
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓和泓服務集團有限公司名下所有股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



HEVOL SERVICES GROUP CO. LIMITED 和泓服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6093)

主要交易 收購中國一間物業管理公司之70%股權

本公司之財務顧問



中毅資本有限公司
Grand Moore Capital Limited

除文義另有所指外，本通函所用所有詞彙具有本通函「釋義」一節所載涵義。

董事會函件載於本通函第4至12頁。

二零二零年二月二十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團財務資料	II-1
附錄三 — 目標集團管理層討論與分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 目標集團估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購」	指	買方向賣方收購買賣協議項下所擬定之銷售資產
「收購公告」	指	本公司日期為二零一九年十二月二十八日內容有關買賣協議的公告
「北京泓升」或「買方」	指	北京泓升投資有限責任公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「Brilliant Brother」	指	Brilliant Brother Group Limited，控股股東
「完成」	指	收購完成，於二零二零年一月二十二日作實
「本公司」	指	和泓服務集團有限公司(股份代號：6093)，一間根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「條件」	指	買賣協議所載買賣銷售資產的先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	收購的代價人民幣29,590,500元
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	完成後之本集團
「第一賣方」	指	上海同進置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限責任公司，擁有目標公司緊接完成前的60%股權，由劉哲先生、孫益功先生及黃旻女士分別最終擁有47.5%、47.5%及5%權益

釋 義

「框架公告」	指	本公司日期為二零一九年十月二十三日內容有關投資框架協議的公告
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「投資框架協議」	指	本公司、買方、目標公司、楊先生及第一賣方訂立的日期為二零一九年十月二十三日的投資框架協議，當中載列收購框架
「最後實際可行日期」	指	二零二零年二月二十一日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	本公司於二零一九年七月十二日在聯交所上市，詳情載於(其中包括)招股章程
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「楊先生」	指	楊德林先生
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「招股章程」	指	本公司就上市刊發之日期為二零一九年六月二十七日的招股章程
「剩餘股東」	指	湖州雍潤企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)，在中國成立的有限合夥企業，擁有目標公司於最後實際可行日期股權總數的30%，由楊先生及楊知恒先生分別最終擁有50%及50%權益
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

釋 義

「買賣協議」	指	買方、賣方、目標公司、剩餘股東及楊先生按其中所載條款及條件就收購訂立的日期為二零一九年十二月二十八日之有條件買賣協議
「銷售資產」	指	收購標的，即截至最後實際可行日期目標公司的70%股權
「第二賣方」	指	湖州懿宏企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)，在中國成立的有限合夥企業，擁有目標公司緊接完成前的10%股權，由陳韻竹女士及任雲泉先生分別最終擁有50%及50%權益
「賣方」	指	第一賣方及第二賣方的統稱
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001美元的普通股
「股東」	指	已發行股份的登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標公司」	指	上海同進物業服務有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，(i)緊接完成前由賣方及剩餘股東及(ii)於完成後及最後實際可行日期由買方及剩餘股東共同擁有
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，即江蘇同進物業服務有限公司及上海萬潤物業管理有限公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比



HEVOL SERVICES GROUP CO. LIMITED
和泓服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6093)

執行董事：

王文浩先生 (行政總裁)

胡洪芳女士

非執行董事：

劉江先生 (主席)

周煒先生

獨立非執行董事：

陳磊博士

范智超先生

李永瑞博士

錢紅驥先生

敬啟者：

註冊辦事處：

PO Box 309

Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

灣仔

告士打道108號

光大中心3101室

主要交易

收購中國一間物業管理公司之70%股權

緒言

茲提述(i)本公司日期為二零一九年十月二十三日內容有關本集團訂立投資框架協議以載明收購框架的框架公告，及(ii)本公司日期為二零一九年十二月二十八日內容有關訂立買賣協議以落實收購的收購公告。

董事會函件

於二零一九年十二月三十日(交易時段結束前)，本公司刊發日期為二零一九年十二月二十八日的收購公告，當中本公司宣佈買方(本公司一間全資附屬公司)、賣方、目標公司、剩餘股東及楊先生訂立買賣協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售資產。具體而言，第一賣方將出售目標公司股權總數的60%，而第二賣方將出售目標公司股權總數的10%。完成於二零二零年一月二十二日作實。

本通函旨在向閣下提供有關收購及目標集團的進一步詳情(僅供參考)。由於本公司已根據上市規則第14.44條就收購自控股股東Brilliant Brother取得書面批准，Brilliant Brother截至獲批日期持有本公司逾50%已發行股份。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或任何彼等各自的聯繫人於收購擁有任何重大權益，因此，倘本公司就批准收購召開股東大會，概無股東須放棄投票。

買賣協議

買賣協議的主要條款如下：

日期：二零一九年十二月二十八日

訂約方：

- (1) 北京泓升，本公司全資附屬公司(作為買方)
- (2) 賣方
- (3) 目標公司
- (4) 剩餘股東
- (5) 楊先生

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、剩餘股東、目標公司及楊先生以及彼等各自的最終實益擁有人(倘適用)為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

將予收購的資產

根據買賣協議，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售資產，即於最後實際可行日期目標公司股權總數的70%。

代價及付款條款

收購的代價為人民幣29,590,500元，已按以下方式支付：

- (i) 誠意金人民幣12,600,000元(約佔代價的42.6%)已於二零一九年十月二十三日簽署投資框架協議當日支付；
- (ii) 人民幣12,275,250元(約佔代價的41.5%)已於二零一九年十二月三十一日前以現金支付；及
- (iii) 人民幣4,715,250元(約佔代價的15.9%)已於二零二零年二月七日之前以現金悉數支付。

本集團以本集團內部資源撥付代價。

代價基準

代價乃由本公司與賣方經考慮以下因素後公平磋商釐定：(i)目標公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的當時未經審核綜合稅後純利；(ii)獨立估值師基於市場法編製之目標集團70%股權截至二零一九年九月三十日的初步草擬估值約人民幣30,544,000元(附註)；及(iii)本函件「收購的理由及裨益」一節所載因素。基於以上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

目標集團的最終估值乃基於目標集團的經審計財務數據，目標集團的初步草擬估值結果基於目標集團的未經審核財務數據。差異乃主要由於目標公司於二零一九年十月確認部分收入的截止誤差，該部分收入應被視為截至二零一九年九月三十日止期間的收入，並已於截至二零一九年九月三十日止九個月的經審計財務業績中處理。

目標集團已分別編製截至二零一八年十二月三十一日止財政年度及截至二零一九年九月三十日止九個月期間的經審計財務業績，故目標集團的最終估值於二零一九年十二月二十八日(即訂立買賣協議之日)後獲提供。本公司於訂立買賣協議前並未考慮目標集團的最終估值。然而，由於目標集團的最終估值高於目標集團的初步估值，董事會認為代價對本公司及其股東有利。

附註：誠如本通函附錄五所載，目標集團70%股權於二零一九年九月三十日的最終估值約為人民幣35,635,000元。

條件

完成須待達成(其中包括)以下條件後,方可作實:

- (i) 目標公司已批准並採納經修訂及重述的章程;
- (ii) 買方合理滿意對目標公司各方面的盡職調查審閱、檢查及調查;
- (iii) 買方已透過股東書面批准或透過股東大會(視情況而言)取得必要授權以批准收購;
- (iv) 收購符合聯交所的規則及條例以及上市規則;
- (v) 完成前並無發生對目標公司的重大不利影響(包括任何訴訟);
- (vi) 買賣協議的所有訂約方已就收購取得必要的監管批准(如需要),及
- (vii) 買方落實完成要求的任何其他作為及行動。

就上述條件(i)而言,目標公司經修訂及重述公司章程的主要變動包括以下方面:

- (i) 更新股東名單及出資額;
- (ii) 倘主席無法主持股東大會或董事會,則由經董事會半數以上成員選舉產生的董事主持會議;
- (iii) 利潤分派、涉及人民幣5.0百萬元或以上金額的交易、提供擔保及清償債務等事宜須由擁有三分之二以上投票權的股東批准;
- (iv) 董事人數由四名減少至三名,並須由股東選舉產生,任期三年,到期可重選連任;
- (v) 董事會可委任及罷免總經理及核數師;
- (vi) 規定監事由股東選舉產生;及
- (vii) 規定股東有權查閱目標公司的賬冊。

完成

完成於條件獲達成及完成辦理對銷售資產的轉讓登記及將目標公司的管理移交買方後，已於二零二零年一月二十二日作實。完成後，目標集團將成為本公司的非全資附屬公司，而目標集團的業績以及資產與負債已併入本公司的綜合財務報表。

目標公司的董事會組成

於完成後，目標公司董事會的董事人數不得超過三名。買方有權委任兩名董事，而剩餘股東有權委任一名董事。

有關買賣協議訂約方的資料

有關本集團及北京泓升的資料

本集團是中國物業管理行業的知名市場參與者，在中國提供物業管理服務及增值服務。

北京泓升為一間在中國註冊成立的投資控股公司。北京泓升為本公司的全資附屬公司。

有關目標公司的資料

目標公司為一間於中國註冊成立的有限責任公司。目標公司為一間於中國註冊成立的物業管理公司，位於中國上海，於二零一九年九月三十日擁有約3.7百萬平方米在管建築面積。

下表載列截至二零一九年九月三十日目標公司在管物業的物業管理項目數目、建築面積及類型。

位置(省份)	物業管理 項目數目	在管物業 建築面積	
		(千平方米)	物業類型
上海	16	1,061	住宅及商業物業、辦公樓及 政府大樓
江蘇	14	2,232	住宅及商業物業以及辦公樓
河北	3	1	政府大樓及辦公樓
安徽	1	365	住宅物業
總計	34	3,659	

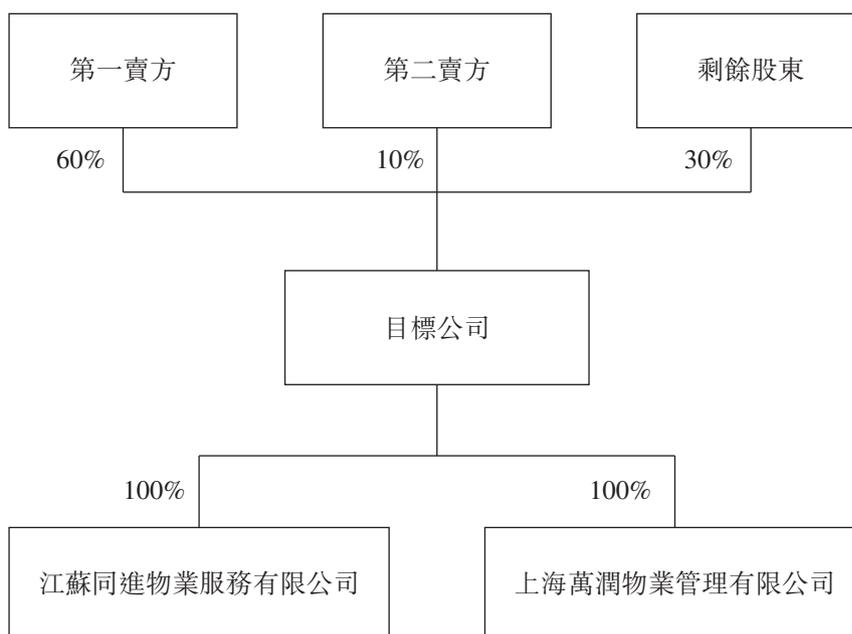
董事會函件

下表載列目標公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月期間的若干綜合財務資料，乃摘錄自本通函附錄二：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
	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	5,010	1,400	2,591	1,968	4,161
除稅後溢利	3,529	275	1,784	1,336	3,531

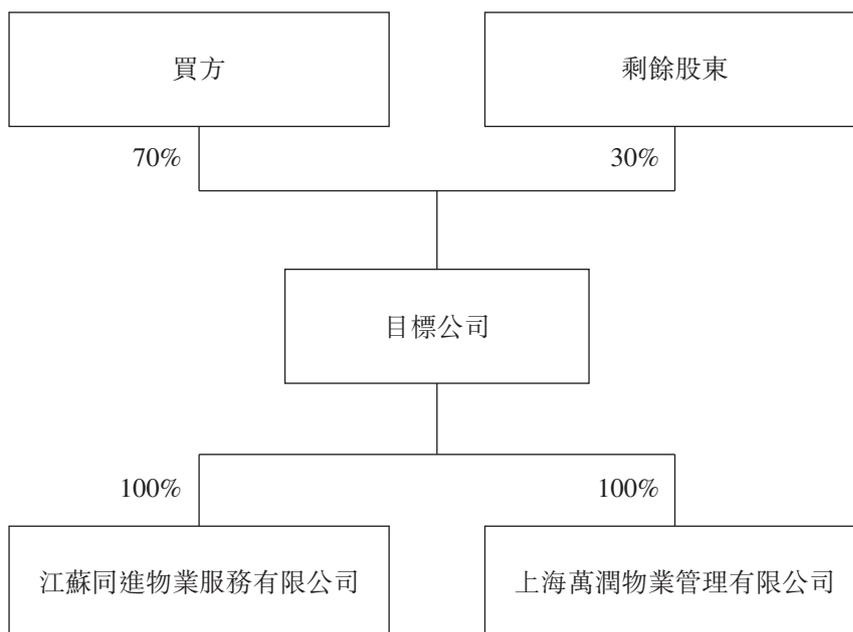
目標公司於二零一九年九月三十日的經審核綜合資產淨值約為人民幣10.3百萬元。

下圖載列目標公司緊接完成前的集團架構：



董事會函件

下圖載列目標公司於緊隨完成後的集團架構：



有關賣方的資料

第一賣方為一間於中國註冊成立的房地產開發有限公司。

第二賣方為於中國成立的有限合夥企業，主要從事業務管理諮詢。

有關剩餘股東的資料

剩餘股東為於中國成立的有限合夥企業，主要從事業務管理諮詢。

有關楊先生的資料

楊先生為中國居民。

收購的理由及裨益

誠如招股章程所載，鑑於中國經濟及城市化的不斷發展，除透過內生增長舉措發展本集團業務外，本公司計劃透過併購(收購物業管理公司的大部分股權)擴展本集團服務種類及物業組合的規模與內容。

董事會函件

董事會認為，收購將與本集團的現有物業管理服務形成互補。收購有助本集團進一步擴展其物業管理服務組合(尤其於中國長江三角洲地區)。因此，董事會認為收購是本集團現有業務的橫向擴展。

董事(包括獨立非執行董事)因而認為收購是本集團地理區域擴張及為現有物業管理業務帶來協同效應的良機。董事(包括獨立非執行董事)認為，收購的條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

收購的財務影響

完成後，本集團於目標公司70%股權中擁有權益(本公司透過北京泓升(買方)間接持有)且目標集團已成為本公司的非全資附屬公司。目標集團的財務業績已併入本集團的財務報表。

盈利

誠如招股章程所披露，本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核除稅後純利約為人民幣16.9百萬元。

誠如本通函附錄二所載，目標集團於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度及截至二零一九年九月三十日止九個月分別錄得經審核除稅後純利約人民幣1.8百萬元及人民幣3.5百萬元。

董事認為，視乎目標集團的未來表現，收購將為經擴大集團的盈利帶來正面貢獻。

資產及負債

誠如本通函附錄四經擴大集團的未經審核備考財務資料所載，倘收購已於二零一九年六月三十日進行，本集團的總資產將由約人民幣239.4百萬元增至約人民幣305.4百萬元，而總負債將由約人民幣181.7百萬元增至約人民幣243.9百萬元，導致綜合資產淨值總額由二零一九年六月三十日的約人民幣57.7百萬元整體增至完成後的約人民幣61.5百萬元。

有關收購的財務影響詳情，連同編製經擴大集團的未經審核備考財務資料時所考慮的基準及假設載於本通函附錄四，僅供參考。

董事會函件

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條有關收購的一項或多項適用百分比率高於25%但低於100%，根據上市規則第14.06條，收購構成本集團的主要交易，故須遵守上市規則第14章的申報、公告、通函及股東批准的規定。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於收購中擁有任何重大權益，因此倘本公司就批准收購召開股東大會，概無股東須放棄投票。

由於倘本公司就批准收購召開股東大會，概無股東須放棄投票，本公司已從控股股東Brilliant Brother(其持有本公司286,439,934股附帶權利在股東大會上投票的股份，相當於本公司已發行股本總額約71.61%)取得書面批准。因此，根據上市規則14.44條，該股東的書面批准已獲接納代替就批准收購舉行股東大會。本公司因而將不會就批准收購召開股東大會。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購的條款屬公平合理且收購符合本公司及股東的整體利益。儘管本公司不會召開股東大會批准收購，惟倘本公司召開股東大會，董事會將推薦股東投票贊成批准收購的決議案。

一般資料

敬請 閣下垂注本通函附錄所載額外資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
和泓服務集團有限公司
執行董事
王文浩
謹啟

二零二零年二月二十七日

財務概要

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度各年的財務資料披露於本公司的招股章程，本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的財務資料披露於本公司的中期報告(「二零一九年中報」)。前述資料納入本通函供參考。上述招股章程及二零一九年中報已刊載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.hevolwy.com.cn/>)。

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度的財務資料披露於日期為二零一九年六月二十七日的招股章程第I-4至I-47頁。快速鏈接如下：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0627/lt20190627070_c.pdf

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月期間的財務資料披露於二零一九年九月十八日刊發的二零一九年中報第24至52頁。快速鏈接如下：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0918/lt20190918374_c.pdf

負債

租賃負債

於二零一九年十二月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團的流動及非流動租賃負債分別約為人民幣1,208,000元及人民幣967,000元。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日營業時間結束時，經擴大集團概無任何重大或然負債。

免責聲明

除本通函本節上文所述以及經擴大集團內公司間負債及日常業務過程中的一般貿易應付款項外，於二零一九年十二月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何其他已發行但未償還、或法定或以其他方式增設但未發行的債務證券、貸款或任何定期貸款(有抵押、無抵押、有擔保或其他形式)、任何其他借款或屬借貸性質的債務，包括銀行透支及任何承兌負債(一般貿易票據除外)或其他類似債務、承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。經擴大集團概無任何重大外部債務融資計劃。

營運資金

經考慮目標集團的估計現金流量貢獻，董事認為，本集團有充足營運資金可滿足其自本通函日期起計未來12個月的現時需求。

重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表的編製日期)以來財務或經營狀況的任何重大不利變動。

本集團財務及經營前景

本集團乃中國物業管理行業知名的市場從業者，於中國提供物業管理服務及增值服務。其致力於向業主及本集團物業管理項目的住戶提供高質素服務。

本集團預期承接新高端住宅社區項目，以進一步加強在本集團已開展物業管理業務的城市的市場影響力。本集團計劃未來三年繼續通過取得新的擁有具吸引力投資回報的第三方開發商或機構所開發物業管理項目以多元化物業管理組合。本集團尋求透過擴大及多元化非住宅物業的物業管理組合(如辦公物業、零售業務及其他公共設施)拓闊業務。本集團亦計劃於人口密度及購買力較高的新地理區域市場拓展物業管理組合。此外，本集團將繼續探索戰略投資及收購與其業務產生協同效應的其他物業管理公司。除透過有機增長措施發展本集團的業務外，本集團亦計劃透過併購(收購物業管理公司的大部分股權)拓闊其服務供應及物業組合的範圍及內容。

目標集團主要從事物業管理行業，包括住宅物業、辦公室、政府大樓及商業物業。目標集團擁有逾16年經驗，已於中國長江三角洲區域市場建立良好物業服務品牌形象。截至二零一九年九月三十日，目標集團的總在管總建築面積約為3.7百萬平方米。其物業管理項目主要位於中國上海、江蘇、安徽及河北省。

本集團認為，收購乃於新地理區域市場拓闊其服務供應及物業管理組合的低成本有效措施。本集團亦認為，收購將透過合併目標集團於中國長江三角洲物業管理領域的現有實力及經驗，創造與本集團業務的協同效應，本集團將能夠進一步提升其市場份額及品牌影響力，並彌補區域市場空白，擴展其物業管理業務的範圍及規模，以及改善業務增長及盈利能力。

展望未來，本集團將繼續積極探索與優質物業管理服務企業合作，優化區域佈局。同時，本集團將進一步加強標準化及智能管理服務，升級增值服務業務，把握機遇以期實現業務多元化發展。本集團將發展多元物業管理服務，持續改善服務質量，鞏固並進一步增強本集團於中國物業管理服務行業的競爭力及品牌認可度，為社區創造更大價值，為股東創造更大回報。

以下第II-1至II-67頁所載乃接獲自本公司申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)的報告全文，以供納入本通函。



有關上海同進物業服務有限公司歷史財務資料之會計師報告

致和泓服務集團有限公司全體董事

緒言

吾等就第II-4至II-67頁所載上海同進物業服務有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(即江蘇同進物業服務有限公司及上海萬潤物業管理有限公司)(統稱「目標集團」)的歷史財務資料作出報告，歷史財務資料包括目標集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日的綜合財務狀況表、目標公司於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日的財務狀況表、目標集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年九月三十日止九個月(「相關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋性資料(統稱「歷史財務資料」)。第II-4至II-67頁所載歷史財務資料構成本報告的一部分，編製以供載入和泓服務集團有限公司(「貴公司」)有關建議收購目標公司70%股權之日期為二零二零年二月二十七日的通函(「通函」)內。

董事對歷史財務資料應負之責任

目標公司之董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載之編製及呈報基準編製作出真實公平反映之歷史財務資料，並負責落實董事決定屬必要之有關內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤所致)。

申報會計師的責任

吾等的責任是對歷史財務資料發表意見，並將吾等的意見向閣下報告。吾等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」執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範，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。

吾等的工作涉及執程序，以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部監控，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部監控是否有效發表意見。吾等的工作亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及作出的會計估計是否合理，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等獲取的證據充分適當，為吾等發表意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1所載編製及呈列基準，真實而中肯地反映目標集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日的財務狀況、目標公司於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日的財務狀況以及目標集團於相關期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間比較財務資料

吾等已審閱目標集團的追加期間比較財務資料，包括截至二零一八年九月三十日止九個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間比較財務資料」）。目標公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1所載編製及呈列基準編製及呈列追加期間比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對追加期間比較財務資料作出結論。吾等乃按照國際審計與鑒證準則理事會（「國際審計與鑒證準則理事會」）頒佈的國際審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料進行的審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據國際核數準則進行審核的範圍，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，吾等不發表審核意見。基於吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信，就本會計師報告而言，追加期間比較財務資料在各重大方面未根據歷史財務資料附註2.1所載編製及呈報基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，吾等並未對第II-4頁所定義之相關財務報表作出任何調整。

股息

謹請參閱歷史財務資料附註9，當中載明目標公司並未就相關期間派付股息。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零二零年二月二十七日

韓佩瑜

執業證書編號：P07101

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。

歷史財務資料所倚賴之目標集團於相關期間的綜合財務報表乃由致同(香港)會計師事務所有限公司根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈的國際核數準則審計(「**相關財務報表**」)

歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，除另行說明外，所有金額均約整至最接近的千位(「**人民幣千元**」)。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止 九個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	4	73,795	78,169	85,617	63,695	68,045
銷售成本		<u>(64,630)</u>	<u>(69,572)</u>	<u>(73,913)</u>	<u>(54,050)</u>	<u>(58,328)</u>
毛利		9,165	8,597	11,704	9,645	9,717
其他收入	5	653	260	507	448	594
行政開支		(4,808)	(7,453)	(9,584)	(8,096)	(6,133)
財務成本	6	<u>-</u>	<u>(4)</u>	<u>(36)</u>	<u>(29)</u>	<u>(17)</u>
除所得稅前利潤	6	5,010	1,400	2,591	1,968	4,161
所得稅開支	8	<u>(1,481)</u>	<u>(1,125)</u>	<u>(807)</u>	<u>(632)</u>	<u>(630)</u>
年/期內利潤及全面收益總額		<u>3,529</u>	<u>275</u>	<u>1,784</u>	<u>1,336</u>	<u>3,531</u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 九月三十日 人民幣千元
資產及負債					
非流動資產					
物業、廠房及設備	11	7,007	7,066	6,163	5,641
無形資產	12	257	173	120	48
按金	14	1,334	1,550	1,193	977
遞延稅項資產	18	654	1,169	2,125	2,687
		<u>9,252</u>	<u>9,958</u>	<u>9,601</u>	<u>9,353</u>
流動資產					
貿易及其他應收款項	14	13,055	16,469	18,865	29,852
應收一名股東款項	15	–	3,240	3,690	–
銀行結餘及現金		21,353	24,663	26,412	30,968
		<u>34,408</u>	<u>44,372</u>	<u>48,967</u>	<u>60,820</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	16	30,059	37,441	38,921	45,480
合約負債	4(a)	4,110	5,566	6,099	10,038
租賃負債	17	–	205	219	230
所得稅負債		1,612	2,531	3,177	4,036
		<u>35,781</u>	<u>45,743</u>	<u>48,416</u>	<u>59,784</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(1,373)</u>	<u>(1,371)</u>	<u>551</u>	<u>1,036</u>
總資產減流動負債		<u>7,879</u>	<u>8,587</u>	<u>10,152</u>	<u>10,389</u>
非流動負債					
租賃負債	17	–	433	214	40
淨資產		<u>7,879</u>	<u>8,154</u>	<u>9,938</u>	<u>10,349</u>
權益					
實繳資本	19	5,000	5,000	5,000	5,000
儲備	20	2,879	3,154	4,938	5,349
總權益		<u>7,879</u>	<u>8,154</u>	<u>9,938</u>	<u>10,349</u>

目標公司財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 九月三十日 人民幣千元
資產及負債					
非流動資產					
於附屬公司的投資	13	3,743	3,743	3,743	3,743
物業、廠房及設備	11	6,941	7,020	6,129	5,626
無形資產	12	257	173	120	48
按金	14	1,076	1,293	1,193	977
遞延稅項資產	18	640	1,147	2,114	2,663
		<u>12,657</u>	<u>13,376</u>	<u>13,299</u>	<u>13,057</u>
流動資產					
貿易及其他應收款項	14	12,799	16,230	18,180	29,323
應收一名股東款項	15	–	3,240	3,690	–
銀行結餘及現金		16,688	21,704	23,443	23,244
		<u>29,487</u>	<u>41,174</u>	<u>45,313</u>	<u>52,567</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	16	27,827	34,719	36,123	41,668
應付附屬公司款項	13	2,383	3,504	3,771	–
合約負債	4(a)	4,086	5,535	6,048	9,874
租賃負債	17	–	205	219	230
所得稅負債		1,212	2,208	2,869	3,752
		<u>35,508</u>	<u>46,171</u>	<u>49,030</u>	<u>55,524</u>
流動負債淨額		<u>(6,021)</u>	<u>(4,997)</u>	<u>(3,717)</u>	<u>(2,957)</u>
總資產減流動負債		<u>6,636</u>	<u>8,379</u>	<u>9,582</u>	<u>10,100</u>
非流動負債					
租賃負債	17	–	433	214	40
淨資產		<u>6,636</u>	<u>7,946</u>	<u>9,368</u>	<u>10,060</u>
權益					
實繳資本	19	5,000	5,000	5,000	5,000
儲備	20	1,636	2,946	4,368	5,060
總權益		<u>6,636</u>	<u>7,946</u>	<u>9,368</u>	<u>10,060</u>

綜合權益變動表

	實繳資本 人民幣千元 (附註19)	法定儲備* 人民幣千元 (附註20)	(累計 虧損)/ 保留盈利* 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二零一六年一月一日的結餘	5,000	670	(1,320)	4,350
年內利潤及全面收益總額	-	-	3,529	3,529
與擁有人的交易				
- 劃撥至法定儲備	-	414	(414)	-
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	5,000	1,084	1,795	7,879
年內利潤及全面收益總額	-	-	275	275
與擁有人的交易				
- 劃撥至法定儲備	-	131	(131)	-
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	5,000	1,215	1,939	8,154
年內利潤及全面收益總額	-	-	1,784	1,784
與擁有人的交易				
- 劃撥至法定儲備	-	172	(172)	-
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	5,000	1,387	3,551	9,938
期內利潤及全面收益總額	-	-	3,531	3,531
與擁有人的交易				
- 視作分派(附註15)	-	-	(3,120)	(3,120)
於二零一九年九月三十日	<u>5,000</u>	<u>1,387</u>	<u>3,962</u>	<u>10,349</u>
於二零一八年一月一日的結餘	5,000	1,215	1,939	8,154
期內利潤及全面收益總額	-	-	1,336	1,336
於二零一八年九月三十日 (未經審核)	<u>5,000</u>	<u>1,215</u>	<u>3,275</u>	<u>9,490</u>

* 於各報告日期該等金額的總額為綜合財務狀況表內的「儲備」。

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年	
	附註 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)		
經營活動產生的現金流量						
除所得稅前利潤		5,010	1,400	2,591	1,968	4,161
就以下各項作出調整：						
無形資產攤銷	6	84	84	80	60	66
物業、廠房及設備折舊	6	802	802	834	633	583
貿易應收款項的預期信貸 損失撥備	6	113	2,061	3,824	3,870	2,246
財務成本		-	4	36	29	17
銀行利息收入	5	(72)	(260)	(266)	(207)	(211)
出售物業、廠房及設備虧損	6	-	-	52	52	83
撇銷無形資產	6	-	-	-	-	6
除營運資金變動前的經營利潤		5,937	4,091	7,151	6,405	6,951
按金、貿易及其他應收款項 減少/(增加)		2,861	(5,691)	(5,863)	(16,942)	(13,017)
貿易及其他應付款項增加		3,563	7,382	1,480	3,573	6,559
合約負債(減少)/增加		(1,133)	1,456	533	3,535	3,939
經營所得/(所用)現金		11,228	7,238	3,301	(3,429)	4,432
已收利息		72	260	266	207	211
已付所得稅		(265)	(721)	(1,117)	(1,116)	(333)
經營活動所得/(所用)現金淨額		11,035	6,777	2,450	(4,338)	4,310

	截至九月三十日止				
	截至十二月三十一日止年度			九個月	
	二零一六年 附註	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
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	
投資活動產生的現金流量					
購置物業、廠房及設備	(282)	(207)	(103)	(90)	(144)
出售物業、廠房及設備的 所得款項	-	-	120	120	-
購置無形資產	-	-	(27)	-	-
應收一名股東款項(增加)/減少	-	(3,240)	(450)	(450)	570
投資活動(所用)/所得現金淨額	(282)	(3,447)	(460)	(420)	426
融資活動產生的現金流量	22.2				
租賃負債付款	-	(20)	(241)	(181)	(180)
償還應付股東款項	(4,261)	-	-	-	-
融資活動所用現金淨額	(4,261)	(20)	(241)	(181)	(180)
現金及現金等價物增加/ (減少)淨額	6,492	3,310	1,749	(4,939)	4,556
年/期初現金及現金等價物	14,861	21,353	24,663	24,663	26,412
年/期末現金及現金等價物， 列示為銀行結餘及現金	21,353	24,663	26,412	19,724	30,968

II. 歷史財務資料附註

1. 一般資料

上海同進物業服務有限公司(「目標公司」)於二零零三年五月二十九日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點位於中國上海市浦東新區浦東大道2742弄6號。

目標公司及其附屬公司(不包括上海浩獅投資管理諮詢有限公司(「除外附屬公司」))(統稱「目標集團」)主要從事於中國提供物業管理服務及相關增值服務。編製歷史財務資料時納入的目標集團附屬公司詳情載於附註13。

目標公司由上海同進置業有限公司(「同進置業」)(一間於中國成立的公司)控制。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製及呈列基準

目標集團之業務於相關期間構成目標公司及其附屬公司之更大集團(「整個集團」)之一部分。

就編製及呈列歷史財務資料而言，僅目標集團之資產及負債以及業績乃予以計入，但與按綜合基準編製之整個集團之資產及負債以及業績相比，則並不包括除外附屬公司之資產及負債以及業績(即「割離」基準)。

和泓服務集團有限公司(「貴公司」)管理層認為，以「割離」基準呈列目標集團於相關期間之歷史財務資料較以綜合基準呈列整個集團之財務資料更為恰當，原因如下：

- 除外附屬公司的主營業務為從事提供園藝綠化及垃圾處理服務公司的投資控股。除外附屬公司由目標公司於二零一九年九月三十日之後出售。就業務性質及管理而言，目標集團明確區別於除外附屬公司。
- 目標集團及除外附屬公司分別有明確可識別資產、負債、收入及開支。

- 識別目標集團業務應佔的歷史財務資料乃屬可行，原因是目標集團的會計賬本及記錄乃與除外附屬公司的會計賬本及記錄分開存置。
- 除外附屬公司不構成 貴公司建議收購目標公司70%股權（「**建議收購**」）將予收購的資產，故除外附屬公司的歷史財務資料與將予收購的業務的交易記錄無關。 貴公司管理層認為，呈列整個集團之綜合財務資料（即載有非建議收購標的之除外附屬公司的業績）將會向歷史財務資料使用者提供不相關及可能具誤導性之財務資料。
- 以「割離」基準呈列目標集團之歷史財務資料將向歷史財務資料使用者提供更直接及相關之資料。

歷史財務資料並無就採納「割離」基準而作出重大調整或開支分配。

就建議收購而言，目標集團之歷史財務資料已按「割離」基準編製及呈列，猶如不包括除外附屬公司於整個相關期間編製之歷史財務資料。

歷史財務資料已根據國際財務報告準則（「**國際財務報告準則**」）編製，其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、修訂及詮釋。歷史財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定。

於二零一九年一月一日或之前開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則（包括國際財務報告準則第9號「金融工具」（「**國際財務報告準則第9號**」）、國際財務報告準則第15號「客戶合約的收入」（「**國際財務報告準則第15號**」）及國際財務報告準則第16號「租賃」（「**國際財務報告準則第16號**」）已於整個相關期間貫徹應用於目標集團，惟於二零一九年一月一日或之後開始的會計期間尚未生效的任何新準則及修訂除外。

歷史財務資料已根據歷史成本基準編製。

於編製歷史財務資料時，鑑於目標公司於二零一九年九月三十日的流動負債淨額人民幣2,957,000元，目標公司董事已考慮目標公司的未來流動性。該狀況表明存在可能對目標公司持續經營能力產生嚴重疑問的重大不確定性，目標公司可能無法於一般業務過程中變現其資產及履行義務。編製歷史財務資料時假設儘管存在於二零一九年九月三十日當時的負債狀況，但目標公司將能夠持續經營，因為目標公司的直接控股公司已同意向目標公司提供持續財務援助以令目標公司於到期時履行其責任及義務，並可持續經營，直至其不再於目標公司擁有任何直接或間接所有權為止。此外，貴公司已承諾，自貴公司成為目標公司控股股東之日起，持續向目標公司提供財務援助以令目標公司於到期時履行其責任及義務，並可持續經營，有效期為自建議收購完成起至建議收購完成後十二個月。因此，目標公司的董事認為，目標公司採納持續基準編製歷史財務資料屬恰當。

敬請留意，於編製歷史財務資料時應用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層對現有事件及行動的最佳了解及判斷，惟實際結果可能最終有別於該等估計。涉及更高程度的判斷或複雜性的領域，或假設及估計對歷史財務資料而言屬重大的領域乃披露於下文附註3。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

眾多新訂準則及準則及詮釋的修訂已於相關期間頒佈但尚未生效，且未應用於編製歷史財務資料：

國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際會計準則第1號及 國際會計準則第8號的修訂	重大性的定義 ¹
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之 資產出售或注資 ³
國際財務報告準則第3號的修訂	業務的定義 ⁴
國際財務報告準則的修訂	國際財務報告準則中對概念框架的 提述的修訂 ¹
國際財務報告準則第9號、 國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號的修訂	利率基準改革 ¹

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 生效日期尚未釐定

⁴ 對收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始時或之後之業務合併及資產收購生效

目標公司董事預計，所有新訂及經修訂國際財務報告準則將於該等新訂及經修訂國際財務報告準則生效日期後開始之首個期間應用於目標集團之會計政策。採納新訂及經修訂國際財務報告準則預期不會對目標集團的歷史財務資料產生重大影響。

2.3 合併基準

附屬公司為目標集團控制的實體。當目標集團通過參與實體業務而享有或有權享有浮動回報，並有能力通過對實體之權力而影響該等回報時，即控制該實體。當評估目標集團是否對實體擁有權力時，僅考慮與該實體有關之實質性權利(由目標集團及其他公司持有)。

目標集團自其獲得控制權當日起將附屬公司之收入及開支列入歷史財務資料，直至其不再控制該附屬公司當日止。

集團內公司間之交易、結餘及未變現之交易收益及虧損會於編製歷史財務資料時予以抵銷。倘出售集團內公司間資產之未變現虧損於綜合賬目時撥回，相關資產亦會從目標集團角度進行減值測試。附屬公司財務報表之呈報數額在必要時已予調整，確保與目標集團採納之會計政策一致。

於目標公司的財務狀況表內，於附屬公司的投資以成本減減值虧損(附註2.17)列賬，除非該附屬公司為持作待售或包括於出售組別內。附屬公司之業績由目標公司按各呈報日期之已收及應收股息列賬。所有股息(無論是從被投資方收購前或收購後的溢利中獲取)均在目標公司損益表確認。

2.4 外幣換算

目標集團每個實體的財務資料所列交易均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。歷史財務資料以人民幣列示，人民幣為目標公司的功能貨幣。

2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何累計減值虧損(附註2.17)後列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及任何使資產達至營運狀況及地點作擬定用途之直接應佔成本。

折舊乃按以下年率於其估計可使用年期內以直線法計算，以撇銷其成本減剩餘價值：

樓宇	5%
傢具及設備	20%
汽車	20至33.3%

資產的折舊方法、殘值及可使用年期均於各報告日期予以檢討，並作出適當調整。

報廢或出售產生的收益或虧損按資產銷售所得款項與賬面值間的差額計量，並於損益內確認。

僅當與該資產有關的未來經濟利益可能流入目標集團，而項目成本能可靠地計量時，後續成本方會計入資產的賬面金額或確認為一項獨立資產(如適用)。被置換部分的賬面值予以終止確認。所有其他成本(如維修及保養)在產生時的相關期間於損益內支銷。

2.6 無形資產

所收購無形資產根據購買及使用該特定軟件所引起之成本撥充資本。初始確認後，可使用年期有限的無形資產以成本減累計攤銷及任何累計減值虧損計量。

可使用年期有限的無形資產於估計可使用年期(5年)內按直線法作攤銷撥備。無形資產一旦可供使用即開始攤銷。資產的攤銷方法及可使用年期於各報告期予以審閱及調整(倘適用)。

無形資產予以進行減值測試，載於下文附註2.17。

2.7 金融工具

確認及終止確認

金融資產及金融負債在目標集團成為金融工具合約條文一方時確認。

金融資產於自金融資產獲取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產及其絕大部分風險及回報已轉讓時終止確認。金融負債於其消除、解除、取消或到期時終止確認。

金融資產

金融資產的分類及初始計量

除並無重大融資成分且根據國際財務報告準則第15號按交易價格計量之貿易應收款項外，所有金融資產均按公平值初步計量，倘為並非按公平值透過損益（「按公平值計入損益」）計量的金融資產，則加上收購金融資產直接應佔的交易成本計量。按公平值計入損益的金融資產的交易成本於綜合損益及其他全面收益表內支銷。

金融資產分為下列類別：

- 按攤銷成本計量；
- 按公平值計入損益；或
- 按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）。

分類乃根據下列兩項釐定：

- 實體管理其金融資產之經營模式；及
- 金融資產之合約現金流量特點。

金融資產於損益內確認之所有相關收入及開支均於融資成本或其他收入內呈列，惟金融資產的預期信貸損失（「預期信貸損失」）會於行政開支內呈列。

金融資產之後續計量

債務投資

按攤銷成本計量之金融資產

倘金融資產符合下列條件，則該資產按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有資產之經營模式下持有之金融資產；及
- 金融資產之合約條款產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

於初始確認後，該等資產使用實際利率法按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入納入損益內的其他收入。倘折現影響微乎其微，則折現可忽略不計。目標集團的按金、貿易及其他應收款項、應收一名股東款項及銀行結餘以及現金均屬於此類金融資產。

金融負債

金融負債的分類及計量

金融負債包括目標公司的應付附屬公司款項及目標集團的貿易及其他應付款項。

金融負債(租賃負債除外)按公平值初步計量及(倘適用)就交易成本予以調整。隨後，金融負債(租賃負債除外)使用實際利率法按攤銷成本計量。所有利息相關的開支於其產生的期間內確認為開支。

現有金融負債被同一貸款人以明顯不同的條款提供的另一金融負債取代，或現有負債的條款大幅修訂，則有關交換或修訂被視為不再確認原負債而確認新負債，而相關賬面金額的差額於損益內確認。

貿易及其他應付款項及目標公司的應付附屬公司款項

貿易及其他應付款項初始以賬面值確認，隨後使用實際利息法以成本列賬。

2.8 金融資產的減值

國際財務報告準則第9號的減值要求使用更具前瞻性的資料確認預期信貸損失—「預期信貸損失模型」。目標集團的貿易及其他應收款項、應收一名股東款項及銀行結餘以及現金屬於預期信貸損失模型的範疇。

目標集團於評估信貸風險及計量預期信貸損失時考慮多種因素，包括影響工具未來現金流量預期可收回性的過往事件、現時狀況、合理及具支持性預測。

採用該前瞻法時，須對下列各項作出區別：

- 由初步確認以來其信貸質量未發生重大退化或具較低信貸風險之金融資產（「**第一階段**」）；及
- 由初步確認以來其信貸質量發生重大退化且其信貸風險不低之金融資產（「**第二階段**」）。

「第三階段」覆蓋於報告日期出現減值的客觀證據之金融資產。

「十二個月之預期信貸損失」於第一階段下確認，而「整個存續期之預期信貸損失」於第二階段下確認。

預期信貸損失之計量乃按概率加權估計於金融資產預計存續期之信貸虧損釐定。

貿易應收款項

就貿易應收款項而言，目標集團採用簡化方法計算預期信貸損失，並基於在各報告日期的整個存續期的預期信貸損失確認虧損撥備。考慮到金融資產存續期內任何時間點均可能出現違約事件，預期合約現金流量會存在不足情況。於計算預期信貸損失時，目標集團已基於其過往信貸虧損經驗及外部指標制訂撥備矩陣，就債務人及經濟環境特定的前瞻性因素作出調整。

為計量預期信貸損失，貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期狀況分類。

其他按攤銷成本列賬的金融資產

目標集團按12個月預期信貸損失計量其他應收款項的虧損撥備，除非信貸風險自初步確認以來有大幅上升，則目標集團確認終身預期信貸損失。評估是否應確認終身預期信貸損失乃基於自初步確認以來發生違約的可能性或風險有否大幅上升。

於評估自初步確認以來信貸風險有否大幅上升時，目標集團將於各呈報日期金融資產發生違約的風險與初步確認當日金融資產發生違約的風險進行比較。在進行該評估時，目標集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸測評的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險外部市場指標的顯著惡化，如信貸利差、債務人的信貸違約掉期價格大幅增加；
- 業務、金融或經濟環境的目前或預期不利變動，預期會導致債務人的償債能力大幅下降；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；或
- 導致債務人償還債務能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

儘管如此，倘債務工具於各報告日期被釐定為具有低信貸風險，則目標集團假定該債務工具的信貸風險自初步確認以來並無大幅上升。倘債務工具的違約風險較低，則被釐定為信貸風險偏低，及借款人有強大能力於短期內履行其合約現金流量責任，而於長期內經濟及業務狀況的不利變動或會(但不一定會)削弱借款人履行其合約現金流量責任的能力。

就內部信貸風險管理而言，當內部編製的資料或從外部來源獲得的資料表明債務人不可能向其債權人(包括目標集團)悉數還款(並無計及目標集團持有的任何抵押品)時，目標集團認為此等情況構成違約事件。

有關應收貿易賬款及按攤銷成本計量的其他金融資產預期信貸損失評估的詳細分析載於附註23.2。

信貸減值的金融資產

於各報告日期，目標集團以前瞻性基準評估以攤銷成本列賬之金融資產是否出現信貸減值。當發生對金融資產估計未來現金流量有不利影響之一個或多個事件時，金融資產出現「信貸減值」。

金融資產信貸減值之證據包括以下各項之可觀察數據：

- 債務人出現嚴重財政困難；
- 違反合約，如不支付或拖欠利息或本金；
- 債務人有可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境發生對債務人產生負面影響的重大變動；及
- 該金融資產之活躍市場因財政困難而消失。

撤銷政策

若日後實際上不可回收款項，則會撤銷(部分或全部)金融資產的總賬面值。該情況通常出現在目標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以償還應撤銷的金額。隨後收回先前撤銷之資產於回收期間在損益中確認。

2.9 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。

2.10 租賃

目標集團考慮一項合約是否屬或包含租賃。租賃界定為「賦予權利於一段時間內使用一項資產(相關資產)以換取代價之合約或合約之一部分」。為應用此定義，目標集團評估合約是否滿足三個關鍵評估，即：

- 合約中包含相關資產，該資產在合約中已明確標識，或向目標集團提供資產時被隱含指定；
- 考慮其在合約規定範圍內的權利，目標集團有權於整個使用期內從使用相關資產中獲得實質上大部份的經濟利益；及
- 目標集團有權於整個使用期內指示使用相關資產。目標集團評估其是否有權於整個使用期內指示「如何以及出於何種目的」使用該資產。

於包含租賃部分以及一個或多個其他租賃或非租賃部分的合約，目標集團根據其相對獨立價格將合約中的對價分配予每個租賃及非租賃部分。

作為承租人計量及確認租賃

於租賃開始日期，目標集團就租賃安排確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，該成本包括租賃負債的初始計量、目標集團產生的任何初始直接成本、租賃結束時用於拆除和移除相關資產的任何成本之估計，以及在租賃開始日期前支付的任何租賃付款額(扣除收到的任何租賃優惠)。

目標集團從租賃開始日期至使用權資產使用年限屆滿或租賃期限屆滿之日，按直線法對使用權資產進行折舊，除非目標集團合理確定可於租期末獲得所有權。當存在減值跡象時，目標集團亦將對使用權資產進行減值評估。

於開始日期，目標集團使用該租賃中隱含的利率，以當日未支付的租賃付款額的現值計量租賃負債，或倘該利率無法輕易釐定，則以目標集團的遞增借款利率進行折現。

計入租賃負債計量的租賃款項由固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、基於指數或比率的可變付款及預期根據剩餘價值擔保的應付款項所組成。租賃款項亦包括目標集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及(倘租賃條款反映目標集團行使終止選擇權)有關終止租賃的罰款。

於初始計量後，負債將因已作出的租賃款項而減少，而因租賃負債利息成本而增加。其將重新計量以反映任何重新評估或租賃修改或實質固定付款是否出現變動。並非視乎指數或比率的可變租賃款項將於事件或條件導致付款發生的期間確認為支出。

倘重新計量租賃負債，相應的調整將於使用權資產中反映，倘使用權資產已減少至零，則於損益中反映。

於綜合財務狀況表及目標公司的財務狀況表內，使用權資產計入「物業、廠房及設備」，與呈列與其擁有的相同性質的相關資產相同。

2.11 合約負債

倘客戶於目標集團確認相關收入之前支付代價(參見附註2.14)，即確認合約負債。倘目標集團擁有無條件權利可於目標集團確認相關收益之前收取代價，亦將確認合約負債。在此情況下，亦將確認相應的應收款項(參見附註2.7)。

2.12 撥備與或然負債

倘目標集團須就過去事件承擔現時責任(不論法定或推定)，而履行該義務預期會導致經濟效益外流，且責任限度可作出可靠之估計，則確認撥備。倘有重大貨幣時間價值，則按預期履行義務所需支出之現值呈列撥備。所有撥備於各報告日期進行審閱並經調整以反映現時最佳估計。

倘可能毋須經濟效益外流，或無法可靠估計有關數額，則有關義務乃披露為或然負債，惟經濟效益外流之可能性極低則除外。須視乎一項或多項目標集團不可完全控制的未來不確定事件是否發生才能確定存在與否之潛在義務，亦披露為或然負債，惟經濟效益外流之可能性極低則除外。

2.13 實繳資本

實繳資本以收到的所得款項入賬，扣除直接發行成本。

2.14 收入確認

目標集團向物業開發商提供物業管理服務、社區相關服務及物業開發商相關服務。

目標集團遵循五個步驟以釐定是否確認收入：

1. 確定客戶合約
2. 識別履約責任
3. 釐定交易價格
4. 按履約責任分配交易價格
5. 當／隨履約責任的履行而確認收入

在各情況下，合約的總交易價格按履約責任的相關獨立售價分配至各項履約責任。合約的交易價格不包括代表第三方收取的任何款項。

當(或隨)目標集團透過將所承諾貨品或服務轉移給其客戶而履行履約責任時，即於一個時間點或一段時間內確認收入。

物業管理服務

就物業管理服務而言，目標集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將目標集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

就按包干制管理的物業所得物業管理服務收入而言，目標集團作為委託人主要負責向業主提供物業管理服務，目標集團將已收或應收業主的費用確認為收入並將所有相關物業管理的成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，目標集團將佣金費(按物業單位的已收或應收物業管理費總額、或物業單位產生或應計的物業管理成本總額之一定比例計算)確認為收入，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

社區相關服務

就社區相關服務而言，收益於提供相關社區增值服務時確認。社區相關服務通常於提供服務時實時計費。

提供予物業開發商的物業開發商相關服務

物業開發商相關服務主要包括：i)現場銷售協助服務，主要包括向物業開發商提供清潔及安保服務，該等服務根據所提供服務的實際水平按預先釐定的價格計費及結算，而收益於提供有關服務時確認；及ii)物業交付及其他諮詢服務與物業開發商相關，按每月基準計費，而收益於提供服務時確認。

倘合約涉及多項服務的出售，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約義務。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計(取決於可觀察數據的可用性)。

2.15 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

就以攤銷成本計量且尚未發生信用減值的金融資產而言，對資產的總賬面值使用實際利率法。對已發生信用減值的金融資產而言，對資產的攤銷成本(即扣除預期信貸損失撥備後的總賬面值)使用實際利率法。

2.16 政府補助

當可合理保證補助將可收取及目標集團將遵守所有附帶條件時，政府補助乃按公平值確認。政府補助於符合擬補償成本所需的期間內予以遞延及於損益中確認。

與收入有關之政府補助於綜合損益及其他全面收益表內之「其他收益」項下以總額列示。

2.17 非金融資產減值

物業、廠房及設備、無形資產及目標公司於附屬公司的投資須進行減值測試。於任何時候倘有跡象顯示資產之賬面值或許不能收回，則應測試其減值情況。

減值虧損乃資產賬面值超過其可收回金額之差額，有關差額實時確認為開支。可收回金額按反映市場狀況之公平值減出售成本及使用價值之較高者計算。評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前折現率折現至其現值，以反映現時市場對金錢時間價值及有關資產特有風險之評估。

就減值評估而言，倘資產產生之現金流入並非大致上獨立於其他資產所產生之現金流入，可收回金額按可獨立產生現金流入之最小資產組別(即現金產生單位)釐定。因此，部分資產會個別進行減值測試，而另一些則按現金產生單位級別進行測試。

減值虧損按比例計入現金產生單位的資產內，惟資產賬面值將不會調低至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(如可釐定)。

倘用於釐定資產可收回金額之估計發生有利改變，則立即撥回減值虧損及確認為收益，惟資產之賬面值不超過本應釐定的賬面值(倘尚未確認減值虧損，則扣除折舊或攤銷)。

2.18 僱員福利

退休福利

僱員的退休福利乃透過定額供款計劃提供。

於中國成立的目標集團實體每月為當地職工向國家籌辦定額供款計劃作出供款。供款乃根據中國法律及地方社會保障部門頒佈的有關規例按標準薪金的指定百分比作出。

供款於損益內確認為僱員相關期間提供服務的開支。目標集團於該等計劃項下的義務乃受限於固定的應付供款比例。

短期僱員福利

僱員有權享有年假，且於僱員支取年假時確認入賬。目標集團會就截至各報告日期止僱員已提供之服務而產生的估計年假負債作出撥備。

非累計缺勤賠償(如病假及產假)於僱員支取有關假期時方會確認入賬。

2.19 所得稅會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括財政機關要求繳納涉及目前或以往報告期間但於各報告日期尚未繳付之納稅責任或其提出之申索，乃基於該期間應課稅溢利，根據有關財政期間適用之稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債之所有變動均於損益確認為稅項開支之一部分。

遞延稅項乃按於各報告日期歷史財務資料內資產與負債賬面值及其相應稅基兩者之暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未使用稅收抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)用以抵銷可扣稅暫時差額、未使用稅項虧損及未使用稅收抵免為限。

倘由首次確認交易之資產及負債產生之暫時性差額並不影響應課稅或會計溢利或虧損，則毋須確認遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債就於附屬公司投資而產生的應課稅暫時差額予以確認，惟目標集團可控制暫時差額的撥回則另當別論，且於可預見的未來暫時性差額可能不會撥回。

遞延稅項乃按預期清償債務或變現資產之期間適用稅率計算(不作出折現)，惟有關稅率必須為於各報告日期已實施或基本上已實施之稅率。

遞延稅項資產或負債之變動於損益確認，倘變動與扣除自或計入其他全面收益中之項目或直接計入權益中之項目有關，則於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及即期稅項負債只會於以下情況以淨值基準呈列：

- (a) 目標集團有法律上可行使的權利抵銷已確認金額；及
- (b) 擬以淨額基準結付或同時變現資產及結付負債。

目標集團僅會於以下情況以淨值基準呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- (a) 該實體有法律上可行使的權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收之所得稅：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 計劃於未來期間(而預期於相關期間內將清償或收回大額之遞延稅項負債或資產)以淨值基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債之不同應課稅實體。

2.20 分部報告

經營分部按照向負責分配資源及評估經營分部業績的主要營運決策者(已被界定為作出戰略決策的執行董事)提供之內部報告一致之方式呈報。

2.21 關聯方

就歷史財務資料而言，該名人士將被視為與目標集團有關聯，倘：

- (a) 該人士為一名自然人，或該自然人之近親，倘該自然人：
 - (i) 對目標集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對目標集團有重大影響力；或
 - (iii) 為目標集團或目標集團母公司主要管理人員之成員。

- (b) 該人士為一實體，且若下列任一條件適用：
- (i) 該實體及目標集團屬同一集團之成員。
 - (ii) 一個實體為另一實體之聯營公司或合資公司(或為某一集團成員公司的聯營公司或合資公司，而該另一實體為此集團之成員)。
 - (iii) 該實體與目標集團皆為相同第三方的合資公司。
 - (iv) 一個實體為第三實體之合資公司及另一實體為第三實體之聯營公司。
 - (v) 該實體為目標集團或與目標集團有關聯之實體的僱員福利而設之離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)部所界定人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所界定對實體有重大影響之人士，或是實體(或實體之母公司)主要管理人員之成員。
 - (viii) 該實體或其所屬的任何集團的成員公司向目標集團或目標集團的母公司提供主要管理成員服務。

個別人士之近親家族成員指預期可影響該人士與實體進行交易或於交易時受該人士影響之有關家族成員。

3. 重大會計估計及判斷

估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素持續評估，包括對發生在不同情況下並視為合理之未來事項之預期。

目標集團會就未來作出估計及假設。顧名思義，由此得出之會計估計甚少相等於有關實際結果。對下一個財政年度內之資產及負債賬面值產生重大調整風險之估計及假設於下文論述：

貿易應收款項及其他金融資產減值

目標集團基於有關違約風險及預期信貸損失率的假設作出應收款項撥備。基於目標集團過往的歷史、現有的市況及其他定量及定性資料以及於報告日期的前瞻性估計，目標集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易應收款項以及預期信貸損失及信貸損失範疇內其他項目的賬面值。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，貿易應收款項及其他金融資產的賬面值分別為人民幣35,742,000元、人民幣45,922,000元、人民幣50,160,000元及人民幣61,797,000元。

即期及遞延所得稅

如附註8所述，目標集團須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額及支付相關稅項時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，部分交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅和遞延稅項撥備。

在管理層認為未來應課稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時差異或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差異和稅項虧損的遞延所得稅資產。實際應用結果可能不同。遞延稅項資產詳情載於附註18。

目標公司於附屬公司投資的減值評估

倘情況變化表明賬面值可能無法收回，管理層每年或更頻繁地確定目標公司於附屬公司投資的減值(附註13)。此估計乃基於附屬公司的財務狀況及未來表現。管理層於每個報告日期重新評估附屬公司的投資減值。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，目標公司於附屬公司投資的賬面值分別為人民幣3,743,000元、人民幣3,743,000元、人民幣3,743,000元及人民幣3,743,000元。

物業、廠房及設備減值評估

倘情況變化表明賬面值可能無法收回時，對物業、廠房及設備(附註11)進行減值檢討。倘出現下降，賬面值減少至可收回金額。資產的可收回金額根據公平值減出售成本及使用價值兩者中較高者確定。該等計算需使用判斷及估計。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，物業、廠房及設備的賬面值分別為人民幣7,007,000元、人民幣7,066,000元、人民幣6,163,000元及人民幣5,641,000元。

4. 收入及分部呈報

目標集團主要從事於中國提供物業管理服務及相關增值服務。該經營分部乃基於經主要營運決策者(「主要營運決策者」)(即目標集團董事)審閱的內部管理報告而界定。主要營運決策者按一個分部審閱業務之經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，目標公司董事認為僅有一個用於作出策略性決策的分部。

目標集團收入的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
來自外部客戶且隨時間確認的收入					
物業管理服務	64,396	66,333	73,029	54,124	58,285
相關增值服務：					
— 社區相關服務	5,348	5,921	7,267	5,001	5,800
— 物業開發商相關服務	4,051	5,915	5,321	4,570	3,960
	<u>73,795</u>	<u>78,169</u>	<u>85,617</u>	<u>63,695</u>	<u>68,045</u>

地理資料

目標集團的主要經營實體位於中國。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，目標集團幾乎所有非流動資產(遞延稅項資產除外)位於中國。

有關主要客戶的資料

目標集團客戶眾多，概無客戶貢獻相關期間目標集團收入的10%或以上。

(a) 合約負債

目標集團及目標公司已確認以下收入相關合約負債：

目標集團

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
合約負債	<u>4,110</u>	<u>5,566</u>	<u>6,099</u>	<u>10,038</u>

目標公司

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
合約負債	<u>4,086</u>	<u>5,535</u>	<u>6,048</u>	<u>9,874</u>

目標集團及目標公司的合約負債主要來自客戶做出的預付款項而相關服務尚未提供。該等負債隨業務的增長而增加。

下表載列於相關期間確認的與結轉合約負債相關的收入。

目標集團

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
確認於年/期初納入 合約負債的收入	<u>(5,423)</u>	<u>(4,110)</u>	<u>(5,566)</u>	<u>(5,300)</u>

目標公司

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年 九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
確認的於年/期初納入				
合約負債的收入	<u>(4,123)</u>	<u>(4,086)</u>	<u>(5,535)</u>	<u>(5,253)</u>

(b) 尚未履行的履約義務

就物業管理服務而言，目標集團每月確認金額等於有權開具發票的收入(即與目標集團截至目前履約的客戶價值直接對應的金額)。目標集團已選擇以不披露該等類型合約的其餘履約責任，作為實際操作適當安排。物業開發商增值服務期限一般於對手方告知目標集團不再需要服務時屆滿。

就社區相關服務而言，其於短期內提供且於各報告日期並無尚未履行的履約責任。

5. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止 九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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
銀行利息收入	72	260	266	207	211
無條件政府補助	581	-	241	241	383
	<u>653</u>	<u>260</u>	<u>507</u>	<u>448</u>	<u>594</u>

6. 除所得稅前利潤

除所得稅前利潤乃經扣除以下各項後達致：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止 九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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
財務成本					
租賃負債的利息開支	<u>-</u>	<u>4</u>	<u>36</u>	<u>29</u>	<u>17</u>
其他項目					
核數師薪酬	14	5	3	2	3
無形資產攤銷	84	84	80	60	66
物業、廠房及設備折舊	802	802	834	633	583
出售物業、廠房及設備虧損	-	-	52	52	83
撤銷無形資產	-	-	-	-	6
貿易應收款項預期信貸損失撥備 (附註14)	<u>113</u>	<u>2,061</u>	<u>3,824</u>	<u>3,870</u>	<u>2,246</u>

7. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止 九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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、花紅及津貼	30,676	32,358	27,910	20,658	20,713
退休福利計劃供款	6,140	6,365	4,393	3,373	2,895
其他僱員福利	881	734	1,012	742	836
	<u>37,697</u>	<u>39,457</u>	<u>33,315</u>	<u>24,773</u>	<u>24,444</u>

8. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止 九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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
即期稅項—中國企業所得稅 當年/期	<u>1,509</u>	<u>1,640</u>	<u>1,763</u>	<u>1,600</u>	<u>1,192</u>
遞延稅項 暫時性差異的產生(附註18)	<u>(28)</u>	<u>(515)</u>	<u>(956)</u>	<u>(968)</u>	<u>(562)</u>
所得稅開支總額	<u>1,481</u>	<u>1,125</u>	<u>807</u>	<u>632</u>	<u>630</u>

目標集團若干中國實體計提的所得稅乃根據現有法律、詮釋及其慣例按相關期間估計應課稅利潤的25%法定稅率計算。

根據中國相關法律法規，目標集團若干中國實體符合小型微利企業資格，故於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月享有20%優惠稅率。此外，根據《關於小型微利企業所得稅優惠政策的通知》，截至二零一六年十二月三十一日止年度年應課稅收入低於人民幣300,000元、截至二零一七年十二月三十一日止年度年應課稅收入低於人民幣500,000元及截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月的應課稅收入低於人民幣1,000,000元的小型微利企業亦可分別享有50%、50%、50%、50%及75%的應課稅收入稅收減免。

所得稅開支及按適用稅率計算的會計利潤對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前利潤	<u>5,010</u>	<u>1,400</u>	<u>2,591</u>	<u>1,968</u>	<u>4,161</u>
按25%適用稅率計算的稅項	1,252	350	649	492	1,040
不可扣稅開支的稅務影響	77	221	191	174	54
無須課稅收入的稅務影響	(20)	-	(477)	(415)	(436)
動用先前未確認的稅項虧損	(4)	-	(30)	(30)	(87)
未確認稅項虧損的稅務影響	-	319	516	456	14
附屬公司適用的優惠所得稅稅率的 稅務影響	106	-	(42)	(45)	45
未確認可扣減暫時性差額的 稅務影響	<u>70</u>	<u>235</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
所得稅開支	<u>1,481</u>	<u>1,125</u>	<u>807</u>	<u>632</u>	<u>630</u>

9. 股息

於相關期間概無派付、宣選派或擬派付任何股息，亦無於二零一九年九月三十日之後擬派付任何股息。

10. 董事酬金及五名最高薪酬人士

(a) 董事酬金

納入僱員福利開支的目標公司各名董事於相關期間的酬金載列如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	基本薪金及 津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一六年十二月三十一日止年度				
楊德林	-	183	42	225
孫益功	-	-	-	-
劉哲	-	-	-	-
黃旻	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>183</u>	<u>42</u>	<u>225</u>
截至二零一七年十二月三十一日止年度				
楊德林	-	180	41	221
孫益功	-	-	-	-
劉哲	-	-	-	-
黃旻	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>180</u>	<u>41</u>	<u>221</u>
截至二零一八年十二月三十一日止年度				
楊德林	-	269	45	314
孫益功	-	-	-	-
劉哲	-	-	-	-
黃旻	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>269</u>	<u>45</u>	<u>314</u>

董事姓名	袍金 人民幣千元	基本薪金及 津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一九年九月 三十日止九個月				
楊德林	-	230	33	263
孫益功	-	-	-	-
劉哲	-	-	-	-
黃旻	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>230</u>	<u>33</u>	<u>263</u>
截至二零一八年九月 三十日止九個月 (未經審核)				
楊德林	-	202	32	234
孫益功	-	-	-	-
劉哲	-	-	-	-
黃旻	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>202</u>	<u>32</u>	<u>234</u>

以上所載酬金指該等董事作為於相關期間組成目標集團的公司的董事／僱員而收取的酬金。於相關期間概無目標公司董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

(b) 五名最高薪酬人士

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日(未經審核)及二零一九年九月三十日止九個月，目標集團最高薪酬五名個人分別包括1、1、1、1及1名董事，彼等酬金載於附註10(a)的分析內，分別支付予剩餘4、4、4、4及4名個人的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止 九個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
基本薪金及津貼	812	847	962	727	961
退休福利計劃供款	148	154	223	137	166
	<u>960</u>	<u>1,001</u>	<u>1,185</u>	<u>864</u>	<u>1,127</u>

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日(未經審核)及二零一九年九月三十日止九個月剩餘4、4、4、4及4名個人的酬金總額位於以下區間：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止 九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
零港元至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

於相關期間，目標集團概無向任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金作為加入目標集團的獎勵或作為離職補償。

11. 物業、廠房及設備

目標集團

	樓宇 人民幣千元	傢具及 設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日				
成本	6,466	2,710	598	9,774
累計折舊	(458)	(1,481)	(308)	(2,247)
賬面淨值	<u>6,008</u>	<u>1,229</u>	<u>290</u>	<u>7,527</u>
截至二零一六年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	6,008	1,229	290	7,527
添置	–	282	–	282
折舊	(309)	(436)	(57)	(802)
年末賬面淨值	<u>5,699</u>	<u>1,075</u>	<u>233</u>	<u>7,007</u>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日				
成本	6,466	2,992	598	10,056
累計折舊	(767)	(1,917)	(365)	(3,049)
賬面淨值	<u>5,699</u>	<u>1,075</u>	<u>233</u>	<u>7,007</u>
截至二零一七年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	5,699	1,075	233	7,007
添置	–	207	654	861
折舊	(307)	(420)	(75)	(802)
年末賬面淨值	<u>5,392</u>	<u>862</u>	<u>812</u>	<u>7,066</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日				
成本	6,466	3,199	1,252	10,917
累計折舊	(1,074)	(2,337)	(440)	(3,851)
賬面淨值	<u>5,392</u>	<u>862</u>	<u>812</u>	<u>7,066</u>

	樓宇 人民幣千元	傢具及 設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	5,392	862	812	7,066
添置	–	103	–	103
出售	–	–	(172)	(172)
折舊	(307)	(305)	(222)	(834)
年末賬面淨值	<u>5,085</u>	<u>660</u>	<u>418</u>	<u>6,163</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日				
成本	6,466	3,302	654	10,422
累計折舊	(1,381)	(2,642)	(236)	(4,259)
賬面淨值	<u>5,085</u>	<u>660</u>	<u>418</u>	<u>6,163</u>
截至二零一九年九月三十日止九個月				
期初賬面淨值	5,085	660	418	6,163
添置	–	144	–	144
出售	–	(83)	–	(83)
折舊	(231)	(189)	(163)	(583)
期末賬面淨值	<u>4,854</u>	<u>532</u>	<u>255</u>	<u>5,641</u>
於二零一九年九月三十日				
成本	6,466	2,144	654	9,264
累計折舊	(1,612)	(1,612)	(399)	(3,623)
賬面淨值	<u>4,854</u>	<u>532</u>	<u>255</u>	<u>5,641</u>

所確認的折舊開支分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
行政開支	<u>802</u>	<u>802</u>	<u>834</u>	<u>633</u>	<u>583</u>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，目標集團汽車的賬面淨值包括有關根據一項租賃安排(附註17)持有的使用權資產的金額分別約人民幣零元、人民幣636,000元、人民幣418,000元及人民幣255,000元。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月，目標集團使用權資產的增加額分別為人民幣零元、人民幣654,000元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣零元。

目標公司

	樓宇 人民幣千元	傢具及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日				
成本	6,466	2,505	598	9,569
累計折舊	(458)	(1,344)	(308)	(2,110)
賬面淨值	<u>6,008</u>	<u>1,161</u>	<u>290</u>	<u>7,459</u>
截至二零一六年十二月三十一日止 年度				
年初賬面淨值	6,008	1,161	290	7,459
添置	-	261	-	261
折舊	(309)	(413)	(57)	(779)
年末賬面淨值	<u>5,699</u>	<u>1,009</u>	<u>233</u>	<u>6,941</u>
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日				
成本	6,466	2,766	598	9,830
累計折舊	(767)	(1,757)	(365)	(2,889)
賬面淨值	<u>5,699</u>	<u>1,009</u>	<u>233</u>	<u>6,941</u>
截至二零一七年十二月三十一日止 年度				
年初賬面淨值	5,699	1,009	233	6,941
添置	-	207	654	861
折舊	(307)	(400)	(75)	(782)
年末賬面淨值	<u>5,392</u>	<u>816</u>	<u>812</u>	<u>7,020</u>

	樓宇 人民幣千元	傢具及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日				
成本	6,466	2,973	1,252	10,691
累計折舊	(1,074)	(2,157)	(440)	(3,671)
賬面淨值	<u>5,392</u>	<u>816</u>	<u>812</u>	<u>7,020</u>
截至二零一八年十二月三十一日止 年度				
年初賬面淨值	5,392	816	812	7,020
添置	–	101	–	101
出售	–	–	(172)	(172)
折舊	(307)	(291)	(222)	(820)
年末賬面淨值	<u>5,085</u>	<u>626</u>	<u>418</u>	<u>6,129</u>
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日				
成本	6,466	3,074	654	10,194
累計折舊	(1,381)	(2,448)	(236)	(4,065)
賬面淨值	<u>5,085</u>	<u>626</u>	<u>418</u>	<u>6,129</u>
截至二零一九年九月三十日止 九個月				
期初賬面淨值	5,085	626	418	6,129
添置	–	141	–	141
出售	–	(70)	–	(70)
折舊	(231)	(180)	(163)	(574)
期末賬面淨值	<u>4,854</u>	<u>517</u>	<u>255</u>	<u>5,626</u>
於二零一九年九月三十日				
成本	6,466	2,049	654	9,169
累計折舊	(1,612)	(1,532)	(399)	(3,543)
賬面淨值	<u>4,854</u>	<u>517</u>	<u>255</u>	<u>5,626</u>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，目標公司汽車的賬面淨值包括有關根據一項租賃安排(附註17)持有的使用權資產的金額分別約人民幣零元、人民幣636,000元、人民幣418,000元及人民幣255,000元。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月，目標公司使用權資產的增加額分別為人民幣零元、人民幣654,000元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣零元。

12. 無形資產

目標集團及目標公司

	電腦軟件 人民幣千元
於二零一六年一月一日	
成本	467
累計攤銷	<u>(126)</u>
賬面淨值	<u>341</u>
截至二零一六年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	341
攤銷	<u>(84)</u>
年末賬面淨值	<u>257</u>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	
成本	467
累計攤銷	<u>(210)</u>
賬面淨值	<u>257</u>
截至二零一七年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	257
攤銷	<u>(84)</u>
年末賬面淨值	<u>173</u>

電腦軟件
人民幣千元

於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	
成本	467
累計攤銷	<u>(294)</u>
賬面淨值	<u>173</u>
截至二零一八年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	173
添置	27
攤銷	<u>(80)</u>
年末賬面淨值	<u>120</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	
成本	494
累計攤銷	<u>(374)</u>
賬面淨值	<u>120</u>
截至二零一九年九月三十日止九個月	
期初賬面淨值	120
撤銷	(6)
攤銷	<u>(66)</u>
期末賬面淨值	<u>48</u>
於二零一九年九月三十日	
成本	429
累計攤銷	<u>(381)</u>
賬面淨值	<u>48</u>

於綜合損益及其他全面收益表所確認攤銷開支分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
行政開支	<u>84</u>	<u>84</u>	<u>80</u>	<u>60</u>	<u>66</u>

13. 於附屬公司的投資

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日附屬公司(不包括除外附屬公司)的詳情如下：

公司名稱	成立地點及 業務及 成立日期	註冊及 實繳資本	所持股權	主營業務
上海萬潤物業管理有限公司	中國/ 二零零五年 四月五日	人民幣 500,000元	100%	提供物業管理服務 及相關增值服務
江蘇同進物業服務有限公司	中國/ 二零零九年 一月九日	人民幣 5,000,000元	100%	提供物業管理服務 及相關增值服務

兩家附屬公司均採用十二月三十一日作為其財政年度結算日。

應付附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

14. 貿易及其他應收款項

目標集團

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 九月三十日 人民幣千元
貿易應收款項					
– 第三方		13,644	17,508	23,337	36,030
– 關聯方	21(c)	716	1,221	1,290	1,590
		<u>14,360</u>	<u>18,729</u>	<u>24,627</u>	<u>37,620</u>
減：預期信貸損失撥備		<u>(2,609)</u>	<u>(4,670)</u>	<u>(8,494)</u>	<u>(10,740)</u>
		<u>11,751</u>	<u>14,059</u>	<u>16,133</u>	<u>26,880</u>
其他應收款項					
按金及其他應收款項		2,638	3,960	3,925	3,949
減：按金，非流動部分		<u>(1,334)</u>	<u>(1,550)</u>	<u>(1,193)</u>	<u>(977)</u>
流動部分		<u>1,304</u>	<u>2,410</u>	<u>2,732</u>	<u>2,972</u>
		<u>13,055</u>	<u>16,469</u>	<u>18,865</u>	<u>29,852</u>

目標公司

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 九月三十日 人民幣千元
貿易應收款項					
— 第三方		13,387	17,243	22,943	35,462
— 關聯方	21(c)	<u>716</u>	<u>1,221</u>	<u>1,290</u>	<u>1,590</u>
		14,103	18,464	24,233	37,052
減：預期信貸損失撥備		<u>(2,550)</u>	<u>(4,580)</u>	<u>(8,450)</u>	<u>(10,642)</u>
		<u>11,553</u>	<u>13,884</u>	<u>15,783</u>	<u>26,410</u>
其他應收款項					
按金及其他應收款項		2,322	3,639	3,590	3,890
減：按金，非流動部分		<u>(1,076)</u>	<u>(1,293)</u>	<u>(1,193)</u>	<u>(977)</u>
流動部分		<u>1,246</u>	<u>2,346</u>	<u>2,397</u>	<u>2,913</u>
		<u>12,799</u>	<u>16,230</u>	<u>18,180</u>	<u>29,323</u>

貿易應收款項主要來自物業管理服務及增值服務。

物業管理服務收入根據相關物業服務協議的條款收取。服務收入於提供服務時收取。

於各報告期基於發票日期的貿易應收款項淨額的賬齡分析如下：

目標集團

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 九月三十日 人民幣千元
0至90日	4,704	6,089	5,013	12,089
91至180日	1,985	2,208	2,773	4,658
181至365日	2,139	3,105	3,845	6,138
1至2年	1,622	1,406	2,878	2,053
2年以上	1,301	1,251	1,624	1,942
	<u>11,751</u>	<u>14,059</u>	<u>16,133</u>	<u>26,880</u>

目標公司

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 九月三十日 人民幣千元
0至90日	4,678	6,037	4,689	11,868
91至180日	1,856	2,163	2,763	4,548
181至365日	2,096	3,057	3,832	6,004
1至2年	1,622	1,378	2,876	2,052
2年以上	1,301	1,249	1,623	1,938
	<u>11,553</u>	<u>13,884</u>	<u>15,783</u>	<u>26,410</u>

貿易應收款項預期信貸損失撥備的變動如下：

目標集團

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
年/期初結餘	2,496	2,609	4,670	4,670	8,494
所確認的預期信貸損失撥備	<u>113</u>	<u>2,061</u>	<u>3,824</u>	<u>3,870</u>	<u>2,246</u>
年/期末結餘	<u>2,609</u>	<u>4,670</u>	<u>8,494</u>	<u>8,540</u>	<u>10,740</u>

目標公司

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
年/期初結餘	2,296	2,550	4,580	4,580	8,450
所確認的預期信貸損失	<u>254</u>	<u>2,030</u>	<u>3,870</u>	<u>3,883</u>	<u>2,192</u>
年/期末結餘	<u>2,550</u>	<u>4,580</u>	<u>8,450</u>	<u>8,463</u>	<u>10,642</u>

目標集團及目標公司已建立基於其歷史信貸損失經驗及外部因素的撥備矩陣，並就針對債務人的前瞻性因素做出調整。信貸風險及預期信貸損失撥備的詳情載於附註23.2。

目標集團及目標公司並未就已減值貿易應收款項(無論以個別或共同基準釐定)持有任何抵押品作為抵押或其他信貸增強措施。

15. 應收一名股東的款項

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，應收一名股東的款項為無抵押、免息及須按要求償還。

截至二零一九年九月三十日止九個月，目標公司的董事決議目標公司放棄應收一名股東的款項人民幣3,120,000元。因此，應收一名股東的款項人民幣3,120,000元入賬列作截至二零一九年九月三十日止九個月的視作分派。其構成於截至二零一九年九月三十日止九個月的非現金交易。

16. 貿易及其他應付款項

目標集團

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 九月三十日 人民幣千元
貿易應付款項				
– 第三方	1,954	2,604	4,128	4,781
其他應付款項				
應計費用及其他應付款項	1,759	2,393	2,179	3,458
代表業主收取的費用	8,796	12,740	16,991	21,192
其他稅項負債	1,078	1,224	1,809	2,126
員工成本及應計福利	16,472	18,480	13,814	13,923
	<u>28,105</u>	<u>34,837</u>	<u>34,793</u>	<u>40,699</u>
	<u>30,059</u>	<u>37,441</u>	<u>38,921</u>	<u>45,480</u>

目標公司

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 九月三十日 人民幣千元
貿易應付款項				
– 第三方	<u>1,932</u>	<u>2,503</u>	<u>4,022</u>	<u>4,634</u>
其他應付款項				
應計費用及其他應付款項	1,160	1,743	1,931	2,873
代表業主收取的費用	7,519	11,230	14,991	19,123
其他稅項負債	1,078	1,218	1,766	2,076
員工成本及應計福利	<u>16,138</u>	<u>18,025</u>	<u>13,413</u>	<u>12,962</u>
	<u>25,895</u>	<u>32,216</u>	<u>32,101</u>	<u>37,034</u>
	<u>27,827</u>	<u>34,719</u>	<u>36,123</u>	<u>41,668</u>

目標集團及目標公司獲其供應商授予介乎30至90日的信貸期。基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

目標集團

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 九月三十日 人民幣千元
0至30日	977	1,793	2,237	2,221
31至180日	860	644	1,755	2,345
181至365日	101	90	8	106
1年以上	<u>16</u>	<u>77</u>	<u>128</u>	<u>109</u>
	<u>1,954</u>	<u>2,604</u>	<u>4,128</u>	<u>4,781</u>

目標公司

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 九月三十日 人民幣千元
0至30日	963	1,727	2,162	2,120
31至180日	852	609	1,739	2,328
181至365日	101	90	8	77
1年以上	16	77	113	109
	<u>1,932</u>	<u>2,503</u>	<u>4,022</u>	<u>4,634</u>

17. 租賃負債

目標集團及目標公司

截至二零一七年十二月三十一日止年度，目標公司根據一項租賃安排購置一輛汽車以支持其營運。該項租賃的初始租期為3年，實際年利率為6%。

租賃負債的分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 九月三十日 人民幣千元
最低租賃付款總額：				
於一年內到期	–	241	240	240
於一年以上但兩年以內 到期	–	240	220	40
於兩年以上但五年以內 到期	–	220	–	–
	<u>–</u>	<u>701</u>	<u>460</u>	<u>280</u>
租賃負債的未來財務開支	–	(63)	(27)	(10)
	<u>–</u>	<u>638</u>	<u>433</u>	<u>270</u>

租賃負債的現值如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 九月三十日 人民幣千元
最低租賃付款的現值：				
於一年內到期	-	205	219	230
於一年以上但兩年以內 到期	-	219	214	40
於兩年以上但五年以內 到期	-	214	-	-
	<u>-</u>	<u>638</u>	<u>433</u>	<u>270</u>
減：包括在流動負債內於 一年內到期的部分	-	(205)	(219)	(230)
	<u>-</u>	<u>433</u>	<u>214</u>	<u>40</u>
包括在非流動負債內的 非流動部分	<u>-</u>	<u>433</u>	<u>214</u>	<u>40</u>

租賃負債獲有效抵押，原因乃倘發生違約，租賃資產的權利將復歸出租人。

於二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，融資租賃負債分別約人民幣638,000元、人民幣433,000元及人民幣270,000元乃由目標公司的一名董事楊德林先生擔保。

就使用權資產(即汽車)於損益確認的折舊開支分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
行政開支	-	18	218	163	163

18. 遞延稅項資產

目標集團

遞延稅項資產的變動如下：

	貿易應收 款項的 預期信貸 損失撥備 人民幣千元
於二零一六年一月一日	626
於損益確認(附註8)	<u>28</u>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	654
於損益確認(附註8)	<u>515</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	1,169
於損益確認(附註8)	<u>956</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	2,125
於損益確認(附註8)	<u>562</u>
於二零一九年九月三十日	<u><u>2,687</u></u>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，目標集團分別有約人民幣169,000元、人民幣1,444,000元、人民幣3,388,000元及人民幣3,323,000元的未動用稅項虧損以結轉未來應課稅收入。由於未來利潤流的不可預測性，於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日概無就該等虧損確認遞延稅項資產。

根據中國相關法律法規，於各報告日期的未動用稅項虧損將於以下年度到期：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 九月三十日 人民幣千元
二零一八年	169	116	-	-
二零二二年	-	1,328	1,324	976
二零二三年	-	-	2,064	2,064
二零二四年	-	-	-	283
	<u>169</u>	<u>1,444</u>	<u>3,388</u>	<u>3,323</u>

目標公司

遞延稅項資產的變動如下：

	貿易應收款項 的預期信貸 損失撥備 人民幣千元
於二零一六年一月一日	576
於損益確認	<u>64</u>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	640
於損益確認	<u>507</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	1,147
於損益確認	<u>967</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	2,114
於損益確認	<u>549</u>
於二零一九年九月三十日	<u><u>2,663</u></u>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，目標公司分公司分別有約人民幣零元、人民幣1,324,000元、人民幣3,388,000元及人民幣3,040,000元的未動用稅項虧損以結轉未來應課稅收入。由於未來利潤流的不可預測性，於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日概無就該等虧損確認遞延稅項資產。

根據中國相關法律法規，於各報告日期的未動用稅項虧損將於以下年度到期：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 九月三十日 人民幣千元
二零二二年	-	1,324	1,324	976
二零二三年	-	-	2,064	2,064
	<u>-</u>	<u>1,324</u>	<u>3,388</u>	<u>3,040</u>

19. 實繳資本

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，目標公司的實繳資本為人民幣5,000,000元。

20. 儲備

目標集團

相關期間目標集團的儲備金額及其變動載列於歷史財務資料的綜合權益變動表內。

法定儲備

根據相關法律法規，現實組成目標集團的於中國註冊成立的公司須按照中國財政部頒佈的中國企業會計準則規定，在抵銷任何過往年度虧損後，將其年度法定淨利潤的10%分配至法定儲備。當該儲備結餘達各公司註冊資本的50%，股東可酌情決定任何進一步的分配。法定儲備可用於彌補過往年度虧損(如有)且可按股東現有持股比例或增加彼等現有所持股份的面值通過發行新股予股東轉成股本，惟儲備剩餘結餘在該等發行後須不少於註冊資本25%。法定儲備不可分派。

目標公司

目標公司的儲備變動如下：

	法定儲備 人民幣千元	(累計虧損)／ 保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日的結餘	466	(2,957)	(2,491)
年內利潤及全面收益總額 與擁有人的交易	–	4,127	4,127
—劃撥至法定儲備	413	(413)	–
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	879	757	1,636
年內利潤及全面收益總額 與擁有人的交易	–	1,310	1,310
—劃撥至法定儲備	131	(131)	–
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	1,010	1,936	2,946
年內利潤及全面收益總額 與擁有人的交易	–	1,422	1,422
—劃撥至法定儲備	142	(142)	–
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	1,152	3,216	4,368
期內利潤及全面收益總額 與擁有人的交易	–	3,812	3,812
—視作分派(附註15)	–	(3,120)	(3,120)
於二零一九年九月三十日	1,152	3,908	5,060

21. 重大關聯方交易

除歷史財務資料其他章節所披露的交易／資料外，於相關期間，目標集團與關聯方擁有以下重大交易：

(a) 於相關期間，與目標集團進行交易的關聯方如下：

關聯方	與目標集團的關係
同進置業	直接控股公司
崑山同進置業有限公司	由同進置業控制的公司
上海致臻實業發展有限公司	由同進置業控制的公司
上海博星房產有限公司	由同進置業控制的公司
上海富島房地產有限公司	由同進置業控制的公司

(b) 於相關期間，目標集團與關聯方於一般業務過程中進行的交易如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
由同進置業控制的公司					
— 提供物業管理及相關 增值服務產生的收入	4,628	4,337	2,241	1,812	1,277

(c) 與關聯方的結餘

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 九月三十日 人民幣千元
應收關聯方款項				
貿易應收款項				
—由同進置業控制的公司	716	1,221	1,290	1,590

(d) 主要管理人員薪酬

目標集團的主要管理人員為目標公司董事，彼等的酬金已於附註10披露。

22. 綜合現金流量表附註**22.1 主要非現金交易**

除歷史財務資料其他章節所披露的交易／資料外，截至二零一七年十二月三十一日止年度，目標集團就收購物業、廠房及設備訂立租賃安排，租賃開始時總資本值為人民幣654,000元。

22.2 融資活動產生的負債對賬

下表載列各相關期間融資活動產生的負債對賬：

	應付股東款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	4,261	–	4,261
現金流量			
–還款	<u>(4,261)</u>	<u>–</u>	<u>(4,261)</u>
於二零一六年十二月 三十一日及二零一七年 一月一日	–	–	–
非現金交易：			
–收購物業、廠房及設備	–	654	654
–租賃負債的利息開支	–	4	4
現金流量			
–融資活動流出	<u>–</u>	<u>(20)</u>	<u>(20)</u>
於二零一七年十二月 三十一日及二零一八年 一月一日	–	638	638
非現金交易：			
–租賃負債的利息開支	–	36	36
現金流量			
–融資活動流出	<u>–</u>	<u>(241)</u>	<u>(241)</u>
於二零一八年十二月 三十一日及二零一九年 一月一日	–	433	433
非現金交易：			
–租賃負債的利息開支	–	17	17
現金流量			
–融資活動流出	<u>–</u>	<u>(180)</u>	<u>(180)</u>
於二零一九年九月三十日	<u>–</u>	<u>270</u>	<u>270</u>

23. 金融風險管理及公平值計量

目標集團因於一般營運過程及投資活動中使用金融工具而面臨金融風險。金融風險包括信貸風險、流動性風險及利率風險。目標集團的整體風險管理策略尋求盡量降低對目標集團財務表現的潛在不利影響。風險管理由目標公司的董事會進行。

23.1 金融資產及負債類別

目標集團

綜合財務狀況表所呈列的賬面值與以下類別的金融資產及負債相關。

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 九月三十日 人民幣千元
按攤銷成本計量的				
金融資產				
- 貿易及其他應收款項	13,055	16,469	18,865	29,852
- 按金	1,334	1,550	1,193	977
- 應收一名股東款項	-	3,240	3,690	-
- 銀行結餘及現金	21,353	24,663	26,412	30,968
	<u>35,742</u>	<u>45,922</u>	<u>50,160</u>	<u>61,797</u>
按攤銷成本計量的				
金融負債				
- 貿易及其他應付款項	30,059	37,441	38,921	45,480
租賃負債	-	638	433	270
	<u>30,059</u>	<u>38,079</u>	<u>39,354</u>	<u>45,750</u>

目標公司

目標公司財務狀況表所呈列的賬面值與以下類別的金融資產及負債相關。

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 九月三十日 人民幣千元
按攤銷成本計量的				
金融資產				
— 貿易及其他應收款項	12,799	16,230	18,180	29,323
— 按金	1,076	1,293	1,193	977
— 應收一名股東款項	—	3,240	3,690	—
— 銀行結餘及現金	16,688	21,704	23,443	23,244
	<u>30,563</u>	<u>42,467</u>	<u>46,506</u>	<u>53,544</u>
按攤銷成本計量的				
金融負債				
— 貿易及其他應付款項	27,827	34,719	36,123	41,668
— 應付附屬公司款項	2,383	3,504	3,771	—
租賃負債	—	638	433	270
	<u>30,210</u>	<u>38,861</u>	<u>40,327</u>	<u>41,938</u>

23.2 信貸風險

信貸風險指金融工具的對手方未能根據金融工具的條款履行其責任及對目標集團造成財務虧損的風險。於各報告期末，目標集團就金融資產而面臨之最大信貸風險限於附註23.1所概述之賬面值。

(i) 貿易應收款項

目標集團之政策為與信譽良好之對方進行交易。客戶付款記錄得以密切監控。目標集團並無政策要求客戶提供抵押品。

此外，誠如附註2.8所載，目標集團根據國際財務報告準則第9號按撥備矩陣評估貿易應收款項的預期信貸損失，預期虧損率基於過去36個月的銷售付款情況以及該期間相應的歷史信貸虧損計算。對歷史利率進行調整，以反映影響客戶結算未付金額能力的當前及未來宏觀經濟因素。於各報告日，更新歷史違約率，分析前瞻性估計的變化。然而，鑑於信貸風險的時間較短，該等宏觀經濟因素的影響於報告期內並未被視為重大。

當沒有合理的收回預期時，貿易應收款項會被註銷(即終止確認)。於信貸期內未付款，以及未能與目標集團就替代付款安排達成一致，均被視為無法合理預期收回的指標。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，貿易應收款項的損失撥備按如下方式釐定。以下預期信貸損失亦包含前瞻性資料並反映信貸質素的變動：

目標集團

	第三方				關聯方 人民幣千元	總計 人民幣千元
	0至90日 人民幣千元	91至180日 人民幣千元	181至365日 人民幣千元	1年以上 人民幣千元		
於二零一六年 十二月三十一日 加權平均預期 虧損率	4.6%	16.7%	19.0%	36.8%	0.5%	
賬面總值	4,669	2,312	2,501	4,162	716	14,360
計提損失撥備	<u>214</u>	<u>385</u>	<u>476</u>	<u>1,530</u>	<u>4</u>	<u>2,609</u>
於二零一七年 十二月三十一日 加權平均預期 虧損率	8.2%	17.8%	19.0%	57.7%	0.5%	
賬面總值	5,992	2,620	3,695	5,201	1,221	18,729
計提損失撥備	<u>490</u>	<u>469</u>	<u>702</u>	<u>3,002</u>	<u>7</u>	<u>4,670</u>
於二零一八年 十二月三十一日 加權平均預期 虧損率	11.7%	20.1%	23.0%	63.9%	0.5%	
賬面總值	5,599	3,423	4,890	9,425	1,290	24,627
計提損失撥備	<u>653</u>	<u>689</u>	<u>1,123</u>	<u>6,022</u>	<u>7</u>	<u>8,494</u>
於二零一九年 九月三十日 加權平均預期 虧損率	11.5%	19.0%	21.9%	70.4%	0.5%	
賬面總值	13,444	5,734	7,793	9,059	1,590	37,620
計提損失撥備	<u>1,548</u>	<u>1,092</u>	<u>1,710</u>	<u>6,382</u>	<u>8</u>	<u>10,740</u>

目標公司

	第三方				關聯方	總計
	0至90日 人民幣千元	91至180日 人民幣千元	181至365日 人民幣千元	1年以上 人民幣千元		
於二零一六年 十二月三十一日						
加權平均預期 虧損率	4.0%	16.8%	19.1%	36.8%	0.5%	
賬面總值	4,613	2,162	2,452	4,160	716	14,103
計提損失撥備	<u>184</u>	<u>363</u>	<u>470</u>	<u>1,529</u>	<u>4</u>	<u>2,550</u>
於二零一七年 十二月三十一日						
加權平均預期 虧損率	8.0%	17.8%	18.2%	57.9%	0.5%	
賬面總值	5,926	2,565	3,601	5,151	1,221	18,464
計提損失撥備	<u>475</u>	<u>459</u>	<u>657</u>	<u>2,982</u>	<u>7</u>	<u>4,580</u>
於二零一八年 十二月三十一日						
加權平均預期 虧損率	11.8%	20.1%	23.0%	63.9%	0.5%	
賬面總值	5,236	3,411	4,874	9,422	1,290	24,233
計提損失撥備	<u>616</u>	<u>687</u>	<u>1,120</u>	<u>6,020</u>	<u>7</u>	<u>8,450</u>
於二零一九年 九月三十日						
加權平均預期 虧損率	11.3%	19.2%	22.0%	70.5%	0.5%	
賬面總值	13,168	5,610	7,627	9,057	1,590	37,052
計提損失撥備	<u>1,493</u>	<u>1,080</u>	<u>1,679</u>	<u>6,382</u>	<u>8</u>	<u>10,642</u>

(ii) 按攤銷成本列賬的其他金融資產

按攤銷成本列賬的其他金融資產包括按金、其他應收款項、應收一名股東款項以及銀行結餘及現金。為盡量降低按金、其他應收款項及應收一名股東款項的信貸風險，管理層將根據歷史結算記錄及過往經驗以及抵押品及現有外部資料對按金、其他應收款項及應收一名股東款項的可收回性進行定期集中及個別評估。亦設有其他監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。此外，管理層認為，該等金融資產自初始確認以來信貸風險並未大幅增加，由於經考慮附註2.8所載因素後，違約風險較低，因此，所確認的預期信貸損失乃基於12個月預期信貸損失，且預期信貸損失就歷史財務資料而言屬不重大。

銀行存款主要存置於國有金融機構及聲譽卓越的銀行，其均為信貸質素優良的金融機構。目標集團董事預期不會發生因該等對手方違約而產生的重大損失。

23.3 流動資金風險

流動風險乃與目標集團無法透過交付現金或另一金融資產結算金融負債而履行其責任之風險有關。目標集團因附註23.1概述的已確認金融負債的結算及現金流管理面臨流動性風險。目標集團的目標乃維持適當水平的流動資產及承諾資金額度，以滿足其短期及較長期流動資金需求。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，目標集團金融負債之剩餘合約到期日分析如下。倘債權人有權選擇償還負債的時間，此等負債將於目標集團被要求償還的最早日期入賬。倘此等負債須分期償還，每筆還款將於目標集團承諾償還的最早期間入賬。

以下合約到期日分析乃基於金融負債的未貼現現金流量：

目標集團

	一年內或按 要求 人民幣千元	一年以上兩 年以內 人民幣千元	兩年以上五 年以內 人民幣千元	合約未貼現 總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一六年十二月三十一日					
貿易及其他應付款項	<u>30,059</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,059</u>	<u>30,059</u>
於二零一七年十二月三十一日					
貿易及其他應付款項	<u>37,441</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37,441</u>	<u>37,441</u>
租賃負債	<u>241</u>	<u>240</u>	<u>220</u>	<u>701</u>	<u>638</u>
	<u>37,682</u>	<u>240</u>	<u>220</u>	<u>38,142</u>	<u>38,079</u>
於二零一八年十二月三十一日					
貿易及其他應付款項	<u>38,921</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>38,921</u>	<u>38,921</u>
租賃負債	<u>240</u>	<u>220</u>	<u>-</u>	<u>460</u>	<u>433</u>
	<u>39,161</u>	<u>220</u>	<u>-</u>	<u>39,381</u>	<u>39,354</u>
於二零一九年九月三十日					
貿易及其他應付款項	<u>45,480</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>45,480</u>	<u>45,480</u>
租賃負債	<u>240</u>	<u>40</u>	<u>-</u>	<u>280</u>	<u>270</u>
	<u>45,720</u>	<u>40</u>	<u>-</u>	<u>45,760</u>	<u>45,750</u>

目標公司

除以上所述的租賃負債外，於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，目標公司的金融負債的合約到期日為一年或按要求。其金融負債的賬面值與合約未貼現現金流量相若。

23.4 利率風險

目標集團及目標公司主要面臨計息銀行存款及租賃負債的利率風險。以可變利率計息的銀行存款令目標集團面臨現金流利率風險。目標集團亦面臨固定利率租賃負債的公平值利率風險。由於目標公司董事認為源自可變利率銀行存款的現金流利率風險及源自固定利率租賃負債的公平值利率風險於近期內並不重大，故並無呈列敏感性分析。

23.5 金融資產及負債的公平值

目標集團及目標公司的金融資產及負債的公平值與其賬面值並無重大差異，原因乃該等金融工具屬即期或到期日較短。

24. 資本管理

目標集團的資本管理目標為保障目標集團的持續經營能力，藉以為股東提供充足回報及為其他權益持有人提供利益，並維持最佳資本架構以提升股東長遠價值。

目標集團積極定期檢討資本架構，並應因經濟狀況變動進行調整。作為檢討的一環，目標公司董事考慮資本成本及與已發行股本相關的風險。目標集團可能調整向股東派付的股息金額，發行新股份，向股東償還資本，籌集新債務融資或出售資產以減少債務。

III. 期後財務報表

目標公司及其附屬公司概無就二零一九年九月三十日之後的任何期間編製經審核財務報表。

以下載列目標集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年九月三十日止九個月(「往績記錄期間」)的管理層討論與分析。以下財務資料乃基於本通函附錄二所載目標集團的財務資料。

業務回顧

目標集團為物業管理服務供應商，提供物業管理服務、社區相關服務及物業開發商相關服務。目標集團主要向位於中國上海、江蘇、安徽及河北省的住宅項目及商業物業提供物業管理服務，於二零一九年九月三十日擁有約3.7百萬平方米在管建築面積。

物業管理服務

目標集團向業主、住戶以及物業開發商提供各類物業管理服務。該等服務包括保安、清潔、綠化、園藝服務及維修保養服務。其物業管理組合專注於住宅社區，亦涵蓋其他類型的物業，如商業物業。

社區相關服務

作為目標集團物業管理服務業務的延伸，目標集團向物業管理項目的業主及住戶提供社區相關服務，以解決彼等生活方式及日常需求，從而改善客戶體驗、滿意度及忠誠度，以及為業主及住戶創造更為健康及便利的生活社區。

物業開發商相關服務

目標集團向物業開發商提供銷售協助服務及諮詢服務，以解決彼等有關物業管理的各種需求。其於物業管理項目的銷售及營銷階段向物業開發商提供示範單位管理服務、市場規劃服務及訪客接待服務，以促進開發項目的銷售。

財務回顧

收入

於往績記錄期間，目標集團的收入平穩增長。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月，目標集團的總收入分別約為人民幣73.8百萬元、人民幣78.2百萬元、人民幣85.6百萬元、人民幣63.7百萬元及人民幣68.0百萬元。收入增長乃主要由於(i)新項目的引進及在管建築面積擴大；(ii)居住率上升致使目標集團來自物業管理服務的收入增加；及(iii)社區增值服務擴展所致。

下表載列於所示期間目標集團按業務線劃分的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業管理服務	64,396	66,333	73,029	54,124	58,285
社區相關服務	5,348	5,921	7,267	5,001	5,800
物業開發商相關服務	4,051	5,915	5,321	4,570	3,960
總計	<u>73,795</u>	<u>78,169</u>	<u>85,617</u>	<u>63,695</u>	<u>68,045</u>

銷售成本

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月，目標集團的銷售成本分別約為人民幣64.6百萬元、人民幣69.6百萬元、人民幣73.9百萬元、人民幣54.1百萬元及人民幣58.3百萬元。銷售成本增加乃主要由於目標集團業務規模擴大所致。

毛利

於往績記錄期間，目標集團的毛利穩定增長。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月，目標集團分別錄得毛利約人民幣9.2百萬元、人民幣8.6百萬元、人民幣11.7百萬元、人民幣9.6百萬元及人民幣9.7百萬元；整體毛利率分別約為12.4%、11.0%、13.7%、15.1%及14.3%。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度目標集團毛利率整體增加乃主要由於規模經濟、有效成本控制及社區增值服務的增長(其毛利率較高)所致。截至二零一九年九月三十日止九個月目標集團毛利率較截至二零一八年九月三十日止九個月出現下降，乃由於截至二零一八年十二月三十一日止年度向一處政府大樓提供管理服務的新物業管理項目產生的經營虧損所致。然而，新物業管理項目於截至二零一九年九月三十日止九個月貢獻利潤。

其他收入

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月，目標集團的其他收入分別約為人民幣0.7百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.6百萬元。目標集團的其他收入主要包括銀行利息收入及無條件政府補助等其他非經常性項目。

行政開支

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月，目標集團的行政開支總額分別約為人民幣4.8百萬元、人民幣7.5百萬元、人民幣9.6百萬元、人民幣8.1百萬元及人民幣6.1百萬元。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度目標集團的行政開支增加乃主要由於貿易應收款項的預期信貸損失（「預期信貸損失」）撥備及員工成本增加所致。截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月，目標集團行政開支出現下降的主要原因乃貿易應收款項的預期信貸損失撥備開支減少。

下表載列於所示期間目標集團的行政開支概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
					(未經審核)
攤銷	84	84	80	60	66
折舊	802	802	834	633	583
貿易應收款項預期 信貸損失撥備	113	2,061	3,824	3,870	2,246
招待開支	299	317	404	304	222
印刷及文具	396	590	461	297	205
專業費	114	256	210	106	132
員工成本	1,289	1,460	1,873	1,546	1,653
差旅及交通	986	1,006	1,072	767	403
其他	725	877	826	513	623
總計	<u>4,808</u>	<u>7,453</u>	<u>9,584</u>	<u>8,096</u>	<u>6,133</u>

員工成本增加乃主要由於總人數及行政僱員平均薪資增加所致。目標集團僱用更多行政僱員以應付業務擴張。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度，貿易應收款項預期信貸損失撥備增加乃主要由於物業管理服務的收入增長導致的貿易應收款項增加所致。貿易應收款項預期信貸損失撥備由截至二零一八年九月三十日止九個月的約人民幣3.9百萬元降至截至二零一九年九月三十日止九個月的約人民幣2.2百萬元，乃主要由於實施嚴苛的收賬政策所致。

年／期內利潤

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月，利潤分別約為人民幣3.5百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣1.8百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣3.5百萬元，截至二零一八年十二月三十一日止三個年度利潤呈下降態勢乃由於貿易應收款項的預期信貸損失撥備增加所致。截至二零一九年九月三十日止九個月，利潤由二零一八年同期回升至約人民幣3.5百萬元，乃由於物業管理項目增加及貿易應收款項預期信貸損失撥備開支減少所致。

貿易及其他應收款項

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，目標集團的貿易應收款項淨額分別約為人民幣11.8百萬元、人民幣14.1百萬元、人民幣16.1百萬元及人民幣26.9百萬元。貿易應收款項的增加與目標集團收入的增加一致。目標集團的其他應收款項主要包括按金及其他應收款項，為保證金並根據地方法律規定就提供物業管理服務向地方機關支付。

應收一名股東款項

目標集團應收一名股東款項主要來自以往年度向股東作出的墊款。截至二零一九年九月三十日止九個月，目標公司的董事決議放棄應收一名股東款項金額人民幣3,120,000元，因此，截至二零一九年九月三十日止九個月，該筆金額入賬列作一項視作分派。

銀行結餘及現金

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，目標集團的銀行結餘及現金分別約為人民幣21.4百萬元、人民幣24.7百萬元、人民幣26.4百萬元及人民幣31.0百萬元。大部分銀行結餘及現金以銀行存款的形式持有，其餘結餘以銀行及手頭現金的形式持有。於二零一九年九月三十日，概未質押任何銀行結餘以取得借款。

貿易及其他應付款項

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，目標集團的貿易應付款項分別約為人民幣2.0百萬元、人民幣2.6百萬元、人民幣4.1百萬元及人民幣4.8百萬元，貿易應付款項增加與目標集團銷售成本增加一致。其他應付款項主要包括代表業主收取的費用及員工成本及應計福利。代表業主收取的費用增加乃由於目標集團建築面積增加，導致代表業主收取的用於支付水電費的按金增加。

合約負債

目標集團的合約負債包括客戶就仍待提供的服務預先支付且尚未確認為收入的物業管理費。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，目標集團的合約負債分別約為人民幣4.1百萬元、人民幣5.6百萬元、人民幣6.1百萬元及人民幣10.0百萬元。合約負債增加主要由於目標集團於往績記錄期間的在管建築面積及客戶基礎有所增長所致。

資產負債比率

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，目標集團並未任何尚未償還的負債(包括銀行借款及應付票據)，因此，目標集團於相應期間並無資產負債比率。

資本架構

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，目標集團的銀行結餘及現金主要以人民幣計值。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，目標集團擁有人應佔權益分別約為人民幣7.9百萬元、人民幣8.2百萬元、人民幣9.9百萬元及人民幣10.3百萬元。於往績記錄期間，目標集團的財務狀況保持穩定。於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，目標集團錄得流動負債淨額均約為人民幣1.4百萬元，於二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日錄得流動資產淨值分別約人民幣0.6百萬元及人民幣1.0百萬元。

流動資金及財務資源

於往績記錄期間，目標集團的現金主要用作營運資金，主要以經營產生的現金撥付。於可預見的未來，預期經營產生的現金將繼續為流動資金的主要來源。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，目標集團並無任何資本承擔。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，目標集團分別有租賃負債約人民幣零元、人民幣0.6百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.3百萬元。租賃負債由已抵押汽車抵押，並由楊先生擔保。

資產質押

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，賬面淨值分別人民幣零元、人民幣0.6百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.3百萬元根據租賃安排持有的有關汽車的使用權資產已抵押以擔保於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日的租賃負債。

重大投資、重大收購及出售

於往績記錄期間，目標集團並無任何重大投資、重大收購及出售。

或然負債

於二零一九年九月三十日，目標集團並無任何或然負債。

外匯風險

目標集團的主營業務於中國進行，且目標集團的收入及開支以人民幣計值。因此，目標集團並未面臨與外匯匯率變動直接相關的重大風險，且並無訂立任何合約以對沖其外匯匯率風險敞口。

重大投資或資本資產的未來計劃

於二零一九年九月三十日，目標集團並無任何重大投資或資本資產的計劃。

僱員及薪酬政策

目標集團採納與同業相近的薪酬政策。應付目標集團員工的薪酬乃參考其職責及該地區當前市場水平釐定。經評估後向僱員支付酌情表現花紅作為彼等所作貢獻的獎勵。根據中國適用法定要求及當地政府的現有規定，目標集團為其僱員參與不同社會福利計劃。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，目標集團的僱員人數分別為382名、409名、375名及356名。

展望

目標集團物業項目的地理覆蓋範圍廣闊，品牌實力強大，服務質素優良。其計劃繼續推動低成本品牌擴張策略，並通過從中小物業開發商、政府、工業園區及學校獲得新合約以實現業務擴張。除繼續擴大業務規模外，其亦將維持服務質素及業主滿意度，並注重通過招標新的物業管理擴建項目獲得新的市場機遇。目標集團將有選擇地評估現有業務地區的周邊機遇，通過業務拓展增加項目密度，實現地域協同和區域互補效應，進一步提高管理效率，最大化規模經濟，保持物業管理服務的地域覆蓋及盈利能力之間的合理平衡。

A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料**(i) 未經審核備考財務資料緒言**

以下為經擴大集團(即和泓服務集團有限公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)，連同上海同進物業服務有限公司(「**目標公司**」)及其附屬公司(即江蘇同進物業服務有限公司及上海萬潤物業管理有限公司)的股權(統稱「**目標集團**」))作說明用途的未經審核備考綜合財務狀況表(「**未經審核備考財務資料**」)，乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29段並經參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製，旨在說明根據日期為二零一九年十二月二十八日的買賣協議(「**買賣協議**」)建議收購目標集團70%股權(「**建議收購**」)對本集團的影響，以供載入本通函(「**本通函**」)。

未經審核備考財務資料經已編製以說明建議收購對經擴大集團於二零一九年六月三十日的綜合財務狀況表的影響，猶如建議收購已於二零一九年六月三十日完成。未經審核備考財務資料編製僅供參考，且由於其假設性質，未經審核備考財務資料可能無法真實反映倘建議收購已於特定日期或任何未來日期完成後的經擴大集團財務狀況。

經擴大集團的未經審核備考財務資料應與已刊發之本公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告所載本集團的歷史財務資料以及本通函其他章節所載其他財務資料一併閱覽。

(ii) 未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於	目標集團於	備考調整		經擴大集團
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (附註1)	二零一九年 九月三十日 人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	5,219	5,641	2,046		12,906
無形資產	853	48	7,562		8,463
投資物業	31,445	–			31,445
商譽	–	–	17,302		17,302
按金	–	977			977
遞延稅項資產	2,110	2,687			4,797
	<u>39,627</u>	<u>9,353</u>			<u>75,890</u>
流動資產					
存貨	44	–			44
貿易及其他應收款項	62,129	29,852			91,981
銀行結餘及現金	137,570	30,968	(29,591)	(1,500)	137,447
	<u>199,743</u>	<u>60,820</u>			<u>229,472</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	88,127	45,480			133,607
合約負債	58,717	10,038			68,755
租賃負債	917	230			1,147
所得稅負債	2,044	4,036			6,080
應付股息	25,400	–			25,400
	<u>175,205</u>	<u>59,784</u>			<u>234,989</u>
流動資產/(負債)淨值	<u>24,538</u>	<u>1,036</u>			<u>(5,517)</u>
總資產減流動負債	<u>64,165</u>	<u>10,389</u>			<u>70,373</u>
非流動負債					
租賃負債	1,853	40			1,893
遞延稅項負債	4,600	–	2,402		7,002
	<u>6,453</u>	<u>40</u>			<u>8,895</u>
淨資產	<u>57,712</u>	<u>10,349</u>			<u>61,478</u>
權益					
已發行股本	–*	5,000	(5,000)		–*
儲備	57,712	5,349	(5,349)	(1,500)	56,212
本公司權益持有人應佔權益	<u>57,712</u>	<u>10,349</u>			<u>56,212</u>
非控股權益	–	–	5,266		5,266
總權益	<u>57,712</u>	<u>10,349</u>			<u>61,478</u>

* 結餘指不足人民幣1,000元的金額。

附註：

1. 本集團的綜合財務狀況表乃摘錄自本集團於二零一九年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表，載於已刊發之本公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告。
2. 目標集團於二零一九年九月三十日的綜合財務狀況表乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團的會計師報告。
3. 目標集團的可識別資產及負債將於經擴大集團的綜合財務報表內根據國際財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」按公平值以收購會計法入賬。就目標集團的未經審核備考財務資料而言，購買代價的分配乃根據本公司董事經參考獨立合資格估值師國際評估有限公司發出之估值報告後基於對目標集團的可識別資產及負債公平值的估計釐定，猶如建議收購已於二零一九年六月三十日完成。

建議收購產生的商譽計算如下：

	附註	人民幣千元
現金代價	(a)	29,591
減：收購的可識別淨資產		
目標集團淨資產的賬面值		10,349
公平值調整	(b)	<u>7,206</u>
收購的淨資產總值		17,555
減：目標集團的非控股權益*		<u>(5,266)</u>
已收購之可識別資產及所承擔之負債		<u>12,289</u>
建議收購產生的商譽	(c)	<u><u>17,302</u></u>

* 非控股權益之金額約人民幣5,266,000元乃按目標集團之擁有人應佔可識別資產及負債之公平值總額約人民幣17,555,000元之30%而計算。

a) 根據買賣協議，建議收購的現金代價為人民幣29,590,500元。代價將以本集團的內部資源撥付。

b) 目標集團已收購之可識別資產及所承擔之負債之公平值如下：

	附註	賬面值 人民幣千元	公平值調整 人民幣千元	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	(i)	5,641	2,046	7,687
無形資產	(ii)	48	7,562	7,610
按金		977	-	977
遞延稅項資產		2,687	-	2,687
貿易及其他應收款項		29,852	-	29,852
現金及現金等價物		30,968	-	30,968
合約負債		(10,038)	-	(10,038)
貿易及其他應付款項		(45,480)	-	(45,480)
租賃負債		(270)	-	(270)
所得稅負債		(4,036)	-	(4,036)
遞延稅項負債	(iii)	-	(2,402)	(2,402)
淨資產		10,349	7,206	17,555

附註：

- (i) 指目標集團樓宇的賬面值調整約人民幣2,046,000元，乃根據市場法釐定。
- (ii) 指目標集團客戶關係的公平值調整。客戶關係的公平值約人民幣7,562,000元乃透過採納多個期間的超額盈利法並透過目標集團的管理項目預期續新期間未來超額盈利的現值總和而作出估計。
- (iii) 遞延稅項負債約人民幣2,402,000元乃根據約人民幣9,608,000元的物業、廠房及設備以及無線資產的公平值調整總額計算，按中華人民共和國企業所得稅稅率25%計算得出。

c) 於編製未經審核備考財務資料時，目標集團於二零一九年九月三十日之可識別資產及負債之公平值乃用以釐定建議收購之商譽。於建議收購完成後，目標集團於完成日期的可識別資產及負債公平值將用於釐定建議收購的實際商譽金額。有關實際金額可能有別於本附註所呈列金額，有關差異可能相當顯著。

本公司董事已根據國際會計準則第36號「資產減值」按備考基準評估預期就建議收購產生的備考可識別資產及商譽有否出現任何減值，並認為備考可識別資產及商譽並無因建議收購而發生減值。

4. 該項調整指建議收購直接應佔的估計法律及專業費用以及其他開支約人民幣1,500,000元，該筆金額將於損益確認。
5. 概無對未經審核備考財務資料作出其他調整以反映經擴大集團於二零一九年六月三十日後進行的任何經營業績或其他交易。

B) 獨立申報會計師就未經審核備考財務資料出具的鑑證報告

以下為申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司就本集團的備考財務資料發出之報告全文，編製以供載入本通函。

**獨立申報會計師就編製納入通函之未經審核備考財務資料發出的鑑證報告****致和泓服務集團有限公司全體董事**

吾等已完成鑑證工作，以就和泓服務集團有限公司(「貴公司」)董事僅為說明目的而編製的 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)以及上海同進物業服務有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(即江蘇同進物業服務有限公司及上海萬潤物業管理有限公司)(「目標集團」)(統稱「經擴大集團」)未經審核備考財務資料的擬備作出報告。未經審核備考財務資料包括載於 貴公司日期為二零一九年六月三十日內容有關建議收購目標集團之70%股權(以下統稱「建議收購」)的日期為二零二零年二月二十七日的通函(「通函」)第IV-1至IV-4頁所載未經審核備考綜合財務狀況表以及相關附註。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載於通函附錄四A部分。

貴公司董事編製未經審核備考財務資料用以說明建議收購對 貴集團於二零一九年六月三十日的財務狀況的影響，猶如建議收購於二零一九年六月三十日已進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團於二零一九年六月三十日財務狀況的資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴集團截至二零一九年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表(並未就此刊發審計或審閱報告)。

董事就未經審核備考財務資料的責任

貴公司董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)擬備未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑑證和相關服務業務實施的質量控制」，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下匯報吾等的意見。對於吾等過往就擬備未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料發表的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港鑑證工作準則（「香港鑑證工作準則」）第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的鑑證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執程序，以對貴公司董事是否按照上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號擬備未經審核備考財務資料取得合理保證。

就是項工作而言，吾等並無責任就編製未經審核備考財務資料採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中，亦無對擬備未經審核備考財務資料採用的財務資料進行審核或審閱。

未經審核備考財務資料載入投資通函的目的，僅為說明某一重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易於就說明用途而選定的較早日期已發生或進行。因此，吾等概不保證事件或交易於二零一九年六月三十日的實際結果將為所呈列者。

合理鑑證工作旨在報告未經審核備考財務資料是否按照適用標準妥為擬備，當中涉及若干程序以評估貴公司董事於擬備未經審核備考財務資料時採用的適當標準是否為呈列該事件或交易直接導致的重大影響提供合理基礎，並就下列各項取得充分適當的憑證：

- 相關備考調整是否已讓該等標準產生適當影響；及

- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮到申報會計師對 貴集團性質、擬備未經審核備考財務資料所涉事件或交易，以及其他有關工作情況的理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證充分且適當地為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按所述基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整適用於根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零二零年二月二十七日

韓佩瑜

執業證書編號：P07101



INTERNATIONAL VALUATION LIMITED
國際評估有限公司

參考號：20191508

敬啟者：

國際評估有限公司(「國際評估」)已完成有關上海同進物業服務有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(不包括上海浩獅投資管理諮詢有限公司(「除外附屬公司」))(統稱「目標集團」)70%股權之分析。是次委聘旨在估計目標集團70%股權截至二零一九年九月三十日(「估值日期」)之市值。

吾等之工作僅為協助和泓服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之管理層(「管理層」)釐定目標集團70%股權截至估值日期之市值，以作交易參考。

本報告列明吾等的工作範圍、估值目的、識別所評估業務、經濟及行業概覽、描述估值基準及方法、調查及分析、主要假設及限制條件，並呈列吾等之估值意見。

估值目的

國際評估知悉，本報告僅供協助管理層釐定目標集團之70%股權截至估值日期之市值而編製。吾等得悉，本報告僅作交易參考用途。吾等的估值報告不擬或不應用作其他用途。

除 貴集團外，吾等不會就本報告內容或就此產生之任何責任向任何人士承擔責任。倘其他人士選擇以任何方式倚賴本報告內容，則彼等須自行承擔所有風險。

價值的定義

本報告乃根據《國際估值標準(二零一七)》編製。於估計是次委聘評估的股權的市值時，吾等的工作乃基於下述有關市值的描述展開：「市值是指經過適當推銷後自願買方與自願賣方於估值日在各自均知情及審慎行事且無受強逼的公平交易中買賣資產或負債的估計金額。」除另行說明外，目標集團70%股權的市值乃根據多數股份及持續經營基準釐定。

委聘範疇

吾等之服務包括對目標集團截至估值日期之股權進行估值。

於是次委聘下進行估值之過程中，吾等倚賴管理層提供或自公共資源獲得之目標集團業務及財務資料。吾等分析過程中所使用的程序包括吾等認為屬必要的有關實質性步驟，包括但不一定限於以下各項：

- 與管理層討論目標集團之歷史及未來營運；
- 與管理層進行討論以獲得所提供數據之闡釋及澄清；
- 開發目標集團估值適用之估值模型，包括收集市場及行業資料以支持各種假設；
- 與管理層討論以：
 - 了解有關目標集團的更多詳情；
 - 深入了解目標集團性質及營運，包括估計市場趨勢；
- 分析目標集團營運所在地區行業之環境及經濟前景；及
- 分析與是次估值相關之其他事實及數據，以得出目標集團股權之估值。

於吾等之估值過程中，吾等使用管理層提供之財務及其他資料。吾等亦使用自吾等認為可靠之非公開及公開來源獲取之財務及其他資料，且吾等結論之前提乃該等資料於所有重大方面屬完整及準確。

估值報告由以下各項組成：

- A. 本函件，其概述估值調查之性質及範圍，並載列估值結論；及
- B. 一份說明性報告，當中載有歷史及營運性質、估值理論概述、所採用估值技術的說明及相關性以及估值結論。

資料來源

作為吾等盡職調查之一環，吾等倚賴管理層提供予吾等之資料及文件，包括以下各項：

- 目標集團整體概述及背景；
- 貴公司及目標集團訂立之購股協議；
- 目標集團之法定盡職調查報告；
- 目標集團之項目及合約概要；
- 目標集團截至二零一六年十二月三十一日止年度至截至二零一八年十二月三十一日止年度期間的歷史綜合財務報表；及
- 目標集團截至二零一八年九月三十日止九個月及二零一九年九月三十日止九個月的綜合管理賬目。

有關行業及經濟前景的其他資料，以及額外財務數據乃獲取自被視作可靠的來源。此外，吾等已就目標集團的財務及一般前景與管理層進行討論。

於吾等之估值過程中，吾等倚賴管理層所提供之財務及其他資料，並認為該等資料及數據為可獲得及合理。吾等並無理由相信吾等遭隱瞞任何重大事實，然而，吾等不能保證，吾等之調查已反映進行審核或更深入查核後可能須披露之一切事宜。

吾等亦使用自吾等認為可靠之非公開及公開來源獲取之財務及其他資料，且吾等結論之前提乃該等資料於所有重大方面屬完整及準確。

結論

根據獲提供的資料及進行的分析，以及在主要假設及限制性條件說明的規限下，吾等合理認為目標集團70%股權於二零一九年九月三十日的市值約為人民幣叁仟伍佰陸拾叁萬伍仟元整(人民幣35,635,000元)。

吾等重視提供是次估值服務的機遇。倘閣下有任何疑問，或吾等可就是次委聘提供進一步協助，請隨時聯繫吾等。吾等存置本報告副本連同編製本報告的數據。

此致

和泓服務集團有限公司

香港

灣仔

告士打道108號

光大中心3101室

董事會 台照

國際評估有限公司

謹啟

二零二零年二月二十七日

目錄

1.	緒言.....	V-6
	• 是次委聘概述.....	V-6
	• 資料來源.....	V-7
2.	估值目的.....	V-7
3.	目標集團概覽.....	V-8
	• 業務概述.....	V-8
	• 目標業務.....	V-8
	• 實地考察.....	V-8
4.	經濟概述.....	V-8
	• 上海經濟概述.....	V-8
5.	行業概覽.....	V-9
6.	價值的定義.....	V-9
7.	一般估值概要.....	V-10
	• 收益法.....	V-10
	• 市場法.....	V-10
	• 成本法.....	V-10
	• 選定方法.....	V-11
8.	目標集團70%股權市值的估計.....	V-11
	• 緒言.....	V-11
	• 估值方法.....	V-11
	• 缺乏市場流通性折讓(「缺乏市場流通性折讓」).....	V-15
	• 控制權溢價.....	V-15
	• 計算概要.....	V-16
9.	敏感性分析.....	V-16
10.	主要假設.....	V-17
11.	估值結論.....	V-17
12.	限制性條件說明.....	V-19

1 緒言

是次委聘概述

國際評估有限公司(「國際評估」)已完成有關上海同進物業服務有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(不包括上海浩獅投資管理諮詢有限公司(「除外附屬公司」))(統稱「目標集團」)70%股權之分析。是次委聘旨在估計目標集團70%股權截至二零一九年九月三十日(「估值日期」)之市值，僅為協助和泓服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)管理層(「管理層」)釐定目標集團70%股權截至估值日期的市值，以作交易參考。

本報告乃根據《國際估值標準(二零一七)》編製。於估計是次委聘評估的股權的市值時，吾等的工作乃基於下述有關市值的描述展開：「*市值是指經過適當推銷後自願買方與自願賣方於估值日在各自均知情及審慎行事且無受強逼的公平交易中買賣資產或負債的估計金額。*」除另行說明外，目標集團70%股權的市值乃根據多數股份及持續經營基準釐定。

吾等之分析所使用程序包括若干吾等認為屬必要的主要步驟，包括但不限於：

- 與管理層討論目標集團之歷史、發展及前景；
- 與管理層進行討論以獲得所提供數據之闡釋及澄清；
- 分析目標集團營運所在地區之環境及經濟前景；
- 分析影響目標集團估值的一般市場數據，包括經濟、政府及環境各方面因素；
- 建立評估該公司的估值模型，包括搜集市場及行業資料支持各項假設；及
- 分析與是次估值相關之其他事實及數據，以得出目標集團70%股權之市值的結論。

吾等之估值過程中，吾等使用管理層提供之財務及其他資料。吾等亦使用自吾等認為可靠之非公開及公開來源獲取之財務及其他資料，且吾等結論之前提乃該等資料於所有重大方面屬完整及準確。

資料來源

作為吾等盡職調查之一環，吾等倚賴管理層提供予吾等之資料及文件，包括以下各項：

- 目標集團整體概述及背景；
- 貴公司及目標集團訂立之購股協議；
- 目標集團之盡職調查報告；
- 目標集團之項目及合約概要；
- 目標集團截至二零一六年十二月三十一日止年度至截至二零一八年十二月三十一日止年度期間的歷史綜合財務報表；及
- 目標集團截至二零一八年九月三十日止九個月及二零一九年九月三十日止九個月的綜合管理賬目。

有關行業及經濟前景的其他資料，以及額外財務數據乃獲取自被視作可靠的來源。此外，吾等已就目標集團的財務及一般前景與管理層進行討論。

於吾等之估值過程中，吾等倚賴管理層所提供之財務及其他資料，並認為該等資料及數據為可獲得及合理。吾等並無理由相信吾等遭隱瞞任何重大事實，然而，吾等不能保證，吾等之調查已反映進行審核或更深入查核後可能須披露之一切事宜。

吾等亦使用自吾等認為可靠之非公開及公開來源獲取之財務及其他資料，且吾等結論之前提乃該等資料於所有重大方面屬完整及準確。

2. 估值目的

國際評估知悉，本報告僅供協助管理層釐定目標集團之70%股權截至估值日期之市值而編製。吾等得悉，本報告僅作交易參考用途。吾等的估值報告不擬或不應用作其他用途。

除 貴集團外，吾等不會就本報告內容或就此產生之任何責任向任何人士承擔責任。倘其他人士選擇以任何方式倚賴本報告內容，則彼等須自行承擔所有風險。

3. 目標集團概覽

業務概述

目標公司為一間於中華人民共和國(「中國」)註冊成立的有限公司。目標集團為一間於中國註冊成立的物業管理公司，位於上海，擁有34個物業管理項目，截至估值日期在管建築面積約為3.7百萬平方米。

目標業務

目標公司為一間立足中國的物業管理公司，截至估值日期主要從事為中國上海、江蘇、安徽及河北省34個項目提供物業管理服務，包括酒店管理、物業清潔、景觀美化及其他公共和私營部門的會所服務。

實地考察

吾等於二零一九年十二月初在上海及江蘇進行實地考察。吾等參觀了目標集團管理的五個主要物業項目。此外，吾等與目標集團管理層就物業管理行業的一般情況和本地需求、位置和定價策略以及商業模式進行了會談和討論。總體而言，吾等的觀察與目標集團的主要業務活動一致。

4. 經濟概述

上海經濟概述

上海是世界上最大的海港之一，亦為中國主要的工商業中心。上海與北京、重慶及天津均為中央政府直接控制的四個直轄市。上海位於東海之濱，長江入海口，被視為中國人均最富裕的巨型城市群—長三角經濟圈的中心。

根據上海統計局的數據，二零一八年上海國內生產總值(「國內生產總值」)同比增長6.6%，達人民幣32,680億元。作為國內和國際貿易的核心港口，上海進出口總值佔國內生產總值的20%。此外，上海正在通過培育六個新的支柱產業向後工業經濟轉型，包括信息產業、金融服務、商貿、汽車製造、設備組裝和房地產。二零一八年，上海約70%的國內生產總值來自服務業。此外，低附加值製造業的份額大幅下降，尤其是紡織和重型設備製造業，因為其中諸多行業已遷出上海。

5. 行業概覽

中國指數研究院(China Index Academy)發佈的二零一八年100強物業管理公司行業報告顯示，該行業日趨集中，頂級從業者可能會繼續脫穎而出。二零一七年前10名公司的市場份額為11.1%，而二零一六年為10.2%，其市場份額可能會通過並購進一步增加。此外，許多房地產經理於二零一八年實現了良好的收益增長，其中部分實現每股收益同比增長超過30%。較小物業管理公司二零一八財年的收益甚至更高，歸因於相對較小的規模、在知名母公司支持下的理想有機增長以及良好的執行力。

傳統上，物業開發商通常會將新項目授予各自的物業管理部門或戰略合作夥伴，此為物業經理獲得項目實現增長的主要途徑。近年來，許多聲譽良好的物業管理公司開始競投沒有物業管理部門的第三方開發商的新項目。此外，隨著物業銷售市場進入成熟階段，銷售增長放緩，二級市場管理的建築面積(「**建築面積**」)比例意義加大。

增值服務(「**增值服務**」)最近源自基本物業管理服務。非業主增值服務一般與物業銷售及顧問服務有關，而業主增值服務則與社區的日常需要有關，如家政、維修保養、幼兒保育等。根據中國指數研究院的數據，二零一七年，前100名物業經理的淨利潤中41.7%來自增值服務，而二零一六年增值服務則佔淨利潤的39.2%。

6. 價值的定義

本報告乃根據《國際估值標準(二零一七)》編製。於估計是次委聘評估的股權的市值時，吾等的工作乃基於下述有關市值的描述展開：「市值是指經過適當推銷後自願買方與自願賣方於估值日在各自均知情及審慎行事且無受強逼的公平交易中買賣資產或負債的估計金額。」除另行說明外，目標集團70%股權的市值乃根據多數股份及持續經營基準釐定。

7. 一般估值概要

通常用於開發企業或資產價值的近似指標的方法為收益法、市場法及成本法。

收益法

收益法關注業務或資產產生收入的能力。收益法透過計算其未來經濟利益的現值(如現金盈利、成本節約、稅項扣減及處置所得款項)，來衡量業務或資產的現值。估值指標是按將預期現金流量按回報率折現至其現值制定，收益率包括使用資金的無風險利率、預期通脹率及與特定投資有關的風險。所選擇的折現率通常基於同類型同等質素備選投資於估值日期的可用回報率。

市場法

市場法透過分析類似業務或資產的近期銷售或發售衡量業務或在資產的價值。並就所評估標的業務或資產與分析所用可比較業務或資產的差異作出調整。

市場法乃為有已知二手市場之資產進行估值時採用。在假設有足夠盈利之持續使用前提下，則須考慮於二手市場購入相似項目之成本；其後會計提撥備以反映貨運及安裝成本。

成本法

成本法透過重組或以類似用途取代之成本衡量業務或資產的價值。在所評估資產所提供功用較新資產為低的範圍內，複製或替換成本會予以調整，以反映適當的物理損耗、功能陳舊及經濟貶值。成本法承認，謹慎投資者通常不會就財產或資產投入較替換成本更高的價值。

選定方法

在達致吾等意見時，吾等已考慮全部三種資產類別估值方法並就各類別選用相對更為相關之方法。吾等之結論乃基於就吾等分析之目的及範圍而言屬相對更為相關之方法，同時考慮吾等可獲取數據之性質及可靠程度。

於估計目標集團股權的市值時，吾等主要倚賴市場法。吾等並未採納成本法，原因乃其可能無法反映創收業務的預期未來經濟利益。吾等亦未採納收益法，原因乃從市場參與者的角度來看，受若干假設和或有因素影響的預期財務預測並不可靠。

根據市場法，吾等依賴目標集團之指標上市公司之交易倍數。市場法透過調查各公司財務表現，按公開交易實體基準釐定目標集團的權益價值。市場法不僅反映現行市場投資偏好或投資習慣，亦可提供最新之公開市場資料，讓管理層可作出更知情決定。

8. 目標集團70%股權市值的估計

緒言

於本報告本節，吾等概述得出目標集團70%股權最終市值所用的估值分析。

估值方法

市場法採用與其他公司及其股本證券直接比較之方式，估計私人發行證券中普通股份之市值。於市場法中，市值計量乃基於其他類似公司或可資比較交易顯示之價值。在此方法下，非相關方於標的公司中可資比較股本證券之投資或於可資比較公司中可資比較股本證券之交易將獲審查。指標上市公司法乃普遍採用之「市場可資比較公司」方法之一。

為採納市場法下的指標上市公司法，吾等已釐定可資比較公司的恰當估值倍數，當中吾等已考慮企業價值銷售比率（「**企業價值銷售比率**」）、銷售價格比率（「**銷售價格比率**」）、企業價值息稅前利潤比率（「**企業價值息稅前利潤比率**」）、企業價值息稅折舊及攤銷前利潤比率（「**企業價值息稅折舊及攤銷前利潤比率**」）、市盈率（「**市盈率**」）及市賬率（「**市賬率**」）倍數。

吾等並未採納企業價值銷售比率及銷售價格比率，因為該等倍數無法計及目標集團與可資比較公司成本架構之間的差異。吾等並未採納市賬率，因為該方法無法計及目標集團的盈利能力或盈利潛力。吾等並未採納企業價值息稅折舊及攤銷前利潤比率及企業價值息稅前利潤比率，因為目標集團及可資比較公司可能存在源自近期頒佈之國際務報告準則第16號—租賃（「**國際財務報告準則第16號**」）（於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提早採納）會計處理之盈利影響的差異。考慮到可能之資產租賃，可資比較公司於過渡期企業價值（原因乃租賃負債產生的較高負債總額）及息稅攤銷及折舊前利潤（原因乃經營租賃開支被排除在外）可能受到不同影響。市盈率乃計量盈利公司價值的常用倍數，且過渡至香港財務報告準則第16號對純利產生的影響相對較小。因此，吾等採納市盈率評估目標集團截至估值日期的價值。

選擇指標公司透過了解估值目標之主要業務並尋找業務盡可能與估值目標相似之公眾公司。一般而言會優先選擇位於相同地區之公司，如相同地區內並無有意義搜尋結果，則擴大至其他地區。

吾等盡力查詢與目標集團業務範圍及營運相似的上市公司作為可資比較公司，所參考選擇標準如下：

- 公司主要於中國從事物業管理，業務與目標集團類似；
- 公司上一財政年度總收入的50%以上來自於中國的物業管理；及
- 根據上一財政年度的年度報告，公司實現盈利且具一定香港上市歷史。

下表載列評估目標集團70%股權時採納的可資比較公司：

可資比較公司	業務概述
彩生活服務集團有限公司 (1778 HK)	彩生活服務集團有限公司為一間於中華人民共和國的房地產管理公司。
中海物業集團有限公司 (2669 HK)	中海物業集團有限公司為一間物業管理公司。該公司於香港及澳門管理住宅社區、商業物業及政府物業。
中奧到家集團有限公司 (1538 HK)	中奧到家集團有限公司為一間位於中國的獨立物業管理公司。該公司為物業開發商及業主提供住宅物業管理服務。中奧到家集團有限公司亦透過部署現場員工提供銷售支持。
碧桂園服務控股有限公司 (6098 HK)	碧桂園服務控股有限公司提供房地產開發服務。該公司開發住宅公寓、多功能綜合建築、政府及公共設施、工業園區、高速服務站及學校。碧桂園服務控股於中國服務客戶。
雅居樂雅生活服務股份有限公司 (3319 HK)	雅居樂雅生活服務股份有限公司提供物業管理服務。該公司提供水電維護、室內裝修工程、園林綠化工程、停車場管理、家政清潔服務等服務。雅生活服務於中國提供服務。
綠城服務集團有限公司 (2869 HK)	綠城服務集團有限公司於房地產服務行業營運。該公司提供物業管理、諮詢及社區增值服務。

可資比較公司

業務概述

永升生活服務集團
有限公司(1995 HK)

永升生活服務集團有限公司為一間投資控股公司。該公司及其附屬公司主要從事向非業主提供物業管理及增值服務。永升生活服務集團於中國服務客戶。

浦江中國控股有限公司
(1417 HK)

浦江中國控股有限公司為一間物業管理公司。該公司提供工程、維修及維護、保安、清潔及園藝服務。浦江中國控股服務中國的辦公大樓、文化場所、體育館、展廳、政府物業及工業區域。

資料來源：彭博

於吾等的估值中，吾等並不知悉任何其他符合選定方法但未獲選定的可資比較公司。因此，根據吾等的調查分析，獲選公司被視作詳盡樣本。

以下載列截至估值日期可資比較公司的市盈率倍數，乃摘錄自彭博及截至估值日期的最近期已刊發年度報告及／或中期報告，以得出，目標集團的市值。

可資比較公司

市盈率倍數

彩生活服務集團有限公司(1778 HK)	9.2倍
中海物業集團有限公司(2669 HK)	29.6倍
中奧到家集團有限公司(1538 HK)	4.9倍
碧桂園服務控股有限公司(6098 HK)	41.4倍
雅居樂雅生活服務股份有限公司(3319 HK)	20.8倍
綠城服務集團有限公司(2869 HK)	38.1倍
永升生活服務集團有限公司(1995 HK)	33.4倍
浦江中國控股有限公司(1417 HK)	37.4倍
平均	26.8倍

資料來源：彭博及截至估值日期可資比較公司的年度報告／中期報告。

吾等將截至估值日期可資比較公司的平均市盈率乘以目標集團最近12個月正常化純利，以得出目標集團的股權估值。是次估值採用的財務資料乃根據排除除外公司的剝離基準編製。最近12個月正常化純利乃基於目標集團截至二零一九年九月三十日及二零一八年九月三十日止九個月以及截至二零一八年十二月三十一日止年度的草擬未經審核管理賬目，扣除任何非經常性其他收入／虧損及減值虧損以及相關調整，並以法定利潤稅率正常化。加上截至二零一九年九月三十日止九個月及二零一八年十二月三十一日止年度的收入及開支後減去截至二零一八年九月三十日止九個月的收入及開支。一般非經常性項目包括但不限於金融資產／負債的公平值變動、商譽或其他資產減值、股份補償開支(如有)。吾等亦未納入完成交易後出售除外附屬公司有關的任何收益或虧損。出於審慎目的，吾等應用基於管理層估計的貿易應收款項撥備的預計增加。吾等隨後以缺乏市場流通性折讓(「缺乏市場流通性折讓」)及控制權溢價調整得出的目標集團股權估值，以計及目標集團於截至估值日期為私營公司及標的股權受控的事實。

缺乏市場流通性折讓(「缺乏市場流通性折讓」)

私人股份價值不可直接與上市證券價值相比較。此乃由於私人公司之股東不具備上市公司股東所享有相同交易市場通道。因此，普通股之市值必須作出調整以反映缺乏流通性及現成市場。

吾等已進行包括限制性股票研究等多項調查研究以試圖定量市場流通性折讓。限制性股票研究乃透過比較限制性股票相對上市股票之交易價格而進行。限制性股票與公司公開發行之股票相同，但對市場流通性有短期限制。於轉讓限制性股票時，該等研究將為對缺乏流通性之投資設立折讓提供有力憑證。

吾等根據Stout Risius Ross, LLC刊發的Stout Restricted Stock Study Companion Guide(二零一九年版)採納約20.6%的場流通性折讓。

控制權溢價

控制溢價為投資者願意在具備可銷售性的多數股本價值以外付出以取得業務目標的控制性權益的溢價。自可資比較公司得出的估值為少數權益，故已作出調整以反映與目標集團70%股權相關的控制水平。

根據FactSet Mergerstat, LLC發佈的Mergerstat控制權溢價研究(Mergerstat Control Premium Study)，吾等採納約22.4%的控制權溢價。

計算概要

使用市盈率倍數計算之目標集團的市值詳情說明如下：

截至二零一九年九月三十日

	人民幣
最近12個月正常化純利	1,863,000
乘以：截至估值日期的平均市場倍數	26.8倍
股權估值(基於可銷售及少數基準)	50,006,765
加：22.4%控制權溢價	11,201,515
減：20.6%缺乏市場流通性折讓	(10,301,394)
目標集團100%股權的市值	50,906,887
目標集團70%股權的市值(已約整)	35,635,000

附註：由於約整，總額可能並非各項之和。

9. 敏感性分析

吾等透過假設不同水平的市盈率及目標集團的正常化純利對目標集團的市值進行敏感性分析

正常化純利 (人民幣)	市盈率倍數變動比率				
	-40%	-20%	0%	20%	40%
1,117,800	12,829,000	17,105,000	21,381,000	25,657,000	29,933,000
1,410,400	17,105,000	22,806,000	28,508,000	34,209,000	39,911,000
1,863,000	21,381,000	28,508,000	35,635,000	42,762,000	49,889,000
2,235,600	25,657,000	34,209,000	42,762,000	51,314,000	59,866,000
2,608,200	29,933,000	39,911,000	49,889,000	59,866,000	69,844,000

10. 主要假設

就本次評估而言，已作出若干假設以充分支持吾等對目標集團之估值結論。偏離上述主要假設可能令估值結果產生重大差異。於本次評估採用之主要假設如下：

- 管理層提供之目標集團截至二零一九年九月三十日止九個月的未經審核管理賬目可合理代表目標集團截至估值日期的財務狀況及表現，原因乃無法獲取截至估值日期的經審核財務賬目；
- 目標集團營運或擬營運所在的區域（「該等區域」）的現行稅法不會發生重大變化且應付稅項的稅率將保持不變及所有適用法律法規將得以遵守；
- 目標集團營運或擬營運所在的該等區域的政治、法律、經濟或財務狀況不會發生重大變化而令目標集團的收入及盈利受到不利影響；
- 目標集團將挽留並擁有能夠勝任的管理層、核心員工及技術人員以支持其持續營運；
- 已經或將會正式取得目標集團營運或擬營運所在地區的所有相關法定批文及業務證書或許可並可於屆滿時續新；
- 相關行業的行業趨勢及市況不會嚴重偏離經濟預測；及
- 管理層提供的所有資料及聲明（彼等對此全權負責）於所有重大方面屬真實、準確及完整。

11. 估值結論

根據獲提供的資料及進行的分析，以及在主要假設及限制性條件說明的規限下，吾等合理認為目標集團70%股權於二零一九年九月三十日的市值約為人民幣叁仟伍佰陸拾叁萬伍仟元整（人民幣35,635,000元）。

除非根據吾等之委任函條款，本報告及有關觀察及分析僅供 貴集團使用，以協助 貴集團管理層評估目標集團70%股權截至估值日期的市值，不可向任何其他人士轉載、傳播或披露其中全部或任何部分。本報告所載資料或會涉及未經公開披露之專有、敏感及機密資料。向任何其他人士任何洩露有關資料或會損害 貴集團。

此致

代表
國際評估有限公司
謹啟

編製方：Jack K.W. Leung, *CFA, CVA, FRM, MPhil*

審核方：Winnie W.Y. Lam, *CFA*

Jack Leung 先生於投資及金融分析領域擁有逾16年經驗，包括逾9年商業及金融工具估值經驗。*Jack* 為特許金融分析師(*CFA*)特許資格持有人、新加坡特許估值師及估價師(*CVA*)及金融風險經理(*FRM*)。彼畢業於香港大學，主修金融，獲哲學碩士學位。

Winnie Lam 女士於估值及財務分析領域擁有逾9年經驗，包括商業估值、無形資產、金融工具估值、自然資源項目及購買價分配。*Winnie* 為特許金融分析師(*CFA*)特許資格持有人。彼畢業於香港科技大學，獲得工商管理學士學位，主修金融及機構管理。

12. 限制性條件說明

吾等之分析受以下限制性條件的規限：

1. 未經國際評估有限公司(「國際評估」)的事先書面同意，不得在任何招章程、發行備忘錄、貸款協議、註冊聲明、監管機構文件、法律及法院訴訟或其他公開文件中納入或提述本估值報告。
2. 本報告僅作所述用途，不得作任何其他用途。本報告中包含的資料針對客戶的需求以及特定於本報告陳述的擬定用途。國際評估及估值人員均不對未經授權使用本報告負責。未經國際評估的事先書面同意和批准，不得以任何方式向除 貴集團、其財務會計師事務所及律師、監管機構以外的第三方傳閱本報告及其任何部分(包括但不限於任何結論、國際評估或簽署本報告或與本報告相關聯的任何個人的身份、或彼等所屬的專業協會或組織)。吾等不就因未經授權以任何形式及/或違背本報告所述目的傳播、出版或複製本報告而造成的任何損失承擔責任或義務。
3. 由他人提供或獲取自 貴公司報告及記錄、標準參考手冊、出版物及其他來源的資料(本報告的全部或部分依據)被認為屬可靠，但並未在所有情況下得到驗證。吾等不保證此類資料的準確性。吾等不對資料中的任何錯誤或遺漏承擔任何責任，亦不對由此產生的商業決策或行為所導致的任何後果承擔責任。
4. 國際評估不對法律事務承擔任何責任，包括對法律或合同的詮釋。吾等並未對法定說明或與估值對象相關的法律事項進行調查，亦不承擔任何責任。
5. 吾等不對市場條件的變化承擔任何責任，亦無義務修改本報告以反映於估值日期後發生的事件或條件。
6. 本報告中表述的估計、結論及意見適用的估值日期載列於本報告開頭。本次估值僅於指定的估值日期有效。吾等的估值觀點基於呈報貨幣截至本報告日期的購買力。估值意見根據估值當日的財務狀況進行估計。

7. 吾等不對於本報告估值日期之後發生的事件承擔任何責任，亦無義務修訂本報告以反映該等事件或變化條件可能對標的產生的影響(如有)，但吾等保留如此行事的權利。除非作出具體安排，否則本報告不要求國際評估或簽署本報告或與本報告有關聯的任何個人提供進一步諮詢、提供證詞或出庭或進行其他法律程序。
8. 假定已取得或可輕易獲取或可續新本報告所載估值估計倚賴的任何地方或國家政府或私人實體或組織的所有必要許可證、證書或其他立法或行政文件，以作任何用途。
9. 吾等並未對估值標的的所有權或任何債務進行調查，亦也不承擔任何責任。吾等假定擁有負責任的所有權及勝任的管理層。
10. 本報告對估值標的各組成部分的總估值的任何分配以及各估價方法所報告估值的加權僅適用於本報告中所述的使用計劃。任何部分或方法的單獨估值可能不適用於任何其他目的，並且不得與任何其他估值結合使用。
11. 本估值報告可能不包括對估值過程中用於開發評估人員價值評估的數據、推理及分析的全面討論。關於數據、推理及分析的支持文件由評估人員保留在其文件中。本報告中包含的資料針對客戶的需求以及本報告中陳述的預期用途。評估人員不對未經授權使用本報告負責。
12. 吾等的估值僅為在估價日期合理預期出售或處置估值標的權益的指示性金額，可能與實際交易價格不同。
13. 據吾等所知及所信，本報告所載的事實陳述屬真實及準確；所報告的分析、意見及結論僅受所報告的假設及限制條件的規限，且為公正及無偏見的專業分析、意見及結論。

14. 國際評估及簽署本報告或與本報告有關聯的任何個人目前或未來均於本報告的估值標的及所涉各方無利益。國際評估或任何簽署本報告或與本報告有關聯的個人對本報告的估值標的或與是次委聘相關的各方並無偏見。是次委聘並不取決於開發或報告預先確定的結果。國際評估或簽署本報告或與本報告有關聯的任何個人完成是次委聘的報酬，不取決於有利於客戶事業的預定估值或估值方向的開發或報告、估值意見的金額、規定結果的實現或發生與本次評估的預期用途直接相關的後續事件。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願共同及個別對本通函承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有的須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記存於該條例所指登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉：

(i) 於股份的好倉

董事	權益性質	普通股數目	估本公司全部已發行股本的概約百分比
劉江先生	受控法團權益 ⁽¹⁾	286,439,934 ⁽¹⁾	71.61%

(ii) 於相聯法團股份的好倉

董事	相聯法團名稱	股份數目	估本公司全部已發行股本的概約百分比
劉江先生	Brilliant Brother ⁽¹⁾	1	100%

附註：

- (1) Brilliant Brother為一間全部已發行股本由劉江先生持有的公司，為本公司的最終控股股東，故根據證券及期貨條例為本公司的相聯法團。

於最後實際可行日期，董事概無於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有任何淡倉。

除上文所披露者外，概無董事或任何彼等的聯繫人於本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第352條須記存於該條例所指登記冊內的權益或淡倉。

4. 擁有5%或以上股權的主要股東及其他人士的權益及淡倉

除「董事於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉」一節所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司任何董事所知，以下人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉或直接或間接於任何類別股本面值中擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的5%或以上權益：

於股份的好倉

姓名／名稱	身份／權益性質	股份總數	佔本公司全部已發行股本的概約百分比(%)
劉江先生 ⁽¹⁾	受控法團權益	286,439,934	71.61%
Brilliant Brother	實益擁有人	286,439,934	71.61%
劉宏女士 ⁽²⁾	配偶權益	286,439,934	71.61%

附註：

- (1) Brilliant Brother的全部已發行股本由劉江先生持有。因此，根據證券及期貨條例，劉江先生被視為於Brilliant Brother於本公司持有的股份中擁有權益。
- (2) 根據證券及期貨條例，劉宏女士被視為於其配偶劉江先生持有的股份中擁有權益，劉江先生的權益披露於上文「董事於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉」一節。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉任何人士(董事除外)於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於任何類別股本面值中擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或其任何附屬公司的股東大會上投票的5%或以上權益或持有任何有關該等股本的購股權。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或任何彼等各自的緊密聯繫人從事與或可能與本集團的業務構成競爭的任何業務或與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

6. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，董事或後任董事與經擴大集團任何成員公司概無訂有或擬訂立將不會於一年內屆滿或本公司倘不作賠償(法定賠償除外)則不得終止之任何服務合約。

7. 董事於重大合約及資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期)以來所收購或出售或租賃，或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期概無存續任何董事於當中擁有重大權益及就經擴大集團的業務而言屬重大的合約或安排。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，本集團成員公司亦無涉及任何待審或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

9. 重大合約

經擴大集團的成員公司於最後實際可行日期前兩年訂立以下屬或可能屬重大的合約(並非於一般業務過程中訂立的合約)：

- (a) 和泓控股集團有限公司(「和泓投資」)與貴州和泓豐盈物業管理有限公司(「和泓豐盈」)訂立的日期為二零一八年八月八日的轉讓協議(中文版)，據此，和泓投資將北京泓升人民幣16,500,000元的股本轉讓予和泓豐盈；
- (b) 和泓置地集團有限公司(「和泓置地」)與和泓豐盈訂立的日期為二零一八年八月八日的轉讓協議(中文版)，據此，和泓置地將北京泓升人民幣13,500,000元的股本轉讓予和泓豐盈；

- (c) 和泓置地與RIME Venture (HK) Limited訂立的日期為二零一八年八月二十二日的股權轉讓協議(中文版)，據此，RIME Venture (HK) Limited以代價人民幣1,184,850元自和泓置地收購和泓豐盈的2.03%股權；
- (d) 和泓投資與RIME Venture (HK) Limited訂立的日期為二零一八年八月二十二日的股權轉讓協議(中文版)，據此，RIME Venture (HK) Limited以代價人民幣1,448,160元自和泓投資收購和泓豐盈的2.49%股權；
- (e) 和泓置地與貴州福瑞盈信息諮詢有限公司(「貴州福瑞盈信息諮詢」)訂立的日期為二零一八年十月十九日的股權轉讓協議(中文版)，據此，和泓置地以代價人民幣2,148,500元將其於和泓豐盈的42.97%股權轉讓予貴州福瑞盈信息諮詢；
- (f) 和泓投資與貴州福瑞盈信息諮詢訂立的日期為二零一八年十月十九日的股權轉讓協議(中文版)，據此，和泓投資以代價人民幣2,625,500元將其於和泓豐盈的52.51%股權轉讓予貴州福瑞盈信息諮詢；
- (g) 和泓投資與北京泓升訂立的日期為二零一八年十一月三十日的商標轉讓及授權許可協議(中文版)，據此，和泓投資就當中所指若干商標向北京泓升轉讓及授出許可；
- (h) 本公司與Cherish Eagle Investment Limited就Cherish Eagle Investment Limited向本公司轉讓RIME Venture Limited的一股普通股訂立的日期為二零一八年十二月二十六日的轉讓契據，代價為本公司向Cherish Eagle Investment Limited悉數支付購買價；
- (i) 由控股股東簽立的以本公司為受益人的日期為二零一九年二月十七日的彌償契據；
- (j) 由控股股東簽立的以本公司為受益人的日期為二零一九年六月十四日的不競爭契據；
- (k) 香港包銷協議，當中本公司已同意發售股份以供香港公眾及包銷商認購(載於招股章程)；
- (l) 投資框架協議；及
- (m) 買賣協議。

10. 專家及同意書

以下為專家之資格，彼等之意見已刊載於本通函內：

名稱	資格
國際評估有限公司	獨立估值師
致同(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師

於最後實際可行日期，上述專家並無持有經擴大集團任何成員公司之任何股權，亦無權利(不論可否在法律上強制執行)認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司之證券。自二零一八年十二月三十一日(即編製最近期刊發之本公司經審核賬目的日期)以來，彼等亦無於經擴大集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載之形式及內容轉載其報告、函件及引述其名稱，且至今並無撤回同意書。

11. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處為PO Box 309, Uglan House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (b) 本公司的香港主要營業地點位於香港灣仔告士打道108號光大中心3101室。
- (c) 本公司的開曼群島主要股份過戶登記處為Maples Fund Services (Cayman) Limited，位於PO Box 1093, Boundary Hall Grand Cayman KY1-1102 Cayman Islands。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (e) 本公司的公司秘書為李立強先生，彼為香港會計師公會成員。
- (f) 倘本通函的中英文版本存在任何歧義，概以英文版為準。

12. 備查文件

以下文件副本可於正常辦公時間在香港灣仔告士打道108號光大中心3101室供查閱：

- (a) 本公司公司章程；
- (b) 本公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度的會計師報告；
- (c) 本通函附錄二所載目標集團的會計師報告；
- (d) 本通函附錄四所載經擴大集團的未經審核備考財務資料報告；
- (e) 本通函附錄五所載目標集團的估值報告；
- (f) 本附錄「重大合約」一節所提述的重大合約；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一節所提述的同意函；及
- (h) 本通函。