

---

## 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)

## 有關收購中國一間物業管理公司之70%股權之主要交易 及 臨時股東大會通告

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19頁。

本公司謹訂於二零二二年一月十一日(星期二)上午十時正假座中華人民共和國北京市海澱區中關村南大街甲18號北京國際大廈D座16層舉行臨時股東大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁，並隨本通函附奉一份臨時股東大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席大會，務請按照代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並盡快及無論如何不遲於大會或其任何續會指定舉行時間二十四小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處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17M樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依意願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。

二零二一年十二月二十二日

---

## 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
臨時股東大會通告 .....	EGM-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：

「收購事項」	指	買賣協議項下擬進行之收購事項，買方自賣方收購目標公司的70%股權
「董事會」	指	本集團董事會
「Brilliant Brother」	指	Brilliant Brother Group Limited，本公司的控股股東
「完成」	指	完成收購事項，已於二零二一年八月二日作實
「本公司」	指	和泓服務集團有限公司(股份代號：6093)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份已於聯交所主板上市
「條件」	指	請參閱本通函的「條件」一段
「關連人士」	指	具有香港上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	收購事項的代價人民幣156,800,000元
「COVID-19」	指	新型冠狀病毒(COVID-19)，一種被確認為爆發呼吸道疾病原因的冠狀病毒
「董事」	指	本公司董事
「臨時股東大會」	指	本公司將於二零二二年一月十一日(星期二)上午十時正召開的臨時股東大會，以審議及批准(其中包括)買賣協議項下擬進行的交易
「經擴大集團」	指	完成後之本集團
「除外集團公司」	指	請參閱本通函「重組及除外集團公司」一段
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

---

## 釋 義

---

「貴州福瑞盈」或「買方」	指	貴州福瑞盈信息諮詢有限公司，一間中國法律項下成立的有限責任公司及本公司間接全資擁有附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十二月十六日，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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「重組」	指	請參閱本通函「重組及除外集團公司」一段
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	買方、賣方及目標公司就收購事項按其中所載條款及條件於二零二一年七月二十二日訂立的買賣協議
「賣方A」	指	屈培軍先生，一名居住在中國的個人，(i)於買賣協議日期擁有目標公司的92.7536%的股權；及(ii)於完成時及最後實際可行日期擁有目標公司的30%股權
「賣方B」	指	范德新女士，一名居住在中國的個人，(i)於買賣協議日期擁有目標公司的7.2464%；及(ii)於完成時及最後實際可行日期並無擁有目標公司的股權
「賣方」	指	賣方A及賣方B的統稱
「股份」	指	本公司股本每股0.00001美元的普通股
「股東」	指	已發行股份的註冊持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

---

## 釋 義

---

「目標公司」	指	貴陽興隆物業管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，並(i)於買賣協議日期由賣方共同擁有；及(ii)於完成時及最後實際可行日期由賣方A及買方分別擁有30%及70%
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，即重組後的貴州中鐵興隆物業管理有限公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	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

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

港灣道26號

華潤大廈

2609室

敬啟者：

## 有關收購中國一間物業管理公司之70%股權之主要交易

### 緒言

茲提述本公司日期為二零二一年七月二十二日、二零二一年八月十二日、二零二一年八月十六日、二零二一年九月二十四日、二零二一年十二月十五日及二零二一年十二月十七日內容有關收購事項的該等公告(「該等公告」)。

---

## 董事會函件

---

於二零二一年七月二十二日(交易時段後)，買方(本公司之一間間接全資附屬公司)、賣方及目標公司訂立買賣協議，據此，買方同意購買而賣方同意出售合共目標公司全部股權之70%(其中62.7536%來自賣方A及7.2464%來自賣方B)。收購事項已於二零二一年八月二日完成。緊隨完成後，目標集團已成為本公司的間接非全資附屬公司，及目標集團的業績及資產及負債已併入本公司的綜合財務報表。

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。本公司原不擬召開股東大會，乃由於本公司已於二零二一年七月二十二日根據上市規則第14.44條就收購事項從控股股東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，概無股東須就批准收購事項放棄投票。根據上市規則第14.86條，如果有關收購事項的會計師報告中發表保留意見，本公司須召開股東大會以就收購事項取得股東批准。儘管收購事項已於二零二一年八月二日完成，由於本公司希望盡最大努力就其後的保留意見(定義見下文)遵守上市規則第14.67(6)(a)(i)及14.86條下的股東大會規定，本公司現建議舉行臨時股東大會以供全體股東參與。更多詳情請參閱本函件「保留意見及遵守上市規則第14.67(6)(a)(i)條」一段。

### 收購事項

#### 買賣協議

**日期** 二零二一年七月二十二日(交易時段後)

**訂約方**

- (1) 貴州福瑞盈，本公司之間接全資附屬公司(作為買方)
- (2) 賣方A及賣方B
- (3) 目標公司

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、目標公司及彼等各自的最終實益擁有人(倘適用)於本買賣協議日期為獨立於本公司及其關連人士的第三方。於完成及最後實際可行日期後，賣方A於目標公司(本公司的間接非全資附屬公司)的30%股權中擁有權益。因此，根據上市規則第14A.07(1)條，賣方A為本公司的附屬公司級別的關聯人士。

### 將予收購的資產

根據買賣協議，買方同意購買而賣方同意出售目標公司於買賣協議日期合共佔全部股權之70% (其中62.7536%來自賣方A及7.2464%來自賣方B)。

### 代價及付款條款

買方就收購事項應付賣方的代價為人民幣156,800,000元，已／將按以下方式支付：

- (i) 人民幣56,800,000元(約佔代價的36.2%)已於簽訂買賣協議後三個工作日內支付；
- (ii) 人民幣50,000,000元(約佔代價的31.9%)已於(a)所有條件獲達成或(b)買方書面豁免當日(以較早者為準)後三個工作日內支付；及
- (iii) 餘額人民幣50,000,000元(約佔代價的31.9%)將於第二筆付款當日起計六個月後三個工作日內支付，而目標公司的銀行賬戶保持活躍，且未被查封或凍結。

買方就收購事項應付賣方A及賣方B的代價已／將按照賣方A及賣方B所售各自於目標公司的股權比例支付。

本集團已經以於二零二一年一月十四日公佈及於二零二一年二月五日完成的配售股份所得款項淨額及本集團內部資源結算代價。

### 債務安排

根據買賣協議，賣方確認，目標公司於完成前產生的債務(包括或有債務及於完成後落實但於完成前產生的債務) (「**完成前債務**」) 應由賣方A承擔。如果目標公司代表賣方支付完成前債務產生的開支，賣方A應於收到目標公司的書面通知後10個工作日內全額補償予目標公司。



### 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(不包括除外集團公司(定義見下文))截至二零二零年十二月三十一日止年度的未經審核綜合稅後純利約人民幣15.5百萬元；(ii)獨立估值師基於市場法編製之目標集團70%股權於二零二一年三月三十一日的初步草擬估值約人民幣238.5百萬元(有關目標集團70%於二零二一年三月三十一日的最終估值約人民幣358.8百萬元，請參閱本通函附錄五)；及(iii)於本通函的「董事會函件」的「收購的理由及裨益」一節所載因素。

於就代價達致對目標集團70%的初步草擬估值作出約34.3%的折讓時，董事會及賣方A已考慮以下因素：

- (i) 儘管其擁有強大的物業管理項目投標能力，惟過往在收取管理費的執行方面存在不足之處(一直是目標集團當時管理層及擁有人的難題)，而目標集團當時管理層及擁有人曾考慮採取若干補救措施以提高管理費收取效率，但成效不大。同時，本集團擁有經驗豐富且能幹的物業管理團隊，並認為目標集團目前的管理費收取情況不難改善。為供股東參考，於二零二一年八月二日完成後，憑藉本集團的物業管理團隊實施新的機制及程序，於二零二一年八月至十月的三個月期間，在二零二零年十二月三十一日之前開具發票但在二零二零年十二月三十一日尚未收到的管理費(即二零二零年十二月三十一日的應收賬款結餘)的收回率約為20%，而於二零二零年八月至十月的三個月期間，在二零一九年十二月三十一日之前開具發票但在二零一九年十二月三十一日尚未收到的管理費的收回率則約為13%，即收回率提升約53.8%。同時，本集團亦注意到目標集團的原有財務團隊在記賬方面的不足之處，而董事會認為此屬於歷史問題並將於本集團在完成後開始對目標集團實施上市發行人標準的記錄保存程序後得以改善。鑑於上述情況，董事會及賣方同意(a)目標集團於二零二一年三月三十一日的未經審核貿易應收款項約人民幣73,565,000元；及(b)另一筆約人民幣8,135,000元的款項(作為本集團改善及提升目標集團貿易應收款項收回措施及程序的補償)應於釐定代價時從目標集團70%於二零二一年三月三十一日的初步草擬估值中扣除，因此導致上述34.3%的折讓；

---

## 董事會函件

---

- (ii) 賣方於交易完成後保留目標集團30%的權益，本公司的上市平台有望於交易完成後提升目標集團的形象及進一步提升其項目投標能力，同時本集團經驗豐富及能幹的物業管理團隊將提升目標集團的管理費收取及記錄保存機制及程序(一直是目標集團過往的主要擁有人及管理層的難題)，從而預期將進一步提升目標集團將被賣方A分享的盈利能力；
- (iii) 本集團管理層自二零二零年十月起計劃擴大其在中國西部地區的業務，其中本集團宣佈於二零二零年十月及二零二零年十二月分別收購貴州一間物業管理公司的51%股權及四川一間物業管理公司的60%股權。儘管本集團經評估後認為目標集團過往在收取管理費方面的不足之處並非重大及不可補救，董事會認為收購在中國貴州省擁有強大影響力及強大物業管理項目投標能力的目標集團是本集團在中國西部地區地域擴張計劃的重要一步；及
- (iv) 如上文「債務安排」一段所披露，完成前債務將由賣方A全數承擔。

經有關各方公平協商，考慮到賣方A自身的限制及目標公司於進行收購事項後的潛力，賣方A願意接受對代價進行一定程度的折讓，而代價最終確定為人民幣156,800,000元，較上述目標集團70%的初步草擬估值約人民幣238.5百萬元折讓約34.3% (有關目標集團70%於二零二一年三月三十一日的最終估值約人民幣358.8百萬元，請參閱本通函附錄五)。

---

## 董事會函件

---

股東請注意，在與賣方A磋商過程中，考慮到上述因素，董事會成功將目標集團70%的初步草擬估值約人民幣238.5百萬元下調約34.3%。同時，董事會亦考慮到有關代價的調整機制，即最終代價將根據目標集團的經審核溢利作出調整，以在經審核溢利低於釐定代價時所用的未經審核數據時保障本公司的利益。在考慮到本集團要求的任何下調機制將不可避免地導致賣方要求對等上調機制後，董事會得出結論，在董事會已設法就代價獲得對初步草擬估值折讓34.3%的情況下，有關代價調整機制未必對本集團有利。因此，買賣協議中最終並無包含有關機制。務請股東注意，目標集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的最終經審核純利確實高於截至二零二零年十二月三十一日止年度的未經審核管理賬目中所載者，而本通函附錄五的目標集團最終估值中採納的截至二零二一年三月三十一日止12個月的正常化純利亦高於獨立估值師於初步草擬估值中就截至二零二一年三月三十一日止12個月所採用者。鑑於並無任何可能上調或下調代價的調整機制，賣方根據目標集團當時的管理賬目釐定出售代價，並無合約權利要求上調代價，董事會認為此對本集團有利。

於評估代價是否公平合理時，董事亦已考慮本通函「目標集團的財務資料」一節所載的目標集團的資本虧絀原因及經調整資產淨值(定義見下文)金額。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。

### 條件

第二期款項人民幣50,000,000元的付款條件為在支付首期款項人民幣56,800,000元後的10個工作日內滿足以下條件：

- (i) 完成工商變更登記(定義見下文)，且目標公司之70%股權以貴州福瑞盈登記；及
- (ii) 目標公司已成功委任及註冊買方及賣方A委任之新高級管理層團隊。

### 完成

根據買賣協議，(i)於買賣協議日期起計10個工作日內，賣方及目標公司須擬備所有資料及文件，以申請工商登記(「工商變更登記」)及(ii)於買賣協議日期起計15個工作日內，買賣協議訂約各方須向相關監管機構遞交工商變更登記所需的所有資料及文件。

收購事項已於二零二一年八月二日完成。緊隨完成後，目標公司已成為本公司的間接非全資附屬公司，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。

### 有關買賣協議訂約方的資料

#### 有關本集團及貴州福瑞盈的資料

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、社區增值服務及非業主增值服務。

貴州福瑞盈為一間於中國註冊成立的投資控股公司，及為本公司的間接全資附屬公司。

#### 有關目標集團的資料

目標公司為一間於中國註冊成立的有限責任公司。目標公司為一間位於中國貴州省貴陽市的物業管理公司，於最後實際可行日期擁有不少於10.1百萬平方米訂約建築面積以及6.4百萬平方米在管建築面積。

貴州中鐵興隆物業管理有限公司(「貴州中鐵物業管理」)為一間於中國註冊成立的有限責任公司。其股權由目標公司及獨立於本集團及其關連人士的第三方龍里縣鐵五建置業有限責任公司(「龍里鐵五建」)分別擁有81%及19%。貴州中鐵物業管理主要於中國從事物業管理服務。

## 董事會函件

### 重組及除外集團公司

根據買賣協議，以下集團公司(「除外集團公司」)已／將於完成起計1年內從目標公司分拆(「重組」)，因此目標集團將僅包括目標公司及貴州中鐵物業管理：

編號	除外集團公司名稱	目標公司 所持股權
1	成都凱瑞爾醫藥科技有限公司	63.64%
2	貴州中鐵吉達房地產開發有限公司	55%
3	貴州興隆優智物業服務有限公司 (「貴州興隆優智物業服務」)	49%
4	貴州中鐵興亞資產管理有限公司 (「貴州中鐵興亞資產管理」)	30%
5	貴州興隆逸生活科技物業服務有限公司	30%
6	貴州華信融資擔保有限公司(「貴州華信」)	17.92%
7	貴州台海合家物業服務有限公司	5%
8	貴州興隆家政服務有限公司	100%
9	貴州省問水酒店管理有限責任公司 <sup>(附註1)</sup> (「貴州省問水酒店管理」)	18.69% <sup>(附註1)</sup>
10	貴州恒滙物業管理服務有限公司 <sup>(附註2)</sup> (「貴州恒滙物業管理服務」)	24.99% <sup>(附註2)</sup>

<sup>附註1</sup> 貴州省問水酒店管理為目標公司的間接非全資附屬公司，並由貴州中鐵物業管理及貴州中鐵興亞資產管理分別持有19%及11%股權，兩間公司均為目標公司的直接非全資附屬公司，由本集團獨立第三方中鐵貴州旅遊文化發展有限公司、鄭慶貴及貴州厚德酒店管理有限公司分別擁有33%、32%及5%股權。目標公司於貴州省問水酒店管理管理的實際權益為18.69%。

<sup>附註2</sup> 貴州恒滙物業管理服務為目標公司的間接非全資附屬公司，並由貴州興隆優智物業服務(目標公司的直接非全資附屬公司)及羅甸縣移民後續發展有限責任公司(本集團的獨立第三方)分別持有51%及49%股權。目標公司於貴州恒滙物業管理服務的實際權益為24.99%。

## 董事會函件

上述除外集團公司從事(其中包括)物業投資業務及其他業務。由於本集團主要從事物業管理,且當前尋求將其資源投入於發展其物業管理業務,經賣方、買方及目標公司公平磋商後,目標公司已/將進行重組,因此除外集團公司將於完成後1年內從目標公司分拆。賣方及買方協定,除外集團公司於該過渡期間產生的任何及所有損益須由賣方全權負責,且除外集團公司的所有營運須由賣方開展。因此,除外集團公司的財務報表並不會於完成後綜合入賬至本集團。此外,根據買賣協議的條款,目標公司的若干物業(總成本約為人民幣14,676,000元)(「除外物業、廠房及設備」)已被賣家保留並於收購事項中從目標公司中除外。由於本集團僅對目標集團的物業管理業務感興趣,而該業務並非以資產為導向,而是以服務為導向,因此,在收購事項中排除除外物業、廠房及設備符合本集團收購目標集團的目的。因此,入賬列作物業、廠房及設備的除外物業、廠房及設備已與儲備賬抵銷,且不再於本通函附錄二所載的目標公司財務狀況表中出現。

### 目標集團的財務資料

下表載列目標公司(不包括除外集團公司及除外物業、廠房及設備)截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月的若干合併財務資料(摘錄自本通函附錄二):

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (經審核) 人民幣千元	二零一九年 (經審核) 人民幣千元	二零二零年 (經審核) 人民幣千元
除稅前溢利/				
(虧損)	10,380	(34,511)	20,474	28,564
除稅後溢利/				
(虧損)	9,632	(34,669)	19,701	25,737

目標公司(不包括除外集團公司及除外物業、廠房及設備)於二零二一年六月三十日的經審核合併資本虧絀約為人民幣62.9百萬元。

目標集團的資本虧絀主要是由於(i)目標集團向貴州華信(其為目標公司的投資對象,構成除外集團的一部分,即為獨立第三方)提供財務擔保而於過往年度作出法律申索合共約人民幣37,750,000元,該撥備已以擔保人的身份於截至二零二一年六月三十日止六個月於目標集團的損益扣除(更多詳情,請參閱本通函附錄二所載目標集團財務報表附註25)並扣減儲備賬的結餘;(ii)截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月於損益扣除的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)總額為約人民幣29,206,000元,進而扣減儲備賬;及(iii)從目標集團的物業、廠房及設備中剔除金額為約人民幣14,676,000元的除外物業、廠房及設備,並已與目標集團的儲備賬抵銷。



## 董事會函件

對於目標集團在訂立買賣協議前向獨立第三方提供財務擔保而導致的法律申索撥備合共約人民幣37,750,000元，其構成完成前債務的一部分，如果法律申索成真且目標公司需要償付合共約人民幣37,750,000元的法律申索，該金額將由賣方A根據買賣協議的條款及條件予以全額賠償(為作說明用途，請參閱本通函附錄四未經審核備考綜合財務狀況表附註3(c))。除此之外，(i)合共人民幣106,800,000元的第一及第二期代價已支付予賣方，其中賣方A按比例享有人民幣95,744,064元；及(ii)人民幣50,000,000元的最後一期代價將由本集團於第二期付款日期起計六個月後(即二零二一年八月三日)在三個工作天內支付，且目標公司的銀行賬戶保持活躍，並無被查封或凍結。鑑於上述情況，董事會認為(i)賣方A有足夠的財務資源以履行因完成前債務而產生且根據買賣協議受法律約束的責任，及(ii)最後一期代價人民幣50,000,000元於最後實際可行日期仍未支付，且遠高於可能的法律申索總額約人民幣37,750,000元，從而通過潛在抵銷法律申索(如成真)而為本集團提供足夠保障。

對於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月於損益扣除的預期信貸虧損合共約人民幣29,206,000元，董事會完全知悉，且注意到目標集團儘管擁有強大的物業管理項目投標能力，惟在收取管理費方面存在不足之處。自完成起，本集團一直用其經驗豐富且能幹的物業管理團隊於物業管理方面的專業知識，加強目標集團的管理費收取內部控制機制及程序，包括但不限於向未交管理費的住戶提供獎勵禮品、對管理費提供折扣以鼓勵提前或準時付款以及獎金系統以激勵前線員工收取未收回的管理費。考慮到上述情況，董事相信目標集團將能夠(i)收取截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月產生的長期未收回應收管理費，且如上述獎勵對部分住戶無效，則在必要時可通過暫停有關住戶的供電、供水及設施預訂權及於聽取適當法律意見後開展法律行動等強制執行行動進行收款，及(ii)於未來逐步改善預期信貸虧損的程度。

對於除外物業、廠房及設備，本公司已根據買賣協議的條款與賣方達成協議，從收購事項中剔除除外物業、廠房及設備。剔除除外物業、廠房及設備(於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年六月三十日止六個月並無對目標集團的物業管理業務貢獻任何有意義收益)符合本集團收購物業管理業務以作為其未來收入來源的意圖，即以服務為導向而非以資產為導向。

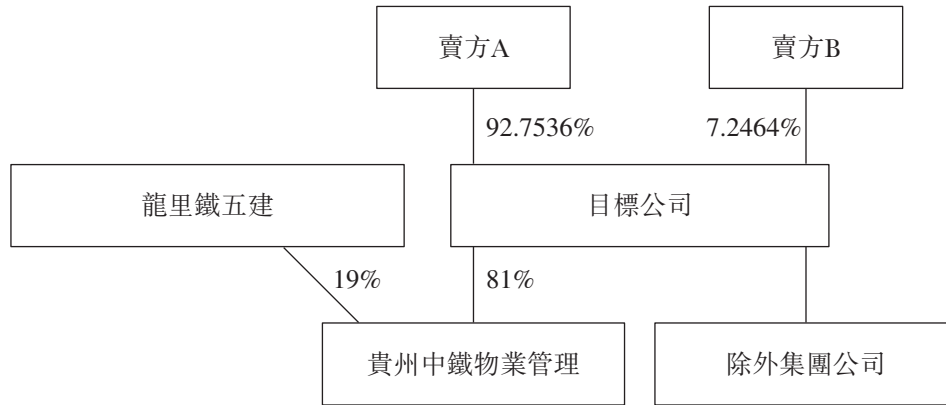
僅供說明之用，假設截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月的法律申索撥備總額約人民幣37,750,000元及於損益扣除的預期信貸虧損總額約人民幣29,206,000元加回目標集團於二零二一年六月三十日的資本虧絀約人民幣62.9百萬元，目標集團將於二零二一年六月三十日處於約人民幣4.1百萬元的假設性淨資產狀況(「經調整資產淨值」)。

## 董事會函件

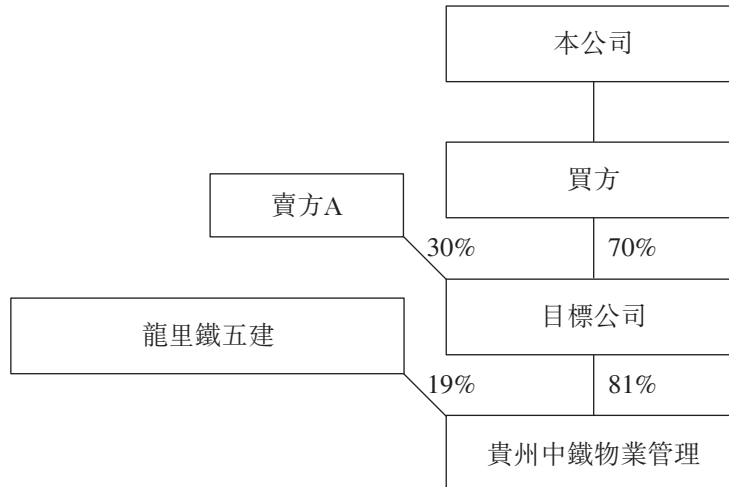
此外，誠如本通函附錄四經擴大集團的未經審核備考財務資料所載，倘收購事項於二零二一年六月三十日進行，本集團的總資產將由約人民幣871.8百萬元增至約人民幣1,058.7百萬元，而總負債將由約人民幣343.5百萬元增至約人民幣530.5百萬元，導致綜合淨資產總額於完成後餘下約人民幣528.3百萬元。儘管目標集團存在資本虧絀的狀況，本集團的綜合財務狀況於完成後並無受到不利影響。

### 目標集團的股權架構

下圖載列目標公司(重組前)於買賣協議日期的簡化集團架構：



下圖載列目標公司於緊隨完成及重組完成後及於最後實際可行日期的簡化集團架構：





### 有關賣方的資料

屈培軍先生(即賣方A)為中國居民，(i)於買賣協議日期擁有目標公司之92.7536%股權；及(ii)於完成時及於最後實際可行日期擁有目標公司之30%股權。

范德新女士(即賣方B)為中國居民，(i)於買賣協議日期擁有目標公司之7.2464%股權；及(ii)於完成時及於最後實際可行日期並無擁有目標公司之股權。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、目標公司及彼等各自的最終實益擁有人(倘適用)於本買賣協議日期為獨立於本公司及其關連人士的第三方。於完成及最後實際可行日期後，賣方A於目標公司(本公司的間接非全資附屬公司)的30%股權中擁有權益。因此，根據上市規則第14A.07(1)條，賣方A為本公司的附屬公司層面的關聯人士。

### 收購事項的理由及裨益

目標公司於中國貴州省擁有若干物業管理項目。致力持續擴大管理規模是本集團的核心發展戰略之一。董事會相信，收購事項將帶來額外的收入來源，從而對本集團產生積極的貢獻。董事會認為收購事項可以有效拓寬本集團的服務供應及物業管理組合。收購事項可透過結合目標公司於西南地區物業管理方面的現有實力及經驗，從而與本集團業務產生協同效應。

進行收購事項後，本集團的總訂約建築面積由(1)買賣協議日期的約35.3百萬平方米增加約30.6%至最後實際可行日期的約46.1百萬平方米；或(2)較二零二一年年初的約22.5百萬平方米增加約23.6百萬平方米或約104.9%。本集團在管物業的總建築面積由(1)買賣協議日期的約27.3百萬平方米增加約24.5%至最後實際可行日期的約34.0百萬平方米；或(2)較二零二一年年初的約17.9百萬平方米增加約16.1百萬平方米或約89.9%。

鑑於上文所述因素以及本函件「收購事項—代價基準」及「有關買賣協議訂約方的資料—目標集團的財務資料」各段中所作出的評估，董事認為，買賣協議擬進行的交易將於日常業務過程中按一般商業條款訂立。由於買賣協議的條款乃由其訂約各方經公平磋商後達致，故董事認為買賣協議的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

### 收購事項的財務影響

完成後，本集團於目標公司70%股權中擁有權益，乃由本公司通過貴州福瑞盈(即買方)間接持有，而目標集團自完成後成為本公司的非全資附屬公司。目標集團的財務業績已綜合入賬至本集團的財務報表。

### 盈利

如本公司二零二零年年報所披露，截至二零二零年十二月三十一日止年度本公司權益股東應佔本集團經審核除稅後淨利潤約為人民幣56.4百萬元。

如本通函附錄二所載，目標集團(i)於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度錄得本公司權益股東應佔經審核除稅後淨利潤約人民幣24.2百萬元；及(ii)於截至二零二一年六月三十日止六個月錄得本公司權益股東應佔經審核除稅後淨虧損約人民幣34.3百萬元(有關目標集團訴訟申索的進一步詳情，請參閱本通函附錄二所載目標集團財務報表附註25)。

董事認為，視乎目標集團的未來表現，收購事項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，倘收購事項於二零二一年六月三十日進行，本集團的總資產將由約人民幣871.8百萬元增至約人民幣1,058.7百萬元，而總負債將由約人民幣343.5百萬元增至約人民幣530.5百萬元，導致綜合淨資產總額於完成後餘下約人民幣528.3百萬元。

有關收購事項的財務影響以及編製經擴大集團未經審核備考財務資料時所考慮的基準及假設的進一步詳情載於本通函附錄四，僅供說明之用。

### 保留意見

茲提述本通函附錄二所載的「保留意見基準」所述事宜。由於記錄及文件缺失導致與截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的財務擔保責任及訴訟撥備有關的範圍限制，核數師對目標集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月以及於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的歷史財務資料發表保留意見(「保留意見」)。

---

## 董事會函件

---

緊隨完成後，目標集團已成為本公司的間接非全資附屬公司。由於目標公司的核數師已對目標集團於二零二一年六月三十日的合併財務狀況出具無保留意見，董事會目前預計保留意見將不會對目標集團及本集團即將進行的年度審計工作及截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核年度財務業績產生影響。

### 上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條有關收購事項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，收購事項構成本公司的主要交易，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，概無董事於收購事項中擁有重大權益，以及並無董事須就批准收購事項放棄投票。由於概無股東須放棄投票，本公司已從控股股東Brilliant Brother（其於二零二一年七月二十二日持有本公司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51.15%）取得書面批准。因此，根據上市規則14.44條，該股東的書面批准原本已獲接納代替就批准收購事項舉行股東大會。本公司因而原不擬就批准收購事項召開股東大會。根據上市規則第14.86條，如果有關收購事項的會計師報告中發表保留意見，本公司須召開股東大會以就收購事項取得股東批准。儘管收購事項已於二零二一年八月二日完成，由於本公司希望盡最大努力就其後的保留意見遵守上市規則第14.67(6)(a)(i)條及第14.86條下的股東大會規定，本公司現建議舉行臨時股東大會以供全體股東參與。更多詳情請參閱本函件下文「保留意見及遵守上市規則第14.67(6)(a)(i)條」一段。

### 保留意見及遵守上市規則第14.67(6)(a)(i)條

根據本公司日期為二零二一年七月二十二日的公告，本公司已就收購事項從其控股股東Brilliant Brother（其持有本公司286,439,934股股份，相當於本公司已發行股本總額約51.15%）取得書面批准，且根據上市規則14.44條，該股東書面批准原本已獲接納代替就批准收購事項舉行股東大會。此外，據本公司日期為二零二一年八月十二日的公告所述，收購事項已於二零二一年八月二日完成。本函件「收購事項的財務影響－保留意見」一段及本通函附錄二所載目標集團的會計師報告中進一步披露，由於記錄及文件缺失導致與截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的財務擔保責任及訴訟撥備有關的範圍限制，核數師對目標集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月以及於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的歷史財務資料發表保留意見。

## 董事會函件

董事會注意到，上市規則第14.67(6)(a)(i)條的附註中指出：「如會計師只能對將予收購的業務或公司給予非無保留意見(例如由於存貨或在製品的紀錄不全)，本交易所不會接納股東以書面批准有關交易，上市公司須舉行股東大會考慮有關交易……」董事會亦注意到，上市規則第14.86條指出：「若根據本章的規定上市發行人就有關收購事項須提供會計師報告，而申報會計師只能就收購的業務或公司在會計師報告內提出非無保留意見(例如由於缺乏有關存貨或在製品的完備記錄)，則有關收購事項將須獲得股東的批准。在這種情況下，本交易所將不會接受股東以書面批准該宗交易，並會規定上市發行人必須舉行股東大會以考慮該宗交易。」

就上述情況而言，本公司認為，在董事會考慮收購事項及本公司控股股東Brilliant Brother決定就收購事項採用股東書面批准時，本公司並無(不論有意或無意)違反上市規則第14.67(6)(a)(i)及14.86條，原因／事件的順序如下：

董事會於二零二一年六月及七月考慮收購事項時，本集團已向本公司的核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「核數師」)提供目標集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年三月三十一日止三個月的未經審核管理賬目，以供其進行初步評估(而非審核)，且並無計提訴訟撥備及財務擔保負債。由於缺乏足夠且適當的審計憑證，核數師無法評估目標公司向貴州華信提供的財務擔保以及賣方A與本公司就完成前債務初步協定的債務安排造成的財務影響。

於二零二一年十一月中旬前後得悉，由於買賣協議於二零二一年七月二十二日訂立，作為買賣協議條款及條件的一部分，有關完成前債務的債務安排在二零二一年六月三十日之後具有約束力(惟須達成買賣協議的先決條件，其後已於二零二一年八月二日落實)。因此，該債務安排在截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月內的任何時間均不存在。因此，就目標公司提供的財務擔保向獨立借款人提出的法律申索(如果法律申索成為最終定論，目標公司將承擔責任)應在目標集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月的損益中作出撥備。

誠如本通函附錄二所載「保留意見基準」一段所披露，目標公司管理層無法提供足夠的證明文件以使核數師能夠評估(其中包括)財務擔保開始時財務擔保責任的公平值計量及評估於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月的預期信貸損失撥備。誠如目標公司的中國法律顧問所告知，獨立借款人、貴州華信及目標公司於二零二一年六月三十日面臨若干訴訟及申索。因此於截至二零二一年六月三十日止六個月內作出訴訟撥備約人民幣37,750,000元。

---

## 董事會函件

---

本公司謹此強調，在董事會考慮收購事項期間的任何時間，以及直至二零二一年八月二日的完成日期(包括二零二一年七月二十二日，即訂立／正式簽署買賣協議及股東書面批准之日)，本公司並不知悉有任何迹象顯示目標集團的經審核財務報表可能出現保留意見的結果。

然而，事實上，在批准收購事項的普通決議案以股東書面批准的方式正式通過時，核數師已發表保留意見，而此並不符合上市規則第14.67(6)(a)(i)及14.86條的規定。總而言之，本公司認為其已違反上市規則第14.67(6)(a)(i)及14.86條。為避免日後發生類似情況，董事會承諾，日後每當董事會考慮進行主要交易時，如果並無股東須放棄投票，且董事會考慮獲得股東的書面批准，則董事會將確保(儘管根據上市規則第14.58(7)條並非強制要求)其將委聘獨立核數師(i)對目標業務的財務報表進行並實質上完成所需的審計工作；及(ii)在訂立相關買賣協議並獲得當時控股股東的書面批准前，編製目標業務的初步草擬經審核賬目。

儘管收購事項已於二零二一年八月二日完成，由於本公司希望盡最大努力就其後的保留意見遵守上市規則第14.67(6)(a)(i)及14.86條下的股東大會規定，本公司現建議舉行臨時股東大會，以讓全體股東(i)就收購事項投票，以批准、確認及追認收購事項(如適用)；及(ii)有機會就收購事項的進一步詳情向董事會查詢(如必要)，包括但不限於收購事項的理由、公平性及合理性以及收購事項的理由及裨益。由於並無股東須就收購事項放棄投票，本公司的控股股東Brilliant Brother將被允許於臨時股東大會上就收購事項投票。更多詳情請參閱本通函中的臨時股東大會通告。

### 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

二零二一年十二月二十二日



## 財務概要

本集團截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的財務資料披露於本公司就於聯交所上市刊發之日期為二零一九年六月二十七日的招股章程，本集團截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度各年的財務資料分別披露於本公司刊發日期為二零二零年四月二十七日及二零二一年四月二十三日的年報。本集團的未經審核財務資料披露於本公司於二零二一年九月十七日刊發的截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告。前述資料納入本通函供參考。上述招股章程、年報及中期報告已刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.hevolwy.com.cn/>)。

本集團截至二零一八年十二月三十一日止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本公司招股章程第I-4至I-47頁。快速鏈接如下：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0627/lt20190627070\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0627/lt20190627070_c.pdf)

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務資料披露於本集團刊發日期為二零二零年四月二十七日的年報第117至202頁。快速鏈接如下：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0427/2020042701926\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0427/2020042701926_c.pdf)

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務資料披露於本集團刊發日期為二零二一年四月二十三日的年報第128至233頁。快速鏈接如下：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0423/2021042301374\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0423/2021042301374_c.pdf)

本集團的未經審核財務資料披露於本公司於二零二一年九月十七日刊發的截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告第27至第56頁。快速鏈接如下：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0917/2021091701133.pdf>

## 負債

### 租賃負債

於二零二一年十月三十一日(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616,000元及人民幣1,286,000元。

### 銀行借款

於二零二一年十月三十一日(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，經擴大集團有非即期、有抵押及有擔保銀行借款約人民幣4,000,000元。

### 財務擔保及訴訟撥備

誠如歷史財務資料(本通函附錄二)附註25所述，獨立第三方借款人(「獨立借款人」)、貴州華信融資擔保有限公司(「貴州華信」)以及貴州華信的股東(包括目標公司)面臨若干訴訟及申索。於二零二一年十月三十一日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，訴訟尚未解決。因此，經擴大集團有訴訟撥備約人民幣37,750,000元。

### 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，於二零二一年十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二零二零年十二月三十一日(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、零售店舖及其他公共設施)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現有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18年經驗，已於中國貴州區域市場建立良好物業服務品牌形象。於本買賣協議日期，目標集團的總在管總建築面積約為6.4百萬平方米。其物業管理項目主要位於中國貴州省。

本集團認為，收購乃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貴州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，並進一步整合其於貴州省的市場，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-77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。



## 有關貴陽興隆物業管理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-5至II-77頁所載貴陽興隆物業管理有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(即貴州中鐵興隆物業管理有限公司)(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二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日的合併財務狀況表、目標公司於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日的財務狀況表、目標集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年六月三十日止六個月(「相關期間」)的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，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-5至II-77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%股權之日期為二零二一年十二月二十二日的通函(「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)。

目標公司的董事對本通函的內容負責，其中包括目標集團的歷史財務資料，該等資料乃根據與目標公司的會計政策大致上一致的會計政策編製。

#### 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。

吾等的工作涉及執行情序，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，為吾等發表保留意見提供基礎。

### 保留意見基準

#### 與二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的財務擔保責任及訴訟撥備有關的範圍限制

如歷史財務資料附註25所述，於過往年度，貴州華信融資擔保有限公司（「貴州華信」）（目標公司的投資對象）已訂立若干財務擔保合約，為獨立第三方借款人（「獨立借款人」）從若干中國銀行獲得的銀行借款提供財務擔保。目標公司亦與貴州華信及中國的銀行簽訂財務擔保合約，向貴州華信提供財務擔保。目標公司管理層並無保存足夠的會計記錄及證明文件（特別是財務擔保協議及特定債務人的信貸風險評估）以使吾等能夠評估財務擔保開始時財務擔保責任的公平值計量及評估於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月的預期信貸損失撥備。目標公司管理層亦無法提供足夠的證明文件以使吾等能夠令人滿意地完成與於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的財務擔保結餘以及截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月的財務擔保收入及／或預期信貸損失撥備有關的獨立確認程序。

於二零二一年六月三十日，據目標公司的中國法律顧問告知，由於獨立借款人拖欠銀行借款及上述已發出的財務擔保，獨立借款人、貴州華信以及貴州華信的股東（包括目標公司）面臨若干訴訟及申索，因此於截至二零二一年六月三十日止六個月內作出訴訟撥備人民幣37,750,000元。

目標公司的董事認為，該等訴訟及申索可能於二零二一年及／或之前發生。然而，由於缺失相關記錄及文件，董事無法量化相關期間適當訴訟費用的影響。吾等並無可以執行的其他審計程序以使吾等能夠釐定於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月的歷史財務資料中扣除的訴訟撥備的調整金額（如有）。

由於上述範圍限制，吾等無法獲得足夠的適當審計證據，亦無其他審計程序可以執行，以使吾等信納：(1)於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及截至該等日期止年度的財務擔保責任的發生、準確性、存在及完整性；(2)於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的訴訟撥備及截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月的訴訟費用的發生、準確性、存在及完整性。因此，吾等無法確定是否有必要對二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月的歷史財務資料中的財務擔保責任及訴訟撥備進行任何調整。

### 保留意見

吾等認為，除吾等的報告中「保留意見基準」一節所述的事宜的影響外，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二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日的合併財務狀況、目標公司於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日的財務狀況以及目標集團於相關期間的合併財務表現及合併現金流量。

### 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，包括截至二零二零年六月三十日止六個月的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，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鑑證準則理事會（「國際審計與鑑證準則理事會」）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，除上文「保留意見基準」一節所述的事宜產生的影響外，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-5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，當中載明目標公司就相關期間派付股息的詳情。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

銅鑼灣

恩平道28號

利園二期11樓

二零二一年十二月二十二日

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合併財務報表乃由致同(香港)會計師事務所有限公司根據國際審計與鑑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」)。

## 合併損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入	4	107,261	126,228	155,018	74,405	75,653
銷售成本		(90,167)	(103,548)	(105,747)	(50,195)	(53,362)
毛利		17,094	22,680	49,271	24,210	22,291
其他收入	5	1,856	17,002	3,339	2,748	1,455
貿易及其他應收款項的 預期信貸虧損(「預期 信貸虧損」)撥備		(619)	(4,144)	(10,772)	(10,971)	(13,671)
行政開支		(14,034)	(15,064)	(13,274)	(5,607)	(44,586)
除所得稅前利潤/(虧損)	6	4,297	20,474	28,564	10,380	(34,511)
所得稅開支	8	(1,418)	(773)	(2,827)	(748)	(158)
年/期內利潤/(虧損)及 全面收益/(開支)總額		<u>2,879</u>	<u>19,701</u>	<u>25,737</u>	<u>9,632</u>	<u>(34,669)</u>
以下人士應佔年/期內 利潤/(虧損)及全面 收益/(開支)總額：						
貴公司權益股東		3,730	19,480	24,214	8,820	(34,334)
非控股權益		(851)	221	1,523	812	(335)
		<u>2,879</u>	<u>19,701</u>	<u>25,737</u>	<u>9,632</u>	<u>(34,669)</u>

## 合併財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 六月三十日 人民幣千元
<b>資產及負債</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	11	2,319	1,758	1,557	1,369
無形資產	12	544	528	547	527
遞延稅項資產	20	756	1,269	2,485	3,933
		<u>3,619</u>	<u>3,555</u>	<u>4,589</u>	<u>5,829</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	13	156	171	144	64
貿易及其他應收款項 按公平值計入損益的 金融資產	15	50,503	64,845	71,567	71,632
受限制銀行存款	16	–	–	–	13,000
銀行結餘及現金	17	–	–	1,430	6,958
		<u>19,058</u>	<u>21,641</u>	<u>19,019</u>	<u>8,825</u>
		<u>69,717</u>	<u>86,657</u>	<u>92,160</u>	<u>100,479</u>
<b>流動負債</b>					
合約負債	4(a)	37,603	42,315	29,127	34,520
應付控股股東款項	18	300	766	1,426	10,427
貿易及其他應付款項	19	88,288	79,853	78,702	114,295
所得稅負債		3,979	4,651	8,680	9,921
		<u>130,170</u>	<u>127,585</u>	<u>117,935</u>	<u>169,163</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(60,453)</u>	<u>(40,928)</u>	<u>(25,775)</u>	<u>(68,684)</u>
<b>負債淨額</b>		<u>(56,834)</u>	<u>(37,373)</u>	<u>(21,186)</u>	<u>(62,855)</u>
<b>權益</b>					
繳足股本	21	10,000	10,000	10,000	10,000
儲備	22	(66,858)	(47,618)	(32,954)	(74,288)
<b>目標公司權益股東 應佔資本虧絀</b>		<u>(56,858)</u>	<u>(37,618)</u>	<u>(22,954)</u>	<u>(64,288)</u>
非控股權益		24	245	1,768	1,433
<b>資本虧絀</b>		<u>(56,834)</u>	<u>(37,373)</u>	<u>(21,186)</u>	<u>(62,855)</u>

## 目標公司財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 六月三十日 人民幣千元
<b>資產及負債</b>					
<b>非流動資產</b>					
於附屬公司的投資	14	4,050	4,050	4,050	4,050
物業、廠房及設備	11	1,245	795	527	529
無形資產	12	544	528	547	527
遞延稅項資產	20	595	1,054	2,070	3,398
		<u>6,434</u>	<u>6,427</u>	<u>7,194</u>	<u>8,504</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	13	131	171	144	61
貿易及其他應收款項	15	42,770	54,586	63,686	63,677
應收一間附屬公司款項	14	8	201	1,184	686
受限制銀行存款	17	–	–	1,430	6,958
銀行結餘及現金		6,770	6,451	5,099	5,614
		<u>49,679</u>	<u>61,409</u>	<u>71,543</u>	<u>76,996</u>
<b>流動負債</b>					
合約負債	4(a)	32,707	35,193	25,370	27,824
應付控股股東款項	18	300	766	1,426	7,899
貿易及其他應付款項	19	69,293	59,145	59,021	95,557
所得稅負債		4,042	4,584	8,053	9,257
		<u>106,342</u>	<u>99,688</u>	<u>93,870</u>	<u>140,537</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(56,663)</u>	<u>(38,279)</u>	<u>(22,327)</u>	<u>(63,541)</u>
<b>負債淨額</b>		<u>(50,229)</u>	<u>(31,852)</u>	<u>(15,133)</u>	<u>(55,037)</u>
<b>權益</b>					
繳足股本	21	10,000	10,000	10,000	10,000
儲備	22	(60,229)	(41,852)	(25,133)	(65,037)
<b>資本虧絀</b>		<u>(50,229)</u>	<u>(31,852)</u>	<u>(15,133)</u>	<u>(55,037)</u>



## 合併權益變動表

	目標公司權益股東應佔					資本虧蝕 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註21)	資本儲備* 人民幣千元 (附註22)	法定儲備* 人民幣千元 (附註22)	(累計虧損)/ 保留盈利* 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二零一八年一月一日的結餘	10,000	(47,341)	47	(16,525)	875	(52,944)
年內利潤/(虧損)及全面收益/(開支)總額	-	-	-	3,730	(851)	2,879
與擁有人的交易						
-視作分派予控股股東	-	(6,769)	-	-	-	(6,769)
-劃撥至法定儲備	-	-	736	(736)	-	-
與擁有人的交易總額	-	(6,769)	736	(736)	-	(6,769)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	10,000	(54,110)	783	(13,531)	24	(56,834)
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	19,480	221	19,701
與擁有人的交易						
-視作分派予控股股東	-	(240)	-	-	-	(240)
-劃撥至法定儲備	-	-	1,970	(1,970)	-	-
與擁有人的交易總額	-	(240)	1,970	(1,970)	-	(240)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	10,000	(54,350)	2,753	3,979	245	(37,373)
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	24,214	1,523	25,737
與擁有人的交易						
-視作分派予控股股東	-	(8,550)	-	-	-	(8,550)
-已付股息(附註9)	-	-	-	(1,000)	-	(1,000)
-劃撥至法定儲備	-	-	2,574	(2,574)	-	-
與擁有人的交易總額	-	(8,550)	2,574	(3,574)	-	(9,550)
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	10,000	(62,900)	5,327	24,619	1,768	(21,186)
期內虧損及全面開支總額	-	-	-	(34,334)	(335)	(34,669)
與擁有人的交易						
-已付股息(附註9)	-	-	-	(7,000)	-	(7,000)
於二零二一年六月三十日	10,000	(62,900)	5,327	(16,715)	1,433	(62,855)



	目標公司權益股東應佔					資本虧絀 人民幣千元
	股本	資本儲備*	法定儲備*	保留盈利*	非控股權益	
	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一九年 十二月三十一日及 二零二零年一月一日	10,000	(54,350)	2,753	3,979	245	(37,373)
期內利潤及全面收益總額 與擁有人的交易	-	-	-	8,820	812	9,632
—劃撥至法定儲備	-	-	964	(964)	-	-
於二零二零年六月三十日 (未經審核)	<u>10,000</u>	<u>(54,350)</u>	<u>3,717</u>	<u>11,835</u>	<u>1,057</u>	<u>(27,741)</u>

\* 於各報告日期該等金額的總額為合併財務狀況表內的「儲備」。

## 合併現金流量表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
					(未經審核)
<b>經營活動產生的現金流量</b>					
除所得稅前利潤/(虧損)	4,297	20,474	28,564	10,380	(34,511)
就以下各項作出調整：					
無形資產攤銷	6	63	68	36	40
物業、廠房及設備折舊	6	838	747	267	291
貿易及其他應收款項的 預期信貸損失撥備		619	4,144	10,971	13,671
財務擔保收入	5	(1,833)	(16,586)	(1,716)	(1,330)
訴訟撥備	25	-	-	-	37,750
利息收入	5	(17)	(38)	(15)	(62)
出售物業、廠房及 設備虧損	6	20	12	11	76
除營運資金變動前的 經營利潤	3,987	8,821	38,269	19,934	15,925
存貨減少/(增加)	107	(15)	27	26	80
預付款項、按金及其他 應收款項減少/(增加)	5,641	(9,301)	(13,919)	(18,963)	(25,903)
貿易及其他應付款項 增加/(減少)	10,927	8,165	416	(3,765)	(8,397)
合約負債增加/(減少)	10,438	4,712	(13,188)	(14,199)	5,393
經營所得/(所用)現金	31,100	12,382	11,605	(16,967)	(12,902)
已收股息	17	38	300	15	62
(已付)/退回所得稅	(291)	(614)	(14)	69	(365)
經營活動所得/ (所用)現金淨額	30,826	11,806	11,891	(16,883)	(13,205)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
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)	
<b>投資活動產生的現金流量</b>					
購置物業、廠房及設備	(862)	(198)	(498)	(8)	(179)
購置無形資產	(101)	(52)	(94)	-	(20)
購置按公平值計入損益的 金融資產	-	-	(12,000)	(12,000)	(13,000)
贖回按公平值計入損益的 金融資產的所得款項	-	-	12,000	-	-
其他應收款項增加	(3,500)	(8,250)	(4,670)	(9,831)	(14,194)
應收控股股東款項 (增加)/減少	(9,900)	9,900	-	-	-
應收關聯方(增加)/減少	(724)	(10,835)	1,095	21,832	26,361
受限制銀行存款增加	-	-	(1,430)	-	(5,528)
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(15,087)</b>	<b>(9,435)</b>	<b>(5,597)</b>	<b>(7)</b>	<b>(6,560)</b>
<b>融資活動產生的現金流量</b>					
已付股息	9	-	(1,000)	-	(7,000)
視作分派予控股股東	(6,769)	(240)	(8,550)	-	-
應付關聯方款項 (減少)/增加	24.1	(25)	(26)	(29)	7,570
應付控股股東款項增加	24.1	300	660	660	9,001
<b>融資活動所得/ (所用)現金淨額</b>	<b>(6,494)</b>	<b>212</b>	<b>(8,916)</b>	<b>631</b>	<b>9,571</b>
<b>現金及現金等價物增加/ (減少)淨額</b>					
年/期初現金及現金等價物	9,813	19,058	21,641	21,641	19,019
年/期末現金及現金等 價物，列示為銀行結餘及 現金	19,058	21,641	19,019	5,382	8,825

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

貴陽興隆物業管理有限公司(「**目標公司**」)於二零零四年六月十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貴州省貴陽市小河區珠江路208號興隆珠江灣畔諾丁山組團21棟負1層1號。

目標公司及其附屬公司(不包括目標公司持有的貴州興隆家政服務有限公司100%股權、成都凱瑞爾醫藥科技有限公司63.64%股權、貴州中鐵吉達房地產開發有限公司55%股權、貴州興隆優智物業服務有限公司49%股權、貴州中鐵興亞資產管理有限公司30%股權、貴州興隆逸生活科技物業服務有限公司30%股權、貴州恒滙物業管理服務有限公司24.99%股權、貴州省問水酒店管理有限責任公司18.69%股權、貴州華信融資擔保有限公司(「**貴州華信**」)17.92%股權及貴州台海合家物業服務有限公司5%股權(合稱「**除外公司**」)及目標集團持有的物業(合稱「**除外部分**」))(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14。

目標公司由屈培軍先生(「**控股股東**」)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，則並不包括除外部分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：

- 除外公司的主要業務主要為提供家政服務、物業開發及投資以及提供融資服務。目標公司正在出售除外公司。除外公司的業務已被單獨管理及財務控制。
- 目標集團及除外部分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公司的會計賬本及記錄分開存置。
- 除外部分不構成 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部分的業績)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，猶如不包括除外部分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。

於二零二一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已於整個相關期間貫徹應用於目標集團。

歷史財務資料已根據歷史成本基準編製，惟按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的金融資產（見附註2.7）按公平值列示。計量基準於下文會計政策中全面描述。

於編製歷史財務資料時，鑑於目標集團於二零二一年六月三十日的流動負債淨額及負債淨額分別人民幣68,684,000元及人民幣62,855,000元，貴公司董事已考慮目標集團的未來流動性。該狀況表明存在可能對目標集團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二零二一年六月三十日當時的負債狀況，但目標集團將能夠持續經營，因為控股股東已同意向目標集團提供持續財務援助以令目標集團於到期時履行其責任及義務，並可持續經營，直至建議收購完成為止。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，貴公司的董事認為，目標集團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，且未於編製歷史財務資料提前採納：

國際財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第3號的修訂	概念框架的提述 <sup>5</sup>
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 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第16號的 修訂	於二零二一年六月三十日後的 Covid-19相關租金寬減 <sup>4</sup>
國際會計準則第1號的修訂	負債劃分為即期及非即期 <sup>2</sup>
國際會計準則第1號及 國際財務報告準則 實務公告第2號的修訂	會計政策披露 <sup>2</sup>
國際會計準則第8號的修訂	會計估計的定義 <sup>2</sup>
國際會計準則第12號的修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的 遞延稅項 <sup>2</sup>
國際會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備—作擬定用途前之 所得款項 <sup>1</sup>
國際會計準則第17號的修訂	虧損合約—履約成本 <sup>1</sup>
國際財務報告準則的修訂	國際財務報告準則二零一年年至 二零二零年的年度改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 生效日期尚未釐定

<sup>4</sup> 於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 對收購日期為二零二二年一月一日或之後開始的首個年度期間開始或之後的業務合併生效

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(不包括除外公司)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(不包括除外公司)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合併時撥回，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。

非控股權益指並非由目標公司直接或間接應佔之附屬公司(不包括除外公司)權益，而就此而言，目標集團並無與該等權益之持有人協定任何額外條款，以致目標集團整體須承擔就金融負債所界定之合約責任。

非控股權益在合併財務狀況表之權益項目中與目標公司權益股東應佔權益分開列示。目標集團業績之非控股權益在合併損益及其他全面收益表賬面呈列為年內損益總額及全面收益總額在非控股權益與目標公司權益股東之間之分配。

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2.20)列賬。附屬公司(不包括除外公司)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2.20)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確認，以撇銷其成本減剩餘價值：

傢具及設備	33.3%
汽車	20%

資產的折舊方法、殘值及可使用年期均於各相關期間結束時予以檢討，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。

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(10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2.20。

## 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「來自客戶合約的收入」（「**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合併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；或
- 按公平值計入損益。

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**」）會於損益內以單獨項目呈列。

### 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。目標公司的應收附屬公司款項及目標集團的按金、貿易及其他應收款項、受限制銀行存款及銀行結餘以及現金均屬於此類金融資產。

按公平值計入損益的金融資產

於「持作收取」或「持作收取及出售」之外之另類業務模式下持有的金融資產分類為按公平值計入損益。此外，拋開業務模式，合約現金流量不僅僅為支付本金及利息的金融資產被視為按公平值計入損益。

金融負債

金融負債的分類及計量

金融負債包括目標集團的應付控股股東款項及貿易及其他應付款項。

金融負債按公平值初步計量及(倘適用)就交易成本予以調整，除非 貴集團將金融負債指定為按公平值計入損益。

隨後，金融負債使用實際利率法按攤銷成本計量，惟指定為按公平值計入損益的衍生工具及金融負債除外，其隨後按公平值列賬，收益或虧損於損益確認。

所有於損益申報之利息相關支出及(如適用)工具之公平值變動計入合併損益及其他全面收益表內的「財務成本」或「其他收入」。

租賃負債的會計政策載於附註2.12。

貿易及其他應付款項以及應付控股股東款項

其初始以賬面值確認，隨後使用實際利息法按攤銷成本計量。

## 2.8 金融資產的減值

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」)的新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、受限制銀行存款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」覆蓋於各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；
- 監管、業務、金融、經濟狀況或技術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；及
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化。

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。

### 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；或
- 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。

有關貿易應收款項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26.2。

### 財務擔保合約

就財務擔保合約而言，目標集團僅在債務人違約之情況下須根據所擔保金融工具之條款付款。據此，預期信貸損失為就所引致信貸損失賠償予持有人之預期付款現值減去目標集團預計收取持有人、債務人或任何其他各方之任何款項所得。

## 2.9 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中較低者入帳。成本使用先進先出法確定。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減去估計完成成本及適用的銷售開支。

## 2.10 抵銷金融工具

當有法定可執行權力可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在合併財務狀況表列報其淨額。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，且在日常業務過程中以及倘目標集團或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時可予強制執行。

## 2.11 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。

## 2.12 租賃

*租賃的定義及貴集團作為承租人*

於訂立合約時，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。

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。

目標集團已選擇使用實際權宜之計處理短期租賃。與該等租賃有關的付款並非確認使用權資產及租賃負債，而是在租賃期內以直線方式在損益中確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

### 2.13 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2.17)，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)。

### 2.14 已發出之財務擔保

財務擔保合約指持有人要求發行人(或擔保人)支付指定金額，以賠償持有人因指定債務人未能按債務工具條款依期還款所造成的損失之合約。

當目標集團發出財務擔保時，財務擔保之公允價值初步於其他應付款項中確認為財務擔保負債。財務擔保的公平值乃根據債務工具所要求的合約付款與毋須擔保而須作出的付款之間的現金流差額的現值，或為評估責任而應付予第三方的估計金額而釐定。就發出擔保時已收或應收代價，代價乃根據目標集團有關資產類別適用之政策確認。若並無已收或應收代價，於初步確認遞延收入時會即時在損益賬中確認開支。

其後，財務擔保按根據附註2.8所載國際財務報告準則第9號項下預期信貸損失所釐定金額與初步確認金額減(如適用)於擔保期間確認的收入累計金額兩者間的較高者計量。

### 2.15 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。

### 2.16 繳足股本

繳足股本按已收所得款項減直接發行成本入賬。

### 2.17 收入確認

目標集團提供物業管理服務及社區增值服務。

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。

#### 社區增值服務

就社區增值服務而言，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。

### 2.18 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。對於按攤銷成本入賬且並無信貸減值的金融資產，實際利率應用於資產的賬面總額。

### 2.19 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合併損益及其他全面收益表內之「其他收益」項下以總額列示。

### 2.20 非金融資產減值

目標公司財務狀況表中的物業、廠房及設備、無形資產及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多項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)。

### 2.21 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。

### 2.22 股息分派

向目標公司股東分派的股息於目標公司股東或董事會(如適用)批准股息的期間在歷史財務資料中確認為負債。

### 2.23 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。

#### **2.24 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(「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。

#### **2.25 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。

#### 重大會計判斷

##### 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稅項資產。實際應用結果可能不同。遞延稅項資產詳情載於附註20。

### 估計不確定性

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：

#### 國際財務報告準則第9號下預期信貸損失範圍內的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。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，貿易應收款項及其他金融資產的賬面值分別為人民幣69,253,000元(扣除預期信貸損失撥備人民幣5,571,000元)、人民幣86,441,000元(扣除預期信貸損失撥備人民幣9,715,000元)、人民幣91,861,000元(扣除預期信貸損失撥備人民幣20,487,000元)及人民幣86,754,000元(扣除預期信貸損失撥備人民幣34,158,000元)。

#### 財務擔保估值

財務擔保的估值需要運用管理層的判斷以就財務擔保合約選擇適當的估值技術，並作出假設，包括特定對手方的違約概率以及對手方目前及未來的財務狀況分析。有關財務擔保合約的進一步詳情載於附註25。

#### 訴訟撥備

目標集團已涉及數項訴訟及申索。目標集團根據其法律評估評估了所需的撥備。有關該等訴訟及申索的進一步詳情披露於附註25。訴訟的進一步發展可能導致在隨後幾年對財務後果的不同評估。

### 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14)。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。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，目標公司於附屬公司投資的賬面值分別為人民幣4,050,000元、人民幣4,050,000元、人民幣4,050,000元及人民幣4,050,000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。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，物業、廠房及設備的賬面值分別為人民幣2,319,000元、人民幣1,758,000元、人民幣1,557,000元及人民幣1,369,000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(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及評估表現。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			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 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	80,404	92,322	121,074	61,403	60,772
社區增值服務	26,857	33,906	33,944	13,002	14,881
	<u>107,261</u>	<u>126,228</u>	<u>155,018</u>	<u>74,405</u>	<u>75,653</u>

**地理資料**

目標集團的主要經營實體位於中國。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，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
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
合約負債	<u>37,603</u>	<u>42,315</u>	<u>29,127</u>	<u>34,520</u>

**目標公司**

	於十二月三十一日			於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
合約負債	<u>32,707</u>	<u>35,193</u>	<u>25,370</u>	<u>27,824</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。該等負債增加乃由於業務的增長，而減少乃由於相關期間內客戶對物業管理服務的預付款項減少。

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
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
確認於年／期初納入 合約負債的收入	<u>21,956</u>	<u>30,996</u>	<u>34,652</u>	<u>23,983</u>

## 目標公司

	於十二月三十一日			於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
確認於年／期初納入 合約負債的收入	<u>19,265</u>	<u>26,300</u>	<u>25,500</u>	<u>18,735</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。

就社區增值服務而言，其於短期內提供且於各相關期間結束時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			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
利息收入	17	38	300	15	62
無條件政府補助 (附註)	6	378	1,498	1,017	63
財務擔保收入 (附註25)	<u>1,833</u>	<u>16,586</u>	<u>1,541</u>	<u>1,716</u>	<u>1,330</u>
	<u>1,856</u>	<u>17,002</u>	<u>3,339</u>	<u>2,748</u>	<u>1,455</u>

附註：於相關期間，無條件政府補助主要與中國政府在增值稅減免及經營活動方面給予的現金補助，該等補助屬無條件或條件已達成。

## 6. 除所得稅前利潤／(虧損)

除所得稅前利潤／(虧損)乃經扣除以下各項後達致：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元
無形資產攤銷	63	68	75	36	40
物業、廠房及 設備折舊	838	747	686	267	291
出售物業、廠房及 設備虧損	20	12	13	11	76
罰金	2,515	-	-	-	-
訴訟撥備	-	-	-	-	37,750
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </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			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元
薪金、花紅及津貼	51,908	57,357	61,719	28,756	32,577
退休福利計劃供款 (附註)	8,791	12,164	1,005	675	1,427
其他僱員福利	3,518	4,834	3,483	2,030	2,185
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>64,217</u>	<u>74,355</u>	<u>66,207</u>	<u>31,461</u>	<u>36,189</u>

附註：於截至二零二零年十二月三十一日止年度，退休福利計劃供款減少乃主要由於中國地方政府為應對新冠肺炎疫情爆發而頒佈監管支援政策，豁免繳納社會保險供款。

## 8. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項－中國企業所得稅					
當年／期	<u>1,511</u>	<u>1,286</u>	<u>4,043</u>	<u>1,961</u>	<u>1,606</u>
遞延稅項(附註20)					
暫時性差異的產生	<u>(93)</u>	<u>(513)</u>	<u>(1,216)</u>	<u>(1,213)</u>	<u>(1,448)</u>
所得稅開支總額	<u>1,418</u>	<u>773</u>	<u>2,827</u>	<u>748</u>	<u>158</u>

於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及二零二一年六月三十日止六個月，目標公司根據中國西部大開發計劃適用的優惠所得稅稅率為15%。

根據中國相關法律法規，目標公司的附屬公司符合小型微利企業資格，故於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月享有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》，截至二零一八年十二月三十一日止年度年應課稅收入低於人民幣1,000,000元、截至二零一九年十二月三十一日止年度年應課稅收入低於人民幣1,000,000元及截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日(未經審核)及二零二一年六月三十日止六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75%、75%、75%、75%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／虧損對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
除所得稅前 利潤／(虧損)	<u>4,297</u>	<u>20,474</u>	<u>28,564</u>	<u>10,380</u>	<u>(34,511)</u>
除所得稅前利潤／ 虧損的稅項(按 相關稅收管轄區 的適用法定稅率 計算)	973	2,947	3,448	1,109	(4,948)
不可扣稅開支的 稅務影響	644	420	27	18	5,688
無須課稅收入的 稅務影響	(305)	(2,488)	(648)	(379)	(582)
動用先前未確認的 稅項虧損	-	(106)	-	-	-
未確認稅項虧損的 稅務影響	<u>106</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
所得稅開支	<u>1,418</u>	<u>773</u>	<u>2,827</u>	<u>748</u>	<u>158</u>

## 9. 股息

於截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月，已向其股東宣派、批准及派付特別股息分別人民幣1,000,000元及人民幣7,000,000元。

於二零二一年六月三十日之後概無派付、宣派或擬派付任何股息。

## 10. 董事酬金及五名最高薪酬人士

## (a) 董事薪酬

納入僱員福利開支的目標集團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
<b>截至二零一八年</b>				
十二月三十一日止年度				
程芝元(附註(i))	-	-	-	-
黃源	-	154	-	154
屈培軍	-	261	78	339
張勤	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>415</u>	<u>78</u>	<u>493</u>
<b>截至二零一九年</b>				
十二月三十一日止年度				
黃源	-	265	-	265
屈培軍	-	331	77	408
張勤	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>596</u>	<u>77</u>	<u>673</u>
<b>截至二零二零年</b>				
十二月三十一日止年度				
黃源	-	139	-	139
屈培軍	-	411	73	484
張勤	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>550</u>	<u>73</u>	<u>623</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
截至二零二一年六月三十日 止六個月				
黃源	-	50	-	50
屈培軍	-	123	42	165
張勤	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>173</u>	<u>42</u>	<u>215</u>
截至二零二零年六月三十日 止六個月(未經審核)				
黃源	-	139	-	139
屈培軍	-	123	38	161
張勤	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>262</u>	<u>38</u>	<u>300</u>

附註：

- (i) 於二零一八年三月二十六日辭任。

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集團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**

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年六月三十日(未經審核)及二零二一年六月三十日止六個月，目標集團最高薪酬五名個人分別包括1、2、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、3、4、4及4名個人的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元
基本薪金及津貼	769	584	775	406	410
退休福利計劃供款	<u>156</u>	<u>127</u>	<u>181</u>	<u>143</u>	<u>141</u>
	<u>925</u>	<u>711</u>	<u>956</u>	<u>549</u>	<u>551</u>

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年(未經審核)及二零二一年六月三十日止六個月剩餘4、3、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			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二一年 人數	二零二零年	二零二一年
零港元至 1,000,000港元	<u>4</u>	<u>3</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

	傢具及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日			
成本	2,486	2,803	5,289
累計折舊	(1,545)	(1,429)	(2,974)
賬面淨值	<u>941</u>	<u>1,374</u>	<u>2,315</u>
截至二零一八年 十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值	941	1,374	2,315
添置	43	819	862
出售	(20)	–	(20)
折舊	(277)	(561)	(838)
年末賬面淨值	<u>687</u>	<u>1,632</u>	<u>2,319</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	2,460	3,622	6,082
累計折舊	(1,773)	(1,990)	(3,763)
賬面淨值	<u>687</u>	<u>1,632</u>	<u>2,319</u>
截至二零一九年 十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值	687	1,632	2,319
添置	39	159	198
出售	(11)	(1)	(12)
折舊	(186)	(561)	(747)
年末賬面淨值	<u>529</u>	<u>1,229</u>	<u>1,758</u>
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日			
成本	2,431	3,776	6,207
累計折舊	(1,902)	(2,547)	(4,449)
賬面淨值	<u>529</u>	<u>1,229</u>	<u>1,758</u>

	傢具及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零二零年</b>			
<b>十二月三十一日止年度</b>			
年初賬面淨值	529	1,229	1,758
添置	38	460	498
出售	–	(13)	(13)
折舊	(157)	(529)	(686)
年末賬面淨值	<u>410</u>	<u>1,147</u>	<u>1,557</u>
<b>於二零二零年十二月三十一日及</b>			
<b>二零二一年一月一日</b>			
成本	2,469	4,150	6,619
累計折舊	(2,059)	(3,003)	(5,062)
賬面淨值	<u>410</u>	<u>1,147</u>	<u>1,557</u>
<b>截至二零二一年</b>			
<b>六月三十日止六個月</b>			
期初賬面淨值	410	1,147	1,557
添置	29	150	179
出售	(1)	(75)	(76)
折舊	(56)	(235)	(291)
期末賬面淨值	<u>382</u>	<u>987</u>	<u>1,369</u>
<b>於二零二一年六月三十日</b>			
成本	2,480	4,066	6,546
累計折舊	(2,098)	(3,079)	(5,177)
賬面淨值	<u>382</u>	<u>987</u>	<u>1,369</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			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元
行政開支	591	572	538	207	213
銷售成本	<u>247</u>	<u>175</u>	<u>148</u>	<u>60</u>	<u>78</u>
	<u>838</u>	<u>747</u>	<u>686</u>	<u>267</u>	<u>291</u>

## 目標公司

	傢具及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日			
成本	2,121	1,833	3,954
累計折舊	<u>(1,208)</u>	<u>(957)</u>	<u>(2,165)</u>
賬面淨值	<u>913</u>	<u>876</u>	<u>1,789</u>
截至二零一八年 十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值	913	876	1,789
添置	43	57	100
出售	(20)	–	(20)
折舊	<u>(273)</u>	<u>(351)</u>	<u>(624)</u>
年末賬面淨值	<u>663</u>	<u>582</u>	<u>1,245</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	2,095	1,890	3,985
累計折舊	<u>(1,432)</u>	<u>(1,308)</u>	<u>(2,740)</u>
賬面淨值	<u>663</u>	<u>582</u>	<u>1,245</u>
截至二零一九年 十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值	663	582	1,245
添置	39	–	39
出售	(11)	(1)	(12)
折舊	<u>(183)</u>	<u>(294)</u>	<u>(477)</u>
年末賬面淨值	<u>508</u>	<u>287</u>	<u>795</u>



	傢具及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日</b>			
成本	2,066	1,885	3,951
累計折舊	<u>(1,558)</u>	<u>(1,598)</u>	<u>(3,156)</u>
賬面淨值	<u>508</u>	<u>287</u>	<u>795</u>
<b>截至二零二零年 十二月三十一日止年度</b>			
年初賬面淨值	508	287	795
添置	38	71	109
出售	–	(13)	(13)
折舊	<u>(155)</u>	<u>(209)</u>	<u>(364)</u>
年末賬面淨值	<u>391</u>	<u>136</u>	<u>527</u>
<b>於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日</b>			
成本	2,104	1,870	3,974
累計折舊	<u>(1,713)</u>	<u>(1,734)</u>	<u>(3,447)</u>
賬面淨值	<u>391</u>	<u>136</u>	<u>527</u>
<b>截至二零二一年 六月三十日止六個月</b>			
期初賬面淨值	391	136	527
添置	29	150	179
出售	(1)	(6)	(7)
折舊	<u>(54)</u>	<u>(116)</u>	<u>(170)</u>
期末賬面淨值	<u>365</u>	<u>164</u>	<u>529</u>
<b>於二零二一年六月三十日</b>			
成本	2,115	1,904	4,019
累計折舊	<u>(1,750)</u>	<u>(1,740)</u>	<u>(3,490)</u>
賬面淨值	<u>365</u>	<u>164</u>	<u>529</u>

## 12. 無形資產

## 目標集團及目標公司

	電腦軟件 人民幣千元
於二零一八年一月一日	
成本	643
累計攤銷	<u>(137)</u>
賬面淨值	<u>506</u>
截至二零一八年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	506
添置	101
攤銷	<u>(63)</u>
年末賬面淨值	<u>544</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	744
累計攤銷	<u>(200)</u>
賬面淨值	<u>544</u>
截至二零一九年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	544
添置	52
攤銷	<u>(68)</u>
年末賬面淨值	<u>528</u>

電腦軟件  
人民幣千元

於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	
成本	796
累計攤銷	<u>(268)</u>
賬面淨值	<u>528</u>
截至二零二零年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	528
添置	94
攤銷	<u>(75)</u>
年末賬面淨值	<u>547</u>
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	
成本	890
累計攤銷	<u>(343)</u>
賬面淨值	<u>547</u>
截至二零二一年六月三十日止六個月	
期初賬面淨值	547
添置	20
攤銷	<u>(40)</u>
期末賬面淨值	<u>527</u>
於二零二一年六月三十日	
成本	910
累計攤銷	<u>(383)</u>
賬面淨值	<u>527</u>

於合併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			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
行政開支	<u>63</u>	<u>68</u>	<u>75</u>	<u>36</u>	<u>40</u>

### 13. 存貨

#### 目標集團

	於十二月三十一日			於
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 六月三十日 人民幣千元
易耗件	<u>156</u>	<u>171</u>	<u>144</u>	<u>64</u>

#### 目標公司

	於十二月三十一日			於
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 六月三十日 人民幣千元
易耗件	<u>131</u>	<u>171</u>	<u>144</u>	<u>61</u>

**14. 於附屬公司的投資**

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日附屬公司(不包括除外公司)的詳情如下：

公司名稱	成立及營業地點及 成立日期	註冊及 實繳資本	所持股權	主營業務
貴州中鐵興隆物業管理 有限公司(「貴州中鐵」)	中國/二零一一年 九月二十三日	人民幣 5,000,000元	81%	提供物業管理服務及 相關增值服務

附屬公司採用十二月三十一日作為其財政年度結算日。

應收附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

目標集團包括以下擁有重大非控股權益(「非控股權益」)的附屬公司，其詳情及財務資料概要(未進行集團內公司間對銷)如下：

### 貴州中鐵

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
非控股權益百分比	19%
流動資產	20,041
非流動資產	3,914
流動負債	(23,829)
非流動負債	-
淨資產	126
非控股權益賬面值	<u>24</u>
收益	16,233
年內虧損及全面開支總額	(4,479)
非控股權益應佔虧損及全面開支總額	(851)
經營活動所得現金流量	11,810
投資活動所用現金流量	(3,442)
融資活動所得現金流量	-
年內現金流入淨額	<u>8,368</u>
	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
非控股權益百分比	19%
流動資產	25,247
非流動資產	3,937
流動負債	(27,895)
非流動負債	-
淨資產	1,289
非控股權益賬面值	<u>245</u>
收益	25,975
年內溢利及全面收益總額	1,163
非控股權益應佔溢利及全面收益總額	221
經營活動所得現金流量	3,141
投資活動所用現金流量	(239)
融資活動所得現金流量	-
年內現金流入淨額	<u>2,902</u>

二零二零年  
十二月三十一日  
人民幣千元

非控股權益百分比	19%
流動資產	21,800
非流動資產	12,754
流動負債	(25,247)
非流動負債	-
淨資產	9,307
非控股權益賬面值	<u>1,768</u>
收益	33,882
年內溢利及全面收益總額	8,018
非控股權益應佔溢利及全面收益總額	1,523
經營活動所得現金流量	7,669
投資活動所用現金流量	(8,939)
融資活動所得現金流量	-
年內現金流出淨額	<u>(1,270)</u>

二零二一年  
六月三十日  
人民幣千元

非控股權益百分比	19%
流動資產	24,170
非流動資產	12,685
流動負債	(29,313)
非流動負債	-
淨資產	7,542
非控股權益賬面值	<u>1,433</u>
收益	13,672
截至二零二一年六月三十日止六個月的虧損及全面開支總額	(1,765)
非控股權益應佔虧損及全面開支總額	(335)
經營活動所用現金流量	(238)
投資活動所用現金流量	(13,000)
融資活動所得現金流量	2,528
截至二零二一年六月三十日止六個月的現金流出淨額	<u>(10,710)</u>

## 15. 貿易及其他應收款項

## 目標集團

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 六月三十日 人民幣千元
貿易應收款項					
– 第三方		<u>19,673</u>	<u>27,538</u>	<u>41,645</u>	<u>63,825</u>
減：貿易應收款項的預期 信貸損失撥備		<u>(5,571)</u>	<u>(9,715)</u>	<u>(19,766)</u>	<u>(32,138)</u>
		<u>14,102</u>	<u>17,823</u>	<u>21,879</u>	<u>31,687</u>
其他應收款項	(a)				
預付款項、按金及 其他應收款項		6,721	16,473	20,756	38,636
向僱員提供墊款		138	72	271	308
應收控股股東款項		9,900	–	–	–
應收關聯方款項	23(c)	<u>19,642</u>	<u>30,477</u>	<u>29,382</u>	<u>3,021</u>
		36,401	47,022	50,409	41,965
減：其他應收款項的預期 信貸損失撥備		<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(721)</u>	<u>(2,020)</u>
		<u>36,401</u>	<u>47,022</u>	<u>49,688</u>	<u>39,945</u>
		<u>50,503</u>	<u>64,845</u>	<u>71,567</u>	<u>71,632</u>



## 目標公司

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 六月三十日 人民幣千元
<b>貿易應收款項</b>					
– 第三方		<u>11,810</u>	<u>17,727</u>	<u>27,408</u>	<u>44,801</u>
減：貿易應收款項的預期 信貸損失撥備		<u>(3,970)</u>	<u>(7,029)</u>	<u>(13,082)</u>	<u>(20,634)</u>
		<u>7,840</u>	<u>10,698</u>	<u>14,326</u>	<u>24,167</u>
<b>其他應收款項</b>	(a)				
按金及其他應收款項		5,254	13,353	20,456	38,223
向僱員提供墊款		134	58	243	286
應收控股股東款項		9,900	–	–	–
應收關聯方款項	23(c)	<u>19,642</u>	<u>30,477</u>	<u>29,382</u>	<u>3,021</u>
		34,930	43,888	50,081	41,530
減：其他應收款項的預期 信貸損失撥備		<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(721)</u>	<u>(2,020)</u>
		<u>34,930</u>	<u>43,888</u>	<u>49,360</u>	<u>39,510</u>
		<u>42,770</u>	<u>54,586</u>	<u>63,686</u>	<u>63,677</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。

基於發票日期的貿易應收款項淨額的賬齡分析(經扣除預期信貸損失撥備)如下：

目標集團

	於十二月三十一日			於
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 六月三十日 人民幣千元
0至90日	3,480	5,236	6,419	10,794
91至180日	2,137	3,103	4,545	8,356
181至365日	3,328	4,267	5,447	5,618
1至2年	2,653	2,561	3,085	3,990
2年以上	2,504	2,656	2,383	2,929
	<u>14,102</u>	<u>17,823</u>	<u>21,879</u>	<u>31,687</u>

目標公司

	於十二月三十一日			於
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 六月三十日 人民幣千元
0至90日	2,056	3,552	4,540	9,044
91至180日	1,338	1,967	2,978	7,078
181至365日	2,011	2,487	3,828	4,060
1至2年	1,233	1,267	1,690	2,391
2年以上	1,202	1,425	1,290	1,594
	<u>7,840</u>	<u>10,698</u>	<u>14,326</u>	<u>24,167</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			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元
年/期初結餘	4,952	5,571	9,715	9,715	19,766
所確認的預期信貸損失撥備	<u>619</u>	<u>4,144</u>	<u>10,051</u>	<u>10,845</u>	<u>12,372</u>
年/期末結餘	<u><u>5,571</u></u>	<u><u>9,715</u></u>	<u><u>19,766</u></u>	<u><u>20,560</u></u>	<u><u>32,138</u></u>

### 目標公司

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元
年/期初結餘	3,356	3,970	7,029	7,029	13,082
所確認的預期信貸損失撥備	<u>614</u>	<u>3,059</u>	<u>6,053</u>	<u>6,522</u>	<u>7,552</u>
年/期末結餘	<u><u>3,970</u></u>	<u><u>7,029</u></u>	<u><u>13,082</u></u>	<u><u>13,551</u></u>	<u><u>20,634</u></u>

目標集團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26.2。

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。

#### a) 其他應收款項

##### 其他應收款項

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，其他應收款項包括向第三方提供墊款分別約人民幣3,500,000元、人民幣7,750,000元、人民幣10,420,000元及人民幣10,114,000元，該等款項為無抵押，按年利率3%至24%計息，並須於1至12個月內償還。該等款項已於二零二一年六月三十日之後結算。

### 其他按金

其他按金主要指於訂立物業管理服務合同之初支付予物業開發商或業主委員會的按金。

### 向僱員提供墊款

向僱員提供墊款主要指日常業務過程中產生的各種開支墊款。

### 應收控股股東款項

於二零一八年十二月三十一日，應收控股股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。

### 應收關聯方款項

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，款項為無抵押、免息及須按要求償還，惟分別約人民幣3,000,000元、人民幣4,800,000元及人民幣8,458,000元除外，該等款項為無抵押、按年利率6%至7%計息及須於1至12個月內償還。於二零二一年六月三十日，款項為無抵押、免息及須按要求償還。該等款項已於二零二一年六月三十日之後償付。

### 其他應收款項的預期信貸損失撥備

其他應收款項的預期信貸損失撥備被單獨評估，並視乎自初始確認以來信貸風險是否有顯著增加，以12個月預期信貸損失或全期預期信貸損失計量。

	截至六月三十日止				
	截至十二月三十一日止年度			六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年/期初結餘	-	-	-	-	721
已確認預期信貸 損失撥備	-	-	721	126	1,299
年/期末結餘	-	-	721	126	2,020

## 16. 按公平值計入損益的金融資產

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 六月三十日 人民幣千元
理財產品	(a)	-	-	-	13,000

附註：

- a) 目標集團投資於各種理財產品。該等產品無固定期限，每年的預期回報率為3.15%。該等投資的公平值乃根據與交易對手方訂立的相關合同規定的預期回報率釐定。公平值計量的重大不可觀察輸入數據為預期年度回報率。預期年度回報率越高，公平值越高。貴集團的理財產品投資的公平值已按附註26.5所述進行計量。

## 17. 受限制銀行存款

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日的受限制銀行存款分別包括結餘人民幣零元、人民幣零元、人民幣1,430,000元及人民幣6,958,000元，該等存款已被中國法院凍結，以待中國的銀行就貴州華信向獨立第三方借款人提供財務擔保的若干銀行借款合同提起的法律訴訟的結果。有關已發出財務擔保及訴訟的進一步詳情載於附註25。於訴訟得到解決之前，目標集團可能無法使用被凍結的銀行結餘。

## 18. 應付控股股東款項

於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，應付控股股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。

## 19. 貿易及其他應付款項

## 目標集團

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 六月三十日 人民幣千元
<b>貿易應付款項</b>					
– 第三方		3,404	3,946	4,916	5,320
– 關聯方	23(c)	<u>200</u>	<u>109</u>	<u>174</u>	<u>516</u>
		<u>3,604</u>	<u>4,055</u>	<u>5,090</u>	<u>5,836</u>
<b>其他應付款項</b>					
應計費用及其他應付款項		4,125	2,284	2,477	2,027
向業主收取的裝修按金		30,135	31,641	32,263	32,812
代表業主收取的款項		7,020	7,856	7,404	6,749
已發出財務擔保	25	19,457	2,871	1,330	–
訴訟撥備	25	–	–	–	37,750
其他稅項負債		1,915	2,981	4,439	3,024
員工成本及應計福利		19,381	25,528	23,088	15,916
應付關聯方款項	23(c)	<u>2,651</u>	<u>2,637</u>	<u>2,611</u>	<u>10,181</u>
		<u>84,684</u>	<u>75,798</u>	<u>73,612</u>	<u>108,459</u>
		<u>88,288</u>	<u>79,853</u>	<u>78,702</u>	<u>114,295</u>

## 目標公司

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 六月三十日 人民幣千元
<b>貿易應付款項</b>					
– 第三方		<u>3,320</u>	<u>3,634</u>	<u>4,178</u>	<u>4,664</u>
<b>其他應付款項</b>					
應計費用及其他應付款項		2,689	1,780	1,631	1,338
向業主收取的裝修按金		16,710	18,355	19,927	20,197
代表業主收取的款項		6,781	7,782	7,330	6,698
已發出財務擔保	25	19,457	2,871	1,330	–
訴訟撥備	25	–	–	–	37,750
其他稅項負債		1,704	2,671	4,001	2,825
員工成本及應計福利		15,981	19,415	18,013	11,904
應付關聯方款項	23(c)	<u>2,651</u>	<u>2,637</u>	<u>2,611</u>	<u>10,181</u>
		<u>65,973</u>	<u>55,511</u>	<u>54,843</u>	<u>90,893</u>
		<u>69,293</u>	<u>59,145</u>	<u>59,021</u>	<u>95,557</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
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
0至30日	1,831	2,491	3,145	2,400
31至180日	1,539	1,293	1,734	2,263
181至365日	51	90	34	1,081
1年以上	183	181	177	92
	<u>3,604</u>	<u>4,055</u>	<u>5,090</u>	<u>5,836</u>

### 目標公司

	於十二月三十一日			於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
0至30日	1,649	2,150	2,630	1,821
31至180日	1,442	1,218	1,342	1,730
181至365日	51	90	34	1,023
1年以上	178	176	172	90
	<u>3,320</u>	<u>3,634</u>	<u>4,178</u>	<u>4,664</u>



## 20. 遞延稅項資產

## 目標集團

遞延稅項資產的變動如下：

	貿易及 其他應收 款項的預期 信貸損失撥備 人民幣千元
於二零一八年一月一日	663
於損益確認(附註8)	<u>93</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	756
於損益確認(附註8)	<u>513</u>
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	1,269
於損益確認(附註8)	<u>1,216</u>
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	2,485
於損益確認(附註8)	<u>1,448</u>
於二零二一年六月三十日	<u><u>3,933</u></u>

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，目標集團分別有約人民幣2,105,000元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣零元的未動用稅項虧損以結轉抵銷未來應課稅收入。由於未來利潤流的不可預測性，於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年六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
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
二零二三年	<u>2,105</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 目標公司

遞延稅項資產的變動如下：

	貿易及 其他應收 款項的預期 信貸損失撥備 人民幣千元
於二零一八年一月一日	503
於損益確認	<u>92</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	595
於損益確認	<u>459</u>
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	1,054
於損益確認	<u>1,016</u>
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	2,070
於損益確認	<u>1,328</u>
於二零二一年六月三十日	<u><u>3,398</u></u>

## 21. 繳足股本

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，目標公司的註冊及實繳資本為人民幣10,000,000元。

## 22. 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合併權益變動表內。

### 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。

### 資本儲備

該等金額主要指對除外公司的注資，其與目標集團的業務並無關聯。

## 目標公司

目標公司的儲備變動如下：

	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	(累計虧損)／ 保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日的結餘	(47,341)	-	(16,157)	(63,498)
年內利潤及全面收益總額	-	-	7,358	7,358
與擁有人的交易				
–視作分派	(4,089)	-	-	(4,089)
–劃撥至法定儲備	-	736	(736)	-
與擁有人的交易總額	(4,089)	736	(736)	(4,089)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	(51,430)	736	(9,535)	(60,229)
年內利潤及全面收益總額	-	-	18,538	18,538
與擁有人的交易				
–視作分派	(161)	-	-	(161)
–劃撥至法定儲備	-	1,855	(1,855)	-
與擁有人的交易總額	(161)	1,855	(1,855)	(161)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	(51,591)	2,591	7,148	(41,852)
年內利潤及全面收益總額	-	-	17,719	17,719
與擁有人的交易				
–已付股息(附註9)	-	-	(1,000)	(1,000)
–劃撥至法定儲備	-	1,772	(1,772)	-
與擁有人的交易總額	-	1,772	(2,772)	(1,000)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	(51,591)	4,363	22,095	(25,133)
期內虧損及全面開支總額	-	-	(32,904)	(32,904)
與擁有人的交易				
–已付股息(附註9)	-	-	(7,000)	(7,000)
於二零二一年六月三十日	(51,591)	4,363	(17,809)	(65,037)

## 23. 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
貴州禾盛景觀工程有限公司	由控股股東控制的公司
貴州中鐵興亞資產管理有限公司	由控股股東控制的公司

(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			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
由控股股東控制的 公司					
—提供物業管理服務 產生的收益	317	46	-	-	-
—提供分包服務 產生的銷售成本	749	1,259	1,346	647	996

**(c) 與關聯方的結餘**

	於十二月三十一日			於
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 六月三十日 人民幣千元
應收關聯方款項				
其他應收款項				
—由控股股東				
控制的公司	19,642	30,477	29,382	3,021
應付關聯方款項				
貿易應付款項				
—由控股股東				
控制的公司	200	109	174	516
其他應付款項(附註)				
—由控股股東				
控制的公司	<u>2,651</u>	<u>2,637</u>	<u>2,611</u>	<u>10,181</u>

附註：應付款項為非貿易性質、無抵押、免息、須按要求償還及以人民幣計值。

**(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。

## 24. 合併現金流量表附註

下表載列各相關期間融資活動產生的負債對賬：

	應付控股 股東款項 人民幣千元	應付關聯方 款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	-	2,676	2,676
現金流量			
—所得款項	300	-	300
—還款	-	(25)	(25)
於二零一八年 十二月三十一日及 二零一九年一月一日	300	2,651	2,951
現金流量			
—所得款項	466	-	466
—還款	-	(14)	(14)
於二零一九年 十二月三十一日及 二零二零年一月一日	766	2,637	3,403
現金流量			
—所得款項	660	-	660
—還款	-	(26)	(26)
於二零二零年 十二月三十一日及 二零二一年一月一日	1,426	2,611	4,037
現金流量			
—所得款項	9,001	7,570	16,571
於二零二一年六月三十日	<u>10,427</u>	<u>10,181</u>	<u>20,608</u>

## 25. 已發出財務擔保及訴訟

於各報告日期，目標集團已作出以下財務擔保：

	於十二月三十一日			於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
已提供擔保	<u>127,350</u>	<u>37,750</u>	<u>37,750</u>	<u>37,750</u>

於過往年度，從事提供融資服務的貴州華信簽訂了若干財務擔保合約，為獨立第三方借款人(「獨立借款人」)從若干中國的銀行獲得的銀行借款提供財務擔保。目標公司亦與貴州華信及中國的銀行簽訂財務擔保合約，向貴州華信提供財務擔保。根據上述擔保的條款，一旦獨立借款人拖欠銀行借款，貴州華信及目標公司將共同及個別負責償還獨立借款人欠中國的銀行的未償還本金及應計利息及罰金(「違約金」)。目標集團的擔保期由授予銀行借款的日期起至銀行借款到期後兩年。於二零二一年六月三十日，據目標公司的中國法律顧問告知，由於獨立借款人拖欠銀行借款，獨立借款人、貴州華信以及貴州華信的股東(包括目標公司)面臨若干訴訟及申索，因此於截至二零二一年六月三十日止六個月作出訴訟撥備人民幣37,750,000元(附註19)。此外，若干銀行結餘因上述未決訴訟而被中國的銀行凍結(附註17)。截至本會計師報告日期，該等訴訟尚未解決，目標公司的董事認為，該等訴訟及申索可能於二零二一年及/或之前發生。由於缺失相關記錄及文件，董事無法量化相關期間適當訴訟費用的影響。於二零二一年六月三十日之後，控股股東已承諾對目標公司因無法收回款項而可能造成的任何損失進行賠償。

## 26. 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。



## 26.1 金融資產及負債類別

## 目標集團

合併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
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 六月三十日 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
按攤銷成本計量的 金融資產				
—貿易及其他應 收款項	50,195	64,800	71,412	70,971
—受限制銀行 存款	—	—	1,430	6,958
—銀行結餘及 現金	19,058	21,641	19,019	8,825
按公平值計入損益 的金融資產				
—理財產品	—	—	—	13,000
	<u>69,253</u>	<u>86,441</u>	<u>91,861</u>	<u>99,754</u>
<b>按攤銷成本計量的 金融負債</b>				
—貿易及其他 應付款項	66,916	74,001	72,933	73,521
—應付控股股東 款項	300	766	1,426	10,427
	<u>67,216</u>	<u>74,767</u>	<u>74,359</u>	<u>83,948</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
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
<b>按攤銷成本計量的</b>				
<b>金融資產</b>				
—貿易及其他應收款項	42,462	54,541	63,609	63,171
—應收附屬公司款項	8	201	1,184	686
—受限制銀行存款	—	—	1,430	6,958
—銀行結餘及現金	6,770	6,451	5,099	5,614
	<u>49,240</u>	<u>61,193</u>	<u>71,322</u>	<u>76,429</u>
<b>按攤銷成本計量的</b>				
<b>金融負債</b>				
—貿易及其他應付款項	48,132	53,603	53,690	54,982
—應付控股股東款項	300	766	1,426	7,899
	<u>48,432</u>	<u>54,369</u>	<u>55,116</u>	<u>62,881</u>

## 26.2 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。於各報告日期，目標集團就金融資產而面臨之最大信貸風險限於附註26.1所概述之賬面值。目標集團面臨的信貸風險亦延伸至附註25所披露的已提供財務擔保。

### (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(包括COVID-19導致的經濟環境變動)。於各報告日期，更新歷史違約率，分析前瞻性估計的變化。

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。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，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				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	
於二零一八年					
十二月三十一日					
加權平均預期虧損率	12.2%	20.9%	23.0%	40.6%	
賬面總值	3,962	2,702	4,320	8,689	19,673
計提損失撥備	<u>482</u>	<u>565</u>	<u>992</u>	<u>3,532</u>	<u>5,571</u>
於二零一九年					
十二月三十一日					
加權平均預期虧損率	16.7%	27.8%	33.8%	50.3%	
賬面總值	6,286	4,298	6,449	10,505	27,538
計提損失撥備	<u>1,050</u>	<u>1,195</u>	<u>2,182</u>	<u>5,288</u>	<u>9,715</u>
於二零二零年					
十二月三十一日					
加權平均預期虧損率	26.2%	36.8%	45.8%	65.2%	
賬面總值	8,695	7,188	10,053	15,709	41,645
計提損失撥備	<u>2,276</u>	<u>2,643</u>	<u>4,606</u>	<u>10,241</u>	<u>19,766</u>
於二零二一年					
六月三十日					
加權平均預期虧損率	28.4%	39.9%	49.7%	70.8%	
賬面總值	15,078	13,906	11,176	23,665	63,825
計提損失撥備	<u>4,284</u>	<u>5,550</u>	<u>5,558</u>	<u>16,746</u>	<u>32,138</u>

## 目標公司

	第三方				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	
於二零一八年					
十二月三十一日					
加權平均預期虧損率	18.1%	20.9%	23.9%	51.0%	
賬面總值	2,511	1,691	2,642	4,966	11,810
計提損失撥備	<u>455</u>	<u>353</u>	<u>631</u>	<u>2,531</u>	<u>3,970</u>
於二零一九年					
十二月三十一日					
加權平均預期虧損率	18.6%	29.0%	38.1%	59.1%	
賬面總值	4,364	2,771	4,015	6,577	17,727
計提損失撥備	<u>812</u>	<u>804</u>	<u>1,528</u>	<u>3,885</u>	<u>7,029</u>
於二零二零年					
十二月三十一日					
加權平均預期虧損率	22.3%	32.8%	46.4%	70.2%	
賬面總值	5,846	4,431	7,143	9,988	27,408
計提損失撥備	<u>1,306</u>	<u>1,453</u>	<u>3,315</u>	<u>7,008</u>	<u>13,082</u>
於二零二一年					
六月三十日					
加權平均預期虧損率	23.1%	33.9%	48.0%	72.6%	
賬面總值	11,762	10,711	7,807	14,521	44,801
計提損失撥備	<u>2,718</u>	<u>3,633</u>	<u>3,747</u>	<u>10,536</u>	<u>20,634</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、受限制銀行存款、銀行結餘及現金以及目標公司應收附屬公司的款項。除來自關聯方的應收款項外，目標集團的其他應收款項有大量對手方。為盡量降低按金及其他應收款項以及目標公司應收附屬公司的款項的信貸風險，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，並作出調整以反映概率加權前瞻性資料(包括相關債務人營運過程中的違約率)，以對按金及其他應收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，自初始確認以來，該等金融資產的信貸風險並無顯著增加，因為經考慮附註2.8中所載的因素後，違約風險較低，因此，已確認的預期信貸損失乃基於12個月預期信貸損失。

受限制銀行存款及銀行結餘及現金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。

### 26.3 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26.1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。

以下為 貴集團的金融負債於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日的餘下合約到期情況。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。

以下合約到期情況分析乃基於金融負債的未貼現現金流。

	1年內或 按要求 人民幣千元	合約 未貼現總額 人民幣千元	賬面金額 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日			
貿易及其他應付款項	<u>66,916</u>	<u>66,916</u>	<u>66,916</u>
已發出財務擔保：			
最高擔保金額(附註25)	<u>127,350</u>	<u>127,350</u>	<u>19,457</u>
於二零一九年十二月三十一日			
貿易及其他應付款項	<u>74,001</u>	<u>74,001</u>	<u>74,001</u>
已發出財務擔保：			
最高擔保金額(附註25)	<u>37,750</u>	<u>37,750</u>	<u>2,871</u>
於二零二零年十二月三十一日			
貿易及其他應付款項	<u>72,933</u>	<u>72,933</u>	<u>72,933</u>
已發出財務擔保：			
最高擔保金額(附註25)	<u>37,750</u>	<u>37,750</u>	<u>1,330</u>
於二零二一年六月三十日			
貿易及其他應付款項	<u>73,521</u>	<u>73,521</u>	<u>73,521</u>
已發出財務擔保：			
最高擔保金額(附註25)	<u>37,750</u>	<u>37,750</u>	<u>-</u>

附註：如附註25所述，於截至二零二一年六月三十日止六個月已就已發出財務擔保作出撥備人民幣37,750,000元。

#### 26.4 利率風險

目標集團及目標公司主要就其銀行存款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。

### 26.5 公平值計量

於合併財務狀況表中按公平值計量的金融資產及金融負債可分為三個公平值層級。三個層級基於計量的輸入數據的可觀察程度及重大性，定義如下：

- 第一級： 相同資產及負債於活躍市場的報價(未經調整)。
- 第二級： 除第一級內包含的報價以外的輸入數據，就資產或負債而直接或間接可觀察的輸入數據，並不使用重大不可觀察的輸入數據。
- 第三級： 資產或負債的不可觀察輸入數據。

金融資產或負債所屬公平值層級乃完全根據對公平值計量具有重大影響的輸入數據的最低層級歸類。

目標集團分類為第三級公平值層級的金融工具的賬面金額對賬如下：

	<b>第三級</b> 人民幣千元
<b>資產</b>	
<b>理財產品</b>	
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日、 二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	-
購買	12,000
銷售所得款項	<u>(12,000)</u>
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	-
購買	<u>13,000</u>
於二零二一年六月三十日	<u><u>13,000</u></u>

於截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月概無轉入或轉出第三級。

該等投資的公平值乃根據與交易對手方的相關合同中規定的預期回報率釐定。

目標集團除按公平值計入損益的金融資產外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。



## 27. 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。目標集團依賴來自控股股東的財務支持。

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繳足股本相關的風險。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二零二一年六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二零二零年十二月三十一日止三個年度及截至二零二一年六月三十日止六個月(「**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。目標公司為一間位於中國貴州省貴陽市的物業管理公司，於最後實際可行日期擁有不少於10.1百萬平方米訂約建築面積以及6.4百萬平方米在管建築面積。

貴州中鐵興隆物業管理有限公司(「**貴州中鐵物業管理**」)為一間於中國註冊成立的有限責任公司。其股權由目標公司及本集團及其關連人士的獨立第三方龍里縣鐵五建置業有限責任公司(「**龍里鐵五建**」)分別擁有81%及19%。貴州中鐵物業管理主要於中國從事物業管理服務。

### 物業管理服務

目標集團主要於中國從事提供物業管理服務及相關增值服務。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。

### 財務回顧

#### 收入

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，目標集團的總收入分別約為人民幣107.3百萬元、人民幣126.2百萬元、人民幣155.0百萬元、人民幣74.4百萬元及人民幣75.7百萬元。收入增長趨勢乃主要由於新項目的引進及在管建築面積擴大，致使目標集團來自物業管理服務的收入增加所致。

下表載列於所示期間目標集團按業務分部劃分的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止	
				六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元
來自外部客戶並隨時間 確認的收入					
物業管理服務	80,404	92,322	121,074	61,403	60,772
社區增值服務	26,857	33,906	33,944	13,002	14,881
總計	<u>107,261</u>	<u>126,228</u>	<u>155,018</u>	<u>74,405</u>	<u>75,653</u>

### 銷售成本

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，目標集團的銷售成本分別約為人民幣90.2百萬元、人民幣103.5百萬元、人民幣105.7百萬元、人民幣50.2百萬元及人民幣53.4百萬元。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

於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，目標集團的毛利穩定增長。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，目標集團分別錄得毛利約人民幣17.1百萬元、人民幣22.7百萬元、人民幣49.3百萬元、人民幣24.2百萬元及人民幣22.3百萬元；整體毛利率分別約為15.9%、18.0%、31.8%、32.5%及29.5%。

目標集團的毛利於截至二零二零年十二月三十一日止年度大幅增加，乃主要由於接近二零一九年年底及二零二零年上半年獲授若干新物業管理項目並移交予目標集團，而住戶尚未搬入該等在管物業。因此，目標集團的銷售成本於截至二零二零年十二月三十一日止年度維持於相似水平，而目標集團的收益則大幅增加。此外，於二零二零年疫情期間，政府提供有關社會保險及住房公積金供款的優惠。截至二零二一年六月三十日止六個月，目標集團的毛利率較二零二零年同期下降，乃由於上述物業的住戶於二零二一年上半年逐步入住，故產生若干初始管理成本及若干與住戶數量成比例的日常管理成本。

### 其他收入

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，目標集團的其他收入分別約為人民幣1.9百萬元、人民幣17.0百萬元、人民幣3.3百萬元、人民幣2.7百萬元及人民幣1.5百萬元。目標集團的其他收入包括(i)利息收入；(ii)無條件政府補助；及(iii)財務擔保收入。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，目標集團的其他收入較二零一八年同期大幅增加，乃主要由於財務擔保收入增加約人民幣14.8百萬元。截至二零二零年十二月三十一日止年度的其他收入減少約人民幣13.7百萬元，乃主要由於財務擔保收入減少約人民幣15.0百萬元，部分被無條件政府補助增加約人民幣1.1百萬元所抵銷。截至二零二一年六月三十日止六個月，目標集團的其他收入較二零二零年同期減少，乃由於無條件政府補助及財務擔保收入分別減少約人民幣1.0百萬元及人民幣0.4百萬元。

### 貿易及其他應收款項的預期信貸損失撥備

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，目標集團錄得貿易及其他應收款項的預期信貸損失撥備分別約人民幣0.6百萬元、人民幣4.1百萬元、人民幣10.8百萬元、人民幣11.0百萬元及人民幣13.7百萬元。目標集團的貿易及其他應收款項預期信貸損失撥備於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度大幅增加，乃由於(i)受COVID-19的影響，業主預付款比例下降；(ii)應收款項收回率並無改善；(iii)累計未付費用增加；及(iv)過往未付費用的賬齡延長。目標集團於截至二零二一年六月三十日止六個月的貿易及其他應收款項預期信貸損失撥備較截至二零二零年六月三十日止六個月增加，乃主要由於(i)COVID-19的連鎖效應導致業主預付款比例並無提升；及(ii)過往未付費用的賬齡延長。

## 行政開支

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，目標集團的行政開支分別約為人民幣14.0百萬元、人民幣15.1百萬元、人民幣13.3百萬元、人民幣5.6百萬元及人民幣44.6百萬元。截至二零二一年六月三十日止六個月，目標集團的行政開支較截至二零二零年六月三十日止六個月大幅增加，主要是由於作出法律申索撥備約人民幣37,750,000元，此乃由於貴州華信(除外集團公司之一)為獨立第三方借款人(「借款人」)從若干中國的銀行獲得的銀行借款提供財務擔保，而目標公司亦與貴州華信及中國的銀行簽訂財務擔保合約，向貴州華信提供財務擔保。根據擔保合約的條款，一旦借款人拖欠銀行借款，貴州華信及目標公司將共同及個別負責償還借款人欠中國的銀行的未償還本金及應計利息及罰金。於二零二一年六月三十日，據目標公司的中國法律顧問告知，借款人、貴州華信以及貴州華信的股東(包括目標公司)面臨若干訴訟及申索，因此於截至二零二一年六月三十日止六個月作出訴訟撥備約人民幣37,750,000元。

下表載列於所示期間目標集團的行政開支概要：

按性質分類的項目	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
差旅及運輸	826	647	583	157	193
員工福利開支	1,949	2,833	777	490	622
員工薪金	6,545	8,395	7,540	3,201	4,011
法律及專業費用	501	1,198	2,100	514	378
法律申索撥備	-	-	-	-	37,750
罰金	2,515	-	-	-	-
其他*	1,698	1,991	2,274	1,245	1,632
總計	<u>14,034</u>	<u>15,064</u>	<u>13,274</u>	<u>5,607</u>	<u>44,586</u>

\* 其他包括攤銷、銀行手續費、折舊、招待開支、出售產生的虧損、印刷及文具以及雜項開支。

### 年／期內利潤／虧損

目標集團於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月分別錄得利潤約人民幣2.9百萬元、人民幣19.7百萬元、人民幣25.7百萬元及人民幣9.6百萬元，並於截至二零二一年六月三十日止六個月錄得虧損約人民幣34.7百萬元。截至二零一九年十二月三十一日止年度的利潤大幅增加人民幣16.8百萬元或584.3%，乃主要由於(i)毛利增加約人民幣5.6百萬元；及(ii)其他收入增加約人民幣15.1百萬元；部分被貿易及其他應收款項的預期信貸損失撥備及行政開支分別增加約人民幣3.5百萬元及人民幣1.0百萬元所抵銷。截至二零二零年十二月三十一日止年度的利潤增加，乃主要由於毛利大幅增加約人民幣26.6百萬元，部分被貿易及其他應收款項的預期信貸損失撥備增加約人民幣6.6百萬元所抵銷。由截至二零二零年六月三十日止六個月的利潤轉為截至二零二一年六月三十日止六個月的虧損乃主要由於行政開支增加約人民幣39.0百萬元。

### 貿易及其他應收款項

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，目標集團的貿易應收款項(經扣除預期信貸損失撥備後)分別約為人民幣14.1百萬元、人民幣17.8百萬元、人民幣21.9百萬元及人民幣31.7百萬元。貿易應收款項的增加與目標集團收入的增加一致。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，目標集團的其他應收款項分別約為人民幣36.4百萬元、人民幣47.0百萬元、人民幣49.7百萬元及人民幣39.9百萬元。其他應收款項主要包括(i)預付款項、按金及其他應收款項；及(ii)應收關聯方款項。其他應收款項於二零一八年十二月三十一日至二零一九年十二月三十一日增加，乃主要由於應收關聯方款項增加約人民幣10.8百萬元。其他應收款項於二零一九年十二月三十一日至二零二零年十二月三十一日進一步增加，乃主要由於預付款項、按金及其他應收款項增加約人民幣4.3百萬元。其他應收款項於二零二零年十二月三十一日至二零二一年六月三十日大幅減少，乃由於應收關聯方款項減少約人民幣26.4百萬元，部分被預付款項、按金及其他應收款項增加約人民幣17.9百萬元所抵銷。

### 按公平值計入損益的金融資產

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，目標集團按公平值計入損益的金融資產分別約為零、零、零及人民幣13.0百萬元。按公平值計入損益的金融資產乃產生自目標集團於截至二零二一年六月三十日止六個月的多項理財產品投資，該等產品並無固定期限，預期回報率為每年3.15%。該等投資的公平值乃按與對手方訂立的相關合同所訂的預期回報率釐定。

### 受限制銀行存款

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，目標集團有受限制銀行存款分別約零、零、人民幣1.4百萬元及人民幣7.0百萬元。由於上述待決訴訟，該等存款已被中國法院發出的法院命令所凍結。在訴訟得到解決之前，目標集團可能無法使用被凍結的銀行結餘。

### 銀行結餘及現金

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，目標集團的銀行結餘及現金分別約為人民幣19.1百萬元、人民幣21.6百萬元、人民幣19.0百萬元及人民幣8.8百萬元。大部分銀行餘額及現金以銀行存款的形式持有，其餘餘額以銀行及手頭現金形式持有。於二零二一年六月三十日，概無銀行餘額被用作借款抵押。

### 合約負債

目標集團的合約負債主要產生自客戶就待提供的相關服務預先支付的款項。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，目標集團的合約負債分別約為人民幣37.6百萬元、人民幣42.3百萬元、人民幣29.1百萬元及人民幣34.5百萬元。合約負債於二零一八年十二月三十一日至二零一九年十二月三十一日增加，乃主要由於目標集團於年內的在管建築面積及客戶基礎有所增長所致。合約負債於二零一九年十二月三十一日至二零二零年十二月三十一日大幅減少，乃主要由於受COVID-19影響，業主預付款比例下降。

### 應付控股股東款項

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，應付目標集團控股股東款項分別約為人民幣0.3百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣10.4百萬元。截至二零二一年六月三十日止六個月，應付控股股東款項大幅增加，主要是由於向獨立第三方出售總金額約為人民幣7.7百萬元的物業，其現金所得款項將歸還予當時的控股股東。

### 貿易及其他應付款項

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，目標集團的貿易應付款項分別約為人民幣3.6百萬元、人民幣4.1百萬元、人民幣5.1百萬元及人民幣5.8百萬元。貿易應付款項於截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月增加，乃主要由於目標集團業務規模擴大導致產生應付予第三方的款項。



於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，目標集團的其他應付款項分別約為人民幣84.7百萬元、人民幣75.8百萬元、人民幣73.6百萬元及人民幣108.5百萬元。目標集團的其他應付款項主要包括(i)向業主收取的裝修按金；(ii)已發出財務擔保；(iii)訴訟撥備；及(iv)員工成本及應計福利。截至二零一九年十二月三十一日止年度的其他應付款減少，主要是由於所發出的財務擔保減少約人民幣16.6百萬元，部分被員工成本及應計福利增加約人民幣6.1百萬元所抵銷。截至二零二一年六月三十日止六個月的其他應付款大幅增加，乃由於以下項目的綜合影響：(i)(a)訴訟撥備增加約人民幣37,750,000元；及(b)應付關聯方款項增加約人民幣7.6百萬元；及(ii)(a)員工成本及應計福利減少約人民幣7.2百萬元；(b)其他稅項負債減少約人民幣1.4百萬元；及(c)已發出財務擔保由約人民幣1.3百萬元減少至零。

### 資產負債比率

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，目標集團並無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

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，目標集團的銀行結餘及現金主要以人民幣計值。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，目標集團權益股東應佔資本虧絀分別約為人民幣56.9百萬元、人民幣37.6百萬元、人民幣23.0百萬元及人民幣64.3百萬元。目標集團的資本虧絀主要是由於(i)目標集團向貴州華信提供財務擔保而於過往年度作出訴訟申索合共約人民幣37,750,000元，該撥備已於相關年度於目標集團的損益扣除並以擔保人身份於截至二零二一年六月三十日止六個月扣減儲備賬的結餘；(ii)截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月於損益扣除的預期信貸虧損總額為約人民幣29,206,000元，進而扣減儲備賬；及(iii)從目標集團的物業、廠房及設備中剔除金額為約人民幣14,676,000元的除外物業、廠房及設備，並已與目標集團的儲備賬抵銷。



### 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流量撥付。於可預見的未來，預期經營產生的現金流量將繼續為流動資金的主要來源。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，目標集團並無任何銀行借款或資本承擔。

### 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

於二零二一年六月三十日，除本通函附錄二中目標集團財務報表附註25詳述的訴訟撥備約人民幣37,750,000元外，目標集團並無任何或然負債。

### 資產押記

於二零二一年六月三十日，除被凍結的受限制銀行存款人民幣6,958,000元外，目標集團的資產並無抵押予任何人士。

### 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

於二零二一年六月三十日，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。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，目標集團的僱員人數分別為579名、777名、1,217名及1,247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。儘管於往績記錄期間，目標集團有大額預期信貸損失於損益扣除，但於整個往績記錄期間(除截至二零二一年六月三十日止六個月外)，目標集團一直有盈利。本集團觀察到目標集團的質量和潛力，同時亦得悉目標集團收取過往管理費的能力未如理想。自完成起，本集團一直利用其於物業管理方面的專業知識及經驗豐富且能幹的物業管理團隊，以加強管理費收取機制及程序，從而逐步改善預期信貸損失的程度，並預期在不遲於二零二二年十二月三十一日將目標集團的淨負債狀況轉為淨資產狀況。

**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**」), 連同貴陽興隆物業管理有限公司(「**目標公司**」)及其附屬公司(即貴州中鐵興隆物業管理有限公司)的股權(統稱「**目標集團**」))(不包括目標公司持有的貴州興隆家政服務有限公司100%股權、成都凱瑞爾醫藥科技有限公司63.64%股權、貴州中鐵吉達房地產開發有限公司55%股權、貴州興隆優智物業服務有限公司49%股權、貴州中鐵興亞資產管理有限公司30%股權、貴州興隆逸生活科技物業服務有限公司30%股權、貴州恒滙物業管理服務有限公司24.99%股權、貴州省問水酒店管理有限責任公司18.69%股權、貴州華信融資擔保有限公司(「**貴州華信**」)17.92%股權及貴州台海合家物業服務有限公司5%股權(合稱「**除外公司**」)及目標集團持有的物業(合稱「**除外部分**」))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, 僅旨在說明根據日期為二零二一年七月二十二日的買賣協議(「**買賣協議**」)建議收購目標集團70%股權(「**建議收購**」)對經擴大集團於二零二一年六月三十日的綜合財務狀況的影響(猶如建議收購及出售除外部分已於二零二一年六月三十日完成), 以供載入本通函(「**本通函**」)。

未經審核備考財務資料乃基於以下項目而編製:(i)本集團於二零二一年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表(乃摘錄自本集團日期為二零二一年八月二十七日的截至二零二一年六月三十日止六個月中期報告);及(ii)目標集團於二零二一年六月三十日的經審核合併財務狀況表(乃摘錄自通函附錄二所載會計師報告), 並經作出(i)建議收購直接應佔;及(ii)猶如建議收購已於二零二一年六月三十日進行的情況下事實上可支持的與建議收購有關的備考調整。

未經審核備考財務資料乃由董事於作出隨附附註所述之備考調整後根據上述歷史數據編製。(i)直接歸因於有關交易；及(ii)可以事實支持的建議收購的備考調整的敘述性說明於隨附附註內概述。

未經審核備考財務資料已使用與本公司已刊發的截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告所載的本集團會計政策一致者編製。未經審核備考財務資料乃基於多項假設、估計及不確定因素編製，僅供說明用途。由於其假設性質，其可能無法真實反映倘建議收購及出售除外部分已於二零二一年六月三十日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二零二一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

	目標		備考調整			經擴大集團 人民幣千元
	本集團於 二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (附註1)	集團於 二零二一年 六月三十日 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 (附註5)	
<b>非流動資產</b>						
物業、廠房及設備	15,839	1,369				17,208
無形資產	58,622	527	36,840			95,989
投資物業	29,274	-				29,274
商譽	150,074	-	152,454			302,528
遞延稅項資產	8,463	3,933				12,396
	<u>262,272</u>	<u>5,829</u>				<u>457,395</u>
<b>流動資產</b>						
存貨	407	64				471
貿易及其他應收款項 按公平值計入損益的 金融資產	243,499	71,632				315,131
受限制銀行存款	-	13,000				13,000
銀行結餘及現金	-	6,958				6,958
	<u>365,645</u>	<u>8,825</u>	(106,800)	(1,900)		<u>265,770</u>
	<u>609,551</u>	<u>100,479</u>				<u>601,330</u>
<b>流動負債</b>						
貿易及其他應付款項	225,671	114,295	12,250			352,216
合約負債	82,168	34,520				116,688
應付非控股權益款項					10,427	10,427
應付控股股東款項	-	10,427			(10,427)	-
租賃負債	1,379	-				1,379
所得稅負債	13,974	9,921				23,895
	<u>323,192</u>	<u>169,163</u>				<u>504,605</u>

	目標		備考調整			經擴大集團
	本集團於 二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (附註1)	集團於 二零二一年 六月三十日 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 (附註5)	人民幣千元
流動資產/(負債)淨值	286,359	(68,684)				96,725
總資產減流動負債	548,631	(62,855)				554,120
非流動負債						
租賃負債	142	-				142
遞延稅項負債	20,186	-	5,526			25,712
	20,328	-				25,854
淨資產/(負債)	528,303	(62,855)				528,266
權益						
已發行股本	39	10,000	(10,000)			39
儲備	474,034	(74,288)	74,288	(1,900)		472,134
本公司權益持有人應佔						
權益	474,073	(64,288)				472,173
非控股權益	54,230	1,433	430			56,093
總權益/(資本虧絀)	528,303	(62,855)				528,266

附註：

1. 本集團的綜合財務狀況表乃摘錄自本集團於二零二一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二零二一年六月三十日止六個月的中期報告。
2. 目標集團於二零二一年六月三十日的合併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，猶如建議收購及出售除外部分已於二零二一年六月三十日完成。

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)	156,800
減：收購的經調整可識別淨資產(附註)：		
目標集團淨負債的賬面值		(62,855)
公平值調整	(b)	31,314
就訴訟撥備作出調整	(c)	37,750
收購的經調整淨資產總值		6,209
減：目標集團的非控股權益*		(1,863)
已收購之可識別資產及所承擔之負債		4,346
建議收購產生的商譽	(d)	152,454

\* 非控股權益之金額約人民幣1,863,000元乃按目標集團之擁有人應佔可識別資產及負債之經調整公平值總額約人民幣6,209,000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156,800,000元，其中人民幣50,000,000元將根據買賣協議的付款條款支付。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的公平值如下：

	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		1,369	-	1,369
無形資產	(i)	527	36,840	37,367
遞延稅項資產		3,933	-	3,933
存貨		64	-	64
貿易及其他應收款項		71,632	-	71,632
按公平值計入損益的金融 資產		13,000	-	13,000
受限制銀行存款		6,958	-	6,958
現金及現金等價物		8,825	-	8,825
合約負債		34,520	-	(34,520)
貿易及其他應付款項		(114,295)	-	(114,295)
應付控股股東款項		(10,427)	-	(10,427)
所得稅負債		(9,921)	-	(9,921)
遞延稅項負債	(ii)	-	(5,526)	(5,526)
淨負債		(62,855)	31,314	(31,541)

附註：

(i) 此指目標集團客戶關係的公平值調整約人民幣36,840,000元。

(ii) 遞延稅項負債約人民幣5,526,000元乃根據無形資產的公平值調整總額計算，按中華人民共和國適用企業所得稅稅率15%計算得出。

- c) 根據建議收購的買賣協議，賣方已承諾就建議收購完成前對目標集團的訴訟及申索所產生的任何損失向本集團作出賠償。因此，於編製未經審計備考財務資料時，已調整訴訟撥備人民幣37,750,000元。
- d) 於編製未經審核備考財務資料時，目標集團於二零二一年六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1,900,000元，該筆金額將於損益確認。
- 5. 調整指由應付控股股東款項重新分類至應付非控股權益款項，乃由於賣方於建議收購完成後不再為經擴大集團的控股股東。
- 6. 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二零二一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」)以及貴陽興隆物業管理有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(即貴州中鐵興隆物業管理有限公司)(「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 貴公司日期為二零二一年十二月二十二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」)的通函(「通函」)第IV-1至IV-6頁所載於二零二一年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。 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 貴集團於二零二一年六月三十日的財務狀況的影響，猶如建議收購於二零二一年六月三十日已進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團於二零二一年六月三十日財務狀況的資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴集團截至二零二一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本通函的目的，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，吾等概不保證建議收購於二零二一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

銅鑼灣

恩平道28號

利園二期11樓

二零二一年十二月二十二日

韓佩瑜

執業證書編號：P07101



INTERNATIONAL VALUATION LIMITED  
國際評估有限公司

參考編號：20211819

敬啟者：

國際評估有限公司(「國際評估」)已完成對貴陽興隆物業管理有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(即貴州中鐵興隆物業管理有限公司(「貴州中鐵物業管理」))(統稱為「目標集團」)70%股權的分析。是次委聘的目的是估計目標集團70%股權截至二零二一年三月三十一日(「評估日期」)的市值。

我們的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」)的管理層(「管理層」)釐定目標集團70%股權於截至評估日期的市值，以作主要交易參考。

本報告陳述我們的工作範圍和評估目的，確定被評估的業務、經濟和行業概況，描述我們評估、調查和分析的基礎和方法、主要假設和限制性條件，並呈列我們的價值意見。

### 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%股權截至評估日期之市值而編製。我們得悉，本報告僅作主要交易參考用途。我們的估值報告不擬或不應用作其他用途。

除 貴集團外，我們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依賴本報告內容，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(二零二零年版)》編製。於估計是次委聘評估的股權的市值時，我們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。」除另有說明外，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

我們的服務包括對目標集團截至評估日期之股權進行估值。

於是次委聘下進行估值之過程中，我們依賴管理層提供或自公共資源(如有)獲得之目標集團業務及財務資料。我們分析過程中所使用的程序包括我們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；
- 與管理層進行討論以：
  - 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狀況及經濟前景；及
- 分析與是次估值相關之其他事實及數據，以得出目標集團市值之估值。

於我們的估值過程中，我們使用管理層提供之財務及其他資料。我們亦使用自我們認為可靠之私人及公開來源獲取之財務及其他資料，且我們的結論依賴該等資料於所有重大方面均屬準確完備。

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

作為我們盡職審查之一部分，我們依賴管理層提供予我們的資料及文件，包括以下各項：

- 目標集團整體概述及背景；
- 貴公司就收購目標集團70%股權訂立的股份購買協議；
- 目標集團的財務盡職調查報告；
- 目標集團在管物業項目及合約概要；
- 目標集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核財務報表；及
- 目標集團截至二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止三個月的未經審核管理賬目。

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，我們已就目標集團的財務及整體前景與管理層進行討論。

於我們的估值過程中，我們依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。我們並無理由相信我們遭隱瞞任何重大事實，然而，我們不能保證，我們的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。

我們亦使用我們認為可靠之私人及公開來源獲得之財務及其他資料，且我們的結論依賴該等資料於所有重大方面均屬準確完備。

**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，我們合理認為目標集團之70%股權截至二零二一年三月三十一日的市值約為人民幣叁億伍仟捌佰捌拾壹萬肆仟元(人民幣358,814,000元)。

我們重視提供是次估值服務的機遇。倘閣下有任何疑問，或我們可就是次委聘提供進一步協助，請隨時聯繫我們。本報告之副本連同編製本報告之數據存置於我們的文件中。

此 致

**和泓服務集團有限公司**

中華人民共和國

北京市海澱區

中關村南大街甲18號

北京國際大廈

D座16層

董事會 台照

國際評估有限公司

謹啟

二零二一年十二月二十二日

## 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
	• 業務描述 .....	V-8
4.	經濟概覽 .....	V-9
	• 中國經濟概覽 .....	V-9
5.	行業概覽 .....	V-10
6.	價值的定義 .....	V-10
7.	一般估值概覽 .....	V-11
	• 收益法 .....	V-11
	• 市場法 .....	V-11
	• 成本法 .....	V-11
	• 選定方法 .....	V-11
8.	目標集團70%股權市值的估計 .....	V-12
	• 緒言 .....	V-12
	• 估值方法 .....	V-12
	• 缺乏市場流通性折讓 .....	V-19
	• 控制權溢價 .....	V-19
	• 計算概要 .....	V-20
	• 敏感度分析 .....	V-21
	• 對初步草擬估值的備註 .....	V-21
9.	主要假設 .....	V-22
10.	估值結論 .....	V-23
11.	限制性條件說明 .....	V-24



## 1 緒言

### 是次委聘概述

國際評估有限公司(「國際評估」)已完成對貴陽興隆物業管理有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(即貴州中鐵興隆物業管理有限公司(「貴州中鐵物業管理」)) (統稱為「目標集團」) 70%股權的分析。是次委聘的目的是估計目標集團70%股權截至二零二一年三月三十一日(「評估日期」)的市值。

我們的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」)的管理層(「管理層」)釐定目標集團70%股權於截至評估日期的市值，以作主要交易參考。

本報告乃根據《國際估值標準(二零二零年版)》編製。於估計是次委聘評估的股權的市值時，我們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。*」除另有說明外，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。

我們分析過程中所使用的程序包括我們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；
- 與管理層進行討論以：
  - 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狀況及經濟前景；及
- 分析與是次估值相關之其他事實及數據，以得出目標集團市值之估值。

於我們的估值過程中，我們使用管理層提供之財務及其他資料。我們亦使用自我們認為可靠之私人及公開來源獲取之財務及其他資料，且我們的結論依賴該等資料於所有重大方面均屬準確完備。

### 資料來源

作為我們盡職審查之一部分，我們依賴管理層提供予我們的資料及文件，包括以下各項：

- 目標集團整體概述及背景；
- 貴公司就收購目標集團70%股權訂立的股份購買協議；
- 目標集團的財務盡職調查報告；
- 目標集團在管物業項目及合約概要；
- 目標集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核財務報表；及
- 目標集團截至二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止三個月的未經審核管理賬目。

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，我們已就目標集團的財務及整體前景與管理層進行討論。

於我們的估值過程中，我們依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。我們並無理由相信我們遭隱瞞任何重大事實，然而，我們不能保證，我們的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。

我們亦使用我們認為可靠之私人及公開來源獲得之財務及其他資料，且我們的結論依賴該等資料於所有重大方面均屬準確完備。

## 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%股權截至評估日期之市值而編製。我們得悉，本報告僅作主要交易參考用途。我們的估值報告不擬或不應用作其他用途。

除 貴集團外，我們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依賴本報告內容，則彼等須自行承擔所有風險。

### 3 目標集團概覽

#### 業務描述

目標公司是一家在中華人民共和國(「中國」)註冊成立的有限責任公司。目標公司是一家物業管理公司，位於中國貴州省貴陽市，擁有不少於10.1百萬平方米的訂約建築面積(「建築面積」)及6.4百萬平方米的在管建築面積。

貴州中鐵物業管理是一家在中國註冊成立的有限責任公司。其股權由目標公司持有81%及由龍里縣鐵五建置業有限責任公司持有19%。貴州中鐵物業管理主要在中國從事物業管理服務。

根據關於收購目標公司70%股權的日期為二零二一年七月二十二日的買賣協議，以下集團公司(「除外集團公司」)將於收購事項完成起計1年內從目標公司分拆，因此目標集團將僅包括目標公司及貴州中鐵物業管理：

1. 成都凱瑞爾醫藥科技有限公司
2. 貴州中鐵吉達房地產開發有限公司
3. 貴州興隆優智物業服務有限公司
4. 貴州中鐵興亞資產管理有限公司
5. 貴州興隆逸生活科技物業服務有限公司
6. 貴州華信融資擔保有限公司
7. 貴州台海合家物業服務有限公司

8. 貴州興隆家政服務有限公司
9. 貴州省問水酒店管理有限責任公司
10. 貴州恒滙物業管理服務有限公司

除外集團公司並未被納入目標集團截至評估日期的本次估值中。

## 4 經濟概覽

### 中國經濟概覽

經濟增長：根據中國國家統計局的數據，於截至二零二一年三月止三個月，中國經濟經季節性調整後的按季增幅為0.6%，低於市場預期的1.5%增幅，而上一季度則上調3.2%。此為自二零二零年第一季度錄得下降以來最弱的季度增長。

通貨膨脹：於二零二一年三月，中國的消費者價格指數同比上升0.4%，此前一個月下降0.2%，而市場預期為上升0.3%。此為自二零二零年十月以來的最高指數，乃由於非食品類商品的成本大幅反彈。與此同時，家庭用品和服務的成本在二月份下降0.2%後持平，而其他商品和服務的價格進一步下降。食品價格下降0.7%，為連續第二次下降，其中豬肉價格跌幅更大。按月計算，消費者價格於三月份下降0.5%，是四個月來的首次下降，此前二月份上升0.6%。

匯率：人民幣兌美元匯率由二零二零年三月的人民幣7.0808元：1美元升至二零二一年三月的人民幣6.5518元：1美元。

外部行業：根據中國國家統計局的數據，於二零二一年第一季度，中國貨物對外貿易額達人民幣8.47萬億元，同比增長29.2%。出口額增長38.7%至人民幣4.61萬億元，進口額增長19.3%至人民幣3.86萬億元。貿易順差激增690.6%至人民幣7,592.9億元。於二零二一年第一季度，東南亞國家聯盟、歐盟、美國及日本作為中國四大貿易夥伴，與中國的貿易額分別達人民幣1.24萬億元、人民幣1.19萬億元、人民幣1.08萬億元及人民幣5,614.2億元，增幅分別為26.1%、36.4%、61.3%及20.8%。與一帶一路倡議國家及區域全面經濟夥伴關係協定的貿易夥伴進行的貿易額分別增長21.4%及22.9%。總體而言，今年以來，中國的對外貿易一直在恢復及增長，並出現更多積極因素。同時，隨著新冠病毒疫情在全球範圍內的持續蔓延，國際經濟形勢依然嚴峻複雜，對外貿易面臨著不穩定和不確定因素。

## 5 行業概覽

中國指數研究院發佈的中國物業管理行業市場研究報告顯示，行業發展迅速，物業服務百強企業的平均收入從二零一五年的人民幣540.8百萬元增至二零一九年的人民幣1,040.2百萬元。大型物業管理企業積極通過併購加快擴張，以擴大物業管理規模，實現規模經濟效益以提高市場地位。按在管建築面積計，物業服務十強企業的市場份額從二零一五年的7.6%上升到二零一九年的9.2%。因此，市場繼續變得更加集中。

傳統上，物業開發商通常將新項目授予各自的物業管理部門或戰略合作夥伴，這是物業管理公司獲得項目以進行發展的主要途徑。近年來，許多著名物業管理公司開始對並無物業管理部門的第三方開發商的新項目進行投標。同時，隨著物業銷售市場進入成熟階段，銷售增長溫和，來自二級市場的在管建築面積的比例也越來越有意義。

最近從基本物業管理服務中衍生出增值服務。非業主增值服務一般與物業銷售及諮詢服務有關，而業主增值服務則與社區的日常需求有關，如家政服務、維修保養及托兒等。根據中國指數研究院的數據，物業服務百強企業於二零一九年的增值服務平均收入為人民幣223.1百萬元，而二零一五年則為人民幣90.4百萬元。

## 6 價值的定義

本報告乃根據《國際估值標準(二零二零年版)》編製。於估計是次委聘評估的股權的市值時，我們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。」除另有說明外，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 一般估值概覽

通常用於制定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

收益法注重業務或資產產生收入的能力。收益法透過計算業務或資產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)，以計量其現值。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評估日期的可用回報率。

### 市場法

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

市場法於對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計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，複製或替換新資產成本會予以調整，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換新更高的成本。

### 選定方法

在達致我們意見時，我們已考慮全部三種資產類別估值方法並就各類別選用最為適用之方法。我們的結論乃基於就我們分析之目的及範圍而言屬最為適用之方法，同時考慮我們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，我們主要依賴市場法。根據市場法，我們依賴目標集團的指標上市公司的交易倍數。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。市場法不僅反映當前市場投資偏好或投資環境，而且提供最新的公開市場信息，從而使管理層可以作出更有意義的決策。

根據市場法，目標集團股權的市值可以根據公開交易的可資比較公司最近公佈的財務數據(如交易價格及財務基本面)而釐定。市場對行業的預期反映於可資比較公司的估值倍數上。經詳盡搜索後，我們認為有足夠數量的可資比較公司從事與目標集團類似的業務，並存在截至評估日期的相關公開數據。該等因素有助進行有意義的比較，並為釐定估值倍數提供依據。因此，市場法被視為本次估值的適當及可靠方法。

我們並未採納成本法，原因乃其可能無法反映創收業務的預期未來經濟利益。我們亦未採納收益法，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。

## 8 目標集團70%股權市值的估計

### 緒言

於本報告本節，我們概述得出目標集團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，估計私人已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。

為採納市場法項下的指標上市公司法，我們須釐定可資比較公司的適用估值倍數，其中我們已考慮市價對銷售額比率(「**市銷率**」)、市價對盈利(「**市盈率**」)及市價對賬面價值(「**市賬率**」)倍數。



由於未能考慮目標集團的盈利能力或盈利潛力，因此未採用市賬率倍數。市盈率倍數優於市銷率倍數，因為市盈率倍數可以考慮目標集團的成本架構及盈利能力。市盈率倍數是估算獲利公司市值的常用倍數。因此，自評估日期起，我們已於目標集團的估值中採用市盈率倍數。

選擇指標公司乃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，會優先選擇位於同一地理位置之公司，如同一地理位置內並無產生有意義結果，則擴大至其他地理位置。

我們盡力查詢與目標集團之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：

- 該等公司主要於中國從事物業管理業務，與目標集團業務接近；
- 該等公司於上一財政年度超過50%總收入乃產生自物業管理業務；及
- 該等公司於香港活躍上市且上市歷史超過兩年。

在可資比較公司的篩選過程中，我們重點關注公司在主營業務、地域劃分及資本市場方面的核心屬性。所有被採納的可資比較公司均於香港上市，且在上一個財政年度，其總收入有超過50%產生自中國的物業管理，與目標集團的核心屬性相一致。以該等核心屬性為選擇標準，可用的樣本量為10個(不包括虧損公司)。

如果樣本量足夠大，可以考慮可資比較公司與目標集團在盈利能力水平及收益及／或資產、淨值、增長率、杠杆比率及流動資金方面的可比性。然而，在確定選擇標準時，按重要程度排序，主營業務、地域劃分及資本市場方面的核心屬性應優先於其他屬性。

在本次估值中，我們在選擇標準與可用的10個樣本量之間取得了平衡，並認為選擇標準及入圍的可資比較公司具有合理的可比性，可為目標集團的估值提供物業管理行業的公平合理估計。

鑑於經考慮主要業務、地理分部及資本市場後的合理樣本量，我們並無考慮可資比較公司及目標集團在盈利能力及收入水平及／或資產、淨值、增長率、杠杆及流動資金方面的可比性。



我們認為從較小的可資比較公司群體中得出的估計中位數與從較大的樣本中得出的估計中位數相比，可能更不穩定及更容易受到隨機誤差或市場波動的影響。另外，據觀察，由於可資比較公司的市值(即規模)與市盈率倍數之間並無直接關係，如果就規模採用額外選擇標準，未必可縮小／調和可資比較公司的市盈率範圍。此外，用作選擇標準的市值範圍或分界點非常主觀，由此產生的倍數可能有偏差。

考慮到在採用額外選擇標準時可能出現的不利情況，以及目前可用的可資比較公司樣本量為10個，我們認為具有核心屬性的選擇標準及由此產生的可資比較公司樣本量對於本次估值而言屬公平合理。

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	主要業務概述	最大收入國家
彩生活服務集團有限公司 (1778 港股)	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。	中國
中海物業集團有限公司 (2669 港股)	中海物業集團有限公司是一家物業管理公司。該公司在中國香港及澳門管理住宅社區、商業物業及政府物業。	中國
中奧到家集團有限公司 (1538 港股)	中奧到家集團有限公司是一家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。中奧到家集團亦通過派出現場工作人員提供銷售協助。	中國
時代環球集團控股有限公司 (2310 港股)	時代環球集團控股有限公司為一家多元化的控股公司。該公司的核心業務包括物業管理、酒店經營及物業投資。時代環球集團控股在中國香港及加拿大開展業務。	中國

可資比較公司	主要業務概述	最大 收入國家
碧桂園服務控股有限公司 (6098 港股)	碧桂園服務控股有限公司為一間投資控股公司，是中國領先的以住宅物業為主的綜合物業管理服務供應商。其附屬公司主要從事物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務、「三供一業」業務及城市服務。	中國
雅生活智慧城市服務股份有限公司 (3319 港股)	雅生活智慧城市服務股份有限公司提供物業管理服務。該公司提供水電維修、停車場管理、家居清潔及其他服務。雅生活智慧城市服務亦從事室內裝修工程、景觀工程及其他。	中國
綠城服務集團有限公司 (2869 港股)	綠城服務集團有限公司於房地產服務行業經營。該公司提供物業管理、諮詢及社區增值服務。	中國
旭輝永升服務集團有限公司 (1995 港股)	旭輝永升服務集團有限公司為物業管理服務供應商。該公司提供住宅物業、非住宅物業、銷售協助服務、房屋維修服務、交付前檢查服務及社區增值服務。旭輝永升服務集團在中國為客戶提供服務。	中國

可資比較公司	主要業務概述	最大 收入國家
浦江中國控股有限公司 (1417 港股)	浦江中國控股有限公司是一家物業管理公司。該公司提供工程、維修保養、保安及清潔和園藝服務。浦江中國控股為中國的辦公大樓、文化場所、體育場館、展覽館、政府物業及工業區提供服務。	中國
濱江服務集團有限公司 (3316 港股)	濱江服務集團有限公司是一家知名物業管理服務供應商。該公司為住宅及非住宅物業提供物業管理服務，包括保安、清潔、園藝、維修、保養及輔助服務。濱江服務集團在中國為客戶提供服務。	中國
奧園健康生活集團有限公司 (3662 港股)	奧園健康生活集團有限公司為物業管理服務及商業運營服務供應商。該公司為住宅及非住宅物業提供物業管理服務，包括保安、清潔、園藝、維修和保養服務。奧園健康生活集團亦提供商業運營諮詢服務。	中國

資料來源： 彭博社及可資比較公司年報

上述所有入圍的可資比較公司均主要在中國從事物業管理業務，其中可資比較公司在上一個財政年度的總收入中超過50%來自中國的物業管理服務。在資本市場／上市地點方面，截至估值日期，所有可資比較公司均於香港活躍上市，並有超過兩年的上市歷史。總而言之，所有可資比較公司的主要業務、地區分部及資本市場均與目標集團一致，並具有可比性。

以下載列截至評估日期摘錄自彭博社的可資比較公司市盈率倍數，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 港股)	8.8 倍
中海物業集團有限公司(2669 港股)	34.1 倍
中奧到家集團有限公司(1538 港股)	(附註2) 5.0 倍
時代環球集團控股有限公司(2310 港股)	(附註1) 不適用
碧桂園服務控股有限公司(6098 港股)	(附註2) 77.9 倍
雅生活智慧城市服務股份有限公司(3319 港股)	23.3 倍
綠城服務集團有限公司(2869 港股)	47.7 倍
旭輝永升服務集團有限公司(1995 港股)	(附註2) 74.4 倍
浦江中國控股有限公司(1417 港股)	24.3 倍
濱江服務集團有限公司(3316 港股)	22.2 倍
奧園健康生活集團有限公司(3662 港股)	13.2 倍
<b>中位數</b>	<b>23.8 倍</b>

資料來源： 彭博社

附註1： 該公司在截至評估日期的最近一個財政年度錄得淨虧損。

附註2： 高於及低於平均值1個標準差的離群值。

我們注意到，截至估值日期，可資比較公司的市盈率倍數的範圍相對較大。然而，我們認為該寬泛的範圍僅為正常的市場波動，應該會收斂於反映公司基本面的一個穩定水平。此外，中位數是估值師對數據集普遍採用的估計。中位數比平均數更受推崇，因為其可以最大限度地減少離群點的影響。

為進行交叉核對，我們已估算出截至估值日期可資比較公司的平均市盈率(不包括離群值)。如上表(附註2)所示，在剔除高於及低於平均值1個標準差的離群值後，可資比較公司的市盈率介乎8.8倍至47.7倍。不包括離群值倍數的平均市盈率为24.8倍，接近所採用的市盈率中位數23.8倍。

為作參考，可資比較公司截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年三月三十一日(評估日期)、二零二一年六月三十日及二零二一年九月三十日的市盈率倍數範圍及中位數顯示如下：

截至	二零二一年			
	二零二零年 十二月三十一日	二零二一年 三月三十一日 (評估日期)	二零二一年 六月三十日	二零二一年 九月三十日
市盈率倍數範圍	4.3 倍至 64.7 倍	5.0 倍至 77.9 倍	4.1 倍至 66.2 倍	3.8 倍至 48.5 倍
市盈率倍數中位數	21.1 倍	23.8 倍	26.1 倍	20.5 倍

我們認為，市場倍數在不同時期的波動屬正常，且據觀察，可資比較公司的市盈率倍數範圍從二零二一年三月三十一日至二零二一年九月三十日趨同。所採用的市盈率倍數中位數23.8倍在二零二零年十二月三十一日至二零二一年九月三十日期間(即本通函最後實際可行日期(二零二一年十二月十六日)前的最後四個季度末)處於合理範圍。

此外，我們亦就市盈率倍數變化對目標集團市值的影響進行敏感度分析，見下文「敏感度分析」一節。敏感度分析顯示，如果現狀市盈率倍數中位數23.8倍大幅下降50%至11.9倍，目標集團70%股權的市值將為人民幣179,407,000元，仍高於收購目標集團70%股權的代價(即人民幣156,800,000元)。

考慮到上述情況，我們認為採用市盈率倍數中位數以估計目標集團的市場價值屬公平合理。

我們將截至評估日期的可資比較公司的市盈率倍數中位數乘以目標集團最近12個月的正常化純利，以得出目標集團的股權價值。12個月的正常化純利為人民幣20.67百萬元，乃基於(A)通函附錄二所述目標集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核財務資料；(B)截至二零二零年三月三十一日止三個月的未經審核管理賬目；及(C)截至二零二一年三月三十一日止三個月的未經審核管理賬目，按(A)-(B)+(C)計算，且不包括非經常性其他收入，並按中國西部大開發計劃範圍內適用於目標集團的15%優惠所得稅稅率進行正常化。我們其後就缺乏市場流通性折讓(「缺乏市場流通性折讓」)及控制權溢價而對目標集團的衍生股權價值進行調整，以計及目標集團截至評估日期為私營集團之事實，且主體股權乃按控制權基準。

目標集團截至二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止三個月的未經審核管理賬目乃由 貴公司管理層以應有的謹慎及努力提供及審閱，惟未經 貴公司核數師審閱。

由於並無截至二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止三個月的經審核財務報表，管理層提供的截至估值日期的未經審核管理賬目為反映目標集團截至估值日期最近12個月期間財務狀況及業績的最新相關財務資料。此外，通常做法為採用截至估值日期的最新資料而非過往經審核數字。因此，我們認為採用未經審核管理賬目屬公平合理。

據悉，目標集團在收取管理費方面存在內部控制缺陷及不足之處。誠如目標集團管理層所告知，該等缺陷及不足之處的後果已充分實際化，並在目標集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核財務報表及目標集團截至二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止三個月的未經審核管理賬目中呈列為貿易及其他應收款項預期信貸損失（「**預期信貸損失**」）撥備。該預期信貸損失撥備對純利有負面影響，已反映於目標集團最近12個月的正常化純利中，以得出目標集團的市值。

另一方面，市盈率倍數中位數代表行業中位數基準及市場對股權價值的預期，與於香港上市並從事中國物業管理行業的中游市場參與者的純利表現相比較。

由於目標集團最近12個月經扣除預期信貸損失後的正常化純利已充分反映目標集團在收取管理費方面的內部控制缺陷及不足之處，因此並無對市盈率倍數中位數（行業基準）進行進一步調整，以避免重複計算或計算錯誤。

#### **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渠道。因此，普通股之市值須作出調整以反映缺乏流通性及現成市場。

我們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憑證。

我們根據Stout Risius Ross, LLC刊發的Stout Restricted Stock Study Companion Guide（二零二零年版）採納約20.6%的市場流通性折讓。

#### **控制權溢價**

控制權溢價為投資者願意在具備適銷性的主要股本價值以外付出以取得業務目標之控制性權益的溢價。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%股權有關的控制程度。

我們根據FactSet Mergerstat, LLC刊發的Mergerstat控制權溢價研究（Mergerstat Control Premium Study）採納約24.8%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：

	人民幣元
(A) 截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核除稅前溢利(不包括非經常性其他收入)	25,225,000
(B) 截至二零二零年三月三十一日止三個月的未經審核除稅前溢利(不包括非經常性其他收入)	2,666,173
(C) 截至二零二一年三月三十一日止三個月的未經審核除稅前溢利(不包括非經常性其他收入)	1,754,233
<b>截至二零二一年三月三十一日最近12個月的正常化除稅前溢利(A-B+C)</b>	<b>24,313,060</b>
減：適用於目標集團的15%優惠所得稅稅率	(3,646,959)
<b>截至二零二一年三月三十一日最近12個月的正常化純利</b>	<b>20,666,101</b>
<b>截至二零二一年三月三十一日</b>	

	人民幣元
最近12個月正常化純利	20,666,101
乘以：截至評估日期的中位數市場倍數	23.8倍
<b>股權價值(基於適銷性及少數股東權益基準)</b>	<b>491,930,837</b>
加：控制權溢價24.8%	121,998,848
減：缺乏市場流通性折讓20.6%	(101,337,752)
<b>目標公司100%股權市值</b>	<b>512,591,932</b>
<b>目標公司70%股權市值(已約整)</b>	<b>358,814,000</b>

附註：由於約整，總額可能並非各項之和。



### 敏感度分析

下表顯示所採用的市盈率倍數變動+/-50%對目標集團70%股權的市值的影響：

市盈率倍數變動百分比	市盈率倍數	目標集團70% 的市值(經約整) (人民幣元)
50%	35.7倍	538,222,000
40%	33.3倍	502,340,000
30%	30.9倍	466,459,000
20%	28.6倍	430,577,000
10%	26.2倍	394,696,000
0%	23.8倍	358,814,000
-10%	21.4倍	322,933,000
-20%	19.0倍	287,051,000
-30%	16.7倍	251,170,000
-40%	14.3倍	215,289,000
-50%	11.9倍	179,407,000

### 對初步草擬估值的備註

我們根據截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止三個月的未經審核管理賬目(不包括非經常性其他收入)並按中國的法定利得稅稅率25%得出的正常化12個月純利人民幣13.73百萬元進行初步草擬估值。

本估值報告得出的最終估值乃基於目標集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核財務資料(見通函附錄二)及管理層提供的截至二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止三個月的最新未經審核管理賬目(不包括非經常性其他收入)並按中國西部大開發計劃範圍內適用於目標集團的15%優惠所得稅稅率進行正常化的正常化12個月純利人民幣20.67百萬元計算。

於編製初步草擬估值期間，由於可用的資料有限，我們採用了25%的標準中國企業所得稅稅率。誠如管理層在編製最終估值期間進一步告知，由於目標集團在中國西部地區的業務，其有資格將稅率降至15%。因此，在最終估值中採用的稅率已相應更新。



## 9 主要假設

就本次評估而言，我們已作出若干假設以充分支持對目標集團之估值結論。偏離下述主要假設可能會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：

- 目標集團截至評估日期的最近12個月正常化純利(摘自截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核財務報表以及管理層提供之目標集團截至二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止三個月的未經審核管理賬目)可合理代表目標集團截至評估日期最近12個月的財務狀況及表現，因為無法獲得有關期間的經審核財務賬目；
- 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率將維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益及盈利能力受到不利影響；
- 目標集團將挽留並擁有能勝任的管理層、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商業證書或牌照，並可於屆滿時予以重續；
- 相關行業的行業趨勢及市況將不會嚴重偏離經濟預測；及
- 管理層提供的所有資料及聲明(彼等對有關資料及聲明全權負責)於所有重大方面屬真實、準確及完整。

## 10 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，我們合理認為目標集團之70%股權截至二零二一年三月三十一日的市值約為人民幣叁億伍仟捌佰捌拾壹萬肆仟元(人民幣358,814,000元)。

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%股權截至評估日期的市值，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，惟根據我們的委任函條款則另作別論。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。向任何其他人士洩露有關資料或會對 貴集團造成損害。

此 致

代表  
國際評估有限公司  
謹啟

編製及分析人士：  
林詠瑜，*CFA*  
陳嘉豪，*FRM*

林詠瑜女士於估值及財務分析領域擁有逾十年經驗，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。林女士為特許金融分析師(*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。

陳嘉豪先生於估值及財務分析領域擁有約兩年經驗，包括商業估值、無形資產、金融工具估值及購買價分配。陳先生為認證財務風險管理師，其畢業於香港大學，獲得理學士學位，主修風險管理，輔修數學。

## 11 限制性條件說明

本次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，不得在任何招股章程、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及批准，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的任何個人的身份、或彼等所屬的專業協會或組織的身份)。我們不就因未經授權以任何形式及/或違背本報告所述目的傳閱、出版或轉載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、刊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，惟未在所有情況下獲得核實。我們概不保證有關資料的準確性。我們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宜承擔任何責任，包括對法律或合約的詮釋。我們並未對法定說明或與估值對象相關的法律事宜進行調查，亦不承擔任何責任。
5. 我們不對市況的變化承擔任何責任，亦無義務修訂本報告以反映於評估日期後發生的事件或條件。
6. 本報告中表述的估計、結論及意見適用的評估日期載列於本報告首頁。本次評估僅於所示估值日期有效。我們的評估意見基於估值日期呈報貨幣之購買力。估值意見根據是次評估當日的財務狀況進行估計。

7. 我們概不對於本報告評估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)，惟我們保留如此行事的權利。除非作出具體安排，否則本報告概無要求國際評估或簽署本報告或與本報告有關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. 我們假設已經或隨時可向任何地方或國家政府或私人實體或組織取得或重續一切所需牌照、證書或其他法定或行政授權，可用於本報告所載價值估計所依據之任何用途。
9. 我們並未對估值對象的所有權或任何負債進行調查，亦不承擔任何責任。我們假設擁有負責任的所有權及能勝任的管理層。
10. 本報告對估值對象各組成部分的總估值的任何分配以及各評估方法所報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評估合併使用。
11. 本評估報告可能不包括對估值過程中用於得出評估人員估計價值的數據、推理及分析的全面討論。有關數據、推理及分析的證明文件乃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擬定用途。評估人員不對未經授權使用本報告負責。
12. 我們的估值僅為在評估日期合理預期出售或處置估值對象權益的指示性金額，可能與實際交易價格有所不同。
13. 據我們所深知及所確信，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所規限，屬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的任何個人目前或未來於本報告的估值對象及所涉各方均無任何權益。國際評估或簽署本報告或與本報告有關的任何個人對本報告的估值對象或與是次委聘相關的各方並無偏見。是次委聘並不取決於得出或呈報預先確定的結果。國際評估或簽署本報告或與本報告有關的任何個人完成是次委聘的報酬概無取決於得出或呈報有利於客戶事業的預先釐定價值或價值取向、估值意見的金額、達成約定的結果或發生與本次評估的擬定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	佔本公司 全部已發行股本的 概約百分比
劉江先生 (「劉先生」)	於受控制法團權益 <sup>(1)</sup>	286,439,934 <sup>(1)</sup>	51.15%

### (ii) 於相聯法團股份的好倉

董事	相聯法團名稱	股份數目	佔相聯法團 全部已發行股本的 概約百分比
劉先生	Brilliant Brother <sup>(1)</sup>	1	100%

附註：

- (1) Brilliant Brother為一間全部已發行股本由劉先生持有的公司，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。

### 3. 擁有5%或以上股權的主要股東及其他人士的權益及淡倉

除上文附錄六的「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 (%)
劉宏女士 <sup>(1)</sup>	配偶權益	286,439,934	51.15%

附註：

- (1) 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。

#### 4. 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。

#### 5. 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。

#### 6. 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二零二零年十二月三十一日(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。

#### 7. 訴訟

目標公司及貴州華信涉及若干與貸款糾紛有關的進行中的訴訟申索，目標公司作為擔保人面臨的最高風險為約人民幣37,750,000元。該風險已於目標集團截至二零二一年六月三十日止六個月的的損益中全額計提。更多詳情請參閱本通函附錄二所載目標集團財務報表附註25。

除上文所披露者外，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。



## 8. 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) 北京泓升投資有限責任公司(本公司的全資附屬公司)、上海同進置業有限公司、湖州懿宏企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)、上海同進物業服務有限公司、湖州雍潤企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)與楊德林先生訂立日期為二零一九年十二月二十八日的有條件買賣協議，內容有關收購上海同進物業服務有限公司之70%股權，代價為人民幣29,590,500元；
- (b) 創僑證券有限公司與本公司於二零二零年六月十五日訂立的協議，內容有關按協議所載的條款及條件致力配售最多80,000,000股新股份，配售所得款項總額約為102,400,000港元；
- (c) 北京泓升投資有限責任公司(本公司的間接全資附屬公司)、東莞市寶盈房地產開發有限公司及東莞市寶盈物業管理有限公司訂立日期為二零二零年九月二十一日的買賣協議，內容有關收購東莞市寶盈物業管理有限公司的60%股權，代價為人民幣15,000,000元；
- (d) 買方、楊武均先生、車子勇先生及貴州星際物業服務有限公司訂立日期為二零二零年十月十日的買賣協議，內容有關收購貴州星際物業服務有限公司的51%股權，代價為人民幣25,500,000元；
- (e) 買方、黃加紅先生、楊學鵬先生、宋運漢先生及中山市中正物業管理有限公司訂立日期為二零二零年十一月三日的買賣協議，內容有關收購中山市中正物業管理有限公司的51%股權，代價為人民幣15,400,000元；



- (f) 買方、北京合量正信科技中心(有限合夥)、北京正信中和物業管理有限公司及呼和浩特市慧谷物業服務有限公司訂立日期為二零二零年十一月三日的買賣協議，內容有關收購呼和浩特市慧谷物業服務有限公司的合共65%股權，代價為人民幣12,000,000元；
- (g) 買方、鄧利華先生、饒運科先生及四川萬晟物業服務有限公司訂立日期為二零二零年十二月二十八日的買賣協議，內容有關收購四川萬晟物業服務有限公司的60%股權，代價為人民幣42,900,000元；
- (h) 創僑證券有限公司與本公司於二零二一年一月十四日簽訂的協議，該協議涉及根據協議中的條款及條件致力配售最多80,000,000股新股份，配售所得款項總額約為160,000,000港元；
- (i) 北京泓升投資有限責任公司(本公司的間接全資附屬公司)、湖州深華企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)及江蘇深華時代物業集團有限公司訂立日期為二零二一年二月五日的買賣協議，內容有關收購江蘇深華時代物業集團有限公司的51%股權，代價為人民幣40,800,000元；
- (j) 買方、盤錦福興房地產開發有限公司及盤錦四季城物業管理有限公司訂立日期為二零二一年四月二十八日的買賣協議，內容有關收購盤錦四季城物業管理有限公司的51%股權，代價為人民幣18,360,000元；及
- (k) 買賣協議。

## 9. 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。自二零二零年十二月三十一日(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。

## 10. 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港灣道26號華潤大廈2609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17M樓。
- (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。

**11. 展示文件**

以下文件於本通函日期起計不少於14日期間內可於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 ([www.hevolwy.com.cn](http://www.hevolwy.com.cn)) 查閱：

- (a) 本通函附錄二所載目標集團的會計師報告；
- (b) 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；
- (c) 本通函附錄五所載目標集團的估值報告；
- (d) 本附錄「重大合約」一節所提述的重大合約；及
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所提述的同意函。

# 臨時股東大會通告



## 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)

茲通告和泓服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年一月十一日(星期二)上午十時正假座中華人民共和國北京市海淀區中關村南大街甲18號北京國際大廈D座16層舉行臨時股東大會，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)：

### 普通決議案

1. 「動議謹此批准、確認及追認貴州福瑞盈信息諮詢有限公司(作為「買方」)、屈培軍先生、范德新女士(作為「賣方」)及貴陽興隆物業管理有限公司(作為「目標公司」)就買方向賣方收購目標公司股權總額的70%而訂立的日期為二零二一年七月二十二日的買賣協議(「買賣協議」，其註有「A」字樣之副本已提呈臨時股東大會並由臨時股東大會主席簡簽以供識別)及其項下擬進行之交易」；
2. 「動議謹此授權本公司任何董事於彼可能認為屬必要、適宜或權宜之情況下，進一步採取一切相關行動及事宜，磋商、批准、同意、簽署、簡簽、追認及／或簽立相關其他文件並採取一切步驟，以實施及／或落實買賣協議的條款及其項下擬進行的交易」。

代表董事會  
和泓服務集團有限公司  
執行董事  
王文浩

香港，二零二一年十二月二十二日

## 臨時股東大會通告

附註：

- (a) 根據本公司之組織章程細則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，大會上的所有決議案將以投票方式進行表決(惟大會主席作出決定，容許有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決除外)。投票結果將根據上市規則在香港交易及結算所有限公司及本公司之網站刊登。
- (b) 凡有權出席以上大會及於會上投票之任何本公司股東，均有權委任其他人士作為其代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任一位以上受委代表，代其出席以上大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。倘超過一名受委代表獲委任，則相關代表委任表格上須註明每位獲如此委任之受委代表所代表之股份數目。
- (c) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或該等授權書或授權文件之核證副本，須不遲於上述大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處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17M樓，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會及於會上投票，而在此情況下，委任代表文據將被視作已撤回。
- (d) 為確定出席上述大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二二年一月六日(星期四)至二零二二年一月十一日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，本公司的未登記股份持有人應確保於二零二二年一月五日(星期三)下午四時三十分前將所有過戶文件連同相關股票送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理過戶登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

於本通告日期，董事會之成員包括兩名執行董事，為胡洪芳女士及王文浩先生；兩名非執行董事，為劉江先生及周煒先生；以及四名獨立非執行董事，為陳磊博士、范智超先生、李永瑞博士及錢紅驥先生。