
此乃要件 請即處理

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，概不對因本通函全部或任何部份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。

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商或註冊證券交易機構、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名下所有奧園健康生活集團有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的持牌證券商或註冊證券交易機構或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。



奧園健康生活集團有限公司

AOYUAN HEALTHY LIFE GROUP COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：3662)

主要交易

建議收購

樂生活智慧社區服務集團股份有限公司

之目標權益

本公司財務顧問



本封面所使用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至22頁。

根據上市規則第14.44條，建議收購事項已自本公司控股股東(定義見上市規則)處獲得書面批准以代替本公司舉行股東大會。本通函僅用於向股東寄發資料。

二零二零年十一月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之會計師報告	II-1
附錄三 — 目標集團之管理層討論與分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零一九年總租賃協議」	指	本公司(為其本身及作為本集團其他成員公司的受託人)與中國奧園(為其本身及作為母公司集團其他成員公司的受託人)訂立日期為二零一九年二月二十二日的協議，內容有關本集團向母公司集團租用若干物業作為辦公室用途，期限自上市日期起至二零二零年十二月三十一日止
「二零一九年總物業管理協議」	指	本公司(為其本身及作為本集團其他成員公司的受託人)與中國奧園(為其本身及作為母公司集團其他成員公司的受託人)訂立日期為二零一九年二月二十二日的協議，內容有關本集團向母公司集團提供物業管理服務，期限自上市日期起至二零二零年十二月三十一日止
「奧園健康生活(廣州)」	指	奧園健康生活(廣州)集團有限公司，一間根據中國法律成立之公司及為本公司之間接全資附屬公司
「組織章程細則」	指	本公司現時生效的組織章程細則
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「中國奧園」	指	中國奧園集團股份有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3883)
「本公司」	指	奧園健康生活集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3662)

釋 義

「完成」	指	根據正式股份轉讓協議之條款及條件完成建議收購事項
「完成日期」	指	具有本通函「2.2.代價」一段所賦予之涵義
「代價」	指	人民幣247,904,000元，即買方就建議收購事項將向賣方支付之總代價
「不競爭契據」	指	中國奧園、明興有限公司、Ace Rise Profits Limited、Joy Pacific Group Limited、郭梓文先生及江敏兒女士以本公司(為其本身及作為當中所述各附屬公司的受託人)為受益人簽立日期為二零一九年二月二十二日的不競爭契據承諾
「按金」	指	人民幣50,000,000元，即本集團根據框架協議向賣方支付之按金
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	完成後之本集團
「第一期代價」	指	具有本通函「2.2.代價」一段所賦予之涵義
「正式股份轉讓協議」	指	由目標公司、買方與賣方就建議收購事項訂立之日期為二零二零年六月五日的正式股份轉讓協議
「框架協議」	指	由奧園健康生活(廣州)、賣方與目標公司於二零二零年四月二十二日就建議收購事項訂立之框架協議
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立第三方」	指	並非為本公司之關連人士(定義見上市規則)及與其／彼等之最終實益擁有人獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之人士
「京漢」	指	京漢控股集團有限公司，一間根據中國法律成立之公司
「京漢實業投資集團」	指	京漢實業投資集團股份有限公司，一間根據中國法律成立之公司，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000615)
「京漢實業投資集團收購事項」	指	具有本通函「7.1中國奧園收購京漢實業投資集團」一段所賦予之涵義
「最後實際可行日期」	指	二零二零年十一月二十三日，即本通函付印前為確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市日期」	指	二零一九年三月十八日，即股份於聯交所上市之日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「少數股東目標權益」	指	具有本通函「2.1.建議收購事項之性質及將予收購之資產」一段賦予該詞的涵義
「田先生」	指	田漢先生，目標公司之董事及當時控股股東
「全國中小企業股份轉讓系統」	指	全國中小企業股份轉讓系統
「訂約方」	指	正式股份轉讓協議之訂約方，及「訂約方」指其任何一方
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

釋 義

「物業管理補充協議」	指	本公司(為其本身及作為本集團其他成員公司的受託人)與中國奧園(為其本身及作為母公司集團其他成員公司的受託人)訂立日期為二零二零年三月十三日的協議，以修訂及補充二零一九年總物業管理協議
「建議收購事項」	指	買方向賣方建議收購目標權益
「招股章程」	指	本公司日期為二零一九年二月二十八日之招股章程
「買方」	指	廣州奧智慧物業投資有限公司，一間根據中國法律成立之公司並為本公司之間接全資附屬公司
「餘下股權」	指	目標公司於完成後之全部股本之合共20%
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二期代價」	指	具有本通函「2.2.代價」一段所賦予之涵義
「證券交易守則」	指	董事證券交易守則及監事證券交易守則，由本公司採納作為其自身規管董事及監事買賣本公司證券之行為守則，其條款不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

釋 義

「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「目標公司」	指	樂生活智慧社區服務集團股份有限公司，一間於二零零三年二月十四日於中國註冊成立之股份有限公司
「目標公司之少數股東」	指	具有本通函「2.1.建議收購事項之性質及將予收購之資產」一段賦予之涵義
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「目標權益」	指	根據正式股份轉讓協議，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售的目標公司合共全部股本的80%
「賣方」	指	田先生及京漢之統稱
「%」	指	百分比

本通函內所有時間及日期均為香港時間及日期。



奧園健康生活集團有限公司
AOYUAN HEALTHY LIFE GROUP COMPANY LIMITED
(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)
(股份代號：3662)

執行董事：

苗思華先生
陶宇先生

非執行董事：

郭梓寧先生(主席)
陳志斌先生

獨立非執行董事：

洪嘉禧先生
李子俊醫生
王韶先生

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
九龍尖沙咀
金馬倫道33號
The Cameron 26樓

敬啟者：

主要交易

建議收購

樂生活智慧社區服務集團股份有限公司 之目標權益

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二零年四月二十二日、二零二零年五月十四日、二零二零年六月五日、二零二零年七月三十日、二零二零年八月十三日、二零二零年十月三十日及二零二零年十一月二日之公告，內容有關(其中包括)(a)賣方、目標公司及奧園健康生活(廣州)就建議收購事項訂立之日期為二零二零年四月二十二日之框架協議；(b)授出豁免嚴格遵守上市規則第

董事會函件

14.41(a)條及；(c)賣方、目標公司及買方就建議收購事項訂立之日期為二零二零年六月五日之正式股份轉讓協議的公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)建議收購事項之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)目標集團之會計師報告；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；及(v)上市規則規定之其他資料，僅供參考。

2. 正式股份轉讓協議

於二零二零年六月五日(於交易時段後)，賣方、目標公司及買方就建議收購事項訂立正式股份轉讓協議，據此，根據正式股份轉讓協議之條款及條件，賣方已有條件同意以現金出售，及買方已有條件同意收購目標權益，代價為人民幣247,904,000元。

正式股份轉讓協議之主要條款概述如下：

日期 : 二零二零年六月五日(於交易時段後)

訂約方 : (a) 賣方：田先生及京漢；

(b) 買方：廣州奧智慧物業投資有限公司，一間根據中國法律成立之公司及為本公司之間接全資附屬公司；及

(c) 目標公司：樂生活智慧社區服務集團股份有限公司

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方、目標公司及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

2.1. 建議收購事項之性質及將予收購之資產

根據正式股份轉讓協議，買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售目標權益。

於正式股份轉讓協議日期，賣方合共持有目標公司全部股本之約70.82%。根據正式股份轉讓協議，就完成而言，賣方將向目標公司之少數股東(「**目標公司之少數股東**」)收購目標公司全部股本之約9.18%(「**少數股東目標權益**」)。倘賣方收購目標公司全部股本超過

董事會函件

9.18%，則買方將僅收購目標權益（相當於目標公司全部股本之80%），及賣方於完成後將仍為目標公司之股東之一。

目標公司之少數股東及其最終實益擁有人主要為(a)目標公司之高級管理層，彼等於其在全國中小企業股份轉讓系統上市前獲授購股權；(b)於其在全國中小企業股份轉讓系統上市前引入之戰略投資者；(c)於其在全國中小企業股份轉讓系統上市後透過定向增發方式認購目標公司股份的股東；及(d)場內交易者。

下表載列目標公司之少數股東各自於緊接正式股份轉讓協議日期前於目標公司所持各股份數目：

目標公司之少數股東姓名／名稱	於目標公司之 股份數目	佔目標公司 全部股本之 概約百分比
田先生	20,600,000	37.90%
京漢	17,893,000	32.92%
北京瀚恒財智投資管理中心(有限合夥) (「北京瀚恒」)(附註1)	5,394,000	9.92%
申勇	1,830,000	3.37%
袁鴻凱	1,350,000	2.48%
北京全經聯創新投資管理中心(有限合夥) (「北京全經」)(附註2)	1,250,000	2.30%
韓若冰	1,001,000	1.84%
林衛彬	1,000,000	1.84%
北京金億佰投資顧問有限公司 (「北京金億佰」)(附註3)	600,000	1.10%
陳夢迪	1,000,000	1.84%
戴衛	600,000	1.10%
張瑋	600,000	1.10%
周雪	400,000	0.74%

董事會函件

目標公司之少數股東姓名／名稱	於目標公司之 股份數目	佔目標公司 全部股本之 概約百分比
張勇	280,000	0.51%
牛安軍	210,000	0.39%
馬森林	200,000	0.37%
韓義民	150,000	0.28%
吳世陽	1,000	0.00%
段亞娟	1,000	0.00%
總計	54,360,000	100.00%

附註：

- (1) 根據公開可得資料，緊接正式股份轉讓協議日期前，北京瀚恒(為目標集團的員工持股平台)的最終擁有人為段亞娟、杜凌雲、郭暉、賀勝奎、張衛兵、劉春、戴衛、袁鴻凱及張瑋。
- (2) 根據公開可得資料，緊接正式股份轉讓協議日期前，北京全經聯的最終擁有人為楊樂渝、姜煒、袁斌、張向東、孫玉琢及鄒良東。
- (3) 根據公開可得資料，接正式股份轉讓協議日期前，北京金億佰的最終擁有人為馮中華、張玉西及劉玉川。

據董事於作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，目標公司之少數股東及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

賣方於訂立正式股份轉讓協議後開始就收購少數股東目標權益與目標公司之少數股東進行磋商及於其後自兩(2)名機構投資者及十一(11)名個人股東收購少數股東目標權益。據董事於作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方支付予各有關目標公司之少數股東之代價(由賣方與有關目標公司之少數股東之間經公平磋商釐定)介乎少數股東目標權益應佔每股人民幣2.89元至人民幣6.70元之間。有關代價主要計及於有關目標公司之少數股東於彼等收購目標公司股份時所支付之代價及少數股東目標權益之當時市價。少數股東目標權

董事會函件

益之股份轉讓乃於全國中小企業股份轉讓系統在線清算及結算平台進行且並無有關自有關目標公司之少數股東向賣方轉讓少數股東目標權益的其他主要條款及條件。

根據中國證券監督管理委員會頒佈的全國中小企業股份轉讓系統有關規則及法規，將買賣於全國中小企業股份轉讓系統所報股份的投資者須於全國中小企業股份轉讓系統開立交易賬戶。於全國中小企業股份轉讓系統進行交易屬場外性質及主要存在兩種交易機制。第一種，全國中小企業股份轉讓系統股份透過買賣雙方磋商交易首先按協定價格進行買賣。隨後，買賣雙方將委聘證券公司於全國中小企業股份轉讓系統交易平台進行相關交易。第二種，類似於競標程序，賣方委聘證券公司在全國中小企業股份轉讓系統交易平台宣佈特定數目股份之目標價格。然而，證券公司不會主動尋找潛在買方及將僅在有買方接洽證券公司並願意按賣方之目標價格收購特定數目股份時代表賣方進行股份買賣。鑑於賣方股份之潛在買方為場外參與者並為一間於香港上市的公司，倘本集團採納第一種交易方法收購少數股東目標權益，則目標公司之少數股東可能會要求按不合理的價格進行買賣。倘本集團採納第二種交易方法收購少數股東目標權益，將不可避免的延長收購少數股東目標權益的過程，乃由於(a)本集團須於全國中小企業股份轉讓系統開設交易賬戶；及(b)鑑於全國中小企業股份轉讓系統較低的流通性，將不確定目標公司的股東何時按本集團可接納的價格出售股份。同時，全國中小企業股份轉讓系統的股份轉讓須符合相關股權披露要求。因此，鑑於上文所述，董事認為本集團直接自目標公司之少數股東收購少數股東目標權益而非自賣方收購目標權益將增加本集團之不必要時間成本及負擔。

賣方自目標公司之少數股東收購少數股東目標權益，然後買方自賣方收購目標權益之安排將有助減少與目標公司之少數股東就該收購事項討論及磋商所花費時間及結果(包括代價)有關的不確定性。因此，為促進建議收購事項、實現與目標公司之少數股東接洽與磋商確定性及有效性及盡量減少就此產生的人力，買方與賣方經公平磋商後採納及釐定與正式股份轉讓協議項下擬進行之少數股東目標權益收購有關之安排。

於完成後，買方將合共持有目標公司全部股本之80%。目標權益並無附帶任何產權負擔及連同自完成以來隨附之所有權利。代表目標權益之股份將在所有方面於彼此之間及與目標公司其他現有已發行股份享有同等地位。

2.2. 代價

買方應付代價人民幣247,904,000元予賣方指定銀行賬戶，方式如下：

- (a) 買方須於簽署正式股份轉讓協議日期起計十五(15)個營業日內向賣方支付代價之45% (即人民幣111,556,800元，包括本集團根據框架協議向賣方支付之按金) (「第一期代價」)；
- (b) 買方須自完成日期(「完成日期」)起十五(15)個營業日內向賣方支付代價之50% (即人民幣123,952,000元) (「第二期代價」)；及
- (c) 買方須自完成日期起計一百八十(180)日內向賣方支付代價之餘額 (即人民幣12,395,200元)。

倘於簽署正式股份轉讓協議後，目標公司進行配售或將資本儲備兌換為新股份而導致其股本總數發生變動，目標權益的百分比及代價金額將維持不變。於最後實際可行日期，目標公司並無進行任何配售或兌換資本儲備為新股份。

倘代價須根據相關全國中小企業股份轉讓系統規則作出上調，賣方將承擔超出代價之買方額外成本及買方應付之代價金額將維持不變。於最後實際可行日期，代價並無根據全國中小企業股份轉讓系統規則作出上調及維持為人民幣247,904,000元。

於最後實際可行日期，買方已支付並由有關股份於上市日期在聯交所上市之本公司全球發售之未動用所得款項淨額提供資金之第一期代價及第二期代價已根據有關所得款項之先前計劃用途結付。餘下代價結餘 (即人民幣12,395,200元) 擬由本集團之內部資源支付及提供資金。

2.3. 代價之基準

目標公司於近年被評為「中國物業服務百強企業榜」、「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」及「中國華北物業服務領先品牌」。目標公司於物業管理服務行業(尤其是華北地區)佔據突出市場地位。目標公司於華北地區之各類物業管理項目預期會促進及補充本公司物業管理服務分部之發展及規劃。

代價乃由訂約方經參考(其中包括)(a)目標集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核除稅後合併純利；(b)上文所述目標公司所屬行業之市場地位及其物業管理項目；及(c)下文「7.進行建議收購事項之理由及裨益」一段所載的其他因素後，經公平磋商後釐定。

根據上述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為，正式股份轉讓協議(包括代價)的條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

2.4. 先決條件

完成須待(其中包括)下列先決條件獲達成及/或豁免(視乎情況而定)後，方可作實：

- (a) 賣方根據正式股份轉讓協議作出之聲明及保證於完成日期或之前仍然真實、準確且無誤導成分；
- (b) 賣方享有目標權益附帶之全部權利；
- (c) 訂約方已於工商主管部門完成建議收購事項之登記並獲得相關證書；
- (d) 目標集團已完成開展物業管理服務必要之登記及備案；

董事會函件

- (e) 概無任何限制建議收購事項之索償，亦無由任何政府部門提起或向任何政府部門提起的針對目標集團之現有或未決或威脅之索償，其可能令完成屬非法或成為不可能或對建議收購事項造成重大不利影響；
- (f) 目標公司及其主要營運附屬公司之營運業績、資產、管理條件、業務及前景概無重大不利變動，亦無發生個別或共同導致重大不利影響並合理預期將不會個別或共同發生會導致重大不利影響之一項或多項事項；
- (g) 賣方已於完成日期或之前在各方面妥為履行正式股份轉讓協議項下之承諾，包括但不限於完成收購少數股東目標權益；及
- (h) 買方已根據上市規則取得中國奧園之書面批准。

倘因買方未根據正式股份轉讓協議達成或豁免上述任何先決條件而導致未能完成或訂約方未能達成協議以進行完成，則買方有權終止正式股份轉讓協議，於該情況下，第一期代價須於正式股份轉讓協議終止後七(7)日內退還予買方。

於最後實際可行日期，上述先決條件已獲達致。

2.5. 完成

目標公司自願於全國中小企業股份轉讓系統除牌已分別於二零二零年六月三日及二零二零年六月二十四日獲目標公司董事會及目標公司股東批准，及其於二零二零年九月四日起自全國中小企業股份轉讓系統除牌。

完成於二零二零年九月十一日發生，於該日，根據正式股份轉讓協議轉讓的目標權益已正式於工商主管部門登記。於完成時，本公司透過買方間接持有目標權益及因此，目標公司成為本公司之間接非全資附屬公司。目標公司的財務業績將併入本公司的綜合財務報表。

董事會函件

下表載列緊隨完成後目標公司各股東持有的目標公司各股份數目：

股東姓名／名稱	於目標公司的 股份數目	佔目標公司 全部股本的 概約百分比
買方	43,488,000	80.00%
京漢	1,051,000	1.93%
北京瀚恒(附註1)	7,687,000	14.14%
申勇(附註2)	1,830,000	3.37%
張勇(附註3)	280,000	0.52%
任蘭生(附註3)	20,000	0.04%
李祥華(附註3)	1,999	0.00%
段亞娟(附註2)	1,000	0.00%
陳麒元(附註3)	999	0.00%
施一華(附註3)	1	0.00%
謝德廣(附註3)	1	0.00%
總計	54,360,000	100.00%

附註：

- (1) 根據公開可得資料，緊隨完成後，北京瀚恒(為目標集團的員工持股平台)的最終擁有人為段亞娟、杜凌雲、郭暉、賀勝奎、張衛兵及劉春。
- (2) 據賣方告知，申勇及段亞娟曾為目標集團的高級管理層。
- (3) 據賣方告知，張勇、任蘭生、李祥華、陳麒元、施一華及謝德廣為個人投資者。

董事會函件

下表載列於最後實際可行日期目標公司各股東持有的目標公司各股份數目：

股東姓名／名稱	於目標公司的 股份數目	佔目標公司 全部股本的 概約百分比
買方	43,488,000	80.00%
京漢	10,870,000	20.00%
李祥華	1,999	0.00%
施一華	1	0.00%
總計	54,360,000	100.00%

據董事作出合理查詢後所知、所悉及確信，緊隨完成後及於最後實際可行日期，目標公司之股東（買方及京漢除外）及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方。於最後實際可行日期，本公司並無計劃或意向收購餘下股權。

2.6. 終止

倘違約方違約導致正式股份轉讓協議無法全面或部分獲履行，則守約方有權要求違約方支付等同於代價之20%作為違約補償金並可選擇繼續進行建議收購事項或終止正式股份轉讓協議。

3. 有關賣方之資料

京漢為一間於中國註冊成立的有限公司及主要於中國從事投資及資產管理。根據公開可得資料，於最後實際可行日期，京漢由田先生擁有約94.78%權益及由李莉女士擁有約5.22%權益，據董事作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，彼等均為獨立第三方。

4. 有關買方、本公司及本集團之資料

買方(一間根據中國法律成立之公司)為本公司之間接全資附屬公司及為於中國註冊成立的投資控股公司。本公司為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司為中國知名物業管理服務及商業運營服務提供者及本集團主要為物業發展商開發或擁有的物業提供物業管理服務及商業運營服務。

5. 有關目標集團之資料

目標公司主要於中國從事提供物業管理服務。其為一間於中國註冊成立的股份有限公司，其股份先前自二零一六年五月十六日開始於全國中小企業股份轉讓系統挂牌(股份代號：837249)。

由於全國中小企業股份轉讓系統為中國僅向合資格投資者開放的股票市場，全國中小企業股份轉讓系統的流動性及融資靈活性受到極大限制。此外，相較其他股票市場，全國中小企業股份轉讓系統成交量相對較低，令其難以識別及建立目標公司的市值。成交量相對較低亦抑制目標公司以股權或債務方式公開籌集資金以支持其業務增長。此外，全國中小企業股份轉讓系統及聯交所的披露及合規要求及標準有所不同。維持目標公司於全國中小企業股份轉讓系統的上市地位將對本集團施加額外管理、會計及財務負擔。考慮到上文所述，目標公司申請自願於全國中小企業股份轉讓系統除牌且其於二零二零年九月四日自願停止於全國中小企業股份轉讓系統上市。

董事會函件

6. 目標集團之財務資料

下表載列目標公司於截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零二零年五月三十一日止五個月之經審核綜合財務資料(摘自本通函附錄二)：

	截至 二零二零年 五月三十一日 止五個月 (經審核) (概約) 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止財政年度 (經審核) (概約) 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止財政年度 (經審核) (概約) 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止財政年度 (經審核) (概約) 人民幣千元
營業額	154,525	377,539	325,930	212,827
除稅前溢利淨額	11,023	21,327	12,231	4,845
除稅後溢利淨額	8,980	17,108	9,627	3,048

目標公司於二零二零年五月三十一日之經審核綜合資產淨值約為人民幣68,929,000元。

7. 進行建議收購事項之理由及裨益

7.1 中國奧園收購京漢實業投資集團

茲提述中國奧園日期為二零二零年四月七日、二零二零年五月十八日及二零二零年八月五日之公告，據此，母公司集團(作為買方)自京漢及建水泰融企業管理有限公司(兩者作為賣方，均由田先生最終擁有)收購京漢實業投資集團約29.99%之股本(「京漢實業投資集團收購事項」)。於最後實際可行日期，中國奧園為京漢實業投資集團之單一最大股東並取得其控制權且京漢實業投資集團成為中國奧園之間接非全資附屬公司。

於母公司集團對目標公司進行盡職審查的過程中，母公司集團發現京漢實業投資集團之附屬公司(即目標集團)從物業管理服務業務，故其業務與本集團可能存在直接潛在競爭。不競爭契據規定，中國奧園(a)將不會且將促使其緊密聯繫人不會直接或間接參與或持有任何權利或權益或以其他方式參與任何可能與本集團業務構成競爭的業務；及(b)於其直接或間接識別出任何業務機會可從事或擁有本集團不時從事或開展之業務時，將且將會促使其緊密聯繫人將新業務機會轉介或促使轉介予本集團。鑑於上文所述及遵守不競爭契

據，中國奧園將此投資機會轉介予本公司。經開展市場調研並作出合理查詢後，董事會認為，建議收購事項乃為一個良好的投資機遇，因此，本集團就建議收購事項與賣方進行單獨獨立磋商。同時，董事並無獲悉中國奧園於磋商階段起至完成過程中曾參與建議收購事項之任何程序或部分程序，或於建議收購事項及京漢實業投資集團收購事項之間存在任何關係。

於完成建議收購事項及京漢實業投資集團收購事項之前，京漢實業投資集團向目標公司出租其若干物業作辦公室用途，而目標公司向京漢實業投資集團及其附屬公司所開發或擁有的物業提供物業管理服務。於完成建議收購事項及京漢實業投資集團收購事項之後，京漢實業投資集團成為中國奧園之附屬公司，而目標公司成為本公司的附屬公司。此後，京漢實業投資集團與目標公司之間的交易構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易，因此，本集團自母公司集團租用物業及向其提供物業管理服務。由於二零一九年總租賃協議及二零一九年總物業管理協議（經物業管理補充協議修訂及補充）歸管本公司有關向母公司集團租用物業並向其提供物業管理服務各自之持續關連交易，故京漢實業投資集團與目標公司之間的交易乃於本集團之正常業務過程中進行，且屬於該兩份總協議之框架範圍之內。京漢實業投資集團與目標公司之間的交易將遵守相關總協議之條款及條件，且將不會導致本集團與母公司集團之間的任何新關連交易，而各項交易的交易金額將計入相關總協議項下擬進行止各自年度上限。除上文所披露者外，京漢實業投資集團與目標公司之間概無其他業務交易或關係。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，中國奧園於上述京漢實業投資集團與目標公司之間的交易中概無擁有任何重大權益，而上述交易(a)乃按公平原則磋商達致並將於完成後繼續；及(b)並無向中國奧園賦予其他股東無法獲得的利益（無論是經濟或其他利益）。

7.2 其他理由及裨益

本集團主要從事為地產發展商開發或擁有的物業提供物業管理服務及商業運營服務。於二零二零年六月三十日，本集團為98項物業提供物業管理服務，該等物業遍佈中國13個省份、直轄市及自治區的39座城市，在管總建築面積約為16.1百萬平方米。本集團已積極拓展業務規模、組合及區域覆蓋範圍，及繼續開發及拓闊客戶群，向獨立第三方提供

董事會函件

物業管理服務及商業運營服務。作為其業務策略的一部分，本集團擬透過戰略收購物業管理服務供應商擴大其物業管理服務組合，此舉將令本集團獲得進軍新區域市場的途徑，以高效的方式擴大業務組合及高效實現本集團業務策略。

根據中國指數研究院有限公司的一項研究，目標公司在2020中國物業服務百強企業榜排名第35名，連同其附屬公司主要於中國從事提供物業管理服務。憑藉於提供物業管理服務方面擁有顯著而豐富的經驗，目標集團多年來已成功完成眾多中高端物業管理項目。於二零二零年五月三十一日，根據賣方所提供的資料，目標集團有218個項目，在管物業總建築面積約23.3百萬平方米。該等項目主要位於中國北京市、河北省、河南省、天津市、重慶市及四川省。

就地區市場而言，本集團之業務集中於珠江三角洲及長江三角洲一帶，而目標集團之業務主要位於華北地區，尤其是北京市、河北省及河南省。就業務組合而言，本集團主要專注於向住宅物業提供服務，而目標集團一直向包括但不限於住宅物業、商業物業及公共物業及設施物業組合提供服務。就業務策略而言，本集團一直在積極拓展其服務至獨立第三方所開發或擁有之物業。同時，目標集團之項目主要透過外部採購及市場營銷獲得。目標集團採購外部項目的能力可令本集團彌補其於向獨立第三方採購項目的專門知識方面的不足。因此，上述本集團與目標集團之間之差異預期將有助於補充及加強本集團有關地區市場、業務組合及業務策略各個方面的業務。

目標公司的領先市場地位及其於華北地區物業管理服務行業的豐富經驗可令本集團以較低成本及較快步伐進軍華北地區的新地區市場並拓展其業務。董事認為建議收購事項將可令本集團進一步拓展其業務規模、管理組合及地區業務覆蓋。

進一步鞏固本公司於華南地區的市場地位並同時拓展於華北地區之新市場一直為本公司之發展方針。建議收購事項可令本集團利用目標公司於華北地區的現有市場份額。將華南與華北兩個市場進行合併會形成協同效應並提升本集團業務組合的多樣性以及業務覆蓋。此外，本公司計劃逐步提升其於向公共物業提供物業管理服務的市場佔有率。由於目標公司多年來一直從事向公共物業行業提供物業管理服務並作為中國河北省秦皇島市等地區在向公共物業及設施提供物業管理服務方面的領頭羊，董事認為，建議收購事項符合本集團之業務策略，可令本集團進一步提升其於中國市場的影響力及競爭力。

此外，董事一直在積極尋求合適的投資機遇以增加股東回報。由於建議收購事項可令本集團有效共享本集團及目標集團之資源並形成規模經濟效應以有效減少整體用於物業管理的人力、管理成本及開支，大大提升本集團競投項目及合約的成功率。因此，建議收購事項將促進本集團與目標集團之間的策略性合作並創造協同效應，進而可提升本集團之持續盈利能力，因此提升股東回報。

經考慮以上因素，董事會認為，正式股份轉讓協議之條款及條件(包括代價)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司與股東之整體最佳利益。

8. 建議收購事項之財務影響

於完成後，本公司將間接持有目標權益(合共佔目標公司全部股本的80%)，及因此目標公司將成為本公司之間接非全資附屬公司及目標公司的財務業績、資產及負債將相應併入本公司的綜合財務報表內。

8.1 對盈利之影響

根據本通函附錄二所載的目標集團之會計師報告，目標集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核收入及除稅後溢利淨額分別為約人民幣377.5百萬元及約人民幣17.1百萬元，而目標集團於截至二零二零年五月三十一日止五個月的經審核收入及除稅後溢利淨額分別約為人民幣154.5百萬元及人民幣9.0百萬元。

8.2 對資產及負債之影響

根據本通函附錄四所載的經擴大集團之未經審核備考財務資料，倘於二零二零年六月三十日進行建議收購事項，(i)本集團之總資產將由約人民幣1,622.1百萬元增加至約人民幣1,901.8百萬元；(ii)本集團之負債總額將由約人民幣729.4百萬元增加至約人民幣988.3百萬元；及(iii)本集團淨資產將由約人民幣892.7百萬元增加至約人民幣913.5百萬元。

建議收購事項對本集團財務狀況的財務影響的詳情連同編製經擴大集團之未經審核備考財務資料已考慮的基準及假設載於本通函附錄四，以作說明用途。

9. 上市規則涵義

由於建議收購事項根據上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率超過25%但均少於100%，故根據上市規則第14章，建議收購事項將構成本公司之一項主要交易，因此須遵守當中所載之申報、公告及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無股東於建議收購事項中擁有任何重大權益，並須於倘本公司就批准建議收購事項召開股東大會之情況下放棄投票。於最後實際可行日期，中國奧園及其聯繫人間接持有400,535,000股股份，相當於本公司已發行股本之約55.15%。因此，本公司已取得中國奧園之書面批准，本公司毋須根據上市規則第14.44條就批准訂立正式股份轉讓協議及其項下擬進行之交易召開股東特別大會。

若召開股東大會批准正式股份轉讓協議及據此擬進行之交易，董事會將推薦股東於該股東大會投票贊成批准建議收購事項的決議案。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)建議收購事項之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)目標集團之會計師報告；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；及(v)上市規則規定之其他資料，僅供參考。

董事會函件

10. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，正式股份轉讓協議及建議收購事項之條款乃按一般商業條款(乃按公平磋商基準釐定)進行，屬公平合理並符合本公司與股東的整體最佳利益。

11. 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之財務及一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
奧園健康生活集團有限公司
主席
郭梓寧
謹啟

二零二零年十一月二十四日

1. 財務資料概要

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九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之綜合財務資料於以下文件披露，該等文件刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本集團網站(http://www.aoyuanjksh.com/tc)，在本通函中引用作為參考：

- (i) 於二零一九年四月二十三日刊發本集團截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第98頁至211頁)
(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0420/2020042000942.pdf>)；
- (ii) 於二零二零年四月二十日刊發的本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第183頁至327頁)
(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0420/2020042000942.pdf>)；
及
- (iii) 於二零二零年九月二日刊發的本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之中報(第52頁至100頁)
(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0902/2020090200839.pdf>)。

2. 債務

於二零二零年九月三十日(即就債務聲明而言，本通函付印前之最近期實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團擁有未償還借款及租賃負債人民幣319,538,000元，其詳情載列如下：

	本集團 人民幣千元	目標集團 人民幣千元	總計 人民幣千元
借款	260,485	30,179	290,664
銀行借款			
— 無抵押及有擔保	255,500	2,000	257,500
債券			
— 無抵押及有擔保	—	22,900	22,900
同系附屬公司貸款			
— 無抵押及無擔保	—	5,125	5,125
附屬公司之一名非控股股東貸款			
— 無抵押及無擔保	—	154	154
合營企業貸款			
— 無抵押及無擔保	4,985	—	4,985
租賃負債	27,660	1,214	28,874
— 有抵押及無擔保	25,520	962	26,482
— 無抵押及無擔保	2,140	252	2,392
總計	288,145	31,393	319,538

董事確認，除上文所述者及除日常業務過程中的集團內負債及一般貿易應付款項外，於二零二零年九月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無任何重大的已發行及未償還、已獲授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、有期貸款、其他借款或借款性質的債務，包括銀行透支、承兌債務、承兌信貸、租購承擔、未償還按揭及押記或擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經計及建議收購事項及經擴大集團之可動用財務資源，包括內部產生的資金、現有銀行及其他借款)，及在沒有不可預見的情況下，經擴大集團有足夠營運資金以應付其於本通函日期起計未來十二(12)個月之需求。

4. 本集團的財務及貿易前景

本集團為國內知名物業管理服務及商業營運服務供應商。本集團主要從事提供物業管理服務及商業運營服務。同時，透過積極物色潛在收購及合作機遇，本集團將不斷深化及拓展多元化的大健康服務，開拓社區康養及醫療美容服務，為用戶提供優質健康的生活、社交環境、構築全方位的健康生活平台，以補充其物業管理服務及商業運營服務。

作為其業務策略的一部分，本集團擬透過戰略收購物業管理服務供應商擴大物業管理服務組合，此舉將令本集團獲得進軍新區域市場的途徑，以高效的方式擴大業務組合及高效實現本集團業務策略。董事已積極物色適當的投資機遇以提高股東回報及認為建議收購事項將有助於戰略合作及為本集團與目標集團創造協同效益，從而可能增強本集團之持續盈利能力，因而增加股東回報。

目標集團主要於中國從事提供物業管理服務，即向物業開發商、物業擁有人及住戶提供物業管理服務、供暖服務及社區相關服務。根據中國指數研究院有限公司的一項研究，目標公司在2020中國物業服務百強企業榜排名第35名。於二零二零年五月三十一日，目標集團有218個項目，在管物業總建築面積約23,300,000平方米。該等項目主要位於中國北京市、河北省、河南省、天津市、重慶市及四川省。

董事認為，建議收購事項將令本集團(a)進一步拓展其業務規模、在管組合及區域覆蓋範圍；及(b)進一步提升其於中國的市場影響及競爭力，其均符合本集團的業務策略。此外，董事已積極物色適當的投資機遇以提高股東回報及認為建議收購事項將有助於戰略合作及為本集團與目標集團創造協同效益，從而可能增強本集團之持續盈利能力，因而增加股東回報。經考慮以上因素，董事會認為，正式股份轉讓協議之條款及條件(包括代價)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司與股東之整體最佳利益。

5. 重大不利變動

董事確認，本集團的財務或營業狀況自二零一九年十二月三十一日(即本集團最新刊發之經審核綜合財務報表之結算日)以來未曾出現任何重大不利變動。

6. 於本集團編製最近期已刊發的經審核綜合財務報表日期後所收購之公司

收購浙江連天美企業管理有限公司之目標權益

茲提述本集團日期為二零二零年九月十八日之公告(「先前公告」)。除另有所指外，本分段所用詞彙與先前公告所界定者具有相同涵義。

於二零二零年九月十八日，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方就收購事項訂立買賣協議，據此，根據買賣協議之條款及條件，賣方已有條件同意出售，及買方已有條件同意收購目標公司55%的股權，現金代價上限為人民幣691,000,000元。

目標公司為一間於中國註冊成立之有限公司，而目標集團主要於中國從事提供醫美服務業務。於先前公告日期，賣方及買方分別持有目標公司之55%及5%股權。

於該收購後，收購公司董事的應付酬金及應收實物利益的總額並無變動。

以下為自本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)收到的載於第II-1頁至II-87頁的報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

就樂生活智慧社區服務集團股份有限公司及其附屬公司的過往財務資料致奧園健康生活集團有限公司董事之會計師報告

緒言

吾等就第II-4至II-87頁所載之樂生活智慧社區服務集團股份有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱為「目標集團」)之過往財務資料發出報告，該等財務資料包括目標集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年五月三十一日之綜合財務狀況表、以及目標集團於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二零年五月三十一日止五個月(「有關期間」)之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「過往財務資料」)。第II-4至II-87頁所載之過往財務資料構成本報告之一部分，乃就收購目標公司80%股權而編製，以供載入奧園健康生活集團有限公司(「貴公司」)日期為二零二零年十一月二十四日之通函(「通函」)內。

董事對過往財務資料之責任

目標公司之董事須負責根據過往財務資料附註2所載之編製基準編製真實而中肯之過往財務資料，並負責落實目標公司董事認為必需之有關內部監控，以確保於編製過往財務資料時不存在不論是否由於欺詐或錯誤導致之重大錯誤陳述。

貴公司董事須對本通函之內容負責，通函內載有目標集團之過往財務資料，而有關資料乃基根據於與 貴公司的會計政策大致相符之會計政策編製。

申報會計師之責任

吾等之責任為就過往財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具的會

計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及實程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料不論是否由於欺詐或錯誤導致的出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據過往財務資料附註2所載編製基準編製真實而中肯的過往財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估目標公司董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所取得之憑證可足夠及恰當地為吾等意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料根據過往財務資料附註2所載編製基準真實中肯地反映目標集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年五月三十一日止之財務狀況，以及目標集團於有關期間之財務表現及現金流量。

審閱追加期間之比較財務資料

吾等已審閱目標集團追加期間之比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一九年五月三十一日止五個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間之比較財務資料」）。目標公司董事負責根據過往財務資料附註2所載的編製基準編製追加期間之比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對追加期間之比較財務資料得出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令吾等保證吾等

將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。按照吾等之審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間之比較財務資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註2所載的編製基準編製。

就聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例項下之事宜作出之報告

調整

於編製過往財務資料時，概無對第II-4頁所界定之相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註12，當中陳述目標公司就有關期間並無已宣派或已付股息。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二零年十一月二十四日

目標集團之過往財務資料

編製過往財務資料

下文載列之過往財務資料構成本會計師報告的一部分。

目標集團於有關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」)(過往財務資料以此為基準)乃根據符合國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)的會計政策編製，並由吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則審核。

除非另有訂明外，否則過往財務資料均以人民幣(「人民幣」)呈列，並且所有數值已捨入至最近之千位數(人民幣千元)。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
收入	6	212,827	325,930	377,539	147,704	154,525
服務成本		<u>(175,026)</u>	<u>(265,556)</u>	<u>(305,009)</u>	<u>(117,469)</u>	<u>(120,886)</u>
毛利		37,801	60,374	72,530	30,235	33,639
其他收入、收益及虧損	7	5,191	7,516	9,220	3,475	6,463
貿易及其他應收款項的呆賬／預期 信貸虧損模式下的減值虧損撥備 (扣除撥回)	21	<u>(1,154)</u>	<u>(4,810)</u>	<u>(3,380)</u>	<u>(4,286)</u>	<u>(6,573)</u>
投資物業之公平值變動		-	(677)	(578)	(131)	(491)
行政開支		<u>(35,526)</u>	<u>(48,309)</u>	<u>(52,941)</u>	<u>(19,471)</u>	<u>(20,070)</u>
財務成本	8	<u>(1,467)</u>	<u>(1,863)</u>	<u>(3,524)</u>	<u>(1,162)</u>	<u>(1,945)</u>
除稅前溢利		4,845	12,231	21,327	8,660	11,023
所得稅開支	9	<u>(1,797)</u>	<u>(2,604)</u>	<u>(4,219)</u>	<u>(1,431)</u>	<u>(2,043)</u>
年內／期內溢利及全面收益總額	11	<u><u>3,048</u></u>	<u><u>9,627</u></u>	<u><u>17,108</u></u>	<u><u>7,229</u></u>	<u><u>8,980</u></u>
以下人士應佔年內／期內溢利及 全面收益總額：						
— 目標公司擁有人		2,927	9,610	16,700	7,203	8,668
— 非控股權益		<u>121</u>	<u>17</u>	<u>408</u>	<u>26</u>	<u>312</u>
		<u><u>3,048</u></u>	<u><u>9,627</u></u>	<u><u>17,108</u></u>	<u><u>7,229</u></u>	<u><u>8,980</u></u>

綜合財務狀況表

	附註	目標集團			於二零二零年 五月三十一日 人民幣千元
		於十二月三十一日			
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	19,587	19,140	17,335	16,371
使用權資產	14	–	–	2,454	1,777
購置物業、廠房及設備支付之按金	15	1,520	1,520	2,948	2,948
投資物業	19	–	4,571	9,608	9,117
無形資產	16	15,450	13,273	8,940	7,434
商譽	17	40,415	43,985	43,985	43,985
遞延稅項資產	18	2,002	3,947	4,329	5,930
		<u>78,974</u>	<u>86,436</u>	<u>89,599</u>	<u>87,562</u>
流動資產					
存貨	20	560	1	–	–
貿易及其他應收款項	21	79,707	95,683	133,679	150,243
應收同系附屬公司款項	30(a)	254	242	11,924	12,489
應收附屬公司非控股股東款項	30(a)	1,294	1,941	2,280	2,346
按公平值計入損益的金融資產	22	38,932	25,779	1,001	–
受限制銀行存款	23	2,627	1,273	3,663	7,063
銀行結餘及現金	23	67,127	49,611	84,440	45,194
		<u>190,501</u>	<u>174,530</u>	<u>236,987</u>	<u>217,335</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	24	86,953	92,167	111,707	111,156
合約負債	25	58,844	70,021	77,246	39,540
應付同系附屬公司款項	30(a)	38,321	22,146	4,389	4,770
應付最終控股公司款項	30(a)	297	59	59	59

	附註	目標集團			
		於十二月三十一日			於二零二零年
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
應付目標公司的最終控制人款項	30(a)	–	12,000	12,000	12,000
租賃負債	26	–	–	1,698	1,204
稅項負債		1,985	3,328	3,978	2,707
債券	27	–	5,748	28,612	30,218
銀行借款	28	46,138	9,105	23,436	32,000
		<u>232,538</u>	<u>214,574</u>	<u>263,125</u>	<u>233,654</u>
流動負債淨值		<u>(42,037)</u>	<u>(40,044)</u>	<u>(26,138)</u>	<u>(16,319)</u>
總資產減流動負債		<u>36,937</u>	<u>46,392</u>	<u>63,461</u>	<u>71,243</u>
非流動負債					
遞延稅項負債	18	3,862	3,318	2,235	1,858
債券	27	–	–	500	–
租賃負債	26	–	–	777	456
		<u>3,862</u>	<u>3,318</u>	<u>3,512</u>	<u>2,314</u>
淨資產		<u><u>33,075</u></u>	<u><u>43,074</u></u>	<u><u>59,949</u></u>	<u><u>68,929</u></u>
資本及儲備					
股本	29	54,360	54,360	54,360	54,360
儲備		<u>(21,474)</u>	<u>(12,562)</u>	<u>4,138</u>	<u>12,806</u>
目標公司擁有人應佔權益		32,886	41,798	58,498	67,166
非控股權益		<u>189</u>	<u>1,276</u>	<u>1,451</u>	<u>1,763</u>
權益總額		<u><u>33,075</u></u>	<u><u>43,074</u></u>	<u><u>59,949</u></u>	<u><u>68,929</u></u>

綜合權益變動表

	目標集團擁有人應佔							總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註a)	法定儲備 人民幣千元 (附註b)	資本儲備 人民幣千元 (附註c)	累計虧損 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二零一七年一月一日	54,360	33,080	1,560	(17,856)	(41,185)	29,959	(422)	29,537
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	2,927	2,927	121	3,048
一間附屬公司之非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	490	490
於二零一七年十二月三十一日	54,360	33,080	1,560	(17,856)	(38,258)	32,886	189	33,075
首次應用國際財務報告準則第9號的影響	-	-	-	-	(698)	(698)	-	(698)
於二零一八年一月一日(經重列)	54,360	33,080	1,560	(17,856)	(38,956)	32,188	189	32,377
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	9,610	9,610	17	9,627
撥入法定儲備	-	-	104	-	(104)	-	-	-
收購附屬公司(附註31)	-	-	-	-	-	-	1,070	1,070
於二零一八年十二月三十一日	54,360	33,080	1,664	(17,856)	(29,450)	41,798	1,276	43,074
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	16,700	16,700	408	17,108
撥入法定儲備	-	-	589	-	(589)	-	-	-
向一間附屬公司之非控股股東支付的股息	-	-	-	-	-	-	(433)	(433)
一間附屬公司之非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	200	200
於二零一九年十二月三十一日	54,360	33,080	2,253	(17,856)	(13,339)	58,498	1,451	59,949
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	8,668	8,668	312	8,980
於二零二零年五月三十一日	54,360	33,080	2,253	(17,856)	(4,671)	67,166	1,763	68,929

	目標集團擁有人應佔							總計
	股本	股份溢價	法定儲備	資本儲備	累計虧損	小計	非控股權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
		(附註a)	(附註b)	(附註c)				
未經審核								
於二零一九年一月一日	54,360	33,080	1,664	(17,856)	(29,450)	41,798	1,276	43,074
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	7,203	7,203	26	7,229
於二零一九年五月三十一日(未經審核)	54,360	33,080	1,664	(17,856)	(22,247)	49,001	1,302	50,303

附註：

- a. 股份溢價指於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度新發行股份現金代價人民幣42,440,000元與其面值人民幣9,360,000元之差額。
- b. 法定儲備指根據相關中華人民共和國(「中國」)法律自於中國成立的附屬公司的年內純利(根據附屬公司的中國法定財務報表)轉撥的金額，直至法定儲備達到該等附屬公司註冊資本的50%。除非用於抵銷累計虧損或增加資本，否則不可減少法定儲備。
- c. 資本儲備包括：(1)收購自附屬公司非控股股東的附屬公司額外股權產生的借方金額人民幣11,643,000元。其指已付代價與對附屬公司非控股權益的調整之差額。(2)目標公司於二零一五年十一月自有限責任公司改製成為股份有限公司導致之自累計虧損轉撥至資本儲備人民幣6,213,000元。

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 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 (未經審核)
經營活動					
除稅前溢利	4,845	12,231	21,327	8,660	11,023
經調整：					
物業、廠房及設備折舊	2,442	2,535	2,767	1,060	1,124
無形資產攤銷	2,117	4,080	4,333	1,806	1,506
使用權資產攤銷	-	-	1,227	443	677
貿易及應收款項的呆賬／預期信貸虧損模式下的減值虧損撥備 (扣除撥回)	1,154	4,810	3,380	4,286	6,573
銀行利息收入	(182)	(123)	(118)	(17)	(41)
財務成本	1,467	1,863	3,524	1,162	1,945
按公平值計入損益 (「公平值計入損益」)之					
金融資產的公平值變動收益	(706)	(788)	(478)	(274)	(116)
投資物業的公平值變動	-	677	578	131	491
出售物業、廠房及設備的收益	(225)	(80)	(82)	(45)	(19)
營運資金變動前的經營現金流量	10,912	25,205	36,458	17,212	23,163
存貨(增加)減少	(1)	559	1	-	-
貿易及其他應收款項增加	(17,853)	(15,067)	(41,376)	(15,094)	(23,137)
合約負債增加(減少)	16,805	10,754	7,225	(32,112)	(37,706)
應收同系附屬公司款項(增加)減少	(250)	12	(11,586)	(282)	(565)
貿易及其他應付款項增加(減少)	17,914	1,075	19,540	7,166	(551)
應付同系附屬公司款項增加(減少)	-	-	145	-	(21)
經營所得(所用)的現金	27,527	22,538	10,407	(23,110)	(38,817)
已付所得稅	(622)	(3,062)	(5,034)	(4,251)	(5,292)

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 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
經營活動所得(所用)現金淨額	26,905	19,476	5,373	(27,361)	(44,109)
投資活動					
購買物業、廠房及設備	(569)	(2,031)	(1,252)	(382)	(182)
收購物業、廠房及設備之按金	(1,520)	-	(1,428)	-	-
購買投資物業	-	(5,248)	(5,615)	-	-
出售物業、廠房及設備的所得款項	342	497	372	286	41
收購附屬公司(經扣除所得現金 及現金等價物)	(16,709)	(23,267)	(17,828)	-	-
同系附屬公司還款	-	-	4	-	-
墊付同系附屬公司款項	(4)	-	(100)	-	-
墊付附屬公司非控股股東款項	(229)	(1,432)	(339)	(141)	(66)
存置受限制銀行存款	(2,479)	(456)	(2,446)	(347)	(5,747)
提取受限制銀行存款	-	1,810	56	27	2,347
購買按公平值計入損益之金融資產	(66,300)	(42,390)	(47,100)	(20,800)	(22,000)
贖回按公平值計入損益之金融資產	44,421	56,331	72,356	27,672	23,117
已收利息	182	123	118	17	41
投資活動(所用)所得現金淨額	(42,865)	(16,063)	(3,202)	6,332	(2,449)

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 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
				(未經審核)	
融資活動					
新增銀行借款	50,728	7,105	26,873	12,490	23,564
銀行借款還款	(38,999)	(44,138)	(12,542)	–	(15,000)
發行債券所得款項	–	5,700	28,450	12,700	15,800
贖回債券	–	–	(5,700)	–	(14,800)
同系附屬公司墊款	–	219	108	108	402
向同系附屬公司還款	–	–	(182)	(30)	–
目標公司的最終控制人墊款	–	12,000	–	–	–
向最終控股公司還款	–	–	–	–	–
一間附屬公司之非控股股東注資	490	–	200	–	–
支付予一間附屬公司之非控股股東 的股息	–	–	(433)	–	–
已付利息	(1,467)	(1,815)	(2,779)	(808)	(1,791)
租賃負債還款	–	–	(1,206)	(545)	(815)
已付租賃負債利息	–	–	(131)	(55)	(48)
融資活動所得(所用)現金淨額	<u>10,752</u>	<u>(20,929)</u>	<u>32,658</u>	<u>23,860</u>	<u>7,312</u>
現金及現金等價物(減少)增加淨額	<u>(5,208)</u>	<u>(17,516)</u>	<u>34,829</u>	<u>2,831</u>	<u>(39,246)</u>
年/期初之現金及現金等價物	<u>72,335</u>	<u>67,127</u>	<u>49,611</u>	<u>49,611</u>	<u>84,440</u>
年/期末之現金及現金等價物， 即銀行結餘及現金	<u><u>67,127</u></u>	<u><u>49,611</u></u>	<u><u>84,440</u></u>	<u><u>52,442</u></u>	<u><u>45,194</u></u>

過往財務資料附註

1. 一般資料

目標公司於二零零三年二月十四日在中國成立為有限責任公司。目標公司當時於全國中小企業股份轉讓系統(「全國中小企業股份轉讓系統」)上市及於二零一五年十一月改製成為股份有限公司。目標公司自願於全國中小企業股份轉讓系統除牌已分別於二零二零年六月三日及二零二零年六月二十四日獲目標公司董事會及目標公司股東批准，及其於二零二零年九月四日起自全國中小企業股份轉讓系統除牌。目標公司之註冊辦事處及主要營業地點的地址為北京市石景山區實興東街8號院京漢大廈1號樓104-107號。

於二零二零年九月十一日之前，目標公司的直接及最終控股方分別為京漢控股集團有限公司(「京漢」，一間於中國註冊成立的公司及其股份於深圳證券交易所(「深交所」)主板上市)及中國永久居民田漢先生(「田先生」)。

於二零二零年六月五日，目標公司由目標公司董事兼控股股東田先生及京漢合共擁有70.82%的權益。於二零二零年六月五日，廣州奧智慧物業投資有限公司(「廣州奧智慧」，一間根據中國法律成立的公司)與田先生及京漢訂立正式股份轉讓協議收購目標公司80%的股權(「收購事項」)。根據協議，田先生與京漢須自目標公司的非控股股東收購目標公司全部已發行股本之約9.18%以完成收購事項。

於二零二零年九月十一日完成收購後，廣州奧智慧持有目標公司80%的股權。廣州奧智慧成為目標公司的直接控股公司。廣州奧智慧為奧園健康生活集團有限公司(於開曼群島註冊成立的公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市)的間接全資附屬公司。Joy Pacific Group Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由郭梓文先生控股)成為目標公司之最終控股公司。奧園健康生活集團有限公司及中國奧園集團股份有限公司為目標公司之中間控股公司。

目標公司的主要業務為提供物業管理。其附屬公司主要從事提供物業管理業務，及目標公司附屬公司之詳情載於附註34。

過往財務資料以人民幣呈列，與目標公司及其附屬公司的功能貨幣相同。

2. 過往財務資料編製基準

過往財務資料已根據附註4所載會計政策編製，其符合國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)。

於編製過往財務資料時，目標公司董事(「董事」)已審慎考慮目標集團的未來流動資金。於獲悉目標集團分別於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年五月三十一日擁有流動負債淨額約人民幣42,037,000元、人民幣40,044,000元、人民幣26,138,000元及人民幣16,319,000元後，目標集團董事認為目標集團將於可見將來其財務責任到期時有能力履行該責任，乃由於其中間控股公司奧園健康生活集團有限公司將提供充足的財務資源履行其於二零二零年五月三十一日起未來十二個月到期的財務責任。因此，過往財務資料已按持續基準編製。

目標集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃根據適用於中國企業的相關會計原則及財務規定編製，並分別由立信會計師事務所(特殊普通合夥)，中興財光華會計師事務所(特殊普通合夥)及中審眾環會計師事務所(特殊普通合夥)(均為中國註冊會計師)審核。

3. 採納新訂及經修訂的國際財務報告準則

就編製有關期間的過往財務資料而言，目標集團已於整個有關期間貫徹應用符合國際財務報告準則(於二零二零年一月一日開始的會計年度生效)的會計政策，惟目標集團已自二零一八年一月一日起應用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」)及自二零一九年一月一日起應用國際財務報告準則第16號「*租賃*」。

採納國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第16號之影響詳情如下。

(i) 國際財務報告準則第9號「*金融工具*」

目標集團已應用國際財務報告準則第9號及相應的其他國際財務報告準則相關修訂，首次應用日期為二零一八年一月一日。國際財務報告準則第9號引入就1)金融資產及金融負債的分類及計量、2)金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3)一般對沖會計法的新規定。

目標集團已根據國際財務報告準則第9號所載的過渡條文應用國際財務報告準則第9號，即將分類及計量規定(包括預期信貸虧損模式下的減值)追溯應用於在二零一八年一月一日(首次應用日期)尚未取消確認的工具，且並無將該等規定應用於在二零一八年一月一日已取消確認的工具。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與於二零一八年一月一日的賬面值之間的差額於二零一八年一月一日於累計虧損確認，並無重列比較資料。

因此，由於截至二零一七年十二月三十一日止年度的資料乃根據國際會計準則第39號金融工具：確認及計量而編製，故若干比較資料可能無法比較。

應用國際財務報告準則第9號產生的重大會計政策披露於附註4。

首次應用國際財務報告準則第9號產生的影響概要

(A) 金融資產分類與計量

目標集團已對於二零一八年一月一日尚未取消確認的工具應用國際財務報告準則第9號的規定，惟並未對於二零一八年一月一日已取消確認的工具應用相關規定。金融資產的分類乃基於兩個標準：目標集團管理資產的業務模式以及工具的合約現金流量是否僅為支付本金及未償還本金的利息。

本集團的金融資產及金融負債概無分類及計量變動。

(B) 預期信貸虧損模式項下的金融資產減值

國際財務報告準則第9號要求採用預期信貸虧損模式而非國際會計準則第39號項下的已產生信貸虧損模式。預期信貸虧損模式要求目標集團於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映自首次確認金融資產以來的信貸風險變動。信貸虧損毋須再待信貸事件發生後方可確認。

於二零一八年一月一日，根據國際財務報告準則第9號的規定，目標公司董事使用毋須過高成本或努力即可獲得的合理及有根據資料以審閱及評估目標集團現有金融資產的減值。評估結果及其影響於下文詳述。

下表說明於首次應用日期(二零一八年一月一日)金融資產根據國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號的分類與計量(包括減值)。

並無計入未受變動影響的項目。

	攤銷成本 (先前分類為 貸款及 應收款項) 人民幣千元	遞延 稅項資產 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日的 期末結餘－國際會計準則第39號	142,808	2,002	(38,258)
首次應用國際財務報告準則第9號產生 的影響：			
重新計量			
－預期信貸虧損模式項下之減值	(836)	－	(836)
－稅務影響	－	138	138
於二零一八年一月一日的期初結餘	<u>141,972</u>	<u>2,140</u>	<u>(38,956)</u>

目標集團應用國際財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，該預期信貸虧損對所有貿易應收款項(包括應收同系附屬公司貿易相關款項)使用全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，目標集團的貿易應收款項已根據共享信貸風險特徵分組並使用具適當分組的撥備矩陣集體予以評估及／或乃就具有重要結餘的債務人個別予以評估。

按攤銷成本計量的其他金融資產的虧損撥備主要包括其他應收款項、應收同系附屬公司及附屬公司非控股股東非貿易相關款項及銀行結餘，以12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)基準計量，自首次確認後信貸風險並無顯著增加。

就銀行結餘而言，目標集團僅與聲譽卓著且獲得高信貸評級之銀行進行交易。並無有關該等銀行違約的近期記錄。預期信貸虧損可忽略不計。

於二零一八年一月一日，已確認額外虧損撥備人民幣836,000元以抵銷累計虧損人民幣38,258,000元。額外虧損撥備將從虧損撥備賬中扣除。

於二零一七年十二月三十一日的貿易及其他應收款項虧損撥備與於二零一八年一月一日的期初虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項 人民幣千元	其他應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日 －國際會計準則第39號	(5,417)	－	(5,417)
透過期初累計虧損重新計量之金額	<u>(705)</u>	<u>(131)</u>	<u>(836)</u>
於二零一八年一月一日	<u>(6,122)</u>	<u>(131)</u>	<u>(6,253)</u>

(ii) 國際財務報告準則第16號「租賃」

目標集團於首次應用日期(二零一九年一月一日)已首次採用追溯調整法應用國際財務報告準則第16號，據此負債於首次應用日期按尚未償還租賃付款的現值計算，並使用目標集團相關實體的增量借款利率貼現。使用權資產其後透過預付或應計租賃付款調整。國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃(「國際會計準則第17號」)及相關詮釋。截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度的金額並無予以重列並繼續根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號釐定安排是否包括租賃(「國際財務報告詮釋委員會第4號」)呈列。

國際財務報告準則第16號為租賃會計處理引入新訂或經修訂規定。其透過移除經營及融資租賃間的區別以及規定於所有租賃開始時確認使用權資產及租賃負債(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)，為承租人會計處理引入重大變動。與承租人會計處理相反，出租人會計處理的規定大致維持不變。有關該等新規定的詳情於附註4描述。

採納國際財務報告準則第16號對過往財務資料的影響描述如下。

租賃的定義

目標集團選用可行及適宜之方法，就先前應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號識別為租賃的合約應用國際財務報告準則第16號，而對於並非先前識別為包括租賃的合約，則不應用此準則。因此，目標集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合約而言，目標集團於評估合約是否包含租賃時根據國際財務報告準則第16號所載的要求應用租賃的定義。

作為承租人

於二零一九年一月一日，目標集團已確認額外租賃負債及使用權資產，金額相當於透過應用國際財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡法得出的相關租賃負債。於首次應用日期的任何差額於期初累計虧損確認，且不予重列截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度的資料。

於過渡時應用國際財務報告準則第16號項下的經修訂追溯法時，目標集團按逐項租賃基準就先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；及
- ii. 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本。

於確認先前分類為經營租賃的租賃的租賃負債時，目標集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借款利率。於二零一九年一月一日，相關集團實體所應用的加權平均增量借款利率則介乎7.41%至7.43%。

	於二零一九年 一月一日 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	2,534
按有關增量借款利率貼現的租賃負債	2,395
減：確認豁免－短期租賃及租期於國際財務報告準則第16號 首次應用日期後12個月內屆滿的其他租賃	(390)
於二零一九年一月一日已確認租賃負債	<u>2,005</u>
	於二零一九年 一月一日 人民幣千元
分析為：	
流動	985
非流動	1,020
	<u>2,005</u>
	使用權資產 人民幣千元
按類別分：	
辦公室物業	<u>2,005</u>

對於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表中確認的金額進行了以下調整。不受更改影響的項目未包括在內。

	先前於 二零一八年 十二月三十一日 呈報的賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	於二零一九年 一月一日 國際財務報告 準則第16號 項下的賬面值 人民幣千元
非流動資產			
使用權資產	-	2,005	2,005
流動負債			
租賃負債	-	985	985
非流動負債			
租賃負債	-	1,020	1,020

附註：截至二零一九年十二月三十一日止年度按間接法呈報的經營活動現金流量，如上文所披露，營運資金變動乃根據二零一九年一月一日的期初綜合財務狀況表計算得出。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

目標集團並無提早採用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 ¹
國際財務報告準則第16號 (修訂本)	2019冠狀病毒病相關租金寬免 ⁴
國際財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的提述 ²
國際財務報告準則第9號、 國際會計準則第39號、 國際財務報告準則第7號、 國際財務報告準則第4號及 國際財務報告準則第16號 (修訂本)	利率基準改革－階段二 ⁵
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或 注入資產 ³
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為即期或非即期 ¹
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ²
國際會計準則第37號(修訂本)	繁重合約－履行合約的成本 ²
國際財務報告準則準則(修訂本)	國際財務報告準則二零一八年至二零二零年之 年度改進 ²

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於待定日期或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

目標公司董事預期應用上述新訂及經修訂國際財務報告準則於可預見未來將不會對目標集團的綜合財務報表造成重大影響。

4. 重大會計政策

過往財務資料已根據符合國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則之會計政策編製。此外，過往財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定的適用披露事項。

如下文所載的會計政策所述，過往財務資料乃於各報告期末按歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具乃按公平值計量。

歷史成本一般根據換取商品及服務所付代價的公平值計算。

公平值是指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格是直接觀察到的結果還是採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債的公平值作出估計時，目標集團考慮了市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時將會考慮的該等特徵。在過往財務資料中計量及／或披露的公平值均在此基礎上予以確定，但國際財務報告準則第2號—以股份為基礎的支付範圍內的以股份為基礎的支付交易、於截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度屬於國際會計準則第17號及於二零一九年一月一日起屬於國際財務報告準則第16號範圍的租賃交易、以及與公平值類似但並非公平值的計量(例如，國際會計準則第2號—存貨的可變現淨值或國際會計準則第36號—資產減值中的使用價值)除外。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

按公平值交易的金融工具，凡於其後期間應用以不可觀察輸入數據計量公平值之估值方法，估值方法應予校正，以致初步確認時，估值方法之結果相等於交易價格。

此外，就財務報告而言，根據公平值計量數據之可觀察程度以及輸入數據對公平值計量之整體重要性，公平值計量被分為第一層級、第二層級或第三層級，概述如下：

- 第一層級輸入數據指於計量日期實體可進入之活躍市場有關相同資產或負債的報價(未經調整)；
- 第二層級輸入數據指除第一層級所包含報價以外，可直接或間接觀察得出的資產或負債數據；及
- 第三層級輸入數據指資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下：

綜合基準

綜合財務報表包括目標公司及目標公司的控制實體及業務的財務報表。目標公司在以下情況下取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 就來自參與被投資方業務的可變回報承受風險或享有權利；及
- 可行使權力以影響其回報。

倘事實及情況顯示上述控制權三個因素中的一個或以上發生變化，目標集團會重新評估其是否擁有被投資方的控制權。

當目標集團取得附屬公司或業務的控制權時，開始對附屬公司或業務綜合入賬，並於目標集團失去對該附屬公司或業務的控制權時終止綜合入賬。具體而言，於年／期內所收購或出售的附屬公司的收入及開支由目標集團取得控制權當日起直至目標集團不再對該附屬公司擁有控制權之日止計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收益各項目歸屬於目標公司擁有人及非控股權益。附屬公司或業務的全面收益總額歸於目標公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

如必要，附屬公司的財務報表會作出調整，以令其會計政策與目標集團的會計政策一致。

目標集團成員公司之間交易所產生的所有集團內公司間資產、負債、權益、收入、開支及現金流量均在綜合入賬時全數對銷。

附屬公司的非控股權益與目標集團於當中的權益分開呈列，指現時擁有權權益賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值。

目標集團於現有附屬公司之權益變動

倘目標集團於現有附屬公司之權益變動並無導致目標集團失去對附屬公司之控制權，則該等變動入賬列作權益交易。目標集團相關權益部分及非控股權益之賬面值乃予以調整，以反映其於附屬公司相對權益之變動，包括按照目標集團與非控股權益之權益比例，將目標集團與非控股權益之間的相關儲備重新歸屬。

調整的非控制性權益的金額與支付或收取的代價的公平值之間差額直接計入權益並歸屬於目標公司的所有者。

當目標集團喪失對附屬公司的控制權時，則取消確認附屬公司及非控制性權益(如有)的資產及負債。於損益確認的收益或虧損的計算為(i)所收到的代價的公平值及任何保留權益的公平值總額與(ii)歸屬於目標公司擁有人的附屬公司資產(包括商譽)及負債的賬面值之間的差額。此前其他全面收益確認的與附屬公司相關的全部金額應視同目標集團已直接處置該附屬公司的相關資產或負債進行核算，即重新分類至損益或結轉至適用的國際財務報告準則規定／允許的其他權益類別。

業務合併

收購業務均採用收購會計入賬。業務合併之轉讓代價按公平值計量，而計算方法為目標集團所轉讓之資產之收購日期公平值、目標集團向被收購方前擁有人承擔之負債及目標集團就交換被收購方控制權而發行之股本權益之總和。收購相關費用一般於產生時在損益確認。

除若干確認豁免外，所收購可識別資產及所承擔負債須符合國際會計準則委員會的編製及呈列財務報表的框架(取代於二零一零年九月刊發的財務報告概念框架)。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債乃於收購日期按公平值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債、僱員福利安排之相關資產或負債分別按國際會計準則第12號*所得稅*及國際會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；及
- 被收購方以股份為基礎之付款安排或以目標集團訂立以股份為基礎之付款安排取代被收購方以股份為基礎之付款安排相關之負債或股本工具乃於收購日期根據國際財務報告準則第2號計量；及
- 根據國際財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售之資產(或出售組別)按該準則計量；及
- 就於二零一九年一月一日或之後的收購而言，租賃負債按剩餘租賃付款(定義見國際財務報告準則第16號)的現值確認及計量，猶如收購的租賃於收購日為新租賃，惟(a)租賃期限於收購日期12個月內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條件相比租賃的有利或不利條款。

商譽以所轉讓之代價、於被收購方之任何非控股權益所佔金額及收購方以往持有之被收購方股本權益之公平值(如有)之總和，超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨值之差額計量。倘經過重新評估後，所收購可識別資產與所承擔負債於收購日期之淨值高於轉讓之代價、非控股權益於被收購方應佔金額以及收購方以往持有被收購方股權之公平值(如有)之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔相關附屬公司資產淨值之非控股權益，可初步按非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例或按公平值計量。

商譽

因業務收購產生的商譽乃按於業務收購日期確定的成本(請參閱上述會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

為進行減值測試，商譽會被分配至預期因合併的協同效應而得益的目標集團各個現金產生單位(或現金產生單位組別)，即就內部管理而言監察商譽的最低層面及不大於經營分部。

獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)會每年或於該單位出現可能減值的跡象時更頻密地進行減值測試。就於報告期內收購事項產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)於該報告期結束前進行減值測試。倘現金產生單位的可收回金額少於其賬面值，則

減值虧損會先分配以扣減任何商譽的賬面值，其後按該單位(或現金產生單位組別)內各資產的賬面值的比例分配至其他資產。任何商譽減值虧損直接於損益內確認，且於隨後期間不會撥回。

出售有關現金產生單位或現金產生單位組別內的任何現金產生單位後，商譽的應佔金額乃計入釐定出售損益金額內。

物業、廠房及設備

持作生產或供應產品或服務或作行政用途的物業、廠房及設備按成本減其後之累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

於租賃土地及樓宇的所有權權益

就物業權益(包括租賃土地及樓宇部分)的付款而言，當無法可靠地在非租賃樓宇部分與相關租賃土未分拆權益之間分配代價時，則目標集團整份物業呈列為物業、廠房及設備。

物業、廠房及設備項目乃在扣除剩餘價值後，採用直線法在其估計可使用年期撇銷其成本確認折舊。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會於各報告期末檢討，而任何估計變動的影響均按未來基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。物業、廠房及設備項目在出售或報廢時產生的任何收益或虧損，乃釐定為出售所得款項與該資產賬面值的差額，並在損益內確認。

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值的物業及／或土地。

投資物業於首次確認時，按成本計量，並計入直接應佔開支。首次確認後，投資物業以公平值模式計量並調整至不包括任何預付款項或應計經營租金收入。投資物業公平值變動產生之盈利及虧損於其產生期間列入損益。

當投資物業出售或永久停止使用及預計不會從該物業出售中獲得未來經濟利益時，即解除確認該項投資物業。解除確認物業所產生的任何盈利或虧損按出售所得款項淨額與該資產賬面值之差額釐定，並於終止確認該物業的期間計入損益。

業務合併中收購的無形資產

業務合併中收購的無形資產與商譽分開確認，初始按收購日期的公平值(視為其成本)確認。

於初步確認後，業務合併中收購的具有有限可使用年期的無形資產乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損呈報。有關無形資產乃於介乎6至10年內按直線基準攤銷。

無形資產於出售或預期使用或出售無形資產不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認無形資產產生的收益及虧損乃按出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額計算，並於終止確認該資產時在損益內確認。

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產(商譽除外)的減值(參閱上文有關商譽的會計政策)

於各報告期末，目標集團檢討其物業、廠房及設備、使用權資產、可使用年期有限的無形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已發生減值虧損。倘存在任何此類跡象，則會對相關資產的可收回金額作出估計，以確定減值虧損(如有)的程度。

目標集團對物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的可收回金額個別地作出估計。倘不大可能單獨地估計個別資產的可收回金額，則本集團會估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。

於測試減值的現金產生單位時，當可確立一個合理及一致的分配基準時，分配企業資產至相關現金產生單位，或分配至最小現金產生單位組別直至能確立一個合理及一致的分配基準。可收回金額按企業資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別釐定可收回金額，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

可收回金額是指公平值減出售成本與使用價值中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會採用除稅前貼現率折現至其現值，該除稅前貼現率反映對貨幣時間價值的當前市場評估及該資產(或現金產生單位)特有的風險(未對風險調整估計未來現金流量)。

倘資產(或現金產生單位)的可收回金額估計將少於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)的賬面值會減少至其可收回金額。就不能按合理及一致基準分配至現金產生單位的企業資產或部分企業資產，目標集團將一組現金產生單位的賬面值(包括企業資產或分配至該組現金產生單位的部分企業資產的賬面值)與現金產生單位組別的可收回金額進行比較。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽的賬面值(如適用)，然後按比例根據該單位或該組現金產生單位各資產的賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可確定)及零之中的最高值。已另行分配至資產的減值虧損數額按比例分配至該單位或該組現金產生單位的其他資產。減值虧損會即時於損益中確認。

倘減值虧損其後撥回，則該資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)的賬面值會增至其修改後的估計可收回金額，但增加的賬面值不應超過過往年度並無就該資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)確認減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損撥回隨即於損益中確認。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。存貨成本乃按先入先出法釐定。可變現淨值指存貨的估計售價減全部估計竣工成本及進行出售的必要成本。

客戶合約收益

目標集團於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關服務的「控制權」轉讓予客戶時確認收益。

履約責任指一項明確貨品或服務或一系列大致相同的明確貨品或服務。

服務控制權可能隨著時間或於某一時刻轉移。倘出現以下情況，服務控制權會隨著時間轉移：

- 客戶在目標集團履約之同時取得及消費其履約所提供之利益；
- 於目標集團履約時，其履約創造或增強由客戶控制之資產；或
- 目標集團之履約並無創造一項可被其用於替代用途之資產，並且目標集團具有就迄今為止已完成之履約獲得付款之可執行權利。

倘服務控制權隨時間轉移，則收益於合約期間參照完全履行相關履約義務的進展情況確認。否則，收益於客戶取得服務控制權時確認。

合約資產及合約負債

合約資產指目標集團就換取目標集團已向客戶轉讓的商品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)，根據國際財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指目標集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指目標集團因已向客戶收取代價(或已到期代價)，而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

與相同合約有關的合約資產及合約負債按淨額基準入賬及呈列。

收益乃基於 貴集團預期向客戶轉讓所承諾貨品或服務而有權獲得的代價金額(不包括代表第三方收回之金額)計量。

貴集團於其通過向客戶轉讓承諾貨品或服務達成履約責任時確認收益，即客戶獲得貨品或服務的控制權之時。履約責任可能於某個時間點或一段時間內達成。收益確認的金額為分配予已達成履約責任的金額。

目標集團向物業開發商、業主及住戶提供物業管理服務、供熱服務及社區增值服務。提供服務產生的收益於提供服務的期間按時間確認。

隨時間推移確認收益：計量完全達成履約責任的進度

完全達成物業管理服務、供暖服務及社區增值服務之履約責任的進度乃根據輸出法計量，即確認收益乃基於直接計量迄今向客戶轉移貨品或服務的價值相對於合約項下所承諾剩餘貨品或服務的價值，有關方法最能反映目標集團於轉移貨品或服務控制權方面的履約情況。

存在重大融資成份

於釐定交易價時，倘向客戶轉移貨品或服務時(不論以明示或暗示方式)協定之付款時間為客戶或目標集團帶來重大融資利益，則目標集團就金額時間值的影響而調整已承諾之代價金額。於該等情況下，合約含有重大融資成份。不論於合約中以明示呈列或合約訂約方協定的支付條款暗示融資承諾，合約中均存在重大融資成份。就相關貨品或服務的支付與轉移期間少於一年的合約而言，目標集團就任何重大融資成份應用不調整交易價的實際權宜方法。

委託人與代理人

當另一方從事向客戶提供商品或服務，目標集團釐定其承諾之性質是否為提供指定商品或服務本身之履約義務(即目標集團為委託人)或安排由另一方提供該等商品或服務(即目標集團為代理人)。

倘目標集團在向客戶轉讓商品或服務之前控制指定商品或服務，則目標集團為委託人。倘目標集團之履行義務為安排另一方提供指定的商品或服務，則目標集團為代理人。在此情況下，在將商品或服務轉讓予客戶之前，目標集團不控制另一方提供的指定商品或服務。當目標集團為代理人時，應就為換取其他方提供的指定商品或服務預期有權取得之任何收費或佣金之金額確認收入。

租賃**目標集團作為承租人(於二零一九年一月一日之前)**

經營租賃付款乃於租賃期間內按直線法確認為開支。

租賃的定義(根據附註3過渡法應用國際財務報告準則第16號後)

倘合約賦予權力於一段時間內控制及使用已識別資產以換取價值，則合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立、修訂或來自業務合併的合約而言，目標集團於合約初始日期、修訂日期或收購日期(如適用)根據國際財務報告準則第16號項下的定義評估該合約是否為租賃或包括租賃。除非合約條款及條件其後發生變化，目標集團不重新評估合約。

目標集團作為承租人(根據附註3過渡法應用國際財務報告準則第16號後)**分配代價至合約組成部分**

就包含租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，目標集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的獨立價格總額將合約代價分配至各租賃組成部分。

目標集團應用切實可行的權宜之計不從租賃部分區分非租賃部分，而是作為單一租賃部分入賬列為租賃部分及任何相關非租賃部分。

短期租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權的員工宿舍及設備租賃，目標集團應用短期租賃確認豁免。短期租賃的租賃付款按直線法或另一系統化基準於租期內確認為開支。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 目標集團產生的任何初始直接成本；及
- 目標集團於拆解及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損列賬，並就任何重新計量租賃負債作出調整。

使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)內按直線法計提折舊。

目標集團將使用權資產呈列為綜合財務狀況表中的單獨項目。

可退還租賃按金

已支付的可退還租賃按金乃按國際財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。初始確認時對公平值的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，目標集團按當日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計量租賃付款現值時，倘租賃中隱含的利率不易確定，則目標集團於租賃開始日期使用增量借貸利率。

租賃付款包括：

- 定額付款(包括實質定額付款)，扣減任何應收租賃獎勵；
- 基於某項指數或比率的可變租賃付款，於開始日期初始使用指數或利率計量；
- 目標集團預期根據剩餘價值擔保支付的金額；
- 目標集團合理確定行使的購買選擇權的行使價；及
- 倘租期反映目標集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。

於開始日期後，租賃負債通過利息增加及租賃付款進行調整。

於以下情況，目標集團重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，於該情況下，相關租賃負債於重新評估日期透過使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因審閱市場租金後市場租金變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

目標集團於綜合財務狀況表呈列租賃負債為單獨項目。

借貸成本

所有非直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產之借貸成本於產生期間在損益內確認。

政府補助

於可合理保證目標集團將遵守政府補助的附加條件並將收取補助後，方會確認政府補助。

政府補助在本集團將政府補助計劃補償的相關成本確認為費用的期間內，有系統地在損益表中確認。

退休福利成本

向定額供款退休福利計劃及政府管理的退休福利計劃作出的付款於僱員提供服務並有權享有該付款時確認為開支。

短期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時就預計將支付福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利確認為開支，除非另一項國際財務報告準則要求或允許將有關福利納入資產成本，則作別論。

在扣除已經支付的任何金額後，對僱員應得的福利(例如工資薪金、年假及病假)確認負債。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃按年／期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利／虧損不同，乃由於在其他年度／期間應課稅或可扣稅的收入或開支項目，及從未課稅或扣稅的項目所致。目標集團的即期稅項負債乃按各報告期末前已實施或實質上已實施的稅率計算。

遞延稅項按過往財務資料中資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利時使用的相應稅基的暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般僅在可能有應課稅溢利供可扣稅暫時差額抵銷時，方會就所有可扣稅暫時差額確認。倘暫時差額源自商譽或對應課稅溢利及會計溢利均不造成影響的交易中初步確認(除業務合併外)的其他資產及負債，則不會確認該等資產及負債。此外，倘暫時差額源自初步確認的商譽，則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃就與附屬公司的投資相關的應課稅暫時差額予以確認，惟目標集團能控制暫時差額的撥回及暫時差額可能於可見將來不會撥回則作別論。與該等投資相關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額的利益且預期於可見將來可以撥回時予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末作出檢討，並於不再有足夠應課稅溢利令致全部或部分資產可以收回時作出相應調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用的稅率(以報告期末已實施或實質上已實施的稅率(及稅法)為基準)計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映目標集團於各報告期末預期收回或償還其資產及負債的賬面值的方式將產生的稅務後果。

就以公平值模式計量的投資物業而言，為計量其遞延稅項，該等物業的賬面值將假定可透過出售方式收回，除非該假定遭駁回則作別論。當投資物業可予折舊，並於目標集團以於一段時間內消耗該投資物業所包含的絕大部分經濟利益(而非透過出售)為目標的商業模式持有，假定即被駁回。

為目標集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易計量遞延稅項時，目標集團首先釐定稅項減免是否源自使用權資產或租賃負債。

就減免稅款歸屬於租賃負債的租賃交易，目標集團將國際會計準則第12號*所得稅*規定單獨應用於使用權資產及租賃負債。由於應用首次確認豁免，不確認首次確認相關使用權資產及租賃負債所產生的暫時差額。由重新計量租賃負債及毋須初步確認豁免的租賃修訂，導致的使用權資產及租賃負債賬面值後續修訂產生的暫時差額於重新計量或修訂日期確認。

當有法定可執行權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債時，以及當它們與同一稅務機關對同一應課稅實體徵收的所得稅有關時，遞延所得稅資產及負債均予以抵銷。

即期及遞延稅項於損益確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘即期稅項或遞延稅項因業務合併之初始會計處理而產生，則稅務影響計入業務合併之會計處理。

金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文的訂約方時於綜合財務狀況表內確認。所有以常規方式買賣的金融資產均按交易日期基準確認入賬及終止確認。常規方式買賣指須於市場規例或慣例所定時限內交付資產的金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟產生自客戶合約的貿易應收款項除外，其按國際財務報告準則第15號進行初步計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產或金融負債除外)直接應佔的交易成本乃於初步確認時加入金融資產或金融負債的公平值或自金融資產或金融負債的公平值內扣除(如適用)。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益內確認。

實際利率法為計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及分配有關期間的利息收入及利息開支之方法。實際利率乃於初步確認時按金融資產或金融負債的預期可使用年期或適用的較短期間內確切貼現估計未來現金收入及支付款項(包括構成實際利率不可或缺部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或貼現)至賬面淨值的利率。

金融資產(於二零一八年一月一日前適用的會計政策)

目標集團的金融資產分類為按公平值計入損益的金融資產以及貸款及應收款項。分類取決於金融資產的性質及用途，並於初始確認時釐定。

(i) 按公平值計入損益的金融資產

當金融資產乃(i)持作買賣或(ii)指定為按公平值計入損益或(iii)作為業務合併的一部分收購人可能收取的或然代價時，金融資產被分類為按公平值計入損益。

倘若出現下列情況，則金融資產分類為持作買賣：

- 購入的主要目的為於不久將來出售；或
- 於初步確認時其為 貴集團聯合管理的已識別金融工具組合的一部分，而近期實際具備短期獲利的模式；或
- 其為不指定及實際作為對沖工具的衍生工具。

金融資產(持作買賣的金融資產或作為業務合併的一部分收購人可能收取的或然代價除外)可於下列情況下於初步確認時指定為按公平值計入損益：

- 該指定消除或大幅減少可能會出現的計量或確認方面的一致性；或
- 該金融資產構成一組金融資產或金融負債或金融資產及金融負債組合的一部分，而根據 貴集團制定的風險管理或投資策略，該項資產的管理及表現乃以公平值為基礎進行評估，且有關分組的資料乃按此基準向內部提供；或

- 其構成包含一項或多項嵌入式衍生工具的合約的一部分，而國際會計準則第39號金融工具：確認及計量允許將整個組合同約(資產或負債)指定為按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益之金融資產按公平值列賬，而由重新計量產生之任何收益或虧損於損益確認。於損益確認之淨收益或虧損包括自金融資產賺取之任何股息或利息，並計入其他收入、收益及虧損項目。公平值乃按附註36(c)所述方式釐定。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款金額而並無活躍市場報價的非衍生金融資產。於初始確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收同系附屬公司款項、應收附屬公司非控股股東款項、受限制銀行存款及銀行結餘及現金)乃採用實際利率法按攤銷成本減任何減值(見下文有關金融資產減值的會計政策)計量。

就債務工具而言，利息收入按實際利率基準確認。

金融資產減值

目標集團於各報告期末評估金融資產(除按公平值計入損益的金融資產外)有否任何減值跡象。倘出現客觀證據顯示估計未來現金流量已因一項或多項於貸款及應收款項初始確認後發生的事件而受到影響，則金融資產為已減值。

減值的客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手面臨重大財政困難；
- 違約，例如欠繳或拖欠利息及本金付款；或
- 借款人可能將會破產或進行財務重組。

應收款項組合的客觀減值證據可包括目標集團的過往收款經驗、組合內的延遲還款次數增加，以及與拖欠應收款項有關的全國或地方經濟狀況出現可觀察的改變。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，已確認減值虧損的金額為該資產賬面金額與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值之間的差額。

除貿易應收款項透過撥備賬調減賬面金額外，金融資產的賬面金額直接按所有金融資產減值虧損扣減。撥備賬戶內的賬面值變動於損益確認。當貿易應收款項被視為無法收回時，便會於撥備賬撇銷。其後收回過往撇銷的款項計入損益。

對於按攤銷成本計量的金融資產，倘於隨後期間減值虧損金額減少且金額減少客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則先前確認的減值虧損會透過損益撥回，惟該資產於減值撥回當日的賬面金額不得超過未確認減值時的攤銷成本。

金融資產(於二零一八年一月一日後適用的會計政策)**金融資產的分類與計量**

符合以下條件的金融資產(包括貿易及其他應收款項、應收同系附屬公司款項、應收附屬公司非控股股東款項、受限制銀行存款及銀行結餘及現金)其後按攤銷成本計量：

- 根據以持有金融資產乃為收取合約現金流量為目標的商業模式而持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。

符合以下條件的金融資產其後按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量：

- 金融資產於以透過同時收取合約現金流量及出售金融資產以達致目的之業務模型下持有；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還的本金利息。

所有其他金融資產後續按公平值計入損益進行計量，惟於首次應用國際財務報告準則第9號／金融資產初始確認之日，若權益投資並非持作買賣的資產亦非業務合併(適用於國際財務報告準則第3號業務合併)中收購方確認的或然代價，則目標集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益(「其他全面收益」)內呈列權益投資公平值後續變動。

倘若出現下列情況，則金融資產分類為持作買賣：

- 購入的主要目的為於不久將來出售；或
- 於初步確認時其為 貴集團聯合管理的已識別金融工具組合的一部分，而近期實際具備短期獲利的模式；或
- 其為不指定及實際作為對沖工具的衍生工具。

此外，為消除或顯著減少會計錯配， 貴集團可不可撤銷地指定按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益的金融資產為按公平值計入損益的金融資產進行計量。

攤銷成本及利息收入

後續按攤銷成本計量的金融資產其利息收入採用實際利率法確認。利息收入採用以實際利率貼現至金融資產總賬面值的方式計算，惟後續發生減值的金融資產除外(見下文)。後續減值的金融資產，其利息收入自下一個報告期起，採用以實際利率貼現至金融資產攤銷成本的方式進行確認。倘信用減值金融工具的信用風險有所改善且不再為信用減值金融資產，其利息收入自釐定資產不再減值之後的報告期初開始，採用以實際利率貼現至金融資產總賬面值的方式進行確認。

按公平值計入損益之金融資產

不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益或指定為按公平值計入其他全面收益之計量標準之金融資產按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益之金融資產(包括結構性存款)按各報告期末之公平值計量,任何公平值收益或虧損於損益中確認。於損益確認之收益或虧損淨額,包括從金融資產賺取之任何股息或利息,並計入損益的「其他收入、收益及虧損」項目內。

預期信貸虧損模式項下之減值

目標集團根據國際財務報告準則第9號進行減值評估之金融資產(包括貿易及其他應收款項、應收同系附屬公司款項、應收附屬公司非控股股東款項、受限制銀行存款及銀行結餘)按預期信貸虧損模式進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新,以反映自首次確認以來信貸風險的變化。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期壽命內發生所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反,12個月預期信貸虧損則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。預期信貸虧損根據目標集團過往信貸虧損經驗進行評估,並根據應收款項特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

目標集團經常就貿易應收款項及應收同系附屬公司貿易結餘確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損將對各應收款項單獨評估,對重大餘額及/或使用具有適當分組的撥備矩陣組別評估。

就所有其他工具而言,目標集團計量與12個月預期信貸虧損等額的虧損撥備,除非信貸風險自初始確認以來已大幅增加,則目標集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損,乃基於自初始確認起出現違約的可能性或風險是否大幅增加。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自首次確認以來是否大幅增加時,目標集團對金融工具於報告日期就發生違約的風險與金融工具於首次確認日期就發生違約的風險作比較。作出此評估時,目標集團會考慮合理及具支持性的定量及定質資料,包括過往經驗及無需付出不必要的成本或精力獲取的前瞻性資料。

具體而言是,於評估信貸風險是否已大幅增加時會考慮以下資料:

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期嚴重轉差;
- 信貸風險的外部市場指標嚴重轉差(如債務人的信貸息差及信貸違約掉期價格大幅增加);
- 商業、金融或經濟情況目前或預期有不利變動,預期將導致債務人償還債項的能力大幅減少;
- 債務人的經營業績實際或預期嚴重轉差;

- 債務人的監管、經濟或技術環境有實際或預期重大不利變動，導致債務人償還債項的能力大幅減少。

不論上述評估的結果如何，當合約付款已逾期超過30日，則目標集團均假定信貸風險自首次確認起大幅增加，除非本集團具有合理及具支持性的資料說明其他情況。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日期被釐定為具有低信貸風險，目標集團假設債務工具的信貸風險自初步確認起並無大幅增加。倘i)其違約風險偏低，ii)借方有強大能力於短期滿足其合約現金流量責任，及iii)較長期的經濟及業務狀況存在不利變動，惟將未必削弱借方達成其合約現金流量責任的能力，則債務工具的信貸風險會被釐定為偏低。根據全球理解的定義，目標集團認為債務工具的內部或外部信用評級為「投資級別」時，債務工具信貸風險較低。

目標集團定期監察用以識別信用風險有否顯著增加的標準的有效性，並且適時作出修訂，以確保有關指標能夠於有關款額逾期前識別信用風險顯著增加。

(ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，倘內部生成或自外部來源取得之資料顯示債務人不大可能向其債權人(包括目標集團)悉數還款(並無考慮目標集團持有之任何抵押品)，目標集團認為違約事件發生。

儘管上述，為金融資產逾期超過90日，目標集團會將其視為已發生違約，惟目標集團擁有合理及有利依據資料顯示一項更滯後的違約標準更為合適，則另當別論。

(iii) 信貸減值的金融資產

當發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一起或多起違約事件之時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括與下列事件相關的可觀察數據：

- 發行人或借款人陷入嚴重財困；或
- 違反合約，如違約或逾期事件；或
- 借款人的貸款人出於與借款人財困相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；或
- 借款人可能將進入破產程序或進行其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

倘有資料顯示交易對手有嚴重財務困難且無實際可收回期望(例如交易對手已進行清算或已進入破產程序)，目標集團會撤銷金融資產。根據目標集團收回程序並考慮法律建議(如適用)，已撤銷金融資產可能仍受到強制執行活動約束。撤銷構成終止確認事件。任何其後收回資產於損益中確認。

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率(即出現違約時的損失程度)及違約風險的函數。違約可能性及違約損失之評估乃根據過往的數據進行，並就前瞻性資料作出調整。估計預期信貸虧損可反映出以發生違約的各種風險作為權重而釐定的無偏及概率加權金額。

目標集團經考慮過往信貸虧損經驗後使用撥備矩陣並採用實際權益法估計貿易應收款項的預期信貸虧損，並按毋需花費不必要成本或精力可取得的前瞻性資料調整。

一般而言，預期信貸虧損按根據合約應付予目標集團之所有合約現金流量與目標集團預期收取之所有現金流量之間的差額估計，並按首次確認時釐定之實際利率貼現。

若以共同基準計量預期信貸虧損，或處理單項工具的證據可能無法獲得的情況，則金融工具按以下基礎進行分組：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 可獲得的外部信貸評級。

管理層會定期對分組進行覆核，確保各組別的成份繼續具有類似的信貸風險特徵。

利息收入根據金融資產的賬面值總額計算，惟金融資產出現信貸減值的情況除外，於此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

目標集團藉由調整金融工具的賬面值於損益中確認其減值收益或虧損，惟貿易及其他應收款項除外，相應調整於減損撥備賬中確認。

金融負債及股本工具

債務及股本工具乃根據所訂立合約安排及金融負債與股本工具之釋義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具乃證明一間實體資產經扣除其所有負債後的剩餘權益之任何合約。目標公司發行之股本工具以所收所得款項減直接發行成本確認。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付同系附屬公司款項、應付目標公司最終控股方款項、應付最終控股公司款項、債券及銀行借款)乃隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

取消確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，目標集團方會取消確認金融資產。倘目標集團並未轉讓亦未保留所有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則目標集團繼續按持續參與的程度確認該資產，並確認相關之負債。

於取消確認全部金融資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額會於損益中確認。

每當及僅於相關合約中規定的責任獲解除、註銷或屆滿時，目標集團方會取消確認金融負債。獲取取消確認之金融負債的賬面值與已付和應付代價之間的差額於損益中確認。

5. 重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源

應用附註4所述的目標集團會計政策時，目標集團管理層須就顯然無法透過其他來源獲得的資產與負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為相關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。會計估計的修訂乃於估計修訂期間(倘修訂只影響該期間)或於修訂期間及未來期間(倘修訂同時影響本期間及未來期間)確認。

應用會計政策的主要判斷

以下為目標公司董事於應用目標集團會計政策過程中已作出並對於過往財務資料內確認的金額有非常重大影響的主要判斷(涉及估計者除外(見下文))。

投資物業的遞延稅項

就計量採用公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項而言，目標公司執行董事已對目標集團的投資物業組合進行檢討並總結目標集團的投資物業概不屬於以消耗投資物業所產生之大部份經濟收益的模式(而非透過銷售)持有。因此，於釐定本集團投資物業之遞延稅項時，目標公司董事已釐定，有關採用公平值模式計量的投資物業的賬面值可透過銷售悉數收回之假設並未被駁回。因此，目標集團已就所有投資物業公平值變動確認企業所得稅及土地增值稅之遞延稅項。

主要估計不確定性來源

以下為於各報告期末具有重大風險導致未來十二個月內須對資產及負債賬面值作出重大調整之未來相關主要假設及估計不確定因素之其他主要來源。

貿易及其他應收款項以及應收同系附屬公司款項之估計減值

於採納國際財務會計準則第9號前，目標集團根據貿易及其他應收款項以及應收同系附屬公司款項之可收回性評估對貿易及其他應收款項以及應收同系附屬公司款項之減值作出撥備。倘有關事件或狀況變化表明結餘可能無法收回，則將該等撥備應用於貿易及其他應收款項。識別貿易及其他應收款項以及應收同系附屬公司款項之減值須使用判斷及估計。倘預期與原估計有別，有關差異將於有關估計發生改變的年／期內影響貿易及其他應收款項以及應收同系附屬公司之貿易相關款項之賬面值及呆賬開支。

於二零一七年十二月三十一日，貿易及其他應收款項之賬面值為人民幣71,506,000元(扣除撥備人民幣5,417,000元)(於附註21披露)以及應收同系附屬公司款項人民幣254,000元(扣除撥備零)(誠如附註30(a)(i)所披露)。

於二零一八年一月一日起，目標集團遵照國際財務報告準則第9號指引估計根據相關金融工具之信貸風險按攤銷成本計量的貿易及其他應收款項之預期信貸虧損之虧損撥備金額。計量預期信貸虧損要求應用重大判斷，包括預期未來現金流量及前瞻性宏觀因素。鑒於相關金融工具之預期未來信貸虧損，虧損撥備金額計量為資產之賬面值及估計未來現金流量之現值。相關金融工具之信貸風險評估涉及較高程度之估計及不明朗因素。當實際未來現金流量低於或高於所預期者，因此可能出現重大減值虧損或重大減值虧損撥回。

具有重大結餘及信貸減值的貿易應收款項單獨就預期信貸虧損進行評估。

此外，目標集團使用實際權益法估計並非單獨使用撥備矩陣評估的貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率按一組不同債務人的債務人賬齡並經考慮目標集團過往違約率及毋須花費不必要成本及精力可取得的合理且有理據支持的前瞻性資料而釐定。於各報告日期，本集團會重新評估過往觀察違約率並考慮前瞻性資料的變動。

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年五月三十一日，目標集團貿易及其他應收款項之賬面值為人民幣91,584,000元、人民幣126,790,000元、人民幣149,210,000元(扣除撥備人民幣11,063,000元、人民幣14,443,000元及人民幣21,016,000元)(誠如附註21所披露)以及目標集團應收同系附屬公司款項人民幣242,000元、人民幣11,924,000元及人民幣12,489,000元(扣除撥備零)(誠如附註30(a)所披露)。

商譽估計減值

釐定商譽是否減值要求對獲分配商譽的現金產生單位(或現金產單位組別)之可收回金額作出估計，可收回金額為使用價值或公平值減出售成本之較高者。計算使用價值需要目標集團估計現金產生單位(或現金產單位組別)預期可產生的未來現金流量以及計算現值所需的恰當貼現率。倘實際未來現金流量少於預期或事實及情況有變以致未來現金下調，則可能會產生重大減值虧損／進一步減值虧損。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年五月三十一日，商譽賬面值分別為人民幣40,415,000元、人民幣43,985,000元、人民幣43,985,000元及人民幣43,985,000元。可收回金額計算詳情披露於附註17。

6. 收入及分部資料

收入指於有關期間內向物業開發商、物業業主及住戶提供物業管理服務、供暖服務及社區增值服務而已收及應收之淨額。

貴集團服務分部應佔的收益如下：

(i) 客戶合約的履約責任

物業管理服務費收入(隨時間推移確認收益)

對於按包乾制所管物業產生的物業管理服務費收入，倘目標集團擔當負責人及主要負責向業主提供物業管理服務，目標集團確認自業主已收或應收費用為其收益及確認所有相關物業管理成本為其服務成本。合約負債乃就已收及應收費用確認，而收益尚未確認。

物業管理服務收入通常須於發出要求付款通知後60日內結算。

目標公司董事已釐定，提供物業管理服務費收入的履約責任乃於一段時間內達成，原因為客戶於整個服務期內同時收取及消耗該等服務的利息。

供暖服務(隨時間推移確認收益)

目標集團透過維護鍋爐的運作(位於社區內部及於冬天用作生產熱氣)向物業業主及住戶供暖。目標集團協定提供予客戶服務的單位價格/每平方米，並向客戶發出賬單，其因每名客戶的實際樓宇面積及彼等各自消耗熱氣的時長而有所不同。

供暖服務費收入通常須於發出要求付款通知後60日內結算。

經考慮如目標集團是否主要負責履行向其客戶提供服務的承諾等指標後，目標集團認為其為交易的主體，乃由於目標集團於向客戶轉讓前控制特定服務。因此，目標集團按毛額基準確認供暖服務收益。

社區增值服務(隨時間推移確認收益)

社區增值服務主要包括公共區域及廣告位租賃服務以及與物業業主有關的其他服務。收益於提供相關社區增值服務期間隨時間確認。交易付款於社區增值服務提供予客戶時即時到期。

(ii) 交易價格分配至客戶合約的剩餘履約責任

於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，預期將於一年內確認的交易價格分配至剩餘履約責任(未達成或部分未達成)的金額分別為人民幣58,844,000元、人民幣70,021,000元、人民幣77,246,000元及人民幣39,540,000元。管理層預計，於下個報告期間將全數確認為收益。

(iii) 收入分類

以下為目標集團於有關期間內的收入分析：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 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
服務類型					
物業管理服務費用					
收入	157,639	241,439	293,056	110,405	118,438
供暖服務	33,177	48,657	35,569	20,465	20,175
社區增值服務	22,011	35,834	48,914	16,834	15,912
	<u>212,827</u>	<u>325,930</u>	<u>377,539</u>	<u>147,704</u>	<u>154,525</u>
客戶類型					
外部客戶	208,139	314,593	362,912	144,213	151,563
同系附屬公司	4,641	11,305	14,595	3,478	2,955
其他關聯方	47	32	32	13	7
	<u>212,827</u>	<u>325,930</u>	<u>377,539</u>	<u>147,704</u>	<u>154,525</u>
收入確認時間					
一段時間內	<u>212,827</u>	<u>325,930</u>	<u>377,539</u>	<u>147,704</u>	<u>154,525</u>

目標公司之執行董事(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))審閱目標集團之業績及財務狀況以全面評估表現及分配資源。因此，僅呈列與實體收入、地區資料及主要客戶有關的披露。

地區資料

目標集團的客戶收入僅來自其於中國的業務及所提供的服務，且目標集團的非流動資產位於中國。

主要客戶資料

概無來自單一客戶的收入於有關期間內佔目標集團總收入的10%或以上。

7. 其他收入、收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
銀行利息收入	182	123	118	17	41
按公平值計入損益的金融 資產的公平值變動收益	706	788	478	274	116
出售物業、廠房及 設備的收益	225	80	82	45	19
政府補助(附註)	3,818	6,329	7,172	2,502	5,826
其他	260	196	1,370	637	461
	<u>5,191</u>	<u>7,516</u>	<u>9,220</u>	<u>3,475</u>	<u>6,463</u>

附註：政府補助主要指當地政府就貴集團向中國北方地區的社區居民提供供暖服務支付的補貼。

8. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
銀行借款利息	1,467	1,815	1,654	585	797
債券利息	–	48	1,739	522	1,100
租賃負債利息	–	–	131	55	48
	<u>1,467</u>	<u>1,863</u>	<u>3,524</u>	<u>1,162</u>	<u>1,945</u>

9. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
即期稅項					
中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	1,291	4,405	5,684	2,908	4,021
遞延稅項(附註18)	506	(1,801)	(1,465)	(1,477)	(1,978)
	<u>1,797</u>	<u>2,604</u>	<u>4,219</u>	<u>1,431</u>	<u>2,043</u>

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%。

於二零一八年，目標公司獲得高新技術企業證書，有效期為二零一八年至二零二零年。根據企業所得稅法，獲得高新技術企業證書的企業有權根據研發成本獲得額外稅項抵減，並有權享受以15%的優惠稅率繳納企業所得稅。

根據財稅二零一七年第43號、財稅二零一八年第77號、財稅二零一九年第13號及國稅二零一九年第2號，目標集團之若干附屬公司於有關期間享有小型微利企業的優惠所得稅政策。

年／期內所得稅開支與除稅前溢利的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>4,845</u>	<u>12,231</u>	<u>21,327</u>	<u>8,660</u>	<u>11,023</u>
按中國企業所得稅稅率25% 計算的稅項	1,211	3,058	5,332	2,165	2,756
無法抵稅支出的稅務影響	137	264	212	87	46
未確認稅項虧損的稅務影響	705	354	21	2	99
使用先前未確認的稅項虧損 目標公司及附屬公司臨時 差額之差額稅率	<u>(9)</u>	<u>(10)</u>	<u>(88)</u>	<u>(43)</u>	<u>(14)</u>
所得稅開支	<u>1,797</u>	<u>2,604</u>	<u>4,219</u>	<u>1,431</u>	<u>2,043</u>

遞延稅項詳情載於附註18。

10. 董事、主要行政人員及僱員薪酬

董事及主要行政人員薪酬

於有關期間內，已付／應付目標公司董事的薪酬詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
董事袍金	100	92	-	-	-
其他薪酬					
— 薪金及其他福利	160	215	1,382	808	779
— 酌情花紅	254	-	168	168	-
— 退休福利計劃 供款	45	42	98	42	8
	<u>559</u>	<u>349</u>	<u>1,648</u>	<u>1,018</u>	<u>787</u>
		薪金及 袍金	酌情花紅	退休福利 計劃供款	總金額
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一七年 十二月三十一日 止年度					
執行董事					
段亞娟女士	-	-	-	-	-
申勇先生	-	160	254	45	459
非執行董事					
田漢先生	-	-	-	-	-
班均先生	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
王丰先生	50	-	-	-	50
楊樂渝女士	-	-	-	-	-
汪輝文先生	50	-	-	-	50

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總金額 人民幣千元
截至二零一八年 十二月三十一日 止年度					
執行董事					
段亞娟女士	-	-	-	-	-
申勇先生 (於二零一八年 十一月二十三日 辭任非執行董事)	-	99	-	42	141
杜凌云先生	-	72	-	-	72
閆剛先生	-	35	-	-	35
非執行董事					
田漢先生	-	-	-	-	-
申勇先生	-	9	-	-	9
班均先生 (於二零一八年 十一月二十三日 辭任)	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
王丰先生 (於二零一八年 十一月二十三日 辭任)	46	-	-	-	46
楊樂渝女士 (於二零一八年 十一月二十三日 辭任)	-	-	-	-	-
汪輝文先生 (於二零一八年 十一月二十三日 辭任)	46	-	-	-	46
	<u>46</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>46</u>
截至二零一九年 十二月三十一日 止年度					
執行董事					
段亞娟女士	-	-	-	-	-
杜凌云先生	-	840	-	28	868
閆剛先生	-	429	168	31	628
非執行董事					
田漢先生	-	-	-	-	-
申勇先生	-	113	-	39	152
	<u>-</u>	<u>113</u>	<u>-</u>	<u>39</u>	<u>152</u>
截至二零一九年 五月三十一日止 五個月(未經審核)					
執行董事					
段亞娟女士	-	-	-	-	-
杜凌云先生	-	519	-	12	531
閆剛先生	-	242	168	13	423
非執行董事					
田漢先生	-	-	-	-	-
申勇先生	-	47	-	17	64
	<u>-</u>	<u>47</u>	<u>-</u>	<u>17</u>	<u>64</u>

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總金額 人民幣千元
截至二零二零年 五月三十一日 止五個月					
執行董事					
段亞娟女士	-	-	-	-	-
杜凌云先生	-	531	-	4	535
閻剛先生	-	248	-	4	252
非執行董事					
田漢先生	-	-	-	-	-

附註：上述執行董事薪酬為彼等就管理目標公司及目標集團事務所提供服務的薪酬。上文所示的非執行董事薪酬為彼等作為目標公司及目標集團董事提供服務的薪酬。上文所示的獨立非執行董事薪酬主要為彼等作為目標公司董事提供服務的薪酬。

段亞娟亦為目標集團主要行政人員，上述披露的薪酬包括彼於有關期間內作為主要行政人員提供服務的薪酬。

於有關期間內，概無就若干董事的服務已向或應向其支付任何薪酬。若干董事自京漢旗下的集團實體收取薪酬。董事認為，彼等向目標集團提供的服務僅佔用其少量時間，因此得出結論，該等董事概無就有關服務獲得薪酬。

酌情花紅基於有關期間內的個人表現及市場趨勢釐定。

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年五月三十一日止五個月，目標集團五名最高薪酬人士包括一名董事。截至二零一七年十二月三十一日止年度的五名人士以及截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年五月三十一日止五個月的餘下四名人士的薪酬載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
薪金及其他福利	3,520	2,782	2,111	1,194	1,182
退休福利計劃供款	181	208	163	71	29
	<u>3,701</u>	<u>2,990</u>	<u>2,274</u>	<u>1,265</u>	<u>1,211</u>

薪酬介乎以下範圍：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一七年 僱員數目	二零一八年 僱員數目	二零一九年 僱員數目	二零一九年 僱員數目 (未經審核)	二零二零年 僱員數目
零至1,000,000港元 (相當於零至 人民幣919,000元)	4	3	4	4	4
1,000,001港元至 1,500,000港元 (相當於 人民幣919,001元至 人民幣1,378,000元)	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於有關期間內，目標集團概無向任何董事或五名最高薪酬人士(包括董事及僱員)支付任何薪酬，作為吸引加入或加入目標集團後的獎金或作為離職補償。此外，於有關期間內，概無董事放棄薪酬。

11. 年／期內溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
年／期內溢利經扣除 以下各項得出：					
核數師薪酬	300	300	300	300	300
董事薪酬(附註10)	559	349	1,648	1,018	787
其他員工薪酬及其他福利	61,621	92,561	126,698	54,083	57,986
其他員工之退休福利計劃 供款	9,743	15,939	18,638	8,412	7,030
其他員工之住房公積金供款	1,773	2,310	2,552	1,224	972
員工成本總額	<u>73,696</u>	<u>111,159</u>	<u>149,536</u>	<u>64,737</u>	<u>66,775</u>
物業、廠房及設備折舊	2,442	2,535	2,767	1,060	1,124
使用權資產折舊	不適用	不適用	1,227	443	677
無形資產攤銷 (計入服務成本)	<u>2,117</u>	<u>4,080</u>	<u>4,333</u>	<u>1,806</u>	<u>1,506</u>

12. 股息

目標公司於有關期間內概無派付或宣派任何股息。

12A. 每股盈利

由於就本報告而言，有關每股盈利之信息被視為無意義，故並無呈列每股盈利。

13. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本				
於二零一七年一月一日	17,613	8,619	400	26,632
添置	–	550	19	569
收購一間附屬公司(附註31(a))	36	328	80	444
出售	(131)	–	(97)	(228)
於二零一七年十二月三十一日	17,518	9,497	402	27,417
添置	–	1,497	534	2,031
收購附屬公司(附註31(b))	–	408	66	474
出售	(394)	(693)	(237)	(1,324)
於二零一八年十二月三十一日	17,124	10,709	765	28,598
添置	–	1,236	16	1,252
出售	(216)	(141)	–	(357)
於二零一九年十二月三十一日	16,908	11,804	781	29,493
添置	–	182	–	182
出售	(29)	(8)	–	(37)
於二零二零年五月三十一日	16,879	11,978	781	29,638
折舊				
於二零一七年一月一日	2,274	2,963	262	5,499
年度撥備	944	1,456	42	2,442
出售	(15)	–	(96)	(111)
於二零一七年十二月三十一日	3,203	4,419	208	7,830
年度撥備	967	1,422	146	2,535
出售	(57)	(627)	(223)	(907)
於二零一八年十二月三十一日	4,113	5,214	131	9,458
年度撥備	963	1,667	137	2,767
出售	(48)	(19)	–	(67)
於二零一九年十二月三十一日	5,028	6,862	268	12,158
期間撥備	399	667	58	1,124
出售	(7)	(8)	–	(15)
於二零二零年五月三十一日	5,420	7,521	326	13,267
賬面值				
於二零一七年十二月三十一日	14,315	5,078	194	19,587
於二零一八年十二月三十一日	13,011	5,495	634	19,140
於二零一九年十二月三十一日	11,880	4,942	513	17,335
於二零二零年五月三十一日	11,459	4,457	455	16,371

上述物業、廠房及設備項目乃經計及估計剩餘價值後於下列可使用年期內按直線法進行折舊：

樓宇	20年
辦公室設備	3至8年
汽車	5年

14. 使用權資產

	辦公室物業 人民幣千元
於二零一九年一月一日	
賬面值	2,005
於二零一九年十二月三十一日	
賬面值	2,454
於二零二零年五月三十一日	
賬面值	1,777

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至五月三十一日止五個月 二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
折舊開支	1,227	443	677
短期租賃相關開支 與租期於國際財務報告準則 第16號首次應用日期12個月內屆滿的 其他租賃有關的開支	82	18	74
租賃之現金流出總額	1,755	800	952
添置至使用權資產	1,676	616	-

於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年五月三十一日止期間，目標集團租賃多間辦公室進行運營。租賃合約乃按介乎不到一年至五年之期限訂立。租賃條款根據個別情況磋商，且包括各種不同的條款及條件。於釐定租期及評估不可撤銷期間之期限時，目標集團應用合約的定義並根據合約的合約條款釐定期限。

於報告期末，其短期租賃組合與上文披露的短期租賃開支的短期租賃組合類似。

15. 購置物業、廠房及設備支付之按金

於二零一七年十二月三十一日，目標集團就自第三方收購商業住宅作出按金人民幣1,520,000元。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，目標集團作出額外按金人民幣1,428,000元。

16. 無形資產

	物業管理合約 人民幣千元
成本	
於二零一七年一月一日	5,993
收購一間附屬公司(附註31(a))	13,771
	<hr/>
於二零一七年十二月三十一日	19,764
收購附屬公司(附註31(b))	1,903
	<hr/>
於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日 及二零二零年五月三十一日	21,667
	<hr/>
累計攤銷	
於二零一七年一月一日	2,197
年內費用	2,117
	<hr/>
於二零一七年十二月三十一日	4,314
年內費用	4,080
	<hr/>
於二零一八年十二月三十一日	8,394
年內費用	4,333
	<hr/>
於二零一九年十二月三十一日	12,727
期內費用	1,506
	<hr/>
於二零二零年五月三十一日	14,233
	<hr/>
賬面值	
於二零一七年十二月三十一日	15,450
	<hr/> <hr/>
於二零一八年十二月三十一日	13,273
	<hr/> <hr/>
於二零一九年十二月三十一日	8,940
	<hr/> <hr/>
於二零二零年五月三十一日	7,434
	<hr/> <hr/>

於截至二零一五年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，物業管理合約乃透過收購附屬公司自第三方取得。

無形資產具有有限使用年期，於介乎二至四年的剩餘合約期限內按直接法攤銷。

17. 商譽

人民幣千元

成本	
於二零一七年一月一日	20,342
收購一間附屬公司(附註31(a))	34,444
	<hr/>
於二零一七年十二月三十一日	54,786
	<hr/>
收購附屬公司(附註31(b))	3,570
	<hr/>
於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日 及二零二零年五月三十一日	58,356
	<hr/>
減值	
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日、 二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日 及二零二零年五月三十一日	14,371
	<hr/>
賬面值	
於二零一七年十二月三十一日	40,415
	<hr/> <hr/>
於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日 及二零二零年五月三十一日	43,985
	<hr/> <hr/>

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團自獨立第三方收購鄭州思達物業管理有限公司(「鄭州思達」)及河南懷大物業管理有限公司(「河南懷大」)，鄭州思達及河南懷大分別於中國鄭州從事提供物業管理服務(「鄭州思達業務」)及中國河南從事提供物業管理服務(「河南懷大業務」)。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，目標集團自獨立第三方收購北京華特物業管理發展有限公司(「北京華特」)，該公司於中國北京從事提供物業管理服務(「北京華特業務」)。有關收購之詳情於附註31(a)披露。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，目標集團自獨立第三方收購秦皇島修多物業服務有限公司(「秦皇島修多」)及秦皇島修和保安服務有限公司(「修和保安」)，該等公司於中國秦皇島從事提供物業管理服務(「秦皇島修多業務」)。有關收購之詳情於附註31(b)披露。

在收購時，業務合併獲得的商譽將分配至預期將從該等業務合併中受益的鄭州思達業務(人民幣14,371,000元)、河南懷大業務(人民幣5,971,000元)、北京華特業務(人民幣34,444,000元)及秦皇島修多業務(人民幣3,570,000元)的現金產生單位(「現金產生單位」)。

於二零一七年一月一日之前就鄭州思達業務悉數計提減值虧損撥備人民幣14,371,000元及於有關期間含有業務收購商譽之現金產生單位並無其他減值。

河南懷大業務、北京華特業務及秦皇島修多業務現金產生單位的可收回金額乃基於使用價值計算釐定。該等可收回金額基於若干相似的主要假設釐定。計算使用價值使用基於目標集團管理層所批准涵蓋五年期之財政預測的現金流量預測。超過五年期間之所有現金流量按零增長率推算得出。該增長率乃根據相關行業增長預測釐定，且不超過相關行業之平均長期增長率。

河南懷大業務、北京華特業務及秦皇島修多業務於預算期間的現金流量預測基於預算期間的預算服務收益及預期毛利率以及中國於預測期間的通脹情況作出。預期現金流入(包括預算服務收益、毛利率以及通脹情況)乃基於過往表現及管理層對市場發展的預期釐定。於有關期間，管理層估計貼現率為12.69%至13.59%，反映了貨幣時間價值的現時市場評估及現金產生單位的特定風險。管理層認為，任何該等假設之任何合理可能變動將不會導致河南懷大、北京華特及秦皇島修多之現金產生單位之總賬面值超過河南懷大、北京華特及秦皇島修多之現金產生單位之可收回總額。

18. 遞延稅項

於有關期間確認的主要遞延稅項資產(負債)及其變動如下：

	無形資產 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	貿易及其他 應收款項 壞賬撥備/ 預期信貸虧 損模式項下 之減值虧損 人民幣千元	投資物業之 公平值變動 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	(949)	1,373	594	–	1,018
收購一間附屬公司 (附註31(a))	(3,443)	359	712	–	(2,372)
年內扣除(計入)	530	(1,324)	288	–	(506)
於二零一七年 十二月三十一日(經審核)	(3,862)	408	1,594	–	(1,860)
首次應用國際財務報告準則 第9號的影響	–	–	138	–	138
於二零一八年一月一日	(3,862)	408	1,732	–	(1,722)
收購附屬公司(附註31(b))	(476)	1,026	–	–	550
年內計入(扣除)	1,020	(331)	943	169	1,801
於二零一八年 十二月三十一日	(3,318)	1,103	2,675	169	629
年內計入(扣除)	1,083	(245)	483	144	1,465
於二零一九年 十二月三十一日	(2,235)	858	3,158	313	2,094
期內計入	377	238	1,240	123	1,978
於二零二零年五月三十一日	<u>(1,858)</u>	<u>1,096</u>	<u>4,398</u>	<u>436</u>	<u>4,072</u>

以下為出於財務報告目的的遞延稅項結餘分析：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
遞延稅項資產	2,002	3,947	4,329	5,930
遞延稅項負債	(3,862)	(3,318)	(2,235)	(1,858)

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，目標集團有未動用稅項虧損人民幣8,413,000元、人民幣9,828,000元、人民幣8,464,000元及人民幣9,757,000元可用以抵銷未來溢利。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，目標集團就稅項虧損約人民幣1,632,000元、人民幣4,412,000元、人民幣3,432,000元及人民幣4,384,000元確認遞延稅項資產。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，由於未來利潤流的不可預測性，目標集團並無就餘下稅項虧損約人民幣6,781,000元、人民幣5,416,000元、人民幣5,032,000元及人民幣5,373,000元確認遞延稅項資產。

未確認的稅項虧損將於下列年份到期：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
二零一八年	2,742	-	-	-
二零二零年	557	519	272	272
二零二一年	662	662	662	606
二零二二年	2,820	2,820	2,697	2,697
二零二三年	-	1,415	1,318	1,318
二零二四年	-	-	83	83
二零二五年	-	-	-	397
	<u>6,781</u>	<u>5,416</u>	<u>5,032</u>	<u>5,373</u>

19. 投資物業

目標集團根據經營租賃出租各辦公室及公寓，須每半年支付租金。該等租賃的初始租期通常為一年且承租人或出租人無權將租賃延長至初始期間以後。

目標集團並無因租賃安排承受外匯風險，因為所有租賃以集團實體各自的功能貨幣計值。租賃合約不包含剩餘價值擔保及／或承租人於租期結束時購買物業的選擇權。

	已完工投資物業 人民幣千元
於二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日	–
添置	5,248
公平值變動	<u>(677)</u>
於二零一八年十二月三十一日	4,571
添置	5,615
公平值變動	<u>(578)</u>
於二零一九年十二月三十一日	9,608
公平值變動	<u>(491)</u>
於二零二零年五月三十一日	<u>9,117</u>
於二零一九年一月一日(經審核)	4,571
公平值變動	<u>(131)</u>
於二零一九年五月三十一日(未經審核)	<u>4,440</u>

所有根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值用途之目標集團物業權益乃使用公平值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

有關期間內並無公平值計量轉入或轉出第三級。

投資物業之公平值乃參考與目標集團概無關聯的合資格外部估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司作出的估值而釐定。投資物業公平值由合資格外部估值師經參考租賃將產生的資本化收入及物業潛在復歸收入，或(倘屬適當)參考有關處於相同位置及條件的類似物業之交易價格的市場證據釐定。

下表提供有關釐定該等投資物業公平值之方法(尤其是所用之估值技術及輸入數據)以及按公平值計量輸入數據之可觀察程度所劃分公平值計量所用之公平值層級(第一至三級)之資料。

於估計投資物業公平值時，投資物業之最高及最佳用途為其現有用途。

目標集團持有的投資物業	公平值 人民幣千元	公平值層級	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據 (不可觀察輸入數據與 公平值的關係)	範圍 (加權平均值)	敏感度
已完工投資物業，包括公寓及商業樓宇	二零一八年十二月三十一日： 4,571	第三級	收入資本化法—將淨收入收入資本化及就潛在復歸收入計提撥備。	1. 定期收益率(定期收益率越高，公平值越低)	二零一八年十二月三十一日： 3.5%	定期收益率略微增加將不會導致公平值大幅減少，反之亦然。
	二零一九年十二月三十一日： 9,608				二零一九年十二月三十一日： 2.5%-2.5%	
	二零二零年五月三十一日： 9,117				二零二零年五月三十一日： 2.5%-3.5%	
				2. 復歸收益率(復歸收益率越高，公平值越低)	二零一八年十二月三十一日： 4.0%	復歸收益率略微增加將不會導致公平值大幅減少，反之亦然。
				二零一九年十二月三十一日： 3.0%-4.0%		
				二零二零年五月三十一日： 3.0%-4.0%		
				3. 單位租金(每月每平方米人民幣元)(單位租金越高，公平值越高)	二零一八年十二月三十一日： 71	單位租金大幅增加/減少將不會導致公平值大幅增加/減少。
				二零一九年十二月三十一日： 45-70		
				二零二零年五月三十一日： 45-66		

20. 存貨

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
其他材料	560	1	—	—

21. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	69,829	89,233	103,920	122,553
減：預期信貸虧損模式下的 貿易應收款項壞賬 撥備／減值虧損	<u>(5,417)</u>	<u>(10,767)</u>	<u>(14,138)</u>	<u>(20,582)</u>
貿易應收款項總額	<u>64,412</u>	<u>78,466</u>	<u>89,782</u>	<u>101,971</u>
其他應收款項：				
按金(附註a)	2,758	6,131	6,391	5,246
預付款項(附註b)	8,201	4,099	6,889	1,033
代住戶付款(附註c)	258	920	1,091	1,646
其他(附註d)	4,078	6,363	29,831	40,781
減：預期信貸虧損模式下的 減值虧損	<u>—</u>	<u>(296)</u>	<u>(305)</u>	<u>(434)</u>
	<u>15,295</u>	<u>17,217</u>	<u>43,897</u>	<u>48,272</u>
貿易及其他應收款項總額	<u><u>79,707</u></u>	<u><u>95,683</u></u>	<u><u>133,679</u></u>	<u><u>150,243</u></u>

附註：

- (a) 結餘指向服務供應商支付的按金金額。
- (b) 結餘主要指向清潔服務及安保服務供應商墊付的金額。
- (c) 結餘指代住宅社區向水電服務供應商就所提供服務支付的金額。
- (d) 結餘主要指就若干建築工程向第三方墊付及其後於期間結束日期終止的金額(其可退還及預期於未來十二個月償付)。

於二零一七年一月一日，貿易應收款項(扣除減值撥備人民幣4,263,000元)為人民幣21,572,000元。

提供物業管理服務的物業管理服務費收入通常由業主及物業開發商於收到繳費單起60天內結算。

以下為貿易應收款項(經扣除貿易應收款項呆賬撥備/預期信貸虧損模型項下的減值虧損)的賬齡分析，乃基於繳費單日期呈列：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60天	22,821	27,042	26,514	26,903
61至180天	16,209	14,820	21,639	24,792
181至365天	8,331	10,939	16,396	16,623
1至2年	16,042	18,817	13,624	16,759
2至3年	1,009	6,320	9,241	11,692
超過3年	—	528	2,368	5,202
	<u>64,412</u>	<u>78,466</u>	<u>89,782</u>	<u>101,971</u>

於二零一七年十二月三十一日，目標集團貿易應收款項結餘包括賬面總值為人民幣47,008,000元的應收賬款，而貿易應收款項呆賬撥備為人民幣5,417,000元，該應收款項於截至二零一七年十二月三十一日止年度結束時已逾期。目標集團並無就逾期的剩餘應收賬款人民幣41,591,000元進一步計提減值虧損撥備，原因為目標集團認為根據過往經驗，有關結餘可予收回。目標集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但未減值之貿易應收款項的賬齡：

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
61至180天	16,209
181至365天	8,331
1至2年	16,042
2至3年	<u>1,009</u>
	<u>41,591</u>

下表載列於有關期間已就貿易應收款項確認的貿易應收款項壞賬撥備/預期信貸虧損模型項下的減值虧損變動：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年/期初結餘(附註)	4,263	6,122	10,767	14,138
就貿易應收款項確認之虧損撥備	<u>1,154</u>	<u>4,645</u>	<u>3,371</u>	<u>6,444</u>
年/期末結餘	<u>5,417</u>	<u>10,767</u>	<u>14,138</u>	<u>20,582</u>

附註：目標集團已於二零一八年一月一日首次應用國際財務報告準則第9號且並無重列比較資料。

倘有資料顯示交易對手處於嚴重財務困難且收回款項的機率不大(如交易對手遭清盤或啟動破產程序,或款項已逾期超過一年且隨後並未結算,以較早者為準),目標集團將撇銷貿易應收款項。在適當情況下考慮法律意見後,已撇銷的貿易應收款項仍可根據目標集團的追討程序實施強制執行。任何收回款項均於損益中確認。

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年五月三十一日,貿易應收款項撥備分別包括結餘總額人民幣10,556,000元、人民幣13,500,000元及人民幣19,529,000元的共同減值貿易應收款項及結餘總額人民幣211,000元、人民幣638,000元及人民幣1,053,000元的個別減值貿易應收款項。目標集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

於釐定貿易應收款項的可收回性時,目標集團考慮到自信貸首次授出日期直至報告日期貿易應收款項的信貸質素變動。

下表載列於有關期間已就其他應收款項確認的其他應收款項於預期信貸虧損模型項下的減值虧損變動:

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
於年/期初之結餘(附註)	–	131	296	305
就其他應收款項確認之虧損撥備	–	165	9	129
於年/期末結餘	–	296	305	434

附註:目標集團已於二零一八年一月一日首次應用國際財務報告準則第9號且並無重列比較資料。

貿易及其他應收款項之減值評估詳情載於附註36。

22. 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產主要為聲譽良好的商業銀行公司發行的理財產品投資。理財產品投資於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日之公平值乃由貼現現金流量連同金融產品買賣合約所列的預期利率釐定。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日,目標集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以保障其按公平值計入損益的金融資產有關的信貸風險。因此,於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日,按公平值計入損益的金融資產的賬面值為最大信貸風險。

23. 受限制銀行存款/銀行結餘及現金

受限制銀行存款

結餘指以目標集團名義擁有的按金及該等結餘於獲得居民社區相關業主委員會批准後可供目標集團使用。

銀行結餘及現金

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年五月三十一日,銀行結餘按浮動利率計息,平均年利率分別為0.26%、0.21%、0.17%及0.22%。

24. 貿易及其他應付款項

	附註	於十二月三十一日			於二零二零年
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項		35,405	33,022	34,609	31,761
其他應付款項：					
代住戶收款	(a)	10,563	18,508	24,939	21,715
已收按金	(b)	19,848	19,687	28,172	25,373
應計員工成本		3,943	6,144	6,696	5,234
其他應付稅項		3,055	3,367	3,388	3,912
應計開支		2,829	2,846	2,262	1,932
其他應付款項	(c)	11,310	8,593	11,641	21,229
其他應付款項總額		51,548	59,145	77,098	79,395
貿易及其他應付款項 總額		86,953	92,167	111,707	111,156

附註：

- (a) 結餘指代社區住戶收取的款項，用於結算水電供應商的水電賬單。
- (b) 結餘主要指自社區住戶收取的公用事業按金。
- (c) 結餘主要指就公共區域維修保養目的而言應收業主的金額及該結餘為免息。

於有關期間內，供應商授予目標集團的信貸期介乎30天至90天。以下為於各報告期末基於發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
0至60天	11,648	21,661	23,236	8,033
61至180天	19,923	6,913	2,014	19,378
181至365天	3,559	3,155	5,150	61
1至2年	40	1,062	3,248	620
2至3年	5	1	921	3,627
3年以上	230	230	40	42
	35,405	33,022	34,609	31,761

25. 合約負債

合約負債指有關物業管理服務的客戶墊款。支付條款各異且視乎我們的物業管理服務合約條款而定。

	於				於
	二零一七年	於十二月三十一日			二零二零年
	一月一日	二零一七年	二零一八年	二零一九年	五月三十一日
	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
物業管理服務(附註)	40,203	58,844	70,021	77,246	39,540

下表載列於年／期初計入合約負債結餘的已確認收益。

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止五個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務	40,203	58,844	70,021	32,185

附註：合約負債於截至二零一七年十二月三十一日止年度至截至二零一九年十二月三十一日止年度增加，乃主要由於目標集團訂立更多物業管理合約，導致就物業管理服務收取更多的客戶墊款。於二零二零年五月三十一日，合約負債較二零一九年十二月三十一日減少，乃由於於二零一九年十二月三十一日收到的客戶墊款於本期間提供有關服務時確認為收益及客戶墊款通常於下半年收取所致。

26. 租賃負債

	於二零一九年	於二零二零年
	十二月三十一日	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
應付租賃負債：		
一年內	1,698	1,204
超過一年但不超過兩年之期間	505	236
超過兩年但不超過五年之期間	272	220
	2,475	1,660
減：於十二個月內到期結算之款項(列為流動負債)	(1,698)	(1,204)
於十二個月後到期結算之款項(列為非流動負債)	777	456

租賃負債適用之加權平均遞增借款利率於二零一九年十二月三十一日為5.37%及於二零二零年五月三十一日為5.18%。

27. 債券

二零一八年私人公司債券

於二零一八年十一月二日，一年期境內私人公司債券人民幣60,000,000元(統稱「二零一八年債券」)獲授權發行。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，金額為人民幣5,700,000元的二零一八年債券(按介乎8.3%至9.8%的利率計息)已發行予個別第三方。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，金額為人民幣12,700,000元的二零一八年債券(按介乎8.3%至9.8%的利率計息)已發行予個別第三方。目標公司已結算於年內到期的金額為人民幣5,700,000元的二零一八年債券。

於截至二零二零年五月三十一日止期間，目標公司已結算於期內到期的金額為人民幣12,700,000元的二零一八年債券。

二零一九年私人公司債券1

於二零一九年五月三十一日，一年期境內私人公司債券人民幣60,000,000元(統稱「二零一九年債券1」)獲授權發行。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，金額為人民幣7,100,000元的二零一九年債券1(按介乎9.5%至10%的利率計息)已發行予個別第三方。

於截至二零二零年五月三十一日止期間，金額為人民幣15,800,000元的二零一九年債券1(按介乎9.5%至10%的利率計息)已發行予個別第三方。

二零一九年私人公司債券2

於二零一九年五月二十三日，九個月期限境內私人公司債券人民幣30,000,000元(統稱「二零一九年債券2」)獲授權發行。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，金額為人民幣8,650,000元的二零一九年債券2(按介乎9.0%至9.4%的利率計息)已發行予個別第三方。

於截至二零二零年五月三十一日止期間，目標公司已結算於期內到期的金額為人民幣2,100,000元的二零一九年債券2。

於有關期間上述公司債券中負債部分的變動載列如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
於一月一日之賬面值	-	-	5,748	29,112
已收所得款項	-	5,700	28,450	15,800
利息開支	-	48	1,739	1,100
已付債券持有人利息	-	-	(1,125)	(994)
償付二零一八年債券、 二零一九年債券1及 二零一九年債券2	-	-	(5,700)	(14,800)
賬面值	<u>-</u>	<u>5,748</u>	<u>29,112</u>	<u>30,218</u>
用作呈報目的之分析：				
流動負債	-	5,748	28,612	30,218
非流動負債	-	-	500	-
	<u>-</u>	<u>5,748</u>	<u>29,112</u>	<u>30,218</u>

上述公司債券於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年五月三十一日之公平值載列如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
二零一八年債券	-	5,946	13,155	-
二零一九年債券1	-	-	7,335	23,980
二零一九年債券2	-	-	8,953	6,950
	<u>-</u>	<u>5,946</u>	<u>29,443</u>	<u>30,930</u>

28. 銀行借款

銀行借款以人民幣計值，按固定利率計息及於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年五月三十一日銀行借款的加權平均實際年利率分別為5.33%、4.99%、5.06%及5.00%。該等款項須於各報告期末起計十二個月內償還並呈列於流動負債項下。

29. 目標公司股本

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年五月三十一日之股本指目標公司的股本：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
目標公司	54,360	54,360	54,360	54,360

目標公司法定及已發行繳足股本的變動詳情如下：

	股份數目	股本 人民幣千元
每股人民幣1元之普通股		
法定股本：		
於二零一七年十二月三十一日、二零一八年 十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日 及二零二零年五月三十一日	54,360,000	54,360
已發行及繳足股本：		
於二零一七年十二月三十一日、二零一八年 十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日 及二零二零年五月三十一日	54,360,000	54,360

所有新股份與現有股份在所有方面享有同等地位。

30. 關聯方披露

(a) 關聯方結餘

(i) 應收關聯方款項

於各報告期末，目標集團有以下重大關聯方結餘：

	於二零一七年	於十二月三十一日			於二零二零年
	一月一日 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
應收同系附屬公司款項					
貿易性質	-	250	238	11,824	12,389
非貿易性質(附註i)	-	4	4	100	100
	-	254	242	11,924	12,489
應收附屬公司非控股 股東款項(附註ii)	1,065	1,294	1,941	2,280	2,346

附註i: 墊付同系附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。目標集團管理層認為，該款項預期於有關期間末後十二個月內結清，因此該等款項獲分類為流動資產。

附註ii: 墊付附屬公司非控股股東非貿易款項為無抵押、免息及按要求償還。

目標集團向其同系附屬公司提供物業管理服務時一般授予365天的信貸期。以下為按繳費單日期呈列的應收同系附屬公司貿易款項的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60天	250	130	11,824	-
61至180天	-	-	-	565
181至365天	-	-	-	11,824
1至2年	-	108	-	-
	<u>250</u>	<u>238</u>	<u>11,824</u>	<u>12,389</u>

於二零一八年十二月三十一日以及二零二零年五月三十一日，目標集團應收同系附屬公司的貿易款項包括總賬面值分別為人民幣108,000元及人民幣12,389,000元的應收款項，其將於各報告期末到期，而目標集團並無就應收款項計提減值虧損撥備。目標集團亦並無就該等結餘持有任何抵押品。

於釐定應收同系附屬公司貿易款項的可收回性時，目標集團考慮自首次授出信貸當日起直至相關期間末該等貿易款項的信貸質素的任何變動，並認為無需就該等少量已逾期但未減值的結餘計提減值，原因是該等實體為具有良好信用評級的京漢的附屬公司。

於二零一八年一月一日之前，目標集團透過於目標集團管理的各社區進行賬齡分析，估計該等貿易款項的可收回金額，從物業管理服務方面釐定該等貿易款項的可收回性。該等交易對手被視為目標集團的關連方且有關款項預期將於報告期末後十二個月內償付，故並未向該等貿易款項計提減值撥備。

自二零一八年一月一日起，目標集團應用簡化方法就國際財務報告準則第9號訂明的預期信貸虧損計提撥備。減值方法分別載於附註4及36。

作為目標集團信貸風險管理的一部分，目標集團使用低風險信用評級評估其同系附屬公司的減值，原因為所有該等公司均由京漢。根據債務人預期年期的歷史觀察所得違約率，並就無需付出過多成本或努力即可得的前瞻性資料(例如，中國當前及預測經濟增長率，該增長率反映京漢經營所在房地產行業的整體經濟狀況)作出調整，目標集團管理層認為概無就同系附屬公司貿易應收款項確認重大預期信貸虧損。目標集團基於該等交易對手方滿足其合約現金流量責任之較強能力、良好信貸評級以及持續償還部分款項推翻對於逾期超過90天的應收同系附屬公司貿易應收款項的預期信貸虧損違約的假設。目標集團管理層認為根據其違約可能性及違約風險，相關違約風險屬低。

目標公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年五月三十一日應收同系附屬公司及附屬公司之非控股股東的非貿易款項為無抵押、免息及無固定還款期限。目標公司董事認為，預期該等款項將於各報告期末後十二個月內償還，因此該等款項歸類為流動資產。

誠如本公司董事所聲明，於二零二零年五月三十一日應收同系附屬公司及目標集團附屬公司非控股股東款項將於收購完成後90日內悉數結清。

(ii) 應付關聯方款項

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
應付同系附屬公司款項				
貿易性質(附註i)	–	–	145	124
非貿易性質(附註ii)	38,321	22,146	4,244	4,646
	<u>38,321</u>	<u>22,146</u>	<u>4,389</u>	<u>4,770</u>
應付最終控股公司款項				
– 非貿易性質(附註ii)	297	59	59	59
	<u>297</u>	<u>59</u>	<u>59</u>	<u>59</u>
應付目標公司最終控股方款項				
– 非貿易性質(附註ii)	–	12,000	12,000	12,000
	<u>–</u>	<u>12,000</u>	<u>12,000</u>	<u>12,000</u>

附註i：同系附屬公司授予的信貸期為60天。

附註ii：來自目標公司同系附屬公司、最終控股公司及最終控股方的墊款為無抵押、免息及按要求償還。

以下為按各繳費單日期呈列的應付同系附屬公司貿易款項的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
0至60天	-	-	145	-
61至180天	-	-	-	124
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>145</u>	<u>124</u>

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年五月三十一日，目標公司應付附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

於最後實際可行日期，應付目標公司最終控股公司及最終控股方款項已於其後結清。

誠如本公司董事所聲明，於二零二零年五月三十一日應付同系附屬公司款項將於收購完成後悉數結清。

(b) 關聯方交易

於有關期間內，目標集團與關聯方訂立以下重大交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 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
物業管理服務收入					
同系附屬公司	4,641	11,305	14,595	3,478	2,955
最終控股公司	<u>47</u>	<u>32</u>	<u>32</u>	<u>13</u>	<u>7</u>
總計	<u>4,688</u>	<u>11,337</u>	<u>14,627</u>	<u>3,491</u>	<u>2,962</u>
購買服務					
同系附屬公司	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>387</u>	<u>-</u>	<u>285</u>
租賃開支					
同系附屬公司	<u>1,174</u>	<u>1,174</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

(i) 與一間同系附屬公司的使用權資產及租賃負債

	於 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零二零年 五月三十一日 人民幣千元
使用權資產	946	552
租賃負債	980	496
租賃負債的利息開支	100	22
	<u> </u>	<u> </u>

(ii) 一間同系附屬公司租賃承擔

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
經營租約下最低租賃付款：		
— 同系附屬公司		
一年內	1,174	1,012
第二至第五年(包括首尾兩年)	2,024	1,012
	<u> </u>	<u> </u>
	3,198	2,024
	<u> </u>	<u> </u>

(c) 主要管理人員薪酬

主要管理人員於有關期間內的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
薪金及其他福利	2,545	2,656	1,657	950	919
酌情花紅	254	—	168	168	—
退休福利計劃供款	164	242	126	55	12
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	2,963	2,898	1,951	1,173	931
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

主要管理人員薪酬乃參照個人表現及市場趨勢釐定。

31. 收購附屬公司

- (a) 於二零一七年八月二十八日，目標公司自獨立第三方趙文發、楊娜及谷煥香收購北京華特的全部股權，代價為人民幣59,408,000元，以於北京擴張業務。該交易已採用收購會計處理入賬列作業務合併。於完成收購後，北京華特成為目標公司的全資附屬公司。北京華特主要於北京從事物業管理服務。

於收購日期所收購資產及所確認負債的公平值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	444
無形資產	13,771
遞延稅項資產	1,071
存貨	559
貿易及其他應收款項	38,650
銀行結餘及現金	4,081
貿易及其他應付款項	(27,533)
應付稅項	(800)
合約負債	(1,836)
遞延稅項負債	(3,443)
	<hr/>
總計	24,964
收購產生的商譽(附註17)	34,444
	<hr/>
代價	59,408
	<hr/> <hr/>
所轉讓代價：	
已付代價	(20,790)
應付代價，計入應付最終控股公司及同系附屬公司之款項	(38,618)
	<hr/> <hr/>

於收購日期，商譽人民幣34,444,000元乃基於所轉讓代價與被收購方的已收購可識別淨資產的公平值之間之差額釐定。商譽於收購附屬公司時產生，原因為該收購包括於收購日期的預期協同效應的裨益及未來盈利能力。

貿易及其他應收款項於收購日期的公平值為人民幣38,650,000元。於收購日期，該等已收購的貿易及其他應收款項的總合約金額為人民幣41,498,000元。於收購日期對預計無法收回之合約現金流量之最佳估計為人民幣2,848,000元。

	人民幣千元
收購產生的現金流出淨額：	
以現金支付的代價	(20,790)
所購入銀行結餘及現金	4,081
	<hr/>
	(16,709)
	<hr/> <hr/>

截至二零一七年十二月三十一日止年度的溢利包括北京華特所產生新增業務應佔的溢利人民幣2,738,000元。截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益包括北京華特所產生的人民幣37,493,000元。

倘收購於二零一七年一月一日完成，目標集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度的總收益將為人民幣286,876,000元，且於截至二零一七年十二月三十一日止年度的溢利將為人民幣9,259,000元。備考資料僅供說明用途，未必可表明倘收購事項於二零一七年一月一日完成目標集團實際將達致的收益及經營業績，亦並非旨在預測未來業績。

在於二零一七年十二月三十一日應付之代價當中，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，人民幣16,394,000元乃透過應付一間同系附屬公司之款項償還及人民幣238,000元乃透過應付最終控股公司款項償還；於截至二零一九年十二月三十一日止年度，人民幣17,828,000元乃透過應付一間同系附屬公司款項償還。

- (b) 於二零一八年八月二十二日，目標公司自獨立第三方杜春文、楊波及沈健惠收購秦皇島修多及修和保安的80%股權，代價為人民幣7,850,000元，以於秦皇島擴張業務。該交易已採用收購會計處理入賬列作業務合併。於完成收購後，秦皇島修多及修和保安成為目標公司的附屬公司。秦皇島修多主要於秦皇島從事物業管理服務，而修和保安主要從事提供保安服務。

於收購日期所收購資產及所確認負債的公平值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	474
無形資產	1,903
遞延稅項資產	1,026
貿易及其他應收款項	6,555
銀行結餘及現金	430
貿易及其他應付款項	(4,139)
合約負債	(423)
遞延稅項負債	(476)
總計	5,350
非控股股東權益	(1,070)
收購產生的商譽(附註17)	3,570
代價	<u>7,850</u>
所轉讓代價：	
已付代價	(7,065)
應付代價，計入應收一間附屬公司之非控股股東款項	<u>(785)</u>

於收購日期確認的秦皇島修多及修和保安的20%非控股權益乃經參考應佔秦皇島修多及修和保安的資產淨值比例後計量。

於收購日期，商譽人民幣3,570,000元乃基於被收購方之可識別資產淨值之公平值釐定。收購附屬公司產生商譽，乃由於此收購包括預期協同效應的已收購裨益及於收購日期的未來盈利能力所致。

貿易及其他應收款項於收購日期的公平值為人民幣6,555,000元。於收購日期，該等已收購貿易及其他應收款項的總合約金額為人民幣6,555,000元。預計於收購日期收回之合約現金流量之最佳估計為人民幣6,555,000元。

人民幣千元

收購產生的現金流出淨額：	
以現金支付的代價	(7,065)
所購入銀行結餘及現金	430
	<u>430</u>
	<u>(6,635)</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度的溢利包括物業管理所產生業務應佔的溢利人民幣155,000元。截至二零一八年十二月三十一日止年度的收益包括物業管理所產生的人民幣12,799,000元。

倘收購事項於二零一八年一月一日完成，於截至二零一八年十二月三十一日止年度的收益為人民幣351,209,000元，且於該年度的溢利為人民幣9,922,000元。備考資料僅供說明用途，未必可表明倘收購事項於二零一八年一月一日完成目標集團實際將達致的收益及經營業績，亦並非旨在預測未來業績。

32. 融資活動所產生負債的對賬

下表詳述目標集團融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債為現金流量已或未來現金流量將於目標集團的綜合現金流量表內分類為融資活動所得現金流量的負債。

	於二零一七年		非現金交易	非融資 現金流量	於二零一七年
	一月一日	融資現金流量	融資成本	收購一間 附屬公司	十二月 三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款	34,409	10,262	1,467	-	46,138
應付同系附屬公司款項	-	-	-	38,321	38,321
應付最終控股公司款項	-	-	-	297	297
	<u>34,409</u>	<u>10,262</u>	<u>1,467</u>	<u>38,618</u>	<u>84,756</u>

	於二零一八年		非現金交易		非融資	於二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元
	一月一日 人民幣千元	融資現金流量 人民幣千元	融資成本 人民幣千元	租賃負債增加 人民幣千元	收購一間 附屬公司 人民幣千元	
銀行借款	46,138	(38,848)	1,815	-	-	9,105
債券	-	5,700	48	-	-	5,748
應付同系附屬公司款項	38,321	219	-	-	(16,394)	22,146
應付最終控股公司款項	297	-	-	-	(238)	59
應付目標公司最終 控股方款項	-	12,000	-	-	-	12,000
	<u>84,756</u>	<u>(20,929)</u>	<u>1,863</u>	<u>1,676</u>	<u>(16,632)</u>	<u>49,058</u>

	於二零一九年		非現金交易			非融資	於二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元
	一月一日 人民幣千元	應付國際 財務報告準則 第16號之後 作出之調整 人民幣千元	融資 現金流量 人民幣千元	融資成本 人民幣千元	租賃負債增加 人民幣千元	收購一間 附屬公司 人民幣千元	
銀行借款	9,105	-	12,677	1,654	-	-	23,436
債券	5,748	-	21,625	1,739	-	-	29,112
應付同系附屬公司款項	22,146	-	(74)	-	-	(17,828)	4,244
應付最終控股公司款項	59	-	-	-	-	-	59
應付目標公司最終 控股方款項	12,000	-	-	-	-	-	12,000
租賃負債	-	2,005	(1,337)	131	1,676	-	2,475
	<u>49,058</u>	<u>2,005</u>	<u>32,891</u>	<u>3,524</u>	<u>1,676</u>	<u>(17,828)</u>	<u>71,326</u>

	於二零二零年		非現金交易		於二零二零年
	一月一日	融資現金流量	融資成本		五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元
銀行借款	23,436	7,767	797		32,000
債券	29,112	6	1,100		30,218
應付同系附屬公司款項	4,244	402	-		4,646
應付最終控股公司款項	59	-	-		59
應付目標公司最終 控股方款項	12,000	-	-		12,000
租賃負債	2,475	(863)	48		1,660
	<u>71,326</u>	<u>7,312</u>	<u>1,945</u>		<u>80,583</u>

	應用國際 財務報告準則		非現金交易			於二零一九年 五月三十一日 人民幣千元
	於二零一九年 一月一日 人民幣千元	第16號之後 作出之調整 人民幣千元	融資現金流量 人民幣千元	融資成本 人民幣千元	租賃負債增加 人民幣千元	
(未經審核)						
銀行借款	9,105	-	11,905	585	-	21,595
債券	5,748	-	12,477	522	-	18,747
應付同系附屬公司款項	22,146	-	78	-	-	22,224
應付最終控股公司款項	59	-	-	-	-	59
應付目標公司最終 控股方款項	12,000	-	-	-	-	12,000
租賃負債	-	2,005	(600)	55	616	2,076
	<u>49,058</u>	<u>2,005</u>	<u>23,860</u>	<u>1,162</u>	<u>616</u>	<u>76,701</u>

33. 經營租賃

目標集團作為承租人

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
根據經營租賃支付的有關租賃物業的最低租賃付款	76	409

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止，除誠如附註30(b)(ii)所詳述之與一間同系附屬公司訂立之租賃承擔之外，目標集團就辦公室物業及員工宿舍與第三方訂有不可撤銷經營租賃項下之未來最低租金付款承擔，其到期情況如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
於一年內	497	408
於第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	430	102
	<u>927</u>	<u>510</u>

經營租賃付款指目標集團就其辦公物業及員工宿舍應付的租金。租賃乃經商討而定及擬定租期介乎兩至五年。

34. 目標公司之主要附屬公司之詳情

於本報告日期，目標公司於下列附屬公司擁有直接及間接權益：

公司名稱	成立地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	目標集團應佔股權				本報告日期	主要業務	法律形式	附註
			於二〇一七年 十二月三十一日	於二〇一八年 五月三十一日	於二〇一九年 五月三十一日	於二〇二零年 五月三十一日				
直接持有：										
北京華特物業管理發展 有限公司	中國 一九九六年六月十日	人民幣50,000,000元 (未悉數繳足)	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務 及供暖服務	有限責任公司	(a)	
京漢藥生活(北京)電子商務 有限責任公司	中國 二〇一六年五月六日	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	提供電子商業服務	有限責任公司	(a)	
通遼京漢物業服務有限公司	中國 二〇零八年十月九日	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司	(a)	
鄭州思達物業管理有限公司	中國 二〇零三年十一月十二日	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司	(a)	
河南君事達物業服務有限公司	中國 二〇零八年九月九日	人民幣3,000,000元 (未悉數繳足)	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司	(a)	
天津樂生活物業管理有限公司	中國 二〇一一年六月二十日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司	(a)	
秦皇島修多物業服務有限公司	中國 二〇零七年七月二十七日	人民幣5,000,000元	不適用	80%	80%	80%	提供物業管理服務	有限責任公司	(b)	
河南豫大物業管理有限公司	中國 二〇零八年二月二十五日	人民幣1,000,000元	70%	70%	70%	70%	提供物業管理服務	有限責任公司	(a)	

目標集團應佔股權

公司名稱	成立地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	於二零二零年			本報告日期	主要業務	法律形式	附註
			二零一七年	二零一八年	二零一九年				
鄭州市圃苑京漢物業管理有限 公司	中國 二零一九年一月二十九日	人民幣1,000,000元 (尚未繳足)	不適用	不適用	60%	60%	提供物業管理服務	有限責任公司	(a)
河南樂生活智慧社區投資有限 公司	中國 二零一四年十一月十八日	人民幣3,010,000元 (尚未繳足)	51%	51%	51%	51%	提供家政服務	有限責任公司	(a)
秦皇島修和保安服務有限公司	中國 二零一七年五月二十六日	人民幣2,000,000元	不適用	80%	80%	80%	提供保安服務	有限責任公司	(b)
保定樂生活智慧社區服務有限 公司	中國 二零一七年八月十四日	人民幣50,000,000元 (未悉數繳足)	51%	51%	51%	不適用	提供物業管理服務	有限責任公司	(c)
秦皇島修得餐飲管理有限公司	中國 二零一六年六月六日	人民幣1,000,000元 (未悉數繳足)	不適用	80%	80%	80%	提供餐飲服務	有限責任公司	(b)

附註：

- (a) 自註冊成立／成立之日起，由於概無存在法定要求，故尚未編製任何經審計財務報表。
- (b) 截至二零一八年十二月三十一日止年度收購了秦皇島修多、修和保安及秦皇島修得餐飲管理有限公司(秦皇島修多之附屬公司)。由於地方當局並無刊發經審計賬目之規定，故截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年概無可得法定財務報表。
- (c) 由於地方當局並無刊發經審計賬目之規定，故截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度概無可得法定財務報表。由於其於截至二零一九年十二月三十一日止年度已註銷，故截至二零一九年十二月三十一日止年度概無可得法定財務報表。

35. 資本風險管理

目標集團管理其資本以確保目標集團旗下實體將可持續經營，同時通過優化債務及權益結餘將股東回報最大化。目標集團的整體策略於整個有關期間維持不變。

目標集團的資本架構包括負債淨額(其中包括應付同系附屬公司、目標公司最終控股公司及最終控股方非貿易款項(經扣除現金及現金等價物))、股本及儲備。

目標集團管理層定期檢討資本架構及考慮資本成本及與各類別資本有關的風險，並通過發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本架構。

36. 金融工具

a. 金融工具類別

目標集團

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產				
貸款及應收款項／攤銷成本	142,808	144,651	229,097	216,302
按公平值計入損益之				
金融資產	38,932	25,779	1,001	—
	<u>181,740</u>	<u>170,430</u>	<u>230,098</u>	<u>216,302</u>
金融負債				
攤銷成本	161,882	128,868	168,357	179,125
	<u>161,882</u>	<u>128,868</u>	<u>168,357</u>	<u>179,125</u>

b. 金融風險管理目標及政策

目標集團的金融工具包括貿易及其他應收款項、應收同系附屬公司及附屬公司非控股股東款項、按公平值計入損益的金融資產、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、債券、銀行借款、租賃負債及應付同系附屬公司、目標公司最終控股公司及最終控股方款項。該等金融工具的詳情於各附註披露。

目標集團管理層通過內部風險評估分析風險程度及大小，以監察及管理與目標集團營運有關的金融風險。該等風險包括市場風險(包括利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何減低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地採取適當的措施。

市場風險

(i) 利率風險

由於銀行存款及銀行結餘的現行市場利率波動，目標集團面臨現金流量利率風險。管理層認為銀行結餘的利率風險甚微，因此並未呈列敏感度分析。

目標集團亦面臨有關固定利率銀行借款(借款詳情見附註28)、債券(債券詳情見附註27)及租賃負債(詳情見附註26)的公平值利率風險。管理層將檢討固定利率借款及確保其處於合理範圍。

(ii) 其他價格風險

目標集團面臨分類為按公平值計入損益之金融資產的理財產品投資引起的價格變動風險。目標集團之管理層透過維持不同風險的投資組合管理此風險。此外，管理層已委任特別團隊密切監察價格風險。

下列敏感度分析已根據各報告期末面臨的價格風險釐定。

目標公司董事認為，整體價格風險並不重大，原因為理財產品之價格通脹甚小。因此，並無編製及呈列敏感度分析。

信貸風險

於各報告期末，目標集團所面臨最高信貸風險將導致目標集團因交易對手未能履行責任而產生財務虧損，有關虧損乃來自各報告期末的綜合財務狀況表所載的各項已確認金融資產的賬面值。

於二零一八年一月一日採納國際財務報告準則第9號之前

目標集團並無就貿易及其他應收款項及應收同系附屬公司款項承擔集中信貸風險，有關風險分散於多名客戶，該等客戶為目標集團所管理居民社區的居民或業主。目標集團管理層認為，經考慮該等交易對手的信貸質量及財務資源後，應收同系附屬公司款項的信貸風險並不重大。

為盡量降低信貸風險，目標集團管理層已制定監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。此外，目標集團於各報告期末檢討各個別債務的可收回金額，以確保作出足夠的撥備。有鑒於此，目標公司董事認為目標集團的信貸風險已顯著減低。

由於交易對手為在中國成立的具有較高信貸評級及良好聲譽的銀行，故流動資金及受限制銀行存款的信貸風險有限。

於二零一八年一月一日採納國際財務報告準則第9號之後

信貸風險指目標集團對手方違反彼等合約義務而導致目標集團產生財務虧損的風險。目標集團面臨的信貸風險主要來自貿易應收款項、銀行結餘、應收附屬公司非控股股東及同系附屬公司款項及其他應收款項。目標集團並無持有任何抵押品或其他信用增級措施以保障其金融資產有關的信貸風險。

貿易應收款項

作為目標集團信貸風險管理的一部分，目標集團參考債務人的過往違約經驗及當前逾期風險以及債務人當前財務狀況分析為其客戶使用內部信用評級。目標集團已應用國際財務報告準則第9號的簡易方法計量全期預期信貸虧損的虧損撥備。

我們就具重大結餘的企業客戶個別及／或就具有共同風險特徵的多個小客戶使用適宜組別的撥備矩陣集體評估貿易應收款項預期信貸虧損。於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年五月三十一日止期間，目標集團根據個別評估的企業客戶就預期信貸虧損計提虧損撥備人民幣136,000元、人民幣465,000元及人民幣613,000元及撥回虧損撥備人民幣22,000元、人民幣38,000元及人民幣196,000元，根據撥備矩陣分別就預期信貸虧損計提虧損撥備人民幣6,201,000元、人民幣5,269,000元及人民幣6,234,000元及撥回虧損撥備人民幣1,670,000元、人民幣2,325,000元及人民幣207,000元。

估計虧損率乃按債務人預期年期的歷史觀察所得違約率及國際信用評級機構(包括Moody及標準普爾)有關其他公司的違約及回收數據的研究估計，並就無需付出過多成本或努力即可得的前瞻性資料(例如，中國當前及預測經濟增長率，而此增長率反映了債務人經營所在行業的整體經濟狀況)作出調整。該等前瞻性資料由目標集團管理層用於評估於報告日期當前及預測狀況方向。基於該等持續結算部份款項的客戶的良好還款記錄，目標集團推翻對於逾期超過90天的貿易應收款項根據預期信貸虧損模式作出的違約假設。根據經前瞻性估計調整的過往信貸虧損經驗，將根據撥備矩陣共同對大量小客戶進行評估。結餘金額巨大的個人客戶的信貸風險將根據其違約可能性及違約風險單獨評估。有關分組乃定期由目標集團管理層審閱，以確保有關特定債務人的相關資料已更新。

下表載列有關目標集團面對的信貸風險及於二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日共同評估的貿易應收款項預期信貸虧損(不包括個別評估的企業客戶)的資料：

	預期虧損率	賬面值總額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日			
即期(未逾期)	0.32%	22,888	73
逾期1至120天	2.31%	14,731	340
逾期121至365天	6.20%	11,418	708
逾期1至2年	25.18%	25,123	6,325
逾期2至3年	29.30%	8,772	2,570
逾期超過3年	52.84%	1,022	540
		83,954	10,556

	預期虧損率	賬面值總額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日			
即期(未逾期)	0.16%	23,093	36
逾期1至120天	2.07%	19,652	407
逾期121至365天	5.95%	15,368	915
逾期1至2年	26.91%	18,221	4,904
逾期2至3年	31.65%	13,496	4,272
逾期超過3年	56.44%	5,255	2,966
		95,085	13,500
		95,085	13,500
	預期虧損率	賬面值總額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
於二零二零年五月三十一日			
即期(未逾期)	0.16%	22,466	35
逾期1至120天	2.07%	21,304	441
逾期121至365天	5.95%	17,338	1,031
逾期1至2年	26.92%	22,154	5,963
逾期2至3年	31.66%	16,904	5,352
逾期超過3年	56.54%	11,863	6,707
		112,029	19,529
		112,029	19,529

為盡量降低企業客戶的信貸風險，目標集團管理層已指派一個團隊負責釐定信貸限額及信貸審批。目標集團亦已制定其他監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。

應收同系附屬公司貿易相關款項

在釐定應收同系附屬公司貿易款項的可收回性時，目標集團考慮自初步授出信貸日期起至有關期末該等貿易款項的信貸質量有否任何變動，並認為毋須就該等已逾期的結餘計提減值，乃由於該等實體為具有良好信貸評級的京漢的附屬公司。

基於債務人預期年期的過往觀察拖欠率，並根據毋須花費過多成本或精力即可獲得的前瞻性信息(例如反應其同系附屬公司運營的房地產行業一般經濟情況的中國目前及預測經濟增長率)進行調整，目標集團管理層認為就應收同系附屬公司貿易款項確認的預期信貸虧損並不重大。基於該等交易對手方履行其合約現金流量責任的較強能力、良好的信貸評級及持續部分結算，目標集團已推翻逾期超過90日的應收同系附屬公司貿易款項於預期信貸虧損模式作出的違約假設。目標集團之管理層認為，基於彼等之違約可能性及違約風險，違約風險較低。

其他應收款項(包括應收同系附屬公司非貿易相關款項及應收附屬公司非控股股東款項)

於釐定其他應收款項的預期信貸虧損時，目標集團管理層計及歷史違約經驗及前瞻性資料(如適當)，如目標集團已考慮與代住戶付款有關的持續低歷史違約率。我們對虧損率進行調整以反映當前狀況及未來經濟狀況的預測(倘適用)。於二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，目標集團分別計提12個月預期信貸虧損為人民幣296,000元、人民幣305,000元及人民幣434,000元。目標集團管理層評估其他應收款項的剩餘結餘的信貸風險自初步確認以來並無大幅增加，違約可能性甚微。

銀行結餘

目標集團管理層認為，存放於國有銀行或信貸評級較高的金融機構的銀行結餘乃信貸風險較低的金融資產。目標公司董事認為，於年內在信貸評級較高的發行人的前提下違約的可能性極微。

目標集團內部信貸風險評級評估由以下組別組成：

內部信用評級	描述	貿易相關結餘	其他金融資產
低風險	交易對手的違約風險為低及通常於到期日後一年內結算	全期預期信貸虧損 (並無發生信貸減值)	12個月預期信貸虧損
中等風險	債務人通常於到期日後超過一年方結算	全期預期信貸虧損 (並無發生信貸減值)	12個月預期信貸虧損
高風險	從內部或外部資源所得資料顯示，信貸風險自初始確認以來顯著增加	全期預期信貸虧損 (並無發生信貸減值)	全期預期信貸虧損 (未發生信貸減值)
虧損	有跡象表明資產出現信貸減值	全期預期信貸虧損 (發生信貸減值)	全期預期信貸虧損 (發生信貸減值)
撇銷	有跡象表明債務人陷入嚴重財務困境，目標集團收回款項前景渺茫	款項已撇銷	款項已撇銷

下表詳述目標集團須進行預期信貸虧損評估的金融資產的信貸風險承受度：

於二零一八年 十二月三十一日	附註	內部信貸評級	12個月或全期預期 信貸虧損	總賬面值 人民幣千元
按攤銷成本列賬的金融資產				
貿易應收款項	21	不適用	全期預期信貸虧損 (撥備陣矩)	83,954
		低風險	全期預期信貸虧損 (並無發生信貸減值) (附註(i))	4,808
		中等風險	全期預期信貸虧損 (並無發生信貸減值) (附註(i))	376
		高風險	全期預期信貸虧損 (並無發生信貸減值) (附註(i))	95
其他應收款項	21	低風險	12個月預期信貸虧損 (附註(ii))	13,414
應收附屬公司非控股股東 款項	30	低風險	12個月預期信貸虧損 (附註(ii))	1,941
應收同系附屬公司款項 (貿易性質)	30	低風險	全期預期信貸虧損 (並無發生信貸減值) (附註(i))	238
應收同系附屬公司款項 (非貿易性質)	30	低風險	12個月預期信貸虧損 (附註(ii))	4
受限制銀行存款	23	低風險	12個月預期信貸虧損 (附註(iii))	1,273
銀行結餘	23	低風險	12個月預期信貸虧損 (附註(iii))	49,340

於二零一九年 十二月三十一日	附註	內部信用評級	12個月或全期預期 信貸虧損	總賬面值 人民幣千元
按攤銷成本列賬的金融資產				
貿易應收款項	21	不適用	全期預期信貸虧損 (撥備陣矩)	95,085
		低風險	全期預期信貸虧損 (並無發生信貸減值) (附註(i))	8,261
		中等風險	全期預期信貸虧損 (並無發生信貸減值) (附註(i))	393
		高風險	全期預期信貸虧損 (並無發生信貸減值) (附註(i))	181
其他應收款項	21	低風險	12個月預期信貸虧損 (附註(ii))	37,313
應收附屬公司非控股股東 款項	30	低風險	12個月預期信貸虧損 (附註(ii))	2,280
應收同系附屬公司款項 (貿易性質)	30	低風險	全期預期信貸虧損 (並無發生信貸減值) (附註(i))	11,824
應收同系附屬公司款項 (非貿易性質)	30	低風險	12個月預期信貸虧損 (附註(ii))	100
受限制銀行存款	23	低風險	12個月預期信貸虧損 (附註(iii))	3,663
銀行結餘	23	低風險	12個月預期信貸虧損 (附註(iii))	84,187

於二零二零年 五月三十一日	附註	內部信貸評級	12個月或全期預期 信貸虧損	總賬面值 人民幣千元
按攤銷成本列賬的金融資產				
貿易應收款項	21	不適用	全期預期信貸虧損 (撥備陣矩)	112,029
		低風險	全期預期信貸虧損 (並無發生信貸減值) (附註(i))	7,502
		中等風險	全期預期信貸虧損 (並無發生信貸減值) (附註(i))	2,761
		高風險	全期預期信貸虧損 (並無發生信貸減值) (附註(i))	261
其他應收款項	21	低風險	12個月預期信貸虧損 (附註(ii))	47,673
應收附屬公司非控股股東 款項	30	低風險	12個月預期信貸虧損 (附註(ii))	2,346
應收同系附屬公司款項 (貿易性質)	30	低風險	全期預期信貸虧損 (並無發生信貸減值) (附註(i))	12,389
應收同系附屬公司款項 (非貿易性質)	30	低風險	12個月預期信貸虧損 (附註(ii))	100
受限制銀行存款	23	低風險	12個月預期信貸虧損 (附註(iii))	7,063
銀行結餘	23	低風險	12個月預期信貸虧損 (附註(iii))	45,018

附註：

- (i) 目標集團使用具適當分組的撥備矩陣對貿易應收款項及應收同系附屬公司之貿易相關款項全期預期信貸虧損集體釐定預期信貸虧損及／或根據歷史信貸虧損經驗就具有巨額結餘的公司客戶個別予以評估，並就前瞻性估計作出調整。
- (ii) 目標集團使用歷史逾期經驗及前瞻性資料評估自首次確認起其他應收款項、應收同系附屬公司非貿易相關款項及應收一間附屬公司非控股股東款項的信貸風險是否已顯著增加。虧損撥備被評為甚微。
- (iii) 就受限制銀行存款及銀行結餘而言，由於該等交易對手方為獲得高信貸評級之銀行，故虧損撥備被評為甚微。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，目標集團管理層監察及維持管理層視為充足的現金及現金等價物水平，以為目標集團的營運撥資並減低現金流量波動的影響。

目標集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年五月三十一日之流動負債分別超過其流動資產人民幣42,037,000元、人民幣40,044,000元、人民幣26,138,000元及人民幣16,319,000元。經計及營運所得預計現金流，董事會認為目標集團擁有充足的營運資金以履行其於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年五月三十一日起未來十二個月到期之財務責任。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

下表詳列目標集團金融負債的合約到期情況。該表乃根據金融負債之未貼現現金流量及目標集團可被要求付款之最早日期編製。

流動資金表

	目標集團							總計 人民幣千元	總計 人民幣千元
	加權平均	按要求或					總計 人民幣千元		
	利率	少於60天	61-180天	181-365天	一至五年	超過五年			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
於二零一七年十二月三十一日									
貿易及其他應付款項	-	77,126	-	-	-	-	77,126	77,126	
應付同系附屬公司款項	-	38,321	-	-	-	-	38,321	38,321	
應付最終控股公司款項	-	297	-	-	-	-	297	297	
銀行借款	5.14%	2,448	3,048	42,591	-	-	48,087	46,138	
		<u>118,192</u>	<u>3,048</u>	<u>42,591</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>163,831</u>	<u>161,882</u>	

	目標集團							
	加權平均	按要求或	61-180天	181-365天	一至五年	超過五年	總計	總計
	利率	少於60天						
於二零一八年十二月三十一日								
貿易及其他應付款項	-	79,810	-	-	-	-	79,810	79,810
應付同系附屬公司款項	-	22,146	-	-	-	-	22,146	22,146
應付最終控股公司款項	-	59	-	-	-	-	59	59
應付目標公司之								
最終控股方款項	-	12,000	-	-	-	-	12,000	12,000
銀行借款	4.10%	2,116	231	7,432	-	-	9,779	9,105
債券	9.34%	87	175	5,921	-	-	6,183	5,748
		116,218	406	13,353	-	-	129,977	128,868

	目標集團							
	加權平均	按要求或	61-180天	181-365天	一至五年	超過五年	總計	總計
	利率	少於60天						
於二零一九年十二月三十一日								
貿易及其他應付款項	-	99,361	-	-	-	-	99,361	99,361
應付同系附屬公司款項	-	4,389	-	-	-	-	4,389	4,389
應付最終控股公司款項	-	59	-	-	-	-	59	59
應付目標公司之								
最終控股方款項	-	12,000	-	-	-	-	12,000	12,000
銀行借款	4.71%	2,237	15,311	6,740	-	-	24,288	23,436
債券	9.47%	6,513	11,841	10,837	500	-	29,691	29,112
		124,559	27,152	17,577	500	-	169,788	168,357
租賃負債	5.37%	447	415	920	816	-	2,598	2,475

	目標集團							總計 人民幣千元	總計 人民幣千元
	加權平均	按要求或	61-180天	181-365天	一至五年	超過五年	總計		
	利率	少於60天							
於二零二零年五月三十一日									
貿易及其他應付款項	-	100,078	-	-	-	-	100,078	100,078	
應付同系附屬公司款項	-	4,770	-	-	-	-	4,770	4,770	
應付最終控股公司款項	-	59	-	-	-	-	59	59	
應付目標公司之									
最終控股方款項	-	12,000	-	-	-	-	12,000	12,000	
銀行借款	4.75%	2,306	613	30,486	-	-	33,405	32,000	
債券	9.75%	3,594	8,350	19,220	-	-	31,164	30,218	
		<u>122,807</u>	<u>8,963</u>	<u>49,706</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>181,476</u>	<u>179,125</u>	
租賃負債	5.18%	<u>447</u>	<u>415</u>	<u>390</u>	<u>483</u>	<u>-</u>	<u>1,735</u>	<u>1,660</u>	

c. 金融工具之公平值計量

目標公司董事認為，綜合財務狀況表中按攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

目標集團的按公平值計入損益的金融資產乃於各報告期末按公平值計量。下表提供有關釐定按公平值計入損益的金融資產公平值的方法(尤其是所用之估值及輸入數據)以及按公平值計量輸入數據的可觀察程度所劃分公平值計量所用之公平值層級(第一至三級)之資料。

金融資產	按公平值				公平值 層級	估值技術及 主要輸入數據
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年		
	十二月 三十一日	十二月 三十一日	十二月 三十一日	五月 三十一日		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
按公平值計入損益的 金融資產	38,932	25,779	1,001	-	第二層級	貼現現金流量。未來現金 流量乃基於預期回報 予以評估。

37. 資產抵押

以下資產已於各報告期末抵押作為授予目標集團若干銀行信貸的擔保：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	8,405	7,869	7,332	7,109

38. 目標公司之財務狀況表

	目標公司			於二零二零年 五月三十一日 人民幣千元
	於十二月三十一日			
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	
非流動資產				
於附屬公司的投資	80,395	88,245	105,563	105,563
物業、廠房及設備	18,844	16,864	15,521	14,796
使用權資產	-	-	946	552
遞延稅項資產	397	862	1,271	1,876
	<u>99,636</u>	<u>105,971</u>	<u>123,301</u>	<u>122,787</u>
流動資產				
貿易及其他應收款項	26,206	40,860	64,511	82,650
可收回稅項	-	-	-	776
應收附屬公司款項	14,376	18,075	29,148	34,225
應收同系附屬公司款項	108	238	11,824	12,305
按公平值計入損益的金融資產	27,255	-	-	-
受限制銀行存款	2,627	1,273	1,341	7,033
銀行結餘及現金	36,491	33,675	60,730	21,269
	<u>107,063</u>	<u>94,121</u>	<u>167,554</u>	<u>158,258</u>

	目標公司			於二零二零年 五月三十一日 人民幣千元
	於十二月三十一日 二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	
流動負債				
貿易及其他應付款項	37,307	35,388	47,278	51,729
合約負債	40,975	44,689	48,955	20,596
應付附屬公司款項	10,263	29,705	59,163	59,741
應付同系附屬公司款項	20,493	4,318	4,269	4,770
應付最終控股公司款項	297	59	59	59
應付目標公司之最終控股方款項	–	12,000	12,000	12,000
租賃負債	–	–	980	496
稅項負債	354	753	276	–
債券	–	5,748	28,612	30,218
借款	44,138	7,105	21,437	30,000
	<u>153,827</u>	<u>139,765</u>	<u>223,029</u>	<u>209,609</u>
流動負債淨額	<u>(46,764)</u>	<u>(45,644)</u>	<u>(55,475)</u>	<u>(51,351)</u>
總資產減流動負債	52,872	60,327	67,826	71,436
非流動負債				
債券	–	–	500	–
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>500</u>	<u>–</u>
淨資產	<u><u>52,872</u></u>	<u><u>60,327</u></u>	<u><u>67,326</u></u>	<u><u>71,436</u></u>
資本及儲備				
股本	54,360	54,360	54,360	54,360
儲備	(1,488)	5,967	12,966	17,076
	<u>52,872</u>	<u>60,327</u>	<u>67,326</u>	<u>71,436</u>
權益總額	<u><u>52,872</u></u>	<u><u>60,327</u></u>	<u><u>67,326</u></u>	<u><u>71,436</u></u>

目標公司之儲備

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	54,360	33,080	1,560	(6,213)	(28,890)	53,897
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	(1,025)	(1,025)
於二零一七年十二月三十一日	54,360	33,080	1,560	(6,213)	(29,915)	52,872
首次應用國際財務報告準則 第9號產生的影響	-	-	-	-	(287)	(287)
於二零一八年一月一日	54,360	33,080	1,560	(6,213)	(30,202)	52,585
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	7,742	7,742
於二零一八年十二月三十一日	54,360	33,080	1,560	(6,213)	(22,460)	60,327
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	6,999	6,999
於二零一九年十二月三十一日	54,360	33,080	1,560	(6,213)	(15,461)	67,326
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	4,110	4,110
於二零二零年五月三十一日	54,360	33,080	1,560	(6,213)	(11,351)	71,436

39. 期後事項

除過往財務資料其他地方所披露者外，於有關期末後，發生以下重大事項：

- (a) 於二零二零年九月十一日根據正式股份轉讓協議轉讓的權益於工商主管部門完成正式登記後完成收購。於完成收購後，目標公司成為 貴公司的間接非全資附屬公司。

40. 期後財務報表

目標公司或其任何附屬公司或目標集團並無就二零二零年五月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

下文載列截至二零一九年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二零年五月三十一日止五個月(「往績記錄期間」)目標集團之管理層討論與分析。下列財務資料乃基於本通函附錄二所載目標集團之財務資料而編製。

業務回顧

目標集團主要於中國從事提供物業管理服務，為物業開發商、業主及居民提供物業管理服務、供暖服務及社區相關服務。根據中國指數研究院有限公司的一項研究，目標公司在2020中國物業服務百強企業榜排名第35名。於二零二零年五月三十一日，目標集團管理218個項目，物業總建築面積約23,300,000平方米。該等項目主要位於中國北京市、河北省、河南省、天津市、重慶市及四川省。

目標集團為物業開發商、業主及居民提供全面物業管理服務，包括安保、清潔、維修及保養服務。就供暖服務而言，目標集團透過維持運作社區內用於冬季創造暖氣的鍋爐向業主及居民提供暖氣。就社區增值服務而言，目標集團主要提供公共區域及廣告投放位置租賃服務、居家生活輔助服務以及物業代理服務。

財務回顧

收益

於往績記錄期間，目標集團的收益來自物業管理服務、供暖服務及社區增值服務。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年五月三十一日止五個月，目標集團的收益分別達約人民幣212.8百萬元、人民幣325.9百萬元、人民幣377.5百萬元、人民幣147.7百萬元及人民幣154.5百萬元。目標集團於往績記錄期間的收益整體增加乃主要由於(i)因分別於二零一七年八月及二零一八年八月收購北京華特物業管理發展有限公司全部已發行股本及秦皇島修多物業服務有限公司全部已發行股本之80%拓展物業管理服務；(ii)向其現有附屬公司推出新物業管理項目；及(iii)因在管物業項目數量及建築面積增加拓展社區增值服務業務(與目標集團之物業管理服務收入增加大致一致)所致。

下表載列所示期間目標集團按服務類別劃分的收益細分：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	估總收益		估總收益		估總收益		估總收益		估總收益	
	收益	百分比	收益	百分比	收益	百分比	收益	百分比	收益	百分比
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)			
物業管理服務	157,639	74.1	241,439	74.1	293,056	77.6	110,405	74.7	118,438	76.6
供暖服務	33,177	15.6	48,657	14.9	35,569	9.4	20,465	13.9	20,175	13.1
社區增值服務	22,011	10.3	35,834	11.0	48,914	13.0	16,834	11.4	15,912	10.3
	<u>212,827</u>	<u>100.0</u>	<u>325,930</u>	<u>100.0</u>	<u>377,539</u>	<u>100.0</u>	<u>147,704</u>	<u>100.0</u>	<u>154,525</u>	<u>100.0</u>

服務成本

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一九年及二零二零年五月三十一日止五個月，目標集團的服務成本分別達約人民幣175.0百萬元、人民幣265.6百萬元、人民幣305.0百萬元、人民幣117.5百萬元及人民幣120.9百萬元。目標集團的服務成本整體增加乃主要由於目標集團業務規模擴大所致，與目標集團截至二零一九年十二月三十一日止三個年度的收益增加大致一致。目標集團服務成本於截至二零一九年五月三十一日及二零二零年五月三十一日止五個月維持穩定。

毛利

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一九年及二零二零年五月三十一日止五個月，目標集團的毛利分別達約人民幣37.8百萬元、人民幣60.4百萬元、人民幣72.5百萬元、人民幣30.2百萬元及人民幣33.6百萬元。整體毛利率分別達約17.8%、18.5%、19.2%、20.5%及21.8%。於往績記錄期間的毛利及毛利率增加乃主要由於(i)目標集團之業務規模擴大；(ii)因業務擴張及收購導致目標集團經濟規模擴大及有效成本控制；及(iii)具更高毛利率的社區增值服務增長所致。

其他收入、收益及虧損

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一九年及二零二零年五月三十一日止五個月，目標集團的其他收入、收益及虧損分別達約人民幣5.2百萬元、人民幣7.5百萬元、人民幣9.2百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣6.5百萬元。目標集團的其他收入主要包括(i)政府補助；及(ii)按公平值計入損益的金融資產的公平值變動產生的收益。目標集團於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年五月三十一日止五個月至二零二零年五月三十一日其他收入、收益及虧損整體增加乃主要由於與提供供暖服務有關的政府補助金額增加所致。

貿易及其他應收款項呆賬撥備／預期信貸虧損模式項下的減值虧損(扣除撥回)

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一九年及二零二零年五月三十一日止五個月，目標集團的貿易及其他應收款項呆賬撥備／預期信貸虧損模式項下的減值虧損(扣除撥回)分別達約人民幣1.2百萬元、人民幣4.8百萬元、人民幣3.4百萬元、人民幣4.3百萬元及人民幣6.6百萬元。於往績記錄期間計提貿易及其他應收款項呆賬撥備／預期信貸虧損模式項下的減值虧損(扣除撥回)乃主要由於目標集團之業務規模擴大致貿易應收款項增加所致。

行政開支

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一九年及二零二零年五月三十一日止五個月，目標集團的行政開支總額分別達約人民幣35.5百萬元、人民幣48.3百萬元、人民幣52.9百萬元、人民幣19.5百萬元及人民幣20.1百萬元。目標集團的行政開支主要包括(i)員工成本、(ii)物業、廠房及設備折舊、(iii)無形資產及使用權資產攤銷、(iv)公用開支、(v)辦公室開支及(vi)差旅及運輸開支。目標集團於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度的行政開支增加乃主要由於(i)於往績記錄期間因收購導致行政僱員人數增加引致員工成本增加；及(ii)因於二零一七年及二零一八年收購附屬公司導致無形資產攤銷增加所致。目標集團的行政開支於截至二零一九年及二零二零年五月三十一日止五個月維持穩定。

財務成本

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一九年及二零二零年五月三十一日止五個月，目標集團的財務成本分別達約人民幣1.5百萬元、人民幣1.9百萬元、人民幣3.5百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣1.9百萬元。截至二零一八年十二月三十一日

止年度至截至二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年五月三十一日及二零二零年五月三十一日止五個月的財務成本增加乃主要由於二零一八年十一月及二零一九年五月發行境內私人公司債券及於往績記錄期間尚未償還借款增加所致。

所得稅開支

目標集團的所得稅開支包括中國企業所得稅，不包括遞延稅項。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一九年及二零二零年五月三十一日止五個月，目標集團的所得稅開支分別達約人民幣1.8百萬元、人民幣2.6百萬元、人民幣4.2百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣2.0百萬元。於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一九年及二零二零年五月三十一日止五個月，目標集團的實際稅率(即所得稅開支除以除稅前溢利)分別約為37.1%、21.3%、19.8%、16.5%及18.5%。截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二零年五月三十一日止五個月，所得稅開支變動與目標集團的除稅前溢利變動大致一致。截至二零一七年十二月三十一日止年度的實際稅率較高乃主要由於(i)目標公司直至二零一八年十月尚未取得享有研發成本額外稅項減免及優惠企業所得稅率15%的高新技術企業證書；及(ii)貿易應收款項的不可扣減稅項減值撥備所致。

目標公司擁有人應佔年度／期間溢利

於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一九年及二零二零年五月三十一日止五個月，目標集團錄得目標公司擁有人應佔年度／期間溢利分別約為人民幣2.9百萬元、人民幣9.6百萬元、人民幣16.7百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣8.7百萬元，呈現持續上升趨勢。

無形資產

目標集團之無形資產主要包括物業管理合約及主要因於二零一七年八月收購北京華特物業管理發展有限公司而確認。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，目標集團之無形資產分別約為人民幣15.5百萬元、人民幣13.3百萬元、人民幣8.9百萬元及人民幣7.4百萬元。目標集團之無形資產於往績記錄期間減少乃主要由於隨時間流逝無形資產攤銷所致。

貿易及其他應收款項

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，貿易及其他應收款項分別約為人民幣79.7百萬元、人民幣95.7百萬元、人民幣133.7百萬元及人民幣

150.2百萬元。貿易應收款項金額於整個往績記錄期間隨目標集團收益增加而相應增加。其他應收款項主要包括代住戶向服務供應商所付之按金及預付款項及付款。目標集團之其他應收款項於二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日維持穩定。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，目標集團之其他應收款項增加乃主要由於向第三方墊付之款項（此款項為免息及預期將於十二個月內償還）所致。

應收同系附屬公司及附屬公司非控股股東款項

應收同系附屬公司及目標集團附屬公司之非控股股東款項乃主要由於提供物業管理服務及社區增值服務所致。於完成後，本公司將授予目標集團之同系附屬公司90天信貸期。

誠如招股章程所披露，母公司集團根據二零一九年總物業管理協議（經物業管理補充協議修訂及補充）應付本集團的服務費須於不超過90天信貸期內支付。獨立第三方客戶通常須於30天至90天內結算有關銷售輔助服務及交付前物業管理服務的服務費，其不遜於向母公司集團授予者。因此，授予目標公司及其附屬公司的90天信貸期與二零一九年總物業管理協議（經物業管理補充協議修訂及補充）相符及其乃於一般業務過程中按本集團的一般商業條款進行。鑑於以上因素，董事會認為，上述安排並不構成本集團向京漢實業投資集團（於二零二零年七月二十一日完成京漢實業投資集團收購事項後已成為中國奧園之附屬公司）提供任何財務資助。

銀行結餘及現金

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，目標集團的銀行結餘及現金分別達約人民幣67.1百萬元、人民幣49.6百萬元、人民幣84.4百萬元及人民幣45.2百萬元。

貿易及其他應付款項

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，目標集團的貿易及其他應付款項分別達約人民幣87.0百萬元、人民幣92.2百萬元、人民幣111.7百萬元及人民幣111.2百萬元。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，目標集團貿易應付款項於整體往績記錄期間維持穩定，分別約為人民幣35.4百萬元、人民幣33.0百萬元、人民幣34.6百萬元及人民幣31.8百萬元。

目標集團其他應付款項主要包括代住客收款、向社區住戶所收之按金及就物業管理自業主收取之資金。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，目標集團其他應付款項分別達約人民幣51.5百萬元、人民幣59.1百萬元、人民幣77.1百萬元及人民幣79.4百萬元。其他應付款項增加乃主要由於代物業擁有人所收取用於結算水電供應商的水電賬單的按金及目標集團業務拓展導致向社區住戶收取的公用事業按金增加所致。

應付目標集團同系附屬公司、最終控股公司及最終控股方款項

應付目標集團同系附屬公司、最終控股公司及最終控股方款項主要包括無抵押、免息及按要求償還之非貿易性質墊款。

合約負債

目標集團之合約負債包括客戶就服務預先支付之物業管理費，此費用尚未計提撥備亦未確認為收入。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，目標集團的合約負債分別達約人民幣58.8百萬元、人民幣70.0百萬元、人民幣77.2百萬元及人民幣39.5百萬元。於二零一七年十二月三十一日至二零一九年十二月三十一日，合約負債增加乃主要由於往績記錄期間目標集團的業務規模擴大所致。於二零二零年五月三十一日的合約負債較二零一九年十二月三十一日的合約負債減少乃主要由於本集團於下半年自其客戶收取預付物業管理費之常規所致。

資產負債比率及計算基準

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，目標集團的資產負債比率分別為約-63.5%、-80.7%、-53.2%及24.7%。資產負債比率指債務淨額除以總權益，其中債務淨額為借款及債券總額減現金及現金等價物。目標集團的資產負債比率由二零一七年十二月三十一日約-63.5%減少至二零一八年十二月三十一日-80.7%，此乃主要由於銀行借款由二零一七年十二月三十一日約人民幣46.1百萬元減少至二零一八年十二月三十一日人民幣9.1百萬元。資產負債比率由二零一八年十二月三十一日約-80.7%增至二零二零年五月三十一日約24.7%，此乃主要由於該期間內銀行借款增加及發行債券所致。

流動資金、財務資源及資本結構

於往績記錄期間，目標集團的現金主要用於營運資金，該資金主要來自經營所得現金流量、借款及發行企業債券。預期經營所得現金流量、借款及債券將繼續為流動資金的主要來源。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，目標集團的現金及現金等價物、債券及借款以人民幣計值。

目標集團的借款包括銀行借款及公司債券。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，目標集團的銀行借款分別達約人民幣46.1百萬元、人民幣9.1百萬元、人民幣23.4百萬元及人民幣32.0百萬元，均按固定利率計息。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，銀行借款乃以人民幣計值、按固定利率計息及銀行借款的加權平均實際利率每年為5.33%、4.99%、5.06%及5.00%。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，目標集團的公司債券分別為零、人民幣5.7百萬元、人民幣29.1百萬元及人民幣30.2百萬元。上述借款及債券已或將用於目標集團的營運資金。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，目標集團的淨流動負債分別達約人民幣42.0百萬元、人民幣40.0百萬元、人民幣26.1百萬元及人民幣16.3百萬元。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，目標集團並無任何資本承擔。

資產抵押

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，目標集團若干分別達約人民幣8.4百萬元、人民幣7.9百萬元、人民幣7.3百萬元及人民幣7.1百萬元的物業已抵押作為授予目標集團銀行融資的抵押品。

於往績記錄期間的重大投資及重大收購

於往績記錄期間，目標集團收購位於中國的若干附屬公司。於二零一七年八月二十八日，目標集團以代價人民幣59,408,000元收購北京華特物業管理發展有限公司的全部已發行股本。於二零一八年八月二十二日，目標集團以代價人民幣7,850,000元收購秦皇島修多物業服務有限公司的全部已發行股本的80%。北京華特物業管理發展有限公司及秦皇島修多物業服務有限公司均主要從事物業管理服務業務。其收購詳情載於本通函附錄二附註31。除所披露者外，目標集團並無對附屬公司或聯營公司作出任何其他重大收購或出售。

重大投資及資本資產收購的未來計劃

於二零二零年五月三十一日，目標集團並無任何重大投資及重大資本資產收購的未來計劃。

或然負債

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，目標集團並無任何重大或然負債、擔保，亦無針對目標集團任何成員公司的任何尚未了結或可能面臨威脅的重大訴訟或索償。

外匯風險

於往績記錄期間，目標集團的主要業務在中國進行，其收入及開支均以人民幣計值。有鑑於此，目標集團並無與匯率波動有關的重大風險，亦未訂立任何對沖外幣風險的合約。

僱員及薪酬政策

目標集團所採用的薪酬政策與業內同行相似，並會定期對該等政策進行審查。應付員工的薪酬乃參照該地區的職責及現行市場價格確定。

目標集團根據年度績效評估向員工發放酌情獎金以獎勵其作出的貢獻。目標集團亦遵守中國及地方政府適用的法定要求為其僱員參加了不同的社會福利計劃。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，目標集團的僱員人數分別約為1,834名、3,139名、3,676名及3,572名；及於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零二零年五月三十一日止五個月，薪酬總額(包括養老金、社會保險及其他僱員福利的供款)分別約為人民幣73.7百萬元、人民幣111.2百萬元、人民幣149.5百萬元及人民幣66.8百萬元。目標集團之薪酬總額變動乃主要由於收購及業務擴張導致人員增加所致。

I. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

緒言

此未經審核備考資產負債表(「**未經審核備考財務資料**」)乃編製以基於收購事項於二零二零年六月三十日完成之假設下，說明收購事項可能對奧園健康生活集團有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱為「**本集團**」)於二零二零年六月三十日之財務狀況構成之影響，從而向本集團股東提供有關收購樂生活智慧社區服務集團股份有限公司(「**目標公司**」)及其附屬公司(「**目標集團**」)80%股權(「**收購事項**」)之影響之資料。

未經審核備考財務資料乃基於若干假設、估計及不明朗因素而編製。因此，未經審核備考財務資料並非旨在描述假設收購事項於二零二零年六月三十日完成之情況下，經收購事項擴大後之本集團所達致之實際財務狀況。未經審核備考財務資料亦非旨在預測經擴大集團之未來財務狀況。

此未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，且由於性質使然，其未必能真實反映經擴大集團於收購事項完成後之真實財務狀況。

未經審核備考財務資料已分別按照本集團於二零二零年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之已刊發中期報告)，以及目標集團於二零二零年五月三十一日之經審核財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告)，並經作出隨附附註所述之未經審核備考調整後編製而成。

未經審核備考財務資料應與本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。未經審核備考財務資料並無計及經擴大集團旗下各公司之有關財務報表日期後之任何貿易或其他交易。

	(未經審核)	(經審核)	未經審核備考調整				經擴大集團
	本集團 於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (附註1)	目標集團 於二零二零年 五月三十一日 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 (附註6)	於二零二零年 六月三十日之 未經審核備考 人民幣千元
非流動資產							
物業、廠房及設備	22,502	16,371	-	-	-	-	38,873
投資物業	-	9,117	-	-	-	-	9,117
使用權資產	33,005	1,777	-	-	-	-	34,782
無形資產	3,635	7,434	-	91,813	-	-	102,882
商譽	3,491	43,985	-	137,673	-	-	185,149
於一間附屬公司的投資	-	-	247,904	(247,904)	-	-	-
於合營企業的權益	4,737	-	-	-	-	-	4,737
於聯營公司的權益	24,571	-	-	-	-	-	24,571
按公平值計入損益 的股權工具	52,736	-	-	-	-	-	52,736
遞延稅項資產	3,832	5,930	-	-	-	-	9,762
收購物業、廠房及 設備的已付按金	521	2,948	-	-	-	-	3,469
收購附屬公司的按金	122,147	-	(111,557)	-	-	-	10,590
貿易及其他應收款項	3,000	-	-	-	-	-	3,000
遞延合約成本	3,346	-	-	-	-	-	3,346
	<u>277,523</u>	<u>87,562</u>	<u>136,347</u>	<u>(18,418)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>483,014</u>

	(未經審核)	(經審核)	未經審核備考調整				經擴大集團
	本集團	目標集團					於二零二零年
	於二零二零年	於二零二零年					六月三十日之
	六月三十日	五月三十一日	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	未經審核備考
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)	
流動資產							
存貨	777	-	-	-	-	-	777
貿易及其他應收款項	242,014	150,243	-	-	-	12,489	404,746
遞延合約成本	5,505	-	-	-	-	-	5,505
應收同系附屬公司款項	16,900	12,489	-	-	-	(12,489)	16,900
應收附屬公司							
非控股股東款項	441	2,346	-	-	-	-	2,787
應收關聯方款項	40,478	-	-	-	-	-	40,478
應收一間聯營公司款項	45,110	-	-	-	-	-	45,110
受限制銀行存款	5,400	7,063	-	-	-	-	12,463
銀行結餘及現金	987,939	45,194	(136,347)	-	(6,792)	-	889,994
	<u>1,344,564</u>	<u>217,335</u>	<u>(136,347)</u>	<u>-</u>	<u>(6,792)</u>	<u>-</u>	<u>1,418,760</u>

	(未經審核)	(經審核)	未經審核備考調整				經擴大集團
	本集團	目標集團	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	於二零二零年
	於二零二零年	於二零二零年	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日之
	六月三十日	五月三十一日	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)	未經審核備考
	人民幣千元	人民幣千元					人民幣千元
	(附註1)	(附註2)					
流動負債							
貿易及其他應付款項	291,495	111,156	-	-	-	4,770	407,421
按公平值計入損益的							
金融負債	27,646	-	-	-	-	-	27,646
合約負債	104,501	39,540	-	-	-	-	144,041
應付最終控股公司							
款項	-	59	-	-	-	-	59
應付同系附屬公司							
款項	-	4,770	-	-	-	(4,770)	-
應付目標公司最終							
控股方款項	-	12,000	-	-	-	-	12,000
應付關聯方款項	882	-	-	-	-	-	882
應付合營企業款項	3,102	-	-	-	-	-	3,102
稅項負債	37,673	2,707	-	-	-	-	40,380
租賃負債	4,546	1,204	-	-	-	-	5,750
債券	-	30,218	-	-	-	-	30,218
銀行借款	229,600	32,000	-	-	-	-	261,600
	<u>699,445</u>	<u>233,654</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>933,099</u>
流動資產(負債)淨值	<u>645,119</u>	<u>(16,319)</u>	<u>(136,347)</u>	<u>-</u>	<u>(6,792)</u>	<u>-</u>	<u>485,661</u>
總資產減流動負債	<u>922,642</u>	<u>71,243</u>	<u>-</u>	<u>(18,418)</u>	<u>(6,792)</u>	<u>-</u>	<u>968,675</u>

	(未經審核)	(經審核)	未經審核備考調整				經擴大集團
	本集團	目標集團	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	於二零二零年
	於二零二零年	於二零二零年	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日之
	六月三十日	五月三十一日	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)	未經審核備考
	人民幣千元	人民幣千元					人民幣千元
	(附註1)	(附註2)					
非流動負債							
遞延稅項負債	909	1,858	-	22,953	-	-	25,720
租賃負債	29,013	456	-	-	-	-	29,469
	<u>29,922</u>	<u>2,314</u>	<u>-</u>	<u>22,953</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>55,189</u>
淨資產	<u>892,720</u>	<u>68,929</u>	<u>-</u>	<u>(41,371)</u>	<u>(6,792)</u>	<u>-</u>	<u>913,486</u>

經擴大集團之未經審核備考財務資料

1. 編製基準

本未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29段並基於下列各項編製：(i)本集團於二零二零年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表，此表摘錄自本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之已刊發中期報告；及(ii)目標集團於二零二零年五月三十一日之經審核綜合財務狀況，此乃摘錄自本通函附錄二所載之目標集團之會計師報告；並根據下文附註2所述備考調整作出調整，猶如收購事項已於二零二零年六月三十日完成。

本未經審核備考財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。

本未經審核備考財務資料乃按與本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表所採納之格式及會計政策貫徹一致之方式編製。

2. 有關備考調整的附註

附註：

- (1) 結餘乃摘錄自本集團於二零二零年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表，誠如本集團日期為二零二零年八月十四日的於截至二零二零年六月三十日止六個月的已刊發中期報告所載。
- (2) 備考調整指將目標集團資產及負債綜合計入本集團之未經審核簡明綜合財務狀況表，猶如收購事項已於二零二零年六月三十日完成。結餘乃摘錄自目標集團於二零二零年五月三十一日的經審核綜合財務狀況表，誠如本通函附錄二有關目標集團的過往財務資料的會計師報告所載。
- (3) 該調整指結算本集團於二零二零年六月三十日欠付的所有尚未償還代價。根據本公司間接全資附屬公司廣州奧智慧物業投資有限公司(「買方」)、京漢控股集團有限公司及田漢先生(「賣方」)訂立的日期為二零二零年六月五日內容有關收購事項的正式股份轉讓協議，總代價為人民幣247,904,000元及以現金按以下方式分期支付：
 - (a) 於執行正式股份轉讓協議當日起15個工作日內支付金額人民幣111,556,800元(即第一期代價)。本集團已於二零二零年六月三十日支付該款項；
 - (b) 於完成交易當日起15個工作日內支付金額人民幣123,952,000元(即第二期代價)。該金額於二零二零年六月三十日尚未到期；及
 - (c) 於完成交易當日起180日內支付剩餘結餘人民幣12,395,200元(即第三期代價)。該金額於二零二零年六月三十日尚未到期。

就編製未經審核備考財務資料而言，誠如本通函所載，收購事項的資金將以現金支付。本公司董事計劃收購事項將由銀行結餘及現金、本集團之內部資源及銀行借款組合提供資金。於本通函日期，本公司已與若干金融機構進行磋商，惟並無就金融機構提供的有關外部融資訂立最終協議。因此，就編製未經審核備考資產負債表而言，假設收購事項的資金將以現金支付。

- (4) 收購事項被視為一項業務合併並根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)第3號(經修訂)「業務合併」使用收購法入賬，原因為本公司董事認為根據國際財務報告準則第3號所收購的目標集團構成一項業務。

於收購事項完成後，本集團將持有目標公司權益的80%並取得對目標公司的控制權。因此，目標公司將成為本公司的附屬公司。備考財務資料闡明財務業績，猶如收購事項已於二零二零年六月三十日完成。

就編製未經審核備考財務資料而言，本公司董事已假設除無形資產(詳情載列於下文)外，目標集團於二零二零年六月三十日的可識別資產及負債的備考公平值與彼等於二零二零年五月三十一日各自的賬面值相同。

本集團已根據國際財務報告準則第3號採用收購法對收購事項進行入賬，猶如收購事項已於二零二零年六月三十日完成，且備考商譽按以下方式計算：

	人民幣千元
代價	247,904
非控股權益(附註i)	27,558
	<u>275,462</u>
減：目標集團於二零二零年五月三十一日之淨資產	68,929
有關無形資產之備考公平值調整(附註ii)	91,813
遞延稅項負債(附註iii)	(22,953)
	<u>137,789</u>
購入可識別淨資產的公平值	<u>137,789</u>
商譽(附註iv)	<u><u>137,673</u></u>

附註i：目標公司的20%權益應佔的非控股權益乃按目標集團於二零二零年五月三十一日的可識別資產及負債公平值分佔比例計量。

附註ii：與無形資產有關之備考公平值調整主要源自按備考基準確認目標集團項下的物業管理合約。無形資產的備考公平值乃基於本公司董事參考與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師進行的估值作出之估計釐定。

收購事項將能令經擴大集團透過策略性收購物業管理服務供應商擴大物業管理服務組合，從而令經擴大集團進入新的地區市場並以效方地擴大其業務組合，因此為實現經擴大集團業務策略之有效方式。

因此，合共人民幣91,813,000元之物業管理合約之備考公平值已獲確認。

附註iii：與無形資產之備考公平值調整有關之遞延稅項負債為人民幣22,953,000元，其乃按中華人民共和國企業所得稅稅率的25%稅率計算。

附註iv：收購事項的已付代價實際包括與預期的收入增長、未來市場發展以及目標集團的組合勞動力所帶來的利益有關的金額，預期將有助於促進於戰略合作及為本集團與目標集團創造協同效益，從而可能增強本集團之持續經營能力。該等利益並非與商譽分開獨立確認，原因為其不符合可識別無形資產的確認標準。

就經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，本集團管理層已根據國際會計準則第36號「資產的減值」(「國際會計準則第36號」)對收購產生的臨時商譽進行減值評估，並認為就未經審核備考資產負債表而言，商譽並無出現減值(倘收購事項已於二零二零年六月三十日完成)。

減值評估項下可收回金額乃根據使用價值計算釐定。計算採用基於目標集團管理層所批准涵蓋五年期的財務預算而作出的現金流量預測，當中假設(i)目標集團的資產及負債的公平值並無重大不利變動；及(ii)可識別資產及負債可按其賬面值變現。然而，倘目標集團業務出現任何不利變動，包括但不限於營運方面的任何其後不利變動，則可能須根據國際會計準則第36號及本集團會計政策就臨時商譽確認減值。

本公司董事確認，彼等將於其後報告期間根據國際會計準則第36號的規定採用貫徹一致的方法評估商譽減值，並將根據國際會計準則第36號的披露規定於本集團年報內披露本公司董事進行減值評估所採用基準及假設。

於實際完成日期完成收購價分配後，有關收購事項的可識別資產及負債以及商譽(如有)之備考公平值可能會有變動，並可能與編製本未經審核備考財務資料所用的估計金額有重大差異。

- (5) 有關調整指估計交易成本，包括收購事項直接應佔產生的法律及專業費用約為人民幣6,792,000元，並已以現金結算。
- (6) 目標集團之同系附屬公司為京漢實業投資集團股份有限公司(「京漢股份」)之附屬公司。於二零二零年六月三十日，尚未完成收購中國奧園集團股份有限公司(「中國奧園」，本集團之一間中間控股公司)之目標權益。因此，應收／應付目標集團之同系附屬公司款項將於經擴大集團於二零二零年六月三十日之未經審核備考財務資料中分類為貿易及其他應收款項／貿易及其他應付款項。
- (7) 除上述調整之外，並無作出其他調整以反映任何交易結果或經擴大集團於二零二零年六月三十日之後訂立的其他交易(包括但不限於潛在收購於浙江連天美企業管理有限公司及其附屬公司之目標權益，有關詳情請參閱本集團於二零二零年九月十八日刊發之公告)。除非另有說明，上述調整尚未產生影響。

經擴大集團之未經審核備考財務資料

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之獨立申報會計師鑒證報告全文，乃供載入本通函而編製。



獨立申報會計師有關編製經擴大集團之未經審核備考財務資料的鑒證報告

致奧園健康生活集團有限公司列位董事

我們已完成鑒證工作，以就奧園健康生活集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)為僅作說明用途而編製的 貴公司及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發的日期為二零二零年十一月二十四日的通函(「通函」)第IV-1至IV-9頁所載於二零二零年六月三十日之未經審核備考綜合資產負債表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載列於通函第IV-1頁及第IV-6頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明收購樂生活智慧社區服務集團股份有限公司80%股權對 貴集團於二零二零年六月三十日的財務狀況的影響(猶如交易於二零二零年六月三十日已進行)。在此過程中，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二零年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表，並已就其刊發審閱報告。

董事對經擴大集團之未經審核備考財務資料的責任

董事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段及參考香港會計師公會(「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」)編製經擴大集團之未經審核備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德的要求，該守則建基於有關誠信、客觀、專業勝任能力及適當審慎、保密性及專業行為方面的根本原則。

本所已應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「審核及審閱財務報表以及進行其他鑒證及相關服務工作的事務所質量控制」，並相應維持全面的質量控制制度，包括有關遵守道德要求、專業準則及適用的法律及監管規定的書面政策及程序。

申報會計師的責任

我們的責任為按照上市規則第4.29(7)段規定，就經擴大集團之未經審核備考財務資料發表意見及向閣下匯報我們的意見。就我們過往就編製經擴大集團之未經審核備考財務資料時使用的任何財務資料提供的任何報告而言，我們並不承擔超出我們於該等報告刊發日期對報告收件人承擔的責任以外之責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的鑒證」進行工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序，以就董事是否按照上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製經擴大集團之未經審核備考財務資料取得合理保證。

就本次工作而言，我們概不負責就編製經擴大集團之未經審核備考財務資料時使用的任何過往財務資料更新或重新發佈任何報告或意見，亦概無於本次工作中對編製經擴大集團之未經審核備考財務資料時使用的財務資料進行任何審核或審閱。

載入投資通函的經擴大集團之未經審核備考財務資料僅旨在說明一項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）。因此，我們不對該事件或交易於二零二零年六月三十日將出現所呈列的實際結果提供任何保證。

就經擴大集團之未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當編製作出報告的合理的鑒證工作，涉及實施程序以評估董事用於編製經擴大集團之未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基礎，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 經擴大集團之未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質的了解、與編製經擴大集團之未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關工作情況的了解。

該工作亦涉及評估經擴大集團之未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據屬充分及適當，可為發表意見提供基礎。

意見

我們認為：

- (a) 經擴大集團之未經審核備考財務資料乃按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的經擴大集團之未經審核備考財務資料而言屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零二零年十一月二十四日

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則的規定而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願意就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，於最後實際可行日期，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確及完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以致使本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(i) 本公司董事及主要行政人員

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員及彼等之聯繫人於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例)在以下的股份、相關股份及債權證中擁有權益，則根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)或記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內或根據證券交易守則以其他方式知會本公司及聯交所如下：

(a) 於本公司之股份及相關股份中擁有的好倉

董事姓名	身份／權益性質	於本公司 相關股份之權益	佔本公司權益 之概約百分比
陶宇先生	實益擁有人	3,200,000 (附註1)	0.44%

附註：

- (1) 於二零二零年六月二十九日，陶宇先生獲授購股權以根據本公司於二零一九年五月二十八日採納之購股權計劃認購合共3,000,000股股份。200,000股股份由陶宇先生及其配偶郭澄女士共同持有。

(b) 於本公司之相聯法團股份及相關股份中擁有的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益身份／性質	相關股份之 股權／數目 (附註3)	佔股權／ 持股權益 概約百分比
郭梓寧先生	Ace Rise Profits Limited ([Ace Rise])	配偶權益 (附註1)	10 (L)	10.00%
陳志斌先生	中國奧園	實益擁有人 (附註2)	1,250,000 (L)	0.04%

附註：

- (1) 10股股份由郭梓寧先生之配偶蘇超美女士實益擁有。
- (2) 此指中國奧園授予陳志斌先生的購股權涉及的相關股份。
- (3) 「L」指於股份的好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該規定所述登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據證券交易守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(ii) 主要股東

就本公司董事或主要行政人員所知悉，於最後實際可行日期，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條記錄於須存置的登記冊：

股東姓名／名稱	身份	股份數目 (附註1)	佔已發行 股本總額 概約百分比
郭梓文先生	信託設立人／受益人(附註3)	400,535,000 (L)	55.15%
江敏兒女士(「江女士」)	信託設立人／受益人(附註3)	400,535,000 (L)	55.15%
Joy Pacific Group Limited (「Joy Pacific」)	受控制法團權益(附註3)	396,375,000 (L)	54.58%
	實益擁有人(附註3)	4,160,000 (L)	0.57%
Sturgeon Limited	受控制法團權益(附註3)	400,535,000 (L)	55.15%
Asia Square Holdings Ltd.	受控制法團權益(附註3)	400,535,000 (L)	55.15%
J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.	受託人(附註3)	400,535,000 (L)	55.15%
明興有限公司(「明興」)	實益擁有人(附註2)	396,375,000 (L)	54.58%
中國奧園	受控制法團權益(附註3)	396,375,000 (L)	54.58%

股東姓名／名稱	身份	股份數目 (附註1)	估已發行 股本總額 概約百分比
Ace Rise	受控制法團權益(附註3)	396,375,000 (L)	54.58%
Dawn Agile Limited (「Dawn Agile」)	實益擁有人(附註4)	46,147,000 (L)	6.35%
Pine Capital Partners LP (「Pine Capital」)	受控制法團權益(附註4)	46,147,000 (L)	6.35%
Pine General Partners Limited (「Pine GP」)	受控制法團權益(附註4)	46,147,000 (L)	6.35%
趙文煒(「趙先生」)	受控制法團權益(附註4)	46,147,000 (L)	6.35%
賴詠詩(「賴女士」)	配偶權益(附註5)	46,147,000 (L)	6.35%

附註：

- (1) 「L」指實體／人士所持股份好倉。
- (2) 明興(由中國奧園全資實益擁有)於本公司約54.58%已發行股本總數擁有權益。根據證券及期貨條例，中國奧園被視為於明興持有的股份中擁有權益。
- (3) 中國奧園由Ace Rise擁有51.62%。Ace Rise由Joy Pacific(由Sturgeon Limited全資擁有)擁有90%及合嘉投資有限公司擁有10%。Sturgeon Limited由Asia Square Holdings Ltd.全資擁有，Asia Square Holdings Ltd.為J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.的代名人及受託人，J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.以受託人身份為The Golden Jade Trust的受益人持有該等信託權益。The Golden Jade Trust為一項全權家族信託，乃根據新加坡法律及法規設立。郭梓文先生及江女士各自為The Golden Jade Trust的設立人及受益人。因此，根據證券及期貨條例，Joy Pacific、Sturgeon Limited、J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.、郭梓文先生及江女士各自視為擁有中國奧園所持股份權益。
- (4) Dawn Agile(由Pine Capital全資實益擁有，而Pine Capital由Pine GP全資擁有)於本公司約6.35%已發行股本總數擁有權益。Dawn Agile由趙先生最終控制。
- (5) 賴女士為趙先生配偶。因此，根據證券及期貨條例，賴女士被視為於趙先生擁有權益的46,147,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員並不知悉任何其他人士或法團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及第3分部的條文須向本公司披露或記錄於須由本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的任何權益或淡倉。

3. 董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約及非執行董事及獨立非執行董事已各自與本公司訂立委任函件。於最後實際可行日期，概無董事與本公司訂立本公司不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約或委任函件。

4. 董事於資產及合約的權益以及競爭權益

概無董事自二零一九年十二月(即本集團編製最近期刊發的經審核綜合財務報表之日)起至最後實際可行日期止，於本集團任何成員公司已收購或出售或已租賃予本集團任何成員公司，或於最後實際可行日期本集團任何成員公司擬收購或出售或擬租賃予本集團任何成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

除招股章程「關連交易」一節及於本公司二零二零年四月二十三日刊發的有關持續關連交易及關連交易的通函所披露者外，概無董事於最後實際可行日期與本集團任何成員公司訂立存在對本集團業務屬重要的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

於最後實際可行日期，董事及彼等各自之聯繫人概無於與本公司業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益，亦無與本公司存在或可能存在任何其他利益衝突。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自二零一九年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發的經審核綜合財務報表之日)起有任何重大不利變動。

6. 專家的資格及同意書

以下為提供本通函所載觀點或意見的專家或專業顧問的資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行 註冊公眾利益實體核數師	執業會計師

於最後實際可行日期，上述專家：

- (i) 並無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無權（不論可否合法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券；
- (ii) 自二零一九年十二月三十一日（即本集團編製最近期經審核綜合財務報表之日）以來，並無於本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擁有任何直接或間接的權益；及
- (iii) 已就刊發本通函發出書面同意書，同意以所示之形式及涵義，在本通函轉載其函件或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司均無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司或本集團任何成員公司並無任何待裁決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

8. 重大合約

於緊隨本通函日期前兩年內，本集團之成員公司已訂立以下重大或可能重大的協議（即並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (i) 由（其中包括）本公司、Successful Lotus Limited（作為基石投資者）、國泰君安融資有限公司及中泰國際融資有限公司（統稱「**聯席保薦人**」）與國泰君安證券（香港）有限公司、中泰國際證券有限公司、尚乘環球市場有限公司、銀河－聯昌證券（香港）有限公司（統稱「**聯席全球協調人**」）訂立日期為二零一九年二月十八日的基石投資協議；

- (ii) 不競爭契據；
- (iii) 中國奧園、明興、Ace Rise、Joy Pacific、郭梓文先生及江女士以本公司(為其本身及作為當中所述各附屬公司的受託人)為受益人簽立日期為二零一九年二月二十二日的彌償契據；
- (iv) 由(其中包括)本公司、執行董事、控股股東、聯席全球協調人及香港包銷商就香港公開發售所訂立日期為二零一九年二月二十七日的包銷協議；
- (v) 由(其中包括)本公司、執行董事、控股股東、聯席全球協調人及國際包銷商就國際發售所訂立日期為二零一九年三月七日的包銷協議；
- (vi) 由本公司與聯席全球協調人訂立日期為二零一九年三月七日的定價協議；
- (vii) 上海奧慧妍健康科技有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(「上海奧慧妍」)與上海市奉賢區規劃和自然資源局就收購位於中國上海市奉賢區地塊(「地塊」)訂立日期為二零一九年十二月十二日的國有建設用地使用權出讓合同；
- (viii) 廣東欣粵容產業投資有限公司(「廣東欣粵容」, 本公司之間接全資附屬公司)(作為買方)與陳珍榮先生(作為賣方)就收購浙江連天美企業管理有限公司(「浙江連天美」)5%股權訂立的日期為二零一九年十二月二十八日的買賣協議；
- (ix) 上海奧慧妍與廣州奧盈投資有限公司(中國奧園之間接全資附屬公司)(「廣州奧盈投資」)就地塊的開發項目(「項目」)展開合作並分享項目產生的經濟利益訂立日期為二零二零年三月十三日的合作協議(「奉賢合作協議」)；
- (x) 上海奧慧妍與廣州奧盈投資訂立日期為二零二零年四月二十一日的補充協議, 其修訂及補充奉賢合作協議的若干條款並進一步載列上海奧慧妍與廣州奧盈投資各自有關項目的權利及義務；

- (xi) 框架協議；
- (xii) 正式股份轉讓協議；及
- (xiii) 由廣東欣粵容(作為買方)與廣州盛妝醫療美容投資有限公司(作為賣方)就按最高金額人民幣691,000,000元的現金代價收購浙江連天美55%股權訂立的日期為二零二零年九月十八日的協議。

9. 其他事項

- (i) 本公司於香港的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17樓1712-1716號舖。
- (ii) 開曼群島主要股份過戶登記處Conyers Trust Company(Cayman)Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (iii) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (iv) 本公司於香港的總部及主要營業地點為香港九龍尖沙咀金馬倫道33號The Cameron 26樓。
- (v) 本公司之公司秘書為翟慧婷女士。翟女士為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。
- (vi) 本通函的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件副本可於本通函日期起計14日期間內任何營業日的正常營業時間在香港九龍尖沙咀金馬倫道33號The Cameron 26樓查閱：

- (i) 組織章程細則；
- (ii) 本公司於截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度之年報及本公司於截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告；
- (iii) 本通函附錄二所載目標集團之會計師報告；
- (iv) 本通函附錄四所載有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告；
- (v) 本附錄「6.專家的資格及同意書」一段所提述之德勤•關黃陳方會計師行之書面同意書；
- (vi) 本附錄「8.重大合約」一段所提述之重大合約；及
- (vii) 自二零一九年十二月三十一日(即本集團編製最近期已刊發經審核綜合財務報表之日)以來，本公司根據上市規則第14章及／或第14A章所載之規定刊發各通函之副本(包括本通函)。