
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下全部雅生活智慧城市服務股份有限公司的股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不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。

A-LIVING SMART CITY SERVICES CO., LTD.* 雅生活智慧城市服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：3319)

有關收購 新中民物業60%股權的非常重大收購 及 2021年第一次臨時股東大會通告

雅生活的財務顧問



除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至第23頁。

雅生活臨時股東大會將於2021年4月13日(星期二)下午三時正於中國廣東省廣州市天河區珠江新城華夏路26號雅居樂中心33樓會議室舉行。召開雅生活臨時股東大會的通告載於本通函第EGM-1至第EGM-2頁。本通函亦隨附用於雅生活臨時股東大會的代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及雅生活網站(<http://www.agileliving.com.cn>)。

欲委派代表出席雅生活臨時股東大會的股東須最遲於舉行雅生活臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)的指定時間前24小時按代表委任表格所載的指示填妥及交回隨附代表委任表格。填妥及交回代表委任表格後，倘雅生活股東有意願，仍可親身出席雅生活臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

2021年2月26日

目 錄

	頁次
釋義	1
雅生活臨時股東大會之預防措施	6
董事會函件	7
附錄一 — 雅生活集團之財務資料	I-1
附錄二 — 新中民物業集團之會計師報告	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 新中民物業集團之管理層討論及分析	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
雅生活臨時股東大會通告	EGM-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：

「雅生活」	指	雅生活智慧城市服務股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市
「雅生活董事會」	指	雅生活董事會
「雅生活董事」	指	雅生活董事
「雅生活臨時股東大會」	指	雅生活將於2021年4月13日(星期二)下午三時正於中國廣東省廣州市天河區珠江新城華夏路26號雅居樂中心33樓會議室召開2021年第一次臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)，以考慮及酌情批准新中民物業協議(經補充)及其項下擬進行的交易
「雅生活集團」	指	雅生活及其附屬公司
「雅生活股東」	指	雅生活股份持有人
「雅生活監事」	指	雅生活監事
「收購事項」	指	中民物業收購及新中民物業收購
「該公告」	指	雅生活日期為2019年9月25日有關中民物業收購之公告及2019年12月12日、2020年11月30日及2021年2月22日有關新中民物業收購之公告
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「中民物業」	指	中民未來物業服務有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，由買方擁有60%權益及餘下股東擁有40%權益

釋 義

「中民物業收購」	指	根據中民物業協議項下收購賣方持有中民物業60%的權益，截至最後實際可行日期該收購已完成
「中民物業協議」	指	日期為2019年9月25日及由買方及賣方就買賣(i)賣方持有中民物業60%的權益；及(ii)新中民物業權益而訂立的股權轉讓協議，有關詳情載於雅生活日期為2019年9月25日之公告「(1)中民物業協議」一節內
「中民物業通函」	指	日期為2020年2月24日有關中民物業收購的雅生活通函
「中民物業集團」	指	中民物業及其附屬公司，其財務業績已合併至雅生活的財務報表
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「經擴大集團」	指	經新中民物業集團擴大之雅生活集團
「信託貸款合同」	指	科瑞物業作為借款人與中信信託有限責任公司作為貸款人簽訂的信託貸款合同，信託貸款最高額度為人民幣2,020,000,000元
「最終對價」	指	新中民物業收購的對價為人民幣344,250,000元
「公式」	指	用於釐定最終對價的公式，即科瑞保證利潤x市盈率12.5倍 x 60%
「建築面積」	指	建築面積
「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	個人，或就公司而言，該公司或其最終實益擁有人，獨立於雅生活及其附屬公司及其關連人士及其最終實益擁有人且與其或其各自的聯繫人並無關連
「科瑞保證利潤」	指	賣方不可撤回地向買方保證及擔保截至2020年12月31日止年度歸屬於新中民物業的扣非稅後淨利潤為人民幣45,900,000元
「科瑞物業」	指	上海科瑞物業管理發展有限公司，一家於中國成立的有限責任公司並由新中民物業擁有51%權益
「科瑞物業經審計淨利潤」	指	於相關財政年度歸屬新中民物業的經審計扣非稅後淨利潤
「最後實際可行日期」	指	2021年2月25日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「新中民物業」	指	民瑞物業服務(上海)有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，由賣方擁有60%權益及餘下股東擁有40%權益
「新中民物業收購」	指	根據新中民物業協議(經補充)項下新中民物業收購
「新中民物業協議」	指	日期為2019年12月12日及由買方及賣方就買賣新中民物業權益而訂立的股權轉讓協議
「新中民物業完成」	指	完成新中民物業收購

釋 義

「新中民物業集團」	指	新中民物業及科瑞物業
「新中民物業權益」	指	賣方持有新中民物業60%的股權
「市盈率」	指	市盈率
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括中華人民共和國香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	天津雅潮企業管理諮詢有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，雅生活的一間間接全資附屬公司
「相關財政年度」	指	2020財政年度
「餘下股東」	指	茗泰(上海)企業管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「補充協議二」	指	日期為2021年2月22日及由買方及賣方就補充新中民物業協議訂立的補充協議二
「證券買賣守則」	指	雅生活董事進行證券交易守則及雅生活監事進行證券交易守則，獲雅生活採納作為規管雅生活董事及雅生活監事買賣雅生活證券的守則，其條款並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	證券及期貨條例(香港法例第571條)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「附屬公司」	指	具有公司條例(香港法例第622章)賦予的涵義
「補充協議」	指	日期為2020年11月30日及由買方及賣方就補充新中民物業協議訂立的補充協議
「交易文件」	指	新中民物業協議(經補充)及就收購新中民物業權益的所有其他文件及協議(包括但不限於新中民物業的憲章文件)
「估值報告」	指	獨立專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(仲量聯行)編製的估值報告,截至2019年8月30日的市盈率為12.5倍
「賣方」	指	廣東豐信盈隆股權投資合夥企業(有限合夥),一家根據中國合夥企業法成立的有限合夥企業
「豁免函」	指	餘下股東將簽署的一封函件,以豁免其從賣方購買新中民物業權益的優先購買權
「工作日」	指	中國境內銀行營業的任何日子,星期六、星期日及中國政府公佈的法定假日除外
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

雅生活臨時股東大會之預防措施

鑒於冠狀病毒(COVID-19)疫情(「COVID-19疫情」)爆發，為保障可能親身出席雅生活臨時股東大會之雅生活股東的健康及安全，雅生活將於雅生活臨時股東大會上實施下列預防措：

- 每名出席人士進入雅生活臨時股東大會會場前，將須強制量度體溫，並簽署健康申報表格。任何人士如體溫高於攝氏37.4度，或出現感冒症狀，可能遭拒絕進入或被要求離開雅生活臨時股東大會會場。
- 雅生活股東、代表及其他出席人士須遵守中國政府最新之防疫政策規定，並出示相關健康證明。任何人士如不遵守此規定，將被要求離開雅生活臨時股東大會會場。
- 雅生活股東、代表及其他出席人士於雅生活臨時股東大會會場內任何時候均須佩戴外科口罩。任何人士如不遵守此規定，將被要求離開雅生活臨時股東大會會場。
- 雅生活臨時股東大會上將不設茶點招待。

如雅生活股東感到不適，不應出席雅生活臨時股東大會。

為雅生活股東健康及安全著想，雅生活謹此鼓勵雅生活股東委任雅生活臨時股東大會主席為其代表，代其親身出席雅生活臨時股東大會，以就相關決議案於雅生活臨時股東大會上投票。

由於COVID-19疫情持續發展，雅生活將密切監察情況，並保留權利在合適情況下採取進一步措施，以將雅生活股東及其他出席雅生活臨時股東大會人士之風險減至最低，並遵守任何政府機構不時之任何規定或建議。雅生活股東務請瀏覽雅生活網站<http://www.agileliving.com.cn>，以瞭解可能就雅生活臨時股東大會安排而刊發之進一步公告及最新情況。

為將COVID-19疫情於社區傳播之風險減至最低，雅生活敬請所有雅生活股東體諒及合作。

A-LIVING SMART CITY SERVICES CO., LTD.*
雅生活智慧城市服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：3319)

執行董事：

陳卓雄先生 (聯席主席)
黃奉潮先生 (聯席主席)
李大龍先生 (總裁 (總經理) 及首席執行官)

中國註冊辦事處：
中國廣東省
中山市
三鄉鎮雅居樂花園
興業路管理大廈

非執行董事：

魏憲忠先生
岳元女士

中國主要辦事處：
中國廣東省
廣州市天河區
珠江新城
華夏路26號
雅居樂中心35樓

獨立非執行董事：

尹錦滔先生
王翠萍女士
王鵬先生

香港主要營業地點：
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

敬啟者：

有關收購
新中民物業60%股權的非常重大收購
及
2021年第一次臨時股東大會通告

新中民物業收購

茲提述該公告。誠如雅生活日期為2019年12月12日、2020年11月30日及2021年2月22日的公告所披露，買方與賣方訂立了新中民物業協議，補充協議及補充協議二，據此，買方同意有條件以最終對價收購而賣方同意有條件出售新中民物業60%股權。因此，原訂載於中民物業協議內有關新中民物業收購的若干條款已被新中民物業協議(經補充)所取代。

根據補充協議，可變對價的付款先決條件(定義見該公告)分為可退還定金的付款先決條件及可變對價的餘款的付款先決條件。「相關財政年度」一詞的先決條件亦經

修訂。由於相關財政年度經修訂的先決條件已全部達成，「相關財政年度」、「科瑞保證利潤」、「公式」、「可變對價」詞彙已根據補充協議而釐定。補充協議亦就可變對價付款方式作出修訂。

根據補充協議二，由於新中民物業對中民物業有一筆應付款人民幣235,138,000元尚未支付及新中民物業權益的綜合影響，因此調整最終對價的餘款。

新中民物業協議修訂條款的詳情，請參閱雅生活日期為2020年11月30日及2021年2月22日的公告。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)新中民物業收購的進一步資料；(ii)雅生活集團之財務資料；(iii)載有新中民物業集團之財務資料的會計師報告；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)新中民物業集團之管理層討論及分析；及(vi)雅生活臨時股東大會通告。

(1) 新中民物業協議（經補充）

新中民物業協議（經補充）的主要條款概述如下：

日期

2019年12月12日、2020年11月30日及2021年2月22日

訂約方

- (1) 天津雅潮企業管理諮詢有限公司（作為買方）；及
- (2) 廣東豐信盈隆股權投資合夥企業（有限合夥）（作為賣方）。

據雅生活董事會於作出一切合理查詢後所知、所悉、所信，截至最後實際可行日期，賣方、其有限合夥人、其普通合夥人及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予收購資產

根據新中民物業協議（經補充），買方同意有條件以最終對價收購而賣方同意有條件出售新中民物業權益。

最終對價

最終對價為人民幣344,250,000元，乃根據公式釐定，即科瑞保證利潤（即人民幣45,900,000元）x 市盈率12.5倍x 60%。

誠如雅生活日期為2021年2月22日的公告所述，新中民物業對中民物業有一筆應付款人民幣235,138,000元尚未支付。根據補充協議二，最終對價的餘款人民幣240,975,000元須予以調整，扣除相當於人民幣235,138,000元乘新中民物業權益60%的款項，即人民幣141,082,800元，而買方僅有責任支付最終對價的餘款人民幣99,892,200元。除補充協議及補充協議二所述者外，新中民物業協議的所有其他條款均保持不變，並繼續具有全部效力。

因此，買方須向賣方以如下方式支付最終對價：

- (i) 下文「**最終對價的付款先決條件**」一段所載的付款先決條件(a)至(c)及(f)至(i)獲達成（或視情況而定獲豁免）後的10個工作日內，向賣方開立的代管賬戶（由賣方及買方作為聯合簽字人，並於中國持牌銀行保管）支付可退還定金人民幣103,275,000元；及
- (ii) 下文「**最終對價的付款先決條件**」一段所載的付款先決條件(d)及(e)獲達成（或視情況而定獲豁免）後的20個工作日內，向賣方支付餘款人民幣99,892,200元及可退還定金人民幣103,275,000元將發放予賣方作為最終對價的部份付款。

倘(1)先決條件(d)未達成；或(2)先決條件(d)已達成，但由於賣方違約致使先決條件(e)未達成，該可退還定金應全額退還予買方。倘先決條件(d)已達成，但由於買方違約致使先決條件(e)未達成，買方的定金應被全額沒收。

最終對價的付款先決條件

- (a) 科瑞物業已全額償還信託貸款合同項下的貸款及應計利息；

董事會函件

- (b) 新中民物業已通過批准及完成轉讓新中民物業權益的所有內部決議及程序以及已簽署並履行新中民物業協議（經補充）項下的交易文件；
- (c) 餘下股東已向買方提供豁免函；
- (d) 雅生活股東（根據上市規則，將召開及舉行的雅生活臨時股東大會上有權投票及無須放棄投票）需以特別決議案批准（其中包括）新中民物業協議（經補充）及其項下擬進行的交易；
- (e) 待上述先決條件(d)獲達成後，新中民物業已經完成轉讓新中民物業權益予買方的登記程序及新中民物業營業執照的更新；
- (f) 自新中民物業協議（經補充）日期起直至最終對價的付款日，賣方於新中民物業協議（經補充）內的所有陳述及保證仍屬真實、完整、準確且無誤導或重大遺漏；
- (g) 自新中民物業協議（經補充）日期起直至最終對價的付款日，賣方已全面遵守及履行於新中民物業協議（經補充）所載的所有責任；
- (h) 自新中民物業協議（經補充）日期起直至最終對價的付款日，不存在限制、禁止或取消收購新中民物業權益的判決、裁決、裁定或禁令，也不存在任何已對或將對新中民物業或新中民物業收購產生重大不利影響的懸而未決或潛在的訴訟、仲裁、判決、裁決、裁定或禁令；及
- (i) 自新中民物業協議（經補充）日期起直至最終對價的付款日，新中民物業集團的經營成果、監管狀態、業務、資產及財務狀況不存在重大不利變動，亦不曾發生過單獨或共同造成重大不利影響的一項或多項事件，並且合理預期不會發生可能單獨或共同造成重大不利影響的該等事件。

截至最後實際可行日期，先決條件(a)至(c)及(f)至(i)均已達成。買方已根據補充協議向由賣方開立的代管賬戶支付可退還定金人民幣103,275,000元及餘款人民幣99,892,200元尚未支付。

(2) 釐定最終對價公式的基準

公式(尤其公式中以市盈率12.5倍計算)乃由買方與賣方經公平磋商後釐定，按一般商業條款進行，並參照(其中包括)(i)估值報告(已作為新中民物業集團估值的參考)；(ii)新中民物業集團的未來業務前景及新中民物業集團所經營的行業；及(iii)新中民物業收購的其他理由及裨益，詳情載於下文「新中民物業收購的理由及裨益」一段。鑒於上文，雅生活董事認為於公式中採用市盈率12.5倍屬公平合理。

根據估值報告，截至2019年8月30日(「參考日」)的指示市盈率約為14.67倍。指示市盈率乃通過對可資比較公司的挑選及調查後得出，該等公司(a)於參考日前不少於六個月在聯交所買賣活躍，(b)主要在中國從事提供物業管理服務，及(c)有足夠的市場及財務數據。滿足上述條件的可比公司詳盡清單如下。

股票代碼	名稱	
1778 HK	彩生活服務集團有限公司	彩生活服務集團有限公司為一家於中華人民共和國的房地產管理公司。
2669 HK	中海物業集團有限公司	中海物業集團有限公司為一家經營物業管理的公司。公司於中國管理社區住宅，商用物業和政府物業。
1538 HK	中奧到家集團有限公司	中奧到家集團有限公司為一家於中國的獨立物業管理公司。公司為房地產開發商和業主提供住宅物業管理服務。中奧到家集團通過配置現場人員提供銷售協助。

董事會函件

股票代碼	名稱	
2869 HK	綠城服務集團有限公司	綠城服務集團有限公司經營房地產服務行業。公司提供物業管理、諮詢及社區增值服務。
1417 HK	浦江中國控股有限公司	浦江中國控股有限公司為一家經營物業管理的公司。公司提供工程、維修和保養、安全及清潔及園藝服務。浦江中國控股在中國為辦公樓、文化場所、體育館、展覽館、政府物業及工業區提供服務。
3319 HK	雅居樂雅生活服务股份有限公司	雅居樂雅生活服务股份有限公司提供物業管理服務。本公司提供水電維修、室內裝修工程、園林綠化工程、停車管理、家居清潔服務等服務。雅生活在中國提供服務。
6098 HK	碧桂園服務控股有限公司	碧桂園服務控股有限公司提供房地產開發服務。公司為住宅公寓、多功能綜合樓、政府及公共設施、工業園區、高速公路服務站及學校提供服務。碧桂園服務控股為中國客戶提供服務。
2168 HK	佳兆業美好集團有限公司	佳兆業美好集團有限公司提供房地產服務。公司為中高端社區、商業綜合體、辦公樓、文化及運動場館、市政公共建築、公共設施及工業園區提供服務。

股票代碼	名稱	
1995 HK	永升生活 服務集團 有限公司	永升生活服務集團有限公司為一家經營投資控股的公司。公司及其附屬公司主要提供物業管理及對非業主的增值服務。永升生活服務集團為中國客戶提供服務。

根據仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(仲量聯行)的調查,由於上述公司從事提供物業管理服務,這些可比公司連同新中民物業可能近似地受到經濟及行業業績波動等因素的影響。因此,他們面臨著相似的市場和行業風險與回報。所選公司代表一個完整的可比公司池,足以形成公平合理的估值意見。

有關計算亦計及(a)控制權溢價(即10.02%),該溢價乃參照於參考日前五年內完成的公開交易,通過比較就公開交易證券的控股權益支付的觀察價格與公佈該交易前的公開交易價格得出,通常被稱為市場參與者收購溢價(MPAPs),及(b)流動性折價(即27.7%),該折價乃參考國稅局為評估專業人士提供的工作援助的分析得出(僅供參考:<https://www.irs.gov/businesses/valuation-of-assets>)。

(3) 完成

待上述「(1)新中民物業協議(經補充)-最終對價的付款先決條件」一節所述先決條件(e)及相關中國政府機構發出新營業執照後,新中民物業完成方告落實。

新中民物業完成後,雅生活集團將擁有新中民物業60%股權,及新中民物業將成為雅生活的非全資附屬公司。新中民物業的財務業績將合併至雅生活集團的財務報表中。

利潤保證

賣方已不可撤回地向買方保證及擔保科瑞物業經審計淨利潤將不低於科瑞保證利潤。

倘科瑞物業經審計淨利潤低於科瑞保證利潤，賣方須向買方支付賠償金額計算如下：

$$B = (\text{科瑞保證利潤} - \text{科瑞物業經審計淨利潤}) \times 12.5 \times 60\% \times (1 + R \times M/360)$$

其中：

R = 中國人民銀行規定的同期貸款基準利率

M = 自支付最終對價之日起佔用天數

倘科瑞物業於相關財政年度錄得虧損，科瑞物業經審計淨利潤應視為零。

買方須於相關財政年度結束後六個月內提名核數師以完成新中民物業集團相關財政年度的經審計賬目。

在此情況下，買方向賣方發出賠償通知後5個工作日內，賣方須向買方支付相等於上述「B」的賠償金額。

新中民物業收購的理由和裨益

通過新中民物業收購，雅生活將進一步鞏固既有優勢地位及提升市場佔有率，特別是上海及華東。

鞏固市場領先地位，提升一線城市市佔率

科瑞物業是中國知名的綜合性物業服務領先企業，為上海最大的獨立第三方物業管理企業之一。截至2020年8月31日，科瑞物業在管面積合計約4,157萬平方米，共計284個項目。

科瑞物業歷經十八年的穩健發展，紮根上海，輻射全國，50%以上的項目位於上海及長三角地區。科瑞物業項目所在區域可補足雅生活集團的區域空白，並迅速提升雅生活集團在華東區域的市場佔有率。科瑞物業作為獨立第三方的物業管理企業，擁有較強的第三方拓展能力及良好的市場資源網絡。新中民物業完成後，預計雅生活集團第三方拓展能力將進一步提升。

業態進一步多元化，管理多個城市地標項目

雅生活集團於2020年完成對於中民物業集團的收購後，已發展成為全國化、多業態的綜合性物業管理平台企業。科瑞物業亦管理行業門檻較高的多種業態項目，覆蓋中高端住宅、超高層寫字樓、辦公樓、城市綜合體、軌道交通、學校等。

憑藉其行業領先的服務標準、豐富的多業態管理經驗及強勁的品牌實力，科瑞物業管理多個城市地標項目，包括江蘇第一高樓南京紫峰大廈、中原第一高樓鄭州千璽廣場、上海綠地中環廣場等超高層城市地標建築和城市綜合體；華東政法大學等多所知名院校；上海軌道交通一、三、九號線，中共二大會址等公共建築。

高品質服務標準，品牌實力更創新高

科瑞物業定位中高端，項目主要位於經濟發達地區，與雅生活集團定位相契合。科瑞物業位列中國物業服務百強企業，過去十年均位列「上海市物業服務綜合百強企業」前一、二位。新中民物業完成後，雅生活集團將進一步形成18大品牌矩陣，全面提升綜合實力及雅生活的品牌影響力。

科瑞物業自2013年採取信息化發展戰略，已具備較為新進及完備的信息化管理系統。作為現代物業服務專業管家，科瑞物業在行業率先全面推行「管作分離」的集成管理模式，參與多個國家標準的編製，牽頭編製、修訂上海市行業標準。於2007至2017年度的上海市公眾滿意度評測中，科瑞物業均名列前茅，獲評為金牌服務企業。憑藉卓越的服務體驗及極高的客戶滿意度，科瑞物業過往三年的平均續約率為96.9%。

投後賦能降本增效，協同拓展助力增長

雅生活集團具備豐富的行業整合及投後賦能經驗，已建立投後整合工作體系，新中民物業完成後，將複製成功的投後整合經驗，著力提升科瑞物業的運營效益。新中民物業收購完成後，雙方將對接管理信息系統，優化運營管理體系，共享優質供應商資源，以及通過集中採購等方式提升運營、管理效率，產生規模經濟效應。同時，雅

生活集團將充分發揮科瑞物業的品牌優勢，持續提升其拓展能力，實現區域及業態的突破，全力支持科瑞物業的高速發展。

補充協議及補充協議二的理由和裨益

由於可變對價（定義見該公告）和其他可變參數根據補充協議而釐定，新中民物業協議的各方得以對收購新中民物業權益具有更全面了解。因此，買方和賣方已按公平原則同意將可變對價的付款條款分為兩期，此與中民物業協議及中民物業通函所載列的付款條款大體一致。此外，可退還定金存入由賣方和買方作為聯合簽字人的代管賬戶，未經買方的書面同意，賣方無權使用或以其他方式處理該定金。

此外，由於新中民物業對中民物業有一筆應付款人民幣235,138,000元尚未支付。根據補充協議二，雅生活董事會因此認為，最終對價的餘款人民幣240,975,000元應調整至人民幣99,892,200元。雅生活董事會因此認為，補充協議及補充協議二的該變更按一般商業條款進行，且屬公平合理，並足夠維護雅生活及雅生活股東的整體利益。

有關雅生活及買方的資料

雅生活

雅生活是以中高端物業為主的著名物業管理服務供應商，雅生活集團位列中國物業服務百強企業TOP4，業務涉及「物業服務」、「資產管理」、「公共服務」、「城市服務」和「社區商業」五大產業板塊。通過七大區域公司及股權合作企業的資源整合優勢，雅生活集團努力實現「全區域覆蓋、全業態經營、全產業鏈發展」的美好願景。

買方

買方為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事企業管理諮詢。買方為雅生活一間間接全資附屬公司。

有關賣方及餘下股東的資料

賣方

賣方為一家根據中國合夥企業法成立的有限合夥企業，業務範圍為股權投資及相關諮詢服務。

根據公開可得的資料：

- (a) 賣方由有限合夥人擁有99.95%權益，即廣州匯盈資本管理有限公司；及其普通合夥人擁有0.05%權益，即廣東華大創投投資管理有限公司；
- (b) 廣州匯盈資本管理有限公司由陳小鳳擁有80%權益及陸景輝擁有20%權益；
- (c) 廣東華大創投投資管理有限公司由廣東華大智科技投資有限公司擁有30%權益，由深圳華信資源投資管理股份有限公司擁有15%權益，由廣東省鉅鑫投資合夥企業(有限合夥)擁有15%權益，由許彬彬擁有11%權益，由傅由擁有8%權益，由廣東文曲瑤光科技創新研究合夥企業(有限合夥)擁有7.5%權益，由龔鳳娟擁有7.5%權益及由江灝擁有6%權益；
- (d) 廣東華大智科技投資有限公司由林澤心擁有38%權益，由何宏擁有18%權益，由謝少瑩擁有16%權益，由李輝擁有14%權益，由周勝藍擁有10%權益及由謝波蘭擁有4%權益；
- (e) 深圳華信資源投資管理股份有限公司由廣州資源投資集團有限公司擁有88.3117%權益及由曾建寧擁有11.6883%權益；

董事會函件

- (f) 廣東省鉞鑫投資合夥企業(有限合夥)由汪笑容擁有99%權益及由廣州市逸宇雲技術諮詢有限公司擁有1%權益；
- (g) 廣東文曲瑤光科技創新研究合夥企業(有限合夥)由廣州玉衡產學研科技創新發展中心(有限合夥)擁有80%權益及由廣州文曲瑤光投資合夥企業(有限合夥)擁有20%權益；
- (h) 廣州資源投資集團有限公司由曾建寧擁有46.5160%權益，由張曉健擁有24.2420%權益，由曹翠翠擁有12.5990%權益，由鄧文球擁有7.1460%權益，由孫江擁有5.5760%權益，由吳鋼擁有2%權益，由南昌正宗實業有限公司擁有1%權益，由周剛擁有0.5%權益及由段震奎擁有0.4210%權益；
- (i) 廣州市逸宇雲技術諮詢有限公司由吳雲鋒全資擁有；
- (j) 廣州玉衡產學研科技創新發展中心(有限合夥)由共青城瑞肯耐投資管理合夥企業(有限合夥)擁有90%權益及由共青城普拉利斯投資有限公司擁有10%權益；
- (k) 南昌正宗實業有限公司由陳俊鴻全資擁有；
- (l) 廣州文曲瑤光投資合夥企業(有限合夥)由曲然擁有97.5%權益及由曲連利擁有2.5%權益；
- (m) 共青城瑞肯耐投資管理合夥企業(有限合夥)由張磊擁有90%權益及由共青城普拉利斯投資有限公司擁有10%權益；及
- (n) 共青城普拉利斯投資有限公司由張磊擁有90%權益及由林健擁有10%權益。

據雅生活董事會所知、所悉、所信，經作出一切合理查詢後，於最後實際可行日期，賣方、其有限合夥人、其普通合夥人及其各自最終實益擁有人均為獨立第三方。

餘下股東

於2020年4月或前後，中民未來控股集團有限公司（即該公告中披露的餘下股東）將其所有40%股權轉讓予餘下股東，其為中民未來控股集團有限公司的全資子公司。餘下股東為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事投資管理。

根據公開可得的資料，中民未來控股集團有限公司由中國民生投資股份有限公司擁有65%權益及廣東盈美立晟投資合夥企業（有限合夥）擁有35%權益。廣東盈美立晟投資合夥企業（有限合夥）由陳小鳳擁有80%權益及陸景輝擁有20%權益。

據雅生活董事會所知、所悉、所信，經作出一切合理查詢後，中國民生投資股份有限公司由全國工商聯發起並於上海成立的領先國際私人投資集團。全國工商聯由中國59家大型私營企業發起，其中部份企業為中國500強企業。中國民生投資股份有限公司為一家綜合性企業，業務廣泛，包括股權投資、股權投資管理、商業諮詢、財務諮詢、工業投資、資產管理及投資諮詢。

於最後實際可行日期，餘下股東、中民未來控股集團有限公司及中國民生投資股份有限公司為雅生活於附屬公司層面之關連人士。除上文所述者外，據雅生活董事會所知、所悉、所信，經作出一切合理查詢後，於最後實際可行日期，餘下股東之其他最終實益擁有人均為獨立第三方。

新中民物業集團的資料

新中民物業為一家於中國註冊成立的有限責任公司，其營業範圍為物業管理。新中民物業由賣方擁有60%權益及餘下股東擁有40%。

科瑞物業為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事物業管理。科瑞物業由新中民物業擁有51%權益。

新中民物業集團的財務資料

下文載列摘錄自本通函附錄二的新中民物業集團截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年8月31日止八個月（「往績記錄期間」）的經審核綜合財務資料：

	截至12月31日止年度			截至8月31日
	2017年	2018年	2019年	止八個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	807,464	946,465	1,042,927	743,606
除所得稅前溢利	60,294	81,494	100,458	96,066
年／期內溢利	45,533	59,780	74,526	71,932

根據新中民物業集團的經審核綜合財務資料，於2020年8月31日，新中民物業集團的經審核綜合資產淨值約為人民幣186.1百萬元。

新中民物業集團財務資料的調整

下文載列新中民物業集團於往績記錄期間的經審核綜合財務資料（披露於本通函附錄二）與新中民物業集團的未經審核財務資料（披露於該公告，乃根據科瑞物業未經審核管理賬目編製）之間新中民物業集團除稅後淨利潤的調整：

	截至12月31日止年度			截至8月31日
	2017年	2018年	2019年	止八個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2020年 人民幣千元
根據摘錄自本通函附錄二的經審核 財務資料的除稅後淨利潤	45,533	59,780	74,526	71,932
加回／（減）：				
無形資產攤銷 ^(附註1)	9,063	9,284	9,394	6,263
不可分攤及非持續性企業開支 ^(附註2)	1,644	6,026	2,194	(3,443)
其他調整 ^(附註3)	31,432	8,359	—	—
根據該公告所披露／按該公告披露 的相同基準編製的未經審核財務 資料的扣非稅後淨利潤	87,672	83,449	86,114 ^(附註4)	74,752 ^(附註4)

附註：

- (1) 該金額來自於2016年科瑞物業的歷史收購導致購買價格分攤後對無形資產的確認。
- (2) 該金額主要包括非經常性項目淨額，例如資產支持證券的利息開支、扣減應收關聯公司款項的利息收入及其他一次性項目。
- (3) 調整主要來自採用不同的會計政策編製摘錄自本通函附錄二經審核財務資料，該公告所披露的未經審核財務資料。
- (4) 該金額未列入該公告。該金額指按該公告披露的相同基準編製的新中民物業集團截至2019年12月31日止及截至2020年8月31日止八個月的扣非經常性項目稅後淨利潤，乃根據科瑞物業未經審核管理賬目編製，僅供說明用途。

新中民物業收購對雅生活集團的財務影響

盈利

雅生活2019年年報所披露的雅生活集團截至2019年12月31日止財政年度的經審核除稅後淨利潤約為人民幣1,292百萬元。

如本通函附錄二「新中民物業集團之會計師報告」所載，截至2019年12月31日止財政年度及截至2020年8月31日止八個月，新中民物業集團錄得經審核除稅後淨利潤約人民幣74.5百萬元及人民幣71.9百萬元。

剔除調整中的調整項目，截至2019年12月31日止財政年度及截至2020年8月31日止八個月，新中民物業集團分別錄得除稅後淨利潤約人民幣86.1百萬元及人民幣74.8百萬元。

雅生活董事認為新中民物業收購將為經擴大集團的盈利帶來積極貢獻，但該貢獻的量化將取決於新中民物業集團各自的未來表現。

資產及負債

如本通函附錄三經擴大集團之未經審核備考財務資料所載，倘新中民物業收購於2020年6月30日發生，雅生活集團的總資產將由約人民幣128億元增至約人民幣139億元，總負債將由約人民幣52億元增至約人民幣62億元，新中民物業完成後的總合併資產淨值增長為約人民幣1億元。

有關新中民物業收購的財務影響以及編製經擴大集團未經審核備考財務資料時所用的基準及假設的進一步詳情載於本通函附錄三，僅供說明用途。

上市規則的涵義

根據上市規則第14.07條，由於收購事項（按合併基準計算）涉及的一個或多個適用百分比率超過100%，根據上市規則第14章，收購事項構成雅生活的非常重大收購，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准之規定。

雅生活臨時股東大會

召開雅生活臨時股東大會的通告載於本通函第EGM-1至第EGM-2頁。雅生活臨時股東大會將於2021年4月13日（星期二）下午三時正於中國廣東省廣州市天河區珠江新城華夏路26號雅居樂中心33樓會議室召開及舉行。會上將提呈特別決議案，以審議及酌情批准（其中包括）新中民物業協議、補充協議及補充協議二及其項下擬進行的交易。概無雅生活股東須在雅生活臨時股東大會根據上市規則迴避投票。

隨函亦附上雅生活臨時股東大會的代表委任表格。

為釐定出席雅生活臨時股東大會並於會上投票的資格，雅生活將由2021年3月13日（星期六）至2021年4月13日（星期二）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股東登記，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席雅生活臨時股東大會並於會上投票，尚未完成過戶文件註冊的H股持有人須不遲於2021年3月12日（星期五）下午四時三十分將股票連同填妥之股份過戶表格交回雅生活H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）進行登記。於上述日期或之前在卓佳證券登記有限公司登記的H股持有人有權出席雅生活臨時股東大會。

如閣下欲委託代表出席雅生活臨時股東大會，閣下須按隨附的代表委任表格上所載之指示填妥及交回表格。H股股東須將代表委任表格交回至雅生活H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）。內資股東須將代表委任表格交回至雅生活的中國主要辦事處（地址為中國廣東省廣州市天河

董事會函件

區珠江新城華夏路26號雅居樂中心35樓)；惟無論如何須最遲於雅生活臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間前24小時以專人送達或郵寄方式交回。填妥及交回代表委任表格後，倘閣下有意願，仍可親身出席雅生活臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條規定，雅生活股東於股東大會上所做的任何表決必須以投票方式進行。因此，雅生活臨時股東大會通告內的所有決議案須以投票方式表決。任何於新中民物業收購內擁有重大利益的雅生活股東須就批准新中民物業收購的特別決議案放棄投票。

經作出一切合理查詢後，就雅生活董事所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無雅生活股東於新中民物業收購中擁有重大利益。故此，將無須於雅生活臨時股東大會上提呈的相關決議案放棄投票。

推薦意見

雅生活董事認為，新中民物業收購經公平磋商後按一般商業條款進行，且屬公平合理並符合雅生活及雅生活股東的整體利益。因此，雅生活董事建議全體雅生活股東表決贊成於雅生活臨時股東大會上提呈的決議案，藉以批准新中民物業收購。

額外資料

隨函附錄亦附上額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
雅生活智慧城市服務股份有限公司
執行董事、總裁(總經理)及首席執行官
李大龍
謹啟

2021年2月26日

1. 財務資料摘要

雅生活集團截至2017年、2018年和2019年12月31日止年度以及2020年6月30日止6個月的綜合財務資料已於以下文件披露，而有關文件已於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及雅生活網站(<http://www.agileliving.com.cn>)刊載，在本通函中引用作為參考：

- (i) 於2019年4月9日刊發的雅生活截至2018年12月31日止年度的年報(第91至172頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0409/ltn20190409486_c.pdf)；
- (ii) 於2020年4月7日刊發的雅生活截至2019年12月31日止年度的年報(第96至202頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0407/2020040700577_c.pdf)；及
- (iii) 於2020年9月21日刊發的雅生活截至2020年6月30日止六個月的中期報告(第39至86頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0921/2020092100479_c.pdf)。

有關中民物業集團截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年9月30日止9個月的綜合財務資料，請參閱中民物業通函(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0224/2020022400656_c.pdf)

2. 負債

於2020年12月31日（即印刷本通函前債務聲明的最近可行日期）營業時間結束時，經擴大集團的未償還借款及租賃負債為人民幣293,055,000元，詳情如下：

	本集團	新中民 物業集團	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款	255,992	—	255,992
銀行借款			
— 有抵押	21,950	—	21,950
— 無抵押	5,000	—	5,000
資產支持證券			
— 有抵押	206,000	—	206,000
其他借款			
— 有抵押	786	—	786
非控股股東貸款			
— 無抵押	22,256	—	22,256
租賃負債	37,063	—	37,063
總計*	293,055	—	293,055

*附註：誠如董事會函件所載，新中民物業對中民物業（雅生活集團的附屬公司）有一筆應付款人民幣235,138,000元尚未支付。經擴大集團的未償還借款不包括新中民物業應付中民物業的債務人民幣235,138,000元，於合併時抵銷。

雅生活董事確認，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2020年12月31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任何其他重大或然負債。

3. 營運資金

雅生活董事認為，計及經擴大集團之可動用財務資源（包括內部產生的資金、現有銀行和其他借款），經擴大集團有足夠營運資金以應付其於本通函日期起計至少12個月之需求。

4. 雅生活集團的財務和貿易前景

雅生活集團是以中高端物業為主的著名物業管理服務供應商，提供綜合服務組合，擁有物業管理服務、社區增值服務及外延增值服務三大業務線，業務覆蓋多業態，延伸至全產業鏈，形成「物業服務」、「資產管理」、「公共服務」、「城市服務」及「社區商業」五大產業板塊的協同發展。

科瑞物業為全國知名的綜合性物業管理領先企業，為上海最大的獨立第三方物業管理企業之一。截至2020年8月31日，科瑞物業擁有284個項目，在管面積約為41.57百萬平方米。

科瑞物業在其總部上海佔據領先的市場份額，並經過18年的穩健發展，其業務已輻射全國，其50%以上的項目位於上海及長三角地區。科瑞物業的地理佈局可極大地彌補雅生活的空白，並迅速提高華東地區雅生活的市場份額。與科瑞物業攜手，雅生活的第三方拓展能力將進一步得到加強。

科瑞物業的管理項目亦覆蓋中高端住宅、超高層寫字樓、辦公樓、城市綜合體、軌道交通、學校等眾多高門檻業態。憑藉領先行業的服務標準、豐富的多業態管理經驗及強勁的品牌實力，科瑞物業管理多個城市地標項目，包括江蘇第一高樓南京紫峰大廈、中原第一高樓鄭州千璽廣場、上海綠地中環廣場等超高層城市地標建築和城市綜合體；華東政法大學等多所知名院校；上海軌道交通一、三、九號線，中共二大會址等公共建築。由科瑞物業的基準項目中獲得的先進經驗將被複製並推廣到雅生活的其他及即將進行的項目中。

新中民物業完成後，可與雅生活集團現有業態、區域有效互補，鞏固既有優勢地位，產生協同效應。此外，新中民物業收購可有力提升雅生活的管理規模、盈利能力及品牌力，從而打造雅生活成為全國性、全業態、優品牌的物業管理服務龍頭企業。

展望未來，雅生活將繼續追求均衡佈局，覆蓋全國以及全業態，實施「立足北上廣，走向全中國」的發展戰略。通過新中民物業收購，雅生活將集中鞏固新中民物業集團既有優勢地位，產生協同效應。雅生活將進一步延伸其市場覆蓋率，廣泛覆蓋公共建築、商業辦公樓、住宅等多種業態，深挖社區增值服務潛力，提升運營效益，為雅生活股東創造更高更長遠的回報。

5. 重大不利變化

於最後實際可行日期，雅生活董事並不知悉雅生活集團的財務或營業狀況自2019年12月31日（即雅生活集團最新刊發之經審核綜合財務報表之結算日）以來曾出現任何重大不利變動。

6. 最新刊發之經審核帳目後之收購公司

中民物業收購

誠如該公告及中民物業通函所披露，於2019年9月25日，買方與賣方訂立中民物業協議，據此，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售（其中包括）中民物業60%的股權，現金代價為人民幣1,560,000,000元。

中民物業為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事物業管理服務。進一步詳情請參閱中民物業通函。

於最後實際可行日期，已完成中民物業收購事項。應付予收購公司董事的酬金和應收實物利益總額自收購事項將維持不變。

以下第II-1至II-3頁所載為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

致雅生活智慧城市服務股份有限公司列位董事就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就民瑞物業服務(上海)有限公司(「新中民物業」)及其附屬公司(統稱為「新中民物業集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第II-4至II-66頁)，此等歷史財務資料包括新中民物業集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日的綜合財務狀況表、新中民物業於2019年12月31日及2020年8月31日的財務狀況表，以及截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年／截至2020年8月31日止期間(「往績記錄期間」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-4至II-66頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部份，其擬備以供收錄於雅生活智慧城市服務股份有限公司(「貴公司」)日期為2021年2月26日內容有關 貴公司擬收購新中民物業的通函(「通函」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司及新中民物業董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

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

我們的工作涉及執行情序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及恰當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，該等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映新中民物業於2019年12月31日及2020年8月31日的財務狀況，以及新中民物業集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日的綜合財務狀況以及其於往績記錄期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱新中民物業集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2019年8月31日止八個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料（統稱為「追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，呈列及擬備追加期間的比較財務資

料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，未對新中民物業集團於往績記錄期間的財務報表（「相關財務報表」）（歷史財務資料以此為基準）作出任何調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2021年2月26日

I 新中民物業集團的歷史財務資料

下文載列構成本會計師報告一部份的歷史財務資料。

新中民物業集團於往績記錄期間的相關財務報表(歷史財務資料以此為基準)乃由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計。

歷史財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列，且所有價值均約整至最接近的千位(人民幣千元)，惟另有指明者除外。

(a) 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
收益	6	807,464	946,465	1,042,927	699,777	743,606
銷售成本	7	(687,383)	(792,960)	(881,122)	(583,491)	(607,203)
毛利		120,081	153,505	161,805	116,286	136,403
行政開支	7	(54,889)	(63,075)	(77,586)	(51,570)	(60,216)
金融資產(減值虧損)/ 減值虧損撥回	3.1.2	(4,083)	(5,418)	4,691	(1,945)	(5,151)
其他收入	9	1,300	1,638	5,796	2,511	7,953
其他收益淨額	9	486	1,463	11,406	6,249	19,658
經營溢利		62,895	88,113	106,112	71,531	98,647
融資收入		53,409	122,978	101,217	70,543	52,432
融資成本		(56,010)	(129,597)	(106,871)	(76,872)	(55,013)
融資成本淨額	10	(2,601)	(6,619)	(5,654)	(6,329)	(2,581)
除所得稅前溢利		60,294	81,494	100,458	65,202	96,066
所得稅開支	11	(14,761)	(21,714)	(25,932)	(16,614)	(24,134)
年/期內溢利及 全面收益總額		<u>45,533</u>	<u>59,780</u>	<u>74,526</u>	<u>48,588</u>	<u>71,932</u>
以下各方應佔年/期內 溢利及全面收益總額：						
— 新中民物業擁有人		20,326	26,731	36,448	20,405	34,512
— 非控股權益		25,207	33,049	38,078	28,183	37,420
		<u>45,533</u>	<u>59,780</u>	<u>74,526</u>	<u>48,588</u>	<u>71,932</u>

(b) 綜合財務狀況表

		於12月31日			於2020年
	附註	2017年	2018年	2019年	8月31日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	49,733	52,415	51,147	49,055
使用權資產	14	523	291	58	–
投資性房地產	15	113,373	115,859	81,645	55,305
無形資產	16	305,990	293,628	280,800	272,247
按公平值計入其他全面					
收益的金融資產	18	5,000	5,025	5,025	5,025
遞延所得稅資產	27	3,774	5,128	3,958	5,246
應收一間關聯公司貸款					
及利息	22	1,620,800	1,362,800	–	–
預付款項、按金及其他					
應收款項	20	74,608	93,547	154,296	210,188
非流動資產總值		<u>2,173,801</u>	<u>1,928,693</u>	<u>576,929</u>	<u>597,066</u>
流動資產					
存貨		370	15	14	15
貿易應收款項	19	232,674	276,462	197,739	253,558
預付款項、按金及其他					
應收款項	20	79,285	78,461	79,323	94,222
按公平值計入損益的					
金融資產	21	35,000	34,000	33,500	6,432
應收一間關聯公司貸款					
及利息	22	312,048	330,551	1,399,431	180,800
現金及現金等價物	23	145,444	157,539	209,100	118,830
流動資產總值		<u>804,821</u>	<u>877,028</u>	<u>1,919,107</u>	<u>653,857</u>
資產總值		<u><u>2,978,622</u></u>	<u><u>2,805,721</u></u>	<u><u>2,496,036</u></u>	<u><u>1,250,923</u></u>

	附註	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於2020年 8月31日 人民幣千元
權益					
新中民物業擁有人應佔權益					
實繳資本	1.2	—	—	—	—
其他儲備	24	247,653	247,653	12,515	12,515
保留盈利		13,135	34,766	12,416	46,928
		<u>260,788</u>	<u>282,419</u>	<u>24,931</u>	<u>59,443</u>
非控股權益		86,239	110,815	89,268	126,688
權益總額		<u>347,027</u>	<u>393,234</u>	<u>114,199</u>	<u>186,131</u>
負債					
非流動負債					
長期借款	26	1,749,480	1,458,920	3,360	2,080
其他應付款項	1.2, 25	—	—	—	235,138
遞延所得稅負債	27	30,434	27,222	24,010	21,869
租賃負債	14	331	69	—	—
非流動負債總額		<u>1,780,245</u>	<u>1,486,211</u>	<u>27,370</u>	<u>259,087</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	25	486,749	523,850	690,796	473,744
借款	26	261,560	290,560	1,455,560	226,560
應付股息	28	1,819	6,556	108,072	43,918
合約負債	6	90,184	98,447	93,227	47,205
租賃負債	14	244	262	69	—
即期所得稅負債		10,794	6,601	6,743	14,278
流動負債總額		<u>851,350</u>	<u>926,276</u>	<u>2,354,467</u>	<u>805,705</u>
負債總額		<u>2,631,595</u>	<u>2,412,487</u>	<u>2,381,837</u>	<u>1,064,792</u>
權益及負債總額		<u>2,978,622</u>	<u>2,805,721</u>	<u>2,496,036</u>	<u>1,250,923</u>
流動負債淨額		<u>(46,529)</u>	<u>(49,248)</u>	<u>(435,360)</u>	<u>(151,848)</u>
總資產減流動負債		<u>2,127,272</u>	<u>1,879,445</u>	<u>141,569</u>	<u>445,218</u>

(c) 新中民物業財務狀況表

	附註	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2020年 8月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於一間附屬公司的投資	1,12	<u>235,138</u>	<u>235,138</u>
非流動資產總值及資產總值		<u>235,138</u>	<u>235,138</u>
權益			
實繳資本	1.2	<u>-</u>	<u>-</u>
權益總額		<u>-</u>	<u>-</u>
負債			
非流動負債			
其他應付款項	1.2, 25	<u>-</u>	<u>235,138</u>
流動負債			
其他應付款項	1.2, 25	<u>235,138</u>	<u>-</u>
負債總額		<u>235,138</u>	<u>235,138</u>
權益及負債總額		<u>235,138</u>	<u>235,138</u>

(d) 綜合權益變動表

	新中民物業擁有人應佔			非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	附註	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元		
於2017年1月1日的結餘		240,422	1,392	60,559	302,373
全面收益					
年內溢利		–	20,326	25,207	45,533
與其身分為擁有人的 擁有人之交易					
法定儲備分配		7,231	(7,231)	–	–
有關收購附屬公司的 非控股權益	30	–	–	1,625	1,625
非控股股東注資		–	–	980	980
已宣派股息	28	–	(1,352)	(2,132)	(3,484)
於2017年12月31日及 2018年1月1日的結餘		247,653	13,135	86,239	347,027
全面收益					
年內溢利		–	26,731	33,049	59,780
與其身分為擁有人的 擁有人之交易					
已宣派股息	28	–	(5,100)	(8,473)	(13,573)
於2018年12月31日及 2019年1月1日的結餘		247,653	34,766	110,815	393,234
全面收益					
年內溢利		–	36,448	38,078	74,526

	新中民物業擁有人應佔					
	附註	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
與其身分為擁有人之交易						
資本減少		–	–	–	(485)	(485)
與非控股權益的交易	12	–	(1,373)	(1,373)	(627)	(2,000)
視作收購附屬公司向 擁有人作出的分派	24	(235,138)	–	(235,138)	–	(235,138)
已宣派股息	28	–	(57,425)	(57,425)	(58,513)	(115,938)
於2019年12月31日的結餘		<u>12,515</u>	<u>12,416</u>	<u>24,931</u>	<u>89,268</u>	<u>114,199</u>
於2020年1月1日的結餘		12,515	12,416	24,931	89,268	114,199
全面收益						
期內溢利		–	<u>34,512</u>	<u>34,512</u>	<u>37,420</u>	<u>71,932</u>
於2020年8月31日的結餘		<u>12,515</u>	<u>46,928</u>	<u>59,443</u>	<u>126,688</u>	<u>186,131</u>
(未經審核)						
於2019年1月1日的結餘		247,653	34,766	282,419	110,815	393,234
全面收益						
期內溢利		–	<u>20,405</u>	<u>20,405</u>	<u>28,183</u>	<u>48,588</u>
與其身分為擁有人之交易						
資本減少		–	–	–	(485)	(485)
與非控股權益的交易	12	–	(1,373)	(1,373)	(627)	(2,000)
已宣派股息		–	(57,405)	(57,405)	(56,232)	(113,637)
於2019年8月31日的結餘		<u>247,653</u>	<u>(3,607)</u>	<u>244,046</u>	<u>81,654</u>	<u>325,700</u>

(e) 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
經營活動所得現金流量						
經營所得／(所用)現金	29(a)	123,686	127,500	125,840	40,095	(20,501)
已付所得稅		(51,670)	(56,877)	(42,109)	(25,226)	(20,028)
經營活動所得／(所用)現金淨額		72,016	70,623	83,731	14,869	(40,529)
投資活動所得現金流量						
就收購附屬公司付款(扣除所得現金)	30	(3,102)	-	-	-	-
就物業、廠房及設備付款		(37,967)	(5,627)	(20,114)	(2,665)	(315)
就按公平值計入損益的金融資產付款		(35,000)	(48,000)	(140,000)	(64,000)	(75,580)
就按公平值計入其他全面收益 的金融資產付款		(5,000)	(25)	-	-	-
就應收一名關聯方的貸款付款	31(b)	(1,879,800)	-	-	-	-
償還應收一名關聯方的貸款所得款項	31(b)	-	229,000	288,000	288,000	1,182,000
出售物業、廠房及設備所得款項	29(c)	562	358	1,200	145	12
出售投資性房地產所得款項	29(d)	567	-	70,002	21,752	43,261
出售按公平值計入損益的 金融資產所得款項		14,000	49,000	140,500	51,000	102,648
應收一名關聯方的貸款的利息		-	123,687	106,385	106,385	88,562
按公平值計入損益的金融資產 所得利息		658	1,410	1,169	796	611
投資活動(所用)／所得現金淨額		(1,945,082)	349,803	447,142	401,413	1,341,199
融資活動所得現金流量						
非控股權益股東注資		980	-	-	-	-
與非控股權益股東的交易		-	-	(2,000)	(2,000)	-
租賃付款的本金部份		(228)	(245)	(263)	(173)	(69)
就租賃負債付款－利息		(50)	(33)	(15)	(12)	(1)
借款所得款項	26	2,000,000	-	-	-	224,000
償還借款	26	(19,160)	(261,560)	(290,560)	(289,280)	(1,454,280)
向非控股權益股東還款		(40,550)	-	(58,992)	(58,992)	-
已付中民未來股息		(1,352)	-	(3,727)	(3,707)	(14,880)
已付附屬公司非控股權益股東股息		(1,758)	(8,836)	(10,695)	(8,414)	(49,274)
已付借款利息		(723)	(137,657)	(113,060)	(113,060)	(96,436)
融資活動所得／(所用)現金淨額		1,937,159	(408,331)	(479,312)	(475,638)	(1,390,940)
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額						
年／期初現金及現金等價物		81,351	145,444	157,539	157,539	209,100
年／期末現金及現金等價物		145,444	157,539	209,100	98,183	118,830

II 歷史財務資料附註

1 一般資料、重組及呈列基準

1.1 一般資料

民瑞物業服務(上海)有限公司(「新中民物業」)於2019年11月28日於中華人民共和國(「中國」)成立。新中民物業的註冊辦事處地址為中國上海市奉賢區金匯鎮金大公路8218號。

於2019年11月28日,新中民物業由中民未來控股集團有限公司(「中民未來」,一間於中國成立的投資控股公司)及廣東豐信盈隆股權投資合夥企業(有限合夥)(「賣方」,由四名個人最終實益擁有的有限合夥企業)成立,且分別由彼等擁有40%及60%。直至2020年3月17日,新中民物業的董事視中民未來為新中民物業的控股公司及視中國民生投資股份有限公司(「中民投」,一間於中國註冊成立的公司)為最終控股公司。於2020年3月17日,根據中民未來與賣方之間共同協議,控股股東變更為賣方。於2020年4月,中民未來將其於新中民物業的40%股權全部轉讓予茗泰(上海)企業管理有限公司(「餘下股東」,中民未來的全資附屬公司)。於本報告日期,新中民物業分別由餘下股東及賣方擁有40%及60%。新中民物業及其附屬公司(統稱為「新中民物業集團」)主要從事於中國提供物業管理服務及相關增值服務(「新中民物業業務」)。

於2019年9月25日,賣方與雅生活智慧城市服務股份有限公司(「賣方」或「本公司」,一間於香港聯合交易所有限公司上市的公司)的全資附屬公司訂立一份有條件協議,據此,買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售(i)中民未來物業服務有限公司(「中民物業」)於重組(包括轉入及轉出若干實體)後的60%股權,固定對價為人民幣15.6億元(「中民物業收購」);及(ii)為持有上海科瑞物業管理發展有限公司(「科瑞物業」,一間於2019年12月11日轉讓予新中民物業的中民物業先前附屬公司)51%股權而將予成立的新實體的60%股權,對價最高金額為人民幣500,000,000元(「新中民物業收購」)。根據日期為2020年11月11日的補充協議,新中民物業收購的最終對價釐定為人民幣344,250,000元,而根據第二份補充協議,經進一步協定,最終對價應通過扣減人民幣141,082,800元作出調整。

除另有說明外,該等財務報表以人民幣呈列。

1.2 重組

新中民物業為一間投資控股公司。於新中民物業註冊成立及下文所述重組完成前,新中民物業業務由中民未來控制的公司(統稱「營運公司」)在中國開展。該等營運公司過去由中民未來於往績記錄期間之前及期間向其他方收購。

新中民物業於2019年11月28日在中國成立,註冊資本人民幣235,138,000元尚未繳足。

於2019年12月11日,新中民物業向中民未來一間附屬公司收購科瑞物業51%股權,現金對價為人民幣235,138,000元。直至本報告日期,該對價尚未支付。於2020年8月,其還款期限已調整為應於2021年12月31日前償還。因此,應付對價於2020年8月31日自流動負債重新分類至非流動負債。

重組於2019年12月11日完成後,新中民物業成為新中民物業集團現時旗下公司的控股公司。

於重組完成後及於本報告日期,新中民物業持有直接或間接權益的主要附屬公司載於附註12。

1.3 呈列基準

緊接上文附註1.2所述重組前，新中民物業集團業務由受中民未來控制及由中民投最終控制的營運公司自中民未來自第三方收購日期起開展。根據重組，於2019年12月11日，新中民物業業務已轉讓予新中民物業並由其持有，而新中民物業由中民未來控制，並由中民投最終控制。

新中民物業於重組前並無參與任何其他業務，其營運並不符合業務的定義。重組僅為新中民物業業務的重組，不會導致新中民物業業務的業務實質或任何管理層或最終控股股東於2019年12月11日的重組完成日期發生任何變動。因此，新中民物業集團現時旗下公司的歷史財務資料乃採用新中民物業業務於所呈列全部年度／期間的賬面值呈列，猶如現有集團架構於整個呈列年度／期間或自中民未來自第三方收購相關實體日期起（以較短期間為準）一直存在。

於歷史財務資料中，就中民未來過往於往績記錄期間向第三方收購或向第三方或關聯方出售的公司而言，該等公司自相關收購及出售（如適用）日期起計入或剔除自新中民物業集團的綜合財務報表。

集團公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益／虧損於綜合時對銷。

2 主要會計政策概要

編製歷史財務資料所應用的主要會計政策載列如下。除另有註明外，該等政策已於整個往績記錄期間內貫徹應用。

2.1 編製基準

新中民物業集團的歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的已於2020年1月1日或之前開始的財政年度生效的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。歷史財務資料乃按歷史成本法編製，並根據對按公平值計入損益（或計入其他全面收益）的金融資產（按公平值列賬）的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要使用若干關鍵會計估計。此亦需要管理層在應用新中民物業集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或極為複雜的範疇，或涉及對歷史財務資料屬重大的假設及估計的範疇披露於附註4。

應用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號

香港財務報告準則第9號「金融工具」解決金融資產及金融負債的分類、計量及確認，並引入對沖會計的新規則以及金融資產的新減值模式。該準則於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」取代過往收益準則香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。該準則於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

香港財務報告準則第16號「租賃」闡述租賃的定義、租賃的確認及計量。該準則取代香港會計準則第17號「租賃」及有關詮釋。根據香港會計準則第17號，經營租賃承擔乃於綜合財務報表附註內單獨披露並於綜合財務狀況表外確認。根據香港財務報告準則第16號，所有租賃（租期少於12個月或低價值者除外）必須以資產（即使用權資產）及金融負債（即租賃負債）的形式確認，因此，各項租賃將反映於新中民物業集團的綜合財務狀況表。該準則於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

新中民物業集團已選擇於整個往績記錄期間貫徹應用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號。

以下準則及詮釋為已頒佈但於2021年1月1日之前開始的財政年度尚未強制生效且並無提早採納。

	新訂準則、修訂及詮釋	生效日期
香港財務報告準則第17號	保險合約	於2023年1月1日或之後開始的年度期間
香港會計準則第1號 (修訂本)	負債分類為流動或非流動	於2023年1月1日或之後開始的年度期間
香港會計準則第3號 (修訂本)	引用概念框架的更新	於2022年1月1日或之後開始的年度期間
香港會計準則第16號 (修訂本)	擬定用途前的所得款項	於2022年1月1日或之後開始的年度期間
香港會計準則第37號 (修訂本)	虧損合約－履行一份合約之成本	於2022年1月1日或之後開始的年度期間
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	新冠疫情相關租金寬減	於2020年6月1日或之後開始的年度期間
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革－ 第二階段	於2021年1月1日或之後開始的年度期間
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或 合營公司之間的 資產出售或注資	待釐定

新中民物業集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂的影響，其中若干與新中民物業集團的業務經營相關。根據董事作出的初步評估，預期生效後不會對新中民物業集團的財務表現及狀況造成重大影響。

於2020年8月31日，新中民集團的流動負債超出其流動資產人民幣151,848,000元。管理層認為，本集團擁有足夠的資源從經營現金流量及於必要時出售投資性房地產所得款項以及於可見將來經營性承諾中償還其負債。因此，本集團繼續採納持續經營基準編製綜合財務報表。

2.2 附屬公司

2.2.1 綜合

附屬公司為新中民物業集團擁有控制權的所有實體（包括結構性實體）。當新中民物業集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權力，並有能力透過其指示該實體活動的權力影響該等回報時，新中民物業集團即控制該實體。附屬公司自控制權轉移至新中民物業集團之日起全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起不再綜合入賬。

集團公司之間的公司間交易、結餘及交易的未變現收益予以對銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產發生減值，否則未變現虧損亦予以對銷。已於必要時對附屬公司的會計政策作出改變，以確保與新中民物業集團採納的政策一致。

附屬公司的業績及權益中的非控股權益分別於綜合全面收益表、權益變動表及財務狀況表中單獨列示。

2.2.2 業務合併

所有其他業務合併均採用收購會計法入賬，而不論收購權益工具還是其他資產。就收購一間附屬公司所轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公平值；
- 被收購業務前任擁有人產生的負債；
- 新中民物業集團發行的股權；
- 或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值；及
- 附屬公司任何先前存在股權的公平值。

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債初步以彼等於收購日期的公平值計量。新中民物業集團按逐項收購基準，以公平值或按非控股權益應佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。以下各項

- 已轉讓代價；
- 於被收購實體的任何非控股權益金額；及
- 任何先前於被收購實體之股權於收購日期之公平值；

如超出所收購可識別資產淨值的公平值，超出部份入賬列作商譽。若該等金額少於所收購業務的可識別資產淨值的公平值，則差額直接於損益賬內確認為廉價購買。

倘遞延結算任何部份現金代價，則日後應付款項貼現至彼等於兌換日期的現值。所用的貼現率乃該實體的增量借款利率，即根據可資比較條款及條件可從獨立金融機構獲得類似借款的利率。

或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額隨後重新計量至其公平值，而公平值變動則於損益內確認。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的賬面值按收購日期的公平值重新計量。該等重新計量產生的任何損益於損益內確認。

2.2.3 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本減減值列賬。成本包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績由新中民物業按已收及應收股息入賬。

倘股息超過附屬公司在宣派股息期間的全面收益總額，或倘於獨立財務報表的投資賬面值超過合併財務報表中被投資方資產淨值（包括商譽）的賬面值，則收取該等投資股息時須對附屬公司的投資進行減值測試。

2.3 擁有權權益變動

新中民物業集團將不會導致失去控制權的非控股權益交易視為與新中民物業集團權益擁有人的交易。擁有權權益變動導致控股與非控股權益賬面值之間的調整，以反映其於附屬公司的相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於新中民物業集團擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當新中民物業集團因失去控制權、共同控制權或重大影響力而停止綜合入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益重新按公平值計量，賬面值變動於損益內確認。就其後入賬列作聯營公司、合營公司或金融資產的保留權益而言，該公平值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額按猶如新中民物業集團已直接出售相關資產或負債的方式入賬。這可能意味著之前在其他全面收益中確認的金額重新分類至損益。

倘於聯營公司的擁有權權益減少但仍保留重大影響力，則先前於其他全面收益確認的金額僅有一定比例部份重新分類至損益（如適用）。

2.4 分部報告

經營分部按照與向主要經營決策者（「主要經營決策者」）提供的內部報告一致的方式報告。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，已被確定為作出戰略決策的執行董事。

2.5 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

新中民物業集團各實體的財務報表所列項目均以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。合併財務報表以人民幣呈列，人民幣為新中民物業的功能貨幣及新中民物業集團的呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用於交易或項目重新計量的估值日期的現行匯率換算為功能貨幣。結算該等交易及按年末匯率換算以外幣計值的貨幣資產與負債所產生的外匯損益於合併全面收益表「其他收益淨額」確認。

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔開支。

其後成本僅在與該項目有關的未來經濟利益很可能流入新中民物業集團，且該項目的成本能可靠計量時，方納入資產的賬面值或確認為單獨資產（如適用）。作為單獨資產入賬的任何部份的賬面值於被更換時終止確認。其他所有維修及保養乃於其產生的報告期間自損益扣除。

折舊採用直線法按其估計可使用年期分配其成本（扣除其剩餘價值）計算：

	估計可使用年期
樓宇	20至30年
運輸設備	4至10年
辦公室及其他設備	2至5年

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末檢討及調整（如適用）。

若資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值將即時撇減至可收回金額。

出售損益按所得款項與賬面值的差額釐定，並於綜合全面收益表「其他收益淨額」確認。

2.7 投資性房地產

為獲得長期租賃付款收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由新中民物業集團佔用的物業分類為投資性房地產。

新中民物業集團的投資性房地產包括位於中國的樓宇，初步按成本（包括相關交易成本）計量。

初始確認後，投資性房地產按成本減累計折舊及任何減值虧損撥備計量。歷史成本包括收購物業直接應佔開支。投資性房地產的樓宇部份按其20至30年的估計可使用年期折舊。

後續開支僅在與該項目有關的未來經濟利益很可能流入新中民物業集團，且該項目的成本能可靠計量時，方會資本化為資產的賬面值或確認為一項單獨資產。重置部份的賬面值會終止確認。所有其他維修及保養成本於產生的財政期間在綜合全面收益表支銷。

投資性房地產於出售或永久退出使用且預計無法因出售獲得未來經濟利益時予以終止確認。報廢或出售投資性房地產所產生的損益以出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售期間在綜合全面收益表確認。

2.8 無形資產

(a) 商譽

收購附屬公司產生之商譽指所轉讓代價、被收購方之任何非控股權益款項及被收購方之前任何股權於收購日期之公平值超過所收購已識別資產淨值之公平值部份。

就減值測試而言，於業務合併中收購的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。獲分配商譽之各單位或單位組別指就內部管理而言實體監察商譽之最低層面。商譽於經營分部層面予以監控。

商譽並無攤銷，且每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。現金產生單位（包含商譽）之賬面值會與可收回金額（即使用價值與公平值減出售成本之較高者）進行比較。減值在發生時立即確認為開支，之後不會撥回。

(b) 客戶關係

於業務合併中收購的客戶關係按收購日期的公平值確認。客戶關係的可使用年期有限，並按成本減累計攤銷列賬。就客戶關係而言，攤銷乃使用直線法按10年的預計年期計算。

(c) 電腦軟件

收購軟件牌照按特定軟件收購及投入使用所產生成本為基準予以資本化。該等成本按其估計可使用年期2至5年攤銷。

2.9 非金融資產減值

商譽或尚未可供使用之無形資產毋須攤銷，惟須每年進行減值測試，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密減值測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，會對面臨攤銷的資產進行減值檢討。減值虧損按資產賬面值超其可收回金額之差額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。就評估減值而言，資產按可獨立識別現金流入（現金產生單位）的最低層次組合。已減值之非金融資產（商譽除外）於各報告期間末檢討是否可能撥回減值。

2.10 金融資產

2.10.1 分類

新中民物業集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值計量（計入其他全面收益（「其他全面收益」）或計入損益）的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於實體管理金融資產的業務模式以及現金流量合約條款。

就按公平值計量的資產而言，其損益將於損益或其他全面收益列賬。就債務工具的投資而言，其取決所持投資所用業務模式。就權益工具的投資而言，其將取決新中民物業集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇而將股權投資按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）入賬。

當且僅當管理該等資產的業務模式發生變化時新中民物業集團方會重新分類債務投資。

2.10.2 確認、終止確認及計量

常規購買及出售金融資產在交易日予以確認，交易日指新中民物業集團承諾購買或出售該資產之日。當收取金融資產現金流量的權利已到期或轉讓，而新中民物業集團已將擁有權的絕大部份風險和回報轉讓時，金融資產即終止確認。

於初始確認時，新中民物業集團按公平值加（如金融資產並非按公平值計入損益（「按公平值計入損益」））收購該金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。按公平值計入損益的金融資產的交易成本於損益支銷。

釐定附帶嵌入式衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為支付本金及利息時，予以整體考量。

債務工具

債務工具的后續計量取決於新中民物業集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。新中民物業集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 按攤銷成本計量：為收取合約現金流量而持有，且其現金流量僅為支付本金及利息的資產按攤銷成本計量。對於後續按攤銷成本計量且不屬於對沖關係的債務投資，其損益於該資產終止確認或減值時於綜合全面收益表確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入融資收入。終止確認產生的任何損益直接於損益確認，並連同外匯損益於其他收益／（虧損）呈列。減值虧損於綜合收益表呈列為獨立項目。
- 按公平值計入其他全面收益計量：持作收取合約現金流量及出售金融資產的資產，倘該等資產現金流量僅指支付本金及利息，則按公平值計入其他全面收益計量。

賬面值變動計入其他全面收益，惟減值損益、利息收益及外匯損益之確認除外，彼等於損益確認。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計損益由權益重新分類至綜合全面收益表，並於「其他收益淨額」確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入融資收入。外匯損益於其他收益呈列，而減值開支於綜合收益表呈列為獨立項目。

- 按公平值計入損益：不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益標準的資產乃按公平值計入損益計量。其後按公平值計入損益計量且並非對沖關係一部份的債務投資的損益於損益確認，並於其產生期間在其他收益內呈列。

權益工具

新中民物業集團後續按公平值計量所有權益投資。倘新中民物業集團管理層已選擇於其他全面收益呈列權益投資的公平值損益，則終止確認投資後不會將公平值損益重新分類至損益。當新中民物業集團收取付款的權利確立時，該等投資的股息繼續於損益中確認為其他收入。

按公平值計入損益的金融資產的公平值變動於「其他收益淨額」確認（如適用）。對於按公平值計入其他全面收益的金融資產計量的權益投資，其減值虧損（及減值虧損撥回）不會因公平值變動而分開列報。

2.11 金融資產減值

新中民物業集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本列賬的債務工具及按公平值計入其他全面收益的金融資產相關的預期信貸虧損。所應用減值方法取決於其信貸風險是否顯著增加。附註3.1.2詳述新中民物業集團如何釐定信貸風險是否顯著增加。

對於貿易應收款項，新中民物業集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，有關方法要求確認因初始確認應收款項產生的存續期預期虧損。

2.12 抵銷金融工具

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

2.13 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本採用先進先出法釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減適用可變銷售開支。

2.14 貿易應收款項

貿易應收款項為日常業務過程就銷售貨品或提供服務而應收客戶的款項。其一般於12個月內到期結算，因此分類為流動。否則，彼等呈列為非流動資產。

貿易應收款項初步按無條件代價金額確認，除非其包含重大融資部份，則按公平值確認。新中民物業集團持有貿易應收款項的目的為收取合約現金流量，因此其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

2.15 現金及現金等價物

於綜合現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金及活期銀行存款。

2.16 股本

普通股份類為權益。發行新股份或購股權直接應佔增量成本於權益中呈列為所得款項扣減（扣除稅項）。

2.17 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中向供應商購買貨品或服務的付款責任。倘貿易應付款項於一年或以內(或如屬較長時間,則以一般營運業務週期為準)到期,則分類為流動負債。否則,彼等呈列為非流動負債。貿易及其他應付款項初步按公平值確認,其後以實際利率法按攤銷成本計量。

2.18 借款

借款初步按公平值扣除所產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額使用實際利率法於借款期間在損益中確認。

在很有可能提取部份或全部融資的情況下,就設立貸款融資支付的費用確認為貸款交易成本。在此情況下,有關費用將遞延至提取融資為止。在並無跡象顯示很有可能提取部份或全部融資的情況下,該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項,並於其相關融資期間內予以攤銷。

2.19 借款成本

收購、建設或生產合資格資產直接產生的一般及特定借款成本於需要完成及籌備該資產作擬定用途或銷售的期間撥充資本。合資格資產乃需要一段長時間達致其擬定用途或銷售的資產。

其他借款成本於其產生期間支銷。

2.20 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於綜合全面收益表確認,惟倘稅項與在其他全面收益中確認或直接在權益中確認之項目有關則除外。在此情況下,稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

期內所得稅開支或抵免指根據各司法權區的適用所得稅率按即期應課稅收入應付的稅項,並經暫時差額及未動用稅項虧損應佔的遞延稅項資產與負債變動調整。

即期所得稅

即期所得稅根據新中民物業集團的附屬公司營運及產生應課稅收入所在國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例受詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況。管理層在適用情況下根據預期將向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產與負債的稅基與其於綜合財務報表的眼面值之間的暫時差額作出全數撥備。然而,倘遞延稅項負債因初始確認商譽而產生,則不予確認。若遞延所得稅因初步確認交易(不包括業務合併)的資產或負債而產生,且在交易時不影響會計處理或應課稅損益,則有關遞延所得稅不予入賬。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈,並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)釐定。

遞延稅項資產僅於很可能有未來應課稅溢利可抵銷可動用的暫時差額時予以確認。

倘新中民物業集團能控制撥回暫時差額的時間，且該等差額可能不會於可見將來撥回，則不會就海外業務投資賬面值與稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債。

抵銷

當有法定可執行權利將即期稅項資產與負債抵銷，且遞延稅項結餘涉及同一稅務機關時，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。當實體有法定可執行權利進行抵銷且有意按淨額基準清償或同時變現資產及清償負債時，即可將即期稅項資產與稅項負債互相抵銷。

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，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

2.21 僱員福利

(i) 退休金責任

新中民物業集團僅經營定額供款退休金計劃。根據中國的規則及法規，新中民物業集團的中國僱員參與中國相關省市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，新中民物業集團及中國僱員須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃作出供款。省市政府承諾會承擔根據上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，新中民物業集團毋須就其僱員承擔退休金付款及其他退休後福利的責任。

該等計劃的資產與新中民物業集團的資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。新中民物業集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

(ii) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

新中民物業集團的中國僱員有權參與多項政府監管的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。新中民物業集團每月按僱員薪金的若干百分比向該等基金供款，惟設有若干上限。新中民物業集團對該等基金的責任僅限於每年應付的供款。住房公積金、醫療保險及其他社會保險供款於產生時支銷。

(iii) 短期債務

工資及薪金責任（包括預期在僱員提供相關服務期間末後12個月內悉數結算之非貨幣福利、年假及累計病假）乃就直至報告期末之僱員服務予以確認並按預期於結清責任時支付之金額計量。負債於資產負債表內呈列為即期僱員福利責任。

(iv) 僱員應享假期

僱員的年假權利在僱員應享有時確認。本集團就直至結算日僱員已提供之服務而產生之年假之估計負債計提撥備。僱員可享有的病假及產假於休假時方予確認。

2.22 撥備

當新中民物業集團因過往事件而產生現有的法定或推定責任時；履行責任可能需要資源流出時；及金額已被可靠估計時，確認法律索償撥備。不會就未來經營虧損確認撥備。

倘有多項相若的責任，則會透過整體考慮有關類別責任確定會否就履行責任造成流出。即使在同一債務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照履行責任預期所需開支的現值計量，該利率反映現時市場對貨幣時間值及責任的特定風險評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

2.23 收益確認

新中民物業集團主要從事提供物業管理服務、物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務。提供服務所得收益於提供服務的會計期間確認，原因為客戶於新中民物業集團履約時同時接受及使用新中民物業集團履約所帶來的利益。

就物業管理服務而言，新中民物業集團每月就所提供的服務開具固定金額賬單，並就新中民物業集團有權開具發票且與已完成履約價值直接掛鈎的金額確認為收益。

就按包幹制收取服務收入的物業管理項目而言，新中民物業集團作為主事人，主要負責向業主／單位提供物業管理服務，新中民物業集團將已收或應收業主的服務費確認為收益，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。就按酬金制收取服務收益的物業管理項目而言，新中民物業集團將佣金（按已收或應收業主／單位物業管理費總額的若干百分比或固定金額計算）確認為其安排及監察其他供應商向業主／單位提供服務的收益。

就物業開發商相關服務而言，收益於提供相關服務時確認。交易付款於向客戶提供服務時即時到期。

社區相關服務主要包括：i) 公共資源管理服務的佣金，有關佣金於提供服務時按淨額基準確認；ii) 來自其他社區便利服務的收益乃就所提供的各項服務收取，並於提供相關服務時確認。社區相關服務一般可於提供服務後即時收費。

專業服務主要包括電梯及智能保安設備的工程及維護服務。專業服務的收益於合約獲批准且提供服務時確認。專業服務一般可於提供服務後立即收費。

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

當合約的任何一方履約時，新中民物業集團根據新中民物業集團履約與客戶付款之間的關係將合約於資產負債表呈列為合約資產或合約負債。

合約資產為新中民物業集團收取代價的權利，以換取新中民物業集團已向客戶轉讓的服務。

倘客戶支付代價或新中民物業集團擁有無條件收取代價的權利，於新中民物業集團向客戶轉讓服務前，新中民物業集團於收取付款或應收款項入賬時（以較早者為準）將合約呈列為合約負債。合約負債為新中民物業集團因已向客戶收取代價（或代價款項已到期），而須向客戶轉讓服務的責任。

應收款項於新中民物業集團擁有無條件收取代價的權利時入賬。倘代價支付到期前僅需要時間，則收取代價的權利為無條件。

2.24 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

2.25 股息分派

向新中民物業集團股東分派的股息於新中民物業集團股東或董事（如適用）批准股息期間在新中民物業集團及新中民物業集團的財務報表中確認為負債。

2.26 作為承租人之租賃

新中民物業集團租賃多項物業。租賃合約通常按固定期間5年作出。租賃條款按個別基準進行協商並載有多項不同條款及條件。租賃協議並不施加任何契約，惟租賃資產不得用作借款用途的擔保。

租賃於租賃資產可供新中民物業集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。每筆租賃付款於負債及融資成本之間分配。融資成本於租期內自綜合全面虧損表扣除，以計算出各期間負債結餘的固定週期利率。使用權資產按資產可使用年期及租期（以較短者為準）以直線法折舊。

由於租賃而產生的資產與負債初始按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃優惠
- 基於指數或利率的可變租賃付款
- 承租人根據剩餘價值擔保預期應付的金額
- 購買選擇權的行使價（倘承租人合理確定將行使該選擇權），及

租賃付款採用租賃所隱含的利率（倘該利率可予釐定）或各自的增量借款利率貼現。

使用權資產按成本計量，包含以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額
- 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
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

與短期租賃相關的付款以直線法於綜合全面虧損表內確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。

2.27 政府補助

當能夠合理確定將可收取政府補助且新中民物業集團符合所有附帶條件時，政府提供的補助將按其公平值確認入賬。

與資產相關的政府補助指新中民物業集團取得的用於購建或收購長期資產的政府補助。與收入相關的政府補助指除與資產相關的政府補助之外的政府補助。

與資產相關的政府補助，沖減相關資產的賬面值，或入賬列作遞延收入，並在資產可使用年內按照系統基準計入損益。與收入相關的政府補助，用於補償以後期間的相關成本、開支或虧損的，入賬列作遞延收入，並在列報相關開支時於損益確認或沖減相關成本、開支或虧損；與收入相關的政府補助，用於補償已產生的成本、開支或虧損的，直接於當期損益確認或沖減相關成本、開支或虧損。新中民物業集團於財務報表中對類似的政府補助採用一致的列報方式。

3 金融風險管理

3.1 金融風險因素

新中民物業集團的業務使其面臨多種金融風險：利率風險、信貸風險及流動資金風險。由於新中民物業集團的所有業務均位於中國，新中民物業集團面臨的外幣風險甚微，因此並無呈列外幣風險分析。新中民物業集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求盡量降低對新中民物業集團財務表現的潛在不利影響。

3.1.1 利率風險

新中民物業集團的利率風險來自借款及應收關聯方款項。按浮動利率計息的借款使新中民物業集團面臨現金流量利率風險。按固定利率計息的借款及應收關聯方款項使新中民物業集團面臨公平值利率風險。新中民物業集團密切關注利率走勢及其對新中民物業集團利率風險的影響。新中民物業集團目前並無使用任何利率掉期安排，但將於有需要時考慮對沖利率風險。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，倘浮動利率借款的利率上升或下降50個基點，而所有其他變量保持不變，新中民物業集團截至該日止年度／期間的除所得稅前溢利將如下文所述減少或增加，主要由於浮動利率借款的利息開支增加或減少所致。

	截至12月31日止年度			截至8月31日
	2017年	2018年	2019年	止八個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2020年 人民幣千元
除所得稅前溢利－ (減少)／增加	<u>(55)／55</u>	<u>(42)／42</u>	<u>(30)／30</u>	<u>(23)／23</u>

3.1.2 信貸風險

新中民物業集團面臨與其貿易應收款項、按金及其他應收款項以及現金及現金等價物有關的信貸風險。貿易應收款項、按金及其他應收款項以及現金及現金等價物的賬面值指新中民物業集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

(i) 銀行現金

新中民物業集團預期銀行現金存款並無重大信貸風險，因為該等存款大部份存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期不會因該等對手方不履約而產生任何重大虧損。

(ii) 貿易應收款項

新中民物業集團應用簡化方法按香港財務報告準則第9號規定就預期信貸虧損計提撥備，該準則允許對所有貿易應收款項採用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期天數分類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

(iii) 其他應收關聯方款項

新中民物業集團預期與應收關聯方的其他應收款項有關的信貸風險較低，原因為大部份關聯方實力雄厚可於短期內履行其合約現金流量責任，惟應收中民未來的貸款及利息除外。期內就應收關聯方（中民未來除外）的其他應收款項確認的減值撥備限於12個月預期虧損，撥備金額並不重大。

就應收中民未來的貸款及利息而言，中民未來於往績記錄期間並無拖欠還款。與應收中民未來的貸款及利息相關的信貸風險並不重大。詳情載於附註22。

(iv) 按金及其他應收款項（應收關聯方款項除外）

新中民物業集團向眾多交易對手支付按金，且除應收關聯方款項外，該等按金確認為其他應收款項。並無集中信貸風險。新中民物業集團設有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，新中民物業集團於各報告期末檢討該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回款項計提足夠減值虧損。新中民物業集團在初步確認資產時考慮違約的可能性，及考慮在各報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，新中民物業集團將報告日期資產發生違約的風險與初步確認日期的違約風險進行比較。

前瞻性資料納入預期信貸虧損模式

新中民物業集團已進行歷史分析並識別影響信貸風險及預期信貸虧損的主要經濟變量。其考慮可獲得的合理及支持性前瞻性資料。尤其納入以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 預期導致借款人履行其責任的能力出現重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個別業主或借款人的經營業績實際或預期發生重大變動
- 個別業主或相同借款人的其他金融工具信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括新中民物業集團借款人付款狀況的變動及借款人經營業績的變動。

新中民物業集團通過及時適當計提預期信貸虧損撥備將其信貸風險入賬。在計算預期信貸虧損率時，新中民物業集團考慮各類應收款項的歷史損失率，並根據前瞻性宏觀經濟數據進行調整。由於往績記錄期間貿易應收款項及其他應收款項的實際虧損率及前瞻性宏觀經濟數據調整並無重大變動，新中民物業董事認為撥備矩陣的預期虧損率變動於整個往績記錄期間並不重大。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，貿易應收款項及按金及其他應收款項的虧損撥備載列如下。

	於12月31日				於8月31日			
	2017年		2018年		2019年		2020年	
預期虧損率	總賬面值	賬面淨值	總賬面值	虧損撥備	賬面淨值	總賬面值	虧損撥備	賬面淨值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項								
關聯方	335	335	227	-	227	-	-	-
非住宅	146,805	146,805	166,450	-	166,450	109,085	-	164,866
住宅								
— 1年內	66,962	65,623	68,393	(1,368)	67,025	51,124	(1,022)	56,767
— 1至2年	18,209	16,388	31,601	(3,160)	28,441	21,429	(2,143)	24,243
— 2至3年	2,716	2,173	14,629	(2,926)	11,703	18,229	(3,646)	12,406
— 3年以上	2,700	1,350	5,232	(2,616)	2,616	9,367	(4,684)	10,307
	<u>237,727</u>	<u>232,674</u>	<u>286,532</u>	<u>(10,070)</u>	<u>276,462</u>	<u>209,234</u>	<u>(11,495)</u>	<u>268,589</u>
								<u>253,558</u>

	於12月31日				於8月31日			
	2017年 人民幣千元		2018年 人民幣千元		2019年 人民幣千元		2020年 人民幣千元	
	總賬面值	賬面淨值	總賬面值	賬面淨值	總賬面值	賬面淨值	總賬面值	賬面淨值
預期虧損率								
預付款項、按金及其他應收款項 (不包括預付款項及待抵扣 進項稅額)								
應收關聯方貸款及利息	1,932,848	1,932,848	1,693,351	1,693,351	1,399,431	1,399,431	180,800	180,800
按金	27,138	27,138	28,180	28,180	26,575	26,575	27,220	27,220
其他應收款項 – 關聯方	1,240	1,240	4,201	4,201	1,350	1,350	-	-
其他應收款項 – 第三方								
— 1年內	19,250	18,865	9,282	9,097	23,645	23,172	37,608	36,856
— 1至2年	15,597	14,037	6,230	5,607	4,813	4,332	4,033	3,630
— 2至3年	2,655	2,124	8,343	6,674	4,560	3,648	6,293	5,034
— 3年以上	15,123	7,562	15,924	7,963	4,912	2,456	7,046	3,523
	<u>52,625</u>	<u>42,588</u>	<u>39,779</u>	<u>29,341</u>	<u>37,930</u>	<u>33,608</u>	<u>54,980</u>	<u>49,043</u>
	(10,037)		(10,438)		(4,322)		(5,937)	
	<u>42,588</u>	<u>39,779</u>	<u>29,341</u>	<u>29,341</u>	<u>33,608</u>	<u>33,608</u>	<u>49,043</u>	<u>49,043</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2019年及2020年8月31日，貿易及其他應收款項（不包括預付款項及待抵扣進項稅額）的虧損撥備變動載列如下：

	貿易應收款項 虧損撥備 人民幣千元	按金及其他應收 款項（不包括 預付款項及待抵 扣進項稅額） 虧損撥備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	(2,254)	(8,753)	(11,007)
於損益確認的虧損撥備	<u>(2,799)</u>	<u>(1,284)</u>	<u>(4,083)</u>
於2017年12月31日	(5,053)	(10,037)	(15,090)
於損益確認的虧損撥備	<u>(5,017)</u>	<u>(401)</u>	<u>(5,418)</u>
於2018年12月31日	(10,070)	(10,438)	(20,508)
於損益確認的虧損（撥備）/ 撥回	<u>(1,425)</u>	<u>6,116</u>	<u>4,691</u>
於2019年12月31日	(11,495)	(4,322)	(15,817)
於損益確認的虧損撥備	<u>(3,536)</u>	<u>(1,615)</u>	<u>(5,151)</u>
於2020年8月31日	<u><u>(15,031)</u></u>	<u><u>(5,937)</u></u>	<u><u>(20,968)</u></u>
(未經審核)			
於2019年1月1日	(10,070)	(10,438)	(20,508)
於損益確認的虧損撥備	<u>(5,355)</u>	<u>3,410</u>	<u>(1,945)</u>
於2019年8月31日	<u><u>(15,425)</u></u>	<u><u>(7,028)</u></u>	<u><u>(22,453)</u></u>

3.1.3 流動資金風險

管理層旨在維持充足的現金及現金等價物，或透過充足的可動用融資款項獲得可動用資金，以滿足其日常營運資金需求。

下表載列於各結算日按相關到期組別劃分的新中民物業集團金融負債。表內披露的金額為合約未貼現現金流量。由於貼現的影響不重大，故此在由結算日起12個月內到期的結餘相等於其於財務狀況表內的賬面值。

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年12月31日					
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	427,053	-	-	-	427,053
借款	261,560	290,560	1,458,920	-	2,011,040
借款應付利息	136,540	117,898	97,366	-	351,804
應付股息	1,819	-	-	-	1,819
租賃負債	294	262	69	-	625
	<u>827,266</u>	<u>408,720</u>	<u>1,556,355</u>	<u>-</u>	<u>2,792,341</u>
於2018年12月31日					
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	470,583	-	-	-	470,583
借款	290,560	1,455,560	3,360	-	1,749,480
借款應付利息	117,898	97,210	156	-	215,264
應付股息	6,556	-	-	-	6,556
租賃負債	295	69	-	-	364
	<u>885,892</u>	<u>1,552,839</u>	<u>3,516</u>	<u>-</u>	<u>2,442,247</u>
於2019年12月31日					
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	630,913	-	-	-	630,913
借款	1,455,560	2,560	800	-	1,458,920
借款應付利息	97,167	127	8	-	97,302
應付股息	108,072	-	-	-	108,072
租賃負債	69	-	-	-	69
	<u>2,291,781</u>	<u>2,687</u>	<u>808</u>	<u>-</u>	<u>2,295,276</u>
於2020年8月31日					
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	469,520	235,138	-	-	704,658
借款	226,560	2,080	-	-	228,640
借款應付利息	4,714	66	-	-	4,780
應付股息	43,918	-	-	-	43,918
	<u>744,712</u>	<u>237,284</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>981,996</u>

3.2 資本管理

新中民物業集團管理資本的目標為保障新中民物業集團持續經營的能力，以為擁有人提供回報及為其他利益相關者提供利益，並維持最佳資本結構以降低資本成本。

為維持或調整資本結構，新中民物業集團可調整支付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

新中民物業集團根據資本負債比率監控資本。該比率按綜合財務狀況表所示債務淨額除以權益總額計算。債務淨額按借款總額減現金及現金等價物及受限制現金計算。

	於12月31日			於8月31日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
借款總額 (附註26)	2,011,040	1,749,480	1,458,920	228,640
減：現金及現金等價物 (附註23)	(145,444)	(157,539)	(209,100)	(118,830)
債務淨額	1,865,596	1,591,941	1,249,820	109,810
權益總額	347,027	393,234	114,199	186,131
資本負債比率	538%	405%	1,094%	59%

截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2020年8月31日止期間的借款率下降乃由於新中民物業集團於年內／期內償還借款及錄得溢利。截至2019年12月31日止年度的借款率上升乃由於於該年度宣派股息後權益總額減少。

3.3 公平值估計

金融資產的公平值層級

本節闡述釐定於綜合財務報表內按公平值確認及計量的金融工具的公平值時作出的判斷及估計。為得出釐定公平值所用輸入數據的可靠性指標，新中民物業集團按會計準則規定將其金融工具分類為三個層級。

	於12月31日			於8月31日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產 – 第三級：				
– 按公平值計入其他 全面收益的金融資產 (附註18)	5,000	5,025	5,025	5,025
– 按公平值計入損益的 金融資產 (附註21)	35,000	34,000	33,500	6,432
	40,000	39,025	38,525	11,457

新中民物業集團的政策為於報告期末確認公平值層級的轉入及轉出。

第一級：於活躍市場買賣的金融工具（例如公開買賣的衍生工具以及按公平值計入其他全面收益的金融資產買賣）的公平值根據報告期末的市場報價計算。新中民物業集團持有的金融資產所用的市場報價為現行買入價。該等工具計入第一級。

第二級：並非於活躍市場買賣的金融工具（例如場外衍生工具）的公平值採用估值方法釐定，該等估值方法盡量利用可觀察市場數據而極少依賴實體的特定估計。如計算一金融工具的公平值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該金融工具計入第二級。

第三級：倘一項或多項重大輸入數據並非基於可觀察市場數據，則該工具計入第三級。非上市股本證券及理財產品即屬此情況。

非上市權益證券投資指於若干私人公司之投資。該等投資的公平值與成本相若，而相關公平值收益／虧損甚微，原因為該等公司處於營運初期，且自新中民物業集團對其投資以來歷時不長。

理財產品投資主要指由中國的銀行發行、非保本及產生浮動投資回報的理財產品投資。新中民物業集團使用貼現現金流量法評估金融產品於期末的公平值。由於期限較短及預期年回報率較低介乎1.15%至7.20%，新中民物業集團認為金融產品的公平值與成本相若。

4 關鍵會計估計及判斷

新中民物業集團對未來作出估計及假設。顧名思義，會計估計甚少與相關實際結果相同。有較大風險對導致下個財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整的估計及假設如下。

(a) 無形資產減值

新中民物業集團每年測試商譽是否出現任何減值。現金產生單位的可收回金額乃根據需要使用假設的使用價值計算釐定。該計算使用基於管理層批准的五年財政預算的現金流量預測。超過五年的現金流量使用估計增長率推算。該等增長率與各現金產生單位所在行業特有的行業報告中的預測一致。減值支出、主要假設及主要假設的可能變動的影響之詳情於附註16披露。

客戶關係無形資產於發生事件或情況變動顯示賬面值可能無法收回時進行減值檢討。可收回金額乃根據使用價值計算釐定。該等計算需要運用判斷及估計。

釐定用作減值檢討的估值模式所採用之主要假設需要加以判斷。改變管理層在評估減值時選用的假設可能會對減值測試的結果產生重大影響，從而影響新中民物業集團的財務狀況及經營業績。倘所應用的主要假設出現重大不利變動，則可能須於綜合全面收益表扣除額外減值。

(b) 業務合併

業務合併按收購法入賬。釐定公平值並將其分配至所收購可識別資產及所承擔負債（主要包括客戶關係及客戶合約）乃基於多項假設及估值技術，需要管理層作出大量判斷。在該等估值中最大的變數為貼現率、最終價值、現金流量預測所根據的年數，以及用於釐定現金流量入及流出的假設及估計。新中民物

業集團根據相關活動的現有業務模式及行業比較中的固有風險釐定所使用的貼現率。最終價值乃按資產的預期年期及預測生命週期以及該期間的預測現金流量計算。儘管新中民物業集團認為根據於收購日期可獲得的資料，用於釐定的假設屬合理，但實際業績可能有別於預測金額，且差額可能屬重大。

(c) 應收呆賬撥備

新中民物業集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設就應收款項（包括向關聯方提供的貸款／應收關聯方款項）計提撥備。根據新中民物業集團的過往歷史、現有市況及於各報告期末的前瞻性估計，新中民物業集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時使用判斷。

倘預估與原定估計有所差異，有關差異將會影響相關估計出現變動期間的貿易及其他應收款項以及呆賬撥備開支的賬面值。有關關鍵估計及所用輸入數據的詳情，請參閱上文附註3.1.2。

(d) 即期及遞延所得稅

新中民物業集團須於中國繳納企業所得稅。釐定稅項撥備金額及支付相關稅項之時間須作出判斷。於日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定並不確定。倘該等事宜的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，有關差額將影響作出有關釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

在管理層認為未來應課稅溢利可能會用作抵銷可使用暫時差額或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。其實際動用結果或會有所不同。

5 分部資料

管理層已根據主要經營決策者審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，並已被確認為董事。

於往績記錄期間，新中民物業集團主要於中國從事提供物業管理服務及增值服務，包括物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務。董事將業務的經營業績作為一個經營分部進行審閱，以就資源分配作出決策。因此，新中民物業集團的主要經營決策者認為僅有一個用於作出戰略決策的分部。

新中民物業集團的主要經營實體位於中國。因此，於往績記錄期間，新中民物業集團的所有收益均來自中國。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，新中民物業集團的所有非流動資產均位於中國。

6 收入

收入主要包括提供物業管理服務及相關增值服務(包括物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務(如工程及保養服務))所得款項。於往績記錄期間,新中民物業集團按類別劃分的收入分析如下:

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
來自客戶的收入及隨時間確認					
物業管理服務	639,328	777,293	795,914	536,484	596,690
增值服務					
— 物業開發商相關服務	67,142	71,343	111,094	46,288	67,346
— 社區相關服務	89,153	83,480	119,637	59,732	64,912
— 專業服務	2,696	7,126	8,706	6,829	3,105
— 其他	2,871	318	2,633	46,243	7,551
租金收入	6,274	6,905	4,943	4,201	4,002
	<u>807,464</u>	<u>946,465</u>	<u>1,042,927</u>	<u>699,777</u>	<u>743,606</u>

新中民物業集團擁有大量客戶,於往績記錄期間,概無客戶單獨貢獻新中民物業集團收益的10%或以上。

(a) 合約負債

新中民物業集團已確認下列與收入相關的合約負債:

	於12月31日		於8月31日	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合約負債	<u>90,184</u>	<u>98,447</u>	<u>93,227</u>	<u>47,205</u>

(b) 合約負債的重大變動

新中民物業集團的合約負債主要來自在尚未提供相關服務情況下客戶預付款項。該等負債因新中民物業集團業務增長而增加。

(c) 與合約負債相關的已確認收入

下表列示於當前報告期間內確認的收入與已結轉的合約負債的相關程度：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
計入年初合約負債					
結餘的已確認收入					
物業管理服務	62,268	81,871	91,942	58,002	57,871
其他	8,071	8,313	6,505	2,296	4,280
	<u>70,339</u>	<u>90,184</u>	<u>98,447</u>	<u>60,298</u>	<u>62,151</u>

(d) 未履行的履約義務

就物業管理服務及物業開發商相關服務而言，新中民物業集團按月或按季度確認的收入等於有權開立發票的金額，其與新中民物業集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。新中民物業集團已選擇實用的權宜之計，不披露該等類型合約的剩餘履約義務。大部份物業管理服務合約及物業開發商相關服務並無固定期限。

就社區相關服務及專業服務而言，該等服務乃於短期內提供，且於各期末並無重大履約義務未獲履行。

(e) 自獲得合約的增量成本確認的資產

於往績記錄期間，概無取得或履行合約的重大增量成本。

7 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
僱員福利開支 (附註8)	216,049	239,374	232,829	166,255	157,869
外包成本	345,525	405,418	465,597	332,553	342,263
消耗品成本	26,573	16,365	20,576	11,126	10,657
保養及維修成本	63,577	87,771	124,423	64,024	75,599
公用設施	23,585	26,178	36,590	21,002	24,431
物業、廠房及設備折舊 (附註13)	3,495	3,202	3,833	2,485	2,364
使用權資產折舊 (附註14)	233	232	233	155	58
投資性房地產折舊 (附註15)	3,928	5,316	5,079	3,108	2,330
無形資產攤銷 (附註16)	12,518	12,829	12,828	8,551	8,553
短期租賃開支	646	409	752	691	563
稅項及其他徵費	2,938	4,577	4,586	2,473	3,208
差旅及招待開支	4,309	10,316	11,460	6,140	5,798
核數師薪酬	180	140	20	292	170
諮詢費	10,650	19,071	13,922	6,253	10,126
辦公室開支	11,536	11,840	13,404	5,921	6,489
其他	16,530	12,997	12,576	4,032	16,941
	<u>742,272</u>	<u>856,035</u>	<u>958,708</u>	<u>635,061</u>	<u>667,419</u>
銷售成本及行政開支總額					

銷售成本主要包括僱員福利開支、外包成本、消耗品成本、保養及維修成本、公用設施及諮詢費、差旅及招待開支等。

8 僱員福利開支

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	175,213	194,129	175,350	131,062	139,408
退休金成本	15,764	17,466	18,547	11,991	5,471
住房公積金、醫療保險及 其他社會保險(a)	10,763	11,925	14,275	9,537	4,872
其他僱員福利(b)	14,309	15,854	24,657	13,665	8,118
	<u>216,049</u>	<u>239,374</u>	<u>232,829</u>	<u>166,255</u>	<u>157,869</u>

- (a) 新中民物業集團中國實體的僱員須參與由地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。新中民物業集團的中國實體按地方市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比向計劃供款，以為僱員的退休福利提供資金。
- (b) 其他僱員福利主要包括膳食、差旅及節日津貼。
- (c) 五名最高薪酬人士

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年8月31日止八個月，新中民物業集團五名最高薪酬人士不包括任何董事。於往績記錄期間應付該五名人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
工資、薪金、花紅、 住房公積金及 其他僱員福利	3,118	3,339	3,646	2,481	2,996

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年 (未經審核)	2020年
薪酬範圍(以港元計)			人數		
500,001港元至1,000,000港元	5	5	4	5	5
1,000,001港元至1,500,000港元	-	-	1	-	-
	5	5	5	5	5

9 其他收入及其他收益淨額

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
其他收入					
政府補助	574	1,552	5,796	2,511	7,953
其他	726	86	-	-	-
	1,300	1,638	5,796	2,511	7,953

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
其他收益淨額					
出售投資性房地產 之收益	77	-	14,316	5,320	19,251
出售物業、廠房及 設備之(虧損)/ 收益	(201)	60	14	43	(31)
按公允價值計入 損益的金融資產 收入	658	1,410	1,169	796	611
報酬淨額	-	-	(4,093)	-	-
其他	(48)	(7)	-	90	(173)
	<u>486</u>	<u>1,463</u>	<u>11,406</u>	<u>6,249</u>	<u>19,658</u>

政府補助主要指來自地方政府的無附加條件財政扶持資金。

截至2020年8月31日止八個月，本集團附屬公司科瑞物業向其非控股權益股東出售一項投資性房地產，現金代價為人民幣39,981,000元，取得收益人民幣18,149,000元。

10 融資成本淨額

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
融資成本：					
— 銀行貸款的利息開支	(723)	(796)	(463)	(562)	(698)
— 資產支持證券的利息開支	(55,237)	(128,768)	(106,393)	(76,298)	(54,314)
— 租賃負債的利息開支	(50)	(33)	(15)	(12)	(1)
	<u>(56,010)</u>	<u>(129,597)</u>	<u>(106,871)</u>	<u>(76,872)</u>	<u>(55,013)</u>
融資收入：					
— 應收關聯公司貸款的 利息收入(附註31(b))	53,048	122,677	100,917	70,348	51,931
— 銀行存款的利息收入	361	301	300	195	501
	<u>53,409</u>	<u>122,978</u>	<u>101,217</u>	<u>70,543</u>	<u>52,432</u>
融資成本淨額	<u>(2,601)</u>	<u>(6,619)</u>	<u>(5,654)</u>	<u>(6,329)</u>	<u>(2,581)</u>

11 所得稅

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
即期所得稅					
— 中國企業所得稅	18,920	26,280	27,974	18,625	27,563
遞延所得稅 (附註27)					
— 中國企業所得稅	(4,159)	(4,566)	(2,042)	(2,011)	(3,429)
	<u>14,761</u>	<u>21,714</u>	<u>25,932</u>	<u>16,614</u>	<u>24,134</u>

(a) 中國企業所得稅 (「企業所得稅」)

新中民物業集團就中國內地業務作出的所得稅撥備已根據相關現行相關法律、詮釋及慣例就年／期內估計應課稅溢利按適用稅率計算。於往績記錄期間，法定稅率為25%

(b) 根據適用稅率計算的所得稅及於綜合全面收益表呈列的總溢利與所得稅開支的對賬載列如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
除所得稅前溢利	<u>60,294</u>	<u>81,494</u>	<u>100,458</u>	<u>65,202</u>	<u>96,066</u>
按適用企業所得稅率25%計算 的稅項	15,074	20,374	25,115	16,301	24,017
以下各項的稅務影響：					
— 不可扣稅開支	591	644	306	51	—
— 未確認遞延所得稅資產之 稅項虧損 (附註)	—	696	—	—	—
— 動用過往未確認稅項虧損	—	—	511	262	185
— 其他	(904)	—	—	—	(68)
所得稅開支	<u>14,761</u>	<u>21,714</u>	<u>25,932</u>	<u>16,614</u>	<u>24,134</u>

附註：於2018年末確認遞延所得稅資產之稅項虧損將於2023年到期。

12 附屬公司－新中民物業

於2019年 12月31日	於2020年 8月31日
人民幣千元	人民幣千元
235,138	235,138

於附屬公司的投資

於重組完成後及截至本報告日期，新中民物業集團於下列主要附屬公司中直接或間接擁有權益：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本	新中民物業集團應佔實際股權		8月31日 2020年	於本報告日期 新中民物業集團 應佔股權	主要業務/ 經營地點	法定核數師名稱及涵蓋期間
			12月31日 2018年	2019年				
直接附屬公司 科瑞物業(ii)	中國上海 2002年2月5日	人民幣20,000,000元	51%	51%	51%	51%	於上海從事物業管理服務	普華永道中天會計師事務所 (特殊普通合夥)於2017年及 2018年；天健會計師事務所 於2019年
間接附屬公司 江西科瑞生態 物業管理發展 有限公司	中國江西 2003年9月19日	人民幣500,000元	29.58%	29.58%	29.58%	29.58%	於江西從事物業管理服務	Jiangxi Zhongrun LLP 於2017 年、2018年及2019年
長春科瑞物業 管理有限公司	中國長春 2004年7月16日	人民幣3,000,000元	26.52%	26.52%	26.52%	26.52%	於長春從事物業管理服務	吉林中信華誠會計師事務所 有限責任公司於2017年、 2018年及2019年
南京科瑞聯合置 業集團有限公司	中國南京 2006年7月27日	人民幣3,000,000元	26.01%	26.01%	26.01%	26.01%	於南京從事物業管理服務	江蘇中天華夏會計師事務所 有限公司於2017年、2018年 及2019年

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本	新中民物業集團應佔實際股權			於本報告日期 新中民物業集團 應佔股權	主要業務 / 經營地點	法定核數師名稱及涵蓋期間
			2017年 12月31日	2019年	8月31日 2020年			
呼和浩特市科瑞物業服務有限公司	中國呼和浩特市 2008年11月7日	人民幣500,000元	51%	51%	51%	於呼和浩特市物業管理服務	不適用	
上海芮達物業管理有限公司 (「芮達物業」)(iii)	中國上海 1995年5月19日	人民幣7,300,000元	45.9%	51%	51%	於上海從事物業管理服務	大華會計師事務所(特殊普通合夥)於2017年; Jinguang LLP 於2018年	
鄭州科瑞物業管理有限公司	中國鄭州 2018年11月9日	人民幣80,000,000元	不適用	51%	51%	於鄭州從事物業管理服務	不適用	
南京科瑞餐飲管理服務有限公司	中國南京 2016年4月29日	人民幣500,000元	26.01%	26.01%	26.01%	於南京從事物業管理服務	不適用	
Minkang Decoration Service Co., Ltd.	中國上海 1998年7月16日	人民幣500,000元	23.41%	(i)	(i)	於上海從事裝修服務	不適用	

(i) 已註銷公司。

(ii) 於2016年9月30日，新中民物業的單一直控股附屬公司科瑞物業及其當時的附屬公司被中民未來(新中民物業集團的中間控股公司)自第三方收購，並於2019年12月11日轉讓予新中民物業。

(iii) 於2017年11月30日，科瑞物業向一名第三方收購芮達物業的90%股權。於2019年4月9日，科瑞物業以現金代價人民幣2,000,000元進一步收購芮達物業的剩餘10%股權。

收購附屬公司之詳情載於附註30。

由於科瑞物業為唯一一家擁有重大非控制權益的附屬公司，除收購科瑞物業向中民物業支付人民幣2.35億元(附註1)外，科瑞物業的財務資料與新中民物業的財務資料相同，故並未呈列對中民物業集團而言屬重大的擁有非控股權益的各附屬公司及彼等之附屬公司的財務資料概要。

13 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公室及 其他設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日				
成本	48,169	5,617	8,589	62,375
累計折舊	(1,337)	(2,903)	(6,390)	(10,630)
賬面淨值	46,832	2,714	2,199	51,745
截至2017年12月31日止年度				
期初賬面淨值	46,832	2,714	2,199	51,745
因收購附屬公司而添置 (附註30)	–	17	253	270
其他添置	–	1,125	851	1,976
出售	(529)	(194)	(40)	(763)
折舊費用	(1,809)	(543)	(1,143)	(3,495)
期末賬面淨值	44,494	3,119	2,120	49,733
於2017年12月31日				
成本	47,296	6,580	9,786	63,662
累計折舊	(2,802)	(3,461)	(7,666)	(13,929)
賬面淨值	44,494	3,119	2,120	49,733
截至2018年12月31日止年度				
期初賬面淨值	44,494	3,119	2,120	49,733
其他添置	1,113	2,761	2,308	6,182
出售	–	(284)	(14)	(298)
折舊費用	(1,575)	(690)	(937)	(3,202)
期末賬面淨值	44,032	4,906	3,477	52,415
於2018年12月31日				
成本	48,409	8,641	11,772	68,822
累計折舊	(4,377)	(3,735)	(8,295)	(16,407)
賬面淨值	44,032	4,906	3,477	52,415
截至2019年12月31日止年度				
期初賬面淨值	44,032	4,906	3,477	52,415
其他添置	1,670	591	1,490	3,751
出售	(1,022)	(132)	(32)	(1,186)
折舊費用	(1,740)	(1,043)	(1,050)	(3,833)
期末賬面淨值	42,940	4,322	3,885	51,147

	樓宇 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公室及 其他設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日				
成本	48,980	8,252	12,618	69,850
累計折舊	(6,040)	(3,930)	(8,733)	(18,703)
賬面淨值	42,940	4,322	3,885	51,147
截至2020年8月31日止八個月				
期初賬面淨值	42,940	4,322	3,885	51,147
其他添置	-	-	315	315
出售	-	(43)	-	(43)
折舊費用	(1,069)	(640)	(655)	(2,364)
期末賬面淨值	41,871	3,639	3,545	49,055
於2020年8月31日				
成本	48,980	8,031	12,933	69,944
累計折舊	(7,109)	(4,392)	(9,388)	(20,889)
賬面淨值	41,871	3,639	3,545	49,055
於2019年1月1日				
成本	48,409	8,641	11,772	68,822
累計折舊	(4,377)	(3,735)	(8,295)	(16,407)
賬面淨值	44,032	4,906	3,477	52,415
(未經審核)				
截至2019年8月31日止八個月				
期初賬面淨值	44,032	4,906	3,477	52,415
其他添置	690	562	1,413	2,665
出售	-	(88)	(14)	(102)
折舊費用	(1,080)	(691)	(714)	(2,485)
期末賬面淨值	43,642	4,689	4,162	52,493
於2019年8月31日				
成本	49,099	8,400	12,906	70,405
累計折舊	(5,457)	(3,711)	(8,744)	(17,912)
賬面淨值	43,642	4,689	4,162	52,493

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，新中民物業集團賬面淨值分別為人民幣31,246,000元、人民幣30,187,000元、人民幣29,127,000元及人民幣28,597,000元的若干物業、廠房及設備已抵押作為有抵押銀行貸款的擔保(附註26)。

折舊開支計入綜合全面收益表的以下類別：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
銷售成本	746	657	1,307	913	825
行政開支	2,749	2,545	2,526	1,572	1,539
	<u>3,495</u>	<u>3,202</u>	<u>3,833</u>	<u>2,485</u>	<u>2,364</u>

14 租賃

(a) 於綜合財務狀況表確認的金額

	於12月31日		於8月31日	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
使用權資產				
— 樓宇	<u>523</u>	<u>291</u>	<u>58</u>	<u>—</u>
租賃負債				
— 流動	244	262	69	—
— 非流動	<u>331</u>	<u>69</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>575</u>	<u>331</u>	<u>69</u>	<u>—</u>

(b) 於綜合全面收益表確認的金額

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
使用權資產 折舊費用					
— 樓宇	<u>233</u>	<u>232</u>	<u>233</u>	<u>155</u>	<u>58</u>
利息開支 與短期租賃 有關的開支	50	33	15	12	1
	<u>646</u>	<u>409</u>	<u>752</u>	<u>691</u>	<u>563</u>

15 投資性房地產

	截至12月31日止年度			截至8月31日
	2017年	2018年	2019年	止八個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日				
成本	118,142	125,944	86,621	67,141
累計折舊	(4,769)	(10,085)	(4,976)	(11,836)
賬面淨值	<u>113,373</u>	<u>115,859</u>	<u>81,645</u>	<u>55,305</u>
於年／期內				
期初賬面淨值	81,832	113,373	115,859	81,645
其他添置	35,959	7,802	26,551	-
出售	(490)	-	(55,686)	(24,010)
折舊費用	(3,928)	(5,316)	(5,079)	(2,330)
期末賬面淨值	<u>113,373</u>	<u>115,859</u>	<u>81,645</u>	<u>55,305</u>

新中民物業集團向第三方出租若干住宅物業及商用物業。新中民物業集團的投資性房地產於各報告期末按歷史成本列賬。

折舊開支計入綜合全面收益表以下類別：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
銷售成本	<u>3,928</u>	<u>5,316</u>	<u>5,079</u>	<u>3,108</u>	<u>2,330</u>

於往績記錄期間，就投資性房地產於損益確認的金額(折舊費用除外)如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
租金收入(附註6)	6,274	6,905	4,943	4,201	4,002
產生租金收入的物業 的直接經營開支	<u>(1,346)</u>	<u>(1,530)</u>	<u>(1,267)</u>	<u>(506)</u>	<u>(368)</u>

16 無形資產

	商譽 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	計算機軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日				
成本	183,385	120,567	4,070	308,022
累計攤銷	—	(3,014)	(518)	(3,532)
賬面淨值	183,385	117,553	3,552	304,490
截至2017年12月31日止年度				
期初賬面淨值	183,385	117,553	3,552	304,490
因收購附屬公司而添置 (附註30)	10,805	3,213	—	14,018
攤銷	—	(12,083)	(435)	(12,518)
期末賬面淨值	194,190	108,683	3,117	305,990
於2017年12月31日				
成本	194,190	123,780	4,070	322,040
累計攤銷	—	(15,097)	(953)	(16,050)
賬面淨值	194,190	108,683	3,117	305,990
截至2018年12月31日止年度				
期初賬面淨值	194,190	108,683	3,117	305,990
添置	—	—	467	467
攤銷	—	(12,378)	(451)	(12,829)
期末賬面淨值	194,190	96,305	3,133	293,628
於2018年12月31日				
成本	194,190	123,780	4,507	322,477
累計攤銷	—	(27,475)	(1,374)	(28,849)
賬面淨值	194,190	96,305	3,133	293,628
截至2019年12月31日止年度				
期初賬面淨值	194,190	96,305	3,133	293,628
攤銷	—	(12,379)	(449)	(12,828)
期末賬面淨值	194,190	83,926	2,684	280,800
於2019年12月31日				
成本	194,190	123,780	4,507	322,477
累計攤銷	—	(39,854)	(1,823)	(41,677)
賬面淨值	194,190	83,926	2,684	280,800

	商譽 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	計算機軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2020年8月31日止八個月				
期初賬面淨值	194,190	83,926	2,684	280,800
攤銷	—	(8,252)	(301)	(8,553)
期末賬面淨值	194,190	75,674	2,383	272,247
於2020年8月31日				
成本	194,190	123,780	4,507	322,477
累計攤銷	—	(48,106)	(2,124)	(50,230)
賬面淨值	194,190	75,674	2,383	272,247
於2019年1月1日				
成本	194,190	123,780	4,507	322,477
累計攤銷	—	(27,476)	(1,373)	(28,849)
賬面淨值	194,190	96,304	3,134	293,628
截至2019年8月31日止八個月 (未經審核)				
期初賬面淨值	194,190	96,304	3,134	293,628
攤銷	—	(8,252)	(299)	(8,551)
期末賬面淨值	194,190	88,052	2,835	285,077
於2019年8月31日				
成本	194,190	123,780	4,507	322,477
累計攤銷	—	(35,728)	(1,672)	(37,400)
賬面淨值	194,190	88,052	2,835	285,077

攤銷開支計入綜合全面收益表以下類別。

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
銷售成本	12,084	12,378	12,377	8,252	8,252
行政開支	434	451	451	299	301
	12,518	12,829	12,828	8,551	8,553

商譽

按所收購公司劃分的商譽明細載列如下：

	於12月31日			於8月31日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於2016收購科瑞物業	183,385	183,385	183,385	183,385
於2017年收購芮達物業 (附註30)	10,805	10,805	10,805	10,805
總計	194,190	194,190	194,190	194,190

(i) 收購事項

於2016年9月30日，中民物業集團以現金代價人民幣235,138,000元向第三方收購科瑞物業51%股權，並取得科瑞物業的控制權。於收購時，科瑞物業的可識別資產及負債為人民幣106,056,000元，不包括非控股權益人民幣54,303,000元，中民物業集團產生商譽人民幣183,385,000元。

於2017年11月30日，科瑞物業以現金代價人民幣18,000,000元向一名第三方收購芮達物業的90%股權，並取得芮達物業的控制權。於收購時，芮達物業的可識別資產及負債為人民幣8,820,000元，不包括非控股權益人民幣1,625,000元，科瑞物業產生商譽人民幣10,805,000元。

如附註1.2所述，於往績記錄期前，科瑞物業在根據重組轉讓予新中民物業之前已被當時的中間控股公司中民未來自第三方收購。自中民未來收購從第三方進行收購之日起，科瑞物業的資產及負債(包括因收購產生的商譽)於新中民物業集團的綜合財務報表入賬。

商譽乃歸因於所收購業務的業務前景及將不可扣稅。

(ii) 減值審閱

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月30日(即往績記錄期間的結算日)，管理層已對新中民物業集團的商譽進行減值審閱。就減值審閱而言，現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算釐定。該等計算乃運用基於管理層編製的涵蓋五年期間的財政預算的稅前現金流預測進行。超過該五年期間的現金流量採用以下所述的估計永久增長率作出推算。

用於計算使用價值的主要參數範圍如下：

	毛利率	首五年的 增長率	永久 增長率	貼現率
科瑞物業				
於2017年12月31日	18.00%至20.00%	10.00%	3%	15.00%
於2018年12月31日	17.00%	15.00%	3%	15.00%
於2019年12月31日	16.00%至17.50%	6.00%至10.00%	3%	15.00%
於2020年8月31日	16.00%至17.50%	6.00%至10.00%	3%	15.00%
芮達物業				
於2017年12月31日	20.00%	10.00%至15.00%	3%	15.00%
於2018年12月31日	20.00%	10.00%至15.00%	3%	15.00%
於2019年12月31日	20.00%	10.00%至15.00%	3%	15.00%
於2020年8月31日	20.00%	10.00%至15.00%	3%	15.00%

所採用的增長率不超過新中民物業集團經營所在市場的行業增長預測。所採用的貼現率為除稅前，反映時間價值之市場評估以及與行業有關的特定風險。預計毛利率由管理層基於過往表現及其對市場發展的預期釐定。

根據商譽減值測試的結果，於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，現金產生單位的餘額（按佔各商譽金額的百分比呈列）分別如下。新中民物業集團管理層確認主要假設出現的任何合理潛在變動並無導致賬面值超過可收回金額。

根據商譽減值測試的結果，於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，現金產生單位的餘額（按佔各商譽金額的百分比呈列）分別如下。

	於12月31日		於8月31日	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
餘額%				
科瑞物業	49%	121%	99%	74%
芮達物業	117%	129%	58%	39%

新中民物業集團基於收入金額或最終價值或貼現率已變動的假設進行敏感度分析。倘預測期間的估計主要假設變動如下，餘額百分比將減少至如下：

	於2020年8月31日	
	科瑞物業	芮達物業
收入金額減少10%	50%	21%
最終價值減少10%	70%	34%
貼現率增加5%	69%	34%

經參考於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日評估的可收回金額，新中民物業集團董事認為於往績記錄期間並無商譽減值撥備。

17 按類別劃分的金融工具

本集團持有以下金融工具：

	於12月31日		於8月31日	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按攤銷成本列賬的金融資產				
— 來自關聯方的貸款及利息 (附註22)	1,932,848	1,693,351	1,399,431	180,800
— 貿易應收款項 (附註19)	232,674	276,462	197,739	253,558
— 按金及其他應收款項 (附註20)	70,966	61,722	61,533	76,263
— 現金及現金等價物 (附註23)	145,444	157,539	209,100	118,830
按公允價值計入其他全面 收益的金融資產 (附註18)	5,000	5,025	5,025	5,025
按公允價值計入損益的 金融資產 (附註21)	35,000	34,000	33,500	6,432
	<u>2,421,932</u>	<u>2,228,099</u>	<u>1,906,328</u>	<u>640,908</u>

	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於8月31日 2020年 人民幣千元
金融負債				
按攤銷成本列賬的負債				
－ 貿易及其他應付款項 (不包括應付員工薪金及 福利以及應計稅項) (附註25)	482,290	517,727	672,864	470,047
－ 借款 (附註26)	2,011,040	1,749,480	1,458,920	228,640
－ 租賃負債 (附註14)	575	331	69	—
	<u>2,493,905</u>	<u>2,267,538</u>	<u>2,131,853</u>	<u>698,687</u>

18 按公允價值計入其他全面收益的金融資產

	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於8月31日 2020年 人民幣千元
於年／期初	—	5,000	5,025	5,025
添置	<u>5,000</u>	<u>25</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於年／期末	<u>5,000</u>	<u>5,025</u>	<u>5,025</u>	<u>5,025</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，按公允價值計入其他全面收益的金融資產指於中國若干非上市公司的股權投資。

19 貿易應收款項

	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於8月31日 2020年 人民幣千元
貿易應收款項				
－ 第三方	237,392	286,135	209,234	268,589
－ 關聯方 (附註31(c))	<u>335</u>	<u>227</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
貿易應收款項總額小計	237,727	286,362	209,234	268,589
減：貿易應收款項減值撥備	(5,053)	(10,070)	(11,495)	(15,031)
應收票據	<u>—</u>	<u>170</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
貿易應收款項淨額	<u>232,674</u>	<u>276,462</u>	<u>197,739</u>	<u>253,558</u>

貿易應收款項主要來自按包幹制管理的物業管理服務及增值服務。按包幹制計算的物業管理服務收入乃根據相關物業服務協議的條款收取。服務收入於提供服務時到期由業主支付。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於8月31日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	147,894	138,759	120,864	153,117
1至2年	60,759	76,434	48,505	60,999
2至3年	22,263	43,542	29,847	33,912
3年以上	6,811	27,797	10,018	20,561
	<u>237,727</u>	<u>286,532</u>	<u>209,234</u>	<u>268,589</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，貿易應收款項以人民幣計值。物業管理服務收入及增值服務收入乃根據相關服務協議的條款收取，並於發出發票時到期支付。

新中民物業集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，該規定允許對所有貿易應收款項採用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期天數分組。貿易應收款項減值撥備變動列於附註3.1.2。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年8月31日止八個月，已就於結算日的貿易應收款項總額分別作出撥備人民幣5,053,000元、人民幣10,070,000元、人民幣11,495,000元及人民幣15,031,000元。

貿易應收款項的賬面值與其於結算日的公允價值相若，並以人民幣計值。

20 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日			於8月31日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動：				
購買物業的預付款項	<u>74,608</u>	<u>93,547</u>	<u>154,296</u>	<u>210,188</u>
	<u>74,608</u>	<u>93,547</u>	<u>154,296</u>	<u>210,188</u>
流動：				
經營業務的預付款項				
— 公用設施	<u>7,162</u>	<u>8,578</u>	<u>7,164</u>	<u>10,198</u>
— 其他	<u>1,157</u>	<u>4,566</u>	<u>10,626</u>	<u>7,761</u>
	<u>8,319</u>	<u>13,144</u>	<u>17,790</u>	<u>17,959</u>
按金(a)	<u>27,138</u>	<u>28,180</u>	<u>26,575</u>	<u>27,220</u>
待抵扣進項稅	<u>—</u>	<u>3,595</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

	於12月31日			於8月31日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他應收款項				
— 關聯方 (附註31(c)) (b)	1,240	4,201	1,350	—
— 代業主付款(c)	45,552	31,846	34,489	48,255
— 其他	7,073	7,933	3,441	6,725
小計	53,865	43,980	39,280	54,980
減：其他應收款項減值撥備	(10,037)	(10,438)	(4,322)	(5,937)
流動總計	79,285	78,461	79,323	94,222

- (a) 按金指根據相關服務、合約及競標規定向客戶支付的履約擔保及投標擔保。
- (b) 應收關聯方的其他應收款項主要指透過一項由中民未來設立的現金池安排應收中民未來的款項。就建議非常重大收購交易而言，涉及現金池安排的新中民物業集團附屬公司已停止向相關銀行賬戶作出存款，而該等款項已於2020年結清。
- (c) 代業主支付的款項主要指就物業有關的水電費及維護費用作出的付款，於收取物業費時，一併向業主收取。

按金及其他應收款項(不包括預付款項)的減值撥備變動載於附註3.1.2。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，預付款項、按金及其他應收款項以人民幣計值。其他應收款項的賬面值與其於結算日的公允價值相若。

21 按公允價值計入損益的金融資產

	於12月31日			於8月31日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
理財產品投資	35,000	34,000	33,500	6,432

理財產品投資之變動如下：

	截至12月31日止年度			截至
	2017年	2018年	2019年	8月31日止
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	八個月
				2020年
				人民幣千元
於年／期初	14,000	35,000	34,000	33,500
添置	35,000	48,000	140,000	75,580
公允價值收益	658	1,410	1,169	611
出售	(14,658)	(50,410)	(141,669)	(103,259)
於年／期末	<u>35,000</u>	<u>34,000</u>	<u>33,500</u>	<u>6,432</u>

按公允價值計入損益的金融資產為以人民幣計值的理財產品，於往績記錄期間的預期年回報率介乎3.00%至4.40%。彼等的初步期限介乎91日至102日。所有該等理財產品的回報並無擔保，因此彼等的合約現金流量並不合資格僅用作本金及利息的付款。因此，彼等按公允價值計入損益而計量。

22 來自關聯公司的貸款及應收利息

	於12月31日		於8月31日	
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自中民未來的				
貸款及應收利息				
— 流動	312,048	330,551	1,399,431	180,800
— 非流動	<u>1,620,800</u>	<u>1,362,800</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u>1,932,848</u>	<u>1,693,351</u>	<u>1,399,431</u>	<u>180,800</u>

於2017年8月9日，新中民物業附屬公司科瑞物業與第三方資產管理公司訂立一項資產支持證券化安排，據此，科瑞物業向投資者發行資產支持證券，獲得所得款項人民幣20億元（「資產支持證券借款」）（附註26）。資產支持證券借款的進一步詳情載於附註26。

資產支持證券借款的所得款項轉貸予中民未來（即新中民物業集團的直接控股股東）。根據與中民未來訂立的相關貸款協議，向中民未來提供的貸款為無抵押、按年利率6.1%至6.7%計息及須於2023年8月8日前悉數償還。資產支持證券借款開始後，中民未來一直按照科瑞物業的資產支持證券借款償還計劃分期結算科瑞物業的貸款應收款項。

於2019年12月31日應收中民未來貸款及利息的全部結餘人民幣1,399百萬元成為流動資產，原因為倘資產支持證券投資者選擇行使提早贖回權，中民未來須向科瑞物業償還全部款項，以使科瑞物業能夠於2020年8月悉數償還其資產支持證券借款（附註26）。

於2020年1月，中民未來向科瑞物業償還人民幣2.05億元（貸款本金人民幣1.54億元及利息人民幣5,100萬元），以供科瑞物業於2020年1月結算資產支持證券借款第七期還款及應計利息。隨後於2020年7月，中民未來向科瑞物業償還人民幣6.51億元，以供科瑞物業於2020年8月按原定計劃向投資者結算第八期還款及應計利息，以及與選擇提早贖回的投資者有關的資產支持證券借款的其他餘額。此外，中民未來

向科瑞物業償還人民幣6,000萬元，以供科瑞物業在公開市場分批回購中民未來同系附屬公司持有的剩餘的人民幣499,000,000元的資產支持證券，直至科瑞物業悉數購回4.99億股資產支持證券。

於2020年8月31日，中民未來的貸款及應收利息未結餘額為人民幣180,800,000元。隨後，其中人民幣30,800,000元為科瑞物業應付中民未來的股息所抵銷。此外，根據科瑞物業與中民未來簽訂的委託還款及貸款抵銷函件，中民未來代表科瑞物業以現金償還應向第三方支付貸款人民幣1.5億元(附註26(c))，且雙方同意從科瑞物業應收中民未來的貸款及應收利息中抵銷人民幣1.5億元，中民未來所有剩餘應付貸款及應付利息於2020年10月悉數結清。

23 現金及現金等價物

	於12月31日			於8月31日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行現金	143,602	156,096	208,177	117,916
手頭現金	1,842	1,443	923	914
現金及現金等價物	<u>145,444</u>	<u>157,539</u>	<u>209,100</u>	<u>118,830</u>

現金及現金等價物結餘的賬面值以人民幣計值。

24 其他儲備

	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日的結餘	235,138	5,284	240,422
轉撥法定儲備	—	7,231	7,231
於2017年12月31日直至 2019年1月1日的結餘	<u>235,138</u>	<u>12,515</u>	<u>247,653</u>
視作收購科瑞物業向擁有人分派(a)	<u>(235,138)</u>	<u>—</u>	<u>(235,138)</u>
於2019年12月31日直至 2020年8月31日的結餘	<u>—</u>	<u>12,515</u>	<u>12,515</u>

(a) 視作向擁有人分派

截至2020年8月31日止八個月視作向擁有人分派指新中民物業集團就中民未來根據重組(附註1.2)向新中民物業轉讓其於科瑞物業之股權而向中民未來作出之代價付款。代價付款被視為視作向擁有人分派。

(b) 法定儲備

法定儲備包括法定盈餘儲備及酌情盈餘儲備。

根據中國公司法及中國附屬公司的組織章程細則，中國附屬公司須將每年純利(經抵銷過往年度虧損後)的10%轉撥至法定盈餘儲備，直至該儲備總額達到其註冊資本的50%。轉撥至法定盈餘儲備後，中國附屬公司可在取得各自權益持有人批准後，將溢利轉撥至酌情盈餘儲備。

法定及酌情盈餘儲備須在股息分派前撥付給權益持有人。該等儲備只可用作彌補過往年度的虧損，以擴充生產經營或增加各公司資本。在中國的實體可將其相應的法定盈餘儲備轉撥至實繳股本，惟在上述轉撥後的法定盈餘儲備餘額不得少於註冊資本的25%。

新中民物業集團的法定儲備結餘指於新中民物業集團收購相關公司日期後向相關公司劃撥及使用儲備的累計結餘。

25 貿易及其他應付款項

(a) 新中民物業集團

	於12月31日		於8月31日	
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動				
其他應付款項：				
— 收購科瑞物業應付代價 (附註1.2)	—	—	—	235,138
流動				
貿易應付款項：				
— 應付關聯方款項(附註31(c))	—	1,388	1,113	297
— 應付第三方款項	104,755	132,471	85,330	137,671
	104,755	133,859	86,443	137,968
其他應付款項：				
— 收購科瑞物業應付代價 (附註1.2)	—	—	235,138	—
— 代業主收取的款項(a)	114,813	126,814	140,007	127,107
— 已收按金(b)	52,802	59,580	63,563	68,054
— 應付附屬公司控股股東款項 (附註31(c))	58,992	58,992	—	—
— 其他應計費用及應付款項	95,691	91,338	105,762	136,391
— 應付員工薪金及福利	680	96	457	1,169
— 應付利息	55,237	47,144	41,951	527
— 應計稅項(所得稅除外)	3,779	6,027	17,475	2,528
	381,994	389,991	604,353	335,776
	486,749	523,850	690,796	473,744

- (a) 代業主收取的款項主要指(i)從業主收取並支付給公用設施供應商的公用設施費用，(ii)從使用公共區域的外部人士收取的費用，例如廣告及停車收入，以及(iii)向業主收取並支付給有關機構的物業銷售交易印花稅及服務費等。

- (b) 已收按金指就履約擔保向服務供應商收取的按金及作為裝修擔保或公用事業擔保向業主收取的現金。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，貿易及其他應付款項以人民幣計值，而彼等的賬面值與結算日的公允價值相若。貿易應付款項的賬齡為一年內。

(b) 新中民物業

	於12月31日 2019年 人民幣千元	於8月31日 2020年 人民幣千元
收購科瑞物業應付款項	235,138	235,138

26 借款

	於12月31日			於8月31日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動				
有抵押長期銀行貸款(a)	11,040	8,480	5,920	4,640
資產支持證券借款(b)	2,000,000	1,741,000	1,453,000	-
減：				
— 長期銀行貸款流動部份	(2,560)	(2,560)	(2,560)	(2,560)
— 資產支持證券借款的流動部份	(259,000)	(288,000)	(1,453,000)	-
	<u>1,749,480</u>	<u>1,458,920</u>	<u>3,360</u>	<u>2,080</u>
流動				
貸款予第三方(c)	-	-	-	224,000
銀行貸款流動部份	2,560	2,560	2,560	2,560
資產支持證券借款的流動部份	259,000	288,000	1,453,000	-
	<u>261,560</u>	<u>290,560</u>	<u>1,455,560</u>	<u>226,560</u>
借款總額	<u><u>2,011,040</u></u>	<u><u>1,749,480</u></u>	<u><u>1,458,920</u></u>	<u><u>228,640</u></u>

(a) 有抵押長期銀行貸款

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，金額為人民幣11,040,000元、人民幣8,480,000元、人民幣5,920,000元及人民幣4,640,000元的有抵押長期銀行貸款乃由科瑞物業於2015年8月借入，為期7年，用以購買科瑞物業的辦公室物業房產。該貸款按中國人民銀行（「中國央行」）基準利率加年利率25%計息。本金及利息須每季度按固定還款金額償還。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，新中民物業集團分別將賬面值為人民幣31,246,000元、人民幣30,187,000元、人民幣29,127,000元及人民幣28,597,000元的物業（附註13）抵押以為該有抵押長期銀行貸款提供擔保。

(b) 資產支持證券借款

於2017年8月9日，科瑞物業與第三方資產管理公司訂立一項資產支持證券化安排，據此，科瑞物業向投資者發行資產支持證券，獲得所得款項人民幣2,020百萬元，其中人民幣20百萬元為科瑞物業自身購買的次級證券。資產支持證券以科瑞物業就其管理的若干物業的物業管理合約收取管理費的未來6年權利作抵押，並由直接控股公司（中民未來）提供擔保支持。資產支持證券按介乎6.1%至6.7%的名義年利率計息，並須於2018年2月9日至2023年8月9日分12期每半年償還。

於科瑞物業發行的人民幣2,020百萬元的資產支持證券中，人民幣778,000,000元由中民未來控制的同系附屬公司收購。於2017年、2018年及2019年12月31日，該同系附屬公司持有的資產支持證券分別為人民幣624,000,000元、人民幣499,000,000元及人民幣499,000,000元。

根據資產支持證券協議，資產支持證券投資者合資格行使提早贖回權，要求科瑞物業於提早贖回登記期間（即第八個還款日（即2020年8月9日）前18至20日至該還款日）贖回投資者持有的餘下資產支持證券。倘任何投資者行使提早贖回權，科瑞物業有責任贖回所有餘下資產支持證券。因此，科瑞物業的資產支持證券借款之全部結餘已由非流動負債重新分類至流動負債。

2020年1月，科瑞物業償還了資產支持證券借款第七期還款及應計利息人民幣154,000,000元。隨後於2020年8月，科瑞物業向投資者償還了資產支持證券借款原定計劃的第八期還款及應計利息人民幣729,000,000元，以及與選擇提早贖回的投資者有關的資產支持證券借款的其他餘額。此外，科瑞物業在公開市場自第三方資產支持證券投資者手中回購了人民幣71,000,000元的資產支持證券。關於中民未來控制的同系附屬公司持有的剩餘的人民幣499,000,000元的資產支持證券，科瑞物業在公開市場上分批回購資產支持證券，直至4.99億股資產支持證券獲科瑞物業悉數購回。隨後，科瑞物業申請以其持有的人民幣5.7億元的資產支持證券借款來抵銷資產支持證券的投資資產，並在此後註銷資產支持證券。科瑞物業資產支持證券的註銷工作隨後於2021年1月完成。

鑑於債務人及債權人相同，科瑞物業持有資產支持證券投資資產及資產支持證券借款負債於該等財務報表中抵銷。

支援科瑞物業於2020年1月及2020年8月償還資產支持證券借款的資金來源包括中民未來償還貸款及應收利息人民幣795百萬元（附註22）、來自第三方的貸款人民幣224百萬元（下文附註26(c)）及科瑞物業的內部資金。

(c) 自第三方貸款

於2020年7月23日，第三方自新中民物業收購事項的買方借入兩筆貸款，共計人民幣2.24億元。該等貸款無抵押，年利率為6%，須於2020年10月及2020年12月償還。於2020年7月23日，科瑞物業自第三方借入兩筆貸款，金額分別為1.5億元和7,400萬元，合計2.24億元。來自第三方的貸款無抵押，年利率分別為6%及8%，須於2020年12月償還。根據貸款協議，貸款所得款項僅限於償還科瑞物業的資產支持證券借款。

應付給第三方的貸款人民幣1.5億元為科瑞物業應收中民未來的貸款及應收利息所抵銷（附註22），而科瑞物業於2020年12月向第三方悉數償還現金人民幣74,000,000元。第三方於2020年12月悉數償還應向買方支付的貸款。

(d) 其他披露事項

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，新中民物業集團的借款按以下年期償還：

	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於8月31日 2020年 人民幣千元
銀行借款				
— 一年內	2,560	2,560	2,560	2,560
— 一至兩年間	2,560	2,560	2,560	2,080
— 二至五年間	5,920	3,360	800	—
— 超過五年	—	—	—	—
	<u>11,040</u>	<u>8,480</u>	<u>5,920</u>	<u>4,640</u>
資產支持證券借款				
— 一年內	259,000	288,000	1,453,000	—
— 一至兩年間	288,000	1,453,000	—	—
— 二至五年間	1,453,000	—	—	—
— 超過五年	—	—	—	—
	<u>2,000,000</u>	<u>1,741,000</u>	<u>1,453,000</u>	<u>—</u>
應付第三方貸款				
— 一年內	—	—	—	224,000
總計	<u>2,011,040</u>	<u>1,749,480</u>	<u>1,458,920</u>	<u>228,640</u>

新中民物業集團的所有借款均以人民幣計值。由於貼現的影響並不重大，借款的賬面值與其於結算日的公允價值相若。

27 遞延所得稅

於綜合財務狀況表內遞延所得稅資產及負債的分析如下：

	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於8月31日 2020年 人民幣千元
遞延所得稅資產：				
— 將於12個月內結算的 遞延所得稅資產	<u>3,774</u>	<u>5,128</u>	<u>3,958</u>	<u>5,246</u>
遞延所得稅負債：				
— 超過12個月後收回的 遞延所得稅負債	<u>(27,222)</u>	<u>(24,010)</u>	<u>(20,798)</u>	<u>(18,657)</u>
— 12個月內收回的遞延 所得稅負債	<u>(3,212)</u>	<u>(3,212)</u>	<u>(3,212)</u>	<u>(3,212)</u>
	<u>(30,434)</u>	<u>(27,222)</u>	<u>(24,010)</u>	<u>(21,869)</u>
	<u>(26,660)</u>	<u>(22,094)</u>	<u>(20,052)</u>	<u>(16,623)</u>

不考慮同一徵稅地區之結餘抵銷，於往績記錄期間遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	遞延所得稅負債 – 非受共同控制的 業務合併產生的 可識別資產淨值 公允價值與賬面值 的差額 人民幣千元	遞延 所得稅 資產 – 減值撥備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	(32,769)	2,753	(30,016)
收購附屬公司	(803)	–	(803)
計入綜合全面收益表	<u>3,138</u>	<u>1,021</u>	<u>4,159</u>
於2017年12月31日	(30,434)	3,774	(26,660)
計入綜合全面收益表	<u>3,212</u>	<u>1,354</u>	<u>4,566</u>
於2018年12月31日	(27,222)	5,128	(22,094)
計入／(扣除自)綜合全面收益表	<u>3,212</u>	<u>(1,170)</u>	<u>2,042</u>
於2019年12月31日	(24,010)	3,958	(20,052)
計入綜合全面收益表	<u>2,141</u>	<u>1,288</u>	<u>3,429</u>
於2020年8月31日	<u>(21,869)</u>	<u>5,246</u>	<u>(16,623)</u>
(未經審核)			
於2019年1月1日	(27,222)	5,128	(22,094)
計入／(扣除自)綜合全面收益表	<u>2,141</u>	<u>(130)</u>	<u>2,011</u>
於2019年8月31日	<u>(25,081)</u>	<u>4,998</u>	<u>(20,083)</u>

28 已宣派及應付股息

	截至12月31日止年度			截至8月31日 止八個月
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已宣派股息：				
中民未來	1,352	5,100	57,425	–
附屬公司的非控股股東	<u>2,132</u>	<u>8,473</u>	<u>58,513</u>	<u>–</u>
	<u>3,484</u>	<u>13,573</u>	<u>115,938</u>	<u>–</u>

	截至12月31日止年度			截至8月31日
	2017年	2018年	2019年	止八個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付股息：				
中民未來	–	5,100	58,798	43,918
附屬公司的非控股股東	1,819	1,456	49,274	–
	<u>1,819</u>	<u>6,556</u>	<u>108,072</u>	<u>43,918</u>

於往績記錄期間宣派的股息指新中民物業集團附屬公司於成為新中民物業集團附屬公司前向彼等當時股東宣派的股息。

新中民物業自於2019年11月28日註冊成立以來並無宣派或派付任何股息。

29 現金流量資料

(a) 經營活動所得現金淨額

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前溢利	60,294	81,494	100,458	65,202	96,066
就以下各項作出調整：					
– 物業、廠房及設備折舊	3,495	3,202	3,833	2,485	2,364
– 投資性房地產折舊	3,928	5,316	5,079	3,108	2,330
– 無形資產攤銷	12,518	12,829	12,828	8,552	8,553
– 貿易應收款項及其他應收款項減值撥備	4,083	5,418	(4,691)	1,945	5,151
– 按公允價值計入損益的金融資產收入	(658)	(1,410)	(1,169)	(796)	(611)
– 融資開支淨額	2,601	6,619	5,654	6,329	2,581
營運資金變動：					
– 貿易及其他應收賬款	(42,728)	(16,916)	7,185	(131,908)	(150,422)
– 存貨	(16)	356	1	1	(1)
– 貿易及其他應付賬款	60,324	22,329	1,882	136,721	59,510
– 合約負債	19,845	8,263	(5,220)	(51,544)	(46,022)
經營活動產生／(使用)的現金淨額	<u>123,686</u>	<u>127,500</u>	<u>125,840</u>	<u>40,095</u>	<u>(20,501)</u>

(b) 非現金投資活動：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020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
將應收款項轉換為 預付款項以購買 房地產	-	64,314	59,893	32,274	15,610
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

(c) 出售物業、廠房及設備所得款項的對賬載列如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020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
物業、廠房及設備 賬面淨值(附註13)	763	298	1,186	102	43
出售資產的(虧損)/ 收益(附註9)	(201)	60	14	43	(31)
出售所得款項	<u>562</u>	<u>358</u>	<u>1,200</u>	<u>145</u>	<u>12</u>

(d) 出售投資性房地產所得款項的對賬載列如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資性房地產的賬面 淨值(附註15)	490	-	55,686	16,432	24,010
出售資產的收益(附註9)	77	-	14,316	5,320	19,251
出售所得款項	<u>567</u>	<u>-</u>	<u>70,002</u>	<u>21,752</u>	<u>43,261</u>

(e) 融資活動產生的負債的對賬載列如下：

	租賃負債 人民幣千元	應付利息 人民幣千元	借款 人民幣千元	應付非控股 權益款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	802	-	30,200	99,542	130,544
現金流量	(278)	(723)	1,980,840	(40,550)	1,939,289
非現金變動	51	55,960	-	-	56,011
於2017年12月31日	575	55,237	2,011,040	58,992	2,125,844
現金流量	(278)	(137,657)	(261,560)	-	(399,495)
非現金變動	34	129,564	-	-	129,598
於2018年年12月31日	331	47,144	1,749,480	58,992	1,855,947
現金流量	(278)	(113,060)	(290,560)	(58,992)	(462,890)
非現金變動	16	107,867	-	-	107,883
於2019年12月31日	69	41,951	1,458,920	-	1,500,940
現金流量	(70)	(96,436)	(1,230,280)	-	(1,326,786)
非現金變動	1	55,012	-	-	55,013
於2020年8月31日	-	527	228,640	-	229,167
(未經審核)					
於2019年1月1日	331	47,144	1,749,480	58,992	1,855,947
現金流量	(185)	(113,060)	(289,280)	-	(402,525)
非現金變動	12	76,860	-	-	76,872
於2019年8月31日	158	10,944	1,460,200	58,992	1,530,294

30 業務合併

新中民物業集團旗下從事物業管理業務的公司過往由中民未來自第三方收購，並轉讓予本公司。

於往績記錄期間的收購詳情載列如下：

	芮達物業 人民幣千元
現金購買代價	18,000
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
現金及現金等價物	14,898
貿易應收款項	369
預付款項、按金及其他應收款項	155
存貨	158
物業、廠房及設備	270
無形資產－客戶關係	3,213
貿易及其他應付款項	(9,440)
遞延所得稅負債淨額	(803)
所收購可識別資產淨值	8,820
非控股權益	(1,625)
商譽	10,805
所收購資產淨值	18,000
收購附屬公司的現金流出(扣除所得現金)	
中民未來支付之現金代價	18,000
減：所收購現金及現金等價物	(14,898)
現金流出淨額－投資活動	3,102

於2017年11月30日，科瑞物業以現金代價人民幣18,000,000元向一名第三方收購芮達物業的90%股權，並取得芮達物業的控制權。

自收購日期起至2017年12月31日止期間，所收購業務為新中民物業集團貢獻收益人民幣2,265,000元及淨利潤人民幣525,000元。

倘收購事項於2017年1月1日發生，截至2017年12月31日止年度的綜合備考收益及淨利潤將分別增加人民幣24,911,000元及人民幣5,771,000元。該等款項已採用附屬公司的業績計算。

31 關聯方交易

倘一方有能力直接或間接控制另一方或對另一方的財務及經營決策行使重大影響，則雙方被視為有關連。受共同控制、共同重大影響或聯合控制的各方亦被視為關聯方。

除綜合財務資料其他部份所披露者外，以下為往績記錄期間新中民物業集團的關聯方以及彼等與新中民物業集團的交易及結餘：

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

姓名／名稱	關係
中國民生投資集團有限責任公司	截至2020年3月17日為最終控股股東
中民未來控股集團有限公司	截至2020年3月17日為控股股東

(b) 與關聯方的交易

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
由同一最終控股公司控制之公司					
— 向關聯方提供物業管理 服務的收益	401	254	5	—	—
— 收到關聯方的外包服務	9,923	18,403	21,370	—	—
— 利息開支	16,537	22,961	35,112	23,376	13,359
— 發行／(償還) 資產支持 證券還款	778,000	(125,000)	—	—	(653,000)
科瑞物業非控股股東					
— 償還應付非控股股東款項	(40,550)	—	(58,992)	(58,992)	—
由科瑞物業非控股股東控制之公司					
— 出售投資性房地產	—	—	39,705	39,705	39,981
該公司控股股東					
— 授出貸款	1,879,800	—	—	—	—
— 利息收入	53,409	122,978	95,897	70,348	51,931
— 償還貸款	—	229,000	288,000	288,000	1,182,000

6.1%至6.7%的利息乃根據與關聯方協定的利率收取。與關聯方結餘的條款詳情載於附註22。

與關聯方餘額的利率介乎6.1%至6.7%，還款期限為6年。

董事認為，關聯方交易乃於日常業務過程中按新中民物業集團與各關聯方磋商的條款進行。

(c) 與關聯方的結餘

	於12月31日			於8月31日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
由同一最終控股公司控制				
– 貿易應收款項 (附註19)	335	227	–	–
– 其他應收款項 (附註20)	1,240	4,201	1,350	–
– 預付款項	347	64	–	–
– 資產支持證券借款 (附註26)	(624,000)	(499,000)	(499,000)	–
– 資產支持證券借款應付利息	(21,487)	(13,802)	(14,429)	–
– 貿易應付款項 (附註25)	–	(1,338)	(1,113)	(297)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
本公司控股股東				
– 應收貸款及利息 (附註22)	1,932,848	1,693,351	1,399,431	180,800
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
科瑞物業非控股股東				
– 其他應付款項 (附註25)	58,992	58,992	–	–
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

提供服務、銷售及購買乃於新中民物業集團日常業務過程中按雙方協定的商業條款與關聯方進行。

32 董事福利及權益

直至2020年8月31日，以下董事獲委任：

董事

張哲先生
袁錦婷女士
陳浩生先生
劉漢斌先生
洛濤先生

該等董事於2019年12月11日獲委任為新中民物業之董事。於往績記錄期間，該等董事尚未獲委任，亦未收取任何酬金。

III 後續財務報表

直至本報告日期，新中民物業或其任何附屬公司概無就2020年8月31日之後的任何期間編製經審核財務報表。

新中民物業或現時新中民物業集團旗下的任何公司概無就2020年8月31日之後的任何期間宣派或分派股息。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

根據新中民物業協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售於新中民物業的60%股權。

隨附的經擴大集團之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）已編製以說明新中民物業完成對本集團財務資料的影響，猶如新中民物業完成已分別於2020年6月30日（就未經審核備考綜合資產負債表而言）及2020年1月1日（就未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言）落實。

未經審核備考財務資料已由董事編製，僅供說明之用，且基於其假設性質，未必可反映倘新中民物業完成於2020年6月30日或2020年1月1日（如適用）或任何未來日期落實，經擴大集團的財務狀況、有形資產淨值、財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料應與本通函其他章節所載的其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團於2020年6月30日的未經審核備考綜合資產負債表

	備考調整					經擴大 集團 人民幣千元
	本集團	新中民 物業集團	其他調整			
	人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2(a)	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註5	人民幣千元 附註6	
資產						
非流動資產						
物業、廠房及設備	241,659	49,055	18,190	-	-	308,904
使用權資產	43,462	-	-	-	-	43,462
投資性房地產	-	55,305	1,189	-	-	56,494
其他無形資產	1,006,036	78,057	136,075	-	-	1,220,168
商譽	2,133,170	194,190	54,148	-	-	2,381,508
遞延所得稅資產	27,741	5,246	-	-	-	32,987
使用權益法入賬的投資	802,574	-	-	-	-	802,574
按公平值計入其他全面 收益的金融資產	27,881	5,025	-	-	-	32,906
預付款項、按金及其他 應收款項	29,612	210,188	-	-	-	239,800
非流動資產總值	<u>4,312,135</u>	<u>597,066</u>	<u>209,602</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,118,803</u>
流動資產						
存貨	16,709	15	-	-	-	16,724
貿易及其他應收款項， 預付款項及按金	3,182,322	347,780	-	-	(240,315)	3,289,787
應收關聯方貸款及利息	206,000	180,800	-	-	-	386,800
按公平值計入損益的 金融資產	204,190	6,432	-	-	-	210,622
現金及現金等價物	4,882,015	118,830	(103,275)	-	-	4,897,570
受限制現金	26,879	-	-	-	-	26,879
流動資產總值	<u>8,518,115</u>	<u>653,857</u>	<u>(103,275)</u>	<u>-</u>	<u>(240,315)</u>	<u>8,828,382</u>
資產總值	<u>12,830,250</u>	<u>1,250,923</u>	<u>106,327</u>	<u>-</u>	<u>(240,315)</u>	<u>13,947,185</u>

	備考調整					經擴大 集團 人民幣千元
	本集團 人民幣千元 附註1	新中民 物業集團 人民幣千元 附註2(a)	人民幣千元 附註3	其他調整 人民幣千元 附註5	人民幣千元 附註6	
權益						
股本	1,333,334	–	–	–	–	1,333,334
儲備	3,302,424	12,515	(12,515)	–	–	3,302,424
保留盈利	1,715,983	46,928	(46,928)	(2,035)	–	1,713,948
本公司股東應佔股本及儲備	6,351,741	59,443	(59,443)	(2,035)	–	6,349,706
非控股權益	1,264,741	126,688	27,015	–	–	1,418,444
權益總額	7,616,482	186,131	(32,428)	(2,035)	–	7,768,150
負債						
非流動負債						
借款	84,366	2,080	–	–	–	86,446
其他應付款項	50,398	235,138	–	–	(235,138)	50,398
租賃負債	21,534	–	–	–	–	21,534
就非控股權益簽發認沽期權 的金融負債	62,861	–	–	–	–	62,861
遞延所得稅負債	242,477	21,869	38,863	–	–	303,209
非流動負債總額	461,636	259,087	38,863	–	(235,138)	524,448
流動負債						
貿易及其他應付款項	3,229,701	517,662	99,892	2,713	(5,177)	3,844,791
合約負債	870,039	47,205	–	–	–	917,244
即期所得稅負債	345,501	14,278	–	(678)	–	359,101
借款	270,299	226,560	–	–	–	496,859
租賃負債	22,611	–	–	–	–	22,611
就非控股權益簽發認沽期權 的金融負債	13,981	–	–	–	–	13,981
流動負債總額	4,752,132	805,705	99,892	2,035	(5,177)	5,654,587
負債總額	5,213,768	1,064,792	138,755	2,035	(240,315)	6,179,035
權益及負債總額	12,830,250	1,250,923	106,327	–	(240,315)	13,947,185

經擴大集團截至2020年6月30日止六個月的未經審核備考綜合全面收益表

	備考調整					經擴大 集團
	本集團	新中民 物業集團	其他調整			
	人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2(b)	人民幣千元 附註4	人民幣千元 附註5	人民幣千元 附註7	
收益	4,001,627	554,417	-	-	-	4,556,044
銷售成本	(2,726,261)	(449,102)	(4,398)	-	-	(3,179,761)
毛利	1,275,366	105,315	(4,398)	-	-	1,376,283
銷售及營銷開支	(28,991)	-	-	-	-	(28,991)
行政開支	(221,059)	(42,249)	(389)	(2,713)	-	(266,410)
金融資產的減值虧損淨額	(20,679)	(10,409)	-	-	-	(31,088)
其他收入	94,715	5,295	-	-	-	100,010
其他收益－淨額	40,200	18,719	-	-	-	58,919
經營溢利	1,139,552	76,671	(4,787)	(2,713)	-	1,208,723
融資成本－淨額	(20,457)	(3,124)	-	-	-	(23,581)
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤	21,974	-	-	-	-	21,974
除所得稅前溢利	1,141,069	73,547	(4,787)	(2,713)	-	1,207,116
所得稅開支	(267,885)	(18,952)	1,197	678	-	(284,962)
年內溢利及全面收益總額	873,184	54,595	(3,590)	(2,035)	-	922,154
以下各方應佔溢利及全面收益總額：						
－ 本公司股東	757,954	26,713	(1,098)	(2,035)	(10,685)	770,849
－ 非控股權益	115,230	27,882	(2,492)	-	10,685	151,305
	873,184	54,595	(3,590)	(2,035)	-	922,154

經擴大集團截至2020年6月30日止六個月的未經審核備考綜合現金流量表

	新中民			經擴大集團 人民幣千元
	本集團 人民幣千元 附註1	物業集團 人民幣千元 附註2(b)	其他調整 人民幣千元 附註3	
經營活動所得現金流量				
經營所得現金	1,380,379	11,345	–	1,391,724
已付所得稅	(281,156)	(13,336)	–	(294,492)
經營活動所得／(所用)現金淨額	1,099,223	(1,991)	–	1,097,232
投資活動所得現金流量				
收購附屬公司(扣除所購入的現金及現金 等價物)	(671,036)	–	105,825	(565,211)
購置物業、廠房及設備	(11,823)	(86)	–	(11,909)
購置無形資產	(630)	–	–	(630)
購置以公允價值計量並計入損益的金融資產	(1,847,065)	(73,870)	–	(1,920,935)
出售以公允價值計量並計入損益的金融資產 所得款項	2,317,559	75,546	–	2,393,105
出售以公允價值計量並計入其他全面收益的 金融資產所得款項	500	–	–	500
於合資企業及聯營公司的投資	(2,498)	–	–	(2,498)
出售一家聯營公司	300,000	–	–	300,000
出售一家附屬公司	329	–	–	329
出售投資性房地產所得款項	–	40,327	–	40,327
向關聯方墊款	(54,962)	–	–	(54,962)
出售物業、廠房及設備所得款項	296	13	–	309
受限制銀行存款變動	4,993	–	–	4,993
向關聯方收取的貸款還款	115,000	154,000	–	269,000
已收利息	29,632	50,223	–	79,855

	本集團 人民幣千元 附註1	新中民 物業集團 人民幣千元 附註2(b)	其他調整 人民幣千元 附註3	經擴大集團 人民幣千元
已收股息	19,772	–	–	19,772
投資活動所得現金淨額	200,067	246,153	105,825	552,045
融資活動所得現金流量				
與非控股權益的交易	5,263	–	–	5,263
借款所得款項	5,270	–	–	5,270
償還借款	(13,588)	(155,280)	–	(168,868)
關聯方現金墊款	12,029	–	–	12,029
支付租賃付款本金部份及利息	(13,457)	(69)	–	(13,526)
已付利息	(1,963)	(56,774)	–	(58,737)
已付股東股息	(553,599)	–	–	(553,599)
已付非控股股東股息	(64,751)	(49,274)	–	(114,025)
已付新中民物業集團擁有人股息	–	(14,880)	–	(14,880)
融資活動所用現金淨額	(624,796)	(276,277)	–	(901,073)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	674,494	(32,115)	105,825	748,204
於1月1日的現金及現金等價物淨額	4,207,260	209,100	(209,100)	4,207,260
匯率變動對現金及現金等價物的影響	261	–	–	261
於6月30日的現金及現金等價物	4,882,015	176,985	(103,275)	4,955,725

經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 有關金額已摘錄自本集團於2020年6月30日的未經審核簡明綜合資產負債表，以及本公司刊發的截至2020年6月30日止六個月的未經審核中期報告所載本集團截至2020年6月30日止期間的未經審核簡明綜合全面收益表及經未審核簡明綜合現金流量表。
2. (a) 有關金額已摘錄自本通函附錄二所載新中民物業集團於2020年8月31日的經審核財務狀況綜合表。
(b) 有關金額已摘錄自新中民物業集團於2020年6月30日的未經審核財資料。
3. 於新中民物業完成時，新中民物業將成為本公司的非全資附屬公司，而新中民物業集團的可識別資產及負債將由本集團根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」按其公平值入賬。
(a) 就編製未經審核備考財務資料而言，董事已基於仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)編製的日期為2021年1月21日的估值報告估計新中民物業集團可識別資產及負債於2020年8月31日的公平值。

	附註	人民幣千元
新中民物業集團資產淨值的賬面值		186,131
減：新中民物業集團記錄的商譽		<u>(194,190)</u>
新中民物業集團可識別負債淨值的賬面值		<u>(8,059)</u>
就下列者調整的公平值		
物業、廠房及設備		18,190
投資性房地產		1,189
客戶關係		136,075
確認因公平值調整而產生的遞延所得稅負債		<u>(38,863)</u>
新中民物業集團可識別資產淨值的公平值總值	<i>i</i>	<u>108,532</u>
非控股權益	<i>ii</i>	<u>(153,703)</u>
所收購的60%股權應佔新中民物業集團可識別負債淨值的公平值總值		<u><u>(45,171)</u></u>

- (i) 新中民物業集團可識別資產淨值的公平值包括新中民物業集團可識別負債淨值於2020年8月31日的賬面值，及就物業、廠房及設備、投資性房地產及因業務合併而產生的客戶關係調整的公平值。相應的遞延所得稅負債人民幣38,863,000元按結算相關的應課稅暫時差額時預期適用的，適用於新中民物業集團旗下公司的稅率按25%計量。

新中民物業集團可識別資產及負債於2020年8月31日的公平值由仲量聯行進行估值。經參考估值報告，董事估計：(i)就客戶關係調整的公平值為人民幣136,075,000元，乃基於多期超額利得法釐定；(ii)就物業、廠房及設備調整的公平值為人民幣18,190,000元，乃基於市場法項下的直接比較法釐定；及(iii)就投資性房地產調整的公平值為人民幣1,189,000元，乃基於市場法項下的直接比較法釐定。

多期超額利得法乃就被視為其中一項核心業務能力，並在結合一個組別中其他資產後可貢獻現金流量之無形資產（包括客戶關係）估值之常用估值法。市場法項下的直接比較法乃對物業、廠房及設備以及投資性房地產進行估值的常用估值法。

由於新中民物業集團可識別資產／負債淨值於中民物業完成時的公平值及賬面值可能與於編製未經審核備考財務資料所用的其各自價值明顯不同，於新中民物業完成時於本集團綜合財務報表列賬的資產及負債實際金額可能與上文呈列的金額明顯不同，且該等差額可能重大。

- (ii) 非控股權益的金額人民幣153,703,000元指新中民物業擁有人應佔的新中民物業集團可識別資產淨值的公平值總值40%及新中民物業附屬公司各自的非控股權益，計算如下：

	人民幣千元
新中民物業集團的可識別資產淨值的公平總值	108,532
減：中民物業集團附屬公司的非控股權益	<u>(183,817)</u>
新中民物業的可識別負債淨值的公平值不包括新中民物業附屬公司各自的非控股權益	<u>(75,285)</u> *40%
新中民物業的非控股權益	(30,114)
新中民物業集團附屬公司的非控股權益	<u>183,817</u>
新中民物業集團的非控股權益	<u><u>153,703</u></u>

新中民物業集團的非控股權益的對賬如下：

	人民幣千元
新中民物業集團的非控股權益	126,688
備考調整	<u>27,015</u>
新中民物業集團的非控股權益	<u><u>153,703</u></u>

(b) 因新中民物業收購事項而產生的商譽乃計算如下：

	<i>附註</i>	人民幣千元
可退還按金		103,275
應付代價		99,892
減：或然代價－賣方給予經濟補償		<u>—</u>
代價總額的公平值	<i>i</i>	203,167
減：所收購的60%股權應佔新中民物業集團可識別資產淨值的公平值	<i>3(a)</i>	<u>(45,171)</u>
因新中民物業收購事項而產生的商譽	<i>ii</i>	<u>248,338</u>

(i) 根據新中民物業協議（經補充），賣方已同意出售新中民物業權益，最終對價為人民幣344,250,000元，乃根據公式釐定，即科瑞保證利潤x市盈率12.5倍x60%。

於2020年12月，可退還按金人民幣103,275,000元已向賣方作出支付。根據第二份補充協議，最終對價的餘下結餘人民幣240,975,000元將透過扣除人民幣141,082,800元作出調整，而買方僅有義務支付最終對價的餘下結餘人民幣99,892,200元。

就未經審核備考財務資料而言，假設最終對價的餘下結餘人民幣99,892,200元將於新中民物業完成後支付，並於未經審核備考綜合資產負債表內列作為其他應付款項。

新中民物業協議規定，新中民物業集團於相關財政年度的財務業績有業績保證安排。倘未達致科瑞保證利潤，賣方將向本集團作出財務補償。或然對價公平值乃根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」作出估計，且與本集團所採納的會計政策貫徹一致。根據相關財政年度的經營業績，董事預期科瑞保證利潤將可達致。因此，有關賣方財務補償的或然對價公平值估計為零。

就未經審核備考綜合現金流量表而言，該調整指新中民物業收購的現金流出（扣除新中民物業集團的已收購現金）（猶如新中民物業完成已於2020年1月1日落實），乃計算如下：

	人民幣千元
新中民物業集團於2020年1月1日的現金及現金等價物	209,100
減：以現金支付的可退還按金（假設於2020年1月1日支付）	<u>103,275</u>
新中民物業收購的現金流入，扣除新中民物業集團的已收購現金	<u>105,825</u>

預計該備考調整不會對未經審核備考現金流量表造成持續影響。

- (ii) 由於新中民物業集團可識別資產／負債淨值於新中民物業完成時的公平值可能與於編製未經審核備考財務資料所用的公平值明顯不同，就新中民物業收購確認的商譽最終金額可能與上文所呈列的金額不同，且該等差額可能重大。因新中民物業收購而產生的商譽對賬如下：

	人民幣千元
新中民物業集團的商譽	194,190
備考調整	<u>54,148</u>
因中民物業收購事項而產生的商譽	<u><u>248,338</u></u>

就編製未經審核備考財務資料而言，董事已參考香港會計準則第36號「資產減值」評估因新中民物業收購而產生的商譽是否出現任何減值。彼等已考慮新中民物業集團的過往財務表現、於類似行業的公司市盈率及對經擴大集團業務的協調效應作為該評估的主要參數。基於評估結果，董事得出結論，商譽價值並無減值。本公司將採納一貫的會計政策、主要假設及減值評估方法（誠如於未經審核備考財務資料中所用）以評估未來經擴大集團的商譽是否減值。

4. 該調整指：(a)對新中民物業集團進行業務合併所引致對物業、廠房及設備以及投資性房地產作出公平值調整而產生的折舊差額人民幣389,000元及對客戶關係作出公平值調整而產生的攤銷差額人民幣4,398,000元，基於仲量聯行編製的日期為2021年1月21日的新中民物業集團於2020年8月31日估值報告所載的各自公平值計算。於考慮客戶關係與物業管理業務直接相關時，調整的金額人民幣4,398,000元已計入銷售成本；及(b)相關遞延所得稅影響人民幣1,197,000元。

鑒於物業管理業務乃透過科瑞物業（新中民物業的營運公司）進行，廠房及設備以及投資性房地產由科瑞物業持有，且客戶關係與科瑞物業物業管理業務直接相關，本公司股東及非控股權益應佔溢利及全面收益總額調整影響人民幣3,590,000元的計算如下：

- (i) 本公司股東應佔金額：

	人民幣千元
溢利及全面收益總額的調整總額	3,590
新中民物業所持科瑞物業的股權比率	<u>*51%</u>
新中民物業應佔調整影響	1,831
雅生活集團所持新中民物業的股權比率	<u>*60%</u>
本公司股東應佔調整影響	<u><u>1,098</u></u>

(ii) 非控股權益應佔金額：

	人民幣千元
溢利及全面收益總額的調整總額	3,590
非控股股東所持科瑞物業的股權比率	*49%
科瑞物業非控股股東應佔調整影響	<u>1,759</u>
新中民物業應佔調整影響	1,831
非控股股東所持新中民物業的股權比率	*40%
新中民物業非控股股東應佔調整影響	<u>733</u>
科瑞物業非控股股東應佔調整影響	1,759
新中民物業非控股股東應佔調整影響	733
非控股權益應佔調整影響	<u>2,492</u>

就此未經審核備考財務資料而言，董事認為，物業、廠房及設備以及客戶關係於2020年8月31日至2020年1月1日之間的公平值並無重大變動，且並無編製於2020年1月1日的單獨估值報告。倘若此報告經已編製，編製經擴大集團之未經審核備考財務資料時所涉及的額外攤銷／減值開支金額可能與本附錄所呈列的金額有所不同。

就未經審核備考全面收益表而言，(i)客戶關係基於合約的估計可使用年期(10年)內其預計現金流量的時間按直線基準攤銷；及(ii)物業、廠房及設備以及投資性房地產使用直線法計算折舊以於其估計剩餘年期(6至29年)內分配公平值。

預計該備考調整將對未經審核備考全面收益表產生持續影響。

- 該調整指與新中民物業收購有關的估計專業費用及交易成本約人民幣2,713,000元(假設該金額於新中民物業完成後結清)以及相關所得稅影響人民幣678,000元。預計該備考調整將不會對未經審核備考全面收益表產生持續影響。
- 該調整指對銷本集團應收新中民物業集團的貿易及其他應收款項人民幣240,315,000元以及新中民物業集團應付本集團的貿易及其他應付款項人民幣5,177,000元及其他應付款項人民幣235,138,000元。
- 該金額指於截至2020年6月30日止六個月於新中民物業集團非控股權益應佔的溢利及全面收益總額份額作出的調整，就未經審核備考財務資料而言，假設新中民物業集團60%股權所涉及的新中民物業完成已於2020年1月1日落實。
- 除上文所述外，並無對經擴大集團之未經審核備考財務資料作出其他調整以反映本集團於2020年6月30日後或新中民物業集團於2020年6月30日後(就未經審核備考綜合全面收益表及現金流量表而言)或於2020年8月31日後(就未經審核備考綜合資產負債表而言)訂立或擬訂立的任何交易結果或其他交易。

B. 有關未經審核備考財務資料的報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的經擴大集團之未經審核備考財務資料的報告全文，以供載入本通函內。

**羅兵咸永道****獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑑證報告****致雅生活智慧城市服務股份有限公司列位董事**

本所已對雅生活智慧城市服務股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)，以及民瑞物業服務(上海)有限公司及其附屬公司(「目標集團」)的未經審核備考財務資料(由 貴公司董事(「董事」)編製，並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就擬收購目標集團(「該項交易」)而於刊發日期為2021年2月26日的通函中第III-1至III-11頁內所載有關於2020年6月30日的未經審核備考綜合資產負債表、截至2020年6月30日止期間的未經審核備考綜合全面收益表以及截至2020年6月30日止期間的未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於通函第III-1至III-11頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明該項交易對 貴集團於2020年6月30日的財務狀況以及 貴集團的截至2020年6月30日止期間的財務表現和現金流量可能造成的影響，猶如該項交易分別於2020年6月30日及2020年1月1日已經發生。在此過程中，董事從 貴集團截至2020年6月30日止期間的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況、財務表現和現金流量的資料，而上述財務報表並無公佈審計或審閱報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條及參考香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以載入投資通函內（「會計指引第7號」），編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性和品質控制

我們已遵守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職業道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用會計師公會所頒佈的香港質量控制準則第1號，因此保持一個全面的質量控制制度，包括制定與遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序守則。

申報會計師對未經審核備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料而發出的報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號，就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具任何在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，我們無就編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該項交易分別於2020年6月30日或2020年1月1日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而進行的合理保證鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，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
- 未經審核備考財務資料是否反映了已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2021年2月26日

下文載列新中民物業集團截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年8月31日止八個月（「往績記錄期間」）的管理層討論及分析。以下財務資料乃基於本通函附錄二所載新中民物業集團經審核財務資料。

業務回顧

新中民物業集團是位於中國的物業管理服務供應商，擁有多元化的業務組合覆蓋範圍，包括住宅、學校、公共及商業建築。其旨在為中高端物業項目提供優質的物業管理服務，並增加其管理物業的市值。

財務回顧

收益

於往績記錄期間，新中民物業集團的收益主要來自物業管理服務及相關增值服務，包括與物業開發商相關服務、社區相關服務、專業服務及其他。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年8月31日止八個月，新中民物業集團的收益分別約為人民幣807.5百萬元、人民幣946.5百萬元、人民幣1,042.9百萬元、人民幣699.8百萬元及人民幣743.6百萬元。新中民物業集團在往績記錄期間收益的整體增長主要是由於(i)服務費的增加；及(ii)物業項目數目增加令其增值服務擴大。

銷售成本

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年8月31日止八個月，新中民物業集團的銷售成本分別約為人民幣687.4百萬元、人民幣793.0百萬元、人民幣881.1百萬元、人民幣583.5百萬元及人民幣607.2百萬元。新中民物業集團在往績記錄期間銷售成本的整體增長主要是由於新中民物業集團業務規模的擴大，且總體上與往績記錄期間新中民物業集團收益的增長一致。

毛利

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年8月31日止八個月，新中民物業集團的毛利分別約為人民幣120.1百萬元、人民幣153.5百萬元、人民幣161.8百萬元、人民幣116.3百萬元及人民幣136.4百萬元，整體毛利率分別約為14.9%、16.2%、15.5%、16.6%及18.3%。

行政開支

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年8月31日止八個月，新中民物業集團產生的行政開支分別約為人民幣54.9百萬元、人民幣63.1百萬元、人民幣77.6百萬元、人民幣51.6百萬元及人民幣60.2百萬元。新中民物業集團的行政開支整體增加主要是由於(i)行政人員人數增加導致員工成本增加；(ii)實施新計算機系統產生的成本；及(iii)差旅費及佣金增加。

其他收入及收益淨額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年8月31日止八個月，新中民物業集團的其他收入及收益淨額分別約為人民幣1.8百萬元、人民幣3.1百萬元、人民幣17.2百萬元、人民幣8.8百萬元及人民幣27.6百萬元。新中民物業集團的其他收入主要包括資產處置收益、政府補助、保本收益型金融工具所得收入及其他。

融資收入／(成本)淨額

融資收入

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年8月31日止八個月，新中民物業集團的總融資收入分別約為人民幣53.4百萬元、人民幣123.0百萬元、人民幣101.2百萬元、人民幣70.5百萬元及人民幣52.4百萬元，主要來自借予關聯方(中民未來控股集團有限公司)的貸款利息，以年利率6.1%至6.7%計息。

融資成本

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年8月31日止八個月，新中民物業集團的總融資成本分別約為人民幣56.0百萬元、人民幣129.6百萬元、人民幣106.9百萬元、人民幣76.9百萬元及人民幣55.0百萬元，主要來自資產支持證券借款及銀行貸款。

所得稅開支

新中民物業集團的所得稅開支包括中國企業所得稅(扣除遞延稅項)。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年8月31日止八個月，新中民物業集團的所得稅開支分別約為人民幣14.8百萬元、人民幣21.7百萬元、人民幣25.9百萬元、人民幣16.6百萬元及人民幣24.1百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年8月31日止八個月，新中民物業集團的實際所得稅率(即所得稅開支除以稅前利潤)分別約為24.5%、26.6%、25.8%、25.5%及25.1%。

新中民物業集團擁有人應佔年／期內溢利

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年8月31日止八個月，新中民物業集團錄得的擁有人應佔年／期內溢利分別約為人民幣20.3百萬元、人民幣26.7百萬元、人民幣36.4百萬元、人民幣20.4百萬元及人民幣34.5百萬元，整體呈現平穩上升趨勢。

無形資產

新中民物業集團的無形資產主要包括電腦軟件、客戶關係及收購附屬公司產生之商譽。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，新中民物業集團的無形資產分別約為人民幣306.0百萬元、人民幣293.6百萬元、人民幣280.8百萬元及人民幣272.2百萬元。

應收關聯方貸款及利息

新中民物業集團的應收關聯方貸款及利息指借予關聯方(中民未來控股集團有限公司)的資產支持證券安排所得款項，有關安排為無抵押且按年利率6.1%至6.7%計息。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，新中民物業集團的應收關聯方貸款及利息分別約為人民幣1,932.8百萬元、人民幣1,693.4百萬元、人民幣1,399.4百萬元及人民幣180.8百萬元。

預付款項、按金及其他應收款項

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，新中民物業集團的非流動預付款項、按金及其他應收款項分別約為人民幣74.6百萬元、人民幣93.5百萬元、人民幣154.3百萬元及人民幣210.2百萬元。餘額增長主要為拓展新中民物業集團的業務。

新中民物業集團的其他流動應收款項及預付款項主要指(i)代業主付款；(ii)公用設施預付款項；及(iii)其他。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，新中民物業集團的流動預付款項、按金及其他應收款項分別約為人民幣79.3百萬元、人民幣78.5百萬元、人民幣79.3百萬元及人民幣94.2百萬元。於整個往績記錄期間，新中民物業集團的其他流動應收款項及預付款項的整體增加主要是由於拓展新中民物業集團的業務令業主代付款項增加。

資本負債比率及計算基準

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，新中民物業集團的資本負債比率分別約為537.6%、404.8%、1,094.4%及59.0%。資本負債比率為債務淨額除以權益總額，債務淨額為借款總額減現金及現金等價物。

新中民物業集團的資本負債比率由2017年12月31日的約537.6%增至2019年12月31日的約1,094.4%，主要是由於2019年派發的股息導致股本總額減少。其資本負債比率進一步減至2020年8月31日的約59.0%，主要是由於借款減少。

流動資金、財務資源及資本結構

於往績記錄期間，新中民物業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及借款。預期經營所得現金流量及借款將繼續為流動資金的主要來源。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，新中民物業集團的現金及現金等價物主要以人民幣計值，且其借款均以人民幣計值。

新中民物業集團的借款包括銀行貸款、資產支持證券借款及應付第三方貸款。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，新中民物業集團的銀行貸款分別約為人民幣11.0百萬元、人民幣8.5百萬元、人民幣5.9百萬元及人民幣4.6百萬元，其中銀行貸款為固定利率。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，新中民物業集團的資產支持證券借款分別約為人民幣2,000.0百萬元、人民幣1,741.0百萬元、人民幣1,453.0百萬元及無。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，應付第三方貸款分別約為無、無、無及人民幣224.0百萬元。

新中民物業集團借款的到期情況如下：

	於12月31日			於8月31日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款				
1年內	2,560	2,560	2,560	2,560
1至2年	2,560	2,560	2,560	2,080
2至5年	5,920	3,360	800	—
	<u>11,040</u>	<u>8,480</u>	<u>5,920</u>	<u>4,640</u>
資產支持證券借款				
1年內	259,000	288,000	1,453,000	—
1至2年	288,000	1,453,000	—	—
2至5年	1,453,000	—	—	—
5年以上	—	—	—	—
	<u>2,000,000</u>	<u>1,741,000</u>	<u>1,453,000</u>	<u>—</u>
應付第三方貸款				
1年內	—	—	—	224,000
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>224,000</u>
總額	<u>2,011,040</u>	<u>1,749,480</u>	<u>1,458,920</u>	<u>228,640</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，新中民物業集團的流動負債淨值分別約為人民幣46.5百萬元、人民幣49.2百萬元、人民幣435.4百萬元及人民幣151.8百萬元。流動負債淨值由2017年12月31日的約人民幣46.5百萬元增至2019年12月31日的約人民幣435.4百萬元，主要是由於(i)發行資產支持證券借款所增加的流動借款本金及利息及(ii)新中民物業集團近幾年現金回款能力未顯著提升。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，新中民物業集團並無任何資本承擔。

重大投資、重大收購及出售

於往績記錄期間，新中民物業集團收購位於中國的若干附屬公司，其詳情載於本通函附錄二附註29。除所披露者外，新中民物業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。

於往績記錄期間，作為新中民物業集團擴大業務戰略的一部份，新中民物業集團於物業管理行業持有若干投資。其詳情如下：

公司名稱 (附註1)	成立地點 及日期	註冊 資本 (人民幣 千元)	於2020年		新中民物業應佔所有權權益的百分比				於2020年	直屬/ 間接	主要業務/ 營業地點
			8月31日的 賬面值 (人民幣 千元)	投資成本 (人民幣 千元)	於12月31日		於8月31日		新中民物業 應佔所有權 權益的 百分比		
					2017	2018	2019	2020			
上海科瑞 物業管理 有限公司	中國，上海 2002年2月5日	20,000	163,395	235,138	51%	51%	51%	51%	51%	直屬	上海，物業 管理服務
江西科瑞 生態物業 管理有限 公司	中國，江西 2003年9月19日	500	500	148	29.58%	29.58%	29.58%	29.58%	29.58%	間接	南昌，物業 管理服務
長春科瑞 物業管理 有限公司	中國，長春 2004年7月16日	3,000	3,000	796	26.52%	26.52%	26.52%	26.52%	26.52%	間接	長春，物業 管理服務
南京科瑞 聯合置業 集團有限 公司	中國，南京 2006年7月27日	20,000	3,000	780	26.01%	26.01%	26.01%	26.01%	26.01%	間接	南京，物業 管理服務

公司名稱 (附註1)	成立地點 及日期	註冊 資本 (人民幣 千元)	於2020年 8月31日的 賬面值 (人民幣 千元)	投資成本 (人民幣 千元)	新中民物業應佔所有權權益的百分比				於2020年 8月31日 新中民物業 應佔所有權 權益的 百分比	直屬/ 間接	主要業務/ 營業地點
					於12月31日		於8月31日				
					2017	2018	2019	2020			
呼和浩特市 科瑞物業 服務有限 責任公司	中國，呼和浩特 2008年11月7日	500	7,665	255	51.00%	51.00%	51.00%	51.00%	51.00%	間接	呼和浩特， 物業管理 服務
上海達安 物業管理 有限公司	中國，上海 1995年5月19日	7,300	7,234	9,180	45.90%	45.90%	51.00%	51.00%	51.00%	間接	上海，物業 管理服務
鄭州科瑞 物業管理 有限公司	中國，鄭州 2018年11月9日	80,000	(10)	0	0.00%	0.00%	0.00%	51.00%	51.00%	間接	鄭州，物業 管理服務
本溪科瑞 物業管理 有限公司	中國，本溪 2014年9月16日	500	0	0	13.79%	13.79%	13.79%	13.79%	13.79%	間接	本溪，物業 管理服務
南京科瑞 餐飲服務 管理有限 公司	中國，南京 2016年4月29日	500	0	0	26.01%	26.01%	26.01%	26.01%	26.01%	間接	南京，物業 管理服務
盤錦科瑞 物業管理 有限公司	中國，盤錦 2004年 11月13日	500	0	0	13.79%	13.79%	13.79%	13.79%	13.79%	間接	盤錦，物業 管理服務
上海敏康 裝飾服務 有限公司	中國，上海 1998年7月16日	500	0	0	23.41%	23.41%	0.00%	0.00%	0.00%	間接	上海，裝飾 服務
安徽科瑞 物業管理 有限公司	中國，安徽 2019年7月29日	12,000	0	0	0.00%	0.00%	13.27%	13.27%	13.27%	間接	安徽，物業 管理服務
徐州科瑞 物業管理 有限公司	中國，徐州	5,000	0	0	0.00%	0.00%	13.27%	13.27%	13.27%	間接	徐州，物業 管理服務

附註：

(1) 由於該等公司並無官方英文名稱，故新中民物業集團管理層盡力將其中文名稱翻譯成英文名稱。

除上述於聯營公司的投資外、本通函附錄二附註13披露的若干業主自用樓宇及附註15披露的投資性房地產外，新中民物業集團於往績記錄期間並無持有任何其他重大投資。

重大投資及資本資產收購的未來計劃

於2020年8月31日，新中民物業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2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，新中民物業集團並無任何重大或然負債。

外匯風險

於往績記錄期間，新中民物業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，新中民物業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

新中民物業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。新中民物業集團根據年度績效評估向員工發放酌情獎金以獎勵其貢獻。新中民物業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2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，新中民物業集團分別有約3,413名、3,528名、3,466名及3,603名僱員。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年8月31日止六個月，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216.0百萬元、人民幣239.4百萬元、人民幣232.8百萬元及人民幣157.9百萬元。

1. 責任聲明

本通函(雅生活董事願意就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任)遵照上市規則的規定而刊載,旨在提供有關雅生活集團的資料。雅生活董事於作出一切合理查詢後確認,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,並無誤導或欺詐成份,且並無遺漏其他事項,足以致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事、監事及最高行政人員於雅生活及其相聯法團的股份中擁有權益

於最後實際可行日期,除下文披露外,概無雅生活董事、雅生活監事及雅生活最高行政人員於雅生活或其相聯法團(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分部須知會雅生活及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據《證券及期貨條例》的有關條文而被當作或視作擁有的權益或淡倉),或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條須記錄並存置之登記冊的權益及淡倉,或(iii)根據證券買賣守則須知會雅生活及聯交所的權益及淡倉:

(i) 於雅生活股份的權益

董事姓名	權益性質	股份類別	股份數目 ⁽¹⁾	佔雅生活 已發行股本之 概約百分比
陳卓雄先生 ⁽²⁾	信託受益人	H股	721,256,750股(L)	54.09%
黃奉潮先生 ⁽³⁾	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	6.00%
李大龍先生 ⁽⁴⁾	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	6.00%
	配偶	H股	200,000股(L)	0.01%

附註:

(1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。

(2) 陳卓雄先生為家族信託(「陳氏家族信託」,被視為於721,256,750股H股中擁有權益)的受益人,因此,根據《證券及期貨條例》,陳卓雄先生被視為於陳氏家族信託所持有的雅生活股份中擁有權益。

- (3) 黃奉潮先生為上海秉雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海秉雅」)的普通合夥人並擁有99.8%的權益，上海秉雅為上海詠雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海詠雅」)的有限合夥人並擁有50%的權益。黃先生為上海葆雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海葆雅」)的普通合夥人並擁有99.8%的權益，上海葆雅為上海詠雅的普通合夥人並擁有50%的權益。上海詠雅為共青城雅生活投資管理合夥企業(有限合夥)(「共青城投資」)的有限合夥人並擁有45%的權益，共青城投資持有80,000,000股H股。黃先生為共青城投資的有限合夥人並擁有4.99%的權益。因此，根據《證券及期貨條例》，黃奉潮先生被視為於共青城投資所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (4) 李大龍先生為上海焰雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海焰雅」)的普通合夥人並擁有50%的權益，上海焰雅為上海燁雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海燁雅」)的有限合夥人並擁有50%的權益。李先生為上海澄雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海澄雅」)的普通合夥人並擁有50%的權益，上海澄雅為上海燁雅的普通合夥人並擁有50%的權益。上海燁雅為共青城投資的有限合夥人並擁有45%的權益，共青城投資持有80,000,000股H股。李先生為共青城投資的有限合夥人並擁有2.5%的權益。因此，根據《證券及期貨條例》，李大龍先生被視為於共青城投資所持有的雅生活股份中擁有權益。根據《證券及期貨條例》，李大龍先生被視為於其配偶費凡女士所持有的雅生活股份中擁有權益。

(ii) 於雅生活相聯法團股份的權益

(I) 股份

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份數目	持股權益之概約百分比
陳卓雄先生	雅居樂集團控股有限公司	信託受益人	2,453,096,250股(L)	62.63%
黃奉潮先生	雅居樂集團控股有限公司	實益擁有人	1,400,000股(L)	0.04%
岳元女士	雅居樂集團控股有限公司	實益擁有人	22,000股(L)	0.00%

(II) 債權證

董事姓名	相聯法團名稱	類別	個人權益	佔債權證的概約百分比
王翠萍女士	雅居樂集團控股有限公司	2022年到期本金總額5億美元的6.7%優先票據	200,000美元	0.04%

(b) 主要股東於雅生活股份或相關股份中的好倉、淡倉及可供借出股份

於最後實際可行日期，除上文所披露若干雅生活董事於雅生活股份或相關股份中擁有權益，於雅生活股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第336條存置的登記冊中的權益或淡倉如下：

於雅生活股份或相關股份中的好倉

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別	股份數目 ⁽¹⁾	佔雅生活已發行股本之概約百分比
中山雅生活企業管理服務有限公司	實益擁有人	H股	712,800,000股(L)	53.46%
旺紀國際有限公司 ⁽²⁾	受控法團權益	H股	712,800,000股(L)	53.46%
	實益擁有人	H股	7,200,000股(L)	0.54%
邁高國際(BVI)有限公司 ⁽³⁾	受控法團權益	H股	720,000,000股(L)	54.00%
創紀環球發展(BVI)有限公司 ⁽⁴⁾	受控法團權益	H股	720,000,000股(L)	54.00%
東萃集團控股有限公司 ⁽⁵⁾	受控法團權益	H股	720,000,000股(L)	54.00%
雅居樂集團控股有限公司 ⁽⁶⁾	受控法團權益	H股	720,000,000股(L)	54.00%
富丰投資有限公司 ⁽⁷⁾	信託受託人	H股	720,000,000股(L)	54.00%
Top Coast Investment Limited ⁽⁸⁾	受控法團權益	H股	720,000,000股(L)	54.00%
陳卓林先生 ⁽⁹⁾	信託受益人	H股	720,000,000股(L)	54.00%
陳卓賢先生 ⁽⁹⁾	信託受益人	H股	720,000,000股(L)	54.00%
陸倩芳女士 ⁽⁹⁾	信託受益人	H股	720,000,000股(L)	54.00%
陳卓喜先生 ⁽⁹⁾	信託受益人	H股	720,000,000股(L)	54.00%
陳卓南先生 ⁽⁹⁾	信託受益人	H股	720,000,000股(L)	54.00%
鄭惠琮女士 ⁽¹⁰⁾	配偶	H股	720,000,000股(L)	54.00%
陸麗卿女士 ⁽¹¹⁾	配偶	H股	720,000,000股(L)	54.00%
陸燕平女士 ⁽¹²⁾	配偶	H股	720,000,000股(L)	54.00%
陳小娜女士 ⁽¹³⁾	配偶	H股	720,000,000股(L)	54.00%

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別	股份數目 ⁽¹⁾	佔雅生活已發行股本之概約百分比
深圳綠璣企業管理有限公司 (前稱為寧波綠璣投資管理有限公司)	實益擁有人	H 股	100,000,000股(L)	7.50%
綠地金融投資控股集團有限公司 ⁽¹⁴⁾	受控法團權益	H 股	100,000,000股(L)	7.50%
綠地控股集團有限公司 ⁽¹⁵⁾	受控法團權益	H 股	100,000,000股(L)	7.50%
綠地控股集團股份有限公司 (「綠地控股」) ⁽¹⁶⁾	受控法團權益	H 股	100,000,000股(L)	7.50%
共青城投資	實益擁有人	H 股	80,000,000股(L)	6.00%
共青城雅高投資管理有限公司 ⁽¹⁷⁾	受控法團權益	H 股	80,000,000股(L)	6.00%
潘智勇 ⁽¹⁸⁾	受控法團權益	H 股	80,000,000股(L)	6.00%
上海詠雅 ⁽¹⁹⁾	受控法團權益	H 股	80,000,000股(L)	6.00%
上海秉雅 ⁽²⁰⁾	受控法團權益	H 股	80,000,000股(L)	6.00%
上海葆雅 ⁽²¹⁾	受控法團權益	H 股	80,000,000股(L)	6.00%
上海燁雅 ⁽²²⁾	受控法團權益	H 股	80,000,000股(L)	6.00%
上海焰雅 ⁽²³⁾	受控法團權益	H 股	80,000,000股(L)	6.00%
上海澄雅 ⁽²⁴⁾	受控法團權益	H 股	80,000,000股(L)	6.00%
馮欣 ⁽²⁵⁾	受控法團權益	H 股	80,000,000股(L)	6.00%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士／法團於股份中的好倉。
- (2) 中山雅生活企業管理服務有限公司由旺紀國際有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，旺紀國際有限公司被視為於中山雅生活企業管理服務有限公司所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (3) 旺紀國際有限公司由邁高國際(BVI)有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，邁高國際(BVI)有限公司被視為於旺紀國際有限公司所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (4) 邁高國際(BVI)有限公司由創紀環球發展(BVI)有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，創紀環球發展(BVI)有限公司被視為於邁高國際(BVI)有限公司所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (5) 創紀環球發展(BVI)有限公司由東萃集團控股有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，東萃集團控股有限公司被視為於創紀環球發展(BVI)有限公司所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (6) 東萃集團控股有限公司由雅居樂集團控股有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，雅居樂集團控股有限公司被視為於東萃集團控股有限公司所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (7) 富丰投資有限公司為陳氏家族信託的受託人，因此，根據《證券及期貨條例》，富丰投資有限公司被視為於陳氏家族信託所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (8) Top Coast Investment Limited是陳氏家族信託的財產授予人。因此，根據《證券及期貨條例》，Top Coast Investment Limited被視為於陳氏家族信託所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (9) 陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生均為陳氏家族信託的受益人，因此，根據《證券及期貨條例》，陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生均被視為於陳氏家族信託所持有的雅生活股份中擁有權益。此外，根據《證券及期貨條例》，陸倩芳女士被視為於其配偶陳卓林先生所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (10) 根據《證券及期貨條例》，鄭惠琮女士被視為於其配偶陳卓賢先生所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (11) 根據《證券及期貨條例》，陸麗卿女士被視為於其配偶陳卓雄先生所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (12) 根據《證券及期貨條例》，陸燕平女士被視為於其配偶陳卓喜先生所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (13) 根據《證券及期貨條例》，陳小娜女士被視為於其配偶陳卓南先生所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (14) 深圳綠璣企業管理有限公司由綠地金融投資控股集團有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，綠地金融投資控股集團有限公司被視為於深圳綠璣企業管理有限公司所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (15) 綠地金融投資控股集團有限公司由綠地控股集團有限公司全資擁有，而綠地控股集團有限公司被視為於綠地金融投資控股集團有限公司所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (16) 綠地控股集團有限公司由綠地控股全資擁有，根據《證券及期貨條例》，綠地控股被視為於綠地控股集團有限公司所持有的雅生活股份中擁有權益。

- (17) 共青城雅高投資管理有限公司為共青城投資的普通合夥人，可全權控制共青城投資。共青城雅高投資管理有限公司被視為於共青城投資所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (18) 共青城雅高投資管理有限公司由潘智勇先生全資擁有，潘智勇先生為雅居樂集團控股有限公司的高級管理人員，根據《證券及期貨條例》，潘智勇先生被視為於共青城雅高投資管理有限公司所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (19) 上海詠雅為共青城投資的有限合夥人並擁有45%的權益，上海詠雅被視為於共青城投資所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (20) 上海秉雅為上海詠雅的有限合夥人並擁有50%的權益，上海秉雅被視為於共青城投資所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (21) 上海葆雅為上海詠雅的普通合夥人並擁有50%的權益，上海葆雅被視為於共青城投資所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (22) 上海燁雅為共青城投資的有限合夥人並擁有45%的權益，上海燁雅被視為於共青城投資所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (23) 上海焰雅為上海燁雅的有限合夥人並擁有50%的權益，上海焰雅被視為於共青城投資所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (24) 上海澄雅為上海燁雅的普通合夥人並擁有50%的權益，上海澄雅被視為於共青城投資所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (25) 馮欣先生為上海焰雅及上海澄雅的有限合夥人並擁有50%的權益，因此，馮欣先生被視為於共青城投資所持有的雅生活股份中擁有權益。

3. 雅生活董事及雅生活監事於合約及資產的權益

- (a) 於最後實際可行日期，概無雅生活董事或雅生活監事自2019年12月31日（即雅生活編製最新刊發的經審核綜合財務報表的日期）起，於經擴大集團任何成員公司已收購或已出售或已租賃予經擴大集團任何成員公司的任何資產中擁有直接或間接權益，或經擴大集團任何成員公司擬收購或擬出售或擬租賃予經擴大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。
- (b) 除於雅生活截至2019年12月31日止年度的年報「關連交易」一節及日期為2020年4月28日及2020年9月23日有關持續關連交易的公告所披露者外，概無雅生活董事或雅生活監事，於最後實際可行日期，對經擴大集團業務而言屬重大的合同及安排中擁有重大權益。

4. 雅生活董事及雅生活監事的服務合約

於最後實際可行日期，概無雅生活董事和雅生活監事與經擴大集團任何成員訂立或擬訂立非一年內屆滿或雅生活集團成員不可於一年內不作賠償（法定賠償除外）而予以終止的服務合約／委任函。

5. 雅生活董事及雅生活監事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無雅生活董事、雅生活監事或彼等各自的緊密聯繫人於任何與經擴大集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何直接或間接權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，概無經擴大集團成員公司涉及任何重大的訴訟或仲裁，而雅生活董事亦概不知悉有任何尚未了結或蒙受威脅的重大訴訟或申索。

7. 重大合約

由經擴大集團各成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內曾訂立以下屬或可能屬重大的合約（並非於經擴大集團日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 中民物業協議；
- (b) 新中民物業協議；
- (c) 補充協議；
- (d) 補充協議二；
- (e) 雅昊環境科技發展有限公司（雅生活的間接全資子公司）（「雅昊」）、天津昊達園林綠化有限公司（「昊達」）、上海久菲商務諮詢合夥企業（有限合夥）、上海鴻斐商務諮詢合夥企業（有限合夥）、上海鴻寬商務諮詢合夥企業（有限合夥）以及大連明日環境發展有限公司（「大連明日」）所訂立日期為2020

年12月31日的協議，據此，雅昊同意收購而昊達同意出售大連明日分立非環衛業務後一家存續從事環衛業務的公司合共51%的股權，總對價為人民幣300,032,400元；

- (f) 上海明華物業管理有限公司(雅生活的間接全資子公司)(「明華」)、上海學稼商務服務中心(「學稼」)、上海參薈商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「參薈」)、上海明慎物業管理有限公司(「明慎」)、凌雅婷、吳曉佳、王一春、吳偉民以及上海華壽物業管理有限公司(「華壽」)所訂立日期為2020年11月1日的協議，據此，明華同意收購而學稼、參薈同意出售明慎合共100%的股權，總對價為人民幣15,959,447.66元，從而使得明華通過明慎間接持有華壽51%的股權；
- (g) 雅生活、中山市輝航環保服務有限公司(「中山市輝航」)、曹虎、程東允、匯力資本投資有限公司以及中航美麗城鄉環衛集團有限公司(「中航環衛」)所訂立日期為2020年9月18日的協議，據此，雅生活同意收購而中山市輝航同意出售中航環衛合共23%的股權，且雅生活同意認購中航環衛增發的股份。股權轉讓和增發完成後，雅生活合共持有中航環衛30%的股權。股權轉讓和增發總對價為人民幣300,000,000元；
- (h) 雅生活、株洲市國投水木開發建設有限公司(「株洲市國投」)以及湖南株洲市雅居樂水木物業服務有限公司(前稱為株洲市國投水木物業管理有限公司)(「湖南株洲市雅居樂」)所訂立日期為2020年7月27日的協議，據此，雅生活同意收購而株洲市國投同意出售湖南株洲市雅居樂合共60%的股權，總對價為人民幣3,265,080元；
- (i) 天津雅潮企業管理諮詢有限公司(雅生活的間接全資子公司)(「天津雅潮」)、營口飛拓物業服務有限公司(「營口飛拓」)、大連易優物業服務有限公司、王吉江、王世海以及大連意美企業管理服務有限公司(「大連意美」)所訂立日期為2020年7月1日的協議，據此，天津雅潮同意收購而營口飛拓同意出售大連意美合共34.96%的股權，總對價為人民幣46,000,000元；

- (j) 雅生活、陳行以及貴港市盛和物業服務有限公司(「盛和」)所訂立日期為2020年2月25日的協議，據此，雅生活同意收購而陳行同意出售盛和合共51%的股權，總對價為人民幣51,000元；
- (k) 中民物業以及新中民物業所訂立日期為2019年12月11日的協議，據此，新中民物業同意收購而中民物業同意出售科瑞物業合共51%的股權，總對價為人民幣235,138,000元；
- (l) 天津樂享薈社區服務有限公司(雅生活的間接全資子公司)(「天津樂享薈」)、廣東盈美壹號股權投資合夥企業(有限合夥)(「廣東盈美壹號」)、廣州粵華物業有限公司(「廣州粵華」)以及於協議日期持有廣州粵華合共49%股權的股東所訂立日期為2019年3月28日的協議，據此，天津樂享薈同意收購而廣東盈美壹號同意出售廣州粵華51%的股權，代價為人民幣195,344,575元；及
- (m) 雅生活、宋國棟先生、李麗光女士以及哈爾濱景陽物業管理有限公司(「哈爾濱景陽」)所訂立日期為2019年2月26日的正式協議，據此，雅生活同意收購而宋國棟先生和李麗光女士同意出售哈爾濱景陽合共60%的股權，總對價為人民幣113,881,542元。

8. 專家資格及同意書

以下為提供意見或建議以供載入本通函的專家的資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	專業會計師條例(第50章)項下的執業會計師 香港財務匯報局條例(第588章)項下的註冊公眾利益實體核數師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上文已識別專家：

- (i) 並無擁有經擴大集團任何成員公司的股權或擁有任何可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司的證券的權利（不論可否依法執行）；
- (ii) 並無於經擴大集團任何成員公司自2019年12月31日（即經擴大集團編製最新刊發的經審核綜合財務報表的日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (iii) 已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件／報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 其他資料

- (a) 雅生活的註冊辦事處位於中國廣東省中山市三鄉鎮雅居樂花園興業路管理大廈。
- (b) 雅生活的香港主要營業地點位於香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (c) 雅生活的H股股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 雅生活的公司秘書為賴娟女士。賴娟女士於2006年畢業於北京大學光華管理學院會計學專業，取得管理學學士學位，並於2014年於香港大學取得工商管理碩士學位。彼為香港特許秘書公會會員、英國特許公認會計師公會準會員。

10. 備查文件

下列文件副本自本通函日期起至雅生活臨時股東大會日期（包括當日）一般辦公時間於香港皇后大道東1號太古廣場三期18樓可供查閱：

- (a) 雅生活的公司章程；
- (b) 雅生活截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的年報；

- (c) 雅生活截至2020年6月30日止六個月的中報；
- (d) 董事會函件，全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (e) 本通函附錄II所載由羅兵咸永道會計師事務所發出的新中民物業集團之會計師報告；
- (f) 本通函附錄III所載由羅兵咸永道會計師事務所發出的經擴大集團之未經審核備考財務資料；
- (g) 本附錄「7. 重大合約」一節所述的重大合約；
- (h) 本附錄「8. 專家資格及同意書」一節所述的書面同意書；
- (i) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（仲量聯行）就編製本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料所出具的估值報告；
- (j) 估值報告；
- (k) 中民物業通函；
- (l) 雅生活日期為2020年10月22日有關持續關連交易的通函；及
- (m) 本通函。

A-LIVING SMART CITY SERVICES CO., LTD.*
雅生活智慧城市服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：3319)

於2021年4月13日舉行之
2021年第一次臨時股東大會通告

茲通告，雅生活智慧城市服務股份有限公司（「雅生活」）將於2021年4月13日（星期二）下午3時正於中國廣東省廣州市天河區珠江新城華夏路26號雅居樂中心33樓會議室舉行2021年第一次臨時股東大會（「臨時股東大會」），以審議及酌情通過（不論是否經修訂）下列決議案作為雅生活的特別決議案：

特別決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認天津雅潮企業管理諮詢有限公司（「買方」）與廣東豐信盈隆股權投資合夥企業（有限合夥）（「賣方」）於2019年12月12日訂立的收購協議（「新中民物業協議」）、於2020年11月30日訂立的補充協議（「補充協議」）及於2021年2月22日訂立的補充協議二（「補充協議二」）（其副本已提交臨時股東大會並附有「A」標記以資識別），據此，買方同意有條件收購而賣方同意有條件出售民瑞物業服務（上海）有限公司60%的股權，總對價為人民幣344,250,000元，以及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權雅生活董事作出一切有關行動、契據及事宜，以及簽署、簽立及交付彼等可能全權酌情認為屬必要、合適或適宜的一切有關文件，以落實、釐定、修訂、補充或完成與新中民物業協議、補充協議、補充協議二以及其項下擬進行的交易有關或與此有關的任何事項。」

承董事會命

雅生活智慧城市服務股份有限公司

執行董事、總裁（總經理）及首席執行官

李大龍

香港，2021年2月26日

雅生活臨時股東大會通告

中國註冊辦事處：

中國廣東省
中山市
三鄉鎮雅居樂花園
興業路管理大廈

中國主要辦事處：

中國廣東省
廣州市天河區
珠江新城
華夏路26號
雅居樂中心35樓

香港主要營業地點：

香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

附註：

1. 根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」），臨時股東大會上的決議案將以投票方式進行表決。有關投票結果將根據上市規則登載於香港聯合交易所有限公司(<http://www.hkexnews.hk>)及雅生活(<http://www.agileliving.com.cn>)網站。
2. 雅生活全體股東均有權出席臨時股東大會。凡有權出席按上述通告召開之臨時股東大會及於會上投票的雅生活任何股東均有權委任一名或多名代表代其出席臨時股東大會及為其投票。受委代表毋須為雅生活股東。倘委任超過一名受委代表，則須於相關代表委任表格上註明每位就此委任的各受委代表所代表的股份數目。每位親身或委派代表出席的雅生活股東均有權就其所持每一股股份享有一票表決權。
3. 為釐定出席臨時股東大會並於會上投票的資格，雅生活將由2021年3月13日（星期六）至2021年4月13日（星期二）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶。為符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，尚未完成過戶文件註冊的H股持有人須不遲於2021年3月12日（星期五）下午四時三十分將股票連同填妥之股份過戶表格交回雅生活H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）進行登記。於上述日期或之前在卓佳證券登記有限公司登記的H股持有人有權出席臨時股東大會。
4. 如閣下欲委託代表出席臨時股東大會，閣下須按隨附的代表委任表格上所載之指示填妥及交回表格。H股持有人須將代表委任表格交回至雅生活H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）。內資股持有人須將代表委任表格交回至雅生活的中國主要辦事處（地址為中國廣東省廣州市天河區珠江新城華夏路26號雅居樂中心35樓）；惟無論如何須最遲於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間前24小時以專人送達或郵寄方式交回。填妥及交回代表委任表格後，倘閣下有意願，仍可親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。
5. 臨時股東大會需要的時間預期不超過半天。出席臨時股東大會的雅生活股東（親身或委任代表）須自行承擔差旅及食宿費用。雅生活股東可就臨時股東大會的任何疑問聯絡雅生活的投資者關係部，電話號碼為(852) 2740 8921及電郵至ir@agileliving.com.cn。

於本通函日期，雅生活智慧城市服務股份有限公司董事會由八名成員組成：即陳卓雄先生（聯席主席）[^]、黃奉潮先生（聯席主席）^{^^}、李大龍先生（總裁[^]（總經理）及首席執行官）、魏憲忠先生^{^^}、岳元女士^{^^}、尹錦滔先生^{^^^}、王翠萍女士^{^^^}及王鵬先生^{^^^}。

[^] 執行董事

^{^^} 非執行董事

^{^^^} 獨立非執行董事

* 僅供識別