

此乃要件 請即處理

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

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

閣下如已售出或轉讓名下全部合景悠活集團控股有限公司之股份，應立即將本通函交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



KWG Living Group Holdings Limited

合景悠活集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3913)

主要交易 收購雪松智聯科技集團有限公司的80%股權 及 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



本封面頁所用的詞彙具有本通函所界定的相同涵義。

董事會函件載於本通函第5頁至第19頁。

本公司謹訂於2021年7月5日(星期一)下午3時正假座中華人民共和國廣州市天河區珠江新城洗村路26號廣州W酒店3樓無邊客房舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至第EGM-3頁。隨函附奉於大會上使用之代表委任表格。不論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥代表委任表格，並交回本公司的香港股份過戶登記處中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟在任何情況下，最遲須於股東特別大會或其任何延會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何延會(視情況而定)，並於會上投票。

股東特別大會預防措施

為保障股東之健康安全及防止新型冠狀病毒大流行傳播，以下預防措施將於股東特別大會實施：

- (i) 強制性體溫檢查
- (ii) 佩戴外科口罩
- (iii) 恕不供應茶點和派發公司禮品

任何出席人士如不遵守上述(i)及(ii)項預防措施或會被拒絕進入股東特別大會會場。

為股東健康安全著想，本公司強烈鼓勵股東委任股東特別大會主席作為其代表，而非親身出席股東特別大會。倘任何股東欲親身出席大會，則股東應留意中華人民共和國中央政府及香港特別行政區政府對疫情防控實施的最新安排。

由於新型冠狀病毒大流行狀況不斷變化，本公司可能須在短時間通知更改股東特別大會安排。股東應查閱本公司網站(www.kwgliving.com)及/或披露易網站(www.hkexnews.hk)以取得股東特別大會安排之日後公告及最新資訊。

2021年6月17日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司之財務資料	II-1
附錄三 — 目標集團之管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 目標股權之業務估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據收購協議所載的條款及在其條件規限下向賣方收購目標股權
「收購協議」	指	買方、賣方、擔保人與目標公司就收購事項於2021年1月17日訂立的有條件買賣協議
「行政事務交割日期」	指	根據收購協議向買方遞交目標集團的所有行政、管理及經營文件及項目而買方已確認收到有關文件的日期
「該公告」	指	本公司日期為2021年1月18日的公告，內容有關收購事項
「經審核淨利潤」	指	按收購協議內協定的方式，予以擔保目標集團除稅及扣除非經常性項目後經審核淨利潤
「董事會」	指	董事會
「雪松集團」	指	雪松實業集團有限公司，一家於中國成立的有限責任公司及由張勁最終及實益擁有
「本公司」	指	合景悠活集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3913)
「交割」	指	根據收購協議的條款及條件並於簽發目標公司的新營業執照時交割收購事項
「代價」	指	目標股權的代價人民幣1,316,000,000元
「控股股東」	指	招股章程所界定的一組控股股東
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以批准(其中包括)收購協議及其項下擬進行之交易

釋 義

「經擴大集團」	指	經目標集團擴大之集團
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	招股章程所界定的香港公開發售及國際發售
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「予以擔保目標集團」	指	目標集團，不包括廣州松雲智慧城市科技有限公司、上海長物網絡科技有限公司及上海銀鑰匙網絡有限公司及彼等的附屬公司
「擔保人」	指	雪松集團及齊興合夥
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司及其關連人士及其最終實益擁有人或彼等各自聯繫人且與上列各方並無關連的人士或該人士最終實益擁有人之公司(如屬公司)
「聯席代表」	指	農銀國際融資有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司
「聯席保薦人」	指	農銀國際融資有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司
「最後實際可行日期」	指	2021年6月10日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「招股章程」	指	本公司日期為2020年10月19日的招股章程
「買方」	指	廣東省合景悠活控股集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司及為本公司之間接全資附屬公司

釋 義

「齊興合夥」	指 壽光市齊興企業管理中心(有限合夥)，一家於中國成立的有限合夥企業，其最終及實益權益約由蘇齊擁有32.32%、由劉桂鋒擁有25.9%、由淳正興擁有12.35%、由連漢才擁有5.93%、由代勇華擁有2.33%、由馬澤雁擁有1.90%、由李海玲擁有1.84%、由尹鋒擁有1.84%、由周姍姍擁有1.69%、由牛紅霞擁有1.69%、由向媛擁有1.48%、由張泉敏擁有1.27%、由呂凱擁有1.06%、由常青擁有0.85%、由陸常磊擁有0.85%、由羅旭擁有0.85%、由杜鐵軍擁有0.85%、由肖祥華擁有0.85%、由譚一萍擁有0.63%、由張新發擁有0.63%、由侯凱擁有0.63%、由唐俊擁有0.55%、由鐘寶劍擁有0.43%、由梅安平擁有0.43%、由周春秀擁有0.42%、由林佩甜擁有0.21%及由崔吉軍擁有0.21%
「有關期間」	指 截至2022年12月31日止兩個年度且各自為「有關期間」
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「目標股權」	指 目標公司的80%股權
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指 本公司股本中的普通股
「股份質押」	指 擔保人就擔保人於目標公司分別持有17%及3%之股權以買方為受益人分別授出的股份質押，作為賣方履行其於收購協議項下責任的保證
「股東」	指 股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指 雪松智聯科技集團有限公司，於中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，由賣方擁有80%權益、由雪松集團擁有17%權益並由齊興合夥擁有3%權益
「目標集團」	指 目標公司及其附屬公司

釋 義

「往績記錄期內」	指	包括截至2020年12月31日止三個年度的期間
「賣方」	指	廣州市祥泰商務管理有限公司，於中國成立的有限責任公司及由陳怡及葉淑君最終及實益擁有60%及40%權益
「營業日」	指	中國境內銀行開門營業的任何日子，不包括星期六、星期日及中國政府公佈的法定假期
「%」	指	百分比

附註： 本通函所載的若干金額及百分比數字已作四捨五入調整。



KWG Living Group Holdings Limited

合景悠活集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3913)

執行董事：

孔健楠 (行政總裁)

楊靜波

王躍

非執行董事：

孔健岷 (主席)

獨立非執行董事：

劉曉蘭

馮志偉

伍綺琴

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場

82樓8205A室

敬啟者：

主要交易
收購雪松智聯科技集團有限公司的80%股權
及
股東特別大會通告

緒言

謹此提述有關收購事項的該公告。

誠如該公告所載，於2021年1月17日，買方(本公司的間接全資附屬公司)、賣方、擔保人與目標公司訂立收購協議，據此，買方已有條件同意購買及賣方已有條件同意出售目標股權(相當於目標公司的80%股權)，代價為現金人民幣1,316,000,000元。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項的進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)目標公司之財務資料；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)目標股權之業務估值報告；及(vi)股東特別大會通告。

收購協議

收購協議的主要條款概述如下：

日期

2021年1月17日

訂約各方

- (1) 買方；
- (2) 賣方；
- (3) 擔保人；及
- (4) 目標公司。

董事經作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，各賣方、目標公司、擔保人及其各自最終實益擁有人於最後實際可行日期均為獨立第三方。

待收購的資產

根據收購協議，買方已有條件同意購買及賣方已有條件同意出售目標股權(相當於目標公司的80%股權)。

代價

代價為人民幣1,316,000,000元，金額經買方與賣方公平磋商且參照(其中包括)(i)獨立估值師採用市場法進行估值所得於2020年11月30日目標股權的初步估值金額人民幣1,353,000,000元；及(ii)如下文「進行收購事項的理由及裨益」一段所載的理由及裨益後釐定。於2020年12月31日的最新估值報告載於本通函附錄五。

代價將利用全球發售籌集的所得款項淨額當中分配予戰略性收購及投資之部分以現金清付。於最後實際可行日期，董事確認目標公司符合招股章程所披露的收購條件。

付款時間表

代價應按下列時間表支付：

第一期代價

買方須於下列條件達成後五(5)個營業日內，向賣方支付人民幣658,000,000元(即代價的50%)作為第一期代價：

- (a) 有權於將予召開並舉行的股東特別大會上根據上市規則投票但無須放棄投票的股東通過必要的普通決議案以批准(其中包括)收購協議及其項下擬進行的交易；
- (b) 於達成條件(a)後十(10)個營業日內，達成以下條件：
 - (i) 賣方、擔保人及目標公司已及／或就收購協議項下擬進行之交易獲取適用法律及法規所規定的所有必要同意、內部批准及決議案且擔保人已豁免彼等各自拒絕收購目標股權的優先權；
 - (ii) 簽立股份質押；及
 - (iii) 自2020年11月30日起，收購協議項下賣方與目標公司所作的一切聲明及保證仍然真實及準確，及目標公司的業務、資產及財務狀況並無重大不利變動。

目標公司須於賣方收到第一期所得款項後兩(2)個營業日內就轉讓目標股權及目標公司業務詳情變動完成辦理登記手續，並就此向買方交付相關確認收據。

第二期代價

買方須於下列條件達成後五(5)個營業日內，向賣方支付人民幣263,200,000元(即代價的20%)作為第二期代價：

- (a) (a)及(b)段所載有關支付第一期代價的條件均已獲達成；
- (b) 賣方向買方轉讓目標股權及目標公司業務詳情變動均已完成登記手續，且目標公司已獲得新營業執照；
- (c) 股份質押登記手續已經完成；及
- (d) 已完成根據收購協議向買方轉交目標集團的行政、管理及營業文件及項目。

第三期代價

買方須於下列條件達成後十(10)個營業日內，向賣方支付人民幣329,000,000元(即代價的25%)作為第三期代價：

- (a) (a)及(b)段所載有關支付第一期代價的條件均已獲達成；及
- (b) 於(a)及(b)段所載有關支付第一期代價的條件達成後三(3)個月內，買方所提名目標集團成員公司的法人代表、董事、監事及高級管理人員變更已完成登記手續。

第四期代價

自行政事務交割日期起六(6)個月屆滿後五(5)個營業日內，買方須向賣方支付人民幣65,800,000元(即代價的5%)作為第四期代價(減任何根據收購協議未披露或未結算債務及負債)。

交割

交割須待達成(b)項有關支付第二期代價的條件後，方才作實。

董事會函件

於交割後，買方將持有目標公司之80%權益且目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司，因此，目標集團的資產、負債及財務業績將併入本集團的合併財務報表內。

不競爭承諾

根據收購協議，賣方及擔保人承諾於有關期間內，除非獲買方的書面同意，否則彼等各自(包括彼等各自之股東及最終實益擁有人)不會(i)從事與目標集團業務構成競爭的任何業務；(ii)向目標集團的競爭對手提供業務諮詢服務及技術服務；(iii)直接或間接成立合營企業，藉此與目標集團的業務競爭或投資目標集團的競爭對手；(iv)直接或間接徵求、要求、勸誘或鼓勵目標集團的僱員離開目標集團或聘用該等僱員；及(v)從事物業管理項目或從事發展可能與目標集團的業務構成競爭的其他業務。

財務擔保

根據收購協議，賣方向買方作出不可撤銷的保證及擔保，予以擔保目標集團於各個有關期間的經審核淨利潤與緊接各有關期間前財政年度者相比增幅不會低於5%（「**保證利潤**」）。

於有關期間屆滿後，倘予以擔保目標集團有關期間的經審核淨利潤總額（「**經審核淨利潤總額**」）將低於有關期間的保證利潤總額（「**保證利潤總額**」），擔保人將於十(10)個工作日內向買方作出現金補償，金額為下文「**A**」的價值：

$$A = (\text{有關期間的保證利潤平均數} - \text{有關期間的經審核淨利潤平均數}) \times (\text{參考代價之目標集團之預測估值金額人民幣1,645,000,000元} / \text{目標集團截至2020年12月31日止年度之經審核淨利潤}) \times 80\%$$

於有關期間屆滿後，倘經審核淨利潤總額將高於保證利潤總額，則(i)目標公司應佔除稅後超額淨利潤(不包括非經常性項目)（「**超額淨利潤**」）的50%應分派予擔保人指定的管理團隊；及(ii)餘下超額淨利潤的80%及20%應分別分派予買方及擔保人。

各有關期間的經審核淨利潤將於2021年及2022年12月31日結束後三(3)個月內由合資格核數師釐定。

此次併購的主要目的是加速本集團在管建築面積的增長，提升市場發展能力及增加本集團於行業內的整體市場份額。儘管三間公司(即廣州松雲智慧城市科技有限公司、上海長物網絡科技有限公司以及上海銀鑰匙網絡有限公司)及彼等之附屬公司均屬目標集團旗下，但其主營業務範圍為向目標集團旗下的其他成員公司以及業內其他物業管理公司提供諮詢服務，其營運模式均有別於目標集團旗下的其他公司。根據本公司可獲得之資料，該等公司於2020年的財務貢獻與目標集團旗下的其餘公司相比並不重大。鑑於擔保目標集團已經包括推動目標集團之建築面積增長之所有主要經營公司以及有關除外公司對目標集團作出之財務貢獻並非重大，經與賣方公平磋商後，本公司認為，有關公司不納入擔保目標集團屬妥當。於收購事項交割後，上述除外公司將繼續為經擴大集團及業內其他物業管理公司提供諮詢服務，預期彼等於有關期間將不會產生任何重大損失。

有關協議訂約方的資料

買方

買方為一家於中國成立的有限責任公司及本公司的間接全資附屬公司。買方主要從事物業管理業務。

賣方

賣方為一家於中國成立的有限責任公司及主要從事提供諮詢服務業務。根據可得之公開資料及於最後實際可行日期，賣方分別由陳怡及葉淑君最終及實益擁有60%及40%權益。

擔保人

雪松集團為一家於中國成立的有限責任公司及主要從事地產開發及投資業務。根據可得之公開資料及於最後實際可行日期，雪松集團由張勁最終及實益擁有。

齊興合夥為於中國成立的有限合夥企業及成立之目的為投資目標集團的業務。根據可得之公開資料及於最後實際可行日期，齊興合夥的最終及實益權益約由蘇齊擁有32.32%、由劉桂鋒擁有25.9%、由淳正興擁有12.35%、由連漢才擁有5.93%、由代勇華擁有2.33%、由馬澤雁擁有1.90%、由李海玲擁有1.84%、由尹鋒擁有1.84%、由周姍姍擁有1.69%、由

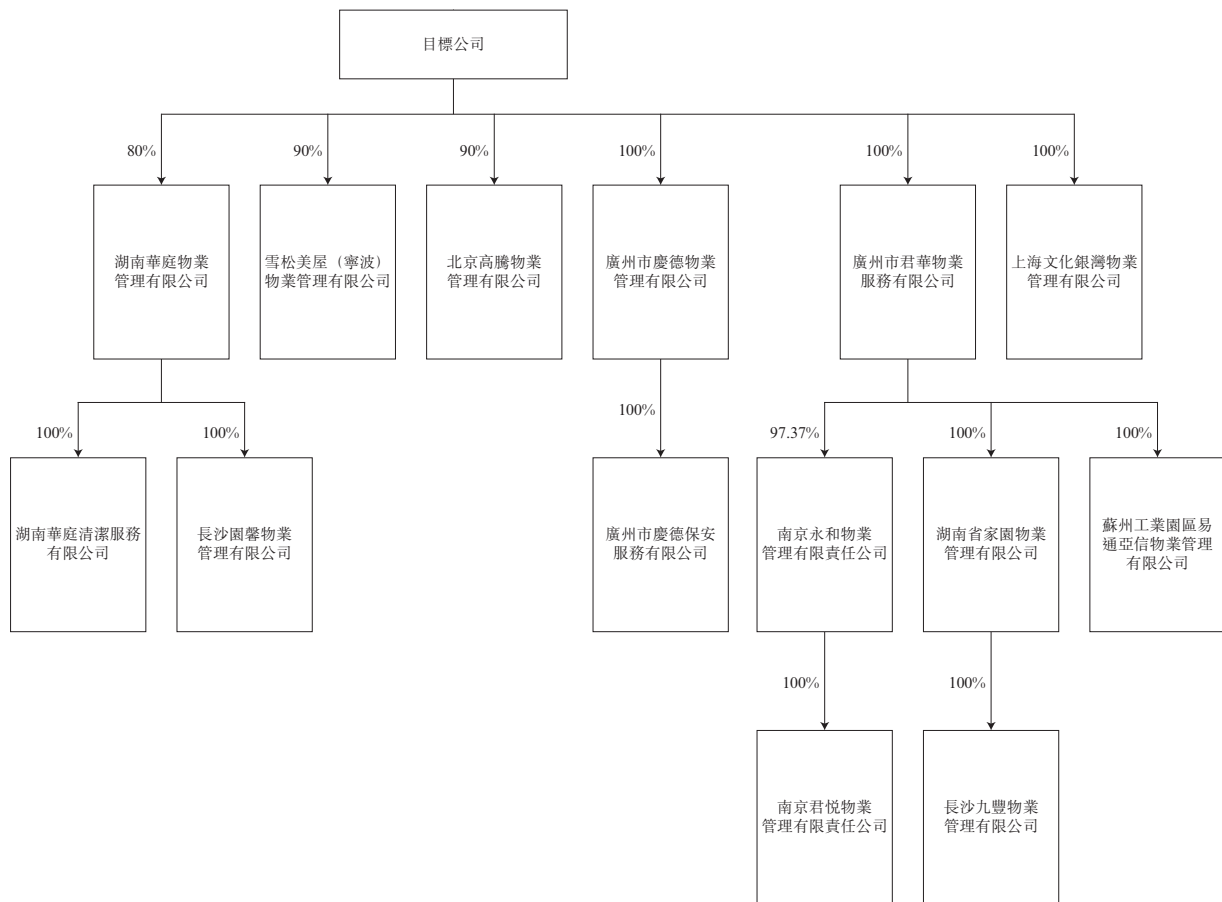
董事會函件

牛紅霞擁有1.69%、由向媛擁有1.48%、由張泉敏擁有1.27%、由呂凱擁有1.06%、由常青擁有0.85%、由陸常磊擁有0.85%、由羅旭擁有0.85%、由杜鐵軍擁有0.85%、由肖祥華擁有0.85%、由譚一萍擁有0.63%、由張新發擁有0.63%、由侯凱擁有0.63%、由唐俊擁有0.55%、由鐘寶劍擁有0.43%、由梅安平擁有0.43%、由周春秀擁有0.42%、由林佩甜擁有0.21%及由崔吉軍擁有0.21%。

目標集團

目標公司為一家於中國成立的有限責任公司及主要從事物業管理業務。

目標集團的簡化企業及股權架構載列如下：



雪松美屋(寧波)物業管理有限公司、北京高騰物業管理有限公司、廣州市君華物業服務有限公司、長沙園馨物業管理有限公司、南京永和物業管理有限責任公司、湖南省家園物

董事會函件

業管理有限公司、蘇州工業園區易通亞信物業管理有限公司、南京君悅物業管理有限責任公司及長沙九豐物業管理有限公司為於中國成立的有限公司及主要從事物業管理。

湖南華庭物業管理有限公司、雪松美屋(寧波)物業管理有限公司及北京高騰物業管理有限公司的少數股東分別為長沙德潤涵貿易有限公司、屠元偉及于洪波。長沙德潤涵貿易有限公司分別由尹鋒及尹斌持有90%及10%權益。上文所述之全部少數股東及彼等之最終實益擁有人為獨立第三方。

有關廣州市慶德物業管理有限公司、湖南華庭物業管理有限公司、上海文化銀灣物業管理有限公司、北京高騰物業管理有限公司及彼等附屬公司之資料於下文「進行收購事項的理由及裨益」一段披露。

於最後實際可行日期，除上述者外，目標集團擁有10間其他全資附屬公司及11間其他非全資附屬公司，相較目標集團之規模，該等公司屬不重大。

下表載列目標集團截至2020年12月31日止兩個年度的經審核綜合財務資料：

	截至2019年12月31 日止年度 (人民幣千元)	截至2020年12月31 日止年度 (人民幣千元)
收益	928,848	1,235,945
稅前淨利潤	95,912	140,849
稅後淨利潤	65,363	100,105

目標集團於2020年12月31日的經審核資產總值及資產淨值分別為約人民幣1,652,659,000元及人民幣927,739,000元。

誠如招股章程所披露，本集團訂立協議，以收購，其中包括，南京君悅物業管理有限責任公司、長沙九豐物業管理有限公司、長沙園馨物業管理有限公司及蘇州工業園區易通亞信物業管理有限公司(「標的實體」)的股權(「往績記錄期間內收購事項」)。

於收購協議日期，各標的實體為目標集團的成員公司及往績記錄期間內收購事項尚未交割。由於收購事項，就往績記錄期間內收購事項所訂立的相關協議將不再進行。然而，於交割時，各標的實體將成為本集團的附屬公司及標的實體的資產、負債及財務業績將併入本集團的合併財務報表內。

進行收購事項的理由及裨益

收購事項預計將使本集團快速實現在全國範圍內的在管面積拓展，完善公司的主營業務結構，形成多元化、多品牌的發展優勢；收購事項可產生協同效應，從而將本集團打造成為全國性、全業態、多品牌，全產業鏈發展的智慧運營服務商。收購事項可讓本公司為股東創造更大利益、價值及回報。

在管面積實現跨越式增長，快速拓展區域版圖

目標集團為全國領先的「智慧城市」服務運營商，截至2020年12月31日止，目標集團在管面積合計超過8,600萬平方米，在管項目合計超過1,000個。交割後，預計本集團整體在管面積將突破1.2億平方米。同時，目標集團已廣泛佈局於全國的各大城市群，包括華東區域、華南區域、中西部地區，該等項目可助力本集團迅速完成全國化戰略佈局。通過本次收購，本集團將進一步鞏固於粵港澳大灣區、長三角等區域的優勢地位，提升各區域的市場份額；同時，本次收購將使本集團在發展潛力極大的環渤海、中西部地區等重點區域實現快速拓展及覆蓋，並提升本集團於區域市場的競爭力。

多元化多品牌發展，全業態全產業鏈覆蓋

目標集團致力於整合多元化的物業管理業態，打造在商業、住宅、學校、醫院、市政及機關等不同業態的服務標準，構建在不同業態的核心競爭力及服務品牌。同時，目標集團下屬有多個知名物業企業品牌，在全國及各區域市場均擁有極高的品牌知名度，下屬品牌在住宅、城市公共空間、政府辦公樓、產業園區、學校、醫院等基礎設施的細分服務市場擁有極

大的市場號召力及影響力。交割後，憑藉目標集團優質的品牌補強，將大幅提升本集團的品牌力，為本集團實現規模化、專業化的拓展奠定堅實的基礎。

增強市場拓展能力，全面提升市場佔有率

目標集團是全國規模最大、拓展速度最快的企業之一，其擁有強大的內生式市場拓展能力。通過本次收購，本集團與目標集團將共同整合併共享市場資源，通過整合雙方市場拓展團隊，區域優勢的相互補充，將全面提升本集團的市場拓展能力，為公司成為物業運營頭部企業奠定堅實基礎。

目標集團的下屬企業在已佈局的城市群及多種業態中享有先發優勢，在部分區域市場中處於龍頭企業的地位。在本次收購後，本集團在中西部地區核心城市群的在管面積合共將超過5,000萬平方米，成為該區域市場佔有率領先的企業，實現區域中心的規模效應。

智慧科技全方位賦能發展，多種經營收入增長空間巨大

目標集團依託優質資源和雄厚技術力量自行開發智慧雲平台，通過智慧雲平台的使用，持續為商住、學校、醫院、城市公共空間等各業態的管理服務賦能，構建智慧城市新型服務生態圈。收購後，本集團將致力深化發展科技智能化服務，通過與目標集團的智慧雲平台的整合，將實現物業服務及城市服務的數字化、標準化、移動化、智能化功能，創領智慧城市美好生活新體驗。

通過本次收購，本集團將擁有更豐富的生活社區、商辦物業以及公建物業的客戶資源，依託本集團多種經營服務的強大業務優勢，本集團將全面整合目標集團在管項目的多種經營服務內容和資源，深度挖掘並提升目標集團在管項目多種經營服務的新增長點。通過資源的整合，本集團的多種經營服務收入將有望實現快速增長。

目標集團及旗下服務品牌簡介

目標集團成立於2001年，是雪松集團旗下「智慧城市」生活服務產業，是中國領先的「智慧城市」服務運營商。目標集團通過整合資源，打造商住、市政、學校、醫院等領域的專業服務體系和城市生活服務品牌，助力新型智慧城市建設，致力於提升城市人居生活環境。

目標集團旗下擁有逾10家一級知名物業企業和中國最大規模物業聯盟銀鑰匙聯盟。目標集團在全國範圍內服務面積超過8,600萬平方米，簽約加盟物業企業超過1,100家，業務覆蓋全國17個省份、109個城市，服務業主約3,100萬人。

下文所載為目標集團旗下核心業務城市生活服務品牌簡介：

1. 廣州慶德

目標集團旗下廣州市慶德物業管理有限公司（「廣州慶德」），創建於2000年，是專注於學校服務、醫院服務領域的城市生活服務品牌。2019年，廣州慶德榮列中國物業服務企業綜合實力500強第84名，連續三年被評為「中國物業服務百強企業」。被授予「中國教育物業管理優秀企業、中國醫院安全服務優秀企業、廣東省守合同重信用企業、廣州市先進集體、廣州市青年文明號、廣州市勞動關係和諧AAA級企業」等眾多殊榮。

作為第三方服務企業在學校、醫院服務領域目前已是市場領先者之一，致力於成為涵蓋全行業生命鏈的專業後勤服務供應商。目前已在學校、醫院、康養產業、行政事業單位、高端寫字樓等業態中廣闊佈局，業務遍佈廣州各大行政片區及周邊省市。

廣州慶德下設專業安保服務供應商 — 廣州市慶德保安服務有限公司，被評為廣州市「先進保安從業單位」和「新中國成立70週年大慶安保工作優秀保安從業單位」。

2. 湖南華庭

目標集團旗下湖南華庭物業管理有限公司(「湖南華庭」)，成立於2005年，是專注於市政清潔服務領域的城市生活服務品牌。下設湖南華庭清潔服務有限公司，是一家以物業清潔服務、道路環衛保潔、市政設施維護、城市橋樑隧道保潔、外牆清洗、石材養護等為主營業務的專業化品牌企業。

湖南華庭深耕市政清潔服務領域15年，具有豐富的清潔服務管理經驗。具有國家一級物業管理資質和一級清潔服務資質，通過ISO9001：2000質量管理體系、ISO14001：2004環境管理體系、GB/T28001職業健康管理認證，是長沙市物業服務企業十強、湖南省「市政環衛」清潔行業明星企業、湖南省清潔行業誠信企業、中國清潔服務行業百強企業。

3. 上海銀灣

上海文化銀灣物業管理有限公司(「上海銀灣」)成立於1996年，是目標集團旗下專注於商住服務領域的城市生活服務品牌。深耕物業行業24年，擁有國家一級物業管理資質，具備全國領先的社區生活綜合服務運營能力，現已成為中國最大的現代智慧物業服務品牌企業之一。旗下多個服務項目被評為物業管理優秀項目及示範項目(國家級3個、省級55個、市級286個)。上海銀灣業務遍佈全國15省50個城市，服務項目超過800個，服務業主超過2,000萬人。

鑑於目標集團的業務前景並憑藉其於創建先進技術服務平台方面的豐富經驗，董事認為，收購事項為提高本集團物業管理服務的服務品質及長期提升股東價值的投資良機。基於上文所述，董事認為，收購協議的條款及條件屬公平合理且按照正常商業條款訂立，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。

4. 北京高騰

北京高騰物業管理有限公司(下稱「北京高騰」)，成立於1999年，深耕市政服務領域20餘年，致力於政府機關後勤社會化管理，現已成為為首都國家黨政機關提供物業管理服務，以服務首都公安為特色的智慧市政服務品牌。北京高騰現有員工1,500人，服務足跡遍及北京市東城區、西城區、朝陽區、海澱區、豐台區、通州區等各大區域。以優良的服務、專業的素養和敬業的精神，為中央政法委、北京市公安局、刑偵科技大樓、人口管理總隊、出入境管理總隊、治安管理總隊、天安門地區分局、海澱看守所等60多個單位提供高品質服務。北京高騰的多個在管項目多次榮獲「全國物業管理示範項目」。

對本集團盈利、資產及負債的影響

於交割後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司，及其財務業績、資產及負債將併入本集團的綜合財務報表。預計收購事項將對本集團有以下財務影響：

資產及負債

誠如本通函附錄四所載的未經審核備考財務資料所說明，假設收購事項已於2020年12月31日交割，經擴大集團於2020年12月31日的資產總值將按備考基準由約人民幣4,228.5百萬元增加至約人民幣5,185.5百萬元，而經擴大集團於2020年12月31日的負債總額將按備考基準由約人民幣1,235.1百萬元增加至約人民幣1,968.9百萬元。經擴大集團的資產淨值將按備考基準由約人民幣2,993.5百萬元增加至約人民幣3,216.6百萬元。

盈利

基於本通函附錄二所載的目標公司截至2020年12月31日止三個年度的綜合財務資料，目標集團的合併收益分別為約人民幣546.4百萬元、人民幣928.8百萬元及人民幣1,235.9百萬元。目標集團截至2020年12月31日止三個年度的除稅後合併淨利潤分別為約人民幣28.5百萬元、人民幣65.4百萬元及人民幣100.1百萬元。

於交割後，預計本集團的收益及盈利將會增加。鑑於目標集團的業務前景，其在智能技術及發展多元化的物業管理業態的豐富經驗，預計收購事項日後將為經擴大集團的財務表現及貿易前景作出積極貢獻。

上市規則涵義

由於有關收購事項的一項或以上適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但全部均低於100%，故收購事項構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章的報告、公告、通函及股東批准的規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會以供股東考慮及酌情批准(其中包括)收購協議及其項下擬進行的交易。

董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就批准收購協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

收購事項交割與否取決於收購協議的先決條件能否達成且未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時應謹慎行事。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席股東特別大會(或其任何延會)並於會上投票的股東身份，本公司將自2021年6月29日(星期二)至2021年7月5日(星期一)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。如欲出席股東特別大會並於會上投票，務請於2021年6月28日(星期一)下午4時30分前將所有股份過戶文件連同有關股票呈交至本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

董事會函件

推薦意見

董事認為，收購協議及其項下擬進行的交易的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東於股東特別大會上投票贊成將提呈以批准收購協議及其項下擬進行的交易的決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此致

各股東 台照

承董事會命
合景悠活集團控股有限公司
主席
孔健岷

2021年6月17日

1. 本集團之財務資料概要

本集團截至2017年、2018年、2019年及2020年12月31日止年度之綜合財務資料已於以下文件披露，該等文件已刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kwgliving.com/)，並以引述方式收錄於本通函。

- 截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年4月30日止四個月之招股章程(第I-1至I-71頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1019/2020101900038_c.pdf

- 於2021年4月22日刊發本公司截至2020年12月31日止年度之年報(第101至179頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0422/2021042200760_c.pdf

2. 債務

債務及借款

於2021年4月30日(即於列印本通函之前就本債務聲明而言的最近期實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團有未償還的借款及租賃負債約為人民幣12,542,000元。其詳情載於下文：

	經擴大集團 人民幣千元
借款	
— 無抵押及無擔保	3,000
租賃負債	<u>9,542</u>
總計	<u><u>12,542</u></u>

或然負債

於2021年4月30日營業時間結束時，經擴大集團並無任何重大或然負債。

除上文所披露者及集團內公司間負債及於日常業務過程中產生之正常貿易應付款項外，於2021年4月30日營業時間結束時，經擴大集團並無任何其他已發行及發行在外，或已授權或以其他方式設立但尚未發行之債務證券、貸款或任何定期貸款(有抵押、無抵押、已擔保或其他方式)、任何其他借款或屬借款性質的債務，包括銀行透支

及任何承兌負債(正常商業票據除外)或其他類似債務、承兌信用證、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金之足夠性

經計及收購事項的影響及經擴大集團可用的財務資源，包括但不限於現有銀行結餘及現金、內部產生的資金及可用的信貸融資額度，董事認為，在並無不可預見的情況下，經擴大集團將擁有足夠營運資金以滿足自本通函日期起至少未來十二個月的需求。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況自2020年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起出現任何重大不利變動。

5. 經擴大集團之財務及貿易前景

本集團主要從事為住宅及非住宅物業提供綜合物業管理服務。

儘管於2020年初無法預料地爆發新型冠狀病毒導致中國物業市場的物業建設延誤，本集團的物業管理業務相對沒有受到影響，並已錄得與其業務表現一致的增長。於交割後，物業管理將仍然為經擴大集團的主要業務分部。預計透過持有目標公司的控股權，收購事項將令本集團可在全國範圍迅速擴大其在管建築面積，並加強在中國主要經濟區的業務佈局。董事會積極地認為，連同目標集團的優質品牌及目標集團提供的智能服務系統覆蓋範圍的擴大，本集團的市場競爭力及表現將會進一步得到提高，因此確保長期持續的財務前景。

展望未來，本集團將繼續積極地物色戰略性收購及投資機會，以於適當時進一步擴大其在住宅及非住宅物業管理服務市場上的市場份額，並亦將審慎管理其財務狀況以為股東維持可持續增長及帶來更大回報。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致合景悠活集團控股有限公司董事有關歷史財務資料的會計師報告

緒言

我們就第II-5至II-86頁所載雪松智聯科技集團有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)之歷史財務資料發表報告，該等資料包括目標集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年(「有關期間」)之合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表、目標集團於2018年、2019年及2020年12月31日之合併財務狀況表以及主要會計政策概要及其他說明資料(統稱「歷史財務資料」)。載於第II-5至II-86頁之歷史財務資料為本報告的組成部分，該等資料已予編製以供載入合景悠活集團控股有限公司(「貴公司」)日期為2021年6月17日有關 貴公司間接全資附屬公司廣東省合景悠活控股集團有限公司收購目標公司80%股權之通函(「通函」)內。

董事就歷史財務資料須承擔之責任

目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載編製基準編製真實而公平之歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

申報會計師之責任

我們的責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之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」執行工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否存在重大錯誤陳述作出合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選擇之程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤導致歷史財務資料出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註2.1所載編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關內部監控，以設計適當程序，但目的並非對實體內部控制是否有效發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策是否恰當及作出會計估計是否合理，以及評價歷史財務資料之整體列報方式。

我們相信，我們所取得的憑證可充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1所載編製基準真實公平反映目標集團於2018年、2019年及2020年12月31日的財務狀況以及目標集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第II-4頁所界定之相關財務報表作出調整。

股息

我們已參閱歷史財務資料附註11，當中列明目標公司並未就有關期間派付任何股息。

概無目標公司的歷史財務報表

於本報告日期，目標公司自其註冊成立日期以來未曾編製法定財務報表。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2021年6月17日

I 歷史財務資料**歷史財務資料之編製**

下文載列構成本會計師報告組成部分之歷史財務資料。

目標集團於有關期間之財務報表(歷史財務資料以此為依據)乃由安永會計師事務所根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港審計準則審計(「**相關財務報表**」)。

歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，及除另有指明外，所有數值均零整至最接近的千位(人民幣千元)。

合併損益及其他全面收益表

	第二節 附註	截至12月31日止年度		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	5	546,357	928,848	1,235,945
銷售成本		<u>(449,542)</u>	<u>(731,151)</u>	<u>(969,567)</u>
毛利		96,815	197,697	266,378
其他收入及收益	5	5,991	7,885	16,688
銷售及分銷開支		(959)	(1,618)	(656)
行政開支		(51,134)	(97,733)	(117,453)
其他開支		(7,246)	(10,135)	(22,259)
融資成本	7	(342)	(206)	(1,873)
應佔一間聯營公司之利潤		<u>—</u>	<u>22</u>	<u>24</u>
稅前利潤	6	43,125	95,912	140,849
所得稅開支	10	<u>(14,634)</u>	<u>(30,549)</u>	<u>(40,744)</u>
年內利潤及全面收益總額		<u><u>28,491</u></u>	<u><u>65,363</u></u>	<u><u>100,105</u></u>
以下各方應佔：				
目標公司擁有人		29,403	57,384	89,040
非控股權益		<u>(912)</u>	<u>7,979</u>	<u>11,065</u>
		<u><u>28,491</u></u>	<u><u>65,363</u></u>	<u><u>100,105</u></u>
目標公司普通股擁有人應佔每股盈利				
基本及攤薄	12	<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>

合併財務狀況表

	第二節 附註	截至12月31日止年度		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	9,868	16,411	11,269
投資物業	14	2,560	5,892	6,234
使用權資產	15	3,100	2,285	4,534
商譽	16	93,512	293,617	525,852
其他無形資產	17	25,017	75,012	150,796
對一間聯營公司的投資	18	—	1,000	—
遞延稅項資產	19	6,558	5,981	9,423
預付款項	21	38,189	13,568	5,800
非流動資產總額		178,804	413,766	713,908
流動資產				
貿易應收款項	20	176,107	335,649	478,990
預付款項、其他應收款項及其他資產	21	50,916	254,157	154,298
應收一名股東款項	21	—	—	98,912
按公允價值計入損益之金融資產	22	13,734	1,536	20,558
受限制現金	23	—	2,264	3,320
現金及現金等價物	23	47,216	191,184	182,673
流動資產總額		287,973	784,790	938,751
流動負債				
貿易應付款項	24	46,525	91,899	124,246
其他應付款項及應計項目	25	312,821	729,706	353,306
合約負債	5	66,720	114,355	116,532
計息銀行及其他借款	26	1,000	14,941	7,263
租賃負債	15	702	712	1,273
應付稅項		15,500	51,297	82,738
流動負債總額		443,268	1,002,910	685,358
流動資產／(負債)淨額		(155,295)	(218,120)	253,393
資產總值減流動負債		23,509	195,646	967,301

合併財務狀況表(續)

	第二節 附註	截至12月31日止年度		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動負債				
租賃負債	15	2,243	1,411	3,160
計息銀行及其他借款	26	—	63	—
遞延稅項負債	19	<u>5,380</u>	<u>18,184</u>	<u>36,402</u>
非流動負債總額		<u>7,623</u>	<u>19,658</u>	<u>39,562</u>
資產淨額		<u>15,886</u>	<u>175,988</u>	<u>927,739</u>
權益				
股本	27	15,000	99,589	787,500
儲備	28	<u>(2,481)</u>	<u>54,903</u>	<u>112,913</u>
歸屬於目標公司擁有人的權益		12,519	154,492	900,413
非控股權益		<u>3,367</u>	<u>21,496</u>	<u>27,326</u>
權益總額		<u>15,886</u>	<u>175,988</u>	<u>927,739</u>

合併權益變動表

截至2018年12月31日止年度

	目標公司擁有人應佔						
	已發行股本	資本儲備*	法定盈餘 公積金*	留存利潤/ (累計虧損)*	合計	非控股權益	權益總額
	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
於2018年1月1日	15,000	—	1,135	(34,152)	(18,017)	(1,470)	(19,487)
年內利潤/(虧損)	—	—	—	29,403	29,403	(912)	28,491
年內全面收益/(虧損)總額	—	—	—	29,403	29,403	(912)	28,491
收購附屬公司(附註29)	—	—	—	—	—	8,882	8,882
收購非控股權益	—	1,133	—	—	1,133	(3,133)	(2,000)
撥入法定儲備金	—	—	4,218	(4,218)	—	—	—
於2018年12月31日	<u>15,000</u>	<u>1,133</u>	<u>5,353</u>	<u>(8,967)</u>	<u>12,519</u>	<u>3,367</u>	<u>15,886</u>

截至2019年12月31日止年度

	目標公司擁有人應佔						
	已發行股本	資本儲備*	法定盈餘 公積金*	留存利潤/ (累計虧損)*	合計	非控股權益	權益總額
	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
於2019年1月1日	15,000	1,133	5,353	(8,967)	12,519	3,367	15,886
年內利潤	—	—	—	57,384	57,384	7,979	65,363
年內全面收益總額	—	—	—	57,384	57,384	7,979	65,363
來自一名股東的注資(附註27)	84,589	—	—	—	84,589	—	84,589
收購附屬公司(附註29)	—	—	—	—	—	10,923	10,923
出售一間附屬公司(附註30)	—	—	—	—	—	287	287
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	(1,060)	(1,060)
撥入法定儲備金	—	—	6,466	(6,466)	—	—	—
於2019年12月31日	<u>99,589</u>	<u>1,133</u>	<u>11,819</u>	<u>41,951</u>	<u>154,492</u>	<u>21,496</u>	<u>175,988</u>

合併權益變動表(續)

截至2020年12月31日止年度

	目標公司擁有人應佔				合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	已發行股本 人民幣千元	資本儲備* 人民幣千元	法定盈餘 公積金* 人民幣千元	留存利潤* 人民幣千元			
於2020年1月1日	99,589	1,133	11,819	41,951	154,492	21,496	175,988
年內利潤	—	—	—	89,040	89,040	11,065	100,105
年內全面收益總額	—	—	—	89,040	89,040	11,065	100,105
來自股東的注資(附註27)	687,911	—	—	—	687,911	—	687,911
收購附屬公司(附註29)	—	—	—	—	—	10,567	10,567
收購非控股權益	—	(31,030)	—	—	(31,030)	(16,204)	(47,234)
出售一間附屬公司(附註30)	—	—	—	—	—	522	522
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	(120)	(120)
撥入法定儲備金	—	—	7,979	(7,979)	—	—	—
於2020年12月31日	<u>787,500</u>	<u>(29,897)</u>	<u>19,798</u>	<u>123,012</u>	<u>900,413</u>	<u>27,326</u>	<u>927,739</u>

* 該等儲備賬包括分別於2018年、2019年及2020年12月31日的合併財務狀況表內的負儲備人民幣2,481,000元、儲備人民幣54,903,000元及人民幣112,913,000元。

合併現金流量表

	第二節 附註	截至12月31日止年度		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動所得現金流量				
稅前利潤		43,125	95,912	140,849
調整：				
銀行利息收入	5	(68)	(202)	(725)
融資成本	7	342	206	1,873
計入損益的金融資產公允價值收益	5	(104)	(36)	(59)
金融資產所得款項的投資收入	5	(136)	(140)	(434)
投資物業公允價值變動	5	(394)	(82)	(217)
貿易應收款項減值	6	3,914	4,033	6,678
預付款項、其他應收款項及其他 資產減值	6	1,975	2,299	3,804
物業、廠房及設備折舊	6	2,489	4,729	5,958
其他無形資產攤銷	6	2,695	9,254	20,627
使用權資產折舊	6	447	983	1,419
應佔一間聯營公司利潤		—	(22)	(24)
出售一間聯營公司的虧損	6	—	—	44
出售附屬公司收益	6	—	(492)	(637)
議價收購一間附屬公司的收益	5	(2,198)	—	—
出售物業、廠房及設備項目的 (收益)/虧損	6	(38)	162	4,730
		52,049	116,604	183,886
貿易應收款項增加		(61,562)	(90,683)	(135,576)
預付款項、其他應收款項及其他 資產減少/(增加)		8,951	(170,416)	28,106
受限制現金減少/(增加)		—	6,631	(1,056)
貿易應付款項增加		13,024	34,903	30,281
合約負債增加/(減少)		35,259	(983)	(6,521)
其他應付款項及應計項目 增加/(減少)		5,800	323,421	(308,545)
經營所得/(所用)現金		53,521	219,477	(209,425)
銀行利息收入		68	202	725
已付所得稅		(21,549)	(9,154)	(24,137)
經營活動所得/(所用)現金流量淨額		32,040	210,525	(232,837)

合併現金流量表(續)

	第二節 附註	截至12月31日止年度		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
投資活動所得現金流量				
出售物業、廠房及設備項目所得款項		127	1,957	343
出售附屬公司	30	—	(185)	(1,703)
購買物業、廠房及設備項目		(5,429)	(3,724)	(4,244)
購買其他無形資產項目		(5,338)	(684)	(1,654)
購買投資物業		(2,166)	(3,250)	(125)
按公允價值計入損益之金融資產的 買入及投資收入，淨額		(13,494)	—	(18,529)
出售物業、廠房及設備項目的所得 款項		—	12,374	—
收購附屬公司，扣除已收購現金	29	(23,659)	(157,182)	(377,815)
收購非控股權益		<u>(2,000)</u>	<u>—</u>	<u>(47,234)</u>
投資活動所用現金流量淨額		<u>(51,959)</u>	<u>(150,694)</u>	<u>(450,961)</u>
融資活動所得現金流量				
新銀行及其他貸款		—	11,304	12,379
銀行及其他貸款還款		—	(9,500)	(21,670)
發行股份所得款項		—	84,589	687,911
租賃付款的本金部分		(571)	(1,091)	(1,546)
已付銀行貸款利息		(247)	(105)	(1,667)
已付非控股股東股息		<u>—</u>	<u>(1,060)</u>	<u>(120)</u>
融資活動所得／(所用)現金流量淨額		<u>(818)</u>	<u>84,137</u>	<u>675,287</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		(20,737)	143,968	(8,511)
年初現金及現金等價物		<u>67,953</u>	<u>47,216</u>	<u>191,184</u>
年末現金及現金等價物		<u><u>47,216</u></u>	<u><u>191,184</u></u>	<u><u>182,673</u></u>

合併現金流量表(續)

	第二節 附註	截至12月31日止年度		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
現金及現金等價物分析				
現金及銀行結餘		<u>47,216</u>	<u>191,184</u>	<u>182,673</u>
合併財務狀況表及現金流量表載列 的現金及現金等價物		<u>47,216</u>	<u>191,184</u>	<u>182,673</u>

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

雪松智聯科技集團有限公司(「目標公司」)為一間於2014年7月29日在中華人民共和國(「中國」)成立的有限責任公司。其註冊地址為中國廣東省廣州市白雲區恒駿街4號405房自編12號。

目標公司為投資控股公司。於有關期間內，目標公司附屬公司於中國從事提供住宅物業管理服務及非住宅物業管理服務。

目標公司董事認為，目標公司的直接及最終控股公司為廣州市祥泰商務管理有限公司(「廣州祥泰」)。

於本報告日期，目標公司於其附屬公司中擁有直接及間接權益，所有附屬公司均為私營有限責任公司，其詳情載列如下：

公司名稱	附註	註冊成立／成立地點及日期以及經營地點	已發行普通股／註冊股本之面值	目標公司應佔股權百分比		主要業務
				直接	間接	
北京高騰物業管理有限公司#(「北京高騰」)	(1)	中國／中國內地 1999年3月15日	人民幣30,000,000元	90	—	物業管理
上海文化銀灣物業管理有限公司#(「上海銀灣」)	(2)	中國／中國內地 1998年10月23日	人民幣5,500,000元	100	—	物業管理
貴州銀灣物業管理有限公司#	(2)	中國／中國內地 2008年11月19日	人民幣5,000,000元	—	100	物業管理
江西銀灣物業管理有限公司#(「江西銀灣」)	(3)	中國／中國內地 2008年11月4日	人民幣16,000,000元	—	100	物業管理
廣西銀灣物業管理有限公司#	(2)	中國／中國內地 1996年9月18日	人民幣16,000,000元	—	100	物業管理
河南銀灣物業管理有限公司#	(2)	中國／中國內地 2009年6月30日	人民幣6,000,000元	—	100	物業管理
四川銀灣物業管理有限公司#	(2)	中國／中國內地 2011年6月3日	人民幣1,000,000元	—	100	物業管理
安徽銀灣物業管理有限公司#	(2)	中國／中國內地 2012年4月24日	人民幣1,000,000元	—	100	物業管理

公司名稱	附註	註冊成立／成立 地點及日期以及 經營地點	已發行普通股 ／註冊股本之 面值	目標公司應佔 股權百分比		主要業務
				直接	間接	
江蘇銀灣物業管理有限 公司 [#]	(2)	中國／中國內地 2012年3月31日	人民幣5,000,000元	—	100	物業管理
濟南嘉馨物業管理有限 公司 [#]	(2)	中國／中國內地 2015年1月12日	人民幣500,000元	—	100	物業管理
衡陽市銀灣和諧物業管 理有限公司 [#]	(4)	中國／中國內地 2020年11月3日	人民幣1,000,000元	—	51	物業管理
雪松美屋(寧波)物業管 理有限公司 [#] (「雪松 美屋」)	(5)	中國／中國內地 1999年9月30日	人民幣11,000,000元	90	—	物業管理
寧波市海曙開明物業服 務有限公司 [#]	(6)	中國／中國內地 1997年4月24日	人民幣575,000元	—	90	物業管理
寧波美屋保安服務有限 公司 [#]	(7)	中國／中國內地 2013年1月6日	人民幣10,000,000元	—	90	物業管理
寧波江北美屋物業管理 有限公司 [#]	(8)	中國／中國內地 2002年5月16日	人民幣300,000元	—	63	物業管理
廣州市慶德物業管理有 限公司 [#]	(9)	中國／中國內地 2002年4月27日	人民幣60,000,000元	100	—	物業管理
廣州市慶德保安服務有 限公司 [#] (「慶德保 安」)	(10)	中國／中國內地 2015年8月14日	人民幣10,000,000元	—	100	保安服務
廣東宏順物業服務有限 公司 [#] (「廣東宏順」)	(11)	中國／中國內地 2007年1月11日	人民幣51,800,000元	—	51	物業管理
湖南華庭物業管理有限 公司 [#] (「湖南華庭」)	(12)	中國／中國內地 2004年5月24日	人民幣20,000,000元	80	—	物業管理
湖南華庭清潔服務有限 公司 [#]	(12)	中國／中國內地 2014年5月29日	人民幣20,010,000元	—	80	物業管理

公司名稱	附註	註冊成立／成立 地點及日期以及 經營地點	已發行普通股 ／註冊股本之 面值	目標公司應佔 股權百分比		主要業務
				直接	間接	
長沙園馨物業管理有限 公司#	(12)	中國／中國內地 2010年2月5日	人民幣600,000元	—	80	物業管理
廣州市君華物業服務 有限公司#	(13)	中國／中國內地 2001年5月15日	人民幣5,000,000元	100	—	物業管理
舟山市普陀區眾安物業 有限責任公司#(「舟 山眾安」)	(8)	中國／中國內地 2005年10月17日	人民幣3,000,000元	—	90	物業管理
舟山市銀廈物業管理 有限公司#(「舟山銀 廈」)	(1)	中國／中國內地 1998年11月9日	人民幣3,000,000元	—	100	物業管理
湖南省家園物業管理 有限公司#	(14)	中國／中國內地 2001年1月8日	人民幣76,000,000元	—	100	物業管理
蘇州依士達物業管理 有限公司#	(15)	中國／中國內地 2005年4月20日	人民幣5,000,000元	—	100	物業管理
長沙九豐物業管理有限 公司#	(14)	中國／中國內地 2005年4月26日	人民幣3,000,000元	—	100	物業管理
蘇州工業園區易通亞信 物業管理有限公 司#(「易通亞信」)	(16)	中國／中國內地 1998年3月2日	人民幣3,000,000元	—	100	物業管理
南京永和物業管理有限 責任公司#	(17)	中國／中國內地 1994年6月21日	人民幣5,000,000元	—	97.37	物業管理
南京君悅物業管理有限 責任公司#	(18)	中國／中國內地 2002年4月25日	人民幣500,000元	—	97.37	物業管理
上海長物網絡科技有限 公司#(「上海長物」)	(1)	中國／中國內地 2015年5月28日	人民幣1,000,000元	100	—	技術
廣州松雲智慧城市科技 有限公司#	(19)	中國／中國內地 2018年2月13日	人民幣10,000,000元	100	—	技術

公司名稱	附註	註冊成立／成立地點及日期以及經營地點	已發行普通股／註冊股本之面值	目標公司應佔股權百分比		主要業務
				直接	間接	
上海銀鑰匙網絡有限公司#(「上海銀鑰匙」)	(1)	中國／中國內地 2016年3月3日	人民幣14,286,000元	67.8	—	技術
上海盛物企業管理諮詢有限公司#	(1)	中國／中國內地 2014年6月27日	人民幣5,000,000元	—	67.8	管理諮詢
廣東銀灣物業服務有限公司#(「廣東銀灣」)	(20)	中國／中國內地 2018年7月12日	人民幣1,000,000元	—	100	物業管理

該等公司的英文名稱乃由目標公司董事盡最大努力對該等公司中文名稱翻譯所得，乃因其並無正式英文名稱。

附註：

- (1) 該等實體於2020年被目標集團收購，且尚未委任核數師發佈截至2020年12月31日止年度法定財務報表的審核報告。
- (2) 該等實體於2019年被目標集團收購，且尚未委任核數師發佈截至2019年及2020年12月31日止年度法定財務報表的審核報告。
- (3) 該實體於2019年被目標集團收購。該實體截至2019年12月31日止年度之法定財務報表乃根據中國公認會計準則(「中國公認會計準則」)及法規編製，且已由永拓會計師事務所(特殊普通合伙)廣西分所審核。
- (4) 該實體於2020年成立，且尚未委任核數師發佈截至2020年12月31日止年度法定財務報表的審核報告。
- (5) 該實體於2018年被目標集團收購。該實體截至2018年12月31日止年度之法定財務報表乃根據中國公認會計準則及法規編製，且已由寧波眾信聯合會計師事務所(普通合伙)審核。該實體截至2019年12月31日止年度之法定財務報表乃根據中國公認會計準則及法規編製，且已由寧波瑞鴻會計師事務所(普通合伙)審核。該實體截至2020年12月31日止年度之法定財務報表乃根據中國公認會計準則及法規編製，且已由中會華(寧波)會計師事務所有限公司審核。
- (6) 該實體於2018年被目標集團收購，且尚未委任核數師發佈截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度法定財務報表的審核報告。

- (7) 該實體於2018年被目標集團收購。該實體截至2019年12月31日止年度之法定財務報表乃根據中國公認會計準則及法規編製，且已由寧波瑞鴻會計師事務所(普通合夥)審核。該實體截至2020年12月31日止年度之法定財務報表乃根據中國公認會計準則及法規編製，且已由中會華(寧波)會計師事務所有限公司審核。
- (8) 該實體於2018年被目標集團收購。該實體截至2020年12月31日止年度之法定財務報表乃根據中國公認會計準則及法規編製，且已由中會華(寧波)會計師事務所有限公司審核。
- (9) 該實體於2017年被目標集團收購。該實體截至2018年及2019年12月31日止年度之法定財務報表乃根據中國公認會計準則及法規編製，且已由廣州悅禾會計師事務所(普通合夥)審核。
- (10) 該實體於2018年被目標集團收購。該實體截至2018年及2019年12月31日止年度之法定財務報表乃根據中國公認會計準則及法規編製，且已由廣州悅禾會計師事務所(普通合夥)審核。
- (11) 該實體於2018年被目標集團收購。該實體截至2019年12月31日止年度之法定財務報表乃根據中國公認會計準則及法規編製，且已由廣東德佑會計師事務所(普通合夥)審核。
- (12) 該等實體於2017年被目標集團收購，且尚未委任核數師發佈截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度法定財務報表的審核報告。
- (13) 該實體於2001年成立。該實體截至2019年12月31日止年度之法定財務報表乃根據中國公認會計準則及法規編製，且已由廣州皓程會計師事務所有限公司審核。
- (14) 該等實體於2015年被目標集團收購，且尚未委任核數師發佈截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度法定財務報表的審核報告。
- (15) 該實體於2015年被目標集團收購。該實體截至2019年12月31日止年度之法定財務報表乃根據中國公認會計準則及法規編製，且已由蘇州德衡會計師事務所(普通合夥)審核。
- (16) 該實體於2018年被目標集團收購。該實體截至2018年12月31日止年度之法定財務報表乃根據中國公認會計準則及法規編製，且已由蘇州億鑫會計師事務所(普通合夥)審核。
- (17) 該等實體於2016年被目標集團收購。該實體截至2019年12月31日止年度之法定財務報表乃根據中國公認會計準則及法規編製，且已由廣州皓程會計師事務所有限公司審核。

- (18) 該等實體於2016年被目標集團收購，且尚未委任核數師發佈截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度法定財務報表的審核報告。
- (19) 該實體於2018年成立，且尚未委任核數師發佈截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度法定財務報表的審核報告。
- (20) 該等實體於2020年被目標集團收購，且尚未委任核數師發佈截至2020年12月31日止年度法定財務報表的審核報告。

2.1 呈列基準

歷史財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計原則編製。目標集團於整個有關期間內編製歷史財務資料時，已採納於有關期間開始之會計期間生效之所有香港財務報告準則，連同相關的過渡性條文。

歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製，惟投資物業乃按公允價值計量。

此等財務報表乃以人民幣呈列。除另有指明外，所有價值均四捨五入至最接近之千人民幣。

2.2 已發佈但尚未生效的香港財務報告準則

目標集團並未在歷史財務資料中應用下列已發佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號修訂本	引用概念框架 ²
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2階段 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修 訂本(2011)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售 或注資 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第17號修訂本	保險合約 ³ 、 ⁶
香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動 ³ 、 ⁵
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第37號修訂本	繁瑣合約 — 履行合約的成本 ²
香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9 號、香港財務報告準則第16號隨附說明例子及 香港會計準則第41號修訂本 ²

¹ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，但可以採納

⁵ 作為香港會計準則第1號之修訂的結果，香港詮釋第5號財務報表的呈報 — 借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類已於2020年10月進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

⁶ 作為於2020年10月頒佈的香港財務報告準則第17號之修訂的結果，於2023年1月1日之前開始的年度期間，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以延長允許保險人應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號的暫時豁免

目標集團正對該等新訂及經修訂香港財務報告準則於初步應用時的影響進行評估。迄今為止，目標集團認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對目標集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

2.3 主要會計政策概要

編製歷史財務資料採用的主要會計政策載於下文。該等政策在所呈報的所有有關期間內貫徹應用。香港財務報告準則第16號「租賃」於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效，且允許提前採用。目標集團於整個有關期間一直貫徹應用香港財務報告準則第16號。

附屬公司

附屬公司為由目標公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。

當目標公司對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過運用支配投資對象的權力(即目標公司當時獲賦予當前能力可主導投資對象相關活動的現有權利)影響該等回報時，即屬取得控制權。

倘目標公司於投資對象直接或間接擁有的投票權或類似權利未能佔大多數，則目標集團於評估其是否擁有支配投資對象的權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票權持有人訂立的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 目標公司的投票權及潛在投票權。

倘事實及情況顯示上述三項控制權因素其中一項或多項有變，屆時目標公司便會重新評估是否仍然控制投資對象。附屬公司擁有權益的變動(並無失去控制權)入賬列作權益交易。附屬公司的業績按已收及應收股息計入目標公司損益。目標公司於附屬公司的投資若根據香港財務報告準則第5號分類為持作出售之非流動資產及已終止業務並非分類為持作出售，即以成本減任何減值虧損列賬。

於一家聯營公司的投資

聯營公司為目標集團一般擁有不少於20%股本投票權的長期權益，並能對其發揮重大影響力的實體。重大影響力為參與投資對象財政及經營政策決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策。

目標集團於一家聯營公司的投資乃按以權益會計法計算之目標集團應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表內列賬。如會計政策存有差異，將作出相應調整。

目標集團應佔一家聯營公司收購後業績和其他全面收入分別計入綜合損益表及綜合其他全面收入內。此外，倘直接於一家聯營公司的權益確認變動，則目標集團會於綜合權益變動表確認其應佔的任何變

動(如適用)。目標集團與其聯營公司進行交易而出現的未實現收益及虧損會互相抵銷，金額以目標集團於聯營公司的投資為限，但如果未實現虧損證明所轉讓資產發生減值則除外。收購聯營公司產生的商譽計入目標集團於聯營公司的投資的一部分。

受共同控制以外之業務併購及商譽

業務併購乃使用收購法入賬。所轉讓的代價乃以收購日期的公允價值計量，該公允價值為目標集團所轉讓的資產於收購日期的公允價值、目標集團自被收購方的前度擁有人承擔的負債，及目標集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。就各業務併購中，目標集團選擇是否以公允價值或被收購方可辨識資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分乃按公允價值計量。相關收購成本於產生時支銷。

當所購入的業務及資產包括一項投入及實質性流程，其共同對創造產出的能力作出重大貢獻，目標集團確定其已收購一項業務。

當目標集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定用途，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務併購分階段進行，先前持有的股權應按收購日期公允價值重新計量，所產生任何收益或虧損於損益確認。

收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允價值確認。分類為資產或負債的或然代價，按公允價值計量，其公允價值變動於損益確認。分類為權益的或然代價，毋須重新計量，其後結算在權益中入賬。

商譽初步按成本計量，而成本乃指所轉讓代價、就非控股權益確認的金額及目標集團以往持有被收購公司的股權的任何公允價值的總和超出所購入可辨識資產及所承擔負債淨額的差額。倘此代價與其他項目的總和低於所收購淨資產的公允價值，則經重新評估後的差額於損益確認為議價購買收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽於每年測試減值，倘發生事件或情況變化顯示賬面值可能減值時更頻密地測試減值。目標集團於12月31日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，於業務合併中購入的商譽自收購日期起分配至目標集團預期從合併的協同效益中獲益的各項現金產生單位或現金產生單位組別，而不論目標集團其他資產或負債是否撥入該等單位或單位組別。

減值乃藉評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損於下一期間不作撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)及該出售單位中的業務一部分,則於釐定出售收益或虧損時,與該已出售業務相關的商譽計入該業務的賬面值。在此情況下出售的商譽根據所出售業務相關價值及所保留現金產生單位的部分計量。

公允價值計量

目標集團於各報告期末按公允價值計量其投資物業。公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公允價值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為目標集團可進入之市場。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者於資產或負債定價所用的假設計量(即假設市場參與者會以最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價值計量須計及市場參與者透過最大限度使用該資產達致最佳用途,或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

目標集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允價值的估值方法,以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務資料計量或披露公允價值的資產及負債乃基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公允價值層級分類:

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 按估值技術計量,而對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據可直接或間接觀察得出
- 第三級 — 按估值技術計量,而對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據不可觀察得出

就按經常性基準於財務資料確認的資產及負債而言,目標集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同層級轉移。

非金融資產的減值

倘有跡象顯示資產出現減值,或一項資產須每年作出減值測試(不包括遞延稅項資產及金融資產),則估計資產的可收回數額。一項資產的可收回數額即資產或現金產生單位的使用價值與其公允價值減出售成本中的較高者,並就個別資產釐定,除非資產不產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別的現金流入,而在此情況下,則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回數額。

倘一項資產的賬面金額超過其可收回數額，方會確認減值虧損。於估算使用價值時，估計未來現金流量以稅前折現率折現為現值，稅前折現率反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險的評估。減值虧損於產生期間自損益表內與減值資產功能一致的開支類別扣除。

於各個報告期末均作出評估，確定是否有任何跡象顯示之前確認的減值虧損是否不再存在或已減少。倘有該等跡象，則估計可收回數額。一項資產(商譽除外)之前確認的減值虧損僅於釐定該資產的可收回數額所用的估計出現變動時，方會撥回，然而，撥回數額不會超過倘之前年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面金額(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損計入產生撥回的期間的損益表。

關聯方

任何一方如屬以下情況，即視為目標集團的關聯方：

- (a) 該方為個人或其家族近親並
 - (i) 控制或共同控制目標集團；
 - (ii) 對目標集團行使重大影響力；或
 - (iii) 為目標集團或其母公司的主要管理人員中的其中一名成員；

或

- (b) 該方為下列任何條件適用的實體：
 - (i) 該實體與目標集團為相同集團的成員公司；
 - (ii) 一個實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與目標集團為相同第三方的合營企業；
 - (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為目標集團或與目標集團有關實體為僱員福利設立的退休福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)所指個人對該實體行使重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理人員中的其中一名成員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向目標集團或目標集團的母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備項目乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備的成本包括其購買價格及令該項資產達至其預期使用的運作狀況及運送至其位置的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，如修理與維護費用等，一般均會計入該等支出產生期間的損益表內。倘達成確認條件的情況下，主要測檢的開支則於資產的賬面值資本化為置換。倘物業、廠房及設備的重大部分須分段置換，則目標集團確認該等部分為具有特別可使用年期之個別資產，並相應計提折舊。

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。就此而言，主要年度折舊率如下：

不包括使用權資產的樓宇	3%至5%
廠房及機器	10%至33%
傢俬及辦公室設備	18%至33%
不包括使用權資產的汽車	10%至46%

倘一項物業、廠房及設備各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基礎分配至各部分，而每部分將作個別折舊。至少於每個財政年度結束時審閱剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

初始確認的一項物業、廠房及設備(包括任何重大部分)在出售或預期使用或出售而不再產生未來經濟利益時，將終止確認。年內終止確認的資產因其出售或報廢並在損益表確認的任何收益或虧損，乃有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

投資物業

投資物業指土地及樓宇之權益，該等土地及樓宇持作賺取租金收入及／或資本增值，而非用作生產或供應貨物或服務或作行政管理用途；或在日常業務中進行出售。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初步確認後，投資物業即按公允價值列賬，從而反映在報告期末之市場狀況。

投資物業公允價值變動產生之收益或虧損於產生年度計入損益。

棄置或出售投資物業之任何收益或虧損於棄置或出售年度在損益表確認。

無形資產(商譽除外)

獨立購入的無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產成本為於收購日期的公允價值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟年期內攤

銷，並評估是否有跡象顯示無形資產可能出現減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度結束時檢討一次。

軟件

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於其3至10年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

於業務合併中獲得的物業管理合約

於業務合併中獲得的物業管理合約乃按於收購日期的公允價值確認，並於其3年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

於業務合併中獲得的客戶關係

於業務合併中獲得的客戶關係乃按於收購日期的公允價值確認，並於其十年的估計可使用年期內按直線法攤銷。目標集團參照其行業經驗並且考慮過往客戶流失情況以及物業管理合約的預期重續模式，估算客戶關係的可使用年期和斷定攤銷期。

商標

業務合併過程中收購的商標於收購日按公允價值確認並於彼等估計可使用年期(10年)內按直線法進行攤銷。

租賃

目標集團於合約開始時評估合約是否為一項租賃或包含一項租賃。倘合約在一段時間內轉移使用一項獲識別資產的控制權以換取代價，則該合約為一項租賃或包含一項租賃。

目標集團作為承租人

目標集團對所有租賃(短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。目標集團就租賃付款確認租賃負債，使用權資產指使用相關資產的權利。當訂立或重新評估包含租賃部分及非租賃部分的合約時，目標集團採納的可行權宜辦法不分開非租賃部分，並將租賃部分及相關非租賃部分(如物業租賃的物業管理服務)作為單一租賃部分作會計處理。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)獲確認。使用權資產(與樓宇及汽車有關)按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已產生初始直接成本，以及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租

賃優惠。在適用情況下，使用權資產的成本亦包括用於拆除及移除相關資產或復原相關資產或其所在場地的成本估計。使用權資產按其租期和估計可使用年期中的較短者以直線法計提折舊和攤銷，具體如下：

樓宇	2至17年
汽車	1年

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉移至目標集團或成本反映購買選擇權的行使，折舊則以有關資產的估計可使用年期計算。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括目標集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映目標集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，目標集團應用其租賃開始日期的增量借款利率計算，原因為租賃內含利率無法確定。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘有修改、租期變動、租賃付款變動(如由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動)或購買相關資產選擇權的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

目標集團對其樓宇及汽車的短期租賃(即該等自開始日期起計租期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。其亦將低價值資產租賃之確認豁免應用於被視為低價值之辦公設備租賃。當目標集團就低價值資產訂立租賃時，目標集團按逐項租賃基準決定是否將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

目標集團作為出租人

倘目標集團為出租人，其於租賃開始時(或倘存在租賃修改時)將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

目標集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及報酬的租賃，歸類為經營租賃。倘合約包括租賃及非租賃部分，目標集團按相對獨立的售價基準將合約代價分配至各部分。租金收入於租期內按直線法列賬並因其經營性質計入損益表的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租期內按與租金收入相同的基準確認。或然租金於所賺取的期間內確認為收入。

已將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及報酬轉移予承租人的租賃，歸類為融資租賃。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公允價值計入其他全面收入（「其他全面收入」）及按公允價值計入損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及目標集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或目標集團已應用並無就重大融資成分作調整的可行權宜方法的貿易應收款項外，目標集團初始按公允價值加上（倘金融資產並非按公允價值計入損益）交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或目標集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項按下文「收入確認」所載政策根據香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收入進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及利息（「純粹為支付本金及利息」）的現金流量。其現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產按公允價值計入損益進行分類及計量，而不論其業務模式為何。

目標集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃以旨在收取合約現金流量而持有金融資產的業務模式中持有，而按公允價值計入其他全面收入分類及計量的金融資產則以旨在收取合約現金流量及銷售而持有金融資產的業務模式中持有。並非以前述業務模式持有的金融資產按公允價值計入損益分類及計量。

所有一般買賣之金融資產概於交易日期（即目標集團承諾買賣該資產的日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

按公允價值計入損益的金融資產

按公允價值計入損益的金融資產按公允價值於財務狀況表列賬，而公允價值變動淨額於損益中確認。

終止確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組相類金融資產的一部分(如適用))主要在下列情況將終止確認(即自目標集團綜合財務狀況表中剔除):

- 收取該項資產所得現金流量的權利已經屆滿;或
- 目標集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利,或已根據一項「轉付」安排,在未有嚴重延緩情況下,承擔支付第三方全數已收取現金流量的責任;及(a)目標集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報;或(b)目標集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報,但已轉讓該項資產的控制權。

倘目標集團轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利或已訂立一項轉付安排,其評估是否保留資產擁有權風險及回報與其程度。倘其並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該項資產的控制權,目標集團按其持續參與程度繼續確認該已轉讓資產。在該情況下,目標集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映目標集團已保留權利及責任的基準計量。

以就已轉讓資產提供擔保形式進行的持續參與,按資產原有賬面值與目標集團可能需要支付的最高代價金額兩者之較低者計量。

金融資產減值

目標集團確認對並非按公允價值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與目標集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定,並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言,預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言,不論何時發生違約,於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告期,目標集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否顯著增加。評估信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時,目標集團比較於報告日期金融工具發生違約的風險與於初始確認日期金融工具發生違約的風險,並考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得的合理可作為依據的資料,包括過往經驗及前瞻資料。

倘內部或外部資料反映，在計及目標集團持有的任何信貸提升措施前，目標集團不大可能悉數收到未償還合約款項，目標集團認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

根據一般方法，按攤銷成本列賬的金融資產須予以減值，且按照下列計量預期信貸虧損的階段分類，惟貿易應收款項可採用下列簡化方法則除外。

- 第1階段 — 金融工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，且按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量減值撥備
- 第2階段 — 金融工具的信貸風險自初始確認以來已顯著增加，但並非信貸減值金融資產，且按相等於全期預期信貸虧損的金額計量減值撥備
- 第3階段 — 金融資產於報告日期已信貸減值(但並非購買或發起的信貸減值)，且按相等於全期預期信貸虧損的金額計量減值撥備

簡化方法

就並無重大融資成分或目標集團已應用並無就重大融資成分的影響作調整的可行權宜方法的貿易應收款項而言，目標集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，目標集團並無追蹤信貸風險的變動，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。目標集團已根據其過往的信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作調整。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為貸款及借款、或應付款項(倘適用)。

所有金融負債初始按公允價值確認，而倘為貸款及借款以及應付款項，則扣除直接歸屬的交易成本。

目標集團的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項、租賃負債及附息銀行及其他借貸。

後續計量

金融負債按其分類的後續計量如下：

按攤銷成本計量的金融負債

於初始確認後，按攤銷成本計量的金融負債隨後以實際利率法後續按攤銷成本計量，除非貼現的影響並不重大則除外，在此情況下，則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益表內確認。

攤銷成本的計算考慮收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本。實際利率攤銷於損益表內計入融資成本。

金融擔保合同

目標集團發出的金融擔保合約乃要求發行人作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。金融擔保合同初始按公允價值確認為負債，並就發行擔保直接應佔的交易成本作出調整。於初始確認後，目標集團按照：(i)根據金融資產減值所載政策釐定的預期信貸虧損；與(ii)初始確認的數額減(如適用)累計已確認收入金額(以較高者為準)，計量金融擔保合同。

終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

若一項現有金融負債由同一貸款人貸出另一項條款存在重大分別的金融負債予以取代，或現有負債的條款作出重大修訂，這種換置或修訂視為終止確認原有負債並確認新負債，而兩者的賬面值差額則在損益確認。

抵銷金融工具

倘若現時存在法律上可強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償還負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷，並將淨額於財務狀況表內呈報。

現金及現金等價物

在綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及高流通性短期投資(即可隨時兌換為已知金額現金、價值變動風險不大及期限較短(一般為購買後三個月內)的投資)，減去須於催繳時立刻償還、作為目標集團現金管理操作一部份的銀行透支。

在綜合財務狀況表內，現金及現金等價物由手頭現金及銀行存款組成，包括用途不受限制的定期存款及性質與現金類似的資產。

撥備

凡因過去事件而產生現有責任(不論法律或推論的責任)，以致未來可能需要付出資源履行該責任，而責任金額能可靠地估計，則確認撥備。

若折現影響重大，確認撥備的金額應為預期履行責任所需未來開支於報告期末的現值。若折現現值隨時間而增加，增加金額在損益中列為融資成本。

在業務合併中確認的或有負債，最初按其公允價值計量。隨後，其按以下兩者中的較高者計量：(i) 根據上述撥備的一般政策確認的金額；及(ii)最初確認的金額減根據收入確認政策確認的收入金額。

所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。損益外確認的項目相關的所得稅，在損益外的其他全面收入或直接於權益確認。

本年度及上年度的流動稅項資產及負債乃經考慮目標集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，根據於報告期末的已制訂或實際上已制定的稅率及稅務法例，按預期可自稅務機關收回或付予稅務機關的數額計量。

資產及負債於報告期末之稅基與其於財務報告中的賬面金額之間的所有暫時性差額，以負債法作出遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差額，均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 因初始確認一項交易(非為業務併購)中的商譽、資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司及一家聯營公司之投資的應課稅暫時性差額(其中撥回暫時性差額的時間可受控制，而暫時性差額於可預見的將來可能不會撥回)除外。

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項抵免與未動用稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。只限於在應課稅利潤可供對銷可扣減暫時性差額，以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅務虧損可予動用的情況下，方確認遞延稅項資產，惟：

- 由初始確認一項交易(非為業務併購)中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產除外；及
- 有關於附屬公司及一家聯營公司之投資的可扣減暫時性差額，只限於暫時性差額可能於可見將來撥回及應課稅利潤可供抵扣暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面金額於報告期末予以審閱，並扣減至當不再可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產可供動用時為止。於報告期末重估後，當未被確認遞延稅項資產可能有足夠應課稅利潤以收回所有或部分遞延稅項資產時，則會予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率計量，根據於報告期末已制定或實際上已制定的稅率(及稅務法例)計算。

當及僅當目標集團有法定可強制執行權力抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務當局向同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅有關，且計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準清償即期稅項負債及資產，或同時變現該資產及清償該負債，將抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

政府資助

政府資助於可合理地保證將會獲得撥款，以及將遵守所有附帶條件時按公允價值予以確認。倘資助與開銷項目有關，該資助按擬補償的成本支銷期間根據系統化基準確認為收入。

收入確認

來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映目標集團預期可自該等貨品或服務交換的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，估計代價為目標集團將貨品或服務轉移予客戶而有權獲得的金額。可變代價在合約開始時作出估計並受其約束，直至與可變代價相關的不確定性隨後消除，累計已確認收入金額極有可能不會發生重大收入轉回時。

倘合約中包含一項融資部分，其為客戶提供超過一年為轉讓貨品或服務予客戶提供融資的重大利益，則收入按應收金額的現值計量，並使用合約開始時目標集團及客戶之間的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含一項融資部分，其為目標集團提供超過一年的重大融資利益，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓已承諾貨品或服務之間相隔一年或以下的合約，交易價格並無為重大融資部分的影響運用香港財務報告準則第15號的實際權宜方法作出調整。

住宅物業管理服務

目標集團向物業發展商、業主、業主委員會或住戶提供有關住宅物業的住宅物業管理服務、預售管理服務及社區增值服務。

- (i) 對於住宅物業管理服務，目標集團就所提供服務每月或每季收取定額費用，就目標集團有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。
- (ii) 預售管理服務主要包括於交付前階段向物業發展商提供預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保

安及維護服務。目標集團與物業發展商預先協定每項服務的價格，按當月實際完成的服務水平向物業發展商開具月賬單，並就目標集團有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。

- (iii) 對於社區增值服務(如住戶服務及向物業發展商提供的物業代理服務)，相關增值服務提供後，即確認收入。增值服務提供予客戶後，交易付款即到期支付。

非住宅物業管理服務

目標集團向物業發展商、商業物業業主或租戶提供有關非住宅物業(包括零售、學校、醫院等)的非住宅物業管理服務、預售管理服務及其他增值服務。

- (i) 目標集團與業主或租戶訂立非住宅物業管理服務合約，目標集團據此提供包括檔案管理、清潔、保安及維護服務等非住宅物業管理服務。

就於非住宅物業之營運階段向業主或租戶提供非住宅物業管理服務而言，目標集團於客戶同時收取及耗用目標集團履行服務所提供的利益時將已收或應收費用確認為收入，且將所有相關管理成本確認為服務成本。

- (ii) 目標集團與非住宅物業的物業發展商或業主訂立預售管理服務，目標集團據此於交付前階段提供預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務。目標集團與客戶預先協定每項服務的價格，並按當月實際完成的服務水平向客戶開具月賬單。
- (iii) 目標集團提供其他增值服務，主要包括停車場、廣告位及公共區域管理服務。

當目標集團向物業發展商租賃停車場並營運所租賃的停車場，收入於提供有關服務時確認。目標集團就所提供服務每月收取定額費用，就目標集團有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。

就按包幹制管理物業所得的物業管理服務收入而言，目標集團以委託人身份行事，主要負責向業主提供物業管理服務，目標集團將已收或應收業主的費用確認為其收入，並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。就按酬金制管理物業所得的物業管理服務收入而言，目標集團將收入(按代表業主向物業單位已收或應收的物業管理費總額的若干百分比計算)確認為其安排或監督其他供應商向業主提供的服務的收入。

來自其他來源的收入

租金收入以時間比例基準按租期計算。不依賴於指數或利率的可變租賃付款在其發生的會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準利用實際利息法確認，所採用的利率為將金融工具於預期年期或較短期間(如適用)內收取之估計未來現金準確折現至金融資產賬面淨額之利率。

合約負債

合約負債於目標集團轉移相關貨品或服務前自客戶收取款項或款項到期應付(以較早者為準)時確認。合約負債於目標集團履行合約(即向客戶轉移相關貨品或服務的控制權)時確認為收入。

僱員福利

退休金計劃

目標集團於中國內地營運之附屬公司的僱員須參與由有關地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須將薪金成本的若干部分注入中央退休金計劃。當該等供款根據中央退休金計劃規章應支付時於損益扣除。

借貸成本

其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括實體就資金借貸而產生的利息及其他成本。

股息

末期股息獲股東於股東大會批准時確認為負債。擬派末期股息於歷史財務資料附註11披露。

中期股息即時建議及宣派，因為目標公司之組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

外幣

歷史財務資料以人民幣呈列，而人民幣為目標公司之功能貨幣。目標集團的各個實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務報資料的項目則用該功能貨幣計量。目標集團內實體錄得的外幣交易初始按交易日期的各適用功能貨幣匯率換算入賬。於各報告期末以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣的適用匯率換算。結算或換算貨幣項目的差額於損益確認。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。按公允價值以外幣計量的非貨幣項目，則採用計量公允價值當日的匯率換算。換算非貨幣項目所產生的收益或虧損按公允價值計量，

與確認該項目公允價值變動的盈虧的處理方法一致(換言之,於其他全面收入或損益確認公允價值盈虧的項目的匯兌差額,亦分別於其他全面收入或損益確認)。

於終止確認與預付代價相關的非貨幣性資產或非貨幣性負債時,為釐定初始確認相關資產、開支或收入採用的匯率,初步交易日期為目標集團初始確認預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債當日。倘存在多筆預先付款或收款,目標集團就每筆預付代價的付款或收款釐定交易日期。

3. 重大會計判斷及估計

編製目標集團的歷史財務資料要求管理層作出影響收入、開支、資產及負債的報告金額及其相關披露以及或有負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定性可能導致需要對未來受影響的資產或負債的賬面值進行重大調整。

估計不確定性

下文載列於各有關期間末有關未來的關鍵假設及其他估計不確定性的主要來源,其存在可能導致下一個財政年度的資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險。

貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

目標集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別(即按服務類型、客戶類型及評級劃分)的逾期天數釐定。

撥備矩陣最初乃基於目標集團的過往觀察違約率而作出。目標集團將校正矩陣以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如,倘預期預測經濟狀況將於來年惡化,可能導致物業發展行業的違約數目增加,則歷史違約率會予以調整。於各報告日期,目標集團會更新過往觀察違約率,並分析前瞻性估計的變動。

過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性評估屬重大估計。預期信貸虧損的金額對環境及預測經濟狀況的變動較為敏感。目標集團的過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦或不能代表客戶未來的實際違約情況。有關目標集團貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損資料披露於財務報表附註20及21。

商譽減值

目標集團至少每年釐定一次商譽有否減值。此舉需要估計獲分配商譽現金產生單位的使用價值。估計使用價值需要目標集團估計現金產生單位的預計未來現金流量,並選用適當的折現率以計算該等現金流量現值。進一步詳情載於歷史財務報表附註16。

租賃 — 估算增量借款利率

目標集團無法及時確定租賃內含的利率，因此使用增量借款利率（「**增量借款利率**」）計量租賃負債。增量借款利率乃目標集團於類似經濟環境中，為取得與使用權資產價值相近之資產，以類似期間及抵押品借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了目標集團「應支付」的利率，而當無可觀察的利率時（如並無訂立融資交易之附屬公司而言）或須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件時（例如，當租賃並非以附屬公司之功能貨幣訂立時），則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可取得時，目標集團使用可觀察輸入數據（如市場利率）估算增量借款利率，並須作出若干實體特定估計（如有關附屬公司的獨立信貸評級）。

非金融資產（商譽除外）減值

目標集團於各報告期末評估所有非金融資產（包括使用權資產）是否出現任何減值跡象。當有跡象表明賬面金額可能無法收回時，則對非金融資產進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額（為其公允價值減出售成本與使用價值之間的較高者）時，則存在減值。公允價值減出售成本乃基於類似資產公平交易中具約束力的銷售交易可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。計算使用價值時，管理層必須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量並選用適當的折現率以計算該等現金流量現值。

遞延稅項資產

僅在可能取得應課稅利潤作扣減虧損的情況下，方確認由未動用稅項虧損產生之遞延稅項資產。在釐定可確認之遞延稅項資產款項時，須根據可能的時間、未來應課稅利潤之水平連同未來稅務計劃策略，作出重要的管理層估計。與於2018年、2019年及2020年12月31日已確認的稅項虧損有關的遞延稅項資產的賬面值為人民幣1,810,000元、零及零。於2018年、2019年及2020年12月31日的未確認稅項虧損金額為人民幣11,133,000元、人民幣12,038,000元及人民幣13,536,000元。進一步詳情載於歷史財務資料附註19。

4. 經營分部資料

目標集團主要在中國大陸從事物業管理服務。目標公司的董事被確定為資源分配和業績評估的主要經營決策者，並認為物業管理服務業務為唯一的經營業務。因此，並無呈報分部資料。

地域資料

目標集團來自客戶的收入完全來自其於中國大陸提供的業務和服務，而目標集團的非流動資產亦位於中國大陸。

關於主要客戶的資料

分別於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，概無與單一外部客戶交易的收入佔本集團總收入的10%或以上。

5. 收入、其他收入及收益及合約負債

於有關期間，收入包括住宅物業管理服務以及非住宅物業管理服務所得款項。收入分析如下：

客戶合約收入

(a) 分拆收入資料

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
預售管理服務	527	6,187	12,884
物業管理服務	502,005	850,345	1,143,211
社區增值服務	<u>43,825</u>	<u>72,316</u>	<u>79,850</u>
客戶合約收入總額	<u>546,357</u>	<u>928,848</u>	<u>1,235,945</u>

確認收入的時間

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
客戶合約收入隨時間確認	502,532	856,532	1,156,095
客戶合約收入於某個時間點確認	<u>43,825</u>	<u>72,316</u>	<u>79,850</u>
客戶合約收入總額	<u>546,357</u>	<u>928,848</u>	<u>1,235,945</u>

合約負債

目標集團確認以下與收入相關的合約負債：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
第三方	<u>66,720</u>	<u>114,355</u>	<u>116,532</u>
合約負債	<u>66,720</u>	<u>114,355</u>	<u>116,532</u>

目標集團的合約負債主要來自收取客戶預付款項，然而尚未提供相關服務。於2019年12月31日及2020年12月31日的合約負債有所增加乃主要由於於該等年末收取客戶有關提供物業管理服務的短期墊款增加所致。

下表顯示於有關期間確認並計入有關期初合約負債及自過往期間已達成履約責任所確認的收入金額：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收入：			
住宅物業管理服務	11,869	29,603	48,782
非住宅物業管理服務	<u>16,787</u>	<u>33,340</u>	<u>59,100</u>
	<u>28,656</u>	<u>62,943</u>	<u>107,882</u>

(b) 履約責任

有關目標集團履約責任的資料概述如下：

就住宅物業管理服務以及非住宅物業管理服務而言，目標集團按有權開具發票的金額確認收入，該收入直接與目標集團迄今為止向客戶履約的價值相對應。目標集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任，因為履約責任為原預計期限為一年或以下的合約的一部分，且於各有關期間未有未達成的履約責任。

其他收入及收益的分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他收入及收益			
銀行利息收入	68	202	725
政府補助	2,139	3,130	6,349
出售物業、廠房及設備項目的收益	38	—	—
逾期罰款收入	1	93	93
增值稅的稅務激勵	593	3,275	7,298
計入損益的金融資產公允價值收益	104	36	59
金融資產所得款項的投資收入	136	140	434
投資物業公允價值調整收益淨額 (附註14)	394	82	217
議價收購一間附屬公司的收益 (附註29)	2,198	—	—
出售一間附屬公司的收益 (附註30)	—	492	637
其他	<u>320</u>	<u>435</u>	<u>876</u>
	<u>5,991</u>	<u>7,885</u>	<u>16,688</u>

6. 稅前利潤

目標集團稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後所達致：

	第二部分 附註	截至12月31日止年度		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已提供服務成本		449,542	731,151	969,567
物業、廠房及設備折舊	13	2,489	4,729	5,958
使用權資產折舊	15	447	983	1,419
其他無形資產攤銷	17	2,695	9,254	20,627
出售物業、廠房及設備項目的(收益)／ 虧損淨額*		(38)	162	4,730
出售一間聯營公司的虧損*		—	—	44
出售附屬公司的收益	30	—	(492)	(637)
核數師薪酬		31	93	50
僱員福利開支(董事及最高行政人員 薪酬(附註8)除外)：				
工資及薪金		245,655	313,762	395,723
退休金計劃供款		14,710	22,383	10,866
		<u>260,365</u>	<u>336,145</u>	<u>406,589</u>
金融資產減值虧損：				
— 貿易應收款項*	20	3,914	4,033	6,678
— 其他應收款項*	21	1,975	2,299	3,804
		<u>5,889</u>	<u>6,332</u>	<u>10,482</u>
租金開支				
— 短期租賃及低價值租賃		<u>1,434</u>	<u>1,902</u>	<u>1,124</u>

* 出售物業、廠房及設備項目的虧損淨額、出售一間聯營公司的虧損以及貿易應收款項及其他應收款項的減值虧損計入合併損益及其他全面收益表「其他開支」內。

7. 融資成本

融資成本的分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行貸款及其他貸款的利息	247	105	1,667
租賃負債的利息(附註15)	<u>95</u>	<u>101</u>	<u>206</u>
	<u>342</u>	<u>206</u>	<u>1,873</u>

8. 董事及最高行政人員的薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)節以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的於有關期間董事及最高行政人員薪酬如下：

	截至12月31日止年度			
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	
袍金：				
董事	—	—	—	
其他薪酬：				
薪金、津貼及實物福利	215	240	128	
退休金計劃供款	1	19	—	
	<u>216</u>	<u>259</u>	<u>128</u>	
截至2018年12月31日止年度				
	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	退休金 計劃供款	薪酬總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
Zhou Qinwei先生 ¹	—	215	1	216
截至2019年12月31日止年度				
	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	退休金 計劃供款	薪酬總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
Zhou Qinwei先生 ¹	—	154	14	168
Su Qi先生 ²	—	240	19	259
總計	—	394	33	427
截至2020年12月31日止年度				
	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	退休金 計劃供款	薪酬總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
Su Qi先生	—	128	—	128
Ye Zhisong先生 ³	—	—	—	—
Zhang Wenli女士 ³	—	—	—	—
總計	—	128	—	128

附註：

- 1 自2017年2月27日起，Zhou Qinwei先生獲委任為目標公司董事，並於2019年8月13日辭任目標公司董事。
- 2 自2019年8月13日起，Su Qi先生獲委任為目標公司董事。
- 3 自2020年6月5日起，Ye Zhisong先生及Zhang Wenli女士獲委任為目標公司董事。

於有關期間，概無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

9. 五名最高薪酬僱員

於有關期間，五名最高薪酬僱員(不包括董事)的薪酬詳情載列於上文附註8。於有關期間，五名最高薪酬僱員(非目標公司董事亦非目標公司最高行政人員)的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,760	3,052	3,162
退休金計劃供款	<u>52</u>	<u>58</u>	<u>21</u>
	<u><u>2,812</u></u>	<u><u>3,110</u></u>	<u><u>3,183</u></u>

薪酬位於以下範圍的非董事及非最高行政人員的最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
零至1,000,000港元	<u><u>5</u></u>	<u><u>5</u></u>	<u><u>5</u></u>

10. 所得稅

目標集團旗下之所有公司均於中國成立。目標集團須就目標集團成員公司所在及業務經營所在的司法管轄區現行稅項產生或所得的利潤按實體基準繳納所得稅。

目標集團就其中國內地的業務經營之所得稅撥備按有關期間應課稅利潤之25%稅率計算(如適用)，且以現有法律、詮釋及慣例為基準。

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期	17,302	31,751	49,617
遞延(附註19)	<u>(2,668)</u>	<u>(1,202)</u>	<u>(8,873)</u>
年度稅項開支總額	<u>14,634</u>	<u>30,549</u>	<u>40,744</u>

按目標公司及其大部份附屬公司所在的司法管轄區法定稅率計算適用於稅前利潤的稅項開支與於各個有關期間計算的年內稅項開支的對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
稅前利潤	<u>43,125</u>	<u>95,912</u>	<u>140,849</u>
按法定稅率(25%)計算的稅項	10,781	23,978	35,212
不可扣稅的開支	1,070	3,561	2,148
未確認稅項虧損	<u>2,783</u>	<u>3,010</u>	<u>3,384</u>
年度稅項開支	<u>14,634</u>	<u>30,549</u>	<u>40,744</u>

11. 股息

自目標公司註冊成立之日起，並無派付或宣派任何股息。

12. 目標公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股盈利資料由於目標公司並非股份公司而並無呈列，故每股盈利資料並不適用。

13. 物業、廠房及設備

	樓宇	廠房及機器	傢俬及 辦公室設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2018年12月31日					
於2018年1月1日：					
成本	—	2,568	6,749	1,110	10,427
累計折舊	—	(857)	(3,699)	(827)	(5,383)
賬面淨值	—	1,711	3,050	283	5,044
於2018年1月1日，扣除累計折舊					
添置	—	—	3,645	1,715	5,360
收購附屬公司(附註29)	20	—	1,593	360	1,973
出售	—	—	(8)	(12)	(20)
年內計提折舊	(2)	(586)	(1,554)	(347)	(2,489)
於2018年12月31日，扣除累計折舊	18	1,125	6,726	1,999	9,868
於2018年12月31日					
成本	20	2,568	11,976	3,033	17,597
累計折舊	(2)	(1,443)	(5,250)	(1,034)	(7,729)
賬面淨值	18	1,125	6,726	1,999	9,868

	樓宇 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總額 人民幣千元
2019年12月31日					
於2019年1月1日：					
成本	20	2,568	11,976	3,033	17,597
累計折舊	(2)	(1,443)	(5,250)	(1,034)	(7,729)
賬面淨值	<u>18</u>	<u>1,125</u>	<u>6,726</u>	<u>1,999</u>	<u>9,868</u>
於2019年1月1日，扣除累計折舊	18	1,125	6,726	1,999	9,868
添置	—	593	1,634	1,498	3,725
收購附屬公司 (附註29)	5,092	161	1,083	3,397	9,733
出售	(10)	(517)	(92)	(1,500)	(2,119)
出售一間附屬公司 (附註30)	—	—	(67)	—	(67)
年內計提折舊	(146)	(866)	(2,498)	(1,219)	(4,729)
於2019年12月31日，扣除累計折舊	<u>4,954</u>	<u>496</u>	<u>6,786</u>	<u>4,175</u>	<u>16,411</u>
於2019年12月31日					
成本	5,092	1,829	14,470	6,124	27,515
累計折舊	(138)	(1,333)	(7,684)	(1,949)	(11,104)
賬面淨值	<u>4,954</u>	<u>496</u>	<u>6,786</u>	<u>4,175</u>	<u>16,411</u>
2020年12月31日					
於2020年1月1日：					
成本	5,092	1,829	14,470	6,124	27,515
累計折舊	(138)	(1,333)	(7,684)	(1,949)	(11,104)
賬面淨值	<u>4,954</u>	<u>496</u>	<u>6,786</u>	<u>4,175</u>	<u>16,411</u>
於2020年1月1日，扣除累計折舊	4,954	496	6,786	4,175	16,411
添置	259	325	3,505	155	4,244
收購附屬公司 (附註29)	—	473	276	986	1,735
出售	(3,524)	(23)	(993)	(533)	(5,073)
出售一間附屬公司 (附註30)	—	—	(90)	—	(90)
年內計提折舊	(189)	(812)	(3,648)	(1,309)	(5,958)
於2020年12月31日，扣除累計折舊	<u>1,500</u>	<u>459</u>	<u>5,836</u>	<u>3,474</u>	<u>11,269</u>
於2020年12月31日					
成本	1,599	2,197	12,430	5,987	22,213
累計折舊	(99)	(1,738)	(6,594)	(2,513)	(10,944)
賬面淨值	<u>1,500</u>	<u>459</u>	<u>5,836</u>	<u>3,474</u>	<u>11,269</u>

14. 投資物業

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	—	2,560	5,892
添置	2,166	3,250	125
公允價值調整的收益淨額	<u>394</u>	<u>82</u>	<u>217</u>
於12月31日的賬面值	<u>2,560</u>	<u>5,892</u>	<u>6,234</u>

目標集團的投資物業於2018年及2019年年末根據獨立專業合資格估值師廣東中廣信資產評估有限公司執行的估值進行重新估值，於2020年年末根據目標集團管理層的估計進行重新評估。每年目標集團管理層會決定是否任命負責對目標集團物業進行外部評估的外部估值師。甄選準則包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業標準。目標集團管理層每年就年度財務申報進行年度估值時與估值師就估值假設及估值結果進行一次討論。

公允價值層級

下表載列目標集團投資物業的公允價值計量層級：

	於2018年12月31日使用以下輸入數據的公允價值計量			合計 人民幣千元
	在活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
經常性公允價值計量：				
商業物業	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,560</u>	<u>2,560</u>

於2019年12月31日使用以下輸入數據的公允價值計量

	在活躍市場的 報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	合計 人民幣千元
經常性公允價值計量：				
商業物業	—	—	5,892	5,892

於2020年12月31日使用以下輸入數據的公允價值計量

	在活躍市場的 報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	合計 人民幣千元
經常性公允價值計量：				
商業物業	—	—	6,234	6,234

於有關期間，第一級與第二級之間並無公允價值計量轉移，亦並無轉入或轉出第三級。

下表概述投資物業估值所使用的估值技術及主要輸入數據：

	年份	估值技術	重大不可觀察	範圍
商業物業	2018	直接比較法	市價(每平方米)	23,086至29,172
商業物業	2019	直接比較法	市價(每平方米)	15,990至33,097
商業物業	2020	直接比較法	市價(每平方米)	6,666至35,429

15. 租賃

目標集團作為承租人

目標集團擁有其業務經營所用樓宇及汽車的租賃合約。樓宇租賃的租期一般介乎6個月至10年，而汽車的租期一般為1年。一般而言，目標集團在轉讓及分租租賃資產予目標集團以外各方一事會受到限制。

(a) 使用權資產及租賃負債

目標集團於有關期間使用權資產及租賃負債的賬面值及變動如下：

	使用權資產			租賃負債 人民幣千元
	樓宇	汽車	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2018年1月1日	136	97	233	233
新租賃	2,305	146	2,451	2,334
因收購一間附屬公司而添置 (附註29)	863	—	863	854
折舊開支	(378)	(69)	(447)	—
年內確認的利息增加	—	—	—	95
付款	—	—	—	(571)
於2018年12月31日	<u>2,926</u>	<u>174</u>	<u>3,100</u>	<u>2,945</u>
於2019年1月1日	2,926	174	3,100	2,945
新租賃	168	—	168	168
折舊開支	(914)	(69)	(983)	—
年內已確認利息增加	—	—	—	101
付款	—	—	—	(1,091)
於2019年12月31日	<u>2,180</u>	<u>105</u>	<u>2,285</u>	<u>2,123</u>
於2020年1月1日	2,180	105	2,285	2,123
新租賃	3,507	67	3,574	3,574
因收購一間附屬公司而添置 (附註29)	94	—	94	76
折舊開支	(1,331)	(88)	(1,419)	—
年內已確認利息增加	—	—	—	206
付款	—	—	—	(1,546)
於2020年12月31日	<u>4,450</u>	<u>84</u>	<u>4,534</u>	<u>4,433</u>
	截至12月31日止年度			
	2018年	2019年	2020年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
租賃負債分析為：				
流動部分	702	712	1,273	
非流動部分	<u>2,243</u>	<u>1,411</u>	<u>3,160</u>	
總計	<u>2,945</u>	<u>2,123</u>	<u>4,433</u>	

租賃負債的到期情況分析於財務報表附註38披露。

(b) 就租賃於損益內確認的金額如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租賃負債利息	95	101	206
使用權資產折舊開支	447	983	1,419
與短期租賃及低價值資產有關的開支	<u>1,434</u>	<u>1,902</u>	<u>1,124</u>
於損益內確認的總額	<u><u>1,976</u></u>	<u><u>2,986</u></u>	<u><u>2,749</u></u>

(c) 租賃總現金流出於歷史財務資料附註31披露。

16. 商譽

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初：			
成本	52,622	93,512	293,617
收購附屬公司 (附註29)	<u>40,890</u>	<u>200,105</u>	<u>232,235</u>
於年末的成本及賬面值淨額	<u><u>93,512</u></u>	<u><u>293,617</u></u>	<u><u>525,852</u></u>

商譽的減值測試

就減值測試而言，透過業務合併收購的商譽分配至預期得益於合併協同效益的各個現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。獲分配商譽的各單位或單位組別代表實體內就內部管理監察商譽的最低層面。

現金產生單位的可收回金額基於高級管理層批准涵蓋五年期的財政預算使用現金流量預測的使用價值計算釐定。

於2018年12月31日

現金產生單位的主要業務	獲分配商譽 人民幣千元	收入年增長率	最終增長率	稅前折現率
舟山翠安	16,520	4%-37%	3%	14.10%
廣東宏順	11,504	5%-27%	3%	14.30%
雪松美屋	9,535	2%-3%	3%	14.10%
易通亞信	3,331	3%-6%	3%	14.10%
廣東慶德	36,563	3%-33%	3%	14.10%
南京永和	16,059	3%-5%	3%	14.10%

於2019年12月31日

現金產生單位的主要業務	獲分配商譽 人民幣千元	收入年增長率	最終增長率	稅前折現率
舟山翠安	16,520	4%-37%	3%	14.07%
廣東宏順	11,504	5%-18%	3%	14.07%
雪松美屋	9,535	2%-3%	3%	14.07%
易通亞信	3,331	3%-6%	3%	14.10%
廣東慶德	36,563	3%-33%	3%	14.07%
南京永和	16,059	3%-5%	3%	14.10%
上海銀灣	200,105	3%-6%	3%	14.10%

於2020年12月31日

現金產生單位的主要業務	獲分配商譽 人民幣千元	收入年增長率	最終增長率	稅前折現率
舟山翠安	16,520	4%–6%	3%	14.10%
廣東宏順	11,504	5%–18%	3%	14.10%
雪松美屋	9,535	2%–3%	3%	14.10%
易通亞信	3,331	3%–6%	3%	14.10%
廣東慶德	36,563	3%	3%	14.10%
南京永和	16,059	5%	3%	14.10%
上海銀灣	200,105	3%–6%	3%	14.10%
北京高騰	202,975	3%	3%	14.10%
舟山銀廈	8,141	3%–6%	3%	14.10%
上海長物	8,833	5%–180%	3%	17.00%
上海銀鑰匙	12,261	5%–180%	3%	17.00%
廣東銀灣	25	3%–6%	3%	14.10%

計算現金產生單位的使用價值時已應用假設。下文描述管理層在進行商譽減值測試時用作其現金流量預測依據的各項關鍵假設：

最終增長率 — 用於推斷現金產生單位於五年期後之現金流量的增長率為3%。

折現率 — 所用的折現率為稅前折現率，並反映與相關單位有關的特定風險。

賦予針對上述市場發展的現金產生單位及折現率的關鍵假設之價值與外部資料來源一致。

目標公司董事認為，任何關鍵假設的任何合理可能變動均不會導致現金產生單位賬面值於2018年、2019年及2020年12月31日超過其可收回金額。

17. 其他無形資產

	物業管理合約 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	商標 人民幣千元	軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
2018年12月31日					
於2018年1月1日的成本，					
扣除累計攤銷	2,341	10,770	—	1,294	14,405
添置	—	—	—	5,338	5,338
收購附屬公司(附註29)	927	7,815	—	—	8,742
出售	—	—	—	(773)	(773)
年內計提攤銷	(875)	(1,235)	—	(585)	(2,695)
於2018年12月31日	<u>2,393</u>	<u>17,350</u>	<u>—</u>	<u>5,274</u>	<u>25,017</u>
於2018年12月31日：					
成本	3,404	19,134	—	5,900	28,438
累計攤銷	(1,011)	(1,784)	—	(626)	(3,421)
賬面淨值	<u>2,393</u>	<u>17,350</u>	<u>—</u>	<u>5,274</u>	<u>25,017</u>
2019年12月31日					
於2019年1月1日的成本，					
扣除累計攤銷	2,393	17,350	—	5,274	25,017
添置	—	—	—	684	684
收購附屬公司(附註29)	16,871	41,694	—	—	58,565
年內計提攤銷	(3,946)	(3,998)	—	(1,310)	(9,254)
於2019年12月31日	<u>15,318</u>	<u>55,046</u>	<u>—</u>	<u>4,648</u>	<u>75,012</u>
於2019年12月31日：					
成本	20,275	60,828	—	6,584	87,687
累計攤銷	(4,957)	(5,782)	—	(1,936)	(12,675)
賬面淨值	<u>15,318</u>	<u>55,046</u>	<u>—</u>	<u>4,648</u>	<u>75,012</u>
2020年12月31日					
於2020年1月1日的成本，					
扣除累計攤銷	15,318	55,046	—	4,648	75,012
添置	—	—	—	1,654	1,654
收購附屬公司(附註29)	11,711	81,437	1,432	177	94,757
年內計提攤銷	(8,705)	(10,311)	(144)	(1,467)	(20,627)
於2020年12月31日	<u>18,324</u>	<u>126,172</u>	<u>1,288</u>	<u>5,012</u>	<u>150,796</u>
於2020年12月31日：					
成本	31,986	142,265	1,432	8,415	184,098
累計攤銷	(13,662)	(16,093)	(144)	(3,403)	(33,302)
賬面淨值	<u>18,324</u>	<u>126,172</u>	<u>1,288</u>	<u>5,012</u>	<u>150,796</u>

18. 對一間聯營公司的投資

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應佔資產淨值	—	1,000	—

目標集團於截至2020年12月31日止年度出售其對一間聯營公司的投資。

下表說明目標集團個別而言並不重大的聯營公司之財務資料：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應佔聯營公司年度利潤及全面收益總額	—	22	24
目標集團於12月31日對一間聯營公司的投資之 總賬面值	—	1,000	—

19. 遞延稅項資產及負債

遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

	收購附屬公司 產生的 公允價值調整 人民幣千元	將使用權資產 賬面值撥至 稅基的餘額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	3,278	58	3,336
收購附屬公司 (附註29)	2,186	219	2,405
年內於損益扣除／(計入)的遞延稅項	<u>(527)</u>	<u>549</u>	<u>22</u>
於2018年12月31日	<u>4,937</u>	<u>826</u>	<u>5,763</u>
於2019年1月1日	4,937	826	5,763
收購附屬公司 (附註29)	14,641	—	14,641
年內於損益扣除的遞延稅項	<u>(1,986)</u>	<u>(256)</u>	<u>(2,242)</u>
於2019年12月31日	<u>17,592</u>	<u>570</u>	<u>18,162</u>
於2020年1月1日	17,592	570	18,162
收購附屬公司 (附註29)	23,645	23	23,668
年內於損益扣除／(計入)的遞延稅項	<u>(4,790)</u>	<u>539</u>	<u>(4,251)</u>
於2020年12月31日	<u>36,447</u>	<u>1,132</u>	<u>37,579</u>

遞延稅項資產

	應計負債及 未來可 扣稅開支 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	金融 資產減值 虧損撥備 人民幣千元	可抵銷 未來應課稅 溢利之虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	3,461	58	521	—	4,040
收購附屬公司(附註29)	—	211	—	—	211
年內於損益計入/(扣除)的 遞延稅項	(539)	522	897	1,810	2,690
於2018年12月31日	<u>2,922</u>	<u>791</u>	<u>1,418</u>	<u>1,810</u>	<u>6,941</u>
於2019年1月1日	2,922	791	1,418	1,810	6,941
收購附屬公司(附註29)	58	—	—	—	58
年內於損益計入/(扣除)的 遞延稅項	—	(260)	1,030	(1,810)	(1,040)
於2019年12月31日	<u>2,980</u>	<u>531</u>	<u>2,448</u>	<u>—</u>	<u>5,959</u>
於2020年1月1日	2,980	531	2,448	—	5,959
收購附屬公司(附註29)	—	19	—	—	19
年內於損益計入的遞延稅項	2,495	558	1,569	—	4,622
於2020年12月31日	<u>5,475</u>	<u>1,108</u>	<u>4,017</u>	<u>—</u>	<u>10,600</u>

就呈報目的而言，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表內抵銷。以下為目標集團就財務呈報目的而作出的遞延稅項結餘分析：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於合併財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額	6,558	5,981	9,423
於合併財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	<u>(5,380)</u>	<u>(18,184)</u>	<u>(36,402)</u>
遞延稅項資產/(負債)淨額	<u>1,178</u>	<u>(12,203)</u>	<u>(26,979)</u>

目標集團於各有關期間末於中國內地產生之稅項虧損為人民幣18,374,000元、人民幣12,038,000元及人民幣13,536,000元，將於一至五年內到期以抵銷未來應課稅利潤。

其中，於2018年、2019年及2020年12月31日，稅項虧損為人民幣11,133,000元、人民幣12,038,000元及人民幣13,536,000元尚未獲確認，概因產生稅項虧損之附屬公司已呈虧一段時間，並認為不大可能會產生應課稅利潤以抵銷可動用之稅項虧損。

目標公司向股東派付股息概不涉及所得稅影響。

20. 貿易應收款項

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
關聯方 (附註35)	6,596	23,026	—
第三方	<u>175,582</u>	<u>322,727</u>	<u>495,772</u>
貿易應收款項	182,178	345,753	495,772
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(6,071)</u>	<u>(10,104)</u>	<u>(16,782)</u>
合計	<u><u>176,107</u></u>	<u><u>335,649</u></u>	<u><u>478,990</u></u>

貿易應收款項主要指住宅物業管理服務以及非住宅物業管理服務的應收款項。就物業管理服務的貿易應收款項而言，目標集團按季度或月份收取物業管理費。就應收關聯方的貿易應收款項而言，目標集團的交易條款主要為賒賬形式，信用期限一般為三個月至一年。就應收第三方的貿易應收款項而言，通常在發出催繳函後到期付款。目標集團力求嚴格控制其未收回的應收款項。管理層定期審查逾期結餘。由於目標集團應收第三方的貿易應收款項與大量多元化客戶有關，因此並無重大信貸集中風險。貿易應收款項為免息。

於各有關期間末基於發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年以內	133,992	267,358	393,761
一至兩年	39,799	57,191	70,819
兩至三年	2,279	11,023	14,408
三年以上	<u>37</u>	<u>77</u>	<u>2</u>
	<u><u>176,107</u></u>	<u><u>335,649</u></u>	<u><u>478,990</u></u>

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初	2,157	6,071	10,104
已確認減值虧損 (附註6)	<u>3,914</u>	<u>4,033</u>	<u>6,678</u>
於年末	<u><u>6,071</u></u>	<u><u>10,104</u></u>	<u><u>16,782</u></u>

於報告期末，所有貿易應收款項以人民幣計值。

於各報告日採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別的逾期日數釐定(即按客戶類型及服務類型)。該計算反映或然率加權結果、貨幣時間價值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

以下載列有關使用撥備矩陣計算的目標集團貿易應收款項信貸風險的資料：

	住宅物業客戶 — 已逾期				非住宅物業客戶 — 已逾期				合計
	不足一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	不足一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	
於2018年12月31日									
預期信貸虧損率	0.41%	34.47%	68.78%	70.63%	2.55%	4.64%	15.55%	100.00%	
賬面總值	81,041	1,201	237	126	54,677	40,910	2,611	1,375	182,178
預期信貸虧損	332	414	163	89	1,394	1,898	406	1,375	6,071
於2019年12月31日									
預期信貸虧損率	0.41%	34.48%	68.87%	70.27%	2.55%	4.64%	15.55%	100.00%	
賬面總值	122,068	1,137	212	259	149,605	59,193	12,975	304	345,753
預期信貸虧損	500	392	146	182	3,815	2,747	2,018	304	10,104
於2020年12月31日									
預期信貸虧損率	0.41%	34.46%	68.75%	66.67%	2.55%	4.64%	15.55%	100.00%	
賬面總值	180,511	8,265	32	6	219,590	68,584	17,049	1,735	495,772
預期信貸虧損	740	2,848	22	4	5,600	3,182	2,651	1,735	16,782

目標公司董事認為，目標集團的業務及客戶風險組合保持穩定，且所產生的歷史信貸虧損並無重大波動。此外，基於對前瞻性資料的評估，經濟指標並無重大變化。因此，整個有關期間均採用相同的預期信貸虧損率。

21. 預付款項、其他應收款項及其他資產、應收一名股東款項

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動			
預付款項	<u>38,189</u>	<u>13,568</u>	<u>5,800</u>
流動			
應收關聯方款項 (附註35)	328	89,292	60,526
預付款項	9,650	16,392	11,975
按金	19,987	23,987	28,854
向僱員作出的墊款 (附註)	3,793	5,665	6,800
代住戶及租戶墊款 (附註)	14,048	31,801	44,168
應收原股東款項	2,386	86,597	1,602
其他	<u>724</u>	<u>946</u>	<u>1,263</u>
	50,916	254,680	155,188
減值撥備	<u>—</u>	<u>(523)</u>	<u>(890)</u>
合計	<u><u>50,916</u></u>	<u><u>254,157</u></u>	<u><u>154,298</u></u>
應收一名股東款項	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>98,912</u></u>

附註：

代住戶及租戶墊款指本集團管理的社區及物業住戶及租戶的流動賬目。

向僱員作出墊款的減值撥備及代住戶及租戶墊款的撥備變動如下：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初	—	—	523
損益中的減值虧損 (附註6)	1,975	2,299	3,804
撇銷為不可收回的金額	<u>(1,975)</u>	<u>(1,776)</u>	<u>(3,437)</u>
於年末	<u><u>—</u></u>	<u><u>523</u></u>	<u><u>890</u></u>

計入上述結餘中的其他金融資產與近期概無違約記錄及逾期付款的應收款項有關，於2018年、2019年及2020年12月31日，其虧損撥備被評估為微不足道。

下表提供於2018年、2019年及2020年12月31日有關向僱員作出墊款及代住戶及租戶墊款面臨的信貸風險及預期信貸虧損的資料，其乃根據預計平均信貸虧損率共同評估。

分類	平均虧損率	於2018年12月31日	
		總賬面值 人民幣千元	減值虧損撥備 人民幣千元
信貸減值	11.07%	<u>17,841</u>	<u>1,975</u>
分類	平均虧損率	於2019年12月31日	
		總賬面值 人民幣千元	減值虧損撥備 人民幣千元
信貸減值	6.14%	<u>37,466</u>	<u>2,299</u>
分類	平均虧損率	於2020年12月31日	
		總賬面值 人民幣千元	減值虧損撥備 人民幣千元
信貸減值	7.46%	<u>50,968</u>	<u>3,804</u>

22. 按公允價值計入損益的金融資產

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
未上市投資，按公允價值計量	<u>13,734</u>	<u>1,536</u>	<u>20,558</u>

以上未上市投資乃為中國內地銀行發行的理財產品。其被強制分類為按公允價值計入損益的金融資產，因為其合約現金流量不只是本金及利息的付款。

23. 現金及現金等價物及受限制現金

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
現金及銀行結餘	47,216	193,448	185,993
減：受限制現金	—	(2,264)	(3,320)
現金及現金等價物	<u>47,216</u>	<u>191,184</u>	<u>182,673</u>

人民幣不可自由兌換成其他貨幣。然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，目標集團獲准通過獲授權銀行將人民幣兌換為其他貨幣以進行外匯業務。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存放在信譽良好，近期沒有違約記錄的銀行。

受限制現金指為目標集團的履約擔保而受限制的銀行現金。

24. 貿易應付款項

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 第三方	<u>46,525</u>	<u>91,899</u>	<u>124,246</u>

於各有關期間末基於發票日期的目標集團貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年以內	44,330	84,423	117,003
一至兩年	840	4,548	3,914
兩至三年	7	871	2,305
三年以上	<u>1,348</u>	<u>2,057</u>	<u>1,024</u>
	<u>46,525</u>	<u>91,899</u>	<u>124,246</u>

貿易應付款項為無抵押、不計息，並通常按0至90日期限結算。

25. 其他應付款項及應計項目

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付關聯方款項 (附註35)	82,571	299,383	50
應付工資及福利	62,522	85,992	101,989
來自業主的按金及臨時收取的款項	72,541	132,017	153,749
其他應付稅項	13,824	22,684	30,982
應計項目及其他應付款項	23,815	57,033	60,662
應向原股東就收購附屬公司支付的代價 (附註29)	<u>57,548</u>	<u>132,597</u>	<u>5,874</u>
	<u>312,821</u>	<u>729,706</u>	<u>353,306</u>

其他應付款項為無抵押及不計息。

26. 計息銀行及其他借款

於各有關期間末，目標集團的計息銀行借款詳情如下：

	於2018年12月31日		
	實際合約利率(%)	到期日	人民幣千元
即期			
銀行貸款 — 無抵押	6.5250%	2019年	<u>1,000</u>
			<u>1,000</u>
於2019年12月31日			
	實際合約利率(%)	到期日	人民幣千元
即期			
銀行貸款 — 無抵押	4.7850%–6.0900%	2020年	11,000
其他借款 — 有抵押	5.7000%	2020年	241
其他借款 — 無抵押	15.000%	2020年	<u>3,700</u>
			<u>14,941</u>
非即期			
其他借款 — 有抵押	5.7000%	2021年	<u>63</u>
			<u>15,004</u>

	於2020年12月31日		人民幣千元
	實際合約利率(%)	到期日	
即期			
銀行貸款 — 有抵押	5.8000%	2021年	4,200
銀行貸款 — 無抵押	4.2525%	2021年	3,000
其他借款 — 有抵押	5.7000%	2021年	<u>63</u>
			<u><u>7,263</u></u>

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於下列各項進行的分析：			
應償還銀行貸款及透支：			
一年內或按要求	<u>1,000</u>	<u>11,000</u>	<u>7,200</u>
其他應付借款：			
一年內或按要求	—	3,941	63
第二年	<u>—</u>	<u>63</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>4,004</u>	<u>—</u>
	<u><u>1,000</u></u>	<u><u>15,004</u></u>	<u><u>7,263</u></u>

附註：

(a) 所有借款均以人民幣計值。

(b) 目標集團的有抵押借款如下：

- (i) 於2019年及2020年12月31日的其他借款人民幣304,000元及人民幣63,000元由目標集團的一輛汽車作抵押，於2019年及2020年12月31日的賬面淨值分別為人民幣551,000元及人民幣412,000元。
- (ii) 目標集團於2020年12月31日的銀行借款人民幣4,200,000元由目標集團的貿易應收款項人民幣25,820,000元作抵押。

(c) 目標集團若干銀行及其他借款的擔保如下：

- (i) 目標公司附屬公司上海銀灣於2019年12月31日的其他借款人民幣3,700,000元由五名個人提供擔保，其中包括上海銀灣的四名前股東。該擔保於2020年獲解除；
- (ii) 於2019年12月31日的銀行借款人民幣10,000,000元由目標公司股東雪松實業集團有限公司(「雪松實業」)擔保。該銀行借款於2020年獲償還。

27. 股本

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
實繳股本：	<u>15,000</u>	<u>99,589</u>	<u>787,500</u>

目標公司股本變動的概要如下：

	股本 人民幣千元
於2018年1月1日、2018年12月31日及2019年1月1日	15,000
注資(a)	<u>84,589</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	99,589
注資(b)	<u>687,911</u>
於2020年12月31日	<u>787,500</u>

附註：

- (a) 於2019年雪松實業向目標公司注資人民幣84,589,000元。
- (b) 於2020年廣州祥泰、雪松實業及壽光市齊興企業管理中心(有限合夥)分別向目標公司注資人民幣630,000,000元、人民幣34,286,000元及人民幣23,625,000元。

28. 儲備

目標集團於有關期間的儲備及其變動金額於合併權益變動表內呈列。

根據中國《公司法》及在中國成立的附屬公司的組織章程細則，目標集團須提取其根據中國會計準則釐定的稅後利潤淨額約百分之十列入法定盈餘公積金，儲備結餘達到其註冊資本的百分之五十的，可以不再提取。在相關中國法規及目標集團組織章程細則所載若干限制的規限下，法定盈餘公積金可用以彌補虧損，或轉為增加附屬公司的股本，惟有關轉換後的結餘不得少於彼等註冊資本的百分之二十五。該儲備不可用作設立目的之外的其他用途，亦不作為現金股息進行分派。

29. 業務合併

收購廣東銀灣

於2020年11月1日，目標集團以總代價人民幣1元向第三方收購廣東銀灣100%股份權益。此收購為目標集團擴大中國內地物業管理營運之策略的一部分。

廣東銀灣於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	附註	收購時 已確認的 公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	11
預付款項、其他應收款項及其他資產		138
現金及現金等價物		392
其他應付款項及應計項目		<u>(566)</u>
可辨認資產淨值公允價值總額		<u>(25)</u>
收購時產生的商譽	16	<u>25</u>
總代價		<u><u>—</u></u>

於收購日期，其他應收款項的公允價值為人民幣138,000元。其他應收款項的總合約金額為人民幣138,000元。該收購產生的交易成本微不足道。

已確認的商譽主要歸因於將物業管理的資產及業務與目標集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。預期已確認的商譽就所得稅而言概不可扣稅。

有關收購廣東銀灣的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	—
已收購現金及銀行結餘	<u>392</u>
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流入淨額	<u><u>392</u></u>

自收購以來，廣東銀灣為目標集團截至2020年12月31日止年度的合併利潤貢獻收入人民幣148,000元及利潤人民幣126,000元。倘合併於2020年年初進行，則目標集團於截至2020年12月31日止年度的收入及利潤將分別為人民幣1,236,068,000元及人民幣99,961,000元。

收購北京高騰

於2020年7月1日，目標集團以總代價人民幣307,623,000元向第三方收購北京高騰90%股份權益。此收購為目標集團擴大中國內地物業管理營運之策略的一部分。

北京高騰於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	附註	收購時已確認 的公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	1,020
其他無形資產	17	90,010
貿易應收款項		10,556
預付款項、其他應收款項及其他資產		28,160
現金及現金等價物		65,487
貿易應付款項		(1,675)
其他應付款項及應計項目		(40,605)
合約負債		(8,472)
應付稅項		(5,702)
遞延稅項負債	19	<u>(22,503)</u>
可辨認資產淨值公允價值總額		116,276
非控股權益		<u>(11,628)</u>
收購時產生的商譽	16	<u>202,975</u>
於截至2020年12月31日止年度以現金支付		<u>307,623</u>
總代價		<u><u>307,623</u></u>

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公允價值分別為人民幣10,556,000元及人民幣25,615,000元。貿易應收款項及其他應收款項的總合約金額分別為人民幣10,556,000元及人民幣25,615,000元。該收購產生的交易成本微不足道。

目標集團已選擇初步以收購日期的公允價值計量北京高騰的非控股權益。

已確認的商譽主要歸因於將物業管理的資產及業務與目標集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。預期已確認的商譽就所得稅而言概不可扣稅。

有關收購北京高騰的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(307,623)
已收購現金及銀行結餘	<u>65,487</u>
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	<u><u>(242,136)</u></u>

自收購以來，北京高騰為目標集團截至2020年12月31日止年度的合併利潤貢獻收入人民幣107,526,000元及利潤人民幣30,155,000元。倘合併於2020年年初進行，則目標集團於截至2020年12月31日止年度的收入及利潤將分別為人民幣1,332,058,000元及人民幣114,344,000元。

收購上海長物

於2020年1月1日，目標集團以總代價人民幣3,000,000元向第三方收購上海長物100%股份權益。此收購為目標集團擴大中國內地物業管理營運之策略的一部分。

上海長物於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	附註	收購時已確認 的公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	583
其他無形資產	17	178
貿易應收款項		35
預付款項、其他應收款項及其他資產		226
現金及現金等價物		85
其他應付款項及應計項目		(6,937)
應付稅項		<u>(3)</u>
可辨認資產淨值公允價值總額		(5,833)
收購時產生的商譽	16	<u>8,833</u>
於截至2019年12月31日止年度以現金支付		720
於截至2020年12月31日止年度以現金支付		<u>2,280</u>
總代價		<u><u>3,000</u></u>

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公允價值分別為人民幣35,000元及人民幣23,000元。貿易應收款項及其他應收款項的總合約金額分別為人民幣35,000元及人民幣23,000元。該收購產生的交易成本微不足道。

已確認的商譽主要歸因於將物業管理的資產及業務與目標集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。預期已確認的商譽就所得稅而言概不可扣稅。

有關收購上海長物的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(3,000)
已收購現金及銀行結餘	<u>85</u>
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	<u><u>(2,915)</u></u>

自收購以來，上海長物為目標集團截至2020年12月31日止年度的合併利潤貢獻收入人民幣268,000元及虧損人民幣354,000元。倘合併於2020年年初進行，則目標集團於截至2020年12月31日止年度的收入及利潤將分別為人民幣1,235,945,000元及人民幣100,105,000元。

收購上海銀鑰匙

於2020年1月1日，目標集團以總代價人民幣10,972,000元向第三方收購上海銀鑰匙54.86%股份權益。此收購為目標集團擴大中國內地物業管理營運之策略的一部分。

上海銀鑰匙於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	附註	收購時已確認 的公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	2
其他無形資產	17	4,569
貿易應收款項		24
預付款項、其他應收款項及其他資產		2,133
現金及現金等價物		5
其他應付款項及應計項目		(7,374)
計息銀行借款		(550)
應付稅項		(17)
遞延稅項負債	19	<u>(1,142)</u>
可辨認資產淨值公允價值總額		(2,350)
非控股權益		<u>1,061</u>
收購時產生的商譽	16	<u>12,261</u>
於截至2019年12月31日止年度以現金支付		<u>10,972</u>
總代價		<u><u>10,972</u></u>

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公允價值分別為人民幣24,000元及人民幣1,799,000元。貿易應收款項及其他應收款項的總合約金額分別為人民幣24,000元及人民幣1,799,000元。該收購產生的交易成本微不足道。

目標集團已選擇初步以收購日期的公允價值計量上海銀鑰匙附屬公司的非控股權益。

已確認的商譽主要歸因於將物業管理的資產及業務與目標集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。預期已確認的商譽就所得稅而言概不可扣稅。

有關收購上海銀鑰匙的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(10,972)
已收購現金及銀行結餘	<u>5</u>
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	<u>(10,967)</u>

自收購以來，上海銀鑰匙為目標集團截至2020年12月31日止年度的合併利潤貢獻收入人民幣995,000元及虧損人民幣1,196,000元。倘合併於2020年年初進行，則目標集團於截至2020年12月31日止年度的收入及利潤將分別為人民幣1,235,945,000元及人民幣100,105,000元。

收購舟山銀廈

於2020年1月1日，目標集團以總代價人民幣4,500,000元向第三方收購舟山銀廈100%股份權益。此收購為目標集團擴大中國內地物業管理營運之策略的一部分。

舟山銀廈於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	附註	收購時已確認 的公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	119
使用權資產	15	94
遞延稅項資產	19	19
貿易應收款項		4,122
預付款項、其他應收款項及其他資產		642
現金及現金等價物		386
貿易應付款項		(391)
其他應付款項及應計項目		(6,434)
合約負債		(860)
計息銀行借款		(1,000)
租賃負債	15	(76)
應付稅項		(239)
遞延稅項負債	19	(23)
可辨認資產淨值公允價值總額		<u>(3,641)</u>
收購時產生的商譽	16	<u>8,141</u>
於截至2019年12月31日止年度以現金支付		1,876
於2020年12月31日計入應付原股東的其他應付款項的未付款項		<u>2,624</u>
總代價		<u><u>4,500</u></u>

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公允價值分別為人民幣4,122,000元及人民幣585,000元。貿易應收款項及其他應收款項的總合約金額分別為人民幣4,122,000元及人民幣585,000元。該收購產生的交易成本微不足道。

已確認的商譽主要歸因於將物業管理的資產及業務與目標集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。預期已確認的商譽就所得稅而言概不可扣稅。

有關收購舟山銀廈的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(1,876)
已收購現金及銀行結餘	<u>386</u>
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	<u><u>(1,490)</u></u>

自收購以來，舟山銀廈為目標集團截至2020年12月31日止年度的合併利潤貢獻收入人民幣11,603,000元及虧損人民幣311,000元。倘合併於2020年年初進行，則目標集團於截至2020年12月31日止年度的收入及利潤將分別為人民幣1,235,945,000元及人民幣100,105,000元。

收購上海銀灣

於2019年7月1日，目標集團以總代價人民幣293,609,000元向第三方收購上海銀灣89.54%股份權益。此收購為目標集團擴大中國內地物業管理營運之策略的一部分。

上海銀灣於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	附註	收購時已確認 的公允價值 人民幣千元
對一間聯營公司的投資		978
物業、廠房及設備	13	9,733
其他無形資產	17	58,565
遞延稅項資產	19	58
貿易應收款項		72,944
預付款項、其他應收款項及其他資產		35,698
受限制現金		8,895
現金及現金等價物		36,309
貿易應付款項		(10,481)
其他應付款項及應計項目		(19,463)
合約負債		(48,768)
計息銀行借款		(12,200)
應付稅項		(13,200)
遞延稅項負債	19	<u>(14,641)</u>
可辨認資產淨值公允價值總額		104,427
非控股權益		<u>(10,923)</u>
收購時產生的商譽	16	<u>200,105</u>
於截至2018年12月31日止年度以現金支付		38,189
於截至2019年12月31日止年度以現金支付		135,793
於截至2020年12月31日止年度以現金支付		<u>119,627</u>
總代價		<u><u>293,609</u></u>

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公允價值分別為人民幣72,944,000元及人民幣28,129,000元。貿易應收款項及其他應收款項的總合約金額分別為人民幣72,944,000元及人民幣28,129,000元。該收購產生的交易成本微不足道。

目標集團已選擇於收購日期按公允價值初始計量上海銀灣附屬公司的非控股權益。

已確認的商譽主要歸因於將物業管理的資產及業務與目標集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。預期已確認的商譽就所得稅而言概不可扣稅。

有關收購上海銀灣的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(293,609)
已收購現金及銀行結餘	<u>45,204</u>
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	<u>(248,405)</u>

自收購以來，上海銀灣為目標集團截至2019年12月31日止年度的合併利潤貢獻收入人民幣195,828,000元及利潤人民幣27,162,000元。倘合併於2019年年初進行，則目標集團於截至2019年12月31日止年度的收入及利潤將分別為人民幣1,082,014,000元及人民幣116,303,000元。

收購雪松美屋

於2018年12月1日，目標集團以總代價人民幣19,720,000元向第三方收購雪松美屋70%股份權益。此收購為目標集團擴大中國內地物業管理營運之策略的一部分。

雪松美屋於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	附註	收購時已確認 的公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	721
其他無形資產	17	1,446
其他非流動資產		87
貿易應收款項		9,828
預付款項、其他應收款項及其他資產		6,920
現金及現金等價物		20,480
貿易應付款項		(1,000)
其他應付款項及應計項目		(22,973)
合約負債		(80)
應付稅項		(426)
遞延稅項負債	19	<u>(361)</u>
可辨認資產淨值公允價值總額		14,642
非控股權益		<u>(4,457)</u>
收購時產生的商譽	16	<u>9,535</u>
於截至2018年12月31日止年度以現金支付		5,000
於截至2019年12月31日止年度以現金支付		<u>14,720</u>
總代價		<u><u>19,720</u></u>

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公允價值分別為人民幣9,828,000元及人民幣6,137,000元。貿易應收款項及其他應收款項的總合約金額分別為人民幣9,828,000元及人民幣6,137,000元。該收購產生的交易成本微不足道。

目標集團已選擇於收購日期按公允價值初始計量雪松美屋附屬公司的非控股權益。

已確認的商譽主要歸因於將物業管理的資產及業務與目標集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。預期已確認的商譽就所得稅而言概不可扣稅。

有關收購雪松美屋的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(19,720)
已收購現金及銀行結餘	<u>20,480</u>
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流入淨額	<u><u>760</u></u>

自收購以來，雪松美屋為目標集團截至2018年12月31日止年度的合併利潤貢獻收入人民幣14,219,000元及利潤人民幣1,613,000元。倘合併於2018年年初進行，則目標集團於截至2018年12月31日止年度的收入及利潤將分別為人民幣625,065,000元及人民幣35,842,000元。

收購廣東宏順

於2018年12月1日，目標集團以總代價人民幣13,460,000元向第三方收購廣東宏順51%股份權益。此收購為目標集團擴大中國內地物業管理營運之策略的一部分。

廣東宏順於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	附註	收購時已確認 的公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	1,049
使用權資產	15	617
其他無形資產	17	1,918
遞延稅項資產	19	154
其他非流動資產		25
貿易應收款項		3,745
預付款項、其他應收款項及其他資產		3,938
現金及現金等價物		771
貿易應付款項		(560)
其他應付款項及應計項目		(6,663)
合約負債		(173)
租賃負債	15	(627)
應付稅項		(41)
遞延稅項負債	19	<u>(637)</u>
可辨認資產淨值公允價值總額		3,516
非控股權益		<u>(1,560)</u>
收購時產生的商譽	16	<u>11,504</u>
於截至2019年12月31日止年度以現金支付		<u>13,460</u>
總代價		<u><u>13,460</u></u>

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公允價值分別為人民幣3,745,000元及人民幣2,965,000元。貿易應收款項及其他應收款項的總合約金額分別為人民幣3,745,000元及人民幣2,965,000元。該收購產生的交易成本微不足道。

目標集團已選擇於收購日期按公允價值初始計量廣東宏順的非控股權益。

已確認的商譽主要歸因於將物業管理的資產及業務與目標集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。預期已確認的商譽就所得稅而言概不可扣稅。

有關收購廣東宏順的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(13,460)
已收購現金及銀行結餘	<u>771</u>
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	<u>(12,689)</u>

自收購以來，廣東宏順為目標集團截至2018年12月31日止年度的合併利潤貢獻收入人民幣4,749,000元及虧損人民幣3,385,000元。倘合併於2018年年初進行，則目標集團於截至2018年12月31日止年度的收入及利潤將分別為人民幣586,339,000元及人民幣29,675,000元。

收購慶德保安

於2018年11月1日，目標集團以總代價人民幣5,000,000元向第三方收購慶德保安100%股份權益。此收購為目標集團擴大中國內地物業管理營運之策略的一部分。

慶德保安於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	附註	收購時已確認 的公允價值 人民幣千元
貿易應收款項		3,093
預付款項、其他應收款項及其他資產		7,892
可收回稅項		346
現金及現金等價物		1,224
貿易應付款項		(800)
其他應付款項及應計項目		<u>(4,557)</u>
可辨認資產淨值公允價值總額		<u>7,198</u>
議價收購一間附屬公司的收益	5	<u>(2,198)</u>
於截至2019年12月31日止年度以現金支付		4,950
於2020年12月31日計入應付原股東的其他應付款項的未付款項	25	<u>50</u>
總代價		<u><u>5,000</u></u>

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公允價值分別為人民幣3,093,000元及人民幣7,849,000元。貿易應收款項及其他應收款項的總合約金額分別為人民幣3,093,000元及人民幣7,849,000元。該收購產生的交易成本微不足道。

已確認的商譽主要歸因於將物業管理的資產及業務與目標集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。預期已確認的商譽就所得稅而言概不可扣稅。

有關收購慶德保安的現金流量分析如下：

	人民幣千元
已付現金代價	(4,950)
已收購現金及銀行結餘	<u>1,224</u>
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	<u><u>(3,726)</u></u>

自收購以來，慶德保安為目標集團截至2018年12月31日止年度的合併利潤貢獻收入人民幣1,591,000元及虧損人民幣367,000元。倘合併於2018年年初進行，則目標集團於截至2018年12月31日止年度的收入及利潤將分別為人民幣563,811,000元及人民幣30,413,000元。

收購易通亞信

於2018年11月1日，目標集團以總代價人民幣3,000,000元向第三方收購易通亞信100%股份權益。此收購為目標集團擴大中國內地物業管理營運之策略的一部分。

易通亞信於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	附註	收購時已確認 的公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	7
貿易應收款項		4,325
預付款項、其他應收款項及其他資產		9,600
現金及現金等價物		1,183
貿易應付款項		(1,581)
其他應付款項及應計項目		(12,765)
應付稅項		<u>(1,100)</u>
可辨認資產淨值公允價值總額		(331)
收購時產生的商譽	16	<u>3,331</u>
於截至2018年12月31日止年度以現金支付		<u>3,000</u>
總代價		<u><u>3,000</u></u>

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公允價值分別為人民幣4,325,000元及人民幣7,977,000元。貿易應收款項及其他應收款項的總合約金額分別為人民幣4,325,000元及人民幣7,977,000元。該收購產生的交易成本微不足道。

已確認的商譽主要歸因於將物業管理的資產及業務與目標集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。預期已確認的商譽就所得稅而言概不可扣稅。

有關收購易通亞信的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(3,000)
已收購現金及銀行結餘	<u>1,183</u>
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	<u><u>(1,817)</u></u>

自收購以來，易通亞信為目標集團截至2018年12月31日止年度的合併利潤貢獻收入人民幣4,923,000元及利潤人民幣602,000元。倘合併於2018年年初進行，則目標集團於截至2018年12月31日止年度的收入及利潤將分別為人民幣568,780,000元及人民幣24,642,000元。

收購舟山眾安

於2018年11月1日，目標集團以總代價人民幣21,840,000元向第三方收購舟山眾安65%股份權益。此收購為目標集團擴大中國內地物業管理營運之策略的一部分。

舟山眾安於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	附註	收購時已確認 的公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	196
使用權資產	15	246
其他無形資產	17	5,378
遞延稅項資產	19	57
貿易應收款項		5,420
預付款項、其他應收款項及其他資產		3,625
現金及現金等價物		872
其他應付款項及應計項目		(3,335)
合約負債		(832)
計息銀行借款		(1,000)
租賃負債	15	(227)
應付稅項		(808)
遞延稅項負債	19	<u>(1,407)</u>
可辨認資產淨值公允價值總額		8,185
非控股權益		<u>(2,865)</u>
收購時產生的商譽	16	<u>16,520</u>
於截至2018年12月31日止年度以現金支付		2,000
於截至2019年12月31日止年度以現金支付		11,000
於截至2020年12月31日止年度以現金支付		<u>8,840</u>
總代價		<u><u>21,840</u></u>

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公允價值分別為人民幣5,420,000元及人民幣3,488,000元。貿易應收款項及其他應收款項的總合約金額分別為人民幣5,420,000元及人民幣3,488,000元。該收購產生的交易成本微不足道。

目標集團已選擇於收購日期按公允價值初始計量舟山眾安的非控股權益。

已確認的商譽主要歸因於將物業管理的資產及業務與目標集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。預期已確認的商譽就所得稅而言概不可扣稅。

有關收購舟山眾安的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(21,840)
已收購現金及銀行結餘	<u>872</u>
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	<u><u>(20,968)</u></u>

自收購以來，舟山眾安為目標集團截至2018年12月31日止年度的合併利潤貢獻收入人民幣8,782,000元及虧損人民幣927,000元。倘合併於2018年年初進行，則目標集團於截至2018年12月31日止年度的收入及利潤將分別為人民幣568,051,000元及人民幣30,971,000元。

30. 出售附屬公司

	附註	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
出售資產淨額：				
物業、廠房及設備	13	—	67	90
現金及銀行結餘		—	185	1,896
貿易應收款項		—	52	295
預付款項及其他應收款項		—	766	143
貿易應付款項		—	(10)	—
其他應付款項及應計項目		—	(1,496)	(2,949)
合約負債		—	(150)	(634)
非控股權益		—	287	522
出售附屬公司的收益		<u>—</u>	<u>492</u>	<u>637</u>
由以下方式支付：				
現金		<u>—</u>	<u>193*</u>	<u>—</u>

就出售一間附屬公司的現金及現金等價物淨流出的分析如下：

	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已收現金代價	—	—	193*
已售現金及銀行結餘	<u>—</u>	<u>(185)</u>	<u>(1,896)</u>
就出售一間附屬公司的現金及現金等價物淨流出	<u>—</u>	<u>(185)</u>	<u>(1,703)</u>

* 出售一間附屬公司的代價於2020年取得。

31. 合併現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，有關樓宇及汽車的租賃安排，目標集團非現金添置的使用權分別為人民幣2,451,000元、人民幣168,000元及人民幣3,574,000元，以及非現金添置的租賃負債分別為人民幣2,334,000元、人民幣168,000元及人民幣3,574,000元。

(b) 融資活動所產生的負債變動

融資活動產生的負債對賬如下：

	計息銀行及 其他借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	其他應付款項 人民幣千元
於2018年1月1日	—	233	—
融資現金流量變動	—	(571)	(247)
新訂及逾期租賃	—	2,334	—
利息開支	—	95	247
收購附屬公司	1,000	854	—
於2018年12月31日及2019年1月1日	1,000	2,945	—
融資現金流量變動	1,804	(1,091)	(105)
新訂及逾期租賃	—	168	—
利息開支	—	101	105
收購附屬公司	12,200	—	—
於2019年12月31日及2020年1月1日	15,004	2,123	—
融資現金流量變動	(9,291)	(1,546)	(1,667)
新訂及逾期租賃	—	3,574	—
利息開支	—	206	1,667
收購附屬公司	1,550	76	—
於2020年12月31日	7,263	4,433	—

(c) 租賃總現金流出

計入現金流量表的租賃總現金流出如下：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計入經營活動內	(1,434)	(1,902)	(1,124)
計入融資活動內	(571)	(1,091)	(1,546)
合計	(2,005)	(2,993)	(2,670)

32. 或然負債

於各有關期間末，目標集團並無任何重大或然負債。

33. 資產抵押

歷史財務資料附註26中包含為目標集團的計息銀行及其他借款所抵押的目標集團資產的詳情。

34. 承擔

於各有關期間末，目標集團並無任何重大資本承擔及目標集團並無於各有關期間末尚未開始的租賃合約。

35. 關聯方交易**(a) 關聯方交易**

除該等財務報表其他章節詳述之交易外，目標集團於有關期間內與關聯方訂有以下交易：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
住宅物業管理服務收入：			
— 同系附屬公司	3,159	8,204	—
— 其他關聯方 [#]	—	—	1,002
	<u>3,159</u>	<u>8,204</u>	<u>1,002</u>
非住宅物業管理服務收入：			
— 同系附屬公司	278	1,651	—
— 其他關聯方 [#]	—	—	342
	<u>278</u>	<u>1,651</u>	<u>342</u>
租金成本及開支：			
— 同系附屬公司	—	—	12,421

目標集團的其他關聯方指雪松控股集團有限公司及其附屬公司。雪松控股集團有限公司為雪松實業的控股公司，雪松實業於2020年12月31日為目標公司持有17%權益的股東。

上述服務費及其他交易的價格乃根據訂約雙方共同商定的條款釐定。

(b) 與關聯方的未償還結餘

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
來自關聯方的預付款項及應收款項			
貿易應收款項			
— 同系附屬公司	<u>6,596</u>	<u>23,026</u>	<u>—</u>
預付款項及其他應收款項			
— 當時的最終股東	203	203	—
— 同系附屬公司	125	89,089	—
— 其他關聯方	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>60,526</u>
	<u>328</u>	<u>89,292</u>	<u>60,526</u>
應付關聯方款項			
其他應付款項			
— 同系附屬公司	<u>82,571</u>	<u>299,383</u>	<u>50</u>
租賃負債			
— 同系附屬公司	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>91</u>

(c) 目標集團主要管理人員的薪酬

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	896	848	1,396
退休金計劃供款	<u>76</u>	<u>56</u>	<u>5</u>
支付予主要管理人員之薪酬總額	<u>972</u>	<u>904</u>	<u>1,401</u>

有關董事及最高行政人員酬金的進一步詳情載於歷史財務資料附註8。

(d) 關聯方提供的財務擔保

若干計息銀行及其他借款由目標集團的關聯方提供擔保。詳情請參閱歷史財務報表附註26。

36. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於各有關期間末的賬面值如下：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
金融資產 — 按攤銷成本計量的金融資產			
貿易應收款項	176,107	335,649	478,990
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	36,749	231,154	134,260
應收一名股東款項	—	—	98,912
受限制現金	—	2,264	3,320
現金及現金等價物	47,216	191,184	182,673
	<u>260,072</u>	<u>760,251</u>	<u>898,155</u>
按公允價值計入損益的金融資產	<u>13,734</u>	<u>1,536</u>	<u>20,558</u>
	<u>273,806</u>	<u>761,787</u>	<u>918,713</u>
	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
金融負債 — 按攤銷成本計量的金融負債			
貿易應付款項	46,525	91,899	124,246
租賃負債	2,945	2,123	4,433
計息銀行及其他借款	1,000	15,004	7,263
計入其他應付款項及應計項目的金融負債	<u>236,475</u>	<u>621,030</u>	<u>220,335</u>
	<u>286,945</u>	<u>730,056</u>	<u>356,277</u>

37. 金融工具的公允價值及公允價值層級

管理層已估計，現金及現金等價物、受限制現金、貿易應收款項、貿易應付款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產、應收一名股東款項的金融資產，以及計入其他應付款項及應計項目的金融負債的公允價值與其賬面值相若，很大程度上是因為該等工具的短期期限。

目標集團企業融資團隊由財務經理領導，負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向目標集團管理層報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具價值的變動，並釐定用於估值的主要輸入數據。估值由目標集團管理層審閱及批准。企業融資團隊與目標集團管理層每年就年度財務申報的估值程序及結果進行一次討論。

金融資產及負債的公允價值按當前交易中雙方自願進行交換有關工具之金額入賬，強制或清盤出售除外。

用於估計公允價值的方法及假設如下：

理財產品的公允價值透過折現預期未來現金流計算，所使用之折現率為年期、信貸風險及餘下到期日相若的工具當前適用的比率。

公允價值層級

下表列示目標集團金融工具的公允價值計量層級：

按公允價值計量的資產：

於2018年12月31日

	使用以下各項進行公允價值計量			合計 人民幣千元
	於活躍市場的 報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大非觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
按公允價值計入損益的金融 資產	—	13,734	—	13,734

於2019年12月31日

	使用以下各項進行公允價值計量			合計 人民幣千元
	於活躍市場的 報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大非觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
按公允價值計入損益的金融 資產	—	1,536	—	1,536

於2020年12月31日

	使用以下各項進行公允價值計量			合計 人民幣千元
	於活躍市場的 報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大非觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
按公允價值計入損益的金融 資產	—	20,558	—	20,558

於2018年、2019年及2020年12月31日，目標集團並無持有任何其他按公允價值計量的金融資產及負債。

38. 財務風險管理目標及政策

目標集團的主要金融工具由計息銀行及其他借款及租賃負債組成。該等金融工具的主要目的在於為目標集團的運營融資。目標集團擁有多項其他金融資產及負債，如貿易及其他應收款項以及貿易及其他應付款項，該等金融工具由其經營直接產生。

目標集團金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動性風險。目標集團的整體風險管理計劃專注於盡量降低該等具有重大影響的風險對目標集團財務表現的潛在不利影響。目標集團董事會檢討並同意各項風險管理政策，其概述如下。

利率風險

目標集團的所有計息銀行及其他借款均採用固定利率，因此，目標集團不會面臨利率變動的風險。

外匯風險

由於目標集團的業務於中國內地進行且所有交易均以人民幣計值，因此並無重大外匯風險。

信貸風險

目標集團面臨與其貿易應收款項、其他應收款項、應收一名股東款項、現金及現金等價物以及受限制現金有關的信貸風險。

目標集團預計現金及現金等價物以及受限制現金並不存在相關重大信貸風險，因為有關存款大部分存於中國內地國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預計將不會因該等銀行違約而蒙受任何重大損失。

目標集團預計與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因為關聯方在短期內具備較強的履行合約現金流量責任的財務能力及承擔。因此，就應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項而言，於有關期間確認的減值撥備微不足道。

由於目標集團應收第三方的貿易應收款項及其他應收款項的客戶群廣泛分散，故目標集團內並無應收第三方的貿易應收款項及其他應收款項的重大信貸集中風險。此外，應收款項結餘受到持續監控。

最高風險敞口及年末分階段

下表列示基於目標集團的信貸政策的信貸質素及信貸風險的最高風險敞口，主要基於逾期資料(除非其他資料可於無需付出不必要成本或努力的情況下獲得)，及於12月31日的年末分階段分類。來自第三方的呈列金額為金融資產的賬面值總額。

於2018年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		合計 人民幣千元
	階段一	階段二	階段三	簡化方法	
	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*	—	—	—	182,178	182,178
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
— 正常**	36,749	—	—	—	36,749
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	47,216	—	—	—	47,216
	<u>83,965</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>182,178</u>	<u>266,143</u>

於2019年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		合計 人民幣千元
	階段一	階段二	階段三	簡化方法	
	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*	—	—	—	345,753	345,753
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
— 正常**	199,353	—	—	—	199,353
— 可疑**	—	32,324	—	—	32,324
受限制現金					
— 尚未逾期	2,264	—	—	—	2,264
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	191,184	—	—	—	191,184
	<u>392,801</u>	<u>32,324</u>	<u>—</u>	<u>345,753</u>	<u>770,878</u>

於2020年12月31日

	12個月預期		全期預期信貸虧損		合計 人民幣千元
	信貸虧損		階段二 人民幣千元	階段三 人民幣千元	
	階段一 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元			
貿易應收款項*	—	—	—	495,772	495,772
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
— 正常**	90,092	—	—	—	90,092
— 可疑**	—	45,058	—	—	45,058
應收一名股東款項	98,912	—	—	—	98,912
受限制現金					
— 尚未逾期	3,320	—	—	—	3,320
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	182,673	—	—	—	182,673
	<u>374,997</u>	<u>45,058</u>	<u>—</u>	<u>495,772</u>	<u>915,827</u>

* 就目標集團所應用減值簡化方法的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料於財務報表附註20中披露。

** 計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的信貸質素於尚未逾期時被視為「正常」，且並無資料表明自初始確認以來該金融資產的信貸風險有顯著增長。否則，該金融資產的信貸質量被視為「可疑」。

流動性風險

流動性風險為目標集團因資金短缺而難以履行財務責任的風險。目標集團面臨的流動性風險主要來自金融資產及負債的期限錯配。目標集團的目標是在為其營運資金需求提供資金的持續性與資本開支之間保持平衡。

下表分析根據合約未折現付款情況，於各有關期間末目標集團金融負債的到期狀況。

於2018年12月31日

	按需要 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
貿易應付款項	6,894	39,631	—	—	46,525
租賃負債	—	1,023	1,915	263	3,201
計息銀行及其他借款	—	1,011	—	—	1,011
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債	<u>106,386</u>	<u>130,089</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>236,475</u>
	<u>113,280</u>	<u>171,754</u>	<u>1,915</u>	<u>263</u>	<u>287,212</u>

於2019年12月31日

	按需要 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
貿易應付款項	20,515	71,384	—	—	91,899
租賃負債	—	818	1,377	173	2,368
計息銀行及其他借款	—	15,035	323	—	15,358
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債	<u>356,416</u>	<u>264,614</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>621,030</u>
	<u>376,931</u>	<u>351,851</u>	<u>1,700</u>	<u>173</u>	<u>730,655</u>

於2020年12月31日

	按需要 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
貿易應付款項	19,818	104,428	—	—	124,246
租賃負債	—	1,425	2,821	613	4,859
計息銀行及其他借款	—	7,559	—	—	7,559
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債	<u>60,712</u>	<u>159,623</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>220,335</u>
	<u>80,530</u>	<u>273,035</u>	<u>2,821</u>	<u>613</u>	<u>356,999</u>

資本管理

目標集團管理資本的首要目標，是確保目標集團具備持續經營的能力，且維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，為股東爭取最大的價值。

目標集團根據經濟情況的變動及相關資產的風險特徵管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，目標集團可能會調整向股東派發的股息、向股東派回資本或發行新股。於有關期間，目標集團並無更改其管理資本的目標、政策或程序。

目標集團以流動比率(流動資產總額除以流動負債總額)及資產負債比率(負債總額除以資產總額)監控資本的情況。於各有關期間末的流動比率及資產負債比率如下：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動資產總額	287,973	784,790	938,751
流動負債總額	443,268	1,002,910	685,358
資產總額	466,777	1,198,556	1,652,659
負債總額	<u>450,891</u>	<u>1,022,568</u>	<u>724,920</u>
流動比率	<u>65%</u>	<u>78%</u>	<u>137%</u>
資產負債比率	<u>97%</u>	<u>85%</u>	<u>44%</u>

39. 報告期後的事件

自2020年1月起，新冠肺炎(「**新冠肺炎**」)的爆發已對全球營商環境造成影響。直至本報告日期，新冠肺炎疫情尚未對目標集團造成重大影響。視乎本報告日期後新冠肺炎疫情的發展及蔓延情況，由此導致目標集團經濟狀況的進一步變動可能對目標集團財務業績造成影響，影響程度於本報告日期尚無法估計。目標集團將繼續監察新冠肺炎疫情的發展，並積極應對其對目標集團財務狀況及經營業績造成的影響。

40. 後續財務報表

目標公司、目標集團或目標集團現時旗下的任何公司並無就2020年12月31日之後的任何期間編製經審核財務報表。

以下載列目標集團於往績記錄期基於本通函附錄二所載目標集團之財務資料之管理層討論及分析。

業務回顧

目標集團於2001年成立為有限責任公司。於收購事項前，目標集團是雪松集團旗下提供「智慧城市」生活服務，並且為中國領先的「智慧城市」服務運營商。目標集團通過整合資源，打造商住、市政、學校及醫院等領域的專業服務體系和城市生活服務品牌，助力新型智慧城市建設，致力於提升城市人居生活環境。

目標集團旗下擁有逾10家一級知名物業企業和中國最大規模物業聯盟銀鑰匙聯盟。目標集團在全國範圍內服務面積超過8,600萬平方米，簽約加盟物業企業超過1,100家，業務覆蓋全國17個省份、109個城市，服務業主約3,100萬人。

財務回顧

收入

於往績記錄期內，目標集團之收入產生自預售管理服務、物業管理服務及社區增值服務。截至2018、2019年及2020年12月31日止年度，目標集團之收入分別約為人民幣546.4百萬元、人民幣928.8百萬元及人民幣1,235.9百萬元。目標集團之收入於往績記錄期內整體增加乃主要是由於(i)分別於2019年7月及2020年7月收購上海銀灣全部已發行股本及北京高騰物之90%全部已發行股本而擴張物業管理服務；(ii)透過競標獲得更多物業管理項目；及(iii)目標集團管理之銷售辦事處數目增加所致。

下表列載目標集團於所示期間按服務線劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
預售管理服務	527	0.1	6,187	0.7	12,884	1.0
物業管理服務	502,005	91.9	850,345	91.5	1,143,211	92.5
社區增值服務	43,825	8.0	72,316	7.8	79,850	6.5
總計	546,357	100.0	928,848	100.0	1,235,945	100.0

銷售成本

目標集團的銷售成本指提供服務直接應佔的成本及開支，包括(i)勞動成本；(ii)分包成本；(iii)公用事業；(iv)辦公室開支；(v)清潔開支；(vi)員工宿舍的租金及管理費；(vii)保安開支；及(viii)其他。目標集團的銷售成本由2018年的約人民幣449.5百萬元增加62.7%至2019年的約人民幣731.2百萬元，並於2020年進一步增加32.6%至約人民幣969.6百萬元，主要是由於我們的業務擴張所致。有關增幅與我們各年度總收入增幅大致相符。

毛利與毛利率

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，目標集團的毛利分別約為人民幣96.8百萬元、人民幣197.7百萬元及人民幣266.4百萬元。總毛利率由2018年的17.7%增至2019年的21.3%。毛利率於2019年增加乃主要由於(i)目標集團業務規模擴大；及(ii)目標集團的規模經濟及有效成本控制因業務擴展及節能而增加。總毛利率於2020年保持穩定，為21.6%。

其他收入及收益

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，目標集團的其他收入及收益分別約為人民幣6.0百萬元、人民幣7.9百萬元及人民幣16.7百萬元。目標集團截至2020年12月31日止三個年度的其他收入及收益整體增加乃主要由於(i)增值稅的稅項優惠增加；及(ii)政府補助增加所致。

行政開支

行政開支主要包括(i)目標集團行政與管理人員薪津；(ii)折舊及攤銷成本；及(iii)辦公室開支。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，目標集團的總行政開支分別約為人民幣51.1百萬元、人民幣97.7百萬元及人民幣117.5百萬元。截至2020年12月31日止三個年度，目標集團的行政開支增加主要是由於(i)於往績記錄期間多項收購導致行政僱員人數增加，令員工成本有所增加；及(ii)於往績記錄期間收購附屬公司導致無形資產攤銷增加所致。

所得稅開支

目標集團之所得稅開支包括中國企業所得稅(扣除遞延稅項)。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，目標集團的所得稅開支分別約為人民幣14.6百萬元、人民幣30.5百萬元及人民幣40.7百萬元。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，目標集團的實際稅率(即所得稅開支除以除稅前溢利)分別約為33.9%、31.9%及28.9%。所得稅開支變動與目標集團截至2020年12月31日止三個年度的除稅前溢利變動大致相符。

年內利潤

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，目標集團分別錄得目標公司擁有人應佔年內利潤約人民幣28.5百萬元、人民幣65.4百萬元及人民幣100.1百萬元，呈持續上升趨勢。

其他無形資產

目標集團之其他無形資產包括(i)軟件；及(ii)於往績記錄期間多項收購產生之物業管理合約及客戶關係。截至2018年、2019年及2020年12月31日，目標集團之其他無形資產分別為約人民幣25.0百萬元、人民幣75.0百萬元及人民幣150.8百萬元。目標集團之其他無形資產於往績記錄期間有所增加，主要是由於收購附屬公司導致無形資產隨著時間推移而增加所致。收購事項詳情載於本通函附錄二附註29。

貿易應收款項

目標集團之貿易應收款項主要指來自住宅物業管理服務及非住宅物業管理服務的應收款項。於2018年、2019年及2020年12月31日，貿易應收款項分別為約人民幣176.1百萬元、人民幣335.6百萬元及人民幣479.0百萬元。貿易應收款項金額於整個往績記錄期間的增幅與目標集團之收入增幅一致。

預付款項、其他應收款項及其他資產

預付款項、其他應收款項及其他資產主要包括向服務供應商所付之按金及預付款項以及應收關聯方及原股東款項。於2018年、2019年及2020年12月31日，目標集團之預付款項、其他應收款項及其他資產分別約為人民幣50.9百萬元、人民幣254.2百萬元及人民幣154.3百萬元。於2018年12月31日至2019年12月31日，目標集團之預付款項、其他應收款項及其他資產增加乃主要由於應收關聯方及原股東之款項增加所致。於2019年12月31日至2020年12月31日減少乃主要由於結付應收關聯方及原股東之款項所致。

貿易應付款項

於2018年、2019年及2020年12月31日，目標集團之貿易應付款項分別為約人民幣46.5百萬元、人民幣91.9百萬元及人民幣124.2百萬元。增加乃主要由於業務擴張導致貨品及服務購買增加所致。

其他應付款項及應計項目

目標集團之其他應付款項主要包括來自業主的按金及臨時收取的款項及應付關聯方款項。於2018年、2019年及2020年12月31日，目標集團之其他應付款項及應計項目分別為約人民幣312.8百萬元、人民幣729.7百萬元及人民幣353.3百萬元。其他應付款項及應計項目於2018年12月31日至2019年12月31日增加乃主要由於自關聯方收取之款項。於2019年12月31日至2020年12月31日減少乃主要由於結付應付關聯方款項所致。

合約負債

目標集團之合約負債主要指客戶就目標集團的物業管理服務支付的預付款。於2018年、2019年及2020年12月31日，目標集團之合約負債分別為約人民幣66.7百萬元、人民幣114.4百萬元及人民幣116.5百萬元。

流動資金、財務資源及資本結構

目標集團之借款主要包括銀行借款。於2018年、2019年及2020年12月31日，目標集團之銀行借款分別達約人民幣1.0百萬元、人民幣11.0百萬元及人民幣7.3百萬元，均按固定利率計息。銀行借款乃以人民幣計值，按固定利率計息。上述借款已或將用於目標集團的營運資金。

於2018年、2019年及2020年12月31日，目標集團之總資產分別約為人民幣466.8百萬元、1,198.6百萬元及1,652.7百萬元。於2018年、2019年及2020年12月31日，目標集團之總負債分別約為人民幣450.9百萬元、1,022.6百萬元及724.9百萬元。於2018年、2019年及2020年12月31日，目標集團之流動比率分別為0.65倍、0.78倍及1.37倍。於2018年、2019年及2020年12月31日，目標集團並無任何資本承擔。

外匯風險

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

僱員及薪酬政策

目標集團的僱員薪酬乃根據市場水平以及個別員工的表現和貢獻而釐定；並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。目標集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作出相應調整。除基本薪金外，目標集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外部培訓課程。於2018年、2019年及2020年12月31日，目標集團分別擁有約2,900名、4,000名及6,500名僱員。

或然負債

於2018年、2019年及2020年12月31日，目標集團並無任何重大或然負債、擔保，亦無針對目標集團任何成員公司的任何尚未了結或可能面臨威脅的重大訴訟或索償。

資產負債率及計算基準

於2018年、2019年及2020年12月31日，目標集團之資產負債率分別約為-290.9%、-101.4%及-19.3%。資產負債率為債務淨額除以權益總額，其中債務淨額為計息銀行及其他借款總額減去現金及現金等價物以及受限制現金。

重大投資、重大收購以及出售附屬公司及聯營公司

於往績記錄期間，目標集團收購及出售中國若干附屬公司。收購及出售詳情載於本通函附錄二附註29及30。除所披露者外，目標集團並無對附屬公司或聯營公司作出任何其他重大投資、重大收購或出售。

重大投資及資本資產收購的未來計劃

於2020年12月31日，目標集團並無任何重大投資及重大資本資產收購的未來計劃。

下文載列之資料僅供參考，並不構成本通函附錄二「目標公司之財務資料」所載由本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)編製之會計師報告的一部分。

經擴大集團之未經審核備考財務資料

(1) 緒言

以下乃由擬議收購雪松智聯科技集團有限公司及其附屬公司(下文統稱「目標集團」)之80%股權(「擬議收購事項」)擴大之合景悠活集團控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(下文統稱「本集團」)之說明性未經審核備考合併資產負債表(「未經審核備考財務資料」)。於擬議收購事項完成後，本集團(經擬議收購事項擴大)以下統稱為「經擴大集團」。未經審核備考財務資料已由本公司董事(「董事」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條的規定及基於下文所載附註編製，以說明擬議收購事項之影響，猶如收購事項已於2020年12月31日完成。

未經審核備考財務資料已由董事基於其判斷、估計及假設編製，惟僅供說明，且由於其假設性質，其未必能真實反映倘擬議收購事項已於2020年12月31日或任何未來日期已完成經擴大集團的資產及負債。

未經審核備考財務資料已根據本集團於2020年12月31日的經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司已刊發的2020年年報)以及目標集團於2020年12月31日的經審核合併財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告)編製，並經作出隨附附註所述之未經審核備考調整。

未經審核備考財務資料應與本通函本集團之財務資料及其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

(2) 經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團	目標集團	備考調整			經擴大集團
	於2020年 12月31日	於2020年 12月31日	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	之未經審核 備考
	附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	人民幣千元
非流動資產						
物業、廠房及設備	8,240	11,269	—	—	—	19,509
投資物業	—	6,234	—	—	—	6,234
使用權資產	6,827	4,534	—	—	—	11,361
商譽	260,208	525,852	408,791	—	—	1,194,851
其他無形資產	157,856	150,796	275,029	—	—	583,681
對一間聯營公司的投資	7,954	—	—	—	—	7,954
遞延稅項資產	14,741	9,423	—	—	—	24,164
其他非流動資產	287	5,800	—	—	—	6,087
非流動資產總額	456,113	713,908	683,820	—	—	1,853,841
流動資產						
貿易應收款項	606,708	478,990	—	—	(59,842)	1,025,856
預付款項、其他應收款項及其他資產	200,942	154,298	—	—	98,912	454,152
應收一名股東款項	—	98,912	—	—	(98,912)	—
按公允價值計入損益之金融資產	—	20,558	—	—	—	20,558
受限制現金	5,150	3,320	—	—	—	8,470
現金及現金等價物	2,959,619	182,673	(1,316,000)	(3,631)	—	1,822,661
流動資產總額	3,772,419	938,751	(1,316,000)	(3,631)	(59,842)	3,331,697
流動負債						
貿易應付款項	154,465	124,246	—	—	(59,842)	218,869
其他應付款項及應計項目	628,367	353,306	—	—	—	981,673
合約負債	95,695	116,532	—	—	—	212,227
計息銀行及其他借款	—	7,263	—	—	—	7,263
租賃負債	3,557	1,273	—	—	—	4,830
應付股息	200,000	—	—	—	—	200,000
應付稅項	115,922	82,738	—	—	—	198,660
流動負債總額	1,198,006	685,358	—	—	(59,842)	1,823,522
流動資產淨額	2,574,413	253,393	(1,316,000)	(3,631)	—	1,508,175
資產總額減流動負債	3,030,526	967,301	(632,180)	(3,631)	—	3,362,016
非流動負債						
租賃負債	3,172	3,160	—	—	—	6,332
遞延稅項負債	33,879	36,402	68,757	—	—	139,038
非流動負債總額	37,051	39,562	68,757	—	—	145,370
資產淨額	2,993,475	927,739	(700,937)	(3,631)	—	3,216,646
權益						
股本	17,499	787,500	(787,500)	—	—	17,499
儲備	2,939,456	112,913	(112,913)	(3,631)	—	2,935,825
歸屬於本公司擁有人的權益	2,956,955	900,413	(900,413)	(3,631)	—	2,953,324
非控股權益	36,520	27,326	199,476	—	—	263,322
權益總額	2,993,475	927,739	(700,937)	(3,631)	—	3,216,646

(3) 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 本集團於2020年12月31日之經審核合併資產負債表乃摘錄自本集團截至2020年12月31日止年度已刊發的2020年年報所載本集團於2020年12月31日的經審核合併財務狀況表。
2. 目標集團於2020年12月31日之經審核合併資產負債表乃摘錄自本通函附錄二目標集團之會計師報告所載目標集團之經審核合併財務狀況表。
3. 根據(i)廣東省合景悠活控股集團有限公司(「**廣東合景**」或「**買方**」,本公司之間接全資附屬公司)、(ii)廣州市祥泰商務管理有限公司(「**廣州祥泰**」或「**賣方**」,本公司之第三方)、(iii)雪松實業集團有限公司(「**雪松集團**」)及壽光市齊興企業管理中心(有限合夥)(「**齊興合夥**」)(統稱「**擔保人**」,本公司之第三方,雪松集團及齊興合夥於協議日期分別持有目標公司之17%及3%權益)及(iv)目標公司於2021年1月17日訂立之收購協議(「**協議**」),買方已有條件同意購買而賣方已有條件同意出售於目標公司的80%股本權益(「**收購事項**」),總現金代價為人民幣1,316,000,000元(「**代價**」)。收購事項之完成取決於多項條件之達成,其中包括收購協議之先決條件、報告、公告、通函及本公司股東之批准。

於擬議收購事項完成後,目標公司將成為本公司擁有80%權益之附屬公司。董事認為,擬議收購事項被視為一項業務合併及目標集團之可識別資產及負債將根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第3號業務合併(「**香港財務報告準則第3號**」)採用收購法按公允價值於經擴大集團之合併財務報表入賬。

就未經審核備考財務資料而言,除該等於2020年12月31日按獨立專業合資格估值師華坊諮詢評估有限公司編製之估值報告釐定之公允價值被識別及確認為目標集團之其他無形資產(「**可識別無形資產**」)之物業管理合約、客戶關係及非競爭協議

外，已假設目標集團於完成後的可識別資產及負債之公允價值與彼等於2020年12月31日之賬面值相若。因此，擬議收購事項產生之商譽計算如下：

	附註	人民幣千元
目標集團於2020年12月31日之資產淨值		927,739
公允價值調整：		
已識別無形資產	(i)	275,029
遞延稅項影響	(ii)	<u>(68,757)</u>
按公允價值計量目標集團之經調整可識別淨資產總額		1,134,011
減：透過非控股權益分佔按公允價值計量目標集團之經調整可識別淨資產總額	(iii)	<u>(226,802)</u>
本集團應佔目標集團之可識別淨資產之公允價值		907,209
擬議收購事項產生之商譽(「商譽」)	(iv)	<u>408,791</u>
透過下列方式支付：		
現金代價		<u><u>1,316,000</u></u>

- (i) 此備考公允價值調整乃與按備考基準確認目標集團項下之已識別無形資產人民幣275,029,000元有關。
- (ii) 即與已識別無形資產之備考公允價值調整有關之遞延稅項負債人民幣68,757,000元，其乃按所得稅稅率25%計算。
- (iii) 於目標公司20%股權應佔之非控股權益乃按於2020年12月31日透過非控股權益按公允價值計量之目標集團經調整可識別淨資產總額之比例份額計量。
- (iv) 擬議收購事項的已付代價實際包括與預期的收入增長、未來市場發展以及目標集團的組合勞動力所帶來的利益有關的金額，預期於本集團與目標集團之間產生協同效應，這將促進本集團成長為全國性的智慧運營服務供應商，擁

有涵蓋多個品牌及整個產業鏈的綜合業務組合，從而可能增強本集團之持續經營能力。該等利益並非與商譽分開獨立確認，原因為其不符合可識別無形資產的確認標準。

基於上文所述，所作備考調整指(a)根據協議就擬議收購事項所支付之現金代價人民幣1,316,000,000元；(b)撤銷目標集團之繳足股本人民幣787,500,000元及收購前儲備約人民幣112,913,000元；(c)確認已識別無形資產之公允價值總額人民幣275,029,000元；(d)就上述(c)項確認已識別無形資產計提遞延稅項負債撥備人民幣68,757,000元；(e)應佔公允價值調整(扣除上文(c)及(d)項之相關遞延稅項負債)佔非控股權益之比例約人民幣199,476,000元；及(f)根據香港財務報告準則第3號將2020年12月31日目標集團之可識別資產淨值公允價值之代價超逾部分分配至商業。

根據本集團之會計政策，於初步確認後，商譽將按成本減任何累計減值虧損計量。每年均會審閱商譽是否有所減值，而當事件或情況有變顯示賬面值可能減值時，則會更頻密審閱。就減值檢測而言，商譽由收購日期起分配至預期可從合併的協同效益中受惠的本集團其中一個或一組現金產生單位，而不論本集團其他資產或負債是否分配至該等單位或單位組別。

此外，根據本集團之會計政策，減值透過評估商譽所屬現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於已分配商譽之賬面值，則將確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損於其後期間將不會撥回。

於編製經擴大集團的未經審核備考財務資料時，董事已按照香港會計準則第36號**資產減值**(「**香港會計準則第36號**」)及本集團的會計政策對商譽進行了減值評估。根據減值測試，分配予商譽的現金產生單位可收回金額超過其賬面價值，因此，董事並無在經擴大集團的未經審核備考財務資料中就商譽減值作出備考調整。該評估假設(i)資產及負債的公平值無主要重大不利變動；及(ii)可識別資產及負債可

按其賬面價值實現。然而，倘目標公司的業務出現任何不利變動，包括但不限於營運隨後出現任何不利變動，則可能需要根據香港會計準則第36號及本集團的會計政策對商譽確認減值。

董事確認，彼等將按照香港會計準則第36號的要求，在隨後的報告期內採用一致的會計政策、主要假設及估值方法來評估商譽的減值，並將按董事根據香港會計準則第36號之披露規定作出減值評估時採納之基準及假設於本集團年報披露。

有關擬議收購事項之可識別資產及負債之公允價值於完成擬議收購事項時發生變化，原因為根據香港財務報告準則第3號，目標集團所有可識別資產及負債之公允價值應於完成擬議收購事項當日進行評估，可能與編製未經審核備考財務資料所使用之估計金額存在重大差異。因此，於完成擬議收購事項當日之商譽金額可能與上述計算存在重大差異。

4. 就未經審核備考財務資料而言，直接歸屬於擬議收購事項的交易費用(如專業服務費)估計為人民幣3,631,000元，於損益扣除，並以現金結算，猶如擬議收購事項已於2020年12月31日完成。
5. 備考調整指於編製經擴大集團於2020年12月31日之合併資產及負債報表時重新分類及撇銷往來賬戶之餘額。
6. 未經審核備考財務資料並未計及截至2020年12月31日止年度已宣派之中期股息人民幣200,000,000元及建議末期股息約人民幣121,069,000元，該股息須經本公司股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。如計及該股息，未經審核備考財務資料之現金及現金等價物以及儲備金將分別減少約人民幣321,069,000元及人民幣121,069,000元。
7. 概無對未經審核備考財務資料作出其他調整，以反映本集團及目標集團於2020年12月31日後進行之任何貿易業績或其他交易。

(4) 獨立申報會計師就編製經擴大集團未經審核備考財務資料所發出的核證報告

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)編製的報告全文，僅供載入本通函。



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

獨立申報會計師就編製經擴大集團未經審核備考財務資料所發出的核證報告**致合景悠活集團控股有限公司列位董事**

我們已完成對合景悠活集團控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)未經審核備考財務資料的鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司有關建議收購雪松智聯科技集團有限公司及其附屬公司(統稱為「目標集團」)的80%股權(「建議收購事項」)刊發的日期為2021年6月17日的通函(「通函」)第IV-3至IV-6頁所載 貴集團於2020年12月31日之未經審核備考合併資產負債表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函第IV-1頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明建議收購事項對 貴集團於2020年12月31日的財務狀況所造成的影響，猶如建議收購事項已於2020年12月31日進行。作為此流程的其中一環，有關 貴集團及目標集團之財務狀況的資料乃由董事分別摘錄自 貴集團載於已於已刊發年報中截至2020年12月31日止年度的財務資料及本通函附錄二所載目標集團之會計師報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香

港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

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

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

申報會計師的責任

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

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

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

載入通函的未經審核備考財務資料僅旨在說明建議收購事項對貴集團未經調整財務資料的影響(猶如建議收購事項於就說明用途而選定的較早日期已發生)。因此，我們不對建議收購事項將出現所呈列的實際結果提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當編製作出報告的合理的鑒證工作，涉及實施程序以評估董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基礎，以呈列建議收購事項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已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的建議收購事項以及其他相關工作情況的了解。

該工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據屬充分及適當，可為發表意見提供基礎。

意見

我們認為：

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

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

2021年6月17日

以下為獨立專業估值師華坊諮詢評估有限公司就目標股權於2020年12月31日的估值發出的第V-1至V-13頁所載的報告全文，以供載入本通函。



本函檔號：VC/JLI/2021

敬啟者：

有關：雪松智聯科技集團有限公司的80%股權之估值

根據合景悠活集團控股有限公司（「**指示方**」）之指示，吾等謹此提供雪松智聯科技集團有限公司（「**目標公司**」）的80%股權於2020年12月31日（「**估值日期**」）之市場價值的估值。

吾等確認已作出相關查詢，並取得吾等認為就向閣下提供有關對目標公司80%股權的市場價值之意見而言屬必要之有關其他資料。

本估值已遵守皇家特許測量師學會（「**皇家特許測量師學會**」）頒佈之皇家特許測量師學會估值 — 專業標準及國際評估準則委員會頒佈之國際估值準則（「**國際估值準則**」）。

1 估值目的

本報告之目的旨在對目標公司80%股權於估值日期的市場價值發表獨立意見。本報告概述吾等的最新調查發現及估值結論，及僅供載入公開通函而編製。

2 工作範圍

進行是次估值工作時，吾等的工作範圍包括：

- 與指示方的代表協調以取得吾等估值所需資料及文件；
- 收集目標公司相關資料，包括吾等可得的法律文件、財務報表等；
- 與指示方就估值目的進行討論，以瞭解目標公司之歷史、業務模式、營運及業務發展計劃等；
- 就有關行業進行研究及從可靠來源蒐集有關市場數據以作分析；
- 對吾等可獲得之目標公司資料進行調查，並考慮吾等估值結論之基礎及假設；
- 設計恰當估值模型，以分析市場數據，並計算出目標公司之估計市值；及
- 編製估值報告，該報告概述吾等之調查發現、估值方法及假設以及估值結論。

當吾等進行估值時，所有相關資料、文件以及有關資產、負債及或然負債之有關數據應提供予吾等。吾等在達成估值意見時倚賴該等數據、記錄及文件，且並無理由質疑由指示方、目標公司及其授權代表向吾等提供之資料是否真實準確。

3 目標公司概述

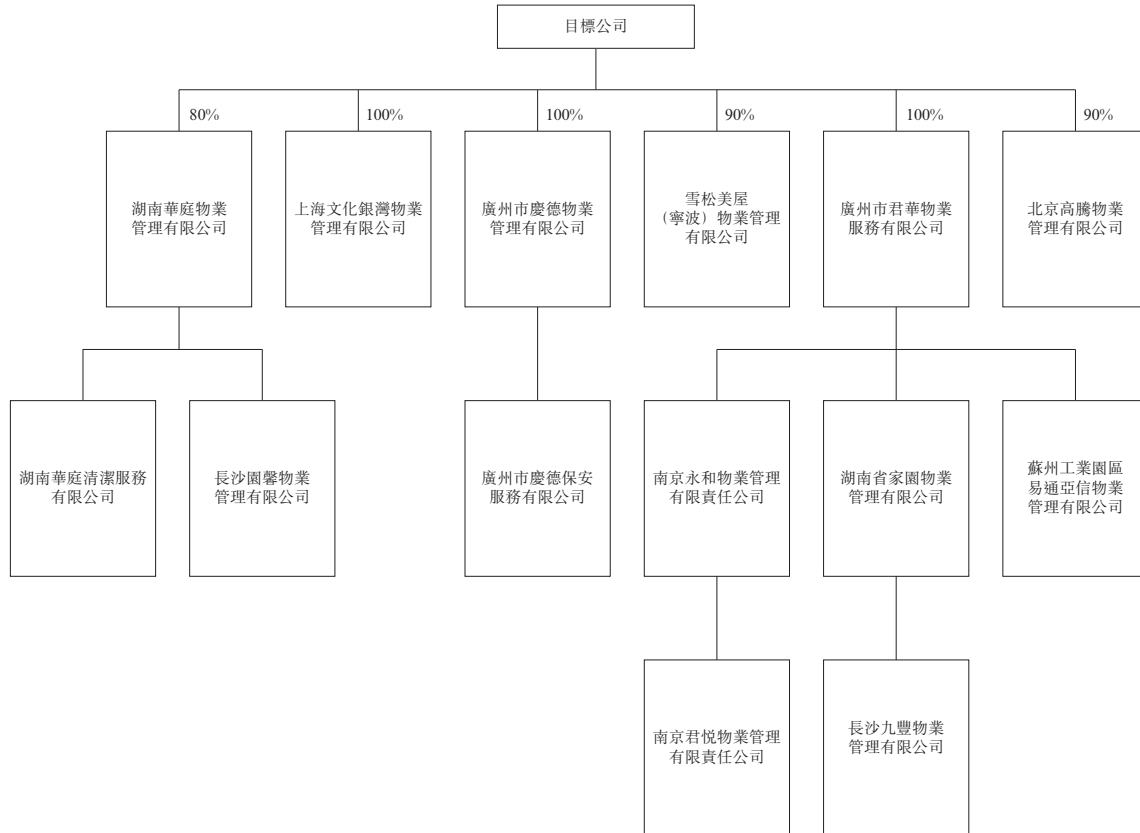
目標公司為一家於中華人民共和國（「中國」）註冊的有限責任公司。其主要從事為中國的公營及私人領域提供專業物業管理服務及增值服務。

於估值日期，目標公司已訂約向逾1,000個物業管理項目提供物業管理服務，覆蓋17個省份的109個城市，建築面積約8,600萬平方米。

就物業管理服務業務而言，目標公司已為不同類型的客戶（包括但不限於住宅物業、學校、醫院及當地政府）建立不同服務的子品牌。目標公司的子品牌上海銀灣於中指研究院發佈的2019年中國物業管理百強企業排名第21位。

此外，目標公司亦不斷推動物聯網及先進技術應用於日常管理中。截至估值日期，目標公司已自主開發松雲智慧雲平台，實現管理數字化及流程標準化。

於估值日期，目標公司的股權架構載列如下：



資料來源：指示方

4 行業概覽

透過採取有效措施，新型冠狀病毒已得到控制，中國於2020年下半年逐步穩健復甦。根據國家統計局的數據，中國的國內生產總值（「GDP」）在2020年同比增長2.3%，約達人民幣1,015,986億元。包括服務業在內的第三產業對GDP的貢獻超過50%。根據國際貨幣基金組織及經濟合作與發展組織等權威國際機構，中國為今年全球唯一保持正增長的主要經濟體。

近年來，中國的物業管理行業一直保持穩定的增長趨勢。根據中指研究院發佈的2021年物業管理百強企業行業研究，2020年每家公司在管平均建築面積約達4,879萬平方米，同

比增長14.02%。同時，2016至2020年期間，物業管理百強企業的市場份額從29.44%上升到49.71%，表示市場集中度不斷提升。

根據中指研究院披露，2016年至2020年，物業管理百強企業的平均收益從約人民幣628百萬元增加至約人民幣1,173百萬元，複合年增長率為16.91%。其中，基本物業管理服務乃收益的主要來源，2020年產生的收益佔總收益的77.93%。

然而，隨著近年來增值服務從基本物業管理服務脫穎而出後，物業管理公司的收益結構得到優化。對非業主的增值服務主要包括諮詢費用，而對業主的增值服務通常包括維護及保養及托兒等服務。根據中指研究院的數據，增值服務的平均收益增長強勁，2020年約達人民幣259百萬元，增長率為16.08%。

5 估值方法

是次估值一般採用三個公認的估值法。估值方法源自國際估值準則第105條 — 估值法及方法。

5.1 成本法

成本法乃應用買方不會就某項資產支付多於獲得同等效用之資產的成本(不論是經購買或建造方式獲得，除非需要過多時間、造成不便、風險或其他因素)之經濟原則提供指示價值。此方法透過計算資產目前之重置或重造成本及減去實質損耗及所有其他相關形式之陳舊後提供指示價值。

在下列情況下，成本法應作為估值的主要依據：

- 市場參與者能夠用標的資產重建用途大致相同之資產，且不受監管或法律限制，而有關資產可快速重建，足以令市場參與者不願就能夠即時使用該標的資產而支付重大溢價；
- 有關資產並不(直接或間接)產生收入，而資產之獨有特質致令無論應用收入法或市場法皆不可行；及

- 所使用之價值基準基本上按重置成本而定，例如重建價值。

5.2 市場法

市場法透過比較可獲取價格資料之相同或可資比較(類似)資產，提供價值指標。當可靠、可核實且相關之市場資料可以獲取，則市場法乃首選之估值法。

在下列情況下，市場法應用作估值之主要基準：

- 有關資產近期已於一項適宜按價值基準予以考慮之交易中出售；
- 有關資產或大致類似之資產於公開市場上有活躍買賣；及
- 大致類似之資產有頻繁交易或近期出現可觀察之交易。

5.3 收入法

收入法透過將未來現金流轉換為單一現值提供價值指標。根據收入法，資產價值乃參考有關資產產生之收入、現金流或所節省成本之價值釐定。

在下列情況下，收入法應用作估值之主要基準：

- 就市場參與者而言，有關資產產生收入之能力為影響價值至關重要之因素；及
- 能夠可靠預測標的資產之未來收入金額及時間，惟市場上只存在少數(如有)相關之可資比較資產對象。

5.4 選取評估方法

在是次估值中，成本法被視為不適用，乃因其未能反映目標公司的未來盈利潛力。收入法亦不獲採用，乃因其須作出多項不能輕易提供合理基礎或確定的預測輸入數據(包括但不限於服務定價、合約條款及經營成本)。

目標公司具有足夠往績記錄。據管理層告知，預期目標公司將於可見將來維持其

現有業務營運。此外，市場上有足夠的公開可資比較公司供吾等為目標公司的價值制定基準。因此，吾等認為，市場法乃對目標公司進行估值的最佳方法。

6 公開買賣可資比較指引法

公開買賣指引法利用與標的資產相同或類似之公開買賣之可資比較資料，以達致價值指標。

公開買賣可資比較指引法之主要步驟為：

- 識別相關市場參與者使用之估值指標／可資比較憑證；
- 識別相關公開買賣之可資比較指引性資料，並計算該等可資比較資料之主要估值指標；
- 對公開買賣之可資比較資料與標的資產之定性及定量異同持續進行比較分析；
- 對估值指標作出必要調整(如有)，以反映標的資產與公開買賣可資比較對象之差異；
- 就標的資產應用經調整估值指標；及
- 倘使用多個估值指標，則將指示價值作加權調整。

吾等認為，對目標公司進行估值時，適宜使用公開買賣可資比較指引法，因為此方法反映目標公司持續經營，並自市場上一組可資比較公司就價值提供直接的市場參考。尤其是，是次估值採用了市盈率。

市盈率

由於市盈率乃進行估值時獲廣泛採用之價格倍數，故市盈率被視為適合於是次估值中採用。市盈率可供用作評估一間公司價值之一個比率，比率計量相對於其盈利及業務規模之當前市值。其將一間公司股權之市值與其盈利(股東價值之重要推動力)掛鉤。追溯價格／盈利倍數乃按相關公司於估值日期之市值除以盈利得出。公式如下：

$$\text{市盈率} = \text{每股市值} / \text{每股盈利}$$

吾等亦曾考慮市賬率、企業價值與銷售比率及市銷率。鑑於目標公司的業務營運性質，市賬率被視為不適用，乃因賬面值僅計及目標公司的有形資產，而目標公司卻具有自身的無形資產優勢。該等無形資產優勢的價值並未於市賬率有所反映。由於收益未必計及成本結構及盈利能力，故是次估值亦未有採用企業價值與銷售比率及市銷率。

7 目標公司於估值日期的財務報表

於是次估值中，吾等已獲得目標公司於2020年12月31日的經審核財務報表。財務資料詳情載於下表。

項目	2020年12月31日
收入	1,235,945
銷售成本	(969,567)
其他收入及收益	16,688
銷售及分銷開支	(656)
應佔一間聯營公司之利潤	24
行政開支	(117,453)
其他開支	(22,259)
融資成本	(1,873)
所得稅開支	(40,744)
年內利潤	100,105

貨幣：人民幣千元；資料來源：指示方

8 市場法及其他調整

選取可資比較公司

透過採用市場法，吾等已選取合適的可資比較公眾公司。吾等乃基於行業整體可資比較水平選取可資比較公司。

因此，吾等專注於識別從事目標公司相同業務（即提供物業管理業務）的上市公司。就此，吾等列出一組業務範疇涉及物業管理的潛在可資比較公司，並於其後進行更全面研究，以縮窄可資比較公司的挑選範圍。

選取可資比較公眾公司時主要參考以下甄選標準：

1. 主要從事提供物業管理及增值服務(逾50%的收益源自提供該等服務)；
2. 主要業務營運位於中國內地(逾50%的收益源自中國內地)；
3. 最近12個月財務報告期間的盈利能力應為正面；
4. 應於聯交所上市；
5. 市值應不低於40億港元，被視為與目標公司相當；及
6. 有關可資比較公司的資料須摘錄自可靠來源。

根據上述選擇標準及從FactSet數據庫(FactSet Research Systems Inc.開發的金融數據供應商，是獲取、整合及管理核心金融數據的全球行業領導者)的搜索，下列可資比較公司就於估值中採用而言屬詳盡、公平且具代表性(以下資料乃截至2020年12月31日)：

股份代號	公司名稱	市盈率
2168-HK	佳兆業美好集團有限公司	11.3
1502-HK	金融街物業股份有限公司	19.7
1971-HK	弘陽服務集團有限公司	22.2
1922-HK	銀城生活服務有限公司	15.9
6093-HK	和泓服務集團有限公司	14.7
1153-HK	佳源服務控股有限公司	31.7
2156-HK	建發物業管理集團有限公司	30.6
	中位數	19.7

資料來源：FactSet

可資比較公司的描述

佳兆業美好集團有限公司從事提供物業管理服務。該公司於2017年10月13日成立，總部位於中國深圳。

金融街物業股份有限公司從事物業管理及其他相關服務業務。其向商業及非商業物業提供該等服務。該公司於1994年5月20日成立，總部位於中國北京。

弘陽服務集團有限公司向業主、住戶、購物中心、家居裝飾及傢俱商城、酒店及主題公園提供物業管理服務。該公司於2003年成立，總部位於中國南京。

銀城生活服務有限公司為投資控股公司，從事提供物業管理服務。該公司的業務涵蓋廣泛物業，包括住宅物業及非住宅物業，例如政府設施、金融機構、物業銷售場地、公園、高速公路服務區、產業園區、混合用途物業、學校及辦公大樓。銀城生活服務於1997年12月成立，總部位於中國南京。

和泓服務集團有限公司提供物業管理服務。物業管理服務分部為業主及住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，包括(其中包括)安保、保潔、綠化、園藝服務以及維修保養服務，重點服務於住宅社區。該公司由劉江於2018年5月5日成立，總部位於中國海澱區。

佳源服務控股有限公司從事提供物業管理服務。其亦提供物業開發商增值服務及社區增值服務。該公司於2020年3月5日成立，總部位於中國嘉興。

建發物業管理集團有限公司作為一間投資控股公司經營。其提供物業管理服務，其中包括綠化、園藝及維持公共區域秩序、清潔、保安、停車管理、公共設施維修保養服務等。該公司於2016年5月4日成立，總部位於中國廈門。

上述可資比較公司同樣受(其中包括)目標公司所從事行業的經濟及表現波動影響。因此，吾等認為，該等可資比較公司面臨類似行業風險及回報。

缺乏市場流通性折讓

吾等對目標公司的80%股權進行估值時採用20%缺乏市場流通性折讓，以彌補出售並非於證券交易所買賣的投資相較同業公司於證券交易所市場公開買賣者面臨的潛在困難。

20.6%折讓乃源自2020年版《Stout受限制股份研究指南》(Stout Restricted Stock Study Companion Guide)，最新適用版本包含759項具有不同交易及公司特徵的受限制股份交易。該研究為估值師於釐定缺乏市場流通性折讓時最廣泛使用及接納的數據庫。根據該研究，從Stout研究中觀察所得基於1980年至2019年12月數據的缺乏市場流通性整體平均折讓為20.6%，乃按私人配售價與市場參考價之間的差額除以市場參考價得出。

控制權溢價

控制權溢價指投資者在可銷售的少數股權價值之外願意支付的溢價，以獲得一個業務主體的控制權。每家可資比較公司的市場價格視乎目標公司的少數股權而定，因此已經進行調整以反映與目標公司80%股權相關的控制程度。於是次估值中，吾等認為20%被認為足以反映目標公司股權的控制權溢價，該溢價是參照FactSet Mergerstat, LLC於2020年發佈的Mergerstat控制權溢價研究報告(Mergerstat Control Premium Study)而得出。

結果分析

詳細計算載於下表：

主體項目	金額	公式
母公司擁有人應佔最近12個月正常化純利	90,835	A
觀察所得市場價格倍數	19.7	B
缺乏市場流通性折讓	20.6%	C
控制權溢價	20%	D
目標公司的股權	1,702,304	$E = A * B * (1 - C) * (1 + D)$
股權比例	80%	F
80%股權價值(經約整)	1,360,000	$G = E * F$

貨幣：人民幣千元

附註：

最近12個月的正常化純利是根據目標集團於截至2020年12月31日止年度的經審核合併損益表(不包括任何非經常性其他收入/虧損)。常見非經常性項目包括但不限於政府補助、罰款及與出售資產有關的任何收益或損失。

9 估值前提及估值基準

吾等的估值乃按市值基準進行，而市值乃界定為「經適當推銷後自願買方及自願賣方於

估值日期在各自均知情、審慎及非強迫的情況下所進行公平交易中交換資產或債務的估計金額」。該定義符合國際估值準則的規定。

9.1 資料來源

吾等的調查涵蓋與目標公司及指示方代表的討論以及搜集所得資料(包括目標公司的詳細資料)。

吾等假設於估值過程中取得的數據以及指示方向吾等提供的意見及聲明乃經合理審慎編製。

吾等並無理由懷疑指示方向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲指示方確認，其所提供的資料並無遺漏重要因素。吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

9.2 所考慮因素

是次估值所考慮的因素包括(但不限於)以下各項：

- 地區內物業管理行業的需求及供應；
- 目標公司的營運及財務風險；
- 政府所制定與目標公司有關的環境政策；
- 地區內可資比較公司的平均經營參數；
- 目標公司管理層的營運經驗；及
- 中國經濟狀況。

10 免責聲明及限制

吾等於本報告內對主體項目的發現或估值結論僅就所述目的及於估值日期有效，且僅供指示方使用。

吾等就損失或損害所承擔的責任，僅以在考慮吾等就此需承擔的責任後合理應付的金額為限，當中的基礎為所有其他顧問及專家(倘獲委任)將被視為已就其服務向指示方提供

合約承諾，以及將被視為已向指示方支付在考慮彼等就有關損失或損害須承擔的責任後恰當的分擔費用。

即使前述條文有所訂明，吾等就上述法律行動或程序所產生的任何損失或損害所須承擔的責任，在任何情況下均以不超過吾等就是次委聘的協定收費金額三(3)倍為限。無論如何，吾等不會就任何衍生、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於損失溢利、機會成本等)承擔責任，即使已獲告知可能出現上述情況，吾等亦概不就上述情況負責。為免生疑問，吾等的責任不得超過根據前述條文計算的款額與本條款規定的款額的較低者。

指示方須對吾等於委聘期間所面臨、已付或招致及根據吾等的委聘工作可得的資料以任何方式提出的任何申索、責任、費用及開支(包括但不限於律師費及吾等人員所投入的時間)向吾等及吾等的人員作出彌償，並使吾等及吾等的人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任最終被確定為因吾等的受聘團隊於進行工作時的嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐行為所導致者除外。此項條文於是次委聘因任何理由終止後仍然有效。

吾等保留權利將 貴公司／商號名稱加入吾等的客戶名單中，但吾等將對吾等獲提供的所有對話、文件及吾等的報告內容保密，惟須受法定或行政過程或程序所限。該等條件僅可由雙方簽立書面文件作出修訂。

估值主體項目的擁有人須對任何有關購買、出售或轉讓當中任何權益的決定以及所使用的架構及接納的價格負全責。在選定將予接納的價格時，需考慮吾等將提供或已提供的資料以外的因素。涉及主體業務的實際交易可能以更高或更低的價值完成，當中取決於交易及業務的情況以及買賣雙方於當時所知悉的情況及動機。

11 結論

估值結論乃基於獲接納的估值程序及慣例作出，有關程序及慣例很大程度上依賴採用大量假設，並會考慮眾多不確定因素，但並非所有該等假設及不確定因素均可輕易量化或確認。

儘管該等事項的假設及考慮因素被視為屬合理，惟該等假設及考慮因素本身受重大業務、經濟及競爭不確定因素以及或然因素所影響，當中不少因素並非指示方及／或華坊諮詢評估有限公司(「華坊」)所能控制。

基於所採納的估值方法，吾等認為：

於2020年12月31日，目標公司80%股權的市值為人民幣1,360,000,000元(人民幣拾叁億陸仟萬元)。

吾等謹此確認，吾等並無於指示方或所報告的估值中擁有任何當前或未來權益。

此 致

合景悠活集團控股有限公司

香港九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場82樓8205A室

董事會 台照

代表

華坊諮詢評估有限公司

董事

汪心浩

特許金融分析師

謹啟

日期：2021年6月17日

附註：汪心浩先生持有特許金融分析師(CFA)認證。彼於香港、中國和亞洲地區有逾10年之提供業務估值服務的經驗。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料，各董事願共同及個別對此承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且本通函並無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證的權益及淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益或淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)知會本公司及聯交所如下：

(i) 於股份及相關股份的好倉

董事姓名	持有股份數目				佔已發行的 有投票權股份 百分比 ⁽¹⁾
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控法團 之權益)	其他權益	總數	
孔健岷	2,300,000	846,718,661 ⁽²⁾	219,635,885 ⁽⁴⁾	1,068,654,546	52.96
孔健楠	—	81,827,772 ⁽³⁾	985,977,774 ⁽⁴⁾	1,067,805,546	52.92

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於最後實際可行日期的已發行股份總數(即2,017,810,233股股份)計算。
- (2) 晉得顧問有限公司(「晉得」)及英明集團有限公司(「英明」)均由孔健岷先生全資擁有及控制。根據證券及期貨條例，孔健岷先生被視為於晉得及英明擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 和康投資有限公司(「和康」)由孔健楠先生全資擁有及控制。根據證券及期貨條例，孔健楠先生被視為於和康擁有權益的股份中擁有權益。

- (4) 於2020年10月14日，晉得、英明、正富顧問有限公司(「正富」)、卓濤投資有限公司(「卓濤」)、富迅投資有限公司(「富迅」)及和康訂立股東協議(「股東協議」)，據此，(其中包括)，訂約各方同意須於本公司股東大會上根據不時持有最多股份的一方指示投票。因此，根據證券及期貨條例，孔健岷先生及孔健楠先生各自被視為於晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康直接持有的股份總數中擁有權益。

(ii) 於本公司相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	持有股份數目	估已發行的
				有投票權股份 百分比
孔健岷	晉得	實益擁有人	1,000	100

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；(ii)記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士之權益

於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員所知悉，以下人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露，或記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉：

於股份之好倉

主要股東 姓名／名稱	持有股份數目			總數	佔已發行的 有投票權股份 百分比 ⁽¹⁾
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控法團 之權益)	其他權益		
晉得 ⁽⁴⁾	678,390,949	—	387,963,597 ⁽³⁾	1,066,354,546	52.85
英明 ⁽⁴⁾	168,327,712	—	898,026,834 ⁽³⁾	1,066,354,546	52.85
和康 ⁽⁴⁾	80,376,772	—	985,977,774 ⁽³⁾	1,066,354,546	52.85
孔健濤	—	139,259,113 ⁽²⁾	927,095,433 ⁽³⁾	1,066,354,546	52.85
正富	136,667,833	—	929,686,713 ⁽³⁾	1,066,354,546	52.85
卓濤	2,079,450	—	1,064,275,896 ⁽³⁾	1,066,354,546	52.85
富迅	511,830	—	1,065,842,716 ⁽³⁾	1,066,354,546	52.85

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於最後實際可行日期的已發行股份總數(即2,017,810,233股股份)計算。
- (2) 正富、卓濤及富迅由孔健濤先生全資擁有及控制。根據證券及期貨條例，孔健濤先生被視為於正富、卓濤及富迅擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 於2020年10月14日，晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康訂立股東協議，據此，(其中包括)訂約各方同意須於本公司股東大會上根據不時持有最多股份的一方指示投票。因此，根據證券及期貨條例，晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各自被視為於晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康直接持有的股份總數中擁有權益。
- (4) 孔健楠先生為和康之董事及孔健岷先生為晉得及英明之董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分

部須向本公司披露，或記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之任何權益或淡倉。

3. 競爭業務

於最後實際可行日期，據董事所知悉，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與經擴大集團業務直接或間接競爭或可能競爭，或有衝突或可能有衝突的任何業務中擁有任何權益。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或候任董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何本集團不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

5. 董事於重大合約及資產之權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於經擴大集團任何成員公司自2020年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之結算日期)以來已經或建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無董事在對經擴大集團之業務而言屬重大且存續之合約或安排中擁有重大權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所深知、盡悉及確信，經擴大集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，而董事概不知悉經擴大集團任何成員公司有任何未決或面臨之重大訴訟或申索。

7. 重大合約

經擴大集團成員公司於最後實際可行日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大的合約（並非於經擴大集團從事或擬從事之日常業務過程中的合約）：

- (a) 章國柱及本公司之間接全資附屬公司廣東罡昱企業管理有限責任公司（「**罡昱企業**」）於2019年1月25日訂立的股東轉讓出資合同書，內容有關章國柱轉讓廣州宜家創生物業管理有限公司（「**宜家創生**」）的99%股權予罡昱企，代價為人民幣19.8百萬元；
- (b) 車強謀及罡昱企業於2019年1月25日訂立的股東轉讓出資合同書，內容有關車強謀轉讓宜家創生的1%股權予罡昱企業，代價為人民幣0.2百萬元；
- (c) 上海偉神商務諮詢合夥企業（有限合夥）、上海勁毅商務諮詢合夥企業（有限合夥）、上海勁兆企業管理合夥企業（有限合夥）（統稱「**有限合夥**」）及本公司之間接全資附屬公司廣州市富愉物業服務有限公司（「**富愉物業**」）於2019年1月31日訂立的股權收購協議，內容有關有限合夥轉讓罡昱企業的合共50%股權予富愉物業，總代價為人民幣100百萬元；
- (d) 本公司之間接全資附屬公司廣州市寧駿物業管理有限公司（「**寧駿物業**」）與廣州市君兆物業經營有限公司（「**廣州君兆**」）於2019年11月29日訂立的股權轉讓合同，內容有關寧駿物業無償轉讓廣州市冠裕置業代理有限公司的全部股權予廣州君兆；

- (e) 寧駿物業與本公司之間接全資附屬公司廣東省合景悠活商業服務管理有限公司(「合景悠活」)於2019年12月27日訂立的股權轉讓合同，內容有關寧駿物業無償轉讓廣州市利隼物業管理有限公司的全部股權予合景悠活；
- (f) 寧駿物業與合景悠活於2019年12月27日訂立的股權轉讓合同，內容有關寧駿物業無償轉讓廣州市利恒商業管理有限公司的全部股權予合景悠活；
- (g) 寧駿物業與合景悠活於2019年12月30日訂立的股權轉讓合同，內容有關寧駿物業無償轉讓廣州市冠力置業代理有限公司的全部股權予合景悠活；
- (h) 皓凱投資有限公司(「皓凱」)與合景悠活於2020年1月7日訂立的股權轉讓合同，內容有關皓凱無償轉讓富愉物業的全部股權予合景悠活；
- (i) 皓凱與本公司之間接全資附屬公司合景悠活集團(香港)有限公司(「合景悠活(香港)」)於2020年3月3日訂立的股權轉讓合同，內容有關皓凱無償轉讓合景悠活的全部股權予合景悠活(香港)；
- (j) 皓凱與合景悠活於2020年3月20日訂立的股權轉讓合同，內容有關皓凱轉讓寧駿物業的10%股權予合景悠活，代價為人民幣34.55百萬元；
- (k) 合景悠活、南京永和物業管理有限責任公司與南京君悅物業管理有限責任公司於2020年8月21日訂立的股權收購協議，內容有關南京永和物業管理有限責任公司將南京君悅物業管理有限責任公司的全部股權轉讓予合景悠活，代價為人民幣2,418,418元；

- (l) 廣州市君華物業服務有限公司與合景悠活於2020年8月28日訂立的股權收購協議，內容有關廣州市君華物業服務有限公司將蘇州工業園區易通亞信物業管理有限公司的全部股權轉讓予合景悠活，代價為人民幣30,270,758元；
- (m) 湖南省家園物業管理有限公司、合景悠活與長沙九豐物業管理有限公司於2020年9月10日訂立的股權收購協議，內容有關湖南省家園物業管理有限公司將長沙九豐物業管理有限公司的全部股權轉讓予合景悠活，總代價為人民幣28,448,906元；
- (n) 合景悠活、湖南華庭與長沙園馨物業管理有限公司於2020年9月15日訂立的股權收購協議，內容有關湖南華庭將長沙園馨物業管理有限公司的全部股權轉讓予合景悠活，總代價為人民幣5,026,376元；
- (o) 蔣莉芬、林汝雲、寧駿物業與台州雲城物業管理有限公司於2020年9月29日訂立的股權收購協議，內容有關將台州雲城物業管理有限公司的60%股權轉讓予寧駿物業，總代價為人民幣1,200,000元；
- (p) 本公司、Aspex Master Fund、農銀國際融資有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司及瑞士信貸(香港)有限公司於2020年10月15日訂立的基石投資協議，內容有關Aspex Master Fund按發售價(「發售價」)(定義見招股章程)認購總金額10,000,000美元之港元等值可購買的該數目發售股份(「發售股份」)(定義見招股章程)；
- (q) 本公司與嘉實國際投資有限公司、農銀國際融資有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司於2020年10月15日訂立的基石投資協議，內容有關嘉實國際投資有限公司按發售價認購總金額10,000,000美元之港元等值可購買的該數目發售股份；

- (r) 本公司與Gaoling Fund, L.P.、YHG Investment, L.P.、農銀國際融資有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司於2020年10月15日訂立的基石投資協議，內容有關Gaoling Fund, L.P.及YHG Investment, L.P.按發售價認購總金額50,000,000美元之港元等值可購買的該數目發售股份；
- (s) 本公司與中國聯塑集團控股有限公司、農銀國際融資有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司於2020年10月15日訂立的基石投資協議，內容有關中國聯塑集團控股有限公司按發售價認購總金額10,000,000美元之港元等值可購買的該數目發售股份；
- (t) 本公司與奧陸資本有限公司(以OP Golden Property Value Chain Fund SP及OP New Economy Growth Fund SP投資經理身份並代表上述兩者)、農銀國際融資有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司於2020年10月15日訂立的基石投資協議，內容有關奧陸資本有限公司按發售價認購總金額10,000,000美元之港元等值可購買的該數目發售股份；
- (u) 本公司、Orchid China Master Fund Limited、LMA SPC(為及代表MAP 164 Segregated Portfolio)、農銀國際融資有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司於2020年10月15日訂立的基石投資協議，內容有關Orchid China Master Fund Limited及MAP 164 Segregated Portfolio按發售價認購總金額10,000,000美元之港元等值可購買的該數目發售股份；
- (v) 本公司、Snow Lake China Master Fund, Ltd.、農銀國際融資有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司於2020年10月15日訂立的基石投資協議，內容有關Snow Lake China Master Fund, Ltd.按發售價認購總金額10,000,000美元之港元等值可購買的該數目發售股份；
- (w) 本公司、The Valliance Fund、農銀國際融資有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司於2020年10月15日訂立的基石投資協議，內容有關The Valliance Fund按發售價認購總金額10,000,000美元之港元等值可購買的該數目發售股份；
- (x) 控股股東簽立以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人的日期為2020年10月14日的不競爭契據；

- (y) 控股股東簽立以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人的日期為2020年10月14日的彌償保證契據；
- (z) 聯席保薦人、聯席代表、本公司與控股股東就招股章程所界定的香港公開發售訂立日期為2020年10月16日的香港包銷協議；
- (aa) 合景悠活、彭登兵、馬飛飛與廣州市潤通物業管理有限公司訂立日期為2020年12月7日的買賣協議，內容有關合景悠活收購廣州市潤通物業管理有限公司的80%股權，總代價為人民幣214,400,000元；及
- (bb) 收購協議。

8. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見之專家之資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
華坊諮詢評估有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，概無上述專家擁有本集團任何成員公司之任何股權，或者認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論可依法強制執行與否)，及於經擴大集團任何成員公司自2020年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期)以來已經或建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上述專家已發出各自的書面同意書，表示同意刊發本通函，並以其各自刊載之形式及涵義轉載其函件、意見、報告及／或建議(視乎情況而定)及／或引述其名稱、意見、報告及／或函件(視乎情況而定)，且迄今並無撤回其同意書。

9. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的香港主要營業地點位於香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場82樓8205A室。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (d) 本公司的公司秘書為陳靜雅女士，彼為特許公司治理公會及香港特許秘書公會會員。
- (e) 倘本通函的中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件將由本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止期間上午9時正至下午6時正(除星期六、星期日及公眾假期外)內，於本公司的香港主要營業地點(地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場82樓8205A室)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱；
- (b) 招股章程；
- (c) 本公司截至2020年12月31日止年度之年報；
- (d) 董事會函件，其全文載於本通函第5頁至第19頁；
- (e) 安永會計師事務所就目標公司編製的會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 安永會計師事務所就經擴大集團之未經審核備考財務資料編製的報告，其全文載於本通函附錄四；
- (g) 華坊諮詢評估有限公司於2020年12月31日就目標股權編製的業務估值報告，其全文載於本通函附錄五；

- (h) 本附錄「7.重大合約」一段所述重大合約；
- (i) 本附錄「8.專家及同意書」一節所述專家書面同意書；及
- (j) 本通函。



KWG Living Group Holdings Limited

合景悠活集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3913)

股東特別大會通告

茲通告合景悠活集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於2021年7月5日(星期一)下午3時正假座中華人民共和國廣州市天河區珠江新城洗村路26號廣州W酒店3樓無邊客房舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認廣東省合景悠活控股集團有限公司與廣州市祥泰商務管理有限公司就收購雪松智聯科技集團有限公司的若干股份(相當於全部已發行股本的80%)(「收購事項」)訂立的日期為2021年1月17日的買賣協議(「收購協議」)(註有「A」字樣的協議已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行的交易；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事(「董事」)作出一切有關事宜，以簽署、簽立及交付(包括加蓋印章(如適用))所有有關文件及契據，並採取彼可能認為屬必要、適

股東特別大會通告

當、適宜或合宜的所有有關行動以實施收購協議及其項下擬進行的交易及其附帶及／或與收購事項有關的所有其他事宜及／或使之生效，包括但不限於批准與此有關的任何更改、修訂或授出豁免(董事認為對據此擬進行的交易並不重要且符合本公司及其股東的整體利益)。」

承董事會命
合景悠活集團控股有限公司
主席
孔健岷

香港，2021年6月17日

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東(「股東」)，可委派一名或多名代表出席及投票，代表毋須為股東。
2. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可親身或委任受委代表於股東特別大會上就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票之人士；惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委任受委代表出席股東特別大會，則於本公司股東登記冊內排名首位之有關聯名持有人始有權就該等本公司股份投票。
3. 根據代表委任表格上印備的指示正式填妥及簽署的代表委任表格連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人核證的副本，最遲須於大會或其任何延會(視情況而定)指定舉行時間48小時前，交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
4. 閣下填妥及交回本代表委任表格後，屆時仍可按意願親自出席股東特別大會或其任何延會並於會上投票。在該情況下，本代表委任表格被視為撤銷論。
5. 為釐定有權出席股東特別大會(或其任何延會)並於會上投票的股東身份，本公司將自2021年6月29日(星期二)至2021年7月5日(星期一)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。如欲出席股東特別大會並於會上投票，務請於2021年6月28日(星期一)下午4時30分前將所有股份過戶文件連同有關股票呈交至本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
6. 根據上市規則第13.39(4)條，於股東特別大會上股東所作的任何表決必須以投票方式進行。股東特別大會主席將行使本公司組織章程細則第66條所賦予之權力，將上述各項於股東特別大會上提呈的決議案以投票方式進行表決。
7. 本通告中文版本僅供參考。倘有任何歧義，概以英文版本為準。

股東特別大會通告

股東特別大會預防措施

為保障股東之健康安全及防止新型冠狀病毒大流行傳播，以下預防措施將於股東特別大會實施：

- (i) 強制性體溫檢查
- (ii) 佩戴外科口罩
- (iii) 恕不供應茶點和派發公司禮品

任何出席人士如不遵守上述(i)及(ii)項預防措施或會被拒絕進入股東特別大會會場。

為股東健康安全著想，本公司強烈鼓勵股東委任股東特別大會主席作為其代表，而非親身出席股東特別大會。倘任何股東欲親身出席大會，則股東應留意中華人民共和國中央政府及香港特別行政區政府對疫情防控實施的最新安排。

由於新型冠狀病毒大流行狀況不斷變化，本公司可能須在短時間通知更改股東特別大會安排。股東應查閱本公司網站(www.kwgliving.com)及／或披露易網站(www.hkexnews.hk)以取得股東特別大會安排之日後公告及最新資訊。