
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

閣下如已將名下全部永升生活服務集團有限公司股份售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



Ever Sunshine Lifestyle Services Group Limited 永升生活服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1995)

有關收購目標公司 55% 股權的重大交易 及 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



新百利融資有限公司

除文義另有所指外，本封頁所用詞彙應與本通函所界定者具有相同涵義。載有收購事項詳情的董事會函件載於本通函第6至21頁。本公司謹訂於2019年9月2日(星期一)下午二時正假座中國上海市閔行區申虹路1088弄恒基旭輝中心39號樓9樓1號會議室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

本通函亦附奉股東特別大會適用的代表委任表格。代表委任表格亦將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印備的指示填妥該表格，並盡快且無論如何須不遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即2019年8月31日(星期六)下午二時正前)交回本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下代表委任表格將被視作已撤銷論。

本通函內所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

2019年8月14日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團財務資料.....	I-1
附錄二 — 目標集團會計師報告	II-1
附錄三 — 目標集團管理層討論及分析.....	III-1
附錄四 — 經擴大集團未經審核備考財務資料.....	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購協議項下擬進行的收購銷售權益
「收購協議」	指	買方、該等賣方與該等保證人於2019年6月18日訂立的買賣協議，內容有關買賣於目標公司的55%股權
「該公告」	指	本公司日期為2019年6月18日有關收購事項的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「完成」	指	根據收購協議的條款及條件以及於發出目標公司的新工商登記證明後完成收購事項
「本公司」	指	永升生活服務集團有限公司，一間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：1995)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	銷售權益的代價，為人民幣462百萬元
「公司擔保」	指	目標公司的分公司就保證人一在貸款協議下的責任為一間中國銀行的利益行使的公司擔保
「彌償契據」	指	該等賣方及該等保證人為買方的利益所訂立日期為2019年6月18日的彌償契據，據此，該等賣方及該等保證人同意就本通函董事會函件詳述的若干事項向買方作出彌償
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2019年9月2日(星期一)下午二時正假座中國上海市閔行區申虹路1088弄恒基旭輝中心39號樓9樓1號會議室舉行的股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁
「經擴大集團」	指	經目標集團擴大的本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司、其附屬公司、其關連人士及其最終實益擁有人或彼等各自的聯繫人，且與彼等概無關連的人士或(如為公司)公司或其最終實益擁有人
「嘉兆」	指	上海新地嘉兆物聯網有限公司，為於中國成立的有限公司，並為賣方二的最終實益擁有人的聯繫人
「最後實際可行日期」	指	2019年8月13日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	保證人一(作為借款人)與一間中國銀行(作為貸款人)就最高達人民幣1,390百萬元的貸款融資訂立的貸款協議
「抵押」	指	賣方二為上海永升的利益就賣方二擁有的若干中國物業設置日期為2019年6月27日的抵押，以確保根據收購協議該等賣方應向買方履行的責任
「純利」	指	就有關期間(定義見董事會函件)而言，目標集團須於其經審核綜合賬目中就該有關期間列示的除稅及不包括非經常性項目後綜合純利

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「買方」	指	本公司及上海永升
「監管協議」	指	目標公司分公司及保證人一就保證人一於貸款協議項下的責任為中國一間銀行的利益簽立的監管協議
「銷售權益」	指	該等賣方於目標公司所持有的55%股權
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海永升」	指	上海永升物業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司及本公司間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司已發行股本中的普通股
「股份押記」	指	該等賣方及該等保證人以目標公司的全部股權為上海永升的利益所行使日期為2019年6月19日的股份押記，以確保根據收購協議該等賣方應向買方履行的責任
「股東」	指	股份持有人
「世貿廣場(瀋陽)」	指	世貿廣場(瀋陽)置業有限公司，一家於中國成立的有限公司，並由賣方二及其聯繫人全資擁有。世貿廣場(瀋陽)的主要業務包括(其中包括)物業發展及管理、租賃、酒店管理、住宿及膳食服務，世貿廣場(瀋陽)於2018年12月31日錄得為數約人民幣980百萬元的經審核資產淨值
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例(香港法例第622章)所賦予之涵義

釋 義

「蘇州雅園」	指	蘇州雅園物業管理有限公司，為一間於中國成立的有限公司，並由目標公司全資擁有
「目標公司」	指	青島雅園物業管理有限公司，為一間於中國成立的有限公司，並於完成前由該等賣方及該等保證人全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及蘇州雅園
「賣方一」	指	瀋陽新地陽光百貨有限公司，一間於中國成立的有限公司
「賣方二」	指	新世界(青島)置地有限公司，一間於中國成立的有限公司
「賣方二的股份押記」	指	賣方二及其聯繫人以世貿廣場(瀋陽)的全部股權為上海永升的利益將訂立日期為2019年6月19日的股份押記，以確保該等賣方履行於收購協議項下對買方的責任
「賣方三」	指	青島陽光新地置業有限公司，一間於中國成立的有限公司
「賣方四」	指	陽光百貨股份有限公司，一間於中國成立的有限公司
「賣方五」	指	江西新地酒店有限公司，一間於中國成立的有限公司
「賣方六」	指	蘇州陽光新地置業有限公司，一間於中國成立的有限公司
「賣方七」	指	蘇州新住大酒店有限公司，一間於中國成立的有限公司

釋 義

「賣方八」	指	蘇州新地陽光百貨有限公司，一間於中國成立的有限公司
「該等賣方」	指	賣方一、賣方二、賣方三、賣方四、賣方五、賣方六、賣方七及賣方八
「保證人一」	指	南京陽光新地置業有限公司，一間於中國成立的有限公司
「保證人二」	指	青島新地集團有限公司，一間於中國成立的有限公司
「保證人三」	指	南昌陽光新地置業有限公司，一間於中國成立的有限公司
「該等保證人」	指	保證人一、保證人二及保證人三
「工作日」	指	中國的銀行開門營業的任何日子(星期六、星期日及中國政府公佈的法定假期除外)
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「45% 股份押記」	指	該等賣方及該等保證人以目標公司45%股權為上海永升的利益將予行使的股份押記，以確保根據收購協議及彌償契據該等賣方及該等保證人應向買方履行的責任
「%」	指	百分比

除本通函另有註明者外，本通函內已按人民幣1元兌1.14港元的匯率將人民幣換算為港元，僅供說明用途。概不表示任何人民幣金額應可或可能根據有關匯率或任何其他匯率進行轉換。



Ever Sunshine Lifestyle Services Group Limited
永升生活服务集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1995)

執行董事：

林中先生(主席)

周洪斌先生

非執行董事：

林峰先生

葛明先生

獨立非執行董事：

馬永義先生

王鵬先生

張偉聰先生

敬啟者：

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：

香港灣仔

皇后大道東248號

陽光中心40樓

有關收購目標公司
55% 股權的重大交易
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述該公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)目標集團財務資料的會計師報告；(iv)目標集團的管理層討論及分析；(v)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(vi)上市規則項下規定的其他資料及(vii)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：

2019年6月18日(交易時段後)

訂約方：

- 該等賣方：
- (1) 瀋陽新地陽光百貨有限公司(賣方一)
 - (2) 新世界(青島)置地有限公司(賣方二)
 - (3) 青島陽光新地置業有限公司(賣方三)
 - (4) 陽光百貨股份有限公司(賣方四)
 - (5) 江西新地酒店有限公司(賣方五)
 - (6) 蘇州陽光新地置業有限公司(賣方六)
 - (7) 蘇州新住大酒店有限公司(賣方七)
 - (8) 蘇州新地陽光百貨有限公司(賣方八)

- 買方：
- (1) 本公司
 - (2) 上海永升物業管理有限公司(本公司之全資附屬公司)

- 該等保證人：
- (1) 南京陽光新地置業有限公司(保證人一)
 - (2) 青島新地集團有限公司(保證人二)
 - (3) 南昌陽光新地置業有限公司(保證人三)

該等賣方及該等保證人由 Qi Hong Bo 先生及 Lin Xia 女士(Qi Hong Bo 先生的配偶)最終及實益擁有。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，該等賣方、該等保證人及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予收購資產

根據收購協議，買方有條件同意收購而該等賣方已有條件同意出售銷售權益，即目標公司的55%股權。

銷售權益包括：

- (1) 賣方一將轉讓的11.5%股權；
- (2) 賣方二將轉讓的4%股權；
- (3) 賣方三將轉讓的10%股權；
- (4) 賣方四將轉讓的6%股權；
- (5) 賣方五將轉讓的5%股權；
- (6) 賣方六將轉讓的8.5%股權；
- (7) 賣方七將轉讓的5%股權；及
- (8) 賣方八將轉讓的5%股權。

該等保證人須保證(詳情請見下文「溢利保證」一節)及擔保溢利保證及該等賣方將妥善履行其各自於收購協議項下之所有義務、責任、聲明、承諾及保證，並協助該等賣方遵守收購協議所載之先決條件。

代價

代價為人民幣462百萬元(相當於約526.7百萬港元)，將按以下方式支付：

第一期

待收購協議所載的全部下列先決條件獲達成後，買方將於15個工作日內向該等賣方支付人民幣220百萬元(相當於約250.8百萬港元)：

- (1) 該等賣方、該等保證人及目標公司就收購事項取得所有必要的相關批准及同意；
- (2) 有關收購事項的決議案已由買方各自之董事會通過；

董 事 會 函 件

- (3) 該等賣方及該等保證人已為上海永升的利益行使股份押記，而目標公司亦已向有關政府機關申請登記股份押記；
- (4) 賣方二已為上海永升的利益行使賣方二的股份押記，而世貿廣場(瀋陽)置業有限公司已向有關政府機關申請登記賣方二的股份押記；
- (5) 賣方二已為上海永升的利益行使抵押，而賣方二已向有關政府機關申請登記抵押；及
- (6) 自收購協議日期起，收購事項並無重大不利變動。

於最後實際可行日期，所有上述先決條件已獲達成，而第一期已支付。

根據收購協議，完成將於該協議所載全部先決條件獲達成後20個工作日內作實。訂立股份押記及賣方二的股份押記旨在確保根據收購協議該等賣方應向買方履行的責任，並將買方於完成前支付為數人民幣220百萬元的第一期代價的風險減至最低。股份押記將於條件(2)及(3)(就完成而言於下文「完成」一節詳述)獲達成後解除，並以45%股份押記取代。賣方二的股份押記將於完成後解除。

完成

完成將於收購協議所載的所有以下先決條件獲達成後作實：

- (1) 登記股份押記、賣方二的股份押記及抵押所需的一切必要法律程序，已於收購協議日期起計20個工作日內完成；
- (2) 公司擔保及監管協議已於支付第一期代價當日起90個曆日內終止及解除；
- (3) 根據上市規則有權投票而無須在將召開及舉行的股東特別大會上放棄投票的股東，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；
- (4) 自收購協議日期起，目標公司的業務、經營業績、財務狀況、資產、負債或前景並無重大不利變動；

- (5) 該等賣方及該等保證人根據收購協議作出的聲明、保證及承諾於作出時屬真實、準確及完整，並保持真實、準確及完整且並無誤導成分；及
- (6) 待上文第(2)及(3)項條件達成後，股份押記已經終止及解除，而目標公司餘下45%股權已根據45%股份押記為上海永升的利益重新押記，以及完成登記所需的必要法律程序。

收購協議的任何一方均不得豁免上述先決條件。倘上述先決條件於相關先決條件訂明之時間內未能達成，則買方可終止收購協議及其項下擬進行的交易，而賣方須於買家將指明的日期前退還所有根據收購協議支付的分期付款。

於最後實際可行日期，先決條件(1)已獲達成，而條件(4)及(5)已獲全面達成。

45%股份押記將於上文條件(2)及(3)獲達成後訂立以取代股份押記，目的為確保(i)完成；(ii)根據收購協議該等賣方應向買方履行的責任(包括但不限於收購協議所載的保證及聲明)；(iii)下文「溢利保證」一節所載的溢利保證；及(iv)根據彌償契據該等賣方及該等保證人應向買方履行的責任。45%股份押記將於下文「溢利保證」一節所載的溢利保證獲達成後六個月內(或買方、該等賣方及該等保證人可能協定的有關其他更長期間)解除。

上述先決條件獲達成後20個工作日內，該等賣方、該等保證人及目標公司須向有關政府機關申請並完成所有必要的法律程序，以將銷售權益轉讓予買方及進行有關登記手續。

完成後，本集團將於目標集團55%股權中擁有權益(其中本公司將直接持有18%股權，並透過上海永升間接持有37%股權)，而目標集團將成為本公司之非全資附屬公司。目標集團的財務業績將於本集團的財務報表綜合入賬。

第二期

完成後，待收購協議所載的全部下列先決條件獲達成後，買方將向該等賣方支付人民幣242百萬元(相當於約275.9百萬港元)：

- (1) 該等賣方、該等保證人及目標公司已完成目標公司董事會成員以及組織章程變動的所有必要法律程序；

董 事 會 函 件

- (2) 該等賣方及該等保證人已向買方交付與目標公司有關的所有相關證書、印章及鑰匙；
- (3) 該等賣方及該等保證人已向買方交付有關目標公司業務營運的所有法律文件；
- (4) 該等賣方與該等保證人已遵守所作之所有保證及承諾；
- (5) 該等賣方及該等保證人已向買方提供有關資料，以對目標公司於緊接完成前當月的財務資料進行實地審核；及
- (6) 該等賣方及該等保證人須確保目標公司於緊接完成前當月的經審核資產淨值及現金及現金等價物分別不少於人民幣5百萬元及人民幣156.3百萬元，不足之數額須由該等賣方及該等保證人以現金支付予目標公司。

於最後實際可行日期，除條件(4)已獲全面達成外，概無其他上述先決條件已獲達成。

上文先決條件(6)所載目標公司為數不少於人民幣5百萬元的經審核資產淨值乃由買方與該等賣方經參考目標公司為數人民幣5百萬元的註冊及已繳足股本進行公平磋商後釐定。目標公司為數不少於人民幣156.3百萬元的現金及現金等價物乃由買方與該等賣方經參考(i)目標集團於若干債務及借款的責任，包括應付票據約人民幣103.0百萬元及未償還銀行借款約人民幣28.3百萬元；(ii)目標公司為數人民幣5百萬元的註冊及已繳足股本；及(iii)目標集團估計所須一般營運資金約人民幣20百萬元的總和進行公平磋商後釐定。有關進一步詳情，請參閱本通函「附錄一—本集團財務資料—2. 債務聲明及或然負債」一節。

代價基準

代價乃由買方與該等賣方進行公平磋商後釐定，並經參考(其中包括)(i)載於下文「溢利保證」一節之溢利保證(尤其是截至2019年止年度為數人民幣60百萬元的保證溢利，以及純利低於保證溢利時的補償機制)以及目標集團根據截至2019年12月31日止年度為數人民幣60百萬元的保證溢利計算的14倍市盈率，其處於收購協議日期前過去24個月內公佈的其他香港上市公司所收購類似物業管理公司(「可資比較交易」)的市盈率的範圍。可資比較交易詳情載於下文；(ii)目標集團及目標集團所從事行業的未來業務前景；及(iii)下文「進行收購事項的理由與裨益」一節所述收購事項的其他理由與裨益。代價將以本集團的內部資源撥付。

董事會函件

下文載列本公司就上文代價基準第(i)點所考慮可資比較交易的概要：

公佈日期	公司名稱 (股份代號)	銷售權益	代價 (人民幣 百萬元)	市盈率 (倍)
2017年10月20日	中海物業集團有限公司(2669)	100%	190	27.9
2018年4月9日	雅居樂雅生活服務股份 有限公司(3319)	51%	205	11.9
2018年7月11日	雅居樂雅生活服務股份 有限公司(3319)	51%	148	13.1
2019年1月23日	雅居樂雅生活服務股份 有限公司(3319)	89.66%	134	11.9
2019年2月26日	雅居樂雅生活服務股份 有限公司(3319)	60%	114	10.5
2019年3月19日	碧桂園服務控股 有限公司(6098)	30%	90	7.8
2019年3月28日	雅居樂雅生活服務股份 有限公司(3319)	51%	195	10.0
			最高：	27.9
			最低：	7.8
			平均：	13.3

資料來源：相關上市公司於聯交所網頁所刊發的公佈

董事(包括獨立非執行董事)認為，代價屬公平合理且按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

溢利保證

根據收購協議，該等賣方及該等保證人共同地、個別地及不可撤回地向買方擔保及保證，於以下有關期間(「有關期間」及各為一個「有關期間」)的純利將不少於以下金額(「保證溢利」)：

有關期間	保證溢利
截至2019年12月31日止年度	人民幣60,000,000元
截至2020年12月31日止年度	人民幣70,000,000元
截至2021年12月31日止年度	人民幣73,000,000元
截至2022年12月31日止年度	人民幣76,000,000元

董 事 會 函 件

倘有關期間的純利低於有關期間的保證溢利，則該等賣方應向買方補償按以下公式計算的金額：

$$A = ((\text{保證溢利} - \text{純利}) / \text{保證溢利}) \times \text{人民幣} 462 \text{ 百萬元} \times (1/4) \times 2$$

倘目標集團於任何有關期間錄得實際綜合虧損，則「A」= (人民幣462百萬元 + (任何有關期間的實際綜合虧損 × 55%)) × (1/4) × 2。

在此情況下，該等賣方及該等保證人須於目標集團在有關期間的經審核綜合賬目發布後15個工作日內按其各自於銷售權益的比例向買方以現金補償相等於「A」的款項。

買方須於有關期間結束後四個月內任命核數師，以完成編製目標集團於各有關期間的經審核綜合賬目。目標集團有關經審核綜合賬目將按照香港財務報告準則編製。

於2018年年底，目標集團的在管總樓面面積約為1.4百萬平方米。自2019年年初以來及直至最後實際可行日期，目標集團已為三項新的高端商業物業帶來三項新的管理項目，並為其管理組合增加在管面積為450,000平方米的額外管理項目，較2018年年底在管總樓面面積增長約32.1%。由於三項新高端商業項目平均可收取的每平方米合約管理費高於目標集團其他現有項目平均管理費，預計當租戶於2019年下半年開始於三項新的高端商業物業入住時，將於2019年下半年及2020年為目標集團帶來大幅增長的收入及純利。本公司預計，目標集團管理組合出租率將於2020年後繼續穩步增長，從而導致其盈利能力於2021年及2022年溫和增長。

此外，目標集團目前就未出租的在管總樓面面積收取的空置費極低或遠低於現行市場價格。本公司計劃於完成後參考市價以統一目標集團收取的空置費。預計2019年的空置費總額將為2018年總額約人民幣6.0百萬元空置費的約2.7倍，並將在2020年進一步增長60%。由於董事會認為空置費定價的變動不會涉及重大成本，預計空置費收入的預期增長將對目標集團於2019年及2020年的盈利能力帶來直接貢獻。

經考慮上述因素後，董事會認為目標集團可於有關期間實現人民幣60百萬元至人民幣76百萬元之保證溢利。

鑑於該等賣方根據上述評估而對目標集團的業務前景充滿信心，而本公司希望在保證溢利一旦出現任何不足的情況下獲得額外的安慰，因此買方與該等賣方進行公平磋商後將各有關期間的補償倍數釐定為2倍。

本公司將於必要時就達致溢利保證發出進一步公佈。

彌償

根據彌償契據，各賣方及保證人已同意就買方因(其中包括)以下事項而蒙受的損失作出彌償：(i)因完成前存在的任何原因或事實而引起的索償及訴訟；(ii)於完成前目標集團成員公司(包括分公司)違反或不遵守中國相關法律及法規或合約；(iii)於完成前目標集團成員公司(包括分公司)訂立的服務合約的重續。

彌償契據將於完成後生效。

完成後目標公司的管理層

完成後，目標公司董事會將由五名董事組成，彼等將由目標公司股東提名並於股東大會上選舉產生。買方有權提名三名董事，而目標公司的餘下股東有權提名餘下兩名董事。目標公司的主席及法定代表將自買方提名的董事中選出。

進行收購事項的理由與裨益

本集團擁有三大業務，即(i)物業管理服務、(ii)對非業主的增值服務及(iii)社區增值服務，其形成向客戶提供之綜合服務並涵蓋物業管理的整條價值鏈。

加強本集團的中國市場份額及地區業務

董事會認為，收購事項可進一步擴展本集團業務營運的地域範圍、增加市場份額以及提升其於區域市場的競爭力。目標集團的項目主要位於青島、南京、上海、瀋陽、濰坊、南昌及蘇州等一線及二線中國城市，而此等地區乃本集團業務的主要發展地區。收購事項有助於在該等城市進行深入的區域發展。

在區域市場增強品牌知名度及競爭力

預期收購事項將提高本集團品牌知名度。目標集團全部項目均為具有優質管理的高端物業的物業管理項目。目標集團的物業管理組合主要包括商業及辦公大樓，而收購事項可以使本集團業務範疇更為多元化，並積累管理商辦物業的經驗。此外，藉由提供高端物業管理服務，本集團得以進一步提昇於該等區域市場的聲譽，以及本集團於商辦物業市場的競爭力。

提高整體收益、利潤及利潤率

根據本通函附錄二所載目標集團的會計師報告，截至2018年12月31日止年度，收益約為人民幣205.7百萬元，而純利則約為人民幣33.8百萬元，純利率約為16.4%。於2018年底，目標集團在管總樓面面積約為1.4百萬平方米。自2019年初，目標集團已引入三項新管理項目，使其管理組合增加額外管總樓面面積450,000平方米。預期目標集團的收益將平穩增長。因此，收購事項可使本集團提高收益及利潤，並使整體盈利能力有所增加。

改善業務架構及拓展服務範圍

現時目標集團的大部分收益均來自商業物業管理項目。預期收購事項可改善本集團業務架構，並增加為商業物業提供的增值服務，從而進一步提高本集團在商辦市場提供物業管理服務的能力。

提高管理及營運效率

目標集團於物業管理行業已建立良好基礎，並側重於商業及辦公室物業，管理效率高且具有可觀的經營產值。收購事項讓本集團加強商業物業項目的管理能力，自目標集團的有效管理獲取經驗，並進一步提高本集團的營運效率。

為股東創造價值

預期收購事項將可加強本集團的業務架構、市場份額、物業組合及於商業物業管理市場影響力，以及其整體服務質素。收購事項可產生協同效應，尤其是在南京及上海等地區增加企業競爭力。收購事項可讓本集團為股東創造更大利益、價值及回報。

經考慮收購事項的性質及其帶來的裨益，董事認為收購協議的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關本集團的資料

本集團為中國物業管理服務商，其業務涵蓋多種物業，包括住宅物業及非住宅物業(如辦公大樓、商場、學校及政府樓宇)，並為客戶提供優質的專項定制服務。

有關該等賣家及該等保證人的資料

賣家一為於中國成立的有限公司，主要從事百貨公司營運。

賣家二為於中國成立的有限公司，主要從事物業開發。

賣家三為於中國成立的有限公司，主要從事物業開發。

賣家四為於中國成立的有限公司，主要從事百貨公司營運及管理。

賣家五為於中國成立的有限公司，主要從事酒店營運。

賣家六為於中國成立的有限公司，主要從事物業開發。

賣家七為於中國成立的有限公司，主要從事酒店營運。

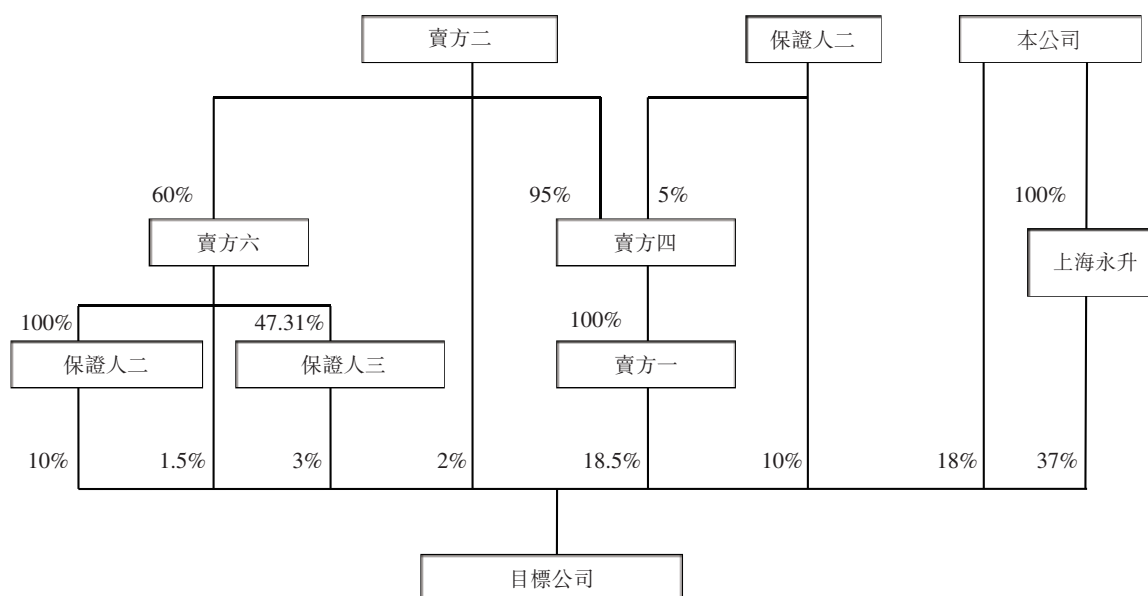
賣家八為於中國成立的有限公司，主要從事零售。

保證人一為於中國成立的有限公司，主要從事物業開發。

保證人二為於中國成立的有限公司，主要從事投資控股。

保證人三為於中國成立的有限公司，主要從事物業開發。

目標公司於完成後的股權架構表



目標集團的財務資料

下文載列目標集團分別於截至2017年、2018年12月31日止財政年度及截至2019年5月31日止五個月的經審核綜合財務資料：

	截至12月31日止財政年度		截至2019年
	2017年	2018年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(概約)	(概約)	(概約)
收入	172,744	205,669	94,602
除稅前溢利淨額	34,666	45,628	16,864
除稅後溢利淨額	26,922	33,830	12,159

根據目標集團的經審核綜合財務資料，於2019年5月31日，目標集團的資產總淨值及資產淨值分別約為人民幣229.0百萬元及人民幣23.4百萬元。

收購事項對本集團的財務影響

完成後，本集團將於目標集團55%股權中擁有權益(其中本公司將直接持有18%股權，並透過上海永升間接持有37%股權)，而目標集團將成為本公司之非全資附屬公司。目標集團的財務業績將於本集團的財務報表綜合入賬。

盈利

誠如本公司2018年年報所披露，本集團截至2018年12月31日止財政年度的經審核除稅後溢利淨額約為人民幣100.2百萬元。

誠如本通函附錄二所載，目標集團截至2018年12月31日止財政年度及截至2019年5月31日止五個月分別錄得經審核除稅後溢利淨額約人民幣33.8百萬元及約人民幣12.2百萬元。

董事認為，收購事項將為經擴大集團的盈利帶來正面貢獻，惟有關貢獻數額將取決於目標集團的日後表現。

資產及負債

誠如本通函附錄四中經擴大集團未經審核備考財務資料所載，倘收購事項已於2018年12月31日進行，本集團的資產總值將由約人民幣1,492.9百萬元增至約人民幣1,763.1百萬元，而總負債將由約人民幣590.3百萬元增至約人民幣819.7百萬元，完成後的綜合資產淨值總值約為人民幣943.4百萬元。

有關收購事項財務影響的進一步詳情連同編製經擴大集團未經審核備考財務資料時所計及的基礎及假設載於本通函附錄四，僅供說明用途。

上市規則的涵義

就收購協議及其項下擬進行交易而言，由於一項或多項上市規則第14.07條項下的適用百分比率超過25%但少於100%，收購協議項下擬進行交易根據上市規則第14章構成本公司一項重大交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公佈規定及股東批准規定。

股東特別大會

股東特別大會將於2019年9月2日(星期一)下午二時正假座中國上海市閔行區申虹路1088弄恒基旭輝中心39號樓9樓1號會議室舉行，召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。於股東特別大會上，將向股東提呈普通決議案以批准收購協議及其項下擬進行交易。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上的任何表決均須以投票表決方式進行。因此，所有載於股東特別大會通告的決議案將以投票方式表決。參與收購協議及其項下擬進行交易或於其中擁有權益的股東須就批准收購協議及其項下擬進行交易的相關普通決議案放棄投票。

董事會函件

於投票表決時，每名親身或委派代表或(如為法團)委派其正式授權代表出席大會的股東，可就以其名義於登記冊登記的每股股份投一票，而有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以相同方式行使所有投票權。於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東須於即將就考慮及酌情批准收購協議及其項下擬進行交易而召開的股東特別大會上放棄投票。

暫停辦理股東過戶登記手續

股東特別大會將於2019年9月2日(星期一)舉行。為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東權利，本公司將於2019年8月28日(星期三)至2019年9月2日(星期一)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東過戶登記手續，於此期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並在會上投票，所有股份轉讓文件連同相關股票盡快且無論如何須不遲於2019年8月27日(星期二)下午四時半前送呈本公司香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

代表委任表格

隨函亦附奉股東特別大會適用的代表委任表格。代表委任表格亦已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印備的指示填妥該表格，並須盡快且無論如何須不遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即2019年8月31日(星期六)下午二時正前)交回本公司香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下代表委任表格將被視作已撤銷論。

推薦建議

董事認為，收購協議項下的條款及其項下擬進行交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案。

董 事 會 函 件

其他資料

謹請 閣下垂注載列於本通函各附錄的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
永升生活服務集團有限公司
主席
林中
謹啟

2019年8月14日

1. 本集團財務資料概要

本集團於(i)截至2016年12月31日及2017年12月31日止財政年度的財務資料載於本公司日期為2018年12月4日的招股章程(「招股章程」)內的會計師報告；及(ii)截至2018年12月31日止財政年度的財務資料披露於本公司2018年年報第72至146頁。所有該等財務報表已刊發於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 <http://www.ysservice.com.cn/>：

(i) 招股章程可透過以下超連結直接查閱：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/1204/LTN20181204008_c.pdf

(ii) 本公司2018年年報可透過以下超連結直接查閱：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0423/LTN20190423724_c.pdf

2. 債務聲明及或然負債

於2019年6月30日(即於本通函付印前就確定本債務聲明所載資料的最後實際可行日期)營業時間結束時，目標集團的尚未償還銀行借貸約為人民幣28.3百萬元，由目標集團一名股東及其關連公司作擔保，並以為數約人民幣28.3百萬元的已抵押銀行存款作抵押；及應付票據約人民幣103.0百萬元，乃以已抵押銀行存款約人民幣44.7百萬元作抵押。於2019年6月30日，本集團的尚未償還銀行借貸約為10.6百萬港元(相當於約人民幣9.3百萬元)，由已抵押銀行存款約人民幣10.0百萬元作抵押。於2019年6月30日，本集團擁有未動用銀行融資約14.4百萬港元(相當於約人民幣12.6百萬元)。

於2019年6月30日，經擴大集團並無任何未能妥為計算的或然負債。經擴大集團涉及主要關於因漏水而遭受的財產損失的若干法律申索，經考慮相關法律意見並就有關負債作出最佳估算後，經擴大集團預期有關法律申索不會對其業務、財務狀況或經營業績造成任何重大不利影響。

於2019年6月30日，目標公司的分公司已就保證人一在貸款協議項下最高達人民幣1,390百萬元的貸款融資的責任為一間中國銀行的利益行使公司擔保及監管協議。根據收購協議條款，公司擔保及監管協議將於自支付代價第一期的日期90個曆日內及完成前終止及解除。

除上文所述者及集團內公司間負債外，於2019年6月30日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行及未償還或同意將發行的任何貸款資本、銀行透支、押記或債權證、按揭、貸款或其他類似債項、融資租賃或租購承擔、承兌負債(一般貿易票據及應付款項除外)、承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

董事確認，除上文所披露者外，經擴大集團於最後實際可行日期的債務或或然負債概無重大變動。

3. 營運資金聲明

董事認為，經計及現有可用銀行及其他借款融資、現有現金及銀行結餘以及收購事項的影響，經擴大集團擁有足夠營運資金撥付自本通函刊發日期起計至少未來12個月的現有需要。

4. 經擴大集團的財務及貿易前景

本公司為一家於中國享有良好聲譽並快速成長的物業管理服務商。本公司秉承「用心構築美好生活」的理念，致力於為廣大客戶提供全面周到的專業物業管理服務。

目標集團主要從事中高端商業物業管理服務，且在這個領域積累了近20年的服務經驗，建立了一定的優質商業物業服務品牌形象。截至2019年6月30日，目標集團在管物業項目的總樓面面積約1.85百萬平方米，服務項目主要集中於上海、蘇州、青島及南京等核心城市。

完成後，本集團可結合目標集團在商業物業管理市場的既有實力和經驗，提高本集團商辦項目的管理效能，擴大本集團物業管理業務之範圍及規模，並進一步提升本集團在一線、二線城市等核心區域的市場份額和品牌影響力，有效提高盈利能力並持續推動本集團業務增長。

展望未來，本集團將繼續積極探索與優質物業管理服務企業合作，優化多元業態結構和區域佈局。本集團將進一步擴大商辦物業服務市場份額，踐行「悅澤商辦」服務體系及服務分級標準體系，升級商辦物業項增值服務內容，把握多元化業務增長的機會。本集團將繼續堅持發展多業態物業管理服務並持續提高服務品質，持續鞏固並進一步提升本集團在中國物業管理服務行業的競爭力及品牌認受性，為社會創造更大價值，並為股東帶來更大的回報。

5. 重大不利影響

於最後實際可行日期，經考慮其財務狀況的發展，董事並不知悉本集團自2018年12月31日（即本集團最近期已刊發經審核財務報表的編製日期）財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

以下為本公司獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)所發出的報告全文，以供載入本通函內。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致永升生活服務集團有限公司列位董事的 過往財務資料會計師報告

緒言

吾等獲委聘就青島雅園物業管理有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(以下統稱「目標集團」)載於第II-4頁至第II-58頁的過往財務資料作出報告，其中包括於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年5月31日的綜合財務狀況表，以及截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年5月31日止年度(「相關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他註釋資料(統稱「過往財務資料」)。第II-4頁至第II-58頁所載的過往財務資料為本報告的組成部份，其編製以供載入永升生活服務集團有限公司(「貴公司」)日期為2019年8月14日的通函內，內容有關貴公司建議收購目標集團55%股權。

董事對過往財務資料的責任

貴公司董事負責根據過往財務資料附註3所載的編製及呈列基準編製真實公平地呈列的過往財務資料，並為其認為為使編製過往財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述而必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

吾等的責任是按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號(「香港投資通函呈報準則第200號」)「投資通函內過往財務資料的會計師報告」執行工作。吾等根據已完成工作對過往財務資料發表意見並向閣下報告吾等的意見。香港投資通函呈報準則第200號要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以就過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執行程序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露的證據。所選擇程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據過往財務資料附註3所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的過往財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評估過往財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等獲取的證據屬充分及適當，並為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為就本會計師報告而言，過往財務資料已根據過往財務資料附註3所載的編製及呈列基準真實公平地反映目標公司於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年5月31日的財務狀況、目標集團於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年5月31日的綜合財務狀況以及目標集團於相關期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間可比較過往財務資料

吾等已審閱目標集團的追加期間可比較過往財務資料，其中包括截至2018年5月31日止五個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他註釋資料(統稱「追加期間可比較過往財務資料」)。貴公司董事負責根據過往財務資料附註3所載的編製及呈列基準編製及呈列追加期間可比較過往財務資料。

吾等的責任為根據吾等的審閱對追加期間可比較過往財務資料作出結論。吾等已根據會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱範圍包括主要向財務與會計事務的負責人員作出查詢，及應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行審計的範圍，因此吾等無法保證可知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等認為就本會計師報告而言追加期間可比較過往財務資料在各重大方面未根據過往財務資料附註3所載的編製及呈列基準而編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則事項作出的報告

調整

在編製過往財務資料時，概無就相關財務報表(定義見第II-4頁)作出調整。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

尹子斌

執業證書號碼 P05804

香港

2019年8月14日

I. 目標集團過往財務資料

以下為 貴公司董事編製的目標集團過往財務資料，為本會計師報告的組成部分。

目標集團於相關期間的財務報表(目標集團的過往財務資料以此為依據)(「**相關財務報表**」)已由香港立信德豪會計師事務所有限公司按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。

除非另有指明，否則過往財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，且所有數值已取整至最接近的千位數(「**人民幣千元**」)。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	6	142,067	172,744	205,669	79,411	94,602
銷售成本		(122,310)	(129,159)	(146,509)	(57,682)	(64,369)
毛利		19,757	43,585	59,160	21,729	30,233
其他收入		1,229	1,836	994	422	1,738
行政開支		(9,624)	(10,408)	(13,334)	(4,892)	(12,795)
其他經營開支		(202)	(347)	(447)	(186)	(184)
財務成本	7	—	—	(745)	—	(2,128)
除所得稅前溢利	8	11,160	34,666	45,628	17,073	16,864
所得稅開支	9	(3,310)	(7,744)	(11,798)	(4,474)	(4,705)
年／期內溢利及 全面收益總額		<u>7,850</u>	<u>26,922</u>	<u>33,830</u>	<u>12,599</u>	<u>12,159</u>

綜合財務狀況表

		於12月31日		於5月31日	
	附註	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產及負債					
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	2,523	2,350	2,002	2,038
遞延稅項資產	15	387	889	1,327	2,011
		<u>2,910</u>	<u>3,239</u>	<u>3,329</u>	<u>4,049</u>
流動資產					
存貨	16	661	699	694	755
貿易應收款項	17	8,577	17,902	28,280	19,865
預付款項、按金及其他 應收款項	18	8,371	8,120	9,073	10,256
應收關連公司款項	19	76,570	203,465	200,353	98,433
可收回所得稅		85	673	853	901
已抵押銀行存款	20	—	—	86,000	73,000
現金及現金等價物	20	31,562	32,590	23,324	21,708
		<u>125,826</u>	<u>263,449</u>	<u>348,577</u>	<u>224,918</u>
流動負債					
貿易應付款項	21	6,861	3,716	5,287	3,399
合同負債	6	15,135	17,990	24,985	26,293
應計費用及其他應付款項	22	26,167	27,168	34,170	37,172
應付關連公司款項	23	47,226	54,659	41,155	—
應付票據	24	—	100,000	116,000	103,000
銀行貸款	25	—	—	28,300	28,300
應付所得稅		1,238	4,124	9,148	7,062
		<u>96,627</u>	<u>207,657</u>	<u>259,045</u>	<u>205,226</u>
流動資產淨值		<u>29,199</u>	<u>55,792</u>	<u>89,532</u>	<u>19,692</u>
資產總值減流動負債		<u>32,109</u>	<u>59,031</u>	<u>92,861</u>	<u>23,741</u>
非流動負債					
租賃負債		—	—	—	310
		—	—	—	310
資產淨值		<u>32,109</u>	<u>59,031</u>	<u>92,861</u>	<u>23,431</u>
權益					
已繳足股本	26	5,000	5,000	5,000	5,000
儲備	27	27,109	54,031	87,861	18,431
權益總額		<u>32,109</u>	<u>59,031</u>	<u>92,861</u>	<u>23,431</u>

綜合權益變動表

	已繳足股本 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2016年1月1日的結餘	5,000	2,500	32,033	39,533
股息(附註12)	—	—	(15,274)	(15,274)
與擁有人的交易	—	—	(15,274)	(15,274)
年內溢利及全面收益總額	—	—	7,850	7,850
於2016年12月31日及 2017年1月1日的結餘	5,000	2,500	24,609	32,109
年內溢利及全面收益總額	—	—	26,922	26,922
於2017年12月31日及 2018年1月1日的結餘	5,000	2,500	51,531	59,031
年內溢利及全面收益總額	—	—	33,830	33,830
於2018年12月31日的結餘	5,000	2,500	85,361	92,861
股息(附註12)	—	—	(81,589)	(81,589)
與擁有人的交易	—	—	(81,589)	(81,589)
期內溢利及全面收益總額	—	—	12,159	12,159
於2019年5月31日的結餘	<u>5,000</u>	<u>2,500</u>	<u>15,931</u>	<u>23,431</u>
(未經審核)				
於2018年1月1日	5,000	2,500	51,531	59,031
期內溢利及全面收益總額	—	—	12,599	12,599
於2018年5月31日的結餘	<u>5,000</u>	<u>2,500</u>	<u>64,130</u>	<u>71,630</u>

綜合現金流量表

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
					(未經審核)
來自經營活動之現金流量					
除所得稅前溢利	11,160	34,666	45,628	17,073	16,864
調整：					
財務成本	—	—	745	—	2,120
利息收入	(275)	(158)	(151)	(29)	(917)
物業、廠房及設備折舊	393	553	1,227	588	298
使用權資產折舊	—	—	—	—	42
金融資產預期信貸虧損	45	2,008	1,750	1,128	2,737
出售物業、廠房及 設備虧損	—	21	—	—	—
營運資金變動前經營溢利	11,323	37,090	49,199	18,760	21,144
存貨減少／(增加)	33	(38)	5	4	(61)
貿易應收款項 減少／(增加)	2,156	(10,899)	(12,420)	(4,768)	5,376
預付款項、按金及其他 應收款項減少／(增加)	1,651	263	(672)	81	(1,235)
貿易應付款項 增加／(減少)	2,784	(3,145)	1,571	2,204	(1,888)
應計費用及其他應付 款項增加	8,572	1,001	7,002	1,298	3,002
合同負債(減少)／增加	(3,073)	2,855	6,995	4,252	1,308
經營所得現金	23,446	27,127	51,680	21,831	27,646
已付所得稅	(6,837)	(5,948)	(7,392)	(4,254)	(7,523)
經營活動所得現金淨額	16,609	21,179	44,288	17,577	20,123

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
(未經審核)					
來自投資活動之現金流量					
購買物業、廠房及設備	(1,559)	(401)	(879)	(664)	(74)
應收關連公司款項 (增加)／減少	(1,381)	(127,341)	3,123	153	102,274
已收利息	275	158	151	29	917
投資活動(所用)／所得 現金淨額	(2,665)	(127,584)	2,395	(482)	103,117
來自融資活動之現金流量					
應付票據變動淨額	—	100,000	16,000	56,000	(13,000)
銀行貸款所得款項	—	—	28,300	—	—
應付關連公司款項 (減少)／增加	(32,596)	7,433	(13,504)	(18,731)	(41,155)
已抵押銀行存款 (減少)／增加	—	—	(86,000)	(56,000)	13,000
租賃負債利息	—	—	—	—	8
已付貸款利息	—	—	(745)	—	(2,120)
已付股息	(15,274)	—	—	—	(81,589)
融資活動(所用)／所得 現金淨額	(47,870)	107,433	(55,949)	(18,731)	(124,856)
現金及現金等價物					
(減少)／增加淨額	(33,926)	1,028	(9,266)	(1,636)	(1,616)
年初現金及現金等價物	65,488	31,562	32,590	32,590	23,324
年／期末現金及 現金等價物	31,562	32,590	23,324	30,954	21,708

財務狀況表

		於12月31日		於5月31日	
	附註	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產及負債					
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	2,351	2,165	1,820	1,860
一間附屬公司投資	14	500	500	500	500
遞延稅項資產	15	325	676	1,163	1,900
		<u>3,176</u>	<u>3,341</u>	<u>3,483</u>	<u>4,260</u>
流動資產					
存貨	16	661	699	694	755
貿易應收款項	17	8,099	17,065	26,500	18,783
預付款項、按金及 其他應收款項	18	6,897	6,714	7,551	8,776
可收回所得稅		—	—	—	59
應收關連公司款項	19	75,438	104,026	143,386	37,276
應收一間附屬公司款項	14	700	700	700	700
現金及現金等價物	20	25,197	26,180	18,489	17,713
		<u>116,992</u>	<u>155,384</u>	<u>197,320</u>	<u>84,062</u>
流動負債					
貿易應付款項	21	2,526	2,539	3,630	3,016
合同負債	6	14,562	17,990	24,985	26,293
應計費用及其他應付款項	22	23,184	23,615	28,570	33,277
應付關連公司款項	23	46,634	54,659	44,338	—
應付一間附屬公司款項	14	—	383	—	—
應付所得稅		1,238	4,125	9,148	7,062
		<u>88,144</u>	<u>103,311</u>	<u>110,671</u>	<u>69,648</u>
流動資產淨值		<u>28,848</u>	<u>52,073</u>	<u>86,649</u>	<u>14,414</u>
資產總值減流動負債		<u>32,024</u>	<u>55,414</u>	<u>90,132</u>	<u>18,674</u>
非流動負債					
租賃負債		—	—	—	310
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>310</u>
資產淨值		<u>32,024</u>	<u>55,414</u>	<u>90,132</u>	<u>18,364</u>
權益					
已繳足股本	26	5,000	5,000	5,000	5,000
儲備	27	27,024	50,414	85,132	13,364
權益總額		<u>32,024</u>	<u>55,414</u>	<u>90,132</u>	<u>18,364</u>

II. 目標集團過往財務資料附註

1. 一般資料

青島雅園物業管理有限公司(「目標公司」)為於1999年9月24日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立的有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點位於中國山東省青島市市南區香港中路40號。

目標公司及其附屬公司(以下統稱「目標集團」)的主要業務為於中國提供物業管理服務及社區增值服務。其附屬公司的業務詳情載於附註14。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

2.1 目標集團採納的新準則、詮釋及修訂

編製過往財務資料所採納的會計政策與編製目標集團截至2018年12月31日止年度綜合財務報表所用者一致，惟採納於2019年1月1日生效的新準則除外。目標集團並無提早採納任何已頒佈但尚未生效的其他準則、詮釋及修訂。

目標集團以經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號—*租賃*(「香港財務報告準則第16號」)，初始應用日期為2019年1月1日，據此初始應用的累計影響於2019年1月1日確認。因此，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度所呈列的過往財務資料尚未重列。香港財務報告準則第16號引入有關租賃會計的新訂或經修訂規定。有關規定通過消除經營及融資租賃之間的區別，要求在租賃開始時確認所有租賃的使用權資產及租賃負債(短期租賃及低價值資產的租賃除外)，對承租人會計作出重大變更。與承租人會計相比，出租人會計的規定基本保持不變。採納香港財務報告準則第16號對過往財務資料的影響如下。

新租賃定義的影響

目標集團已於過渡至香港財務報告準則第16號時使用實際權宜之計，不會重新評估合約是否包含租賃。因此，根據香港會計準則第17號—*租賃*(「香港會計準則第17號」)及香港(國際財務報告詮釋委員會)—*詮釋*第4號(「香港(國際財務報告詮釋委員會)—*詮釋*第4號」)—*釐定安排是否包括租賃*所界定租賃的定義將繼續適用於2019年1月1日前訂立或修改的租賃。

租賃定義的變動主要涉及控制權的概念。香港財務報告準則第16號根據客戶是否有權在一段時間內控制已識別資產的使用以換取代價來釐定合約是否包含租賃。

於籌備初始應用香港財務報告準則第16號時，目標集團估計香港財務報告準則第16號下的新定義將不會大幅改變目標集團符合租賃定義的合約範疇。

對承租人會計的影響

香港財務報告準則第16號更改目標集團就先前根據香港會計準則第17號獲分類為經營租賃的租賃入賬的方法(其於資產負債表外)。於初步應用香港財務報告準則第16號後，就所有租賃(短期租賃及低價值資產的租賃除外)而言，目標集團(a)於綜合財務狀況表中確認使用權資產及租賃負債，並初步計量於未來租賃付款的現值；(b)於綜合損益及其他全面收益表中確認使用權資產折舊及租賃負債的利息；及(c)在現金流量表中單獨呈列支付作本金部分的現金總額以及融資活動及投資活動的利息。

根據香港財務報告準則第16號，使用權資產根據香港會計準則第36號—資產減值接受減值測試。此取代先前確認繁重租賃合約條文的規定。

於2018年12月31日，目標集團的經營租賃承擔約為人民幣1,560,000元。於過渡至香港財務報告準則第16號時，目標集團已對將先前根據香港會計準則第17號獲分類為經營租賃的租賃利用以下實際權宜之計，確認按與租賃負債相等的金額計量的使用權資產。

於2019年1月1日的綜合財務狀況表確認的總租賃負債與2018年12月31日目標集團的經營租賃承擔的對賬如下：

	人民幣千元
於2018年12月31日的經營租賃承擔	1,560
短期租賃之確認豁免	<u>(1,200)</u>
於2019年1月1日的租賃負債總額	360
貼現影響	<u>(58)</u>
於2019年1月1日首次應用香港財務報告準則第16號所導致租賃負債	<u><u>302</u></u>

於2019年1月1日首次應用香港財務報告準則第16號產生的期初結餘調整(僅受影響項目)載列於下表。上一年度金額未經調整。

	於2018年 12月31日 人民幣千元 (原先呈列)	租金資本化 人民幣千元	於2019年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
資產			
—物業、廠房及設備(使用權資產)	—	302	302
負債			
—租賃負債	—	302	302

截至2019年5月31日止五個月期間的影響

由於首次應用香港財務報告準則第16號，就先前分類為經營租賃的租賃而言，目標集團及目標公司已於2019年5月31日確認約人民幣260,000元的使用權資產及約人民幣310,000元的租賃負債。

就香港財務報告準則第16號項下租賃而言，目標集團及目標公司並無扣除經營租賃開支，而是確認截至2019年5月31日止五個月使用權資產的折舊開支約人民幣42,000元及租賃負債利息開支約人民幣8,000元。

	使用權資產 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2019年1月1日	302	302
折舊開支	(42)	—
利息開支	—	8
於2019年5月31日	<u>260</u>	<u>310</u>

就短期租賃而言，目標集團及目標公司於截至2019年5月31日止五個月確認有關短期租賃的開支約人民幣367,000元。

2.2 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

下列可能與過往財務資料有關的新訂或經修訂香港財務報告準則已頒佈，惟尚未生效亦未經目標集團提早採納。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ¹
香港財務報告準則第10號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或 注入資產 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²

- 1 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效
- 2 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效
- 3 尚未釐定強制生效日期惟可予採納

目標集團正在評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則在初步應用期間將會造成之預期影響。迄今為止，目標集團認為採納不太可能對目標集團的過往財務資料造成重大影響。

3. 編製及呈列基準

(a) 編製基準

根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製過往財務資料所應用之主要會計政策載於附註4。遵照香港財務報告準則編製過往財務資料須使用若干關鍵會計估計及估計不確定性的主要來源。目標集團管理層於應用目標集團會計政策的過程中亦須作出判斷。涉及高度判斷或複雜性的範疇，或涉及對過往財務資料而言屬重大假設及估計的範疇均披露於附註5。

目標集團已於整個相關期間貫徹採納於相關期間生效之現有準則之所有相關準則、修訂及詮釋。於相關期間已頒佈但尚未生效之新準則、準則修訂本及詮釋載於附註2。

(b) 計量基礎及持續經營假設

過往財務資料乃根據歷史成本基準編製。

(c) 功能及呈列貨幣

除非另有指明，過往財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列，其亦為目標公司的功能貨幣，且所有數值已取整至最接近的千位數(「人民幣千元」)。

4. 主要會計政策

4.1 綜合基準

過往財務資料包括由目標公司及其附屬公司組成的目標集團於相關期間的財務報表。

附屬公司自其控制權轉移至目標集團的日期起綜合入賬，並由控制權終止的日期起終止入賬。年內收購或出售附屬公司的業績自收購生效日期起或截至出售生效日期止(視情況而定)計入綜合全面收益表。

集團內公司間交易、結餘及集團公司之間交易的未變現收益及虧損均於編製過往財務資料時對銷。倘集團內公司間資產銷售的未變現虧損於綜合入賬時撥回，則自目標集團的角度亦將對相關資產進行減值測試。附屬公司財務報表所報金額已在適時作出調整，以確保配合目標集團所採納的會計政策。

目標集團於附屬公司的權益變動如不導致控制權損失，則入賬列作權益交易。目標集團權益及非控股權益的賬面值均予以調整，以反映其各自於附屬公司的相對權益變動。經調整的非控股權益金額與已付或已收取代價公平值之間的任何差額直接於權益內確認並歸屬於目標公司擁有人。

倘目標集團失去附屬公司控制權，出售損益乃按下列兩者的差額計算：(i) 所收取代價公平值與任何保留權益公平值總額，及(ii) 附屬公司資產(包括商譽)及負債與任何非控股權益過往的賬面值。有關附屬公司於其他全面收益確認的過往金額按出售相關資產或負債時所規定的相同方式入賬。

收購後，代表於附屬公司目前擁有權益的非控股權益賬面值為該等權益於初步確認時的金額加有關非控股權益應佔權益的其後變動。總全面收益歸屬於非控股權益，即使這會導致非控股權益出現虧絀結餘。

4.2 附屬公司

附屬公司為目標公司可行使控制權的投資對象。以下三個因素全部滿足時，目標公司控制該投資對象：對投資對象的權力、來自投資對象可變回報的風險或權利及利用其權力影響該等可變回報的能力。當有事實及情況顯示任何該等控制因素可能出現變動時，控制權會被重新評估。

除非附屬公司為持作出售或計入出售組別，於目標公司財務狀況表內，一間附屬公司投資按成本扣除金融資產預期信貸虧損列賬。附屬公司的業績由目標公司按於報告日期已收及應收股息的基準列賬。不論所收取股息是以投資對象的收購前或收購後溢利作出，所有股息均於目標公司損益內確認。

4.3 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備均按成本減累計折舊及累計金融資產預期信貸虧損(如有)列賬。

物業、廠房及設備的成本包括其購買價以及購置項目的直接應佔成本。

如項目相關的未來經濟利益將可能流入目標集團，而項目成本能可靠地計算，則其後成本方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(按適用者)。重置部分的賬面值會被終止確認。所有其他開支(如維修及保養費用)均於產生的財政期間內在損益確認為開支。

物業、廠房及設備會進行折舊，藉以於其預計可使用年期以直線基準撇銷扣除預計剩餘價值後的成本或估值。可使用年期、剩餘價值及折舊方法均於每個報告期末審閱，如屬恰當，則會作出調整。可使用年期如下：

汽車	4年
傢俱、裝置及設備	4至5年

資產的賬面值如高於其估計可收回金額，則會被即時撇減至其可收回金額。

出售物業、廠房及設備項目的收益或虧損為銷售所得款項淨額與其賬面值之間的差額，並在出售時於損益確認。

4.4 資產減值(金融資產除外)

目標集團於各報告期末審閱物業、廠房及設備的賬面值，以確定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損或過往已確認的減值虧損是否已不存在或減少。

倘預計資產之可收回金額(即公平值減出售成本及使用價值兩者之較高者)少於其賬面值，資產之賬面值將減至其可收回金額。減值虧損將即時確認為開支，除非相關資產按另一香港財務報告準則項下的重估金額列賬，在此情況下，減值虧損將被視作該香港財務報告準則項下的重估增加。

倘減值虧損其後撥回，則資產的賬面值將增加至其經修訂估計可收回金額，惟增加賬面值不得超過資產於過往年度並無確認減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入，除非相關資產根據另一項香港財務報告準則按經重估金額列賬，在此情況下，減值虧損撥回根據該項香港財務報告準則視為重估增加處理。

4.5 租賃

租賃

目標集團已使用經修訂追溯法以應用香港財務報告準則第16號，因此並無重列截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的過往財務資料，並繼續根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號呈報。

自2019年1月1日起採納之會計政策

於合約成立時，目標集團會評估合約是否包含租賃。倘合約獲給予權利在一段時間內使用已識別資產以換取代價，則合約為或已獲得的租賃。為評估合約是否獲給予已識別資產之使用權利，目標集團會評估：

- 合約涉及已識別的資產的使用（可明示或隱示），並且應不同實體或代表不同實體的資產絕大部分能力。倘供應商具有重大實質替代權，則該資產不作識別；
- 目標集團有權於整個使用期間，自資產的使用中獲得絕大部分經濟利益；及
- 目標集團有權直接使用該資產。當目標集團擁有與改變資產使用方式及目的最為相關的決策權時，目標集團享有此權利。於少數情況下，所有關於資產使用方式及用途的決定均為預先釐定，目標集團有權指導資產的使用，倘出現以下情況：
 - 目標集團有權營運該等資產；或
 - 目標集團預先就資產使用方式及用途而設計該資產。

目標集團於租賃開始日確認使用權資產及租賃負債。使用權資產初步按成本計量，包括在開始日期或之前就任何租賃付款調整的租賃負債的初始金額，加上所產生的任何初始直接成本以及拆除及移除相關資產或恢復或其所在的地點的成本，減已收取的任何租賃優惠計算。

使用權資產其後自開始日期起直至使用權資產的可使用年限結束時或租賃期末(以較早日期為準)使用直線法計算折舊。使用權資產的估計可使用年限與物業及設備的相同基礎釐定。此外，使用權資產會因減值虧損(如有)而定期減少，並就租賃負債的若干重新計量作出調整。

租賃負債初步按於開始日期未支付的租賃付款的現值計量，並以租賃隱含之利率貼現，或倘該利率不能輕易確定，則以目標集團的增量借貸利率貼現。一般而言，目標集團以其增加借貸利率為貼現率。

租賃負債其後按租賃負債利息成本增加，並按已支付租賃付款減少。租賃負債於指數或利率變動導致未來租賃付款變動、根據剩餘價值擔保預算應支付的金額，或(如適用)評估購買或延長選擇權是否合理確定行使或終止選擇權是否合理確定不予行使的評估出現變動時重新計量。

目標集團已應用判斷以釐定若干租賃合約的租賃期，其中有關租賃合約包含續約選擇權。有關目標集團是否合理地確定行使該等選擇權的評估會影響租賃條款，其對租賃負債金額及已確認的使用權資產造成重大影響。

目標集團選擇不確認租賃期為12個月或以下的若干租賃的使用權資產及租賃負債以及低值資產的租賃。有關該等租賃相關的租賃付款，目標集團於租賃期內按直線基準確認為開支。

於2019年1月1日之前適用的會計政策

倘目標集團釐定安排(不論由一項交易或一系列交易組成)附帶權利可於協定期間內使用一項特定資產或多項資產以換取一項付款或多項付款，則該安排屬於或包含一項租賃。有關釐定乃根據安排內容的評估而作出，而不論該安排是否為法定租賃形式。

作為承租人之經營租賃費用

倘目標集團以經營租賃持有資產使用權，則租賃費用將於租賃期間按直線基準計入損益，惟倘有另一種更能反映租賃資產衍生利益的時間模式基準則除外。

已收取租金優惠於損益內確認為所作出總租賃款項淨額的組成部分。或然租金於產生的會計期間計入損益內。

4.6 金融工具

當目標集團實體成為工具合約條文之訂約方後，金融資產及金融負債將予以確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。

金融資產或金融負債(並無重大融資部分的貿易應收款項除外)初步按公平值加與其收購或發行直接相關的交易成本(就並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的項目而言)計量。並無重大融資部分的貿易應收款項初步按交易價格計量。

(i) 金融資產

初步確認時，目標集團按金融資產的公平值加(倘為並非按公平值計入損益的金融資產)直接歸屬於收購金融資產的交易成本計量。按公平值計入損益的金融資產交易成本於損益內支銷。

所有按常規方式購買和出售的金融資產於交易日(即目標集團承諾購買或銷售該資產之日)確認。按常規方式購買或出售指購買或出售須在一般按市場規則或慣例確定的期間內交付的金融資產。

債務工具

其後計量債務工具視乎目標集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。目標集團將其債務工具分類為以下類別：

攤銷成本

持作收取合約現金流量之資產按攤銷成本計量，其中有關現金流量純粹指本金及利息付款。按攤銷成本計量的金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認的任何收益於損益確認。

(ii) 金融資產預期信貸虧損

目標集團就貿易應收款項及按攤銷成本計量的金融資產確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)虧損撥備。預期信貸虧損按下列任一基準計量：(1)12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內發生可能違約事件所致的預期信貸虧損；及(2)年期內預期信貸虧損：指金融工具預期預計年期內發生所有可能違約事件所致的預期信貸虧損。預計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為目標集團面臨信貸風險的最長合約期間。

目標集團已選擇採用香港財務報告準則第9號簡化法計量貿易應收款項之虧損撥備，並已根據年期內預期信貸虧損計算預期信貸虧損。目標集團已設立根據目標集團過往信貸損失經驗計算之撥備矩陣，並按債務人特定之前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損根據12個月預期信貸虧損釐定。然而，信貸風險自起始後大幅增加時，撥備將按於年期內預期信貸虧損計提。

於釐定金融資產之信貸風險是否自初步確認後大幅增加，以及於估計預期信貸虧損時，目標集團考慮相關且毋須不必要成本或工作即可獲得之合理支持資料。此包括根據目標集團歷史經驗及知情信貸評估並包括前瞻性資料之定量及定性資料及分析。

目標集團假設，倘逾期超過90日，金融資產的信貸風險已大幅增加。

目標集團認為金融資產於下列情況下出現信貸減值：

- 借款人或發行人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- 目標集團根據目標集團在其他情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款；
- 借款人很大可能將會破產或進行其他財務重組；或
- 因財政困難而導致擔保失去活躍市場。

信貸減值金融資產的利息收入乃根據金融資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。就非信貸減值金融資產而言，利息收入乃根據賬面總值計算。

(iii) 金融負債

目標集團視乎負債產生之目的將其金融負債分類。按攤銷成本處理之金融負債最初以公平值計量，扣除直接應佔成本。

按攤銷成本計量的金融負債

按攤銷成本計量的金融負債包括貿易應付款項及其他應付款項、應付關連公司款項、應付票據及銀行貸款，其後以實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益中確認。

當負債終止確認及進行攤銷時，收益或虧損於損益中確認。

(iv) 實際利率法

實際利率法為計算金融資產或金融負債攤銷成本及於有關期間內分配利息收入或利息開支的方法。實際利率為金融資產或負債於預計年期或於較短時間(如適用)內準確貼現估計未來現金收入或付款的利率。

(v) 已繳足股本

目標集團的已繳足股本以已收取所得款項扣除直接發行成本記錄。

(vi) 終止確認

目標集團在與金融資產有關的未來現金流量合約權利屆滿或金融資產已轉讓且該轉讓符合香港財務報告準則第9號的終止確認標準時，終止確認金融資產。

當有關合同的指定責任獲解除、註銷或到期，則終止確認金融負債。

4.7 存貨

存貨最初按成本確認，其後按成本及可變現淨值較低者確認。成本包括所有採購成本、轉移成本及將存貨送達至其目前地點及達成現時狀況所產生之其他成本。成本採用先入先出法計算。可變現淨值指日常業務過程中預計售價減預計完工成本及作出銷售所需之預計成本。

4.8 收益確認

目標集團提供物業管理服務及社區增值服務。提供服務所得收益在提供服務所在會計期間內予以確認。

就物業管理服務而言，目標集團每月就提供的服務出具固定金額賬單，並按目標集團有權開立發票且與已完成之履約價值直接對應的金額確認為收益。

物業管理服務

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入(目標集團於當中擔任主事人及主要負責向業主提供物業管理服務)而言，目標集團將來自業主的已收或應收費用確認為收益且所有相關物業管理成本確認為其服務成本。

社區增值服務

就社區增值服務而言，收益在提供相關社區增值服務時確認。交易付款在社區增值服務提供予客戶時立即支付。

倘合同涉及銷售多項服務，則交易價格將按其相關單一售價分配至各項履約責任。倘單一售價不可直接觀察，彼等將根據預期成本加利潤率或經調整市場評估法(視乎可觀察資料的可得性而定)進行估計。

倘合同的任何一方已履約，目標集團會在綜合財務狀況表中呈列合同為合同資產或合同負債，視乎目標集團履約情況與客戶付款之間的關係而定。

合同資產指目標集團就已向客戶轉移的服務換取代價的權利。取得合同產生的增量成本(倘可收回)會擴充資本及呈列為資產且其後在確認相關收益時獲攤銷。

在目標集團向客戶轉移服務前，倘客戶支付代價或目標集團擁有無條件權利收取代價金額，目標集團會在錄得已收或應收付款時(以較早者為準)呈列合約為合同負債。合同負債指目標集團因已收取客戶的代價(或已自客戶收取代價)而須向客戶轉移服務的義務。

應收款項於目標集團擁有無條件權利收取代價時入賬。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價之權利成為無條件。

利息收入

利息收入乃使用實際利率法按時間比例基準確認。

4.9 借貸成本

收購、建造或製造任何合資格資產所產生之借貸成本於為擬定用途須完成及準備資產所需期間予以資本化。合資格資產為須經相當長時間方能準備作其擬定用途或出售之資產。其他借貸成本將於產生時予以支銷。

當資產開支產生時、借貸成本產生時及準備資產作其擬定用途或出售之活動進行時，借貸成本將予以資本化為合資格資產成本的一部分。於大致完成準備合資格資產作其擬定用途或出售之所有必要活動時，借貸成本資本化將會終止。

4.10 所得稅

所得稅包括當期稅項及遞延稅項。

當期稅項乃根據日常業務之溢利或虧損，就所得稅而言毋須課稅或不可扣減之項目作出調整，按報告期末已制定或大致制定之稅率計算。

遞延稅項乃因就財務報告而言資產與負債之賬面值與就稅務而言之相應金額之暫時差額而確認。除不影響會計或應課稅溢利之商譽及已確認資產及負債外，就所有暫時差額確認遞延稅項負債。倘應課稅溢利有機會可供扣減暫時差額，則確認遞延稅項資產。遞延稅項乃按適用於資產或負債之賬面值獲變現或結算之預期方式及於報告期末已制定或大致上制定之稅率計量。

遞延稅項負債乃按因於一間附屬公司之投資而引致之應課稅暫時差額而確認，惟若目標集團可控制暫時差額之逆轉，以及暫時差額可能不會於可見將來逆轉則除外。

所得稅於損益確認，惟倘其與於其他全面收益確認的項目有關，則該等稅項亦於其他全面收益確認；或倘其與直接於權益確認的項目有關，則該等稅項亦直接於權益確認。

4.11 僱員福利

定額供款退休計劃

根據中國政府的有關規定，目標集團參與一項由地方市政府運作的中央退休金計劃（「計劃」），據此，目標公司於中國的附屬公司須向計劃供款僱員若干百分比的基本薪酬，為僱員退休福利提供資金。地方市政府承諾承擔所有目前及將來退休的目標公司附屬公司員工的退休福利責任。目標集團對計劃的唯一責任乃繼續支付計劃下的所需供款。根據計劃作出之供款於產生時在損益中扣減。計劃並無有關被沒收的供款可沖減日後供款的條文。

短期僱員福利

短期僱員福利乃指預計在僱員提供了相關服務的年度呈報期末後十二個月以前將全數結付的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度內確認。

4.12 撥備及或然負債

當目標集團因過去事件而承擔法定或推定責任並且很可能導致可作出可靠估計的流出經濟利益，將就不確定時間或金額的負債確認撥備。

倘經濟利益流出的可能性不大，或金額不能可靠估計，則將責任披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性很小則除外。只有在發生或未發生一個或多個未來事件的情況下才能確定其存在的可能責任，亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性很小則除外。

4.13 分部報告

目標集團根據向董事呈報以供彼等就分配資源至目標集團業務分部及檢討該等分部表現之定期內部財務資料識別營運分部及編製分部資料。內部財務資料呈報予董事之各項業務成份釐定以下目標集團主要業務。

4.14 關聯人士

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的近親家庭成員與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制目標集團；
- (ii) 對目標集團有重大影響力；或
- (iii) 為目標集團或目標集團母公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，則該實體與目標集團有關聯：

- (i) 該實體與目標集團屬同一公司的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的公司成員公司的聯營公司或合營企業)。

- (iii) 兩實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為同一第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為目標集團或與目標集團有關聯的實體就僱員利益而設的離職後福利計劃。
- (vi) 實體受(a)所指定人士控制或共同控制。
- (vii)(a)(i)所指人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)的主要管理層成員。
- (viii)實體，或其所屬公司的任何成員向目標集團或目標集團的母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的近親家庭成員指預期在與實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員，包括：

- (i) 該人士的子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該人士配偶或家庭伴侶的子女；及
- (iii) 該人士或該人士的配偶或家庭伴侶的受養人。

5. 關鍵會計判斷及估計不確定性的主要來源

於應用目標集團之會計政策時，就目前沒有其他資金來源下，董事需要對資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。其估計及相關假設乃基於過往經驗及其他相關因素釐定。實際結果可能與該等估計有異。

各項估計及相關假設乃按持續基準進行審閱。倘會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；倘修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂的期間及未來期間確認。

除該等財務報表內披露的資料外，將會導致下一財政年度資產及負債賬面值作出重大調整而具備重大風險的估計不確定性的其他主要來源如下：

(a) 物業、廠房及設備之可使用年期、剩餘價值及折舊

目標集團管理層釐定物業、廠房及設備之估計可使用年期、剩餘價值及相關折舊開支。該等估計乃根據性質及功能相近之物業、廠房及設備實際可使用年期之過往經驗而作出。倘年期較之前之估計為短，則本集團將會提高折舊開支，並會將已報廢或出售之技術上過時或非策略資產撇銷或撇減。實際經濟年期可能與估計之可使用年期不同；實際剩餘價值可能與估計之剩餘價值不同。定期檢討可使上述資產之可折舊年期及剩餘價值出現變動，因而引致集團在未來期間之折舊開支。

(b) 物業、廠房及設備之減值

物業、廠房及設備以及無形資產之減值虧損按賬面值超逾可收回金額之金額確認。資產或其所屬之現金產生單位(如適用)之可收回金額為其公平值減出售成本及使用價值之較高者。可收回金額乃根據使用價值釐定。目標集團之管理層估計現金產生單位之未來現金流量，並選擇合適之貼現率以計算該等現金流量之現值。

(c) 存貨之可變現淨值

存貨之可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減估計完成成本及可變銷售開支。該等估計乃根據目前市況及出售類似性質產品之過往經驗而作出。其可為應對嚴重行業週期的客戶口味及競爭對手行動的變動而作出重大改變。管理層於各報告期末重新評估估計。

(d) 金融資產減值

根據香港財務報告準則第9號對就所有類別的金融資產預期信貸虧損計量均須作判斷，尤其是於釐定金融資產預期信貸虧損時估計未來現金流量及抵押品價值的金額及時間以及評估信貸風險大幅增加。該等估計受多項因素帶動，其變動可能導致不同水平的撥備。

於各報告日期，目標集團透過比較報告日期與初步確認日期之間的預期年期所發生的違約風險評估自初步確認以來信貸風險承擔是否大幅增加。就此而言，目標集團考慮到相關及無須付出過多成本或努力即可取得之合理及可靠資料。其包括定量及定性之資料，亦包括前瞻性分析。

6. 收入及分部資料

管理層已經根據由主要營運決策者審閱的報告釐定經營分部。主要營運決策者，即負責分配資源及評估經營分部表現之人，已被確定為目標公司之執行董事。

有關主要客戶的資料

目標集團擁有大量客戶，該等客戶於相關期間概無貢獻目標集團收益的10%或以上。

經營分部資料

於相關期間，目標集團主要於中國從事提供物業管理服務及社區增值服務。管理層將業務的經營績效作為一個經營分部進行審閱，以決定是否分配資源。因此，目標公司主要經營決策者認為，只有一個分部用於製定戰略決策。

有關地理區域的資料

目標集團的主要經營實體位於中國。因此，於相關期間，目標集團所有收入均來自中國。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年5月31日，所有非流動資產均位於中國。

收入主要包括自物業管理服務及社區增值服務的所得款項。目標集團於相關期間按類別劃分的收入分析如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約收益					
—物業管理服務	128,687	156,331	185,835	70,665	84,847
—社區增值服務	13,380	16,413	19,834	8,746	9,755
	<u>142,067</u>	<u>172,744</u>	<u>205,669</u>	<u>79,411</u>	<u>94,602</u>
地區市場					
中國內地	<u>142,067</u>	<u>172,744</u>	<u>205,669</u>	<u>79,411</u>	<u>94,602</u>
確認收益時間					
隨時間轉移服務	<u>142,067</u>	<u>172,744</u>	<u>205,669</u>	<u>79,411</u>	<u>94,602</u>

未履行履約責任

就物業管理服務而言，目標集團按月確認收益，金額相當於對發票的權利，其直接與目標集團迄今為止已向客戶履行責任的價值相符。目標集團已選擇實際權宜之計，不披露此類合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。社區增值服務在短時間內提供，在各個期間結束時概無未履行的履約責任。

就取得合約的增加成本確認資產

於相關期間，概無就取得合約產生重大增加成本。

合約負債詳情

目標集團及目標公司已確認以下收益相關之合約負債：

目標集團

	2016年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元	2019年 5月31日 人民幣千元
合約負債	<u>15,135</u>	<u>17,990</u>	<u>24,985</u>	<u>26,293</u>

目標公司

	2016年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元	2019年 5月31日 人民幣千元
合約負債	<u>14,562</u>	<u>17,990</u>	<u>24,985</u>	<u>26,293</u>

(i) 合約負債重大變動

目標集團合約負債主要來自客戶墊款，而尚未提供相關服務。有關負債因目標集團業務增長而有所增加。

(ii) 就合約負債確認收益

下表列示合約負債變動：

	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日的結餘	18,208	15,135	17,990	24,985
計入年／期初合約負債的 年／期內確認收益 所致合約負債減少	(18,208)	(15,135)	(17,990)	(21,754)
提供服務預先開具票據 所致合約負債增加	<u>15,135</u>	<u>17,990</u>	<u>24,985</u>	<u>23,062</u>
於12月31日／5月31日 的結餘	<u>15,135</u>	<u>17,990</u>	<u>24,985</u>	<u>26,293</u>

7. 財務成本

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃負債利息	—	—	—	—	8
有抵押銀行貸款利息 (附註25)	—	—	745	—	2,120
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>745</u>	<u>—</u>	<u>2,128</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>745</u>	<u>—</u>	<u>2,128</u>

8. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃扣除下列各項後達致：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業、廠房及 設備折舊	393	553	1,227	588	298
使用權資產折舊	—	—	—	—	42
出售物業、廠房及 設備虧損	—	21	—	—	—
金融資產預期 信貸虧損	45	2,008	1,750	1,128	2,737
有關租賃物業的 經營租約變動	428	899	993	358	—
短期租賃相關開支	—	—	—	—	367
員工成本(附註10)	<u>51,065</u>	<u>52,807</u>	<u>60,228</u>	<u>25,148</u>	<u>27,227</u>

9. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
即期稅項					
— 中國企業所得稅					
本年度中國所得稅	3,299	7,242	11,360	4,192	4,021
遞延稅項					
計入年內損益					
(附註15)	11	502	438	282	684
	<u>3,310</u>	<u>7,744</u>	<u>11,798</u>	<u>4,474</u>	<u>4,705</u>

相關期間的中國所得稅按中國產生的預計應課稅溢利25%計算。

於各相關期間所得稅開支與適用稅率會計溢利的對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
除所得稅前溢利	<u>11,160</u>	<u>34,666</u>	<u>45,628</u>	<u>17,073</u>	<u>16,864</u>
按適用稅率計算之					
除稅前溢利之稅項	2,790	8,666	11,406	4,268	4,216
不可扣稅支出的					
稅務影響	75	86	103	21	826
動用過往未確認					
稅項虧損	—	(1,008)	—	—	(337)
未確認稅項虧損的					
稅務影響	<u>445</u>	<u>—</u>	<u>289</u>	<u>185</u>	<u>—</u>
	<u>3,310</u>	<u>7,744</u>	<u>11,798</u>	<u>4,474</u>	<u>4,705</u>

由於無法預測可就其動用稅項虧損的未來溢利流入，故並無就未動用稅項虧損於財務報表內確認遞延稅項資產。中國內地經營實體的稅項虧損可結轉5年。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年5月31日，目標集團未動用稅項虧損分別約為人民幣4.0百萬元、人民幣零元、人民幣1.3百萬元及人民幣零元，可用作抵銷未來溢利。由於無法預測未來溢利流入，故並無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。

10. 員工成本

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
員工成本(包括董事)					
包括：					
— 工資及津貼	42,423	43,573	49,937	21,072	22,597
— 退休金計劃供款	8,642	9,234	10,291	4,076	4,630
	<u>51,065</u>	<u>52,807</u>	<u>60,228</u>	<u>25,148</u>	<u>27,227</u>

(未經審核)

11. 董事酬金及五位最高薪酬人士

(a) 董事酬金

於相關期間，支付予目標集團各董事的董事酬金如下：

截至2016年12月31日止年度

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金及 其他利益 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
Zhou Huaizhong (於2016年5月26日獲委任)	—	800	60	860
Qi Hongbo	—	—	—	—
Zheng Huacheng	—	—	—	—
Xing Bojing (於2016年5月26日辭任)	—	—	—	—
Zhou Xiaohua (於2016年5月26日辭任)	—	—	—	—
Wang Haichen (於2016年5月26日辭任)	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>800</u>	<u>60</u>	<u>860</u>

截至2017年12月31日止年度

董事姓名	袍金	薪金及 其他利益	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
Zhou Huaizhong	—	931	63	994
Qi Hongbo	—	—	—	—
Zheng Huacheng	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>931</u>	<u>63</u>	<u>994</u>

截至2018年12月31日止年度

董事姓名	袍金	薪金及 其他利益	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
Zhou Huaizhong	—	1,076	111	1,187
Qi Hongbo	—	—	—	—
Zheng Huacheng	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>1,076</u>	<u>111</u>	<u>1,187</u>

截至2018年5月31日止五個月
(未經審核)

董事姓名	袍金	薪金及 其他利益	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
Zhou Huaizhong	—	230	25	255
Qi Hongbo	—	—	—	—
Zheng Huacheng	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>230</u>	<u>25</u>	<u>255</u>

截至2019年5月31日止五個月

董事姓名	袍金	薪金及 其他利益	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
Zhou Huaizhong	—	230	25	255
Qi Hongbo	—	—	—	—
Zheng Huacheng	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>230</u>	<u>25</u>	<u>255</u>

(b) 五位最高薪酬人士

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年5月31日止五個月，目標集團酬金最高之五位最高薪酬人士分別包括一名、一名、一名及一名及一名董事，其酬金反映於上文呈列之分析。於相關期間，分別應付餘下四名、四名、四名、四名及四名人士之酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、工資及其他					
僱員福利	<u>1,581</u>	<u>1,561</u>	<u>1,910</u>	<u>406</u>	<u>406</u>

於相關期間支付予上述非董事人士的酬金在下列範圍內：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
零至人民幣					
1,000,000元	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

於相關期間內，目標集團概無就獲提供的服務向目標集團董事及監事或僱員支付任何酬金或支付酬金作為加入或加入後之獎勵或作為離職補償。於相關期間內，概無有關目標集團董事及監事據其豁免或同意豁免任何酬金的安排。

12. 股息及每股盈利

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
確認為分派的股息	<u>15,274</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>81,589</u>

截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度及截至2018年及2019年5月31日止五個月，目標集團分別根據權益擁有人各自的股權百分比自其保留溢利中向其分配合共約人民幣15,274,000元、人民幣零元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣81,589,000元。

本報告並無呈列每股盈利資料，原因是有關資料就其而言並無意義。

13. 物業、廠房及設備

目標集團

	汽車 人民幣千元	傢俱、 裝置及設備 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本				
於2016年1月1日	215	4,857	—	5,072
添置	—	1,559	—	1,559
於2016年12月31日 及2017年1月1日	215	6,416	—	6,631
添置	50	351	—	401
出售	(210)	—	—	(210)
於2017年12月31日 及2018年1月1日	55	6,767	—	6,822
添置	—	879	—	879
於2018年12月31日 及2019年1月1日	55	7,646	—	7,701
添置	—	74	302	376
於2019年5月31日	<u>55</u>	<u>7,720</u>	<u>302</u>	<u>8,077</u>
折舊				
於2016年1月1日	192	3,523	—	3,715
年內扣除	1	392	—	393
於2016年12月31日 及2017年1月1日	193	3,915	—	4,108
年內扣除	1	552	—	553
出售	(189)	—	—	(189)
於2017年12月31日 及2018年1月1日	5	4,467	—	4,472
年內扣除	9	1,218	—	1,227
於2018年12月31日 及2019年1月1日	14	5,685	—	5,699
年內扣除	4	294	42	340
於2019年5月31日	<u>18</u>	<u>5,979</u>	<u>42</u>	<u>6,039</u>
賬面值				
於2016年12月31日	<u>22</u>	<u>2,501</u>	<u>—</u>	<u>2,523</u>
於2017年12月31日	<u>50</u>	<u>2,300</u>	<u>—</u>	<u>2,350</u>
於2018年12月31日	<u>41</u>	<u>1,961</u>	<u>—</u>	<u>2,002</u>
於2019年5月31日	<u>37</u>	<u>1,741</u>	<u>260</u>	<u>2,038</u>

上述物業、廠房及設備項目於其估計使用年期以直線法折舊並經考慮其估計存在剩餘價值。

目標公司

上述物業、廠房及設備項目於其估計使用年期以直線法折舊並經考慮其估計存在剩餘價值。

	汽車 人民幣千元	傢俱、 裝置及設備 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本				
於2016年1月1日	5	3,577	—	3,582
添置	—	1,534	—	1,534
於2016年12月31日 及2017年1月1日	5	5,111	—	5,116
添置	50	304	—	354
於2017年12月31日 及2018年1月1日	55	5,415	—	5,470
添置	—	863	—	863
於2018年12月31日 及2019年1月1日	55	6,278	—	6,333
添置	—	70	302	372
於2019年5月31日	55	6,348	302	6,705
折舊				
於2016年1月1日	3	2,378	—	2,381
年內扣除	1	383	—	384
於2016年12月31日 及2017年1月1日	4	2,761	—	2,765
年內扣除	1	539	—	540
於2017年12月31日 及2018年1月1日	5	3,300	—	3,305
年內扣除	9	1,198	—	1,207
於2018年12月31日 及2019年1月1日	14	4,498	—	4,512
期內扣除	4	287	42	333
於2019年5月31日	18	4,785	42	4,845
賬面值				
於2016年12月31日	1	2,350	—	2,351
於2017年12月31日	50	2,155	—	2,165
於2018年12月31日	41	1,780	—	1,820
於2019年5月31日	37	1,563	260	1,860

14. 於一間附屬公司投資

目標公司

目標公司於一間附屬公司的投資指分別於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年5月31日按成本列賬的非上市股權。

目標公司於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年5月31日擁有的附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊 成立地點	直接持有 權益百分比	註冊 資本詳情	主要業務
蘇州雅園物業管理 有限公司	中國	100%	註冊資本人民幣 500,000元	於中國提供物業 管理服務及社區 增值服務

應收／應付一間附屬公司的款項為無抵押、免息及須按要求時償還。

15. 遞延稅項資產

目標集團

	呆賬撥備 人民幣千元
於2016年1月1日	376
計入年內損益(附註9)	11
於2016年12月31日及2017年1月1日	387
計入年內損益(附註9)	502
於2017年12月31日及2018年1月1日	889
計入年內損益(附註9)	438
於2018年12月31日及2019年1月1日	1,327
計入期內損益(附註9)	684
於2019年5月31日	2,011

目標公司

	呆賬撥備 人民幣千元
於2016年1月1日	315
計入年內損益	<u>10</u>
於2016年12月31日及2017年1月1日	325
計入年內損益	<u>351</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日	676
計入年內損益	<u>487</u>
於2018年12月31日	1,163
計入年內損益	<u>737</u>
於2019年5月31日	<u><u>1,900</u></u>

16. 存貨

目標集團及目標公司

	於12月31日			於5月31日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
消耗品	<u>661</u>	<u>699</u>	<u>694</u>	<u>755</u>

17. 貿易應收款項

目標集團

	於12月31日		於5月31日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項				
— 關聯方	3,522	5,480	10,899	—
— 第三方	5,480	14,421	21,421	26,944
	<u>9,002</u>	<u>19,901</u>	<u>32,320</u>	<u>26,944</u>
減：減值撥備	(425)	(1,999)	(4,040)	(7,079)
	<u>8,577</u>	<u>17,902</u>	<u>28,280</u>	<u>19,865</u>

目標公司

	於12月31日		於5月31日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項				
— 關聯方	3,114	4,708	9,787	—
— 第三方	5,399	14,334	20,613	25,675
	<u>8,513</u>	<u>19,042</u>	<u>30,400</u>	<u>25,675</u>
減：減值撥備	(414)	(1,977)	(3,900)	(6,892)
	<u>8,099</u>	<u>17,065</u>	<u>26,500</u>	<u>18,783</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年5月31日，目標集團及目標公司的貿易應收款項以人民幣計值，而貿易應收款項的公平值與其賬面值相若。

目標集團及目標公司的貿易應收款項主要產生於包幹制下的物業管理服務收入。包幹制下的物業管理服務收入乃根據相關物業服務協議條款收取。來自物業管理服務的服務收入於向住戶發出繳款通知書時到期支付。

於各相關期間末，按發票日期作出之貿易應收款項賬齡分析如下：

目標集團

	於12月31日		於5月31日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	8,627	13,374	15,693	7,271
1至2年	375	6,156	11,388	9,444
2至3年	—	371	4,880	8,798
超過3年	—	—	359	1,431
	<u>9,002</u>	<u>19,901</u>	<u>32,320</u>	<u>26,944</u>

目標公司

	於12月31日		於5月31日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	8,138	12,922	14,545	6,002
1至2年	375	5,749	11,023	9,444
2至3年	—	371	4,473	8,798
超過3年	—	—	359	1,431
	<u>8,513</u>	<u>19,042</u>	<u>30,400</u>	<u>25,675</u>

目標集團及目標公司根據附註4.6(ii)所述之會計政策確認金融資產預期信貸虧損。

18. 預付款項、按金及其他應收款項

目標集團

	於12月31日		於5月31日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項	3,655	4,478	6,111	8,167
其他可收回稅項	459	2,217	1,437	424
按金及其他應收款項	5,112	2,269	2,088	2,280
減：減值撥備	(855)	(844)	(563)	(615)
	<u>8,371</u>	<u>8,120</u>	<u>9,073</u>	<u>10,256</u>

目標公司

	於12月31日		於5月31日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項	3,341	4,160	5,667	7,409
其他可收回稅項	459	1,943	1,209	424
按金及其他應收款項	3,719	973	924	1,291
減：減值撥備	(622)	(362)	(249)	(348)
	<u>6,897</u>	<u>6,714</u>	<u>7,551</u>	<u>8,776</u>

19. 應收關連公司款項

到期金額為無抵押、免息及無固定償還期。

20. 現金及現金等價物

目標集團

	於12月31日		於5月31日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已抵押銀行存款(附註)	—	—	86,000	73,000
銀行及手頭現金	<u>31,562</u>	<u>32,590</u>	<u>23,324</u>	<u>21,708</u>

目標公司

	於12月31日		於5月31日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及手頭現金	<u>25,197</u>	<u>26,180</u>	<u>18,489</u>	<u>17,713</u>

附註：銀行存款已抵押作應付票據(附註24)及銀行貸款(附註25)。已抵押銀行存款將於相關應付票據償付時解除。

目標集團及目標公司的銀行及手頭現金均以存放於中國的人民幣計值。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。根據中國外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，目標集團僅獲准透過授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為外幣。

21. 貿易應付款項

目標集團

	於12月31日		於5月31日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯方	4,218	808	1,141	312
第三方	<u>2,643</u>	<u>2,908</u>	<u>4,146</u>	<u>3,087</u>
	<u>6,861</u>	<u>3,716</u>	<u>5,287</u>	<u>3,399</u>

目標公司

	於12月31日		於5月31日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯方	539	333	105	312
第三方	<u>1,987</u>	<u>2,206</u>	<u>3,525</u>	<u>2,704</u>
	<u>2,526</u>	<u>2,539</u>	<u>3,630</u>	<u>3,016</u>

根據通常與發票日期一致的服務及商品收據，目標集團及目標公司於各相關期間末的貿易應付款項賬齡分析如下：

目標集團

	於12月31日		於5月31日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	6,543	3,257	5,000	3,121
1至2年	318	189	61	34
2至3年	—	270	73	22
超過3年	—	—	153	222
	<u>6,861</u>	<u>3,716</u>	<u>5,287</u>	<u>3,399</u>

目標公司

	於12月31日		於5月31日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	2,241	2,129	3,422	2,822
1至2年	285	146	30	15
2至3年	—	264	30	1
超過3年	—	—	148	178
	<u>2,526</u>	<u>2,539</u>	<u>3,630</u>	<u>3,016</u>

22. 應計費用及其他應付款項

目標集團

	於12月31日		於5月31日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應計費用及其他應付款項	17,788	17,717	22,730	21,475
應付薪金	8,079	8,942	10,710	7,203
其他應付稅項	300	509	730	8,494
	<u>26,167</u>	<u>27,168</u>	<u>34,170</u>	<u>37,172</u>

目標公司

	於12月31日		於5月31日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應計費用及其他應付款項	15,996	15,147	18,313	18,108
應付薪金	6,919	7,968	9,536	6,826
其他應付稅項	269	500	721	8,343
	<u>23,184</u>	<u>23,615</u>	<u>28,570</u>	<u>33,277</u>

23. 應付關連公司款項

金額為無抵押、免息及按要求償還。

24. 應付票據

目標集團

應付票據指一間銀行擔保的應付款項，為不計息、由已抵押銀行存款(附註20)抵押及一般於1年內償付。

25. 銀行貸款

目標集團

	於12月31日		於5月31日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行貸款(附註)	—	—	28,300	28,300
	—	—	28,300	28,300

附註：於2018年12月31日及2019年5月31日，目標集團的銀行貸款由目標集團一名股東及其關連公司擔保，並以已抵押銀行存款(附註20)作抵押，年利率為5.16%。

26. 已繳足股本

目標集團及目標公司

目標公司為於1999年9月24日根據中國公司法在中國註冊成立的有限公司。目標公司於註冊成立時的註冊及已繳足股本為人民幣5,000,000元。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年5月31日的結餘為目標公司權益擁有人注資的已繳足股本。

27. 儲備

目標集團

於相關期間，目標集團儲備變動的詳情呈列於綜合權益變動表。

目標公司

	法定儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2016年1月1日的結餘	2,500	30,176	32,676
股息(附註12)	—	(15,274)	(15,274)
與擁有人的交易	—	(15,274)	(15,274)
年內溢利及全面收益總額	—	9,622	9,622
於2016年12月31日及2017年1月1日 的結餘	2,500	24,524	27,024
年內溢利及全面收益總額	—	23,390	23,390
於2017年12月31日及2018年1月1日 的結餘	2,500	47,914	50,414
年內溢利及全面收益總額	—	34,718	34,718
於2018年12月31日的結餘	2,500	82,632	85,132
股息(附註12)	—	(81,589)	(81,589)
與擁有人的交易	—	(81,589)	(81,589)
期內溢利及全面收益總額	—	9,821	9,821
於2019年5月31日的結餘	2,500	10,864	13,364

28. 經營租賃承擔

不可撤銷經營租賃項下的最低應收租賃總額如下：

目標集團及公司

	於12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	736	1,105	1,200
超過一年但五年內	1,852	747	360
	2,588	1,852	1,560

目標集團經營租賃為期介乎1至5年。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，有關租賃付款已根據香港會計準則第17號於綜合損益及其他全面收益表內確認為經營租賃開支。

29. 或然負債

於2016年12月31日，目標集團概無任何或然負債。

於2017年、2018年12月31日及2019年5月31日，目標公司的分公司已就關連公司在貸款協議（「公司擔保及監管協議」）項下最高達人民幣1,390百萬元的貸款融資的責任為一間中國銀行的利益行使公司擔保及監管協議。根據有關出售關連公司同系附屬公司於目標公司擁有的55%股權的買賣協議條款，公司擔保及監管協議將於自支付代價第一期的日期起90個曆日內及有關交易完成前終止及解除。

30. 關聯方交易

除過往財務資料另有披露者外，於相關期間內，目標集團與最終控股股東控制的關連公司已進行下列交易：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
已付關連公司的租金開支	<u>419</u>	<u>834</u>	<u>859</u>	<u>310</u>	<u>311</u>
自關連公司收取物業管理費	<u>3,322</u>	<u>1,848</u>	<u>5,112</u>	<u>2,130</u>	<u>1,640</u>
已付關連公司的服務費	<u>4,741</u>	<u>6,566</u>	<u>6,480</u>	<u>2,990</u>	<u>3,276</u>

31. 來自融資活動的負債對賬

	應付關連				總計 人民幣千元
	應付票據 人民幣千元	銀行貸款 人民幣千元	公司款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	
於2016年1月1日	—	—	79,822	—	79,822
應付關連公司款項變動淨額	—	—	(32,596)	—	(32,596)
融資現金流量變動總額	—	—	(32,596)	—	(32,596)
於2016年12月31日及 2017年1月1日	—	—	47,226	—	47,226
應付票據增加	100,000	—	—	—	100,000
應付關連公司款項變動淨額	—	—	7,433	—	7,433
融資現金流量變動總額	100,000	—	7,433	—	107,433
於2017年12月31日及 2018年1月1日	100,000	—	54,659	—	154,659
應付票據減少	(100,000)	—	—	—	(100,000)
應付票據增加	116,000	—	—	—	116,000
新銀行貸款	—	28,300	—	—	28,300
應付關連公司款項變動淨額	—	—	(13,504)	—	(13,504)
融資現金流量變動總額	16,000	28,300	(13,504)	—	30,796
其他變動：					
利息開支	—	745	—	—	745
已付利息	—	(745)	—	—	(745)
其他變動總額	—	—	—	—	—

	應付關連				總計
	應付票據	銀行貸款	公司款項	租賃負債	
	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12月31日	116,000	28,300	41,155	—	185,455
應付票據減少	(13,000)	—	—	—	(13,000)
應付關連公司款項變動淨額	—	—	(41,155)	—	(41,155)
融資現金流量變動總額	(13,000)	—	(41,155)	—	(54,155)
其他變動：					
利息開支	—	2,120	—	8	2,128
已付利息	—	(2,120)	—	—	(2,120)
其他變動總額	—	—	—	8	8
於2019年5月31日	<u>103,000</u>	<u>28,300</u>	<u>—</u>	<u>8</u>	<u>131,308</u>

32. 金融風險管理

目標集團的主要金融工具包括貿易應收款項、其他應收款項、應收關連公司款項、已抵押銀行存款、現金及現金等價物、貿易應付款項、應計費用及其他應付款項、應付關連公司款項及借款。該等金融工具的詳情於相關附註內披露。與該等金融工具相關的風險及緩和該等風險的政策載列如下。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地實行適當措施。

(a) 信貸風險

目標集團承受與其貿易及其他應收款項、應收關連公司款項、已抵押銀行存款以及銀行現金有關的信貸風險。貿易及其他應收款項、應收關連公司款項、已抵押銀行存款及現金及現金等價物之賬面值為目標集團與金融資產有關之最高信貸風險。

由於已抵押銀行存款及銀行現金主要存於國有銀行及其他中型或大型上市銀行，目標集團預期並無與其相關的重大信貸風險。管理層預期概無因該等交易對手違約而導致的任何重大虧損。

目標集團客戶眾多，且信貸風險不集中。目標集團擁有監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。此外，目標集團於各報告期末審閱該等應收款項的可收回性以確保就不可收回金額計提足夠的金融資產預期信貸虧損。

目標集團在資產初步確認時考慮違約可能性，並考慮於各報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，目標集團將報告日期資產發生違約的風險與初步確認時發生違約的風險進行比較。其考慮可獲得的合理及支持前瞻性資料。

(a) 信貸風險

貿易應收款項

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年5月31日，目標集團應用一般方法計提香港財務報告準則第9號所述的預期信貸虧損，該準則允許確認來自關聯方的貿易應收款項的12個月預期信貸虧損。來自第三方的貿易應收款項應用簡化方法計提香港財務報告準則第9號所述的預期虧損，該準則允許使用年期內預期虧損撥備。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年5月31日，貿易應收款項虧損準備撥備釐定如下。下列預期信貸虧損亦包括前瞻性資料：

貿易應收款項	第三方				關聯方	總計
	1年以內	1至2年	2至3年	3年以上		
	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2016年12月31日						
預計虧損率	6.5%	14.4%	—	—	1.0%	
賬面值總額	5,105	375	—	—	3,522	9,002
虧損準備撥備	<u>333</u>	<u>54</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>38</u>	<u>425</u>
於2017年12月31日						
預計虧損率	12.8%	14.9%	29.1%	—	1.2%	
賬面值總額	11,414	2,636	371	—	5,480	19,901
虧損準備撥備	<u>1,433</u>	<u>392</u>	<u>108</u>	<u>—</u>	<u>66</u>	<u>1,999</u>
於2018年12月31日						
預計虧損率	14.1%	16.3%	32.0%	100%	2.4%	
賬面值總額	10,274	9,429	1,359	359	10,899	32,320
虧損準備撥備	<u>1,444</u>	<u>1,541</u>	<u>434</u>	<u>359</u>	<u>262</u>	<u>4,040</u>
於2019年5月31日						
預計虧損率	14.8%	17.2%	33.6%	100%	—	
賬面值總額	7,271	9,444	8,798	1,431	—	26,944
虧損準備撥備	<u>1,073</u>	<u>1,621</u>	<u>2,954</u>	<u>1,431</u>	<u>—</u>	<u>7,079</u>

按金及其他應收款項(包括應收關連公司款項)

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年5月31日，按金及其他應收款項(包括應收關連公司款項)虧損準備撥備釐定如下。下列預期信貸虧損亦包括前瞻性資料：

按金及其他應收款項 (包括應收關連公司款項)	第三方 人民幣千元	應收關連 公司款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年12月31日			
預計虧損率	16.7%	0.4%	
賬面值總額	5,111	76,838	81,949
虧損準備撥備	<u>855</u>	<u>269</u>	<u>1,124</u>
於2017年12月31日			
預計虧損率	37.2%	0.4%	
賬面值總額	2,269	204,179	206,448
虧損準備撥備	<u>844</u>	<u>715</u>	<u>1,559</u>
於2018年12月31日			
預計虧損率	27.0%	0.4%	
賬面值總額	2,088	201,057	203,145
虧損準備撥備	<u>563</u>	<u>703</u>	<u>1,266</u>
於2019年5月31日			
預計虧損率	27.0%	0.4%	
賬面值總額	2,280	98,783	101,063
虧損準備撥備	<u>615</u>	<u>350</u>	<u>965</u>

虧損撥備賬目變動

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年5月31日，有關貿易應收款項、按金及其他應收款項及應收關連公司款項之虧損撥備賬目與期初該撥備之虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項 人民幣千元	按金及其他 應收款項 人民幣千元	應收關連 公司款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	397	842	264	1,503
於損益確認之虧損準備撥備	27	13	5	45
於2016年12月31日 及2017年1月1日	424	855	269	1,548
於損益確認之虧損準備撥備	1,574	—	446	2,020
先前確認之虧損撥備撥回	—	(12)	—	(12)
於2017年12月31日 及2018年1月1日	1,998	843	715	3,556
於損益確認之虧損準備撥備	2,042	—	—	2,042
先前確認之虧損撥備撥回	—	(281)	(11)	(292)
於2018年12月31日 及2019年1月1日	4,040	562	704	5,306
於損益確認之虧損準備撥備	3,039	52	—	3,091
先前確認之虧損撥備撥回	—	—	(354)	(354)
於2019年5月31日	<u>7,079</u>	<u>614</u>	<u>350</u>	<u>8,043</u>

(b) 利率風險

利率風險為有關因市場利率變動而導致金融工具公平值或現金流量出現波動的風險。目標集團面臨的利率風險主要來自銀行貸款。銀行貸款以浮息安排，致使目標集團面臨現金流量利率風險。於各相關期間末尚未償還銀行貸款的利率及償還期限於附註25披露。

目標集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層將監察利率風險承擔，並將於有需要時考慮對沖重大利率風險承擔。

下表闡述自年初起計於相關期間的溢利／(虧損)及保留溢利對利率+100基點及-100基點變動的敏感度。計算乃以目標集團於各相關期間末持有的銀行結餘及銀行貸款為基準。所有其他變數維持不變。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
倘利率上升100基點 年／期內純利及保留溢利 增加／(減少)	<u>316</u>	<u>326</u>	<u>(50)</u>	<u>129</u>	<u>(27)</u>
倘利率下跌100基點 年／期內純利及保留溢利 (減少)／增加	<u>(316)</u>	<u>(326)</u>	<u>50</u>	<u>(129)</u>	<u>27</u>

目標集團已遵守管理利率風險的政策，並認為該等政策有效。

(c) 外幣風險

貨幣風險指因外幣匯率變動而導致金融工具公平值或未來現金流量出現波動的風險。

目標集團主要於中國經營及投資，所有交易均以人民幣計值及償付，因此，目標集團並無面臨任何外幣風險。

目標集團已遵守管理外幣風險的措施，並認為該等措施有效。

(d) 流動資金風險

流動資金風險為有關目標集團未能履行與其金融負債相關責任的風險。管理流動資金風險時，目標集團監察及維持管理層視為足夠的現金及現金等價物水平，藉以為目標集團的營運提供資金，並緩和短期及長期現金流量波動的影響。管理層監察借款動用情況並確保遵守貸款契約。

目標集團已遵守流動資金的政策，並認為該等政策有效管理流動資金風險。下表列示目標集團金融負債於報告日期的剩餘合約到期日，其乃根據合約未貼現現金流量(包括使用合約利率或(倘屬浮動利率)根據於報告日期的當前利率計算的利息付款)及目標集團可能須還款的最早日期而作出。表格包括利息及本金現金流量。

	賬面值 人民幣千元	合約未貼現 現金流量 總額 人民幣千元	1年內或 按要求 人民幣千元
於2016年12月31日			
貿易及其他應付款項	32,728	32,728	32,728
應付關連公司款項	47,226	47,226	47,226
	<u>79,954</u>	<u>79,954</u>	<u>79,954</u>
於2017年12月31日			
貿易及其他應付款項	30,375	30,375	30,375
應付關連公司款項	54,659	54,659	54,659
應付票據	100,000	100,000	100,000
	<u>185,034</u>	<u>185,034</u>	<u>185,034</u>

	賬面值 人民幣千元	合約未貼現 現金流量	
		總額 人民幣千元	1年內或 按要求 人民幣千元
於2018年12月31日			
貿易及其他應付款項	38,726	38,726	38,726
應付關連公司款項	41,155	41,155	41,155
應付票據	116,000	116,000	116,000
銀行貸款	28,300	29,100	29,100
	<u>224,181</u>	<u>224,981</u>	<u>224,981</u>

	賬面值 人民幣千元	合約未貼現 現金流量		
		總額 人民幣千元	1年內或 按要求 人民幣千元	超過1年 但少於5年 人民幣千元
於2019年5月31日				
貿易及其他應付款項	32,077	32,077	32,077	—
應付票據	103,000	103,000	103,000	—
租賃負債	310	360	—	360
銀行貸款	28,300	29,100	29,100	—
	<u>163,687</u>	<u>163,737</u>	<u>163,377</u>	<u>360</u>

33. 按類別劃分的金融資產及金融負債概要

下表列示附註4.6(ii)及4.6(iii)分別定義的金融資產及負債賬面值。

	於12月31日		於5月31日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
金融資產				
攤銷成本：				
— 貿易及其他應收款項	12,834	19,327	29,805	21,979
— 應收關連公司款項	76,570	203,465	200,353	98,433
— 已抵押按金	—	—	86,000	73,000
— 現金及現金等價物	31,562	32,590	23,324	21,708
	<u>120,966</u>	<u>255,382</u>	<u>339,482</u>	<u>215,120</u>
金融負債				
按攤銷成本計量的金融負債：				
— 貿易及其他應付款項	32,728	30,375	38,726	32,077
— 應付關連公司款項	47,226	54,659	41,155	—
— 應付票據	—	100,000	116,000	103,000
— 租賃負債	—	—	—	310
— 銀行貸款	—	—	28,300	28,300
	<u>79,954</u>	<u>185,034</u>	<u>224,181</u>	<u>163,687</u>

目標集團董事認為，按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

34. 資本風險管理

目標集團管理資本的目標為保障目標集團的持續經營能力，從而為股東提供回報及為其他持份者提供利益，並維持理想資本結構減低資金成本。

為維持或調整資本結構，目標集團可能調整支付予股東的股息金額、向股東作出資金回報、發行新股份或出售資產以減低債務。

目標集團使用資產負債比率監察資本，該比率為債務淨額除以權益總額加債務淨額。債務淨額按應付票據及銀行貸款減已抵押銀行存款及現金等價物的總和計算。目標集團旨在將資產負債比率維持於合理水平。於各報告期末的資產負債比率載列如下：

	於12月31日		於5月31日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付票據	—	100,000	116,000	103,000
銀行貸款	—	—	28,300	28,300
減：已抵押銀行存款	—	—	(86,000)	(73,000)
現金及現金等價物	(31,562)	(32,590)	(23,324)	(21,708)
債務淨額	不適用	67,410	34,976	36,592
權益總額加債務淨額	32,109	126,441	127,837	60,023
資產負債比率	不適用	53.3%	27.4%	61.0%

35. 相關期間後事項

於報告日期後概無重大事項。

III. 期後財務報表

目標公司及其附屬公司概無就2019年5月31日後任何期間編製經審核財務報表。

下文載列目標集團截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年5月31日止五個月(「往績記錄期間」)的管理層討論及分析。以下財務資料以載於本通函附錄二的目標集團經審核財務資料為基準。

業務回顧

目標集團為一家物業管理服務供應商，主要為高端辦公大樓、公寓及商場等項目提供優質服務。其已取得中國物業管理行業的最高級別資歷第一級物業管理資格證。目標集團致力為高端商業項目提供物業管理服務，以及透過提供優質服務提升其在管物業的市值。目標集團多項在管物業為市區地標，如青島東海路9號、虹橋國際展匯、虹橋新地中心、瀋陽新地中心及南京新地中心。

財務回顧

收益

於往績記錄期間，目標集團的收益穩定增加。截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年5月31日止五個月，目標集團的總收益分別約為人民幣142.1百萬元、人民幣172.7百萬元、人民幣205.7百萬元、人民幣79.4百萬元及人民幣94.6百萬元。收益增加主要由於(i)引入新項目及擴張在管總建築面積；(ii)出租率上升致使目標集團來自物業管理服務的收益增加；及(iii)社區增值服務擴展所致。

下表載列於所示期間目標集團按業務線劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
物業管理服務	128,687	90.6	156,331	90.5	185,835	90.4	70,665	89.0	84,847	89.7
社區增值服務	13,380	9.4	16,413	9.5	19,834	9.6	8,746	11.0	9,755	10.3
總計	<u>142,067</u>	<u>100.0</u>	<u>172,744</u>	<u>100.0</u>	<u>205,669</u>	<u>100.0</u>	<u>79,411</u>	<u>100.0</u>	<u>94,602</u>	<u>100.0</u>

銷售成本

截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年5月31日止五個月，目標集團的銷售成本分別約為人民幣122.3百萬元、人民幣129.2百萬元、人民幣146.5百萬元、人民幣57.7百萬元及人民幣64.4百萬元。銷售成本增加主要由於目標集團業務規模擴大所致。

毛利

於往績記錄期間，目標集團的毛利迅速增加。截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年5月31日止五個月，目標集團錄得的毛利分別約為人民幣19.8百萬元、人民幣43.6百萬元、人民幣59.2百萬元、人民幣21.7百萬元及人民幣30.2百萬元；而整體毛利率分別約為13.9%、25.2%、28.8%、27.4%及32.0%。

目標集團的毛利率增加主要歸因於規模經濟效益、有效成本控制及毛利率較高的社區增值服務增長。若干物業管理費較高的新簽約高端物業亦帶動整體毛利率上升。

其他收入

截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年5月31日止五個月，目標集團的其他收入分別約為人民幣1.2百萬元、人民幣1.8百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣1.7百萬元。目標集團的其他收入及其他淨收益主要包括政府補助等非經常性項目。

行政開支

截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年5月31日止五個月，目標集團的行政開支總額分別約為人民幣9.6百萬元、人民幣10.4百萬元、人民幣13.3百萬元、人民幣4.9百萬元及人民幣12.8百萬元。目標集團的行政開支增加主要由於員工成本及金融資產預期信貸虧損增加所致。

下表載列於所示期間目標集團的行政開支概要：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
員工成本	6,356	6,631	9,375	2,797	4,788
差旅及娛樂	582	395	551	258	198
辦公及通訊開支	363	470	648	273	194
租金開支	114	170	248	85	101
銀行手續費	300	215	227	94	83
金融資產預期					
信貸虧損	45	2,008	1,750	1,128	2,737
法律及專業服務費	1,268	213	278	134	4,285
其他	596	306	257	123	409
總計	9,624	10,408	13,334	4,892	12,795

員工成本增加主要由於僱員人數及平均工資均有所增加所致。目標集團因應業務擴展招聘更多僱員。金融資產預期信貸虧損增加主要由於貿易應收款項增加，其主要由於物業管理服務的收益增長所致。於2019年首五個月，目標集團購買若干顧問服務以改進其營銷能力及服務質素，導致法律及專業服務費有所增加。

年／期內溢利

截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年5月31日止五個月的溢利分別約為人民幣7.9百萬元、人民幣26.9百萬元、人民幣33.8百萬元、人民幣12.6百萬元及人民幣12.2百萬元，呈穩定上升趨勢。

貿易應收款項

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年5月31日，目標集團的貿易應收款項分別約為人民幣8.6百萬元、人民幣17.9百萬元、人民幣28.3百萬元及人民幣19.9百萬元。貿易應收款項增加與目標集團收入增加一致。

預付款項、按金及其他應收款項

目標集團的預付款項、按金及其他應收款項主要包括代表住客支付的款項，例如支付水電費及公共設施維修基金，以及根據地方法律規定就提供物業管理服務向地方機關支付的保證金及租金按金。

應收關連公司款項

目標集團的應收關連公司款項主要來自向關連公司支付的墊款及向關連公司提供的物業管理服務。

已抵押銀行存款

於2018年12月31日及2019年5月31日，已抵押銀行存款乃為應付票據及銀行貸款而抵押。

合約負債

目標集團的合約負債為客戶就尚未獲提供的服務預先支付且尚未確認為收入的物業管理費。於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年5月31日，目標集團的合約負債分別約為人民幣15.1百萬元、人民幣18.0百萬元、人民幣25.0百萬元及人民幣26.3百萬元。合約負債增加主要由於目標集團於往績記錄期間的在管總樓面面積及客戶基礎有所增長所致。

應付關連公司款項

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年5月31日，應付關連公司款項分別約為人民幣47.2百萬元、人民幣54.7百萬元、人民幣41.2百萬元及零元。應付關連方款項已於截至2019年5月31日止五個月內清償。

資產負債比率及計算基準

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年5月31日，目標集團的資產負債比率分別為零、53.3%、27.4%及61.0%。資產負債比率相等於負債淨額除以權益總額加負債淨額。負債淨額按應付票據及銀行貸款的總和減已抵押銀行存款及現金及現金等價物的總和計算。資產負債比率變動主要歸因於2018年12月31日的銀行貸款及已抵押銀行存款以及於2019年5月31日的已付股息。

資本架構

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年5月31日，目標集團的現金及銀行結餘主要以人民幣計值，而目標集團於2018年12月31日及2019年5月31日的銀行貸款均以人民幣計值及按浮動利率計息。

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年5月31日，目標集團擁有人應佔權益分別約為人民幣32.1百萬元、人民幣59.0百萬元、人民幣92.9百萬元及人民幣23.4百萬元。

於往績記錄期間，目標集團的財務狀況維持穩定。於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年5月31日，目標集團的流動資產淨額分別約為人民幣29.2百萬元、人民幣55.8百萬元、人民幣89.5百萬元及人民幣19.7百萬元。

於2019年首五個月，目標集團根據權益擁有人各自的股權百分比自其保留溢利向其分配共約人民幣81.6百萬元，導致目標集團擁有人應佔權益以及流動資產淨額有所減少。

流動資金及財務資源

於往績記錄期間，目標集團現金主要用作營運資金，其主要來自經營所得現金流量。預期在可預見將來業務營運產生的現金流量將繼續成為主要流動資金來源。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年5月31日，目標集團並無任何資本承擔。

於2018年12月31日及2019年5月31日，目標集團的銀行貸款約為人民幣28.3百萬元，以人民幣計值及按浮動利率計息，而於2016年及2017年12月31日的金額為零。所有銀行貸款均須於其各自的提取日期起計一年內償還，並由目標集團一名股東及其關連公司擔保，以及由已抵押銀行存款作抵押。

資產抵押

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年5月31日，目標集團的已抵押銀行存款分別約為零、零、人民幣86.0百萬元及人民幣73.0百萬元，以抵押目標集團應付票據及銀行貸款。已抵押銀行存款將於相關應付票據及銀行貸款償付時解除。

重大投資、重大收購及出售

於往績記錄期間，目標集團概無任何重大投資、重大收購及出售。

或然負債

於2016年12月31日，目標集團概無任何或然負債。

於2017年、2018年12月31日及2019年5月31日，目標公司的分公司已就保證人一在貸款協議項下最高達人民幣1,390百萬元的貸款融資的責任為一間中國銀行的利益行使公司擔保及監管協議。根據收購協議條款，公司擔保及監管協議將於自支付代價第一期的日期90個曆日內及完成前終止及解除。

外匯風險

目標集團的主要業務乃於中國進行，而目標集團的收入及開支均以人民幣計值。因此，目標集團並無面臨與匯率波動直接相關的重大風險，且並無訂立任何合約以對沖其外匯風險承擔。

僱傭及薪酬政策

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

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年5月31日，目標集團分別聘有766名、794名、814名及818名僱員。

以下為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)僅為載入本通函而編製的報告全文。

緒言

以下為供說明用途之經擴大集團未經審核備考綜合資產及負債表(「未經審核備考財務資料」)，乃根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會所頒佈會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製，旨在說明建議收購青島雅園物業管理有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」) 55% 股權(「收購事項」)對本集團的影響，以供載入本通函。

已編製未經審核備考財務資料說明收購事項對經擴大集團於2018年12月31日的財務狀況的影響，猶如收購事項已於2018年12月31日進行。編製未經審核備考財務資料僅供說明用途，基於其性質使然，可能無法真實反映倘收購事項已於2018年12月31日或(如適用)任何未來日期完成下經擴大集團的財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本集團已刊發截至2018年12月31日止年度年報所載本集團的財務報表及本通函其他章節所載其他財務資料一併閱覽。

(A) 經擴大集團未經審核備考綜合資產及負債表

	本集團	目標集團	備考調整			經擴大集團
	於2018年 12月31日的 經審核綜合 資產及負債表 人民幣千元 (附註1)	於2019年 5月31日的 經審核綜合 資產及負債表 人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3(b)(i))	人民幣千元 (附註3(b)(ii))	人民幣千元 (附註4)	於2018年 12月31日的 未經審核 備考綜合 資產及負債表 人民幣千元
非流動資產						
於一間合營企業之權益	6,986	—				6,986
於一間聯營公司之權益	4,642	—				4,642
物業、廠房及設備	27,007	2,038	1,543			30,588
管理合約	—	—	43,000			43,000
客戶關係	—	—	51,000			51,000
投資物業	49,279	—				49,279
商譽	17,230	—		348,109		365,339
遞延稅項資產	3,819	2,011				5,830
	108,963	4,049				556,664
流動資產						
存貨	—	755				755
貿易應收款項及應收票據	162,032	19,865				181,897
按金、預付款項及 其他應收款項	51,323	10,256				61,579
應收關連公司款項	—	98,433				98,433
可收回所得稅	451	901				1,352
已抵押銀行存款	9,969	73,000				82,969
銀行結餘、存款及現金	1,160,122	21,708		(400,408)	(2,000)	779,422
	1,383,897	224,918				1,206,407

	本集團 於2018年 12月31日的 經審核綜合 資產及負債表 人民幣千元 (附註1)	目標集團 於2019年 5月31日的 經審核綜合 資產及負債表 人民幣千元 (附註2)	備考調整			經擴大集團 於2018年 12月31日的 未經審核 備考綜合 資產及負債表 人民幣千元 (附註4)
			人民幣千元 (附註3(b)(i))	人民幣千元 (附註3(b)(ii))	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元
流動負債						
貿易應付款項	71,844	3,399			75,243	
應計費用及其他應付款項	286,627	37,172			323,799	
合約負債	171,339	26,293			197,632	
應付票據	—	103,000			103,000	
銀行貸款	9,281	28,300			37,581	
稅項撥備	34,935	7,062			41,997	
	<u>574,026</u>	<u>205,226</u>			<u>779,252</u>	
流動資產淨值	<u>809,871</u>	<u>19,692</u>			<u>427,155</u>	
資產總值減流動負債	918,834	23,741			983,819	
非流動負債						
租賃負債	—	310			310	
遞延稅項負債	16,234	—	23,886		40,120	
	<u>16,234</u>	<u>310</u>			<u>40,430</u>	
資產淨值	<u>902,600</u>	<u>23,431</u>			<u>943,389</u>	

(B) 經擴大集團未經審核備考綜合資產及負債表附註

- 1) 本集團於2018年12月31日的綜合資產及負債表乃摘錄自本公司已刊發截至2018年12月31日止年度年報。
- 2) 目標集團於2019年5月31日的綜合資產及負債表乃摘錄自本通函第II-5頁所載目標集團過往財務資料。
- 3) 根據收購協議，收購事項的現金代價為人民幣462,000,000元。待收購事項完成後，本集團將擁有目標集團的55%股權。
 - (a) 代價將以下列方式償付：
 - (i) 待收購協議所載的全部下列先決條件獲達成後，買方將於15個工作日內支付現金約人民幣220,000,000元：
 - (1) 該等賣方、該等保證人及目標公司就收購事項取得所有必要的相關批准及同意；
 - (2) 有關收購事項的決議案已由買方各自之董事會通過；
 - (3) 該等賣方及該等保證人已為上海永升的利益行使股份押記，而目標公司亦已向有關政府機關申請登記股份押記；
 - (4) 賣方二已為上海永升的利益行使賣方二的股份押記，而世貿廣場(瀋陽)已向有關政府機關申請登記賣方二的股份押記；
 - (5) 賣方二已為上海永升的利益行使抵押，而賣方二已向有關政府機關申請登記抵押；及
 - (6) 自收購協議日期起，收購事項並無重大不利變動。

- (ii) 完成後，待收購協議所載的全部下列先決條件獲達成後，買方將向該等賣方支付餘下現金人民幣242,000,000元：
- (1) 該等賣方、該等保證人及目標公司已完成目標公司董事會成員以及組織章程變動的所有必要法律程序；
 - (2) 該等賣方及該等保證人已向買方交付與目標公司有關的所有相關證書、印章及鑰匙；
 - (3) 該等賣方及該等保證人已向買方交付有關目標公司業務營運的所有法律文件；
 - (4) 該等賣方與該等保證人已遵守所作之所有保證及承諾；
 - (5) 該等賣方及該等保證人已向買方提供有關資料，以對目標公司於緊接完成前當月的財務資料進行實地審核；及
 - (6) 該等賣方及該等保證人須確保目標公司於緊接完成前當月的經審核資產淨值及現金及現金等價物分別不少於人民幣5,000,000元及人民幣156,300,000元，不足之數額須由該等賣方及該等保證人以現金支付予目標公司。
- (iii) 根據收購協議，該等賣方及該等保證人共同地、個別地及不可撤回地向買方擔保及保證，於以下有關期間（「有關期間」及各為一個「有關期間」）的純利將不少於以下金額（「保證溢利」）（「利潤保證」）：

有關期間	保證溢利
截至2019年12月31日止年度	人民幣60,000,000元
截至2020年12月31日止年度	人民幣70,000,000元
截至2021年12月31日止年度	人民幣73,000,000元
截至2022年12月31日止年度	人民幣76,000,000元

倘有關期間的純利低於有關期間的保證溢利，則該等賣方應向買方補償按本通函第13頁所載列公式計算的金額。

- (b) 目標集團之可識別資產及負債將根據香港財務報告準則第3號「業務合併」按照收購會計法按公平值於經擴大集團之綜合財務報表入賬。就經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債而言，購買代價之分配乃根據本公司董事就目標集團可識別資產及負債之公平值所作之估計，並參考獨立合資格估值師江蘇中企華中天資產評估有限公司（「江蘇中企華」）發出的估值報告而釐定，猶如收購事項已於2018年12月31日完成。

所作的備考調整指：

- (i) 確認目標集團所收購的可識別資產及所承擔的可識別負債的公平值：

	附註	賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
物業、廠房及設備	(1)	2,038	1,543	3,581
遞延稅項資產		2,011		2,011
管理合約	(2)	—	43,000	43,000
客戶關係	(3)	—	51,000	51,000
存貨		755		755
貿易應收款項		19,865		19,865
預付款項、按金及 其他應收款項		10,256		10,256
應收關連公司款項		98,433		98,433
可收回所得稅		901		901
已抵押銀行存款		73,000		73,000
現金及現金等價物		21,708		21,708
貿易應付款項		(3,399)		(3,399)
應計費用及 其他應付款項		(37,172)		(37,172)
合約負債		(26,293)		(26,293)
應付票據		(103,000)		(103,000)
銀行貸款		(28,300)		(28,300)
可收回所得稅		(7,062)		(7,062)
租賃負債		(310)		(310)
遞延稅項負債	(4)	—	(23,886)	(23,886)
		<u>23,431</u>	<u>71,657</u>	<u>95,088</u>

附註：

- (1) 指就目標集團的物業、廠房及設備所作為數約人民幣1,543,000元的公平值調整，乃根據重置成本法釐定。目標集團的物業、廠房及設備的公平值乃根據江蘇中企華所發出的估值報告計算。
- (2) 指目標集團現有管理合約於剩餘期間內產生的預期現金流量淨額的公平值調整。管理合約公平值乃透過採納多個期間的超額盈利法並透過現有管理合約於剩餘合約期間內未來超額盈利的現值總和而作出估計。就管理合約公平值估算所採納的主要假設概述如下：

預期收入	現有物業管理合約於 剩餘期間所產生的 現金流量淨額
物業管理收入純利率	7.20%
貼現率	13%

- (3) 客戶關係指目標集團現有管理合約於到期日後預期續約所產生的現金流量淨額。客戶關係公平值乃透過採納多個期間的超額盈利法並透過現有管理合約於預計續約期間內未來超額盈利的現值總和而作出估計。就客戶關係公平值估算所採納的主要假設概述如下：

預期收入	現有物業管理合約因預期 續約產生的現金流量淨額 (各管理合約每次續約時 客戶流失率少於10%)
物業管理收入純利率	7.20%
貼現率	13%

- (4) 調整指有關物業、廠房及設備、管理合約及客戶關係的公平值調整總額的遞延稅項負債約人民幣95,543,000元，乃按中國所得稅率25%釐定。

(ii) 確認商譽：

人民幣千元

代價的公平值：

現金(附註3(a)(i)至(ii))	462,000
目標集團現金及現金等價物不足金額調整(附註3(a)(ii)(6))	(61,592)
利潤保證產生的或然代價*(附註3(a)(iii))	—

400,408

所收購可識別資產淨值：

目標集團資產淨值賬面值(附註3(b)(i))	23,431
公平值調整(附註3(b)(i))	71,657

所收購資產淨值總額	95,088
減：目標集團非控股權益**	(42,789)

所收購可識別資產及所承擔可識別負債	52,299
-------------------	--------

收購事項所產生商譽(附註3(c))	348,109
-------------------	---------

* 利潤保證的公平值乃由本公司經參考江蘇中企華發出的估值報告根據目標集團管理層所作溢利預測的最佳估算後作出評估。利潤保證的公平值確認為按公平值計入損益的金融資產，而於2018年12月31日估計為零。

** 非控股權益金額約人民幣42,789,000元乃按目標集團擁有人應佔的可識別資產及負債的公平總值約人民幣95,088,000元的45%計算。

- (c) 於編製經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債表時，目標集團於2019年5月31日之資產淨值之公平值乃用以釐定收購事項之商譽。於收購事項完成後，目標集團於完成日期的資產淨值公平值將用於釐定收購事項的實際商譽金額。有關實際金額可能有別於本附註所呈列金額，有關差異可能相當顯著。本公司董事已根據香港會計準則第36號「資產減值」按備考基準評估預期就收購事項產生的備考商譽有否出現任何減值。根據評估結果，本公司董事認為現金產生單位並無減值，包括已獲分配備考商譽的目標集團所收購的可識別資產及所承擔的可識別負債。本公司核數師已考慮本公司董事就備考商譽所進行的減值測試，以作其獲委聘就經擴大集團的備考財務資料作出報告的一部分。

於收購事項完成日期，目標集團之可識別資產及負債之公平值完成估值後，目標集團之可識別資產及負債之商譽及公平值金額可能會有所變動。因此，由此產生的商譽、購買代價的實際分配及後續期間於完成日期所產生的非控股權益可能有別於經擴大集團的本未經審核備考綜合資產及負債所呈列者。

- 4) 與收購事項有關的估計法律及專家費用及其他直接開支約為人民幣2,000,000元。
- 5) 預期上述備考調整不會對經擴大集團未經審核備考綜合資產及負債表持續造成影響。
- 6) 概無作出任何調整以反映經擴大集團於2018年12月31日後進行的任何買賣結果或其他交易。

申報會計師就經擴大集團未經審核備考財務資料發出的報告

以下為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司發出之報告全文，內容有關本附錄所載經擴大集團未經審核備考財務資料，僅為載入本通函而編製。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出的鑒證報告

致永升生活服務集團有限公司列位董事

吾等已完成鑒證工作，以就永升生活服務集團有限公司（「貴公司」）董事僅為說明目的而編製的 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）未經審核備考財務資料的擬備作出報告。未經審核備考財務資料包括載於 貴公司日期為2019年8月14日內容有關建議收購青島雅園物業管理有限公司之55%股權（以下統稱「收購事項」）的通函（「通函」）附錄四第1至9頁所載於2018年12月31日的未經審核備考綜合資產及負債表以及相關附註。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載於通函附錄四第1頁。

貴公司董事編製未經審核備考財務資料用以說明收購事項對 貴集團於2018年12月31日的財務狀況的影響，猶如收購事項於2018年12月31日已進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴公司截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表（已就此刊發獨立核數師報告）。

董事就未經審核備考財務資料的責任

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

吾等的獨立性及質量控制

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

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

申報會計師的責任

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

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

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

未經審核備考財務資料載入投資通函的目的，僅為說明某一重大事件或交易對實體未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易於就說明用途而選定的較早日期已發生或進行。因此，吾等概不保證收購事項於2018年12月31日的實際結果將為所呈列者。

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

- 相關未經審核備考調整是否已讓該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

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

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證充分且適當地為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

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

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

2019年8月14日

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則提供有關本集團的資料，董事願共同及個別對本通函承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉或根據證券及期貨條例第352條規定須記入於該條例所指的登記冊內的權益或淡倉或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於股份的好倉

董事姓名	權益性質	持有之股份／ 相關股份數目	本公司持股 概約百分比 ⁽¹⁾
林中先生	受控法團權益 ⁽²⁾⁽³⁾	1,057,000,000	68.80%
林峰先生	受控法團權益 ⁽²⁾⁽³⁾	1,057,000,000	68.80%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司已發行1,536,400,000股股份。
- (2) 持有330,000,000股股份的Spectron Enterprises Limited(「Spectron」)為旭昇有限公司(「旭昇」)的全資附屬公司，旭昇有限公司由旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝控股」)全資擁有。由於旭輝控股由林中先生、林峰先生及林偉先生共同成立的林氏家族信託最終及實益擁有44.88%，林中先生、林峰先生及林偉先生均被視為於Spectron持有的330,000,000股股份中擁有權益。

持有440,000,000股股份的Elite Force Development Limited(「Elite Force」)由林中先生擁有50%、林峰先生擁有25%及林偉先生擁有25%。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日就Elite Force簽訂一致行動契據。因此，林中先生、林峰先生及林偉先生均被視為於Elite Force持有的440,000,000股股份中擁有權益。

林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日就Best Legend Development (PTC) Limited (「Best Legend」)簽訂一致行動契據。據此，林中先生、林峰先生及林偉先生均被視為於Best Legend持有的287,000,000股股份中擁有權益。

- (3) 持有287,000,000股股份的Best Legend由林峰先生全資擁有。因此，林峰先生被視為於Best Legend持有的287,000,000股股份中擁有權益。

於股份的淡倉

董事姓名	權益性質	持有之股份／ 相關股份數目	本公司持股 概約百分比 ⁽¹⁾
林中先生	受控法團權益 ⁽²⁾	57,000,000	3.71%
林峰先生	其他 ⁽³⁾	57,000,000	3.71%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司已發行1,536,400,000股股份。
- (2) 就全球發售(其詳情載於招股章程)而言，Elite Force向獨家全球協調人借出最多57,000,000股股份，以補足股份超額分配。由於Elite Force由林中先生擁有50%，故林中先生被視為於自此歸還予Elite Force的57,000,000股股份中擁有權益。
- (3) 作為與林中先生及林偉先生於2018年8月6日訂立一致行動契據的訂約方，林峰先生亦被視為於歸還予Elite Force的57,000,000股股份中擁有權益。

於聯營公司的權益

董事姓名	聯營公司	身份／權益性質	股份數目	持股權 概約百分比
林中先生 ⁽¹⁾⁽²⁾	旭輝控股	全權信託的創始人、全權信託的共同創始人及實益擁有人	3,536,419,237	44.88%
林峰先生 ⁽²⁾⁽³⁾	旭輝控股	全權信託的創始人、全權信託的共同創始人及實益擁有人	2,554,438,555	32.41%
葛明先生	旭輝控股	實益擁有人	1,062,801	0.01%
林中先生 ⁽⁴⁾	旭昇	受控法團權益	1	100%
林峰先生 ⁽⁴⁾	旭昇	受控法團權益	1	100%
林中先生 ⁽⁵⁾	Spectron	受控法團權益	1	100%
林峰先生 ⁽⁵⁾	Spectron	受控法團權益	1	100%
林中先生 ⁽⁶⁾	Elite Force	實益擁有人	100	100%
林峰先生 ⁽⁶⁾	Elite Force	實益擁有人	100	100%
林中先生 ⁽⁷⁾	Best Legend	實益擁有人	1	100%
林峰先生 ⁽⁷⁾	Best Legend	實益擁有人	1	100%

附註：

- (1) 鼎昌有限公司(「**鼎昌**」)持有旭輝控股已發行的1,192,677,671股股份。鼎昌的所有已發行股本由Eternally Success International Limited全資擁有，而Eternally Success International Limited的所有已發行股本由Standard Chartered Trust (Singapore) Limited(「**Standard Chartered Trust**」)作為Sun Success Trust的受託人通過SCTS Capital Pte. Ltd.(「**SCTS Capital**」)持有。於2012年

5月11日，Sun Success Trust為林中先生作為財產授予人及Standard Chartered Trust作為受託人設立的全權信託。Sun Success Trust的受益人包括林中先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生作為Sun Success Trust的創始人被視為於鼎昌持有旭輝控股已發行的1,192,677,671股股份中擁有權益。

- (2) 茂福投資有限公司(「茂福」)持有旭輝控股已發行的2,336,437,975股股份。茂福的所有已發行股本由Gentle Beauty Assets Limited全資擁有，而Gentle Beauty Assets Limited的所有已發行股本由Standard Chartered Trust作為林氏家族信託的受託人通過SCTS Capital持有。於2012年5月11日，林氏家族信託為林中先生、林峰先生及林偉先生(統稱「最終控股股東」)共同作為財產授予人及Standard Chartered Trust作為受託人設立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生及林峰先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生及林峰先生作為林氏家族信託的共同創始人均被視為於茂福持有旭輝控股已發行的2,336,437,975股股份中擁有權益。
- (3) Rain-Mountain Limited(「Rain-Mountain」)持有旭輝控股已發行的210,600,580股股份。Rain-Mountain的所有已發行股本由Beauty Fountain Holdings Limited全資擁有，而Beauty Fountain Holdings Limited的所有已發行股本由Standard Chartered Trust作為Sun-Mountain Trust的受託人通過SCTS Capital持有。於2012年5月11日，Sun-Mountain Trust為林峰先生作為財產授予人及Standard Chartered Trust作為受託人設立的全權信託。Sun-Mountain Trust的受益人包括林峰先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第XV部，林峰先生作為Sun-Mountain Trust的創辦人被視為於Rain-Mountain持有旭輝控股已發行的210,600,580股股份中擁有權益。
- (4) 旭昇由旭輝控股全資擁有。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生均被視為於旭昇持有的股份中擁有權益。
- (5) Spectron由旭昇全資擁有，而旭昇為旭輝控股的全資附屬公司。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生均被視為於Spectron持有的股份中擁有權益。
- (6) Elite Force的所有已發行股本由林中先生擁有50%、林峰先生擁有25%及林偉先生擁有25%。最終控股股東於2018年8月6日訂立一致行動契據。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生及林峰先生均被視為於Elite Force的股份中擁有權益。
- (7) Best Legend的所有已發行股本由林峰先生全資擁有。最終控股股東於2018年8月6日簽訂一致行動契據。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生及林峰先生均被視為於Best Legend的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉或根據證券及期貨條例第352條規定須記入於該條例所指的登記冊內的權益或淡倉或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東權益

於最後實際可行日期，據董事所深知，根據證券及期貨條例第XV部第336條須予存置登記冊記錄的股份權益及淡倉所示，下表所列人士（並非董事或本公司主要行政人員）擁有本公司股份或相關股份的權益及／或淡倉：

於股份的好倉

董事姓名／名稱	權益性質	持有之股份／ 相關股份數目	本公司持股 概約百分比 ⁽¹⁾
林偉先生	受控法團權益 ⁽²⁾	1,057,000,000	68.80%
Elite Force	實益擁有人	440,000,000	28.64%
旭輝控股	受控法團權益 ⁽³⁾	330,000,000	21.48%
Spectron	實益擁有人	330,000,000	21.48%
旭昇	受控法團權益 ⁽³⁾	330,000,000	21.48%
Best Legend	實益擁有人	287,000,000	18.68%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司已發行1,536,400,000股股份。
- (2) 請參閱上文「2. 權益披露－(a) 董事權益」一段附註(2)及(3)。因此，林偉先生被視為於Elite Force持有的440,000,000股股份、Spectron持有的330,000,000股股份及Best Legend持有的287,000,000股股份中擁有權益。
- (3) 持有330,000,000股股份的Spectron為旭昇的全資附屬公司。由於旭昇為旭輝控股全資擁有，故旭昇及旭輝控股被視為於Spectron持有的330,000,000股股份中擁有權益。

於股份的淡倉

董事姓名	權益性質	持有之股份／ 相關股份數目	本公司持股 概約百分比 ⁽¹⁾
Elite Force	實益擁有人 ⁽²⁾	57,000,000	3.71%

附註：

(1) 於最後實際可行日期，本公司已發行1,536,400,000股股份。

(2) 就全球發售(其詳情載於招股章程)而言，Elite Force向獨家全球協調人借出最多57,000,000股股份，以補足股份超額分配。57,000,000股股份自此已歸還予Elite Force。

3. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，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的任何業務中擁有權益。

4. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事自2018年12月31日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起於經擴大集團任何成員公司收購或出售或租賃或於經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司擁有本集團成員公司在一年內不可在不予支付賠償(法定賠償除外)的情況下屆滿或終止的任何現有或擬訂服務合約。

6. 董事於合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事於就經擴大集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大利益。

7. 重大訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，經擴大集團任何成員公司概無提出或面臨任何重大訴訟或索償。

8. 重大合約

以下為經擴大集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內所訂立屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (i) 張麗嫻與城市之光資產有限公司(「城市之光」)已訂立日期為2018年6月22日的股權轉讓協議，據此，張麗嫻向城市之光轉讓於上海永升的0.580357%股權，代價為人民幣1,332,500元；
- (ii) 張莉莉與城市之光已訂立日期為2018年6月22日的股權轉讓協議，據此，張莉莉向城市之光轉讓於上海永升的0.446429%股權，代價為人民幣1,025,000元；
- (iii) 羅杏枝與城市之光已訂立日期為2018年6月22日的股權轉讓協議，據此，羅杏枝向城市之光轉讓於上海永升的0.401786%股權，代價為人民幣922,500元；
- (iv) 馬莉與城市之光已訂立日期為2018年6月22日的股權轉讓協議，據此，馬莉向城市之光轉讓於上海永升的0.357143%股權，代價為人民幣820,000元；
- (v) 上海景助企業管理諮詢中心(有限合夥)(「上海景助」)與精英力量國際有限公司(「精英力量國際」)已訂立日期為2018年7月2日的股權轉讓協議，據此，上海景助向精英力量國際轉讓於上海永升的19.642857%股權，代價為人民幣45,100,000元；
- (vi) 上海旭輝企業發展有限公司(「旭輝企發」)與精英力量國際已訂立日期為2018年7月2日的股權轉讓協議，據此，旭輝企發向精英力量國際轉讓於上海永升的39.285714%股權，代價為人民幣90,200,000元；
- (vii) 旭輝集團股份有限公司(「旭輝(中國)」)與精英力量國際已訂立日期為2018年7月2日的股權轉讓協議，據此，旭輝(中國)向精英力量國際轉讓於上海永升的29.464286%股權，代價為人民幣67,650,000元；
- (viii) 上海璟鈞企業管理合夥企業(有限合夥)(「上海璟鈞」)與精英力量國際已訂立日期為2018年7月2日的股權轉讓協議，據此，上海璟鈞向精英力量國際轉讓於上海永升的9.821429%股權，代價為人民幣22,550,000元；

- (ix) Wise-man Development International Limited (「**Wise-man Development**」)與本公司已訂立日期為2018年7月6日的股份轉讓協議，據此，Wise-man Development向本公司轉讓Prominent Intellectuals Limited的一股股份，代價為5,100,000港元；
- (x) 最終控股股東以本公司(為其本身及作為各附屬公司之受託人)為受益人提供若干彌償訂立日期為2018年11月26日的彌償契據，其詳情載於招股章程；
- (xi) 最終控股股東以本公司(為其本身及作為各附屬公司之受託人)為受益人作出日期為2018年11月26日的不競爭契據，其詳情載於招股章程；
- (xii) (其中包括)本公司、最終控股股東與執行董事以及獨家全球協調人、聯席賬簿管理人與包銷商就本公司股份香港公開發售訂立日期為2018年12月3日的包銷協議，其詳情載於招股章程；
- (xiii) (其中包括)本公司、最終控股股東與執行董事以及獨家全球協調人、聯席賬簿管理人與包銷商就本公司股份國際配售訂立日期為2018年12月8日的包銷協議，其詳情載於招股章程；
- (xiv) 收購協議；
- (xv) 公司擔保；
- (xvi) 彌償契據；
- (xvii) 股份押記；
- (xviii) 賣方二的股份押記；
- (xix) 抵押；及
- (xx) 監管協議。

9. 專家及同意書

以下為其意見或建議載於或列於本通函的專家的資格：

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
江蘇中企華中天資產評估有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述各專家：

- (a) 已就刊發本通函發出同意書，並以刊發的形式及涵義在本通函載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書；
- (b) 概無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何持股或權利(不論可否依法執行)；及
- (c) 概無自2018年12月31日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起於本集團任何成員公司收購、出售或租賃或於本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 備查文件

下列文件副本將由本通函日期起計直至股東特別大會日期(包括該日)的正常辦公時間內於香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 招股章程；
- (c) 本公司截至2018年12月31日止年度的年報；
- (d) 董事會函件，其全文載於本通函第6至21頁；
- (e) 目標集團會計師報告，其全文載於本通函附錄二；

- (f) 經擴大集團未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄四；
- (g) 本附錄上文「8. 重大合約」一段所述的重大合約；
- (h) 本附錄上文「9. 專家及同意書」一段所述的同意書；及
- (i) 本通函。

11. 一般資料

- (a) 公司秘書為楊靜文女士。楊靜文女士為方圓企業服務集團(香港)有限公司的副總裁。楊女士目前為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司總部為中國上海市閔行區申虹路1188號20弄恒基旭輝中心6樓。
- (d) 本公司香港主要營業地點為香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓。
- (e) 本公司開曼群島證券過戶登記處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (f) 本公司的香港證券過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (g) 本通函的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。



Ever Sunshine Lifestyle Services Group Limited
永升生活服务集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1995)

股東特別大會通告

茲通告永升生活服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於2019年9月2日(星期一)下午二時正假座中國上海市閔行區申虹路1088弄恒基旭輝中心39號樓9樓1號會議室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、追認及確認(I)(i)瀋陽新地陽光百貨有限公司；(ii)新世界(青島)置地有限公司；(iii)青島陽光新地置業有限公司；(iv)陽光百貨股份有限公司；(v)江西新地酒店有限公司；(vi)蘇州陽光新地置業有限公司；(vii)蘇州新住大酒店有限公司；及(viii)蘇州新地陽光百貨有限公司(共同作為賣方)；(II)(i)南京陽光新地置業有限公司；(ii)青島新地集團有限公司；及(iii)南昌陽光新地置業有限公司(共同作為保證人)；(III)(i)本公司；及(ii)上海永升物業管理有限公司(共同作為買方)所訂立日期為2019年6月18日的收購協議(「收購協議」)(其註有「A」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關以總代價人民幣462百萬元買賣青島雅園物業管理有限公司的55%股權以及其項下擬進行交易；及
- (b) 授權本公司董事作出其可能全權酌情認為屬必要、合宜或恰當的所有有關行動、行為及事宜以及簽署、簽立及交付所有有關文件，以使就著或有關收購協議及其項下擬進行交易的任何事宜得以生效、確定、修訂、補充或完成。」

股東特別大會通告

承董事會命
永升生活服務集團有限公司
主席
林中

上海，2019年8月14日

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：

香港灣仔
皇后大道東248號
陽光中心40樓

附註：

- (i) 凡有權出席上述大會及於大會上投票的股東，均有權委派他人作為其代表出席及投票，受委代表毋須為本公司股東。
- (ii) 倘屬聯名登記股份持有人，擁有優先權的一位人士可於會上投票(不論親身或委派代表)，而其他聯名持有人的投票將不予採納，就此而言，優先權取決於只有在股東名冊內就該等股份排名首位並親身出席大會的上述其中一位人士，方有權就該等股份投票。
- (iii) 代表委任表格連同簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，必須於上述大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即2019年8月31日(星期六)下午二時正前)送達本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，方為有效。於填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席上述大會(或其任何續會)並於會上投票。
- (iv) 為釐定有權出席上述大會並於會上投票的股東權利，本公司將於2019年8月28日(星期三)至2019年9月2日(星期一)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東過戶登記手續，於此期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並在會上投票，所有股份轉讓文件連同相關股票須不遲於2019年8月27日(星期二)下午四時三十分前送呈本公司香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

於本通函日期，執行董事為林中先生及周洪斌先生；非執行董事為林峰先生及葛明先生；及獨立非執行董事為馬永義先生、王鵬先生及張偉聰先生。