

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

閣下如已售出或轉讓名下所有股份，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，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。



HJ Capital (International) Holdings Company Limited
華金國際資本控股有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：982)

- (1) 極端交易及關連交易；
- (2) 持續關連交易；及
- (3) 股東特別大會通告

本公司財務顧問

ANGLO CHINESE 英高
CORPORATE FINANCE, LIMITED

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



新百利融資有限公司

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至39頁。獨立董事委員會函件載於本通函第40至41頁。獨立財務顧問函件載於本通函第42至80頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司謹訂於二零二零年一月十四日(星期二)上午十一時正假座香港中環皇后大道中2號長江集團中心36樓3605室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第SGM-1至SGM-4頁。隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印備的指示填妥表格，並儘快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟於任何情況下須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間至少48小時前(即二零二零年一月十二日(星期日)上午十一時正)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件	40
獨立財務顧問函件	42
附錄一 — 有關目標集團的資料.....	I-1
1.風險因素.....	I-1
2.行業概覽.....	I-21
3.監管概覽.....	I-34
4.歷史及發展.....	I-47
5.業務	I-54
6.核心管理團隊.....	I-78
7.管理層討論及分析	I-82
8.與本集團控股股東的關係.....	I-110
附錄二 — 本公司的財務資料.....	II-1
附錄三 — 目標業務的會計師報告.....	III-1
附錄四 — 經擴大集團的未經審計備考財務資料.....	IV-1
附錄五 — 估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	SGM-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：

「二零一八年上半年」	指	截至二零一八年六月三十日止六個月
「二零一九年上半年」	指	截至二零一九年六月三十日止六個月
「收購事項」	指	本公司根據買賣協議所補充的資產轉讓協議進行的銷售股份建議收購事項
「資產轉讓協議」	指	香港華發與本公司於二零一九年十二月二十日就收購事項所訂立的協議
「北京九郡」	指	北京九郡房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，於最後可行日期為目標公司的直接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門辦理一般商業業務的日子，不包括星期六或星期日或香港公眾假期及於上午九時正至下午五時正內任何時間在香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號的任何日子
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「中國指數研究院」或「中指院」	指	本公司行業顧問中國指數研究院
「本公司」	指	華金國際資本控股有限公司*，根據百慕達法例註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：982)
「完成」	指	根據買賣協議的條款完成收購事項
「完成日期」	指	完成日期(即有關買賣協議項下最後一項先決條件達成或獲本公司以書面豁免後三個營業日內)或本公司與香港華發可能書面協定的任何其他日子

釋 義

「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「代價」	指	本公司根據買賣協議就轉讓銷售股份應付香港華發的代價，即人民幣733,780,000元(相當於約817,211,000港元)
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	誠如資產轉讓協議所述，具有與本公司與香港華發所協定完成日期相同的涵義
「經擴大集團」	指	緊隨完成後的經擴大集團；
「框架協議」	指	物業管理服務合作框架協議及採購合作框架協議
「二零一六財年」	指	截至二零一六年十二月三十一日止財政年度
「二零一七財年」	指	截至二零一七年十二月三十一日止財政年度
「二零一八財年」	指	截至二零一八年十二月三十一日止財政年度
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港華發」	指	香港華發投資控股有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為珠海華發的全資附屬公司，於最後可行日期為本公司的間接控股股東
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華發電梯」	指	珠海華發樓宇電梯工程有限公司，於中國成立的有限公司，於最後可行日期為華發物業管理的直接全資附屬公司

釋 義

「華發仲量聯行」	指	珠海華發仲量聯行物業服務有限公司，於中國成立的有限公司，於最後可行日期由華發物業管理及北京仲量聯行物業管理服務有限公司分別擁有60%及40%權益
「華發市政綜合服務」	指	珠海華發市政綜合服務有限公司，於中國成立的有限公司及於最後可行日期為華發物業管理的直接全資附屬公司
「華發物業管理」	指	珠海華發物業管理服務有限公司，於中國成立的有限公司，於最後可行日期為北京九郡的直接全資附屬公司
「華發物業管理集團」	指	華發物業管理及其三間附屬公司，華發市政綜合服務、華發電梯及華發仲量聯行
「鏵金投資」	指	鏵金投資有限公司，根據薩摩亞法例註冊成立的有限公司，持有已發行股份總數約36.88%，於最後可行日期亦為香港華發的直接全資附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即陳杰平博士、孫明春博士及謝湧海先生)組成的董事會獨立委員會，為就收購事項及物業管理服務合作框架協議向獨立股東提供推薦建議而成立
「獨立財務顧問」或「新百利」	指	新百利融資有限公司，獲發牌從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，並為獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項及物業管理服務合作框架協議的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	鏵金投資以外的股東

釋 義

「最後可行日期」	指	二零一九年十二月二十四日，即本通函付印前為確定其中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
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「採購合作框架協議」	指	華發物業管理與珠海華發就華發物業管理採購產品及服務所訂立日期為二零一九年十二月二十日的框架協議
「產品及服務」	指	根據採購合作框架協議向珠海華發及／或其聯繫人士(不包括本集團及目標集團)採購各類產品及服務
「物業管理服務合作框架協議」	指	華發物業管理與珠海華發就華發物業管理向珠海華發集團提供物業管理服務所訂立日期為二零一九年十二月二十日的框架協議
「重組」	指	目標集團為籌備收購事項進行的重組
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	本公司(作為買方)、香港華發(作為賣方)及和輝(作為擔保人)就收購事項所訂立日期為二零一九年十二月二十日的協議
「銷售股份」	指	目標公司的93,000,010股普通股，相當於目標公司的全部已發行普通股
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准收購事項、物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行的交易
「股份」	指	本公司股本中每股0.00025港元的普通股
「股東」	指	本公司股份登記持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標業務」	指	華發物業管理及其附屬公司於中國進行的物業管理服務及相關增值服務
「目標公司」或 「和輝」	指	和輝集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，於最後可行日期為香港華發的直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，或(倘文義所指)於目標公司成為其現時附屬公司的控股公司前期間，則指該等附屬公司或其前身(視情況而定)所經營的業務
「往績記錄期間」	指	截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「珠海華發」	指	珠海華發集團有限公司，由珠海國資委全資擁有的國有企業，於最後可行日期為本公司的控股股東
「珠海華發集團」	指	珠海華發以及其附屬公司及聯營公司(不包括華發物業管理集團)
「珠海華發現代服務」	指	珠海華發現代服務投資控股有限公司，珠海華發集團的全資附屬公司

釋 義

「珠海國資委」 指 珠海市人民政府國有資產監督管理委員會

「%」 指 百分比

就本通函而言且僅供說明用途，除非文義另有所指，人民幣兌港元乃按1.1137港元兌人民幣1元的匯率，美元兌港元乃按7.8港元兌1美元的匯率，及美元兌人民幣則按人民幣7.002元兌1美元的匯率換算，且不應詮釋為任何金額已經、可能已經或可按該匯率或任何其他匯率換算的聲明。



HJ Capital (International) Holdings Company Limited
華金國際資本控股有限公司^{*}
(於百慕達註冊成立的有限公司)
(股份代號：982)

執行董事：

李光寧先生(主席)
謝偉先生(行政總裁)
郭瑾女士
謝勤發先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

非執行董事：

熊曉鵬先生
張葵紅女士

香港主要營業地點：

香港中環
皇后大道中2號
長江集團中心
36樓3605室

獨立非執行董事：

陳杰平博士
孫明春博士
謝湧海先生

**(I) 極端交易及關連交易；
(II) 持續關連交易；及
(III) 股東特別大會通告**

I. 緒言

茲提述本公司日期為二零一九年八月二十五日及二零一九年十二月二十日內容有關(其中包括)收購事項及框架協議的公告。

根據《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國有資產監督管理委員會[32號文])，出售作為國有資產的目標公司須透過於產權交易中心的公開招投標程序進行。

於二零一九年八月二十三日，董事會就收購銷售股份向中國廣東聯合產權交易中心(「產權交易中心」)提交標書。本公司已於二零一九年八月二十四日接獲產權交易中心通知，確認本公司已獲選為收購事項的中標者，而本公司須與香港華發及／或其他相關訂約方進行磋商及須與香港華發及／或其他相關訂約方訂立具法律約束力的正式協議(即資產轉讓協議及買賣協議)。

於二零一九年十二月二十日(交易時段後)，本公司(i)與香港華發訂立資產轉讓協議及(ii)與香港華發及和輝訂立買賣協議，據此，本公司同意收購而香港華發同意出售銷售股份，代價為人民幣733,780,000元(相當於約817,211,000港元)，將以現金償付。

於二零一九年十二月二十日(交易時段後)，華發物業管理與珠海華發訂立框架協議，據此，於完成後華發物業管理將向珠海華發集團提供物業管理服務及就目標集團的營運自珠海華發集團採購產品及服務。

本通函旨在為股東提供(其中包括)(i)有關收購事項及持續關連交易於完成後的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項及物業管理服務合作框架協議向獨立股東提供的推薦建議；(iii)新百利就收購事項及物業管理服務合作框架協議致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)有關目標集團的進一步資料；(v)本集團的財務資料；(vi)目標業務的會計師報告；(vii)有關本集團及目標集團的管理層討論及分析；(viii)經擴大集團的未經審計備考財務資料；(ix)獨立估值師就目標公司100%股權出具的估值報告；及(x)股東特別大會通告。

II. 收購事項

資產轉讓協議及買賣協議的主要條款

(A) 資產轉讓協議

日期：二零一九年十二月二十日

買方：本公司

賣方：香港華發

(B) 買賣協議

日期：二零一九年十二月二十日

買方：本公司

賣方：香港華發

擔保人：和輝

標的事項

資產轉讓協議由《廣東聯合產權交易中心企業國有產權轉讓操作規則》及《廣東聯合產權交易中心國有資產交易業務管理辦法》訂明，並經買賣協議補充。資產轉讓協議包括香港華發與產權交易中心在招投標過程中對潛在中標者釐定的一般條款，而買賣協議為就收購事項規定進一步條款及條件，乃經香港華發與本公司公平磋商後釐定。資產轉讓協議須於簽立後任何時間向產權交易中心呈交，以作備案。

根據資產轉讓協議及買賣協議，本公司同意收購及香港華發同意出售銷售股份，其相當於目標公司的全部已發行股本。

代價

代價為人民幣733,780,000元(相當於約817,211,000港元)，將由本公司按以下方式償付：

- (a) 代價的30%或人民幣220,134,000元(相當於約245,163,000港元) (「初步交易付款」) 將於生效日期後5個營業日內(「首次付款日期」) 以現金償付。
- (b) 代價的70%或人民幣513,646,000元(相當於約572,048,000港元) (「剩餘交易付款」) 將自首次付款日期起計一年內(「最終付款日期」) 以現金償付。

代價由本公司及香港華發經計及(其中包括)(i)最低投標價人民幣733,780,000元；(ii)目標集團的近期財務狀況及表現；(iii)獨立估值師所評估目標公司於二零一九年六月三十日的100%股權的價值約為人民幣805,727,000元；及(iv)目標集團的業務前景後，公平磋商釐定。

根據《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國有資產監督管理委員會[32號文])，(i)本公司須於代價繳足前按中國人民銀行利率支付剩餘交易付款的利息；及(ii)本公司須就剩餘交易付款向香港華發提供其所接納的法定有效擔保，另加上述利息。目標公司將於完成後就剩餘交易付款(另加利息)向香港華發提供擔保。

本公司擬使用其內部資源、銀行借貸支付代價。於最後可行日期，本公司已取得充足財務資源以支付代價。根據融資函件(「**銀行融資A**」)，本公司已獲授金額最高為30,000,000美元(相當於約234,000,000港元)的無承擔循環信貸融資，最後還款日期為二零二零年七月二十日，而年利率為高於香港銀行同業拆息(「**香港銀行同業拆息**」)2.8%。根據第二封融資授出函件(「**銀行融資B**」)，本公司已獲授本金額最高為人民幣740,000,000元(相當於約824,138,000港元)的貸款融資以支付代價，為期24個月，而年利率為高於香港銀行同業拆息2.8%。於最後可行日期，本公司已取得香港華發就向本公司提供不多於人民幣733,780,000元(相當於約817,211,000港元)(分為兩批)的股東貸款(「**股東貸款**」)的承諾，以支付代價。自二零一九年十一月一日起至二零二零年六月三十日，股東貸款的提取金額不得多於人民幣220,134,000元(相當於約245,163,000港元)，而自二零二零年十一月一日至二零二一年六月三十日則不得多於人民幣513,646,000元(相當於約572,048,000港元)，尚未償還貸款金額按年利率5至7%計息，其利息按月支付。股東貸款須於首次提款日期起計2年內償還，並可進一步延長1年，惟須經雙方協定後方可作實。承諾亦包含控股股東的特定履行責任，據此，倘香港華發不再為本公司的控股股東，則尚未償還貸款及應計利息將即時到期及應付。於最後可行日期，本公司預期不會在最終付款日期前支付剩餘交易付款及其利息。

於最後可行日期，本公司擬按以下方式償付代價：

- (i) (i) 自銀行融資A提取約20,000,000美元(分別相當於約人民幣140,040,000元及156,000,000港元)(「**銀行貸款A**」)及(ii)自銀行融資B提取約人民幣80,094,000元(相當於約89,201,000港元)，於生效日期合共約人民幣220,134,000元(相當於約245,163,000港元)，以於首次付款日期償付初步交易付款；
- (ii) 在銀行貸款A未獲重續的情況(董事認為不大可能會發生)下使用本集團當時可供動用的內部資源及／或銀行融資B，以於二零二零年就銀行貸款A進行再融資；及
- (iii) 使用本集團當時可供動用的內部資源及／或銀行融資B，以償付剩餘交易付款。

先決條件

買賣協議須待以下條件根據買賣協議條款達成或獲豁免後，方可完成：

- (a) 本公司已完成並信納對目標集團進行的盡職審查(包括但不限於法律、財務、稅務及商業方面)；
- (b) 聯交所已確認(i)資產轉讓協議及買賣協議項下擬進行的交易並不構成上市規則第14.06B條所界定的「反收購行動」交易；及(ii)本公司將不會被視作新上市申請人；
- (c) 本公司於股東特別大會已就資產轉讓協議及買賣協議項下擬進行交易取得其獨立股東的批准；
- (d) 本公司與香港華發已簽立資產轉讓協議；
- (e) 對目標集團並無重大不利影響；
- (f) 本公司已取得並信納對目標集團的中國法律意見；
- (g) 買賣協議中載列的各項香港華發保證於所有重大方面屬真實、正確及準確，且並無誤導成分；且香港華發並無於任何重大方面違反保證；及
- (h) 已取得政府機構、監管機構、聯交所或其他司法權區的任何監管機構或已與其完成與資產轉讓協議及買賣協議項下擬進行交易有關的所有必要授權、註冊、登記、備案、確認、許可、同意、允許及批准、通知以及備案程序(包括但不限於因主要股東變動而產生者)。

分段(a)、(e)、(f)及／或(g)的條件可由本公司豁免。概無其他完成條件可由其中一方豁免。

倘上述條件並無於二零二零年九月三十日或之前(或訂約方可能協定的其他較後日期)達成(或豁免，視情況而定)，買賣協議將告終止，概無訂約方須承擔買賣協議項下任何義務及責任，惟任何先前違反有關條款者除外。

於最後可行日期，條件(a)、(b)、(d)及(f)已獲達成。

完成

完成將於完成日期落實。於完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司。

終止

香港華發與本公司可於完成日期前任何時間書面同意在完成前終止買賣協議。

倘本公司未能根據買賣協議支付初步交易付款，香港華發有權要求本公司(i)在合理時間內向香港華發退還銷售股份；及(ii)向香港華發賠償其合理直接損失。本公司所支付的任何誠意金將不獲退還。

倘本公司未能支付剩餘交易付款及任何累計利息，香港華發有權向和輝發出書面請求，要求和輝償付所有未償還款項，否則香港華發有權(i)要求本公司在合理時間內向香港華發退還銷售股份(於退還銷售股份後，香港華發須向本公司退還初步交易付款(不包括利息))；及(ii)要求本公司及／或和輝向香港華發賠償其合理直接損失。本公司所支付的任何誠意金將不獲退還。

進行收購事項的理由及裨益

本集團主要(i)在香港提供金融服務，包括財務顧問、證券包銷及諮詢、證券及期貨經紀、資產管理、股權研究及放債服務；(ii)在中國提供酒店管理及諮詢服務、與會展、展覽、會議及活動策劃及組織有關的顧問服務；及(iii)在香港提供財經印刷服務。

珠海華發於二零一四年透過其間接全資附屬公司鐳金投資收購本公司控股權益，故本公司的36.88%權益由珠海華發間接控制。珠海華發為中國國有企業，是中國企業500強、中國服務業企業500強及中國100大跨國公司之一。此外，珠海華發附屬公司珠海華發實業股份有限公司(600325.SH)亦為財富中國500強企業及中國房地產開發企業50強之一。珠海華發由珠海國資委全資擁有，並透過其附屬公司主要從事城市營運(即土地一級開發、重大基礎設施的建設及開發)、物業開發、金融服務、產業投資、銷售及貿易(原材料、建築材料及商品貿易)及現代服務(即會議、教育、旅遊、酒店及展覽設施的開發、建設及管理，包括提供物業管理服務)。

本公司致力探索新商機，以擴闊其業務營運及資產基礎。於二零一五年八月十七日，本公司連同香港華發收購莊臣有限公司（「莊臣」）49%權益，該公司向政府、商業及院校界別中多間機構提供環境衛生服務，且為二零一八年香港最大的環境衛生服務供應商之一。香港華發隨後於二零一七年十一月三日收購莊臣額外10%權益。自莊臣之控股公司香港莊臣控股有限公司（股份代號：1955）於二零一九年十月十六日在聯交所主板上市後，本公司及香港華發於莊臣合共持有的間接實益股權總額攤薄至44.25%。此外，於二零一六年六月三十日，本集團透過收購華高和昇財務顧問有限公司（獲證監會發牌從事第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的法團）全部股權，擴展業務至財務顧問服務。於二零一七年九月十三日，本公司透過收購華金金融（國際）控股有限公司的全部已發行股本，進一步擴展其財務顧問服務。該公司及其附屬公司主要從事證券包銷及諮詢、證券及期貨經紀以及股權研究業務，並持有牌照可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）及第4類（就證券提供意見）受規管活動，以及持有香港法例第163章放債人條例項下的放債人牌照。本集團於二零一九年一月亦獲得可從事證券及期貨事務監察委員會項下第9類（提供資產管理）受規管活動的牌照。

自二零一八年起，本集團亦將其業務進一步擴展至酒店管理及諮詢服務以及與會展、展覽、會議及活動策劃及組織服務有關的顧問服務，以為粵港澳大灣區的發展潛力作出貢獻並分享當中的益處。本公司擬進行收購事項，作為本集團進一步擴張業務範圍以納入物業管理服務至其高端服務平台的一環。

經考慮上述，董事（不包括獨立非執行董事，彼等意見載於獨立董事委員會函件）相信收購事項符合本集團的發展策略，並將有利於本集團於香港及中國的長期可持續發展，且資產轉讓協議及買賣協議的條款屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

對本集團的財務影響

於完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，其賬目將合併計入本集團的賬目。

可能對盈利造成的影響

於二零一八財年，母公司擁有人應佔的本集團年內溢利約為36,000港元。誠如本通函附錄四所載的經擴大集團未經審計備考綜合損益表所呈列，倘收購事項已於二零一八年一月一日完成，二零一八財年母公司擁有人應佔的經擴大集團年內溢利將約為13,500,000港元，原因為目標業務貢獻溢利約64,900,000港元，而備考調整約為51,400,000港元。該等調整包括以下各項：(i) 本公司就收購事項應付的估計專業費用及交易成本約13,500,000港元，已假定於完成後到期支付；及(ii) 收購事項的遞延代價所產生有關外部銀行借貸及關連方的估計利息開支約12,500,000港元及25,400,000港元。有關備考數字及調整的進一步詳情，請參閱本通函附錄四。

撇除有關收購事項的一次性專業費用及開支約13,500,000港元，經擴大集團股東應佔溢利應約為27,000,000港元。

鑒於目標業務於二零一七財年及二零一八財年的純利同比增長分別為92.5%及48.4%（有關進一步詳情載於本通函附錄一），且考慮到擴大物業項目預期產生的經常性收入、穩定的客戶基礎、受宏觀經濟影響的程度較低以及珠海華發集團的支持，目標集團預期在純利及現金流量方面將有長期增長。另一方面，董事認為，由於(i) 本公司擬用作償付代價的銀行融資利率與香港銀行同業拆息掛鉤，而過往10年的最高過往香港銀行同業拆息+2.8%約為5.5%；及(ii) 備用股東貸款的固定利率介乎5%至7%，故有關收購事項的利息開支將維持穩定。目標集團營運產生的現金流量足以支付利息開支，且預期持續增長。考慮到完成及經擴大集團可獲得的財務資源（包括內部產生的資金），董事認為經擴大集團有充足的營運資金以應付自通函日期起計至少未來十二個月的需求，且收購事項長遠而言將促進本集團持續增長。

為收購事項代價借入的現有銀行借貸預期為相對短期的安排。本公司或可在累積充足的經營資金及安排新貸款後償還該本金，並視乎財務及資本市場較長遠的狀況，發行利率較低的債務證券及發行股本證券。本公司現時無意發行任何形式的證券。

本公司擬進行收購事項，作為本集團進一步擴張業務範圍以納入物業管理服務至其高端服務平台的一環。因此，收購事項不僅大幅增加股東應佔溢利(經計及利息開支)，亦可使經擴大集團探索新商機，以擴大其業務營運及收入來源。

可能對資產淨值造成的影響

於二零一九年六月三十日，本集團的資產總值及資產淨值分別約為441,300,000港元及204,000,000港元。誠如本通函附錄四所載的經擴大集團未經審計備考綜合財務狀況表所示，倘收購事項已於二零一九年六月三十日完成，經擴大集團於二零一九年六月三十日的資產總值將約為1,157,600,000港元，而經擴大集團的負債淨額將約為458,000,000港元。

誠如本通函附錄四所載經擴大集團的未經審計備考財務資料附註3所述，由於本集團與目標業務於收購事項前後受珠海華發共同控制，故收購事項被視為共同控制下的業務合併。因此，收購事項根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」按照合併會計處理的原則入賬。代價約人民幣733,800,000元與目標業務於二零一九年一月一日的股本約人民幣54,800,000元之間的差額約為人民幣679,000,000元(相當於約772,300,000港元)，將於本集團及目標業務的權益的合併儲備(合共313,400,000港元)扣除，以釐定經擴大集團於二零一九年六月三十日的未經審計備考負債淨額約458,000,000港元。因此，經擴大集團的負債淨額狀況是因進行上述會計處理而非目標業務的業務營運及財務狀況而產生。由於本公司預期經擴大集團的淨資產狀況於完成後並無現有貸款契諾，預期該負債淨額狀況不會對經擴大集團造成任何重大不利影響。就經擴大集團未來取得融資的能力而言，董事認為，經計及目標集團的過往財務表現及狀況以及其於二零一五年能取得總面值為人民幣1,120,000,000元的資產抵押證券，經擴大集團可通過抵押目標集團股份及／或資產以取得借貸，亦可因合併儲備中772,300,000港元的扣賬屬本公司層面的款項而通過目標集團安排借貸。有關資產抵押證券的進一步詳情，請參閱本通函附錄一「7.管理層討論及分析－債務」一節。

經擴大集團的財務及貿易前景

誠如本公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告所討論，本集團將繼續重整其業務，為香港金融市場未來的機遇與挑戰作好準備，並將於專注加強現有業務競爭力的同時，繼續發掘新商機。因此，收購事項

是本集團進一步擴展業務範圍以納入物業管理服務至其高端服務平台的一環。完成後，經擴大集團將(i)在香港提供金融服務，包括財務顧問、證券包銷及諮詢、證券及期貨經紀、資產管理、股權研究及放債；(ii)在香港提供財經印刷服務；(iii)在中國提供酒店管理及諮詢服務、與會展、展覽、會議及活動策劃及組織有關的顧問服務；及(iv)在中國提供物業管理服務，將有助經擴大集團發展可帶來長期回報的潛在增長業務。透過豐富及擴闊收入來源，預期會為經擴大集團帶來穩定的收入及現金流量。此舉亦有助經擴大集團更容易取得股權及債務融資，繼而提升經擴大集團的盈利能力及吸引其他融資發展其業務，為其股東創造價值。

完成後，本公司擬通過(i)留聘其現有管理團隊(有關彼等的履歷，見本通函附錄一「6.核心管理團隊」一節)；(ii)加強其於中國的市場地位；(iv)擴大其於物業管理及增值服務的服務類型；及(iv)提升前線及行政人員的經營效率以維持目標集團作為業務遍及全中國的領先區域物業管理服務供應商。

目標集團為總部設於珠海的領先住宅物業管理服務供應商，按綜合實力計，於二零一九年中國指數研究院的中國物業服務百強企業中排名第二十八。目標集團在取得物業管理服務委聘工作方面具高度品牌認受性，尤其是有關珠海的物業開發項目。另一方面，珠海華發集團的總部亦設於珠海，於珠海物業開發市場穩居龍頭地位，業務遍及全中國。有關珠海華發的進一步詳情，請參閱「有關買賣協議及框架協議訂約方的一般資料—珠海華發」一節。

於往績記錄期間，珠海華發集團分別就7個、10個、17個及9個物業開發項目進行招標，而目標集團就全部項目投標及簽訂物業管理合約。於二零一六財年、二零一七財年及二零一八財年，來自珠海華發集團的收入分別約為人民幣137,600,000元、人民幣162,000,000元及人民幣240,100,000元，同比增加約17.8%及48.2%。珠海華發集團與目標集團之間強大而穩定的關係，從珠海華發集團於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一九年六月三十日止六個月為目標業務穩定貢獻收入總額約30至40%可見一斑。此外，於往績記錄期間，概無目標集團與珠海華發集團就住宅及非住宅物業訂立的前期物業管理服務合約或現有物業管理合約遭終止，並由與其他物業管理服務供應商訂立的新物業管理協議所取代。

於二零一九年六月三十日，有關向珠海華發集團所開發物業提供物業管理服務的總收費建築面積約為11,300,000平方米，由97項物業組成。珠海華發集團現時預期於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別產生31個、30個及14個新項目。鑒於(i)目標集團成功投得珠海華發集團所招標的全部物業管理合約；(ii)概無與珠海華發訂立的物業管理合約遭終止；(iii)珠海華發集團於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的估計籌備中項目；及(iv)擴展將向現有項目提供服務所產生的收費建築面積預期增幅的堅實往績，董事認為，預期來自珠海華發的收入將於日後增加。

除善用與珠海華發集團的現有業務關係外，憑藉目標集團於現有地區市場的市場滲透率日益上升、上文所討論的行業排名及品牌知名度、高客戶滿意度、良好信譽、資本資源、多元化的在管物業組合以及廣泛服務組合，目標集團亦致力自第三方物業開發商取得新委聘工作，從而達致自然增長及業務擴展。目標集團來自獨立物業開發商所開發物業的收費建築面積於二零一六年至二零一七年及二零一七年至二零一八年錄得大幅增長24.2%及29.5%，而獨立物業開發商所開發物業的物業管理服務所得收入於二零一六年至二零一七年及二零一七年至二零一八年增加29.0%及45.3%。尤其是，於二零一九年六月三十日，目標集團來自獨立物業開發商所開發物業的物業收費建築面積約為1,413,000平方米。目標集團計劃通過積極參與優質招標、行業論壇、商業談判及安排到大型第三方開發商及業委會進行商業訪問，進一步提高收費建築面積及其在管物業數目，該等第三方開發商及業委會為目標集團除珠海華發集團以外的目標客戶。有關與獨立物業開發商未來工作的進一步詳情，請參閱本通函附錄一「5.業務－物業管理服務」一節。

展望未來，本集團亦將致力加強酒店顧問、酒店管理及展覽服務策劃分部的發展，為此分部物色潛在市場導向商機。本集團將繼續監察及檢討本集團業務的表現，以確保符合其股東利益。

於最後可行日期，本公司並無任何有關發行股本或債務證券的集資計劃。

本公司並無計劃於緊隨完成後對其目前的業務營運作出重大變更。除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司概無參與任何磋商、協議、安排及瞭解有關收購任何新業務或向本集團引入任何新業務。

III. 持續關連交易

(A) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務合作框架協議

背景

於二零一九年十二月二十日(交易時段後)，華發物業管理與珠海華發訂立物業管理服務合作框架協議，據此，於完成落實後，華發物業管理將向珠海華發及／或其聯繫人士(不包括本集團及目標集團)提供物業管理服務(定義見下文)。

物業管理服務合作框架協議的詳情

- 日期：二零一九年十二月二十日
- 訂約方：(i) 華發物業管理；及
(ii) 珠海華發
(統稱「訂約方」)
- 將提供的服務：根據物業管理服務合作框架協議，待完成落實後，華發物業管理將向珠海華發及／或其聯繫人士(不包括本集團及目標集團)提供物業管理服務(定義見下文)。
- 服務期限：物業管理服務合作框架協議訂立的期限由下文「物業管理服務合作框架協議的先決條件」一節所載所有先決條件達成(或於任何情況下獲豁免(如適用))當日起至二零二二年十二月三十一日止(「期限」)。

物業管理服務：根據珠海華發的規定，

- (1) 向珠海華發及／或其聯繫人士(不包括本集團及目標集團)持有的物業銷售中心、示範單位等提供物業管理服務，包括但不限於客戶接待服務、現場保安、清潔、綠化及園藝、維修及保養服務(「**第一類物業管理服務**」)；及
- (2) 自物業建造開始至物業交付止，向珠海華發及／或其聯繫人士(不包括本集團及目標集團)所開發的物業提供物業管理服務，包括但不限於保安、清潔、綠化及園藝、維修及保養服務，以及其他增值服務；向珠海華發及／或其聯繫人士(不包括本集團及目標集團)持有的未出售物業、投資物業、停車場及其他相關區域提供物業管理服務，包括接待服務、保安、清潔、綠化及園藝以及維修和保養服務(「**第二類物業管理服務**」，連同「**第一類物業管理服務**」統稱「**物業管理服務**」)。

個別服務協議：由於物業管理服務合作框架協議只列明一般所需物業管理服務的框架，有關由華發物業管理所提供的特定服務，華發物業管理集團將根據市場慣例，與需要該等物業管理服務的珠海華發集團(不包括本集團及目標集團)個別公司訂立獨立服務協議(「**個別服務協議**」)，以列明服務範疇、收取服務費的標準、時間表及付款方式等事宜。服務範圍不得超出物業管理服務的範圍，而華發物業管理每年就所有個別服務協議收取的服務費總額，將不會高於各自年度的年度上限。

個別服務協議與物業管理服務合作框架協議的條款如有衝突，則以物業管理服務合作框架協議的條款為準。

付款：服務費(「服務費」)的付款安排經參考市場慣例及訂約方與獨立第三方之間類似交易的付款安排作出，以確保付款安排就華發物業管理而言不遜於獨立第三方所獲得者。

定價政策：本集團提供的第一類物業管理服務：

- (i) 每項個別服務協議將按公平基礎進行磋商，以確保相關定價條款屬公平合理，且按一般商業條款訂立；
- (ii) 服務費經訂約方磋商有關個別服務協議的條款及條件後釐定，當中參考市場價格及與獨立第三方進行類似交易的服務費，以確保向華發物業管理所提供的服務費不遜於獨立第三方所獲得者；及
- (iii) 華發物業管理於釐定服務費時亦計及總勞工分配及預期開支總額，以及目標純利率(可以公式表示：成本 $\times$ (1+目標純利率))等因素。

目標純利率介乎8%至12%，經考慮下列因素後釐定，包括(其中包括)(i)華發物業管理在向獨立第三方提供類似物業管理服務時達致的純利率；及(ii)透過市場研究取得獨立物業管理公司就提供類似物業管理服務所收取的純利率。

本集團提供的第二類物業管理服務：

- (i) 每項個別服務協議將按公平基礎進行磋商，以確保相關定價條款屬公平合理，且按一般商業條款訂立；
- (ii) 服務費經訂約方磋商有關個別服務協議的條款及條件後釐定，當中參考市場價格及與獨立第三方進行類似交易的服務費，以確保向華發物業管理所提供的服務費不遜於獨立第三方所獲得者；及
- (iii) 服務費將參考公式釐定：樓面面積x 每平方米服務費(單位價格)。就住宅項目而言，單位價格將根據(i)由華發物業管理(作為物業管理服務供應商)與珠海華發集團公司(作為物業開發商)所簽訂的《前期物業管理服務合同》，據此，單位價格不得高於相關中國機關所設定的相關服務價(「指導價」)；(ii)在無指導價的情況下，單位價格將於參考「市場參考價」後釐定，當中計及向鄰近地區的住宅項目提供類似物業管理服務的可資比較市價；就商業項目而言，單位價格將根據向鄰近地區商業項目提供類似物業管理服務的可資比較市價以及向該商業樓宇提供物業管理服務的估計成本總額釐定。

向鄰近地區物業項目提供類似物業管理服務的市價一般可透過第三方物業管理公司及房地產代理的網站以及向其作出查詢等公開途徑取得。

誠如本公司中國法律顧問告知，國家發改委負責制定應如何釐定各項服務及產品價格的整體指引。國家發改委及／或物價局及／或住房和城鄉建設局的省市級分支機構（「**省市級政府機關**」）於其各自的網站上刊載相關省市的指導價。指導價根據下列各項釐定：(i)《中華人民共和國價格法》，當中載列省市級政府機關於制定指導價時須遵循的原則及程序；(ii)《中華人民共和國物業管理條例》（「**該條例**」）；及(iii)《物業服務收費管理辦法》（「**該辦法**」）。該條例及該辦法載列指導價的主要範圍及基準範圍。相關省市級政府機關以及相關房地產行政部門會評估有關省市的經濟狀況及房地產行業狀況，並根據所作的評估制定指導價的適用範圍。具體物業管理費由合約各方於指導價的適用範圍內協定。指導價根據各個地區的情況定期更新。例如，珠海的指導價每三年更新一次。

終止合約：訂約方及本公司可於期限屆滿前，經本公司及華發物業管理以及珠海華發的書面同意後終止物業管理服務合作框架協議。終止物業管理服務合作框架協議後，相關個別服務協議亦將相應終止。

物業管理服務合作框架協議的先決條件：物業管理服務須待以下先決條件達成或獲書面豁免(視情況而定)後，方可提供：

- (a) 完成落實；
- (b) 本公司已就物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行交易取得其獨立股東批准；
- (c) 華發物業管理並無違反物業管理服務合作框架協議項下任何重大聲明及保證，且該等聲明及保證仍屬真實、準確、完整且無誤導成分；及
- (d) 華發物業管理及珠海華發已就物業管理服務合作框架協議項下擬進行的交易獲取所有必要的授權、註冊、備案、確認、許可、同意及批文。

珠海華發可以書面形式撤回或豁免上文(c)及(d)所載須達成的先決條件。物業管理服務合作框架協議的任何一方皆不得撤回或豁免上文(b)所載的先決條件。倘任何先決條件於二零二零年六月三十日(或訂約方書面協定的其他日期)或之前未能達成(或於任何情況下獲撤回或豁免(如適用))，則物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行的交易將即時終止且不再有效。

董 事 會 函 件

於最後可行日期，除上文(a)段所述的完成及(b)段所述的獨立股東批准外，所有先決條件已獲達成。

過往實際交易金額

下表概述華發物業管理集團於截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一九年六月三十日止六個月向珠海華發集團提供第一類物業管理服務及第二類物業管理服務的過往交易金額：

類別	截至十二月三十一日止年度		截至二零一九年
	二零一七年	二零一八年	六月三十日
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	止六個月 (人民幣百萬元)
第一類物業管理服務的 過往實際交易金額	118.57	181.75	93.42
第二類物業管理服務的 過往實際交易金額	43.45	58.33	25.91
過往實際交易總額	<u>162.02</u>	<u>240.08</u>	<u>119.33</u>

年度上限及釐定基準

以下載列珠海華發集團就物業管理服務應付華發物業管理集團的服務費總額於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限：

類別	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
第一類物業管理服務	297.06	363.64	381.24
第二類物業管理服務	77.42	118.62	238.66
總計	<u>374.48</u>	<u>482.26</u>	<u>619.90</u>

在考慮物業管理服務合作框架協議項下第一類物業管理服務及第二類物業管理服務的年度上限時，董事已考慮多項因素，包括：

- (i) 華發物業管理就預期於期限內繼續進行的現有物業管理項目應收珠海華發集團的過往服務費；
- (ii) 華發物業管理就期限內進行的各物業管理項目應收的估計服務費⁽¹⁾；
- (iii) 現有物業管理項目(涉及華發物業管理向珠海華發集團提供預期於期限內繼續提供的物業管理服務)的數目以及新物業管理項目⁽²⁾及預期於期限內停止進行物業管理項目的估計數目；及
- (iv) 完成及交付物業管理項目及有關各物業管理項目的物業管理服務的指示時間。

附註：

- (1) 如上文「定價政策」一段所披露，第一類物業管理服務的估計服務費須參考公式(成本 $\times$ (1+目標純利率))釐定，而第二類物業管理服務的估計服務費則須參考公式(樓面面積 $\times$ 每平方米服務費(單位價格))釐定。

華發物業管理建議提高所收取的服務費是由於：(i)珠海華發集團將開發而可能需要第一類物業管理服務的新物業項目數目大幅增加，與截至二零一九年六月三十日止六個月相比，預期二零二零年淨增加約40%，而相較二零二零年及二零二一年，二零二一年及二零二二年分別增加30%及6%；(ii)有關珠海華發集團將交付而可能需要第二類物業管理服務的新物業管理項目的收費建築面積大幅增加，與二零二零年及二零二一年相比，預期二零二一年及二零二二年分別淨增加約50%及50%，而於二零二零年並無有關提供第二類物業管理服務的新物業項目；及(iii)由於預期珠海華發集團將交付的物業項目增加，故預期珠海華發於維持銷售中心、物業項目示範單位運作等勞工成本增加。

- (2) 就新物業管理項目數目而言，董事考慮珠海華發集團所持在建物業項目數目及珠海華發集團持作未來發展並將於期限內施工的物業項目。為估計預期物業管理項目數目的增幅，董事考慮珠海華發集團提供的物業項目發展計劃，包括相關土地轉讓協議、施工、預售、竣工及交付相關項目的預期時間。

釐定建議年度上限時，執行董事亦考慮到物業開發及銷售時間表、通脹以及使本集團能夠靈活地把握更多商機的必要性等不確定因素。

2. 訂立物業管理服務合作框架協議的理由及裨益

華發物業管理自一九八五年起一直向珠海華發提供物業管理服務。鑒於華發物業管理與珠海華發集團的長期關係，本集團擬於完成落實後繼續透過華發物業管理向珠海華發集團提供物業管理服務。此外，透過繼續向珠海華發提供物業管理服務，預期本集團會擴闊其收入流及改善整體營運表現。物業管理服務合作框架協議於本集團日常及一般業務過程中訂立，其項下擬進行的交易按一般商業條款訂立，且物業管理服務合作框架協議的條款及上文所載的年度上限屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

(B) 須遵守申報、年度審閱、公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 採購合作框架協議

背景

於二零一九年十二月二十日(交易時段後)，華發物業管理與珠海華發訂立採購合作框架協議，據此，於完成後，華發物業管理將向珠海華發及／或其聯營公司(不包括本集團及目標集團)採購產品及服務。

採購合作框架協議詳情

日期：二零一九年十二月二十日

訂約方：(i) 華發物業管理；及
(ii) 珠海華發

- 將採購的產品及服務：根據採購合作框架協議，於完成後，華發物業管理將向珠海華發及／或其聯營公司(不包括本集團及目標集團)採購產品及服務。
- 服務期限：採購合作框架協議訂立的期限由下文「採購合作框架協議的先決條件」一節所載所有先決條件達成(或於任何情況下獲豁免(如適用))當日起至二零二二年十二月三十一日止(「採購期限」)。
- 產品及服務：根據採購合作框架協議，華發物業管理將向珠海華發及／或其聯營公司(不包括本集團及目標集團)採購多類產品及服務，包括：
- (a) 產品包括(i)用作辦公及市政工程車輛的汽車；(ii)辦公文具、學習卡及其他產品；及(iii)辦公室裝飾用植物；及
 - (b) 服務包括(i)租賃活動場地；(ii)視覺特徵徽章設計、打印及生產；(iii)人力資源服務；(iv)開發管理平台、服務平台及其他系統服務等資料安裝服務⁽¹⁾；及(v)僱員門診急症團體醫療保險及重大疾病保險以及意外傷害保險。

附註：

- (1) 訂約方於二零一九年四月訂立一項資料安裝服務協議(「資料安裝服務協議」)。完成後，資料安裝服務協議項下擬進行的交易將成為關連交易。

個別採購協議：

由於採購合作框架協議只載列一般所需產品及服務的框架，就華發物業管理將採購的特定產品及服務而言，華發物業管理集團將根據市場慣例，就該等所需產品及服務與珠海華發集團(不包括本集團及目標集團)個別公司訂立獨立採購協議，以列明產品及服務範圍及標準、收取採購價的標準及時間表及付款方式等事宜(「**個別採購協議**」)。範圍將不會超過產品及服務指定的範圍，而華發物業管理每年就所有個別採購協議已付的採購價總額不得高於相關年度的年度上限。

個別採購協議與採購合作框架協議的條款如有衝突，則以採購合作框架協議的條款為準。

付款：

採購價(「**採購價**」)的付款安排經參考市場慣例及訂約方與獨立第三方之間類似交易的付款安排作出，以確保付款安排就華發物業管理而言不遜於獨立第三方所提供者。

- 定價政策 :
- 採購價將由訂約方公平磋商後釐定。採購產品的採購價將參考(i)華發物業管理集團於採購期限的採購計劃及(ii)經考慮通脹及設備(包括汽車)的更新及更換，訂約方於當時年期所簽訂個別採購協議的合約金額而釐定；就採購服務而言，採購價將根據現行市場價格及華發物業管理集團與珠海華發集團於當時年期所簽訂個別採購協議的合約金額而釐定，而就僱員門診急症團體醫療保險及重大危疾保險以及意外及傷害保險(「保險計劃」)而言，採購價亦將根據保險計劃涉及的僱員人數而釐定。
- 終止 :
- 訂約方及本公司可於服務期限屆滿前，經本公司及華發物業管理以及珠海華發書面同意後終止採購合作框架協議。終止採購合作框架協議後，相關個別採購協議亦將相應終止。
- 採購合作框架協議的先決條件 :
- 提供產品及服務須待以下先決條件達成或獲書面豁免(視情況而定)後，方可作實：
- (a) 完成落實；
 - (b) 華發物業管理並無違反採購合作框架協議項下任何聲明及保證，而該等聲明及保證仍屬真實、準確、完整且無誤導成分；及
 - (c) 華發物業管理及珠海華發已就採購合作框架協議項下擬進行的交易獲取所有必要授權、註冊、備案、確認、許可、同意及批文。

董事會函件

倘任何先決條件於二零二零年六月三十日(或訂約方書面協定的其他日期)或之前未能達成(或於任何情況下獲撤回或豁免(如適用))，則採購合作框架協議及其項下擬進行的交易將即時終止且不再有效。

於最後可行日期，除上述(a)段所述的完成外，所有先決條件已獲達成。

過往實際交易金額

下表概述於截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一九年六月三十日止六個月華發物業管理集團已付珠海華發集團的產品及服務過往交易金額：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零一九年
	二零一七年	二零一八年	六月三十日
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	止六個月 (人民幣百萬元)
過往實際交易金額	2.26	16.00 ⁽¹⁾	0.53

附註：

- (1) 為於珠海當時新落成的工業園區提供物業管理服務，華發物業管理集團向珠海華發集團採購汽車而產生總額約人民幣12,800,000元的款項。

年度上限及釐定基準

華發物業管理集團應付珠海華發集團的產品及服務採購價總額於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限載列如下：

類別	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
產品及服務	7.86 ⁽²⁾	5.65 ⁽³⁾	5.64

附註：

- (2) 年度上限包括華發物業管理集團根據資料安裝服務協議應付珠海華發集團的第二期分期付款人民幣2,970,000元。於完成後，資料安裝服務協議項下擬進行的交易將成為本公司關連交易。
- (3) 市政工程車輛的價格整體高於用作辦公汽車的價格。由於二零二一年將予更換的市政工程車輛數目預期較用作辦公汽車的數目為多，故二零二一年的年度上限高於二零二二年的年度上限。

於考慮採購合作框架協議項下的年度上限時，董事已考慮多項因素，包括：

- (a) 產品及服務的過往採購價；
- (b) 保險計劃的合資格僱員人數。自二零一九年起，作為僱員福利的一部分，華發物業管理集團開始向一名關連人士投購保險計劃，總金額為人民幣800,000元。據估計，採購期限內的合資格僱員人數將增加近一倍；
- (c) 基於(其中包括)通脹以及設備的更新及更換等因素而需就較高的交易金額設定緩衝額，華發物業管理集團將於使用汽車5年後評估是否就業務營運更換汽車；及
- (d) 上文載列有關採購價的定價政策。

2. 進行採購合作框架協議的理由及裨益

華發物業管理一直長期向珠海華發採購產品及服務。鑒於華發物業管理與珠海華發的長期關係及珠海華發集團穩定的產品及服務供應，華發物業管理擬繼續向珠海華發集團採購產品及服務，以應付一般及日常業務過程以及行政所需。因此，其與珠海華發訂立採購合作框架協議。採購合作框架協議於本集團日常及一般業務過程中訂立，其項下擬進行的交易按一般商業條款進行，且採購合作框架協議的條款及上文所載年度上限屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

(C) 獲全面豁免遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業租賃協議

背景

華發物業管理已與珠海華發的間接全資附屬公司珠海華發城市更新投資控股有限公司(「華發城市」)訂立物業租賃協議，據此，華發

董事會函件

物業管理將位於中國珠海市南屏鎮的物業(「租賃物業」)出租予華發城市作辦公室用途(「物業租賃協議」)。

租賃物業的詳情如下：

物業租賃 協議日期	業主	租戶	處所	年期	費用	物業面積	物業用途
二零一六年 二月八日	華發物業 管理	華發城市	中國珠海市 南坪鎮 屏灣一路 199號 2樓	五年，自二零一六年 三月一日起至 二零二一年 二月二十八日止	租金為每月每平 方米人民幣 40元(含稅)及 物業管理費為 每月每平方米 人民幣18元 (含稅)(費用自 二零一六年 三月一日起 每年增加5%)	1,050平方米	辦公用途

根據物業租賃協議，華發城市應付華發物業管理的年費為人民幣730,800元，包括租金人民幣504,000元(含稅)及物業管理費人民幣226,800元(含稅)。自二零一六年三月一日起，年費每年增加5%。

2. 商標許可協議

背景

珠海華發與華發物業管理於二零一八年八月三十一日訂立商標許可協議及日期為二零一九年九月二十五日的確認函，據此，珠海華發同意不可撤回及無條件地向華發物業管理授予不可轉讓許可，按免付專利費的方式使用於中國註冊的「華發」及「」商標(「商標」)，自商標許可協議日期起直至商標有效期間的屆滿日期止有效(「商標許可協議」)。商標有效期間的屆滿日期取決於商標許可協議所載個別商標的屆滿日期，介乎二零二七年十月十三日至二零二九年四月六日。

據本公司的中國法律顧問告知，註冊商標自註冊之日起計十年有效，並可根據相關中國法律及法規提交重續註冊申請及支付一定費用重續，每次重續註冊的有效期限為十年。本公司的中國法律顧問認為，有關商標的重續不存在法律障礙。誠如珠海華發及本公司的中國法律

顧問所確認，只要商標可獲重續，則商標許可協議將有效及生效。倘珠海華發未能重續相關商標及／或商標許可協議因此失效，則由於品牌形象為其中一個影響客戶購買決定的因素，故此舉可能對目標集團的聲譽、業務及經營業績造成不利影響。然而，董事認為機會不大。

(D) 內部監控措施

本集團已就框架協議項下擬進行的交易採納下列內部監控程序及企業管治措施。

- (a) 訂立任何個別協議前，華發物業管理的業務發展部將負責向獨立第三方收集資料，包括(i)提供類似物業管理服務的市價(及就第一類物業管理服務而言，純利率)；(ii)就第二類物業管理服務的住宅項目而言，相關中國機關設定的指導價(如有)及經參考指導價後向住宅項目提供類似物業管理服務的可資比較市價；及(iii)就第二類管理服務的商業項目而言，透過第三方物業管理公司及地產代理的網站以及向其作出查詢等公開途徑以取得向鄰近地區商業項目提供類似物業管理服務的可資比較市價的兩至三份報價，以確保個別協議的條款屬公平合理，且就華發物業管理而言不遜於獨立第三方所獲得者(如屬物業管理服務合作框架協議)，或不遜於獨立第三方所提供者(如屬採購合作框架協議)；
- (b) 訂立任何個別協議後，華發物業管理的高級管理層負責監察個別協議。華發物業管理的總經理或副總經理將每三個月審閱個別協議，以確保交易遵照有關協議的條款進行，且倘出現任何不合規情況或潛在不合規情況，負責人員將向本公司高級管理層報告事宜供其考慮，以尋求解決問題的方法。此外，華發物業管理的總經理或副總經理將於每六個月核數師審閱個別協議後向本公司高級管理層報告個別協議的財務表現；

- (c) 本集團的財務部負責監察各個別協議項下相關擬進行交易的服務費，以確保其符合框架協議，且並無超出年度上限。此外，財務部亦將每月進行整體審閱。倘財務部知悉定價政策出現任何潛在不合規情況或將超出年度上限，財務部將向本公司高級管理層匯報事項，而管理層將在本集團層面進行協調，以採取補救行動及確保遵從及並無超出年度上限基礎；
- (d) 本公司高級管理層將審閱個別協議草擬本，並將在高級管理層認為發生任何不合規事宜的情況下向獨立非執行董事報告有關事宜。獨立非執行董事將進一步審閱個別協議草擬本，並採取合適建議，以確保該等交易於框架協議的條款範圍內進行，按一般商業條款訂立，屬公平合理，依據相關框架協議的定價政策，且符合本公司及其股東的整體利益。華發物業管理的董事會在計及獨立非執行董事提出的建議(如需要)後批准個別協議後，華發物業管理的總經理或副總經理將負責監察個別協議以及審閱及批准進行框架協議項下擬進行交易所需的任何決定；及
- (e) 本公司獨立非執行董事及核數師將就框架協議及個別協議項下擬進行的交易進行年度審閱，並向董事會提供意見。

透過實施上述措施，董事(包括獨立非執行董事)認為，本公司有充足的內部監控程序，可確保根據框架協議協定的任何服務費將按一般商業條款釐定，條款公平合理，且就華發物業管理而言不遜於獨立第三方可獲得者(如屬物業管理服務合作框架協議)，或不遜於獨立第三方所提供者(如屬採購合作框架協議)。

IV. 收購事項及框架協議訂約方的一般資料

本集團

本公司根據百慕達法例註冊成立為有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：982)。本集團主要(i)在香港提供金融服務，包括財務顧問、證券包銷及諮詢、證券及期貨經紀、資產管理、股權研究及放債服務；(ii)在中國提供酒店管理及諮詢服務、與會展、展覽、會議及活動策劃及組織有關的顧問服務；及(iii)在香港提供財經印刷服務。

香港華發

香港華發為於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。其為珠海華發的全資附屬公司，珠海華發為由珠海國資委全資擁有的國有企業，並為本公司的間接控股股東，於最後可行日期擁有本公司全部已發行股本約36.88%。

目標集團

目標公司於香港註冊成立，為並無業務營運的投資控股公司。華發物業管理為目標公司的間接全資附屬公司。有關目標集團的進一步詳情，請參閱本通函附錄一。

珠海華發

珠海華發為投資控股公司及本公司的間接控股股東，於本公司已發行股本總額中擁有約36.88%權益，因此根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士。

珠海華發由珠海國資委全資擁有，並透過其附屬公司主要從事城市運營(即土地一級開發、興建及發展主要基礎設施)、房地產開發、金融服務、產業投資、銷售及貿易(原材料、建築物料及商品的交易)以及現代服務(即發展、建造或管理有關會議、教育、旅遊、酒店及展銷(包括提供物業管理服務)的設施)。珠海華發兩間附屬公司珠海華發實業股份有限公司(「華發

實業」)及珠海華發城市運營投資控股有限公司(「華發城市運營」)，是珠海華發集團就華發物業管理的主要項目來源。

珠海華發為一間總部設於珠海的國有企業，亦是中國企業500強、中國服務業企業500強及中國100大跨國公司之一。珠海華發附屬公司華發實業(600325.SH)為中國500強企業及中國房地產開發企業50強之一。截至二零一九年六月三十日止六個月，華發實業錄得合約銷售總額超過人民幣43,600,000,000元及純利約人民幣16,600,000,000元，與上一年度同期相比，分別增加72.2%及24.9%。於二零一九年六月三十日，新建設項目的總建築面積、竣工項目的建築面積及在建物業的建築面積分別約為3,400,000平方米、2,100,000平方米及11,600,000平方米。於二零一八年十二月三十一日，華發實業擁有橫跨中國近30個城市的物業項目組合，亦已擴展至香港、澳門及美利堅合眾國。

珠海華發附屬公司華發城市運營主要從事城區及園區發展、公共基礎設施發展及市區重建。截至二零一八年十二月三十一日止年度，其純利約為人民幣1,600,000,000元。於二零一九年十一月底，華發城市運營已於珠海開發及／或運營近200個項目，其中26個項目有關園區的開發及運營，覆蓋近200平方公里，其他公共設施及公共基礎設施的發展以及城市重建項目，覆蓋逾2,000,000,000平方公里。

V. 上市規則的涵義及上市委員會的決定

收購事項

根據上市規則第14章計算收購事項的最高適用百分比率超過100%。上市委員會已議決，收購事項為極端交易，反收購規則並不適用。此外，由於香港華發為本公司的控股股東，故為本公司的關連人士，收購事項亦構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。因此，收購事項須遵守上市規則第14章及第14A章所載申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。本公司須根據與發售章程標準可資比較的加強披露編製交易通函，英高財務顧問有限公司已獲委任為本公司財務顧問，以就收購事項進行盡職審查。

框架協議、物業租賃協議及商標許可協議

由於珠海華發為本公司的間接控股股東，於本公司已發行股本總額中擁有約36.88%權益，故根據上市規則第14A章，珠海華發為本公司的關連人士。因此，訂立(i)物業管理服務合作框架協議、(ii)採購合作框架協議及(iii)商標許可協議各自構成本公司的持續關連交易。由於根據上市規則第14A章華發城市為珠海華發的附屬公司及為本公司的聯繫人士及關連人士，故物業租賃協議構成本公司的持續關連交易。

(i) 物業管理服務合作框架協議

由於有關物業管理服務合作框架協議項下年度上限的一項或多項適用百分比率(溢利比率除外)超逾5%及華發物業管理將收取的年度服務費高於10,000,000港元，故訂立物業管理服務合作框架協議須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

(ii) 採購合作框架協議

由於有關採購合作框架協議項下的建議年度上限的所有適用百分比率(溢利比率除外)高於0.1%但低於5%，故採購合作框架協議項下擬進行的交易獲豁免遵守獨立股東批准的規定，惟須遵守申報、年度審閱及公告的規定。

(iii) 物業租賃協議

由於有關物業租賃協議項下代價的所有適用百分比率(溢利比率除外)均低於5%及總代價低於3,000,000港元，故於完成後，根據上市規則第14A章，物業租賃協議項下擬進行的交易將構成本公司符合最低豁免水平的交易。

(iv) 商標許可協議

由於有關商標許可協議的所有適用百分比率(溢利比率除外)低於0.1%，故於完成後，根據上市規則第14A章，商標許可協議項下擬進行的交易將構成本公司符合最低豁免水平的交易。

董事(包括獨立非執行董事)認為，採購合作框架協議、物業租賃協議及商標許可協議的條款(i)屬公平合理；及(ii)乃按正常或更佳商業條款進行，而訂立採購合作框架協議、物業租賃協議及商標許可協議各自符合本公司及股東的整體權益。

由於全體執行董事及非執行董事張葵紅女士亦為珠海華發的董事或高級管理層成員，因此被視為於收購事項及框架協議中擁有重大權益，彼等各自已就批准收購事項以及框架協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

VI. 股東特別大會

股東特別大會將於二零二零年一月十四日(星期二)上午十一時正假座香港中環皇后大道中2號長江集團中心36樓3605室召開及舉行，以考慮及酌情批准收購事項及物業管理服務合作框架協議。

根據上市規則第14A章，由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就收購事項及物業管理服務合作框架協議向獨立股東提供意見。新百利已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就收購事項及物業管理服務合作框架協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-4頁。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印備的指示填妥表格，並儘快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟於任何情況下須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間至少48小時前(即二零二零年一月十二日(星期日)上午十一時正)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。

為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，未登記股份持有人須確保所有過戶文件連同有關股票最遲於二零二零年一月十三日(星期一)下午四時三十分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記。

將於股東特別大會上審議的決議案須以投票方式表決。於最後可行日期，珠海華發的間接全資附屬公司鐳金投資持有3,710,750,000股股份，相當於本公司全部已發行股本約36.88%，並有權控制有關股權的投票權。因此，鐳金投資將於股東特別大會上就有關收購事項及物業管理服務合作框架協議的決議案放棄投票。經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除鐳金投資及其聯繫人士外，概無股東於收購事項及物業管理服務合作框架協議中擁有重大權益或須就將於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票。

VII. 推薦建議

謹請閣下垂注(i)本通函第40至41頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就收購事項及物業管理服務合作框架協議向獨立股東提供的推薦建議；及(ii)本通函第42至80頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就收購事項及物業管理服務合作框架協議向獨立董事委員會及獨立股東提出的意見。

董事會(包括獨立非執行董事，其推薦建議載於獨立董事委員會函件)認為，(i)資產轉讓協議及買賣協議是經公平磋商及按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行交易是經公平磋商，將按一般商業條款或不遜於在現行本地市況下可自獨立第三方獲得者進行，於本集團日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准收購事項及物業管理服務合作框架協議的決議案。

VIII. 額外資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載資料。

承董事會命
華金國際資本控股有限公司
主席
李光寧先生
謹啟

二零一九年十二月二十七日



HJ Capital (International) Holdings Company Limited
華金國際資本控股有限公司^{*}
(於百慕達註冊成立的有限公司)
(股份代號：982)

獨立董事委員會：

陳杰平博士

孫明春博士

謝湧海先生

敬啟者：

(1) 極端交易及關連交易；及
(2) 持續關連交易

茲提述本公司日期為二零一九年十二月二十七日的通函(「**通函**」)，本函件為通函一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，向閣下提供有關收購事項及物業管理服務合作框架協議的推薦建議。新百利已獲委任為獨立財務顧問，就此向閣下及吾等提供意見。有關獨立財務顧問意見詳情連同其所考慮的主要因素及理由，載於通函第42至80頁所載其函件內。另請閣下垂注董事會函件及通函附錄所載的額外資料。

經考慮(其中包括)新百利所考慮的因素及理由及其意見(如其意見函中所述)、資產轉讓協議及買賣協議以及物業管理服務合作框架協議的條款及條件、收購事項對貴公司的業務及財務影響、目標集團業務的質量及規模以及收購事項對貴集團的影響，吾等認為(i)儘管資產轉讓協議及買賣協議並非於貴集團日常及一般業務過程中訂立，惟資產轉讓協議及買賣協議的條款及條件屬公平合理，按

獨立董事委員會函件

一般商業條款訂立，且符合貴公司及股東的整體利益；及(ii)訂立物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行的交易於經擴大集團日常及一般業務過程中進行，物業管理服務合作框架協議的條款及條件屬公平合理，按一般商業條款訂立，且符合貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關收購事項及物業管理服務合作框架協議的決議案。

此 致

獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

陳杰平博士

獨立非執行董事

孫明春博士

獨立非執行董事

謝湧海先生

謹啟

二零一九年十二月二十七日

以下為獨立財務顧問新百利融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，為載入本通函而編製。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行20樓

敬啟者：

(1) 極端交易及關連交易；
及
(2) 持續關連交易

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就根據資產轉讓協議及買賣協議進行的收購事項、物業管理服務合作框架協議項下擬進行的持續關連交易（「**持續關連交易**」）及目標集團就截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度向珠海華發及／或其聯繫人士（不包括貴集團及目標集團）提供物業管理服務的建議年度上限（「**建議年度上限**」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。收購事項、物業管理服務合作框架協議及建議年度上限的詳情載於貴公司日期為二零一九年十二月二十七日致股東的通函（「**通函**」）所載「董事會函件」內，本函件為通函一部分。本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

由於香港華發於最後可行日期為貴公司的間接控股股東，擁有貴公司全部已發行股本約36.88%，故為貴公司的關連人士，收購事項亦構成上市規則第14A章項下貴公司的關連交易。根據上市規則第14章計算的收購事項最高適用百分比率超過100%。上市委員會議決收購事項為極端交易，反收購規則並不適用。因此，收購事項須遵守上市規則項下申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

由於珠海華發於最後可行日期為貴公司的間接控股股東，擁有貴公司全部已發行股本約36.88%，故根據上市規則第14A章，珠海華發為貴公司的關連人士。因此，物業管理服務合作框架協議項下擬進行的交易構成貴公司的持續關連交易。由於有關物業管理服務合作框架協議的一項或多項適用百分比率超過5%及華發物業管理的應收年度服務費(定義見下文)高於10,000,000港元，故訂立物業管理服務合作框架協議須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

由全體三名獨立非執行董事(即陳杰平博士、孫明春博士及謝湧海先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮下列各項及就此向獨立股東提供意見：(1)資產轉讓協議、買賣協議及物業管理服務合作框架協議的條款是否按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言是否屬公平合理；(2)訂立資產轉讓協議、買賣協議及物業管理服務合作框架協議是否符合貴公司及股東的整體利益；(3)收購事項及持續關連交易是否於貴集團／經擴大集團的日常及一般業務過程中進行；及(4)建議年度上限就獨立股東而言是否屬公平合理。吾等(新百利融資有限公司)獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於過往兩年，新百利融資有限公司已就貴公司日期為二零一九年六月十三日、七月二日及八月二十七日的通函所詳述的持續關連交易，擔任貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。過往委聘僅限於根據上市規則向貴公司獨立董事委員會及獨立股東提供獨立顧問服務。根據過往委聘，新百利融資有限公司自貴公司收取正常專業費用。儘管進行過往委聘，惟於最後可行日期，(a)新百利融資有限公司與(b)貴集團、香港華發及珠海華發集團之間的關係或利益並無可能被合理視為影響吾等就通函詳述的(1)收購事項；(2)持續關連交易；及(3)建議年度上限擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性(定義見上市規則第13.84條)。

於達致吾等的意見時，吾等倚賴貴公司執行董事及管理層所提供的資料及事實以及所表達的意見，並假定向吾等提供的資料及事實以及所表達的意見在作出時至股東特別大會日期於所有重大方面均屬真實、準確及完整。吾等亦已尋求執行董事確認並獲彼等確認，表示向吾等提供的資料及表達的意見並無遺漏重大事實。吾等倚賴該等資料，並認為吾等已獲取充足資料以達致本函件所載的意見及推薦建議，且為吾等倚賴該等資料提供合理依據。吾等並無理由相信有任何重大資料遭隱瞞，亦無理由質疑所提供資料的真實性或準確性。然而，吾等並無對貴集團、香港華發及珠海華發集團的業務及事務進行任何獨立調查，亦未曾就獲提供的資料進行任何獨立查證。

所考慮的主要因素及理由

於考慮(1)資產轉讓協議、買賣協議及物業管理服務合作框架協議的條款是否按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言是否屬公平合理；(2)訂立資產轉讓協議、買賣協議及物業管理服務合作框架協議是否符合貴公司及股東的整體利益；(3)收購事項及持續關連交易是否於貴集團／經擴大集團的日常及一般業務過程中進行；及(4)建議年度上限就獨立股東而言是否屬公平合理時，吾等計及下文所載主要因素及理由：

I. 收購事項

1. 收購事項的背景及理由

貴集團主要從事(a)提供金融服務(包括於香港的財務顧問、證券包銷及諮詢、證券及期貨經紀、資產管理、股權研究及放債服務)；(b)在中國提供酒店管理及諮詢服務、與會展、展覽、會議及活動策劃及組織有關的顧問服務；及(c)在香港提供財經印刷服務。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團錄得收入約247,300,000港元，較上一個財政年度增加約29.3%。二零一八年貴集團的收入總額由(a)財經印刷服務及投資控股分部約129,500,000港元；(b)金融服務分部約94,200,000港元；及(c)酒店顧問、酒店管理及展覽服務策劃分部(「酒店分部」)約23,600,000港元所貢獻。貴集團的除所得稅前溢利由二零一七年約1,200,000港元增加至二零一八年約4,000,000港元，主要由於金融服務分部及酒店分部的收入增加所致。截至二零一九

年六月三十日止六個月，貴集團錄得收入約116,500,000港元，較二零一八年同期增加約43.7%。截至二零一九年六月三十日止六個月，財經印刷服務及投資控股分部、金融服務分部及酒店分部分別帶來收入約68,300,000港元、36,400,000港元及11,700,000港元。截至二零一九年六月三十日止六個月，貴集團除所得稅前虧損約為3,300,000港元(二零一八年同期則約為29,700,000港元)。

據執行董事所告知及誠如貴公司二零一八年年報所述，貴集團一直致力於提升其上述核心業務(包括艱難市況下的財經印刷服務)競爭力的同時，不斷尋求多元化發展其業務及開拓新商機。於二零一五年及二零一七年，貴公司連同香港華發收購莊臣有限公司(「莊臣」)合共59%權益，該公司於香港向政府、商業及院校界別的多間機構提供環境衛生服務。莊臣的控股公司於二零一九年十月十六日在聯交所主板上市後，貴公司及珠海華發於莊臣合共持有的間接實益股權攤薄至44.25%。於二零一六年，貴集團透過收購華高和昇財務顧問有限公司(獲證監會批准可從事第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)，擴展業務至財務顧問服務。於二零一七年，貴公司透過收購華金金融(國際)控股有限公司，進一步擴展其財務顧問服務，該公司及其附屬公司主要從事證券包銷及諮詢、證券及期貨經紀以及股權研究業務。貴公司已於二零一八年進一步開發新業務分部(即酒店分部)，以分享粵港澳大灣區發展潛力的成果。於二零一九年十二月二十日(交易時段後)，貴公司與香港華發訂立資產轉讓協議及買賣協議，據此，貴公司同意收購而香港華發同意出售銷售股份。收購事項被視為貴集團進一步擴張業務範圍計劃以納入物業管理服務至其高端服務平台的一環。

誠如通函附錄一所載，目標公司全資擁有的華發物業管理集團為中國領先的區域住宅物業管理服務供應商，其大部分業務位於珠海市，按綜合實力計，於二零一九年中國指數研究院(為中國物業研究機構，提供數據研究及分析服務，擁有逾600名專業分析師，並於研究及追蹤中國物業管理行業方面擁有豐富經驗)的中國物業服務百強企業中排名第二十八。目標集團在取得物業管理服務委聘工作方面具高度品牌認受性，尤其是有關珠海的物業開發項目。有關目標集團的進一步詳情於通函附錄一及本函件下文「目標集團的資料」分節載述。

誠如通函附錄一「有關目標集團的資料—2.行業概覽」一節進一步載列，一系列優惠政策及經濟因素共同促進物業管理行業的快速發展。在政策方面，政策環境的進一步改善有望促進物業管理行業的發展潛力。例如，中國國務院頒佈的《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》提出規範標準的居民物業管理服務。該等政策及指導意見顯示物業管理行業的重要性與日俱增。

需求方面，城市化及個人收入提高正提供龐大的行業發展空間。誠如通函附錄一上述章節所載，自一九九八年至二零一八年，中國城市化率從33.4%提高至59.6%，相當於平均年增長率約為1.3%，該期間內，每年新增城市人口20,800,000人。吾等亦在中國國家統計局官網進行了一項調查，並注意到自二零零九年至二零一八年城鎮居民人均可支配收入的複合年增長率約為10%（即於最後可行日期的最新可得數據）。持續的收入增長相信鼓勵消費者追求更優質的物業服務。城市化及個人收入增長連同其他因素促進物業管理行業的發展。

供應方面，房地產投資額及銷售面積的增加正為物業管理行業的發展提供良好機會。誠如通函附錄一上述章節所載，自二零零零年至二零一八年，中國商品房累計銷售面積達169.88億平方米，累計竣工面積達136.38億平方米。中國物業的銷售面積於二零一八年達17.17億平方米，較二零一三年的13.06億平方米增加約31.5%。銷售面積增長有利於物業管理行業發展。相信結合城市化範圍擴大、城市人口增長及房地產市場擴張等方面，將為物業服務帶來莫大需求，並促進物業管理行業發展。有關行業增長動力的進一步詳情載於上述通函附錄一章節。吾等從貴公司管理層得悉，貴集團看好物業管理行業發展，而收購事項可令貴集團將其業務擴展至物業管理行業並進一步加強貴集團現有服務平台。有關收購事項的原因及裨益的進一步詳情載於本通函中「董事會函件」內「進行收購事項的理由及裨益」一節。

誠如通函「董事會函件」內「經擴大集團的財務及貿易前景」一節所載，於完成後，貴公司擬通過(i)留聘其現有管理團隊；(ii)加強其於中國的市場地位；(iii)擴大其於物業管理及增值服務的服務類型；及(iv)提升前線及行政員工的經營效率以維持目標集團作為業務遍及全中國的領先區域物業管理服務供應商。此外，貴公司並無計劃於緊隨完成後對其目前的業務營運作出重大變更。有關經擴大集團財務及貿易前景的進一步詳情載於通函「董事會函件」上述一節。

執行董事認為收購事項將使貴集團多元化發展其業務至具有增長潛力的範疇。貴集團旨在進一步擴闊其收入來源，以提升貴集團的整體營運表現，並最終為股東帶來最大長期回報。此舉亦有助經擴大集團更容易取得股權及債務融資，繼而吸引其他融資，以進一步發展業務。鑒於上文所述，執行董事認為而吾等同意，收購事項符合貴集團的發展策略，並將多元化發展貴集團業務及拓寬其收入基礎，對貴集團有利。

2. 資產轉讓協議及買賣協議的主要條款

誠如通函中「董事會函件」內「資產轉讓協議及買賣協議的主要條款」一節所載述，資產轉讓協議由《廣東聯合產權交易中心國有產權轉讓操作規則》及《廣東聯合產權交易中心國有資產交易業務管理辦法》訂明，並經買賣協議補充。資產轉讓協議包括香港華發與產權交易中心在招投標過程中對潛在中標者釐定的一般條款，而買賣協議為就收購事項規定進一步條款及條件，乃經香港華發與貴公司公平磋商後釐定。資產轉讓協議須於其簽立後任何時間向產權交易中心呈交，以作備案。下文概述資產轉讓協議及買賣協議的主要條款。資產轉讓協議及買賣協議主要條款的進一步詳情載於通函所載「董事會函件」內上述章節。

(i) 標的事項

資產轉讓協議及買賣協議由貴公司與香港華發於二零一九年十二月二十日(交易時段後)訂立。根據資產轉讓協議及買賣協議，貴公司同意收購而香港華發同意出售銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本)。目標公司為於香港註冊成立的有限公司，於最後可行日期為香港華發的全資附屬公司。目標集團的進一步詳情載於通函附錄一「有關目標集團的資料－5.業務」一節及本函件下文「目標集團的資料」一段。

(ii) 代價及付款條款

代價為人民幣733,780,000元(相當於約817,211,000港元)。代價的30%或人民幣220,134,000元(相當於約245,163,000港元)(「初步交易付款」)將於生效日期5個營業日後(「首次付款日期」)以現金償付，而代價的70%或人民幣513,646,000元(相當於約572,048,000港元)(「剩餘交易付款」)將於首次付款日期後一年內(「最終付款日期」)以現金償付。

誠如通函所載「董事會函件」內「資產轉讓協議及買賣協議的主要條款」一節中「代價」分節所載，根據《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國有資產監督管理委員會[32號文])，(i)貴公司須於代價繳足前按中國人民銀行於該期間的利率支付剩餘交易付款的利息；及(ii)貴公司須就剩餘交易付款向香港華發提供其所接納的法定有效擔保，另加上述利息。目標公司將於完成後就剩餘交易付款(另加利息)向香港華發提供擔保。於最後可行日期，預期貴公司不會於最終付款日期前支付剩餘交易付款及其利息。經計及(i)分階段付款是類似性質交易的常見付款架構；及(ii)中國人民銀行的利率(於中國人民銀行的官方網站中公佈)將於計算剩餘交易付款所收取的利息時採用，吾等認為有關安排屬合理。

據通函「董事會函件」中「資產轉讓協議及買賣協議的主要條款」一節項下「代價」分節進一步所載，貴公司擬使用其內部資源及銀行借貸支付代價。於最後可行日期，貴公司已為支付代價取得充足財務資源。貴公司已根據第一份融資函件獲授金額最高為30,000,000美元(相當於約234,000,000港元)的無承擔循環信貸融資(「**銀行融資A**」)。貴公司亦根據第二份融資函件獲授本金金額最高為人民幣740,000,000元的貸款融資(相當於約824,138,000港元)(「**銀行融資B**」)以支付代價。於最後可行日期，貴公司亦已取得香港華發就向貴公司提供不多於人民幣733,780,000元(相當於約817,211,000港元)(分為兩批)的股東貸款(「**股東貸款**」)的承諾，以支付代價。於最後可行日期，貴公司擬透過銀行融資A及銀行融資B的一部分償付初步交易付款，並透過使用貴集團當時可動用的內部資源及／或提取銀行融資B償付剩餘交易付款。有關融資函件及香港華發承諾的進一步詳情載於通函「董事會函件」上述分節。

誠如通函中「董事會函件」同一分節所進一步載述，代價由貴公司及香港華發經計及(其中包括)(i)最低投標價人民幣733,780,000元；(ii)目標集團的近期財務狀況及表現；(iii)獨立估值師編製的估值報告；及(iv)目標集團的業務前景後，公平磋商釐定。對目標公司估值的進一步討論載於本函件下文「目標公司的估值」分節。

(iii) 先決條件

買賣協議完成須待包括(其中包括)下列各項的先決條件根據買賣協議條款達成或獲豁免後,方可作實:(i)貴公司於股東特別大會上已就資產轉讓協議及買賣協議項下擬進行交易取得其獨立股東的批准;(ii)貴公司及香港華發已簽立資產轉讓協議,並已取得中國機關的相關備案;及(iii)已取得政府機關、監管機關、聯交所或於其他司法權區的任何監管機關或已於其完成與資產轉讓協議及買賣協議項下擬進行交易有關的所有必要授權、註冊、登記、備案、確認、許可、同意、允許及批准、通知以及備案程序(包括但不限於因主要股東變動而產生者)。先決條件的進一步詳情載於通函所載「董事會函件」中「資產轉讓協議及買賣協議的主要條款」一節「先決條件」分節。倘上述先決條件並無於二零二零年九月三十日或之前(或訂約方可能協定的其他較後日期)達成(或豁免,視情況而定),買賣協議將告終止,概無訂約方須承擔買賣協議項下任何義務及責任,惟任何先前違反有關條款者除外。於最後可行日期,誠如通函所載「董事會函件」中的以上分節所述的條件(a)、(b)、(d)及(f)已達成。

(iv) 完成

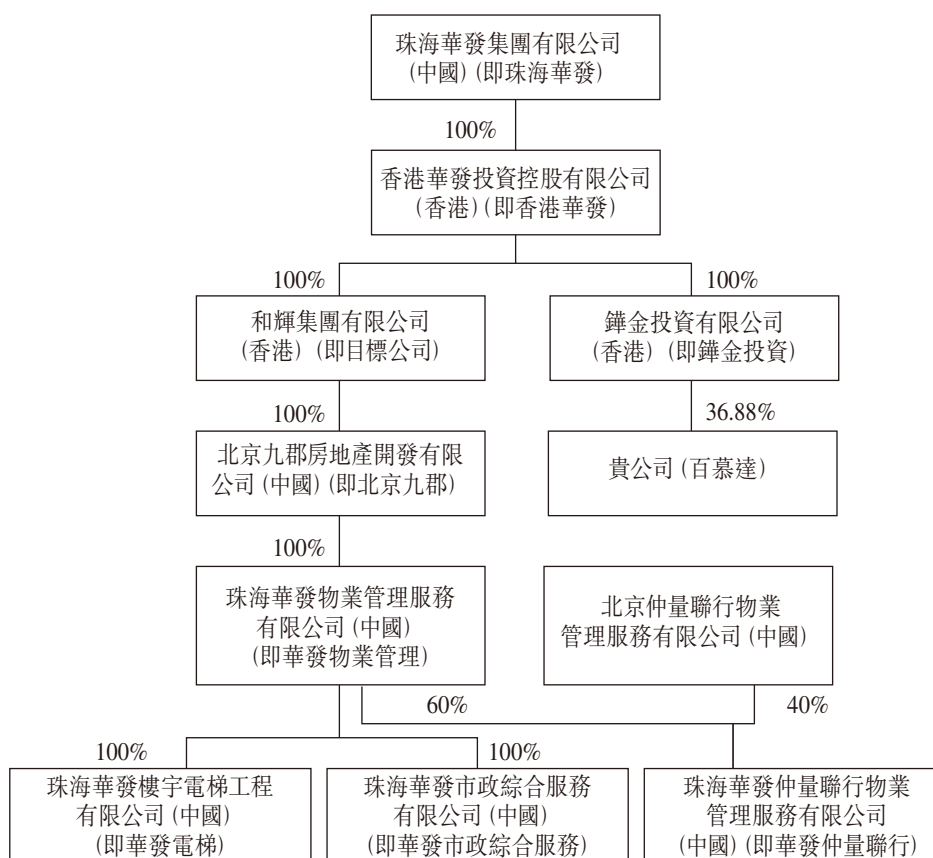
完成將於完成日期(即買賣協議項下最後一項先決條件達成或獲貴公司的書面豁免後三個營業日內)或貴公司與香港華發可能書面協定的任何其他日期落實。

3. 目標集團的資料

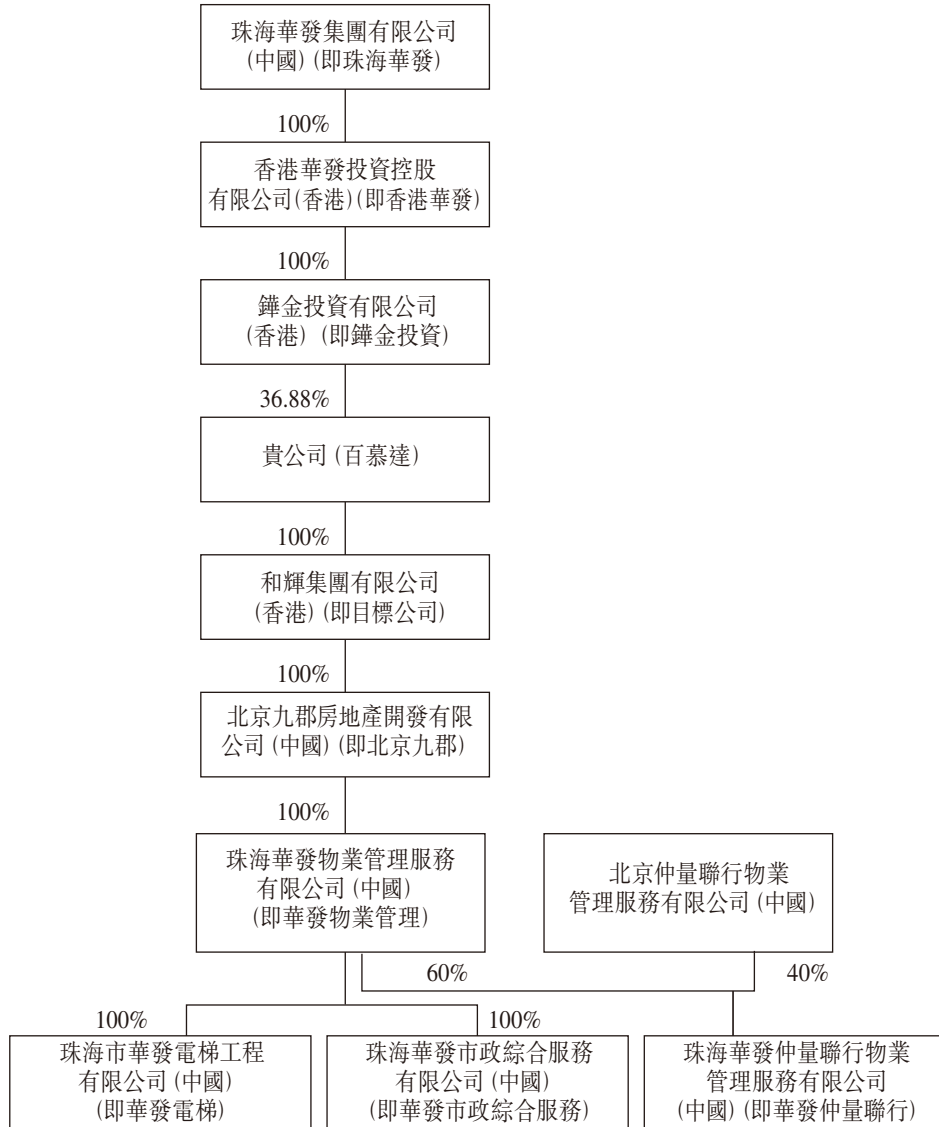
(i) 目標集團的股權架構

以下圖表載列目標集團於最後可行日期及於完成後的簡化組織架構：

於最後可行日期：



完成後：



(ii) 目標集團的主要業務

完成後，目標公司（為投資控股公司）將成為貴公司的全資附屬公司。目標業務於二零一九年六月三十日的財務狀況表於通函附錄三披露。自成立起，北京九郡為目標公司的全資附屬公司。於最後可行日期，北京九郡為一間不活動公司，並無業務營運。誠如通函附錄一「有關目標集團的資料—5.業務」一節所載，華發物業管理集團於中國提供物業管理服務超過30年且其於二零一九年六月三十日管理133項物業，包括85個住宅物業及48項非住宅物業。華發物業管理集團管理覆蓋中

國9個省市及自治區的16個城市的物業組合，於二零一九年六月三十日的合約總建築面積（「**建築面積**」）約21,400,000平方米。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，目標集團位於珠海市的在管物業總收費建築面積分別佔目標集團所有在管物業總收費建築面積約74.5%、71.9%、72.7%及71.5%。目標集團已訂約管理物業的收費建築面積由截至二零一六年十二月三十一日的約9,200,000平方米增加至截至二零一八年十二月三十一日的約12,100,000平方米，並於截至二零一九年六月三十日進一步增加至12,700,000平方米。目標集團主要透過取得新物業管理委聘工作擴展其物業管理組合，並力求繼續於現有及新市場中發展其物業管理組合。目標業務擁有龐大、不斷增長且忠誠的客戶基礎，主要包括(i)使用其物業管理服務及增值服務的業主及住戶；(ii)使用其物業管理服務及其他增值服務的物業開發商；及(iii)提供市政支援服務的地方政府機構。目標業務的五大客戶（以物業開發商（包括作為最大單一客戶的珠海華發集團）及地方政府機構為主）分別佔二零一六年、二零一七年及二零一八年以及二零一九年上半年的收入總額約43.1%、45.1%、49.6%及44.6%。

目標集團主要從事三條主要業務線，即(i)物業管理服務，主要包括提供保安、清潔、綠化、園藝及維修保養服務；(ii)業主增值服務，主要包括家居生活服務、寫字樓定制服務及公共區域增值服務；及(iii)其他增值服務，主要包括為市政項目提供支援服務、在交付前階段向物業開發商提供清潔、綠化及維修保養服務以及就管理預售業務向物業開發商提供諮詢服務。目標集團計劃通過積極參與優質招標、行業論壇、商業談判及安排到大型第三方開發商及業委會進行商業訪問，進一步提高收費建築面積及其在管物業數目，該等第三方開發商及業委會為目標集團的珠海華發集團以外的目標客戶。此外，目標集團計劃(i)委聘專門尋找優質物業管理項目的代理商；(ii)增聘目前業務發展團隊的人數；及(iii)採取多項激勵措施，以鼓勵僱員取得第三方開發商所開發物業的物業管理合約。有關目標集團業務的進一步詳情載於通函附錄一「有關目標集團的資料—5.業務」一節。與目標集團業務及其營運所在行業有關的風險載於通函附錄一「有關目標集團的資料—1.風險因素」一節。

(iii) 目標集團的管理

有關目標集團高級管理層的詳情載於通函附錄一「有關目標集團的資料—6.核心管理團隊」一節。

(iv) 目標集團的財務資料

有關目標業務截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年六月三十日止六個月按香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告委聘準則第200號「投資通函歷史財務資料的會計師報告」編製的歷史財務資料詳情載於通函附錄三。

(a) 財務表現

以下為目標業務(a)截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度；及(b)截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月的財務業績概要，摘錄自通函附錄三所載目標業務的會計師報告。有關目標業務管理層討論及分析的進一步詳情載於通函附錄一「有關目標集團的資料—7.管理層討論及分析」一節。

	截至十二月三十一日			截至六月三十日	
	止年度			止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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
	(未經審計)				
收入	403,956	473,160	630,118	290,627	348,272
目標業務擁有人應佔溢利	20,045	38,585	57,271	34,816	43,247

(i) 收入

誠如本函件上文「目標集團的主要業務」一段所述，目標業務的收入來自三個業務分部，即(i)物業管理服務；(ii)業主增值服務；及(iii)其他增值服務。下表載列於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月按業務分部劃分的目標業務收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月					
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年			
	人民幣 千元	佔收入總額 百分比	人民幣 千元	佔收入總額 百分比	人民幣 千元	佔收入總額 百分比	人民幣 千元	佔收入總額 百分比	人民幣 千元	佔收入總額 百分比		
物業管理服務	314,713	78%	350,444	74%	452,685	72%	215,218	74%	243,640	70%		
業主增值服務	13,921	3%	14,655	3%	22,051	3%	9,956	3%	12,303	4%		
其他增值服務	75,322	19%	108,061	23%	155,382	25%	65,453	23%	92,329	26%		
收入總額	<u>403,956</u>	<u>100%</u>	<u>473,160</u>	<u>100%</u>	<u>630,118</u>	<u>100%</u>	<u>290,627</u>	<u>100%</u>	<u>348,272</u>	<u>100%</u>		

於二零一七年，目標業務錄得收入總額約人民幣473,200,000元，較二零一六年約人民幣404,000,000元增加約17.1%。誠如通函附錄一「有關目標集團的資料—7.管理層討論及分析」一節所載，於二零一七年的收入增加歸因於(其中包括)(i)來自新項目及現有項目的收費建築面積增加；(ii)增加向現有項目提供的服務類別；(iii)新市政項目及現有市政項目的支援服務類別增加；及(iv)於新項目及現有項目增加向物業開發商提供的支援服務。目標業務於二零一八年錄得收入總額約人民幣630,100,000元，較二零一七年約人民幣473,200,000元增加約33.2%。二零一八年收入增加歸因於(其中包括)(i)新項目及現有項目(隨新階段發展完成後)的收費建築面積增加；(ii)增加現有項目提供的服務類型(由通常初

期首先提供的保安及清潔擴大至綠化、園藝、維修及保養)；(iii)向業主增值服務分部提供的寫字樓定制服務增加；(iv)市政項目的支援服務類別增加；及(v)向物業開發商的新項目及現有項目提供支援服務。

截至二零一九年六月三十日止六個月，目標業務錄得收入總額約人民幣348,300,000元，較二零一八年同期約人民幣290,600,000元增加約19.8%。該收入增加主要是受以下因素帶動：(i)來自新項目及現有項目的收費建築面積增加；(ii)增加向現有項目提供的服務類別；(iii)向業主增值服務分部提供的寫字樓定制服務增加；(iv)向市政項目提供支援服務的合約價格增加；及(v)向物業開發商的新項目及現有項目提供支援服務。

(ii) 目標業務擁有人應佔溢利

於二零一七年，目標業務錄得目標業務擁有人應佔溢利約人民幣38,600,000元，較二零一六年約人民幣20,000,000元增加約92.5%。有關增加主要由於(i)毛利及毛利率上升；(ii)行政人員的營運效率改善；及(iii)其他收入內收取之一次性股息。撇除分別於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度其他收入內收取的一次性股息約人民幣1,900,000元及人民幣9,700,000元，目標業務擁有人應佔溢利於截至二零一七年十二月三十一日止年度同比增長約59.1%。

目標業務於二零一八年錄得目標業務擁有人應佔溢利約人民幣57,300,000元，較二零一七年約人民幣38,600,000元增加約48.4%。該增幅主要由於(i)毛利及毛利率上升；及(ii)行政人員的營運效率改善。撇除上述於二零一七年收取的一次性股息，目標業務擁有人應佔溢利於截至二零一八年十二月三十一日止年度同比增長約98.0%。

截至二零一九年六月三十日止六個月，目標業務錄得目標業務擁有人應佔溢利約人民幣43,200,000元，較二零一八年同期約人民幣34,800,000元增加約24.2%。增加主要由於(i)毛利及毛利率上升；及(ii)行政人員的營運效率改善。

(b) 財務狀況

下表為目標業務(a)於二零一七年及二零一八年十二月三十一日；及(b)於二零一九年六月三十日的財務狀況概要，摘錄自通函附錄三所載目標業務的會計師報告。

	截至		
	截至十二月三十一日		二零一九年
	二零一七年	二零一八年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產總值	1,326,851	462,227	409,638
負債總額	1,116,798	322,433	246,084
權益總額	210,053	139,794	163,554

目標業務於二零一九年六月三十日錄得資產總值約人民幣410,000,000元。目標業務的資產主要包括(a)現金及現金等值物約人民幣204,000,000元；及(b)應收賬款約人民幣142,000,000元。於二零一九年六月三十日，目標業務錄得負債總額約人民幣246,000,000元，主要包括(a)其他應付款項約人民幣173,000,000元；(b)合約負債約人民幣33,000,000元；及(c)應付賬款約人民幣31,000,000元。於二零一九年六月三十日，目標業務權益總額約為人民幣164,000,000元。於二零一九年六月三十日，目標集團並無未償還借貸，且目標業務的資產負債比率為零。誠如通函附錄二所載，於二零一九年十月三十一日，經擴大集團的銀行貸款及租賃負債分別約為144,000,000港元及30,000,000港元。

4. 目標公司的估值

貴公司委聘獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司(「獨立估值師」)編製有關目標公司100%股權公平值的估值報告(「估值報告」)。誠如通函附錄五的估值報告所載，目標公司截至二零一九年六月三十日的100%股權估值約為人民幣806,000,000元。於審閱估值報告時，吾等已遵守上市規則第13.80(2)(b)條附註1(d)的規定。具體而言，吾等已與獨立估值師討論其專業資格，並注意到簽署估值報告的人士(即獨立估值師的董事總經理)已為多個行業的客戶提供建議及從事各類估值工作，於香港及中國的金融估值及商務諮詢方面有超過20年經驗。吾等亦審閱獨立估值師的委聘條款，並與獨立估值師討論其就估值進行的工作。

誠如估值報告所載及基於吾等與獨立估值師的討論，於計算目標公司截至二零一九年六月三十日的100%股權估值時已採用市場法。吾等已與獨立估值師討論其估值方法，並得悉評估公司股權價值公平值有三種公認方法，即收入法、成本法及市場法。於是次關於目標公司股權價值公平值的評估中，獨立估值師已採用市場法，原因為其認為交易價格倍數基於市場參與者就類似資產所支付的市價而得出，故市場法反映市場預期。

採用市場法時常用兩種方法，即參照可資比較交易或可資比較公司的估值。誠如獨立估值師所告知，可資比較交易法被視為更適用於計算目標公司的估值，且由於有足夠交易所涉及的公司與目標公司擁有類似性質及業務，其交易價格倍數構成行業的良好指標。誠如估值報告所載，可資比較交易根據各種標準選出，包括(其中包括)可資比較交易中目標公司的主要業務及主要經營地點。由於目標集團主要於中國提供物業管理服務及相關增值服務，吾等認為，根據主要於中國提供物業管理服務的目標公司的可資比較交易作出的估值，為得出目標公司的估值提供合理依據。

根據市場法，獨立估值師對目標公司估值採用市盈率(「**市盈率**」)倍數，而吾等獲獨立估值師告知，採用該倍數原因為市盈率倍數就牟利業務而言屬最為相關且最為常用的估值倍數，且盈利是股權價值的最直接驅動因素之一。由於目標公司與北京九郡均為投資控股公司且無經營業務，目標公司的估值源於首先將估值報告所載的可資比較交易市盈率倍數中位數應用於截至二零一八年十二月三十一日止年度華發物業管理的目標公司擁有人應佔經調整純利(不包括非經常性項目)。吾等審閱上述可資比較交易市盈率倍數中位數的計算，並在可行情況下搜索公開資料，以核實獨立估值師於計算可資比較交易市盈率倍數中位數時採用的數據，由此注意到所用數據與公開披露的數據一致。

吾等亦與獨立估值師審閱及討論估值所採用的方法、主要基準及假設。獨立估值師所作的一般假設及考慮載於通函附錄五所載的估值報告。經考慮上述因素後，吾等認同獨立估值師的意見，認為市場法為計算目標公司100%股權估值的常用及適當方法。

5. 收購事項代價評估

誠如本函件上文「資產轉讓協議及買賣協議的主要條款」分節所討論，代價經計及(其中包括)(i)最低投標價人民幣733,780,000元；(ii)目標集團的近期財務狀況及表現；(iii)獨立估值師編製的估值報告；及(iv)目標集團的業務前景後，公平磋商釐定。評估代價的公平性時，吾等認為參考由獨立估值師就目標公司100%股權市值進行的獨立估值屬適當做法。吾等認為獨立估值師採用的方法屬適當。獨立估值師評估目標公司100%股權的估值約為人民幣806,000,000元，高於約人民幣734,000,000元的收購事項代價。

此外，吾等亦就目標公司進行市盈率分析。誠如本函件「目標集團的資料」分節所述，目標集團主要於中國提供物業管理服務及相關增值服務。目標公司的100%股權估值約為人民幣806,000,000元。因此，吾等已於彭博搜尋於緊接最後可行日期前當日收市時市值介乎400,000,000港元至2,000,000,000港元之間的聯交所上市公司(「可資比較公司」)，而根據彼等於緊接最後可行日期前當日可供查閱的最近期年報或招股章程(倘適用)，該等公司主要於中國提供物業管理服務及相關增值服務。下文載列的可資比較公司為根據上述準則與貴公司可比的公司的詳盡列表。

獨立財務顧問函件

可資比較公司	於緊接 最後可行日期 前當日的 收市市值 (約百萬港元) (附註1)	歷史市盈率 (根據截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 的年度業績) (概約倍數) (附註2)	歷史市盈率 (根據最近 十二個月 的盈利) (概約倍數) (附註3)
濱江服務集團有限公司 (股份代號：3316)	1,882	24.1	20.3
浦江中國控股有限公司 (股份代號：1417)	810	28.7	32.5
鑫苑物業服務集團有限公司 (股份代號：1895) (「鑫苑」)	735	8.7	不適用 (附註4)
和泓服務集團有限公司 (股份代號：6093) (「和泓服務集團」)	556	29.6	19.9 (附註5)
中奧到家集團有限公司 (股份代號：1538)	474	4.4	4.2
銀城生活服務有限公司 (股份代號：1922) (「銀城」)	427	14.1	不適用 (附註4)
平均值(簡單平均數)		18.3	19.2
中位數		19.1	20.1
最高值		29.6	32.5
最低值		4.4	4.2
目標公司		10.8 (附註6)	10.0 (附註7)

附註：

1. 可資比較公司於緊接最後可行日期前當日的收市市值摘錄自彭博。
2. 可資比較公司的歷史市盈率(基於截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度業績)按該等公司各自於緊接最後可行日期前當日的收市市值及該等公司最近期年報／招股章程(倘適用)所披露其各自於截至二零一八年十二月三十一日止年度的公司股東應佔溢利計算。

3. 可資比較公司的歷史市盈率(基於最近十二個月盈利)按於緊接最後可行日期前日期其各自的收市市值及其各自於二零一八年七月一日至二零一九年六月三十日期間該公司股東應佔溢利(按二零一八年年度業績減二零一八年中中期業績加二零一九年中中期業績推算)計算。
4. 鑫苑及銀城分別於二零一九年十月十一日及十一月六日在聯交所主板上市，而其截至二零一九年六月三十日止六個月的業績並無於其日期分別為二零一九年九月二十五日及十月二十五日的招股章程披露。因此，根據最近十二個月盈利計算其歷史市盈率並不適用。
5. 誠如和泓服務集團二零一九年中期報告所披露，截至二零一九年六月三十日止六個月，其錄得一次性上市有關開支約人民幣15,400,000元。有關上市開支於計算其歷史市盈率(基於最近十二個月盈利)時並無包括在內。
6. 目標公司的隱含市盈率(基於截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度業績)按代價人民幣733,780,000元及估值報告所載截至二零一八年十二月三十一日止年度的目標公司擁有人應佔經調整純利約人民幣67,710,000元(不包括非經常性項目)計算。
7. 目標公司的隱含市盈率(基於最近十二個月盈利)按代價人民幣733,780,000元及於二零一八年七月一日至二零一九年六月三十日期間的目標公司擁有人應佔經調整純利(按二零一八年年度業績減二零一八年中中期業績加二零一九年中中期業績計算，且不包括據貴公司管理層所告知之非經常性項目)計算。
8. 可資比較公司的歷史市盈率及目標公司的隱含市盈率是按中國人民銀行於緊接最後可行日期前所報1港元兌人民幣0.89914元的匯率計算。

據上文所載，按代價計算的目標公司隱含歷史市盈率(基於目標公司經調整的二零一八年年度業績)約10.8倍低於可資比較公司分別約為18.3倍及19.1倍之歷史市盈率平均值及中位數。按代價計算的目標公司隱含歷史市盈率(基於經調整的最近十二個月盈利)約10.0倍低於可資比較公司分別約為19.2倍及20.1倍之歷史市盈率平均值及中位數。按此基準，且計及吾等認為獨立估值師就目標公司100%股權進行估值所採用的方法屬恰當及估值高於代價，吾等認為，收購事項的代價屬公平合理。

6. 對貴集團的財務影響

於完成後，目標公司將成為貴公司的全資附屬公司。因此，目標公司的資產、負債及財務業績將合併計入貴集團的財務報表。經計及收購事項的經擴大集團未經審計備考財務資料載於通函附錄四。

(i) 盈利

截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔溢利約36,000港元。誠如通函附錄四的經擴大集團未經審計備考綜合全面收入表所載，倘收購事項已於二零一八年一月一日完成，經計及目標業務貢獻溢利約64,900,000港元及進行備考調整約51,400,000港元(包括(a)收購事項的遞延代價所產生有關外部銀行借貸及應付一名關連方款項的估計利息開支約12,500,000港元及25,400,000港元；及(b)貴公司就收購事項應付的估計專業費用及交易成本約13,500,000港元)，故截至二零一八年十二月三十一日止年度貴公司擁有人應佔的經擴大集團溢利應約為13,500,000港元。撇除上述有關收購事項的一次性估計專業費用及開支約13,500,000港元，截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴公司擁有人應佔經擴大集團溢利應約為27,000,000港元(相對於貴集團錄得約36,000港元)。有關經擴大集團未經審計備考綜合全面收入表的進一步詳情載於通函附錄四。

(ii) 資產及負債

於二零一九年六月三十日，貴集團的未經審計資產總值及資產淨值分別約為441,300,000港元及204,000,000港元。誠如載於通函附錄四內經擴大集團的未經審計備考綜合財務狀況表所載，倘收購事項已於二零一九年六月三十日完成，則經擴大集團於二零一九年六月三十日的資產總值及負債淨額應分別約為1,157,600,000港元及458,000,000港元。誠如載於通函「董事會函件」中「對本集團的財務影響」一節及通函附錄四經擴大集團的未經審計備考財務資料附註3所載，由於貴集團及目標業務於收購事項前後受珠海華發共同控制，故收購事項被視為共同控制下的業務合併。因此，收購事項根據相關會計準則按照合併會計處理的原則入賬。代價約人民幣733,800,000元與目標業務於二零一九年一月一日的股本約人民幣54,800,000元之間的差額，即約為人民幣679,000,000元(相當於約772,300,000港元)，將於貴集團及目標業務的權益的合併儲備(合共約313,400,000港元)扣除，以釐定經擴大集團於二零一九年六月三十日的未經審計備考負債淨額約458,000,000港元。

誠如「董事會函件」同一節所進一步載列，經擴大集團的負債淨額狀況因進行上述會計處理而非目標業務的業務營運及財務狀況而產生。由於貴公司預期經擴大集團的淨資產狀況於完成後並無現有貸款契諾，預期該負債淨額狀況不會對經擴大集團造成任何重大不利影響。

有關經擴大集團的未經審計備考綜合財務狀況表以及相關附註的進一步詳情載於通函附錄四。

(iii) 營運資金

誠如通函「董事會函件」所載，貴公司擬使用其內部資源及銀行借貸支付代價。於最後可行日期，貴公司已分別自兩間銀行取得金額最高為30,000,000美元(相當於約234,000,000港元)的無承擔循環信貸融資及金額最高為人民幣740,000,000元(相當於約824,138,000港元)的貸款融資。金額最高為30,000,000美元的無承擔循環信貸融資須於二零二零年六月二十日重續，董事認為貴公司能重續上述融資。金額最高為人民幣740,000,000元的貸款融資須待董事會批准後方可作實。董事認為，上述貸款融資將於二零二零年一月前獲董事會批准。誠如通函附錄四所載，經計及收購事項，經擴大集團於二零一九年六月三十日的未經審計備考現金及現金等值物將約為635,000,000港元。與貴集團於二零一九年六月三十日的現金及現金等值物約153,000,000港元相比，未經審計備考現金及現金等值物有所增加，主要由於計入目標業務的現金及現金等值物約232,000,000港元及上述外部銀行銀行借貸所得款項約250,000,000港元。通函附錄二「營運資金」一節闡明，經計及收購事項完成及經擴大集團可動用的財務資源(包括內部產生的資金及現時可動用的銀行融資)以及根據上述有關貸款融資的假設，在並無不可預見狀況的情況下，董事認為，經擴大集團具備充裕的營運資金，以應付其自通函日期起計至少未來十二個月的現時需求。

誠如本函件「目標集團的資料」分節中「目標集團的財務資料」一段所載，截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月的目標業務擁有人應佔溢利(不包括於二零一六年及二零一七年所收取的一次性股息)同比增長分別約

59.1%、98.0%及24.2%。完成後，貴公司擬維持目標集團作為業務遍及全中國的領先區域物業管理服務供應商。誠如通函所載「董事會函件」的「對本集團的財務影響」一節所討論，目標集團預期自擴大物業項目、穩定的客戶基礎、受宏觀經濟影響的程度較低以及珠海華發集團的支持產生經常性收入。經考慮上述因素後，目標集團預期在純利及現金流量方面將有長期增長。另一方面，董事認為，由於(i)貴公司擬用作償付代價的銀行融資利率與香港銀行同業拆息(三個月香港銀行同業拆息)掛鉤，而過往10年的最高過往香港銀行同業拆息+2.8%約為5.5%；及(ii)備用股東貸款的固定利率介乎5%至7%，故有關收購事項的利息開支將維持穩定。目標集團營運產生的現金流量足以支付利息開支，且預期持續增長。由於上述銀行融資利率與香港銀行同業拆息掛鉤(按香港銀行同業拆息加固定利率計算)，吾等從彭博獲取過往香港銀行同業拆息數據，於最後可行日期，根據彭博數據，三個月香港銀行同業拆息的日平均值在過往十年的按年變動在1%以內，吾等認為該變動屬穩定趨勢。

吾等自執行董事進一步了解到，預期有關收購事項代價的當前銀行借貸為短期安排。貴公司或可在累積充足的經營資金及安排新貸款後償還該本金，並視乎財務及資本市場較長遠的狀況，發行利率較低的債務證券及發行股本證券。誠如通函內「董事會函件」中「對本集團的財務影響」一節所述，就經擴大集團未來取得融資的能力而言，董事認為經擴大集團可通過抵押目標集團股份及／或資產以取得借貸，亦可因合併儲備中772,300,000港元的扣賬屬貴公司層面的款項而通過目標集團安排借貸。由於貴公司預期經擴大集團的淨資產狀況於完成後並無現有貸款契諾，吾等自執行董事了解到，預期該負債淨額狀況不會對經擴大集團的財務狀況及營運造成任何重大不利影響。

監於上述者且經考慮(尤其是)(a)經計及目標公司的估值按合適的方法進行，且代價低於目標公司的評估價值，以及按代價計算的目標公司隱含歷史市盈率低於可資比較公司歷史市盈率的平均值及中位數，代價屬公平合理；(b)本函件上述「收購事項的背景及理由」分節所討論收購事項的原因及裨益；(c)目標業務的過往財務表現及前景；(d)上文一段所討論對貴集團盈利的影響以及如通函內「董事會函件」所載收購事項對經擴大集團的收入基礎及盈利能力預期帶來長期正面影

響；及(e)誠如通函附錄二「營運資金」一節所載，董事認為經擴大集團將有充足營運資金應付目前需求(即通函日期起計至少未來十二個月)，權衡各因素後，吾等認為收購事項符合貴公司及股東的整體利益。

II. 物業管理服務合作框架協議

1. 物業管理服務合作框架協議的背景及原因

誠如本函件「收購事項」一節「收購事項的背景及理由」分節所述，貴集團一直致力於提升其核心業務競爭力的同時，不斷尋求多元化發展其業務及開拓新商機。據貴公司管理層所告知，華發物業管理自一九八五年起一直向珠海華發提供物業管理服務。鑒於華發物業管理與珠海華發集團的良好關係及持續合作，貴集團擬於收購事項完成落實後繼續透過華發物業管理向珠海華發集團提供物業管理服務。誠如通函「董事會函件」中「收購事項及框架協議訂約方的一般資料」一節項下「珠海華發」分節所載，貴公司間接控股股東珠海華發為一間總部設於中國珠海的國有企業，是中國企業500強、中國服務業企業500強及中國100大跨國公司之一。珠海華發集團總部設於珠海，於珠海物業開發市場穩居龍頭地位，業務遍及全中國。珠海華發透過其附屬公司主要從事(其中包括)城市運營(即土地一級開發、興建及發展主要基礎設施)及房地產開發，於二零一八年十二月三十一日擁有橫跨中國近30個城市的物業項目組合，亦擴展至香港、澳門及美利堅合眾國。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，來自珠海華發集團的收入分別約為人民幣137,600,000元、人民幣162,000,000元及人民幣240,100,000元，同比增加約18%及48%。

透過繼續向珠海華發提供物業管理服務，預期貴集團將擴闊其收入流及改善整體營運表現。誠如通函所載「董事會函件」內「物業管理服務合作框架協議」分節所載，截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日止六個月，物業管理服務的過往交易金額分別約為人民

幣240,080,000元及人民幣119,330,000元。因此，華發物業管理決定訂立物業管理服務合作框架協議。物業管理服務合作框架協議的進一步詳情載於通函所載「董事會函件」內「物業管理服務合作框架協議」分節。

鑒於上文及持續關連交易將按一般商業條款進行(如本函件下文「物業管理服務合作框架協議的主要條款」分節所詳細討論)，執行董事認為而吾等同意，訂立物業管理服務合作框架協議以向珠海華發集團提供物業管理服務符合貴集團的發展策略，並將繼續拓寬貴集團的收入來源，對貴集團有利。

2. 物業管理服務合作框架協議的主要條款

下文概述物業管理服務合作框架協議的主要條款。物業管理服務合作框架協議的進一步詳情載於通函所載「董事會函件」內「物業管理服務合作框架協議」分節。

(i) 標的事項

物業管理服務合作框架協議由華發物業管理與珠海華發(統稱「**訂約方**」)於二零一九年十二月二十日(交易時段後)訂立。根據物業管理服務合作框架協議，於完成落實後，華發物業管理將向珠海華發及／或其聯繫人士(不包括貴集團及目標集團)提供物業管理服務(定義見下文)。物業管理服務包括(i)向珠海華發及／或其聯繫人士(不包括貴集團及目標集團)持有的物業銷售中心、示範單位等提供物業管理服務，包括但不限於客戶接待服務、現場保安、清潔、綠化及園藝、維修及保養服務(「**第一類物業管理服務**」)；及(ii)自物業建造開始至物業交付止，向珠海華發及／或其聯繫人士(不包括貴集團及目標集團)所開發的物業及珠海華發及／或其聯繫人士(不包括貴集團及目標集團)持有的未出售物業、投資物業、停車場及其他相關區域提供物業管理服務，包括但不限於接待服務、保安、清潔、綠化及園藝、維修及保養服務，以及其他增值服務；(「**第二類物業管理服務**」，連同「**第一類物業管理服務**」統稱「**物業管理服務**」)。

有關由華發物業管理所提供的特定服務，華發物業管理集團將與個別珠海華發集團公司(不包括貴集團及目標集團)訂立獨立服務協議(「**個別服務協議**」)。個別服務協議須根據市場慣例列明服務範圍、收取服務費的標準、時間表及付款方式等。服務範圍將不超過物業管理服務的範圍。個別服務協議及物業管理服務合作框架協議的條款如有衝突，則以物業管理服務合作框架協議的條款為準。

(ii) 期限

物業管理服務合作框架協議訂立的期限自通函所載「董事會函件」內「物業管理服務合作框架協議的先決條件」一段所載所有先決條件獲達成(或於任何情況下獲豁免(如適用))當日起至二零二二年十二月三十一日止(「**期限**」)。

(iii) 定價基準

誠如通函所載「董事會函件」內「物業管理服務合作框架協議」分節所載，貴集團提供的第一類物業管理服務的定價政策將按以下方法釐定：(i)每項個別服務協議將按公平基準磋商，以確保相關定價條款屬公平合理，且按一般商業條款訂立；(ii)服務費經訂約方磋商有關個別服務協議的條款及條件後釐定，並參考市場價格及與獨立第三方進行類似交易的服務費，以確保向華發物業管理所提供的服務費不遜於獨立第三方可獲得者；及(iii)於釐定服務費(「**服務費**」)時，華發物業管理亦計及總勞工分配及預期總開支，以及目標毛利率等因素，可以下列公式表示：成本 $\times$ (1+目標純利率)。目標純利率介乎8%至12%，經考慮下列因素後釐定，包括(其中包括)(i)華發物業管理在向獨立第三方提供類似物業管理服務時收取的純利率；及(ii)透過市場研究取得獨立物業管理公司就提供類似物業管理服務所收取的純利率。

貴集團提供的第二類物業管理服務的服務費將按以下方法釐定：
(i)每項個別服務協議將按公平基準磋商，以確保相關定價條款屬公平、

合理，且按一般商業條款訂立；(ii)服務費經訂約方磋商有關個別服務協議的條款及條件後釐定，並參考市場價格及與獨立第三方進行類似交易的服務費，以確保向華發物業管理所提供的服務費不遜於獨立第三方可獲得者；及(iii)服務費將參考公式釐定：樓面面積x每平方米服務費(單位價格)。就住宅項目而言，單位價格將根據(i)由華發物業管理(作為物業管理服務供應商)與珠海華發集團公司(作為物業開發商)所簽訂的《前期物業管理服務合同》，據此，單位價格不得高於相關中國機關所設定的相關服務價(「指導價」)；(ii)在無指導價的情況下，單位價格將於參考「市場參考價」後釐定，當中計及向鄰近地區的住宅項目提供類似物業管理服務的可資比較市價；就商業項目而言，單位價格將根據向鄰近地區商業項目提供的類似物業管理服務的可資比較市價以及向該商業樓宇提供物業管理服務的估計成本總額釐定。向鄰近地區物業項目提供類似物業管理服務的市價一般可透過第三方物業管理公司及房地產代理的網站以及向其作出查詢等公開途徑取得。有關指導價的進一步詳情載於通函「董事會函件」上述分節。

吾等從貴公司管理層得悉，於進行市場調查以取得第一類物業管理服務及第二類物業管理服務的市場價格時，華發物業管理的業務開發部將收集有關獨立物業管理公司就於類似地區提供類似物業管理服務所收取服務費的資料。誠如本函件下文「建議年度上限」分節進一步討論，吾等已取得及審閱(i)華發物業管理與珠海華發及／或其聯繫人士就貴公司所告知按規模計最大型項目並涉及與獨立第三方進行可資比較交易的第一類物業管理服務、屬第二類物業管理服務的住宅項目及屬第二類物業管理服務的商業項目分別訂立的一份於二零一九年有效之合約(即合共三份與珠海華發及／或其聯營公司之合約)；及(ii)華發物業管理與獨立第三方就由華發物業管理為第一類物業管理服務、

屬第二類物業管理服務的住宅項目及屬第二類物業管理服務的商業項目提供類似物業管理服務分別訂立的一份於二零一九年有效之合約(即合共三份與獨立第三方之合約)(統稱「經審閱合約」)。經審閱合約自貴公司取得且吾等認為有關合約在項目規模及收入規模方面具代表性，且足以比較華發物業管理向珠海華發集團收取的服務費與向獨立第三方收取的服務費。

就第一類物業管理服務而言，吾等自貴公司管理層了解到及自相關經審閱合約注意到，華發物業管理與珠海華發及／或其聯營公司所訂立合約的服務費是經參考市場資料根據不遜於華發物業管理就提供類似物業管理服務向獨立第三方收取的純利率計算，且與上述定價政策貫徹一致。就第二類物業管理服務而言，吾等自相關已審閱合約注意到，對於類似地區的類似物業管理服務，由華發物業管理向珠海華發集團所收取每平方米的服務費就華發物業管理而言不遜於向獨立第三方所收取者。根據所審閱的文件及與貴公司管理層進行討論，吾等注意到華發物業管理通過市場調查取得市場價格及比較華發物業管理向獨立第三方收取的服務費，與上述物業管理服務合作框架協議訂明的定價政策一致。誠如貴公司二零一八年年報所披露，貴集團應收賬款(貴集團的證券／期貨交易及經紀業務除外)的一般信貸期為90天。吾等自上述與珠海華發及／或其聯營公司的三份相關經審閱合約注意到，有關服務費的信貸期屬於貴集團應收賬款一般信貸期90天的範圍內。

經考慮上述因素及(i)各個別服務協議須按公平基準進行磋商，以確保相關定價條款屬公平合理，且符合一般商業條款；(ii)服務費將參考指導價(如適用)以及就華發物業管理而言不遜於獨立第三方可獲得的市場價格釐定；及(iii)通函所載「董事會函件」內「內部監控措施」一節所載內部監控措施，吾等認同執行董事的意見，認為持續關連交易的定價基準(包括上述有關第一類物業管理服務的目標純利率)屬合理。

(iv) 付款條款

服務費的付款安排經參考市場慣例及訂約方與獨立第三方之間類似交易的付款安排後作出，以確保付款安排就華發物業管理而言不遜於獨立第三方可獲得者。

誠如通函附錄一「有關目標集團的資料—5.業務」一節所載，目標集團一般並無特定信貸期。吾等自貴公司管理層了解到，倘個別服務協議須進行招標，則個別服務協議項下服務費的付款條款將按相關招標文件釐定。倘個別服務協議毋須進行招標，則一般將按月收取服務費。根據物業管理服務合作框架協議，個別服務協議項下的服務費付款條款就華發物業管理而言應不遜於獨立第三方就可比交易可獲得者。

(v) 先決條件

物業管理服務合作框架協議須待包括(其中包括)下列各項條件達成或獲書面豁免(視情況而定)後，方可作實：(a)完成落實；(b)貴公司已就物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行的交易取得其獨立股東的批准；及(c)華發物業管理及珠海華發已就物業管理服務合作框架協議項下擬進行交易獲取所有必要授權、註冊、備案、確認、允許、同意及批准。於最後可行日期，除上文(a)及(b)所述的收購事項完成及獨立股東批准外，所有先決條件已獲達成。有關先決條件的進一步詳情載於通函所載「董事會函件」中「物業管理服務合作框架協議」分節「物業管理服務合作框架協議的詳情」一段。

3. 建議年度上限

持續關連交易須遵守截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年的建議年度上限。持續關連交易的價值，即華發物業管理應收服務費，將不超過通函所載「董事會函件」載列分別有關第一類物業管理服務及第二類物業管理服務的適用年度金額。

於估計截至二零二零年十二月三十一日止年度華發物業管理於物業管理服務合作框架協議項下就第一類物業管理服務及第二類物業管理服務應收服務費的建議年度上限時，執行董事已考慮(其中包括)(i)涉及由華發物業管理向珠海華發集團提供物業管理服務並預期於二零二零年繼續進行的現有物業管理項目數目及涉及的服務費；(ii)二零二零年新物業管理項目的估計數目；(iii)預期於二零二零年終止的物業管理項目的估計數目；(iv)有關各物業管理項目的指示時間表及所需物業管理服務；及(v)華發物業管理於二零二零年就各物業管理項目估計的應收服務費。

據執行董事所告知，彼等已就目前或建議由華發物業管理承接物業管理項目的詳情與珠海華發進行討論。預期珠海華發集團將繼續向華發物業管理採購物業管理服務，而華發物業管理有能力提供該等服務。誠如通函「董事會函件」內「物業管理服務合作框架協議」分節「年度上限及釐定基準」一段所載，就新物業管理項目數目而言，董事考慮珠海華發集團所持在建物業項目數目及珠海華發集團持作未來發展的物業項目以及將於期限內施工的物業項目。經考慮珠海華發集團提供的物業項目發展計劃，包括相關土地轉讓協議、施工、預售、竣工及交付相關項目預期時間後，董事估計物業管理項目的數目將會增加。透過其與珠海華發的討論，華發物業管理的管理層已了解物業管理項目的數目及詳情，如物業開發時間表、樓面面積及物業管理項目所需的物業管理服務範圍。

誠如通函「董事會函件」內「物業管理服務合作框架協議」分節「年度上限及釐定基準」一段所載，第一類物業管理服務的估計服務費參考公式(成

本 $\times(1+\text{目標純利率})$)釐定，而第二類物業管理服務的估計服務費則參考公式(樓面面積 $\times$ 每平方米服務費(單位價格))釐定。吾等從貴公司了解到，第一類物業管理服務的估計服務費所涉及成本主要包括客戶服務主任、保安員、清潔工人、園丁等人員的勞工成本。於估計華發物業管理就預期於二零二零年持續的現有物業管理項目應收的服務費時，貴公司管理層參考(其中包括)(i)現有物業管理項目相關合約中訂明的價格；及(ii)現有物業管理項目的指示時間表。於估計華發物業管理就二零二零年新物業管理項目應收的服務費時，貴公司管理層參考(其中包括)(i)華發物業管理過往就與新物業管理項目類似的項目收取的服務費(有關費用包括第一類物業管理服務的過往成本及純利率以及第二類物業管理服務的樓面面積及每平方米過往服務費)；(ii)指導價(就屬第二類物業管理服務的住宅項目而言，如適用)；(iii)獨立物業管理公司就提供類似物業管理服務收取服務費(具體而言，與第一類物業管理服務類似服務的純利率及與第二類物業管理服務類似服務的每平方米服務費)的市場研究；及(iv)貴公司與珠海華發討論的二零二零年新物業管理項目的指示時間表。於釐定建議年度上限時，執行董事亦考慮物業開發及銷售時間表、通脹及使貴集團可更靈活地把握更多商機的必要性等不確定因素。經計及以上因素，持續關連交易於截至二零二零年十二月三十一日止年度有關第一類物業管理服務及第二類物業管理服務的建議年度上限分別為人民幣297,060,000元及人民幣77,420,000元。

吾等已取得及審閱(i)貴公司提供的清單，當中載列期限內所有涉及第一類物業管理服務及第二類物業管理服務的物業管理項目，並載有(其中包括)該等物業管理項目的名稱及位置、該等物業管理項目的指示時間表及二零二零年就每個物業管理項目估計的應收服務費；及(ii)經審閱合約。吾等從執行董事了解到，彼等已於考慮上述因素後估計華發物業管理應收的服務費。此外，吾等從貴公司管理層了解到，並自上述清單注意到，就涉及第

一類物業管理服務的新物業管理項目估計的應收服務費乃根據物業管理項目的估計平均費用釐定，而有關費用經參考現有物業管理項目的過往成本及純利率，以及華發物業管理業務發展部進行的最近期市場研究估計得出。就涉及第二類物業管理服務的新物業管理項目估計的應收服務費乃根據估計樓面面積（基於珠海華發集團所提供資料得出）及每平方米估計服務費（經參考指導價（如適用）、現有物業管理項目的每平方米過往服務費，以及華發物業管理業務發展部進行的最近期市場研究估計得出）釐定。估計華發物業管理截至二零二零年十二月三十一日止年度應收服務費所採納的基準與吾等已審閱的上述清單及文件所載資料一致。鑒於上文所述，吾等認同執行董事，就估計持續關連交易截至二零二零年十二月三十一日止年度有關第一類物業管理服務及第二類物業管理服務的建議年度上限所採納的基準屬合理。

於估計截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度華發物業管理於物業管理服務合作框架協議項下有關第一類物業管理服務及第二類物業管理服務應收服務費的建議年度上限時，執行董事已考慮（其中包括）(i) 涉及由華發物業管理向珠海華發集團提供物業管理服務並預期於二零二一年及二零二二年繼續進行的現有物業管理項目數目；(ii) 華發物業管理就預期於二零二一年及二零二二年繼續進行的現有物業管理項目應收珠海華發集團的服務費；(iii) 二零二一年及二零二二年新物業管理項目的估計數目；(iv) 預期於二零二一年及二零二二年終止的物業管理項目的估計數目；(v) 有關各物業管理項目的指示時間表及所需物業管理服務；及(vi) 華發物業管理於二零二一年及二零二二年就各物業管理項目估計的應收服務費。此外，吾等從貴公司管理層了解到，涉及提供物業管理服務的物業管理項目數目及華發物業管理於二零二一年及二零二二年應收的服務費經參考上述就截至二零二零年十二月三十一日止年度制定建議年度上限的類似因素作出估計。再者，執行董事於釐定建議年度上限時亦考慮物業開發及銷售時間表、通脹及使貴集團可更靈活地把握更多商機的必要性等不確定因素。經計及以上因素，持續關連交易於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度有關第一類物業管理服務的建議年度上限分別為人民幣363,640,000元及人民幣381,240,000元，而持續關連交易於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度有關第二類物業管理服務的建議年度上限分別為人民幣118,620,000元及人民幣238,660,000元。

吾等已取得及審閱貴公司提供的清單，當中載列期限內所有涉及第一類物業管理服務及第二類物業管理服務的物業管理項目，並載有（其中包括）

該等物業管理項目的名稱及位置、該等物業管理項目的指示時間表以及二零二一年及二零二二年有關每個物業管理項目估計應收服務費。吾等注意到，制定截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的建議年度上限所採納的估計華發物業管理應收服務費的基準與吾等已審閱的上述清單所載資料一致。吾等從貴公司管理層進一步得知，根據貴公司與珠海華發的討論，華發物業管理的估計應收服務費於二零二一年及二零二二年增加主要由於物業管理項目的估計數目增加。鑒於上文所述，吾等認同執行董事，就估計持續關連交易截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度有關第一類物業管理服務及第二類物業管理服務的建議年度上限所採納的基準屬合理。

經考慮上述因素，持續關連交易的建議年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
第一類物業管理服務	297.06	363.64	381.24
第二類物業管理服務	77.42	118.62	238.66
物業管理服務的服務費總額	374.48	482.26	619.90

4. 內部監控措施

貴集團已就持續關連交易採納內部監控程序及企業管治措施。誠如通函所載「董事會函件」內「內部監控措施」一節所載，

- (a) 訂立任何個別服務協議前，華發物業管理的業務發展部將負責向獨立第三方收集資料，包括(i)提供類似物業管理服務的市價(及就第一類物業管理服務而言，純利率)；(ii)就第二類物業管理服務的住宅項目而言，相關中國機關設定的指導價(如有)及經考慮指導價後向住宅項目提供類似物業管理服務的可資比較市價；及(iii)就第二類物業管理服務的商業項目而言，透過第三方物業管理公司及地產代理的網站以及向其作出查詢等公開途徑以取得向鄰近地區商業項目提供類似物業管理服務的可資比較市價的兩至三份報價，以確保個別服務協議的條款屬公平合理，且就華發物業管理而言不遜於獨立第三方所獲得者；
- (b) 訂立任何個別服務協議後，華發物業管理的高級管理層負責監察個別服務協議。華發物業管理的總經理或副總經理將每三個月審閱個別服務協議，以確保交易遵照有關協議的條款進行，且倘出現任何不合規情況或潛在不合規情況，負責人員將向貴公司高級管理層報告事宜供其考慮，以尋求解決問題的方法。此外，華發物業管理的總經理或副總經理將於每六個月核數師審閱個別服務協議後向貴公司高級管理層報告個別服務協議的財務表現；
- (c) 貴集團的財務部負責監察各個別服務協議項下相關交易的服務費，以確保其符合物業管理服務合作框架協議，且並無超出年度上限。此外，財務部亦將每月進行整體審閱。倘財務部知悉定價政策出

現任何潛在不合規情況或將超出年度上限，財務部將向貴公司高級管理層匯報事項，而管理層將在貴集團層面進行協調，以採取補救行動及確保遵從及並無超出年度上限基礎；

- (d) 貴公司高級管理層將審閱個別服務協議草擬本，並將在高級管理層認為發生任何不合規事宜的情況下向獨立非執行董事報告有關事宜。獨立非執行董事將進一步審閱個別服務協議的草擬本，並採取合適建議，以確保該等交易按物業管理服務合作框架協議的條款進行，按一般商業條款訂立，屬公平合理，符合物業管理服務合作框架協議的定價政策，且符合貴公司及其股東的整體利益。華發物業管理的董事會在計及獨立非執行董事提出的建議(如需要)後批准個別服務協議後，華發物業管理的總經理或副總經理將負責監察個別服務協議以及審閱及批准進行物業管理服務合作框架協議項下擬進行交易所需的任何決定；及
- (e) 貴公司獨立非執行董事及核數師將就物業管理服務合作框架協議及個別服務協議項下擬進行的交易進行年度審閱，並向董事會提供意見。

誠如本函件「物業管理服務合作框架協議的主要條款」分節所載，吾等已取得及審閱貴公司所提供的文件，包括(其中包括)經審閱合約。根據經審閱文件及吾等與貴公司管理層的討論，吾等注意到，透過市場研究取得市場價格及比較華發物業管理向獨立第三方所收取服務費，與上文(a)所述內部監控措施一致。

吾等認為上述措施符合獨立股東的利益，由於彼等的利益受到下列各項保障：(a)進行市場研究及比較向獨立第三方收取的服務費；及(b)將進行的監控及審閱程序(包括將由高級管理層(包括獨立非執行董事)進行的該等程序)，以確保持續關連交易的條款符合物業管理服務合作框架協議，且就經擴大集團而言不遜於經擴大集團可自獨立第三方獲得者。

5. 持續關連交易的條件

根據上市規則，持續關連交易須遵守多項條件，其中包括：

- (i) 不會超出期限項下各年的持續關連交易建議年度上限；
- (ii) 根據上市規則，獨立非執行董事須每年審閱持續關連交易，並在貴公司年報中確認持續關連交易是否(a)於經擴大集團日常及一般業務過程中訂立；(b)按一般商業條款或更佳條款訂立；及(c)依據規管該等交易的協議進行，其條款屬公平合理且符合股東的整體利益；
- (iii) 根據上市規則，貴公司核數師須每年審閱持續關連交易，且其須致函董事會(該函件副本將於貴公司年報正式付印至少十個營業日前送交聯交所)，確認有否注意到任何事情使其認為持續關連交易：
 - (a) 並未獲董事會批准；
 - (b) (如持續關連交易涉及由經擴大集團提供產品及服務)在各重大方面並無按照經擴大集團的定價政策進行；
 - (c) 於各重大方面並無根據規管持續關連交易的相關協議進行；及
 - (d) 就第一類物業管理服務及第二類物業管理服務而言，已超出有關持續關連交易的建議年度上限；

- (iv) 倘獨立非執行董事及／或核數師未能按規定確認有關事宜，貴公司必須儘快通知聯交所及刊登公告；
- (v) 貴公司必須允許並確保珠海華發允許貴公司核數師有充份途徑查核持續關連交易的記錄，以便核數師就持續關連交易作出報告。董事會必須於年報中載列貴公司核數師是否已確認上市規則第14A.56條所載事宜；及
- (vi) 倘持續關連交易總金額超過相關建議年度上限或物業管理服務合作框架協議的條款出現任何重大修訂，則貴公司須遵守上市規則規管持續關連交易的適用條文。

鑒於對持續關連交易施加的條件，尤其是(1)透過相關建議年度上限方式設定持續關連交易的價值限額；(2)獨立非執行董事及貴公司核數師就持續關連交易的條款進行持續審閱；及(3)貴公司核數師就確認並無超出相關建議年度上限進行持續審閱，吾等認為，將有合適措施以規管持續關連交易的實施情況及保障獨立股東的利益。

討論

貴集團現擬收購目標公司的全部已發行股本。華發物業管理集團是中國領先的區域住宅物業管理服務供應商，其大部分業務位於珠海。於二零一九年六月三十日，華發物業管理集團管理的物業組合覆蓋中國9個省市及自治區的16個城市，總合約建築面積達約21,400,000平方米。目標集團主要透過取得新物業管理委聘工作擴展其物業管理組合，並力求繼續於現有及新市場中發展其物業管理組合。於二零一七年及二零一八年，目標業務的收入總額較上一年度分別增加約17.1%及33.2%。截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，目標業務擁有人應佔溢利(不包括於二零一六年及二零一七年所收取的一次性股息)分別同比增加約59.1%及98.0%。誠如上文「收購事項的背景及理由」分節所討論，貴集團對

物業管理行業的發展抱持樂觀態度，收購事項讓貴集團將其物業擴展至物業管理行業並進一步加強貴集團現有服務平台及擴闊其收入基礎。

收購事項代價經參考包括獨立估值師所評估目標公司100%股權的公平值在內的各項因素後釐定。吾等已與獨立估值師討論其工作，信納其估值能就目標公司100%股權的估值提供合理基準且獨立估值師所採用的方法屬適當。代價約人民幣734,000,000元低於目標公司100%股權的經評估價值約人民幣806,000,000元。此外，誠如本函件上述「收購事項代價評估」分節所載，目標公司隱含歷史市盈率低於可資比較公司歷史市盈率的平均值及中位數。按此基準，吾等認為，收購事項的代價屬公平合理。

於完成後，目標公司將成為貴公司的全資附屬公司，故目標公司的資產、負債及財務業績將併入貴集團的財務報表。收購事項預期將加強貴集團的收入基礎並為其財務業績作出貢獻。誠如本函件上文「對貴集團的財務影響」分節所載，經擴大集團的負債淨額狀況因進行會計處理而產生，且執行董事預期其不會對經擴大集團的財務狀況及營運造成任何重大不利影響。有關貴集團收購事項的財務影響載於通函所載「董事會函件」的「對本集團的財務影響」一節及本通函附錄四所載經擴大集團的未經審計備考財務資料。

物業管理服務合作框架協議由華發物業管理與珠海華發訂立，以於自達成或書面豁免(視情況而定)物業管理服務合作框架協議所載所有先決條件之日起至二零二二年十二月三十一日止期間向珠海華發及／或其聯繫人士提供物業管理服務。鑒於持續關連交易是按一般商業條款進行，吾等認同執行董事，即訂立物業管理服務合作框架協議符合貴集團發展策略及會持續擴闊其收入來源從而令貴集團受益。已就持續關連交易訂立建議年度上限，令貴集團於業務管理時具備一定靈活性。吾等認為，獨立股東利益受本函件上文所討論的內部監控措施保障。

意見及推薦建議

經計及上述主要因素，吾等認為(1)資產轉讓協議、買賣協議及物業管理服務合作框架協議的條款按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理；(2)訂立資產轉讓協議、買賣協議及物業管理服務合作框架協議符合貴公司及股東的整體利益；(3)收購事項儘管並非於貴集團日常及一般業務過程中進行，但與貴集團發展策略一致，而持續關連交易則於經擴大集團日常及一般業務過程中進行；及(4)建議年度上限對獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦而吾等自身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准收購事項及物業管理服務合作框架協議(包括建議年度上限)。

此 致

獨立董事委員會及
獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
周頌恩
謹啟

二零一九年十二月二十七日

周頌恩女士為向香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，且為新百利融資有限公司的負責人員，而新百利融資有限公司根據證券及期貨條例獲發牌可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資行業擁有逾十年經驗。

僅供說明用途，除文義另有所指外，人民幣兌港元乃基於1.1137港元兌人民幣1元的匯率換算，美元兌港元乃基於7.8港元兌1美元的匯率換算，而美元兌人民幣則基於人民幣7.002元兌1美元的匯率換算。此換算並不表示有關金額已經、應已或可以按任何特定匯率換算。

本函件內若干金額及百分比數字已經約整處理。

有關收購事項的風險

完成須待買賣協議所載的先決條件達成後，方可作實，且完成未必會按計劃落實，或根本不會落實。

完成須待買賣協議所載完成的先決條件達成後，方可作實。若干有關先決條件涉及第三方(包括相關監管機構)的行動及決定，該等條件並非買賣協議訂約方所能控制。本公司無法向其股東保證，買賣協議所載的全部或任何先決條件將獲達成或收購事項完成將按計劃落實，或根本不會落實。

有關目標集團業務及行業的風險

目標集團可能無法按計劃擴大其物業管理組合而可能對其業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

目標集團已訂約管理物業的收費建築面積由截至二零一六年十二月三十一日約9,200,000平方米增加至截至二零一八年十二月三十一日約12,100,000平方米，並於截至二零一九年六月三十日進一步增加至12,700,000平方米。目標集團主要透過取得新物業管理委聘工作擴展其物業管理組合。目標集團力求繼續於現有及新市場中發展其物業管理組合。然而，概不保證其可按計劃擴展其物業管理組合。目標集團的發展可能受到非其所能控制的多項因素影響，如中國整體經濟狀況變動；房地產市場的發展；政府規例變動；物業管理行業供求動態的轉型；及為自身增長產生充足內部現金流量並取得充足外部資金的能力。此外，目標集團的未來增長取決於其管理層改善經營表現的能力，包括成功僱用、培訓及管理僱員的能力；理解目標集團提供物業管理服務所在物業的住戶需求的能力；及管理及培養其與日益增加的客戶、分包商、供應商及其他業務夥伴關係的能力。在擴展至新市場的情況下，其可能對當地物業管理服務市場的認知有限，而有關市場可能大大有別於其已立足市場。目標集團未必如其於已立足市場與當地分包商、供應商及其他業務夥伴建立關係。目標集團亦未必能於新市場中借助品牌優勢，特別是於該市場的現有參與者，其可能較目標集團擁有更多資源及經驗。上述任何情況均會抑制目標集團按計劃擴展其物業管理組合，從而可能對其業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

目標集團的未來增長未必按計劃落實，且未能有效管理任何未來增長或會對其業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

目標業務近年錄得快速增長並大幅擴展其業務。其總收入由二零一六財年約人民幣404,000,000元增加至二零一七財年約人民幣473,200,000元，並於二零一八年進一步增加至約人民幣630,100,000元，二零一六年至二零一八年的複合年增長率為24.9%。目標業務的總收入由二零一八年上半年約人民幣290,600,000元增加19.8%至二零一九年上半年約人民幣348,300,000元。目標業務的急速增長現時及未來繼續對其管理、行政、營運及財務資源有殷切需求。為達成其增長策略及管理業務的未來增長，目標集團將提升其服務品質、改善其經營及財務系統，並擴大、培訓及管理其日益增長的僱員基礎。目標集團亦需維持及擴大與其客戶、分包商、供應商及其他第三方的關係。然而，其擴張是基於其對市場前景的前瞻性評估作出。概不保證目標集團的評估將一直屬準確或其可按計劃發展業務。目標集團的擴張計劃可能受非其所能控制的多項因素影響，而其現行營運、人員、系統、內部程序及監控可能不足以支持未來增長及擴展。倘目標集團未能有效執行增長策略或管理增長，則未必能把握市場機遇或應對競爭壓力，從而可能對其業務前景及經營業績造成重大不利影響。

目標集團可能無法按計劃取得新物業管理服務合約。

於往績記錄期間，目標業務一般透過招標程序取得新物業管理服務合約(有關更多資料，請參閱本附錄「3.監管概覽」一節)。挑選物業管理公司取決於多項因素，包括但不限於所提供服務的品質、定價水平及物業管理公司的經營歷史。概不保證目標集團於日後將能取得新物業管理服務合約。

此外，於往績記錄期間，絕大部分目標業務物業管理服務合約與珠海華發集團所開發的物業相關。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年上半年，向珠海華發集團所開發物業提供管理服務的收入分別佔目標業務來自物業管理服務收入約88%、86%、84%及85%。珠海華發集團業務或其開發新物業的能力如有任何不利發展，均可能影響目標集團取得新物業管理服務合約的能力。由於委聘物業管理公司一般須根據中國法例進行招標程序，概不保證

珠海華發集團將委聘目標集團作為其所開發任何物業的物業管理服務供應商，或於甄選未來物業管理服務供應商時優先考慮目標集團。倘目標集團未能以獨立第三方物業開發商所開發管理物業補足珠海華發集團所開發管理物業的任何短缺，則目標集團的增長前景或會受到重大不利影響。

目標集團的前期物業管理服務合約或物業管理服務合約遭到終止或不獲重續可能對其業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於二零一六財年、二零一七財年及二零一八財年以及二零一九年上半年，目標業務的物業管理服務收入約為人民幣314,700,000元、人民幣350,400,000元、人民幣452,700,000元及人民幣243,600,000元，分別佔總收入約78%、74%、72%及70%。目標集團的物業管理服務根據(i)其與物業開發商訂立的前期物業管理服務合約；或(ii)其與業委會訂立的物業管理服務合約而提供。目標集團與珠海華發集團就住宅物業所訂立的前期物業管理服務合約一般不設固定期限或設有固定期限但會於到期時自動重續(終止除外)。倘相關業委會與物業管理服務供應商訂立新物業管理協議，而有關非住宅物業的物業管理服務合約一般為期一至三年，並於到期時重續。於往績記錄期間，概無目標集團與珠海華發集團就住宅及非住宅物業所訂立的前期物業管理服務合約或現有物業管理協議已獲終止，並由與另一名物業管理服務供應商訂立的新物業管理協議所取代。就目標集團的前期物業管理服務合約而言，概不保證相關業委會將繼續與目標集團訂立物業管理服務。一旦業委會與另一公司訂立物業管理服務合約，目標集團的前期物業管理服務合約將自動終止。此外，就目標集團的物業管理服務合約而言，概不保證該等合約不會於屆滿前因故終止或於屆滿時重續。倘有關合約遭終止或不獲重續，則目標集團的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。再者，目標集團增值服務的發展部分取決於目標集團根據其物業管理服務所管理住宅物業的數目。因此，目標集團前期物業管理服務合約或物業管理服務合約遭終止或不獲重續亦可能對其增值服務的表現造成不利影響。

勞工成本及分包成本增加可能拖慢目標集團的增長、損害其業務及削弱其盈利能力。

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年上半年，計入銷售成本的勞工成本約為人民幣273,400,000元、人民幣315,600,000元、人民幣378,800,000元及人民幣204,500,000元，為目標業務服務成本總額的單一最大組成部分，分別佔目標集團服務成本約80%、80%、76%及77%。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年上半年，計入行政開支的勞工成本約為人民幣17,800,000元、人民幣22,700,000元、人民幣24,100,000元及人民幣14,900,000元，為目標業務行政開支的單一最大組成部分，分別佔目標業務行政開支總額約61%、66%、56%及65%。此外，目標業務已向分包商外判若干職能，如清潔、園藝、綠化以及維修及保養服務。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年上半年，分包成本約為人民幣22,500,000元、人民幣23,600,000元、人民幣50,300,000元及人民幣29,500,000元，分別佔目標業務服務成本總額約7%、6%、10%及11%。為維持及改善目標業務的盈利能力，控制及管理勞工及分包成本對目標集團而言至關重要。然而，出於各種原因，目標集團面臨有關勞工及分包成本日益增加的壓力。近年來，目標集團營運所在地區的最低工資不斷上升，導致其面臨勞工成本及其支付分包商費用的壓力增大。倘目標集團未能將其物業管理費提高以補償較高工資成本或改善其營運效率，則目標集團的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

隨著目標集團持續擴展其業務，其亦預期通過留聘及繼續招聘合資格僱員以增加其員工總數。目標集團可能須於招聘及留聘僱員方面支付較高的工資，導致目標集團的勞工及分包成本增加。此外，人手增加亦令目標集團有關培訓、社會保險金付款及住房公積金供款等成本增加。倘未來無法招聘及留聘合資格僱員及分包商，則目標集團的物業管理組合增長可能有所延遲，並可能對目標集團現有物業管理組合的物業管理業務造成重大不利影響。

目標集團未必能成功自物業開發商及業主收取物業管理費，從而可能導致應收款項減值虧損。

目標集團在向位於空置率相對較高的市場的業主收取物業管理費時或會遇上困難。儘管目標集團致力透過多項收款措施收取逾期物業管理費，惟目標集團無法保證該等措施將會有效。

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，目標業務的應收賬款減值撥備分別為人民幣19,100,000元、人民幣20,500,000元、人民幣19,000,000元及人民幣22,500,000元。儘管目標集團管理層的估計及相關假設是根據現時可得的資料作出，惟倘獲得新資料，則可能需就有關估計或假設作出調整。倘實際可收回程度低於預期，或倘目標集團過往就應收賬款計提的減值撥備因獲悉新資料而有所不足，則目標集團或需就應收賬款減值計提額外撥備，從而可能對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

目標集團依賴分包商向客戶履行部分服務，其可能面臨與分包商提供的產品及服務相關的糾紛及索償所產生或與之有關的責任。

目標集團將若干物業管理服務(包括清潔、園藝、綠化以及維修及保養服務)委託予第三方分包商。目標集團未必能如監管其本身僱員般直接有效地監察其分包商的服務。分包商或會採取與目標集團指示或要求相抵觸的行動，亦未必能或不願履行彼等的責任。因此，目標集團可能與其分包商發生糾紛，亦可能須就彼等的行動負責，兩者均可能導致目標集團的聲譽受損、額外開支及業務中斷，並可能令目標集團面臨訴訟及損害索償的風險。目標集團可能自分包商收回其因該分包商未能根據目標集團與該分包商訂立的協議履約而須向客戶支付的款項，惟概不保證目標集團將能夠如此行事。於目標集團與其現時分包商的協議屆滿時，概不保證目標集團將能按其可接受的條款重續該等協議或及時覓得合適的替代分包商，或完全無法重續或覓得替代分包商。此外，倘目標集團的第三方分包商未能維持穩定的合資格勞工團隊，或未能正確或及時履行其責任，則工作進度或會中斷。任何分包商工作進度中斷均可能導致目標集團違反與客戶訂立的合約。

任何有關事件均可能對目標集團的服務品質、其聲譽以及其業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘目標集團無法提升收入或控制與包幹制物業管理服務表現有關的經營成本，則目標集團可能產生虧損或利潤率或會下降。

於往績記錄期間，目標集團按預先釐定的包幹制每月每平方米收取絕大部分物業管理費，即物業管理服務的「全包」費用，而不論目標集團已產生的物業管理開支實際金額。有關更多資料，請參閱本通函「附錄一—3.監管概覽—物業管理企業的收費」及「附錄一—5.業務—定價及收入模式」一節。

倘目標集團收取的物業管理費金額不足以應付所產生的物業管理開支，則目標集團無權向業主或物業開發商收取差額。此外，目標集團透過降低勞動成本等節省成本措施減輕有關虧損不一定會成功。此外，目標集團的成本節省工作或會對其物業管理服務的素質產生負面影響，從而可能進一步降低業主支付物業管理費的意願。因此，目標集團或會蒙受損失，從而可能對其盈利能力、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

目標集團可能無法代表業主收回所有款項，從而可能對其業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於往績記錄期間，目標集團於特定情況(如水電費)下代其所管理物業的業主作出付款。管理層須作出判斷以釐定物業管理處能否代表業主償付該等款項。目標集團在釐定代表業主付款的減值虧損是否出現客觀證據時考慮多項因素，包括(其中包括)(i)後續償付狀況；(ii)過往撇銷經驗；及(iii)在估計物業的未來現金流量時有關物業的物業管理費收款率。

就目標集團認為可能無法於合理時限內收回的結餘而言，目標集團應計提應收款項減值撥備。然而，概不保證目標集團將可透過其收款政策維持或改善代表業主付款的可收回程度。此外，概不保證代表業主付款於日後將不會增加，尤其是鑒於目標集團業務的增長及地域擴展。代表業主付款及由此造成的減值虧損大幅增加或會對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

目標集團在管物業的公共區域損壞可能對其聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

目標集團在管物業的公共區域，例如大堂、走廊、戶外開放空間、樓梯、停車場、電梯槽及設備室可能出現各種非目標集團能控制的損壞或影響，包括但不限於自然災害及住戶刻意或非刻意行動。根據中國法例及法規，各住宅社區須設立由全體業主共同擁有的公共空間的特備基金以支付維修及保養成本。然而，概不保證該等特備基金將足以應付所有維修及保養成本。倘特備基金不足以應付所有維修及保養成本，則目標集團可能需代業主支付差額，並自業委會再收回有關差額。倘目標集團於收款過程中面臨任何困難，其業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。再者，由於目標集團擬繼續擴展其物業管理組合，故概不保證發生該等風險的可能性將不會隨著目標集團業務規模擴充而增加。

目標集團於前期物業管理服務合約項下的物業管理費及保障性住房定價受中國法例及法規所規限。

於往績記錄期間，目標集團的部分在管物業須進行價格控制。有關更多詳情，請參閱本通函「附錄一—有關目標集團的資料—3. 監管概覽—物業管理企業的收費」一節。於二零一四年十二月，中國國家發展和改革委員會頒佈《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（發改價格[2014]2755號）（「改革通知」），據此，省級價格管理當局須廢除保障性住房、房改房、老舊住宅小區及受限於前期物業管理協議的住房以外對住宅物業的所有價格控制或指導政策。然而，保障性住房、房改房、老舊住宅小區及前期物業管協議管理收費須由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門決定實行指導價。儘管目標集團預期住宅物業的價格控制將於未來根據改革通知放寬，惟目標集團的物業管理費於直至實行改革通知改革地方法規前將繼續受到價格控制。政府價格控制政策可能會對目標集團的盈利及盈利能力造成負面影響。另一方面，廢除指導價可能降低目標集團就其物業管理服務可收取的價格。

目標集團經營所在行業競爭激烈，競爭對手眾多，且其未必能成功與競爭對手競爭。

物業管理行業競爭激烈及高度分散，根據中指院，於二零一七年十二月三十一日，業內有約118,000間物業管理公司營運。目標集團與中國其他物業管理公司(特別是物業服務百強企業)就眾多因素競爭，包括(其中包括)服務品質、品牌知名度、創新、成本效益及財務資源。此外，目標集團的增值服務面臨來自其他向消費者提供類似服務的公司的競爭。倘目標集團的競爭對手擴充彼等的產品或服務組合，或倘新競爭對手進軍目標集團現有或新市場，目標集團所屬行業的競爭或會加劇。目標集團的競爭對手可能擁有更佳的往績記錄、更悠久的經營歷史、更加雄厚的財務、營銷、技術及其他資源。彼等亦可能有更高品牌知名度及更闊客戶基礎。因此，該等競爭對手或能投放更多資源，以開拓、宣傳、銷售及支持彼等的服務。概不保證目標集團將能繼續有效競爭，亦不保證其能維持或提升市場地位，倘未能達成，則可能會對其業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

目標集團的大部分業務集中於廣東地區珠海市，且容易受該區趨勢及發展影響。

目標集團的大部分業務集中於廣東省珠海市。截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，目標集團位於珠海市的在管物業總收費建築面積分別佔目標集團所有在管物業總收費建築面積約74.5%、71.9%、72.7%及71.5%。

目標集團預期珠海市於短期內將繼續佔大部分目標集團業務。倘珠海市出現任何不利經濟狀況，如經濟衰退、自然災害、傳染病爆發或恐怖襲擊，或倘當地政府機關採納的法規對整體物業管理行業施加額外限制或負擔，則目標集團的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

目標集團面臨有關工作安全及發生意外的風險，可能對其聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

目標集團提供物業管理服務可能會導致工傷及意外。舉例而言，於目標集團的僱員或目標集團分包商的僱員為目標集團所管理的住宅社區的電梯提供維修及保養服務時，執行服務的性質導致有發生工傷或意外的固有風險。此外，目標集團可能因僱員或分包商於履行維修及保養服務時疏忽或魯莽行為而面臨索償。

目標集團或須就僱員、分包商、居民或其他人士的工傷及或身故承擔責任。於往績記錄期間及直至最後可行日期，目標集團於其營運過程中並無發生因任何工傷事故或意外導致目標集團的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

然而，概不保證日後將不會發生可能導致居民、業主、目標集團僱員的財產損失、人身傷害或甚至身故的任何該等事件或意外。於此情況下，目標集團或須就有關損失承擔責任。由於目標集團一般建議其分包商投購意外人身傷害保險，概不保證將有可動用及足夠投保範圍以涵蓋目標集團因該等事件或意外而可能遭受的損害、負債或損失。目標集團亦可能遭遇業務經營中斷，並可能於任何事件或意外發生後遭政府機關要求更改其營運方式。上述任何一項均可對目標集團的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

目標集團可能無法提供令人滿意的增值服務，從而可能影響其吸引及挽留有足夠興趣業主及居民的能力

為提供目標集團的增值服務，目標集團透過擴展服務提供範圍，計劃吸引更多於目標集團在管物業的業主及居民以及該等物業周邊的當地商家。由於目標集團於有關定制服務方面可能經驗有限，故目標集團無法保證業主及居民會積極回應。倘目標集團未能提供令人滿意的增值服務，以按計劃吸引及挽留業主及居民，則業主及居民未必會選擇目標集團的增值服務，或轉而選擇其服務供應商競爭對手。在該狀況下，目標集團將無法成功發展其增值服務或為業主及居民引入更多收費增值服務，而目標集團的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

目標集團受中國有關物業管理行業的政策、法例及法規所限，從而可能會限制其增長潛力。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，目標集團自物業管理服務分部產生大部分收入。目標集團物業管理服務的表現主要取決於在管收費建築面積大小及其在管物業數目。因此，目標集團物業管理服務的增長潛力受到及將可能持續受到中國有關物業管理行業的政策、法例及法規影響。有關更多詳情，見本附錄

「3.監管概覽」一節。中國政府已實行一系列措施以控制近年經濟增長。具體而言，中國政府持續推出多項限制性措施，遏止房地產市場內的投機投資，如對物業開發的土地供應施加控制、控制外匯、對物業開發融資、額外稅項及物業銷售徵費以及中國房地產市場的境外投資施加限制。該等政府法規及措施可能對物業管理行業造成負面影響，因而限制目標集團的增長潛力，並對其業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘目標集團未能取得經營業務所需政府批准或牌照，或於過程中遭遇重大延誤，其業務或會受到不利影響。

目標集團須取得或持有若干牌照、許可證、證書及批准以提供物業管理及其現時提供的若干其他服務。目標集團須達成多項特定條件以供政府機關發出或重續任何證書、牌照或許可證。日後，目標集團無法保證其將能適應可能不時生效而與其服務相關的新規則及法規，或在及時達成為取得或重續其運營所需的一切證書、牌照或許可證的必要條件時不會遭遇重大延誤或困難，或甚至無法達成有關條件。因此，倘目標集團未能就其任何業務取得或重續必要證書、牌照或許可證，或於過程中遭遇重大延誤，則目標集團將無法繼續實行其發展計劃，而其業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

目標集團的成功取決於其留聘其主要管理層團隊以及招聘、培訓及留聘合資格人員的能力。

目標集團的持續成功全賴其高級管理層及主要僱員的努力。倘目標集團的任何主要僱員離職，而目標集團未能隨即聘請及僱用合資格替代人選，其業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。有關目標集團高級管理層的進一步資料，請參閱本附錄「6.核心管理團隊」一節。此外，目標集團業務的未來增長將部分取決於其於在各業務領域吸引及留聘合資格人員(包括但不限於企業管理及物業管理人員)的能力。倘目標集團未能吸引及留聘該等合資格人員，其增長可能受到限制，而其業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

目標集團的業務擴充可能會增加違反有關新地理市場的法例及法規的風險。

隨著目標集團擴充業務營運至新地區及拓闊其提供的服務範疇，目標集團漸受更多省級及地方規則及法規所規限。此外，由於目標集團業務的規模及範疇於往績記錄期間有所增加，故確保遵守眾多當地物業管理法規的難度及因不合規而導致虧損的可能性均有所增加。倘目標集團未能遵守相關當地法規，其可能受有關中國主管當局處罰。目標集團業務適用的法例及法規（不論屬國家、省級或地方）亦可能有所變動，從而使合規成本大幅增加，而任何不合規情況均可能導致重大經濟懲處，從而可能對其聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘目標集團未能保護其知識產權，則其業務、財務狀況及經營業績將遭受嚴重損害。

目標集團視知識產權為重要商業資產，是客戶忠誠度的關鍵因素，且對未來增長而言至關重要。目標集團業務的成功與否在很大程度上視乎目標集團能否持續善用其品牌、商號及商標提升品牌知名度及進一步發展其品牌而定。未經授權複製目標集團商號或商標或會貶低其品牌價值，並對其市場聲譽及競爭優勢造成損害。目標集團依賴商標、商業機密、保密程序及合約條款等一系列措施保護其知識產權。然而，該等措施僅提供有限保障，而防止未經授權使用目標集團知識產權實屬困難且昂貴。此外，監管知識產權的中國法律的強制執行性、範圍及法律效力屬未知之數，且不斷轉變，目標集團可能面臨重大風險。倘目標集團未能發現未經授權使用或採取適當措施強制執行目標集團的知識產權，則或會對其業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

品牌形象是客戶決定購買與否的關鍵因素，倘未能與珠海華發重續商標許可協議或珠海華發未能重續該等商標，則目標集團的業務營運及財務狀況或會受到影響。

華發物業管理並不擁有「華發」及「」商標（「該等商標」）。根據於二零一八年八月三十一日訂立的商標許可協議（「商標許可協議」）及珠海華發與華發物業管理所訂立日期為二零一九年九月二十五日的確認函，珠海華發不可撤回及無

條件地向華發物業管理授出不可轉讓許可，按免付專利費的方式使用於中國註冊的該等商標，期限自商標許可協議日期起直至該等商標有效期屆滿日期止。有關詳情，請參閱本通函董事會函件「2. 商標許可協議」一段。

品牌形象是客戶決定購買與否的關鍵因素。華發物業管理相當依賴該等商標以為其物業管理服務進行營銷。品牌價值在很大程度上視乎主觀消費者觀感而定，可因減低消費者信心的個別事件而受損。該等商標有效期的屆滿日期視乎受商標許可協議限制的個別該等商標的屆滿日期而定，期限介乎二零二七年十月十三日至二零二九年四月六日。概不保證珠海華發將根據有關中國法律及法規自動重續該等商標。倘珠海華發未能重續有關該等商標及／或商標許可協議因此將告失效，則可能會對目標集團的聲譽及業務以及經營業績造成不利影響。

目標集團的業務依賴資訊科技系統妥善運作，任何長時間故障均可能對其業務造成重大不利影響。

目標集團的業務依賴資訊科技系統妥善運作。目標集團為其管理營運使用各種自動化設備，如遙控錄像監控攝錄機、樓宇門禁系統及停車場保安系統。目標集團的中央化遙控系統及其他自動化設備可因電力中斷及設備損壞等多項因素中斷。舉例而言，倘目標集團遭遇任何電力中斷系統錯誤，作為遙控錄像監控系統主要組件的資訊科技系統未必能正常運作。目標集團的設備可能因不可預見事件及突發自然災害(如地震、火災或洪水)而損毀。此外，目標集團需持續升級及改善資訊科技系統，以配合營運及業務的持續增長。儘管目標集團於往績記錄期間內未曾經歷任何資訊科技系統失靈情況，惟無法保證資訊科技系統能一直在無干擾的情況下運作。再者，目標集團無法保證其現時使用的資訊保安措施屬足夠，或其資訊科技系統可抵受第三方的入侵或防止第三方不當使用。倘目標集團資訊科技系統的特定部分出現任何故障，則可能會導致整體網絡失靈，繼而或會對目標集團的經營業績造成不利影響。此外，目標集團未必能一直成功開發、安裝、操作或實行業務發展所需的新軟件或先進資訊科技系統。即使目標集團就此取得成功，亦可能需要巨額資本開支，且目標集團未必能即時受惠於有關投資。所有上述情況均可能會對目標集團的盈利能力造成重大不利影響。

目標集團根據中國法例及法規可能須作出額外社會保障基金及／或住房公積金供款。

根據中國相關法例及法規，目標集團須為其僱員支付社會保障基金及住房公積金供款。於往績記錄期間，目標集團並無為其僱員悉數支付社會保障基金及住房公積金供款。據目標集團的中國法律顧問告知，就尚未繳付的社會保障基金供款而言，相關中國機關或會要求目標集團於指定期限內繳納尚未繳付的社會保障基金，目標集團每遲繳一天或須支付相當於未繳款項0.05%的滯納金；倘目標集團未能繳納有關款項，則目標集團或會被處未繳供款一至三倍的罰款。就尚未繳付的住房公積金供款而言，相關機關或會要求目標集團於指定期限內繳納尚未繳付的住房公積金。倘目標集團未能於上述時限屆滿時繳納款項，則有關機關將向人民法院進一步申請強制執行。截至最後可行日期，目標集團尚未自相關機關接獲要求繳納住房公積金的任何通知。

目標集團使用租賃物業的權利或會受到第三方的質疑，或其可能被迫搬遷，從而可能導致其營運中斷及處以罰款。

截至最後可行日期，根據適用中國法律及法規，目標集團於已分配土地上建設的物業租用辦公室，有關用地禁止業主出租。有關目標集團佔用物業業權的任何糾紛或申索(包括涉及指稱非法或未經授權使用該等物業的任何訴訟)，均可能使目標集團須搬遷其辦公室。倘目標集團的任何租約因第三方或政府提出的質疑而遭終止或作廢，則目標集團將需物色替代場所，並產生搬遷成本。任何搬遷均會干擾目標集團的營運，並對其業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。根據目標集團目前可得資料，其相信市場上有按相若租金可隨時租賃的替代物業，而估計搬遷成本並不重大。此外，概無保證中國政府將不會修改或修訂現行物業法例、規則或法規而引致目標集團須要獲得額外的批准、執照或許可證，或就目標集團取得或存置目標集團所使用物業的相關業權證書而施加更嚴格的規定。

於最後可行日期，目標集團所租賃有關員工宿舍的若干租賃協議尚未與相關政府機構登記。目標集團或會因未能登記租賃協議而受到罰款，此可能影響其財務狀況及經營業績。

目標集團的保單未必就與其業務營運相關的所有索償提供充分保障。

目標集團相信其投保範圍與中國行業慣例一致，而目標集團於往績記錄期間及直至最後可行日期並無遭遇任何有關其業務的重大保險索償。有關目標集團保單的更多詳情，見本附錄「5.業務－保險」一節。此外，目標集團通常建議其分包商為彼等的僱員投購意外保單，或就彼等的僱員在目標集團的工作場所工作期間蒙受的所有受傷負責。因此，目標集團的投保範圍未必可動用或足以令其免受其於業務營運過程中可能招致的所有潛在虧損及負債，故可能對其業務造成不利影響。再者，若干類型虧損及負債於中國並無按商業上切實可行的條款可供投保，如因業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂蒙受的虧損。倘目標集團因保險的投保範圍不足或不能投保而須就任何有關損害、負債或虧損負責，則會對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

目標集團須遵循國家健康及安全標準，倘其未能符合該等標準，則目標集團的業務、財務狀況、經營業績及品牌形象將會受到負面影響。

目標集團無法保證其程序、保障及培訓將完全有效地符合所有相關健康及安全規定。目標集團的營運或分包商或供應商的營運未必能達到相關政府規定，此舉可能會引致罰款、中止營運、失去許可證，而在更為極端的情況下，或會引致對目標集團及／或其管理層展開刑事訴訟。再者，虛假、無理據或假定責任可能產生負面公眾形象。有關詳情，見本附錄「5.業務－社會健康、安全及環保事宜」。於往績記錄期間，目標集團並無因違反相關國家健康與安全法規而遭罰款。任何未能符合標準或發生該等情況或會對目標集團的業務、財務狀況、經營業績及品牌形象造成負面影響。

目標集團可能不時涉及因營運引致的法律或其他訴訟，並可能因此面臨重大責任。

目標集團可能不時與其在管物業的(其中包括)住戶、訪客及業主發生糾紛，並遭提起索償。舉例而言，倘業主認為目標集團的服務低於相關前期物業管理服務合約或物業管理服務合約內載列的標準，業主可能會採取法律行動。再者，目標集團可能不時涉及與目標集團的業務營運有關的其他人士的糾紛及申索，例如分包商、供應商、僱員，或於目標集團的在管物業場所受傷或遭受損害的其他

第三方。該等糾紛及索償可能會招致法律或其他訴訟，或對目標集團造成負面公眾形象，導致其聲譽受損。目標集團亦可能會招致巨額成本，並將管理層的注意力及其他資源由業務營運分散至於該等訴訟為自身抗辯。任何糾紛、申索或訴訟均可能對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

與在中國進行業務有關的風險

中國的經濟、政治、社會狀況及政府政策的變動均可能會對目標集團的業務造成不利影響。

於往績記錄期間，目標集團的業務營運均在中國進行，且其全部收入均源自中國市場。因此，目標集團易受中國的經濟、政治及社會狀況變動影響。中國經濟於眾多方面有別於大部分發達國家的經濟，包括政府參與程度、發展水平、增長率、外匯管制及資源分配。中國政府過往已實施有關措施，強調以市場力量進行經濟改革。然而，中國政府繼續於監管行業發展以及資源分配、生產、定價及管理方發揮重要作用。目標集團未必能憑藉中國政府採納的經濟改革措施而受惠。此外，實施中國法例及法規涉及一定程度的不確定性。目標集團無法預測中國法律制度的未來發展，包括頒佈任何新法律、修訂現行法律或其詮釋或實施，或地方法規被國家法律取代，以及其可能對目標集團造成的影響。經濟、政治及社會狀況或中國政府相關政策的變動(如法例及法規或其詮釋的變動)以及財政或金融措施或會對中國的整體經濟增長造成不利影響，其後可能會阻礙目標集團的業務、增長策略、財務狀況及經營業績。

政府對貨幣兌換的控制可能會限制目標集團有效使用資金的能力。

中國政府對人民幣兌換為外幣及(在若干情況下)將貨幣匯出中國實施管制。請參閱本附錄「3. 監管概覽－關於中國外匯管制的法律及法規」。目標集團收取的絕大部分收入均以人民幣計值。外幣供應短缺或會限制目標集團向目標公司匯出充足外幣以派付股息或作出其他付款的能力，或以其他方式償付以外幣計值責任(如有)的能力。倘外匯管制系統妨礙目標公司獲取充足外幣以滿足其需求，則目標集團可能無法向目標公司派付外幣股息。

中國政府日後亦可能酌情限制在往來賬交易中使用外幣。根據現行中國外匯法規，若干往來賬項目付款可在未經國家外匯管理局地方分局事先批准的情況下，透過遵守若干程序規定以外幣作出。然而，倘將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本開支(例如償還以外幣計值的債務)，則須取得適當政府機關的批准。對資本賬戶項下的外匯交易限制亦可能影響目標公司透過債務或股權融資(包括透過來自目標集團的貸款或出資)獲取外匯的能力。

目標集團進入信貸及資本市場的能力或會因其無法控制的因素而受到不利影響。

中國人民銀行上調利率或出現市場中斷(如美國、歐盟及其他國家或地區所經歷者)均可能增加目標集團的借貸成本或對其取得流動資金來源的能力造成不利影響，目標集團依賴該等流動資金來源為其營運提供資金及於債務到期時償付。概不保證預期目標集團經營所得現金流量將足以滿足其所有現金需求，或其將能以具競爭力的匯率獲得外部融資，或根本無法獲得融資。任何該等情況均可能對目標集團為營運提供資金、償還債務或實施增長策略的能力造成不利影響。

根據中國企業所得稅法，目標集團或會被視為「居民企業」，而自其中國營運的附屬公司所收取股息而徵收的所得稅或會增加。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，依照境外國家或地區法例成立但其「實際管理機構」位於中國境內的企業，被視為「居民企業」，因而一般須就其全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅。於二零零七年十二月六日，國務院採納於二零零八年一月一日生效的企業所得稅法實施條例，該條例將「實際管理機構」一詞界定為「對企業的業務營運、僱員、賬目及資產進行實質性全面管理及控制的機構」。於二零零九年四月，中國國家稅務總局頒佈通知，就境外註冊成立且控股股東為中國境內企業或企業集團的企業釐清「實際管理機構」的定義。目前，目標集團管理層主要留駐中國，而目標公司於香港註冊成立，且目標集團日後可能繼續留駐中國。

倘目標集團被視為中國居民企業，目標集團將須就目標集團全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅，而目標公司因銷售目標集團股份而收取的任何股息或收益可能須按最高10%的稅率繳納預扣稅。此外，儘管企業所得稅法規定合資格中國居民企業之間的股息付款可獲豁免繳納企業所得稅，惟尚未確定該豁免的詳細資格要求以及目標集團的中國營運附屬公司向目標公司支付股息是否符合有關資格要求。倘目標集團的全球收入須按企業所得稅法納稅，則將對目標集團的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

根據企業所得稅法及其實施條例，倘境外股東並無根據企業所得稅法被視為中國稅務居民企業，則中國附屬公司向其境外股東支付的股息須按10%的稅率繳納預扣稅，除非有關境外股東所在司法權區與中國訂有稅收協定或類似安排且境外股東已獲當地稅務主管部門批准有關稅收協定或類似安排的申請，則另作別論。目標公司於香港註冊成立。根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（「香港稅收協定」），目標公司將須就向目標集團的中國營運附屬公司收取的股息按5%的稅率繳納預扣稅。根據於二零零九年二月二十日頒佈及生效的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》（國稅函[2009]年第81號），為享受稅收協定項下的待遇，對方稅收居民須滿足以下全部條件：(i)對方稅收居民須僅限於公司；(ii)對方稅收居民的中國居民公司的全部所有者權益及有表決權股份中，該對方稅收居民所擁有的比例均須符合規定比例；及(iii)對方稅收居民直接擁有該中國居民公司的資本比例，在取得股息前連續12個月內任何時間均符合稅收協定的規定比例。根據國家稅務總局於二零一八年二月三日頒佈及於二零一八年四月一日生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》（國家稅務總局公告[2018]年第9號），判定需要享受稅收協定待遇的「受益所有人」身份時，應結合具體案例的實際情況及若干原則進行綜合分析，而下列情況不利於申請人「受益所有人」身份的判定：(i)申請人有義務在收到所得的12個月內將所得的50%以上支付給第三國（地區）居民；或(ii)申請人從事的經營互動不構成實質性經營活動，包括具有實質性的製造、經銷、管理等活動。

人民幣幣值波動或會對目標集團的業務造成重大不利影響。

目標集團中國附屬公司的收入及開支一直且預期將持續主要以人民幣計值，並面臨與人民幣匯率波動有關的風險。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的幣值或會受到中國政策變動以及國際經濟及政治發展的影響。根據現行政策，人民幣與中國人民銀行釐定的一籃子貨幣掛鉤，而人民幣兌一籃子貨幣的匯率每日可於指定範圍內升跌。由於貨幣政策過往及任何日後變動，匯率可能變得浮動，人民幣兌美元或其他貨幣可能會進一步重估，或人民幣可能獲准全面或有限自由浮動，從而可能導致人民幣兌美元或其他貨幣升值或貶值。匯率波動或會對目標集團的現金流量、收入、盈利及財務狀況的價值、換算或兌換為美元或港元(港元與美元掛鉤)，以及對目標集團中國附屬公司的價值及應向其派付的任何股息造成不利影響。舉例而言，倘目標集團須就有關目的兌換美元或港元為人民幣，則人民幣兌美元或港元升值將使目標集團以人民幣計值的任何新投資或開支更加高昂。

與中國法律制度有關的不確定因素或會對目標集團造成不利影響且可能會限制本公司股東及投資者可享有的法律保障。

目標集團營運附屬公司根據中國法律註冊成立。中國法律制度以成文法為依據。過往法院判決可引用作為參考，惟其先例價值有限。自一九七九年，中國政府開始頒佈全面性法例及法規制度，以規管如外商投資、企業組織及管治、商業、稅務、外匯及貿易等經濟事宜。由於目標集團絕大部分業務均在中國進行，其營運主要受到中國法例及法規規管。然而，由於中國法律制度持續急遽演變，法律、法規及規則的詮釋並非貫徹一致，而執行該等法律、法規及規則均涉及不確定因素，此舉可能限制目標集團可享有的法律保障。再者，目標集團無法預期中國法律制度的日後發展，包括頒佈新法律、變更現行法律或其詮釋或執行狀況，或以國家法律凌駕地方法規。特別是，由於物業管理行業於中國處於早期發展階段，有關該行業的法例及法規並不明確且可能不全面。該等不確定因素可能限制目標集團及本公司投資者可享有的法律保障。此外，中國法律制度部分基於可能具追溯性效力的政府政策及內部規則(其中部分並無及時發佈或完全並無發佈)。因此，目標集團直至獲得通知前並不知悉其違反該等政策及規則。於中國提出的任何訴訟或會拖延，從而引致巨額成本及分散目標集團的資源及管理層的注意

力。所有或任何該等不確定因素若成現實，則可能對目標集團的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

可能難以對目標集團居住於中國的董事或行政人員送達法律程序文件或在中國對其或彼等執行非中國法院的任何判決。

目標集團的大部分董事及高級管理人員均居住於中國，該等人士及目標集團的絕大部分資產均位於中國。因此，投資者可能難以對中國境內的該等人士送達法律程序文件或在中國對目標集團或彼等執行非中國法院的任何判決。中國並無就互相承認及執行開曼群島、美國、英國、日本及眾多其他發達國家的法院判決而訂立條約。因此，在中國承認及執行任何該等司法權區的法院判決可能屬困難或甚至不可行。

中國境內的通貨膨脹或會對目標集團的盈利能力及發展造成不利影響。

中國經濟增長於若干期間同時伴隨著高通貨膨脹，中國政府已不時實施多項政策以控制通貨膨脹。舉例而言，中國政府在若干領域推行多項措施以避免中國經濟過熱，包括提高中國商業銀行利率及資本儲備門檻。自二零零八年爆發全球經濟危機以來，中國政府推行刺激措施帶來的效果及整體經濟持續增長已導致通貨膨脹壓力持續升溫。倘該等通貨膨脹壓力持續且並未因中國政府採取的措施得以減緩，則目標集團的服務成本將隨之增加，而倘目標集團無法將任何成本增加轉嫁予其客戶，則其盈利能力可能會大幅降低。中國政府所採取控制通貨膨脹的措施亦可能會減緩中國經濟活動，導致目標集團服務及收入增長下降，從而對其經營業績造成不利影響。

中國的自然災害、公共衛生及公共安全危害或會使目標集團的業務及營運發生嚴重中斷。

目標集團的業務受到中國整體經濟及社會狀況所規限。倘任何在中國爆發的嚴重疾病(如人類豬流感(亦稱為甲型流感(H1N1)、H5N1禽流感或嚴重急性呼吸系統綜合症(「SARS」))失控，可能對中國的整體商業景氣、環境及內銷造成不利影響，從而可能對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，倘僱員受到嚴重傳染病的感染，目標集團可能需要採取措施以防止疾病傳播。任何嚴重傳染病在中國傳播亦可能影響中國經濟、基礎設施及民生。

此外，中國過往曾經歷包括地震、洪水、山崩及早災等自然災害，導致人命傷亡、經濟損失慘重，原因為基礎設施、電纜、財產、交通遭受嚴重損壞及通訊中斷。未來任何自然災害、公共衛生及公共安全危害可能(其中包括)嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，從而可能會對目標集團的業務、經營及前景造成重大不利影響。

本行業概覽所載資料是由中國指數研究院(「中指院」)編製，反映了基於公開可獲得的資料以及行業意見調研所得的市場行情估計，並主要是作為市場研究工具而編製。對中指院的提述不應被視為中指院對於任何證券價值或向本公司投資可取性的意見。董事認為本行業概覽所涵蓋資料來源均屬適當，且轉載該等資料時已合理地加以注意。董事並無理由認為該等資料為虛假或具誤導性，或遺漏任何重要事實致使其成為虛假或具誤導性。本集團、財務顧問或參與收購事項的任何其他各方並無獨立核實本行業概覽所載由中指院編製的資料，而上述各方或中指院概不就其準確性發表任何聲明，故不應倚賴該等資料作出或不作出任何投資決定。

委託中國指數研究院編製的報告

本「行業概覽」一節載有摘錄自中指院為本通函編製的委託研究報告的資料。中指院於二零零七年十月二十六日在香港成立，提供數據研究及分析服務，擁有逾600名專業分析師，其分辦事處覆蓋所有中國主要城市。中指院在研究及追蹤中國物業管理行業方面擁有豐富經驗，自二零零八年起一直對中國百強物業管理企業進行研究。我們同意就報告支付約人民幣800,000元的費用。

中指院在其研究中主要考慮已管理至少10項物業或於過往三年的總建築面積為每年500,000平方米或以上的物業管理企業。中指院使用研究參數及假設並透過多個一手及二手來源收集數據，包括物業管理企業的數據(包括申報統計數字、網站及營銷材料的數據)、其已進行的調查、中國房地產指數系統收集的數據、中國房地產統計年鑒、政府機關的公開數據及其早前刊發的報告所收集的數據。中指院主要透過評估各物業管理企業的管理規模、業務表現、服務質量、增長潛力及社會責任，為物業管理企業的綜合實力排名。中指院主要從其收入增長率，總收費建築面積增長率、總合同建築面積增長率、僱員總數及僱員組成等方面評估物業管理企業的增長潛力。本節中的數據分析主要基於中國百強物業管理企業及大灣區百強物業管理企業。

中國物業管理行業

概覽

自一九八一年於深圳開展以來，迄今為止物業管理行業在中國已走過38年的發展歷程，二零零三年國務院、國家發改委以及住房和城鄉建設部（「**住建部**」）相繼發布《物業管理條例》和《物業服務收費管理辦法》，為物業管理行業提供了法律框架。

一系列政策、經濟與科技進步等多方輔助性因素共同推動物業管理行業快速發展，規模持續壯大，物業管理行業成為推動經濟和民生建設、維護社會和諧穩定、促進城市可持續發展的重要行業。

物業管理服務費收入方式：包幹制與酬金制

就物業管理服務而言，目標集團按包幹制或酬金制收取物業管理費。目前，中國市場上主流的物業服務收費方式仍為包幹制。包幹制模式指的是業主向物業管理服務供應商支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業服務企業享有或者承擔。相反，酬金制模式指的是按物業管理服務合約中所載物業管理費或服務成本的預定比例或百分比計算向物業管理服務供應商支付的服務費，其餘則用於物業服務合同約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔。

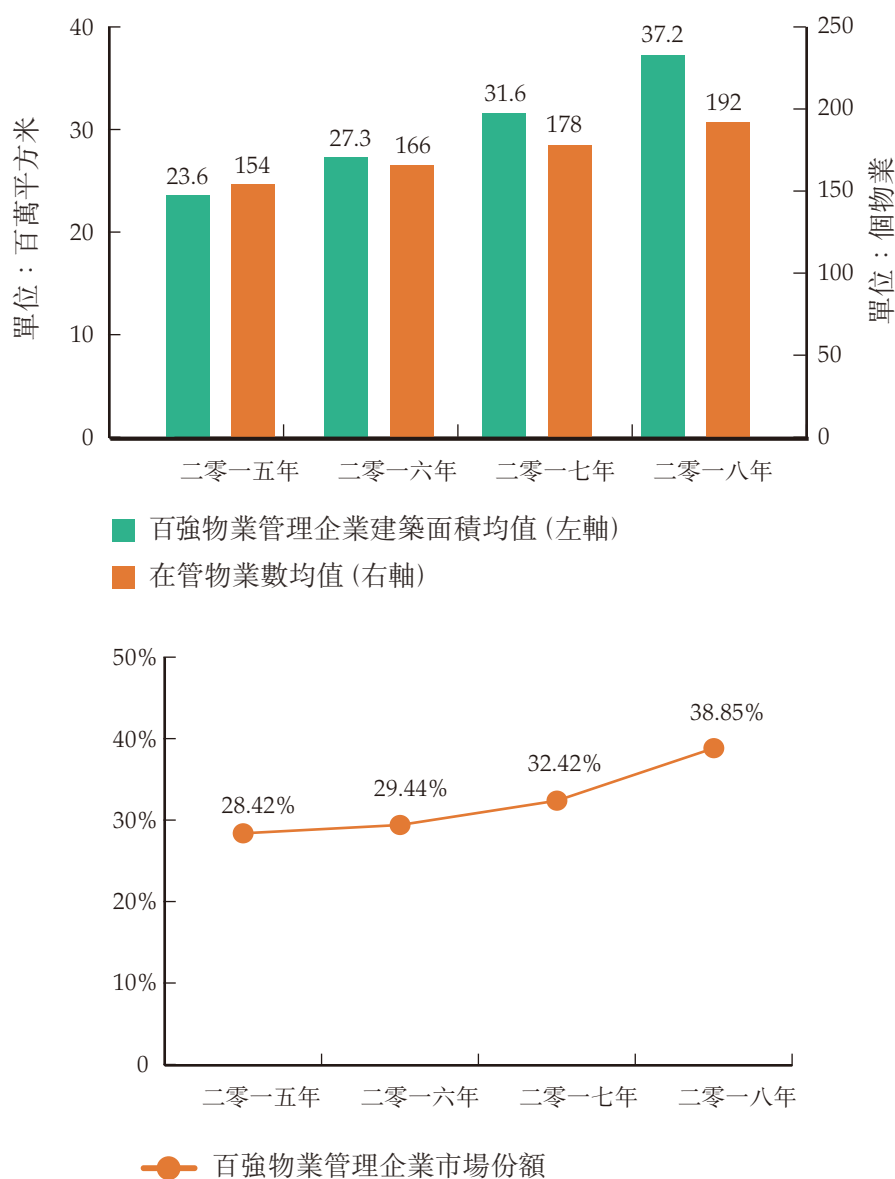
綜合來看，品牌優勢較為突出的物業管理服務企業，針對市場化程度較高的物業項目，較為適合採用包幹制模式；處於初期發展的物業管理服務企業或者業主結構合理的項目（尤其是非住宅型項目），則較適合採用酬金制模式。

物業管理行業的發展現狀

近年來，隨著中國快速城市化及人均可支配收入持續增加，百強物業管理企業的收費建築面積及在管物業數目快速增長。

在管項目和管理面積

二零一五年至二零一八年百強物業管理企業服務規模及市場份額變化情況



數據來源：中指院

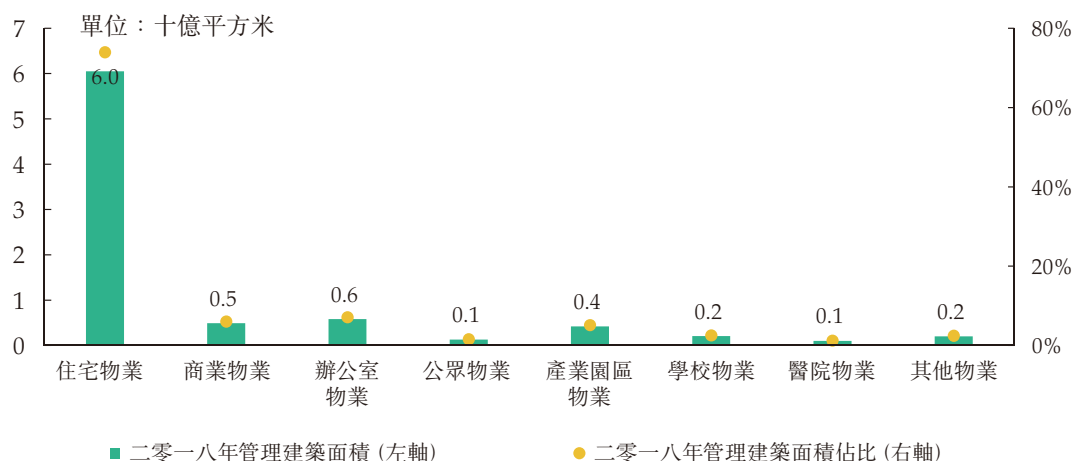
據中指院所編製的報告，百強物業管理企業在管物業的平均總建築面積由截至二零一五年十二月三十一日的2,360萬平方米增加至截至二零一八年十二月三十一日約3,720萬平方米，複合年增長率為16.34%。百強物業管理企業在管物業數均值由截至二零一五年十二月三十一日的154個增加至截至二零一八年十二月三十一日的192個，複合年增長率為7.63%。百強物業管理企業二零一八年市場份額達到38.85%，較二零一七年(32.42%)提升6.43個百分點，物業服務百強企業市場份額不斷增加。

根據中指院的資料，姊妹公司所開發項目仍為物業服務百強企業的主要項目來源，以擴展其業務規模及確保其項目規劃。中國大部分物業服務百強企業擁有從事物業開發業務的母公司或控股股東。在二零一八年物業服務百強企業所包括220間公司當中，167間(或約76%)公司管理由物業開發商(「經選定物業服務百強企業」)開發的物業，有關物業開發商為其關連方。於二零一八年，全部167間經選定物業服務百強企業的收費建築面積中約50%來自其各自的關聯方所開發的物業。此外，80間經選定物業服務百強企業的收費建築面積中超過80%來自其各自的關聯方所開發的物業，而60間經選定物業服務百強企業的收費建築面積中超過90%來自其各自的關聯方所開發的物業。

各類物業業態管理情況

住宅物業仍是百強物業管理企業最主要的服務業態。分業態來看，百強物業管理企業二零一八年在管住宅物業總面積達到60.48億平方米，佔在管物業總面積的73.94%，較二零一七年(44.20億平方米)增長36.83%，是所有業務中佔比最大的服務種類。二零一八年，百強物業管理企業在管非住宅物業總面積為21.32億平方米，佔在管物業總面積的26.06%，較二零一七年(19.08億平方米)增長11.74%。

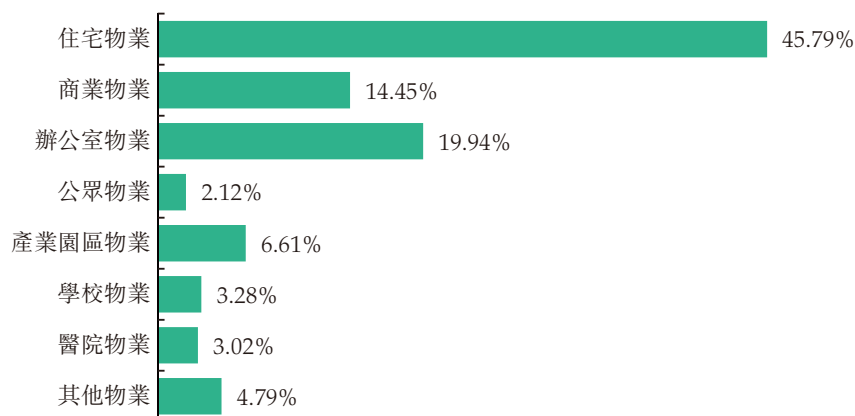
二零一八年百強物業管理企業分業態管理面積及佔比情況



數據來源：中指院

二零一八年，百強物業管理企業來自住宅物業的基本物業服務費收入佔基礎物業管理服務總收入的比重最大，達45.79%，辦公物業、商業物業服務費收入佔比分別為19.94%及14.45%，產業園區物業、公眾物業、學校物業、醫院物業和其他物業服務費收入佔比分別為6.61%、2.12%、3.28%、3.02%及4.79%。

二零一八年百強物業管理企業基礎物業服務費中各業態收入佔比情況



數據來源：中指院

行業增長推動力

根據中指院，中國物業管理行業的增長有賴於以下主要推動力：

政策因素－政策環境進一步改善，激發行業成長潛力

物業管理法律法規是物業管理行業的頂層建設支柱，良好的政策環境為行業的健康發展打造重要基礎。如(i)《物業管理條例》；(ii)《服務業發展「十二五」規劃》，強調健全符合行業特徵和市場規律的價格機制，規範物業管理行業市場秩序；及(iii)《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》提出推動物業管理服務等生活性服務規範化、標準化發展等越來越多針對物業管理行業的法律、法規、規則及監管指引頒布，表明物業管理行業越來越受到重視。此等法律及政

策共同為物業管理行業及物業管理企業營造具支援有序的環境，一方面促進物業服務與智慧城市、互聯網、社區養老等相關領域的融合，將物業服務的範圍由傳統物業服務經營模式和經營理念擴大至改善民生建設。

需求因素－城鎮化與居民收入水平提升，為行業發展提供巨大空間

中國在城市化及人均可支配收入方面大幅增長，已成為物業管理行業的主要增長推動力。於一九九八年至二零一八年，中國城市化比率(即城市人口規模於一段指定期間內的預測平均變動比率)由33.4%增加至59.6%。預期中國物業管理行業將隨著國內城市化水平上升而繼續增長。此外，中國經濟急速增長，已推動城市人口人均可支配收入的持續增長。於二零一八年，中國國內生產總值達到人民幣90.03萬億元，較二零一七年同比增長6.6%，人均國內生產總值從二零一三年的人民幣43,852元增長到二零一八年的人民幣64,644元，該5年的複合年增長率為8.07%。中國經濟增長亦形成了中高收入階級，不斷追求更理想的生活環境及優質物業管理服務，此亦是中國物業管理行業增長的另一基礎原因。因此，根據中指院的資料，預期客戶將更願意付費以換取更高品質，而中國出現的中高收入階級消費能力不斷增加，將對中國物業管理行業的穩健發行構成龐大影響力。

中國一九四九年以後共出現過三次人口高峰，人口結構及消費群體的變化對物業服務的品質提升及創新提出了更高的要求。

一九九八年至二零一八年，中國城鎮化率由33.4%上升至59.6%，即平均每年提高1.3個百分點，於該20年內每年新增城鎮人口達2,080萬。二零一八年，中國商品房銷售面積達到17.17億平方米，較二零一三年13.06億平方米增長了31.5%。城鎮化水平的提高、城鎮人口的增加與房地產市場的擴張，構成龐大的物業服務需求，直接推動物業管理行業的快速發展。

據國家統計局數據顯示，自二零零九年起，中國城鎮人均可支配年收入逐年增加，至二零一八年達人民幣39,251元，複合年增長率約為9.62%。收入的持續增長對消費者追求更高品質的物業服務產生了較大推動作用，同時為物業管理行業的快速發展提供了良好機遇。

根據國家統計局數據顯示，二零一三年至二零一八年的消費者價格指數一直保持穩定性增長，二零一八年同比增長率為2.1%，可以看出居民對優質物業服務依然具備強烈的需求和消費能力，有效拉動促進物業管理行業的可持續發展。

供給因素－房地產投資額及銷售面積增長，為市場需求提供全面支持

中國房地產市場經過20多年的發展，已逐步從增量房市場轉向存量房市場，標誌著「存量房」時代已經到來。過去20年，在經濟快速發展、寬鬆的貨幣環境及旺盛的需求下，房地產市場快速成長，於二零一八年，商品房銷售面積增長9倍之多，達到17.17億平方米，開發投資額增長至人民幣12.03萬億元。二零零零年至二零一八年，中國商品房銷售面積已累計達到169.88億平方米，累積竣工面積達到136.38億平方米。房地產市場一直發展迅速，存量房市場不斷擴大，為物業管理行業提供了良好的發展機遇。

市場趨勢

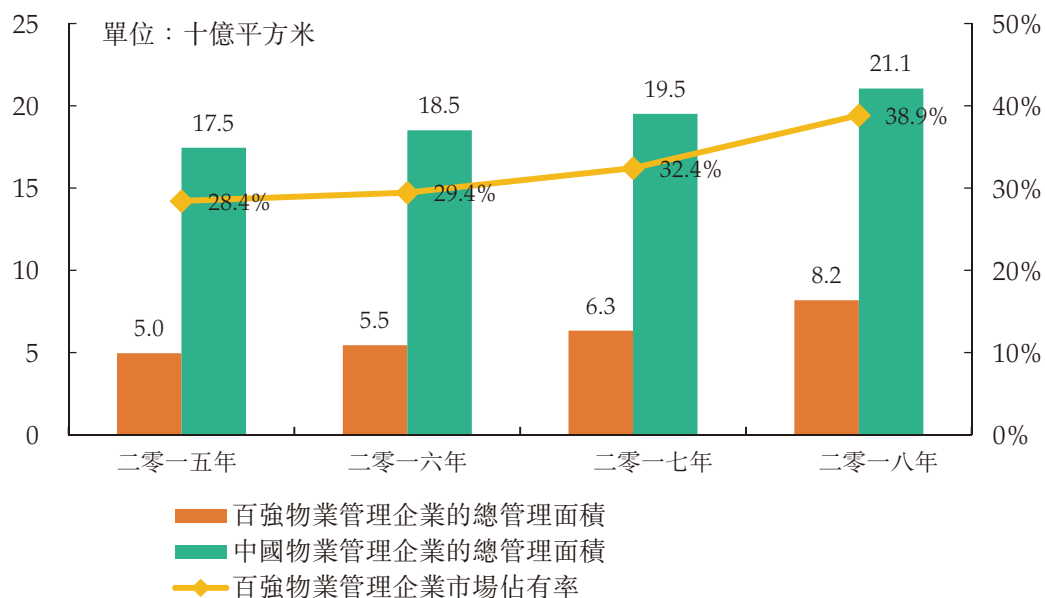
根據中指院，中國物業管理行業的主要市場趨勢包括：

－ 行業集中度穩定提升，企業規模分化加劇

根據中指院的報告顯示，中國百強物業管理企業在管物業項目總建築面積由二零一五至二零一八年持續增加，於二零一五年，百強物業管理企業佔全國在管物業的28.42%，至2018年增至38.85%，表明行業集中度不斷提升。

下表載列於所示年度中國物業管理企業的總收費建築面積以及百強物業管理企業按總收費建築面積計算的總市場佔有率情況：

二零一五年至二零一八年百強企業在管面積總值、
全國物業管理面積及百強企業市場佔有率情況



在分散和充滿競爭的物業管理行業，大型物業管理公司積極改善其戰略佈局並加快其擴展速度，以增加其市場佔有率並實現更好的經營業績。百強物業管理企業所列的百強企業按在管總建築面積計的總市場份額明顯有很大差別。大企業輕鬆跑贏大市，中小企業發展相對平穩。二零一八年，百強物業管理企業在管面積佔全國物業管理面積的38.9%；其中，十強企業(共10家)的市場佔有率為11.4%，三十強企業的市場佔有率為27.4%。十強企業強者更強，優勢突出，管理面積均值約達2.39億平方米，是百強企業均值的6.43倍。十一至三十強企業管理面積均值約達6,360萬平方米，是百強企業均值的1.71倍。三十一至五十強和五十一至百強企業管理面積均值分別約為2,320萬平方米和1,260萬平方米。

－ 標準化服務奠定擴張基礎，高效運營加速發展

服務標準化是物業服務企業實現有序擴張的重要基礎，也是物業管理行業的未來趨勢之一。隨著移動互聯、大數據等信息技術有所發展，物業服務企業加大信息化投資力度，服務模式不斷創新，服務質量得以改善，建立標準化的物業服務流程，採取集約化管理，提升服務水準並降低經營成本，從而推動物業管理的標準化運作。

中國政策的出台和引導，為物業管理標準化帶來了嶄新發展契機，例如(i)《深化標準化工作改革方案》(鼓勵具備相應能力的社會組織和產業技術聯盟協調相關市場主體以共同制定滿足市場和創新需要的標準)；(ii)《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》(要求推動物業管理、房屋租賃經營等個人生活服務規範化、標準化發展)、《國家標準化體系建設發展規劃(2016-2020年)》(編製新一代信息技術標準體系規劃，支撐信息產業創新發展，推動各行業信息化水平全面提升)。這些國家政策不僅鼓勵物業服務企業利用移動互聯技術拓展多元業務，實現資源的更佳整合與分配，同時促進了物業管理行業實現物業服務質量的標準化與服務的多樣化。

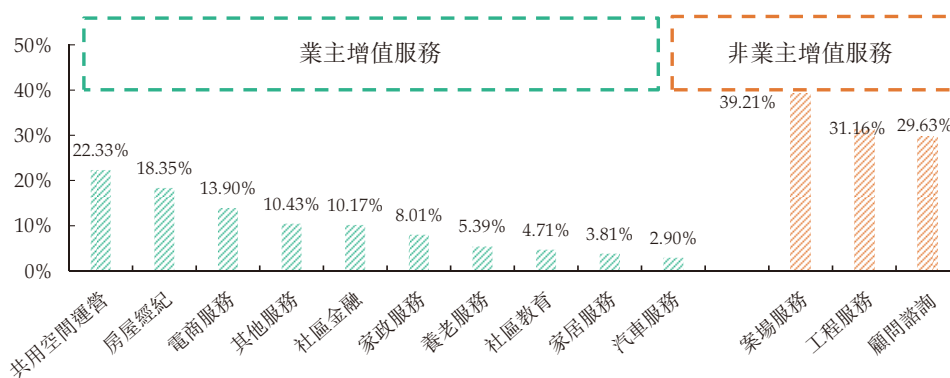
當前物業管理行業正處於向現代服務業轉型的關鍵時期，標準化作為行業規範的發展、實現企業高效運營的核心工具以及服務質量的衡量標杆，在助推行業轉型及可持續發展中發揮戰略性、引領性和支撐性的作用。物業服務的標準化運作不僅可以就所提供的物業管理服務方面提高居住滿意度，同時是未來行業發展的重要指標。

－ 智能化運用促進企業科技盈利能力

因應智能科技與物業跨界合作，更多物業服務企業借助移動互聯化、信息化、數據化及智能化，加深業務相互融合，開展多元增值服務業務，進一步提升企業的盈利。

通過加入科技手段開創新模式發展，此舉不僅提升了管理服務效率，亦提升了業主及開發商獲得的基礎物業服務質量，同時將社區增值服務進一步分為業主增值服務和非業主增值服務兩類，其中業主增值服務主要包括共用空間運營、社區金融、房屋經紀、電商服務、家政服務、護老服務等，而非業主增值服務則主要包括案場服務、工程服務、顧問諮詢等。為業主及非業主提供的增值服務均致力於打造一站式綜合服務平台，為業主及開發商提供差異化、個性化服務。

二零一八年百強企業多種經營服務類型收入構成情況



數據來源：中指院

二零一八年，業主增值服務收入佔多種經營收入的比重54.40%，同時，非業主增值服務在多種經營收入中的佔比達45.60%。

－ 人才專業化驅動服務品質提升。

在行業科技含量不斷提升、業務多元化發展的引導下，物業服務企業將會進一步加快人才隊伍建設，儲備和積累更多具備信息化、智能化管理能力的高素質人才，驅動物業服務品質持續提升。隨著中國物業管理行業創新快速發展，人工智能等嶄新技術應用日漸成熟，物業服務企業需要更多優秀人才，特別是具備複合型專業管理、創新、技術人才，以滿足現代化物業管理的發展需要。放眼未來，物業服務企業將更加注重專業化高素質人才的培養和引進，提升物業服務和業主的滿意度，從而提高物業管理行業的發展面貌。

－ 突破傳統業務領域，致令非住宅市場更具發展潛力

隨著國家法規及政策日益深化，就商業、辦公、產業園區、學校、醫院等非住宅物業服務界別具備更廣闊的市場空間，開啟新一輪機遇和發展路徑。

受中國法規及政策發展所支持，隨著物業服務行業加速轉型升級，未來物業服務領域將呈現精細化、專業化的分工態勢，加上人們對物質文化的需求日益增長，致令非住宅物業市場細分領域將迎向一片利好景象，發展前景十分廣闊。

競爭

競爭格局及優勢

中國物業管理行業整體呈現較為分散、集中度逐漸提升的特點。近年來，物業管理行業集中趨勢愈見明顯，不同層級企業分化態勢在不斷加劇，規模越大企業發展越快。

作為一家致力專業化、標準化建設，致力打造一流現代化物業管理服務的公司，目標集團的物業管理服務主要與中國大型國有及區域級物業管理公司互相競爭。目標集團的增值服務與提供類似服務的其他物業管理公司以及相關行業參與者開展競爭。

目標集團為中國領先的物業管理服務商之一。根據中指院的報告，目標集團的綜合實力於二零一九年在中國物業服務百強企業中排名第28名。根據中指院的資料，由於目標集團根植珠海，立足珠三角，綜合實力於二零一八年在粵港澳大灣區百強企業中排名第21位。

目標集團持續引進現代管理服務理念與技術以提升其服務品質，根據中指院的資料，目標集團的業主滿意度達到行業領先地位，榮膺「2019中國物業服務百強滿意度領先企業」稱號。

華發物業與百強企業在珠海管理規模方面的比較

於二零一八年，根據中指院的資料，目標集團儲備面積增速45.01%，較百強企業平均增速11.2%為高，成長潛力明顯。

另外，根據中指院的資料，目標集團的物業管理服務維持較高的盈利能力，於二零一八年實現的收入管理面積每平收入、每平淨利在粵港澳大灣區百強物業管理企業中位列第四、第五，區域競爭優勢明顯。

准入門檻

根據中指院的資料，中國物業管理行業的准入門檻主要包括：

- **品牌門檻：**品牌是物業管理服務企業發展的命脈，是對外擴張的利器。隨著物業管理行業整體需求提升以及行業競爭的加劇，均對物業服務質量提出了更高要求，品牌日益成為物業管理行業的准入門檻。缺乏知名品牌的新公司於進入市場時面對的困難日益增加。具有較長經營歷史、良好口碑和品牌形象以及較高服務質量是物業管理企業取得業務的必要條件，因此品牌是物業管理行業的重要門檻。
- **資金門檻：**隨著規模的擴張，物業管理服務企業更注重以自動化、智能化為特徵的技術革新，透過新興科技推廣人工智能，物業管理服務企業可藉科技進步提高管理效率。
- **管理門檻：**有賴物業管理行業競爭力的不斷加強，合資格管理團隊及其管理專業知識需求日益增加。物業管理服務企業須將其營運標準化及集中化。與新晉企業相比，大型物業管理企業能投放更多資源將其營運標準化及集中化，形成一定的管理門檻。
- **專業人才與技術門檻：**隨著新科技湧現，物業管理行業對合資格人員的需求不斷增加。專業人才的支撐作用更加凸顯，且新物業管理企業在招聘及挽留優質僱員時出現困難。

董事確認

董事經審慎查詢後確認，自上述資料來源刊發日期起市場資料概無重大不利變動，以致本節所載資料附有保留意見、相抵觸或受到不利影響。

公司法及有關外商投資的法律及法規

於中國成立、營運及管理之公司實體受《中華人民共和國公司法》(「公司法」)所規管，該法由全國人民代表大會常務委員會(「全國人大常委會」)於一九九三年十二月二十九日頒佈、於一九九四年七月一日生效，隨後於一九九九年十二月二十五日、二零零四年八月二十八日、二零零五年十月二十七日、二零一三年十二月二十八日及二零一八年十月二十六日修訂。中國國內公司及外資公司適用公司法。

外資企業(「外資企業」)的外匯交易事宜、會計慣例、稅務、勞工及其他有關事宜均受(i)《中華人民共和國外資企業法》(「外資企業法」，由全國人大常委會於一九八六年四月十二日頒佈並生效，隨後於二零零零年十月三十一日及二零一六年九月三日修訂)；(ii)及《中華人民共和國外資企業法實施細則》(於一九九零年十二月十二日頒佈並生效，隨後於二零零一年四月十二日及二零一四年二月十九日修訂)所規管。根據外資企業法最新修訂，舉辦及變更外資企業不涉及中國政府規定實施外國投資准入特別管理措施的，適用備案管理。二零一九年三月十五日，全國人大通過了《中華人民共和國外商投資法》(「外商投資法」)，外商投資法將於二零二零年一月一日起實施，並將在實施後取代外資企業法。外商投資法實行負面清單准入制度，外商投資進入負面清單以外的領域進行投資，按照內外資一致的原則實施管理。

《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(「辦法」)由中華人民共和國商務部(「商務部」)於二零一六年十月八日頒佈並生效，隨後於二零一七年七月三十日及二零一八年六月三十日修訂。根據辦法，不涉及准入特別市場管理措施的外資企業，於外資企業發生任何變更後30日內，應通過外商投資綜合管理系統，在線提交申請文件，就其設立或任何變更向商務部備案。

外商投資者及外資企業於中國進行投資時須遵守行業規定。於二零一九年六月三十日，《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019年版)》及《鼓勵外商投資產業目錄(2019年版)》由國家發改委與商務部(「商務部」)聯合頒佈，並於二零一九年七月三十日生效。物業管理服務屬於允許類外商投資行業。

有關物業管理服務及其他有關服務的法律及法規

物業管理企業資質

根據於二零零三年六月八日頒佈、於二零零三年九月一日生效並於二零零七年八月二十六日、二零一六年二月六日及二零一八年四月四日修訂的《物業管理條例》(國務院令第379號)，國務院建設行政主管部門應當會同其他有關部門，採用監督物業管理企業資質機制，加強行業管理。

根據中華人民共和國住房和城鄉建設部(「住房和城鄉建設部」)於二零零四年三月十七日頒佈、於二零零四年五月一日生效、於二零零七年十一月二十六日及二零一五年五月四日修訂及於二零一八年三月八日廢除的《物業管理服務企業資質管理辦法》(住房和城鄉建設部令第125號)，曾採用管理機制，而物業管理企業資質等級分為一、二、三級。

根據國務院於二零一七年一月十二日頒佈並於同日生效的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》(國發[2017]7號)，取消對二級和三級物業服務企業的資質認定。

根據國務院於二零一七年九月二十二日頒佈並於同日生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》(國發[2017]46號)，取消對物業服務企業一級的資質認定。

根據住房和城鄉建設部辦公廳於二零一七年十二月十五日頒佈並於同日生效的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》(建辦房[2017]75號)，不再受理物業服務企業資質核定申請和資質變更、更換或補證申請，不得將原核定的資質作為物業服務企業承接新物業管理業務的條件。縣級及以上房地產主管部門要指導監督物業管理行業，根據信用評估監督物業服務企業。

根據於二零一八年三月八日頒佈並生效的《住房城鄉建設部關於廢止〈物業服務企業資質管理辦法〉的決定》（住房和城鄉建設部令第39號），已廢止《物業服務企業資質管理辦法》，取消物業服務企業資質核定。

根據於二零一八年三月十九日頒佈並生效的《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》，已刪去《物業管理條例》中對物業服務企業資質的規定。根據於二零一八年三月十九日頒佈並實施的《物業管理條例》（二零一八年修訂），已取消對物業服務企業的資質要求。

物業管理企業的委任

規管甄選物業管理服務供應商的適用法律及法規為：(i)《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》（建住房[2003]13號）（由住房和城鄉建設部於二零零三年六月二十六日頒佈並於二零零三年九月一日生效）；(ii)《中華人民共和國物權法》（中國主席令第62號）（由全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈並於二零零七年十月一日生效）；及(iii)《物業管理條例》（由國務院於二零零三年九月一日頒佈並於二零零三年九月一日生效以及分別於二零零七年八月二十六日、二零一六年二月六日及二零一八年三月十九日修訂），闡述如下：

物業開發商使用的招標程序

根據《物業管理條例》及《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，住宅及同一個物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘具有相應資質的物業管理服務供應商。

根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》規定的招標及投標程序，物業建設單位須成立評標委員會，由建設單位代表及物業管理方面的專家組成，成員為5人或以上單數。專家成員不得少於評標委員會成員總數的三分之二，且應當由招標人從物業所在地的地方政府房地產行政主管部門所建立專家小組名冊中採取隨機抽取的方式確定。然而，與投標人有利害關係的人不得進入相關項目的評標委員會。

然而，投標人少於3個或者物業規模較小的，經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准，建設單位可以選聘具有相應資質的物業管理服務供應商。

建設單位未通過招投標的方式選聘或尋求選聘物業管理服務供應商或者未經有關政府機關批准，擅自選聘物業管理服務供應商，由縣級或以上地方政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，及／或處人民幣100,000元以下的罰款。

由業主甄選物業管理服務供應商

根據《中華人民共和國物權法》，業主可自行管理建築物及其附屬設施，亦可委託物業管理服務供應商或其他管理人管理。根據該法律，業主有權更換及／或解聘物業管理服務供應商或物業開發商聘請的任何管理人。簡而言之，物業管理服務供應商或者其他管理人須根據與業主的協定管理物業內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

根據《物業管理條例》規定，於物業的業主大會上，經擁有專有部分佔樓宇總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主投票贊成，即可選聘或解聘物業管理企業。業委會可代表業主大會與業主大會批准的物業管理服務供應商簽訂物業管理合約。簡而言之，甄選物業管理服務供應商的機制應由業主大會釐定，當中可能牽涉多項因素，包括但不限於服務質量、定價水平、標準及規定以及物業管理企業的服務質量及經營歷史。

倘物業開發商已根據書面的前期物業管理合約(通過招投標的方式或經上述房地產行政主管部門批准)委聘一名物業管理服務供應商，當業委會代表業主大會與另一物業管理企業簽立物業管理合約時，則所述前期物業管理合約須即時終止。

此外，按照《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》（法釋[2009]8號）（由最高人民法院於二零零九年五月十五日頒佈，並於二零零九年十月一日生效）規定了法院於業主與物業服務供應商的糾紛的聆訊上所採用的解釋原則。由於前期物業服務合同及物業服務合同對業主具有約束力，因此，業主以其並非合同當事人為由提出抗辯的，中國人民法院不予支持。倘業主委員會或業主向法院上訴，請求詮釋物業服務合同中條款的，人民法院應予支持。

物業管理企業的收費

根據國家發改委及住房和城鄉建設部於二零零三年十一月十三日聯合頒佈並於二零零四年一月一日生效的《物業服務收費管理辦法》（發改價格[2003]1864號），物業管理服務供應商獲准按照相關物業服務合同的約定，對物業及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，收取物業服務費用。

國務院價格主管部門會同國務院建設行政主管部門負責中國物業服務企業收費的監督管理工作。縣級或以上地方人民政府價格主管部門會同同級房地產行政主管部門負責本行政區域內物業管理服務供應商收費的監督管理工作。

物業服務服務供應商收費應當區分不同物業的性質和特點分別實行政府指導價及市場調節價。具體定價形式由省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同同級房地產行政主管部門確定。

業主與物業管理服務供應商可以採取包幹制或者酬金制等形式約定物業服務費用。包幹制是指由業主支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理服務供應商享有或者承擔的計費方式。酬金制是指物業管理服務供應商在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取服務費，其餘全部用於物業服務合同規定的項目，結餘或者不足均由業主享有或者承擔。

物業管理服務供應商應當按照人民政府價格主管部門的規定實行明碼標價，在物業管理區域內的顯著位置，將服務內容、服務標準以及收費項目、收費標準等有關情況進行公示。

根據《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]1428號)(由國家發展和改革委員會及建設部於二零零四年七月十九日聯合頒佈，並於二零零四年十月一日生效)，物業管理服務供應商向業主提供服務(包括按照物業服務合同約定提供物業服務以及根據業主委託提供服務)，應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。收費標準發生變化時，物業管理服務供應商應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。對物業管理服務供應商不按規定明碼標價或者利用標價進行價格欺詐的行為，其可能被勒令交出自該等業務賺取的任何非法收入、支付罰款甚或終止經營業務，直至彼等的不合規獲糾正為止。

根據《物業服務定價成本監審辦法(試行)》(發改價格[2007]2285號)(由國家發展和改革委員會及建設部於二零零七年九月十日聯合頒佈，並於二零零七年十月一日生效)，人民政府價格主管部門制定或者調整物業服務收費標準，對相關物業服務服務供應商實施定價成本監審。物業服務定價成本根據經人民政府價格主管部門核定的物業服務社會平均成本而釐定。物業服務定價成本監審工作由價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門應當配合價格主管部門開展工作。物業管理服務定價成本由人員費用、共用設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、共用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用組成。

廣告業務法規

根據全國人大常委會於一九九四年十月二十七日頒佈、於一九九五年二月一日生效以及於二零一五年四月二十四日及二零一八年十月二十六日修訂的《中華人民共和國廣告法》(國家主席令第34號)，廣告應當真實、合法，以健康的表現形式表達廣告內容，符合社會主義精神文明建設和弘揚中華民族優秀傳統文化的要求，不得含有虛假或者引人誤解的內容，不得欺騙、誤導消費者。廣告主、廣告經營者、廣告發佈者從事廣告活動，應當遵守法律、法規，誠實信用，公平競爭。縣級及以上地方工商行政管理部門主管本行政區域的廣告監督管理工作，縣級及以上地方人民政府有關部門在各自的職責範圍內負責廣告管理相關工作。

有關稅務的法律及法規

所得稅

根據《中國人民共和國企業所得稅法》(國家主席令[2007]63號)(於二零零七年三月十六日頒佈、於二零零八年一月一日生效以及於二零一七年二月二十四日及二零一八年十二月二十九日修訂)及《中國人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令[2007]512號)(於二零零七年十二月六日頒佈並於二零零八年一月一日生效)，企業分為居民企業及非居民企業。依法在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但實際管理機構在中國境內的企業應被視為居民企業。依照外國(地區)法律成立但實際管理機構不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業被視為非居民企業。居民企業須就其境內外所得按25%的稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)。非居民企業在中國境內設立機構、場所的，應當就其所設機構、場所取得的來源於中國境內的所得，以及發生在中國境外但與其所設中國機構、場所所有實際聯繫的所得，按25%的稅率繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的被動所得，減按10%的稅率繳納企業所得稅。

根據於二零零六年八月二十一日頒佈並生效及由國家稅務總局頒佈並於二零零六年十二月八日生效的《內地和香港特別行政區關於所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，倘於香港註冊成立的公司持有中國公司25%或以上股權，其自中國註冊成立公司收取的股息須按較低的5%稅率繳納預扣稅。根據於二零一八年二月三日頒佈並於二零一八年四月一日生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》（國家稅務總局公告[2018]9號），公司業務不構成實質性經營活動的，將結合具體案例的實際情況進行分析，可能不利於其「受益所有人」的判定，進而不可享有稅收條約優惠。

根據國家稅務總局於二零一五年二月三日頒佈並於同日生效的《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》（國家稅務總局公告[2015]7號），非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，間接轉讓中國居民企業股權等財產，規避企業所得稅納稅義務的，應按照企業所得稅法的規定，重新定性該間接轉讓，確認為直接轉讓。間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照此公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對股權轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或者個人為扣繳義務人。股權轉讓方未按期或未足額申報繳納間接轉讓中國應稅財產所得應納稅項，扣繳義務人也未扣繳稅項的，除追繳應納稅項外，還應按照企業所得稅法實施條例的規定對股權轉讓方按日加收利息。

有關股息分派的所得稅

根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，倘香港稅務居民於中國公司直接持有不少於25%的股權，須就中國公司向該香港稅務居民支付的股息繳付5%的預扣稅。倘香港稅務居民於中國公司直接持有少於25%的股權，則須就中國公司向該香港稅務居民支付的股息繳付10%的預扣稅。根據於二零零九年二月二十日頒佈並生效的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》（國稅函[2009]81號），稅收協定締約對方的稅收居民就中國居民公司向其所支付股息按有關稅收協定規定的稅率徵稅，需要享受稅收協議待遇的，應同時符合以下條件：(i)取得股息的該稅收居民根據稅收協

定規定應限於公司；(ii)在該中國居民公司的全部所有者權益和有表決權股份中，該對方稅收居民直接擁有的比例均符合規定比例；及(iii)該稅收居民直接擁有該中國居民公司的資本比例，在取得股息前連續12個月以內任何時候均符合稅收協定規定的比例。

增值稅

根據於一九九三年十二月十三日頒佈、於一九九四年一月一日生效以及於二零零八年十一月五日、二零一六年二月六日及二零一七年十一月十九日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，在中國境內銷售貨物、提供加工、修理修配勞務以及銷售服務及無形資產或進口貨物的單位和個人，須繳納增值稅（「增值稅」）。除另行規定外，提供服務及銷售無形資產的納稅人應按6%的稅率繳納。

根據於二零一一年十一月十六日頒佈並生效的《關於印發〈營業稅改徵增值稅試點方案〉的通知》（財稅[2011]110號），國家自二零一二年一月一日起逐步啟動稅收改革，在經濟發展輻射效應明顯的試點地區，在交通運輸業、部分現代服務等生產性行業開展試點，逐步推廣營業稅課稅項目改徵增值稅。

此外，根據財政部及國家稅務總局於二零一六年三月二十三日頒佈並於二零一六年五月一日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》（財稅[2016]36號），經國務院批准，自二零一六年五月一日起，在全國範圍內全面實施營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。一般服務收入的適用增值稅稅率為6%。

有關中國外匯管制的法律及法規

根據《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院令第193號)(「外匯管理條例」)(國務院於一九九六年一月二十九日頒佈、自一九九六年四月一日起生效以及於一九九七年一月十四日及二零零八年八月一日修訂)，中國就貿易及服務相關的外匯交易以及股息支付對經常性國際支付和轉移不予限制，其須基於真實合法的交易。進行外幣轉換及售匯的金融機構須進行合理審查，且外匯管理機關有權進行監督檢查。

對於資本賬項目而言，諸如資本轉移、直接投資、證券投資、衍生產品或貸款，須經外匯管理主管機關事先批准方可進行。

根據《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(匯發[2015]13號)，取消境內直接投資項下外匯登記核准和境外直接投資項下外匯登記核准兩項行政審批事項。銀行直接審核辦理境內直接投資項下外匯登記和境外直接投資項下外匯登記(以下合稱直接投資外匯登記)，國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對外匯登記實施間接監管。

有關中國勞動保護的法律及法規

根據全國人大常委會於一九九四年七月五日頒佈、一九九五年一月一日生效及於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國勞動法》(中國主席令第28號)，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者權利。

根據《中華人民共和國勞動合同法》(中國主席令第65號)(全國人大常委會於二零零七年六月二十九日頒佈、於二零零八年一月一日生效及於二零一二年十二月二十八日修訂)以及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)(於二零零八年九月十八日頒佈並生效)，用人單位與勞動者建立勞動關係須訂立書面勞動合同。勞動合同應載有期限、職責、報酬、任職紀律規則及終止勞動合同的條件。已建立勞動關係，未同時訂立正式合同的，應當自用工之日起一個月內訂立書面勞動合同。

根據於二零一四年一月二十四日頒佈並自二零一四年三月一日起生效的《勞務派遣暫行規定》，用工單位只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上聘用被派遣勞動者，並應當嚴格控制勞務派遣用工數量，使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。

根據《中華人民共和國社會保險法》（中國主席令第35號）（二零一零年十月二十八日頒佈並自二零一一年七月一日起生效）以及《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》等其他相關中國法律及法規，用人單位應於社會保險經辦機構為職工辦理登記並參與涵蓋基本養老保險、基本醫療保險、生育保險、工傷保險及失業保險等社會保險計劃。基本養老、醫療及失業保險供款應由用人單位及職工繳納，而工傷保險及生育保險供款應僅由用人單位繳納。用人單位未有足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令其限期繳納或者補足，並自欠繳之日起按日加收0.05%的滯納金；逾期仍未繳納的，由有關行政機關處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

根據於一九九九年四月三日頒佈並生效及於二零零二年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》（國務院令第262號），單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，到受委託銀行為本單位職工開立住房公積金賬戶。

單位應當按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或者少繳。違反上述條例的規定，單位不辦理住房公積金繳存或者不為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處1萬元以上5萬元以下的罰款。違反該等條例的規定，單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

有關知識產權的法律及法規

中國已採納有關知識產權的法規，包括商標權、專利權、著作權及域名的申請、獲取或許可。

根據《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會令第10號)(於一九八二年八月二十三日頒佈、於一九八三年三月一日生效，並於一九九三年二月二十二日、二零零一年十月二十七日及二零一三年八月三十日修訂)及《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第358號)(國務院於二零零二年八月三日頒佈並於二零一四年四月二十九日修訂)，商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合同，許可他人使用其註冊商標。商標法採用「申請在先」原則處理商標註冊。申請註冊的商標，凡不符合本法有關規定或者同他人在同一種商品或者類似商品上已經註冊的或者初步審定的商標相同或者近似的，由商標局駁回申請。申請商標註冊不得損害他人現有的在先權利，或搶先註冊他人已經使用並有一定知名度的商標，商標使用許可未經備案不得對抗善意第三人。

根據全國人大常委會於一九八四年三月十二日頒佈、於一九八五年四月一日生效及於一九九二年九月四日、二零零零年八月二十五日及二零零八年十二月二十七日修訂的《中華人民共和國專利法》(主席令第11號)以及國務院於二零零一年六月十五日頒佈並於二零零二年十二月二十八日及二零一零年一月九日修訂的《中華人民共和國專利法實施細則》(國務院令第569號)，國家知識產權局負責管理全國的專利工作。省、自治區、直轄市人民政府管理專利工作的部門負責本行政區內的專利管理工作。中國專利系統採取「最先申請」原則，例如，兩個以上的申請人分別就同樣的發明創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。申請發明或實用新型的專利權，應當符合以下三個標準：新穎性、創造性和實用性。發明專利權的期限為二十年，實用新型專利權和外觀設計專利權的期限為十年。取得專利權人許可或適當授權的，可實施其專利，否則有關行為將構成專利權侵權行為。

《中華人民共和國著作權法》(主席令第31號)(全國人大常委會於一九九零年九月七日頒佈、於一九九一年六月一日生效並於二零零一年十月二十七日及二零一零年二月二十六日修訂)及《中華人民共和國著作權法實施細則》(國務院令第633號)(國務院於二零零二年八月二日頒佈並於二零一三年一月三十日修訂)訂明，中國公民、法人或者其他組織的作品(包括以書面或口頭或其他形式創造的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件)，不論是否發表，均享有著作權。著作權人享有多項權利，包括發表權、署名權及複製權等。

國家版權局於二零零二年二月二十日頒佈並於同日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》(國家版權局令第1號)規管軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同和轉讓合同登記。國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作及認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將根據《計算機軟件著作權登記辦法》及《計算機軟件保護條例》(國務院令第339號)(由國務院於二零零一年十二月二十日頒佈、於二零零二年一月一日生效以及於二零一一年一月八日及二零一三年一月三十日修訂)的規定向計算機軟件著作權申請人授予登記證書。

根據工業和信息化部於二零一七年八月二十四日頒佈並於二零一七年十一月一日生效的《互聯網域名管理辦法》(工業和信息化部令第43號)，工業和信息化部對中國的互聯網域名服務實施監督管理。「.CN」和「.中國」是中國的國家頂級域名。域名註冊服務原則上實行「先申請先註冊」。域名註冊申請者應向域名註冊服務機構提供域名持有者真實、準確、完整的身份信息等註冊信息，並簽署註冊協議。域名註冊完成後，申請者成為相關域名持有者。

歷史

目標集團的歷史可追溯至一九八五年，最初向珠海華發集團提供輔助物業管理支援，其於珠海物業發展市場穩居領先地位，業務遍佈全國。受惠於珠海華發集團的行業經驗及快速的業務發展，目標集團將其地理覆蓋範圍由最初於珠海的據點擴展至中國其他地區。截至二零一八年十二月三十一日，目標集團管理的物業組合覆蓋中國9個省市及自治區的16個城市，總合約建築面積達約21,300,000平方米。

目標集團的住宅社區物業管理服務業務，包括提供保安、清潔、綠化、園藝及維修保養服務，為其主要的業務分部。為輔助其物業管理服務，目標集團亦為市政項目物業開發商提供支援服務及業主增值服務。

業務發展里程碑

目標集團已實現下列關鍵里程碑：

年份	事件
一九八五年	華發物業管理於中國成立為珠海首間物業管理服務公司，並開始為珠海華發集團提供物業管理服務。
二零零一年	華發電梯於中國成立，並開始於珠海提供電梯工程服務。
二零零二年	華發物業管理通過ISO9001：2000質量體系管理認證。
二零零四年	華發物業管理成立其北京分公司，標誌著其首次於中國進行跨區業務擴展。
二零一三年	華發市政綜合服務於中國成立，並開始於珠海提供市政服務。

二零一八年	華發物業管理完成將其質量標準由OHSAS18001轉至ISO45001，並通過國家標準「商品售後服務評價體系」GB/T27922-2011五星級認證。
二零一九年	按綜合實力計，華發物業管理獲中指院評為中國物業服務百強企業第28名 華發物業管理獲授「2019中國物業服務百強滿意度領先企業」殊榮。

目標公司

目標公司根據當時的香港法例第32章公司條例(「**公司條例**」)於二零零零年三月六日在香港註冊成立為私人公司，為並無業務營運的投資控股公司。

於其成立日期，目標公司的法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1港元的股份，而1股每股面值1港元的股份分別向目標公司兩名初始認購人(Pioneer Nominees Limited及Pioneer Consultants Limited)配發及發行。

自目標公司的註冊成立日期直至最後可行日期，其股本已發行以下變動：

- (a) 於二零零一年二月九日，目標公司按代價8.00港元向Invader International Ltd發行及配發8股銷售股份；及
- (b) 於二零一九年五月十五日，目標公司按代價93,000,000港元向香港華發發行及配發93,000,000股銷售股份。

根據自二零一四年三月三日生效的公司條例，於香港註冊成立的公司不再擁有法定股本，故就已發行股份而言並無面值。

主要附屬公司

北京九郡

北京九郡為於二零零二年一月十七日在北京註冊成立的有限公司，其初始註冊資本為11.2百萬美元。自成立起，北京九郡為目標公司的全資附屬公司。

北京九郡從事物業租賃業務，緊隨重組前已停止其所有業務營運。於最後可行日期，北京九郡為一間暫無業務公司，並無業務營運。

華發物業管理

華發物業管理(前稱珠海經濟特區發展公司房產物業管理公司)為於一九八五年九月二日在珠海註冊成立的有限公司，其初始註冊資本為人民幣300,000元。於成立日期，華發物業管理由廣東省珠海經濟特區發展有限公司全資擁有。

於一九八九年六月二十三日，華發物業管理的註冊資本由人民幣300,000元增加至人民幣500,000元，而其唯一股東變更為珠海經濟特區發展公司華發集團公司，其後於二零零八年更名為珠海華發。

由一九九三年至二零一六年的多次股權轉讓之後，華發物業管理於二零一六年十二月二十八日成為珠海華發現代服務的全資附屬公司，而華發物業管理將其註冊資本由一九九三年人民幣500,000元增加至二零一九年二月二十七日人民幣50,000,000元。

此外，於二零一九年五月三十一日，華發物業管理於重組後成為由北京九郡的全資附屬公司。有關詳情，請參閱本節「重組」分節。

華發電梯

華發電梯(前稱珠海華發樓宇電梯工程有限公司)為於二零零一年十二月十二日在珠海註冊成立的有限公司，其初始註冊資本為人民幣2,000,000元，由華發物業管理擁有75%權益及珠海華發現代擁有25%權益。於二零一六年九月六日華發電梯的註冊資本由人民幣2,000,000元增加至人民幣5,000,000元。

於二零一九年六月二十六日，華發電梯於重組後成為華發物業管理的全資附屬公司。有關詳情，請參閱本節「重組」分節。

華發市政綜合服務

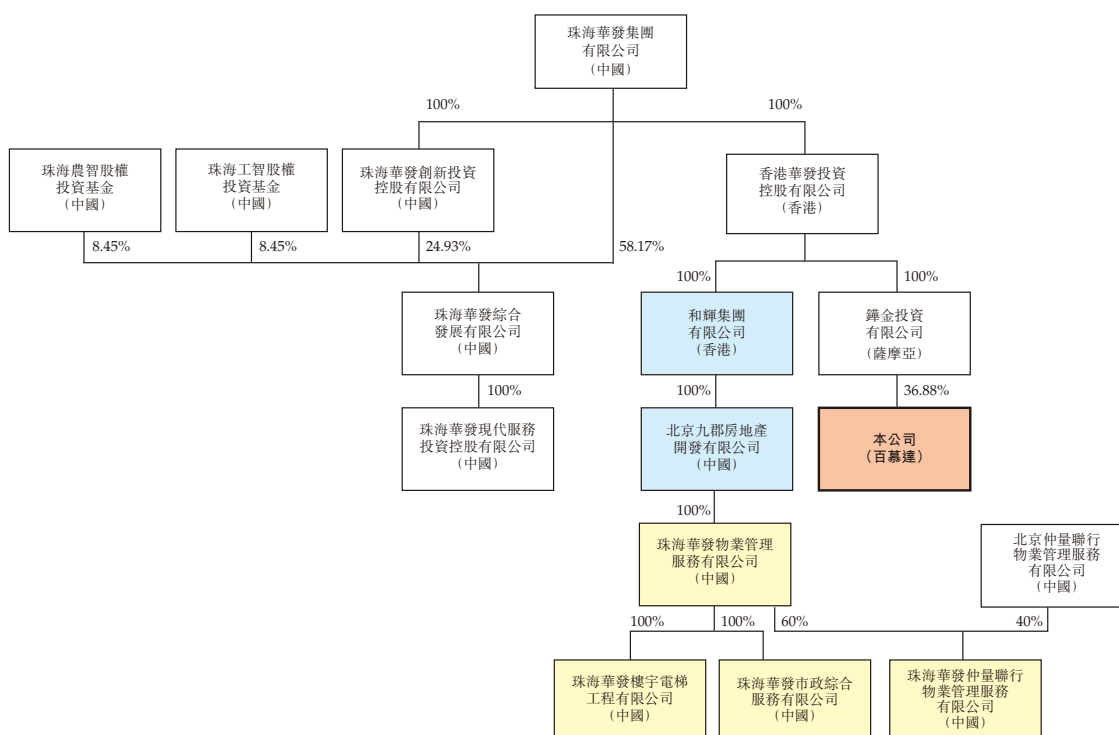
華發市政綜合服務(前稱珠海橫華城市政綜合服務有限公司)為於二零一三年五月二日在珠海註冊成立的有限公司，其初始註冊資本為人民幣10,010,000元。自成立日期起，華發市政綜合服務由華發物業管理全資擁有。

華發仲量聯行

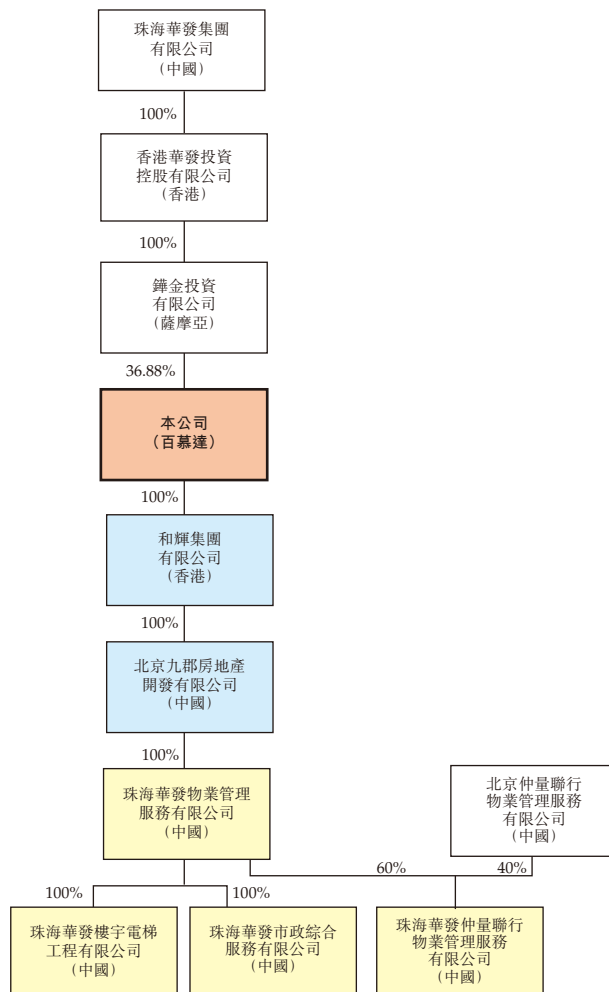
華發物業管理與北京仲量聯行物業管理服務有限公司於二零一九年八月十六日就成立華發仲量聯行訂立股東協議。華發仲量聯行由華發物業管理及北京仲量聯行物業管理服務有限公司分別持有60%及40%權益，代表兩間公司就華發仲量聯行註冊資本人民幣500,000元已支付的現金出資。華發仲量聯行的業務範圍將為向珠海華發集團的項目提供全面物業管理營運服務，截至本通函日期，華發仲量聯行並無任何業務營運。

和輝為於二零零零年三月六日在香港註冊成立的有限公司。於重組時，和輝及北京九郡均為投資控股公司，並無業務營運。

重組已於二零一九年六月二十六日完成，而華發物業管理於重組後成為北京九郡的全資附屬公司及華發電梯成為華發物業管理的全資附屬公司。此外，華發仲量聯行於二零一九年九月二日成立，分別由華發物業管理及北京仲量聯行物業管理服務有限公司持有60%及40%權益。下文載列目標集團於最後可行日期的架構圖表。



完成後，和輝將成為本公司的全資附屬公司。下文載列目標集團於完成後的架構圖表。



概要

華發物業管理集團總部位於廣東省珠海市，為中國領先的區域住宅物業管理服務供應商，按綜合實力計，於二零一九年中指院的中國物業服務百強企業中排名第二十八。華發物業管理集團於中國提供物業管理服務超過30年，並管理覆蓋中國9個省市及自治區的16個城市的物業組合，於二零一九年六月三十日的合約總建築面積約21,400,000平方米。於二零一九年六月三十日，華發物業管理集團向133項物業提供物業管理服務及增值服務，總收費建築面積達約12,700,000平方米，並為珠海兩個工業園區提供支援服務。

目標集團有三條主要業務線，即(i)物業管理服務、(ii)業主增值服務；及(iii)其他增值服務，構成其客戶提供的綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈。

- 物業管理服務：目標集團為業主、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)保安、清潔、綠化、園藝及維修保養服務，專注服務住宅社區。其物業管理組合亦涵蓋寫字樓、產業園區、商業中心、政府及其他公共設施(例如會展中心、學校及醫院)等非住宅物業。
- 業主增值服務：目標集團向其在管物業的業主及住戶提供廣泛的社區增值服務，主要包括：(i)家居生活服務，例如家務、維修保養及其他定制服務；(ii)寫字樓定制服務，例如接待服務、清潔及維修保養服務；及(iii)公共區域增值服務，例如電梯保養、外牆及電梯廣告。
- 其他增值服務：目標集團(i)為市政項目提供支援服務，例如保養、衛生清潔、道路及橋樑保養以及街燈保養；(ii)在交付前階段向物業開發商提供清潔、綠化及維修保養服務；及(iii)向物業開發商提供預售業務管理方面的諮詢服務，並為其他物業管理公司管理的物業提供諮詢服務。

目標集團的物業管理服務業務是創造收入及擴大其業務規模的基礎，並會帶來增長的客戶基礎，以向業主及住戶提供增值服務。目標集團的增值服務業務通過向業主及住戶提供全面的多元化及定制服務，幫助提高其與客戶的互動程度，並提升客戶的滿意度及忠誠度，而目標集團的其他增值服務助其提早接觸物業開發項目，並與物業開發商及政府機構建立及培養業務關係，使目標集團在交付後及完成後階段爭取物業管理服務委聘時處於更有利且優越的位置。

結合此三項業務模式使目標集團的品牌及服務提升市場認可度，並為目標集團帶來新商機，以拓展收入來源，提升其服務於物業開發及管理價值鏈上的廣度及深度。

下表載列目標業務於往績記錄期間按業務分部劃分的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日 止六個月			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	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	314,713	78	350,444	74	452,685	72	215,218	74	243,640	70
業主增值服務	13,921	3	14,655	3	22,051	3	9,956	3	12,303	4
其他增值服務	75,322	19	108,061	23	155,382	25	65,453	23	92,329	26
收入總額	<u>403,956</u>	<u>100</u>	<u>473,160</u>	<u>100</u>	<u>630,118</u>	<u>100</u>	<u>290,627</u>	<u>100</u>	<u>348,272</u>	<u>100</u>

競爭優勢

根據中指院，中國物業管理行業分散且競爭激烈，近年來日益集中。各級行業參與者的差異日益明顯，而大型公司力求更高增長。尤其是，中指院所列物業服務百強企業的建築面積及在管項目數量急速上升，按在管建築面積計，其總市場份額由二零一七年的32.4%增至二零一八年的38.9%。

於二零一九年，目標集團按整體實力計獲中指院評為中國物業服務百強企業排名第28名，並獲授「2019中國物業服務百強滿意度領先企業」殊榮。此外，目標集團於二零一八年的每在管收費建築面積收入及純利分別約為每平方米人民幣52.1元及每平方米人民幣4.74元，分別於物業管理企業30強中排名第4位及第13位，兩者均高於行業平均水平。

於往績記錄期間，目標集團的在管項目屢獲殊榮：(i) 華發新城等6個項目獲授「全國物業管理示範項目」；(ii) 20個項目獲授「省級物業管理示範項目」；及(iii) 34個項目獲授「市級物業管理示範項目」。

目標集團亦精簡及標準化其物業管理服務，尤其著重於環境管理、職業健康與安全管理、質量管理及其他服務等關鍵要素，該等服務基於ISO9001、ISO14001及ISO45001標準涉及重大客戶互動。

業務策略

多渠道佈局，進一步擴大物業管理業務規模

目標集團將進一步強化其位列珠海龍頭地位，並於其他地區重點區域佈局，以透過增加在管收費建築面積，及增加物業管理項目數目的方式擴大目標集團的業務規模及市場份額。

在區域佈局方面，珠海地區作為目標集團業務收入的主要來源，目標集團將進一步夯實珠海大本營，並「以住宅為核心、拓展商辦和公建、工業園區和市政項目」「1+2」業務作為重點發展的目標市場。通過提升服務品質，進一步提高目

標集團品牌在珠海地區的知名度與聲譽。同時不斷探索多種經營業務，以珠海為試點，並逐步拓展至全國，將珠海地區打造成為目標集團在全國開展增值服務的模式。

於其他地區，基於自身規模持續擴張的發展戰略，目標集團持續加強重點城市深耕，根植珠海，立足珠三角，擴展全國。不斷向外拓展，業務範圍覆蓋北京、上海、廣州、中山、江門、武漢、包頭、大連、瀋陽、威海、南京、無錫及蘇州等地，逐步發展成為全國物業管理品牌企業，打造一流現代化物業管理服務。

在服務範圍方面，目標集團將借助與華發集團現有的多元化業務關係及覆蓋範圍，為拓展物業增值服務產業鏈提供良好資源和支持，如開展社區金融、社區商貿服務、其他社區商業服務等，同時可利用科技資源進一步打造目標集團物業智能化社區。

強化特定的業務分部優勢，進一步提升專業化競爭實力

除傳統住宅物業服務領域外，目標公司將會繼續積極佈局多業態，重點佈局商業及市政項目，強化目標公司在上述細分業務分部優勢，提升企業專業化競爭實力。

在商業項目方面，目標集團將繼續通過投標珠海華發集團和獨立物業發展商商業項目等方式，累積服務經驗，進一步改善其品牌口碑，以在提升服務品質的同時，為企業拓展商業項目提供更高的競爭力。

在市政項目方面，目標集團致力於開拓市政服務領域，不斷提升專業化服務技能，進一步豐富收入來源。目標集團本著「有我在，您放心」的企業宗旨，以專業的技術及精湛的施工工藝為廣大業主提供城市公共配套設施「大物業，大管家式」服務。具體服務內容包括：市政道路養護、園林綠化養護、路燈養護和環衛保潔，目標集團計劃利用其現有的經驗，將增值服務進一步擴展至市政項目客戶，以更全面符合彼等於整個物業發展價值鏈的需求。

積極推進「標準化+智能化」，優化企業運營管控水平**標準化**

目標集團結合企業業務特點及未來戰略規劃，相繼實施標準化的工作制度，不斷推動精細化管理理念，落實具體工作細則，進一步完善管理制度體系，提升工作效率，藉此達到提升客戶體驗及提高品牌形象的效果。

智能化

目標集團以珠海華發集團「科技+」戰略為契機，加速信息化建設，進一步提升服務品質，增強經營效益。目標集團從「人、事、財、物」四個方面管理、規範及提升業務，逐漸落地科技應用，以期精細化運營，強化品質管理，打造良好的企業口碑。一方面，科技應用幫助物業服務企業通過數字化、智能化等方式，細化日常物業管理工作，形成全面的細節管控，進一步提升服務品質；另一方面，隨著科技與物業的深度融合，多元、便捷的增值服務不斷涌現，可為業主管造更加舒適、貼心的生活環境，進一步提升業主生活體驗。

目標集團相信該等專業化措施將有助通過漸進式變化和更迭，系統地改善其物業管理服務效率及質量。

優化人才結構，豐富員工經驗**人才結構**

為提升企業的物業服務質量奠定堅實的基礎，目標集團將進一步優化員工結構。目標集團將進一步投入資源招攬、培訓及留聘不同職務及職能的人才，不斷優化提升高學歷結構，確保目標集團的高質量發展。

豐富人才培訓方式，全面提升員工技能

目標集團將繼續堅持「以人為本」的理念，堅持高端人才引進和內部培訓相結合，在不斷引進高端管理、戰略運營等市場關鍵人才的同時，不斷推行提升員工學歷及專業的資格激勵政策，並建立培訓制度以培訓員工，貫穿員工入職到安全培訓的過程，為員工創造了安全的工作環境。目標集團計劃繼續擴大其項目經理訓練營計劃，針對中層管理人員，通過多種方式提升管理人員多業態現場管理及專業技能，進一步提升服務品質意識，為目標集團培養更多的多業態、多元化項目管理的專業人才。

物業管理服務

下表載列目標集團的物業管理服務於所示日期的(i)合約建築面積、(ii)收費建築面積及(iii)涉及收費建築面積的在管物業數目：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	六月三十日 (千平方米)
合約建築面積	15,311	17,182	21,342	21,447
收費建築面積	9,155	10,801	12,089	12,670
	數目	數目	數目	數目
具有收費建築面積的 在管物業數目				
–住宅物業	64	73	84	85
–非住宅物業	28	34	46	48
	92	107	130	133

在管物業類型

下表載列目標業務於所示期間或日期按物業類型劃分的(i)物業管理服務所得收入及(ii)收費建築面積明細：

	截至十二月三十一日止年度/於十二月三十一日										截至六月三十日止六個月/於六月三十日									
	二零一六年					二零一七年					二零一八年					二零一九年				
	收入		收費建築面積		收入	收費建築面積		收入	收費建築面積	收入	收費建築面積		收入	收費建築面積	收入	收費建築面積		收入	收費建築面積	收入
	人民幣	千元	%	方米	千元	%	方米	人民幣	千元	%	方米	%	人民幣	千元	%	方米	%	人民幣	千元	%
住宅社區	215,347	68%	83%	7,569	250,745	72%	9,064	322,379	84%	71%	9,935	82%	153,340	71%	183,320	82%	10,269	75%	10,269	81%
非住宅物業	99,366	32%	17%	1,586	99,699	28%	1,737	130,306	16%	29%	2,154	18%	61,878	29%	60,320	18%	2,401	25%	2,401	19%
總計	314,713	100%	100%	9,155	350,444	100%	10,801	452,685	100%	100%	12,089	100%	215,218	100%	243,640	100%	12,670	100%	12,670	100%

於往績記錄期間，目標業務的在管物業主要由珠海華發集團開發，其餘則由獨立物業開發商開發。下表載列於所示期間或日期分別由珠海華發集團及獨立物業開發商所開發物業的(i)收費建築面積及(ii)管理所得收入明細：

	截至十二月三十一日止年度／於十二月三十一日						截至六月三十日止六個月／於六月三十日					
	二零一六年			二零一七年			二零一八年			二零一九年		
	收入	收費建築面積	收入	收費建築面積	收入	收費建築面積	收入	收費建築面積	收入	收費建築面積	收入	收費建築面積
	人民幣	千平方呎	人民幣	千平方呎	人民幣	千平方呎	人民幣	千平方呎	人民幣	千平方呎	人民幣	千平方呎
	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%
由珠海華發集團開發的物業	276,874	88%	8,302	91%	301,646	86%	381,793	84%	10,718	89%	207,306	85%
由獨立物業開發商開發的物業	37,839	12%	853	9%	48,798	14%	70,892	16%	1,371	11%	36,334	15%
總計	314,713	100%	9,155	100%	350,444	100%	452,685	100%	12,089	100%	243,640	100%

下表載列於所示日期按項目來源及項目階段劃分的：(i)物業管理服務的收費建築面積及在管物業數目；及(ii)物業管理服务產生的收益的進一步明細：

	於十二月三十一日						於二零一九年六月三十日					
	二零一六年			二零一七年			二零一八年					
	收費 建築面積 千平方米	物業數目	%	收費 建築面積 千平方米	物業數目	%	收費 建築面積 千平方米	物業數目	%	收費 建築面積 千平方米	物業數目	%
珠海華發集團開發的物業												
－住宅物業前期階段	5,726	45	63%	7,162	53	66%	6,818	58	56%	7,152	58	56%
－住宅物業業委會階段	1,225	9	13%	1,225	9	11%	2,279	15	19%	2,279	15	19%
－非住宅物業	1,351	17	15%	1,355	19	13%	1,621	24	14%	1,826	24	14%
小計	8,302	71	91%	9,742	81	90%	10,718	97	89%	11,257	97	89%
獨立開發商開發的物業												
－住宅物業前期階段	231	5	3%	290	6	2%	329	5	3%	329	5	3%
－住宅物業業委會階段	386	5	3%	386	5	4%	509	6	4%	509	6	4%
－非住宅物業	236	11	3%	383	15	4%	533	22	4%	575	24	4%
小計	853	21	9%	1,059	26	10%	1,371	33	11%	1,413	36	11%
總計	9,155	92		10,801	107		12,089	130		12,670	133	

	截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日止六個月			
	二零一六年 收益 人民幣千元	二零一七年 收益 人民幣千元	二零一八年 收益 人民幣千元	二零一八年 收益 人民幣千元	二零一八年 收益 人民幣千元	二零一九年 收益 人民幣千元	二零一九年 收益 人民幣千元	%
珠海華發集團開發的物業								
－住宅物業前期階段								
－向擁有人交付物業前	11,063	7,746	20,829	4%	9,034	9,634	4%	4%
－向擁有人交付物業後	140,370	177,052	180,174	40%	84,474	110,020	40%	45%
	151,433	184,798	201,003	44%	93,778	119,654	44%	49%
－住宅物業委會階段	47,890	47,647	97,510	22%	48,359	50,318	22%	21%
－非住宅物業	77,551	69,201	83,280	18%	39,743	37,334	19%	15%
小計	276,874	301,646	381,793	86%	181,880	207,306	85%	85%
獨立開發商開發的物業								
－住宅物業前期階段	6,804	8,889	8,932	2%	6,089	5,332	3%	2%
－住宅物業委會階段	9,220	9,411	14,934	3%	5,114	8,016	2%	3%
－非住宅物業	21,815	30,498	47,026	11%	22,135	22,986	10%	10%
小計	37,839	48,798	70,892	16%	33,338	36,334	15%	15%
總計	314,713	350,444	452,685		215,218	243,640		

目標集團於二零一四年設立業務發展部，並隨後於二零一八年將其升級至業務發展中心，著重於(i)發展及加強其業務發展制度；(ii)向區域公司的業務發展活動提供指導及支援；(iii)進行行業及市場研究，以向目標集團的策略發展提供支援；及(iv)維持客戶關係。

目標集團為總部設於珠海的領先區域性住宅物業管理服務供應商，按綜合實力計，於二零一九年中指院的中國物業服務百強企業中排名第二十八。目標集團在取得物業管理服務委聘工作方面具高度品牌認受性，尤其是有關珠海的物業開發項目。另一方面，珠海華發集團的總部亦設於珠海，於珠海物業開發市場穩居龍頭地位，業務遍及全中國。

根據中指院的資料，姊妹公司所開發項目仍為物業服務百強企業的主要項目來源，以擴展其業務規模及確保其項目規劃。中國大部分物業服務百強企業擁有從事物業開發業務的母公司或控股股東。在二零一八年物業服務百強企業所包括220間公司當中，167間(或約76%)公司管理由物業開發商(「**經選定物業服務百強企業**」)開發的物業，有關物業開發商為其關連方。於二零一八年，全部167間經選定物業服務百強企業的收費建築面積中約50%來自其各自的關聯方所開發的物業。此外，80間經選定物業服務百強企業的收費建築面積中超過80%來自其各自的關聯方所開發的物業，而60間經選定物業服務百強企業的收費建築面積中超過90%來自其各自的關聯方所開發的物業。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，約91%、84%、89%及89%的收費建築面積來自珠海華發集團所開發物業。

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年上半年，珠海華發集團分別就7個、10個、17個及9個物業開發項目進行招標，而目標集團就全部項目競投及簽訂物業管理合約。

於往績記錄期間，除珠海華發集團開發的物業外，目標集團亦管理由獨立物業開發商開發的物業。憑藉目標集團於現有地理市場中日益上升的市場滲透率、上文所討論行業排名及品牌知名度、客戶滿意度高、信譽良好、資本資源、多元化在管物業組合及廣泛的服務類型，目標集團於獨立物業開發商所開發物業的收費建築面積在二零一六年至二零一七年錄得約24.2%及在二零一七年至二零一八年錄得約29.5%的顯著增長，而獨立物業開發商所開發物業的物業管理服務所得收入在二零一六年至二零一七年增加約29.0%及在二零一七年至二零一八年增加約45.3%。尤其於二零一九年六月三十日，目標集團於獨立物業開發商所開發物業的建築面積約為1,413,000平方米，較二零一八年十二月三十一日約1,371,000平方米增加約3.1%。

於往績記錄期間，目標集團加強其為獨立物業開發商所開發物業的物業管理組合亦可從其加強對獨立物業開發商所開發物業的投標工作而看出，並錄得高成功率。下表載列目標集團於往績記錄期間就獨立物業開發商所開發新物業項目提交的標書數量、中標數量及成功率：

	二零一六 財年	二零一七 財年	二零一八 財年	二零一九年 上半年
目標集團就獨立物業 開發商所開發物業 提交的標書數量	2	3	8	6
中標數量	2	3	6	5
成功率(%)	100%	100%	75%	83%

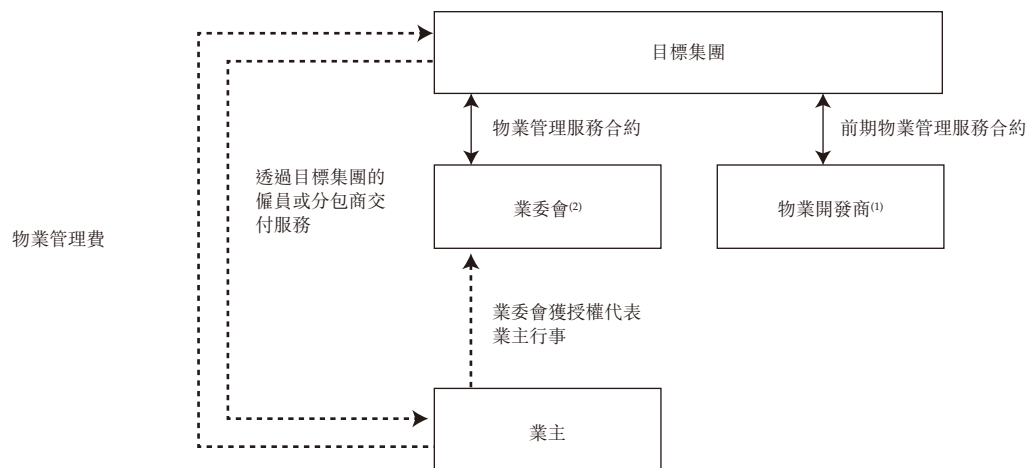
二零一九年上半年，目標集團就獨立物業開發商開發的6個新項目提交標書，並投得5份標書，總合約建築面積約為140,700平方米。隨後及截至最後可行日期，目標集團已物色7個由獨立物業開發商開發的潛在新項目，目前正為該等項目準備標書，並已就2個新項目訂立協議。

目標集團將繼續加強其營銷工作，以取得更多有關獨立物業開發商進行招標及投標的資料，從而增加市場參與度及擴大其收入來源。目標集團於二零一九年四月二十二日委任王宇倫先生為業務發展中心總經理，彼於物業管理服務業務發展方面積逾12年經驗。有關王宇倫先生的進一步詳情，請參閱本通函附錄四。展望未來，目標集團計劃通過積極參與優質招標、行業論壇、商業談判及安排到大型第三方開發商及業委會進行商業訪問，進一步提高收費建築面積及其在管物業數目，該等第三方開發商及業委會為目標集團除珠海華發集團以外的目標客戶。目標集團進一步計劃將優質物業管理項目定位於該等地區，並增聘目前業務發展團隊的人數，由二零一九年六月三十日的8名增加至二零二零年的40名，彼等將負責(a)向第三方開發商及業委會推廣其服務類型；及(b)物色優質招標，供目標集團參與。此外，目標集團計劃採取多項激勵措施，以鼓勵僱員通過善用其品牌、資金及專業知識等資源對房地產行業的目標客戶進行調查及分析，並與其進行溝通，以取得第三方開發商所開發物業的物業管理合約。

物業管理服務合約

就提供物業管理服務而言，目標集團一般(i)與物業發展商訂立前期物業管理服務合約，或(ii)與業委會(代表業主，請參閱本附錄「3.監管概覽－有關物業管理服務及其他有關服務的法律及法規」一節)訂立物業管理服務合約。

下圖說明目標集團於目標集團的物業管理服務合約項下與各訂約方的關係：



—— 具約束力的合約

----- 訂約方之間概無就整體在管物業訂立合約

附註：

- (1) 物業開發商與目標集團訂立前期物業管理服務合約。根據中國法例，該等合約對未來業主具有法律約束力，直至由業委會(代表業主)終止為止。
- (2) 業委會代表業主與目標集團訂立物業管理服務合約，根據中國法例，該等合約對所有業主具有法律約束力。

下表載列目標業務於二零一九年六月三十日有關其在管物業的物業管理服務合約屆滿時間表明細：

	物業管理服務合約屆滿時間表		合約數目	
	收費建築面積 千平方米	%		%
無固定期限的物業管理 服務合約 ⁽¹⁾	9,372	74.0	72	54.1
目標集團於合約屆滿後 提供服務的物業管理 服務合約 ⁽²⁾	140	1.1	3	2.3
於下列期間到期的固定 期限物業管理服務合約				
截至二零一九年十二月 三十一日止年度	180	1.4	8	6.0
截至二零二零年十二月 三十一日止年度	1,954	15.4	33	24.8
截至二零二一年十二月 三十一日止年度及其後	1,024	8.1	17	12.8
小計	3,158	24.9	58	43.6
總計	12,670	100.0	133	100.0

附註：

- (1) 無固定期限的物業管理服務合約主要指與物業開發商所訂立的前期物業管理服務合約，有關合約並無固定期限，並將於業委會成立及訂立其他物業管理服務合約時自動終止。目標集團於二零一九年六月三十日的相當部分現有物業管理服務合約為與物業開發商所訂立的前期物業管理服務合約。
- (2) 儘管該等物業管理服務合約於二零一九年六月三十日屆滿，惟目標集團持續根據有關合約提供服務，主要由於有關物業的相關業主大會尚未召開，以重續物業管理服務合約或甄選替代物業管理服務供應商。據中國法律顧問所告知，目標集團有權就持續服務收取物業管理費，有關服務由目標集團於合約屆滿後就該等物業管理服務合約提供。

目標集團的住宅項目物業管理服務維持高保持率。於往績記錄期間，共有5個由目標集團管理的住宅項目成立各自的業委會，其中3個業委會並無終止相關前期物業管理服務合約，並繼續委聘目標集團為物業管理服務供應商；2個業主大會與目標集團訂立物業管理服務合約。目標集團與業委會所訂立並已於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一九年六月三十日止六個月期間屆滿的物業管理服務合約數目分別為1份、1份、1份及零份。所有有關已屆滿合約已獲成功重續。

定價及收入模式

物業管理服務

目標集團一般根據多項因素對其物業管理服務進行定價，該等因素包括但不限於(i)物業類型及地點、(ii)提供服務的範疇及品質、(iii)其預算開支、(iv)其目標利潤率、(v)業主及住戶概況、(vi)當地政府對物業管理費的指導價格(如適用)及(vii)鄰近地區可資比較物業的定價。

提供服務所得收入在客戶同時收取及消耗目標集團所提供的利益時於提供服務的會計期間內確認。

就物業管理服務而言，目標集團主要按照包幹制收取物業管理費，當中極小部分款項按佣金制收取。

- 根據包幹制，目標集團將所有費用入賬為收入，而就提供物業管理服務產生的所有開支則入賬為服務成本。目標集團通常每月收取預定的物業管理費，該管理費指目標集團向在管物業提供全部物業管理服務的「全包」費用。根據物業管理服務合約，倘目標集團在合約期間收取的物業管理費金額不足以涵蓋產生的所有開支，則目標集團無權要求業主及住戶或物業開發商支付差額。
- 就佣金費用而言，目標集團本質上擔任業主的代理，因此僅將物業管理服務合約所載物業管理費或服務成本的預定百分比入賬為收入。

目標集團一般每月收取物業管理費。住宅物業的物業管理費通常於當月月初到期付款。按照合約條款，非住宅物業的物業管理費通常於下一個月月初到期付款。目標集團一般並無特定信貸期。目標集團可就逾期費用每日收取逾期罰款，利率一般介乎0.01%至0.03%。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年、二零一八年上半年及二零一九年上半年，物業管理費的收款率(按已收物業管理費除以同期應收物業管理費總額計算)分別約為91%、92%、95%、78%及77%。由於目標公司的收款工作一般集中在下半年，故二零一八年上半年及二零一九年上半年的收款率較二零一六財年至二零一八財年的收款率為低。

截至二十三年三十一日止年度／於二十三年三月三十一日

- I-69 -

業主增值服務

就業主增值服務而言，目標集團就按每項交易基準提供的各類服務收取預先磋商的固定款項，而收取的金額通常與同一地區的物業相若。

其他增值服務

就市政項目的支援服務而言，目標集團按每項交易基準收取費用。根據中國的規則及法規，地方政府機構須要透過招標及投標程序選擇服務供應商及訂立服務合約。

就物業開發商的其他增值服務而言，目標集團按每項交易基準收取預先釐定的費用。目標集團基於履行有關服務產生的估計開支釐定收取的費用金額，當中計及將僱用的員工人數及職位以及物業的大小、位置及定位。

客戶及供應商

目標業務擁有龐大、不斷增長且忠誠的客戶基礎，主要包括(i)使用其物業管理服務及增值服務的業主及住戶；(ii)使用其物業管理服務及其他增值服務的物業開發商；及(iii)提供市政支援服務的地方政府機構。目標業務的五大客戶(以物業開發商及地方政府機構為主)分別佔二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年上半年的收入總額約43.1%、45.1%、49.6%及44.6%。同期，來自目標業務最大單一客戶珠海華發集團的收入分別佔目標業務收入總額約34.1%、34.2%、38.1%及34.3%。於最後可行日期，概無目標集團的董事、彼等的緊密聯繫人或就目標集團董事所知擁有目標集團5%以上的已發行股份的任何股東，於往績記錄期間在任何一名目標集團五大客戶(珠海華發集團除外)中擁有任何權益。

下列載列往績記錄期間目標集團五大客戶的若干詳情：

截至二零一六年十二月三十一日止年度

排名	客戶名稱	客戶類型	與目標業務 的關係年期	目標業務提供 的服務類型	收入 (人民幣千元)	佔收入 總額 百分比 (%)
1	客戶A (珠海華發集團)	物業開發商及 物業擁有人	35年	物業管理服務及 業主其他增值 服務	137,600	34.1%
2	客戶B	公營機構	7年	其他增值服務 (市政支援服務)	20,058	5.0%
3	客戶C	政府機構	17年	物業管理服務	11,030	2.7%
4	客戶D	政府機構	7年	其他增值服務 (市政支援服務)	2,662	0.7%
5	客戶E	物業擁有人	10年	物業管理服務	2,380	0.6%
						<u>43.1%</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度

排名	客戶名稱	客戶類型	與目標業務 的關係年期	目標業務提供 的服務類型	收入 (人民幣千元)	佔收入 總額 百分比 (%)
1	客戶A (珠海華發集團)	物業開發商 及物業 擁有人	35年	物業管理服務及 業主其他增值 服務	162,021	34.2%
2	客戶B	公營機構	7年	其他增值服務 (市政支援服務)	29,781	6.3%
3	客戶C	政府機構	17年	物業管理服務	13,711	2.9%
4	客戶F	物業擁有人	2年	物業管理服務	5,788	1.2%
5	客戶E	物業擁有人	10年	物業管理服務	2,356	0.5%
						<u>45.1%</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度

排名	客戶名稱	客戶類型	與目標業務 的關係年期	目標業務提供 的服務類型	收入 (人民幣千元)	佔收入 總額 百分比 (%)
1	客戶A (珠海華發集團)	物業開發商及 物業擁有人	35年	物業管理服務及 業主其他增值 服務	240,078	38.1%
2	客戶B	公營機構	7年	其他增值服務 (市政支援服務)	44,160	7.0%
3	客戶C	政府機構	17年	物業管理服務	13,637	2.2%
4	客戶G	公營機構	1年	物業管理服務	9,047	1.4%
5	客戶H	物業開發商	5年	物業管理服務	5,768	0.9%
						<u>49.6%</u>

截至二零一九年六月三十日止六個月

排名	客戶名稱	客戶類型	與目標業務 的關係年期	目標業務提供 的服務類型	收入 (人民幣千元)	佔收入 總額 百分比 (%)
1	客戶A (珠海華發集團)	物業開發商及 物業擁有人	35年	物業管理服務及 業主其他增值 服務	119,332	34.3%
2	客戶B	公營機構	7年	其他增值服務(市 政支援服務)	12,844	3.7%
3	客戶I	政府機構	1年	其他增值服務(市 政支援服務)	12,694	3.6%
4	客戶C	政府機構	17年	物業管理服務	7,412	2.1%
5	客戶G	公營機構	1年	物業管理服務	3,066	0.9%
						<u>44.6%</u>

目標業務有眾多供應商，主要包括(i)其日常營運所需服務供應商及材料供應商；及(ii)水電供應商。目標業務向五大供應商作出的採購額分別佔二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年上半年總銷售成本約4.3%、2.6%、6.2%及4.3%。於最後可行日期，概無目標集團的董事、彼等的緊密聯繫人或就目標集團董事所知擁有目標集團5%以上的已發行股份的任何股東，於往績記錄期間在任何一名目標集團五大客戶(珠海華發集團除外)中擁有任何權益。

銷售及營銷

目標集團的銷售及營銷團隊主要負責規劃及制訂整體營銷策略、進行市場研究、協調銷售及營銷活動以吸納新客戶，並維持及加強與現有客戶的關係。目標集團總部負責管理整體銷售及營銷策略，而地區分公司則負責監督其於相應地區銷售及營銷活動的實施情況。

目標集團已採取按以下類別客戶特點定制的銷售及營銷措施：

- **業主及住戶。**目標集團擬繼續提升物業服務品質，以獲得現有業主及住戶客戶更多推薦及轉介，而目標集團認為此舉為有效且具成本效益的業務推廣方式。目標集團相信，透過讓在管物業的業主及住戶享受各式各樣的服務，照顧彼等的生活及日常需要，物業管理服務亦有助取得增值服務的新委聘工作。
- **物業開發商。**除與珠海華發集團維持長期穩定的業務關係外，目標集團亦將通過提供定制、多元化及優質的服務，努力擴大與獨立第三方物業開發商的合作。目標集團已採取各種激勵措施，以鼓勵僱員通過利用其品牌、資金及專業知識等優勢對房地產行業的目標客戶進行調查及分析，並與其溝通，取得第三方開發商所開發物業的物業管理合約。

競爭

中國物業管理行業競爭激烈且高度分散，市場參與者眾多。目標集團的主要競爭對手包括大型國家、地區及地方住宅物業管理公司，其中部分公司可能較

目標集團擁有更悠久的往績記錄以及更豐富的財務及其他資源、更高的品牌知名度及更強大的規模經濟。目標集團與主要競爭對手競爭牽涉多項因素，主要包括規模、品牌認知度、財務資源、價格及服務品質。

有關目標集團營運所在行業及市場的更多詳情，請參閱本附錄一「2.行業概覽」一節。

質量控制

目標集團一向將服務品質列為首要考慮，並認為質量控制對其業務取得長遠成功至關重要。於二零一九年六月三十日，目標集團擁有一支由22名成員組成的專門質量控制團隊，其主要專注於(其中包括)加強並持續提升服務標準、規範服務程序、參與甄選供應商及在公司層面監督目標集團及其供應商的服務品質，以及改善客戶滿意度。質量控制團隊監察及檢討目標集團在管物業的消防安全、電力及出入控制。

目標集團已取得ISO9001、ISO14001及ISO45001認證，是對其服務品質的肯定。ISO9001為有關品質管理服務標準的國際標準，旨在幫助機構符合客戶的需求，同時遵守有關產品或服務的監管規定。ISO14001為提供實際工具的系列標準，旨在幫助機構就其環境責任安排有效的環境管理。相反，ISO45001為國際性職業健康與安全管理系統規範，致力透過降低風險及遵守法律確保工作場所的安全。

就目標集團的分包商而言，目標集團通常在與分包商訂立的合約內訂明將予提供服務的詳細品質標準。目標集團設有定期監察及評估分包商表現的制度，並可要求分包商在服務未有達到協定標準時採取必要的糾正措施。目標集團亦可能就分包商提供的服務品質對業主及住戶進行調查。倘分包商不符合目標集團的標準或未能令業主滿意，或未能通過年度績效審查，則目標集團有調整分包費用、終止協議及／或將分包商排除於目標集團經挑選合資格分包商名單外的合約權利。

僱員

於二零一九年六月三十日，目標業務直接僱用6,085名員工，其中行政人員121名及前線員工5,964名。

知識產權

目標集團擁有及／或控制進行中的業務營運所需必要牌照、批文、許可證及資格。華發物業管理及珠海華發分別於二零一八年八月三十一日訂立商標許可協議及日期為二零一九年九月二十五日的確認函，據此，珠海華發不可撤銷及無條件地同意向華發物業管理無償授出於中國使用珠海華發註冊商標「華發」及「」的許可，由商標許可協議日期起直至商標有效期間的屆滿日期止有效。商標有效期間的屆滿日期取決於商標許可協議所載個別商標的屆滿日期，介乎二零二七年十月十三日至二零二九年四月六日。有關詳情，請參閱本通函董事會函件「2. 商標許可協議」一段。珠海華發正在中國進行「華發物業」商標的註冊，註冊完成後，預計將與華發物業管理就其於中國無償獨家使用商標「華發物業」訂立許可協議。有關授出知識產權的累計效應將為目標集團的業務營運提供持續保障。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄一「1. 風險因素－有關目標集團業務及行業的風險－倘目標集團未能保護其知識產權，則其業務、財務狀況及經營業績將遭受嚴重損害。」及「1. 風險因素－有關目標集團業務及行業的風險－品牌形象是客戶決定購買與否的關鍵因素，倘未能與珠海華發重續商標許可協議或珠海華發未能重續該等商標，則目標集團的業務營運及財務狀況或會受到影響。」各節。

保險

目標集團維持多項投保範圍：即(i)公眾責任保險以涵蓋目標集團業務營運中對第三方造成損害所招致的責任；(ii)為其僱員投購的僱員人身意外保險；及(iii)車輛保險。目標集團建議分包商為向其僱員投購意外保險，且分包商就其僱員的一切工傷承擔責任，惟直接因目標集團導致的傷害除外。目標集團認為投保範圍與中國同類物業管理公司的行業慣例一致。然而，目標集團的投保範圍未必足以保障其免受若干營運風險及危害，從而可能對其業務造成不利影響。有關更多詳情，請參閱本附錄「1. 風險因素－有關目標集團業務及行業的風險－目標集團的保單未必就與其業務營運相關的所有索償提供充分保障」一節。

社會健康、安全及環保事宜

目標集團須遵守有關勞工、安全及環保事宜的中國法例。此外，目標集團實施國家職業安全衛生規則及標準，以設立其職業安全及衛生系統，並定期為僱員提供工作場所安全培訓，以提高彼等對工作安全問題的意識。據本公司的中國法律顧問告知，於往績記錄期間及截至最後可行日期，目標集團在各重大方面一直遵守有關工作場所安全的中國法例，並無發生任何對營運產生重大不利影響的事故。

內部監控及風險管理

為籌備收購事項，本公司已委聘獨立內部監控顧問對目標集團內部監控系統進行內部監控審閱，其中包括企業管治層面及業務流程監控，如財務結算及報告、銷售、採購、資金管理、人力資源及資訊科技一般控制；及向目標集團就上述流程之審閱發出內部監控報告並指出相關的實際發現及改善建議。目標集團已採納一系列為提高內部監控系統的效益及效率以及提供更可靠的財務報告及遵守適用規則等目標而設計的內部監控政策、程序及機制。

目標集團設有一套風險管理政策及措施，以識別、評估及管理營運所產生的風險。其風險管理政策的主要特徵包括下列各項：

- 目標集團於日常營運過程中一直採取嚴格的質量控制、監管措施及程序以規避風險。有關更多詳情，請參閱上文「質量控制」一節；
- 目標集團的人力資源部負責制定及向僱員提供內部規則及手冊，以確保目標集團僱員瞭解相關監管規定，而各項目場地的管理處負責監察目標集團內部規則及手冊的遵守情況，以確保遵守適用法例及相關監管規定，減低法律風險；
- 目標集團設有內部程序，處理客戶投訴；及
- 目標集團就所委聘的分包商，設置一個挑選及監察政策，包括挑選標準及審查制度以處理關於分包商的任何投訴或疏忽。

法律訴訟及合規

據本公司的中國法律顧問告知，於往績記錄期間及截至最後可行日期，目標集團已就業務自相關政府部門取得所有重要的批文、許可證、牌照及證書(全部現時均屬有效)，且其已於所有重大方面遵守適用的中國法例及法規。

據本公司的中國法律顧問告知，於往績記錄期間及截至最後可行日期，目標集團概無涉及違反有關業務營運的任何中國法例或法規而遭受重大罰款或法律行動。

目標集團於日常業務過程中可能不時牽涉法律訴訟或爭議，如與客戶及供應商發生合約爭議。於最後可行日期，概無針對目標集團或目標集團任何董事的未決或威脅提出的訴訟或仲裁程序或行政程序，從而可能對其財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

下表載列於完成後繼續為目標集團服務的目標集團核心管理團隊若干資料：

姓名	年齡	職位	獲委任日期	加入目標集團時間
周文彬 ⁽¹⁾	51	華發物業管理董事長 華發電梯董事長	二零一三年十一月四日 二零一三年十二月 二十六日	二零一三年十一月四日
曾師 ⁽²⁾	41	華發物業管理董事 華發物業管理總經理 華發市政綜合服務執行董事	二零一九年二月十一日 二零一六年八月三日 二零一五年十一月六日	二零零五年九月十二日
李東學	49	華發物業管理常務 副總經理	二零一五年十一月六日	二零一二年十一月 二十一日
駱昊周	39	華發物業管理副總經理	二零一三年十二月 二十六日	二零零三年三月十九日
鄧鰲	38	華發物業管理副總經理	二零一五年十一月六日	二零一一年八月十五日
孫卓林	35	華發物業管理副總經理	二零一五年十一月六日	二零一三年五月 二十九日
鄭應林	46	華發物業管理副總經理	二零一七年三月 二十四日	二零零三年一月一日
孫靜	36	華發物業管理副總經理	二零一七年三月 二十四日	二零一二年三月 二十二日
王宇倫 ⁽³⁾	34	華發物業管理副總經理	二零一九年四月 二十二日	二零一九年五月 十三日

附註：

- (1) 周先生於二零一三年十一月四日獲委任為華發物業管理董事長，於當日獲委任為核心管理團隊成員。
- (2) 曾先生於二零一四年五月七日獲擢升為華發物業管理副總經理，於當日獲委任為核心管理團隊成員。
- (3) 王先生於二零一九年十月二十三日在華發物業管理副總經理試用期屆滿後，於當日獲委任為核心管理團隊成員。

周文彬先生，51歲，自二零一三年十一月四日及二零一三年十二月二十六日起分別擔任華發物業管理及華發電梯董事長，負責目標集團的整體戰略發展。周先生於二零一三年十一月五日加入目標集團，於物業管理方面擁有超過6年的經驗。周先生亦自二零一九年二月二十七日擔任珠海華發房地產開發有限公司(珠海華發間接附屬公司)的副總經理。加入目標集團前，周先生自二零一三年七月至二零一三年十一月擔任珠海華發的集團總經辦主任，自二零一零年八月至二零一三年七月擔任珠海華發的總經理助理，並於二零一五年及二零一六年榮獲「華發集團優秀高管」名銜。周先生在一九九六年畢業於湖北大學英語教育專業本科學歷。

曾師先生，41歲，分別自二零一九年二月十一日及二零一六年八月三日起擔任華發物業管理董事及總經理，現為華發市政綜合服務執行董事。曾先生負責目標集團業務營運的整體管理。曾先生自二零零五年五月加入目標集團，於物業管理方面擁有20年的經驗。曾先生亦自二零一八年起擔任中國建設報物業管理智庫專家、廣東省物業管理行業協會副會長及珠海市住房和城鄉建設局珠海市物業管理評標專家以及自二零一九年起擔任珠海市物業管理行業協會常務理事會會長及中國物業管理協會標準化委員會委員。於二零一九年十二月七日，曾先生獲任中國物業管理協會產學研專業委員會第一屆副主任委員。曾先生獲授下列各項名銜，包括於二零一六年獲授「華發集團優秀高管」、於二零一三年獲授「華發集團先進中層幹部」。加入目標集團前，曾先生(i)自二零零二年五月至二零零五年四月擔任廣州市華僑物華發展公司的社區整體管理經理；及(ii)自二零零零年二月至二零零二年四月擔任廣州市天倫物業管理服務有限公司的物業助理及主任。曾先生在二零零一年畢業於暨南大學，獲頒物業管理專科學士，另外於二零一四年畢業於吉林大學，獲頒工商管理學士學位，於二零一四年二月註冊為「註冊物業管理師」，並於二零一九年四月獲接納為英國特許房屋協會特許會員。

李東學先生，49歲，自二零一五年十一月六日起擔任華發物業管理常務副總經理，負責黨務工作、工會組織、文化宣傳工作、處理投訴及請願。李先生於二零一二年十一月加入目標集團，於物業管理方面擁有超過7年的經驗，並於二零一五年獲授「華發集團優秀中層」名銜。李先生在一九九三年畢業於暨南大學，獲頒中國語言文學學士學位。

駱昊周，39歲，自二零一三年十二月二十六日起擔任華發物業管理副總經理，目前為珠海東郊地區總經理。駱先生於二零零四年一月加入目標集團，於物業管理方面擁有超過15年的經驗。駱先生於二零一四年二月登記為「註冊物業管理師」及自二零一六年起獲委任為「珠海市保安協會」副會長。駱先生獲授下列各項名銜，包括於二零一七年獲授「華發集團優秀高管」及於二零一四年獲授「華發集團先進中層」名銜。駱先生在二零一四年畢業於吉林大學，獲頒工商管理學士學位。

鄧鰲先生，38歲，自二零一三年十一月起擔任珠海華發物業董事會秘書，自二零一五年十一月六日起擔任華發物業管理副總經理，及目前為其人力資源中心的總經理。鄧先生負責紀律檢查及監督、人事管理、資訊化工作。鄧先生於二零一一年八月加入目標集團，於人力資源方面擁有超過6年的經驗。鄧先生獲授下列各項名銜，包括於二零一八年獲珠海華發現代服務授予「優秀高管」及於二零一二年獲授「華發集團先進員工」名銜。鄧先生在二零零八年畢業於華南師範大學人力資源專業。

孫卓林先生，35歲，自二零一五年十一月六日起擔任華發物業管理副總經理，負責目標集團於西郊地區的業務營運。孫先生於二零一三年五月加入目標集團，於物業管理方面擁有超過15年的經驗。孫先生獲授下列各項，包括分別於二零一三年及二零一四年獲華發物業管理授予「優秀中層管理標兵」及「優秀中層幹部」。孫先生在二零零八年畢業於深圳大學，獲頒工商管理學士學位。

鄭應林先生，46歲，自二零一七年三月二十四日起擔任華發物業管理副總經理，目前為華南地區的總經理。鄭先生負責華南地區的日常運營及管理以及安全生產管理。鄭先生於二零零一年四月加入目標集團，於物業管理方面擁有超過22年的經驗。鄭先生於二零一五年及二零一六年分別獲授「華發集團優秀中層」。鄭先生在一九九八年獲取西安政治學院(現稱中國人民解放軍西安政治學院)經濟學學士學位，並於二零一九年畢業於北京交通大學工程管理本科專業。

孫靜女士，36歲，自二零一七年三月二十四日起擔任華發物業管理副總經理，目前為質量控制管理中心總經理，孫女士負責質量管理。孫女士於二零一二年三月加入目標集團，於物業管理方面擁有超過16年的經驗，孫女士獲授下列各項，二零一三年獲授珠海市物業管理行業協會副總幹事，二零一四年獲授註冊物業管理師，二零一八年獲授珠海市物業管理行業評標專家，二零一九年獲授廣東省物業管理協會標準化工作委員會委員、廣東省物業管理行業培訓師及英國特許房屋協會特許會員。孫女士在二零一二年畢業於廣東商學院(現稱廣東財經大學)，獲頒人力資源管理學士學位。

王宇倫先生，34歲，於二零一九年四月二十二日加入華發物業管理擔任副總經理，試用期為六個月。於二零一九年十月二十三日試用期屆滿後，王先生獲留任，隨後被視為目標集團的核心管理團隊成員。王先生分別為華發物業管理的業務發展中心及社區管理部的總經理，於物業管理方面擁有超過12年的經驗。王先生在二零零七年畢業於廣州大學，獲頒商業管理學士學位。

除上文所披露者外，上述核心管理團隊成員於過去三年並無在任何公眾公司擔任董事職務。

除上文所披露者外，上述核心管理團隊成員與目標集團或本公司任何其他董事、高級管理層或主要或控股股東概無關連。

於最後可行日期，上述核心管理團隊成員概無於目標集團或本公司股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何權益。

除上文所披露者外，概無其他資料根據上市規則第13.51(2)條或附錄1A第41(3)段須予披露。

以下載列目標業務於往績記錄期間的管理層討論及分析。

經營業績

下表載列於所示年度及／或期間的合併全面收入表：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	403,956	473,160	630,118	290,627	348,272
銷售成本	(343,683)	(395,836)	(499,899)	(224,554)	(265,672)
毛利	60,273	77,324	130,219	66,073	82,600
金融資產減值 撥回／(虧損)淨額	-	-	1,320	(561)	(3,641)
行政開支	(29,207)	(34,545)	(42,869)	(16,906)	(23,047)
其他收入	2,824	11,428	1,196	937	1,107
其他(虧損)／收益淨額	(19)	(2)	(166)	(42)	52
經營溢利	33,871	54,205	89,700	49,501	57,071
財務成本	(64,907)	(59,304)	(67,870)	(26,117)	(42)
財務收入	57,220	53,540	54,651	22,996	771
財務(成本)／收入淨額	(7,687)	(5,764)	(13,219)	(3,121)	729
除所得稅前溢利	26,184	48,441	76,481	46,380	57,800
所得稅開支	(6,139)	(9,856)	(19,210)	(11,564)	(14,553)
年內溢利及目標業務 擁有人應佔溢利	20,045	38,585	57,271	34,816	43,247

主要收入表項目討論

收入

目標業務的收入主要來自三個業務分部，即(i)物業管理服務、(ii)業主增值服務及(iii)其他增值服務。

下表載列下文所示年度來自目標業務三個分部的營業收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	人民幣	佔總收入	人民幣	佔總收入	人民幣	佔總收入	人民幣	佔總收入	人民幣	佔總收入
	千元	百分比	千元	百分比	千元	百分比	千元	百分比	千元	百分比
物業管理服務	314,713	78%	350,444	74%	452,685	72%	215,218	74%	243,640	70%
業主增值服務	13,921	3%	14,655	3%	22,051	3%	9,956	3%	12,303	4%
其他增值服務	75,322	19%	108,061	23%	155,382	25%	65,453	23%	92,329	26%
總收入	<u>403,956</u>	<u>100%</u>	<u>473,160</u>	<u>100%</u>	<u>630,118</u>	<u>100%</u>	<u>290,627</u>	<u>100%</u>	<u>348,272</u>	<u>100%</u>

目標業務的收入由二零一六財年約人民幣404,000,000元增加約人民幣69,200,000元或約17.1%至二零一七財年約人民幣473,200,000元。收入增加主要歸因於：

- (i) 二零一七財年來自8個新項目的收費建築面積增加約2.4%，致使物業管理服務分部收入增加約人民幣10,600,000元；
- (ii) (a)二零一七財年來自現有項目的收費建築面積隨現有項目的新階段發展完成後增加約15.6%；及(b)擴大現有項目提供的服務類型(由通常在較早期階段首先提供的保安及清潔擴大至綠化、園藝、維修及養護)，致使物業管理服務分部收入增加約人民幣25,100,000元；
- (iii) 一個新市政項目及增加現有市政項目的支援服務類別，致使其他增值服務分部的收入增加約人民幣15,000,000元；及
- (iv) 5個新項目及現有項目增加向物業開發商提供的支援服務，致使其他增值服務分部的收入增加約人民幣17,800,000元。

目標業務的收入其後由二零一七財年約人民幣473,200,000元進一步增加約人民幣157,000,000元或約33.2%至二零一八財年約人民幣630,100,000元。收入增加主要歸因於：

- (i) 二零一八財年來自9個新項目的收費建築面積增加約4.3%，致使物業管理服務分部的收入增加約人民幣19,200,000元；
- (ii) (a)二零一八財年來自現有項目的收費建築面積隨現有項目的新階段發展完成後增加約7.6%；及(b)擴大現有項目提供的服務類型(由通常在較早期階段首先提供的保安及清潔擴大至綠化、園藝、維修及養護)，致使物業管理服務分部收入增加約人民幣83,100,000元；
- (iii) 於業主增值服務分部中增加提供寫字樓定制服務，例如接待、維修及清潔服務，致使收入增加約人民幣7,400,000元；
- (iv) 增加市政項目的支援服務類別，致使其他增值服務分部的收入增加約人民幣24,900,000元；及
- (v) 向物業開發商的8個新項目及現有項目提供支援服務，致使其他增值服務分部的收入增加約人民幣22,400,000元。

目標業務的收入由二零一八年上半年約人民幣290,600,000元增加約人民幣57,600,000元或約19.8%至二零一九年上半年約人民幣348,300,000元。收入增加主要歸因於：

- (i) 二零一九年上半年來自7個新項目的收費建築面積增加約1.2%，致使物業管理服務分部的收入增加約人民幣6,900,000元；
- (ii) 二零一九年上半年來自現有項目的收費建築面積及向現有項目提供的服務類別增加約5.0%，致使物業管理服務分部收入增加約人民幣21,500,000元；
- (iii) 於業主增值服務分部中增加提供寫字樓定制服務，例如接待、維修及清潔服務，致使收入增加約人民幣2,300,000元；

- (iv) 增加市政項目的支援服務合約價格，致使其他增值服務分部的收入增加約人民幣5,900,000元；及
- (v) 向物業開發商的11個新項目及現有項目提供支援服務，致使其他增值服務分部的收入增加約人民幣21,000,000元。

銷售成本

目標業務的銷售成本由二零一六財年約人民幣343,700,000元增加約人民幣52,100,000元或約15.2%至二零一七財年約人民幣395,800,000元。該增幅主要由於前線員工成本增加約人民幣42,200,000元或約15.4%，原因為前線員工平均人數由二零一六財年約4,410名增加至二零一七財年4,823名，而每名前線員工平均月薪由二零一六財年約人民幣5,200元增加至二零一七財年人民幣5,500元。

目標業務的銷售成本由二零一七財年約人民幣395,800,000元進一步增加約人民幣104,100,000元或約26.3%至二零一八財年約人民幣499,900,000元。該增幅主要由於(i)前線員工成本增加約人民幣63,300,000元或約20.0%，原因為前線員工平均人數由二零一七財年約4,823名增加至二零一八財年5,514名，而每名前線員工平均月薪由二零一七財年約人民幣5,500元增至二零一八財年人民幣5,700元；及(ii)綠化及清潔開支增加約人民幣20,400,000元或約76.4%，主要由於向第三方服務供應商分包的服務增加。

目標業務的銷售成本由二零一八年上半年約人民幣224,600,000元增加約人民幣41,100,000元或約18.3%至二零一九年上半年約人民幣265,700,000元。該增幅主要歸因於：(i)前線員工人數由二零一八年上半年約5,262名增加至二零一九年上半年的5,950名，而前線員工平均月薪由二零一八年上半年的人民幣5,600元穩定增加至二零一九年上半年的人民幣5,700元，令前線員工成本增加約人民幣27,600,000元或約15.6%；及(ii)綠化及清潔開支增加約人民幣9,200,000元或約48.7%，主要由於增加向第三方服務供應商分包服務所致。

毛利及毛利率

下表載列目標業務於下文所示年度及期間來自三個分部的毛利及毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	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	35,142	11.2%	39,711	11.3%	74,545	16.5%	39,501	18.4%	45,139	18.5%
業主增值服務	4,116	29.6%	4,592	31.3%	7,608	34.5%	3,426	34.4%	4,258	34.6%
其他增值服務	21,015	27.9%	33,021	30.6%	48,066	30.9%	23,146	35.4%	33,203	36.0%
總毛利率	<u>60,273</u>	<u>14.9%</u>	<u>77,324</u>	<u>16.3%</u>	<u>130,219</u>	<u>20.7%</u>	<u>66,073</u>	<u>22.7%</u>	<u>82,600</u>	<u>23.7%</u>

鑒於上文所述，目標業務的毛利由二零一六財年約人民幣60,300,000元增加約人民幣17,100,000元或約28.3%至二零一七財年約人民幣77,300,000元，而毛利率則由二零一六財年約14.9%上升至二零一七財年約16.3%，主要由於其他增值服務分部的收入及毛利率增加所致。

- **物業管理服務。**目標業務於物業管理服務分部的毛利由二零一六財年約人民幣35,100,000元增加約人民幣4,600,000元或約13.0%至二零一七財年約人民幣39,700,000元，毛利率維持穩定，於二零一六財年約為11.2%及於二零一七財年約為11.3%。二零一七財年的毛利增加主要由於收入增加而毛利率維持穩定。

- **業主增值服務。**目標業務於業主增值服務分部的毛利由二零一六財年約人民幣4,100,000元增加約人民幣500,000元或約11.6%至二零一七財年約人民幣4,600,000元，毛利率由二零一六財年約29.6%增加至二零一七財年約31.3%，主要由於擴展至具有較高利潤率的提供寫字樓定制服務。
- **其他增值服務。**目標業務於其他增值服務分部的毛利由二零一六財年約人民幣21,000,000元增加約人民幣12,000,000元或約57.1%至二零一七財年約人民幣33,000,000元，毛利率由二零一六財年約27.9%增加至二零一七財年約30.6%，主要由於於現有項目及新項目之間分配人手的效率上升所致。

目標業務的毛利其後由二零一七財年約人民幣77,300,000元進一步增加約人民幣52,900,000元或約68.4%至二零一八財年約人民幣130,200,000元，而毛利率則由二零一七財年約16.3%增加至二零一八財年約20.7%，主要由於物業管理服務分部的收入及毛利率增加所致。

- **物業管理服務。**目標業務於物業管理服務分部的毛利由二零一七財年約人民幣39,700,000元增加約人民幣34,800,000元或約87.7%至二零一八財年約人民幣74,500,000元，毛利率由二零一七財年約11.3%增加至二零一八財年約16.5%，主要由於(i)業務規模整體增長的規模經濟；(ii)平均住宅物業管理費由二零一七財年每平方米約人民幣2.09元增加至二零一八財年每平方米約人民幣2.46元；及(iii)具有較高毛利率的非住宅物業收入比例增加所致。
- **業主增值服務。**目標業務於業主增值服務分部的毛利由二零一七財年約人民幣4,600,000元增加約人民幣3,000,000元或約65.7%至二零一八財年約人民幣7,600,000元，毛利率由二零一七財年約31.3%增加至二零一八財年約34.5%，主要由於具有較高毛利率的提供寫字樓定制服務增加。

- *其他增值服務*。目標業務於其他增值服務分部的毛利由二零一七財年約人民幣33,000,000元增加約人民幣15,000,000元或約45.6%至二零一八財年約人民幣48,100,000元，毛利率由二零一七財年約30.6%增加至二零一八財年約30.9%，主要由於有關向物業開發商提供諮詢服務的新項目具有較高利潤率所致。

目標業務的毛利由二零一八年上半年約人民幣66,100,000元增加約人民幣16,500,000元或約25.0%至二零一九年上半年約人民幣82,600,000元，而毛利率則由二零一八年上半年約22.7%增加至二零一九年上半年約23.7%，主要由於：

- *物業管理服務*。目標業務於物業管理服務分部的毛利由二零一八年上半年約人民幣39,500,000元增加約人民幣5,600,000元或約14.3%至二零一九年上半年約人民幣45,100,000元，毛利率由二零一八年上半年約18.4%輕微增加至二零一九年上半年約18.5%，主要由於(i)業務規模整體增長的規模經濟；(ii)平均住宅物業管理費由二零一八年上半年每平方米約人民幣2.39元增加至二零一九年上半年每平方米約人民幣2.65元；及(iii)具有較高毛利率的非住宅物業收入比例增加所致。
- *業主增值服務*。目標業務於業主增值服務分部的毛利由二零一八年上半年約人民幣3,400,000元增加約人民幣800,000元或約24.3%至二零一九年上半年約人民幣4,300,000元，毛利率由二零一八年上半年約34.4%輕微增加至二零一九年上半年約34.6%，主要由於具有較高毛利率的提供寫字樓定制服務增加。
- *其他增值服務*。目標業務於其他增值服務分部的毛利由二零一八年上半年約人民幣23,100,000元增加約人民幣10,100,000元或約43.5%至二零一九年上半年約人民幣33,200,000元，毛利率由二零一八年上半年約35.4%增加至二零一九年上半年約36.0%，主要由於市政支援服務項目的合約價格提高。

二零一八年上半年及二零一九年上半年的毛利率整體高於二零一八財年的毛利率，主要由於二零一八年上半年及二零一九年上半年較二零一八下半年的平均僱員人數較少。平均僱員人數較少主要歸因於農曆新年假期前後流失率較高及鄰近項目攤分前線工人的過渡安排，使勞工成本減少。

下表載列目標業務於下列所示年度及期間分別向珠海華發集團及獨立第三方提供服務所得的毛利總額及毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止	
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一九年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%
向珠海華發集團								
提供的服務	27,272	19.8%	32,224	19.9%	54,800	22.8%	29,190	24.5%
向獨立第三方								
提供的服務	<u>33,001</u>	<u>12.4%</u>	<u>45,100</u>	<u>14.5%</u>	<u>75,419</u>	<u>19.3%</u>	<u>53,410</u>	<u>23.3%</u>
	<u>60,273</u>	<u>14.9%</u>	<u>77,324</u>	<u>16.3%</u>	<u>130,219</u>	<u>20.7%</u>	<u>82,600</u>	<u>23.7%</u>

下表載列於以下所示年度及期間按在管物業類型劃分的向珠海華發集團及獨立第三方分別提供物業管理服務所得毛利及毛利率的明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日 止六個月	
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一九年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%
向珠海華發集團提供的服務								
－住宅物業	1,328	10.3%	2,148	11.2%	6,741	15.4%	3,588	20.4%
－非住宅物業	14,691	20.2%	16,077	22.4%	23,004	26.3%	10,437	26.4%
向獨立第三方提供的服務								
－住宅物業	16,702	8.3%	19,162	8.3%	38,679	13.9%	26,871	16.2%
－非住宅物業	2,421	9.1%	2,324	8.4%	6,121	14.3%	4,243	20.5%
總計	35,142	11.2%	39,711	11.3%	74,545	16.5%	45,139	18.5%

於往績記錄期間，向珠海華發集團提供服務所得整體毛利率高於向獨立第三方提供服務所得整體毛利率，而有關利潤的差額於往績記錄期間逐漸收窄。就物業管理服務分部而言，差額主要由於與向獨立第三方提供服務相比，向珠海華發集團提供服務所得毛利率較高：

- (i) 就非住宅物業而言，由於珠海華發集團對物業管理服務的質量要求較高，故目標集團一般就高端寫字樓及商業中心向珠海華發集團收取較高價格(截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一九年六月三十日止六個月，每月平均物業管理服務費用總額介乎每平方米約人民幣7.93至9.25元)，而目標集團一般就政府設施及低端寫字樓向獨立第三方收取較低價格(截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一九年六月三十日止六個月，每月平均物業管理費用總額介乎每平方米約人民幣5.89至7.03元)；及

- (ii) 就住宅物業而言，由於珠海華發集團新開發的在管物業尚未向業主悉數交付，故目標集團一般向珠海華發集團收取較高價格。

該差額部分被其他增值服務分部抵銷，而於前期階段就市政項目向獨立第三方提供支援服務的利潤率高於向珠海華發集團提供支援服務的利潤率。

行政開支

目標業務的行政開支由二零一六財年約人民幣29,200,000元增加約人民幣5,300,000元或約18.3%至二零一七財年約人民幣34,500,000元，其後增加約人民幣8,300,000元或約24.1%至二零一八財年約人民幣42,900,000元，主要由於(i)目標業務的整體業務規模增加，致使行政人員開支由二零一六財年至二零一七財年增加人民幣4,900,000元或約27.5%，並由二零一七財年至二零一八財年增加人民幣1,300,000元或約5.9%，而行政人員平均人數於二零一六財年、二零一七財年及二零一八財年分別約為93名、100名及112名，每名行政人員於二零一六財年、二零一七財年及二零一八財年的平均月薪分別為人民幣16,000元、人民幣19,000元及人民幣18,000元(每名行政人員平均月薪由二零一七財年至二零一八財年減少的主要原因為於二零一八財年聘請大量相對較低收入的員工)；及(ii)於二零一八財年，有關目標業務財務盡職調查及策略檢討的一次性專業開支約為人民幣6,800,000元。

目標業務的行政開支由二零一八年上半年約人民幣16,900,000元增加約人民幣6,100,000元或約36.3%至二零一九年上半年約人民幣23,000,000元，主要由於：(i)目標業務的整體業務規模增加，致使行政人員開支由二零一八年上半年至二零一九年上半年增加人民幣3,400,000元或約30.0%，而行政人員平均人數於二零一八年上半年及二零一九年上半年分別為100名及112名，每名行政人員於二零一八年上半年及二零一九年上半年的平均月薪分別約為人民幣19,000元及人民幣22,000元；及(ii)於二零一九年上半年的法律及核數專業開支約人民幣2,900,000元。

其他收入

目標業務的其他收入由二零一六財年約人民幣2,800,000元增加約人民幣8,600,000元或約304.7%至二零一七財年約人民幣11,400,000元，隨後減少約人民幣10,200,000元或約89.5%至二零一八財年約人民幣1,200,000元，主要由於可供出售金融資產收取股息由二零一六財年至二零一七財年增加約人民幣7,800,000元，並隨後於二零一七財年至二零一八財年減少約人民幣9,700,000元所致，有關詳情於下文合併資產負債表一節中「可供出售金融資產」分節討論。

目標業務的其他收入由二零一八年上半年約人民幣900,000元增加約人民幣200,000元或約18.1%至二零一九年上半年約人民幣1,100,000元，主要由於政府補助增加。

財務成本及收入

華發物業管理於二零一五年獲得實際年利率為6.07%至8.04%的資產抵押證券，其所得款項淨額已全數借予珠海華發作為年利率為5.73%至6.42%的無擔保貸款。有關進一步詳情，請參閱本附錄「7. 管理層討論及分析－債務」一節。於二零一六財年、二零一七財年及二零一八財年的財務成本及收入分別主要來自資產抵押證券及珠海華發貸款，有關款項均已於二零一八年悉數提前結清。

目標業務的財務成本由二零一六財年約人民幣64,900,000元減少約人民幣5,600,000元或約8.6%至二零一七財年約人民幣59,300,000元，與目標業務的財務收入由二零一六財年約人民幣57,200,000元減少約人民幣3,700,000元或約6.4%至二零一七財年約人民幣53,500,000元的減幅一致。

目標業務的財務成本其後由二零一七財年約人民幣59,300,000元增加約人民幣8,600,000元或約14.4%至二零一八財年約人民幣67,900,000元，而其財務收入由二零一七財年約人民幣53,500,000元增加約人民幣1,100,000元或約2.1%至二零一八財年約人民幣54,700,000元。與財務收入的增幅相比，財務成本的百分比增幅較大，主要由於與二零一七財年約人民幣13,800,000元相比，因於二零一八財年提早贖回資產抵押證券導致加速攤銷手續費約人民幣30,400,000元所致。

目標業務的財務成本由二零一八年上半年約人民幣26,100,000元減少約人民幣26,100,000元或約99.8%至二零一九年上半年約人民幣42,000元，而其財務收入由二零一八年上半年約人民幣23,000,000元減少約人民幣22,200,000元或約96.6%至二零一九年上半年約人民幣800,000元，主要由於提早於二零一八年財年悉數償還資產抵押證券及珠海華發貸款。

年內溢利

鑒於上文所述，目標業務的年內溢利由二零一六財年約人民幣20,000,000元增加約人民幣18,500,000元或約92.5%至二零一七財年約人民幣38,600,000元，而其純利率由二零一六財年約5.0%上升至二零一七財年約8.2%，主要由於(i)毛利及毛利率上升；(ii)行政人員的營運效率改善及(iii)自其他收入收取一次性股息。

目標業務的年內溢利其後進一步增加約人民幣18,700,000元或約48.4%至二零一八財年約人民幣57,300,000元，而同期的利潤率增加至約9.1%，主要由於(i)毛利增加及毛利率上升；及(ii)行政人員的營運效率改善所致。

目標業務的年內溢利由二零一八年上半年約人民幣34,800,000元增加約人民幣8,400,000元或約24.2%至二零一九年上半年約人民幣43,200,000元，而其純利率由二零一八年上半年約12.0%增加至二零一九年上半年約12.4%，主要由於(i)毛利增加及毛利率上升；及(ii)行政人員的營運效率改善所致。

合併資產負債表

下表載列目標業務於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日的合併資產負債表：

	於十二月三十一日			於 二零一九年 六月三十日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	17,267	13,938	22,937	19,826
使用權資產	–	–	–	18,373
無形資產	376	327	277	252
預付款項	18,166	17,167	16,167	–
其他應收款項	864,960	720,041	–	–
可供出售金融資產	76,876	153,367	–	–
遞延所得稅資產	426	332	11,016	11,631
非流動資產總值	978,071	905,172	50,397	50,082
流動資產				
存貨	501	1,013	570	255
應收賬款	109,280	109,262	134,419	142,059
其他應收款項	128,108	161,483	14,025	13,298
預付款項	1,000	1,000	1,000	–
定期存款	1,030	30	30	30
現金及現金等值物	149,362	148,891	261,786	203,914
流動資產總值	389,281	421,679	411,830	359,556
資產總值	1,367,352	1,326,851	462,227	409,638
流動負債				
借貸	109,039	135,960	–	–
租賃負債	–	–	–	969
合約負債	–	–	30,347	32,550
應付賬款	9,012	17,200	24,434	31,040
其他應付款項	222,362	216,252	227,672	172,572
流動所得稅負債	32,585	36,877	39,980	8,202
流動負債總額	372,998	406,289	322,433	245,333

	於十二月三十一日			於 二零一九年 六月三十日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 六月三十日 人民幣千元
流動資產淨值	16,283	15,390	89,397	114,223
總資產減流動負債	994,354	920,562	139,794	164,305
非流動負債				
借貸	830,252	694,292	—	—
租賃負債	—	—	—	751
遞延所得稅負債	—	16,217	—	—
非流動負債總額	830,252	710,509	—	751
權益				
合併資本	6,250	6,250	6,250	54,763
其他儲備	30,030	90,850	13,475	13,475
保留盈利	127,822	112,953	120,069	95,316
權益總額	164,102	210,053	139,794	163,554

主要資產負債表項目討論

物業、廠房及設備

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，物業、廠房及設備分別約為人民幣17,300,000元、人民幣13,900,000元、人民幣22,900,000元及人民幣19,800,000元，分別佔目標業務資產總值約1.3%、1.1%、5.0%及4.8%。

目標業務的物業、廠房及設備由二零一六年十二月三十一日約人民幣17,300,000元減至二零一七年十二月三十一日約人民幣13,900,000元，主要由於二零一七財年汽車折舊及出售所致。

目標業務的物業、廠房及設備其後增至二零一八年十二月三十一日約人民幣22,900,000元，主要由於二零一八財年購買汽車所致。

目標業務的物業、廠房及設備其後由二零一八年十二月三十一日約人民幣22,900,000元減少至二零一九年六月三十日約人民幣19,800,000元，主要由於折舊。

預付款項

下表載列目標業務的預付款項於所示日期的明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
非流動部分	18,166	17,167	16,167	–
流動部分	1,000	1,000	1,000	–
總計	19,166	18,167	17,167	–

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，預付款項分別約為人民幣19,200,000元、人民幣18,200,000元、人民幣17,200,000元及零，分別佔目標業務資產總值約1.4%、1.4%、3.7%及0%。預付款項主要包括與華發物業管理寫字樓有關的租賃預付款項。

預付款項的非流動部分由二零一六年十二月三十一日約人民幣18,200,000元減至二零一七年十二月三十一日約人民幣17,200,000元，其後於二零一八年十二月三十一日進一步減至約人民幣16,200,000元，乃由於租賃費用攤銷所致。於二零一九年六月三十日，因採用香港財務報告準則第16號令結餘獲重新分類至使用權資產及租賃負債，故結餘減少至零。

可供出售金融資產

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，可供出售金融資產分別約為人民幣76,900,000元、人民幣153,400,000元、零及零，分別佔目標業務資產總值約5.6%、11.6%、0%及0%。於二零一六年及二零一七年十二月三十一日的結餘指於珠海華發集團的附屬公司珠海華發實業股份有限公司(600325.SH)的上市股份投資(「投資」)。

目標業務的可供出售金融資產由二零一六年十二月三十一日約人民幣76,900,000元增加至二零一七年十二月三十一日約人民幣153,400,000元，主要由於與二零一七年有關投資的重估收益約人民幣76,500,000元所致。

目標業務的可供出售金融資產其後於二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日減至零，原因為無償向珠海華發現代服務悉數出售投資，作為視作分派處理。

應收賬款及其他應收款項

下表載列目標業務的應收賬款及其他應收款項於所示日期的明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日
				人民幣千元
應收賬款	109,280	109,262	134,419	142,059
其他應收款項				
－非流動部分	864,960	720,041	－	－
－流動部分	125,959	159,188	10,694	9,326
－小計	990,919	879,229	10,694	9,326
其他預付款項	2,149	2,295	3,331	3,972
總計	<u>1,102,348</u>	<u>990,786</u>	<u>148,444</u>	<u>155,357</u>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，應收賬款及其他應收款項分別達約人民幣1,102,300,000元、人民幣990,800,000元、人民幣148,400,000元及人民幣155,400,000元，分別佔目標業務資產總值約80.6%、74.7%、32.1%及37.9%。

應收賬款於二零一六年十二月三十一日約為人民幣109,300,000元，與二零一七年十二月三十一日相若，於二零一八年十二月三十一日進一步增加約人民幣25,200,000元至約人民幣134,400,000元，再於二零一九年六月三十日進一步增加至人民幣142,100,000元，主要由於目標業務的業務規模擴大所致。

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，其他應收款項約為人民幣990,900,000元及人民幣879,200,000元，主要為珠海華發貸款分別約人民幣974,000,000元及人民幣856,000,000元。由於珠海華發貸款已於二零一八財年結清，故其他應收款項於二零一八年十二月三十一日減少至約人民幣10,700,000元以及二零一九年六月三十日人民幣9,300,000元。

下表載列於所示日期應收珠海華發集團及第三方賬款的明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日
				人民幣千元
應收珠海華發集團賬款	56,653	51,957	60,382	33,648
應收第三方賬款	71,710	77,818	93,021	130,907
	128,363	129,775	153,403	164,555
減：應收賬款減值撥備	(19,083)	(20,513)	(18,984)	(22,496)
總計	<u>109,280</u>	<u>109,262</u>	<u>134,419</u>	<u>142,059</u>

下表載列目標業務於所示日期應收珠海華發集團及第三方賬款按發票日期及扣除減值的賬齡分析：

	於十二月三十一日											
	二零一六年			二零一七年			二零一八年			於二零一九年六月三十日		
	珠海華發集團	第三方	總計	珠海華發集團	第三方	總計	珠海華發集團	第三方	總計	珠海華發集團	第三方	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	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
1年內	43,137	39,148	82,285	32,708	40,404	73,112	57,930	60,426	118,356	28,670	89,794	118,464
1至2年	9,245	11,570	20,815	9,422	15,221	24,643	1,363	11,180	12,543	4,868	17,588	22,456
2至3年	4,271	6,536	10,807	6,237	6,798	13,035	1,089	6,468	7,557	110	7,904	8,014
3至4年	-	4,165	4,165	3,590	4,504	8,094	-	5,080	5,080	-	5,001	5,001
4年以上	-	10,291	10,291	-	10,891	10,891	-	9,867	9,867	-	10,620	10,620
總計	56,653	71,710	128,363	51,957	77,818	129,775	60,382	93,021	153,403	33,648	130,907	164,555

下表載列目標業務的應收賬款周轉天數於所示日期的明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年 六月三十日
應收珠海華發集團				
賬款周轉天數	150.3	117.0	91.8	51.5
應收第三方賬款				
周轉天數	72.1	67.2	69.3	86.4
應收賬款周轉				
天數(附註)	98.7	84.3	77.9	74.4

附註：按截至相關年末的應收賬款除以年度／期間收入，再乘以年度／期間的天數計算。

由二零一六財年至二零一八財年及二零一九年上半年的應收賬款周轉天數整體下降，主要由於加強收款工作所致。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度，應收珠海華發集團賬款周轉天數整體多於應收第三方賬款周轉天數，主要由於珠海華發集團的違約風險被視為低，故其應收賬款的收款次數較少所致。然而，誠如應收珠海華發集團及第三方賬款周轉天數於整個往績記錄期間的差距收窄所見，目標集團一直加強其收款工作，尤其是應收珠海華發集團賬款。由於目標集團一般於每年下半年集中進行收款，故二零一九年上半年的應收第三方賬款周轉天數較二零一六年財年至二零一八年財年高。

合約負債

目標業務的合約負債於二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日分別為零及零，並於二零一八年十二月三十一日進一步增加至約人民幣30,300,000元，再於二零一九年六月三十日增加至約人民幣32,600,000元，主要由於二零一八財年重新分類客戶預付款項及承接新物業單位向業主收取按金增加所致。

應付賬款及其他應付款項

目標業務的應付賬款及其他應付款項由二零一六年十二月三十一日約人民幣231,400,000元微增至二零一七年十二月三十一日約人民幣233,500,000元。增幅主要由於應付第三方賬款增加約人民幣7,700,000元、應付第三方其他款項增加約人民幣18,000,000元及應計薪酬增加約人民幣16,100,000元，且主要被應付關連方其他款項減少人民幣42,800,000元所抵銷。

應付賬款及其他應付款項進一步增加約人民幣18,700,000元至二零一八年十二月三十一日約人民幣252,100,000元，是由於應付第三方其他款項增加約人民幣21,600,000元、應計薪酬增加約人民幣14,100,000元及應付第三方賬款增加約人民幣7,500,000元，被已收客戶預付款項約人民幣25,400,000元重新分類為合約負債抵銷所致。

應付賬款及其他應付款項其後減少約人民幣48,500,000元至二零一九年六月三十日約人民幣203,600,000元，原因為應付賬款增加約人民幣6,600,000元，被其他應付關連方款項減少約人民幣26,000,000元、應計薪酬減少約人民幣19,500,000元及其他應付稅項減少約人民幣10,600,000元抵銷所致。

下表載列目標業務的應付賬款周轉天數於所示日期的明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年 六月三十日
應付賬款周轉				
天數 ^(附註)	9.6	15.9	17.8	21.3

附註：按截至相關年末的應付賬款除以年內銷售成本，再乘以年度的天數計算。

由二零一六財年至二零一八財年及二零一九年上半年的應付賬款周轉天數整體增加，主要由於加強與供應商的信貸條款管理。

借貸

下表載列目標業務的借貸於所示日期的明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年 六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動部分	109,039	135,960	—	—
非流動部分	830,252	694,292	—	—
借貸總額	<u>939,291</u>	<u>830,252</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，目標業務的借貸分別約為人民幣939,300,000元、人民幣830,300,000元、零及零。

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日的借貸包括全部為目標業務於二零一五年發行的資產抵押證券。由於目標業務於二零一八年十二月五日悉數贖回資產抵押證券，故借貸於二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日減少至零。

現金流量

下表載列目標業務於二零一六財年、二零一七財年及二零一八財年以及二零一八年上半年及二零一九年上半年的合併現金流量表：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營業務所得現金流量					
經營所得／(所用)現金	27,865	104,072	120,486	(7,083)	34,634
已繳所得稅	(5,754)	(8,379)	(17,171)	(11,218)	(46,946)
經營業務所得／(所用) 現金淨額	22,111	95,693	103,315	(18,301)	(12,312)
投資活動所得現金流量					
購買物業、廠房及設備	(7,945)	(2,823)	(15,060)	(881)	(1,513)
購買無形資產	(47)	—	—	—	—
收取墊付一名關連方的 貸款還款及相關利息	146,568	165,470	920,060	90,411	—
已收利息	904	1,028	1,381	604	771
定期存款減少	—	1,000	—	—	—
收取關連方現金墊款	7,354	1,141	6,105	2,199	612
向關連方提供現金墊款	(1,880)	(1,256)	(552)	(394)	(82)
出售物業、廠房及設備 所得款項	6	842	547	—	995
投資活動所得現金淨額	144,960	165,402	912,481	91,939	783

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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
融資活動所得現金流量					
擁有人注資	750	-	-	-	45,000
償還借貸	(96,000)	(118,000)	(856,000)	(70,193)	-
已付利息	(55,658)	(50,749)	(45,113)	(20,218)	-
關連方現金墊款	27,040	3,932	4,930	37,598	11,325
償還關連方現金墊款	(5,116)	(46,749)	(6,718)	(315)	(37,342)
已付股東股息	-	(50,000)	-	-	(68,000)
租賃付款本金及 利息部分	-	-	-	-	(839)
重組所得款項	-	-	-	-	3,513
融資活動所用現金淨額	<u>(128,984)</u>	<u>(261,566)</u>	<u>(902,901)</u>	<u>(53,128)</u>	<u>(46,343)</u>
現金及現金等值物					
增加／(減少)淨額	38,087	(471)	112,895	20,510	(57,872)
年初／期初現金及現金 等值物	<u>111,275</u>	<u>149,362</u>	<u>148,891</u>	<u>148,891</u>	<u>261,786</u>
年末現金及現金等值物	<u><u>149,362</u></u>	<u><u>148,891</u></u>	<u><u>261,786</u></u>	<u><u>169,401</u></u>	<u><u>203,914</u></u>

經營業務所得現金淨額

經營業務所得現金主要包括就物業管理服務及市政支援服務收取客戶的款項。經營業務所用現金主要包括與勞工、分包及採購成本有關的付款。

於二零一六財年，經營業務所得現金淨額約為人民幣22,100,000元，主要由於除所得稅前溢利約人民幣26,200,000元以及應付賬款及其他應付款項增加約人民幣59,500,000元。該等現金流入部分由應收賬款及其他應收款項增加約人民幣63,400,000元所抵銷。

於二零一七財年，經營業務所得現金淨額約為人民幣95,700,000元，主要由於除所得稅前溢利約人民幣48,400,000元以及應付賬款及其他應付款項增加約人民幣45,300,000元。

於二零一八財年，經營業務所得現金淨額約為人民幣103,300,000元，主要由於除所得稅前溢利約人民幣76,500,000元、合約負債增加約人民幣30,300,000元以及應付賬款及其他應付款項增加約人民幣23,400,000元。該等現金流入部分由應收賬款及其他應收款項增加約人民幣28,700,000元所抵銷。

於二零一九年上半年，經營業務所用現金淨額約為人民幣12,300,000元，主要由於已付所得稅約人民幣46,900,000元、應收賬款及其他應收款項增加約人民幣11,100,000元以及應付賬款及其他應付款項減少約人民幣22,500,000元。該等現金流出部分受除所得稅前溢利約人民幣57,800,000元所抵銷。

投資活動所得現金淨額

投資活動所得現金主要包括收取墊付一名關連方的貸款還款及相關利息以及收取關連方現金墊款。投資活動所用現金主要與購買物業、廠房及設備有關。

於二零一六財年、二零一七財年及二零一八財年，投資活動所得現金淨額分別約為人民幣145,000,000元、人民幣165,400,000元、人民幣912,500,000元。於二零一九年上半年，投資活動所得現金淨額約為人民幣800,000元。於二零一八財年，投資活動所得現金淨額波動主要由於珠海華發貸款於年內結清。

融資活動所得現金淨額

融資活動所用現金主要包括償還借貸、已付利息、償還關連方現金墊款及已付股東股息。於二零一六財年，融資活動所用現金淨額約為人民幣129,000,000元，主要由於償還借貸約人民幣96,000,000元及已付利息約人民幣55,700,000元。該等現金流出部分由關連方現金墊款約人民幣27,000,000元所抵銷。

於二零一七財年，融資活動所用現金淨額約為人民幣261,600,000元，主要由於償還借貸人民幣118,000,000元、已付利息約人民幣50,700,000元、償還關連方現金墊款約人民幣46,700,000元及已付股東股息人民幣50,000,000元。

於二零一八財年，融資活動所用現金淨額約為人民幣902,900,000元，主要由於償還借貸人民幣856,000,000元及已付利息約人民幣45,100,000元。

於二零一九年上半年，融資活動所用現金淨額約為人民幣46,300,000元，主要由於償還關連方現金墊款約人民幣37,300,000元及已付股息約人民幣68,000,000元，且部分受擁有人現金注資人民幣45,000,000元所抵銷。

債務

下表載列目標業務於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及於二零一九年六月三十日尚未償還的債務：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
資產抵押證券				
非即期部分	830,252	694,292	—	—
即期部分	<u>109,039</u>	<u>135,960</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
小計	<u>939,291</u>	<u>830,252</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
租賃負債				
非即期部分	—	—	—	751
即期部分	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>969</u>
小計	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,720</u>
總計	<u><u>939,291</u></u>	<u><u>830,252</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>1,720</u></u>

華發物業管理透過質押就其若干在管物業於未來7年收取管理費的權利，與一間資產管理公司訂立資產抵押證券（「**資產抵押證券**」）安排。於二零一五年十二月四日，資產抵押證券獲正式訂立，總面值為人民幣1,120,000,000，於7年後到期，其中人民幣50,000,000元為華發物業管理作為原股權持有人購買的次級證券。資產抵押證券的實際年利率為6.07%至8.04%。扣除發行成本及華發物業管理所購買次級證券後的資產抵押證券所得款項淨額約為人民幣1,025,000,000元，其已由華發物業管理全數借予珠海華發作為計息的無擔保貸款（「**珠海華發貸款**」），並須根據合約付款條款償還，且已於二零一八年悉數提前結清。有關貸款的實際年利率為5.73%至6.42%。華發物業管理已於二零一八年十二月五日悉數提前贖回資產抵押證券。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，目標業務借貸應按下列償還：

	截至十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
1年內	109,039	135,960	—	—
1年至2年內	144,000	160,000	—	—
2年至5年內	491,252	534,292	—	—
超夠5年	195,000	—	—	—
總計	<u>939,291</u>	<u>830,252</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

承擔

於往績記錄期間，目標業務的承擔為主要與其辦公室租賃付款相關的租賃承擔。下表載列其截至所示日期的租賃承擔：

不可撤銷經營租賃下的最低租賃付款

	截至十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
不超過1年	618	1,367	1,274	1,706
1至3年	<u>783</u>	<u>1,014</u>	<u>372</u>	<u>—</u>
	<u>1,401</u>	<u>2,381</u>	<u>1,646</u>	<u>1,706</u>

資產負債表外承擔及安排

除上文「承擔」一節所披露者外，截至最後可行日期，目標業務並無任何資產負債表外安排。

或然負債

於最後可行日期，目標業務並無任何有關任何第三方付款責任的重大或然負債或未償還擔保。

截至最後可行日期，目標集團並無任何已發行及尚未償還或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他或然負債。

可供分派儲備

截至二零一九年六月三十日，目標業務擁有可供分派保留盈利約人民幣95,300,000元。

主要財務比率

下表載列目標業務於所示日期或期間的若干主要財務比率。

		截至十二月三十一日止年度			截至
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年 六月三十日 止六個月
流動比率	1	1.04	1.04	1.28	1.47
資產負債比率	2	5.72	3.95	0	0
總資產回報率	3	1.5%	2.9%	12.4%	不適用 ⁽⁵⁾
權益總額回報率	4	12.2%	18.4%	41.0%	不適用 ⁽⁵⁾

附註：

- (1) 流動比率按於所示日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 資產負債比率按於所示日期的借貸總額除以權益總額計算。
- (3) 總資產回報率按年內純利除以相關期間資產總值的期末結餘再乘以100%計算。
- (4) 權益回報率按年內純利除以相關期間權益總額的期末結餘再乘以100%計算。
- (5) 由於期內溢利僅代表六個月的溢利，故該等比率意義不大。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，目標業務的流動比率分別約為1.04、1.04、1.28及1.47。流動比率由二零一七年十二月三十一日約1.04上升至二零一八年十二月三十一日約1.28，主要由於經營活動所得現金淨額的現金及現金等值物增加以及其他應收款項及償清珠海華發貸款及資產抵押證券的借貸減少，導致流動負債減幅較流動資產高。流動比率其後由二零一八年十二月三十一日約1.28上升至二零一九年六月三十日約1.47，主要由於經營活動所用現金淨額的現金及現金等值物減少以及其他應付款項減少，導致流動負債減幅較流動資產高。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，目標業務的資產負債比率分別約為5.72、3.95、零及零。資產負債比率由二零一六年十二月三十一日約5.72下降至二零一七年十二月三十一日約3.95，主要由於償還資產抵押證券的借貸總額減少及主要來自可供出售金融資產公平值變動(扣除稅項)的權益總額增加。資產負債比率其後由二零一七年十二月三十一日約3.95下降至二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日分別為零及零，主要由於悉數結清資產抵押證券。

於二零一六財年、二零一七財年及二零一八財年，目標業務的總資產回報率分別約為1.5%、2.9%及12.4%。總資產回報率由二零一六財年1.5%增加至二零一七財年2.9%，主要由於年內溢利增加92.5%。總資產回報率由二零一七年財年2.9%進一步大幅增加至二零一八財年12.4%，主要原因為年內溢利增加約48.4%以及因珠海華發貸款及資產抵押證券悉數結清而導致資產總值減少約65.2%。

於二零一六財年、二零一七財年及二零一八財年，目標業務的權益總額回報率分別約為12.2%、18.4%及41.0%。權益總額回報率由二零一六財年12.2%增加至二零一七財年18.4%，主要由於年內溢利增加92.5%。權益總額回報率由二零一七年財年18.4%進一步大幅增加至二零一八財年41.0%，主要由於珠海華發貸款及資產抵押證券結清而導致的年內溢利增加約48.4%及權益總額減少約33.4%。

財務風險管理目標及政策

目標業務的主要金融工具包括現金及銀行結餘、應收賬款及其他應收款項、集團公司間結餘、計入應付賬款、其他應付款項及應計費用的金融負債以及計息貸款及借貸。該等金融工具的主要目的是為目標業務的營運提供資金。目標業務金融工具產生的主要風險為利率風險、價格風險、信貸風險及流動資金風險。該等風險以下述目標業務的財務管理政策及慣例進行管理。

利率風險

利率風險指金融工具的公平值或未來現金流量將因市場利率變動而出現波動的風險。目標業務所面臨市場利率變動的風險主要與目標業務的借貸有關。

目標業務的利率風險主要來自借貸及提供予一名關連方的貸款。提供予一名關連方的貸款及定息借貸令目標業務面臨公平值利率風險。提供予一名關連方的貸款及浮息借貸令目標業務面臨現金流量利率風險。於往績記錄期間，目標業務並無提供予一名關連方的貸款及浮息利率借貸。目標業務現時並無使用任何金融工具對沖其利率風險。管理層將持續監察利率風險，並於有需要時考慮對沖重大利率風險。

價格風險

目標業務面臨目標業務持有投資所產生的股本證券價格風險，並於資產負債表分類為按公平值計入其他全面收入。

目標業務的權益投資為公開買賣，包括於上海證券交易所買賣。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，倘股權投資價格上升／下降10%，按公平值計入其他全面收入儲備將分別增加／減少人民幣11,502,530元及人民幣5,765,780元。

信貸風險

目標業務面臨有關其應收賬款及其他應收款項以及銀行現金存款的信貸風險。應收賬款及其他應收款項以及現金及現金等值物的賬面值即目標業務就金融資產所面臨的最高信貸風險。

就現金存款而言，由於絕大部分銀行現金存款存放於國有銀行及其他中型或大型上市銀行，故目標業務預期銀行現金存款並無重大信貸風險。就此而言，目標集團認為其信貸風險已大幅降低。目標業務預期不會因該等對手方違約而導致任何重大損失。

就應收賬款及其他應收款項而言，目標業務擁有多名客戶，且概無信貸風險集中情況。目標業務設有監察程序，以確保已採取跟進行動收回逾期債務。此

外，目標業務於各報告期末檢視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減值虧損。就此而言，目標業務認為其信貸風險已大幅降低。目標業務於初步確認資產時考慮違約的可能性，並於各報告期間考慮信貸風險有否持續大幅上升。

流動資金風險

目標業務監管及維持管理層視為足以撥付其業務以及減輕現金流量波動影響的現金及現金等值物水平。

資本管理

為向股東提供回報及為其他持份者提供利益，並維持最佳資本架構以減少資本成本，目標業務資金管理的主要目標為保障目標業務具備持續經營的能力。

為維持或調整資本結構，目標業務可能會調整向股東派付的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。目標業務以資產負債比率作為監控資本的基準。此比率按負債總額除以資產總值計算。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年 六月三十日
資產負債比率	88%	84%	70%	60%

概無重大不利變動

截至最後可行日期，自二零一九年六月三十日(本通函附錄三所載目標業務的會計師報告所呈報期間結束時)以來，目標業務的財務或貿易狀況並無重大不利變動，且自二零一九年六月三十日以來，並無發生任何對本通函附錄三所載目標業務的會計師報告所示資料造成重大影響的事件。

概覽

目標集團為總部設於珠海的領先區域性住宅物業管理服務供應商，按綜合實力計，於二零一九年中指院的中國物業服務百強企業中排名第二十八。目標集團在取得物業管理服務委聘工作方面具高度品牌認受性，尤其是有關珠海的物業開發項目。另一方面，珠海華發集團的總部亦設於珠海，於珠海物業開發市場穩居龍頭地位，業務遍及全中國。

根據中指院的資料，姊妹公司所開發項目仍為物業服務百強企業的主要項目來源，以擴展其業務規模及確保其項目規劃。中國大部分物業服務百強企業擁有從事物業開發業務的母公司或控股股東。在二零一八年物業服務百強企業所包括220間公司當中，167間(或約76%)公司管理由物業開發商(「經選定物業服務百強企業」)開發的物業，有關物業開發商為其關連方。於二零一八年，全部167間經選定物業服務百強企業的收費建築面積中約50%來自其各自的關聯方所開發的物業。此外，80間經選定物業服務百強企業的收費建築面積中超過80%來自其各自的關聯方所開發的物業，而60間經選定物業服務百強企業的收費建築面積中超過90%來自其各自的關聯方所開發的物業。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，約91%、84%、89%及89%的收費建築面積來自珠海華發集團所開發物業。

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年上半年，珠海華發集團分別就7個、10個、17個及9個物業開發項目進行招標，而目標集團就全部項目競投及簽訂物業管理合約。

下表載列於所示期間珠海華發集團及獨立物業開發商所開發物業分別產生的目標業務總收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	人民幣		人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%
珠海華發集團										
開發的物業	340,975	84.4%	383,222	81.0%	491,437	78.0%	228,980	78.8%	279,037	80.1%
獨立物業開發商										
開發的物業	62,981	15.6%	89,938	19.0%	138,681	22.0%	61,647	21.2%	69,235	19.9%
總計	<u>403,956</u>	<u>100%</u>	<u>473,160</u>	<u>100%</u>	<u>630,118</u>	<u>100%</u>	<u>290,627</u>	<u>100.0%</u>	<u>348,272</u>	<u>100.0%</u>

珠海華發集團與目標集團之間強大而穩定的關係，從珠海華發集團於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年為目標業務穩定貢獻收入總額約30至40%可見一斑，有關進一步詳情載於本附錄「5.業務－客戶及供應商」一節。

經考慮(i)品牌及共享地理優勢；(ii)目標集團向珠海華發集團所開發項目提供物業管理服務的過往中標率；及(iii)珠海華發集團與目標集團之間的穩定長期業務關係，本公司認為，珠海華發集團與目標集團之間存在相互依賴關係，而上述關係屬互惠及互補，符合行業慣例，於可見將來不大可能終止、出現重大不利變動或以其他方式終止，惟預期有關資產抵押證券的利息收入於資產抵押證券獲悉數贖回後將不再出現。

本集團控股股東的獨立性

經營獨立性

目標集團與珠海華發並無任何共同業務營運。除下文有關向珠海華發提供物業管理服務所披露者外，目標集團與珠海華發現有業務之間概無重大客戶－供應商關係。

目標集團擁有及／或控制進行中的業務營運所需必要牌照、批文、許可證及資格。華發物業管理及珠海華發分別於二零一八年八月三十一日訂立商標許可協議及日期為二零一九年九月二十五日的確認函，據此，珠海華發不可撤銷及無條件地同意向華發物業管理無償授出許可，以於中國使用珠海華發註冊商標「華發」及「」，由商標許可協議日期起直至商標有效期間的屆滿日期止有效。商標有效期間的屆滿日期取決於商標許可協議所載個別商標的屆滿日期，介乎二零二七年十月十三日至二零二九年四月六日。有關詳情，請參閱本通函董事會函件「2.商標許可協議」一段。珠海華發正在中國註冊「華發物業」商標，註冊完成後，預期將與華發物業管理就其於中國無償獨家使用商標「華發物業」訂立許可協議。有關授出知識產權及其他保障的累計影響為目標集團就其業務營運取得持續保障。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄一「1.風險因素－有關目標集團業務及行業的風險－倘目標集團未能保護其知識產權，則其業務、財務狀況及經營業績將

遭受嚴重損害。」及「1.風險因素－有關目標集團業務及行業的風險－品牌形象是客戶決定購買與否的關鍵因素，倘未能與珠海華發重續商標許可協議或珠海華發未能重續該等商標，則目標集團的業務營運及財務狀況或會受到影響。」各節。

儘管目標集團於往績記錄期間管理的大部分項目均由珠海華發集團開發，與行業慣例一致，惟目標集團已透過受中國適用法例及法規規管的招標程序取得大部分前期物業管理服務委聘工作。

住宅物業出售並交付予業主前(即交付前階段)，珠海華發集團作為物業開發商，可通過招投標程序根據前期物業管理服務合同，或經相關政府機構授權下參考可資比較市價進行公平磋商，以聘請目標集團擔任物業管理服務供應商。目標集團與珠海華發集團就住宅物業訂立的前期物業管理服務合約一般並無任何固定期限，或設有固定期限，惟於屆滿時自動重續，除非遭終止者則另作別論。

在交付後階段(即售出全部或部分住宅物業單位，並在業主大會上設立業委會)，業委會獲業主大會授權解僱目標集團／取消其前期物業管理服務合約，並與業主大會選定的其他物業管理服務供應商訂立合約。珠海華發集團對住宅物業在交付前及交付後階段選擇(或更換)物業管理服務供應商並無任何影響。簡而言之，珠海華發集團作為物業開發商，在交付前及交付後階段均無法為其開發的住宅物業酌情決定聘請或解僱物業管理服務供應商。於往績記錄期間，概無目標集團與珠海華發集團就住宅物業訂立的前期物業管理服務合約或現有物業管理合約遭終止，並由與其他物業管理服務供應商訂立的新物業管理協議所取代。

此外，儘管於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年上半年，目標業務總收入分別約84.4%、81.0%、78.0%及80.1%來自珠海華發集團開發的物業，但於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年上半年，目標業務總收入分別僅有約34.1%、34.2%、38.1%及34.3%來自珠海華發集團。

完成後，珠海華發與目標集團的交易將構成本公司的關連交易。本集團已就關連交易採用內部監控程序及企業管治措施。有關進一步詳情，請參閱本通函董事會函件「III.持續關連交易」一節。

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度，來自珠海華發集團所開發物業的收入百分比呈漸跌趨勢。儘管珠海華發集團的收入亦預計按物業管理服務合作框架協議項下的建議年度上限所示有所增加，預期目標業務的總收入亦預計於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度大幅增加。因此，根據年度上限數字，於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度，珠海華發集團的收入百分比預期維持穩定介乎約35.5%至36.5%，與往績記錄期間約34.1%至38.1%的過往百分比範圍一致。

目標集團預期不會依賴珠海華發集團採購產品及服務。採購合作框架協議項下的年度上限是目標集團的權利，惟並無責任向珠海華發集團採購產品及服務。在訂立任何個別協議或進行採購前，目標集團會進行市場研究，並可與向本公司提供較優惠條款的獨立第三方進行交易。特別就租賃活動場地而言，倘獨立第三方向本公司提供的條款更為優惠，目標集團亦可選擇於獨立第三方營運的酒店租賃場地。

目標集團預期不會就租用租賃物業依賴珠海華發集團，且在獨立第三方向本公司提供的條款更為優惠的情況下可於物業租賃協議屆滿時與獨立第三方訂立協議。

財務獨立性

本公司認為，於完成後，目標集團將能以其經營現金流量以及獨立及外部銀行及信貸融資為業務提供資金，而毋須珠海華發的信貸支持。

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，目標集團概無結欠珠海華發集團的未償還貸款，亦無由珠海華發集團擔保的未償還貸款。

管理獨立性

於完成後，除周文彬先生(彼分別為華發物業管理及華發電梯的董事長，同時為珠海華發的間接附屬公司珠海華發房地產開發有限公司的副總經理)外，概無目標集團的核心管理團隊成員已經或預期兼任珠海華發集團的職務。有關進一步詳情，請參閱本附錄「6.核心管理團隊」一節。

1. 本集團財務資料

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年的經審計綜合財務資料於本公司在香港聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.ioneholdings.com/cn/home.php>)所刊發的下列年報中披露：

- 截至二零一六年十二月三十一日止年度的經審計綜合財務報表在本公司於二零一七年四月二十一日刊發的二零一六年年報中第56至112頁披露。亦請參閱下列本公司二零一六年年報的連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0421/ltn20170421739_c.pdf

- 本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審計綜合財務報表在本公司於二零一八年三月五日刊發的二零一七年年報中第71至136頁披露。亦請參閱下列本公司二零一七年年報的連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0305/ltn201803051579_c.pdf

- 本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審計綜合財務報表在本公司於二零一九年四月二十六日刊發的二零一八年年報中第93至167頁披露。亦請參閱下列本公司二零一八年年報的連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0426/ltn201904261718_c.pdf

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審計綜合財務資料於本公司在香港聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.ioneholdings.com/cn/home.php>)所刊發的下列中期報告中披露：

- 本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的經審計綜合財務報表在本公司於二零一九年九月二十六日刊發的二零一九年中期報告中第3至31頁披露。亦請參閱下列本公司二零一九年中期報告的連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0926/ltn20190926112_c.pdf。

2. 經擴大集團的債務聲明

於二零一九年十月三十一日(即就本債務聲明而言的最後可行日期)營業時間結束時，經擴大集團的債務如下：

銀行借貸

於二零一九年十月三十一日(即本通函日期前就本債務聲明而言的最後可行日期)，經擴大集團的未償還銀行貸款144,000,000港元包含：

- (i) 無抵押有擔保銀行借貸128,000,000港元；及
- (ii) 無抵押無擔保銀行借貸16,000,000港元。

租賃負債

於二零一九年十月三十一日，經擴大集團的租賃負債為29,978,000港元。

除以上所述或本通函另行披露者外，以及除集團內公司間負債外，截至二零一九年十月三十一日(即釐定債務的最後可行日期)，經擴大集團並無任何未償還按揭、抵押、債權證、債務證券或其他借貸資本或銀行透支或貸款或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔或擔保或其他重大或然負債，亦無任何已授權或其他已設立但未發行的債務證券。

3. 營運資金

於最後可行日期，本公司已分別自兩間銀行取得金額最高為30,000,000美元(相當於約234,000,000港元)的無承擔循環信貸融貸及金額最高為人民幣740,000,000元(相當於約824,138,000港元)的貸款融資。金額最高為30,000,000美元的無承擔循環信貸融資須於二零二零年六月二十日重續，董事認為本公司能取得上述重續。金額最高為人民幣740,000,000元的貸款融資須待本公司董事會批准後方可作實。董事認為，上述貸款融資將於二零二零年一月前獲董事會批准。

經計及收購事項完成及經擴大集團可動用的財務資源(包括內部產生的資金及現時可動用的銀行融資)以及根據上述有關貸款融資的假設，在並無不可預見狀況的情況下，董事認為，經擴大集團具備充裕的營運資金，以應付其自本通函日期起計至少未來十二個月的現時需求。

4. 重大變動

於最後可行日期，董事概不知悉自二零一八年十二月三十一日(即本集團編製最近期已刊發經審計綜合財務報表之日)以來，本集團財務及貿易狀況有任何重大不利變動。

5. 本集團的管理層討論及分析

下文載列本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月有關業務及財務表現的管理層討論及分析。

截至二零一九年六月三十日止六個月

業務回顧及業務計劃

自本集團於二零一九年一月獲得證券及期貨事務監察委員會第9類(提供資產管理)牌照後，本集團一直透過其全資附屬公司華金金融(國際)控股有限公司

(「華金金融」)、華高和昇財務顧問有限公司(「華高和昇」)及華金國際投資管理有限公司進行受規管活動，包括證券及期貨條例項下的第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動，並持有香港法例第163章放債人條例項下的放債人牌照。另外，本集團已透過全資附屬公司珠海市橫琴新區華金國際酒店管理有限公司及珠海市橫琴新區華金國際會展服務有限公司在中國內地逐步開展酒店管理、會展及活動策劃業務。

(a) 金融服務

本集團將積極參與更多首次公開發售(「首次公開發售」)包銷項目及股權融資交易項目，致力打造成為香港及國內中小企業融資活動的主要服務商之一，繼續提高市場知名度，擴大客戶基礎及提升收入。本集團將繼續為客戶提供一站式的綜合金融服務。

(b) 酒店顧問、酒店管理及展覽服務策劃

本集團一直致力於提升核心業務競爭力的同時，不斷尋找和開拓新的商機。本集團已招聘一支由具相關經驗人員組成的團隊，彼等在酒店管理業以及活動策劃及管理方面具備全面專業知識，並擁有必要的專業知識及人員提供酒店管理及諮詢服務及為會展、展覽、會議以及活動策劃及籌辦提供顧問服務，將其目前主要的顧問服務業務從財務顧問領域擴展至其他領域。

(c) 財經印刷服務

有見市場環境艱難，本集團將致力完善業務架構及實現內部資源整合，以加強財經印刷服務的整體營運效率。

財務回顧

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得收入約116,500,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約81,000,000港元)，較二零一八年同期增加約44%，而於截至二零一九年六月三十日止六個月，金融服務業務活動為本集團帶來收入約36,400,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約20,200,000港元)，酒店顧問、酒店管理及展覽服務策劃業務活動為本集團帶來收入約

11,700,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：零)，財經印刷服務業務活動為本集團帶來收入約68,300,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約60,900,000港元)。

本集團除所得稅前虧損約為3,300,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約29,700,000港元)。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔全面虧損總額約為2,020,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約29,900,000港元)。每股基本及攤薄虧損約為0.019港仙(截至二零一八年六月三十日止六個月：0.295港仙)。本公司擁有人應佔期內全面虧損總額下跌主要由於整體收入有所增加，惟銷售成本較二零一八年同期有所減少，致使整體毛利率由約19%上升至約45%。

流動資金及財務資源

於二零一九年六月三十日，本集團的現金及現金等值物約為152,800,000港元(二零一八年十二月三十一日：約129,900,000港元)，來自銀行的借貸約為75,500,000港元(二零一八年十二月三十一日：55,000,000港元)。

本集團有流動資產總值約324,300,000港元(二零一八年十二月三十一日：約255,000,000港元)及流動負債總額約220,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：約124,200,000港元)。本集團流動比率(即流動資產總值除流動負債總額)為1.47(二零一八年十二月三十一日：2.05)。

於二零一九年六月三十日，本集團權益總額約為204,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：約209,000,000港元)。本集團資產負債比率(即負債總額除資產總值)約為53.8%(二零一八年十二月三十一日：37.3%)。

資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團並無抵押資產。

資本結構

除已披露者外，截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團資本結構概無變動。

或然負債

截至二零一九年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

僱員

於二零一九年六月三十日，本集團僱員總數為231名(二零一八年十二月三十一日：約217名)。本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的員工成本約為58,000,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約56,100,000港元)，當中包括薪金、佣金、花紅、其他津貼及退休福利計劃供款。

本集團根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例推行定額供款計劃及其所有香港僱員提供醫療保險。就內地僱員而言，彼等獲提供社會保險、住房公積金及企業年金。本集團僱員薪酬待遇參考一般市場慣例、僱員職務及職責以及本集團財務表現釐定。本集團提供培訓課程及制定培訓計劃，讓員工掌握所需技能、技術及知識，以提升生產力及行政效率。

購股權計劃

根據股東於二零零八年六月二十五日通過的決議案，本公司批准及採納購股權計劃(「購股權計劃」)，據此，經選定類別參與人士可獲董事會酌情授出可認購股份的購股權。截至二零一九年六月三十日止六個月，並無根據購股權計劃授出任何購股權。

重大收購及出售投資事項

本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月期間概無收購或出售任何重大投資。

匯率波動風險

本集團主要以港元進行業務交易。於二零一九年六月三十日，本集團大部分現金及銀行存款結餘主要以港元及美元計值。由於港元與美元掛鈎，故本集團外匯風險較輕微。因此，本集團於二零一九年六月三十日並無採用任何外匯衍生工具進行對沖。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

業務回顧及業務計劃

本公司已於二零一八年開發酒店顧問、酒店管理及展覽服務策劃的新業務分部，為粵港澳大灣區的發展作出貢獻及從中分享成果。

(a) 金融服務

年內，企業融資部完成保薦兩個首次公開發售項目，分別為基石控股有限公司(1592:HK)及其利工業集團有限公司(1731:HK)，並為一項非常重大出售交易提供財務顧問服務。企業融資團隊將致力完成正在進行的首次公開發售項目，並一直積極開拓新客戶，以參與更多首次公開發售的保薦及包銷項目以及財務顧問項目，從而鞏固企業融資業務的基礎。

經紀業務競爭持續激烈，惟新晉市場參與者一直希望進軍此市場。為應對市場競爭，本集團一直持續優化其客戶服務流程，以優質服務吸引更多客戶。

本集團將進一步加強與珠海華發的業務合作，亦會善用其業務網絡。本集團具備深厚的專業知識，將會繼續密切留意市場發展，從而制定本集團的長期可持續發展方向。

(b) 酒店顧問、酒店管理及展覽服務策劃

本公司一直致力於提升核心業務競爭力的同時，不斷尋求多元化發展本集團業務及開拓新商機。本集團已招聘一支由具相關經驗人員組成的團隊，彼等在酒店管理業以及活動策劃及管理方面具備全面專業知識，並擁有必要的專業知識及人員提供酒店管理及諮詢服務及為會展、展覽、會議以及活動策劃及籌辦提供顧問服務，將其目前主要的顧問服務業務從財務顧問領域擴展至其他領域。

(c) 財經印刷服務

自二零零八年起，本公司透過其附屬公司卓智財經印刷有限公司(「卓智財經」)提供財經印刷服務。為提高盈利能力，卓智財經將繼續改善辦公室環境、精簡工作程序及優化服務質素，並升級軟件及設備以加強競爭力。此外，有見市況艱難，本集團將致力完善業務架構及實現內部資源整合，以加強財經印刷服務的整體營運效率。

財務回顧

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入約247,300,000港元，較上一個財政年度增加約29.3%，主要由於來自金融服務分部，以及酒店顧問、

酒店管理及展覽服務策劃分部收入增加所致。新分部(酒店顧問、酒店管理及展覽服務策劃)貢獻收入約23,600,000港元，而金融服務分部於截至二零一八年十二月三十一日止年度為本集團創收約94,200,000港元。

本集團的除所得稅前溢利增加至約4,000,000港元(二零一七年：約1,200,000港元)，主要由於來自金融服務分部，以及酒店顧問、酒店管理及展覽服務策劃分部收入增加所致。

本公司擁有人應佔溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度約340,000港元減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度約40,000港元。每股基本盈利約為0.0004港仙(二零一七年：約0.0036港仙)。

流動資金及財務資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值物約為129,900,000港元(二零一七年：約99,800,000港元)，並擁有銀行借貸約55,000,000港元(二零一七年：零)。

本集團持有流動資產約255,000,000港元(二零一七年：約207,300,000港元)及流動負債總額約124,300,000港元(二零一七年：約102,900,000港元)。本集團流動比率(即流動資產總值除流動負債總額)為2.05(二零一七年：2.01)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團權益總額約為208,900,000港元(二零一七年：約194,800,000港元)。本集團資產負債比率(即負債總額除資產總值)為37.3%(二零一七年：34.6%)。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團有受限制銀行結餘約15,000,000港元，以就銀行借貸作出抵押。

資本結構

本公司資本結構於年內概無重大變動。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何或然負債。

資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何資本承擔。

資本開支

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團物業、廠房及設備的資本開支約為1,560,000港元(二零一七年：約520,000港元)。

僱員

於二零一八年十二月三十一日，本集團僱員總數約為217名(二零一七年：176名)。本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度的員工成本約為103,500,000港元(二零一七年：約86,600,000港元)，當中包括薪金、佣金、花紅、其他津貼及退休福利計劃供款。

本集團根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例推行定額供款計劃及為其所有香港僱員提供醫療保險。就內地僱員而言，彼等獲提供社會保險、住房公積金及企業年金。本集團的僱員薪酬待遇參考一般市場慣例、僱員職務及職責以及本集團財務表現釐定。本集團為員工提供培訓課程及制定培訓計劃，讓員工掌握所需技能、技術及知識，以提升生產力及行政效率。

購股權計劃

根據股東於二零零八年六月二十五日通過的決議案，本公司批准及有條件採納購股權計劃，據此，經選定類別參與人士可獲董事會酌情授出可認購股份的購股權。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，並無根據購股權計劃授出任何購股權。

重大收購及出售投資

於二零一八年八月三十一日，本公司直接全資附屬公司Miracle View Group Limited完成出售本公司間接全資附屬公司Rising Win Ltd全部已發行股本的40%，代價為12,000,000港元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年八月三十一日的公告。

除上述所披露者外，本集團於年內並無收購或出售任何重大投資或物業，亦無進行任何重大收購或出售本公司附屬公司及聯營公司。

匯率波動風險

本集團主要以港元進行業務交易。於二零一八年十二月三十一日，本集團大部分銀行存款及現金結餘主要以港元及美元計值。由於港元與美元掛鈎，故本集團的外匯風險較輕微。因此，本集團於二零一八年十二月三十一日並無使用任何外匯衍生工具進行對沖。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

業務回顧及業務計劃

面對複雜的營商環境及日益激烈的競爭，本公司經歷了一個充滿挑戰的年度。於二零一七年九月十三日完成收購華金金融及其附屬公司(統稱「華金國際」)後，本集團透過其全資附屬公司華金國際及華高進行受規管活動，包括證券及期貨條例項下的第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並持有香港法例第163章放債人條例項下的放債人牌照。

(a) 金融服務

本集團已拓展其金融服務業務，涵蓋證券包銷及諮詢、證券及期貨經紀以及股權研究業務，從而善用華金國際的金融服務業務與本集團的財務顧問服務互補協同效應。此舉讓本集團能夠為客戶提供一站式金融服務，並可立即獲取即時可用的金融業務平台，與本集團金融服務業務互相補足。

本集團將積極參與更多首次公開發售包銷項目及股權融資交易項目，致力打造成為香港及國內中小企業融資活動的主要服務商之一，繼續提高市場知名度，擴大客戶基礎及提升收入。華金國際將繼續與華高(作為首次公開發售項目保薦人)互相協作，為客戶提供一站式的綜合金融服務。

此外，本集團將進一步擴大其經紀業務，同時亦會大力拓展其孖展融資，藉以開拓證券經紀業務所得佣金收入以外的利息收入。

憑藉華金國際過去於珠海華發債券發行項目累積的成功經驗，本集團將致力擴展其客戶基礎至其他國內公司。

(b) 財經印刷服務

自二零零八年起，本公司透過其全資附屬公司卓智財經提供財經印刷服務。為提高盈利能力，卓智財經將繼續改善辦公室環境、精簡工作程序及服務質素，並更新軟件及設備以加強競爭力。此外，有見市場環境艱難，本集團將致力完善業務架構及實現內部資源整合，以加強財經印刷服務的整體營運效率。

財務回顧

本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度的持續經營業務所得收入較過往截至二零一六年十二月三十一日止年度約160,400,000港元增加約19.2%至約191,300,000港元。有關增幅主要由於華金國際及華高帶來的收入有所增加。金融服務分部於截至二零一七年十二月三十一日止年度為本集團創收約80,200,000港元。

本集團來自持續經營業務的除所得稅前溢利增加至約1,200,000港元(二零一六年經重列：虧損約26,300,000港元)，主要由於來自華金國際及華高的收入增加。

本公司擁有人應佔溢利約為340,000港元(二零一六年經重列：虧損約29,000,000港元)。每股基本盈利約為0.004港仙(二零一六年經重列：每股虧損約0.315港仙)。

流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值物約為99,800,00港元(二零一六年經重列：約138,600,000港元)，並擁有來自一名關連方的貸款35,500,000港元(二零一六年經重列：23,800,000港元)。

本集團持有流動資產約207,300,000港元(二零一六年經重列：約324,900,00港元)及流動負債總額約102,900,000港元(二零一六年經重列：約222,900,00港元)。本集團流動比率(即流動資產總值除流動負債總額)為2.01(二零一六年經重列：1.46)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團權益總額為約194,800,000港元(二零一六年經重列：約141,500,000港元)。有關增幅主要由年內已發行新股份的股份溢價帶動。本集團資產負債比率(即負債總額除資產總值)為34.6%(二零一六年經重列：61.2%)。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無抵押資產。

資本結構

誠如本公司日期為二零一七年八月十一日、二零一七年八月十六日及二零一七年八月二十五日的公告所披露，根據本公司與IDG Light Solutions Limited所訂立認購協議的條款及條件，本公司已成功向IDG Light Solutions Limited配發及發行860,920,000股新股份，認購價為每股認購股份0.151港元，所得款項淨額約為129,000,000港元。

除上文所披露者外，本公司資本結構於年內概無重大變動。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無任何或然負債。

資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無任何資本承擔。

資本開支

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團物業、廠房及設備的資本開支約為520,000港元(二零一六年經重列：約780,000港元)。

僱員

於二零一七年十二月三十一日，本集團僱員總數約為176名(二零一六年經重列：173名)。本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度的員工成本約為86,600,000港元(二零一六年經重列：約89,300,000港元)，當中包括薪金、佣金、花紅、其他津貼及退休福利計劃供款。

本集團根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例推行定額供款計劃及為其所有香港僱員提供醫療保險。就內地僱員而言，彼等獲提供社會保險、住房公積金及企業年金。本集團的僱員薪酬待遇參考一般市場慣例、僱員職務及職責以及本集團財務表現釐定。本集團為員工提供培訓課程及制定培訓計劃，讓員工掌握所需技能、技術及知識，以提升生產力及行政效率。

購股權計劃

根據股東於二零零八年六月二十五日通過的決議案，本公司批准及有條件採納購股權計劃，據此，經選定類別參與人士可獲董事會酌情授出可認購股份的購股權。截至二零一七年十二月三十一日止年度，並無根據購股權計劃授出任何購股權。

重大收購及出售投資

於二零一七年七月二十五日，Highly Ventures Limited (本公司的間接全資附屬公司) 與 Greater Treasure Limited 訂立一份協議，據此已成立一間由 Highly Ventures Limited 及 Greater Treasure Limited 分別擁有30%及70%權益的實體，主要在中國從事開發兒童線上教育內容以及相關產品業務。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一七年七月二十五日的公告。

於二零一七年七月二十七日，本公司認購由創興銀行有限公司發行本金額2,000,000美元、息率3.876%及於二零二七年七月二十六日到期的二級次級票據，總代價為2,013,861美元(相當於約15,708,000港元)。

於二零一七年九月十三日，本公司完成收購華金金融，該公司透過其附屬公司於香港進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌業務以及放債業務。

除上文所披露者外，本集團於年內並無收購或出售任何重大投資或物業，亦無進行任何重大收購或出售本公司附屬公司及聯營公司。

匯率波動風險

本集團主要以港元進行業務交易。於二零一七年十二月三十一日，本集團大部分銀行存款及現金結餘主要以港元及美元計值。由於港元與美元掛鈎，故本集團的外匯風險較輕微。因此，本集團於二零一七年十二月三十一日並無使用任何外匯衍生工具進行對沖。

截至二零一六年十二月三十一日止年度

業務回顧及業務計劃

有見市場競爭激烈及首次公開發售收入下跌，本集團來自持續經營業務的收入較截至二零一五年十二月三十一日止上一個年度減少15.1%。

有關跌幅主要由於來自財經印刷分部的銷售額及毛利大幅減少，分別較去年下跌15.4%及26.9%。就財務顧問服務分部而言，本集團收購一間根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，其於截至二零一六年十二月三十一日止年度為本集團帶來收入約537,000港元。

(a) 財務顧問服務

誠如於二零一六年六月三十日所公佈，本公司已完成收購華高的全部股本權益，該公司為根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團。本公司相信，是項收購將為本公司拓展其在香港金融服務業的業務版圖提供穩固的立足點並增強本集團的資產基礎。於收購後，本公司已根據證券及期貨條例開展企業融資及證券諮詢服務，而本公司相信該業務的開展將可能於日後為本集團作出貢獻並有助本集團持續發展。

(b) 物業投資

為多元化發展業務及保證穩定收入來源，本集團將繼續物色及選取適當地點作未來物業投資。

(c) 財經印刷服務

本集團其中一項基本業務目標為加強其核心競爭力，矢志成為金融界的國際級財經印刷服務供應商。本集團將繼續改善辦公室環境、精簡工作程序及加強服務質素，並將軟件及設備升級以加強競爭力。此外，有見市場環境艱難，本集團將致力發揮業務架構及實現內部資源整合，以加強財經印刷服務的整體營運效率。

財務回顧

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得來自持續經營業務的收入約156,000,000港元(二零一五年：約183,800,000港元)，較上一個財政年度減少約15.1%。

本集團來自持續經營業務的除所得稅前溢利減少約66.6%至約6,000,000港元(二零一五年：約17,900,000港元)。

本公司擁有人應佔溢利約為3,200,000港元(二零一五年：約13,100,000港元)，較上一個財政年度減少約75.6%。每股基本盈利約為0.04港仙(二零一五年：0.14港仙)。

流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值物約為89,400,000港元(二零一五年：約57,600,000港元)，另來自主要控股股東的貸款為23,800,000港元(二零一五年：無)。

本集團擁有流動資產約136,200,000港元(二零一五年：約119,200,000港元)及流動負債總額約67,400,000港元(二零一五年：約47,200,000港元)。本集團流動比率(即流動資產總值除流動負債總額)為2.0(二零一五年：2.5)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團權益總額為約95,100,000港元(二零一五年：約91,200,000港元)。該增幅主要受年內除稅後純利所帶動。本集團資產負債比率(即負債總額除資產總值)為41.5%(二零一五年：34.7%)。

資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無資產抵押。

資本結構

本公司資本結構於年內概無重大變動。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何或然負債。

資本承擔

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何資本承擔。

資本開支

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團物業、廠房及設備的資本開支約為410,000港元(二零一五年：約2,000,000港元)。

僱員

於二零一六年十二月三十一日，本集團合共有約146名(二零一五年：約185名)僱員。本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度的員工成本約為70,600,000港元(二零一五年：約74,300,000港元)，當中包括薪金、佣金、花紅、其他津貼及退休福利計劃供款。

本集團根據強制性公積金計劃條例推行定額供款計劃及為其所有香港僱員提供醫療保險。就內地僱員而言，彼等獲提供社會保險、住房公積金及企業年金。本集團的僱員薪酬待遇參考一般市場慣例、僱員職務及職責以及本集團財務表現釐定。本集團為員工提供培訓課程及制定培訓計劃，讓員工掌握所需技能、技術及知識，以提升生產力及行政效率。

購股權計劃

根據股東於二零零八年六月二十五日通過的決議案，本公司批准及有條件採納購股權計劃，據此，經選定類別參與人士可獲董事會酌情授出可認購股份的購股權。截至二零一六年十二月三十一日止年度，並無根據購股權計劃授出任何購股權。

重大收購及出售投資項目

誠如本公司日期為二零一六年三月十日的公告所披露，本公司間接全資附屬公司Rapid Swift Limited與一名獨立第三方訂立協議，出售其全資附屬公司Wealth Porter Limited(「**Wealth Porter**」)全部股本權益，總代價為6,330,000港元。Wealth Porter持有一項位於香港中環士丹利街第34、36及38號金禾大廈3樓2號辦公室的投資物業。該出售事項於二零一六年四月五日完成。

於二零一六年三月，本公司與獨立第三方訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意購買華高(為根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)全部股本權益。該收購事項於二零一六年六月三十日完成。

誠如本公司日期分別為二零一六年八月十八日及二零一六年九月二十日的公告所披露，本公司直接全資附屬公司Miracle View Group Limited與一名獨立第三方訂立協議，出售本公司間接全資附屬公司Richroad Group Limited的全部已發行股本，總代價為3,140,000港元。該出售事項於二零一六年九月二十日完成。

除上文所披露者外，本集團於年內並無收購或出售任何重大投資或物業，亦並無進行任何重大收購或出售其附屬公司及聯營公司。

匯率波動風險

本集團主要以港元進行業務交易。於二零一六年十二月三十一日，本集團大部分銀行存款及現金結餘主要以港元及美元計值。由於港元與美元掛鈎，故須承擔的外匯風險較低。因此，本集團於二零一六年十二月三十一日並無使用任何外匯衍生工具進行對沖。

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



羅兵咸永道

致華金國際資本控股有限公司
列位董事就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

我們謹此就珠海華發物業管理有限公司(「華發物業管理」)及其附屬公司於中國開展的物業管理服務及相關增值服務(統稱為「目標業務」)的歷史財務資料作出報告(載於第III-4至III-61頁)，此等歷史財務資料包括於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日和二零一九年六月三十日的匯總財務狀況報表以及截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年及截至二零一九年六月三十日止六個月(「業績紀錄期」)的合併全面收入表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第III-4至III-61頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於華金國際資本控股有限公司(「貴公司」)於二零一九年十二月二十七日就貴公司擬收購目標業務而刊發的通函(「通函」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

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

作為歷史財務資料基礎的目標業務業績紀錄期的財務報表(「相關財務報表」)，是由貴公司董事負責根據目標業務有關業績紀錄期的以前已發佈財務報表擬備。華發物業管理董事須負責根據香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務準則」)擬備各公司的真實而中肯的財務報表，並對其認為為使財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

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

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

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映目標業務於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日合併財務狀況以及目標業務於業績紀錄期的合併財務表現及合併現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱目標業務追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一八年六月三十日止六個月的合併全面收入表、權益變動表和現金流量表以及其他解釋資料(「追加期間的比較財務資料」)。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，擬備及列報追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及

應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，未對相關財務報表作出任何調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

二零一九年十二月二十七日

I. 目標業務的歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文載列構成本會計師報告組成部分的歷史財務資料。

作為歷史財務資料的根據，相關財務報表由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，且除另有說明外，所有價值均以湊整至最接近千位(「人民幣千元」)。

合併全面收入表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
					(未經審計)	
收入	6	403,956	473,160	630,118	290,627	348,272
銷售成本	6、8	(343,683)	(395,836)	(499,899)	(224,554)	(265,672)
毛利		60,273	77,324	130,219	66,073	82,600
行政開支	8	(29,207)	(34,545)	(42,869)	(16,906)	(23,047)
金融資產減值撥回/(虧損)淨額	3.1.3	-	-	1,320	(561)	(3,641)
其他收入	7	2,824	11,428	1,196	937	1,107
其他(虧損)/收益淨額		(19)	(2)	(166)	(42)	52
經營溢利		33,871	54,205	89,700	49,501	57,071
財務收入	10	57,220	53,540	54,651	22,996	771
財務成本	10	(64,907)	(59,304)	(67,870)	(26,117)	(42)
財務(成本)/收入淨額	10	(7,687)	(5,764)	(13,219)	(3,121)	729
除所得稅前溢利		26,184	48,441	76,481	46,380	57,800
所得稅開支	11	(6,139)	(9,856)	(19,210)	(11,564)	(14,553)
年內溢利及目標業務擁有人 應佔溢利		<u>20,045</u>	<u>38,585</u>	<u>57,271</u>	<u>34,816</u>	<u>43,247</u>

		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
					(未經審計)	
每股盈利						
(以每股人民幣列示)						
—每股基本及攤薄盈利	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
其他全面收入						
不會重新分類至損益的項目						
—按公平值計入其他全面收入 的金融資產的公平值變動 (扣除稅項)		-	-	12,871	12,871	-
可重新分類至損益的項目						
—可供出售金融資產的公平值 變動(扣除稅項)		<u>(16,835)</u>	<u>57,366</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年內全面收入總額及目標業務 擁有人應佔全面收入總額						
		<u>3,210</u>	<u>95,951</u>	<u>70,142</u>	<u>47,687</u>	<u>43,247</u>

合併資產負債表

		於十二月三十一日			於 二零一九年
	附註	二零一六年	二零一七年	二零一八年	六月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	17,267	13,938	22,937	19,826
使用權資產	24	—	—	—	18,373
無形資產		376	327	277	252
預付款項	16	18,166	17,167	16,167	—
其他應收款項	16	864,960	720,041	—	—
可供出售金融資產	17	76,876	153,367	—	—
遞延所得稅資產	23	426	332	11,016	11,631
		<u>978,071</u>	<u>905,172</u>	<u>50,397</u>	<u>50,082</u>
流動資產					
存貨		501	1,013	570	255
應收賬款	16	109,280	109,262	134,419	142,059
其他應收款項	16	128,108	161,483	14,025	13,298
預付款項	16	1,000	1,000	1,000	—
定期存款		1,030	30	30	30
現金及現金等值物	18	149,362	148,891	261,786	203,914
		<u>389,281</u>	<u>421,679</u>	<u>411,830</u>	<u>359,556</u>
資產總值		<u>1,367,352</u>	<u>1,326,851</u>	<u>462,227</u>	<u>409,638</u>
權益					
合併資本	19	6,250	6,250	6,250	54,763
其他儲備	20	30,030	90,850	13,475	13,475
保留盈利	20	127,822	112,953	120,069	95,316
權益總額		164,102	210,053	139,794	163,554

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
負債					
非流動負債					
借貸	21	830,252	694,292	–	–
租賃負債	24	–	–	–	751
遞延所得稅負債	23	–	16,217	–	–
		<u>830,252</u>	<u>710,509</u>	<u>–</u>	<u>751</u>
流動負債					
借貸	21	109,039	135,960	–	–
租賃負債	24	–	–	–	969
合約負債	6	–	–	30,347	32,550
應付賬款	22	9,012	17,200	24,434	31,040
其他應付款項	22	222,362	216,252	227,672	172,572
流動所得稅負債		<u>32,585</u>	<u>36,877</u>	<u>39,980</u>	<u>8,202</u>
		<u>372,998</u>	<u>406,289</u>	<u>322,433</u>	<u>245,333</u>
負債總額		<u><u>1,203,250</u></u>	<u><u>1,116,798</u></u>	<u><u>322,433</u></u>	<u><u>246,084</u></u>
權益及負債總額		<u><u>1,367,352</u></u>	<u><u>1,326,851</u></u>	<u><u>462,227</u></u>	<u><u>409,638</u></u>

合併權益變動表

	附註	合併資本 人民幣千元 (附註19)	其他儲備 人民幣千元 (附註20)	保留盈利 人民幣千元 (附註20)	權益總額 人民幣千元
於二零一六年一月一日的結餘		5,500	45,355	109,287	160,142
全面收入					
年內溢利		–	–	20,045	20,045
可供出售金融資產的公平 值變動(扣除稅項)		–	(16,835)	–	(16,835)
全面收入總額		–	(16,835)	20,045	3,210
與擁有人的交易					
股東注資		750	–	–	750
轉撥法定儲備	20(a)	–	1,510	(1,510)	–
		750	1,510	(1,510)	750
於二零一六年十二月 三十一日的結餘		6,250	30,030	127,822	164,102
於二零一七年一月一日的結餘		6,250	30,030	127,822	164,102
全面收入					
年內溢利		–	–	38,585	38,585
可供出售金融資產的公平 值變動(扣除稅項)		–	57,366	–	57,366
全面收入總額		–	57,366	38,585	95,951

	附註	合併資本 人民幣千元 (附註19)	其他儲備 人民幣千元 (附註20)	保留盈利 人民幣千元 (附註20)	權益總額 人民幣千元
與目標業務擁有人的交易					
宣派股息	25	–	–	(50,000)	(50,000)
轉撥法定儲備	20(a)	–	3,454	(3,454)	–
		–	3,454	(53,454)	(50,000)
於二零一七年十二月 三十一日的結餘		6,250	90,850	112,953	210,053
於二零一八年一月一日 的結餘		6,250	90,850	112,953	210,053
全面收入					
年內溢利		–	–	57,271	57,271
按公平值計入其他全面收 入的金融資產的公平值 變動(扣除稅項)		–	12,871	–	12,871
全面收入總額		–	12,871	57,271	70,142
與目標業務擁有人的交易					
出售按公平值計入其他 全面收入的金融資產 (附註17)		–	(103,721)	(36,680)	(140,401)
轉撥法定儲備	20(a)	–	13,475	(13,475)	–
		–	(90,246)	(50,155)	(140,401)
於二零一八年十二月 三十一日的結餘		6,250	13,475	120,069	139,794

	附註	合併資本 人民幣千元 (附註19)	其他儲備 人民幣千元 (附註20)	保留盈利 人民幣千元 (附註20)	權益總額 人民幣千元
於二零一九年一月一日的結餘		6,250	13,475	120,069	139,794
全面收入					
期內溢利		—	—	43,247	43,247
全面收入總額		—	—	43,247	43,247
與目標業務擁有人的交易					
當時擁有人注資	19	45,000	—	—	45,000
股息	25	—	—	(68,000)	(68,000)
重組	19	3,513	—	—	3,513
於二零一九年六月三十日的結餘		<u>54,763</u>	<u>13,475</u>	<u>95,316</u>	<u>163,554</u>
於二零一八年一月一日的結餘		6,250	90,850	112,953	210,053
全面收入					
期內溢利		—	—	34,816	34,816
按公平值計入其他全面收入的金融資產的公平值變動(扣除稅項)		—	12,871	—	12,871
全面收入總額		—	12,871	34,816	47,687
與目標業務擁有人的交易					
出售按公平值計入其他全面收入的金融資產(附註17)		—	(103,721)	(36,680)	(140,401)
於二零一八年六月三十日的結餘		<u>6,250</u>	<u>—</u>	<u>111,089</u>	<u>117,339</u>

合併現金流量表

		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
		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
					(未經審計)	
經營活動所得現金流量						
經營活動所得／(所用)現金	26	27,865	104,072	120,486	(7,083)	34,634
已付所得稅		(5,754)	(8,379)	(17,171)	(11,218)	(46,946)
經營活動所得／(所用)現金淨額		22,111	95,693	103,315	(18,301)	(12,312)
投資活動所得現金流量						
購買物業、廠房及設備	13	(7,945)	(2,823)	(15,060)	(881)	(1,513)
購買無形資產		(47)	-	-	-	-
收取墊付一名關連方的貸款還款及相關利息		146,568	165,470	920,060	90,411	-
已收利息		904	1,028	1,381	604	771
定期存款減少		-	1,000	-	-	-
收取關連方現金墊款		7,354	1,141	6,105	2,199	612
向關連方支付現金墊款		(1,880)	(1,256)	(552)	(394)	(82)
出售物業、廠房及設備所得款項		6	842	547	-	995
投資活動所得現金淨額		144,960	165,402	912,481	91,939	783

		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
附註		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
		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
(未經審計)						
融資活動所得現金流量						
擁有人注資		750	-	-	-	45,000
償還借貸	26(a)	(96,000)	(118,000)	(856,000)	(70,193)	-
已付利息	26(a)	(55,658)	(50,749)	(45,113)	(20,218)	-
關連方的現金墊款		27,040	3,932	4,930	37,598	11,325
償還關連方的現金墊款		(5,116)	(46,749)	(6,718)	(315)	(37,342)
股息	25	-	(50,000)	-	-	(68,000)
租賃付款本金及利息部分		-	-	-	-	(839)
重組所得款項		-	-	-	-	3,513
融資活動所用現金淨額		<u>(128,984)</u>	<u>(261,566)</u>	<u>(902,901)</u>	<u>(53,128)</u>	<u>(46,343)</u>
現金及現金等值物增加/(減少)						
淨額		38,087	(471)	112,895	20,510	(57,872)
年/期初現金及現金等值物		<u>111,275</u>	<u>149,362</u>	<u>148,891</u>	<u>148,891</u>	<u>261,786</u>
年/期終現金及現金等值物		<u><u>149,362</u></u>	<u><u>148,891</u></u>	<u><u>261,786</u></u>	<u><u>169,401</u></u>	<u><u>203,914</u></u>

II. 歷史財務資料附註

1 一般資料、重組及編製基準

1.1 一般資料

珠海華發集團有限公司(「珠海華發」, 珠海華發物業管理服務有限公司(「華發物業管理」)的最終控股公司, 於中華人民共和國(「中國」)註冊成立)的目標業務由華發物業管理及其附屬公司營運。目標業務主要於中國從事提供物業管理服務及相關增值服務。

自二零一六年一月一日至二零一九年五月三十日華發物業管理的直接母公司為於中國註冊成立的珠海華發現代服務投資控股有限公司。

除另有說明外, 歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。

1.2 重組

目標業務已就籌備華金國際資本控股有限公司建議收購目標業務(「收購事項」)進行以下重組步驟(「重組」):

於二零一九年五月三十一日, 和輝集團有限公司(「和輝」)全資附屬公司北京九郡房地產開發有限公司(「北京九郡」)自華發物業管理當時擁有人珠海華發現代服務投資控股有限公司無償收購華發物業管理全部股本權益及其兩間附屬公司珠海華發市政綜合服務有限公司(「華發市政綜合服務」)全部股本權益及珠海市華發電梯工程有限公司(「華發電梯」)75%股本權益。於二零一九年六月二十六日, 華發物業管理自其當時擁有人珠海華發現代服務投資控股有限公司收購華發電梯25%股本權益。

自此, 華發物業管理及其兩間附屬公司成為北京九郡的全資附屬公司。和輝的最終母公司為珠海華發。和輝及北京九郡於緊接重組前均無參與任何其他業務。

於重組前後及往績記錄期間, 珠海華發繼續透過下列主要附屬公司間接持有目標業務全部權益:

公司名稱	註冊成立/成立 地點及日期	註冊資本	於二零一六年	於二零一七年	於二零一八年	於二零一九年	主要業務及 營業地點
			十二月 三十一日	十二月 三十一日	十二月 三十一日	六月三十日	
			珠海華發應佔 股本權益	珠海華發應佔 股本權益	珠海華發應佔 股本權益	珠海華發應佔 股本權益	
華發物業管理	中國 一九八五年九月二日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	100%	100%	珠海物業 管理服務
華發市政綜合服務	中國 二零一三年五月二日	人民幣 10,010,000元	100%	100%	100%	100%	珠海物業 管理服務
華發電梯	中國 二零零一年十二月十二日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	珠海電梯 工程服務

1.3 編製基準

合併財務資料包括目標業務於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日的合併財務狀況表，及目標業務於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一八年及二零一九年六月三十日止期間（「往績記錄期間」）的合併全面收入表、合併權益變動表及合併現金流量表。目標業務由珠海華發控制及管理，並由珠海華發於往績記錄期間作為單一業務管理。

誠如上文附註1.2所述，和輝透過重組成為目標業務的控股公司。緊接重組前，和輝及其附屬公司北京九郡並無參與任何其他業務，亦不符合業務的定義。重組僅為目標業務的重組，目標業務的業務實質、管理層或最終擁有人概無任何變動。因此，重組被視為目標業務的資本重組。和輝於二零一九年六月三十日的財務狀況表於附註30披露。

就本報告而言及為說明目標業務於珠海華發控制下的過往表現，歷史財務資料以合併基準編製，以列示華發物業管理及其附屬公司開展的目標業務，並包括珠海華發於往績記錄期間應佔資產、負債、收入、開支及現金流量，以及珠海華發於重組時向目標業務注入和輝及北京九郡的權益淨額（據附註19所披露，相當於現金及現金等值物人民幣3,513,000元）。和輝為投資控股公司，而北京九郡從事物業租賃業務（「非目標業務」），非目標業務於緊接重組前轉讓予由珠海華發控制的一名關連方。由和輝及北京九郡經營的非目標業務於往績記錄期間的財務資料並無計入歷史財務資料，有關資料為呈列目標業務的財務資料而編製。就珠海華發而言，目標業務的資產淨值及業績按現有賬面值合併。

珠海華發目標業務的歷史財務資料以合併基準編製，與和輝的綜合財務報表不同。

集團公司間交易、結存及未變現收益／虧損於合併時對銷。

編製歷史財務資料應用的主要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策已貫徹一致應用於所有呈列的年度。

2 重大會計政策概要

2.1 編製基準

歷史財務資料按照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」）編製。歷史財務資料按照歷史成本法編製，並就重估可供出售金融資產及按公平值計入全面收入的金融資產（均按公平值列賬）而作出修訂。

編製符合香港財務報告資料的歷史財務資料需要使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用目標業務的會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜程度或就歷史財務資料而言屬重大的假設及估計範疇於附註4披露。

2.1.1 會計政策及披露的變動

(a) 目標業務採納的新訂及經修訂準則

若干新訂及經修訂準則已於二零一八年一月一日及二零一九年一月一日起的報告期間開始應用，由於採納以下準則，目標業務須更改其會計政策及作出追溯調整：

- 香港財務報告準則第9號金融工具，
- 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入，及
- 香港財務報告準則第16號租賃。

採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號的影響於附註2.2披露。其他準則對目標業務的會計政策並無任何影響，亦毋須作出追溯調整。

(b) 尚未採納的新訂及經修訂準則

已頒佈但於二零一九年一月一日開始的財政年度尚未生效且並無提早採納的新訂準則及準則修訂本如下：

		於下列日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義	二零二零年 一月一日
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	業務的定義	二零二零年 一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年 一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營 企業間的資產銷售或注入	待定

2.2 會計準則變動

該附註闡釋採納香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入以及香港財務報告準則第16號租賃對目標業務財務資料的影響，並披露新會計政策。

2.2.1 對財務資料的影響

華發物業管理的董事認為，目標業務會計政策的變動對去年的財務資料並無任何重大影響。

2.2.2 香港財務報告準則第9號

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關確認、分類及計量金融資產及金融負債、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計的規定。

自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號金融工具僅導致會計政策變動。除本節下文所披露的重新分類外，並無對已於財務資料確認的金額作出調整。新會計政策載於下文附註2.8。根據香港財務報告準則第9號(7.2.15)及(7.2.26)的過渡條文，並無重列比較數字。

採納香港財務報告準則第9號的影響如下：

分類及計量

於二零一八年一月一日(首次應用香港財務報告準則第9號日期)，目標業務的管理層已評估適用於目標業務所持金融工具的業務模式，並已將其金融工具分類至適當的香港財務報告準則第9號的分類。

重新分類對合併資產負債表的影響如下：

金融資產—二零一八年一月一日	可供出售 金融資產 人民幣千元	按公平值計入 其他全面收入 (「按公平值 計入其他全面 收入」) 的金融資產 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日的年 末結餘—香港會計準則第39號	153,367	-
自可供出售金融資產重新分類至按 公平值計入其他全面收入的金融 資產的投資*	(153,367)	153,367
於二零一八年一月一日的年初結餘— 香港財務報告準則第9號	-	153,367

該等變動對目標業務權益的影響

金融資產—二零一八年一月一日	可供出售 金融資產 重估儲備 人民幣千元	按公平值計入 其他全面收入 (「按公平值 計入其他全面 收入」)的金融 資產重估儲備 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日的年末結 餘—香港會計準則第39號	77,507	-
自可供出售金融資產重新分類至按 公平值計入其他全面收入的金融資 產的投資*	(77,507)	77,507
於二零一八年一月一日的年初結餘— 香港財務報告準則第9號	-	77,507

* 分類為按公平值計入其他全面收入的可供出售股本工具

目標業務選擇將其所有先前於其他全面收入(「其他全面收入」)分類為可供出售投資的公平值變動呈列為長期及策略性投資。因此，公平值為人民幣153,367,000元的可供出售金融資產重新分類至以公平值計入其他全面收入的金融資產，而公平值收益人民幣77,507,000元於二零一八年一月一日由可供出售金融資產儲備重新分類至按公平值計入其他全面收入儲備。

(a) 香港財務報告準則第9號金融工具—金融資產減值

目標業務有兩類須應用香港財務報告準則第9號的新預期信貸虧損模型的金融資產：

- 應收賬款；及
- 其他應收款項

目標業務須根據香港財務報告準則第9號就該等各項資產類別的減值方法作出修改。目標業務就未來作出下文所討論的估計及假設：

重大估計及判斷

金融資產減值

金融資產減值撥備是根據有關違約風險及預期虧損率的假設計提。目標業務根據目標業務的過往記錄、現有市況及各報告期末的前瞻性估計，於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時作出判斷。

通過使用預期信貸虧損模型，管理層認為目標業務於二零一八年一月一日的保留盈利並不重大。

2.2.3 香港財務報告準則第15號來自客戶的合約收入

除本節下文所披露的重新分類外，目標業務已自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號來自客戶的合約收入，導致會計政策變動且並無對已於財務資料確認的金額作出調整。根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，目標業務選擇僅就於二零一八年一月一日首次應用日期尚未完成的合約追溯應用香港財務報告準則第15號，並將該等會計政策變動的累計影響確認為對二零一八年一月一日的年初結餘作出的調整，且並無重列比較數字。

	於二零一七年 十二月三十一日 的年末結餘 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	於二零一八年 一月一日的 年初結餘 人民幣千元
合約負債	-	24,104	24,104
其他應付款項	233,452	(24,104)	209,348

目標業務的董事認為，除先前呈列為已收客戶預付款項與客戶合約有關的負債被分類為合約負債外，目標業務收入確認政策的變動對已於財務資料確認的金額並無重大影響。

(i) 已應用的可行權宜方法

於首次應用香港財務報告準則第15號時，目標業務已使用準則所允許的下列可行權宜方法：

- 不重列於同一年度報告期間開始及結束的合約及／或於最早呈列期間開始時完成的合約；
- 於最早呈列期間開始時發生的合約修改影響可能於匯總時反映，而非就各項修改個別釐定；
- 就有可變代價的已完成合約而言，實體可於合約完成日期使用事後分析及使用交易價格；
- 就首次應用日期(就目標業務而言為二零一八年一月一日)前呈列的報告期間而言，目標業務毋須披露分配至餘下履約責任的交易價格金額及闡釋實體預期何時確認金額為收入。

2.2.4 香港財務報告準則第16號租賃

目標業務已自二零一九年一月一日起追溯採納香港財務報告準則第16號，惟尚未按該準則的特定過渡條文所允許重列截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年六月三十日止六個月的比較數字。因此，新租賃規則導致的重新分類及調整於二零一九年一月一日的年初資產負債表確認。

(a) 對財務報表的影響

採納香港財務報告準則第16號時，目標業務根據香港會計準則第17號租賃的原則就先前分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按餘下租賃付款的現值計量，並以承租人於二零一九年一月一日的增量借貸利率貼現。於二零一九年一月一日應用至租賃負債的承租人增量借貸利率加權平均數為4.75%。

	二零一九年 一月一日 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	1,646
以承租人於首次應用日期的增量借貸利率貼現	1,528
減：按直線法確認為開支的短期租賃	(375)
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	1,153
其中：	
流動租賃負債	795
非流動租賃負債	358
	1,153

根據經修改追溯法，與物業租賃相關的使用權資產按相等於租賃負債的金額計量，並以於二零一八年十二月三十一日資產負債表確認的該租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額作出調整。概無須就首次應用日期的使用權資產作出調整的虧損性租賃合約。已確認的使用權資產與下列各項資產有關：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	18,373	18,320

會計政策變動影響於二零一九年一月一日資產負債表的下列項目：

- 使用權資產—增加人民幣18,320,000元
- 預付款項(即期部分)—減少人民幣1,000,000元
- 預付款項(非即期部分)—減少人民幣16,167,000元
- 租賃負債(即期部分)—增加人民幣795,000元
- 租賃負債(非即期部分)—增加人民幣358,000元

概無對二零一九年一月一日的保留盈利造成影響。

(i) 已應用的可行權宜方法

於首次應用香港財務報告準則第16號時，目標業務已使用準則所允許的下列可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率；
- 依賴決定租賃是否錄得虧損的過往評估作為進行減值審閱的替代方案—於二零一九年一月一日概無虧損性合約；
- 於二零一九年一月一日餘下租賃期少於12個月的經營租賃作為短期租賃的會計處理；
- 撇除於首次應用日期計量使用權資產的初始直接成本；及
- 當合約包含延長租賃的選擇權時，使用事後分析釐定租賃期。

於首次應用日期，目標業務亦選擇不對屬於或包含租賃的合約作出重新評估。相反，就於過渡日期前訂立的合約而言，目標業務依賴透過應用香港會計準則第17號及香港財務報告詮釋委員會第4號「釐定安排是否包含租賃」所進行的評估。

2.3 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策人提供的內部報告方式貫徹一致。負責資源分配及經營分部表現評估的主要經營決策人(「主要經營決策人」)被確認為作出戰略性決策的執行董事。

2.4 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

目標業務各實體財務資料所列項目按該實體經營所在地主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。歷史財務資料以目標業務經營實體的功能貨幣及目標業務呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日或當項目重新計量時估值當日的現行匯率換算為功能貨幣。結算該等交易產生的外匯收益及虧損以及以外幣計值的貨幣資產及負債按年終匯率換算所產生的外匯收益及虧損於合併全面收入表中「其他(虧損)/收益淨額」確認。

2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括購入項目的直接應佔開支。

其後成本僅在與該項目有關的未來經濟利益將可能流入目標業務，而該項目的成本能可靠計量時，方計入資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。重置部分的賬面值終止確認。所有其他維修及保養費用在產生的財務期間於合併全面收入表中扣除。

折舊按直線法計算，以將其成本於估計可使用年期(如屬租賃物業裝修，則為租賃期的較短者)分配至剩餘價值，詳情如下：

– 租賃物業裝修	3至5年
– 汽車	5年
– 辦公室設備	3至5年
– 機器	3至5年

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末檢討及調整(如適用)。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，資產的賬面值會隨即被撇減至其可收回金額(附註2.7)。

在建工程即物業、廠房及設備所產生的直接工程成本減去任何減值虧損。概不就在建工程折舊計提撥備，直至有關資產完成及可供使用。在建工程於竣工並可供使用時重新分類至適當類別的物業、廠房及設備。

出售收益及虧損按所得款項與賬面值的差額釐定，並於合併全面收入表中「其他(虧損)/收益淨額」確認。

2.6 無形資產

軟件

已購買電腦軟件程式按購入及使用特定軟件所產生的成本資本化。該等成本於估計可使用年期(2至10年)內攤銷。

2.7 非金融資產的減值

資產於有事件出現或情況變動顯示可能無法收回賬面值時進行減值測試。減值虧損於資產賬面值超出其可收回金額時確認。可收回金額為資產的公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。就評估減值而言，資產按可獨立識別現金流量的最低層級(現金產生單位)進行分組。除商譽外，出現減值的非金融資產會於各報告日期就可能出現減值撥回進行檢討。

2.8 金融資產

2.8.1 於二零一七年十二月三十一日前應用的會計政策

(a) 分類

目標業務將其金融資產分類為以下各類：貸款及應收款項以及可供出售金融資產。分類視乎所購入金融資產的目的而定。管理層在初步確認時釐定其金融資產的分類。

(i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無活躍市場報價的固定或可釐定付款的非衍生金融資產。該等貸款及應收款項計入流動資產，惟報告期末後超過12個月已償付或預期償付的金額除外。該等款項分類為非流動資產。目標業務的貸款及應收款項包括合併資產負債表中的「應收賬款」、「其他應收款項」及「現金及現金等值物」。

(ii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為可供出售或並無分類為任何其他類別的非衍生工具。該等資產計入非流動資產，除非投資到期或管理層擬於報告期末後12個月內將其出售。

(b) 確認及終止確認

常規買賣金融資產於交易日(即目標業務承諾買賣資產的日期)確認。金融資產於自金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓，而目標業務已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報時終止確認。

(c) 計量

於初步確認時，目標業務按其公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。

貸款及應收款項其後按實際利率法以攤銷成本列賬。

可供出售金融資產其後以公平值列賬。分類為可供出售金融資產的貨幣及非貨幣證券的公平值變動所產生的收益或虧損於其他全面收入中確認。

以實際利率法計算的可供出售證券的利息於合併全面收入表中確認為其他收入的一部分。可供出售股本工具的股息於目標業務收取付款的權利確立時於全面收入表中確認為其他收入的一部分。

(d) 金融資產減值

目標業務在各報告期末評估是否有客觀證據顯示某項金融資產或某組金融資產已減值。倘因初步確認資產後發生的一項或多項事件(「虧損事件」)而出現客觀減值證據，而該項虧損事件(或多項虧損事件)對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量的影響能可靠地估計，則該項金融資產或該組金融資產方為出現減值，並產生減值虧損。就分類為可供出售的股權投資而言，證券公平值大幅或長期跌至低於其成本會被視為資產出現減值的跡象。

2.8.2 於二零一八年一月一日前應用的會計政策

(a) 分類

自二零一八年一月一日起，目標業務將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值計入其他全面收入計量的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於目標業務管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收入。股本工具投資將視乎目標業務有否在初步確認時作出不可撤銷的選擇，以將股權投資按公平值計入其他全面收入列賬。

(b) 確認及終止確認

常規買賣金融資產於交易日(即目標業務承諾買賣資產的日期)確認。金融資產於自金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓，而目標業務已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報時終止確認。

(c) 計量

於初步確認時，目標業務按其公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。

債務工具

債務工具的後續計量視乎集團管理資產的業務模式及資產現金流量特徵而定。目標業務將其債務工具分類為一個計量類別：

- 攤銷成本：為收取純粹為支付本金及利息的合約現金流量而持有的資產按攤銷成本計量。該等金融資產所得利息收入按實際利率法於財務收入列賬。終止確認所產生的任何收益或虧損於損益直接確認，連同外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列。減值虧損於損益表中單獨呈列。

股本工具

目標業務其後按公平值計量所有股權投資。倘目標業務的管理層已選擇於其他全面收入呈列股權投資的公平值收益及虧損，則於終止確認此類投資後，公平值收益及虧損不再重新分類至損益。當目標業務收取付款的權利確立時，此類投資的股息繼續於合併全面收入表中確認為其他收入。

按公平值計入損益的金融資產的公平值變動於合併全面收入表「其他(虧損)／收益淨額」中確認(如適用)。按公平值計入其他全面收入計量的股權投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公平值的其他變動分開呈報。

(d) 減值

自二零一八年一月一日起，目標業務按前瞻性基準評估與其以攤銷成本及按公平值計入全面收入列賬的債務工具相關的預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

預期信貸虧損為於金融資產預期年限內概率加權信貸虧損估計(即所有現金差額的現值)。

就應收賬款而言，目標業務採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定預期使用年期虧損將自初步確認應收款項起確認，有關進一步詳情，見附註3.1.3。撥備矩陣按具有類似信貸風險特徵應收賬款的預期年期根據歷史觀察違約率釐定，並就前瞻性估計作出調整。於各報告日期，更新歷史觀察違約率並分析前瞻性估計的變化。

來自第三方的其他應收款項減值按12個月預期信貸虧損或使用年期預期信貸虧損計量，取決於信貸風險自初步確認後是否大幅增加。倘應收款項的信貸風險自初步確認後已大幅增加，則減值以使用年期預期信貸虧損計量。

2.9 抵銷金融工具

當有法律可強制執行的權利以抵銷已確認金額且有意以淨額基準結算，或同時變現資產及償付負債時，金融資產及負債被抵銷，而淨額於合併資產負債表中報告。具有法律可強制執行的權利不得以未來事件為準，並且必須於正常業務過程中以及在目標業務或交易對手出現違約、無力償債或破產的情況下可強制執行。

2.10 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。存貨成本按使用其個別成本的特定識別計量。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減適用可變銷售開支。

2.11 應收賬款

應收賬款為於日常業務過程中就已提供的服務應收客戶款項。倘應收賬款預期可於一年或以內收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

於二零一七年十二月三十一日前，應收賬款初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減去減值撥備計量。

自二零一八年一月一日起，應收賬款初步按無條件代價的金額確認，惟包含重大融資部分的應收賬款按公平值確認。鑒於目標業務持有應收賬款的目的在於收取合約現金流量，因此隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關目標業務應收賬款會計處理的進一步資料及目標業務減值政策的闡述，請分別參見附註16及附註3.1.3。

2.12 合約負債

合約負債為實體因已收代價而向客戶轉讓貨品或服務的責任。

2.13 現金及現金等值物

就現金流量表的呈列而言，現金及現金等值物包括手頭現金及所持金融機構通知存款。

2.14 合併資本

合併資本指珠海華發的注資。

2.15 應付賬款及其他應付款項

應付賬款指於日常業務過程中向供應商購買產品或服務而支付的責任。除非應付賬款及其他應付款項在報告期後12個月內尚未到期，否則呈列為流動負債。

應付賬款及其他應付款項初步按公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.16 借貸

借貸初步按公平值(扣除已產生的交易成本)確認,其後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額的任何差額於借貸期間採用實際利率法於合併全面收入表確認。在貸款很有可能部分或全部提取的情況下,就設立貸款融資支付的費用確認為貸款交易成本。在此情況下,該費用會遞延至提取貸款發生時。在並無證據顯示該貸款很有可能部分或全部提取的情況下,該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項,並於其相關融資期間內攤銷。

當合約中規定的責任解除、取消或屆滿時,借貸將從資產負債表中剔除。已消除或轉讓予另一方的金融負債的賬面值與已支付代價(包括已轉讓的任何非現金資產或已承擔的負債)之間的差額,在合併全面收入表確認為其他收入或融資成本。

凡重新協商金融負債的條款而實體發行股本工具予債權人以消除全部或部分負債(股權互換債務),於合併全面收入表確認收益或虧損,按金融負債的賬面值與已發行股本工具的公平值之間的差額計量。

除非目標業務有權無條件延遲償還負債至報告期間後最少12個月,否則借貸分類為流動負債。

2.17 借貸成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產的一般及特定借貸成本,在完成及準備該資產以作其預定用途或銷售所需期間內予以資本化。合資格資產指必須經一段長時間準備以作其預定用途或銷售的資產。

就特定借貸,因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入,應自合資格資本化的借貸成本中扣除。其他借貸成本在其產生期間支銷。

2.18 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免指根據各司法權區的適用所得稅率按即期應課稅收入應付的稅項,而有關所得稅率經暫時差異及未使用稅務虧損所致的遞延稅項資產及負債變動調整。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據目標業務的附屬公司經營及產生應課稅收入所在國家於資產負債表的日期已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層就適用稅務規例受詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況。其於適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款確定撥備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅利用負債法在合併財務資料就資產及負債的稅基與資產及負債賬面值所產生暫時差額確認。若遞延所得稅來自於交易中(不包括業務合併)初步確認資產或負債,而在交易時不影響會計或應課稅損益,則不作記賬。

遞延所得稅採用在資產負債表的日期前已頒佈或實質頒佈，並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將予以應用的稅率(及法例)釐定。

遞延稅項資產僅在未來應課稅金額將可利用該等暫時差額及虧損時予以確認。

倘目標業務能控制撥回暫時差額的時間及該等差額很可能不會於可見將來撥回，則不會就外國業務投資賬面值與稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

倘若存在可依法強制執行的權利將即期稅項資產與負債抵銷，及倘遞延稅項結餘與同一稅務機構相關，則可將遞延稅項資產與負債抵銷。倘實體有可依法強制執行抵銷權利且有意按淨值基準清償或同時變現資產及償付負債時，則即期稅項資產與稅項負債抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟有關於其他全面收入或直接於權益確認的項目除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

2.19 僱員福利

(a) 退休金責任

目標業務僅營運定額供款退休金計劃。根據中國規則及法規，目標業務的中國境內僱員參與由中國相關市政及省級政府組織的各種定額供款退休福利計劃，根據該計劃，目標業務及中國境內僱員須按僱員薪金的百分比每月供款予該等計劃。市政及省級政府承諾根據上述計劃承擔所有現有及未來退休中國境內僱員的退休福利責任。除每月供款外，目標業務無其他責任為其僱員支付退休金及其他退休後福利。該等計劃的資產與目標業務的資產由政府獨立管理的基金分開持有。

目標業務將定額供款退休計劃的供款於產生時支銷。

(b) 住房基金、醫療保險及其他社會保險計劃

目標業務的中國僱員有權參與各種政府監督的住房基金、醫療保險及其他社會保險計劃。目標業務根據僱員薪金的若干百分比每月向該等基金供款，惟設有一定限額。目標業務對該等基金的責任限於每年應付的供款。住房基金、醫療保險及其他社會保險計劃的供款於產生時支銷。

(c) 終止福利

由目標業務於正常退休日期前終止關係或當僱員接受自願離職以換取該等福利時，則應付終止福利。目標業務於以下日期中較早者確認離職福利：(a)當目標業務再無法撤回該等利益要約時；及(b)當實體確認在香港會計準則第37號範圍內的重組費用並涉及支付終止福利時。如提出鼓勵自願離職的要約，終止福利則根據預期接受要約的僱員人數計量。於報告期結束後超過12個月到期的福利則貼現至其現值。

(d) 僱員休假權利

僱員休假權利於其累計至僱員時確認，並就僱員截至資產負債表日期所提供服務而產生的年假估計負債計提撥備。

休假前，僱員的病假及產假權利不予確認。

2.20 撥備

倘目標業務因過往事件而承擔現有法定或推定責任，並可能需要有資源流出以償付責任，且金額可被可靠估計，則確認法律申索及服務保證撥備。不就未來經營虧損確認撥備。

倘有多項類似責任，償付該等責任導致資源流出的可能性經考慮責任的整體類別釐定。即使計入同一類別責任的任何一個項目導致資源流出的可能性很低，亦須就此確認撥備。

撥備按管理層對於報告期末預期償付現有責任所需開支的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的貼現率為反映當時市場對金錢時間值及負債特定風險評估的稅前利率。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

2.21 收入確認

目標業務提供物業管理服務及增值服務。提供服務所得收入於提供服務的會計期間確認，原因為客戶同時收取及使用目標業務履約時提供的利益。

就物業管理服務而言，目標業務按每月提供服務的固定金額開具賬單，並確認目標業務有權開具發票的金額及與已完成的履約價值直接對應的金額作為收入。

就按包幹制管理物業的物業管理服務收入而言，在目標業務作為主體的情況下，目標業務有權按已收或應收物業管理服務費用價值收取收入。就按佣金制管理物業的物業管理服務收入而言，在目標業務作為業主代理的情況下，目標業務有權按物業已收或應收物業管理費的預定百分比或金額收取收入。

就增值服務而言，收入於提供相關社區增值服務時予以確認。提供社區增值服務予客戶時，交易付款即時到期。

自二零一八年一月一日起應用的會計政策

倘合約涉及銷售多項服務，則交易價格將根據其相對獨立售價分配予各履約責任。倘無法直接觀察獨立售價，則根據可觀察資料的可用性按預期成本加利潤或經調整的市場評估方法進行估計，視乎可否取得可觀察資料而定。

合約中任何一方履約後，目標業務便會視乎目標業務的表現與客戶付款之間的關係，於資產負債表將合約呈列為合約資產或合約負債。

合約資產指目標業務就交換其已轉讓予客戶的服務而有權收取代價的權利。

倘客戶支付代價或目標業務收取代價的權利為無條件，則在目標業務向客戶轉讓服務前，目標業務會於收到付款或錄得應收款項時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債指目標業務因已收取客戶的代價(或到期代價的金額)而向客戶轉讓服務的責任。

應收款項於目標業務有權無條件收取代價時入賬。於該代價付款到期前僅須時間流逝的情況下，收取代價的權利則為無條件。

取得合約產生的新增成本(倘可收回)將資本化並呈列為資產，於相關收入確認時隨即攤銷。倘攤銷期少於12個月，則目標業務應用可行權宜方法將取得合約的新增成本立即確認為開支。

2.22 利息收入

利息收入按時間比例基準以實際利率法確認。

2.23 股息收入

股息自按公平值計入其他全面收入計量的金融資產收取(來自於二零一八年一月一日前可供出售金融資產)。股息於確立收取款項的權利後在合併全面收入表中確認為其他收入。

2.24 租賃

2.24.1 二零一八年十二月三十一日前應用的會計政策

(a) 目標業務作為承租人

如租賃擁有權的大部分風險及回報由出租人保留，即分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項(扣除自出租人收取的任何獎勵)，於租賃期內以直線法在合併全面收入表支銷。

(b) 目標業務作為出租人

當資產根據經營租賃出租時，資產會根據其性質計入資產負債表。租金收入於租賃期內以直線法在合併全面收入表中確認。

2.24.2 自二零一九年一月一日起應用的會計政策

目標業務租用若干物業。租賃合約一般固定期限為1至20年，惟可選擇延期。租賃條款根據獨立基準磋商而定，且包含各種不同條款及條件。租賃協議不施加任何契諾，惟租賃資產不得用作借貸抵押。

租賃於租賃資產可供目標業務使用當日確認為使用權資產及相應負債。每項租賃付款於負債及融資成本之間分配。融資成本於損益按租賃期扣除，以得出各期間負債餘額的定期週期利率。使用權資產按資產的可使用期限與租賃期中的較短者2至17年以直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量。租賃負債包括下列租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠
- 基於指數或利率的可變租賃付款
- 預期承租人根據剩餘價值擔保應付的金額
- 在承租人合理確定行使購買權的情況下，該選擇權的行使價，及
- 在租賃條款反映承租人行使終止權的情況下，終止租賃的罰款付款

倘該利率或目標業務的增量借貸利率可被釐定，則租賃付款以租賃隱含的利率貼現。

使用權資產按包括下列各項的成本計量：

- 初步計量租賃負債的金額
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 恢復成本

有關短期租賃的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃為租賃期為12個月或更短的租賃。低價值租賃包括IT設備，且並不重大。

2.25 股息分派

分派予目標業務擁有人的股息於有關股息獲華發物業管理董事或股東(如適用)批准的期間內，在目標業務的財務報表內確認為負債。

2.26 政府資助

在有合理保證將收到資助及目標業務將遵守所有附帶條件的情況下，政府資助將按其公平值確認。

與成本相關的政府資助在與擬補償成本匹配的必要期間內遞延，並於合併全面收入表中確認。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

目標業務營運涉及多項財務風險：利率風險、價格風險、信貸風險及流動資金風險。目標業務的整體風險管理計劃著重金融市場的不可預見因素，並務求減低對目標業務財務表現所造成的潛在不利影響。

3.1.1 利率風險

利率風險指金融工具的公平值或未來現金流量將因市場利率變動而出現波動的風險。目標業務所面臨市場利率變動的風險主要與目標業務的借貸有關。

目標業務的利率風險主要來自借貸及提供予一名關連方的貸款。提供予一名關連方的貸款及定息借貸令目標業務面臨公平值利率風險。提供予一名關連方的貸款及浮息借貸令目標業務面臨現金流量利率風險。於往績記錄期間，目標業務並無提供予一名關連方的貸款及浮息利率借貸。目標業務現時並無使用任何金融工具對沖其利率風險。管理層將持續監察利率風險，並於有需要時考慮對沖重大利率風險。

3.1.2 價格風險

目標業務面臨目標業務持有投資所產生的股本證券價格風險，並於資產負債表分類為按公平值計入其他全面收入(附註17)。

目標業務的權益投資為公開買賣，包括於上海證券交易所買賣。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，倘股權投資價格上升／下降10%，按公平值計入其他全面收入儲備將分別增加／減少人民幣11,502,530元及人民幣5,765,780元。

3.1.3 信貸風險

目標業務面臨有關其應收賬款、其他應收款項及銀行現金存款的信貸風險。應收賬款、其他應收款項以及現金及現金等值物的賬面值即目標業務就金融資產所面臨的最高信貸風險。

由於絕大部分銀行現金存款存放於國有銀行及其他中型或大型上市銀行，故目標業務預期並無與銀行現金存款有關的重大信貸風險。管理層預期將不會因該等對手方違約而導致任何重大損失。

就應收賬款及其他應收款項而言，目標業務的管理層設有監察程序，以確保已採取跟進行動收回逾期債務。此外，目標業務於各報告期末審視該等應收款項的可收回程度，以確保就不可收回金額計提足夠的減值虧損。就此而言，華發物業管理董事認為目標業務的信貸風險已大幅下降。

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，應收賬款及其他應收款項(不包括預付款項)的減值撥備變動如下：

	應收賬款 (不包括來自 關連方及政府 的應收賬款) 人民幣千元	其他應收款項 (不包括預付款 項以及來自關 連方、政府及 員工的其他 應收款項) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	17,661	725	18,386
計提於損益確認的虧損撥備	1,422	33	1,455
於二零一六年十二月三十一日	<u>19,083</u>	<u>758</u>	<u>19,841</u>
於二零一七年一月一日	19,083	758	19,841
計提於損益確認的虧損撥備	1,430	—	1,430
已撥回未動用金額	<u>—</u>	<u>(74)</u>	<u>(74)</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>20,513</u>	<u>684</u>	<u>21,197</u>

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，應收賬款及其他應收款項的賬面總值(不包括來自關連方及政府的應收賬款、預付款項以及來自關連方、政府及員工的其他應收款項)分別為人民幣71,997,000元及人民幣79,632,000元，因此，所面臨最高虧損為人民幣52,156,000元及人民幣58,435,000元。

目標業務已根據過往結算記錄評估來自關連方及政府的應收賬款及來自關連方、政府及員工的其他應收款項的可收回性。概無重大跡象顯示該等應收款項無法收回，因此截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，概無就來自關連方及政府的應收賬款及來自關連方、政府及員工的其他應收款項確認撥備。

目標業務自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號金融工具，並應用新預期信貸虧損模型以評估金融資產的信貸風險。

目標業務於初步確認資產時考慮違約的可能性，並考慮信貸風險自二零一八年一月一日以來有否持續大幅上升。為評估信貸風險有否持續大幅上升，目標業務就資產於報告日期出現的違約風險與於初步確認日期出現的違約風險作出比較。其考慮可獲得的合理及有依據前瞻性資料，尤其包括下列指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 預期導致借款人履行其責任的能力出現重大變動的實際或預期業務、財務或經濟狀況的重大不利變動

- 個別業主或借款人經營業績的實際或預期重大變動
- 借款人預期表現及業績的重大變動，包括借款人於目標業務的付款狀況變動及借款人經營業績的變動。

(i) 目標業務預期信貸虧損模型所基於的假設概要如下：

類別	類別的分類定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
達標	客戶的違約風險較低，且履行合約現金流量的能力強大	12個月預期虧損。當資產的預期使用年期少於12個月，則預期虧損按其預期使用年期計量
表現欠佳	應收款項的信貸風險大幅上升；倘利息及／或本金還款逾期超過30天，則推定為信貸風險大幅上升	使用年期預期虧損
不達標	利息及／或本金還款逾期超過365天	使用年期預期虧損

目標業務通過及時就預期信貸虧損適當地計提撥備以將其信貸風險入賬。於計算預期信貸虧損率時，目標業務考慮各類應收款項的過往虧損率，並就前瞻性宏觀數據作出調整。

(ii) 應收賬款及其他應收款項(不包括預付款項)

目標業務應用香港財務報告準則第9號訂明的簡化方法就預期信貸虧損計提撥備，其允許對應收賬款就使用年期預期虧損計提撥備。目標業務使用附註3.1.3(i)所載的預期信貸虧損模型釐定其他應收款項(不包括預付款項)的預期虧損撥備。於二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，目標業務評估認為其他應收款項的信貸風險並無大幅上升。因此，目標業務使用12個月預期信貸虧損模型評估其他應收款項的信貸虧損。

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，目標業務經計及關連方、政府及員工的良好財務狀況及信貸記錄後，評估認為來自關連方及政府的應收賬款以及來自關連方、政府及員工的其他應收款項的預期虧損率並不重大。因此，截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日止期間，並無就來自關連方及政府的應收賬款及來自關連方、政府及員工的其他應收款項確認計提虧損撥備。

據此基準，於二零一九年六月三十日、二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日(採納香港財務報告準則第9號後)的應收賬款虧損撥備根據下列發票日期釐定：

	最多1年	1至2年	2至3年	3至4年	4年以上	總計
應收賬款						
(不包括來自關連方及政府的應收賬款)						
於二零一九年六月三十日						
預期虧損率	5%	20%	40%	50%	100%	
賬面總值(人民幣千元)	61,560	15,680	7,905	5,001	10,620	100,766
虧損撥備(人民幣千元)	3,078	3,136	3,162	2,500	10,620	22,496
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	最多1年	1至2年	2至3年	3至4年	4年以上	總計
應收賬款						
(不包括來自關連方及政府的應收賬款)						
於二零一八年十二月三十一日						
預期虧損率	5%	20%	40%	50%	100%	
賬面總值(人民幣千元)	49,443	11,153	6,075	4,851	9,425	80,947
虧損撥備(人民幣千元)	2,472	2,231	2,430	2,426	9,425	18,984
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	最多1年	1至2年	2至3年	3至4年	4年以上	總計
應收賬款						
(不包括來自關連方及政府的應收賬款)						
於二零一八年一月一日						
預期虧損率	5%	20%	40%	50%	100%	
賬面總值(人民幣千元)	39,592	14,931	6,636	4,371	10,707	76,237
虧損撥備(人民幣千元)	1,980	2,986	2,654	2,186	10,707	20,513
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，應收賬款及其他應收款項(不包括預付款項)虧損撥備與期初虧損撥備的對賬如下：

	應收賬款 (不包括來自 關連方及 政府的應收 賬款) 人民幣千元	其他應收款 項(不包括 預付款項 以及來自 關連方、 政府及 員工的 其他應收 款項) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	20,513	684	21,197
於損益確認的虧損撥備	—	209	209
已撥回未動用金額	(1,529)	—	(1,529)
年內撤銷為不可收回的應收款項	—	(446)	(446)
於二零一八年十二月三十一日	<u>18,984</u>	<u>447</u>	<u>19,431</u>
於二零一九年一月一日	18,984	447	19,431
於損益確認的虧損撥備	<u>3,512</u>	<u>129</u>	<u>3,641</u>
於二零一九年六月三十日	<u>22,496</u>	<u>576</u>	<u>23,072</u>

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，應收賬款及其他應收款項(不包括來自關連方及政府的應收賬款、預付款項以及來自關連方、政府及員工的其他應收款項)的賬面總值分別為人民幣86,176,000元及人民幣104,906,000元，因此，所面臨最高虧損為人民幣66,745,000元及人民幣81,834,000元。

3.1.4 流動資金風險

為管理流動資金風險，目標業務監控及維持管理層認為足夠的現金及現金等值物水平，以為目標業務的營運提供資金及減低現金流量波動的影響。

下表根據相關到期組別分析目標業務按各報告期末至合約到期日餘下期間的金融負債。表內披露的金額為合約未貼現現金流量。

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年十二月三十一日					
借貸	163,517	183,941	593,152	203,577	1,144,187
應付賬款及其他應付款項(不包括 已收客戶預付款項、應計薪酬及 其他應付稅項)(附註22)	137,121	-	-	-	137,121
	<u>300,638</u>	<u>183,941</u>	<u>593,152</u>	<u>203,577</u>	<u>1,281,308</u>
於二零一七年十二月三十一日					
借貸	183,941	193,178	603,551	-	980,670
應付賬款及其他應付款項(不包括 已收客戶預付款項、應計薪酬及 其他應付稅項)(附註22)	120,082	-	-	-	120,082
	<u>304,023</u>	<u>193,178</u>	<u>603,551</u>	<u>-</u>	<u>1,100,752</u>
於二零一八年十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款項(不包括 已收客戶預付款項、應計薪酬及 其他應付稅項)(附註22)	144,167	-	-	-	144,167
	<u>144,167</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>144,167</u>
於二零一九年六月三十日					
應付賬款及其他應付款項(不包括 已收客戶預付款項、應計薪酬及 其他應付稅項)(附註22)	125,780	-	-	-	125,780
租賃負債(包括利息付款)	1,520	311	5	-	1,836
	<u>127,300</u>	<u>311</u>	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>127,616</u>

3.2 資本管理

目標業務管理資本的目的為保障目標業務持續營運的能力，以繼續為股東提供回報並為其他權益持有人帶來利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為維持或調整資本結構，目標業務可能會調整向擁有人派付的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

目標業務以資產負債比率作為監控資本的基準。此比率按負債總額除以資產總值計算。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，目標業務的資產負債比率如下：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	六月三十日
資產負債比率	88%	84%	70%	60%

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日的資產負債比率下降，主要由於營運現金流量逐年改善及二零一八年提早償還資產抵押證券(「資產抵押證券」)(附註21(a))所致。

4 重要會計估計及判斷

目標業務對未來作出估計及假設。產生的會計估計根據定義很少會與有關實際結果相符。有重大風險導致下一個財政年度內對資產及負債賬面值作出重大調整的估計及假設於下文詳述。

(a) 應收呆賬撥備

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，目標業務根據對應收款項可收回性的評估就應收呆賬作出撥備。倘有關事件或情況變動表明應收款項可能無法收回時，則就應收款項計提撥備。應收呆賬須使用判斷及估計進行識別。

為釐定是否存在任何應收呆賬的客觀證據，目標業務於估計應收款項的未來現金流量時考慮多項指標，包括(其中包括)後續結算情況、過往撇銷經驗及住戶管理費收款率。

截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日止六個月，目標業務根據有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項撥備。根據目標業務的過往歷史、現有市況及於各報告期末的前瞻性估計，目標業務於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

倘預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生變動期間內應收賬款及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。有關所採用的關鍵假設及輸入數據詳情，請參閱上文附註3.1.3。

金融資產於合理預期無法收回(例如債務人未能與從事目標業務的公司達成還款計劃)時撇銷。倘貸款或應收款項已撇銷，則目標業務繼續進行強制執行活動以試圖收回到期應收款項。倘得以收回款項，則於損益確認。

(b) 即期及遞延所得稅

目標業務須於中國繳納企業所得稅。釐定稅項撥備金額及相關稅項支付時間時須行使判斷。於日常業務過程中的交易及計算方式眾多，故最終稅項無法明確釐定。倘該等事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產，於管理層認為有可能獲得未來應課稅溢利扣減暫時差額或稅項虧損時確認。實際動用結果可能不同。

5 分部資料

管理層已根據由主要經營決策人審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策人負責經營分部的資源分配及表現評估，並已識別為華發物業管理的執行董事。

於往績記錄期間，目標業務主要在中國提供物業管理服務及相關增值服務(包括家居助理服務及其他服務)。

於往績記錄期間，所有相關經營實體均於中國註冊且所有收入皆源自中國，而該等實體主要向同類客戶提供類似服務。目標業務獲主要經營決策人視為單獨的經營分部。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，所有資產均位於中國。

6 收入及銷售成本

收入主要包括提供物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務所得款項。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月，目標業務按類別劃分的收入及銷售成本分析如下：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	收入	銷售成本	收入	銷售成本	收入	銷售成本	收入	銷售成本	收入	銷售成本
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
隨時間確認來自客戶的收入：										
物業管理服務	314,713	279,571	350,444	310,733	452,685	378,140	215,218	175,717	243,640	198,501
業主增值服務	13,921	9,805	14,655	10,063	22,051	14,443	9,956	6,530	12,303	8,045
非業主增值服務	75,322	54,307	108,061	75,040	155,382	107,316	65,453	42,307	92,329	59,126
	<u>403,956</u>	<u>343,683</u>	<u>473,160</u>	<u>395,836</u>	<u>630,118</u>	<u>499,899</u>	<u>290,627</u>	<u>224,554</u>	<u>348,272</u>	<u>265,672</u>

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月，珠海華發及同系附屬公司(不包括和輝、北京九郡、華發物業管理及同系附屬公司(「珠海華發及其同系附屬公司」))的收入分別貢獻目標業務收入的34%、34%、38%及34%。除珠海華發及其附屬公司外，目標業務擁有多名客戶，該等客戶於往績記錄期間概無貢獻目標業務收入的10%或以上。

(a) 合約負債

目標業務已確認下列與收入相關的合約負債：

	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元
物業管理服務	25,476	28,884
業主增值服務	4,871	3,666
	<u>30,347</u>	<u>32,550</u>

(i) 合約負債的重大變動

目標業務的合約負債主要源於客戶作出預付款項而相關服務尚未提供。合約負債的增加主要由於擴展業務活動。

(ii) 已確認與合約負債相關的收入

下表列示於本報告期內已確認收入與已結轉合約負債的相關程度。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一九年 人民幣千元
於年初計入合約負債結餘的 已確認收入	-	-	24,104	11,937	11,610

(iii) 未履行履約責任

就物業管理服務而言，目標業務按月確認收入，金額相當於對發票的權利，其直接與目標業務迄今為止已向客戶履行責任的價值相符。目標業務已選擇不披露此類合約剩餘履約責任的可行權宜方法。大部分物業管理服務合約並無固定期限。

就非業主及業主增值服務而言，均於短期內(通常少於一年)提供，而目標業務已選擇不披露此類合約剩餘履約責任的可行權宜方法。

(iv) 就取得合約的增量成本確認的資產

於往績記錄期間，概無就取得合約產生重大增量成本。

7 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一九年 人民幣千元
股息(附註(a))	1,860	9,655	-	-	-
政府補助(附註(b))	964	1,773	1,196	937	1,107
	<u>2,824</u>	<u>11,428</u>	<u>1,196</u>	<u>937</u>	<u>1,107</u>

(a) 截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的股息來自可供出售金融資產。

(b) 政府補助主要包括由地方政府授出的財政補貼。

8 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一九年 人民幣千元
僱員福利開支(附註9)	291,232	338,283	402,885	188,371	219,413
綠化及清潔開支	23,702	26,763	47,204	18,963	28,165
保養成本	11,601	13,954	19,903	5,577	5,350
稅項及其他徵費	10,677	4,987	6,846	3,130	3,062
水電費	10,075	13,623	17,531	8,018	10,411
消耗品成本	4,721	5,542	8,123	3,849	3,362
折舊及攤銷費用	3,865	5,355	5,494	2,654	4,926
辦公室費用	2,328	2,020	2,871	869	1,190
汽車開支	2,273	2,468	5,699	2,048	1,770
專業服務費用	2,078	1,123	6,962	272	2,862
僱員制服開支	2,054	5,619	3,687	1,089	1,585
差旅及酬酢開支	1,965	2,449	2,396	1,105	1,075
金融資產減值虧損淨額	1,455	1,356	-	-	-
餐廳開支	1,383	1,617	3,281	1,167	1,224
經營租賃付款	559	1,525	2,738	1,074	1,540
銀行費用	544	818	1,396	503	767
其他	2,378	2,879	5,752	2,771	2,017
	<u>372,890</u>	<u>430,381</u>	<u>542,768</u>	<u>241,460</u>	<u>288,719</u>
銷售成本及行政開支總額	<u>372,890</u>	<u>430,381</u>	<u>542,768</u>	<u>241,460</u>	<u>288,719</u>

9 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一九年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	237,993	278,428	332,094	156,604	180,504
社會保險開支(附註(a))	25,153	30,244	37,441	17,036	20,687
住房福利	10,246	8,943	9,844	4,728	5,492
其他僱員福利(附註(b))	17,840	20,668	23,506	10,003	12,730
	<u>291,232</u>	<u>338,283</u>	<u>402,885</u>	<u>188,371</u>	<u>219,413</u>

(a) 目標業務中國附屬公司的僱員須參加由地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。目標業務的中國附屬公司按地方市政府協定的僱員平均薪金一定比例計算計劃供款，為僱員的退休福利提供資金。

(b) 其他僱員福利

其他僱員福利主要包括膳食、福利開支及工會經費。

(c) 五名最高薪酬人士

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月，於目標業務中酬金最高的五名人士包括華發物業管理一名董事，其酬金於附註29所示分析中反映。於往績記錄期間，應付予華發物業管理其餘四名人士的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一九年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	2,542	2,981	3,258	1,798	1,813
退休金成本、住房 公積金、醫療保險及 其他社會保險	186	179	190	95	99
其他	27	33	33	17	19
	<u>2,755</u>	<u>3,193</u>	<u>3,481</u>	<u>1,910</u>	<u>1,931</u>

酬金介乎以下範圍：

	人 數				
	截至十二月三十一日止年度	二零一六年	二零一七年	二零一八年	截至六月三十日止六個月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年 (未經審計)
酬金範圍(以港元計值)					
零至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

10 融資收入及成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一九年 人民幣千元
融資收入					
－來自珠海華發及同系 附屬公司的利息收入 (附註16(d)、附註28(a))	56,672	53,072	53,951	22,648	440
－來自銀行存款的 利息收入	548	468	700	348	331
	<u>57,220</u>	<u>53,540</u>	<u>54,651</u>	<u>22,996</u>	<u>771</u>
融資成本					
－資產抵押證券 (附註21(a))	(64,907)	(59,304)	(67,870)	(26,117)	－
－其他	－	－	－	－	(42)
	<u>－</u>	<u>－</u>	<u>－</u>	<u>－</u>	<u>(42)</u>
融資成本淨額	<u>(7,687)</u>	<u>(5,764)</u>	<u>(13,219)</u>	<u>(3,121)</u>	<u>729</u>

11 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一九年 人民幣千元
即期所得稅					
－中國企業所得稅	8,682	12,670	20,274	11,825	15,168
遞延所得稅(附註23)	(2,543)	(2,814)	(1,064)	(261)	(615)
	<u>6,139</u>	<u>9,856</u>	<u>19,210</u>	<u>11,564</u>	<u>14,553</u>

目標業務除稅前溢利的稅項與使用目標業務實體溢利適用的加權平均稅率產生的理論金額的差別如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一九年 人民幣千元
除所得稅前溢利	26,184	48,441	76,481	46,380	57,800
按各集團實體溢利適用的實際 利率計算的稅項支出	6,546	12,110	19,120	11,595	14,450
以下各項的稅務影響：					
– 不可扣稅開支	87	252	277	63	199
– 毋須課徵所得稅的 收入	(551)	(2,548)	(187)	(94)	(96)
– 並無確認遞延所得稅 資產的稅項虧損及 可抵扣暫時差額	57	42	–	–	–
中國企業所得稅	<u>6,139</u>	<u>9,856</u>	<u>19,210</u>	<u>11,564</u>	<u>14,553</u>

中國企業所得稅

目標業務就於中國的業務作出的所得稅撥備就年內估計應課稅溢利按適用稅率25%計算。

12 每股盈利

由於進行重組及按合併基準編製截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月各期間的業績(如上文附註1.3所披露)，將每股盈利資料納入本報告並視為意義不大，故並無呈列有關資料。

13 物業、廠房及設備

	汽車 人民幣千元	辦公室 設備 人民幣千元	機械 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日					
成本	10,307	5,091	9,592	155	25,145
累計折舊	(4,604)	(2,538)	(4,797)	(53)	(11,992)
賬面淨值	<u>5,703</u>	<u>2,553</u>	<u>4,795</u>	<u>102</u>	<u>13,153</u>
截至二零一六年 十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	5,703	2,553	4,795	102	13,153
添置	5,074	1,662	713	496	7,945
出售	(10)	—	(2)	—	(12)
折舊費用	(1,570)	(901)	(1,257)	(91)	(3,819)
年末賬面淨值	<u>9,197</u>	<u>3,314</u>	<u>4,249</u>	<u>507</u>	<u>17,267</u>
於二零一六年 十二月三十一日					
成本	15,238	6,753	10,301	651	32,943
累計折舊	(6,041)	(3,439)	(6,052)	(144)	(15,676)
賬面淨值	<u>9,197</u>	<u>3,314</u>	<u>4,249</u>	<u>507</u>	<u>17,267</u>
截至二零一七年 十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	9,197	3,314	4,249	507	17,267
添置	593	1,181	1,049	—	2,823
出售	(838)	(2)	(6)	—	(846)
折舊費用	(2,298)	(1,333)	(1,430)	(245)	(5,306)
年末賬面淨值	<u>6,654</u>	<u>3,160</u>	<u>3,862</u>	<u>262</u>	<u>13,938</u>
於二零一七年 十二月三十一日					
成本	14,338	7,659	11,242	651	33,890
累計折舊	(7,684)	(4,499)	(7,380)	(389)	(19,952)
賬面淨值	<u>6,654</u>	<u>3,160</u>	<u>3,862</u>	<u>262</u>	<u>13,938</u>
截至二零一八年 十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	6,654	3,160	3,862	262	13,938
添置	11,915	1,464	1,665	16	15,060
出售	(479)	(63)	(75)	—	(617)
累計折舊	(2,858)	(1,130)	(1,318)	(138)	(5,444)
年末賬面淨值	<u>15,232</u>	<u>3,431</u>	<u>4,134</u>	<u>140</u>	<u>22,937</u>
於二零一八年 十二月三十一日					
成本	24,974	8,366	12,404	667	46,411
累計折舊	(9,742)	(4,935)	(8,270)	(527)	(23,474)
賬面淨值	<u>15,232</u>	<u>3,431</u>	<u>4,134</u>	<u>140</u>	<u>22,937</u>

	汽車 人民幣千元	辦公室 設備 人民幣千元	機械 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一九年					
六月三十日止期間					
期初賬面淨值	15,232	3,431	4,134	140	22,937
添置	1,119	225	169	–	1,513
出售	(990)	(30)	(14)	–	(1,034)
折舊費用	(2,008)	(824)	(699)	(59)	(3,590)
期末賬面淨值	<u>13,353</u>	<u>2,802</u>	<u>3,590</u>	<u>81</u>	<u>19,826</u>
於二零一九年六月三十日					
成本	24,234	8,229	12,297	651	45,411
累計折舊	<u>(10,881)</u>	<u>(5,428)</u>	<u>(8,706)</u>	<u>(570)</u>	<u>(25,585)</u>
賬面淨值	<u>13,353</u>	<u>2,801</u>	<u>3,591</u>	<u>81</u>	<u>19,826</u>
截至二零一八年					
六月三十日止期間					
期初賬面淨值	6,654	3,160	3,862	262	13,938
添置	373	368	124	16	881
出售	(8)	(38)	(18)	–	(64)
折舊費用	(1,302)	(585)	(682)	(60)	(2,629)
期末賬面淨值	<u>5,717</u>	<u>2,905</u>	<u>3,286</u>	<u>218</u>	<u>12,126</u>
於二零一八年六月三十日					
成本	14,703	7,989	11,348	667	34,707
累計折舊	<u>(8,986)</u>	<u>(5,084)</u>	<u>(8,062)</u>	<u>(449)</u>	<u>(22,581)</u>
賬面淨值	<u>5,717</u>	<u>2,905</u>	<u>3,286</u>	<u>218</u>	<u>12,126</u>

折舊開支計入合併全面收入表以下類別：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
				(未經審計)	
銷售成本	2,993	4,146	4,612	2,316	3,021
行政開支	<u>826</u>	<u>1,160</u>	<u>832</u>	<u>313</u>	<u>569</u>
	<u>3,819</u>	<u>5,306</u>	<u>5,444</u>	<u>2,629</u>	<u>3,590</u>

14 按類別劃分的金融工具

	於十二月三十一日		二零一八年	於二零一九年
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以攤銷成本列賬的貸款及 應收款項／金融資產				
應收賬款及其他應收款項 (不包括預付款項)(附註16)	1,100,199	988,491	145,113	151,385
定期存款	1,030	30	30	30
現金及現金等值物(附註18)	149,362	148,891	261,786	203,914
	<u>1,250,591</u>	<u>1,137,412</u>	<u>406,929</u>	<u>355,329</u>
可供出售金融資產(附註17)	<u>76,876</u>	<u>153,367</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>1,327,467</u>	<u>1,290,779</u>	<u>406,929</u>	<u>355,329</u>
以攤銷成本列賬的金融負債				
借貸(附註21)	939,291	830,252	-	-
應付賬款及其他應付款項(不包括 已收客戶預付款項、應計薪金及 其他應繳稅項)(附註22)	137,121	120,082	144,167	125,780
	<u>1,076,412</u>	<u>950,334</u>	<u>144,167</u>	<u>125,780</u>
租賃負債(附註24)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,720</u>
	<u>1,076,412</u>	<u>950,334</u>	<u>144,167</u>	<u>127,500</u>

15 公平值估算

金融資產及負債

於合併資產負債表確認的目標業務金融工具主要為應收賬款及其他應收款項、按公平值計入其他全面收入的金融資產、可供出售金融資產及以攤銷成本列賬的金融負債。應收賬款及其他應收款項以及應付款項的賬面值減減值撥備為其公平值的合理近似值。用以披露的金融負債公平值透過按目標業務就類似金融工具可得的當時市場利率貼現未來合約現金流量予以估計。

並非在活躍市場交易的金融工具的公平值利用估值技術釐定。目標業務使用估計貼現現金流量作出假設。

不同等級的定義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)(第一級)。
- 就資產或負債直接(即比如價格)或間接(即源自價格)可觀察的輸入數據(第一級內包括的報價除外)(第二級)。
- 並非基於可觀察市場數據的資產或負債的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第三級)。

目標業務按公平值計量的金融資產為珠海華發實業股份有限公司於上海證券交易所的股本工具，其公平值為截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度於活躍市場的報價(未經調整)(第一級)。

16 應收賬款及其他應收款項、預付款項

	於十二月三十一日		於二零一九年	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款(附註(a))				
– 關連方(附註28(c))	56,653	51,957	60,382	33,648
– 第三方	71,710	77,818	93,021	130,907
	<u>128,363</u>	<u>129,775</u>	<u>153,403</u>	<u>164,555</u>
減：應收賬款減值撥備	(19,083)	(20,513)	(18,984)	(22,496)
	<u>109,280</u>	<u>109,262</u>	<u>134,419</u>	<u>142,059</u>
其他應收款項				
– 關連方(附註(c)、附註28(c))	985,801	872,958	615	85
– 第三方	5,876	6,955	10,526	9,817
	<u>991,677</u>	<u>879,913</u>	<u>11,141</u>	<u>9,902</u>
減：其他應收款項減值撥備	(758)	(684)	(447)	(576)
	<u>990,919</u>	<u>879,229</u>	<u>10,694</u>	<u>9,326</u>
付予供應商的預付款項				
– 關連方(附註28(c))	–	418	–	–
– 第三方	1,649	1,466	2,338	3,408
	<u>1,649</u>	<u>1,884</u>	<u>2,338</u>	<u>3,408</u>
預付租金開支(附註24(a)(i))	19,166	18,167	17,167	–
預繳稅款	500	411	993	564
	<u>1,121,514</u>	<u>1,008,953</u>	<u>165,611</u>	<u>155,357</u>
應收賬款及其他應收款項、預付款項總額				
減：其他應收款項				
– 非流動部分	(864,960)	(720,041)	–	–
預付租金開支				
– 非流動部分	(18,166)	(17,167)	(16,167)	–
	<u>(883,126)</u>	<u>(737,208)</u>	<u>(16,167)</u>	<u>–</u>
應收賬款及其他應收款項、預付款項				
– 流動部分	<u>238,388</u>	<u>271,745</u>	<u>149,444</u>	<u>155,357</u>

(a) 應收賬款主要來自按包幹制及佣金制支付的物業管理服務收入，以及為業主與非業主提供的增值服務。

- (b) 於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，按發票日期的應收賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
1年內	82,285	73,112	118,356	118,464
1至2年	20,815	24,643	12,543	22,456
2至3年	10,807	13,035	7,557	8,014
3至4年	4,165	8,094	5,080	5,001
4年以上	10,291	10,891	9,867	10,620
	<u>128,363</u>	<u>129,775</u>	<u>153,403</u>	<u>164,555</u>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，已就應收賬款總額撥備人民幣19,083,000元、人民幣20,513,000元、人民幣18,984,000元及人民幣22,496,000元(附註3.1.3)。

- (c) 於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，其他應收款項結餘主要為提供予一名關連方的貸款，分別為人民幣974,000,000元及人民幣856,000,000元，該貸款無抵押、計息及到期日為二零一八年至二零二二年，且已於二零一八年提前結清。實際年利率為5.73%至6.42%。

- (d) 除附註16(c)所披露者外，應收賬款及其他應收款項均為無抵押及免息。

17 可供出售金融資產／按公平值計入其他全面收入的金融資產

可供出售金融資產的變動：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一名關連方的股權投資		
年初賬面淨值	99,324	76,876
於其他全面收入確認的重估(虧損)／收益	<u>(22,448)</u>	<u>76,491</u>
年末賬面淨值	<u>76,876</u>	<u>153,367</u>

按公平值計入其他全面收入的金融資產的變動：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
於一名關連方的股權投資	
年初賬面淨值	—
採納香港財務報告準則第9號後自可供出售金融資產重新分類	153,367
於其他全面收入確認的重估收益	17,161
出售(附註(b))	(170,528)

年末賬面淨值 —

- (a) 於二零一六年及二零一七年十二月三十一日的結餘為於珠海華發的附屬公司珠海華發實業股份有限公司的上市股份投資。
- (b) 於二零一八年三月，目標業務向其中介控股公司無償出售其於關連方的股權投資，該出售作為視作分派處理。因此，於一名關連方公平值為人民幣170,528,000元的股權投資從權益中扣除以扣減儲備及保留盈利人民幣140,401,000元及撥回遞延稅項負債人民幣30,127,000元(附註19)。

18 現金及現金等值物

	於十二月三十一日			於二零一九年 六月三十日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	人民幣千元
銀行及手頭現金	149,362	148,891	261,786	203,914

於二零一六年十二月三十一日，現金及現金等值物不包括業主擁有但以目標業務名義存入銀行賬戶的房屋維護基金人民幣17,259,000元。經相關政府機關批准，目標業務可代表業主支付該等存款，用於公共維護支出。

19 合併資本

	合併資本 人民幣千元
於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日	6,250
於二零一九年六月三十日	54,763
於二零一九年一月一日的結餘	6,250
擁有人注資(附註(a))	45,000
重組(附註(b))	3,513
於二零一九年六月三十日的結餘	54,763

- (a) 合併資本主要為珠海華發向目標業務的出資。
- (b) 目標業務自珠海華發現代服務投資控股有限公司收取現金出資人民幣45,000,000元。
- (c) 如附註1.3所述，增添的合併資本為和輝及北京九郡的權益淨額(相當於現金及現金等值物)，由珠海華發於重組時注入目標業務。

20 儲備

	可供出售 金融資產 人民幣千元	按公平值 計入其他 全面收入的 金融資產 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 總計 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總儲備 人民幣千元
於二零一六年一月一日的結餘	36,976	-	8,379	45,355	109,287	154,642
年內溢利	-	-	-	-	20,045	20,045
可供出售金融資產公平值變動，扣除稅項 轉撥法定儲備(附註(a))	(16,835)	-	-	(16,835)	-	(16,835)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,510</u>	<u>1,510</u>	<u>(1,510)</u>	<u>-</u>
於二零一六年十二月三十一日的結餘	<u>20,141</u>	<u>-</u>	<u>9,889</u>	<u>30,030</u>	<u>127,822</u>	<u>157,852</u>
於二零一七年一月一日的結餘	20,141	-	9,889	30,030	127,822	157,852
年內溢利	-	-	-	-	38,585	38,585
宣派股息(附註25)	-	-	-	-	(50,000)	(50,000)
可供出售金融資產公平值變動，扣除稅項 轉撥法定儲備(附註(a))	57,366	-	-	57,366	-	57,366
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,454</u>	<u>3,454</u>	<u>(3,454)</u>	<u>-</u>
於二零一七年十二月三十一日的結餘	<u>77,507</u>	<u>-</u>	<u>13,343</u>	<u>90,850</u>	<u>112,953</u>	<u>203,803</u>
採納香港財務報告準則第9號時重新分類	<u>(77,507)</u>	<u>77,507</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於二零一八年一月一日的結餘	-	77,507	13,343	90,850	112,953	203,803
年內溢利	-	-	-	-	57,271	57,271
按公平值計入其他全面收入的金融資產 公平值變動，扣除稅項	-	12,871	-	12,871	-	12,871
出售按公平值計入其他全面 收入的金融資產(附註17(b))	-	(90,378)	(13,343)	(103,721)	(36,680)	(140,401)
轉撥法定儲備(附註(a))	-	-	13,475	13,475	(13,475)	-
於二零一八年十二月三十一日的結餘	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,475</u>	<u>13,475</u>	<u>120,069</u>	<u>133,544</u>

	法定儲備	其他儲備 總計	保留盈利	總儲備
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年一月一日的結餘	13,475	13,475	120,069	133,544
期內溢利	-	-	43,247	43,247
宣派股息(附註25)	-	-	(68,000)	(68,000)
於二零一九年六月三十日的結餘	<u>13,475</u>	<u>13,475</u>	<u>95,316</u>	<u>108,791</u>

- (a) 根據中國相關規則及法規，中國集團實體須將其根據中國會計規則及法規計算的除稅後溢利的10%轉入法定公積金，直至該基金的累計總額達至其註冊資本的50%。法定公積金在經相關機關批准後，方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各集團實體的資本。

21 借貸

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債的借貸：				
資產抵押證券(附註(a))	939,291	830,252	-	-
減：資產抵押證券的流動部分	<u>(109,039)</u>	<u>(135,960)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>830,252</u>	<u>694,292</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
計入流動負債的借貸：				
資產抵押證券的流動部分	<u>109,039</u>	<u>135,960</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
總借貸	<u>939,291</u>	<u>830,252</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，目標業務借貸須按下列償還：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	109,039	135,960	-	-
1至2年	144,000	160,000	-	-
2至5年	491,252	534,292	-	-
5年以上	<u>195,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>939,291</u>	<u>830,252</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

- (a) 目標業務與一間資產管理公司訂立資產抵押證券安排，質押未來7年收取其管理的若干物業管理費的權利。於二零一五年十二月四日，正式設立總面值為人民幣1,120,000,000元的資產抵押證券，其中人民幣50,000,000元為目標業務作為原股權持有人購買的次級證券。資產抵押證券將於二零一六年至二零二二年償還。利率為每年4.6%至4.75%。扣除發行成本及目標業務所購買次級證券後的資產抵押證券所得款項淨額約為人民幣1,025,000,000元。

根據資產抵押證券協議，目標業務作為發行人有資格在各預期到期日的相應贖回開始日行使贖回權，且贖回一經開始，不得撤銷。

資產抵押證券的還款由珠海華發擔保(附註28(d))。

於二零一八年十二月五日(「贖回日期」)，目標業務以相等於資產抵押證券本金額100.1%加上於贖回日期的應計未付利息的贖回價悉數贖回剩餘資產抵押證券。

22 應付賬款及其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款(附註(a))				
- 關連方(附註28(c))	-	439	156	37
- 第三方	9,012	16,761	24,278	31,003
	<u>9,012</u>	<u>17,200</u>	<u>24,434</u>	<u>31,040</u>
其他應付款項				
- 關連方(附註28(c))	91,858	49,041	47,253	21,236
- 第三方	32,854	50,850	72,480	73,504
	<u>124,712</u>	<u>99,891</u>	<u>119,733</u>	<u>94,740</u>
已收客戶預付款項				
- 關連方(附註28(c))	2,254	1,064	-	-
- 第三方	22,506	24,366	-	-
	<u>24,760</u>	<u>25,430</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
應計薪金	57,965	74,043	88,142	68,669
其他應繳稅項	11,528	13,897	19,797	9,163
應付利息	3,397	2,991	-	-
	<u>231,374</u>	<u>233,452</u>	<u>252,106</u>	<u>203,612</u>

- (a) 於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，應付賬款及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

- (b) 應付賬款及其他應付款項為無抵押及免息。

- (c) 於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，按發票日期的應付賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
1年內	8,542	14,732	17,172	27,856
1至2年	268	2,215	5,515	2,050
2至3年	122	135	1,494	573
3年以上	80	118	253	561
	<u>9,012</u>	<u>17,200</u>	<u>24,434</u>	<u>31,040</u>

23 遞延所得稅資產／(負債)

遞延所得稅資產／(負債)的分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
將於超過12個月後收回的遞延所得稅資產	2,179	4,654	6,048	5,749
將於12個月內收回的遞延所得稅資產	4,959	5,298	4,968	5,882
根據抵銷條款抵銷遞延所得稅資產／(負債)	<u>(6,712)</u>	<u>(9,620)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>426</u>	<u>332</u>	<u>11,016</u>	<u>11,631</u>
將於超過12個月後結清的遞延所得稅負債	(6,712)	(25,837)	-	-
根據抵銷條款抵銷遞延所得稅資產／(負債)	<u>6,712</u>	<u>9,620</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>(16,217)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
遞延所得稅資產淨值／(負債淨額)	<u>426</u>	<u>(15,885)</u>	<u>11,016</u>	<u>11,631</u>

不考慮同一稅務司法權區內的結餘抵銷的情況下，截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月的遞延所得稅資產／(負債)變動如下：

(i) 遞延稅項資產

	呆賬撥備 人民幣千元	應計開支 人民幣千元	總計
於二零一六年一月一日	4,595	–	4,595
計入損益	<u>364</u>	<u>2,179</u>	<u>2,543</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>4,959</u>	<u>2,179</u>	<u>7,138</u>
於二零一七年一月一日	4,959	2,179	7,138
計入損益	<u>339</u>	<u>2,475</u>	<u>2,814</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>5,298</u>	<u>4,654</u>	<u>9,952</u>
於二零一八年一月一日	5,298	4,654	9,952
於損益(扣除)／計入	<u>(330)</u>	<u>1,394</u>	<u>1,064</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>4,968</u>	<u>6,048</u>	<u>11,016</u>
於二零一九年一月一日	4,968	6,048	11,016
於損益計入／(扣除)	<u>914</u>	<u>(299)</u>	<u>615</u>
於二零一九年六月三十日	<u>5,882</u>	<u>5,749</u>	<u>11,631</u>

(ii) 遞延稅項負債

	金融資產 公平值變動 人民幣千元
於二零一六年一月一日	(12,325)
計入其他全面收入	5,613
於二零一六年十二月三十一日	(6,712)
於二零一七年一月一日	(6,712)
計入其他全面收入	(19,125)
於二零一七年十二月三十一日	(25,837)
於二零一八年一月一日	(25,837)
計入其他全面收入	(4,290)
出售按公平值計入其他全面收入的 金融資產	30,127
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年六月三十日	-

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，由於相關稅務司法權區及實體不太可能有用以抵銷累計稅項虧損人民幣228,000元、人民幣396,000元、人民幣396,000元及人民幣396,000元的未來應課稅溢利，故目標業務並無就有關虧損確認遞延稅項資產。根據現行稅務法律，稅項虧損自發生年度起五年內到期。

到期年度	並無確認遞延稅項資產的未動用稅項虧損			
	於十二月三十一日 二零一六年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零一七年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零一八年 人民幣千元	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元
二零二一年	228	228	228	228
二零二二年	-	168	168	168
	228	396	396	396

24 租賃

(a) 於資產負債表中確認的金額

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
使用權資產(附註i)	-	-	-	18,373
租賃負債				
流動	-	-	-	969
非流動	-	-	-	751
	-	-	-	1,720

- (i) 於二零一九年六月三十日，使用權資產主要為預付租金開支人民幣16,667,000元。

(b) 於合併全面收入表中確認的金額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一九年 人民幣千元
使用權資產折舊費用	-	-	-	-	1,311
利息開支(計入融資成本)	-	-	-	-	42
短期租賃相關開支(計入銷售成本及行政開支)(附註8)	-	-	-	-	1,540

25 股息

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一九年 人民幣千元
股息	-	50,000	-	-	68,000

截至二零一七年十二月三十一日止年度，華發物業管理向珠海華發現代服務投資控股有限公司宣派股息人民幣50,000,000元。

截至二零一九年六月三十日止六個月，華發物業管理向珠海華發現代服務投資控股有限公司宣派股息人民幣68,000,000元。

26 經營所得／(所用)現金

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一九年 人民幣千元
除所得稅前溢利	26,184	48,441	76,481	46,380	57,800
按下列項目調整：					
－物業、廠房及設備折舊 (附註13)	3,819	5,306	5,444	2,629	3,590
－使用權資產折舊	—	—	—	—	1,311
－無形資產攤銷	46	49	50	25	25
－應收賬款及其他應收款 項減值撥備／(撥回)	1,455	1,356	(1,320)	561	3,641
－出售物業、廠房及 設備的虧損	6	4	70	64	39
－融資收入	(57,220)	(53,540)	(54,651)	(22,996)	(771)
－融資成本	64,907	59,304	67,870	26,117	42
	<u>39,197</u>	<u>60,920</u>	<u>93,944</u>	<u>52,780</u>	<u>65,677</u>
營運資金變動：					
－存貨	17	(512)	443	691	315
－應收賬款及其他應收 款項	(63,355)	(2,636)	(28,681)	(70,520)	(11,084)
－預付款項	(7,485)	999	1,000	884	—
－合約負債	—	—	30,347	25,698	2,203
－應付賬款及其他應付 款項	59,491	45,301	23,433	(16,616)	(22,477)
	<u>27,865</u>	<u>104,072</u>	<u>120,486</u>	<u>(7,083)</u>	<u>34,634</u>

(a) 融資活動產生的負債對賬如下：

	借貸 人民幣千元	其他 應付款項- 應付利息 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	關連方 現金墊款 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	1,025,715	3,724	-	69,934	1,099,373
現金流量	(96,000)	(55,658)	-	(21,924)	(129,734)
非現金變動	9,576	55,331	-	-	64,907
於二零一六年 十二月三十一日	939,291	3,397	-	91,858	1,034,546
現金流量	(118,000)	(50,749)	-	(42,817)	(211,566)
非現金變動	8,961	50,343	-	-	59,304
於二零一七年 十二月三十一日	830,252	2,991	-	49,041	882,284
現金流量	(856,000)	(45,113)	-	(1,788)	(902,901)
非現金變動	25,748	42,122	-	-	67,870
於二零一八年 十二月三十一日	-	-	-	47,253	47,253
現金流量	-	-	(839)	(26,017)	(26,856)
非現金變動	-	-	2,559	-	2,559
於二零一九年 六月三十日	-	-	1,720	21,236	22,956

27 承擔

經營租賃承擔-作為承租人

目標業務根據租賃期少於12個月的不可撤銷租賃協議租賃員工宿舍、機械及辦公室設備。

不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日			於二零一九年 六月三十日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	人民幣千元
不超過1年	618	1,367	1,274	1,706
1至3年	783	1,014	372	-
	1,401	2,381	1,646	1,706

28 關連方交易

關連方指有能力控制或共同控制其他方或於制定其他方的財務及經營決策時可行使重大影響力的當事人。受共同控制的各方亦被視為有關連。目標業務受中國政府控制。

除合併財務資料其他章節所示關連方資料外，目標業務及其關連方於往績記錄期間的重大關連方交易及結餘概要如下。

該等交易按目標業務與其關連方協定的一般商業條款進行。

(a) 與關連方的交易

與關連方的持續交易

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一九年 人民幣千元
提供服務					
— 珠海華發及 同系附屬公司	<u>137,600</u>	<u>162,021</u>	<u>240,078</u>	<u>109,349</u>	<u>119,332</u>
購買貨品及服務					
— 珠海華發及 同系附屬公司	<u>3,978</u>	<u>2,257</u>	<u>15,997</u>	<u>2,088</u>	<u>526</u>
租金開支					
— 珠海華發及 同系附屬公司	<u>—</u>	<u>529</u>	<u>1,216</u>	<u>504</u>	<u>—</u>
租金收入					
— 珠海華發及 同系附屬公司	<u>400</u>	<u>587</u>	<u>580</u>	<u>260</u>	<u>707</u>
利息收入					
— 珠海華發及 同系附屬公司	<u>56,672</u>	<u>53,072</u>	<u>53,951</u>	<u>22,648</u>	<u>440</u>

(b) 主要管理人員的報酬

主要管理人員包括董事、監事及高級管理層。華發物業管理董事及監事的酬金於附註29披露。目標業務其餘主要管理人員的報酬載列如下。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一九年 人民幣千元
薪金及其他短期 僱員福利	2,755	3,193	3,481	1,798	1,813

(c) 與關連方的結餘

	於十二月三十一日			於二零一九年 六月三十日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等值物				
- 珠海華發及同系附屬公司(附註(i))	72,178	24,242	51,120	32,090
應收賬款				
- 珠海華發及同系附屬公司	56,653	51,957	60,382	33,648
其他應收款項				
- 珠海華發及同系附屬公司(附註16(d))	985,801	872,958	615	85
預付款項				
- 珠海華發及同系附屬公司	-	418	-	-
應付賬款				
- 珠海華發及同系附屬公司	-	439	156	37
其他應付款項				
- 珠海華發及同系附屬公司(附註(i))	91,858	49,041	47,253	21,236
已收客戶預付款項				
- 珠海華發及同系附屬公司	2,254	1,064	-	-
合約負債				
- 珠海華發及同系附屬公司	-	-	7	715

- (i) 現金及現金等值物指存放於一間金融機構(華發物業管理的同系附屬公司)的結餘。
- (ii) 除附註16(d)所披露的現金及現金等值物以及其他應收款項外,其他結餘為無抵押及免息。該等結餘須按要求償還。

(d) 關連方提供的抵押及擔保

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日,目標業務的資產抵押證券還款人民幣939,291,000元及人民幣830,252,000元由珠海華發擔保(如附註21(a)所述)。

(e) 與中國其他國有企業的交易及結餘

根據香港會計準則第24號「關連方披露」,其他由中國政府直接或間接控制的國有企業及其附屬公司(「國有企業」)被視為目標業務的關連方。

目標業務在國有企業主導的經濟環境中經營。於往績記錄期間,目標業務與國有企業的交易包括但不限於提供物業管理服務及增值服務。

就關連方交易披露而言,目標業務已制定各種程序以助識別客戶及供應商的直接擁有權結構,判定彼等是否屬國有企業。然而,許多國有企業具有多層企業結構,且其擁有權結構會因轉讓及私有化計劃而隨時間變動。

儘管如此,華發物業管理的董事認為,與其他國有企業的交易屬於在目標業務的日常業務過程中進行的活動,且目標業務及其他國有企業由中國政府最終控制或擁有,對目標業務的交易並無重大或不適當影響。目標業務亦已制定產品及服務的定價政策,而該等定價政策並非取決於客戶是否國有企業。經慎重考慮該等關係的本質後,華發物業管理的董事認為,除以下披露與國有金融機構進行的交易外,該等交易並非須另行作出披露的重大關連方交易。

(i) 與國有金融機構的結餘

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日,目標業務的大部分銀行結餘及借貸存放於或撥付自多間國有金融機構。董事認為,該等交易於日常業務過程中按一般商業條款進行。

29 董事及監事的福利及權益

(a) 董事及監事的酬金

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月，華發物業管理的董事及監事自目標業務收取的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一九年 六月三十日 止六個月
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	人民幣千元
薪金	1,363	1,570	1,567	415
住房津貼及退休福利計 劃供款	61	46	50	13
其他津貼及實物福利	9	11	11	4
	<u>1,433</u>	<u>1,627</u>	<u>1,628</u>	<u>432</u>

30 和輝的財務狀況表

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元
資產	
非流動資產	
於一間附屬公司的投資	80,582
流動資產	
現金及現金等值物	2,065
資產總值	<u>82,647</u>
權益	
股本	81,764
儲備	883
權益總額	<u>82,647</u>

31 資產負債表日期後事件

除本報告其他章節所披露者外，概無其後事件。

III. 其後財務報表

目標業務或現時構成目標業務的任何公司並無就二零一九年六月三十日之後及直至本報告日期止的任何期間編製經審計財務報表。除第II節附註25所披露者外，目標業務並無就二零一九年六月三十日之後的任何期間宣派或作出任何股息或分派。

經擴大集團的未經審計備考財務資料

以下為經擴大集團的說明未經審計備考財務資料(「未經審計備考財務資料」)，該等財務資料包括經擴大集團於二零一九年六月三十日的未經審計備考綜合財務狀況表、截至二零一八年十二月三十一日止年度的未經審計備考綜合全面收入表及未經審計備考綜合現金流量表，按下文所載附註及根據上市規則第4.29條編製，旨在說明透過收購和輝集團有限公司全部股本權益建議收購目標業務(「建議收購事項」)對本集團的影響，猶如建議收購事項已於下文所示日期完成。

未經審計備考財務資料採用與已刊發的本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報所載本集團會計政策一致的會計政策編製。

未經審計備考財務資料由董事編製，僅供說明用途，且由於其假設性質使然，故未必能夠真實反映在建議收購事項已於二零一九年六月三十日完成的情況下經擴大集團的未經審計備考綜合財務狀況表及於二零一八年一月一日完成的情況下經擴大集團的未經審計備考綜合全面收入表及綜合現金流量表中經擴大集團的財務狀況、經營業績及現金流量。

未經審計備考財務資料應與本通函附錄二及附錄三分別所載本集團的財務資料及目標業務的財務資料一併閱讀。

(I) A. 經擴大集團於二零一九年六月三十日的未經審計備考綜合財務狀況表

	本集團	目標業務	備考調整		經擴大集團
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註1	附註2	附註3	附註4	
非流動資產					
物業、廠房及設備	5,014	22,550	—	—	27,564
使用權資產	33,456	20,898	—	—	54,354
無形資產	11,628	287	—	—	11,915
遞延稅項資產	1,822	13,229	—	—	15,051
於聯營公司的權益	39,069	—	—	—	39,069
按公平值計入損益的 金融資產	14,748	—	—	—	14,748
按金及其他應收款項	11,233	—	—	—	11,233
	<u>116,970</u>	<u>56,964</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>173,934</u>
流動資產					
存貨	—	290	—	—	290
合約資產	9,913	—	—	—	9,913
應收賬款及應收孖展貸款	115,200	161,579	—	—	276,779
其他應收款項、按金及 預付款項	12,270	15,125	—	—	27,395
客戶信託銀行結餘	34,205	—	—	—	34,205
定期存款	—	34	—	—	34
現金及現金等值物	152,767	231,934	250,382	—	635,083
	<u>324,355</u>	<u>408,962</u>	<u>250,382</u>	<u>—</u>	<u>983,699</u>
資產總值	<u>441,325</u>	<u>465,926</u>	<u>250,382</u>	<u>—</u>	<u>1,157,633</u>

	本集團	目標業務	備考調整		經擴大集團
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註1	附註2	附註3	附註4	
權益					
股本	2,515	62,288	(62,288)	–	2,515
儲備	189,641	123,740	(772,320)	(13,491)	(472,430)
	192,156	186,028	(834,608)	(13,491)	(469,915)
非控股權益	11,882	–	–	–	11,882
權益／(虧絀)總額	204,038	186,028	(834,608)	(13,491)	(458,033)
非流動負債					
應付一名關連方款項	–	–	584,226	–	584,226
租賃負債	17,237	854	–	–	18,091
銀行借貸	–	–	94,382	–	94,382
遞延稅項負債	74	–	–	–	74
	17,311	854	678,608	–	696,773
流動負債					
應付賬款	87,112	35,305	–	–	122,417
合約負債	17,784	37,023	–	–	54,807
應付一名關連方款項	–	–	250,382	–	250,382
其他應付款項及應計費用	20,861	196,285	–	13,491	230,637
租賃負債	16,670	1,102	–	–	17,772
銀行借貸	75,500	–	156,000	–	231,500
應繳所得稅	2,049	9,329	–	–	11,378
	219,976	279,044	406,382	13,491	918,893
負債總額	237,287	279,898	1,084,990	13,491	1,615,666
權益／(虧絀)及負債總額	441,325	465,926	250,382	–	1,157,633

(I) B. 經擴大集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度的未經審計備考綜合全面收入表

	本集團	目標業務	備考調整		經擴大集團
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註1	附註2	附註4	附註5	
收入	247,278	713,624	–	–	960,902
銷售成本	<u>(134,517)</u>	<u>(566,148)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(700,665)</u>
毛利	112,761	147,476	–	–	260,237
其他收入及其他收益淨額	9,966	1,167	–	–	11,133
銷售及分銷開支	(13,540)	–	–	–	(13,540)
行政開支	(102,115)	(48,550)	(13,491)	–	(164,156)
金融資產減值撥回淨額	<u>–</u>	<u>1,495</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,495</u>
經營溢利	7,072	101,588	(13,491)	–	95,169
財務開支淨額	(2,520)	(14,971)	–	(37,933)	(55,424)
應佔聯營公司業績	<u>(512)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(512)</u>
除所得稅前溢利	4,040	86,617	(13,491)	(37,933)	39,233
所得稅開支	<u>(1,786)</u>	<u>(21,756)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(23,542)</u>
年內溢利	<u>2,254</u>	<u>64,861</u>	<u>(13,491)</u>	<u>(37,933)</u>	<u>15,691</u>
應佔溢利：					
本公司擁有人	36	64,861	(13,491)	(37,933)	13,473
非控股權益	<u>2,218</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>2,218</u>
年內溢利	<u>2,254</u>	<u>64,861</u>	<u>(13,491)</u>	<u>(37,933)</u>	<u>15,691</u>

	本集團	目標業務	備考調整		經擴大集團
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註1	附註2	附註4	附註5	
其他全面收入					
隨後不會重新分類至損益的項目					
按公平值計入其他全面收入的金融資產的價值變動	(208)	14,577	—	—	14,369
可重新分類至損益的項目					
換算海外業務的匯兌差額	<u>90</u>	<u>429</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>519</u>
除稅後年內其他全面收入	<u>(118)</u>	<u>15,006</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,888</u>
年內全面收入總額	<u><u>2,136</u></u>	<u><u>79,867</u></u>	<u><u>(13,491)</u></u>	<u><u>(37,933)</u></u>	<u><u>30,579</u></u>
應佔年內全面收入／(虧損)總額：					
本公司擁有人	(82)	79,867	(13,491)	(37,933)	28,361
非控股權益	<u>2,218</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,218</u>
	<u><u>2,136</u></u>	<u><u>79,867</u></u>	<u><u>(13,491)</u></u>	<u><u>(37,933)</u></u>	<u><u>30,579</u></u>

(I) C. 經擴大集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度的未經審計備考綜合現金流量表

	本集團	目標業務	備考調整			經擴大集團
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	
經營業務所得現金流量						
經營業務所得現金	93	136,455	–	(13,491)	–	123,057
已退／(已繳)所得稅	2,588	(19,447)	–	–	–	(16,859)
經營業務所得現金淨額	2,681	117,008	–	(13,491)	–	106,198
投資活動所得現金流量						
已收利息	603	1,564	–	–	–	2,167
出售物業、廠房及設備所得款項	9	619	–	–	–	628
購買物業、廠房及設備	(1,560)	(17,056)	–	–	–	(18,616)
出售按公平值計入其他全面收入的金融資產所得款項	15,010	–	–	–	–	15,010
收取墊付一名關連方的貸款還款及相關利息	–	1,041,991	–	–	–	1,041,991
收取關連方現金墊款	–	6,914	–	–	–	6,914
向關連方提供現金墊款	–	(625)	–	–	–	(625)
共同控制業務合併付款	–	–	(250,382)	–	–	(250,382)
投資活動所得現金淨額	14,062	1,033,407	(250,382)	–	–	797,087

	本集團	目標業務	備考調整			經擴大集團
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	
融資活動所得現金流量						
已付利息	(3,217)	(51,092)	–	–	(37,933)	(92,242)
償還一名關連方的貸款	(35,500)	–	–	–	–	(35,500)
銀行借貸所得款項	117,000	–	250,382	–	–	367,382
償還銀行借貸	(62,000)	(969,441)	–	–	–	(1,031,441)
向非控股權益出售附屬 公司若干股權所得款項	12,000	–	–	–	–	12,000
受限制銀行結餘利息	(15,000)	–	–	–	–	(15,000)
關連方的現金墊款	–	5,582	–	–	–	5,582
償還關連方的現金墊款	–	(7,608)	–	–	–	(7,608)
融資活動所得／(所用)						
現金淨額	13,283	(1,022,559)	250,382	–	(37,933)	(796,827)
現金及現金等值物						
增加淨額	30,026	127,856	–	(13,491)	(37,933)	106,458
年初現金及現金等值物	99,846	168,623	–	–	–	268,469
匯率變動影響淨額	65	1,604	–	–	–	1,669
年終現金及現金等值物	<u>129,937</u>	<u>298,083</u>	<u>–</u>	<u>(13,491)</u>	<u>(37,933)</u>	<u>376,596</u>

(I) 經擴大集團未經審計備考財務資料附註

1. 該等金額摘錄自本公司已刊發截至二零一九年六月三十日止期間中期報告所載於二零一九年六月三十日的未經審計中期簡明綜合財務狀況表及本公司已刊發截至二零一八年十二月三十一日止年度年度報告所載本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審計綜合全面收入表及經審計綜合現金流量表。
2. 該等金額摘錄自目標業務於二零一九年六月三十日經審計合併財務狀況表，以及本通函附錄三所載目標業務截至二零一八年十二月三十一日止年度經審計合併全面收入表及經審計合併現金流量表。

所摘錄的若干金額獲重新分類，以符合本集團經審計綜合財務報表的呈列方式。有關分類僅用作說明未經審計備考財務資料。

目標業務的功能貨幣及呈列貨幣均為人民幣(「人民幣」)。目標業務於二零一九年六月三十日的資產、負債及權益已按人民幣1元兌1.13741港元的匯率換算為港元(本集團的呈列貨幣)，以供說明用途。目標業務截至二零一八年十二月三十一日止年度的合併全面收入表及合併現金流量表已按人民幣1元兌1.13253港元的匯率換算為港元。

3. 根據日期為二零一九年十二月二十日的資產轉讓協議及買賣協議，本集團將以總代價人民幣734,000,000元(相當於約835,000,000港元)收購目標公司全部已發行股本。代價將按下列方式支付：
 - (a) 代價的30%(或人民幣220,000,000元，相當於約250,000,000港元)將於生效日期後5個營業日內透過外部銀行借貸以現金償付；及
 - (b) 代價的70%(或人民幣514,000,000元，相當於約585,000,000港元)將自首次付款日期起一年內透過本集團當時可供動用的內部資源及／或外部銀行借貸以現金償付。

本公司須按中國人民銀行的利率就剩餘交易付款支付直至悉數支付代價止期間的利息。於最後可行日期，預期本公司將不會於最終付款日期前支付剩餘交易付款及利息。

由於本集團與目標業務於建議收購事項前後受珠海華發集團有限公司共同控制，故建議收購事項被視為共同控制下的業務合併。因此，建議收購事項根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」按照合併會計處理的原則入賬。代價與目標業務股本之間的差額將於權益的合併儲備列為扣項。

4. 調整指本公司就建議收購事項應付的估計專業費用及交易成本約13,491,000港元，假設有關款項於完成時應付。預期該備考調整不會對未經審計備考綜合全面收入表及未經審計備考綜合現金流量表造成持續影響。
5. 調整指上文附註3所述建議收購事項的遞延代價所產生有關外部銀行借貸及關連方的估計利息開支約12,519,000港元及25,414,000港元，分別按年利率5%及4.35%計息。預期該備考調整對未經審計備考綜合全面收入表及未經審計備考綜合現金流量表造成持續影響，直至該等外部銀行借貸及應付一名關連方款項獲償清為止。
6. 除上文外，概無對經擴大集團的未經審計備考綜合財務狀況表、未經審計備考綜合全面收入表及未經審計備考綜合現金流量表作出其他調整，以反映本集團及目標業務任何貿易業績或分別於二零一九年六月三十日及二零一八年一月一日其後訂立或擬訂立其他交易。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑑證報告**致華金國際資本控股有限公司董事**

本所已對華金國際資本控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)以及和輝集團有限公司及其附屬公司(「目標業務」,統稱「經擴大集團」)的未經審計備考財務資料(由貴公司董事編製,並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括貴公司日期為二零一九年十二月二十七日內容有關貴公司建議收購目標業務(「該項交易」)的通函第IV-1至IV-9頁內所載有關於二零一九年六月三十日的未經審計備考綜合財務狀況表、截至二零一八年十二月三十一日止年度的未經審計備考綜合全面收入表、截至二零一八年十二月三十一日止年度的未經審計備考綜合現金流量表及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於第IV-1至IV-9頁。

未經審計備考財務資料由貴公司董事編製,以說明該項交易對貴集團於二零一九年六月三十日的財務狀況可能造成的影響及對貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量可能造成的影響,猶如該項交易已分別於二零一九年六月三十日及二零一八年一月一日發生。在此過程中,有關貴集團財務狀況的資料已由貴公司董事摘錄自貴集團截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審計中期簡明綜合財務報表(並無就該等財務報表刊發審計或審閱報告),而有關貴集團財務表現及現金流量的資料已由貴公司董事摘錄自貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表(已就該等財務報表刊發審計報告)。

貴公司董事就未經審計備考財務資料的責任

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

我們的獨立性和品質控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的《職業專業會計師道德守則》的獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的謹慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒佈的《香港質量控制準則》第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

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

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該項交易於二零一九年六月三十日及二零一八年一月一日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計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。

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

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為：

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

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一九年十二月二十七日

絕對機密

參考編號：J19-0304

敬啟者：

關於：和輝集團有限公司100%股權的估值

遵照閣下的指示，艾華迪評估諮詢有限公司（「艾華迪」或「吾等」）已就和輝集團有限公司（公司註冊編號：0706986，「和輝」或「目標公司」）截至二零一九年六月三十日（「估值日期」）100%股權的公平值進行業務估值。吾等知悉，華金國際資本控股有限公司（聯交所：982）（「貴公司」、「華金資本」或「閣下」）擬收購目標公司的全部股權（「潛在收購事項」）。

據吾等瞭解，是次評估將用作閣下釐定目標公司購買價的參考，並在相關情況下根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的規定作披露用途。本報告（「本報告」）並不構成對潛在收購事項的商業價值及架構的意見。吾等概不就未經授權使用本報告的行為負責。

吾等概不就編製本報告所用的任何估計數據或由任何第三方提供或源自任何第三方的估計會否實現及是否完整承擔責任。吾等假設吾等獲提供的財務及其他資料屬準確及完整。

本報告呈列所評估業務的概要、說明分析基準及假設，並解釋是次評估過程中採用以計算公平值的分析方法，亦已保留額外證明文件作為吾等工作文件的一部分。

分析基準

吾等已評估目標公司100%股權的公平值。

公平值是市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產將收取或轉讓負債將支付的價格。

公司背景

華金資本及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)主要從事(i)在香港提供金融服務，包括財務顧問、證券包銷及諮詢、證券及期貨經紀、資產管理、股權研究及放債服務；(ii)在中國提供酒店管理及諮詢服務、與會展、展覽、會議及活動策劃及組織有關的顧問服務；及(iii)在香港提供財經印刷服務。

目標公司為一間投資控股公司，為北京九郡房地產開發有限公司(「北京九郡」)的直接控股公司，而珠海華發物業管理服務有限公司(「珠海華發物業」)則為北京九郡的全資附屬公司(連同目標公司及其附屬公司，統稱「**目標集團**」)。珠海華發物業於一九八五年成立，為珠海房地產物業管理行業的主要參與者，主要管理高端住宅物業及寫字樓，多年來為珠海頂級物業管理公司之一。

吾等自貴公司管理層(「**管理層**」)獲悉，貴公司擬收購目標公司的全部股權。因此，貴公司有意評估目標公司100%股權截至估值日期的公平值。

工作範圍

進行本估值工作時，吾等已

- 與貴公司的代表協調以取得估值所需資料及文件；
- 收集目標集團的相關資料，包括吾等可得的法律文件、財務報表等；

- 與貴公司及目標集團的管理層討論以瞭解目標集團的歷史、業務模式、營運、客戶基礎、業務發展計劃等，以便進行估值；
- 就有關行業進行研究並從可靠來源收集相關市場數據以進行分析；
- 就吾等可得有關目標集團的資料進行調查並考慮估值結論的基準及假設；
- 設計合適的估值模型以分析市場數據並得出目標公司100%股權的估計公平值；及
- 編撰估值報告，當中概述吾等的調查結果、估值方法及假設，以及公平值結論。

進行估值時，吾等應獲提供有關資產、負債及或然負債的一切相關資料、文件及其他有關數據。吾等依賴有關數據、記錄及文件達致公平值意見，且並無理由懷疑貴公司、目標集團及其授權代表向吾等所提供資料的真實性及準確性。

經濟概覽

中國宏觀經濟概覽

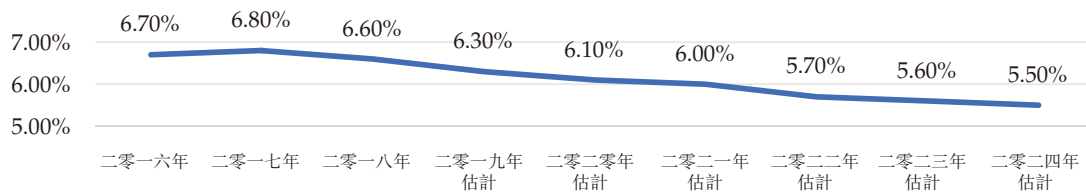
中國的國內生產總值(「**國內生產總值**」)增速已連續多年持續放緩。根據頂尖的線上統計數據門戶Statista的資料，中國的實質國內生產總值同比增長由二零一七年的6.8%降至二零一八年的6.6%，為自一九九零年以來的最慢增速。

儘管國內生產總值增速放緩，但中國的經濟仍然保持韌性。國內生產總值增長由二零一八年第三季度的6.5%同比下降至第四季度的6.4%。此放緩主要是由於投資和出口增長乏力，惟消費增長加快。隨著經濟進一步重組，二零一八年投資增長再次放緩。強勁內需帶動進口，但全球貿易增速放緩則影響出口，導致淨出口使國內生產總值出現負增長。

於二零一八年首三個季度，在進口強勁增長的推動下，往來賬出現小額虧絀。受加徵25%關稅影響的中國對美利堅合眾國(「**美國**」)的出口增長顯著放緩，但受加徵10%關稅影響的有關出口增長仍然穩健。此或可反映美國經濟活動暢旺、人民幣(「**人民幣**」)對美元(「**美元**」)貶值以及部分在加徵新關稅前提早進行的出口。相比之下，中國自美國的進口量在近幾個月有所下降。

在經歷兩個季度的資本淨流入之後，貿易緊張局勢加劇和不確定因素增加造成二零一八年第三季度出現190億美元的淨流出。外國投資者減少購買債券和股票，導致外國直接投資（「外國直接投資」）下降。雖然美國對中國的投資仍然保持穩定，但中國對美國的外國直接投資大幅下降。這種下降在一定程度上是由於二零一六年至一七年更嚴格實施中國資本管制措施，但其亦與中國在其他發達國家增加投資的情況相符，可能是有關對潛在投資限制的擔憂。

二零一六年至二零二四年估計中國實質國內生產總值增長率



資料來源：Statista

行業概覽

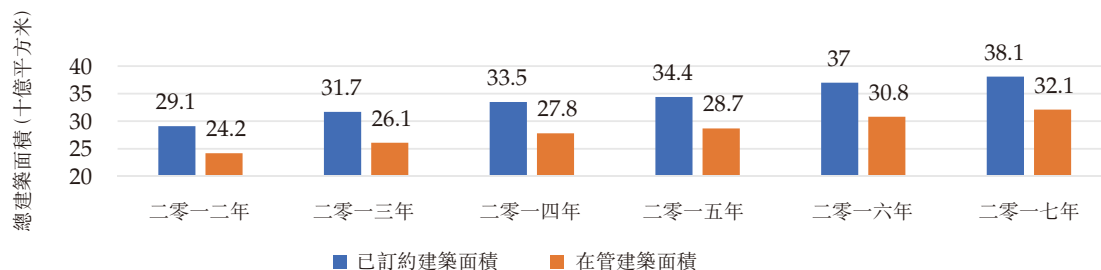
中國物業管理服務行業概覽

於二零零三年，國務院、國家發展和改革委員會及住房和城鄉建設部頒佈《物業管理條例》和《物業服務收費管理辦法》，公佈物業管理服務行業的法律框架。政府出台更多法規以促進形成更規範的行業，並為物業管理服務行業建立公開公平的市場體系。此行業如今向住宅物業、寫字樓、工業園區、購物中心、學校及醫院等不同類型的物業提供範圍廣泛的服務。根據中國物業研究機構中國指數研究院（「中指院」）的資料，二零一七年中國約有118,000名物業管理服務供應商。

根據弗若斯特沙利文（成立於紐約的諮詢公司）的資料，中國物業管理服務公司的已訂約總建築面積（「建築面積」）及在管總建築面積於二零一二年至二零一七年顯著增長。已訂約建築面積指經營物業管理服務合約下的總建築面積。於二零一二年至二零一七年，已訂約總建築面積由二零一二年的291億平方米增加至二零一七年的381億平方米，複合年增長率（「複合年增長率」）為5.5%。在管建築面積指業主私人擁有個別單位的總建築面積及公共區域的建築面積。於二零一二年至二零一七年，在管總建築面積自二零一二年的242億平方米增加至二零一七年的321億平方米，複合年增長率為5.8%。

隨著城市化進程加快及人均可支配收入持續增加，加上房地產市場的發展，物業管理服務市場近年來保持快速增長。於二零一二年至二零一七年，物業管理服務市場的總收入由人民幣1,749億元增加至人民幣2,685億元，複合年增長率為9.0%。根據弗若斯特沙利文的資料，物業管理服務市場預期會繼續發展。

二零一二年至二零一七年中國物業管理服務公司的
已訂約總建築面積及在管總建築面積



資料來源：弗若斯特沙利文

本報告限制

本報告用作閣下釐定目標公司購買價的參考，並在相關情況下作為上市規則規定進行披露的基準。吾等概不就任何未經授權使用本報告的行為負責。因此，本報告不可供任何人士(包括但不限於貴公司及目標公司各自的股東)就任何其他方面使用或加以依賴，亦非旨在賦予任何該等人士任何利益。

本報告概不構成對潛在收購事項的商業價值及架構的意見。本報告並非旨在包含就全面評估潛在收購事項而言可能屬必要或合適的一切資料。吾等毋須且並未對潛在收購事項的業務、技術、營運、策略或其他商業風險及價值進行全面審查，上述各項仍須由貴公司董事(「董事」)及管理層全權負責。

吾等已假設本報告所提供或吾等獲提供或加以依賴的資料(不論書面或口頭)準確、完整及充分，並加以依賴，且未有就此進行獨立核實。吾等並無對所有有關資料的準確性、完整性或充分性作出任何明示或暗示的聲明或保證，亦不就此承擔任何責任。

業務企業價值分析的估值假設

於達致吾等有關公平值的意見時，吾等考慮以下主要因素：

- 目標集團營運地區的經濟前景及影響該行業的特定競爭環境；
- 目標集團的業務風險；
- 涉及從事與目標集團類似業務營運的目標公司的可資比較交易價格倍數；
- 目標集團管理團隊的經驗及來自股東的支持；及
- 該行業整體上的法律及監管問題。

於達致吾等的價值結論時須作出多項一般假設。本次估值採納的主要假設包括：

- 現有的政治、法律、科技、財政或經濟狀況不會發生可能對目標集團業務產生不利影響的重大變動；
- 吾等自各來源獲得的公開統計資料被視為具誠信、準確及可靠；
- 董事就吾等估值所提供的資料及所作出的估計／聲明屬完整、準確及可靠；及
- 吾等假設概無與所估值資產相關且可能會對所報價值產生不利影響的潛在或意外狀況。此外，吾等概不就估值日期之後的市場狀況變動承擔責任。

估值方法

一般估值方法

評估目標公司股權價值公平值的三種公認方法分別為收入法、成本法及市場法。為目標公司估值時已考慮上述三種方法：

收入法

收入法提供價值指標，所依據的原則為知情買家將支付不超過標的資產所產生預期未來經濟利益的現值。

貼現現金流量(「貼現現金流量」)法為收入法所用的基本方法。根據貼現現金流量法，價值取決於企業擁有權所帶來未來經濟利益的現值。因此，股權價值指標按公司未來自由現金流量的現值減未償還計息債務(如有)計算。未來現金流量按投資類似業務的風險及危險所適用市場衍生回報率貼現。

成本法

成本法按類似資產現時市價，計算所估值資產於新狀況下重置或替換的成本，扣減因狀況、功能、年期、磨損或陳舊(實質上、功能上或經濟上)等而產生的應計折舊，並考慮過往及現有保養政策及重建記錄。

市場法

市場法透過比較標的資產與市場上已售的類似資產提供價值指標，當中就標的資產與被視為可與標的資產作比較的資產之間的差額作出適當調整。

根據市場法，可資比較公司法計算被視為可與標的資產作比較的公眾上市公司的價格倍數，並將所得結果應用於標的資產基礎。可資比較交易法利用被視為可與標的資產作比較的資產的近期買賣交易計算出價格倍數，並將所得結果應用於標的資產基礎。

所選用估值方法

上述方法各自適用於一種或多種情況，有時可同時使用兩種或以上方法。採納特定方法與否將視乎評估類似性質的業務實體時最常用的做法。是次就目標公司股權價值的公平值進行評估時，吾等基於以下理由而採用市場法：

- 由於成本法未能考慮業務擁有權的經濟利益，故不適用於當前評估。吾等認為，目標公司截至估值日期的綜合賬面淨值未必真實反映其股權價值，原因為部分價值將歸屬於目標公司自其所提供服務產生的未來利益。
- 由於制定目標公司的財務預測涉及大量假設，且該等假設可能無法反映目標公司未來表現的不確定因素，故收入法亦被視為不合適。鑒於不當假設將對公平值產生重大影響，故是次估值不採納收入法。
- 以市場法得出的公平值反映市場對相關行業的預期，原因為交易價格倍數基於市場參與者就市場上類似資產所支付的市價而得出。由於不少交易所涉及的公司與目標公司擁有類似性質及業務，其交易價格倍數構成行業的良好指標。因此，是次估值採納市場法。

採用市場法時常用兩種方法，即可資比較交易及可資比較公司。由於上市公司股價通常容易受短期市況及短期市場投機活動所影響，而交易代價相對較為穩定，故可資比較交易法被視為較合適。此外，上市公司通常具有較大的市場規模，減低其與目標集團的可比性。因此，可資比較交易法被認為是市場法下更可取的估值方法。

由於採納可資比較交易法，吾等須篩選合適的可資比較交易。可資比較交易根據該等交易的目標公司的整體行業界別可比程度選出。儘管並無兩間完全相同的公司，但在差異之中會有若干業務通用概念，如所需資本投資以及指引市場達致具有若干類似特性公司的預期回報的整體預知風險及不確定因素。

目標集團主要於中國從事提供物業管理服務及相關增值服務的業務。因此，吾等已進行審閱，以涵蓋與收購自中國房地產物業管理業務中產生大部分收入的公司相關的交易。

可資比較交易根據下列篩選標準選出：

- 交易於估值日期前兩年內宣佈；
- 該等目標公司從事提供物業管理服務的業務；
- 該等目標公司主要在中國經營；及
- 有關交易的財務資料可供公眾查閱。

基於篩選標準的可資比較交易清單被視為詳盡無遺。可資比較交易的詳情列示如下：

可資比較交易1

公告日期：二零一九年六月十八日
收購方：永升生活服務集團有限公司(聯交所：1995)
目標名稱：青島雅園物業管理有限公司
業務概況：青島雅園物業管理有限公司提供物業管理及出租服務。該公司總部位於中國。

可資比較交易2

公告日期：二零一九年四月十二日
收購方：佳兆業物業管理(深圳)有限公司
目標名稱：嘉興大樹物業管理有限公司
業務概況：嘉興大樹物業管理有限公司提供物業管理服務。該公司總部位於中國嘉興。

可資比較交易3

公告日期：二零一九年三月二十八日
收購方：天津樂享薈社區服務有限公司
目標名稱：廣州粵華物業有限公司
業務概況：廣州粵華物業有限公司提供房地產管理服務。該公司成立於一九九四年，總部位於中國廣州。

可資比較交易4

公告日期：二零一九年三月十九日
收購方：廣東碧桂園物業服務股份有限公司
目標名稱：北京盛世物業服務有限公司
業務概況：北京盛世物業服務有限公司提供物業管理服務。該公司於一九九九年成立，總部位於中國北京。

可資比較交易5

公告日期：二零一九年一月二十三日及二零一九年二月二十六日
收購方：雅居樂雅生活服務股份有限公司
目標名稱：哈爾濱景陽物業管理有限公司
業務概況：哈爾濱景陽物業管理有限公司為黑龍江省的中高端住宅物業、商業物業、辦公樓及其他項目提供物業管理服務。該公司成立於一九九九年，總部位於中國。

可資比較交易6

公告日期：	二零一九年一月二十三日及二零一九年二月二十一日
收購方：	雅居樂雅生活服務股份有限公司
目標名稱：	青島華仁物業股份有限公司
業務概況：	青島華仁物業股份有限公司提供物業管理服務。青島華仁物業股份有限公司前身為青島華仁物業管理有限公司，於二零一四年十月更名為青島華仁物業股份有限公司。該公司成立於一九九四年，總部位於中國青島。

可資比較交易7

公告日期：	二零一八年九月二十日及二零一八年十二月二十四日
收購方：	佳源國際控股有限公司
目標名稱：	創源控股有限公司
業務概況：	目標集團主要從事物業管理業務，主要包括(a)交付後物業管理服務，例如提供予住宅社區及商業物業業主、居民及租戶的保安、維修及保養、清潔及花園景觀維護；及(b)交付前物業管理服務，包括在成立業主委員會之前為物業開發商提供的現場保安、清潔、綠化及園藝以及客戶服務及其他輔助服務。

可資比較交易8

公告日期：	二零一八年七月十一日
收購方：	雅居樂雅生活服務股份有限公司
目標名稱：	蘭州城關物業服務集團有限公司
業務概況：	蘭州城關物業服務集團有限公司為中國甘肅、青海、山西及寧夏省的住宅、商業及其他機構物業提供物業管理服務。該公司成立於一九九九年，總部位於中國蘭州。

可資比較交易9

公告日期：	二零一八年四月九日
收購方：	雅居樂雅生活服務股份有限公司
目標名稱：	南京紫竹物業管理股份有限公司
業務概況：	南京紫竹物業管理股份有限公司主要於中國為住宅物業、商業物業及其他機構物業提供專業的物業管理服務。

可資比較交易10

公告日期：二零一八年六月十二日
收購方：南都物業服務集團股份有限公司
目標名稱：江蘇金楓物業服務有限責任公司
業務概況：江蘇金楓物業服務有限責任公司提供物業管理服務。該公司於一九九七年註冊成立，總部位於中國常熟市。

可資比較交易11

公告日期：二零一七年十一月十七日及二零一七年十二月八日
收購方：上海上實物業管理有限公司
目標名稱：上海申大物業有限公司
業務概況：上海申大物業有限公司提供物業管理服務。該公司成立於一九九二年，總部位於中國上海。

可資比較交易12

公告日期：二零一七年十一月十七日及二零一七年十二月八日
收購方：上海新世紀房產服務有限公司
目標名稱：上海城開商用物業發展有限公司
業務概況：上海城開商用物業發展有限公司提供物業管理服務。該公司總部位於中國上海。

選出上述可資比較交易後，吾等須釐定對目標公司進行估值的適用估值倍數，當中已考慮市賬率（「市賬率」）、市銷率（「市銷率」）、企業價值與除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利比率（「企業價值與EBITDA」）及市盈率（「市盈率」）倍數。

市賬率倍數被認為不適用於是次估值，原因為賬面值僅計及公司的有形資產，而公司如產生任何額外市值（由大於一的市賬率倍數可見），應具備本身的無形能力及優勢。該等無形的公司特定能力及優勢並無計入市賬率倍數內，故股權賬面值一般與其公平值關係不大。因此，市賬率並非公司公平值的有效計量方法。

市銷率倍數常用於初創企業的估值。然而，市銷率倍數忽略公司的成本架構以至公司的盈利能力，而盈利能力為反映公平值的關鍵所在。因此，吾等認為採納市銷率倍數評估公司公平值並不適用。

企業價值與EBITDA倍數使用公司市值為基點，計及債務、少數股東權益及優先股價值而撇除剩餘現金及現金等值物以得出企業價值，再除以EBITDA金額。企業價值一般需要對目標的債務及／或非經營資產／負債進行正常化調整，其可能屬主觀性質。此外，該等可資比較交易大多數無法獲得充足的公開資料以計算企業價值與EBITDA倍數。因此，亦無採納企業價值與EBITDA倍數。

市盈率倍數被視為最合適的指標，原因為市盈率倍數就牟利業務而言屬最為相關且最為常用的估值倍數，而盈利是股權價值的最直接驅動因素之一。

各項可資比較交易的市盈率倍數計算如下：

編號	貨幣	總代價 ⁽¹⁾	所獲% ⁽¹⁾	隱含100% 股權價值	財務報告 日期	最近 12個月 純利 ⁽¹⁾	隱含 市盈率	所應用 控制權 溢價 ⁽²⁾	經調整 隱含 市盈率
1	人民幣千元	462,000	55.0%	840,000	二零一八年十二月三十一日	33,397	25.2	0.0%	25.2
2	人民幣千元	36,580	60.0%	60,967	二零一八年十二月三十一日	5,445	11.2	0.0%	11.2
3	人民幣千元	195,345	51.0%	383,029	二零一八年十二月三十一日	38,463	10.0	0.0%	10.0
4	人民幣千元	90,000	30.0%	300,000	二零一八年十二月三十一日	38,468	7.8	22.1%	9.5
5	人民幣千元	113,882	60.0%	189,803	二零一八年十二月三十一日	18,076	10.5	0.0%	10.5
6	人民幣千元	133,581	89.7%	148,979	二零一七年十二月三十一日	12,473	11.9	0.0%	11.9
7	千港元	688,974	100.0%	688,974	二零一八年六月三十日	51,874	13.3	0.0%	13.3
8	人民幣千元	147,900	51.0%	290,000	二零一七年十二月三十一日	22,120	13.1	0.0%	13.1
9	人民幣千元	204,812	51.0%	401,593	二零一七年十二月三十一日	33,748	11.9	0.0%	11.9
10	人民幣千元	100,800	70.0%	144,000	二零一七年十二月三十一日	16,289	8.8	0.0%	8.8
11	人民幣千元	70,000	100.0%	70,000	二零一六年十二月三十一日	257	272.5	0.0%	不適用 ⁽³⁾
12	人民幣千元	17,000	100.0%	17,000	二零一六年十二月三十一日	622	27.3	0.0%	27.3
	最高								27.3
	最低								8.8
	平均值 ⁽⁴⁾								13.9
	中位數 ⁽⁴⁾								11.9

附註：

- (1) 數據取自S&P Capital IQ數據庫及該等交易的公告。純利數據基於截至該等公告日期所得該等目標公司最近12個月(「最近12個月」)的財務數據。
- (2) 控制權溢價為買方為獲得公司控股權益而願意支付超出該公司少數股權價值的金額。就交易4而言，收購公司收購目標公司少於50%的股權。市值採用該市盈率倍數計算，故屬少數股東權益。因此，已採用控制權溢價以將少數股東權益市值調整至控股權益市值。

控制權的調整透過將控制權溢價應用至目標公司股份的價值進行。鑒於對物業管理行業的交易進行的研究有限或並無進行有關研究，故已參考Mergerstat發佈的文件《控制權溢價研究》(Control Premium Study)，當中建議控制權溢價的整體中位數為22.1%。

- (3) 該交易的隱含市盈率倍數為272.5倍，被視為異常值。因此，本分析並無採納該倍數。
- (4) 中位數與平均值在理解一組數字的集中趨勢方面發揮相同作用。中位數受異常值及傾斜數據的影響較小，當分佈不勻稱時，通常為集中趨勢的首選計量方法。由於可資比較交易的市盈率倍數顯示分佈右傾，因此本分析採納中位數。

估值結果

(除非另有指明，否則以人民幣千元表示)

目標公司應佔二零一八財年經調整純利 ⁽¹⁾	67,710
已採納市盈率倍數	11.9
目標公司估計100%股權價值 ⁽²⁾	805,727

附註：

- (1) 從管理層瞭解到，目標公司與北京九郡均為投資控股公司且無經營業務。因此，吾等已採用珠海華發物業的純利進行是次評估。該數據基於珠海華發物業截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審計財務報表得出。非經常性項目並無納入純利計算中。
- (2) 由於進行四捨五入，該金額並不等於上文所示的目標公司純利與已採納倍數的相乘。

價值結論

根據吾等所作調查及所用分析方法，吾等認為目標公司100%股權截至估值日期按私人控股基準計算的公平值為人民幣805,727,000元。

公平值結論以公認估值程序及慣例為基準，該等程序及慣例極其倚賴使用多項假設及考慮眾多不確定因素，並非所有假設及不確定因素皆可輕易量化或確定。

吾等謹此證明，吾等現時並無且預期不會於貴公司、目標集團或所報告價值中擁有權益。吾等獨立於貴公司、賣方及目標集團以及彼等各自的關連人士，與彼等並無利益衝突，且於潛在收購事項順利完成方面並無個人利益。

此 致

香港中環
皇后大道中2號
長江集團中心
36樓3605室
華金國際資本控股有限公司
董事會 台照

代表
艾華迪評估諮詢有限公司

董事總經理
彭頌邦
CFA、FCPA (HK)、FCPA (Aus.)、MRICS
謹啟

二零一九年十二月二十七日

由下列人士負責分析及報告：

經理
張賀晴
執業會計師(香港)

高級分析師
蔣敏婷
執業會計師(香港)

附註：彭頌邦先生為特許金融分析師協會成員、香港會計師公會及澳洲註冊會計師公會的資深會員以及皇家特許測量師學會會員。彭先生於香港及中國的金融估值及商務諮詢方面有超過20年經驗。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則所提供有關本集團的資料，董事願對本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，本通函亦無遺漏其他事項，以致其所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 董事權益

2.1 於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(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(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的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指本公司登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

2.2 於經擴大集團資產、合約或安排的權益

概無董事自二零一八年十二月三十一日(即本公司編製最近期已刊發經審計綜合財務業績之日)起至最後可行日期止，在經擴大集團任何成員公司所收購或出售或租賃或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

除本通函所披露者外，於最後可行日期，概無董事在仍然存續且對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權益。

2.3 競爭業務

就董事所知，於最後可行日期，董事及彼等各自的聯繫人士概無於與經擴大集團業務構成競爭或可能構成競爭（不論直接或間接）的任何業務中擁有根據上市規則須予披露的權益。

3. 主要股東的權益

於股份的好倉

名稱／姓名	身份／ 權益性質	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
珠海華發 ^(附註1)	受控制法團權益	3,710,750,000	36.88%
何志成 ^(附註2)	受控制法團權益	860,920,000	8.56%
IDG Light Solutions Limited ^(附註2)	實益擁有人	860,920,000	8.56%

附註：

1. 珠海華發持有香港華發全部已發行股本，而香港華發則持有鐮金投資全部已發行股本。由於鐮金投資持有3,710,750,000股股份，故此，珠海華發因持有鐮金投資股權而被視為擁有3,710,750,000股股份的權益。
2. 何志成先生直接持有IDG Light Solutions Limited（於英屬處女群島註冊成立）全部已發行股本，而IDG Light Solutions Limited則持有860,920,000股股份。因此，何志成先生因持有IDG Light Solutions Limited股權而被視為擁有合共860,920,000股股份的權益。

就董事所知，於最後可行日期，除上文所披露者外，概無其他人士於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或已記入本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置登記冊的任何權益或淡倉。

4. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事或目標集團的董事與經擴大集團任何成員公司訂立或擬訂立任何並非於一年內屆滿或僱主不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

5. 重大合約

以下為經擴大集團於緊接本通函日期前兩年內訂立並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)：

- (a) 珠海華發現代服務與北京九郡就轉讓華發物業管理100%股權所訂立日期為二零一九年二月二十八日的股份轉讓協議；
- (b) 珠海華發現代服務與華發物業管理就轉讓華發電梯25%股權所訂立日期為二零一九年六月二十六日的股份轉讓協議；
- (c) 香港華發與本公司所訂立日期為二零一九年十月十一日的資本承諾書，據此，香港華發將就收購事項向本公司提供不超過代價的金額；
- (d) 香港華發與本公司所訂立日期為二零一八年七月十日的辦公室共享協議；
- (e) 日期為二零一九年十二月二十日的買賣協議；
- (f) 日期為二零一九年十二月二十日的資產轉讓協議；
- (g) 日期為二零一九年十二月二十日的物業管理服務合作框架協議；
- (h) 日期為二零一九年十二月二十日的採購合作框架協議；
- (i) 日期為二零一八年八月三十一日的商標許可協議及日期為二零一九年九月二十五日的相關確認函；及
- (j) 物業租賃協議。

6. 訴訟

於最後可行日期，經擴大集團並無涉及任何重大訴訟或申索，且就董事所知，經擴大集團亦無任何待決或面臨威脅的重大訴訟或申索。

7. 專家及同意書

以下為本通函所提供建議於本通函載列或提述的專家的名稱及資格：

名稱	資格
英高財務顧問有限公司	獲發牌進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的法團
艾華迪評估諮詢有限公司	獨立估值師
中指院	獨立市場調研顧問
廣東恒益律師事務所	本公司有關中國法律的法律顧問
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
新百利	獲發牌進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，同意以其分別所示的形式及內容在本通函載入其報告及／或引述其名稱，且未有撤回其同意書。

於最後可行日期，上述專家並無於經擴大集團任何成員公司中擁有任何直接或間接股權，或認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司股份的權利(不論是否可依法執行)。

此外，於最後可行日期，上述專家並無在經擴大集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即本公司編製最近期已刊發經審計綜合財務報表之日)以來所收購或出售或租賃或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 重大不利變動

於最後可行日期，董事確認，自二零一八年十二月三十一日(即本公司編製最近期已刊發經審計綜合財務業績之日)以來，本集團的財務或貿易狀況並無重大不利變動。

9. 其他事項

- a) 本公司的公司秘書為陳秀玲女士，其為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會的特許秘書、特許企業管治專業人員及資深會員。
- b) 本公司註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司的總辦事處及主要營業地點為香港中環皇后大道中2號長江集團中心36樓3605室。
- c) 本公司的百慕達股份過戶登記處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke HM 08, Bermuda。
- d) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- e) 本通函及隨附代表委任表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。
- f) 英高的辦公地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場第2期40樓。
- g) 新百利註冊辦事處的地址為香港皇后大道中29號華人行20樓。

10. 備查文件

下列文件的副本由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止，於星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午六時正一般營業時間內，在本公司的香港總辦事處及主要營業地點(地址為香港中環皇后大道中2號長江集團中心36樓3605室)可供查閱：

- a) 本公司的組織章程大綱及公司細則；

- b) 董事會函件，其全文載於本通函第7至39頁；
- c) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第40至41頁；
- d) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第42至80頁；
- e) 本公司於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年上半年各年的年度報告及中期報告；
- f) 羅兵咸永道會計師事務所編製的目標業務會計師報告，其全文載於本通函附錄三；
- g) 羅兵咸永道會計師事務所就經擴大集團未經審計備考財務資料的編撰所發出的會計師報告，其全文載於本通函附錄四；
- h) 艾華迪評估諮詢有限公司發出的估值報告；
- i) 本附錄「重大合約」一節所載的各重大合約副本；
- j) 廣東恒益律師事務所出具的法律意見；
- k) 中指院編製的行業報告；
- l) 本附錄「專家及同意書」一節所述的同意書；及
- m) 本通函。



HJ Capital (International) Holdings Company Limited
華金國際資本控股有限公司^{*}
(於百慕達註冊成立的有限公司)
(股份代號：982)

股東特別大會通告

茲通告華金國際資本控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年一月十四日(星期二)上午十一時正假座香港中環皇后大道中2號長江集團中心36樓3605室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案為本公司的普通決議案。本股東特別大會通告中未明確定義的詞語與本公司日期為二零一九年十二月二十七日的通函(「通函」)所定義者具有相同涵義。

普通決議案

1. 考慮及酌情批准：

「動議

- (a) 謹此確認、批准、授權及追認訂立經買賣協議補充的資產轉讓協議(兩項協議日期均為二零一九年十二月二十日)(註有「A」字樣的副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易以及有關協議及交易的實施；
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事或正式授權簽署人或本公司任何兩名董事或正式授權簽署人(如需要加蓋本公司印鑒)，在其可能絕對酌情認為就資產轉讓協議及買賣協議的擬訂事項以及有關協議的實施而言屬附帶、附屬或與之相關的情況下，為及代表本公司簽立(及於需要時加蓋本公司印鑒於)任何有關文件、文據及協議以及作出任何有關行動或事宜。」

* 僅供識別

股東特別大會通告

2. 考慮及酌情批准：

「動議

- (a) 謹此確認、批准、授權及追認訂立物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行的交易(註有「B」字樣的副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易以及有關協議及交易的實施。
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事或正式授權簽署人或本公司任何兩名董事或正式授權簽署人(如需要加蓋本公司印鑒)，在其可能絕對酌情認為就物業管理服務合作框架協議擬訂事項及其項下擬進行交易以及有關協議及交易的實施而言屬附帶、附屬或與之相關的情況下，為及代表本公司簽立(及於需要時加蓋本公司印鑒於)任何有關文件、文據及協議以及作出任何有關行動或事宜。」

承董事會命
華金國際資本控股有限公司
主席
李光寧先生
謹啟

香港，二零一九年十二月二十七日

附註：

1. 出席股東特別大會的資格

為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，股份的未登記持有人應確保所有過戶文件連同有關股票須於二零二零年一月十三日(星期一)下午四時三十分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記。

股東特別大會通告

2. 受委代表

- (1) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東均可委任一名或(倘股東為兩股或以上股份的持有人)可委任多於一名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為股東。如委任多於一名代表，必須於有關代表委任表格中指明每一名獲如此委任的受委代表所代表的股份數目。
- (2) 受委代表須由股東以經委任人或其正式書面授權的代表簽署的書面文據委任。倘股東為公司，則書面文據必須蓋上公司印鑒或經由其董事或正式授權代表親筆簽署。倘書面文據已由委任人的代表簽署，則該代表的授權書或其他授權文件須經過核證。
- (3) 經核證的授權書或其他授權文件(如有)及代表委任表格須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間至少48小時前(即二零二零年一月十二日(星期日)上午十一時正)交予本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，而在該情況下，委任代表文據將視作被撤回論。

3. 出席股東特別大會的登記程序

股東或其受委代表出席股東特別大會時均須出示身份證明文件。若股東為法人，該股東的法定代表或其董事會或其他監管機構授權的人士須出示該股東董事會或其他監管機構委任有關人士出席股東特別大會的決議案副本。

4. 於股東特別大會上投票的方法

根據上市規則，股東特別大會上的決議案將以投票方式進行(主席決定容許有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式投票除外)。投票結果將會根據上市規則刊登於聯交所及本公司網站。

股東特別大會通告

5. 其他事項

- (1) 股東特別大會預期將於二零二零年一月十四日(星期二)上午十一時正假座香港中環皇后大道中2號長江集團中心36樓3605室舉行。出席股東特別大會的股東應自行負責交通及住宿費用。
- (2) 本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司的地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (3) 本公司的註冊辦事處、香港主要營業地點及聯繫方式如下：

註冊辦事處： Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港主要營業地點： 香港
中環皇后大道中2號
長江集團中心36樓3605室

聯繫方式： 電話：(+852) 3465 5300
傳真：(+852) 3465 5333

倘於二零二零年一月十四日(星期二)上午七時正懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號，則大會將順延舉行，而本公司將就另行召開大會安排的詳情另行刊發公告。在懸掛三號或以下熱帶氣旋警告信號或黃色或紅色暴雨警告信號時，大會仍將如期舉行。在惡劣天氣的情況下，閣下應自行決定是否出席大會，如選擇出席大會，則務請小心注意安全。

於本公告日期，董事會由李光寧先生(執行董事兼主席)、謝偉先生(執行董事兼行政總裁)、郭瑾女士(執行董事)及謝勤發先生(執行董事)；張葵紅女士及熊曉鵬先生(均為非執行董事)；陳杰平博士、孫明春博士及謝湧海先生(均為獨立非執行董事)組成。