

## 附錄二 A

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料

本附錄所載資料並不構成本文件附錄一A及附錄一B所載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)發出的會計師報告的一部分，載於附錄二A僅供說明之用。

未經審核備考財務資料應與本文件「財務資料」一節及本文件附錄一A及附錄一B所載「會計師報告」一併閱讀。

### A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

以下為融創服務控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)及浙江開元物業管理有限公司(「開元物業管理」)及其附屬公司(統稱「開元物業管理集團」)(連同本集團，以下統稱為「經擴大集團」)已根據下文所載附註編製之說明性未經審核備考合併資產負債表(「未經審核備考財務資料」)，以供說明本公司收購開元物業管理99.17%股權之影響(「目標收購事項」)，猶如收購事項已於2020年3月31日進行。未經審核備考財務資料已由本公司董事編製，僅供說明之用，且因其假設性質使然，倘目標收購事項截至2020年3月31日或任何未來日期已完成，其未必真實地反映經擴大集團之財務狀況。未經審核備考財務資料已按與本文件附錄一A本集團會計師報告所載本集團會計政策一致之會計政策編製。

附錄二 A

經擴大集團之未經審核備考財務資料

經擴大集團於2020年3月31日之未經審核備考資產負債表

	本集團	備考調整		經擴大集團
	於2020年 3月31日 之經審核 合併財務 狀況表	開元物業 管理集團 於2020年 5月7日	其他調整	於2020年 3月31日 之未經審核 合併財務 狀況表
	人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業及設備.....	27,088	23,413		50,501
使用權資產.....	30,904	21,254		52,158
無形資產.....	59,744	4,536	1,263,076	1,327,356
遞延稅項資產.....	33,147	12,465		45,612
使用權益法入賬之投資 ...	2,918	47,198		50,116
其他非流動資產.....	2,077	6,733		8,810
	<u>155,878</u>	<u>115,599</u>		<u>1,534,553</u>
<b>流動資產</b>				
存貨.....	81,438	7,303		88,741
貿易應收款項.....	789,201	211,698		1,000,899
預付款項及其他應收款項..	378,985	63,986		442,971
現金及現金等價物.....	1,822,324	58,679	(1,063,763)	817,240
受限制現金.....	–	3,697		3,697
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產 ...	180,578	226,136		406,714
	<u>3,252,526</u>	<u>571,499</u>		<u>2,760,262</u>
流動資產總值.....	<u>3,252,526</u>	<u>571,499</u>		<u>2,760,262</u>
資產總值.....	<u><u>3,408,404</u></u>	<u><u>687,098</u></u>		<u><u>4,294,815</u></u>

附錄二 A

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團	備考調整		經擴大集團
	於2020年 3月31日 之經審核 合併財務 狀況表	開元物業 管理集團 於2020年 5月7日	其他調整	於2020年 3月31日 之未經審核 合併財務 狀況表
	人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	人民幣千元
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借款 .....	—	—	—	—
租賃負債 .....	14,013	13,867	—	27,880
其他應付款項 .....	—	—	181,624	181,624
遞延稅項負債 .....	6,862	—	60,715	60,577
	<u>20,875</u>	<u>13,867</u>		<u>277,081</u>
<b>流動負債</b>				
借款 .....	—	—	—	—
租賃負債 .....	15,105	5,824	—	20,929
貿易及其他應付款項 .....	981,796	214,316	242,165	1,438,277
合約負債 .....	530,683	146,212	—	676,895
即期所得稅負債 .....	58,438	12,904	—	71,342
	<u>1,586,022</u>	<u>379,256</u>		<u>2,207,443</u>
<b>負債總額 .....</b>	<u>1,606,897</u>	<u>393,123</u>		<u>2,484,524</u>
<b>資產淨值 .....</b>	<u>1,801,507</u>	<u>293,975</u>		<u>1,810,291</u>

附註：

1. 該等結餘乃摘錄自本文件附錄一A所載本集團截至2020年3月31日之合併資產負債表。
2. 該等結餘乃摘錄自本文件附錄一B所載開元物業管理集團截至2020年5月7日之綜合資產負債表。
3. 目標收購事項完成後，開元物業管理將成為本公司的間接持有非全資附屬公司，且開元物業管理集團的可識別資產及負債將由本集團根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）第3號（經修訂）「業務合併」按其公允價值入賬。

附錄二 A

經擴大集團之未經審核備考財務資料

為編製未經審核備考財務資料，董事根據獨立估值師於[●]編製的估值報告初稿（「估值報告」）就於2020年5月8日進行的目標收購事項購買價分配對開元物業管理集團於2020年3月31日的可識別資產及負債公允價值作出估計。除目標收購事項所產生之客戶關係及商標外，董事認為開元物業管理集團於2020年3月31日之可識別資產及負債之公允價值與其各自於2020年5月8日之賬面價值相若。此外，董事認為於2020年3月31日客戶關係及商標之公允價值與其於2020年5月8日之公允價值相若。因此，於2020年3月31日並無編製單獨的估值報告。

公允價值調整及商譽呈列如下：

	人民幣千元
開元物業管理集團資產淨值之賬面價值 .....	293,975
公允價值調整：	
－ 客戶關係（計入無形資產）（附註iii） .....	195,610
－ 商標（計入無形資產）（附註iii） .....	47,250
－ 公允價值調整所產生之遞延稅項負債（附註iv） .....	(60,715)
開元物業管理集團可識別資產淨值之公允價值總額 .....	476,120
總對價（附註i） .....	1,487,552
減：開元物業管理集團可識別資產淨值之公允價值總額 .....	476,120
加：非控制性權益（附註ii） .....	8,784
目標收購事項所產生之商譽（附註iii） .....	<u>1,020,216</u>

附註i：根據本集團與開元物業管理當時的股東簽署之股份轉讓協議，本集團以總對價人民幣1,487百萬元（包括將分期支付之固定對價人民幣882百萬元及或有對價最高人民幣605百萬元）收購開元物業管理99.17%股權。倘股份轉讓協議所載先決條件（主要為2019年、2020年及2021年的經營利潤目標）未獲達成，則本集團有權調整可變對價。於本集團簽署附帶先決條件的相關協議時，本集團董事認為2019年的經營利潤目標已達成，到期應付的或有對價為人民幣181百萬元。假設就本未經審核備考財務資料而言剩餘的2020年及2021年的經營利潤目標預期將獲達成，本集團將於2020年3月31日後分期支付或有對價人民幣424百萬元，有關對價分別於本未經審核備考財務資料「流動其他應付款項」及「非流動其他應付款項」呈列。

由於開元物業管理集團於目標收購事項完成日期之資產及負債之公允價值可能與上文所呈列編製未經審核備考財務資料所用各項公允價值存在重大差異，就目標收購事項將確認之可識別資產淨值及目標收購事項所產生之商譽（如有）之最終金額可能有別於上文所呈列之估計金額且有關差額可能屬重大。

## 附錄二 A

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料

*附註ii*：非控制性權益指開元物業管理少數股東所持有的0.83%股權及開元物業管理所持有的附屬公司少數股東權益。

*附註iii*：目標收購事項所產生之商譽及無形資產總值為人民幣1,263百萬元。

*附註iv*：就目標收購事項所產生之無形資產之遞延負債為人民幣61百萬元。

4. 除上述調整外，並無作出其他調整以反映任何交易結果或本集團於2020年3月31日後訂立之其他交易。

**(B) 經擴大集團之未經審核備考財務資料報告**

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本文件。

*[羅兵咸永道會計師事務所信頭]*

*[草稿]*

**獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之鑑證報告**

致融創服務控股有限公司列位董事

吾等已對董事就融創服務控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)及浙江開元物業管理有限公司(「開元物業管理」)及其附屬公司(統稱「開元物業管理集團」)(連同 貴集團，統稱為「經擴大集團」)編製之未經審核備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括經擴大集團截至2020年3月31日之未經審核備考合併資產及負債表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)，其載於 貴公司就 貴公司收購開元物業管理集團99.17%股權(「交易事項」)刊發日期為[文件日期]之文件第IIA-1至IIA-4-B頁。董事用於編製未經審核備考財務資料之適用標準載於第IIA-1至IIA-4-B頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明交易事項對 貴集團截至2020年3月31日之財務狀況之影響，猶如交易事項已於2020年3月31日進行。在此過程中，董事從 貴集團截至2020年3月31日止三個月之財務資料(已就此刊發會計師報告)中摘錄有關 貴集團之財務狀況之資料。

**董事對未經審核備考財務資料之責任**

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第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」)編製未經審核備考財務資料。

### 吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會發佈之專業會計師道德守則所規定之獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所應用由香港會計師公會發佈之香港質量控制準則第1號，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規之文件記錄政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任是根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。對於吾等先前就編製未經審核備考財務資料時所採用之任何財務資料而發出之任何報告，除於報告刊發日期對該等報告之收件人負責外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號就編製招股章程所載之備考財務資料作出核證委聘報告執行工作。該準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概無責任更新編製未經審核備考財務資料時所使用之任何歷史財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在是次委聘過程中亦不對在編製未經審核備考財務資料時所使用之財務資料進行審核或審閱。投資通函所載未經審核備考財務資料僅為說明一次重大事項或交易對該實體未經調整財務資料之影響，猶如該事項或交易已在為說明用途而選擇的較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證於2020年3月31日交易事項之實際結果與所呈列者相同。

## 附錄二 A

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製而發出之合理核證委聘報告涉及執行情序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用之適用標準有否為呈列該事項或交易直接造成之重大影響提供合理依據以及就以下事項獲取充分恰當憑據：

- 相關備考調整有否依循該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整適當應用於未經調整財務資料。

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 貴公司性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等獲取的憑據足以且適合為吾等之意見提供基準。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所列基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，[日期]