

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他合適獨立顧問。

閣下如已將名下之方圓房地產服務集團有限公司(「本公司」)股份全部出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀、註冊證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

Fineland Real Estate Services Group Limited 方圓房地產服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9978)

(1) 有關建議收購目標公司約66.31%股本權益的主要及關連交易；

(2) 有關二零二零年主物業管理服務協議的可能持續關連交易；

(3) 有關商標許可協議的可能持續關連交易；

及

(4) 股東特別大會通告

獨家財務顧問



獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第11頁至第45頁。獨立董事委員會函件載於本通函第46頁至第47頁。獨立財務顧問函件載於本通函第48頁至第97頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議。

本公司謹定於二零二零年十二月二十八日下午三時正假座中國廣州天河區體育東路28號11樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。隨函附奉股東適用之股東特別大會代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下細閱本通函並儘快將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥，並交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間前48小時送達。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。

本通函連同代表委任表格亦將刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.finelandassets.com。

考慮到冠狀病毒(COVID-19)疫情，股東特別大會上將實施若干措施以應對與會人士受感染之風險，包括但不限於：

- (i) 所有與會人士須(a)接受強制體溫檢查；及(b)進入股東特別大會會場前佩戴醫用外科口罩；
- (ii) 所有與會人士於股東特別大會上須全程佩戴醫用外科口罩；
- (iii) 各與會人士於登記時將獲分配至指定座位，以保持社交距離；及
- (iv) 大會概無提供茶點包或咖啡/茶。

本公司提醒與會人士應計及自身情況，審慎考慮出席股東特別大會的風險。本公司將持續關注COVID-19疫情進展，並可能會實施其他措施並於臨近股東特別大會之日宣佈(如有)。

二零二零年十二月三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	11
獨立董事委員會函件	46
創越融資函件	48
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之財務資料	II-1
附錄三 — 目標集團之管理層討論及分析.....	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 一般資料.....	V-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙將具有下列涵義：

「二零二零年主物業管理服務協議」	指	以下建議主物業管理服務協議： (i) 本公司與方圓集團控股就經擴大集團向方圓集團提供物業管理服務訂立的協議（「二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議」）；及 (ii) 本公司與方圓教育就經擴大集團向方圓教育集團提供物業管理服務訂立的協議（「二零二零年方圓教育主物業管理服務協議」）
「農銀國際融資」	指	農銀國際融資有限公司，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）受規管活動的持牌法團，為本公司就建議收購事項的獨家財務顧問
「該公告」	指	本公司日期為二零二零年十月十五日之公告，內容有關建議收購事項、二零二零年主物業管理服務協議、商標許可協議、及其項下擬進行之交易
「Aspiring Vision」	指	Aspiring Vision Holdings Limited，一間於二零一七年二月十五日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由謝女士全資擁有，且為本公司控股股東之一
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	中國的銀行進行正常業務交易的任何日期（星期六、星期日或公眾假期除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率

釋 義

「中國指數研究院」或「中指院」	指	中國指數研究院
「緊密聯繫人」	指	上市規則賦予該詞的涵義
「本公司」	指	方圓房地產服務集團有限公司，一間於二零一七年二月十六日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：9978)
「完成」	指	根據購股協議條款及條件完成建議收購事項
「完成日期」	指	最後一項須予達成或豁免之先決條件獲達成或豁免(如適用)當日(不遲於購股協議簽署後180日)後10個營業日的日期，或買方及賣方可能約定的其他日期
「先決條件」	指	完成的先決條件，詳情載於本通函「先決條件」一段
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	買方向賣方支付的銷售股份代價人民幣68,000,000元(相當於約77,520,000港元)
「持續關連交易」	指	二零二零年主物業管理服務協議及商標許可協議項下擬進行之持續關連交易
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司為審議及酌情批准購股協議、二零二零年主物業管理服務協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限而召開的股東特別大會
「經擴大集團」	指	完成後經目標集團擴大的本集團

釋 義

「方圓教育」	指	廣東方圓教育投資有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，於最後實際可行日期由方圓投資、劉少英女士(一名獨立第三方)及黃慧珊女士(一名獨立第三方)分別擁有約90%、5%及5%權益
「方圓教育集團」	指	方圓教育及其附屬公司
「方圓集團」	指	方圓集團控股及其附屬公司，即本集團之母集團
「方圓集團控股」	指	方圓集團控股有限公司(前稱方圓地產控股有限公司)，一間於二零一六年六月二十二日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，並為本公司控股股東之一
「方圓投資」	指	廣東方圓投資有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由方先生及張清先生(一名獨立第三方)分別擁有約99%及1%權益
「大灣區」	指	中國《粵港澳大灣區發展規劃綱要》中載明的區域，包括四個核心城市(香港、澳門、廣州及深圳)和七個非核心城市(珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門及肇慶)，就本公司而言，不包括香港和澳門
「總建築面積」	指	總建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州方圓地產顧問」	指	廣州方圓地產顧問有限公司，一間於一九九七年三月十七日根據中國法律成立的有限公司，於一九九七年九月二十九日前稱為廣州方圓中粵物業顧問有限公司，並為本公司間接全資附屬公司

釋 義

「廣州方圓物業經營」	指	廣州市方圓商業物業經營有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為方圓集團成員公司
「灝方熹匯」	指	深圳市灝方熹匯投資合夥企業(有限合夥)，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由方圓投資、徐先生、韓先生、容女士、林先生、柳景平先生(一名獨立第三方)及李琪勇先生(一名獨立第三方)分別擁有約25%、15%、15%、15%、15%、10%及5%權益
「雄鵬」	指	雄鵬管理有限公司，一間於二零零六年四月十二日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為方圓集團控股的全資附屬公司且為本公司控股股東之一
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「實施協議」	指	就任何二零二零年主物業管理服務協議而言，據此不時訂立的各二零二零年主物業管理服務協議項下擬提供之物業管理服務的個別實施協議
「獨立董事委員會」	指	由所有獨立非執行董事(即梁偉雄先生、廖俊平先生、田秋生先生及杜稱華先生)組成的獨立董事委員會，旨在就購股協議、二零二零年主物業管理服務協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」或「創越融資」	指	創越融資有限公司，證券及期貨事務監察委員會許可的持牌法團，可從事(香港法例第571章)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)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，作為獨立董事委員會及獨立股東就購股協議、二零二零年主物業管理服務協議、商標許可協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須就批准購股協議、二零二零年主物業管理服務協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限於股東特別大會上放棄投票之股東
「獨立第三方」	指	與本公司、其附屬公司的任何董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自聯繫人概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「最後實際可行日期」	指	二零二零年十一月二十七日，即本通函付印前確定其中所載資料之最後實際可行日期
「樂嘉益達」	指	深圳市樂嘉益達投資合夥企業(有限合夥)，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由周松先生(一名獨立第三方)、方圓投資、陳浩先生(一名獨立第三方)及陳先生分別擁有約40%、25%、20%及15%權益
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Mansion Green」	指	Mansion Green Holdings Limited，一間於二零一七年二月十五日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期，其股份由立順及Aspiring Vision分別持有約70%及30%，其為本公司控股股東之一

釋 義

「標準守則」	指	上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「陳先生」	指	陳曦先生，為Beaming Light Holdings Limited的唯一合法及實益擁有人，為本公司首次公開發售前投資者之一，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本總額約1.125%，彼亦為方圓集團控股中國附屬公司佛山市南海志興房地產投資有限公司之董事
「方先生」	指	方明先生，本公司控股股東之一兼非執行董事，彼亦為方圓集團控股、雄鵬及立順之董事
「韓先生」	指	韓曙光先生，為Adwan Orient Holdings Limited的唯一合法及實益擁有人，為本公司首次公開發售前投資者之一，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本總額約1.125%，彼亦為方圓集團控股、雄鵬及立順之董事
「林先生」	指	林庭芳先生，為Kingson Orient Holdings Limited的唯一合法及實益擁有人，為本公司首次公開發售前投資者之一，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本總額約1.125%，彼亦為雄鵬及立順之董事
「徐先生」	指	徐珺先生，為Kaffir Holding Limited的唯一合法及實益擁有人，為本公司首次公開發售前投資者之一，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本總額約1.125%，彼亦為雄鵬及立順之董事
「容女士」	指	容海明女士，執行董事之一及Metropolitan Dawn Holdings Limited的唯一合法及實益擁有人，為本公司首次公開發售前投資者之一，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本總額約6%，彼亦為方圓集團控股、雄鵬及立順之董事

釋 義

「謝女士」	指	謝麗華女士，本公司控股股東之一兼執行董事，根據於二零一七年三月三十一日簽訂的一致行動人士契據，彼為與方先生一致行動之人士
「網上轉介平台」	指	本集團於二零一六年五月收購並開始運營的房緣寶業務及平台，作為物業開發商轉介業務及網上平台供其接觸大量房地產代理而無須個人代理直接與物業開發商訂立業務關係
「其他現有股東」	指	目標公司現有股東(賣方(於完成前)及買方(於完成後)除外)，於最後實際可行日期及完成後合共持有目標公司約33.69%股權
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指外，及僅就本通函而言，在地理上對中國的提述不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「物業管理服務」	指	物業管理服務，主要包括(i)就二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議而言，向方圓集團之成員公司及聯繫人的各個場所(包括銷售辦事處、預售展示單位、展覽廳及會所)提供銷售辦事處物業管理服務，如客服、清潔、安保及維修及保養服務(ii)就二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議而言，於物業項目竣工交付前後向方圓集團之成員公司及聯繫人提供物業管理服務，如安保、清潔、園藝、維修及保養、維持交通秩序、停車管理，以及樓宇及其周邊地區的公共區域及設備的保養及管理；及(iii)就二零二零年方圓教育主物業管理服務協議而言，向方圓教育集團之成員公司及聯繫人提供物業管理服務，如清潔、安保及維修及保養服務

釋 義

「建議收購事項」	指	根據購股協議條款及條件建議收購銷售股份
「建議年度上限」	指	方圓集團及方圓教育集團就經擴大集團提供二零二零年主物業管理服務協議項下物業管理服務向其應付費用的建議年度上限金額，如本通函「建議年度上限」一節所述，該協議為期自完成日期起至二零二三年十二月三十一日止
「買方」	指	廣州方潤房地產代理有限公司，一間於二零二零年五月六日根據中國法律成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司，且為一間投資控股公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	賣方將予以出售的目標公司約66.31%的股本權益(由賣方甲及賣方乙分別擁有約65.31%及1%)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「購股協議」	指	賣方與買方就建議收購事項訂立的日期為二零二零年十月十五日的有條件購股協議
「股東」	指	股份登記持有人
「平方米」	指	平方米
「立順」	指	立順集團有限公司，一間於二零零六年六月二十二日在英屬處女群島註冊成立的公司，由方先生間接全資擁有，並為本公司控股股東之一
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

釋 義

「目標公司」	指	廣州方圓現代生活服務股份有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，於最後實際可行日期由賣方甲、賣方乙及其他現有股東分別持有約65.31%、約1%及約33.69%權益
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「商標許可協議」	指	目標集團之若干成員公司與方圓集團控股於二零二零年一月一日訂立的14項商標許可協議，內容有關授予目標集團之若干成員公司許可，以使用方圓集團控股擁有的若干商標
「交易文件」	指	目標公司按令買方滿意的格式及內容修改並重述的組織章程細則，以及與建議收購事項有關並經購股協議訂約方或目標公司簽署或與彼等相關的任何文件、合約或安排，包括二零二零年主物業管理服務協議及商標許可協議
「估值師」	指	戴德梁行有限公司，本公司委聘的獨立專業合資格估值師
「賣方甲」	指	廣州市樂冠投資有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為方圓投資的直接全資附屬公司，因此於最後實際可行日期由方先生間接持有約99%權益
「賣方乙」	指	東凌糧油(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為一名獨立第三方
「賣方」	指	賣方甲及賣方乙

釋 義

「Widethrive Investments」 指 Widethrive Investments Limited，一間於二零零六年三月二十九日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由方先生全資擁有且為本公司控股股東之一

「%」 指 百分比

本通函英文版本內有關中國實體、企業或國有企業之中文名稱與其英文譯名如有任何歧義，概以中文版本為準。中國實體，企業或國有企業的英文譯名均以「*」標注，僅供識別。

就本通函而言，除非文義另有所指或明確載明，貨幣換算所採用的匯率為人民幣1.00元兌1.14港元(如適用)。有關匯率僅供闡述之用，並不表示任何以人民幣或港元列示之金額已按、可能按或可以按該匯率兌換。

Fineland Real Estate Services Group Limited
方圓房地產服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9978)

執行董事
容海明女士
易若峰先生
謝麗華女士

開曼群島註冊辦事處
P.O. Box 1350
Clifton House
75 Fort Street
Grand Cayman
KY1-1108
Cayman Islands

非執行董事
方明先生

獨立非執行董事
梁偉雄先生
廖俊平先生
杜稱華先生
田秋生先生

根據《公司條例》(第622章)第16部
註冊之香港主要營業地點
香港
金鐘道95號
統一中心17樓B室

敬啟者：

(1) 有關建議收購目標公司約**66.31%**股本權益的
主要及關連交易；

(2) 有關二零二零年主物業管理服務協議的
可能持續關連交易；

(3) 有關商標許可協議的
可能持續關連交易；

及

(4) 股東特別大會通告

董事會函件

緒言

茲提述該公告，內容有關(其中包括)建議收購事項、二零二零年主物業管理服務協議、商標許可協議、及其項下擬進行之交易

本公司宣佈，於二零二零年十月十五日，買方(本公司之間接全資附屬公司)已與賣方訂立購股協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意收購佔目標公司股本權益約66.31%之銷售股份，現金代價為人民幣68,000,000元(相當於約77,520,000港元)。本公司已委任農銀國際就建議收購事項擔任獨家財務顧問。

目標集團主要從事為住用及商用物業提供專業物業管理服務及增值服務。

待先決條件獲達成後，完成方告作實。於完成後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司。

本公司進一步宣佈，目標集團之成員公司曾於其一般業務過程中定期向方圓集團成員公司及聯繫人以及方圓教育集團提供物業管理服務。預期建議收購事項完成後將繼續提供該等物業管理服務。為簡化該等有關提供物業管理服務之可能持續關連交易及便於遵守上市規則項下有關規定，本公司建議於建議收購事項完成後訂立二零二零年主物業管理服務協議。

本公司亦宣佈，於二零二零年一月一日，目標集團若干成員公司已與方圓集團控股訂立商標許可協議，據此該等目標集團成員公司獲許可(按非獨家及免版稅基準)使用方圓集團控股擁有的若干商標，期限為自二零二零年一月一日起至商標屆滿之日止。預期上述安排將於建議收購事項完成後繼續進行。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)購股協議、二零二零年主物業管理服務協議、商標許可協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限之詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件，內容有關購股協議、二零二零年主物業管理服務協議、商標許可協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限以及於股東特別大會上投票；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函，內容有關購股協議、二零二零年主物業管理服務協議、商標許可協議(其

董事會函件

根據上市規則第14A.52條，載有商標許可協議須超過三年期限之理由及該期限合乎同類交易所採納之做法)、其項下擬進行之交易及建議年度上限；及(iv)股東特別大會通告。

建議收購事項

購股協議之主要條款載列如下：

日期

二零二零年十月十五日

訂約方

- (i) 買方
- (ii) 賣方甲
- (iii) 賣方乙

各訂約方之背景資料載於下文「有關訂約方之資料」一節。

將予收購的資產

根據購股協議，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意收購佔目標公司股本權益約66.31%之銷售股份。

有關目標集團的進一步資料載於下文「有關目標集團之資料」一節。

代價

根據購股協議，代價人民幣68,000,000元(相當於約77,520,000港元)將由買方按賣方於購股協議日期佔目標公司之各自股權比例支付予賣方，並按以下方式以現金結清：

- (i) 於以下日期之較遲者：(a)完成日期；或(b)賣方獲適用法律允許(包括完成任何必須的外匯登記手續)收取代價的日期支付代價之20%人民幣13,600,000元(相當於約15,504,000港元)；
- (ii) 自完成日期起180日內支付代價之30%人民幣20,400,000元(相當於約23,256,000港元)；及

董事會函件

(iii) 於以下日期之較遲者：(a)二零二二年二月二十八日；或(b)自完成日期起360日內支付代價之50%人民幣34,000,000元(相當於約38,760,000港元)。

代價乃經買方及賣方公平磋商後釐定，當中計及(其中包括)：

- (i) 目標公司66.3111%之股權於二零二零年七月三十一日的初步估值約人民幣69,000,000元(相當於約78,660,000港元，如估值師使用市場法所編製)。有關估值之進一步資料載於下文「估值」一節；
- (ii) 目標集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零二零年八月三十一日止八個月的未經審核綜合財務資料；及
- (iii) 建議收購事項於本公司的戰略意義(如下文「進行建議收購事項之理由及裨益」一節所述)。

代價主要以本集團內部資源撥付，亦可採取其他集資方式撥付，包括但不限於債務或股本集資，或同時採取以上所有方式，以為當前及日後收購事項(如有)籌資。於最後實際可行日期，本集團尚無意進行任何集資活動，亦無就此與任何一方進行任何協商或討論。

先決條件

根據購股協議，完成須待達成(其中包括)以下條件後方告作實：

- (i) 買方已完成對目標集團的法律、財務及其他盡職審查並合理信納有關審查結果；
- (ii) 交易文件已正式簽署；
- (iii) 買方已就購股協議、二零二零年主物業管理服務協議及建議收購事項取得其所委任中國法律顧問出具的在形式及內容上獲買方信納的中國法律意見；
- (iv) 目標公司、目標集團其他成員公司及賣方為落實建議收購事項及持續關連交易已經取得必需的所有同意、批准、授權或豁免(包括但不限於自相關政府部門、證券交易所、管理層、董事會、股東(或股東大會)、融資協議的任何貸方或其他合約(如適用)的任何第三方取得的所有同意、批准、授權或豁免)且該等同意、批准、授權或豁免仍然有效；

董事會函件

- (v) 目標公司已向中國國家市場監督管理總局當地主管部門備案並完成目標公司經修訂及重述組織章程細則的備案以反映建議收購事項的完成；
- (vi) 買方為落實建議收購事項及持續關連交易已經取得必需的所有同意、批准或授權(包括但不限於自董事會及獨立股東取得的批准)且該等同意、批准或授權仍然有效；
- (vii) 據買方所知，自購股協議日期起直至完成之日，目標集團之狀況(包括但不限於財務狀況、業務、資產、物業、經營業績、前景等)概無任何重大不利變動，且概無任何限制、法院命令、索償或未決或具威脅之索償、或唆使，限制任何人士參與完成建議收購事項及持續關連交易；
- (viii) 賣方並無違反購股協議或交易文件項下的義務及承諾；
- (ix) 自購股協議日期起直至完成之日，賣方於購股協議中所作保證及聲明均保持真實，準確且無誤導性，且概不存在任何事實、事宜或情況(於完成時重複發生)會導致有關保證及聲明在任何方面都不真實或不準確，且賣方已遞交獲買方信納的完成書；及
- (x) 遞交文件(包括股票、反映目標公司於建議收購事項後之股權的最新股東名冊及顯示上述(iv)、(v)及(ix)條均已完成的確證)。

購股協議各訂約方應盡其所能促使達成先決條件。買方可於完成之前隨時以書面形式豁免任一先決條件(惟條件(vi)不可豁免)。董事確認，於最後實際可行日期，條件(i)、(iii)及(iv)已獲達成。

完成

待先決條件獲達成或獲豁免(視情況而定，惟條件(vi)不可豁免)後，完成方會於完成日期落實。

於完成後，買方及其他現有股東將分別持有目標公司股本權益約66.31%及33.69%。目標公司將成為本公司一間間接非全資附屬公司且目標集團的財務業績將於本集團之財務報表中綜合入賬。

彌償

賣方均個別同意就因違反其於購股協議項下所作聲明、保證及承諾而導致的任何及所有直接或可預見損失、損害、開支或負債向買方作出彌償及補償。此外，賣方甲已同意就目標集團繳納員工社會保險及住房公積金、稅款、租賃物業及登記租賃物業所產生的任何及所有直接或可預見虧損、損害、開支或負債向買方作出彌償及補償。

終止

買方及賣方可透過雙方協定終止購股協議。買方亦可於(其中包括)以下終止事件發生後發出書面通知，選擇終止購股協議：

- (i) 簽署購股協議後180日內未達成(或未豁免)(視情況而定)先決條件；
- (ii) 任一賣方違反其於購股協議項下的責任、聲明或保證，且得悉買方通知後30日內仍未改正；
- (iii) 任何交易文件已遭終止；
- (iv) 任何政府、監管、司法機構或證券交易所：
 - (1) 採取任何行動或調查對執行或履行購股協議施加，或威脅施加任何限制或限定；
 - (2) 針對訂立建議收購事項威脅採取任何法律行動；
 - (3) 在建議收購事項或其項下擬進行之交易(如適用)的時間限制內未授予所需的批准；

董事會函件

- (4) 於簽立購股協議後施加任何法律、規例或法令限制、限定或施加任何行動，而買方合理認為購股協議因而遭延遲執行或目標公司之經營因而遭中斷；或
- (v) 目標集團之狀況(包括但不限於財務狀況、業務、資產、物業、經營業績、前景等)發生重大不利變動。

於終止之後，除先前違反購股協議條款的行為外，購股協議各方毋須就此承擔任何義務及責任。

估值

本公司已委聘估值師戴德梁行有限公司於二零二零年七月三十一日對目標公司66.3111%之股權進行估值。估值師已獲得進行估值所需的相關專業資格認證，而相關的主要估值師於開展估值服務方面積逾27年經驗。

根據估值師所提供資料，按照國際估值準則估得目標公司66.3111%之股權於二零二零年七月三十一日(「估值日期」)之市值為人民幣69,000,000元(相當於約78,660,000港元)。

估值方法

估值師採用市場法，因該方法為最直接的估值方式，可反映市場上其他人士一致判斷所得估值。估值師使用市場法時參考以下公司：(i)主要於中國從事物業管理服務；被分類為彭博終端房地產服務行業且於估值日期前最近財年的收益逾85%來自物業管理及相關增值服務；(ii)估值日期前過往12個月盈利(就釐定市盈率倍數而言至關重要)；(iii)於聯交所上市且公司的財務資料公開可得；及(iv)規模相對較小，於估值日期市值低於30億港元(這被認為與目標公司更相似、相關程度更高，與此同時可確定足夠數量的類似公司便於進行有效評估)。

董事會函件

彭博終端上已確定一份詳細清單，當中七間類似公司(統稱為「類似公司」)滿足以上篩選標準。類似公司之詳情如下：

股份代號	公司名稱	描述
1941 HK	燁星集團控股有限公司	燁星集團控股有限公司提供物業管理服務。該公司為住用及非住用物業提供全面的物業管理及相關服務。該公司於中國提供服務。
9916 HK	興業物聯服務集團有限公司	興業物聯服務集團有限公司作為一間物業管理服務提供商開展業務。該公司提供安保、清潔、綠化及園藝、停車場管理、公共區域維修及保養及客戶服務。該公司亦從事安保系統規劃、涉及及安裝等智能工程服務。該公司於中國提供服務。
1538 HK	中奧到家集團有限公司	中奧到家集團有限公司為中國一間物業管理公司。該公司為物業開發商及業主提供住用物業管理服務。該公司亦從事透過調撥實地員工提供銷售協助。
1895 HK	鑫苑物業服務集團有限公司	鑫苑物業服務集團有限公司提供物業管理服務。該公司提供清潔及衛生、安全及安保、園藝、停車位管理和設施保養、公用事業費支付、公共區域資源管理及其他服務。該公司於中國開展業務。
6093 HK	和泓服務集團有限公司	和泓服務集團有限公司於中國提供物業管理服務及相關增值服務。
1922 HK	銀城生活服務有限公司	銀城生活服務有限公司提供物業管理服務。該公司管理住用物業、政府設施、金融機構、物業銷售處、公園及其他設施。該公司亦提供生活社區增值服務。該公司於中國提供服務。

董事會函件

股份代號	公司名稱	描述
1417 HK	浦江中國控股有限公司	浦江中國控股有限公司作為一間物業管理公司開展業務。該公司提供工程，維修及保養，安保以及清潔及園藝服務。該公司於中國為辦公樓宇、文化場所、體育館、展覽館、政府物業及工業區提供服務。

市盈率倍數

估值師認為，由於市盈率(「**市盈率**」)倍數乃營利業務應用最廣泛的估值倍數且盈利為股權價值的最直接驅動因素，故市盈率倍數為評估目標公司價值之最適當倍數。

各類似公司的市盈率倍數乃基於估值日期的股價及估值日期前過往12個月的最新公開每股盈利(不含上市開支(如有))而達至。估值師認為，浦江中國控股有限公司的市盈率因遠高於其他類似公司而將歸為異常值。因此浦江中國控股有限公司的市盈率於釐定類似公司市盈率中位數時不予採納。詳情載列如下：

股份代號	公司名稱	股價 (港元)	每股盈利 (港元)	市盈率
1. 1941 HK	燁星集團控股有限公司	1.36	0.1697	8.02
2. 9916 HK	興業物聯服務集團有限公司	1.49	0.1661	8.97
3. 1538 HK	中奧到家集團有限公司	1.68	0.1615	10.40
4. 1895 HK	鑫苑物業服務集團有限公司	3.30	0.3257	10.13
5. 6093 HK	和泓服務集團有限公司	1.39	0.0904	15.37
6. 1922 HK	銀城生活服務有限公司	7.29	0.2710	26.90
7. 1417 HK	浦江中國控股有限公司	2.34	0.0546	42.87

(異常值，
已排除)

中位數： 10.27

缺乏市場流通性的折讓(「**DLOM**」)

市場流通性的概念涉及擁有權權益的流動性，即擁有人選擇出售有關權益時，其轉換為現金的時間及難度。缺乏市場流通性的折讓反映私營公司之股份並無即時市場，與公眾公司類似權益比較，私營公司之擁有權權益通常缺乏市

董事會函件

場流通性。因此，分估私營公司股份之價值，一般較分估公眾公司相若股份價值為低。估值時，估值師透過使用期權定價法估計目標公司股權的DLOM。根據期權定價法，認沽期權成本可對沖私人持有股份售出前的價格變動，視為釐定DLOM的基礎。估值時，認沽價採用柏力克—舒爾斯模式估計，其包含五個輸入值：資產價格、行使價、波動性、期限及無風險利率。資產價格和行使價被設置為彼此相等的值，因為此為投資者力圖保護的值。以此種方式設定資產價格及行使價將賦予投資者權利，於認沽期權到期時按估值日期確定的價格出售有關資產。資產波動性透過觀察同行業類似公開交易公司的波動性而釐定。認沽期權的期限為清算權益的估計時間。最後，無風險利率應與認沽期權的期限相對應。經使用上述方法，估值師認為30%被視為足以反映目標公司股權缺乏市場流通性。

控制權溢價(「CP」)

估值時，參考FactSet Mergerstat/BVR Control Premium Study (為量化控制權溢價及隱含少數折讓提供經驗支持的網絡資源)，估值師認為15%被視為足以反映目標公司股權的CP。CP指投資者為獲得標的業務控制權而願意支付可流通少數股權價值以外的溢價。各已識別類似公司的已公佈市價乃基於標的公司少數股份計算；因此作出調整以反映與目標公司66.3111%股權有關的控制權水平。

應用市盈率倍數中位數、目標公司股東應佔純利的DLOM及CP

估值師對估值日期前過往12個月之目標公司股東應佔純利(「P」)應用類似公司的市盈率中位數(「Median P/E」)並就DLOM及CP進行調整，以達至目標公司66.3111%股權之市值(「MV」)。詳情載列如下：

$$MV = \text{Median P/E} \times P \times (1 - \text{DLOM}) \times (1 + \text{CP}) \times 66.3111\% , \text{ 其中：}$$

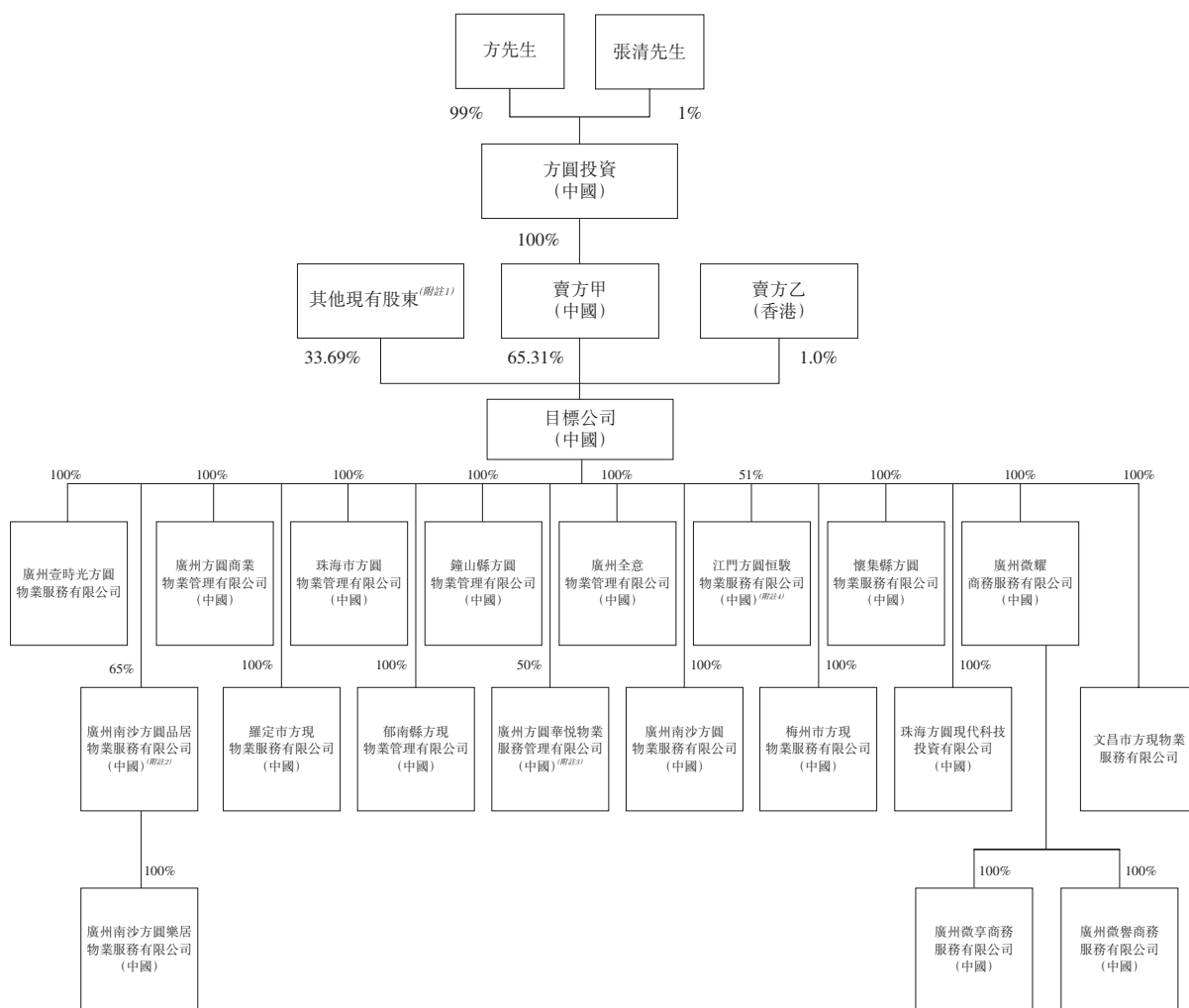
類似公司的市盈率中位數：	10.27
估值日期前過往12個月之目標公司股東應佔純利：	人民幣12,511,000元
DLOM：	30%
CP：	15%
目標公司66.3111%之股權的市值：	人民幣69,000,000元 (已約整)

董事會函件

有關目標集團之資料

目標集團公司架構

(i) 於最後實際可行日期目標集團的公司架構



董事會函件

附註1：其他現有股東包括以下實體及個人：

- (i) 樂嘉益達持有目標公司約8.67%的股本權益，而周松先生(一名獨立第三方)、方圓投資、陳浩先生(一名獨立第三方)及陳先生分別擁有樂嘉益達約40%、25%、20%及15%權益。
- (ii) 灝方熹匯持有目標公司約8.67%的股本權益，而方圓投資、徐先生、韓先生、容女士、林先生、柳景平先生(一名獨立第三方)及李琪勇先生(一名獨立第三方)分別擁有灝方熹匯約25%、15%、15%、15%、15%、10%及5%權益。
- (iii) 徐先生及林先生亦分別直接持有目標公司約0.67%及0.67%股本權益。
- (iv) 廣州市悅方投資諮詢有限公司(李琪勇先生全資擁有)、廣州市鼎美信息科技有限公司(霍志國先生全資擁有)、廣州市樂鑫股權投資基金管理有限公司(張清先生間接全資擁有)分別持有目標公司約5.69%、3.47%及2.22%股本權益。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，所有該等實體及個人均為獨立第三方。
- (v) 周松先生、劉少英女士、陳浩先生、胡純先生、歐陽小青女士、李家龍先生、劉蘋=女士、郝勇先生、陳廷文先生、宋瓊先生、陳文藝先生分別直接持有目標公司約0.67%、0.67%、0.67%、0.36%、0.22%、0.22%、0.22%、0.22%、0.16%、0.13%及0.11%股本權益。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，所有該等個人均為獨立第三方。

附註2：廣州南沙方圓品居物業服務有限公司由目標公司及廣州粵晟投資有限公司分別持有65%及35%權益。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，廣州粵晟投資有限公司及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

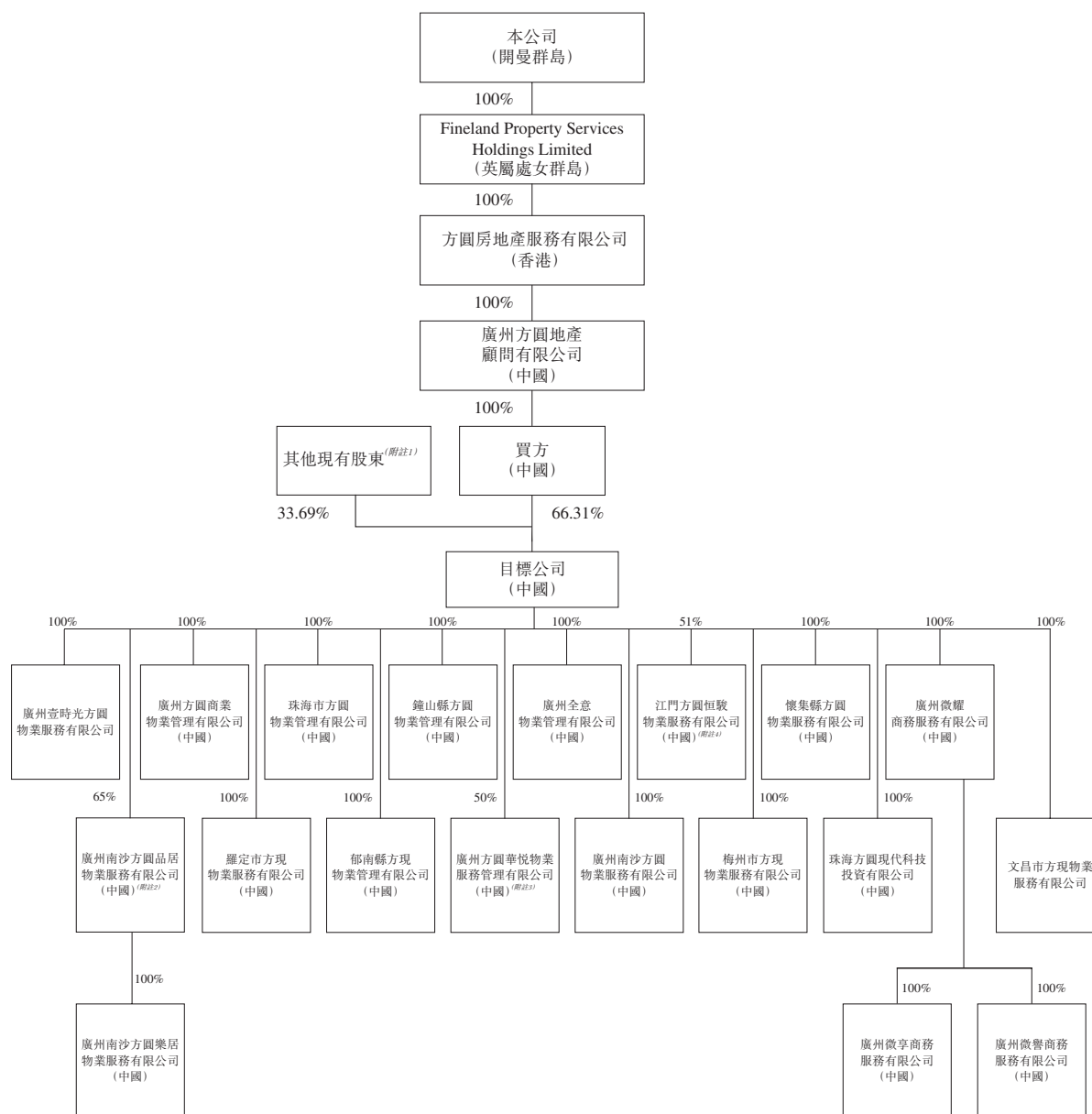
附註3：廣州方圓華悅物業服務管理有限公司由目標公司及廣州華新集團控股有限公司分別持有50%及50%權益。由於目標集團於董事會擁有多數投票權並且已取得可管控相關活動的投票權之有效控制權，故廣州方圓華悅物業服務管理有限公司亦入賬列作目標集團的附屬公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，廣州華新集團控股有限公司及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

附註4：江門方圓恒駿物業服務有限公司由目標公司及佛山市恒駿物業管理有限公司分別持有51%及49%權益。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，佛山市恒駿物業管理有限公司及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

附註5：由於百分比數字乃約整至小數點後兩個位，故此上述所示百分比數字總計未必相等於100%。

董事會函件

(ii) 緊隨完成後目標集團的公司架構



有關附註1、2、3及4，請參閱上文「有關目標集團之資料—(i)於最後實際可行日期目標集團的公司架構」一節中相同附註。

目標集團之歷史及背景

目標公司於一九九六年根據中國法律成立為有限公司。其提供物業管理服務已達24年，並繼續為住用及商用物業提供專業物業管理服務及增值服務。目標公司致力於成為中國物業管理行業領先的現代綜合服務提供商，且其已連續六年獲授「中國物業服務百強企業」。於二零二零年，根據中國指數研究院的資料，目標公司位列「中國物業服務22強企業」並獲授「中國特色物業服務領先企業—東方管家」及「中國物業服務百強滿意度領先企業」。

目標公司位於廣州，其服務主要覆蓋大灣區並向中國其他部分地區穩步擴張。於二零二零年八月三十一日，目標公司已簽約為71項項目提供物業管理服務，總建築面積達12百萬平方米。未來，目標公司力圖專注大灣區及現有項目所在區域進行其市場擴張，並計劃在具成本效益的前提下穩步擴張。

於二零一五年十一月二十三日，目標公司的股份於中國全國中小企業股份轉讓系統（「新三板」）上市，股份代號為834381。根據目標公司於二零一九年四月十一日的公告，目標公司的股東經考慮目標公司的業務發展及長期戰略規劃後，已於二零一九年四月九日一致決定，將目標公司自新三板除牌。於二零一九年八月五日，目標公司的股份已於新三板除牌。

董事會函件

目標集團之財務資料

下文所載乃目標集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度的主要經審核綜合財務資料，該等財務資料根據符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則的會計政策編製：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 (經審核) 人民幣千元	二零一八年 (經審核) 人民幣千元	二零一九年 (經審核) 人民幣千元
收益	173,574	197,962	210,435
年內除稅及非經常項 目前溢利	22,458	22,439	15,309
年內除稅及非經常項 目後溢利	15,696	17,392	13,303

賣方甲自二零一四年起已成為目標公司之股東。對目標公司65.31%股本權益的原收購成本約為人民幣21,900,000元(相當於約24,966,000港元)。

於最後實際可行日期，賣方乙為一名獨立第三方。

於二零二零年八月三十一日，目標集團經審核資產淨值約為人民幣57,716,000元(相當於約65,796,000港元)。

建議收購事項對經擴大集團的影響

於完成後，買方及其他現有股東將分別持有目標公司股本權益約66.31%及33.69%。目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司。因此，目標集團之財務業績、資產及負債將於本集團之綜合財務報表內綜合入賬。預期本公司於完成後將從目標集團錄得額外收入來源。

有關建議收購事項對本集團財務狀況的財務影響之詳情，連同編製經擴大集團未經審核備考財務資料時所考慮之基準及假設，載於本通函附錄四，僅供闡述之用。

董事會函件

資產及負債

下表載列建議收購事項對經擴大集團之財務影響，該等財務影響識別於經擴大集團之未經審核備考財務資料(載於本通函附錄四)，並假設完成已於二零二零年六月三十日發生，與本集團於二零二零年六月三十日之財務狀況比較如下：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	備考調整 人民幣千元	於建議收購 事項完成後 (備考經 擴大集團) 人民幣千元	變動 %
資產淨值	130,701	19,261	149,962	14.74
資產總值	218,700	191,905	410,605	87.75
負債總額	87,999	172,644	260,643	196.19

盈利

預期於二零二一年完成後，目標集團之收益及開支將於本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度業績中確認。本集團截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之純利(除稅後)約為人民幣22.4百萬元。本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年八月三十一日止八個月之純利(除稅後)分別約為人民幣13.3百萬元及人民幣11.2百萬元。

進行建議收購事項之理由及裨益

擴大及擴展業務組合並提升盈利能力

本公司始終尋求機會，以進一步擴大業務規模、拓展其收益來源並提升其盈利能力及市場份額。董事相信，建議收購事項為本集團涉足中國物業管理行業提供了絕佳機會，並將為本集團提供可靠的收入來源。董事認為，物業管理行業於過去幾年中顯示出穩定增長，而在中國政府的支持下以及物業管理服務需求及商用物業供給持續增長的推動下，該行業於未來幾年將繼續繁榮。目標集團納入本集團後，經擴大集團之收益規模及業務規模預期將會擴大，從而進一步擴展經擴大集團之業務組合。根據目標集團的歷史財務表現，預期該整合亦將為本集團帶來積極的財務影響。

創造協同效應並提升經營及管理效率

物業管理服務能夠補充本集團現有房地產代理業務，並可能於為同一行業同一組客戶(即房地產行業的物業開發商、物業業主及物業住戶)提供服務時，透過共享客戶群體、市場資源及經營管理經驗創造更多協同效應。因此，本集團整合代理及管理服務後，建議收購事項預期將會提升客戶滿意度。本集團與目標集團之協同聯合不僅令本公司之品牌及服務的市場接受度更高，而且為本集團拓寬其服務於房地產代理及物業管理價值鏈的廣度及深度提供了新商機。董事亦相信，本集團能夠優化各業務分部的人力部署，以提升經營效率、完善成本控制並為員工之自我發展提供更多機遇。

二零二零年主物業管理服務協議

目標集團之成員公司曾於其一般業務過程中定期向方圓集團成員公司及聯繫人以及方圓教育集團提供物業管理服務。

預期建議收購事項完成後將繼續提供該等物業管理服務。為簡化該等有關提供物業管理服務之可能持續關連交易及便於遵守上市規則項下有關規定，本公司建議於建議收購事項完成後訂立二零二零年主物業管理服務協議，其主要條款及條件載於本通函。

建議於完成後由本公司及相關對手方根據上市規則項下規定就上述持續關連交易訂立書面協議，詳情載列如下：

二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議

- 日期：於建議收購事項完成後
- 訂約方：(i) 方圓集團控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人，作為接受服務方)；及
- (ii) 本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務提供商)。

董事會函件

- 先決條件 : 二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議須待獨立股東於股東特別大會上批准二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限後方可作實。
- 交易性質 : 經擴大集團將繼續向方圓集團成員公司及聯繫人提供物業管理服務。
- 期限 : 先決條件獲達成後，二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議的期限為從完成日期起計至二零二三年十二月三十一日止(包括首尾兩天)，除非根據二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議提前終止。
- 協議屆滿後90日內，各訂約方可協定延長二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議，惟須遵守當時適用的上市規則。透過提前一個月發出通知，任一訂約方可在期限內終止二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議。
- 定價 : 經擴大集團就提供二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議項下服務所收取的費用乃按正常商業條款、經公平磋商後釐定，且不遜於獨立第三方所提供者。
- 付款條款 : 持續關連交易的付款條款將在實施協議中規定。持續關連交易通常以銀行轉賬方式按月或按協定時段結清。
- 實施協議 : 經擴大集團成員公司及方圓集團成員公司及聯繫人於二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議期限內將不時就其項下擬提供之物業管理服務訂立個別實施協議，該等協議須始終遵守上市規則及二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議。

董事會函件

二零二零年方圓教育主物業管理服務協議

- 日期 : 於建議收購事項完成後
- 訂約方 : (i) 方圓教育(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人,作為接受服務方);及
(ii) 本公司(為其本身及代表其附屬公司,作為服務提供商)。
- 先決條件 : 二零二零年方圓教育主物業管理服務協議須待獨立股東於股東特別大會上批准二零二零年方圓教育主物業管理服務協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限後方可作實。
- 交易性質 : 經擴大集團將繼續向方圓教育成員公司及聯繫人提供物業管理服務。
- 期限 : 先決條件獲達成後,二零二零年方圓教育主物業管理服務協議的期限為從完成日期起計至二零二三年十二月三十一日止(包括首尾兩天),除非根據二零二零年方圓教育主物業管理服務協議提前終止。

協議屆滿後90日內,各訂約方可協定延長二零二零年方圓教育主物業管理服務協議,惟須遵守當時適用的上市規則。透過提前一個月發出通知,任一訂約方可在期限內終止二零二零年方圓教育主物業管理服務協議。
- 定價 : 經擴大集團就提供二零二零年方圓教育主物業管理服務協議項下服務所收取的費用乃按正常商業條款、經公平磋商後釐定,且不遜於獨立第三方所提供者。
- 付款條款 : 持續關連交易的付款條款將在實施協議中規定。持續關連交易通常以銀行轉賬方式按月或按協定時段結清。

董事會函件

實施協議：經擴大集團成員公司及方圓教育集團成員公司及聯繫人於二零二零年方圓教育主物業管理服務協議期限內將不時就其項下擬提供之物業管理服務訂立個別實施協議，該等協議須始終遵守上市規則及二零二零年方圓教育主物業管理服務協議。

定價政策

作為一般性原則，二零二零年主物業管理服務協議中有關物業管理服務的定價及條款須按正常商業條款、經公平磋商後釐定，且其費用不遜於獨立第三方所提供者。

經考慮以下內容後，適用的定價政策與為獨立第三方提供類似服務的定價政策相似：

服務類型

具體定價政策

銷售辦事處物業
管理服務

- ：
- (i) 服務費應按照經擴大集團之服務成本(包括但不限於勞工成本、僱員所需的特定技能或資質、環境清潔成本、物料成本及雜項開支)加上管理費利潤率(通常介乎10%至20%)及稅項釐定；及
 - (ii) 於釐定管理費利潤率時，經擴大集團及方圓集團將考慮諸多因素，包括物業類型、地理位置／地區、合約期限、銷售週期、相關項目的性質及複雜程度、客戶對服務質量的預期、及類似現有合約的過往利潤率等，以及經擴大集團向獨立第三方提供類似規模及質量之服務所收取的費用(當中考慮不少於兩項與彼等訂立之交易)。倘並無足夠的類似交易，經擴大集團將參考其他房地產物業管理服務供應商向在規模、位置及質量等方面類似的物業提供服務的現行市價。

董事會函件

物業竣工交付前後的
物業管理服務

- ：
- (i) 服務費應按照現行市價乘以相關物業管理項目的總建築面積釐定。倘服務範圍涉及停車位管理，服務費應按照現行市價乘以停車位總建築面積或基於停車位數量的固定費用釐定；及
 - (ii) 於確定現行市價時，經擴大集團及方圓集團將考慮諸多因素，包括物業類型及其狀態、地理位置／地區、服務範圍及質量、業主及住戶概況、當地部門發佈的物業管理費定價指引(如有)、及周邊物業管理服務費的定價，以及經擴大集團向獨立第三方提供類似規模及質量之服務所收取的費用(當中考慮不少於兩項與彼等訂立之交易)。倘並無足夠的類似交易，經擴大集團將參考其他房地產物業管理服務供應商向在規模、位置及質量等方面類似的物業提供服務的現行市價。

董事會函件

向學校提供的
物業管理服務

- ：
- (i) 服務費應按照經擴大集團之服務成本(包括但不限於勞工成本、僱員所需的特定技能或資質、環境清潔成本、物料成本及雜項開支)加上管理費利潤率(通常介乎10%至20%)及稅項釐定；及
 - (ii) 於釐定管理費利潤率時，經擴大集團及方圓教育集團將考慮諸多因素，包括物業類型及其狀態、地理位置／地區、合約期限、相關項目的性質及複雜程度、客戶對服務質量的預期、及類似現有合約的過往利潤率等，以及經擴大集團向獨立第三方提供類似規模及質量之服務所收取的費用(當中考慮不少於兩項與彼等訂立之交易)。倘並無足夠的類似交易，經擴大集團將參考其他房地產物業管理服務供應商向在規模、位置及質量等方面類似的物業提供服務的現行市價。

綜上所述，經擴大集團之相關質控部門亦將不時開展市場研究及調查，確保上述物業管理服務費不低於現行市場價格。市場調研包括於相關政府網站檢閱最新政府指導價格(如有)、最低工資標準、須為僱員繳納的社會保險及住房公積金，並研究相關地區其他房地產管理服務提供商收取的管理費。經擴大集團之內部控制部門將在其職權範圍內按照經擴大集團之批准程序進行檢查及批准，並確保與方圓集團及方圓教育集團商定的定價條款均不遜於經擴大集團向獨立第三方提供類似服務之定價或現行市場條款。有關經擴大集團就二零二零年主物業管理服務協議之內部控制程序之詳情，請參閱下文「內部控制措施」一節。

董事會函件

歷史交易總額

下表載列目標集團於以下各期間就物業管理服務所收取費用的歷史交易金額：

類別	歷史交易金額			
	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二零年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
目標集團與方圓集團之間的物業管理服務	31,039	33,579	40,499	18,206
目標集團與方圓教育集團之間的物業管理服務	664	919	761	91

二零二零年上半年，目標集團就銷售辦事處物業管理服務向方圓集團收取費用的歷史交易金額較二零一九年同期有所下降。這主要由於新型冠狀病毒爆發導致目標集團向方圓集團提供的銷售辦事處物業管理服務總量放緩。隨著中國疫情趨於穩定，於二零二零年七月一日至二零二零年十月三十一日期間，目標集團就銷售辦事處物業管理服務向方圓集團收取費用的目標集團交易金額已強勢回升，並顯示出接近二零一九年同期水平的趨勢。因此，鑑於二零二零年的例外情況，截至二零一九年十二月三十一日止年度的歷史交易金額更具參考意義。

董事會函件

建議年度上限

下表載列於以下各期間二零二零年主物業管理服務協議的建議年度上限：

類別	建議年度上限		
	自完成日期 至二零二一年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議	49,000	53,000	60,000
二零二零年方圓教育主物業管理服務協議	720	740	760

二零二零年主物業管理服務協議項下擬進行之物業管理服務交易的建議年度上限乃按以下基準釐定：

- (i) 就二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議而言：
 - (a) 於二零一七年一月一日至二零二零年八月三十一日期間目標集團與方圓集團成員公司及聯繫人之間的歷史交易金額；
 - (b) 目標集團根據現有合約提供物業竣工交付前後的物業管理服務而確認的估計收益；
 - (c) 於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，方圓集團成員公司及聯繫人需要經擴大集團提供物業管理服務之銷售辦事處及新增物業項目的預計總建築面積，以及：
 - (1) 就銷售辦事處物業管理服務而言，基於目標集團與方圓集團間四項代表性歷史交易估計所需員工人數以及預期該等員工產生的管理費；及
 - (2) 就物業竣工交付前後的物業管理服務而言，按於二零一七年至二零一九年就六項代表性物業項目向方圓集團收取的管理費總額除以方圓集團所交付該六項代表性物業項目的總建築面積計算得出的服務費比率；及

董事會函件

(d) 於截至二零二三年十二月三十一日止年度：

- (1) 就銷售辦事處物業管理服務而言，年增長率為20%；及
- (2) 就物業竣工交付前後的物業管理服務而言，非住用物業及住用物業的年增長率分別為3%及5%。

由於於最後實際可行日期方圓集團仍在開發同期的銷售計劃，故於截至二零二三年十二月三十一日止年度採納該年增長率。經考慮上文(a)、(b)及(c)分段後，董事認為上述年增長率就應對通脹、配合方圓集團之擴張計劃及為經擴大集團提供靈活性而言屬合宜。

上述建議年度上限大致上視乎方圓集團之銷售計劃而定。於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，預期方圓集團將開發及推出銷售的物業的銷售金額將有所上升，主要因為方圓集團主要於大灣區廣州以外地區已成功取得更多大型項目(就待售總建築面積而言)。自二零一八年伊始，方圓集團管理層加大投入獲取大灣區廣州以外地區的新項目，其認為該等地區隨著經濟增長加快將有強勁的市場潛力。由於將推出銷售的該等新項目就總建築面積而言大多規模較大，待售總建築面積預期將於二零二一年、二零二二年及二零二三年穩定增長。目標集團過去曾向很大一部分方圓集團開發的銷售辦事處及物業提供物業管理服務；因此董事認為該等計劃將是釐定建議年度上限的主要考慮因素及關鍵因素。經考慮方圓集團截至二零二二年止兩個年度的開發及銷售計劃以及二零二三年可得的部分資料，董事認為方圓集團對目標集團物業管理服務的需求將於二零二一年至二零二三年間有所增長，而二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議項下的交易金額於相應年度亦會隨之按年增長。

(ii) 就二零二零年方圓教育主物業管理服務協議而言：

- (a) 於二零一七年一月一日至二零二零年八月三十一日期間目標集團與方圓教育集團之間的歷史交易金額；
- (b) 目標集團根據現有合約提供物業管理服務而確認的估計收益；

董事會函件

- (c) 方圓教育集團成員公司及聯繫人需要經擴大集團提供物業管理服務之學校的估計數量(將仍為兩間學校)及管理該等學校的預計成本加上參考目標集團與方圓教育集團成員公司及聯繫人之間歷史交易所得管理費利潤率；及
- (d) 經考慮上文(a)、(b)及(c)分段及於二零一七年至二零一九年約7.1%的複合年增長率後，年增長率為3%以應對通脹及為經擴大集團提供靈活性。

股東及潛在投資者務請注意，建議年度上限不應詮釋為本公司對經擴大集團未來收益之保證或預測。

訂立二零二零年主物業管理服務協議之理由及裨益




二零二零年主物業管理服務協議項下擬提供之物業管理服務屬經常性質，於完成後，將定期並持續於經擴大集團及二零二零年主物業管理服務協議各對手方一般及日常業務過程中進行。

根據市場慣例及本公司過往慣例，本公司認為出於遵守上市規則的目的及行政便利，有必要與相關合約對手方的各控股公司訂立框架協議，以便更好地記錄和管理該等持續關連交易。二零二零年主物業管理服務協議旨在透過提供單一基準簡化經擴大集團成員公司與方圓集團及方圓教育集團成員公司及聯繫人之間的物業管理服務，按照該基準，本公司能夠遵守上市規則第14A章項下適用的申報、公告、通函及獨立股東批准規定並藉此減少本公司遵守該等規定的行政負擔及成本。

方圓集團及方圓教育集團的成員公司及聯繫人於其各自業務或服務領域具有豐富經驗和良好聲譽，且財務基礎穩固，近年來已成為目標集團之可靠客戶。董事認為，與彼等保持戰略業務關係不僅將實現協同效應和規模經濟，而且從長遠來看，還將繼續為經擴大集團的增長作出可持續貢獻。

商標許可協議

於二零二零年一月一日，目標集團之若干成員公司已與方圓集團控股訂立14項商標許可協議。各商標許可協議的主要條款大致相若並載列如下：

- 日期：二零二零年一月一日
- 訂約方：(i) 目標集團之若干成員公司；及
(ii) 方圓集團控股。
- 交易性質：方圓集團控股授予目標集團之若干成員公司許可，按非獨家基準使用其擁有的該等商標（「 方圓東方置業」、「」、「fineland」及「 方圓現代生活」）。
- 期限：自二零二零年一月一日起至商標屆滿之日止。
- 代價：免版稅。
- 終止：倘對手方未按照方圓集團控股之指引使用商標，方圓集團控股可酌情選擇終止協議。

預期上述安排將於建議收購事項完成後繼續進行。

訂立商標許可協議之理由及裨益

約二零零七年以來，目標集團一直採用部分該等商標用於其物業管理業務及公司促銷活動。該等商標因已廣泛用於目標集團管理及經營的業務及活動，並已為公眾所熟知及認可，故已成為推廣目標集團品牌及形象的重要手段以及目標集團外部推廣及市場活動的關鍵標誌。該等商標的持續使用將確保延續目標集團品牌形象，目標集團的服務及業務得以被市場充分認可。目標集團之競爭優勢及效率亦將得到重要保證。

有鑒於此，目標公司之若干成員公司已與方圓集團控股訂立商標許可協議以繼續使用該等商標。

有關訂約方之資料

本集團及買方

本集團主要透過三個主要業務分部專注於廣州及大灣區其他地區從事提供物業中介服務，該等業務分部為(i)於一手及二手物業市場的房地產代理服務(包括網上轉介平台服務)；(ii)物業研究及諮詢服務；及(iii)綜合服務。

買方為一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司且為一間投資控股公司。

賣方

賣方甲為一間投資控股公司，為根據中國法律成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，賣方甲為方圓投資之直接全資附屬公司，而方先生及張清先生(一名獨立第三方)分別持有方圓投資約99%及1%權益。方先生為本公司董事長、非執行董事兼控股股東，亦為賣方甲的執行董事兼總經理。因此，賣方甲是本公司的關連人士。

賣方乙為於香港註冊成立的有限公司，主要從事糧油商品的採購及衍生品交易。賣方乙及其最終實益擁有人賴寧昌先生均為獨立第三方。

二零二零年主物業管理服務協議之對手方

方圓集團控股(前稱方圓地產控股有限公司)，為一間於二零一六年六月二十二日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，並為本公司控股股東之一。方圓集團(包括方圓集團控股及其附屬公司)主要從事住用及商用物業開發及銷售以及商用房地產投資(包括辦公樓宇、酒店及服務式住宅)。

方圓教育為根據中國法律成立的有限公司。於最後實際可行日期，方圓投資、劉少英女士(一名獨立第三方)及黃慧珊女士(一名獨立第三方)分別擁有其約90%、5%及5%權益。方圓教育集團主要從事教育服務業務，包括托兒服務、學前教育及義務教育等。

內部控制措施

本集團已建立內部控制措施，以申報及監察持續關連交易，經擴大集團將遵守該等措施，而本集團於完成後繼續遵守該等措施，以確保遵守上市規則第14A章。

根據本集團現行內部政策及程序手冊，運營部門的指定人員將向本公司執行董事兼合規官易若峰先生(彼並無於二零二零年主物業管理服務協議項下擬進行之交易擁有權益)領導的內部控制部門報告，並詳細說明可能須呈報之情況或本集團將訂立之關連交易，以便根據上市規則第14A章審閱及披露或按其規定採取進一步行動。經擴大集團相關質量控制部門的負責人亦將不時蒐集有關類似物業各類物業管理服務現行市價的市場數據並向內部控制部門報告。就屬持續關連交易範圍的交易而言，內部控制部門將監控當前持續關連交易金額並確保潛在關連交易的交易額不會導致建議年度上限被超過。內部控制部門亦將審閱實施協議並將由內部控制部門負責人易若峰先生批准，確保其條文在所有重大方面與二零二零年主物業管理服務協議所載原則、指引、相關管理費利潤率、指導價格(如有)以及其他條款及條件一致，且按向獨立第三方提供類似物業管理服務之現行市價向方圓集團及方圓教育集團收取費用，當中參考：

- (i) 經擴大集團就為在規模、位置、質量等方面類似的物業提供物業管理服務而向至少兩名獨立第三方收取的費用(如上文「定價政策」一節所述)；或
- (ii) 倘上文(i)段的類似交易並不充分，則參考其他房地產管理服務提供商參考為在規模、位置、質量等方面類似的物業提供物業管理服務的現行市價(如上文「定價政策」一節所述)而提供的正常商業條款。

董事會函件

為確保向方圓集團及方圓教育集團提供服務的實際費用乃按正常商業條款(或不遜於經擴大集團向獨立第三方所提供條款之條款)進行,經擴大集團亦將採納以下方式及程序:

- (i) 內部控制部門將就經擴大集團與其客戶訂立的協議妥善備案,並參考經擴大集團相關質量控制部門不時收集就於物業規模、位置、物業類型及狀態、範圍及質量以及所需服務的性質及複雜程度方面類似的物業提供各類物業管理服務之現行市價的市場數據,並以其作為參考價格釐定就特定交易收取之費用是否符合上述定價政策;
- (ii) 內部審核部門將定期評估各財政年度的持續關連交易並向董事會報告其結果,包括各年度交易總額;
- (iii) 獨立非執行董事將按年度基準審閱二零二零年主物業管理服務協議項下擬進行之交易並確認(其中包括),有關交易按規管交易之協議訂立且其規管條款屬公平合理並符合股東的整體利益;及
- (iv) 本集團外部核數師將按年度基準申報二零二零年主物業管理服務協議項下擬進行之交易並確認(其中包括)彼等是否注意到任何事宜,令彼等相信有關交易於所有重大方面並無按照規管交易之相關協議訂立。

因此,董事認為,內部控制機制將如上文所述充分到位,以確保二零二零年主物業管理服務協議項下擬進行之交易將按正常商業條款進行且不會有損於本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

建議收購事項

於最後實際可行日期,賣方甲為方圓投資之直接全資附屬公司,而本公司控股股東方先生持有方圓投資99%權益。因此,根據上市規則第14A章,賣方甲為方先生之聯繫人及本公司之關連人士。

董事會函件

根據上市規則第14.07條，由於建議收購事項之最高適用百分比率超過25%但低於100%，建議收購事項構成本公司一項主要交易及一項關連交易，因此須遵守上市規則第14及14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

二零二零年主物業管理服務協議

於完成後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司。本公司一方面將與方圓集團控股(本公司控股股東)訂立的可能持續交易及另一方面將與方圓教育(於最後實際可行日期由方先生間接持有約89%實際股本權益的公司)訂立的可能持續交易將構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

根據上市規則第14.07條，由於二零二零年主物業管理服務協議的建議年度上限之最高適用百分比率大於5%且超過10,000,000港元，該等協議項下的可能交易及建議年度上限須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

商標許可協議

於完成後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司。於完成後，根據上市規則第14A章，商標許可協議項下之現有持續交易亦將成為本公司之持續關連交易。

由於商標許可協議項下擬與方圓集團控股進行之可能持續關連交易將按免版稅基準進行至商標屆滿之日止，該等交易全部豁免上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。獨立財務顧問已獲委任出具獨立意見(如本通函中創越融資函件所載)，解釋協議期限長逾三年的原因並確認，與方圓集團控股訂立的該等協議的期限均長逾三年，乃與上市規則第14A.52條項下相似類型交易所採納慣例一致。

董事會之批准

於最後實際可行日期，(i)方先生為本公司主席、非執行董事兼控股股東，為賣方甲的執行董事兼總經理，並間接持有其約99%的股權，彼亦為方圓集團控股及方圓教育之董事並於該等公司均間接持有股權(如上文「有關訂約方之資料」一節中進一步詳述)；(ii)謝女士為本公司執行董事兼控股股東，與方先生一致行動；及(iii)容女士為本公司行政總裁兼執行董事，擁有灝方熹匯約15%權益，而灝方熹匯持有目標公司約8.67%的股權，容女士亦於方圓集團中擔任多個職務。方先生、謝女士及容女士均被視為於購股協議、二零二零年主物業管理服務協議、商標許可協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，方先生、謝女士及容女士已就批准購股協議、二零二零年主物業管理服務協議、商標許可協議、其項下擬進行之交易以及建議年度上限之董事會決議案放棄投票。

除以上所披露者外，概無其他擁有重大權益的董事須就批准購股協議、二零二零年主物業管理服務協議、商標許可協議、其項下擬進行之交易以及建議年度上限之董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由所有獨立非執行董事(即梁偉雄先生、廖俊平先生、田秋生先生及杜稱華先生)組成的獨立董事委員會已告成立，旨在就購股協議、二零二零年主物業管理服務協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限向獨立股東提供意見。獨立董事委員會成員概無於購股協議、二零二零年主物業管理服務協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限擁有任何重大權益。獨立董事委員會函件載於本通函第46頁至第47頁。

本公司亦已委任創越融資作為獨立財務顧問，以就購股協議、二零二零年主物業管理服務協議、商標許可協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。創越融資函件載於本通函第48頁至第97頁。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席大會及於會上投票的資格，本公司將於二零二零年十二月二十二日至二零二零年十二月二十八日(包括首尾兩日)暫停股東登記，期間概不辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須不遲於二零二零年十二月二十一日下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖)。

股東特別大會及代表委任安排

本公司謹定於二零二零年十二月二十八日下午三時正假座中國廣州天河區體育東路28號11樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。股東特別大會上將向獨立股東提呈普通決議案以審議並酌情批准購股協議、二零二零年主物業管理服務協議、其項下擬進行之交易以及建議年度上限。股東特別大會上獨立股東之任何表決將以投票方式進行。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，閣下須儘快將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥，並交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間前48小時送達。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。

投票安排

根據上市規則第13.39(4)條，本公司股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行，惟主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決則除外。因此，股東特別大會上審議及酌情批准的決議案將由股東以投票方式進行表決。本公司將於股東特別大會結束後，按上市規則第13.39(5)條所訂定之方式，就股東特別大會結果刊發有關投票結果的公告。

擁有重大權益的股東，即(i)方先生(因彼於賣方甲、方圓集團及方圓教育集團的股權以及彼作為賣方甲執行董事兼總經理以及作為方圓集團控股及方圓教育之董事)；(ii)謝女士(因與方先生一致行動的安排)；(iii)容女士、韓先生、徐先生、林先生及陳先生(因彼等於方圓集團及/或方圓教育集團所擔任的職

董事會函件

務及／或彼等於目標公司的股權)；及(iv)彼等各自的聯繫人(合共持有258,000,000股股份，佔本公司已發行股本64.5%)，須就股東特別大會上提呈的相關決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，方先生及謝女士間接透過Mansion Green持有216,000,000股股份，佔本公司已發行股本約54.0%；(ii)容女士、韓先生、徐先生、林先生及陳先生分別間接持有24,000,000股、4,500,000股、4,500,000股、4,500,000股及4,500,000股股份，分別佔本公司已發行股本約6%、1.125%、1.125%、1.125%及1.125%。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期：

- (i) 除方先生與謝女士於二零一七年三月三十一日訂立的一致行動人士契據外，上述股東概無訂立或受任何投票委託或其他協議或安排或協定約束；
- (ii) 上述股東概無受任何責任或權利規限，致使彼等已經或可能將行使其股份所附投票權的控制權，暫時或永久(不論是全面或按個別情況)轉讓予第三方；及
- (iii) 上述股東之實益控股權益與其將控制或有權對股東特別大會投票權行使控制權之股份數目並無差異。

除以上所披露者外，概無其他股東因其於建議收購事項及二零二零年主物業管理服務協議以及建議年度上限之權益而須就相關決議案於股東特別大會上放棄投票。

推薦建議

董事(包括已考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事，惟不包括方先生、謝女士及容女士，彼等已就相關董事會決議案放棄投票)認為購股協議、二零二零年主物業管理服務協議(包括建議年度上限)，商標許可協議及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

因此，董事會及獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會投票贊成該等普通決議案，以批准建議收購事項、二零二零年主物業管理服務協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限。

董事會函件

其他資料

謹請閣下垂注本通函第46頁至第47頁所載獨立董事委員會函件(當中載有其就股東特別大會投票事宜致獨立股東之推薦建議)以及本通函第48頁至第97頁所載創越融資函件,當中載有其就購股協議、二零二零年主物業管理服務協議、商標許可協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

亦請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

一般資料

建議收購事項及二零二零年主物業管理服務協議須待條件獲達成或獲豁免(視情況而定)後方可作實。由於建議收購事項及持續關連交易未必會進行,務請股東及潛在投資者於買賣股份時審慎行事。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
方圓房地產服務集團有限公司
主席
方明

二零二零年十二月三日

Fineland Real Estate Services Group Limited
方圓房地產服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9978)

敬啟者：

**(1) 有關建議收購目標公司約66.31%股本權益的
主要及關連交易**

及

**(2) 有關二零二零年主物業管理服務協議的
可能持續關連交易**

吾等謹此提述本公司向股東寄發的日期為二零二零年十二月三日之通函(「通函」)，本函件乃其中一部分。除文義另有所指外，通函所界定詞彙在本函件中具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就建議收購事項、二零二零年主物業管理服務協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限向獨立股東提供意見，有關詳情載於通函「董事會函件」。本公司已委任創越融資有限公司為獨立財務顧問，以就上述事宜向獨立董事委員會提供意見。

吾等敬請閣下垂注通函第11頁至第45頁所載「董事會函件」及通函第48頁至第97頁所載「創越融資函件」，當中含有創越融資致吾等之意見。

經考慮(其中包括)獨立財務顧問所考慮之主要因素及理由，及其意見(載於通函「創越融資函件」)，吾等同意獨立財務顧問之意見並認為：

- (i) 儘管建議收購事項並非於本公司一般及日常業務過程進行，購股協議及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款進行，就獨立股東而言屬公平合理，且訂立購股協議符合本公司及股東的整體利益；及

獨立董事委員會函件

- (ii) 二零二零年主物業管理服務協議及其項下擬進行之交易(連同建議年度上限)之條款乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，二零二零年主物業管理服務協議項下持續關連交易於經擴大集團一般及日常業務過程中進行，且訂立二零二零年主物業管理服務協議符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准購股協議、二零二零年主物業管理服務協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
獨立非執行董事
梁偉雄先生、廖俊平先生、
田秋生先生及杜稱華先生
謹啟

二零二零年十二月三日



香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈
15樓1501室

敬啟者：

- (1) 有關建議收購目標公司約**66.31%**股本權益的主要及關連交易；
- (2) 有關二零二零年主物業管理服務協議的可能持續關連交易；
- 及
- (3) 有關商標許可協議的可能持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就以下事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見：購股協議項下擬進行之建議收購事項、二零二零年主物業管理服務協議項下擬進行之持續關連交易，有關經擴大集團於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度向方圓集團及方圓教育的成員公司及聯繫人提供物業管理服務之建議年度上限，以及商標許可協議之期限。建議收購事項、持續關連交易、建議年度上限及商標許可協議之詳情載於 貴公司於二零二零年十二月三日致股東通函（「**通函**」）所載董事會函件，而本函件為通函其中部分。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。

建議收購事項

於二零二零年十月十五日，買方（貴公司之間接全資附屬公司）與賣方訂立購股協議，據此，買方已有條件地同意收購而賣方已有條件地同意出售佔目標公司股本權益約**66.31%**之銷售股份，現金代價為人民幣**68,000,000**元（相當於約**77,520,000**港元）。

創越融資函件

於最後實際可行日期，賣方甲為方圓投資之直接全資附屬公司，而 貴公司控股東方先生持有方圓投資99%權益。因此，根據上市規則第14A章，賣方甲為方先生之聯繫人及 貴公司之關連人士。根據上市規則第14.07條，由於有關建議收購事項之最高適用百分比率超過25%但低於100%，建議收購事項構成 貴公司一項主要交易及一項關連交易，因此須遵守上市規則第14及14A章項下報告、公告、通函及獨立股東批准規定。

二零二零年主物業管理服務協議

目標集團之成員公司曾於其一般業務過程中定期向方圓集團成員公司及聯繫人以及方圓教育集團提供物業管理服務。

預期建議收購事項完成後將繼續提供該等物業管理服務。為簡化該等有關提供物業管理服務之可能持續關連交易及便於遵守上市規則項下有關規定， 貴公司建議於建議收購事項完成後訂立二零二零年主物業管理服務協議。

由於目標公司於建議收購事項完成後將成為 貴公司一間間接非全資附屬公司， 貴集團一方面將與方圓集團控股(貴公司控股股東)訂立的可能持續關連交易及另一方面將與方圓教育(於最後實際可行日期由方先生間接持有99%股本權益的公司)訂立的可能持續交易將構成 貴公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

根據上市規則第14.07條，由於二零二零年主物業管理服務協議的建議年度上限之最高適用百分比率大於5%且超過10,000,000港元，該等協議項下的可能交易及建議年度上限須遵守上市規則第14A章項下報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

商標許可協議

於完成後，目標公司將成為 貴公司的間接非全資附屬公司。於完成後，根據上市規則第14A章，商標許可協議項下之現有持續交易亦將成為 貴公司之持續關連交易。

創越融資函件

由於商標許可協議項下擬與方圓集團控股進行之持續關連交易將按免版稅基準進行，直至商標到期為止，該等交易全部豁免上市規則第14A章項下報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。貴公司已委任吾等作為獨立財務顧問出具獨立意見，解釋協議期限長逾三年的原因並確認，與方圓集團控股訂立的該等協議的期限均長逾三年，乃與上市規則第14A.52條項下相似類型交易所採納慣例一致。

由全體獨立非執行董事即梁偉雄先生、廖俊平先生、田秋生先生及杜稱華先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就購股協議、二零二零年主物業管理服務協議(包括建議年度上限)之條款是否(i)屬公平合理；(ii)於貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立；及(iii)符合貴公司及股東的整體利益向獨立股東提出意見，並就將於股東特別大會上提呈之決議案的投票事宜提供意見。貴公司已委任吾等為獨立財務顧問，以就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於過去兩年，吾等已就貴公司日期為二零一八年十一月七日及二零二零年十月七日之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之獨立財務顧問。過往之委任工作僅以根據上市規則向貴公司提供獨立諮詢服務為限，而吾等就此收取一般專業費用。因此，吾等認為過往之委任不會因吾等於該情況下擔任獨立財務顧問而產生任何利益衝突。

吾等與貴公司、目標集團、賣方、方圓集團控股、方圓教育或其各自的核心關連人士、緊密聯繫人或聯繫人概無任何關聯，因此被視為有資格就購股協議、二零二零年主物業管理服務協議之條款、建議年度上限及商標許可協議之期限提供獨立建議。除就吾等之委任已支付或須支付予吾等之一般專業費用外，並無任何安排，使吾等可向貴公司、目標集團、賣方、方圓集團控股、方圓教育或彼等各自之核心關連人士、緊密聯繫人或聯繫人收取任何費用或利益。

吾等意見之基準

於編寫吾等之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)：(i)購股協議、二零二零年主物業管理服務協議及商標許可協議；(ii)貴公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告；(iii)貴公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告；(iv)貴公司日期為二零一七年十月三十一日之招股章程；(v)通函附錄二所載目標集團會計師報告；(vi)通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料；及(vii)通函所載其他資料。

吾等倚賴 貴集團董事及管理層(「管理層」)及 貴公司相應的專業顧問向吾等提供之資料與事實及發表之意見，並已假設所提供予吾等之資料與事實及向吾等發表之意見，於作出時在各重大方面均為真實、準確及完整，並於股東特別大會舉行日期仍屬真實、準確及完整。吾等已假設管理層及 貴公司相應的專業顧問之所有意見或陳述乃經作出審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已尋求並獲董事確認，向吾等提供之資料及發表之意見概無遺漏重大事實。吾等倚賴該等資料，並認為吾等獲得的資料足以令吾等達致知情見解，且並無理由相信有任何重大資料遭隱瞞，亦無理由懷疑獲提供資料之真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團的業務及事務進行任何獨立調查，亦無獨立核實獲提供的資料。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等之意見及建議時，吾等已考慮以下所載之主要因素及理由：

1. 貴集團之資料

1.1. 貴集團之主要業務

貴集團為中國廣州一間物業諮詢及代理公司，主要從事提供物業中介服務。 貴集團有三個主要業務分部，即(i)一手及二手物業市場的房地產代理服務(包括網上轉介平台服務)；(ii)物業研究及諮詢服務；及(iii)綜合服務。 貴集團主要向其客戶提供房地產代理服務，其大部分客戶為地產發展商及其指定代理商。

創越融資函件

1.2. 貴集團之財務資料

以下載列 貴集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月之業績概要：

	截至以下年度止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 (「二零二零年 六個月」) 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 (「二零一九年 六個月」) 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 (「二零一九 財年」) 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 (「二零一八 財年」) 人民幣千元 (經審核)	二零一七年 (「二零一七 財年」) 人民幣千元 (經審核)
收益：					
— 房地產代理服務(包括 網上轉介平台服務)	128,016	126,637	252,900	224,646	160,211
— 物業研究及諮詢服務	140	666	1,424	3,131	3,846
— 綜合服務	757	894	1,951	1,126	2,303
	<u>128,913</u>	<u>128,197</u>	<u>256,275</u>	<u>228,903</u>	<u>166,360</u>
期內/年內溢利/(虧損)	<u>2,613</u>	<u>8,380</u>	<u>22,417</u>	<u>30,116</u>	<u>(6,645)</u>

1.2.1. 收益

貴集團於二零一七年財年、二零一八財年及二零一九財年之收益分別為約人民幣166.4百萬元、人民幣228.9百萬元及人民幣256.3百萬元，二零一七財年至二零一八財年之增幅為37.6%，而二零一八財年至二零一九財年之增幅為12.0%。貴集團於二零二零年六個月之收益較截至二零一九年六月三十日止六個月亦略微增加。該等增加乃主要由於提供房地產代理服務產生的收益增加所致，該收入於回顧年度/期間貢獻 貴集團95%以上的總收益。

二零一八財年提供房地產代理服務的收益增加乃主要由於 貴集團處理的一手物業項目由二零一七財年的205個增加至二零一八財年的232個。該分部於二零一九財年的收益增長乃主要由於網上轉介平台日益普及帶來網上轉介平台收入貢獻顯著增加。由於網上轉介平台的使用呈增加趨勢，故二零二零年六個月的收益略有增長，惟有關影響被傳統代理服務因二零一九新冠病毒意外爆發而導致的收益減少部分抵銷。

於回顧年度／期間，物業研究及諮詢服務之收益有所減少。該等減少乃主要由於中國政府政策收緊，導致商業及住宅樓宇銷售量增速放緩。貴集團承接的項目數量由二零一七財年的49個減少至二零一八財年的32個，於二零一九財年進一步減至十一個。貴集團承擔的項目亦由二零一九年六個月的五個減少至二零二零年六個月的兩個。

綜合服務之收益由二零一七財年的約人民幣2.3百萬元驟降至二零一八年度約人民幣1.1百萬元，並於二零一九財年增至約人民幣2.0百萬元。該分部之收益由二零一九年六個月的約人民幣0.9百萬元微降至二零二零年六個月的約人民幣0.8百萬元。此等變動乃主要由於回顧年度／期間內，貴集團的招商易及一站式服務中心輔助服務的需求及交易量上下波動。

1.2.2. 年內／期內溢利／(虧損)

貴集團於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年六個月及二零二零年六個月分別錄得虧損約人民幣6.6百萬元以及溢利約人民幣30.1百萬元、人民幣22.4百萬元、人民幣8.4百萬元及人民幣2.6百萬元。

貴集團於二零一七財年產生虧損乃主要由於貴集團產生的上市開支約人民幣20.3百萬元。不計該等開支，貴集團於二零一七財年錄得溢利約人民幣13.7百萬元。貴集團於二零一八財年錄得溢利約人民幣30.1百萬元，主要由於以下各項的綜合影響：(i)並無上述上市開支；及(ii)如上所述收益增加約人民幣62.5百萬元；而其影響被(i)僱員福利開支增加約人民幣13.0百萬元，及(ii)因貴集團於二零一八財年擴張而產生的廣告、宣傳及其他佣金開支增加約人民幣26.3百萬元部分抵銷。

貴集團於二零一九財年錄得溢利減少約人民幣7.7百萬元，主要由於(i)佣金開支增加，與網上轉介平台的收益貢獻漲幅一致；(ii)於二零一九財年將股份由GEM轉往主板上市所產生的上市開支約人民幣4.2百萬元；(iii)於二零一八財年接獲新上市公司政府補貼約人民幣3百萬元，而二零一九年度並無該筆款項；及(iv)匯兌收益減少導致其他收入及收益減少。

創越融資函件

1.2.3. 財務狀況

以下載列 貴集團於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日的財務狀況概要：

	於 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動資產	208,554	193,938
非流動資產	10,146	16,460
資產總值	218,700	210,398
流動負債	82,009	71,474
非流動負債	5,990	10,329
	87,999	81,803
資產淨值	130,701	128,595

貴集團之資產總值於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日分別約為人民幣218.7百萬元及人民幣210.4百萬元。 貴集團於二零二零年六月三十日之資產總值的主要組成部分為(i)銀行結餘及現金；(ii)應收貿易款項；(iii)應收同系附屬公司款項；及(iv)按金、預付款項及其他應收款項，此等主要組成部分分別佔 貴集團資產總值的約41.4%、23.0%、15.2%及10.0%。 貴集團之資產總值於二零二零年六月三十日增加約人民幣8.3百萬元，乃主要由於應收貿易款項增加約人民幣15.4百萬元。管理層告知，由於 貴公司為擴大其網上轉介平台而延長信貸期，客戶就網上轉介平台服務結清應收款項的時間較長。使用權資產減少約人民幣5.8百萬元，部分抵銷了上述影響，此乃主要由於在二零二零年六個月出售使用權資產所致。於二零二零年六月三十日， 貴集團的銀行結餘及現金約為人民幣90.5百萬元。

貴集團之負債總額於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日分別約為人民幣88.0百萬元及人民幣81.8百萬元。於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，貴集團並無任何計息借款。貴集團於二零二零年六月三十日之負債總值之主要組成部分為(i)應付貿易款項；(ii)應計費用及其他應付款項；(iii)應付稅項；及(iv)合約負債，分別佔貴集團之負債總額約30.2%、29.8%、17.1%及12.0%。貴集團之負債總額於二零二零年六月三十日增加約人民幣6.2百萬元，此乃主要由於應付貿易款項增加約人民幣9.0百萬元及合約負債增加約人民幣2.6百萬元。上述影響部分被租賃負債減少約人民幣5.9百萬元所抵銷。

鑑於上文所述，資產淨值由二零一九年十二月三十一日的約人民幣128.6百萬元略微增加至二零二零年六月三十日的約人民幣130.7百萬元。

2. 目標集團及其業務之資料

2.1. 目標集團之主營業務

目標公司於一九九六年根據中國法律成立為有限公司。其提供物業管理服務已達24年，並繼續為住用及商用物業提供專業物業管理服務及增值服務。

目標公司位於廣州，其服務主要覆蓋大灣區並向中國其他部分地區穩步擴張。於二零二零年八月三十一日，目標公司已簽約為71個項目提供物業管理服務，總建築面積達12百萬平方米。未來，目標公司力圖專注大灣區及現有項目所在區域進行其市場擴張，並計劃在具成本效益的前提下穩步擴張。

2.2. 目標集團之財務資料

以下載列目標集團於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年及二零二零年八月三十一日止八個月之業績概要：

	截至以下年度止八個月		二零一九財年 人民幣千元 (經審核)	二零一八財年 人民幣千元 (經審核)	二零一七財年 人民幣千元 (經審核)
	二零二零年 (「二零二零年 八個月」) 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 (「二零一九年 八個月」) 人民幣千元 (未經審核)			
收益：					
—物業管理服務	97,163	86,331	137,427	133,019	116,570
—增值服務	22,458	29,046	40,871	38,095	28,966
—其他增值服務	15,430	16,003	31,207	25,155	26,894
—銷售貨品	478	581	930	1,693	1,144
	135,529	131,961	210,435	197,962	173,574
期內/年內溢利	11,199	7,312	13,303	17,392	15,696

2.2.1. 收益

目標集團於二零一七財年、二零一八財年及二零一九財年之收益分別為約人民幣173.6百萬元、人民幣198.0百萬元及人民幣210.4百萬元，二零一七財年至二零一八財年之增幅為14.1%，而二零一八財年至二零一九財年之增幅為6.3%。目標集團於二零二零年八個月之收益較二零一九年八個月亦略微增加約2.7%。

於二零一八財年之收益增加乃主要因為年內目標集團合約總建築面積及新增項目數量增加，使得(i)提供物業管理服務及(ii)增值服務所得收益增加。於二零一九財年之收益增加乃主要因為年內目標集團合約總建築面積及新增項目數量增加，使得提供物業管理服務所得收益增加。於二零二零年八個月之收入微增，乃受以下兩個因素的合併影響：(i)來自物業管理服務之收益因目標集團合約總建築面積及新增項目數量增加而大致增加人民幣10.8百萬元；以及(ii)二零一九冠狀病毒病疫情影響使增值服務的需求驟降，導致該項服務之收益減少約人民幣6.6百萬元。

2.2.2. 年內／期內溢利

目標集團於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年八個月及二零二零年八個月分別錄得溢利約人民幣15.7百萬元、人民幣17.4百萬元、人民幣13.3百萬元、人民幣7.3百萬元及人民幣11.2萬元。

溢利由二零一七財年之人民幣15.7百萬元增加約人民幣1.7百萬元或10.8%至二零一八財年之人民幣17.4百萬元，主要是因為上述收益增加約人民幣24.4百萬元，而(i)因行政職員增加及加薪而導致員工成本增加；以及(ii)與於二零一八年七月取得之投資物業相關之折舊成本增加，共同導致行政管理費用增加約人民幣10.9萬元，部分抵銷了上述影響。

二零一九財年之溢利減少約人民幣4.1百萬元或23.6%。該減少乃主要因為(i)毛利率因(a)計入目標集團之分包成本增加及(b)上調最低工資促使人工成本普遍增加，以及應對年內服務需求增加而減少；(ii)因(a)行政管理職員增加與加薪；以及(b)與於二零一八年七月取得之投資物業前年折舊相關的折舊成本增加，導致行政開支上升約人民幣4.9百萬元；以及(iii)因目標集團於二零一八年就收購投資物業之計息貸款，導致財務成本增加約人民幣2.5百萬元。上述影響部分為其他收益淨額增加約人民幣4.6百萬元所抵銷。其他收益淨額的增加歸因於就二零一八年七月收購之投資物業所收取的租金收入之全年影響。

溢利由二零一九年八個月約人民幣7.3百萬元增加至二零二零年八個月約人民幣11.2百萬元，增幅約人民幣3.9百萬元或53.4%。此增加乃因為(i)其他收入淨額因出售投資物業收益及收到新冠肺炎疫情政府紓困補助而增加約人民幣5.1百萬元；(ii)財務成本因出售投資物業後償還借款而減少約人民幣1.7百萬元；以及(iii)應收貿易款項及其他應收款項以及其他資產之減值虧損減少約人民幣1.4百萬元，主要因為收回賬齡較長之貿易應收款項。上述影響部分為毛利率降低(主要因為計入目標集團之分包成本增加)所抵銷。

創越融資函件

2.2.4. 財務狀況

以下載列目標集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年八月三十一日之財務狀況概要：

	於二零二零年	於十二月三十一日		
	八月三十一日	二零一九年	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
流動資產	162,699	98,678	98,822	126,718
非流動資產	4,095	103,478	109,180	4,812
資產總值	<u>166,794</u>	<u>202,156</u>	<u>208,002</u>	<u>131,530</u>
流動負債	109,078	136,195	153,794	115,020
非流動負債	—	56,030	63,930	—
	<u>109,078</u>	<u>192,225</u>	<u>217,724</u>	<u>115,020</u>
資產/(負債)淨額	<u>57,716</u>	<u>9,931</u>	<u>(9,722)</u>	<u>16,510</u>

目標集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年八月三十一日之資產總值分別約為人民幣131.5百萬元、人民幣208.0百萬元、人民幣202.2百萬元及人民幣166.8百萬元。

目標集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年八月三十一日之負債總額分別約為人民幣115.0百萬元、人民幣217.7百萬元、人民幣192.2百萬元及人民幣109.1百萬元。

於二零一七年十二月三十一日

目標集團於二零一七年十二月三十一日之資產總值的主要組成部分為(i)為數人民幣89.0百萬元之銀行結餘及現金；以及(ii)為數人民幣31.1百萬元之應收貿易款項；此等主要組成部分分別佔目標集團資產總值的約67.7%及23.7%。

目標集團於二零一七年十二月三十一日之負債總額的主要組成部分為(i)為數人民幣67.6百萬元之應計費用及其他應付款項；(ii)為數人民幣18.8百萬元之合約負債以及(iii)為數人民幣15百萬元之借款；此等主要組成部分分別佔目標集團負債總額的約58.7%、16.3%及13.0%。

創越融資函件

於二零一八年十二月三十一日

目標集團於二零一八年十二月三十一日之資產總值的主要組成部分為(i)為數人民幣104.9百萬元之投資物業；(ii)為數人民幣44.1百萬元之應收貿易款項；(iii)為數人民幣31.7百萬元之銀行結餘及現金，此等主要組成部分分別佔目標集團資產總值的約50.4%、21.2%及15.2%。目標集團之資產總值於二零一八年十二月三十一日增加約人民幣76.5百萬元，乃主要由於(i)於二零一八年七月收購上述投資物業及(ii)應收貿易款項增加約人民幣13.0百萬元，增幅與目標集團之業務增長相符。上述影響由銀行結餘及現金減少約人民幣57.3百萬元(主要由於上述收購所致)部分抵銷。

目標集團於二零一八年十二月三十一日之負債總額的主要組成部分為(i)為數人民幣98.0百萬元之借款；(ii)為數人民幣81.3百萬元之應計費用及其他應付款項及(iii)為數人民幣25.2百萬元之合約負債，此等主要組成部分分別佔目標集團負債總額的約45.0%、37.4%及11.6%。目標集團於二零一八年十二月三十一日之負債總額增加約人民幣102.7百萬元，乃主要由於目標集團於二零一八財年收購投資物業而取得的計息借款。

於二零一九年十二月三十一日

目標集團於二零一九年十二月三十一日之資產總值的主要組成部分為(i)為數人民幣99.5百萬元之投資物業；(ii)為數人民幣59.2百萬元之應收貿易款項；(iii)為數人民幣20.1百萬元之應收股東及股東控制實體之款項；以及(iii)為數人民幣14.5百萬元之銀行結餘及現金，此等主要組成部分分別佔目標集團資產總值約49.2%、29.3%、9.9%及7.2%。目標集團之資產總值於二零一九年十二月三十一日減少約人民幣5.8百萬元，乃主要由於銀行結餘及現金因於二零一八年七月收購投資物業而減少約人民幣17.2百萬元，而此影響為應收貿易款項增加約人民幣15.1百萬元部分抵銷，應收貿易款項之增幅與目標集團於二零一九財年之業務增長相符。

目標集團於二零一九年十二月三十一日之負債總額的主要組成部分為(i)為數人民幣85.2百萬元之應計費用及其他應付款項；(ii)為數人民幣64.2百萬元之借款及(iii)為數人民幣24.2百萬元之合約負債，此等主要組成部分分別佔目標集團負債總額的約44.3%、33.4%及12.6%。目標集團之負債總額於二零一九年十二月三十一日減少約人民幣25.5百萬元，乃主要由於借款減少約人民幣33.8百萬元，而此影響為應付貿易款項增加約人民幣6.9百萬元部分抵銷，應付貿易款項之增幅與目標集團於二零一九財年之服務成本增加相符。

於二零二零年八月三十一日

目標集團於二零二零年八月三十一日之資產總值的主要組成部分為(i)為數人民幣66.9百萬元之應收貿易款項；(ii)為數人民幣66.5百萬元之銀行結餘及現金；以及(iii)為數人民幣21.3百萬元之應收股東及股東控制實體之款項，此等主要組成部分分別佔目標集團資產總值的約40.1%、39.9%及12.8%。目標集團於二零二零年八月三十一日之資產總值減少約人民幣35.4百萬元，乃主要因為投資物業減少人民幣99.5百萬元，以及因出售(i)投資物業；以及(ii)若干從事提供物業管理服務之附屬公司，使銀行結餘及現金增加約人民幣52.0百萬元。

目標集團於二零二零年八月三十一日之負債總額的主要組成部分為(i)為數人民幣65.5百萬元之應計費用及其他應付款項；(ii)為數人民幣21.9百萬元之合約負債；以及(iii)為數人民幣19.8百萬元之應付貿易款項，此等主要組成部分分別佔目標集團負債總額的約60.1%、20.1%及18.1%。目標集團於二零二零年八月三十一日之負債總額減少約人民幣83.1百萬元，乃主要因為(i)因出售投資物業後償還借款而導致借款減少人民幣64.2百萬元及(ii)應計費用及其他應付款項減少人民幣19.7百萬元。於二零二零年八月三十一日，目標集團並無任何計息借款。

3. 進行建議收購事項之理由及裨益

3.1. 訂立購股協議之理由

擴大及擴展業務組合並提升盈利能力

貴公司始終尋求機會，以進一步擴大業務規模、拓展其收益來源並提升其盈利能力及市場份額。董事相信，建議收購事項為 貴集團涉足中國物業管理行業提供了絕佳機會，並將為 貴集團提供可靠的收入來源。董事認為，物業管理行業於過去幾年中顯示出穩定增長，而在中國政府的支持下以及物業管理服務需求及商用物業供給持續增長的推動下，該行業於未來幾年將繼續繁榮。目標集團納入 貴集團後，經擴大集團之收益規模及業務規模預期將會擴大，從而進一步擴展經擴大集團之業務組合。根據目標集團的歷史財務表現，預期該整合亦將為 貴集團帶來積極的財務影響。

創造協同效應並提升經營及管理效率

物業管理服務能夠補充 貴集團現有房地產代理業務，並可能於為同一行業同一組客戶(即房地產行業的物業發展商、物業業主及物業住戶)提供服務時，透過共享客戶群體、市場資源及經營管理經驗創造更多協同效應。因此， 貴集團整合代理及管理服務後，建議收購事項預期將會提升客戶滿意度。 貴集團與目標集團之協同聯合不僅令 貴公司之品牌及服務的市場接受度更高，而且為 貴集團拓寬其服務於房地產代理及物業管理價值鏈的廣度及深度提供了新商機。董事亦相信， 貴集團能夠優化各業務分部的人力部署，以提升經營效率、完善成本控制並為員工之自我發展提供更多機遇。

3.2. 中國物業管理市場概覽

中國物業管理行業於二十世紀八十年代興起，其時，首家物業管理公司於深圳創辦。自此，中國物業管理行業歷經多個發展階段。自二零零三年官方頒佈《物業管理條例》，以及二零零七年頒佈的《中華人民共和國物權法》以來，物業管理行業之監管框架逐漸成型與成熟。據中指院編製之獨立市場研究報告顯示，中國的城市化率由一九九五年的29.0%上升至二零一九年的60.6%。城市化之發展直接推動了城鎮區域的房地產市場，以及物業管理行業的增長。

參考於二零二零年五月二十日由戴德梁行公佈之行業報告，中國之經濟增長、城市化發展及不斷上升的生活水平已成為了與日俱增的物業市場需求之主要動力。中國房地產行業依賴中國的整體經濟發展，包括了居民的購買力提高，助推了住用物業的需求。

隨著國內投資、消費及經濟增長，中國的物業市場發展迅猛。根據中國國家統計局發佈的數據，商品住用物業的總建築面積已由二零一四年約809百萬平方米全面下降至二零一九年的約680百萬平方米。然而，隨著住用物業的購置限制鬆綁，已售商品住用物業的總建築面積已由二零一四年約1,052百萬平方米全面激增至二零一九年的約1,501百萬平方米。因此，物業管理行業之在管總建築面積已由二零一五年的175億平方米上升至二零一九年的239億平方米，複合年增長率為約8.2%。

創越融資函件

隨著房地產市場的興盛及物業管理行業在管總建築面積的大幅增長，根據中指院資料，中國物業管理行業的總收益達致人民幣5,687億元，於二零一五年至二零一九年期間錄得複合年增長率9.3%。

根據中指院資料，由中國物業服務百強企業之在管總建築面積由二零一五年的50億平方米增至二零一九年的104億平方米，複合年增長率為約20.5%。另外，由中國物業服務百強企業管理的平均物業數由二零一五年的154個上升至二零一九年的212個，複合年增長率8.3%，而中國物業服務百強企業在管物業總建築面積由二零一五年的23.6百萬平方米上升至二零一九年的42.8百萬平方米，複合年增長率為約15.1%。

在中國，物業管理服務費乃物業管理公司的主要收益來源。物業管理費可按包幹制或酬金制收取。包幹制乃中國內地物業管理行業之主流收益模式。根據中指院資料，中國物業服務百強企業之物業管理收益透過自身發展及外部收購，取得了穩定的增長。根據中指院資料，中國物業服務百強企業之物業管理服務平均收益由二零一五年的人民幣450.3百萬元上升至二零一九年的人民幣817.0百萬元，複合年增長率為16.1%。根據中指院資料，中國物業服務百強企業的純利率於二零一七年、二零一八年及二零一九年分別穩定維持在5.5%、5.6%及6.0%左右。

鑑於上述的物業管理市場發展前景良好，以及「2.1目標集團之主營業務」一節所述的目標公司截至二零二零年八月三十一日之已訂約項目數，吾等與董事一致認為，目標集團借力行業增長時具有優勢地位。除此之外，考慮到貴集團與目標集團各自的主營業務，以及「2.2目標集團之財務資料」一節所述目標集團令人滿意之財務表現，董事認為，並且吾等同意建議收購事項將創造協同效應，改善貴集團之盈利能力。

4. 買賣協議之主要條款

4.1. 買賣協議之日期及訂約方

日期：二零二零年十月十五日

訂約方：(i) 買方(貴公司之間接全資附屬公司)；

(ii) 於最後實際可行日期，賣方甲為方圓投資之直接全資附屬公司，而方先生間接持有方圓投資約99%權益；以及

(iii) 賣方乙(獨立第三方)。

4.2. 將予收購的資產

根據購股協議，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意收購佔目標公司股本權益約66.31%之銷售股份。目標集團主要從事為住用及商用物業提供專業物業管理服務及增值服務。

4.3. 代價

根據購股協議，代價人民幣68,000,000元(相當於約77,520,000港元)將由買方按賣方於購股協議日期佔目標公司之各自股本權益比例支付予賣方，並按以下方式以現金結清：

- (i) 於以下日期之較遲者：(a)完成日期；或(b)賣方獲適用法律允許(包括完成任何必須的外匯登記手續)收取代價的日期支付代價之20%人民幣13,600,000元(相當於約15,504,000港元)；
- (ii) 自完成日期起180日內支付代價之30%人民幣20,400,000元(相當於約23,256,000港元)；及
- (iii) 於以下日期之較遲者：(a)二零二二年二月二十八日；或(b)自完成日期起360日內支付代價之50%人民幣34,000,000元(相當於約38,760,000港元)。

創越融資函件

代價乃經買方及賣方公平磋商後釐定，當中計及(其中包括)：

- (i) 目標公司之66.3111%股本權益於二零二零年七月三十一日的初步估值約人民幣69,000,000元(相當於約78,660,000港元)，該初步估值由估值師使用市場法編製；
- (ii) 目標集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二零年八月三十一日止八個月的未經審核綜合財務資料；及
- (iii) 建議收購事項於 貴公司的戰略意義(如上文「3進行建議收購事項之理由及裨益」一節所述)。

代價主要以 貴集團內部資源撥付，亦可採取其他集資方式撥付，包括但不限於債務或股本集資，或同時採取以上所有方式，以為當前及日後收購事項(如有)籌資。於最後實際可行日期， 貴集團尚無意進行任何集資活動，亦無就此與任何一方進行任何協商或討論。

有關代價評估之詳情載於本函件「5.代價之評估」一節。

4.4. 先決條件

根據購股協議，完成須待達成以下條件後方告作實：

- (i) 買方已完成對目標集團的法律、財務及其他盡職審查並合理信納有關審查結果；
- (ii) 交易文件已正式簽署；
- (iii) 買方已就購股協議、二零二零年主物業管理服務協議及建議收購事項取得其所委任中國法律顧問出具的在形式及內容上獲買方信納的中國法律意見；
- (iv) 目標公司、目標集團其他成員公司及賣方為落實建議收購事項及持續關連交易已經取得必需的所有同意、批准、授權或豁免(包括但不限於自相關政府部門、證券交易所、管理層、董事會、股東(或

創越融資函件

股東大會)、融資協議的任何貸方或其他合約的任何第三方取得的所有同意、批准、授權或豁免(如適用)且該等同意、批准、授權或豁免仍然有效；

- (v) 目標公司已向中國國家市場監督管理總局當地主管部門備案並完成目標公司經修訂及重述組織章程細則的備案以反映建議收購事項的完成；
- (vi) 買方為落實建議收購事項及持續關連交易已經取得必需的所有同意、批准或授權(包括但不限於自董事會及股東取得的批准)且該等同意、批准或授權仍然有效；
- (vii) 據買方所知，自購股協議日期起直至完成之日，目標集團之狀況(包括但不限於財務狀況、業務、資產、物業、經營業績、前景等)概無任何重大不利變動，且概無任何限制、法院命令、索償或未決或具威脅之索償、或唆使，限制任何人士參與完成建議收購事項及持續關連交易；
- (viii) 賣方並無違反購股協議或交易文件項下的義務及承諾；
- (ix) 自購股協議日期起直至完成之日，賣方於購股協議中所作保證及聲明均保持真實，準確且無誤導性，且概不存在任何事實，交易或情況(於完成時重複)會導致有關保證及聲明在任何方面都不真實或不準確，且賣方已遞交獲買方信納的完成書；及
- (x) 遞交文件(包括股票、反映目標公司於建議收購事項後之股權的最新股東名冊及顯示上述(iv)、(v)及(ix)條均已完成的確證)。

購股協議各訂約方應盡其所能促使達成先決條件。買方可於完成之前隨時豁免任一先決條件(惟條件(vi)不可以書面形式豁免)。

於最後實際可行日期，第(i)、(iii)及(iv)項條件已獲達成。

4.5. 完成

待先決條件獲達成或獲豁免(視情況而定，惟條件(vi)不可豁免)後，完成方會於完成日期落實。

於完成後，買方及其他現有股東將分別持有目標公司股本權益約66.31%及33.69%。目標公司將成為 貴公司一間間接非全資附屬公司且目標集團的財務業績將於 貴集團之財務報表中綜合入賬。

4.6. 彌償

賣方均個別同意就因違反其於購股協議項下所作聲明、保證及承諾而導致的任何及所有直接或可預見損失、損害、開支或負債向買方作出彌償及補償。此外，賣方甲已同意就目標集團繳納員工社會保險及住房公積金、稅款、租賃物業及登記租賃物業所產生的任何及所有直接或可預見虧損、損害、開支或負債向買方作出彌償及補償。

5. 代價之評估

誠如董事會函件所披露，代價乃經買方及賣方公平磋商後釐定。為數人民幣68,000,000元(相當於約77,520,000港元)之代價較估值報告(「估值報告」)所載目標公司之66.3111%股本權益於二零二零年七月三十一日(「估值日」)之市值約人民幣69,000,000元(相當於約78,660,000港元)(「估值」)折讓1.4%。該估值報告由戴德梁行有限公司(即估值師)編製。

吾等已與估值師展開有關其專業意見的討論。該估值的兩名負責人為曾先生及陳先生。曾先生為註冊商業估值師，擁有逾27年商業估值執業經驗。彼亦為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員。陳先生為特許金融分析師，擁有逾12年商業估值執業經驗。估值師確認，彼獨立於購股協議訂約各方及彼等各自核心關連人士。吾等亦已檢討估值師委聘函之條款，得知就達至目標公司66.3111%股權估值之意見而言，其工作範圍屬適當，且不知悉有關工作範圍有任何限制。此外，吾等概不知悉購股協議之訂約各方向估值師作出正式或非正式之聲明且其在很大程度上抵觸吾等對通函所載資料之瞭解。基於以上所述，吾等認為，吾等已遵守上市規則第13.80(2)(b)條附註1(d)的規定。

吾等注意到，估值主要基於市場法。吾等已與估值師討論估值所採納的方法、基礎及假設。在選擇最為適宜的方法時，估值師考慮了所提供之資料的數量及質量、可用數據之獲取渠道、有關市場交易之可用性、標的資產之類型及性質、估值用途及目的以及專業判斷及專業技術。估值師亦權衡了不同方法的相對利弊，並確定收益法及成本法對於估值並不適宜，因為(i)收益法要求目標公司於項目期間內詳盡的財務預測，與其他方法相比涉及了更多的主觀假設，且該等主觀假設並非皆可易於量化或斷定；以及(ii)成本法一般被認為並不適用於持續經營公司的估值，因為成本法並未直接結合與公司經濟利益有關的資料。就估值而言，估值師運用了市場法。經計及上述事實及情況後，吾等認同估值師運用市場法作為主要估值方法乃屬合理之舉。

在運用市場法時，估值師已在估值中採納了指引公眾公司法。指引公眾公司法注重於分析被認為類似於估值對象之公司的數據及估值倍數。為彌補該等公司與估值對象公司之間的差異，對類似公司進行調整。最終對估值對象公司之財務數據運用適當的估值倍數，從而達致估值對象公司之估值。

吾等瞭解到，估值師確定了七間類似公司，以根據指引公眾公司法進行估值。吾等已就確定類似公司之篩選標準與估值師討論，並評估所選類似公司之適當性。於彭博終端確定類似公司所用標準如下：(i)公司主要於中國從事物業管理服務並被分類為彭博終端房地產服務行業，且於估值日期前最近財年的收益逾85%來自物業管理及相關增值服務；(ii)公司於估值日期前過往12個月盈利(就釐定市盈率(「市盈率」)倍數而言至關重要)；(iii)公司於聯交所上市且公司的財務資料公開可得；及(iv)公司規模相對較小，於估值日期市值低於30億港元(這被認為與目標公司更相似、相關程度更高，與此同時可確定足夠數量的類似公司便於進行有效評估)。由於目標集團主要於中國從事提供物業管理服務，吾等認為，基於同樣主要於中國從事提供物業管理服務的類似公司的估值為推算目標公司的估計價值提供了合理依據。

創越融資函件

彭博終端上已確定一份詳細清單，當中七間類似公司滿足以上篩選標準。類似公司之詳情如下：

股份代號：	公司名稱	描述	股價 (港元)	每股 盈利 (港元)	市盈率 倍數 (附註)
1941	燁星集團控股有限公司	燁星集團控股有限公司提供物業管理服務。該公司為住用及非住用物業提供綜合的物業管理及相關服務。該公司於中國提供服務。	1.36	0.1697	8.02
9916	興業物聯服務集團有限公司	興業物聯服務集團有限公司作為一間物業管理服務提供商開展業務。該公司提供安保、清潔、綠化及園藝、停車場管理、公共區域維修及保養及客戶服務。該公司亦從事安保系統規劃、設計及安裝等智能工程服務。該公司於中國提供服務。	1.49	0.1661	8.97
1538	中奧到家集團有限公司	中奧到家集團有限公司為中國一間物業管理公司。該公司為物業開發商及業主提供住用物業管理服務。該公司亦從事透過調撥實地員工提供銷售協助。	1.68	0.1615	10.40
1895	鑫苑物業服務集團有限公司	鑫苑物業服務集團有限公司提供物業管理服務。該公司提供清潔及衛生、安全及安保、園藝、停車位管理和設施保養、公用事業費支付、公共區域資源管理及其他服務。該公司於中國開展業務。	3.30	0.3257	10.13

創越融資函件

股份代號：	公司名稱	描述	股價 (港元)	每股 盈利 (港元)	市盈率 倍數 (附註)
6093	和泓服務集團有限公司	和泓服務集團有限公司於中國提供物業管理服務及相關增值服務。	1.39	0.0904	15.37
1922	銀城生活服務有限公司	銀城生活服務有限公司提供物業管理服務。該公司管理住用物業、政府設施、金融機構、物業銷售處、公園及其他設施。該公司亦提供生活社區增值服務。該公司於中國提供服務。	7.29	0.2710	26.90
1417	浦江中國控股有限公司	浦江中國控股有限公司作為一間物業管理公司開展業務。該公司提供工程，維修及保養，安保以及清潔及園藝服務。該公司於中國為辦公樓宇、文化場所、體育館、展覽館、政府物業及工業區提供服務。	2.34	0.0546	42.87 (異常值， 已排除)

附註：各類似公司的市盈率倍數乃基於估值日期的股價及估值日期前過往12個月的最新公開歷史每股盈利(不含上市開支(如有))而達至。

吾等已基於以上標準於彭博終端進行搜尋並確定出相同的類似公司。吾等亦檢討了由估值師篩選之類似公司的詳細資料，以及篩選過程中所遵循之篩選標準，包括類似公司之業務性質，並注意到類似公司與目標集團皆於中國主要從事物業管理服務。因此，吾等認為類似公司之篩選基準符合一般市場做法，且屬公平合理。

創越融資函件

估值師建議採用市盈率倍數作為估值之估值倍數。估值師解釋，且吾等同意，因目標集團並非資本密集型企業且盈利，故採用市盈率倍數乃評估輕資產及盈利企業之常用方法，並為此由估值師用於估值。類似公司之市盈率倍數倍數介乎8.02倍至42.87倍之間。估值師認為，市盈率倍數為42.87之類似公司屬異常值，並從估值中剔除。剔除上述異常值後，類似公司之市盈率倍數介乎8.02倍至26.90倍之間。剔除該類似公司導致類似公司之市盈率倍數的中位數降低，而吾等認為此舉就 貴公司及估值而言屬審慎之舉。類似公司(剔除異常值)之市盈率倍數中位數為10.27倍。吾等已審閱上述類似公司市盈率倍數中位數之計算並搜尋公開資料計算類似公司之市盈率倍數以核實估值師所採納之數字。吾等注意到，估值師所採納之市盈率倍數中位數與吾等之計算結果一致。

估值乃按(i)於估值日期前過往12個月目標公司股東應佔純利人民幣12,511,000元乘以市盈率倍數10.27倍；以及(ii)就缺乏市場流通性折讓30%及控制權溢價15%作出調整後達致。

控制權溢價指投資者為獲得標的業務控制權而願意支付可流通少數股權價值以外的溢價。各已識別類似公司公司的已公佈市價乃基於標的公司少數股份計算；因此作出調整以反映與目標公司66.3111%股權有關的控制權水平。估值時，參考FactSet Mergerstat/BVR Control Premium Study (為量化控制權溢價及隱含少數折讓提供經驗支持的網絡資源)，估值師認為15%被視為足以反映目標公司股權之控制權溢價。

估值師亦採用缺乏市場流通性的折讓(「缺乏市場流通性的折讓」)以說明，目標公司為一間私人公司，故目標公司之所有權權益較公眾公司之類似權益而言市場流通性較低。估值師透過使用期權定價法估計目標公司股權的DLDM。根據期權定價法，認沽期權成本可對沖私人持有股份售出前的價格變動，視為釐定缺乏市場流通性折讓的基礎。估值時，認沽價採用柏力克-舒爾斯模式估計，模型包含五個輸入值：資產價格、行使價、波動性、期限及無風險利率。資產價格和行使價被設置為彼此相等的值，因為此為投資者力圖保護的值。以此種方式設定資產價格及行使價將賦予投資者權利，於認沽期權到期時按估值日期確定的價格出售有關資產。資產波動性透過觀察同行業類似公開交易公司的

創越融資函件

波動性而釐定。認沽期權的期限為清算權益的估計時間。最後，無風險利率應與認沽期權的期限相對應。經使用上述方法，估值師認為30%的DLOM被視為足以反映目標公司股權缺乏市場流通性。

以下載列估值之計算：

估值日期前過往12個月之目標公司股東應佔純利 人民幣12,511,000元

倍數：

— 類似公司之市盈率倍數中位數	10.27
— 30%的DLOM	70%
— 控制權溢價15%	115%
— 目標公司股本權益之66.3111%	66.3111%

估值 人民幣69,000,000元
(已約整)

經討論上述由估值師採用之市場法，以及檢討除其他事項外採納該估值法之理由及估值所使用的依據及假設，吾等認為，用於確定估值之估值法乃適宜。

考慮到上述討論，吾等認為購股協議之條款(包括代價，較目標公司66.3111%股本權益於估值日期之市值折讓約1.4%)屬公平合理。

6. 建議收購事項對 貴集團的財務影響

於完成後，買方及其他現有股東將分別持有目標公司股本權益約66.31%及33.69%。目標公司將成為 貴公司的間接非全資附屬公司。因此，目標集團之財務業績、資產及負債將於 貴集團之綜合財務報表內綜合入賬。預期 貴公司於完成後將從目標集團錄得額外收入來源。

有關建議收購事項對 貴集團財務狀況的財務影響之詳情，連同編製經擴大集團未經審核備考財務資料時所考慮之基準及假設，載於本通函附錄四，僅供闡述之用。

6.1. 資產及負債

根據載列於本通函附錄四經擴大集團之未經審核備考財務資料之摘錄資料，假設完成已於二零二零年六月三十日落實，(i)經擴大集團之資產總值將由約人民幣218.7百萬元增加約人民幣191.9百萬元或87.7%至人民幣410.6百萬元；以及(ii)經擴大集團之負債總額將由約人民幣88.0百萬元增加約人民幣172.6百萬元或196.2%至人民幣260.6百萬元。因此，經擴大集團之資產淨值將由約人民幣130.7百萬元增加約人民幣19.3百萬元或14.7%至人民幣150.0百萬元。

基於截至二零二零年八月三十一日為數約人民幣57.2百萬元之目標公司擁有人應佔資產淨值，以及人民幣68百萬元之代價(約相當於77,520,000港元)，預計經擴大集團將確認商譽約人民幣15.9百萬元，以及其他無形資產約人民幣23百萬元。

對經擴大集團之資產及負債之實際影響可能有所變化，因為該數額將基於目標集團截至完成日期之資產及負債之賬面價值計算。

6.2. 盈利

於二零一七財年、二零一八財年及二零一九財年，目標公司擁有人應佔純利及全面收益總額分別約為人民幣15.7百萬元、人民幣17.6百萬元及人民幣13.9百萬元。預期建議收購事項會對經擴大集團帶來積極盈利影響。

6.3. 資本負債比率

貴集團與目標集團於最後實際可行日期並無計息借款。因此，預期經擴大集團之資本負債比率於完成後不會受到影響。於二零二零年六月三十日，貴集團的現金狀況約為人民幣90.5百萬元。

鑑於上述事實，尤其是建議收購事項的財務影響、進行建議收購事項的理由及裨益，以及購股協議之條款，吾等認為儘管建議收購事項並非於貴公司一般及日常業務過程進行，購股協議及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款進行，就獨立股東而言屬公平合理，且訂立購股協議符合貴公司及股東的整體利益。

7. 二零二零年主物業管理服務協議

7.1. 二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議的主要條款

- 日期： 於建議收購事項完成後
- 訂約方： (i) 方圓集團控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人，作為接受服務方)；及
- (ii) 貴公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務提供者)。
- 先決條件： 二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議須待獨立股東於股東特別大會上批准二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限後方可作實。
- 交易性質： 經擴大集團將繼續向方圓集團成員公司及聯繫人提供物業管理服務。
- 期限： 先決條件獲達成後，二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議的期限為從完成日期起計至二零二三年十二月三十一日止(包括首尾兩天)，除非根據二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議提前終止。
- 協議屆滿後90日內，各訂約方可協定延長二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議，惟須遵守當時適用的上市規則。透過提前一個月發出通知，任一訂約方可在期限內終止二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議。
- 定價： 經擴大集團就提供二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議項下服務所收取的費用乃按正常商業條款、經公平磋商後釐定，且不遜於獨立第三方所提供者。

創越融資函件

付款條款： 持續關連交易的付款條款將在實施協議中規定。持續關連交易通常以銀行轉賬方式按月或按協定時段結清。

實施協議： 經擴大集團成員公司及方圓集團成員公司及聯繫人於二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議期限內將不時就其項下擬提供之物業管理服務訂立個別實施協議，該等協議須始終遵守上市規則及二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議。

7.2. 二零二零年方圓教育主物業管理服務協議的主要條款

日期： 於建議收購事項完成後

訂約方： (i) 方圓教育(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人，作為接受服務方)；及
(ii) 貴公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務提供商)。

先決條件： 二零二零年方圓教育主物業管理服務協議須待獨立股東於股東特別大會上批准二零二零年方圓教育主物業管理服務協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限後方可作實。

交易性質： 經擴大集團將繼續向方圓教育成員公司及聯繫人提供物業管理服務。

期限： 先決條件獲達成後，二零二零年方圓教育主物業管理服務協議的期限為從完成日期起計至二零二三年十二月三十一日止(包括首尾兩天)，除非根據二零二零年方圓教育主物業管理服務協議提前終止。

協議屆滿後90日內，各訂約方可協定延長二零二零年方圓教育主物業管理服務協議，惟須遵守當時適用的上市規則。透過提前一個月發出通知，任一訂約方可在期限內終止二零二零年方圓教育主物業管理服務協議。

- 定價： 經擴大集團就提供二零二零年方圓教育主物業管理服務協議項下服務所收取的費用乃按正常商業條款、經公平磋商後釐定，且不遜於獨立第三方所提供者。
- 付款條款： 持續關連交易的付款條款將在實施協議中規定。持續關連交易通常以銀行轉賬方式按月或按協定時段結清。
- 實施協議： 經擴大集團成員公司及方圓教育集團成員公司及聯繫人於二零二零年方圓教育主物業管理服務協議期限內將不時就其項下擬提供之物業管理服務訂立個別實施協議，該等協議須始終遵守上市規則及二零二零年方圓教育主物業管理服務協議。

7.3. 定價政策

作為一般性原則，二零二零年主物業管理服務協議中有關物業管理服務的定價及條款須按正常商業條款、經公平磋商後釐定，且其費用不遜於獨立第三方所提供者。

創越融資函件

經考慮以下內容後，適用的定價政策與為獨立第三方提供類似服務的定價政策相似：

服務類型

具體定價政策

銷售辦事處物業
管理服務：

- (i) 服務費應按照經擴大集團之服務成本(包括但不限於勞工成本、僱員所需的特定技能或資質、環境清潔成本、物料成本及雜項開支)加上管理費利潤率(通常介乎10%至20%)及稅項釐定；及
- (ii) 於釐定管理費利潤率時，經擴大集團及方圓集團將考慮諸多因素，包括物業類型、地理位置／地區、合約期限、銷售週期、相關項目的性質及複雜程度、客戶對服務質量的預期、及類似現有合約的過往利潤率等，以及經擴大集團向獨立第三方提供類似規模及質量之服務所收取的費用(當中考慮不少於兩項與彼等訂立之交易)。倘並無足夠的類似交易，經擴大集團將參考其他房地產物業管理服務供應商向在規模、位置及質量等方面類似的物業提供服務的現行市價。

物業竣工交付前後的
物業管理服務：

- (i) 服務費應按照現行市價乘以相關物業管理項目的總建築面積釐定。倘服務範圍涉及停車位管理，服務費應按照現行市價乘以停車位總建築面積或基於停車位數量的固定費用釐定；及

(ii) 於確定現行市價時，經擴大集團及方圓集團將考慮諸多因素，包括物業類型及其狀態、地理位置／地區、服務範圍及質量、業主及住戶概況、當地部門發佈的物業管理費定價指引(如有)、及周邊物業管理服務費的定價，以及經擴大集團向獨立第三方提供類似規模及質量之服務所收取的費用(當中考慮不少於兩項與彼等訂立之交易)。倘並無足夠的類似交易，經擴大集團將參考其他房地產物業管理服務供應商向在規模、位置及質量等方面類似的物業提供服務的現行市價。

向學校提供的物業
管理服務：

(i) 服務費應按照經擴大集團之服務成本(包括但不限於勞工成本、僱員所需的特定技能或資質、環境清潔成本、物料成本及雜項開支)加上管理費利潤率(通常介乎10%至20%)及稅項釐定；及

(ii) 於釐定管理費利潤率時，經擴大集團及方圓教育集團將考慮諸多因素，包括物業類型及其狀態、地理位置／地區、合約期限、相關項目的性質及複雜程度、客戶對服務質量的預期、及類似現有合約的過往利潤率等，以及經擴大集團向獨立第三方提供類似規模及質量之服務所收取的費用(當中考慮不少於兩項與彼等訂立之交易)。倘並無足夠的類似交易，經擴大集團將參考其他房地產物業管理服務供應商向在規模、位置及質量等方面類似的物業提供服務的現行市價。

綜上所述，經擴大集團之相關質控部門亦將不時開展市場研究及調查，確保上述物業管理服務費不低於現行市場價格。市場調研包括於相關政府網站審閱最新政府指導價格(如有)、最低工資標準、員工必須的社會保險及住房公積金，並研究相關地區其他房地產管理服務提供商收取的管理費。經擴大集團之內部控制部門將在其職權範圍內按照經擴大集團之批准程序進行檢查及批准，並確保與方圓集團及方圓教育集團商定的定價條款均不遜於經擴大集團向獨立第三方提供類似服務之定價或現行市場條款。有關經擴大集團就二零二零年主物業管理服務協議之內部控制程序之詳情，請參閱下文「7.6 內部控制措施」一段。

吾等已審閱及比較(i)目標集團與方圓集團及方圓教育成員公司及聯繫人及(ii)目標集團與獨立第三方訂立的物業管理服務合約的條款(包括付款期限、費用及服務範圍)。以下載列吾等的審閱概要。

銷售辦事處物業管理服務

吾等已審閱以下五份合約樣本：(i)目標集團與方圓集團成員公司及聯繫人訂立的合約及(ii)目標集團與獨立第三方於二零一八年或二零一九年分別訂立的合約。吾等已審閱合共10份合約，鑑於目標集團與方圓集團成員公司及聯繫人就於二零一八財年、二零一九財年及截至二零二零年八月三十一日止八個月銷售辦事處之物業管理服務僅訂立20份合約，且樣本合約乃經隨機篩選得出，故該10份合約屬合理及具代表性之樣本。根據吾等對該等合約樣本的審閱，吾等注意到(i)就各樣本而言，服務費乃按照服務成本加上管理費利潤率及稅項釐定；(ii)目標集團與方圓集團成員公司及聯繫人所訂立合約的管理費利潤率(a)屬於目標集團的定價政策所訂明的範圍(10%至20%)內及(b)等於或高於向獨立第三方收取的管理費利潤率；(iii)該等樣本的服務範圍相似；及(iv)向方圓集團成員公司及聯繫人提供的付款條款與向獨立第三方所提供者相似。

物業竣工交付前後的物業管理服務

吾等自管理層了解到，目標集團向住用及非住用物業提供物業管理服務，並按照上表所列因素釐定服務費。管理層告知，當地部門已發佈物業管理定價指引，當中訂明每平方米的建議服務費(及一定比例的浮動範圍)。目標集團將參考有關指引釐定向方圓集團成員公司及聯繫人以及獨立第三方收取的服務費。管理層告知，目標集團一般向其客戶收取指引所列的建議服務費。目標集團遵守相同定價原則釐定向方圓集團成員公司及聯繫人以及獨立第三方收取的服務費。

就提供住用物業的物業管理服務而言，吾等已審閱以下三份合約樣本：(i)目標集團與方圓集團成員公司及聯繫人訂立的合約及(ii)目標集團與獨立第三方於二零一八年財年、二零一九年財年及二零二零年財年分別訂立的合約。吾等已審閱合共六份合約，鑑於目標集團與方圓集團成員公司及聯繫人就於二零一八財年、二零一九財年及截至二零二零年八月三十一日止八個月向住用物業提供物業管理服務僅訂立21份合約，且樣本合約乃經隨機篩選得出，故該六份合約屬合理及具代表性之樣本。根據吾等的審閱，吾等注意到(i)就各樣本而言，服務費乃通過各樣本所載的每平方米服務費乘以相關物業管理項目的總建築面積計算，而倘服務範圍涉及停車位管理，服務費則按照基於停車位數量的固定費用收取；(ii)除目標集團與獨立第三方訂立的兩份合約收取的服務費分別略高於及略低於建議服務費外，其他樣本的每平方米服務費等於相關地方部門發佈的指引所載的每平方米建議服務費；(iii)該等樣本所載的服務範圍相似；及(iv)向方圓集團成員公司及聯繫人提供的付款條款與向獨立第三方所提供者相似。鑑於目標集團已遵守相同定價原則釐定提供物業管理服務而向獨立第三方及方圓集團成員公司及聯繫人收取的每平方米服務費，吾等認為，目標集團向方圓集團成員公司及聯繫人收取的服務費不遜於目標集團向獨立第三方所收取者。

創越融資函件

目標集團目前分別(i)向方圓集團成員公司及聯繫人提供商用綜合物業(包括辦事處、店舖及酒店)的物業管理服務及(ii)向獨立第三方提供商用綜合物業(包括辦事處及店舖)的物業管理服務。管理層告知，目標集團參考上文概述的定價政策釐定每平方米服務費。吾等已審閱(i)目標集團與方圓集團成員公司及聯繫人於二零二零年及二零零九年分別就酒店及商用綜合物業(不包括酒店)訂立的合約；及(ii)目標集團與獨立第三方於二零一八年就商用綜合物業訂立的合約。所有該等合約於最後實際可行日期仍然有效。吾等已審閱目標集團有關向商用綜合物業提供物業管理服務而訂立的所有合約，並認為該等合約屬充分及合宜。

根據吾等的審閱，吾等注意到(i)有關辦事處及店舖管理服務的服務費乃通過合約所載的每平方米服務費乘以物業的總建築面積計算；(ii)有關停車位管理服務的服務費乃按照基於停車位數量的固定費用收取；(iii)有關酒店管理服務的服務費為固定月費；(iv)(a)目標集團與方圓集團及(b)目標集團與獨立第三方就辦事處及店舖訂立的合約所載的服務範圍及付款條款相似；及(v)就辦事處及店舖向方圓集團成員公司及聯繫人收取的每平方米服務費略高於向獨立第三方所收取者。

吾等亦已與管理層討論就酒店提供物業管理服務而向方圓集團收取的費用。誠如管理層所告知，目標集團按照估計服務成本加上利潤率及稅項釐定每月固定服務費。吾等自管理層了解到，目標集團並未向獨立第三方提供有關服務。管理層亦告知，目標集團並不管理酒店運營(即酒店客房及其他配套設施管理)，且吾等自合約注意到，目標集團就酒店提供的物業管理服務範圍與目標集團就店舖及辦事處所提供的物業管理服務範圍極其相似。為作比較，吾等採用以下方式計算物業管理服務的利潤率：(i)就酒店而言，按照目標集團收取的總服務費除以截至二零二零年八月三十一日止八個月的總服務成本；及(ii)就店舖及辦事處而言，按照向獨立第三方收取的總服務費除以截至二零二零年八月三十一日止八個月的總服務成本。吾等注意到，有關酒店的利潤率高於就店舖及辦事處向獨立第三方提供物業管理服務的利潤率。

鑑於上述，吾等認為，目標集團就非住用物業向方圓集團成員公司及聯繫人收取的服務費不遜於目標集團向獨立第三方所收取者。

向學校提供的物業管理服務

吾等自管理層了解到，目標集團目前就兩所學校向方圓教育集團成員公司及聯繫人提供物業管理服務，而其並未向獨立第三方提供有關服務。管理層告知，這兩所學校位於方圓集團在廣州的物業項目內，而有關項目目前亦由目標集團管理。目標集團與方圓集團成員公司及聯繫人於二零一九年及二零二零年就學校訂立兩份合約。吾等已審閱目標集團有關向學校提供物業管理服務而訂立的所有合約，並認為該等合約屬充分及合宜。吾等已審閱上述合約，且吾等自管理層了解到，就各合約而言，服務費乃按照服務成本加上管理費利潤率(介乎10%至20%)及稅項釐定。

由於目標集團並未就學校向獨立第三方提供任何物業管理服務，吾等無法將向方圓集團成員公司及聯繫人收取的費用與向獨立第三方所收取者作比較。吾等自管理層了解到，彼等向廣州49所學校詢問其他物業管理公司於二零二零年收取的服務費及部署的員工人數，從而進行市場研究。根據自該等學校獲得的資料，管理層隨後計算其他物業管理公司每名員工產生的服務費，並將其與目標集團每名員工產生的服務費作比較。吾等已獲得及審閱有關計算，並注意到，目標集團每名員工產生的服務費高於其他物業管理公司的服務費。

此外，吾等已就向學校提供物業管理服務詢問一間中國公司，該公司為一名獨立第三方，主要於廣州從事提供物業管理服務。吾等自該獨立第三方向該等學校所提供物業管理服務的服務範圍與目標集團向方圓教育集團所提供者相似；及(iii)該獨立第三方每名員工產生的平均服務費並不高於目標集團每名員工產生的平均服務費。鑑於上述，吾等認為，目標集團向方圓集團成員公司及聯繫人收取的服務費不遜於其他獨立物業管理公司所收取者。

鑑於上述及經考慮(i)目標集團與方圓集團或方圓教育集團成員公司及聯繫人所訂立合約的條款與目標集團與獨立第三方所訂立合約的條款相似；(ii)向方圓集團或方圓教育集團成員公司及聯繫人收取的服務費與(a)目標集團向獨立第三方所收取者或(b)其他獨立物業管理公司所收取者相若或不遜於上述者；(iii)向方圓集團或方圓教育集團成員公司及聯繫人提供的付款條款與目標集團向獨立第三方所收取及提供者相若或不遜於上述者；(iv)目標集團已遵守相同定價原則釐定向目標集團及獨立第三方收取的服務費；及(v)已制定內部控制程序監察二零二零年主物業管理服務協議項下的交易(如下文「7.6內部控制措施」所載)後，吾等認為，二零二零年主物業管理服務協議的條款乃按正常商業條款訂立，就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

7.4. 訂立二零二零年主物業管理服務協議之理由及裨益

二零二零年主物業管理服務協議項下擬提供之物業管理服務屬經常性質，於完成後，將定期並持續於經擴大集團及二零二零年主物業管理服務協議各對手方一般及日常業務過程中進行。

根據市場慣例及 貴公司過往慣例， 貴公司認為出於遵守上市規則的目的及行政便利，有必要與相關合約對手方的各控股公司訂立框架協議，以便更好地記錄和管理該等持續關連交易。二零二零年主物業管理服務協議旨在透過提供單一基準簡化經擴大集團成員公司與方圓集團及方圓教育集團成員公司及聯繫人之間的物業管理服務，按照該基準， 貴公司能夠遵守上市規則第14A章項下適用的申報、公告、通函及獨立股東批准規定並藉此減少 貴公司遵守該等規定的行政負擔及成本。

方圓集團及方圓教育集團的成員公司及聯繫人於其各自業務或服務領域具有豐富經驗和良好聲譽，且財務基礎穩固，近年來已成為目標集團之可靠客戶。董事認為，與彼等保持戰略業務關係不僅將實現協同效應和規模經濟，而且從長遠來看，還將繼續為經擴大集團的增長作出可持續貢獻。

創越融資函件

經考慮目標集團的主要業務(即提供物業管理服務)後，吾等與董事一致認為，二零二零年主物業管理服務協議乃於經擴大集團的一般及日常業務過程中訂立。

7.5. 建議年度上限

7.5.1. 歷史交易總額

下表載列目標集團於以下各期間就物業管理服務所收取費用的歷史交易金額：

類別	歷史交易金額			二零二零年 八個月
	二零一七財年	二零一八財年	二零一九財年	
目標集團與方圓集團 之間的物業管理服務：				
—銷售辦事處物業 管理服務	14,196	18,650	25,929	13,882
—物業竣工交付前後的 物業管理服務	16,843	14,929	14,520	4,324
總計	<u>31,039</u>	<u>33,579</u>	<u>40,499</u>	<u>18,206</u>
目標集團與方圓教育集團 之間的物業管理服務	<u>664</u>	<u>919</u>	<u>761</u>	<u>91</u>

二零二零年上半年，目標集團就銷售辦事處物業管理服務向方圓集團收取費用的歷史交易金額較二零一九年同期有所下降。這主要由於新型冠狀病毒爆發導致目標集團向方圓集團提供的銷售辦事處物業管理服務總量放緩。隨著中國疫情趨於穩定，於二零二零年七月一日至二零二零年十月三十一日期間，目標集團就銷售辦事處物業管理服務向方圓集團收取費用的目標集團交易金額已強勢回復，並顯示出接近二零一九年同期水平的趨勢。因此，鑑於二零二零年的例外情況，截至二零一九年十二月三十一日止年度的歷史交易金額更具參考意義。

創越融資函件

7.5.2. 評估建議年度上限

下表載列於以下各期間二零二零年主物業管理服務協議的建議年度上限：

類別 (人民幣千元)	建議年度上限		
	自完成日期至 二零二一年 十二月三十一日期間 (「二零二一財年」)	截至十二月三十一日止年度	
		二零二二年 (「二零二二財年」)	二零二三年 (「二零二三財年」)
二零二零年方圓集團控股主物業 管理服務協議			
— 銷售辦事處物業管理服務	28,000	31,000	38,000
— 物業竣工交付前後的 物業管理服務	21,000	22,000	22,000
總計	<u>49,000</u>	<u>53,000</u>	<u>60,000</u>
二零二零年方圓教育主物業管理 服務協議：			
— 向學校提供的物業管理服務	720	740	760

二零二零年主物業管理服務協議項下擬進行之物業管理服務交易的建議年度上限乃按以下基準釐定：

- (i) 就二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議而言：
- a. 於二零一七年一月一日至二零二零年八月三十一日期間目標集團與方圓集團成員公司及聯繫人之間的歷史交易金額；
 - b. 目標集團根據現有合約提供物業竣工交付前後的物業管理服務而確認的估計收益；及

- c. 於二零二一財年及二零二二財年，方圓集團成員公司及聯繫人需要經擴大集團提供物業管理服務之銷售辦事處及新增物業項目的預計總建築面積，以及：
- (1) 就銷售辦事處物業管理服務而言，基於目標集團與方圓集團間四項代表性歷史交易估計所需員工人數以及預期該等員工產生的管理費；及
 - (2) 就物業完工交付前後的物業管理服務而言，按於二零一七年至二零一九年就六項代表性物業項目向方圓集團收取的管理費總額除以方圓集團所交付該六項代表性物業項目的總建築面積計算得出的服務費比率；及
- d. 於二零二三財年：
- (1) 就銷售辦事處物業管理服務而言，年增長率為20%；及
 - (2) 就物業竣工交付前後的物業管理服務而言，非住用物業及住用物業的年增長率分別為3%及5%。

由於於最後實際可行日期方圓集團仍在開發同期的銷售計劃，故於二零二三財年採納該年增長率。經考慮上文(a)、(b)及(c)分段後，董事認為上述年增長率就應對通脹、配合方圓集團之擴張計劃及為經擴大集團提供靈活性而言屬合宜。

上述建議年度上限大致上視乎方圓集團之銷售計劃而定。於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，預期方圓集團將開發及推出銷售的物業的銷售金額將有所上升，主要因為方圓集團主要於大灣區廣州以外地區已成功取得更多大型項目(就待售總建築面積而言)。自二零一八年伊始，方圓集團管理層加大投入獲取大灣區廣州以外地區的新項目，其認為該等地區隨著經濟增長加快將有強勁的市場潛力。由於將推出銷售的該等新項目就總建築面積而言大多規模較大，待售總建築面積預期將於二零二一年、二零二二年及二零二三年穩定增長。目標集團過去曾向很大一部分方圓集團開發的銷售辦事處及物業提供物業管理服務；因此董事認

為該等計劃將是釐定建議年度上限的主要考慮因素及關鍵因素。經考慮方圓集團截至二零二二年止兩個年度的開發及銷售計劃以及二零二三年可得的部分資料，董事認為方圓集團對目標集團物業管理服務的需求將於二零二一年至二零二三年間有所增長，而二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議項下的交易金額於相應年度亦會隨之按年增長。

(ii) 就二零二零年方圓教育主物業管理服務協議而言：

- a. 於二零一七年一月一日至二零二零年八月三十一日期間目標集團與方圓教育集團之間的歷史交易金額；
- b. 目標集團根據現有合約提供物業管理服務而確認的估計收益；及
- c. 方圓教育集團成員公司及聯繫人需要經擴大集團提供物業管理服務之學校的估計數量(將仍為兩間學校)及管理該等學校的預計成本加上參考目標集團與方圓教育集團成員公司及聯繫人之間歷史交易所得管理費利潤率；及
- d. 經考慮上文(a)、(b)及(c)分段及於二零一七年至二零一九年約7.1%的複合年增長率後，年增長率為3%以應對通脹及為經擴大集團提供靈活性。

於評估二零二零年主物業管理服務協議項下擬進行之持續關連交易的建議年度上限是否屬公平合理時，吾等已審閱並與管理層討論建議年度上限的釐定基準。

銷售辦事處物業管理服務

於二零二一年財年及二零二二年財年提供銷售辦事處物業管理服務的建議年度上限(約整至最接近的百萬元)乃根據以下各項釐定：(i) 根據方圓集團於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的銷售計劃，設立銷售辦事處的時間及各物業項目的估計總建築面積；及(ii)(a) 每名員工管理的估計總建築面積及(b) 將於下文論述的每名員工的估計服務費的比率。於二零二三年財年提供銷售辦事處物業管理服務的建議年度上限(約整至最接近的百萬元)乃通過二零二二年財年的建議年度上限乘以20%的年增長率計算。

於達致建議年度上限時，管理層參考目標集團與方圓集團成員公司及聯繫人於二零一九年八月及二零二零年三月進行的四宗代表性歷史交易，計算(i)每名員工管理的估計總建築面積及(ii)目標集團部署的每名員工產生的估計服務費的比率。(i)每名員工管理的估計總建築面積比率乃通過物業項目的總建築面積除以目標集團部署的員工總數計算得出，而(ii)每名員工產生的估計服務費比率乃通過就上述四個物業項目向方圓集團成員公司及聯繫人收取的總服務費(包括管理費利潤率)除以目標集團部署的員工總數計算得出。吾等已獲得並審閱(i)上述發票及(ii)就目標集團於二零二零年三月提供銷售辦事處物業管理服務向獨立第三方開具的兩張發票。吾等根據(i)向方圓集團成員公司及聯繫人開具的四張發票及(ii)向獨立第三方開具的兩張發票計算上述比率。管理層與吾等根據向方圓集團成員公司及聯繫人開具的發票計算得出的比率相同，而根據向獨立第三方開具的發票計算得出的比率非常接近管理層達致建議年度上限時採納的比率。因此，吾等認為，根據(i)每名員工管理的估計總建築面積及(ii)每名員工產生的估計服務費的比率釐定建議年度上限屬公平合理。

誠如管理層所告知，目標集團一般根據物業項目的總建築面積部署物業地盤銷售辦事處及公共區域的員工，包括監工、保安、沏茶女工及門衛。各物業項目的估計服務費乃通過(i)物業項目的估計總建築面積除以每名員工管理的估計總建築面積比率；結果乘以(ii)每名員工產生的估計服務費比率；結果乘以(iii)根據方圓集團的銷售計劃將需要提供銷售辦事處物業管理服務的月數計算得出。管理層告知，倘物業項目的總建築面積多於500,000平方米，彼等將採用500,000平方米計算估計服務費。

吾等自管理層了解到，方圓集團已根據(其中包括)物業項目及準備中項目的發展狀況制定詳盡銷售計劃以銷售物業項目，包括設立銷售辦事處及銷售截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度物業項目的時間線。吾等注意到，方圓集團將開發及推出銷售的物業的銷售金額預期於截至二零二二年十二月三十一日將大幅上升，因為方圓集團已

成功主要於大灣區廣州以外地區取得更多大型項目(就待售總建築面積而言)。管理層告知，方圓集團已加大投入獲取大灣區廣州以外地區的新項目，其認為該等地區隨著經濟增長加快將有強勁的市場潛力。由於方圓集團編製的預測銷售金額乃達致建議年度上限之關鍵要素，吾等已將方圓集團業務計劃中截至二零一九年十二月三十一日止三個年度之預測銷售金額與其實際銷售金額對比，繼而注意到截至二零一九年十二月三十一日止三個年度實際銷售金額除以其預測銷售金額之平均值大於90%。因此，吾等認為，基於方圓集團提供的銷售計劃釐定建議年度上限乃屬公平合理。

吾等自管理層了解到，方圓集團尚未制定二零二三年財年的銷售計劃，原因是方圓集團認為現階段制定一份全面性銷售計劃為時尚早。鑑於方圓集團近年來積極建立土地儲備，預期未來數年方圓集團設立的銷售辦事處數量以及目標集團向方圓集團成員公司及聯繫人收取的服務費將會增加。

吾等亦已與管理層討論達致二零二三年財年提供銷售辦事處物業管理服務的建議年度上限時應用20%的年增長率是否屬公平合理。管理層告知，該增長率乃根據(i)方圓集團的土地儲備大量增長；及(ii)方圓集團近年來提供的在建總建築面積增加而釐定。鑑於就提供銷售辦事處物業管理服務向方圓集團成員公司及聯繫人收取的服務費於二零一七年至二零一九年的複合年增長率約為35.1%，吾等認為，於達致二零二三年財年的建議年度上限時應用20%的年增長率屬合理，從而配合方圓集團的擴張計劃，並為目標集團向方圓集團成員公司及聯繫人提供銷售辦事處物業管理服務提供靈活性。

物業竣工交付前後的物業管理服務

於二零二一年財年及二零二二年財年在物業竣工交付前後提供物業管理服務的建議年度上限(約整至最接近的百萬元)為以下各項之和：

- (i) 目標集團根據其與方圓集團成員公司及聯繫人訂立的現有合約將就提供住用及非住用物業的物業管理服務確認的估計收益；及

- (ii) 各住用物業項目的預計管理費，其乃通過(a)方圓集團成員公司及聯繫人根據物業項目的時間表將交付的估計總建築面積乘以(b)按照(1)於二零一七年至二零一九年就六個代表性物業項目向方圓集團成員公司及聯繫人收取的總管理費除以(2)方圓集團成員公司及聯繫人於二零一七年至二零一九年交付的六個代表性物業項目的總建築面積計算的比率(「服務費比率」)而計算得出。

於二零二三年財年在物業竣工交付前後提供物業管理服務的建議年度上限(約整至最接近的百萬元)為以下各項之和：(i)二零二二年財年有關住用物業的建議年度上限乘以5%的年增長率之積；及(ii)二零二二年財年有關非住用物業的建議年上限乘以3%的年增長率之積。

吾等自管理層了解到，目標集團已與方圓集團成員公司及聯繫人就提供物業管理服務(在物業竣工交付前後)訂立15份合約，且有關合約於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內仍然有效。管理層通過(i)目標集團各在管物業的總建築面積乘以(ii)相關現有合約訂明的每平方米服務費計算估計收益。管理層亦告知，目標集團目前為方圓集團管理商用綜合物業，預期目標集團於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內將不會就非住用物業訂立其他合約。鑑於上述，吾等認為，根據目標集團訂立的現有合約計算自完成日期至二零二一年十二月三十一日期間及二零二二年財年的估計收益屬公平合理。

管理層告知，方圓集團已制定一份時間表，當中載列物業項目建設竣工及分期向物業業主交付物業的預期時間。吾等自管理層了解到，目標集團將於物業建設竣工後但交付前管理物業，而方圓集團成員公司及聯繫人將於有關期間內負責支付物業項目的管理費。管理層告知，為促進物業銷售，方圓集團亦於物業交付後一段時間代替物業業主支付管理費。方圓集團將基於物業項目的銷售反饋按個別基準制定及更改其促銷計劃，因此，於最後實際可行日期制定有關計劃及估計方圓集團成員公司及聯繫人須就各物業項目支付的管理費屬不切實際。作為替代方法，管理層採用服務費比率並根據各項目的交付時間表預計管理費。管理層認為且吾等同意，服務費比率展示了方圓集團成員公

司及聯繫人應支付的管理費與其交付的物業總建築面積之間的關係。吾等已與管理層討論甄選該等六個物業項目以計算服務費比率的基準。管理層告知，甄選該等六個物業項目乃由於二零一七年至二零一九年三年內僅該等六個項目的物業單位獲交付。管理層告知，根據二零一七年前交付的物業計算有關比率可能屬不適當，原因是市況可能有變。

吾等亦已與管理層討論達致二零二三年財年就非住用及住用物業提供物業管理服務的建議年度上限時分別應用3%及5%的年增長率是否屬公平合理。管理層告知，有關住用物業的增長率乃根據上述方圓集團近年來的土地儲備大量增長而釐定。鑑於方圓集團近年來積極建立土地儲備，預期未來數年方圓集團成員公司及聯繫人推出銷售及交付的物業項目將會增加。因此，預期目標集團就提供住用物業的物業管理服務而收取的管理費亦將相應增加。就有關非住用物業的3%增長率而言，管理層告知，目標集團可能會應方圓集團的要求提供額外服務並向方圓集團收取額外服務費。此外，管理層告知，倘市況發生任何變化，目標集團可提高向方圓集團收取的服務費。吾等認為，就非住用及住用物業達致建議年度上限時分別應用3%及5%的年度增長率屬合理，從而(i)應對通脹；(ii)配合方圓集團的擴張計劃及市況變化及(ii)為目標集團在物業竣工交付前後向方圓集團成員公司及聯繫人提供物業管理服務提供靈活性。貴集團已建立內部控制措施，以申報及監察持續關連交易，經擴大集團將於完成後遵守該等措施，以確保遵守上市規則第14A章。

向學校提供的物業管理服務

於二零二一年財年向學校提供物業管理服務的建議年度上限(約整至最接近的萬元)乃通過於二零二零年財年向學校提供管理服務的估計管理費乘以3%的增長率計算。於二零二二年財年及二零二三年財年向學校提供物業管理服務的建議年度上限(約整至最接近的萬元)乃通過先前財政年度的建議年度上限乘以3%的增長率計算。

管理層告知，目標集團目前向兩所學校提供管理服務。服務費乃根據目標集團產生的服務成本加上管理費利潤率(介乎10%至20%)及稅項釐定。管理層認為且吾等同意，根據目標集團將於二零二零財年確認的估計管理費釐定自完成日期至二零二一年十二月三十一日期間的建議年度上限屬審慎，原因是有關費用為以下各項之和：(i)目標集團於截至二零二零年八月三十一日止八個月確認的實際管理費及(ii)目標集團將於二零二零年餘下四個月確認的估計管理費。

吾等亦已與管理層討論應用3%的年增長率是否屬公平合理。於二零一七年至二零一九年，目標集團就學校收取的管理費由人民幣670,000元增加至人民幣920,000元，複合年增長率約為7.1%，而有關增加乃主要由於員工成本增加。鑑於上述，吾等認為，應用3%的年增長率屬合理，從而應對通脹，並為目標集團向方圓教育集團成員公司及聯繫人提供學校的物業管理服務提供靈活性。

7.6. 內部控制措施

貴集團已建立內部控制措施，以申報及監察持續關連交易，經擴大集團將於完成後繼續遵守該等措施，以確保遵守上市規則第14A章。

根據 貴集團現行內部政策及程序手冊，運營部門的指定人員將向 貴公司執行董事兼合規官易若峰先生(其於二零二零年主物業管理服務協議項下擬進行之交易中並無任何權益)領導的內部控制部門報告，並詳細說明可能須呈報之情況或 貴集團將訂立之關連交易，以便根據上市規則第14A章的規定進行審閱及作出披露或採取進一步行動。經擴大集團相關質量控制部門的負責人亦將不時蒐集有關類似物業的各類物業管理服務的現

行市價的市場數據並向內部控制部門報告。就屬持續關連交易範圍的交易而言，內部控制部門將核查當前的持續關連交易金額並確保潛在關連交易的交易額將不會導致建議年度上限被超過。內部控制部門亦將審閱實施協議並將由內部控制部門負責人易若峰先生批准，確保其條文在所有重大方面與二零二零年主物業管理服務協議所載原則、指引、相關管理費利潤率、指導價格(如有)以及其他條款及條件一致，且按向獨立第三方提供類似物業管理服務之現行市價向方圓集團及方圓教育集團收取費用。當中參考：

- (i) 經擴大集團就為在規模、位置、質量等方面類似的物業提供物業管理服務而向至少兩名獨立第三方收取的費用((如上文「7.3定價政策」一節所述)；或
- (ii) 倘上文(i)段的類似交易並不充分，則參考其他房地產管理服務提供商參考為在規模、位置、質量等方面類似的物業提供物業管理服務的現行市價(如上文「定價政策」一節所述)而提供的正常商業條款。

為確保向方圓集團及方圓教育集團所提供的服務之實際費用按正常商業條款(或不遜於經擴大集團向獨立第三方提供的條款)訂立，經擴大集團亦將採取以下方法及程序：

- (i) 內部控制部門將就經擴大集團與其客戶訂立的協議妥善備案，並參考經擴大集團相關質量控制部門不時收集就於物業規模、位置、物業類型及狀態、範圍及質量以及所需服務的性質及複雜程度方面類似的物業提供各類物業管理服務之現行市價的市場數據，並以其作為參考價格釐定就特定交易收取之費用是否符合上述定價政策；
- (ii) 內部審核部門將對各財政年度的持續關連交易進行定期評估，並向董事會報告其調查結果，包括各年度的交易總額；

- (iii) 獨立非執行董事將按年度基準審閱二零二零年主物業管理服務協議項下擬進行之交易並確認(其中包括),有關交易按規管交易之協議訂立且其規管條款屬公平合理並符合股東的整體利益;及
- (iv) 貴集團外部核數師將按年度基準申報二零二零年主物業管理服務協議項下擬進行之交易並確認(其中包括)彼等是否注意到任何事宜,令彼等相信有關交易於所有重大方面並無按照規管交易之相關協議訂立。

因此,董事認為,上述內部控制機制將足以確保二零二零年主物業管理服務協議項下擬進行之交易將會按正常商業條款進行,且不會損害貴公司及股東的整體利益。

吾等已審閱規管目標集團與方圓集團及方圓教育集團成員公司及聯繫人所進行交易的內部政策及程序,並認為已制定的措施可合理保證進行二零二零年主物業管理服務協議項下擬進行之交易將受內部控制部門批准所規管及遵守二零二零年主物業管理服務協議所列的條款及條件。

鑑於上述,吾等認為,已制定適當措施確保持續關連交易將按正常商業條款進行,並保障獨立股東及貴公司的整體利益。

8. 商標許可協議的期限

8.1. 商標許可協議的主要條款

於二零二零年一月一日,目標集團若干成員公司已與方圓集團控股訂立14項商標許可協議。各商標許可協議的主要條款大致相若並載列如下:

日期: 二零二零年一月一日

訂約方: (i) 目標集團若干成員公司;及
(ii) 方圓集團控股。

- 交易性質：** 方圓集團控股授予目標集團若干成員公司許可，按非獨家基準使用其擁有的該等商標。
- 期限：** 自二零二零年一月一日起至商標屆滿之日止。
- 代價：** 免版稅
- 終止：** 倘對手方未按照方圓集團控股之指引使用商標，方圓集團控股可酌情選擇終止協議。

預期上述安排將於建議收購事項完成後繼續進行。

8.2. 訂立商標許可協議之理由及裨益

約二零零七年以來，目標集團一直採用部分該等商標用於其物業管理業務及公司促銷活動。該等商標因已廣泛用於目標集團管理及經營的業務及活動，並已為公眾所熟知及認可，故已成為推廣目標集團品牌及形象的主要手段以及目標集團外部推廣及市場活動的關鍵標誌。該等商標的持續使用將確保延續目標集團品牌形象，目標集團的服務及業務得以被市場充分認可。目標集團之競爭優勢及效率亦將得到重要保證。

有鑒於此，目標集團若干成員公司已與方圓集團控股訂立商標許可協議以繼續使用該等商標。

鑑於該等商標支持目標集團的業務營運，吾等認為，方圓集團控股按免版稅基準向目標集團若干成員公司授予該等商標的期限越長，條款對 貴公司而言則越有利。

8.3. 評估商標許可協議的期限

於評估商標許可協議的期限時，吾等已於聯交所網站上進行研究，以識別及審閱聯交所上市公司於最後實際可行日期前三年內所訂立具有較長期限的若干商標許可協議（「可資比較商標許可交易」）的公告。吾等認為，三年回顧期良好地反映了聯交所上市公司於該等商標許可協議項下商定的最近期限。可資比較商標許可交易詳情載列如下：

公告日期	訂約方	協議期限	交易類型
二零一七年十二月二十日	Renault SAS (作為許可人)與華晨雷諾金杯汽車有限公司(由華晨中國汽車控股有限公司*(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1114)擁有51%股權及許可人擁有49%股權)(作為被許可人)	50年	許可人所擁有若干商標的使用權
二零一八年四月十八日	利邦控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：891)的附屬公司(作為許可人)與Renown Incorporated(作為被許可人)	直至二零二七年二月二十八日	許可人所擁有「D'URBAN」之品牌名稱、標識、商標、標誌及設計的使用權
二零一八年五月三日	富士通株式會社(Fujitsu Limited)(作為許可人)與Fujitsu Client Computing Limited(聯想集團有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：3396)的合營公司)(作為被許可人)	為期五年	不可轉讓、不可分發許可、非排他性及受限制的許可以使用許可人的若干商標

創越融資函件

公告日期	訂約方	協議期限	交易類型
二零一八年 十月四日	玲隆(杭州)資產管理有限公司(華隆金控有限公司(一間於聯交所主板上市的公司, 股份代號: 1682)的間接全資附屬公司)(作為許可人)與杭州華之贏投資管理有限公司(作為被許可人)	於簽訂後生效並於被許可人存續期間持續有效, 惟可由協議訂約方終止	許可人及其附屬公司(如有)的知識產權(包括但不限於軟件許可及商標許可)的使用權
二零一八年 十二月三十一日	AEON TopValu Co., Ltd. (作為許可人)與永旺(香港)百貨有限公司(一間於聯交所主板上市的公司, 股份代號: 984)(作為被許可人)	為期三年	(i)向被許可人成員公司授予使用TopValu商標的許可及(ii)向被許可人成員公司提供輔助服務
二零一九年 十一月二十六日	五十鈴汽車有限公司(作為許可人)與慶鈴汽車股份有限公司(一間於聯交所主板上市的公司, 股份代號: 1122)(作為被許可人)	直至五十鈴不再製造協議所界定之樣本駕駛室或中國有關規則或規例所規定有效期屆滿之日	就生產及出售協議所界定之許可車輛准許被許可人使用五十鈴商標及標誌「ISUZU」

鑑於(i)將授予目標集團的相關商標支持目標集團的業務營運及(ii)於回顧期內已公佈少量具有極長期限的可資比較商標許可交易, 表明有關較長期限於市場上並不罕見, 故吾等認為, 商標許可協議具有較長期限屬合理, 且該類商標許可協議具有有關期限屬正常商業慣例。

意見及推薦建議

經計及上述主要因素及原因，吾等認為：

- (i) 儘管建議收購事項並非於 貴公司的一般及日常業務過程中進行，惟購股協議之條款及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且訂立購股協議符合 貴公司及股東的整體利益；
- (ii) 二零二零年主物業管理服務協議之條款及其項下擬進行之交易(連同建議年度上限)乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，二零二零年主物業管理服務協議項下的持續關連交易乃於經擴大集團的一般及日常業務過程中進行，且訂立二零二零年主物業管理服務協議符合 貴公司及股東的整體利益；及
- (iii) 商標許可協議具有較長期限屬合理，且該類商標許可協議具有有關期限屬正常商業慣例。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦且吾等本身推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關購股協議、二零二零年主物業管理服務協議及其項下擬進行之有關交易以及建議年度上限的普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
創越融資有限公司
高級董事(企業融資)
吳家保
謹啟

二零二零年十二月三日

吳家保先生為創越融資有限公司的負責人員，並為於證監會登記的持牌人員，可根據證券及期貨條例進行第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動，且曾就多項香港上市公司的交易參與提供財務顧問及獨立財務顧問服務。

1. 財務概要

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，連同財務報表隨附附註，以及本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料，連同財務報表隨附附註於下列文件中披露，該等文件已於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.finelandassets.com>) 刊載：

- (i) 截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度報告(第42頁至第87頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2018/0328/gln20180328092_c.pdf
- (ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度報告(第45頁至第99頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/0328/gln20190328146_c.pdf
- (iii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告(第46頁至第97頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0327/2020032701790_c.pdf
- (iv) 截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告(第4至16頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0903/2020090300732_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二零年十月三十一日營業時間結束時(即本通函付印前就本債項聲明而言之最後實際可行日期)，經擴大集團的債項包含租賃負債人民幣7.4百萬元。

於二零二零年十月三十一日，經擴大集團有目標公司股東控制實體擔保的尚未動用銀行貸款融資最多人民幣20百萬元。

於二零二零年十月三十一日，即就本債務聲明而言的最後實際可行日期，除上文所披露者外，及除集團間負債以及正常貿易應付款項外，董事並不知悉經擴大集團有任何已發行且未償還或同意將予發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌或承兌貸項下的負債、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他或然負債。

3. 營運資金充足性

董事經審慎周詳查詢後認為，於建議收購事項完成後，經計及經擴大集團可用的財務資源(包括可用信貸融資、營運產生的內部資金及經擴大集團之現金及銀行結餘)後，經擴大集團有足夠營運資金滿足其於本通函日期後至少未來12個月的需求。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，除本通函及本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告所披露者外，董事並不知悉本集團財務或貿易狀況或前景自二零一九年十二月三十一日(即本集團編製最新經審核綜合財務報表之日期)以來有任何重大不利變動。

5. 最近期刊發的經審核帳目日期後之收購

除購股協議項下擬進行之交易(其詳情於本通函披露)外，自二零一九年十二月三十一日(本集團最近期刊發的經審核帳目之編製日期)起，概無本集團成員公司已收購或同意收購或擬收購以下公司的業務或股本權益：該公司的溢利或資產對或將對本集團的核數師報告或下次刊發帳目中之數據產生重大影響。

應付董事的薪酬及董事收取的實物利益之總額將不會因建議收購事項的結果而改變。

6. 經擴大集團之財務及貿易前景

建議收購事項為本集團拓寬收入來源提供了絕佳機會。一方面，經擴大集團將繼續透過三個主要業務分部專注於廣州及大灣區其他地區提供物業中介服務，該等業務分部為(i)於一手及二手物業市場的房地產代理服務(包括網上轉介平台服務)；(ii)物業研究及諮詢服務；及(iii)綜合服務。另一方面，經擴大集團可借助所收購經營業務進入中國物業管理行業並主要於大灣區為住用及商用物業提供專業物業管理服務及增值服務。

經擴大集團將致力於發展目標公司，成為中國物業管理行業領先的現代綜合服務提供商。於完成後，經擴大集團將尋求繼續擴大其物業管理服務組合，尤其是為服務式公寓，高檔別墅，辦公樓宇，商業園區，學校及醫院提供物業管理服務，其能收取的物業管理費通常較住用物業為高。透過將服務擴展至各類型物業，經擴大集團的收益來源可多元化，其作為多元服務提供商之競爭優勢亦能得以鞏固。經擴大集團計劃透過加強與獨立物業開發商的業務合作擴大物業組合及地理覆蓋以擴大其組合，從而增加其於房地產綜合服務行業的市場份額。

經擴大集團將利用其物業代理服務及物業管理服務的專長，透過共享客戶群體、市場資源及經營管理經驗創造協同效應，從而令本公司品牌及服務更為市場認可、經擴大集團市場覆蓋率更高及新商機更多，其於房地產代理及物業管理價值鏈的服務廣度及深度得以延伸。

隨著中國疫情趨於穩定，國內金融環境預期將保持相對穩定，足夠的流動資金有望為經濟復甦和發展提供支撐。國內房地產行業仍是經濟增長的重要基石，相關政府政策預期將保持穩定。因此，經擴大集團或會受益於相關政策減少其融資成本的舉措。經擴大集團將竭力與物業開發商及新的潛在業務夥伴合作，努力優化業務流程，保留足夠的資源以在不同分部之間創造強力的協同效應，並積極把握增長機會。預期經擴大集團將繼續產生穩定收入，同時朝向成為大灣區領先房地產代理及物業管理服務品牌的目標穩步前進。

目標集團之會計師報告

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



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

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

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

香港干諾道中111號
永安中心25樓

就廣州方圓現代生活服務股份有限公司過往財務資料出具之會計師報告

敬啟者：

緒言

吾等就第II-4至II-70頁所載廣州方圓現代生活服務股份有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)之過往財務資料作出報告，該等資料包括於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年八月三十一日之綜合財務狀況表以及目標公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年八月三十一日之財務狀況表，以及截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年及截至二零二零年八月三十一日止八個月(「有關期間」)之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)。第II-4至II-70頁所載過往財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供載入方圓房地產服務集團有限公司(「貴公司」)就建議收購目標公司約66.31%股本權益而刊發的日期為二零二零年十二月三日之通函(「通函」)內。

董事就過往財務資料承擔之責任

貴公司董事負責根據過往財務資料附註1.3及3.1分別所載之呈列及編製基準編製過往財務資料，以令過往財務資料作出真實而公平的反映，及落實其認為編製過往財務資料所必要的內部控制，以使過往財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任為對過往財務資料發表意見，並將吾等之意見向閣下報告。吾等按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」執行工作。該準則要求吾等遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理保證。

吾等之工作涉及執执行程序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露之憑證。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估因欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據過往財務資料附註1.3及3.1分別所載之呈列及編製基準編製真實而公平的過往財務資料相關之內部控制，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。吾等之工作亦包括評估董事所採用會計政策的合適性及所作出會計估計的合理性，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所取得的證據充分且恰當，為吾等的意見提供了基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料足以真實及公平地反映目標公司及目標集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年八月三十一日之財務狀況，以及目標集團於有關期間根據過往財務資料附註1.3及3.1分別所載之呈列及編製基準編製之財務表現及現金流量。

審閱匯報期末段比較過往財務資料

吾等已審閱目標集團之匯報期末段比較過往財務資料，當中包括截至二零一九年八月三十一日止八個月之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料(統稱「匯報期末段比較過往財務資料」)。貴公司董事須負責根據過往財務資料附註1.3及3.1分別所載之呈列及編製基準，呈列及編製匯報期末段比較過往財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱就匯報期末段比較過往財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較按照香港審核準則進行審核之範圍為小，故無法確保吾等可知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，匯報期末段比較過往財務資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註1.3及3.1分別所載之呈列及編製基準編製。

有關香港聯合交易所有限公司證券上市規則項下之事項報告**調整**

於編製過往財務資料及匯報期末段比較過往財務資料時，吾等並無對第II-4頁所界定之相關財務報表作出調整。

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

林兆豐
執業證書編號：P05308
香港，二零二零年十二月三日

I. 過往財務資料

過往財務資料之編製

下文載列構成本會計師報告組成部分的過往財務資料。

目標集團於有關期間之綜合財務報表(過往財務資料以此為基準)乃由香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港審核準則進行審核(「相關財務報表」)。

過往財務資料以人民幣(「人民幣」)呈示，除另有指明外，所有金額約整至最接近千位(人民幣千元)。

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日 止八個月	
		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 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	6	173,574	197,962	210,435	131,961	135,529
服務成本		<u>(124,355)</u>	<u>(135,871)</u>	<u>(152,379)</u>	<u>(95,042)</u>	<u>(102,454)</u>
毛利		49,219	62,091	58,056	36,919	33,075
銷售開支		(48)	(37)	(211)	(130)	(174)
其他收入及其他(虧損)/ 收益淨額	7	1,324	2,316	6,899	3,888	8,959
行政開支		(26,723)	(37,579)	(42,441)	(24,675)	(25,159)
財務成本	8	(523)	(2,830)	(5,316)	(3,776)	(2,119)
應收貿易款項及其他應收 款項及其他資產減值 虧損		<u>(791)</u>	<u>(1,522)</u>	<u>(1,678)</u>	<u>(3,075)</u>	<u>(1,712)</u>
除所得稅前溢利	9	22,458	22,439	15,309	9,151	12,870
所得稅	10	<u>(6,762)</u>	<u>(5,047)</u>	<u>(2,006)</u>	<u>(1,839)</u>	<u>(1,671)</u>
年內/期內溢利		<u>15,696</u>	<u>17,392</u>	<u>13,303</u>	<u>7,312</u>	<u>11,199</u>
下列各方於年內/期內 應佔溢利及全面收益 總額：						
目標公司擁有人		15,696	17,615	13,888	7,061	11,026
非控股權益		<u>—</u>	<u>(223)</u>	<u>(585)</u>	<u>251</u>	<u>173</u>
		<u>15,696</u>	<u>17,392</u>	<u>13,303</u>	<u>7,312</u>	<u>11,199</u>
每股盈利(以每股人民幣 分列示)						
每股基本及攤薄盈利	12	<u>34.88</u>	<u>39.14</u>	<u>30.86</u>	<u>15.69</u>	<u>24.50</u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零二零年
		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 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
資產及負債					
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	3,685	2,824	2,067	1,725
投資物業	15	—	104,881	99,518	—
商譽	16	144	144	144	144
遞延稅項資產	25	983	1,331	1,749	2,226
		<u>4,812</u>	<u>109,180</u>	<u>103,478</u>	<u>4,095</u>
流動資產					
存貨	17	384	495	464	129
應收貿易款項	18	31,121	44,095	59,216	66,852
預付款項、按金及其他應收款項	19	3,127	6,263	4,383	7,896
應收股東控制實體款項	20	3,065	16,259	20,097	21,345
銀行結餘及現金	21	89,021	31,710	14,518	66,477
		<u>126,718</u>	<u>98,822</u>	<u>98,678</u>	<u>162,699</u>
流動負債					
借款	22	15,000	34,100	8,200	—
應付貿易款項	23	9,307	9,526	16,453	19,759
合約負債	6(c)	18,778	25,196	24,188	21,936
應計費用及其他應付款項	24	67,553	81,337	85,196	65,503
應付稅項		4,382	3,635	2,158	1,880
		<u>115,020</u>	<u>153,794</u>	<u>136,195</u>	<u>109,078</u>

	附註	於十二月三十一日			於二零二零年
		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 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
流動資產/(負債)淨額		11,698	(54,972)	(37,517)	53,621
總資產減流動負債		16,510	54,208	65,961	57,716
非流動負債					
借款	22	—	63,930	56,030	—
資產/(負債)淨值		16,510	(9,722)	9,931	57,716
資本及儲備					
股本	26	45,000	45,000	45,000	45,000
儲備	27	(28,490)	(54,799)	(34,935)	12,177
目標公司擁有人應佔權益		16,510	(9,799)	10,065	57,177
非控股權益		—	77	(134)	539
權益總額/(資金虧絀)		16,510	(9,722)	9,931	57,716

目標公司之財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零二零年
		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 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
資產及負債					
非流動資產					
於附屬公司之投資	36	3,000	3,510	3,800	4,840
物業、廠房及設備	14	3,177	2,414	1,822	1,534
投資物業	15	—	104,881	99,518	—
遞延稅項資產	25	877	1,216	1,645	2,142
		<u>7,054</u>	<u>112,021</u>	<u>106,785</u>	<u>8,516</u>
流動資產					
存貨		384	465	451	116
應收貿易款項	18	28,603	42,015	56,172	64,239
預付款項、按金及其他應收款項	19	9,846	20,284	16,663	117,499
應收股東控制實體款項	20	1,265	16,439	20,203	16,728
銀行結餘及現金	21	81,667	28,542	12,280	59,311
		<u>121,765</u>	<u>107,745</u>	<u>105,769</u>	<u>257,893</u>
流動負債					
借款	22	15,000	34,100	8,200	—
應付貿易款項	23	8,321	8,524	15,278	17,264
合約負債	6(c)	16,313	23,309	21,580	19,315
應計費用及其他應付款項	24	78,056	106,537	117,848	186,943
應付稅項		3,053	2,508	1,508	1,663
		<u>120,743</u>	<u>174,978</u>	<u>164,414</u>	<u>225,185</u>

	附註	於十二月三十一日			於二零二零年
		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 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
流動資產/(負債)淨額		<u>1,022</u>	<u>(67,233)</u>	<u>(58,645)</u>	<u>32,708</u>
總資產減流動負債		8,076	44,788	48,140	41,224
非流動負債					
借款	22	<u>—</u>	<u>63,930</u>	<u>56,030</u>	<u>—</u>
資產/(負債)淨值		<u>8,076</u>	<u>(19,142)</u>	<u>(7,890)</u>	<u>41,224</u>
資本及儲備					
股本	26	45,000	45,000	45,000	45,000
儲備	27	<u>(36,924)</u>	<u>(64,142)</u>	<u>(52,890)</u>	<u>(3,776)</u>
權益總額/(資金虧絀)		<u>8,076</u>	<u>(19,142)</u>	<u>(7,890)</u>	<u>41,224</u>

綜合權益變動表

	股本	資本儲備	法定儲備	保留溢利	目標公司 擁有人應 佔權益	非控股 權益	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
於二零一七年一月一日	39,000	(40,911)	1,318	1,945	1,352	—	1,352
年內溢利	—	—	—	15,696	15,696	—	15,696
發行股份(附註26(a))	6,000	5,280	—	—	11,280	—	11,280
投資除外公司(附註(a))	—	(11,818)	—	—	(11,818)	—	(11,818)
法定儲備撥款	—	—	1,113	(1,113)	—	—	—
於二零一七年 十二月三十一日及 二零一八年一月一日	45,000	(47,449)	2,431	16,528	16,510	—	16,510
年內溢利/(虧損)	—	—	—	17,615	17,615	(223)	17,392
非控股權益之注資	—	—	—	—	—	300	300
投資除外公司(附註(a))	—	(34,924)	—	—	(34,924)	—	(34,924)
法定儲備撥款	—	—	8,190	(8,190)	—	—	—
已宣派股息(附註11)	—	—	—	(9,000)	(9,000)	—	(9,000)
於二零一八年 十二月三十一日及 二零一九年一月一日	45,000	(82,373)	10,621	16,953	(9,799)	77	(9,722)
年內溢利/(虧損)	—	—	—	13,888	13,888	(585)	13,303
收購一間附屬公司的 額外權益(附註29)	—	(374)	—	—	(374)	374	—
出售除外公司(附註(a))	—	6,350	—	—	6,350	—	6,350
法定儲備撥款	—	—	134	(134)	—	—	—

	股本	資本儲備	法定儲備	保留溢利	目標公司 擁有人應 佔權益	非控股 權益	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
於二零一九年 十二月三十一日及 二零二零年一月一日	45,000	(76,397)	10,755	30,707	10,065	(134)	9,931
期內溢利	—	—	—	11,026	11,026	173	11,199
出售除外公司(附註(a))	—	67,586	—	—	67,586	—	67,586
非控股權益之注資	—	—	—	—	—	500	500
已宣派股息(附註11)	—	—	—	(31,500)	(31,500)	—	(31,500)
於二零二零年 八月三十一日	<u>45,000</u>	<u>(8,811)</u>	<u>10,755</u>	<u>10,233</u>	<u>57,177</u>	<u>539</u>	<u>57,716</u>

附註：

- (a) 於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，目標集團分別向與目標集團無關的若干除外公司注資人民幣11,818,000元及人民幣34,924,000元。除外公司由專門的管理團隊單獨管理，賬冊及記錄則由單獨的會計團隊管理，有關的進一步詳情載於附註1.2及1.3。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一九年八月三十一日止八個月，若干除外公司分別按人民幣6,350,000元及人民幣5,000,000元的代價出售予受目標公司董事及控股股東方明先生控制的一間公司及獨立第三方。

於截至二零二零年八月三十一日止八個月，餘下除外公司按人民幣67,586,000元的總代價出售予由方明先生控制的若干公司。

	股本	資本儲備	法定儲備	保留溢利	目標公司 擁有人應 佔權益	非控股 權益	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
於二零一九年一月一日	45,000	(82,373)	10,621	16,953	(9,799)	77	(9,722)
期內溢利	—	—	—	7,061	7,061	251	7,312
出售除外公司(附註(a))	—	5,000	—	—	5,000	—	5,000
於二零一九年八月 三十一日(未經審核)	<u>45,000</u>	<u>(77,373)</u>	<u>10,621</u>	<u>24,014</u>	<u>2,262</u>	<u>328</u>	<u>2,590</u>

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	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
來自經營活動之現金流量					
除所得稅前溢利	22,458	22,439	15,309	9,151	12,870
就下列各項之調整：					
物業、廠房及設備折舊	1,693	1,559	1,446	950	643
投資物業折舊	—	2,365	5,363	3,570	3,070
出售物業、廠房及設備虧損	—	63	73	32	36
出售投資物業收益	—	—	—	—	(4,501)
財務成本	523	2,830	5,316	3,776	2,119
利息收入	(253)	(327)	(53)	(37)	(16)
應收貿易款項及其他應收款項及 其他資產之減值虧損	791	1,522	1,678	3,075	1,712
營運資金變動前之經營溢利	25,212	30,451	29,132	20,517	15,933
存貨(增加)/減少	(4)	(111)	31	86	335
應收貿易款項增加	(8,753)	(14,496)	(16,799)	(19,080)	(9,348)
預付款項、按金及其他應收款項 (增加)/減少	(961)	(3,136)	1,880	462	(3,513)
應付貿易款項增加	6,527	219	6,927	7,801	3,306
合約負債增加/(減少)	4,328	6,418	(1,008)	(775)	(2,252)
應計費用及其他應付款項增加/ (減少)	3,915	13,784	3,859	(5,253)	(19,693)
應收股東控制實體款項 (增加)/減少	(3,065)	(13,194)	(3,838)	335	(1,248)
經營所產生/(所用)現金	27,199	19,935	20,184	4,093	(16,480)
已付所得稅	(7,077)	(6,142)	(3,901)	(2,434)	(2,426)
經營活動所產生/(所用)淨現金	20,122	13,793	16,283	1,659	(18,906)

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	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 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
(未經審核)					
來自投資活動之現金流量					
已收利息收入	253	327	53	37	16
購買物業、廠房及設備	(1,280)	(761)	(762)	(242)	(337)
購買投資物業	—	(107,246)	—	—	—
投資除外公司	(11,818)	(34,924)	—	—	—
出售除外公司所得款項	—	—	6,350	5,000	67,586
出售投資物業所得款項	—	—	—	—	100,949
投資活動(所用)/所產生淨現金	(12,845)	(142,604)	5,641	4,795	168,214
來自融資活動之現金流量					
派發股利	—	(9,000)	—	—	(31,500)
非控股權益之注資	—	300	—	—	500
借貸已付利息	(523)	(2,830)	(5,316)	(3,776)	(2,119)
借貸所得款項	15,000	98,030	—	—	—
償還借款	—	(15,000)	(33,800)	(21,744)	(64,230)
發行股份所得款項	11,280	—	—	—	—
融資活動所產生/(所用)淨現金	25,757	71,500	(39,116)	(25,520)	(97,349)
現金及現金等價物增加/(減少) 淨額	33,034	(57,311)	(17,192)	(19,066)	51,959
年初/期初之現金及現金等價物	55,987	89,021	31,710	31,710	14,518
年末/期末之現金及現金等價物	<u>89,021</u>	<u>31,710</u>	<u>14,518</u>	<u>12,644</u>	<u>66,477</u>
現金及現金等價物結餘之分析					
銀行結餘及現金	<u>89,021</u>	<u>31,710</u>	<u>14,518</u>	<u>12,644</u>	<u>66,477</u>

II. 過往財務資料附註

1. 一般資料、重組及呈報基準

1.1 一般資料

廣州方圓現代生活服務股份有限公司(「目標公司」,前稱廣州方圓物業管理有限公司)於一九九六年十一月八日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司。目標公司的註冊辦事處地址為中國廣東省廣州市天河區科韻路12號之一506-508室。目標公司的主要營業地點位於中國廣東省廣州市天河區科韻路12號之一506-508室。

目標公司及其附屬公司(「目標集團」)主要從事於中國為住用及商用物業提供專業物業管理服務及增值服務(「相關服務」)。

目標公司的直接控股公司為廣州市樂冠投資有限公司,其為一間於中國成立的有限公司。目標公司的最終控股公司為廣東方圓投資有限公司,其為一間於中國成立的有限公司。

於二零一五年七月二十二日,目標公司從有限公司改制為股份有限公司。

於二零一五年十一月二十三日,目標公司的股份於中國全國中小企業股份轉讓系統(「新三板」)上市,股份代號為834381。根據目標公司於二零一九年四月十一日的公告,目標公司的股東經考慮目標公司的業務發展及長期戰略規劃後,已於二零一九年四月九日一致決定,將目標公司自新三板除牌。於二零一九年八月五日,目標公司的股份已於新三板除牌。

1.2 重組

於集團重組完成前,目標公司擁有經營有關業務的公司(「營運公司」)及其他主要從事停車業務、資訊技術及創新及金融服務的投資對象公司(「除外公司」)。所有營運公司最終受方明先生控制。

目標公司之附屬公司於本報告日期之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/成立 地點及日期以及 法律實體類型	目標公司應佔股本權益				於本報告 日期	實收資本	主要業務及 營業地點
		二零一七年	二零一八年	二零一九年 八月三十一日	於十二月三十一日			
廣州方圓商業物業管理 有限公司(附註(c))	中國 二零一一年 十二月二十三日 有限公司	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣 500,000元	於中國 提供物業 管理服務
珠海市方圓物業管理 有限公司(附註(c))	中國 二零零八年 四月一日 有限公司	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣 1,000,000元	於中國 提供物業 管理服務
鍾山縣方圓物業管理 有限公司(附註(c))	中國 二零一九年 四月三十日 有限公司	不適用	不適用	100%	100%	100%	人民幣 270,000元 附註(l)	於中國 提供物業 管理服務
廣州全意物業管理 有限公司(附註(c))	中國 二零零九年 六月九日 有限公司	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣 500,000元	於中國 提供物業 管理服務
江門方圓恆駿物業服務 有限公司(附註(c))	中國 二零一八年 六月十三日 有限公司	不適用	51%	51%	51%	51%	人民幣 零元 附註(f)	於中國 提供物業 管理服務
懷集縣方圓物業服務 有限公司(附註(c))	中國 二零一八年 四月十日 有限公司	不適用	51%	100%	100%	100%	人民幣 810,000元 附註(m)	於中國 提供物業 管理服務
廣州微耀商務服務 有限公司(附註(c))	中國 二零零八年 十二月十六日 有限公司	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣 500,000元	於中國 提供社區 增值服務
廣州微享商務服務 有限公司(附註(d))	中國 二零一九年 七月二十九日 有限公司	不適用	不適用	100%	100%	100%	人民幣 零元 附註(g)	於中國 提供社區 增值服務
廣州微譽商務服務 有限公司(附註(d))	中國 二零一九年 七月二十五日 有限公司	不適用	不適用	100%	100%	100%	人民幣 70,000元 附註(h)	於中國 提供社區 增值服務
羅定市方現物業服務 有限公司(附註(c))	中國 二零一九年 十月十四日 有限公司	不適用	不適用	100%	100%	100%	人民幣 300,000元 附註(n)	於中國 提供物業 管理服務

附屬公司名稱	註冊成立/成立 地點及日期以及 法律實體類型	目標公司應佔股本權益				於本報告 日期	實收資本	主要業務及 營業地點
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	於十二月三十一日 二零一八年			
郁南縣方現物業管理 有限公司(附註(c))	中國 二零一九年 十月三十一日 有限公司	不適用	不適用	100%	100%	100%	人民幣 130,000元 (附註(o))	於中國 提供物業 管理服務
廣州方圓華悅物業服務 管理有限公司 (附註(e))	中國 二零二零年 三月四日 有限公司	不適用	不適用	不適用	50%	50%	人民幣 1,000,000元	於中國 提供物業 管理服務
廣州南沙方圓物業服務 有限公司(附註(c))	中國 二零二零年 五月十二日 有限公司	不適用	不適用	不適用	100%	100%	人民幣 70,000元 (附註(i))	於中國 提供物業 管理服務
梅州市方現物業服務 有限公司(附註(c))	中國 二零二零年 六月十六日 有限公司	不適用	不適用	不適用	100%	100%	人民幣 60,000元 (附註(j))	於中國 提供物業 管理服務
珠海方圓現代科技投資 有限公司(附註(c))	中國 二零一六年 十月二十一日 有限公司	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣 1,000,000元	於中國 投資控股
廣州南沙方圓品居物業服 務有限公司(附註(c))	中國 二零二零年 十月十日 有限公司	不適用	不適用	不適用	不適用	65%	人民幣 零元 (附註(k))	於中國 提供物業 管理服務
廣州南沙方圓樂居物業服 務有限公司(附註(d))	中國 二零二零年 十月二十六日 有限公司	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	人民幣 零元 (附註(p))	於中國 提供物業 管理服務
文昌市方現物業服務有限 公司(附註(c))	中國 二零二零年 十一月五日 有限公司	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	人民幣 零元 (附註(q))	於中國 提供物業 管理服務
廣州壹時光方圓物業服務 有限公司(附註(c))	中國 二零二零年 十一月十二日 有限公司	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	人民幣 零元 (附註(r))	於中國 提供物業 管理服務

附註：

- (a) 於中國設立的所有附屬公司名稱的英文翻譯僅供辨識之用。
- (b) 目標集團旗下所有公司均已採納十二月三十一日為其財政年度結算日。

- (c) 於本報告日期，股本權益由目標公司直接持有。
- (d) 於本報告日期，股本權益由目標公司間接持有。
- (e) 廣州方圓華悅物業服務管理有限公司(「方圓華悅」)入賬列作目標集團擁有50%權益的附屬公司，由於目標集團於董事會擁有多數表決權，並取得了可管控方圓華悅相關活動的投票權之有效控制權，故方圓華悅入賬列作目標集團的附屬公司。
- (f) 根據該附屬公司的組織章程細則，該附屬公司的註冊資本為人民幣2,000,000元，其中人民幣1,020,000元將由目標集團分兩期(每期人民幣510,000元)分別於二零二零年六月三十日及二零二零年六月三十日繳納。於二零二零年八月三十一日，目標集團尚無向該附屬公司注入實繳資本。
- (g) 根據該附屬公司的組織章程細則，該附屬公司的註冊資本為人民幣500,000元，並將由目標集團於二零二四年六月二十五日前繳納。於二零二零年八月三十一日，目標集團尚無向該附屬公司注入實繳資本。
- (h) 根據該附屬公司的組織章程細則，該附屬公司的註冊資本為人民幣500,000元，並將由目標集團於二零二四年六月二十五日前繳納。
- (i) 根據該附屬公司的組織章程細則，該附屬公司的註冊資本為人民幣500,000元，並將由目標集團於二零二五年十二月三十一日前繳納。
- (j) 根據該附屬公司的組織章程細則，該附屬公司的註冊資本為人民幣500,000元，並將由目標集團於二零二五年十二月三十一日前繳納。
- (k) 根據該附屬公司的組織章程細則，該附屬公司的註冊資本為人民幣500,000元，並將由目標集團於二零二一年十二月三十一日前繳納。
- (l) 根據該附屬公司的組織章程細則，該附屬公司的註冊資本為人民幣1,000,000元，並將由目標集團於二零四九年四月一日前繳納。
- (m) 根據該附屬公司的組織章程細則，該附屬公司的註冊資本為人民幣2,000,000元，並將由目標集團於二零二三年五月一日前繳納。
- (n) 根據該附屬公司的組織章程細則，該附屬公司的註冊資本為人民幣1,000,000元，並將由目標集團於二零三九年十二月三十一日前繳納。
- (o) 根據該附屬公司的組織章程細則，該附屬公司的註冊資本為人民幣1,000,000元，並將由目標集團於二零三九年十二月三十一日前繳納。
- (p) 根據該附屬公司的組織章程細則，該附屬公司的註冊資本為人民幣500,000元，並將由目標集團於二零二一年十二月三十一日前繳納。
- (q) 根據該附屬公司的組織章程細則，該附屬公司的註冊資本為人民幣500,000元，並將由目標集團於二零二五年十一月二日前繳納。
- (r) 根據該附屬公司的組織章程細則，該附屬公司的註冊資本為人民幣500,000元，並將由目標集團於二零二五年十二月三十一日前繳納。
- (s) 廣州方圓現代生活服務股份有限公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已根據適用於中國企業的企業會計準則編製並由中國註冊執業會計師立信會計師事務所審核。

就本報告的過往財務資料而言，目標公司董事已根據下文附註1.3、3.1及3分別所載之呈列及編製基準以及重大會計政策編製相關財務報表，此等呈列及編製基準以及會計政策均符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。

過往財務資料已根據相關財務報表編製，且並無作出任何調整。

1.3 編製基準

目標集團之業務於有關期間構成目標公司及其所有附屬公司之更大集團（「整個集團」）的一部分。就編製目標集團的過往財務資料而言，目標公司及營運公司的資產及負債以及業績作綜合處理，而與按綜合基準編製之整個集團之資產及負債以及業績相比，則並不包括除外公司之資產及負債以及業績（即「割離」基準）。

貴公司董事認為，按「割離」基準呈列目標集團於有關期間之過往財務資料較以綜合基準呈列所編製整個集團之財務資料更為恰當，原因如下：

- 正被出售的除外公司開展的業務與目標集團的餘下業務並不相似。
- 目標集團及除外公司分別擁有清晰可資識別之資產、負債、收益及支出。
- 鑑於目標集團的會計賬冊及記錄乃與除外公司的會計賬冊及記錄分開存置，故識別目標集團業務應佔的過往財務資料乃屬可行。
- 除外公司不構成根據建議收購事項將予收購的資產，故除外公司的過往財務資料與建議將予收購的業務之交易記錄無關。貴公司董事認為，呈列整個集團之綜合財務資料（即載有非建議收購標的之除外公司的業績）將會向過往財務資料使用者提供不相關及可能具誤導性之財務資料。

過往財務資料並無就採納「割離」基準而作出重大調整或開支分配。

就建議收購事項而言，目標集團之過往財務資料已按「割離」基準編製及呈列，猶如不包括除外公司於整個有關期間編製之過往財務資料。

集團內公司間的結餘及交易已於編製目標集團之過往財務資料時悉數對銷。

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

2.1 尚未生效之新訂準則、詮釋及修訂

於本報告日期，以下新訂準則、詮釋及修訂已頒佈但尚未生效，且目標集團並無提前採納：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	COVID-19相關租金優惠 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售 或注資 ²
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期 之年度改進 ³
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架索引 ³
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項 ³
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重合約—履行合約的成本 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動負債或非流動負債 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴

¹ 自二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

董事預計，應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對目標集團之財務報表及／或目標集團的財務表現及狀況披露造成重大影響。

3. 重大會計政策概要

3.1 編製基準

過往財務資料乃根據附註1.3所載呈列基準及下文所載符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(包括所有適用香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋之統稱)的重大會計政策而編製。過往財務資料亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

香港會計師公會已頒佈一系統與目標集團相關及於有關期間生效之新訂或經修訂之香港財務報告準則。就編製及呈列有關期間的過往財務資料而言，目標集團於整個有關期間一直採用於二零一八年一月一日開始的財政年度生效之香港財務報告準則，包括香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」(「香港財務報告準則第15號」)及香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)以及相關過渡條文，惟目標集團於二零一九年一月一日採用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)以及相關過渡條文除外，並於二零一九年一月一日前採用香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)。目標集團認為，相較香港會計準則第17號，採納香港財務報告準則第16號並無對目標集團之財務狀況及業績造成重大影響。

採納自二零一九年一月一日起應用的香港財務報告準則第16號之影響載述下文。

香港財務報告準則第16號為租賃會計(主要為承租人之會計)之會計處理帶來重大變動。該準則取代了香港會計準則第17號香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」(「香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第4號」)、香港(準則詮釋委員會)–詮釋第15號「經營租賃—優惠」及香港(準則詮釋委員會)–詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易的內容」。就承租人之角度而言,幾乎所有租賃均於財務狀況表內確認為使用權資產及租賃負債,該原則中少數例外情況為租賃之相關資產為低價值或釐定為短期租賃。就出租人之角度而言,會計處理大致上與香港會計準則第17號維持不變。有關香港財務報告準則第16號對租賃的新定義、對目標集團會計政策的影響以及香港財務報告準則第16號項下允許目標集團採納之過渡方法之詳情,請參閱本附註第(i)至(iii)條。

目標集團已採用累計影響方法應用香港財務報告準則第16號。根據該方法,目標集團追溯應用該準則,而首次應用該準則的累計影響已於首次應用當日確認。根據香港財務報告準則第16號過渡條文的許可,比較資料並未根據香港財務報告準則第16號之特定過渡條文進行重列,並繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。目標集團認為,過渡至香港財務報告準則第16號對自二零一八年十二月三十一日至二零一九年一月一日的財務狀況表之影響並不重大。

(i) 租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號,租賃界定為賦予權利於一段時間內使用一項資產(相關資產)以換取代價之合約或合約之一部分。當客戶於整段使用期間內擁有:(a)從使用已識別資產中取得絕大部分經濟利益的權利;及(b)指示已識別資產之用途的權利,則合約賦予權利於一段時間控制使用已識別資產。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人使用與香港會計準則第17號相似的原則繼續將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

就含有租賃成分以及一項或多項額外租賃或非租賃成分的合約而言,承租人須將合約代價分配至各租賃成分,基準是租賃成分的相對獨立價格及非租賃成分的總獨立價格,除非承租人應用可行權宜方法使承租人可按相關資產類別選擇不從租賃成分中區分非租賃成分,而是將各租賃成分及任何相關非租賃成分入賬列作單一租賃成分。

目標集團已選擇不分開呈列非租賃成分及就所有租賃將各租賃成分及任何相關非租賃成分入賬作為一個單一租賃成分。

(ii) 作為承租人之會計處理

根據香港會計準則第17號,承租人須根據租賃資產擁有權隨附風險及回報與出租人或承租人之相關程度將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃釐定為經營租賃,承租人將於租賃期內將經營租賃項下之租賃付款確認為一項開支。租賃項下之資產將不會於承租人之財務狀況表內確認。

根據香港財務報告準則第16號,所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)須於財務狀況表內資本化為使用權資產及租賃負債,惟香港財務報告準則第16號為實體提供會計政策選擇,可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及/或(ii)相關資產為低價值之租賃進行資本化。目標集團已選擇不就低價值資產及自開始日期後租期少於12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關之租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

目標集團於租賃開始日期時確認使用權資產及租賃負債。

使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)租賃負債之初步計量金額(見下文有關租賃負債入賬之會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出之任何租賃付款減任何已收取之租賃優惠；(iii)承租人產生之任何初步直接成本及(iv)承租人於租賃條款及條件規定之情況下拆除及移除相關資產時將產生之估計成本，惟該等成本乃因生產存貨而產生者除外。目標集團應用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，目標集團按成本減去任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。使用權資產按資產的估計可使用年期或租期(以較短者為準)以直線法折舊。

租賃負債

租賃負債應按於租賃開始日期未付之租賃付款之現值確認。租賃付款將按租賃隱含利率(倘該利率可輕易釐定)貼現。倘該利率無法輕易釐定，目標集團將採用目標集團之增量借款利率。

於開始日期後，承租人應透過下列方式計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債之利息；(ii)減少賬面值以反映作出之租賃付款；及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，如指數或利率變動導致日後租賃付款變動、租賃期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產之評估變動。

(iii) 過渡

誠如上文所述，目標集團已採用累計影響方法應用香港財務報告準則第16號。根據香港財務報告準則第16號過渡條文的許可，比較資料並未重列，並繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。目標集團認為，就先前採用香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃而言，採納香港財務報告準則第16號對二零一九年一月一日的綜合財務報表並無重大影響。

目標集團就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃選擇於二零一九年一月一日確認租賃負債。目標集團按餘下租賃付款現值計算該等租賃負債，並使用於二零一九年一月一日的承租人增量借款利率進行折讓，及按相等於餘下租賃付款確認金額的金額計量相關使用權資產，並按於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表中確認的該等租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額作出調整。目標集團已採用過渡實際權宜方法，對於首次應用日期(二零一九年一月一日)起十二個月內終止之租賃應用毋須確認使用權資產及租賃負債之豁免，並將該等租賃以短期租賃入賬。此外，目標集團已應用實際權宜方法致令：(i)香港財務報告準則第16號獲應用於目標集團先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號；及(ii)未將香港財務報告準則第16號應用於先前並無根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號識別為含有租賃之合約。

對綜合全面收益表及綜合現金流量表並無重大影響。

目標集團於二零一八年十二月三十一日之淨流動負債及負債淨值分別約為人民幣54,972,000元及人民幣9,722,000元，於二零一九年十二月三十一日之淨流動負債約為人民幣37,517,000元。其中，目標集團於二零一八年及二零一九年十二月三十一日分別錄得合約負債人民幣25,196,000元及人民幣24,188,000元，即目標集團承諾於可預見未來履行之履約責任，預期未來現金流出非屬重大。於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，目標集團擁有賬面淨值分別約為人民幣104,881,000元及人民幣99,518,000元的投資物業，作為其借貸的抵押品。於附註15所披露的投資物業之公平值於二零一八年及二零一九年十二月三十一日分別顯著超過借貸之賬面值。

目標公司的董事認為，董事已對目標集團的現金流量預測進行詳細檢討，目標集團將擁有足夠營運資金，以償還自報告期末起未來十二個月內到期之負債，並認為目標集團將擁有足夠營運資金，以償還於自二零二零年八月三十一日起未來十二個月內到期之財務責任。

基於上文所述，目標公司的董事認為目標集團仍能持續經營。

倘若目標集團無法繼續按持續經營基準營運，則須作出調整以將資產的賬面金額撇減至其可變現淨額，就可能產生之進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並無於過往財務資料內反映。

3.2 計量基準

過往財務資料乃按歷史成本法編製，除另有指明外，所有金額約整至最接近千位(人民幣千元)。

務請注意，於編製過往財務資料時已使用會計估計及假設。儘管該等估計乃由管理層根據其對現時事件及其他因素的最佳認識及判斷而作出，惟實際結果最終可能與該等估計及假設有所差異。涉及高度判斷或複雜程度的範疇或對過往財務資料屬重大的假設及估計之範疇披露於附註4。

3.3 功能及呈列貨幣

過往財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列，與目標公司及其附屬公司的功能貨幣相同。

3.4 業務合併及綜合基準

綜合財務報表由目標公司及其附屬公司之財務報表組成。集團內公司間之交易及集團公司間結餘連同未變現溢利於編製綜合財務報表時全數對銷。除非交易提供已轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦會對銷，在此情況下，虧損於損益確認。

報告期內所收購附屬公司之業績由收購日期起計入綜合全面收益表。如必要，須對附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與目標集團其他成員公司所採用者一致。

收購附屬公司或業務採用收購法列賬。收購成本按所轉讓資產、所產生負債及目標集團(作為收購方)發行之股本權益於收購當日之公平值總額計量。所收購可識別資產及所承擔負債主要按收購日期公平值計量。目標集團先前所持被收購方之股本權益以收購當日之公平值重新計量，而所產生之盈虧則於損益確認。所產生之收購相關成本一概列作開支，除非有關成本是於發行股本工具時產生，則有關成本會於權益中扣除。

非控股權益即並非由目標公司直接或間接應佔的附屬公司權益，就此而言，目標集團並未與該等權益持有人協定任何額外條款，以致目標集團整體須就符合金融負債定義的該等權益承擔合約責任。就各業務合併而言，目標集團可選擇按公平值或按彼等佔附屬公司的可識別淨資產的比例而計量非控股權益。

非控股權益乃於綜合財務狀況表的權益中與目標公司擁有人應佔權益分開呈列。於目標集團業績內的非控股權益在綜合全面收益表內呈列為於非控股權益與目標公司擁有人之間攤分年度溢利或損失總額及全面收益總額。

目標集團將與非控股權益之間並未導致喪失控制權的交易，視作與目標集團擁有人之間的權益交易。倘擁有權權益發生變動，控股及非控股權益之賬面值會作出調整以反映其於該附屬公司之相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於目標集團擁有人應佔權益中的資本儲備內確認。

3.5 附屬公司

附屬公司指目標公司能對其行使控制權之被投資公司。倘具備以下全部三項要素，目標公司即對被投資公司擁有控制權：對被投資公司擁有權力；來自被投資方可變回報之風險或權利；及對其行使權力影響有關可變回報之能力。倘有事實及情況顯示任何該等控制權要素可能有變，將會重新評估有關控制權。

當目標公司並非持有被投資公司多數表決權，惟仍有控制被投資公司相關活動之實質能力，則其擁有實際控制權。釐定實際控制權是否存在時，目標公司會考慮所有相關事實及情況，包括：

相對其他持有投票權人士的數量及分散情況，目標公司投票權的數量多少；

目標公司與其他持有投票權股東持有的實質潛在投票權；

其他合約安排；及參與投票的歷史模式。

於目標公司之財務狀況報表內，於附屬公司之投資按成本減減值虧損(如有)列賬。附屬公司之業績由目標公司按已收及應收股息入賬。

3.6 商譽

倘可識別資產及負債之公平值超出已付代價之公平值、於被收購方任何非控股權益及收購方先前所持被收購方之股本權益於收購當日的公平值數額總和，則超出部分於收購日期經重估後於損益內確認。

商譽按成本減減值虧損計量。就減值測試而言，收購所產生之商譽乃被分配到預期可從收購所產生協同效益獲益之各個有關現金產生單位。現金產生單位為最小可識別資產組別，其產生的現金流入基本上獨立於其他資產或資產組別所產生的現金流入。已獲分配商譽之現金產生單位每年及每當有跡象顯示該單位可能出現減值時透過比較其賬面值與其可收回金額進行減值測試。

就於財政年度內進行收購所產生商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位會於該財政年度結束前進行減值測試。當現金產生單位之可收回金額少於該單位之賬面值，則減值虧損先削減分配到該單位之任何商譽賬面值，其後以該單位各資產之賬面值為基準按比例分配到該單位之其他資產之賬面值。然而，分配至每項資產之虧損並不會減損個別資產之賬面值至低於其公平值減出售成本(若能夠計量)或其使用價值(若能夠釐定)(以較高者為準)。商譽之任何減值虧損於損益賬確認且不會於其後期間撥回。

3.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

資產的歷史成本包括其購買價及任何使資產達致其現有運作狀況及現址作擬定用途產生之直接應佔成本。資產投入運作後所產生之支出如維修、保養及大修費用，於其產生期間自損益扣除。倘若有關支出的未來經濟利益很可能流入實體，且其成本可以可靠計量，則有關支出可撥充資本，作為資產之額外成本或一項獨立資產。

物業、廠房及設備項目之折舊以直線法於其估計可使用年期內於計及其估計剩餘價值後扣除以撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末進行審閱，而任何估計變動的影響按預先計提的基準入賬。

主要年率如下：

傢俬、裝置及設備	3至5年
汽車	3至10年
電腦設備及軟件	3至5年
租賃物業裝修	未屆滿租期及可使用年期之較短者

倘資產賬面值超出其估計可收回金額，則該資產即時撇減至其可收回金額。

出售物業、廠房及設備項目之收益或虧損指出售所得款項淨額與其賬面值之差額，並於出售時於損益確認。

使用權資產包括租賃項下若干按成本計量的物業之使用權。使用權資產的初始成本包括以下各項：

- 租賃負債的計量金額
- 任何於開始日期或之前已付租賃款項
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

使用權資產按資產的可使用年期或租期(以較短者為準)以直線法折舊。

3.8 存貨

存貨初步按成本確認，其後按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本乃採用加權平均法/先進先出法計算。可變現淨值指於日常業務過程中之估計售價減完成之估計成本及完成銷售所需之估計成本。

3.9 投資物業

投資物業為持作賺取租金或作資本升值或作該兩種用途而非於日常業務過程中持作出售、用作生產或供應貨品或服務或作行政用途之物業。

投資物業應初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於首次確認後，投資物業按成本減去其後累計折舊及任何累計減值虧損後入賬。折舊乃按投資物業成本於其估計可使用年期20年並經計及估計殘值後，以直線法撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末進行審閱，而任何估計變動的影響按預先計提的基準入賬。

當投資物業被出售或永久不再使用，而有關出售預期不會產生任何未來經濟利益時，投資物業將被終止確認。因終止確認物業而產生之任何損益(以出售所得款項淨額與該項資產之賬面值兩者之差額計算)計入該物業終止確認之期間之損益。

3.10 金融工具

(i) 金融資產

金融資產(除非其為不具有重大融資成分的應收貿易款項)初始按公平值計量加上(就並非按公平值計入損益的項目而言)與其收購或發行直接相關的交易成本。不具有重大融資成分的應收貿易款項初步按交易價格計量。

所有按常規方式買賣的金融資產概於交易日(即目標集團承諾購買或出售該資產的日期)予以確認。以常規方式進行的購買或出售是指在市場上法規或慣例通常規定的期限內交付金融資產的收購或出售。

於釐定其現金流量是否僅支付本金及利息時會全面考慮附帶嵌入式衍生工具的金融資產。

債務工具

債務工具其後計量取決於目標集團管理資產的業務模式及該等資產的現金流量特徵。目標集團將其債務工具分類為三種計量類別：

攤銷成本：為收取合約現金流量而持有且現金流量僅為支付本金及利息之資產按攤銷成本計量。按攤銷成本計量的金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認產生的任何收益於損益確認。

按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）：持作收回合約現金流量及出售金融資產之資產，倘該等資產現金流量僅指支付本金及利息，則按公平值計入其他全面收益計量。按公平值計入其他全面收益的債務工具其後按公平值計量。採用實際利率法計算的利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認。金融資產終止確認時，於其他全面收益累計的收益及虧損重新分類至損益。

按公平值計入損益：按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產、於初步確認時指定按公平值計入損益的金融資產或強制要求按公平值計量的金融資產。倘為於近期出售或購回而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。衍生工具（包括獨立嵌入式衍生工具）亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。現金流量並非僅為支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公平值計入損益分類及計量。儘管如上文所述債務工具可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益分類，但於初步確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為按公平值計入損益。

(ii) 金融資產的減值虧損

目標集團就應收貿易款項及按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）確認虧損撥備。預期信貸虧損基於下列其中一項基準計量：

- (1) 12個月預期信貸虧損：於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的預期信貸虧損；及
- (2) 年期內預期信貸虧損：於金融工具預計年期內所有可能發生的違約事件產生的預期信貸虧損。估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為目標集團面對信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按根據合約應付予目標集團的所有合約現金流量與目標集團預期收取的所有現金流量之間的差額計量。該差額其後按資產原有實際利率的近似值貼現。

目標集團已選用香港財務報告準則第9號「金融工具」（「香港財務報告準則第9號」）簡化方法計量應收貿易款項的虧損撥備，並已基於年期內預期信貸虧損計算預期信貸虧損。目標集團已設立根據目標集團過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並按與債務人相關的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損乃基於12個月預期信貸虧損計量。然而，倘信貸風險由最初起大幅增加，則將基於年內預期信貸虧損計提撥備。

當釐定金融資產的信貸風險是否自初步確認後大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，目標集團考慮到相關及無須付出過多成本或努力後即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據目標集團的過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料分析，並包括前瞻性資料。

目標集團假定，金融資產倘逾期超過30日，其信貸風險會大幅增加。

信貸減值的金融資產的利息收入乃基於金融資產的攤銷成本(即總賬面值減去虧損撥備)計量。對於並無信貸減值的金融資產，利息收入基於總賬面值計量。

(iii) 金融負債

目標集團視乎金融負債產生的目的將其金融負債分類。按公平值計入損益的金融負債初步按公平值計量，而按攤銷成本計量的金融負債初步按公平值減所產生的直接應佔成本計量。

按公平值計入損益的金融負債

按公平值計入損益的金融負債包括持作買賣的金融負債及於初步確認時指定按公平值計入損益的金融負債。

倘金融負債乃收購作於短期內出售，則會分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。持作買賣的負債收益或虧損均在損益內確認。

倘合約包含一項或以上嵌入式衍生工具，則整份混合合約可指定為按公平值計入損益的金融負債，惟倘嵌入式衍生工具並無大幅修改現金流量或明確禁止區分嵌入式衍生工具則除外。

倘符合下列標準，金融負債可於初步確認時指定為按公平值計入損益：(i)該指定消除或大幅減少另行按不同基準計量負債或確認收益或虧損將產生的不一致處理；(ii)負債為一組根據既定風險管理策略按公平值基準管理及評估表現的金融負債的一部分；或(iii)金融負債包含將需要獨立記賬的嵌入式衍生工具。

於初步確認後，按公平值計入損益的金融負債乃按公平值計量，而公平值變動均於產生期間在損益確認，惟除因於其他全面收益呈列及隨後並無重新分類至損益的目標集團自有信貸風險所產生的收益及虧損外。於損益確認的公平值收益或虧損淨額不包括就該等金融負債收取的任何利息。

按攤銷成本計量的金融負債

按攤銷成本計量的金融負債包括借貸、應付貿易款項及應計費用及其他應付款項，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關利息開支於損益中確認。

當負債終止確認時及透過攤銷程序，收益或虧損會於損益中確認。

(iv) 實際利率法

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入或利息開支之方法。實際利率指透過金融資產或負債之預計年期或(如適用)較短期間準確貼現估計未來現金收入或付款之利率。

(v) 股本工具

目標公司發行的股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本後入賬。

(vi) 終止確認

當有關金融資產之未來現金流量之合約權利屆滿，或當金融資產已轉讓且轉讓符合香港財務報告準則第9號規定的終止確認準則，則目標集團終止確認該金融資產。

違約的定義

由於過往經驗表明，符合下列任何一項標準的應收款項一般不可收回，故目標集團認為就內部信貸風險管理而言，下列情況構成違約事件。

- 當對方違反財務契諾；或
- 內部產生或獲取自外部來源的資料表明，債務人不太可能向債權人(包括目標集團)全額還款(不計及目標集團持有之任何抵押品)。

信貸減值的金融資產

於各報告期末，目標集團以前瞻性基準評估按攤銷成本計量的金融資產是否出現信貸減值。當對金融資產估計未來現金流量具有不利影響的一項或多項事件發生時，該金融資產發生「信貸減值」。金融資產發生信貸減值的證據包括下列可觀察數據：

- 借款人或發行人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- 借款人很可能破產或進行其他財務重組；或因為財政困難而導致某抵押品失去活躍市場。

於綜合財務狀況表中呈報預期信貸虧損的撥備

按攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備乃自資產的賬面總值中扣除。

撇銷

目標公司將基於日後無實際收回可能的理由，而撇銷(部分或全部)金融資產的賬面總值。有關情況通常出現在目標集團確定債務人並無資產或收入來源以創造足夠現金流量來償還應予撇銷的金額時。然而，為遵守目標集團的到期款項收款程序，已撇銷的金融資產仍可能須受限於強制收款行動。

當相關合約中規定之義務解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。

倘目標集團因重新磋商負債條款而向債權人發行其本身之股本工具以償付全部或部分金融負債，所發行之股本工具即代表所付代價，乃初步按有關金融負債(或當中部分)註銷當日之公平值確認及計量。倘已發行股本工具之公平值無法可靠計量，則股本工具按已註銷金融負債之公平值計量。年內已註銷金融負債(或當中部分)之賬面值與所付代價之間之差額乃於損益中確認。

3.11 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行活期存款以及其他初始屆滿期為三個月或以下之高流動性短期投資，該等投資可隨時變現為可知數量之現金，而其須承受之價值變動風險並不重大。

3.12 收益確認

目標集團提供專業物業管理服務、增值服務及社區增值服務。提供服務所得收益乃於提供服務的會計期間予以確認。

(i) 物業管理服務

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，目標集團作為委託人且主要負責提供物業管理服務，目標集團會將已收或應收業主的費用按其有權收取的金額確認為收益，該金額與所提供的服務直接對應，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

(ii) 增值服務

增值服務主要包括於交付前階段為物業發展商提供清潔、安保、綠化及保養服務。目標集團根據當月以預定價格所提供服務的實際水平向客戶發出月度賬單。

(iii) 社區增值服務

增值服務主要包括居民服務、社區公共區域的管理及運營。收益乃於提供相關服務時予以確認。交易須於向客戶提供增值服務時即時付款。

貨品銷售收益乃於目標集團已向買方交付貨品，並可合理確定可收回相關代價時予以確認。

倘合約的任何訂約方已履約，則目標集團於財務狀況表中將合約呈報為合約資產或合約負債(取決於目標集團履約與客戶付款之間的關係)。

合約資產指目標集團就向客戶換取目標集團已轉讓的服務收取代價之權利。就為獲得合約而產生的增量成本而言，倘若可收回，則資本化及呈列為資產，其後於相關收益確認時攤銷。

倘客戶支付代價或目標集團有權獲取無條件的代價款項，則於目標集團向客戶轉讓服務之前，目標集團會於收取付款或記錄應收款項(以較早者為準)時將合約呈列為合約負債。合約負債為目標集團向客戶轉讓其已向該客戶收取代價(或應付代價的金額)的服務之義務。

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

主事人與代理

當另一方向一名客戶提供商品或服務，目標集團會釐定其允諾的性質屬於其本身提供具體商品或服務(即目標集團為主事人)的履約責任抑或屬於安排有關商品或服務由另一方提供(即目標集團為代理)的履約責任

倘目標集團在具體商品或服務轉移至客戶之前控制該商品或服務，則為主事人。

倘目標集團的履約責任為安排由另一方提供具體商品或服務，則為代理。在這一情況下，目標集團在另一方提供的具體商品或服務轉移至客戶之前不控制由該商品或服務。當目標集團擔任代理時，其按就安排另一方提供具體商品或服務預期可換得的任何費用或佣金金額確認收益。

(iv) 租金收入

經營租賃的應收租金收入於租期所涵蓋的會計期間內以等額於損益確認；惟其他基準能更有代表性地反映使用租賃資產所產生之收益模式除外。授出之租賃優惠於損益確認為應收淨租賃付款總額之組成部分。

(v) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

3.13 租賃

於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號前

凡租賃條款規定擁有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人之租賃均分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

目標集團作為承租人

根據經營租賃應付之租金總額以直線法按租期於損益確認。所獲取之租金優惠按租期確認為租金開支總額之構成部分。

於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時

所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)須於財務狀況表內資本化為使用權資產及租賃負債,惟為實體提供會計政策選擇,可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及/或(ii)相關資產為低價值之租賃進行資本化。目標集團已選擇不就低價值資產及自開始日期後租期少於12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關之租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括:(i)租賃負債之初步計量金額(見下文有關租賃負債入賬之會計政策);(ii)於開始日期或之前作出之任何租賃付款減任何已收取之租賃優惠;(iii)承租人產生之任何初步直接成本及(iv)承租人於租賃條款及條件規定之情況下拆除及移除相關資產時將產生之估計成本,惟該等成本乃因生產存貨而產生者除外。目標集團應用成本模式計量使用權資產。根據成本模式,目標集團按成本減去任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產,並就租賃負債之任何重新計量作出調整。使用權資產按資產的估計可使用年期或租期(以較短者為準)以直線法折舊。

租賃負債

租賃負債應按於租賃開始日期未支付之租賃款項之現值確認。租賃款項將採用租賃內含之利率貼現(倘該利率可直接釐定)。倘該利率無法直接釐定,則目標集團應採用目標集團之增量借款利率。

下列就相關資產於租賃期內的使用權而並非於租賃開始日期支付之款項被視為租賃款項:(i)固定付款減任何應收租賃獎勵;(ii)取決於某項指數或利率之可變租賃款項(初步按開始日期之指數或利率計量);(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期應付之金額;(iv)倘承租人可合理確定將行使購買選擇權,則該選擇權之行使價;及(v)倘租賃期反映承租人將行使選擇權終止租賃,則終止租賃之罰款。

於開始日期後,目標集團通過下列方式計量租賃負債:(i)增加賬面值以反映租賃負債之利息;(ii)減少賬面值以反映已付租賃款項;及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改,如未來租賃款項因某項指數或利率變動而變更、租賃期變動、實質固定租賃款項變動或對購買相關資產之評估變更。

3.14 外幣換算

集團實體以其經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)以外的貨幣進行的交易按交易進行時的匯率入賬。外幣貨幣資產及負債按報告期末當時的匯率換算。以外幣按歷史成本計算的非貨幣項目不予重新換算。

結算與換算貨幣項目產生的匯兌差額於其產生期間於損益中確認。

3.15 稅項

所得稅指即期應付稅項與遞延稅項之總和。即期應付稅項按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於綜合全面收益表內呈報之溢利，乃由於其不包括其他各年度應課稅或可予扣減之收入或開支項目以及亦不包括毋須課稅或不可扣減之項目。目標集團的即期稅項負債按報告期末前已實施或已實質實施的稅率計算。

遞延稅項乃因就財務報告而言資產與負債之賬面值與就稅務而言所使用之相應金額之暫時性差額而確認。除不影響會計或應課稅溢利之已確認資產及負債外，就所有應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債。倘很有可能取得應課稅溢利用作抵銷可供扣減暫時性差額，則確認遞延稅項資產。遞延稅項乃按適用於資產或負債之賬面值獲變現或結算之預期方式及於報告期末已實施或已實質實施之稅率計量。

當有法定可強制實施權利可以即期稅項資產抵銷即期稅項負債及當其與同一稅務機關徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產及負債予以抵銷，目標集團擬根據淨額基準清算即期稅項資產及負債。

3.16 僱員福利

(i) 短期僱員福利

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

(ii) 界定供款退休計劃

根據中國政府有關法規，目標集團參與當地市政府之中央退休計劃(「計劃」)，據此，集團實體於中國須按其僱員基本薪金之若干百分比，向計劃作出退休福利供款。當地市政府承諾承擔目標公司附屬公司所有現時已退休或將來會退休僱員的退休福利責任。目標集團就計劃之唯一責任乃根據計劃持續支付所需供款。計劃之供款於產生時於損益扣除。該計劃不作任何撥備，而沒收供款可能會用作減少未來供款。

(ii) 離職福利

離職福利乃於目標集團不能撤回所提供的福利時及目標集團確認涉及離職福利付款的重組成本時(以較早者為準)確認。

3.17 非金融資產減值

於報告期末，目標集團審閱其物業、廠房及設備、投資物業、商譽及於附屬公司投資的賬面值，以釐定是否有任何跡象表明該等資產已出現減值虧損或先前已確認之減值虧損是否不再存在或可能已經減少。倘存在任何該等跡象，則估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。倘無法估計個別資產的可收回金額，目標集團則估計資產所屬現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額。可回收金額為公平值減出售成本與使用價值之較高者。於評估使用價值時，乃使用可反映現時市場對貨幣時間值的評估及資產的特有風險(未來現金流量的估計並無就此作調整)的除稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。

倘若資產(或現金產生單位)的可回收金額估計將低於其賬面值，則將資產(或現金產生單位)的賬面值減至其可回收金額。減值虧損即時於損益確認。

倘其後撥回減值虧損，則將資產(或現金產生單位)的賬面值增加至其經修訂的估計可收回金額，惟所增加的賬面值不得超過倘過往年度並無就資產(或現金產生單位)確認減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。

3.18 政府補助

在合理地保證目標集團會遵守政府補助的附帶條件及將得到補助後，政府補助方會予以確認。

作為已產生的開支或虧損的補償或以給予目標集團即時財政支持(而不會產生未來相關成本)而應收的政府補助，於其成為應收款項的期間在損益確認。

3.19 分部報告

目標集團乃根據定期向目標公司董事呈報以供彼等就目標集團業務組成部分的資源配置作出決定以及檢討該等組成部分的表現之內部財務資料識別經營分部及編製分部資料。向執行董事所呈報的內部財務資料之業務分部乃按照目標集團之主要產品線釐定。

為評估分部業績並在分部之間分配資源，董事按財務報表計量的毛利或毛損評估分部損益。

就呈報目標集團外部客戶收益及目標集團非流動資產所載之地理位置而言，註冊地乃參考目標公司附屬公司經營所在地釐定。

3.20 撥備及或有負債

當目標集團因過往事件而須承擔現行責任(不論是法定或推定)，而該責任很可能致使外流之經濟利益將用於清償該責任，且其金額可進行可靠估計，則確認作出撥備。

倘經濟利益需要外流的可能性不大，或不能對金額作出可靠估計，則有關責任會作為或有負債披露，惟若經濟利益外流的可能性極低則作別論。就可能產生的責任而言，如其存在僅能以一項或多項未來事件的發生或不發生來證實，亦披露為或有負債，除非經濟利益外流的可能性極低則作別論。

3.21 借貸成本

購置、興建或生產某項資產(該資產必須經過頗長時間籌備以作擬定用途或出售)直接應佔借貸成本撥充為該資產之部分成本。其他借貸成本均於發生期間內支銷。

當資產出現開支、借貸成本出現開支及正進行為籌備資產作擬定用途或出售時所須活動，借貸成本開始作為合資格資產成本之部分撥充資本。倘將合資格資產籌備作擬定用途或出售所需的絕大部分活動中斷或完成，則借貸成本將暫停或停止撥充資本。

3.22 關聯方

- (a) 倘適用下列任何情況，則該名人士或該名人士的近親家屬成員被視為與目標集團有關連：
- (i) 對目標集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對目標集團有重大影響力；或
 - (iii) 為目標集團或目標公司母公司主要管理人員。
- (b) 倘適用下列任何情況，則該實體被視為與目標集團有關連：
- (i) 該實體及目標集團為屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互相關連)。
 - (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為某一集團成員公司的聯營公司或合營企業，而該另一實體為此集團的成員公司)。
 - (iii) 兩個實體皆為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體為就目標集團或與目標集團有關連實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)所識別的人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所識別的人士對該實體有重大影響力，或為該實體(或該實體母公司)的主要管理人員。
 - (viii) 該實體或其所屬集團任何成員公司向目標集團或目標公司母公司提供主要管理人員服務。

某一人士的近親家屬成員指預期可影響該人士與實體進行買賣或於買賣時受該人士影響的有關家屬成員，包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該名人士的配偶或家庭伴侶的子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士的配偶或家庭伴侶的受供養人。

4. 關鍵會計估計及判斷

目標公司董事於應用目標集團會計政策時，須就無法直接通過其他來源獲得的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及被認為相關之其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準進行檢討。倘會計估計的修訂僅影響修訂期間，則其修訂會於修訂期間確認，或倘會計估計的修訂影響當期及未來期間，則相關修訂將於修訂期間及未來期間確認。估計不確定因素的主要來源如下：

(i) 應收貿易款項及其他應收款項減值

應收貿易款項及其他應收款項減值乃基於有關違約風險及預期信貸虧損率的假設。目標集團於作出上述假設並選擇輸入資料以計算該等減值虧損時會採用判斷，大致基於現有客戶的歷史數據及現有市況(包括報告期末的前瞻性估計)。

倘預期與原先估計有所不同，則有關差額將影響估計改變期間之應收貿易款項及其他應收款項及減值虧損之賬面值。

(ii) 所得稅及遞延稅項

於估計所得稅撥備時，須就稅法及法律之詮釋作出重大判斷。於日常業務過程中，某些交易及計算的最終稅項釐定均不確定。目標集團根據應付稅項負債評估之估計，就稅項確認負債。倘最終評稅結果有別於初步記錄的數額，則有關差額會影響作出有關釐定期間的所得稅及遞延所得稅撥備(如適用)。

僅於未來很有可能取得應課稅溢利用作抵銷虧損及其他可供扣減暫時性差額時，方可就所有未動用虧損及未吸納折舊免稅額確認遞延稅項資產。於釐定可予確認的遞延稅項資產款項時，須根據可能的時間、未來應課稅溢利的範圍連同未來稅項計劃策略，作出重要的管理層判斷。

(iii) 非金融資產減值

若有情況顯示物業、廠房及設備、投資物業及商譽的賬面值不可能收回，該等資產可能被視為已減值，並須進行減值測試。當資產之可收回金額下跌至低於其賬面值時，便會確認減值虧損。可收回金額為公平值扣除銷售成本與使用價值兩者之較高者。於釐定需要重大判斷之可收回金額時，目標集團會估計持續使用及最終出售有關資產所產生的未來現金流量，及對此等未來現金流量運用適當的貼現率。

5. 分部資料

管理層已根據主要經營決策者所審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，並被認定為目標公司的董事。

於有關期間，目標集團主要從事於中國為住用及商用物業提供專業物業管理服務及增值服務。管理層按一個經營分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，目標集團的主要經營決策者認為，僅有一個用於作出戰略決策的分部。

由於目標集團的住所地為中國，而有關期間的所有收益均來自中國，並且所有非流動資產於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年八月三十一日均位於中國，故地理分部資料不被視為必要。

6. 收益

收益主要包括物業管理服務、增值服務及社區增值服務所得款項。目標集團於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一九年及二零二零年八月三十一日止八個月的收益按類別分析如下：

	來自客戶之收益 (經確認)	截至十二月三十一日止年度					截至八月三十一日 止八個月	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年		
		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	隨一段時間	116,570	133,019	137,427	86,331	97,163		
增值服務	隨一段時間	28,966	38,095	40,871	29,046	22,458		
社區增值服務								
其他增值服務	隨一段時間	26,894	25,155	31,207	16,003	15,430		
銷售貨品	於某一時間點	1,144	1,693	930	581	478		
		<u>173,574</u>	<u>197,962</u>	<u>210,435</u>	<u>131,961</u>	<u>135,529</u>		

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年八月三十一日止八個月，來自方圓集團控股有限公司(前稱方圓地產控股有限公司)及其附屬公司(統稱「方圓集團」)之收益分別佔目標集團收益的20.4%、17.2%、20.0%、18.2%及13.7%。方圓集團亦受方明先生控制。除方圓集團外，目標集團擁有大量客戶，概無客戶於有關期間貢獻目標集團10%或以上的收益。

(a) 尚未履行之履約責任

就物業管理服務而言，目標集團已選擇實用權宜方法，以致毋須披露該等類型合約之餘下履約責任。大多數物業管理服務合約並無固定期限。

就增值服務而言，該等服務乃於短期(一般不足一年)內提供，為此目標集團已選擇實用權宜方法，以致毋須披露該等類型合約之餘下履約責任。

(b) 因獲得合約的增量成本而確認之資產

於有關期間，於獲得合約方面並無重大增量成本。

(c) 合約負債的詳情

目標集團及目標公司已確認以下與收益相關的合約負債：

目標集團

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	八月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債	<u>18,778</u>	<u>25,196</u>	<u>24,188</u>	<u>21,936</u>

目標公司

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	八月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債	<u>16,313</u>	<u>23,309</u>	<u>21,580</u>	<u>19,315</u>

(i) 合約負債的重大變動

目標集團及目標公司的合約負債主要來自客戶作出的預先付款，而尚未提供相關服務。由於業務於截至二零一八年十二月三十一日止年度有所增長，相關負債於二零一八年十二月三十一日有所增加。於二零一九年十二月三十一日及二零二零年八月三十一日的合約負債減少主要是由於物業業主作出的預先付款較上一年有所減少。

(ii) 與合約負債有關的已確認收入

下表顯示了於本報告期確認的收益中有多少與結轉合約負債有關。

目標集團

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	八月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初／期初計入合約負債 的已確認收入				
物業管理服務	14,417	18,084	24,192	23,019
社區增值服務	<u>33</u>	<u>694</u>	<u>1,004</u>	<u>1,169</u>
	<u>14,450</u>	<u>18,778</u>	<u>25,196</u>	<u>24,188</u>

目標公司

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	八月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初／期初計入合約負債 的已確認收入				
物業管理服務	<u>13,503</u>	<u>16,313</u>	<u>23,309</u>	<u>21,580</u>

7. 其他收入及其他(虧損)／收益淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
出售物業、廠房及設備虧損	—	(63)	(73)	(32)	(36)
出售投資物業收益	—	—	—	—	4,501
政府補助(附註(a))	1,080	—	—	—	—
利息收入	253	327	53	37	16
罰款收入	6	81	16	4	—
租金收入	—	1,675	6,272	3,887	3,082
其他	(15)	296	631	(8)	1,396
	<u>1,324</u>	<u>2,316</u>	<u>6,899</u>	<u>3,888</u>	<u>8,959</u>

附註：

- (a) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，政府撥付補助人民幣1,000,000元以獎勵目標公司於二零一五年於新三板上市。餘下政府補助人民幣80,000元為地方政府為鼓勵企業發展提供的獎勵。該等政府補助附帶的條件均已達成。

8. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
銀行借貸的利息開支	<u>523</u>	<u>2,830</u>	<u>5,316</u>	<u>3,776</u>	<u>2,119</u>

9. 除所得稅前溢利

經扣除下列各項而得：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	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 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
核數師酬金	694	930	553	553	448
物業、廠房及設備折舊	1,693	1,559	1,446	950	643
投資物業折舊	—	2,365	5,363	3,570	3,070
出租物業之經營租賃支出	1,578	1,916	—	—	—
短期租賃支出	—	—	2,019	839	958
僱員福利開支：(包括董事 酬金(附註13))					
薪金、津貼及其他福利	77,595	63,152	80,310	41,988	42,860
退休福利計劃供款	7,394	7,217	8,151	7,746	5,344
	<u>84,989</u>	<u>70,369</u>	<u>88,461</u>	<u>49,734</u>	<u>48,204</u>

10. 所得稅

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	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 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
本年度／期間即期稅項	6,960	5,395	2,424	2,608	2,148
遞延稅項(附註25)					
計入年內／期內損益	<u>(198)</u>	<u>(348)</u>	<u>(418)</u>	<u>(769)</u>	<u>(477)</u>
	<u>6,762</u>	<u>5,047</u>	<u>2,006</u>	<u>1,839</u>	<u>1,671</u>

由於目標集團於有關期間於香港未產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，於有關期間，目標集團的中國實體須按25%的稅率繳納所得稅，惟若干附屬公司因合資格成為小型微利企業而於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年八月三十一日止八個月享受5%的優惠所得稅率。

年內／期內所得稅可與綜合全面收益表內之除所得稅前溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	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 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
除所得稅前溢利	22,458	22,439	15,309	9,151	12,870
按中國企業所得稅率25% 計算的稅項	5,615	5,610	3,827	2,288	3,218
非應課稅收入之稅務影響	(14)	(918)	(165)	(19)	(882)
不可扣減稅項開支之稅務 影響	1,157	114	53	81	368
微利附屬公司稅率不同之 稅務影響	—	—	(1,918)	(719)	(1,364)
未確認稅項虧損之稅務 影響	4	241	209	208	331
年內／期內所得稅	6,762	5,047	2,006	1,839	1,671

11. 股息

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，目標公司向目標公司擁有人宣派及派付股息人民幣9,000,000元。

於截至二零二零年八月三十一日止八個月期間，目標公司向目標公司擁有人宣派及派付股息人民幣31,500,000元。

12. 每股盈利

每股基本盈利金額乃按有關期間目標公司擁有人應佔溢利除以股份加權平均數計算。

目標公司於有關期間並無任何潛在未行使股份。每股攤薄盈利金額與每股基本盈利金額相同。

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	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 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
目標公司擁有人應佔溢利 (人民幣千元)	15,696	17,615	13,888	7,061	11,026
股份加權平均數(千股)	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000

13. 董事及主要行政人員之酬金以及五名最高薪酬人士

(a) 董事酬金

董事於有關期間之酬金詳情如下：

	董事袍金 人民幣千元	薪金及花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一七年				
十二月三十一日止年度				
董事				
周松先生	—	369	—	369
Zhou Yu先生	—	647	—	647
方明先生	—	—	—	—
陳曦先生	—	204	—	204
徐珺先生	—	—	—	—
	—	1,220	—	1,220
截至二零一八年				
十二月三十一日止年度				
董事				
周松先生	—	—	—	—
Zhou Yu先生	—	1,164	23	1,187
方明先生	—	—	—	—
陳曦先生	—	—	—	—
徐珺先生	—	—	—	—
	—	1,164	23	1,187
截至二零一九年				
十二月三十一日止年度				
董事				
周松先生	—	—	—	—
Zhou Yu先生	—	1,692	23	1,715
方明先生	—	—	—	—
陳曦先生	—	—	—	—
徐珺先生	—	—	—	—
	—	1,692	23	1,715

	董事袍金 人民幣千元	薪金及花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一九年				
八月三十一日止八個月				
(未經審核)				
董事				
周松先生	—	—	—	—
Zhou Yu先生	—	894	16	910
方明先生	—	—	—	—
陳曦先生	—	—	—	—
徐珺先生	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>894</u>	<u>16</u>	<u>910</u>

	董事袍金 人民幣千元	薪金及花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二零年				
八月三十一日止八個月				
董事				
周松先生	—	—	—	—
Zhou Yu先生	—	—	—	—
方明先生	—	—	—	—
Wang Andong先生	—	546	11	557
陳曦先生	—	—	—	—
徐珺先生	—	—	—	—
韓曙光先生	—	—	—	—
Huang Wenbo先生	—	—	—	—
林庭芳先生	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>546</u>	<u>11</u>	<u>557</u>

附註：

- (i) 於有關期間，概無董事自目標集團收取任何酬金，作為吸引其加入或加入目標集團時的報酬或離職的補償。於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。
- (ii) Zhou Yu先生、陳曦先生及徐珺先生於二零二零年一月十六日辭任目標公司的董事。
- (iii) Wang Andong先生、韓曙光先生及Huang Wenbo先生於二零二零年一月十六日獲委任為目標公司的董事。
- (iv) 周松先生於二零二零年八月三日辭任目標公司的董事。
- (v) 林庭芳先生於二零二零年八月三日獲委任為目標公司的董事。

(b) 五名最高薪酬人士

於有關期間內，目標集團的五名最高薪人士分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	二零一七年 個別人士人數	二零一八年 個別人士人數	二零一九年 個別人士人數	二零一九年 個別人士人數 (未經審核)	二零二零年 個別人士人數
董事	1	1	1	1	1
非董事最高薪酬人士	4	4	4	4	4
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

於有關期間上述非董事人士的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	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 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
薪金及花紅	1,256	1,543	1,753	1,753	1,213
退休福利計劃供款	49	56	62	41	42
	<u>1,305</u>	<u>1,599</u>	<u>1,815</u>	<u>1,794</u>	<u>1,255</u>

酬金介於下列範圍的非董事最高薪酬人士的數目如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	二零一七年 個別人士 人數	二零一八年 個別人士 人數	二零一九年 個別人士 人數	二零一九年 個別人士 人數 (未經審核)	二零二零年 個別人士 人數
零至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

14. 物業、廠房及設備

目標集團

	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電腦設備 及軟件 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本					
於二零一七年一月一日	706	1,000	7,087	1,135	9,928
透過收購一間附屬公司獲得(附註28)	—	—	6	—	6
添置	232	112	579	357	1,280
出售	—	—	(29)	—	(29)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	938	1,112	7,643	1,492	11,185
添置	81	36	446	198	761
出售	(36)	(43)	(162)	—	(241)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	983	1,105	7,927	1,690	11,705
添置	68	14	453	227	762
出售	(40)	(4)	(380)	(31)	(455)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	1,011	1,115	8,000	1,886	12,012
添置	19	20	179	119	337
出售	(6)	—	(143)	—	(149)
於二零二零年八月三十一日	<u>1,024</u>	<u>1,135</u>	<u>8,036</u>	<u>2,005</u>	<u>12,200</u>
累計折舊					
於二零一七年一月一日	437	756	4,457	185	5,835
年內折舊	69	110	1,205	309	1,693
於出售時對銷	—	—	(28)	—	(28)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	506	866	5,634	494	7,500
年內折舊	95	103	965	396	1,559
於出售時對銷	(34)	(40)	(104)	—	(178)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	567	929	6,495	890	8,881
年內折舊	101	52	862	431	1,446
於出售時對銷	(18)	(2)	(334)	(28)	(382)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	650	979	7,023	1,293	9,945
期內折舊	69	28	340	206	643
於出售時對銷	(4)	—	(109)	—	(113)
於二零二零年八月三十一日	<u>715</u>	<u>1,007</u>	<u>7,254</u>	<u>1,499</u>	<u>10,475</u>
賬面值					
於二零一七年十二月三十一日	<u>432</u>	<u>246</u>	<u>2,009</u>	<u>998</u>	<u>3,685</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>416</u>	<u>176</u>	<u>1,432</u>	<u>800</u>	<u>2,824</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>361</u>	<u>136</u>	<u>977</u>	<u>593</u>	<u>2,067</u>
於二零二零年八月三十一日	<u>309</u>	<u>128</u>	<u>782</u>	<u>506</u>	<u>1,725</u>

目標公司

	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電腦設備 及軟件 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本					
於二零一七年一月一日	465	997	6,914	1,135	9,511
添置	96	102	537	—	735
出售	—	—	(29)	—	(29)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	561	1,099	7,422	1,135	10,217
添置	61	36	358	198	653
出售	(36)	(40)	(162)	—	(238)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	586	1,095	7,618	1,333	10,632
添置	68	14	345	227	654
出售	(5)	(4)	(286)	(31)	(326)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	649	1,105	7,677	1,529	10,960
添置	10	20	156	119	305
出售	(6)	—	(143)	—	(149)
於二零二零年八月三十一日	<u>653</u>	<u>1,125</u>	<u>7,690</u>	<u>1,648</u>	<u>11,116</u>
累計折舊					
於二零一七年一月一日	289	755	4,300	185	5,529
年內折舊	39	109	1,166	225	1,539
於出售時對銷	—	—	(28)	—	(28)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	328	864	5,438	410	7,040
年內折舊	55	100	930	269	1,354
於出售時對銷	(34)	(38)	(104)	—	(176)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	349	926	6,264	679	8,218
年內折舊	64	52	793	305	1,214
於出售時對銷	(5)	(2)	(259)	(28)	(294)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	408	976	6,798	956	9,138
期內折舊	50	26	295	185	556
於出售時對銷	(3)	—	(109)	—	(112)
於二零二零年八月三十一日	<u>455</u>	<u>1,002</u>	<u>6,984</u>	<u>1,141</u>	<u>9,582</u>
賬面值					
於二零一七年十二月三十一日	<u>233</u>	<u>235</u>	<u>1,984</u>	<u>725</u>	<u>3,177</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>237</u>	<u>169</u>	<u>1,354</u>	<u>654</u>	<u>2,414</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>241</u>	<u>129</u>	<u>879</u>	<u>573</u>	<u>1,822</u>
於二零二零年八月三十一日	<u>198</u>	<u>123</u>	<u>706</u>	<u>507</u>	<u>1,534</u>

15. 投資物業

目標集團及目標公司

	投資物業 人民幣千元
成本	
於二零一八年一月一日	—
添置	107,246
於二零一八年十二月三十一日、二零一九年一月一日、 二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	107,246
出售	(107,246)
於二零二零年八月三十一日	—
累計折舊	
於二零一八年一月一日	—
年內折舊	2,365
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	2,365
年內折舊	5,363
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	7,728
期內折舊	3,070
於出售時對銷	(10,798)
於二零二零年八月三十一日	—
賬面值	
於二零一八年十二月三十一日	104,881
於二零一九年十二月三十一日	99,518
於二零二零年八月三十一日	—

目標集團的投資物業位於中國的土地上，租賃期限為中期。

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，目標集團將全部投資物業作為其借貸的抵押品(附註22)。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年八月三十一日的投資物業之公平值如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	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 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
於中國之投資物業	—	205,453	195,726	—

目標集團於二零一八年十二月三十一日之投資物業公平值乃按獨立專業合資格估值師行廣東中廣信資產評估有限公司進行的估值而釐定。根據估值模型，投資物業採用市場法估值。

公平值估計屬於公平值層級之第三級。

公平值乃基於上述物業得到完全充分使用且不偏離其實際用途而計量。

於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，於第三級或任何其他級別並無任何轉入或轉出。

於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一九年及二零二零年八月三十一日止八個月，產生租金收入之投資物業產生的直接經營開支分別為人民幣零元、人民幣2,650,000元、人民幣5,377,000元、人民幣3,304,000元及人民幣2,850,000元。

16. 商譽

目標集團

	於十二月三十一日			於二零二零年
	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 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
年初／期初	—	144	144	144
收購一間附屬公司所產生 (附註28)	144	—	—	—
年末／期末	<u>144</u>	<u>144</u>	<u>144</u>	<u>144</u>

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，收購廣州全意物業管理有限公司(「廣州全意」)(附註28)產生的商譽已分配至廣州全意經營的物業管理業務作為現金產生單位。

該等商譽相關現金產生單位於各報告期之可收回金額乃按使用價值計算方法釐定。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年八月三十一日之報告日期，該計算方法使用根據管理層所核准之五年期間財務預算作出之現金流量預測。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年八月三十一日之報告日期，超出預測期的現金流量分別使用估計增長率3%、3%、3%及3%進行推算。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年八月三十一日之報告日期，預測現金流量之稅前折現率分別為14%、14%、14%及14%。根據評估，於有關期間並無確認減值虧損。

17. 存貨

目標集團

	於十二月三十一日			於二零二零年
	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 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
消費貨品	<u>384</u>	<u>495</u>	<u>464</u>	<u>129</u>

18. 應收貿易款項

目標集團

	於十二月三十一日			於二零二零年
	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 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
關聯方*	11,480	26,232	42,035	41,037
第三方	<u>23,242</u>	<u>22,702</u>	<u>23,780</u>	<u>33,977</u>
	34,722	48,934	65,815	75,014
減：應收貿易款項減值撥備	<u>(3,601)</u>	<u>(4,839)</u>	<u>(6,599)</u>	<u>(8,162)</u>
	<u>31,121</u>	<u>44,095</u>	<u>59,216</u>	<u>66,852</u>

* 關聯方為目標公司董事方明先生擁有實益權益之實體。

目標公司

	於十二月三十一日			於二零二零年
	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 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
關聯方*	10,494	25,253	40,511	45,038
第三方	<u>21,370</u>	<u>21,346</u>	<u>21,887</u>	<u>27,128</u>
	31,864	46,599	62,398	72,166
減：應收貿易款項減值撥備	<u>(3,261)</u>	<u>(4,584)</u>	<u>(6,226)</u>	<u>(7,927)</u>
	<u>28,603</u>	<u>42,015</u>	<u>56,172</u>	<u>64,239</u>

* 關聯方為目標公司董事方明先生擁有實益權益之實體。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年八月三十一日，應收貿易款項以人民幣計值，應收貿易款項的公平值與其賬面值相若。

應收貿易款項主要源自按包幹制收取的物業管理服務收入。

物業管理服務收入乃根據相關物業服務協議的條款按包幹制收取。物業管理服務的服務收入於向業主發出繳款通知書後收訖。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及二零二零年八月三十一日，應收貿易款項基於發票日期的賬齡分析如下：

目標集團

	於十二月三十一日			於二零二零年
	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 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
1年以內	26,420	41,391	46,815	52,451
1至2年	5,547	3,990	15,049	11,600
2年以上	2,755	3,553	3,951	10,963
	<u>34,722</u>	<u>48,934</u>	<u>65,815</u>	<u>75,014</u>

目標公司

	於十二月三十一日			於二零二零年
	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 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
1年以內	24,094	39,434	43,782	49,700
1至2年	5,428	3,786	14,926	11,503
2年以上	2,342	3,379	3,690	10,963
	<u>31,864</u>	<u>46,599</u>	<u>62,398</u>	<u>72,166</u>

19. 預付款項、按金及其他應收款項

目標集團

	於十二月三十一日			於二零二零年
	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 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
按金及其他應收款項				
關聯方*	—	—	24	—
第三方	<u>3,449</u>	<u>6,336</u>	<u>4,562</u>	<u>7,211</u>
	3,449	6,336	4,586	7,211
減：其他應收款項減值撥備	<u>(333)</u>	<u>(485)</u>	<u>(399)</u>	<u>(547)</u>
	3,116	5,851	4,187	6,664
預付款項	<u>11</u>	<u>412</u>	<u>196</u>	<u>1,232</u>
	<u>3,127</u>	<u>6,263</u>	<u>4,383</u>	<u>7,896</u>

* 關聯方為目標公司董事方明先生擁有實益權益之實體。應收關聯方結餘為無抵押、免息及於要求時償還。

目標公司

	於十二月三十一日			於二零二零年
	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 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
按金及其他應收款項				
關聯方*	7,001	14,655	12,861	111,238
第三方	<u>3,090</u>	<u>5,501</u>	<u>3,970</u>	<u>5,734</u>
	10,091	20,156	16,831	116,972
減：其他應收款項減值撥備	<u>(248)</u>	<u>(281)</u>	<u>(355)</u>	<u>(445)</u>
	9,843	19,875	16,476	116,527
預付款項	<u>3</u>	<u>409</u>	<u>187</u>	<u>972</u>
	<u>9,846</u>	<u>20,284</u>	<u>16,663</u>	<u>117,499</u>

* 關聯方為目標公司董事方明先生擁有實益權益之實體。應收關聯方結餘為無抵押、免息及於要求時償還。

20. 應收股東控制實體款項

目標集團及目標公司

逾期款項為無抵押、不計息，須於要求時償還。

21. 銀行結餘及現金

目標集團及目標公司

手頭現金及銀行現金按人民幣計值並於中國存放。人民幣不可自由兌換成其他貨幣。根據中國的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，目標集團獲准透過獲授權進行外匯業務之銀行，將人民幣兌換成外幣。

22. 借貸

目標集團及目標公司

	於十二月三十一日			於二零二零年
	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 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
銀行貸款(有抵押)	15,000	98,030	64,230	—
減：流動負債項下所示金額	<u>(15,000)</u>	<u>(34,100)</u>	<u>(8,200)</u>	<u>—</u>
非流動負債下所示金額	<u>—</u>	<u>63,930</u>	<u>56,030</u>	<u>—</u>
實際年利率，範圍為：				
一固定利率借貸	<u>5.56%至6.09%</u>	<u>5.64%至6.96%</u>	<u>5.64%</u>	<u>不適用</u>

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年八月三十一日，借貸的償還期限如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	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 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
1年以內	15,000	34,100	8,200	—
1至2年	—	8,200	8,200	—
2至5年	—	32,800	32,800	—
5年以上	—	22,930	15,030	—
總計	<u>15,000</u>	<u>98,030</u>	<u>64,230</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，投資物業(附註15)已抵押作為目標集團所獲授貸款融資的抵押。
- (ii) 截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，銀行貸款以目標集團一家關聯公司簽立的公司擔保作為抵押。

23. 應付貿易款項

目標集團

	於十二月三十一日			於二零二零年
	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 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
關聯方*	10	—	1,259	—
第三方	<u>9,297</u>	<u>9,526</u>	<u>15,194</u>	<u>19,759</u>
	<u>9,307</u>	<u>9,526</u>	<u>16,453</u>	<u>19,759</u>

* 關聯方為目標公司董事方明先生擁有實益權益之實體。

目標公司

	於十二月三十一日			於二零二零年
	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 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
關聯方*	10	183	1,368	2,936
第三方	<u>8,311</u>	<u>8,341</u>	<u>13,910</u>	<u>14,328</u>
	<u>8,321</u>	<u>8,524</u>	<u>15,278</u>	<u>17,264</u>

* 關聯方為目標公司董事方明先生擁有實益權益之實體。

根據服務及貨品接獲情況(一般與發票日期一致)，於各有關期間末應付貿易款項之賬齡分析如下：

目標集團

	於十二月三十一日			於二零二零年
	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 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
1年以內	8,545	8,470	15,938	18,895
1至2年	59	888	25	364
2年以上	<u>703</u>	<u>168</u>	<u>490</u>	<u>500</u>
	<u>9,307</u>	<u>9,526</u>	<u>16,453</u>	<u>19,759</u>

目標公司

	於十二月三十一日			於二零二零年
	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 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
1年以內	8,117	8,019	15,168	16,973
1至2年	56	351	9	182
2年以上	<u>148</u>	<u>154</u>	<u>101</u>	<u>109</u>
	<u>8,321</u>	<u>8,524</u>	<u>15,278</u>	<u>17,264</u>

24. 應計費用及其他應付款項

目標集團

	於十二月三十一日			於二零二零年
	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 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
應計薪金及其他福利	34,409	30,663	28,389	17,441
應計費用及其他應付款項				
— 關聯方*	3,732	2,255	29,056	32
— 第三方	29,412	48,419	27,751	48,030
	<u>67,553</u>	<u>81,337</u>	<u>85,196</u>	<u>65,503</u>

* 關聯方為目標公司董事方明先生擁有實益權益之實體。應付關聯方結餘為無抵押、免息及於要求時償還。

目標公司

	於十二月三十一日			於二零二零年
	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 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
應計薪金及其他福利	31,954	28,225	29,338	17,041
應計費用及其他應付款項				
— 關聯方*	19,843	36,820	65,363	124,721
— 第三方	26,259	41,492	23,147	45,181
	<u>78,056</u>	<u>106,537</u>	<u>117,848</u>	<u>186,943</u>

* 關聯方為目標公司董事方明先生擁有實益權益之實體。應付關聯方結餘為無抵押、免息及於要求時償還。

25. 遞延稅項

目標集團

已確認遞延稅項資產及於有關期間的變動之詳情如下：

遞延稅項資產

	應收貿易款項 及其他應收款項 之減值虧損 人民幣千元
於二零一七年一月一日	785
計入年內損益(附註10)	<u>198</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	983
計入年內損益(附註10)	<u>348</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	1,331
計入年內損益(附註10)	<u>418</u>
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	1,749
計入期內損益(附註10)	<u>477</u>
於二零二零年八月三十一日	<u><u>2,226</u></u>

未確認之遞延稅項資產

	於十二月三十一日			於二零二零年
	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 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
未動用稅項虧損—中國	<u>16</u>	<u>980</u>	<u>1,816</u>	<u>3,140</u>

由於不大可能有未來應課稅溢利以抵銷可供動用之未動用稅項虧損，故目標集團並無就其累計稅項虧損確認遞延稅項資產。

根據中國有關法律及法規，於各報告期間結束時尚未確認的稅項虧損將於以下各年到期：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	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 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
二零二二年	16	16	16	16
二零二三年	—	964	964	964
二零二四年	—	—	836	836
二零二五年	—	—	—	<u>1,324</u>
	<u>16</u>	<u>980</u>	<u>1,816</u>	<u>3,140</u>

目標公司

已確認遞延稅項資產及於有關期間的變動之詳情如下：

遞延稅項資產

	應收貿易款項及 其他應收款項之 減值虧損 人民幣千元
於二零一七年一月一日	785
計入年內損益	<u>92</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	877
計入年內損益	<u>339</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	1,216
計入年內損益	<u>429</u>
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	1,645
計入期內損益	<u>497</u>
於二零二零年八月三十一日	<u><u>2,142</u></u>

26. 股本

	股份數目	股本 人民幣千元
法定		
於二零一七年、二零一八年及二零一九年 十二月三十一日以及二零二零年八月三十一日	<u>45,000,000</u>	<u>45,000</u>
已發行及繳足		
於二零一七年一月一日	39,000,000	39,000
發行股份以於新三板上市(附註(a))	<u>6,000,000</u>	<u>6,000</u>
於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一 日以及二零二零年八月三十一日	<u>45,000,000</u>	<u>45,000</u>

附註：

- (a) 於二零一五年十一月二十三日，目標公司的股份於新三板上市。於二零一七年，目標公司發行6,000,000股每股面值人民幣1元的股份，發行價為每股人民幣1.88元。因此，人民幣6,000,000元及人民幣5,280,000元分別列作股本及資本儲備(附註27)。

27. 儲備

目標集團

目標集團綜合權益各部分之期初及期末結餘之間的對賬乃載於綜合權益變動表。儲備之性質及用途載列如下：

資本儲備

資本儲備包括下列款項：

- (a) 根據目標公司日期為二零一五年六月三十日的股東決議案，目標公司從有限公司改制為股份有限公司。參考目標公司於二零一五年四月三十日的資產淨值人民幣30,071,000元，目標公司向其股東轉換了30,000,000股每股面值人民幣1元的股份。截至二零一五年十二月三十一日止年度，資產淨值超過目標公司股本的部分人民幣71,000元已確認為資本儲備。
- (b) 目標公司已收所得款項超出其已發行股份面值之部分溢價人民幣5,280,000元(附註26(a))。
- (c) 借方結餘人民幣374,000元指截至二零一九年十二月三十一日止年度增購一間附屬公司非控股權益之已付代價與於該附屬公司非控股權益賬面值間的差額。
- (d) 於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年八月三十一日之餘下結餘主要指投資與出售除外公司之間的累計差額。

法定儲備

根據中國相關法律及法規及中國附屬公司的組織章程細則規定，於抵銷根據相關中國會計準則釐定的任何過往年度虧損後，其須於分派任何純利前撥出中國附屬公司年度純利的10%至彼等各自的法定儲備。倘法定儲備結餘達致彼等各自註冊資本的50%，則由權益擁有人酌情決定任何進一步的撥款。

目標公司

	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	(36,327)	1,318	2,858	(32,151)
年內虧損	—	—	(7,315)	(7,315)
發行股份	5,280	—	—	5,280
投資除外公司	(2,738)	—	—	(2,738)
法定儲備撥款	—	1,113	(1,113)	—
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	(33,785)	2,431	(5,570)	(36,924)
年內虧損	—	—	(18,218)	(18,218)
投資除外公司	(29,883)	—	29,883	—
法定儲備撥款	—	8,190	(8,190)	—
已宣派股息	—	—	(9,000)	(9,000)
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	(63,668)	10,621	(11,095)	(64,142)
年內溢利	—	—	6,909	6,909
出售除外公司	4,343	—	—	4,343
法定儲備撥款	—	134	(134)	—
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日	(59,325)	10,755	(4,320)	(52,890)
期內溢利	—	—	29,726	29,726
出售除外公司	50,888	—	—	50,888
已宣派股息	—	—	(31,500)	(31,500)
於二零二零年八月三十一日	(8,437)	10,755	(6,094)	(3,776)
於二零一九年一月一日	(63,668)	10,621	(11,095)	(64,142)
期內溢利	—	—	10,127	10,127
出售除外公司	3,000	—	—	3,000
於二零一九年八月三十一日 (未經審核)	(60,668)	10,621	(968)	(51,015)

28. 收購一間附屬公司

於二零一七年，目標集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以收購於廣州全意物業管理有限公司(「廣州全意」)全部股本權益，現金代價為人民幣1元。廣州全意的主要業務為提供物業管理服務。進行該項收購是為了擴充目標集團目前之營運規模及擴大目標集團之市場版圖。

商譽主要來自廣州全意業務的預期未來發展情況、市場覆蓋率的改善、服務組合的豐富、增值服務的整合以及管理效率的提高等。預期已確認的商譽就所得稅而言不可扣稅。

於收購完成日期已收購的可識別資產及所承擔的負債之公平值如下：

	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註14)	6
銀行結餘及現金	—*
應付貿易款項	(138)
應付稅項	(12)
	<hr/>
	(144)
商譽(附註16)	144
	<hr/>
現金代價	—*
	<hr/> <hr/>
支付方式：	
	 總計 人民幣千元
現金	—*
	<hr/> <hr/>

* 結餘為少於人民幣1,000元之金額。

並無產生與收購有關的費用。

有關收購一間附屬公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度之現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
因以下事項產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	—*
減：於收購日期獲得的銀行結餘及現金	—*
	<hr/>
收購產生之現金流出淨額	—*
	<hr/> <hr/>

* 結餘為少於人民幣1,000元之金額。

自收購日期起，廣州全意已為目標集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益及業績分別貢獻收益人民幣810,000元及虧損人民幣12,800元。倘收購於二零一七年一月一日發生，則目標集團的收益及溢利將分別為人民幣174,606,000元及人民幣15,313,000元。此備考資料僅供說明用途，未必能夠反映收購事項於二零一七年一月一日完成之情況下目標集團實際可得之收益及經營業績，亦無意預測未來業績。

29. 非控股權益

於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年八月三十一日止年度期間，所有並非由目標集團全資擁有的附屬公司之非控股權益被視作並不重大。

於二零一九年，目標集團按人民幣1元的代價增購懷集縣方圓物業服務有限公司49%的股本權益。於收購當日，目標集團的非控股權益之賬面值為借款人民幣374,000元。

30. 重大關聯方交易

除在該等財務報表其他部分詳細載列的交易外，目標集團與關聯方訂立的重大交易如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	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
來自同系附屬公司之物業管理服務	19,259	13,789	12,803	3,875	5,189
來自關聯公司之物業管理服務*	1,203	1,526	1,474	405	490
來自同系附屬公司之增值服務	10,278	19,951	24,239	18,333	12,230
來自關聯公司之增值服務*	609	706	4,452	1,382	—
來自同系附屬公司之增值服務	5,061	1,189	2,510	675	923
來自關聯公司之增值服務*	4,903	7,148	5,813	4,481	—
向同系附屬公司支付之經營租賃費用	1,179	1,199	—	—	—
向同系附屬公司支付之短期租賃支出	—	—	1,199	818	819
向同系附屬公司提供服務之成本	255	515	415	—	—
向關聯公司提供服務之成本*	74	109	—	—	—
向除外公司提供服務之成本	10,614	7,831	107	—	—
除外公司管理費	—	—	376	173	194

上述交易乃按共同協定的條款進行。

* 目標公司董事方明先生於該等關聯公司擁有實益權益。

於二零二零年一月一日，目標集團之若干公司與方圓集團控股有限公司（「方圓集團控股」）訂立商標許可協議（「商標許可協議」），據此，該等目標集團成員公司獲許可（按非獨家及免版稅基準）使用方圓集團控股擁有的若干商標，期限為自二零二零年一月一日起至商標屆滿之日止。

於截至二零二零年八月三十一日止八個月，目標集團之投資物業出售予一間關聯公司（目標公司董事方明先生對其擁有實益權益），出售所得款項（扣除稅項）為人民幣100,949,000元。

主要管理人員（均為目標公司董事）於有關期間的報酬載於附註13。

31. 資本管理政策及程序

目標集團管理其資本以確保目標集團旗下實體將能夠按持續經營基準繼續經營，同時透過優化債務及權益平衡，為股東帶來最大回報。

目標集團之資本結構包括債項淨額(扣除現金及現金等價物)以及目標公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

目標公司董事按持續基準審閱資本結構，並慮及資本成本及與資本相關的風險。目標集團會透過派發股息、發行新股、回購股份以及發行新債或贖回現有債務(如有必要)，以平衡整體資本結構。

目標集團根據資本負債比率監察其資本架構，與行業慣例一致。該比率按總負債除以總資產計算。

於各報告期末資本負債比率如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	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 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
總負債	115,020	217,724	192,225	109,078
總資產	131,530	208,002	202,156	166,794
資本負債比率	87%	105%	95%	65%

32. 財務風險管理

目標集團主要金融工具包括應收貿易款項、按金及其他應收款項、銀行結餘及現金、借款、應付貿易款項、應計費用以及其他應付款項。該等金融工具之詳情於有關附註披露。與該等金融工具有關的風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。如何減輕該等風險的政策於下文載列。目標公司董事負責管理及監察該等風險敞口，以確保及時有效地實行適當的措施。

(a) 利率風險

目標集團承受之利率風險主要來自銀行存款及借款。目標集團並無應用任何衍生工具合約對沖其利率風險。於有關期間，由於預期銀行存款利率不會發生重大變動，故目標集團預計銀行存款不會受重大影響。目標集團並無制定管理利率風險的政策。

目標集團之公平值利率風險主要來自借款(如附註22所披露)。於有關期間，借款按固定利率發放，致使目標集團承受公平值利率風險。由於概無借款按浮息率計息，故目標集團毋須承受現金流量利率風險。目標集團並無使用任何金融工具對沖潛在利率波動。

(b) 信貸風險

目標集團因應收貿易款項及其他應收款項以及銀行現金存款承受信貸風險。應收貿易款項及其他應收款項以及現金及現金等價物之賬面值乃目標集團就金融資產所面對的最大信貸風險。

由於銀行現金存款主要存入國有銀行及金融機構，故目標集團預期該等現金存款並無相關重大信貸風險。管理層預期不會因此等對手方不履行責任而產生任何重大虧損。

目標集團客戶數量眾多，因而並無信貸集中風險。目標集團設有監察程序，以確保採取跟進行動以收回逾期債項。此外，目標集團於各報告期結束檢視該等應收款項之可收回性，確保就不可收回金額作出足夠的減值虧損撥備。

目標集團於資產初步確認時考慮違約的可能性，並於各報告期間的整個期間內持續考慮信貸風險是否顯著增加。為評估信貸風險有否顯著增加，目標集團會將報告日期的資產違約風險與初始確認當日的違約風險進行比較，同時亦考慮可得的合理並提供支持證據的前瞻性資料，尤其是以下指標：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況或經濟環境中的重大不利變化預期導致借款人履行責任的能力產生重大變化
- 個別物業擁有人或借款人的經營成果實際發生或者預期發生重大變化
- 該個別物業擁有人或借款人的其他金融工具信貸風險顯著增加
- 債務人預期表現或者行為發生重大變化，包括目標集團內借款人付款情況的變化及債務人經營成果的變化

(i) 應收貿易款項

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年八月三十一日，目標集團採用一般方法，就香港財務報告準則第9號規定計提預期信貸虧損之撥備，該準則允許就來自關聯方的應收貿易款項及所有其他應收款項確認12個月預期信貸虧損。來自第三方的應收貿易款項採用簡化方法，就香港財務報告準則第9號規定計提預期信貸虧損之撥備，該準則允許使用年內預期虧損撥備。

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備比率乃根據具有類似虧損模式的客戶自開票日期起的日數計算。該計算方法反映可能性加權的結果、貨幣時間值及於報告日期可取得的關於過去事件、現有狀況及未來經濟條件預測的合理及有支持憑據的資料。

預期信貸虧損乃根據基於目標集團過往信貸虧損經驗的撥備矩陣釐定，並按債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年八月三十一日，虧損撥備按到期日期釐定如下。以下預期信貸虧損同時考慮了前瞻性資料。

應收貿易款項

	第三方				總計 人民幣千元
	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2年以上 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	
於二零一七年十二月三十一日					
預期虧損率	5.0%	10.0%	62.6%	5.3%	
賬目總值	15,711	4,776	2,755	11,480	34,722
虧損撥備	<u>786</u>	<u>478</u>	<u>1,724</u>	<u>613</u>	<u>3,601</u>
於二零一八年十二月三十一日					
預期虧損率	5.0%	10.0%	66.9%	5.0%	
賬目總值	15,258	3,904	3,540	26,232	48,934
虧損撥備	<u>763</u>	<u>390</u>	<u>2,367</u>	<u>1,319</u>	<u>4,839</u>
於二零一九年十二月三十一日					
預期虧損率	5.0%	10.0%	69.7%	6.3%	
賬目總值	15,700	4,155	3,925	42,035	65,815
虧損撥備	<u>785</u>	<u>415</u>	<u>2,737</u>	<u>2,662</u>	<u>6,599</u>
於二零二零年八月三十一日					
預期虧損率	5.0%	10.0%	62.1%	10.8%	
賬目總值	28,184	2,448	3,345	41,037	75,014
虧損撥備	<u>1,409</u>	<u>245</u>	<u>2,076</u>	<u>4,432</u>	<u>8,162</u>

由於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年八月三十一日止八個月，目標集團的客戶基礎、客戶信貸風險、信貸政策以及目標集團對應收款項預期使用年限內的經濟狀況之看法並無重大變動，故目標集團於上述年度／期間採用了相對穩定的信貸虧損率。

(ii) 按金及其他應收款項

目標集團參考目標集團的過往虧損記錄，採用虧損率法估計預期信貸虧損。虧損率經調整以適當反映當前狀況及對未來經濟狀況的預測。有關目標集團按金及其他應收款項的信貸風險之資料載列如下：

按金及其他應收款項

	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日			
預期虧損率	9.7%	零	
賬目總值	3,449	—	3,449
虧損撥備	333	—	333
於二零一八年十二月三十一日			
預期虧損率	7.7%	零	
賬目總值	6,336	—	6,336
虧損撥備	485	—	485
於二零一九年十二月三十一日			
預期虧損率	8.7%	8.3%	
賬目總值	4,562	24	4,586
虧損撥備	397	2	399
於二零二零年八月三十一日			
預期虧損率	7.6%	零	
賬目總值	7,211	—	7,211
虧損撥備	547	—	547

其他應收款項主要為應收按金及向僱員作出之墊款，該等其他應收款項於有關期間的信貸風險保持相對穩定。因此，按金及其他應收款項之預期信貸虧損率維持穩定。

(iii) 應收貿易款項及其他應收款項之虧損撥備

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年八月三十一日，應收貿易款項及其他應收款項的虧損撥備與其於期初的虧損撥備對賬如下：

	應收 貿易款項 人民幣千元	其他 應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	2,876	267	3,143
於損益確認之虧損撥備	<u>725</u>	<u>66</u>	<u>791</u>
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	3,601	333	3,934
於損益確認之虧損撥備	<u>1,238</u>	<u>152</u>	<u>1,390</u>
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	4,839	485	5,324
於損益確認之虧損撥備	1,760	—	1,760
撥回先前確認之虧損撥備	<u>—</u>	<u>(86)</u>	<u>(86)</u>
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	6,599	399	6,998
於損益確認之虧損撥備	<u>1,563</u>	<u>148</u>	<u>1,711</u>
於二零二零年八月三十一日	<u><u>8,162</u></u>	<u><u>547</u></u>	<u><u>8,709</u></u>

(c) 流動資金風險

目標公司董事對流動資金風險管理負有最終責任，並已根據目標集團的短期、中期及長期資金及流動資金管理規定建立適當的流動資金風險管理框架。目標集團透過維持足夠的儲備及銀行融資管理流動資金風險。

下表詳列目標集團非衍生金融負債之餘下合約到期日。該表乃根據目標集團於可被要求償還金融負債之最早日期之未貼現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。於各報告期末，倘利息流量為浮動利率，未貼現金額則根據當時利率計算。

	賬面值 人民幣千元	合約未貼現 現金流量總額 人民幣千元	一年內或 按要求 人民幣千元	一年以上 但少於兩年 人民幣千元	兩年以上 但少於五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日						
應付貿易款項	9,307	9,307	9,307	—	—	—
應計費用及其他應付款項	65,972	65,972	65,972	—	—	—
借款	15,000	15,328	15,328	—	—	—
	<u>90,279</u>	<u>90,607</u>	<u>90,607</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零一八年十二月三十一日						
應付貿易款項	9,526	9,526	9,526	—	—	—
應計費用及其他應付款項	79,942	79,942	79,942	—	—	—
借款	98,030	119,037	39,211	11,806	42,598	25,422
	<u>187,498</u>	<u>208,505</u>	<u>128,679</u>	<u>11,806</u>	<u>42,598</u>	<u>25,422</u>
於二零一九年十二月三十一日						
應付貿易款項	16,453	16,453	16,453	—	—	—
應計費用及其他應付款項	84,067	84,067	84,067	—	—	—
借款	64,230	80,126	11,806	11,343	40,748	16,229
	<u>164,750</u>	<u>180,646</u>	<u>112,326</u>	<u>11,343</u>	<u>40,748</u>	<u>16,229</u>
於二零二零年八月三十一日						
應付貿易款項	19,759	19,759	19,759	—	—	—
應計費用及其他應付款項	53,221	53,221	53,221	—	—	—
	<u>72,980</u>	<u>72,980</u>	<u>72,980</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(d) 公平值

並非按公平值計量的金融工具包括存款及銀行結餘、應收貿易款項、按金及其他應收款項、借款、應付貿易款項以及應計費用及其他應付款項。

由於其屬於短期性質，故該等金融工具之賬面值與其公平值相若。

33. 按類別劃分的金融資產及金融負債概要

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年八月三十一日確認之目標集團的金融資產及金融負債之賬面值分類如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	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 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
金融資產：				
按攤銷成本計量的金融資產	<u>126,323</u>	<u>97,915</u>	<u>98,018</u>	<u>161,338</u>
金融負債：				
按攤銷成本計量的金融負債	<u>90,279</u>	<u>187,498</u>	<u>164,750</u>	<u>72,980</u>

34. 現金流量表資料

融資活動所產生負債之對賬

	銀行借款 人民幣千元
於二零一七年一月一日	—
融資現金流量變動	
銀行借款所得款項	15,000
銀行借款應付利息	<u>(523)</u>
融資現金流量變動總額	<u>14,477</u>
其他變動：	
銀行借款利息開支	<u>523</u>
其他變動總額	<u>523</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	15,000
融資現金流量變動	
銀行借款所得款項	98,030
償還借款	(15,000)
銀行借款應付利息	<u>(2,830)</u>
融資現金流量變動總額	<u>80,200</u>
其他變動：	
銀行借款利息開支	<u>2,830</u>
其他變動總額	<u>2,830</u>

	銀行借款 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	98,030
融資現金流量變動：	
償還借款	(33,800)
銀行借款應付利息	(5,316)
融資現金流量變動總額	<u>(39,116)</u>
其他變動：	
銀行借款利息開支	5,316
其他變動總額	<u>5,316</u>
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	64,230
融資現金流量變動：	
償還借款	(64,230)
銀行借款應付利息	(2,119)
融資現金流量變動總額	<u>(66,349)</u>
其他變動：	
銀行借款利息開支	2,119
其他變動總額	<u>2,119</u>
於二零二零年八月三十一日	<u>—</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	98,030
融資現金流量變動：	
償還借款	(21,744)
銀行借款應付利息	(3,776)
融資現金流量變動總額	<u>(25,520)</u>
其他變動：	
銀行借款利息開支	3,776
其他變動總額	<u>3,776</u>
於二零一九年八月三十一日(未經審核)	<u>76,286</u>

35. 經營租賃承擔

(a) 目標集團作為出租人

於報告日期，不可撤銷經營租約之未來最低應收租約總額如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	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 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
於一年內	—	2,049	2,205	—
超過一年但不超過兩年	—	3,259	1,963	—
兩年以上但不超過五年	—	2,637	—	—
	<u>—</u>	<u>7,945</u>	<u>4,168</u>	<u>—</u>

(b) 目標集團作為承租人

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，不可撤銷經營租約之目標集團應付未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一年內	<u>125</u>	<u>180</u>

目標集團自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號。

36. 於附屬公司之投資

	於十二月三十一日			於二零二零年
	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 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
非上市投資，按成本	<u>3,000</u>	<u>3,510</u>	<u>3,800</u>	<u>4,840</u>

附屬公司之詳情載於附註1.2。

37. 新型冠狀病毒爆發

自二零二零年初以來，新型冠狀病毒的爆發影響了全球經濟環境。經濟狀況的進一步變化可能會對目標集團的財務業績產生影響，視乎新型冠狀病毒於報告期末後的發展及傳播情況而定。截至本過往財務資料日期，尚無法估計影響程度。目標集團將持續密切關注有關新型冠狀病毒的狀況，並積極採取行動，以盡量減少其對目標集團財務狀況及經營成果的影響。

38. 報告期後事項

除過往財務資料其他部份所披露者外，目標集團於二零二零年八月三十一日後並無發生重大事項。

39. 其後財務報表

目標公司或任何組成目標集團的公司概無就二零二零年八月三十一日及本報告日期後任何期間編製經審核財務報表。

下文所載為目標集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零二零年八月三十一日止八個月(「相關期間」)之管理層討論及分析，應與本通函附錄二所載目標集團之財務資料一併閱讀。

業務回顧

目標公司於一九九六年根據中國法律成立為有限公司。其提供物業管理服務已達24年，並繼續為住用及商用物業提供專業物業管理服務及增值服務。於完成後，目標集團將成為本公司非全資附屬公司，其財務業績將於本集團綜合入賬。

目標公司位於廣州，其服務主要覆蓋大灣區並向中國其他部分地區穩步擴張。於二零二零年八月三十一日，目標公司已簽約為71項項目提供物業管理服務，總建築面積達12百萬平方米。未來，目標公司力圖專注大灣區及現有項目所在區域進行其市場擴張，並計劃在具成本效益的前提下穩步擴張。

目標公司致力於成為中國物業管理行業領先的現代綜合服務提供商，且其已連續六年獲授「中國物業服務百強企業」。於二零二零年，根據中指院資料，目標公司位列「中國物業服務22強企業」。

根據中指院資料，(i)中國物業服務百強企業的物業管理服務所得收益透過有機增長及外部收購實現穩步增長；(ii)中國物業服務百強企業的物業管理服務所得平均收益由二零一五年人民幣450.3百萬元增加至二零一九年人民幣817.0百萬元，複合年增長率為16.1%及(iii)中國物業服務百強企業的純利率於二零一七年、二零一八年及二零一九年分別穩定維持在5.5%、5.6%及6.0%左右。

於二零二零年，全國人民代表大會通過了《中華人民共和國民法典》(「**民法典**」)。民法典對房地產行業若干法規進行了調整(包括降低業主對社區重大問題做出決定的門檻)，並引入了許多與房地產行業相關的規定。各地區政府亦修訂及完善了與物業管理有關的政策及法規。因此，可見物業管理行業發展已更為結構化。自二零一九年以來，廣東及其他地區部門亦已頒布諸多政策探索更加以市場為導向的方案以釐定物業管理服務費用，從而放寬對普通住宅社區物業管理服務費的限制。

財務回顧

收益

目標集團之收益主要包括為中國住用及商用物業提供物業管理服務及增值服務所得服務費。

下表為於相關期間的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	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 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
物業管理服務	116,570	133,019	137,427	86,331	97,163
增值服務	28,966	38,095	40,871	29,046	22,458
社區增值服務					
其他增值服務	26,894	25,155	31,207	16,003	15,430
出售貨品	1,144	1,693	930	581	478
	<u>173,574</u>	<u>197,962</u>	<u>210,435</u>	<u>131,961</u>	<u>135,529</u>

- 目標集團之收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣173.6百萬元增加約人民幣24.4百萬元至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣198.0百萬元，增加約14.1%。該增加主要因為(i)物業管理服務所得收益增加約人民幣16.4百萬元或14.1%；及(ii)增值服務所得收益增加約人民幣9.1百萬元，增加31.5%，主要歸因於目標集團合約總建築面積及新增項目數量增加。
- 目標集團之收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣198.0百萬元增加約人民幣12.50百萬元至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣210.4百萬元，增加約6.3%。該增加主要因為(i)物業管理服務所得收益增加約人民幣4.4百萬元或約3.3% (主要歸因於目標集團合約總建築面積及新增項目數量增加)；及(ii)其他增值服務所得收益增加約人民幣6.1百萬元或24.1% (主要歸因於游泳池及停車場管理服務等服務需求增加)。

- 目標集團之收益由截至二零一九年八月三十一日止八個月約人民幣132.0百萬元增加約人民幣3.6百萬元至截至二零二零年八月三十一日止八個月約人民幣135.5百萬元，增加約2.7%。該增加主要因為物業管理服務所得收益增加約人民幣10.8百萬元或12.5% (主要歸因於目標集團合約總建築面積及新增項目數量增加)，並為增值服務減少約人民幣6.6百萬元或22.7%所抵銷(主要歸因於新型冠狀病毒爆發導致的服務需求減少)。

服務成本

目標集團之服務成本主要包括員工成本、分包成本、設備保養成本、僱員社保及住房公積金供款及營運資產的折舊成本。

- 目標集團之服務成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣124.4百萬元增加約人民幣11.5百萬元至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣135.9百萬元，增加約9.3%。該增加主要歸因於安保及清潔服務的分包成本增加，而該增加乃由於目標集團應對服務需求增加的合約總建築面積增加。自二零一八年四月以來，目標集團已開始大規模分包其安保服務，導致二零一八年四月以來分包成本進一步增加。
- 目標集團之服務成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣135.9百萬元增加約人民幣16.5百萬元至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣152.4百萬元，增加約12.1%。該增加主要歸因於目標集團合約總建築面積增加導致的安保及清潔服務的分包成本增加，以及最低工資提升及為應對服務需求增加而導致的整體勞工成本增加，並為保養及維修目標集團若干在管物業公共區域的設備保養及維修成本減少所抵銷。

- 目標集團之服務成本由截至二零一九年八月三十一日止八個月約人民幣95.0百萬元增加約人民幣7.4百萬元至截至二零二零年八月三十一日止八個月約人民幣102.5百萬元，增加約7.8%。該增加主要歸因於安保及清潔服務的分包成本增加，此乃由於為應對服務需求增加而導致目標集團合約總建築面積增加所致。

其他收入淨額

目標集團之其他收入淨額主要指出售投資物業的收益、租金收入及政府補助。

- 目標集團之其他收入淨額由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣1.3百萬元增加約人民幣1.0百萬元至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣2.3百萬元。該增加主要歸因於二零一八年七月所收購投資物業的已收租金收入，該收入為二零一七年獲得一次性政府補助(因目標集團成功於中國全國中小企業股份轉讓系統上市)所抵銷。
- 目標集團之其他收入淨額由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣2.3百萬元增加約人民幣4.6百萬元至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣6.9百萬元。該增加主要歸因於二零一九年全年對二零一八年七月所收購投資物業的已收租金收入(對比二零一八年四個月的已收租金收入)。
- 目標集團之其他收入淨額由截至二零一九年八月三十一日止八個月約人民幣3.9百萬元增加約人民幣5.1百萬元至截至二零二零年八月三十一日止八個月約人民幣9.0百萬元。該增加主要歸因於出售二零一八年七月所收購投資物業的收益。

行政開支

目標集團行政開支主要包括員工成本、管理費開支、土地及樓宇的經營租賃、維修及保養開支、折舊、保險、廣告及促銷開支。

- 目標集團之行政開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣26.7百萬元增加約人民幣10.9百萬元至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣37.6百萬元，增加約40.6%。該增加主要歸因於(i)增加行政人員及提薪導致的員工成本增加，(ii)資訊科技系統的折舊成本增加，及(iii)二零一八年七月所收購投資物業的折舊成本增加。
- 目標集團之行政開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣37.6百萬元增加約人民幣4.9百萬元至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣42.4百萬元，增加約12.9%。該增加主要歸因於(i)增加行政人員及提薪導致的員工成本增加，(ii)二零一八年七月所收購投資物業的折舊成本增加，該成本參考收購事項時間表按二零一九年整年計算(對比二零一八年五個月)。
- 目標集團之行政開支相較於截至二零一九年八月三十一日止八個月的人民幣24.7百萬元，於截至二零二零年八月三十一日止八個月維持穩定於人民幣25.2百萬元。

融資成本

融資成本主要指銀行借款的利息開支。目標集團於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一九年及二零二零年八月三十一日止八個月分別錄得融資成本約人民幣0.5百萬元、人民幣2.8百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣2.1百萬元。截至二零一八年十二月三十一日止年度之融資成本增加約人民幣2.3百萬元主要由於當時新增貸款融資人民幣最多73.5百萬元(「貸款融資」)，該款項用作於二零一八年七月收購投資物業。截至二零一九年十二月三十一日止年度之融資成本增加約人民幣2.5百萬元主要由於二零一九年全年(對比二零一八年六個月)計算的有關貸款融資的融資成本所致。截至二零二零年八月三十一日止八個月之融資成本減少約人民幣1.7百萬元主要由於償還貸款融資所致。

所得稅開支

- 目標集團之所得稅開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣6.8百萬元減少約人民幣1.7百萬元至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣5.0百萬元，減少約25.4%。該減少主要歸因於就稅收目的不可課稅收益增加及就稅收目的不可扣減開支減少的稅務影響。
- 目標集團之所得稅開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣5.0百萬元減少約人民幣3.0百萬元至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣2.0百萬元，減少約60.3%。該減少主要歸因於目標集團若干附屬公司因合資格成為小型微利企業而收到優惠稅務待遇。
- 目標集團之所得稅開支相較於截至二零一九年八月三十一日止八個月的人民幣1.8百萬元，於截至二零二零年八月三十一日止八個月維持穩定於人民幣1.7百萬元。

年內溢利

- 目標集團之溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣15.7百萬元增加約人民幣1.7百萬元至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣17.4百萬元，增加約10.8%。該增加主要歸因於收益增加，而收益為服務成本及行政開支增加以及與二零一八年七月收購投資物業相關之折舊成本及融資成本所部分抵銷。
- 目標集團之溢利由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣17.4百萬元減少約人民幣4.1百萬元至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣13.3百萬元，減少約23.5%。該減少主要由於服務成本、行政開支及融資成本增加，而該增加為收益及優惠稅務待遇增加所部分抵銷。

- 目標集團之溢利由截至二零一九年八月三十一日止八個月約人民幣7.3百萬元增加約人民幣3.9百萬元至截至二零二零年八月三十一日止八個月約人民幣11.2百萬元，增加約53.2%。該增加主要歸因於出售二零一八年七月所收購投資物業的收益增加。

流動資金、財務資源及資本架構

目標集團主要透過營運及銀行借款產生的內部資金為其營運及資本開支撥付資金。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年八月三十一日，目標集團分別有流動資產／(負債)淨額約人民幣11.7百萬元、人民幣(55.0)百萬元、人民幣(37.5)百萬元及人民幣53.6百萬元。於二零一八年及二零一九年十二月三十一日之流動負債淨額狀況主要由於銀行結餘及現金減少及與二零一八年七月收購投資物業相關之借款增加所致。於二零二零年八月三十一日之流動資產淨額狀況主要由於銀行結餘及現金增加(因出售無關連附屬公司及投資物業)及預付款項、按金及其他應收款項增加(因考慮到項目數量增加而增加採購項目管理必需品及宿舍租金)所致。

於二零二零年八月三十一日，應收方先生所控制實體之款項為人民幣21,345,000元。於最後實際可行日期，目標公司目前預計將於二零二零年年底前收到全部尚未結清款項。

現金及銀行結餘

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年八月三十一日，目標集團分別有現金及銀行結餘約人民幣89.0百萬元、人民幣31.7百萬元、人民幣14.5百萬元及人民幣66.5百萬元。現金及銀行結餘乃以人民幣計值。於二零一八年及二零一九年十二月三十一日之現金及銀行結餘較二零一七年十二月三十一日減少主要由於二零一八年七月收購投資物業所致。於二零二零年八月三十一日之現金及銀行結餘較二零一九年十二月三十一日增加主要由於出售無關連附屬公司及投資物業所致。

借款

借款主要指抵押銀行貸款。目標集團動用貸款主要是為其日常營運撥資及滿足一般營運資金需求，以及用於二零一八年七月收購投資物業。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年八月三十一日，目標集團分別有借款約人民幣15.0百萬元、人民幣98.0百萬元、人民幣64.2百萬元及零。銀行貸款乃以人民幣計值，利率介乎5.56%至6.96%。實際年利率於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二

零年八月三十一日止八個月分別為5.56%至6.09%、5.64%至6.96%、5.64%及零。本集團於相關期間之借款詳情載於本通函附錄二的目標集團過往財務資料附註22。

資本負債比率

目標集團之資本負債比率於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年八月三十一日維持在87%、105%、95%及65%，主要由於自二零一八年七月至二零二零年七月存在貸款融資所致。

目標集團於整個相關期間概無資本工具及金融工具作對沖之用。

股息

目標集團之公司於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年八月三十一日止八個月分別宣派股息零、人民幣9.0百萬元、零及人民幣31.5百萬元。現金股息人民幣9.0百萬元於二零一八年四月十九日宣派；出售二零一八年七月所收購投資物業後，於二零二零年八月三日宣派現金股息人民幣31.5百萬元。

資本開支

目標集團之資本開支主要用於與購置物業、廠房及設備相關的事宜。目標集團於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年八月三十一日止八個月分別錄得資本開支約人民幣1.3百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣0.3百萬元。

資產抵押

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，目標集團分別擁有賬面值約人民幣104.9百萬元及人民幣99.5百萬元之投資物業，該等物業均以銀行為受益人而抵押，以獲取有關二零一八年七月所收購該等投資物業之收購事項的借款最多人民幣73.5百萬元。

僱員

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年八月三十一日，目標集團分別擁有1,061、894、958及895名僱員。目標集團之僱員總成本於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年八月三十一日止八個月分別約為人民幣85.0百萬元、人民幣70.4百萬元、人民幣88.5百萬元及人民幣48.2百萬元。自二零一八年四月以來，目標集團已開始大規模分包其安保服務，導致二零一八年的僱員人數及總成本較二零一七年有所減少。

重大投資或資本資產之未來計劃

除收購物業、廠房及設備用作營運外，於最後實際可行日期，目標集團目前概無重大投資或資本資產的任何計劃。

經營租賃承擔

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年八月三十一日，目標集團於辦公室的不可撤銷經營租賃項下分別有未來最低租賃應收款項總額約零、人民幣7.9百萬元、人民幣4.2百萬元及零。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年八月三十一日，目標集團於辦公室及用作宿舍之住用物業的不可撤銷經營租賃項下分別有未來最低租賃應付款項總額約人民幣0.1百萬元、人民幣0.1百萬元、零及零。

資本承擔

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年八月三十一日，目標集團概無重大資本承擔。

或然負債

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年八月三十一日，目標集團概無重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售事項

除去(i)於二零一九年及二零二零年分別以總代價人民幣6,350,000元及人民幣67,586,000元出售3間及10間投資對象公司(主要從事停車業務、資訊技術及創新及金融服務)(「除外公司」)，詳情見本通函附錄二所載目標集團之會計師報告綜合權益變動表附註(a)；(ii)於二零一七年以現金代價人民幣1元收購一間附屬公司，詳情見本通函附錄二所載目標集團之會計師報告附註28；及(iii)於二零一九年以代價人民幣1元收購懷集縣方圓物業服務有限公司額外49%股權，詳情見本通函附錄二所載目標集團之會計師報告附註29，於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年八月三十一日止八個月，目標集團並無開展任何重大收購事項或出售附屬公司及聯屬公司。

於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年八月三十一日止八個月，目標集團所持重大投資均為位於中國的投資物業，該等物業收購於二零一八年並於二零二零年出售。於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，該等投資物業之賬面值分別約為人民幣104.9百萬元及人民幣99.5百萬元。該等投資物業出售予方先生擁有實益權益之公司，出售所得款項約為人民幣100.9百萬元，詳情載於本通函附錄二目標集團之會計師報告附註15及附註30。

本附錄所載資料並不構成本通函附錄二所載本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)所編製的會計師報告其中一部分，載於本附錄僅供說明用途。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

(1) 經擴大集團未經審核備考財務資料之編製基準

董事已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段，並參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」，編製隨附經擴大集團之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，僅供說明用途，以說明本集團建議收購目標公司約66.31%股本權益(「建議收購事項」)之影響。未經審核備考財務資料乃特為反映經擴大集團於二零二零年六月三十日之財務狀況而編製，猶如建議收購事項已於二零二零年六月三十日完成。目標公司及其附屬公司以下統稱為目標集團。

經擴大集團之未經審核備考財務資料已根據如下內容編製：(i)本集團於二零二零年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表，其摘錄自本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之已刊發中期報告；及(ii)目標集團於二零二零年八月三十一日之經審核綜合財務狀況表，其摘錄自本通函附錄二的會計師報告，並按備考基準作出調整以反映建議收購事項的影響，猶如建議收購事項已於二零二零年六月三十日完成。

未經審核備考財務資料乃由董事根據若干假設、估計、不確定因素及現時可得之資料編製，僅供說明用途。基於其假設性質，未經審核備考財務資料未必能夠反映倘若建議收購事項已於二零二零年六月三十日或於任何日期已經完成時經擴大集團財務狀況之真實情況。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所載本集團過往財務資料、本通函附錄二所載目標集團之會計師報告以及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱覽。

(2) 經擴大集團之未經審核備考財務資料

未經審核備考綜合資產及負債表
於二零二零年六月三十日

	本集團(於 二零二零年 六月三十日)		備考調整		經擴大集團 之備考
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	2,662	1,725			4,387
商譽	—	144	15,711		15,855
遞延稅項資產	—	2,226			2,226
使用權資產	7,484	—			7,484
其他無形資產	—	—	23,000		23,000
	<u>10,146</u>				<u>52,952</u>
流動資產					
存貨	—	129			129
應收貿易款項	50,406	66,852			117,258
按金、預付款項及其他應收 款項	21,784	7,896			29,680
應收股東控制實體款項	—	21,345			21,345
應收同系附屬公司款項	33,350	—			33,350
應收一間關聯公司款項	12,500	—			12,500
銀行結餘及現金	90,514	66,477	(13,600)		143,391
	<u>208,554</u>				<u>357,653</u>

	本集團(於 二零二零年 六月三十日)		備考調整		經擴大集團 之備考
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元
流動負債					
應付貿易款項	(26,544)	(19,759)			(46,303)
合約負債	(10,592)	(21,936)			(32,528)
應計費用及其他應付款項	(26,262)	(65,503)	(20,400)	(5,947)	(118,112)
租賃負債	(3,529)	—			(3,529)
應付稅項	(15,082)	(1,880)			(16,962)
流動負債總額	<u>(82,009)</u>				<u>(217,434)</u>
淨流動資產	<u>126,545</u>				<u>140,219</u>
總資產減流動負債	<u>136,691</u>				<u>193,171</u>
非流動負債					
租賃負債	(4,416)	—			(4,416)
其他應付款項	—	—	(31,469)		(31,469)
遞延稅項負債	(1,574)	—	(5,750)		(7,324)
非流動負債總額	<u>(5,990)</u>				<u>(43,209)</u>
資產淨值	<u>130,701</u>				<u>149,962</u>

附註：

1. 本集團於二零二零年六月三十日之財務資料乃摘錄自本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之經刊發中期報告所載本集團於二零二零年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表。
2. 目標集團於二零二零年八月三十一日之財務資料乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團會計師報告中目標集團於二零二零年八月三十一日之經審核綜合財務狀況表。
3. 本公司董事確認，編製未經審核備考財務資料所採用之基準將與本集團會計政策保持一致，其中目標集團的主要會計政策及已識別資產及負債估值假設將於本集團於建議收購事項完成後的第一套財務報表中一致採用。
4. 根據日期為二零二零年十月十五日的購股協議，本集團已有條件同意按人民幣68,000,000元的總代價向各賣方收購目標公司股本權益的約66.31%。建議收購事項的代價將按下列方式以現金支付：
 - (i) 於以下日期之較遲者：(a)建議收購事項完成日期；或(b)賣方獲適用法律允許(包括完成任何必須的外匯登記手續)收取代價的日期支付人民幣13,600,000元；
 - (ii) 自完成建議收購事項起180日內支付人民幣20,400,000元；及
 - (iii) 於以下日期之較遲者：(a)二零二二年二月二十八日；或(b)自完成建議收購事項起360日內支付人民幣34,000,000元。

就未經審核備考財務資料而言，本公司董事認為分期付款(i)及(ii)的總值與其公平值相若，而分期付款(iii)的公平值按折讓後的金額人民幣31,469,000元估算。

根據本集團的會計政策，本集團已根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(「香港財務報告準則第3號(經修訂)」)選擇了收購會計法，以對具有實質性的同一控制下業務合併進行會計處理。鑑於本公司董事認為從本集團角度來看建議收購事項具有實質意義，故本未經審核備考財務資料乃透過採用收購會計法而編製以入賬建議收購事項，這符合本集團的會計政策。

就未經審核備考財務資料而言，本集團已委任獨立專業合資格估值師公司戴德梁行有限公司估計目標集團可識別資產及負債於收購日期的公平值(猶如建議收購事項已於二零二零年六月三十日完成)，以協助本集團根據香港財務報告準則第3號(經修訂)進行購買價款分配工作。目標集團資產及負債之公平值及賬面值分析如下：

	目標集團 的賬面值 人民幣千元	對目標集團 可識別資產及 負債所作調整 人民幣千元	將予收購的 可識別淨資產 之公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	1,725		1,725
商譽	144	(144)*	—
遞延稅項資產	2,226		2,226
其他無形資產	—	23,000	23,000
存貨	129		129
應收貿易款項	66,852		66,852
預付款項、按金及其他應收款項	7,896		7,896
應收股東控制實體款項	21,345		21,345
現金及現金等價物	66,477		66,477
應付貿易款項	(19,759)		(19,759)
合約負債	(21,936)		(21,936)
應計費用及其他應付款項	(65,503)		(65,503)
應付稅項	(1,880)		(1,880)
遞延稅項負債	—	(5,750)	(5,750)
將予收購的可識別淨資產	57,716		74,822
減：非控股權益			(25,208)
			49,614
因建議收購事項產生的商譽			15,855*
			65,469
建議收購事項完成後的現金代價			13,600
遞延代價			51,869
總代價			65,469

* 淨額人民幣15,711,000元指建議收購事項產生之商譽人民幣15,855,000元與商譽賬面值之公平值調整人民幣144,000元之間的差額。

可識別無形資產即客戶關係的估計公平值人民幣23,000,000元乃基於戴德梁行有限公司根據多期超額盈利法編製的估值報告，且已就遞延所得稅的影響作出相應調整。就未經審核備考財務資料而言，本公司董事認為，根據香港會計準則第36號「資產減值」(「香港會計準則第36號」)，該項無形資產並無減值跡象。

遞延稅項負債乃根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例按25%的稅率釐定，其產生自計稅基礎與已收購可識別資產及負債的公平值之間的應課稅暫時差額。

本集團已選擇按非控股權益佔目標集團可識別淨資產的比例份額來計量非控股權益(即目標公司約33.69%的股本權益)。

就未經審核備考財務資料而言，建議收購事項產生的商譽指購買代價超出將予收購之目標集團可識別資產及負債的公平值之金額，計算時猶如建議收購事項已於二零二零年六月三十日完成。商譽金額可於目標集團資產及負債之公平值於建議收購事項實際完成日期落實時予以調整。

根據本集團的會計政策，因建議收購事項產生的商譽會每年進行減值測試，或於事件或環境變化顯示賬面值可能出現減值時更頻繁地進行減值測試。就減值測試而言，商譽將分配至預期受益於收購目標集團所產生協同效應的現金產生單位。當現金產生單位的可收回金額低於該等單位的賬面值時，將首先透過減少分配至該等單位的任何商譽的賬面值來確認減值虧損。

就編製未經審核備考財務資料而言，本公司董事已根據香港會計準則第36號對因收購事項產生的商譽進行減值評估，並認為商譽並無出現減值(猶如建議收購事項已於二零二零年六月三十日完成)。

由於資產淨值的公平值評估可能與上述披露的金額有重大差異，故商譽金額及相關減值評估可於建議收購事項實際完成後予以調整。

建議收購事項完成後，本集團將按照香港會計準則第36號，採用一致的會計政策及主要假設來評估經擴大集團其他無形資產及商譽於後續報告期間的減值情況。

5. 該調整乃指估計專業費用及交易成本約人民幣5,947,000元，其中包括與建議收購事項有關的會計、法律、估值及其他專業服務之費用，該等專業費用及交易成本假定須於建議收購事項完成時到期。
6. 除上述附註所載與建議收購事項有關的調整外，概無對未經審核備考財務資料作出其他調整以反映任何交易結果或本集團於二零二零年六月三十日後所訂立及目標集團於二零二零年八月三十一日後訂立之其他交易。

以下為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文，僅供載入本通函而編製。

B. 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的核證報告



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

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

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

香港干諾道中111號
永安中心25樓

敬啟者：

吾等已完成核證委聘，以就方圓房地產服務集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編撰 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)未經審核備考財務資料發表報告，惟僅作說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零二零年十二月三日就 貴公司建議收購廣州方圓現代生活服務股份有限公司約66.31%股本權益(「建議收購事項」)而刊發的通函(「通函」)附錄四A部分所載未經審核備考綜合資產及負債表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。有關董事已編製未經審核備考財務資料所採用基準之適用標準載列於通函附錄四A部分。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議收購事項對 貴集團於二零二零年六月三十日的財務狀況造成的影響，猶如建議收購事項於二零二零年六月三十日已經發生。作為該過程的一部份，有關 貴集團於二零二零年六月三十日的財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二零年六月三十日止六個月已刊發中期報告內所載未經審核簡明綜合財務狀況表(並無就此刊發審核或審閱報告)。

董事就未經審核備考財務資料承擔之責任

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，並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「編製供載入投資通函內之備考財務資料」(「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所頒佈之「專業會計師之道德操守守則」有關獨立性及其他道德操守之規定，以誠信、客觀、專業才能及謹慎、保密及專業行為各基本原則作為根本。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘之公司之質量控制」，因此維持全面質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用之法律及監管要求之政策及程序記錄為書面文件。

申報會計師之責任

吾等之責任是根據上市規則第4.29(7)條之規定，對未經審核備考財務資料提出意見並向閣下報告吾等之意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製之未經審核備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序以對董事是否根據上市規則4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理核證。

就是次受聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行核證之過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

未經審核備考財務資料載入通函之目的，僅為說明重大事件或交易對實體未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易於就說明用途而選定之較早日期已發生或進行。因此，吾等並不保證於二零二零年六月三十日建議收購事項之實際結果與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按照適當標準妥善編製而作出報告之合理核證委聘，涉及執行情序評估董事編製未經審核備考財務資料所採用適用標準有否提供合理基準，以顯示該事件或交易直接造成之重大影響，並就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否就該等準則帶來恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料之適當應用。

所選程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對實體性質、與編製未經審核備考財務資料有關之事件或交易及其他相關委聘情況之瞭解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所取得的證據充分且恰當，為吾等的意見提供了基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 董事已按照所述基準妥善編製未經審核備考財務資料；
- (b) 該等基準與 貴集團的會計政策一致；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乃屬恰當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零二零年十二月三日

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事實，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(i) 董事及主要行政人員

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益或淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據該等證券及期貨條例條文被認為或被視作彼等擁有的權益或淡倉)，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第324條及第347條或標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於股份之好倉：

姓名	權益性質	所持股份總數	持股百分比
方明先生	受控法團權益 ⁽¹⁾	216,000,000	54%
謝麗華女士	受控法團權益 ⁽¹⁾	216,000,000	54%
容海明女士	受控法團權益 ⁽²⁾	24,000,000	6%
易若峰先生	受控法團權益 ⁽³⁾	6,300,000	1.575%

附註：

- 216,000,000股股份以Mansion Green名義註冊，該等股份由方先生之控股公司(包括立順、雄鵬、方圓集團控股及Widethrive Investments)及Aspiring Vision(由謝女士全資擁有)分別持有70%及30%。

2. 股份由Metropolitan Dawn Holdings Limited (「Metropolitan Dawn」，由容女士全資擁有)持有。
3. 股份由Totoro Holding Limited (由易先生全資擁有)持有。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無本公司董事、主要行政人員或彼等各自聯繫人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、相關股份或債權證中擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊所記錄，或根據證券及期貨條例第324條及第347條或標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(ii) 主要股東

主要股東及其他人士於股份及相關股份以及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，以下人士(不包括本公司董事或主要行政人員)於本公司已發行股本中擁有5%或以上權益，該等權益記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露：

於股份之好倉：

姓名／名稱	權益性質	所持股份數目	持股概約百分比
何康康 ⁽¹⁾	配偶權益	216,000,000	54%
鄭木明 ⁽²⁾	配偶權益	216,000,000	54%
王海暉 ⁽³⁾	配偶權益	24,000,000	6%
Mansion Green ⁽⁴⁾	法定及實益擁有人	216,000,000	54%
Widethrive Investments ⁽⁴⁾	受控法團權益	216,000,000	54%
方圓集團控股 ⁽⁴⁾	受控法團權益	216,000,000	54%
雄鵬 ⁽⁴⁾	受控法團權益	216,000,000	54%
立順 ⁽⁴⁾	受控法團權益	216,000,000	54%

姓名／名稱	權益性質	所持股份數目	持股概約百分比
Aspiring Vision ⁽⁴⁾	受控法團權益	216,000,000	54%
Metropolitan Dawn ⁽⁵⁾	法定及實益擁有人	24,000,000	6%

附註：

1. 何康康女士為方先生配偶。根據證券及期貨條例，何康康女士被視為於方先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
2. 鄭木明先生為謝女士配偶。根據證券及期貨條例，鄭木明先生被視為於謝女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
3. 王海暉先生為容女士配偶。根據證券及期貨條例，王海暉先生被視為於容女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
4. Mansion Green為216,000,000股股份的登記擁有人，該等股份佔本公司已發行股本54%。Mansion Green由Aspiring Vision擁有30%權益並由立順擁有70%權益，而Aspiring Vision由謝女士直接全資擁有。立順由雄鵬全資擁有，而雄鵬由方圓集團控股全資擁有，而方圓集團控股由Widethrive Investments全資擁有，最終由方先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，Widethrive Investments、方圓集團控股、雄鵬、立順、Aspiring Vision、方先生及謝女士被視為於Mansion Green擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
5. Metropolitan Dawn為24,000,000股股份的登記擁有人，該等股份佔本公司已發行股本6%。Metropolitan Dawn由容女士全資擁有。根據證券及期貨條例，容女士因此被視為於Metropolitan Dawn擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士於股份或相關股份及債權證中擁有任何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，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置登記冊的權益或淡倉。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事、本公司控股股東及彼等各自緊密聯繫人在與經擴大集團業務競爭或可能競爭之任何業務中擁有任何權益。

4. 董事於資產、重要合約或安排之權益

於資產之權益

以下租賃協議載列經擴大集團成員公司的若干租賃：

- (i) 廣州房緣寶網絡科技有限公司及廣州方圓地產顧問(作為租戶，均為本集團之成員公司)與廣州方圓物業經營(作為業主，為方圓集團成員公司及非執行董事方先生之聯繫人)訂立多份年度租賃協議，以租賃位於中國廣州天河區體育東路28號701室的物業作辦公用途，其中最新的租賃協議期限為自二零二零年一月一日開始至二零二零年十二月三十一日為止，月租金約為人民幣215,300元；
- (ii) 於二零二零年六月十八日及二零二零年八月一日，目標公司(作為租戶)與廣州萬鵬孵化器投資管理有限公司(作為業主，為方圓集團成員公司及非執行董事方先生之聯繫人)訂立多份租賃協議，以租賃位於中國廣州天河區科韻路12號的物業作辦公用途，各期限介乎兩個月至三年，至二零二三年六月十七日為止，月租金介乎約人民幣12,000元至人民幣112,000元；
- (iii) 於二零一五年一月一日及二零一七年三月二十九日，廣州方圓地產顧問(作為租戶)與鄭欣女士(作為業主，為執行董事之一謝女士之女兒)分別訂立一份租賃協議及補充協議，以租賃位於中國廣州白雲區黃石東路118號白雲高爾夫花園盈月居首層商鋪的物業作店舖用途，期限為自二零一五年一月一日開始至二零二零年十二月三十一日，月租金介乎約人民幣18,000元至人民幣23,400元；

根據日期為二零二零年七月二十七日之物業買賣協議，目標公司(作為賣方)向廣州蒙特利貿易有限公司(「廣州蒙特利」，作為買方)出售位於廣州的物業，代價約為人民幣115,885,000元。廣州蒙特利為廣州市方圓房地產發展有限公司之全資附屬公司，而非執行董事方先生間接全資擁有廣州市方圓房地產發展有限公司。

除上文及本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發

經審核綜合財務報表的編製日期)起已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產擁有任何直接或間接權益。

於重要合約或安排之權益

於最後實際可行日期，(i)方先生(因彼於方圓集團之控股權益)；(ii)謝女士(因與方先生一致行動的安排)；(iii)容女士(因彼於方圓集團控股所擔任之董事職務)於以下合約或安排中擁有重大權益：

- (i) 本公司與方圓集團控股訂立的日期為二零二零年九月三日之重續主代理服務協議，內容有關本集團於一手物業市場向方圓集團成員公司提供房地產代理服務，自二零二一年一月一日起及至二零二三年十二月三十一日止，為期三年；
- (ii) 本公司與方圓集團控股訂立的日期為二零一八年九月二十六日之補充主代理服務協議，內容有關本集團於一手物業市場向方圓集團成員公司提供房地產代理服務，期限為自二零一八年十一月二十八日起至二零二零年十二月三十一日；及
- (iii) 本公司與方圓集團控股訂立的日期為二零一七年十月十一日之主代理服務協議，內容有關本集團於一手物業市場向方圓集團成員公司提供房地產代理服務，期限為自協議日期起至二零一九年十二月三十一日。

除目標集團之若干成員公司與方圓集團控股於二零二零年一月一日訂立的商標許可協議(如本通函「董事會函件」一節「商標許可協議」一段所述)外，於二零一七年十月十一日，方圓集團控股(作為許可人)與本公司(作為被許可人)訂立商標許可協議(「代理商標許可協議」)，據此，方圓集團控股同意按零代價授予本集團使用方圓集團控股於香港及中國註冊的若干商標(「特許商標」)的獨家特許權。於最後實際可行日期，方圓集團控股由方先生最終全資實益擁有，方先生為本公司控股股東之一且為非執行董事。代理商標許可協議期限於協議日期開始至特許商標屆滿日期為止。

除上文及本通函所披露者外，董事概無於任何於最後實際可行日期仍然生效且就經擴大集團之業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約(不包括於一年內屆滿或可由經擴大集團於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之合約)。

6. 專家及同意書

以下為本通函載有其意見或建議之各專家之資格：

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立專業估值師
創越融資	獲證券及期貨事務監察委員會發牌從事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)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團

上述各專家已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函之形式及內容轉載其函件、報告、意見及／或引述其名稱，並確認迄今並無撤回其同意書。

上述專家進一步確認，於最後實際可行日期，彼等概無擁有經擴大集團任何成員公司之任何股權，亦無可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券之權利(無論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述各專家概無於經擴大集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產擁有任何直接或間接權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所深知、盡悉及確信，經擴大集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索及就董事所知，概無針對經擴大集團任何成員公司之未決或極可能提起之重大訴訟、仲裁或申索，會對經擴大集團之經營業績或財務狀況產生重大不利影響。

8. 重大合約

除以下合約外，經擴大集團成員公司概無於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立任何重大合約(並非於日常業務過程中訂立者)：

- (i) 目標公司(作為賣方)與廣東方圓集團有限公司(作為買方)訂立的日期為二零二零年六月二十三日之購股協議，內容有關出售廣州方圓現代科創發展有限公司之90%股權，代價約為人民幣10,000,000元；
- (ii) 目標公司(作為賣方)與廣東方圓集團有限公司(作為買方)訂立的日期為二零二零年六月二十三日之購股協議，內容有關出售廣州方圓公寓投資有限公司之全部股權，代價約為人民幣4,780,000元；
- (iii) 目標公司(作為賣方)與廣東道源投資諮詢有限公司(作為買方)訂立的日期為二零二零年六月三十日之購股協議，內容有關出售珠海市樂鑫投資合夥企業(有限合夥)之95.45%有限合夥權益，代價約為人民幣24,570,000元；
- (iv) 目標公司(作為賣方)與廣東道源投資諮詢有限公司(作為買方)訂立的日期為二零二零年六月三十日之購股協議，內容有關出售廣州達新健康產業投資中心(有限合夥)之28.169%有限合夥權益，代價約為人民幣8,050,000元；
- (v) 珠海方圓現代科技投資有限公司(作為賣方)與廣東方圓集團有限公司(作為買方)訂立的日期為二零二零年八月二十日之購股協議，內容有關出售廣州卡臥網絡科技有限公司之13.20%股權，代價約為人民幣3,570,000元；
- (vi) 目標公司(作為賣方)與廣州蒙特利貿易有限公司(作為買方)訂立的日期為二零二零年七月二十七日之物業買賣協議，內容有關出售位於廣州的物業，代價約為人民幣115,585,000元；及
- (vii) 購股協議。

9. 一般資料

- (i) 本公司的註冊辦事處位於P.O. Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands, 其香港主要營業地點香港金鐘道95號統一中心17樓B室。
- (ii) 本公司之開曼群島股份過戶登記總處為Ocorian Trust (Cayman) Limited, 地址為P.O. Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。
- (iii) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司, 地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖。
- (iv) 本公司之公司秘書為曹炳昌先生, 彼為香港會計師公會會員及資深會員、英國特許公認會計師公會資深會員、香港特許秘書公會附屬會員及資深會員及英國特許秘書及行政人員公會附屬會員及資深會員。
- (v) 本通函之中如有任何歧義, 概以英文文本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本自本通函日期起至股東特別大會舉行日期(包括該日)為止的正常營業時間, 在本公司之主要營業地點(地址為香港金鐘道95號統一中心17樓B室)可供查閱:

- (i) 本公司之組織章程大綱及細則;
- (ii) 董事會函件, 全文載於本通函第11頁至第45頁;
- (iii) 獨立董事委員會函件, 全文載於本通函第46頁至第47頁;
- (iv) 獨立財務顧問函件, 全文載於本通函第48頁至第97頁;
- (v) 目標集團之會計師報告, 載於本通函附錄二;
- (vi) 會計師有關編製經擴大集團未經審核備考財務資料的報告, 載於本通函附錄四;
- (vii) 本附錄「6. 專家及同意書」一節所述的書面同意書;

- (viii) 本附錄「8. 重大合約」一節所述之重大合約；
- (ix) 二零二零年主物業管理服務協議；
- (x) 商標許可協議；
- (xi) 估值師為評估目標公司66.3111%股權於二零二零年七月三十一日之市值而編製之估值報告；
- (xii) 載有本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表的本公司年度報告及載有本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表的本公司中期報告；及
- (xiii) 本通函及本公司日期為二零二零年十月五日之通函，內容有關(其中包括)重續本公司與方圓集團控股所訂立日期為二零二零年九月三日之重續主代理服務協議項下擬進行之持續關連交易。

股東特別大會通告

Fineland Real Estate Services Group Limited 方圓房地產服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9978)

股東特別大會通告

茲通告方圓房地產服務集團有限公司(「本公司」)將於二零二零年十二月二十八日下午三時正假座中國廣州天河區體育東路28號11樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以處理以下事項：

普通決議案

1. 考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案(不論有否修訂)：

「動議：

- (a) 批准、確認及追認廣州方潤房地產代理有限公司(作為買方)與廣州市樂冠投資有限公司(作為賣方甲)及東凌糧油(香港)有限公司(作為賣方乙)訂立之購股協議(定義見本公司日期為二零二零年十二月三日之通函(「通函」)，註有「A」字樣的協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽，以資識別。根據購股協議，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意收購廣州方圓現代生活服務股份有限公司約66.31%股權(「建議收購事項」))及其項下所有擬進行之交易；
- (b) 授權本公司任一董事於彼認為就開展建議收購事項或令其生效或其他有關事項而言屬合理及合宜之情況下，為及代表本公司採取有關行動並簽署有關文件。」

股東特別大會通告

2. 「動議待通過本通告決議案1後：

- (a) 批准、確認及追認本公司與方圓集團控股有限公司訂立之二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議(定義見通函，註有「B」字樣的協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽，以資識別)及其項下擬進行之交易；
- (b) 批准、確認及追認本公司與廣東方圓教育投資有限公司訂立之二零二零年方圓教育主物業管理服務協議(定義見通函，註有「C」字樣的協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽，以資識別)及其項下擬進行之交易；
- (c) 批准自建議收購事項完成之日起至二零二三年十二月三十一日期間的建議年度上限(如通函所載)；及
- (d) 授權本公司任一董事於彼認為就開展二零二零年主物業管理服務協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)或令其生效或其他有關事項而言屬合理及合宜之情況下，為及代表本公司採取有關行動並簽署有關文件。」

承董事會命
方圓房地產服務集團有限公司
主席
方明

香港，二零二零年十二月三日

附註：

1. 凡本公司有權出席股東特別大會(及其任何續會)並於會上投票的股東均有權委任一名受委代表(倘若其持有本公司兩股或以上股份，則可委任多名代表)代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東，惟須親身出席該股東特別大會。本公司股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親身依願出席股東特別大會並於會上投票。在該情況下，其委任代表表格將被視作已撤回論。
2. 倘屬本公司任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派受委代表於股東特別大會上就該等股份投票，猶如彼為唯一有權者；惟倘超過一名該等聯名登記持有人(無論親身或委派受委代表)出席股東特別大會，則在上述出席人士中只有就有關股份在本公司股東名冊排名首位者，方有權就此表決。

股東特別大會通告

3. 隨附股東特別大會的代表委任表格。代表委任表格連同經簽署之任何授權書或其他授權文件(如有)或經證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M號舖)，方為有效。
4. 為確定股東出席大會及於會上投票的資格，本公司將於二零二零年十二月二十二日至二零二零年十二月二十八日(包括首尾兩日)暫停股東登記，期間概不辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須不遲於二零二零年十二月二十一日下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖)。
5. 本公司股東或其委任代表出席股東特別大會時須出示身份證明文件。
6. 如股東特別大會日期上午七時正後任何時間8號或以上颱風訊號或「黑色」暴雨警告訊號生效，大會將會延遲舉行。本公司將於本公司網站www.finelandassets.com及聯交所披露易網站www.hkexnews.hk刊發公告以知會股東重新安排之會議日期、時間及地點。
7. 考慮到冠狀病毒疫情(COVID-19)，股東特別大會上將實施若干措施以應對與會人士受感染之風險，包括但不限於(i)所有與會人士須(a)接受強制體溫檢查；及(b)進入股東特別大會會場前佩戴醫用外科口罩；(ii)所有與會人士於股東特別大會上須全程佩戴醫用外科口罩；(iii)各與會人士於登記時將獲分配至指定座位，以保持社交距離；及(iv)大會概無提供茶點包或咖啡／茶。

本公司提醒與會人士應計及自身情況，審慎考慮出席股東特別大會的風險。本公司將持續審查COVID-19疫情進展，並可能會實施其他措施，並將於臨近股東特別大會之日宣佈(如有)。

於本通告日期，執行董事為容海明女士、易若峰先生及謝麗華女士；非執行董事為方明先生；以及獨立非執行董事為梁偉雄先生、廖俊平先生、田秋生先生及杜稱華先生。