

---

## 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，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有佳源國際控股有限公司之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買方或承讓人。

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份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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。

---



# Jiayuan International Group Limited 佳源國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2768)


## 主要及關連交易

### 收購在中國持有物業管理業務的目標集團 (涉及根據特定授權發行代價股份)

### 及

### 股東特別大會通告

獨立董事委員會及  
獨立股東的獨立財務顧問

 新百利融資有限公司

---

董事會函件載於本通函第6頁至第25頁，獨立董事委員會函件載於本通函第IBC-1頁至第IBC-2頁。新百利(即獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問)函件載於本通函第IFA-1頁至第IFA-34頁。

佳源國際控股有限公司謹訂於2019年1月15日(星期二)上午十一時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店七樓景雅廳舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。本通函附奉一份股東特別大會之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.jiayuanintl.com>)。

無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請儘早按隨附代表委任表格上印列之指示填妥及簽署表格，並儘快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，但該表格無論如何最遲須於股東特別大會指定時間48小時前(即不遲於2019年1月13日(星期日)上午十一時正)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。倘閣下親身出席股東特別大會並於會上投票，閣下之代表之授權將被視為已撤銷論。

本通函內的日期及時間均指香港日期及時間。

2018年12月24日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件 .....	IBC-1
新百利函件.....	IFA-1
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 併賬集團的財務資料 .....	II-1
附錄三 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 — 估值報告 .....	IV-1
附錄五 — 一般資料 .....	V-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具備以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據買賣協議所載條款及條件向沈先生收購銷售股份
「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」及「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般向公眾開放辦理銀行業務之日(星期六、星期日除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「創盛控股」	指	佳源創盛控股集團有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，其由沈先生實益全資擁有的公司
「本公司」	指	佳源國際控股有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：2768)
「完成」	指	完成收購事項
「代價」	指	收購事項的總代價688,974,000港元
「代價股份」	指	本公司將向沈先生或其代名人配發及發行的50,180,189股新股份
「不競爭契據」	指	明源投資及沈先生與本公司(為其本身及代表其附屬公司)並以本公司為受益人訂立日期為2016年2月12日的不競爭契據，進一步詳情載於招股章程內

---

## 釋 義

---

「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易
「經擴大集團」	指	於完成後經目標集團擴大的本集團
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事，即戴國良先生、張惠彬博士，太平紳士及顧雲昌先生組成的獨立董事委員會，以就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」或 「新百利」	指	新百利融資有限公司，獲本公司委任就買賣協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問，為根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票之股東

---

## 釋 義

---

「發行價」	指	每股代價股份13.73港元
「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，一家獨立估值師事務所
「最後實際可行日期」	指	2018年12月20日，即本通函付印前就確定本通函內所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「明源投資」	指	明源集團投資有限公司，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期，其擁有本公司已發行股本約54.87%的權益
「沈先生」	指	沈天晴先生，乃本公司主席、非執行董事、最終控股股東及私人集團的最終實益擁有人
「全國中小企業股份轉讓系統」	指	全國中小企業股份轉讓系統，為國務院批准設立及全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司經營及管理的國家性證券交易所
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「私人集團」	指	創盛控股及其不時的附屬公司
「物業管理服務」	指	具有本通函「持續關連交易：物業管理服務框架協議」一段所賦予的涵義

---

## 釋 義

---

「物業管理服務 框架協議」	指	創盛控股、浙江佳源物業與本公司於2018年9月19日訂立的框架協議，內容有關私人集團成員公司委聘本集團成員公司提供物業管理服務
「招股章程」	指	本公司日期為2016年2月26日的招股章程
「重組」	指	根據買賣協議條款，沈先生須於目標集團旗下公司進行及／或促使進行的安排及重組，進一步詳情載於本通函「重組」一段
「保留物業管理業務」	指	具有本通函「不競爭承諾」一段所賦予的涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「買賣協議」	指	本公司與沈先生就收購事項訂立日期為2018年9月19日的買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司的全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海收購事項」	指	本公司根據上海買賣協議從沈先生收購滬源控股有限公司全部已發行股本的事項，詳情載於本公司日期為2018年6月5日的公告
「上海買賣協議」	指	本公司與沈先生就上海收購事項訂立日期為2018年6月5日的買賣協議，詳情載於本公司日期為2018年6月5日的公告及本公司日期為2018年7月26日的通函
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股

---

## 釋 義

---

「股東」	指	股份持有人
「特定授權」	指	建議由獨立股東於股東特別大會上就配發及發行代價股份向董事授出之特定授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	創源控股有限公司，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	重組完成後的目標公司及其附屬公司
「估值報告」	指	由仲量聯行就目標集團於2018年6月30日的市值編製的業務估值報告，其全文載於本通函附錄四
「浙江佳源物業」	指	浙江佳源物業服務集團有限公司(前稱為浙江佳源物業管理有限公司)，一家根據中國法律成立的有限公司，並為一家目標集團公司
「%」	指	百分比

就本通函而言及僅供說明用途，人民幣乃按人民幣1元：1.1388港元的匯率換算為港元。概不表示任何人民幣金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率換算。



**Jiayuan International Group Limited**  
**佳源國際控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2768)

*非執行董事：*

沈天晴先生(主席)

*執行董事：*

黃福清先生(副主席)

卓曉楠女士(行政總裁)

王建鋒先生

*獨立非執行董事：*

戴國良先生

張惠彬博士，太平紳士

顧雲昌先生

*註冊辦事處：*

Cricket Square, Hutchins Drive

PO Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111, Cayman Islands

*中國主要營業地點：*

中國

南京

玄武區

顧家營路59號

*總辦事處：*

香港

皇后大道中9號

1403室

敬啟者：

## 主要及關連交易

### 緒言

茲提述本公司於2018年9月19日刊發之公告，內容有關(其中包括)於2018年9月19日，本公司與沈先生訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意收購，而沈先生有條件同意出售銷售股份，其相當於目標公司的全部已發行股本，代價為688,974,000港元，全數將由本公司按發行價每股代價股份13.73港元向沈先生或其代名人配發及發行50,180,189股代價股份予以支付。



---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：

- (i) 買賣協議及其項下擬進行交易的詳情；
- (ii) 載有獨立董事委員會向獨立股東對買賣協議及其項下擬進行交易之推薦意見的獨立董事委員會函件；
- (iii) 載有獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東就買賣協議及其項下擬進行交易提供意見的獨立財務顧問函件；及
- (iv) 上市規則項下規定的其他資料，

並尋求獨立股東批准訂立買賣協議及其項下擬進行交易(包括授出特定授權)。

### 買賣協議

#### 日期

2018年9月19日

#### 訂約方

- (a) 本公司，作為買方；及
- (b) 沈先生，作為賣方。

#### 將予收購的標的事項

本公司有條件同意收購，而沈先生有條件同意出售銷售股份，其相當於目標公司的全部已發行股本。本公司有權於完成後提名及指派一家全資附屬公司承購銷售股份。

根據買賣協議，沈先生同意促成實施重組，而完成重組乃為完成的先決條件之一。於重組完成後，目標集團將由(其中包括)目標公司(作為投資控股公司)以及從事物業管理業務的中國經營實體所組成。有關重組及目標集團的進一步資料分別載列於本通函「重組」及「目標集團及其業務的資料」各段。

### 代價

代價688,974,000港元將全數由本公司於完成時按發行價每股代價股份13.73港元向沈先生或其代名人配發及發行50,180,189股代價股份予以結付。由各訂約方公平磋商並經參考仲量聯行按照市場法編製的目標集團於2018年6月30日的業務估值後釐定的代價為約人民幣698.6百萬元(相當於約795.6百萬港元)。

### 代價基準

於達致估值時，仲量聯行根據市場法採用指引公眾公司法。市場法計及近期就類似對象支付的價格，並作出調整以可反映評估對象相對市場比較對象的狀況及使用情況。指引公眾公司法要求識別適當指引公眾公司及甄選適當的交易倍數。該估值模式所用的關鍵假設包括：

- 仲量聯行已假設現有政治、法律、技術、財政或經濟狀況並無出現可能對目標公司之業務構成不利影響之重大變動；
- 仲量聯行已假設相關合同及協議所列具之操作性及契約性條款將會得到履行；及
- 仲量聯行已假設擬建的設施及系統足以應付未來擴張，以實現業務的增長潛力及維持競爭優勢。

有關業務估值(包括假設、所用比較業務及市場因素)的進一步詳情載於本通函附錄四附加的估值報告。

誠如估值報告所披露，目標集團的估值為約人民幣698.6百萬元(相當於約795.6百萬港元)，其乃(i)將目標集團的標準化盈利乘以於估值日期(即2018年6月30日)可資比較公司的平均2018年最近12個月市盈率(「**市盈率**」)；及(ii)就非經營資產/(負債)、控制權溢價及市場流通性折讓進行調整後達致。

仲量聯行所用目標集團標準化盈利指(i)目標集團的12個月最近盈利，其乃按截至2017年12月31日止六個月的除稅前收入淨額人民幣28.6百萬元加上截至2018年6月30日止六個月的除稅前中期收入淨額人民幣40.6百萬元計算；及(ii)扣除非經營收入及開支，例如資產減值虧損、非經營收入及開支、資產處置成本、投資收入及其他收入。

目標集團於近年實現穩定擴展並錄得持續改善表現。目標集團的在管物業項目數目由2015年12月31日的64項、2016年12月31日的68項、2017年12月31日的94項增加至2018年6月30日的121項，涵蓋住宅樓宇、商業辦公室樓宇及城市綜合項目。鑑於目標集團於截至2018年6月30日止六個月期間較2017年同期錄得收入大幅增加，故目標集團於過往年度的歷史財務表現未必可反映其最近期表現及增長潛力。誠如本通函附錄二「B.目標集團之管理層討論及分析」一段進一步說明，目標集團有私人集團及本集團等相關客戶的穩定收入流量。自2017年以來，目標集團一直積極擴充其客戶覆蓋範圍及獨立客戶的收益貢獻。此外，目標集團與若干客戶擁有介乎三至五年的中長期現有合約，將為目標集團於餘下合約期內提供經常性及穩定服務收入。經考慮上述因素及目標集團的未來業務計劃後，董事相信近期的盈利增幅屬於長期可持續。

就交易倍數而言，董事與仲量聯行進行討論，且彼等獲悉使用市盈率乃為對輕資產及牟利型公司進行估值時常用的方法。鑑於目標集團並非屬資本密集型，而屬輕資產及牟利型，故董事認為就對目標集團進行估值而言使用市盈率作為交易倍數乃屬適當。由於目標集團與可資比較公司的規模及風險水平不同，故可資比較公司的市盈率乃按特定規模溢價進行調整。在此情況下，董事認為提述目標集團的資產淨值並無意義且為不適當的指標。鑒於物業管理業務屬輕資產，毋須大量投資資產，提述目標集團資產並無覆蓋業務收益或產生盈利能力。此外，物業管理的收益將僅於向客戶提供相關物業管理服務時方予確認，而有關收益將不會由現時的資產淨值所完全覆蓋。因此，董事認為使用最近12個月盈利將更好地反映(i)目標集團近期的盈利能力及經營表現以及目標集團貢獻的潛在經濟利益；及(ii)完成後達致的協同效應，其進一步詳述於下文「進行收購事項的原因」一節。

仲量聯行識別了七家可資比較公司，藉以根據指引公眾公司法進行估值，其中關鍵甄選標準為：(i)該等公司的收益大部分(若非全部)來自與目標集團相同之行業(即中國物業管理服務)；(ii)可於彭博搜索；(iii)於2018年6月30日為香港公眾上市公司；及(iv)具有足夠數據，包括於估值日期(即2018年6月30日)的市盈率。

經計及上述因素以及業務估值基準及假設，董事會認為代價約689.0百萬港元(即目標集團於2018年6月30日的估值人民幣698.6百萬元(相當於約795.6百萬港元)的折讓)整體上乃屬公平合理。

### 代價股份

50,180,189股代價股份佔於最後實際可行日期本公司已發行股本約2.00%及經代價股份擴大的本公司已發行股本約1.97%(假設於最後實際可行日期至配發及發行代價股份期間本公司的已發行股份總數概無變動)。配發及發行代價股份將不會導致本公司控制權之變更，而沈先生及明源投資將繼續為本公司的控股股東。

發行價為每股代價股份13.73港元，較：

- (a) 聯交所所報股份於2018年9月19日(即買賣協議日期)之收市價每股股份14.50港元折讓約5.31%；
- (b) 聯交所所報股份於緊接買賣協議日期前最後連續五個交易日之平均收市價每股股份14.34港元折讓約4.25%；
- (c) 聯交所所報股份於緊接買賣協議日期前最後連續十個交易日之平均收市價每股股份14.50港元折讓約5.31%；及
- (d) 聯交所所報股份於最後實際可行日期之收市價每股股份16.20港元折讓約15.25%。

發行價乃經本公司與沈先生公平磋商後釐定，並按緊接買賣協議日期前最後連續20個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份約14.76港元約7%的折讓達致。董事(包括獨立非執行董事，彼等的意見連同獨立財務顧問的意見已載於本通函)認為，發行價屬公平合理。

### 先決條件

完成須待達成或(倘適用)豁免下列條件後，方告作實：

- (a) 重組已根據買賣協議完成；
- (b) 買賣協議項下的相關交易(包括但不限於發行代價股份)已根據上市規則的規定於股東特別大會上獲獨立股東批准；
- (c) 本公司已取得聯交所批准代價股份上市及買賣，而該批准於完成日期前未被撤銷或撤回；
- (d) 已就買賣協議及其項下擬進行的交易(包括授出特定授權)取得任何相關政府或監管部門或其他相關第三方的所有必要同意(如有)；
- (e) 本公司信納目標集團在所有方面的盡職審查結果；及
- (f) 沈先生已促使向目標集團轉讓保留物業管理業務或由目標集團承接有關業務。

於最後實際可行日期，上述先決條件概未達成。倘本公司於2018年12月31日或之前，或於訂約方可能協定的其他日期或以前未能滿足或未獲豁免任何上述條件(不可獲豁免的第(a)、(b)及(c)項除外)，除非訂約方另行協定，否則買賣協議將予以終止。

## 重組

於重組前，浙江佳源物業有(i)從事物業管理業務的附屬公司；及(ii)從事軟件及系統設備銷售及提供安裝服務的業務的附屬公司(「出售集團」)。

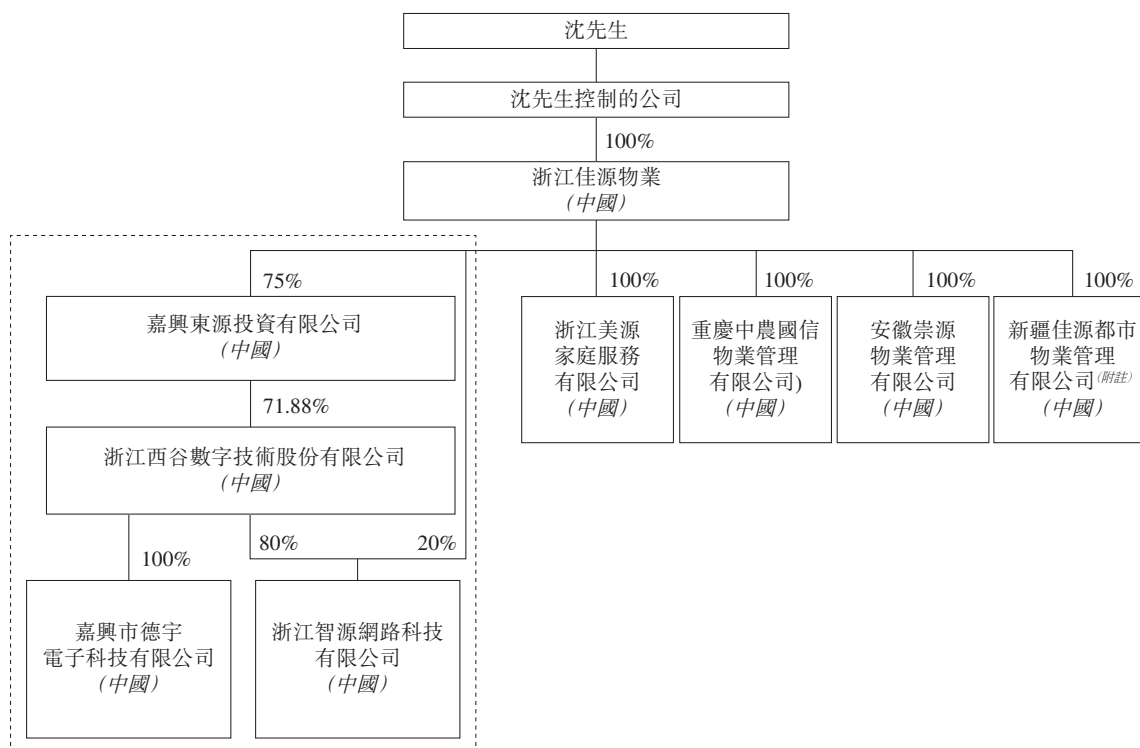
浙江西谷數字技術股份有限公司(「西谷數字」)為出售集團的主要營運附屬公司。西谷數字是一家股份有限公司，其股份在全國中小企業股份轉讓系統掛牌及上市，股票代碼為836081。全國中小企業股份轉讓系統，又名「新三板」，為國務院批准設立並由全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司經營及管理的國家證券交易所。其為中國國家場外交易市場，由中國證券監督管理委員會監管，作為中國中小企業出售現有股份或定向配售股份的股權交易平台。

經考慮(i)出售集團的主要業務與經擴大集團的主要業務的重大不同，其可能不會對經擴大集團之業務產生重大協同效應；(ii)收購出售集團(包括西谷數字)可能需要遵守適用的中國法律及法規項下的額外監管及合規要求，而本集團可能會耗用額外的時間及精力；及(iii)本集團的策略是集中精力並在現有物業發展分部及新收購物業管理分部投放更多資源，故董事決定不將出售集團列為收購事項的目標。

根據重組，沈先生須促使從事物業管理業務的中國營運實體的全數股權轉讓至浙江禾源物業服務有限公司，而其全數股權將由目標公司全資最終擁有。於重組完成後，目標集團將由(其中包括)目標公司(作為投資控股公司)及從事物業管理業務的中國營運實體所組成。完成後，各目標集團公司將成為本集團的全資附屬公司。

## 董事會函件

下圖載列緊接重組前從事物業管理業務的中國經營實體的企業及持股架構：

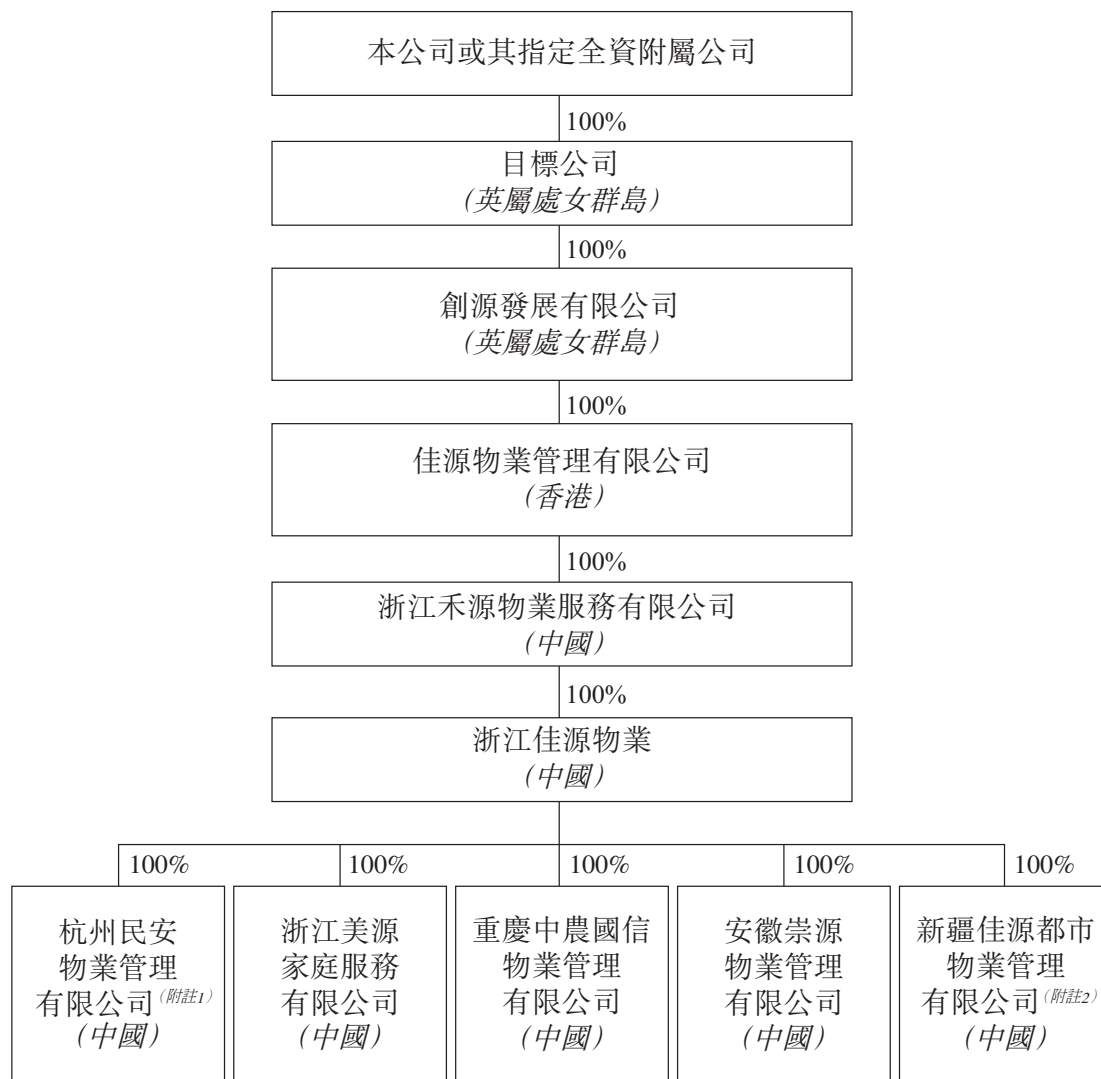


[- - -] 出售集團

附註： 新疆佳源都市物業管理有限公司成立於2018年6月25日。該公司尚未開始營運且無獲得注資。

## 董事會函件

下圖載列緊隨完成後的目標集團企業及持股架構：



附註：

- (1) 於2019年11月9日，浙江佳源物業收購杭州民安物業管理有限公司的全部股權以作為其業務發展的一部分。有關詳情請參閱本通函附錄二所載併購集團的會計師報告附註31(b)。
- (2) 新疆佳源都市物業管理有限公司成立於2018年6月25日。該公司尚未開始營運且無獲得注資。

西谷數字是一家在全國中小企業股份轉讓系統上市的公司。據董事所知，西谷數字一直與其控股公司及同系附屬公司(即目標集團)獨立經營。董事會認為目標集團及出售集團目前及將繼續按以下方式獨立經營：



**(i) 管理獨立性**

目標集團及出售集團擁有獨立的管理團隊，擁有各自不同的董事會及高級管理層。目標集團及出售集團的高級管理職位並無重疊。

**(ii) 營運獨立性**

目標集團及出售集團擁有各自的分部及職能團隊及設施。彼等位於不同的辦公室且不相互依賴以進行業務。目標集團及出售集團有兩支不同的銷售團隊，所有銷售活動均獨立進行，並分別向其各自的高級管理層報告。彼等亦有不同客戶及供應商基礎。目標集團及出售集團擁有獨立的營運能力及接觸客戶及供應商的獨立性。此外，目標集團已以其名義取得業務(即物業管理)所需的所有重大許可證及資格。

**(iii) 財務獨立性**

目標集團與出售集團有獨立於彼此的獨立財務系統。彼等有各自的會計及財務部門，且獨立作出財務決策。彼等擁有獨立的銀行賬戶且不會相互分享任何彼等的銀行賬戶、貸款額度或信貸額度。

**完成**

完成將於買賣協議的先決條件已獲達成或豁免後起計第五個營業日或訂約方可能協定的其他日期作實。目前預計完成將於2019年1月底之前完成。

**不競爭承諾**

沈先生透過彼控制的四間公司(「私人商業公司」)在中國擁有除目標集團所進行者以外的其他物業管理業務(「保留物業管理業務」)的權益。私人商業公司主要從事物業開發，並專注於商業物業(包括商業步行街及購物商場)。保留物業管

## 董事會函件

理業務為支持商業物業項目的同一法律實體下公司所提供的配套服務之一部分。截至2018年6月30日，私人商業公司處於淨負債狀況。

經計及(i)私人商業公司並無主要從事物業管理；(ii)私人商業公司於2018年6月30日錄得淨虧損；及(iii)沈先生須根據買賣協議促使向目標集團轉讓保留物業管理業務或由目標集團承接有關業務，故董事認為於目標集團中加入私人商業公司並不符合本公司及股東的整體利益。

根據買賣協議，沈先生已同意及承諾為本公司的利益，自完成日期起，其會及促使受其控制之公司(本集團成員公司除外)不會直接或間接從事、投資或參與在中國的任何物業管理服務。

沈先生將促使私人商業公司於完成日期或之前不再從事保留物業管理業務。據董事所深知，私人商業公司正安排與商戶及租戶就終止現有服務合約及與目標集團訂立新服務合約。根據買賣協議，完成的先決條件之一為沈先生須促使向目標集團轉讓保留物業管理業務或由目標集團承接有關業務。

### 代價股份對持股架構的影響

以下載列本公司(a)於最後實際可行日期；及(b)緊隨完成以及根據收購事項擬進行的代價股份獲悉數配發及發行後的持股架構：

股東	於最後實際可行日期		緊隨完成及代價股份 獲悉數配發及發行後 <sup>(2)</sup>	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
沈先生及其聯繫人 <sup>(3)</sup>	1,397,291,060 <sup>(1)</sup>	55.65	1,447,471,249	56.52
公眾股東	1,113,680,742	44.35	1,113,680,742	43.48
總計	<u>2,510,971,802</u>	<u>100.00</u>	<u>2,561,151,991</u>	<u>100.00</u>

附註：

- (1) 1,377,724,660股股份由明源投資(其由沈先生持有100%)持有。
- (2) 上述數字假設於最後實際可行日期當日或之後至配發及發行代價股份日期止，除代價股份外，本公司概無進一步發行或回購任何股份，而沈先生或其聯繫人亦無出售或購買任何股份。
- (3) 本表所載的百分比數字已經約整。

## 訂約方的一般資料

### 本集團的資料

本集團是發展成熟的物業開發商，在中國開發大型住宅綜合體項目及綜合商業綜合體項目。本集團的主要業務包括(a)開發及銷售住宅及商用物業；(b)就開發安置房及開發或翻新其他類型物業、設施或基建，向政府機構提供開發服務；及(c)出租本集團擁有或開發的商用物業。

### 賣方的資料

沈先生為本公司董事會主席、非執行董事、最終控股股東及私人集團的最終實益擁有人。

### 目標集團及其業務的資料

下表載列目標集團分別於截至2016年及2017年12月31日止兩個年度的經審核財務資料(摘錄自本通函附錄二併賬集團的會計師報告附註31)，其乃根據香港財務報告準則編製：

	截至12月31日止年度	
	2016年 概約(人民幣元)	2017年 概約(人民幣元)
除稅及非經常項目的溢利淨額	7,788,000 (相當於約 8,682,000港元)	38,445,000 (相當於約 45,999,000港元)
除稅及非經常項目後的溢利淨額	5,709,000 (相當於約 6,364,000港元)	28,771,000 (相當於約 34,424,000港元)

---

## 董事會函件

---

於2018年6月30日，經計及附屬公司投資(其將按綜合基準予以對銷)後，目標集團的經調整資產淨值為人民幣49,734,000元(相當於約57,165,000港元)。

經本公司作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，由於目標集團公司由沈先生成立及並非由一名第三方收購，目標集團概無原收購成本。

下表載列目標集團主要成員公司的成立日期：

公司名稱	成立日期
目標公司	2018年6月22日
創源發展有限公司	2017年12月29日
佳源物業管理有限公司	2018年6月20日
浙江佳源物業	2004年4月26日
浙江美源家庭服務有限公司	2017年5月17日
重慶中農國信物業管理有限公司	2010年3月29日
安徽崇源物業管理有限公司	2018年3月15日
新疆佳源都市物業管理有限公司	2018年6月25日

### 目標集團及其業務

目標公司為於英屬處女群島註冊成立的公司，並由沈先生全資擁有。於重組完成後，目標公司將成為目標集團的控股公司。

目標集團主要從事物業管理業務，主要包括(a)向住宅社區及商用物業的物業業主、住戶及租戶提供保安、維修及保養、清潔及花園景觀保養等交付後物業管理服務；及(b)於成立業主委員會前向物業開發商提供的物業交付前管理服務，包括實地保安、清潔、綠化及園藝服務，以及客戶服務及其他配套服務。

目標集團管理的物業主要位於中國的浙江地區、江蘇地區及安徽地區。於2018年6月30日，目標集團管理的物業主要包括104個住宅社區、14個商業物業及3個其他物業，管理的總合約建築面積超過30,000,000平方米。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄二「B.目標集團之管理層討論及分析」一段。

### 持續關連交易：物業管理服務框架協議

目標集團已在日常及一般業務過程中，不時向私人集團提供物業管理服務，包括但不限於(i)向私人集團的物業銷售中心提供交付前階段的實地保安、清潔、綠化及園藝以及客戶服務；及(ii)就私人集團開發或擁有的若干物業，為物業單位的未售部分，提供物業管理服務（「物業管理服務」）。

完成後，預期私人集團繼續委任目標集團成員公司為物業管理人，以向私人集團的物業開發項目提供物業管理服務。於2018年9月19日，創盛控股、浙江佳源物業與本公司訂立物業管理服務框架協議，據此，各方同意並確認，本集團向私人集團提供物業管理服務已經並將會繼續按協議所載條款，於物業管理服務框架協議之先決條件獲達成之日起至2020年12月31日（包括首尾兩天）止期間內進行，惟須遵守年度上限所限。物業管理服務框架協議項下擬進行的交易（連同年度上限）須待完成後，方告作實。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2018年9月19日的公告。

### 進行收購事項的原因

本集團相信收購事項符合公司的發展策略，而擴展至物業管理業務將使得本集團的業務價值鏈更為全面，本集團藉此次收購事項進一步開拓新的盈利管道，而本集團可從中產生穩定的管理費用來源。透過合併上游物業開發業務及下游物業管理業務，經擴大集團能夠向業主提供一站式全面服務及更佳客戶體驗。同時，本集團將接觸目標集團更廣泛的客戶群，其可能為本集團帶來更多潛在客戶。透過將目標集團於物業管理的營運能力與本集團於物業開發的優勢相結合，經擴大集團將鞏固其良好的品牌認可度、加強其市場地位及實現市值最大化。加上兩項業務之間的協同效應，本集團預期提供物業管理服務可加強業主對本集團物業發展業務的黏度。本集團相信收購事項將持續擴大本集團於物業市場的業務規模及市場份額，並為投資者帶來長期穩定和可持續的投資回報。

經擴大集團將利用目標集團管理團隊的專業知識、技能及經驗從事物業管理業務。目標集團的管理團隊由三名董事、五名高級管理人員及25名經理組成，彼等一般在物業管理行業擁有豐富經驗。其中，朱宏戈先生（「朱先生」）為浙江佳源物業的董事之一及總裁，於物業開發及物業管理行業擁有約九年經驗。目標集團的高級管理層成員平均在物業管理行業工作九年。彼等對客戶需求有深入的理解，且能夠服務不同類型的客戶。此外，目標集團現時有25名經理，彼等於物業管理行業具有豐富經驗，負責監督中國不同城市的附屬公司及分公司的營運。

董事（包括獨立非執行董事，彼等的意見連同獨立財務顧問的意見已載於本通函）認為，買賣協議及其項下擬進行的交易（包括授出特定授權）的條款屬公平合理且按一般商業條款進行，而訂立買賣協議符合本公司及股東的整體利益。

### 特定授權

代價股份將根據建議於股東特別大會上尋求獨立股東批准的特定授權予以配發及發行。

### 申請上市

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。於完成時配發及發行的代價股份在各方面將與現時已發行股份享有同地位。

### 收購事項的財務影響

於完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，而目標公司的財務業績、資產及負債將併入本集團的綜合財務報表內。

### 盈利

於完成後，各家目標集團公司將成為本集團的全資附屬公司，而目標集團的財務業績將併入本集團的綜合財務報表內。預期目標公司將向本集團貢獻物業管理服務收入，並將於完成後擴闊本集團的收益來源。經考慮將收取來自目標公司的物業管理服務收入後，預期本集團的盈利將因收購事項而增加。有關目標公司的進一步詳情，請參閱本通函「附錄二—併賬集團的財務資料」。

### 資產及負債

根據本集團截至2018年6月30日止六個月的中期報告，於2018年6月30日，本集團的總資產、負債總額及資產淨值分別約為人民幣38,725.7百萬元、人民幣30,753.4百萬元及人民幣7,972.3百萬元。根據本通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，倘收購事項已於2018年6月30日完成，經擴大集團的總資產、負債總額及資產淨值將分別增加至約人民幣39,007.1百萬元、約人民幣30,916.1百萬元及約人民幣8,091.0百萬元。

---

## 董事會函件

---

經擴大集團於2018年12月31日的未經審核備考匯總資產及負債表乃按歷史成本基準編製，惟按公允價值計量之若干物業及金融工具(如適用)則除外。

有關經擴大集團緊隨完成後未經審核備考財務資料的詳情，請參閱本通函附錄三。

作為重組的一部分，於訂立買賣協議後，浙江佳源物業自其截至2017年12月31日止年度的保留盈利向目標集團(即受沈先生控制的公司)的原有股東宣派及派付特別股息人民幣18,000,000元(「特別股息」)。沈先生已承諾，作為重組的一部分，投資及認購目標公司的一股新股份(「認購事項」)，代價仍為人民幣18,000,000元(或其美元等值金額)(「認購承諾」)。鑑於根據認購承諾，派付特別股息的金額與目標公司的權益增幅相同，從而導致浙江佳源物業公司的權益減少，故董事認為於完成後，此舉將對目標集團整體的權益並無造成任何財務影響。

### 上市規則的涵義

#### 主要交易

收購事項及上海收購事項構成於12個月期間內進行之連串交易並須根據上市規則第14.22條合併計算。由於關於收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)與上海收購事項合併計算後，高於25%但低於100%，故收購事項根據上市規則第14章構成本公司的主要交易，且須遵守上市規則有關申報、公告及股東批准規定。



### 關連交易

於最後實際可行日期，沈先生(為本公司非執行董事及最終控股股東)於本公司已發行股本中擁有約55.65%權益，因此，沈先生為本公司關連人士。根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司的關連交易，其須遵守上市規則有關申報、公告及獨立股東批准規定。

本公司董事會主席及非執行董事沈先生為收購事項的賣方。沈先生已就批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於買賣協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益或須就與上述事宜有關的董事會決議案放棄投票。

### 股東特別大會

股東特別大會將予以召開及舉行，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易(包括授出特定授權)。

將於2019年1月15日(星期二)上午十一時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店七樓景雅廳舉行的股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。股東特別大會上將會向獨立股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行交易(包括授出特定授權)。

股東特別大會適用的代表委任表格已隨附於本通函，該代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.jiayuanintl.com>)。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按代表委任表格所印列的指示填妥及簽署該表格，並儘快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，惟在任何情況下，該表格須於股東特別大會指定時間48小時前(即不遲於2019年1月13日(星期日)上午十一時正)交回，方為有效。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。倘閣下親身出席股東特別大會並於會上投票，閣下之代表之授權將被視為已撤銷論。

根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會將以投票方式表決。本公司董事會主席及非執行董事沈先生為收購事項的賣方。於最後實際可行日期，沈先生及其聯繫人合共持有1,397,291,060股股份，佔本公司已發行股本約55.65%，並將於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行的交易(包括授出特定授權)之建議決議案放棄投票。經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東於買賣協議及其項下擬進行交易(包括授出特定授權)中擁有任何重大權益，因此概無其他股東須就批准上述事宜的決議案於股東特別大會上放棄投票。

### 有權出席股東特別大會並於會上投票

於2019年1月14日(星期一)營業時間結束時，名列本公司股東名冊之本公司股東有權出席大會並於會上投票。為符合資格出席大會並於會上投票，所有填妥之過戶文件連同有關股票必須於2019年1月14日(星期一)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以作登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

### 推薦意見

務請閣下垂注載於本通函第IBC-1頁至第IBC-2頁之獨立董事委員會意見函件，當中載有其就買賣協議及其項下擬進行交易(包括授出特定授權)向獨立股東提供之推薦意見。

亦請閣下垂注載於本通函第IFA-1頁至第IFA-34頁之獨立財務顧問函件，當中載有其就買賣協議及其項下擬進行交易(包括授出特定授權)向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

董事(包括獨立非執行董事，其意見連同獨立財務顧問之意見載於本通函)認為，雖然收購事項並非於本公司一般及日常業務過程中進行，但買賣協議及其項下擬進行交易(包括授出特定授權)之條款乃按正常商業條款訂立，且屬公平合理，而收購事項符合本公司及股東之整體利益。董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案。

---

## 董事會函件

---

### 其他資料

務請閣下垂注載於本通函附錄之其他資料及股東特別大會通告。

收購事項之完成須待本通函「先決條件」一段所載之條件獲達成後方可作實，而其可能會或可能不會獲達成。因此，收購事項可能會或可能不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣或擬買賣股份及本公司其他證券時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

代表  
佳源國際控股有限公司  
執行董事  
卓曉楠  
謹啟

2018年12月24日

以下為獨立董事委員會就訂立買賣協議致獨立股東的推薦建議函件全文，以供載入本通函。



**Jiayuan International Group Limited**  
**佳源國際控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2768)

敬啟者：

**主要及關連交易**

吾等茲提述本公司日期為2018年12月24日致其股東之通函(「通函」)，而本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會已成立以考慮及就買賣協議及其項下擬進行交易(包括授出特定授權)的條款是否屬公平合理，是否於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立以及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供建議。新百利已獲委任以就買賣協議及其項下擬進行交易(包括授出特定授權)向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

吾等務請閣下垂注通函第6頁至第25頁所載董事會函件，以及通函第IFA-1頁至第IFA-34頁所載新百利的意見函件，兩者均提供買賣協議及其項下擬進行交易(包括授出特定授權)之詳情。

經考慮(i)買賣協議、(ii)獨立財務顧問的建議，及(iii)董事會函件所載的有關資料，吾等認為，雖然收購事項並非於本公司一般及日常業務過程中進行，但買賣協議及其項下擬進行交易(包括授出特定授權)的條款乃按正常商業條款訂立，且屬公平合理，而收購事項符合本公司及股東的整體利益。

---

獨立董事委員會函件

---

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

佳源國際控股有限公司

獨立董事委員會

戴國良先生  
獨立非執行董事

張惠彬博士，太平紳士  
獨立非執行董事  
謹啟

顧雲昌先生  
獨立非執行董事

2018年12月24日

---

## 新百利函件

---

以下為新百利融資有限公司的意見函件全文，以供載入本通函，當中載有新百利就買賣協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見。



新百利融資有限公司  
香港  
皇后大道中29號  
華人行  
20樓

敬啟者：

主要及關連交易：  
收購在中國持有物業管理業務的目標集團  
(涉及根據特定授權發行代價股份)

### 緒言

茲提述吾等獲委任就買賣協議及其項下擬進行交易(「交易事項」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。上述交易詳情於 貴公司2018年12月24日致股東的通函(「通函」，本函件為其中一部分)內之董事會函件載列。除非文義另有所指，否則本函件中所用詞彙應與通函所定義的詞彙具有相同涵義。

於2018年9月19日， 貴公司與沈先生訂立買賣協議，據此， 貴公司有條件同意收購，而沈先生有條件同意出售銷售股份，其相當於目標公司的全部已發行股本，代價為688,974,000港元，全數將由 貴公司按發行價每股代價股份13.73港元向沈先生或其代名人配發及發行50,180,189股代價股份予以支付。

收購事項及上海收購事項構成於12個月期間內進行之連串交易並須根據上市規則第14.22條合併計算。由於關於收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)與上海收購事項合併計算後，高於25%但低於100%，故收購事項根據上市規則第14章構成 貴公司的主要交易，且須遵守上市規則有關申報、公告及股東批准規定。

---

## 新百利函件

---

於最後實際可行日期，沈先生(為 貴公司非執行董事及最終控股股東)於 貴公司已發行股本中擁有約55.65%權益，因此，沈先生為 貴公司關連人士。根據上市規則第14A章，收購事項構成 貴公司的關連交易，其須遵守上市規則有關申報、公告及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事，即戴國良先生、張惠彬博士，太平紳士及顧雲昌先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供推薦意見。新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等與 貴公司、目標集團、沈先生或彼等各自的核心關連人士或聯繫人概無聯繫或關連。除是次獲委任為獨立財務顧問以就交易事項提供獨立意見以及擔任獨立財務顧問以就上海收購事項提供獨立意見外，於最後實際可行日期，吾等與 貴公司、目標集團、沈先生或彼等各自的核心關連人士、聯繫人、緊密聯繫人或彼等的任何一致行動方或任何假定與彼等一致行動方並無擁有可能合理被視為與吾等的獨立性相關的任何其他關係或於其中擁有任何權益，且於過去兩年內並無獲 貴公司的任何其他委聘。因此，吾等被視為合資格就交易事項提供獨立意見。除就本次委聘須向吾等支付之正常專業費用外，並不存在任何安排令吾等可向 貴公司、目標集團、沈先生或彼等各自的核心關連人士或聯繫人收取任何費用或利益。

在達致吾等之意見及推薦意見時，吾等倚賴董事及 貴公司管理層(統稱「管理層」)以及 貴公司相關專業顧問所提供之資料及事實以及所表達之意見，並假設其屬真實、準確及完整。吾等已審閱有關 貴公司之資料，包括(但不限於)買賣協議、通函附錄四所載仲量聯行編製的估值報告、 貴公司截至2016年12月31日止年度(「**2016財政年度**」)的年度報告(「**2016年年報**」)及截至2017年12月31日止年度(「**2017財政年度**」)的年度報告(「**2017年年報**」)、截至2018年6月30日止期間的中期報告(「**2018年中報**」)以及通函內所載列的其他資料。

此外，吾等亦倚賴 貴集團所提供之資料及事實以及所發表之意見，並假設該等事實在所有重大方面均為真實、準確及完整，以及任何該等意見於作出時均為真誠意見，且截至股東特別大會日期止該等事實在所有重大方面將維持真實、準確及完整，以及任何該等意見仍將是真誠意見。吾等亦已向 貴集團尋求確認

並獲 貴集團確認其所提供的資料並無遺漏任何重要事實，而其向吾等所表達之意見在各重大方面均沒有誤導成份。吾等認為所獲得的資料足以供吾等達致本函件所載列之意見及推薦建議。吾等並無理由相信任何重要資料遭遺漏或隱瞞或懷疑吾等所獲提供資料之真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團及目標集團之業務及事務進行任何獨立調查，亦無獨立核實所獲提供之資料。

### 主要考慮因素及理由

吾等達致有關交易事項之意見及推薦建議時，考慮了下列主要因素及理由：

#### 1. 貴集團的資料

##### 1.1 貴集團的主要業務

貴集團是發展成熟的物業開發商，在中國江蘇省開發大型住宅綜合體項目及綜合商業綜合體項目。 貴集團的主要業務包括(i)開發及銷售住宅及商用物業；(ii)就開發安置房及開發或翻新其他類型物業、設施或基建，向政府機構提供開發服務；及(iii)出租 貴集團擁有或開發的商用物業。

誠如2017年年報所披露， 貴集團在中國各個城市和中心鎮的物業組合共有32個，土地儲備面積約為7.1百萬平方米，開發區域覆蓋江蘇省大部分城市。 貴集團於2016年首次進入廣東省，先後在深圳取得兩個優質項目。2017年， 貴集團成功進軍澳門，收購兩幅位於澳門氹仔的相連地塊，進一步擴大 貴集團在粵港澳大灣區的業務版圖。誠如2017年年報所載述， 貴集團除了繼續深耕江蘇省、擴展業務版圖至其他重點省會城市、開拓「粵港澳大灣區」城市群的優質項目之外，也將緊隨國家「一帶一路」的戰略規劃，開拓沿綫國家和地區如越南、柬埔寨、澳大利亞的優質項目，發掘具有良好增長前景的價值窪地。誠如2018年中報披露， 貴集團將適時調整購地策略，以較低溢價獲取優質土地儲備並提前對有價值的窪地作策劃。就此， 貴集團自2018年初以來，宣佈了多項有關貴陽、柬埔寨、香港及上海的物業或房地產開發項目的收購事項或交易事項。於2018年6月30日， 貴集團總土地儲備為約9.8百萬平方米。



1.2 貴集團財務資料

以下為分別摘錄自2016年年報、2017年年報及2018年中報，截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2017年及2018年6月30日止六個月 貴集團經審核財務表現之概要：

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度		
	2018年	2017年	2017年	2016年	2015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
收益：					
(i) 物業開發	4,113,596	2,896,531	6,923,887	3,681,763	1,845,870
(ii) 開發服務	-	-	-	-	2,997
(iii) 物業投資	16,270	11,263	24,888	20,318	23,748
	<u>4,129,866</u>	<u>2,907,794</u>	<u>6,948,775</u>	<u>3,702,081</u>	<u>1,872,615</u>
毛利	<u>1,370,338</u>	<u>1,012,638</u>	<u>2,398,665</u>	<u>1,263,930</u>	<u>397,982</u>
貴公司擁有人應佔					
期內/年內溢利	<u>973,472</u>	<u>515,034</u>	<u>1,284,077</u>	<u>811,153</u>	<u>280,744</u>

於截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年6月30日止六個月，貴集團收益主要來自(i)物業開發；及(ii)物業投資。由以上摘要可見，貴集團業績在三個年度及各六個月期間大幅進步，其主要由物業開發分部的高收益增長所帶動。於收益部分中，物業銷售收益為增長帶來主要貢獻，2018年6月30日與2017年6月30日期間的增長約為人民幣1,217.1百萬元，2017年與2016年間的增長約為人民幣3,242.1百萬元，2016年與2015年間的增長約為人民幣1,835.9百萬元。

於2016年，貴集團錄得總收益約人民幣3,702.1百萬元，較2015年約人民幣1,872.6百萬元增加約97.7%。其增長主要基於一項主要項目在第一階段完成後交付其預售物業所致。貴集團的毛利由2015年約人民幣398.0百萬元增加約217.6%至2016年約人民幣1,263.9百萬元，而貴集團的毛利率亦由

2015年約21.3%增加至2016年約34.1%。毛利率增加主要由於交付的兩個主要項目為 貴集團貢獻相對較高的毛利率。

於2017年，貴集團的收益約為人民幣6,948.8百萬元，較2016年約人民幣3,702.1百萬元增加約87.7%。增加主要由於位於南京的預售物業在2017年竣工交付所致。貴集團的毛利由2016年約人民幣1,263.9百萬元增加約89.8%至2017年約人民幣2,398.7百萬元，而 貴集團的毛利率亦由2016年約34.1%進一步增加至2017年約34.5%。毛利率增加主要由於交付項目為 貴集團貢獻相對較高的毛利率。

於截至2018年6月30日止六個月，貴集團的總收益約為人民幣4,129.9百萬元，較截至2017年6月30日止六個月約人民幣2,907.8百萬元增加約42.0%。增加主要由於揚州佳源世紀天城的預售物業在2018年上半年竣工交付所致。貴集團的毛利由2017年上半年約人民幣1,012.6百萬元增加約35.3%至2018年上半年約人民幣1,370.3百萬元，而 貴集團的毛利率亦由2017年上半年約34.8%下降至2018年上半年約33.2%。毛利率下降主要由於截至2018年6月30日止六個月產生的建築成本較高。

根據2016年年報，貴公司擁有人應佔溢利增加約188.9%，主要由於毛利增長及部分其他經營收入增加，如投資物業公允價值收益約人民幣337.8百萬元及議價購買附屬公司的收益約人民幣102.5百萬元，同時庫存物業轉撥至投資物業的公允價值收益減少約人民幣204.6百萬元減低了 貴公司擁有人應佔溢利之增幅。

根據2017年年報，貴公司擁有人應佔溢利增加約58.3%，與 貴集團於2017年的營運擴展相符。增加主要由於毛利增長及部分其他經營收入增加，如匯兌收益增加約人民幣73.1百萬元及庫存物業轉撥至投資物業的公允價值收益約人民幣56.2百萬元，同時投資物業的公允價值收益減少約人民幣185.2百萬元、行政開支及融資成本分別增加約人民幣88.5百萬元及約人民幣85.9百萬元減低了 貴公司擁有人應佔溢利之增幅。

## 新百利函件

根據2018年中報，貴公司擁有人應佔溢利增加約89.0%，與貴集團於2018年上半年營運持續擴展相符。增加主要由於毛利增長及部分其他經營收入增加，如投資物業公允價值收益增加約人民幣337.0百萬元及其他收入增加約人民幣80.4百萬元，同時其他虧損及開支的增加，主要包括匯兌虧損增加約人民幣220.9百萬元、行政開支、分銷及銷售開支以及融資成本分別增加約人民幣71.6百萬元、約人民幣35.4百萬元及約人民幣23.6百萬元減低了貴公司擁有人應佔溢利之增幅。

以下為分別摘錄自2017年年報及2018年中報，有關貴集團於2017年12月31日及2018年6月30日的財務狀況概要：

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
投資物業	4,619,505	3,306,142
用作收購附屬公司的按金	1,961,378	1,524,053
其他非流動資產	578,362	529,980
	<u>7,159,245</u>	<u>5,360,175</u>
<b>流動資產</b>		
庫存物業		
—持作出售	671,988	741,992
—開發中	17,909,876	17,622,382
按公允價值計入損益的金融資產	584,546	—
貿易及其他應收款項、按金及 預付款項	2,173,464	2,117,135
受限制／已質押銀行存款	1,397,993	1,001,427
銀行結餘及現金	8,586,341	5,715,274
其他流動資產	242,230	237,146
	<u>31,566,438</u>	<u>27,435,356</u>

## 新百利函件

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款項及應計開支	3,931,746	1,735,640
已收預售按金	7,649,316	6,358,397
銀行及其他借款	3,329,922	3,233,346
優先票據	6,796,642	3,681,736
其他流動負債	1,231,573	1,566,092
	22,939,199	16,575,211
流動資產淨值	8,627,239	10,860,145
總資產減流動負債	15,786,484	16,220,320
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款	6,619,849	7,690,605
其他非流動負債	1,194,376	1,729,229
	7,814,225	9,419,834
資產淨值	7,972,259	6,800,486
<b>總權益</b>		
非控股權益	223,208	24,907
貴公司擁有人應佔資產淨值 (「資產淨值」)	7,749,051	6,775,579
	7,972,259	6,800,486

貴集團於2017年12月31日及2018年6月30日的非流動資產主要由(其中包括)投資物業及用作收購附屬公司的按金組成。非流動資產總額結餘由2017年12月31日約人民幣5,360.2百萬元增加至2018年6月30日約人民幣7,159.2百萬元,增長約為33.6%,主要由於截至2018年6月30日的投資物業結餘增加約人民幣1,313.4百萬元。於2018年6月30日投資物業結餘增加,乃由於截至2018年6月30日止六個月泰興、南京及揚州的投資物業分別增加約人民幣713.1百萬元、

人民幣65.4百萬元及人民幣64.8百萬元，以及公允價值收益約人民幣470.0百萬元。此外，在非流動資產項下，根據 貴集團與獨立第三方就收購主要在中國從事物業開發的若干公司所訂立的框架協議，已支付用作收購附屬公司的按金於2017年12月31日為人民幣1,524.1百萬元及於2018年6月30日約為人民幣1,961.4百萬元。倘該等收購未能完成，按金將全數退還予 貴集團。

貴集團於2017年12月31日及2018年6月30日的流動資產主要由(其中包括)庫存物業及銀行結餘及現金組成。2017年12月31日至2018年6月30日流動資產增加，主要由於銀行結餘及現金增長約人民幣2,871.1百萬元。

貴集團於2017年12月31日及2018年6月30日的流動負債主要由(其中包括)已收預售按金、貿易及其他應付款項及應計開支、銀行及其他借款以及優先票據組成。已收預售按金於2018年6月30日增加約人民幣1,290.9百萬元，乃主要由於2018年首六個月合約銷售增加。於2018年6月30日貿易及其他應付款項及應計開支結餘增加約人民幣2,196.1百萬元，乃主要由於向承建商及獨立第三方的貿易應付款項增加約人民幣691.8百萬元以及按金及其他應付款項增加約人民幣944.7百萬元，此乃關於建築合約招投標及簽約以及潛在收購項目。於2018年6月30日的銀行及其他借款結餘約為人民幣3,329.9百萬元，與2017年12月31日的結餘約人民幣3,233.3百萬元相若。而繼2018年上半年發行一系列優先票據約人民幣2,396.8百萬元後，優先票據結餘由2017年12月31日約人民幣3,681.7百萬元增加至2018年6月30日約人民幣6,796.6百萬元。

銀行及其他借款的非流動部分(其構成非流動負債總額的大部分)由2017年12月31日約人民幣7,690.6百萬元下降至2018年6月30日約人民幣6,619.8百萬元。下降主要由於2018年上半年有抵押信託貸款減少約人民幣834.0百萬元。

貴集團於2018年6月30日錄得流動資產淨值約人民幣8,627.2百萬元，而2017年12月31日的流動資產淨值約為人民幣10,860.1百萬元，期間約20.6%的降幅與優先票據以及貿易及其他應付款項及應計開支的期末結餘增加相符。 貴集團的淨資本負債比率(以淨負債(即銀行及其他借款及優先票據減銀行結餘及現金以及已質押/受限制銀行存款)除以總權益計算得出)由2017年12月31日的約125.6%下跌至2018年6月30日的約84.8%。

貴公司擁有人應佔資產淨值由2017年12月31日約人民幣6,775.6百萬元增加約14.4%至2018年6月30日約人民幣7,749.1百萬元。於2018年6月30日，貴公司擁有人應佔每股股份資產淨值(按最後實際可行日期的已發行股份總數2,510,971,802股)約為人民幣3.09元(相等於約3.51港元)。

## 2. 目標集團及其業務的資料

### 2.1 目標集團的主要業務

目標公司創源控股有限公司為於英屬處女群島註冊成立的公司，並由沈先生全資擁有。於重組完成後，目標公司將成為目標集團的控股公司。

目標集團主要從事物業管理業務，主要包括(a)向住宅社區及商用物業的物業業主、住戶及租客提供保安、維修及保養、清潔及花園景觀保養等交付後物業管理服務；及(b)於成立業主委員會前向物業開發商提供的物業交付前管理服務，包括實地保安、清潔、綠化及園藝服務，以及客戶服務及其他配套服務。

目標集團管理的物業主要位於中國的浙江地區、江蘇地區及安徽地區。於2018年6月30日，目標集團管理的物業主要包括104個住宅社區、14個商業物業及3個其他物業，總合約建築面積超過30,000,000平方米。

2.2 目標集團的財務資料

以下載列根據通函附錄二所載的會計師報告，截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2017年及2018年6月30日止六個月（「相關期間」）目標集團財務表現的概要：

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度		
	2018年	2017年	2017年	2016年	2015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
收益	163,833	96,831	214,354	138,735	120,896
銷售成本	<u>(114,293)</u>	<u>(80,429)</u>	<u>(160,164)</u>	<u>(117,589)</u>	<u>(100,597)</u>
毛利	49,540	16,402	54,190	21,146	20,299
分銷及銷售開支	(1,302)	(1,050)	(1,564)	(692)	(793)
行政開支	(7,670)	(6,149)	(14,634)	(11,764)	(8,182)
融資成本	(5)	(2,213)	(2,213)	(10,570)	(13,215)
其他(開支)/收入	<u>(1)</u>	<u>2,835</u>	<u>2,666</u>	<u>9,668</u>	<u>13,076</u>
除稅前溢利	40,562	9,825	38,445	7,788	11,185
所得稅(開支)/抵免	<u>(10,105)</u>	<u>(2,471)</u>	<u>(9,674)</u>	<u>(2,079)</u>	<u>(2,824)</u>
期/年內溢利	<u><u>30,457</u></u>	<u><u>7,354</u></u>	<u><u>28,771</u></u>	<u><u>5,709</u></u>	<u><u>8,361</u></u>

目標集團的收益主要包括來自向住宅社區及商業物業提供物業管理服務及停車場及增值服務(例如家居服務)的收益。截至2017年12月31日止三個年度，目標集團的收益穩定增加，由2015年約人民幣120.9百萬元增加至2016年約人民幣138.7百萬元，增幅為約14.8%，並進一步增加至2017年約人民幣214.4百萬元，增幅為約54.5%。截至2018年6月30日止六個月的收益約為人民幣163.8百萬元，與截至2017年6月30日止六個月的收益約人民幣96.8百萬元相比，增幅為約69.2%。誠如管理層所告知，增加主要受擴充發展策略推動，導致在管物業項目數目由2015年12月31日的64項增加至2018年6月30日的121項，涵蓋住宅樓宇、商業寫字樓及城市綜合項目。

與目標集團擴充相關的行政開支以及銷售及分銷開支亦隨收益增長而有所增加。截至2017年12月31日止三個年度，行政開支由2015年約人民幣8.2百萬元增加至2016年約人民幣11.8百萬元，並進一步增加至2017年約人民幣14.6百萬元。截至2018年6月30日止六個月期間的行政開支約為人民幣7.7百萬元，較截至2017年6月30日止六個月期間的人民幣6.1百萬元增加約24.7%。相關期間的增加主要由於在相關期間內參與中國物業管理公司的百強評比及服務規模擴充，以致員工成本及辦公室行政費用增加。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年6月30日止六個月，分銷及銷售開支分別約為人民幣0.8百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣1.3百萬元。增加主要由於物業項目的物業管理服務的廣告及印刷開支增加所致，這與相關期間的收益增加一致。

目標集團於整個相關期間產生的融資成本由2015年約人民幣13.2百萬元減少至2017年約人民幣2.2百萬元，並進一步減少至截至2018年6月30日止六個月約人民幣5,000元，此乃由於在相關期間內償還借款所致。

截至2017年12月31日止三個年度，貴公司擁有人應佔目標集團的溢利一度由2015年約人民幣8.4百萬元減少至2016年約人民幣5.7百萬元，但於2017年回升及增加至約人民幣28.8百萬元。截至2018年6月30日止六個月的貴公司擁有人應佔溢利約為人民幣30.5百萬元，較截至2017年6月30日止中期期間呈報的人民幣7.4百萬元增加約314.2%。2016年的溢利較2015年出現下跌乃由於其他收入(主要為利息收入)減少所致。2017年及截至2018年6月30日止中期期間的溢利出現增幅，乃由於各期間管理物業數量增加並產生更多收益所致。



## 新百利函件

以下載列根據通函附錄二所載的會計師報告，於2017年12月31日及2018年6月30日目標集團財務狀況的概要：

	於2018年 6月30日 (附註) 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	6,861	6,723
投資附屬公司	75,100	75,000
其他非流動資產	818	818
	82,779	82,541
<b>流動資產</b>		
庫存	4,264	4,270
貿易及其他應收款項	40,169	48,536
應收關聯方款項	147,531	89,733
銀行結餘及現金	22,426	21,794
	214,390	164,333
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款項	131,196	120,332
其他流動負債	41,139	32,166
	172,335	152,498
流動資產淨值	42,055	11,835
總資產減流動負債	124,834	94,376
<b>總權益</b>		
公司擁有人應佔權益	124,834	94,376
非控股權益	—	—
	124,834	94,376

附註：本欄中的數字均直接摘錄自通函附錄二所載之會計師報告。有關對目標集團分別於撇除出售集團的財務資料及於完成出售出售集團後之財務資料，請參閱經擴大集團的未經審核備考資產及負債表及其附註2及附註3，及本節之下列討論。

目標集團的非流動資產主要包括投資附屬公司，其由2017年12月31日約人民幣82.5百萬元增加約0.29%至2018年6月30日約人民幣82.8百萬元。投資附屬公司結餘為目標集團在完成出售出售集團前於出售集團的投資。誠如通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考資產及負債表及其附註2所述，如撇除出售集團之財務資料，目標集團截至2018年6月30日錄得的非流動資產總額約為人民幣7.7百萬元。

流動資產由2017年12月31日約人民幣164.3百萬元增加至2018年6月30日約人民幣214.4百萬元，其乃主要由於應收關聯方款項增加約64.4%至2018年6月30日約人民幣147.5百萬元所致。於2017年12月31日，貿易及其他應收款項亦錄得由約人民幣48.5百萬元減少約17.2%至2018年6月30日約人民幣40.2百萬元，主要由於業主／租戶提早支付物業管理服務費所致。銀行結餘及現金由2017年12月31日約人民幣21.8百萬元輕微增加約2.9%至2018年6月30日約人民幣22.4百萬元。

流動負債由2017年12月31日約人民幣152.5百萬元整體增加約13.0%至2018年6月30日約人民幣172.3百萬元。該增加主要由於貿易及其他應付款項由2017年12月31日約人民幣120.3百萬元增加約9.0%至2018年6月30日約人民幣131.2百萬元，此乃應計一般開支增加所致。

於2018年6月30日錄得資產淨值約人民幣42.1百萬元。該金額較2017年12月31日的約人民幣11.8百萬元增加約255.3%。有關增加主要由於上述各項原因導致流動資產增加所致。

流動比率於2018年6月30日約為1.2倍，而2017年12月31日的比率則為約1.1倍。由於目標集團於2017年12月31日及2018年6月30日並無銀行及其他借款，故並無列示資本負債比率。

誠如通函附錄二第78及79頁所述，目標集團於2017年12月31日及2018年6月30日的資產淨值分別為約人民幣94.4百萬元及約人民幣124.8百萬元。誠如通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考資產及負債表及其附註2所述，如撇除出售集團之財務資料，目標集團截至2018年6月30日錄得的資產淨值約為人民幣49.7百萬元。誠如通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考資產及負債表附註3所述，假設收購事項於2018年6月30日完成，目

標集團就出售出售集團的應收代價為人民幣77.0百萬元，該金額視為應收關聯方款項，而應收代價與於出售集團的附屬公司的權益之間的差額將入賬至目標集團權益的合併儲備。因此，股東務請注意，假設出售出售集團已於2018年6月30日完成，則目標集團將於2018年6月30日錄得資產淨值約人民幣126.7百萬元。

按董事會函件及通函附錄二所載目標集團會計師報告的歷史財務資料附註31(c)所述，於報告期末後及作為重組的一部分，於2018年11月23日，目標集團自其截至2017年12月31日止年度的保留盈利向創盛及浙江佳源宣派及其後派付特別股息人民幣18,000,000元（「特別股息」）。誠如董事會函件進一步所述，作為重組的一部分，經考慮收到的特別股息，沈先生已承諾投資並認購目標公司的一股新股份（「認購承諾」），代價相當於特別股息金額。據管理層告知，鑑於根據認購承諾，派付特別股息的金額與目標公司的權益增幅相同，從而導致浙江佳源物業公司的權益減少，因此 貴公司確認完成後對目標集團整體的權益並無財務影響。

### 3. 買賣協議之理由及裨益

#### 3.1 買賣協議之理由

誠如董事會函件所披露，貴集團相信收購事項符合 貴公司的發展策略，而擴展至物業管理業務將使得 貴集團的業務價值鏈更為全面，貴集團藉此次收購事項進一步開拓新的盈利管道，而 貴集團可從中產生穩定的管理費用來源。透過合併上游物業開發業務及下游物業管理業務，經擴大集團能夠向業主提供一站式全面服務及更佳客戶體驗。同時，貴集團將接觸目標集團更廣泛的客戶群，其可能為 貴集團帶來更多潛在客戶。透過將目標集團於物業管理的營運能力與 貴集團於物業開發的優勢相結合，經擴大集團將鞏固其良好的品牌認可度、加強其市場地位及實現市值最大化。加上兩項業務之間的協同效應，貴集團預期提供物業管理服務可加

強業主對 貴集團物業發展業務的黏度。 貴集團相信收購事項將持續擴大 貴集團於物業市場的業務規模及市場份額，並為投資者帶來長期穩定和可持續的投資回報。

### 3.2 中國物業管理市場概覽

據吾等從管理層獲悉，吾等注意到，帶動中國物業管理服務需求的主要因素，包括全國可支配收入增長以及於中國物業市場作出的投資持續增長。

下表概述中國由2015年至2017年及2017年第三季(「**2017年第三季**」)及2018年第三季(「**2018年第三季**」)的近期全國人均可支配收入的趨勢：

	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	第三季	第三季
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
全國人均可支配收入	21,966	23,821	25,974	19,342	21,035

資料來源：中華人民共和國國家統計局

根據中華人民共和國國家統計局發表的數據顯示，於2015年至2017年及2017年第三季至2018年第三季期間中國全國人均可支配收入增長穩定。吾等注意到，於2015年至2016年間此金額增加約8.4%至約人民幣23,821元，並於2017年進一步增加約9.0%至約人民幣25,974元。有關增長亦可見於2018年第三季，2018年第三季的全國人均可支配收入增至約人民幣21,035元，較2017年第三季同期增加約8.8%。

下表列示由2015年至2017年及2017年第三季(「**2017年第三季**」)及2018年第三季(「**2018年第三季**」)的近期中國房地產市場累計投資(「**房地產市場投資**」)趨勢：

	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣	人民幣	人民幣	第三季	第三季
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
房地產市場累計投資	95,978.85	102,581.00	109,798.53	80,644.45	88,665.04

資料來源：中華人民共和國國家統計局

根據中華人民共和國國家統計局，上述數據顯示近年中國的累計房地產市場投資亦增長穩定。吾等注意到，房地產市場投資於2015年至2016年間增加約6.9%，於2016年至2017年間增加約7.0%。有關趨勢持續至2018年第三季，較2017年第三季同期增加約9.9%。

貴集團是中國發展成熟的物業開發商，於中國多個城市及中心鎮建立穩固地位。吾等已討論及從管理層獲悉，中國房地產市場及全國可支配收入增長普遍穩定，顯示整體物業行業(包括物業管理等配套服務的業務板塊)前景樂觀。根據吾等的討論，吾等同意董事的意見，並認為收購事項將有效促進 貴集團擴展至這個持續增長的業務板塊，而吾等認為該板塊可起互補作用，預期可與 貴集團的物業開發主營業務產生協同效應。基於上文，吾等亦同意董事的意見，認為訂立買賣協議切合 貴集團的業務，此舉亦為公平合理並就 貴集團而言屬戰略性業務分散。

#### 4. 買賣協議的主要條款

##### 4.1 將予收購的標的事項

貴公司有條件同意收購，而沈先生有條件同意出售銷售股份，其相當於目標公司的全部已發行股本。 貴公司有權於完成後提名及指派一家全資附屬公司承購銷售股份。

根據買賣協議，沈先生同意促成實施重組，而完成重組乃為完成的先決條件之一。有關重組的進一步詳情載列於下文「4.5重組」一節。

##### 4.2 代價

收購事項的代價為688,974,000港元，將由 貴公司於完成時按發行價每股代價股份13.73港元向沈先生或其代名人配發及發行50,180,189股代價股份予以結付。

按公平磋商並經參考於2018年6月30日仲量聯行按照市場法編製的目標集團的業務估值後釐定的代價為約人民幣698.6百萬元(相等於約795.6百萬港元)。

#### 4.3 代價股份

50,180,189股代價股份佔於最後實際可行日期 貴公司已發行股本約2.00%及經代價股份擴大的 貴公司已發行股本約1.97%(假設於最後實際可行日期至配發及發行代價股份期間 貴公司的已發行股份總數概無變動)。

發行價乃經 貴公司與沈先生公平磋商後釐定，並按緊接買賣協議日期前最後連續20個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份約14.76港元7%的折讓率達致。

#### 4.4 先決條件

買賣協議完成須待達成或(倘適用)豁免下列條件後，方告作實：

- (i) 重組已根據買賣協議完成；
- (ii) 買賣協議項下的相關交易(包括但不限於發行代價股份)已根據上市規則的規定於股東特別大會上獲 貴公司獨立股東批准；
- (iii) 貴公司已取得聯交所批准代價股份上市及買賣，而該批准於完成日期前未被撤銷或撤回；
- (iv) 已就買賣協議及其項下擬進行的交易取得任何相關政府或監管部門或其他相關第三方的所有必要同意(如有)；
- (v) 貴公司信納目標集團在所有方面的盡職審查結果；及
- (vi) 沈先生已促使向目標集團轉讓保留物業管理業務或由目標集團承接有關業務。

倘 貴公司於2018年12月31日或之前，或於訂約方可能協定的其他日期或以前未能滿足或未獲豁免任何上述條件(不可獲豁免的第(i)、(ii)及(iii)項除外)，除非訂約方另行協定，否則買賣協議將予以終止。

於最後實際可行日期，上述條件概未達成亦未獲豁免。

### 4.5 重組

於重組前，浙江佳源物業有(i)從事物業管理業務的附屬公司；及(ii)從事軟件及系統設備銷售及提供安裝服務的附屬公司(「出售集團」)。

浙江西谷數字技術股份有限公司(「西谷數字」)為出售集團的主要營運附屬公司。西谷數字是一家股份有限公司，其股份在全國中小企業股份轉讓系統掛牌及上市，股份代號為836081。全國中小企業股份轉讓系統，又名「新三板」，為國務院批准設立並由全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司經營及管理的國家證券交易所。其為中國國家場外交易市場，由中國證券監督管理委員會監管，作為中國中小企業出售現有股份或定向配售股份的股權交易平台。

經考慮(i)出售集團的主要業務與經擴大集團的主要業務(即於完成後為物業開發及提供物業管理服務)的重大不同，其可能不會對經擴大集團之業務產生重大協同效應；(ii)收購出售集團(包括西谷數字)可能需要遵守適用的中國法律及法規項下的額外監管及合規要求，而 貴集團可能會耗用額外的時間及精力；及(iii) 貴集團的策略是集中精力並在現有物業發展分部及新收購物業管理分部投放更多資源，故董事認為及決定不將出售集團列為收購事項的目標。

根據重組，沈先生須促使從事物業管理業務的中國營運實體的全數股權轉讓至浙江禾源物業服務有限公司，而其全數股權將由目標公司全資最終擁有。於重組完成後，目標集團將由(其中包括)目標公司(作為投資控股公司)及從事物業管理業務的中國營運實體所組成。完成後，各目標集團公司將成為 貴集團的全資附屬公司。

有關重組的更多詳情以及目標集團緊隨完成後的企業及持股架構圖，請參閱通函內董事會函件「重組」一段。

### 4.6 完成

完成將於買賣協議的先決條件已獲達成或豁免後起計第五個營業日或訂約方可能協定的其他日期作實。

## 5. 評估代價

誠如董事會函件所披露，代價乃由各訂約方公平磋商並經參考獨立合資格香港估值師仲量聯行所編製的業務估值報告（「估值報告」）而達致。估值報告載於通函附錄四。根據估值報告，目標集團於估值日期（即2018年6月30日）的市值為人民幣698.6百萬元（相等於約795.6百萬港元）（「估值」）。代價約689.0百萬港元較估值折讓約13.4%。

吾等已審閱估值報告及與仲量聯行的相關員工面談，並特別留意(i)仲量聯行與 貴公司的委聘條款；(ii)仲量聯行與編製估值報告有關的資格及經驗；及(iii)仲量聯行就進行估值所採取的程序及盡職審查措施。吾等審閱 貴公司與仲量聯行訂立之委聘函後，吾等信納 貴公司與仲量聯行訂立之委聘條款對仲量聯行需作出之意見而言屬合適。仲量聯行已確認，其獨立於 貴公司、目標集團及其關聯人士。吾等進一步知悉，仲量聯行具有進行估值所需之相關專業資質，而負責估值之人士擁有逾20年為不同行業的眾多客戶提供估值服務之經驗。吾等注意到，仲量聯行主要透過管理層面談進行盡職審查，並自行進行專門研究，且依賴透過自行研究取得之公開資料以及 貴集團管理層提供之財務及營運資料。吾等亦獲仲量聯行告知，其已假設有關於資料屬真實、完整及準確，在並無核實之情況下已接納有關資料。

吾等注意到，估值主要按市場法進行。市場法考慮近期就類似標的支付之價格，並就市價作出調整，以反映所評估標的相對於市場上可資比較標的之狀況及用途。若標的有一個已建立之二級市場，則可使用此方法進行估值。



吾等已與仲量聯行商討進行市場法所採納的方法及基準以及假設。選擇最適當的方法時，仲量聯行考慮估值目的及得出的估值基準，以及所獲提供的資料是否可得及可靠。此外，仲量聯行亦已考慮就目標集團的性質及情況使用不同方法的相對利弊。其他估值方法(包括成本法及收益法)被認為就估值而言並不恰當，原因為(i)成本法並無直接納入目標集團貢獻經濟利益的資料；及(ii)收益法依賴各項主觀假設，並且需要詳細營運資料(包括但不限於長期財務預測)，而這可能對若干輸入數據高度敏感而並非可得。就此估值而言，仲量聯行採納市場法。經考慮上述的事實及情況，吾等認為仲量聯行採納市場法為估值的主要估值方法屬合理。

誠如通函附錄四估值報告所載，市場法項下有兩種常用方法，即指引公眾公司法及指引交易法。指引公眾公司法要求識別合適的指引公眾公司及選用適當的交易倍數，而指引交易法則參考無關聯人士之間的近期併購交易以及交易價格與目標公司財務參數的比率。就估值而言並無採納指引交易法，原因是仲量聯行認為目標公司不足以產生可靠結果，因而缺乏類似性質的近期市場交易。

吾等明白仲量聯行識別了7家可資比較公司，藉以根據指引公眾公司法進行估值。吾等與仲量聯行討論有關其用於識別可資比較公司的甄選準則，並評估已選可資比較公司是否恰當。吾等明白用於評估的準則為：(i)該等公司的收益大部分(若非全部)來自與目標公司相同之行業(即中國物業管理服務)；(ii)可於彭博搜索；(iii)於2018年6月30日為香港公眾上市公司；及(iv)具有該等可資比較公司之足夠數據，包括於估值日期(即2018年6月30日)的市盈率(定義見下文)。吾等已審閱仲量聯行所識別可資比較公司的詳情及甄選過程所採用的甄選標準，包括可資比較公司的業務性質及物業管理業務貢獻的收益百分比，並認為該等已識別的可資比較公司主要從事的業務與目標集團所從事者相若，因此，吾等認為甄選可資比較公司的基準乃符合一般市場慣例，並屬公平合理。

仲量聯行告知可資比較公司於估值日期(即2018年6月30日)的2018年最近12個月市盈率(「**市盈率**」)乃參照源自彭博的可資比較公司於估值日期的相關市值及彼等於直至2018年6月30日(即估值日期)的相關最近12個月盈利而計算得出，其用於估值的估值倍數。據仲量聯行解釋而吾等亦認同，鑑於目標集團並非屬資本

密集型，而屬輕資產及牟利型，而使用市盈率为评估轻资产及牟利型公司的常用方法，故此被認為適合用作估值用途。吾等亦從仲量聯行獲悉，由於目標集團與可資比較公司的規模不同等原因，彼此風險概況有別，因此已根據全球估值及企業財務顧問Duff & Phelps Corporation出版的《道衡資本成本指南》(Duff & Phelps Cost of Capital Navigator)中刊載的規模溢價數據，透過應用特定規模溢價調整各可資比較公司的市盈率，以考慮目標公司與可資比較公司的不同規模及不同風險概況。吾等已審閱各可資比較對象相應的規模溢價乃符合《道衡資本成本指南》公佈的規模溢價數據，而其後已據此調整可資比較對象的市盈率計算相對目標集團與各可資比較對象的規模差異。吾等進一步注意到有關經調整計算確實導致可資比較公司的市盈率較低，而吾等認為這就估值而言對 貴公司乃屬審慎。誠如估值報告所載，於2018年6月30日，可資比較公司(不包括仲量聯行識別的兩個特例)的平均經調整市盈率为13.91倍(「平均市盈率」)。

誠如估值報告所披露，估值為約人民幣698.6百萬元(相等於約795.6百萬元)，其乃(i)將目標集團的標準化盈利乘以平均市盈率；及(ii)就非經營資產／負債、控制權溢價及市場流通性折讓進行調整後達致。

仲量聯行用於達致估值的目標集團標準化盈利指(i)目標集團的12個月最近盈利，其乃按截至2017年12月31日止六個月的除稅前收入淨額人民幣28.6百萬元加上截至2018年6月30日止六個月的除稅前中期收入淨額人民幣40.6百萬元計算；及(ii)扣除非經營收入及開支，例如資產減值虧損、非經營收入及開支、資產處置成本、投資收入及其他收入(「目標標準化盈利」)。鑑於(a)目標集團於截至2018年6月30日止六個月期間的除稅及非經常項目前純利大幅增至約人民幣40.6百萬元，其已超出截至2017年12月31日止全年度的約人民幣38.4百萬元，因此目標集團於過往年度的歷史財務表現未必可反映其最近期表現及增長潛力。此外，誠如董事會函件所載，目標集團與其若干客戶擁有介乎三至五年的中長期現有合約，將為目標集團於餘下合約期內提供經常性及穩定服務收入。因此，使用最近12個月盈利被視為恰當；及(b)排除非經營及／或一次性及／或非經常性項目將減低任何因該等非經營及／或一次性事件對結果引致的潛在扭曲，故有關排除後的盈利被視為更能反映目標集團在日常及一般業務過程中的經營表現，吾等認為根據目標標準化盈利釐定估值屬合理。

吾等明白，仲量聯行加回按目標公司於2018年6月30日的非經營資產及減去非經營負債，以進一步調整目標標準化盈利及平均市盈率的積。吾等已與仲量聯行討論並得知，此乃業務估值採納的常規，以計及在日常及一般業務過程中未必與目標營運有直接關係，惟無論如何可能對目標的整體價值作出貢獻及組成其中部分的項目。就此而言，吾等已進行研究並已識別及審閱香港上市公司進行收購事項使用市場法編製的類似業務估值報告，並注意到市場上其他估值師亦有對非經營資產／負債進行類似調整，以釐定其各自目標公司的估值。基於上述者，吾等認為進行有關調整符合市場慣例及屬公平合理。

誠如仲量聯行所告知，達致估值時所用控制權溢價約為10.90%。吾等與仲量聯行就採用控制權溢價進行討論。仲量聯行解釋稱，控制權溢價為商業企業控股權益的按比例價值超出非控股權益的按比例價值的金額，該溢價反映控制權。仲量聯行參考FactSet Research Systems Inc. (「**FactSet Research**」)，為提供併購交易數據之獨立供應商)發佈之控制權溢價研究採納10.90%控制權溢價。

除上文討論的控制權溢價外，仲量聯行亦應用缺乏市場流通性折讓(「**缺乏市場流通性折讓**」)以說明目標集團並非公眾上市公司，而因此目標之擁有權權益缺乏市場流通性。平均市盈率乃根據公眾上市公司(其股份具市場流通性)而釐定，而載入缺乏市場流通性折讓乃為將有關具市場流通性的權益價值調回至缺乏市場流通性的權益價值。吾等明白仲量聯行使用柏力克－舒爾斯模式(為估算市場上缺乏市場流通性折讓的常見及廣泛採納的方法)評估目標公司的缺乏市場流通性折讓。根據所用的定價模式結果，所得的缺乏市場流通性折讓約為20.54%。

經討論仲量聯行採納的上述市場法及審閱(其中包括)採納該估值方法的理由及對目標集團市值進行估值所用之基礎及假設，吾等認為確立估值所用的估值方法屬適當。

為複核估值，吾等就目標集團的市盈率以傳統方式與其可資比較公司進一步進行比較，而並無採用仲量聯行於估值中採用的各種調整（「傳統市盈率分析」）。在該比較中，吾等已比較合共8家可資比較公司，其乃按估值採取的相同甄選標準進行甄選，惟於最後實際可行日期（而並非2018年6月30日）已於聯交所上市的該等可資比較公司則除外，因此吾等的比較則包括就估值甄選及所涉及的該7家可資比較公司及另外一家可資比較公司（即新城悅控股有限公司，股份代號：1755，其於2018年11月在聯交所新上市）（「可資比較對象」）。基於可資比較對象於最後實際可行日期的市值及摘錄自其各最近期已公佈年報的可資比較對象擁有人應佔的各經審核盈利，可資比較對象的市盈率介乎約4.8倍至約68.3倍，平均為約31.1倍。吾等注意到，目標集團的市盈率為約21.0倍，其乃指代價除以目標集團擁有人於2017年應佔的溢利約人民幣28.8百萬元，其乃屬於可資比較對象的市盈率範圍內，並低於其平均值。

基於所有上述者（包括但不限於進行估值時所採納的適當估值方法及假設及吾等進行傳統市盈率分析所得結果），吾等認為估值屬公平合理。

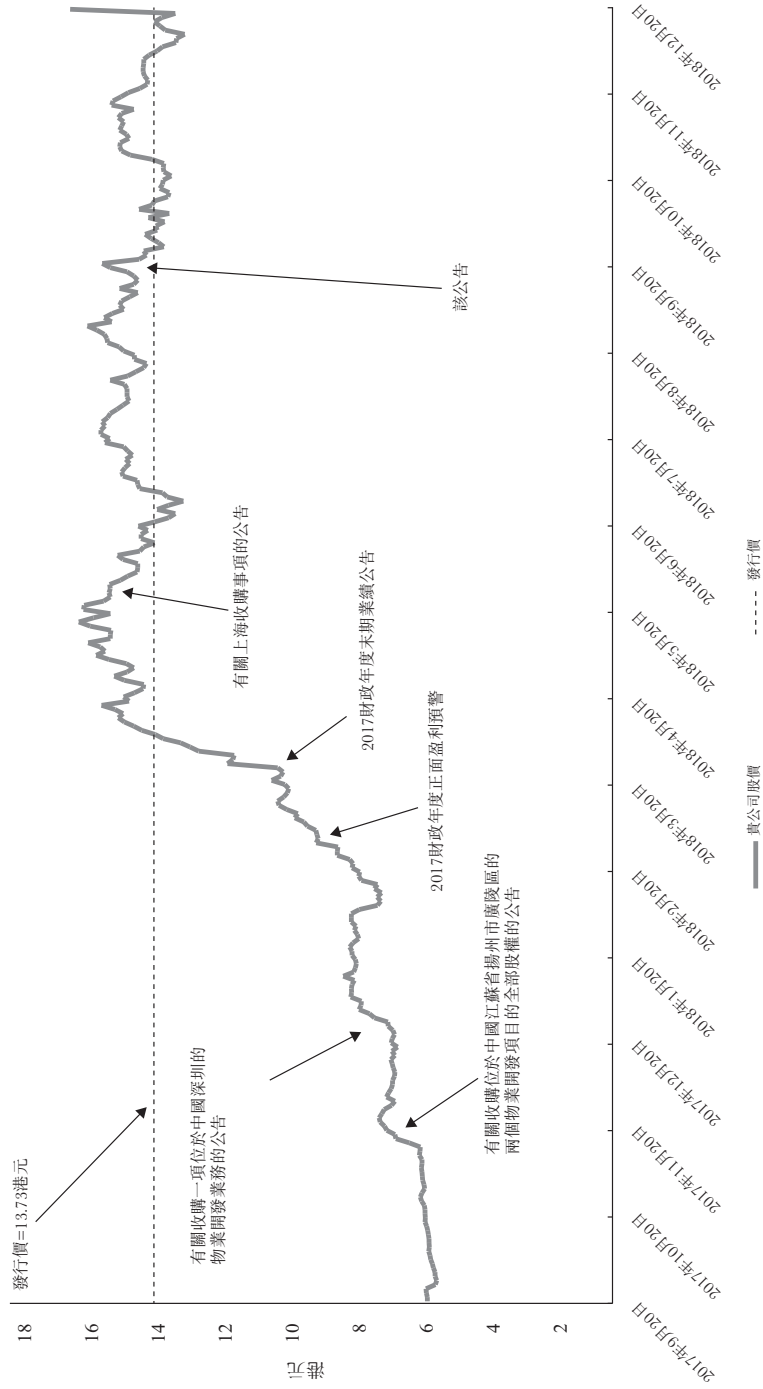
## 6. 評估代價股份

### 6.1 評估發行價

根據買賣協議，於完成後，貴公司將按發行價每股13.73港元發行50,180,189股代價股份以結付代價。

(i) 過往股份表現

下圖反映自2017年9月19日(買賣協議日期前約十二個月)起至最後實際可行日期(包括該日)止期間(即提供股份近期市場表現整體概覽的充足期間,「回顧期間」)的股份收市價變動。



資料來源：聯交所網站及彭博

由上圖可見，在緊接於2018年9月19日刊發有關收購事項及其項下擬進行交易的公告(「該公告」)前12個月期間(「公告前期間」)，股份收市價介乎每股股份5.25港元至16.20港元，平均約為10.59港元。整個回顧期間的平均股份收市價約為每股股份11.28港元。

貴公司股份交易及股份收市價由2017年9月19日至11月中主要在5.25港元至6.50港元之間窄幅上落。貴公司的股份收市價在2017年11月17日交易時段開始前刊發有關收購中國揚州物業開發項目的公告後回升，當日收市價為6.74港元，較前一天收市價增長約3.69%。在2017年12月29日晚上刊發有關收購一家在中國深圳從事物業開發業務的目標公司的公告後，股份收市價由2017年12月29日的7.26港元進一步增加至2018年1月2日的7.57港元，增幅為4.27%。自此，股份收市價的上升趨勢持續，並於2018年3月5日達每股股份8.83港元。

於2018年3月6日，在其前一晚發出2017財政年度的正面盈利預警後，每股股份收市價達到8.86港元。股份收市價繼續攀升，並於2018年3月28日發出2017財政年度的年度業績公告後每股以11.50港元收市。股份收市價表現的上升趨勢繼續至2018年5月，其後於2018年5月末開始每股穩定於15.00港元左右。在2018年6月5日發出有關上海收購事項的公告後，每股股份收市價於2018年6月6日下跌約1.50%至14.48港元。每股股份收市價於2018年7月4日進一步下跌至每股12.82港元，其後股份收市價開始回升，並於2018年8月31日達每股15.68港元，其後於2018年9月回落。

貴公司的股份收市價於2018年9月20日交易時段開始前刊發該公告後於當日進一步增長約3.45%至每股15.00港元，並於2018年9月21日進一步輕微增長至每股15.24港元。股份收市價於下一個交易日(即2018年9月24日)下跌約7.22%至每股14.14港元。自該日起及直至2018年12月19日，股份收市價於介乎每股12.78港元及每股14.96港元之間範圍內浮動，並於2018年12月20日(即最後實際可行日期)，股份收市價為每股16.20港元。

誠如董事會函件所披露，發行價每股代價股份13.73港元，較：

- (a) 聯交所所報股份於2018年9月19日(即買賣協議日期)之收市價每股股份14.50港元折讓約5.31%；

- (b) 聯交所所報股份於緊接買賣協議日期前最後連續5個交易日之平均收市價每股股份14.34港元折讓約4.25%；
- (c) 聯交所所報股份於緊接買賣協議日期前最後連續10個交易日之平均收市價每股股份14.50港元折讓約5.31%；
- (d) 聯交所所報股份於最後實際可行日期之收市價每股股份16.20港元折讓約15.25%；及
- (e) 按最後實際可行日期的已發行股份總數2,510,971,802股股份計算，較於2018年6月30日 貴公司擁有人應佔每股權益約人民幣3.09元(相等於約3.51港元)溢價約291.2%。

雖然發行價較近期的股份當前平均收市價出現折讓，但吾等注意到發行價(i)較公告前期間及回顧期間的股份平均收市價分別溢價約29.7%及21.7%；及(ii)較2018年6月30日 貴公司擁有人應佔每股權益約人民幣3.09元(相等於約3.51港元)溢價約291.2%。

*(ii) 與近期發行代價股份相比*

為進一步評估發行價的公平性及合理性，吾等已透過識別聯交所主板上市的公司(不包括長期停牌或進行債務重組的公司)進行可資比較分析，該等公司於2017年12月1日起至最後實際可行日期(包括該日)止期間宣佈向身為收購關連人士的賣方發行代價股份(「可資比較股份發行」)。吾等認為該名單已盡列基於上述標準的相關可資比較代價股份發行。

儘管構成可資比較股份發行的標的公司的主要業務、市值、盈利能力及財務狀況與 貴公司相比可能有所不同，而其各自的收購原因不同以及發行代價股份以作交易的原因不同，吾等仍然認為，基於吾等的甄選標準，採集在類似市場情況及氣氛下上市公司最近就收購資產／公司發行代價股份予關連人士的資料，可為吾等提供香港股本市場有關該類交易最近市場趨勢的整體參考。基於上述者，雖然可資比較股份發行項下的相關發行價出現較大範圍的折讓／溢價，但吾等在評估發行價的公平性及合理性時仍視可資比較股份發行為具意義及代表性的樣本。

新百利函件

公告日期	股份代號	上市公司	發行價 (港元)	發行價較 最後交易 日之前/ 當日 的收市價 溢價/(折讓) (%)	發行價較 最後連續5個 交易日(最後 交易日之前/ 直至及包括 最後交易日的) 平均收市價 溢價/(折讓) (%)	發行價較 最後連續10個 交易日(最後 交易日之前/ 直至及包括 最後交易日的) 平均收市價 溢價/(折讓) (%)	發行價較 最後連續30個 交易日(最後 交易日之前/ 直至及包括 最後交易日的) 平均收市價 溢價/(折讓) (%)	發行價較 最後連續60個 交易日(最後 交易日之前/ 直至及包括 最後交易日的) 平均收市價 溢價/(折讓) (%)	發行價較 最後連續90個 交易日(最後 交易日之前/ 直至及包括 最後交易日的) 平均收市價 溢價/(折讓) (%)	發行價較 最後連續180個 交易日(最後 交易日之前/ 直至及包括 最後交易日的) 平均收市價 溢價/(折讓) (%)
2017年12月4日	445	中集天達控股有限公司 (前稱中國消防企業集團有限公司)	0.366	(20.43)	(16.82)	(16.82)	(14.88)	(16.82)	(17.19)	(12.69)
2017年12月28日	6828	北京燃氣藍天控股有限公司	0.500	(1.96)	(4.94)	(4.76)	(3.29)	(3.85)	(4.58)	(8.42)
2018年1月5日	362	中國天化工集團有限公司	0.390	(10.34)	(2.01)	1.83	(10.55)	(15.58)	(9.51)	5.12
2018年1月5日	1177	中國生物製藥有限公司	12.730	(9.97)	(7.95)	(4.43)	6.88	18.01	29.81	53.74



新百利函件

公告日期	股份代號	上市公司	發行價 (港元)	發行價較 最後交易 日之前/當日 的收市價 溢價/(折讓) (%)	發行價較 最後連續5個 交易日(最後 交易日之前/ 直至及包括 最後交易日的) 平均收市價 溢價/(折讓) (%)	發行價較 最後連續10個 交易日(最後 交易日之前/ 直至及包括 最後交易日的) 平均收市價 溢價/(折讓) (%)	發行價較 最後連續30個 交易日(最後 交易日之前/ 直至及包括 最後交易日的) 平均收市價 溢價/(折讓) (%)	發行價較 最後連續60個 交易日(最後 交易日之前/ 直至及包括 最後交易日的) 平均收市價 溢價/(折讓) (%)	發行價較 最後連續90個 交易日(最後 交易日之前/ 直至及包括 最後交易日的) 平均收市價 溢價/(折讓) (%)	發行價較 最後連續180個 交易日(最後 交易日之前/ 直至及包括 最後交易日的) 平均收市價 溢價/(折讓) (%)
2018年1月18日	1196	偉祿集團控股有限公司	4.738	(7.82)	(7.46)	(8.74)	(9.49)	(11.59)	(4.38)	3.71
2018年1月23日	1312	同方康泰產業集團有限公司	0.500	-	-	(0.60)	(3.66)	(8.59)	(11.19)	(7.75)
2018年2月14日	1717	澳慶乳業股份有限公司	5.000	3.31	3.52	1.83	4.38	7.76	4.17	19.16
2018年3月28日	1341	昊天國際建設投資集團有限公司	0.400	17.65	15.61	24.61	35.21	36.52	35.31	35.24
2018年5月9日	596	浪潮國際有限公司	2.650	(2.93)	(2.21)	(0.75)	2.71	7.29	10.42	16.23
2018年5月30日	108	國銳地產有限公司	0.800	2.56	(2.44)	(5.88)	(5.88)	(11.11)	(15.79)	(24.53)

新百利函件

公告日期	股份代號	上市公司	發行價 (港元)	發行價較 最後交易 日之前/ 當日 的收市價 溢價/(折讓) (%)	發行價較 最後連續5個 交易日(最後 交易日之前/ 直至及包括 最後交易日的) 平均收市價 溢價/(折讓) (%)	發行價較 最後連續10個 交易日(最後 交易日之前/ 直至及包括 最後交易日的) 平均收市價 溢價/(折讓) (%)	發行價較 最後連續30個 交易日(最後 交易日之前/ 直至及包括 最後交易日的) 平均收市價 溢價/(折讓) (%)	發行價較 最後連續60個 交易日(最後 交易日之前/ 直至及包括 最後交易日的) 平均收市價 溢價/(折讓) (%)	發行價較 最後連續90個 交易日(最後 交易日之前/ 直至及包括 最後交易日的) 平均收市價 溢價/(折讓) (%)	發行價較 最後連續180個 交易日(最後 交易日之前/ 直至及包括 最後交易日的) 平均收市價 溢價/(折讓) (%)
2018年6月5日	2768	佳源國際控股有限公司	14.180	(3.54)	(5.79)	(7.49)	(5.43)	7.59	24.80	61.23
2018年6月25日	2688	新奧能源控股有限公司	80.000	(1.23)	4.49	3.33	2.96	7.79	14.16	26.54
2018年7月5日	164	中國實力科技控股有限公司	0.057	(22.58)	(15.00)	(18.39)	(27.94)	(43.94)	(51.08)	(54.13)
2018年7月30日	1328	精英國際有限公司	0.119	(33.30)	(23.00)	(18.80)	(12.90)	(16.72)	(18.92)	(22.37)
2018年8月13日	772	閱文集團	80.000	19.40	19.49	21.08	13.68	11.43	13.43	4.93
2018年8月28日	698	通達集團控股有限公司	1.600	30.08	22.89	21.67	7.82	(0.19)	(3.89)	(8.68)
2018年9月21日	910	中國三迪控股有限公司	0.412	(9.45)	(9.85)	(9.75)	(8.65)	(8.65)	(9.52)	(6.07)

新百利函件

公告日期	股份代號	上市公司	發行價 (港元)	發行價較 最後交易 日之前/ 當日 的收市價 溢價/(折讓) (%)	發行價較 最後連續5個 交易日(最後 交易日之前/ 直至及包括 最後交易日的) 平均收市價 溢價/(折讓) (%)	發行價較 最後連續10個 交易日(最後 交易日之前/ 直至及包括 最後交易日的) 平均收市價 溢價/(折讓) (%)	發行價較 最後連續30個 交易日(最後 交易日之前/ 直至及包括 最後交易日的) 平均收市價 溢價/(折讓) (%)	發行價較 最後連續60個 交易日(最後 交易日之前/ 直至及包括 最後交易日的) 平均收市價 溢價/(折讓) (%)	發行價較 最後連續90個 交易日(最後 交易日之前/ 直至及包括 最後交易日的) 平均收市價 溢價/(折讓) (%)	發行價較 最後連續180個 交易日(最後 交易日之前/ 直至及包括 最後交易日的) 平均收市價 溢價/(折讓) (%)
2018年11月1日	3608	永盛新材料有限公司	2.480	-	0.81	3.33	1.22	-	(3.88)	4.20
2018年11月7日	6878	鼎豐集團控股有限公司	0.550	3.77	5.77	5.97	3.58	0.18	(3.17)	(3.17)
2018年12月17日	1341	吳天國際建設投資集團有限公司	0.360	-	(1.37)	1.12	16.50	31.39	39.53	47.54
			平均	(2.34)	(1.31)	(0.58)	(0.39)	(0.45)	0.93	6.49
			最低	(33.30)	(23.00)	(18.80)	(27.94)	(43.94)	(51.08)	(54.13)
			最高	30.08	22.89	24.61	35.21	36.52	39.53	61.23
代價股份			13.73	(5.31)	(4.25)	(5.31)	(6.22)	(5.34)	(5.86)	11.31

資料來源：聯交所網站及彭博

發行價較股份於買賣協議日期的收市價折讓約5.31%，高於可資比較股份發行項下的發行價平均折讓2.34%。吾等亦注意到發行價的折讓／溢價均屬於各呈列期間的可資比較股份發行範圍內，但與最後交易日之前或直至及包括最後交易日的最後180個連續交易日期間（「最後180日期間」）的相關平均收市價相比，發行價的溢價高於可資比較股份發行的發行價所得的平均溢價。

儘管與最後交易日之前／直至及包括最後交易日的最近5個、10個、30個及60個及90個連續交易日的相應平均收市價相比，發行價的折讓較可資比較股份發行的發行價的平均折讓／溢價為高，經考慮(i)發行價較於公告前期間及回顧期間的每股股份平均收市價溢價分別約29.7%及21.7%；(ii)發行價較截至2018年6月30日 貴公司擁有人應佔每股權益約人民幣3.09元（相等於約3.51港元）溢價約291.2%；(iii)由於在各上述相關期間，發行價的折讓／溢價均在可資比較股份發行的範圍以內，故發行價被認為與市場大致相符，而發行價的溢價在較長期間較可資比較股份發行的平均溢價更高，因此吾等認為發行價屬公平合理。

## 6.2 對 貴公司持股架構的影響

誠如通函所披露，貴公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊接完成以及根據收購事項擬進行的代價股份獲悉數配發及發行後的持股架構：

股東	於最後實際可行日期		緊接完成及代價股份 獲悉數配發及發行後 <sup>(2)</sup>	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比 <sup>(4)</sup>
沈先生及其聯繫人 <sup>(3)</sup>	1,397,291,060 <sup>(1)</sup>	55.65	1,447,471,249	56.52
公眾股東	1,113,680,742	44.35	1,113,680,742	43.48
總計	<u>2,510,971,802</u>	<u>100.00</u>	<u>2,561,151,991</u>	<u>100.00</u>

附註：

<sup>1</sup> 1,377,724,660股股份由明源投資（其由沈先生持有100%）持有。

2. 上述數字假設於最後交易日當日或之後至配發及發行代價股份日期止，除代價股份外，貴公司概無進一步發行或回購任何股份，而沈先生或其聯繫人亦無出售或購買任何股份。
3. 本表所載的百分比數字已經約整。

誠如上表所示並假設買賣協議(包括發行代價股份)已完成，公眾股東所持 貴公司股權將由44.35%攤薄及減少約0.87%至43.48%。

儘管現有公眾股東的持股權益將被攤薄，但經考慮(i)上文「3.買賣協議之理由及裨益」一節所述收購事項的裨益；及(ii)上文「5.評估代價」及「6.評估代價股份」各節所述買賣協議的條款(包括代價股份及發行價)屬公平合理，吾等認為現有公眾股東於 貴公司持股量的攤薄影響誠屬可接受。

## 7. 財務影響

### 盈利

於完成後，各家目標集團公司將成為 貴集團的全資附屬公司，而目標集團的財務業績將併入 貴集團的綜合財務報表內。鑑於目標集團的盈利能力，預期完成後目標公司將向 貴集團貢獻物業管理服務收入，並將加強 貴集團的收益來源及盈利。

### 資產及負債

根據 貴集團截至2018年6月30日止六個月的中期報告，於2018年6月30日，貴集團的總資產、負債總額及資產淨值分別約為人民幣38,725.7百萬元、人民幣30,753.4百萬元及人民幣7,972.3百萬元。根據通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，倘收購事項已於2018年6月30日完成，經擴大集團的總資產、負債總額及資產淨值將分別增加至約人民幣39,007.1百萬元、約人民幣30,916.1百萬元及約人民幣8,091.0百萬元。

### 營運資金

由於代價將由配發及發行代價股份悉數結付，除與交易事項有關的成本外，收購事項將不會導致其他現金流出，因此將不會對經擴大集團於緊隨收購事項完成後的營運資金造成重大不利影響。

吾等從董事會函件及通函附錄二所載目標集團的會計師報告的歷史財務資料附註31(c)中得悉，且誠如上文「2.2 目標集團的財務資料」一節所述，於報告期末後，目標集團於2018年11月23日從其保留盈利中向創盛及浙江佳源宣派及其後派付截至2017年12月31日止年度特別股息人民幣18,000,000元，而作為特別股息的代價，沈先生以相當於特別股息金額的代價已作出認購承諾。就此而言，吾等已獲提供目標集團的現金流量預測，當中顯示目標集團將有充足營運資金以供未來最少12個月的營運之用。根據上文確認及認購承諾，吾等同意管理層的意見，認為派付特別股息將不會對目標集團的整體財務狀況及營運資金造成重大不利影響。

謹請注意，上述分析僅供說明用途，並不旨在代表 貴集團於完成收購事項及根據收購事項發行代價股份後的財務狀況／業績。

## 8. 討論

經考慮(尤其是)：

- (i) 上文「3. 買賣協議之理由及裨益」一節所述，訂立買賣協議及有關交易的理由符合 貴集團橫向多元化之業務重心；
- (ii) 按照仲量聯行所編製估值報告中的估值，代價較估值折讓約13.4%；
- (iii) 發行價分別較股份於公告前期間及回顧期間出現溢價；
- (iv) 發行價的溢價／折讓介乎各上述期間可資比較股份發行的範圍，因此與可資比較股份發行相比，被視為與市場整體一致；

---

## 新百利函件

---

- (v) 上文「6.2 對 貴公司持股架構的影響」一節詳述的攤薄因素就 貴公司及獨立股東而言被視為可接受；及
- (vi) 誠如上文「7.財務影響」一節所詳述，於緊隨完成後，預期概不會對 貴集團財務狀況及盈利能力造成重大不利影響，

故此吾等認為交易事項的條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，儘管收購事項並非 貴公司一般及日常業務，但買賣協議及其項下擬進行的交易的條款為一般商業條款，且對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的普通決議案。

此 致

獨立股東及獨立董事委員會 台照

代表  
新百利融資有限公司  
董事  
譚思嘉  
謹啟

2018年12月24日

譚思嘉女士為證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人，並為新百利的負責人員，根據證券及期貨條例進行第六類(就機構融資提供意見)受規管活動，在企業融資行業擁有逾16年經驗。

## 1. 本集團的財務資料

本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度之年報及截至2018年6月30日止六個月(「報告期」)的中報披露於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.jiayuanintl.com>)刊載的下列文件中，並於以下超連結可供直接存取：

- (1) 於2016年4月28日刊發的本公司截至2015年12月31日止年度年報(第42至134頁)：  
[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0428/LTN201604282139\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0428/LTN201604282139_C.pdf)
- (2) 於2017年4月7日刊發的本公司截至2016年12月31日止年度年報(第52至152頁)：  
[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0407/LTN20170407084\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0407/LTN20170407084_C.pdf)
- (3) 於2018年4月16日刊發的本公司截至2017年12月31日止年度年報(第60至164頁)：  
[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0416/LTN201804161154\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0416/LTN201804161154_C.pdf)
- (4) 於2018年9月12日刊發的本公司截至2018年6月30日止六個月中報(第25至60頁)：  
[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0912/LTN20180912379\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0912/LTN20180912379_C.pdf)

## 2. 營運資金

經計及經擴大集團可動用的財務資源(包括現有銀行融資)、內部產生資金及收購事項的影響後，董事認為，經擴大集團擁有充裕的營運資金可應付其當前需求，以及自本通函刊發日期起計至少未來12個月的需求(倘無任何不可預見的情況發生)。



### 3. 債務

#### 借款

於2018年10月31日(即本通函付印前為確認本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團的債務總額載列如下：

	人民幣千元
銀行貸款，有抵押，有擔保	4,401,438
信託貸款，有抵押	
—傳統貸款，有擔保	2,902,220
優先票據，有抵押，有擔保	7,913,334
其他貸款，有抵押，有擔保	1,835,801
	<u>17,052,793</u>

上述有抵押借款約人民幣17,053百萬元乃以本集團於2018年10月31日的投資物業、物業及設備、保單、開發中物業、持作出售物業、附屬公司股份及已質押銀行存款作抵押。

於2018年10月31日(即本通函付印前為確認本債務聲明之最後實際可行日期)，本集團以其客戶為受益人向銀行提供之未償還擔保約人民幣3,905百萬元，乃就該等客戶購買本集團開發中物業而獲得銀行按揭貸款而作出之擔保。除上文所披露者及除本集團的集團內公司間負債及日常經營業務外，於2018年10月31日營業時間結束時，本集團概無任何其他已發行但未償還或已同意發行之債務證券、銀行借款、其他借款及債務、銀行透支、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、租購承擔、融資租賃責任、按揭及押記、擔保或重大或然負債。

#### 或然負債

於2018年10月31日營業時間結束時，經擴大集團的按揭擔保為人民幣3,905百萬元。本集團就授予本集團物業買家的按揭銀行貸款提供擔保。擔保乃就本集團物業買家所獲貸款而提供予銀行。該等擔保將於買家取得相關房屋所有權證及完成相關按揭登記時由銀行解除。

## 其他負債

除上文所披露者以及集團內公司間的負債及正常貿易應付款項外，於2018年10月31日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行及流通在外或同意發行的尚未償還借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債、債權證、按揭、押記、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

## 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所悉，本集團自2017年12月31日（即本公司編製最近期刊發的財務報表的結算日期）以來，財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

## 5. 本集團財務及貿易前景

回顧2018年上半年，面臨持續收緊的行業調控政策，本集團因應不同市場的具體情況，適時調整銷售策略與加快資金回款週期，取得了良好的成績。截至2018年6月30日止六個月，本集團的合約銷售金額約人民幣73.6億元，同比上升90%；合同銷售面積約為71.9萬平方米，同比上升54%，合同銷售均價為每平方米人民幣10,226元，同比上升23%。

在區域佈局上，本集團以粵港澳大灣區、長三角經濟區與重點省會城市，和「一帶一路」沿線城市為三大深耕區域，並且持續透過項目併購、公開市場招拍掛與合營開發等模式，進入多個具備強勁增長潛力的重點城市，以較低價格於香港、廣東、上海、泰州、常州、貴陽、烏魯木齊、柬埔寨等8個地區取得12個優質項目，持續補充本集團的土地儲備。

與此同時，本集團有見中國物業管理市場在未來的增長潛力巨大，根據中國指數研究院報告預測，中國物業管理規模至2020年將可達243億平方米。本集團相信開拓物業管理市場將使得本集團的核心業務價值鏈更為全面，比如在綜合物業管理服務的基礎上搭建以社區消費為中心的生態圈，將有效提升住戶的社區生活體驗，持續增強本集團盈利能力的同時也能更好地發揮協同效應，最終實現物業的保值增值。

本集團將繼續秉承「做大做強」的戰略目標，並採取「以民生地產為主，多元業務並行」的發展模式，進一步提高本集團於現有地域與新進入區域的市場滲透率，持續提升「佳源」品牌在中國乃至國際上的影響力。

## 6. 最近期刊發之經審核賬目日期後之重大收購事項

自2017年12月31日(即本公司編製最近期刊發之經審核賬目日期)起，本公司已進行以下收購，其產生的溢利或資產對或將對本公司就截至2018年12月31日止年度刊發的下一份財務報表內的數字作出重大貢獻。進行收購的公司的董事所收取的應付酬金及實物福利的總額不會因以下收購而有所變動。

於2018年5月，本集團與鄧成波先生訂立買賣協議，據此，鄧成波先生有條件同意出售，而本集團有條件同意收購佳源陞域發展有限公司(「佳源陞域」，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司)全部已發行股本70.1%，現金代價為2,620,256,684港元(可予以調整)。於收購完成前的若干重組後，佳源陞域(作為投資控股公司)將實益擁有三個位於香港屯門及葵涌的開發中物業項目。於最後實際可行日期，本公司已完成收購屯門兩個物業項目。另一方面，另一個物業項目完成的若干先決條件尚未達成。有關詳情，請參閱本公司日期為2018年5月24日的公告。

於2018年6月，本公司與沈先生訂立上海買賣協議，據此，沈先生有條件同意出售，而本公司有條件同意收購滬源控股有限公司(一家根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司)的全部已發行股本，代價為693,628,828港元，將以(i)本公司按發行價每股代價股份14.18港元配發及發行19,566,400股代價股份予沈先生或其代名人結付277,451,552港元；及(ii)現金結付416,177,276港元。滬源控股有限公司擁有位於中國上海三個物業發展項目的90%股權。上海收購事項已於2018年11月22日完成。有關詳情，請參閱本公司日期為2018年6月5日的公告及本公司日期為2018年7月26日的通函。

除上文所披露者外，自2017年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核賬目日期)起，本集團成員公司概無已收購或同意收購或建議收購一家公司(其溢利或資產對或將對本公司的核數師報告或下一份刊發的賬目內的數字作出重大貢獻)的業務或股本權益。

以下乃從目標公司的申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)收取的載於第II-1至II-97頁的報告全文，以供載入本投資通函。

# Deloitte.

# 德勤

致佳源國際控股有限公司列位董事有關創源控股有限公司歷史財務資料的會計師報告

## 緒言

我們就第II-4頁至第II-97頁所載的創源控股有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「併賬集團」)的歷史財務資料作出報告，該等歷史財務資料包括於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日的匯總財務狀況表、目標公司於2018年6月30日的財務狀況表及截至2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年6月30日止六個月期間(「往績記錄期」)的匯總損益及其他全面收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明資料(統稱「歷史財務資料」)。第II-4頁至第II-97頁所載的歷史財務資料構成本報告不可或缺的一部分，以供載入佳源國際控股有限公司(「貴公司」)於2018年12月24日就建議主要收購目標公司全部已發行股本而編製的通函(「通函」)。

## 唯一董事對歷史財務資料的責任

目標公司唯一董事須負責根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製作出真實而公平反映的歷史財務資料，並採取目標公司唯一董事認為必要的內部控制，以確保歷史財務資料的編製不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

貴公司董事對載有歷史財務資料的本通函內容負責，該等資料乃按照與貴公司會計政策大致一致的會計政策編製。

## 申報會計師的責任

我們的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下報告我們的意見。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第

200號「投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告」進行我們的工作。該準則規定我們須遵守道德規範，並規劃及執行工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述作出合理核證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露資料的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製歷史財務資料以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價目標公司唯一董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準真實而公平地反映併賬集團於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日的財務狀況、目標公司於2018年6月30日的財務狀況以及併賬集團於往績記錄期的財務表現及現金流量。

## 審閱匯報期末段的比較財務資料

我們已審閱併賬集團匯報期末段的比較財務資料，該等財務資料包括截至2017年6月30日止六個月期間的匯總損益及其他全面收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表，以及其他說明資料（「匯報期末段的比較財務資料」）。目標公司唯一董事須負責根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製及呈列匯報期末段的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱就匯報期末段的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱工作包括主要向負責財務的人員作出查詢，審閱的範圍遠小於根據《香港審計準則》進行的審計，故無法確保

我們會注意到在審計中可能發現的所有重要事項。因此，我們不會發表審計意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們認為就會計師報告而言，匯報期末段的比較財務資料於各重大方面未有根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製。

有關《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》及《公司(清盤及雜項條文)條例》項下事項的報告

#### 調整

於編製歷史財務資料時，並無對第II-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

#### 股息

我們提述歷史財務資料附註13，該附註載述目標公司及其附屬公司並無就往績記錄期派付或宣派任何股息。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

謹啟

2018年12月24日

## 併賬集團的歷史財務資料

### 歷史財務資料的編製

下文所載歷史財務資料為本會計師報告不可或缺的一部分。

本報告的歷史財務資料乃根據浙江佳源物業管理服務集團有限公司(「浙江佳源物業」)於往績記錄期的綜合財務報表及目標公司自2018年6月22日(註冊成立日期)至2018年6月30日期間的管理層賬目編製，管理層賬目乃根據符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的會計政策編製，並由我們根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計(「相關財務報表」)。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，而除另有所指外，所有價值約整至最接近千元(「人民幣千元」)。

## 歷史財務資料

## 匯總損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
收益	5及6	120,896	138,735	263,227	96,831	225,405
銷售成本		(100,597)	(117,589)	(201,934)	(80,429)	(158,018)
毛利		20,299	21,146	61,293	16,402	67,387
其他收入	7	13,352	10,638	2,286	2,247	1,094
其他收益及虧損	7	(276)	(970)	8,907	588	830
分銷及銷售開支		(793)	(692)	(2,074)	(1,050)	(2,157)
行政開支		(8,182)	(11,764)	(17,237)	(6,149)	(15,731)
融資成本	8	(13,215)	(10,570)	(2,389)	(2,213)	(445)
除稅前溢利		11,185	7,788	50,786	9,825	50,978
所得稅開支	9	(2,824)	(2,079)	(12,215)	(2,471)	(11,534)
年內/期內溢利	11	<u>8,361</u>	<u>5,709</u>	<u>38,571</u>	<u>7,354</u>	<u>39,444</u>
應佔年內/期內溢利：						
—目標公司擁有人		8,361	5,709	34,536	7,354	35,776
—非控股權益		—	—	4,035	—	3,668
		<u>8,361</u>	<u>5,709</u>	<u>38,571</u>	<u>7,354</u>	<u>39,444</u>
其他全面收益：						
將不會分類至損益的項目						
—按公允價值計入其他全面收益的 權益工具投資公允價值(虧損)收益		—	—	(36)	—	2,635
年內/期內全面收益總額		<u>8,361</u>	<u>5,709</u>	<u>38,535</u>	<u>7,354</u>	<u>42,079</u>
應佔年內/期內全面收益總額：						
—目標公司擁有人		8,361	5,709	34,509	7,354	37,753
—非控股權益		—	—	4,026	—	4,326
		<u>8,361</u>	<u>5,709</u>	<u>38,535</u>	<u>7,354</u>	<u>42,079</u>



## 匯總財務狀況表

	附註	2015年 人民幣千元	於12月31日 2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	於2018年 6月30日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	14	3,351	4,441	41,946	40,717
可供出售投資(「可供出售投資」)	15	-	-	17,302	-
按公允價值計入其他全面收益 (「按公允價值計入其他全面收益」) 的權益工具	15	-	-	-	20,431
遞延稅項資產	16	591	731	818	818
		<u>3,942</u>	<u>5,172</u>	<u>60,066</u>	<u>61,966</u>
<b>流動資產</b>					
庫存	17	-	4,466	41,459	49,701
貿易及其他應收款項	18	18,429	21,583	113,827	96,383
應收關聯方款項	19(b)	328,870	261,725	209,548	267,583
銀行結餘及現金	20	11,445	18,947	68,714	78,684
		<u>358,744</u>	<u>306,721</u>	<u>433,548</u>	<u>492,351</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	21	191,038	126,706	171,823	168,999
合約負債		-	-	-	3,160
應付關聯方款項	19(b)	54,443	61,919	34,010	33,952
應付稅項		6,350	8,704	21,397	23,365
銀行及其他借款	22	96,000	94,000	20,000	25,000
		<u>347,831</u>	<u>291,329</u>	<u>247,230</u>	<u>254,476</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>10,913</u>	<u>15,392</u>	<u>186,318</u>	<u>237,875</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>14,855</u>	<u>20,564</u>	<u>246,384</u>	<u>299,841</u>
<b>資本及儲備</b>					
股本	23	5,000	5,000	50,000	50,000
儲備		9,855	15,564	136,481	171,626
目標公司擁有人應佔權益		14,855	20,564	186,481	221,626
非控股權益		-	-	57,829	75,263
<b>總權益</b>		<u>14,855</u>	<u>20,564</u>	<u>244,310</u>	<u>296,889</u>
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債	16	-	-	2,074	2,952
		<u>14,855</u>	<u>20,564</u>	<u>246,384</u>	<u>299,841</u>

## 目標公司的財務狀況表

	附註	於2018年 6月30日 人民幣千元
流動資產		
應收最終控股股東款項	19(b)	<u>—*</u>
資本及儲備		
股本	23	<u>—*</u>
		<u>—</u>

\* 結餘少於人民幣1,000元。

## 匯總權益變動表

	股本 人民幣千元 (附註(i))	資本儲備 人民幣千元	目標公司擁有人應佔		保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
			投資 重估儲備 人民幣千元	法定 盈餘公積 人民幣千元				
於2015年1月1日	5,000	-	-	342	1,152	6,494	-	6,494
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	8,361	8,361	-	8,361
轉撥至儲備	-	-	-	836	(836)	-	-	-
於2015年12月31日	5,000	-	-	1,178	8,677	14,855	-	14,855
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	5,709	5,709	-	5,709
轉撥至儲備	-	-	-	571	(571)	-	-	-
於2016年12月31日	5,000	-	-	1,749	13,815	20,564	-	20,564
年內溢利	-	-	-	-	34,536	34,536	4,035	38,541
按公允價值計入其他全面收益的 權益工具投資公允價值虧損	-	-	1,271	-	-	(27)	(9)	(36)
年內全面收益總額	-	-	(27)	-	34,536	34,509	4,026	38,535
控股股東視作出資(附註24)	-	86,408	-	-	-	86,408	53,803	140,211
向集團實體注資	45,000	-	-	-	-	45,000	-	45,000
轉撥至儲備	-	-	-	3,878	(3,878)	-	-	-
於2017年12月31日	50,000	86,408	(27)	5,627	44,473	186,481	57,829	244,310

	目標公司擁有人應佔							總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註(i))	資本儲備 人民幣千元	投資 重估儲備 人民幣千元	法定 盈餘公積 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
期內溢利	-	-	-	-	35,776	35,776	3,668	39,444
按公允價值計入其他全面收益的 權益工具投資公允價值收益	-	-	1,977	-	-	1,977	658	2,635
期內全面收益總額	-	-	1,977	-	35,776	37,753	4,326	42,079
發行股份(附註(ii))	-*	-	-	-	-	-*	-	-*
處置附屬公司的部份 權益而不失去控制權 (附註(iii))	-	-	-	-	(2,608)	(2,608)	13,108	10,500
轉撥至儲備	-	-	-	3,865	(3,865)	-	-	-
於2018年6月30日	<u>50,000</u>	<u>86,408</u>	<u>1,950</u>	<u>9,492</u>	<u>73,776</u>	<u>221,626</u>	<u>75,263</u>	<u>296,889</u>
於2017年1月1日	5,000	-	-	1,749	13,815	20,564	-	20,564
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	7,354	7,354	-	7,354
於2017年6月30日(未經審核)	<u>5,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,749</u>	<u>21,169</u>	<u>27,918</u>	<u>-</u>	<u>27,918</u>

\* 結餘少於人民幣1,000元。

附註：

- (i) 於附註1詳述之集團重組(「重組」)前，位於中華人民共和國(「中國」)的有限公司浙江佳源物業管理有限公司(「浙江佳源物業」)由 貴公司的關聯公司佳源創盛控股集團有限公司(受沈天晴先生控制)擁有90%權益。浙江佳源物業餘下的10%股權由 貴公司的關聯公司浙江佳源房地產集團有限公司持有。於2015年1月1日、2015年、2016年及2017年12月31日的股本佔目標公司的董事兼股東沈天晴先生持有的浙江佳源物業註冊資本。
- (ii) 於2018年6月22日，作為重組的一部分，沈天晴先生認購目標公司的一股股份。認購後，目標公司由沈天晴先生全資擁有。
- (iii) 於截至2018年6月30日止期間，若干獨立第三方向目標公司的附屬公司浙江西谷數字技術股份有限公司(「西谷數字」)注資人民幣10,500,000元，導致目標集團持有的西谷數字股本權益由56.4%攤薄至53.9%。目標集團於注資後仍然擁有西谷數字的控制權。

## 匯總現金流量表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
<b>經營活動</b>					
除稅前溢利	11,185	7,788	50,786	9,825	50,978
經調整：					
物業、廠房及設備折舊	1,197	1,250	1,866	750	1,853
呆賬撥備	-	558	347	-	-
庫存撥備	-	-	-	-	95
利息收入	(13,352)	(10,638)	(2,286)	(2,247)	(902)
來自按公允價值計入 其他全面收益的權益 工具的股息收入	-	-	-	-	(192)
融資成本	13,215	10,570	2,389	2,213	445
營運資金變動前的經營 現金流量	12,245	9,528	53,102	10,541	52,277
庫存(增加)減少	-	(4,466)	(7,404)	181	(8,337)
貿易及其他應收款項 減少(增加)	73,108	(3,712)	7,088	(20,329)	17,444
應收關聯方款項(增加)減少	(117)	(1,461)	(33,270)	19,450	(4,318)
貿易及其他應付款項增加 (減少)	65,848	(64,332)	(16,964)	(7,109)	22,806
合約負債減少	-	-	-	-	(22,470)
應付關聯方款項增加	4,526	4,732	9,706	13,524	663
經營業務所得(所用)現金 (已付)所得稅	155,610 (561)	(59,711) 135	12,258 (598)	16,258 (2,294)	58,065 (9,566)
經營活動所得(所用)現金 淨額	155,049	(59,576)	11,660	13,964	48,499

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
<b>投資活動</b>					
購買物業、廠房及設備	(734)	(2,340)	(4,078)	(1,293)	(624)
處置物業、廠房及設備 的所得款項	-	-	13	-	-
(還款)給予關聯方墊款	(158,792)	68,606	85,447	95,039	(53,717)
收購附屬公司	24	-	43,443	-	-
已收利息	13,352	10,638	2,286	2,247	902
已收取來自按公允價值計入 其他全面收益的權益 工具的股息收入	-	-	-	-	192
贖回部分按公允價值計入 損益的金融資產	-	-	-	-	384
<b>投資活動(所用)所得現金 淨額</b>	<b>(146,174)</b>	<b>76,904</b>	<b>127,111</b>	<b>95,993</b>	<b>(52,863)</b>
<b>融資活動</b>					
關聯方墊款(還款予關聯方)	12,835	2,744	(37,615)	(9,341)	(721)
籌集銀行及其他借款	-	-	-	-	5,000
償還銀行及其他借款	-	(2,000)	(94,000)	(94,000)	-
已付利息	(13,215)	(10,570)	(2,389)	(2,213)	(445)
處置一間附屬公司的部份 權益而不失去控制權的 現金所得款項	-	-	-	-	10,500
向集團實體注資	-	-	45,000	-	-
<b>融資活動(所用)所得現金 淨額</b>	<b>(380)</b>	<b>(9,826)</b>	<b>(89,004)</b>	<b>(105,554)</b>	<b>14,334</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	<b>8,495</b>	<b>7,502</b>	<b>49,767</b>	<b>4,403</b>	<b>9,970</b>
<b>年初/期初的現金及現金 等價物</b>	<b>2,950</b>	<b>11,445</b>	<b>18,947</b>	<b>18,947</b>	<b>68,714</b>
<b>年末/期末的現金及現金 等價物指</b>					
銀行結餘及現金	11,445	18,947	68,714	23,350	78,684

## 歷史財務資料附註

## 1. 一般資料、集團重組及歷史財務資料的編製及呈列基準

目標公司為於2018年6月22日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司，其由目標公司唯一董事沈天晴先生全資擁有。目標公司為投資控股公司，其附屬公司的主要業務載於附註29。

集團重組前，浙江佳源物業由其直接控股公司佳源創盛控股集團有限公司(「創盛控股」)擁有90%及由浙江佳源房地產集團有限公司(「浙江佳源」)擁有10%。創盛控股及浙江佳源均由沈天晴先生(「最終控股股東」)最終擁有。嘉興東源投資有限公司(中國有限公司)及其附屬公司(「出售集團」)由浙江佳源物業擁有75%。

以下為重組的主要步驟：

- 於2017年12月29日，英屬處女群島有限公司創源發展有限公司(「創源發展」)成立。
- 於2018年6月20日，香港有限公司佳源物業管理有限公司(「佳源物業」)由創源發展成立並全資擁有。
- 於2018年9月20日，浙江佳源物業與一間受最終控股股東控制的公司嘉慶市祥源投資管理有限公司(「嘉慶祥源」)訂立買賣協議，據此，浙江佳源物業以總代價人民幣77,000,000元將其於出售集團的全部權益轉讓予嘉慶祥源，該公司由最終控股股東控制。出售附屬公司的詳情載於附註39。
- 於2018年11月26日，中國有限公司浙江禾源物業服務有限公司(「浙江禾源」)由佳源物業成立並全資擁有。
- 於2018年12月3日，浙江佳源及創盛控股與浙江禾源訂立買賣協議，據此，浙江佳源及創盛控股將彼等於浙江佳源物業的全部權益轉讓予浙江禾源。

根據通函「董事會函件—重組」一節詳述的重組，目標公司已於2018年12月3日成為目標集團現時旗下所有公司的控股公司。於往績記錄期內或自其各自註冊成立／成立日期起，併賬集團現時旗下所有公司於重組前後均由最終控股股東共同控制，且該控制權並非暫時性。因此，上文所述重組導致併賬集團被視為持續經營實體。併賬集團的歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」採用合併會計原則編製，猶如目標公司一直為併賬集團的控股公司。

截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年6月30日止六個月併賬集團之匯總損益及其他全面收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表，包括併賬集團現時旗下公司之業績、權益變動及現金流量，猶如目前集團架構於整個往績記錄期或自其各自註冊成立或成立日期以來(以較短者為準)已經存在，惟併賬集團於往績記錄期收購的附屬公司(如附註24所披露)於併賬集團收購其各自日期起計入歷史財務資料。

併賬集團於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日的匯總財務狀況表已編製，以呈列併賬集團現時旗下公司的資產及負債，猶如目前集團架構在重組完成後於該等日期一直存在，當中計及各自註冊成立／成立／收購(如適用)日期。

歷史財務資料以目標公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

歷史財務資料乃根據附註3所載的會計政策編製，其符合香港會計師公會頒布的香港財務報告準則。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例(第622章)所規定的適用披露。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

就於往績記錄期編製及呈列併賬集團的歷史財務資料而言，併賬集團一直採用香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則，修訂及詮釋(統稱「香港財務報告準則」)，除併賬集團於2018年1月1日採納的香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合約收益及相關修訂」外，其於整個往績記錄期自2018年1月1日起的會計期間生效。

### 2.1 應用香港財務報告準則第15號會計政策的影響及變動

#### 2.1.1 首次應用香港財務報告準則第15號產生的影響摘要

併賬集團於截至2018年6月30日止六個月首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

併賬集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初次應用此準則的累計影響已於初次應用日期(2018年1月1日)確認。於初次應用日期的任何差額會在期初保留溢利(或權益的其他部分(如適當))中確認，並未重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，併賬集團選擇僅向於初次應用香港財務報告準則第15號日期(2018年1月1日)未完成的合約追溯應用香港財務報告準則第15號。因此，若干比較資料未必可供比較，原因是比較資料乃根據香港會計準則第18號「收益」及相關詮釋編製。

應用香港財務報告準則第15號產生的會計政策詳情載於附註3。

貴集團根據香港財務報告準則第15號確認收益來自以下主要來源：

- 銷售軟件及系統設備；
- 提供軟件及系統設備安裝服務；及
- 提供物業管理服務。

就銷售軟件及系統設備而言，收益於貨品的控制權已轉移時確認，即貨品交付給予客戶或客戶在零售店購買貨品之時。交易款項於完成履約責任時介乎60至90天到期支付。



根據併賬集團的標準合約條款，客戶有權在30天內交換不同的產品。併賬集團利用其累積的過往經驗，使用預期價值法估計組合層面的交換次數。銷售收益被認為不大可能發生已確認累計收入的重大撥回時確認。如銷售收益未予確認，則會確認合約負債。當客戶行使其權利時併賬集團收回產品的權利確認為擁有被退回產品資產的權利，並相應調整銷售成本。

就提供軟件及系統設備的安裝服務而言，商品及服務代表單一的總體履約責任，其中控制權被認為隨著時間的推移而轉移，其由於所創造的匯總後的產品由客戶所控制。隨著執行客製或集成工作，使用投入法估計完成進度，該等履約責任的收益隨著時間的推移而得到確認。由於成本一般隨工作進度劃一產生，且被視為與實體的業績成比例，因此投入法可忠實描述向客戶轉移的商品及服務。

與軟件及系統設備的銷售有關的保用以及軟件及系統設備的安裝服務的撥備不能單獨購買，而保用可保證銷售的產品符合商定的規格。因此，併賬集團根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」按其先前的會計處理方法入賬。

併賬集團的軟件及系統設備安裝服務包括付款時間表，其規定一旦達到若干指定的里程碑，需要在有關期間分期付款。併賬集團要求若干客戶提供前期按金佔合約總額的10%至20%，當併賬集團於安裝開始前收到按金，合約負債將在合約開始時產生，直至特定合約的已確認收益超出按金金額。

就提供物業管理服務而言，貴集團同意先與客戶釐定服務的固定費率，而其導致於合約開始的合約責任。由於客戶同時收取及消耗 貴集團履約所帶來的利益，因此在完成履約責任時確認收益。交易款項於完成履約責任時立即到期支付。

下表說明於2018年1月1日首次應用日期根據香港財務報告準則第15號將計入貿易及其他應付款項的預收客戶款項重新分類至合約負債的情況。

	附註	貿易及 其他應付款項 人民幣千元	合約負債 人民幣千元
2017年12月31日的期末餘額		171,823	–
重新分類	(a)	<u>(25,630)</u>	<u>25,630</u>
2018年1月1日的期初餘額		<u>146,193</u>	<u>25,630</u>

- (a) 於首次應用日期，貿易及其他應付款項包括人民幣25,630,000元，其與客戶墊款相關。該款項於應用香港財務報告準則第15號後重新分類至合約負債。

下表概述應用香港財務報告準則第15號對貴集團於2018年6月30日的匯總財務狀況表內各受影響分項的影響。並無受到影響的分項未有包括在內。

對2018年6月30日的匯總財務狀況表的影響

	所呈報金額 人民幣千元	調整 人民幣千元	並無應用香港 財務報告準則 第15號之金額 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	168,999	3,160	172,519
合約負債	3,160	(3,160)	-
	<u>168,999</u>	<u>(3,160)</u>	<u>172,519</u>

對截至2018年6月30日止六個月匯總現金流量表的影響

	所呈報金額 人民幣千元	調整 人民幣千元	未應用香港財 務報告準則第 15號時的金額 人民幣千元
<b>經營活動所得(所用)現金 淨額</b>			
貿易及其他應付款項增加	22,806	(22,470)	336
合約負債減少	(22,470)	22,470	-
	<u>22,806</u>	<u>(22,470)</u>	<u>336</u>

截至2018年6月30日止六個月，應用香港財務報告準則第15號與香港會計準則第18號相比，上述變動的解釋載於上文附註(a)，以描述於採納香港財務報告準則第15號後對2018年1月1日的匯總財務狀況表作出的調整。

## 2.2 應用香港財務報告準則第9號會計政策的影響及變動

於截至2018年6月30日止六個月，併賬集團已應用香港財務報告準則第9號及隨之產生對其他香港財務報告準則作出的相關修訂。香港財務報告準則第9號就以下各項引入新規定：1)金融資產及金融負債的分類及計量；2)金融資產及其他項目(例如合約資產及應收租賃)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)；及3)一般對沖會計法。

併賬集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於2018年1月1日(初次應用日期)未取消確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括減值)，且並無對於2018年1月1日已取消確認的工具應用有關規定。於2017年12月31日的賬面值與於2018年1月1日的賬面值兩者之間的差額乃於期初保留溢利確認，而並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必可供比較，原因是比較資料乃根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量編製。

應用香港財務報告準則第9號產生的會計政策詳情載於附註3。

## 2.2.1 首次應用香港財務報告準則第9號產生的影響概要

下表列示於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號下的金融資產及金融負債的分類及計量。

	根據香港會計準則第39號的原始計量類別	根據香港財務報告準則第9號的新計量類別	附註	根據香港會計準則第39號	根據香港財務報告準則第9號	根據香港財務報告準則第9號	根據香港財務報告準則第9號
				於2017年12月31日的期末餘額 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	確認額外虧損撥備 人民幣千元	於2018年1月1日的期初餘額 人民幣千元
可供出售投資	可供出售	-	(a)	17,302	(17,302)	-	-
按公允價值計入其他全面收益的權益工具	-	按公允價值計入其他全面收益	(b)	-	17,302	-	17,302
貿易及其他應收款項	按攤銷成本計量的貸款及應收款項	按攤銷成本計量的金融資產		106,427	-	-	106,427
應收同系附屬公司款項	按攤銷成本計量的貸款及應收款項	按攤銷成本計量的金融資產		144,702	-	-	144,702
應收關聯方款項	按攤銷成本計量的貸款及應收款項	按攤銷成本計量的金融資產		75,000	-	-	75,000
銀行結餘及現金	按攤銷成本計量的貸款及應收款項	按攤銷成本計量的金融資產		68,714	-	-	68,714
貿易及其他應付款項	按攤銷成本計量的金融負債	按攤銷成本計量的金融負債		186,715	-	-	186,715
應付關聯方款項	按攤銷成本計量的金融負債	按攤銷成本計量的金融負債		20,335	-	-	20,335
應付關聯方款項	按攤銷成本計量的金融負債	按攤銷成本計量的金融負債		4,707	-	-	4,707

## (a) 可供出售投資

## 從可供出售股本投資至按公允價值計入其他全面收益

併賬集團選擇於其他全面收益中呈列其過往分類為可供出售的所有股本投資的公允價值變動。該等投資並非持作買賣，預期亦不會於可見將來出售。於首次應用香港財務報告準則第9號當日，人民幣17,302,000元已從可供出售投資重新分類至按公允價值計入其他全面收益的股本工具。過往以公允價值列賬的該等投資相關的公允價值虧損人民幣27,000元繼續於投資重估儲備中累計。

## (b) 預期信貸虧損模式下的減值

貴集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，即就所有貿易應收款項及應收票據採用使用期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據相同信貸風險特點進行分組。

按攤銷成本計量的其他金融資產的虧損撥備主要包括其他應收款項、應收關聯方款項及銀行結餘，其乃按12個月預期信貸虧損基準計量，且自初始確認以來信貸風險並無顯著增加。

應用香港財務報告準則第9號對截至2018年6月30日止六個月的金融資產減值撥備及於2018年1月1日的保留溢利並無重大影響。

## 2.3 應用所有新準則對期初匯總財務狀況表的影響

由於實體的會計政策出現上述變動，故併賬集團於2018年1月1日的簡明匯總財務狀況表須予重列。下表列示就各分項確認的調整。

	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	香港財務 報告準則 第9號 人民幣千元	2018年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>				
可供出售投資	17,302	-	(17,302)	-
按公允價值計入其他全面收益的股權 投資	-	-	17,302	17,302
並無作出調整的其他項目	42,764	-	-	42,764
	<u>60,066</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>60,066</u>
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項	113,827	-	-	113,827
並無作出調整的其他項目	319,721	-	-	319,721
	<u>433,548</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>433,548</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	171,823	(25,630)	-	146,193
合約負債	-	25,630	-	25,630
並無作出調整的其他項目	75,407	-	-	75,407
	<u>247,230</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>247,230</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>247,230</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>247,230</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>246,384</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>246,384</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	50,000	-	-	50,000
儲備	136,481	-	-	136,481
目標公司擁有人應佔權益	186,481	-	-	186,481
非控股權益	57,829	-	-	57,829
	<u>244,310</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>244,310</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	2,074	-	-	2,074
	<u>246,384</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>246,384</u>

於本報告日期，併賬集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號(修訂本)	提早還款特性及負補償 <sup>1</sup>
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 間的資產出售或注入資產 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結清 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的 長期權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2015年至2017年 週期的年度改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於將予釐定的日期或之後開始的年度期間生效

除下文所述者外，目標公司董事預期應用其他新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則的修訂本及新詮釋於可見將來將不會對併賬集團的財務報表造成重大影響。

#### 香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號引入一個綜合模式以供識別租賃安排及出租人和承租人的會計處理。當香港財務報告準則第16號生效時，它將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關的詮釋。

香港財務報告準則第16號以識別資產是否由客戶控制之基準區分租賃及服務合約。此外，香港財務報告準則第16號規定銷售及回租交易將根據香港財務報告準則第15號的規定釐定相關資產的轉讓應否作為出售入賬。香港財務報告準則第16號亦包括有關轉租及租賃修訂的規定。除短期租賃及低值資產租賃外，就承租人會計處理而言經營租賃及融資租賃的區分已被移除，並由一種承租人須確認所有租賃使用權資產及相應負債的模式取代。

使用權資產初步按成本計量，而其後乃按成本(若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按並非於該日支付之租賃付款現值計量。其後，租賃負債會就利息及租賃付款以及(其中包括)租賃修訂的影響而作出調整。對於現金流量分類，併賬集團將其他經營租賃付款呈列作經營現金流量。應用香港財務報告準則第16號後，有關租賃負債之租賃付款將分配為本金及利息部分(呈列為併賬集團融資現金流量)。

香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號的出租人會計規定，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求廣泛披露。

於2018年6月30日，誠如附註27所披露，併賬集團的不可撤銷經營租賃承擔為人民幣316,000元。初步評估顯示該等安排將符合租賃的定義。於應用香港財務報告準則第16號後，併賬集團因此將於應用香港財務報告準則第16號時確認所有此等租賃的使用權資產和相應負債，惟屬於低價值或短期租賃除外。

此外，併賬集團目前認為已付可退回租賃按金人民幣21,150元為香港會計準則第17號所適用的租賃項下權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃款項的定義，有關按金並非為與相關資產使用權相關的付款，因此，有關按金的賬面值或會調整至攤銷成本，且有關調整被視為額外租賃付款。已付可退回租賃按金的調整將計入使用權資產的賬面值。已收取可退回租賃按金的調整將被視為預付租賃付款。

應用該等新規定可能導致上文所述的計量、呈列及披露出現變動。貴集團擬選擇可行權宜方法，就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「釐定安排是否包括租賃」獲識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，且並無對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號並無獲識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，貴集團將不會對於初始應用日期前已存在的合約是否為租賃或包括租賃進行重新評估。此外，貴集團(作為承租人)擬選擇經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，並將於期初保留溢利中確認初始應用的累計影響，而毋須重列比較資料。

### 3. 主要會計政策

歷史財務資料已按下文所載會計政策編製，其符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則。此外，歷史財務資料載有聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(「公司條例」)規定的適用披露。

歷史財務資料按歷史成本基準編製，惟於各報告期末按公允價值計量之若干金融資產則除外(於下文所載之會計政策闡釋)。

歷史成本一般基於為換取貨物及服務而支付代價的公允價值。

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產將會收取或轉讓負債將會支付之價格，不論該價格是否直接觀察可得或使用另一種估值方法估計。估計資產或負債之公允價值時，併賬集團會考慮市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的資產或負債特徵。在匯總財務報表中用作計量及／或披露的公允價值均在此基礎上予以確定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」範圍內之以股份為基礎付款交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易以及與公允價值部分類似但並非公允價值的計量(例如香港會計準則第2號「存貨」中的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值)除外。

非金融資產的公允價值計量考慮市場參與者通過使用資產在其最高和最佳狀態或通過售予另一個將使用資產在其最高和最佳狀態的市場參與者產生經濟利益的能力。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公允價值計量之整體重要性分類為第一級、第二級及第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據是就資產或負債可直接或間接觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及

- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

#### 匯總基準

匯總財務報表包括目標公司及目標公司所控制的實體及其附屬公司的財務報表。當貴公司符合以下條件時，即取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 參與被投資方所得可變回報涉及的風險或權利；及
- 能運用其權力影響其回報。

倘事實及情況顯示上列三項控制權要素之一項或以上發生變化，併賬集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

併賬集團在取得附屬公司控制權時開始將附屬公司綜合入賬，並在併賬集團失去該附屬公司的控制權時終止綜合入賬。具體而言，年內收購或處置附屬公司的收入及開支自併賬集團取得控制權當日起計入匯總損益及其他全面收益表，直至併賬集團不再控制該附屬公司當日為止。

損益及其他全面收益各項目歸屬於目標公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸屬於目標公司擁有人及非控股權益，即使其將導致非控股權益出現虧絀結存。

附屬公司的財務報表會在必要時作出調整，以使其會計政策與併賬集團的會計政策一致。

有關併賬集團成員公司之間交易的所有集團公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量，均在匯總賬目時全數對銷。

#### 併賬集團於現有附屬公司擁有權權益的變動

併賬集團於現有附屬公司擁有權權益的變動但並無導致併賬集團失去對該等附屬公司的控制權，乃入賬作為權益交易。併賬集團相關權益與非控股權益部分的賬面值均予以調整，以反映彼等於附屬公司的相對權益變動，包括按照併賬集團與非控股權益之權益比例，將併賬集團與非控股權益之間相關儲備重新歸類。

非控股權益的調整金額與已付或已收取代價公允價值之間的任何差額直接於權益中確認，並歸屬於目標公司擁有人。

倘併賬集團失去附屬公司控制權，則終止確認該附屬公司的資產及負債及非控股權益(如有)。收益或虧損會於損益確認並按(i)所收代價之公允價值及任何保留權益的公允價值總額與(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益過往賬面值兩者之間的差額計算。於其他全面收益就該附屬公司確認之所有款額，會按猶如併賬集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則所訂明/允許而重新分類至損益或轉撥至另一權益類別)。於失去控制權當

日於前附屬公司保留之任何投資的公允價值將根據香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號(於2018年1月1日之後適用)於其後入賬時被列作首次確認的公允價值，或(如適用)於首次確認時於聯營公司或合營企業之投資成本。

### 業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併中之轉讓代價按公允價值計量，而計算方法為併賬集團所轉讓資產、併賬集團向被收購方前擁有人產生接之負債及併賬集團為交換被收購方之控制權而發行之股權於收購當日之公允價值總額。有關收購之成本一般於產生時於損益中確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債乃按收購日期公允價值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及僱員福利安排所產生的負債或資產分別按香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方的以股份為基礎的付款安排或為取代被收購方的以股份為基礎的付款安排而訂立的併賬集團的以股份為基礎的付款安排有關的負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」計量(見下文會計政策)；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售的資產(或出售組別)根據該準則計量。

商譽按轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及收購方過往於被收購方持有的股權公允價值(如有)的總和超出所收購可識別資產及所承擔負債的收購日金額淨值之差額計量。倘若經重估後，所收購可識別資產與所承擔資產的收購日金額淨值超過轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及收購方過往於被收購人持有的股權公允價值(如有)總和，則差額即時於損益確認作議價購入收益。

現時屬擁有權權益且於清盤時賦予持有人權利可按比例分佔有關附屬公司資產淨值的非控股權益，初步按公允價值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值或公允價值的已確認金額比例計量。

### 涉及共同控制業務的業務合併的合併會計

歷史財務資料包含合併業務的財務報表分項，其中共同控制合併發生，猶如其從合併業務首次受控制方控制之日起合併。

合併業務的資產淨值使用控制方的現有賬面值進行合併。共同控制合併時，不會就商譽或議價購入收益確認金額。

匯總損益及其他全面收益表包括自最早日期起或自合併業務首次受共同控制之日起的各合併業務的業績(以較短者為準)。

歷史財務資料的比較金額呈列猶如業務於上一報告期末或首次受共同控制時合併(以較短者為準)。



### 收購附屬公司而不構成業務

當併賬集團收購一組資產及負債而不構成業務，併賬集團透過先將購買價格分配至金融資產／金融負債各自的公允價值，再將餘下的購買價格按其他個別可識別資產及負債於購買日期的公允價值分配至其他個別可識別資產及負債，以識別及確認所收購之個別可識別資產及所承擔負債。該交易並不會產生商譽或議價購入收益。

### 物業、廠房及設備

持作生產或供應貨品或服務或行政用途的物業、廠房及設備按成本減其後的累計折舊及累計減值虧損(如有)於匯總財務狀況表列賬。

折舊按撇銷物業、廠房及設備項目成本減其估計可使用年期的剩餘價值，以直線法確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討，而任何估計變動的影響均按未來基準入賬。

物業、廠房及設備項目在處置或預期不會因繼續使用有關資產產生未來經濟利益時取消確認。因處置或報廢物業、廠房及設備項目而產生的任何收益或虧損，按該資產的出售所得款項與賬面值之差額釐定，並於損益中確認。

### 附屬公司投資

附屬公司投資按成本減目標公司財務狀況表內的任何已識別減值虧損列賬。目標公司將附屬公司業績按年內／期內已收或應收股息入賬。

### 有形資產的減值

於各報告期末，併賬集團會審閱其具有有限使用年期的有形及無形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。如有任何有關跡象，則估計有關資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

當未能個別估計某項資產的可收回金額時，併賬集團估算該項資產所屬現金產生單位之可收回金額。當可確認合理及一致之分配基準時，公司資產亦可分配至單個現金產生單位，或另行分配至可按合理及一致之分配基準確認之最小現金產生單位組別。

可收回金額是指公允價值減出售成本後的餘額及使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會採用除稅前貼現率貼現為其現值，該除稅前貼現率反映對貨幣時間價值的當前市場評估及該資產(或現金產生單位)特有的風險(未針對該風險調整估計未來現金流量)。

倘某項資產的可收回金額(或現金產生單位)估計低於其賬面值，則將該項資產的賬面值(或現金產生單位)削減至其可收回金額。分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽的賬面值(如適用)，然後按比例根據該單位各資產的賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公允價值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可計量)及零之中的最高值。已另行分配至資產之減值虧損數額按比例分配至該單位其他資產。減值虧損會即時於損益確認，惟倘有關資產根據另一項準則按重估金額列賬，則該項減值虧損應根據該準則作為重估減值處理。

倘其後撥回減值虧損，則將有關資產的賬面值(或現金產生單位)調增至其經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過倘有關資產(或現金產生單位)於以往年度並無確認任何減值虧損而應釐定的賬面值。減值虧損撥回會即時於損益中確認。

#### 庫存

庫存乃按成本或可變現淨值兩者中之較低者列賬。庫存成本值乃按先進先出法計算。可變現淨值指庫存估計售價減所有估計完成成本及銷售所需成本。

#### 租賃

當租賃條款將絕大部分擁有權的風險及回報轉嫁予承租人，則租賃歸類為融資租賃。所有其他租賃歸類為經營租賃。

#### 併賬集團作為承租人

經營租賃付款按租賃期以直線法確認為開支，惟倘另一系統化基準更能代表自租賃資產耗用經濟利益的時間模式則除外。

#### 收益確認(截至2017年12月31日止三個年度根據香港會計準則第18號「收益」)

收益按已收或應收代價的公允價值計量，指於正常業務過程中提供貨品及服務的應收款項，並扣除折扣及銷售相關稅項。

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入併賬集團，而符合以下併賬集團每項業務的具體條件時，併賬集團便會確認收益。

#### 物業管理服務收益

物業管理服務收益乃參考報告期末合約的完成階段確認。合約的完成階段乃根據勞動時數及所產生直接開支參考合約費率釐定。

#### 軟件及系統設備安裝服務收益

當安裝服務收益的結果能可靠地估計，收益及成本乃參考報告期末合約活動完成階段予以確認，並按工程進行至今所產生的合約成本佔估計合約總成本的比例計算，惟此方法並不能代表完成階段則除外。合約工程、索償及獎金款項的變動僅會在金額能可靠地計量及被認為可收取該金額的情況下方會入賬。

倘建造合同的結果無法可靠地估計，則合約收益按有可能收回的已產生合約成本予以確認。合約成本於產生期間確認為開支。

當合約總成本可能超過合約總收益時，預期損失立即確認為開支。

倘迄今已產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損超過進度款，則多出之數顯示為應收客戶合約工程款項。對於進度款超過迄今已產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損的合約，多出之數顯示為應付客戶合約工程款項。

在進行相關工作前收到的金額作為負債列入匯總財務狀況表，作為其他應付款項中包括的預收款。已完成但客戶尚未支付的工程款項計入匯總財務狀況表的貿易應收款項中。

#### 銷售軟件及系統設備

銷售貨品的收益在貨品交付及所有權轉移時確認。

#### 利息收入

當經濟利益極有可能流入併賬集團及收入金額能可靠地計量時會確認金融資產的利息收入。金融資產的利息收入乃參照未償還本金額及實際適用利率按時間基準累算，實際適用利率即以金融資產預期年期內的估計日後所得現金確切地折現至該資產在初步確認時賬面淨值的利率。

#### 股息收入

按公允價值計入其他全面收益的權益工具的股息收入乃於收取款項的權利確立後確認。

#### 收益確認(於2018年1月1日應用香港財務報告準則第15號後)

收益獲確認以體現向客戶轉移承諾服務之數額，該數額反映實體預期交換該等服務而應得之代價。具體而言，併賬集團引入五步法確認收益：

- 第1步：確定與客戶之合約
- 第2步：確定合約內之履約責任
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分攤至合約內之履約責任
- 第5步：當實體符合履約責任時確認收益

併賬集團會在符合履約責任時確認收益，即當特定履約責任之相關服務之「控制權」轉移至客戶時。

履約責任指明確的貨品及服務(或一批貨品及服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

資產控制權可隨時間或於某時間點轉移。倘發生以下情況，資產的控制權將隨時間轉移：

- 客戶於併賬集團履約時同時接受及使用併賬集團履約所提供的利益；
- 併賬集團的履約創建及增強一項於併賬集團履約時由客戶控制的資產；或
- 併賬集團的履約並未產生對併賬集團有替代用途的資產，且併賬集團對迄今已完成履約之款項具有可強制執行權利。

倘資產的控制權隨時間轉移，收益確認會按整個合約期間參考已完成履約責任的進度進行。否則，收益會在客戶獲得資產控制權的該時點確認。

**隨時間確認收益：計量完成履約責任的進度****投入法**

完成履約責任的進度是以投入法為基礎計量，此方法乃基於併賬集團為完成履約責任而付出的努力或投入，相對於完成該項履約責任而預期所需的總投入來確認收益，其最能反映併賬集團於轉移貨品或服務控制權方面的履約情況。

**按包幹制收取的物業管理費**

併賬集團就物業管理服務按包幹制收取物業管理費。收益於提供服務時確認。

根據包幹制，併賬集團有權將全數已收取的物業管理費保留。併賬集團自物業管理費中承擔與(其中包括)員工、清潔、垃圾處理、園藝及景觀、保安及涵蓋公共空間一般費用的開支。於合約年期內，倘併賬集團收回的物業管理費不足以填補所有產生的開支，併賬集團無權要求業主支付不足額。

因此，根據包幹制，併賬集團將向業主及物業開發商收取的全數物業管理費於提供服務時確認為收益，並將開支確認為併賬集團就提供服務所產生的服務成本。

**軟件及系統設備的安裝服務**

就軟件及系統設備的安裝服務而言，在執行定製或集成工作時，隨著時間的推移確認收益，使用投入法估計完成進度。由於成本一般隨著工作的進展而均勻產生，且被認為與實體的履約成比例，因此投入法可忠實地描述貨品及服務向客戶的轉移。

**軟件及系統設備的銷售**

對於軟件及系統設備的銷售，收益在貨品控制權轉移的時間點確認，即貨品交付予客戶或客戶在零售店購買貨品時確認。

**合約資產及合約負債**

合約資產指併賬集團就併賬集團向客戶轉移的貨品或服務收取代價的權利(尚未成為無條件)。合約資產乃根據香港財務報告準則第9號進行減值評估。相反，應收款項指併賬集團收取代價的無條件權利，即該代價到期應付的唯一條件為隨時間流逝。

合約負債指併賬集團將併賬集團已向客戶收取代價(或到期的代價金額)而向客戶轉移貨品或服務的責任。按金及預付款項通常於確認收益前向買方收取，其呈列為流動負債項下的合約負債。

**借款成本**

收購、興建或生產合資格資產(即需要長時間方可準備好作擬定用途或銷售的資產)直接應佔的借款成本，將加入至該等資產的成本，直至資產大致可作擬定用途或銷售時為止。

所有其他借款成本會於產生期間在損益中確認。

#### 退休福利成本

向界定供款退休福利計劃及國家管理的退休福利計劃支付的款項，會在僱員已提供服務使其可享有該等供款時確認為開支。

#### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃按年內／期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與匯總損益及其他全面收益表所呈報的「除稅前溢利」不同，乃由於應課稅溢利不包括在其他年度應課稅或可扣稅的收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或可扣的項目。併賬集團的即期稅項負債乃按各報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就過往財務資料內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用的相應稅基之間的暫時差額而確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額而確認。遞延稅項資產一般在可能有應課稅溢利可供動用可扣稅暫時差額的情況下，就所有該等可扣稅暫時差額確認。倘在一項交易中，商譽所產生的暫時差額或初步確認(業務合併除外)其他資產及負債不會影響應課稅溢利或會計溢利，有關資產及負債則不予確認。

此外，若暫時差額是源自商譽的首次確認，則不確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債就與附屬公司投資有關的應課稅暫時差額而確認，惟倘併賬集團能控制暫時差額的撥回且暫時差額於可見將來不大可能會撥回除外。與該等投資及權益有關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅在可能有足夠應課稅溢利可供動用暫時差額的利益並預期會於可見將來撥回的情況下方始確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末作檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時予以削減。

根據報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)，遞延稅項資產及負債按清償負債或變現資產期間預期適用的稅率計量。

遞延稅項負債及資產計量反映併賬集團預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務結果。

即期及遞延稅項乃於損益確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關者除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘因業務合併之初步會計處理而產生即期或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併之會計處理內。

## 外幣

在編製每個集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易按交易日期的現行匯率確認。於各報告期末，以外幣計值的貨幣項目按該日的現行匯率重新換算。以公允價值計量且以外幣計值的非貨幣項目按公允價值確定日的現行匯率重新換算，以外幣歷史成本計量的非貨幣項目則不會重新換算。

貨幣項目結算及貨幣項目重新換算產生的匯兌差額，在其產生期間在損益中確認，惟對應收或應付海外業務的貨幣項目的匯兌差額除外，其並非計劃亦非可能發生(因此構成對海外業務淨投資的一部分)，初步確認在其他綜合收益，並於出售或部分出售併賬集團權益時從權益重新分類至損益。

就呈列匯總財務資料而言，併賬集團業務的資產及負債按各報告期末的現行匯率換算為貴集團的呈列貨幣(即人民幣)。收入及開支項目按該期間的平均匯率換算，除非匯率在此期間大幅波動，在該等情況下，使用交易日的現行匯率。所產生的匯兌差額(如有)於其他全面收益中確認，並於換算儲備項下的權益中累計(視乎適用於非控股權益)。

出售海外業務(即出售併賬集團於海外業務的全部權益，或涉及失去對包括海外業務在內的附屬公司的控制權的出售事項)時，所有就歸屬於目標公司擁有人的經營業務在權益中累積的匯兌差額重新分類至損益。

## 金融工具(於2018年1月1日採納香港財務報告準則第9號之前)

當集團實體成為工具合約條文的訂約方，金融資產及金融負債會於匯總財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量。於初步確認時，收購或發行金融資產及金融負債而直接應佔的交易成本(按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)的金融資產或負債除外)會按適用情況加入或扣減自該等金融資產或金融負債的公允價值。直接自收購按公允價值計入損益的金融資產或金融負債產生之交易成本即時於損益中確認。

## 金融資產

併賬集團及目標公司的金融資產分類為可供出售(「可供出售」)金融資產與貸款及應收款項。分類視乎金融資產的性質及用途而定，並於初步確認時釐定。所有以常規方式購入或出售之金融資產均按交易日期基準確認及取消確認。以常規方式購入或出售指須於市場規定或慣例所訂時限內交付資產之金融資產購入或出售。

## 實際利息法

實際利息法為計算金融資產的攤銷成本及於往績記錄期內分配利息收入的方法。實際利率為透過金融資產預計年期或(如適用)較短期間將估計未來現金收入(包括構成實際利率主體部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至初步確認時的眼面淨值的利率。

債務工具的利息收入按實際利息法確認。

## 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為可供出售或並非分類為(a)貸款及應收款項、(b)持至到期投資或(c)按公允價值計入損益的金融資產之非衍生工具。

於各報告期末，併賬集團所持有分類為可供出售金融資產的權益工具乃按公允價值計量。於併賬集團確立收取股息權利時可供出售權益工具的股息於損益內確認。可供出售金融資產賬面值的其他變動於其他全面收益確認，並於投資重估儲備累計列賬。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可予釐定付款而於活躍市場並無報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收關聯方款項以及銀行結餘及現金)以實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

利息收入採用實際利率確認，惟短期應收款項除外，後者的利息確認並不重大。

#### 金融資產減值

金融資產於各報告期末獲評估有否出現減值跡象。倘有客觀證據證明因初步確認金融資產後發生的一項或多項事件令估計未來現金流量受到影響，則金融資產被視為已減值。

減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財務困難；
- 違約，如欠付或拖欠利息及本金；或
- 借款人可能面臨破產或財務重組。

就若干類別的金融資產(如貿易應收款項)而言，評估為不會個別減值的資產其後彙集一併評估是否有減值。應收款項組合出現減值的客觀證據可能包括併賬集團過往收款經驗、組合內延遲還款的次數增加及與應收款項逾期償還有關的國家或地區經濟狀況出現明顯變動。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率折現的估計未來現金流量現值兩者之間的差額確認。

就按成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按類似金融資產現時市場回報率折現的估計未來現金流量現值兩者之間的差額計量。有關減值虧損將於其後期間撥回。

就所有金融資產而言，金融資產賬面值直接按減值虧損扣減，惟貿易應收款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值變動於損益內確認。倘貿易及其他應收款項被視為不可收回，則從撥備賬撇銷。其後收回過往撇銷的款項乃計入損益。

倘可供出售金融資產將減值，先前於其他全面收益確認之累計損益將於本期間重新分類至損益。

就可供出售股權投資而言，先前於損益確認的減值虧損不會透過損益撥回。減值虧損後公允價值的任何增加在其他全面收益中確認並累計於其他儲備。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間減值虧損金額減少，而該減少可

客觀地與確認減值虧損後發生的事件相關連，則透過損益撥回先前確認的減值虧損，惟該資產於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值情況下應有的攤銷成本。

#### **金融負債及權益工具**

##### **分類為債務或權益**

集團實體發行的債務及權益工具乃按合約安排以及金融負債及權益工具的定義而分類為金融負債或權益。

##### **權益工具**

權益工具指證明在扣除併賬集團所有負債後在其資產中擁有剩餘權益的任何合約。併賬集團實體發行的權益工具乃按已收取的所得款項減直接發行成本入賬。

##### **金融負債**

金融負債(包括貿易及其他應付款項及應付關聯方款項)其後以實際利息法按攤銷成本計量。

##### **實際利息法**

實際利息法為計算金融負債的攤銷成本及於相關期間內分配利息開支的方法。實際利率為透過金融負債預計年期或(如適用)較短期間將估計未來現金付款(包括構成實際利率主體部分的所有已付或已收費用及基點、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至初步確認時的賬面淨值的利率。

利息開支按實際利息法確認。

##### **取消確認**

併賬集團僅在從資產收取現金流量的合約權利屆滿，或向另一實體轉讓金融資產及資產擁有權的絕大部分風險及回報時，方會取消確認金融資產。倘併賬集團並未轉移亦未保留擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉移資產，則併賬集團繼續按持續參與之幅度將資產確認入賬並確認相關負債。倘併賬集團仍保留已轉移金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，併賬集團將繼續確認該金融資產以及確認已收所得款項之有抵押借貸。

取消確認全部金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和與已於其他全面收益確認的累計損益之間的差額會在損益中確認。

併賬集團僅在相關合約訂明的責任已解除、取消或屆滿時，方會取消確認金融負債。所取消確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益中確認。

##### **金融工具(根據香港財務報告準則第9號)**

當集團實體成為工具合約條文的訂約方，會確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量，惟自2018年1月1日起初始根據香港財務報告準則第15號計量的自客戶合約產生的貿易應收款項除外。於初步確認時，收購或發行金融資產及金融負債而直接應佔的交易成本(按公允價值計入損益的金融資產及金融負債除外)會按適用情況加入或扣減自該等金融資產或金融負債的公允價值。直接自收購按公允價值計入損益的金融資產或金融負債產生之交易成本即時於損益中確認。



實際利息法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本以及分攤往績記錄期之利息收入或利息開支之方法。實際利率乃按金融資產或負債之預計年期或適用之較短期間內準確貼現估計未來現金收入或付款之利率(包括構成實際利率整體部分的所有已付或已收費用及基點、交易成本及其他溢價或折讓)。

### 金融資產

所有金融資產均於交易日期(即根據合約(有關條款規定須於相關市場制訂之時限內交付該項金融資產)買賣金融資產之日)確認及取消確認,初步按公允價值另加交易成本計量,惟分類為按公允價值計入損益的金融資產除外。收購分類為按公允價值計入損益的金融資產直接應佔的交易成本即時於損益確認。

屬香港財務報告準則第9號範圍內的所有已確認金融資產(包括貿易及其他應收款項、應收同系附屬公司及關聯方款項以及銀行結餘及現金)其後根據併賬集團管理金融資產的業務模式及金融資產合約現金流特徵,悉數按攤銷成本或公允價值計量。

特別是

- a. 以旨在收取合約現金流之業務模式而持有之債務工具,以及擁有合約現金流純為支付本金及未償還本金利息之債務投資,於其後按攤銷成本計量;
- b. 以旨在收取合約現金流及出售債務工具之業務模式持有,以及合約現金流量純為支付本金及未償還本金利息之債務工具,其後按公允價值計入其他全面收益計量;及
- c. 所有其他債務工具(例如按公允價值管理或持作出售的債務工具)及股權投資則於其後按公允價值計入損益計量。

然而,併賬集團可於首次確認金融資產時按個別資產作出以下不可撤回的選擇/指定:

- 併賬集團可不可撤回地選擇於其他全面收益呈列既不持作買賣亦非適用香港財務報告準則第3號的業務合併中由收購方確認或然代價的股權投資公允價值的其後變動;及
- 倘併賬集團不可撤回地將符合按公允價值計入其他全面收益的攤銷成本準則的債務工具指定為按公允價值計入損益會消除或大幅減少會計錯配(稱為公允價值選項),則併賬集團可如此行事。

### 按攤銷成本計量的債務工具

併賬集團按資產合約現金流特徵及併賬集團管理資產的業務模式,評估金融資產的分類及計量。

達成以下條件債務工具的其後按攤銷成本計量:

- 以收取合約現金流量為目的而持有金融資產的業務模式下持有的金融資產;及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生的現金流量純為支付本金及未償還本金的利息。

實際利息法為計算債務工具的攤銷成本及於相關期間內分配利息收入的方法。

實際利率為按金融資產的預計年期或(如適用)較短期間準確折現估計未來現金收入(包括所有構成實際利率組成部分之已付或已收費用及基點、交易成本及其他溢價或折讓,不包括預期信貸虧損)至初始確認時債務工具賬面總值的利率。

金融資產的攤銷成本指金融資產於初始確認時計量的金額減去本金還款,加上初始金額與到期金額之間任何差額使用實際利息法計算的累計攤銷(並就任何損失準備作出調整)。另一方面,金融資產的賬面總值指金融資產就任何損失準備作出調整前的攤銷成本。

其後按攤銷成本計量的金融資產的利息收入乃使用實際利息法確認。利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以計算,惟其後出現信貸減值的金融資產除外。對於其後出現信貸減值的金融資產,從下一個報告期開始利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率確認。若在其後報告期內,信貸減值金融工具的信貸風險好轉,使金融資產不再信貸減值,在確定資產不再信貸減值後,從報告期開始利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率確認。

利息收入於損益中確認,並計入「其他收入」條目。

按公允價值計入其他全面收益計量的權益工具投資其後按公允價值計量,而其公允價值變動產生的盈虧於其他全面收益確認並於按公允價值計入其他全面收益儲備累計,而毋須進行減值評估。處置該股權投資後,累計收益或虧損將不會重新分類至損益,並將轉撥至保留溢利/繼續保留於投資重估儲備。

倘併賬集團確立收取股息的權利,則該等權益工具投資的股息於損益中確認,除非該等股息明確為收回的部分投資成本。股息計入損益內其他收入項目中。

純為支付本金及未償還本金利息之合約現金流量與基本貸款安排一致。導致出現證券價格或商品價格波動的風險的合約條款不會產生純為支付本金及未償還本金利息的合約現金流量。產生或收購的金融資產可以為與是否為合法形式的貸款無關的基本貸款安排。

管理金融資產之業務模式評估乃金融資產分類之基礎。併賬集團按可以反映如何管理金融資產組別以達成特定業務目標情況的層次決定業務模式。併賬集團的業務模式不依賴於管理層對個別工具之意向,因此,可按較高層次而不是按工具逐一基準進行業務模式評估。

併賬集團管理其金融工具之業務模式反映併賬集團如何管理其金融資產之情況以產生現金流量。併賬集團的業務模式決定是否因收集合約現金流量、出售金融資產或上述兩者產生現金流量。

在做業務模式評估時,併賬集團考慮可以獲得的所有相關資料。然而,該評估並非按併賬集團沒有合理預期發生之情況基準(例如所謂「最壞情況」或「應力情況」)進行。併賬集團考慮所有可獲得的相關證據,例如:

- 業務模式及業務模式內持有之金融資產之表現如何被評估及向實體主要管理層人員報告;
- 影響業務模式(及業務模式內持有之金融資產)之表現的風險,尤其是,管理該等風險的方式;及
- 業務經理所獲報酬的情況(例如,報酬是否根據所管理資產之公允價值或按所收集的合約現金流量計量)。

於金融資產初次確認時，併賬集團決定新確認之金融資產是否為現有業務模式的一部分，或決定該等資產是否反映新業務模式的開端。併賬集團重新評估各報告期間之業務模式以釐定是否自上一期間業務模式已經改變。

#### 金融資產減值

併賬集團就以下非按公允價值計入損益之金融工具確認預期信貸虧損之虧損撥備：

- a) 貿易及其他應收款項
- b) 應收關聯方款項
- c) 銀行結餘及現金

預期信貸虧損需透過虧損撥備按等價於以下數值之數額計量：

- a) 12個月預期信貸虧損指金融工具於報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的使用期預期信貸虧損(參見階段1)；或
- b) 使用期預期信貸虧損指於金融工具年期內所有可能的違約事件產生的使用期預期信貸虧損(參見階段2和階段3)。

全期預期信貸虧損指於相關工具的預期年期內所有可能違約事件將產生的預期信貸虧損。反之，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期於報告日期後12個月內可能違約事件預期將產生的全期預期信貸虧損的一部分。評估乃按併賬集團過往信貸虧損的經驗進行，並就債務人、整體經濟情況及評估於報告日期的當前情況及對未來情況的預測的特定因素作出調整。

併賬集團經常就貿易應收賬款確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃就應收賬款共同予以評估。

就所有其他工具而言，併賬集團計量的虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初始確認起出現重大增加，則併賬集團會確認全期預期信貸虧損。對應否確認全期預期信貸虧損的評估乃按自初始確認起發生違約的可能性或風險大幅增加而進行。

預期信貸虧損為信貸虧損現值之概率加權估計。信貸虧損以根據合約應歸還予併賬集團之現金流量與併賬集團預計自加權多項日後經濟情況、以資產實際利率折現所收到之現金流量之間的差額現值計量。

併賬集團就共享類似經濟風險特徵之金融工具投資組合按個別基準或集中基準計量預期信貸虧損。虧損撥備計量乃基於使用資產原實際利率根據資產預期現金流量之現值(無論其是否按個別基準或集中基準計量)。

#### 信貸風險顯著增加

在評估自初步確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加時，併賬集團會將於報告日期金融工具發生之違約風險與初步確認日期金融工具之違約風險進行比較。在進行該評估時，併賬集團會同時考慮合理且可證實的定量和定性資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。有關前瞻性資料包括來自經濟專家報告、金融分析師、政府機構、相關智囊團及其他類似組織以及考慮併賬集團核心業務(即休閒用品、住宅物業及租賃行業)相關的各種外部實際及預測經濟資料來源而得知的併賬集團債務人經營所在行業的未來前景。

### 信貸風險的顯著增加

特別是，在評估自初步確認以來信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 特定金融工具的外部市場信貸風險指標顯著惡化，例如信貸利差大幅增加，債務人的信貸違約掉期價格或金融資產公允價值低於其攤銷成本的時長或程度顯著提升；
- 預計會導致債務人償還債務能力大減的監管業務、財務或經濟或技術狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 同一債務人於其他金融工具的信貸風險大幅提高。

不論上述評估結果如何，併賬集團假定，當合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來金融資產信貸風險已顯著增加，除非併賬集團有合理且可證實的資料提出相反證明。

儘管如上所述，但併賬集團認為倘金融工具於報告日期釐定為信貸風險低，均假設該金融工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。倘出現下列情形，金融工具釐定為信貸風險低：i) 金融工具違約風險低；ii) 借款人於短期履行合約現金流量責任的能力強；及iii) 經濟及業務狀況的長期不利變動可能但不一定會削弱借款人履行合約現金流量責任的能力。併賬集團認為，倘金融資產內部或外部信貸評級為按公認定義的「投資級」，則有關金融資產的信貸風險低。

併賬集團定期監察識別信貸風險有否顯著增加所採用標準的有效性，並適當修訂有關標準以確保能於有關款項逾期前識別信貸風險的顯著增加。

### 信貸減值金融資產

當發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一起或多起事件之時，該金融資產即出現信貸減值(「信貸減值」)。信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- a) 借款人或發行人陷入嚴重財困；
- b) 違反合約，例如違約或逾期事件；
- c) 借款人的貸款人出於與借款人財困相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；及
- d) 證券的活躍市場因財務困難而消失。

就已擬授出但未授出特許權的金融資產而言，當有可觀察到的信貸減值證據(包括符合違約的定義)時，該資產是為信貸減值。違約的定義(如下)包括無法支付及補充，如金額逾期90日或以上。

### 違約的定義

決定預期信貸虧損的關鍵就是違約的定義。違約的定義用於計量預期信貸虧損的數額及用於釐定虧損撥備是否根據12個月或生命週期的預期信貸虧損，因為違約是違約可能性（「違約可能性」）的一部分，其會影響計量預期信貸虧損及識別信貸風險顯著增長。

併賬集團以下事件構成違約事件：

- 借款人逾期未履行其對併賬集團的任何重大信貸責任超過90天；或
- 借款人不太可能悉數履行其對併賬集團的信貸責任。

違約的定義已經妥當調整，以反映不同類型資產的不同特點。

在評估借款人是否不太可能履行其信貸責任時，併賬集團會同時考慮定性及定量指標。相同對手方的逾期狀況及不履行其他責任等是進行有關分析時所考慮的關鍵因素。併賬集團藉助各種資料來源（包括內部資料或通過外部資源而取得的資料）進行違約評估。

無論上述分析如何，除非併賬集團合理及可充當證明作用的資料另有證明較寬鬆的違約標準更為適用，否則倘金融資產逾期超過90天，併賬集團認為已發生減值。

### 財務狀況表內預期信貸虧損撥備的呈列

預期信貸虧損撥備按如下方式於匯總財務狀況表內呈列：

- (a) 就按攤銷成本計量的金融資產而言：作為對該資產賬面值總額的抵減；
- (b) 就按公允價值計入其他全面收益的權益工具而言：由於賬面值按公允價值計量，故不會於財務狀況表內確認虧損撥備。然而，虧損撥備入賬作為投資重估儲備內重估金額的一部分。

### 撤銷政策

當有資料顯示交易對手方出現嚴重財務困難且無實際收回預期（例如交易對手方被清算或已進入破產程序，或就貿易應收款項而言，金融已逾期超過兩年（以較早者為準）時，併賬集團會撤銷金融資產。經考慮法律建議（如適用），已撤銷的金融資產可能仍須進行併賬集團收回程序下的執行活動。所作的任何收回均於損益確認。

### 取消確認金融資產

併賬集團僅在資產現金流量的合約權利屆滿（包括因大幅修改條款而導致屆滿），或向另一實體轉讓金融資產及資產擁有權的絕大部分風險及回報時，方會取消確認金融資產。

取消確按攤銷成本計量的認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額會在損益中確認。

### 金融負債及權益工具

由一集團實體發行的債務及權益工具按合約安排的性質及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

金融負債為向另一實體交付現金或其他金融資產的合約義務，或併賬集團於潛在不利條件下與另一實體交換金融資產或金融負債的合約義務，或併賬集團將用或可用自身權益工具結算的非衍生工具合約，且併賬集團根據該合約須交付可變數量的自身權益工具，或併賬集團將用或可用自身權益工具結算的衍生工具合約，惟以固定數量的自身權益工具交換固定金額的現金(或其他金融資產)的衍生工具合約除外。

#### 權益工具

權益工具為證明於實體資產(經扣除其所有負債後)的剩餘權益的任何合約。集團實體所發行的權益工具按已收所得款項(經扣除直接發行成本)確認。

#### 金融負債

所有金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項及銀行及其他借款)其後按攤銷成本使用實際利息法計量。

#### 取消確認金融負債

併賬集團僅在責任已解除、取消或屆滿時，方會取消確認金融負債。所取消確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額(包括任何已轉讓的非現金資產或所承擔的負債)於損益中確認。

## 4. 估計不確定因素的主要來源

在應用附註4所述併賬集團的會計政策時，併賬集團的管理層須對未能從其他來源顯然易見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有關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，則在該期間內確認，倘影響當前期間及未來期間，則在修訂期間及未來期間內確認。

下列為於各報告期末就未來和其他估計不確定因素的主要來源所作出的主要假設，這些假設可能致使下一個財政年度的資產和負債賬面值發生大幅調整的重大風險。

#### 貿易應收款項的估計減值

採納香港財務報告準則第9號前，併賬集團基於對應收賬款可收回性的評估計提貿易應收款項減值撥備。當事件或情況變化顯示結餘可能無法收回時，則對貿易應收款項作出撥備。識別貿易應收款項減值須使用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，有關差額將影響該等估計變動年度的貿易應收款項及呆賬開支的賬面值。

於2015年、2016年及2017年12月31日，貿易應收款項的賬面值分別為人民幣11,370,000元、人民幣12,095,000元及人民幣93,751,000元(已扣除撥備人民幣2,365,000元、人民幣2,923,000元及人民幣3,270,000元)。

自2018年1月1日起，併賬集團遵守香港財務報告準則第9號的指引，基於相關金融工具的信貸風險，估計按攤銷成本計量(貿易及其他應收款項及應收關聯方款項)的預期信貸虧損的虧損撥備金額。虧損撥備金額乃以該資產的賬面值以及經考慮相關金融工具的預期未來信貸虧損而得出的估計未來現金流量現值計量。對相關金融工具信貸風險的評估涉及高程度的估計及不確定因素。當實際未來現金流量低於預期或高於預期時，可能會相應產生重大減值虧損或作出重大減值虧損撥回。

於2018年1月1日及2018年6月30日，併賬集團的貿易應收款項的賬面值分別為人民幣93,751,000元及人民幣66,924,000元(已扣除撥備人民幣3,270,000元及人民幣3,270,000元)。

## 5. 貨品及服務收益

### 拆分收益

	截至2018年6月30日止六個月		
	物業 管理服務 人民幣千元	軟件及系統 設備服務的 銷售及安裝 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部			
貨品或服務類別			
軟件及系統設備的銷售及安裝服務	–	61,572	61,572
物業管理服務	163,833	–	163,833
總計	<u>163,833</u>	<u>61,572</u>	<u>225,405</u>
地區市場			
中國內地	<u>163,833</u>	<u>61,572</u>	<u>225,405</u>
確認收益的時間			
於某個時間點	–	55,332	55,332
隨時間	163,833	6,240	170,073
總計	<u>163,833</u>	<u>61,572</u>	<u>225,405</u>

## 6. 經營分部

為分配資源及評估業績而向併賬集團行政總裁(主要營運決策者)定期報告的資料專注於業務類型。併賬集團根據香港財務報告準則第8號的可呈報及經營分部如下：

物業管理服務 – 主要向住宅社區提供物業管理服務

軟件及系統設備的銷售及安裝服務 – 提供軟件及系統設備的銷售及安裝服務

以下是併賬集團按可呈報及經營分部劃分的收益及業績分析：

可呈報及經營分部的會計政策與附註4所述併賬集團的會計政策相同。分部業績指各分部所賺取之溢利，並無分配中央行政成本。此乃為分配資源及評估分部業績而向主要營運決策者報告的方式。

以下是併賬集團按經營及可呈報分部劃分的收益及業績分析。

	軟件及 系統設備的 銷售及 安裝服務 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2018年6月30日止六個月</b>			
收益			
來自外部客戶收益	40,664	144,150	184,814
來自關聯方收益	20,908	19,683	40,591
	<u>61,572</u>	<u>163,833</u>	<u>225,405</u>
分部收益	<u>61,572</u>	<u>163,833</u>	<u>225,405</u>
分部業績	<u>17,847</u>	<u>49,540</u>	<u>67,387</u>
中央行政成本			<u>(16,409)</u>
除稅前溢利			<u>50,978</u>



下列為 貴集團按可呈報及經營分部劃分的收益及業績分析：

#### 分部收益及業績

下列為併賬集團按可呈報分部劃分的收益及業績分析。

	銷售及 安裝服務 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2015年12月31日止年度</b>			
分部收益	—	120,896	120,896
分部業績	—	20,299	20,299
<b>截至2016年12月31日止年度</b>			
分部收益	—	138,735	138,735
分部業績	—	21,146	21,146
<b>截至2017年12月31日止年度</b>			
分部收益	48,873	214,354	263,227
分部業績	7,103	54,190	61,293
<b>截至2017年6月30日止六個月(未經審核)</b>			
分部收益	—	96,831	96,831
分部業績	—	16,402	16,402
<b>截至2018年6月30日止六個月</b>			
分部收益	61,572	163,833	225,405
分部業績	17,847	49,540	67,387

經營及可呈報分部的會計政策與附註3所述併賬集團的會計政策相同。分部業績指各分部產生的溢利或虧損，而並未分配中央行政成本、董事酬金、其他收入、融資成本、分佔聯營公司業績、處置附屬公司收益及所得稅開支。此乃就資源分配及評估分部業績而向主要營運決策者呈報的方式。

就監察分部間的分部業績及分配資源而言：

- 營運分部分佔的所有分部資產(遞延稅項資產、可供出售投資、按公允價值計入其他全面收益的權益工具、應收關聯方款項、銀行結餘及現金以及其他未分配公司資產除外)；及
- 獲分配至經營分部的所有負債(即期及遞延稅項負債、應付關聯方款項、銀行及其他借款以及其他未分配公司負債除外)。

#### 分部資產及負債

下列為併賬集團按可呈報分部劃分的資產及負債分析。

	銷售及 安裝服務 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2015年12月31日</b>			
分部資產	—	14,721	14,721
分部負債	—	1,815	1,815
<b>於2016年12月31日</b>			
分部資產	—	21,002	21,002
分部負債	—	1,508	1,508
<b>於2017年12月31日</b>			
分部資產	134,247	42,909	177,156
分部負債	32,265	4,702	39,967
<b>於2018年6月30日</b>			
分部資產	129,733	27,609	157,342
分部負債	30,299	3,454	33,753

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>				
分部資產總額	14,721	21,002	177,156	157,342
其他未分配金額				
其他應收款項	7,059	9,488	20,076	29,459
可供出售	-	-	17,302	-
按公允價值計入其他全面				
收益的權益工具	-	-	-	20,431
遞延稅項資產	591	731	818	818
應收關聯方款項	328,870	261,725	209,648	267,583
銀行結餘及現金	11,445	18,947	68,714	78,684
	<u>362,686</u>	<u>311,893</u>	<u>493,714</u>	<u>554,317</u>
<b>負債</b>				
分部負債總額	1,815	1,508	39,967	33,753
其他未分配金額				
其他應付款項	189,223	125,198	131,856	138,406
應付稅項	6,350	8,704	21,397	23,365
應付關聯方款項	54,443	61,919	34,010	83,952
遞延稅項負債	-	-	2,074	2,952
銀行及其他借款	96,000	94,000	20,000	25,000
	<u>347,831</u>	<u>291,329</u>	<u>249,304</u>	<u>307,428</u>

## 其他分部資料

	軟件及 系統設備的 銷售及 安裝服務	物業 管理服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

## 截至2015年12月31日止年度

計入分部業績計量的分部資料：

物業、廠房及設備折舊	-	1,197	1,197
添置非流動資產	-	734	734
	<u>-</u>	<u>1,931</u>	<u>1,931</u>

	軟件及 系統設備的 銷售及 安裝服務 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2016年12月31日止年度</b>			
計入分部業績計量的分部資料：			
物業、廠房及設備折舊	–	1,250	1,250
呆賬撥備	–	558	558
添置非流動資產	–	39,384	39,384
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>截至2017年12月31日止年度</b>			
計入分部業績計量的分部資料：			
物業、廠房及設備折舊	227	1,639	1,866
呆賬撥備	–	347	347
添置非流動資產	42,026	2,360	44,386
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>截至2017年6月30日止六個月(未經審核)</b>			
計入分部業績計量的分部資料：			
物業、廠房及設備折舊	–	750	750
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>截至2018年6月30日止六個月</b>			
計入分部業績計量的分部資料：			
物業、廠房及設備折舊	835	1,018	1,853
庫存撥備	95	–	95
添置非流動資產	294	330	624
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

## 地理資料

併賬集團來自外部客戶的收益僅來自其於中國的業務及所提供的服務，而併賬集團的非流動資產的營運及所在地則大部分位於中國。

## 主要客戶資料

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年6月30日止六個月，概無與單一外部客戶交易所產生的收益佔併賬集團總收益的10%或以上。

## 7. 其他收入、其他收益及虧損

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他收入					
銀行利息收入	8	28	73	34	902
應收關聯方款項的 利息收入	13,344	10,610	2,213	2,213	—
按公允價值計入其他全面 收益的權益工具的股息 收入	—	—	—	—	192
	<u>13,352</u>	<u>10,638</u>	<u>2,286</u>	<u>2,247</u>	<u>1,094</u>
其他收益及虧損					
呆賬撥備	—	558	347	—	—
自主開發產品的 退回增值稅	—	—	7,447	—	—
其他	(276)	(1,528)	1,113	588	830
	<u>(276)</u>	<u>(970)</u>	<u>8,907</u>	<u>588</u>	<u>830</u>

## 8. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行及其他借款的利息	<u>13,215</u>	<u>10,570</u>	<u>2,389</u>	<u>2,213</u>	<u>445</u>

## 9. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期稅項					
中國企業所得稅 （「企業所得稅」）	2,824	2,219	12,311	2,471	10,656
遞延稅項	—	(140)	(96)	—	878
	<u>2,824</u>	<u>2,079</u>	<u>12,215</u>	<u>2,471</u>	<u>11,534</u>

根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法的實施細則，自2008年1月1日起，中國附屬公司的稅率為25%。

年／期內所得稅開支與除稅前溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>11,185</u>	<u>7,788</u>	<u>50,786</u>	<u>9,825</u>	<u>50,978</u>
按25%中國企業所得稅率 計算的稅項	2,796	1,947	12,696	2,456	12,744
不可扣稅支出的 稅務影響	28	132	91	15	345
未確認稅項虧損的 稅務影響	—	—	820	—	(185)
動用以往並未確認的 稅項虧損	—	—	402	—	6
集團實體的 不同稅率影響	—	—	(1,663)	—	(1,007)
研發開支額外扣減	—	—	(131)	—	(369)
所得稅開支	<u>2,824</u>	<u>2,079</u>	<u>12,215</u>	<u>2,471</u>	<u>11,534</u>

## 10. 董事、主要行政人員及僱員酬金

沈天晴先生自註冊成立日期以來為目標公司的唯一董事，於往績記錄期間概無獲目標公司支付董事酬金。

於往績記錄期間，併賬集團的五名最高薪人士並不包括任何董事。五名最高薪人士酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金、獎金、津貼及福利	1,086	961	1,323	626	959
退休福利供款	93	98	122	61	63
	<u>1,179</u>	<u>1,059</u>	<u>1,445</u>	<u>687</u>	<u>1,022</u>

彼等各自的酬金均低於1,000,000港元。

於往績記錄期間，併賬集團概無向目標公司董事或五名最高薪人士支付酬金以吸引其加入併賬集團或作為離職補償。

## 11. 年內／期內溢利

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內／期內溢利經扣除 下列項目後達致：					
核數師酬金	-	-	144	-	307
董事酬金	-	-	-	-	-
其他員工薪金及其他福利	67,728	82,468	106,365	53,050	73,182
其他員工對退休福利 計劃供款	1,010	1,367	1,234	559	402
總員工成本	<u>68,798</u>	<u>83,895</u>	<u>108,469</u>	<u>53,953</u>	<u>74,578</u>
物業、廠房及設備折舊	1,197	1,250	1,866	750	1,853
呆賬撥備	-	558	347	-	-
租金開支	106	157	701	185	263
庫存撥備	-	-	-	-	95

## 12. 每股盈利

往績記錄期間概無呈列每股盈利乃由於其列入就本報告而言意義並不重大。

## 13. 股息

併賬集團於往績記錄期間並無已付或宣派股息。

## 14. 物業、廠房及設備

	租賃 土地及樓宇 人民幣千元	辦公室 設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>					
於2015年1月1日	1,119	4,833	1,264	303	7,519
添置	—	580	154	—	734
於2015年12月31日	1,119	5,413	1,418	303	8,253
添置	—	2,238	102	—	2,340
處置	—	(165)	—	—	(165)
於2016年12月31日	1,119	7,486	1,520	303	10,428
添置	55	3,522	501	—	4,078
收購附屬公司(附註24)	27,629	7,601	76	—	35,306
處置	—	(13)	(12)	—	(25)
於2017年12月31日	28,803	18,596	2,085	303	49,787
添置	—	434	190	—	624
處置	—	(75)	—	—	(75)
於2018年6月30日	28,803	18,955	2,275	303	50,336
<b>累計折舊</b>					
於2015年1月1日	378	2,279	755	293	3,705
年度撥備	59	933	195	10	1,197
於2015年12月31日	437	3,212	950	303	4,902
年度撥備	50	1,142	58	—	1,250
處置	—	(165)	—	—	(165)
於2016年12月31日	487	4,189	1,008	303	5,987
年度撥備	185	1,450	231	—	1,866
處置	—	(12)	—	—	(12)



	租賃 土地及樓宇 人民幣千元	辦公室 設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年12月31日	672	5,627	1,239	303	7,841
期內撥備	600	1,098	155	-	1,853
處置	-	(75)	-	-	(75)
於2018年6月30日	1,272	6,650	1,394	303	9,619
<b>賬面值</b>					
於2018年6月30日	27,531	12,305	881	-	40,717
於2017年12月31日	28,131	12,969	846	-	41,946
於2016年12月31日	632	3,297	512	-	4,441
於2015年12月31日	682	2,201	468	-	3,351

上述物業、廠房及設備項目乃按直線法於下列期間折舊：

租賃物業裝修	按相關租約年期或3至5年(以較短者為準)
辦公室設備	3至5年
汽車	3至5年
租賃土地及樓宇	按相關租約年期或20年(以較短者為準)

#### 15. 可供出售／按公允價值計入其他全面收益的權益工具

於2017年  
12月31日  
人民幣千元

分類為可供出售的非上市股本投資 17,302

於2017年12月31日的結餘指於浙江華睿德銀創業投資有限公司(「浙江華睿」)的7.69%股本投資，該公司於中國從事投資管理服務。併賬集團於此實體中並無佔任何董事會席位。

於2018年  
6月30日  
人民幣千元

分類為按公允價值計入其他全面收益的權益工具  
的非上市股本投資 20,431

於2018年6月30日的結餘指於浙江華睿的7.69%股本投資。併賬集團於此實體中並無佔任何董事會席位。

## 16. 遞延稅項

以下為於往績記錄期間內確認的主要遞延稅項資產(負債)以及其變動：

	呆賬撥備 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日及2015年12月31日	591	–	591
計入損益	<u>140</u>	<u>–</u>	<u>140</u>
於2016年12月31日	731	–	731
收購附屬公司(附註24)	–	(2,083)	(2,083)
(扣自)計入損益	<u>87</u>	<u>9</u>	<u>96</u>
於2017年12月31日	818	(2,074)	(1,256)
扣自損益	<u>–</u>	<u>(878)</u>	<u>(878)</u>
於2018年6月30日	<u><u>818</u></u>	<u><u>(2,952)</u></u>	<u><u>(2,134)</u></u>

就於匯總財務狀況表呈列而言，若干遞延稅項資產(負債)已被抵銷。就財務報告而言，以下為遞延稅項結餘的分析：

	截至12月31日止年度			截至 2018年 6月30日 止六個月
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產	591	731	818	818
遞延稅項負債	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(2,074)</u>	<u>(2,952)</u>
	<u><u>591</u></u>	<u><u>731</u></u>	<u><u>(1,256)</u></u>	<u><u>(2,134)</u></u>

於2017年12月31日及2018年6月30日，併賬集團可供抵銷未來溢利的未動用稅項虧損分別約人民幣1,600,000元及人民幣1,580,000元將分別於2022年及2021年屆滿。由於難以預測未來溢利來源，故並無確認遞延稅項資產。

## 17. 庫存

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
原材料	-	-	3,907	1,503
在製品	-	-	17,541	17,665
製成品	-	4,466	20,011	30,533
	-	4,466	41,459	49,701

## 18. 貿易及其他應收款項

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	13,735	15,018	97,021	70,194
減：貿易應收款項的 呆賬撥備	(2,365)	(2,923)	(3,270)	(3,270)
貿易應收款項總額	11,370	12,095	93,751	66,924
應收票據	-	-	900	800
	11,370	12,095	94,651	67,724
其他應收款項：				
獨立第三方墊款	3,057	1,872	4,268	4,268
預付款項	732	1,469	5,192	7,789
代表住戶支付按金及 付款(附註)	2,674	5,522	8,358	15,029
其他	596	625	1,358	1,573
總計	18,429	21,583	113,827	96,383

附註：結餘指已代表住宅社區向公用設施服務供應商支付作為按金的款項或就其提供的服務支付的款項。

業主及物業發展商須於簽訂合約後90日內結付提供物業管理服務所產生的物業管理服務收入，而來自物業管理服務的物業管理服務收入則一般於向業主及物業發展商發出繳款通知書後30日至90日內結算。

就軟件及系統設備的銷售而言，發票一般在發出之日起90天內由客戶支付。

以下為於各報告期末按繳款通知書日期(與相關收益確認日期相若)呈列的貿易應收款項及應收票據(扣除呆賬撥備)的賬齡分析：

	2015年 人民幣千元	於12月31日 2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	於2018年 6月30日 人民幣千元
0至60日	11,370	12,095	64,845	22,156
61至180日	—	—	7,707	24,499
181至365日	—	—	5,101	4,227
超過1年	—	—	16,998	16,842
	<u>11,370</u>	<u>12,095</u>	<u>94,651</u>	<u>67,724</u>

自2018年1月1日起，併賬集團應用簡化方法，就香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損計提撥備，該準則允許就所有貿易應收款項及應收票據採用使用期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項及應收票據已根據共同信貸風險特徵及逾期日數進行分組。根據對預期虧損率和賬面總值的評估，目標公司董事認為，有關該等結餘的預期信貸虧損並不重大，而於2018年1月1日及2018年6月30日的虧損撥備分別為人民幣3,270,000元及人民幣3,270,000元。

於2015年、2016年及2017年12月31日，賬面總值分別為人民幣5,758,000元、零及人民幣27,114,000元的應收款項已計入併賬集團的貿易應收款項結餘，該等應收款項於報告期末已逾期，而併賬集團並未就此計提減值虧損。併賬集團並無就該等結餘有任何抵押品。

已逾期但尚未減值的貿易應收款項及應收票據的賬齡如下：

	2015年 人民幣千元	於12月31日 2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
0至60日	—	—	—
61至180日	5,758	—	7,769
181至365日	—	—	5,617
超過1年	—	—	13,728
	<u>5,758</u>	<u>—</u>	<u>27,114</u>

貿易應收款項及應收票據的呆賬撥備的變動

	2015年 人民幣千元	於12月31日 2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	於2018年 6月30日 人民幣千元
報告期初結餘	2,365	2,365	2,923	3,270
貿易應收款項呆賬的 已確認撥備	—	558	347	—
報告期末結餘	<u>2,365</u>	<u>2,923</u>	<u>3,270</u>	<u>3,270</u>

根據香港財務報告準則第9號所載簡化方法，已就貿易應收款項及應收票據確認於截至2018年6月30日止六個月的變動(即使用期預期信貸虧損)。截至2018年6月30日止六個月期間，概無就信貸減值貿易應收款項確認減值虧損。

## 19. 關聯方披露

(a) 往績記錄期間的關聯方名稱及關係如下：

公司名稱	關係
浙江佳源安徽房地產開發有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
泰興市廣源房地產開發有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
揚州嘉聯置業發展有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
桐鄉市巨能置業有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
揚州雨潤房地產開發有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
海鹽縣佳源房地產開發有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
紹興廣源房地產開發有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
台州貝利豪成置業有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
撫順市佳源房地產開發有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
南通力順置業有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
江蘇德潤鴻翔置業有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
杭州湘源房地產開發有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
揚州香江新城市中心置業有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
安吉佳源房地產開發有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
長興佳源房地產開發有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
南京新浩寧房地產開發有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
浙江佳源房地產集團有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
湖州豐茂置業有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
桐鄉市佳源房地產開發有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
上海定源房地產有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
浙江盛禾置業有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
嘉興市廣源置業有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
杭州崇源房地產開發有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
浙江廣源房地產開發有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
重慶中農國信教育信息諮詢服務有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司

公司名稱	關係
海寧市佳源鴻翔房地產開發有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
嘉興崇源房地產開發有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
泰州市佳源房地產開發有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
泗陽豐源房地產開發有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
泰興市恒源房地產開發有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
蚌埠明源房地產開發有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
邵陽佳源房地產開發有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
嘉興國源房地產開發有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
宿遷市佳源房地產開發有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
嘉興德源房地產開發有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
嘉興市明源房地產開發有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
安吉祥源房地產開發有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司
湖州明源房地產開發有限公司	一間由沈天晴先生控制的公司

## (b) 關聯方結餘

## 併賬集團

於各報告期末，併賬集團與關聯方的重大結餘如下：

	截至以下日期止年度/期間的最高金額							
	於12月31日		於2018年		12月31日		2018年	
	2015年	2016年	2017年	6月30日	2015年	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
併賬集團								
應收關聯方款項(附註(iii))								
非貿易性質(附註(i))	301,212	232,606	147,259	200,876	308,130	304,727	314,594	270,397
貿易性質(附註(ii))	27,658	29,119	62,289	66,707	27,658	62,389	62,389	66,767
	<u>328,870</u>	<u>261,725</u>	<u>209,548</u>	<u>267,583</u>				
應付關聯方款項(附註(iii))								
非貿易性質(附註(i))	46,311	49,055	11,440	10,719				
貿易性質(附註(ii))	8,132	12,864	22,570	23,233				
	<u>54,443</u>	<u>61,919</u>	<u>34,010</u>	<u>33,952</u>				

以下為根據各報告期末的發票日期呈列的應付關聯方款項(屬貿易性質)的賬齡分析：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60日	2,602	5,531	11,736	11,849
61至180日	4,717	5,789	7,448	9,990
181至365日	813	1,544	3,386	1,394
	<u>8,132</u>	<u>12,864</u>	<u>22,570</u>	<u>23,233</u>

附註：

- (i) 除於2015年及2016年12月31日人民幣96,000,000元及人民幣94,000,000元屬非貿易性質、無抵押、分別按年利率14%及7.5%計息且須於一年內償還的應收關聯公司款項外，剩餘結餘均為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。
- (ii) 款項為貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。
- (iii) 目標公司董事兼股東沈天晴先生為關聯公司的控股股東。

#### 目標公司

應收最終控股股東款項

	於2018年 6月30日 人民幣千元
沈天晴先生	<u>—*</u>

\* 結餘少於人民幣1,000元。

## (c) 關聯方交易

於往績記錄期間，併賬集團與關聯方訂立以下重大交易：

## 物業管理服務收入

關聯方名稱	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
浙江佳源安徽房地產開發有限公司	1,176	1,886	1,601	801	1,627
泰興市廣源房地產開發有限公司	6,611	2,736	1,797	899	1,625
揚州嘉聯置業發展有限公司	-	-	-	-	1,547
桐鄉市巨能置業有限公司	23,311	18,081	3,362	1,681	1,343
揚州雨潤房地產開發有限公司	-	-	-	-	1,313
海鹽縣佳源房地產開發有限公司	-	-	948	474	758
紹興廣源房地產開發有限公司	-	-	1,790	895	712
台州貝利豪成置業有限公司	-	-	568	284	661
撫順市佳源房地產開發有限公司	1,590	744	1,241	621	648
南通力順置業有限公司	-	-	1,434	717	625
江蘇德潤鴻翔置業有限公司	-	-	1,015	508	612
杭州湘源房地產開發有限公司	-	-	660	330	591
揚州香江新城市中心置業有限公司	-	272	1,289	645	570
泗陽豐源房地產開發有限公司	1,884	742	800	400	460
安吉佳源房地產開發有限公司	-	12,759	1,809	905	453
長興佳源房地產開發有限公司	1,026	1,475	739	370	303
南京新浩寧房地產開發有限公司	923	1,148	2,270	1,135	272
浙江佳源房地產集團有限公司	-	-	1,401	701	212
湖州豐茂置業有限公司	485	1,419	242	121	176
桐鄉市佳源房地產開發有限公司	2,974	3,017	832	416	67
上海定源房地產有限公司	2,098	1,042	92	46	34



關聯方名稱	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
浙江盛禾置業有限公司	715	1,993	1,548	774	7
宿遷市佳源房地產開發有限公司	1,957	149	118	59	2
杭州崇源房地產開發有限公司	942	1,522	719	360	-
浙江廣源房地產開發有限公司	213	4,351	70	35	-
嘉興市廣源置業有限公司	3,019	1,276	-	-	-
嘉興市明源房地產開發有限公司	1,898	93	-	-	-
	<u>50,822</u>	<u>54,705</u>	<u>26,345</u>	<u>13,177</u>	<u>14,618</u>

## 銷售及安裝服務收入

關聯方名稱	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
泰興市廣源房地產開發有限公司	-	-	1,119	-	4,908
南京新浩寧房地產開發有限公司	-	-	-	-	3,657
重慶中農國信教育信息諮詢服務有限公司	-	-	-	-	2,200
海寧市佳源鴻翔房地產開發有限公司	-	-	1,640	-	2,146
嘉興崇源房地產開發有限公司	-	-	-	-	1,064
泰州市佳源房地產開發有限公司	-	-	-	-	968
泗陽豐源房地產開發有限公司	-	-	-	-	877
泰興市恒源房地產開發有限公司	-	-	-	-	834
蚌埠明源房地產開發有限公司	-	-	650	-	816
邵陽佳源房地產開發有限公司	-	-	147	-	793
嘉興國源房地產開發有限公司	-	-	365	-	346
宿遷市佳源房地產開發有限公司	-	-	719	-	180

關聯方名稱	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
嘉興德源房地產開發有限公司	-	-	648	-	-
嘉興市明源房地產開發有限公司	-	-	187	-	-
安吉祥源房地產開發有限公司	-	-	121	-	-
湖州明源房地產開發有限公司	-	-	87	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,683</u>	<u>-</u>	<u>18,789</u>

## (d) 主要管理人員的薪酬

主要管理人員於往績記錄期間的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
短期僱員福利	<u>1,239</u>	<u>1,119</u>	<u>1,771</u>	<u>687</u>	<u>1,826</u>

主要管理人員的酬金乃參考個人表現及市場趨勢而釐定。

## 20. 銀行結餘及現金

## 銀行結餘及現金

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月，銀行結餘按浮動利率計息，平均年利率分別為0.3%、0.3%、0.3%及0.3%。

## 21. 貿易及其他應付款項

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	1,815	1,508	39,967	30,593
應付票據	—	—	500	—
	<u>1,815</u>	<u>1,508</u>	<u>40,467</u>	<u>30,593</u>
其他應付款項：				
應計員工成本	8	78	108	111
應計費用	177	35	380	44
已收按金	28,378	22,353	4,201	24,812
預收款項	5,071	10,458	25,630	—
代表住戶收款	149,192	82,840	80,172	97,190
其他應付款項	3,406	5,452	6,243	5,416
其他應付稅項	2,991	3,982	14,622	10,833
	<u>189,223</u>	<u>125,198</u>	<u>131,856</u>	<u>138,406</u>
其他應付款項總額				
總計	<u>191,038</u>	<u>126,706</u>	<u>171,823</u>	<u>168,999</u>

供應商於往績記錄期向併賬集團授出的信貸期介乎30日至90日。以下為於各報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60日	1,492	1,140	39,018	28,475
61至180日	164	77	399	725
181至365日	159	54	435	608
超過1年	—	237	615	785
	<u>1,815</u>	<u>1,508</u>	<u>40,467</u>	<u>30,593</u>

## 22. 銀行及其他借款

	2015年 人民幣千元	於12月31日 2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	於2018年 6月30日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	–	–	20,000	25,000
有抵押信託貸款	96,000	94,000	–	–
總計	96,000	94,000	20,000	25,000
應償還賬面值*				
一年內	96,000	94,000	20,000	25,000
減：列於流動負債下於一年 內到期的款項	(96,000)	(94,000)	(20,000)	(25,000)
列於非流動負債下的款項	–	–	–	–

\* 應付款項乃按貸款協議所載的預期還款所定。

## 附註：

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，銀行及其他借款分別為零、零、人民幣20,000,000元及人民幣25,000,000元，乃以附註26所載由關聯方持有的併賬集團的資產質押作抵押，人民幣96,000,000元、人民幣94,000,000元、零及零由併賬集團的一間附屬公司及多名關聯方擔保，其控股股東為目標公司董事兼股東沈天晴先生。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，銀行及其他借款分別為零、零、人民幣20,000,000元及人民幣25,000,000元，均由併賬集團一名主要管理人員擔保。

所有併賬集團的借款均為固定利率借款，且以人民幣計值。

於各報告期末借款的實際利率的範圍如下：

	2015年	於12月31日 2016年	2017年	於2018年 6月30日
固定利率借款	每年14%	每年 7.5%至14%	每年4.40%	每年4.40% 至7.5%

併賬集團的資產質押詳情載列於附註26。

## 23. 股本

## 併賬集團

於2018年6月30日的股本為目標集團及浙江佳源物業的匯總股本

	附註	於6月30日 2018年 人民幣千元
浙江佳源物業 目標公司	(a)	50,000 —*
		<u>50,000</u>

於2015年1月1日以及2015年、2016年及2017年12月31日的金額指浙江佳源物業的股本。

## 目標公司

	附註	股份數目	面值
每股面值1美元的普通股			
法定：			
於註冊成立日期及2018年6月30日	(b)	<u>50,000</u>	<u>50,000 美元</u>
已發行及已付：			
於註冊成立日期及2018年6月30日 已配發及發行1股股份	(c)	<u>1</u>	<u>1 美元</u>

於目標公司的財務狀況表顯示

	人民幣千元
於2018年6月30日	<u>—*</u>

\* 結餘少於人民幣1,000元。

## 附註：

- (a) 於2017年10月31日，貴公司的一間關連公司創盛控股以現金向浙江佳源物業注資人民幣45,000,000元。注資後，浙江佳源物業由創盛控股持有90%。
- (b) 目標公司於2018年6月22日在英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為每股面值1美元的50,000股股份。
- (c) 於2018年6月22日，每股面值1美元的1股股份按面值發行予股東，以向目標公司提供初始資本。

## 24. 收購業務

- (a) 於2017年11月7日，併賬集團以代價人民幣75,000,000元收購由沈天晴先生控制的公司嘉興東源投資有限公司(「嘉興東源」)75%權益。此交易採用收購會計法入賬為業務合併。收購完成後，嘉興東源成為目標公司間接全資附屬公司。嘉興東源及其附屬公司主要從事投資控股及軟件及系統設備的銷售及安裝服務。其附屬公司詳情載於附註28。收購為併賬集團業務策略計劃的一部分，旨在加強業主對併賬集團物業管理業務的黏度。

於收購日期所收購資產及所確認負債之公允價值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	35,306
貿易及其他應收款項	99,180
銀行結餘及現金	118,942
可供出售投資	17,338
庫存	29,589
貿易及其他應付款項	(63,681)
應付稅項	(980)
遞延稅項負債	(2,083)
銀行借款	(20,000)
總計	<u>215,211</u>
代價	75,000
加：非控股權益(於嘉興東源的25%股權)	53,803
減：所收購的資產淨值	<u>(215,211)</u>
在資本儲備確認的控股股東視作出資	<u>(86,408)</u>
自收購產生的現金流入：	
已收購的銀行結餘及現金	118,942
已付代價	<u>(75,000)</u>
	<u>43,942</u>

於收購日期，貿易及其他應收款項的公允價值及合約總額為人民幣99,180,000元。於收購日期的最佳估計，預計將收取所有合約現金流量。

嘉興東源的業務產生溢利人民幣9,800,000元計入截至2017年12月31日止年度的溢利。年內收益包括產生自嘉興東源的人民幣48,873,000元。

倘收購事項於2017年1月1日完成，年內集團總收益將增加人民幣70,562,000元，而年內溢利將增加人民幣15,416,000元。備考資料僅供說明用途，並非作為併

賬集團於2017年1月1日完成收購後實際實現的收益及經營業績的指標，亦無意作為未來業績的預測。

- (b) 於2017年11月8日，併賬集團收購一名關聯方重慶中農國信物業管理有限公司（「重慶中農」）的全部股權，代價為人民幣500,000元。此收購已入賬為採用收購會計法的業務合併。收購完成後，重慶中農成為併賬集團間接全資附屬公司。重慶中農主要從事物業管理服務。是次收購為將併賬集團的物業管理服務營運擴充至重慶。

於收購日期所收購資產之公允價值如下：

	人民幣千元
貿易及其他應收款項	499
銀行結存及現金	1
	<hr/>
總計	500
	<hr/> <hr/>
代價	500
	<hr/> <hr/>
轉讓代價：	
現金	500
	<hr/> <hr/>
自收購產生的現金流出淨額：	
以現金支付代價	500
已收購的銀行結餘及現金	(1)
	<hr/>
	499
	<hr/> <hr/>

重慶中農的額外業務產生溢利約人民幣260,000元計入截至2017年12月31日止年度的溢利。年內收益包括自重慶中農產生約人民幣600,000元。

倘收購事項於2017年1月1日完成，年內集團總收益將增加人民幣零元，而截至2017年12月31日止年度的溢利將減少人民幣233元。備考資料僅供說明用途，未必作為假定於2017年1月1日完成收購情況下併賬集團實際實現的收益及經營業績的指標，亦無意作為未來業績的預測。

## 25. 融資活動產生之負債對賬

下表為併賬集團融資活動產生之負債變動(包括現金及非現金變動)詳情。融資活動產生之負債乃為現金流量或將來現金流量於併賬集團匯總現金流量表分類為融資活動現金流量之負債。

	銀行及 其他借款 人民幣千元	應付利息 人民幣千元	應付 關聯方款項 (非貿易性質) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日	96,000	-	33,476	129,476
融資現金流量	-	(13,215)	12,835	(380)
確認融資成本	-	13,215	-	13,215
於2015年12月31日	96,000	-	46,311	142,311
融資現金流量	(2,000)	(10,570)	2,744	(9,826)
確認融資成本	-	10,570	-	10,570
於2016年12月31日	94,000	-	49,055	143,055
融資現金流量	(94,000)	(2,389)	(37,615)	(134,004)
確認融資成本	-	2,389	-	2,389
收購附屬公司	20,000	-	-	20,000
於2017年12月31日	20,000	-	11,440	31,440
融資現金流量	5,000	(445)	279	4,834
確認融資成本	-	445	-	445
於2018年6月30日	25,000	-	11,719	36,719
於2017年1月1日	94,000	-	49,055	143,055
融資現金流量	(94,000)	(2,213)	(9,341)	(105,554)
確認融資成本	-	2,213	-	2,213
於2017年6月30日 (未經審核)	-	-	39,714	39,714

## 26. 資產質押

於2017年12月31日及2018年6月30日，附屬公司的租賃土地及樓宇(分別為人民幣27,310,000元及人民幣26,244,000元)已予質押作為目標公司之若干附屬公司獲授的銀行及其他借款之擔保。於2017年12月31日及2018年6月30日，有關附屬公司的銀行及其他借款之本金總額分別為人民幣20,000,000元及人民幣25,000,000元，其以資產押記為擔保。



## 27. 經營租賃

## 併賬集團作為承租人

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
於往績記錄期內，根據經營租賃的租賃物業最低租金付款	9	105	265	132	172
	<u>9</u>	<u>105</u>	<u>265</u>	<u>132</u>	<u>172</u>

(未經審核)

於各報告期末，併賬集團根據不可撤銷經營租賃的辦公室物業及員工宿舍未來最低租金付款承擔到期如下：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	41	105	351	313
第二至第五年 (首尾兩年包括在內)	—	—	16	3
	<u>41</u>	<u>105</u>	<u>367</u>	<u>316</u>

經營租賃付款指併賬集團就其辦公室物業及員工宿舍的應付租金。租賃經協商達成一至兩年之租期，且租金固定。

## 28. 於附屬公司的權益

於各報告期末及本報告日期，目標公司有以下附屬公司，詳情如下：

附屬公司名稱	成立/註冊成立 地點及日期	註冊資本/ 已發行及 繳足股本	併賬集團應佔實際股權			本報告 日期	主要業務	核數師名稱
			於2015年 12月31日	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日			
<b>出售集團</b>								
嘉興東源投資有限公司	中國 2010年7月9日	人民幣100,000,000元	-	-	75%	75%	- 投資控股	附註i
浙江西谷數字技術股份有限公司	中國 2006年8月15日	人民幣31,300,000元	-	-	56.4%	53.9%	- 銷售及安裝 以及銷售軟件 及系統設備	瑞華會計師 事務所
嘉興市德宇電子科技 有限公司	中國 2005年9月1日	人民幣10,000,000元	-	-	56.4%	53.9%	- 銷售及安裝 以及銷售軟件 及系統設備	附註i
浙江智源網絡科技 有限公司	中國 2017年9月14日	人民幣500,000元	-	-	65.2%	63.1%	- 銷售軟件 及系統設備	附註i
<b>目標集團</b>								
創源發展有限公司	英屬處女群島 2017年12月29日	1美元	-	-	100%	100%	100% 投資控股	附註i
佳源物業管理有限公司	香港 2018年6月20日	1港元	-	-	-	100%	100% 投資控股	附註i
浙江禾源物業服務 有限公司*	中國 2018年11月26日	人民幣30,000,000元	-	-	-	-	100% 投資控股	附註i
浙江佳源物業服務集團 有限公司	中國 2004年4月26日	人民幣50,000,000元	100%	100%	100%	100%	100% 物業管理	附註i
安徽崇源物業管理 有限公司	中國 2018年3月15日	人民幣5,000,000元	-	-	-	100%	100% 物業管理	附註i
浙江美源家庭服務 有限公司	中國 2017年5月17日	人民幣10,000,000元	-	-	100%	100%	100% 物業管理	附註i
重慶中農信物業管理 有限公司	中國 2010年3月29日	人民幣5,000,000元	-	-	100%	100%	100% 物業管理	附註i
新疆佳源都市物業管理 有限公司	中國 2018年6月25日	人民幣5,000,000元	-	-	-	100%	100% 物業管理	附註i

附註i 於本報告日期，目標公司的該等附屬公司均無編製任何法定財務報表，皆因該等公司所在的中國相關地區並無此規定。

\* 該公司為於中國成立的外商獨資企業。

## 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情

下表顯示 貴集團擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	註冊地點 及主要 營業地點	透過非控股權益持有的 所有權權益及投票權比例				分配至非控股權益的溢利(虧損)				累計非控股權益			
		於2015年12月31日		於2018年6月30日		於2015年12月31日		於2018年6月30日		於2015年12月31日		於2018年6月30日	
		2015年	2016年	2017年	6月30日	2015年	2016年	2017年	6月30日	2015年	2016年	2017年	6月30日
						人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
浙江西谷數字技術 股份有限公司	中國	-	-	43.6%	46.1%	-	-	4,712	3,901	-	-	51,453	63,145
擁有非控股權益的 個別非重大附屬 公司						-	-	(677)	(233)	-	-	6,376	12,118
						-	-	4,035	3,668	-	-	57,829	75,263

## (c) 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情

有關浙江西谷數字技術股份有限公司重大非控股權益的財務資料概要載於下文。以下概述的財務資料／匯總財務資料呈列集團內公司間對銷前的金額。

## 浙江西谷數字技術股份有限公司

	於12月31日			於2018年
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
非流動資產	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>45,958</u>	<u>44,673</u>
流動資產	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>144,946</u>	<u>157,254</u>
流動負債	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>72,892</u>	<u>64,953</u>
非流動負債	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
總權益	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>118,012</u>	<u>136,974</u>
	截至12月31日止年度			截至2018年
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	6月30日 止六個月 人民幣千元
收益	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>108,088</u>	<u>36,257</u>
開支	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>82,985</u>	<u>27,795</u>
年內／期內溢利及全面 收益總額	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>25,103</u>	<u>8,462</u>
經營活動現金流入淨額	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>13,520</u>	<u>14,456</u>
投資活動現金流出淨額	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(11,633)</u>	<u>(13,729)</u>
融資活動現金(流出) 流入淨額	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(176)</u>	<u>5,960</u>
現金流入淨額	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,711</u>	<u>6,687</u>

## 29. 資本風險管理

併賬集團管理其公司資本，以通過優化債務與股本結餘為股東爭取最高回報，確保併賬集團的實體能夠持續經營。併賬集團的整體策略於往績記錄期間保持不變。

併賬集團的資本架構包括應付關聯方款項及銀行及其他借款，並已扣除銀行結存及現金及貴公司擁有人應佔權益(包括實繳股本/股本及儲備)。

併賬集團管理層定期檢討資本架構。貴公司執行董事考慮資本成本及各類資本的相關風險，並通過派付股息、發行新股以及發行新債務或贖回現有債務，以平衡其整體資本架構。

## 30. 金融工具

### (a) 金融工具類別

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>				
貸款及應收款項 (包括現金及 現金等價物)	358,013	300,795	389,651	387,313
可供出售投資 按公允價值計入 其他全面收益的 權益工具	–	–	17,302	–
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>20,431</u>
<b>金融負債</b>				
攤銷成本	<u>333,416</u>	<u>268,180</u>	<u>185,580</u>	<u>217,118</u>

### (b) 財務風險管理目標及政策

併賬集團的金融工具包括貿易及其他應收款項、應收關聯方款項、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付關聯方款項、銀行及其他借款、可供出售投資及按公允價值計入其他全面收益的權益工具。該等金融工具的詳情於相關附註披露。

併賬集團管理層通過內部風險評估(按風險之程度及規模分析風險)監控及管理有關併賬集團營運之財務風險。該等風險包括市場風險(包括利率風險及外幣風險)、信貸風險及流動資金風險。減低該等風險的政策載列如下並於往績記錄期間保持不變。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效實施適當的措施。

## 市場風險

### 利率風險

併賬集團面臨與應收關聯公司及銀行及其他借款的固定利率金額相關的公允價值利率風險。管理層監察利率風險，並在有需要時考慮對沖重大利率風險。由於定期存款屬短期存款，銀行存款的公允價值利率風險並不重大。

貴集團亦面臨與浮息銀行結餘有關的現金流量利率風險。

併賬集團所面對的金融負債利率風險詳情載於本附註流動資金風險管理一節。

### 敏感度分析

管理層認為銀行結餘的利率風險並不重大。

## 信貸風險

### 併賬集團及目標公司

信貸風險指交易對手違反合約責任而導致併賬集團財務虧損的風險。於2015年、2016年及2017年12月31日，併賬集團因交易對手未能履行責任而導致併賬集團財務虧損所承受的最大信貸風險乃產生自於匯總財務狀況表所列的各已確認金融資產賬面值。

為盡量降低信貸風險，併賬集團已制定政策釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，併賬集團會於各報告期末審閱各債務人的可收回金額，以確保對不可收回款項計提足夠減值虧損撥備。就此而言，目標公司董事認為併賬集團信貸風險已大幅降低。

### 採納香港財務報告準則第9號前併賬集團的信貸風險概覽

#### 併賬集團

併賬集團並無重大集中貿易應收款項信貸風險，而於各相關報告期末，風險分散於多個交易對手及客戶之中。

由於對手方均為高信貸級別且於中國具有良好聲譽的銀行，因此併賬集團的流動資金所承受的信貸風險有限。

貿易及其他應收款項及應收關聯方款項的信貸風險通過內部流程進行管理。每個交易對手的信用質量在作出墊款之前進行調查。併賬集團亦積極監控每名債務人的欠款，並及時識別任何信貸風險，以降低信貸相關損失的風險。併賬集團於各相關報告期末檢討該等應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損撥備。

除應收關聯方款項外，併賬集團於2015年、2016年及2017年12月31日並無面臨任何單一對手方的重大信貸風險。

就應收關聯方款項而言，目標公司的唯一董事認為信貸風險並不重大，原因為彼等由最終控股股東實益擁有及控制。

#### 目標公司

目標公司於2015年、2016年及2017年12月31日並無重大信貸風險。

## 於2018年1月1日採納香港財務報告準則第9號後併賬集團的信貸風險概覽

## 併賬集團

就貿易應收款項而言，併賬集團已採用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量使用期預期信貸虧損的虧損撥備。併賬集團按共同基準確定該等項目的使用期預期信貸虧損。

由於對手方均為高信貸級別且於中國具有良好聲譽的銀行，因此併賬集團的流動資金所承受的信貸風險有限。

貿易及其他應收款項的信貸風險及應收關聯方款項通過內部流程進行管理。每個交易對手的信用質量在作出墊款之前進行調查。併賬集團亦積極監控每個債務人的欠款，並及時識別任何信貸風險，以降低信貸相關損失的風險。併賬集團檢討該等應收款項於2018年6月30日的可收回金額。

就其他應收款項而言，併賬集團已應用香港財務報告準則第9號的12個月預期信貸虧損，以計量全期預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初始確認以來信貸風險顯著增加。併賬集團使用逾期資料評估信貸風險是否已自初始確認以來顯著增加。

## 目標公司

目標公司於2018年6月30日並無重大信貸風險。

## 流動資金風險

## 併賬集團

於管理流動資金風險時，併賬集團管理層監控現金及現金等價物水準，將現金及現金等價物維持於管理層認為足夠為併賬集團提供營運資金的水準，以及減低現金流量波動的影響。

下表詳列併賬集團的非衍生金融負債的剩餘合約到期日。下表乃根據併賬集團可能需要支付的最早日期的金融負債的未折現現金流量編製。非衍生金融負債的到期日乃基於協定的還款日期。

	加權平均 百分比	按要求及 少於1年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	未折現現金 流量總額 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>於2015年12月31日</b>					
貿易及其他應付款項	-	182,973	-	182,973	182,973
應付關聯方款項	-	54,443	-	54,443	54,443
銀行及其他借款	14	99,682	-	99,682	96,000
		<u>337,098</u>	<u>-</u>	<u>337,098</u>	<u>333,416</u>
<b>於2016年12月31日</b>					
貿易及其他應付款項	-	112,261	-	112,261	112,261
應付關聯方款項	-	61,919	-	61,919	61,919
銀行及其他借款	14	96,009	-	96,009	94,000
		<u>270,189</u>	<u>-</u>	<u>270,189</u>	<u>268,180</u>

	加權平均 百分比	按要求及 少於1年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	未折現現金 流量總額 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>於2017年12月31日</b>					
貿易及其他應付款項	-	131,570	-	131,570	131,570
應付關聯方款項	-	34,010	-	34,010	34,010
銀行及其他借款	4.4	20,682	-	20,682	20,000
		<u>186,262</u>	<u>-</u>	<u>186,262</u>	<u>185,580</u>

	加權平均 百分比	按要求及 少於1年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	未折現現金 流量總額 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>於2018年6月30日</b>					
貿易及其他應付款項	-	158,166	-	158,166	158,166
應付關聯方款項	-	33,952	-	33,952	33,952
銀行及其他借款	4.4	25,246	-	25,246	25,000
		<u>217,364</u>	<u>-</u>	<u>217,364</u>	<u>217,118</u>

#### 目標公司

由於於2018年6月30日的所有金融負債均按要求償還，目標公司所有負債均按與其合約未折現現金流量並無重大差異的金額列賬。

#### 公允價值計量

金融資產乃按經常性基準以公允價值計量

併賬集團於2017年12月31日及2018年6月30日的若干金融資產按公允價值計量。下表載列有關如何釐定金融資產公允價值的資料(尤其是所用的估值方法及輸入數據)。

金融資產	於2017年 12月31日 的公允價值 人民幣千元	於2018年 6月30日 的公允價值 人民幣千元	公允 價值層級	所用的估值 方法及 輸入數據	重大不可觀察 輸入數據
按公允價值計入 其他全面收益的 權益工具(2017年： 歸類為可供出售)	17,302	20,431	第三級	市場比較法	市場倍數介乎2.44至 29.27(2017年：3.92至 36.60)(附註)

附註：市場倍數越高，公允價值越高。



*並非按經常性公允價值計量的金融資產及金融負債*

目標公司的唯一董事認為，匯總財務狀況表確認的金融資產及金融負債的賬面值與其價值相若。

### 31. 報告期末後事項

#### (a) 出售附屬公司

於2018年6月30日，併賬集團包括出售集團(主要從事投資控股以及軟件及系統設備的銷售及安裝服務)及目標集團(主要從事物業管理)。根據佳源國際控股有限公司與沈先生訂立日期為2018年9月19日的買賣協議，沈先生同意促使進行重組，據此，目標集團將僅包括從事物業管理業務的公司。作為重組的一部分，於2018年9月，併賬集團將其於出售集團的所有股本權益轉讓予嘉慶市祥源投資管理有限公司，該公司由最終控股股東所控制。

歷史財務資料包括併賬集團於整段往績記錄期的財務狀況、業績及現金流量。出售集團的財務資料已於整段往績記錄期載入歷史財務資料，原因為於進行收購事項前，以出售股權的方式轉讓該等公司予其直接控股公司前，該等資料組成併賬集團業務不可或缺的一部分。下文所披露目標集團及出售集團的財務資料乃由目標公司董事編製的額外資料，並於對銷目標集團與出售集團之間的交易及結餘前按匯總基準編製。

目標集團與出售集團的財務資料的詳情如下：

**財務表現**

截至2015年12月31日止年度

	目標集團 人民幣千元	出售集團 人民幣千元	集團內 公司間撇銷 人民幣千元	併賬集團 人民幣千元
收益	120,896	-	-	120,896
銷售成本	(100,597)	-	-	(100,597)
毛利	20,299	-	-	20,299
其他收入	13,352	-	-	13,352
其他收益及虧損	(276)	-	-	(276)
分銷及銷售開支	(793)	-	-	(793)
行政開支	(8,182)	-	-	(8,182)
融資成本	(13,215)	-	-	(13,215)
除稅前溢利	11,185	-	-	11,185
所得稅開支	(2,824)	-	-	(2,824)
年內溢利	<u>8,361</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,361</u>
<b>其他資料</b>				
貨品及服務收益				
物業管理服務	120,896	-	-	120,896
軟件及系統設備銷售及 安裝服務	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
	<u>120,896</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>120,896</u>
其他收入				
銀行利息收入	8	-	-	8
應收關聯方款項的 利息收入	13,344	-	-	13,344
	<u>13,352</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,352</u>
融資成本				
銀行及其他借款的利息	<u>13,215</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,215</u>
下列人士應佔：				
目標公司擁有人	8,361	-	-	8,361
非控股權益	-	-	-	-
	<u>8,361</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,361</u>

截至2016年12月31日止年度

	目標集團 人民幣千元	出售組別 人民幣千元	集團內 公司間撇銷 人民幣千元	併賬集團 人民幣千元
收益	138,735	-	-	138,735
銷售成本	(117,589)	-	-	(117,589)
毛利	21,146	-	-	21,146
其他收入	10,638	-	-	10,638
其他收益及虧損	(970)	-	-	(970)
分銷及銷售開支	(692)	-	-	(692)
行政開支	(11,764)	-	-	(11,764)
融資成本	(10,570)	-	-	(10,570)
除稅前溢利	7,788	-	-	7,788
所得稅開支	(2,079)	-	-	(2,079)
年內溢利	<u>5,709</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,709</u>
<b>其他資料</b>				
貨品及服務收益				
物業管理服務	138,735	-	-	138,735
軟件及系統設備銷售及 安裝服務	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
	<u>138,735</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>138,735</u>
其他收入				
銀行利息收入	28	-	-	28
應收關聯方款項的 利息收入	10,610	-	-	10,610
	<u>10,638</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,638</u>
融資成本				
銀行及其他借款的利息	<u>10,570</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,570</u>
下列人士應佔：				
目標公司擁有人	5,709	-	-	5,709
非控股權益	-	-	-	-
	<u>5,709</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,709</u>

截至2017年6月30日止六個月(未經審核)

	目標集團 人民幣千元	出售集團 人民幣千元	集團內 公司間撇銷 人民幣千元	併賬集團 人民幣千元
收益	96,831	-	-	96,831
銷售成本	(80,429)	-	-	(80,429)
毛利	16,402	-	-	16,402
其他收入	2,247	-	-	2,247
其他收益及虧損	588	-	-	588
分銷及銷售開支	(1,050)	-	-	(1,050)
行政開支	(6,149)	-	-	(6,149)
融資成本	(2,213)	-	-	(2,213)
除稅前溢利	9,825	-	-	9,825
所得稅開支	(2,471)	-	-	(2,471)
期內溢利及全面收益總額	7,354	-	-	7,354
<b>其他資料</b>				
貨品及服務收益				
物業管理服務	96,831	-	-	96,831
軟件及系統設備銷售及 安裝服務	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
	96,831	-	-	96,831
其他收入				
銀行存款利息收入	-	-	-	-
投資收入	-	-	-	-
其他	588	-	-	588
	588	-	-	588
融資成本				
銀行及其他借款的利息	2,213	-	-	2,213
下列人士應佔：				
目標公司擁有人	7,354	-	-	7,354
非控股權益	-	-	-	-
	7,354	-	-	7,354

截至2017年12月31日止年度

	集團內			併賬集團 人民幣千元
	目標集團 人民幣千元	出售集團 人民幣千元	公司間撇銷 人民幣千元	
收益	214,354	48,873	–	263,227
銷售成本	(160,164)	(41,770)	–	(201,934)
毛利	54,190	7,103	–	61,293
其他收入	2,273	13	–	2,286
其他收益及虧損	393	8,514	–	8,907
分銷及銷售開支	(1,564)	(510)	–	(2,074)
行政開支	(14,634)	(2,603)	–	(17,237)
融資成本	(2,213)	(176)	–	(2,389)
除稅前溢利	38,445	12,341	–	50,786
所得稅開支	(9,674)	(2,541)	–	(12,215)
年內溢利	<u>28,771</u>	<u>9,800</u>	<u>–</u>	<u>38,571</u>
<b>其他資料</b>				
產生自貨品及服務的收益				
物業管理服務	214,354	–	–	214,354
軟件及系統設備銷售及 安裝服務	–	48,863	–	48,863
其他	–	10	–	10
	<u>214,354</u>	<u>48,873</u>	<u>–</u>	<u>263,227</u>
其他收入				
銀行利息收入	62	11	–	73
應收關聯方款項的 利息收入	2,213	–	–	2,213
	<u>2,275</u>	<u>11</u>	<u>–</u>	<u>2,286</u>
融資成本				
銀行及其他借款的利息	2,213	176	–	2,389
下列人士應佔：				
目標公司擁有人	28,771	5,765	–	34,536
非控股權益	–	4,035	–	4,035
	<u>28,771</u>	<u>9,800</u>	<u>–</u>	<u>38,571</u>

截至2018年6月30日止六個月

	目標集團 人民幣千元	出售集團 人民幣千元	集團內 公司間撇銷 人民幣千元	併賬集團 人民幣千元
收益	163,833	61,572	–	225,405
銷售成本	(114,293)	(43,725)	–	(158,018)
毛利	49,540	17,847	–	67,387
其他收入	124	970	–	1,094
其他收益及虧損	(125)	955	–	830
分銷及銷售開支	(1,302)	(855)	–	(2,157)
行政開支	(7,670)	(8,061)	–	(15,731)
融資成本	(5)	(440)	–	(445)
除稅前溢利	40,562	10,416	–	50,978
所得稅開支	(10,105)	(1,429)	–	(11,534)
期內溢利	<u>30,457</u>	<u>8,987</u>	<u>–</u>	<u>39,444</u>
<b>其他資料</b>				
貨品及服務收益				
物業管理服務	163,833	–	–	163,833
軟件及系統設備銷售及 安裝服務	–	61,442	–	61,442
其他	–	130	–	130
	<u>163,833</u>	<u>61,572</u>	<u>–</u>	<u>225,405</u>
其他收入				
銀行利息收入	124	778	–	902
來自按公允價值計入其他 全面收益的權益工具的 股息收入	–	192	–	192
	<u>124</u>	<u>970</u>	<u>–</u>	<u>1,094</u>
融資成本				
銀行及其他借款的利息	<u>5</u>	<u>440</u>	<u>–</u>	<u>445</u>
下列人士應佔：				
目標公司擁有人	30,457	5,319	–	35,776
非控股權益	–	3,668	–	3,668
	<u>30,457</u>	<u>8,987</u>	<u>–</u>	<u>39,444</u>

## 財務狀況

於2015年12月31日

	目標集團 人民幣千元	出售集團 人民幣千元	集團內 公司間撇銷 人民幣千元	併賬集團 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	3,351	-	-	3,351
遞延稅項資產	591	-	-	591
	<u>3,942</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,942</u>
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項	18,429	-	-	18,429
應收關聯方款項	328,870	-	-	328,870
銀行結餘及現金	11,445	-	-	11,445
	<u>358,744</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>358,744</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	191,038	-	-	191,038
應付關聯方款項	54,443	-	-	54,443
應付稅項	6,350	-	-	6,350
銀行及其他借款	96,000	-	-	96,000
	<u>347,831</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>347,831</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>10,913</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,913</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u><u>14,855</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>14,855</u></u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	5,000	-	-	5,000
儲備	9,855	-	-	9,855
目標公司擁有人應佔權益	14,855	-	-	14,855
非控股權益	-	-	-	-
<b>權益總額</b>	<u><u>14,855</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>14,855</u></u>

於2016年12月31日

	目標集團 人民幣千元	出售集團 人民幣千元	集團內 公司間撇銷 人民幣千元	併賬集團 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	4,441	-	-	4,441
遞延稅項資產	731	-	-	731
	<u>5,172</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,172</u>
<b>流動資產</b>				
庫存	4,466	-	-	4,466
貿易及其他應收款項	21,583	-	-	21,583
應收關聯方款項	261,725	-	-	261,725
銀行結餘及現金	18,947	-	-	18,947
	<u>306,721</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>306,721</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	126,706	-	-	126,706
應付稅項	8,704	-	-	8,704
應付同系附屬公司款項	61,919	-	-	61,919
銀行借款	94,000	-	-	94,000
	<u>291,329</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>291,329</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>15,392</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,392</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>20,564</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,564</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	5,000	-	-	5,000
儲備	15,564	-	-	15,564
目標公司擁有人應佔權益	20,564	-	-	20,564
非控股權益	-	-	-	-
<b>權益總額</b>	<u>20,564</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,564</u>



於2017年12月31日

	目標集團 人民幣千元	出售集團 人民幣千元	集團內 公司間撇銷 人民幣千元	併賬集團 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	6,723	35,223	–	41,946
可供出售投資	–	17,302	–	17,302
附屬公司投資	75,000	–	(75,000)	–
遞延稅項資產	818	–	–	818
	<u>82,541</u>	<u>52,525</u>	<u>(75,000)</u>	<u>60,066</u>
<b>流動資產</b>				
庫存	4,270	37,189	–	41,459
貿易及其他應收款項	48,536	65,291	–	113,827
應收關聯方款項	89,733	120,015	(200)	209,548
銀行結餘及現金	21,794	46,920	–	68,714
	<u>164,333</u>	<u>269,415</u>	<u>(200)</u>	<u>433,548</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	120,332	51,491	–	171,823
應付關聯方款項	17,311	16,799	(100)	34,010
應付稅項	14,855	6,542	–	21,397
銀行借款	–	20,000	–	20,000
	<u>152,498</u>	<u>94,832</u>	<u>(100)</u>	<u>247,230</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>11,835</u>	<u>174,583</u>	<u>(100)</u>	<u>186,318</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u><u>94,376</u></u>	<u><u>227,108</u></u>	<u><u>(75,100)</u></u>	<u><u>246,384</u></u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	50,000	100,000	(100,000)	50,000
儲備	44,376	81,622	10,483	136,481
目標公司擁有人應佔權益	94,376	181,622	(89,517)	186,481
非控股權益	–	43,412	14,417	57,829
<b>權益總額</b>	<u>94,376</u>	<u>225,034</u>	<u>(75,100)</u>	<u>244,310</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	–	2,074	–	2,074
	<u>94,376</u>	<u>227,108</u>	<u>(75,100)</u>	<u>246,384</u>

於2018年6月30日

	目標集團 人民幣千元	出售集團 人民幣千元	集團內 公司間撇銷 人民幣千元	併賬集團 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	6,861	33,856	–	40,717
按公允價值計入其他全面 收益的權益工具	–	20,431	–	20,431
附屬公司投資	75,100	–	(75,100)	–
遞延稅項資產	818	–	–	818
	<u>82,779</u>	<u>54,287</u>	<u>(75,100)</u>	<u>61,966</u>
<b>流動資產</b>				
庫存	4,264	45,437	–	49,701
貿易及其他應收款項	40,169	56,214	–	96,383
應收關聯方款項	147,531	122,863	(2,811)	267,583
銀行結餘及現金	22,426	56,258	–	78,684
	<u>214,390</u>	<u>280,772</u>	<u>(2,811)</u>	<u>492,351</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	131,196	37,803	–	168,999
合約負債	1,467	1,693	–	3,160
應付關聯方款項	20,483	16,280	(2,811)	33,952
應付稅項	19,189	4,176	–	23,365
銀行借款	–	25,000	–	25,000
	<u>172,335</u>	<u>84,952</u>	<u>(2,811)</u>	<u>254,476</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>42,055</u>	<u>195,820</u>	<u>–</u>	<u>237,875</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>124,834</u>	<u>250,107</u>	<u>(75,100)</u>	<u>299,841</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	50,000	100,000	(100,000)	50,000
儲備	74,834	84,677	12,115	171,626
目標公司擁有人應佔權益	124,834	184,677	(87,885)	221,626
非控股權益	–	62,478	12,785	75,263
<b>權益總額</b>	<u>124,834</u>	<u>247,155</u>	<u>(75,100)</u>	<u>296,889</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	–	2,952	–	2,952
	<u>124,834</u>	<u>250,107</u>	<u>(75,100)</u>	<u>299,841</u>

## 現金流量

截至2015年12月31日止年度

	目標集團 人民幣千元	出售集團 人民幣千元	集團內 公司間撇銷 人民幣千元	併賬集團 人民幣千元
<b>經營活動</b>				
除稅前溢利	11,185	-	-	11,185
經調整：				
物業、廠房及設備折舊	1,197	-	-	1,196
利息收入	(13,352)	-	-	(13,352)
融資成本	13,215	-	-	13,215
未計營運資金變動前 之經營業務現金流量	12,245	-	-	12,245
貿易及其他應收款項減少	73,108	-	-	73,108
應收關聯方款項增加	(117)	-	-	(117)
貿易及其他應付款項增加	65,848	-	-	65,848
應付關聯方款項增加	4,526	-	-	4,526
經營業務所得現金	155,610	-	-	155,610
已付所得稅	(561)	-	-	(561)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>155,049</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>155,049</b>
<b>投資活動</b>				
購買物業、廠房及設備	(734)	-	-	(734)
向關聯方墊款	(158,792)	-	-	(158,792)
已收利息	13,352	-	-	13,352
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(146,174)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(146,174)</b>
<b>融資活動</b>				
同系附屬公司墊款	12,835	-	-	12,835
已付利息	(13,215)	-	-	(13,215)
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(380)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(380)</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	<b>8,495</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8,495</b>
年初的現金及現金等價物	2,950	-	-	2,950
年末的現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	11,445	-	-	11,445

截至2016年12月31日止年度

	目標集團 人民幣千元	出售集團 人民幣千元	集團內 公司間撇銷 人民幣千元	併賬集團 人民幣千元
<b>經營活動</b>				
除稅前溢利	7,788	-	-	7,788
經調整：				
物業、廠房及設備折舊	1,250	-	-	1,250
呆賬撥備	558	-	-	558
利息收入	(10,638)	-	-	(10,638)
融資成本	10,570	-	-	10,570
未計營運資金變動前 之經營業務現金流量	9,528	-	-	9,528
庫存增加	(4,466)	-	-	(4,466)
貿易及其他應收款項增加	(3,712)	-	-	(3,712)
應收關聯方款項增加	(1,461)	-	-	(1,461)
貿易及其他應付款項增加	(64,332)	-	-	(64,332)
應付關聯方款項增加	4,732	-	-	4,732
經營業務所用現金	(59,711)	-	-	(59,711)
退回所得稅	135	-	-	135
<b>經營活動所用現金淨額</b>	<b>(59,576)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(59,576)</b>
<b>投資活動</b>				
購買物業、廠房及設備	(2,340)	-	-	(2,340)
關聯方還款	68,606	-	-	68,606
已收利息	10,638	-	-	10,638
<b>投資活動所得現金淨額</b>	<b>76,904</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>76,904</b>

	目標集團 人民幣千元	出售集團 人民幣千元	集團內 公司間撇銷 人民幣千元	併賬集團 人民幣千元
<b>融資活動</b>				
關聯方墊款	2,744	-	-	2,744
償還其他貸款	(2,000)	-	-	(2,000)
已付利息	(10,570)	-	-	(10,570)
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(9,826)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(9,826)</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	<b>7,502</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7,502</b>
<b>年初的現金及現金等價物</b>	<b>11,445</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11,445</b>
<b>年末的現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金</b>	<b>18,947</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18,947</b>

截至2017年6月30日止六個月(未經審核)

	目標集團 人民幣千元	出售集團 人民幣千元	集團內 公司間撇銷 人民幣千元	併賬集團 人民幣千元
<b>經營活動</b>				
除稅前溢利	9,825	-	-	9,825
經調整：				
物業、廠房及設備折舊	750	-	-	750
呆賬撥備	-	-	-	-
利息收入	(2,247)	-	-	(2,247)
融資成本	2,213	-	-	2,213
未計營運資金變動前 之經營業務現金流量	10,541	-	-	10,541
庫存減少	181	-	-	181
貿易及其他應收款項增加	(20,329)	-	-	(20,329)
應收關聯方款項減少	19,450	-	-	19,450
貿易及其他應付款項減少	(7,109)	-	-	(7,109)
應付關聯方款項增加	13,524	-	-	13,524
經營業務所得現金	16,258	-	-	16,258
已付所得稅	(2,294)	-	-	(2,294)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>13,964</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13,964</b>
<b>投資活動</b>				
購買物業、廠房及設備	(1,293)	-	-	(1,293)
向關聯方墊款	95,039	-	-	95,039
已收利息	2,247	-	-	2,247
<b>投資活動所得現金淨額</b>	<b>95,993</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>95,993</b>

	目標集團 人民幣千元	出售集團 人民幣千元	集團內 公司間撇銷 人民幣千元	併賬集團 人民幣千元
<b>融資活動</b>				
還款予關聯方	(9,341)	–	–	(9,341)
償還其他貸款	(94,000)	–	–	(94,000)
已付利息	(2,213)	–	–	(2,213)
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(105,554)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(105,554)</b>
現金及現金等價物增加淨額	4,403	–	–	4,403
年初的現金及現金等價物	18,947	–	–	18,947
年末的現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	23,350	–	–	23,350

截至2017年12月31日止年度

	目標集團 人民幣千元	出售集團 人民幣千元	集團內 公司間撇銷 人民幣千元	併賬集團 人民幣千元
<b>經營活動</b>				
除稅前溢利	38,444	12,342	–	50,786
經調整：				
物業、廠房及設備折舊	65	1,801	–	1,866
呆賬撥備	347	–	–	347
利息收入	(2,273)	(13)	–	(2,286)
融資成本	2,213	176	–	2,389
未計營運資金變動前 之經營業務現金流量	38,796	14,306	–	53,102
庫存減少(增加)	196	(7,600)	–	(7,404)
貿易及其他應收款項增加 (減少)	(26,758)	(15,683)	49,529	7,088
應收關聯方款項增加(減少)	(7,902)	7,086	(32,454)	(33,270)
貿易及其他應付款項(減少) 增加	(6,375)	8,831	(19,420)	(16,964)
應付關聯方款項(減少)增加	(2,387)	(5,092)	17,185	9,706
經營業務(所用)所得現金 (已付)退回所得稅	(4,430) (3,609)	1,848 3,011	14,840 –	12,258 (598)
<b>經營活動(所用)所得現金 淨額</b>	<b>(8,039)</b>	<b>4,859</b>	<b>14,840</b>	<b>11,660</b>
<b>投資活動</b>				
償還收購長期投資	(75,000)	–	75,000	–
購買物業、廠房及設備	(2,360)	(1,718)	–	(4,078)
處置物業、廠房及設備的 所得款項	13	–	–	13
收購附屬公司	(499)	–	43,942	43,443
還款自(墊款予)關聯方	179,894	–	(19,447)	160,447
已收利息	2,273	13	–	2,286
<b>投資活動所得(所用)現金 淨額</b>	<b>104,321</b>	<b>(1,705)</b>	<b>24,495</b>	<b>127,111</b>



	目標集團 人民幣千元	出售集團 人民幣千元	集團內 公司間撇銷 人民幣千元	併賬集團 人民幣千元
<b>融資活動</b>				
(還款予)關聯方墊款	(42,222)	-	4,607	(37,615)
償還其他貸款	(94,000)	-	-	(94,000)
已付利息	(2,213)	(176)	-	(2,389)
向集團實體注資	45,000	-	-	45,000
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(93,435)</b>	<b>(176)</b>	<b>4,607</b>	<b>(89,004)</b>
現金及現金等價物增加淨額	2,847	2,978	43,942	49,767
年初的現金及現金等價物	18,947	43,942	(43,942)	18,947
年末的現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	21,794	46,920	-	68,714

截至2018年6月30日止六個月

	目標集團 人民幣千元	出售集團 人民幣千元	集團內 公司間撇銷 人民幣千元	併賬集團 人民幣千元
<b>經營活動</b>				
除稅前溢利	40,562	10,416	–	50,978
經調整：				
物業、廠房及設備折舊	156	1,697	–	1,853
庫存撥備	–	95	–	95
利息收入	(571)	(331)	–	(902)
按公允價值計入其他全面 收益的權益工具的 股息收入	–	(192)	–	(192)
融資成本	5	440	–	445
未計營運資金變動前 之經營業務現金流量	40,152	12,125	–	52,277
庫存減少(增加)	6	(8,343)	–	(8,337)
貿易及其他應收款項減少	8,369	9,075	–	17,444
應收關聯方款項增加	(1,221)	(3,097)	–	(4,318)
貿易及其他應付款項增加 (減少)	34,370	(11,564)	–	22,826
合約負債減少	(22,038)	(432)	–	(22,470)
應付關聯方款項增加	603	60	–	663
經營業務所得現金	60,241	(2,176)	–	58,065
已付所得稅	(5,771)	(3,795)	–	(9,566)
<b>經營活動所得(所用)現金 淨額</b>	<b>54,470</b>	<b>(5,971)</b>	<b>–</b>	<b>48,499</b>
<b>投資活動</b>				
長期投資付款	(100)	–	100	–
購買物業、廠房及設備	(294)	(330)	–	(624)
向關聯方墊款(關聯方還款)	(56,577)	249	2,611	(53,717)
贖回部分按公允價值計入 損益的金融資產	–	384	–	384
已收利息	571	331	–	902
按公允價值計入其他全面 收益的權益工具的 股息收入	–	192	–	192
<b>投資活動(所用)所得現金 淨額</b>	<b>(56,400)</b>	<b>826</b>	<b>2,711</b>	<b>(52,863)</b>

	目標集團 人民幣千元	出售集團 人民幣千元	集團內 公司間撇銷 人民幣千元	併賬集團 人民幣千元
<b>融資活動</b>				
(還款予)關聯方墊款	2,567	(577)	(2,711)	(721)
籌集其他貸款	-	5,000	-	5,000
已付利息	(5)	(440)	-	(445)
處置部分附屬公司的權益 而不失去控制權的 現金所得款項	-	10,500	-	10,500
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<u>2,562</u>	<u>14,483</u>	<u>(2,711)</u>	<u>14,334</u>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	632	9,338	-	9,970
<b>年初的現金及現金等價物</b>	<u>21,794</u>	<u>46,920</u>	<u>-</u>	<u>68,714</u>
<b>期末的現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金</b>	<u><u>22,426</u></u>	<u><u>56,258</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>78,684</u></u>

**(b) 收購附屬公司**

於2018年11月9日，目標公司收購杭州民安物業管理有限公司(「杭州民安物業」)的全部股權，代價為人民幣3,836,166元。杭州民安物業主要從事物業管理服務，並從獨立第三方進行收購，以繼續擴充目標集團的物業管理服務業務。

**(c) 宣派特別股息**

往績記錄期結束及佳源國際控股有限公司與沈先生就收購目標公司訂立日期為2018年9月19日的買賣協議後，作為重組的一部分，浙江佳源物業自其截至2017年12月31日止年度的保留盈利向目標集團(即受沈先生控制的公司)的原有股東宣派特別股息人民幣18,000,000元(「特別股息」)。沈先生已承諾，作為重組的一部分，投資及認購目標公司的一股新股份(「認購事項」)，代價仍為人民幣18,000,000元(或其美元等值金額)(「認購承諾」)。鑑於根據認購承諾，派付特別股息的金額與目標公司的權益增幅相同，從而導致浙江佳源物業公司的權益減少，故董事認為於完成後，此舉將對目標集團整體的權益並無造成任何財務影響。

**32. 其後財務報表**

概無就於2018年6月30日後的任何期間編製目標公司或其任何附屬公司的經審核財務報表。

## B. 目標集團之管理層討論及分析

以下載列目標集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個財政年度及截至2018年6月30日止六個月（「往績記錄期」）的管理層討論及分析。

### 市場回顧

近年來，物業行業集中度不斷提升，強者恒強局面不斷加強，居民對美好生活的嚮往，改善居家生活和服務品質，已成為剛性需求，未來五年，基礎物業服務市場規模約人民幣1.2萬億元，物業服務企業順應大勢，技術求新，服務半徑不斷擴大、服務內容不斷擴展、修煉內功，精進服務，品牌物業企業展露出迅猛的發展勢頭，規模化、資本化、平台化協同發展。

圍繞業主的需求，從基礎的物業服務領域，不斷向生活服務的全齡化、資產的全生命周期進行延伸，緊抓社區入口，發展多元業務，物業企業擁有充足的現金流和廣闊的市場前景，被資本市場持續看好，在估值和關鍵指標方面不斷增長，取得佳績。

於往績記錄期，外部經濟形勢充滿挑戰且不斷變化，而物業服務行業提高人們的生活質素，並符合業主及住戶改善生活的需求。貴集團通過準確捕捉二線及三線城市的購房需求，且採取積極主動的銷售策略應對中國區域發展戰略，維持銷售穩定增長，貴公司相信目標集團的物業管理能力未來將為 貴公司現有的物業管理業務帶來協同效應。

## 財務回顧

## 收益

目標集團的收益主要來自為住宅社區、商業物業及停車場提供物業管理服務及提供家居服務等增值服務。

截至2017年12月31日止三個年度，目標集團的收益由2015年約人民幣120.9百萬元增加至2016年約人民幣138.7百萬元，並於2017年進一步增加至約人民幣214.4百萬元。截至2018年6月30日止六個月的收益約為人民幣163.8百萬元。

收益增加主要是由於2015至2016年物業管理服務收入增加約14.8%、2016年至2017年增加約54.5%，以及截至2017年6月30日及2018年6月30日止的六個期間增加約69.2%所致。

目標集團於擁有權的重大風險及回報轉嫁予買方時(即相關物業服務已提供予其管理物業的住戶及業主時)確認物業管理的服務收益。

目標集團管理的物業主要位於中國的浙江地區、江蘇地區及安徽地區。於2018年6月30日，目標集團管理的物業主要包括104個住宅社區、14個商業物業及3個其他物業，總合約建築面積超過30,000,000平方米。

## 管理的總建築面積及物業數量

下表載列目標集團於所示日期按物業類別劃分的總建築面積及管理物業數目：

	2015年				於12月31日 2016年				2017年				於2018年 6月30日			
	物業 數目	百分比	(千平 方米)	百分比	物業 數目	百分比	(千平 方米)	百分比	物業 數目	百分比	(千平 方米)	百分比	物業 數目	百分比	(千平 方米)	百分比
住宅社區	51	79.7	18,454.2	89.9	55	80.9	19,215.0	90.2	79	84.0	23,989.1	90.8	104	86.0	27,792.3	91.4
商業物業	12	18.8	2,079.8	10.2	12	17.6	2,079.8	9.8	14	14.9	2,431.7	9.2	14	11.5	2,431.7	8.0
其他物業*	1	1.5	5.2	0	1	1.5	5.2	0	1	1.1	5.2	0	3	2.5	197.3	0.6
總計	<u>64</u>	<u>100.0</u>	<u>20,539.2</u>	<u>100.0</u>	<u>68</u>	<u>100.0</u>	<u>21,300.0</u>	<u>100.0</u>	<u>94</u>	<u>100.0</u>	<u>26,426.0</u>	<u>100.0</u>	<u>121</u>	<u>100.0</u>	<u>30,421.3</u>	<u>100.0</u>

\* 其他物業包括學校及辦公室。

## 地區

下表載列目標集團於所示日期按中國不同地區劃分的管理總建築面積：

	於12月31日						於2018年	
	2015年		2016年		2017年		6月30日	
	(千平方米)	百分比	(千平方米)	百分比	(千平方米)	百分比	(千平方米)	百分比
浙江地區	7,313.3	35.6%	7,581.6	35.6%	9,935.6	37.6%	1,1734.2	38.6%
江蘇地區	6,961.7	33.9%	7,137.6	33.5%	8,386.7	31.7%	9,323.2	30.6%
安徽地區	3,168.1	15.4%	3,484.7	16.4%	4,283.1	16.2%	4,954.8	16.3%
其他地區*	3,096.1	15.1%	3,096.1	14.5%	3,820.6	14.5%	4,409.1	14.5%
<b>總計</b>	<b>20,539.2</b>	<b>100.0</b>	<b>21,300.0</b>	<b>100.0</b>	<b>26,426.0</b>	<b>100.0</b>	<b>30,421.3</b>	<b>100.0</b>

\* 其他地區包括上海市、湖南省及山東省。

目標集團於往績記錄期一直穩定擴充。目標集團管理的物業項目數目由2015年12月31日的64個增加至2016年12月31日的68個、2017年12月31日94個及2018年6月30日的121個，涵蓋住宅社區、商業物業及其他物業。

該增長主要由目標集團不斷擴充的發展策略所推動，導致管理的物業項目數目不斷增加。自2017年起，目標集團一直積極擴充其客戶覆蓋範圍及來自貴集團及私人集團等相關客戶以外的獨立客戶的收益貢獻。於往績記錄期，目標集團主要透過取得新獨立客戶的新服務委聘擴充業務，並於2017年及2018年(截至2018年6月30日)從獨立客戶取得8個及11個新物業項目。

## 客戶

目標集團的客戶主要包括(i)交付前物業管理服務的物業開發商；及(ii)交付後物業管理服務的業主、住戶及租客。目標集團已與其大部分主要客戶建立長期業務關係，其向該等客戶提供超過10年的物業管理服務。

其中，貴集團及私人集團為目標集團於往績記錄期的最大客戶。貴集團及私人集團開發的大部分物業開發項目於交付前階段均由目標集團管理。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月，目標集團與(i)私人集團的交易所得收益分別佔目標集團總收益約22.4%、13.0%、13.6%及12.7%；及(ii)與貴集團的交易所得收益分別佔目標集團的總收益約4.8%、2.7%、3.4%及3.1%，而獨立客戶貢獻的收益佔目標集團的總收益約72.8%、84.3%、83.0%及84.2%。

在新開發物業的交付前階段，物業單位尚未出售或佔用或物業業主協會尚未成立時，物業開發商一般透過進行招標程序選擇初步物業管理服務提供商。交付物業後，目標集團將就提供物業管理服務與物業業主及物業業主協會訂立服務合約。目標集團與物業業主協會之間訂立的服務合約年期一般介乎三至五年，將為目標集團於餘下合約期內提供經常性及穩定服務收入。

### 毛利及毛利率

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年6月30止六個月，目標集團的毛利約為人民幣17.5百萬元、人民幣20.8百萬元、人民幣45.2百萬元及人民幣39.8百萬元，而目標集團同期的毛利率分別為14.8%、14.8%、21.4%及24.9%。增加乃主要由於目標集團於往績記錄期業務擴充導致收益增加，且管理中的房地產項目增加所致。收益比銷售成本增加更為顯著，而兩者在往績記錄期均錄得增長趨勢。銷售成本輕微增加主要是由於浙江佳源物業的員工薪酬及福利開支增加且浙江佳源物業管理的物業數量持續增加所致。目標集團通過良好控制浙江佳源物業的成本以確保其賺取毛利率。

### 分銷及銷售開支

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年6月30止六個月，分銷及銷售開支分別約為人民幣0.8百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣1.3百萬元。增加主要由於物業項目的物業管理服務的廣告及印刷開支增加所致，與往績記錄期的收益增加一致。

### 行政開支

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年6月30止六個月，目標集團的行政開支分別約為人民幣8.2百萬元、人民幣11.8百萬元、人民幣14.6百萬元及人民幣7.7百萬元。增加主要由於於往績記錄期參與中國物業管理公司百強評比及服務規模擴張導致員工成本及辦公室行政開支增加所致。

### 融資成本

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年6月30止六個月，目標集團的融資成本約分別為人民幣13.2百萬元、人民幣10.6百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣1.0百萬元。融資成本減少乃由於在往績記錄期償還借款所致。

### 所得稅抵免／(開支)

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年6月30止六個月，目標集團的所得稅抵免／(開支)分別約為人民幣零元、人民幣2.3百萬元、人民幣(9.3百萬元)及人民幣(7.7百萬元)。往績記錄期的增加是由於目標集團物業管理分部的溢利增加所致。

### 目標公司擁有人應佔溢利及全面收益總額

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年6月30止六個月，目標公司擁有人應佔溢利及全面收益總額分別約為人民幣8.4百萬元、人民幣9.7百萬元、人民幣20.1百萬元及人民幣23.0百萬元。增加與目標集團於往績記錄期的營運擴充一致。

### 流動資金、財務資源及資本架構

目標集團並無重大利率風險、信貸風險、股本價格風險、外幣風險，且其資產及負債並無產生任何外匯風險。一般而言，目標集團在風險管理方面採用保守策略，目的是在提供物業管理服務的資金連貫性之間保持平衡。於往績記錄期，資本管理的目標、政策或程序並無變動。

於2018年6月30日，目標集團錄得流動負債淨額為約人民幣18.2百萬元，而其於2015年、2016年及2017年12月31日的流動資產淨值分別為約人民幣12.7百萬元、人民幣19.0百萬元及人民幣84.0百萬元。

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，目標集團的銀行結餘及現金分別為約人民幣11.4百萬元、人民幣18.9百萬元、人民幣21.8百萬元及人民幣22.4百萬元，原因為於往績記錄期物業項目的數目由64個增加至121個，導致銀行存款增加所致。

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，目標集團的信託貸款分別為人民幣96.0百萬元、人民幣94.0百萬元、零及零。

目標集團根據淨資產負債比率監控資本，淨資產負債比率按債務淨額除以總資本計算。債務淨額按借款總額(即信託貸款總額)減現金及現金等價物計算。於2017年12月31日及2018年6月30日，目標集團並無銀行及其他借款，因而並無呈列資產負債比率，而於2015年及2016年12月31日，目標集團的資產負債比率分別約為5.08倍及2.85倍。



**應收關聯方款項**

下表載列於2018年6月30日目標集團應收關聯方款項的未經審核總明細：

	人民幣千元
私人集團	127,800
貴集團	16,920
出售集團	2,811
	<hr/>
	147,531
	<hr/> <hr/>

目標集團應收私人集團的所有款項(不論貿易或非貿易性質)將於2018年12月31日或收購事項完成或之前(以較早者為準)結付。

**僱員及薪酬政策**

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，目標集團分別僱用合共1,817名、2,003名、2,513名及2,551名僱員。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月的員工成本總額分別約為人民幣68.7百萬元、人民幣83.8百萬元、人民幣107.7百萬元及人民幣73.9百萬元。於往績記錄期薪酬總額增加主要由於招聘額外行政人員以支持物業管理分部的業務增長所致。

界定供款計劃為離職後的福利計劃，根據該計劃，目標集團向個別基金實體支付固定供款，倘任何基金並無足夠資產支付所有有關當前及過去財政年度的員工服務的員工福利，併賬集團則無法定或推定義務作出進一步供款。

**資產抵押**

於2015年及2016年12月31日，目標集團的信託貸款以關聯方的土地使用權作押記進行抵押。

**分部資料**

於往績記錄期，目標集團的主要業務為向主要住宅社區提供物業管理服務。因此，往績記錄期並無分部資料。

**重大投資**

目標集團於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月並無任何重大投資。

目標集團於往績記錄期並無引入或公佈任何新產品或服務。

### 往績記錄期結束後的收購事項

於2018年11月9日，目標公司收購杭州民安物業管理有限公司（「杭州民安物業」）的全部股權，代價為人民幣3.8百萬元。杭州民安物業主要從事物業管理服務，乃從獨立第三方收購以繼續拓展目標集團的物業管理服務業務。該公司現時管理中國杭州七個區總建築面積為1.0百萬平方米的物業項目以及一棟樓宇。

### 重大收購及處置

目標集團於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月並無重大收購及處置。

### 外匯風險

目標集團主要在中國經營，並不會承受因各種貨幣風險而產生的外幣風險。

### 或然負債

直至最後實際可行日期，概無董事所知悉的重大或然負債。

### 資本承諾及未來計劃

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，目標集團直至2018年6月30日止期間並無任何資本承擔及重大投資計劃。

### 未來業務計劃

#### 地域擴充

憑藉私人集團在浙江省及江蘇省的長期業務及豐富的房地產開發經驗，目標集團的地域重點一直在浙江省及江蘇省，而其對當地客戶的需求有深刻了解及充足的資源及聲譽。在以浙江省及江蘇省作為主要基地的同時，目標集團已部署並將繼續調配資源以擴充其在中國西南地區（如重慶）的業務。目標集團已與位於重慶的國企房地產開發商達成戰略合作協議，成立合資企業以共同合作開發該地區的物業管理服務。

目標集團的業務策略是在進入新地區及市場時與特選的大型房地產開發商作為商業夥伴進行戰略合作或成立合資企業。目標集團亦可考慮在適當機會出現時收購該等新地區的現有物業管理公司。

經擴大集團將利用目標集團管理團隊的專業知識、技能及經驗從事物業管理業務。根據適用法律法規，貴集團擬邀請目標集團就 貴集團已開發或將開發的所有物業發展項目提交投標或委聘目標集團。視乎當時的資源配置、成本效益及盈利能力，目標集團可接納該等委聘，並將物業管理服務擴展至珠江三角洲地區、新疆以及香港及澳門等新區域，而 貴集團在該等地區的房地產開發項目已進入完工階段。於最後實際可行日期，目標集團已在不同地區設立附屬公司，以準備承接 貴集團開發的項目，包括新疆佳源都市物業管理有限公司，以承接 貴公司在新疆開發中的項目。

#### 提供增值服務

於往績記錄期，目標集團一般從新獨立客戶獲得新物業。選擇物業管理公司取決於多種因素，包括但不限於所提供服務的質素、定價水平以及物業管理公司的經營歷史、資格及聲譽。憑藉目標集團對客戶需求的了解、佳源的品牌以及多年來建立的往績記錄，目標集團獲得的新物業管理服務合約數目於往績記錄期呈穩定上升趨勢。

為吸引新客戶以及提供更佳的客戶體驗以取得高水平的客戶滿意度，目標集團為客戶提供增值服務，其主要包括物業驗收、移交服務，以及為物業發展商提供綠化保育服務及為業主及租戶提供住宅及家居服務。

展望未來，目標集團的業務策略是發展社區生態系統，提供全面量身訂做的增值服務及產品，以滿足業主及住戶的日常需求。目標集團專注於健康管理，在物業管理服務過程中，旨在為業主及住戶提供方便的醫療機構，並通過經常提供康樂及休閒活動，推廣健康的生活方式。此外，目標集團旨在為業主及住戶提供全方位的家居服務，包括洗衣服務、餐廳及餐飲服務、房屋看管、汽車保險及安老院舍服務。

目標集團將根據提供商的產品或服務質素及售後交付能力謹慎選擇提供商，並持續評估其表現，以確保向業主及住戶提供優質服務及良好體驗。目標集團透過其已開發網絡並通過以合理的收費提供上述增值服務，旨在利用業主及住戶的購買力。目標集團最近推出其在線平台及手機應用程式，為特選地區的客户提供更方便的服務，並帶動新的收益來源。董事相信，目標集團可透過提供該等增值服務，提升客戶滿意度，分散收益基礎及擴充物業管理核心能力。

本附錄所載資料並不構成本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行所發出有關併賬集團的會計師報告的一部分，詳情載於「附錄二—併賬集團的財務資料」，而有關資料載入本附錄僅供參考之用。未經審核備考財務資料應與附錄一所載「本集團的財務資料」及附錄二所載「B.目標集團之管理層討論及分析」一併閱讀。

## (A) 經擴大集團的未經審核備考財務資料

### (I) 經擴大集團的未經審核備考綜合財務資料之編製基準

未經審核備考財務資料乃編製以提供經擴大集團按下文附註所載之基準完成收購事項後之資料，旨在闡述收購事項之影響，猶如收購事項已於2018年6月30日開始，以供編製未經審核備考匯總財務狀況表。

未經審核備考財務資料僅供說明之用及基於其假設性質，並非旨在反映經擴大集團於收購事項於2018年6月30日或日後任何日期完成時之財務狀況。

於2018年6月30日之未經審核備考匯總財務狀況表乃按(i)本集團於2018年6月30日之未經審核匯總財務狀況表(乃摘錄自本集團最近期刊發之截至2018年6月30日止六個月之中報所載之未經審核簡明綜合財務報表)及(ii)目標集團於2018年6月30日之經審核匯總財務狀況表(乃摘錄自本通函附錄二所載之併賬集團的會計師報告)編製，並已對收購事項作出備考調整，猶如收購事項已於2018年6月30日完成。

## (II) 經擴大集團的未經審核備考資產及負債表

	本集團 於2018年 6月30日 人民幣千元 (附註1)	目標集團 於2018年 6月30日 人民幣千元 (附註2)	備考調整			經擴大集團 的未經 審核備考 人民幣千元
			人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	
<b>非流動資產</b>						
投資物業	4,619,505	-				4,619,505
物業、廠房及設備	110,381	6,861				117,242
聯營公司權益	31,656	-				31,656
按公允價值計入損益的金融資產	77,943	-				77,943
收購附屬公司支付的按金	1,961,378	-				1,961,378
遞延稅項資產	358,382	818				359,200
	<u>7,159,245</u>	<u>7,679</u>				<u>7,166,924</u>
<b>流動資產</b>						
庫存物業						
— 持作出售	671,988	-				671,988
— 開發中	17,909,876	-				17,909,876
庫存	-	4,264				4,264
按公允價值計入損益的金融資產	584,546	-				584,546
貿易及其他應收款項、按金及 預付款項	2,173,464	40,169				2,213,633
預付所得稅	237,730	-				237,730
應收關聯方款項	4,500	147,531	77,000	(9,640)		219,391
受限制/已抵押銀行存款	1,397,993	-				1,397,993
銀行結餘及現金	8,586,341	22,426			(8,000)	8,600,767
	<u>31,566,438</u>	<u>214,390</u>				<u>31,840,188</u>
<b>流動負債</b>						
貿易及其他應付款項及應計開支	3,931,746	131,196				4,062,942
合約負債	-	1,467				1,467
已收預售按金	7,649,316	-				7,649,316
應付稅項	1,220,573	19,189				1,239,762
應付關聯方款項	11,000	20,483		(9,640)		21,843
銀行及其他借款	3,329,922	-				3,329,922
優先票據	6,796,642	-				6,796,642
	<u>22,939,199</u>	<u>172,335</u>				<u>23,101,894</u>

	本集團 於2018年 6月30日 人民幣千元 (附註1)	目標集團 於2018年 6月30日 人民幣千元 (附註2)	備考調整			經擴大集團 的未經 審核備考 人民幣千元
			人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	
流動資產淨值	8,627,239	42,055				8,738,294
總資產減流動負債	<u>15,786,484</u>	<u>49,734</u>				<u>15,905,218</u>
非流動負債						
銀行及其他借款	6,619,849	-				6,619,849
遞延收入	690,093	-				690,093
遞延稅項負債	504,283	-				504,283
	<u>7,814,225</u>	<u>-</u>				<u>7,814,225</u>
資產淨值	<u>7,972,259</u>	<u>49,734</u>				<u>8,090,993</u>

附註：

1. 該等金額乃摘錄自本公司就截至2018年6月30日止六個月刊發的中期報告所載本集團於2018年6月30日的未經審核簡明綜合財務狀況。資產及負債表之項目按2018年6月30日的匯率人民幣1元兌1.1852港元，及2017年12月31日的匯率人民幣1元兌1.2007港元換算為人民幣。
2. 有關金額乃摘錄自本通函附錄二所載併賬集團的會計師報告附註31目標集團的匯總財務狀況表(撇除出售集團的財務資料)。
3. 於2018年9月21日，本集團與本公司最終控股股東沈天晴先生(「賣方」)訂立一項協議，據此，本集團有條件地同意收購目標公司全部股本，代價為688,974,000港元，有關代價以向賣方發行50,180,189股本公司普通股(「代價股份」)之方式全數支付。

由於本公司及目標公司均由沈天晴先生共同控制且控制權並非過渡性，本公司已根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」就收購事項採用合併會計原則編製。

假設收購事項於2018年6月30日完成，目標集團就向最終控股股東出售出售集團的應收代價為人民幣77,000,000元，該金額獲確認為應收關聯方款項，而應收代價與於出售集團的附屬公司的權益之間的差額將入賬至權益的合併儲備。

假設收購事項已於2018年6月30日完成，收購事項的總代價於權益的合併儲備中確認。於2018年6月30日，本公司代價股份的公允價值基於2018年6月29日本公司股份的收市價釐定。每股面值0.01港元計入股本中，而餘下金額已計入本公司股份溢價中。

4. 該調整指於收購事項完成後於2018年6月30日目標集團與本集團之間結餘的對銷。
5. 有關調整指直接與收購事項有關之開支，包括財務顧問費用、法律費用、印刷成本、會計師費用及將由本集團承擔之其他相關開支，約為人民幣8,000,000元。
6. 除收購事項及就法律和專業費用撥備的估計金額外，概無作出任何調整以反映經擴大集團於2018年6月30日後訂立的任何貿易業績或其他交易。



**(B) 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告**

下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料而編製的獨立申報會計師核證報告全文，以供載入本通函。

**Deloitte.****德勤**

致佳源國際控股有限公司列位董事

我們已完成核證委聘，即就佳源國際控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包含 貴公司於2018年12月24日所刊發通函(「通函」)附錄二第(A)(II)節所載於2018年6月30日的未經審核備考資產及負債表以及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所採用的適用標準載於本招股章程附錄二第(A)(I)節。

董事已編製未經審核備考財務資料，乃為說明建議主要收購創源控股有限公司(「收購事項」)對 貴集團於2018年6月30日財務狀況的影響，猶如收購事項已於2018年6月30日發生。作為此過程的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料由董事摘錄自 貴集團截至2018年6月30日止六個月期間的財務報表(已就此刊發載於審閱報告)。

**董事對未經審核備考財務資料的責任**

董事負責根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

### 我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性和其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力和應有謹慎、保密性及專業行為作為基本準則。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「對進行財務報表審核及審閱以及其他核證工作與有關服務委聘的事務所的質量控制」，因此設有一個全面的質量控制系統，包括有關遵從道德規範、專業標準和適用法律及監管規定的明文政策和程序。

### 申報會計師的責任

我們的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告。就我們於過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除對該等報告出具日期的報告收件人負責外，我們概不承擔任何責任。

我們乃根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編載於招股章程的備考財務資料發出報告的核證委聘工作」進行我們的工作。該準則要求申報會計師規劃及執行程序，以合理確定董事有否根據上市規則第4.29段的規定及參照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。

就此委聘而言，我們不負責就用於編製未經審核備考財務資料的任何歷史財務資料作出更新或重新發出任何報告或意見，在此委聘過程中，我們亦未審核或審閱用於編製未經審核備考財務資料的財務資料。

投資通函載入未經審核備考財務資料僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如有關事件或交易已於就說明用途而選定的較早日期發生。因此，我們概不保證2018年6月30日的事件或交易的實際結果將與所呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已按適用標準妥為編製作報告的合理核證委聘涉及執行有關程序，以評估董事在編製未經審核備考財務資料時

所採用的適用標準是否能夠提供合理基準以呈現事件或交易的直接重大影響，並就以下事項取得充分適當的憑證：

- 相關備考調整能否適當反映該等標準；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妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中考慮到申報會計師對貴集團性質、編製未經審核備考財務資料所涉及事件或交易，以及其他相關委聘情況的了解。

委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的總體呈列方式。

我們相信，我們已獲得充分恰當的憑證，為我們的意見提供基礎。

#### 意見

我們認為，

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與貴集團會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

謹啟

香港

2018年12月24日



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等已遵照佳源國際控股有限公司(「貴公司」)之指示進行估值，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司須就浙江佳源集團物業管理公司(「目標公司」)於2018年6月30日(「估值日期」)之100%股權之市值發表獨立意見。本報告之日期為2018年12月24日(「報告日期」)。

是次估值旨在就目標公司於2018年6月30日之股權之市值發表獨立意見，作為交易參考之用。

吾等之估值以市值為基準進行。市值之定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方於知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成公平交易之估計金額」。

## 緒言

於2004年成立，目標公司於中華人民共和國註冊成立，主要從事物業管理服務。於2018年9月19日，貴公司與沈先生訂立買賣協議，據此 貴公司已有條件同意購買而沈先生已有條件同意出售目標公司之全部已發行股本。

## 估值方法

在釐定吾等的評估值時，吾等已考慮三種公認的方法，即市場法、成本法及收益法。

**市場法**考慮近期就類似資產支付之價格，並就市價作出調整，以反映所評估資產相對於市場上可資比較資產之狀況及用途。若資產有一個已建立之二級市場，則可使用此方法進行估值。

**成本法**根據類似資產之現行市價，考慮重置或翻新所評估資產之成本，並就應計折舊或殘舊狀況(不論因外觀、功能或經濟方面而導致)計提撥備。成本法有時對並無已知二級市場之資產提供價值指標。

**收益法**指將擁有權之預期定期利益轉換成價值指標。此乃基於知情買方就項目所支付之款項，不會高於具有類似風險之相同或大致相似項目之估計未來收益(收入)之現值為原則。

為選用最合適的方法，吾等已考慮估值委聘的目的及得出的估值基準，以及向吾等提供的資料是否可得及可靠，以進行分析。吾等亦已考慮就目標公司的性質及情況使用各種方法的相對利弊。吾等認為，成本法對評估目標公司並不適用，原因為其並無直接納入目標公司貢獻經濟利益的資料。收益法並不適用，原因為此方法需要目標公司的詳細營運資料及長期財務預測，但該等資料並非可得。吾等故依賴市場法釐定估值意見。

市場法項下有兩種常用方法，即指引公眾公司法及指引交易法。指引公眾公司法要求識別合適的指引公眾公司及選用適當的交易倍數，而指引交易法則參考無關聯人士之間的近期併購交易以及交易價格與目標公司財務參數的比率。

於此研究中，目標公司的市值乃按指引公眾公司法得出。並無採納指引交易法，乃由於近期缺乏與目標公司性質相近的市場交易。指引公眾公司法需要研究可資比較公司之基準倍數，並選用合適倍數。為反映目標公司之最近期財務表現，吾等已對目標公司的標準化盈利採納可資比較公司於估值日期的經調整最近12個月市盈率(「經調整市盈率」)。

## 意見基準

吾等參考國際評估準則委員會頒佈之國際估值準則進行估值。所採用之估值程序包括審查目標公司之法律狀況及經濟狀況、評估經營者所作出之主要假設、估計及聲明。所有對妥善了解估值屬必要之事項已於本估值報告內披露。

以下因素構成吾等意見基準之重要部分：

- 整體經濟前景；
- 業務性質及相關經營歷史；
- 目標公司之財務狀況；
- 該業務之財務及業務風險，包括收益之持續性；及
- 考慮及分析微觀及宏觀經濟對目標公司資產之影響。

吾等已計劃及進行估值，以取得吾等認為必要之一切資料及說明文件，從而令吾等有充足憑證以發表吾等對目標公司之意見。

## 估值假設

於釐定目標公司股權之價值時，吾等已作出以下主要假設：

- 吾等已假設現有政治、法律、技術、財政或經濟狀況並無出現可能對目標公司之業務構成不利影響之重大變動；
- 吾等已假設相關合約及協議所列具之操作性及契約性條款將會得到履行；
- 吾等已假設擬建的設施及系統足以應付未來擴充，以實現業務的增長潛力及維持競爭優勢；
- 吾等已假設 貴公司提供予吾等之財務及營運資料(如管理賬目、合約協議及生產能力)準確，並在達致吾等之估值意見時在一定程度上依賴該等資料；及
- 吾等已假設並無與所估值資產相關且可能會對所呈報價值構成不利影響之未有公開或未能預計之狀況。此外，吾等不對估值日期後之市況變動承擔任何責任。

## 主要假設

### 財務數據

根據目標公司的綜合財務報表，稅後標準化盈利乃經調整目標公司的非經營收入及支出後估計，包括資產減值虧損、非經營收入及開支、資產出售成本、投資收入及其他收入。目標公司於估值日期就最近12個月數字的稅後標準化盈利估計為人民幣52,014,000元。

### 市場倍數

於釐定價格倍數時，吾等識別出一組可資比較公司。甄選準則包括下列各項。

1. 該等公司的收益大部分(若非全部)來自與目標公司相同之行業(即於中華人民共和國的物業管理服務)；
2. 該等公司可於彭博搜索；
3. 該等公司為香港公眾上市公司；及
4. 具有該等公司之足夠數據，包括於估值日期的市盈率。

根據源自彭博的資料，符合上述標準的可資比較公司的市場倍數以及其相應市盈率載列於下表。

股份代號	公司名稱	市盈率
2869 HK	綠城服務集團有限公司	39.18
1778 HK	彩生活服務集團有限公司	23.29
2669 HK	中海物業集團有限公司	23.69
1538 HK	中奧到家集團有限公司	9.62
3319 HK	雅居樂雅生活服務股份有限公司	31.66
1417 HK	浦江中國控股有限公司	23.93
6098 HK	碧桂園服務控股有限公司	31.47

## 風險調整

吾等認為目標公司之風險概況有別於可資比較公司，例如規模因素。為此，市場倍數需經多項因素調整，有關因素將計及目標公司與可資比較公司間之規模差異。該調整可透過隱含封頂利率反映。理論上，規模較大之實體意指其具有較低固有風險，導致公允價值較高。因此，該實體應採用較高之市場倍數。就規模較目標公司小的可資比較公司而言，風險調整指可資比較公司市場倍數之折讓，原因為目標公司之固有風險較高，反之亦然。根據市值，吾等已自道衡資本成本指南(Duff & Phelps Cost of Capital Navigator)摘取目標公司及可資比較公司的規模溢價。

風險調整幅度與目標公司及可資比較公司之間之規模溢價差異有關。下表顯示就目標公司估值所採用目標公司及可資比較公司之規模溢價差異以及各自之市盈率調整。

隱含封頂利率為可資比較公司最近12個月盈利除以其於估值日期的市值的商數，而調整因子則為目標公司及可資比較公司之間之規模溢價差異。

股份代號	隱含 封頂利率	調整 因子	經調 整市盈率
2869 HK	2.55%	3.77%	15.82
1778 HK	4.29%	3.79%	12.37
2669 HK	4.22%	3.49%	12.97
1538 HK	10.40%	0.00%	9.62 (特例)
3319 HK	3.16%	3.77%	14.43
1417 HK	4.18%	0.00%	23.93 (特例)
6098 HK	3.18%	3.99%	13.95
平均數，不包括特例			13.91

上文所得之經調整市盈率範圍介乎9.62至23.93。經計及特例效應，吾等已排除屬於範圍下限及上限的經調整市盈率(即公司股份代號為1538 HK及1417 HK的經調整市盈率)。經移除特例後，吾等當時採納經調整市盈率的平均數13.91。



### 缺乏市場流通性折讓

市場流通性概念乃有關所有權權益之流通性，即能否快速及輕易地應擁有人意願出售以換取現金。缺乏市場流通性折讓反映私營公司股份並無現行市場，且與上市公司同類權益比較不能隨時在市場上買賣。因此，私營公司之股份價值一般低於上市公司在其他方面可資比較之股份。

吾等已按認沽期權法評估該項投資之缺乏市場流通性折讓。該概念指比較公眾股份與私人股份，公眾股份持有人可即時在股票市場出售股份(即認沽期權)。隨著發生流通性事件之時間縮短，缺乏市場流通性折讓之程度亦有所下降。

吾等已採用柏力克-舒爾斯模式，並採用以下參數，以估計缺乏市場流通性折讓。

參數	輸入數據	來源	備註
期權類別	歐洲認沽期權	不適用	假設
現貨價(人民幣)	1.00	不適用	假設
行使價(人民幣)	1.00	不適用	假設
無風險利率(%)	3.27	彭博	中國政府債券 2年期一般回報率
波幅(%)	43.86	彭博	可資比較公司的 歷史波幅
隱含缺乏市場 流通性折讓(%)	20.54	不適用	計算

### 控制權溢價

控制權溢價是為少數股權的按比例價值低於反映控制權所有權的商業企業的控股權益按比例價值的金額。其確認控制權擁有人具有少數擁有人不具備的權利，而該等權利的差異以及(或屬更重要的因素)該等權利可如何行使以及達至何種經濟利益導致擁有控制權股份批次的每股價值與少數擁有權股份批次之間的差異。經參考FactSet Research Systems Inc.刊發之控制權溢價研究，是次估值所採用之控制權溢價為10.90%。

## 股權價值

目標公司的市值當時乃根據目標公司的經調整溢利及經調整市盈率而產生，並考慮控制權溢價及缺乏市場流通性折讓調整。結果如下：

目標公司於估值日期最近12個月之經調整溢利	人民幣52,014,000元
乘：經調整市盈率	13.91
加：非經營資產	人民幣87,783,000元
減：非經營負債	(人民幣18,403,000元)
乘：(1+控制權溢價)	1.11
乘：(1-缺乏市場流通性折讓)	0.79
	<hr/>
100%股權價值	人民幣698,600,000元
	<hr/> <hr/>

## 限制條件

估值結論乃按接納的估值程序及慣例作出，並主要倚賴使用多項假設及考慮多項不明朗因素，惟並非全部均可輕易量化或確定。此外，儘管吾等認為假設及其他相關因素屬合理，但其在本質上受商業、經濟及競爭各方面的重大不確定因素及突發事故所制約，其中多項因素不在 貴公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司的控制範圍之內。

吾等不擬就需要法律或其他專業技術或知識，且超越估值師一般專業知識之事項，發表任何意見。吾等之結論乃假設目標公司將維持謹慎管理，並在任何時間合理及必要地維護所評估資產之特質及完整性。

本報告受隨附限制條件的規限而刊發。

根據吾等之調查及分析結果，吾等認為浙江佳源集團物業管理公司的100%股本權益於2018年6月30日之市值可合理呈列為人民幣**698.6**百萬元。

此 致

香港  
皇后大道中9號1403室  
佳源國際控股有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
區域董事  
陳銘傑  
謹啟

2018年12月24日

附註：陳銘傑是香港會計師公會及澳洲會計師公會之執業會計師資深會員，並為皇家特許測量師學會特許估值分析師及資深會員，彼於評估及企業諮詢業務方面擁有豐富經驗。彼曾為中國大陸及香港不同行業之眾多上市公司及私人公司提供廣泛之估值及諮詢服務逾20年。

## 限制條件

1. 於編製吾等之報告時，吾等倚賴於 貴公司／目標公司及／或其代表向吾等提供之財務資料、預測、假設及其他數據之準確性、完整性及合理性。吾等並無開展任何審核性質工作或吾等要求表達審核或可行意見。吾等對該等資料之準確性並不承擔任何責任。吾等之報告於 貴公司／目標公司達致其估值結論時作為其分析一部分，而基於上述理由，達致目標公司之價值之最終責任由 貴公司／目標公司獨力承擔。
2. 吾等已解釋，作為吾等服務委聘過程之一部份，董事之責任為確保妥善存置會計賬目，且財務資料及預測乃根據有關準則及公司條例真實公平編製。
3. 吾等已向吾等視為可靠之來源獲取公共資料及行業及統計資料；然而，吾等對該等資料之準確性或完整性並無作出任何聲明，並於無任何核實之情況下接受該等資料。
4. 董事會及客戶／目標公司之管理層已審閱並同意報告並確認該等基準、假設、計算及結果為恰當合理。
5. 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司無須就是項估值以及參考本文所述的項目在法院或向任何政府機關提供證供或出席。倘須任何形式之後續服務，相關開支及時間成本將由 閣下承擔。該等形式之額外工作可能於並無事前通知 閣下之情況下進行。
6. 吾等不會就超出估值師能力而須具備法律或其他特殊專業資格的事項發表任何意見。
7. 使用及／或倚賴報告須受協議及結清費用及所有開支規限。
8. 吾等之結論乃假設被視作必須維持經估值資產之本質及完整性之任何時間內，審慎有效管理政策持續得到落實。

9. 吾等假設並無隱瞞或根據審閱目標公司所產生意料之外之條件，該等條件或對已報告審閱結果產生不利影響。此外，吾等對估值日期後市況、政府政策或其他條件之變動概不承擔任何責任。由於事件及情況經常未能預期發生，吾等對 貴公司／目標公司所預期獲取之結果概不提供保證；實際及預期結果差異可能重大；取得預期結果取決於管理層之行動、計劃及假設。
10. 編製本報告僅供內部使用。未經吾等事先書面同意，報告不應以任何方式全部或部分在任何其他文件、通函或聲明內提述或引述、或分發全部或部分內容至或抄送至任何彼等一方。吾等在任何情況下不對任何第三方負責。
11. 本報告乃 貴公司之機密，所表達之估值計算僅就估值／參考日期協議所載之目的而言有效。根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本報告及使用僅供收件方使用，吾等不會就其內容之全部或任何部分對任何第三方負責。
12. 倘對目標公司擁有權益之人士向吾等作出任何特別或特定聲明，吾等有權倚賴該等聲明而毋須對該聲明之準確性開展進一步調查。
13. 貴公司／目標公司同意彌償及確使吾等及吾等之員工免受任何及全部之虧損、申索、行動、損失、開支或責任，包括可能成為與本委聘有關之合理律師費。吾等就是次委聘提供的服務所涉及責任上限(不論是否因合約、疏忽或其他形式採取的行動)乃以吾等就導致責任的服務或工作報告部分而獲支付的費用為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等亦概不會就任何因而產生、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於失去的溢利、機會成本等)承擔任何責任。
14. 吾等並非環境、結構或工程顧問或核數師，吾等不對任何相關實際或潛在責任負責，同時鼓勵對資產估值效果進行專業評估。吾等並無進行或提供該等評估，亦並無考慮對目標公司物業之潛在影響。

15. 此估值部分以 貴公司／目標公司之管理層及／或其代表提供之過往財務資料及未來預測為依據。吾等已假設所提供資料之準確性及合理性並於吾等之估值計算中於相當程度上依賴有關資料。由於預測與未來有關，預測與實際結果通常將會出現差異，且於若干情況下，該等差異或會屬重大。因此，倘任何上述資料須予調整，得出之價值或會顯著不同。
16. 本報告及其內達致之價值結論僅為吾等之客戶就本報告內訂明之單一及特定目的之用。此外，作者不擬將報告及價值結論作為投資意見或融資或交易參考，而報告讀者不應以任何方式將其詮釋為投資意見或融資或交易參考。價值結論考慮來自 貴公司／目標公司及其他來源之資料。涉及目標公司資產或業務之實際交易可能以較高或較低價值達成，視乎該項交易及資產或業務之情況，以及買方及賣方當時之知識及積極性而定。
17. 貴公司／目標公司的董事會、管理層及／或員工及／或其代表已向吾等確認，交易或彼等或參與從屬資產或交易之人士於是次估值或計算中獨立於本所及仲量聯行。倘出現任何利益衝突或潛在獨立性問題而可能影響吾等工作之獨立性， 貴公司／目標公司及／或其代表須立即知會吾等，而吾等可能需要中止吾等之工作，並可能按吾等已履行之工作或預留或委聘之人力收費。

## 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。董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 本公司股本

於(a)最後實際可行日期；及(b)緊隨發行及配發代價股份後(假設本公司股本於發行及配發代價股份前並無其他變動)，本公司法定及已發行股本將為如下：

### (a) 於最後實際可行日期

法定： 港元

<u>10,000,000,000</u> 股每股面值0.01港元股份	<u>100,000,000</u>
-------------------------------------	--------------------

已發行及繳足或入賬列作繳足：

<u>2,510,971,802</u> 股每股面值0.01港元股份	<u>25,109,718.02</u>
------------------------------------	----------------------

### (b) 緊隨發行及配發代價股份後(假設本公司股本於發行及配發代價股份前並無其他變動)

法定： 港元

<u>10,000,000,000</u> 股每股面值0.01港元股份	<u>100,000,000</u>
-------------------------------------	--------------------

已發行及繳足或入賬列作繳足：

<u>2,510,971,802</u> 股每股面值0.01港元股份	<u>25,109,718.02</u>
------------------------------------	----------------------

50,180,189 股將予配發及發行之代價股份	501,801.89
--------------------------	------------

<u><u>2,561,151,991</u></u> 總數	<u><u>25,611,519.91</u></u>
--------------------------------	-----------------------------

所有已發行股份在各方面均彼此享有同等地位，包括有關股息、表決及退還股本之權利。當將發行及配發之代價股份獲發行及繳足時，將與於配發及發行代價股份當日之現有已發行股份在各方面均彼此享有同等地位。

除聯交所外，本公司並無任何股本或任何其他證券部分於任何其他證券交易所上市或買賣，且並無作出任何申請或現擬申請或尋求股份或代價股份或本公司任何其他證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

### 3. 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

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、相關股份及債券中，擁有須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及淡倉，或將須根據證券及期貨條例第352條的規定載入該條所指登記冊內的權益及淡倉，或將須根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (a) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份總數 <sup>(1)</sup>	股權總額 概約百分比 <sup>(5)</sup>
沈先生	受控法團權益	1,377,724,660 <sup>(2)</sup> (L)	54.87%
	實益擁有人	69,746,589 <sup>(3)</sup> (L)	2.78%
	受控法團權益	628,032,000 <sup>(4)(5)</sup> (S)	25.01%

附註：

- 「L」及「S」分別代表董事於股份所持的好倉及淡倉。
- 所披露權益為明源投資於1,377,724,660股股份所持權益。明源投資由沈先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，沈先生被視作於明源投資所持之本公司權益中擁有權益。

3. 所披露權益指於(a)本公司根據買賣協議將配發及發行予沈先生或其代名人50,180,189股代價股份的權益；及(b)由沈先生作為實益擁有人全資擁有的19,566,400股股份的權益。
4. 於2017年6月29日，明源投資與建銀國際海外有限公司訂立股份按揭協議，據此，明源投資同意為建銀國際海外有限公司的利益，質押其持有的1,350,000,000股股份中的600,000,000股股份，作為由沈先生全資擁有的公司向建銀國際海外有限公司發行有抵押票據的抵押品之一。
5. 於2018年7月23日，明源投資與中國國際金融香港證券有限公司(「中金公司」)訂立股份抵押契據，據此，明源投資同意為中金公司的利益，質押其持有1,350,000,000股股份中的28,032,000股股份，作為支付及履行沈先生的抵押責任的抵押品。
6. 本公司股權百分比乃按於最後實際可行日期已發行的2,510,971,802股股份計算。

**(b) 於明源投資的股份權益**

董事姓名	權益性質	股份總數 <sup>(1)</sup>	股權總額
			概約百分比 <sup>(5)</sup>
沈先生	實益擁有人	150,000 (L)	100%

附註：

1. 「L」代表董事於明源投資股份所持的好倉。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無其他董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有須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任何權益及淡倉(包括任何該等董事根據證券及期貨條例該等條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊內的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

**(c) 其他董事權益**

於最後實際可行日期，除沈先生為明源投資的唯一董事外，概無董事在擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露有關本公司股權衍生工具的股份或相關股份的權益或淡倉的公司中擔任董事或為該等公司的僱員。



### 3. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本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僱主終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的合約)。

### 4. 董事於重大合約的權益

於最後實際可行日期，除買賣協議外，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司訂立、於最後實際可行日期仍存續且與本集團的業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

### 5. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，除(a)沈先生於該等目標集團公司(即上海收購事項的目標)擁有的權益；及(b)沈先生於目標集團(即收購事項的目標)擁有的權益外，概無董事於本集團任何成員公司自2017年12月31日(即本公司編製最近期刊發的經審核賬目的結算日期)以來所收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

### 6. 重大合約

於本通函日期前兩個年度內，經擴大集團的成員公司已訂立以下屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 本公司的間接全資附屬公司佳源(深圳)投資諮詢有限公司(「佳源(深圳)」)(作為買方)、林俊成先生及鍾少偉先生(作為賣方(「該等賣方」))、該等賣方連同深圳市春江廬山大酒店有限公司(作為擔保人)及深圳市鼎曦房地產開發有限公司(「深圳鼎曦」，作為目標公司)於2016年11月18日訂立投資框架協議，其載列有關以估計代價約人民幣693,400,000元買賣深圳鼎曦全部股權的主要條款，詳情載於本公司日期為2016年11月18日的公告；

- (b) 佳源(深圳)(作為買方)、袁愛卿女士及徐延豐先生(作為賣方)及深圳市松齡實業有限公司(「深圳松齡」,作為目標公司)於2016年12月30日訂立股權轉讓框架協議,其載列有關以初步代價人民幣610,000,000元買賣深圳松齡49%股權的主要條款,詳情載於本公司日期為2016年12月30日的公告;
- (c) 本公司的間接全資附屬公司揚州香江新城市中心置業有限公司與揚州市江都區國土資源局(「揚州市國土局」)於2017年1月12日訂立土地使用權出讓合同,據此,揚州市國土局同意向揚州香江轉讓中國江蘇省揚州市文昌東路南側、廣州路西側2016G13地塊國有建設用地使用權,代價為人民幣1,451,000,000元,詳情載於本公司日期為2017年1月25日的通函;
- (d) 本公司(作為發行人)、沈先生(作為股東擔保人)、佳源投資管理有限公司、國祥房地產有限公司及香港佳源控股有限公司(「香港佳源」)(作為附屬公司擔保人)以及Harbor Sure (HK) Investments Limited(「**Harbor Sure**」,作為買方)於2017年4月7日訂立票據購買協議(於2017年5月18日修訂),據此並在其所載若干條件的規限下,本公司同意發行及售予Harbor Sure,而Harbor Sure同意以於2019年4月7日到期本金總額為50,000,000美元8.5厘優先有抵押票據的100%為總購買價向本公司購買票據;
- (e) 本公司(作為發行人)、沈先生(作為股東擔保人)、佳源投資管理有限公司、國祥房地產有限公司及香港佳源(作為附屬公司擔保人)以及Design Time Limited(「**Design Time**」,作為私人票據持有人)於2017年5月18日訂立票據購買協議(於2017年5月18日修訂),據此並在其所載若干條件的規限下,本公司同意發行及售予Design Time,而Design Time同意以於2019年5月19日到期本金總額為50,000,000美元8.5厘優先有抵押票據的100%為總購買價向本公司購買票據;
- (f) 明源投資(作為賣方)、海通國際證券有限公司及華融國際證券有限公司(作為配售代理(「六月配售代理」))及本公司於2017年6月6日訂立配售協議,據此,六月配售代理同意按盡力基準以配售價每股股份3.35

港元配售最多合共352,500,000股本公司現有股份，詳情載於本公司日期為2017年6月6日的公告；

- (g) 明源投資與本公司於2017年6月6日訂立認購協議，據此，明源投資同意按每股股份3.35港元認購最多352,500,000股新股份，詳情載於本公司日期為2017年6月6日的公告；
- (h) 本公司間接全資附屬公司祥源地產開發有限公司(「祥源地產」)(作為買方)、新建泰置業有限公司(作為賣方)以及關偉霖先生(作為擔保人)於2017年9月6日訂立買賣協議，據此，祥源地產同意購買，而新建泰置業有限公司同意以代價3,510百萬港元出售兩幅位於澳門氹仔區的土地，詳情載於本公司日期為2017年9月6日的公告及本公司日期為2017年10月13日的通函；
- (i) 本公司(作為發行人)、佳源投資管理有限公司、國祥房地產有限公司及香港佳源(作為附屬公司擔保人)、花旗國際有限公司(作為受託人及抵押品代理人)以及Citibank, N.A., London Branch(作為付款代理、過戶代理及登記人)於2017年10月19日訂立契約，發行及銷售本公司於2018年10月18日到期本金總額為160,000,000美元8.00厘優先有抵押票據；
- (j) 本公司(作為發行人)、佳源投資管理有限公司、國祥房地產有限公司及香港佳源(作為附屬公司擔保人)、花旗國際有限公司(作為受託人及抵押品代理人)以及Citibank, N.A., London Branch(作為付款代理、過戶代理及登記人)於2017年11月15日訂立契約，發行及銷售本公司於2018年11月14日到期本金總額為300,000,000美元8.25厘優先有抵押票據；
- (k) 本公司的間接全資附屬公司南京港源投資諮詢有限公司(「南京港源」)(作為買方)及江蘇地華房地產開發有限公司(「江蘇地華」)(作為賣方)於2017年11月16日訂立股權轉讓協議，據此，江蘇地華同意以代價人民幣2,450百萬元向南京港源轉讓揚州雨潤房地產開發有限公司全部股權，詳情載於本公司日期為2017年11月16日的公告；

- (l) 明源投資(作為賣方)、華金證券(國際)有限公司、聯合證券有限公司及越秀證券有限公司(作為賣方的配售代理,「十二月配售代理」)與本公司於2017年12月18日訂立配售協議,據此,十二月配售代理同意按盡力基準以配售價每股配售股份6.11港元配售最多合共232,000,000股本公司現有股份,詳情載於本公司日期為2017年12月18日的公告;
- (m) 明源投資與本公司於2017年6月6日訂立認購協議,據此,明源投資同意按每股股份6.11港元認購最多232,000,000股新股份,詳情載於本公司日期為2017年12月18日的公告;
- (n) 佳源(深圳)(作為買方)、袁愛卿女士及徐延豐先生(作為賣方)及深圳松齡(作為目標公司)於2017年12月29日訂立股權轉讓協議,據此,佳源(深圳)同意以代價人民幣320,000,000元收購深圳松齡51%股權,詳情載於本公司日期為2017年12月29日的公告;
- (o) 本公司(作為發行人)、佳源投資管理有限公司、國祥房地產有限公司及香港佳源(作為附屬公司擔保人)、花旗國際有限公司(作為受託人及抵押品代理人)以及Citibank, N.A., London Branch(作為付款代理、過戶代理及登記人)於2018年1月18日訂立契約,發行及銷售本公司於2019年1月17日到期本金總額為250,000,000美元8.125厘優先有抵押票據;
- (p) 佳源(深圳)及貴州恒豐偉業房地產開發有限公司(「貴州恒豐」)於2018年3月8日訂立合作協議,據此,佳源(深圳)及貴州恒豐同意按61:39比例成立一家合資企業(「貴陽合資企業」),以投資位於中國貴陽市的一幅土地上棚戶區改造項目,本集團對貴陽合資企業的註冊資本及項目資本的出資額將為合共人民幣3,739,300,000元,詳情載於本公司日期為2018年3月8日的公告;
- (q) 本公司(作為發行人)、佳源投資管理有限公司、國祥房地產有限公司及香港佳源(作為附屬公司擔保人)、方正證券(香港)有限公司及中融平和證券有限公司(作為初始買方)於2018年4月19日訂立購買協議,

發行及銷售本公司於2019年1月18日到期本金總額為100,000,000美元8.125厘優先有抵押票據(將與於2018年1月18日發行的於2019年到期的250,000,000美元8.125厘優先有抵押票據合併及組成單一系列)；

- (r) 本公司的間接全資附屬公司Gang Yuan (Cambodia) Development Co., Ltd. (「**Gang Yuan**」, 作為買方)、Y Seng Co., Ltd. (作為賣方)及Heng Kimleng先生及Chan Dara先生(「**登記擁有人**」)於2018年5月10日訂立買賣協議, 據此, Y Seng Co., Ltd.同意促使, 登記擁有人同意出售, 而Gang Yuan或其指定人士同意以初步購買價35,576,190美元(可予以下調)收購位於柬埔寨合共五幅共約608,140平方米的相連土地, 詳情載於本公司日期為2018年5月10日的公告；
- (s) 佳源(香港)控股有限公司(作為買方)、鄧成波先生(作為賣方)於2018年5月24日訂立買賣協議, 據此, 鄧成波先生有條件同意出售, 而佳源(香港)控股有限公司有條件同意收購佳源陞域發展有限公司701股已發行普通股, 佔其全部已發行股本70.1%, 代價為2,620,256,684港元(可予以調整), 詳情載於本公司日期為2018年5月24日的公告；
- (t) 上海買賣協議, 詳情載於本公司日期為2018年6月5日的公告及本公司日期為2018年7月26日的通函；
- (u) 本公司(作為發行人)、佳源投資管理有限公司、國祥房地產有限公司及香港佳源(作為附屬公司擔保人)、花旗國際有限公司(作為受託人及抵押品代理人)及Citibank, N.A., London Branch(作為付款代理、過戶代理及登記人)於2018年10月22日訂立契約, 發行及銷售本公司於2020年10月22日到期本金總額為225,000,000美元12.00厘優先有抵押票據；
- (v) 本公司(作為發行人)、佳源投資管理有限公司、國祥房地產有限公司及香港佳源(作為附屬公司擔保人)、光銀國際資本有限公司、興證國際證券有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、海通國際證券有限公司、西證(香港)證券經紀有限公司、山證國際證券有限公司及越秀証券有限公司(作為初始買方)於2018年11月6日訂立購買協議, 發行

及銷售本公司於2022年10月22日到期本金總額為70,000,000美元12.00厘優先有抵押票據(將與於2018年10月22日發行的於2020年到期的225,000,000美元12厘優先有抵押票據合併及組成單一系列)；及

(w) 買賣協議。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或經擴大集團任何其他成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，亦無尚未了結或對本公司或經擴大集團任何成員公司構成威脅的重大訴訟或索償。

## 8. 董事於競爭業務的權益

沈先生為本公司的非執行董事兼主席，以及一組房地產開發公司(本集團成員公司除外)(即私人集團)的最終擁有人。私人集團的核心業務為在中國的非目標城市(本集團經營所在城市除外)的房地產開發，於招股章程的「與控股股東的關係」一節有更全面的詳述。

沈先生與明源投資訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此，沈先生與明源投資已共同及個別承諾不會與本集團的物業發展業務有所競爭。

沈先生亦透過私人集團擁有保留物業管理業務權益。根據買賣協議，沈先生已同意及承諾為本公司的利益，自完成日期起，其會及促使受其控制之公司(本集團成員公司除外)不會直接或間接從事、投資或參與在中國的任何物業管理服務。

此外，沈先生全面知悉及一直履行其對本公司之受信責任，並已經及將繼續以本公司及其股東的整體最佳利益行事。因此，本集團可繼續獨立於私人集團的業務按公平基準經營業務。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，根據上市規則第8.10條，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，或與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

## 9. 專家及同意書

以下為曾於本通函內提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
新百利	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立估值師

- (a) 於最後實際可行日期，上述各專家概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之股權，亦無擁有可自行或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法執行)。
- (b) 於最後實際可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司自2017年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之結算日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (c) 上述各專家已發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義收錄其函件或報告(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。
- (d) 上述專家的函件或報告(視情況而定)於本通函日期提供，以供載入本通函。

## 10. 一般資料

- (a) 除非另有訂明，本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

- (b) 本公司的公司秘書為黃德儀女士(*FCS, FCIS*)。黃女士為特許秘書，並為英國特許秘書及行政人員公會以及香港特許秘書公會資深會員。
- (c) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (d) 本公司的中國主要營業地點位於中國南京玄武區顧家營路59號。
- (e) 總辦事處位於香港皇后大道中9號1403室。
- (f) 本公司的股份過戶登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (g) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 11. 備查文件

下列文件於本通函日期起計14日內(包括該日)的任何平日(公眾假期除外)一般辦公時間內(由上午九時正至下午五時正)，於本公司的總辦事處(地址為香港皇后大道中9號1403室)可供查閱：

- (i) 買賣協議；
- (ii) 上海買賣協議；
- (iii) 本公司組織章程大綱及細則；
- (iv) 本公司截至2016年及2017年12月31日止兩個年度的年報；
- (v) 本公司截至2018年6月30日止六個月的中報；
- (vi) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (vii) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函「新百利函件」一節；



- (viii) 併賬集團之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (ix) 經擴大集團之未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄三；
- (x) 仲量聯行就目標公司於2018年6月30日的市值編製的估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (xi) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (xii) 本附錄「專家及同意書」一段所提述之書面同意書；
- (xiii) 日期為2018年7月26日的通函，內容有關上海收購事項；及
- (xiv) 本通函。



**Jiayuan International Group Limited**  
**佳源國際控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2768)

茲通告佳源國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於2019年1月15日(星期二)上午十一時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店七樓景雅廳舉行股東特別大會或其任何續會，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案。除非文義另有所指，否則於本公司日期為2018年12月24日發出的通函(「通函」，本通告為通函一部分)所定義的詞彙，於本通告中使用時應具有相同涵義：

**普通決議案**

「動議：

- (A) 批准、確認及追認買賣協議(一份副本已送呈大會並由大會主席簡簽以供識別)、其項下擬進行的交易以及其實施；
- (B) 批准、確認及追認授出特定授權以在通函所載條款及條件的規限下配發及發行50,180,189股代價股份；及
- (C) 授權本公司任何一名董事(或倘簽立加蓋印鑑的文件，則本公司任何兩名董事或本公司一名董事及秘書)代表本公司簽立一切有關其他文件、文據及協議，並作出彼認為附帶於或附加於買賣協議內擬進行的事項及其項下擬進行的交易以及其實施或與之相關的一切有關行動或事宜(包括加蓋公司印鑑)。」

承董事會命  
佳源國際控股有限公司  
執行董事  
卓曉楠

香港，2018年12月24日

## 股東特別大會通告

總辦事處：  
香港  
皇后大道中9號  
1403室

註冊辦事處：  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
PO Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111 Cayman Islands

附註：

1. 隨附大會之代表委任表格。
2. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及本公司組織章程細則，除大會主席作出決定，容許與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決外，於大會上提呈之決議案將以投票方式表決。投票結果將按照上市規則之規定分別於香港交易及結算所有限公司網站及本公司網站登載。
3. 凡有權出席上述大會並於會上投票之本公司股東均有權委派多於一名代表出席會議，並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。惟若委任超過一位受委代表，則須於有關代表委任表格上列明該受委代表所代表的股份數目。

在以舉手方式進行表決時，每位親身出席之股東或其受委代表均可投一票，惟倘股東為結算所(或其代名人)而該股東委任多於一位受委代表，則每位受委代表於舉手表決時均可各投一票。倘股東(結算所(或其代名人)除外)委派多於一名受委代表，則只有代表委任表格指定之受委代表中的其中一名有權於舉手表決時就決議案投票。在以投票方式表決時，每位親身出席之股東或受委代表應有權就其所持每一股股份投一票。

4. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經核證之該等授權書或授權文件之副本，須於大會指定時間48小時前(即不遲於2019年1月13日(星期日)上午十一時正)或其續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席大會並於會上投票，在此情況下，代表委任文據將視作撤銷論。
5. 於2019年1月14日(星期一)營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東，有權出席大會並於會上投票。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，務請確保在不遲於2019年1月14日(星期一)下午四時三十分將所有過戶文件連同相關股票送達本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司進行登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
6. 一份載有關於通告所載項目進一步詳情之通函將寄予本公司所有股東。
7. 本通告內的日期及時間均指香港日期及時間。

於本通告日期，本公司非執行董事為沈天晴先生；本公司執行董事為黃福清先生、卓曉楠女士及王建鋒先生；及本公司獨立非執行董事為戴國良先生、張惠彬博士，太平紳士及顧雲昌先生。