

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。

閣下如已出售或轉讓名下全部雅居樂雅生活服務股份有限公司的股份，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商，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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---

# A-LIVING SERVICES CO., LTD.\*

## 雅居樂雅生活服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：3319)

### 有關收購

中民物業60%股權的非常重大收購

及

2020年第二次臨時股東大會通告

雅生活的財務顧問



---

除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第9至第29頁。

雅生活臨時股東大會將於2020年3月17日(星期二)上午十時正於中國廣東省廣州市天河區珠江新城華夏路26號雅居樂中心33樓會議室舉行。召開雅生活臨時股東大會的通告載於本通函第EGM-1至第EGM-3頁。本通函亦隨附用於雅生活臨時股東大會的代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及雅生活網站(<http://www.agileliving.com.cn>)。

欲委派代表出席雅生活臨時股東大會的股東須最遲於舉行雅生活臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)的指定時間前24小時按代表委任表格所載的指示填妥及交回隨附代表委任表格。填妥及交回代表委任表格後，倘雅生活股東有意願，仍可親身出席雅生活臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	9
附錄一 — 雅生活集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 中民物業集團之會計師報告 .....	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 — 中民物業集團之管理層討論及分析 .....	IV-1
附錄五 — 一般資料 .....	V-1
雅生活臨時股東大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2019年經審計淨利潤」	指	截至2019年12月31日止年度，實體C至實體J、實體L至實體N及深圳龍城(均主要從事物業管理)的合計歸屬中民物業的經審計扣非稅後淨利潤
「收購事項」	指	中民物業收購及新中民物業收購
「雅生活」	指	雅居樂雅生活服務股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市
「雅生活董事會」	指	雅生活董事會
「雅生活董事」	指	雅生活董事
「雅生活集團」	指	雅生活及其附屬公司
「雅生活臨時股東大會」	指	雅生活將於2020年3月17日(星期二)上午十時正於中國廣東省廣州市天河區珠江新城華夏路26號雅居樂中心33樓會議室召開2020年第二次臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)，以考慮及酌情批准中民物業協議及其項下擬進行的交易
「雅生活股東」	指	雅生活股份持有人
「雅生活監事」	指	雅生活監事
「該公告」	指	雅生活日期為2019年9月25日有關中民物業收購之公告及2019年12月12日有關新中民物業收購之公告
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義

---

## 釋 義

---

「重慶信東」	指	重慶信東投資管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，由中民物業全資擁有
「中民投資」	指	中民物業投資有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，由餘下股東全資擁有
「中民物業」	指	中民未來物業服務有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，由賣方擁有60%權益及餘下股東擁有40%權益
「中民物業收購」	指	根據中民物業協議項下收購中民物業權益
「中民物業協議」	指	日期為2019年9月25日及由買方及賣方就買賣(i)中民物業權益；及(ii)新中民物業權益而訂立的股權轉讓協議，有關詳情載於2019年9月25日之公告內「(1)中民物業協議」一節
「中民物業完成」	指	完成收購中民物業權益
「中民物業集團」	指	中民物業及其附屬公司
「中民物業權益」	指	賣方持有中民物業60%的股權
「中民優家」	指	中民優家物業投資有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，由中民投資全資擁有
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「經擴大集團」	指	經中民物業集團擴大之雅生活集團

---

## 釋 義

---

「實體A」	指	上海鉅贏物業管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，由中民物業全資擁有
「實體B」	指	重慶皓吉物業管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，由中民物業全資擁有
「實體C」	指	上海明華物業管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，由實體A擁有90.33%權益
「實體D」	指	重慶天驕愛生活服務股份有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，由實體B擁有24.17%權益
「實體E」	指	常州中房物業有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，由中民物業擁有70%權益
「實體F」	指	上海銳翔上房物業管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，由中民物業擁有67%權益
「實體G」	指	山東宏泰物業發展有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，由中民物業擁有35%權益
「實體H」	指	大連意美企業管理服務有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，由中民物業擁有35%權益
「實體I」	指	重慶衛士物業管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，由中民物業擁有26.01%權益

---

## 釋 義

---

「實體J」	指	陝西誠悅物業管理有限責任公司，一家於中國成立的有限責任公司，由中民物業擁有25%權益
「實體K」	指	中民未來海泰工業服務有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，由重慶信東擁有51%權益
「實體L」	指	重慶海泰管理服務有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，由重慶信東擁有51%權益
「實體M」	指	萬聯生活服務集團股份有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，於全國中小企業股份轉讓系統(股份代號：835800)掛牌。實體M由中民物業擁有9.3%權益
「實體N」	指	西安錦天物業管理服務有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，由中民物業擁有51%權益
「剝離實體」	指	中民未來易創科技(上海)有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，不再為中民物業集團的成員
「固定對價」	指	收購中民物業權益的對價，即人民幣1,560,000,000元
「公式」	指	用於釐定可變對價的公式，即科瑞保證利潤x 市盈率12.5倍x 60%
「建築面積」	指	建築面積
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

「獨立第三方」	指	個人，或就公司而言，該公司或其最終實益擁有人，獨立於雅生活及其附屬公司及其關連人士及其最終實益擁有人且與其或其各自的聯繫人並無關連
「科瑞保證利潤」	指	賣方已向買方保證及擔保新中民物業集團於相關年度的估計利潤金額(作為根據公式釐定可變對價的基礎)，並將不低於科瑞物業經審計淨利潤
「科瑞物業」	指	上海科瑞物業管理發展有限公司，一家於中國成立的有限責任公司並由新中民物業擁有51%權益
「科瑞物業經審計淨利潤」	指	於相關財政年度歸屬新中民物業的經審計扣非稅後淨利潤
「最後實際可行日期」	指	2020年2月21日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「新中民物業」	指	民瑞物業服務(上海)有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，由賣方擁有60%權益及餘下股東擁有40%權益
「新中民物業收購」	指	根據新中民物業協議項下收購新中民物業權益
「新中民物業協議」	指	日期為2019年12月12日及由買方及賣方就買賣新中民物業權益而訂立的股權轉讓協議

---

## 釋 義

---

「新中民物業集團」	指	新中民物業及科瑞物業
「新中民物業權益」	指	賣方持有新中民物業60%的股權
「市盈率」	指	市盈率
「質押」	指	根據相關融資協議，重慶信東將其持有實體L的51%股權向一間中國銀行質押股權，以擔保其欠付該銀行的債務
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括中華人民共和國香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	天津雅潮企業管理諮詢有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，雅生活的一間間接全資附屬公司
「相關財政年度」	指	達成可變對價的所有付款先決條件的財政年度
「餘下股東」	指	中民未來控股集團有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「重組」	指	如該公告所述，根據中民物業協議的條款，中民物業集團及新中民物業集團進行的企業重組
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「芮沛實業」	指	芮沛實業(上海)有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，由餘下股東全資擁有
「待售股權」	指	即中民物業權益及新中民物業權益



---

## 釋 義

---

「證券買賣守則」	指	雅生活董事進行證券交易守則及雅生活監事進行證券交易守則，獲雅生活採納作為規管雅生活董事及雅生活監事買賣雅生活證券的守則，其條款並不遜於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
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571條)
「深圳龍城」	指	深圳市龍城物業管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，由中民物業擁有63%權益
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例(香港法例第622章)賦予的涵義
「交易文件」	指	中民物業協議及就收購中民物業權益的所有其他文件及協議(包括但不限於中民物業的憲章文件)
「估值報告」	指	獨立專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(仲量聯行)編製的估值報告，截至2019年8月30日的市盈率為12.5倍
「可變對價」	指	收購新中民物業權益的對價，將根據公式釐定，惟總額不超過人民幣500,000,000元
「賣方」	指	廣東豐信盈隆股權投資合夥企業(有限合夥)，一家根據中國合夥企業法成立的有限合夥企業

---

## 釋 義

---

「豁免函」	指	餘下股東已簽署或將簽署的一封函件，以豁免餘下股東從賣方購買中民物業權益及／或新中民物業權益(視情況而定)的優先購買權
「工作日」	指	中國境內銀行營業的任何日子，星期六、星期日及中國政府公佈的法定假日除外
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

**A-LIVING SERVICES CO., LTD.\***  
**雅居樂雅生活服務股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：3319)

執行董事：

陳卓雄先生(聯席主席)

黃奉潮先生

(聯席主席、首席執行官及總經理(總裁))

馮欣先生(副總裁)

中國註冊辦事處：

中國廣東省

中山市

三鄉鎮雅居樂花園

興業路管理大廈

非執行董事：

魏憲忠先生

岳元女士

中國主要辦事處：

中國廣東省

廣州市天河區

珠江新城

華夏路26號

雅居樂中心35樓

獨立非執行董事：

尹錦滔先生

溫世昌先生

王鵬先生

香港主要營業地點：

香港

皇后大道東183號

合和中心54樓

敬啟者：

**有關收購**  
**中民物業60%股權的非常重大收購**  
**及**  
**2020年第二次臨時股東大會通告**

**中民物業收購**

茲提述該公告。誠如雅生活日期為2019年12月12日的公告所披露，於2019年12月12日，買方與賣方訂立了新中民物業協議，據此，買方同意有條件以可變對價收購而賣方同意有條件出售新中民物業60%股權，惟總額不超過人民幣500,000,000元。因此，原訂載於中民物業協議內有關新中民物業收購的條款已被

新中民物業協議所取代，以及下文「(1)中民物業協議」一段有關新中民物業收購以及可變對價應與雅生活日期為2019年12月12日的公告一併閱讀。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)中民物業收購的進一步資料；(ii)雅生活集團之財務資料；(iii)載有中民物業集團之財務資料的會計師報告；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)中民物業集團之管理層討論及分析；及(vi)雅生活臨時股東大會通告。

載有(其中包括)(i)新中民物業收購的進一步資料；(ii)載有新中民物業集團之財務資料的會計師報告；(iii)未經審核備考財務資料；(iv)新中民物業集團之管理層討論及分析；(v)雅生活的臨時股東大會相關通告的通函將另行寄發予雅生活股東。

## (1) 中民物業協議

中民物業協議的主要條款概述如下：

### 日期

2019年9月25日

### 訂約方

- (1) 天津雅潮企業管理諮詢有限公司(作為買方)；及
- (2) 廣東豐信盈隆股權投資合夥企業(有限合夥)(作為賣方)。

據雅生活董事會於作出一切合理查詢後所知、所悉、所信，賣方、其有限合夥人、其普通合夥人及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 將予收購資產

根據中民物業協議，買方同意有條件收購而賣方同意有條件出售待售股權(即(i)以固定對價收購中民物業60%股權；及(ii)以可變對價收購新中民物業60%股權)。

### 固定對價

固定對價為人民幣1,560,000,000元，已根據「中民物業保證利潤(定義見

下文「利潤保證」一段) x 市盈率12.5倍 x 60%」公式釐定，有關詳情見下文「利潤保證」一段，將以下列方式結清：

**A. 定金－人民幣468,000,000元**

於中民物業協議所載定金的付款先決條件(詳見下文「定金的付款先決條件」一段)全部達成後的十(10)個工作日內，買方須向賣方支付定金。

**B. 第一期款項－人民幣892,000,000元**

於中民物業協議所載第一期款項的付款先決條件(詳見下文「第一期款項的付款先決條件」一段)全部達成後的十(10)個工作日內，買方須向賣方支付第一期款項。

**C. 第二期款項－人民幣200,000,000元**

於中民物業協議所載第二期款項的付款先決條件(詳見下文「第二期款項的付款先決條件」一段)全部達成後的十(10)個工作日內，買方須向賣方支付第二期款項。

**可變對價**

可變對價將根據公式釐定，即科瑞保證利潤x 市盈率12.5倍 x 60%。

可變對價的總額不得超過人民幣500,000,000元，並應由買方全數支付予賣方。

**定金的付款先決條件**

待下列條件達成後，固定對價定金的付款方可作實：

- (a) 各方已簽署並交付中民物業協議項下的交易文件；
- (b) 中民物業已通過有關收購中民物業權益及交易文件的所有決議案；
- (c) 賣方已通過有關收購事項的所有決議案；

- (d) 買方已通過有關收購事項的所有董事會決議案；
- (e) 買方獲得豁免函；
- (f) 自中民物業協議日期起，賣方所有陳述及保證仍屬真實、完整、準確且無誤導或重大遺漏；
- (g) 自中民物業協議日期起，賣方已全面遵守及履行於中民物業協議所載的所有責任；
- (h) 自中民物業協議日期起，不存在限制、禁止或取消收購中民物業權益的判決、裁決、裁定或禁令，也不存在任何已對或將對中民物業或收購中民物業權益產生重大不利影響的懸而未決或潛在的判決、裁決、裁定或禁令；及
- (i) 自中民物業協議日期起，中民物業集團的業務、資產及財務狀況不存在重大不利變動(此先決條件連同上述先決條件(f)至(h)，為「**慣常先決條件**」)。

定金將存入由賣方於中國持牌銀行所開立的代管賬戶(由買方及賣方作為聯合簽字人)，並於固定對價定金的付款先決條件全部達成後，方會向賣方發放。

截至最後實際可行日期，上述所有條件均已達成及已向賣方發放定金。

#### 第一期款項的付款先決條件

待下列條件達成後，第一期固定對價款項的付款方可作實：

- (a) 固定對價定金的付款先決條件已全部被滿足；
- (b) 雅生活股東(根據上市規則，將召開及舉行的雅生活臨時股東大會上有權投票及無須放棄投票)需以特別決議案批准(其中包括)中民物業協議及其項下擬進行的交易；

- (c) 待先決條件(b)及(d)獲達成後，轉讓中民物業權益予買方及其所需的一切必要法律程序及登記已經完成；
- (d) 重組工作已經完成及其所需的一切必要法律程序及登記已經完成；及
- (e) 慣常先決條件仍獲履行。

倘未履行先決條件(b)，買方可解除中民物業協議，賣方應在買方向賣方發出書面通知之日起五個工作日內，向買方返還已支付的定金。其後中民物業協議的任何一方均不承擔其項下任何責任和義務。

倘由於賣方和／或中民物業違約，未履行先決條件(c)或(d)，買方可解除中民物業協議，賣方應在買方向賣方發出書面通知之日起五個工作日內，向買方返還已支付的固定對價定金及額外支付相當於固定對價定金的金額。其後中民物業協議的任何一方均不承擔其項下任何責任和義務。

倘由於買方違約，未履行先決條件(c)或(d)，賣方可解除中民物業協議並沒收買方的固定對價定金，其後中民物業協議的任何一方均不承擔其項下任何責任及義務。為免存疑，未履行先決條件(b)不會構成或導致買方違約並從而導致未履行先決條件(c)。

待上述先決條件(c)及相關中國政府機構發出的新營業執照後，中民物業完成方告落實。

截至最後實際可行日期，先決條件(a)及(d)均已達成。

## 第二期款項的付款先決條件

待下列條件達成後，第二期固定對價款項的付款方可作實：

- (a) (i) 固定對價定金；及(ii) 第一期固定對價款項的付款先決條件已全部被滿足；

- (b) 質押已經解除；及
- (c) 慣常先決條件已全部被滿足。

由於尚待取得若干批准，且截至最後實際可行日期無法對取得該批准所需的時間進行可靠估計，中民物業協議的每項先決條件並未設定交易約定完成最後期限。然而，賣方及買方將竭力儘快推進中民物業完成。

截至最後實際可行日期，上述條件未被滿足。

固定對價將由雅生活集團的內部資源撥付。

## (2) 固定對價的基準

固定對價乃由買方與賣方經公平磋商後釐定，按一般商業條款進行，並參照(i)中民物業利潤保證；(ii)中民物業權益；及(iii)市盈率12.5倍。公式中以市盈率12.5倍計算固定對價乃由買方與賣方經公平磋商後釐定，按一般商業條款進行，並參照(其中包括)(i)估值報告；(ii)中民物業集團的未來業務前景及中民物業集團所從事的行業；及(iii)中民物業收購的其他理由及裨益，詳情載於下文「中民物業收購的理由及裨益」一段。鑒於上文，雅生活董事認為於公式中以市盈率12.5倍計算固定對價屬公平合理。

根據估值報告，截至2019年8月30日(「參考日」)的指示市盈率約為14.67倍。指示市盈率乃通過對可資比較公司的挑選及調查後得出，該等公司(a)於參考日前不少於六個月在聯交所買賣活躍，(b)主要在中國從事提供物業管理服務，及(c)有足夠的市場及財務數據。有關計算亦計及(a)控制權溢價(即10.02%)，該溢價乃參照於參考日前五年內完成的公開交易，通過比較就公開交易證券的控股權益支付的觀察價格與公佈該交易前的公開交易價格得出，通常被稱為市場參與者收購溢價(「MPAP」)，及(b)流動性折價(即27.7%)，該折價乃基於仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(仲量聯行)參考國稅局為評估專業人士提供的工作援助的分析得出(僅供參考：<https://www.irs.gov/businesses/valuation-of-assets>)。



(3) 完成

待上述「第一期款項的付款先決條件」一節所述先決條件(c)及相關中國政府機構發出中民物業的新營業執照後，中民物業完成方告落實。

中民物業完成後，雅生活集團將擁有中民物業60%股權，及中民物業將成為雅生活的非全資附屬公司。中民物業的財務業績將合併至雅生活集團的財務業績中。

利潤保證

根據中民物業協議，賣方不可撤回地向買方保證及擔保2019年經審計淨利潤將不低於人民幣208,000,000元（「中民物業保證利潤」）。

倘2019年經審計淨利潤低於中民物業保證利潤，則賣方須向買方支付賠償金額計算如下：

$$A = (\text{中民物業保證利潤} - 2019\text{年經審計淨利潤}) \times 12.5 \times 60\% \times (1 + R \times N/360)$$

其中：

R = 中國人民銀行規定的同期貸款基準利率

N = 自支付固定對價定金之日起佔用天數

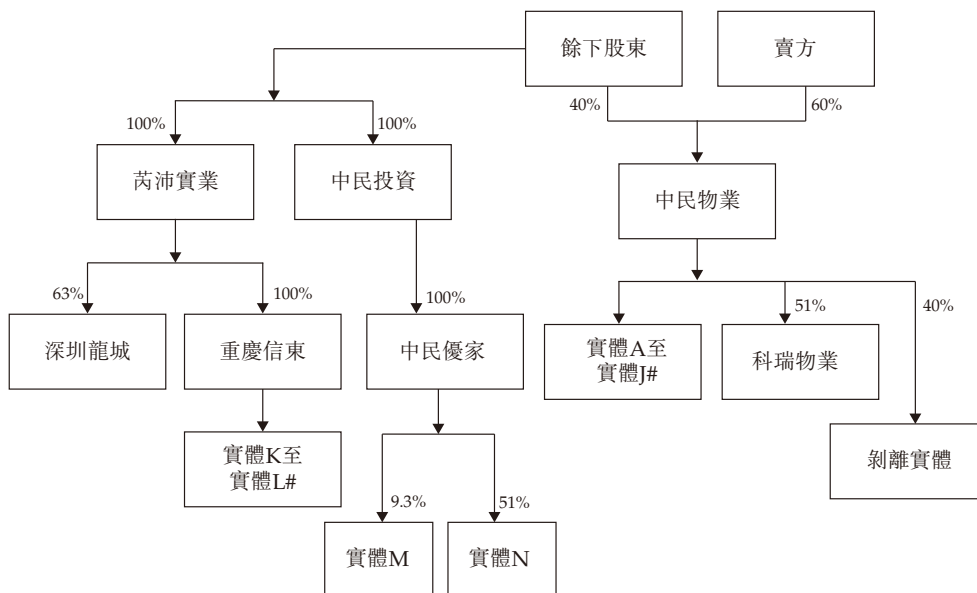
倘中民物業集團於截至2019年12月31日止年度錄得實際綜合虧損，2019年經審計淨利潤應視為零。

買方須於2020年6月30日或之前提名核數師以完成中民物業集團截至2019年12月31日止年度的綜合經審計賬目。

在此情況下，買方向賣方發出賠償通知後五個工作天內，賣方須向買方支付相等於上述「A」的賠償金額。

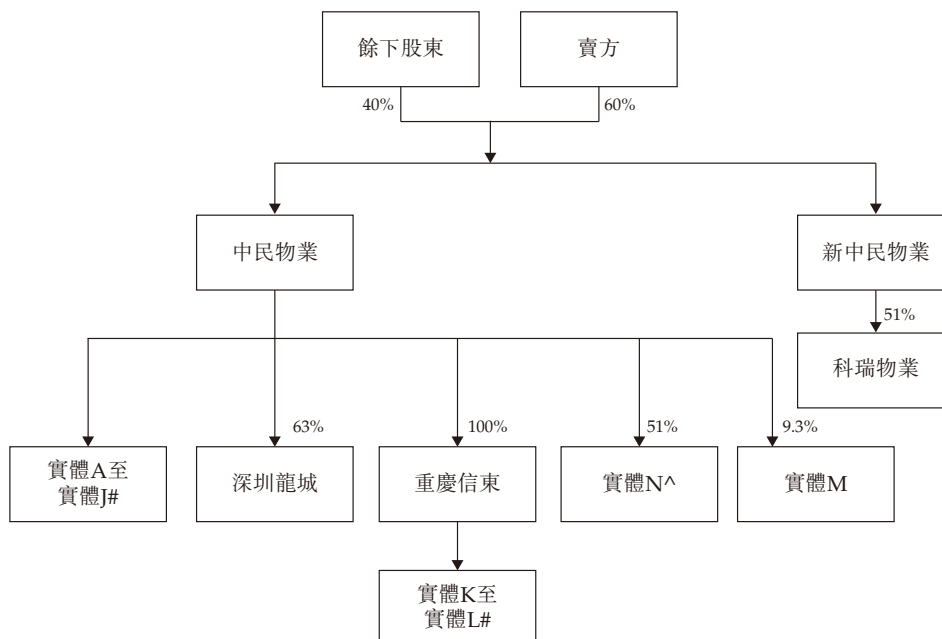
重組

截至最後實際可行日期，重組已經完成。下表列出中民物業集團緊接重組前的股權和簡化企業架構：



# 僅作簡化

下表列出中民物業集團及新中民物業集團緊接重組完成後的股權和簡化企業架構：



# 僅作簡化

^ 誠如該公告所披露，作為重組的一部分，將成立新實體以持有實體N的51%股權。於最後實際可行日期，為簡化公司架構，已將實體N的51%股權直接轉讓予中民物業。

### 收購中民物業的理由和裨益

通過收購中民物業，可與雅生活集團現有業態、區域有效互補，鞏固既有優勢地位，產生協同效應。此外，收購中民物業可有力提升雅生活集團的管理規模、盈利能力及品牌力，從而打造雅生活集團成為全國性、全業態、優品牌的物業管理服務龍頭企業。

### 在管面積迅速增加，盈利能力跨越式增長

中民物業集團是全國最大的物業管理公司之一，截至2018年12月31日止年度，其下屬的控股物業公司管理面積合計約1.54億平方米、參股物業公司合計管理面積約1億平方米，合計近1,771個項目。中民物業完成後，預計雅生活集團整體在管面積（「在管面積」）（包括其參股公司的在管面積）將接近5億平方米，管理項目約2,800個。同時，中民物業集團經營業績往績卓越，項目續約率高達95%。依據備考重組若於2018年1月1日進行，截至2018年12月31日止年度其收入合計約人民幣31.0億元，稅後淨利潤合計約人民幣199.7百萬元。剔除本通函內「中民物業集團財務資料」一節所披露調整中的調整項後，截至2018年12月31日止財政年度，中民物業集團的稅後淨利潤約人民幣267.2百萬元。中民物業完成後，預計雅生活集團規模及利潤水平取得跨越式增長。中民物業集團享有已佈局的城市群及多種業態的先發優勢，未來將與雅生活集團現有業務協同並進，使業務規模及盈利水平不斷提高。

### 鞏固現有區域優勢，快速填補區域空白

中民物業集團已全國廣泛佈局經濟發達的城市群，可助力雅生活集團迅速完善全國化戰略佈局。通過收購中民物業，雅生活集團可進一步鞏固於粵港澳大灣區、長江三角洲等區域的領先地位，提升市場份額；同時，收購中民物業可補足雅生活集團在發展潛力極大的山東半島、川渝等重點區域的覆蓋。中民物業完成後，預計雅生活集團於長三角、粵港澳大灣區、山東半島、川渝四大重點城市群的在管面積均將超過4,000萬平方米，一躍成為各區域市場佔有率領先企業，進一步體現以區域為中心的規模效應。

### 覆蓋全業態全產業鏈，進軍細分市場

中民物業集團廣泛覆蓋公共建築、商業辦公、住宅等多種業態，在中國的公共建築及各細分領域擁有領先的市場佔有率與極高知名度。截至最後實際可行日期，雅生活集團以中高端住宅物業管理為主，通過中民物業收購可進一步加強在多種業態的佈局，特別是門檻較高、市場前景廣闊的公共建築及商業辦公業態，以打造全業態均衡發展、貫穿全產業鏈的全國綜合性物業服務集團。中民物業完成後，雅生活集團將於中國形成住宅、公共建築、商業辦公為主的均衡產業佈局。

### 旗下多個優質品牌，助力品牌力提升

中民物業集團定位中高端品質服務，旗下共有八個知名品牌位列中國物業管理協會「2018年物業服務企業綜合實力測評TOP100」，在全國及各區域市場均擁有極高的品牌知名度。旗下品牌在商業辦公、文化類場館、政府辦公、產業園區、學校、交通基礎設施等細分市場亦擁有極大的影響力。中民物業集團目前管理多個城市地標項目，具有大型公眾場館及國際性會議管理經驗。憑藉中民物業集團優秀的品牌及豐富的管理經驗，可使雅生活集團品牌力大幅提升，進入准入門檻更高的物業管理細分領域為後續承接高端、大型物業管理新項目奠定優勢。

### 共享市場資源，持續提升市場佔有率

中民物業完成後，雅生活集團及中民物業集團未來可共享資源及市場網路提升效率，有助雅生活集團管理水平及財務表現不斷提升。中民物業集團是全國規模最大的物業管理公司之一，擁有強勁的市場拓展能力，預計可助力進一步提升雅生活集團第三方項目的佔比和市場佔有率。

雅生活集團將全面完成全國化、全業態佈局，一躍成為各區域、業態市場佔有率領先企業。憑藉相互的品牌及區域優勢，雅生活集團及中民物業集團可持續鞏固在各區域市場及細分業態市場特別是公建業態市場領域的領先優勢，形成全國市場協同效應，有助雅生活集團持續擴大規模及提升整體市場佔有率。

### 提升運營效率，提高盈利能力

中民物業完成後，雅生活集團將通過人員派駐、業務交流、品質對標、信息的共享等全面賦能中民物業集團，達致全面融合。同時，雅生活集團及中民物業集團將對接及共享統一的財務、運營系統，提升標準化、集約化的管理水平。通過精細化的管理提質增效，以及受惠規模經濟效應，未來有望進一步提升中民物業集團的利潤水平。

### 輸出增值服務管理經驗，增值服務空間巨大

通過收購中民物業，以行業擴大的管理規模為基礎，雅生活集團將成為中國最大的社區以及公建、商辦的物業入口之一。中民物業集團服務面積基礎巨大，目前社區增值服務處於高速發展階段，但社區增值服務滲透率仍較低。中民物業完成後，雅生活集團將全面收集梳理中民物業集團增值服務內容和資源，幫扶和輸出雅生活集團社區商業板塊經驗，挖掘提升中民物業集團的社區增值服務空間。同時，預計雅生活集團與中民物業集團可共同發掘新的社區增值服務增長點。中民物業集團旗下優秀的公建及商辦增值服務品牌可作為標準推廣至到雅生活集團現有的公共建築及商業辦公業態項目。

### 有關雅生活及買方的資料

#### 雅生活

雅生活是以中高端物業為主的著名物業管理服務供應商，提供綜合服務組合，擁有物業管理服務、社區增值服務及外延增值服務三大業務線，業務覆蓋多業態，延伸至全產業鏈，形成「物業服務」、「資產管理」、「公共服務」及「社區商業」四大產業板塊的協同發展。

#### 買方

買方為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事企業管理諮詢。買方為雅生活一間間接全資附屬公司。

## 有關賣方及餘下股東的資料

### 賣方

賣方為一家根據中國合夥企業法成立的有限合夥企業，業務範圍為股權投資及相關諮詢服務。

賣方由陳小鳳先生、陸景輝先生、尉立東先生及王平先生最終實益擁有。

據雅生活董事會所知、所悉、所信，經作出一切合理查詢後，賣方、其有限合夥人、其普通合夥人及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 餘下股東

餘下股東為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事投資管理。

餘下股東由羅錫堅先生、羅光熙先生、羅先伍先生、蔡少敏女士、何妮妮女士及中國民生投資股份有限公司最終實益擁有。

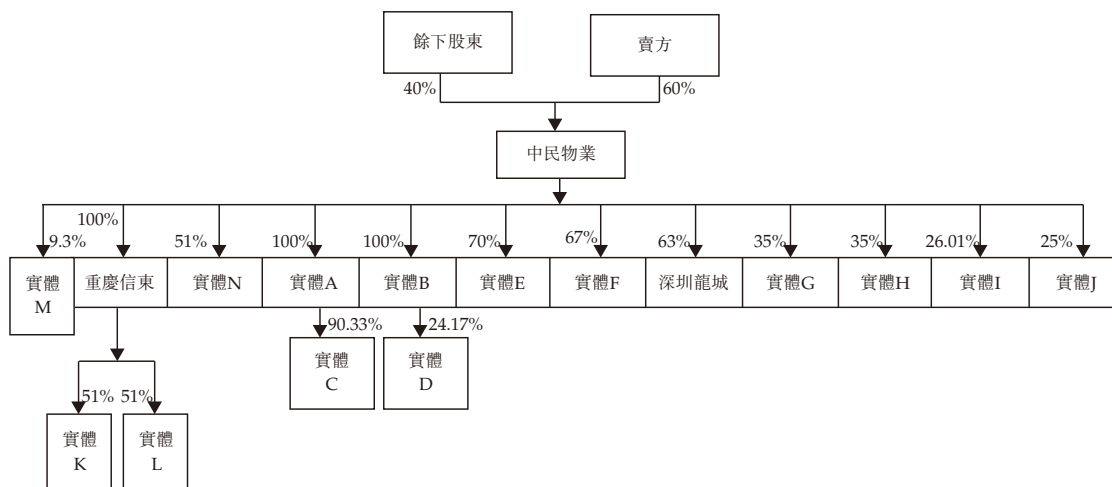
據雅生活董事會所知、所悉、所信，經作出一切合理查詢後，中國民生投資股份有限公司由全國工商聯發起並於上海成立的領先國際私人投資集團。全國工商聯由中國59家大型私營企業發起，其中部分企業為中國500強企業。中國民生投資股份有限公司為一家綜合性企業，業務廣泛，包括股權投資、股權投資管理、商業諮詢、財務諮詢、工業投資、資產管理及投資諮詢。

據雅生活董事會所知、所悉、所信，經作出一切合理查詢後，餘下股東及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

中民物業集團的資料

中民物業為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事物業管理服務。

下表列出於最後實際可行日期中民物業集團的簡化企業架構：



深圳龍城為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事物業管理。深圳龍城由中民物業擁有63%權益。

重慶信東為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事投資管理。重慶信東為中民物業一間直接全資附屬公司。

實體A為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事投資管理。實體A為中民物業一間直接全資附屬公司。

實體B為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事投資控股。實體B為中民物業一間直接全資附屬公司。

實體C為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事物業管理。實體C由實體A擁有90.33%權益。

---

## 董事會函件

---

實體D為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事物業管理。實體D由實體B擁有24.17%權益。

實體E為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事物業管理。實體E由中民物業擁有70%權益。

實體F為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事物業管理。實體F由中民物業擁有67%權益。

實體G為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事物業管理。實體G由中民物業擁有35%權益。

實體H為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事物業管理。實體H由中民物業擁有35%權益。

實體I為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事物業管理。實體I由中民物業擁有26.01%權益。根據日期為2019年3月13日中民物業與魏兵先生(實體I的餘下股東)簽訂的一致行動協議，魏兵先生同意在實體I的任何股東會議上對所有決議案採取與中民物業一致的表決及實體I的財務業績將合併至中民物業。鑑於此一致行動協議將在中民物業完成時仍然生效，因此，中民物業完成後實體I將成為雅生活的非全資附屬公司。

實體J為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事物業管理。實體J由中民物業擁有25%權益。

實體K為一家於中國註冊成立的有限責任公司，尚未開始營運。實體K由重慶信東擁有51%權益。

實體L為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事物業管理。實體L由重慶信東擁有51%權益。

實體M為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事物業管理。實體M由中民物業擁有9.3%權益。

實體N為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事物業管理。實體N由中民物業擁有51%權益。



## 董事會函件

### 中民物業集團的財務資料

下文載列摘錄自本通函附錄二的重組前中民物業集團截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年9月30日止九個月(「往績記錄期間」)的經審核合併財務資料：

	截至12月31日止年度			截至
	2016年	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止九個月 2019年 人民幣千元
收益	809,814	3,190,745	4,069,769	3,124,718
除稅前淨利潤	84,660	272,091	345,214	286,646
除稅後淨利潤	63,528	211,486	259,525	218,758

根據重組前中民物業集團的經審核合併財務資料，於2019年9月30日，中民物業集團的資產淨值約為人民幣2,357.9百萬元。

作為重組的一部分，於2019年12月11日，重組前中民物業集團將其於科瑞物業的全部51%股權出售予新中民物業集團。下文載列摘錄自本通函附錄二「結算日後事項」一節的中民物業集團於往績記錄期間的備考合併財務資料，該等資料乃基於出售事項已於往績記錄期間開始時生效的假設編製：

	截至12月31日止年度			截至
	2016年	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止九個月 2019年 人民幣千元
收益	620,963	2,383,559	3,125,762	2,377,191
除稅前淨利潤	67,453	211,797	263,720	228,121
除稅後淨利潤	50,597	165,953	199,745	175,380

根據中民物業集團的備考合併財務資料，於2019年9月30日，中民物業集團的資產淨值約為人民幣2,037.2百萬元。

## 董事會函件

### 中民物業集團財務資料的調整

下文載列中民物業集團於往績記錄期間的備考合併財務資料(披露於本通函附錄二「結算日後事項」一節)與中民物業集團的未經審核綜合財務資料(披露於該公告,乃根據中民物業集團各附屬公司全年收益的簡單匯總而編製)之間中民物業集團收益的調整項:

	截至12月31日止年度			截至 9月30日 止九個月
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
根據摘錄自本通函附錄二「結算日後事項」一節的備考合併財務資料的收益	620,963	2,383,559	3,125,762	2,377,191
<b>加回/(減):</b>				
計及各自收購/出售日期後的調整 <sup>(附註1)</sup>	1,695,157	153,001	(124,697)	無
其他調整 <sup>(附註2)</sup>	(265)	37	753	無
根據該公告所披露/按該公告披露的相同基準編製的未經審核綜合財務資料的收益	2,315,855	2,536,597	3,001,818	2,377,191 <sup>(附註3)</sup>

#### 附註:

- (1) 調整指(i)中民物業集團附屬公司自往績記錄期間開始至各自過往收購日期的收購前收益;及(ii)實體G於2017年10月1日至2018年5月31日的收益,在此期間,中民物業集團通過一致行動安排取得實體G的控制權。
- (2) 產生調整主要由於用於編製備考合併財務報表的重要性水平與根據中國財政部發出的中華人民共和國企業會計準則編製的單家財務報表所用的重要性水平有所差異。
- (3) 該金額未列入該公告。該金額指按該公告披露的相同基準編製的中民物業集團截至2019年9月30日止九個月的收益,乃根據中民物業集團各附屬公司收益的簡單匯總得出,僅供說明用途。

## 董事會函件

下文載列中民物業集團於往績記錄期間的備考合併財務資料(披露於本通函附錄二「結算日後事項」一節)與中民物業集團的未經審核綜合財務資料(披露於該公告,乃根據中民物業集團各附屬公司全年損益的簡單匯總而編製)之間中民物業集團除稅後淨利潤的調整:

	截至12月31日止年度			截至
				9月30日
	2016年	2017年	2018年	止九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2019年
	人民幣千元			
根據摘錄自本通函附錄二「結算日後事項」一節的備考合併財務資料的除稅後淨利潤	50,597	165,953	199,745	175,380
加回:				
計及各自收購/出售日期後的調整 <sup>(附註1)</sup>	140,185	38,837	11,795	4,158
無形資產攤銷 <sup>(附註2)</sup>	8,899	29,095	35,936	27,577
不可分攤及非持續性企業開支	4,131	5,049	15,862	10,254
其他調整 <sup>(附註3)</sup>	3,111	4,392	3,834	(296)
根據該公告所披露/按該公告披露的相同基準編製的未經審核綜合財務資料的扣非稅後淨利潤	206,923	243,326	267,172	217,073 <sup>(附註4)</sup>

**附註:**

- (1) 調整指(i)中民物業集團附屬公司自往績記錄期間開始至各自過往收購日期的收購前利潤;及(ii)實體G於2017年10月1日至2018年5月31日的利潤,在此期間,中民物業集團通過一致行動安排取得實體G的控制權。
- (2) 該金額來自過往收購相關附屬公司導致購買價格分攤後對無形資產的確認。
- (3) 其他調整主要包括非持續性項目,例如餘下股東應佔利息開支、非持續性股份支付及一次性稅項減免。
- (4) 該金額未列入該公告。該金額指按該公告披露的相同基準編製的中民物業集團截至2019年9月30日止九個月的扣非稅後淨利潤,乃根據中民物業集團各附屬公司淨利潤及應佔中民物業集團各聯營公司的相關利潤的簡單匯總得出,僅供說明用途。

如本通函「附錄二－中民物業集團之會計師報告」一節附註21所披露，於2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，科瑞物業的應收餘下股東貸款及利息分別為人民幣1,933百萬元、人民幣1,693百萬元及人民幣1,379百萬元。由於中民物業隨後於2019年12月以固定代價將科瑞物業出售予新中民物業，科瑞物業於2019年9月30日人民幣1,379百萬元的應收餘下股東貸款及利息連同科瑞物業應佔其他資產被分類為「分類為持作出售之資產」。

雅生活及中民物業集團管理層參考餘下股東提供及承諾的償還計劃，對科瑞物業應收餘下股東款項的可收回性進行評估，該償還計劃包括隨後收到並存放於中民物業持有及控制的代管銀行賬戶的現金人民幣588百萬元（歸屬於該等應收款項）、收取中民物業集團未來股息估計所得款項及未來出售餘下股東若干資產的所得款項淨額（超過對獲質押該等資產的其他債權人的負債的部分）。結論為，毋須就於2017年及2018年12月31日科瑞物業應收餘下股東款項及於2019年9月30日計入「分類為持作出售之資產」之相關金額計提減值撥備。

儘管有餘下股東提供的償還計劃及隨後於2019年12月收取及存放中民物業持有的代管賬戶的上述現金，中民物業集團的管理層不能提供充足及適當的證據以支持彼等對科瑞物業的應收餘下股東款項的可收回性的評估，包括但不限於與下列各項有關的證據：i) 餘下股東履行其償還義務的財務狀況，尤其是考慮到餘下股東為私人公司，由一組財務壓力巨大的公司最終控制；ii) 是否可以執行於代管賬戶持有的餘下現金人民幣588百萬元（歸屬於科瑞物業的應收餘下股東款項）及收取中民物業集團未來股息的權利以償還科瑞物業到期的應收款項；及iii) 出售餘下股東資產的可行性、可變現價值及時間以及償還對其他債權人（向其質押資產）的相關負債後可用的出售所得款項淨額。

基於上述原因，中民物業集團的核數師已就重組前中民物業集團截至2017年及2018年12月31日止年度的合併財務報表及截至2019年9月30日止九個月的合併財務報表發表了保留意見，以及就截至2018年9月30日止九個月的合併財務報表發表了保留結論。

然而，作為重組的一部分及第一期款項的付款先決條件之一，重組前中民物業集團於2019年12月11日向新中民物業集團出售其於科瑞物業的全部51%股權。就本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，考慮到出售科瑞物業為中民物業完成的先決條件，科瑞物業的資產（包括科瑞物業應收餘下股

東之貸款及利息，為上文所述的保留審核意見的標的事項)、負債及財務業績已透過備考調整自重組前中民物業集團之合併財務報表中剔除，故上述保留審核意見對「經擴大集團之未經審核備考財務資料」一節所披露之經擴大集團之未經審核備考財務資料並無影響，有關財務資料乃根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」妥為編製。

### 中民物業收購對雅生活集團的財務影響

#### 盈利

雅生活2018年年報所披露的雅生活集團截至2018年12月31日止財政年度的經審核除稅後淨利潤約為人民幣811百萬元。

如本通函附錄二「結算日後事項」一節所載，截至2018年12月31日止財政年度及截至2019年9月30日止九個月，中民物業集團分別錄得未經審核除稅後淨利潤約人民幣199.7百萬元及人民幣175.4百萬元。

剔除調整中的調整項目，截至2018年12月31日止財政年度及截至2019年9月30日止九個月，中民物業集團分別錄得除稅後淨利潤約人民幣267.2百萬元及人民幣217.1百萬元。

董事認為中民物業收購將為經擴大集團的盈利帶來積極貢獻，但該貢獻的量化將取決於中民物業集團各自的未來表現。

#### 資產及負債

如本通函附錄三經擴大集團之未經審核備考財務資料所載，倘中民物業收購於2019年6月30日發生，雅生活集團的總資產將由約人民幣86.9億元增至約人民幣123.3億元，總負債將由約人民幣29.2億元增至約人民幣56.9億元，中民物業完成後的總合併資產淨值約為人民幣66.4億元。

有關中民物業完成的財務影響以及編製經擴大集團未經審核備考財務資料時所用的基準及假設的進一步詳情載於本通函附錄三，僅供說明用途。

## 上市規則的涵義

根據上市規則第14.07條，由於收購事項(按合併基準計算)涉及的一個或多個適用百分比率超過100%，根據上市規則第14章，收購事項構成雅生活的非常重大收購，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准之規定。

## 雅生活臨時股東大會

召開雅生活臨時股東大會的通告載於本通函第EGM-1至第EGM-3頁。雅生活臨時股東大會將於2020年3月17日(星期二)上午十時正於中國廣東省廣州市天河區珠江新城華夏路26號雅居樂中心33樓會議室召開及舉行。會上將提呈特別決議案，以審議及酌情批准(其中包括)中民物業協議及其項下擬進行的交易。概無股東須在臨時股東大會根據上市規則迴避投票。

隨函亦附上雅生活臨時股東大會的代表委任表格。

如閣下欲委託代表出席雅生活臨時股東大會，閣下須按隨附的代表委任表格上所載之指示填妥及交回表格。H股股東須將代表委任表格交回至雅生活H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)。內資股及非上市外資股股東須將代表委任表格交回至雅生活的中國主要辦事處(地址為中國廣東省廣州市天河區珠江新城華夏路26號雅居樂中心35樓)；惟無論如何須最遲於雅生活臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間前24小時以專人送達或郵寄方式交回。填妥及交回代表委任表格後，倘閣下有意願，仍可親身出席雅生活臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條規定，雅生活股東於股東大會上所做的任何表決必須以投票方式進行。因此，雅生活臨時股東大會通告內的所有決議案須以投票方式表決。任何於中民物業收購內擁有重大利益的雅生活股東須就批准中民物業收購的特別決議案放棄投票。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無雅生活股東於收購中民物業中擁有重大利益。故此，將無須於雅生活臨時股東大會上提呈的相關決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

### 暫停辦理股份過戶登記

雅生活臨時股東大會將於2020年3月17日(星期二)舉行。為釐定有權出席雅生活臨時股東大會投票的股東，雅生活已於2020年2月17日(星期一)至2020年3月17日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記雅生活股份過戶。因此，未登記H股股東須於2020年2月14日(星期五)下午四時三十分前將相關股份過戶文件交回雅生活H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司。

### 推薦意見

雅生活董事認為，收購中民物業經公平磋商後按一般商業條款進行，且屬公平合理並符合雅生活及雅生活股東的整體利益。因此，雅生活董事建議全體雅生活股東表決贊成於雅生活臨時股東大會上提呈的決議案，藉以批准中民物業收購。

### 額外資料

隨函附錄亦附上額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
雅居樂雅生活服務股份有限公司  
公司秘書  
李大龍  
謹啟

2020年2月24日



## 1. 財務資料摘要

雅生活集團截至2016年、2017年和2018年12月31日止年度以及2019年6月30日止6個月的綜合財務資料已於以下文件披露，而有關文件已於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及雅生活網站(<http://www.agileliving.com.cn>)刊載，在本通函中引用作為參考：

- (i) 於2018年4月11日刊發的雅生活截至2016年及2017年12月31日止年度的年報(第78至148頁)([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0411/ltn20180411572\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0411/ltn20180411572_c.pdf))；
- (ii) 於2019年4月9日刊發的雅生活截至2018年12月31日止年度的年報(第91至172頁)([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0409/ltn20190409486\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0409/ltn20190409486_c.pdf))；及
- (iii) 於2019年9月9日刊發的雅生活截至2019年6月30日止六個月的中期報告(第31至72頁)([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0909/ltn20190909486\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0909/ltn20190909486_c.pdf))。

## 2. 負債

於2019年12月31日(即印刷本通函前債務聲明的最近可行日期)營業時間結束時，經擴大集團的未償還借款及租賃負債為人民幣522,506,000元，詳情如下：

	雅生活集團 人民幣千元	中民物業 集團(不包括 科瑞物業) 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>借款</b>	<b>36,300</b>	<b>459,832</b>	<b>496,132</b>
銀行借款			
–有抵押	21,300	24,832	46,132
資產支持證券			
–有抵押	–	435,000	435,000
非控股股東貸款			
–無抵押	15,000	–	15,000
<b>租賃負債</b>	<b>15,200</b>	<b>11,174</b>	<b>26,374</b>
<b>總計</b>	<b>51,500</b>	<b>471,006</b>	<b>522,506</b>



雅生活董事確認，除上文所述者及除日常業務過程中的集團內負債及一般貿易應付款項外，於2019年12月31日營業時間結束時，經擴大集團並無任何重大的已發行及未償還、已獲授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、有期貸款、其他借款或借款性質的債務，包括銀行透支、承兌債務、承兌信貸、租購承擔、未償還按揭及押記或擔保或任何其他重大或然負債。

### 3. 營運資金

雅生活董事認為，計及經擴大集團之可動用財務資源(包括內部產生的資金、現有銀行和其他借款)，在沒有不可預見的情況下，經擴大集團有足夠營運資金以應付其於本通函日期起計至少12個月之需求。

### 4. 雅生活集團的財務和貿易前景

雅生活集團是以中高端物業為主的著名物業管理服務供應商，提供綜合服務組合，擁有物業管理服務、社區增值服務及外延增值服務三大業務線，業務覆蓋多業態，延伸至全產業鏈，形成「物業服務」、「資產管理」、「公共服務」及「社區商業」四大產業板塊的協同發展。

中民物業集團是全國最大的物業管理公司之一，廣泛覆蓋公共建築、商業辦公、住宅等多種業態，定位中高端物業管理服務，已廣泛佈局全國經濟發達的城市群，在全國及各區域市場均擁有極高的品牌知名度。截至2018年12月31日止年度，中民物業集團下屬的控股物業公司管理面積合計約1.54億平方米、參股物業公司合計管理面積約1億平方米，合計近1,771個項目。服務項目已全國佈局經濟發達的城市群，包括於長三角、粵港澳大灣區、山東半島及川渝。

中民物業完成後，可與雅生活集團現有業態、區域有效互補，鞏固既有優勢地位，產生協同效應。此外，收購中民物業可有力提升雅生活集團的管理規模、盈利能力及品牌力，從而打造雅生活集團成為全國性、全業態、優品牌的物業管理服務龍頭企業。

展望未來，雅生活將繼續追求均衡佈局，覆蓋全國以及全業態，實施「立足北上廣，走向全中國」的發展戰略。通過收購中民物業，雅生活將集中鞏固中民

物業集團既有優勢地位，產生協同效應。雅生活將進一步延伸其市場覆蓋率，廣泛覆蓋公共建築、商業辦公、住宅等多種業態，深挖社區增值服務潛力，優化運營效益，為雅生活股東創造更高更長遠的回報。

## 5. 重大不利變化

於最後實際可行日期，雅生活董事並不知悉雅生活集團的財務或營業狀況自2018年12月31日(即雅生活集團最新刊發之經審核綜合財務報表之結算日)以來曾出現任何重大不利變動。

## 6. 最新刊發之經審核帳目後之收購公司

於2019年1月23日及2019年2月21日收購

茲提述雅生活日期分別為2019年1月23日及2019年2月21日的公告(「**早前第一份公告**」)。除文義另有所指外，本節所用詞彙與早前第一份公告所界定者具有相同涵義。

於2019年1月23日，雅生活訂立兩份股份轉讓協議，據此，雅生活同意收購而賣方同意出售目標公司合共89.6643%的股份，總代價為人民幣133,580,565.32元。

目標公司創建於1994年，而其股份在2015年4月於新三板上市。截至2018年12月31日，目標公司在管項目為38個，總在管面積約570萬平方米。誠如早前第一份公告所披露，目標公司致力於為山東省內的住宅物業、辦公樓及其他市政項目提供物業管理服務。目標公司為中國物業管理協會常務理事單位、青島市物業管理協會會長單位。

於最後實際可行日期，已完成收購事項。應付予收購公司董事的酬金和應收實物利益總額自收購事項將維持不變。

#### 於2019年1月23日和2019年2月26日收購

茲提述雅生活日期分別為2019年1月23日及2019年2月26日的公告(「早前第二份公告」)。除文義另有所指外，本節所用詞彙與早前第二份公告所界定者具有相同涵義。

於2019年2月26日，雅生活、賣方與目標公司訂立正式協議，據此，雅生活同意收購而賣方同意出售目標公司合共60%的股權，總代價為人民幣113,881,542元。

目標公司創建於1999年。目標公司為國家一級資質的物業管理企業、中國物業管理協會常務理事單位。截至2018年12月31日，目標公司在管項目為56個，總在管面積約978萬平方米。誠如早前第二份公告所披露，目標公司致力於為黑龍江省內的中高端住宅物業、商業物業、辦公樓等項目提供物業管理服務。目標公司為黑龍江省龍頭物業管理企業，在哈爾濱有較強的品牌影響力，項目續約率高。

於最後實際可行日期，已完成收購事項。應付予收購公司董事的酬金和應收實物利益總額自收購事項將維持不變。

**於2019年3月28日收購**

茲提述雅生活日期為2019年3月28日的公告(「早前第三份公告」)。除文義另有所指外，本節所用詞彙與早前第三份公告所界定者具有相同涵義。

於2019年3月28日，買方(雅生活的間接全資附屬公司)、賣方、目標公司及其他股東訂立協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售目標公司51%的股權，代價為人民幣195,344,575元。

目標公司成立於1994年及是一家以管理公建物業為主的區域性龍頭物業管理公司，具備物業管理一級資質，是中國物業管理百強企業，同時也是中國物業管理協會副會長單位。截至2018年12月31日，目標公司在管項目為257個，總在管面積 3,000萬平方米。誠如早前第三份公告所披露，目標公司致力於為廣州及廣東其他地區和華東、華中區域的以公共建築為主的項目提供物業管理服務。

於最後實際可行日期，已完成收購事項。應付予收購公司董事的酬金和應收實物利益總額自收購事項將維持不變。

以下第II-1至II-5頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

## 致雅居樂雅生活服務股份有限公司列位董事就中民未來物業服務有限公司歷史財務資料出具的會計師報告

### 序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就中民未來物業服務有限公司(「中民物業」)及其附屬公司(統稱為「中民物業集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第II-6至II-113頁)，此等歷史財務資料包括於2016年、2017年及2018年12月31日和2019年9月30日的合併財務狀況表、中民物業於2018年12月31日和2019年9月30日的財務狀況表，以及截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年及截至2019年9月30日止九個月(「業績紀錄期」)的合併全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-6至II-113頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於雅居樂雅生活服務股份有限公司(「貴公司」)於2020年2月24日就 貴公司擬收購中民物業60%股權而刊發的通函(「通函」)內。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

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

## 申報會計師的責任

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

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

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表截至2016年12月31日止年度的意見和截至2017年及2018年12月31日止年度和截至2019年9月30日止9個月的保留意見提供了基礎。

## 截至2016年12月31日止年度意見

我們認為，就本會計師報告而言，截至2016年12月31日止年度的歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映中民物業集團於2016年12月31日合併財務狀況，以及中民物業集團於截至2016年12月31日止年度的合併財務表現及合併現金流量。

## 形成截至2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年9月30日止九個月保留意見的基礎

如歷史財務資訊附註21所述，中民物業集團的子公司上海科瑞物業管理發展有限公司（以下簡稱「科瑞物業」）從中民未來控股集團有限公司（以下簡稱「餘下股東」）應收的貸款和利息餘額於2017年12月31日、2018年12月31日和2019年9月30日分別為人民幣19.328億元、16.934億元和13.791億元。由於中民物業於2019

年12月以固定對價將科瑞物業出售給民瑞物業服務(上海)有限公司，截至2019年9月30日，科瑞物業應收餘下股東貸款和利息共計人民幣13.791億元以及其他歸屬於科瑞物業的資產，於2019年9月30日被歸類為「分類為持有待售的資產」。有關處置的進一步詳情，請參閱歷史財務資料附註31和34。

貴公司管理層和中民物業集團參照餘下股東提供和承諾的結算計劃，對科瑞物業從餘下股東處應收賬款的可收回性進行了評估，其中包括隨後於2019年12月收到並存放在中民物業持有和控制的託管銀行帳戶中用於歸還科瑞物業應收餘下股東款的現金人民幣5.880億元，中民物業集團未來股息的估計收益，以及於未來處置餘下股東若干資產的所得款項超過以此等資產作質押的欠其他債權人的負債的部份。得出的結論是，於2017年12月31日和2018年12月31日科瑞物業應收餘下股東款項以及於2019年9月30日包含在「分類為持有待售的資產」中的相關金額無需計提減值準備。

儘管餘下股東提供了結算計劃，且上述現金隨後於2019年12月收到並保存在中民物業持有的託管銀行帳戶中，但中民物業集團的管理層未能向我們提供足夠和適當的證據，以支持他們對科瑞物業應收餘下股東款項的可收回性所進行的評估，包括但不限於以下證據：i) 餘下股東履行其結算義務的財務狀況，特別是考慮到餘下股東是一家私營公司，最終由一組面臨重大財務壓力的公司控制；ii) 託管銀行帳戶中用於歸還科瑞物業應向餘下股東收取的款項的現金人民幣5.880億元和中民物業集團未來股息的權利是否可以強制執行，以在科瑞物業應收賬款到期時結清；以及iii) 對餘下股東資產處置的可用性、可變現價值和時間安排，以及在向其他債權人清償相關債務後可獲得的淨處置收益的不確定性。對於科瑞物業應收賬款的可收回性，我們沒有其他替代性審計程式可供選擇。因此，我們無法確定是否需要針對於2017年12月31日和2018年12月31日的合併財務狀況表中有關科瑞物業應收餘下股東款項人民幣13.928億元和16.934億元的「應收餘下股東的貸款和利息」以及於2019年9月30日的合併財務狀況表中的「分類為持有待售的資產」(當中包含科瑞物業應收餘下股東款項人民幣13.791億元)，以及對截至該日止各年度／期間的合併全面收益表的相應影響進行調整。



**截至2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年9月30日止九個月保留意見**

我們認為，就本會計師報告而言，除上述「形成截至2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年9月30日止九個月保留意見的基礎」部分所述事項產生的影響外，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映中民物業於2018年12月31日和2019年9月30日的財務狀況和中民物業集團於2017年及2018年12月31日和2019年9月30日的的合併財務狀況，以及中民物業集團於截至2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年9月30日止九個月的合併財務表現及合併現金流量。

**審閱追加期間的比較財務資料**

我們已審閱中民物業集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2018年9月30日止九個月的合併全面收益表、權益變動表和現金流量表，以及其他解釋資料(統稱為「追加期間的比較財務資料」)。 貴公司及中民物業董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，擬備及列報追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號，由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

**形成截至2018年9月30日止九個月保留結論的基礎**

於2018年9月30日，科瑞物業應收餘下股東的貸款和利息共計人民幣16.703億元。

如上述「形成截至2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年9月30日止九個月保留意見的基礎」中所述，中民物業集團的管理層對截至2018年9月30日科瑞物業應收餘下股東的貸款和應收利息的可收回性，針對餘下股東提供的貸款結算計劃進行了評估，並得出相同的結論，即於2018年9月30日，無需對科瑞物業應收餘下股東款項計提減值準備。



儘管餘下股東提供了結算計劃，且上述現金隨後於2019年12月收到並保存在中民物業持有的託管銀行帳戶中，但中民物業集團的管理層未能向我們提供足夠和適當的證據，以支持他們對科瑞物業應收餘下股東款項的可收回性所進行的評估，包括但不限於以下證據：i) 餘下股東履行其結算義務的財務狀況，特別是考慮到餘下股東是一家私營公司，最終由一組面臨重大財務壓力的公司控制；ii) 託管銀行帳戶中用於歸還科瑞物業應向餘下股東收取的款項的餘下現金人民幣5.880億元和收取中民物業集團未來股息的權利是否可以強制執行，以在科瑞物業應收賬款到期時結清；以及iii) 對餘下股東可供處置的資產、可變現價值和時間安排，以及在向其他債權人清償相關債務後可獲得的淨處置收益的不確定性。對於科瑞物業應收賬款的可收回性，我們沒有其他替代性審計程式可供選擇。因此，我們無法確定是否需要針對於2018年9月30日的合併財務狀況表中「應收控股股東的貸款和利息」中包含的科瑞物業應收餘下股東款項人民幣16.703億元，以及對相應的合併全面收益表的影響進行調整。

#### 截至2018年9月30日止九個月保留結論

按照我們的審閱，除上述「形成截至2018年9月30日止九個月保留結論的基礎」部分所述事項產生的影響外，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備。

#### 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則下事項出具的報告

##### 調整

在擬備歷史財務資料時，未對中民物業集團於往績記錄期間的財務報表（「相關財務報表」）（歷史財務資料以此為基準）作出任何調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2020年2月24日

## I 中民物業集團的歷史財務資料

下文載列構成本會計師報告一部分的歷史財務資料。

作為歷史財務資料編製基準的中民物業集團於往績記錄期間相關財務報表乃由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計。

歷史財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列，且所有價值均約整至最接近的千位(人民幣千元)，惟另有指明者除外。

## (a) 合併全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日 止九個月	
		2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益	6	809,814	3,190,745	4,069,769	2,984,510	3,124,718
銷售成本	7	(680,561)	(2,693,958)	(3,409,758)	(2,469,994)	(2,623,520)
毛利		129,253	496,787	660,011	514,516	501,198
銷售及營銷開支	7	(1,289)	(16,308)	(15,725)	(12,404)	(8,593)
行政開支	7	(63,799)	(235,188)	(318,350)	(236,266)	(251,129)
金融資產減值虧損撥回/ (減值虧損)		416	(12,304)	(15,747)	(20,762)	(12,625)
其他收入	9	10,622	21,178	15,396	11,298	22,842
其他收益淨額	9	1,612	4,704	4,701	3,621	12,775
經營溢利		76,815	258,869	330,286	260,003	264,468
融資收入		26,640	108,613	168,435	119,030	105,629
融資成本		(29,442)	(110,179)	(175,215)	(124,084)	(109,228)
融資成本淨額	10	(2,802)	(1,566)	(6,780)	(5,054)	(3,599)
分佔使用權益法入賬的 投資溢利	17	10,647	14,788	21,708	17,155	25,777
除所得稅前溢利		84,660	272,091	345,214	272,104	286,646
所得稅開支	11	(21,132)	(60,605)	(85,689)	(66,486)	(67,888)
年/期內溢利及 全面收益總額		<u>63,528</u>	<u>211,486</u>	<u>259,525</u>	<u>205,618</u>	<u>218,758</u>
以下各方應佔年/期內 溢利及全面收益總額：						
—中民物業擁有人		51,485	142,555	157,705	127,125	147,936
—非控股權益		12,043	68,931	101,820	78,493	70,822
		<u>63,528</u>	<u>211,486</u>	<u>259,525</u>	<u>205,618</u>	<u>218,758</u>

## (b) 合併財務狀況表

		於12月31日		於9月30日	
	附註	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	13	59,025	172,147	136,438	83,599
使用權資產	14	756	11,146	7,095	3,941
投資性房地產	15	81,832	113,373	115,925	56
無形資產	16	879,467	1,639,405	1,459,760	1,141,488
使用權益法入賬的 投資	17	105,687	138,562	257,452	352,765
按公平值計入其他全 面收益的金融資產	18	128	15,700	15,875	10,850
遞延所得稅資產	27	4,776	11,367	16,615	14,354
應收餘下股東貸款 及利息	21	840,000	2,268,800	1,362,800	–
預付款項、按金及 其他應收款項	20	46,837	77,373	96,536	6,949
非流動資產總值		<u>2,018,508</u>	<u>4,447,873</u>	<u>3,468,496</u>	<u>1,614,002</u>
<b>流動資產</b>					
存貨		808	2,051	2,359	3,260
貿易應收款項	19	357,144	774,648	894,193	792,368
預付款項、按金及 其他應收款項	20	209,093	572,014	428,789	346,619
應收餘下股東 貸款及利息	21	216,208	493,547	919,358	464,092
按公平值計入 損益的金融資產	22	123,200	190,656	156,104	152,194
現金及現金等價物	23	165,859	544,302	619,190	248,092
受限制現金	23	2,069	2,748	1,970	10,679
		<u>1,074,381</u>	<u>2,579,966</u>	<u>3,021,963</u>	<u>2,017,304</u>
分類為持作出售之 資產	31	–	–	–	2,395,066
流動資產總值		<u>1,074,381</u>	<u>2,579,966</u>	<u>3,021,963</u>	<u>4,412,370</u>
資產總值		<u><u>3,092,889</u></u>	<u><u>7,027,839</u></u>	<u><u>6,490,459</u></u>	<u><u>6,026,372</u></u>

	附註	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於9月30日 2019年 人民幣千元
<b>權益</b>					
<b>中民物業擁有人應佔權益</b>					
實繳資本	1	-	-	-	1,400,000
儲備	24	986,817	1,672,583	1,698,904	382,601
保留盈利		55,069	170,929	291,664	229,487
		<u>1,041,886</u>	<u>1,843,512</u>	<u>1,990,568</u>	<u>2,012,088</u>
非控股權益		<u>103,884</u>	<u>453,519</u>	<u>401,091</u>	<u>345,819</u>
<b>權益總額</b>		<u>1,145,770</u>	<u>2,297,031</u>	<u>2,391,659</u>	<u>2,357,907</u>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
長期借款	26	962,300	2,497,761	1,893,920	207,806
遞延所得稅負債	27	74,736	151,750	110,832	75,559
租賃負債	14	575	7,406	3,930	2,874
		<u>1,037,611</u>	<u>2,656,917</u>	<u>2,008,682</u>	<u>286,239</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	25	641,030	1,290,452	1,348,108	840,037
借款	26	94,900	383,061	442,641	267,617
應付股息	28	26,772	107,730	23,556	54,664
合約負債	6	106,071	223,764	227,559	102,502
租賃負債	14	227	3,908	3,476	1,308
即期所得稅負債		40,508	64,976	44,778	40,136
		<u>909,508</u>	<u>2,073,891</u>	<u>2,090,118</u>	<u>1,306,264</u>
與分類為出售資產直接相關之負債	31	-	-	-	2,075,962
流動負債總額		<u>909,508</u>	<u>2,073,891</u>	<u>2,090,118</u>	<u>3,382,226</u>
<b>負債總額</b>		<u>1,947,119</u>	<u>4,730,808</u>	<u>4,098,800</u>	<u>3,668,465</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>3,092,889</u>	<u>7,027,839</u>	<u>6,490,459</u>	<u>6,026,372</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>164,873</u>	<u>506,075</u>	<u>931,845</u>	<u>1,030,144</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,183,381</u>	<u>4,953,948</u>	<u>4,400,341</u>	<u>2,644,146</u>

## (c) 中民物業財務狀況表

	附註	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2019年 9月30日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資	12	–	1,250,312
使用權益法入賬的投資		–	168,913
非流動資產總值		–	1,419,225
<b>流動資產</b>			
預付款項、按金及其他應收款項	20	–	6,566
現金及現金等價物		–	1,497
分類為持作出售之資產	12及31	–	235,138
流動資產總值		–	243,201
資產總值		–	1,662,426
<b>權益</b>			
<b>中民物業擁有人應佔權益</b>			
實繳資本	1	–	1,400,000
儲備	24	–	251,671
累計虧損		–	(10,456)
權益總額		–	1,641,215
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	25	–	21,211
權益及負債總額		–	1,662,426

## (d) 合併權益變動表

	附註	中民物業擁有人應佔				非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		實繳資本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2016年1月1日的結餘		-	358,109	11,154	369,263	-	369,263
全面收益							
年內溢利		-	-	51,485	51,485	12,043	63,528
與其身份為擁有人的 擁有人之交易							
法定儲備分配	24	-	7,570	(7,570)	-	-	-
視作擁有人就收購 附屬公司注資	24	-	556,354	-	556,354	-	556,354
擁有人注資	24	-	55,018	-	55,018	-	55,018
視作擁有人注資	24	-	4,131	-	4,131	-	4,131
有關收購附屬公司的非控 股權益	30	-	-	-	-	89,674	89,674
非控股股東注資		-	-	-	-	2,167	2,167
以股份為基礎的薪酬		-	5,635	-	5,635	-	5,635
於2016年12月31日的結餘		-	986,817	55,069	1,041,886	103,884	1,145,770
於2017年1月1日的結餘		-	986,817	55,069	1,041,886	103,884	1,145,770

	附註	中民物業擁有人應佔				非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		實繳資本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
全面收益							
年內溢利		-	-	142,555	142,555	68,931	211,486
與其身份為擁有人的 擁有人之交易							
法定儲備分配	24	-	13,328	(13,328)	-	-	-
視作擁有人就收購 附屬公司注資	24	-	661,868	-	661,868	-	661,868
視作擁有人注資	24	-	5,048	-	5,048	-	5,048
有關收購附屬公司的 非控股權益	30	-	-	-	-	283,768	283,768
非控股權益注資		-	-	-	-	5,131	5,131
已宣派股息	28	-	-	(13,367)	(13,367)	(8,195)	(21,562)
以股份為基礎的薪酬		-	5,522	-	5,522	-	5,522
於2017年12月31日的結餘		-	1,672,583	170,929	1,843,512	453,519	2,297,031

	附註	中民物業擁有人應佔			總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		實繳資本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元			
於2018年1月1日的結餘		-	1,672,583	170,929	1,843,512	453,519	2,297,031
全面收益							
年內溢利		-	-	157,705	157,705	101,820	259,525
與其身份為擁有人的 擁有人之交易							
法定儲備分配	24	-	7,880	(7,880)	-	-	-
視作擁有人注資	24	-	12,863	-	12,863	-	12,863
非控股股東注資		-	-	-	-	5,636	5,636
有關收購附屬公司的 非控股權益	30	-	-	-	-	11,975	11,975
有關將附屬公司重新 分類至聯營公司的 非控股權益	12(vi)	-	-	-	-	(151,559)	(151,559)
已宣派股息	28	-	-	(29,090)	(29,090)	(20,300)	(49,390)
以股份為基礎的薪酬		-	5,578	-	5,578	-	5,578
於2018年12月31日的結餘		-	1,698,904	291,664	1,990,568	401,091	2,391,659



	中民物業擁有人應佔						
	附註	實繳資本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2019年1月1日的結餘		-	1,698,904	291,664	1,990,568	401,091	2,391,659
全面收益							
期內溢利		-	-	147,936	147,936	70,822	218,758
與其身份為擁有人的 擁有人之交易							
擁有人注資		1,400,000	251,671	-	1,651,671	-	1,651,671
視作擁有人就收購 附屬公司注資	24	-	(1,569,325)	-	(1,569,325)	-	(1,569,325)
有關收購附屬公司的 非控股權益	30	-	-	-	-	6,066	6,066
已宣派股息	28	-	-	(208,744)	(208,744)	(138,352)	(347,096)
與非控股權益的交易	24	-	1,351	(1,369)	(18)	6,192	6,174
於2019年9月30日的結餘		<u>1,400,000</u>	<u>382,601</u>	<u>229,487</u>	<u>2,012,088</u>	<u>345,819</u>	<u>2,357,907</u>

	附註	中民物業擁有人應佔				非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		實繳資本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
(未經審核)							
於2018年							
1月1日的結餘		—	1,672,583	170,929	1,843,512	453,519	2,297,031
全面收益							
期內溢利		—	—	127,125	127,125	78,493	205,618
與其身份為擁有人的 擁有人之交易							
視作擁有人注資	24	—	9,558	—	9,558	—	9,558
非控股股東注資		—	—	—	—	5,340	5,340
有關收購附屬公司的 非控股權益	30	—	—	—	—	11,975	11,975
有關將附屬公司重新 分類至聯營公司的 非控股權益	12	—	—	—	—	(151,559)	(151,559)
已宣派股息	28	—	—	(13,158)	(13,158)	(10,109)	(23,267)
以股份為基礎的薪酬		—	4,184	—	4,184	—	4,184
於2018年9月30日							
的結餘(未經審核)		—	1,686,325	284,896	1,971,221	387,659	2,358,880

## (e) 合併現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
(未經審核)						
<b>經營活動所得現金流量</b>						
經營所得/(所用)現金	29(a)	200,933	505,797	316,242	(60,690)	203,081
已付所得稅		(16,980)	(79,947)	(131,673)	(107,166)	(88,464)
<b>經營活動所得/</b>						
<b>(所用)現金淨額</b>		<u>183,953</u>	<u>425,850</u>	<u>184,569</u>	<u>(167,856)</u>	<u>114,617</u>
<b>投資活動所得現金流量</b>						
就收購附屬公司付款						
(扣除所得現金)	30	(413,894)	(435,003)	(14,856)	(14,855)	(7,215)
就物業、廠房及設備以及						
其他長期物業付款		(1,585)	(54,855)	(24,022)	(16,578)	(37,557)
就無形資產(商譽除外)付款		(357)	(399)	(3,058)	(1,194)	(150)
就收購聯營公司付款		-	-	(490)	(490)	(69,536)
就按公平值計入損益的						
金融資產付款		(1,061,200)	(825,516)	(1,571,132)	(1,164,091)	(887,367)
就按公平值計入其他						
全面收益的金融資產付款		-	(15,572)	(175)	-	-
就保本收益型金融工具付款		(41,552)	(130,000)	-	-	-
應收關聯方款項相關付款		(1,035,200)	(1,731,046)	(58,636)	(29,945)	(102,628)
應收關聯方款項還款		11,535	5,317	560,091	359,364	861,164

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備、 投資性房地產及無形資產 (商譽除外)所得款項	29(b)	256	6,084	20,367	20,015	46,248
出售按公平值計入損益的 金融資產所得款項		1,017,000	768,060	1,550,685	1,110,744	847,277
保本收益型金融工具 所得款項		-	122,268	50,000	50,000	-
現金池(增加)/減少		(100,000)	(170,228)	72,871	117,301	(557,821)
應收關聯方款項所得利息		26,141	104,972	160,704	105,690	102,211
按公平值計入損益的 金融資產所得利息		1,183	4,411	6,002	3,138	3,459
按攤銷成本計量的 金融資產所得利息		1,476	711	1,339	1,339	2,469
其他		-	2,125	-	-	3,192
投資活動(所用)/ 所得現金淨額		<u>(1,596,197)</u>	<u>(2,348,671)</u>	<u>749,690</u>	<u>540,438</u>	<u>203,746</u>

附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>融資活動所得現金流量</b>					
擁有人注資	24	55,018	-	-	1,651,671
視作擁有人就收購					
附屬公司注資	24	556,354	661,868	-	-
就收購附屬公司視作向					
擁有人分派	24	-	-	-	(1,569,325)
非控股股東注資		2,167	5,131	5,340	-
借款所得款項		1,150,000	2,000,000	28,000	-
償還借款		(141,200)	(272,043)	(572,261)	(401,579)
租賃付款的本金部分		(1,116)	(1,618)	(2,909)	(3,089)
就租賃負債付款-利息		(66)	(325)	(455)	(275)
已付附屬公司當時股東的					
股息		-	(5,327)	(20,640)	(46,988)
已付附屬公司非控股					
權益的股息		(71,744)	(31,805)	(108,912)	(82,857)
已付借款利息		(29,376)	(54,617)	(182,697)	(134,964)
		<u>1,520,037</u>	<u>2,301,264</u>	<u>(859,371)</u>	<u>(587,406)</u>
<b>融資活動所得／</b>					
(所用)現金淨額		<u>1,520,037</u>	<u>2,301,264</u>	<u>(859,371)</u>	<u>(587,406)</u>
<b>現金及現金等價物增加／</b>					
(減少)淨額		107,793	378,443	(202,451)	(269,043)
年／期初現金及現金等價物		<u>58,066</u>	<u>165,859</u>	<u>544,302</u>	<u>619,190</u>
年／期末現金及現金等價物		<u>165,859</u>	<u>544,302</u>	<u>341,851</u>	<u>350,147</u>

## II 歷史財務資料附註

### 1 一般資料、重組及呈列基準

#### 1.1 一般資料

中民未來物業服務有限公司(「中民物業」)中民物業於2018年11月30日於中華人民共和國(「中國」)成立，註冊資本為人民幣1,000,000,000元，且於2019年1月3日註冊資本增至人民幣1,400,000,000元。中民物業的註冊辦事處地址為中國上海奉賢區金匯鎮金大路8088號1005室。

於本報告日期，中民物業由於中國成立的投資控股公司中民未來控股集團有限公司(「餘下股東」)擁有40%及由廣東豐信盈隆股權投資合夥企業(有限合夥)(「賣方」，由四名個人最終實益擁有的有限合夥企業)擁有60%。中民物業的董事視餘下股東為中民物業的直接控股公司，及視中國民生投資股份有限公司(「中民投」，一間於中國註冊成立的公司)為最終控股公司。中民物業及其附屬公司(統稱為「中民物業集團」)主要從事於中國提供物業管理服務及相關增值服務(「中民物業業務」)。

於2019年9月25日，根據賣方與雅居樂雅生活服務股份有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司上市的公司)(「買方」或「貴公司」)的全資附屬公司訂立的協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售(i)中民物業於重組(包括轉入及轉出若干實體)後的60%股權(下文附註1.2)，固定代價為人民幣15.6億元；及(ii)為持有上海科瑞物業管理發展有限公司(「科瑞物業」，於往績記錄期間為中民物業的附屬公司，且其後於2019年12月11日予以出售)股權而將予成立的新實體的60%股權，可變代價最高為人民幣500百萬元。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，收購事項被視為買方之非常重大收購事項(「非常重大收購事項」)(「建議非常重大收購事項交易」)。

除另有說明外，該等財務報表以人民幣呈列。

#### 1.2 重組

中民物業為一間投資控股公司。於中民物業註冊成立及完成下文所述重組前，中民物業業務由餘下股東控制的公司(統稱「營運公司」)在中國開展。該等營運公司過去由餘下股東於往績記錄期間之前及期間向其他方收購。於往績記錄期間，若干營運公司的過往收購詳情載於附註30。

中民物業於2018年11月30日在中國成立，註冊資本為人民幣1,000,000,000元，於2019年9月底前增至人民幣1,400,000,000元並已悉數繳足。其後，已進行重組，據此，營運公司由餘下股東轉讓予中民物業，詳情如下：

- (1) 於2019年3月29日，中民物業以現金代價人民幣323,126,785元向餘下股東的一間附屬公司收購上海鉑贏物業管理有限公司(「上海鉑贏」)的100%股權。上海鉑贏為一間投資控股公司，其透過於2015年10月向一名第三方收購持有上海明華物業管理有限公司(「上海明華」)100%的股權；

- (2) 於2019年4月1日，中民物業以現金代價人民幣69,216,000元向餘下股東收購常州中房物業有限公司(「常州中房」)70%的股權；
- (3) 於2019年4月10日，中民物業以現金代價人民幣235,138,000元向餘下股東的一間附屬公司收購科瑞物業51%的股權；
- (4) 於2019年4月11日，中民物業以現金代價人民幣94,480,000元向餘下股東的一間附屬公司收購山東宏泰物業發展有限公司(「山東宏泰」)35%的股權；
- (5) 於2019年4月16日，中民物業以現金代價人民幣10,605,840元向餘下股東的一間附屬公司重慶海泰管理服務有限公司(「重慶海泰」)收購重慶衛士物業管理有限公司(「重慶衛士」)26.01%的股權。此外，中民物業集團與重慶衛士的非控股股東(於收購後持有重慶衛士49%的股權)訂立一致行動協議。因此，中民物業集團控制重慶衛士75.01%的投票權。
- (6) 於2019年4月19日，中民物業以現金代價人民幣90,000,000元向餘下股東的一間附屬公司收購重慶皓吉物業管理有限公司(「重慶皓吉」)100%的股權；
- (7) 於2019年4月23日，中民物業以現金代價人民幣252,000,000元向餘下股東的一間附屬公司收購上海銳翔上房物業管理有限公司(「上海銳翔」)67%的股權；

就建議非常重大收購事項交易而言，中民物業進行的進一步重組如下：

- (8) 於2019年11月20日，中民物業以現金代價人民幣158,262,000元向餘下股東的一間附屬公司收購重慶信東投資管理有限公司(「重慶信東」)的100%股權。重慶信東為一間投資控股公司，於2015年10月透過向一名第三方收購持有重慶海泰51%的股權；
- (9) 於2019年12月4日，中民物業以現金代價人民幣325,634,000元向餘下股東的一間附屬公司收購深圳市龍城物業管理有限公司(「深圳龍城」)63%的股權；
- (10) 於2019年12月5日，中民物業以現金代價人民幣49,268,000元向餘下股東的一間附屬公司收購西安錦天物業管理服務有限公司(「西安錦天」)51%的股權；
- (11) 於2019年12月11日，中民物業以現金代價人民幣235,138,000元向由餘下股東及賣方(即中民物業現有股東)新成立的實體民瑞物業服務(上海)有限公司(「新中民物業」)出售其於科瑞物業51%的股權。有關出售科瑞物業對中民物業集團於往績記錄期間合併財務報表的影響的進一步詳情載於附註31。

上述重組完成後，中民物業成為中民物業集團現時旗下公司的控股公司。

於重組完成後及於本報告日期，中民物業持有直接或間接權益的主要附屬公司載於附註12。

### 1.3 呈列基準

緊接上文附註1.2所述重組前，中民物業業務由受餘下股東控制及由中民投最終控制的營運公司自餘下股東自第三方收購日期起開展。根據重組，中民物業業務轉讓予中民物業並由其持有，而中民物業由餘下股東控制，並由中民投最終控制。

中民物業於重組前並無參與任何其他業務，其營運並不符合業務的定義。重組僅為中民物業業務的重組，不會導致中民物業業務的業務實質或任何管理層或最終控股股東發生任何變動。因此，中民物業集團現時旗下公司的歷史財務資料乃採用中民物業業務於所呈列全部年度／期間的賬面值呈列，猶如現有集團架構於整個呈列年度／期間或自餘下股東自第三方收購相關實體日期起(以較短期間為準)一直存在。

於歷史財務資料中，就餘下股東過往於往績記錄期間向第三方收購或向第三方或關聯方出售的公司而言，該等公司自相關收購及出售(如適用)日期起計入或剔除自中民物業集團的合併財務報表。

集團公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益／虧損於合併時對銷。

## 2 主要會計政策概要

編製歷史財務資料所應用的主要會計政策載列如下。除另有註明外，該等政策已於整個往績記錄期間內貫徹應用。

### 2.1 編製基準

中民物業集團的歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。歷史財務資料乃按歷史成本法編製，並根據對按公平值計入損益(或計入其他全面收益)的金融資產(按公平值列賬)的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要使用若干關鍵會計估計。此亦需要管理層在應用中民物業集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或極為複雜的範疇，或涉及對歷史財務資料屬重大的假設及估計的範疇披露於附註4。

應用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號

香港財務報告準則第9號「金融工具」解決金融資產及金融負債的分類、計量及確認，並引入對沖會計的新規則以及金融資產的新減值模式。該準則於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」取代過往收益準則香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。該準則於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。



香港財務報告準則第16號「租賃」闡述租賃的定義、租賃的確認及計量。該準則取代香港會計準則第17號「租賃」及有關詮釋。根據香港會計準則第17號，經營租賃承擔乃於合併財務報表附註內單獨披露並於合併財務狀況表外確認。根據香港財務報告準則第16號，所有租賃(租期少於12個月或低價值者除外)必須以資產(即使用權資產)及金融負債(即租賃負債)的形式確認，因此，各項租賃將反映於中民物業集團的合併財務狀況表。該準則於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

中民物業集團已選擇於整個往績記錄期間貫徹應用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號。

以下準則及詮釋為已頒佈但於2020年1月1日之前開始的財政年度尚未強制生效且並無提早採納。

	新訂準則、修訂及詮釋	生效日期
香港財務報告準則第17號	保險合約	於2021年1月1日或之後開始的年度期間
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義	於2020年1月1日或之後開始的年度期間
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義	於2020年1月1日或之後開始的年度期間
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公司之間的資產出售或注資	待釐定

中民物業集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂的影響，其中若干與中民物業集團的業務經營相關。根據董事作出的初步評估，預期生效後不會對中民物業集團的財務表現及狀況造成重大影響。

## 2.2 附屬公司

### 2.2.1 綜合

附屬公司為中民物業集團擁有控制權的所有實體(包括結構性實體)。當中民物業集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權力，並有能力透過其指示該實體活動的權力影響該等回報時，中民物業集團即控制該實體。附屬公司自控制權轉移至中民物業集團之日起全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起不再綜合入賬。

中民物業集團公司之間的公司間交易、結餘及交易的未變現收益予以對銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產發生減值，否則未變現虧損亦予以對銷。已於必要時對附屬公司的會計政策作出改變，以確保與中民物業集團採納的政策一致。

附屬公司的業績及權益中的非控權益分別於合併全面收益表、權益變動表及財務狀況表中單獨列示。

### 2.2.2 業務合併

除重組中中民物業向餘下股東收購中民物業業務的公司被視為共同控制下的業務合併外，所有其他業務合併均採用收購會計法入賬，而不論收購權益工具還是其他資產。就收購一間附屬公司所轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公平值；
- 被收購業務前任擁有人產生的負債；
- 中民物業集團發行的股權；
- 或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值；及
- 附屬公司任何先前存在股權的公平值。

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債初步以彼等於收購日期的公平值計量。中民物業集團按逐項收購基準，以公平值或按非控股權益應佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。以下各項

- 已轉讓代價；
- 於被收購實體的任何非控股權益金額；及
- 任何先前於被收購實體之股權於收購日期之公平值，

如超出所收購可識別資產淨值的公平值，超出部分入賬列作商譽。若該等金額少於所收購業務的可識別資產淨值，則差額直接於損益賬內確認為廉價購買。

倘遞延結算任何部分現金代價，則日後應付款項貼現至彼等於兌換日期的現值。所用的貼現率乃該實體的增量借款利率，即根據可資比較條款及條件可從獨立金融機構獲得類似借款的利率。

或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額隨後重新計量至其公平值，而公平值變動則於損益內確認。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的賬面值按收購日期的公平值重新計量。重新計量產生的任何損益於損益確認。

### 2.2.3 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本減減值列賬。成本包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績由中民物業按已收及應收股息入賬。

倘股息超過附屬公司在宣派股息期間的全面收益總額，或倘於獨立財務報表的投資賬面值超過合併財務報表中被投資方資產淨值(包括商譽)的賬面值，則收取該等投資股息時須對附屬公司的投資進行減值測試。

### 2.3 聯營公司

聯營公司指中民物業集團對其有重大影響力但無控制權或共同控制權的所有實體。在此情況下，一般而言中民物業集團持有20%至50%的投票權。於初步按成本確認後，於聯營公司的投資採用權益會計法(見下文附註2.4)入賬。

### 2.4 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整以於損益確認中民物業集團應佔被投資方收購後損益並於其他全面收益確認中民物業集團應佔被投資方其他全面收益的變動。已收或應收聯營公司的股息確認為投資賬面值扣減。

倘中民物業集團應佔權益入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，中民物業集團不會確認進一步虧損，除非其已產生責任或代表另一實體作出付款。

中民物業集團與其聯營公司之間交易的未變現收益按中民物業集團於該等實體的權益予以對銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產發生減值，否則未變現虧損亦予以對銷。已於必要時對按權益入賬的被投資方的會計政策作出改變，以確保與中民物業集團所採納的政策一致。

按權益會計法入賬之投資的賬面值根據附註2.11所述政策進行減值測試。

### 2.5 擁有權權益變動

中民物業集團將不會導致失去控制權的非控股權益交易視為與中民物業集團權益擁有人的交易。擁有權權益變動導致控股與非控股權益賬面值之間的調整，以反映其於附屬公司的相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於 貴公司擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當中民物業集團因失去控制權、共同控制權或重大影響力而停止綜合入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益重新按公平值計量，賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營公司或金融資產的保留權益而言，該公平值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額按猶如中民物業集團已直接出售相關資產或負債的方式入賬。這可能意味著之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益。

倘於聯營公司的擁有權權益減少但仍保留重大影響力，則先前於其他全面收益確認的金額僅有一定比例部分重新分類至損益(如適用)。

### 2.6 分部報告

經營分部按照與向主要經營決策者(「主要經營決策者」)提供的內部報告一致的方式報告。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，已被確

定為作出戰略決策的董事。

## 2.7 外幣換算

### (a) 功能及呈列貨幣

中民物業集團各實體的財務報表所列項目均以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。合併財務報表以人民幣呈列，人民幣為中民物業的功能貨幣及中民物業集團的呈列貨幣。

### (b) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的現行匯率換算為功能貨幣。結算該等交易及按年末匯率換算以外幣計值的貨幣資產與負債所產生的外匯損益於合併全面收益表「其他收益淨額」確認。

## 2.8 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本或收購減折舊列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔開支。

其後成本僅在與該項目有關的未來經濟利益很可能流入中民物業集團，且該項目的成本能可靠計量時，方納入資產的賬面值或確認為單獨資產(如適用)。作為單獨資產入賬的任何組件的賬面值於被更換時終止確認。其他所有維修及保養乃於其產生的報告期間自損益扣除。

折舊採用直線法按其估計可使用年期分配其成本(扣除其剩餘價值)計算：

	估計可使用 年期
樓宇	10至30年
機器	2至7年
運輸設備	4至10年
辦公室及其他設備	2至5年

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末檢討及調整(如適用)。

若資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值將即時撇減至可收回金額。

出售損益按所得款項與賬面值的差額釐定，並於合併全面收益表「其他收益淨額」確認。

## 2.9 投資性房地產

為獲得長期租賃付款收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由中民物業集團佔用的物業分類為投資性房地產。

中民物業集團的投資性房地產包括位於中國的樓宇，初步按成本(包括相關交易成本)計量。

初始確認後，投資性房地產按成本減累計折舊及任何減值虧損撥備計量。歷史成本包括收購物業直接應佔開支。投資性房地產的樓宇部分按其20至30年的估計可使用年期折舊。

後續開支僅在與該項目有關的未來經濟利益很可能流入中民物業集團，且該項目的成本能可靠計量時，方會資本化為資產的賬面值或確認為一項單獨資產。重置部分的賬面值會終止確認。所有其他維修及保養成本於產生的財政期間在合併全面收益表支銷。

投資性房地產於出售或永久退出使用且預計無法因出售獲得未來經濟利益時予以終止確認。報廢或出售投資性房地產所產生的損益以出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售期間在合併全面收益表確認。

## 2.10 無形資產

### (a) 商譽

收購附屬公司產生之商譽指所轉讓代價、被收購方之任何非控股權益款項及被收購方之前任何股權於收購日期之公平值超過所收購已識別資產淨值之公平值部分。

就減值測試而言，於業務合併中收購的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。獲分配商譽之各單位或單位組別指就內部管理而言實體監察商譽之最低層面。商譽於經營分部層面予以監控。

商譽並無攤銷，且每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。現金產生單位（包含商譽）之賬面值會與可收回金額（即使用價值與公平值減出售成本之較高者）進行比較。減值在發生時立即確認為開支，之後不會撥回。

### (b) 客戶關係

於業務合併中收購的客戶關係按收購日期的公平值確認。客戶關係的可使用年期有限，並按成本減累計攤銷列賬。就客戶關係而言，攤銷乃使用直線法按4至10年的預計年期計算。

### (c) 電腦軟件

收購軟件牌照按特定軟件收購及投入使用所產生成本為基準予以資本化。該等成本按其估計可使用年期5至10年攤銷。

## 2.11 非金融資產減值

商譽或尚未可供使用之無形資產毋須攤銷，惟須每年進行減值測試，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密減值測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，會對面臨攤銷的資產進行減值

檢討。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。就評估減值而言，資產按可獨立識別現金流入(現金產生單位)的最低層次組合。已減值之非金融資產(商譽除外)於各報告期間末檢討是否可能撥回減值。

## 2.12 金融資產

### 2.12.1 分類

中民物業集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值計量(計入其他全面收益(「其他全面收益」)或計入損益)的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於實體管理金融資產的業務模式以及現金流量合約條款。

就按公平值計量的資產而言，其損益將於損益或其他全面收益列賬。就債務工具的投資而言，其取決所持投資所用業務模式。就權益工具的投資而言，其將取決於中民物業集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇而將其按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)入賬。

當且僅當管理該等資產的業務模式發生變化時中民物業集團方會重新分類債務投資。

### 2.12.2 確認、終止確認及計量

常規購買及出售金融資產在交易日予以確認，交易日指中民物業集團承諾購買或出售該資產之日。當收取金融資產現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而中民物業集團已將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓時，金融資產即終止確認。

於初始確認時，中民物業集團按公平值加(如金融資產並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」))收購該金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。按公平值計入損益的金融資產的交易成本於損益支銷。

釐定附帶嵌入式衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為支付本金及利息時，予以整體考量。

#### 債務工具

債務工具的后續計量取決於中民物業集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。中民物業集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 按攤銷成本計量：為收取合約現金流量而持有，且其現金流量僅為支付本金及利息的資產按攤銷成本計量。對於後續按攤銷成本計量且不屬於對沖關係的債務投資，其損益於該資產終止確認或



減值時於合併全面收益表確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入融資收入。終止確認產生的任何損益直接於損益確認，並連同外匯損益於其他收益淨額呈列。減值虧損於合併收益表呈列為獨立項目。

- 按公平值計入其他全面收益計量：持作收取合約現金流量及出售金融資產的資產，倘該等資產現金流量僅指支付本金及利息，則按公平值計入其他全面收益計量。

賬面值變動計入其他全面收益，惟減值損益、利息收益及外匯損益之確認除外，彼等於損益確認。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計損益由權益重新分類至合併全面收益表，並於「其他(虧損)/收益淨額」確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入融資收入。外匯損益於其他收益淨額呈列，而減值開支於合併收益表呈列為獨立項目。

按公平值計入損益：不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益標準的資產乃按公平值計入損益計量。其後按公平值計入損益計量且並非對沖關係一部分的債務投資的損益於損益確認，並於其產生期間在其他收益淨額內呈列。

#### 權益工具

中民物業集團後續按公平值計量所有權益投資。倘中民物業集團管理層已選擇於其他全面收益呈列權益投資的公平值損益，則終止確認投資後不會將公平值損益重新分類至損益。當中民物業集團收取付款的權利確立時，該等投資的股息繼續於損益中確認為其他收入。

按公平值計入損益的金融資產的公平值變動於「其他收益淨額」確認(如適用)。對於按公平值計入其他全面收益計量的權益投資，其減值虧損(及減值虧損撥回)不會因公平值變動而分開列報。

### 2.13 金融資產減值

中民物業集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本列賬的債務工具及按公平值計入其他全面收益的金融資產相關的預期信貸虧損。所應用減值方法取決於其信貸風險是否顯著增加。附註3.1.2詳述中民物業集團如何釐定信貸風險是否顯著增加。

對於貿易應收款項，中民物業集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，有關方法要求確認因初始確認應收款項產生的存續期預期虧損。

### 2.14 持作出售之非流動資產

倘非流動資產(或出售組別)的賬面值將主要透過銷售交易而非持續使用收回，且銷售被視為極有可能發生，則有關非流動資產(或出售組別)分類為持作出售。其乃按賬面值與公平值減銷售成本兩者中的較低者計量，惟遞延稅項資產、僱員福利所產生之資產、金融資產及按公平值列賬的投資性房地產及保險合約下的合約性權利等資產除外，彼等獲特別豁免遵守該規定。

減值虧損乃按資產(或出售組別)初始或其後撇減至公平值減銷售成本確認。

若資產(或出售組別)之公平值減出售成本隨後有任何增加,即確認為收益,惟不得超過任何先前確認之累計減值虧損。先前於非流動資產(或出售組別)出售日期前並無確認的損益於終止確認之日予以確認。

非流動資產(包括屬出售組別一部分者)於分類為持作出售時不予折舊或攤銷。分類為持作出售之出售組別負債應佔之利息及其他開支將繼續確認。

分類為持作出售之非流動資產及分類為持作出售之出售組別資產於資產負債表內與其他資產分開呈列。分類為持作出售的出售組別負債於資產負債表內與其他負債分開呈列。

#### 2.15 抵銷金融工具

當有法定可執行權力可抵銷已確認金額,並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時,金融資產與負債可互相抵銷,並在合併財務狀況表列報其淨額。法定可執行權利不得依賴未來事件而定,且在日常業務過程中以及倘中民物業集團或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時可予強制執行。

#### 2.16 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本採用先進先出法釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減適用可變銷售開支。

#### 2.17 貿易應收款項

貿易應收款項為日常業務過程就銷售貨品或提供服務而應收客戶的款項。其一般於12個月內到期結算,因此分類為流動。否則,彼等呈列為非流動資產。

貿易應收款項初步按無條件代價金額確認,除非其包含重大融資部分,則按公平值確認。中民物業集團持有貿易應收款項的目的為收取合約現金流量,因此其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 2.18 現金及現金等價物、受限制現金

於合併現金流量表中,現金及現金等價物包括手頭現金及活期銀行存款。受限制使用的銀行存款計入合併財務狀況表的「受限制現金」。

#### 2.19 股本

普通股分類為權益。發行新股份或購股權直接應佔增量成本於權益中呈列為所得款項扣減(扣除稅項)。

#### 2.20 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中向供應商購買貨品或服務的付款責任。倘貿易應付款項於一年或以內(或如屬較長時間,則以一般營運業務週期為準)到期,則分類為流動負債。否則,彼等呈列為非流動負債。貿易及其他應付款項初步按公平值確認,其後以實際利率法按攤銷成本計量。

#### 2.21 借款

借款初步按公平值扣除所產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額使用實際利率法於借款



期間在損益中確認。

在很有可能提取部分或全部融資的情況下，就設立貸款融資支付的費用確認為貸款交易成本。在此情況下，有關費用將遞延至提取融資為止。在並無跡象顯示很有可能提取部分或全部融資的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

## 2.22 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於合併全面收益表確認，惟倘稅項與在其他全面收益中確認或直接在權益中確認之項目有關則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

期內所得稅開支或抵免指根據各司法權區的適用所得稅率按即期應課稅收入應付的稅項，並經暫時差額及未動用稅項虧損應佔的遞延稅項資產與負債變動調整。

### *即期所得稅*

即期所得稅根據本公司的附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入所在國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例受詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況。管理層在適用情況下根據預期將向稅務機關支付的稅款設定撥備。

### *遞延所得稅*

遞延所得稅採用負債法就資產與負債的稅基與其於合併財務報表的賬面值之間的暫時差額作出全數撥備。然而，倘遞延稅項負債因初始確認商譽而產生，則不予確認。若遞延所得稅因初步確認交易(不包括業務合併)的資產或負債而產生，且在交易時不影響會計處理或應課稅收入或損失，則有關遞延所得稅不予入賬。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)釐定。

遞延稅項資產僅於很可能有未來應課稅溢利可抵銷可動用的暫時差額時予以確認。

倘中民物業能控制撥回暫時差額的時間，且該等差額可能不會於可見將來撥回，則不會就海外業務投資賬面值與稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

### *抵銷*

當有法定可執行權利將即期稅項資產與負債抵銷，且遞延稅項結餘涉及同一稅務機關時，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。當實體有法定可執行權利進行抵銷且有意按淨額基準清償或同時變現資產及清償負債時，即可將即期稅項資產與稅項負債互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

## 2.23 僱員福利

### (i) 退休金責任

中民物業集團僅經營定額供款退休金計劃。根據中國的規則及法規，中民物業集團的中國僱員參與中國相關省市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，中民物業集團及中國僱員須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃作出供款。省市政府承諾會承擔根據上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，中民物業集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產與中民物業集團的資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

中民物業集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

### (ii) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

中民物業集團的中國僱員有權參與多項政府監管的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。中民物業集團每月按僱員薪金的若干百分比向該等基金供款，惟設有若干上限。中民物業集團對該等基金的責任僅限於每年應付的供款。住房公積金、醫療保險及其他社會保險供款於產生時支銷。

### (iii) 短期債務

工資及薪金責任(包括預期在僱員提供相關服務期間末後12個月內悉數結算之非貨幣福利、年假及累計病假)乃就直至報告期末之僱員服務予以確認並按預期於結清責任時支付之金額計量。負債於資產負債表內呈列為即期僱員福利責任。

### (iv) 僱員應享假期

僱員的年假權利在僱員應享有時確認。本集團就直至結算日僱員已提供之服務而產生之年假之估計負債計提撥備。僱員可享有的病假及產假於休假時方予確認。

### (v) 以股份為基礎的薪酬福利

中民物業集團的一間附屬公司施行以權益結算、以股份為基礎的薪酬計劃，據此，實體接受僱員的服務作為附屬公司權益工具的代價。僱員為換取獲授權益工具(購股權)而提供服務的公平值於合併財務報表確認為開支。將予支銷的總額乃參考所授出權益工具(購股權)的公平值釐定：

- 包括任何市場表現條件；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件的影響；及

- 包括任何非歸屬條件(例如僱員服務的規定)的影響。

於假設有關於預期歸屬的權益工具數目時計及非市場表現及服務條件。總開支於歸屬期內確認，即符合所有列明之歸屬條件之期間。

於各報告期末，附屬公司根據非市場表現及服務條件修訂其對預期歸屬的購股權數目的估計。其在合併損益表確認修訂對原估算(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

此外，在若干情況下，僱員可能在授出日期之前提供服務，因此授出日期的公平值就確認服務開始日期至授出日期期間的開支作出估計。

倘條款及條件有任何修訂令已授出權益工具的公平值增加，則附屬公司於計量餘下歸屬期內就已獲取服務確認的金額時計入已授出的公平值增幅。公平值的增加部份為經修訂權益工具與原有權益工具兩者公平值(均為於修訂日期估計)間的差額。基於公平值增幅計算的開支於修訂日期至經修訂權益工具歸屬之日止期間確認，惟有關原有工具的任何金額則將繼續於原有歸屬期的餘下期間確認。

#### 2.24 撥備

當中民物業集團因過往事件而產生現有的法定或推定責任時；履行責任可能需要資源流出時；及金額已被可靠估計時，確認法律索償撥備。不會就未來經營虧損確認撥備。

倘有多項相若的責任，則會透過整體考慮有關類別責任確定會否就履行責任造成流出。即使在同一債務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照履行責任預期所需開支的現值計量，該利率反映現時市場對貨幣時間值及責任的特定風險評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

#### 2.25 收益確認

中民物業集團主要從事提供物業管理服務、物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務。提供服務所得收益於提供服務的會計期間確認，原因為客戶於中民物業集團履約時同時接受及使用中民物業集團履約所帶來的利益。

就物業管理服務而言，中民物業集團每月就所提供的服務開具固定金額賬單，並就中民物業集團有權開具發票且與已完成履約價值直接掛鈎的金額確認為收入。

就按包幹制收取服務收入的物業管理項目而言，中民物業集團作為主事人，主要負責向業主／單位提供物業管理服務，中民物業集團將已收或應收業主

的服務費確認為收益，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。就按酬金制收取服務收入的物業管理項目而言，中民物業集團將佣金(按已收或應收業主／單位物業管理費總額的若干百分比計算)確認為其安排及監察其他供應商向業主／單位提供服務的收益。

就物業開發商相關服務而言，收益於提供相關服務時確認。交易付款於向客戶提供服務時即時到期。

社區相關服務主要包括i)公共資源管理服務的佣金，有關佣金於提供服務時按淨額基準確認；ii)來自其他社區便利服務的收益乃就所提供的各項服務收取，並於提供相關服務時確認。社區相關服務一般可於提供服務後即時收費。

專業服務主要包括電梯及智能保安設備的工程及維護服務。專業服務的收益於合約獲批准且提供服務時確認。專業服務一般可於提供服務後立即收費。

倘合同涉及多項服務的出售，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履行責任。倘獨立售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計(取決於可觀察資料的可用性)。

當合約的任何一方履約時，中民物業集團根據中民物業集團履約與客戶付款之間的關係將合約於資產負債表呈列為合約資產或合約負債。

合約資產為中民物業集團收取代價的權利，以換取中民物業集團已向客戶轉讓的服務。

倘客戶支付代價或中民物業集團擁有無條件收取代價的權利，於中民物業集團向客戶轉讓服務前，中民物業集團於收取付款或應收款項入賬時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債為中民物業集團因已向客戶收取代價(或代價款項已到期)，而須向客戶轉讓服務的責任。

應收款項於中民物業集團擁有無條件收取代價的權利時入賬。倘代價支付到期前僅需要時間，則收取代價的權利為無條件。

## 2.26 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

## 2.27 股息分派

向中民物業股東分派的股息於中民物業股東或董事(如適用)批准股息期間在中民物業集團及中民物業的財務報表中確認為負債。

## 2.28 作為承租人之租賃

中民物業集團租賃多項物業。租賃合約通常按固定期間2至5年作出。租賃條

款按個別基準進行協商並載有多項不同條款及條件。租賃協議並不施加任何契約，惟租賃資產不得用作借款用途的擔保。

租賃於租賃資產可供中民物業集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。每筆租賃付款於負債及融資成本之間分配。融資成本於租期內自合併全面虧損表扣除，以計算出各期間負債結餘的固定週期利率。使用權資產按資產可使用年期及租期(以較短者為準)以直線法折舊。

由於租賃而產生的資產與負債初始按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠
- 基於指數或利率的可變租賃付款
- 承租人根據剩餘價值擔保預期應付的金額
- 購買選擇權的行使價(倘承租人合理確定將行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使該選擇權)。

租賃付款採用租賃所隱含的利率(倘該利率可予釐定)或各自的增量借款利率貼現。

使用權資產按成本計量，包含以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

與短期租賃相關的付款以直線法於合併全面虧損表內確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。

## 2.29 政府補助

當能夠合理確定將可收取政府補助且中民物業集團符合所有附帶條件時，政府提供的補助將按其公平值確認入賬。

與資產相關的政府補助指中民物業集團取得的用於購建或收購長期資產的政府補助。與收入相關的政府補助指除與資產相關的政府補助之外的政府補助。

與資產相關的政府補助，沖減相關資產的賬面值，或入賬列作遞延收益，並在資產可使用年期內按照系統基準計入損益。與收入相關的政府補助，用於補償以後期間的相關成本、開支或損失的，入賬列作遞延收入，並在列報相

關開支時於損益確認或沖減相關成本、開支或虧損；與收入相關的政府補助，用於補償已產生的成本、開支或虧損的，直接於當期損益確認或沖減相關成本、開支或虧損。中民物業集團於財務報表中對類似的政府補助採用一致的列報方式。

### 3 金融風險管理

#### 3.1 金融風險因素

中民物業集團的業務使其面臨多種金融風險：利率風險、信貸風險及流動資金風險。由於中民物業集團的所有業務均位於中國，中民物業集團面臨的外幣風險甚微，因此並無呈列外幣風險分析。中民物業集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求盡量降低對中民物業集團財務表現的潛在不利影響。

##### 3.1.1 利率風險

中民物業集團的利率風險來自借款及應收關聯方款項。按浮動利率計息的借款及應收關聯方款項使中民物業集團面臨現金流量利率風險。按固定利率計息的借款及應收關聯方款項使中民物業集團面臨公平值利率風險。中民物業集團密切關注利率走勢及其對中民物業集團利率風險的影響。中民物業集團目前並無使用任何利率掉期安排，但將於有需要時考慮對沖利率風險。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，倘借款利率上升或下降50個基點，而所有其他變量保持不變，中民物業集團截至該日止年度／期間的除所得稅前溢利將如下文所述減少或增加，主要由於浮動利率借款的利息開支增加或減少所致。

	截至12月31日止年度			截至 9月30日 止九個月
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前溢利— 增加／(減少)	(651)/651	(664)/664	(113)/113	(77)/77

##### 3.1.2 信貸風險

中民物業集團面臨與其貿易應收款項、按金及其他應收款項以及現金及現金等價物有關的信貸風險。貿易應收款項、按金及其他應收款項以及現金及現金等價物的賬面值指中民物業集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

###### (i) 銀行現金

中民物業集團預期銀行現金存款並無重大信貸風險，因為該等存款大部分存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期不會因該等對手方不履約而產生任何重大虧損。

###### (ii) 貿易應收款項

中民物業集團應用簡化方法按香港財務報告準則第9號規定就預期信貸虧損計提撥備，該準則允許對所有貿易應收款項採用全期



預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期天數分類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

(iii) 其他應收關聯方款項

中民物業集團預期與應收關聯方的其他應收款項有關的信貸風險較低，原因為大部分關聯方實力雄厚可於短期內履行其合約現金流量責任，惟應收餘下股東的貸款及利息除外。期內就應收關聯方(當時餘下股東除外)的其他應收款項確認的減值撥備限於12個月預期虧損，撥備率為0%。

應收餘下股東的貸款及利息的評估載於附註21。

(iv) 按金及其他應收款項(應收關聯方款項除外)

中民物業集團向業主支付按金，且除應收關聯方款項外，其他應收款項的交易對手眾多。並無集中信貸風險。中民物業集團設有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，中民物業集團於各報告期末檢討該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回款項計提足夠減值虧損。中民物業集團在初步確認資產時考慮違約的可能性，及考慮在各報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，中民物業集團將報告日期資產發生違約的風險與初步確認日期的違約風險進行比較。

*前瞻性資料納入預期信貸虧損模式*

中民物業集團已進行歷史分析並識別影響信貸風險及預期信貸虧損的主要經濟變量。其考慮可獲得的合理及支持性前瞻性資料。尤其納入以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 預期導致借款人履行其責任的能力出現重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個別業主或借款人的經營業績實際或預期發生重大變動

- 個別業主或相同借款人的其他金融工具信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括中民物業集團借款人付款狀況的變動及借款人經營業績的變動。

中民物業通過及時適當計提預期信貸虧損撥備將其信貸風險入賬。在計算預期信貸虧損率時，中民物業考慮各類應收款項的歷史損失率，並根據前瞻性宏觀經濟數據進行調整。由於往績記錄期間貿易應收款項及其他應收款項的實際虧損率及前瞻性宏觀經濟數據調整並無重大變動，中民物業董事認為撥備矩陣的預期虧損率變動於整個往績記錄期間並不重大。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，貿易應收款項虧損撥備釐定如下。

	預期虧損率	於12月31日						於9月30日	
		2016年		2017年		2018年		2019年	
		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
	總賬面值	虧損撥備	總賬面值	虧損撥備	總賬面值	虧損撥備	總賬面值	虧損撥備	
貿易應收款項									
關聯方		13,288	-	9,003	-	14,780	-	5,730	-
非住宅		211,044	-	505,871	(2,191)	567,281	(3,337)	503,353	-
住宅									
-1年內	2%	121,325	(2,304)	190,812	(3,826)	202,612	(4,072)	176,984	(3,539)
-1至2年	10%	12,530	(1,253)	64,129	(6,413)	77,348	(7,735)	68,958	(6,896)
-2至3年	20%	610	(122)	9,754	(1,951)	40,496	(8,099)	23,247	(4,649)
-3年以上	50%	2,051	(1,025)	10,049	(5,024)	16,901	(8,451)	33,859	(15,769)
		<u>360,848</u>	<u>(4,704)</u>	<u>789,618</u>	<u>(19,405)</u>	<u>919,418</u>	<u>(31,694)</u>	<u>812,131</u>	<u>(30,853)</u>



於2016年、2017年及2018年12月31日以及2018年及2019年9月30日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項)的虧損撥備與該撥備的期初虧損撥備對賬如下：

	貿易 應收款項 人民幣千元	預付款項、 按金及其他 應收款項 (不包括 預付款項) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	-	-	-
因收購附屬公司而添置 於損益確認的虧損撥備	5,128 (424)	8,753 8	13,881 (416)
於2016年12月31日	4,704	8,761	13,465
因收購附屬公司而添置 於損益確認的虧損撥備	5,019 9,682	2,071 2,622	7,090 12,304
於2017年12月31日	19,405	13,454	32,859
於損益確認的虧損撥備	12,289	3,458	15,747
於2018年12月31日	31,694	16,912	48,606
於損益確認的虧損撥備 重新分類至分類為持作出 售之資產	10,297 (11,138)	2,328 (8,968)	12,625 (20,106)
於2019年9月30日	<u>30,853</u>	<u>10,272</u>	<u>41,125</u>
於2018年1月1日	19,405	13,454	32,859
於損益確認的虧損撥備	19,588	1,174	20,762
於2018年9月30日(未經審核)	<u>38,993</u>	<u>14,628</u>	<u>53,621</u>

## 3.1.3 流動資金風險

管理層旨在維持充足的現金及現金等價物，或透過充足的可動用融資款項獲得可動用資金，以滿足其日常經營營運資金需求。

下表載列於各結算日按相關到期組別劃分的中民物業集團金融負債。表內披露的金額為合約未貼現現金流量。由於貼現的影響不重大，故此在由結算日起12個月內到期的結餘相等於其於財務狀況表內的賬面值。

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2016年12月31日</b>					
貿易及其他應付款項	570,717	-	-	-	570,717
應付股息	26,772	-	-	-	26,772
租賃負債	296	296	395	-	987
借款	94,900	197,200	763,600	1,500	1,057,200
應付利息	31,999	49,437	70,934	23	152,393
	<u>724,684</u>	<u>246,933</u>	<u>834,929</u>	<u>1,523</u>	<u>1,808,069</u>
<b>於2017年12月31日</b>					
貿易及其他應付款項	1,055,936	-	-	-	1,055,936
應付股息	107,730	-	-	-	107,730
租賃負債	4,692	3,988	2,951	1,983	13,614
借款	383,061	528,841	1,640,920	328,000	2,880,822
應付利息	184,641	154,449	182,570	19,413	541,073
	<u>1,736,060</u>	<u>687,278</u>	<u>1,826,441</u>	<u>349,396</u>	<u>4,599,175</u>
<b>於2018年12月31日</b>					
貿易及其他應付款項	1,110,782	-	-	-	1,110,782
應付股息	23,556	-	-	-	23,556
租賃負債	3,988	1,680	1,656	1,598	8,922
借款	442,641	1,356,560	537,360	-	2,336,561
應付利息	132,613	118,378	80,167	-	331,158
	<u>1,713,580</u>	<u>1,476,618</u>	<u>619,183</u>	<u>1,598</u>	<u>3,810,979</u>

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年9月30日					
貿易及其他應付款項	660,934	-	-	-	660,934
應付股息	54,664	-	-	-	54,664
租賃負債	1,752	883	1,244	1,296	5,175
借款	267,617	206,227	1,579	-	475,423
應付利息	21,168	7,924	-	-	29,092
	<u>1,006,135</u>	<u>215,034</u>	<u>2,823</u>	<u>1,296</u>	<u>1,225,288</u>

### 3.2 資本管理

中民物業集團管理資本的目標為保障中民物業集團持續經營的能力，以為擁有人提供回報及為其他利益相關者提供利益，並維持最佳資本結構以降低資本成本。

為維持或調整資本結構，中民物業集團可調整支付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

中民物業集團根據資本負債比率監控資本。該比率按合併財務狀況表所示債務淨額除以權益總額計算。債務淨額按借款總額減現金及現金等價物及受限制現金計算。

	於12月31日			於9月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款總額(附註25)	1,057,200	2,880,822	2,336,561	475,423
減：現金及現金等價物(附註23)	(165,859)	(544,302)	(619,190)	(248,092)
受限制現金(附註23)	<u>(2,069)</u>	<u>(2,748)</u>	<u>(1,970)</u>	<u>(10,679)</u>
債務淨額	889,272	2,333,772	1,715,401	216,652
權益總額	<u>1,145,770</u>	<u>2,297,031</u>	<u>2,391,659</u>	<u>2,357,907</u>
資本負債比率	<u>78%</u>	<u>102%</u>	<u>72%</u>	<u>9%</u>

於2019年9月30日，資本負債比率下降主要由於將部分借款重新分類至與分類為持作出售資產直接相關之負債(附註31)。

## 3.3 公平值估計

## 金融資產的公平值層級

本節闡述釐定於合併財務報表內按公平值確認及計量的金融工具的公平值時作出的判斷及估計。為得出釐定公平值所用輸入數據的可靠性指標，中民物業集團按會計準則規定將其金融工具分類為三個層級。

	於12月31日		於9月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產—第三級：				
—按公平值計入其他 全面收益的金融資產 (附註18)	128	15,700	15,875	10,850
—按公平值計入損益的 金融資產(附註22)	123,200	190,656	156,104	152,194
	<u>123,328</u>	<u>206,356</u>	<u>171,979</u>	<u>163,044</u>

中民物業集團的政策為於報告期末確認公平值層級的轉入及轉出。

**第一級：**於活躍市場買賣的金融工具(例如公開買賣的衍生工具以及按公平值計入其他全面收益的金融資產買賣)的公平值根據報告期末的市場報價計算。中民物業集團持有的金融資產所用的市場報價為現行買入價。該等工具計入第一級。

**第二級：**並非於活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公平值採用估值方法釐定，該等估值方法盡量利用可觀察市場數據而極少依賴實體的特定估計。如計算一金融工具的公平值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該金融工具計入第二級。

**第三級：**倘一項或多項重大輸入數據並非基於可觀察市場數據，則該工具計入第三級。非上市股本證券及理財產品即屬此情況。

非上市權益證券投資指於若干私人公司之投資。該等投資的公平值與成本相若，而相關公平值收益／虧損甚微，原因為該等公司處於營運初期，且自中民物業集團對其投資以來歷時不長。

理財產品投資主要指由中國的銀行發行、非保本及產生浮動投資回報的理財產品投資。中民物業集團使用貼現現金流量法評估金融產品於期末的公平值。由於期限較短及預期年回報率較低介乎1.15%至7.20%，中民物業集團認為金融產品的公平值與成本相若。

#### 4 關鍵會計估計及判斷

中民物業集團對未來作出估計及假設。顧名思義，會計估計甚少與相關實際結果相同。有較大風險對導致下個財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整的估計及假設如下。

##### (a) 無形資產減值

中民物業集團每年測試商譽是否出現任何減值。現金產生單位的可收回金額乃根據需要使用假設的使用價值計算釐定。該計算使用基於管理層批准的五年財政預算的現金流量預測。超過五年的現金流量使用估計增長率推算。該等增長率與各現金產生單位所在行業特有的行業報告中的預測一致。減值支出、主要假設及主要假設的可能變動的影響之詳情於附註16披露。

客戶關係無形資產於發生事件或情況變動顯示賬面值可能無法收回時進行減值檢討。可收回金額乃根據使用價值計算釐定。該等計算需要運用判斷及估計。

釐定用作減值檢討的估值模式所採用之主要假設需要加以判斷。改變管理層在評估減值時選用的假設可能會對減值測試的結果產生重大影響，從而影響中民物業集團的財務狀況及經營業績。倘所應用的主要假設出現重大不利變動，則可能須於合併全面收益表扣除額外減值。

##### (b) 業務合併

業務合併按收購法入賬。釐定公平值並將其分配至所收購可識別資產及所承擔負債(主要包括客戶關係)乃基於多項假設及估值技術，需要管理層作出大量判斷。在該等估值中最大的變數為貼現率、最終價值、現金流量預測所根據的年數，以及用於釐定現金流量入及流出的假設及估計。中民物業集團根據相關活動的現有業務模式及行業比較中的固有風險釐定所使用的貼現率。最終價值乃按資產的預期年期及預測生命週期以及該期間的預測現金流量計算。儘管中民物業集團認為根據於收購日期可獲得的資料，用於釐定的假設屬合理，但實際業績可能有別於預測金額，且差額可能屬重大。

##### (c) 應收呆賬撥備

中民物業集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設就應收款項(包括向關聯方提供的貸款及應收關聯方款項)計提撥備。根據中民物業集團的過往歷史、現有市況及於各報告期末的前瞻性估計，中民物業集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時使用判斷。

倘預估與原定估計有所差異，有關差異將會影響相關估計出現變動期間的貿易及其他應收款項以及呆賬撥備開支的賬面值。有關關鍵估計及所用輸入數據的詳情，請參閱上文附註3.1.2。

**(d) 即期及遞延所得稅**

中民物業集團須於中國繳納企業所得稅。釐定稅項撥備金額及支付相關稅項之時間須作出判斷。於日常業務過程總，許多交易及計算的最終稅項釐定並不確定。倘該等事宜的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，有關差額將影響作出有關釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

在管理層認為未來應課稅溢利可能會用作抵銷可使用暫時差額或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。其實際動用結果或會有所不同。

**5 分部資料**

管理層已根據主要經營決策者審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，並已被確認為董事。

於往績記錄期間，中民物業集團主要於中國從事提供物業管理服務及增值服務，包括物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務。董事將業務的經營業績作為一個經營分部進行審閱，以就資源分配作出決策。因此，中民物業的主要經營決策者認為僅有一個用於作出戰略決策的分部。

中民物業集團的主要經營實體位於中國。因此，於往績記錄期間，中民物業集團的所有收益均來自中國。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，中民物業集團的所有非流動資產均位於中國。

**6 收益**

收益主要包括物業管理服務及相關增值服務(包括物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務(如工程及保養服務))所得款項。於往績記錄期間，中民物業集團按類別劃分的收益分析如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
來自客戶的收益及隨時間確認：					
物業管理服務	731,700	2,609,001	3,373,392	2,502,967	2,703,434
增值服務：					
—物業開發商相關服務	28,650	68,798	76,226	37,074	59,745
—社區相關服務	37,213	245,906	275,140	247,846	215,210
—專業服務	7,714	237,250	189,720	156,742	128,390
—其他	4,537	29,790	155,291	39,881	17,939
	<u>809,814</u>	<u>3,190,745</u>	<u>4,069,769</u>	<u>2,984,510</u>	<u>3,124,718</u>

中民物業集團擁有大量客戶，於往績記錄期間，概無客戶單獨貢獻中民物業集團收益的10%或以上。

**(a) 合約負債**

中民物業集團已確認以下收益相關合約負債：

	於12月31日			於9月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合約負債	106,071	223,764	227,559	194,515	102,502

**(b) 合約負債的重大變動**

中民物業集團的合約負債主要來自在尚未提供相關服務情況下客戶預付款項。該等負債因中民物業集團業務增長而增加。

**(c) 就合約負債確認的收益**

下表列示於本報告期間確認的收益與結轉合約負債的相關性：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
確認的收益計入年初的 合約負債餘額					
物業管理服務	5,377	97,207	211,383	188,929	143,611
其他	120	8,864	12,381	5,586	5,425
	<u>5,497</u>	<u>106,071</u>	<u>223,764</u>	<u>194,515</u>	<u>149,036</u>

**(d) 未履行履約責任**

就物業管理服務及物業開發商相關服務而言，中民物業集團按月或按季度確認收益，金額相當於有權開具發票且與中民物業集團迄今為止履約對客戶的價值直接對應的金額。中民物業集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任。

就社區相關服務及專業服務而言，該等服務乃於短期內提供，且於各期末並無重大未履行履約責任。

**(e) 就取得合約的增加成本確認資產**

於往績記錄期間，概無取得或履行合約的重大增量成本。

## 7 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
僱員福利開支(附註8)	393,784	1,419,389	1,661,520	1,287,564	1,334,005
外包成本	174,230	826,985	1,216,405	829,836	883,567
消耗品成本	47,055	165,041	175,994	127,901	137,919
維護成本	37,291	132,568	218,129	134,591	179,776
公用設施	30,698	173,304	200,775	136,289	136,095
物業、廠房及設備折舊 (附註13)	2,340	21,465	32,580	22,206	17,971
使用權資產攤銷(附註14)	233	1,740	4,051	3,038	3,038
投資性房地產折舊(附註15)	841	3,928	5,328	3,956	3,840
無形資產攤銷(附註16)	15,051	56,700	66,421	51,227	47,184
稅項及其他徵費	11,463	15,231	19,784	13,941	12,985
差旅及招待開支	6,260	37,811	48,129	32,584	29,593
核數師薪酬	281	858	2,729	2,423	2,243
辦公室開支	17,457	45,903	45,367	31,817	29,063
諮詢費	790	1,944	13,877	11,064	10,247
其他	7,875	42,587	32,744	30,227	55,716
銷售成本、銷售及營銷 以及行政開支總額	<u>745,649</u>	<u>2,945,454</u>	<u>3,743,833</u>	<u>2,718,664</u>	<u>2,883,242</u>

銷售成本主要包括僱員福利開支、外包安保、綠化及清潔成本、消耗品成本(包括專業服務及社區相關服務所用原材料及組件)、保養及維修費用以及水電費。

## 8 僱員福利開支

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	315,288	1,232,817	1,393,775	1,092,299	1,138,719
退休金成本	28,817	74,334	106,635	78,603	63,692
住房公積金、醫療保險及 其他社會保險(a)	25,825	49,671	71,140	54,839	42,445
以股份為基礎的薪酬開支(b)	5,635	5,522	5,578	4,184	-
其他僱員福利(c)	18,219	57,045	84,392	57,639	89,149
	<u>393,784</u>	<u>1,419,389</u>	<u>1,661,520</u>	<u>1,287,564</u>	<u>1,334,005</u>



- (a) 中民物業集團中國實體的僱員須參與由地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。中民物業集團的中國實體按地方市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比向計劃供款，以為僱員的退休福利提供資金。
- (b) 於2016年1月，上海明華採納一項股權激勵計劃，以其本身股份獎勵高級管理層成員。根據該計劃的相關條款，歸屬期為截至2018年12月止為期三年。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，上海明華分別確認以股份為基礎的薪酬開支人民幣5,635,000元、人民幣5,522,000元、人民幣5,578,000元、人民幣4,184,000元及零。
- (c) 其他僱員福利主要包括膳食、差旅及節日津貼。
- (d) 五名最高薪酬人士

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年9月30日止九個月，中民物業集團五名最高薪酬人士包括一名董事，其薪酬於附註33所示的分析反映。截至2019年9月30日止九個月，五名最高薪酬人士不包括任何董事。於往績記錄期間應付該等人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金、花紅、住房公積金 及其他僱員福利	5,954	5,954	7,510	4,703	5,705

(未經審核)

酬金介乎以下範圍：

酬金範圍(港元)	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人數				
1,000,001港元至1,500,000港元	3	3	3	3	3
1,500,001港元至2,000,000港元	-	-	-	1	2
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1	1	-	-
	4	4	4	4	5

## 9 其他收入及其他收益淨額

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
<b>其他收入</b>					
政府補助(a)	8,753	16,609	11,822	8,699	18,370
保本收益型金融工具					
所得收入	1,476	2,834	1,339	1,339	2,469
其他	393	1,735	2,235	1,260	2,003
	<u>10,622</u>	<u>21,178</u>	<u>15,396</u>	<u>11,298</u>	<u>22,842</u>
<b>其他收益淨額</b>					
按公平值計入損益的					
金融資產收益(附註22)	1,620	4,662	5,230	3,712	4,418
出售投資性房地產之收益(b)	-	77	-	-	8,301
出售物業、廠房及設備及 無形資產(商譽除外)之 (虧損)/收益	(8)	(611)	(161)	834	439
其他	-	576	(368)	(925)	(383)
	<u>1,612</u>	<u>4,704</u>	<u>4,701</u>	<u>3,621</u>	<u>12,775</u>

(a) 政府補助主要指來自地方政府的無附加條件財政扶持資金。

(b) 截至2019年9月30日止九個月，中民物業集團的附屬公司科瑞物業向一間由非控股權益股東控制的公司出售一項投資性房地產，現金代價為人民幣39,705,000元，取得收益人民幣8,301,000元。

## 10 融資(成本)/收入淨額

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資成本：					
—銀行及其他借款的 利息開支	(3,818)	(6,414)	(7,973)	(4,926)	(1,821)
—資產支持證券的 利息支出	(25,558)	(103,440)	(166,665)	(118,703)	(107,132)
—租賃負債的利息開支	(66)	(325)	(577)	(455)	(275)
	<u>(29,442)</u>	<u>(110,179)</u>	<u>(175,215)</u>	<u>(124,084)</u>	<u>(109,228)</u>
融資收入：					
—應收關聯公司款項的 利息收入(附註32(b))	26,140	105,894	167,062	116,899	103,782
—銀行利息	500	2,719	1,373	2,131	1,847
	<u>26,640</u>	<u>108,613</u>	<u>168,435</u>	<u>119,030</u>	<u>105,629</u>
融資成本淨額	<u>(2,802)</u>	<u>(1,566)</u>	<u>(6,780)</u>	<u>(5,054)</u>	<u>(3,599)</u>

## 11 所得稅

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅					
—中國企業所得稅	25,235	80,072	106,521	84,747	83,214
遞延所得稅(附註27)					
—中國企業所得稅	(4,103)	(19,467)	(20,832)	(18,261)	(15,326)
	<u>21,132</u>	<u>60,605</u>	<u>85,689</u>	<u>66,486</u>	<u>67,888</u>

## (a) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

中民物業集團就中國內地業務作出的所得稅撥備已根據相關現行相關法律、詮釋及慣例就年/期內估計應課稅溢利按適用稅率計算。於往績記錄期間，法定稅率為25%。

根據當局於2011年7月27日頒佈的財稅[2011]58號《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》及國家稅務總局的相關規定，自2011年1月1日至2020年12月31日，對設在西部地區的鼓勵類產業企業減按15%的稅率徵收企業所得稅。於往績記錄期間，中民物業集團的若干附屬公司合資格享有該優惠企業所得稅稅率。

- (b) 根據適用稅率計算的所得稅及於合併全面收益表呈列的總溢利與所得稅開支的對賬載列如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前溢利	84,660	272,091	345,214	272,104	286,646
按適用企業所得稅率25% 計算的稅項	21,165	68,023	86,304	68,026	71,662
以下各項的稅務影響：					
– 不可扣稅開支	6,553	3,270	5,743	4,910	1,783
– 毋須課稅收入	(8,963)	(364)	–	–	–
– 附屬公司所得稅優惠 差異	–	–	(4,080)	(3,696)	(3,006)
– 所得稅撥備不足/ (超額撥備)	233	(7,480)	(392)	(392)	430
– 撇除分佔聯營公司 利得稅的影響	(73)	(3,662)	(4,044)	(3,813)	(3,648)
– 遞延所得稅資產對 稅項虧損的影響	2,217	818	2,158	1,451	667
	<u>21,132</u>	<u>60,605</u>	<u>85,689</u>	<u>66,486</u>	<u>67,888</u>

## 12 附屬公司－中民物業

	於12月31日 2018年 人民幣千元	於9月30日 2019年 人民幣千元
於附屬公司的投資	–	1,250,312

中民物業集團於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年9月30日的主要附屬公司載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本	中民物業集團 應佔實際股權				於本報告 日期中民 物業集團 應佔股權 %	直接/ 間接持有	主要業務/ 經營地點	法定核數師 名稱及 涵蓋期間
			2016年	12月31日 2017年	2018年	9月30日 2019年				
重慶皓吉(i)	中國重慶 2014年7月4日	人民幣 62,199,850元	100%	100%	100%	100%	100%	直接	控股公司	不適用
上海鎔贏(ii)	中國上海 2015年10月16日	人民幣 333,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	直接	控股公司	附註1
上海明華(ii)	中國上海 1992年6月16日	人民幣 70,000,000元	100%	100%	100%	100%	99%	間接	於上海從事物業 管理服務	普華永道中天會 計師事務所 (特殊普通合夥) 截至2016年及 2017年12月31 日止年度； 天健會計師事 務所截至2018 年12月31日 止年度
上海明亞餐飲 管理有限公司	中國上海 2014年1月7日	人民幣 500,000元	91%	91%	91%	91%	91%	間接	於上海從事 餐飲管理	不適用
上海東亞明華 物業管理 有限公司	中國上海 2005年10月19日	人民幣 3,000,000元	91%	91%	91%	91%	91%	間接	於上海從事 物業管理服務	不適用
海牛(上海)電子 商務有限公司	中國上海 2015年8月25日	人民幣 10,000,000元	47%	47%	47%	47%	47%	間接	於上海從事 電子商務	順正會計師事務 所(普通合夥) 截至2016年12 月31日止年度； 上海核力會計 師事務所(普通 合夥)截至2017 年及2018年 12月31日 止年度
丹東明華世貿 物業服務 有限公司	中國丹東 2017年9月13日	人民幣 1,000,000元	不適用	47%	47%	46%	46%	間接	於丹東從事 物業管理服務	不適用

附屬公司 名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本	中民物業集團 應佔實際股權				於本報告 日期中民 物業集團 應佔股權 %	直接/ 間接持有	主要業務/ 經營地點	法定核數師 名稱及 涵蓋期間
			2016年	12月31日 2017年	2018年	9月30日 2019年				
上海善法明華 物業管理 有限公司	中國上海 2017年10月10日	人民幣 10,000,000元	不適用	47%	47%	46%	46%	間接	於上海從事 物業管理服務	不適用
上海銳翔(iii)	中國上海 1992年12月15日	人民幣 12,000,000元	67%	67%	67%	67%	67%	直接	於上海從事物業 管理服務	普華永道中天會 計師事務所(特 殊普通合夥) 截至2016年及 2018年12月31 日止年度;瑞 華會計師事務 所(特殊普通合 夥)截至2017年 12月31日止年 度
上海新金翔物業 管理有限公司	中國上海 2006年4月29日	人民幣 3,000,000元	67%	67%	67%	67%	67%	間接	於上海從事 物業管理服務	不適用
上海尚開信息 技術有限公司	中國上海 1997年2月27日	人民幣 1,000,000元	67%	67%	67%	67%	67%	間接	於上海從事 信息技術	不適用
上海深和平物業 管理有限公司(ix)	中國上海 2003年5月27日	人民幣 5,681,818元	不適用	41%	41%	41%	41%	間接	於上海從事 物業管理服務	不適用
常州嘉豐物業 服務有限公司 (xiii)	中國常州 1996年11月20日	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	不適用	47%	47%	間接	於常州從事 物業管理服務	不適用
常州中房(iv)	中國常州 1993年8月19日	人民幣 10,800,000元	70%	70%	70%	70%	70%	直接	於常州從事 物業管理服務	普華永道中天會 計師事務所(特 殊普通合夥) 截至2016年及 2018年12月31 日止年度; 瑞華會計師事 務所(特殊普通 合夥)截至2017 年12月31日止 年度

附屬公司 名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本	中民物業集團 應佔實際股權				於本報告 日期中民 物業集團 應佔股權 %	直接/ 間接持有	主要業務/ 經營地點	法定核數師 名稱及 涵蓋期間
			2016年	12月31日 2017年	2018年	9月30日 2019年				
常州立信物業 有限公司	中國常州 2014年1月17日	人民幣 500,000元	70%	70%	70%	70%	70%	間接	於常州從事 物業管理服務	不適用
常州中房惠源餐飲 管理有限公司	中國常州 2014年3月25日	人民幣 500,000元	70%	70%	70%	70%	70%	間接	於常州從事 餐飲管理	不適用
蚌埠中聯物業 管理有限公司	中國蚌埠 2017年7月21日	人民幣 2,000,000元	不適用	70%	70%	70%	70%	間接	於蚌埠從事 物業管理服務	不適用
科瑞物業(v)	中國上海 2002年2月5日	人民幣 20,000,000元	51%	51%	51%	51%	51%	直接	於上海從事 物業管理服務	普華永道中天會 計師事務所(特 殊普通合夥) 截至2016年及 2017年12月31 日止年度；天 健會計師事務 所截至2018年 12月31日止年 度
南京科瑞	中國南京 2006年7月27日	人民幣 3,000,000元	51%	51%	51%	51%	51%	間接	於南京從事 物業管理服務	江蘇中天華夏 會計師事務所 有限公司截至 2016年、2017年 及2018年12月 31日止年度；
江西科瑞	中國江西 2003年9月19日	人民幣 500,000元	58%	58%	58%	58%	58%	間接	於江西從事 物業管理服務	Jiangxi Zhongrui Certified Public Accountants LLP截至2016 年、2017年及 2018年12月31 日止年度；
呼和浩特科瑞	中國呼和浩特 2008年11月7日	人民幣 500,000元	58%	58%	58%	58%	58%	間接	於呼和浩特從事 物業管理服務	不適用

附屬公司 名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本	中民物業集團 應佔實際股權				於本報告 日期中民 物業集團 應佔股權 %	直接/ 間接持有	主要業務/ 經營地點	法定核數師 名稱及 涵蓋期間
			2016年	12月31日 2017年	2018年	9月30日 2019年				
上海達安物業 管理有限公司(x)	中國上海 1995年5月19日	人民幣 730,000元	不適用	46%	46%	51%	51%	間接	於上海從事 物業管理服務	上海久信會計師 事務所有限公司 截至2017年 及2018年12月 31日止年度；
長春科瑞	中國長春 2004年7月16日	人民幣 3,000,000元	52%	52%	52%	52%	52%	間接	於長春從事 物業管理服務	吉林中信華誠會 計師事務所 有限責任公司 截至2016年、2017 年及2018年12 月31日止年度；
山東宏泰(viii)	中國山東 1997年9月13日	人民幣 74,000,000元	不適用	35%	不適用	不適用	不適用	直接	於山東從事 物業管理服務	瑞華會計師事務 所(特殊普通合 夥)截至2017年 12月31日止年 度
濟南綜保泰航物業 管理有限公司	中國濟南 2013年10月21日	人民幣 1,250,000元	不適用	21%	不適用	不適用	不適用	間接	於濟南從事 物業管理服務	不適用
濟南宏坤信息 科技有限公司	中國濟南 2016年2月24日	人民幣 1,000,000元	不適用	35%	不適用	不適用	不適用	間接	於濟南從事 互聯網信息 服務、軟件開發	不適用
濟南宏坤物業 管理有限公司	中國濟南 2017年2月17日	人民幣 1,500,000元	不適用	14%	不適用	不適用	不適用	間接	於濟南從事 物業管理服務	不適用
中民未來宏泰商業 管理有限公司	中國威海 2018年3月12日	人民幣 50,000,000元	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	間接	於威海從事 物業管理服務	不適用



附屬公司 名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本	2016年	中民物業集團 應佔實際股權			於本報告 日期中民 物業集團 應佔股權 %	直接/ 間接持有	主要業務/ 經營地點	法定核數師 名稱及 涵蓋期間
				12月31日 2017年	2018年	9月30日 2019年				
深圳龍城(vi)	中國深圳 1994年6月14日	人民幣 73,840,000元	不適用	70%	70%	63%	63%	直接	於深圳從事 物業管理服務	Shenzhen Royal Certified Ruihua Certified Public Accountants LLP截至2017年 12月31日止年 度；普華永道 中天會計師事 務所(特殊普通 合夥)截至2018 年12月31日止 年度
海南龍城物業服務 有限公司	中國瓊海 2009年9月28日	人民幣 1,000,000元	不適用	49%	49%	44%	44%	間接	於海南從事 酒店物業管理、 娛樂、家政服務	不適用
蘇州深龍城物業管 理有限公司	中國吳江 2007年11月15日	人民幣 3,000,000元	不適用	42%	42%	38%	38%	間接	於蘇州從事 物業管理、 酒店管理、 清潔服務	瑞華會計師事 務所(特殊普 通合夥)截至 2017年12月 31日止年度； Shanghai Dingli Certified Public Accountants LLP截至2018年 12月31日止年 度
深圳市龍城園林 綠化有限公司	中國深圳 2003年5月9日	人民幣 10,000,000元	不適用	67%	0%	0%	0%	間接	於深圳從事園林 綠化	不適用
江陰市龍騰物業 管理有限公司	中國·江陰 2019年10月29日	人民幣 10,000,000元	不適用	42%	42%	38%	38%	間接	於江陰從事 物業管理、 衛生清潔、 汽車停車服務	不適用
深圳市盈豐宇通 通信科技有限 公司	中國深圳 2012年8月9日	人民幣 10,000,000元	不適用	39%	39%	35%	35%	間接	於深圳從事 智能建築及 家居安裝諮詢	不適用

附屬公司 名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本	2016年	中民物業集團 應佔實際股權			於本報告 日期中民 物業集團 應佔股權 %	直接/ 間接持有	主要業務/ 經營地點	法定核數師 名稱及 涵蓋期間
				12月31日	2017年	2018年				
深圳市深龍智慧 物業管理 有限公司	中國深圳 2015年4月24日	人民幣 5,000,000元	不適用	36%	36%	32%	32%	間接	於深圳從事 物業管理、 衛生清潔、 汽車停車服務	深圳德永會計師 事務所(普通合 夥)截至2017年 及2018年12月 31日止年度；
深圳市龍城一百 餐飲服務 有限公司	中國深圳 2014年9月3日	人民幣 1,000,000元	不適用	69%	69%	62%	62%	間接	於深圳從事 餐飲服務	不適用
深圳市龍城機電 安裝工程有限 公司	中國深圳 2006年7月20日	人民幣 5,000,000元	不適用	70%	70%	63%	63%	間接	於深圳從事 機電設備安裝 及維護、中央 空調系統等	不適用
深圳市龍城保 安服務有限公司	中國深圳 2016年9月8日	人民幣 5,000,000元	不適用	70%	70%	63%	63%	間接	於深圳從事 保安服務	不適用
宿州市深龍城 物業服務 有限公司	中國宿州 2017年8月16日	人民幣 5,000,000元	不適用	36%	36%	32%	32%	間接	於宿州從事 物業服務、 空調維護及 維修、清潔服務	不適用
西安錦天(xi)	中國西安 2008年4月18日	人民幣 13,500,000元	不適用	51%	51%	51%	51%	直接	於西安從事 物業管理服務	瑞華會計師事務 所(特殊普通合 夥)截至2017年 12月31日止年 度；普華永道 中天會計師事 務所(特殊普通 合夥)截至2018 年12月31日止 年度
西安博致餐飲 服務有限公司	中國西安 2015年11月16日	人民幣 2,000,000元	不適用	51%	51%	51%	51%	間接	於西安從事 餐飲管理	不適用
寶雞錦天物業 管理有限公司	中國寶雞 2019年9月4日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	不適用	51%	51%	間接	於寶雞從事 物業管理服務	不適用

附屬公司 名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本	中民物業集團 應佔實際股權				於本報告 日期中民 物業集團 應佔股權 %	直接/ 間接持有	主要業務/ 經營地點	法定核數師 名稱及 涵蓋期間
			2016年	12月31日 2017年	2018年	9月30日 2019年				
西安錦天璞玉 物業管理服務 有限公司	中國西安 2019年8月7日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	不適用	0.51	51%	間接	於西安從事 物業管理服務	不適用
重慶衛士(xii)	中國重慶 2001年9月24日	人民幣 20,795,760元	不適用	不適用	26%	26%	26%	直接	於重慶從事 物業管理服務	普華永道中天會 計師事務所(特 殊普通合夥)截 至2018年12月 31日止年度
重慶衛士美潔 有限公司	中國重慶 2007年12月10日	人民幣 500,000元	不適用	不適用	26%	26%	26%	間接	於重慶從事 物業管理服務	不適用
重慶衛士園林 綠化工程有限 公司	中國重慶 2016年2月5日	人民幣 2,000,000元	不適用	不適用	26%	26%	26%	間接	於重慶從事 物業管理服務	不適用
重慶海泰(vii)	中國重慶 2009年9月24日	人民幣 5,000,000元	不適用	51%	51%	51%	51%	直接	於重慶從事 物業管理服務	瑞華會計師事務 所(特殊普通合 夥)截至2017年 12月31日止年 度;普華永道 中天會計師事 務所(特殊普通 合夥)截至2018 年12月31日止 年度
重慶海泰汽車租賃 有限公司	中國重慶 2005年11月22日	人民幣 10,000,000元	不適用	51%	51%	51%	51%	間接	於重慶從事 汽車租賃服務	不適用
重慶海嘉飲食文化 有限公司	中國重慶 2010年1月27日	人民幣 31,000,000元	不適用	51%	51%	51%	51%	間接	於重慶從事 餐飲管理	不適用
重慶海泰環保 工程有限公司	中國重慶 2008年3月14日	人民幣 3,000,000元	不適用	51%	51%	51%	51%	間接	於重慶從事 環境改善	不適用
重慶基石科技 有限公司	中國重慶 2015年2月27日	人民幣 1,000,000元	不適用	51%	51%	51%	51%	間接	於重慶從事 技術開發、 諮詢	不適用

附屬公司 名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本	2016年	中民物業集團 應佔實際股權			於本報告 日期中民 物業集團 應佔股權		直接/ 間接持有	主要業務/ 經營地點	法定核數師 名稱及 涵蓋期間
				12月31日	2017年	2018年	9月30日	2019年			
重慶海泰保安服務 有限公司	中國重慶 2015年7月13日	人民幣 10,000,000元	不適用	51%	51%	51%	51%	間接	於重慶從事 保安服務	不適用	
重慶同源建築 工程有限公司	中國重慶 2012年3月9日	人民幣 6,000,000元	不適用	51%	51%	51%	51%	間接	於重慶從事 建築相關業務	不適用	
重慶基石後勤管理 有限公司	中國重慶 2010年10月15日	人民幣 3,000,000元	不適用	51%	51%	51%	51%	間接	於重慶從事 物業管理及 諮詢服務	不適用	
四川海泰後勤管理 服務有限公司	中國成都 2015年5月12日	人民幣 5,000,000元	不適用	36%	36%	36%	36%	間接	於四川從事 後勤管理服務	不適用	

**附註1：**

由於該公司為投資控股公司，故並無編製法定經審核財務報表，且於往績記錄期間毋須進行法定審核。

**附註2：**

中民物業集團從事物業管理的公司過往由餘下股東(即中民物業集團的直接控股公司)自第三方收購，並根據上文附註1.2所述的重組轉讓予中民物業。收購附屬公司的詳情載於下文及附註30業務合併。

- (i) 於2015年9月9日，中民物業集團以現金代價人民幣90,000,000元向第三方收購重慶皓吉100%股權。
- (ii) 於2015年11月13日，上海鉑贏由餘下股東於2015年10月16日成立為投資控股公司，以現金代價人民幣263,358,000元向第三方收購上海明華的100%股權。
- (iii) 於2016年8月4日，中民物業集團以現金代價人民幣252,000,000元向第三方收購上海銳翔67%股權。
- (iv) 於2016年9月12日，中民物業集團以現金代價人民幣69,216,000元向第三方收購常州中房70%股權。
- (v) 於2016年9月30日，中民物業集團以現金代價人民幣235,138,000元向第三方收購科瑞物業51%股權。於2019年12月11日，中民物業以現金代價人民幣

235,138,000元向新中民物業(餘下股東及賣方(中民物業現有股東)新成立的實體)出售其於科瑞物業的51%股權。有關出售科瑞物業的影響的進一步詳情載於附註31。

- (vi) 於2017年1月1日，中民物業集團以現金代價人民幣361,816,000元向第三方收購深圳龍城70%股權。
- (vii) 於2017年4月30日，中民物業集團以現金代價人民幣168,946,000元向第三方收購重慶海泰51%股權。
- (viii) 於2017年9月30日，中民物業集團以現金代價人民幣94,480,000元向第三方收購山東宏泰35%股權。此外，中民物業集團與山東宏泰的原始控股股東(於收購後持有山東宏泰31.78%股權)訂立一致行動協議。因此，自收購日期起，中民物業集團有能力控制66.78%的投票權並控制山東宏泰。

於2018年5月31日，一致行動協議被訂約方終止，因此中民物業集團失去對山東宏泰的控制權，而山東宏泰自2018年5月31日起成為中民物業集團的聯營公司。因此，山東宏泰不再綜合入賬，其於2018年5月31日的賬面值淨值人民幣96,692,000元，分類為使用權益法入賬的投資(附註17)。不再綜合入賬並無產生收益或虧損。

- (ix) 於2017年10月31日，上海銳翔以現金代價人民幣51,100,000元向一名第三方收購上海深和平物業管理有限公司(「深和平」)的61.6%股權。由於中民物業集團持有上海銳翔67%的股權，中民物業集團持有深和平的實際股權比例為41.3%。
- (x) 於2017年11月30日，科瑞物業以現金代價人民幣18,000,000元向一名第三方收購上海達安物業管理有限公司(「達安」)的90%股權，並取得達安的控制權。由於中民物業集團持有科瑞物業51%的股權，中民物業集團持有達安的股權比例為45.9%。
- (xi) 於2017年12月6日，中民物業集團以現金代價人民幣36,626,000元向第三方收購西安錦天51%股權。
- (xii) 於2018年1月1日，重慶海泰向一名第三方收購重慶衛士51%股權，現金代價為人民幣20,796,000元。由於中民物業集團持有重慶海泰51%股權，中民物業集團持有重慶衛士的實際股權比例為26%。
- (xiii) 於2019年1月31日，上海銳翔向一名第三方收購常州嘉豐70%股權，現金代價為人民幣19,600,000元。由於中民物業集團持有上海銳翔67%的股權，中民物業集團持有常州嘉豐的實際股權比例為46.90%。

#### 重大非控股權益

下文載列對中民物業集團而言屬重大的擁有非控股權益的各附屬公司及其附屬公司的財務資料概要。

## (a) 重慶海泰

## 財務狀況表概要

	於12月31日			於9月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動					
資產	不適用	179,101	235,162		197,634
負債	不適用	136,645	144,189		107,784
流動資產淨值總額	不適用	42,456	90,973		89,850
非流動					
資產	不適用	147,335	121,846		97,587
負債	不適用	60,173	44,984		31,143
非流動資產淨值總額	不適用	87,162	76,862		66,444
資產淨值	不適用	129,618	167,835		156,294
累計非控股權益	不適用	2,077	16,398		1,564

## 全面收益表概要

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	不適用	295,682	475,451	364,050	296,046
年/期內溢利	不適用	19,392	26,888	29,613	7,220
全面收益總額	不適用	19,392	26,888	29,613	7,220
分配至非控股權益之溢利	不適用	13	2,992	1,936	29

## 現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得/(所用)					
現金淨額	不適用	36,653	16,191	17,977	4,153
投資活動(所用)/所得					
現金淨額	不適用	(16,764)	9,307	(25,500)	(11,875)
融資活動所得/(所用)					
現金淨額	不適用	(33,396)	(4,586)	13,999	(21,843)
現金及現金等價物(減少)/ 增加淨額	不適用	(13,507)	20,912	6,476	(29,565)
年/期初現金及現金等價物	不適用	54,264	40,757	40,757	61,669
年/期末現金及現金等價物	不適用	40,757	61,669	47,233	32,104

中民物業集團於2017年4月30日收購重慶海泰51%股權。全面收益表及現金流量表概要指收購後的金額。

## (b) 科瑞物業

## 財務狀況表概要

	於12月31日		於9月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動				
資產	357,881	804,821	871,016	1,411,952
負債	488,064	851,350	920,264	2,047,149
流動資產淨值總額	(130,183)	(46,529)	(49,248)	(635,197)
非流動				
資產	488,200	2,173,801	1,928,693	984,741
負債	55,644	1,780,245	1,486,211	28,813
非流動資產淨值總額	432,556	393,556	442,482	955,928
資產淨值	302,373	347,027	393,234	320,731
累計非控股權益	60,559	86,239	110,815	75,976

## 全面收益表概要

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收益	188,851	807,464	946,465	666,636	748,608
年/期內溢利	12,931	45,533	59,780	37,161	43,378
全面收益總額	12,931	45,533	59,780	37,161	43,378
分配至非控股權益之溢利	6,255	25,207	33,049	20,291	22,268

## 現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得/(所用) 現金淨額	12,130	72,016	70,623	7,414	13,712
投資活動(所用)/所得 現金淨額	(146,893)	(1,945,082)	349,803	348,493	411,147
融資活動所得/(所用) 現金淨額	216,114	1,937,159	(408,331)	(402,592)	(480,343)
現金及現金等價物(減少)/ 增加淨額	81,351	64,093	12,095	(46,685)	(55,484)
年/期初現金及現金等價物	-	81,351	145,444	145,444	157,539
年/期末現金及現金等價物	81,351	145,444	157,539	98,759	102,055

中民物業集團於2016年9月30日收購科瑞物業51%的股權。全面收益表及現金流量表概要指收購後的金額。



## 13 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公室及 其他設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日					
成本	-	92	1,798	4,359	6,249
累計折舊	-	(39)	(1,400)	(3,079)	(4,518)
賬面淨值	<u>-</u>	<u>53</u>	<u>398</u>	<u>1,280</u>	<u>1,731</u>
截至2016年12月31日止年度					
期初賬面淨值	-	53	398	1,280	1,731
因收購附屬公司而添置 (附註30)	50,633	135	3,283	5,017	59,068
其他添置	204	15	564	46	829
出售	-	(3)	(90)	(170)	(263)
折舊費用	(679)	(36)	(653)	(972)	(2,340)
期末賬面淨值	<u>50,158</u>	<u>164</u>	<u>3,502</u>	<u>5,201</u>	<u>59,025</u>
於2016年12月31日					
成本	52,922	309	8,362	18,648	80,241
累計折舊	(2,764)	(145)	(4,860)	(13,447)	(21,216)
賬面淨值	<u>50,158</u>	<u>164</u>	<u>3,502</u>	<u>5,201</u>	<u>59,025</u>
截至2017年12月31日止年度					
期初賬面淨值	50,158	164	3,502	5,201	59,025
因收購附屬公司而添置 (附註30)	18,421	6,827	89,606	6,385	121,239
其他添置	-	6,766	4,685	8,024	19,475
出售	(1,183)	(1,126)	(2,501)	(1,317)	(6,127)
折舊費用	(4,258)	(1,265)	(11,236)	(4,706)	(21,465)
期末賬面淨值	<u>63,138</u>	<u>11,366</u>	<u>84,056</u>	<u>13,587</u>	<u>172,147</u>
於2017年12月31日					
成本	72,761	21,214	166,116	41,716	301,807
累計折舊	(9,623)	(9,848)	(82,060)	(28,129)	(129,660)
賬面淨值	<u>63,138</u>	<u>11,366</u>	<u>84,056</u>	<u>13,587</u>	<u>172,147</u>

	樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公室及 其他設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2018年12月31日止年度</b>					
期初賬面淨值	63,138	11,366	84,056	13,587	172,147
因收購一間附屬公司而添置 (附註30)	-	227	332	-	559
其他添置	1,113	4,386	8,066	9,897	23,462
因出售一間附屬公司而減少 出售	- (78)	(4,521) (1,292)	(785) (18,816)	(1,316) (342)	(6,622) (20,528)
折舊費用	(4,624)	(3,660)	(15,194)	(9,102)	(32,580)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>59,549</b>	<b>6,506</b>	<b>57,659</b>	<b>12,724</b>	<b>136,438</b>
<b>於2018年12月31日</b>					
成本	73,578	12,920	129,172	45,266	260,936
累計折舊	(14,029)	(6,414)	(71,513)	(32,542)	(124,498)
<b>賬面淨值</b>	<b>59,549</b>	<b>6,506</b>	<b>57,659</b>	<b>12,724</b>	<b>136,438</b>
<b>截至2019年9月30日止九個月</b>					
期初賬面淨值	59,549	6,506	57,659	12,724	136,438
因收購一間附屬公司而添置 (附註30)	840	-	-	481	1,321
其他添置	650	2,782	11,234	7,474	22,140
出售	-	(468)	(4,203)	(1,457)	(6,128)
折舊費用	(3,747)	(1,755)	(7,862)	(4,607)	(17,971)
重新分類至分類為持作出售 之資產(附註31)	(43,505)	(3,740)	(4,609)	(347)	(52,201)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>13,787</b>	<b>3,325</b>	<b>52,219</b>	<b>14,268</b>	<b>83,599</b>
<b>於2019年9月30日</b>					
成本	25,968	4,114	122,918	46,598	199,598
累計折舊	(12,181)	(789)	(70,699)	(32,330)	(115,999)
<b>賬面淨值</b>	<b>13,787</b>	<b>3,325</b>	<b>52,219</b>	<b>14,268</b>	<b>83,599</b>
<b>於2018年1月1日</b>					
成本	72,761	21,214	166,116	41,716	301,807
累計折舊	(9,623)	(9,848)	(82,060)	(28,129)	(129,660)
<b>賬面淨值</b>	<b>63,138</b>	<b>11,366</b>	<b>84,056</b>	<b>13,587</b>	<b>172,147</b>

	樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公室及 其他設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
(未經審核)					
截至2018年9月30日止九個月					
期初賬面淨值	63,138	11,366	84,056	13,587	172,147
因收購一間附屬公司而添置 (附註30)	-	227	332	-	559
其他添置	1,100	2,935	6,499	5,485	16,019
因出售一間附屬公司而減少 出售	- (78)	(4,521) (587)	(785) (18,070)	(1,316) (446)	(6,622) (19,181)
折舊費用	(3,463)	(3,043)	(11,414)	(4,286)	(22,206)
期末賬面淨值	<u>60,697</u>	<u>6,377</u>	<u>60,618</u>	<u>13,024</u>	<u>140,716</u>
於2018年9月30日					
成本	73,565	12,602	129,817	41,264	257,248
累計折舊	<u>(12,868)</u>	<u>(6,225)</u>	<u>(69,199)</u>	<u>(28,240)</u>	<u>(116,532)</u>
賬面淨值	<u><u>60,697</u></u>	<u><u>6,377</u></u>	<u><u>60,618</u></u>	<u><u>13,024</u></u>	<u><u>140,716</u></u>

於2016年、2017年及2018年12月31日，中民物業集團賬面淨值分別為人民幣32,305,000元、人民幣31,246,000元及人民幣32,682,000元的若干物業、廠房及設備已抵押作為有抵押銀行貸款的擔保(附註26)。

折舊開支計入合併全面收益表的以下類別：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)
銷售成本	1,071	17,664	19,103	13,979	11,243
銷售及營銷開支	8	134	73	58	30
行政開支	<u>1,261</u>	<u>3,667</u>	<u>13,404</u>	<u>8,169</u>	<u>6,698</u>
	<u><u>2,340</u></u>	<u><u>21,465</u></u>	<u><u>32,580</u></u>	<u><u>22,206</u></u>	<u><u>17,971</u></u>

## 14 租賃

## (a) 於合併財務狀況表確認的金額

	於12月31日			於9月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
使用權資產					
—樓宇	<u>756</u>	<u>11,146</u>	<u>7,095</u>		<u>3,941</u>
租賃負債					
—流動	227	3,908	3,476		1,308
—非流動	<u>575</u>	<u>7,406</u>	<u>3,930</u>		<u>2,874</u>
	<u>802</u>	<u>11,314</u>	<u>7,406</u>		<u>4,182</u>

## (b) 於合併全面收益表確認的金額

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
使用權資產折舊費用					
—樓宇(附註7)	233	1,740	4,051	3,038	3,038
利息開支(附註10)	<u>66</u>	<u>325</u>	<u>577</u>	<u>455</u>	<u>275</u>

## 15 投資性房地產

	截至12月31日止年度			截至
	2016年	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止九個月 2019年 人民幣千元
於1月1日				
成本	82,673	118,142	126,010	10,141
累計折舊	(841)	(4,769)	(10,085)	(10,085)
<b>賬面淨值</b>	<b>81,832</b>	<b>113,373</b>	<b>115,925</b>	<b>56</b>
於年／期內				
期初賬面淨值	–	81,832	113,373	115,925
因收購一間附屬公司而添置 (附註30)	82,673	–	–	–
添置	–	35,960	7,880	15,263
出售	–	(491)	–	(31,380)
折舊費用	(841)	(3,928)	(5,328)	(3,840)
重新分類至分類為持作 出售之資產(附註31)	–	–	–	(95,912)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>81,832</b>	<b>113,373</b>	<b>115,925</b>	<b>56</b>

中民物業集團向第三方出租若干住宅物業。中民物業集團的投資性房地產於各報告期末按歷史成本列賬。

如附註26所披露，於2018年12月31日，賬面淨值為人民幣66,000元的投資性房地產已抵押作為中民物業集團借款的擔保。

於往績記錄期間，就投資性房地產於損益確認的金額(折舊費用除外)如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租金收入	–	6,274	6,905	5,674	3,532
產生租金收入的物業的直接經營開支	–	(1,346)	(1,530)	(912)	(724)

## 16 無形資產

	計算機 軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2016年1月1日</b>				
成本	–	76,044	163,289	239,333
累計攤銷	–	(1,267)	–	(1,267)
<b>賬面淨值</b>	<b>–</b>	<b>74,777</b>	<b>163,289</b>	<b>238,066</b>
<b>截至2016年12月31日止年度</b>				
期初賬面淨值	–	74,777	163,289	238,066
因收購附屬公司而添置 (附註30)	3,655	222,823	429,620	656,098
其他添置	355	–	–	355
出售	(1)	–	–	(1)
攤銷	(172)	(14,879)	–	(15,051)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>3,837</b>	<b>282,721</b>	<b>592,909</b>	<b>879,467</b>
<b>於2016年12月31日</b>				
成本	4,426	298,868	592,909	896,203
累計攤銷	(589)	(16,147)	–	(16,736)
<b>賬面淨值</b>	<b>3,837</b>	<b>282,721</b>	<b>592,909</b>	<b>879,467</b>
<b>截至2017年12月31日止年度</b>				
期初賬面淨值	3,837	282,721	592,909	879,467
因收購附屬公司而添置 (附註30)	32	359,850	456,356	816,238
其他添置	400	–	–	400
攤銷	(553)	(56,147)	–	(56,700)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>3,716</b>	<b>586,424</b>	<b>1,049,265</b>	<b>1,639,405</b>
<b>於2017年12月31日</b>				
成本	4,941	658,718	1,049,265	1,712,924
累計攤銷	(1,225)	(72,294)	–	(73,519)
<b>賬面淨值</b>	<b>3,716</b>	<b>586,424</b>	<b>1,049,265</b>	<b>1,639,405</b>

	計算機 軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2018年12月31日止年度</b>				
期初賬面淨值	3,716	586,424	1,049,265	1,639,405
因收購一間附屬公司而添置 (附註30)	-	6,147	8,458	14,605
其他添置	3,070	-	-	3,070
因出售一間附屬公司而減少 攤銷	(872)	(100,824)	(29,203)	(130,899)
	<u>(804)</u>	<u>(65,617)</u>	<u>-</u>	<u>(66,421)</u>
<b>期末賬面淨值</b>	<b><u>5,110</u></b>	<b><u>426,130</u></b>	<b><u>1,028,520</u></b>	<b><u>1,459,760</u></b>
<b>於2018年12月31日</b>				
成本	6,851	555,108	1,028,520	1,590,479
累計攤銷	<u>(1,741)</u>	<u>(128,978)</u>	<u>-</u>	<u>(130,719)</u>
<b>賬面淨值</b>	<b><u>5,110</u></b>	<b><u>426,130</u></b>	<b><u>1,028,520</u></b>	<b><u>1,459,760</u></b>
<b>截至2019年9月30日止九個月</b>				
期初賬面淨值	5,110	426,130	1,028,520	1,459,760
因收購一間附屬公司而添置 (附註30)	-	7,333	5,447	12,780
其他添置	137	-	-	137
攤銷	(678)	(46,506)	-	(47,184)
重新分類至分類為持作 出售之資產(附註31)	<u>(2,794)</u>	<u>(87,021)</u>	<u>(194,190)</u>	<u>(284,005)</u>
<b>期末賬面淨值</b>	<b><u>1,775</u></b>	<b><u>299,936</u></b>	<b><u>839,777</u></b>	<b><u>1,141,488</u></b>
<b>於2019年9月30日</b>				
成本	2,483	438,661	839,777	1,280,921
累計攤銷	<u>(708)</u>	<u>(138,725)</u>	<u>-</u>	<u>(139,433)</u>
<b>賬面淨值</b>	<b><u>1,775</u></b>	<b><u>299,936</u></b>	<b><u>839,777</u></b>	<b><u>1,141,488</u></b>
<b>於2018年1月1日</b>				
成本	4,941	658,718	1,049,265	1,712,924
累計攤銷	<u>(1,225)</u>	<u>(72,294)</u>	<u>-</u>	<u>(73,519)</u>
<b>賬面淨值</b>	<b><u>3,716</u></b>	<b><u>586,424</u></b>	<b><u>1,049,265</u></b>	<b><u>1,639,405</u></b>

	計 算 機 軟 件 人 民 幣 千 元	客 戶 關 係 人 民 幣 千 元	商 譽 人 民 幣 千 元	總 計 人 民 幣 千 元
(未經審核)				
截至2018年9月30日止九個月				
期初賬面淨值	3,716	586,424	1,049,265	1,639,405
因收購一間附屬公司而添置 (附註30)	-	6,147	8,458	14,605
其他添置	1,209	-	-	1,209
因出售一間附屬公司而減少	(872)	(100,824)	(29,203)	(130,899)
攤銷	(617)	(50,610)	-	(51,227)
期末賬面淨值	<u>3,436</u>	<u>441,137</u>	<u>1,028,520</u>	<u>1,473,093</u>
於2018年9月30日(未經審核)				
成本	5,020	555,108	1,028,520	1,588,648
累計攤銷	<u>(1,584)</u>	<u>(113,971)</u>	<u>-</u>	<u>(115,555)</u>
賬面淨值	<u>3,436</u>	<u>441,137</u>	<u>1,028,520</u>	<u>1,473,093</u>

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月各期間，攤銷已自銷售成本及行政開支扣除如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年 人 民 幣 千 元	2017年 人 民 幣 千 元	2018年 人 民 幣 千 元	2018年 人 民 幣 千 元	2019年 人 民 幣 千 元 (未經審核)
銷售成本	14,879	56,147	65,617	50,610	46,506
行政開支	<u>172</u>	<u>553</u>	<u>804</u>	<u>617</u>	<u>678</u>
	<u>15,051</u>	<u>56,700</u>	<u>66,421</u>	<u>51,227</u>	<u>47,184</u>



## (a) 商譽

按所收購公司劃分的商譽明細載列如下：

	於12月31日			於9月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收購上海明華	163,289	163,289	163,289	163,289
收購上海銳翔	201,409	201,409	201,409	201,409
收購常州中房	44,826	44,826	44,826	44,826
收購科瑞物業 (附註1.2及31)	183,385	183,385	183,385	–
收購深圳龍城	–	244,968	244,968	244,968
收購重慶海泰	–	113,783	113,783	113,783
收購山東宏泰	–	29,203	29,203	–
山東宏泰重新分類至 聯營公司(附註12(viii))	–	–	(29,203)	–
收購西安錦天	–	16,971	16,971	16,971
收購深和平	–	40,626	40,626	40,626
收購達安(附註1.2及31)	–	10,805	10,805	–
收購重慶衛士	–	–	8,458	8,458
收購常州嘉豐	–	–	–	5,447
總計	<u>592,909</u>	<u>1,049,265</u>	<u>1,028,520</u>	<u>839,777</u>

收購上述附屬公司的詳情載於下文附註30。商譽乃歸因於所收購業務的業務前景及將不可扣稅。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日(即往績記錄期間的結算日)，管理層已對中民物業集團的商譽進行減值審閱。就減值審閱而言，現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算釐定。該等計算乃運用基於管理層編製的涵蓋五年期間的財政預算的稅前現金流預測進行。超過該五年期間的現金流量採用以下所述的估計永久增長率作出推算。

用於計算使用價值的主要參數範圍如下：

	毛利率	首五年的 增長率	永久 增長率	貼現率
於2016年12月31日	15%至20%	10%至15%	3%	15%
於2017年12月31日	15%至22%	5%至15%	3%	15%
於2018年12月31日	15%至21%	5%至15%	3%	15%
於2019年9月30日	13%至25%	3%至20%	3%	15%至16%

所採用的增長率不超過中民物業集團經營所在市場的行業增長預測。所採用的貼現率為除稅前，反映時間價值之市場評估以及與行業有關的特定風險。預計毛利率由管理層基於過往表現及其對市場發展的預期釐定。

根據商譽減值測試的結果，於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，現金產生單位的估計可收回金額遠高於其賬面值。中民物業集團管理層並未發現任何主要假設的合理可能變動或會導致賬面值超過可收回金額。

根據商譽減值測試的結果，於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，現金產生單位的餘額(按佔各商譽金額的百分比呈列)分別如下。

	於12月31日			於9月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
餘額%	15%至54%	10%至76%	14%至112%	6%至148%

中民物業集團基於收入金額或最終價值或貼現率已變動的假設進行敏感度分析。倘預測期間的估計主要假設變動如下，餘額百分比將減少至如下：

	於9月30日 2019年 人民幣千元
收入金額減少10%	5%至123%
最終價值減少10%	7%至134%
貼現率增加5%	7%至134%

經參考於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年9月30日評估的可收回金額，中民物業董事認為於往績記錄期間並無商譽減值撥備。

## 17 使用權益法入賬的投資

	於12月31日			於9月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於聯營公司之非上市投資	<u>105,687</u>	<u>138,562</u>	<u>257,452</u>	<u>352,765</u>

中民物業集團使用權益法入賬的於聯營公司的投資變動(包括商譽)如下：

	截至12月31日止年度			截至 9月30日 止九個月
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年/期初	95,040	105,687	138,562	257,452
已宣派股息	-	(1,968)	-	-
自附屬公司重新分類 (附註12(viii))	-	-	96,692	-
收購聯營公司	-	-	490	69,536
收購附屬公司(附註30)	-	20,055	-	-
應佔溢利	<u>10,647</u>	<u>14,788</u>	<u>21,708</u>	<u>25,777</u>
於年/期末	<u>105,687</u>	<u>138,562</u>	<u>257,452</u>	<u>352,765</u>

下表載列於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日中民物業集團的聯營公司。中民物業董事認為，概無聯營公司對中民物業集團而言個別屬重大。下列聯營公司的資本僅由普通股組成，由中民物業集團根據中民物業集團的持股百分比直接持有。註冊成立或登記所在的國家亦為主要營業地點，而擁有權權益比例與所持投票權比例相同。

公司名稱	註冊成立日期	註冊資本 (人民幣千元)	中民物業集團應佔所有權權益的百分比				主要業務及 經營地點
			於12月31日		於9月30日		
			2016年	2017年	2018年	2019年	
上海怡德明華物業 管理有限公司 (「怡德明華」)	2014年6月3日	5,000	49.00%	49.00%	49.00%	49.00%	中國；物業管理
重慶天驕愛生活 服務股份有限公司 (「重慶天驕」)	1999年1月22日	5,000	24.17%	24.17%	24.17%	24.17%	中國；物業管理 及房地產經紀

公司名稱	註冊成立日期	註冊資本 (人民幣千元)	中民物業集團應佔所有權權益的百分比				主要業務及 經營地點
			2016年	於12月31日 2017年	2018年	於9月30日 2019年	
昆明深龍城物業 服務有限公司 (「昆明深龍城」)	2010年6月1日	10,000	不適用	30.00%	30.00%	30.00%	中國；物業管理 及房地產經紀
深圳市匯龍城物業 管理有限公司 (「深圳匯龍城」)	2015年11月12日	8,000	不適用	49.00%	49.00%	49.00%	中國；物業管理
蘇州中鱸深龍城物業 管理有限公司 (「蘇州中鱸」)	2014年6月20日	1,000	不適用	49.00%	49.00%	49.00%	中國；物業管理、 酒店管理及 房地產經紀
山東宏泰物業發展 有限公司 (「山東宏泰」)	2018年5月31日	7,400	不適用	不適用	35.00%	35.00%	中國；物業管理
瀘州高新海泰後勤 管理服務有限公司 (「瀘州高新海泰」)	2018年6月20日	1,000	不適用	不適用	49.00%	49.00%	中國；物業管理
上海尊榮保安服務 有限公司 (「上海尊榮」)	2019年4月22日	100,000	不適用	不適用	不適用	10.00%	中國；物業管理
陝西誠悅物業管理 有限公司 (「陝西誠悅」)	2019年4月17日	6,000	不適用	不適用	不適用	25.00%	中國；物業管理
大連意美企業管理 服務有限公司 (「大連意美」)	2019年4月1日	10,000	不適用	不適用	不適用	35.00%	中國；物業管理

由於該等聯營公司並無官方英文名稱，故中民物業集團管理層盡力將其中文名稱翻譯成英文名稱。



## 截至2017年12月31日止年度

	於2017年12月31日		
	重慶天驕 人民幣千元	其他實體 人民幣千元	總計 人民幣千元
賬面值對賬：			
於2017年1月1日的期初資產淨值	154,456	5,982	160,438
添置	-	17,925	17,925
已宣派股息	(4,088)	(1,999)	(6,087)
年內溢利	55,441	2,834	58,275
於2017年12月31日的期末資產淨值	<u>205,809</u>	<u>24,742</u>	<u>230,551</u>
中民物業集團應佔：			
權益百分比	24.17%		
於聯營公司之權益	49,744	10,288	60,032
商譽	65,424	13,106	78,530
賬面值	<u>115,168</u>	<u>23,394</u>	<u>138,562</u>

## 截至2017年12月31日止年度

收益	574,835	44,172	619,007
持續經營業務溢利	55,441	2,834	58,275
中民物業集團應佔：			
權益百分比	24.17%		
應佔年內溢利	<u>13,399</u>	<u>1,389</u>	<u>14,788</u>

## 截至2018年12月31日止年度

	於2018年12月31日			
	重慶天驕 人民幣千元	山東宏泰 人民幣千元	其他實體 人民幣千元	總計 人民幣千元
賬面值對賬：				
於2018年1月1日的期初 資產淨值	205,809	-	24,742	230,551
添置	-	192,827	1,000	193,827
年內溢利	69,789	9,753	2,911	82,453
於2018年12月31日的期末 資產淨值	<u>275,598</u>	<u>202,580</u>	<u>28,653</u>	<u>506,831</u>
中民物業集團應佔：				
權益百分比	24.17%	35.00%		
於聯營公司之權益	66,612	70,903	12,204	149,719
商譽	65,424	29,203	13,106	107,733
賬面值	<u>132,036</u>	<u>100,106</u>	<u>25,310</u>	<u>257,452</u>

## 截至2018年12月31日止年度

收益	715,260	223,518	57,087	995,865
持續經營業務溢利	69,789	9,753	2,911	82,453
中民物業集團應佔：				
權益百分比	24.17%	35.00%		
應佔年內溢利	<u>16,868</u>	<u>3,414</u>	<u>1,426</u>	<u>21,708</u>

## 截至2019年9月30日止九個月

## 於2019年9月30日

	重慶天驕 人民幣千元	山東宏泰 人民幣千元	陝西誠悅 人民幣千元	大連意美 人民幣千元	其他實體 人民幣千元	總計 人民幣千元
賬面值對賬：						
於2019年1月1日的期初資產淨值	275,598	202,580	-	-	28,653	506,831
添置	-	-	128,269	99,050	28,000	255,319
期內溢利	<u>68,247</u>	<u>9,038</u>	<u>11,181</u>	<u>4,967</u>	<u>3,091</u>	<u>96,524</u>
於2019年9月30日的期末資產淨值	<u>343,845</u>	<u>211,618</u>	<u>139,450</u>	<u>104,017</u>	<u>59,744</u>	<u>858,674</u>
中民物業集團應佔：						
權益百分比	24.17%	35.00%	25.00%	35.00%		
於聯營公司之權益	83,107	74,066	34,863	36,406	16,590	245,032
商譽	<u>65,424</u>	<u>29,203</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,106</u>	<u>107,733</u>
賬面值	<u>148,531</u>	<u>103,269</u>	<u>34,863</u>	<u>36,406</u>	<u>29,696</u>	<u>352,765</u>

## 截至2019年9月30日止九個月

收益	617,881	273,553	130,075	57,252	49,043	1,127,804
持續經營業務溢利	68,247	9,038	11,181	4,967	3,091	96,524
中民物業集團應佔：						
權益百分比	24.17%	35.00%	25.00%	35.00%		
應佔期內溢利	<u>16,495</u>	<u>3,163</u>	<u>2,795</u>	<u>1,738</u>	<u>1,586</u>	<u>25,777</u>

就於年／期內收購的聯營公司而言，應佔溢利乃根據該實體的收購後溢利計算。

## 18 按公平值計入其他全面收益的金融資產

	於12月31日		於9月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年／期初	128	128	15,700	15,875
添置	-	15,572	175	-
重新分類至分類為持作 出售之資產(附註31)	-	-	-	(5,025)
於年／期末	<u>128</u>	<u>15,700</u>	<u>15,875</u>	<u>10,850</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，按公平值計入其他全面收益的金融資產指於中國若干非上市公司的股權投資。

## 19 貿易應收款項

	於12月31日		於9月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項				
— 第三方	347,560	780,615	904,638	806,401
— 關聯方(附註32(c))	<u>13,288</u>	<u>9,003</u>	<u>14,780</u>	<u>5,730</u>
貿易應收款項總額小計	360,848	789,618	919,418	812,131
減：貿易應收款項減值撥備	(4,704)	(19,405)	(31,694)	(30,853)
應收票據	<u>1,000</u>	<u>4,435</u>	<u>6,469</u>	<u>11,090</u>
貿易應收款項淨額	<u>357,144</u>	<u>774,648</u>	<u>894,193</u>	<u>792,368</u>

貿易應收款項主要來自按包幹制管理的物業管理服務及增值服務。按包幹制計算的物業管理服務收入乃根據相關物業服務協議的條款收取。服務收入於提供服務時到期由業主支付。物業管理服務收入及增值服務收入乃根據相關服務協議的條款收取，並於發出發票時到期支付。



於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日		於9月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	317,791	634,530	683,657	703,103
1至2年	33,099	110,577	125,153	69,944
2至3年	5,531	30,283	70,510	23,247
3年以上	4,427	14,228	40,098	15,837
	<u>360,848</u>	<u>789,618</u>	<u>919,418</u>	<u>812,131</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，貿易應收款項以人民幣計值。物業管理服務收入及增值服務收入乃根據相關服務協議的條款收取，並於發出發票時到期支付。

中民物業集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，該規定允許對所有貿易應收款項採用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期天數分組。貿易應收款項減值撥備變動列於附註3.1.2。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，已就於結算日的貿易應收款項總額分別作出撥備人民幣4,704,000元、人民幣19,405,000元、人民幣31,694,000元及人民幣30,853,000元(附註3.1.2)。

貿易應收款項的賬面值與其於結算日的公平值相若，並以人民幣計值。

## 20 預付款項、按金及其他應收款項

### (a) 中民物業集團

	於12月31日		於9月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動：				
購買物業的預付款項	46,612	74,562	93,547	-
其他	<u>225</u>	<u>2,811</u>	<u>2,989</u>	<u>6,949</u>
非流動總計	<u>46,837</u>	<u>77,373</u>	<u>96,536</u>	<u>6,949</u>

	於12月31日		於9月30日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(續)				
<b>流動：</b>				
經營業務的預付款項				
— 公用設施	10,179	11,275	9,939	4,112
— 原材料的預付款項	295	2,131	2,001	6,400
— 服務費的預付款項	1,012	10,891	18,127	10,871
小計	11,486	24,297	30,067	21,383
按金(a)	15,365	92,564	106,456	81,466
其他應收款項				
— 關聯方(附註32(c)、b)	78,992	273,437	159,293	128,246
— 小額現金(c)	—	18,894	38,605	44,851
— 代業主付款(d)	49,494	100,633	86,980	70,443
— 保本收益型金融工具 (附註32(c))	41,552	50,000	—	—
— 其他	20,965	25,643	24,300	10,502
小計	191,003	468,607	309,178	254,042
減：其他應收款項及按金 減值撥備	(8,761)	(13,454)	(16,912)	(10,272)
流動總計	209,093	572,014	428,789	346,619
流動及非流動合計	255,930	649,387	525,325	353,568

- (a) 按金指向客戶支付的履約擔保及投標擔保。
- (b) 應收關聯方的其他應收款項主要指透過一項由餘下股東設立的現金池安排應收餘下股東的款項。就建議非常重大收購交易而言，涉及現金池安排的中民物業集團附屬公司已停止向相關銀行賬戶作出存款，而該等款項已於往績記錄期間後逐步結清。
- (c) 小額現金指向項目經理支付的預付款項，作為日常採購或差旅開支的補償。
- (d) 代業主支付的款項指代業主支付的款項，主要與物業的水電費及維修費有關。

預付款項、按金及其他應收款項的減值撥備變動載於附註3.1.2。於往績記錄期間，減值撥備增加乃由於預付款項、按金及其他應收款項結餘增加所致。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，預付款項、按金及其他應收款項以人民幣計值。其他應收款項的賬面值與其於結算日的公平值相若。

## (b) 中民物業

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2019年 9月30日 人民幣千元
預付款項		
–其他	–	845
其他應收款項		
–關聯方(附註32)	–	5,721
總計	–	6,566

## 21 應收餘下股東貸款及利息

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於9月30日 2019年 人民幣千元
應收餘下股東貸款及利息				
非流動：				
上海明華	840,000	648,000	–	–
科瑞物業	–	1,620,800	1,362,800	–
	840,000	2,268,800	1,362,800	–
流動：				
上海明華	216,208	181,499	588,807	464,092
科瑞物業	–	312,048	330,551	–
	216,208	493,547	919,358	464,092
總計：	1,056,208	2,762,347	2,282,158	464,092
計入分類為持作出售之 資產之應收貸款及利息 (附註31)	–	–	–	1,379,105

於2016年7月15日及2017年8月9日，中民物業集團的兩家附屬公司上海明華和科瑞物業與一家第三方資產管理公司訂立資產支持證券化安排，據此，上海明華和科瑞物業向投資者(「資產支持證券投資者」)發行資產支持證券，並分別獲得人民幣10億元和人民幣20億元的所得款項(「資產支持證券借款」)(附註26)。資產支持證券借款的進一步詳情載於附註26。

資產支持證券借款的所得款項轉貸予餘下股東(即中民物業集團的直接控股股東)。根據與餘下股東訂立的相關貸款協議,向餘下股東提供的貸款為無抵押、按年利率3.8%至5.5%計息及須於2019年8月7日(就上海明華而言)悉數償還、按年利率6.1%至6.7%計息及須於2023年8月9日(就科瑞物業而言)悉數償還。於2016年至2018年,餘下股東已根據兩間公司的資產支持證券借款的還款時間表分期結算上海明華及科瑞物業的應收款項。然而,於2019年9月30日,上海明華於2019年8月7日到期的應收款項餘額人民幣464.1百萬元尚未由餘下股東結清。

於2019年9月30日應收餘下股東貸款及利息的全部結餘人民幣1,379.1百萬元成為流動資產,原因為倘資產支持證券投資者選擇行使提早贖回權,餘下股東須向科瑞物業償還全部款項,以使科瑞物業能夠於2020年8月悉數償還其資產支持證券借款(附註26)。此外,根據於2019年9月25日訂立的有關建議非常重大收購交易的協議(附註1.1),中民物業集團向中民物業現有股東於2019年12月11日成立的新實體出售其於科瑞物業的全部51%股權。因此,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」,於2019年9月30日,科瑞物業應佔資產(包括應收餘下股東的貸款及利息人民幣1,379.1百萬元)已由相關資產的財務項目重新分類至中民物業集團合併財務狀況的「分類為持作出售之資產」(附註31),而應收餘下股東的科瑞物業貸款及利息的計量方法將繼續根據香港財務報告準則第9號「金融工具」進行信貸虧損評估。

就此歷史財務資料而言,貴公司及中民物業集團的管理層經參考餘下股東提供的結算計劃,對應收餘下股東款項的可收回性進行評估。根據結算計劃,餘下股東承諾將動用其收取中民物業集團未來股息的權利、未來出售其若干資產的所得款項淨額(超出向其他債權人質押該等資產的負債)連同現金結算安排,以結清於2019年9月30日應付上海明華及科瑞物業的未償還結餘。上述現金結算安排的所得款項人民幣930百萬元已於2019年12月匯出,其中大部分來自建議非常重大收購交易(附註1.1)的賣方Guangdong Fengxi Yinglong Equity Investment Partnership (Limited Partnership),其已確認該款項乃代表餘下股東作出。現金所得款項存放於中民物業持有及控制的託管銀行賬戶,且僅限於用於償還上海明華和科瑞物業到期的資產支持證券借款。

就上海明華於2019年9月30日應收餘下股東的逾期款項人民幣464.1百萬元而言,餘下股東已於2019年12月償還人民幣122百萬元,而餘下人民幣342百萬元以上述託管銀行賬戶持有的資金結清,根據中國法律意見,該結算不可撤銷。

就科瑞物業應收餘下股東款項而言,中民物業集團管理層對科瑞物業應收餘下股東款項的可收回性進行評估,並考慮到於託管賬戶中持有的餘下人民幣588百萬元現金(儘管結算上海明華的應收餘下股東逾期款項的方式不同,根據相同中國法律意見,使用該現金結餘成功結算科瑞物業的應收餘下股東款項取決於若干未來條件)及結算計劃中其他來源的估計未來所得款項。管理層的結論為,於2017年及2018年12月31日,毋須就科瑞物業的應收餘下股東款項及於2019年9月30日計入「分類為持作出售之資產」之相關金額計提減值撥備。

## 22 按公平值計入損益的金融資產

	於12月31日		於9月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
理財產品投資	123,200	190,656	156,104	152,194

理財產品投資之變動如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日 止九個月
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年／期初	73,000	123,200	190,656	156,104
收購附屬公司(附註30)	6,000	10,000	-	-
添置	1,061,200	825,516	1,561,133	887,367
將附屬公司重新分類至 聯營公司(附註12(viii))	-	-	(55,000)	-
出售	(1,017,000)	(768,060)	(1,540,685)	(847,277)
重新分類為持作出售之 資產	-	-	-	(44,000)
於年／期末	123,200	190,656	156,104	152,194

按公平值計入損益的金融資產為以人民幣計值的理財產品，於往績記錄期間的預期年回報率介乎1.80%至4.40%。彼等的初步期限介乎91日至289日。所有該等理財產品的回報並無擔保，因此彼等的合約現金流量並不符合資格僅用作本金及利息的付款。因此，彼等按公平值計入損益而計量。

## 23 現金及現金等價物

	於12月31日		於9月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行現金	165,677	542,557	617,706	257,689
手頭現金	2,251	4,493	3,454	1,082
減：受限制現金	(2,069)	(2,748)	(1,970)	(10,679)
現金及現金等價物	165,859	544,302	619,190	248,092

現金及現金等價物結餘的賬面值以人民幣計值。

受限制現金主要指附屬公司於銀行的現金存款，作為根據地方政府機關的規定提供物業管理服務的履約保證金。

## 24 儲備

## (a) 中民物業集團

	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	以股份 為基礎的 付款儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日的結餘	358,109	-	-	-	358,109
視作擁有人收購附屬公司 注資((a)及附註30)	556,354	-	-	-	556,354
視作擁有人注資(a)	-	-	-	4,131	4,131
擁有人注資(b)	55,018	-	-	-	55,018
以股份為基礎的薪酬(附註8)	-	-	5,635	-	5,635
轉撥法定儲備(c)	-	7,570	-	-	7,570
於2016年12月31日的結餘	<u>969,481</u>	<u>7,570</u>	<u>5,635</u>	<u>4,131</u>	<u>986,817</u>
於2017年1月1日的結餘	969,481	7,570	5,635	4,131	986,817
視作擁有人收購附屬公司 注資((a)及附註30)	661,868	-	-	-	661,868
視作擁有人注資(a)	-	-	-	5,048	5,048
以股份為基礎的薪酬(附註8)	-	-	5,522	-	5,522
轉撥法定儲備(c)	-	13,328	-	-	13,328
於2017年12月31日的結餘	<u>1,631,349</u>	<u>20,898</u>	<u>11,157</u>	<u>9,179</u>	<u>1,672,583</u>
於2018年1月1日的結餘	1,631,349	20,898	11,157	9,179	1,672,583
視作擁有人注資(a)	-	-	-	12,863	12,863
以股份為基礎的薪酬(附註8)	-	-	5,578	-	5,578
轉撥法定儲備(c)	-	7,880	-	-	7,880
於2018年12月31日的結餘	<u>1,631,349</u>	<u>28,778</u>	<u>16,735</u>	<u>22,042</u>	<u>1,698,904</u>
於2019年1月1日的結餘	1,631,349	28,778	16,735	22,042	1,698,904
擁有人注資(b)	251,671	-	-	-	251,671
就收購附屬公司 視作向擁有人分派(a)	(1,569,325)	-	-	-	(1,569,325)
與非控股權益的交易	-	-	-	1,351	1,351
於2019年9月30日的結餘	<u>313,695</u>	<u>28,778</u>	<u>16,735</u>	<u>23,393</u>	<u>382,601</u>

	以股份 為基礎的				總計 人民幣千元
	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	付款儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	
(續)					
(未經審核)					
於2018年1月1日的結餘	1,631,349	20,898	11,157	9,179	1,672,583
視作擁有人注資(a)	-	-	-	9,558	9,558
以股份為基礎的薪酬(附註8)	-	-	4,184	-	4,184
於2018年9月30日的結餘	<u>1,631,349</u>	<u>20,898</u>	<u>15,341</u>	<u>18,737</u>	<u>1,686,325</u>

**(a) 視作擁有人注資／向其分派**

如附註1.2所述，根據重組將營運公司轉讓予中民物業前，現時組成中民物業集團的營運公司由餘下股東(即直接控股公司)於往績記錄期間之前及期間自第三方收購。該等被收購公司的資產及負債自餘下股東向第三方收購的相關日期起計入中民物業集團的合併財務報表。餘下股東向原擁有人支付的代價被視為擁有人的視作注資。

擁有人的其他視作注資指餘下股東及由餘下股東或中民物業控制的其他關聯方於往績記錄期間支付的若干開支，該等開支並未計入中民物業集團，因此被視為當時股東的注資並直接計入權益。

截至2019年9月30日止九個月視作向擁有人分派指中民物業集團就餘下股東根據重組(附註1.2)向中民物業轉讓營運公司而向餘下股東作出之代價付款。代價付款被視為視作向擁有人分派。

**(b) 擁有人注資**

截至2016年12月31日止年度，擁有人注資指當時股東向其中一間附屬公司注資。

截至2019年9月30日止九個月，擁有人注資指向中民物業作出的注資超出中民物業的註冊資本。

**(c) 法定儲備**

法定儲備包括法定盈餘儲備及酌情盈餘儲備。

根據中國公司法及中國附屬公司的組織章程細則，中國附屬公司須將每年純利(經抵銷過往年度虧損後)的10%轉撥至法定盈餘儲備，直至該儲備總額達到其註冊資本的50%。轉撥至法定盈餘儲備後，中國附屬公司可在取得各自權益持有人批准後，將溢利轉撥至酌情盈餘儲備。

法定及酌情盈餘儲備須在股息分派前撥付給權益持有人。該等儲備只可用作

彌補過往年度的虧損，以擴充生產經營或增加各公司資本。在中國的實體可將其相應的法定盈餘儲備轉撥至實繳股本，惟在上述轉撥後的法定盈餘儲備餘額不得少於註冊資本的25%。

中民物業集團的法定儲備結餘指於中民物業集團收購相關公司日期後向相關公司劃撥及使用儲備的累計結餘。

(b) 中民物業

		於2018年 12月31日 人民幣千元	於2019年 9月30日 人民幣千元
擁有人注資(上文(b))		-	251,671
<b>25 貿易及其他應付款項</b>			
	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	於9月30日 2019年 人民幣千元
貿易應付款項：			
－第三方	119,022	330,809	436,124
－關聯方(附註32(c))	2,584	2,939	12
	<u>121,606</u>	<u>333,748</u>	<u>438,198</u>
其他應付款項：			
－關聯方(附註32(c))	99,631	76,888	2,388
－代業主收取的款項(a)	132,805	233,719	141,696
－已收按金(b)	76,984	132,725	79,552
－應付員工薪金及福利	57,260	210,816	155,934
－應計稅項(所得稅除外)	13,053	23,700	23,168
－其他	139,691	278,856	90,014
	<u>519,424</u>	<u>956,704</u>	<u>492,752</u>
	<u>641,030</u>	<u>1,290,452</u>	<u>840,037</u>

(a) 代業主收取的款項主要指代業主就公共區域的經營收入(如廣告及停車場收入)收取的費用。

(b) 已收按金指就履約擔保向服務供應商收取的按金及作為裝修擔保或公用事業擔保向業主收取的現金。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，貿易及其他應付款項以人民幣計值，而彼等的賬面值與結算日的公平值相若。



## 26 借款

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於9月30日 2019年 人民幣千元
<b>非流動</b>				
有抵押長期銀行貸款(a)	30,200	11,040	8,480	–
無抵押長期銀行貸款(b)	100,000	100,000	–	–
無抵押其他借款(d)	–	21,782	14,081	15,423
資產支持證券借款(e)	927,000	2,748,000	2,286,000	435,000
減：				
– 長期銀行貸款及 其他借款的流動部分	(7,900)	(24,061)	(16,641)	(13,617)
– 資產支持證券借款的 流動部分	(87,000)	(359,000)	(398,000)	(229,000)
	<u>962,300</u>	<u>2,497,761</u>	<u>1,893,920</u>	<u>207,806</u>
<b>流動</b>				
有抵押短期銀行貸款(c)	–	–	18,000	25,000
無抵押其他借款(d)	–	–	10,000	–
長期銀行貸款及 其他借款的流動部分	7,900	24,061	16,641	13,617
資產支持證券借款的 流動部分	87,000	359,000	398,000	229,000
	<u>94,900</u>	<u>383,061</u>	<u>442,641</u>	<u>267,617</u>
<b>借款總額</b>	<u>1,057,200</u>	<u>2,880,822</u>	<u>2,336,561</u>	<u>475,423</u>
計入與分類為持作出售之 資產直接相關之負債				
– 資產支持證券借款	–	–	–	1,453,000
– 有抵押長期銀行貸款	–	–	–	4,000
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,457,000</u>

**(a) 有抵押長期銀行貸款**

於2016年、2017年及2018年12月31日，金額為人民幣30,200,000元、人民幣11,040,000元及人民幣8,480,000元的有抵押長期銀行貸款乃由科瑞物業於2015年6月借入，為期7年，並以科瑞物業的物業作抵押。該貸款按中國人民銀行（「中國央行」）基準利率加年利率25%計息。本金及利息須每季度按固定還款金額償還。於2019年9月30日，銀行貸款餘下結餘人民幣4,000,000元分類為與分類為持作出售之資產直接相關之負債（附註31）。

**(b) 無抵押長期銀行貸款**

於2016年及2017年12月31日，無抵押長期銀行貸款人民幣100,000,000元乃由上海鉅贏於2016年5月借入，為期5年，並由餘下股東擔保。該貸款按中國央行基準利率加年利率10%計息。本金須每半年償還，而利息須每季度償還。上海鉅贏已於2018年12月提前悉數償還貸款。

**(c) 短期有抵押銀行貸款**

(i) 於2018年4月，重慶海泰借入短期銀行貸款人民幣18,000,000元。銀行貸款按年利率6%計息，並以於2018年12月31日賬面值為人民幣2,495,000元的若干樓宇及賬面值為人民幣66,000元的投資性房地產作抵押。該貸款已於2019年4月悉數償還。

(ii) 於2019年9月，深圳龍城借入短期銀行貸款人民幣25,000,000元。銀行貸款按年利率5.66%計息，並以非控股股東持有的若干物業、廠房及設備作抵押。

**(d) 無抵押其他借款**

(i) 於2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，長期貸款人民幣21,782,000元、人民幣14,081,000元及人民幣15,423,000元乃由重慶海泰向第三方個人借入。該等貸款按中國央行基準利率加年利率30%計息。本金須於2021年11月30日前償還。

(ii) 於2018年12月，向中民投控制的公司上海民投小額貸款有限公司借入短期貸款人民幣10,000,000元。該貸款按年利率12%計息，固定期限為12個月。

**(e) 資產支持證券借款**

	於12月31日			於9月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
上海明華資產支持證券	927,000	748,000	545,000	435,000
科瑞物業資產支持證券	-	2,000,000	1,741,000	-
	<u>927,000</u>	<u>2,748,000</u>	<u>2,286,000</u>	<u>435,000</u>
計入與分類為持作出售之 資產直接相關之負債的 資產支持證券借款	-	-	-	<u>1,453,000</u>

中民物業集團的資產支持證券(「資產支持證券」)借款包括中民物業集團的兩家附屬公司上海明華於2016年7月及科瑞物業於2017年8月發行的兩筆資產支持證券借款。詳情載列如下：

**(i) 上海明華的資產支持證券**

於2016年7月15日，上海明華與第三方資產管理公司訂立資產支持證券化安排，據此，上海明華向投資者發行資產支持證券並獲得所得款項人民幣1,050百萬元，其中人民幣50百萬元為上海明華本身購買的次級證券。資產支持證券由上海明華質押其就上海明華管理的若干物業自物業管理合約收取管理費的未來五年權利作抵押，並由直接控股公司(餘下股東)提供的擔保作支持。資產支持證券按介乎3.8%至5.5%的年利率計息，並須於2017年1月3日至2021年7月3日分十期每半年償還。

根據上海明華的資產支持證券協議，上海明華合資格行使提早贖回權，以於2019年7月2日的第六個還款日期贖回餘下資產支持證券。上海明華並無提早贖回有關證券。

**(ii) 科瑞物業資產支持證券**

於2017年8月9日，科瑞物業與第三方資產管理公司訂立另一項資產支持證券化安排，據此，科瑞物業向投資者發行資產支持證券，獲得所得款項人民幣2,020百萬元，其中人民幣20百萬元為科瑞物業自身購買的次級證券。資產支持證券以科瑞物業就其管理的若干物業的物業管理合約收取管理費的未來6年權利作抵押，並由直接控股公司(餘下股東)提供擔保支持。資產支持證券按介乎6.1%至6.7%的名義年利率計息，並須於2018年2月9日至2023年8月9日分12期每半年償還。

於科瑞物業發行的資產支持證券中，人民幣778,000,000元由餘下股東控制的同系附屬公司收購。於2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，應付該同系附屬公司的資產支持證券借款分別為人民幣624,000,000元、人民幣499,000,000元及人民幣499,000,000元。

根據科瑞物業的資產支持證券協議，投資者合資格行使提早贖回權，要求科瑞物業於提早贖回登記期間(即提前18至20日至第六個還款日(即2020年8月9日))贖回投資者持有的餘下資產支持證券。倘投資者行使提早贖回權，科瑞物業有責任贖回所有餘下資產支持證券。因此，於2019年8月9日，科瑞物業的資產支持證券借款之全部結餘(包括應計利息)共計人民幣1,453百萬元已由非流動負債重新分類至流動負債。

如附註1.2及31所述，根據賣方與買方於2019年9月25日就收購中民物業集團60%股權訂立的協議，各方同意將科瑞物業由中民物業集團轉讓至由中民物業現有股東新成立的公司。出售事項已於2019年12月11日完成。因此，於2019年9月30日，於中民物業集團的合併財務狀況表內，科瑞物業的資產及負債重新分類至「分類為持作出售之資產」及「與分類為持作出售之資產直接相關之負債」(包括資產支持證券借款)。

- (f) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，中民物業集團的借款須償還如下：

**銀行貸款**

	於12月31日			於9月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	7,900	2,560	20,560	25,000
1至2年	5,200	27,560	2,560	-
2至5年	115,600	80,920	3,360	-
5年以上	1,500	-	-	-
	<u>130,200</u>	<u>111,040</u>	<u>26,480</u>	<u>25,000</u>

**其他借款**

	於12月31日			於9月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	87,000	380,501	422,081	242,617
1至2年	192,000	501,281	548,000	207,806
2至5年	648,000	1,489,000	1,340,000	-
5年以上	-	399,000	-	-
	<u>927,000</u>	<u>2,769,782</u>	<u>2,310,081</u>	<u>450,423</u>

- (g) 中民物業集團的所有借款均以人民幣計值。由於貼現的影響並不重大，借款的賬面值與其於結算日的公平值相若。

- (h) 於結算日，中民物業集團並無未提取的銀行融資。

**27 遞延所得稅**

於合併財務狀況表內遞延稅項資產及負債的分析如下：

	於12月31日			於9月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
遞延稅項資產：				
— 超過12個月後結算的 遞延稅項資產	1,409	3,375	4,774	4,446
— 12個月內結算的遞延 稅項資產	<u>3,367</u>	<u>7,992</u>	<u>11,841</u>	<u>9,908</u>
	<u>4,776</u>	<u>11,367</u>	<u>16,615</u>	<u>14,354</u>

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於9月30日 2019年 人民幣千元
遞延稅項負債：				
—超過12個月後收回的 遞延稅項負債	(58,629)	(136,166)	(98,275)	(63,002)
—12個月內收回的遞延 稅項負債	(16,107)	(15,584)	(12,557)	(12,557)
	<u>(74,736)</u>	<u>(151,750)</u>	<u>(110,832)</u>	<u>(75,559)</u>
	<u>(69,960)</u>	<u>(140,383)</u>	<u>(94,217)</u>	<u>(61,205)</u>

不考慮同一徵稅地區之結餘抵銷，於往績記錄期間遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	非受 共同控制的 企業合併 產生的 可識別資產 淨值公平值 與賬面值的 差額 人民幣千元	減值撥備 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	(18,693)	-	-	(18,693)
收購附屬公司 計入／(扣除自) 合併全面收益表	(59,858)	4,488	-	(55,370)
	<u>3,815</u>	<u>(1,121)</u>	<u>1,409</u>	<u>4,103</u>
於2016年12月31日	(74,736)	3,367	1,409	(69,960)
收購附屬公司 計入合併全面收益表	(93,121)	2,645	586	(89,890)
	<u>16,107</u>	<u>1,980</u>	<u>1,380</u>	<u>19,467</u>
於2017年12月31日	(151,750)	7,992	3,375	(140,383)
收購附屬公司 計入合併全面收益表 出售附屬公司	(1,266)	-	-	(1,266)
	<u>15,584</u>	<u>3,849</u>	<u>1,399</u>	<u>20,832</u>
	<u>26,600</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26,600</u>
於2018年12月31日	(110,832)	11,841	4,774	(94,217)

(續)	非受 共同控制的 企業合併 產生的 可識別資產 淨值公平值 與賬面值的 差額	減值撥備	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	(110,832)	11,841	4,774	(94,217)
收購附屬公司	(2,097)	-	-	(2,097)
計入/(扣除自)				
合併全面收益表	12,557	3,097	(328)	15,326
重新分類至持作出售之 資產	24,813	(5,030)	-	19,783
於2019年9月30日	<u>(75,559)</u>	<u>9,908</u>	<u>4,446</u>	<u>(61,205)</u>
(未經審核)				
於2018年1月1日	(151,750)	7,992	3,375	(140,383)
收購附屬公司	(1,266)	-	-	(1,266)
計入合併全面收益表	11,688	5,157	1,416	18,261
出售附屬公司	26,600	-	-	26,600
於2018年9月30日	<u>(114,728)</u>	<u>13,149</u>	<u>4,791</u>	<u>(96,788)</u>

## 28 已宣派及應付股息

	截至12月31日止年度			截至9月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	止九個月 2019年 人民幣千元
已宣派股息：				
餘下股東	-	13,367	29,090	208,744
附屬公司的非控股股東	-	8,195	20,300	138,352
	<u>-</u>	<u>21,562</u>	<u>49,390</u>	<u>347,096</u>
應付股息：				
餘下股東	-	-	1,657	28,758
附屬公司的非控股股東	26,772	107,730	21,899	25,906
	<u>26,772</u>	<u>107,730</u>	<u>23,556</u>	<u>54,664</u>

於往績記錄期間宣派的股息指中民物業附屬公司於根據重組成為中民物業集團附屬公司前向附屬公司當時股東宣派的股息(附註1.2)。

中民物業自註冊成立以來並無宣派或派付任何股息。

應付股息為中民物業附屬公司向附屬公司權益持有人宣派的股息餘額。

## 29 現金流量資料

### (a) 經營活動所得／(所用)現金淨額

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除所得稅前溢利	84,660	272,091	345,214	272,104	286,646
就以下各項作出調整：					
—物業、廠房及設備折舊	2,340	21,465	32,580	22,206	17,971
—使用權資產攤銷	233	1,740	4,051	3,038	3,038
—投資性房地產折舊	841	3,928	5,328	3,956	3,840
—無形資產攤銷	15,051	56,700	66,421	51,227	47,184
—貿易應收款項及其他應收款項減值撥備	(416)	12,304	15,747	20,762	12,625
—按公平值計入損益的金融資產收入	(1,620)	(4,662)	(5,230)	(3,712)	(4,418)
—出售非流動資產的淨(收益)/虧損	2	(43)	633	124	(8,119)
—以股份為基礎的付款開支	5,635	5,522	5,578	4,184	—
—融資開支淨額	3,302	4,285	8,153	7,185	5,446
經營資產及負債的變動(扣除業務合併的影響)：					
—受限制現金	701	(679)	778	926	(8,708)
—貿易及其他應收賬款	(1,047)	(85,987)	(327,138)	(525,275)	(123,668)
—存貨	(11,700)	35	(356)	(1,062)	(852)
—貿易及其他應付賬款	102,951	219,098	164,483	83,647	(27,904)
經營活動產生／(使用的)現金淨額	<u>200,933</u>	<u>505,797</u>	<u>316,242</u>	<u>(60,690)</u>	<u>203,081</u>

(b) 出售物業、廠房及設備、投資性房地產及無形資產(商譽除外)所得款項包括：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
以下各項的賬面淨值：					
—物業、廠房及設備(附註13)	263	6,127	20,528	19,181	6,128
—投資性房地產(附註15)	-	491	-	-	31,380
—無形資產(商譽除外) (附註16)	1	-	-	-	-
	<u>264</u>	<u>6,618</u>	<u>20,528</u>	<u>19,181</u>	<u>37,508</u>
出售資產的收益/(虧損)(附註9)	<u>(8)</u>	<u>(534)</u>	<u>(161)</u>	<u>834</u>	<u>8,740</u>
出售物業、廠房及設備以及 投資性房地產、無形資產 (商譽除外)所得款項	<u>256</u>	<u>6,084</u>	<u>20,367</u>	<u>20,015</u>	<u>46,248</u>



(c) 融資活動產生的負債的對賬載列如下：

	租賃負債 人民幣千元	借款及 應付利息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	—	—	—
現金流量	(66)	(979,424)	(979,490)
非現金變動	69	(29,376)	(29,307)
—收購附屬公司	(805)	(48,400)	(49,205)
於2016年12月31日	(802)	(1,057,200)	(1,058,002)
現金流量	(325)	(1,673,340)	(1,673,665)
非現金變動	1,943	(109,854)	(107,911)
—收購附屬公司	(12,130)	(95,665)	(107,795)
於2017年12月31日	(11,314)	(2,936,059)	(2,947,373)
現金流量	(577)	726,957	726,380
非現金變動	4,485	(175,647)	(171,162)
於2018年12月31日	(7,406)	(2,384,749)	(2,392,155)
現金流量	(275)	498,112	497,837
非現金變動	3,364	(48,346)	(44,982)
—分類為持作出售	135	1,459,560	1,459,695
於2019年9月30日	(4,182)	(475,423)	(479,605)
(未經審核)			
於2018年1月1日	(11,314)	(2,936,059)	(2,947,373)
現金流量	(455)	485,888	485,433
非現金變動	3,363	(153,313)	(149,950)
於2018年9月30日	(8,406)	(2,603,484)	(2,611,890)

### 30 業務合併

中民物業集團從物業管理業務的公司過往由餘下股東(中民物業集團的直接控股公司)自第三方收購，並根據上文附註1.2所述的重組轉讓予中民物業。

於往績記錄期間前，於2015年9月9日，中民物業集團以現金代價人民幣90,000,000元向一名第三方收購重慶皓吉的100%股權，及於2015年11月13日，中民物業集團以現金代價人民幣263,357,900元向一名第三方收購上海明華的100%股權。截至2015年12月31日止年度產生商譽人民幣163,289,000元。於往績記錄期間的收購詳情載列如下：

(1) 截至2016年12月31日止年度

	上海銳翔 人民幣千元 (a)	常州中房 人民幣千元 (b)	科瑞物業 人民幣千元 (c)	總計 人民幣千元
現金購買代價	252,000	69,216	235,138	556,354
<b>所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額</b>				
現金及現金等價物	27,804	16,481	98,175	142,460
貿易應收款項	104,438	44,657	140,222	289,317
按公平值計入損益的 金融資產	-	-	6,000	6,000
預付款項、按金及 其他應收款項	68,857	7,560	86,898	163,315
存貨	-	278	210	488
投資性房地產(附註15)	-	-	82,673	82,673
物業、廠房及設備(附註14)	1,846	4,685	52,537	59,068
無形資產(附註16)	70,866	31,390	124,222	226,478
貿易及其他應付款項	(148,059)	(44,399)	(404,237)	(596,695)
借款	-	-	(48,400)	(48,400)
應付股息	(33,238)	(17,227)	(1,445)	(51,910)
遞延所得稅負債	(17,005)	(8,582)	(30,799)	(56,386)
所收購可識別資產淨值	75,509	34,843	106,056	216,408
非控股權益	(24,918)	(10,453)	(54,303)	(89,674)
商譽(附註16)	201,409	44,826	183,385	429,620
所收購資產淨值	252,000	69,216	235,138	556,354
<b>收購附屬公司的現金流出(扣除所得現金)</b>				
現金代價				
—由餘下股東支付	252,000	69,216	235,138	556,354
減：所收購現金及 現金等價物	(27,804)	(16,481)	(98,175)	(142,460)
現金流出淨額—投資活動	224,196	52,735	136,963	413,894

**(a) 收購上海銳翔**

於2016年8月4日，中民物業集團以現金代價人民幣252,000,000元向一名第三方收購上海銳翔及其附屬公司的67%股權，並取得上海銳翔的控制權。

自收購日期起至2016年12月31日止期間，所收購業務為中民物業集團貢獻收益人民幣91,554,000元及淨利潤人民幣9,632,000元。

倘收購事項於2016年1月1日發生，截至2016年12月31日止年度的合併備考收益及淨利潤將分別增加人民幣129,059,000元及人民幣10,030,000元。該等款項已採用附屬公司的業績計算。

**(b) 收購常州中房**

於2016年9月12日，中民物業集團以現金代價人民幣69,216,000元向第三方收購常州中房及其附屬公司的70%股權，並取得常州中房的控制權。

自收購日期起至2016年12月31日止期間，所收購業務為中民物業集團貢獻收益人民幣39,470,000元及淨利潤人民幣3,800,000元。

倘收購事項於2016年1月1日發生，截至2016年12月31日止年度的合併備考收益及淨利潤將分別增加人民幣78,939,000元及人民幣6,774,000元。該等款項已採用附屬公司的業績計算。

**(c) 收購科瑞物業**

於2016年9月30日，中民物業集團以現金代價人民幣235,138,000元向第三方收購科瑞物業51%股權，並於當時取得科瑞物業的控制權。

自收購日期起至2016年12月31日止期間，所收購業務為中民物業集團貢獻收益人民幣96,313,872元及淨利潤人民幣6,675,521元。

倘收購事項於2016年1月1日發生，截至2016年12月31日止年度的合併備考收益及淨利潤將分別增加人民幣217,105,331元及人民幣16,482,656元。該等款項已採用附屬公司的業績計算。

## (2) 截至2017年12月31日止年度

	深圳龍城 人民幣千元 (a)	重慶海泰 人民幣千元 (b)	山東宏泰 人民幣千元 (c)	深和平 人民幣千元 (d)	達安 人民幣千元 (e)	西安錦天 人民幣千元 (f)	總計 人民幣千元
現金購買代價	361,816	168,946	94,480	51,100	18,000	36,626	18,000
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額							
現金及現金等價物	176,794	54,264	35,134	8,248	12,996	8,529	295,965
貿易應收款項	134,276	94,546	70,793	3,538	386	23,301	326,840
預付款項、按金及 其他應收款項	56,699	16,708	100,870	25,619	2,059	30,937	232,892
按公平值計入損益的金融資產	-	-	10,000	-	-	-	10,000
存貨	116	686	90	3	158	224	1,277
物業、廠房及設備 (附註14)	9,424	104,112	4,984	1,074	271	1,374	121,239
無形資產 (附註16)	158,467	54,100	109,743	22,036	3,213	12,323	359,882
按權益法入賬的投資 (附註17)	20,055	-	-	-	-	-	20,055
貿易及其他應付款項	(255,030)	(103,789)	(96,229)	(38,006)	(9,442)	(25,230)	(527,726)
應付股息	(86,681)	-	-	-	-	(9,846)	(96,527)
借款	-	(95,665)	-	-	-	-	(95,665)
遞延所得稅負債	(37,652)	(15,378)	(27,436)	(5,509)	(803)	(3,074)	(89,852)
所收購可識別資產淨值	176,468	109,584	207,949	17,003	8,838	38,538	558,380
非控股權益	(59,620)	(54,421)	(142,672)	(6,529)	(1,643)	(18,883)	(283,768)
商譽 (附註16)	244,968	113,783	29,203	40,626	10,805	16,971	456,356
所收購資產淨值	<u>361,816</u>	<u>168,946</u>	<u>94,480</u>	<u>51,100</u>	<u>18,000</u>	<u>36,626</u>	<u>730,968</u>

## 收購附屬公司的現金流出(扣除所得現金)

	深圳龍城 人民幣千元 (a)	重慶海泰 人民幣千元 (b)	山東宏泰 人民幣千元 (c)	深和平 人民幣千元 (d)	達安 人民幣千元 (e)	西安錦天 人民幣千元 (f)	總計 人民幣千元
現金代價							
—由餘下股東支付	361,816	168,946	94,480	-	-	36,626	661,868
—由中民物業集團支付	-	-	-	51,100	18,000	-	69,100
減：所收購現金及現金等價物	(176,794)	(54,264)	(35,134)	(8,248)	(12,996)	(8,529)	(295,965)
現金流出淨額—投資活動	<u>185,022</u>	<u>114,682</u>	<u>59,346</u>	<u>42,852</u>	<u>5,004</u>	<u>28,097</u>	<u>435,003</u>

**(a) 收購深圳龍城**

於2017年1月1日，中民物業集團以現金代價人民幣361,816,000元向第三方收購深圳龍城及其附屬公司70%股權，並取得深圳龍城的控制權。

自收購日期起至2017年12月31日止期間，所收購業務為中民物業集團貢獻收益人民幣692,242,000元及淨利潤人民幣41,297,000元。

**(b) 收購重慶海泰**

於2017年4月30日，中民物業集團以現金代價人民幣168,946,000元向第三方收購重慶海泰51%股權，並取得重慶海泰的控制權。

自收購日期起至2017年12月31日止期間，所收購業務為中民物業集團貢獻收益人民幣150,798,000元及淨利潤人民幣11,776,000元。

倘收購事項於2017年1月1日發生，截至2017年12月31日止年度的合併備考收益及淨利潤將分別增加人民幣65,937,000元及人民幣3,733,000元。該等款項已採用附屬公司的業績計算。

**(c) 收購山東宏泰**

於2017年9月30日，中民物業集團以現金代價人民幣94,480,477元向第三方收購山東宏泰35%股權。中民物業集團與其他股東訂立一致行動協議，彼等同意於附屬公司股東大會上與中民物業集團一致投票。

自收購日期起至2017年12月31日止期間，所收購業務為中民物業集團貢獻收益人民幣29,072,000元及淨虧損人民幣853,000元。

倘收購事項於2017年1月1日發生，截至2017年12月31日止年度的合併備考收益及淨利潤將分別增加人民幣78,091,000元及人民幣8,765,000元。該等款項已採用附屬公司的業績計算。

於2018年5月31日，一致行動協議被各方終止，中民物業集團失去對山東宏泰的控制權。因此，山東宏泰成為中民物業集團的聯營公司後，重新分類為按權益法入賬的投資(附註17)。

**(d) 收購深和平**

於2017年10月31日，上海銳翔以現金代價人民幣51,100,000元向一名第三方收購深和平的61.6%股權，並取得深和平的控制權。

自收購日期起至2017年12月31日止期間，所收購業務為中民物業集團貢獻收益人民幣9,459,000元及淨利潤人民幣463,000元。

倘收購事項於2017年1月1日發生，截至2017年12月31日止年度的合併備考收益及淨利潤將分別增加人民幣27,667,000元及人民幣1,670,000元。該等款項已採用附屬公司的業績計算。

**(e) 收購達安**

於2017年11月30日，科瑞物業以現金代價人民幣18,000,000元向一名第三方收購達安的90%股權，並取得達安的控制權。

自收購日期起至2017年12月31日止期間，所收購業務為中民物業集團貢獻收益人民幣2,265,000元及淨利潤人民幣525,000元。

倘收購事項於2017年1月1日發生，截至2017年12月31日止年度的合併備考收益及淨利潤將分別增加人民幣26,432,000元及人民幣5,545,000元。該等款項已採用附屬公司的業績計算。

**(f) 收購西安錦天**

於2017年12月6日，中民物業集團以現金代價人民幣36,625,948元向第三方收購西安錦天51%股權，並取得西安錦天的控制權。

自收購日期起至2017年12月31日止期間，所收購業務為中民物業集團貢獻收益人民幣5,607,000元及淨利潤人民幣366,000元。

倘收購事項於2017年1月1日發生，截至2017年12月31日止年度的合併備考收益及淨利潤將分別增加人民幣38,525,000元及人民幣5,087,000元。該等款項已採用附屬公司的業績計算。

**(3) 截至2018年12月31日止年度**

	重慶衛士 人民幣千元
現金購買代價	20,796
<b>所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額</b>	
現金及現金等價物	5,940
貿易應收款項	18,161
存貨	102
物業、廠房及設備 (附註14)	559
無形資產 (附註16)	6,147
貿易及其他應付款項	(5,330)
遞延所得稅負債	(1,266)
所收購可識別資產淨值	24,313
非控股權益	(11,975)
商譽 (附註16)	8,458
所收購資產淨值	20,796
<b>收購附屬公司的現金流出(扣除所得現金)</b>	
現金代價	
—由中民物業集團支付	20,796
減：所收購現金及現金等價物	(5,940)
現金流出淨額—投資活動	14,856

**(a) 收購重慶衛士**

於2018年1月1日，重慶海泰以現金代價人民幣20,796,000元向一名第三方收購重慶衛士51%股權。由於中民物業集團持有重慶海泰51%股權，中民物業集團持有重慶衛士26%股權。

自收購日期起至2018年12月31日止期間，所收購業務為中民物業集團貢獻收益人民幣8,809,000元及淨利潤人民幣1,597,000元。

**(4) 截至2019年9月30日止九個月**

	常州嘉豐 人民幣千元
現金購買代價	19,600
<b>所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額</b>	
現金及現金等價物	12,385
貿易應收款項	1,285
預付款項、按金及其他應收款項	6,653
存貨	62
物業、廠房及設備 (附註14)	1,321
無形資產 (附註16)	7,333
貿易及其他應付款項	(6,815)
遞延所得稅負債	(2,005)
所收購可識別資產淨值	20,219
非控股權益	(6,066)
商譽 (附註16)	5,447
所收購資產淨值	19,600
<b>收購附屬公司的現金流出(扣除所得現金)</b>	
現金代價	
—由中民物業集團支付	19,600
減：所收購現金及現金等價物	(12,385)
現金流出淨額—投資活動	7,215

**(a) 收購常州嘉豐**

於2019年1月31日，上海銳翔以現金代價人民幣19,600,000元向一名第三方收購常州嘉豐70%股權。由於中民物業集團持有上海銳翔67%的股權，中民物業集團持有常州嘉豐46.9%的股權。

自收購日期起至2019年9月30日止期間，所收購業務為中民物業集團貢獻收益人民幣12,276,000元及淨利潤人民幣1,279,000元。

於往績記錄期間，就各項中民物業集團收購事項確認的商譽指購買代價超出中民物業收購公司於收購日期所收購可識別資產淨值公平值的部分，乃歸因於所收購市場份額及與中民物業集團業務合併預期產生的規模經濟。預期已確認商譽就所得稅而言不可扣減。

### 31 分類為持作出售之資產

如附註1.2 (11)及34所述，根據於2019年9月25日訂立的建議非常重大收購事項交易協議，於2019年12月11日，中民物業集團向新中民物業(由餘下股東及賣方新成立的公司)出售其於科瑞物業的全部51%股權。因此，科瑞物業於2019年9月30日應佔的資產及負債(如下文所載)在中民物業集團於2019年9月30日的合併財務狀況中分類為持作出售資產及與分類為持作出售資產直接相關之負債。

	於9月30日 2019年 人民幣千元
<b>分類為持作出售之資產</b>	
物業、廠房及設備	52,201
使用權資產	116
投資性房地產	95,912
無形資產	284,005
按公平值計入其他全面收益的金融資產	5,025
遞延所得稅資產	5,030
預付款項—非流動	113,452
存貨	13
貿易應收款項	245,650
預付款項、按金及其他應收款項	68,502
應收控股股東貸款及利息	1,379,105
按公平值計入損益的金融資產	44,000
現金及現金等價物	102,055
	<u>2,395,066</u>
<b>出售組別資產總值</b>	
	<u>2,395,066</u>
<b>與分類為持作出售資產直接相關之負債</b>	
長期借款	(4,000)
遞延所得稅負債	(24,813)
貿易及其他應付款項	(439,074)
應付股息	(108,072)
合約負債	(42,828)
短期借款	(1,455,560)
租賃負債—流動	(136)
即期所得稅負債	(1,479)
	<u>(2,075,962)</u>
<b>出售組別負債總額</b>	<u>(2,075,962)</u>
<b>非控股權益</b>	<u>(75,976)</u>
<b>出售組別應佔中民物業集團資產淨值</b>	<u><u>243,128</u></u>



## 32 關聯方交易

倘一方有能力直接或間接控制另一方或對另一方的財務及經營決策行使重大影響，則雙方被視為有關連。受共同控制、共同重大影響或聯合控制的各方亦被視為關聯方。

中民物業集團的擁有人、主要管理層成員及彼等的近親亦被視為關聯方。董事認為，關聯方交易乃於日常業務過程中按中民物業集團與各關聯方磋商的條款進行。

物業管理服務乃根據相互協定的條款(與授予其他第三方的條款相若)向關聯公司提供。

3.7%至6.7%的利息乃根據與關聯方協定的利率收取。與關聯方結餘的條款詳情載於附註21。

除合併財務資料附註21所披露者外，以下為於往績記錄期間與中民物業集團的關聯方及其交易及結餘。

## (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

姓名／名稱	關係
中國民生投資集團有限責任公司 (「中民投」)	最終控股股東
中民未來控股集團有限公司 (「餘下股東」)	該公司直接控股股東
中民投的附屬公司及聯屬公司	由同一最終控股股東實益擁有
附屬公司的非控股股東	對中民物業集團重大附屬公司有重大影響的附屬公司的非控股股東

## (b) 與關聯方的交易

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
最終控股股東					
—提供物業管理服務的收益(i)	13,835	3,530	5,092	4,166	12,812
該公司直接控股股東					
—提供物業管理服務的收益(i)	3,334	5,006	7,894	5,055	3,201
—貸款利息收入(ii)	25,471	100,758	160,369	112,353	98,849
—現金池利息收入	669	5,136	6,693	4,546	4,933
—授出貸款(ii)	(1,000,000)	(1,994,800)	—	—	—
—償還貸款(ii)	73,000	179,000	462,000	359,000	398,000
由同一最終控股股東實益 擁有之公司					
—提供物業管理服務的收益(i)	1,411	10,553	12,968	8,790	12,802
—發行資產支持證券(ii)	—	778,000	—	—	—
—資產支持證券還款(ii)	—	—	(279,000)	—	—
—採購外包服務(i)	5,284	12,878	21,175	16,079	6,836

## (c) 與關聯方的結餘

	於12月31日			於9月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
最終控股股東				
– 貿易應收款項	9,075	1,202	4,760	365
該公司直接控股股東				
– 貿易應收款項	1,816	90	2,833	4,515
– 其他應收款項	78,992	268,937	156,567	123,746
– 應收餘下股東貸款 及利息	1,056,208	2,762,347	2,282,158	464,092
由同一最終控股股東實益 擁有之公司				
– 貿易應收款項	2,397	7,711	7,187	850
– 保本收益型金融工具	33,000	50,000	–	–
– 預付款項	–	347	64	–
– 貿易應付款項	2,584	2,939	2,074	12
– 其他應付款項	89	1,274	2,727	2,388
附屬公司的非控股股東				
– 其他應收款項	–	4,500	2,726	4,500
– 其他應付款項	99,542	75,614	58,992	–
於資產負債表呈列為：				
貿易應收款項(附註19)	13,288	9,003	14,780	5,730
其他應收款項(附註20)	78,992	273,437	159,293	128,246
應收餘下股東貸款 及利息(附註21)	1,056,208	2,762,347	2,282,158	464,092
貿易應付款項(附註25)	2,584	2,939	2,074	12
其他應付款項(附註25)	99,631	76,888	61,719	2,388

提供服務、銷售及購買乃於中民物業集團日常業務過程中按雙方協定的商業條款與關聯方進行。

## 33 董事福利及權益

直至2019年9月30日，以下董事及高級管理層獲委任為中民物業的董事：

## 董事

Xu Zhigang 先生

劉漢斌先生

Zhanglinhui 先生

Zhanghua 女士

## (a) 董事酬金

於往績記錄期間，中民物業的董事自中民物業集團(於其分別獲委任為中民物業董事前為其高級管理層及僱員)收取的中民物業酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	花紅 人民幣千元	房屋津貼 及退休計劃 供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2016年12月31日止年度	<u>-</u>	<u>823</u>	<u>818</u>	<u>352</u>	<u>1,993</u>
截至2017年12月31日止年度	<u>-</u>	<u>890</u>	<u>675</u>	<u>206</u>	<u>1,771</u>
截至2018年12月31日止年度	<u>-</u>	<u>1,227</u>	<u>1,653</u>	<u>333</u>	<u>3,213</u>
截至2019年9月30日止九個月	<u>-</u>	<u>1,006</u>	<u>930</u>	<u>275</u>	<u>2,211</u>
截至2018年9月30日止九個月 (未經審核)	<u>-</u>	<u>897</u>	<u>670</u>	<u>241</u>	<u>1,808</u>

## 34 結算日後事項

如附註1.2所述，就建議非常重大收購事項交易而言，於2019年12月11日，中民物業集團向新中民物業(由餘下股東及賣方(即中民物業的現有股東)新成立的公司)出售其於科瑞物業的全部51%股權，現金代價為人民幣235,138,000元。有關出售科瑞物業對往績記錄期間合併財務報表的影響的進一步詳情載於附註31。假設出售事項已於往績記錄期間開始時生效，按備考基準計算，出售事項對中民物業集團財務資料的影響載於第III節。有關科瑞物業出售事項的其他財務資料。

## III 有關出售科瑞物業的額外財務資料

假設出售科瑞物業(附註31及34)已於往績記錄期間開始時生效，出售科瑞物業(附註34)對中民物業集團財務資料的備考影響載列如下。

## (a) 截至2016年12月31日止年度

## 截至2016年12月31日止年度的全面收益

	中民 物業集團 人民幣千元	科瑞物業 人民幣千元	中民 物業集團 (不包括 科瑞物業) 人民幣千元
收益	809,814	188,851	620,963
銷售成本	(680,561)	(159,044)	(521,517)
毛利	129,253	29,807	99,446
銷售及營銷開支	(1,289)	-	(1,289)
行政開支及金融資產減值 虧損/虧損撥回	(63,383)	(12,096)	(51,287)
其他收入—淨額	12,234	286	11,948
融資成本—淨額	(2,802)	(790)	(2,012)
分佔按權益法入賬的 投資溢利	10,647	-	10,647
除所得稅前溢利	84,660	17,207	67,453
所得稅開支	(21,132)	(4,276)	(16,856)
年內溢利及全面收益總額	<u>63,528</u>	<u>12,931</u>	<u>50,597</u>
以下各方應佔溢利：			
—中民物業擁有人	51,485	6,676	44,809
—非控股權益	12,043	6,255	5,788
	<u>63,528</u>	<u>12,931</u>	<u>50,597</u>

## 於2016年12月31日的財務狀況

	中民物業集團 人民幣千元	科瑞物業 人民幣千元	中民 物業集團 (不包括 科瑞物業) 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
無形資產	879,467	304,490	574,977
應收控股股東貸款及利息	840,000	–	840,000
預付款項、按金及 其他應收款項	46,837	46,624	213
其他非流動資產	252,204	137,086	115,118
非流動資產總值	2,018,508	488,200	1,530,308
<b>流動資產</b>			
現金及現金等價物	165,859	81,351	84,508
應收控股股東貸款及利息	216,208	–	216,208
貿易應收款項、預付款項、 按金及其他應收款項	566,237	262,334	303,903
其他流動資產	126,077	14,196	111,881
流動資產總值	1,074,381	357,881	716,500
<b>資產總值</b>	<b>3,092,889</b>	<b>846,081</b>	<b>2,246,808</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款	962,300	22,300	940,000
其他非流動負債	75,311	33,344	41,967
非流動負債總額	1,037,611	55,644	981,967
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	641,030	381,574	259,456
借款	94,900	7,900	87,000
其他流動負債	173,578	98,590	74,988
流動負債總額	909,508	488,064	421,444
<b>負債總額</b>	<b>1,947,119</b>	<b>543,708</b>	<b>1,403,411</b>
<b>權益總額</b>	<b>1,145,770</b>	<b>302,373</b>	<b>843,397</b>

## (b) 截至2017年12月31日止年度

## 截至2017年12月31日止年度的全面收益

	中民 物業集團 人民幣千元	科瑞物業 人民幣千元	調整 人民幣千元	中民 物業集團 (不包括 科瑞物業) 人民幣千元
收益	3,190,745	807,464	278	2,383,559
銷售成本	(2,693,958)	(687,383)	—	(2,006,575)
毛利	496,787	120,081	278	376,984
銷售及營銷開支	(16,308)	—	—	(16,308)
行政開支及金融 資產減值虧損/ 虧損撥回	(247,492)	(58,972)	(278)	(188,798)
其他收入—淨額	25,882	1,786	—	24,096
融資(成本)/ 收入—淨額	(1,566)	(2,601)	—	1,035
分佔按權益法入賬的 投資溢利	14,788	—	—	14,788
除所得稅前溢利	272,091	60,294	—	211,797
所得稅開支	(60,605)	(14,761)	—	(45,844)
年/期內溢利及全面 收益總額	<u>211,486</u>	<u>45,533</u>	<u>—</u>	<u>165,953</u>
以下各方應佔溢利 及全面收益總額：				
—該公司擁有人	142,555	20,326	—	122,229
—非控股權益	68,931	25,207	—	43,724
	<u>211,486</u>	<u>45,533</u>	<u>—</u>	<u>165,953</u>

附註：調整為科瑞物業與中民物業集團之間的公司間交易及抵銷結餘。

## 於2017年12月31日的財務狀況

	中民 物業集團 人民幣千元	科瑞物業 人民幣千元	調整 人民幣千元	中民 物業集團 (不包括 科瑞物業) 人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
無形資產	1,639,405	305,990	–	1,333,415
應收控股股東 貸款及利息	2,268,800	1,620,800	–	648,000
預付款項、按金 及其他應收款項	77,373	74,608	–	2,765
其他非流動資產	462,295	172,403	–	289,892
<b>非流動資產總值</b>	<b>4,447,873</b>	<b>2,173,801</b>	<b>–</b>	<b>2,274,072</b>
<b>流動資產</b>				
現金及現金等價物	544,302	145,444	–	398,858
應收控股股東 貸款及利息	493,547	312,048	–	181,499
貿易應收款項、 預付款項、按金及 其他應收款項	1,346,662	311,959	104	1,034,807
其他流動資產	195,455	35,370	–	160,085
<b>流動資產總值</b>	<b>2,579,966</b>	<b>804,821</b>	<b>104</b>	<b>1,775,249</b>
<b>資產總值</b>	<b>7,027,839</b>	<b>2,978,622</b>	<b>104</b>	<b>4,049,321</b>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
長期借款	2,497,761	1,749,480	–	748,281
其他非流動負債	159,156	30,765	–	128,391
<b>非流動負債總額</b>	<b>2,656,917</b>	<b>1,780,245</b>	<b>–</b>	<b>876,672</b>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	1,290,452	486,749	104	803,807
借款	383,061	261,560	–	121,501
其他流動負債	400,378	103,041	–	297,337
<b>流動負債總額</b>	<b>2,073,891</b>	<b>851,350</b>	<b>104</b>	<b>1,222,645</b>
<b>負債總額</b>	<b>4,730,808</b>	<b>2,631,595</b>	<b>104</b>	<b>2,099,317</b>
<b>權益總額</b>	<b>2,297,031</b>	<b>347,027</b>	<b>–</b>	<b>1,950,004</b>

附註：調整為科瑞物業與中民物業集團之間的公司間交易及抵銷結餘。



## (c) 截至2018年12月31日止年度

## 截至2018年12月31日止年度的全面收益

	中民 物業集團 人民幣千元	科瑞物業 人民幣千元	調整 人民幣千元	中民 物業集團 (不包括 科瑞物業) 人民幣千元
收益	4,069,769	946,465	2,458	3,125,762
銷售成本	<u>(3,409,758)</u>	<u>(792,960)</u>	<u>(1,632)</u>	<u>(2,618,430)</u>
毛利	660,011	153,505	826	507,332
銷售及營銷開支	(15,725)	–	–	(15,725)
行政開支及金融 資產減值虧損/ 虧損撥回	(334,097)	(68,493)	(826)	(266,430)
其他收入—淨額	20,097	3,101	–	16,996
融資成本—淨額	(6,780)	(6,619)	–	(161)
分佔按權益法入賬的 投資溢利	<u>21,708</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>21,708</u>
除所得稅前溢利	345,214	81,494	–	263,720
所得稅開支	<u>(85,689)</u>	<u>(21,714)</u>	<u>–</u>	<u>(63,975)</u>
年內溢利 及全面收益總額	<u><u>259,525</u></u>	<u><u>59,780</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>199,745</u></u>
以下各方應佔溢利 及全面收益總額：				
—該公司擁有人	157,705	26,731	–	130,974
—非控股權益	<u>101,820</u>	<u>33,049</u>	<u>–</u>	<u>68,771</u>
	<u><u>259,525</u></u>	<u><u>59,780</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>199,745</u></u>

附註：調整為科瑞物業與中民物業集團之間的公司間交易及抵銷結餘。

## 於2018年12月31日的財務狀況

	中民 物業集團 人民幣千元	科瑞物業 人民幣千元	調整 人民幣千元	中民 物業集團 (不包括 科瑞物業) 人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
無形資產	1,459,760	293,628	-	1,166,132
應收控股股東 貸款及利息	1,362,800	1,362,800	-	-
預付款項、按金及 其他應收款項	96,536	93,547	-	2,989
其他非流動資產	549,400	178,718	-	370,682
非流動資產總值	<u>3,468,496</u>	<u>1,928,693</u>	<u>-</u>	<u>1,539,803</u>
<b>流動資產</b>				
現金及現金等價物	619,190	157,539	-	461,651
應收控股股東 貸款及利息	919,358	330,551	-	588,807
貿易應收款項、 預付款項、按金及 其他應收款項	1,322,982	348,912	4,975	979,045
其他流動資產	160,433	34,014	-	126,419
流動資產總值	<u>3,021,963</u>	<u>871,016</u>	<u>4,975</u>	<u>2,155,922</u>
<b>資產總值</b>	<u><u>6,490,459</u></u>	<u><u>2,799,709</u></u>	<u><u>4,975</u></u>	<u><u>3,695,725</u></u>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
長期借款	1,893,920	1,458,920	-	435,000
其他非流動負債	114,762	27,291	-	87,471
非流動負債總額	<u>2,008,682</u>	<u>1,486,211</u>	<u>-</u>	<u>522,471</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	1,348,108	517,838	4,975	835,245
借款	442,641	290,560	-	152,081
其他流動負債	299,369	111,866	-	187,503
流動負債總額	<u>2,090,118</u>	<u>920,264</u>	<u>4,975</u>	<u>1,174,829</u>
<b>負債總額</b>	<u>4,098,800</u>	<u>2,406,475</u>	<u>4,975</u>	<u>1,697,300</u>
<b>權益總額</b>	<u><u>2,391,659</u></u>	<u><u>393,234</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>1,998,425</u></u>

附註：調整為科瑞物業與中民物業集團之間的公司間交易及抵銷結餘。

## (d) 截至2019年9月30日止九個月

## 截至2019年9月30日止九個月的全面收益

	中民 物業集團 人民幣千元	科瑞物業 人民幣千元	調整 人民幣千元	中民 物業集團 (不包括 科瑞物業) 人民幣千元
收益	3,124,718	748,608	1,081	2,377,191
銷售成本	<u>(2,623,520)</u>	<u>(628,597)</u>	<u>(1,081)</u>	<u>(1,996,004)</u>
毛利	501,198	120,011	–	381,187
銷售及營銷開支	(8,593)	–	–	(8,593)
行政開支及金融 資產減值虧損/ 虧損撥回	(263,754)	(66,467)	–	(197,287)
其他收入—淨額	35,617	12,407	–	23,210
融資(成本)/收入 —淨額	(3,599)	(7,426)	–	3,827
分佔按權益法入賬的 投資溢利	<u>25,777</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>25,777</u>
除所得稅前溢利	286,646	58,525	–	228,121
所得稅開支	<u>(67,888)</u>	<u>(15,147)</u>	<u>–</u>	<u>(52,741)</u>
期內溢利及全面收益 總額	<u>218,758</u>	<u>43,378</u>	<u>–</u>	<u>175,380</u>
以下各方應佔溢利 及全面收益總額：				
—該公司擁有人	147,936	21,110	–	126,826
—非控股權益	<u>70,822</u>	<u>22,268</u>	<u>–</u>	<u>48,554</u>
	<u>218,758</u>	<u>43,378</u>	<u>–</u>	<u>175,380</u>

附註：調整為科瑞物業與中民物業集團之間的公司間交易及抵銷結餘。

## 於2019年9月30日的財務狀況

	中民 物業集團 人民幣千元	調整 人民幣千元	中民 物業集團 (不包括 科瑞物業) 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
無形資產	1,141,488	—	1,141,488
預付款項、按金及 其他應收款項	6,949	—	6,949
其他非流動資產	465,565	—	465,565
非流動資產總值	<u>1,614,002</u>	<u>—</u>	<u>1,614,002</u>
<b>流動資產</b>			
現金及現金等價物	248,092	—	248,092
應收控股股東貸款及利息	464,092	—	464,092
貿易應收款項、預付款項、 按金及其他應收款項	1,138,987	—	1,138,987
其他流動資產	166,133	—	166,133
	<u>2,017,304</u>	<u>—</u>	<u>2,017,304</u>
分類為持作出售之資產	<u>2,395,066</u>	<u>(2,395,066)</u>	<u>—</u>
流動資產總值	<u>4,412,370</u>	<u>(2,395,066)</u>	<u>2,017,304</u>
<b>資產總值</b>	<u><u>6,026,372</u></u>	<u><u>(2,395,066)</u></u>	<u><u>3,631,306</u></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款	207,806	—	207,806
其他非流動負債	78,433	—	78,433
非流動負債總額	<u>286,239</u>	<u>—</u>	<u>286,239</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	840,037	1,627	841,664
借款	267,617	—	267,617
其他流動負債	198,610	—	198,610
	<u>1,306,264</u>	<u>1,627</u>	<u>1,307,891</u>
與分類為持作出售資產 直接相關之負債	<u>2,075,962</u>	<u>(2,075,962)</u>	<u>—</u>
流動負債總額	<u>3,382,226</u>	<u>(2,074,335)</u>	<u>1,307,891</u>
<b>負債總額</b>	<u>3,668,465</u>	<u>(2,074,335)</u>	<u>1,594,130</u>
<b>權益總額</b>	<u><u>2,357,907</u></u>	<u><u>(320,731)</u></u>	<u><u>2,037,176</u></u>

附註：調整為持有待售的科瑞物業應佔資產及負債，以及科瑞物業與中民物業集團之間的公司間交易及抵銷結餘。

#### IV 期後財務報表

中民物業或其任何附屬公司並無就2019年9月30日後及直至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。

中民物業或現時組成中民物業集團的任何公司並無就2019年9月30日後的任何期間宣派或作出任何股息或分派。

**A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料**

根據中民物業協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售於中民物業的60%股權。

隨附的經擴大集團之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）已編製以說明中民物業完成對本集團財務資料的影響，猶如中民物業完成已分別於2019年6月30日（就未經審核備考綜合資產負債表而言）及2018年1月1日（就未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言）落實。

未經審核備考財務資料已由董事編製，僅供說明之用，且基於其假設性質，未必可反映倘中民物業完成於2019年6月30日或2018年1月1日（如適用）或任何未來日期落實，經擴大集團的財務狀況、有形資產淨值、財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料應與本通函其他章節所載的其他財務資料一併閱讀。

## 經擴大集團於2019年6月30日的未經審核備考綜合資產負債表

	備考調整						經擴大集團 人民幣千元
	本集團 人民幣千元 附註1	中民物業 集團 人民幣千元 附註2(a)	不包括 科瑞物業 人民幣千元 附註2(b)	其他調整			
				人民幣千元 附註6	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註5	
<b>資產</b>							
<b>非流動資產</b>							
物業、廠房及設備	162,159	83,599	-	-	10,516	-	256,274
使用權資產	23,628	3,941	-	-	-	-	27,569
投資性房地產	-	56	-	-	1,129	-	1,185
其他無形資產	412,069	301,711	-	-	301,820	-	1,015,600
商譽	1,361,906	839,777	-	-	(152,689)	-	2,048,994
遞延所得稅資產	56,017	14,354	-	-	-	-	70,371
使用權益法入賬的投資	254,658	352,765	-	-	78,245	-	685,668
按公平值計入其他全面 收益的金融資產	-	10,850	-	-	-	-	10,850
按公平值計入損益的 金融資產	411	-	-	-	-	-	411
預付款項、按金及 其他應收款項	-	6,949	-	-	-	-	6,949
<b>非流動資產總值</b>	<b>2,270,848</b>	<b>1,614,002</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>239,021</b>	<b>-</b>	<b>4,123,871</b>

	備考調整						經擴大集團 人民幣千元
	本集團 人民幣千元 附註1	中民物業 集團 人民幣千元 附註2(a)	不包括 科瑞物業 人民幣千元 附註2(b)	其他調整			
				人民幣千元 附註6	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註5	
<b>流動資產</b>							
存貨	18,182	3,260	-	-	-	-	21,442
貿易及其他應收款項	1,808,165	1,138,987	235,138	-	-	-	3,182,290
應收餘下股東貸款及利息	-	464,092	-	-	-	-	464,092
按公平值計入損益的							
金融資產	238,466	152,194	-	-	-	-	390,660
現金及現金等價物	4,349,720	248,092	-	-	(468,000)	-	4,129,812
受限制現金	4,247	10,679	-	-	-	-	14,926
	6,418,780	2,017,304	235,138	-	(468,000)	-	8,203,222
分類為持作出售之資產	-	2,395,066	(2,396,693)	1,627	-	-	-
流動資產總值	<u>6,418,780</u>	<u>4,412,370</u>	<u>(2,161,555)</u>	<u>1,627</u>	<u>(468,000)</u>	<u>-</u>	<u>8,203,222</u>
<b>資產總值</b>	<u><u>8,689,628</u></u>	<u><u>6,026,372</u></u>	<u><u>(2,161,555)</u></u>	<u><u>1,627</u></u>	<u><u>(228,979)</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>12,327,093</u></u>
<b>權益</b>							
股本	1,333,334	1,400,000	-	-	(1,400,000)	-	1,333,334
儲備	3,248,271	382,601	-	-	(382,601)	-	3,248,271
保留盈利	919,870	229,487	(9,617)	-	(219,870)	(3,886)	915,984
	5,501,475	2,012,088	(9,617)	-	(2,002,471)	(3,886)	5,497,589
非控股權益	271,208	345,819	(75,976)	-	603,115	-	1,144,166
權益總額	<u>5,772,683</u>	<u>2,357,907</u>	<u>(85,593)</u>	<u>-</u>	<u>(1,399,356)</u>	<u>(3,886)</u>	<u>6,641,755</u>



	備考調整						經擴大集團 人民幣千元
	本集團 人民幣千元 附註1	中民物業 集團 人民幣千元 附註2(a)	不包括 科瑞物業 人民幣千元 附註2(b)	其他調整			
				人民幣千元 附註6	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註5	
<b>負債</b>							
<b>非流動負債</b>							
借款	6,600	207,806	-	-	-	-	214,406
租賃負債	10,849	2,874	-	-	-	-	13,723
按公平值計入損益的							
金融負債	62,179	-	-	-	-	-	62,179
遞延所得稅負債	90,444	75,559	-	-	78,377	-	244,380
其他應付款項	19,045	-	-	-	-	-	19,045
非流動負債總額	189,117	286,239	-	-	78,377	-	553,733
<b>流動負債</b>							
貿易及其他應付款項	1,860,062	894,701	-	1,627	1,092,000	5,181	3,853,571
合約負債	515,346	102,502	-	-	-	-	617,848
即期所得稅負債	298,334	40,136	-	-	-	(1,295)	337,175
借款	40,150	267,617	-	-	-	-	307,767
租賃負債	13,936	1,308	-	-	-	-	15,244
	2,727,828	1,306,264	-	1,627	1,092,000	3,886	5,131,605
與分類為持作出售之 資產直接相關的負債	-	2,075,962	(2,075,962)	-	-	-	-
流動負債總額	2,727,828	3,382,226	(2,075,962)	1,627	1,092,000	3,886	5,131,605
<b>負債總額</b>	2,916,945	3,668,465	(2,075,962)	1,627	1,170,377	3,886	5,685,338
<b>權益及負債總額</b>	8,689,628	6,026,372	(2,161,555)	1,627	(228,979)	-	12,327,093

## 經擴大集團截至2018年12月31日止年度的未經審核備考綜合全面收益表

	備考調整							經擴大集團 人民幣千元
	本集團	中民物業 集團	不包括 科瑞物業	其他調整				
	人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2(a)	人民幣千元 附註2(c)	人民幣千元 附註7	人民幣千元 附註4	人民幣千元 附註5		
收益	3,376,749	4,069,769	(946,465)	2,458	-	-	-	6,502,511
銷售成本	(2,086,808)	(3,409,758)	792,960	(1,632)	(8,578)	-	-	(4,713,816)
毛利	1,289,941	660,011	(153,505)	826	(8,578)	-	-	1,788,695
銷售及營銷開支	(45,951)	(15,725)	-	-	-	-	-	(61,676)
行政開支	(302,246)	(318,350)	63,075	(826)	(1,916)	(5,181)	-	(565,444)
金融資產的減值虧損淨額	2,750	(15,747)	5,418	-	-	-	-	(7,579)
其他收入	102,297	15,396	(1,639)	-	-	-	-	116,054
其他開支	(1,828)	-	-	-	-	-	-	(1,828)
其他收益/(虧損)-淨額	31,317	4,701	(1,462)	-	-	-	-	34,556
經營溢利	1,076,280	330,286	(88,113)	-	(10,494)	(5,181)	-	1,302,778
融資收入	-	168,435	(122,978)	-	-	-	-	45,457
融資成本	(917)	(175,215)	129,597	-	-	-	-	(46,535)
融資(費用)/收入-淨額	(917)	(6,780)	6,619	-	-	-	-	(1,078)
分佔使用權益法入賬的 投資溢利	-	21,708	-	-	-	-	-	21,708
除所得稅前溢利	1,075,363	345,214	(81,494)	-	(10,494)	(5,181)	-	1,323,408
所得稅開支	(264,484)	(85,689)	21,714	-	2,464	1,295	-	(324,700)
年內溢利及全面收益總額	<u>810,879</u>	<u>259,525</u>	<u>(59,780)</u>	<u>-</u>	<u>(8,030)</u>	<u>(3,886)</u>	<u>-</u>	<u>998,708</u>
以下各方應佔溢利及 全面收益總額：								
本公司股東	801,045	157,705	(26,731)	-	(4,410)	(3,886)	(52,390)	871,333
非控股權益	9,834	101,820	(33,049)	-	(3,620)	-	52,390	127,375
	<u>810,879</u>	<u>259,525</u>	<u>(59,780)</u>	<u>-</u>	<u>(8,030)</u>	<u>(3,886)</u>	<u>-</u>	<u>998,708</u>

## 經擴大集團截至2018年12月31日止年度的未經審核備考綜合現金流量表

	備考調整				經擴大集團 人民幣千元
	本集團 人民幣千元 附註1	中民物業 集團 人民幣千元 附註2(a)	不包括 科瑞物業 人民幣千元 附註2(c)	其他調整 人民幣千元 附註3	
<b>經營活動所得現金流量</b>					
經營所得現金	1,026,488	316,242	(127,500)	-	1,215,230
已付所得稅	(143,323)	(131,673)	56,877	-	(218,119)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>883,165</b>	<b>184,569</b>	<b>(70,623)</b>	<b>-</b>	<b>997,111</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>					
就物業、廠房及設備以及 其他長期物業付款	(19,234)	(24,022)	5,627	-	(37,629)
就無形資產(商譽除外)付款	(1,891)	(3,058)	-	-	(4,949)
出售物業、廠房及設備以及 無形資產(商譽除外)所得款項	1,242	20,367	(358)	-	21,251
與應收關聯方款項有關的付款	-	(58,636)	-	-	(58,636)
應收關聯方款項還款	13,248	560,091	(229,000)	-	344,339
向關聯方作出的現金墊款	(3,643)	-	-	-	(3,643)
收購附屬公司(扣除所購入的 現金及現金等價物)	(116,402)	(14,856)	-	(69,142)	(200,400)
受限制銀行存款增加	(202)	-	-	-	(202)
遠期外匯合約收益	14,641	-	-	-	14,641
就按公平值計入損益的金融 資產付款	-	(1,571,132)	48,025	-	(1,523,107)
保證本金及回報的金融工具 所得款項	-	50,000	-	-	50,000
就按公平值計入其他全面 收益的金融資產付款	-	(175)	-	-	(175)
收購聯營公司的付款	-	(490)	-	-	(490)

	備考調整				經擴大集團 人民幣千元
	本集團	中民物業 集團	不包括 科瑞物業	其他調整	
	人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2(a)	人民幣千元 附註2(c)	人民幣千元 附註3	
出售按公平值計入損益的					
金融資產所得款項	-	1,550,685	(49,000)	-	1,501,685
現金池減少	-	72,871	-	-	72,871
應收關聯方款項所得利息	-	160,704	(123,687)	-	37,017
按公平值計入損益的金融資產					
所得利息	-	6,002	(1,410)	-	4,592
按攤銷成本計量的金融資產					
所得利息	-	1,339	-	-	1,339
<b>投資活動(所用)/所得現金淨額</b>	<b>(112,241)</b>	<b>749,690</b>	<b>(349,803)</b>	<b>(69,142)</b>	<b>218,504</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>					
股東出資	1,072	-	-	-	1,072
非控股股東出資	-	5,636	-	-	5,636
發行普通股所得款項	3,313,422	-	-	-	3,313,422
借款所得款項	-	28,000	-	-	28,000
償還借款	(12,000)	(572,261)	261,560	-	(322,701)
已付利息	(376)	(182,697)	137,657	-	(45,416)
關聯方現金墊款的還款	(19,549)	-	-	-	(19,549)
租賃付款的本金部分	-	(3,908)	245	-	(3,663)
租賃負債付款-利息	-	(577)	33	-	(544)
已付當時股東股息	(50,000)	-	-	-	(50,000)
已付附屬公司當時股東的股息	-	(20,640)	-	-	(20,640)
已付附屬公司非控股權益的					
股息	-	(112,924)	8,836	-	(104,088)
已付上市開支	(90,166)	-	-	-	(90,166)
<b>融資活動所得/(所用)現金淨額</b>	<b>3,142,403</b>	<b>(859,371)</b>	<b>408,331</b>	<b>-</b>	<b>2,691,363</b>

	備考調整				經擴大集團 人民幣千元
	本集團 人民幣千元 附註1	中民物業 集團 人民幣千元 附註2(a)	不包括 科瑞物業 人民幣千元 附註2(c)	其他調整 人民幣千元 附註3	
現金及現金等價物增加／(減少)					
淨額	3,913,327	74,888	(12,095)	(69,142)	3,906,978
年／期初現金及現金等價物	879,771	544,302	(145,444)	(398,858)	879,771
匯率變動對現金及現金等 價物的影響	14,895	-	-	-	14,895
年／期末現金及現金等價物	<u>4,807,993</u>	<u>619,190</u>	<u>(157,539)</u>	<u>(468,000)</u>	<u>4,801,644</u>

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 有關金額已摘錄自本公司刊發的截至2019年6月30日止六個月的未經審核中期報告所載本集團於2019年6月30日的未經審核資產負債表，以及本公司刊發的截至2018年12月31日止年度的年報所載本集團截至2018年12月31日止年度的經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表。
2.
  - (a) 有關金額已摘錄自本通函附錄二所載中民物業集團於2019年9月30日的經審核合併財務狀況表以及中民物業集團截至2018年12月31日止年度的經審核合併全面收益表及經審核合併現金流量表，而已就有關報表發表保留意見。發表保留審核意見的原因是申報會計師無法獲得足夠及適當的證據，亦無法履行替代程序以使其自身信納科瑞物業於2018年12月31日及2019年9月30日應收餘下股東貸款及利息的可收回性。因此，申報會計師無法確定是否就科瑞物業應收餘下股東款項對中民物業集團於2018年12月31日的合併財務狀況表上的「應收控股股東貸款及利息」作出調整，以及是否對中民物業集團於2019年9月30日的合併財務狀況表(倘若包括科瑞物業應收餘下股東款項)上的「分類為持作出售之資產」作出調整，以及對中民物業集團截至有關日期止各自年度／期間的合併全面收益表的相應影響。有關保留審核意見的詳情，請參閱本通函第II-1至II-5頁。考慮到科瑞物業的出售已於2019年12月11日以固定代價人民幣235,138,000元完成，其為中民物業完成的先決條件，因此，如下文2(b)及2(c)所述，科瑞物業的資產(包括科瑞物業的應收餘下股東貸款及利息，即上述保留審核意見的標的事項)、負債及財務業績已通過備考調整予以剔除，董事認為保留審核意見對未經審核備考財務資料並無影響，且未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29段及經參考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」妥為編製。
  - (b) 科瑞物業資產及負債已按本通函附錄一所載於中民物業集團於2019年9月30日的經審核合併財務狀況表內分類為持作出售之資產及與分類為持作出售之資產直接相關的負債列賬。根據中民物業協議的條款，科瑞物業已於中民物業完成前作為重組的一部分被出售予新中民物業。該調整指就出售科瑞物業應收的代價人民幣235,138,000元及不包括列入中民物業集團於2019年9月30日經審核合併財務狀況表的科瑞物業資產及負債。
  - (c) 根據中民物業協議的條款，科瑞物業已於中民物業完成前作為重組的一部分被出售予新中民物業。該調整指不包括列入中民物業集團於截至2018年12月31日止年度經審核合併全面收益表及經審核合併現金流量表的科瑞物業財務業績及現金流量。
3. 於中民物業完成時，中民物業將成為本公司的非全資附屬公司，而中民物業集團(不包括科瑞物業)的可識別資產及負債將由本集團根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」按其公平值入賬。
  - (a) 就編製未經審核備考財務資料而言，董事已基於仲量聯行企業評估及諮詢有

限公司(「仲量聯行」)編製的日期為2020年1月23日的估值報告估計中民物業集團(不包括科瑞物業)可識別資產及負債於2019年9月30日的公平值。

	附註	人民幣千元
中民物業集團資產淨值的賬面值		2,357,907
有關出售科瑞物業的代價	iii	235,138
科瑞物業的資產淨值	iii	(320,731)
減：中民物業集團記錄的商譽		(839,777)
<b>中民物業集團(不包括科瑞物業) 可識別資產淨值的賬面值</b>		<b>1,432,537</b>
就下列者調整的公平值		
物業、廠房及設備		10,516
投資性房地產		1,129
客戶關係		301,820
使用權益法入賬的投資		78,245
確認因公平值調整而產生的遞延所得稅資產		(78,377)
<b>中民物業集團(不包括科瑞物業) 可識別資產淨值的公平值總值</b>	<i>i</i>	<b>1,745,870</b>
非控股權益	<i>ii</i>	(872,958)
<b>所收購的60%股權應佔中民物業集團 (不包括科瑞物業)可識別資產淨值 的公平值總值</b>		<b>872,912</b>

- (i) 中民物業集團(不包括科瑞物業)可識別資產淨值的公平值包括中民物業集團(不包括科瑞物業)可識別資產淨值於2019年9月30日的賬面值，及就物業、廠房及設備、投資性房地產、使用權益法入賬的投資以及因業務合併而產生的客戶關係調整的公平值。相應的遞延所得稅負債人民幣78,377,000元按結算相關的應課稅暫時差額時預期適用的，適用於中民物業集團(不包括科瑞物業)旗下公司的稅率介乎15%至25%計量。

中民物業集團(不包括科瑞物業)可識別資產及負債於2019年9月30日的公平值由仲量聯行進行估值。經參考估值報告，董事估計：(i)就客戶關係調整的公平值為人民幣301,820,000元，乃基於多期超額利得法釐定；(ii)就物業、廠房及設備調整的公平值為人民幣10,516,000元，乃基於市場法項下的直接比較法釐定；(iii)就投資性房地產調整的公平值為人民幣1,129,000元，乃基於市場法項下的直接比較法釐定；及(iv)就使用權益法入賬的投資調整的公平值為人民幣78,245,000元，乃基於市場法項下的上市公司指引法釐定。

多期超額利得法乃就被視為其中一項核心業務能力，並在結合一個組別中其他資產後可貢獻現金流量之無形資產(包括客戶關係)估值之常用估值法。市場法項下的直接比較法乃對物業、廠房及設備以及投資性房地產進行估值的常用估值法。市場法項下的上市公司指引法使用與標的資產相同或類似的公開交易可比較公司的資料，以達致使用權益法入賬的投資價值。

由於中民物業集團(不包括科瑞物業)可識別資產淨值於中民物業完成時的公平值及賬面值可能與於編製未經審核備考財務資料所用的其各自價值明顯不同，於中民物業完成時於本集團綜合財務報表列賬的資產及負債實際金額可能與上文呈列的金額明顯不同，且該等差額可能重大。

- (ii) 非控股權益的金額人民幣872,958,000元指中民物業擁有人應佔的中民物業集團(不包括科瑞物業)可識別資產淨值的公平值總值40%及中民物業(不包括科瑞物業)附屬公司各自的非控股權益。中民物業集團(不包括科瑞物業)的非控股權益對賬計算如下：

	人民幣千元
中民物業集團(不包括科瑞物業)的可識別資產淨值的公平總值	1,745,870
減：中民物業集團(不包括科瑞物業)附屬公司的非控股權益	<u>(291,017)</u>
<b>中民物業的可識別資產淨值的公平值</b>	<b><u>1,454,853</u></b>
	<u>*40%</u>
中民物業的非控股權益	581,941
中民物業集團(不包括科瑞物業)附屬公司的非控股權益	<u>291,017</u>
<b>中民物業集團(不包括科瑞物業)的非控股權益</b>	<b><u>872,958</u></b>

中民物業集團(不包括科瑞物業)的非控股權益的對賬如下：

	人民幣千元
中民物業集團的非控股權益	345,819
減：科瑞物業的非控股權益	(75,976)
備考調整	<u>603,115</u>
<b>中民物業集團(不包括科瑞物業)的非控股權益</b>	<b><u>872,958</u></b>

- (iii) 假設科瑞物業已於2019年9月30日被出售，出售的估計虧損人民幣9,617,000元乃計算如下：

	人民幣千元
應收代價	235,138
減：科瑞物業於2019年9月30日的資產淨值	(320,731)
科瑞物業於2019年9月30日的非控股權益	<u>75,976</u>
<b>出售科瑞物業的估計虧損</b>	<b><u>(9,617)</u></b>

出售科瑞物業的實際影響乃基於代價及科瑞物業資產淨值於完成日期的賬面值釐定，因此，於出售科瑞物業的實際完成時可予變動。



(b) 因中民物業收購事項而產生的商譽乃計算如下：

	附註	人民幣千元
以現金作出的預付款項		468,000
應付代價—首期		892,000
應付代價—第二期		<u>200,000</u>
代價總額的公平值	<i>i</i>	<b>1,560,000</b>
所收購的60%股權應佔中民物業集團(不包括科瑞物業)可識別資產淨值的公平值	<i>3(a)</i>	<u>872,912</u>
因中民物業收購事項而產生的商譽	<i>ii</i>	<u><b>687,088</b></u>

(i) 根據中民物業協議，中民物業收購事項的固定代價為人民幣1,560,000,000元。誠如中民物業協議所載，(i)按金金額人民幣468,000,000元應由買方於中民物業協議所載與按金付款相關的所有先決條件達成時的10個營業日內向賣方支付；(ii)首期金額人民幣892,000,000元應由買方於中民物業協議所載與首期付款相關的所有先決條件達成時的10個營業日內向賣方支付；(iii)第二期金額人民幣200,000,000元應由買方於中民物業協議所載的第二期付款相關的所有先決條件達成時的10個營業日內向賣方支付。

就未經審核備考財務資料而言，假設按金人民幣468,000,000元於中民物業完成時已支付，而首期及第二期人民幣1,092,000,000元將於中民物業完成後支付，並於未經審核備考綜合資產負債表內列作為其他應付款項。

就未經審核備考綜合現金流量表而言，該調整指中民物業收購事項的現金流出(扣除中民物業集團(不包括科瑞物業)的已收購現金)(猶如中民物業完成已於2018年1月1日落實)，乃計算如下：

	人民幣千元
以現金作出的預付款項	468,000
中民物業集團於2018年1月1日的現金及現金等價物	544,302
科瑞物業於2018年1月1日的現金及現金等價物	<u>(145,444)</u>
減：中民物業集團(不包括科瑞物業) 於2018年1月1日的現金及現金等價物	<u>398,858</u>
中民物業收購事項的現金流出，扣除中民物業集團 (不包括科瑞物業)的已收購現金	<u>69,142</u>

預計該備考調整不會對未經審核備考現金流量表造成持續影響。

- (ii) 因中民物業收購事項而產生的商譽約人民幣687,088,000元產生自代價總額的公平值約人民幣1,560,000,000元與所收購的60%股權應佔的中民物業集團(不包括科瑞物業)可識別資產淨值的公平值約人民幣872,912,000元之間的差額。由於中民物業集團(不包括科瑞物業)可識別資產淨值於中民物業完成時的公平值可能與於編製未經審核備考財務資料所用的公平值明顯不同，就中民物業收購事項確認的商譽最終金額可能與上文所呈列的金額明顯不同，且該等差額可能重大。因中民物業收購事項而產生的商譽對賬如下：

	人民幣千元
中民物業集團的商譽	839,777
備考調整	(152,689)
<b>因中民物業收購事項而產生的商譽</b>	<b>687,088</b>

就編製未經審核備考財務資料而言，董事已參考香港會計準則第36號「資產減值」評估因中民物業收購事項而產生的商譽是否出現任何減值。彼等經已考慮中民物業集團(不包括科瑞物業)的財務表現、於類似行業的公司市盈率及對經擴大集團業務的協調效應作為該評估的主要參數。基於評估結果，董事得出結論，商譽價值並無減值。本公司將採納一貫的會計政策、主要假設及減值評估方法(誠如於未經審核備考財務資料中所用)以評估未來經擴大集團的商譽是否減值。

4. 該調整指：(a)對中民物業集團(不包括科瑞物業)進行業務合併所引致對物業、廠房及設備作出公平值調整而產生的折舊差額人民幣1,916,000元及對客戶關係作出公平值調整而產生的攤銷差額人民幣8,578,000元，基於仲量聯行編製的日期為2020年1月23日的中民物業集團於2019年9月30日估值報告所載的各自公平值計算。於考慮客戶關係與物業管理業務直接相關時，調整的金額人民幣8,578,000元已計入銷售成本；及(b)相關遞延所得稅影響人民幣2,464,000元。就此未經審核備考財務資料而言，董事認為，物業、廠房及設備以及客戶關係於2019年9月30日至2018年1月1日之間的公平值並無重大變動，且並無編製於2018年1月1日的單獨估值報告。倘若此報告經已編製，編製經擴大集團之未經審核備考財務資料時所涉及的額外攤銷／減值開支金額可能與本附錄所呈列的金額有所不同。

就未審核備考全面收益表而言，(i)客戶關係基於合約的估計可使用年期(5至10年)內其預計現金流量的時間按直線基準攤銷；及(ii)物業、廠房及設備以及投資性房地產使用直線法計算折舊以於其估計剩餘年期(1至15年)內分配公平值。

預計該備考調整將對未審核備考全面收益表產生持續影響。

5. 該調整指與中民物業收購事項有關的估計專業費用及交易成本約人民幣5,181,000元(假設該金額於中民物業完成後結清)以及相關所得稅影響人民幣1,295,000元。預計該備考調整將不會對未審核備考全面收益表產生持續影響。

6. 根據中民物業協議的條款，於中民物業完成前科瑞物業作為重組的一部分經已出售至新中民物業。該調整指中民物業集團(不包括科瑞物業)應付科瑞物業的貿易及其他應付款項對銷撥回人民幣1,627,000元，有關金額已於中民物業集團於2019年9月30日的經審核合併財務狀況表內對銷。
7. 根據中民物業協議的條款，於中民物業完成前科瑞物業作為重組的一部分經已出售至新中民物業。該調整指中民物業集團(不包括科瑞物業)與科瑞物業之間的收益人民幣2,458,000元及銷售成本人民幣1,632,000元對銷撥回，有關金額已於截至2018年12月31日止年度的經審核合併全面收益表內對銷。
8. 該金額指於截至2018年12月31日止年度於中民物業集團(不包括科瑞物業)非控股權益應佔的溢利及全面收益總額份額作出的調整，就未經審核備考財務資料而言，假設中民物業集團(不包括科瑞物業)60%股權所涉及的中民物業完成已於2018年1月1日落實。
9. 除上文所述外，並無對經擴大集團之未經審核備考財務資料作出其他調整以反映本集團於2019年6月30日後或中民物業集團(不包括科瑞物業)於2019年9月30日後訂立或擬訂立的任何交易結果或其他交易。

**B. 有關未經審核備考財務資料的報告**

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

**羅兵咸永道****獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑑證報告****致雅居樂雅生活服務股份有限公司列位董事**

本所已對雅居樂雅生活服務股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)，以及中民未來物業服務有限公司及其附屬公司(「目標集團」)(統稱「擴大後集團」)的未經審計備考財務資料(由 貴公司董事編製，並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括 貴公司就擬收購目標集團(「該項交易」)而於2020年2月24日刊發的通函中第III-1至III-14頁內所載有關於2019年6月30日的未經審計備考綜合資產負債表、截至2018年12月31日止年度的未經審計備考綜合全面收益表、截至2018年12月31日止年度的未經審計備考綜合現金流量表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於第III-1至III-14頁。

未經審計備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明該項交易對 貴集團於2019年6月30日的財務狀況以及截至2018年12月31日止年度其財務表現和現金流量可能造成的影響，猶如該項交易分別於2019年6月30日及2018年1月1日已經發生。在此過程中，(i) 貴公司董事從 貴集團截至2019年6月30日止期間的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務報表並無公布審閱報告，及(ii) 貴公司董事從 貴集團截至2018年12月31日止年度的財務報表中摘錄有關 貴集團財務表現和現金流量的資料，而上述財務報表已公布審計報告。

### 貴公司董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以載入投資通函內(「會計指引第7號」)，編製未經審計備考財務資料。

### 我們的獨立性和品質控制

我們已遵守會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

### 申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號，就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務執行我們的工作。該準則要求我們計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而

選擇的較早日期發生。因此，我們不對該項交易於2019年6月30日及2018年1月1日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

## 意見

本所認為：

- a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2020年2月24日



下文載列中民物業集團截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年9月30日止九個月(「往績記錄期間」)的管理層討論及分析。以下財務資料乃基於本通函附錄二所載中民物業集團經審核財務資料「結算日後事項」一節披露的備考財務資料編製(假設出售科瑞物業於往績記錄期間開始時生效)。

## 業務回顧

中民物業集團是位於中國的物業管理服務提供商，擁有多元化的業務組合覆蓋範圍，包括住宅、公共及商業建築。其旨在為中高端物業項目提供優質的物業管理服務，並增加其管理物業的市值。於2019年9月30日，中民物業集團擁有七個知名品牌，被評為物業管理百強公司，所有該等品牌均為不同細分物業市場的領先品牌。具體而言，中民物業集團在進入門檻高的公共建築物業管理市場中佔有重要地位，服務的物業包括標誌性文化設施、政府辦公大樓、交通基礎設施、金融及教育機構、度假村及風景名勝區以及工業園區。中民物業管理眾多城市地標項目，包括中華藝術宮、上海F1國際賽車場、深圳市民中心、江西省行政中心、中國農業銀行資料中心、虹橋樞紐、上海交通大學、西安大雁塔及南京軟體谷。

## 財務回顧

### 收益

於往績記錄期間，中民物業集團的收益主要來自物業管理服務及其他增值服務，包括與物業開發商相關服務、社區相關服務、專業服務及其他。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，中民物業集團的收益分別約為人民幣621.0百萬元、人民幣2,383.6百萬元、人民幣3,125.8百萬元、人民幣2,318.5百萬元及人民幣2,377.2百萬元。中民物業集團收益的整體增長主要是由於(i)往績記錄期間收購了物業管理服務公司且其現有附屬公司引入了新項目，擴大了物業管理服務，令總在管面積增加；(ii)物業管理服務費的增加；(iii)公共物業在其物業管理業務組合中的比例增加；及(iv)物業項目數目增加令其增值服務擴大。

下表載列所示期間中民物業集團按類別劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
物業管理服務	590,740	95.1	1,969,673	82.6	2,569,099	82.2	1,945,340	83.9	2,095,358	88.1
增值服務	30,223	4.9	413,886	17.4	556,663	17.8	373,143	16.1	281,833	11.9
總計	<u>620,963</u>	<u>100.0</u>	<u>2,383,559</u>	<u>100.0</u>	<u>3,125,762</u>	<u>100.0</u>	<u>2,318,483</u>	<u>100.0</u>	<u>2,377,191</u>	<u>100.0</u>

### 銷售成本

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，中民物業集團的銷售成本分別約為人民幣521.5百萬元、人民幣2,006.6百萬元、人民幣2,618.4百萬元、人民幣1,909.6百萬元及人民幣1,996.0百萬元。中民物業集團銷售成本的整體增長主要是由於中民物業集團業務規模的擴大，且總體上與往績記錄期間中民物業集團收益的增長一致。

### 毛利

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，中民物業集團的毛利分別約為人民幣99.4百萬元、人民幣377.0百萬元、人民幣507.3百萬元、人民幣408.9百萬元及人民幣381.2百萬元，整體毛利率分別約為16.0%、15.8%、16.2%、17.6%及16.0%。截至2018年9月30日止九個月的毛利率較高，主要是由於位於山東的若干教育機構項目的毛利率較高。不包括過往收購相關附屬公司導致購買價格分攤後對無形資產的攤銷，整體毛利率分別約為21.2%、18.4%、18.5%、20.2%及18.2%，主要是由於收購附屬公司後物業組合的變動。

### 銷售及營銷開支

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，中民物業集團產生的銷售及營銷開支分別約為人民幣1.3百萬元、人民幣16.3百萬元、人民幣15.7百萬元、人民幣12.4百萬元及人民幣8.6百萬元。截至2017年12月31日止年度，中民物業集團的銷售及營銷開支增加主要是由於同年



收購的附屬公司的員工成本增加。截至2018年12月31日止年度，中民物業集團的銷售及營銷開支減少主要是由於銷售部門重組節省了成本及銷售人員人數減少令員工成本減少。

#### 行政開支

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，中民物業集團產生的行政開支分別約為人民幣51.3百萬元、人民幣188.8百萬元、人民幣266.4百萬元、人民幣206.2百萬元及人民幣197.3百萬元。截至2017年12月31日止年度，中民物業集團的行政開支增加主要是由於同年收購附屬公司導致員工成本增加。截至2018年12月31日止年度，中民物業集團的行政開支增加主要是由於(i)行政人員人數增加導致員工成本增加；(ii)實施新計算機系統產生的成本；及(iii)差旅費及佣金增加。截至2019年9月30日止九個月，中民物業集團的行政開支減少主要是由於行政人員人數減少令員工成本減少以及節約成本的舉措令一般企業開支減少。

#### 其他收入及收益淨額

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，中民物業集團的其他收入及收益淨額分別約為人民幣11.9百萬元、人民幣24.1百萬元、人民幣17.0百萬元、人民幣13.4百萬元及人民幣23.2百萬元。中民物業集團的其他收入主要包括政府補助、保本收益型金融工具所得收入及其他。往績記錄期間其他收入的波動主要是由於中民物業集團在相應期間收到的政府補助(主要是稅收補貼)的波動。

#### 融資收入／(成本)淨額

##### 融資收入

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，中民物業集團的總融資收入分別約為人民幣26.6百萬元、人民幣55.2百萬元、人民幣45.5百萬元、人民幣35.4百萬元及人民幣27.1百萬元，主要來自應收關聯方貸款。

##### 融資成本

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，中民物業集團的總融資成本分別約為人民幣28.6百萬元、人民幣

54.2百萬元、人民幣45.6百萬元、人民幣35.0百萬元及人民幣23.3百萬元，主要來自資產支持證券借款及銀行貸款。截至2018年12月31日止三個年度，總融資成本的整體增長主要是由於資產支持證券的利息開支增加。

#### 所得稅開支

中民物業集團的所得稅開支包括中國企業所得稅(扣除遞延稅項)。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，中民物業集團的所得稅開支分別約為人民幣16.9百萬元、人民幣45.8百萬元、人民幣64.0百萬元、人民幣52.7百萬元及人民幣52.7百萬元。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，中民物業集團的實際所得稅率(即所得稅開支除以稅前利潤)分別約為25.0%、21.6%、24.3%、23.8%及23.1%。

#### 中民物業集團擁有人應佔年／期內溢利

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，中民物業集團錄得的擁有人應佔年／期內溢利分別約為人民幣44.8百萬元、人民幣122.2百萬元、人民幣131.0百萬元、人民幣110.3百萬元及人民幣126.8百萬元，具持續上升的趨勢。

#### 無形資產

中民物業集團的無形資產主要包括客戶關係及收購附屬公司產生之商譽。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，中民物業集團的無形資產分別約為人民幣575.0百萬元、人民幣1,333.4百萬元、人民幣1,166.1百萬元及人民幣1,141.5百萬元。

於2017年12月31日，中民物業集團的無形資產增至約人民幣1,333.4百萬元，主要是由於同年收購五家附屬公司。於2018年12月31日，中民物業集團的無形資產減至約人民幣1,166.1百萬元，主要是由於同年出售一家附屬公司導致客戶關係及商譽減少。

#### 應收關聯方貸款及利息

中民物業集團的應收關聯方貸款及利息指借予關聯方(餘下股東)的資產支持證券安排所得款項，有關安排為無抵押且按年利率3.8%至5.5%計息。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，中民物業集團的應收關聯方貸款

及利息分別約為人民幣1,056.2百萬元、人民幣829.5百萬元、人民幣588.8百萬元及人民幣464.1百萬元。

#### 預付款項、按金及其他應收款項

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，中民物業集團的非流動預付款項、按金及其他應收款項分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣2.8百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣6.9百萬元。

中民物業集團的其他流動應收款項及預付款項主要指(i)代業主付款；(ii)公用設施預付款項；及(iii)其他。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，中民物業集團的流動預付款項、按金及其他應收款項分別約為人民幣135.7百萬元、人民幣429.7百萬元、人民幣360.5百萬元及人民幣346.6百萬元。於整個往績記錄期間，中民物業集團的其他流動應收款項及預付款項的整體增加主要是由於中民物業集團的業務擴張令代業主付款增加。

#### 資本負債比率及計算基準

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，中民物業集團的資本負債比率分別約為111.7%、24.1%、6.3%及11.2%。資本負債比率為債務淨額除以權益總額，債務淨額為借款總額減現金及現金等價物。

中民物業集團的資本負債比率由2016年12月31日的約111.7%減至2017年12月31日的約24.1%，主要是由於(i)借款減少且現金及現金等價物增加令債務淨額減少；及(ii)收購附屬公司令權益總額增加。其資本負債比率進一步減至2018年12月31日的約6.3%，主要是由於借款減少。

#### 流動資金、財務資源及資本結構

於往績記錄期間，中民物業集團的現金主要用於營運資金，該資金主要來自經營所得現金流量及借款。預期經營所得現金流量及借款將繼續為流動資金的主要來源。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，中民物業集團的現金及現金等價物主要以人民幣計值，且其借款均以人民幣計值。

中民物業集團的借款包括銀行貸款、其他借款及資產支持證券借款。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，中民物業集團的銀行貸款分

別約為人民幣100.0百萬元、人民幣100.0百萬元、人民幣18.0百萬元及人民幣25.0百萬元，其中零、零、人民幣18.0百萬元及人民幣25.0百萬元的銀行貸款為固定利率。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，中民物業集團的其他借款分別約為零、人民幣21.8百萬元、人民幣24.1百萬元及人民幣15.4百萬元。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，中民物業集團的資產支持證券借款分別約為人民幣927.0百萬元、人民幣748.0百萬元、人民幣545.0百萬元及人民幣435.0百萬元。

中民物業集團借款的到期情況如下：

	於12月31日			於9月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>銀行貸款</b>				
1年內	–	–	18,000	25,000
1至2年	–	25,000	–	–
2至5年	100,000	75,000	–	–
	100,000	100,000	18,000	25,000
<b>其他借款</b>				
1年內	–	21,501	24,081	13,617
1至2年	–	281	–	1,806
	–	21,782	24,081	15,423
<b>資產支持證券借款</b>				
1年內	87,000	100,000	110,000	229,000
1至2年	192,000	213,000	229,000	206,000
2至5年	648,000	435,000	206,000	–
	927,000	748,000	545,000	435,000

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，中民物業集團的流動資產淨值分別約為人民幣295.1百萬元、人民幣552.6百萬元、人民幣981.1百萬元及人民幣709.4百萬元。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，中民物業集團並無任何資本承擔。

## 資產抵押

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，中民物業集團金額分別約為零、零、人民幣2.5百萬元及零的若干物業已抵押作為有抵押銀行貸款的擔保。

## 重大投資、重大收購及出售

於往績記錄期間，中民物業集團收購位於中國的若干附屬公司，其詳情載於本通函附錄二附註30。除所披露者外，中民物業集團並無對附屬公司或聯營公司作出任何其他重大收購或出售。

於往績記錄期間，作為中民物業集團擴大業務戰略的一部分，中民物業集團於物業管理行業的聯營公司持有若干投資。其詳情如下：

公司名稱(原註1)	註冊 成立日期	於2019年 9月30日的 賬面值 (人民幣千元)	投資成本 (人民幣千元)	註冊資本 (人民幣千元)	中民物業集團應佔 所有權益的百分比				於2019年9月30日 所持之所有權益 之詳情	經營地點及 主要業務
					於12月31日 2016年	2017年	2018年	於9月 30日 2019年		
上海怡德明華物業 管理有限公司	2014年6月3日	5,398	2,450	5,000	49.00%	49.00%	49.00%	49.00%	註冊資本 人民幣2,450,000元	中國； 物業管理
重慶天驕愛生活 服務股份有限公司	1999年1月22日	148,531	90,000	5,000	24.17%	24.17%	24.17%	24.17%	註冊資本 人民幣1,209,000元	中國； 物業管理及 房地產經紀
昆明深龍城 物業服務有限公司	2010年6月1日	2,897	3,000	10,000	不適用	30.00%	30.00%	30.00%	註冊資本 人民幣3,000,000元	中國； 物業管理及 房地產經紀
深圳市匯龍城 物業管理有限公司	2015年11月12日	17,580	2,450	8,000	不適用	49.00%	49.00%	49.00%	註冊資本 人民幣3,920,000元	中國； 物業管理
蘇州中鱷深龍城 物業管理有限公司	2014年6月20日	490	490	1,000	不適用	49.00%	49.00%	49.00%	註冊資本 人民幣490,000元	中國； 物業管理、 酒店管理及 房地產經紀
山東宏泰 物業發展有限公司	2018年5月31日	103,269	96,692	7,400	不適用	不適用	35.00%	35.00%	註冊資本 人民幣2,590,000元	中國； 物業管理
瀘州高新海泰 後勤管理服務有限公司	2018年6月20日	549	490	1,000	不適用	不適用	49.00%	49.00%	註冊資本 人民幣490,000元	中國； 物業管理
上海尊榮保安 服務有限公司	2019年4月22日	2,782	2,800	100,000	不適用	不適用	不適用	10.00%	註冊資本 人民幣10,000,000元	中國； 物業管理

公司名稱(附註1)	註冊 成立日期	於2019年 9月30日的			中民物業集團應佔 所有權益的百分比				於2019年9月30日 所持之所有權益 之詳情	經營地點及 主要業務
		賬面值 (人民幣千元)	投資成本 (人民幣千元)	註冊資本 (人民幣千元)	於12月31日	於9月	於2019年9月30日	於2019年9月30日		
陝西誠悅 物業管理有限公司	2019年4月17日	34,863	32,067	6,000	不適用	不適用	不適用	25.00%	註冊資本 人民幣1,500,000元	中國； 物業管理
大連意美企業管理 服務有限公司	2019年4月1日	36,406	34,668	10,000	不適用	不適用	不適用	35.00%	註冊資本 人民幣3,500,000元	中國； 物業管理

## 附註：

- (1) 由於該等聯營公司並無官方英文名稱，故中民物業集團管理層盡力將其中文名稱翻譯成英文名稱。
- (2) 上列聯營公司為私人公司，且無法取得其股份的市場報價。概無有關中民物業集團於聯營公司之權益的或然負債。
- (3) 截至2017年12月31日止年度，重慶天驕愛生活服務股份有限公司及深圳市匯龍城物業管理有限公司分別宣派股息人民幣4.1百萬元及人民幣2.0百萬元。中民物業集團按比例應佔的股息金額被確認為相應投資賬面值的減少。於往績記錄期間，無其他聯營公司宣派股息。

除上述於聯營公司的投資外、本通函附錄二附註13披露的若干業主自用樓宇及附註15披露的投資性房地產外，中民物業集團於往績記錄期間並無持有任何其他重大投資。

## 重大投資及資本資產收購的未來計劃

於2019年9月30日，中民物業集團並無任何重大投資及重大資本資產收購的未來計劃。

## 或然負債

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，中民物業集團並無任何重大或然負債。

## 外匯風險

於往績記錄期間，中民物業集團的主要業務在中國進行，其收入及開支均以人民幣計值。有鑑於此，中民物業集團並無與匯率波動有關的重大風險，亦未訂立任何對沖外幣風險的合約。

### 僱員及薪酬政策

中民物業集團所採用的薪酬政策與業內同行相似，並會定期對該等政策進行審查。應付員工的薪酬乃參照該地區的職責及現行市場價格確定。中民物業集團根據年度績效評估向員工發放酌情獎金以獎勵其貢獻。中民物業集團亦遵守中國及地方政府適用的法定要求為其僱員參加了不同的社會福利計劃。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，中民物業集團分別有約18,000名、19,000名、18,000名及17,000名僱員。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年9月30日止九個月，薪酬總額(包括養老金、社會保險及其他僱員福利的供款)分別約為人民幣327.2百萬元、人民幣1,203.3百萬元、人民幣1,422.1百萬元及人民幣1,145.3百萬元。

## 1. 責任聲明

本通函遵照上市規則的規定而刊載，旨在提供有關雅生活集團的資料。雅生活董事願意就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。雅生活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要方面均屬準確及完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事、監事及最高行政人員於雅生活及其相聯法團的股份中擁有權益

於最後實際可行日期，除下文披露外，概無雅生活董事、雅生活監事及最高行政人員於雅生活或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債權證擁有(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會雅生活及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據《證券及期貨條例》的有關條文而被當作或視作擁有的權益或淡倉)，或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條須記錄並存置之登記冊的權益及淡倉，或(iii)根據證券買賣守則須知會雅生活及聯交所的權益及淡倉：

#### (i) 於雅生活股份的權益

董事姓名	權益性質	股份類別 <sup>(1)</sup>	股份數目 <sup>(2)</sup>	佔相關類別 已發行股份之 概約百分比	佔雅生活 已發行股本之 概約百分比
陳卓雄先生 <sup>(3)</sup>	信託受益人	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
黃奉潮先生 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	非上市股	39,920,000股(L)	4.44%	2.99%

附註：

- (1) 雅生活非上市股包括雅生活內資股及非上市外資股。
- (2) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。



- (3) 陳卓雄先生為家族信託(「陳氏家族信託」，被視為於雅生活720,000,000股非上市股中擁有權益)的受益人，因此，根據《證券及期貨條例》，陳卓雄先生被視為於陳氏家族信託所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (4) 黃奉潮先生為共青城雅生活投資管理合夥企業(有限合夥)的有限合夥人(持有雅生活80,000,000股非上市股)，擁有49.9%的權益。

**(ii) 於雅生活相聯法團股份的權益**

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份數目	持股權益之 概約百分比
陳卓雄先生	雅居樂集團控股有限公司	信託受益人	2,453,096,250股(L)	62.63%
黃奉潮先生	雅居樂集團控股有限公司	實益擁有人	1,400,000股(L)	0.04%
岳元女士	雅居樂集團控股有限公司	實益擁有人	22,000股(L)	0.00%

**(b) 主要股東於雅生活股份或相關股份中的好倉、淡倉及可供借出股份**

於最後實際可行日期，除上文所披露若干雅生活董事於雅生活股份或相關股份中擁有權益，於雅生活股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第336條存置的登記冊中的權益或淡倉如下：

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別 <sup>(1)</sup>	股份數目 <sup>(2)</sup>	佔相關類別 已發行股份之 概約百分比	佔雅生活已 發行股本之 概約百分比
中山雅生活企業 管理服務有限公司	實益擁有人	非上市股	712,800,000股(L)	79.20%	53.46%
旺紀國際有限公司 <sup>(3)</sup>	受控法團權益	非上市股	712,800,000股(L)	79.20%	53.46%
	實益擁有人	非上市股	7,200,000股(L)	0.80%	0.54%
邁高國際(BVI)有限公司 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
創紀環球發展(BVI)有限公司 <sup>(5)</sup>	受控法團權益	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別 <sup>(1)</sup>	股份數目 <sup>(2)</sup>	佔相關類別	佔雅生活已
				已發行股份之 概約百分比	發行股本之 概約百分比
東萃集團控股有限公司 <sup>(6)</sup>	受控法團權益	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
雅居樂集團控股有限公司 <sup>(7)</sup>	受控法團權益	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
富丰投資有限公司 <sup>(8)</sup>	信託受託人	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
Top Coast Investment Limited <sup>(9)</sup>	受控法團權益	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陳卓林先生 <sup>(10)</sup>	信託受益人	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陳卓賢先生 <sup>(10)</sup>	信託受益人	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陸倩芳女士 <sup>(10)</sup>	信託受益人	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陳卓喜先生 <sup>(10)</sup>	信託受益人	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陳卓南先生 <sup>(10)</sup>	信託受益人	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
鄭惠琮女士 <sup>(11)</sup>	配偶	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陸麗卿女士 <sup>(12)</sup>	配偶	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陸燕平女士 <sup>(13)</sup>	配偶	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陳小娜女士 <sup>(14)</sup>	配偶	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
寧波綠璣投資管理有限公司	實益擁有人	非上市股	100,000,000股(L)	11.11%	7.50%
綠地金融投資 控股集團有限公司 <sup>(15)</sup>	受控法團權益	非上市股	100,000,000股(L)	11.11%	7.50%
綠地控股集團有限公司 <sup>(16)</sup>	受控法團權益	非上市股	100,000,000股(L)	11.11%	7.50%
綠地控股集團股份有限公司 (「綠地控股」) <sup>(17)</sup>	受控法團權益	非上市股	100,000,000股(L)	11.11%	7.50%
共青城雅生活投資 管理合夥企業(有限合夥) (「共青城投資」)	實益擁有人	非上市股	80,000,000股(L)	8.89%	6.00%
共青城雅高投資管理有限公司 <sup>(18)</sup>	受控法團權益	非上市股	80,000,000股(L)	8.89%	6.00%
潘智勇 <sup>(19)</sup>	受控法團權益	非上市股	80,000,000股(L)	8.89%	6.00%

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別 <sup>(1)</sup>	股份數目 <sup>(2)</sup>	佔相關類別	佔雅生活已
				已發行股份之	發行股本之
				概約百分比	概約百分比
美國道富銀行	核准借出代理人	其他	36,574,256股(P)	8.44%	2.74%
Van Eck Associates Corporation	投資管理人	境外上市 外資股	25,350,000股(L)	5.85%	1.90%
中信証券股份有限公司 <sup>(20)</sup>	包銷商	境外上市	25,000,000股(L)	5.77%	1.87%
		外資股	25,000,000股(S)	5.77%	1.87%
	受控法團權益		912,750股(L)	0.21%	0.07%
			912,750股(S)	0.21%	0.07%
花旗集團 <sup>(21)</sup>	持有股份的保證 權益的人	境外上市	3,232,750股(L)	0.75%	0.24%
		外資股			
	受控法團權益		6,328,230股(L)	1.46%	0.47%
			5,820,731股(S)	1.34%	0.44%
	核准借出代理人		12,126,611股(P)	2.80%	0.91%

附註：

- (1) 雅生活非上市股包括雅生活內資股及非上市外資股。
- (2) 字母「L」、「S」及「P」分別指該人士／法團於股份中的好倉、淡倉及可借出的股份。
- (3) 中山雅生活企業管理服務有限公司由旺紀國際有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，旺紀國際有限公司被視為於中山雅生活企業管理服務有限公司所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (4) 旺紀國際有限公司由邁高國際(BVI)有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，邁高國際(BVI)有限公司被視為於旺紀國際有限公司所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (5) 邁高國際(BVI)有限公司由創紀環球發展(BVI)有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，創紀環球發展(BVI)有限公司被視為於邁高國際(BVI)有限公司所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (6) 創紀環球發展(BVI)有限公司由東萃集團控股有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，東萃集團控股有限公司被視為於創紀環球發展(BVI)有限公司所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (7) 東萃集團控股有限公司由雅居樂集團控股有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，雅居樂集團控股有限公司被視為於東萃集團控股有限公司所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (8) 富豐投資有限公司為陳氏家族信託的受託人，因此，根據《證券及期貨條例》，富豐投資有限公司被視為於陳氏家族信託所持有的雅生活股份中擁有權益。

- (9) Top Coast Investment Limited是陳氏家族信託的財產授予人。因此，根據《證券及期貨條例》，Top Coast Investment Limited被視為於陳氏家族信託所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (10) 陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生均為陳氏家族信託的受益人，因此，根據《證券及期貨條例》，陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生均被視為於陳氏家族信託所持有的雅生活股份中擁有權益。此外，根據《證券及期貨條例》，陸倩芳女士被視為於其配偶陳卓林先生所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (11) 根據《證券及期貨條例》，鄭惠琮女士被視為於其配偶陳卓賢先生所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (12) 根據《證券及期貨條例》，陸麗卿女士被視為於其配偶陳卓雄先生所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (13) 根據《證券及期貨條例》，陸燕平女士被視為於其配偶陳卓喜先生所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (14) 根據《證券及期貨條例》，陳小娜女士被視為於其配偶陳卓南先生所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (15) 寧波綠璉投資管理有限公司由綠地金融投資控股集團有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，綠地金融投資控股集團有限公司被視為於寧波綠璉投資管理有限公司所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (16) 綠地金融投資控股集團有限公司由綠地控股集團有限公司全資擁有，而綠地控股集團有限公司被視為於綠地金融投資控股集團有限公司所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (17) 綠地控股集團有限公司由綠地控股全資擁有，根據《證券及期貨條例》，綠地控股被視為於綠地控股集團有限公司所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (18) 共青城雅高投資管理有限公司為共青城投資的普通合夥人，可全權控制共青城投資。共青城雅高投資管理有限公司被視為於共青城投資所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (19) 共青城雅高投資管理有限公司由潘智勇先生全資擁有，潘智勇先生為雅居樂集團控股有限公司的高級管理人員，根據《證券及期貨條例》，潘智勇先生被視為於共青城雅高投資管理有限公司所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (20) 中信里昂證券有限公司及CSI Capital Management Limited由中信証券股份有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，中信証券股份有限公司被視為於中信里昂證券有限公司及CSI Capital Management Limited所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (21) Citibank, N.A.及Citigroup Global Markets Hong Kong Limited由花旗集團全資擁有，而Citigroup Global Markets Limited為花旗集團的附屬公司。因此，根據《證券及期貨條例》，花旗集團被視為於Citibank, N.A.、Citigroup Global Markets Hong Kong Limited及Citigroup Global Markets Limited所持有的雅生活股份中擁有權益。

### 3. 雅生活董事及雅生活監事於合約及資產的權益

- (a) 概無雅生活董事或雅生活監事自2018年12月31日(即雅生活編製最新刊發的經審核綜合財務報表的日期)起直至最後實際可行日期止,於經擴大集團任何成員公司已收購或已出售或已租賃予經擴大集團任何成員公司的任何資產中擁有直接或間接權益,或於最後實際可行日期經擴大集團任何成員公司擬收購或擬出售或擬租賃予經擴大集團任何成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 除於雅生活截至2018年12月31日止年度的年報「關連交易」一節及日期為2019年8月15日有關持續關連交易的公告所披露者外,概無雅生活董事或雅生活監事於本集團任何成員公司為訂約方,於最後實際可行日期仍然存續,對經擴大集團業務而言屬重大的合同及安排中擁有重大權益。

### 4. 雅生活董事及雅生活監事的服務合約

於最後實際可行日期,概無雅生活董事和雅生活監事與經擴大集團任何成員訂立雅生活集團成員不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約/委任函。

### 5. 雅生活董事及雅生活監事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期,概無雅生活董事、雅生活監事或彼等各自的聯繫人於任何與經擴大集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何直接或間接權益。

### 6. 訴訟

於最後實際可行日期,概無經擴大集團成員公司涉及任何重大的訴訟或仲裁,而雅生活董事亦概不知悉有任何尚未了結或蒙受威脅的重大訴訟或申索。

## 7. 重大合約

經雅生活集團各成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內曾訂立以下屬或可能屬重大的合約(並非於雅生活集團日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 中民物業協議；
- (b) 新中民物業協議；
- (c) 天津樂享薈社區服務有限公司(雅生活的間接全資子公司)(「天津樂享薈」)、廣東盈美壹號股權投資合夥企業(有限合夥)(「廣東盈美壹號」)、廣州粵華物業有限公司(「廣州粵華」)以及於協議日期持有廣州粵華合共49%股權的股東所訂立日期為2019年3月28日的協議，據此，天津樂享薈同意收購而廣東盈美壹號同意出售廣州粵華51%的股權，代價為人民幣195,344,575元；
- (d) 雅生活、宋國棟先生、李麗光女士以及哈爾濱景陽物業管理有限公司(「哈爾濱景陽」)所訂立日期為2019年2月26日的正式協議，據此，雅生活同意收購而宋國棟先生和李麗光女士同意出售哈爾濱京陽合共60%的股權，總對價為人民幣113,881,542元；
- (e) 雅生活、梁福東先生、常巧娥女士、徐夢女士、青島華仁物業股份有限公司(「青島華仁」)以及於股權轉讓協議日期持有青島華仁合共8.04%股份的股東所訂立日期為2019年1月23日的協議，據此，雅生活同意收購而梁福東先生、常巧娥女士及徐夢女士同意出售青島華仁合共69.6643%的股份，總對價為人民幣103,784,857.26元；
- (f) 雅生活、中民優家與青島華仁所訂立日期為2019年1月23日的股權轉讓協議，據此，雅生活同意收購而中民優家同意出售青島華仁20%的股份，總對價為人民幣29,795,708.06元；
- (g) 雅生活、楊民召先生、楊佳林先生以及蘭州城關物業服務集團有限公司(「蘭州城關」)所訂立日期為2018年7月11日的股權轉讓協議，據此，

雅生活同意收購及賣方同意出售蘭州城關合共51%的股權，總代價為人民幣147,900,000元；及

- (h) 雅生活(作為買方)、張勝先生、劉娟女士、吳極先生、南京紫竹資產管理有限公司、南京穀倉農業發展有限公司及張澤宇先生(作為賣方)以及南京紫竹物業管理股份有限公司(「南京紫竹」)所訂立日期為2018年4月9日的股權轉讓協議，據此，雅生活同意收購而賣方同意出售合共南京紫竹的51%股權，總對價為人民幣204,812,325元。

## 8. 專家資格及同意書

以下為提供意見或建議以供載入本通函的專家的資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上文已識別專家：

- (i) 並無擁有雅生活集團任何成員公司的股權或擁有任何可認購或提名他人認購雅生活集團任何成員公司的證券的權利(不論可否依法執行)；
- (ii) 並無於雅生活集團任何成員公司自2018年12月31日(即雅生活集團編製最新刊發的經審核綜合財務報表的日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (iii) 上文已識別專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。



## 9. 其他資料

- (a) 雅生活的註冊辦事處位於中國廣東省中山市三鄉鎮雅居樂花園興業路管理大廈。
- (b) 雅生活的香港主要營業地點位於香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (c) 雅生活的H股股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 雅生活的聯席公司秘書為李大龍先生和蔡綺文女士。

## 10. 備查文件

下列文件副本自本通函日期起至雅生活臨時股東大會日期(包括當日)一般辦公時間於香港皇后大道東1號太古廣場三期18樓可供查閱：

- (a) 雅生活的公司章程；
- (b) 雅生活的招股章程；
- (c) 雅生活截至2017年及2018年12月31日止年度的年報；
- (d) 雅生活截至2019年6月30日止六個月的中報；
- (e) 董事會函件，全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (f) 本通函附錄II羅兵咸永道會計師事務所出具的中民物業集團之會計師報告；
- (g) 本通函附錄III羅兵咸永道會計師事務所出具的經擴大集團之未經審核備考財務資料；
- (h) 本附錄「7重大合約」一節所述的重大合約；
- (i) 本附錄「8專家資格及同意書」一節所述的同意書；
- (j) 仲量聯行企業評估和諮詢有限公司(仲量聯行)就編製本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料所出具的估值報告；
- (k) 估值報告；及
- (l) 本通函。



# A-LIVING SERVICES CO., LTD.\*

## 雅居樂雅生活服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：3319)

### 於2020年3月17日舉行之 2020年第二次臨時股東大會通告

茲通告，雅居樂雅生活服務股份有限公司(「雅生活」)將於2020年3月17日(星期二)上午十時正於中國廣東省廣州市天河區珠江新城華夏路26號雅居樂中心33樓會議室舉行2020年第二次臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以審議及酌情通過(不論是否經修訂)下列決議案作為雅生活的特別決議案：

#### 特別決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認天津雅潮企業管理諮詢有限公司(「買方」)與廣東豐信盈隆股權投資合夥企業(有限合夥)(「賣方」)於2019年9月25日訂立的收購協議(「中民物業協議」)(其副本已提交臨時股東大會並附有「A」標記以資識別)，據此，買方同意有條件收購而賣方同意有條件出售中民未來物業服務有限公司60%的股權，總對價為人民幣1,560,000,000元，以及其項下擬進行的交易；
- (b) 授權雅生活董事作出一切有關行動、契據及事宜，以及簽署、簽立及交付彼等可能全權酌情認為屬必要、合適或適宜的一切有關文件，以落實、釐定、修訂、補充或完成與中民物業協議以及其項下擬進行的交易有關或與此有關的任何事項。」

承董事會命

雅居樂雅生活服務股份有限公司

公司秘書

李大龍

香港，2020年2月24日

## 雅生活臨時股東大會通告

中國註冊辦事處：  
中國廣東省  
中山市  
三鄉鎮雅居樂花園  
興業路管理大廈

中國主要辦事處：  
中國廣東省  
廣州市天河區  
珠江新城  
華夏路26號  
雅居樂中心35樓

香港主要營業地點：  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

附註：

1. 根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」），臨時股東大會上的決議案將以投票方式進行表決。有關投票結果將根據上市規則登載於香港聯合交易所有限公司 (<http://www.hkexnews.hk>) 及雅生活 (<http://www.agileliving.com.cn>) 網站。
2. 雅生活全體股東均有權出席臨時股東大會。凡有權出席按上述通告召開之臨時股東大會及於會上投票的雅生活任何股東均有權委任一名或多名代表代其出席臨時股東大會及為其投票。受委代表毋須為雅生活股東。倘委任超過一名受委代表，則須於相關代表委任表格上註明每位就此委任的各受委代表所代表的股份數目。每位親身或委派代表出席的雅生活股東均有權就其所持每一股股份享有一票表決權。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或其經公證核實文件副本，最遲須於臨時股東大會指定舉行時間24小時前填妥及交回(i)雅生活位於中華人民共和國(「中國」)的主要辦事處(地址為中國廣東省廣州市天河區珠江新城華夏路26號雅居樂中心35樓)(如為內資股及非上市外資股股東)，或(ii)雅生活的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)(如為H股股東)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，倘股東有意願，仍可出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。
4. 為釐定出席臨時股東大會並於會上投票的資格，雅生活已由2020年2月17日(星期一)至2020年3月17日(星期二)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶。為符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，尚未完成過戶文件註冊的H股股東須不遲於2020年2月14日(星期五)下午四時三十分將股票連同填妥之股份過戶表格交回雅生活H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)進行登記。於上述日期或之前在卓佳證券登記有限公司登記的H股股東有權出席臨時股東大會。
5. 臨時股東大會需要的時間預期不超過半天。出席臨時股東大會的雅生活股東(親身或委任代表)須自行承擔差旅及食宿費用。雅生活股東可就臨時股東大會的任何疑問聯絡雅生活的投資者關係部，電話號碼為(852) 2740 8921及電郵至 [ir@agileliving.com.cn](mailto:ir@agileliving.com.cn)。

---

## 雅生活臨時股東大會通告

---

於本通函日期，雅居樂雅生活服務股份有限公司董事會由八名成員組成：即陳卓雄先生<sup>^</sup>(聯席主席)、黃奉潮先生<sup>^</sup>(聯席主席、首席執行官及總經理(總裁))、馮欣先生<sup>^</sup>、魏憲忠先生<sup>^^</sup>、岳元女士<sup>^^</sup>、尹錦滔先生<sup>^^^</sup>、溫世昌先生<sup>^^^</sup>及王鵬先生<sup>^^^</sup>。

<sup>^</sup> 執行董事

<sup>^^</sup> 非執行董事

<sup>^^^</sup> 獨立非執行董事

\* 僅供識別