
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，請諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之瀋陽公用發展股份有限公司(「本公司」)股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



瀋陽公用發展股份有限公司
Shenyang Public Utility Holdings Company Limited
(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)
(股份代號：747)

- (1) 發行股份之一般授權；
- (2) 建議續聘核數師；及
- (3) 非常重大收購
有關收購

廣州珠島物業管理有限公司之51%股權
及
2024年度股東週年大會通告

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第4頁至第17頁。

本公司謹訂於2025年6月30日(星期一)上午十時正假座中國深圳市福田區金田路3037號金中環商務大廈主樓4809舉行股東週年大會，召開大會之通告載於本通函第AGM-1頁至第AGM-5頁。股東週年大會適用之代表委任表格隨附於本通函。不論閣下能否出席股東週年大會，務請按照代表委任表格上印備之指示填妥表格，並儘快送交本公司之H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)(僅就H股持有人而言)或本公司之辦事處(地址為中國深圳市福田區金田路3037號金中環商務大廈主樓4809)(僅就內資股持有人而言)，惟在任何情況下最遲須於股東週年大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間24小時前交回。

填妥並交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票，而在此情況下，先前遞交的代表委任表格將被視作已撤銷論。

2025年6月4日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之財務資料	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 本集團之管理層討論與分析	IV-1
附錄五 — 目標集團之管理層討論與分析	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
2024年度股東週年大會通告	AGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據股權轉讓協議自賣方收購待售股份
「股東週年大會」	指	本公司將於2025年6月30日(星期一)上午十時正假座中國深圳市福田區金田路3037號金中環商務大廈主樓4809召開及舉行截至2024年12月31日止財政年度之股東週年大會
「核數師」	指	本公司核數師
「北京萬眾潤華」	指	北京萬眾潤華工程管理諮詢有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，其最終實益擁有人為胡利明先生
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	瀋陽公用發展股份有限公司，於中國註冊成立之股份有限公司，其H股於聯交所主板上市
「完成」	指	根據股權轉讓協議之條款及條件完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「代價」	指	收購事項之代價，即人民幣550,000元
「董事」	指	本公司之董事
「內資股」	指	每股面值人民幣1.00元之本公司內資股，以人民幣認購
「經擴大集團」	指	緊隨完成後之本集團
「股權轉讓協議」	指	買方與賣方所訂立日期為2025年2月28日之股權轉讓協議，內容有關收購事項

釋 義

「一般授權」	指	可於相關決議案獲通過日期分別發行不超過已發行內資股及H股總數各自20%限額之內資股及H股之新一般授權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司每股面值人民幣1.00元之境外上市外資普通股，全部在聯交所主板上市及以港元認購及買賣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	2025年5月28日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	深圳市萬紫酒店公寓管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「待售股份」	指	根據股權轉讓協議，買方將予收購而賣方將予出售之目標公司51%股權
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	內資股及／或H股(視乎情況而定)
「股東」	指	股份之持有人
「石家莊潤華」	指	石家莊市鹿泉區潤華物業服務有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為目標公司之非全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「目標公司」	指	廣州市珠島物業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及石家莊潤華
「賣方」	指	北京九周科技有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，其最終實益擁有人為賈燕成先生
「萬眾投資」	指	萬眾投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比



瀋陽公用發展股份有限公司
Shenyang Public Utility Holdings Company Limited
(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)
(股份代號：747)

執行董事：

張敬明先生(主席)
黃春鋒先生(行政總裁)
冷小榮先生

註冊辦事處：

中國
瀋陽經濟技術開發區
中央大街20甲1-4號

非執行董事：

周霆欣先生

中國主要營業地點：

中國
瀋陽市渾南區
上深溝村861-3號
瀋陽國際軟件園
E03-517

獨立非執行董事：

羅卓強先生
蔣海玲女士
毛海濱先生

香港主要營業地點：

香港
金鐘道89號
力寶中心第一期
25樓2507室

敬啟者：

- (1) 發行股份之一般授權；
 - (2) 建議續聘核數師；及
 - (3) 非常重大收購
- 有關收購

廣州珠島物業管理有限公司之51%股權
及

2024年度股東週年大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2025年2月28日的公告，內容有關收購事項。本通函旨在向閣下提供有關擬於股東週年大會提呈的決議案的資料，內容有關(其中包括)(i)向董事授出一般授權；(ii)續聘核數師；(iii)收購事項之進一步詳情；(iv)本集團之財務資料；(v)目標集團之財務資料；(vi)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(vii)本集團之管理層討論與分析；(viii)目標集團之管理層討論與分析；(ix)上市規則所規定之其他資料；及(x)2024年度股東週年大會通告。

發行股份之一般授權

本公司將提呈一項特別決議案，授予董事一般授權，以分開或同時發行、配發及處理內資股及H股，惟數額分別不得超過於批准該項決議案日期已發行內資股總數20%及已發行H股總數20%。於最後實際可行日期，合共已發行864,000,000股內資股及605,376,000股H股。待通過建議向董事授出一般授權之決議案後，假設股東週年大會前本公司將不再發行任何股份，本公司將可根據一般授權發行最多172,800,000股內資股及121,075,200股H股。董事須按照上市規則之相關規定、本公司之組織章程細則及中國適用法律法規行使根據一般授權獲授之權力。

倘一般授權得以授出，將持續有效直至下列最早時限止：(i)本公司下屆股東週年大會結束時；(ii)該項決議案獲通過當日隨後12個月期間屆滿；及(iii)股東於股東大會以特別決議案撤銷或更改該授權。

續聘核數師

久安(香港)會計師事務所有限公司將於股東週年大會上退任核數師，並符合資格膺選續聘。經本公司審核委員會建議，董事會建議續聘久安(香港)會計師事務所有限公司為核數師，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止，並授權董事會釐定其酬金。

收購事項

於2025年2月28日(交易時段後)，買方(本公司之一間間接全資附屬公司)與賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售待售股份(即目標公司之51%股權)，代價為人民幣550,000元。

股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款載列如下：

日期： 2025年2月28日(交易時段後)

訂約方： 北京九周科技有限公司(作為賣方)；及

深圳市萬紫酒店公寓管理有限公司(作為買方)

(各自為一名「訂約方」，統稱「訂約方」)

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人各自為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則第14A章)且與其並無關連之第三方。

收購事項的標的事項

根據股權轉讓協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購待售股份(即目標公司之51%股權)。

代價

代價為人民幣550,000元，其將由買方以現金按以下方式向賣方支付：

- (i) 第一筆付款，即代價的50%(金額為人民幣275,000元)，將由買方於簽立股權轉讓協議後3個營業日內向賣方支付；及
- (ii) 第二筆付款，即代價的50%(金額為人民幣275,000元)，將由買方於股東在股東週年大會上批准收購事項日期起5個營業日內向賣方支付。

董事會函件

收購目標公司51%股權的代價為人民幣550,000元，其乃買方與賣方經公平磋商及經參考可資比較公司(定義見下文)後按一般商業條款釐定。經參考目標集團截至2024年12月31日的未經審核綜合財務報表，目標集團錄得收益約人民幣17.2百萬元及除稅後溢利約人民幣1.7百萬元。

本公司已進行以下詳細分析，將目標公司的財務表現與17間主要於中國從事住宅物業管理的香港上市公司(「可資比較公司」)進行比較。

物業管理行業中的可資比較公司

	股份代號	公司名稱	市盈率
1	606	中駿商管智慧服務控股有限公司	1.78
2	1538	中奧到家集團有限公司	2.83
3	1755	新城悅服務集團有限公司	5.15
4	1895	鑫苑物業服務集團有限公司	8.33
5	1995	永升服務集團有限公司	6.78
6	2107	第一服務控股有限公司	4.69
7	2146	榮萬家生活服務股份有限公司	4.29
8	2165	領悅服務集團有限公司	3.46
9	2205	康橋悅生活集團有限公司	17.06
10	2210	北京京城佳業物業股份有限公司	4.46
11	2215	德信服務集團有限公司	23.36
12	2271	眾安智慧生活服務有限公司	4.76
13	2602	萬物雲空間科技服務股份有限公司	12.46
14	2869	綠城服務集團有限公司	15.73
15	3658	新希望服務控股有限公司	6.84
16	6093	和泓服務集團有限公司	11.36
17	9608	宋都服務集團有限公司	67.51

市盈率數據資料來源：彭博社(於2025年2月18日)

在物業管理行業具備有效市盈率(「市盈率」)的香港上市公司中，可資比較公司的選擇標準包括在中國提供物業管理服務佔總收益至少60%，其中住宅物業管理服務亦佔來自物業管理服務的收益或總在管面積的至少60%。

董事會函件

根據上述表格，可資比較公司的市盈率範圍約為1.78至67.51，平均為11.81。代價(即收購事項的價格)為人民幣550,000元，其適用於收購目標公司51%的股權。其代表目標公司的價格為人民幣1,078,431元(按100%基準)。根據人民幣1,078,431元的價格及目標集團約人民幣1.7百萬元純利，目標集團的市盈率約為0.64，遠低於適用的可資比較公司市盈率。

經參考目標集團於2024年12月31日的未經審核綜合財務報表，負債淨額約為人民幣17.5百萬元。鑑於截至2024年12月31日止年度，目標集團來自其物業管理業務的未經審核年度收益約為人民幣17.2百萬元，除稅後溢利約為人民幣1.7百萬元，目標集團有穩定的現金流入，此外，未來亦可參與更多的物業管理項目，從而實現潛在業務增長，相信未來目標集團的財務狀況將會有所改善。

鑒於上文所述，代價符合市場規範，且除「**進行收購事項之理由及裨益**」一段所述因素外，董事會認為，收購事項符合本集團之利益，且股權轉讓協議之條款及條件(包括代價)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

完成於下列先決條件獲達成時落實：

- (i) 股權轉讓協議及其項下的股權轉讓已獲買方股東、董事會及股東週年大會批准；
- (ii) 股權轉讓協議及其項下的股權轉讓已獲賣方股東大會批准；
- (iii) 股權轉讓協議項下的股權轉讓登記變更程序已在公司登記機關完成，待售股份已以買方名義登記，且目標公司的公司章程已按協定修訂並提交；
- (iv) 買方已支付股權轉讓協議所載的代價；及
- (v) 訂約方於股權轉讓協議所作出的陳述及保證屬真實、準確及完整。

董事會函件

倘上述先決條件未能於簽立股權轉讓協議後6個月內或經訂約方進一步磋商釐定的期限內達成，則股權轉讓協議將告終止。於股權轉讓協議終止後，倘買方已向賣方支付代價，賣方應於10天內根據同期銀行存款利率計算利息，退還買方根據股權轉讓協議支付的代價。倘待售股份的登記變更已完成，買方應在收到賣方退還的代價後協助目標公司及賣方將待售股份的登記恢復至簽署股權轉讓協議時的狀態。

於最後實際可行日期，除先決條件(ii)外，其他先決條件均未獲達成。

過渡期

自簽署股權轉讓協議之日起至完成日期止(不包括首尾兩日)期間為過渡期，期間賣方有義務妥善管理目標公司及其資產。賣方應確保及促使目標公司正常運作，且在過渡期如有任何對目標公司造成任何重大不利影響的情況，賣方應立即通知買方並妥善處理。在過渡期，除目標公司正常運營的一部分外，賣方不得簽署、變更、修改或終止任何與目標公司有關的合約及交易，或從事任何導致目標公司承擔新負擔或債務、轉讓或放棄權利，或出售目標公司資產的行為。

完成

訂約方應促使上述完成的先決條件在股權轉讓協議生效日期起計6個月內達成，任何時間的延長應由訂約方磋商。於完成後，目標公司將由買方擁有51%股權、由賣方擁有14%股權及由北京萬眾潤華擁有35%股權。於完成後，目標公司及其非全資附屬公司石家莊潤華均將成為本公司的附屬公司，因此，目標集團之財務業績將於本集團之綜合財務報表綜合入賬。

訂約方一致同意，於完成後，目標公司股東大會重選董事或委任總經理時，訂約方無條件同意由買方委任的人選擔任董事及總經理。

有關買方及本集團之資料

買方為一間根據中國法律成立的有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

董事會函件

本公司為於中國註冊成立的有限公司，其H股於聯交所主板上市。本公司為投資控股公司，而本集團主要從事基礎設施建設及物業發展，以及物業投資及租賃業務。

有關賣方及目標集團之資料

有關賣方之資料

賣方為一間於中國註冊成立的有限公司，隸屬技術推廣及應用服務行業，其經營範圍包括技術開發、軟件服務、設計及品牌推廣、商業諮詢、廣告宣傳、市場調研、活動策劃及跨領域的科學研究，全部均符合相關法規。

於最後實際可行日期，賣方由賈燕成先生全資擁有。

有關目標集團之資料

目標集團包括目標公司及其非全資附屬公司石家莊潤華。目標公司為一間於中國註冊成立的有限公司，持有石家莊潤華51%股權。

目標公司及石家莊潤華主要從事物業管理服務。目標公司現時從事向位於中國廣州的珠島花園提供物業管理服務。石家莊潤華目前服務於一個高端別墅區，名為西山禦園，位於中國石家莊。

於最後實際可行日期，目標公司由賣方擁有65%股權及北京萬眾潤華擁有35%股權。

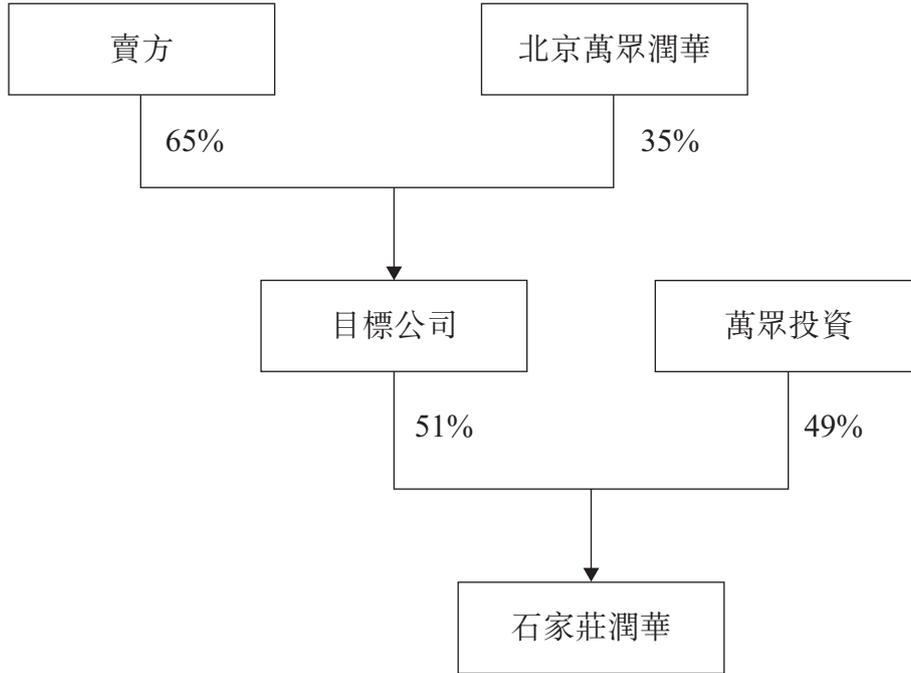
北京萬眾潤華為一間於中國註冊成立的有限公司，隸屬專業技術服務行業，其業務範圍包括工程諮詢服務、施工總承包、工程造價諮詢、工程監理服務、勞務分包及工程設計。

於最後實際可行日期，北京萬眾潤華由胡利明先生全資擁有。

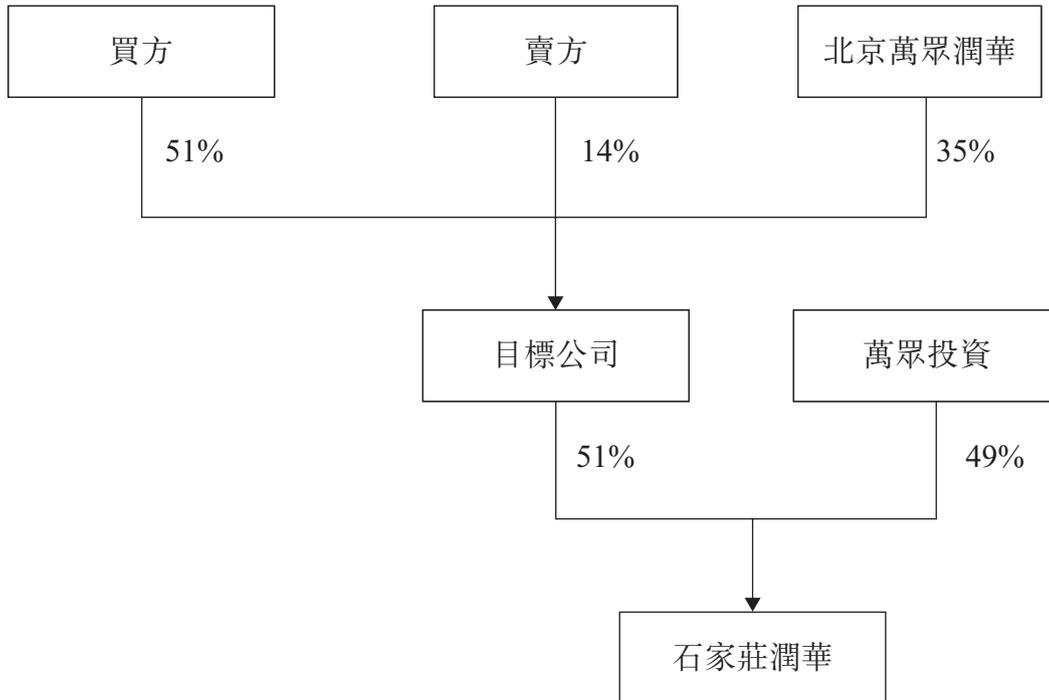
於完成後，目標公司將由買方擁有51%股權、由賣方擁有14%股權及由北京萬眾潤華擁有35%股權。目標公司將成為本公司之非全資附屬公司，因此，目標集團之財務業績將於本集團之綜合財務報表綜合入賬。

董事會函件

以下載列目標集團於最後實際可行日期及完成前的股權結構：



以下為緊隨完成後目標集團的股權結構：



董事會函件

有關目標集團之財務資料

下文概述目標集團截至2023年及2024年12月31日止兩個財政年度之經審核綜合財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2024年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
	(經審核)	(經審核)
收益	17,320	17,203
除稅及非經常項目前溢利淨額	288	1,788
除稅及非經常項目後溢利淨額	238	1,673

目標集團於2024年12月31日的經審核負債淨額約為人民幣17,515,000元。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事基礎設施建設及物業發展，以及物業投資及租賃業務。

本公司不時尋找在中國基礎設施建設業務中的合適機會。然而，鑒於國內經濟復甦緩慢，預計政府在基礎設施方面的支出將保持有限。本公司將繼續探索符合國家政策的合適基礎設施項目。

誠如本公司截至2024年12月31日止年度的年報所披露，於2023年，本集團競得深圳深雲文體公園一處3,000平方米空地的租賃權，用以經營文體公園遊樂項目。該場地已完成裝修並於2025年1月開始營運。

本集團的物業投資及租賃業務主要分佈於三河、廣州、北京及神農架林區等城市。本公司不時尋找用於投資用途的有潛力的物業，以收取租金收入，並可能於未來享受潛在的物業增值收益。本集團目前擁有位於三河的11個商舖單位及60個停車位、位於廣州的一個商舖單位、位於北京房山良鄉高教園內的智盈商業中心125個辦公室，以及位於北京順義的兩處商用物業，以及位於神農架林區的神農架賓館(包括酒店、一個娛樂中心及商業設施)。

董事會函件

物業投資及租賃業務的商業模式為為出售及／或租賃而進行收購，本公司收購準備用於出售及租賃的合適及有潛力的物業。因此，收入可通過賺取購買及銷售價格之間的價格差來確認。本集團亦可記錄來自物業租賃的租金收入。本集團將繼續物色有潛力物業投資項目。

神農架賓館為本公司的一個物業發展及物業投資項目，為位於神農架風景區的大型綜合旅遊度假及商務休閒項目。神農架賓館包括合院作為其物業發展項目，以及酒店、娛樂中心及商業設施作為其物業投資項目。該項目包括一棟主樓、一棟附樓、十座合院、一個運動俱樂部及一條商業街。該項目總樓面面積超過50,000平方米，包括超過500間酒店客房。於最後實際可行日期，主樓、附樓及合院的建設已經基本上完成。最初，酒店的設計已經落實，裝修工程亦已經開始。本公司酒店項目團隊亦考慮由其經驗豐富的高級管理層領導酒店內部管理及營運，同時將餐飲業務外包給經驗豐富的管理公司，以提升服務質素及成本效益。

然而，經參考本公司進行的市場調查，在疫情過後，先前受到壓抑的國內旅遊市場激增。根據湖北省人民政府的數據，2023年神農架的主要景點遊客人數增加48%，旅遊收益增長35%。2024年，這兩項數字亦均錄得10%增長。亦觀察到對高品質住宿及酒店服務的需求持續增長。為提升服務質素及營運標準，以滿足遊客的需求，同時使酒店項目的回報最大化，本集團管理層現已決心聘請專業的酒店管理公司來監督酒店營運，而非內部管理。

然而，這些高質素的酒店管理公司通常會提出特定的營運要求，包括遵循其既定的運營框架、設計偏好及服務標準。目前本集團面臨的主要挑戰是，這些營運商要求幾乎完全不同的裝修風格，需要對酒店的設計進行大幅修改，這將無可避免地導致時間延誤。

於最後實際可行日期，兩間酒店管理公司已被篩選。本公司正評估如何在滿足這些運營需求的同時兼顧充足的財務資源及市場定位。本公司在現有的建造預算範圍內正進行進一步的成本評估、預算規劃及市場研究，以確定最可行的策略。儘管該酒店最初計劃於2025年下半年開業，但由於上述原因，開業預計將延至2026年。本公司正竭盡全力，目標是在2025年8月或之前落實神農架賓館的經營策略。鑑於夏季為該地區的旅遊旺季，本集團的目標是將神農架賓館的開幕時間定於2026年5月。為配合預定的開幕時間表，包括通風及排水系統、

董事會函件

供電系統以及電梯在內的重要內部基礎設施工程計劃於2025年6月開始。這些前期工作將在全面裝修之前進行，其將體現酒店的設計理念，並在營運模式落實後開始。本公司仍然致力於確保最終的營運架構符合其長期策略目標，同時保持卓越的服務及成本效益。

目標集團主要從事物業管理，在一線及二線城市管理總樓面面積約542,865平方米，由大型社區至高檔別墅區不等。

本集團一直積極探索物業投資領域不同業態的發展機會，譬如運營管理。憑藉在物業開發、建築及商用物業管理方面的良好往績記錄，本集團具備優勢，可透過收購事項來發揮其專業知識。此外，本集團的高級管理層擁有豐富的相關經驗，可應用於物業管理領域。執行董事兼董事會主席張敬明先生在物業及房地產領域擁有豐富的管理經驗及強大的商業人脈。此外，本集團還配備專業的物業租賃及物業管理團隊，以管理在不同城市如北京及深圳的項目。相信本集團於物業管理領域的專業知識及經驗將有助於目標公司於完成後的持續發展。通過整合本集團的經驗與目標公司的住宅物業管理專長，本集團可以提供更全面的服務組合。此協同效應將提升本集團有效管理多樣化物業類型的能力，提供地理擴展及改進服務的平台。

於2024年12月31日，目標集團經審核負債淨額約為人民幣17.5百萬元。儘管如此，目標集團的現金流入非常穩定。根據本通函附錄二「目標集團之財務資料」一節，2022年至2024年財政年度的收益介乎約人民幣17.0百萬元至人民幣17.3百萬元。截至2024年12月31日及2023年12月31日止年度，目標集團分別錄得除稅後溢利約人民幣1.67百萬元及人民幣0.24百萬元。此外，目標公司在物業管理方面享有良好聲譽，尤其是在廣州。這為本集團提供寶貴的基礎。結合其廣泛的資源及網絡，本集團未來有良好的條件獲取更多物業管理合約。此合作夥伴關係將提升本集團在物業管理市場的影響力，並鞏固其競爭優勢。

物業管理為一項經常性收入業務。其提供可預測的現金流量，並減少本集團對物業發展及建築周期性特性的依賴。此業務發展符合本集團的長期增長策

略，並增強其在波動市場環境中的韌性。此外，目標公司的廣州業務有潛力通過增值服務產生補充收入來源，例如租賃支持、設施升級及禮賓服務。這些服務不僅有助於提高獲利能力，還能培養更穩固的客戶關係，促進長期維持及成長。

收購事項對本集團盈利、資產及負債的財務影響

於完成後，本集團將持有目標公司51%之股權。目標公司將成為本公司之非全資附屬公司，及因此目標集團之財務業績將於本集團之綜合財務報表綜合入賬。

為說明收購事項對本集團的影響，隨附的本通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考綜合損益表乃假設收購事項已於2024年1月1日完成而編製，而本通函附錄三所載經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表已假設收購事項已於2024年12月31日完成而編製。

盈利

根據經擴大集團未經審核備考綜合損益表，本集團的除稅後虧損將從約人民幣104.27百萬元增加至人民幣105.16百萬元(按備考基準)。誠如本通函附錄二所載目標集團的財務資料，目標集團截至2024年12月31日止年度的除稅後純利約為人民幣1.67百萬元。經擴大集團除稅後虧損增加乃主要由於收購相關成本撥備產生的備考調整約人民幣1.4百萬元，以及攤銷撥備產生的備考調整約人民幣1.16百萬元。

資產及負債

根據經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表，本集團的總資產將由約人民幣544.80百萬元增加至約人民幣564.41百萬元(按備考基準)，總負債將由約人民幣224.66百萬元增加至人民幣247.89百萬元(按備考基準)，而本集團的資產淨值將由約人民幣320.14百萬元減少至人民幣316.53百萬元(按備考基準)。

有關收購事項的財務影響的進一步詳情及編製經擴大集團未經審核備考財務資料的基準載於本通函附錄三。

上市規則之涵義

由於就收購事項之其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過100%，收購事項構成本公司根據上市規則第14章之非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准的規定。

股東週年大會

本公司謹訂於2025年6月30日(星期一)上午十時正假座中國深圳市福田區金田路3037號金中環商務大廈主樓4809舉行股東週年大會，召開大會之通告載於本通函第AGM-1頁至第AGM-5頁。

本通函隨附股東週年大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東週年大會或任何續會，務請按照代表委任表格上印備之指示填妥表格，並儘快送交本公司之H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)(僅就H股持有人而言)或本公司之辦事處(地址為中國深圳市福田區金田路3037號金中環商務大廈主樓4809)(僅就內資股持有人而言)，惟在任何情況下最遲須於股東週年大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間24小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票，在此情況下，先前提交的代表委任表格將被視為已撤銷。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於股權轉讓協議日期，概無股東於股權轉讓協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，概無股東須於股東週年大會上就批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

擬於股東週年大會提呈以供批准之各項決議案將以投票方式表決，而本公司將於股東週年大會後就股東週年大會之結果刊發公告。

暫停辦理股東名冊登記

本公司將於2025年6月25日(星期三)至2025年6月30日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股東名冊登記手續，期間將不會辦理股份過戶手續。為識別合資格出席股東週年大會及於會上表決之股東，所有過戶文件連同有關H股股票必須於2025年6月24日(星期二)下午四時三十分前，送達本公司之H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖(僅就H股持有人而言)，或最遲於2025年6月24日(星期二)下午四

董事會函件

時正前送達本公司之辦事處，地址為中國深圳市福田區金田路3037號金中環商務大廈主樓4809（僅就內資股持有人而言）。於2025年6月30日（星期一）名列本公司股東名冊之股東將有權出席股東週年大會。

推薦意見

董事會認為，(i)向董事授出一般授權；(ii)續聘核數師乃符合本公司及股東之整體利益；及(iii)股權轉讓協議的條款及條件（包括代價）乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成擬於股東週年大會提呈之相關決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載列的其他資料。

本公司股東及潛在投資者務請注意，完成須待股權轉讓協議所載之先決條件獲達成後方可作實。由於收購事項可能會或可能不會進行，本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

為及代表董事會
瀋陽公用發展股份有限公司
主席
張敬明
謹啟

2025年6月4日

1. 本集團之財務資料

本集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年之財務資料已於下列文件中披露，該等文件已刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.shenyang747.com：

- (i) 於2023年4月27日刊發的本公司截至2022年12月31日止年度之年報第54至267頁：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042701359.pdf>

- (ii) 於2024年4月26日刊發的本公司截至2023年12月31日止年度之年報第54至224頁：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042600730.pdf>

- (iii) 於2025年4月29日刊發的本公司截至2024年12月31日止年度之年報第58至222頁：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0429/2025042900727.pdf>

2. 債務聲明

於2025年4月30日(即本通函付印前就確定本債務聲明所載資料而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團及目標集團之債務如下：

銀行借款

本集團有一項本金金額為人民幣5,000,000元的銀行借款，按年利率5.5%計息，於2026年1月到期，由一名獨立第三方擔保。

目標集團有一項本金金額為人民幣15,000,000元的銀行借款，按浮動利率計息，每年按1年期貸款最優惠利率(「**貸款最優惠利率**」)+0.5%計算及調整，於2029年4月到期，以一名獨立第三方的若干物業、廠房及設備以及兩名獨立第三方提供的公司擔保作為抵押。

其他借款

本集團有一項無抵押其他借款約人民幣7,215,000元。根據日期為2024年1月12日的補充協議，固定月費計算至2023年12月31日，本金及固定月費總額人民幣7,215,000元須於2024年6月30日前償還。

租賃負債

本集團(作為承租人)就土地、度假村及辦公物業的使用權資產的餘下租期有尚未償還未付合約租賃負債約人民幣18,453,000元，其為無抵押及無擔保。

應付股東款項

本集團應付本集團一名股東款項的未償還餘額為人民幣2,448,000元。該餘額為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

目標集團應付目標集團一名股東款項的未償還餘額為人民幣3,552,000元。該餘額為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

應付一名非控股權益款項

本集團應付一名非控股權益款項的未償還餘額為人民幣700,000元。該餘額為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

除上文所述或本通函另行披露者外，以及除集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於2025年4月30日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團及目標集團並無任何已發行及尚未償還的債務證券，以及已授權或以其他方式增設但未發行的，或屬借款性質的債務，包括銀行透支或承兌負債(一般貿易票據除外)或租購承擔，或未償還按揭或押記，或或然負債或擔保或未於上述債務聲明中披露的負債。

3. 營運資金充足

董事經審慎周詳查詢後認為，經考慮(i)收購事項、(ii)本集團的內部資源、(iii)目前可用的外部融資設施及(iv)根據歷史業務表現及業務發展前景預測未來營運之現金流入淨額，如無不可預見之情況，本集團之營運資金足以應付自本通函日期起計至少未來十二個月之現有需要。本公司已自核數師獲得上市規則第14.66(12)條所規定的有關營運資金聲明的函件。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認自2024年12月31日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來，本集團的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動。

5. 財務及交易前景

本集團主要從事基礎設施建設及物業開發，以及物業投資及租賃業務。

基礎設施建設業務

基礎設施建設業務是本集團的主要業務之一。本集團的主要基礎設施項目為中房潮州徑南工業園項目。該項目的建設工程已經完成，該項目的整體結算也由中國潮州政府於2024年全面完成。

本集團將繼續堅定穩中求進的發展目標，在推動基礎設施建設項目的同時，積極相應國家政策，挖掘其他有潛力的基礎設施建設項目；同時，將整合本集團資源，推進各物業項目的建設及運營，以盡快實現盈利。

物業發展業務

神農架賓館為本公司的一個物業發展項目，為位於神農架風景區的大型綜合旅遊度假及商務休閒項目。其包括酒店、合院、娛樂中心及商業設施。該項目包括一棟主樓、一棟附樓、十座合院、一個運動俱樂部及一條商業街。該項目總樓面面積超過50,000平方米，包括超過500間酒店客房。於最後實際可行日期，主樓、附樓及合院的建設已經基本上完成。最初，酒店的設計已經落實，裝修工程亦已經開始。本公司酒店項目團隊亦考慮由其經驗豐富的高級管理層領導酒店內部管理及營運，同時將餐飲業務外包給經驗豐富的管理公司，以提升服務質素及成本效益。

然而，經參考本公司進行的市場調查，在疫情過後，先前受到壓抑的國內旅遊市場激增。根據湖北省人民政府的數據，2023年神農架的主要景點遊客人數增加48%，旅遊收益增長35%。2024年，這兩項數字亦均錄得10%增長。亦觀察到對高品質住宿及酒店服務的需求持續增長。為提升服務質

素及營運標準，以滿足遊客的需求，同時使酒店項目的回報最大化，本集團管理層現已決心聘請專業的酒店管理公司來監督酒店營運，而非內部管理。

然而，這些高質素的酒店管理公司通常會提出特定的營運要求，包括遵循其既定的運營框架、設計偏好及服務標準。目前本集團面臨的主要挑戰是，這些營運商要求幾乎完全不同的裝修風格，需要對酒店的設計進行大幅修改，這將無可避免地導致時間延誤。

於最後實際可行日期，兩間酒店管理公司已被篩選。本公司正評估如何在滿足這些運營需求的同時兼顧充足的財務資源及市場定位。本公司在現有的建造預算範圍內正進行進一步的成本評估、預算規劃及市場研究，以確定最可行的策略。儘管該酒店最初計劃於2025年下半年開業，但由於上述原因，開業預計將延至2026年。本公司仍然致力於確保最終的營運架構符合其長期策略目標，同時保持卓越的服務及成本效益。

截至2024年12月31日止年度，考慮到神農架賓館項目的業務策略，本集團將賬面值約人民幣139,716,000元的物業(包括酒店、娛樂中心及商業設施)轉撥至投資物業。

本集團將不時通過管理層的強大關係以及公共及私人招標來探索合適的投資及建設項目。

物業投資及租賃業務

本集團的物業投資及租賃業務主要分佈於三河、廣州、北京及神農架林區等城市。本公司不時尋找用於投資用途的有潛力的物業，以收取租金收入，並可能於未來享受潛在的物業增值收益。本集團目前擁有位於三河的11個商舖單位及60個停車位、位於廣州的一個商舖單位、位於北京房山良鄉高教園內的智盈商業中心125個辦公室及位於北京順義的一個商用物業，以及位於神農架林區的神農架賓館(包括酒店、一個娛樂中心及商業設施)。

誠如本公司截至2024年12月31日止年度的年報所披露，於2023年，本集團競得深圳深雲文體公園一處3,000平方米空地的租賃權，用以經營文體公園遊樂項目。該場地已完成裝修並於2025年1月開始營運。

本集團已配備物業租賃及物業管理方面的專業團隊，並將根據市場情況不時調整業務策略，以進行出售或出租。

物業管理業務

如上所述，本集團不僅參與物業租賃，亦負責本集團投資物業的物業管理。其於商業物業管理方面擁有豐富的專業知識。

目標集團主要從事物業管理，在一線及二線城市管理總樓面面積約542,865平方米，由大型社區至高檔別墅區不等。

憑藉在物業開發、建築及商用物業管理方面的良好往績記錄，本集團具備優勢，可透過收購目標公司來發揮其專業知識。通過整合本集團的經驗與目標公司的住宅物業管理專長，本集團可以提供更全面的服務組合。此協同效應將提升本集團有效管理多樣化物業類型的能力，提供地理擴展及改進服務的平台。

目標公司在物業管理方面享有良好聲譽，尤其是在廣州。這為本集團提供寶貴的基礎。結合其廣泛的資源及網絡，本集團未來有良好的條件獲取更多物業管理合約。此合作夥伴關係將提升本集團在物業管理市場的影響力，並鞏固其競爭優勢。

物業管理為一項經常性收入業務。其提供可預測的現金流量，並減少本集團對物業發展及建築周期性特性的依賴。此業務發展符合本集團的長期增長策略，並增強其在波動市場環境中的韌性。此外，目標公司的廣州業務有潛力通過增值服務產生補充收入來源，例如租賃支持、設施升級及禮賓服務。這些服務不僅有助於提高獲利能力，還能培養更穩固的客戶關係，促進長期維持及成長。

中華人民共和國
瀋陽經濟技術開發區
中央大街20甲1-4號
瀋陽公用發展股份有限公司
董事會

致瀋陽公用發展股份有限公司董事有關廣州市珠島物業管理有限公司及其附屬公司歷史財務資料的會計師報告



緒言

吾等就第II-4至II-45頁所載廣州市珠島物業管理有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(「目標集團」)的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括於2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日的綜合財務狀況表，以及截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止三個年度(「相關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及重大會計政策資料及其他說明資料(統稱「歷史財務資料」)。第II-4至II-45頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為載入瀋陽公用發展股份有限公司(「本公司」)日期為2025年6月4日有關本公司間接全資附屬公司深圳市萬紫酒店公寓管理有限公司建議收購目標公司51%股權的通函(「通函」)而編製。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

目標公司唯一董事須負責根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而公允的過往財務資料，並落實唯一董事認為必要的內部監控，以確保編製過往財務資料不存在因欺詐或錯誤而引致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等的意見。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並規劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等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憑證。所選程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料存在重大錯誤陳述(不論因欺詐或錯誤引致)的風險。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而公允的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適用於該等情況的程序，而並非就該實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評估唯一董事所採用會計政策的恰當性及所作會計估計的合理性，以及評估歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲取的憑證屬充分及適當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載編製基準真實而公平地反映目標集團於2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日的財務狀況及其於有關期間的財務表現及現金流量。

與持續經營有關的重大不確定性

吾等謹請垂注歷史財務資料附註2，當中顯示於2024年12月31日，目標集團的流動負債超出其流動資產約人民幣2,903,000元，而目標集團的負債淨額約為人民幣17,515,000元。此情況連同歷史財務資料附註2所載的其他事項，顯示存在重大不確定性，可能會對目標集團持續經營的能力構成重大疑問。吾等之意見並無就此作出修訂。

有關香港聯合交易所有限公司證券上市規則項下事項的報告

調整

於編製歷史財務資料時，並無就目標公司的相關財務報表(定義見第II-4頁)作出調整。

久安(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

鍾志釗

執業證書編號：P06610

香港

銅鑼灣

高士威道8號

航空大廈8樓

2025年6月4日

I. 目標集團的歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文載列歷史財務資料，其構成本會計師報告的一部分。

目標集團於相關期間的綜合財務報表為歷史財務資料的擬備基礎，乃由久安(香港)會計師事務所有限公司按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核(「**相關財務報表**」)。

除另有指明者外，歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列且所有數值均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益—客戶合約	7	17,019	17,320	17,203
銷售成本		<u>(12,884)</u>	<u>(12,090)</u>	<u>(11,848)</u>
毛利		4,135	5,230	5,355
其他收入	8	192	175	137
行政及經營開支		(4,680)	(4,099)	(3,219)
財務成本	9	<u>(1,093)</u>	<u>(1,018)</u>	<u>(485)</u>
除稅前(虧損)溢利		(1,446)	288	1,788
所得稅抵免(開支)	10	<u>32</u>	<u>(50)</u>	<u>(115)</u>
年度(虧損)溢利及 全面(開支)收益總額	11	<u><u>(1,414)</u></u>	<u><u>238</u></u>	<u><u>1,673</u></u>
以下人士應佔：				
— 目標公司擁有人		(1,171)	239	1,320
— 非控股權益	25	<u>(243)</u>	<u>(1)</u>	<u>353</u>
年度(虧損)溢利及 全面(開支)收益總額		<u><u>(1,414)</u></u>	<u><u>238</u></u>	<u><u>1,673</u></u>

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	15	186	142	378
遞延稅項資產		32	21	—
		<u>218</u>	<u>163</u>	<u>378</u>
流動資產				
應收賬款	16	1,525	1,579	757
訂金及其他應收款項	17	371	432	398
應收一間控股公司款項	23	—	—	1,001
應收一間直接控股公司款項	23	388	—	—
現金及現金等值項目	18	1,449	4,103	3,174
		<u>3,733</u>	<u>6,114</u>	<u>5,330</u>
流動負債				
貿易應付款項	19	193	48	83
合約負債	20	1,196	1,288	1,416
其他應付款項及應計費用	21	3,342	3,203	3,152
銀行及其他借款	22	5,235	235	10
應付一間控股公司款項	23	—	—	3,552
應付一間直接控股公司款項	23	8,946	16,439	—
稅項負債		—	22	20
		<u>18,912</u>	<u>21,235</u>	<u>8,233</u>
淨流動負債		<u>(15,179)</u>	<u>(15,121)</u>	<u>(2,903)</u>
總資產減流動負債		<u>(14,961)</u>	<u>(14,958)</u>	<u>(2,525)</u>
非流動負債				
銀行及其他借款	22	4,465	4,230	14,990
負債淨額		<u>(19,426)</u>	<u>(19,188)</u>	<u>(17,515)</u>
資本及儲備				
股本	24	1,000	1,000	1,000
儲備		(19,976)	(19,737)	(18,417)
目標公司擁有人應佔權益		<u>(18,976)</u>	<u>(18,737)</u>	<u>(17,417)</u>
非控股權益	25	<u>(450)</u>	<u>(451)</u>	<u>(98)</u>
總虧絀		<u>(19,426)</u>	<u>(19,188)</u>	<u>(17,515)</u>

綜合權益變動表

	目標公司擁有人應佔			小計	非控股 權益	總計
	股本	資本儲備 (附註)	累計虧損			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日	1,000	5,000	(23,805)	(17,805)	(207)	(18,012)
年度虧損及 全面開支總額	—	—	(1,171)	(1,171)	(243)	(1,414)
於2022年12月31日	1,000	5,000	(24,976)	(18,976)	(450)	(19,426)
年度溢利(虧損)及 全面收益 (開支)總額	—	—	239	239	(1)	238
於2023年12月31日	1,000	5,000	(24,737)	(18,737)	(451)	(19,188)
年度溢利及 全面收益總額	—	—	1,320	1,320	353	1,673
於2024年12月31日	<u>1,000</u>	<u>5,000</u>	<u>(23,417)</u>	<u>(17,417)</u>	<u>(98)</u>	<u>(17,515)</u>

附註：

資本儲備指截至2020年12月31日止年度來自一間前直接控股公司的貸款豁免，金額為人民幣5,000,000元，其被視為注資。

綜合現金流量表

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動			
年度(虧損)溢利	(1,414)	238	1,673
調整：			
所得稅(抵免)開支	(32)	50	115
物業、廠房及設備折舊	78	66	56
應收賬款減值虧損確認(撥回)淨額	14	5	(18)
其他應收款項減值虧損確認淨額	2	—	9
利息收入	(4)	(2)	(3)
財務成本	1,093	1,018	485
營運資金變動前的經營現金流量	(263)	1,375	2,317
應收賬款(增加)減少	(566)	(59)	840
訂金及其他應收款項(增加)減少	(30)	(61)	25
應收一間控股公司款項增加	—	—	(1,001)
應收一間直接控股公司款項增加	912	—	—
貿易應付款項(減少)增加	(21)	(145)	35
其他應付款項及應計費用增加(減少)	273	(139)	(51)
合約負債(減少)增加	(120)	92	128
經營活動所得現金	185	1,063	2,293
已付所得稅	(12)	(17)	(96)
經營活動所得現金淨額	173	1,046	2,197
投資活動			
已收利息	4	2	3
購買物業、廠房及設備	(23)	(22)	(292)
投資活動所用現金淨額	(19)	(20)	(289)

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
融資活動			
向一間直接控股公司(償還)取得 預付款項	(9,375)	7,881	(16,439)
一間控股公司的預付款項	—	—	3,552
新增銀行及其他借款	9,700	—	15,000
已付利息	(1,093)	(1,018)	(485)
償還銀行及其他借款	—	(5,235)	(4,465)
融資活動(所用)所得現金淨額	(768)	1,628	(2,837)
現金及現金等值項目(減少)增加淨額	(614)	2,654	(929)
年初的現金及現金等值項目	2,063	1,449	4,103
年末現金及現金等值項目 即銀行結餘及現金	1,449	4,103	3,174

II. 目標集團歷史財務資料附註

1. 一般資料

目標公司於中華人民共和國(「中國」)註冊成立，其註冊辦事處及主要營業地點位於中國廣東省廣州市荔灣區廣安路15號3室。

目標公司及其附屬公司主要從事提供物業管理服務。

於相關期間結束時及本報告日期，目標公司於以下附屬公司(為私人公司)擁有直接股權，詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立及營運地點	已發行及悉數繳足註冊資本	目標公司應佔股權百分比			主要業務
			直接 2022年	直接 2023年	直接 2024年	
石家莊市鹿泉區潤華物業服務有限公司	中國	人民幣 3,000,000元	51%	51%	51%	物業管理服務

2. 歷史財務資料的編製及呈列基準

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。此外，歷史財務資料載有聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定的適用披露事項。

持續經營

於2024年12月31日，目標集團的流動負債超過其流動資產約人民幣2,903,000元，且目標集團擁有淨負債約人民幣17,515,000元。該等因素顯示存在重大不確定性，可能對目標集團能否持續經營產生重大疑慮。

鑒於此等情況，目標公司的唯一董事(「唯一董事」)已審慎考慮目標集團的未來流動資金及表現，以及其可用的融資來源，以評估目標集團在考慮以下因素後，是否有足夠的財務資源持續經營：

- (i) 審閱目標集團的業務營運以提高其效率；
- (ii) 探索新的物業管理機會以設立新的業務線，從而產生額外的現金流入淨額；
- (iii) 實施成本節約措施以控制行政及營運成本，旨在減少目標集團的營運資金需求；及

- (iv) 獲得一間控股公司確認不要求償還目標集團於2024年12月31日應付的人民幣3,552,000元款項，除非該償還不會影響目標集團在一般業務過程中向其他債權人還款的能力。

唯一董事已審閱管理層編製的目標集團現金流量預測，其涵蓋自2024年12月31日起不少於十二個月期間，基於目標集團上述計劃及措施將會成功，唯一董事相信目標集團將擁有足夠的現金資源，以應付其自報告期結束起計未來十二個月內到期時的未來營運資金及其他融資需求。因此，唯一董事相信目標集團將繼續持續經營，因此認為在編製歷史財務資料時採用持續經營基準乃屬適當。

本年度強制生效的香港財務報告準則會計準則修訂

在本年度，目標集團首次應用由香港會計師公會發佈的以下香港財務報告準則會計準則修訂，這些修訂對目標集團自2024年1月1日開始的年度期間強制生效，以編製歷史財務資料：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(2020年)的相關修訂
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號(修訂本)及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

本年度應用經修訂香港財務報告準則會計準則對目標集團於相關期間的財務狀況及表現及/或該等歷史財務資料所載的披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及修訂本

目標集團尚未提前應用以下已頒佈但尚未生效的新香港財務報告準則會計準則及其修訂：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類與計量的修訂 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ¹
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11卷 ³
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	於財務報表呈列及披露 ⁴

¹ 於一個待定日期或之後開始的年度期間生效。

² 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效。

唯一董事預期採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則於可見將來不會對歷史財務資料產生重大影響。

3. 重大會計政策信息

合併基準

綜合財務報表包括目標公司及其附屬公司的財務報表。倘目標公司出現以下情況，則控制權存在：

- 有權力控制投資對象；
- 自參與投資對象業務而取得或有權取得浮動回報；及
- 有能力以其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中有一項或多項出現變化，則目標集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

附屬公司的綜合入賬於目標集團取得有關附屬公司的控制權起開始，並於目標集團失去有關附屬公司的控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司的收入及開支乃自目標集團取得控制權的日期起計入綜合損益及其他全面收益表，直至目標集團不再控制有關附屬公司的日期為止。

損益及其他全面收益的各個項目歸屬於目標公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸屬於目標公司擁有人及非控股權益，即使這導致非控股權益出現赤字差額。

如有需要，會對附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策與目標集團的會計政策相符。

有關目標集團成員之間交易的所有集團內公司間的資產及負債、股權、收入、支出及現金流量於綜合入賬時悉數對銷。

附屬公司的非控股權益與目標集團的權益分開呈列，代表於清盤時賦予持有人按比例應佔相關附屬公司資產淨值之現有所有權權益。

客戶合約收益

目標集團於(或隨著)完成履約責任時(即與特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉移予客戶時)確認收入。

履約責任指個別貨品或服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同之個別貨品或服務。

控制權隨時間轉移，倘符合以下其中一項標準，則收入會根據相關履約義務的完全履行進度而隨時間確認：

- 當目標集團執行時，客戶同時接收及消耗目標集團表現所提供的利益。
- 當目標集團執行時，目標集團的表現創造或增強客戶所控制的資產；或
- 目標集團的表現並未創造出可供目標集團替代使用的資產，而目標集團對截至目前已完成的表現擁有可強制執行的收款權。

否則，當客戶獲得對該獨特貨品或服務的控制權時，即確認收入。

合約資產指目標集團就換取目標集團已向客戶轉讓的貨品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)，根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指目標集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指目標集團因已向客戶收取代價(或已到期收取代價)，而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。

與相同合約有關的合約資產及合約負債按淨基準列賬。

隨時間確認收益：衡量完全達成履約責任的進度

輸出方法

完全達成履約責任根據產出法計量，乃基於對迄今為止轉移予客戶的貨品或服務的價值的直接測量，與合同下承諾的剩餘貨品或服務相比，從而確認收入，此方法最能反映目標集團在轉移貨品或服務控制權方面的表現。

作為一項實際權宜方法，若目標集團有權收取代價的金額與目標集團至今完成的表現價值直接相關，則目標集團確認的收入金額為目標集團有權開具發票的金額。

存在重大融資成分

釐定交易價格時，目標集團會考慮資金時間價值的影響，根據協定付款時間(無論是明示或暗示)對承諾的代價金額進行調整，前提是該付款時間為客戶或目標集團提供明顯的財務利益以轉移貨品或服務給客戶。在這些情況下，合約包含重大融資成分。無論合約中是否明確陳述融資承諾，或是由合約雙方同意的支付條款所隱含，均可能存在重大融資成分。

對於付款與轉移相關貨品或服務的期間少於一年之合約，目標集團應用實際權宜方法，不會對任何重大融資成分的交易價格作出調整。

提供物業管理服務

就物業管理服務而言，目標集團按月或按年為所提供的服務收取固定金額，並將目標集團有權開具賬單且直接與已完成的履約價值相對應的金額確認為收益。提供物業管理服務的收益於提供服務的會計期間確認，乃由於客戶在目標集團履行時同時接收並消耗目標集團表現所提供的利益。

就按總額基礎管理的物業的物業管理服務收入而言，目標集團作為主要負責人，負責向物業業主提供物業管理服務，目標集團有權按已收或應收的物業管理服務費的價值確認收益，並將所有相關的物業管理成本確認為其服務成本。

借款成本

一切借款成本在所產生的期間內於損益確認。

政府補助

除非能合理確定目標集團將符合有關附帶條件及將會收取有關補助，否則政府補助不予確認。

與收入有關的政府補助為補償已產生之開支或虧損，或為向目標集團提供即時財務支持的應收款項，且日後並無相關成本，於應收期間在損益確認。此類補助金在「其他收入」項下呈列。

僱員福利**退休福利成本**

向國家管理的退休福利計劃支付的款項在僱員提供服務以享有供款資格時確認為開支。

終止福利

終止福利負債於目標集團實體無法再撤回終止福利要約時及其確認任何相關重組成本時(以較早者為準)確認。

短期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時按預期支付的未貼現福利金額確認。所有短期僱員福利均確認為開支，除非另一香港財務報告準則會計準則要求或允許將該福利計入資產成本。

僱員應計福利(如工資及薪金、年假及病假)在扣除任何已付金額後確認為負債。

稅項

所得稅開支指即期應付及遞延所得稅開支之總和。

即期應付稅項乃根據年內的應課稅溢利計量。應課稅溢利與除稅前溢利/（虧損）不同，原因在於其他年度的應課稅收入或可扣稅支出項目及從未課稅或不可扣稅的項目。目標集團的即期稅項負債以報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。

遞延稅項根據綜合財務報表中資產及負債賬面值與其用於計量應課稅溢利的相應稅基之間的暫時差額而確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額予以確認。遞延稅項資產一般限於有可能取得應課稅溢利以抵銷可扣減暫時差額時就動用所有可扣減暫時差額確認。倘暫時差額來自不影響應課稅溢利或會計溢利的交易的資產及負債的初步確認（業務合併除外），且於交易時並未產生相等的應課稅及可扣減暫時差額，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。此外，倘暫時差額來自商譽的初步確認，則遞延稅項負債不予確認。

遞延稅項負債就與附屬公司的投資相關的應課稅暫時差額予以確認，惟倘目標集團可控制其撥回及暫時差額有可能不會於可見將來撥回則除外。因與有關投資及利息相關的可扣減暫時差額而產生的遞延稅項資產僅於可能產生足夠應課稅溢利以動用暫時差額溢利並預期可於可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產賬面值於報告期末審閱，並調低至將不再可能獲得足夠應課稅溢利以可用於收回全部或部分該項資產為止。

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

遞延稅項負債及資產的計量反映按照目標集團預期的方式於各報告期末收回或清償其資產及負債的賬面值的稅務結果。

當有法定可執行權利將當期稅項資產抵銷當期稅項負債時，以及當它們與同一稅務機關對以下其中一方徵收的所得稅有關時，遞延所得稅資產和負債均予以抵銷：

- (a) 同一應課稅實體；或
- (b) 不同的應課稅實體擬於各未來預期將清償或收回大量遞延稅項負債或資產的期間，按淨額基準清償即期稅項負債及資產，或同時變現資產及清償負債。

即期及遞延稅項於損益內確認，除非與在其他全面收益或直接計入權益的項目有關，否則即期及遞延稅項亦應分別在其他全面收入確認或直接計入權益。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為持有作生產或提供貨品或服務所用，或作行政用途之有形資產。物業、廠房及設備乃按成本減去其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表入賬。

折舊採用直線法確認，以便在估計可使用年內撇銷資產成本並扣除其剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會於各報告期末檢討，而任何估計變動之影響按前瞻基準入賬。

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時解除確認。出售或棄置物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損按出售所得款項與相關資產賬面值的差額計算，並於損益中確認。

物業、廠房及設備減值

於報告期末，目標集團審閱其物業、廠房及設備的賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。如有任何該等跡象，則會估計相關資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

物業、廠房及設備的可收回金額予以獨立估計。倘無法獨立估計可收回金額，則目標集團估計該資產所屬的現金產生單位可收回金額。

就現金產生單位進行減值測試時，當可確立一個合理及一致的分配基準時，公司資產分配至相關現金產生單位，或分配至最小現金產生單位組別，直至能確立一個合理及一致的分配基準。可收回金額按公司資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值之間的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映目前市場對貨幣時間價值及估計未來現金流量未經調整資產(或現金產生單位)的特有風險的評估。

如估計某項資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，該項資產(或現金產生單位)的賬面值則須減低至其可收回金額。由於公司資產或部分公司資產不能合理一致地分配至一個現金產生單位內，目標集團比較一組現金產生單位的賬面值(包括公司資產賬面值或部分已分配至目標集團現金產生單位組別的公司資產賬面值)與該現金產生單位組別的可收回金額。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽的賬面值(如適用)，然後按比例根據該單位或現金產生單位組別內各資產的賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零之中的最高值。已另行分配至資產的減值虧損金額按比例分配至該單位或現金產生單位組別的其他資產。減值虧損即時於損益確認。

現金及現金等值項目

現金及現金等值項目於綜合財務狀況表呈列，包括：

- (a) 現金，其包括手頭現金，不包括受監管限制而導致有關結餘不再符合現金定義的銀行結餘；及
- (b) 現金等值物，其包括短期(通常原到期日為三個月或更短)、可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險不大的高流動性投資。現金等值物持作滿足短期現金承擔，而非用於投資或其他目的。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括上述定義的現金及現金等值項目。

撥備

當目標集團因過往事件承擔現時責任(法定或推定)，而目標集團可能需要清償該責任且可對責任金額作出可靠估計時，即確認撥備。

確認為撥備的金額為於各報告期末清償現時責任所需代價的最佳估計，並經考慮責任涉及的風險及不確定性。倘撥備按估計清償現時責任的現金流量計量，其賬面值為該等現金流量的現值(倘貨幣時間價值影響屬重大)。

金融工具

金融資產及金融負債在集團實體成為金融工具合約條款的一方時確認。所有以常規方式購買或出售的金融資產均在結算日確認和終止確認。以常規方式購買或出售是指須在市場規定或慣例規定的時間範圍內交付資產的金融資產購買或出售。

金融資產及金融負債初步以公平值計量，惟來自客戶合約之貿易應收款項初步根據香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產或金融負債除外)直接產生的交易成本乃於初步確認時加入金融資產或金融負債的公平值或自金融資產或金融負債的公平值扣除(視適用情況而定)。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接產生的交易成本即時於損益內確認。

實際利率法是一種在相關期間內用於計算金融資產或金融負債攤銷成本及分配利息收入及利息開支的方法。實際利率是將金融資產或金融負債於預計年期或(如適當)較短期間的估計未來現金收入及付款(包括所有構成實際利率整體部分的已付或已收費用及支出、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認賬面淨額的利率。

金融資產

金融資產之分類及其後計量

滿足以下條件其後按攤銷成本計量的金融資產：

- 以收取合約現金流量為目的於經營模式下持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量。

倘屬下列情況，金融資產乃分類為持作買賣：

- 收購該金融資產之目的主要是在不久將來出售；或
- 於初始確認時，該金融資產為目標集團共同管理之已識別金融工具組合之一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；或
- 該金融資產為非指定之衍生工具及可有效作為對沖工具。

此外，目標集團可不可撤回地指定一項須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量之金融資產以按公平值計入損益計量，前提為有關指定可消除或大幅減少會計錯配。

i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產乃使用實際利率法確認利息收入。利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，於釐定資產不再出現信貸減值後，自報告期開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值

目標集團根據預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模式就須根據香港財務報告準則第9號進行減值的金融資產(包括貿易及其他應收款項以及銀行結餘)進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新,以反映自初始確認後信貸風險的變化。

全期預期信貸虧損指於相關工具的預期年期內就所有可能出現的違約事件而產生的預期信貸虧損。相反,12個月預期信貸虧損(「**12個月預期信貸虧損**」)指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的全期預期信貸虧損部分。評估已根據目標集團的過往信貸虧損經驗進行,並根據債務人特有的因素、整體經濟狀況以及對報告日期當前狀況及對未來狀況預測的評估作出調整。

目標集團始終對貿易應收款項確認全期預期信貸虧損。

就所有其他工具而言,目標集團計量的虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損,除非當信貸風險自首次確認以來顯著增加,在此情況下目標集團確認全期預期信貸虧損。對應否確認全期預期信貸虧損的評估乃按自首次確認以來發生違約的可能性或風險是否顯著增加而進行。

(i) 信貸風險顯著上升

評估信貸風險自首次確認以來是否顯著上升時,目標集團會比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於首次確認日期發生違約的風險。作出評估時,目標集團考慮合理及可靠定量及定性資料,包括過往經驗及毋需花費不必要成本及努力即可獲取的前瞻性資料。

具體而言,評估信貸風險是否顯著上升時會考慮以下資料:

- 金融工具的外部(如有)或內部信用評級的實際或預期顯著惡化;
- 外部市場信貸風險指標的顯著惡化,如信貸利差大幅增加,債務人的信用違約掉期價格;
- 商業、金融或經濟情況目前或預期出現不利變動,預計將導致債務人償還債項的能力顯著下降;
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化;
- 債務人的監管、經濟或技術環境實際或預期出現重大不利變動,導致債務人償還債務的能力顯著下降。

不論上述評估的結果如何，目標集團假定當合約付款逾期超過30日，信貸風險已自首次確認起大幅增加，除非目標集團另有合理及可靠資料證明其可作別論。

目標集團定期監察用以識別信貸風險是否顯著增加的標準成效，並於適當時候對其作出修訂，從而確保有關標準能夠於款項逾期前識別信貸風險顯著增加。

(ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，倘內部生成或自外部來源獲得的資料顯示債務人不太可能向其債權人(包括目標集團)悉數付款(不考慮目標集團持有的任何抵押品)，則目標集團視作發生違約事件。

無論上述分析結果如何，倘金融資產逾期超過90日，則目標集團視作已發生違約，除非目標集團擁有合理及可靠資料證明較寬鬆的違約標準更為適用。

(iii) 信貸減值金融資產

金融資產在一項或多項對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響的事件發生時出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人的重大財務困難；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人的貸款人因有關借款人財務困難的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- (e) 因財務困難導致該金融資產失去活躍市場。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示對手方陷入嚴重財務困難且並無實際收回的可能時(例如對手方已清盤或進入破產程序時)，目標集團則撤銷金融資產。於在適當情況下考慮法律意見後，已撤銷的金融資產仍可根據目標集團的收回程序進行強制執行活動。撤銷構成終止確認事項。任何其後收回於損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率的評估乃根據歷史數據及前瞻性資料作出。預期信貸虧損的估算反映以各自發生違約的風險作加權的公正及概率加權金額釐定。目標集團在估算貿易應收款項的預期信貸虧損時採用實際權宜方法，使用撥備矩陣並考慮過往信貸虧損經驗及無需付出不必要的成本或努力即可取得的前瞻性資料。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付目標集團的所有合約現金流量與目標集團預計收取的現金流量(按首次確認時釐定的實際利率貼現)之間的差額。

若干貿易應收款項的全期預期信貸虧損根據逾期資料以及相關信貸資料(如前瞻性宏觀經濟資料)按整體基準考慮。

在進行整體評估時，目標集團考慮以下特徵制定分組：

- 逾期情況；
- 債務人的性質、規模及行業；以及
- 外部信貸評級(如適用)。

本集團管理層會定期檢討各分組情況，以確保各組別內保持類似的信貸風險特徵。

利息收入根據金融資產的賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在該情況下利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

就所有金融工具而言，目標集團於損益透過調整賬面值確認減值收益或虧損，惟貿易應收款項及其他應收款項的相應調整乃透過虧損撥備賬確認。

終止確認金融資產

僅當資產現金流量之合約權利屆滿時，或向另一實體出讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報時，目標集團方會終止確認金融資產。倘目標集團並無轉移或保留所有權之絕大部分風險及回報並繼續控制所轉讓資產，則目標集團確認其在資產中之保留權益，並就可能須支付的金額確認相關負債。倘目標集團保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，則目標集團會繼續確認金融資產，亦會就已收取的所得款項確認有抵押借款。

終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，該資產賬面值與已收和應收代價的差額於損益確認。

金融負債及權益

分類為債務或權益

債務及股本工具乃根據合約安排之實際內容及財務負債與股本工具之釋義分類為財務負債或股本。

股本工具

股本工具為證明實體資產於扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。貴公司所發行之股本工具乃按所得款項減直接發行成本確認。

回購目標公司本身的股本工具直接從權益中確認及扣除。購買、出售、發行或註銷目標公司本身的股本工具不會在損益中確認收益或虧損。

金融負債

所有金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債(包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、銀行及其他借款以及應付一間控股公司/一間直接控股公司款項)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

目標集團僅於其責任已被解除、註銷或屆滿時方會終止確認金融負債。終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價的差額於損益內確認。

4. 關鍵會計判斷及估計不確定性的主要來源

於歷史財務資料附註3所述的目標集團會計政策時，唯一董事須就未於其他來源明確顯示的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及認為屬有關的其他因素為基礎。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘若會計估計修訂只影響該期間，則有關修訂會在修訂估計期間確認。倘若有關修訂既影響當期，亦影響未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策之關鍵判斷

持續經營及流動資金

誠如歷史財務資料附註2所說明，目標集團的財務狀況表明存在可能導致對目標集團持續經營的能力提出嚴重質疑的重大不確定性。評估持續經營假設涉及唯一董事於特定的時間點對就內在而言乃屬不確定的事件或條件的未來結果作出判斷。唯一董事認為，目標集團有能力持續經營，且可能對持續經營假設提出嚴重質疑的主要條件載列於歷史財務資料附註2。

估計不確定性之主要來源

以下為對下一個財政年度內之資產及負債之賬面值造成重大調整之重大風險而有關未來之主要假設，以及於報告期末估計不明朗因素之其他主要來源。

(i) 貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

目標集團對於並非按個別項目而採用撥備矩陣進行評估之貿易應收款項以權宜辦法估計預期信貸虧損。經考慮目標集團觀察的過往違約率及毋須花費不必要成本或精力可獲取的合理及佐證前瞻性資料，將不同賬款根據賬齡分組，據此得出撥備率。於各報告日期重新評估過往觀察的違約率，並考慮前瞻性資料之變動。餘額龐大且有信貸減值的應收貿易賬款會個別評估預期信貸虧損。

預期信貸虧損撥備容易受到估計數字變動影響。有關預期信貸虧損及目標集團的貿易應收款項的資料分別於附註6(b)及16披露。

(ii) 其他應收款項的預期信貸虧損撥備

目標集團使用一般方法計算其他應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於內部信用評級，並計及合理可靠且無需花耗不必要成本或資源即可獲得的前瞻性資料。在各報告日期，本集團會考慮前瞻性資料變動。

有關預期信貸虧損及目標集團的其他應收款項的資料分別於附註6(b)及17披露。

(iii) 應收一間控股公司／一間直接控股公司款項的預期信貸虧損撥備

應收一間控股公司／一間直接控股公司款項的虧損撥備乃基於對違約風險及預期虧損率的假設。目標集團根據目標集團過往歷史、現有市場狀況以及各報告期末的前瞻性估計作出該等假設及選擇輸入數據以計算減值時作出判斷。

有關預期信貸虧損及應收一間控股公司／一間直接控股公司款項的資料分別於附註6(b)及23披露。

5. 資本風險管理

目標集團管理資本旨在確保目標集團實體能夠持續經營，並透過優化債務與權益間的平衡為股東締造最大回報。本集團的整體策略在相關期間內維持不變。

目標集團的資本架構包括債務淨額，當中包括銀行及其他借款、應付一間控股公司／一間直接控股公司款項，減現金及現金等值項目以及目標集團擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及累計虧損)。

唯一董事定期檢討資本架構。作為檢討之一部分，唯一董事省覽資本成本及各類資本之相關風險。根據唯一董事之推薦建議，目標集團將透過支付股息、發行新股及發行新債平衡其整體資本架構。

6. 金融工具**(a) 金融工具分類**

	於12月31日		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
金融資產			
攤銷成本：	<u>3,421</u>	<u>5,842</u>	<u>5,099</u>
金融負債			
攤銷成本：	<u>22,181</u>	<u>24,155</u>	<u>21,787</u>

(b) 金融風險管理目標及政策

目標集團之主要金融工具包括貿易應收款項、其他應收款項、應收一間控股公司／一間直接控股公司款項、現金及現金等值項目、貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、銀行及其他借款以及應付一間控股公司／一間直接控股公司款項。該等金融工具之詳情於相關附註披露。該等財務工具之相關風險包括市場風險(利率風險)、信貸風險及流動資金風險。緩減該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險以確保及時和有效實行適當措施。

市場風險**利率風險**

目標集團面臨與固定利率銀行及其他借款有關(附註22)的公平值利率風險。

目標集團面臨與浮動利率銀行結餘(附註18)及浮動利率銀行借款(附註22)有關的現金流量利率風險。

目標集團目前並無任何利率對沖政策。然而，管理層監察利息風險，並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

按攤銷成本計量的金融資產的利息收入：

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產	<u>4</u>	<u>2</u>	<u>3</u>

並非按公平值計入損益計量的金融負債的利息開支：

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融負債	<u>1,093</u>	<u>1,018</u>	<u>485</u>

敏感度分析

以下的敏感度分析乃基於報告期末之利率風險釐定，並於編製時假設於報告期末尚未償還之金融工具於整個年度均未償還。向主要管理人員內部呈報利率風險時採用之浮動利率銀行借款的利率上升或下降100個基點，其代表管理層對利率可能合理變動之評估。敏感度分析不包括銀行結餘，原因為唯一董事認為彼等產生之現金流量利率風險乃屬微不足道。

倘浮動利率銀行借款的利率上升／下降100個基點，而其他所有變量維持不變，則目標集團截至2024年12月31日止年度之除稅後溢利將增加／減少人民幣112,500元。

信貸風險及減值評估

信貸風險指因目標集團對手方未履行其合約責任而導致目標集團承受財務損失之風險。目標集團的信貸風險主要來自應收貿易款項、其他應收款項及銀行結餘。目標集團並無持有任何抵押品或採取其他信用加強措施以抵沖其金融資產相關的信貸風險。

目標集團對金融資產進行預期信貸虧損模型下的減值評估。目標集團在各報告期內持續考慮金融資產的信貸風險是否顯著增加，方法是將報告日期的違約風險與初始確認日期的違約風險進行比較。其考慮可得合理及有支持的前瞻性資料。

有關目標集團的信貸風險管理、最大信貸風險敞口及相關減值評估(如適用)的資料概述如下：

貿易應收款項

客戶信貸風險根據目標集團制訂有關客戶信貸風險管理的政策、程序及控制管理。目標集團定期利用債務人過往到期違約經驗和目前的過往到期風險來評估客戶根據合約條款清償的能力。已設有其他監控程序，以確保採取跟進行動追回逾期債務。一般而言，目標集團不會從客戶獲取抵押品。

目標集團擁有大量來自物業管理服務的個別客戶，信貸風險並不集中。

此外，目標集團根據預期信貸虧損模型，對貿易應收款項整體進行減值評估，其經參考目標集團未償還餘額之賬齡，依據共同的信貸風險特徵按撥備矩陣分類。

截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止年度，分別確認減值虧損(扣除撥回)約人民幣14,000元、人民幣5,000元及撥回減值虧損(扣除減值虧損)約人民幣18,000元。量化披露的詳情載於本附註下文。

其他應收款項

唯一董事根據過往償付記錄、過往經驗、對手方的財務穩健程度以及合理且具理據支持的前瞻性定量及定性資料，對其他應收款項的可收回性定期作出個別評估。對於唯一董事認為自首次確認以來信貸風險並無顯著增加的該等其他應收款項，目標集團根據12個月預期信貸虧損作出減值撥備。對於已逾期或自首次確認以來信貸風險顯著上升的該等其他應收款項，唯一董事根據全期預期信貸虧損作出減值撥備。

截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止年度，分別確認其他應收款項減值虧損(扣除撥回)約人民幣2,000元、人民幣零元及人民幣9,000元。

銀行結餘

由於對手方均為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之有信譽銀行，故銀行結餘之信貸風險有限。目標集團參考外部信用評級機構公佈的有關信貸評級等級的違約概率及違約損失率的資料，對銀行結餘進行12個月預期信貸虧損評估。根據平均虧損率，有關銀行結餘的12個月預期信貸虧損被認為並不重大，因此並無確認虧損撥備。

應收一間控股公司／一間直接控股公司款項

就應收一間控股公司／一間直接控股公司款項而言，唯一董事認為，信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，且目標集團根據12個月預期信貸虧損計提減值撥備。截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止年度，目標集團評估應收一間控股公司／一間直接控股公司款項之預期信貸虧損並不重大，因此並無確認虧損撥備。

目標集團的內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部 信貸評級	描述	貿易應收款項	其他金融資產
低風險	對手方的違約風險低，並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	12個月預期信貸 虧損
觀察名單	債務人經常在到期日後還款，但通常會全額清償	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	12個月預期信貸 虧損
可疑	自初步確認以來，通過內部開發資料或外部資源，信貸風險顯著增加	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值
虧損	有證據顯示該資產出現信貸減值	全期預期信貸虧損 — 信貸減值	全期預期信貸虧損 — 信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人陷入嚴重財政困難，且目標集團並無收回款項的實質前景	金額已撤銷	金額已撤銷

下表顯示目標集團金融資產(須進行預期信貸虧損評估)之信貸風險詳情：

	附註	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月或 全期預期信貸虧損	總賬面值		
					於2022年 12月31日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產							
銀行結餘	18	A1-Aaa	不適用	12個月預期信貸虧損	<u>1,343</u>	<u>4,027</u>	<u>3,172</u>
貿易應收款項	16	不適用	(附註a)	全期預期信貸虧損 (非信貸減值)	993	933	720
				全期預期信貸虧損 (信貸減值)	<u>546</u>	<u>665</u>	<u>38</u>
					<u>1,539</u>	<u>1,598</u>	<u>758</u>
其他應收款項	17	不適用	(附註b)	12個月預期信貸虧損	59	160	77
				全期預期信貸虧損 (信貸減值)	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>101</u>
					<u>61</u>	<u>162</u>	<u>178</u>
應收一間控股公司款項	23	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,001</u>
應收一間直接控股公司款項	23	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	<u>388</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 對於貿易應收款項，目標集團已應用香港財務報告準則第9號中的簡化方法，以全期預期信貸虧損計量虧損撥備。除具有重大未償還餘額或信貸減值的債務人外，目標集團根據逾期狀況將這些項目按整體基準釐定預期信貸虧損。

作為目標集團信貸風險管理的一部分，目標集團使用貿易應收款項之賬齡分析評估其物業管理服務業務客戶之減值，原因為該等客戶由眾多小型客戶組成，具有共同風險特徵，可代表客戶根據合約條款支付所有到期款項之能力。下表載列使用撥備矩陣按全期預期信貸虧損整體基準評估的貿易應收款項之信貸風險敞口的資料。

	即期 (未逾期) 人民幣千元	已逾期 1-90天 人民幣千元	已逾期 91-180天 人民幣千元	已逾期 180-270天 人民幣千元	已逾期 超過270天 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年12月31日						
貿易應收款項總額	244	192	282	275	546	1,539
平均虧損率	0.10%	0.14%	0.19%	0.19%	2.33%	
預期信貸虧損	—*	—*	1	1	12	14
於2023年12月31日						
貿易應收款項總額	238	243	244	208	665	1,598
平均虧損率	0.12%	0.15%	0.23%	0.23%	2.69%	
預期信貸虧損	—*	—*	1	1	17	19
於2024年12月31日						
貿易應收款項總額	238	105	114	263	38	758
平均虧損率	0.03%	0.04%	0.05%	0.05%	1.52%	
預期信貸虧損	—*	—*	—*	—*	1	1

* 少於人民幣1,000元

估計虧損率乃根據債務人在預計年限內觀察到的歷史違約率估算，並根據無需付出不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料進行調整。管理層定期檢討分組，以確保有關特定債務人的相關資訊得到更新。

- (b) 為內部信貸風險管理的目的，目標集團使用逾期資料評估信貸風險自初步確認以來是否顯著增加。

	逾期 人民幣千元	未逾期/ 無固定 還款條款 人民幣千元	總計 人民幣千元
2022年			
其他應收款項	2	59	61
2023年			
其他應收款項	2	160	162
2024年			
其他應收款項	101	77	178

下表載列已就貿易應收款項確認的虧損撥備對賬：

	全期預期 信貸虧損 (非信貸減值) 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	—	—	—
因金融工具變動於2022年1月1日確認：			
— 確認減值虧損	—	13	13
新產生的金融資產	1	—	1
於2022年12月31日	1	13	14
因金融工具變動於2023年1月1日 確認：			
— 減值虧損撥回	(2)	(7)	(9)
— 確認減值虧損	—	11	11
新產生的金融資產	3	—	3
於2023年12月31日	2	17	19
因金融工具變動於2024年1月1日確認：			
— 減值虧損撥回	(3)	(17)	(20)
— 確認減值虧損	—	1	1
新產生的金融資產	1	—	1
於2024年12月31日	—	1	1

下表載列已就其他應收款項確認的虧損撥備對賬：

	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	—	—	—
因金融工具變動於2022年1月1日確認：			
— 確認減值虧損	1	1	2
於2022年12月31日	1	1	2
因金融工具變動於2023年1月1日確認：			
— 減值虧損撥回	(1)	—	(1)
新產生的金融資產	1	—	1
於2023年12月31日	1	1	2
因金融工具變動於2024年1月1日確認：			
— 減值虧損撥回	(1)	—	(1)
— 確認減值虧損	1	9	10
於2024年12月31日	1	10	11

流動資金風險

在管理流動資金風險方面，目標集團監察並維持現金及現金等值項目於一個水平，該水平被唯一董事視為足夠應付目標集團之運作，並減輕現金流量波動所帶來的影響。

下表詳列目標集團金融負債的剩餘合約到期日。該表乃根據金融負債之未貼現現金流量(以目標集團可被要求付款之最早日期為基準)編製。

該表包括利息及本金現金流量。倘利息流為浮動利率，則未貼現金額乃根據管理層於報告期末的最佳估計得出，並考慮利率曲線(如有)。

流動資金表

	加權 平均利率 %	按要求或 1年內 人民幣千元	2-5年 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2022年12月31日					
貿易應收款項	不適用	193	—	193	193
其他應收款項及應計費用	不適用	3,342	—	3,342	3,342
銀行及其他借款					
— 固定利率	12.40%	5,574	4,843	10,417	9,700
應付一間直接控股公司款項	不適用	8,946	—	8,946	8,946
		<u>18,055</u>	<u>4,843</u>	<u>22,898</u>	<u>22,181</u>
於2023年12月31日					
貿易應收款項	不適用	48	—	48	48
其他應收款項及應計費用	不適用	3,203	—	3,203	3,203
銀行及其他借款					
— 固定利率	6.45%	518	4,325	4,843	4,465
應付一間直接控股公司款項	不適用	16,439	—	16,439	16,439
		<u>20,208</u>	<u>4,325</u>	<u>24,533</u>	<u>24,155</u>
於2024年12月31日					
貿易應收款項	不適用	83	—	83	83
其他應收款項及應計費用	不適用	3,152	—	3,152	3,152
銀行及其他借款—浮動利率	3.95%	575	16,197	16,772	15,000
應付一間控股公司款項	不適用	3,552	—	3,552	3,552
		<u>7,362</u>	<u>16,197</u>	<u>23,559</u>	<u>21,787</u>

(c) 金融工具的公平值計量

唯一董事認為，於歷史財務資料中按攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值在各相關期間結束時與其公平值相若。

7. 收益及分部資料

(i) 來自客戶合約的收益分拆

於相關期間，目標集團的所有收益均來自於中國提供物業管理服務。目標集團提供物業管理服務的所有收益隨時間確認。

(ii) 客戶合約的履約責任

目標集團按月或按年為所提供的服務收取固定金額，並根據已完成的績效價值確認為收益，該收益金額為目標集團有權開具發票的金額。分配至物業管理服務的預付代價確認為合約負債，並於服務期間內解除。一般信貸期為提供服務後的90天。

(iii) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於相關期間結束時分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格及預計確認收益的時間如下：

	物業管理服務		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	<u>1,196</u>	<u>1,288</u>	<u>1,416</u>

(iv) 經營分部

就資源分配及分部表現評核向唯一董事(即主要營運決策人(「主要營運決策人」))呈報之資料集中所交付之貨品類別或所提供之服務類別。這也是目標集團組織及管理的基礎。主要經營決策人營運及管理委員會已釐定於整個報告期間僅以目標集團的業務提供物業管理服務作為唯一經營及須予呈報之分部業務，乃由於目標集團及主要經營決策人將該業務作為一個整體進行管理，且就資源分配及評估目的向主要經營決策人呈報的資料乃按該唯一業務的整體情況編製。除目標集團的整體業績及財務狀況外，未提供其他獨立財務資料。

由於這是目標集團唯一的經營及須予呈報之分部，因此不再作進一步分析。於相關期間，目標集團的所有收益均來自提供物業管理服務。

地理資料

目標集團的營運位於中國。於相關期間，目標集團來自外部客戶的所有收益均來自中國。目標集團的所有非流動資產均位於中國。因此，並無呈列地理資料。

主要客戶的資料

於相關期間，概無客戶貢獻目標集團總收益超過10%。

8. 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行利息收入	4	2	3
其他服務收入	126	159	104
政府補助	62	14	21
其他	—	—	9
	<u>192</u>	<u>175</u>	<u>137</u>

9. 融資成本

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他借款利息	900	720	—
銀行借款利息	193	298	485
	<u>1,093</u>	<u>1,018</u>	<u>485</u>

10. 所得稅(抵免)開支

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期稅項			
中國企業所得稅	—	39	94
遞延稅項			
本年度	(32)	11	21
所得稅(抵免)開支	<u>(32)</u>	<u>50</u>	<u>115</u>

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國實體於相關期間的稅率為25%。

相關期間的所得稅(抵免)開支與綜合損益及其他全面收益表的除稅前(虧損)溢利之對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除稅前(虧損)溢利	<u>(1,446)</u>	<u>288</u>	<u>1,788</u>
按國內所得稅稅率25%計算的稅款(附註)	(361)	73	447
不可扣稅開支的稅務影響	215	177	129
毋須課稅收入的稅務影響	(16)	(3)	(5)
目標集團優惠稅的影響	130	(197)	(456)
所得稅(抵免)開支	<u>(32)</u>	<u>50</u>	<u>115</u>

附註：國內稅率(即中國企業所得稅稅率)指目標集團主要營運所在司法權區採用的稅率。

於2022年、2023年及2024年12月31日，目標集團可供抵銷未來溢利的未動用稅項虧損分別為人民幣649,000元、人民幣421,000元及人民幣零元。於2022年12月31日及2023年12月31日，已就該等未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

於各相關期間，目標集團根據中國相關法律法規符合「小型微利企業」資格。目標集團年度應課稅收入不超過人民幣3,000,000元(包括人民幣3,000,000元)，可享受所得稅優惠待遇，所得稅率為20%，並可按應課稅收入的25%計算稅額。

11. 年內(虧損)溢利

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年度(虧損)溢利已扣除(計入)以下項目：			
董事酬金(附註12)			
薪金及其他福利	139	139	135
退休福利計劃供款	14	15	16
	<u>153</u>	<u>154</u>	<u>151</u>
其他員工成本：			
薪金及其他福利	7,539	6,818	6,131
退休福利計劃供款	1,324	1,430	1,264
	<u>8,863</u>	<u>8,248</u>	<u>7,395</u>
總員工成本(附註a)	<u>9,016</u>	<u>8,402</u>	<u>7,546</u>
法律及專業費用	12	56	73
物業、廠房及設備折舊	78	66	56
貿易應收款項減值虧損確認(撥回)淨額	14	5	(18)
其他應收款項減值虧損確認淨額	<u>2</u>	<u>—</u>	<u>9</u>

附註a：包括在員工成本中的人民幣6,902,000元、人民幣6,474,000元及人民幣6,095,000元分別於截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度在銷售成本中確認，人民幣2,114,000元、人民幣1,928,000元及人民幣1,451,000元分別於截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止年度在行政及營運開支中確認。

12. 唯一董事酬金

於相關期間，唯一董事的薪酬如下：

	截至2022年12月31日止年度			截至2023年12月31日止年度			截至2024年12月31日止年度		
	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	總計	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	總計	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：									
丁鈺城先生	<u>139</u>	<u>14</u>	<u>153</u>	<u>139</u>	<u>15</u>	<u>154</u>	<u>135</u>	<u>16</u>	<u>151</u>

附註：

丁鈺城先生自2020年5月31日起獲委任為執行董事。

於相關期間，目標集團概無向唯一董事支付任何酬金作為加入或加入目標集團後的獎勵或作為離職補償。

上述唯一董事的酬金主要是為其管理目標集團事務的服務而支付。於相關期間，並無唯一董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

13. 五名最高薪僱員

截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止年度，目標集團五名最高薪僱員包括唯一董事，其酬金詳情載於上文財務資料附註12。截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止年度，目標集團內餘下四名非董事或行政總裁的最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金及其他福利	407	389	385
退休供款福利計劃	<u>41</u>	<u>45</u>	<u>49</u>
	<u>448</u>	<u>434</u>	<u>434</u>

14. 股息

於相關期間，目標公司並無派發或建議派發任何股息，自相關期間結束以來亦無建議派發任何股息。

15. 物業、廠房及設備

	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於2022年1月1日	936	302	1,238
添置	23	—	23
於2022年12月31日	959	302	1,261
添置	22	—	22
於2023年12月31日	981	302	1,283
添置	52	240	292
於2024年12月31日	1,033	542	1,575
累計折舊			
於2022年1月1日	713	284	997
年內撥備	76	2	78
於2022年12月31日	789	286	1,075
年內撥備	66	—	66
於2023年12月31日	855	286	1,141
年內撥備	56	—	56
於2024年12月31日	911	286	1,197
賬面值			
於2022年12月31日	170	16	186
於2023年12月31日	126	16	142
於2024年12月31日	122	256	378

以上物業、廠房及設備項目乃以直線法及下列年利率計提折舊：

傢俬、裝置及辦公室設備	8–20%
汽車	25%

16. 貿易應收款項

	於12月31日		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項—客戶合約(附註)	1,539	1,598	758
減：信貸虧損撥備	(14)	(19)	(1)
貿易應收款項淨額	<u>1,525</u>	<u>1,579</u>	<u>757</u>

附註：

截至2022年1月1日，來自客戶合約的貿易應收款項約為人民幣973,000元。

目標集團向客戶提供服務時，一般允許90天的信貸期。

以下為扣除信貸虧損撥備後的貿易應收款項分析，乃根據提供服務日期呈列，與確認收益的各個日期相若：

	於12月31日		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
90天內	244	238	238
91至180天	192	243	105
181至365天	555	450	377
1至2年	530	311	24
超過2年	4	337	13
	<u>1,525</u>	<u>1,579</u>	<u>757</u>

於2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日，目標集團的貿易應收款項結餘中包括於報告日期已逾期的債務人，其賬面總額分別約為人民幣1,281,000元、人民幣1,341,000元及人民幣519,000元。在逾期結餘中，人民幣534,000元、人民幣648,000元及人民幣37,000元分別已逾期270天或以上，由於對手方定期清償部分款項，故未被視為違約。

有關貿易應收款項減值評估的詳情載於附註6(b)。

17. 訂金及其他應收款項

	於12月31日		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
增值稅(「增值稅」)可收回金額	260	267	218
員工預付款項	9	14	40
其他	52	148	138
	<u>321</u>	<u>429</u>	<u>396</u>
減：信貸虧損撥備	(2)	(2)	(11)
其他應收款項淨額	319	427	385
訂金	52	5	13
訂金及其他應收款項淨額	<u>371</u>	<u>432</u>	<u>398</u>

有關其他應收款項減值評估的詳情載於附註6(b)。

18. 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括為滿足目標集團短期現金承諾而設的活期存款，其按以下市場利率計算利息：

	於12月31日		
	2022年	2023年	2024年
年利率範圍	<u>0.25%–0.30%</u>	<u>0.20%–0.25%</u>	<u>0.10%–0.15%</u>

於2022年、2023年及2024年12月31日，目標集團以人民幣計值並存放於中國內地銀行的現金及銀行結餘分別為人民幣1,343,000元、人民幣4,027,000元及人民幣3,172,000元。人民幣不能自由兌換成其他貨幣。然而，根據中國內地的外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，目標集團被允許通過授權從事外匯業務的銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

有關銀行結餘減值評估的詳情載於附註6(b)。

19. 貿易應付款項

	於12月31日		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項	<u>193</u>	<u>48</u>	<u>83</u>

貿易應付款項主要指因分包服務而產生的應付款項，包括供應商提供的清潔及園藝服務。供應商並無授予目標集團指定信貸期。

以下為根據發票日期呈列的貿易應付款項賬齡分析：

	於12月31日		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
90天內	145	48	83
91至180天	48	—	—
	<u>193</u>	<u>48</u>	<u>83</u>

20. 合約負債

	於12月31日		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
流動負債			
提供物業管理服務	<u>1,196</u>	<u>1,288</u>	<u>1,416</u>

於2022年1月1日，合約負債約為人民幣1,316,000元。

預期不會在目標集團正常營運週期內清償的合約負債，會根據目標集團最早需向客戶轉移服務的責任分類為流動負債及非流動負債。

下表顯示已確認收益中有多少與結轉合約負債有關，以及有多少與過往期間已履行的履約義務有關。

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初合約負債餘額中已確認的收益	<u>1,316</u>	<u>1,196</u>	<u>1,288</u>

影響合約負債確認金額的付款條款如下：

當目標集團在尚未提供基礎服務時收到客戶的預付款項，這將在收到付款時產生合約負債。目標集團通常在服務開始前收到一個月至一年的物業管理服務付款。

21. 其他應付款項及應計費用

	於12月31日		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已收訂金	2,739	2,770	2,415
應付增值稅	358	381	415
其他	245	52	322
其他應付款項及應計費用	<u>3,342</u>	<u>3,203</u>	<u>3,152</u>

22. 銀行及其他借款

	於12月31日		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行借款—有抵押	4,700	4,465	15,000
其他借款—有抵押	5,000	—	—
	<u>9,700</u>	<u>4,465</u>	<u>15,000</u>
上述借款的賬面值根據合約還款日期分析如下：			
以上借款的賬面值須於以下期限償還*：			
一年內	5,235	235	10
在超過一年但不超過兩年的期間內	235	4,230	2,000
在超過兩年但不超過五年的期間內	4,230	—	12,990
	<u>9,700</u>	<u>4,465</u>	<u>15,000</u>
減：流動負債項下所示於一年內到期之金額	<u>(5,235)</u>	<u>(235)</u>	<u>(10)</u>
非流動負債項下所示金額	<u>4,465</u>	<u>4,230</u>	<u>14,990</u>

附註：

- 於2022年1月，目標集團從一間金融公司提取一筆貸款，本金為人民幣5,000,000元，將於2023年1月到期，年利率為18%。該貸款已於截至2023年12月31日止年度悉數償還。

該借款已由一名獨立第三方提供的個人擔保以及一間同系附屬公司的若干物業、廠房及設備作為抵押。

- 於2022年4月，目標集團提取一筆有抵押銀行貸款，本金為人民幣4,700,000元，於2025年4月到期，年利率為6.45%。截至2024年12月31日止年度已提前清償人民幣4,230,000元。

銀行借款已由一間前同系附屬公司的若干物業、廠房及設備，以及由一間同系附屬公司提供的企業擔保及由一名董事及一間同系附屬公司的最終實益擁有人提供的個人擔保作為抵押。

- 於2024年4月，目標集團提取一筆銀行貸款，本金為人民幣15,000,000元，每年按1年期貸款市場報價利率（「貸款市場報價利率」）加0.5%計算及調整的浮動利率計息，並將於2029年4月到期。

銀行借款由一間前同系附屬公司的若干物業、廠房及設備，以及由兩間前同系附屬公司提供的企業擔保作為抵押。

於2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日，所有銀行及其他借款均以人民幣計值。

有關前同系附屬公司關係的詳情載於附註28。

23. 應收／付一間控股公司／一間直接控股公司款項

應收／付一間控股公司／一間直接控股公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年內最高未償還餘額：			
應收一間直接控股公司款項	<u>1,300</u>	<u>388</u>	<u>—</u>
應收一間控股公司款項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,001</u>

應收一間直接控股公司／一間控股公司款項的預期信貸虧損評估詳情載於附註6(b)。

24. 股本

人民幣千元

已發行及悉數繳足：

於2022年1月1日、2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日 1,000

25. 非控股權益

擁有重大非控股權益的非全資附屬公司詳情

下表顯示目標集團擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	註冊成立 地點及主要 營業地點	非控股權益持有的 擁有權益比例及表決權 於12月31日			分配予 非控股權益的(虧損)溢利 截至12月31日止年度			累計非控股權益 於12月31日		
		2022年	2023年	2024年	2022年	2023年	2024年	2022年	2023年	2024年
		人民幣千元			人民幣千元			人民幣千元		
石家莊市鹿泉區潤華 物業服務有限公司 (「石家莊潤華」)	中國	49%	49%	49%	(243)	(1)	353	(450)	(451)	(98)
					於12月31日					
					2022年	2023年	2024年			
					人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
					2,169	4,092	2,474			
					27	19	24			
					(3,114)	(5,031)	(2,698)			
					—	—	—			
					(468)	(469)	(102)			
					(450)	(451)	(98)			

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益	4,294	4,244	4,715
開支	(4,790)	(4,246)	(3,995)
年內(虧損)溢利	(496)	(2)	720
石家莊潤華擁有人應佔(虧損)溢利及 全面(開支)收益總額	(253)	(1)	367
石家莊潤華非控股權益應佔(虧損)溢利及 全面(開支)收益總額	(243)	(1)	353
年內(虧損)溢利及全面(開支)收益總額	(496)	(2)	720
	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已付石家莊潤華非控股權益之股息	—	—	—
經營活動的現金(流出)流入淨額	(996)	(600)	1,787
投資活動的現金流入淨額	—	1	—
融資活動的現金流入(流出)淨額	912	2,865	(3,478)
現金(流出)流入淨額	(84)	2,266	(1,691)

26. 退休福利計劃

目標集團為其僱員設立多項退休計劃。目標公司及其中國附屬公司的僱員參與一項由中國政府組織的強制性中央退休金計劃，該計劃的資產與目標集團的資產分開存放。供款乃按合資格僱員薪酬之百分比釐定，並於僱員提供令其可享受該等供款之服務時列作開支扣除。僱主供款一經支付即完全歸屬。

截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止年度，於損益內確認之開支總額分別約為人民幣1,338,000元、人民幣1,445,000元及人民幣1,280,000元，乃目標集團須根據計劃法規所定比率向此等計劃已付及應付之供款。

27. 融資活動所產生負債的對賬

下表詳述目標集團融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債為現金流量曾經(或未來現金流量將)在目標集團的綜合現金流量表內分類為融資活動所得現金流量的負債。

	銀行及 其他借款 人民幣千元	應付一間 直接控股 公司款項 人民幣千元	應付一間 控股公司 款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	—	18,321	—	18,321
非現金變動				
融資成本	1,093	—	—	1,093
現金流量變動				
向一間直接控股公司還款	—	(9,375)	—	(9,375)
新增銀行及其他借款	9,700	—	—	9,700
已付利息	(1,093)	—	—	(1,093)
	8,607	(9,375)	—	(768)
於2022年12月31日	9,700	8,946	—	18,646
非現金變動				
融資成本	1,018	—	—	1,018
現金流量變動				
一間直接控股公司的墊款	—	7,493	—	7,493
已付利息	(1,018)	—	—	(1,018)
償還銀行及其他借款	(5,235)	—	—	(5,235)
	(6,253)	7,493	—	1,240
於2023年12月31日	4,465	16,439	—	20,904
非現金變動				
融資成本	485	—	—	485
現金流量變動				
一間控股公司的墊款	—	—	3,552	3,552
向一間直接控股公司還款	—	(16,439)	—	(16,439)
新增銀行及其他借款	15,000	—	—	15,000
已付利息	(485)	—	—	(485)
償還其他借款	(4,465)	—	—	(4,465)
	10,050	(16,439)	3,552	2,837
於2024年12月31日	15,000	—	3,552	18,552

28. 關連方交易

(a) 除歷史財務資料中其他地方所披露者外，於相關期間內，目標集團有以下交易。

截至2022年12月31日及2023年12月31日止年度，目標集團的銀行及其他借款已由企業擔保及一間同系附屬公司廣州市鵬達房地產開發有限公司(「鵬達房地產」)的若干物業、廠房及設備(該公司由深圳市萬邦置業有限公司(「深圳萬邦」，為目標集團的直接控股公司)共同控制)，以及由一名董事及一間同系附屬公司廣州市鵬達集團有限公司(「鵬達集團」)的最終實益擁有人提供的個人擔保作抵押。

截至2024年12月31日止年度，目標集團的銀行借款已由兩間同系附屬公司鵬達房地產及鵬達集團(該等公司由深圳萬邦共同控制)提供的企業擔保及鵬達房地產的若干物業、廠房及設備作抵押。自深圳萬邦於2024年11月11日將其於目標公司之權益出售予現有控股公司後，鵬達房地產及鵬達集團不再為目標集團之同系附屬公司。

銀行及其他借款的詳情載於附註22。

(b) 主要管理人員的薪酬，即於相關期間唯一董事的薪酬，已於歷史財務資料附註12中披露。

29. 目標公司財務狀況及儲備報表

	於12月31日		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	159	123	354
遞延稅項資產	32	21	—
	<u>191</u>	<u>144</u>	<u>354</u>
流動資產			
貿易應收款項	209	220	312
訂金及其他應收款項	96	154	135
對附屬公司的投資	1,530	1,530	1,530
現金及現金等值項目	1,259	1,648	2,409
	<u>3,094</u>	<u>3,552</u>	<u>4,386</u>
流動負債			
合約負債	—	294	56
其他應付款項及應計費用	1,617	1,689	1,897
銀行及其他借款	5,235	235	10
應付一間控股公司款項	—	—	3,552
應付一間直接控股公司款項	8,946	13,964	—
稅項負債	—	22	20
	<u>15,798</u>	<u>16,204</u>	<u>5,535</u>
流動負債淨額	<u>(12,704)</u>	<u>(12,652)</u>	<u>(1,149)</u>
總資產減流動負債	<u>(12,513)</u>	<u>(12,508)</u>	<u>(795)</u>
非流動負債			
銀行及其他借款	4,465	4,230	14,990
負債淨額	<u>(16,978)</u>	<u>(16,738)</u>	<u>(15,785)</u>
資本及儲備			
股本	1,000	1,000	1,000
儲備	(17,978)	(17,738)	(16,785)
總虧絀	<u>(16,978)</u>	<u>(16,738)</u>	<u>(15,785)</u>

目標公司儲備的變動

	資本儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	5,000	(22,060)	(17,060)
年內虧損及全面開支總額	—	(918)	(918)
於2022年12月31日	5,000	(22,978)	(17,978)
年內溢利及全面收益總額	—	240	240
於2023年12月31日	5,000	(22,738)	(17,738)
年內溢利及全面收益總額	—	953	953
於2024年12月31日	5,000	(21,785)	(16,785)

30. 報告期後事件

於2024年12月31日後及截至本通函日期，並無重大事件發生。

31. 後續財務報表

目標集團並無就2024年12月31日後至本報告日期止任何期間編製經審核綜合財務報表。

以下為來自獨立申報會計師久安(香港)會計師事務所有限公司就本附錄所載經擴大集團之未經審核備考財務資料編製之報告全文，僅供載入本通函。



獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出的核證報告

致瀋陽公用發展股份有限公司董事會

吾等已完成就瀋陽公用發展股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)與廣州市珠島物業管理有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)，連同 貴集團統稱「經擴大集團」的未經審核備考財務資料(由 貴公司董事(「董事」)編製，並僅供說明用途)編製進行的鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括截至2024年12月31日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至2024年12月31日止年度的未經審核備考綜合損益表以及未經審核備考綜合現金流量表及相關附註，載於 貴公司日期為2025年6月4日的通函(「通函」)第III-7至III-16頁，內容有關建議收購目標公司51%股權(「收購事項」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函第III-5至III-16頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購事項對 貴集團於2024年12月31日的財務狀況，以及 貴集團截至2024年12月31日止年度的財務表現及現金流量的影響，猶如收購事項已分別於2024年12月31日及2024年1月1日進行。作為此過程的一部分，董事已從 貴集團各年報的 貴集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合財務報表中摘錄有關 貴集團於2024年12月31日的財務狀況、 貴集團截至2024年12月31日止年度的財務表現及現金流量資料(已就此刊發審核報告)。

董事就未經審核備考財務資料承擔之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第

7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有之審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

本所應用香港質量管理準則第1號(經修訂)「對財務報表執行審核及審閱或其他鑒證或相關服務委聘時會計師事務所的質量管理」，該準則要求會計師事務所設計、實施和運作質量管理系統，包括有關遵守道德要求、專業準則及適用的法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於先前就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由吾等發出之任何報告，除於發出報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就編製供股章程內備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則要求申報會計師計劃並執行程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何歷史財務資料進行更新或重新發出任何報告或意見，吾等亦無於是次委聘之過程中就編製未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

本通函所載未經審核備考財務資料僅用於說明收購事項對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如收購事項已於為說明目的而選擇的較早日期發生。因此，吾等不對收購事項於2024年12月31日或2024年1月1日的實際結果會與所呈列相同提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用標準妥為編製之合理保證承諾的鑑證業務，涉及執行情序評估董事在編製未經審核備考財務資料時採用的適用標準是否為呈現直接歸因於收購事項的重大影響提供了合理依據，並就以下事項獲得足夠的適當證據，證明：

- 相關備考調整是否適當體現該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對經擴大集團性質的理解、與編製未經審核備考財務資料有關的收購事項以及其他相關委聘情況。

委聘工作亦包括評估未經審核備考財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及適當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由按照所述之基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

久安(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

鍾志釗

執業證書編號：P06610

香港

銅鑼灣

高士威道8號

航空大廈8樓

2025年6月4日

經擴大集團未經審核備考財務資料的介紹

以下為瀋陽公用發展股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)(經建議收購廣州市珠島物業管理有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(「目標附屬公司」)(統稱「目標集團」，連同 貴集團統稱「經擴大集團」)51%股權所擴大)僅供說明的未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益表以及未經審核備考綜合現金流量表(「未經審核備考財務資料」)，就經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表而言，猶如收購事項已於2024年12月31日完成，而就經擴大集團的未經審核備考綜合損益表以及未經審核備考綜合現金流量表而言，猶如收購事項已於2024年1月1日完成。

貴公司董事(「董事」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並經參考香港會計師公會頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」並基於董事的判斷、估計及假設以及目前可得資料編製未經審核備考財務資料，僅為說明收購事項的影響，根據 貴集團與北京九周科技有限公司(「賣方」)所訂立日期為2025年2月28日的股權轉讓協議(「收購協議」)的條款， 貴集團同意有條件收購賣方所持有目標公司的51%股權。由於其假設性質，未經審核備考財務資料可能無法真實反映經擴大集團在指定日期或任何未來日期完成收購事項後的實際財務狀況、財務業績或現金流量。此外，未經審核備考財務資料並不旨在預測於收購事項完成後經擴大集團未來的財務狀況、財務業績及現金流量。

經擴大集團的未經審核備考財務資料乃根據(i) 貴集團於2024年12月31日的經審核綜合財務狀況表、 貴集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合損益表以及經審核綜合現金流量表(其摘錄自 貴集團截至2024年12月31日止年度的已刊發年報)；(ii)目標集團於2024年12月31日的經審核綜合財務狀況表、目標集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合損益表以及經審核綜合現

金流量表(其摘錄自本通函附錄二所載的會計師報告)；及(iii)經作出(a)與收購事項直接相關，且與未來事件或決策無關，且(b)如隨附附註所述有事實支持的備考調整後編製。

未經審核備考財務資料應與 貴集團的財務資料一併閱讀，該等資料載於(i) 貴集團截至2024年12月31日止年度之已刊發年報，(ii)本通函附錄二所載目標集團的會計師報告，及(iii)本通函其他地方所載的其他財務資料。

經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表

	貴集團	目標集團	備考調整				經擴大集團
	於2024年	於2024年					於2024年
	12月31日	12月31日	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註(1)	附註(2)	附註(3)(a)	附註(3)(b)	附註(5)	附註(6)	
非流動資產							
物業、廠房及設備	10,753	378	—	—	—	—	11,131
使用權資產	17,974	—	—	—	—	—	17,974
投資物業	409,277	—	—	—	—	—	409,277
商譽	—	—	—	4,269	—	—	4,269
無形資產	—	—	—	11,584	—	—	11,584
按公平值計入其他全面收益 的股本工具	20,413	—	—	—	—	—	20,413
對附屬公司的投資	—	—	550	(550)	—	—	—
	<u>458,417</u>	<u>378</u>	<u>550</u>	<u>15,303</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>474,648</u>
流動資產							
待售開發中物業	61,250	—	—	—	—	—	61,250
貿易應收款項	—	757	—	—	—	—	757
訂金及其他應收款項	2,762	398	—	—	—	—	3,160
應收一間控股公司款項	—	1,001	—	—	(1,001)	—	—
應收非控股權益款項	—	—	—	—	1,001	—	1,001
受限制銀行結餘	17,922	—	—	—	—	—	17,922
現金及現金等值項目	4,448	3,174	(550)	—	—	(1,400)	5,672
	<u>86,382</u>	<u>5,330</u>	<u>(550)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,400)</u>	<u>89,762</u>

	貴集團	目標集團	備考調整				經擴大集團
	於2024年 12月31日	於2024年 12月31日	於2024年 12月31日	於2024年 12月31日	於2024年 12月31日	於2024年 12月31日	於2024年 12月31日
	人民幣千元 附註(1)	人民幣千元 附註(2)	人民幣千元 附註(3)(a)	人民幣千元 附註(3)(b)	人民幣千元 附註(5)	人民幣千元 附註(6)	人民幣千元
流動負債							
貿易應付款項	149,989	83	—	—	—	—	150,072
其他應付款項及應計費用	42,906	3,152	—	—	—	—	46,058
合約負債	—	1,416	—	—	—	—	1,416
租賃負債—流動部分	2,134	—	—	—	—	—	2,134
銀行及其他借款	7,387	10	—	—	—	—	7,397
應付一名股東款項	2,448	—	—	—	—	—	2,448
應付一間控股公司款項	—	3,552	—	—	(3,552)	—	—
應付非控股權益款項	1,100	—	—	—	3,552	—	4,652
稅項負債	1,490	20	—	—	—	—	1,510
	<u>207,454</u>	<u>8,233</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>215,687</u>
流動負債淨額	<u>(121,072)</u>	<u>(2,903)</u>	<u>(550)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,400)</u>	<u>(125,925)</u>
總資產減去流動負債	<u>337,345</u>	<u>(2,525)</u>	<u>—</u>	<u>15,303</u>	<u>—</u>	<u>(1,400)</u>	<u>348,723</u>

	貴集團	目標集團	備考調整				經擴大集團
	於2024年	於2024年					於2024年
	12月31日	12月31日					12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註(1)	附註(2)	附註(3)(a)	附註(3)(b)	附註(5)	附註(6)	
非流動負債							
其他應付款項及應計費用	269	—	—	—	—	—	269
租賃負債—非流動部分	16,939	—	—	—	—	—	16,939
銀行及其他借款	—	14,990	—	—	—	—	14,990
	<u>17,208</u>	<u>14,990</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>32,198</u>
淨資產(負債)	<u>320,137</u>	<u>(17,515)</u>	<u>—</u>	<u>15,303</u>	<u>—</u>	<u>(1,400)</u>	<u>316,525</u>
資本及儲備							
股本	1,469,376	1,000	—	(1,000)	—	—	1,469,376
儲備	<u>(1,124,707)</u>	<u>(18,417)</u>	<u>—</u>	<u>18,417</u>	<u>—</u>	<u>(1,400)</u>	<u>(1,126,107)</u>
貴公司擁有人應佔權益	344,669	(17,417)	—	17,417	—	(1,400)	343,269
非控股權益	<u>(24,532)</u>	<u>(98)</u>	<u>—</u>	<u>(2,114)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(26,744)</u>
總權益(虧絀)	<u>320,137</u>	<u>(17,515)</u>	<u>—</u>	<u>15,303</u>	<u>—</u>	<u>(1,400)</u>	<u>316,525</u>

經擴大集團的未經審核備考綜合損益表

	貴集團	目標集團	備考調整			經擴大集團
	截至2024年 12月31日止 年度 人民幣千元 附註(1)	截至2024年 12月31日止 年度 人民幣千元 附註(2)	人民幣千元 附註(6)	人民幣千元 附註(7)	人民幣千元 附註(8)	截至2024年 12月31日止 年度 人民幣千元
收益						
客戶合約	4,711	17,203	—	—	—	21,914
租賃	1,530	—	—	—	—	1,530
總收益	6,241	17,203	—	—	—	23,444
銷售成本	(30,710)	(11,848)	—	—	—	(42,558)
毛(損)利	(24,469)	5,355	—	—	—	(19,114)
其他收入	8,876	137	—	—	—	9,013
預期信貸虧損模式下的減值 虧損(扣除撥回)	(12,031)	9	—	—	—	(12,022)
就已付訂金確認的減值虧損	(16,619)	—	—	—	—	(16,619)
投資物業公平值變動的虧損	(42,102)	—	—	—	—	(42,102)
行政及經營開支	(16,789)	(3,228)	(1,400)	—	(1,159)	(22,576)
融資成本	(1,124)	(485)	—	—	—	(1,609)
除稅前(虧損)溢利	(104,258)	1,788	(1,400)	—	(1,159)	(105,029)
所得稅開支	(11)	(115)	—	—	—	(126)
年內(虧損)溢利	(104,269)	1,673	(1,400)	—	(1,159)	(105,155)
年內(虧損)溢利歸屬於：						
— 貴公司擁有人	(89,243)	1,320	(1,400)	(647)	(517)	(90,487)
— 非控股權益	(15,026)	353	—	647	(642)	(14,668)
	(104,269)	1,673	(1,400)	—	(1,159)	(105,155)

經擴大集團的未經審核備考綜合現金流量表

	貴集團	目標集團	備考調整				經擴大集團
	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元 附註(1)	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元 附註(2)	人民幣千元 附註(3)(a)	人民幣千元 附註(5)	人民幣千元 附註(6)	人民幣千元 附註(8)	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元
經營活動							
年內(虧損)溢利	(104,269)	1,673	—	—	(1,400)	(1,159)	(105,155)
調整項目：							
所得稅	11	115	—	—	—	—	126
利息收入	(10)	(3)	—	—	—	—	(13)
出售分類為持作出售資產的 收益	(6,900)	—	—	—	—	—	(6,900)
股本投資的利息	(1,686)	—	—	—	—	—	(1,686)
物業、廠房及設備折舊	173	56	—	—	—	—	229
使用權資產折舊	1,995	—	—	—	—	—	1,995
無形資產攤銷	—	—	—	—	—	1,159	1,159
就貿易應收款項確認(撥回)的 減值虧損	7,041	(18)	—	—	—	—	7,023
就訂金及其他應收款項確認的 減值虧損淨額	4,990	9	—	—	—	—	4,999
就已付訂金確認的減值虧損	16,619	—	—	—	—	—	16,619
待售發展中物業撇銷	30,488	—	—	—	—	—	30,488
投資物業公平值變動的虧損	42,102	—	—	—	—	—	42,102
融資成本	1,124	485	—	—	—	—	1,609

	貴集團	目標集團	備考調整				經擴大集團
	截至2024年	截至2024年					截至2024年
	12月31日	12月31日					12月31日
	止年度	止年度					止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註(1)	附註(2)	附註(3)(a)	附註(5)	附註(6)	附註(8)	
營運資金變動前的經營現金流量	(8,322)	2,317	—	—	(1,400)	—	(7,405)
待售開發中物業增加	(24,253)	—	—	—	—	—	(24,253)
貿易應收款項(增加)減少	(4,853)	840	—	—	—	—	(4,013)
合約成本減少	4,112	—	—	—	—	—	4,112
訂金及其他應收款項減少	15,805	25	—	—	—	—	15,830
應收一間控股公司款項增加	—	(1,001)	—	1,001	—	—	—
應收非控股權益款項增加	—	—	—	(1,001)	—	—	(1,001)
貿易應付款項增加	164	35	—	—	—	—	199
其他應付款項及應計費用 增加/(減少)	5,984	(51)	—	—	—	—	5,933
合約負債增加	—	128	—	—	—	—	128
經營活動(所用)所得現金	(11,363)	2,293	—	—	(1,400)	—	(10,470)
已付所得稅	(7)	(96)	—	—	—	—	(103)
經營活動(所用)所得現金淨額	(11,370)	2,197	—	—	(1,400)	—	(10,573)
投資活動							
收購附屬公司	—	—	(550)	—	—	—	(550)
已收利息	10	3	—	—	—	—	13
從股本投資收到的股息	1,686	—	—	—	—	—	1,686
出售分類為持作出售資產 所得款項	4,700	—	—	—	—	—	4,700
非控股權益注資	400	—	—	—	—	—	400
購置物業、廠房及設備	(10,653)	(292)	—	—	—	—	(10,945)
添置使用權資產	(600)	—	—	—	—	—	(600)
支付收購已完成物業I的部分 剩餘代價	(995)	—	—	—	—	—	(995)
投資活動所用現金淨額	(5,452)	(289)	(550)	—	—	—	(6,291)

	貴集團	目標集團	備考調整				經擴大集團
	截至2024年	截至2024年					截至2024年
	12月31日	12月31日					12月31日
	止年度	止年度					止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註(1)	附註(2)	附註(3)(a)	附註(5)	附註(6)	附註(8)	
融資活動							
向一名股東還款	(6,860)	—	—	—	—	—	(6,860)
一間控股公司的墊款	—	3,552	—	(3,552)	—	—	—
向一間直接控股公司還款	—	(16,439)	—	—	—	—	(16,439)
非控股權益的墊款	1,100	—	—	3,552	—	—	4,652
已付租賃租金的利息部分	(952)	—	—	—	—	—	(952)
受限制銀行結餘減少	24,585	—	—	—	—	—	24,585
已付租賃租金的資本部分	(309)	—	—	—	—	—	(309)
新增銀行及其他借款	—	15,000	—	—	—	—	15,000
已付利息	—	(485)	—	—	—	—	(485)
償還銀行及其他借款	—	(4,465)	—	—	—	—	(4,465)
融資活動所得(所用)現金淨額	17,564	(2,837)	—	—	—	—	14,727
現金及現金等值項目							
增加(減少)淨額	742	(929)	(550)	—	(1,400)	—	(2,137)
年初的現金及現金等值項目	3,741	4,103	—	—	—	—	7,844
外匯匯率變動的影響	(35)	—	—	—	—	—	(35)
年末的現金及現金等值項目， 即銀行結餘及現金	4,448	3,174	(550)	—	(1,400)	—	5,672

經擴大集團未經審核備考財務資料附註

- (1) 為編製未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合現金流量表，金額摘錄自 貴集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，其載於 貴集團日期為2025年3月27日最新刊發的年報內。
- (2) 為編製未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合現金流量表，金額摘錄自本通函附錄二所載目標集團截至2024年12月31日止年度的會計師報告。
- (3) (a) 備考調整指就收購事項確認投資成本。根據收購協議， 貴集團有條件同意收購目標公司的51%股權，代價為人民幣550,000元。
- (b) 根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)，收購事項以收購會計法入賬列為業務合併。因此，目標集團的可識別資產及負債將按公平值計入經擴大集團的未經審核備考財務資料中。

備考調整指：

- (i) 抵銷目標集團投資成本、目標公司股本及目標公司收購前儲備；
- (ii) 於收購日期確認的資產及負債，根據附錄二所載會計師報告所述於2024年12月31日經審核數字，以及由獨立專業估值師方程評估有限公司於2024年12月31日進行的購買價格分配(「購買價格分配」)如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	378
無形資產	11,584
貿易應收款項	757
訂金及其他應收款項	398
應收一間控股公司款項	1,001
現金及現金等值項目	3,174
貿易應付款項	(83)
其他應付款項及應計費用	(3,152)
合約負債	(1,416)
銀行及其他借款	(15,000)
應付一間控股公司款項	(3,552)
稅項負債	(20)
	<u>(5,931)</u>

就經擴大集團的未經審核備考財務資料而言，董事已根據其對目標集團業務的了解以及購買價格分配，評估所收購資產及負債是否存在任何重大公平值調整。根據目前可用的資料及購買價格分配，確認目標公司及目標附屬公司分別擁有約人民幣8,606,000元和人民幣2,978,000元的無形資產(即兩項許可權)。

收購事項產生的商譽：

	人民幣千元
已轉讓代價	550
加：已收購負債淨額	5,931
減：目標附屬公司非控股權益應佔負債淨額	(98)
減：目標附屬公司非控股權益應佔公平值調整	1,459
	7,292
減：目標公司的非控股權益	(3,573)
商譽	4,269

非控股權益指目標集團49%股權，約為人民幣2,212,000元，於收購事項完成日期確認，乃經參考目標集團負債淨額已確認金額的按比例份額計量。

- (4) 收購事項產生的商譽會在事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時，根據貴集團的會計政策及香港會計準則第36號—資產減值(「香港會計準則第36號」)的要求進行減值測試。就減值測試而言，商譽將被分配至預期從收購事項的協同效應中受益的現金產生單位(「現金產生單位」)。當現金產生單位的可收回金額低於賬面值時，經擴大集團的業績可能會受到減值虧損的影響。

根據經擴大集團現有的業務模式，董事已根據香港會計準則第36號的要求進行必要的減值評估。物業管理業務為用作測試備考商譽減值的現金產生單位。

董事已根據獨立估值師方程評估有限公司進行的業務估值對備考商譽進行審閱。

備考商譽的可收回金額乃使用業務價值釐定。業務價值乃將持續使用現金產生單位所得之現金流量折現得出。根據對備考商譽的減值測試，董事評估現金產生單位的可收回金額被釐定為高於現金產生單位的賬面值。

商譽金額及相關減值評估可能會因目標集團資產淨值的公平值評估而在完成日期發生變化，其可能與上述披露的金額有重大差異。

- (5) 備考調整指將應收／付一間控股公司款項重新分類為應收／付非控股權益款項，乃由於賣方在收購事項完成後仍為目標集團的非控股股東。
- (6) 備考調整指收購相關成本撥備，包括法律、會計及其他專業服務費用，其估計約為人民幣1,400,000元。
- (7) 備考調整指截至2024年12月31日止年度經擴大集團非控股權益應佔目標集團擁有人應佔溢利約人民幣1,320,000元的49%，猶如收購事項已於2024年1月1日完成。

- (8) 備考調整指對兩項擁有10年合約期的無形資產約人民幣11,584,000元進行公平值調整的攤銷撥備約人民幣1,159,000元，以及當目標集團成為本公司間接持有的非全資附屬公司時非控股權益的攤銷份額(49%)，猶如收購事項已於2024年1月1日完成。
- (9) 附註(3)(a)及(6)所述的調整對經擴大集團的綜合損益表及綜合現金流量表並無持續財務影響。
- (10) 未對未經審核備考綜合財務狀況表進行調整，以反映 貴集團及目標集團於2024年12月31日後的任何交易結果或其他交易(如適用)，亦未對未經審核備考綜合損益表以及未經審核備考綜合現金流量表進行調整，以反映 貴集團及目標集團於2024年12月31日後的任何交易結果或其他交易(如適用)。

以下載列本集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度的管理層討論與分析。

截至2022年12月31日止年度

財務回顧

收益

本集團截至2022年12月31日止年度的收益為人民幣29,427,000元(截至2021年12月31日止年度可比數字：人民幣47,022,000元)，較截至2021年12月31日止年度下降約37.42%。收益減少主要是中國基礎設施建設及物業發展所產生之收益下降所致。

除稅前虧損

本集團截至2022年12月31日止年度的除稅前虧損為人民幣75,824,000元，而截至2021年12月31日止年度的除稅前虧損為人民幣27,621,000元。

業務回顧

基礎設施建設及物業發展

(i) 基礎設施建設業務

基礎設施建設業務是本集團的主要業務之一。本公司的全資附屬公司中房潮州投資開發有限公司(「中房潮州」)主要於中國從事基礎設施建設。按照慣例，本集團作為承包商，將負責(i)籌集及資助建設項目的開發成本；(ii)啟動建設；及(iii)監督建設程序及質量控制。建設項目完成後，基礎設施將由政府部門或私人公司購回，以便可在該方面確認收入。

中房潮州徑南工業園項目主體工程的結算工作由於各方尚未就評審數據達成一致意見於截至2022年12月31日止年度未完成。於截至2022年12月31日止年度，本集團完成新興路的驗收交付工作及園區內剩餘通信管道的轉讓工作，錄得基礎設施建設業務收益人民幣27,959,000元。

(ii) 物業發展

神農架大九湖賓館有限公司，本公司的非全資附屬公司，主要從事物業發展、旅遊及酒店服務。神農架大九湖賓館有限公司持有兩塊毗鄰土地的土地使用權，該兩塊土地位於中國湖北省神農架林區大九湖坪阡古鎮，總佔地面積約35,506平方米，用於商業酒店服務用途。

於2022年12月31日，該等物業正在施工。

物業投資業務

本集團物業投資業務主要分佈於廣州、北京及三河等城市。本公司不時尋找用於投資用途的有潛力的物業，以收取租金收入，並可能於未來享受潛在的物業增值收益。本集團目前擁有位於北京房山良鄉高教園內的智盈商業中心125個辦公室（「房山項目」）、位於三河的11個商舖單位及60個停車位、位於廣州的一個商舖單位及位於北京順義的一處商用物業，該物業正在建設。

截至2022年12月31日止年度，本集團的若干物業產生租金收益及錄得物業租金收益人民幣1,468,000元（截至2021年12月31日止年度：人民幣947,000元）。

本集團已於截至2022年12月31日止年度為房山項目配備了物業出租及物業管理方面的專業團隊。

流動資金、財務資源及資本架構

於2022年12月31日，本集團的資產總值為人民幣748,981,000元（2021年12月31日：人民幣883,277,000元），減少15.20%。於2022年12月31日，非流動資產及流動資產分別為人民幣395,292,000元（2021年12月31日：人民幣428,740,000元）及人民幣353,689,000元（2021年12月31日：人民幣454,537,000元）。

本集團遵循審慎財務管理政策以及擁有良好的財務狀況，一般以內部產生之資源作為營運資金。2022年12月31日，本集團擁有流動資產淨值約人民幣178,344,000元（2021年12月31日：人民幣224,576,000元），其中包括現金及現金等值項目人民幣6,557,000元（2021年12月31日：人民幣7,083,000元）。

於2022年12月31日，本集團並無銀行貸款但有其他借款。本集團的流動比率（流動資產／流動負債）及資產負債比率（總負債／總資產）分別為2.02倍（2021年12月31日：1.98倍）及0.23倍（2021年12月31日：0.26倍）。

重大收購及出售附屬及聯營公司

預購於中國北京的物業

於2016年11月15日，本公司全資附屬公司北京瀋商投資諮詢有限公司（「北京瀋商」）（即認購方）與北京中投創展置業有限公司（「北京中投」）訂立預購協議，據此，北京中投同意出售及北京瀋商同意收購物業，總代價為人民幣152,800,000元。物業為建築面積2,800平方米並有權使用其負二層5,000平方米停車場之商用物業，即位於北京市順義區天竺空港商務區將興建的北京會展國際港展館配套設施項目3期（「北京物業」）的一部分。有關詳情載於本公司日期為2016年11月15日的公告。

於2018年3月26日，北京瀋商與北京中投就預購協議訂立補充協議以推遲北京物業驗收交付日期至2019年12月31日。該項目已於2018年8月17日取得預售許可證。

於2020年5月20日，由於新冠疫情爆發，北京瀋商與北京中投訂立補充協議，將北京物業的竣工交付日期進一步推遲至2021年6月30日，而北京瀋商同意豁免北京中投延遲竣工的罰款。於2022年3月20日，北京瀋商收到北京中投竣工延期通知函二，由於受重要活動及新冠疫情的影響，北京物業竣工日期預計將延遲至2022年12月31日。

重大投資及重大投資或資本資產的計劃

截至2022年12月31日止年度，除上文所披露者外，本公司並無持有任何重大投資。於2022年12月31日，概無有關重大投資或資本資產的其他計劃。

僱員人數、薪酬、培訓計劃及購股權計劃

於2022年12月31日，本集團共聘用49名僱員（2021年12月31日：50名）。本集團與全體僱員均已簽署聘用合同，根據僱員所在不同崗位、資歷、經驗及能力提供不同之薪酬待遇。截至2022年12月31日止年度，薪金及酬金總額為人民幣6,845,000元（截至2021年12月31日止年度：人民幣6,649,000元）。同時，根據中國有關法律規定，本集團為僱員提供福利，如交納養老保險金、基本醫療保險金及住房公積金。本集團尚未採納任何高級管理人員或員工購股權計劃。

資產抵押／質押

於2022年12月31日，本集團並無任何資產抵押或質押(2021年12月31日：無)。

外匯風險

除於香港成立的一間附屬公司外，本集團之收入及開支主要以人民幣計值。本集團承受以本集團功能及申報貨幣(人民幣)以外的貨幣計值的交易的外匯風險。港元兌人民幣的匯率變動將影響本集團的業績。截至2022年12月31日止年度的業績中錄得匯兌收益人民幣17,000元(截至2021年12月31日止年度：收益人民幣1,193,000元)。本集團目前並無外匯風險的對沖政策。本公司管理層將考慮日後於有需要時對沖重大貨幣風險。

或然負債

於2022年12月31日，本集團並無重大或然負債(2021年12月31日：無)。

資本承擔

於2022年12月31日，本集團的總資本承擔為人民幣45,522,000元(2021年12月31日：人民幣59,721,000元)。

截至2023年12月31日止年度

財務回顧

收益

本集團截至2023年12月31日止年度的收益為人民幣1,498,000元(截至2022年12月31日止年度可比數字：人民幣29,427,000元)，較截至2022年12月31日止年度下降約94.91%。收益減少主要是中國基礎設施建設及物業發展所產生之收益下降所致。

除稅前虧損

本集團於截至2023年12月31日止年度的除稅前虧損為人民幣146,593,000元，而截至2022年12月31日止年度的除稅前虧損為人民幣75,824,000元。

業務回顧

基礎設施建設及物業發展

(i) 基礎設施建設業務

基礎設施建設業務是本集團的主要業務之一。本公司的全資附屬公司中房潮州主要於中國從事基礎設施建設。按照慣例，本集團作為承包商，將負責(i)籌集及資助建設項目的開發成本；(ii)啟動建設；及(iii)監督建設程序及質量控制。建設項目完成後，基礎設施將由政府部門或私人公司購回，以便可在該方面確認收入。

中房潮州徑南工業園項目整體工程的結算工作由於潮州財政部門新增覆核機構對第三方審查機構出具的評審數據進行覆核於截至2023年12月31日止年度未完成。於截至2023年12月31日止年度，本集團未錄得基礎設施建設業務收入。

(ii) 物業發展

神農架大九湖賓館有限公司，本公司的非全資附屬公司，主要從事物業發展、旅遊及酒店服務。神農架大九湖賓館有限公司持有兩塊毗鄰土地的土地使用權，該兩塊土地位於中國湖北省神農架林區大九湖坪阡古鎮，總佔地面積約35,506平方米，用於商業酒店服務用途。

於2023年12月31日，該等物業正在施工，預計將在2024年內完成全部建設並開始裝修。

物業投資業務

本集團物業投資業務主要分佈於廣州、北京及三河等城市。本公司不時尋找用於投資用途的有潛力的物業，以收取租金收入，並可能於未來享受潛在的物業增值收益。本集團目前擁有位於北京房山良鄉高教園內的智盈商業中心125個辦公室、位於三河的11個商舖單位及60個停車位、位於廣州的一個商舖單位及位於北京順義的一處商用物業，該物業已竣工。

截至2023年12月31日止年度，本集團的若干物業產生租金收益及錄得物業租金收益人民幣1,498,000元(截至2022年12月31日止年度：人民幣1,468,000元)。

本集團已於截至2023年12月31日止年度為房山項目配備了物業出租及物業管理方面的專業團隊。

流動資金、財務資源及資本架構

於2023年12月31日，本集團的資產總值為人民幣632,689,000元(2022年12月31日：人民幣748,981,000元)，減少15.53%。於2023年12月31日，非流動資產及流動資產分別為人民幣344,283,000元(2022年12月31日：人民幣395,292,000元)及人民幣288,406,000元(2022年12月31日：人民幣353,689,000元)。

本集團遵循審慎財務管理政策以及擁有良好的財務狀況，一般以內部產生之資源作為營運資金。2023年12月31日，本集團擁有流動資產淨值約人民幣79,002,000元(2022年12月31日：人民幣178,344,000元)，其中包括現金及現金等值項目人民幣3,741,000元(2022年12月31日：人民幣6,557,000元)。

於2023年12月31日，本集團並無銀行貸款但有其他借款人民幣7,215,000元(2022年12月31日：人民幣5,415,000元)。本集團的流動比率(流動資產/流動負債)及資產負債比率(總負債/總資產)分別為1.38倍(2022年12月31日：2.02倍)及0.33倍(2022年12月31日：0.23倍)。

重大收購及出售附屬及聯營公司

預購於中國北京的物業

於2016年11月15日，本公司全資附屬公司北京瀋商(即認購方)與北京中投訂立預購協議，據此，北京中投同意出售及北京瀋商同意收購物業，總代價為人民幣152,800,000元。物業為建築面積2,800平方米並有權使用其負二層5,000平方米停車場之商用物業，即位於北京市順義區天竺空港商務區將興建的北京會展國際港展館配套設施項目3期的一部分。有關詳情載於本公司日期為2016年11月15日的公告。

於2018年3月26日，北京瀋商與北京中投就預購協議訂立補充協議以推遲北京物業驗收交付日期至2019年12月31日。該項目已於2018年8月17日取得預售許可證。

於2020年5月20日，由於新冠疫情爆發，北京瀋商與北京中投訂立補充協議，將北京物業的竣工交付日期進一步推遲至2021年6月30日，而北京瀋商同意豁免北京中投延遲竣工的罰款。於2022年3月20日，北京瀋商收到北京中投竣工延期通知函二，由於受重要活動及新冠疫情的影響，北京物業竣工日期預計將延遲至2022年12月31日。於2023年3月6日，北京瀋商收到北京中投竣工延期通知函三。2022年因新冠疫情及二十大等重大會議影響，北京物業施工進度緩慢，竣工日期預計延遲至2023年12月31日。

出售潮州農商銀行之全部已發行股本0.19% (「潮州農商待售股份」)

於2023年6月14日，中房潮州(即本公司全資附屬公司)與獨立第三方(「潮州農商買方」)訂立股份轉讓協議，據此，中房潮州同意出售，而潮州農商買方同意購買潮州農商銀行5,000,000股股份，代價為人民幣12,000,000元。於股份轉讓協議日期，潮州農商待售股份佔潮州農商銀行之全部已發行股本約0.19%。

經中房潮州與潮州農商買方(統稱「出售事項訂約方」)進一步磋商，於2023年12月14日，出售事項訂約方訂立股權轉讓協議的第二份補充協議，據此：

- (1) 出售事項訂約方同意延長完成的期限至2024年3月31日。潮州農商買方須根據股份轉讓協議支付逾期付款的違約金。違約金應從2023年10月25日開始計算，直至付款為止；及
- (2) 倘潮州農商買方未能於2024年3月31日之前根據股份轉讓協議支付餘額人民幣4,700,000元及相應的違約金，中房潮州有權終止股份轉讓協議。

出售事項已於2024年3月22日完成。

有關詳情請參閱本公司日期為2023年6月14日及2023年12月14日的公告。

重大投資及重大投資或資本資產的計劃

截至2023年12月31日止年度，除上文所披露者外，本公司並無持有任何重大投資。於2023年12月31日，概無有關重大投資或資本資產的其他計劃。

僱員人數、薪酬、培訓計劃及購股權計劃

於2023年12月31日，本集團共聘用48名僱員(2022年12月31日：49名)。本集團與全體僱員均已簽署聘用合同，根據僱員所在不同崗位、資歷、經驗及能力提供不同之薪酬待遇。截至2023年12月31日止年度，薪金及酬金總額為人民幣6,167,000元(截至2022年12月31日止年度：人民幣6,845,000元)。同時，根據中國有關法律規定，本集團為僱員提供福利，如交納養老保險金、基本醫療保險金及住房公積金。本集團尚未採納任何高級管理人員或員工購股權計劃。

資產抵押／質押

於2023年12月31日，本集團並無任何資產抵押或質押(2022年12月31日：無)。

外匯風險

除於香港成立的一間附屬公司外，本集團之收入及開支主要以人民幣計值。本集團承受以本集團功能及申報貨幣(人民幣)以外的貨幣計值的交易的外匯風險。港元兌人民幣的匯率變動將影響本集團的業績。截至2023年12月31日止年度的業績中錄得匯兌收益人民幣3,000元(截至2022年12月31日止年度：收益人民幣17,000元)。本集團目前並無外匯風險的對沖政策。本公司管理層將考慮日後於有需要時對沖重大貨幣風險。

或然負債

於2023年12月31日，本集團並無重大或然負債(2022年12月31日：無)。

資本承擔

於2023年12月31日，本集團的總資本承擔為人民幣62,163,000元(2022年12月31日：人民幣45,522,000元)。

截至2024年12月31日止年度

財務回顧

收益

本集團截至2024年12月31日止年度的收益為人民幣6,241,000元(截至2023年12月31日止年度可比數字：人民幣1,498,000元)，較截至2023年12月31日止年度增加約316.62%。收益增加主要是中國基礎設施建設及物業發展所產生之收益增加所致。

除稅前虧損

本集團於截至2024年12月31日止年度的除稅前虧損為人民幣104,258,000元，而截至2023年12月31日止年度的除稅前虧損為人民幣146,593,000元。

業務回顧

基礎設施建設及物業發展

(i) 基礎設施建設業務

基礎設施建設業務是本集團的主要業務之一。本集團的主要基建項目為中房潮州徑南工業園項目。該項目的建築工程已經完成，而中國潮州市政府亦已於2024年全面完成該項目的整體結算。

(ii) 物業發展

神農架賓館為本公司的一個物業發展項目，為位於神農架風景區的大型綜合旅遊度假及商務休閒項目。其包括酒店、合院、娛樂中心及商業設施。該項目包括一棟主樓、一棟附樓、十座合院、一個運動俱樂部及一條商業街。該項目總樓面面積超過50,000平方米，包括超過500間酒店客房。於2025年4月29日(即本公司截至2024年12月31日止年度年報的刊發日期)，主樓、附樓及合院的建設已經基本上完成。最初，酒店的設計已經落實，裝修工程亦已經開始。本公司酒店項目團隊亦考慮由其經驗豐富的高級管理層領導酒店內部管理及營運，同時將餐飲業務外包給經驗豐富的管理公司，以提升服務質素及成本效益。

然而，經參考本公司進行的市場調查，在疫情過後，先前受到壓抑的國內旅遊市場激增。根據湖北省人民政府的數據，2023年神農架的主要景點遊客人數增加48%，旅遊收益增長35%。2024年，這兩項數字亦均錄得10%增長。亦觀察到對高品質住宿及酒店服務的需求持續增長。為提升服務質素及營運標準，以滿足遊客的需求，同時使酒店項目的回報最大化，本集團管理層現決定聘請專業的酒店管理公司來監督酒店營運，而非內部管理。

然而，這些高質素的酒店管理公司通常會提出特定的營運要求，包括遵循其既定的運營框架、設計偏好及服務標準。目前本集團面臨的主要挑戰是，這些營運商要求幾乎完全不同的裝修風格，需要對酒店的設計進行大幅修改，這將無可避免地導致時間延誤。

於2025年4月29日(即本公司截至2024年12月31日止年度年報的刊發日期)，兩間酒店管理公司已被篩選。本公司正評估如何在滿足這些運營需求的同時兼顧充足的財務資源及市場定位。本公司在現有的建造預算內，正進行進一步的成本評估、預算規劃及市場研究，以確定最可行的策略。儘管該酒店最初計劃於2025年下半年開業，但由於上述原因，開業預計將延至2026年。本公司仍然致力於確保最終的營運架構符合其長期策略目標，同時保持卓越的服務及成本效益。

截至2024年12月31日止年度，考慮到神農架賓館項目的業務策略，本集團將賬面值約人民幣139,716,000元的物業(包括酒店、娛樂中心及商業設施)轉撥至投資物業。

物業投資及租賃業務

本集團的物業投資及租賃業務主要分佈於三河、廣州、北京及神農架林區等城市。本公司不時尋找用於投資用途的有潛力的物業，以收取租金收入，並可能於未來享受潛在的物業增值收益。本集團目前擁有位於三河的11個商舖單位及60個停車位、位於廣州的一個商舖單位、位於北京房山良鄉高教園內的智盈商業中心125個辦公室及位於北京順義的兩個商用物業，以及位於神農架林區的神農架賓館(包括酒店、一個娛樂中心及商業設施)。

截至2024年12月31日止年度，本集團的物業投資及租賃業務錄得租金收入人民幣1,530,000元(截至2023年12月31日止年度：人民幣1,498,000元)。

本集團已配備物業租賃及物業管理方面的專業團隊。

流動資金、財務資源及資本架構

於2024年12月31日，本集團的資產總值為人民幣544,799,000元(2023年12月31日：人民幣632,689,000元)，減少13.89%。於2024年12月31日，非流動資產及流動資產分別為人民幣458,417,000元(2023年12月31日：人民幣344,283,000元)及人民幣86,382,000元(2023年12月31日：人民幣288,406,000元)。

本集團遵循審慎財務管理政策以及擁有良好的財務狀況，一般以內部產生之資源作為其營運資金。於2024年12月31日，本集團擁有流動負債淨額約人民幣121,072,000元(2023年12月31日：流動資產淨值約人民幣79,002,000元)，其中包括現金及現金等值項目人民幣4,448,000元(2023年12月31日：人民幣3,741,000元)。

於2024年12月31日，本集團並無銀行借款，但有其他借款人民幣7,387,000元(2023年12月31日：人民幣7,215,000元)。本集團的流動比率(流動資產／流動負債)及資產負債比率(總負債／總資產)分別為0.42倍(2023年12月31日：1.38倍)及0.41倍(2023年12月31日：0.33倍)。

重大收購及出售附屬及聯營公司

預購於中國北京的物業

於2016年11月15日，本公司全資附屬公司北京瀋商(即認購方)與北京中投訂立預購協議，據此，北京中投同意出售及北京瀋商同意收購物業，總代價為人民幣152,800,000元。物業為建築面積2,800平方米並有權使用其負二層5,000平方米停車場之商用物業，即位於北京市順義區天竺空港商務區將興建的北京會展國際港展館配套設施項目3期的一部分。有關詳情載於本公司日期為2016年11月15日的公告。

於2018年3月26日，北京瀋商與北京中投就預購協議訂立補充協議以推遲北京物業驗收交付日期至2019年12月31日。該項目已於2018年8月17日取得預售許可證。

於2020年5月20日，由於新冠疫情爆發，北京瀋商與北京中投訂立補充協議，將北京物業的竣工交付日期進一步推遲至2021年6月30日，而北京瀋商同意豁免北京中投延遲竣工的罰款。於2022年3月20日，北京瀋商收到北京中投竣工延期通知函二，由於受重要活動及新冠疫情的影響，北京物業竣工日期預計將延遲至2022年12月31日。於2023年3月6日，北京瀋商收到北京中投竣工延期通知函三。2022年因新冠疫情及二十大等重大會議影響，北京物業施工進度緩慢，竣工日期預計延遲至2023年12月31日。

於2024年12月30日，收購北京物業已完成，且本公司已完成相關的程序。

出售潮州農商銀行之全部已發行股本0.19% (「潮州農商待售股份」)

於2023年6月14日，中房潮州(即本公司全資附屬公司)與潮州農商買方訂立股份轉讓協議，據此，中房潮州同意出售，而潮州農商買方同意購買潮州農商銀行5,000,000股股份，代價為人民幣12,000,000元。於股份轉讓協議日期，潮州農商待售股份佔潮州農商銀行之全部已發行股本約0.19%。

於2023年12月14日，中房潮州與潮州農商買方訂立第二份補充協議，雙方同意延長完成的期限至2024年3月31日。

有關詳情請參閱本公司日期為2023年6月14日及2023年12月14日的公告。

出售事項已於2024年3月22日完成，並於2024年上半年確認出售分類為持作銷售的資產的收益約人民幣6,900,000元。

重大投資及重大投資或資本資產的計劃

截至2024年12月31日止年度，除上文所披露者外，本公司並無持有任何重大投資。於2024年12月31日，概無有關重大投資或資本資產的其他計劃。

僱員人數、薪酬、培訓計劃及購股權計劃

於2024年12月31日，本集團共聘用35名僱員(2023年12月31日：48名)。本集團與全體僱員均已簽署聘用合同，根據僱員所在不同崗位、資歷、經驗及能力提供不同之薪酬待遇。截至2024年12月31日止年度，薪金及酬金總額為人民幣5,882,000元(截至2023年12月31日止年度：人民幣6,167,000元)。同時，根據中國有關法律規定，本集團為僱員提供福利，如交納養老保險金、基本醫療保險金及住房公積金。本集團尚未採納任何高級管理人員或員工購股權計劃。

資產抵押／質押

於2024年12月31日，本集團並無任何資產抵押或質押(2023年12月31日：無)。

外匯風險

除於香港成立的一間附屬公司外，本集團之收益及開支主要以人民幣計值。本集團承受以本集團功能及申報貨幣(人民幣)以外的貨幣計值的交易的外匯風險。港元兌人民幣的匯率變動將影響本集團的業績。截至2024年12月31日止年度的業績中錄得匯兌虧損人民幣7,000元(截至2023年12月31日止年度：收益人民幣3,000元)。本集團目前並無外匯風險的對沖政策。本公司管理層將考慮日後於有需要時對沖重大貨幣風險。

或然負債

於2024年12月31日，本集團並無任何重大或然負債(2023年12月31日：無)。

資本承擔

於2024年12月31日，本集團的總資本承擔為人民幣117,689,000元(2023年12月31日：人民幣62,163,000元)。

下文載列目標集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度的管理層討論與分析。以下財務資料乃根據本通函附錄二所載目標集團的會計師報告編製。

業務回顧

目標集團主要專注於住宅物業市場，並為物業業主及住客提供一系列物業管理服務，包括物業及設施保養、保安服務、維修及清潔服務、園藝服務、家居廢物清理及其他物業管理相關服務。

於2022年、2023年及2024年12月31日，目標集團從事向位於中國廣州的大型社區珠島花園及中國石家莊的高端別墅區西山禦園提供物業管理服務。

財務回顧

收益

截至2022年12月31日止年度，目標集團錄得收益人民幣17,019,000元。收益主要來自珠島花園及西山禦園的物業管理服務。

截至2023年及2024年12月31日止年度，目標集團分別錄得收益人民幣17,320,000元及人民幣17,203,000元，維持相若水平，較截至2022年及2023年12月31日止年度分別輕微增加人民幣301,000元或1.77%及輕微減少人民幣117,000元或0.68%。

毛利

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，目標集團分別錄得毛利人民幣4,135,000元、人民幣5,230,000元及人民幣5,355,000元，分別佔相應年度收益約24.30%、30.20%及31.13%。

行政及經營開支

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，目標集團分別錄得行政及經營開支人民幣4,680,000元、人民幣4,099,000元及人民幣3,219,000元，主要包括薪金相關開支。

財務成本

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，目標集團分別錄得財務成本人民幣1,093,000元、人民幣1,018,000元及人民幣485,000元，主要包括銀行借款的利息開支。

年內(虧損)溢利及全面(開支)收益總額

截至2022年12月31日止年度，目標集團錄得除稅後虧損及全面收益總額人民幣1,414,000元。截至2023年及2024年12月31日止年度，目標集團分別錄得除稅後溢利及全面收益總額人民幣238,000元及人民幣1,673,000元。目標集團由虧損轉虧為盈，其後盈利能力進一步改善，主要是由於該等期間有效控制及削減銷售成本以及行政及營運開支所致。

流動資金、財務資源及資本架構

目標集團的營運資金主要來自內部產生的經營現金流量、來自銀行及一間財務公司的借款以及應付一間控股公司或一間直接控股公司款項。於2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日，目標集團的流動負債淨額分別為人民幣15,179,000元、人民幣15,121,000元及人民幣2,903,000元，包括現金及現金等值項目分別為人民幣1,449,000元、人民幣4,103,000元及人民幣3,174,000元。

於2022年12月31日，目標集團的固定利率銀行及其他借款為人民幣9,700,000元，而應付一間直接控股公司款項為人民幣8,946,000元。目標集團的資產負債比率(負債總額／資產總額)為5.92倍。

於2023年12月31日，目標集團的固定利率銀行及其他借款為人民幣4,465,000元及應付一間直接控股公司款項為人民幣16,439,000元。目標集團的資產負債比率(負債總額／資產總額)為4.06倍。

於2024年12月31日，目標集團的浮動利率銀行及其他借款為人民幣15,000,000元及應付一間控股公司款項為人民幣3,552,000元。目標集團的資產負債比率(負債總額／資產總額)為4.07倍。

重大收購及出售附屬及聯營公司

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度各年，目標集團並無進行任何重大收購及出售附屬及聯營公司。

重大投資

於2022年、2023年及2024年12月31日，目標集團並無任何重大投資。

僱員及薪酬政策

於2022年、2023年及2024年12月31日，目標集團分別聘用合共148名、141名及122名僱員。目標集團支付予僱員的薪金乃根據其崗位、資歷、經驗及能力而釐定。根據中國有關法律規定，目標集團亦為僱員提供福利，如交納養老保險金及基本醫療保險金。

資產抵押／質押

於2022年、2023年及2024年12月31日，目標集團並無任何資產抵押或質押。

外匯風險

目標集團之收益及開支主要以人民幣計值。目標集團可能承受以目標集團功能及申報貨幣以外的貨幣計值的交易的外匯風險。目標集團目前並無外匯風險的對沖政策。目標集團管理層將考慮日後於有需要時對沖重大貨幣風險。

或然負債

於2022年、2023年及2024年12月31日，目標集團並無任何重大或然負債。

資本承擔

於2022年、2023年及2024年12月31日，目標集團並無資本承擔。

重大投資或資本資產的未來計劃

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，目標集團並無任何重大投資或資本資產的未來計劃。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則之規定提供有關本集團之資料。董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重要方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，本通函概無遺漏其他事實，致使其中所載任何聲明或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(i) 董事、最高行政人員及監事於本公司或任何關聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，概無董事、最高行政人員及本公司監事（「監事」）於本公司或其任何關聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文，彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述的登記冊的權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(ii) 主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事、最高行政人員及監事所知，除董事或最高行政人員或監事外，以下公司及人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文將須披露予本公司及聯交所的權益及／或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須於本公司備存的登記冊所記錄的權益及／或淡倉：

權益擁有人	股份	佔已發行 股本總數概約 百分比(附註5)
北京華夏鼎科技有限公司	420,000,000股 內資股	28.58%
黃廣服(附註1)	420,000,000股 內資股	28.58%
北京力創未來科技有限公司	180,000,000股 內資股	12.25%
翟明月(附註2)	180,000,000股 內資股	12.25%
深圳市萬眾潤隆投資有限公司 (現稱深圳市萬眾潤隆建材 有限公司)	140,000,000股 內資股	9.53%
張松(附註3)	140,000,000股 內資股	9.53%
香港中央結算(代理人)有限公司 (附註4)	599,477,515股 H股	40.80%

附註：

1. 黃廣服是中國公民，於北京華夏鼎科技有限公司持有100%股權。根據證券及期貨條例第316條，黃廣服亦被視為在北京華夏鼎科技有限公司持有的相關股份中擁有權益。
2. 翟明月是中國公民，於北京力創未來科技有限公司持有100%股權。根據證券及期貨條例第316條，翟明月亦被視為在北京力創未來科技有限公司持有的相關股份中擁有權益。
3. 張松是中國公民，於深圳萬眾潤隆投資有限公司持有100%股權。根據證券及期貨條例第316條，張松被視為在深圳萬眾潤隆投資有限公司持有的相關股份中擁有權益。
4. 根據香港中央結算(代理人)有限公司的通知，於最後實際可行日期，下列中央結算系統參與者在中央結算系統股票戶口內持有已發行H股股份總數的5.00%或以上：
 - (i) 中國銀行(香港)有限公司代理持有78,310,000股H股，佔已發行H股約12.93%。
 - (ii) 香港上海滙豐銀行有限公司代理持有71,550,740股H股，佔已發行H股約11.81%。
 - (iii) 長雄證券有限公司代理持有32,064,000股H股，佔已發行H股約5.29%。
5. 表內的已發行股本總數概約百分比按照本公司於最後實際可行日期的已發行股本總數(即1,469,376,000股)計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並未接獲於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文將須披露予本公司及聯交所的任何權益及／或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須於本公司備存的登記冊所記錄的任何權益及／或淡倉。

3. 董事及監事於資產或合約或安排的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事或監事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何服務合約，而該合約非本集團可於一年內不作賠償(法定補償除外)而終止；
- (b) 概無董事或監事於任何自2024年12月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合賬目之編製日期)以來所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (c) 於最後實際可行日期，概無董事或監事或彼等各自的聯繫人於本集團任何成員公司訂立且仍然存在並對本集團業務具有重大意義的任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 董事在競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的任何緊密聯繫人根據上市規則擁有任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中的任何權益，無論是直接或間接。

5. 重大合約

本集團成員於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立以下並非於日常業務中訂立而屬或可能屬重大之合約：

- (i) 本公司之全資附屬公司中房潮州與陳喜慈女士(「陳女士」)所訂立日期為2023年6月14日股份轉讓協議(「**2023年股份轉讓協議**」)，據此，中房潮州同意出售而陳女士同意購買潮州農商銀行5,000,000股股份，代價為人民幣12,000,000元(「**股份出售**」)；

- (ii) 中房潮州與陳女士所訂立日期為2023年12月14日的2023年股份轉讓協議之第二份補充協議，內容有關延長完成股份出售的期限；及
- (iii) 股權轉讓協議。

6. 訴訟

於2024年5月，兩名分包商(「原告」)分別就人民幣5,261,000元及人民幣3,019,000元的未償還負債向潮州市湘橋區人民法院提交針對本公司、本公司全資附屬公司中房潮州及總承包商江蘇省建工集團有限公司(作為獨立第三方)的訴訟。原告申請法院頒令凍結中房潮州在受限制銀行結餘項下分別約人民幣5,261,000元及人民幣3,019,000元的銀行結餘。法院於2024年5月頒令，上述銀行結餘遭凍結一年。

於2024年11月，該等訴訟已作出判決，並須償還尚未償還的負債本金及相關應計利息分別約人民幣4,626,000元及人民幣3,076,000元。

於2024年12月，中房潮州提出上訴。

於2025年3月，該等訴訟經調解後，中房潮州須償還未償還的負債分別約人民幣4,350,000元及人民幣2,950,000元，而非分別償還約人民幣4,626,000元及人民幣3,076,000元，且上述被凍結的銀行結餘將獲解除。截至最後實際可行日期，未付的應付款項人民幣4,350,000元及人民幣2,950,000元已悉數結清。

除上述所披露外，於最後實際可行日期，概無本集團成員曾或正在參與任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，概無重大訴訟、仲裁或索償曾或正在由本集團任何成員提出或針對本集團任何成員提出。

7. 專家資格及同意

以下為於本通函載列其意見或建議之專家資格：

名稱	資格
久安(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師

截至最後實際可行日期，久安(香港)會計師事務所有限公司已作出且並無撤回刊發載有其函件及／或按當中所示格式及內容引述其名稱之本通函之同意書。

於最後實際可行日期，久安(香港)會計師事務所有限公司並無於自2024年12月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來由本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或擬由本集團任何成員公司收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；亦無於本集團任何成員公司股本中擁有實益權益，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論可合法執行與否)。

8. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於中國瀋陽經濟技術開發區中央大街20甲1-4號。
- (b) 本公司於中國及香港的主要營業地點分別位於中國瀋陽市渾南區上深溝村861-3號瀋陽國際軟件園E03-517及香港金鐘道89號力寶中心第一期25樓2507室。
- (c) 本公司的H股股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號商舖。
- (d) 本公司的聯席公司秘書為錢芳芳女士及鍾文偉先生。錢芳芳女士於2006年畢業於西北大學會計學專業，獲頒管理學學士學位，並於2008年獲授管理學碩士學位。鍾文偉先生持有英國牛津布魯克斯大學應用會計學理學士學位。彼為香港會計師公會會員，於會計、審計及公司秘書專業領域擁有豐富經驗。
- (e) 本通函之中英文版如有歧異，概以英文版為準。

9. 展示文件

下列文件之副本由本通函日期起計十四日內於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.shenyang747.com展示及刊登：

- (a) 本公司截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度之年報；
- (b) 久安(香港)會計師事務所有限公司所編製的目標集團會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (c) 久安(香港)會計師事務所有限公司所編製的經擴大集團未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄三；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；
- (e) 本附錄「專家資格及同意」一段所述專家同意書；及
- (f) 本通函。



瀋陽公用發展股份有限公司
Shenyang Public Utility Holdings Company Limited
(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)
(股份代號：747)

2024年度股東週年大會通告

茲通告瀋陽公用發展股份有限公司(「本公司」)謹訂於2025年6月30日(星期一)上午十時正假座中國深圳市福田區金田路3037號金中環商務大廈主樓4809舉行2024年度股東週年大會(「股東週年大會」)，以處理下列事項：

I. 普通決議案：

1. 審議並批准本公司截至2024年12月31日止年度之董事(「董事」)會(「董事會」)報告；
2. 審議並批准本公司截至2024年12月31日止年度之監事會報告；
3. 審議並批准本公司截至2024年12月31日止年度之經審核綜合財務報表；
4. 審議並批准本公司截至2024年12月31日止年度之核數師報告；
5. 審議並批准本公司截至2024年12月31日止年度之利潤分配及股息派發議案；
6. 審議並批准續聘久安(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師，並授權董事會釐定其薪酬；及
7. 「動議
 - (a) 批准、追認及確認本公司之間接全資附屬公司深圳市萬紫酒店公寓管理有限公司(作為買方)與北京九周科技有限公司(作為賣方)所訂立日期為2025年2月28日的股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，其註有「A」字樣之副本已呈交股東週年大會，並由股東週年大會主席簽

2024 年度股東週年大會通告

署以資識別)，內容有關(其中包括)收購廣州市珠島物業管理有限公司之51%股權，代價為人民幣550,000元及其項下擬進行的交易；及

- (b) 授權任何一名或多名董事代表本公司進行一切行為及事項，簽署及執行有關文件或協議，並採取一切其認為為使股權轉讓協議及其項下擬進行之交易生效或有關之必要、適當、可取及權宜之行動，並同意就此等事項作出變更、修訂或豁免(包括對該等文件或其任何條款作出不與股權轉讓協議所載者根本不同之變更、修訂或豁免)，惟有關董事認為符合本公司及其全體股東之利益。」

II. 特別決議案：

8. 審議並批准授予董事會一般及無條件授權，以根據市場情況和本公司需要，單獨或同時配發、發行及處理本公司新內資股(「內資股」)及境外上市外資股(「H股」)(「股份」)：

「動議

- (a) 在下述第(c)及(d)段規限下，根據中國公司法(「《公司法》」)及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)之有關監管規定(經不時修訂)，一般及無條件授權董事會行使本公司的權力，在有關期間(定義見下文)內配發、發行和處理新股份，及決定配發及發行新股份的條款及條件，包括但不限於以下條款：
- (i) 擬發行的新股份類別及數目；
- (ii) 新股份的定價方式及/或發行價格(包括價格區間)；
- (iii) 開始及結束發行新股份的日期；

2024 年度股東週年大會通告

- (iv) 擬向本公司現有股東發行的新股份類別及數目；及
 - (v) 作出或授予可能需要行使該等權力的售股建議、協議及購股權。
- (b) 第(a)段所述的批准將授權董事會於有關期間(定義見下文)內作出或授予將會或可能需要在有關期間(定義見下文)結束後行使上述權力的售股建議、協議及購股權。
- (c) 除根據供股(定義見下文)或根據任何購股權計劃或類似安排購買股份之權利而發行之股份外，董事會根據第(a)段所述之批准有條件或無條件配發、發行和處理(不論是否根據購股權或以其他方式配發、發行和處理)的新內資股和新H股的總數分別不得超過於通過本議案的日期已發行的內資股和H股各自總數的20%。
- (d) 在行使第(a)段授出的權力時，董事會必須：(i) 遵守《公司法》和上市規則；及(ii) 取得中國證券監督管理委員會和中國其他有關政府部門的批准。
- (e) 就本決議案而言：

「有關期間」指本決議案獲得通過之日起至下列三者最早者發生日期止的期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 本決議案獲通過後十二個月期間屆滿時；及
- (iii) 本公司股東(「股東」)於股東大會上通過特別決議案撤回或修訂根據本決議案授出之授權時。

「供股」指根據向所有股東(任何居住於法律上不容許本公司提出售股建議之地方的股東除外)及(在適當的情況下)有權參與售股建議之本公司其他股本證券持有人提出之售股建議，按其現時所持有的股份或其他股本證券的比例(惟毋須顧及碎股權利)配發或發行股份或其他將會或可能需要股份配發和發行的證券。

2024年度股東週年大會通告

- (f) 在中國有關部門批准的前提下及根據《公司法》，授權董事會將本公司的註冊資本增加至根據上文第(a)段行使權力後所需的數額。
- (g) 授權董事會在不違反有關法律、行政法規、本公司上市地有關監管規定(經不時修訂)和本公司之組織章程細則的情況下，為新股份完成配發、發行及上市簽署必要文件、辦理必要手續及採取其他必要的行動。
- (h) 在中國有關部門規定的規限下，授權董事會在新股份配發及發行完成後，根據本公司新股份配發及發行的方式、種類、數目和新股份配發及發行完成當時本公司股權結構的實際情況，對本公司之組織章程細則作出適當及必要的修訂，以反映本公司股本結構以及註冊資本根據行使此項授權而產生的變動。」

承董事會命
瀋陽公用發展股份有限公司
主席
張敬明

中國，瀋陽，2025年6月4日

附註：

1. 凡有權出席股東週年大會及於會上表決之股東均有權委派一名或多名代表代其出席及表決。受委代表毋須為股東。倘屬任何股份之聯名持有人，則只有在本公司股東名冊上排名首位之人士方有權收取本通告、出席股東週年大會及於會上行使相關股份所附之一切表決權，且本通告將被視為已送交相關股份之所有聯名持有人。
2. 倘為股份聯名持有人，任何一位該等人士均可親身或委派代表於股東週年大會或其任何續會(視情況而定)上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者。惟倘多於一位有關聯名持有人親身或委派代表出席股東週年大會，則僅有就該等股份於本公司股東名冊中名列首位者，方有權就該等股份投票。
3. 代表委任表格連同任何簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須最遲於股東週年大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間24小時前，送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)(僅就H股持有人而言)或交回本公司之辦事處，地址為中國深圳市福田區金田路3037號金中環商務大廈主樓4809(僅就內資股持有人而言)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上表決，而在此情況下，先前遞交的代表委任表格將被視作已撤銷論。

2024年度股東週年大會通告

4. 本公司將自2025年6月25日(星期三)至2025年6月30日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記手續，期內將不會辦理股份過戶手續。為確定合資格出席股東週年大會及於會上表決之股東，所有過戶文件連同有關H股股票最遲須於2025年6月24日(星期二)下午四時三十分前，送達本公司之H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖(僅就H股持有人而言)或最遲須於2025年6月24日(星期二)下午四時正前送達本公司之辦事處，地址為中國深圳市福田區金田路3037號金中環商務大廈主樓4809(僅就內資股持有人而言)。於2025年6月30日(星期一)名列本公司股東名冊之股東將有權出席股東週年大會。
5. 出席股東週年大會之股東或彼等之代表均須出示其身份證明文件。
6. 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載的各項決議案須以投票方式表決。
7. 倘香港政府於股東週年大會當日上午七時正或之後任何時間發出八號或以上熱帶氣旋警告信號、黑色暴雨警告信號或「極端情況」公告，股東週年大會將會延期。本公司將在本公司網站www.shenyang747.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊發公告，以通知股東重新安排會議的日期、時間及地點。

在本通告發出當日，執行董事為張敬明先生、黃春鋒先生及冷小榮先生；非執行董事為周霆欣先生；及獨立非執行董事為羅卓強先生、蔣海玲女士及毛海濱先生。