

香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何意見，並明確表示概不就因本申請版本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。

Kaisa Property Holdings Limited

佳兆業物業集團有限公司

(「本公司」)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

的申請版本

警告

本申請版本乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本申請版本為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向本公司、本公司的聯席保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的；投資者不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、本公司的聯席保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後正式的上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 本申請版本並非最終的上市文件，本公司可能不時根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通告、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約，且不在邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或本公司的任何聯屬公司、本公司的聯席保薦人、顧問或承銷商概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按一九三三年美國證券法(經修訂)或美國任何州立證券法例註冊；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資訊的發布可能受到法律限制，閣下同意了解並遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據與香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定；招股章程的文本將於發售期內向公眾人士派發。

重要提示

閣下如對本文件任何內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。

Kaisa Property Holdings Limited 佳兆業物業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

[編纂]

- [編纂]的[編纂]數目：[編纂]股股份
(視乎[編纂]行使與否而定)
- [編纂]數目：[編纂]股股份(可予調整)
- [編纂]數目：[編纂]股股份(可予調整及視乎[編纂]行使與否而定)
- 最高[編纂]：每股[編纂]港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，多繳股款將予退還)
- 面值：每股股份0.01港元
- 股份代號：●

聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

[編纂]

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本文件文本及附錄五「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所列文件已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會與香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期聯席全球協調人(代表香港包銷商)將與本公司於[編纂]或前後以協議形式釐定[編纂]，惟無論如何不遲於[編纂]。除另有公佈外，[編纂]將不會超過每股[編纂]港元，且目前預期不會低於每股[編纂]港元。申請[編纂]的投資者必須於申請時為每股[編纂]支付最高[編纂]港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。倘[編纂]低於每股[編纂]港元，多繳股款可予退還。

聯席全球協調人(代表香港包銷商)可在本公司同意下於截止遞交[編纂]申請當日上午或之前隨時將本文件所述的指示性[編纂]範圍及/或根據[編纂]提呈的[編纂]數目調減。在此情況下，本公司將於不遲於截止遞交[編纂]申請當日上午安排在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登調低指示性[編纂]範圍及/或[編纂]數目的通知。進一步詳情載於本文件「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份及預留股份」各節。倘本公司與聯席全球協調人(代表香港包銷商)基於任何原因而未有於[編纂]或之前(香港時間)協定[編纂]，[編纂](包括[編纂])將不會進行，並將告失效。請同時參閱本文件「包銷—包銷協議及開支—香港公開發售—終止理由」一節。

[編纂]並無亦將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不可於美國境內提呈發售、出售、抵押或轉讓，惟[編纂]可根據美國證券法S規例於美國境外透過離岸交易提呈發售、出售或交付則除外。

[編纂]

預期時間表

[編纂]

預期時間表

[編纂]

預期時間表

[編纂]

目 錄

致投資者的重要通知

佳兆業物業集團有限公司僅就[編纂]及[編纂]刊發本文件，除本文件根據[編纂]提呈發售的[編纂]外，本文件並不構成要約出售或招攬要約購買任何證券。本文件不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。我們並無採取任何行動，以獲准在香港以外的任何司法權區提呈發售[編纂]的[編纂]，亦無採取任何行動准許在香港以外的任何司法權區派發本文件。在任何其他司法權區[編纂]本文件及提呈[編纂]須受到限制，除非根據該等司法權區適用的證券法向相關證券監管機關登記或獲其授權或獲得豁免所准許，否則不得進行上述事宜。

閣下僅應依賴本文件及[編纂]所載的資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供與本文件所載不符的資料。對於並無於本文件作出的任何資料或聲明，閣下均不應視為已獲我們、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要.....	1
釋義.....	11
技術詞彙.....	22
前瞻性陳述.....	24
風險因素.....	25
豁免嚴格遵守上市規則.....	50
有關本文件及全球發售的資料.....	52
董事及參與全球發售的各方.....	56
公司資料.....	60
行業概覽.....	63
監管概覽.....	73
歷史、重組及公司架構.....	85
業務.....	98
財務資料.....	148
與控股股東的關係.....	195
關連交易.....	202
股本.....	212
主要股東.....	214

目 錄

	頁次
董事及高級管理層	215
未來計劃及所得款項用途	225
包銷	227
全球發售的架構	238
如何申請香港發售股份及預留股份	251
附錄一—會計師報告	I-1
附錄二—未經審核備考財務資料	II-1
附錄三—本公司組織章程及開曼群島公司法概要	III-1
附錄四—法定及一般資料	IV-1
附錄五—送呈公司註冊處處長及備查文件	V-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此節僅為概要，故並無載列可能對閣下而言屬重要的全部資料，且應與本文件全文一併閱覽以確保其完整性。閣下在決定投資於[編纂]前，務請閱畢整份文件。

任何投資均附帶風險。有關投資於[編纂]的部分特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定投資於[編纂]前務請細閱該節。

概覽

我們是中國領先的綜合物業管理服務供應商，專注服務中高端物業，尤其是粵港澳大灣區及長三角地區。我們自1999年起在中國提供物業管理服務已近20年，行業經驗豐富，因而能在芸芸競爭對手中脫穎而出。憑藉領先的品牌知名度及優質服務，我們獲中國指數研究院評為2017年中國物業服務專業化運營領先品牌企業及中國物業管理品牌價值人民幣28億元證書。此外，根據弗若斯特沙利文，按2017年收益計算，我們在中國物業管理服務企業中排名第14，在粵港澳大灣區物業管理服務公司中排名第7。

於2017年12月31日，我們的物業管理服務覆蓋中國12個省、市和自治區的36個城市，總在管建築面積達24.0百萬平方米。於2017年12月31日，我們管理119個物業，當中包括100個住宅社區及19個非住宅物業，為約0.16百萬個物業單位提供物業管理服務。

業務模式

我們的四大業務線分別為物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務，涵蓋整個物業管理價值鏈，形成整合的服務範疇。

- 物業管理服務。我們為住宅社區及非住宅物業提供各式各樣的物業管理服務。
- 交付前及顧問服務。我們提供交付前及顧問服務，包括(i)在物業開發項目初期向物業開發商提供交付前服務，當中包括建築地盤管理服務及示範單位及物業銷售場地管理服務；及(ii)為其他物業管理公司提供物業管理顧問服務。

概 要

- **社區增值服務。**我們致力為業主及住戶提供多元化產品及服務，透過線下及線上渠道提供社區增值服務，包括停車場、空間租賃及增值服務。我們於2014年採用由齊家科技開發的「小區管家」移動應用程式，作為多元化社區產品及服務的線上門戶。於2018年3月，我們進一步推出K生活移動應用程式以鞏固我們的原有平台及提供更新的一站式服務。於最後實際可行日期，有關服務已覆蓋所有在管住宅社區約0.6百萬名註冊用戶。
- **智能解決方案服務。**為建設智能家居及智能社區，我們向物業開發商及不同領域的物業管理公司提供智能解決方案服務，包括自動化及其他硬件設備安裝服務。於2016年，佳科智能獲智慧中國聯合會、中國公共安全雜誌社及深圳市智慧城市產業協會頒發「中國智慧城市建設推薦品牌」。於2017年，我們憑藉惠州佳兆業中心的智能社區解決方案及大中華環球經貿廣場的智能酒店解決方案，榮獲中國安防系統集成科技創新產業聯盟及深圳市安全防範行業協會頒發「智能社區發展卓優秀解決方案」的殊榮。

就物業管理服務而言，我們採用包幹制或酬金制兩種收益模式收取物業管理費用。就包幹制而言，我們將所有費用記錄為收益，而所有就提供物業管理服務而招致的開支則記錄為服務成本。就酬金制而言，我們實質上擔任業主的代理，因此僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐訂物業管理費用或服務成本百分比作收益。我們以所收取的物業管理費補足提供物業管理服務所招致的開支。就交付前及顧問服務及智能解決方案服務而言，我們的服務費乃於交易前磋商及釐定。在社區增值服務之中，(i)我們自租金收入中扣除經營成本及向餘下佳兆業集團支付的租金後確認出租停車位的經營溢利；(ii)我們就空間租賃服務收取佣金；及(iii)我們自第三方商戶購買家居生活產品及服務並轉售予住戶，並就物業交易服務收取按固定比率計算的轉介費。

我們的客戶及供應商

我們擁有一個龐大、不斷增長且忠實的客戶群，主要包括(i)物業管理服務及社區增值服務的業主和住戶；(ii)交付前及顧問服務及智能解決方案服務的物業開發商及物業管理公司。於2015年、2016年及2017年，我們來自單一最大客戶的收益分別達人民幣265.4百萬元、人民幣293.8百萬元及人民幣359.0百萬元，佔我們的總收益分別約55.5%、

概 要

54.5%及53.7%。同期，我們來自五大客戶的收益合計分別達人民幣311.9百萬元、人民幣338.0百萬元及人民幣400.6百萬元，佔我們總收益分別約65.2%、62.7%及59.9%。

我們的主要供應商主要是(i)物業管理服務及交付前及顧問服務的分包商；(ii)智能解決方案服務分包商；及(iii)在社區增值服務之中提供選定產品及服務的商戶及提供停車場租賃服務的餘下佳兆業集團。於2015年、2016年及2017年，向我們單一最大供應商作出的採購分別為人民幣19.1百萬元、人民幣25.1百萬元及人民幣28.5百萬元，分別佔我們總採購的6.1%、6.7%及6.1%。於同期，向我們五大供應商作出的採購分別為人民幣29.7百萬元、人民幣42.2百萬元及人民幣41.0百萬元，分別佔我們總採購的9.5%、11.2%及8.8%。

為更有效利用我們的勞動力，我們將若干勞動密集的物業管理、交付前及顧問及智能解決方案服務委託予合資格第三方分包商。於2015年、2016年及2017年，我們的分包成本分別為人民幣58.2百萬元、人民幣81.3百萬元及人民幣103.8百萬元，分別佔我們的總服務成本約18.6%、21.6%及22.3%。

競爭優勢

我們相信我們的成功乃主要歸因於下列競爭優勢：(i)中國領先的綜合物業管理服務供應商，專注服務中高端物業，業務覆蓋主要經濟區及城市；(ii)物業管理組合和服務組合多元化，收益來源廣泛；(iii)利用我們專有的一站式K生活服務平台，構建閉環社區價值鏈，提升用戶體驗；(iv)集中、有效的管理系統融合先進優化技術；及(v)專業管理團隊饒富經驗，人力資源政策旨在培育傑出人才。

業務戰略

我們擬採取下列戰略以進一步加強我們作為領先的綜合物業管理服務供應商的地位：(i)繼續利用我們的豐富經驗以及發展成熟的服務規範和管理系統，在中高端市場多管齊下擴大業務規模；(ii)繼續發展非住宅物業的業務規模，進一步分散收益來源；(iii)繼續發展一站式服務平台，優化用戶經驗，增加所提供的產品及服務以及提升營運效率；及(iv)持續發展智能解決方案服務，建設智能家居及智能社區。

財務資料概要

下表載列於所示年度的財務資料概要，其應與本文件附錄一的綜合財務資料(包括隨附附註)及本文件「財務資料」一節所載資料一併閱讀。

概 要

綜合損益及其他全面收益表概要

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	478,028	539,107	669,159
毛利	165,233	162,027	204,286
經營溢利	89,037	85,659	98,467
除所得稅前溢利	81,176	81,361	96,117
年度溢利及全面收益總額	57,720	58,114	71,441

綜合財務狀況表概要

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	366,396	361,599	23,522
流動資產	524,844	1,179,476	1,168,052
資產總值	891,240	1,541,075	1,191,574
權益總值	174,635	232,820	305,461
非流動負債	3,178	329,438	7,912
流動負債	713,427	978,817	878,201
權益及負債總值	891,240	1,541,075	1,191,574

綜合現金流量表概要

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動(所用)／所得現金淨額	(56,747)	1,671	23,459
投資活動(所用)／所得現金淨額	(46,392)	(512,191)	402,299
融資活動所得／(所用)現金淨額	80,363	528,767	(345,581)
現金及現金等值項目			
(減少)／增加淨額	(22,776)	18,247	80,177
年初的現金及現金等值項目	38,450	15,674	33,921
年終的現金及現金等值項目	15,674	33,921	114,098

財務及運營數據及主要財務比率節選

我們監察若干我們認為常用於物業管理服務行業及就本公司跟競爭對手進行比較而言屬於重要的運營及財務比率。

概 要

下表載列於往績記錄期內各業務分部的收益貢獻及毛利率：

	截至12月31日止年度								
	2015年			2016年			2017年		
	收益		毛利率 (%)	收益		毛利率 (%)	收益		毛利率 (%)
(人民幣 千元)	%	(人民幣 千元)		%	(人民幣 千元)		%		
物業管理服務	186,074	38.9	34.6	209,308	38.8	29.5	268,368	40.1	31.9
交付前及顧問服務	246,947	51.7	36.0	248,781	46.1	31.9	295,788	44.2	28.8
社區增值服務	36,314	7.6	27.2	45,127	8.4	27.6	57,749	8.6	37.2
智能解決方案服務	8,693	1.8	24.5	35,891	6.7	23.5	47,254	7.1	26.0
總計	478,028	100.0	34.6	539,107	100.0	30.1	669,159	100.0	30.5

下表載列於所示年度按地區劃分的物業管理服務收益總額明細：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
粵港澳大灣區	139,430	74.9	146,248	69.9	177,623	66.2
長三角地區	16,037	8.6	22,252	10.6	33,028	12.3
環渤海經濟圈	22,688	12.2	28,423	13.6	36,784	13.7
華西	5,597	3.0	9,087	4.3	16,922	6.3
華中	2,322	1.3	3,298	1.6	4,011	1.5
總計	186,074	100.0	209,308	100.0	268,368	100.0

下表載列我們於所示日期的(i)合約建築面積；(ii)在管建築面積；及(iii)在管物業數目：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	合約建築面積(千平方米)	21,896	25,139
在管建築面積(千平方米)	18,334	20,565	24,008
在管物業數目	78	93	119

下表載列我們於所示日期的(i)總在管建築面積及(ii)按物業種類劃分的在管物業數目明細：

	於12月31日					
	2015年		2016年		2017年	
	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目
住宅社區	16,610	69	18,727	81	21,603	100
非住宅物業	1,724	9	1,838	12	2,405	19
總計	18,334	78	20,565	93	24,008	119

概 要

下表載列我們於所示日期的按收益模式劃分的總在管建築面積：

	於12月31日					
	2015年		2016年		2017年	
	建築面積	%	建築面積	%	建築面積	%
	(千平方米，惟百分比除外)					
物業管理服務 (包幹制)	4,164	22.7	5,597	27.2	8,177	34.1
物業管理服務 (酬金制)	14,170	77.3	14,968	72.8	15,830	65.9
總計	18,334	100.0	20,565	100.0	24,008	100.0

主要財務比率

下表載列我們於往績記錄期內主要財務指標之概要：

財務指標	公式	於12月31日及截至該日止年度		
		2015年	2016年	2017年
回報率：				
股權回報	年內本公司擁有人應佔淨溢利 除以年末本公司擁有人應佔 權益總值	33.1%	25.0%	23.4%
總資產回報	年內本公司擁有人應佔淨溢利 除以年末資產總值	6.5%	3.8%	6.0%
流動資金：				
流動比率	流動負債除以流動資產	0.74倍	1.21倍	1.33倍
資產充足水平：				
資產負債比率	於相關年末計息借款總額除以 權益總值	0%	206%	106%

流動負債淨值及流動資產淨值

我們於2015年12月31日錄得流動負債淨值人民幣188.6百萬元，而2016年及2017年12月31日則錄得流動資產淨值人民幣200.7百萬元及人民幣289.9百萬元。我們於2015年12月31日錄得流動負債淨值人民幣188.6百萬元乃主要由於應付同系附屬公司款項人民幣510.0百萬元，包括與於分拆業務之投資有關的人民幣350.5百萬元的結餘。我們於2016年12月31日錄得流動資產淨值人民幣200.7百萬元，主要由於自我們就向關連人士

概 要

廣東佳兆業房地產開發有限公司貸款確認其他借款人民幣480.0百萬元後錄得應收關連人士款項增加。我們於2017年12月31日錄得流動資產淨值人民幣289.9百萬元，主要由於(i)擴大業務規模導致應收貿易賬款、應收關連人士貿易性質的款項及現金及銀行結餘增加；及(ii)主要因結付於重組後分拆業務之投資的結餘產生的應付同系附屬公司款項減少所致。有關詳情請參閱「財務資料—流動資產及流動負債」。

分拆及獨立於餘下佳兆業集團

我們的[編纂]將構成控股股東之一佳兆業控股的分拆。董事認為，分拆將帶來諸多益處，包括(i)實現佳兆業控股及其他股東於本集團投資的公平值；(ii)允許我們建立作為獨立上市集團的身份及集資平台；(iii)使我們繼續發展專業知識及改善物業管理服務的質量；(iv)增強我們在商議及招攬更多業務方面的優勢；(v)提高我們的經營及財務透明度，並改善企業管治；(vi)提升我們的企業形象，吸引戰略投資者；(vii)以我們的股份表現作為評估我們表現的獨立基準；及(viii)使餘下佳兆業集團及本集團更專注發展、戰略規劃及優化資源分配。

分拆後，餘下佳兆業集團將主要從事物業開發、物業投資、酒店管理及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務以及健康業務。由於本集團的業務經營不同於餘下佳兆業集團，本集團與餘下佳兆業集團的業務之間有清晰的劃分，且董事認為，本集團與餘下佳兆業集團的業務之間不存在重疊或競爭。進一步詳情請參閱本文件「與控股股東的關係—業務劃分」一節。

與控股股東的關係

緊隨[編纂]及資本化發行完成後(不計及行使[編纂]而可能發行的股份)，葉昌投資(其由佳兆業控股全資擁有的瑞景投資全資擁有)將直接擁有本公司已發行股本約[編纂]%。因此，佳兆業控股、瑞景投資及葉昌投資為我們的控股股東。

控股股東概無直接或間接於任何與我們的業務構成競爭的業務中擁有權益。為確保日後不會出現競爭，各控股股東均已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此，彼等各自將不會並將促使其各自的聯繫人不會直接或間接參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或利益或以其他方式參與有關業務。

概 要

我們[已與]關連人士訂立多份於[編纂]後將構成上市規則第14A章下的持續關連交易的協議。進一步詳情請參閱本文件「關連交易」一節。

[編纂][編纂]前投資

於2018年5月4日，我們與首次[編纂]前投資者訂立認購協議，據此14,000股股份，即(i)緊接[編纂]及資本化發行完成前已發行股份的1.4%；及(ii)緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行股份的[編纂](不計及行使[編纂]而可能發行的股份)，已向首次[編纂]前投資者配發及發行，總代價為7,000,000港元。

進一步詳情請參閱本文件「歷史、重組及公司架構—重組—8.[編纂]前投資」一節。

[編纂]統計數字

[編纂]： 初步為本公司經擴大已發行股本的[編纂]

[編纂]架構： 約[編纂]為[編纂](可予重新分配)，約[編纂]為[編纂](可予重新分配及視乎[編纂]行使與否而定)

[編纂]： 本公司配發及發行額外最多[編纂]股股份，佔[編纂]初步提呈的[編纂]數目的15%

每股股份[編纂]： 每股[編纂]港元至[編纂]港元

	根據最低指示性 [編纂][編纂]港元	根據最高指示性 [編纂][編纂]港元
股份市值 ⁽¹⁾	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
每股普通股未經審核備考 經調整有形資產淨值 ⁽²⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

(1) 市值乃根據緊隨[編纂]完成後預期已發行股份數目[編纂]股計算。

(2) 每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值乃作出「附錄二—未經審核備考財務資料」一節所述的調整後，根據緊隨[編纂]完成後按[編纂]的已發行股份數目[編纂]股計算。

未來計劃及所得款項用途

假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即本文件指示性[編纂]範圍每股股份[編纂]港元至[編纂]港元的中位數)，我們估計[編纂]所得款項淨額(經扣除我們就[編纂]應付的

概 要

包銷費及開支後)將約為[編纂]百萬港元。我們擬動用是次[編纂]的所得款項淨額作下列用途：

金額(百萬港元)	估估計所得款項淨額 概約百分比	擬定用途
[編纂]	[編纂]	收購其他在市場地位上可與我們比較的物業管理公司
[編纂]	[編纂]	收購從事物業管理相關業務的公司及提供與我們互補的社區增值產品及服務的公司
[編纂]	[編纂]	開發及推廣K生活移動應用程式及社區增值服務及產品
[編纂]	[編纂]	開發「管理數碼化、服務集中化、程序規範化及營運自動化」
[編纂]	[編纂]	運營資金及一般企業用途

有關進一步詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

[編纂]開支

估計與[編纂]有關的總[編纂]開支(包括包銷佣金)將約為人民幣[編纂]百萬元(假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即本文件的指示性[編纂]範圍每股股份[編纂]港元至[編纂]港元的中位數，及[編纂]不獲行使)。於往績記錄期內，我們已產生[編纂]開支人民幣[編纂]百萬元，當中人民幣[編纂]百萬元已於綜合損益及其他全面收益表確認，而預期人民幣[編纂]百萬元於[編纂]後於權益扣除。我們估計於截至2018年12月31日止年度將產生額外人民幣[編纂]百萬元，當中(i)預期人民幣[編纂]百萬元於[編纂]後於權益扣除；及(ii)人民幣[編纂]百萬元預期將於截至2018年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表扣除。該等[編纂]開支主要包括向法律顧問及申報會計師支付彼等就[編纂]及[編纂]所提供的服務的專業費用、聯席保薦人就[編纂]及[編纂]所提供的服務的保薦人費用。

股息

我們現擬於[編纂]後每年派付相當於可供分配溢利[編纂]%的股息。股息(如有)

概 要

之派付及其金額將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息之法定及監管限制、未來前景及我們認為有關之其他因素。於往績記錄期，我們並無宣派任何股息。

最新發展及重大不利變動

於2017年12月31日(即本文件附錄一會計師報告所載最新的經審核綜合財務狀況表日期)後，我們已將物業管理組合擴展至杞縣及嘉興，涵蓋中國12個省、市及自治區超過38個城市。於最後實際可行日期，我們的在管物業數目增加6個，包括3個住宅社區及3個非住宅物業，包括1個表演場地及體育館。我們的總在管建築面積從2017年12月31日的24.0百萬平方米增加1.0百萬平方米至最後實際可行日期約25.0百萬平方米。此外，於最後實際可行日期，我們投得額外11份標書，包括四份新物業服務委聘工作及七份新的交付前及顧問服務合約。例如於2018年5月，我們贏得佛山三譚革命事跡展覽館及粵中縱隊紀念館的物業管理服務標書。該等項目是我們首次為歷史館舍進行物業管理的項目，展示我們有能力提升在非住宅物業的市場地位及物業管理組合。

董事已確認，自2017年12月31日起及直至本文件日期，我們的財務或貿易狀況或前景概無重大不利變動，亦概無發生任何事件而將對本文件附錄一所載會計師報告所載的合併財務報表所示資料產生重大不利影響。

重大風險因素概要

我們面臨多項風險，包括但不限於與我們的業務及行業有關的風險、與在中國進行業務有關的風險及與[編纂]有關的風險。由於不同投資者對釐定風險重要性有不同詮釋和標準，閣下在決定投資[編纂]前，應細閱「風險因素」整節。我們面臨的部分主要風險包括：(i)我們未必能按計劃擴充物業管理組合，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；(ii)前期物業管理服務合同或物業管理服務合同遭終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；(iii)員工成本及分包成本增加可能減慢我們的增長、減少我們的業務量及降低我們的盈利能力；(iv)我們不一定能成功從業主及房地產開發商收取物業管理費，因此可招致應收款項的減值虧損；及(v)我們依賴分包商及其他供應商向客戶履行部分服務，且可能面臨有關分包商及其他供應商提供的產品及服務產生或相關的爭議及申索的責任。

釋 義

於本文件中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

[編纂]

「章程細則」或 「組織章程細則」	指	本公司於2018年●月●日有條件採納以於[編纂]生效的組織章程細則，其概要載於本文件附錄三
「保證配額」	指	合資格佳兆業股東根據[編纂]按保證基準申請的預留股份配額，保證配額按彼等各自於記錄日期下午四時三十分所持有佳兆業控股的持股量作為基準釐定

[編纂]

「董事會」	指	本公司董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「資本化發行」	指	本文件附錄四「法定及一般資料-A.有關本公司的進一步資料-4.由全體股東於●年●月●日通過的書面決議案」一段所述將本公司股份溢價賬中的若干進賬額撥充資本後發行[編纂]股股份

釋 義

「開曼群島公司法」或「公司法」	指	開曼群島法律第22章公司法(經綜合及修訂的1961年第3號法)
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名人士或法團
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「中國」	指	中華人民共和國，就本文件而言，不包括香港、澳門及台灣
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂或補充
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例，經不時修訂或補充
「公司」或「本公司」	指	佳兆業物業集團有限公司，一家於2017年10月13日在開曼群島註冊成立的公司
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，指佳兆業控股、瑞景投資及葉昌投資
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會

釋 義

「彌償契據」	指	我們的控股股東於●年●月●日簽立以本公司(為其本身及作為附屬公司的受託人)為受益人的彌償契據，詳情載於本文件附錄四「法定及一般資料-D.其他資料-1.稅務及其他彌償保證」一節
「不競爭契據」	指	我們的控股股東於●年●月●日簽立以本公司為受益人的不競爭契據，詳情載於本文件「與控股股東的關係-不競爭契據」一節
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅」	指	企業所得稅
「企業所得稅法」	指	中國企業所得稅法
「弗若斯特沙利文」	指	弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司，為行業顧問

[編 纂]

「集團」、「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，而倘文義所指，就本公司成為現有附屬公司的控股公司前的期間，指該等附屬公司或其前身公司(視乎情況而定)經營的業務
「港元」或「港仙」	指	香港法定貨幣，分別為港元及港仙
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒布的香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司

釋 義

「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

[編纂]

「香港證券登記處」	指	[編纂]
「香港包銷商」	指	本文件「包銷－香港包銷商」一節所列的[編纂]包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)聯席全球協調人、香港包銷商及本公司就[編纂]而訂立的日期為[編纂]的包銷協議，進一步詳情載於本文件「包銷－包銷協議及開支」一節
「獨立第三方」	指	任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人，據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，為上市規則所定義與本公司或我們的關連人士並無關連的人士

[編纂]

釋 義

[編纂]

「國際包銷商」	指	由聯席全球協調人牽頭的一組包銷商，預期彼等將訂立[編纂]以包銷[編纂]
「國際包銷協議」	指	由(其中包括)聯席全球協調人、國際包銷商及本公司於[編纂]或前後就[編纂]而訂立的國際包銷協議，詳情載於本文件「包銷—國際發售」一節
「佳科智能」	指	深圳市佳科智能工程有限公司，一間於2013年12月23日在中國成立的有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「聯席賬簿管理人」或 「聯席全球協調人」	指	[編纂]
「聯席牽頭經辦人」	指	[編纂]
「聯席保薦人」	指	中信里昂證券資本市場有限公司及農銀國際融資有限公司
「佳兆業集團」	指	佳兆業控股及其附屬公司，包括本集團
「佳兆業控股」	指	佳兆業集團控股有限公司(股份代號：1638)，一家於2007年8月2日在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，並為其中一名控股股東。其於緊隨[編纂]及資本化發行完成後(假設[編纂]未獲行使，且不計及行使[編纂]而可能發行的股份)直接持有本公司已發行股本約[編纂]%

釋 義

「佳兆業物業」	指	佳兆業物業集團有限公司，一間於2012年12月21日在中國成立的有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「佳兆業物業(成都)」	指	成都市佳兆業物業管理有限公司，一間於2008年1月30日在中國成立的有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「佳兆業物業(深圳)」	指	佳兆業物業管理(深圳)有限公司，一間於1999年10月20日在中國成立的有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「佳兆業股東」	指	佳兆業股份持有人
「佳兆業股份」	指	佳兆業控股股本中每股面值0.10港元的股份
「最後實際可行日期」	指	2018年6月13日，即就本文件付印前為確定本文件所載若干資料的最後實際可行日期

[編纂]

「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
---------	---	----------

[編纂]

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂或補充
「澳門」	指	中國澳門特別行政區

釋 義

「主板」	指	聯交所經營的股票市場(不包括期權市場)，其獨立於聯交所創業板，並與其並行運作
「章程大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司於2018年●月●日採納的組織章程大綱(經不時修訂)，其概要載於本文件附錄三
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「發改委」	指	中華人民共和國發展和改革委員會

[編纂]

釋 義

[編纂]

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有政府部門(包括省、市及其他地區或地方政府機關)及其分支部門，或如文義有所規定，上述任何一個部門
「中國法律顧問」	指	北京市金杜律師事務所，本公司就中國法律的法律顧問
「首次[編纂]前投資」	指	首次[編纂]前投資者根據本公司與首次[編纂]前投資者於2018年5月4日訂立的認購協議以總代價7,000,000港元認購14,000股股份
「首次[編纂]前投資者」	指	陳丹彤女士、張英蕾女士及Chen Yanfang女士

[編纂]

釋 義

「定價協議」	指	聯席全球協調人(代表香港包銷商)與本公司將於定價日訂立的協議，以記錄及釐定[編纂]
「定價日」	指	將予釐定[編纂]的日期，預期為[編纂]或前後，或聯席全球協調人(代表香港包銷商)及本公司可能同意的較後時間，但無論如何不會遲於[編纂]
「文件」	指	就[編纂]刊發的本文件
「齊家科技」	指	深圳市齊家互聯網科技有限公司，一間於2012年7月27日在中國成立的有限公司，並為本公司之非全資附屬公司
「合資格首次公開發售」	指	以向公眾人士及／或專業及／或其他投資者提呈股份的方式進行的股份的[編纂]以獲得現金(及債權證或其他證券(如適用))及批准股份於聯交所上市及買賣
「合資格佳兆業股東」	指	於記錄日期下午四時三十分名列佳兆業控股股東名冊的佳兆業控股股份持有人
「記錄日期」	指	●，即確定保證配額的記錄日期
「S規例」	指	美國證券法S規例
「餘下佳兆業集團」	指	分拆完成後的佳兆業控股及其附屬公司(不包括本集團)
「重組」	指	本集團為籌備[編纂]而進行的重組，詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構」一節

釋 義

[編纂]

「人民幣」	指	人民幣元，中國法定貨幣
「瑞景投資」	指	瑞景投資有限公司，一間於2007年7月23日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由控股股東之一佳兆業控股全資擁有
「外匯管理局」	指	中華人民共和國外匯管理局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂或補充
「股東」	指	股份的持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「分拆」	指	透過[編纂](包括[編纂])將本公司股份在主板獨立[編纂]
「穩定價格操作人」	指	[編纂]
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「往績記錄期」	指	截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商

[編纂]

釋 義

「美國」	指	美利堅合眾國
「美國證券法」	指	1933年《美國證券法》(經不時修訂及補充或以其他方式修改)及據此頒佈的規則及法規
「美元」	指	美元，美國現時的法定貨幣

[編纂]

「協茂投資」	指	協茂投資有限公司，一間於2007年7月26日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「葉昌投資」	指	葉昌投資有限公司，一間於2007年7月23日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由控股股東之一佳兆業控股全資擁有
「%」	指	百分比

於本文件內，除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「核心關連人士」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」均具有上市規則所賦予的涵義。

本文件所述於中國成立的實體、機構或企業的中文名稱與英文譯名如有任何不一致，概以中文名稱(倘適當)為準。有關中國實體、機構或企業的中文名稱的英文譯文僅作識別用途

技術詞彙

本技術詞彙載有本文件所用與我們有關的詞彙定義。因此，有關詞彙及其涵義未必與該等詞彙的標準行業涵義或用法相符。

「平均物業管理費」	指	某期間物業管理服務費收入除以房產權證記錄的總建築面積
「環渤海經濟圈」	指	於最後實際可行日期，就本文件而言，包括北京、天津、河北、遼寧、山東、山西及內蒙古
「華中」	指	於最後實際可行日期，就本文件而言，包括武漢、長沙、株洲及武岡
「酬金制」	指	我們物業管理服務的一種收益模式，據此我們的物業管理服務費收入僅包含業主或物業開發商應付的管理費總額或服務成本的指定百分比或固定金額。我們以所收取的管理費補足管理相關物業所招致的開支，物業管理費如有任何超出或不足的金額(扣除相關開支後)均歸屬於業主或由業主承擔
「公共區域」	指	業主在住宅物業內共同擁有的公共區域，主要包括停車位、游泳池、廣告宣傳板及俱樂部
「合約建築面積」	指	根據經營物業管理服務合約的總建築面積
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	房產權證記錄的總建築面積及公共區域的建築面積

技術詞彙

「粵港澳大灣區」	指	於最後實際可行日期，就本文件而言，包括廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門、肇慶、香港及澳門
「物聯網」	指	一種嵌入電子、軟件、傳感器及網絡連接的物對象或物質，並可收集該等對象及交換數據的網絡
「包幹制」	指	當物業服務費按包幹制收取時，所有收到的物業服務費將記錄為收入，而提供物業管理服務產生的所有開支將記錄為成本或開支
「華西」	指	於最後實際可行日期，就本文件而言，包括重慶、成都、南昌、什邡、貴港及柳州
「長三角地區」	指	於最後實際可行日期，就本文件而言，包括上海、江蘇省及浙江省

前瞻性陳述

本文件載有關於本公司及我們附屬公司的若干前瞻性陳述及資料。該等陳述及資料乃基於我們管理層的信念、我們管理層所作出的假設及現時可用資料作出。於本文件中，「旨在」、「預計」、「相信」、「能夠」、「估計」、「預期」、「今後」、「有意」、「或會」、「應當」、「計劃」、「預料」、「尋求」、「應該」、「將會」、「可能」及相反的詞彙及其他類似表達，在與本集團或我們管理層相關的情況下，均用於表達前瞻性陳述。該等陳述反映出我們管理層對未來事件、營運、流動性及資金來源的當前觀點，其中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述受若干風險、不明朗因素及假設的影響，包括本文件中所述的其他風險因素。閣下應審慎考慮，依賴任何前瞻性陳述涉及已知及未知風險及不明朗因素。本公司面對的該等風險及不明朗因素可能會影響前瞻性陳述的準確性，包括(但不限於)以下各項：

- 我們的業務前景；
- 我們營運所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的業務戰略以及達致該等戰略的計劃；
- 我們營運所在市場的整體經濟、政治及商業環境；
- 我們營運所在行業及市場的監管環境及整體前景的變動；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們削減成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們業務的數額及性質、潛力及未來發展；
- 資本市場發展；
- 我們競爭對手的行動及發展；及
- 利率、匯率、權益價格、數量、營運、溢利率、風險管理及整體市場趨勢的變化或波動。

根據適用法例、規則及條例的規定，我們無責任就新資料、未來事件或其他方面的結果，更新或以其他方式修訂本文件所載的前瞻性陳述。本文件所論述的前瞻性事件及情況可能由於該等及其他風險、不明朗因素及假設而未必會與我們所預期般發生，甚或不會發生。因此，閣下不應過份依賴任何該等前瞻性資料。本節的提示聲明適用於本文件所載所有前瞻性陳述。

於本文件，我們或董事所作出的意向陳述或其提述乃截至本文件日期作出。任何該等資料可能會根據未來發展而有所變動。

風險因素

閣下決定投資於股份之前，應仔細考慮本文件所載的全部資料，包括以下所述有關我們的業務及行業以及[編纂]的風險及不確定因素。務請閣下特別注意，我們為於開曼群島註冊成立的公司，而我們的主要業務在中國進行，受管轄的法律及監管環境在若干方面與其他國家普遍存在的有別。我們的業務可能受任何該等風險的嚴重不利影響。

與我們的業務及行業有關的風險

我們未必能按計劃擴充物業管理組合，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的在管建築面積由2015年12月31日約18.3百萬平方米按複合年增長率14.5%增長至2017年12月31日約24.0百萬平方米。我們主要透過取得新物業管理服務委聘擴展物業管理組合，其次是策略性收購擁具有吸引力的物業管理組合的地區物業管理公司。我們力圖繼續擴展物業管理組合。然而，概無保證可按計劃擴展物業管理組合，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們的增長可能受到多項我們控制範圍以外的因素影響，例如中國整體的經濟狀況、房地產市場的發展、物業管理行業的供需動態以及我們取得充足融資支持增長的能力。此外，未來增長視乎我們的管理層改善運營及財務狀況的能力。增長能力亦取決於我們能否成功僱用、培訓、管理額外的僱員、管理和建立我們與日益增加的客戶、分包商、供應商及其他業務夥伴的關係。我們於拓展新市場時，對當地物業管理服務市場的瞭解可能有限，並可能與我們已立足的市場存在重大差異。我們與當地分包商、供應商及其他業務夥伴的關係亦未必與已立足的市場同樣般密切。我們在新市場上，亦未必能夠如在已立足的市場般憑藉品牌優勢，更可能會面對來自當地物業管理公司的激烈競爭。上述任何因素將阻延我們的物業管理組合如計劃般增長，因而可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

前期物業管理服務合同或物業管理服務合同遭終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們物業管理服務的收益分別達人民幣186.1百萬元、人民幣209.3百萬元及人民幣268.4百萬元，分別佔總收益約38.9%、38.8%及40.1%。我們的物業管理服務，是在前期物業管理服務合同或物業管理服務合同下提供，前者與物業開發商訂立，後者則與業委會訂立。於2015年、2016年及2017年，分別2、9及18個在管社區已成立業委會，佔在管社區總數分別約2.6%、9.7%及15.1%。前期物業管理服務合同在業委會訂立物業管理服務合同時屆滿。物業管理服務合同一

風險因素

般為期三至五年不等，並可因故終止。就我們的前期物業管理服務合同而言，概無保證相關業委會將決定與本公司而非其他物業管理公司訂立物業管理服務合同。一旦業委會與其他公司訂立物業管理服務合同，前期物業管理服務合同將自動終止。就我們的物業管理服務合同而言，概無保證該等合同不會於屆滿前因故被終止或於屆滿時獲重續。倘合同遭終止或不獲重續可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，我們的社區增值服務的發展，部分取決於我們根據物業管理服務所管理的社區的數目。因此，前期物業管理服務合同或物業管理服務合同遭終止或不獲重續亦可能對我們社區增值服務的表現造成不利影響。

此外，於往績記錄期內，儘管在相關前期物業管理服務合同或物業管理服務合同已屆滿並處於續訂過程中，我們仍繼續為這些物業提供物業管理服務。雖然於往績記錄期內，已屆滿的物業管理服務合同項下的服務費收繳率不低於仍生效的物業管理服務合同的收繳率，但是已屆滿的物業管理服務合同已無從再執行，我們將來也可能追不回向該等物業提供的物業管理服務所涉及的服務費或開支。此外，於合同屆滿後，業委會可終止該等合同。在此等情況下，若我們須終止提供物業管理服務，可對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

員工成本及分包成本增加可能減慢我們的增長、減少我們的業務量及降低我們的盈利能力。

員工成本(計入服務成本)是我們銷售成本中最大一部分，於2015年、2016年及2017年分別達人民幣174.6百萬元、人民幣199.2百萬元及人民幣252.6百萬元，分別佔服務成本約55.8%、52.8%及54.3%。於2015年、2016年及2017年的員工成本(計入行政開支)分別為人民幣66.1百萬元、人民幣55.2百萬元及人民幣79.6百萬元，為我們行政開支中最大一部分，分別佔行政開支約87.4%、79.0%及77.8%。此外，我們向分包商外包若干服務職能，例如秩序維護、保潔及保養服務。2015年、2016年及2017年，分包成本分別為人民幣58.2百萬元、人民幣81.3百萬元及人民幣103.8百萬元，佔服務成本分別約18.6%、21.6%及22.3%。為維持及改善盈利能力，我們必須控制及管理員工成本及分包成本。然而，我們面臨有關員工成本及分包成本的多方面越來越大的壓力。近年，我們運營所在地

風險因素

區的一般報酬水平上升，使我們面臨來自員工成本以及支付分包商費用上升壓力。此外，於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們亦按包幹制收取物業管理費，在包幹制下我們保留所有收取到的物業管理費，但我們也承擔與提供物業管理服務相關的一切開支(包括員工成本及分包成本)。倘我們未能將物業管理費提高至足以將員工成本或分包成本升幅轉嫁至客戶的水平，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

隨著我們繼續擴展業務，我們亦期望通過挽留並持續招聘合資格僱員，增加總員工人數。中國物業管理服務行業內，招聘合資格僱員的競爭激烈，我們也可能須於招聘及挽留僱員方面支付較高的薪酬，因而導致我們的員工成本及分包成本增加。倘未來無法招聘並挽留合資格僱員及分包商，我們的物業管理組合增長或會延遲，亦可能對現時的物業管理組合的物業管理運營造成重大不利影響。

我們不一定能成功從業主及房地產開發商收取物業管理費，因此可招致應收款項的減值虧損。

我們向在較高空置率社區的物業開發商及業主徵收物業管理費時或會遇上困難。儘管我們致力以多項措施收取逾期物業管理費，我們不能保證該等措施有效。即使我們在接受新委聘之前會評估該等物業歷來的收費情況，概不保證該等評估能令我們準確預測未來物業管理費收繳率。此外，物業管理費受中國法律及法規規管，倘相關法律及法規出現任何變動，亦可能會影響我們成功收取物業管理費的能力。

我們的貿易應收款項減值撥備於2015年、2016年及2017年12月31日分別為人民幣1.4百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣4.5百萬元。同期，我們就貿易應收款項確認減值虧損分別為人民幣0.2百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣2.1百萬元。儘管我們管理層已根據我們目前所得資料作出估計及相關假設，當取得新資料時該等估計及假設或須調整。倘實際呆賬可收回性比預期低，或參考新資料後發現過往就貿易應收款項所作的貿易應收款項及應收票據撥備不足，我們或須為貿易應收款項減值作出更多撥備，可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們依賴分包商及其他供應商向客戶履行部分服務，且可能面臨有關分包商及其他供應商提供的產品及服務產生或相關的爭議及申索的責任。

我們依賴分包商履行部分物業管理、交付前及顧問及智能解決方案服務，主要包括秩序維護、保潔、園藝、公共設施維修與保養以及設備安裝及維護服務。於2015年、2016年及2017年，分包成本分別為人民幣58.2百萬元、人民幣81.3百萬元及人民幣103.8百萬元，分別佔服務成本約18.6%、21.6%及22.3%。我們或未能如自有服務般直接及有效監察該等服務。分包商可能採取違背我們的指引或要求的行動，或無法或不欲根據分包協議履行彼等的責任。舉例而言，倘若分包商未能向員工提供安全工作環境而導致工傷，此可能會阻止他們提供合同上的服務，而我們可能須向員工支付賠償。由分包商提供低於標準的服務可能令我們聲譽受損，產生額外開支及業務干擾，及可能為我們招致來自客戶的訴訟及損害申索。此外，我們也可能需要為分包商進行的工作向客戶賠償。即使我們可根據分包協議從分包商收回該等金額，然而概不保證我們將能收回。此外，當我們的現有分包協議屆滿時，概不能保證我們能按對我們有利的條款重續有關協議或及時另覓合適分包商替代，或可能完全無法重續或覓得替代分包商。任何此等情況皆會對我們的服務品質、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，就我們所提供的社區增值服務而言，我們可能成為或可能被列為社區產品及服務的買家或用家、政府機關或其他第三方對銷售社區產品及服務之商家提出的訴訟或其他法律程序中的被告。該等法律程序可能涉及下列申索指控，其中包括：供應商提供的產品及服務未能符合規定的質量標準、供應商就所提供的產品及服務作出屬虛假或誤導的陳述、供應商提供的產品及服務引致財產損害或人身傷害，及供應商提供的服務及產品侵犯第三方的知識產權。我們或須因該等訴訟或其他法律程序支付賠償。我們亦可能須支付行政罰款及被下令停止相關產品及服務的銷售。倘發生嚴重違法問題，我們的業務執照或會遭到吊銷或撤銷，我們可能會根據中國刑法遭到調查，甚至檢控。儘管我們與供應商的協議訂明彼等將彌償任何彼等自身或其僱員行為引起的責任，我們不一定能有效執行或收取該等合約義務項下的彌償保證。以上任何一項可對我們的社區增值服務的運營造成重大影響、損害我們的品牌及聲譽、分散管理層的注意力及其他資源，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們按包幹制提供物業管理服務或使我們蒙受損失。

於往績記錄期內，我們部份物業管理費均按包幹制徵收，以及不論物業管理開支的實際數額，都以事先協定的金額收取服務費。倘我們徵得之物業管理費不足以應付產生的所有開支，我們也未必能向物業開發商及業主收取差額。因此，我們所蒙受的損失可能對我們的盈利能力、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們未必能按計劃達成未來增長，而無法有效管理未來增長，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務近年來快速增長及大幅擴張。我們的總收益由2015年的人民幣478.0百萬元增加至2016年的人民幣539.1百萬元，並進一步增加至2017年的人民幣669.2百萬元，2015年至2017年的複合年增長率為18.3%。我們的快速增長已經並將繼續對我們的管理及行政、經營及財務資源產生巨大需求。為達成我們的增長策略及管理我們業務營運的未來增長，我們將須改善營運及財務系統並擴大、培訓及管理日漸增加的僱員。我們亦將需要維持及擴大與客戶、分包商、供應商及其他第三方的關係。然而，我們的擴張乃基於我們對市場前景的前瞻性評估，我們無法向閣下保證我們的評估將永久準確或我們可按計劃拓展業務。我們的擴張計劃可能受多項我們無法控制的因素所影響，而我們的現行及計劃營運、人員、系統、內部程序及控制未必足以支持未來的增長及擴張。倘我們未能有效執行增長策略或管理業務增長，我們未必可以掌握市場機會或應付競爭壓力，或會對我們的業務前景及經營業績造成重大不利影響。

日後收購或會令我們面臨風險，而這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

未來，我們可能評估收購其他可充實現有業務及擴展業務範疇的物業管理公司的機會。收購涉及固有風險及不明確因素，包括但不限於有關收購目標的不能預見或隱藏的負債；未能達到擬定收購目標或利益；及分散管理現有業務運營的資源及管理層的注意力。此外，概無保證我們可覓得適當收購機遇。即使能覓得適當收購機遇，我們不一定能及時按照對我們有利的條款完成收購，或根本無法完成。因此，我們的競爭力及增長前景可能受到重大不利影響。此外，在我們繼續透過收購擴充業務的過程中我們在整合所收購業務時或會面對各種困難。而該等收購後困難可能會干擾我們業務運營的進行、分散管理層的注意力或增加運營開支，任何一項將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們或未能代表業主收回全部付款，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於往績記錄期，我們代表業主就我們所管理物業的特定情況(如前期分階段投入及水電費支付費用。管理層須作出判斷，以釐定管理處是否有能力代表業主支付該等款項。我們在釐定代表業主支付款項是否出現減值虧損的客觀證據時考慮了多個指標，其中包括(i)其後付款狀況；(ii)過往撇銷經驗；(iii)相關物業的財務表現；及(iv)在估計物業的未來現金流時有關該等物業的物業管理費收集比率。就管理層認為可能無法於合理時間內收回的結餘而言，我們對貿易應收款項減值作出撥備。然而，無法保證我們可透過我們的收集政策維持或改善代表業主付款的收回率，或物業的財務表現將會維持或改善，亦無保證代表業主的付款日後將不會增加，尤其是隨著我們發展並擴展地域覆蓋範圍而增加。代表業主付款及其減值虧損大幅增加可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

在管物業的公共區域遭受損毀，可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的在管物業的公共區域，例如大堂、走廊、戶外開放空間、梯間、停車場、升降機槽及設備室可能受到多種非我們所能控制的損毀，當中包括但不限於自然災害、刻意或非刻意人為行動。根據中國法律及法規，各住宅社區須設立由所有業主共同擁有的公共空間的特備基金以支付維修及保養成本。然而，概無保證該特備基金將足夠應付所有維修保養成本，倘該特備基金不足夠應付所有維修保養成本，我們可能需要代表業主支付任何不足金額，再嘗試向業委會收回該不足金額。假如我們於收回費用時遇到任何困難，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。此外，我們若需協助警方及其他政府機關調查任何有關在管物業內公共空間的任何損毀，可能會轉移管理層的注意力，並可能分散資源。此外，由於我們擬繼續豐富物業管理組合，我們無法向閣下保證發生該等情況的可能性將不會隨著規模擴充而增加。

我們前期物業管理服務合同中及保障性住房的物業管理費定價須遵照中國法律及法規。

於往績記錄期內，我們部分在管物業受到價格控制，更多詳情，請參閱「監管概覽—物業管理企業的收費」。於2014年12月，《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)(以下稱《通知》)出台，要求省級價格管理當局廢除除保

風險因素

障性住房及前期物業管理服務合同的住宅外對住宅物業的所有價格控制或指導政策。保障性住房、房改房、老舊住宅小區的物業管理費和前期物業管理服務合同下的管理費，則仍由各省級價格部門會同住房城鄉建設行政主管部門決定實行指導價。儘管我們預期住宅物業的價格控制將根據《通知》放寬，我們的物業管理費在地方實行《通知》的法規通過前將繼續受到價格控制。政府價格控制政策，可能對我們的盈利及盈利能力造成負面影響，原因是該等限制可能降低我們所能收取的價格。此外，由於我們管理的部份物業(按在管建築面積計)按包幹制收取物業管理費，倘我們未能將物業管理費提高至足以將上升的成本轉嫁至客戶的水平，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們透過K生活移動應用程式提供的增值服務可能未能提供令人滿意的產品及服務，因而未必能吸引及保留業主及住戶的足夠興趣。

我們的K生活移動應用程式是增值服務及未來成功的關鍵。我們計劃於在管物業吸引更多住戶及物業附近的當地商戶使用。然而，K生活是一個相對較新的平台，正在不斷革新。我們在K生活上定期引入當地商戶的不同產品及服務。由於我們對於有關新產品及服務的經驗有限，無法保證業主及住戶會喜愛該等產品或服務。此外，我們會不時推出新的移動應用程式功能，即代表要面臨新的重大技術及營運挑戰。假若K生活移動應用程式未能提供令人滿意的產品及服務以如計劃般吸引或保持業主及住戶的興趣，則業主及住戶可能不再使用K生活或會轉投其他對手服務平台。在此情況下，我們將不能成功透過K生活發展社區增值服務，亦未能引進更多有利可圖的增值及其他服務，而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們的業務與芸芸競爭對手激烈競爭，且我們未必能成功與競爭對手競爭。

物業管理行業高度分散，根據弗若斯特沙利文，於2017年行內有逾100,000間公司。我們與中國其他物業管理公司(特別是物業管理百強企業)就眾多因素競爭，包括服務品質、品牌認可度、創新、成本效益及財務資源等。此外，我們的社區增值服務面臨來自其他向消費者提供類似服務的公司的競爭。隨著競爭對手擴充產品或服務組合，或新競爭對手進軍我們現有或新市場，市場競爭或愈演愈烈。我們的競爭對手可能擁

風險因素

有最佳的往績記錄、更悠久的經營歷史、更加雄厚的財務、技術及其他資源。他們可能有更好的知名度及更廣闊的客戶基礎。因此，該等競爭對手因而可投放更多資源，以開拓、宣傳及銷售彼等的服務。概不能保證我們將能繼續有效競爭，或維持或提高市場份額，假若未能達此目標，可對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

我們大部分的營運集中於粵港澳大灣區，我們易受該地區的趨勢及發展的影響。

我們大部分的營運集中於粵港澳大灣區。於2015年、2016年及2017年12月31日，位於粵港澳大灣區的在管物業總在管建築面積分別佔我們在管物業總建築面積約42.5%、42.6%及42.1%。同年，來自粵港澳大灣區的在管物業所得的物業管理服務收益分別佔總物業管理服務收益約74.9%、69.9%及66.2%。雖然我們已進一步擴展至其他主要經濟區域如長三角地區及環渤海經濟圈，我們預期粵港澳大灣區未來仍將繼續佔我們營運的一大部分。倘粵港澳大灣區出現任何不利經濟狀況，例如經濟衰退、自然災害、傳染病爆發或恐怖襲擊，或當地政府機關採納的法規對我們或整個物業管理行業施加額外限制或負擔，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們面臨有關工作安全及發生意外的風險，可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

提供物業管理服務可能會導致工傷及意外。舉例而言，我們的僱員或分包商的僱員為我們所管理住宅社區的升降機提供維修及保養服務時，存在所提供服務的性質引致的發生工傷或意外的固有風險。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們於運營過程中並無發生因任何工傷事故或意外導致業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。然而，概無保證，未來將不會發生任何可能導致住戶、業主、我們的僱員或分包商僱員的財產損失、人身傷害甚至死亡的事件或意外。因此，我們或須就損失負上責任。我們亦面臨由於我們的僱員或分包商僱員的疏忽或魯莽行為而引起的索賠。儘管我們一般要求分包商投購意外人身傷害保險，概無保證任何該等保險的保障範圍將足夠或可以涵蓋我們因該等事件或意外而可能遭受的損害、負債或損失。我們亦可能遭遇業務經營中斷並可能於任何事件或意外發生後遭政府機關要求更改運營方式。以上任何一項可對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們受中國政府有關房地產行業的政策、法律及法規所影響，該等法規可能會限制我們的業務增長潛力。

往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們從物業管理服務產生大部分收入。物業管理服務的表現乃主要視乎在管建築面積及在管物業數目而定。因此，物業管理服務的增長潛力乃受並將會繼續受中國政府有關房地產行業的政策、法律及法規的影響。有關更多詳情，請參閱「監管概覽」。中國政府已實施一系列的措施，以控制近年來的經濟增長。尤其是，中國政府已繼續推出多項限制措施抑止房地產市場的投機投資，例如對於物業發展的土地供應加以控制、控制外匯、對物業開發融資、額外稅項及物業銷售徵費以及中國房地產市場的外國投資加以限制。該等政府措施可對物業的銷售及交付時間造成負面影響，從而限制我們的增長潛力，導致我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

倘我們未能取得進行業務必要的政府批准或許可證或在申請時遭遇重大延遲，可能對我們的業務造成不利影響。

我們須取得或持有若干許可證、執照、證書及批准以提供物業管理及若干我們現時提供的其他服務。我們須達成特定條件以供政府機關發出或重續任何證書或執照。未來，我們不能保證我們將能適應可能不時生效的有關我們服務的新法例及法規，或我們在及時達成為取得及／或重續我們運營所需的一切證書或許可證所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，或甚至無法達成有關條件。因此，倘若我們未能就任何業務取得或重續所需政府批准，或就此遭遇重大延遲，我們將不能繼續實施我們的發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受不利影響。

我們的成功取決於我們留聘主要管理團隊及招聘、培訓及留聘合資格人才的能力。

我們的成功有賴董事、高級管理層及其他主要僱員的努力，例如我們的主席兼總裁廖傳強先生。廖先生在物業管理行業積逾15年經驗，曾在中國多家物業管理公司擔任高級管理職位。例如，廖先生加盟本集團前曾擔任大連萬達商業管理集團股份有限公司物業管理部副總經理，期間負責該公司物業管理業務的日常營運。倘任何董事、高級管理層及其他主要僱員離開而我們無法及時識別或委任或聘請合資格的人士替代，我們的業務、財務狀況及營運業績可能受到重大不利影響。此外，業務的未來發展將取決於我們在所有業務範疇招聘、培訓及留聘合資格人才的能力，如企業管理人才、物業管理人才及信息科技人才等。倘我們無法招聘、培訓及留聘合資格人才，我們的增長可能受限，而我們的業務、財務狀況及營運業績或會受到重大不利影響。

風險因素

我們的業務擴充至新地理市場及新產品和服務，或增加不遵守有關法律及法規的風險。

隨著我們擴充業務到新地理市場及發展新產品和服務，我們預期漸受更多法律及法規約束。此外，隨著我們運營的規模及範圍擴大，要確保遵守多種法律及法規難度更大，並面臨更多因不合規導致的潛在的處罰及罰款。如我們未能遵守適用法律及法規，或會受到主管當局處罰。而且，適用於我們業務的法律及法規，不論屬全國性、或僅在省內或當地實施，或會有所改動，導致遵守有關法律及法規的成本顯著增加；且若不遵守有關法律及法規會產生重大經濟處罰，可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們未能保障我們的知識產權，我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到嚴重損害。

我們視知識產權為重要業務資產、客戶忠誠的關鍵及未來增長的要素。我們業務的成功很大程度上視乎我們持續利用品牌、商號及商標提升品牌知名度及進一步發展我們的品牌。未經授權複製我們的商號及商標可能降低我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。我們依賴商標、商業秘密、保密程序及合同條款保護我們的知識產權。然而，該等措施只給予有限保障。而防止未經授權使用專有信息存在困難及費用高昂。此外，中國規管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存有不明朗因素且仍在轉變，我們可能涉及重大風險。倘我們無法發現未經授權使用或採取適當措施加強我們的知識產權，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務依賴妥善操作信息科技系統。凡出現長期故障或會對我們的業務造成重大不利影響。

我們的業務依賴信息科技系統的正常運作。我們使用各種自動化設備，例如遠程視頻監控攝錄機、建築物進出系統及停車場保安系統。集約化遠程系統及其他自動化設備可因電力供應中斷及設備損壞等多項因素中斷。舉例而言，倘我們遇到任何電力供應中斷，作為遠程視頻監控系統核心組件的信息科技系統或不能正常運作。我們的設備可能因不可預見的事件及不可預計的自然災害而損毀。此外，我們需要持續升級及改善信息科技系統，以配合營運及業務的持續增長。儘管我們於往績記錄期間未曾經歷任何信息科技系統失靈情況，我們無法向閣下保證，我們的信息科技系統將會一直可在並無干擾下運作。另外，我們無法保證我們目前維持的信息保安措施乃屬充裕

風險因素

或我們的信息科技系統可抵擋第三方的入侵或防止第三方不當使用。凡信息科技系統的特定部分出現故障，則可能會導致我們的整體網絡失靈，而我們繼續順暢運作的的能力則可能會受到負面影響，並繼而或會對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們未必一直可成功開發、安裝、運用或實行業務發展所需的新軟件或先進信息科技。即便我們就此取得成功，亦可能需要巨額資本開支，且我們未必能夠即時受惠於有關投資。所有上述情況均可能會對我們的盈利能力造成重大不利影響。

我們可能須就任何有關我們使用的第三方在線付款平台的保安漏洞負責，並且有關網絡交易安全的關注可能損害我們的聲譽，阻礙現時及潛在用戶使用我們的K生活移動應用，並對我們的業務造成不利影響。

K生活用戶可透過第三方在線付款平台進行交易。就該等在线付款交易而言，安全地在公眾網絡上傳輸客戶信用卡號碼、到期日、個人資料及賬單地址等保密資料是維持消費者信心的要素。由於使用線上付款方法越趨普及，有關的線上犯罪活動亦可能增加。儘管我們實行一系列措施以保障我們免受保安漏洞，例如安裝先進保安系統及要求能取得我們專有技術及資料的員工及第三方訂立保密協議，我們目前的保安措施以及第三方在線付款平台服務供應商的保安措施未必足夠。而增加及加強我們的保安措施及努力，以讓K生活用戶對我們使用的線上付款平台的可靠度具有信心，則我們或有額外成本及開支，惟此仍不能保證完全安全。此外，我們對第三方在線付款平台服務供應商的保安措施並無控制權。我們使用的線上付款平台的保安漏洞可能令我們因未能保密用戶資料而面臨訴訟及潛在責任，並可能(其中包括)損害我們的聲譽。再者，即使我們使用的線上付款平台並無出現保安漏洞，倘網絡或移動網絡出現保安漏洞，整體對線上付款平台安全度的觀感可能受到不利影響，並導致用戶不願使用我們的K生活移動應用，從而對我們的業務造成不利影響。

政府補助的金額波動可能導致我們的溢利波動。

於2015年、2016年及2017年，我們的無條件政府補貼收入分別為人民幣3.4百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣0.4百萬元，或分別佔我們淨利的6.0%、2.6%及0.6%。該等政府補助包括中國多級地方政府發放的財政補貼及獎金。發放財政補貼旨在補償合資格項目的成本；發放獎金主要旨在嘉獎及激勵成功的企業。政府補助於往績記錄期有所波動，乃由於政府補助由相關政府部門全權酌情發放。無法保證我們將繼續得到巨

風險因素

額的政府補助，或根本得不到任何政府補助。因此，我們可能會經歷政府補助的進一步波動，這可能會導致我們的溢利波動。有關更多資料，請參閱「財務資料—綜合損益及其他全面收益表選定項目的說明—其他收益及虧損」及附錄一會計師報告附註2。

我們可能須根據中國國家法律及法規作出額外社會保障基金及／或住房公積金供款。

根據相關中國法律及法規，我們須為僱員支付社會保障基金及住房公積金供款。於往績記錄期內，我們並未為本集團僱員悉數支付社會保障基金及住房公積金供款。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們就社會保障基金及住房公積金供款作出的撥備賬面值分別為人民幣0.8百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣1.6百萬元。據我們的中國法律顧問表示，就未繳納的社會保障供款而言，中國相關當局可能會要求我們在規定期限內繳納未繳納的社會保障資金，我們可能須就每拖延一天支付相等於未繳金額0.05%的滯納金；倘若我們未能作出該等付款，我們可能須支付未繳納供款金額一至三倍的罰款。就未繳納的住房公積金供款而言，我們可能會遭相關機關要求於指定時限內支付住房公積金之不足金額。如我們仍未能在上述時限屆滿時支付，將向人民法院進一步申請強制執行。截至最後實際可行日期，我們並無自相關機關接獲要求支付住房公積金的任何通知。

然而，我們無法向閣下保證，我們日後毋須面臨有關糾正不合規事宜的任何命令，亦無法向閣下保證並無或將無任何僱員就支付住房公積金而就我們作出投訴，或我們將不會根據中國法律及法規就住房公積金接獲任何申索。此外，我們可能會產生額外開支以遵守中國政府或相關地方機關的有關法律及法規。

我們使用租賃物業的權利可能受到第三方的挑戰，或我們可能因業權缺陷而被迫搬遷，又或我們可能須就未有為租賃協議註冊而負責，從而可能導致我們的營運中斷及面臨罰款。

截至最後實際可行日期，45項總建築面積約6,818平方米的物業乃租賃自無法提供充份或有效所有權證書或其他所有權文件的出租人。截至最後實際可行日期，該等租賃物業佔我們租賃物業(不包括停車場)總建築面積約47.3%。該等租賃物業均被用作辦公室及員工宿舍。有關我們所佔用物業業權的任何糾紛或申索(包括任何涉及指稱非法或無授權使用該等物業的訴訟)，可能要求我們搬遷我們正佔用該等物業的辦公室及員工宿舍。倘我們的任何租約因第三方或政府提出的質疑而遭終止或無法律效力，則我們將需物色替代物業並產生搬遷成本。任何搬遷均會干擾我們的營運並對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景構成不利影響。根據我們當前可得的資料，[倘我們需搬遷位於該等租賃物業之上的辦公室及員工宿舍]，我們相信市場上能即時找到相若

風險因素

租金的替代物業，而估計總搬遷成本及時間並不重大。此外，概無法保證中國政府將不會修改或修訂現有的物業法律、規則或規例而導致我們需要獲得額外的批文、授權或許可，或就我們獲得或保有我們所使用物業的相關業權證書而實施更加嚴格的規定。有關該等法律不合規的更多詳情，請參閱「業務—物業—租賃物業」。

於最後實際可行日期，我們尚未完成89項物業租賃協議及38個物業管理項目的停車位租賃協議的行政備案。根據中國適用的行政法規，租賃協議的出租人及承租人須在租賃協議簽立後30天內向相關政府部門備案租賃協議。倘若未進行備案，政府部門可能要求在指定時間內進行備案，否則政府部門可能就尚未妥善備案的每份協議施加介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。中國法律尚未明確罰款是否由出租人或承租人承擔。根據中國適用的行政法規，相關租賃的出租人需要向我們提供若干文件(例如其營業執照或身份資料)，以便完成行政備案。無法保證租賃物業的出租人將在完成備案的過程中給予合作。倘若我們未能在相關政府部門規定的時間內完成行政備案且相關部門認定我們須對未能完成所有相關租賃協議的行政備案負責，預期潛在罰款總額介乎人民幣127,000元至人民幣1.27百萬元。

我們可能需要額外資金撥支營運及將未來收購，而這未必會按我們可接受的條款獲提供，甚或不獲提供，而倘我們能夠籌措資金，閣下於我們的投資的價值可能會受到負面影響。

經計及手頭現金及現金等價物、我們的經營現金流量、可供動用銀行融資及來自[編纂]估計可供動用所得款項淨額，董事相信我們的營運資金足以應付目前及自本文件日期起計未來至少12個月的需求。然而，我們可能需要額外現金資源撥支持續增長或未來發展，包括我們可能決定進行的任何投資或收購。倘我們的資金需求超出財務資源，我們將需要尋求額外融資或延遲已計劃開支。概不保證我們可按我們可接受的條款取得額外資金，甚或不能獲得額外資金。此外，我們日後籌措資金的能力受限於多項不明朗因素，包括但不限於：

- 我們的未來財務狀況、經營業績及現金流量；
- 集資及債務融資活動的整體市況；及
- 中國及其他地方的經濟、政策及其他狀況。

風險因素

另外，倘我們通過股本或股權掛鉤融資籌措資金，閣下於本公司的股權可能會遭受稀釋。另外，倘我們藉產生債務責任籌措額外資金，我們可能受限於相關債務工具項下多項契約，其可能(其中包括)限制我們派付股息或取得額外融資的能力。償付有關債務責任亦或會對我們的營運構成負擔。倘我們未能償付有關債務責任或未能遵守任何該等契約，我們或會在有關債務責任下違約，而我們的流動資金及財務狀況或會受到不利影響。

我們的保單未必就所有與我們的業務營運相關的申索提供充分保障。

我們相信，我們保險的保障範圍與中國行業常規一致，而我們於往績記錄期內及直至最後實際可行日期並無遇上任何有關我們業務的重大保險申索。有關我們的保單詳情，請參閱「業務－保險」。此外，我們一般要求分包商為彼等的僱員購買意外保險，或就彼等的僱員在我們的地盤執行職務期間受到的所有傷害負上責任。然而，我們保險的保障範圍未必能適當保障我們免受我們於業務運營過程中可能引致的所有潛在虧損及負債，並可能對我們的業務造成不利影響。此外，中國存在不能按商業上切實可行條款投保的若干虧損及負債，例如因業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂而遭受的虧損。假若我們因保險的保障範圍不足或不能投保而需就任何有關損害、負債或虧損負責，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們須遵循國家健康及安全標準，而倘我們未能符合該等標準，我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌形象將會受到負面影響。

我們無法保證我們的程序、保障及培訓將會完全有效地符合所有相關健康及安全規定。我們的營運或分包商或供應商的營運或會未能達到相關政府規定。於往績記錄期內，我們曾因違反相關消防法規而遭罰款。詳情請參閱「業務－社會衛生、安全及環保事宜」。這或會導致罰款、中止營運、失去許可證，而在更為極端的情況下，或會導致對本公司及／或管理層展開刑事程序。另外，或會自虛假、並無理據或象徵式責任申索產生負面報導。任何該等未能行事或發生情況或會對我們的業務、財務狀況、營運業績及品牌形象造成負面影響。

風險因素

我們可能因營運而不時涉及法律或其他程序，並可能會因而面臨重大責任。

我們或會不時與我們在管物業的住戶、訪客及業主發生爭議，並遭到申索。舉例而言，假如業主認為我們的服務低於相關前期物業管理服務合同或物業管理服務合同內載列的標準，業主可能會採取法律行動。再者，我們不時會牽涉參與業務運營各其他方的爭議及申索，當中包括我們的分包商、供應商及僱員，或於我們的在管物業建築物受傷或遭受損害的其他第三方。此等爭議及申索可能會招致法律或其他訴訟或對我們造成負面公眾形象，令我們聲譽受損。我們亦可能招致巨額成本，並須從業務運營分散管理層注意力及其他資源為自身抗辯。任何爭議、申索或訴訟皆可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

與在中國進行業務有關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策、法律及法規均可能會影響我們的業務、財務狀況及經營業績。

我們的絕大部分業務營運均在中國進行，且我們的絕大部分收入均源自在中國的營運。因此，我們的經營業績及前景均在很大程度上受到中國的經濟、政治及法律發展的影響。中國的經濟在很多方面均有別於發達國家的經濟，包括政府的參與程度、其發展水平、其增長率及其對外匯的管制。中國經濟一直由計劃經濟過渡至更為市場為本的經濟。近年來，中國政府已實行措施，強調以市場力量進行經濟改革、減少國家對生產性資產的所有權及對商業企業設立健全的企業管治。然而，中國的部分生產性資產仍然由中國政府擁有。中國政府繼續在規管產業發展方面扮演重要角色。其亦通過分配資源、管制支付以外幣計值的責任、制定貨幣政策及向特定產業或公司提供優惠待遇，對中國經濟增長行使重大控制權。所有該等因素均可能會影響中國的經濟狀況，並繼而影響我們的業務。

儘管中國經濟已於過往20年經歷大幅增長，不同地區及多個經濟界別之間的增長一直並不平均，增長率已開始減弱，且增長未必會持續。我們無法預測我們的經營業績及財務狀況會否因中國經濟狀況或中國政府的貨幣政策、利率政策、稅務法規或政策及法規的變動而受到重大不利影響。

風險因素

有關中國法律制度的不明朗因素或會限制提供予 閣下及我們的法律保障。

我們的營運附屬公司乃根據中國法律註冊成立。中國法律制度乃建基於成文法。過往法院的決定可引用作參考，但先例價值則有限。於1979年，中國政府開始頒佈全面的法律及法規制度以整體規管經濟事宜，例如外商投資、企業組織及管治、商務、稅務及貿易。由於我們的絕大部分業務均在中國進行，我們的營運乃主要受到中國法律及法規所規管。然而，由於中國法律制度持續急速演變，大部分法律、法規及規則的詮釋均未必一定屬一致，而執行該等法律、法規及規則均涉及不明朗因素，可能會限制我們可獲得的法律保障。另外，中國的知識產權及保密性保障未必如美國或其他國家般有效。此外，我們無法預測中國法律制度的日後發展，包括頒佈新法律、現有法律或其詮釋或執法的變動，或以國家法律凌駕地方法規。該等不明朗因素或會限制我們及其他海外投資者(包括 閣下)可獲得的法律保障。此外，中國的任何訴訟可能曠日持久，並會導致巨額費用及分散我們的資源及管理層注意力。

有關離岸控股公司對中國實體的貸款及直接投資的中國法規可能會延遲或妨礙我們運用[編纂]所得款項對中國附屬公司作出貸款或額外資本出資。

於動用[編纂]或任何進一步[編纂]的所得款項時，作為我們的中國附屬公司的離岸控股公司，我們可能會向中國附屬公司作出貸款，或我們可能會對中國附屬公司作出額外資本出資。我們向中國附屬公司提供的任何貸款均須遵守中國法規。舉例而言，我們在中國對中國附屬公司作出以撥支其活動的貸款不可超出法定限額，並必須進行登記或記錄備案。我們亦可能會決定通過資本出資撥支中國附屬公司。該等資本出資必須經商務部或其地方分支批准。我們無法向 閣下保證我們將能夠就向我們的附屬公司或任何彼等各自的附屬公司作出未來貸款或資本出資及時取得該等政府登記或批准或完成備案程序，甚或不能完成有關登記或程序。倘我們未能獲取有關登記或批准或未能完成有關備案程序，我們運用[編纂]所得款項及掌握中國營運的能力均可能會受到負面影響，而這或會對我們的流動資金以及我們撥支並擴充業務的能力造成重大不利影響。

我們依賴附屬公司派付的股息滿足現金需求，而任何有關我們附屬公司向我們作出派付的能力的限制或會對我們進行業務的能力造成重大不利影響。

我們通過在中國註冊成立的合併附屬公司進行全部業務。我們依賴該等合併附屬公司派付的股息滿足現金需求(包括向我們的股東支付任何股息及其他現金分派所需的資金)，以償還我們或會產生的任何債務及支付營運開支。在中國成立的實體派付股息須受多項限制。中國的法規目前僅允許以按中國會計準則及法規釐定的累計溢利派

風險因素

付股息。我們的中國附屬公司各自每年均須按照中國法律法規將其至少10%除稅後溢利撥作一般儲備或法定資本儲備，直至有關儲備的金額合計達到其各自註冊資本的50%。我們不得以貸款、墊款或現金股息形式派付法定儲備。我們預期，於可見未來，中國附屬公司仍須將其各自10%除稅後溢利撥作法定儲備。此外，倘我們任何中國附屬公司日後以其自身名義舉債，監管有關債務的文據或會限制其向我們派付股息或作出其他分派的能力。倘我們的中國附屬公司向我們轉讓資金時受到任何限制，或會嚴重不利限制我們發展業務、作出對我們業務有利的投資或收購、派付股息及其他資金以及經營業務的能力。

此外，根據中國企業所得稅法、企業所得稅法實施條例、於2008年1月29日發出的《國家稅務總局關於協定下調股息稅率的通知》(或第112號通知)、於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(或雙重徵稅安排(香港))及於2018年4月1日生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》(或9號公告)，中國附屬公司透過我們的香港附屬公司向我們派付股息將須按10%稅率或(倘我們的香港附屬公司被視為一般從事實質性業務活動，且有權享有雙重徵稅安排(香港)項下稅務優惠的「受益所有人」)5%稅率支付預扣稅。此外，最終稅率將由內地與中國附屬公司持有人的稅收居所以條約方式釐定。我們致力監控預扣稅，並評估適當架構變動以減低相關稅務影響。

我們來自外商投資中國附屬公司的股息收入可能須按高於我們當前預測的稅率繳納預扣稅。

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司派付予其外國股東(假若根據企業所得稅法，外國股東不會被視為中國稅務居民企業)的股息，須按稅率10%繳納預扣稅，惟該外國股東所在司法權區與中國訂有稅務條約或類似安排，倘符合《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排(國稅函[2006]第884號)》或「[中港稅務安排]」的若干條件及要求，預扣稅率可能下調至5%。然而，9號公告規定「受益所有人」指從事實質性經營活動的人士。尚不確定9號公告是否適用於我們中國營運附屬公司透過星宇香港向我們派付的股息。倘根據9號公告，於香港註冊成立

風險因素

且持有我們中國實體的間接附屬公司Joy Sonic Limited並非被視為任何有關股息的「實益擁有人」，因此有關股息將根據中港稅務安排按稅率10%而非適用的更優惠稅率5%繳納預扣所得稅。在此情況下，我們的財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

我們派付予海外投資者的股息或售股收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，倘海外公司股東轉讓的彼等的股份及向該等海外公司股東分派利息而變現的任何收益被視為「源自中國」的收入，該等海外公司股東可能須就該等收益繳納10%所得稅。根據企業所得稅法實施條例，自轉讓股權投資所得收入是否被視為源自中國或源自境外地區將取決於收取股權投資企業的所在地點。然而，概不清楚股東所收取的收入會否被視為源自中國的收入，及海外公司股東會否因企業所得稅法的頒布已享有任何稅項減免。倘海外公司股東須就轉讓彼等持有的股份或就出售彼等持有的股份所得的收益而支付中國所得稅，海外公司股東於我們股份的投資或會受到重大不利影響。

就中國企業所得稅而言，我們可能被分類為「居民企業」，此舉或會對我們及我們的非中國股東造成不利稅務後果。

企業所得稅法規定，於中國境外成立但「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，一般須就其全球收入按25%的統一企業所得稅稅率繳納稅項。此外，國家稅務總局於2009年4月22日就將若干由中國企業或中國集團企業控制於中國以外地區成立的中國投資企業分類為「居民企業」所用的準則發出通函，澄清該等「居民企業」所支付的股息及其他收入將被視為中國來源收入，一旦由非中國企業股東確認時，則按目前10%的稅率繳納中國預扣稅。該通函亦規定該等「居民企業」須遵守中國稅務機關的多項申報規定。根據企業所得稅法實施條例，「實際管理機構」指對企業的生產及業務營運、管理人員及人力資源、財政及財產擁有重大及整體管理和控制力的機構。此外，上述通函載有就於海外註冊成立，但受國內控制的企業確認其「實際管理機構」是否位於中國的準則。然而，由於該通函僅適用於在中國境外成立，但受中國企業或中國企業集團控制的企業，未能確定稅務機關如何就於海外註冊成立並由個人中國居民所控制的企業（如我們及我們的部分附屬公司）確認「實際管理機構」的位置。因此，儘管我們絕大部分管理目前位於中國，惟未能確定中國稅務機關會否要求或准許我們於海外登記的實體被視為中國居民企業。我們目前並無將本公司視為中國居民企業。然而，倘中國稅務機

風險因素

關不同意我們的評估結果，並確定我們為「居民企業」，則我們或須就全球收入按25%稅率繳納企業所得稅，而我們向非中國股東支付的股息及彼等就出售我們股份確認的資本收益或須繳納中國預扣稅。此舉將影響我們的實際稅率，並對我們的淨收入及經營業績造成重大不利影響，繼而可能致使我們須就非中國股東繳納預扣稅。

我們就中國國家稅務總局所頒佈《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(「國家稅務總局第7號通知」)面臨不明朗因素。

於2015年2月3日，中國國家稅務總局頒佈國家稅務總局第7號通知，廢除由中國國家稅務總局於2009年12月10日發出的《關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》(「**國家稅務總局第698號通知**」)中的若干規定。國家稅務總局第7號通知就非中國居民企業間接轉讓中國居民企業的資產(包括股本權益)(「**中國應課稅資產**」)提供全面指引。舉例而言，國家稅務總局第7號通知訂明，當非中國居民企業透過出售直接或間接持有中國應課稅資產的海外控股公司的股本權益而間接轉讓中國應課稅資產，中國稅務機關有權重新劃分該次間接轉讓中國應課稅資產的性質。倘交易被認為是為規避中國企業所得稅而進行以及缺乏其他合理商業目的，中國稅務機關可將該海外控股公司視為不存在，並將交易視為直接轉讓中國應課稅資產。儘管國家稅務總局第7號通知包含若干豁免情況(包括(i)非居民企業在公開市場買入並賣出持有中國應課稅資產的上市境外控股公司股份取得間接轉讓中國應課稅資產所得；及(ii)如為間接轉讓中國應課稅資產，在非居民企業直接持有並出售該等中國應課稅資產的情況下，按照可適用的稅收協定或安排的規定，該項轉讓所得在中國可以免予繳納企業所得稅)，我們尚未清楚是否有任何國家稅務總局第7號通知項下的豁免情況適用於我們股份的轉讓或我們未來在中國境外作出涉及中國應課稅資產的任何收購，或中國稅務機關會否按國家稅務總局第7號通知重新分類交易。倘稅務機關認為我們重組缺乏合理商業目的，彼等可決定在該等交易當中運用國家稅務總局第7號通知。因此，我們或須繳納國家稅務總局第7號通知項下的稅項，以及或須花費寶貴資源以遵守國家稅務總局第7號通知的規定或證明我們毋須根據國家稅務總局第7號通知繳稅，而這可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

風險因素

可能難以對我們或居住在中國的董事或執行人員送達法律程序文件或於中國向他們執行非中國法院頒佈的任何裁決。

我們的大部分董事及執行人員居於中國，而我們全部資產及該等人士的絕大部分資產均位於中國。除非根據由外國與中國締結或參與的國際條約條文，投資者未必能夠在中國對我們或該等人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等執行非中國法院頒佈的任何裁決。中國並無就互相承認及執行美國、英國、日本或大部分其他西方國家法院裁決訂立條約。然而，香港法院的判決可能在中國獲得承認及執行，惟須符合《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》所載規定。因此，於中國就任何並無受限於具約束力仲裁條文的事宜承認及執行任何該等司法管轄權區(香港除外)法院的裁決可能不易或不可行。

人民幣幣值波動及中國政府管制外匯兌換可能對我們的業務、經營業績及匯付股息的能力構成不利影響。

我們絕大部分的收益及開支均以人民幣計值，而[編纂]所得款項淨額及我們支付的任何股份股息將以港元計值。人民幣與港元或美元之間的匯率波動將會影響人民幣的相對購買力。匯率波動亦可能使我們招致外匯虧損及影響我們分派的任何股息相對價值。目前，我們並無訂立任何對沖交易以減低我們所面臨的外匯風險。

人民幣匯率的動向受(其中包括)政治及經濟狀況與中國外匯體制及政策變動的影響。中國人民銀行定期干預外匯市場，以限制人民幣匯率的波幅，並達致若干匯率目標及政策目標。2008年中至2010年中，人民幣兌美元窄幅上落。2010年6月，中國人民銀行公佈取消實際掛鈎。該公告發出後，人民幣幣值由約人民幣6.38元兌1美元升至2014年3月22日的人民幣6.23元兌1美元。我們不能向閣下保證未來人民幣兌港元或美元的幣值不會大幅上升或下降。

另外，兌換及匯付外幣一概受中國外匯法規的規限。不能擔保我們將根據某一匯率獲得充足外匯以滿足我們的外匯需求。根據中國目前的外匯管制體系，我們使用經常賬戶進行包括支付股息的外匯交易不必事先獲得國家外匯管理局的批准，但我們必

風險因素

須出示上述交易的相關文件證據，並經由具備運營外匯業務許可執照的指定中國外匯銀行進行上述交易。然而，資本賬的外匯交易必須經由國家外匯管理局或其地方分局批准或向國家外匯管理局或其地方分局登記。對於經常賬戶的交易，中國政府未來亦可能酌情限制我們獲取外匯的額度。外匯不足可能局限我們獲得充足外匯向股東支付股息或滿足任何其他外匯責任的能力。若我們未能就以上任何用途獲得國家外匯管理局批准將人民幣兌換為任何外匯，則我們的潛在離岸資本開支計劃甚至我們的業務均可能受到重大不利影響。

股東或身為中國居民的實益擁有人未能根據有關中國居民進行離岸投資活動的法規作出任何所需申請及備案可能會妨礙我們分派溢利或注資，且或會令我們及中國居民股東承擔中國法律項下之責任。

國家外匯管理總局頒佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「**國家外匯管理局第37號通知**」），並於2014年7月4日生效，規定中國個人居民（「**中國居民**」）向地方國家外匯管理總局分支登記，方可投入資產或股本權益於由中國居民直接成立或控制的海外特殊目的公司（「**離岸特殊目的公司**」），藉以進行投資或融資。於首次登記後，中國居民亦須就離岸特殊目的公司之任何主要變動向地方國家外匯管理總局分支登記，包括（其中包括）中國居民股東之任何主要變動、離岸特殊目的公司的名稱或營運條款或離岸特殊目的公司註冊資本的任何增減、股份轉讓或轉換、合併或分拆。未能遵守國家外匯管理局第37號通知的登記程序可能導致處罰及制裁，包括就離岸特殊目的公司的中國附屬公司向其海外母公司分派股息的能力施加限制。

中國境內通脹可能對我們的盈利能力及增長構成負面影響。

中國經濟增長於若干期間同時伴隨著高通脹。中國政府已不時推行多種控制通脹的政策。例如，中國政府在若干領域推出多種避免中國經濟過熱的措施，包括提高中國商業銀行利率及資本儲備門檻。自2008年出現全球經濟危機以來，中國政府推行刺激措施的效果及整體經濟持續增長已導致持續的通脹壓力。若該等通脹壓力持續而中國政府的措施並無減輕該等通脹壓力，我們的服務成本將可能增加，而盈利能力則可能大幅降低，因為不能保證我們能夠將任何成本增幅轉嫁給我們的顧客。中國政府採用的控制通脹措施亦可能減慢中國境內的經濟活動，同時減少對我們產品的需求及降低我們的收入增長，以及對我們的經營業績造成不利影響。

風險因素

我們面對衛生方面的流行疫症及其他自然災害的風險，可能嚴重干擾我們的業務營運。

爆發H1N1流感或豬流感、禽流感、嚴重急性呼吸綜合症(或SARS)或另一種疫症都可能影響我們的業務。自2013年起，有報告指出中國多個地區爆發由H7N9病毒引起的高度致病性禽流感。人類爆發禽流感可導致廣泛健康危機，繼而可能對中國經濟及金融市場有不利影響。此外，類似於2003年爆發並影響中國、香港、台灣、新加坡、越南及若干其他國家及地區的SARS若再度出現，亦可能有同樣的不利影響。上述干擾或會對我們的業務營運及盈利造成不利影響。

我們的營運亦容易遭受自然災害或其他災難性事件，包括戰爭、恐怖襲擊、暴風雪、地震、颱風、火災、水災、電力中斷及短缺、供水短缺、硬件失效、電腦病毒及可預知或不可預知或其他未必在我們控制範圍內的同類事件的不利影響。若中國(尤其是我們業務所在地的區域)未來受自然災害或災難性事件的打擊，我們可能因業務中斷而蒙受損失，從而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

與[編纂]有關的風險

我們的股份過往並無公開市場，且不一定出現交投活躍的市場。

在[編纂]之前，我們的股份並無公開市場。在[編纂]後不一定能開創或維持活躍的公開市場。我們的股份初步[編纂]範圍是經由我們與代表包銷商的聯席全球協調人商議後協定，而[編纂]亦將會由此協定，且不一定能反映在[編纂]後買賣市場出現的價格。

我們已申請將我們的股份在聯交所上市及買賣。但即使獲得批准，在聯交所上市並不保證我們將為我們的股份開創或維持活躍的買賣市場。若在[編纂]後，我們未能為我們的股份開創活躍的市場，我們的股份市價及流動性可能受到不利影響。因此，閣下可能無法以相等於或高於在[編纂]支付股份的價格轉售閣下的股份。

風險因素

我們的股份市價及交易量可能呈現波動，或會導致在[編纂]期間購買股份的投資者蒙受重大虧損。

我們的股份市價可能因各種因素而大幅及急速波動，其中許多因素並非我們所能控制，包括：

- 我們經營業績的實際及預期變化；
- 證券分析師對於我們財務表現的估計或市場見解的變化；
- 我們公佈重大收購事項、出售事項、戰略性結盟或合資企業；
- 我們或我們的競爭對手聘請或流失主要人員；
- 影響我們或時裝行業的市場發展；
- 監管或法律發展，包括訴訟；
- 其他公司、其他行業的運營及股價表現及非我們所能控制的其他事件或因素；
- 成交量出現波動或解除我們發行在外股份的禁售或其他轉讓限制或我們出售額外股份；及
- 香港、中國及全球其他地區的經濟、政治及股市整體狀況。

另外，整體股市近年來曾經歷股價及成交量的重大波動，部分波動與上市公司的營運表現並無關連或不相稱。該等廣泛的市場及行業波動可能會對我們股份的市價造成不利影響。

由於我們[編纂]的定價日與買賣日期之間相隔數日，我們的[編纂]在開始買賣時的價格或會低於[編纂]。

我們股份的[編纂]預期將於定價日釐定。然而，我們的股份直至交付(預期在定價日之後五個香港營業日)後始會在聯交所開始買賣。因此，投資者於有關期間可能無法出售或買賣我們的股份。故此，我們的股份持有人面臨因不利市況或其他不利事態發展(或會自出售起至開始買賣期間出現)導致我們的股價可能於開始買賣後跌至低於[編纂]的風險。

股份買家將面臨即時稀釋，而倘我們於日後發行額外股份，則可能面臨進一步稀釋。

根據[編纂]範圍計算，預期[編纂]將高於[編纂]前每股有形賬面淨值。因此，閣下將面臨每股備考有形賬面淨值遭即時稀釋。此外，我們可能於日後發行額外股份或股本相關證券，以籌募額外資金、撥付收購所需資金或作其他用途。倘我們於日後發行

風險因素

額外股份或股本相關證券，我們的現有股東擁有權百分比可能遭稀釋。此外，上述新證券可能具有優先權、購股權或優先購買權，致其價值或地位超過股份。

我們的未來股息政策須經董事酌情決定。

我們日後可宣派的股息金額將受我們的董事會酌情決定，其乃取決於我們的業績、營運資金、現金狀況、未來營運、盈利能力、盈餘及資本需求，以及我們的一般財務狀況及我們的董事會可能認為相關的任何其他因素。因此，我們的過往股息分派未必反映本公司日後的股息分派政策。

不能保證我們日後會否及將於何時派息。

股息分派須由我們的董事會酌情釐定並須獲股東批准。宣派或派付任何股息的決定及任何股息金額將取決於各項因素，包括但不限於我們的經營業績、現金流量及財務狀況、營運及資本開支需求、根據香港財務報告準則釐定的可供分配溢利、我們的組織章程細則、市況、我們的策略計劃及業務發展前景、合約限制及責任、我們營運附屬公司向我們支付的股息、稅務及我們董事會不時釐定與宣派或暫停派付股息相關的任何其他因素。因此，儘管我們過去已派付股息，不能保證我們日後會否派息、何時及將以何種方式派息，亦無法保證我們將根據我們的股息政策派付股息。有關我們股息政策的進一步詳情，請參閱「財務資料—股息及可供分派儲備—股息」。

我們的控股股東或會對我們的營運施以重大影響，及未必會以我們獨立股東的最佳利益行事。

緊隨[編纂]完成後，於未計及行使[編纂]後可予以發行股份的情況下，我們的控股股東將合共控制我們已發行股本約[編纂]%。因此，彼等將能對須股東批准的一切事宜施以重大影響力，包括選舉董事及批准重大公司交易。彼等亦將就須經大多數票通過的任何股東行動或批准擁有否決權，惟相關守則規定彼等須放棄表決則屬除外。所有權集中亦可能引致延遲、妨礙或阻礙有利於我們股東的本集團控制權變動。控股股東的利益未必經常與本公司或閣下的最佳利益一致。倘控股股東的利益與本公司或其他股東的利益出現衝突，或倘控股股東選擇以有損本公司或其他股東的利益的策略目標經營業務，可能會導致本公司或其他有關股東(包括閣下)失利。

風險因素

在公開市場出售或被認定出售大量我們的股份或會對我們股份的現行市價構成不利影響。

我們現有股東所持股份受限於股份開始在聯交所買賣當日起計的六個月至十二個月屆滿的若干禁售期，有關詳情載於「包銷」。我們現有股東或會出售彼等目前或日後可能持有的股份。於公開市場出售大量我們的股份，或認定有關出售可能發生，或會對我們股份的現行市價構成重大不利影響。

本文件所載有關中國經濟及我們所經營行業的事實及統計數據未必完全可靠，而本文件內由弗若斯特沙利文提供的統計數據受「行業概覽」所載的假設及方法所規限。

本文件所載有關中國及我們所經營行業的事實及統計數據(包括有關中國經濟及中國[時裝]行業的事實及統計數據)乃摘自政府機構或行業協會的多份刊物或者由弗若斯特沙利文編製及我們委託編製的行業報告。然而，我們無法保證有關資料的質素或可靠性。我們相信，就該等資料而言，有關資料乃取自恰當來源，且經合理審慎摘錄及轉載。我們並無理由相信上述資料在任何重大方面屬虛假的或具誤導成份或遺漏任何重大事實致使有關資料成為虛假或具誤導成份。有關資料未經我們、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人或參與[編纂]的任何其他方獨立核實，亦無就其準確性及完整性發表聲明。投資者不應過分依賴有關事實或統計數據。

閣下應細閱整份文件且我們嚴正提醒 閣下不應依賴有關我們及[編纂]的報章報導或媒體的任何資料。

於刊發本文件前或於刊發本文件後惟於[編纂]完成前，可能會有關於我們、我們的業務、我們的行業及[編纂]的報導及／或媒體。我們、保薦人、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人或涉及[編纂]的任何人士概無授權於報刊或媒體披露有關[編纂]的資料，而該等人士概不就該等資料是否準確或完整，又或是報章及／或其他媒體就股份、[編纂]、我們的業務、我們的行業或我們所發表的任何預測、觀點或意見是否公平或適當承擔任何責任。我們不就任何該等資料、預測、觀點或看法是否適當、準確、完整或可靠作出任何聲明。若該等陳述、預測、觀點或看法與本文件所載資料不一致或衝突，我們概不承擔任何責任。因此，有 閣下務請僅基於本文件所載資料作出投資決定，而不應依賴任何其他資料。

豁免嚴格遵守上市規則

為籌備[編纂]，本公司已尋求在下列方面豁免嚴格遵守上市規則的相關條文。

管理層人員留駐

根據上市規則第8.12條，發行人須有足夠的管理層人員留駐香港，即一般情況下至少須有兩名執行董事常居於香港。我們並無足夠的管理層人員留駐香港，以符合上市規則第8.12條項下的規定。我們已申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，主要由於我們的總部及主要業務營運位於中國，我們的管理層人員留駐中國以最佳地履行其職責。我們已向聯交所遞交申請並已接獲豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，惟須符合(其中包括)下列條件：

- (a) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表廖傳強先生及李龍標先生，將作為本公司與聯交所的主要溝通渠道，並確保彼等一直遵守上市規則。根據聯交所的要求，各授權代表可於合理時間內與聯交所在香港會面，並可通過電話、傳真及電郵輕易通訊。授權代表已各自獲授權代表我們與聯交所溝通；
- (b) 聯交所擬就任何事宜聯絡董事會成員時，授權代表均可隨時迅速聯絡董事會全體成員(包括獨立非執行董事)。並非常駐香港的董事均持有或可申請訪港的有效差旅文件，且可在必要時於合理期間內與聯交所會面。全體董事將向我們的授權代表提供其手提電話號碼、住宅電話號碼、傳真號碼及電郵地址，及倘一名董事預期外遊，彼將盡力向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或通過其手提電話保持開放的溝通渠道，且全體董事及授權代表將向聯交所提供其手提電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；
- (c) 我們已根據上市規則第3A.19條委任大華繼顯(香港)有限公司為我們的合規顧問，可隨時聯繫我們的授權代表、董事、高級管理層及本公司其他高級職員，並作為我們與聯交所的額外溝通渠道；及
- (d) 聯交所與我們的董事之間的會議可通過我們的授權代表或合規顧問安排，或直接於合理時間內與董事安排。倘我們的授權代表及/或合規顧問有任何變動，本公司將即時知會聯交所。

豁免嚴格遵守上市規則

關連交易

我們已訂立若干交易，而根據上市規則，該等交易將於[編纂]後構成本公司持續關連交易。我們已申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守(i)上市規則第14A章項下的公告規定(就披露於「關連交易-(B)須遵守申報、年度審閱、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」的持續關連交易而言)；及(ii)上市規則第14A章項下的公告及獨立股東批准規定(就披露於「關連交易-(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」的持續關連交易而言)。有關進一步資料，請參閱本文件「關連交易」一節。

有關本文件及全球發售的資料

[編纂]

董事及參與全球發售的各方

參與[編纂]的董事

董事會成員包括：

名稱	住址	國籍
執行董事		
廖傳強.....	中國 深圳 龍崗區 深圳佳兆業新都匯家園 第二座 B棟401室	中國
郭麗.....	中國 深圳 龍崗區 坂田街道 佳兆業中央廣場(三期) 第1棟2號 B單位903室	中國
獨立非執行董事		
劉洪柏.....	中國 深圳 南山區 沙河僑園(第二期) A棟901室	中國
馬秀敏.....	中國 深圳 南山區 僑城東路 碧海雲天花園 第10座6C室	中國
陳斌.....	中國 深圳 福田區 百花四路 長樂花園 A座11A室	中國

董事及參與全球發售的各方

有關董事及高級管理層成員的資料載列於本文件「董事及高級管理層」一節。

參與[編纂]的各方

聯席保薦人

中信里昂證券資本市場有限公司

香港

金鐘道88號

太古廣場1座18樓

農銀國際融資有限公司

香港

中環干諾道中50號

中國農業銀行大廈11樓

聯席全球協調人及 聯席賬簿管理人

[編纂]

聯席牽頭經辦人

[編纂]

本公司的法律顧問

香港法律：

盛德律師事務所

香港

中環

金融街8號

國際金融中心二期39樓

董事及參與全球發售的各方

中國法律：

北京市金杜律師事務所

中國北京市
朝陽區
東三環中路1號
環球金融中心辦公樓
東樓20層

開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

聯席保薦人及
[編纂]的法律顧問

香港法律：

盛信律師事務所

香港
中環
花園道3號
中國工商銀行大廈35樓

中國法律：

通商律師事務所

中國
北京
建國門外大街甲12號
新華保險大廈6層

核數師及申報會計師

致同(香港)會計師事務所有限公司

註冊會計師
香港
灣仔
軒尼詩道28號12樓

董事及參與全球發售的各方

行業顧問

弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司

中國

上海

徐匯區

雲錦路500號

B棟1014-1018室

合規顧問

大華繼顯(香港)有限公司

香港中環

皇后大道中29號

華人行

202、704、901及902、1202室及15樓

[編纂]

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
總部	中國 深圳 福田 南園路66號 佳兆業中心507
香港主要營業地點	香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園一期19樓 1901室
公司網址	www.jzywy.com (該網站所載資料並不構成本文件的一部分)
公司秘書	李龍標 (HKICPA, ACIS, ACS) 香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園一期19樓 1901室
授權代表	廖傳強 中國 深圳 龍崗區 深圳佳兆業新都匯家園 第二座 B棟401室 李龍標 (HKICPA, ACIS, ACS) 香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園一期19樓 1901室

公司資料

審核委員會	陳斌先生(主席) 劉洪柏先生 馬秀敏先生
薪酬委員會	劉洪柏先生(主席) 廖傳強先生 馬秀敏女士 陳斌先生
提名委員會	廖傳強先生(主席) 劉洪柏先生 馬秀敏女士 陳斌先生
開曼群島股份過戶登記總處	[編纂]
香港證券登記處	[編纂]
主要往來銀行	華夏銀行南園分行 中國 深圳 福田區 南園路66號 佳兆業中心 B棟1層2室 招商銀行天河分行 中國 廣州 天河區 體育西路191號 佳兆業廣場F1層

公司資料

中國工商銀行友誼分行

中國

深圳

人民南路2008號

嘉里中心1層

中國工商銀行惠州分行

中國

惠州

惠州江北

文明路3號

行業概覽

除另有指明外，本章節所載資料來自多份政府官方刊物、其他刊物以及由我們所委託弗若斯特沙利文編製的市場研究報告。

我們相信有關資料來源恰當，且我們已合理審慎地摘錄及轉載該等資料。我們無理由相信該等資料在任何重大方面含虛假或誤導成分或遺漏任何事實致使該等資料在任何重大方面含虛假或誤導成分。我們、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或我們或彼等各自的任何董事、高級管理層、代表或參與[編纂]的任何其他人士並無對有關資料進行獨立核實，亦無就其準確性或完整性發表任何聲明。有關資料及統計數據可能與中國境內外所編製的其他資料及統計數據不一致。因此，閣下不應過度依賴該等資料。

資料來源

本集團已委聘獨立第三方弗若斯特沙利文進行中國物業管理服務行業的研究。我們同意就編製弗若斯特沙利文報告而向弗若斯特沙利文支付人民幣750,000元的費用，而董事認為該費用反映市場價格。

弗若斯特沙利文為一家於1961年在紐約成立的全球諮詢公司，並有超過40間全球辦事處及超過2,000名行業顧問、市場研究分析員、技術分析員及經濟師。弗若斯特沙利文的服務包括技術研究、獨立市場研究、經濟研究、企業最佳常規諮詢、培訓、客戶研究、競爭情報及企業策略。弗若斯特沙利文在香港及中國設有四個辦事處，可直接聯繫物業管理服務市場最博學的專家和市場參與者。

於編製弗若斯特沙利文報告時，弗若斯特沙利文就搜集相關市場數據所採用的方法包括一級研究及二級研究。一級研究涉及與主要的行業參與者和行業專家討論行業狀況。二級研究涉及從多個來源取得的數據及刊物，包括公司報告、獨立研究報告及基於弗若斯特沙利文本身研究數據庫的數據。

於編撰及備製弗若斯特沙利文報告時，弗若斯特沙利文採納了以下假設：(i)中國經濟在未來十年可能保持穩定增長；及(ii)中國的社會、經濟及政治環境在預測期內很可能維持穩定。

行業概覽

中國物業管理服務市場概覽

定義及劃分

廣義而言，物業管理指對房地產的營運、控制及監管。物業管理亦指對個人財產、設備、工具及[購作及用作興建、維修、維護可交付物業的實體資本資產的管理。大多數中國物業管理服務公司為各類型物業提供服務，包括住宅社區及非住宅社區，如辦公室大樓、政府大樓、購物中心、工業設施、表演場地及體育館、學校、醫院及其他。物業管理服務一般提供該等服務：(i)標準物業管理服務；(ii)交付前服務及諮詢服務；(iii)增值服務。

物業管理服務指向住宅社區(包括混合用途物業)及非住宅社區，如商業物業、娛樂場所及政府物業等提供秩序維護、維修、清潔及維護等服務。物業管理服務公司可按包幹制或佣金制方式收取管理費用。

交付前物業管理服務指在物業銷售的交付前階段向客戶及物業開發商提供的任何相關銷售協助服務。物業諮詢服務包括向物業開發商建議項目規劃、設計管理及建築管理。

增值物業管理服務包括(i)工程服務，如自動化諮詢、工程產品銷售及調查服務、維修、維護及設備升級；及(ii)社區租賃、銷售及其他服務，當中在管物業住戶及租戶透過O2O平台獲提供多元化的線上及線下服務(如公共空間租賃協助及[保潔])。

中國物業管理服務市場的歷史可追溯至1980年代初。物業管理服務市場於過去數十年經歷急速增長。《物業管理條例》已於2013年6月正式頒布，當中提供規管物業管理服務市場的法律框架。根據發改委及住房和城鄉建設部於2003年11月13日聯合頒布，並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》，物業管理服務公司獲准對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維護及管理、遵守環境保護法規及其他相關標準而向業主收取費用。

物業管理服務市場的市場規模

合約建築面積指經營物業管理服務合約項下總建築面積。由2012年至2017年，由物業管理服務公司的總合約建築面積由2012年的291億平方米增加至2017年的381億平方米，複合年增長率為5.5個百分點。住宅樓宇的總合約建築面積於2017年達到326億平方米，複合年增長率為4.8個百分點，而非住宅樓宇的總合約建築面積於2017年達到55億平方米，2012年至2017年的複合年增長率為10.9個百分點。

行業概覽

不同於合約建築面積，在管建築面積指物業業主私人擁有的獨立單位總樓面面積及公共空間的總樓面面積。由2012年至2017年，由物業管理服務公司管理的總在管建築面積由2012年的242億平方米增加至2017年的321億平方米，複合年增長率為5.8個百分點。住宅社區的總在管建築面積於2017年達到274億平方米，複合年增長率為5.1個百分點，而非住宅社區的總在管建築面積於2017年達到47億平方米，2012年至2017年的複合年增長率為10.8個百分點。

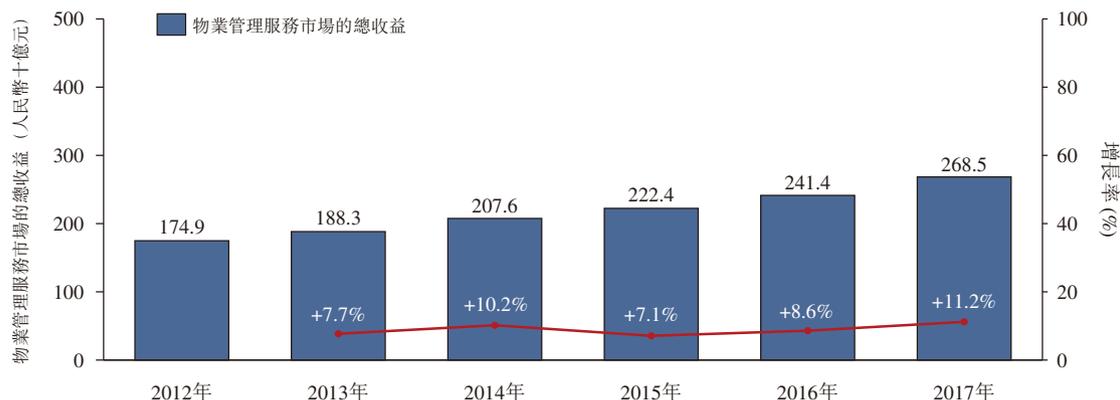
2012年至2017年中國物業管理服務公司的總合約建築面積及總在管建築面積



資料來源：弗若斯特沙利文分析

在急速城市化、人均可支配收入增加，加上房地產市場發展下，令物業管理服務市場近年來維持快速增長。由2012年至2017年，物業管理服務市場的總收益由人民幣1,749億元增加至人民幣2,685億元，複合年增長率為8.9個百分點。未來，物業管理服務市場預期將持續發展。

2012年至2017年中國物業管理服務市場的總收益



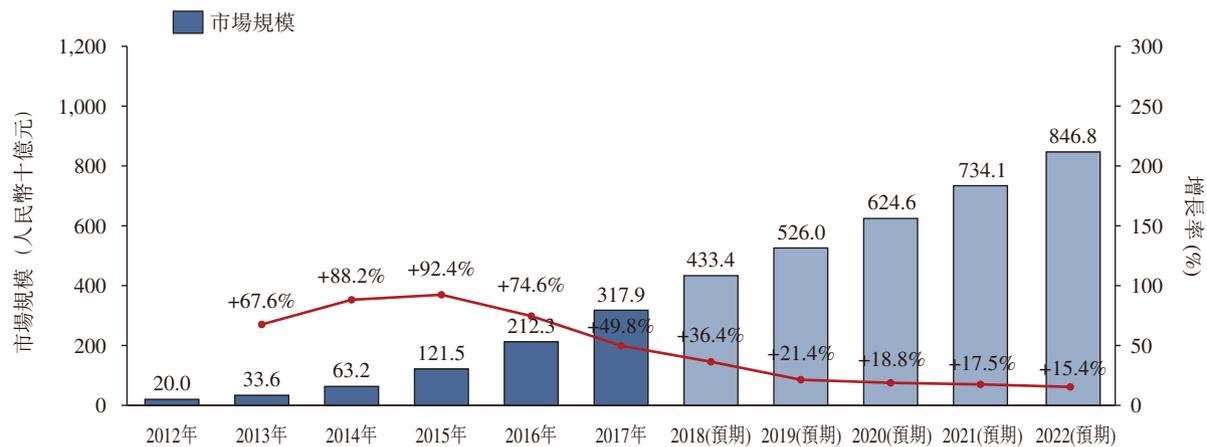
資料來源：弗若斯特沙利文分析

行業概覽

中國住宅社區O2O市場的市場規模

住宅社區O2O為將線上及線下資源結合的平台，以便捷地向住戶提供物業管理服務及產品，並實現閉路循環的資訊及資金流通。住宅社區O2O處理線下服務提供商在社區內提供交付及點對點直達服務時所遇到的問題。在互聯網行業進一步發展及住戶需求更多元化下，住宅社區O2O的市場規模近年來急速增長。2017年，中國住宅社區O2O的市場規模達到人民幣3,179億元，2012年至2017年的複合年增長率為73.8個百分點。未來，藉著「互聯網+」等政府政策的進一步推廣以及可支配收入的持續增加，住宅社區O2O市場預期將繼續增長。於2022年，住宅社區O2O市場的市場規模估計達到人民幣846.8百萬元，2017年至2022年的複合年增長率為21.6個百分點。憑藉穩定的客戶基礎及豐富的線下社區資源，物業管理服務公司可更有利於在社區內提供O2O服務以滿足業主及住戶的需要。

住宅社區O2O市場的市場規模(中國)，2012年至2022年(預期)



附註：住宅社區O2O被設計用作提供地區服務，主要包括送餐服務、雜貨交付服務、管家服務、上門美容服務及其他透過互聯網預約或購買的點對點服務，例如洗衣服務及維護服務。

資料來源：弗若斯特沙利文分析

中國物業管理服務市場的市場推動因素

人均可支配收入增加及急速城市化：人均可支配收入增長及急速城市化對中國居民的購買力及對物業管理服務的需求帶來正面影響。急速城市化加上房地產市場急速發展導致對物業管理的需求日增。因此，人均可支配收入增加及急速城市化成為物業管理服務市場的主要推動因素之一。粵港澳大灣區、長三角地區及環渤海經濟圈為

行業概覽

中國經濟發展最迅速的地區。粵港澳大灣區及長三角地區發展成熟、高度城市化，人均年度可支配收入亦高。於2017年，粵港澳大灣區及長三角地區的城市化比率分別為85.0個百分比及71.0個百分比，遠高於中國的城市化比率。於2017年，就人均年度可支配收入而言，粵港澳大灣區較中國人口平均值高出三倍，達到人民幣85,483.1元。

人口、城市化及人均可支配收入 (中國、粵港澳大灣區、長三角地區及環渤海經濟圈)，2012年至2017年

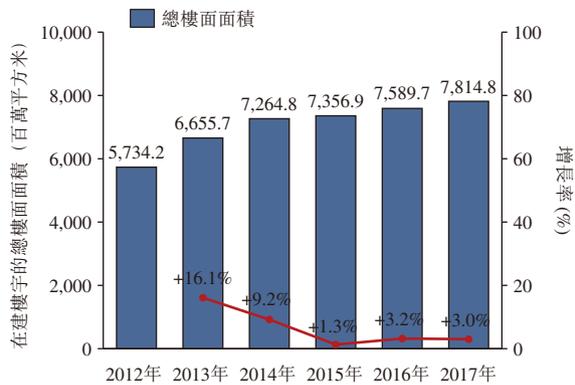
	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2012年至 2017年 複合年 增長率
中國							
總人口(百萬).....	1,354.0	1,360.7	1,367.8	1,374.6	1,382.7	1,390.1	0.5%
城市人口(百萬).....	711.8	731.1	749.2	771.2	793.0	813.5	2.7%
城市化比率.....	52.6%	53.7%	54.8%	56.1%	57.3%	58.5%	不適用
人均可支配收入(人民幣元).....	16,510.0	18,311.0	20,167.0	21,966.0	23,821.0	25,974.0	9.5%
粵港澳大灣區							
面積.....							
總人口(百萬).....	64.6	65.0	65.5	66.7	67.2	67.9	1.0%
城市人口(百萬).....	55.5	55.8	56.4	57.6	58.2	58.9	1.2%
城市化比率.....	83.8%	84.0%	84.1%	84.6%	84.8%	85.0%	不適用
人均可支配收入(人民幣元).....	58,085.4	62,160.6	66,905.9	71,780.0	78,184.9	85,483.1	8.0%
長三角地區							
總人口(百萬).....	157.8	158.5	158.9	159.3	160.1	160.7	0.4%
城市人口(百萬).....	105.8	107.7	109.4	110.7	112.9	114.1	1.5%
城市化比率.....	67.0%	68.0%	68.8%	69.5%	70.5%	71.0%	不適用
人均可支配收入(人民幣元).....	33,384.4	36,294.0	39,202.0	42,346.4	45,807.2	50,420.1	8.6%
環渤海經濟圈							
總人口(百萬).....	309.4	311.7	313.9	315.5	317.3	319.6	0.6%
城市人口(百萬).....	175.9	180.8	185.3	190.6	195.9	201.1	2.7%
城市化比率.....	56.9%	58.0%	59.0%	60.4%	61.7%	62.9%	不適用
人均可支配收入(人民幣元).....	25,285.5	27,309.5	29,675.1	31,992.4	34,321.1	36,547.8	7.6%

資料來源：中華人民共和國國家統計局、弗若斯特沙利文分析

房地產市場進一步發展：因急速城市化及人均可支配收入增長，中國政府已增加土地供應。因此，房地產市場近年取得進一步發展。因此，房地產市場的進一步發展帶動物業管理服務的需求。

行業概覽

在建樓宇的總樓面面積(中國)，
2012年至2017年



已交易商品房的總樓面面積(中國)，
2012年至2017年



附註： 商品房包括住宅物業、商業物業及其他物業，不包括二手物業
資料來源：中華人民共和國國家統計局、弗若斯特沙利文分析

政府政策的支持：中國政府頒布一系列政策以支持物業管理服務市場的發展。國家發展及改革委員會於2014年發表《放開部分服務價格意見的通知》規定省級價格主管部門廢除保障性住房以外的住宅物業的任何價格管制或指導價政策。保障性住房、房改房、老舊住宅小區的物業服務費，則仍由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門決定實行指導價。預期有利的政府政策將鼓勵物業管理服務市場持續發展。《城市房地產管理法》將房地產發展商界定為以營利為目的從事房地產業務的企業，而《物業管理資質辦法》訂明物業管理服務公司根據物業管理協議的條款，獲准就房屋、配套設施、設備以及相關場地的維修、維護及管理向物業擁有人收取費用。此外，《物權法》闡明物業擁有人可自行管理樓宇及配套設施或委聘物業管理公司或託管人，而物業擁有人可替換由發展商委聘的物業管理公司或託管人。

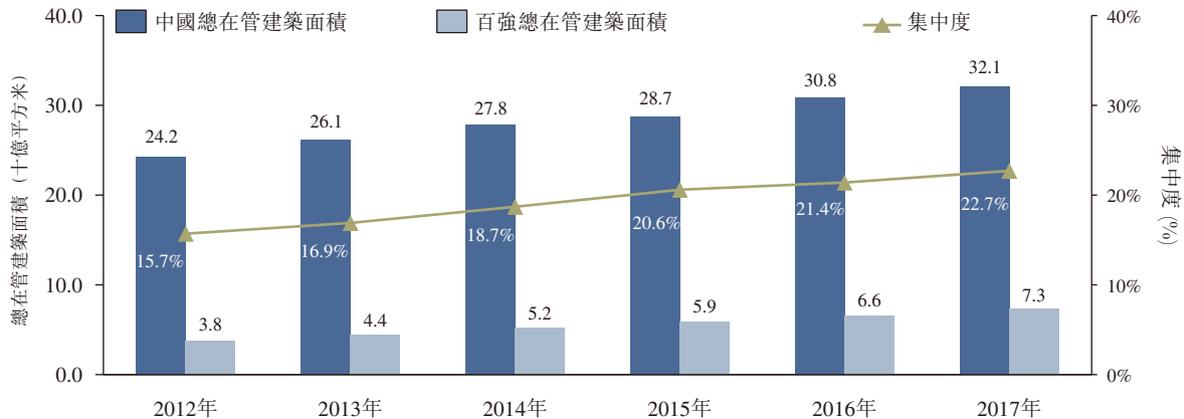
中國物業管理服務市場的市場趨勢

百強集中率日益提升：近年來，物業管理服務市場因政策變化、市場競爭及資訊科技而愈趨集中。尤其是少數領先的物業管理服務公司尋求透過收購合併提升管理標準及核心競爭力。此外，物業管理服務公司致力發展聯盟及夥伴關係以達致規模經濟，令中國物業管理市場愈趨集中。就物業管理服務公司的總在管建築面積而言，百強物

行業概覽

業管理服務公司合共佔中國總在管建築面積約15.7個百分比，於2012年達到38億平方米。於最近五年，隨著百強服務公司加快擴充，百強物業管理服務公司繼續趨向集中。於2017年，百強物業管理服務公司的總在管建築面積達到73億平方米，佔中國總在管建築面積22.7個百分比。

以總在管建築面積計百強物業管理服務公司的集中率(中國)，
2012年至2017年之比較



資料來源：弗若斯特沙利文分析

標準化及自動化有所提升：概無統一標準規管中國物業管理服務公司所提供的服務。因此，不同公司提供的物業管理服務質素可能差異甚大。因此，愈來愈多領先的公司正致力提升物業管理服務的標準化水平。此外，擬對自動化技術作出更多投資，以改善物業管理服務的效益，如社區智能系統，包括門禁系統及停車場管理系統。該等公司預期透過加強自動化科技改善企業管理的效益及促進優質服務。

多元化及創意服務帶來機遇：隨著互聯網及數據科技急速發展以及對多元化物業管理服務的需求增長，物業管理服務公司正把握商機並調整其傳統業務模式以維持收益增長。此外，物業管理服務的多元化乃由資訊科技及互聯網促進。例如，住宅社區O2O平台為將線上及線下資源結合的住宅社區平台，以便捷地向客戶及物業業主提供物業管理服務，如雜貨交付服務、維護及管家服務。流動互聯網及大數據的急速發展讓物業管理服務公司可為彼等的客戶提供多種創意服務。

行業概覽

住宅物業管理市場因勞工及營運成本日益上漲而導致競爭愈趨激烈。因此，物業管理服務公司正將其服務擴展至更多元化的物業，如非住宅物業。非住宅物業管理服務市場的入行門檻相對較高，乃由於行內競爭對手較少，主要參與者均為具有豐富經驗及大型公司。此外，物業管理服務公司在與非住宅物業的物業業主商討物業管理費時一般較具彈性。因此，物業管理服務公司嘗試透過向更多元化的物業，如公共物業、辦公室大樓及酒店、商業綜合體、政府物業等提供服務以取得競爭優勢。

勞工及營運成本上漲：物業管理服務市場屬勞動密集型，涉及大量員工(如保安員、清潔工及維修技工)。近年每月最低工資持續上升。此外，公用事業費如水費、電費等於最近數年亦有所增加。勞工成本及營運成本上漲或會導致物業管理服務公司的溢利率減少，並對市場內的公司造成更多壓力。

競爭格局

百強物業管理服務公司(中國)，2017年

排名	公司	市場份額(%)
1	公司A	2.59%
2	公司B	1.91%
3	公司C	1.21%
4	公司D	1.16%
5	公司E	1.25%
6	公司F	1.07%
7	公司G	0.76%
8	公司H	0.67%
9	公司I	0.66%
10	公司J	0.61%
11	公司K	0.47%
12	公司L	0.45%
13	公司M	0.37%
14	本集團	0.25%
.....
100
百強		26.74%

資料來源：年報、弗若斯特沙利文分析

行業概覽

中國的物業管理服務市場較為分散，百強的公司佔中國物業管理服務市場總收益約26.74個百分比。截至2017年，本集團以收益而言於中國的物業管理服務公司中排名14，收益達人民幣6.7億元，佔物業管理服務市場總收益約0.25個百分比。

於2017年，就住宅物業平均物業管理費每月每平方米人民幣2.27元而言，本集團高於行業平均值。

十大物業管理服務公司(粵港澳大灣區)，2017年

排名	公司	市場份額(%)
1	公司A	2.17%
2	公司D	1.21%
3	公司F	1.19%
4	公司G	0.69%
5	公司C	0.50%
6	公司E	0.50%
7	本集團	0.43%
8	公司J	0.39%
9	公司H	0.37%
10	公司I	0.35%
十大		7.81%

資料來源：年報、弗若斯特沙利文分析

於2017年，粵港澳大灣區的物業管理服務市場總收益達到人民幣962億元。粵港澳大灣區的物業管理服務市場頗為分散，十大公司佔粵港澳大灣區物業管理服務市場的總收益約7.81個百分比。於2017年，本集團以收益計於粵港澳大灣區的物業管理服務公司中名列第七位，佔粵港澳大灣區物業管理服務市場的總收益約0.43個百分比。於2017年，本集團業為八家大型表演場地及體育館提供物業管理服務，佔粵港澳大灣區大型表演場地及體育館總數約3.2%。

行業概覽

中國入行門檻

品牌聲譽：品牌聲譽對物業管理服務公司而言為一重要因素。相較於知名度較低的服務提供者，大部分客戶偏好知名度較高的物業管理服務公司。良好的聲譽乃憑藉多年優良管理及培養而得來，因此新參與者或未能輕易追上發展成熟的品牌。

客戶關係：客戶關係為影響物業管理服務公司業務的決定性因素之一。尤其是與部分高水準且對優質物業管理服務有需求的客戶(如醫院及政府機構)之間的合作乃建基於良好的客戶關係。因此，市場中的新入行業者在建立具價值的連繫及達至良好客戶關係時或會遇到困難。

物業服務企業的資格：於2018年3月，中國政府廢除了《物業服務企業資質管理辦法》，導致進入物業管理服務市場的門檻有所下降。然而，客戶仍可考慮該資質，因物業管理服務市場的新參與者或未能即時取得該資質。

豐富的行業經驗：粵港澳大灣區的物業管理服務市場享有全國領先的地位，其涉及為數不少的優秀物業管理服務公司。因此，客戶偏好饒富經驗且有良好口碑聲譽的當地物業管理服務公司。大灣區的新入行業者在與該等富有經驗的物業管理服務公司競爭時或會遇上重大困難。

監管概覽

我們的業務營運受中國政府廣泛監督及規管。本節載列出我們必須遵守的主要法律、法規及政策的概要。

對物業管理服務的法律監管

外商投資物業管理企業

根據《指導外商投資方向規定》(國務院令第346號)(國務院於2002年2月11日頒布，並於2002年4月1日生效)，外商投資項目分為鼓勵、允許、限制和禁止四類。鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，列入《外商投資產業指導目錄》。不屬於鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，為允許類外商投資項目，允許類外商投資項目不列入《外商投資產業指導目錄》。

根據《外商投資產業指導目錄(2017年修訂)》(國家發展和改革委員會、商務部令2017年第4號)(國家發改委和商務部於2017年6月28日共同修訂，並於2017年7月28日生效)，物業管理行業屬於允許外商投資的行業。

物業管理企業

根據《物業管理條例》(國務院令第379號)(國務院於2003年6月8日頒布，於2003年9月1日生效，並於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂)，從事物業管理活動的企業應當具備獨立的法人資格。國務院建設行政主管部門應當會同有關部門建立守信聯合激勵和失信聯合懲戒機制，加強行業誠信管理。

物業管理企業的委任

根據《中華人民共和國物權法》(主席令第62號)(全國人民代表大會於2007年3月16日頒布，並於2007年10月1日生效)，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業管理企業或者其他管理人管理。對建設單位聘請的物業管理企業或者其他管理人，業主有權依法更換。物業管理企業或者其他管理人根據業主的委託管理建築區劃內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

監管概覽

根據《物業管理條例》，於業主大會上，經專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意，即可選聘和解聘物業管理企業。業主委員會代表業主與業主大會選聘的物業管理企業簽訂物業管理合同。在業主、業主大會選聘物業管理企業之前，建設單位選聘物業管理企業的，應當簽訂書面的前期物業管理合同。前期物業管理合同可以約定期限；但是，期限未滿、業主委員會與物業管理企業簽訂的物業管理合同生效的，前期物業管理合同終止。

根據《物業管理條例》及《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》（建住房[2003]130號）（建設部於2003年6月26日頒布，並於2003年9月1日生效），住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘物業管理企業；投標人少於3個或者住宅規模較小的，經物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘物業管理企業。住宅物業的建設單位未通過招投標的方式選聘物業管理企業或者未經批准，擅自採用協議方式選聘物業管理企業的，由縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，可以並處人民幣10萬元以下的罰款。

評標由建設單位依法組建的評標委員會負責。評標委員會由建設單位代表和物業管理方面的專家組成，成員為5人以上單數，其中建設單位代表以外的物業管理方面的專家不得少於成員總數的三分之二。評標委員會的專家成員，應當由建設單位從房地產行政主管部門建立的專家名冊中採取隨機抽取的方式確定。與投標人有共同利益或利益衝突的人不得進入相關項目的評標委員會。

此外，《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》（法釋[2009]8號）（最高人民法院於2009年5月15日頒布，並於2009年10月1日生效）訂定法院於業主與物業管理企業就特定議題的爭議的聆訊上所採用的解釋原則。如，建設單位依法與物業管理企業簽訂的前期物業管理合同，以及業主委員會與業主大會依法選聘的物業管理企業簽訂的物業管理合同，對業主具有約束力；業主以其並非合同當事

監管概覽

人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。倘業主委員會或業主向法院起訴，請求確認免除物業管理企業責任、加重業主委員會或業主責任或排除其主要權利的物業管理合同或合同相關條款無效，人民法院應予支持。

物業管理企業的收費

根據《物業服務收費管理辦法》(發改價格[2003]1864號)(國家發改委和建設部於2003年11月13日聯合頒布，並於2004年1月1日生效)，物業管理企業獲准根據相關物業管理合同對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取費用。

國務院價格主管部門會同國務院建設行政主管部門負責全國物業管理收費的監督管理工作。縣級以上地方人民政府價格主管部門會同同級房地產行政主管部門負責本行政區域內物業管理收費的監督管理工作。

物業管理收費應當區分不同物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。具體定價形式由省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。

業主與物業管理企業可以採取包幹制或者酬金制等形式約定物業管理費用。包幹制是指由業主向物業管理企業支付固定物業管理費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔的物業管理計費方式；酬金制是指在預收的物業管理資金中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業管理企業，其餘全部用於物業管理合同約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔的物業管理計費方式。

物業管理企業應當按照政府價格主管部門的規定實行明碼標價，在物業管理區域內的顯著位置，將服務內容、服務標準以及收費項目、收費標準等有關情況進行公示。

監管概覽

根據《物業管理收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]1428號)(國家發改委和建設部於2004年7月19日聯合頒布，並於2004年10月1日生效)，物業管理企業向業主提供服務(包括按照物業管理合同約定提供物業管理以及根據業主委托提供物業管理合同約定以外的服務)，應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。實行明碼標價的物業管理收費的標準等發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。倘物業管理企業不按規定明碼標價或者利用標價進行價格欺詐，其可能被勒令交出自該等業務賺取的任何非法收入、支付罰款、甚或於嚴重的情況下停業整頓或吊銷營業執照，直至彼等的不合規行為獲糾正為止。

根據《物業服務定價成本監審辦法(試行)》(發改價格[2007]2285號)(國家發改委和建設部於2007年9月10日聯合頒布，並於2007年10月1日生效)，政府價格主管部門制定或者調整實行政府指導價的物業管理收費標準，對相關物業管理企業實施定價成本監審。物業管理定價成本乃根據經政府價格主管部門核定後的物業管理服務社會平均成本而釐定。物業管理定價成本監審工作由政府價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門配合價格主管部門開展工作。物業管理服務定價成本應包括人員費用、物業共用部位共用設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、物業共用部位共用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其它費用。

對互聯網信息服務的法律監管

互聯網信息服務的監管

根據《互聯網信息服務管理辦法》(國務院令第292號)(國務院於2000年9月25日頒布，於頒布當日生效，並於2011年1月8日修訂)，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，具體分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動；非經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。

從事經營性互聯網信息服務，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信業務經營許可證；從事非經營性互聯網信息服務，應當辦理備案手續。互聯網信息服務提供者應當按照經許可或者備案的項目提供服務，不得超出經許可或者備案的項目提供服務。

監管概覽

非經營性互聯網信息服務提供者不得從事有償服務。互聯網信息服務提供者變更服務項目、網站網址等事項的，應當提前30日向原審核、發證或者備案機關辦理變更手續。

違反規定，未取得經營許可證，擅自從事經營性互聯網信息服務，或者超出許可的項目提供服務的，由省級電信管理機構責令限期改正，有違法所得的，沒收違法所得，處違法所得3倍以上5倍以下的罰款；沒有違法所得或者違法所得不足人民幣5萬元的，處人民幣10萬元以上人民幣100萬元以下的罰款；情節嚴重的，責令關閉網站。違反規定，未履行備案手續，擅自從事非經營性互聯網信息服務，或者超出備案的項目提供服務的，由省級電信管理機構責令限期改正；拒不改正的，責令關閉網站。

移動互聯網應用程序信息服務的監管

根據《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》(國家互聯網信息辦公室2016年6月28日頒布，並於2016年8月1日生效)，通過移動互聯網應用程序提供信息服務，應當依法取得法律法規規定的相關資質。移動互聯網應用程序提供者不得利用移動互聯網應用程序從事危害國家安全、擾亂社會秩序、侵犯他人合法權益等法律法規禁止的活動，不得利用移動互聯網應用程序製作、複製、發布、傳播法律法規禁止的信息內容。

國家互聯網信息辦公室負責全國移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。地方互聯網信息辦公室依據職責負責本行政區域內的移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。

勞動及社會保障相關法規

根據《中華人民共和國勞動法》(主席令第28號)(全國人大常委會於1994年7月5日頒布，於1995年1月1日生效，並於2009年8月27日修訂)，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。建立勞動關係應當訂立勞動合同。

根據《中華人民共和國勞動合同法》(主席令第65號)(全國人大常委會於2007年6月29日頒布，於2008年1月1日生效，並於2012年12月28日修訂)及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)(國務院於2008年9月18日頒布，並於頒布當日生效)，勞動合同須以書面擬定。經充分磋商並達成共識後，僱主及僱員可訂立固定期限的勞

監管概覽

動合同、非固定期限的勞動合同或以完成一定工作任務為期限的勞動合同。與僱員作充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的情況下，僱主可依法終止勞動合同，並遣散其僱員。

根據《社會保險費徵繳暫行條例》(國務院令第259號)(國務院於1999年1月22日頒布，並於頒布當日生效)、《工傷保險條例》(國務院令第375號)(國務院於2003年4月27日頒布，於2004年1月1日生效，並於2010年12月20日修訂)、《失業保險條例》(國務院令第258號)(國務院於1999年1月22日頒布，並於頒布當日生效)及《企業職工生育保險試行辦法》(勞部發[1994]504號)(勞動部於1994年12月14日頒布，並於1995年1月1日生效)，受該等法律及法規所規管的企業應為其僱員提供包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的福利計劃。用人單位必須向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，提供社會保險，並為僱員繳交或代扣代繳相關社會保險費用。根據《中華人民共和國社會保險法》(主席令第35號)(全國人大常委會於2010年10月28日頒布，並於2011年7月1日生效)，用人單位不辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對用人單位處應繳社會保險費數額一倍以上三倍以下的罰款，對其直接負責的主管人員和其他直接責任人員處人民幣五百元以上人民幣三千元以下的罰款。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

根據《住房公積金管理條例》(國務院令第262號)(國務院於1999年4月3日頒布，於頒布當日生效，並於2002年3月24日修訂)，職工個人繳存的住房公積金和職工所在單位為職工繳存的住房公積金，屬於職工個人所有。單位應當按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或者少繳。單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處人民幣1萬元以上人民幣5萬元以下的罰款。單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

監管概覽

知識產權相關法規

專利法

根據《中華人民共和國專利法》(主席令第11號)(全國人大常委會於1984年3月12日頒布，於1985年4月1日生效，並於1992年9月4日、2000年8月25日及2008年12月27日修訂)，國務院專利行政部門負責管理全國的專利工作。省、自治區、直轄市人民政府管理專利工作的部門負責本行政區域內的專利管理工作。中國的專利制度採用「在先申請」原則，即同樣的發明創造只能授予一項專利權，兩個以上的申請人分別就同樣的發明創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。若想申請專利權，發明或實用新型必須滿足三個標準：新穎性、創造性及實用性。發明專利的有效期限為20年，實用新型及外觀設計專利的有效期限為10年，均自申請日起計算。他人必須取得專利權人許可，方可使用專利，否則將構成專利權侵權行為。

商標法

商標受《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會令第10號)(全國人大常委會於1982年8月23日頒布，於1983年3月1日生效，並於1993年2月22日、2001年10月27日及2013年8月30日修訂)以及《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第651號)(國務院於2014年4月29日公布，並於2014年5月1日生效)保護。國家知識產權局轄下的商標局負責國內商標註冊工作。註冊商標的有效期為十年。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，商標註冊人應當在期滿前十二個月內按照規定辦理續展手續；在此期間未能辦理的，可以給予六個月的寬展期。每次續展註冊的有效期為十年，自該商標上一屆有效期滿次日起計算。期滿未辦理續展手續的，註銷其註冊商標。商標註冊人可通過訂立商標使用許可合同允許他人使用其註冊商標。商標使用許可合同應當向商標局存檔備案。商標使用許可未經備案不得對抗善意第三人。就商標而言，中國商標法在處理商標註冊申請時採用「在先申請」原則，即兩個或者兩個以上的商標註冊申請人，在同一種商品或者類似商品上，以相同或者近似的商標申請註冊的，初步審定並公告申請在先的商標；同一天申請的，初步審定並公告使用在先的商標，駁回其他人的申請，不予公告。申請

監管概覽

註冊的商標時，凡與他人在同一種商品或服務或者類似商品或服務上與他人在先使用的未註冊商標相同或者近似，商標註冊申請可能被駁回。申請商標註冊的任何人士不得損害他人現有的在先權利，也不得搶先註冊他人已經使用並有「一定影響」的商標。

著作權法

《中華人民共和國著作權法》(主席令第31號)(全國人大常委會於1990年9月7日頒布，於1991年6月1日生效，並於2001年10月27日及2010年2月26日修訂)規定，中國公民、法人或其他組織的作品，包括以文字、口述等形式創作的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及電腦軟件，不論是否發表，均由其享有著作權。著作權持有人享有多種權利，包括發表權、署名權及複製權等。

《計算機軟件著作權登記辦法》(國家版權局令第1號)(國家版權局於2002年2月20日頒布，並於頒布當日生效)規管軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同及轉讓合同登記。國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將向符合軟件著作權登記辦法及《計算機軟件保護條例》(國務院令第339號)(國務院於2001年12月20日頒布，於2002年1月1日生效，並於2011年1月8日、2013年1月30日修訂)規定的計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

《最高人民法院關於審理侵害信息網絡傳播權民事糾紛案件適用法律若干問題的規定》(法釋[2012]20號)(最高人民法院於2012年12月17日頒布，並於2013年1月1日生效)規定，網絡用戶、網絡服務提供者未經許可，通過信息網絡提供權利人享有信息網絡傳播權的作品、表演、錄音錄像製品的行為，除法律、行政法規另有規定外，人民法院應當認定其構成侵害信息網絡傳播權的行為。

域名

根據《互聯網域名管理辦法》(工業和信息化部令第43號)(工業和信息化部於2017年8月24日頒布，並於2017年11月1日生效)，工業和信息化部對全國的域名服務實施監督管理，各省、自治區、直轄市通信管理局對本行政區域內的域名服務實施監督管理。域名註冊服務原則上實行「先申請先註冊」。域名註冊申請者通過域名註冊服務機構辦理

監管概覽

域名註冊，域名註冊申請者需提供真實、準確、完整的身份信息等信息。任何組織或個人違反規定註冊、使用域名，構成犯罪的，依法追究刑事責任；尚不構成犯罪的，由有關部門依法予以處罰。

中國稅務法規

所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(主席令第63號，下稱「《企業所得稅法》」)(全國人民代表大會於2007年3月16日頒布，於2008年1月1日生效，並於2017年2月24日修訂)及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號，下稱「《企業所得稅法實施條例》」)(國務院於2007年12月6日頒布，並於2008年1月1日生效)，所有中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業均適用25%稅率的企業所得稅。該等企業分類為居民企業及非居民企業。根據海外國家或地區法律成立而實際管理機構(指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構)位於中國境內的企業，被視為居民企業，因此一般按25%稅率就其來源於中國境內、境外的所得計繳企業所得稅。

根據《企業所得稅法》及其實施條例，向非居民企業(在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所涉機構、場所沒有實際聯繫的)投資者派發的股息(以源自中國為限)須繳納10%預提所得稅，惟中國與非居民企業司法權區之間達成適用稅收條約，提供相關稅項的減免者則除外。同理，該投資者轉讓股份獲得的任何收益，倘被視為來自中國境內收入的收益，須按10%中國所得稅率繳稅(或較低條約稅率(倘適用))。

根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(國家稅務總局於2006年8月21日頒布，並於2006年12月8日生效，並於2008年1月30日、2010年5月27日、2015年4月1日修訂)，及《關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》[2018]第9號(國家稅務總局於2018年2月3日頒佈)，於香港註冊成立的公司倘持有中國

監管概覽

公司25%或以上權益，其自中國註冊成立公司收取的股息須按較低的5%稅率繳納預提所得稅。[第9號通知]規定，「受益所有人」指從事實質業務運營的人士。

根據《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(國家稅務總局公告2015年第7號)(國家稅務總局於2015年2月3日頒布，並於頒布當日生效，但本公告第八條第二款、第十三條已被廢止)，非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，間接轉讓中國居民企業股權等財產，規避企業所得稅納稅義務的，應按照《企業所得稅法》的規定，重新定性該間接轉讓交易，確認為直接轉讓中國居民企業股權等財產。間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照該公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對股權轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或者個人為扣繳義務人。股權轉讓方未按期或未足額申報繳納間接轉讓中國應稅財產所得應納稅款，扣繳義務人也未扣繳稅款的，除追繳應納稅款外，還應按照《企業所得稅法實施條例》的規定對股權轉讓方按日加收利息。

增值稅

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第134號)(國務院於1993年12月13日頒布，於1994年1月1日生效，並於2008年11月10日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂)及《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部令第65號)(中華人民共和國財政部於1993年12月25日頒布，於頒布當日生效，並於2008年12月15日及2011年10月28日修訂)，在中國境內銷售貨物或者加工、修理修配勞務，銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的單位和個人，為增值稅的納稅人，應當繳納增值稅。除另行規定外，納稅人銷售貨物、勞務、有形動產租賃服務或者進口貨物，稅率為17%；納稅人銷售交通運輸、郵政、基礎電信、建築、不動產租賃服務，銷售不動產，轉讓土地使用權，銷售或者進口特定貨物，稅率為11%；納稅人銷售服務、無形資產，稅率為6%；納稅人出口貨物，稅率為零；境內單位和個人跨境銷售國務院規定範圍內的服務、無形資產，稅率為零。

監管概覽

此外，根據財政部及國家稅務總局頒布的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)(中華人民共和國財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒布，並於2016年5月1日生效)，國家自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

城市維護建設稅及教育費附加

根據《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》(國發[2010]35號)(國務院於2010年10月18日頒布，並於2010年12月1日生效)，自2010年12月1日起，於1985年頒布的中國《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》、於1986年頒布的《徵收教育費附加的暫行規定》及由國務院及其他相關財務及稅務機關的主管部門頒布的其他規例及規則將適用於外資企業、外國企業及外籍個人。

根據《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》(國務院於1985年2月8日頒布，追溯至1985年1月1日生效，並於2011年1月8日修訂)，凡繳納消費稅、增值稅及營業稅的任何實體及個人，均應當繳付城市維護建設稅。城市維護建設稅的繳付以各實體及個人實際繳納的消費稅、增值稅及營業稅金額為基準，並與後者同時繳納。倘納稅人的所在地為市區，則稅率為7%；納稅人的所在地為縣城、鎮，則稅率為5%；市區、縣城或鎮以外地方的納稅人，稅率為1%。

根據《徵收教育費附加的暫行規定》(國發[1986]50號)(國務院於1986年4月28日頒布，於1986年7月1日生效，並於1990年6月7日、2005年8月20日及2011年1月8日修訂)，凡繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人，除按規定繳納農村教育事業費附加的單位外，都應當依照規定繳納教育費附加。教育費附加率為各實體及個人實際繳納的增值稅、營業稅及消費稅金額的3%，並與以上稅項同時繳納。

中國外匯法規

根據《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院令第193號)(國務院於1996年1月29日頒布，於1996年4月1日生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂)，境內機構或個人的外匯收入可調回中國境內或存放境外；調回中國境內或存放境外的條件、期限等，由國務院外匯管理部門按國際收支狀況及外匯管理的需要作出規定。經常項目外匯收

監管概覽

入可按國家有關規定保留或出售予經營結匯、售匯業務的金融機構。境內機構或個人向境外直接投資或從事境外有價證券或衍生產品發行或交易者，應當按照國務院外匯管理部門規定辦理登記。上述機構或個人倘根據國家規定須事先經有關主管部門批准或備案的，須於辦理外匯登記前呈交相關文件以供檢查及批准或備案。人民幣匯率按市場供求實行有管理的浮動匯率制度。根據《結匯、售匯及付匯管理規定》(銀發[1996]210號)(中國人民銀行於1996年6月20日頒布，並於1996年7月1日生效)，外商投資企業經常項目下外匯收入可在外匯局核定的最高金額以內保留外匯，超出部分須售予外匯指定銀行，或通過外匯調劑中心出售。

根據《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(匯發[2016]16號)(國家外匯管理局於2016年6月9日頒布，並於頒布當日生效)，對於相關政策已經明確實行意願結匯的資本項目外匯收入(包括外匯資本金、外債資金和境外上市調回資金等)，可根據境內機構的實際經營需要在銀行辦理結匯，意願結匯所得人民幣資金應納入結匯待支付賬戶管理。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。

歷史、重組及公司架構

歷史及發展

歷史

我們的歷史可追溯至1999年，最初專注於為控股股東佳兆業控股提供配套物業管理支援，佳兆業控股為中國領先的綜合物業開發商。受惠於佳兆業控股豐富的行業經驗及迅速的業務增長，自2008年起我們的地理覆蓋迅速從最初在粵港澳大灣區的版圖擴展至中國其他地區。於2017年12月31日，我們的物業管理服務覆蓋中國12個省、市和自治區的36個城市，總在管建築面積達24.0百萬平方米。

憑藉我們的專業服務、先進技術及前瞻視野，我們定位為中國領先的先鋒物業管理服務供應商。於2013年，我們成立佳科智能以提供智能解決方案，證明我們建立智能社區及提升業主及住戶生活體驗的持續努力。於2014年，我們採用齊家技術開發的「小區管家」作為第一個智能社區移動應用程式，以應對在管物業業主及住戶瞬息萬變的日常及生活需要。我們於2017年11月收購齊家科技及於2018年推出一佔式服務平台「K生活」及「K服務」移動應用程式，進一步加快綜合及升級社區增值服務的發展。

業務發展里程碑

以下載列我們業務發展歷史的重大里程碑：

年份	事件
1999年	• 佳兆業物業(深圳)成立，2001年開始為佳兆業集團在廣東省深圳開發的房地產項目提供住宅物業管理服務
2004年	• 我們管理的住宅項目桂芳園獲廣東省建設廳頒發廣東省物業管理示範住宅社區
2005年	• 佳兆業物業(深圳)獲ISO9001優質管理系統認證
2008年	• 我們在中國(包括成都)擴展住宅物業管理服務。此外，我們亦擴展物業管理服務至非住宅物業，包括商用物業及寫字樓
2009年	• 我們獲中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發國家一級物業管理資質

歷史、重組及公司架構

年份	事件
2010年	<ul style="list-style-type: none">我們獲選為中國物業管理協會常務理事單位
2013年	<ul style="list-style-type: none">我們開始為深圳世界大學生運動會體育中心提供物業管理服務，其為我們所管理的第一個表演場地和體育館項目我們成立佳科智能及開始提供智能解決方案
2014年	<ul style="list-style-type: none">我們投資於齊家科技，並首次採用齊家技術開發的智能社區移動應用程式「小區管家」，作為社區產品及服務的線上門戶
2017年	<ul style="list-style-type: none">我們獲中國指數研究院頒發中國物業服務專業化運營領先品牌企業我們增持齊家科技以加強移動平台開發能力
2018年	<ul style="list-style-type: none">我們推出「K生活」及「K服務」移動以提供一站式服務，為客戶提供更切合所需的綜合解決方案服務

我們的主要附屬公司

佳兆業物業(深圳)

佳兆業物業(深圳)為於1999年10月20日在中國成立的有限責任公司，初始註冊資本為人民幣500,000元，由佳兆業地產(深圳)有限公司「佳兆業地產(深圳)」(佳兆業控股的間接全資附屬公司)及陳耿賢先生分別持有90%及10%權益。陳耿賢先生於2002年全數出售其所持佳兆業物業(深圳)股權(進一步定義見下文)，並於2009年11月17日至2014年4月4日期間擔任佳兆業控股的執行董事。佳兆業物業(深圳)及其附屬公司、分公司自成立起一直於粵港澳大灣區、長三角地區、華西、華中及環渤海經濟圈從事提供物業管理服務。

於2002年5月10日，佳兆業地產(深圳)及陳耿賢先生與佳兆業集團有限公司(「佳兆業控股(香港)」)(佳兆業控股的間接全資附屬公司)訂立股權轉讓協議，據此，佳兆業地產(深圳)與陳耿賢先生向佳兆業控股(香港)轉讓其於佳兆業物業(深圳)的全部股本權益，代價分別為150,000港元及20,000港元。代價乃經公平磋商及參考佳兆業物業(深圳)當時的繳足註冊資本釐定。完成該轉讓後，佳兆業物業(深圳)成為佳兆業控股(香港)的全資附屬公司並轉變為外商獨資企業。

歷史、重組及公司架構

於2002年8月，佳兆業物業(深圳)的註冊資本從人民幣500,000元增至人民幣2,000,000元，並於2004年2月進一步從人民幣2,000,000元增至人民幣3,000,000元，其後再於2006年2月增至人民幣5,000,000元。

於2010年11月1日，佳兆業物業(深圳)與廣州金貿物業管理有限公司(「廣州金貿」)(一間主要於廣州從事提供物業管理服務的公司)訂立協議，據此，佳兆業物業(深圳)吸收合併廣州金貿。完成吸收合併後，佳兆業物業(深圳)的註冊資本從人民幣5,000,000元增至人民幣10,000,000元，由佳兆業控股(香港)及佳兆業控股的間接全資附屬公司可域酒店管理(深圳)有限公司分別持有52.3%及47.7%權益。

於2013年4月27日，佳兆業控股(香港)及可域酒店管理(深圳)有限公司與佳兆業物業訂立股權轉讓協議，據此，佳兆業物業以總代價人民幣10,000,000元收購佳兆業物業(深圳)的全部股權，代價乃經公平磋商及參考佳兆業物業(深圳)當時的繳足註冊資本後釐定。完成該轉讓後，佳兆業物業(深圳)成為佳兆業物業的全資附屬公司。

於2014年11月，佳兆業物業(深圳)的註冊資本進一步從人民幣10,000,000元增至人民幣310,000,000元，當中(i)人民幣10,000,000元已於最後實際可行日期繳足；及(ii)餘下人民幣300,000,000元須根據佳兆業物業(深圳)組織章程細則於2022年12月或之前繳足。

佳兆業物業(成都)

佳兆業物業(成都)為於2008年1月30日在中國成立之有限責任公司，初始註冊資本為人民幣3,000,000元，由佳兆業物業(深圳)全資擁有。佳兆業物業(成都)自成立起一直於成都從事提供物業管理服務。

於2017年11月，佳兆業物業(成都)的註冊資本從人民幣3,000,000元增至人民幣30,000,000元，當中(i)人民幣3,000,000元已於最後實際可行日期繳足；及(ii)餘下人民幣27,000,000元須根據佳兆業物業(成都)有關該次註冊資本增加的權益持有人決議案於2037年12月或之前繳足。

佳科智能

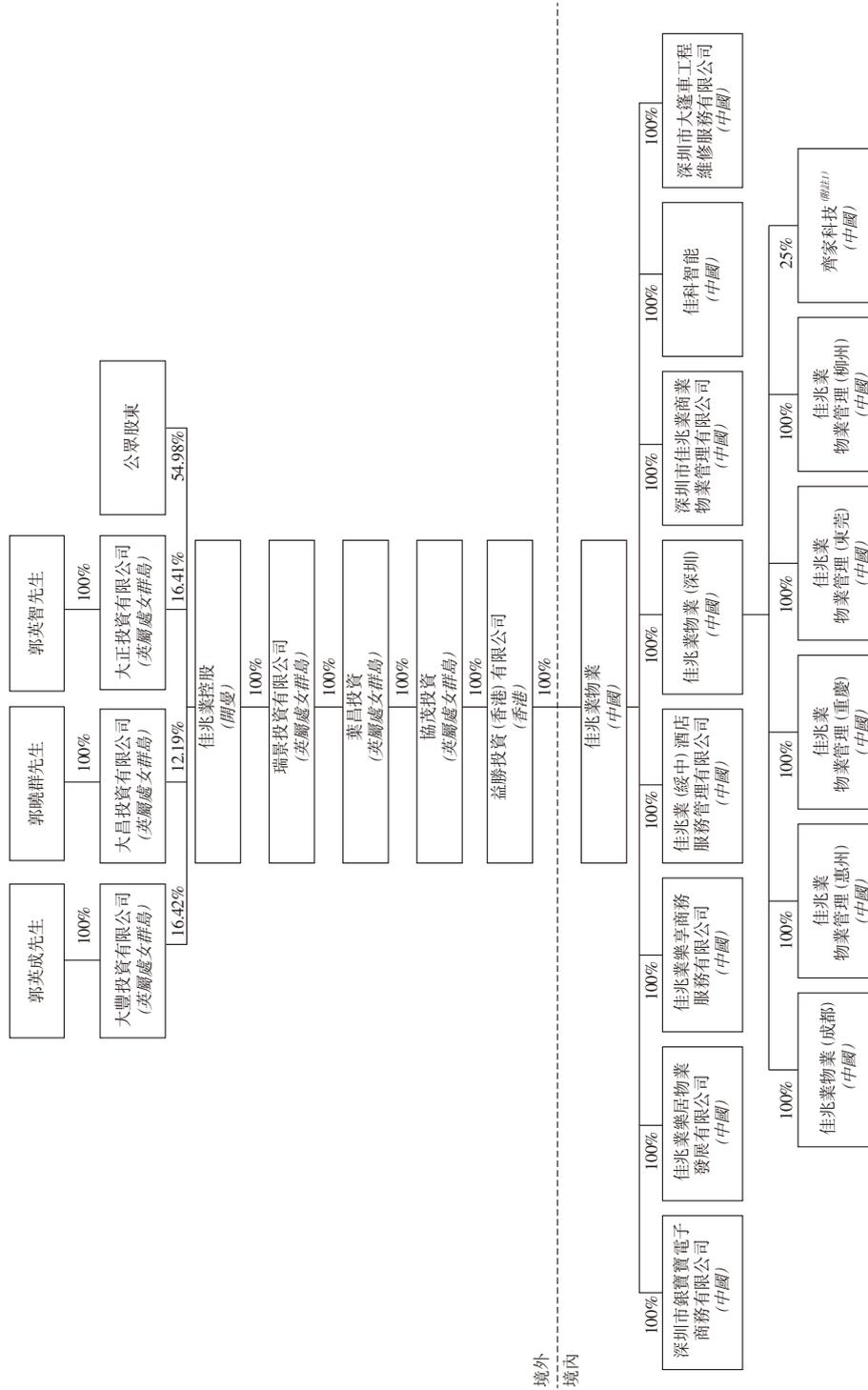
佳科智能為於2013年12月23日在中國成立之有限責任公司，初始註冊資本為人民幣5,000,000元，由佳兆業物業全資擁有。佳科智能自成立起一直從事提供安裝設備服務。

於2016年11月，佳科智能的註冊資本從人民幣5,000,000元增至人民幣20,000,000元，當中(i)人民幣5,000,000元已於最後實際可行日期繳足；及(ii)餘下人民幣15,000,000元須根據佳科智能組織章程細則於2019年11月或之前繳足。

歷史、重組及公司架構

重組

下圖顯示了我們重組前的股權架構：



附註：

1. 餘下約 43.51%、10.00%、9.32%、7.24%、4.43% 及 0.50% 股本權益分別由林義平先生及五名獨立第三方擁有。

歷史、重組及公司架構

為準備[編纂]，我們採取以下步驟建立本集團：

1. 出售佳兆業(綏中)酒店服務管理有限公司(「佳兆業綏中」)

於2013年8月29日，佳兆業物業就提供酒店管理服務而註冊成立佳兆業綏中。由於佳兆業綏中並不合乎本集團的業務，為將資源集中於物業管理業務，於2017年6月19日，其唯一股東佳兆業物業以人民幣500,000元的代價將佳兆業綏中全部股權轉讓予佳兆業旅遊開發有限公司(佳兆業控股的間接全資附屬公司)，代價乃經公平磋商及參考佳兆業綏中的繳足註冊資本釐定。代價已於2017年12月20日以現金結清。完成轉讓後，佳兆業綏中不再為佳兆業物業的附屬公司。

2. 出售深圳市銀寶寶電子商務有限公司(「佳兆業電子商務」)

於2014年9月18日，佳兆業地產為提供電子商務服務而向獨立第三方深圳市豐盛隆金融投資控股有限公司全數收購佳兆業電子商務，代價為人民幣300,000,000元。該代價乃經公平磋商並經參考佳兆業電子商務的繳足註冊資本後釐定。由於佳兆業電子商務已不再營運且無任何業務，於2017年6月27日，其唯一股東佳兆業地產以人民幣300,000,000元的代價將佳兆業電子商務全部股權轉讓予佳兆業金融投資(深圳)有限公司(佳兆業控股的間接全資附屬公司)，代價乃經公平磋商及參考佳兆業電子商務的繳足註冊資本。代價於2017年9月24日結付。完成轉讓後，佳兆業電子商務不再為佳兆業地產的附屬公司。

3. 出售佳兆業樂享商務服務有限公司(「佳兆業樂享」)

佳兆業樂享於2014年11月5日由佳兆業地產註冊成立。由於佳兆業樂享已不再營運且無任何業務，於2017年7月3日，其唯一股東佳兆業地產以人民幣1.00元的名義代價將佳兆業樂享全部股權轉讓予佳兆業正漢置業(深圳)有限公司(佳兆業控股的間接全資附屬公司)，因其未繳付任何註冊資本以及佳兆業樂享緊接轉讓前並無資產。代價已於2017年10月20日以現金結清。完成該轉讓後，佳兆業樂享不再為佳兆業地產的附屬公司。

歷史、重組及公司架構

4. 出售佳兆業樂居物業發展有限公司(「佳兆業樂居」)

佳兆業地產於2014年9月15日為透過投資發展業務而註冊成立佳兆業樂居。由於佳兆業樂居自2015年已不再營運且無任何業務，於2017年7月7日，其唯一股東佳兆業物業以人民幣50,000,000的代價將佳兆業樂居全部股權轉讓予佳兆業城市更新集團(深圳)有限公司(佳兆業控股的間接全資附屬公司)，代價乃經公平磋商及參考[佳兆業樂居的繳足註冊資本]釐定。代價已於2017年9月24日結清。完成轉讓後，佳兆業樂居不再為佳兆業物業的附屬公司。

5. 收購齊家科技約67.26%的額外股權

齊家科技為於2012年7月25日在中國成立之有限責任公司，註冊資本為人民幣8,000,000元，自成立起一直從事開發與銷售電腦網絡。緊接重組前，佳兆業物業(深圳)持有齊家科技25%的股權，餘下約43.51%、10.00%、9.32%、7.24%、4.43%及0.50%股本權益分別由林義平先生及五名獨立第三方擁有。林義平先生於重組後繼續擔任齊家科技董事。齊家科技的業務詳情請參閱本文件「業務－社區增值服務－利用K生活移動應用程式」一節。

由於齊家科技為我們的K生活移動應用程式(安裝於行動電話，為客戶提供增值服務的應用程式)的服務供應商，為進一步加強K生活的發展，於2017年11月16日，佳兆業物業(深圳)以人民幣3,481,016元、人民幣800,000元、人民幣745,152元及人民幣354,432元的代價分別向林義平先生及另外三名獨立第三方收購齊家科技約43.51%、10.00%、9.32%及4.43%的股本權益，代價乃經公平磋商及參考包括(i)獨立估值師所評定齊家科技於2017年8月31日的初步估值；(ii)齊家科技的繳足註冊資本；(iii)齊家科技於2017年8月31日的資產淨值；及(iv)齊家科技的業務營運等因素釐定。代價已於2017年12月28日以現金結清。完成上述轉讓後，齊家科技成為本公司的間接非全資附屬公司。

6. 本公司註冊成立

於2017年10月13日，本公司於開曼群島根據開曼公司法註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立之日，本公司之法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股，其中一股未繳股款股份於同日按面值發行予一名獨立第三方後按面值轉讓予葉昌投資。

歷史、重組及公司架構

7. 收購協茂投資

於2017年12月19日，本公司以人民幣546,620,632.84元的代價向葉昌投資收購協茂投資100%的已發行股本，代價根據協茂投資於2017年10月30日的賬面值釐定。代價於2017年12月19日透過向葉昌投資配發及發行一股股份結清。

8. 首次[編纂]前投資

於2018年5月4日，本公司與陳丹彤女士、張英蕾女士及Chen Yanfang女士簽訂認購協議，據此，於2018年5月8日，陳丹彤女士、張英蕾女士及Chen Yanfang女士分別以代價4,989,500港元、969,500港元及1,041,000港元獲配發及發行9,979股、1,939股及2,082股股份。代價乃經公平磋商及參考包括本公司於2017年12月31日之未經審計淨資產等因素釐定。就首次[編纂]前投資而言，於2018年5月7日，有985,998股股份按面值配發及發行予葉昌投資。

因此，於首次[編纂]前投資完成時，本公司約98.6%、1%、0.2%及0.2%的股本權益分別由葉昌投資、陳丹彤女士、張英蕾女士及Chen Yanfang女士擁有。

陳丹彤女士、張英蕾女士及Chen Yanfang女士各自為私人投資者並通過其配偶認識本公司。張英蕾女士的配偶於2015年至2017年乃齊家科技的間接投資者，而陳丹彤女士及Chen Yanfang女士的有關配偶於佳兆業地產(深圳)2017年11月16日收購齊家科技約67.26%的額外股本權益當日乃齊家科技之股東。概無首次[編纂]前投資者為中國居民。於往績記錄期內，首次[編纂]前投資者的配偶透過與我們在齊家科技的業務合作，認識本公司並受本公司的業務合作中受本公司的業務發展及成長潛力吸引，建議首次[編纂]前投資者通過首次[編纂]前投資向本公司投資。各首次[編纂]前投資的資金來自各首次[編纂]前投資者的個人積蓄。

下表列載認購協議中關於首次[編纂]前投資的細節概要：

首次[編纂]前投資者名稱：

- (a) 陳丹彤女士；
- (b) 張英蕾女士；及
- (c) Chen Yanfang女士。

首次[編纂]前投資者(包括彼等各自的聯繫人)並非一致行動人士。

歷史、重組及公司架構

- 認購協議日期： 2018年5月4日
- 代價金額：
- (a) 陳丹彤女士—4,989,500港元；
 - (b) 張英蕾女士—969,500港元；及
 - (c) Chen Yanfang女士—1,041,000港元。
- 認購股份數量：
- (a) 陳丹彤女士—9,979股股份，相當於首次[編纂]前投資完成後但於資本化發行及[編纂]完成前本公司的經擴大股本約1%；
 - (b) 張英蕾女士—1,939股股份，相當於首次[編纂]前投資完成後但於資本化發行及[編纂]完成前本公司的經擴大股本約0.2%；及
 - (c) Chen Yanfang女士—2,082股股份，相當於首次[編纂]前投資完成後但於資本化發行及[編纂]完成前本公司的經擴大股本約0.2%。
- 代價的釐定基準： 經認購協議各方公平磋商及參考包括本公司於2017年12月31日之經審計淨資產等因素。
- 代價繳付日期： 2018年5月14日
- 每股投資成本及較[編纂]範圍中位數的[編纂]（假設並無行使[編纂]）： 約每股[編纂]港元，相當於[編纂]範圍[編纂]港元至[編纂]港元的中位數[編纂]約[編纂]%

歷史、重組及公司架構

所得款項用途：	一般營運資金。
首次[編纂]前投資的裨益：	擴闊股東基礎及為本集團提供額外營運資金。
禁售限制：	自[編纂]起六個月。
特權：	並無特權。

於資本化發行及[編纂]後(假設並無行使[編纂])，陳丹彤女士、張英蕾女士及Chen Yanfang女士將分別持有本公司已發行股本約[編纂]%、[編纂]%及[編纂]%。除(i)首次[編纂]前投資；及(ii)陳丹彤女士的配偶林義平先生(其為齊家科技的董事)外，陳丹彤女士、張英蕾女士與Chen Yanfang女士各自為獨立第三方，與本集團、股東、董事、高級管理層人員或彼等各自之任何聯繫人及本公司的任何關連人士於過往及當前概無任何關係。因此，陳丹彤女士所持股份將不會，而張英蕾女士及Chen Yanfang女士所持股份將會被視為就上市規則第8.08條而言的公眾持股量的一部份。

截至最後實際可行日期，並無首次[編纂]前投資的所得款項已被動用。

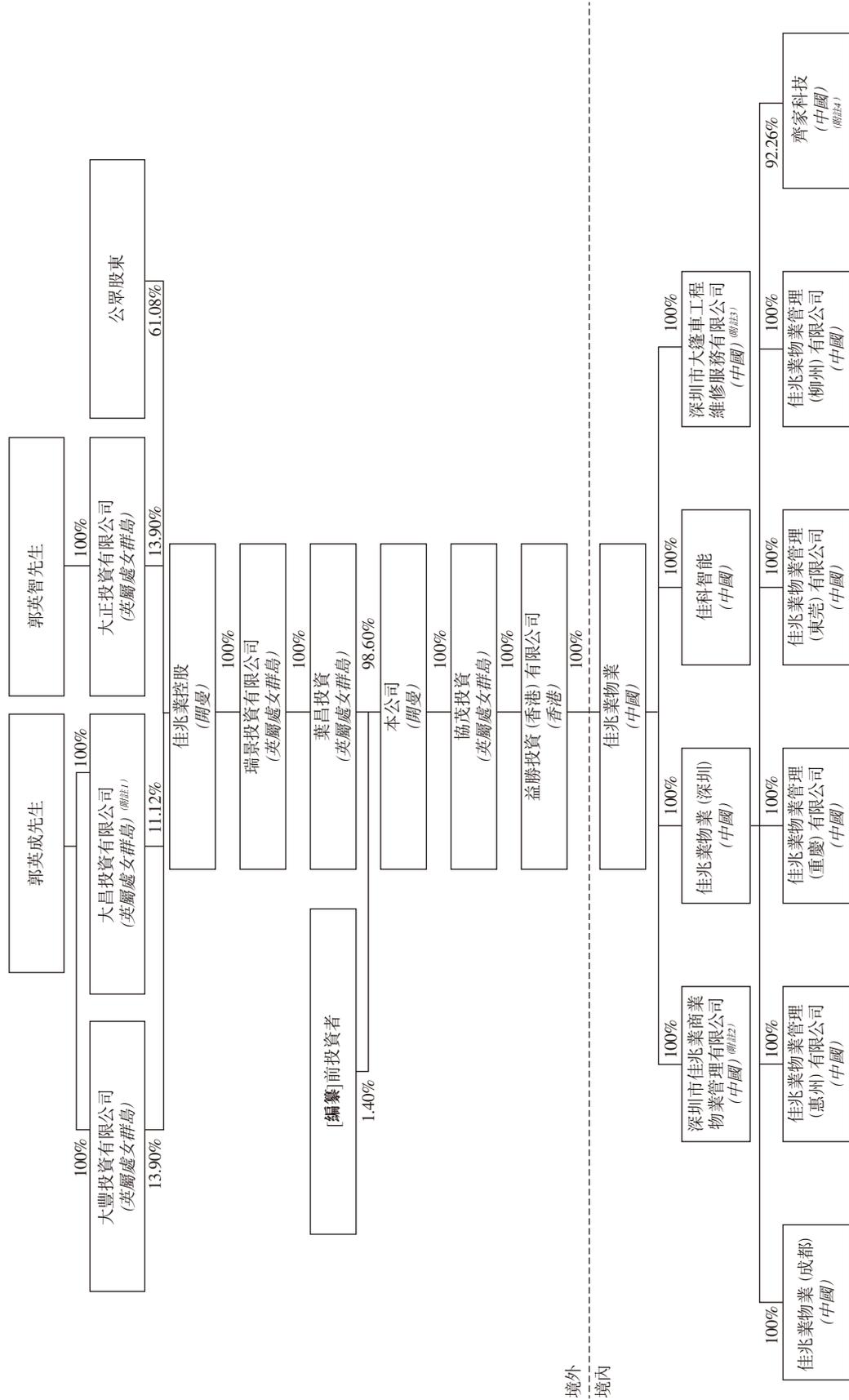
中國法律顧問已確認，本集團已就完成上述有關中國公司的重組作出或取得所有必需的同意、批文、授權或備案，且該等重組符合中國法律。

聯席保薦人的確認

聯席保薦人認為首次[編纂]前投資符合有關首次[編纂]前投資的臨時指引(HKEx-GL29-12)及有關首次[編纂]前投資的指引(HKEx-GL43-12)。

歷史、重組及公司架構

下圖顯示了本集團重組完成後及緊接資本化發行及[編纂]完成前的股權架構：



歷史、重組及公司架構

附註：

1. 自2017年7月起，郭英成先生成為大昌投資有限公司的唯一股東。
2. 深圳市佳兆業商業物業管理有限公司主要在深圳從事提供商業物業的物業管理服務。
3. 深圳市大篷車工程維修服務有限公司主要在深圳從事提供維護及維修服務。
4. 餘下約7.24%及0.50%股本權益分別由兩名獨立第三方擁有。

法定股本增加

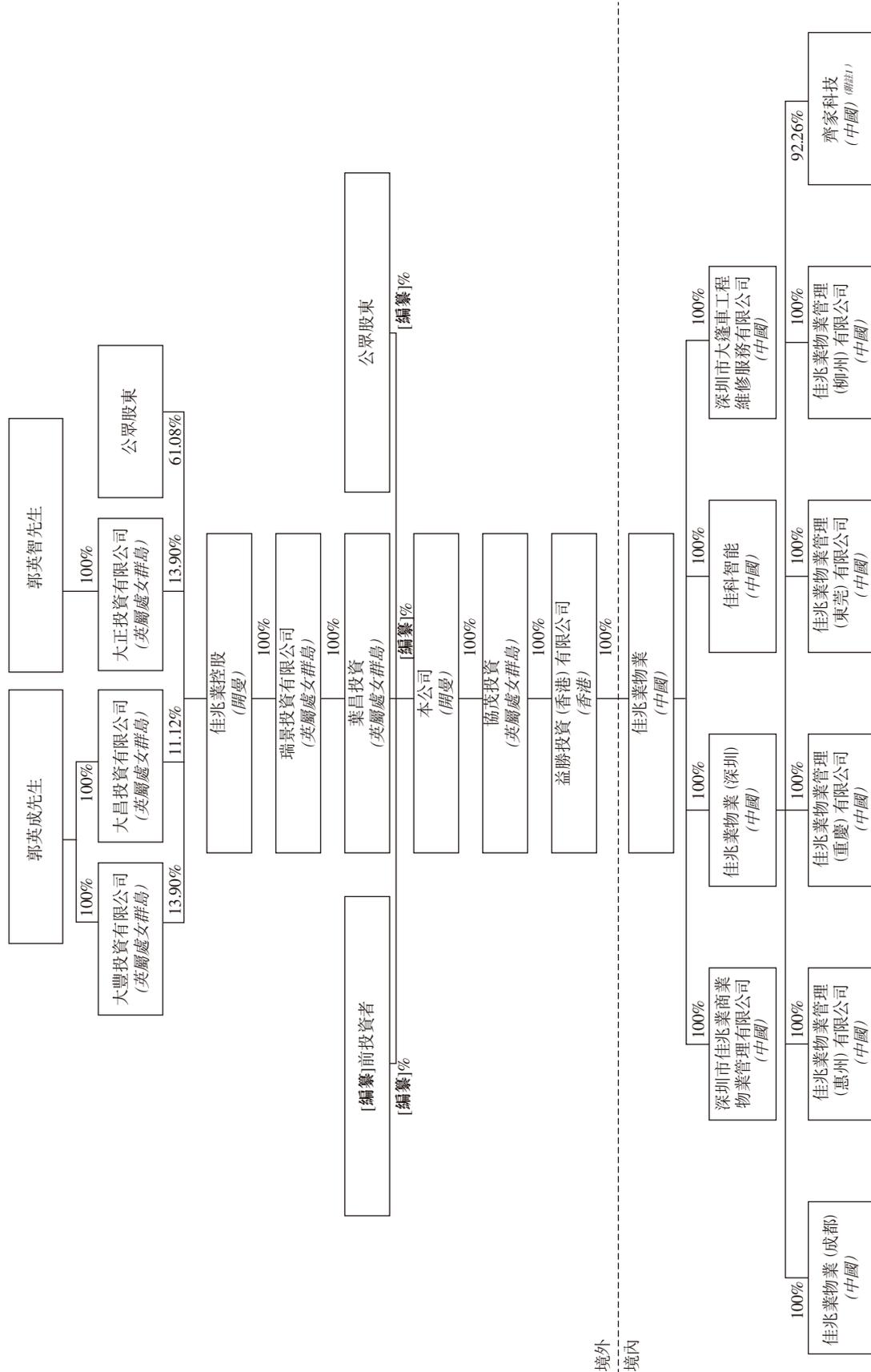
於●，本公司的法定股本通過增設449,620,000股每股面值0.01港元的股份增加至5,000,000港元。

資本化發行

根據本公司股東於●通過的決議，待本公司的股份溢價賬因[編纂]而獲得進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬內[編纂]港元撥充資本，按面值以入賬列為繳足方式配發及發行共[編纂]股予於●(或董事指定的其他日期)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東，比例按彼等當時各自的持股比例，而根據此決議配發及發行的股份將於各方面與現有已發行股份享有同等地位。

歷史、重組及公司架構

下圖顯示了我們緊隨重組、資本化發行及[編纂]後的股權架構(假設並無行使[編纂])：



歷史、重組及公司架構

附註：

1. 餘下約7.24%及0.50%股本權益分別由兩名獨立第三方擁有。

建議分拆的理由

按照上市規則以及本公司架構和擁有權，本公司[編纂]將構成佳兆業控股的分拆（「建議分拆」）。

基於以下理由，佳兆業控股的董事會認為建議分拆符合佳兆業集團及其股東整體利益：

- (a) 建議分拆有助我們建立作為獨立上市集團之身份，並擁有獨立的融資平台；建議分拆可讓我們直接接觸資本市場以進行股本及／或債務融資，為其現有業務及未來擴充提供資金，從而有助我們加速拓展及改善營運與財務表現，繼而同時為餘下佳兆業集團以及本集團股東帶來更佳的財務回報；
- (b) 作為獨立上市集團，我們將能夠進一步提高知名度，在商議及招攬更多業務上享有更大優勢，而佳兆業集團繼而將能夠透過其於本集團之持股受惠於我們的增長；
- (c) 建議分拆將提升我們的公司形象，我們繼而更有能力吸引策略投資者投資及直接與我們組成策略性夥伴，而該等策略性投資者則可為我們創造協同效益；及
- (d) 建議分拆讓餘下佳兆業集團及本集團能夠更專注我們各自業務之發展、策略規劃及更有效地分配資源；保留集團及分拆集團將受惠於獨立管理架構下更具效率之決策過程，以便把握新商機，尤其是本集團設有專屬管理團隊專注於其發展。

佳兆業控股的建議分拆符合上市規則第15項應用指引的規定。

業 務

概 覽

我們是中國領先的綜合物業管理服務供應商，專注服務中高端物業，尤其是粵港澳大灣區及長三角地區。我們的業務涵蓋各式各樣的物業，並通過一站式服務平台為客戶提供量身訂製的優質服務。我們致力透過提供優質完善的服務及提升客戶滿意度，為我們的在管物業保值和增值。

我們自1999年起在中國提供物業管理服務已近20年，行業經驗豐富，因而能在芸芸競爭對手中脫穎而出。憑藉領先的品牌知名度及優質服務，我們獲中國指數研究院評為2017年中國物業服務專業化運營領先品牌企業及中國物業管理品牌價值人民幣28億元證書。此外，根據弗若斯特沙利文，按2017年收益計算，我們在中國物業管理服務企業中排名第14，在粵港澳大灣區物業管理服務公司中排名第7。

於2017年12月31日，我們的物業管理服務覆蓋中國12個省、市和自治區的36個城市，總在管建築面積達24.0百萬平方米。於2017年12月31日，我們管理119個物業，當中包括100個住宅社區及19個非住宅物業，為約0.16百萬個物業單位提供物業管理服務。

我們的四大業務線分別為物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務，涵蓋整個物業管理價值鏈，形成整合的服務範疇。

- **物業管理服務。**我們為住宅社區提供各式各樣的物業管理服務，例如秩序維護、清潔及園藝、維修及維護，以及客戶服務等。我們的物業管理組合亦涵蓋非住宅物業，包括商用物業、寫字樓、表演場地和體育館、政府建築物、公共設施及工業園。
- **交付前及顧問服務。**我們提供交付前及顧問服務，包括(i)於物業交付前，在物業開發項目初期向物業開發商提供交付前服務，當中包括建築地盤管理服務(例如秩序維護、清潔及維護服務)及示範單位及物業銷售場地管理服務(例如接待訪客、示範單位清潔、維護、初步規劃及設計諮詢服務)；及(ii)為其他物業管理公司提供物業管理顧問服務。
- **社區增值服務。**我們致力為業主及住戶提供多元化產品及服務，透過線下及線上渠道提供社區增值服務，包括停車場、空間租賃及增值服務。我們於2014年採用由齊家科技開發的「小區管家」移動應用程式，作為多元化社區產品及服務的線上門戶。於2018年3月，我們進一步推出K生活移動應用程式以鞏固我們的原有平台及提供更新的一站式服務。於最後實際可行日

業 務

期，有關服務已覆蓋所有在管住宅社區約0.6百萬名註冊用戶。我們通過K生活移動應用程式為業主和住戶提供多元化的產品及服務組合，滿足他們不斷變化的日常及生活需要。

- **智能解決方案服務。**為建設智能家居及智能社區，我們向物業開發商及不同領域(如酒店、寫字樓、購物中心及公用設施)的物業管理公司提供智能解決方案服務，包括自動化及其他硬件設備安裝服務。於2016年，佳科智能獲智慧中國聯合會、中國公共安全雜誌社及深圳市智慧城市產業協會頒發「中國智慧城市建設推薦品牌」。於2017年我們憑藉惠州佳兆業中心的智能社區解決方案及大中華環球經貿廣場的智能酒店解決方案，榮獲中國安防系統集成科技創新產業聯盟及深圳市安全防範行業協會頒發「智能社區發展卓優秀解決方案」的殊榮。我們相信，我們的智能解決方案服務將提升客戶經驗及客戶對整體服務的忠誠度，因而創造整體協同效應。

我們採用自動化、規範化和專業化程序，藉以加強營運效率及有效控制成本，致力為客戶提供優質完善的服務。物業管理服務是我們生成及擴大業務規模的基礎，能夠為我們的社區增值服務提供日益壯大的客戶群。我們提供交付前及顧問服務，有助我們及早接觸各個物業開發項目，與物業開發商建立和培養業務關係，更有利於我們爭取物業服務委聘。我們的社區增值服務為業主和住戶提供全系列多元化的量身訂製服務，有助提升我們與客戶的互動水平、客戶的滿意度和忠誠度。我們的智能解決方案服務擴闊收益來源，釋放未來增長潛力，亦有助我們提升客戶滿意度，使我們憑藉全面服務從其他競爭對手中脫穎而出。我們矢志通過整合服務平台提供切合客戶需求的服務組合，從而分散我們的收益基礎，提高市場地位及創造閉環價值鏈。

於往績記錄期內，按收益及淨溢利計算，我們的業務一直持續增長。我們的收益由2015年的人民幣478.0百萬元增加至2016年的人民幣539.1百萬元，2017年再進一步增加至人民幣669.2百萬元，2015年至2017年的複合年增長率為18.3%。我們的年度溢利由2015年的人民幣57.7百萬元增加至2016年的人民幣58.1百萬元，2017年再進一步增加至人民幣71.4百萬元，2015年至2017年的複合年增長率為11.2%。

業 務

我們的優勢

我們相信，我們迄今取得成功並享有達致未來增長的優勢，乃基於以下競爭優勢。

中國領先的綜合物業管理服務供應商，專注服務中高端物業，業務覆蓋主要經濟區及城市

我們是中國領先的綜合物業管理服務供應商，多年來已建立穩固的市場地位。我們自1999年起在中國提供物業管理服務已近20年，在粵港澳大灣區已建立起強大的業務版圖。憑藉我們在粵港澳大灣區的佳績，我們進一步拓展至長三角地區和環渤海經濟圈等中國其他主要經濟區及城市。

我們在擴充業務方面往績彪炳。於2017年12月31日，我們成立了137家辦事處以更好地控制在管物業，覆蓋中國12個省、市和自治區的36個城市。在管物業(包括住宅社區、商用物業及政府物業)數目由2015年12月31日的78個增至2016年12月31日的93個，於2017年12月31日更進一步增加至119個。我們的總在管建築面積由2015年12月31日的18.3百萬平方米增至2016年12月31日的20.6百萬平方米，於2017年12月31日再進一步增加至24.0百萬平方米。此外，於2017年12月31日，我們為住宅社區內約0.16百萬個物業單位提供物業管理服務。我們的在管物業組合規模龐大，有助提高市場對我們品牌的認可度，對潛在競爭對手形成較高的進軍門檻，我們亦可藉此向龐大客戶群宣傳我們的社區增值服務。

此外，我們在提供優質服務滿足客戶需求方面往績驕人，具備管理中高端物業的專業知識，有助我們在客戶當中廣泛取得市場認同及行業認可，在芸芸競爭對手中脫穎而出。我們獲中國指數研究院評為2017年中國物業服務專業化運營領先品牌企業及中國物業管理品牌價值人民幣28億元證書。根據弗若斯特沙利文，按2017年收益計算，我們在中國物業管理服務企業中排名第14，並在粵港澳大灣區物業管理服務公司中排名第7。此外，根據弗若斯特沙利文，由於我們品牌知名度領先同行，服務質素優越，於2017年，我們住宅社區的平均物業管理費遠超中國行業均值。我們在往績記錄期內榮獲多項殊榮及獎項。更多詳情請參閱「一獎項及認可」。我們的客戶滿意度高，足證客戶已把我們的品牌與優質服務劃上等號。我們的品牌吸引力過去一直而日後亦將有助我們保持物業管理服務合約的高續約率，同時有利我們向客戶爭取新委聘機會及締造更多與同業之間的商機。

業 務

物業管理組合和服務組合多元化，收益來源廣泛

我們成功發掘市場機遇，藉以分散物業管理組合和服務組合，開拓收益來源：

- 物業管理組合

- 住宅物業。我們與餘下佳兆業集團(為中國領先的物業開發商及我們的控股股東)之間的長期業務合作，一直以來而日後亦將繼續使我們受惠於其幅員廣闊的龐大項目儲備。截至2017年12月31日止年度，餘下佳兆業集團的合約銷售約為人民幣447億元。於2017年12月31日，餘下佳兆業集團的土地儲備總額約為21.9百萬平方米，遍佈中國35個省、市及自治區約126個物業開發項目。餘下佳兆業集團於2017年新落成項目的建築面積約為4.3百萬平方米。往績記錄期內，我們管理所有由餘下佳兆業集團開發的住宅社區。

此外，我們於往績記錄期內，在獨立第三方物業開發商的物業管理委聘方面有長足增長。於2017年12月31日，我們34個在管物業由第三方開發商開發，佔我們物業管理服務總在管建築面積13.9%。

- 非住宅物業。我們致力透過將服務延伸至商用物業、寫字樓、表演場地和體育館、政府建築物、公共設施及工業園等其他非住宅物業，包括深圳世界大學生運動會體育中心及廣州中石化大廈等地標建築物，分散物業管理組合。具體而言，深圳世界大學生運動會體育中心為舉辦中國首次及唯一一次第26屆世界大學生夏季運動會場地之一，現時為舉辦大型音樂會和活動的頂級場地之一。我們亦將服務擴展至景區公園，提供園林維護及營運管理。目前，我們向兩個濕地公園(即博羅東江新城濕地公園及江蘇泰州天德濕地公園)提供物業管理服務。後者用於舉行第六屆江蘇省園藝博覽會，建築面積超過1.0百萬平方米。我們在該等物業的佈局足證我們有能力進軍區內非住宅及地標項目，並為未來業務擴展作好準備。

業 務

於2017年12月31日，我們管理19個非住宅物業，包括八個表演場地和體育館。我們非住宅物業的總在管建築面積由2015年12月31日的1.7百萬平方米增加至2017年12月31日的2.4百萬平方米。我們的在管物業類型多元化發展，新市場衍生的商機，豐富了我們的服務維度和營運收益來源。此外，我們為地標建築物進行的工作證明我們有能力為矚目物業提供更先進、優越的服務。

- **服務組合。**憑藉我們涵蓋物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務等的全面綜合服務組合，我們的收益來源非常廣泛。我們的物業管理服務貢獻的收益由2015年的人民幣186.1百萬元增加至2017年的人民幣268.4百萬元，複合年增長率為20.1%。我們的交付前及顧問服務貢獻的收益由2015年的人民幣246.9百萬元增加至2017年的人民幣295.8百萬元，複合年增長率為9.4%。我們的社區增值服務收益貢獻由2015年的人民幣36.3百萬元增加至2017年的人民幣57.7百萬元，複合年增長率為26.1%。智能解決方案服務貢獻的收益由2015年的人民幣8.7百萬元增加至2017年的人民幣47.3百萬元，複合年增長率為133.1%。

利用我們專有的一站式K生活服務平台，構建閉環社區價值鏈，提升用戶體驗

我們的服務目標是提供與眾不同的服務，改善客戶經驗，以優質、舒適、方便、安全及簡單易用為主要元素。

為向業主及住戶提供多元化產品及服務，我們透過線下及線上渠道提供社區增值服務，包括停車場、空間租賃及增值服務。我們於2014年採用由齊家科技開發的「小區管家」移動應用程式，作為多元化社區產品及服務的線上門戶。於2018年3月，我們進一步推出K生活移動應用程式以鞏固我們的原有平台及提供更新的一站式服務。於最後實際可行日期，有關服務已覆蓋所有在管住宅社區約0.6百萬名註冊用戶。憑藉我們的附屬公司齊家科技擁有的研發能力和我們對客戶需求的了解，我們的K生活移動應用程式旨在進一步改善業主及住戶的生活體驗。為構建閉環社區增值鏈，我們通過K生活提供日常及生活服務，藉此將物業管理服務與社區增值服務結合起來。我們為業主和住戶提供綜合產品及服務，包括快遞、泊車、繳付賬單、食物外送、清潔、洗衣、家居、金融及電子商務服務。舉例而言，住戶可透過K生活支付停車場費用。住戶亦可選擇K生活的「家用模式」，以自訂及自動調較智能家居設備，如窗簾、空調及電燈至其預設設定。

業 務

我們按照廠商的品質和售後交付能力審慎挑選廠商，並持續評估其表現，確保為業主和住戶提供優質服務及良好體驗。為吸引更多業主及住戶使用K生活移動應用程式，我們已推出K生活的會員和積分獎賞計劃，並向會員提供合作夥伴的折扣優惠，有助提高用戶黏度，亦提升我們與業主和住戶之間的互動水平。利用一站式K生活服務平台，我們整合社區增值產品及服務，以提高客戶滿意度、分散收益基礎，同時擴大我們在中高端物業管理板塊行業的核心競爭力。

集中、有效的管理系統融合先進優化技術

我們致力改善質量及用戶經驗，是在行業內取得成功關鍵。為確保我們在各個市場均能貫徹提供優質服務，提升客戶滿意度及忠誠度，以及品牌知名度，我們已設計規範化服務協議，在日常營運過程中為僱員提供指引。因此，於往績記錄期，我們的客戶滿意度持續增長，於2017年達到93分。我們運用訊息科技簡化及規範物業管理服務，加強營運效率、服務質量及整體客戶滿意度。此外，我們亦靈活應對不同地方市場的不同客戶需求。

我們在深圳總部設立了中央訊息控制中心，當中包含我們的電話中心、視像監控指揮系統及其他數據整合控制平台，藉以有效及高效地監察全國營運。我們通過中央訊息控制中心實時取得多維度數據，包括有關社區的基本訊息、物業管理費收取情況、客戶服務反饋，以及附屬公司之間的設施及設備維護。此外，我們為各類物業制定了全面的服務規範和程序。我們印刷工作手冊及提供系統化培訓，協助僱員了解和遵循服務規範和程序。我們亦進行第三方現場巡查及問卷調查，確保落實我們的服務規範和程序。

此外，在雲端技術及大數據分析支持下，各營運平台之間得以實現數據互換，為管理層提供大數據計算結果，以助彼等作出決策。為提升服務質量及營運效率，我們於2018年3月設立專有的K服務移動應用程式，為我們提供了一站式的物業管理及客戶服務解決方案。通過K服務，僱員可以遙距進行品質控制、工作分配及設施管理工作，實現日常營運自動化和視像化。我們運用先進、優化的訊息科技實現營運自動化，藉此提升服務效率並降低對勞工的依賴，這些都直接有助我們提高盈利能力。

業 務

專業管理團隊饒富經驗，人力資源政策旨在培育傑出人才

專業的管理團隊和全面的人力資源政策是我們的成功關鍵。我們的管理團隊在物業管理及社區增值服務行業擁有豐富的行業經驗。主席兼總裁廖傳強先生在物業管理行業積逾15年經驗，曾在中國多家物業管理公司擔任高級管理職位。舉例而言，在加入本集團前，廖先生擔任大連萬達商業管理集團股份有限公司物業管理部副總經理，期間廖先生主要負責物業管理業務的日常營運。我們的執行董事和主要高級管理人員平均擁有逾15年物業管理經驗，是我們業務成功及增長的關鍵所在。

為實現持續增長，我們設立了涵蓋內部培訓及外部招聘的人才管理系統。我們的內部培訓特點為差異化僱員培育、表現評估及激勵計劃，因應初級僱員以至高級管理層等技能和職業追求不一的不同職位的需要，量身訂製培訓課程。我們亦專注外部招聘工作，藉以擴大人才庫，培育未來管理人才。我們與著名大學合辦系統化的校園招聘計劃，挑選合適人才，為彼等提供全面培訓。為輔助我們的招聘及培訓工作，我們與專業機構及行業組織合作進行戰略規劃及舉辦不同的培訓營。我們通過定期績效檢討、薪金、花紅和特殊合約安排，確保薪酬待遇與績效掛鉤，推動僱員進步和優化僱員薪酬，藉以激勵僱員和提升生產力。我們的人力資源政策有助建立高凝聚力的企業文化，不但可吸納多元化的人才，同時亦有助延挽我們擴充業務所需的要員。

業務戰略

我們有意維持及加強我們作為中國領先的綜合物業管理服務供應商的地位。具體而言，我們計劃推行下列戰略以實現我們的目標：

繼續利用我們的豐富經驗以及發展成熟的服務規範和管理系統，在中高端市場多管齊下擴大業務規模

我們擬利用我們在粵港澳大灣區中高端市場的成功經驗以及發展成熟的服務規範和管理系統，擴大業務規模及市場份額。我們尋求多管齊下，增加物業管理組合。我們將繼續利用現時與餘下佳兆業集團的業務關係和覆蓋範圍拉動內在增長，同時運用我們具聲譽的品牌價值、全面的物業組合、優質服務及穩固的客戶關係，積極向獨立第三方物業開發商爭取新的委聘。

業 務

我們會選擇性地尋求投標機會，與中國其他擁有吸引物業管理組合的物業管理公司組成戰略聯盟，或按合理公平的價格進行戰略投資或收購該等公司。我們將聚焦於與我們品牌形象和市場地位一致，而且業務概況和專業知識與我們相輔相成的公司，藉以提高我們的服務組合及在管物業組合的深度和寬度。我們亦將積極在人口相對密集及具強大消費能力的新地理市場尋求適當機會。一旦我們在新地理市場建立據點，我們預期將在市場提升滲透率，以盡量提升規模經濟。

繼續發展非住宅物業的業務規模，進一步分散收益來源

為進一步分散物業管理組合及收益來源，我們擬與不同業務夥伴進行戰略合作，為更多非住宅物業提供綜合物業管理服務，例如表演場地和體育館、度假物業、農業園區、工業園、科學園、教育機構以及政府和公共設施。憑藉我們豐富的經驗及發展成熟的服務規範及程序，我們將繼續尋求新類型物業的委聘，致力提供因地制宜的物業管理服務。我們尤其致力尋求地標建築物的潛在物業管理委聘機遇，藉以提高品牌認可度。例如於2018年5月，我們贏得佛山三譚革命事跡展覽館及粵中縱隊紀念館的物業管理服務標書。該等項目是我們首次為歷史館舍進行物業管理的項目，展示我們有能力提升在非住宅物業的市場地位及物業管理組合。我們亦會繼續在新市場尋求適合機會擴展地理覆蓋。透過繼續開拓類型更廣泛的物業管理組合，預計將有助我們分散收益來源，達致持續增長。

繼續發展一站式服務平台，優化用戶經驗，增加所提供的產品及服務以及提升營運效率

我們將繼續投入資源發展一站式服務平台K生活及K服務。我們計劃將K生活定位為外部平台，連結業主及住戶，而K服務則定位為內部平台，輔助日常營運。

我們計劃將K生活用作促進我們與業主和住戶之間的互動，提升客戶滿意度。由於社區增值服務的溢利率一般較高，我們將專注擴大K生活的業務規模及覆蓋，提高我們的盈利能力。我們將透過與可提供優質服務的第三方供應商合作，增加K生活提供的產品及服務，包括與提供社區增值服務並可與我們互補的公司組成戰略聯盟或投資於該等公司，以達致客戶需求的全覆蓋。為擴大K生活的用戶群及增加用戶的互動水平，我們計劃設立獎賞積分制度，讓註冊用戶賺取獎賞積分，並以隨時間累積所得的積分兌換免費禮品。K生活可增加我們與業主和住戶之間的互動，提供全方位及便利的服務組合，我們相信將可創造更多收益機會。

業 務

另一方面，我們矢志繼續透過K服務提供優質服務及提升營運效率，以支持業務迅速增長。K服務融合多種日常營運，我們預期會進一步透過K服務集中及簡化不同功能，以為僱員提供一站式具透明度的控制點。為達致此目標，我們計劃升級物業管理的訊息科技系統，輔以更規範化的模組管理功能，覆蓋與客戶之間的全套服務接觸點。該等升級物業管理系統將可提升第一手客戶數據及服務記錄的收集和整合，供我們在制定以客為先的業務程序及戰略時分析客戶需要及行為模式。我們亦將依賴大數據分析及數碼化，提升雲端平台，盡量提升營運及管理效率，提高客戶服務品質。受惠於一站式的K服務平台，我們可促進日常營運，確保更專注於質量控制及總部至在管物業的直接內部管理。

持續發展智能解決方案服務，建設智能家居及智能社區

隨著物聯網逐漸成為現今生活中的生活概念，為包括我們在內的物業管理服務供應商帶來良機，透過使用智能技術方便用戶，為物業增值，同時降低成本，提升物業管理效益。為進一步發展智能解決方案服務，我們將積極與政府、物業開發商及物業管理公司尋求參與機會，以透過推出更多矚目項目增加品牌知名度。為建設智能家居及智能社區，我們計劃與行業領先的互聯網公司合作，提升智能技術。智能家居方面，我們將專注於舒適、節能、安全及方便。住戶無論身在何處，單憑指尖觸碰便可客製化家電及設定至其個人需要及生活方式，或關掉家電節省能耗。此外，智能家居解決方案可防止入室盜竊和非法進入，家居安全性極高。家庭管理系統融合無綫動作探測器和漏水傳感器，住戶更易察覺潛在危險或意外。就智能社區而言，我們應用綠色建築，同時利用互聯網技術及雲端電腦、交通監察及數碼生活，提供安全、舒適及方便的環境，並降低客戶的營運成本。我們致力提供更多智能技術，冀能引入更多新世代產品及服務，達致持續增長及維持行業領先地位。我們多元化及客製智能解決方案服亦推動收益及溢利率增長，並有助我們未來取得其他如社區增值服務等服務的委聘。

物業管理服務

我們自1999年起在中國提供物業管理服務已近20年，在粵港澳大灣區已建立起強大的業務版圖。於2017年12月31日，我們的物業管理服務遍及中國12個省份、直轄市及

業 務

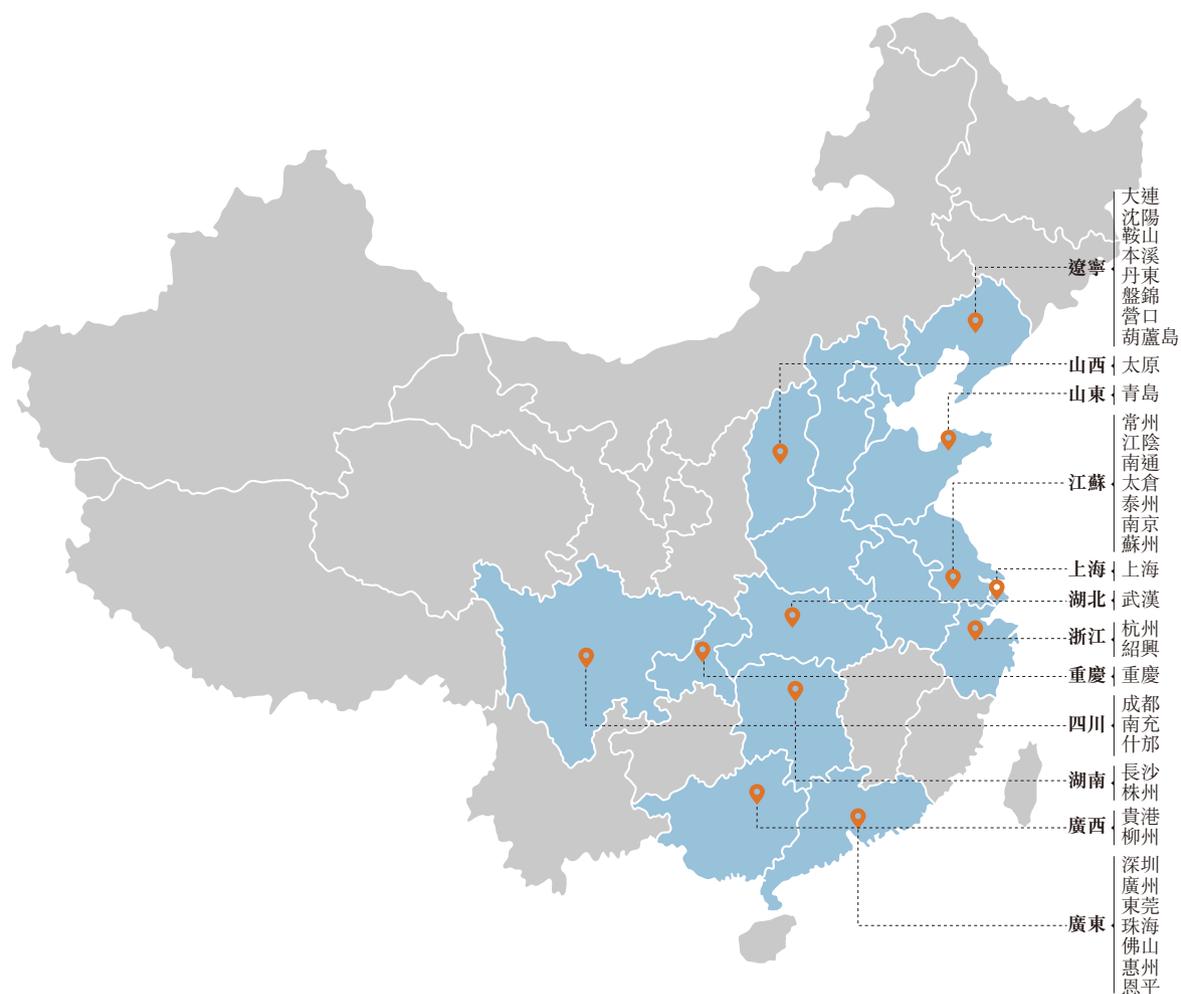
自治區的36個城市，總在管建築面積達24.0百萬平方米。於2017年12月31日，我們管理119項物業，當中包括100個住宅社區及19項非住宅物業，並為約0.16百萬個物業單位提供物業管理服務。

下表載列我們於所示日期的(i)合約建築面積；(ii)在管建築面積；及(iii)在管物業數目：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
合約建築面積(千平方米)	21,896	25,139	29,668
在管建築面積(千平方米)	18,334	20,565	24,008
在管物業數目	78	93	119

地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2017年12月31日我們的在管物業的地理覆蓋範圍。



業 務

下表載列我們於所示日期的(i)總在管建築面積；及(ii)按地區劃分的在管物業數目明細：

	於12月31日					
	2015年		2016年		2017年	
	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目
粵港澳大灣區	7,784	36	8,763	43	10,097	52
長三角地區.....	2,010	14	2,476	18	3,144	27
環渤海經濟圈	2,839	13	2,626	13	2,871	15
華西	3,576	8	4,267	12	4,822	16
華中	2,125	7	2,434	7	3,074	9
總計	18,334	78	20,565	93	24,008	119

下表載列我們於所示年度按地區劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
粵港澳大灣區	139,430	74.9	146,248	69.9	177,623	66.2
長三角地區.....	16,037	8.6	22,252	10.6	33,028	12.3
環渤海經濟圈	22,688	12.2	28,423	13.6	36,784	13.7
華西	5,597	3.0	9,087	4.3	16,922	6.3
華中	2,322	1.3	3,298	1.6	4,011	1.5
總計	186,074	100.0	209,308	100.0	268,368	100.0

於往績記錄期內，位於中國三大經濟區的物業產生超過80%的物業管理服務收益，三大經濟區即粵港澳大灣區、長三角地區及環渤海經濟圈。這些經濟區的人口密度和人均可支配收入均高於中國大多數其他地區。我們預期在不久將來，我們在三大經濟區的物業將繼續佔我們業務的重大部分。於最後實際可行日期，我們已於全國設立143家辦事處，以促進擴充業務地理覆蓋範圍，在保持服務水準的同時盡量減少及控制各地區及各在管物業之間的服務標準差異。我們相信設立該等辦事處將有助我們為日後的業務擴充做好準備，讓我們更好地利用我們的經濟規模。

業 務

在管物業種類

我們管理多元化的物業，其涵蓋中至高端住宅社區及非住宅物業，包括商用物業、寫字樓、表演場地和體育館、政府建築物、公共設施及工業園。我們採用包幹制或酬金制兩種收益模式收取物業管理費用。就包幹制而言，我們將所有費用記錄為收益，而所有就提供物業管理服務而招致的開支則記錄為服務成本。就酬金制而言，我們實質上擔任業主的代理，因此僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐訂物業管理費用或服務成本百分比作收益。我們以所收取的物業管理費補足提供物業管理服務所招致的開支。詳情請參閱「物業管理服務收益模式」。

下表載列我們於所示日期的(i)總在管建築面積及(ii)按物業種類劃分的在管物業數目明細：

	於12月31日					
	2015年		2016年		2017年	
	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目
住宅社區.....	16,610	69	18,727	81	21,603	100
非住宅物業.....	1,724	9	1,838	12	2,405	19
總計.....	18,334	78	20,565	93	24,008	119

下表載列我們於所示日期的按收益模式劃分的總在管建築面積：

	於12月31日					
	2015年		2016年		2017年	
	建築面積	%	建築面積	%	建築面積	%
	(千平方米，惟百分比除外)					
物業管理服務 (包幹制).....	4,164	22.7	5,597	27.2	8,177	34.1
物業管理服務 (酬金制).....	14,170	77.3	14,968	72.8	15,830	65.9
總計.....	18,334	100.0	20,565	100.0	24,008	100.0

業 務

下表載列我們於所示年度按物業種類劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅社區.....	67,934	36.5	91,691	43.8	137,316	51.2
非住宅物業.....	118,140	63.5	117,617	56.2	131,052	48.8
總計	186,074	100.0	209,308	100.0	268,368	100.0

下表載列我們於所示年度按收益模式劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	收益 (人民幣千元)	%	收益 (人民幣千元)	%	收益 (人民幣千元)	%
物業管理服務 (包幹制).....	158,940	85.4	178,360	85.2	233,739	87.1
物業管理服務 (酬金制).....	27,134	14.6	30,948	14.8	34,629	12.9
總計	186,074	100.0	209,308	100.0	268,368	100.0

物業開發商的性質

於往績記錄期，在管物業主要由餘下佳兆業集團開發，而餘下的物業則由獨立物業開發商開發。於2015年、2016年及2017年，我們對獨立物業開發商所開發物業的中標率(按我們年內就獨立物業開發商開發物業公開招標的中標次數除以我們同年就獨立物業開發商開發物業公開招標的參與次數計算得出)分別約為11.3%、34.6%及21.2%。同期，我們透過公開招標奪得所有由餘下佳兆業集團開發的項目。有關餘下佳兆業集團與我們之間的業務區分資料，請參閱「與控股股東的關係—業務劃分」一節。

業 務

下表載列我們於所示日期的(i)總在管建築面積及(ii)按開發商類別劃分的在管物業數目明細：

	於12月31日					
	2015年		2016年		2017年	
	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目
由餘下佳兆業集團						
開發的物業 ⁽¹⁾	16,840	69	18,879	77	20,677	85
由獨立第三方						
物業開發商開發的						
物業	1,494	9	1,686	16	3,331	34
總計	18,334	78	20,565	93	24,008	119

附註：

(1) 指由餘下佳兆業集團的附屬公司、合營企業或聯營公司個別或共同開發的物業。

下表載列我們於所示年度按開發商類別劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
由餘下佳兆業集團						
開發的物業 ⁽¹⁾	165,587	89.0	182,555	87.2	220,511	82.2
由獨立第三方						
物業開發商開發的						
物業	20,488	11.0	26,753	12.8	47,858	17.8
總計	186,074	100.0	209,308	100.0	268,368	100.0

附註：

(1) 指由餘下佳兆業集團的附屬公司、合營企業或聯營公司個別或共同開發的物業。

物業管理服務範疇

我們一般提供的物業管理服務包括：

- **秩序維護服務。**我們提供的秩序維護服務主要包括巡邏、門禁控制、保安員駐守站、訪客處理及緊急情況處理。秩序維護服務人員一般由我們本身的員工擔任或透過分包。詳情請參閱「一供應商一分包」。我們亦尋求透過升級設備(如360度監視系統)提升我們的秩序維護服務質素及營運效率。詳情請參閱「一中央化、數碼化、規範化及自動化」。
- **清潔及園藝服務。**我們主要通過分包商提供一般清潔、園藝、滅蟲及景觀服務。

業 務

- **維修及維護服務。**我們的物業維修及維護服務範圍一般涵蓋(i)公共區域設備及設施，如升降機、扶手電梯及中央空調系統；(ii)消防及安全設施，如滅火桶及火警警報系統；(iii)保安設施，如入口閘門控制及閉路電視；及(iv)水電設施，如發電機、水泵及水箱。我們把絕大部分專業的物業維修及維護服務外包予分包商。詳情請參閱「一供應商一分包」。我們的內部技術人員負責對若干系統及設備進行日常管理及檢查，彼等亦負責規劃設備維護及保管每日記錄，確保服務區域的設備運作正常。
- **客戶服務。**我們的客戶服務包括(i)協助業主及住戶辦理日常服務，如入伙、裝修、泊車及搬遷；(ii)處理客戶投訴及建議，並跟進進度及回饋；(iii)禮賓服務；(iv)接受維護要求並跟進進度及回饋；(v)收集物業管理費；(vi)收集及分類業主及住戶資料；及(vii)與業主及住戶建立及維持關係。

物業管理服務收益模式

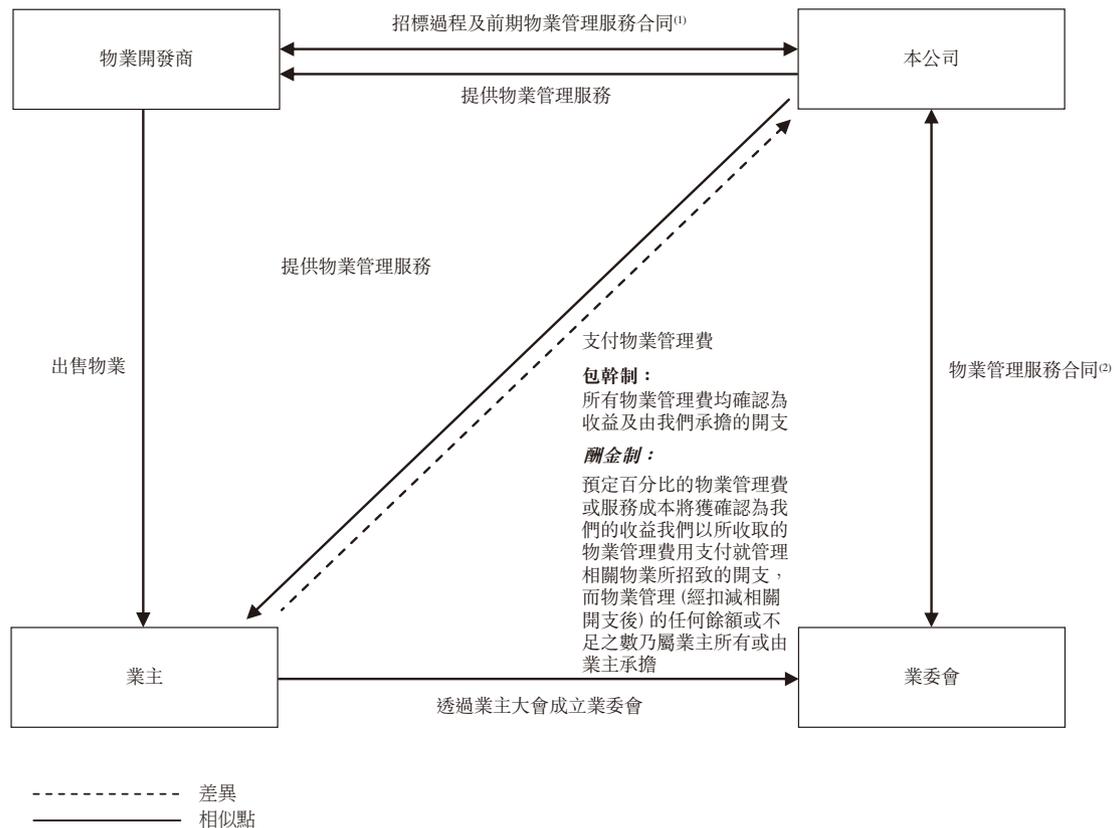
我們採用兩種收益模式，當中我們按包幹制或酬金制收取物業管理費。根據地方法規，物業開發商及業委會一般會就彼等偏好的物業按包幹制或酬金制管理提出建議。根據該建議，我們將透過評估在管理物業的預計成本、收繳率、預期盈利、何時重續合同以及該物業過去按包幹制或酬金制的方式管理等主要因素進行財務評估。評估結果有助我們決定是否接納建議並接受委任。

下表載列於所示年度按收益模式分類的物業管理服務收益的明細：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
包幹制.....	158,940	85.4	178,360	85.2	233,739	87.1
酬金制.....	27,134	14.6	30,948	14.8	34,629	12.9
總計.....	186,074	100.0	209,308	100.0	268,368	100.0

業 務

下表闡述以兩種收益模式管理物業的主要差異：



附註：

- (1) 物業開發商可代表業主與我們訂立前期物業管理服務合同，而該合同對業主具備法律約束力。
- (2) 業主可選擇透過業主大會委聘我們。自我們獲採用後，業主大會可授權業委會代表業主與我們訂立物業管理服務合同，而該合同對業主具備法律約束力。

包幹制及酬金制的差異進一步闡述如下：

• 按包幹制收取的物業管理費

根據包幹制，我們將物業管理費總額全數確認為收益。我們以我們所收取的物業管理費支付與管理物業有關開支，而其獲確認為服務成本及直接營運開支。於物業管理服務合同期間，倘我們所收取的物業管理費不足以補足產生的所有開支時，我們無權要求業主及住戶或物業開發商向我們支付差額。倘所招致成本高於預期，物業管理合同一般並無價格調整機制。

業 務

• 按酬金制收取的物業管理費

根據酬金制，我們因應我們對物業管理費可收回性的評估，保留預定百分比的(i)物業管理費總額或(ii)就提供物業管理服務招致的總開支作收益。扣除我們佣金後的物業管理費餘下部分將用作營運資金，以補足自物業管理招致的開支。

倘扣除相關物業管理開支後營運資金出現盈餘，盈餘一般會結轉至下一年度期間。另一方面，倘營運資金暫時不足以支付相關物業管理開支，我們可能需要先行代表業主或住戶補貼不足金額及作出若干付款，其後再向彼等收回有關款項。我們的中國法律顧問已確認，根據《物業服務收費管理辦法》（發改價格(2003) 1864號），我們有合法權利要求業主及住戶填補不足數額及償還該數額，惟須限於中國地方主管機關規定的範圍內。進一步詳情請參閱「財務資料—綜合財務狀況表節選項目說明—代表住戶付款」。

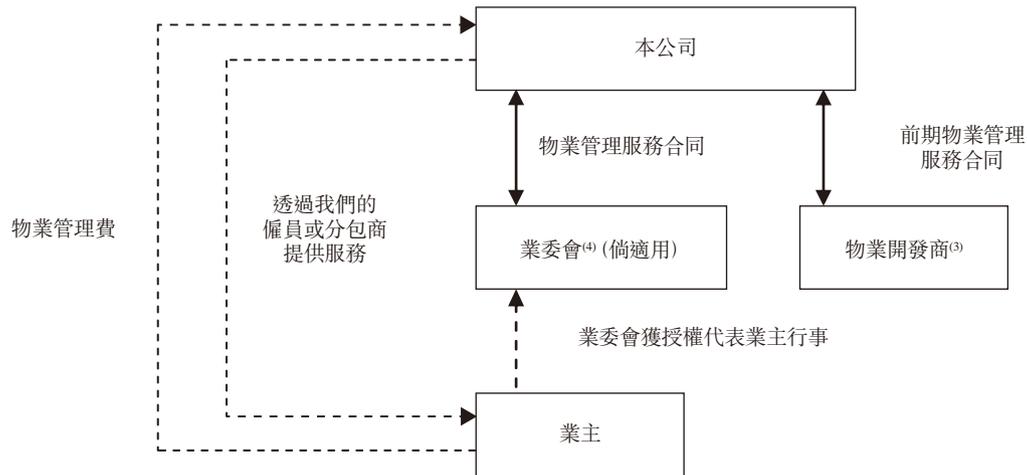
根據酬金制，我們本質上擔任業主及住戶的代理。與駐場員工及分包安排有關的相關成本一般由業主及住戶承擔。我們無權獲得業主及住戶以及物業開發商已付的物業管理費（經扣除我們作為物業經理的應收費用後）超出與提供物業服務相關的成本及費用的任何盈餘。因此，我們一般不就物業管理服務合同確認任何直接成本。該等成本由業主及住戶以及物業開發商（視情況而定）承擔。

物業管理服務合同

我們所提供的物業管理服務乃由(i)物業開發商與我們在新開發物業交付予業主前訂立的物業管理服務合同或(ii)業委會與我們於已開發物業交付予業主且業委會已根據中國法律成立後所訂立的物業管理服務合同所管理。

業 務

下圖闡述我們在物業管理服務合同下與各訂約方的關係。



附註：

- (1) 實線表示各方已訂立有約束力的協議。
- (2) 虛線表示各方未訂立任何協議。
- (3) 物業開發商與我們訂立前期物業管理服務合同。根據中國法律，該合同對未來業主具有法律約束力。
- (4) 業委會代表業主與我們訂立物業管理服務合同。根據中國法律，該合同對全體業主均具有法律約束力。

於往績記錄期，我們訂立的大部分新委聘工作，對象均為尚未成立業委會的新建物業。我們一般傾向為新建物業提供物業管理服務，因其一般具有較高物業管理費及更佳基建，有助我們為住戶提供更優質服務。

物業開發商一般會在新開發物業出售予業主前委聘物業管理服務提供商，以確保在業委會成立前已經能夠提供物業管理服務，並能夠與物業管理服務提供商直接訂約。獲物業開發商委聘後，物業管理公司將需要根據地方法規就前期物業管理合同連同建議物業管理費向當地中國機關註冊。

我們的中國法律顧問告知我們，儘管業委會及業主均非前期物業管理服務合同的訂約方，但根據中國法律，有關合同對未來業主具有法律約束力，而根據該等合同，業主須向我們直接支付管理費。當物業開發商與業主訂立物業買賣合同時，我們會採取下列的預防措施，提醒業主須遵守前期物業管理服務合同的法律義務：(i) 我們一般要求物業開發商將前期物業管理服務合同的主要條款納入物業買賣合同；及(ii) 我們一般會在物業買賣合同簽訂時，一併與業主另行訂立確認函件，而確認函件會包含與前

業 務

期物業管理服務合同所載的相同條款。根據中國法律，業委會可代表業主委聘物業管理公司並與之訂立物業管理服務合同，而其對全體業主均具有法律約束力。

我們的前期物業管理服務合同及物業管理服務合同的主要條款大致相同，一般包括下列各項：

- **服務範疇。**我們提供公共區域(如大堂、走廊、戶外開放空間、梯間、停車場、升降機槽及設備室)的秩序維護、清潔、園藝、維修及維護服務等一般物業管理服務，以及公共區域設備及設施(如升降機、中央空調設備、發電機、消防設備、排水系統、社區圍門及社區監視系統)。我們有責任為在管社區制定年度預算、服務計劃及最終會計報告。合同亦列明提供物業管理服務的規定質量標準。
- **物業開發商的義務。**物業開發商主要負責(其中包括)(i)向每名物業買方取得遵守前期物業管理服務合同的承諾；(ii)提供足夠的辦公空間以供我們用作現場物業管理辦事處；(iii)就交付物業的公共區域、設備及設施進行驗收；及(iv)向我們提供藍圖及其他建築設計文件和竣工驗收文件。物業開發商亦須根據適用的中國法律滿足物業驗收及交付標準，以及於既定的保修期間承擔物業的維修責任，就物業建築質量負責。
- **物業管理費。**合同載列每平方米的物業管理費比率及(倘適用)就該等費用收取的佣金比率，其一般自交付所購買物業後開始累算。物業開發商負責支付仍待售單位的物業管理費。我們亦可就逾期未繳納的物業管理費徵收滯納金，並有權對業主或物業開發商提起法律訴訟，以收回費用。
- **外包。**我們獲准將個別部分的物業管理服務外包予第三方專業承包商，例如，我們可選擇將維持秩序、保潔、園藝、維修及維護服務外包予第三方承包商，並僅自行進行整體的統籌和規劃工作。然而，我們不得把所有物業管理服務以批發形式外包。有關第三方分包商的安排，請參閱「一分包」。

業 務

- 年期。大部分前期物業管理服務合同並無任何固定年期，直至相關業委會成立及訂立物業管理服務合同以取代前期物業服務合同時屆滿。其餘前期物業管理服務合同一般具有三至五年的固定年期。若前期物業管理服務合同具有固定年期，且在根據適用的中國法律舉行業主大會以成立業委會前屆滿，且未有達成續期合同，前期管理物業服務合同將會在現有年期屆滿時到期。然而，倘並無選定新物業管理公司，且我們在取得業主及住戶同意下繼續提供服務，一般而言中國法院將視之為實際合同，而我們亦可根據前期物業管理服務合同所協定的比率收取費用。當業委會與我們或另一家物業管理公司訂立物業管理服務合同時，我們的前期物業管理服務合同將自動終止，即使其現有年期尚未屆滿。物業管理服務合同的固定年期一般為三年至五年。倘我們向對方支付補償費用，我們一般有選擇權在合同屆滿前單方面終止物業管理合同，並不再提供服務。倘基於法律或合同理由單方面終止合同，如對方不履行其重大責任，則我們亦可在毋須支付補償費用的情況下在合同屆滿前單方面終止合同，並不再提供服務。此外，雙方均可基於相互協定而同意提早終止。

下表載列於2017年12月31日的固定年期的相關物業管理服務合同的屆滿時間表。

	合同數目	百分比
由餘下佳兆業集團開發的物業⁽¹⁾		
一年或以下.....	25	29.4%
超過一年至兩年.....	5	5.9%
超過兩年至三年.....	2	2.4%
超過三年.....	3	3.5%
無固定年期.....	50	58.8%
總計.....	85	100.0%
由獨立第三方開發商開發的物業		
一年或以下.....	10	29.4%
超過一年至兩年.....	7	20.6%
超過兩年至三年.....	6	17.6%
超過三年.....	3	8.8%
無固定年期.....	8	23.5%
總計.....	34	100.0%

附註：

(1) 指由餘下佳兆業集團股的附屬公司、合營企業或聯營公司個別或共同開發的物業。

業 務

於2015年、2016年及2017年，分別有2個、9個及18個的在管社區已成立業委會，佔在管社區總數分別約2.6%、9.7%及15.1%。於往績記錄期我們的物業管理服務合同續約率(即某年續約的物業管理服務合同的數目，除以同年屆滿的物業管理服務合同的數目)全部達到100%，而我們於日後將繼續致力維持較高的續約率。根據中國法律，具有一定規模的住宅社區業委會有權根據若干程序變更物業管理公司。更多資料請參閱「監管概覽—物業管理企業的委任」。倘物業管理服務合同遭終止或無法續約，則我們或會受到不利影響。請參閱「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—前期物業管理服務合同或物業管理服務合同遭終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況、及營運業績造成重大不利影響」。

物業管理費

物業管理費定價

我們一般透過招標獲委任為物業管理公司，以向住宅社區及其他非住宅物業提供物業管理服務。當我們競投一項新委聘，我們一般根據多項因素為服務定價，包括(i)預算開支；(ii)建議的服務範圍及品質；(iii)收益產生模式及目標溢利率；(iv)物業種類及位置；(v)當地政府有關物業管理費(如適用)的價格指引；(vi)可資比較物業的定價；及(vii)預計競爭對手的定價。此外，我們會考慮自動化及其他設備升級可實現的潛在節約成本，有助我們降低建議物業管理費及向客戶提交更具競爭力的標書。

在中國，物業管理公司可能就物業管理服務所收取的費用受相關中國機關規管及監督。國務院相關價格管理部門及建設管理部門共同負責監督與管理有關物業管理服務的收費，而該等費用或須遵守中國政府的價格指引。請參閱「監管概覽—物業管理企業的收費」。政府對費用施加的限制在某程度上對我們於往績記錄期的經營業績造成影響，此乃由於我們不能在任何時候因應經營成本上升而靈活調整定價。因此，我們已採納成本控制及透過其他業務(如智能解決方案及社區增值服務)增加收益來源等其他措施保持盈利能力。請參閱「風險管理—與我們的業務及行業有關的風險—我們前期物業管理服務合同中及保障性住房的物業管理費定價須遵照中國法律及法規。」。

當住宅社區達致交付階段時，我們向已售物業單位的業主收取物業管理費，有關費用一般按單位面積及社區範圍性質(如住宅範圍、零售範圍及停車場)計算。就住宅區而言，我們根據物業性質進一步區別收費標準，如高層公寓或聯排別墅。我們亦按大致與已售單位相同費率向物業開發商就餘下未售單位收取物業管理費。

業 務

憑藉我們的品牌及行業地位，我們已能夠收取可反映我們的物業管理服務品質的較高物業管理費。根據弗若斯特沙利文，於2017年，我們住宅社區的平均物業管理費超過中國行業均值。然而，無法保證我們日後可成功維持物業管理服務費。更多詳情請參閱「風險管理—與我們的業務及行業有關的風險—我們按包幹制提供物業管理服務或使我們蒙受損失」。

收取及支付物業管理費

我們一般按月收取物業管理費。按包幹制及酬金制管理物業的擁有人一般獲提供類似信貸條款，彼等的信貸風險狀況亦類似，乃由於在兩種情況下均向業主收取費用。業主於出具繳款通知書時到期支付物業管理費。我們一般要求業主於該月份結束前支付物業管理費。誠如部分物業管理服務合同所訂明，我們可對逾期費用按日收取滯納金，比率一般為0.05%，視乎地域差異而有所不同。

於往績記錄期，我們在下列特定情況下延長若干代表按酬金制管理物業的業主作出的付款，即(i)新開發物業的管理處於開立銀行賬戶的申請處理期間；(ii)工資、社會保險金付款及社會福利付款；(iii)公用設施成本；(iv)中央採購成本；及(v)因非經常性建築維修成本、設備安裝成本或應對法規變動(如增加最低工資)所採取的行動而對有暫時性流動資金需求的物業所作出的過渡安排。由於按酬金制管理的物業的營運資金被視為屬於業主，並由管理處代表業主管理，代表業主的該等付款可透過管理處向業主收回。有關我們延長付款情況及所採取內部控制的更多資料，請參閱「財務資料—綜合財務狀況表節選項目說明—代表住戶付款」。

我們已採取多項措施以提升收集物業管理費及其他付款的及時性。該等措施包括上門探訪、付款提示、付款狀況通知。倘物業管理費逾期未付，當服務費逾期未付，我們將親身向有關住戶交付或向其郵箱投遞逾期付款通知，並在其後更頻繁地發出付款提示。就當月逾期的付款而言，我們在管理處的員工會對有關住戶進行家訪，以親身收取管理費，而倘管理費於家訪後的合理期間內仍未支付，我們的法律部將發出催款通知書。若拖欠付款的情況嚴重，我們可能會提起法律訴訟，以追回有關費用。

除可在我們的管理處現場以現金或銀行卡付款外，我們亦為業主及住戶開通線上付款。於2015年、2016年及2017年12月31日，我們的物業管理費的收繳率(按照實收物業管理費除以同期應付予我們的物業管理費總額計算)分別約為97.7%、95.8%及95.1%。

業 務

物業管理服務組合增長

我們於往績記錄期主要透過向物業開發商或業委會取得新服務委聘以擴展我們的物業管理服務業務。未來我們亦計劃透過收購其他在市場地位上可與我們比較的物業管理公司以擴大我們的覆蓋率。詳情請參閱「一業務策略一繼續發展非住宅物業的業務規模，進一步分散收益來源」。

下表載列於往績記錄期(i)總在管建築面積；及(ii)在管物業數目的變動。

	於12月31日					
	2015年		2016年		2017年	
	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目
期初.....	14,390	58	18,334	78	20,565	93
新委聘 ⁽¹⁾	3,944	20	2,644	18	3,443	26
終止.....	—	—	(413)	(3)	—	—
期末.....	18,334	78	20,565	93	24,008	119

附註：

- (1) 就我們所管理的住宅社區而言，新委聘主要包括由物業開發商建設新物業發展項目的服務委聘，小部分為住宅社區為取代其先前的物業管理公司所作的服務委聘。

我們的銷售及營銷團隊執行市場研究及業務開發職能。我們積極在粵港澳大灣區、長三角地區及環渤海經濟圈等人口較稠密和消費力較高的地域市場尋找新的物業管理委聘機會，另還努力開拓新地域市場，諸如北京、天津、廊坊、寧波、中山、鄭州、南寧、陽江及嘉慶等城市。一旦我們在新地域市場立足，我們預期將提高市場滲透率以盡量提高規模經濟效益。

取得新委聘以達致內涵式增長

就內涵式增長而言，我們根據客戶的物業組合、背景及目標物業的開發時間表遴選客戶。我們在接受新的委聘前會進行可行性分析和財務預測，考慮預期回報率、項目概況及規模、地方市場的競爭格局以及與我們的社區增值服務的潛在協同效應等各項因素。

根據中國法律，物業開發商一般要求通過競標程序甄選物業管理服務供應商。然而，如競標人數目不足或住宅社區規模小，物業開發商可以自行遴選物業管理服務供應商而毋須進行任何競標程序，惟須經主管的中國物業行政部門批准方可作實。

業 務

一般競標程序主要涉及以下階段：

- **邀請。**物業開發商應向地方機關發出招標邀請。物業開發商可刊發公告邀請潛在競標人，或向至少三名合資格的競標人發出私人邀請書，當中載列招標物業管理項目的規格及要求。
- **資格預審。**物業開發商可根據招標文件對競標人的競禁資格進行預審。
- **遞交標書。**競標人向物業開發商遞交標書，通常載有建議定價、物業管理的建議及規劃以及競標邀請書所標明的其他資料。競標人或須於遞交正式競標文件前提供資格預審文件以供審查。
- **審閱。**物業開發商將成立評標委員會，以審閱所提交的投標文件並進行排名。評標委員會在審閱建議書時，會考慮投標人的信譽、服務質量、資本供應及建議收費水平等因素。
- **甄選。**評標委員會根據其審閱結果，向物業開發商推薦不多於三家候選公司。物業開發商其後將委聘獲評定為首選的物業管理公司。
- **授出及合同簽署。**向中標者授出的物業管理服務合同預期於授出30天內簽署，並於中國主管物業管理機關備案後生效。

公立學校、機場和產業園等由中國政府或政府控制實體擁有的非住宅物業，必須通過公開競標程序方可委聘物業管理服務供應商。競標程序與就住宅社區訂立的前期物業管理服務合同的規定大致相若。

於2015年、2016年及2017年，我們有關由獨立物業開發商開發的物業的中標率(按於該年度我們投得的由獨立物業開發商開發的項目的公開招標數目除以同年我們參與的由獨立物業開發商開發的物業的公開招標總數得出)分別約為11.3%、34.6%及21.2%。同期，我們通過公開招標競投的所有由餘下佳兆業集團開發的項目全部中標。

收購第三方物業管理公司

對於按合理對價，對擁有具吸引力的物業服務組合的地區物業管理公司進行的選擇性收購，我們保持開放的態度，我們認為採用收購擴展物業服務組合合乎時間效益，特別是在新的地域市場。我們可以通過收購目標實體的控股股權取得其他物業管理公司的控制權。

業 務

中央化、數碼化、規範化及自動化

為加強競爭力及降低對人工的依賴，我們專注於實施中央化、數碼化、規範化及自動化。於2018年3月，我們進一步推出內部K服務移動應用程式，藉著於在管社區動用智能技術以提升我們的營運效率。我們對物業管理服務作出評估，並制定程序展示可貫徹提供品質優異的服務並舒緩日益上漲的勞動成本。

- **中央管理。**我們在深圳總部設立了中央訊息控制中心，當中包含電話中心、視像監控指揮系統及其他數據整合控制平台，藉以有效及高效地監察全國營運。我們通過中央訊息控制中心實時取得多維度數據，包括有關社區的基本訊息、物業管理費收取狀態、客戶服務反饋以及附屬公司之間的設施及設備維護。
- **訊息數碼化。**在雲技術及大數據分析的支持下，各平台之間得以實現數據互換，為管理層提供大數據計算結果，以助彼等作出決策。訊息數碼化使我們能夠實時監察營運，提高營運效率。
- **程序規範化。**我們已成立星級服務計劃及制定超過800條關於星級服務的規則，當中闡述主要準則的詳盡指引及提供涵蓋一系列物業類型的物業管理服務。我們亦編製書面操作手冊以促使落實該等服務標準。
- **營運自動化。**我們致力提高營運自動化，透過採用停車場管理系統、保安門禁系統及監控攝錄機等設備以降低對人工的依賴。我們的K服務移動應用程式容許僱員(其中包括)執行多個物業管理職能及進行內部控制，促使我們所提供的物業管理服務進一步規範化。我們具備多個自動化線上系統及平台以達至(i)質量檢驗；(ii)工程作業；(iii)電子攝錄；及(iv)設備監察以改善貫徹一致且品質優異的服務及降低經營成本。

交付前及顧問服務

我們憑藉物業管理專業知識提供多項交付前及顧問服務，從而解決物業開發項目各主要階段所產生的問題我們於物業交付前，在物業開發項目初期派遣駐場員工，

業 務

向物業開發商在物業建築工地、預售示範單位及物業銷售場地提供秩序維護、清潔、接待訪客及維護服務。我們亦就物業管理向其他物業服務公司提供顧問服務。

於2015年、2016年及2017年，我們來自提供交付前及顧問服務的收益分別約為人民幣246.9百萬元、人民幣248.8百萬元及人民幣295.8百萬元，佔同年總收益約51.7%、46.1%及44.2%。

於往績記錄期，我們自餘下佳兆業集團產生大部分交付前服務收益，展示了我們的業務與餘下佳兆業集團的物業開發業務之間有所提升的協同效應。更多詳情，請參閱「關連交易—(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易—1.物業管理服務框架協議」。於2015年、2016年及2017年，我們來自餘下佳兆業集團有關交付前服務的收益分別約為人民幣227.9百萬元、人民幣236.1百萬元及人民幣277.0百萬元，佔同年總收益約47.7%、43.8%及41.4%。由於我們多年來進一步推廣我們的品牌及業內地位，以實現客戶基礎多元化，我們來自獨立第三方的交付前項目數目從2015年的13個增至2016年的18個，並進一步增至2017年的22個。

服務類型

交付前服務

交付前服務包括下列類別：

- **建築工地管理服務。**於往績記錄期，我們主要為物業開發項目的建築工地提供秩序維護服務，亦會提供管理服務，如清潔及維護服務。我們會派遣秩序維護人員前往建築工地，以維持工地秩序，並委派清潔員工到建築工地保持工地及環境清潔。我們收取的定額費用須由物業開發商於合同期內分期付款；及
- **示範單位及物業銷售場地管理服務。**我們派遣駐場人員協助物業開發商進行物業推廣及銷售活動。當物業開發商推廣其物業開發項目時，彼等一般會設置示範單位以向潛在買家展示物業。鑒於示範單位的人流量高且需要秩序維護、管理及維持示範單位，物業開發商一般委聘物業管理服務提供商提供該等專門服務。我們亦協助物業開發商回應前桌的查詢及於維持物業銷售會場的秩序。我們指派我們饒富經驗的專業團隊到該等工作場所以滿足客戶的需要，並收取定額服務費作回報。

業 務

顧問服務

作為知名的物業管理公司，我們一般向其他物業管理公司提供物業管理顧問服務。顧問服務為合作模式，透過在其他物業管理公司的業務實施我們的管理哲學及成功的營運模式，我們可從中協助該等公司達至增長及信任。在該等安排下，我們可將影響力擴展至新市場，並向更多受眾展示我們的服務質素及能力。例如，於2018年4月，我們已獲委聘以向博羅農業示範園提供物業管理顧問服務。博羅農業示範園為我們首個國家級航天農業示範基地，並成為集研究、教育、旅遊及商業功能於一身的全國綜合現代農業公園。

交付前服務協議

以下概要載述我們一般交付前服務協議的主要條款：

- **工作範疇。**我們的服務一般包括一般管理、環境管理、維持秩序、設備維修及維護以及能源管理，如接待服務、清潔服務、示範單位及單位設備的預防性及糾正性維護、場地監察、停車服務及場地導覽。我們一般在服務協議附加服務計劃，詳列我們在提供服務時所遵從的標準及程序、員工要求及其他要求。我們的客戶可按服務建議所載的要求審查及評價我們的服務。
- **客戶的責任。**物業開發商負責為我們的員工提供辦公空間、辦公物資、清潔設備、食宿及為示範單位及工地投購保險。
- **管理費。**我們一般收取定額收費，其須於協議期內分期支付。我們收取的費用金額乃根據我們履行服務協議項下的服務而可能產生的估計開支而釐訂。倘客戶要求我們提供工作範疇以外的服務，我們亦有權收取額外服務費用。
- **賠償。**雙方可就另一方的過失或嚴重疏忽所招致的損失及損害獲得賠償。
- **年期。**交付前服務協議的年期一般介乎一至兩年，可經訂約方相互同意下不時重續。

業 務

交付前服務費

我們釐定交付前服務費率，乃經考慮(其中包括)(i)我們的預算開支；(ii)類別及地點；(iii)物業開發商的背景；(iv)我們的競爭對手在同區收取的費率；及(v)目標的溢利率。實施我們的定價政策時我們亦可能考慮其他個別因素。例如，於第一次就新的物業開發商競標時，我們可能降低我們的服務費，以和其他服務供應商競爭。

我們按每宗交易的基準收取交付前服務費，而費用已於交易前磋商及固定。我們根據收取的費用確認收益，其根據我們所調動員工的人數及職位計算。我們確認我們招致的相關勞工成本及分包成本為與執行服務有關的服務成本。我們一般就提供的交付前服務授予客戶30天的信貸期。就諮詢服務的服務費而言，視乎協議，費用一般計算為(其中包括)(i)定期固定費用，其一般帶有30天信貸期，而不論有關社區表現如何，或(ii)對方自管理有關社區所得收益的若干百分比，一般須每月償還，帶有30天信貸期。

社區增值服務

作為物業管理服務的延伸，我們的社區增值服務旨在切合業主和住戶的生活及日常所需，提供各式各樣的產品和服務，改善服務品質，提升客戶體驗及滿意度，並為業主及住戶提供更健康及便利的生活方式。我們透過線上及線下渠道提供社區增值服務，包括泊車、空間租賃及增值服務。我們於2014年採用由齊家科技開發的「小區管家」移動應用程式，作為多元化社區產品及服務的線上門戶。其後於2018年3月，我們進一步推出K生活移動應用程式以將先前的平台合併並提供經改進的一站式服務。我們通過K生活提供社區增值服務，例如快遞、停車、繳付賬單、食物外送、清潔、洗衣、家居、金融及電子商務服務。我們通過K生活移動應用程式為業主和住戶提供多元化的產品及服務組合，滿足他們不斷變化的日常及生活需要。

於2015年、2016年及2017年，我們的社區增值服務產生的收益分別達人民幣36.3百萬元、人民幣45.1百萬元及人民幣57.7百萬元，佔同年我們的總收益7.6%、8.4%及8.6%。

服務類別

停車位租賃

於往績記錄期內，我們自餘下佳兆業集團租賃其發展的住宅社區及非住宅物業的停車位。我們其後轉租此等停車位，產生租金收入。我們自租金收入中扣除經營成本及向餘下佳兆業集團支付的租金後確認經營溢利。

業 務

截至2017年12月31日，我們的停車位租賃業務覆蓋中國十個城市中餘下佳兆業集團發展的34個住宅社區及三個非住宅物業。於2015年、2016年及2017年，停車位租賃產生的收益分別為人民幣20.5百萬元、人民幣27.1百萬元及人民幣32.1百萬元，佔同年我們的總收益4.3%、5.0%及4.8%。

空間租賃

我們向業主或開發商提供公共區域租賃協助。住宅社區的公共區域中的實體廣告空間為業主或開發商所擁有。我們會協助業主及開發商出租該等空間，並收取佣金。我們亦就一個住宅社區的額外空間提供公共區域租賃協助，其已出租作儲物空間。

此外，我們運用在管社區的公共區域提供各式各樣的活動。例如，我們會於在管社區的戶外開放空間舉辦社區活動。我們經營社區會所，為住戶提供便利的社交和消閒設施。該等服務可以增加我們與住戶的互動，同時可提供更多機會，讓我們瞭解住戶的消費活動。

增值服務

家居生活服務

我們就預先篩選的第三方商戶提供的全系列產品及服務包括雜貨、日常用品、其他貨品及家居生活服務(如瓶裝飲用水外送、乾洗及洗衣以及旅程預訂)向住戶提供購物協助。我們自第三方商戶購買該等產品及服務，並透過線上及線下渠道轉售予住戶。隨著推出K生活，住戶可透過提供一站式購物體驗的K生活下單，商戶便會交付或提供服務。

我們亦與第三方供應商合作，為業主及住戶提供設計及購買服務的一站式裝修設計及代購第一站或拎包入住服務。我們利用完整的供應商資源及中央採購優勢，協助業主及住戶裝修及佈置單位及購買家具、家電及裝飾，為彼等省時省力。此等服務乃透過第三方供應商於我們住宅社區的示範單位，於線下銷售及提供服務。

物業交易服務

當業主(作為房東)向我們尋求租賃協助，我們會將個案轉介至獨立第三方物業代理，其作為第一租戶以固定年期向房東租賃單位，並將單位分租予合適租戶。我們有權按每項成功轉介收取按固定比率計算的轉介費。除物業租賃協助外，我們亦會將有意出售單位的業主轉介至獨立第三方物業代理，並收取按該代理收取業主的佣金的若干百分比計算的轉介費。

業 務

遴選第三方商戶

為確保商戶所提供的產品和服務質量以及我們的社區增值服務的可持續性，我們會按照價格競爭力、產品或服務質量、是否切合客戶的需求及長期發展的可持續性等因素，篩選出合適的商戶。就主要面向鄰近市場的地方商戶而言，我們社區的員工會為各個社區遴選當地商戶，以滿足該社區內的住戶的不同需要和喜好。

我們一般與商戶訂立書面合同，當中會列明(其中包括)我們的費率、結算機制以及產品和服務交付的物流安排。該等商戶還須就其產品缺陷或未達標的服務所招致的損失，向我們彌償。我們可以替換任何表現欠佳的第三方商戶。有關我們對商戶進行質量控制的詳情，請見「質量控制」。

利用K生活移動應用程式

我們的移動應用程式K生活在向業主及住戶提供社區增值服務方面取得重大進展。於最後實際可行日期，K生活已覆蓋我們所有在管住宅社區，K生活的登記用戶達約0.6百萬個。

於2018年3月，我們推出K生活移動應用程式以將先前的平台合併並提供經改進的一站式服務。憑藉由附屬公司齊家科技所擁有的研發實力，以及我們對客戶需要的了解，我們的K生活移動應用程式旨在進一步改善業主及住戶的生活體驗。為在社區建立閉環價值鏈，我們透過K生活將物業管理服務與社區增值服務聯繫在一起，以提供日常及時尚服務。我們利用K生活移動應用程式作為我們各項社區產品及服務的線上接口。我們的註冊用戶主要為我們在管物業的業主及住戶。業主及住戶須提供所需資料以完成註冊。

K生活的註冊用戶可使用下列服務：

- 從本地商戶購物。連接到我們的家居生活服務，我們的註冊用戶可透過K生活向指定本地商戶下達產品及服務的訂單及付款，亦可追蹤產品及服務的訂單及交付。
- 繳交物業管理費。透過K生活，我們的註冊用戶可查閱物業管理費每月付款帳單，倘註冊業主逾期繳費，我們的員工可向彼等發出繳費提醒。物業管理費亦可透過K生活(其連接至第三方付款平台)繳交。

業 務

- **客戶溝通。**業主及住戶可收取我們發出有關物業管理服務、服務訂單、將舉行的項目、活動、廣告及推廣的公告及私人訊息。彼等亦可透過內置的訊息系統就我們的服務向我們提出反饋及建議。

除透過K生活銷售產品及服務所得收益外，我們相信其大幅增加我們與業主及住戶的參與度，這會增加客戶忠誠度、滿足客戶的多元需要，並為我們的優質物業管理費增加市場上的認可。透過提供線上途徑獲取交付至我們在管社區的產品及服務，我們預期K生活可擴闊我們接觸於在管社區的消費活動的途徑，令收益來源更多元化。

智能解決方案服務

於往績記錄期內，本著建立「智能家居及智能社區」的目標，我們透過與合資格第三方承包商及我們的附屬公司佳科智能(其專門提供智能解決方案服務服務)合作，向物業開發商提供智能解決方案服務服務。我們的智能解決方案服務主要包括(i)自動化及其他硬件設備安裝服務。截至2017年12月31日，我們為301個住宅社區及25個非住宅物業提供智能解決方案服務。於2015年、2016年及2017年，我們的智能解決方案服務產生的收益分別達人民幣8.7百萬元、人民幣35.9百萬元及人民幣47.3百萬元，佔同年我們的總收益1.8%、6.7%及7.1%。

我們主要根據物業開發商的要求向彼等提供智能解決方案服務服務。透過我們的智能解決方案服務，我們能使收益來源更多元，並與於物業開發完成後委託或其後可能委託我們提供物業管理服務的物業開發商發展業務關係。該等服務一般牽涉保安監控系統、內部通訊裝置、警報器、匙卡保安系統及供電系統等裝置的採購、設計及安裝。

於往績記錄期內，我們已為物業開發商完成117項智能解決方案服務合約。截至2017年12月31日，我們有93項智能解決方案服務合約正在或將會進行，合約價值總共約為人民幣91.2百萬元。於2016年，佳科智能獲智慧中國聯合會、中國公共安全雜誌社及深圳市智慧城市產業協會頒發「中國智慧城市建設推薦品牌」。於2017年，我們憑藉惠州佳兆業中心的智能社區解決方案及大中華環球經貿廣場的智能酒店解決方案，榮獲中國安防系統集成科技創新產業聯盟及深圳市安全防範行業協會頒發「智能社區發展卓越優秀解決方案」的殊榮。

業 務

我們通過競標程序取得部分新委託。我們按若干因素為服務定價，包括工程項目類別、預測項目成本、我們的採購需要及涉及的技術複雜程度。我們訂立的合同一般載列我們的工作範圍、質量標準及我們須完成工作的期限。該等合同亦詳列我們負責採購、設計及安裝的設備的型號、數量及單價。我們一般獲客戶事先批准可進行分包。合同的付款條款一般基於我們的工程工作進度，並會按月或分期向我們作出最多為合約價值若干預定百分比的付款。其餘合約價值(除保固費用外)會於項目完成並通過客戶的質量檢查後向我們支付。

我們的供應商

我們的主要供應商主要是(i)我們的物業管理服務及交付前及顧問服務分包商，其提供清潔、園藝、維護及秩序維護服務，(ii)智能解決方案服務分包商及(iii)在社區增值服務之中提供選定產品及服務的商戶及提供泊車租賃服務的餘下佳兆業集團。供應商一般向我們授予30天至90天的信貸期。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，除餘下佳兆業集團外，我們所有供應商均為獨立第三方，而我們並無遇到任何與供應商有關的業務重大延誤、供應短缺或中斷，亦無任何歸因於供應商的重大產品索償。進一步詳情請參閱「關連交易—(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易—3.物業租賃框架協議」。

主要供應商

於2015年、2016年及2017年，向我們單一最大供應商作出的採購分別為人民幣19.1百萬元、人民幣25.1百萬元及人民幣28.5百萬元，分別佔我們的總採購6.1%、6.7%及6.1%。於往績記錄期內，向我們五大供應商作出的採購分別為人民幣29.7百萬元、人民幣42.2百萬元及人民幣41.0百萬元，分別佔我們的總採購9.5%、11.2%及8.8%。於往績記錄期內，我們已和五大供應商維持平均超過4年的業務關係。於往績記錄期內，我們就停車租賃服務，與供應商餘下佳兆業集團訂立三年期協議。詳情請參閱「關連交易—(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」。除上文所披露者外，我們與五大供應商並無任何長期或獨家協議。於往績記錄期內，我們一般與五大供應商訂立一年至兩年期協議，並每年評核其表現。

業 務

截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何會導致我們與任何五大供應商中斷或終止關係的資料或安排。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，董事、其各自的緊密聯繫人或據董事所知擁有本公司於最後實際可行日期已發行股本總額超過5%的任何股東，概無擁有我們任何五大供應商(餘下佳兆業集團除外)的任何權益。

分包

為更有效利用我們的勞動力，我們將若干勞動密集的物業管理、交付前及顧問及智能解決方案服務，如秩序維護、清潔、園藝、公共設施維修及維護以及設備安裝及維護服務委託予專門提供此等服務的合資格第三方分包商。於2015年、2016年及2017年，我們的分包成本分別為人民幣58.2百萬元、人民幣81.3百萬元及人民幣103.8百萬元，分別佔我們的總銷售成本約18.6%、21.6%及22.3%。

我們相信，我們可以通過有關分包安排利用分包商的人力資源和技術專長，減低我們的營運成本，改善服務質量，為核心業務貢獻更多資源，並提升業務的整體盈利能力。為確保分包商達到我們的服務要求及標準，並能服務我們的客戶，我們每年監察和評估分包商，並不時向彼等提供意見及建議。我們的目標是建立並維持一個以質量為本、有效且全面的分包商管理系統。我們已和大部分主要分包商建立超過四年的業務關係。根據我們在中國從事物業管理行業的經驗，我們相信，市場上隨時有其他分包商可以在必要時取代我們的任何現有分包商。因此，我們認為我們的業務運營並無依賴任何分包商所提供的服務。

分包協議的主要條款

我們與獨立分包商按一般商業條款訂立分包協議。一般分包協議的主要條款載列如下：

- **年期。**分包協議一般為期一年，並可在雙方同意下重續。倘相關業委會成立後並無委聘我們為物業管理服務提供商，則協議自動終止。一旦終止，我們根據所提供的實際服務向分包商支付未付服務費。
- **我們的責任。**我們一般負責提供必要的工作設施，如辦公室、必要設備或儲存庫。
- **分包商的責任。**分包商負責根據提供分包協議所指定範圍及標準內的服務，並遵守所有適用法律及法規。倘分包商表現欠佳，分包商須於我們要求的期間內採取必要的糾正措施。倘彼等不能加以糾正，我們有權單方面

業 務

終止分包協議。分包商須自行管理其提供合約服務的員工，而我們與分包商所委派的員工之間並不存在僱傭關係。

- **風險分配。**如因分包商在提供分包服務期間失誤或嚴重疏忽而造成任何財產損害或人身傷害，分包商須承擔責任。分包商亦須根據中國法律為其員工支付所有社會保險和住房公積金供款，並承擔其因違反任何中國適用法律或行業標準而產生的法律責任。我們一般要求分包商向我們彌償任何其導致住戶物業及我們的損失。
- **分包費用。**分包費用一般參照採購原材料所產生的成本、勞工成本以及分包商所招致的其他雜項成本而釐定。我們亦可就分包商所提供的服務質量對物業業主及住戶進行年度調查，並根據該等調查結果要求分包費用。
- **不得轉讓。**在未經我們事先同意下，分包商不得把其責任轉讓或分包予任何其他第三方。

我們的客戶

我們擁有一個龐大、不斷增長且忠實的客戶群，主要包括我們在管物業的業主和住戶、物業開發商及物業管理公司。下表載列四個板塊各自的主要客戶：

板塊	主要客戶
物業管理服務	業主和住戶
交付前及顧問服務	物業開發商及物業管理公司
社區增值服務	業主及住戶
智能解決方案服務	物業開發商及物業管理公司

於2015年、2016年及2017年，我們來自單一最大客戶的收益達人民幣265.4百萬元、人民幣293.8百萬元及人民幣359.0百萬元，佔我們的總收益分別約55.5%、54.5%及53.7%。同期，我們來自五大客戶的收益合計達人民幣311.9百萬元、人民幣338.0百萬元及人民幣400.6百萬元，佔我們總收益分別約65.2%、62.7%及59.9%。於往績記錄期內，我們持續與五大客戶保持業務關係，彼此之間的業務關係平均達到約五年。

業 務

於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，董事、其各自的緊密聯繫人或據董事所知於最後實際可行日期擁有我們已發行股本總額超過5%的任何股東，概無擁有除餘下佳兆業集團外我們任何五大客戶的任何權益。進一步詳情請參閱「關連交易-(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易及(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」。

客戶關係管理

我們的客戶關係管理過程旨以通過為客戶創造價值並提供令其滿意的服務，從而建立及維持可持續的客戶關係。我們認為這對我們業務取得長期的成功至為關鍵。我們已採取各種措施積極與客戶建立長期關係，其主要包括：

- **加強客戶聯繫。**我們透過不同措施，致力提供專業、熱情及高水準的客戶服務，包括：(i)「三米微笑」活動，藉以提倡令客戶稱心如意的態度；(ii)向客戶提供「十項便民」，包括家居工具、雨傘、緊急工具箱及手推車；及(iii)向客戶提供「五大免費」，包括磨刀、清洗地毯、清洗空調、掛畫及鑽牆以及婚宴服務。
- **管理客戶滿意度及溝通。**我們定期對在管物業的業主和住戶進行滿意度調查，主動發現問題。為提供更良好的客戶體驗及提升我們的客戶服務，我們為居於我們管理的住宅社區的住戶設立免費客戶服務熱線。透過熱線及我們的K生活移動應用程式，彼等可向我們作出投訴、反饋及建議，並提出家居維護服務要求。我們樂於聆聽客戶的聲音，並儘快為彼等解決問題及疑難。業主和住戶也可以利用我們的K生活移動應用程式接收我們發出的關於即將舉行的事項和活動、廣告及推廣的公告和私人信息。
- **輔助服務。**我們提供若干免費的社區增值服務，例如為長者舉辦體育運動，在公共區域舉辦節日慶祝活動以及為業主及住戶提供免費使用的雨傘、購物車、嬰兒車及單車。這些服務一般可由我們的現場物業管理人員以零成本或低成本提供。另外，我們不時舉辦及贊助節慶活動及體育活動。我們相信提供這些免費服務能夠以最低成本，增加我們與業主及住戶的互動，突出我們在彼等日常所需中作為單一聯繫點的地位，及提升彼等的滿意度。

業 務

銷售及營銷

我們的銷售及營銷團隊主要負責規劃及發展我們的整體營銷策略、進行市場調研以及統籌銷售及營銷活動，藉以物色新客戶以及維持和鞏固我們與現有客戶的關係。我們的總部負責管理我們的整體銷售及營銷策略，而地區辦事處和分公司則負責監督其各自地區內的銷售及營銷活動的實施情況。

我們已採納迎合以下類別客戶特點的銷售及營銷措施：

- **業主和住戶。**我們計劃繼續提升物業服務質量，以獲得現有業主和住戶更多的推薦和轉介，這是有效又符合成本效益的業務宣傳方式。我們提供的社區增值服務能讓我們在管物業的業主和住戶享受各式各樣的產品及服務，滿足彼等的生活品質及日常需要，從而有助於我們取得新的物業管理服務的委聘工作。
- **物業開發商。**除與餘下佳兆業集團維持長期穩定的業務關係外，我們將透過提供客製化、多元化及優質的服務，致力拓展我們與獨立第三方開發商的合作。我們已實施多項激勵措施，以鼓勵員工透過調查、分析及與房地產行業的目標客戶溝通，利用我們的資源(包括品牌、資金及專家)，取得第三方開發商發展的物業管理合同。

競爭

中國的物業管理行業競爭激烈，市場參與者眾多，高度分散。根據弗若斯特沙利文的資料，我們作為中高端物業管理行業的領先企業，我們的物業管理服務主要與全國性的、地區性的及地方的大型物業服務公司競爭。根據弗若斯特沙利文的資料，於2017年12月31日，有超過100,000間物業管理公司向住宅及商業物業提供物業管理服務。我們相信，主要競爭因素為(其中包括)經營規模、服務價格與質量、品牌知名度及財務資源等。

我們的交付前及顧問服務主要與其他提供類似服務的物業管理公司及諮詢公司構成競爭。我們的智能解決方案服務主要與設備安裝及維修服務供應商及提供類似服務的其他物業管理公司競爭。我們的社區增值服務主要與提供類似服務的各類公司及個人構成競爭，如提供物業維修及維護服務和物業中介及經紀服務的公司及個人。

有關我們所經營的行業和所在市場的詳情，請見「行業概覽」。

業 務

研發

於往績記錄期，我們將大量研發工作分包予外部資訊科技公司。我們計劃透過附屬公司齊家科技及佳科智能進一步建立我們的研發實力，專注於線上渠道整合、雲端伺服器、智能家居及智能社區。於2017年12月31日，我們的附屬公司齊家科技擁有一支由24名研發人員組成的團隊，當中75%擁有大學學歷。齊家科技已開發K生活及K服務移動應用程式、智能泊車系統及智能家居項目。於2017年12月31日，我們的附屬公司佳科智能擁有一支由10名研發人員組成的團隊，全部擁有大學學歷。佳科智能已完成視像監察指令系統、泊車管理系統及保安進入系統。我們計劃利用其豐富的行業經驗及充裕的供應商資源以繼續建立我們的一站式平台及實施智能家居及智能社區計劃。

質量控制

服務質量由始至終都是我們的工作重點，我們相信，質量控制對我們的業務取得長遠的成功是至關重要的。於2017年12月31日，我們擁有一支由九人組成的專門的質量控制團隊，其專注的事項包括，維持服務標準、規範服務程序以及在公司層面監督服務質量等。我們的質量控制團隊平均擁有超過六年相關行業經驗，全部持有大學學位。

我們已取得ISO 9001、ISO 14001及OHSAS 18001認證，這是對我們服務質量的肯定。ISO 9000系列標準的質量管理系統旨在幫助組織確保彼等達致客戶和其他持份者的需求，同時符合法律及法規對產品的要求。ISO 9001規定有意達致標準的機構必須符合若干規定。ISO 14001為與環境管理有關的系列標準，旨在幫助組織(i)將其運營對環境的負面影響減至最低；(ii)符合適用法律、法規及其他主要針對環境的規定，及(iii)持續改善以上各項。OHSAS 18001為國際性職業性健康與安全管理系統驗證。

業 務

僱員

於2017年12月31日，我們合共分別約有4,285名僱員。下表列載我們於2017年12月31日按職能劃分的僱員明細分析。

秩序維護.....	1,752
客戶服務.....	834
營運.....	759
財務、採購及投資.....	203
一般管理及行政.....	263
其他.....	474
總計	4,285

下表載列於2017年12月31日按地理位置劃分的僱員明細：

粵港澳大灣區.....	2,362
長三角地區.....	786
環渤海經濟圈.....	547
華西.....	385
華中.....	205
總計	4,285

我們過去一直並預期將繼續把若干勞動密集的服務工作和專業技術服務工作外包予分包商，主要包括秩序維護、清潔、園藝、維修及維護服務。我們可以通過有關分包安排利用分包商的人力資源和技術專長，減低我們對勞工的依賴，並提升業務的整體盈利能力。

我們的僱員並無透過任何工會或集體談判協議商討其聘用條款。我們相信我們與僱員保持良好工作關係，我們於往績記錄期並無任何重大勞資爭議或勞工短缺情況。根據中國適用法律，除於「一法律訴訟及合規」披露的情況外，我們已為僱員繳付社會保險金(包括養老保險、醫療保險、工傷保險、失業保險和生育保險)及住房公積金。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們並無經歷任何對業務產生重大不利影響的重大勞資糾紛。

業 務

招聘

我們通過提供具競爭力的工資及福利、系統化的培訓計劃和內部晉升機會，致力網羅市場上最出色的僱員。我們利用本地招聘中心、勞工機構、職業學校、在線廣告和僱員介紹等多種途徑物色候選人。我們審閱和審查候選人的履歷表時，會考慮申請人的年齡、學歷、工作經驗、專業資格、品格和潛力等各種因素。

培訓

我們為僱員提供系統化及範圍廣泛的培訓計劃。我們為新聘員工提供入職培訓，也為新聘的管理級人員安排資深經理作為導師。對我們所選定的若干具有潛力的新聘人員，我們會為彼等提供在總部的全日培訓營，使新員工接受更高水平的的培訓模式。我們亦為僱員提供在線及專業證書培訓。於2017年12月31日，我們共有140名僱員取得中國住房和城鄉建設部頒發的物業管理師證書。此外，為進一步實現我們的品質承諾，我們已設立輪崗計劃，據此，所有候選人在晉升至負責我們在管社區的經理前，必須輪任質量控制組數個月。

保留

我們為僱員提供吸引的薪酬方案，並會根據其工作表現及因應本地勞動市場狀況加以調整。我們為僱員提供福利，如體檢及贊助經甄選僱員接受持續教育等。我們定期為僱員舉辦培養團隊精神的活動，向僱員灌輸公司文化，提高與僱員之間的互動。此外，我們透過為僱員提供職業發展機會，協助彼等提升管理及專業技巧，鼓勵內部向上流動機會，令彼等的事業發展更上一層樓。

知識產權

我們認為我們的商標、域名、商業秘密及其他知識產權為品牌資產的重要部分，並且是業務運營的必須環節。於最後實際可行日期，我們於中國為一個商標的註冊所有人(我們相信此等商標對業務屬重要)，並已遞交兩個商標的註冊申請。詳情請見附錄四「法定及一般資料-B.有關我們業務的進一步資料-2.本集團的知識產權」。此外，我們已為安卓(Android)和iOS平台開發K生活移動應用程式，作為我們社區增值服務的線上接口。

於最後實際可行日期，我們並不知悉(i)我們侵犯任何第三方的任何知識產權，或任何第三方侵犯我們的任何知識產權，而可能對我們的業務運營產生重大不利影響，或(ii)與第三方發生有關知識產權的任何爭議。

業 務

獎項及認可

下表載列我們於直至最後實際可行日期的主要行業及業務獎項及認可：

年份	榮譽／獎項	頒獎實體
2018年	特殊貢獻優秀會員	深圳市物業管理行業協會
2018年	示範住宅小區	重慶市國土資源和房屋管理局
2018年	星級物業服務項目	湖南省房地產業協會
2017年	2016年全國校園物業服務百強單位	中國教育後勤協會物業管理專業委員會
2017年	深圳物業服務企業綜合實力五十強	深圳市物業管理行業協會
2017年	廣東省守合同重信用企業	深圳市市場監督管理局
2017年	中國物業行業AAA級信用企業	中國企業信用等級查詢認證平台 中企國質(北京)信用評估中心
2017年	2016-2017年度最佳服務質量獎	一應雲聯盟
2017年	優秀組織獎	中國物業管理協會
2017年	創新示範案例獎	中國物業管理雜誌社中孚國際展覽(北京)有限公司

業 務

年份	榮譽／獎項	頒獎實體
2017年	中國物業服務專業化運營 領先品牌企業	中國指數研究院
2017年	品牌估值28.06億證書	中國指數研究院
2017年	熱心公益社會組織	深圳市社會組織總會
2017年	深圳物業服務企業綜合 實力五十強	深圳市物業管理行業協會
2017年	業主滿意度深圳指數 (抽樣單位)領先30	深圳市物業管理行業協會
2016年	2014-2016年誠信標桿企業	廣東省物業管理行業協會
2016年	中國物業服務百強企業	中國物業管理協會
2016年	2016中國物業管理標杆 企業	中國物業管理雜誌社
2016年	傑出企業	中國物業管理雜誌社

業 務

年份	榮譽／獎項	頒獎實體
2016年	深圳物業服務企業綜合實力五十強	深圳市物業管理行業協會
2015年	物業服務特色企業 (住宅物業)	中國物業管理協會
2015年	校園物業服務實體(企業) 百強稱號	中國教育後勤協會
2014年	深圳市物業服務企業綜合實力五十強	深圳市物業管理行業協會
2014年	聯盟品位服務獎	金鑰匙國際聯盟
2014年	金鑰匙組織2014年聯盟精選物業獎	金鑰匙國際聯盟
2014年	濰坊佳兆業8號獲得「最佳金鑰匙高檔住宅社區」及「聯盟精選物業」獎	金鑰匙國際聯盟
2014年	青島水岸新都獲得「最佳金鑰匙高檔住宅社區」獎	金鑰匙國際聯盟
2013年	金鑰匙國際聯盟十大卓越服務企業 金鑰匙國際聯盟10週年卓越服務大獎	金鑰匙國際聯盟

業 務

年份	榮譽／獎項	頒獎實體
2013年	中國物業服務領先 品牌企業	中國指數研究院
2012年	中國物業服務百強企業 服務品質Top10	中國房地產TOP10研究組
2012年	豪華公寓小區創新服務	金鑰匙國際聯盟

保 險

我們相信，我們的保險保障符合中國的行業慣例。我們已就業務運營中產生的主要風險和責任投購保險，主要包括(i)公眾責任保險，涵蓋我們在業務運營中對第三方造成損害所招致的責任；(ii)涵蓋我們在業務運營過程中所擁有或持有的現金的損失的保險；(iii)財產保險，涵蓋動產和不動產的損害；(iv)機器保險，涵蓋機器及設備損害所產生的損失；及(v)團體事故保險，涵蓋僱主就僱員因意外受傷所承擔的責任。社會健康、安全及環保事宜。

社會衛生、安全及環保事宜

我們須遵守中國有關勞工、安全和環保事宜的法律。此外，我們已設置職業安全衛生系統，實行全國性職業安全衛生規則及標準，以及定期為僱員提供工作間安全培訓，以提高彼等的工作安全意識。於往績記錄期，我們因違反相關消防規例而遭罰款九次，總額約達人民幣0.2百萬元。我們認為該等罰款並不重大，且並無對本集團整體造成重大影響。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們一直在各重大方面遵守中國有關工作場所安全的法律，並無發生任何對我們的運營產生重大不利影響的事故。

鑒於我們的業務性質，我們相信我們不會承受重大環境責任風險或合規成本。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們並無就違反中國環保法律而遭受任何罰款或處罰，我們並無因違反中國環保法律而受到任何重大行政處罰。往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無就中國環境法律的不合規事宜被處以任何罰款或處罰，而我們亦無因違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。

業 務

執照、許可及證書

我們的中國法律顧問確認，我們於最後實際可行日期已就我們在中國的運營向中國相關機關取得所有重要執照、批文和許可。該等執照、批文和許可均為有效及具有效力。我們在中國的重要許可和執照主要包括下列項目：

執照、許可或批文	授出機關	發出日期	屆滿日期
GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015.....	方圓標志認證集團	2018年1月8日	2021年1月13日

我們的部分重要許可和執照的有效期有限。我們會監察許可和執照的效力，並依時於到期日前申請重續相關許可和執照。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們在取得或重續業務運營所需的許可和執照方面並無遇上任何重大困難。

物業

我們就業務運營佔用中國若干物業。該等物業乃用作上市規則第5.01(2)條所界定的非物業活動，主要用作我們運營的辦公室及員工宿舍。

根據《公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第6(2)條，就公司(清盤及雜項條文)條例附表三第34(2)段規定須就我們在土地或物業方面的一切權益編製估值報告而言，本文件獲豁免遵守公司(清盤及雜項條文)條例第342(1)(b)條規定，原因是於2017年12月31日並無任何物業的賬面值佔我們的綜合資產總值15%或以上。

租賃物業

我們並無任何自置物業。於最後實際可行日期，我們租賃總建築面積為14,422平方米的100項物業，用作辦公室及員工宿舍，並租用38個物業管理項目的停車場以供分租。概無該等物業個別而言對我們的業務屬重大。

於最後實際可行日期，55個總建築面積約為7,604平方米的物業及所有停車場乃向出租人租賃，彼等已提供充足及有效的房屋所有權證或其他所有權文件。我們的中國法律顧問告知我們，就具備房屋所有權證或其他權屬證明的租賃物業所訂立的該等租賃協議為有效及可強制執行，且我們有權按照租賃協議的條款合法佔用及使用該等

業 務

租賃物業。餘下45個總建築面積約為6,818平方米的物業乃向出租人租賃，彼等無法提供充足及有效的房屋所有權證或其他權屬證明。於最後實際可行日期，該等租賃物業以建築面積計佔我們租賃物業(不包括停車場)約47.3%。我們的中國法律顧問告知我們，任何與我們所佔用物業的業權相關的爭議或申索，包括任何涉及指控非法或未經授權而使用該等物業的訴訟，均可能影響我們按照租賃協議條款佔用及使用該等租賃物業。

根據中國適用法律及法規，租賃須向房地產行政部門登記。於最後實際可行日期，我們(作為承租人)並未登記多項辦公室、員工宿舍及停車場的租賃。進一步詳情請參閱「—法律訴訟及合規」。

我們並無接獲任何監管機構就我們因未有登記上述租賃而可能施加的行政處罰或執法行動發出的任何通知。中國法律顧問告知我們，我們未有登記租賃協議將不會影響租賃協議的效力。一旦主管機關要求我們糾正有關租賃登記規定的不合規情況，而我們因業主不合作而未能作出糾正，我們擬終止不合規的租賃，並在不產生任何重大干擾下物色附近其他地點進行遷移。我們的控股股東已承諾向我們彌償未有登記租賃協議招致的任何處罰或其他金錢損失。

內部控制及風險管理

董事會負責監督並確保我們維持穩健有效的內部控制及風險管理制度，藉以時刻保障股東的投資和我們的資產。為籌備[編纂]，我們已僱用一間外聘公司內部控制顧問，審視我們的內部控制，其中包括(i)於財務關賬及報告、銷售、採購、庫務及一般信息科技控制的實體層面控制及業務流程控制；及(ii)向我們呈報事實調查，及就上述過程及程序的內部控制建議改善方法。經外聘內部控制顧問公司建議，我們已採納一系列為合理確保達致有效及高效的運營、可靠的財務報告及符合遵守法律等目標而設計的內部控制政策、程序及計劃。

業 務

我們保持一系列風險管理政策及措施，識別、評估及管理運營所產生的風險。我們的風險管理政策的主要特徵包括下列各項：

- 我們採取嚴格的質量控制、監管措施及程序以規避風險。詳情請見「質量控制」；
- 我們的人力資源部門負責監控僱員對內部規則及手冊的遵守情況，確保我們遵守相關監管要求及適用法例，減少法律風險；
- 我們設置內部程序，處理客戶提出的投訴；及
- 我們就我們所委聘的分包商，設置了一個遴選及監察政策，包括處理關於分包商的任何投訴或疏忽的遴選標準及審查制度。

此外，我們已成立由全體獨立非執行董事組成的審核委員會，作為改善風險管理及企業管治措施的一部分。審核委員會的主要職責是就我們的財務申報程序、內部控制及風險管理系統的有效性，向董事提供一個獨立檢討，監督審核過程及進行由董事指派的其他職責。

法律訴訟及合規

我們或會不時牽涉因日常業務過程出現的多項法律、仲裁或行政訴訟。我們或任何董事目前均無牽涉任何重大法律、仲裁或行政訴訟。我們亦不知悉我們正面臨任何我們認為可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的重大法律、仲裁或行政訴訟。

業 務

下表載列於往績記錄期內直至最後實際可行日期，我們在中國相關法律及法規項下的不合規事件，以及我們採取的對
應糾正行動：

不合規事件	不合規原因	法律後果及潛在最嚴重處罰	採取的補救及糾正措施
<p>我們未能按照中國政府所規定，為部分僱員作出社會保險及住房公積金供款。</p>	<p>該等不合規事件發生主要由於我們有部份僱員選擇不登記其社會保險及/或住房公積金，乃由於彼等不願意分其本身負責繳付的該部分供款。</p>	<p>中國法律顧問告知我們，根據中國法律及法規，我們或因未及時對社會繳費作全額供款而面臨政府相關費用及罰款。倘任何主管作出的社會保險及福利符規定，我們可被要求在指定期間內支付未付金額及按總未付金額計每天0.05%的遲繳費用。倘我們未有支付未付款項或遲繳費用，我們或須承擔社會保險供款總未付金額一至三倍的罰款。</p>	<p>本公司及中國附屬公司以及分支機構已就以下幾點獲得當地社會保障及住房公積金部門書面行政處罰；(i)並未受到任何行政處罰；及(ii)相關附屬公司/分支機構遵守各告知，相關主管部門已出具或作出相關書面確認。</p>
<p>我們的控股東已承諾向我們彌償未能作社會保險及住房公積金全數供款招致的任何未付款項、處罰或其他金錢損失。</p>	<p>我們的中國法律顧問亦表示，倘我們未能在期限內辦理住房公積金登記手續，會被罰人民幣10,000元至人民幣50,000元。倘未能全數繳存住房公積金，住房公積金行政管理中心會勒令我們在期限內付款；倘上述期限已屆我們仍未付款，會進一步向人民法院申請強制執行令。</p>	<p>我們正針對社會保障基金和住房公積金制定內部控制政策，並求指實現</p>	<p>我們正針對社會保障基金和住房公積金制定內部控制政策，並求指實現</p>

業 務

不合規事件	不合規原因	法律後果及潛在最嚴重處罰	採取的補救及糾正措施
			<p>董事認為，該事件不會對我們業務或經營產生重大不利影響，原因如下：(i)上文所述已獲；(ii)我們已就撥款對社會提供保障；(iii)我們正合規對社會提供保障；(iv)中國法律顧問認為該等不合法事件將不會對[編纂]造成任何重大障礙；及(v)控股東已承諾，倘將替我們繳納逾期供款。</p>

業 務

不合規事件	不合規原因	法律後果及潛在最嚴重處罰	採取的補救及糾正措施
<p>於最後實際可行日期，我們並未根據中國法律所規定向房地產主管部門登記13個辦公室及76個員工宿舍及38個物業管理項目的停車場的租賃物業。</p>	<p>該等不合規事件主要由於登記租賃協議時業主不合作，此乃超出我們的控制範圍。登記租賃協議需要業主合作，包括向有關機關遞交彼等的身份文件及樓宇權證。</p>	<p>中國法律顧問告知，主管機關或要求我們就不合規事件作出糾正，而倘我們未能於若干期間作出糾正，我們可因未登記而招致每項協議人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。</p> <p>就我們未能為辦公室、員工宿舍及停車場租賃辦理登記的預計罰款總額約為人民幣127,000元至人民幣1.27百萬元。</p>	<p>倘有關主管機關要求我們糾正租賃登記的不合規，我們擬在不產生任何重大干擾下物色附近其他地點進行遷移。基於我們的業務性質，我們不認為遷移辦公室、員工宿舍及停車場會對我們的運營造成重大中斷。儘管我們可能會招致額外的遷移成本，董事相信不會對我們的業務、運營或財務狀況造成任何重大影響。</p>
	<p>我們並無接獲任何監管機構就未有登記上述租賃而可能招致的行政處罰或執法行動發出的任何通知。中國法律顧問告知未有登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性。</p>	<p>我們的控股股東已承諾向我們彌償未有登記租賃協議招致的任何處罰或其他金錢損失。</p>	<p>董事認為毋須就租賃登記的不合規事件計提撥備。</p>
	<p>有關與本不合規事件相關風險的詳情，請參閱「風險因素」一節內「我們使用租賃物業的權利可能受到第三方的挑戰，或我們可能因業權缺陷而被迫搬遷，又或我們可能須就未有租賃協議註冊而負責，從而可能導致我們的營運中斷及罰款。」的風險因素。</p>		<p>我們已採取下列措施：(i)我們會向有關租賃物業業主發出提示，要求彼等完成存檔及登記程序；及(ii)我們已不時提供及計劃持續提供有關我們業務適用法律及法規規則的培訓予高級管理層及法律部門員工。</p>

業 務

董事的意見

經考慮上述過往不合規事件的性質及原因、中國法律顧問意見以及本公司採取的糾正行動及內部控制措施後，董事認為(i)本集團有充足的內部控制措施可有效防止日後不合規事件再次發生；(ii)本集團就上市規則第3A.15(5)條而言有充足及有效內部控制程序；及(iii)過往不合規事件並不影響董事擔任上市規則第3.08及3.09條項下的上市發行人的董事的合適性，亦不影響本公司根據上市規則第8.04條上市的合適性。就上文所述重大不合規事件而言，聯席保薦人與本公司董事意見一致。

我們的董事確認，截至最後實際可行日期，除上表所披露外，我們已在所有重大方面遵守中國相關法律。

財務資料

閣下在閱讀以下討論及分析時，應連同本文件附錄一會計師報告所載的經審核財務資料及隨附附註一併閱讀。經審核財務資料乃根據香港財務報告準則編製，有關準則於若干重大方面可能有別於其他司法權區(包括美國)的公認會計原則。閣下應細閱本文件附錄一所載會計師報告全文，而不應僅依賴本節所載資料。

以下討論載有若干前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。我們於未來期間報告的實際業績可能與下文所討論者大不相同。可能會導致或造成該等差異的因素包括本文件「風險因素」及「業務」兩節以及其他章節所討論者。

除文義另有所指外，本節所述的財務資料乃按綜合基準闡述。

概覽

我們是中國領先的綜合物業管理服務供應商，專注服務中高端物業，尤其是粵港澳大灣區及長三角地區。我們的業務涵蓋各式各樣的物業，並通過一站式服務平台為客戶提供量身訂製的優質服務。我們致力透過提供優質完善的服務及提升客戶滿意度，為我們的在管物業保值和增值。

於2017年12月31日，我們的物業管理服務覆蓋中國12個省、市和自治區的36個城市，總在管建築面積達24.0百萬平方米。於2017年12月31日，我們管理119個物業，當中包括100個住宅社區及19個非住宅物業，為約0.16百萬個物業單位提供物業管理服務。

我們的四大業務線分別為物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務，涵蓋整個物業管理價值鏈，形成整合的服務範疇。

- **物業管理服務。**我們為住宅社區提供各式各樣的物業管理服務，例如秩序維護、清潔及園藝、維修及維護，以及客戶服務等。我們的物業管理組合亦涵蓋非住宅物業，包括商用物業、寫字樓、表演場地和體育館、政府建築物、公共設施及工業園。

財務資料

- **交付前及顧問服務。**我們提供交付前及顧問服務，包括(i)於物業交付前，在物業開發項目初期向物業開發商提供交付前服務，當中包括建築地盤管理服務(例如秩序維護、清潔及維護服務)及示範單位及物業銷售場地管理服務(例如接待訪客、示範單位清潔、維護、初步規劃及設計諮詢服務)；及(ii)為其他物業管理公司提供物業管理顧問服務。
- **社區增值服務。**我們致力為業主及住戶提供多元化產品及服務，透過線下及線上渠道提供社區增值服務，包括停車場、空間租賃及增值服務。我們於2014年採用由齊家科技開發的「小區管家」移動應用程式，作為多元化社區產品及服務的線上門戶。於2018年3月，我們進一步推出K生活移動應用程式以鞏固我們的原有平台及提供更新的一站式服務。於最後實際可行日期，有關服務已覆蓋所有在管住宅社區約0.6百萬名註冊用戶。我們通過K生活移動應用程式為業主和住戶提供多元化的產品及服務組合，滿足他們不斷變化的日常及生活需要。
- **智能解決方案服務。**為建設智能家居及智能社區，我們向物業開發商及不同領域(如酒店、寫字樓、購物中心及公用設施)的物業管理公司提供智能解決方案服務，包括自動化及其他硬件設備安裝服務。於2016年，佳科智能獲智慧中國聯合會、中國公共安全雜誌社及深圳市智慧城市產業協會頒發「中國智慧城市建設推薦品牌」。於2017年我們憑藉惠州佳兆業中心的智能社區解決方案及大中華環球經貿廣場的智能酒店解決方案，榮獲中國安防系統集成科技創新產業聯盟及深圳市安全防範行業協會頒發「智能社區發展卓優秀解決方案」的殊榮。我們相信，我們的智能解決方案服務將提升客戶經驗及客戶對整體服務的忠誠度，因而創造整體協同效應。

於往績記錄期內，按收益及淨溢利計算，我們的業務一直持續增長。我們的收益由2015年的人民幣478.0百萬元增加至2016年的人民幣539.1百萬元，2017年再進一步增加至人民幣669.2百萬元，2015年至2017年的複合年增長率為18.3%。我們的年度溢利由2015年的人民幣57.7百萬元增加至2016年的人民幣58.1百萬元，2017年再進一步增加至人民幣71.4百萬元，2015年至2017年的複合年增長率為11.2%。

編製基準

本公司於2017年10月13日於開曼群島註冊成立為有限公司。為籌備[編纂]，我們已進行重組，詳情載列於「歷史、重組及公司架構」一節。重組後，本公司成為現時組成本集團的所有附屬公司的控股公司。有關更多本文件所載的財務資料的編製基準的資料，請參閱附錄一會計師報告。

財務資料

影響經營業績的主要因素

我們的經營業績受多項因素影響，當中很多可能超出我們的控制範圍，包括載列於「風險因素」一節及下文所載列的該等因素。

業務組合

我們的業務及經營業績受業務組合的影響。我們的溢利率可能因不同業務分部及各業務分部內的產品及服務的不同而有所差別。下表載列於往績記錄期內各業務分部的收入貢獻：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	收益 (人民幣千元)	%	收益 (人民幣千元)	%	收益 (人民幣千元)	%
物業管理服務	186,074	38.9	209,308	38.8	268,368	40.1
交付前及顧問服務	246,947	51.7	248,781	46.1	295,788	44.2
社區增值服務	36,314	7.6	45,127	8.4	57,749	8.6
智能解決方案服務	8,693	1.8	35,891	6.7	47,254	7.1
總計	478,028	100.0	539,107	100.0	669,159	100.0

下表列出各分部於往績記錄期的毛利率：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	(%)	(%)	(%)
物業管理服務	34.6	29.5	31.9
交付前及顧問服務	36.0	31.9	28.8
社區增值服務	27.2	27.6	37.2
智能解決方案服務	24.5	23.5	26.0
總計	34.6	30.1	30.5

有關我們於往績記錄期內毛利率波動的更多詳情，請參閱「一綜合損益及其他全面收益表選定項目的說明—毛利及毛利率」一節。

在管建築面積

於往績記錄期內，我們大部分收入來自物業管理服務。於2015年、2016年及2017年，我們的物業管理服務所得收益達人民幣186.1百萬元、人民幣209.3百萬元及人民幣268.4百萬元，分別佔我們總收益約38.9%、38.8%及40.1%。因此，我們的持續收益增長取決於我們增加物業管理組合的能力。於2015年、2016年及2017年12月31日，我們的在管建築面積分別為18.3百萬平方米、20.6百萬平方米及24.0百萬平方米。

財務資料

下表載列於所示日期我們按收益模式劃分的總在管建築面積的明細：

	於12月31日					
	2015年		2016年		2017年	
	建築面積	%	建築面積	%	建築面積	%
	(千平方米，惟百分比除外)					
物業管理服務(包幹制)	4,164	22.7	5,597	27.2	8,177	34.1
物業管理服務(酬金制)	14,170	77.3	14,968	72.8	15,830	65.9
總計	18,334	100.0	20,565	100.0	24,008	100.0

下表載列於所示年度我們按收益模式劃分的物業管理服務收益的明細：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	收益	%	收益	%	收益	%
	(人民幣千元)					
物業管理服務(包幹制)	158,940	85.4	178,360	85.2	233,739	87.1
物業管理服務(酬金制)	27,134	14.6	30,948	14.8	34,629	12.9
總計	186,074	100.0	209,308	100.0	268,368	100.0

品牌及定價

我們的財務狀況及經營業績受我們持續維持及提升品牌知名度和行業領先地位的能力所影響。我們的品牌是中國中高端物業管理行業的業內領先品牌。我們計劃進一步提高品牌知名度，以擴展我們的物業管理服務委聘工作，並藉著品牌以持續收取較高物業管理費率。我們深信，品牌的進一步提升將使我們向物業開發商及物業管理公司推廣交付前及顧問服務，加強與彼等的業務關係，並取得先機及競爭優勢，以取得其新落成物業項目的委聘工作。

根據弗若斯特沙利文，按2017年收益計算，我們在中國物業管理服務企業中排名第14，並在粵港澳大灣區物業管理服務公司中排名第7。憑藉我們的品牌資產，我們於往績記錄期可收取高於行業平均水平的物業管理費率。根據弗若斯特沙利文，住宅及非住宅物業近年來的平均物業管理費均有所上升，新建物業的物業管理費一般較中國現有物業為高。於2015年、2016年及2017年，我們所有物業的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣2.55元、每月每平方米人民幣2.61元及每月每平方米人民幣2.67元。於

財務資料

2015年、2016年及2017年，住宅物業平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣2.13元、每月每平方米人民幣2.20元及每月每平方米人民幣2.27元。根據弗若斯特沙利文，於2017年，我們的住宅社區的平均物業管理費高於業內平均水平。

僅為便於說明，以下載列經參考往績記錄期內平均物業管理費波動的年度淨溢利的敏感度分析。下表展示假設平均物業管理費減少而所有其他因素維持不變的情況下，對我們淨溢利的影響：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
淨溢利總額.....	57,720	58,114	71,441
假設平均物業管理費減少5%			
對物業管理業務的收益的影響.....	(8,516)	(9,511)	(12,344)
對淨溢利的影響.....	(6,387)	(7,133)	(9,258)
假設平均物業管理費減少10%			
對物業管理業務的收益的影響.....	(17,031)	(19,022)	(24,689)
對淨溢利的影響.....	(12,773)	(14,266)	(18,517)

管理員工成本及分包成本的能力

我們的經營業績受管理員工成本的能力所影響。於2015年、2016年及2017年計入服務成本的員工成本分別為人民幣174.6百萬元、人民幣199.2百萬元及人民幣252.6百萬元，是我們服務成本的單一最大組成部分，分別佔同期服務成本約55.8%、52.8%及54.3%。於2015年、2016年及2017年計入行政開支的員工成本分別為人民幣66.1百萬元、人民幣55.2百萬元及人民幣79.6百萬元，其為行政開支的單一最大組成部分，分別佔我們行政開支約87.4%、79.0%及77.8%。計入為服務成本的員工成本主要包括提供物業管理服務、交付及顧問前服務及社區增值服務的僱員的薪金及其他福利。計入為行政開支的員工成本主要包括薪金、行政員工的其他福利及董事酬金。於往績記錄期，因我們業務的拓展，導致在管合同建築面積增加及人員數目增加，加上中國的工資整體上升，導致員工薪酬增加，因此員工成本有所增加。根據弗若斯特沙利文，中國城市的每人每年平均薪金由2012年人民幣46,749.0元，增加至2017年人民幣73,785.4元，複合年增長率約9.5%。此外，我們亦外包環境、秩序維護及房屋及設施維護服務予分包商。於2015年、2016年及2017年，分包成本分別達人民幣58.2百萬元、人民幣81.3百萬元及人民幣103.8

財務資料

百萬元，分別佔服務成本約18.6%、21.6%及22.3%。分包成本於往績記錄期增加亦由於業務擴張導致總在管建築面積增加。

為管理員工成本，提高溢利率，同時確保服務質量一致，我們使用多種措施降低對勞工的依賴，此等措施包括外包若干勞動密集業務給第三方、梳理及標準化物業管理服務。舉例而言，我們於2018年3月開始實行K生活移動應用程式，以使物業管理人員通過K生活進行多項物業管理職能，進一步優化員工架構，提升經營效益。有關更多詳情，請參閱「業務－物業管理服務－集中化、數碼化、規範化及自動化」。

僅為便於說明，以下載列往績記錄期內參考員工成本及分包成本波幅所編製的年度淨溢利敏感度分析。下表顯示在所有其他因素維持不變的情況下，員工成本及分包成本的假設增幅對淨溢利的影響：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
淨溢利總額.....	57,720	58,114	71,441
假設員工成本及分包成本增加5% ...			
對服務成本的影響	(11,645)	(14,027)	(17,817)
對淨溢利的影響	8,734	10,520	13,363
假設員工成本及分包成本增加10%...			
對服務成本的影響	(23,290)	(28,054)	(35,633)
對淨溢利的影響	17,467	21,041	26,725

整體經濟、城鎮化進度及房地產開發時效

我們取得新管理服務委聘工作的能力、物業開發商交付新物業的時效以及我們物色及收購現有物業管理公司的能力，都會影響我們維持及提高物業管理組合的能力。新物業發展項目的數量很大程度依賴於中國房地產市場的表現，而有關表現則取決於中國整體經濟、城鎮化進度、其導致的中國物業需求，以及中國政府宏觀經濟政策及措施。我們預期經營業績將持續受我們維持及提高物業管理組合的能力所影響。

財務資料

中國的經濟發展及城市化進度在過去增加了對住宅物業的供需。特別是我們管理的大部份物業都位於中國的一線及二線城市，這些城市的城市化進度對我們的業務發展尤其重要。我們相信這些因素會持續影響中國房地產行業及物業管理行業。任何的經濟衰退，特別是在我們營運的地區，都會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

中國的監管環境以及中國政府實施的政策及措施都會影響到房地產市場的發展，從而影響我們的業務及經營業績。中國政府不時通過調整或推行宏觀調控政策，其中包括以監管出讓土地、預售物業、銀行融資及徵稅等方式去鼓勵或限制私營物業市場的物業發展。尤其是，中國政府曾推行不同的限制措施，遏止房地產市場的投機炒賣。然而，自從2014年起，為刺激住房市場，中國政府轉換了立場及政策。中國政府為控制貨幣供應、信貸額度及固定資產而採取的措施，對中國房地產市場的表現有直接影響。中國政府政策的不確定因素對新物業的供應會有重大影響，而新物業供應是我們新委聘工作的主要來源。

關鍵會計政策、估計及判斷

我們的經營業績及財務狀況的討論及分析是基於根據香港財務報告準則編製的經審核綜合財務報表。因此，經營業績及財務狀況受到會計方法、假設及估計影響。該等估計及假設是基於行業經驗及多項因素，包括管理層認為合理的未來事件預測。實際結果可能與該等估計及假設有所差異。

於審閱綜合財務報表時，關鍵會計政策的選擇、估計及判斷，影響應用其他政策的其他不確定因素，以及已呈報業績對條件及假設變動的敏感程度都是需考慮的因素。我們的重大會計政策、估計及判斷概述於附錄一會計師報告附註2及4內。我們相信，下列關鍵會計政策涉及編製綜合財務報表時採用的最重大估計及判斷。

收益確認

收益

我們提供物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務。提供服務的收益於提供服務會計期間確認。

財務資料

(i) 物業管理服務

就物業管理服務而言，我們按月就所提供服務收取固定金額並確認為收益，金額以我們有權開發收據及直接與已履行價值相應者為限。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若我們作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，我們會將已收或應收業主的費用確認為收益並將所有相關物業管理的成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，我們將佣金費(按物業單位的已收或應收物業管理費總額或物業單位所招致或應計的物業管理成本總額之一定百分比計算)確認為收益，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

(ii) 交付前及顧問服務

向非業主提供的交付前及顧問服務主要包括建築地盤管理服務、示範單位及物業銷售場所管理及在交付前向物業開發商提供的顧問服務以及向其他物業管理公司提供的物業管理顧問服務的費用，該等費用按照預先釐定的價格根據所提供服務的實際水平收取，並在提供有關服務時確認收益。

(iii) 社區增值服務

社區增值服務主要包括(i)增值服務，即線上及線下渠道的業務，於提供服務時確認；及(ii)停車場及租賃空間產生的費用，其於提供服務期間確認。交易付款在向客戶提供社區增值服務時即時應付。

(iv) 智能解決方案服務

就智能解決方案服務而言，我們履約行為創造或改良了客戶在資產被創造或改良時就控制的資產或施工中工程，因此我們已滿足履約責任，並按照對指定交易完成的評估隨時間確認收益，完成指定交易的評估基準為截至報告日期所招致的實際成本佔各合約總估計成本百分比。

如合約涉及銷售多項服務，交易價將按其相對單一售價分配至各履約責任。如單一售價並非可直接觀察，乃按照預期成本加成法或經調整市場估值法估計，視乎有否可觀察資料而定。

財務資料

倘合約的任何訂約方已履約，則我們於綜合財務狀況表中將合約呈報為合約資產或合約負債(取決於我們履約與客戶付款之間的關係)。

合約資產為我們收取代價的權利，作為對我們向客戶轉讓服務的交換。獲得合約所產生的增量成本(倘可收回)資本化並呈列為資產，隨後於確認相關收入時攤銷。

倘客戶支付代價或我們有權獲取無條件的代價款項，則於我們向客戶轉讓服務之前，我們會於收取付款時或記錄應收款項時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債為我們向客戶轉讓其已向客戶收取代價(或應付代價的金額)的服務的義務。

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

商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及任何先前於被收購方之權益於收購日期之公平值超出已收購可識別資產淨值之公平值之差額。

就減值測試而言，商譽會分配至我們預期可受惠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，其為就內部管理目的監察商譽的最低層面且不大於經營分部。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件或情況改變顯示可能出現減值時作更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位賬面值與其可收回金額進行比較，可收回金額為使用價值及公平值減出售成本兩者中的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

非金融資產的減值

有限定可使用年期的商譽及無形資產毋須攤銷但須每年進行減值測試。倘出現顯示賬面值可能無法收回的事件或情況轉變，則對其他資產進行減值。當資產賬面值高於其可收回金額時，須將差額確認為減值虧損。可收回金額即資產公平值扣除出售成本後的數額與使用價值兩者的較高者。為評估減值，資產按獨立可識別現金流量的最低水平分類，其很大程度上並不受現金產生單位的現金流入影響。非金融資產(商譽除外)若出現減值，則須於各報告日期檢討能否撥回減值。

財務資料

應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款為在日常業務過程中就提供服務而應收客戶的款項。如應收貿易賬款及其他應收款項的收回預期在一年或以內(或倘時間更長，則在業務正常營運周期)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

應收貿易賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

應收呆賬準備

我們基於有關違約風險及預期損失率的假設作出應收款項準備。基於我們過往的歷史、現有的市況及於各報告日期的前瞻性估計，我們於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間應收貿易賬款及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。

即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延所得稅。除了與在其他全面收益或直接在權益確認的項目相關者外，稅項均在損益確認。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接在權益中確認。

即期所得稅開支乃根據我們、我們的附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入所在國家於報告日期已實施或大致上已實施的稅法計算。管理層定期就涉及適用稅務法規須待詮釋之情況評估報稅表內之金額。其在適當時按預期向稅務機關支付之金額確立撥備。

遞延稅項採用負債法就在綜合財務報表中資產與負債的稅基與其賬面值之間的暫時性差額計提。然而，倘若遞延稅項負債產生自初次確認商譽，則不予以確認。倘若遞延所得稅來自初步確認一項並非業務合併的交易中所涉及的資產或負債，且於交易時並未影響會計或應課稅溢利或虧損，亦不會入賬。遞延所得稅按報告日期已實施或大致上實施，並預期在相關遞延所得稅資產變現或清還遞延所得稅負債時應用的稅率(及稅法)釐定。

遞延稅項資產就於附屬公司及聯營公司之投資所產生的可扣減暫時差額予以確認，惟僅在暫時差額很可能將於日後撥回，且有充足的應課稅溢利而動用暫時差額時方會確認。

財務資料

遞延稅項負債乃按於附屬公司及聯營公司之投資所產生的應課稅暫時性差額計提撥備，惟倘遞延稅項負債撥回暫時性差額的時間可以由我們控制且暫時性差額可能不會於可見將來撥回的情況則除外。一般而言，我們不能控制聯營公司暫時性差額的撥回時間，僅在訂有協議賦予我們權利控制未確認暫時性差額的撥回時則除外。

當有法定可執行權利以將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產及負債與同一稅務機構對有意按淨額基準結算結餘的應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅相關時，則遞延所得稅資產及負債可互相抵銷。

綜合損益及其他全面收益表

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	478,028	539,107	669,159
服務成本	(312,795)	(377,080)	(464,873)
毛利	165,233	162,027	204,286
其他收益及(虧損)淨額	233	(4,208)	1,253
銷售開支	(793)	(2,379)	(4,763)
行政開支	(75,636)	(69,781)	(102,309)
經營溢利	89,037	85,659	98,467
於聯營公司之投資減值虧損	(5,102)	(2,141)	(597)
分佔聯營公司業績	(2,759)	(2,157)	(1,949)
融資成本	—	(5,081)	(27,061)
融資收入	—	5,081	27,257
融資收入淨額	—	—	196
除所得稅前溢利	81,176	81,361	96,117
所得稅開支	(23,456)	(23,247)	(24,676)
年度溢利及全面收益總額	57,720	58,114	71,441
以下人士應佔：			
本公司擁有人	57,720	58,114	71,441
非控股權益	—	—	—
	57,720	58,114	71,441

財務資料

綜合損益及其他全面收益表選定項目的說明

收益

於往績記錄期內，我們的收益來自以下四個業務分部：

- 物業管理服務，主要包括為住宅社區、商業物業及公共設施提供的秩序維護、保潔及園藝以及物業維修及保養服務的物業管理費，於2015年、2016年及2017年，金額分別為人民幣186.1百萬元、人民幣209.3百萬元及人民幣268.4百萬元，分別佔總收益約38.9%、38.8%及40.1%；
- 交付前及顧問服務，主要包括建築地盤管理、示範單位及物業銷售場所管理及諮詢服務的費用，於2015年、2016年及2017年，金額分別為人民幣246.9百萬元、人民幣248.8百萬元及人民幣295.8百萬元，分別佔總收益約51.7%、46.1%及44.2%；
- 社區增值服務，主要包括線下及線上渠道提供停車場、空間租賃及增值服務產生的費用，於2015年、2016年及2017年，金額分別為人民幣36.3百萬元、人民幣45.1百萬元及人民幣57.7百萬元，分別佔總收益約7.6%、8.4%及8.6%；及
- 智能解決方案服務，其主要包括安裝及維護服務的費用，於2015年、2016年及2017年，金額分別為8.7百萬元、人民幣35.9百萬元及人民幣47.3百萬元，分別佔總收益約1.8%、6.7%及7.1%。

下表載列於往績記錄期內各業務分部的收益貢獻：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	收益 (人民幣千元)	%	收益 (人民幣千元)	%	收益 (人民幣千元)	%
物業管理服務	186,074	38.9	209,308	38.8	268,368	40.1
交付前及顧問服務	246,947	51.7	248,781	46.1	295,788	44.2
社區增值服務	36,314	7.6	45,127	8.4	57,749	8.6
智能解決方案服務	8,693	1.8	35,891	6.7	47,254	7.1
總計	478,028	100.0	539,107	100.0	669,159	100.0

於往績記錄期內，物業管理服務的收益持續增加，此乃主要由於通過內在增長的業務拓展，令總在管建築面積增加，以及我們收取的平均費率增加所致。

財務資料

下表載列我們於所示年度按地區劃分的物業管理服務收益總額明細：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
粵港澳大灣區	139,430	74.9	146,248	69.9	177,623	66.2
長三角地區.....	16,037	8.6	22,252	10.6	33,028	12.3
環渤海經濟圈	22,688	12.2	28,423	13.6	36,784	13.7
華西	5,597	3.0	9,087	4.3	16,922	6.3
華中	2,322	1.3	3,298	1.6	4,011	1.5
總計	186,074	100.0	209,308	100.0	268,368	100.0

於往績記錄期內，位於中國三大經濟區的物業產生超過80%的物業管理服務收益，三大經濟區即粵港澳大灣區、長三角地區及環渤海經濟圈。這些經濟區的人口密度和人均可支配收入均高於中國大多數其他地區。我們預期在不久將來，我們在三大經濟區的物業將繼續佔我們業務的重大部分。

於往績記錄期內，交付前及顧問服務的收益持續增長，主要由於現有客戶持續推出新物業項目，以及我們努力爭取更多獨立第三方物業開發商的委聘。

於往績記錄期內，社區增值服務的收益有所增長，主要由於在管物業數目增加，提供更大客戶群，導致停車位、空間租賃及物業租賃服務的租金急速增長。

於往績記錄期內，智能解決方案服務的收益持續增長乃主要由於項目數目主要受持續努力拓展新客戶所推動而有所增加所致。

服務成本

我們的服務成本主要包括員工成本、分包成本、建築成本、停車場租賃開支、水電開支、辦公室開支、社區文化及市場推廣開支、營業稅及其他稅項及其他。

財務資料

下表載列於所示年度的服務成本的實際成本以及佔總服務成本的百分比明細。

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
服務成本						
員工成本.....	174,648	55.8	199,244	52.8	252,570	54.3
分包成本.....	58,247	18.6	81,300	21.6	103,764	22.3
建築成本.....	5,915	1.9	27,160	7.2	34,732	7.5
停車場租賃開支.....	18,806	6.0	23,885	6.3	26,430	5.7
折舊.....	1,992	0.6	2,006	0.5	1,845	0.4
經營租賃.....	4,377	1.4	3,824	1.0	4,379	0.9
水電開支.....	10,825	3.5	12,775	3.4	13,712	3.0
辦公室開支.....	8,481	2.7	11,501	3.1	13,780	3.0
社區文化及市場推廣開支..	1,886	0.6	3,890	1.0	7,046	1.5
營業稅及其他稅項.....	27,132	8.7	10,028	2.7	3,466	0.7
其他.....	486	0.2	1,467	0.4	3,149	0.7
總計.....	312,795	100.0	377,080	100.0	464,873	100.0

於往績記錄期內，影響服務成本的主要因素為員工成本及分包成本。

員工成本金額主要是受拓展業務導致員工人數增加以及賠償平均金額增加所影響。於2015年、2016年及2017年，計入服務成本的員工成本分別達人民幣174.6百萬元、人民幣199.2百萬元及人民幣252.6百萬元，分別佔服務成本約55.8%、52.8%及54.3%。

分包成本主要是指與物業管理服務及交付前及顧問服務有關的保潔及園藝開支、秩序維護服務以及住屋及設備維護服務。於往績記錄期內的分包成本有所增加，乃主要由於我們的業務規模有所增加。

財務資料

毛利及毛利率

於2015年、2016年及2017年，我們的毛利分別為人民幣165.2百萬元、人民幣162.0百萬元及人民幣204.3百萬元，同年錄得的毛利率分別為34.6%、30.1%及30.5%。我們的整體毛利率受多個因素影響，其影響我們各分部的毛利率以及我們的業務組合的波動性。下表載列於所示年度按各業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)
物業管理服務	64,352	34.6	61,655	29.5	85,488	31.9
交付前及顧問服務	88,871	36.0	79,474	31.9	85,063	28.8
社區增值服務	9,876	27.2	12,446	27.6	21,469	37.2
智能解決方案服務	2,134	24.5	8,452	23.5	12,266	26.0
總計	165,233	34.6	162,027	30.1	204,286	30.5

我們的物業管理服務毛利率主要受我們就物業管理服務收取的平均費率以及我們就提供該等服務的以每月每平方米計算的服務成本所影響。於2015年、2016年及2017年，我們的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣2.55元、每月每平方米人民幣2.61元及每月每平方米人民幣2.67元。我們預計隨著新項目整體的平均合約價值較高及實行多種減省成本措施積極管理成本，我們物業管理服務的毛利率將保持穩定，略有增長。

根據中國法律，物業管理費可按包幹制或酬金制收取。於往績記錄期內，根據市場慣例，我們就部分由我們管理的物業按包幹制收取物業管理費。於2015年、2016年及2017年12月31日，我們按包幹制收取的物業管理費分別佔總在管建築面積約22.7%、27.2%及34.1%，分別佔同年物業管理費總額約85.4%、85.2%及87.1%。我們預期按包幹制收取的物業管理費在可見將來將繼續佔總收益的大部分。

財務資料

若按包幹制收取物業管理費，我們將所有費用記錄為收益，而所有就提供物業管理服務而招致的開支則記錄為服務成本。若按酬金制收取物業管理費，我們實質上擔任業主的代理，因此僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐訂物業管理費用或服務成本百分比作收益。我們以所收取的物業管理費補足提供物業管理服務所招致的開支。就我們按酬金制收費的物業管理服務而言，我們的毛利率接近100%，原因是我們毋須承擔與提供物業管理服務有關的成本。因此，如果我們按酬金制而非包幹制收取管理費，毛利率會較高。

我們的交付前及顧問服務的毛利率於往績記錄期內的減少，主要是受我們業務組合、收取的服務費及佣金的變動，以及交付前及顧問服務的服務成本增加所影響。由於建築地盤物業管理服務較為勞動密集，員工成本及及我們向第三方支付的外包服務費增加將對毛利率造成重大影響。

社區增值服務毛利率隨著所售產品及服務的階段及規模而變化。我們預期繼續擴大產品及服務組合的類別及規模，尤其著重於溢利率較高的產品，例如空間租賃及社區金融服務。

智能解決方案服務的毛利率於往績記錄期內的波動乃主要是受智能解決方案服務項目增加所導致的規模經濟，以及物業管理服務的業務規模擴大，為我們提供更多潛在委聘機會所影響。

其他收益及虧損

其他收益及虧損主要包括沒收客戶訂金、無條件政府補助收入、政府罰金、出售廠房及設備虧損或收益、視作出售聯營公司收益、就貿易應收款項確認的減值虧損、按酬金制的代表住戶付款而確認的減值虧損、匯兌淨額及其他。我們於往績記錄期內收取的所有政府補助為地方政府機關授予的無條件酌情補助。

財務資料

銷售開支

於往績記錄期內，銷售開支主要包括媒體宣傳及市場推廣開支。由於業務性質緣故，我們於往績記錄期內並無產生重大金額的銷售開支。下表載列所示年度銷售開支的明細：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售開支						
媒體宣傳開支	353	44.5	1,217	51.1	2,889	60.7
市場推廣開支	440	55.5	1,162	48.9	1,874	39.3
總計	793	100.0	2,379	100.0	4,763	100.0

行政開支

行政開支主要包括員工成本(包括董事酬金)、辦公室及交通開支、[編纂]開支、經營租賃、專業服務費、折舊、其他稅項及其他。下表載列於所示年度的行政開支明細：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
行政開支						
員工成本(包括董事酬金) ..	66,069	87.4	55,160	79.0	79,553	77.8
辦公室及交通開支	3,384	4.4	7,834	11.2	10,966	10.7
[編纂]開支	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]
經營租賃	2,240	3.0	845	1.2	848	0.8
法律及專業費用	566	0.7	2,735	3.9	907	0.9
折舊	1,859	2.5	1,102	1.6	1,012	1.0
其他稅項	711	0.9	510	0.7	347	0.3
其他	807	1.1	1,595	2.4	4,300	4.2
總計	75,636	100.0	69,781	100.0	[編纂]	[編纂]

於聯營公司之投資減值虧損

我們就齊家科技產生於聯營公司之投資減值虧損。

分佔聯營公司業績

分佔聯營公司業績錄得的虧損乃與齊家科技有關。於往績記錄期，分佔聯營公司業績錄得的虧損有所減少，乃主要由於齊家科技業務營運表現改善。

財務資料

融資收入淨額

我們的融資收入淨額相等於應收同系附屬公司應付款項利息收入扣除其他借款利息開支。

所得稅

根據開曼群島的法規及規例，我們毋須繳交任何開曼群島所得稅。

由於於往績記錄期內，我們並無源自香港的應課稅溢利，故我們並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅的稅率一般為25%。本集團在中國的若干業務位於西部城市，在若干年度可享15%優惠稅率。

佳科智能已於2017年12月取得「高新技術企業」資格，故可於2017年至2019年的三年期間按適用於高新技術企業的15%較低優惠稅率繳稅。

所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項指就呈報期間的應課稅收入的估計應付稅項，其使用該呈報期間末頒佈的稅率加上就過往呈報期間應付稅項的任何調整。遞延稅項資產及負債分別因資產及負債就財務報告的賬面值及計稅基準兩者間的可予扣減及應課稅的暫時差額所產生。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，就2008年1月1日後產生的溢利而言，我們在中國的附屬公司須就向外國投資控股公司宣派的股息繳付10%的預扣稅。就須繳付預扣稅的股息而言，須為已宣派股息確認預扣稅撥備，以及為在可見將來宣派的股息確認遞延稅項負債。於2017年12月31日，我們並無就分派中國附屬公司的保留溢利時應付的稅項確認任何預扣稅。

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅			
—中國企業所得稅	23,568	23,934	25,266
遞延稅項			
—中國企業所得稅	(112)	(687)	(590)
	<u>23,456</u>	<u>23,247</u>	<u>24,676</u>

財務資料

於2015年、2016年及2017年，我們的實際稅率(按所得稅開支除以除稅前溢利計算)分別約為28.9%、28.6%及25.7%。我們的實際稅率於2015年及2016年維持相對平穩，而於2017年則有所下跌，主要是由於(i)於齊家科技之投資於2015年及2016年的減值虧損及(ii)我們於2015年及2016年確認的匯兌虧損為不可扣稅。

綜合損益及其他全面收益表呈報的實際所得稅開支與應用中國法定所得稅率計算的金額有所不同。各年度的所得稅與除所得稅前溢利的對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前利潤	81,176	81,361	96,117
加：分佔聯營公司業績	2,759	2,157	1,949
	<u>83,935</u>	<u>83,518</u>	<u>98,066</u>
除所得稅前溢利，			
按25%的比率計算	20,984	20,880	24,517
以下項目稅項影響：			
—若干公司的優惠所得稅率	(1,290)	(1,119)	(1,934)
—不可扣稅開支	2,198	1,184	150
—若干公司的所得稅率差異	67	26	1,613
—尚未確認稅項虧損	1,497	2,276	330
年度所得稅開支總額	<u>23,456</u>	<u>23,247</u>	<u>24,676</u>

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已支付所有到期適用稅項，且並無與任何稅務機關有任何爭議或未解決事項。

經營業績

截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度比較

收益

收益由2016年的人民幣539.1百萬元增加24.1%至2017年的人民幣669.2百萬元。

- **物業管理服務。**於2016年及2017年，物業管理服務的收益為人民幣209.3百萬元及人民幣268.4百萬元，分別佔我們總收益約38.8%及40.1%，增加約28.2%。增加乃主要由於總在管建築面積，尤其是按包幹制收取的在管建築面積金額增加，其次是包幹制平均物業管理費增加所致。我們包幹制收取服務費的總在管建築面積由2016年12月31日的20.6百萬平方米增加約16.7%至2017年12月31日的24.0百萬平方米，此乃主要由於我們的業務增長急速，

財務資料

其於我們項目數量的增長中可見一斑。尤其是，除粵港澳大灣區外，我們亦於長三角地區及華西地區擴大市場覆蓋。我們的平均物業管理費由2016年的每月每平方米人民幣2.61元增加約2.3%至2017年的每月每平方米人民幣2.67元，主要是由於整體市場有價格上升的趨勢。

- **交付前及顧問服務。**在2016年及2017年，交付前及顧問服務的收益分別為人民幣248.8百萬元及人民幣295.8百萬元，分別佔我們總收益約46.1%及44.2%。交付前及顧問服務的收益由2016年至2017年增加約18.9%，主要由於交付前及顧問項目由2016年的116項增加至2017年的145項，此乃由於現有客戶持續推出新物業項目，以及我們努力爭取更多獨立第三方物業開發商的委聘。
- **社區增值服務。**在2016年及2017年，社區增值服務的收益分別為人民幣45.1百萬元及人民幣57.7百萬元，分別佔我們總收益約8.4%及8.6%。社區增值服務的收益由2016年至2017年增加約28.0%，主要由於在管物業數目增加，提供更大客戶群，導致停車位、空間租賃及物業租賃服務的租金急速增長。
- **智能解決方案服務。**在2016年及2017年，智能解決方案服務的收益為人民幣35.9百萬元及人民幣47.3百萬元，分別佔我們總收益約6.7%及7.1%。智能解決方案服務的收益由2016年至2017年增加約31.7%，主要受惠於我們的市場擴充力度及與業內領先物業開發商的策略性合夥，導致我們的智能解決方案服務合約數目由2016年的72份增加至2017年的171份。

服務成本

我們的服務成本由2016年的人民幣377.1百萬元增加約23.3%至2017年的人民幣464.9百萬元。服務成本增加主要由於我們擴展業務規模。因此，我們招致(i)因人數及平均薪金增加而引致的員工成本上升；(ii)與環境服務、秩序維護服務及家居及設施維修服務有關的分包成本增加；及(iii)主要與採購設備及原材料有關的建築成本增加。此外，隨著業務急速增長，我們自2016年至2017年的服務成本加幅低於收益增長加幅，其反映我們於成本控制方面所作的持續努力。

財務資料

毛利及毛利率

我們的毛利由2016年的人民幣162.0百萬元增加約26.1%至2017年的人民幣204.3百萬元。我們的毛利率於2016年及2017年分別為30.1%及30.5%，維持相對平穩。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利由2016年的人民幣61.6百萬元增加約38.8%至2017年的人民幣85.5百萬元。物業管理服務的毛利率由2016年的29.5%增加至2017年的31.9%，增加乃主要由於(i)我們業務規模增加及將勞動密集服務逐步分包予分包商所收的規模經濟之效；(ii)平均物業管理費率增加；及(iii)營運效率提升，尤其是在優化人力分配及規劃方面。
- **交付前及顧問服務。**交付前及顧問服務的毛利由2016年的人民幣79.5百萬元增加約7.0%至2017年的人民幣85.1百萬元，主要由於交付前及顧問項目由2016年的116項增加至2017年的145項，此乃由於客戶持續推出新物業項目。交付前及顧問服務的毛利率由2016年的31.9%減少至2017年的28.8%，此乃主要由於僱員平均薪金上升，其次是分包成本增加所致。
- **社區增值服務。**社區增值服務的毛利由2016年的人民幣12.4百萬元增加約73.4%至2017年的人民幣21.5百萬元。社區增值服務的毛利率由2016年的27.6%增加至2017年的37.2%，增加乃主要由於通過增加溢利率較高(如空間租賃以及社區金融服務)的產品及服務佔比而優化產品及服務，因而帶來業務擴張所致。
- **智能解決方案服務。**智能解決方案服務的毛利由2016年的人民幣8.5百萬元增加約44.7%至2017年的人民幣12.3百萬元。智能解決方案服務的毛利率由2016年的23.5%增加至2017年的26.0%。增加主要由於我們因業務規模增加而享受規模經濟效益，使我們能夠通過策略合作及統一採購降低材料及設備的採購成本。

其他收益及虧損

2017年的其他收益為人民幣1.3百萬元，而我們於2016年則招致其他虧損人民幣4.2百萬元，主要由於我們於2017年確認匯兌收益人民幣2.9百萬元，而我們於2016年招致匯兌虧損人民幣3.2百萬元所致。

銷售開支

銷售開支由2016年的人民幣2.4百萬元增加約100.2%至2017年的人民幣4.8百萬元，主要由於我們的營銷活動(如於大型展覽、媒體及行業協會的推廣)增加。

財務資料

行政開支

行政開支由2016年的人民幣69.8百萬元增加約46.6%至2017年的人民幣102.3百萬元，主要由於(i)我們的員工成本由2016年的人民幣55.2百萬元增至2017年的人民幣79.6百萬元，此乃由於業務持續擴充導致行政員工人數及平均薪金增加所致；(ii)因業務增長而導致辦公室及差旅開支由2016年的人民幣7.8百萬元增至2017年的人民幣11.0百萬元；及(iii)我們於2017年產生[編纂]開支人民幣[編纂]百萬元。

經營溢利

基於上文，我們的經營溢利由2016年的人民幣85.7百萬元增加約15.0%至2017年的人民幣98.5百萬元。

於聯營公司之投資減值虧損

我們於聯營公司之投資減值虧損由2016年的虧損人民幣2.1百萬元減少至2017年的虧損人民幣0.6百萬元，主要由於齊家科技的業務營運表現有所改善。

分佔聯營公司業績

我們分佔聯營公司業績由2016年的虧損人民幣2.2百萬元減少至2017年的虧損人民幣1.9百萬元，主要由於齊家科技的業務營運表現有所改善。

淨融資收入

淨融資收入由2016年的零增加至2017年的人民幣0.2百萬元。

除所得稅前溢利

基於上文，除所得稅前溢利由2016年的人民幣81.4百萬元增加約18.1%至2017年的人民幣96.1百萬元。

所得稅

我們的所得稅由2016年的人民幣23.2百萬元增加約6.1%至2017年的人民幣24.7百萬元，主要由於除所得稅前溢利增加。我們的實際稅率(按所得稅開支除以除所得稅前溢利計算)由2016年的28.6%減少至2017年的25.7%，乃由於(i)齊家科技於2016年的減值虧損及(ii)於2016年確認的匯兌虧損不可扣稅。

年內溢利及全面總收入

基於上文，年內溢利及全面總收入由2016年的人民幣58.1百萬元增加約22.9%至2017年的人民幣71.4百萬元。

財務資料

截至2016年12月31日止年度與截至2015年12月31日止年度比較

收益

收益由2015年的人民幣478.0百萬元增加12.8%至2016年的人民幣539.1百萬元。

- **物業管理服務。**於2015年及2016年，物業管理服務的收益為人民幣186.1百萬元及人民幣209.3百萬元，分別佔我們總收益約38.9%及38.8%。增加乃主要由於總在管建築面積及(較小程度上)平均物業管理費增加所致。我們收取服務費的總在管建築面積由2015年12月31日的18.3百萬平方米增加約12.2%至2016年12月31日的20.6百萬平方米，此乃主要由於我們於粵港澳大灣區及長三角地區的業務增長急速，其於項目數量增長中可見一斑。我們包幹制的平均物業管理費由2015年的每月每平方米人民幣2.55元增加約2.4%至2016年的每月每平方米人民幣2.61元，主要是由於整體市場有價格上升的趨勢。
- **交付前及顧問服務。**在2015年及2016年，交付前及顧問服務的收益分別為人民幣246.9百萬元及人民幣248.8百萬元，分別佔我們總收益約51.7%及46.1%。交付前及顧問服務的收益由2015年至2016年增加約0.7%，主要由於交付前及顧問項目由2015年的114項輕微增加至2016年的116項。
- **社區增值服務。**在2015年及2016年，社區增值服務的收益分別為人民幣36.3百萬元及人民幣45.1百萬元，分別佔我們總收益約7.6%及8.4%。社區增值服務的收益由2015年至2016年增加約24.3%，主要由於在管物業數目增加，提供更大客戶群，導致停車位、空間租賃及物業租賃的租金急速增長。
- **智能解決方案服務。**在2015年及2016年，智能解決方案服務的收益為人民幣8.7百萬元及人民幣35.9百萬元，分別佔我們總收益約1.8%及6.7%。智能解決方案服務的收益由2015年至2016年增加約312.6%，主要受惠於我們的市場擴充力度以及客戶對我們的服務品質認可度上升，導致我們的智能解決方案服務合約數目由2015年的48份增加至2016年的72份。

財務資料

服務成本

我們的服務成本由2015年的人民幣312.8百萬元增加約20.6%至2016年的人民幣377.1百萬元。服務成本增加主要由於我們擴展業務規模。因此，我們招致(i)因人數及平均薪金增加而引致的員工成本上升；(ii)與環境服務、秩序維護服務及家居及設施維修服務有關的分包成本增加；及(iii)主要與採購設備及原材料有關的建築成本增加。

毛利及毛利率

我們的毛利由2015年的人民幣165.2百萬元減少約1.9%至2016年的人民幣162.0百萬元。我們的毛利率由2015年的34.6%減少至2016年的30.1%。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利由2015年的人民幣64.4百萬元減少約4.4%至2016年的人民幣61.7百萬元。物業管理服務的毛利率由2015年的34.6%減少至2016年的29.5%，減少主要由於進一步提升向客戶提供的服務質素而提升質量有關的成本增加。
- **交付前及顧問服務。**交付前及顧問服務的毛利由2015年的人民幣88.9百萬元減少約10.6%至2016年的人民幣79.5百萬元。交付前及顧問服務的毛利率由2015年的36.0%減少至2016年的31.9%。減少主要由於我們積極提升服務標準及要求，藉以進一步建立品牌知名度及擴大市場份額，導致營運成本增加。
- **社區增值服務。**社區增值服務的毛利由2015年的人民幣9.9百萬元增加約26.0%至2016年的人民幣12.4百萬元。增加主要由於我們擴大產品及服務組合及增加在管物業項目的數目而帶來的業務增長所致。社區增值服務的毛利率維持穩定，由2015年的27.2%輕微增加至2016年的27.6%
- **智能解決方案服務。**智能解決方案服務的毛利由2015年的人民幣2.1百萬元增加約304.8%至2016年的人民幣8.5百萬元，乃由於因業務規模增加所收的規模經濟之效。智能解決方案服務的毛利率由2015年的24.5%減少至2016年的23.5%，主要由於我們於2016年因我們擴展至新城市及省份以開發智能解決方案服務而令間接成本增加。

其他收益及虧損

我們於2016年產生其他虧損人民幣4.2百萬元，於2015年則錄得其他收益人民幣0.2百萬元，主要由於(i)無條件政府補助收入減少人民幣1.9百萬元，(ii)於虧損準備撥備確認的減值增加人民幣2.0百萬元，及(iii)外匯虧損增加人民幣0.5百萬元。

財務資料

銷售開支

銷售開支由2015年的人民幣0.8百萬元增加約200.0%至2016年的人民幣2.4百萬元，主要由於我們的營銷活動(如於大型展覽、媒體及行業協會的推廣)增加。

行政開支

行政開支由2015年的人民幣75.6百萬元減少約7.7%至2016年的人民幣69.8百萬元，主要由於我們的員工成本由2015年的人民幣66.1百萬元減少至2016年的人民幣55.2百萬元，此乃由於我們為優化人數架構及增加營運效率而減少行政員工人數所致。

經營溢利

基於上文，我們的經營溢利由2015年的人民幣89.0百萬元減少約3.7%至2016年的人民幣85.7百萬元。

於聯營公司之投資減值虧損

我們於聯營公司之投資減值虧損由2015年的虧損人民幣5.1百萬元至2016年的虧損人民幣2.1百萬元，主要由於齊家科技的業務營運表現有所改善。

分佔聯營公司業績

我們分佔聯營公司業績由2015年的虧損人民幣2.8百萬元減少至2016年的虧損人民幣2.2百萬元，主要由於齊家科技的業務營運表現有所改善。

淨融資收入

我們的淨融資收入於2015年及2016年均為零。

除所得稅前溢利

基於上文，除所得稅前溢利由2015年的人民幣81.2百萬元增加約0.2%至2016年的人民幣81.4百萬元。

所得稅

我們的所得稅維持相對穩定，於2015年為人民幣23.5百萬元，於2016年為人民幣23.2百萬元。我們的實際稅率(按所得稅開支除以除所得稅前溢利計算)亦維持穩定於2015年的28.9%及2016年的28.6%。

財務資料

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
其他應付款.....	3,178	4,438	5,938
其他借款.....	—	325,000	—
遞延稅項負債.....	—	—	1,974
非流動負債總額	3,178	329,438	7,912
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項.....	149,510	196,838	263,585
合約負債.....	13,041	17,897	36,031
應付同系附屬公司款項.....	509,992	568,138	227,736
其他借款.....	—	155,000	325,000
應付所得稅.....	40,884	40,944	25,849
流動負債總額	713,427	978,817	878,201
負債總額	716,605	1,308,255	886,113
權益及負債總額	891,240	1,541,075	1,191,574
流動(負債)/資產淨值	(188,583)	200,659	289,851
總資產減流動負債	177,813	562,258	313,373
資產淨值	174,635	232,820	305,461

* 金額少於人民幣1,000元

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括租賃物業裝修、傢俬、固定裝置及辦公室設備及汽車。於2015年、2016年及2017年12月31日，我們的物業、廠房及設備分別為人民幣8.0百萬元、人民幣6.9百萬元及人民幣6.9百萬元。

無形資產

截至2017年12月31日我們錄得人民幣7.9百萬元的無形資產，主要由於我們於2017年12月28日透過收購附屬公司齊家科技的「小區管家」移動應用程式價值所致。

商譽

截至2017年12月31日我們錄得人民幣5.5百萬元的商譽，乃由於我們於2017年12月28日收購附屬公司齊家科技所致。

財務資料

於分拆業務之投資

我們於分拆業務之投資由截至2015年及2016年12月31日的人民幣350.5百萬元減至截至2017年12月31日的零。根據我們於2017年的重組，我們轉讓我們於部分公司的股權，而該等公司直至我們於2017年完成轉讓前，均不獲綜合及分類為於分拆業務之投資。

應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款

下表載列於所示日期應收貿易賬款的明細：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收貿易賬款			
—來自第三方.....	20,873	22,775	32,077
減：減值撥備.....	(1,381)	(2,324)	(4,455)
	<u>19,492</u>	<u>20,451</u>	<u>27,622</u>

我們的應收貿易賬款主要來自物業管理費、交付前及顧問服務費及智能解決方案服務費用。於2015年、2016年及2017年12月31日，應收貿易賬款分別為人民幣19.5百萬元、人民幣20.5百萬元及人民幣27.6百萬元，分別佔總流動資產約3.7%、1.7%及2.4%。

來自物業管理服務的應收貿易賬款於往績記錄期增加，主要由於總在管建築面積增加所致。於2015年、2016年及2017年12月31日，我們的總在管建築面積分別為18.3百萬平方米、20.6百萬平方米及24.0百萬平方米。一旦交付物業，第一筆物業管理費則即時到期及需立即繳付。然而，由於若干業主於入住或將單位出租前不會支付物業管理費，故該等應付物業管理費列為應收款項及佔大部分應收貿易賬款。於往績記錄期，我們概無招致任何已終止或到期的物業管理服務合同及物業管理服務合同的應收貿易賬款。

財務資料

下表載列於所示日期的應收貿易賬款周轉日數：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
應收貿易賬款周轉日數 ⁽¹⁾	310.7	330.9	316.2
經調整應收貿易款項周轉日數 ⁽²⁾	33.0	30.3	32.1

附註：

- (1) 按相關年度末的應收貿易賬款與貿易性質的應收關連人士款項之和除以該年度的收益，再乘以該年度的日數計算。
- (2) 按相關年度末的應收貿易賬款除以該年度向獨立第三方提供的服務收益，再乘以該年度的日數計算。

於往績記錄期，向獨立第三方所提供服務的經調整應收貿易款項周轉日數維持相對穩定。應收貿易款項周轉日數(包括向關連人士所提供服務)大幅增加，乃由於應收關連人士款項貿易性質的款項的賬齡較長。詳情請參閱「一應收關連人士款項」。

下表載列按到期日的應收貿易賬款賬齡分析：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未逾期亦未減值	5,032	3,914	2,085
逾期少於180日	10,261	7,981	14,285
逾期181至365日	2,855	5,502	5,569
逾期一至兩年	2,308	3,195	5,704
逾期兩年以上	417	2,183	4,434
總計	20,873	22,775	32,077

已逾期但未減值的應收貿易賬款與該等與我們擁有良好往績信貸記錄的客戶有關。根據過往信貸歷史，管理層相信毋須對該等結餘作任何減值撥備，乃由於信貸質素並無重大變動，且有關結餘仍被視為可以悉數收回。

財務資料

於2015年、2016年及2017年12月31日，應收貿易賬款的減值撥備為人民幣1.4百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣4.5百萬元。個別已減值的應收款項與財困客戶相關，管理層評估未能收回該等應收款項。我們並無就該等結餘持有任何抵押品。在釐定應收貿易賬款的可收回性時，我們考慮自授出信貸日期起至報告日期期間應收貿易賬款的信貸質量的變動。在釐定來自物業管理服務業務板塊的應收貿易賬款的可收回性時，我們估計各在管物業的物業管理費的可收回金額，並考慮入住率、其代收記錄及應收貿易款項的其後清償。我們一般為逾期一年內、一至兩年、兩至三年及超過三年的應收款項記錄分別5%、25%、35%及60%的減值撥備。

我們於往績記錄期在收取管理費時不曾遇上任何重大困難，可見於往績記錄期內我們維持的高收繳率。於2015年、2016年及2017年12月31日，我們的物業管理費的收繳率(按照實收物業管理費除以同期應付予我們的物業管理費總額計算)分別約為97.7%、95.8%及95.1%。於2017年12月31日人民幣32.1百萬元的應收貿易賬款(未計減值撥備)當中，約36.2%已於2018年4月30日結付。

其他應收款項

下表載列所示日期其他應收款項的明細：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項			
按金.....	1,385	3,511	4,403
預付款項.....	490	1,605	2,623
預付[編纂]開支.....	—	—	[編纂]
代表員工付款.....	5,239	7,665	5,059
按包幹制代表住戶付款.....	2,594	4,948	4,405
其他.....	235	791	372
減：其他應收款項減值撥備.....	(738)	(1,300)	(1,113)
其他應收款項總額.....	9,205	17,220	17,372
減：非流動部分的			
其他應收款項.....	—	—	(887)
流動部分.....	9,205	17,220	[編纂]

其他應收款項主要包括按金、代表員工付款及按包幹制代表住戶付款。其他應收款項總額由2015年人民幣9.2百萬元增至2016年人民幣17.2百萬元，再增至2017年人民幣17.4百萬元，主要由於我們擴充業務，部分被與社會保障金及住房公積金相關的員工付款抵銷。

財務資料

代表住戶付款

我們按酬金制代表在管住宅社區的住戶付款。代表住戶付款指我們代表住宅社區支付的開支。於2015年、2016年及2017年12月31日，代表住戶付款分別為人民幣27.6百萬元、人民幣48.3百萬元及人民幣53.3百萬元。於往績記錄期增加乃主要由於酬金制下物業管理服務的業務規模擴大。收集我們代表住戶的付款一般按照適用於與收集管理費相同的程序。更多詳情請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費－收取及支付物業管理費」。

下文為於2015年、2016年及2017年12月31日代表住戶付款的賬齡分析：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	27,610	48,305	53,320

於2015年、2016年及2017年12月31日，代表住戶付款的減值撥備分別為人民幣1.5百萬元、人民幣2.5百萬元及人民幣2.8百萬元。於釐定按酬金制的代表住戶付款的可收回性時，管理層審閱各相關物業管理處於各期間自住戶所收到的現金，以評估按酬金制的代表住戶付款的可收回性。此外，於各報告期末，我們根據對應收財務表現欠佳社區管理處款項的可收回性的評估，就代表該等社區住戶付款計提撥備。參照該等應收款項的過往經驗，該等應收款項可能未能全數收回。因此，我們按集體基準，為財務表現欠佳的管理處計提準備。

應收關連人士款項

下表載列於所示日期應收關連人士款項的明細：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關連人士款項			
－貿易性質.....	387,443	468,329	552,016
－非貿易性質.....	51,111	566,505	378,946
總計.....	438,554	1,034,834	930,962

財務資料

下表載列按到期日的應收關連人士款項(貿易性質)賬齡分析：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未逾期亦未減值	25,227	21,703	28,769
逾期少於180日	135,986	140,958	130,653
逾期181至365日	103,440	67,900	69,809
逾期1至2年	122,790	138,975	123,019
2年以上	—	98,793	199,766
總計	387,443	468,329	552,016

貿易性質的應收關連人士款項由2015年12月31日的人民幣387.4百萬元增至2016年12月31日的人民幣468.3百萬元，並進一步增至2017年12月31日的人民幣552.0百萬元，主要由於與關連人士的物業管理及交付前及顧問項目數目增加。非貿易性質的應收關連人士款項由2015年12月31日的人民幣51.1百萬元增至2016年12月31日的人民幣566.5百萬元，主要由於我們提取人民幣480.0百萬元的借款，然後向我們的關連人士提供。非貿易性質的應收關連人士款項減至2017年12月31日的人民幣378.9百萬元，主要由於我們收取人民幣155.0百萬元的一部分借款還款。該關連人士負責與該筆借款相關的應計利息開支。更多詳情請參閱「—其他借款」及「—債務」。應收關連人士的餘下結餘為無抵押、免息及須按要求償還。我們預期非貿易性質的應收同系附屬公司款項將於[編纂]前全部償還。我們亦預期將於[編纂]前悉數償還已於2017年12月31日逾期的非貿易性質的應收同系附屬公司款項。

受限制現金

受限制現金指作為貸款擔保的已存現金及物業維護的專項基金。於2015年及2016年12月31日，受限制現金維持相對穩定，分別為人民幣11.0百萬元及人民幣11.5百萬元。受限制現金由2016年12月31日的人民幣11.5百萬元減至2017年12月31日的人民幣1.1百萬元，主要由於2017年償還貸款融資導致作為貸款擔保的已存現金減少。

現金及銀行結餘

於2015年、2016年及2017年12月31日，我們的現金及銀行結餘分別為人民幣15.7百萬元、人民幣33.9百萬元及人民幣114.1百萬元。於往績記錄期增加乃主要歸因於擴張業務。尤其是，於2016年12月31日的人民幣33.9百萬元大幅增加至2017年12月31日的人民幣114.1百萬元，此亦由於償還應收貿易賬款所致。

財務資料

應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款

我們的應付貿易賬款主要指日常業務過程中向供應商作出的採購付款責任。應付貿易賬款由2015年12月31日的人民幣18.0百萬元增至2016年12月31日的人民幣40.5百萬元，並進一步增加至2017年12月31日的人民幣61.3百萬元，主要歸因於購買分包服務、材料及水電費因業務擴充而上升所致。

下表載列於所示日期的應付貿易賬款：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易賬款			
—來自第三方.....	17,989	40,539	61,347

下表載列於所示日期的應付貿易賬款周轉日數：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
應付貿易賬款周轉日數 ⁽¹⁾	34.8	59.5	76.7

(1) 按相關年度末的應付貿易賬款與貿易性質的應付同系附屬公司款項之和除以該年度的服務成本，再乘以該年度的日數計算。

於往績記錄期，應付貿易款項周轉日數增加，主要是由於(i)受惠於業務持續擴充，付款期條款的議價能力上升；及(ii)我們簽訂較多智能解決方案合約，而相關採購的信貸期一般較長。

下表載列按發票日期於所示日期應付貿易賬款(不包括貿易性質的應付關連人士款項)的賬齡分析：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內.....	16,556	32,503	52,573
91至180日.....	245	7,400	6,393
181至270日.....	68	26	570
271至365日.....	55	24	220
超過365日.....	1,065	586	1,591
總計	17,989	40,539	61,347

在2017年12月31日的應付貿易賬款人民幣61.3百萬元當中，約79.0%其後於2018年4月30日結付。

財務資料

其他應付款項

下表載列所示日期其他應付款項的明細：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項			
應計[編纂]開支.....	—	—	[編纂]
應計員工成本	35,797	40,507	55,578
營業稅和其他應付稅項.....	7,745	6,247	10,071
已收按金.....	26,039	34,356	41,967
代表住戶收款	58,496	69,595	80,474
其他.....	6,622	10,032	14,855
其他應付款項總額	<u>134,699</u>	<u>160,737</u>	<u>208,176</u>
減：非流動部分的其他應付款項..	(3,178)	(4,438)	(5,938)
流動部分.....	<u>131,521</u>	<u>156,299</u>	[編纂]

其他應付款項主要包括應計員工成本、已收按金及代表住戶收款。應計員工成本乃關於僱員薪金及相關開支。已收按金主要關於我們按包幹制向在管物業的業主收取的按金，收取該等按金是為應付我們在物業裝修方面可能產生的任何額外維修及保養開支。代表住戶收款乃關於我們按酬金制就在管物業收取的餘下物業管理費，我們在總部層面統一管理該等資金。其他應付款項總額由2015年人民幣134.7百萬元增至2016年人民幣160.7百萬元，再增至2017年人民幣208.2百萬元，主要由於我們擴充業務。

應付同系附屬公司款項

下表載列於所示日期應付同系附屬公司款項的明細：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付同系附屬公司款項			
—貿易性質.....	11,856	20,944	36,354
—非貿易性質.....	498,136	547,194	191,382
總計	<u>509,992</u>	<u>568,138</u>	<u>227,736</u>

財務資料

下表載列按發票日期的應付同系附屬公司款項(貿易性質)賬齡分析：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內.....	2,753	3,104	5,639
91至180日.....	2,376	2,405	3,125
181至270日.....	2,235	2,401	3,328
271至365日.....	1,800	2,420	3,447
超過365日.....	2,692	10,614	20,815
總計	11,856	20,944	36,354

於2015年、2016年及2017年12月31日，貿易性質的應付同系附屬公司款項主要指社區增值服務的停車場租賃及辦公室租賃相關的應付租金。整體上升的趨勢與我們的業務擴張相符。於2017年12月31日，非貿易性質的應付同系附屬公司款項大幅減少，主要由於與分拆業務投資相關的金額人民幣350.5百萬元於2017年全數結付。應付同系附屬公司款項的結餘為無抵押、免息並須按要求償還。我們預期非貿易性質的應付同系附屬公司款項將於[編纂]前全部償還。我們亦預期將於[編纂]前悉數償還於2017年12月31日已逾期的貿易性質的應付同系附屬公司款項。

其他借款

我們的其他借款主要指我們於2016年提取的銀行借款人民幣480.0百萬元，乃由我們向關連人士廣東佳兆業房地產開發有限公司提供。我們於2017年按照還款時間表部份償還該借款，而於2017年12月31日，我們其他借款的結餘減少至人民幣325.0百萬元。我們的其他借款以人民幣列值並以餘下佳兆業集團的公司擔保作抵押。

下表載列於所示日期其他借款的明細：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入流動負債的借款			
其他借款—有抵押.....	—	155,000	325,000
計入流動負債的借款			
其他借款—有抵押.....	—	325,000	—
總計	—	480,000	325,000

財務資料

流動資產及流動負債

我們的流動資產淨值及流動負債淨值的組成

下表載列我們於所示日期的流動資產及流動負債。

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
流動資產				
應收貿易賬款及				
其他應收款項.....	28,697	37,671	44,107	63,077
代表住戶付款.....	27,610	48,305	53,320	47,636
合約資產.....	3,260	13,219	24,491	17,936
應收關連人士款項.....	438,554	1,034,834	930,962	872,707
受限制現金.....	11,049	11,526	1,074	1,207
現金及銀行結餘.....	15,674	33,921	114,098	94,966
	<u>524,844</u>	<u>1,179,476</u>	<u>1,168,052</u>	<u>1,097,529</u>
流動負債				
應付貿易賬款及				
其他應付款項.....	149,510	196,838	263,585	230,668
合約負債.....	13,041	17,897	36,031	34,515
應付同系附屬公司款項.....	509,992	568,138	227,736	222,384
其他借款.....	—	155,000	325,000	245,000
應付所得稅.....	40,884	40,944	25,849	35,797
	<u>713,427</u>	<u>978,817</u>	<u>878,201</u>	<u>768,364</u>
流動(負債)／資產淨值.....	<u>(188,583)</u>	<u>200,659</u>	<u>289,851</u>	<u>329,165</u>

我們的流動資產淨值由2017年12月31日的人民幣289.9百萬元增加人民幣39.3百萬元至2018年4月30日的人民幣329.2百萬元，主要由於(i)應付貿易賬款及其他應付款項減少；(ii)應收貿易賬款及其他應收款項因在管建築面積持續增加而增加；及(iii)其他借款減少，部分被應收關連人士款項減少所抵銷，其主要來自我們所收取的現金墊款，以償還其他借款的本金。

我們的流動資產淨值由2016年12月31日的人民幣200.7百萬元增加人民幣89.2百萬元至2017年12月31日的人民幣289.9百萬元，主要由於(i)因擴充業務緣故，應收貿易賬款、貿易性質的應收關連人士款項及現金及銀行結餘增加，及(ii)應付同系附屬公司款項減少；部分被(i)其他借款增加；(ii)應付貿易賬款及其他應付款項增加；及(iii)非貿易性質的應收關連人士款項減少所抵銷。

我們於2016年12月31日錄得流動資產淨值人民幣200.7百萬元，而2015年12月31日為流動負債淨值人民幣188.6百萬元，主要由於(i)就我們於2016年向一家關連人士提供的其他借款而應收關連人士款項增加；部分被(i)其他借款增加；(ii)應付同系附屬公司款項增加；及(iii)應付貿易賬款及其他應付款項增加所抵銷。

財務資料

流動資金及資本資源

概覽

於往績記錄期，我們的流動資金需求主要為滿足營運資金需求所產生。於往績記錄期內及於本文件日期，內部產生的現金流量是我們營運資金、資本開支及其他資金需求的主要資金來源。我們目前並不預期在組合及資本資源的相關成本出現任何重大變動。

現金流量

下表概述於所示年度的綜合現金流量表：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動(所用)／所得現金淨額	(56,747)	1,671	23,459
投資活動(所用)／所得現金淨額	(46,392)	(512,191)	402,299
融資活動所得／(所用)現金淨額	80,363	528,767	(345,581)
現金及現金等值			
項目(減少)／增加淨額	(22,776)	18,247	80,177
年初的現金及現金等值項目	38,450	15,674	33,921
年終的現金及現金等值項目	15,674	33,921	114,098

經營活動(所用)／所得現金淨額

於2017年，經營活動現金淨額為人民幣23.5百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣105.0百萬元，歸因於年內除所得稅前溢利人民幣96.1百萬元，經折舊、出售物業、廠房及設備虧損、視作出售一家聯營公司虧損、利息開支、利息收入、分佔聯營公司業績、撇銷為不可收回的金額、虧損準備撥備、撥回虧損準備撥備及以股份為基礎的付款調整。營運資金變動佔現金流出人民幣14.1百萬元，主要包括(i)應收關連人士款項增加人民幣83.7百萬元；及(ii)合約資產因智能解決方案服務合約增加而增加人民幣11.3百萬元，部分被(i)應付貿易賬款及其他應付款項增加人民幣61.2百萬元；及(ii)應付同系附屬公司款項增加人民幣15.4百萬元所抵銷。

財務資料

於2016年，經營活動現金淨額為人民幣1.7百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣91.5百萬元，歸因於年內除所得稅前溢利人民幣81.4百萬元，經折舊、出售物業、廠房及設備虧損、利息開支、利息收入、分佔聯營公司業績、於聯營公司之投資的減值虧損、撇銷為不可收回的金額及虧損準備撥備調整。營運資金變動佔現金流出人民幣60.9百萬元，主要包括(i)應收關連人士款項增加人民幣80.9百萬元；及(ii)主要以酬金制代表住戶付款增加人民幣21.8百萬元，部分被應付貿易賬款及其他應付款項增加人民幣48.6百萬元所抵銷。

於2015年，經營活動所用現金淨額為人民幣56.7百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣93.6百萬元，歸因於年內除所得稅前溢利人民幣81.2百萬元，經折舊、出售物業、廠房及設備虧損、分佔聯營公司業績、於聯營公司之投資的減值虧損、撇銷為不可收回的金額、虧損準備撥備、撥回虧損準備撥備及以股份為基礎的付款調整。營運資金變動佔現金流出人民幣142.8百萬元，主要包括應收關連人士款項增加人民幣202.3百萬元，部分被應付貿易賬款及其他應付款項增加人民幣37.7百萬元所抵銷。

投資活動(所用)／所得現金淨額

於2017年，投資活動所得現金淨額為人民幣402.3百萬元，主要反映(i)收購附屬公司齊家科技人民幣5.3百萬元；及(ii)購買物業、廠房及設備人民幣2.8百萬元；及(iii)應收關連人士款項減少人民幣401.3百萬元。

於2016年，投資活動所用現金淨額為人民幣512.2百萬元，主要反映(i)貨款予一間同系附屬公司廣東佳兆業房地產開發有限公司人民幣480.0百萬元；(ii)應收關連人士款項增加人民幣30.3百萬元；及(iii)購買物業、廠房及設備人民幣2.1百萬元，部分被出售物業、廠房及設備所得款項人民幣0.2百萬元所抵銷。

於2015年，投資活動所用現金淨額為人民幣46.4百萬元，主要反映(i)購買物業、廠房及設備人民幣1.3百萬元；及(ii)應收關連人士款項增加人民幣45.6百萬元，部分被出售物業、廠房及設備所得款項人民幣0.5百萬元所抵銷。

財務資料

融資活動所得／(所用)現金淨額

於2017年，融資活動所用現金淨額為人民幣345.6百萬元，主要反映應付同系附屬公司款項減少人民幣355.8百萬元。

於2016年，融資活動所得現金淨額為人民幣528.8百萬元，主要反映(i)其他借款所得款項人民幣480.0百萬元；及(ii)應付同系附屬公司款項增加人民幣49.1百萬元。

於2015年，融資活動所得現金淨額為人民幣80.4百萬元，主要反映應付同系附屬公司款項增加人民幣90.3百萬元。

主要財務指標

下表載列我們於往績記錄期內主要財務指標之概要：

財務指標	公式	於12月31日及截至該日止年度		
		2015年	2016年	2017年
回報率：				
股權回報.....	年內本公司擁有人應佔 淨溢利除以年末本公司 擁有人應佔權益總值	33.1%	25.0%	23.4%
總資產回報.....	年內本公司擁有人應佔 淨溢利除以年末資產總值	6.5%	3.8%	6.0%
流動資金：				
流動比率.....	流動資產除以流動負債	0.74倍	1.21倍	1.33倍
資本充足水平：				
資產負債比率.....	於相關年末計息借款總額 除以權益總值	0%	206%	106%

股權回報

我們的股權回報由2015年的33.1%減少至2016年的25.0%，並進一步減至2017年的23.4%，主要由於權益總值大幅增加，乃主要歸因於保留盈利因年內溢利增加而有所增加。

財務資料

總資產回報

我們的總資產回報由2015年的6.5%減少至2016年的3.8%，主要原因是應收關連人士款項增加，主要與2016年我們給予關連人士的其他借款人民幣480.0百萬元有關。我們的總資產回報由2016年的3.8%增加至2017年的6.0%，主要原因是我們的盈利能力增加以及出售於分拆業務的投資作為我們重組的一環。

流動比率

我們的流動比率由2015年12月31日的0.74倍增加至2016年12月31日的1.21倍，主要由於(i)就我們於2016年向一家關連人士提供的其他借款而應收關連人士款項增加。我們的流動比率進一步增至2017年12月31日的1.33倍，主要由於(i)因擴充業務緣故，應收貿易賬款、貿易性質的應收關連人士款項、應收貿易賬款及現金及銀行結餘增加，及(ii)結付與我們於分拆業務的投資相關的應付同系附屬公司款項餘額。

資產負債比率

我們的資產負債比率由2015年的零增加至2016年的206%，主要原因是2016年其他借款增加人民幣480.0百萬元。我們的資產負債比率由2016年的206%減少至2017年的106%，主要原因是我們於2017年償還其他借款人民幣155.0百萬元。

債務

下表載列我們於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的未償還債務：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息借款—有抵押				
超過一年但兩年內	—	480,000	325,000	245,000
	—	480,000	325,000	245,000

下表載列銀行貸款的利率幅度：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
其他借款	不適用	6.175%	6.175%	6.175%

所有其他借款均以人民幣計值。詳情請參閱附錄一會計師報告附註24。

財務資料

我們並無就任何未償還債項訂立任何重大契約，包括財務契約。我們的董事確認我們於往績記錄期內概無有關應付貿易及非貿易賬款或銀行借款的重大違責事件，亦無違反財務契約。

最新債項

於2018年4月30日(即為釐定債項而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，我們有未清償其他借款人民幣245.0百萬元。於2018年4月30日，我們並無任何未動用融通。

除其他部分所披露者外，於2018年4月30日營業時間結束時，我們除集團內公司間負債以外，並無任何其他已發行及仍未償還或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。董事確認，自2018年4月30日以來，我們的債項並無重大變動。

營運資金

我們主要通過經營所得現金流量撥支營運資金需求。自2015年至2017年期間，我們已產生足夠現金及現金等值項目，以應付營運資金的需求。雖然前期物業管理合同及物業管理合同要求客戶於賬單週期開始時支付管理費，我們一般容許客戶於賬單週期的任何時間支付費用。與市場慣例相符，我們一般於各個曆年末(就按年付的管理費而言)及各個半年或季末(就按半年或按季付的管理費而言)增加徵收逾期管理費的力度。有關我們徵收管理費的更多詳情，請參閱本文件「業務—物業管理服務—物業管理費—收取及支付物業管理費」分節。根據我們的徵收慣例，我們的現金收入並非於全年度平均分配。客戶現金付款時間的波動可能導致需要額外資金撥付經營。經計及經營所得現金、現時可用銀行貸款後，董事作出適當審慎查詢後認為，我們有充足的可供使用營運資金以滿足自本文件日期起計未來最少12個月所需。基於上文所述，聯席保薦人同意董事認為我們有充足的可供使用營運資金以滿足自本文件日期起計未來最少12個月所需。

財務資料

承擔

租賃承擔

於往績記錄期，我們的租賃承擔主要與辦公室及員工宿舍的租賃付款有關。下表載列於所示日期我們根據不可撤銷經營租賃支付之未來最低租金總額：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
樓宇：			
不超過一年.....	3,288	4,064	4,918
第二至五年.....	828	3,320	2,283
超過五年.....	—	—	250
	<u>4,116</u>	<u>7,384</u>	<u>7,451</u>

[編纂]開支

估計與[編纂]有關的總[編纂]開支(包括包銷佣金)將約為人民幣[編纂]百萬元(假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即本文件的指示性[編纂]範圍每股股份[編纂]港元至[編纂]港元的中位數，及[編纂]不獲行使)。於往績記錄期內，我們已產生[編纂]開支人民幣[編纂]百萬元，當中人民幣[編纂]百萬元已於綜合損益及其他全面收益表確認，而預期人民幣[編纂]百萬元於[編纂]後於權益扣除。我們估計於截至2018年12月31日止年度將產生額外人民幣[編纂]百萬元，當中(i)預期人民幣[編纂]百萬元於[編纂]後於權益扣除；及(ii)人民幣[編纂]百萬元預期將於截至2018年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表扣除。該等[編纂]開支主要包括向法律顧問及申報會計師支付彼等就[編纂]及[編纂]所提供的服務的專業費用、聯席保薦人就[編纂]及[編纂]所提供的服務的保薦人費用。

關連人士交易

董事確認，有關應收及應付關連人士款項的交易按公平基準進行，且不會對我們的往績記錄業績構成任何變動或使過往業績不能反映我們的未來表現。我們的董事亦確認，所有非貿易性質或貿易性質的於2017年12月31日逾期的關連人士結餘將於上市前全數結清。詳情請參閱「—綜合財務狀況表節選項目說明—應收關連人士款項」及「綜合財務狀況表節選項目說明—應付同系附屬公司款項」。我們的董事認為，即使非貿易關連人士結餘未能於上市前結清，本公司在財政上亦獨立於控股股東及彼等的聯繫人。有關關連人士結餘及交易的進一步詳情，請參閱附錄一會計師報告附註32。

財務資料

或然負債

於2015年及2016年12月31日，我們就授予佳兆業控股境外借款的債務及銀行融資提供共同及各別擔保，總額分別為人民幣17,724.4百萬元及人民幣20,252.8百萬元。在佳兆業控股申請我們成為無限制附屬公司擔保人後，該擔保於2017年12月31日已解除。於2015年、2016年及2017年12月31日，我們及同系附屬公司提供公司擔保分別人民幣643.0百萬元、人民幣643.0百萬元及人民幣977.3百萬元，以取得授予一家同系附屬公司的銀行融資。我們預期該項公司擔保將於[編纂]時解除。財務擔保的公平值乃按照董事的最佳估計釐定。於2015年、2016年及2017年12月31日，我們並無就上述已發出的擔保確認負債，原因是該等擔保的公平值並不重大。詳情請參閱附錄一會計師報告附註29。

除上文披露者外，我們於2017年12月31日並無重大或然負債。

資產負債表外安排

於往績記錄期後及直至本文件日期，我們並無訂立我們相信將會或於合理情況下會於即期或未來對我們的財務狀況、收入或開支、經營業績、流動資金、資本開支或資本資源造成重大影響的任何資產負債表外交易或安排。

市場風險

市場風險乃與金融工具市場價格的不利變動(包括利率及匯率)有關的虧損風險。我們在日常業務過程中面臨各種市場風險，包括利率及匯率變動。我們以人民幣備存會計記錄及編製財務報表。

信貸風險

我們因對手方未能履約及我們提供財務擔保而面臨的信貸風險的最高風險將對我們造成損失，其源於各項已於綜合財務狀況表確認的金融資產賬面值。

本集團所發出財務擔保的或然負債金額於附錄一會計師報告附註29披露。

財務資料

流動資金風險

管理層持續檢討流動資金狀況，包括檢討預期現金流入及流出，以及貸款及借款的到期日，以確保我們維持充足現金儲備及自主主要金融機構及／或其他本集團公司獲得足夠承諾貸款額，以滿足我們的短期及長期流動資金需求。

下表顯示於各報告期末我們的金融負債的餘下合約期限，乃根據合約未折現現金流量(包括使用合約利率計算利息付款)及我們可能需支付的最早日期計算。

	一年內或按要求	一至兩年	兩至五年	超過五年	未貼現金額總額	賬面值
	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2015年12月31日						
應付貿易賬款及						
其他應付款項.....	105,968	1,224	1,560	394	109,146	109,146
應付同系附屬公司款項..	509,992	—	—	—	509,992	509,992
財務擔保合約	18,494,367	—	—	—	18,494,367	—
	<u>19,110,327</u>	<u>1,224</u>	<u>1,560</u>	<u>394</u>	<u>19,113,505</u>	<u>619,138</u>
於2016年12月31日						
應付貿易賬款及						
其他應付款項.....	150,084	1,395	2,085	958	154,522	154,522
應付同系附屬公司款項..	568,138	—	—	—	568,138	568,138
其他借款.....	181,523	337,166	—	—	518,689	480,000
財務擔保合約	21,022,803	—	—	—	21,022,803	—
	<u>21,922,548</u>	<u>338,561</u>	<u>2,085</u>	<u>958</u>	<u>22,264,152</u>	<u>1,202,660</u>
於2017年12月31日						
應付貿易賬款及						
其他應付款項.....	197,936	1,163	3,465	1,310	203,874	203,874
應付同系附屬公司款項..	227,736	—	—	—	227,736	227,736
其他借款.....	337,166	—	—	—	337,166	325,000
財務擔保合約	1,000,000	—	—	—	1,000,000	—
	<u>1,762,838</u>	<u>1,163</u>	<u>3,465</u>	<u>1,310</u>	<u>1,768,776</u>	<u>756,610</u>

利率風險

我們的利率風險主要來自其他借款。按浮動利率計息的其他借款令我們面臨現金流量利率風險。我們密切監察利率走勢及其對我們的利率風險的影響。我們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。

財務資料

下表詳述借款總額的利率概況：

	於12月31日					
	2015年		2016年		2017年	
	利率	人民幣千元	利率	人民幣千元	利率	人民幣千元
浮息借款						
其他借款.....	不適用	—	6.175%	480,000	6.175%	325,000
借款總額.....		—		480,000		325,000
浮息借款佔借款						
總額的百分比.....		不適用		100%		100%

股息及可供分派儲備

股息

我們現擬於[編纂]後每年派付相當於可供分配溢利25%的股息。股息(如有)之派付及其金額將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息之法定及監管限制、未來前景及我們認為有關之其他因素。

股份持有人將可根據股份繳足或入賬列為繳足之金額按比例享有收取有關股息之權利。我們可酌情決定宣派、派付股息及其金額。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而於[編纂]後，年內宣派任何末期股息將須獲股東批准，方可作實。董事會將每年檢討股息政策。

此外，派付任何股息亦須遵守開曼群島公司法及受限於我們的組織章程文件，即可自己實現或未實現溢利或自溢利撥出而我們的董事認為再無需要的任何儲備宣派及派付股息。倘通過普通決議案批准，亦可根據相關法律自股份溢價賬或獲授權用作派付股息的任何其他資金或賬目宣派及派付股息。

未來之股息付款亦將取決於我們能否自中國附屬公司收取股息。根據中國法律，股息僅可從根據中國會計準則計算所得的除稅後溢利派付，而中國會計準則與其他司法權區的公認會計準則(包括香港財務報告準則)於眾多方面均存在差異。我們的中國運營附屬公司僅可於按其年度淨溢利最少10%的比率預留相關法定儲備金直至該儲備金達其註冊資本的50%後向我們派付除稅後溢利。該轉移至法定儲備及向基金股東分派乃通過董事會決議案或相關中國附屬公司股東會根據各公司按中國法律編製的組織章

財務資料

程細則而進行。法定儲備不可作現金股息分派。此外，倘若我們的附屬公司產生債務或虧損，或銀行信貸融資、可換股債券工具或我們或我們附屬公司可能於未來訂立的其他合同中包含相關限制契約，則我們來自附屬公司之分派或會受到限制。我們無法保證將於任何年度宣派或分派任何金額的股息。

於往績記錄期，我們並無宣派任何股息。

可供分派儲備

於2017年12月31日，本集團的可供分派儲備為人民幣179.9百萬元。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

下列為本集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃按上市規則第4.29段編製，並載列如下以說明[編纂]對2017年12月31日之本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值之影響，猶如[編纂]已於2017年12月31日發生。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃僅為說明用途而編製，因其假設性質使然，未必能真實反映倘[編纂]已於2017年12月31日或任何未來日期完成之情況下的本集團財務狀況。

	於2017年 12月31日		本公司擁有人 應佔未經審核備 考經調整綜合 有形資產淨值	本公司擁有人應佔 未經審核備考經調整 綜合每股股份有形資產淨值
	本公司應佔綜合 有形資產淨值 ⁽¹⁾	[編纂]估計 所得款項淨額 ⁽²⁾	人民幣千元	人民幣 ⁽³⁾ 港元 ⁽⁴⁾
	附註1	附註2	附註3	附註4
按[編纂]每股 股份[編纂]港元 (人民幣[編纂]元) 計算	292,050	[編纂]	[編纂]	[編纂] [編纂]
按[編纂]每股 股份[編纂]港元 (人民幣[編纂]元) 計算	292,050	[編纂]	[編纂]	[編纂] [編纂]

附註：

- (1) 本公司擁有人於2017年12月31日應佔本集團經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告，乃基於本公司擁有人應佔本集團於2017年12月31日經審核綜合有形資產淨值約人民幣305,479,000元計算，並已對截至2017年12月31日的無形資產及商譽分別作出人民幣7,895,000元及人民幣5,534,000元的調整。

財務資料

- (2) 估計[編纂]所得款項淨額乃按指示性[編纂]範圍下限及上限(即每股[編纂]港元及[編纂]港元)[編纂][編纂]股股份，並經扣除本集團於2017年12月31日後預期產生的估計包銷佣金及其他[編纂]開支(不包括截至2017年12月31日於損益確認的[編纂]開支人民幣[編纂]元)後計算。
- (3) 本公司擁有人應佔本集團於2017年12月31日未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據緊隨資本化發行及[編纂]完成後(假定已於2017年12月31日完成)預期已發行股份[編纂]股股份計算。並無計及因[編纂]而可能發行的任何股份。
- (4) 並無對本公司擁有人應佔本集團於2017年12月31日未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出任何調整，以反映本集團於2017年12月31日後的任何貿易業績或訂立的其他交易。
- (5) 就編製本未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表而言，人民幣乃按1港元兌人民幣0.8176元的匯率換算為港元。

概無重大不利變動

董事確認，自2017年12月31日(本集團最近期經審核財務資料日期)起及直至本文件日期，本集團的財務或貿易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景概無重大不利變動。

根據上市規則須作出的披露

我們確認，於最後實際可行日期，我們並無任何根據上市規則第13.13條至第13.19條的規定須作出披露的情況。

與控股股東的關係

概覽

緊隨[編纂]及資本化發行完成後，葉昌投資(其由瑞景投資全資擁有，從而由佳兆業控股全資擁有)將直接持有本公司已發行股本(不計及行使[編纂]而可能發行的股份)約[編纂]%。因此，佳兆業控股、瑞景投資及葉昌投資為我們的控股股東。

瑞景投資及葉昌投資各自為投資控股公司。佳兆業控股及其附屬公司主要從事物業發展、物業投資、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務以及水路客貨運及健康業務(「保留業務」)。

業務劃分

董事認為，保留業務與我們的業務有明確的劃分，因此，保留業務不會亦預期不會對我們的業務構成任何直接或間接競爭。

下表載列本集團及餘下佳兆業集團於最後實際可行日期的主要業務：

	主要業務營運
本集團.....	物業管理服務、交付前與諮詢服務、智能解決方案服務及社區增值服務
餘下佳兆業集團.....	物業發展、物業投資、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務及健康業務

鑑於本集團與餘下佳兆業集團的業務營運概無重疊，本集團業務與佳兆業集團的業務之間有明確的劃分，董事認為本集團業務與佳兆業集團的業務之間概無競爭。

為確保日後不會出現競爭，我們的控股股東各自[已訂立]以本公司為受益人的不競爭契據，據此，彼等各自將不會並將促使彼等各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或利益或以其他方式參與有關業務，進一步詳情載於下文「不競爭契據」一段。

截至最後實際可行日期，概無控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人於任何直接或間接與本公司的業務構成或可能構成競爭的業務中擁有須根據上市規則第8.10條作出披露的任何權益。

與控股股東的關係

獨立於我們的控股股東

我們認為，我們於[編纂]後能夠獨立於我們的控股股東及彼等各自的聯繫人(本集團除外)開展業務，理由如下：

管理獨立

董事會由兩名執行董事及三名獨立非執行董事組成。各董事均知悉身為董事的受信責任，該等責任要求(其中包括)其以本公司的利益及符合本公司最佳利益的方式行事，且不容許其董事職責與個人利益之間出現任何衝突。倘本集團將與任何董事或彼等各自的緊密聯繫人訂立的任何交易存在潛在利益衝突，有利益關係的董事須於本公司相關董事會會議就該等交易放棄投票，且不得計入該會議的法定人數。此外，我們擁有獨立於控股股東的高級管理團隊以獨立執行本集團業務營運。

基於上述原因，董事認為本集團有能力在緊隨分拆完成後，在獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的情況下管理我們的業務。

經營獨立

我們全權持有及享有所有相關執照的利益，有充足的資金及所需的僱員在獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人的情況下作出所有經營決策及經營自身業務，且於[編纂]後亦將繼續如此。

儘管本集團於2017年12月31日總在管項目中約71.4%均為餘下佳兆業集團開發的物業，本集團大部分客戶為獨立業主而非餘下佳兆業集團。截至2017年12月31日止年度，本集團約46.3%的收益自餘下佳兆業集團以外的獨立客戶產生。

本集團透過由適用中國法律及法規監管的標準招標流程獲得大部分前期物業管理服務的委聘。根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，須成立投標評估委員會以考慮投標及作出投標決定。委員會須由不少於五名成員組成，當中除邀標者代表外的物業管理獨立專家數目不得少於委員會總人數的三分之二。就餘下佳兆業集團開發的物業的前期物業管理服務委聘而言，本集團於公開招標過程中並不享有任何優先權。

與控股股東的關係

此外，在物業開發項目的交付後階段，物業單位已全部或部分出售且業委會亦已告成立，業委會有權選擇(或替換)前期物業管理服務提供商。餘下佳兆業集團對個別業主透過業委會選擇(或替換)物業管理服務提供商並無任何影響力。

自2014年，本集團已開始管理由獨立第三方客戶開發的物業。於2015年至2017年期間，憑藉本集團於現有地區市場的滲透率日增加上其品牌認受性，本集團就由獨立第三方客戶開發的物業的在管建築面積錄得大幅增長。具體而言，截至2017年12月31日止年度，本集團的在管建築面積約為3.3百萬平方米，較截至2016年12月31日止年度的約1.7百萬平方米增加約94.1%。截至2018年4月30日，本集團已競投並已取得三個由獨立第三方客戶開發的新項目，總合約建築面積約為0.4百萬平方米。此外，本集團已識別若干屬相同性質的潛在新項目，並將繼續集中於準備競投該10項項目(總合約建築面積約為1.5百萬平方米)。與此同時，本集團亦就第三方物業管理公司積極尋求價格合理的潛在收購機會。我們相信收購為令物業管理組合增長的有效方法，並可減少餘下佳兆業集團開發的物業的管理工作。

營運所需牌照

我們持有對我們的業務營運屬重大的所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的利益。

客戶渠道

本集團擁有一個龐大而多元化的客戶群，該客戶群與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。

經營設施

截至最後實際可行日期及除本文件「關連交易-(C)須遵守申報、年度審閱及公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一節所披露者外，業務營運所必需的所有物業及設施均與控股股東及彼等各自的聯繫人分開。

僱員

截至最後實際可行日期，我們的所有全職僱員主要透過招聘網站、校園招聘計劃、報章廣告及招聘公司獨立招聘。

與控股股東的關係

與控股股東的關連交易

本文件「關連交易」一節載列了本集團與控股股東或彼等的聯繫人在完成[編纂]後持續進行的持續關連交易。所有該等交易已按或將按經公平原則磋商後按一般商業條款釐定。除本文件「關連交易」一節所載的持續關連交易外，目前董事預計，於[編纂]完成時或之後不久，本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人不會進行任何其他關連交易。

有鑑於此，我們預期，就[編纂]後的總收益而言，我們將能夠把與控股股東的關連交易總金額維持在合理的百分比。因此預期該等持續關連交易將不會影響我們整體的經營獨立性。

財務獨立

於2018年5月31日，本集團已獲授予借款，未償還本金額為人民幣245百萬元，其由(i)餘下佳兆業集團的若干資產；及(ii)餘下佳兆業集團按共同及個別責任基準提供的無條件及不可撤銷擔保作擔保。預期該等擔保將於[編纂]前獲解除。

於2018年4月30日，餘下佳兆業集團已獲授予銀行貸款，未償還本金額為人民幣954百萬元。根據有關貸款，本集團已於貸款銀行設立及維持銀行賬戶，以就若干物業收取管理費。該賬戶的相關存款可由銀行收取以作償還貸款的本金額與利息之用。我們將於[編纂]前尋求終止該安排。

除上文所披露者外，我們確認，於最後實際可行日期，概無由餘下佳兆業集團向本集團提供的任何財務擔保／資助，反之亦然。我們亦無由控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就我們的借款提供的任何股份質押或擔保。

所有應收及應付控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的並非兩集團之間日常業務過程中產生的貸款、墊款及結餘，將於[編纂]前全數結付。

此外，我們擁有本身的內部控制及會計系統、會計及財務部門、現金收支的獨立庫務職能，及取得第三方融資的獨立渠道。因此，我們相信我們能夠在獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人的情況下維持財務獨立。

與控股股東的關係

不競爭契據

各控股股東已在不競爭契據中無條件及不可撤回地向我們承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接(包括透過代理人)參與、擁有權益或進行與我們的業務，其中包括提供物業管理服務、交付前及顧問服務、智能解決方案服務及社區增值服務(統稱「**受限制業務**」)直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(我們的業務除外)，或於與本集團不時從事的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟控股股東及其相關緊密聯繫人共同持有從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的任何公司的已發行股本總額不足5%，且彼等並無控制該公司董事會10%或以上成員者除外。

此外，各控股股東[已]承諾促使，倘其或其任何緊密聯繫人發現或得悉任何與受限制業務有關的新業務投資或其他商業機會(「**競爭商業機會**」)，其將並將促使其緊密聯繫人將及時以下列方式將該競爭商業機會轉介予本公司：

- 於物色目標公司(如有關)後30個營業日內向本公司發出有關競爭商業機會的書面通知(「**要約通知**」)向本公司轉介競爭商業機會，包括競爭商業機會的性質、投資或收購成本及所有其他對本公司考慮是否爭取有關競爭商業機會而言屬合理必要的詳情；
- 於接獲要約通知後，本公司應就是否爭取或放棄競爭商業機會尋求由董事(包括獨立非執行董事)組成且於競爭商業機會中並無擁有任何權益的董事委員會(「**獨立董事會**」)批准(任何於競爭商業機會中擁有實際或潛在權益的董事均不能出席為考慮有關競爭商業機會而召開的任何會議(除非獨立董事會特別要求其出席會議)及須放棄表決，且不應計入法定人數)；
- 獨立董事會應考慮爭取獲提呈競爭商業機會的財務影響，競爭商業機會的性質是否符合本集團的策略及發展計劃，以及我們業務的整體市場狀況。如適用，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭商業機會的決策過程；
- 獨立董事會應於接獲要約通知書後30個營業日內代表本公司以書面形式通知相關控股股東有關其爭取或放棄競爭商業機會的決定；

與控股股東的關係

- 倘相關控股股東接獲獨立董事會通知放棄有關競爭商業機會或倘獨立董事會未能在上述30個營業日期間內回應，其將有權(但並非有責任)爭取有關競爭商業機會；及
- 倘相關控股股東爭取的有關競爭商業機會的性質、條款或條件有任何重大變動，其應將有關經修改的競爭商業機會轉介予本公司，猶如該機會為新的競爭商業機會。

倘控股股東及彼等各自的緊密聯繫人不再持有(不論直接或間接)附有投票權的股份的50%或以上或股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將自動失效。

為推行良好的企業管治常規及改善透明度，不競爭契據包括以下條文：

- 獨立非執行董事應至少按年審閱控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 各控股股東[已]向我們承諾，其將提供及盡其所能促使其緊密聯繫人提供獨立非執行董事就執行不競爭契據進行年度審閱所需的一切資料；
- 我們將按照上市規則的規定，透過本公司年報或以向公眾刊發公告的方式，披露有關獨立非執行董事所審閱事項的決定(包括不爭取轉介予本公司的競爭商業機會的原因)，以及對獨立非執行董事就不競爭契據的遵守及執行情況所進行的審閱；
- 控股股東將根據企業管治報告中的自願披露原則在本公司年報內作出有關遵守不競爭契據情況的年度聲明；及
- 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及/或彼等各自的緊密聯繫人於董事會所審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中擁有重大利益，則其不可就批准該事宜的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數。

企業管治措施

根據不競爭契據的規定，各控股股東及其各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。各控股股東已確認，其完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任。董事認為，本公司已

與控股股東的關係

採取足夠的企業管治措施以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 作為我們籌備[編纂]的一部分，我們已修訂組織章程細則以符合上市規則。具體而言，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或其任何聯繫人持有重大利益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案投票，而該董事亦不得計入出席相關會議的法定人數；
- (b) 持有重大利益的董事須全面披露與我們的任何利益衝突或可能衝突的事宜，且不得參與有關董事或其聯繫人於其中擁有重大利益之事宜的董事會議，除非該董事出席或參與該董事會議乃經多數獨立非執行董事的特別要求；
- (c) 我們承諾，董事會將由執行董事及獨立非執行董事以均衡的比例組成。我們已任命獨立非執行董事，且我們認為彼等具有豐富經驗，且並無任何業務或其他關係可能對彼等進行獨立判斷造成任何重大干預，彼等亦將能夠提供公正的外部意見，以保護公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，載於本文件「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」一節；
- (d) 我們已委聘大華繼顯(香港)有限公司作為我們的合規顧問，其將為我們提供有關遵守適用法律及上市規則(包括有關董事職責及企業管治的各種規定)的建議及指導；
- (e) 如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審查任何關連交易，並於本公司年報中確認該等交易乃於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事將按年審查佳兆業控股作出的不競爭承諾以及彼等遵守該等承諾的情況。

關連交易

我們[已]與關連人士訂立多項協議，詳情載列如下。本節所披露交易將於[編纂]後構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。

(A) 獲全面豁免遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 香港商標許可契據

本公司與佳兆業控股於2018年●月●日訂立了一份商標許可契據(「**香港商標許可契據**」)，據此，佳兆業控股同意不可撤回及無條件授予本公司及本集團其他成員公司權利以(i)使用或(ii)(按一般及日常業務及其他業務過程中(「**授權範圍**」)的需要)就於香港註冊的若干商標(「**佳兆業香港商標**」)按免特許權使用費基準向第三方分授許可，年期由香港商標許可契據日期起永久有效。有關佳兆業香港商標的詳情載於本文件附錄四「法定及一般資料—B.有關業務的進一步資料—2.本集團的知識產權」一節。

佳兆業控股已向本集團承諾，由其本身及其附屬公司於所有地區註冊的有關授權範圍的適用類別的所有商標一經註冊，即可在我們的要求下免特許權使用費授予本集團使用。佳兆業控股將促使註冊商標的相關合法擁有人與本集團按與香港商標許可契據一致的條款訂立授權協議。

董事相信，訂立為期超過三年的香港商標許可契據能確保經營的穩定性，有利股東整體利益。聯席保薦人認為，該類契據採用的該等年期屬一般商業慣例。

佳兆業控股為我們的控股股東之一，故其為上市規則下本公司的關連人士，因此，[編纂]後香港商標許可契據下的交易將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

由於佳兆業香港商標的使用權乃免特許權使用費授予本集團，故[編纂]後香港商標許可契據項下交易將屬於第14A.76條所規定的最低豁免水平，獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

2. 中國商標許可協議

本公司與佳兆業控股的間接全資附屬公司佳兆業集團(深圳)有限公司(前稱佳兆業地產(深圳)有限公司)於2018年●月●日訂立了一份商標許可契據(「**中國商標許可協議**」)，據此，佳兆業集團(深圳)有限公司同意不可撤回及無條件授予本公司及本集團其他成員公司權利以(i)使用或(ii)(按授權範圍內的需要)就於中國註冊的若干商標(「**佳兆業中國商標**」)按免特許權使用費基準向第三方分授許可，年期由中國商標許可協議日期起永久有效。有關佳兆業中國商標的詳情載於本文件附錄四「法定及一般資料—B.有關業務的進一步資料—2.本集團的知識產權」一節。

佳兆業集團(深圳)有限公司已向本集團承諾，由其本身、其控股股東及其附屬公司於所有地區註冊的有關授權範圍的適用類別的所有商標一經註冊，即可在我們的要求下免特許權使用費授予本集團使用。佳兆業地產(深圳)有限公司將促使註冊商標的相關合法擁有人與本集團按與中國商標許可協議一致的條款訂立授權協議。

董事相信，訂立為期超過三年的中國商標許可協議能確保經營的穩定性，有利股東整體利益。聯席保薦人認為，該類協議採用的該等年期屬一般商業慣例。

佳兆業集團(深圳)有限公司為佳兆業控股的附屬公司，其為我們的控股股東之一，故其為上市規則下本公司的關連人士，因此，[編纂]後中國商標許可協議下的交易將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

由於佳兆業中國商標的使用權乃免特許權使用費授予本集團，故[編纂]後中國商標許可協議項下交易將屬於第14A.76條所規定的最低豁免水平，獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

(B) 須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

銷售協助服務框架協議

我們與佳兆業控股於2018年●月●日訂立了一份銷售協助服務框架協議（「**銷售協助服務框架協議**」），據此，本集團同意自上市日期起至2020年12月31日止期間提供銷售協助服務，包括但不限於向餘下佳兆業集團及／或其聯繫人轉介潛在買家，以促銷我們所管理的住宅社區內的未售物業（「**銷售協助服務**」）。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，餘下佳兆業集團就銷售協助服務應付的佣金總額分別約為人民幣90,000元、人民幣770,000元及人民幣2,480,000元。餘下佳兆業集團就銷售協助服務支付的佣金總額大幅上升，是主要由於我們於2016年及2017年轉介予餘下佳兆業集團的住宅物業銷售上升所致。

就銷售協助服務收取的佣金將以售予我們轉介的買家的物業售價乘以若干佣金率計算得出。佣金率參考餘下佳兆業集團就類似服務向其他獨立銷售代理支付的佣金率，經公平磋商後釐定。

董事預計，截至2020年12月31日止三個年度各年，根據銷售協助服務框架協議，餘下佳兆業集團就銷售協助服務應付的年度最高費用將分別不會超過人民幣4,000,000元、人民幣5,000,000元及人民幣6,000,000元。

於釐定銷售協助服務上述年度上限時，董事已考慮下列於釐定上述年度上限時在相應情況下被視為合理正當的因素：

- 於往績記錄期間的過往交易金額及截至2018年4月30日止四個月的未經審核交易金額；
- 預期於截至2020年12月31日止三個年度本集團所管理的住宅社區內需要銷售協助並由餘下佳兆業集團所擁有的未售物業預期數目以及預期為該等未售物業轉介潛在買家的成功率；及
- 中國房地產行業未來三年的前景。

佳兆業控股為我們的控股股東之一，故其為上市規則下本公司的關連人士，因此**[編纂]**後銷售協助服務框架協議下的交易將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

關連交易

由於上市規則下有關銷售協助服務框架協議所涉年度上限的各項適用百分比率預期將超過0.1%但低於5%，因此，銷售協助服務框架協議下的交易將獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第14A章下的申報、年度審閱及公告規定。

(C) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務框架協議

本集團與佳兆業控股於2018年●月●日訂立了一份物業管理服務框架協議(「**物業管理服務框架協議**」)，據此，本集團同意自上市日期起至2020年12月31日止期間，向餘下佳兆業集團及／或其聯繫人提供物業管理服務，包括但不限於(i)提供的交付前服務，包括(a)建築地盤管理服務；及(b)示範單位及物業銷售場地管理服務；及(ii)餘下佳兆業集團及／或其聯繫人所擁有、使用或營運的物業的物業管理服務(「**物業管理服務**」)。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，餘下佳兆業集團及／或其聯繫人就本集團所提供物業管理服務應付的費用總額分別約為人民幣257,375,000元、人民幣271,912,000元及人民幣324,121,000元。

就物業管理服務收取的費用將參考(i)銷售中心所售物業的面積、地點及定位；及(ii)預期經營成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)及市場上就類似服務及類似項目種類的費用，經公平協商後釐定。有關服務費不得高於相關監管部門(如適用)規定的標準費用，或低於獨立第三方收取的標準費用。

董事估計，截至2020年12月31日止三個年度各年，餘下佳兆業集團及／或其聯繫人就本集團將根據物業管理服務框架協議提供的物業管理服務應付的年度最高費用分別將不得超過人民幣385,000,000元、人民幣440,000,000元及人民幣485,000,000元。

關連交易

在釐定物業管理服務上述年度上限時，董事已考慮下列在釐定上述年度的相應情況下被視為合理正當的因素：

- 於往績記錄期間的過往交易金額及增長趨勢以及截至2018年4月30日止四個月的未經審核交易金額；
- 根據現有合約就本集團所提供物業管理服務確認的估計收益；
- 就物業銷售場地的物業管理服務而言，我們就餘下佳兆業集團及／或其聯繫人的合約銷售建築面積的估計，當中經參考餘下佳兆業集團及／或其聯繫人的現有土地儲備、過往銷售建築面積及過往合約銷售建築面積增長率；及
- 截至2020年12月31日止三個年度內餘下佳兆業集團及／或其聯繫人所擁有或使用的物業預期總面積（根據我們於往績記錄期內所管理的物業的總面積估算）。

佳兆業控股為我們的控股股東之一，故其為上市規則下本公司的關連人士，因此[編纂]後物業管理服務框架協議下的交易將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

由於上市規則下有關物業管理服務框架協議所涉年度上限的各項適用百分比率預期將超過每年5%，因此，物業管理服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

2. 設備安裝服務框架協議

本集團與佳兆業控股於2018年●月●日訂立了一份設備安裝服務框架協議（「設備安裝服務框架協議」），據此，本集團同意自上市日期起至2020年12月31日止期間，向餘下佳兆業集團及／或其聯繫人提供設備安裝服務（「設備安裝服務」）。設備安裝服務主要包括(i)門禁系統；(ii)對講機系統；(iii)監察系統；(iv)停車場管理系統；及(v)向業主交付該等物業前的住宅物業的其他智能工程。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，餘下佳兆業集團及／或其聯繫人就本集團所提供設備安裝服務應付的費用總額分別約為人民幣4,793,000元、人民幣19,743,000元及人民幣28,345,000元。餘下佳兆業集團就本集團提供的設備安裝服務支付的費用總額大幅上升，是主要由於餘下佳兆業集團及／或其聯繫人於往績記錄期所開發的物業銷量上升所致。

關連交易

就設備安裝服務收取的費用將參考(i)項目地點；及(ii)預期經營成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)及市場上就類似服務及類似項目種類的費用，經公平協商後釐定。有關服務費不得高於相關監管部門(如適用)規定的標準費用，或低於獨立第三方收取的標準費用。

董事估計，截至2020年12月31日止三個年度各年，餘下佳兆業集團及／或其聯繫人就本集團將根據設備安裝服務框架協議提供的設備安裝服務應付的年度最高費用分別將不會超過人民幣45,000,000元、人民幣60,000,000元及人民幣80,000,000元。

在釐定設備安裝服務上述年度上限時，董事已考慮下列在釐定上述年度的相應情況下被視為合理正當的因素：

- 於往績記錄期間的過往交易金額；
- 根據現有合約就本集團設備安裝服務確認的估計收益；及
- 我們就餘下佳兆業集團及／或其聯繫人截至2020年12月31日止三個年度的合約銷售建築面積的估計，當中經參考餘下佳兆業集團及／或其聯繫人的現有土地儲備及佳兆業控股物業開發計劃的公開資料。

佳兆業控股為我們的控股股東之一，故其為上市規則下本公司的關連人士，因此[編纂]後設備安裝服務框架協議下的交易將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

由於上市規則下有關設備安裝服務框架協議所涉年度上限的各項適用百分比率預期將超過每年5%，因此，設備安裝服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

3. 物業租賃框架協議

於2018年●月●日，我們與佳兆業控股訂立了一份物業租賃框架協議(「**物業租賃框架協議**」)，據此，我們將向餘下佳兆業集團及／或其聯繫人(i)租賃若干物業作辦公室用途；及(ii)租賃停車場作分租用途。物業租賃框架協議年期為自上市日期起至2020年12月31日止，除非任何一方根據物業租賃框架協議提早終止。雙方的有關附屬公司或聯營公司均將分別訂立租賃協議，協議根據物業租賃框架協議的原則載列具體條款及條件。

關連交易

根據物業租賃框架協議，我們將從餘下佳兆業集團租賃廣東省深圳及東莞若干物業以作辦公室之用。就截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，本集團向餘下佳兆業集團就所租賃作辦公室用途的物業支付的租金總額分別約為人民幣263,000元、人民幣1,208,000元、人民幣2,069,000元。

本集團根據物業租賃框架協議就從餘下佳兆業集團租賃物業以作辦公室用途所支付的租金，將參考位於類似地區的類似物業的現行市場租金，按公平基準釐定，且不應遜於獨立第三方提供的待遇。

此外，我們於2015年、2016年及2017年12月31日，分別向餘下佳兆業集團租賃44,216個，42,037個及38,296個停車場。本集團從餘下佳兆業集團租賃的停車場，按高於本集團向餘下佳兆業集團支付的租金的溢價，分租予我們所管理的住宅社區的住戶。

就截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，本集團向餘下佳兆業集團就所租賃停車場支付的租金總額分別約為人民幣18,806,000元、人民幣23,885,000元、人民幣26,430,000元。

由於(i)餘下佳兆業集團擁有的停車場數目預期隨著其開發的物業數目增加而上升；及(ii)本集團於往績記錄期內一直就其租賃停車場向餘下佳兆業集團提供服務，皆因我們在此方面擁有充足資源及專長，故此我們將繼續從餘下佳兆業集團租賃停車場。另一方面，訂立物業租賃框架協議將(i)減低餘下佳兆業集團的行政負擔及成本；及(ii)保證長期租戶及提供穩定收入予餘下佳兆業集團。因此，本集團及佳兆業集團將於[編纂]後按照物業租賃框架協議繼續有關停車場的租賃安排。

本集團根據物業租賃框架協議就從餘下佳兆業集團租賃停車場所支付的租金，將參考(其中包括)(i)中國的類似地區內停車場的現行市場租金；(ii)本集團從餘下佳兆業集團租賃停車場的使用率；(iii)停車場的地點；及(iv)我們所管理的相同社區內的停車場數目。董事認為，經考慮由獨立專業測量師行編製的公平租金報告後，本集團於往績記錄期內就停車場向餘下佳兆業集團支付的租金乃公平合理，並與相關租賃協議的各租賃年度中國的類似地點的停車場的市場租金一致。

我們於物業租賃框架協議年期內，有權租賃餘下佳兆業集團所擁有可用物業的額外建築面積作為辦公室及停車場。

關連交易

董事估計我們就截至2020年12月31日止三個年度根據物業租賃框架協議應支付的最高年度費用如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣	人民幣	人民幣
作辦公室用途的租賃物業.....	3,000,000元	3,500,000元	4,000,000元
	人民幣	人民幣	人民幣
停車場.....	40,000,000元	50,000,000元	60,000,000元
	人民幣	人民幣	人民幣
總計.....	43,000,000元	53,500,000元	64,000,000元

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素，我們認為在相關情況下屬合理及有所依據：

- 於往績記錄期間的過往交易金額及增長趨勢及截至2018年4月30日止四個月的未經審核交易金額；
- 現有租賃協議項下的條款及條件(尤其是租金)；及
- 根據本集團的未來業務發展計劃作出的本集團需求增長估計，本集團將租賃物業的預計租金增長、地點及預期租賃面積的增加。

佳兆業控股為我們的控股股東之一，故其為上市規則下本公司的關連人士。因此，[編纂]後物業租賃框架協議下的交易將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

由於上市規則下有關物業租賃框架協議所涉年度上限的一項適用比率預期超過5%，因此物業租賃框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

(D) 申請豁免

本節中「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」分節下所描述的交易在上市規則下構成本公司的持續關連交易，可豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則的申報、年度審閱及公告規定。

關連交易

本節中「(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節下所描述的交易在上市規則下構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

對於該等持續關連交易，依據上市規則第14A.105條，針對本節「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及本節「(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」中披露的持續關連交易，我們已分別向聯交所申請豁免嚴格遵守(i)上市規則第14A章的公告規定；及(ii)上市規則第14A章的公告及獨立股東批准規定，而聯交所已授出相關豁免，但條件是每個財政年度的持續關連交易總額不得超過各自的年度上限(詳見上文)中所載列的相關金額。

(E) 董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節中所述的所有持續關連交易已且將會：(i)在我們的日常業務過程中進行；(ii)按一般商業條款或更優條款進行；及(iii)按照公平合理的相應條款，以符合本公司及股東整體利益的方式進行。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，本節「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節下的持續關連交易的年度上限乃屬公平合理，並且符合股東的整體利益。

關連交易

(F) 聯席保薦人意見

聯席保薦人認為，(i)「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」分節及「(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節下所述的持續關連交易已經並將在本公司的日常業務過程中，依據一般商業條款或更優條款訂立，乃屬公平合理，且符合本公司和股東的整體利益；及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限(倘適用)屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

股本

以下為本公司於緊接[編纂]及資本化發行(不計及[編纂]獲行使)完成前及緊隨其後已發行及將予發行列作繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本的說明：

	面值 (港元)
法定股本：	
[500,000,000] 股每股面值0.01港元的股份	[5,000,000]
已發行及將予發行，繳足或入賬列作繳足：	
1,000,000 股根據本文件日期已發行的股份	10,000
[編纂] 股根據資本化發行將予發行的股份	[編纂]
[編纂] 股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
[編纂] 股總計	[編纂]

假設

上表假設[編纂]已成為無條件且已根據[編纂]及資本化發行股份。其並無計及因行使[編纂]而可能配發及發行的任何股份或根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行及購回的任何股份。

地位

[編纂]將為本公司股本中的普通股，在各方面與本文件所提述的所有已發行或將予發行的股份擁有相同權益，尤其可十足享有記錄日期於本文件日期後就股份的宣派、作出或派付的一切股息或其他分派(惟資本化發行項下附有權利者除外)。

發行及配發新股份的一般授權

待[編纂]成為無條件後，我們的董事已獲授一般授權，以配發、發行及處置本公司股本中的股份，惟已發行股份總數不得超過以下兩者之和：

- (1) 緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行股份總數(不包括因[編纂]獲行使而可能配發及發行的股份)的20%；及
- (2) 根據下文所述授予董事購回股份的一般授權，本公司購回的股份總數(如有)。

除根據此一般授權獲授權發行的股份以外，董事可能會根據供股、以股代息計劃或類似安排配發、發行或處理股份。

股本

一般授權將持續有效，直至下列最早發生者為止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；或
- (ii) 任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修改或撤銷一般授權時。

有關此項一般授權的進一步資料載於本文件附錄四「法定及一般資料-A.有關本公司的進一步資料-4.全體股東於●年●月●日通過的書面決議案」一節。

購回股份的一般授權

待[編纂]成為無條件後，董事獲授予一般授權，以行使本公司的一切權力，購回總股份數量不超過緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行股份總數10%的股份(不包括因[編纂]獲行使而可能配發及發行的股份)。

此項授權僅有關於聯交所或股份可能上市的任何其他證券交易所(且其就此獲證監會及聯交所認可)根據上市規則進行的購回。相關上市規則概要載於本文件附錄四「法定及一般資料-A.有關本公司的進一步資料-6.購回本公司本身的證券」一節。

此項購回股份的一般授權將持續有效，直至下列最早發生者為止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；或
- (ii) 任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修改或撤銷一項普通決議案時。

有關此項一般授權的進一步資料載於本文件附錄四「法定及一般資料-A.有關本公司的進一步資料-4.本公司全體股東於●年●月●日通過的書面決議案」一節。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

請參閱本文件附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節，當中載列須召開股東大會及類別股東大會的情況。

主要股東

就董事所知，緊隨[編纂]及資本化發行完成前及完成後(假設並無行使[編纂])，以下人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司已發行附有投票權股份10%或以上的權益：

股東名稱	權益性質	緊隨[編纂]及資本化 發行完成前持有的股份 ⁽¹⁾		緊隨[編纂]及資本化 發行完成後持有的股份 ^{(1)、(2)}	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
葉昌投資 ⁽³⁾	實益擁有人	986,000股 股份(L)	98.6%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]%
瑞景投資 ⁽³⁾	受控法團權益	986,000股 股份(L)	98.6%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]%
佳兆業控股 ⁽³⁾	受控法團權益	986,000股 股份(L)	98.6%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]%

附註：

- (1) 字母「L」指於我們股份的好倉。
- (2) 倘[編纂]獲悉數行使，葉昌投資、瑞景投資及佳兆業控股各自的實益權益分別約為[編纂]%、[編纂]%及[編纂]%。
- (3) 葉昌投資由瑞景投資實益全資擁有，從而由佳兆業控股實益全資擁有。根據證券及期貨條例，佳兆業控股及瑞景投資各自被視為於葉昌投資所擁有權益的股份中擁有相同股份數目的權益。

除本文件所披露者外，就董事所知，緊隨[編纂]及資本化發行完成後(假設並無行使[編纂])，概無人士將於任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向我們披露的實益權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何成員公司已發行附有投票權股份10%或以上的權益。就董事所知，概無任何可能於日後導致本公司控制權變動的安排。

董事及高級管理層

董事會

我們的董事會包括五名董事，其中兩名為執行董事，三名為獨立非執行董事。董事會負責並有一般權力管理及進行業務。下表載列有關董事的若干資料。

姓名	年齡	職位	委任為 董事日期	加入 本集團日期	在本集團的 角色及職責	與其他董事 或高級管理層 的關係
廖傳強先生	38	執行董事、 主席及總裁	2017年 10月13日	2013年10月	監督業務發展、制定及實施長期戰略，包括收購計劃及公司融資	無
郭麗女士	37	執行董事 及副總裁	2018年 5月9日	2018年1月	監督行政及人力資源事宜、財務管理及採購	無
劉洪柏先生	46	獨立非執行董事	●	●	就本集團營運及管理提供獨立意見	無
馬秀敏女士	45	獨立非執行董事	●	●	就本集團營運及管理提供獨立意見	無
陳斌先生	46	獨立非執行董事	●	●	負責就本集團營運及管理提供獨立意見	無

董事及高級管理層

執行董事

廖傳強先生，38歲，於2013年10月加入本集團並自2016年10月起為我們的主席及總裁。廖先生於2017年10月13日獲委任為我們的董事。彼負責監督本集團業務發展、制定及實施長期戰略，包括收購計劃及公司融資、本集團整體戰略計劃、公司管理及本集團業務發展。彼為本公司最高級行政人員及本集團營運的主要決策人。廖先生現時於本集團多家附屬公司擔任董事職位。

廖先生於物業管理有逾15年經驗。加入本集團前，廖先生曾在領先的房地產公司任職，獲得豐富物業管理業務的經驗。由2002年6月1日至2004年12月1日，廖先生擔任武漢國投物業發展有限公司(為物業發展公司)物業管理經理，監督物業管理部。於2005年2月1日至2006年5月15日，彼擔任深圳歷思聯行物業管理有限公司物業部經理，負責為僱員提供物業管理培訓及參與物業項目。於2006年5月22日至2010年7月12日，廖先生擔任名流投資集團(物業開發商)物業管理部總經理助理，負責北京、深圳、西安及武漢物業項目的日常管理。由2010年8月1日至2013年10月1日，廖先生於萬達商業管理有限公司(為萬達集團的其中一間主要附屬公司)擔任副總經理，負責公司事務的日常管理。

廖先生於2013年10月加入本集團，擔任佳兆業物業總經理助理，且彼自此監督物業管理業務。彼於佳兆業物業擔任不同職位，包括(i) 2013年10月至2015年8月擔任總經理助理；(ii) 2015年8月至2016年2月擔任常務副總裁；(iii) 2016年2月至2016年10月擔任總裁；及(iv) 2016年10月至今擔任集團主席、總裁。

廖先生於中國湖北大學畢業，於2002年6月取得工商管理學士學位。

郭麗女士，37歲，自2018年1月起為我們的副總裁。郭女士於2018年5月9日獲委任為董事，並主要負責監督本集團行政及人力資源事宜、財務管理及採購。

董事及高級管理層

郭女士於房地產業有逾10年經驗。加入佳兆業集團前，郭女士於2005年7月至2007年12月在資訊科技公司深圳市京華恆興科技有限公司擔任客戶服務主管，負責實施及開發軟件項目及客戶管理。

郭女士於2007年12月加入佳兆業集團，當時負責監督人力資源及其他業務，並自2018年1月起僅專注於本集團。彼自2018年1月起不再涉及餘下佳兆業集團的事宜。由2007年12月至2018年1月，郭女士於佳兆業集團不同業務分部擔任高級職位，包括投資分部、水路運輸分部及物業管理分部，其中彼主要負責監督行政及人力資源事務。

郭女士於2005年7月自蘭州大學取得計算機科學及技術學士學位，於2017年9月自北京大學深圳研究生院取得企業管理學士後學歷。

獨立非執行董事

劉洪柏先生，46歲，於●獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團營運及管理提供獨立意見。

劉先生於1993年7月中國廣東嘉應學院畢業，取得金融專業文憑。彼亦於2017年1月取得國家開放大學的金融學士學位。劉先生(i)於2003年8月取得財政部頒發的註冊會計師證書；(ii)於2006年9月獲中國財政部及人事部頒授執業評估師證書；(iii)於2006年6月取得中國財政部及人事部授予的註冊稅務代理資格；(iv)於2007年11月取得內部審計師協會授予的註冊內部審計師資格；及(v)於2018年1月取得深圳證券交易所發出的上市公司董事會秘書資格證書。

於1993年7月至2002年6月，劉先生在中國農業銀行衡陽分行擔任分行經理，主要負責銀行管理。於2005年1月至2014年7月，劉先生為深圳衡大會計師事務所(普通合夥)的合夥人。自2014年11月起，彼為深圳華堂會計師事務所(普通合夥)的合夥人。

馬秀敏女士，45歲，於●獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團營運及管理提供獨立意見。

董事及高級管理層

馬女士於1992年7月中國華南理工大學畢業，取得技術經濟學文憑。彼亦於1997年6月自中南財經政法大學(前稱中南財經大學)取得經濟管理學士學位。馬女士於(i) 1998年5月取得商務部所授的中級會計師資格；(ii) 2003年11月取得商務部頒授的註冊會計師證書；及(iii) 2008年5月取得深圳證券交易所發出的合資格獨立董事證書。

於2005年9月至2006年10月，馬女士效力深圳市鵬信稅務師事務所有限公司擔任稅務經理，負責報稅事務。自2005年1月起，馬女士為深圳衡大會計師事務所(普通合夥)的合夥人。彼於2007年11月至2013年2月為深圳證券交易所上市公司深圳市科陸電子科技股份有限公司(股份代號：002121)的獨立董事。馬女士自2016年1月起為深圳證券交易所上市公司深圳市奧拓電子股份有限公司(股份代號：002587)董事會的獨立董事。

陳斌先生，46歲，於●獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團營運及管理提供獨立意見。

陳先生於1994年7月於中國蘭州文理學院(前稱甘肅省聯合大學)畢業，取得財務會計專業文憑。彼於(i) 1996年5月取得商務部頒授的註冊會計師證書；(ii) 1999年7月取得財務部頒授的註冊資產估價師證書；及(iii) 2015年10月取得深圳證券交易所發出的合資格獨立董事證書。

陳先生於公司管理、投資合併及併購方面有逾20年經驗。於1998年9月至2008年8月，陳先生於深圳市僑置實業有限公司擔任財務總監，主要負責財務事務及內部管理。於2005年9月至2006年4月，彼擔任第一龍浩農業策略控股有限公司(現稱中國金控投資集團有限公司，為一間於聯交所上市的公司，股份代號：0875)獨立非執行董事。於2008年9月至2012年3月，彼為深圳市中項會計師事務所(普通合夥)的副董事。自2012年4月起，陳先生為深圳立勤會計師事務所(普通合夥)的合夥人。

除上述所披露者外，概無董事於緊接本文件日期前三年內於上市公司擔任其他董事職務。

董事及高級管理層

除本文件所披露者外，各董事已確認概無任何其他與其獲委任為董事有關之事項須提請本公司股東垂注，亦概無任何其他與其委任有關之資料須根據上市規則第13.51(2)條予披露。

高級管理層

我們的執行董事及其他高級管理層成員負責日常運作及業務管理。

有關廖傳強先生及郭麗女士的履歷請參閱「執行董事」一節。本集團的高級管理層亦包括下列者：

<u>姓名</u>	<u>年齡</u>	<u>職位</u>	<u>加入 本集團日期</u>	<u>於本集團的 角色及職責</u>
謝俊鵬先生..	36	副總裁	2016年12月	負責本集團品質監控、工程管理、安全及智能工程
王強先生....	42	副總裁	2012年8月	負責監督本集團投資發展部、推廣及營銷事宜
易學忠先生..	44	財務管理部總經理	2013年2月	負責本集團財務管理

謝俊鵬先生，36歲，於2016年12月獲委任為副總裁，主要負責本集團品質監控、工程管理、安全及智能工程。彼亦助本集團識別及推廣新的業務管理模式及管理質量及客戶服務部。謝先生自2011年2月加入以來監督佳兆業集團的物業管理業務及其他業務，並自2016年12月起僅專注於本集團的物業管理業務。彼自2016年12月起不再涉及餘下佳兆業集團的事宜。

加入本集團前，於2004年8月至2006年5月，謝先生於深信西部房地產公司擔任土木工程師，主要負責土木工程工作。於2006年6月至2010年8月，彼於深圳市萬科物業服務有限公司的(i)保修部及(ii)客戶服務部擔任監督。於2010年9月至2011年2月，謝先生於深圳市綠景企業管理集團有限公司擔任客戶服務部監督。謝先生於2011年2月加入佳兆

董事及高級管理層

業集團，擔任高級客戶服務經理，其後獲擢升為佳兆業集團客戶服務分部的總經理。彼自2016年12月起為本集團副總裁。

謝先生於中國廣東工業大學畢業，於2004年6月取得土木工程師學士學位。彼於2005年9月進一步取得由深圳市寶安區人事局頒授的助理工程師專業資格。

王強先生，42歲，於2016年4月獲委任為副總裁，主要負責監督投資發展部、本集團推廣及營銷事宜。彼亦負責編製及分析有關物業收購的市場及行業數據，並就本集團營銷事宜提供協助。王先生自2012年8月加入本集團以來監督物業管理業務。

加入本集團前，於1998年7月至2008年3月，王先生於廣東碧桂園物業服務股份有限公司擔任項目副總經理，主要負責綜合管理。自2008年4月至2010年2月，彼擔任廣州天力物業有限公司區域經理，主要負責管理住宅物業。於2010年2月至2012年8月，王先生於廣州廣電物業管理有限公司擔任副總經理，主要負責管理住宅部及科技園部門。彼於2012年8月加入本集團，擔任總經理助理，並其後於2013年3月至2013年6月獲擢升為我們深圳分公司的副總經理，及於2013年6月至2016年4月為廣州分公司的副總經理。王先生自2017年2月起為我們的副總裁。

王先生於武漢體育學院畢業，於1996年7月取得體育學士學位。

易學忠先生，44歲，於2016年9月獲委任為財務管理部總經理，負責本集團財務管理。易先生於2009年9月加入時初步負責佳兆業集團的審計事宜，並自2013年2月起僅負責本集團物業管理業務的審計及財務事宜。彼自此不再涉及餘下佳兆業集團的事宜。

於2006年8月至2007年5月，彼於宇龍通信深圳有限公司擔任會計師。於2007年5月至2009年9月，易先生於華孚控股有限公司擔任審計經理及財務經理。彼於2009年9月加入佳兆業集團，擔任高級會計師，其後於2012年2月至2013年2月獲擢升為高級會計經

董事及高級管理層

理。易先生於2013年2月加入本集團，擔任佳兆業集團物業管理部的總經理助理，其後於2013年9月至2015年8月獲擢升為副總經理，並於2015年8月至2016年9月獲擢升為總經理。彼自2016年9月起為我們的財務管理部總經理。

易先生於1995年7月畢業於襄陽師範高等專科學校，取得數學教育大專文憑。彼亦於2005年12月自武漢理工大學取得研究生學位。

公司秘書

李龍標先生，32歲，於2018年6月4日獲委任為公司秘書。彼自2016年9月起至2018年1月止擔任佳兆業控股的財務經理，自2018年2月起至2018年●月止擔任高級財務經理。

於加入佳兆業集團之前，李先生於2008年8月至2012年4月在香港任職於畢馬威會計師事務所，其最後擔任職務為審計助理經理。於2012年4月至2013年9月，彼於Aedas Limited擔任財務分析師。於2013年9月，李先生於恒隆地產有限公司(一家於聯交所主板上市(股份代號：101)的公司)擔任會計主任，隨後於2016年1月至2016年5月獲擢升為高級會計主任。

李先生於2008年11月畢業於香港大學，彼取得工商管理(會計及財務)學士學位。彼自2012年2月起為香港會計師公會會員。自2018年6月起，李先生為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員協會的會員。

董事會委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並授出向該等委員會委派多項責職，協助董事會履行其職責及監督本集團業務的特定範疇。

審核委員會

本集團已於●按照上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)第C.3段成立審核委員會並制定其書面職權範圍。審核委員會由全體獨立非執行董事，即劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生組成。陳斌先生為審核委員會主席。

審核委員會的主要職責為(i)審閱及監督我們的財務匯報程序、本集團的內部控制系統、風險管理及內部審核；(ii)為董事會提供意見和建議；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責及責任。

董事及高級管理層

薪酬委員會

本集團已於●按照上市規則附錄14所載企業管治守則第B.1段成立薪酬委員會並制定其書面職權範圍。薪酬委員會由四名成員，即廖傳強先生、劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生組成。劉洪柏先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於(i)制定及檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策及架構以及設立正式且透明的程序來制定有關薪酬政策，並就上述事項向董事會提供建議；(ii)釐定各執行董事及高級管理層的特定薪酬方案條款；及(iii)根據董事不時決議的公司目標和宗旨，審批績效薪酬。

提名委員會

本集團亦已於●按照上市規則附錄14所載企業管治守則第A.5段成立提名委員會並制定其書面職權範圍。提名委員會由四名成員，即廖傳強先生、劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生組成。廖傳強先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職能為(i)定期檢討董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會的任何建議成員變動向董事會作出推薦建議；(ii)物色、挑選提名董事人選或就有關事項向董事會作出推薦建議及確保董事會成員多元化；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會作出推薦建議。

企業管治

董事深明在本集團管理架構及內部控制程序中融入良好企業管治要素以建立有效問責的重要性。

根據上市規則附錄14所載企業管治守則第A.2.1段，本公司主席及行政總裁的職能應予以區分，不應由同一人士擔任。

在廖先生的領導下，董事會有效運作並履行其職責，適時商討所有重要及合適議題。此外，由於所有主要決策均經諮詢董事會成員及相關董事會委員會後作出，且董事

董事及高級管理層

會有三名獨立非執行董事提出獨立見解，故董事會認為有足夠保障措施確保董事會權力平衡。然而，董事會將不時根據現況檢討董事會架構及組成，以保持本公司企業管治常規維持在高水平。

除上文所披露者外，我們於[編纂]後將遵守上市規則附錄14企業管治守則中所載列的守則條文。本公司認為，董事會的執行及獨立非執行董事人數應為均衡比例，致使董事會具備高度獨立性方可有效作出獨立判斷。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任大華繼顯(香港)有限公司為我們的合規顧問，以向本公司提供顧問服務。預期合規顧問將就(其中包括)以下事項以審慎態度及適當技巧向本公司提供意見：

- 於刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- 倘擬進行或屬於須予通知或關連交易的交易，包括股份發行及股份回購；
- 倘本公司建議運用任何[編纂]所得款項的方式有別於本文件所詳述者，或倘我們的業務活動、發展或業績偏離本文件的任何預測、估計及其他資料；及
- 於聯交所就我們的股份價格或成交量的異常變動向我們作出查詢時。

任期將自[編纂]開始至我們派發[編纂]後首個完整財政年度財務業績的年報當日結束，而該委任可透過共同協議延長。

董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理層成員以薪金、花紅及其他實物福利(如退休金計劃供款)的形式自本公司收取報酬。

於截至2017年12月31日止三個年度各年，已支付予董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、花紅、以股份支付的款項、退休福利計劃、津貼及其他實物福利)分別約為人民幣967,000元、人民幣1,769,000元及人民幣3,069,000元。除於本文件所披露者外，於截至2017年12月31日止三個年度各年，本集團成員公司概無向董事支付任何其他款項，亦無應付予彼等的任何其他款項。

董事及高級管理層

於截至2017年12月31日止三個年度各年，給予五名最高薪人士的袍金、薪金、退休金計劃供款、花紅、以股份支付的款項、退休福利計劃、津貼及其他實物福利)總額分別約為人民幣8,229,000元、人民幣6,032,000元及人民幣4,709,000元。

於截至2017年12月31日止三個年度各年，本公司並無向董事或五名最高薪人士支付酬金，作為吸引彼等加入我們或於加入我們時的獎勵或作為離職補償。此外，概無董事於同期放棄或同意放棄收取任何酬金。

根據當前有效的安排，截至2018年12月31日止年度我們董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休計劃供款、花紅、以股份支付的款項、退休福利計劃、津貼及其他實物福利)估計不多於約人民幣6.3百萬元。

董事會將審閱及釐定董事及高級管理層的酬金及薪酬組合，待[編纂]後，將聽取來自薪酬委員會的推薦意見，而薪酬委員會將考慮可資比較公司所支付的薪金、時間承擔及董事的職責以及本集團的業績。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃

有關我們的未來計劃的詳細描述，請參閱「業務－業務策略」。

所得款項用途

我們估計，於扣除承銷費用及佣金以及我們須就[編纂]支付的估計開支並假設[編纂]並無獲行使後，我們將會獲得的[編纂]所得款項淨額(假設每股[編纂]的[編纂]為[編纂]港元(即本文件所述的[編纂]範圍中位數))將約為[編纂]百萬港元。

假設[編纂]定為每股[編纂][編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中位數)，我們擬利用[編纂]所得款項淨額作以下用途。

- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於收購其他在市場地位上可與我們比較的物業管理公司。詳情請參閱「業務－業務戰略－繼續利用我們的豐富經驗以及發展成熟的服務規範和管理系統，在中高端市場多管齊下擴大業務規模」及「業務－物業管理服務－物業管理服務組合增長－收購第三方物業管理公司」。
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於收購從事物業管理相關業務的公司，例如秩序維護、清潔、園藝及保養服務供應商；以及提供與我們互補的社區增值產品及服務的公司，其中包括從事社區零售業務、社區金融、社區長者護理(例如日間護理及保健)以及社區教育(例如學前教育)的公司。
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於開發及推廣K生活移動應用程式及社區增值產品及服務。詳情請參閱「業務－業務戰略－繼續發展一站式服務平台，優化用戶經驗，增加所提供的產品及服務以及營運效率」。
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於開發「管理數碼化、服務集中化、程序規範化及營運自動化」。詳情請參閱「業務－業務戰略－繼續發展一站式服務平台，優化用戶經驗，增加所提供的產品及服務以及營運效率」。
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用作我們的營運資金及為其他一般公司用途提供資金。

倘[編纂]定於比估計[編纂]範圍的中位數更高或更低的水平或[編纂]獲行使，則上述所得款項分配將按比例調整。

未來計劃及所得款項用途

倘[編纂]定於每股[編纂]港元(即本文件所述的[編纂]範圍上限)及假設[編纂]並無獲行使，則於扣除承銷費用及佣金以及我們須就[編纂]支付的估計開支，我們將獲得約[編纂]百萬港元的所得款項淨額。

倘[編纂]定於每股[編纂]港元(即本文件所述的[編纂]範圍的下限)及假設[編纂]並無獲行使，則於扣除承銷費用及佣金以及我們須就[編纂]支付的估計開支後，我們將獲得約[編纂]百萬港元的所得款項淨額。

倘[編纂]獲悉數行使，於扣除承銷費用及佣金以及我們須就[編纂]支付的估計開支後，我們將獲得介乎約[編纂]百萬港元(假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即建議[編纂]範圍的下限)至[編纂]百萬港元(假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即建議[編纂]範圍的上限)的額外所得款項淨額。

倘若所得款項淨額並非立即用作以上用途及適用法律法規准許，則我們擬將所得款項淨額存放為短期活期存款及／或貨幣市場工具。倘以上建議所得款項用途有任何改變或倘所得款項的任何金額將用作一般公司用途，則我們將會作出適當公告。

本公司估計(假設[編纂]獲悉數行使)，經扣除彼等就[編纂]應付的包銷費用及佣金及估計開支後，假設每股[編纂]為[編纂]港元(即於本文件封面所載之[編纂]範圍的中位數)，其將從[編纂]收取所得款項淨額約[編纂]百萬港元。倘[編纂]定於指示性[編纂]範圍的上限(即每股股份[編纂]港元)，本公司自[編纂]所得款項淨額將約為[編纂]百萬港元。倘[編纂]定於指示性[編纂]範圍的下限(即每股股份[編纂]港元)，本公司自[編纂]所得款項淨額將約為[編纂]百萬港元。

包 銷

香港包銷商

[編纂]

[編纂]

包銷協議及開支

[編纂]

香港包銷協議

[編纂]

終止理由

[編纂]

包 銷

[編 纂]

包 銷

[編 纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

根據上市規則向聯交所作出的承諾

本公司作出的承諾

[編纂]

控股股東作出的承諾

[編纂]

包 銷

根據香港包銷協議作出的承諾及[禁售承諾契據]

本公司作出的承諾

[編纂]

包 銷

控股股東作出的承諾

[編 纂]

包 銷

[編 纂]

首次[編 纂]前投資者作出的承諾

[編 纂]

包 銷

[編纂]

[編纂]

國際包銷協議

[編纂]

包銷佣金及上市費用

包銷商將自本公司收取每股[編纂]%(包括根據[編纂]出售的[編纂])的包銷佣金。本公司可向包銷商支付最高每股根據本公司決定將予獎勵的[編纂]%的獎勵費。我們會就重新分配至[編纂]的未獲認購[編纂]，按適用於[編纂]的比率，支付包銷佣金予國際包銷商而非香港包銷商。

包銷佣金及費用總額(不包括獎勵費)，連同聯交所[編纂]費用、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及與[編纂]有關的其他費用總額估計約[編

包 銷

[纂]百萬港元(基於每股股份[纂]港元(即本文件所載[纂]範圍的中位數)，並假設[纂]未獲行使)將須由我們支付。

[纂]

包 銷

[編 纂]

包銷商於本集團的權益

除本文件所披露者及香港包鍾協議及國際包銷協議及借股協議(如適用)下的責任外，包銷商概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或任何權利(不論是否可依法執行)，以認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

聯席保薦人的獨立性

各聯席保薦人符合上市規則第3A.07條所載對保薦人適用的獨立性準則。

全球發售的架構

[編纂]

如何申請香港發售股份及預留股份

[編纂]

以下為致同會計師事務所(香港執業會計師)出具的報告，編製以供收錄於本文件，乃根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告委聘準則第200號「會計師就載入投資通函的歷史財務資料編製的報告」的規定編製並呈交本公司董事及聯席保薦人。



致佳兆業物業集團有限公司列位董事及中信里昂證券資本市場有限公司及農銀國際融資有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

緒言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就佳兆業物業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-4至I-72頁)，此等歷史財務資料包括 貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日的綜合財務狀況表、 貴公司於2017年12月31日的財務狀況表及 貴集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年(「往績紀錄期」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，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I-4至I-72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 貴公司就 貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份上市而刊發日期為[編纂]的文件(「文件」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責分別根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製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（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號，投資通函內就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。

我們的工作涉及執行情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分別根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製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，我們獲取的證據屬充分、適當，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已分別根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準，真實而中肯地反映貴公司於2017年12月31日的財務狀況及貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日的綜合財務狀況，以及貴集團於往績紀錄期的綜合財務表現及綜合現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例事項出具的報告

調整

在編製歷史財務資料時，未對第I-4頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

股息

貴公司於往績紀錄期並無支付或宣派任何股息。

貴公司並無法定歷史財務報表

貴公司自註冊成立日期以來並未有擬備任何法定財務報表。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12層

日期

●

執業證書編號：P ●

附錄一

會計師報告

I. 貴集團歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。

貴集團於往績紀錄期的歷史財務數據基於經致同(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計的綜合財務報表(「相關財務報表」)。

除另有說明外，歷史財務資料按人民幣(「人民幣」)呈列，且所有估值四捨五入至最接近千位(人民幣千元)。

綜合損益及其他全面收益表

		截至12月31日止年度		
	附註	2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益.....	5	478,028	539,107	669,159
銷售成本.....		(312,795)	(377,080)	(464,873)
毛利.....		165,233	162,027	204,286
其他收益及(虧損)淨額.....	6	233	(4,208)	1,253
銷售開支.....		(793)	(2,379)	(4,763)
行政開支.....		(75,636)	(69,781)	(102,309)
經營溢利.....		89,037	85,659	98,467
於聯營公司之投資減值虧損.....	16	(5,102)	(2,141)	(597)
應佔聯營公司業績.....		(2,759)	(2,157)	(1,949)
融資成本.....	8	—	(5,081)	(27,061)
融資收入.....	8	—	5,081	27,257
融資收入淨額.....		—	—	196
除所得稅前溢利.....	9	81,176	81,361	96,117
所得稅開支.....	10	(23,456)	(23,247)	(24,676)
年內溢利及全面收益總額.....		57,720	58,114	71,441
以下人士應佔年內溢利及 全面收益總額：				
貴公司權益持有人.....		57,720	58,114	71,441
非控股權益.....		—	—	—
		57,720	58,114	71,441
貴公司權益持有人應佔 每股盈利(以人民幣千元列示)				
基本及攤薄.....	12	57,720	58,114	71,441

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	8,049	6,863	6,933
無形資產	14	—	—	7,895
商譽	15	—	—	5,534
於聯營公司之投資	16	6,851	2,553	—
於分拆業務之投資	1.2	350,500	350,500	—
其他應收款項	17	—	—	887
遞延稅項資產	25	996	1,683	2,273
		<u>366,396</u>	<u>361,599</u>	<u>23,522</u>
流動資產				
應收貿易賬款及其他應收款項	17	28,697	37,671	44,107
代表住戶付款	18	27,610	48,305	53,320
合約資產	19	3,260	13,219	24,491
應收關連人士款項	20	438,554	1,034,834	930,962
受限制現金	21	11,049	11,526	1,074
現金及銀行結餘	21	15,674	33,921	114,098
		<u>524,844</u>	<u>1,179,476</u>	<u>1,168,052</u>
流動負債				
應付貿易賬款及其他應付款項	22	149,510	196,838	263,585
合約負債	19	13,041	17,897	36,031
應付同系附屬公司款項	23	509,992	568,138	227,736
其他借款	24	—	155,000	325,000
應付所得稅		40,884	40,944	25,849
		<u>713,427</u>	<u>978,817</u>	<u>878,201</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(188,583)</u>	<u>200,659</u>	<u>289,851</u>
資產總值減流動負債		<u>177,813</u>	<u>562,258</u>	<u>313,373</u>
非流動負債				
其他應付款項	22	3,178	4,438	5,938
其他借款	24	—	325,000	—
遞延稅項負債	25	—	—	1,974
		<u>3,178</u>	<u>329,438</u>	<u>7,912</u>
資產淨值		<u>174,635</u>	<u>232,820</u>	<u>305,461</u>
權益				
股本	26	—	—	—*
儲備		<u>174,635</u>	<u>232,820</u>	<u>305,479</u>
貴公司權益持有人應佔權益		<u>174,635</u>	<u>232,820</u>	<u>305,479</u>
非控股權益		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(18)</u>
權益總額		<u>174,635</u>	<u>232,820</u>	<u>305,461</u>

* 金額少於人民幣1,000元。

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

	附註	於2017年12月31日 人民幣千元
資產及負債		
非流動資產		
於附屬公司之投資		305,461
		<u>305,461</u>
流動負債		
應付同系附屬公司款項		(1,511)
流動負債淨值		<u>(1,511)</u>
淨資產		<u>303,950</u>
權益		
股本	26	—*
儲備		<u>303,950</u>
資金總額		<u><u>303,950</u></u>

* 金額少於人民幣1,000元。

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

	貴公司權益持有人應佔權益							
	股本	其他儲備	供款儲備	法定儲備	保留盈利	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註a及c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註b及c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日.....	—	76,071	2,161	18,935	19,468	116,635	—	116,635
年內溢利及								
全面收益總額.....	—	—	—	—	57,720	57,720	—	57,720
以股份為基礎的付款 (附註27).....	—	—	280	—	—	280	—	280
轉撥至法定儲備.....	—	—	—	7,861	(7,861)	—	—	—
於2015年12月31日及 2016年1月1日.....	—	76,071	2,441	26,796	69,327	174,635	—	174,635
年內溢利及								
全面收益總額.....	—	—	—	—	58,114	58,114	—	58,114
以股份為基礎的付款 (附註27).....	—	—	71	—	—	71	—	71
轉撥至法定儲備.....	—	—	—	9,374	(9,374)	—	—	—
於2016年12月31日及 2017年1月1日.....	—	76,071	2,512	36,170	118,067	232,820	—	232,820
年內溢利及								
全面收益總額.....	—	—	—	—	71,441	71,441	—	71,441
註冊成立時發行新股 收購附屬公司 (附註30).....	—*	—	—	—	—	—*	—	—*
以股份為基礎的付款 (附註27).....	—	—	1,218	—	—	1,218	(18)	(18)
轉撥至法定儲備.....	—	—	—	9,595	(9,595)	—	—	—
於2017年12月31日...	—*	76,071	3,730	45,765	179,913	305,479	(18)	305,461

* 金額少於人民幣1,000元。

附註：

- 其他儲備指已付代價與附屬公司於重組項下的股本之間的差額。
- 根據中華人民共和國(「中國」)相關規則及法規，以及貴集團旗下中國公司的組織章程細則的條文，當地投資企業可將淨溢利的10%分配至法定儲備，直至累計分配超過註冊資本50%為止。
- 於2015年、2016年及2017年12月31日的總金額分別人民幣174,635,000元、人民幣232,820,000元及人民幣305,479,000元指於綜合財務狀況表的儲備金額。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金流量				
除稅前溢利		81,176	81,361	96,117
經就下列項目調整：				
撇銷為不可收回的金額	6	154	154	154
折舊	9, 13	3,851	3,108	2,857
於聯營公司之投資減值虧損	16	5,102	2,141	597
利息開支	8	—	5,081	27,061
利息收入	8	—	(5,081)	(27,257)
出售物業、廠房及 設備虧損／(收益)	6, 28(a)	19	(44)	27
視作出售聯營公司虧損	6	—	—	64
虧損準備撥備	6	599	2,594	2,395
撥回虧損準備撥備	6	(303)	—	(187)
應佔聯營公司業績		2,759	2,157	1,949
以股份為基礎的付款	27	280	71	1,218
營運資金變動前的經營溢利		93,637	91,542	104,995
應收貿易賬款及 其他應收款項增加		(3,757)	(10,633)	(8,850)
代表住戶付款減少／(增加)		6,038	(21,784)	(5,279)
合約資產增加		(1,079)	(9,959)	(11,272)
應收關連人士款項增加		(202,286)	(80,886)	(83,687)
應付貿易賬款及 其他應付款項增加		37,740	48,588	61,209
合約負債增加		4,339	4,856	18,134
應付同系附屬公司款項增加	28(b)	8,002	9,088	15,410
受限制現金減少／(增加)		8,195	(186)	221
經營活動(所用)／所得現金		(49,171)	30,626	90,881
已付利息	8	—	(5,081)	(27,061)
已付所得稅		(7,576)	(23,874)	(40,361)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(56,747)	1,671	23,459

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度		
		2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資活動所得現金流量				
收購附屬公司，扣除已取得現金	30	—	—	(5,260)
給予同系附屬公司貸款		—	(480,000)	—
應收關連人士款項(增加)／減少		(45,610)	(30,313)	410,316
出售物業、廠房及設備所得款項	28(a)	514	216	12
購買物業、廠房及設備	13	(1,296)	(2,094)	(2,769)
投資活動(所用)／所得現金淨額		(46,392)	(512,191)	402,299
融資活動所得現金流量				
應付同系附屬公司				
款項增加／(減少)	28(b)	90,283	49,058	(355,812)
受限制現金(增加)／減少		(9,920)	(291)	10,231
其他借款所得款項		—	480,000	—
融資活動所得／(所用)現金淨額		80,363	528,767	(345,581)
現金及現金等值項目				
(減少)／增加淨額		(22,776)	18,247	80,177
年初的現金及現金等值項目		38,450	15,674	33,921
年終的現金及現金等值項目				
(以現金及銀行結餘列示)	21	15,674	33,921	114,098

II. 歷史財務資料附註

1 一般資料及呈列基準

1.1 一般資料

佳兆業物業集團有限公司(「貴公司」)於2017年10月13日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, 開曼群島。其主要營業地點為中華人民共和國(「中國」)深圳福田南園路66號佳兆業中心507。

貴公司的直接控股公司為葉昌投資有限公司(「葉昌投資」)，其為在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的投資控股公司，而 貴公司董事(「董事」)視佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業控股」)為 貴公司的最終控股公司，該公司於開曼群島註冊成立，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

貴公司為投資控股公司，自其註冊成立以來並無從事任何業務。 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)主要從事提供物業管理服務，包括物業管理、大廈及輔助設施維護及維修、社區秩序維護管理、停車場管理、設備安裝及物業顧問服務(「上市業務」)。

於重組(「重組」)完成前，直接控股公司直接擁有經營上市業務的公司(「營運中公司」)及其他從事酒店業務、電商業務及物業發展業務的公司(「分拆業務」)。於整個往績記錄期(或如屬較短期間，則自彼等各自的註冊成立／成立日期以來)，集團實體由控制。

1.2 重組

根據重組，於截至2017年12月31日止年度，分拆業務的權益已轉讓予佳兆業控股，而營運中公司的股權已轉讓予 貴公司。重組涉及下列主要步驟：

- (a) 佳兆業(綏中)酒店服務管理有限公司的全部股權已由佳兆業物業集團有限公司(「佳兆業物業」)轉讓予佳兆業控股的間接全資附屬公司佳兆業旅遊開發有限公司，代價為人民幣500,000元，而有關股權轉讓已於2017年6月19日完成。

- (b) 深圳市銀寶寶電子商務有限公司的全部股權已由佳兆業物業轉讓予佳兆業控股的間接全資附屬公司佳兆業金融投資(深圳)有限公司，代價為人民幣300,000,000元，而有關股權轉讓已於2017年6月27日完成。
- (c) 佳兆業樂享商務服務有限公司的全部股權已由佳兆業物業轉讓予佳兆業控股的間接全資附屬公司佳兆業正漢置業(深圳)有限公司，代價為人民幣1元，而有關股權轉讓已於2017年7月3日完成。
- (d) 佳兆業樂居物業發展有限公司的全部股權已由佳兆業物業轉讓予佳兆業控股的間接全資附屬公司佳兆業城市更新集團(深圳)有限公司，代價為人民幣50,000,000元，而有關股權轉讓已於2017年7月7日完成。
- (e) 貴公司於2017年10月13日在開曼群島註冊成立，其一股股份已轉讓予葉昌投資(即營運中公司的境外控股公司)。
- (f) 於2017年12月19日，貴公司向葉昌投資收購協茂投資有限公司的全部已發行股本，乃透過向葉昌投資配發及發行貴公司一股股份結付。貴公司成為現時旗下營運中公司的控股公司。

上述公司於截至2017年12月31日止年度並無綜合入賬，並分類為於分拆業務的投資，直至完成轉讓為止。詳情概術如下：

	於12月31日止年度	
	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
佳兆業(綏中)酒店服務管理有限公司...	500	500
深圳市銀寶寶電子商務有限公司.....	300,000	300,000
佳兆業樂享商務服務有限公司.....	—*	—*
佳兆業樂居物業發展有限公司.....	50,000	50,000
	<u>350,500</u>	<u>350,500</u>

* 金額少於人民幣1,000元。

附錄一

會計師報告

於各報告日期及本報告日期，貴公司於其附屬公司擁有權益，所有均為私人有限責任公司，詳情載於下文：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	註冊/ 已發行及繳足資本	實際持有權益			於本 報告日期	主要業務	核數師名稱及 涵蓋期間
			於12月31日					
			2015年	2016年	2017年			
貴公司直接持有								
協茂投資有限公司.....	英屬處女群島， 2007年7月26日	2美元 （「美元」）	100%	100%	100%	100%	投資控股	附註(a)
貴公司間接持有								
益勝投資(香港)有限公司...	香港， 2012年4月2日	10,000港元 （「港元」）	100%	100%	100%	100%	投資控股	截至2015年及2016年 12月31日止年度為 瑞華會計師事務所 有限公司(附註(e))
佳兆業物業集團有限公司...	中國， 2012年12月21日	人民幣 45,462,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	附註(d)
佳兆業物業管理(深圳) 有限公司.....	中國， 1999年10月20日	人民幣 310,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	截至2015年12月31日 止年度為深圳邦德 會計師事務所 截至2017年12月31日 止年度為深圳市 普天會計師事務所 有限公司 附註(c)
深圳市佳兆業商業物業 管理有限公司.....	中國， 2013年5月8日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	附註(d)
深圳市佳科智能工程 有限公司.....	中國， 2013年12月23日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	100%	100%	設備安裝	截至2015年12月31日 止年度為深圳邦德 會計師事務所 截至2016年及2017年 12月31日止年度為 深圳市普天會計師 事務所有限公司

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	註冊/ 已發行及繳足資本	實際持有權益			於本 報告日期	主要業務	核數師名稱及 涵蓋期間
			於12月31日					
			2015年	2016年	2017年			
深圳市大篷車工程 維修服務有限公司.....	中國， 2014年11月27日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	100%	100%	建築維修及保養	附註(d)
東莞市佳兆業物業 管理有限公司.....	中國， 2007年7月18日	人民幣 3,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	截至2015年、2016年 及2017年12月31日 止年度為東莞市方 圓會計師事務所 有限公司
成都市佳兆業物業管理 有限公司.....	中國， 2008年1月30日	人民幣 30,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	截至2015年、2016年 及2017年12月31日 止年度為四川天潤 會計師事務所 有限公司
重慶市佳兆業物業管理 有限公司.....	中國， 2013年7月11日	人民幣 3,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	附註(d)
惠州市佳兆業物業管理 有限公司.....	中國， 2013年7月16日	人民幣 500,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	附註(d)
柳州市佳兆業物業管理 有限公司.....	中國， 2017年4月27日	人民幣 500,000元	—	—	100%	100%	物業管理	附註(f)
深圳市齊家互聯網科技 有限公司.....	中國， 2012年7月25日	人民幣 8,000,000元	不適用	不適用	92.26%	92.26%	開發及銷售 電腦網絡	截至2017年12月31日 止年度為深圳鵬城 會計師事務所(普 通合夥)

附註：

- (a) 英屬處女群島並無法定規定。
- (b) 截至2015年及2016年12月31日止年度並無發出法定經審核財務報表。
- (c) 截至2016年12月31日止年度並無發出法定經審核財務報表。
- (d) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度並無發出法定經審核財務報表。
- (e) 截至2017年12月31日止年度並無發出法定經審核財務報表。

- (f) 貴集團現時旗下該家附屬公司於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度並無發出經審核財務報表，此乃由於其於2017年新註冊成立。

1.3 呈列基準

根據重組，詳情見文件「歷史、重組及公司架構」，營運中公司已於2017年12月19日轉讓並由 貴公司持有。重組僅涉及加入新控股實體以控制一組由佳兆業控股共同控制的附屬公司，且並無導致各自投票權及實益權益變動，歷史財務資料已按綜合基準透過應用合併會計原則編製，猶如重組已於往績記錄期開始時完成。

因此，貴集團往績記錄期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包括 貴集團現時旗下所有公司自最早呈列日期或該等附屬公司首次受佳兆業控股共同控制之日起的業績及現金流量(以較短期間為準)。貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日的綜合財務狀況表已採用佳兆業控股角度的現有賬面值編製，以呈列附屬公司的資產及負債。

於重組前由佳兆業控股以外人士所持有於附屬公司的股權採用會計合併法在權益呈列為非控股權益。

所有集團內公司間交易及結餘已於綜合入賬時對銷。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會(「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。歷史財務資料亦符合聯交所證券上市規則適用披露規定。財務資料乃按歷史成本法編製。

歷史財務資料以人民幣呈列，人民幣亦為 貴集團及 貴公司的功能貨幣。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料須使用若干關鍵會計估計。其亦要求管理層在應用 貴集團會計政策過程中行使其判斷。涉及較高程度判斷或複雜性，或假設及估計對歷史財務資料而言屬重要的方面於本節附註4披露。

2.2 會計政策變動及披露

(i) 貴集團提早採納的新訂及經修訂準則

貴集團選擇提早採納下列新準則及修訂本：

香港財務報告準則第9號 金融工具及多項其他準則的相關修訂本
香港財務報告準則第15號 來自客戶合約的收益及多項其他準則的
相關修訂本

該等準則及修訂本已於所有呈列年度貫徹應用。

(ii) 與 貴集團有關的新訂及經修訂準則以及現有準則的修訂本，其已頒佈但尚未於截至2018年1月1日或之後開始的財政年度生效，亦無獲提早採納

截至發出本報告日期，香港會計師公會已頒佈下列新準則、現有準備的修訂本及詮釋，其尚未生效，貴集團亦無於往績記錄期提早採納該等準則或修訂本。

香港財務報告準則第16號 租賃²
香港財務報告準則第17號 保險合約³
香港財務報告準則第1號
(修訂本) 首次採納香港財務報告準則¹
香港財務報告準則第2號
(修訂本) 以股份為基礎的付款交易的分類及
計量¹
香港財務報告準則第4號
(修訂本) 與香港財務報告準則第4號「保險合約」
一併應用香港財務報告準則第9號「金
融工具」¹
香港財務報告準則第9號(修訂本) 具負補償的預付款特性²
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資
產出售或注資⁴
香港會計準則第19號 計劃修訂、縮減或支付²
香港會計準則第28號(修訂本) . . . 於聯營公司及合營企業之長期權益²
香港會計準則第40號(修訂本) . . . 轉讓投資物業¹
香港財務報告準則(修訂本) 香港財務報告準則2014年至2016年年度
改進²
香港財務報告準則(修訂本) 香港財務報告準則2015年至2017年年度
改進²
香港(國際財務報告詮釋委員會) 外幣交易及預付代價¹
— 詮釋第22號
香港(國際財務報告詮釋委員會) 所得稅處理的不確定性²
— 詮釋第23號

1 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效
2 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效
3 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效
4 生效日期尚未確定

貴集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本的影響，其中若干準則、詮釋及修訂本與 貴集團的經營有關。根據 貴公司董事開展的初步評估，除以下

載列者外，該等準則、詮釋及修訂本生效後預期不會對 貴集團的財務表現及狀況產生重大影響：

香港財務報告準則第16號列出有關租賃的會計處理方式的新條文，要求承租人於財務狀況表內確認租賃。幾乎全部租賃必須以資產(如屬使用權)及金融負債(如屬付款責任)形式確認。因此，每項租賃會於 貴集團的綜合財務狀況表反映。少於12個月的短期租賃及低價值資產的租賃獲豁免申報責任。因此，在新標準下綜合財務狀況表中的資產和金融負債會增加。日後，租賃將於綜合損益及其他全面收益表確認為資產使用權折舊及租賃負債利息開支，而不再按直線法入賬列為經營開支。 貴集團為若干辦公室及建築物的承租人，目前根據附註2.25所載會計政策作為香港會計準則第17號項下的經營租賃列賬。於2017年12月31日， 貴集團不可撤銷經營租賃協議項下的最低租金付款為人民幣7,451,000元，分開於附註31披露。相比香港會計準則第17號項下的經營租賃，此不僅會改變開支的分配，亦會改變各租賃期期間確認的開支總額。使用權的資產的直線法折舊與適用於租賃負債的實際利率法相結合將導致租賃初始年度計入損益的費用總額增加，以及租賃後期的開支減少。 貴集團預計將於2019年1月1日或之後開始的財政年度採用該項新準則。 貴集團預期新採納香港財務報告準則第16號後不會對 貴集團的淨溢利產生重大影響。

2.3 綜合基準

歷史財務資料包含 貴公司及由 貴公司及其附屬公司所控制實體於往績記錄期的財務資料。

附屬公司為由 貴集團控制的實體。當 貴集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對該實體之。在評估 貴集團是否對實體具有控制權時，僅考慮與實體有關的(由 貴集團及其他方持有的)實際性權利。

貴集團於取得控制權起計直至 貴集團終止該附屬公司的控制權當日將附屬公司收入及開支計入綜合損益及其他全面收益表。

集團內公司之間的交易、交易結餘及未變現收益乃予撇銷。除非交易存在已轉讓資產減值證據，否則未變現虧損亦予撇銷。附屬公司會計政策已按需要作出調整，以確保與 貴集團所採納之政策貫徹一致。

附屬公司的業績及權益中的非控股權益分別於綜合損益表及其他全面收益表、權益變動表及財務狀況表中另行列示。

(i) 業務合併

貴集團應用收購法將業務合併列賬。收購附屬公司的轉讓代價包含轉讓資產、被收購方前擁有人所產生之負債及貴集團發行之股本權益之公平值。轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。業務合併中所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債初步按其於收購日期之公平值計量。貴集團按個別收購基準，按公平值或按非控股權益在被收購實體可識別資產淨值的應佔比例，確認在被收購方的任何非控股權益。

屬現時的擁有權權益並賦予持有人一旦清盤時按比例分佔被收購方資產淨值的被收購方的非控股權益，按公平值或按分佔被收購方可識別資產淨值的確認金額比例而計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。收購相關成本於產生時支銷。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的權益於收購日期的公平值高於所收購可識別資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。

倘業務合併分階段進行，收購方過往於被收購方持有之股權的收購日期賬面值重新計量至收購日期的公平值；該等重新計量的任何盈虧均於損益內確認。

(ii) 出售附屬公司

貴集團失去控制權時，於實體之任何保留權益按失去控制權當日之公平值重新計量，賬面值變動則在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益，其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之任何金額按猶如貴集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。此可能意味著先前在其他全面收益確認之金額重新分類至損益。

(iii) 獨立財務報表

在貴公司財務狀況表內，於附屬公司之投資以成本扣除減值列賬。成本亦包括直接應佔之投資成本。附屬公司業績由貴公司按所收股息及應收款項基準列賬。

倘股息超出宣派股息期間附屬公司的全面收益總額，或倘投資於獨立財務報表的賬面值超出被投資公司的淨資產(包括商譽)於綜合財務報表的賬面值，則於附屬公司之投資須於從該等投資收取股息時進行減值測試。

2.4 聯營公司

聯營公司指 貴集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。於聯營公司之投資以權益會計法入賬。根據權益會計法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者應佔被投資方在收購日期後的損益份額。 貴集團於聯營公司之投資包括購買時已識別的商譽。於收購聯營公司的所有權權益後，聯營公司成本與集團應佔聯營公司可識別資產及負債的公平值淨值之任何差額計入商譽。

貴集團應佔購買後溢利或虧損於損益確認，而其應佔購買後的其他全面收益變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。如 貴集團應佔聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括實質上組成 貴集團於聯營公司之投資的任何其他無抵押應收款項， 貴集團不會確認進一步虧損，除非 貴集團已產生法律或推定責任或已代表聯營公司作出付款。

貴集團在各報告日期釐定是否有客觀證據證明於聯營公司之投資已減值。如投資已減值， 貴集團計算減值，數額為聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並在損益中確認於應佔聯營公司業績內。

貴集團與其聯營公司之間的上下游交易產生的溢利及虧損於 貴集團財務報表確認，惟以非相關投資者於聯營公司的權益為限。除非交易能證明所轉讓資產已減值，否則未變現虧損將予對銷。聯營公司的會計政策已於必要時作出變動以確保與 貴集團採用的政策一致。

於聯營公司權益攤薄的收益或虧損於損益確認。

2.5 商譽

收購附屬公司產生的商譽，指已轉讓代價、於被收購公司的任何非控制性權益的金額及於被收購公司的任何過往股權於收購當日的公平值，減去所收購的已識別淨資產所得的餘額。

就減值測試而言，於業務合併中收購的商譽，乃分配至預期可受惠於合併協同效應的各個現金產生單位或現金產生單位組別。獲分配商譽的各個單位或單位組別指實體就內部管理而言監察商譽的最低層面。商譽乃於經營分部層面監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件或情況改變顯示可能出現減值時作更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位賬面值與其可收回金額進行比較，可收回金額為使用價值及公平值減出售成本兩者中的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

2.6 無形資產(商譽除外)

業務合併中所收購的無形資產

業務合併中所收購的無形資產與商譽分開確認，初步按於收購日期的公平值確認。

於初步確認後，具有限可使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何減值虧損列賬。具有限可使用年期的無形資產於估計可使用年期內以直線法攤銷。而具無限可使用年期的無形資產按成本減其後的任何累計減值虧損列賬(請參閱下文有關非金融資產減值的會計政策)。

移動應用程式..... 6年

資產攤銷法及可使用年期於各報告日期檢討並於適當時作出調整。

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本值減累計折舊及任何減值虧損後列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

當後續成本可能於未來為貴集團帶來與該項目相關的經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，有關後續成本方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他成本(如維修及保養)於產生時的財政期間於損益中支銷。

折舊乃採用撇銷其成本減估計可使用年期餘值以直線法按下列年率計提：

租賃物業裝修.....	33.33-50%
傢俬、固定裝置及辦公室設備.....	10-20%
汽車.....	10-20%

資產餘值、折舊方法及可使用年期於各報告日期定期檢討及調整(如適當)。

報廢或出售收益或虧損乃按銷售所得款項與資產賬面值的差額釐定，並於損益中確認。

2.8 分部報告

營運分部乃按與向主要營運決策人(「主要營運決策人」)進行內部申報一致的方式呈報。主要營運決策人負責分配資源及評估營運分部的表現，並識別為作出策略性決策的 貴公司執行董事。

2.9 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

貴集團實體各自的財務報表所載項目以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的現行匯率或項目重新估值的估值換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將以外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益確認。

有關借款以及現金及現金等值項目之匯兌盈虧在損益內呈列為「融資成本／收入－淨額」。所有其他匯兌盈虧則在損益內呈列為「其他收益及(虧損)－淨額」。

(iii) 集團公司

功能貨幣有別於呈列貨幣的所有集團實體(該等公司概無擁有嚴重通貨膨脹經濟體的貨幣)的業績及財務狀況，均按以下方式換算為呈列貨幣：

- 集團實體各份財務狀況表的資產及負債乃按報告日期的收市匯率換算；
- 各份損益及其他全面收益表的收入及開支乃按平均匯率換算；及
- 所有因而產生的匯兌差額於其他全面收益中確認。

2.10 非金融資產的減值

有限定可使用年期的商譽及無形資產毋須攤銷但須每年進行減值測試。倘出現顯示賬面值可能無法收回的事件或情況轉變，則對其他資產進行減值。當資產賬面值高於其可收回金額時，須將差額確認為減值虧損。可收回金額即資產公平值扣除出售成本後的數額與使用價值兩者的較高者。為評估減值，資產按獨立可識別現金流量的最低水平分類，其很大程度上並不受其他資產或資產組別(現金產生單位)現金流入影響。非金融資產(商譽除外)若出現減值，則須於各報告日期檢討能否撥回減值。

2.11 金融資產

分類

貴集團將金融資產分類為下列計量類別：

- 按公平值計量(包括公平值變動計入其他全面收益或損益)的金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的商業模式以及現金流量的合約條款。

對於按公平值計量的金融資產，其盈虧計入損益或其他全面收益。就債務工具的投資而言，其變動計入何處取決於持有該筆投資的商業模式。就權益工具的投資而言，其變動計入何處取決於貴集團在進行初始確認時是否作出了按公平值計量且變動計入其他全面收益的不可撤銷選擇。

有關各類金融資產詳情請參閱附註3.1。

貴集團只有在改變管理該等資產的商業模式時才會對債務投資進行重新分類。

確認和計量

在初始確認時，貴集團按公平值加上(若為公平值變動不計入損益的金融資產)直接歸屬於購買金融資產的交易成本對金融資產進行計量。按公平值計量且變動計入損益的金融資產的交易成本乃於綜合損益及其他全面收益表內列作開支。

債務工具

債務工具的後續計量取決於 貴集團管理該項資產時商業式和該項資產的現金流特點。 貴集團按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 按攤銷成本計量：為收取合約現金流而持有，且其現金流僅為支付本金和利息的資產被分類成按攤銷成本計量的金融資產。後續按攤銷成本計量，並且不處於對沖關係的債務投資的損益，在資產被終止確認或減值時在綜合損益及其他全面收益表中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。
- 按公平值計量且變動計入其他全面收益：以收取合同現金流及出售該金融資產為目的而持有，且其現金流僅支付本金和利息的資產，被分類為以公平值計量且變動計入其他全面收益的金融資產。除確認減值盈虧、利息收入及於損益中確認的匯兌損益外，賬面值變動計入其他全面收益。當金融資產終止確認時，以前在計入其他全面收益的累計盈虧從權益重分類至綜合損益及其他全面收益表，並在「其他收益－淨額」中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。
- 按公平值計量且變動計入損益：不符合按攤銷成本計量或按公平值計量且變動計入其他全面收益的資產乃按公平值計量且變動計入損益。後續按公平值計量且變動計入損益，且不處於對沖關係的債務投資產生的收益或損失，需在損益中確認，並於其產生期間內以淨額列示於「其他收益－淨額」。

權益工具

貴集團所有權益工具後續按公平值計量。如果 貴集團管理層選擇將權益工具的公平值變動損益計入其他全面收益，則之後不可再將公平值變動損益重分類至損益。當 貴集團取得權益工具的收益權時，該類投資的股息將繼續在「其他收入」中予以確認。

按公平值計量且變動計入損益的金融資產的公平值變動，於適用時於「其他收益－淨額」內確認。按公平值計量且變動計入其他全面收益的權益投資的減值損失(及撥回減值損失)與其他公平值變動未分開列示。

2.12 抵銷金融工具

僅在有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債的情況下，金融資產與負債方可互相抵銷，並在綜合財務狀況表報告其淨額。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及 貴公司或對手方出現違約、無償債能力或破產時，亦必須可強制執行。

2.13 金融資產減值

貴集團確認按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）的損失準備。

貴集團以相等於整個存續期內的預期信貸虧損的金額計量損失準備。就應收賬款而言，集團應用香港財報報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，該規定允許對所有應收賬款採用整個存續期的預期損失。

當確定金融資產的信貸風險是否自初始確認後大幅增加，並且在估計預期信貸虧損時，貴集團考慮到無須付出過多成本及努力後即可獲得及相關的合理及可靠資料。這包括根據 貴集團的歷史經驗和已知信用評估的信息得出定量和定性信息以及分析，包括未來預測資料。

整個存續期預期的信貸虧損是預計金融工具在整個存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。

十二個月的預期信貸虧損是指因結算日後十二個月內（如果該工具的預計存續期少於十二個月，則為較短期間）可能發生的金融工具違約事件而導致的部份預期信貸虧損。

在所有情況下，在估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間是 貴集團面臨信貸風險的最長合約期間。

計量預期信貸虧損

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有現金所缺金額的現值（即根據合約應歸還予實體的現金流量與 貴集團預計收到的現金流量之間的差額）計量。

信用減值的金融資產

在各報告期末，貴集團以前瞻性基準評估以攤銷成本計量的金融資產是否出現信用減值。當發生對金融資產預計未來現金流量有不利影響的一個或多個事件時，金融資產發生「信用減值」。

金融資產信用減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- 貴集團根據其它情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款；
- 借款人很可能會破產或進行其它財務重組；或因為財政困難而導致某擔保失去活躍市場。

在綜合財務狀況表中列報預期信貸虧損的準備

以攤銷成本計量的金融資產的損失準備從資產的賬面總額中扣除。

撤銷

若日後收回不可實現時，貴集團則會撤銷(部份或全部)金融資產的總賬面金額。該情況通常出現在貴集團確定債務人沒有資產或收入來源以可產生足夠的現金流量來償還應撤銷的金額。然而，已撤銷的金融資產仍可能受到執行活動的影響，以遵守貴集團收回應收金額的程序。

2.14 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款為在日常業務過程中就提供服務而應收客戶的款項。如應收貿易賬款及其他應收款項的收回預期在一年或以內(或倘時間更長，則在業務正常營運周期)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

應收貿易賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

2.15 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭及銀行現金，以及原到期日為三個月或以下的銀行活期存款。受限制的銀行存款計入綜合財務狀況表「受限制現金」。

2.16 股本

普通股分類為權益。

發行新股或購股權直接應佔的增量成本，在權益內列為除稅後所得款項的扣減。

2.17 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款為在日常業務過程中自供應商收購商品或服務之付款責任。倘應付貿易賬款於一年或之內到期(或倘時間更長，則在業務正常營運周期)，則分類為流動負債。倘並非於一年或之內到期，則以非流動負債呈列。

應付貿易賬款及其他應付款項初步按公平值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本計量。

2.18 借款

借款初步在扣減產生的交易成本後按公平值確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(已扣減交易成本)與贖回價值的任何差額，使用實際利息法在借款期間在綜合損益及其他坐面收益表內確認。

倘若部分或全部融通額有可能會提用，於設立貸款融通時支付的費用會確認為交易成本。在這情況下，費用予以遞延處理直至提用實際發生為止。倘若無證據證明部分或全部融通額有可能會提用，則費用會撥充資本作為流動資金的預付款，並在融通的相關期間內攤銷。

借款分類為流動負債，除非 貴集團具備無條件權利可將負債的結付，由報告日期起計遞延最少12個月。

2.19 借款成本

所有借款成本在產生期間內在綜合損益及其他全面收益表內確認。

2.20 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延所得稅。除了與在其他全面收益或直接在權益確認的項目相關者外，稅項均在損益確認。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接在權益中確認。

即期所得稅開支乃根據於報告日期 貴公司附屬公司及其聯營公司經營及產生應課稅收入所在國家已實施或大致上已實施的稅法計算。管理層定期就涉及適用稅務法規須待詮釋之情況評估報稅表內之金額。其在適當時按預期向稅務機關支付之金額確立撥備。

遞延稅項採用負債法就在綜合財務報表中資產與負債的稅基與其賬面值之間的暫時性差額計提。然而，倘若遞延稅項負債產生自初次確認商譽，則不予以確認。倘若遞延所得稅來自初步確認一項並非業務合併的交易中所涉及的資產或負債，且於交易時並未影響會計或應課稅溢利或虧損，亦不會入賬。遞延所得稅按報告日期已實施或大致上實施，並預期在相關遞延所得稅資產變現或清還遞延所得稅負債時應用的稅率（及稅法）釐定。

遞延稅項資產就於附屬公司及聯營公司之投資所產生的可扣減暫時性差額予以確認，惟就僅在暫時性差額很可能將於日後撥回，且有充足的應課稅溢利而動用暫時性差額時方會確認。

遞延稅項負債乃按於附屬公司及聯營公司之投資所產生的應課稅暫時性差額計提撥備，惟就遞延稅項負債而言倘撥回暫時性差額的時間可以由 貴集團控制且暫時性差額可能不會於可見將來撥回的情況則除外。一般而言， 貴集團不能控制聯營公司暫時性差額的撥回時間，僅在訂有協議賦予 貴集團權利控制未確認暫時性差額的撥回時則除外。

當有法定可執行權利以將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產及負債與同一稅務機構對有意按淨額基準結算結餘的應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅相關時，則遞延所得稅資產及負債可互相抵銷。

2.21 僱員福利

(i) 僱員應享假期權利

僱員應享年假及長期服務假期權利乃於其應計予僱員時確認，並按截至報告日期止因僱員提供服務而產生之估計年假及長期服務假期責任計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

(ii) 退休福利

根據中華人民共和國（「中國」）規則及法規，貴集團的中國僱員須參加有關中國省市政府籌辦的多項界定供款退休福利計劃，據此，貴集團及中國僱員須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來退休的中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，貴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。該等計劃的資產由中國政府獨立管理的基金保管，並與貴集團資產分開持有。

貴集團向界定供款退休計劃的供款均於產生時支銷。

(iii) 應享花紅

花紅付款預期成本於貴集團因僱員提供服務及責任能夠可靠地估計而擁有現行法律或推定責任時確認為負債。花紅計劃負債預期將於十二個月內清償，並按預期於清償時支付的金額計量。

(iv) 佳兆業控股以股份為基礎的薪酬福利

佳兆業控股經營股權結算購股權計劃，據此，佳兆業控股（包括貴集團）接受僱員服務作為貴集團權益工具（「購股權」）的代價。就換取佳兆業控股授出購股權所接獲的僱員服務公平值確認為開支。將於歸屬期支銷的總金額乃參考所授出購股權的公平

值釐定，當中考慮任何服務及非市場表現歸屬條件的影響。於各報告日期，貴集團修訂其對於最終歸屬的購股權及獎勵股份數目的估計，在貴集團綜合損益及其他全面收益表確認修訂原有估計的影響(如有)，並對於股東在餘下歸屬期所作供款的相應調整。

2.22 撥備及或然負債

撥備在貴集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而清償責任時有可能需要有資源流出，且金額能夠可靠地作出估計時確認。未來經營虧損不會確認撥備。

如有多項類似責任，清償責任時需要流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目的相關資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按採用稅前貼現率按預期清償責任所須開支的現值計量，該貼現率反映市場當時對貨幣時間價值的評估及該責任的獨有風險。因時間過去而產生的撥備增加確認為利息開支。

或然負債指因為過往事件而可能引起的責任，而其存在只可視乎日後會否出現一項或多項貴集團不可完全控制之不確定事件方可確實。或然負債亦可能是過往事件引致的現有責任，但由於未必需要經濟資源流出，或責任金額未能可靠計量而不予確認。

或然負債不予確認，但在綜合財務報表的附註中披露。假若資源流出的可能性改變導致可能出現資源流出，則會確認為撥備。

2.23 收益確認

(i) 收益

貴集團提供物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務。提供服務的收益於提供服務會計期間確認。

物業管理服務

就物業管理服務而言，貴集團按月就所提供服務收取固定金額並確認為收益，金額以貴集團有權開發收據及直接與已履行價值相應者為限。

就按包幹制管理的物業的物業管理服務收入而言，倘貴集團作為主事人且主要負責向業主提供物業管理服務，則貴集團會確認所收或應收業主的費用或作為收益，及所有相關物業管理成本為服務成本。按酬金制管理的物業的物業管理服務收入而言按照所收或應收物業單位的物業管理費總額的若干百分比或物業單位所招致物業管理成本總額或應計費用計算，作為其他供應商向業主提供安排及監察服務的收益。交付前及顧問服務

交付前及顧問服務

向非業主提供的交付前及顧問服務主要包括建築地盤管理服務、示範單位及物業銷售場所管理及在交付前向物業開發商提供的顧問服務的費用以及向其他物業管理公司提供的物業管理顧問服務，該等費用按照預先釐定的價格根據所提供服務的實際水平收取，並在提供有關服務時確認收益。

社區增值服務

社區增值服務主要包括i)增值服務，即線上及線下渠道的業務，於提供服務時確認；及ii)停車場及租賃空間產生的費用，其於提供服務期間確認。交易付項於向客戶提供社區增值服務時即時應付。

智能解決方案服務

就智能解決方案服務而言，貴集團履約行為創造或改良了客戶在資產被創造或改良時就控制的資產或施工中工程，因此貴集團已滿足履約責任，並按照對指定交易完成的評估隨時間確認收益，完成指定交易的評估基準為截至報告日期所招致的實際成本佔各合約總估計成本百分比。

如合約涉及銷售多項服務，交易價將按其相對單一售價分配至各履約責任。如單一售價並非可直接觀察，乃按照預期成本加成法或經調整市場估值法估計，視乎有否可得可觀察資料而定。

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

合約資產為 貴集團收取代價的權利，作為對 貴集團向客戶轉讓服務的交換。獲得合約所產生的增量成本(倘可收回)資本化並呈列為資產，隨後於確認相關收入時攤銷。

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

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

(ii) 利息收入

利息收入使用實際利息法確認。

2.24 政府補助金

倘有合理保證可收到政府補助金且 貴集團亦將會遵行所有附帶條件，政府補助金方會按公平值確認。

與成本有關的政府補助金遞延入賬，並按擬補償的成本於相應所需期間在損益中確認。

2.25 租賃

所有權的絕大部分風險和回報不會轉移至 貴集團的租賃被分類為經營租賃。

(a) 貴集團作為承租人

倘 貴集團持有按經營租賃持有之資產之使用權，根據租賃所付款項會按租期以直線法自綜合損益表扣除，惟倘另一基準更能代表租賃資產所產生利益之時間模式則除外。

(b) 貴集團作為出租人

經營租賃的租金收入在租期內按直線法在綜合損益及其他全面收益表內確認。在磋商及安排經營租賃時招致的初始成本計入租賃資產賬面值。

2.26 關連人士

就歷史財務資料而言，符合以下條件的人士被視為與 貴集團有關連：

- (a) 該人士為符合以下條件的人士或其緊密家族成員：
 - (i) 對 貴集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對 貴集團有重大影響；或
 - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 該人士為實體且符合以下任何條件：
 - (i) 該實體及 貴集團為同一集團的成員公司；
 - (ii) 該實體為其他實體(或為該實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營企業)的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體及 貴集團為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一個實體為某第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體屬 貴集團或與 貴集團有關連的實體為僱員利益設立的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體由一名於(a)指明的人士控制或共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)指明的對該實體有重大影響或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員；及
 - (viii) 該實體或其屬當中一部分的集團旗下任何成員公司向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

個別人士的緊密家族成員指與該實體交易時預期可影響該個別人士或受該個別人士影響的家族成員。

2.27 財務擔保合約

財務擔保負債初步按公平值加直接歸屬於發行財務擔保負債的交易成本確認。初步確認後，該等負債按須予結付現時責任所需的開支的最佳估算的現值與初步確認的金額減已確認費用的累計攤銷的較高者計量。財務擔保負債當及僅當合約指明的責任已解除或取消或屆滿情況下，方從綜合財務狀況表取消確認。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

貴集團業務面臨多種財務風險：包括利率風險、信貸風險及流動性風險。貴集團的整體風險管理計劃注重金融市場的不可預測性，並尋求盡量減低對貴集團財務表現的潛在影響。

(i) 金融資產及負債類別

	於12月31日		
	2015	2016	2017
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按攤銷成本的金融資產：			
應收貿易賬款及 其他應收款項 (不包括預付款).....	28,207	36,066	39,861
代表住戶付款.....	27,610	48,305	53,320
應收關連人士款項.....	438,554	1,034,834	930,962
受限制現金.....	11,049	11,526	1,074
現金及銀行結餘.....	15,674	33,921	114,098
	<u>521,094</u>	<u>1,164,652</u>	<u>1,139,315</u>
按攤銷成本的金融負債			
應付貿易賬款及其他 應付款項(不包括 其他應付稅項).....	144,943	195,029	259,452
應付同系附屬公司款項....	509,992	568,138	227,736
其他借款.....	—	480,000	325,000
	<u>654,935</u>	<u>1,243,167</u>	<u>812,188</u>

(ii) 利率風險

貴集團的利率風險主要來自其他借款。其他借款按浮息計息，導致貴集團面臨現金流量利率風險。貴集團密切監察利率趨勢及其對貴集團利率風險的影響。貴集團現時並無使用任何利率掉期安排但將於需要時考慮對沖利率風險。

貴集團的計息資產及負債主要為受限制現金、銀行存款、應收同系附屬公司款項及其他借款。受限制現金、銀行存款、應收同系附屬公司款項及其他借款各按浮動利率計息，令貴集團面對現金流量利率風險。於2015年、2016年及2017年12月31日，在所有其他變量保持不變的情況下，倘利率提高或下降100個基點，則貴集團於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的除所得稅前利潤將分別減少或增加約零、人民幣3,600,000元及人民幣2,438,000元，主要由於浮動利率借款的利息支出增加或減少。

貴集團現時並無使用任何衍生工具合約對沖利率風險。然而，管理層在有需要時將會考慮對沖重大利率風險。

(iii) 信貸風險

貴集團因對手方未能履約及貴集團提供財務擔保而面臨的信貸風險的最高風險將對貴集團造成損失，其源於各項已於綜合財務狀況表確認的金融資產賬面值。

貴集團所發出財務擔保的或然負債金額於附註29披露。

銀行現金

貴集團預期，概無與銀行現金存款有關的重大信貸風險，此乃由於該等款項存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期該等對手方將不會造成任何重大不履約虧損。

應收貿易賬款

貴集團應用香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損簡化版模型，其計算過程要求所有應收貿易賬款均使用存續期間預計的虧損準備撥備率。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款已按照共同信貸風險特徵及到期日歸類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。貴集團預期與並無逾期亦無減值的結餘相關的信貸風險不大。貴集團就其向一名位於中國內地的客戶提供交付前及顧問服務產生應收貿易賬款面對風險，該名客戶於2015年、2016年及2017年12月31日分別佔貴集團應收貿易賬款總額14.3%、零及零，從而令貴集團面對重大信貸集中風險。

按金及應收關連人士款項

貴集團預期，與按金及應收關連人士(包括關連公司及同系附屬公司)的其他款項的信貸風險很低，此乃由於大部分按金乃應收政府機關，作為日常業務過程中的質押，而關連人士於不久將來有足夠能力達致其現金流量責任。貴集團經評估認為，按照十二個月期間的預期虧損法，應收關連公司款項的預期信貸虧損率不屬重大因此，期內確認的減值撥備限於十二個月期間的預期虧損，即就按金及應收關連人士的其他款項的計提1%的撥備率。

於2015年、2016年及2017年12月31日，應收關連公司款項的最高虧損風險分別為人民幣438,554,000元、人民幣1,034,834,000元及人民幣930,962,000元。

按金及應收關連人士的其他款項

貴集團的其他應收款項涉及多名關連人士以外的對手方。概無信貸風險集中情況。貴集團設有監察程序以確保已採取跟進行動，以收回逾期賬款。此外，貴集團於報告日期檢討該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。貴集團於資產初始確認時考慮違約可能性，並於各報告期間持續考慮信貸風險是否有重大增加。為評估信貸風險是否存在重大增加，貴集團將資產於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。

預期信貸虧損模式包含前瞻性資料

貴集團已進行歷史性分析並已影響信貸風險及預期信貸虧損的識別主要經濟變動因素。其考慮可用的合理及可證明前瞻性資料。尤其是包含下列指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務和經濟情況發生實際或預期重大不利變動並預期導致借款人償還債務的能力產生重大變化
- 個別物業擁有人或同一借款人的實際或預期經營業績發生重大變化
- 個別物業擁有人或同一借款人的其他金融工具信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現或行為發生重大變化，包括貴集團內借款人付款情況的變化和經營業績的變化。

附錄一

會計師報告

於2015年、2016年及2017年12月31日，虧損準備撥備釐定如下。

	預期虧損率	2015年		2016年		2017年	
		賬面總值	虧損準備撥備	賬面總值	虧損準備撥備	賬面總值	虧損準備撥備
		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
應收貿易賬款							
並非逾期							
亦非減值.....	0%	5,032	—	3,914	—	2,085	—
逾期一年內.....	5%	13,116	656	13,483	674	19,854	993
逾期一至兩年 ...	25%	2,308	577	3,195	799	5,704	1,426
逾期兩至三年 ...	35%	407	142	1,837	643	2,497	874
逾期超過三年 ...	60%	10	6	346	208	1,937	1,162
		<u>20,873</u>	<u>1,381</u>	<u>22,775</u>	<u>2,324</u>	<u>32,077</u>	<u>4,455</u>
按金、其他應收款項及代表住戶付款(不包括預付款項)							
按金.....	1%	1,385	14	3,511	35	4,403	44
其他應收款項及代表住戶付款.....							
一年內.....	5%	35,627	1,781	61,913	3,095	63,645	3,182
一至兩年.....	25%	1,365	341	1,327	332	1,378	344
兩至三年.....	35%	113	40	906	317	858	300
超過三年.....	60%	26	15	105	63	81	49
		<u>38,516</u>	<u>2,191</u>	<u>67,762</u>	<u>3,842</u>	<u>70,365</u>	<u>3,919</u>

附錄一

會計師報告

於2015年、2016年及2017年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項、按金及代表住戶付款(不包括將予扣減的預付款項及進項增值稅)虧損準備撥備與年初就該撥備的虧損準備對賬如下：

	應收貿易賬款	按金、其他應收款項及代表住戶付款(不包括預付款項)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日	1,111	2,165	3,276
於損益中確認的虧損準備撥備....	270	329	599
撥回已確認的虧損準備撥備撤銷.....	—	(303)	(303)
於2015年12月31日.....	<u>1,381</u>	<u>2,191</u>	<u>3,572</u>
於2016年1月1日	1,381	2,191	3,572
於損益中確認的虧損準備撥備....	943	1,651	2,594
於2016年12月31日.....	<u>2,324</u>	<u>3,842</u>	<u>6,166</u>
於2017年1月1日	2,324	3,842	6,166
於損益中確認的虧損準備撥備....	2,131	264	2,395
撥回已確認的虧損準備撥備撤銷 .	—	(187)	(187)
於2017年12月31日.....	<u>4,455</u>	<u>3,919</u>	<u>8,374</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項、按金及代表住戶付款(不包括預付款項)賬面總值分別為人民幣59,389,000元、人民幣90,537,000元、及人民幣102,442,000元，因此虧損最高風險分別為人民幣55,817,000元、人民幣84,371,000元、及人民幣94,068,000元。

(iv) 流動性風險

流動性風險涉及 貴集團將無法達致其與金融負債有關的責任的風險，該等金融負債由交付現金或另一金融資產結付。 貴集團面臨與結付應付貿易賬款及其他應付款項及財務責任，以及現金流量管理有關的流動性風險。 貴集團的目標是將流動性資產及已承諾信貸額度維持在適當水平，以應付短期及長期的流動資金需求。

下文分析 貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日的金融負債餘下合約到期日。如債權人可選擇償還負債的時間，負債會按照 貴集團可能被要求付款的最早日期入賬。如負債以分期方式償還，則各期分期付款分配至 貴集團承諾還款的最早期間。

附錄一

會計師報告

合約到期日分析以金融負債之未貼現現金流量為基礎。

	一年內或				未貼現金額	
	按要求	一至兩年	兩至五年	超過五年	總額	賬面值
	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2015年12月31日						
應付貿易賬款及						
其他應付款項.....	105,968	1,224	1,560	394	109,146	109,146
應付同系附屬公司款項..	509,992	—	—	—	509,992	509,992
財務擔保合約(附註)....	18,494,367	—	—	—	18,494,367	—
	<u>19,110,327</u>	<u>1,224</u>	<u>1,560</u>	<u>394</u>	<u>19,113,505</u>	<u>619,138</u>
於2016年12月31日						
應付貿易賬款及						
其他應付款項.....	150,084	1,395	2,085	958	154,522	154,522
應付同系附屬公司款項..	568,138	—	—	—	568,138	568,138
其他借款.....	181,523	337,166	—	—	518,689	480,000
財務擔保合約(附註)....	21,022,803	—	—	—	21,022,803	—
	<u>21,922,548</u>	<u>338,561</u>	<u>2,085</u>	<u>958</u>	<u>22,264,152</u>	<u>1,202,660</u>
於2017年12月31日						
應付貿易賬款及						
其他應付款項.....	197,936	1,163	3,465	1,310	203,874	203,874
應付同系附屬公司款項..	227,736	—	—	—	227,736	227,736
其他借款.....	337,166	—	—	—	337,166	325,000
財務擔保合約(附註)....	1,000,000	—	—	—	1,000,000	—
	<u>1,762,838</u>	<u>1,163</u>	<u>3,465</u>	<u>1,310</u>	<u>1,768,776</u>	<u>756,610</u>

附註：上述計入財務擔保合約的金額為一旦在擔保的對手方提出申索的情況下，貴集團根據全數擔保金額可能被逼結付的最高金額。根據於各報告日期的預期，貴集團認為有關金額較很可能毋須根據該安排支付。然而，此項估計視乎交易對手根據擔保作出申索的可能性而有所變動，而其乃交易對手所持獲擔保財務應收款項蒙受信貸虧損的可能性的函數。

(v) 公平值計量

貴公司董事認為於歷史財務資料按攤銷成本入賬金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

3.2 資本風險管理

貴集團管理資本的目標為保障貴集團持續經營的能力，為股東提供回報及為其他持份者提供利益，維持最佳資本結構，減低資本成本。

貴集團的資本架構由債務組成，包括其他借款(附註24)減現金及銀行結餘(附註21)、受限制現金(附註21)及貴公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。貴公司董事定期檢視資本架構。

為維持或調整該比率，貴集團可能調整支付予股東的股息金額、發行新股份或出售資產或減低債務。

貴集團按資產負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以資本總值計算。債務淨額為借款總額減去現金及銀行結餘及受限制現金。總資本為「權益總額」(如綜合財務狀況表所列)加債務淨額。

貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日的資產負債比率如下：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他借款.....	—	480,000	325,000
減：現金及銀行結餘(附註21)....	(15,674)	(33,921)	(114,098)
受限制現金(附註21).....	(11,049)	(11,526)	(1,074)
債務淨額.....	(26,723)	434,553	209,828
權益總額.....	174,635	232,820	305,461
資產負債比率(附註).....	不適用	187%	69%

資產負債比率於截至2016年12月31日止年度有所上升主要是由於2016年提取借款所致。於截至2017年12月31日止年度資產負債比率減少主要是由於償還借款及現金及銀行結餘增加所致。貴集團年內的資本管理方針並無變動，貴集團並無受限於任何外部貸款人施加的資本要求。

4. 重大會計估計及判斷

貴集團對未來作出估計及假設。按此界定，由此產生的會計估計很少會與其相關的實際結果相同。對下一財政年度資產及負債的賬面值產生重大調整的重大風險的估計及假設討論如下。

商譽估計減值

貴集團根據附註2.5的會計政策，每年檢測商譽有否出現任何減值。現金產生單位的可回收金額按使用價值釐定。於進行上述計算時須作出估計。誠如歷史財務資料附註15所載，管理層會對收購深圳市齊家互聯網科技股份有限公司（「深圳齊家」）產生的商譽進行全面減值測試。

非金融資產(商譽除外)減值

於報告日期，貴集團評估所有非金融資產是否有任何減值跡象。當有跡象表明未必能收回賬面金額時，其他非金融資產會進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面金額超過其可收回金額(即其公平價值減出售成本和使用價值兩者中的較大者)時，則存在減值。公平值減出售成本是根據按公平原則進行具有約束力的類似資產出售交易所得的數據或可觀察市場價格減去出售資產的增量成本而計算。當計算使用價值時，管理層必需估計預期未來來自資產或現金產生單位的現金流量，同時選擇適當的貼現率計算該等現金流量的現值。

於2015年、2016年及2017年12月31日，物業、廠房及設備的賬面值分別為人民幣8,049,000元、人民幣6,863,000元及人民幣6,933,000元，於聯營公司的投資分別為人民幣6,851,000元、人民幣2,553,000元及零。根據管理層的最佳估算，已分別在截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表確認於聯營公司的投資減值虧損，分別為人民幣5,102,000元、人民幣2,141,000元及人民幣597,000元。

即期稅項及遞延稅項

貴集團須繳納中國企業所得稅。釐定稅項撥備金額及支付相關稅項之時間須作出判斷。日常業務過程中有大量交易及計算無法確切釐定最終稅額。若該等事項最終

之稅項與最初記錄之金額不同，其差額將影響作出有關釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為未來的應課稅溢利可能被用作抵銷暫時性差額或稅項虧損，則確認與若干暫時性差額及稅項虧損有關的遞延所得稅資產。其真實使用的結果可能不同。

應收呆賬準備

貴集團基於有關違約風險及預期損失率的假設作出應收款項準備。基於 貴集團過往的歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計， 貴集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間應收貿易賬款及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。有關所採用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參閱上文附註3.1。

於2015年、2016年及2017年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項分別為人民幣28,697,000元、人民幣37,671,000元及人民幣44,107,000元。

5. 收益及分部資料

5.1 收益

收益主要包括提供物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務的所得款項。 貴集團於往績記錄期的收益分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	收益	服務成本	收益	服務成本	收益	服務成本
	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
物業管理服務	186,074	121,722	209,308	147,653	268,368	182,880
交付前及顧問服務	246,947	158,076	248,781	169,307	295,788	210,725
社區增值服務	36,314	26,438	45,127	32,681	57,749	36,280
智能解決方案服務	8,693	6,559	35,891	27,439	47,254	34,988
	<u>478,028</u>	<u>312,795</u>	<u>539,107</u>	<u>377,080</u>	<u>669,159</u>	<u>464,873</u>

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，佳兆業控股及其附屬公司（「佳兆業控股集團」）所產生收益佔 貴集團收益分別56%、54%及52%。除與佳兆業控股集團的交易外，概無人士佔 貴集團於往績記錄期收益10%或以上。

合約資產及合約負債詳情於附註19披露。

(b) 未達成的履約責任

預期於截至下列止年度履行的餘下履約責任：	人民幣千元
2018年12月31日.....	41,500
2019年12月31日.....	11,001
2019年12月31日後.....	336
	<u>52,837</u>

5.2 分部資料

管理層已根據主要營運決策人已審閱的報告釐定經營分部。 貴集團的執行董事已被認定為負責分配資源及評估經營分部表現的主要營運決策人。

於往績記錄期內， 貴集團主要在中國從事提供物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務。管理層作出分配資源決策方面，視業務為單一經營分部來檢視其經營業績。因此， 貴公司的主要營運決策人認為用以作出決策的業務分部僅有一個。

貴集團的經營實體大多位於中國。因此， 貴集團於往績記錄期內所有收益均來自中國。

於2015年、2016年及2017年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

附錄一

會計師報告

6. 其他收益及(虧損)淨額

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
沒收客戶按金	139	91	52
無條件政府補貼收入	3,440	1,495	446
政府罰金	(113)	(53)	—
出售廠房及設備(虧損)/收益淨額 (附註28(a))	(19)	44	(27)
視作出售聯營公司虧損 (附註30)	—	—	(64)
虧損準備(附註3.1及9)	(599)	(2,594)	(2,395)
撥回虧損準備(附註3.1及9)	303	—	187
撤銷為不可收回的款項	(154)	(154)	(154)
外匯(虧損)/收益淨額	(2,692)	(3,215)	2,921
其他	(72)	178	287
	<u>233</u>	<u>(4,208)</u>	<u>1,253</u>

7. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪酬及其他福利	223,684	236,162	308,121
以股份為基礎的付款(附註27)	280	71	1,218
界定供款退休計劃供款	16,753	18,171	22,784
	<u>240,717</u>	<u>254,404</u>	<u>332,123</u>

8. 融資收入及成本

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資收入			
應收同系附屬公司款項的 利息收入	—	5,081	27,257
融資成本			
其他借款利息開支	—	(5,081)	(27,061)
融資收入—淨額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>196</u>

附錄一

會計師報告

9. 除所得稅前溢利

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前溢利經扣除／(計入)			
下列各項後達致：			
宣傳及推廣開支	793	2,379	4,763
核數師酬金	100	172	670
營業稅及其他稅項	27,132	10,028	3,466
業務招待費	4,401	1,162	1,874
有關智能解決方案服務的成本	5,915	27,160	34,732
折舊(附註13)			
—計入服務成本	1,992	2,006	1,845
—計入行政開支	1,859	1,102	1,012
法律及專業費用	566	2,735	907
[編纂]開支	—	—	[編纂]
經營租賃			
—計入服務成本	23,183	27,709	30,809
—計入行政開支	2,240	845	848
辦公室開支	2,853	4,625	6,593
虧損準備			
—應收貿易賬款(附註3.1)	270	943	2,131
—按金、其他應收款項及 代表住戶付款(附註3.1)	329	1,651	264
撥回虧損準備			
—按金、其他應收款項及 代表住戶付款(附註3.1)	(303)	—	(187)
員工成本—包括董事酬金(附註7)			
—計入服務成本	174,648	199,244	252,570
—計入行政開支	66,069	55,160	79,553
差旅	1,851	3,208	4,373

10. 所得稅開支

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅			
—中國企業所得稅	23,568	23,934	25,266
遞延稅項			
—中國企業所得稅(附註25)	(112)	(687)	(590)
	23,456	23,247	24,676

附錄一

會計師報告

稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利.....	81,176	81,361	96,117
加：應佔聯營公司業績	2,759	2,157	1,949
	<u>83,935</u>	<u>83,518</u>	<u>98,066</u>
除所得稅前利潤，			
按25%的稅率計算.....	20,984	20,880	24,517
以下項目稅項影響：			
—若干公司的所得稅率差異....	67	26	1,613
—若干公司的優惠所得稅率....	(1,290)	(1,119)	(1,934)
—不可扣稅開支.....	2,198	1,184	150
—尚未確認稅項虧損.....	1,497	2,276	330
所得稅開支.....	<u>23,456</u>	<u>23,247</u>	<u>24,676</u>

貴公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因而獲豁免繳納開曼群島所得稅。貴集團公司在英屬處女群島根據英屬處女群島國際商業公司法註冊成立，因而獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

香港利得稅

由於貴集團於往績記錄期並無產生任何須繳納香港利得稅得收入，因此概無計提香港利得稅撥備。

中國企業所得稅

貴集團就中國內地業務的所得稅撥備，乃根據當地現行法例、詮釋及慣例，就該等年度估計應課稅利潤按適用稅率計算。

中國企業所得稅的稅率一般為25%。貴集團在中國的若干業務位於西部城市，於往績記錄期可享15%優惠稅率。

深圳市佳科智能工程有限公司已於2017年12月取得「高新技術企業」資格，故可於2017年至2019年的三年期間按適用於高新技術企業的15%較低優惠稅率繳稅。

就若干從事物業管理服務的集團實體(「物業管理實體」)而言，根據中國相關地方稅收法規，貴集團已選擇就物業管理實體提交合併報稅表，按酬金制將與物業管理實體及若干由物業管理實體管理的社區應佔的應課稅溢利及稅務虧損併入。由於進行有關安排，貴集團可暫時動用虧損社區的稅務虧損，導致遞延支付若干稅項撥備。

貴公司董事認為概無個別附屬公司的非控股權益對貴集團屬重大，故此並無披露附屬公司的個別財務資料。

11. 董事酬金及五名最高薪人士

11.1 董事酬金

往績記錄期的董事(於獲委任為董事前分別作為高級管理層及僱員身份)從貴集團收取酬金載列如下：

	截至2015年12月31日止年度					總計 人民幣千元
	袍金	薪金、津貼 及實物福利	花紅	退休計劃 供款	以股份為 基礎的付款	
	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d)
執行董事：						
廖傳強先生(主席及總裁)						
(附註a)	—	879	—	88	—	967
郭麗女士(副總裁)						
(附註b)	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：						
劉洪柏先生(附註c)	—	—	—	—	—	—
馬秀敏女士(附註c)	—	—	—	—	—	—
陳斌先生(附註c)	—	—	—	—	—	—
	—	879	—	88	—	967

附錄一

會計師報告

截至2016年12月31日止年度

	薪金、津貼 袍金		花紅	退休計劃 供款		以股份為 基礎的付款		總計
	及實物福利							
	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d)								
執行董事：								
廖傳強先生(主席及總裁)								
(附註a)	—	1,672	—	97	—	—	—	1,769
郭麗女士(副總裁)								
(附註b)	—	—	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：								
劉洪柏先生(附註c)	—	—	—	—	—	—	—	—
馬秀敏女士(附註c)	—	—	—	—	—	—	—	—
陳斌先生(附註c)	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	1,672	—	97	—	—	—	1,769

截至2017年12月31日止年度

	薪金、津貼 袍金		花紅	退休計劃 供款		以股份為 基礎的付款		總計
	及實物福利							
	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d)								
執行董事：								
廖傳強先生(主席及總裁)								
(附註a)	—	1,744	—	126	1,199	—	—	3,069
郭麗女士(副總裁)								
(附註b)	—	—	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：								
劉洪柏先生(附註c)	—	—	—	—	—	—	—	—
馬秀敏女士(附註c)	—	—	—	—	—	—	—	—
陳斌先生(附註c)	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	1,744	—	126	1,199	—	—	3,069

附註：

- (a) 廖傳強先生於2017年10月13日獲委任為 貴集團董事。
- (b) 郭麗女士於2018年5月9日獲委任為 貴集團的董事。
- (c) 劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生於2018年●獲委任為 貴集團的獨立非執行董事。
- (d) 以股份為基礎的開支按照附註2.21所載會計政策計量。董事根據最終控股公司佳兆業控股購股權計劃獲授的購股權的詳情載於附註27。

上文所示酬金為董事於往績記錄期以其作為 貴集團僱員的身份及／或作為 貴公司旗下公司董事身份收取 貴集團的酬金。

11.2 五名最高薪人士

於往績記錄期內， 貴公司於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年的五名最高薪人士包括一名董事，其酬金於附註11.1披露。應付餘下四名、四名及四名個人於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度內的酬金總額如下：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	7,439	5,386	3,472
花紅	222	232	736
退休計劃供款	414	414	501
股份支付	154	—	—
	<u>8,229</u>	<u>6,032</u>	<u>4,709</u>

上述人士酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
零至1,000,000港元	1	3	1
1,000,000港元至2,000,000港元	2	—	3
2,000,000港元至3,000,000港元	—	—	—
3,000,000港元至4,000,000港元	—	1	—
4,000,000港元至5,000,000港元	1	—	—
超過5,000,000港元	—	—	—
	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

往績記錄期，概無董事或五名最高薪人士向 貴集團收取任何酬金作為吸引加入 貴集團或入職時的獎勵或離職補償。往績記錄期，概無五名最高薪人士放棄或同意放棄任何酬金。

12. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按 貴公司擁有人應佔溢利除以往績記錄期已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
貴公司擁有人應佔溢利總額			
(人民幣千元).....	57,720	58,114	71,441
已發行普通股加權平均數.....	1	1	1
每股基本盈利(附註)			
(人民幣千元).....	57,720	58,114	71,441

附註：上文所呈列每股盈利乃使用截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度分別1股、1股及1股的普通股加權平均數計算。在釐定普通股加權平均數時，註冊成立時的1股已發行股份被視作猶於其自2015年1月1日起發行。

上文所呈列每股盈利並未計及根據股東於●通過的決議案建議的[編纂]股資本化發行，此乃由於建議資本化發行於本報告日期仍未生效。

(b) 每股攤薄盈利

概無呈列每股攤薄盈利，此乃由於 貴集團於往績記錄期並無具攤薄潛力的普通股。

附錄一

會計師報告

13. 物業、廠房及設備

	傢俬、固定 裝置及 辦公室設備			總計
	租賃物業裝修	辦公室設備	汽車	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
於2015年1月1日	1,604	16,111	2,238	19,953
添置	4	1,052	240	1,296
出售	—	(793)	(240)	(1,033)
於2015年12月31日				
及2016年1月1日	1,608	16,370	2,238	20,216
添置	18	1,634	442	2,094
出售	—	(235)	(432)	(667)
於2016年12月31日及				
2017年1月1日	1,626	17,769	2,248	21,643
收購附屬公司(附註30) ..	—	197	—	197
添置	3	2,721	45	2,769
出售	—	(509)	(1)	(510)
於2017年12月31日	<u>1,629</u>	<u>20,178</u>	<u>2,292</u>	<u>24,099</u>
累計折舊				
於2015年1月1日	882	7,301	633	8,816
年度支出(附註9)	630	2,793	428	3,851
出售時撥回	—	(472)	(28)	(500)
於2015年12月31日及				
2016年1月1日	1,512	9,622	1,033	12,167
年度支出(附註9)	65	2,596	447	3,108
出售時撥回	—	(201)	(294)	(495)
於2016年12月31日及				
2017年1月1日	1,577	12,017	1,186	14,780
年度支出(附註9)	12	2,414	431	2,857
出售時撥回	—	(471)	—	(471)
於2017年12月31日	<u>1,589</u>	<u>13,960</u>	<u>1,617</u>	<u>17,166</u>
賬面淨值				
於2015年12月31日	<u>96</u>	<u>6,748</u>	<u>1,205</u>	<u>8,049</u>
於2016年12月31日	<u>49</u>	<u>5,752</u>	<u>1,062</u>	<u>6,863</u>
於2017年12月31日	<u>40</u>	<u>6,218</u>	<u>675</u>	<u>6,933</u>

14. 無形資產

	移動應用程式
	人民幣千元
成本	
於2015年1月1日及12月31日、2016年1月1日及 12月31日及於2017年1月1日	—
收購附屬公司(附註30)	7,895
於2017年12月31日	<u>7,895</u>
累計攤銷	
於2015年1月1日及12月31日、2016年1月1日及 12月31日及於2017年1月1日	—
攤銷	—
於2017年12月31日	<u>—</u>
賬面淨值	
於2015及2016年12月31日	—
於2017年12月31日	<u>7,895</u>

誠如附註30所披露，貴集團完成收購深圳齊家92.25%股權(附註30)。往績記錄期內概無列支攤銷。

移動應用程式指作為連接物業管理人、物業業主及業務提供商的平台的應用程式，其於六年估計可使用年期內攤銷。

15. 商譽

	社區增值 服務分部
	人民幣千元
成本	
於2015年1月1日及12月31日、2016年1月1日及12月31日及 2017年1月1日.....	—
年內收購業務產生(附註30).....	5,534
於2017年12月31日.....	<u>5,534</u>
累計減值虧損	
於2015年1月1日及12月31日、2016年1月1日及12月31日及 2017年1月1日.....	—
確認的減值虧損.....	—
於2017年12月31日.....	<u>—</u>
賬面值	
於2015年及2016年12月31日.....	—
於2017年12月31日.....	<u>5,534</u>

誠如附註30所披露，貴公司進一步收購深圳齊家(於2015年及2016年12月31日為貴集團聯營公司)67.25%股權，代價為人民幣5,382,000元(附註30)。收購完成後，貴集團擁有深圳齊家92.25%股權。深圳齊家可識別負債淨值總額為人民幣227,000元，包括貴集團確認的無形資產人民幣7,895,000元。已轉讓代價超出所收購可識別負債淨值公平值的部分入賬為商譽。

代價人民幣5,382,000元乃經參考第三方估值師提供的深圳齊家的估值，並計及深圳齊家與貴集團進行業務合作前景後公平磋商達致。深圳齊家的估值由獨立估值師使用收入法進行。現金流量預測乃按管理層編製涵蓋2018年至2022年的財務預算及每年25%的貼現率計算。2022年後的現金流量預期使用3%的增長率推算。

貴集團管理層經參考獨立估值師提供的初步估值結果後確定，深圳齊家的賬面值與其於2017年12月31日的公平值相若，並毋須計提商譽減值。

附錄一

會計師報告

16. 於聯營公司之投資

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於聯營公司的投資成本			
減累計減值.....			
非上市.....	10,282	8,141	—
應佔收購後虧損及其他全面開支， 扣除已收的股息.....	(3,431)	(5,588)	—
	<u>6,851</u>	<u>2,553</u>	<u>—</u>

下表載列於2015年及2016年12月31日的聯營公司詳情，其為非上市公司實體，並無市場報價：

實體名稱	營業地點/ 成立國家	貴集團持有	主要業務
		已發行股本/ 權益比例	
深圳市齊家互聯網科技股份有限公司.....	中國	25%	技術開發

概無與 貴集團於聯營公司之權益有關的或然負債。

深圳齊家的財務資料概要(已就會計政策的任何差異作出調整)，與綜合財務報表中賬面值的對賬披露如下：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產.....	12,997	2,417	—
非流動資產.....	626	358	—
流動負債.....	(3,351)	(1,130)	—
資產淨值	<u>10,272</u>	<u>1,645</u>	<u>—</u>

聯營公司的綜合損益及其他全面收益表概要：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益.....	1,869	3,110	1,344
年度虧損及全面虧損總額.....	<u>(11,036)</u>	<u>(8,627)</u>	<u>(7,793)</u>

附錄一

會計師報告

財務資料概要對賬

上述財務資料概要與歷史財務資料所確認各項 貴集團於聯營公司之投資賬面值的對賬：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團聯營公司資產淨值.....	10,272	1,645	—
貴集團持有所有權權益部分.....	25%	25%	不適用
貴集團於聯營公司之			
權益賬面值.....	2,568	411	—
商譽賬面值.....	4,283	2,142	—
貴集團於聯營公司之			
權益賬面值.....	6,851	2,553	—

於2015年、2016年及2017年12月31日，於聯營公司的投資成本包括收購聯營公司產生的人民幣16,500,000元商譽。商譽變動載列如下：

	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本			
於1月1日.....	16,500	16,500	16,500
視為出售.....	—	—	(16,500)
於12月31日.....	16,500	16,500	—
減值			
於1月1日.....	7,115	12,217	14,358
年內計提.....	5,102	2,141	597
視為出售.....	—	—	(14,955)
於12月31日.....	12,217	14,358	—
賬面值			
於12月31日.....	4,283	2,142	—

附錄一

會計師報告

17. 應收貿易賬款及其他應收款項

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收貿易賬款			
—來自第三方	20,873	22,775	32,077
減：應收貿易賬款減值撥備	(1,381)	(2,324)	(4,455)
	<u>19,492</u>	<u>20,451</u>	<u>27,622</u>
其他應收款項			
按金	1,385	3,511	4,403
預付款項	490	1,605	2,623
預付[編纂]開支	—	—	[編纂]
代表員工付款	5,239	7,665	5,059
按包幹制代表住戶付款	2,594	4,948	4,405
其他	235	791	372
減：其他應收款項減值撥備	(738)	(1,300)	(1,113)
	<u>9,205</u>	<u>17,220</u>	<u>17,372</u>
應收貿易賬款及其他應收款項	28,697	37,671	44,994
減：非流動部分的			
其他應收款項	—	—	(887)
流動部分	<u>28,697</u>	<u>37,671</u>	<u>44,107</u>

貴集團所有應收貿易賬款及其他應收款項均以人民幣計值。董事認為流動部分的應收貿易賬款及其他應收款項的公平值與其賬面值並無重大差異，此乃由於該等結餘大部分自開始起計到期日較短。

物業管理服務收入乃根據相關服務協議的條款收取，並於發出付款通知書時到期支付。交付前及顧問服務以及智能解決方案服務乃根據相關服務協議的條款收取，而貴集團一般向客戶授予的平均信用期介乎15天至45天。

附錄一

會計師報告

應收貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
180日內.....	15,159	11,344	16,288
181至365日.....	2,981	5,461	5,177
1至2年.....	2,316	3,743	5,822
2至3年.....	407	1,880	3,162
3年以上.....	10	347	1,628
	<u>20,873</u>	<u>22,775</u>	<u>32,077</u>

應收貿易賬款按到日期的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未逾期亦未減值.....	5,032	3,914	2,085
逾期少於180日.....	10,261	7,981	14,285
逾期181至365日.....	2,855	5,502	5,569
逾期1至2年.....	2,308	3,195	5,704
逾期2年以上.....	417	2,183	4,434
	<u>20,873</u>	<u>22,775</u>	<u>32,077</u>

貴集團按照香港財務報告準則第9號所述，應用簡化方法就預期信貸虧損計提撥備。於2015年、2016年及2017年12月31日，分別就應收貿易賬款總額計提人民幣1,381,000元、人民幣2,324,000元、人民幣4,455,000元撥備，以及就按金及其他應收款項計提人民幣738,000元、人民幣1,300,000元及人民幣1,113,000元撥備。

18. 代表住戶付款

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
代表住戶付款.....	29,063	50,847	56,126
減：代表住戶付款減值準備.....	(1,453)	(2,542)	(2,806)
	<u>27,610</u>	<u>48,305</u>	<u>53,320</u>

與貴集團按酬金制管理住宅社區的物業管理辦事處的結餘指貴集團代表住宅社區支付的開支超過自該住宅社區住戶收取物業管理費的部分。

附錄一

會計師報告

於2015年、2016年及2017年12月31日，代表住戶付款乃以人民幣計值，而代表住戶付款的公平值與其賬面值相若。

貴集團按照香港財務報告準則第9號所述，應用簡化方法就預期信貸虧損計提撥備。於2015年、2016年及2017年12月31日，分別就代表住戶付款總額計提人民幣1,453,000元、人民幣2,542,000元及人民幣2,806,000元撥備。

19. 合約資產／負債

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約資產			
與智能解決方案服務有關			
的合約資產.....	3,260	13,219	24,491
合約負債			
與智能解決方案服務有關			
的合約負債.....	(1,972)	(974)	(3,144)
與物業管理服務有關			
的合約負債.....	(11,069)	(16,923)	(32,887)
	<u>(13,041)</u>	<u>(17,897)</u>	<u>(36,031)</u>

合約資產主要與 貴集團有權享有於報告日期尚未驗工計價的工程的代價有關。合約資產於有關權利成為無條件時轉撥至應收款項的。合約負債主要與預收客戶代價有關，其收益乃按所提供物業管理服務的相關服務的進度計算。

下表列示於本報告期間與結轉合約負債有關的已確認收益的金額：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初計入合約負債結餘的			
已確認收益.....	(99)	(362)	(1,193)
轉撥自年初確認為合約資產			
至應收款項.....	6,991	10,553	14,732

預期所有合約資產及負債將於一年內收回／結付。

附錄一

會計師報告

20. 應收關連人士款項

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收同系附屬公司款項			
— 貿易性質.....	387,443	468,164	545,282
— 非貿易性質.....	51,111	566,505	378,946
	<u>438,554</u>	<u>1,034,669</u>	<u>924,228</u>
應收同系附屬公司合營企業款項			
— 貿易性質.....	—	—	6,638
應收關連人士款項			
— 貿易性質.....	—	165	96
	<u>438,554</u>	<u>1,034,834</u>	<u>930,962</u>

下表載列於各報告日期按發票日期所呈列應收關連人士款項(貿易性質)的賬齡分析。

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
180日內.....	145,362	146,122	137,877
181至365日.....	90,357	58,664	72,176
1至2年.....	141,167	135,841	117,553
2年以上.....	10,557	127,702	224,410
	<u>387,443</u>	<u>468,329</u>	<u>552,016</u>

下表載列於各報告日期按到期日所呈列應收關連人士款項(貿易性質)的賬齡分析。

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未逾期亦未減值.....	25,227	21,703	28,769
逾期少於180日.....	135,986	140,958	130,653
逾期181至365日.....	103,440	67,900	69,809
逾期1至2年.....	122,790	138,975	123,019
逾期2年以上.....	—	98,793	199,766
	<u>387,443</u>	<u>468,329</u>	<u>552,016</u>

除於2015年、2016年及2017年12月31日為數零、人民幣480,000,000元及人民幣325,000,000元按年利率零、6.175%及6.175%計息及按要求償還的應收同系附屬公司款項外，於2015年、2016年及2017年12月31日餘下應收同系附屬公司、同系附屬公司的合營企業及關連公司款項的結餘為無抵押、免息並須按要求償還。

於2015年、2016年及2017年12月31日，應收關連人士款項以人民幣計值，應收關連人士款項的公平值與其賬面值相若。

21. 受限制現金及現金及銀行結餘

現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計值—以人民幣	26,690	45,414	115,141
計值—以港元	33	33	31
	26,723	45,447	115,172
減：受限制現金(附註)	(11,049)	(11,526)	(1,074)
現金及銀行結餘	15,674	33,921	114,098

附註：於2015年、2016年及2017年12月31日，受限制現金主要指根據地方政府機關規定，作為物業管理服務履約保證金而存於銀行的現金存款，分別為人民幣174,000元、人民幣33,000元及人民幣30,000元，代表住戶持有的維護基金人民幣433,000元、人民幣760,000元及人民幣542,000元以及就銀行向同系附屬公司授予的貸款融通額而作出的擔保存款，分別為人民幣10,442,000元、人民幣10,703,000元及人民幣502,000元。

附錄一

會計師報告

22. 應付貿易賬款及其他應付款項

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易賬款			
—來自第三方.....	17,989	40,539	61,347
其他應付款項			
應計[編纂]開支.....	—	—	[編纂]
應計員工成本.....	35,797	40,507	55,578
營業稅和其他應付稅項.....	7,745	6,247	10,071
已收按金.....	26,039	34,356	41,967
代表住戶收款.....	58,496	69,595	80,474
其他.....	6,622	10,032	14,855
	<u>134,699</u>	<u>160,737</u>	<u>208,176</u>
	152,688	201,276	269,523
減：非流動部分的其他應付款項..	(3,178)	(4,438)	(5,938)
流動部分	<u>149,510</u>	<u>196,838</u>	<u>263,585</u>

計入應付貿易賬款的金額為應付 貴集團供應商款項。未償還結餘為貿易性質，且並無授出信貸期。根據發票日期，應付貿易賬款(不包括貿易性質的應付關連人士款項)的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內.....	16,556	32,503	52,573
91至180日.....	245	7,400	6,393
181至270日.....	68	26	570
271至365日.....	55	24	220
超過365日.....	1,065	586	1,591
	<u>17,989</u>	<u>40,539</u>	<u>61,347</u>

所有應付貿易賬款及其他應付款項以人民幣計值。所有分類為流動部分的款項為短期，因此 貴集團應付貿易賬款、應計開支的的賬面值被視為公平值的合理近似值。

附錄一

會計師報告

23. 應付同系附屬公司款項

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付同系附屬公司款項			
— 貿易性質.....	11,856	20,944	36,354
— 非貿易性質.....	498,136	547,194	191,382
	<u>509,992</u>	<u>568,138</u>	<u>227,736</u>

下表載列於報告日期末按發票日期所呈列的應付同系附屬公司款項(貿易性質)賬齡分析：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內.....	2,753	3,104	5,639
91至180日.....	2,376	2,405	3,125
181至270日.....	2,235	2,401	3,328
271至365日.....	1,800	2,420	3,447
超過365日.....	2,692	10,614	20,815
	<u>11,856</u>	<u>20,944</u>	<u>36,354</u>

下表載列於報告日期按到期日所呈列應付同系附屬公司款項(貿易性質)的賬齡分析。

應付同系附屬公司款項為無抵押、免息並須按要求償還。

24. 其他借款

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入流動負債的借款			
其他借款—有抵押.....	—	155,000	325,000
計入非流動負債的借款			
其他借款—有抵押.....	—	325,000	—
其他借款總額	<u>—</u>	<u>480,000</u>	<u>325,000</u>

貴集團於2016年及2017年12月31日的其他借款分別按6.175%及6.175%的年利率計息並以人民幣計值。

於2016年及2017年12月31日，貴集團其他借款由分別同系附屬公司的公司擔保作抵押。

附錄一

會計師報告

25. 遞延稅項資產／負債

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產：			
於1月1日結餘	884	996	1,683
於綜合損益及其他全面 收益表中計入(附註10)	112	687	590
於12月31日結餘	996	1,683	2,273
遞延稅項負債：			
於1月1日結餘	—	—	—
收購附屬公司(附註30)	—	—	(1,974)
於12月31日結餘	—	—	(1,974)

遞延稅項資產及負債應佔部分如下：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產			
虧損準備	996	1,683	2,273
稅項資產淨值	996	1,683	2,273
負債			
無形資產	—	—	(1,974)
稅項負債淨值	—	—	(1,974)

附錄一

會計師報告

26. 股本

貴公司於2017年10月13日註冊成立，貴公司於2017年12月31日的實繳股本為0.01港元。

	股份數目	人民幣千元
法定：		
38,000,000股每股面值0.01港元的股份.....	38,000,000	321
已發行及繳足：		
註冊成立時		
發行新股.....	2	—*
於2017年12月31日.....	2	—*

* 金額少於人民幣1,000元。

27. 以股份為基礎的付款

根據最終控股公司佳兆業控股股東於2009年11月22日通過之決議案，購股權計劃（「購股權計劃」）已獲採納並於2019年11月21日屆滿。根據購股權計劃之條款，佳兆業控股董事會可酌情向任何合資格人士（包括佳兆業控股任何成員公司的董事、僱員、高級職員、顧問、諮詢人、供應商、代理人及客戶）授出購股權。

歸屬期、行使期及歸屬條件可由佳兆業控股於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。購股權計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i) 佳兆業控股之股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii) 佳兆業控股之股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii) 佳兆業控股之股份面值。

購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	2015年		2016年		2017年	
	每股加權		每股加權		每股加權	
	平均行使價		平均行使價		平均行使價	
	(以港元列示)	數目	(以港元列示)	數目	(以港元列示)	數目
於1月1日.....	1.626	5,544,000	1.626	5,544,000	1.626	4,088,000
年內授出.....	—	—	—	—	3.550	4,000,000
年內轉讓予						
佳兆業控股						
集團(附註).....	—	—	1.500	(1,456,000)	—	—
於12月31日.....	1.626	5,544,000	1.626	4,088,000	2.600	8,088,000

附註：於截至2016年12月31日止年度，若干員工已轉移至佳兆業控股集團。

附錄一

會計師報告

於2015年、2016年及2017年12月31日，分別2,912,000份、3,500,000份及4,088,000份購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使(附註)。

附註：於報告日期的購股權條款如下：

行使期	每股	購股權數目		
	行使價	2015年	2016年	2017年
	港元			
2011年7月23日至2020年7月22日	2.000	160,000	160,000	160,000
2012年7月23日至2020年7月22日	2.000	160,000	160,000	160,000
2013年7月23日至2020年7月22日	2.000	160,000	160,000	160,000
2014年7月23日至2020年7月22日	2.000	260,000	260,000	260,000
2015年7月23日至2020年7月22日	2.000	660,000	660,000	660,000
2013年6月6日至2022年6月5日	1.500	98,000	98,000	98,000
2014年6月6日至2022年6月5日	1.500	98,000	98,000	98,000
2015年6月6日至2022年6月5日	1.500	1,316,000	1,316,000	1,316,000
2016年6月6日至2022年6月5日	1.500	1,316,000	588,000	588,000
2017年6月6日至2022年6月5日	1.500	1,316,000	588,000	588,000
2018年7月19日至2027年7月18日	3.550	—	—	800,000
2019年7月19日至2027年7月18日	3.550	—	—	800,000
2020年7月19日至2027年7月18日	3.550	—	—	800,000
2021年7月19日至2027年7月18日	3.550	—	—	1,600,000
		<u>5,544,000</u>	<u>4,088,000</u>	<u>8,088,000</u>

佳兆業控股於2010年7月23日向 貴集團數名僱員授出(「2010年7月授出」)1,400,000份佳兆業控股股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

於2016年6月6日，佳兆業控股進一步向 貴集團數名僱授出(「2016年6月授出」)1,960,000份佳兆業控股股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

於2017年7月19日，佳兆業控股向 貴集團一名董事授出(「2017年7月授出」)4,000,000份佳兆業控股股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

估值乃根據二項式期權定價模式以下列數據及假設作出：

	2010年7月授出	2012年6月授出	2017年7月授出
二項式期權定價模式下			
的公平值	2,614,000港元	4,001,000港元	6,828,000港元
授出日期的股份收市價	1.71港元	1.39港元	3.55港元
行使價	2.00港元	1.50港元	3.55港元
年度無風險利率	2.29%	1.04%	2.05%
預期波幅	40%	44%	42%
預期購股權期限	10年	10年	10年
預期股息回報	無	無	無

預期波幅乃以佳兆業控股股價於上市日期至授出日期之歷史波幅而釐定。無風險利率相等於授出日期可行使期間港元掉期利率。

附錄一

會計師報告

二項式期權定價模式已用以估計購股權之公平值。計算購股權公平值所用之可變因素及假設乃按董事之最佳估計得出。購股權之價值因若干主觀假設之不同可變因素而有所改變。

貴集團於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度分別確認購股權開支人民幣280,000元、人民幣71,000元及人民幣1,218,000元。

28. 綜合現金流量表附註

(a) 於綜合損益及其他全面收益表內的出售物業、廠房及設備所得款項包括：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
賬面淨值(附註13).....	533	172	39
出售物業、廠房及 設備(虧損)/收益 (附註6)	(19)	44	(27)
出售所得款項	514	216	12

(b) 自融資活動產生的負債對賬

	應付同系附屬公司款項 截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	411,707	509,992	568,138
融資現金流量變動：...			
應付同系附屬公司款項 增加/(減少)	90,283	49,058	(355,812)
融資現金流量變動總額 計入經營活動的項目 ...	501,990	559,050	212,326
應付同系附屬公司 款項增加	8,002	9,088	15,410
於12月31日	509,992	568,138	227,736

(c) 重大非現金交易

- (i) 於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，利息收入分別為零、人民幣5,081,000元及人民幣27,257,000元已計入應收同系附屬公司。
- (ii) 於截至2017年12月31日止年度，出售分拆業務所得款項人民幣350,500,000元已計入應收同系附屬公司。
- (iii) 於截至2017年12月31日止年度，人民幣155,000,000元的其他借款還款由同系附屬公司結付。

29. 或然負債

於2015年及2016年12月31日，貴集團與同系附屬公司已共同及個別就佳兆業控股的境外借款獲授的債務及銀行融通提供擔保，總結餘分別為人民幣17,724,367,000元及人民幣20,252,803,000元。於2017年12月31日，佳兆業控股作為貴集團非限制性附屬公司擔保人以後，擔保已獲解除。

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團及同系附屬公司已就一家同系附屬公司獲授的銀行融通提供公司擔保，金額分別為人民幣643,000,000元、人民幣643,000,000元及人民幣977,299,000元。

財務擔保的公平值乃由董事的最佳估計釐定。於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團並無就上述已發出擔保確認負債，此乃由於該等擔保的公平值並不重大。

30. 收購附屬公司

貴公司已於2017年12月28日完成收購深圳齊家約67.25%額外股權，代價為人民幣5,382,000元。齊家科技過往為貴集團聯營公司。收購後，貴集團持有深圳齊家約92.25%的實際權益比率。

貴集團因此重新計量其於完成之日於深圳齊家的現有權益的公平值，並確認因重新計量貴集團於深圳齊家的現有權益至收購日的公平值所產生的虧損人民幣64,000元。

由於已付代價包含與所收購業務收益增長及未來市場發展有關的金額，因此產生商譽。該等裨益並無與商譽分開確認，此乃由於其並不符合可識別無形資產的確認標準。預期收購產生的商譽不可作稅務扣減。

於收購日確認的非控股權益經參考分佔被收購方可識別資產淨值的確認金額比例計量。

貴集團於收購日期於深圳齊家的現有權益賬面值及公平值詳情如下：

	人民幣千元
分佔資產淨值	7
現有權益公平值	57
視作出售聯營公司虧損	64

附錄一

會計師報告

深圳齊家於收購日期的可識別資產及負債的公平值總額詳情如下：

	2017年
	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註13).....	197
無形資產—移動應用程式(附註14).....	7,895
應收貿易賬款及其他應收款項.....	571
現金及銀行結餘.....	122
應付貿易賬款及其他應付款項.....	(7,038)
遞延稅項負債(附註25).....	(1,974)
按公平值計算之可識別負債淨值總額.....	(227)
減：非控股權益.....	18
	(209)
商譽(附註15).....	5,534
	5,325
由下列結付：	
現金.....	5,382
原有權益之公平值.....	(57)
	5,325
以現金結算之購買代價.....	5,382
所購入附屬公司之現金及銀行結餘.....	(122)
收購附屬公司之現金流出.....	5,260

倘若收購事項於2017年1月1日已發生，截至2017年12月31日止年度的綜合備考收益及虧損淨額分別為人民幣1,344,000元及人民幣7,793,000元。該等款項已採用附屬公司的業績計算。

31. 經營租賃承擔

於報告日期，貴集團根據不可撤銷經營租賃應付之未來最低租金總額如下：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
樓宇：			
不超過一年.....	3,288	4,064	4,918
第二至五年.....	828	3,320	2,283
超過五年.....	—	—	250
	4,116	7,384	7,451

貴集團根據經營租賃租賃物業。租約初步為期一至五年，並於屆滿時或貴集團與各業主／出租人相互協定的日期可選擇重續租約並重新磋商條款。租約概不包含或然租金。

於報告日期，貴集團根據不可撤銷經營租賃收取之未來最低租金總額如下：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
樓宇：			
不超過一年.....	35	1,676	301
第二至五年.....	—	809	607
	<u>35</u>	<u>2,485</u>	<u>908</u>

貴集團根據經營租賃租賃物業。租約初步為期一至五年，並於屆滿時或貴集團與各租戶相互協定的日期可選擇重續租約並重新磋商條款。租約概不包含或然租金。

32. 關連人士交易

除其他章節所披露者外，關連人士交易概述如下：

(a) 關連人士名稱及關係

最終控股公司

佳兆業集團控股有限公司

貴集團的同系附屬公司

珠海市展大房地產開發有限公司
 今盛工程管理諮詢(深圳)有限公司
 佳兆業城市更新集團(深圳)有限公司
 (前稱「佳兆業置業發展(深圳)有限公司」)
 佳兆業集團(深圳)有限公司
 東莞市佳兆業房地產開發有限公司
 可域酒店管理(深圳)有限公司
 佳兆業商業集團有限公司
 深圳市吉利隆實業有限公司
 廣州金貿房地產開發有限公司
 深圳市南澳佳兆業房地產開發有限公司
 深圳市桂芳園實業有限公司
 四川天姿置業有限公司
 惠州市金湖房地產有限公司
 深圳市正昌泰投資諮詢有限公司
 東莞市盈盛房地產開發有限公司
 深圳市龍崗佳兆業房地產開發有限公司
 成都南興銀基房地產開發有限公司
 豐隆集團有限公司
 廣東佳兆業房地產開發有限公司
 佳兆業集團有限公司
 湖南佳兆業房地產開發有限公司
 東莞市盈雁房地產開發有限公司

深圳市大鵬佳兆業房地產開發有限公司
成都佳兆業投資有限公司
深圳市泰建建築工程有限公司
惠州緯通房產有限公司
惠州燦榮房產有限公司
深圳市興沃爾房地產開發有限公司
東莞市盈泰房地產開發有限公司
成都市佳兆業商業經營管理有限公司
上海新灣投資發展有限公司
江陰市泰昌房地產開發有限公司
惠州市華盛投資有限公司
博羅縣佳兆業房地產開發有限公司
博羅縣佳兆業置業有限公司
深圳市金沙灣大酒店有限公司
萬裕華投資諮詢(深圳)有限公司
惠州市佳兆業商業經營管理有限公司
北京佳兆業投資諮詢有限公司
佳兆業地產江陰有限公司
可域酒店置業管理江陰有限公司
佳兆業地產(遼寧)有限公司
深圳市天利安實業發展有限公司
江陰桂芳園房地產有限公司
寶吉工藝品(深圳)有限公司
廣州佳兆業投資諮詢有限公司
深圳市麗宇建築設計有限公司
深圳市佳兆業酒店管理有限公司
江陰水岸華府房地產開發有限公司
南充市佳兆業房地產有限公司
常州佳兆業房地產開發有限公司
桂芳園地產(營口)有限公司
佳兆業地產(營口)有限公司
兆瑞景酒店置業管理(綏中)有限公司
可域酒店置業管理(綏中)有限公司
佳兆業地產(鞍山)有限公司
株洲佳兆業置業有限公司
浙江伍豐置業有限公司
佳兆業置業(南充)有限公司
江陰金翠園房地產開發有限公司
佛山市順德區理想城房地產投資有限公司
大連市佳兆業商業經營管理有限公司
佳兆業地產(本溪)有限公司
深圳市鹽田佳兆業房地產開發有限公司
佳兆業商業置業管理(盤錦)有限公司
深圳市橫崗佳兆業投資諮詢有限公司
珠海市佳兆業房地產開發有限公司
深圳市佳兆業南華城市更新有限公司
八凱房地產開發(濰坊)有限公司
鞍山君匯上品房地產開發有限公司
萬瑞發地產(鞍山)有限公司
東莞市城市綠洲花園房地產開發有限公司
佳兆業金融投資(深圳)有限公司

佳兆業地產(武漢)有限公司
佳兆業旅遊開發有限公司
佳兆業地產(綏中)有限公司
佳兆業東戴河房地產開發有限公司
佳兆業地產(遼陽)有限公司
鞍山佳兆業百貨有限公司
深圳市坂田佳兆業投資諮詢有限公司
鞍山佳兆業商業管理有限公司
熙豐管理諮詢(深圳)有限公司
深圳嘉美軒餐飲有限公司
湖南明泰置業發展有限公司
濰坊佳兆業體育項目管理有限公司
深圳市悅峰投資有限公司
廣州市雅翔房地產開發有限公司
深圳市佳兆業國際物聯商貿城有限公司
泰州佳兆業江山房地產開發有限公司
佳兆業地產(上海)有限公司
武漢市佳兆業投資有限公司
成都市鼎誠達房地產開發有限公司
佳兆業左博置業(深圳)有限公司
上海金灣兆業房地產開發有限公司
深圳市佳兆業置業有限公司
江陰濱江雅園房地產開發有限公司
萬瑞昌房地產開發(綏中)有限公司
重慶深聯投資有限公司
佳兆業國承置業(深圳)有限公司
佳兆業地產(丹東)有限公司
大連華普置業有限公司
上海嘉灣兆業房地產有限公司
佳兆業文化體育(深圳)有限公司
佳兆業新都置業(青島)有限公司
佳兆業房地產(杭州)有限公司
佳兆業歲行置業(深圳)有限公司
成都天佳置業有限公司
深圳市佳旺基房地產開發有限公司
深圳市寶安佳兆業置業發展有限公司
深圳市西鄉佳兆業房地產開發有限公司
廣州市佳宇房地產開發有限公司
廣州市佳瑞房地產開發有限公司
武漢市君匯房地產開發有限公司
東莞市御龍山房地產開發有限公司
上海贏灣兆業房地產有限公司
上海榮灣兆業房地產開發有限公司
萬泰昌房地產開發(綏中)有限公司
杭溪隆業房地產(杭州)有限公司
深圳市南山佳兆業置業發展有限公司
上海誠灣兆業房地產有限公司
深圳市觀瀾佳兆業置業發展有限公司
深圳市龍崗佳兆業置業發展有限公司
深圳市大鵬佳兆業置業發展有限公司
佳兆業(綏中)酒店服務管理有限公司

佳兆業地產南京有限公司
湖南達業房地產開發有限公司
重慶佳兆業房地產開發有限公司
惠州佳兆業影城有限公司
(前稱「惠州市凱獅影院管理服務有限公司」)
廣州市兆昌房地產開發有限公司
東莞市德塘埔房地產開發有限公司
東莞市兆德嶺房地產開發有限公司
惠東縣佳兆業房地產開發有限公司
蘇州市佳兆業房地產開發有限公司
蘇州市佳兆業上品房地產開發有限公司
成都錦城佳業房地產開發有限公司
佳兆業醫療投資(深圳)有限公司
(前稱「佳兆業醫藥(深圳)有限公司」)
深圳市阿凡提電子商務有限公司
佳兆業科技產業(深圳)有限公司
(前稱「佳兆業捷誠倉儲設備(深圳)有限公司」)
南京奧信房地產開發有限公司
佳兆業文化體育發展有限公司
上海青灣兆業房地產開發有限公司
武漢市佳兆業物流有限公司
成都市錦新瑞房地產開發有限公司
深圳冠洋房地產有限公司
佳兆業旅遊發展(深圳)有限公司
深圳市南嶺明光科技有限公司
深圳市傑領置業發展有限公司
佛山市佳兆業文化體育有限公司
惠州市佳兆業文化體育有限公司
深圳市足球俱樂部有限公司
深圳市傑領信息諮詢有限公司
深圳市佳坪城市更新有限公司
深圳市光明新區佳兆業投資諮詢有限公司
佳兆業體育產業(深圳)有限公司
深圳市佳泰佳兆業城市更新有限公司
武漢市海鼎置業有限責任公司
深圳市航運集團有限公司
深圳市鵬星船務有限公司
深圳市航總物業管理有限公司
深圳市藍騎士國際旅遊有限公司
深圳市南澳大酒店有限公司
深圳市祺祥佳兆業實業發展有限公司
紹興鴻佳置業有限公司
佛山市京粵投資有限公司
廣州國際玩具禮品城有限公司
珠海市佳駿投資有限公司
貴港市佳兆業文化體育有限公司
南通佳兆業文化體育有限公司
陝西佳兆業房地產有限公司

附錄一

會計師報告

新鄭市佳兆業房地產開發有限公司
 湖南鼎誠達房地產開發有限公司
 惠東縣佳昌置業有限公司
 深圳市保利建業投資有限公司
 深圳市航總上步港務有限公司
 佳兆業正漢置業(深圳)有限公司

最終控股公司的聯繫人

深圳深信金融控股有限公司
 深圳深信金融服務有限公司

同系附屬公司的合營企業

惠州市愷樂置業有限公司
 深圳市佳德美奐旅遊開發有限公司

(b) 主要管理層薪酬

	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利.....	1,965	3,031	4,637
退休計劃供款.....	281	312	496
以股份為基礎的付款.....	—	—	1,199
	<u>2,246</u>	<u>3,343</u>	<u>6,332</u>

(c) 與關連人士的交易

		截至12月31日止年度		
		2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註			
提供物業管理服務				
貴集團的同系附屬公司....	(i)	29,413	35,796	47,108
提供交付前及顧問服務				
貴集團的同系附屬公司....	(i)	227,892	235,667	269,509
最終控股公司的聯繫人....	(i)	—	449	714
同系附屬公司的合營企業..	(i)	—	—	6,790
提供社區增值及智能解決方案服務				
貴集團的同系附屬公司....	(i)	8,041	20,951	30,467
最終控股公司的聯繫人....	(i)	—	912	4,100
同系附屬公司的合營企業..	(i)	—	—	361
利息收入				
貴集團的同系附屬公司....	(ii)	—	5,081	27,257
租金開支				
貴集團的同系附屬公司....	(i)	19,069	25,093	28,499
員工福利開支				
貴集團的同系附屬公司....		296	86	787
電訊開支				
貴集團的聯繫人.....	(iii)	—	679	—

附註：

- (i) 物業管理收入、交付前及顧問服務收入、智能解決方案服務及停車場租金開支按照各合約費率收取。
- (ii) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度應收同系附屬公司款項的利息收入乃按有效年利率零、6.175%及5.679%收取。
- (iii) 若干電訊開支按照各合約費率收取。

(d) 為佳兆業控股及同系附屬公司提供的公司擔保

於2015年及2016年12月31日，貴集團與同系附屬公司已共同及個別就佳兆業控股境外借款獲授的債務及銀行融通提供擔保，總結餘分別為人民幣17,724,367,000元及人民幣20,252,803,000元。於2017年12月31日，有關擔保已獲解除。

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團與同系附屬公司已就一家同系附屬公司獲授的銀行融通提供公司擔保，金額分別為人民幣643,000,000元、人民幣643,000,000元及人民幣977,299,000元。

擔保詳情載於附註29。

33. 報告日期後事項

除本報告其他地方所披露事件外，貴集團於報告日期後有下列重大事件：

- (i) 於2018年5月4日，貴公司與陳丹彤女士、張英蕾女士及ChenYanfang女士簽訂認購協議，據此，於2018年5月8日，陳丹彤女士、張英蕾女士及ChenYanfang女士分別以代價4,989,500港元、969,500港元及1,041,000港元分別獲配發及發行9,979股、1,939股及2,082股股份。就[編纂]前投資而言，於2018年5月7日上述認購協議完成前，有985,998股股份按面值配發及發行予葉昌投資。
- (ii) 於●，根據貴公司股份於●通過的書面決議案，貴公司的法定股本通過增設449,620,000股股份，由380,000港元分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份增加至5,000,000港元每股面值0.01港元的股份。

III. 結算日後財務報表

貴公司或貴集團現時旗下公司概無就2017年12月31日後的任何期間編製任何經審核財務報表。

附錄二

未經審核備考財務資料

本附錄所載資料不構成本文件附錄一所載由本公司申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止各年度之歷史財務資料所編製會計師報告(「會計師報告」)的一部分，載入本節僅供說明用途。未經審核備考財務資料應與本文件「財務資料」一節及附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下為根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值，僅供說明之用，載於下文以說明[編纂]對本公司擁有人於2017年12月31日應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2017年12月31日進行。

本公司已編製本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，僅供說明之用，且由於其假設性質使然，未必能真實反映假定[編纂]已於2017年12月31日或任何未來日期完成的情況下本公司擁有人應佔本集團匯總有形資產淨值。報表乃根據會計師報告所載2017年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值編製，並作出下述調整。

	本公司擁有人 應佔本集團於 2017年12月31日 經審核綜合 有形資產淨值	估計[編纂] 所得款項淨額	本公司擁有人 應佔本集團 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值	本公司擁有人 應佔本集團每股未經審核 備考經調整綜合有形資產淨值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣	港元
	(附註1)	(附註2)		(附註3)	(附註5)
根據[編纂]每股[編纂] 股份[編纂]港元計算...	292,050	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
根據[編纂]每股[編纂] 股份[編纂]港元計算...	292,050	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 本公司擁有人於2017年12月31日應佔本集團經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告，乃基於本公司擁有人應佔本集團於2017年12月31日經審核綜合有形資產淨值約人民幣305,479,000元計算，並已對截至2017年12月31日的無形資產及商譽分別作出人民幣7,895,000元及人民幣5,534,000元的調整。
- (2) 估計[編纂]所得款項淨額乃按指示性[編纂]範圍下限及上限(即每股[編纂]港元及[編纂]港元)[編纂]股股份，並經扣除本集團於2017年12月31日後預期產生的估計包銷佣金及其他[編纂]開支(不包括截至2017年12月31日於損益確認的[編纂]開支人民幣[編纂]元)後計算。
- (3) 本公司擁有人應佔本集團於2017年12月31日未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據緊隨資本化發行及[編纂]完成後(假定已於2017年12月31日完成)預期已發行股份[編纂]股股份計算。並無計及因[編纂]而可能發行的任何股份。
- (4) 並無對本公司擁有人應佔本集團於2017年12月31日未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出任何調整，以反映本集團於2017年12月31日後的任何貿易業績或訂立的其他交易。
- (5) 就編製本未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表而言，人民幣乃按1港元兌人民幣0.8176元的匯率換算為港元。

B. 獨立申報會計師就未經審核備考財務資料之核證報告

[編纂]

[編纂]

[編纂]

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

以下為本公司的組織章程大綱及細則若干條文與開曼公司法若干方面的概要。

本公司於2017年10月13日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例(經綜合及修訂))(**「公司法」**)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的章程文件包括經修訂及重列組織章程大綱(**「大綱」**)及經修訂及重列組織章程細則(**「細則」**)。

1. 組織章程大綱

(a) 大綱表明(其中包括)，本公司股東的責任以其當時各自所持有股份的未繳股款(如有)為限；本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一家投資公司)；而根據公司法第27(2)條規定，本公司亦將擁有，且能夠全面行使自然人的全部能力，而不論是否符合公司利益，且鑒於本公司為獲豁免公司，除為加強在開曼群島以外地區經營之業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行業務來往。

(b) 本公司可通過特別決議案更改大綱所載任何宗旨、權力或其他事項。

2. 組織章程細則

本公司於●年●月●日有條件採納細則，細則將於[**編纂**]生效。以下為公司細則若干規定的概要：

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司股本由普通股組成。

(ii) 更改現有股份或各類別股份附有的權利

在公司法的規限下，倘在任何時候本公司股本分為不同類別股份，股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，惟該類別股份的發行條款另有規定則除外。細則中關於股東大會的條文經必要修訂後，適用於該等另行召開的股東大會，惟大會必需的法定人數(續會除外)為兩位持有佔該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士或受委代表。而任

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的持有人(不論彼等所持股份數目)。該類別股份的每位持有人每持有該類別股份一股可投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特別權利不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，惟該等股份發行條款所附權利另有明確規定則除外。

(iii) 股本變更

本公司可通過其股東的普通決議案以：

- (i) 透過新增股份增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何股本合併為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 按本公司於股東大會或董事決定將股份分拆為多類股份，並賦予該等股份任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制；
- (iv) 拆細股份或任何部份股份為面值低於當時大綱規定金額的股份；或
- (v) 註銷任何於通過決議案之日尚未獲認購的股份，並按註銷股份的面值削減股本面值。

本公司可通過特別決議案削減股本或資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)所訂明的格式或董事會批准的任何其他格式的轉讓文據進行，並必須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽立。

任何轉讓文件均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可豁免承讓人簽立轉讓文據。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。

董事會可全權決定隨時將任何登記於股東總名冊的股份移往任何股東分冊登記，或將任何登記於股東分冊的股份移往股東總名冊或任何其他股東分冊登記。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

除非向本公司繳付董事釐定之款額(不超過聯交所釐定之應付最高款額)，並且轉讓文據(如適用)已正式繳付印花稅，且只涉及一類股份，並送交有關註冊辦事處或過戶登記處或存放股東總名冊的地點，並附上有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人之轉讓權之其他證明(如轉讓文據由其他人士代為簽立，則該人士獲授權之證明)，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在任何報章以廣告方式或根據聯交所規定以任何其他方式發出通告後，可暫停及停止辦理股份過戶登記，時間及限期由董事會決定。任何年度停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)日。

在上文所述之規限下，繳足股款之股份可自由轉讓，不受任何限制，而本公司對股份並無留置權。

(v) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據聯交所不時施加的任何適用規定代表本公司行使該權力。

倘本公司就進行贖回購買可贖回股份，則並非在市場上或以投標方式購回股份須限於以本公司於股東大會釐定之最高價格作出。倘以投標方式購回，則所有股東均可參與投標。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳各自所持股份尚未繳付(無論股份面值或溢價)的任何款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款之應付款項截至指定付款日期尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率(不超過年息二十厘(20%))支付由指定付款日期至實際付款日期期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部份利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取所持有股份的全部或任何部份未催繳及未付股款或未到期分期股款(以現金或等同現金項目繳付)。本公司可就預繳的全部或任何款項按董事會釐定的利率(如有)支付利息。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

若股東於指定付款日期仍未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於足十四(14)日的通知，要求彼支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明若截至指定時間仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

若股東未依循有關通知的要求，則該通知所指股份於其後而在通知所規定的款項未支付前，可隨時由董事會通過決議案沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日應就該等股份支付本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收日至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐定，惟不得超過年息二十厘(20%)。

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(若人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數)須輪流退任，惟每位董事必須最少每三年於股東週年大會上退任一次。輪流退任的董事包括任何有意退任且無意膺選連任之董事。其餘退任董事乃自上次獲選連任或獲委任以來任期最長的董事，但若多位董事於同一日履任或獲選連任，則以抽籤方式決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。

董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份作為出任資格。此外，細則並無規定董事必須退任的年齡。

董事有權委任任何人士出任董事以填補董事會臨時空缺或現有董事會的新增董事。獲委任填補臨時空缺的任何董事任期至彼獲委任後的本公司首次舉行股東週年大會為止，並可於該大會膺選連任，而獲委任新加入現有董事會的任何董事，則任期直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，並可膺選連任。

本公司可通過普通決議案罷免任期末屆滿的董事(惟不影響該董事就本公司違約而提出申索損害賠償的權利)，且本公司股東可通過普通決議案委任另一名人士接任其

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

職位。除非本公司於股東大會另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

董事職位在下列情況下空缺：

- (aa) 董事向本公司提交書面通知表示辭職；
- (bb) 精神失常或身故；
- (cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會議及董事會議決解除其職務；
- (dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；
- (ee) 根據法律不得出任董事；或
- (ff) 因任何法律條文或根據細則被免除董事職務。

董事會可委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理、或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、權限及酌情權授予董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並不時就任何人士或目的撤回全部或部份有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、權限及酌情權時，須遵守董事會不時規定的任何規則。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

在符合公司法及大綱與細則的條文與賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特別權利的情況下，董事可決定發行(a)附有有關股息、投票權、股本返還或其他方面的權利或限制的任何股份，或(b)可發行本公司或其持有人有權要求贖回的任何股份。

董事會可發行認股權證，授權其持有人按董事會決定的相關條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在遵照公司法及細則條文以及(如適用)聯交所的規則，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行的股份由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈或配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以折讓價發行。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

在配發、提呈、授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為不辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。因前句規定而受影響的股東就任何目的而言並非亦不視為另一類股東。

(iii) 出售本公司或任何其附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及辦理本公司可行使或辦理或批准且並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或辦理的一切權力及事宜。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌集或借貸資金，或將本公司全部或任何部份業務、財產及資產及未催繳股本抵押或押記，並可在公司法的規限下發行本公司的債權證、債券及其他證券(不論是作為本公司或任何第三方的債項、負債或責任的十足或附屬抵押)。

(v) 酬金

本公司將於股東大會釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會協議的比例及方式分派予董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於酬金相關的期間，僅可按其任職時間比例收取。董事亦有權預支或報銷因出席董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或因執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有差旅費、酒店費及額外開支。

倘任何董事應本公司的要求往海外公幹或駐守海外，或提供董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，董事會可決定向該董事支付額外酬金，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般董事酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何可分享溢利的職位的現任董事或前任董事)及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

人士，設立或聯同或與其他公司(指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立提供退休金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括除該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述的任何計劃或基金已經或可以享有者(如有)以外的養老金或福利。在董事會認為適當的情況下，上述退休金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或實際退休後任何時間授予僱員。

(vi) 離職補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項作為離職的補償或其退任代價，或就其退任向其支付任何款項(不包括董事根據合約規定可享有者)，須由本公司在股東大會批准。

(vii) 給予董事的貸款或貸款擔保

倘及在香港法例第622章公司條例禁止的情況下，本公司不得直接或間接向董事或彼之緊密聯繫人作出任何貸款(猶如本公司為在香港註冊成立的公司)。

(viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中所擁有的權益

董事在職期間可按董事會決定的條款兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位(惟不可擔任本公司核數師)，除細則指明或規定的酬金外，董事可收取兼任其他職位的額外酬金。董事可出任或擔任本公司創辦或可能擁有權益的任何公司的董事或其他高級職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代因出任該等其他公司的董事、高級人員或作為股東，或於該等其他公司擁有權益而收取的酬金、溢利或其他利益。董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權(包括投票贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級人員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付的酬金)。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

任何董事或擬任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事以任何方式於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的受信關係，向本公司或股東交代由任何此等合約或安排所獲得的酬金、溢利或其他利益。董事若知悉於與本公司訂立或建議訂立合約或安排而在當中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會議上申明其利益性質。若董事其後方知在該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會議上申明其利益性質。

董事不得就批准本身或其緊密聯繫人有重大利益關係的合約、安排或其他建議的董事會決議案投票(亦不得計入會議的法定人數)，惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 就本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益由本身或其任何緊密聯繫人借出的款項或其或其任何緊密聯繫人招致或承擔的債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事本身或其緊密聯繫人根據一項擔保或彌償保證或透過提供抵押而承擔全部或部份責任(不論個別或共同承擔)的本公司或其任何附屬公司債項或責任而向第三方提供任何擔保或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有其中權益的任何其他公司或由該等公司發售的股份或債權證或其他證券以供認購或購買而董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或
- (ee) 有關採納、修改或執行與董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司之僱員有關之購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排之任何建議或安排，而該等建議及安排並不賦予任何董事或其緊密聯繫人一般有別於與該計劃或基金有關之類別人士之任何特權或利益。

附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(c) 董事會議事程序

董事會可於認為適當時舉行處理事務的會議、休會及安排會議的程序。在任何會議提出的事項須由大多數票贊成決定。倘票數相等，會議主席擁有額外或決定票。

(d) 修訂章程文件及更改本公司名稱

本公司可在股東大會通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司名稱均須通過特別決議案進行。

(e) 股東大會

(i) 特別決議案及普通決議案

本公司的特別決議案須在股東大會獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會通知須根據細則正式發出。

根據公司法，任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則，普通決議案指股東大會獲親身出席並有權投票的本公司股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)委任代表以簡單大多數票通過的決議案。有關大會通知須根據細則正式發出。

(ii) 表決權及要求投票表決的權利

除有關任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制外，於任何股東大會如以投票方式表決，每位親身或委派代表出席的股東或(若股東為公司)正式授權代表，每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，不得就此視作繳足股款。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其決定票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可容許確信純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決者除外，在此情形下，親身出席(倘為公司，由正式授權代表出席)或由委任代表出席的每名股東可各投一票，惟倘為結算所(或其代理人)的股東委任超過一名委任代表，則每名委任代表在舉手表決時均可投一票。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

倘本公司股東為認可結算所(或其代理人)，則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別股東大會擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則有關授權須指明獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授權的人士視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且有權代表該認可結算所(或其代理人)行使該認可結算所(或其代理人)可行使的相同權力(包括以舉手方式表決時個別投票的權利(倘允許舉手表決))，猶如身為結算所(或其代理人)所持本公司股份的登記持有人。

倘本公司得悉任何股東根據聯交所規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或受限僅可就特定決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表所作違背有關規定或限制的投票不予計票。

(iii) 股東週年大會

本公司每年須舉行一次股東週年大會，除非更長的時間期間並不違反聯交所的規則，否則舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納細則日期後超過十八(18)個月。

(iv) 將予召開的會議通告及議程

股東週年大會須發出不少於足二十一(21)個整日且不少於足二十(20)個完整營業日的通告。所有其他股東大會則最少須發出足十四(14)個整日且不少於足十(10)個完整營業日的通告。通告並不包括送達或當作送達通告當日，亦不包括發出通告當日，並須指明會議舉行時間及地點以及將於大會審議的決議案詳情，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。

此外，本公司須向所有股東(根據細則條文或所持股份的發行條款無權收取該等通告的股東除外)及(其中包括)本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

任何人士根據細則發出或收到的任何通告，均可派遣專人向本公司任何股東送達或送遞通告、透過郵遞方式寄送至有關股東的註冊地址或以刊登於報章公告送達或送遞通告，並須遵守聯交所之規定。遵照開曼群島法律及聯交所規則之規定，本公司亦可以電子方式向任何股東送達或送遞通告。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

所有在股東特別大會及股東週年大會處理的事項一概視為特別事項，除於股東週年大會上，下列事項均視為普通事項：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 審議及通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事接替退任董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級人員；
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金；
- (ff) 授予董事任何授權或權限以發售、配發、授出有關購股權或以其他方式出售佔本公司現已發行股本面值不超過百分之二十(20%)的未發行股份；及
- (gg) 授予董事任何授權或權限以回購本公司的證券。

(v) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東(或若股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別權利而另行召開的各類別股東會議(續會除外)所需的法定人數為其受委代表持有或佔該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩位人士。

(vi) 委任代表

有權出席本公司大會及在會上投票的任何股東有權委任另一名人士作為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司的股東大會或類別股東大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，並且有權代表身為個別人士的股東行使其所代表的該等股東所能行使的相同權力。此外，若股東為公司，則受委代表有權行使其代表的公司股東所能行使等同於個別股東的相同權力。親身或委派代表出席的股東(或若股東為公司，則其正式授權代表)皆可投票。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(f) 賬目及核數

董事會須安排保存真實賬目，記錄本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的財產、資產、信貸及負債，以及公司法所規定或真實、公平反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須存置於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，供董事隨時查閱。股東(董事除外)無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或有關文件，惟倘查閱權乃法例賦予或經董事會或本公司股東大會批准則除外。然而，根據開曼群島稅務資訊局法規定，獲豁免公司須於稅務資訊局送達命令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供須予提供的賬簿副本或當中部份。

將於股東大會向本公司提呈的每份資產負債表及損益賬(包括法例規定須附上的所有文件)的副本，連同董事會報告及核數師報告的印製本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每位根據細則條文有權收取本公司股東大會通告的人士。然而，在遵守所有適用法例(包括聯交所的規則)的前提下，本公司可寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士作為替代，惟該等人士可藉送達書面通知，要求本公司除財務報表概要外，寄發本公司年度財務報表及董事會報告的完整印刷本。

於每年的股東週年大會或其後的股東特別大會上，股東須委任核數師審核本公司的賬目，該核數師的任期將直至下屆股東週年大會為止。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師根據開曼群島以外國家或司法權區的公認核數準則審核。核數師須根據公認核數準則編撰有關報告書，核數師報告必須於股東大會向股東提呈。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟派息金額不得超過董事會建議者。

細則規定股息可自本公司的溢利(已變現或未變現)或以任何撥自溢利而董事認為不再需要的儲備宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按繳足股款的部份期間佔派發股息的有關期間的比例分配及派付。如股東欠付本公司催繳股款或其他款項，則董事會可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司在股東大會議決派付或宣派本公司股本的股息時，如董事會認為適當，可進一步酌情決定(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部份股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部份現金股息以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或部份股息。

本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往相關股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士及地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由持有人承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，即已解除本公司的責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士均可發出該等聯名持有人所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

如董事會或本公司股東大會議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部份股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司並非有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(h) 查閱公司記錄

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則，股東名冊及股東名冊分冊必須於營業時間在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最高不超過2.50港元的費用或董事會指明的較少款額後亦可查閱。倘在過戶登記處查閱，則須先繳付最高不超過1.00港元或董事會指明的較低金額的費用。

(i) 少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無有關少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，開曼群島法例載有可供本公司股東採用的若干補救方法，概要見本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

除清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制外：

- (i) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過足以償還清盤開始時的全部繳足股本，則超額資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例同等分派；及
- (ii) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的分派方式為將其損失盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部份資產以實物形式分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東之間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部份資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強逼股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

細則規定，如公司法不禁止且在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼公司法若干條文的概要，惟並不包括所有適用的限定及例外情況，亦非全面評述開曼公司法及稅務方面的所有事項(此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同)：

(a) 公司營運

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年申報表，並須按本身法定股本金額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項。視乎公司選擇，該等規定未必適用於該公司因收購或註銷任何其他公司股份而按溢價配發及發行股份。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

公司法規定股份溢價賬可由公司根據組織章程大綱及細則的條文(如有)用於以下用途：(a)作為分派或股息支付予股東；(b)繳足發行予公司股東作為繳足紅股的未發行股份；(c)按公司法第37條的條文贖回及購回股份；(d)撤銷公司開辦費用；及(e)撤銷發行公司股份或債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折讓。

除非於緊隨建議派付日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院(「**法院**」)確認後，如其組織章程細則許可，則股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

開曼群島法例並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎真誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

股份有限公司或設有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，而公司法明文規定，在受限於公司組織章程細則條文的情況下，可依法修訂任何股份附帶的權利，以規定該等股份將予或須予贖回。此外，如組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。然而，倘組織章程細則無批准購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購回方式及條款前，公司不得購回任何本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後，除庫存股份外再無任何已發行股份，則不可贖回或購回任何本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

受限於公司的組織章程大綱及細則，除非公司董事在購回前議決以公司名義持有股份作庫存股份，否則公司購回的股份應當作註銷論。倘公司持有股份作庫存股份，公司須在股東名冊載入該等股份。然而，儘管有上文所述規定，但公司無論如何不得被當作一名股東，亦不得行使庫存股份的任何權利，而任何行使有關權利的建議均為無效。而且，在公司任何會議上，庫存股份不得直接或間接擁有投票權，且就公司的組織章程細則或公司法而言在任何時間亦不得計入已發行股份總數。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的條文，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的非土地財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

公司法規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及細則有所規定(如有)，則可由股份溢價賬支付股息及分派。除上文所述者外，並無有關派息的法例條文。根據英國案例法(於開曼群島可以援引)，股息只可以從溢利中派付。

概不會就庫存股份宣派或派付任何股息，亦不會以現金或其他方式向公司作出公司的其他資產分派(包括清盤時向股東作出的任何資產分派)。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

法院一般應會以英國案例法作為先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出衍生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權者，及(c)須特定(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司(並非銀行)股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

公司任何股東可入稟法院，而法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或發出以下代替清盤令的命令：(a)規管日後公司事務經營操守的命令；(b)要求公司停止作出或繼續股東入稟人所投訴的行動或要求公司作出股東入稟人投訴其沒有作出的行動的命令；(c)授權由股東入稟人按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令；或(d)就其他股東或公司本身購回公司任何股東股份的命令，以及倘股份由公司本身購回，則同時削減公司資本的命令。

一般而言，股東對公司的申索，須根據適用於開曼群島的一般合約或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 出售資產

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別限制。然而，根據一般法律，公司的高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、真誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的正確賬冊記錄：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋其有關交易，則不視為適當保存的賬冊。

根據開曼群島稅務資訊局法規定，獲豁免公司須於稅務資訊局送達命令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供可能須予提供的賬簿副本或當中部份。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法，本公司已獲保證：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債權證或其他責任繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

以上對本公司的承諾由2017年10月27日起有效期為20年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時因在開曼群島司法權區內簽立或提交的若干文據而可能須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島於2010年與英國訂立一項雙重徵稅公約，惟並無訂立其他雙重徵稅條約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島持有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確條文禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

根據公司法，本公司股東並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的細則可賦予該等權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事會不時認為適當的開曼群島境內或境外的地點設立股東總名冊及分冊。公司須以公司法規定或允許股東總名冊存置的相同方式存置股東分冊。公司須安排在公司股東總名冊存置的地方不時存置任何正式股東分冊的副本。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，根據開曼群島稅務資訊局法規定，獲豁免公司在稅務資訊局送達命令或通知後須於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體存置股東名冊以供查閱，包括任何股東分冊。

(o) 董事及高級人員登記冊

本公司須在其註冊辦事處設立董事及高級人員登記冊，惟不供公眾查閱。該登記冊副本須呈交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級人員的變動須於六十(60)日內知會公司註冊處處長。

(p) 實益所有權登記

獲豁免公司須於其註冊辦事處維持實益所有權登記，登記包括記錄直接或間接最終擁有或控制公司超過25%之股權或投票權，或有權任免公司大多數董事人士之詳情。實益所有權登記並非公開文件，且只有開曼群島指定主管機關有權查閱。然而，該要求不適用於股份於核准證券交易所(包括聯交所)上市之獲豁免公司。因此，倘本公司股份於香港聯交所上市，本公司則不須維持實益所有權登記。

(q) 清盤

公司可在(a)法院頒令，(b)自願，或(c)在法院的監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在公司股東已通過要求公司根據法院命令清盤之特別決議案，或公司無法償還其債務或在法院認為屬公平公正的情況下。如公司股東因公司清盤屬公平公正而以分擔人身份入稟法院，則法院有權發出若干其他命令代替清盤令，如發出規管公司日後事宜的命令，發出授權入稟股東按法院可能指示之條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟之命令，或發出規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東之股份的命令。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

如公司透過特別決議案作出決議或如公司因其無法償還到期債項而於股東大會上透過普通決議案作出決議自動清盤，則該公司(除有限年期公司外)可自動清盤。如公司自動清盤，該公司須由自動清盤之決議案獲通過或於上述期間屆滿或上述事件發生時起停止營業(除非此可能對其清盤有利)。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人；而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名合資格人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。

待公司的清盤事務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤的過程及出售公司財產的方式，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。該最後股東大會須按公司組織章程細則授權的形式通過向各名出資人發出最少21天的通知予以召開，並於憲報刊登。

(r) 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的大會，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人(視情況而定)價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人(視情況而定)贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示所申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(s) 收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款出讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對出讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟除非有證據顯示收購人與接納收購建議的持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法逼退少數股東，否則法院一般不會行使其酌情權。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(t) 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司的組織章程細則規定對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟倘法院認為任何該等條文違反公共政策(例如表示對觸犯刑事罪的後果作出彌償保證)則除外。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干內容。按本文件附錄五「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

A. 有關本公司的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司於2017年10月13日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已於香港設立主要營業地點(地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園一期19樓1901室)，並於●年●月●日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。李龍標先生已獲委任為本公司的授權代表，於香港接收法律程序文件及通知書。

由於本公司於開曼群島註冊成立，因此運營須遵守開曼群島公司法及其組織章程，其組織章程包括章程大綱及章程細則。章程大綱及章程細則的若干條文及開曼群島公司法相關方面的概要載於本文件附錄三—本公司組織章程及開曼群島公司法概要。

2. 本公司股本變動

截至本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於註冊成立時，1股未繳足面值為0.01港元的普通股股份已於2017年10月13日配發及發行予一名獨立第三方，該股份於其後於同日轉讓予葉昌投資。

於2017年12月19日，本公司自葉昌投資收購協茂投資100%已發行股份，代價為人民幣546,620,632.84元，其乃經參考協茂投資於2017年10月30日的當時賬面值而釐定。代價乃透過於同日向葉昌投資配發及發行1股股份(其按面值入賬列作為繳足股份)滿足。

就首次[編纂]前投資而言，985,998股股份已於2018年5月7日按面值向葉昌投資配發及發行。

根據本公司與首次[編纂]前投資者訂立日期為2018年5月4日的認購協議，9,979股、1,939股及2,082股已按面值列賬為繳足的股份已於2018年5月8日分別配發及發行予陳丹彤女士、張英蕾女士及ChenYanfang女士。

於●年●月●日，本公司法定股本由380,000港元(分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份)增至5,000,000港元(分為500,000,000股每股面值0.01港元的股份)。

緊隨[編纂]及資本化發行完成後且不計及因行使[編纂]而可能發行的任何股份，本公司已發行股本將為[編纂]港元，分為[編纂]股已繳足或入賬為已繳足的股份，而[編纂]股股份仍未發行。

除上文所披露者外，本公司股本於緊接本文件日期前兩年內概無變動。

3. 附屬公司股本變動

我們的主要附屬公司載列於會計師報告，其全文載於本文件附錄一。

除於本文件「歷史、重組及公司架構」一節所披露者外，附屬公司註冊股本於緊接本文件日期前兩年內概無變動。

4. 由全體股東於●年●月●日通過的書面決議案

根據由全體股東於●年●月●日通過的書面決議案，其中包括：

- (a) 本公司批准及採納經修訂及重列、即時生效的大綱以及自[編纂]起生效的本公司章程細則；
- (b) 待(aa)上市委員會批准已發行股份以及本文件所述將予配發及發行的股份(包括因行使[編纂]而可能配發及發行的股份)[編纂]及買賣；(bb)於本文件所示日期[編纂]已獲正式釐定且香港包銷協議已簽立及交付；及(cc)包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件(包括聯席[編纂](為彼等本身及代表包銷商)對任何條件的豁免)且並無根據該協議條款(或本文件所示任何條件)終止，在各情況下，上述條件須於包銷協議所示日期及時間或之前達成(除非有關條件於有關日期及時間前獲有效豁免則除外)，且無論如何不得遲於本文件日期起計30日：
 - (i) 本公司的法定股本透過增設額外462,000,000股股份由380,000港元(分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份)增至5,000,000港元(分為500,000,000股每股面值0.01港元的股份)，該等股份於所有方面與於決議案日期已發行股份享有同等地位；
 - (ii) [編纂]已獲批准，而董事獲授權(aa)根據[編纂]配發及發行[編纂]；(bb)實行[編纂]及股份於聯交所[編纂]；及(cc)就有關[編纂]及[編纂]或其附帶事宜作出一切事情及簽立一切文件，並作出董事可能認為屬必要或合適的有關修訂或修改(如有)；

- (iii) 待本公司的股份溢價賬因[編纂]而錄得進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬的進賬款項[編纂]港元撥充資本，將該數額用以按面值繳足[編纂]股股份，藉此向名列本公司股東名冊的股份持有人，按彼等當時於本公司的股權比例配發及發行股份(盡可能不涉及零碎股份，以免配發及發行零碎股份)，故根據本決議案配發及發行的股份在所有方面與當時已發行股份享有同地位，而董事獲授權實行該資本化；
- (iv) 受限於[編纂]的條件獲達成的情況下，董事獲給予一般無條件授權，行使本公司一切權力以配發、發行及處置額外股份或可轉換為股份的證券，以及作出或授予可能須就配發或發行股份的要約、協議、購股權或證券(包括但不限於認股權證、債券及可轉換為公司債券)，惟已配發及發行或已同意有條件或無條件配發及發行(不論根據購股權或以其他方式)的股份總數，除非根據供股或根據於行使任何尚未行使認股權證下的認購或轉換權以認購股份或任何可轉換為股份或股份全部或部分股息之任何以股代息，否則股份總數不得超過股份總數的20%。該授權將於下列時間(以最早者為準)屆滿：
- (1) 緊接決議案獲通過後，本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (2) 章程細則或任何適用法律規定須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
 - (3) 股東以普通決議案撤銷或修訂向董事授出之權力時。

- (v) 受限於[編纂]的條件獲達成的情況下，董事獲給予一般無條件授權，以供行使本公司一切權力在聯交所或本公司證券可能上市並就此目的獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，惟購回的股份總數不得超過本公司於[編纂]之已發行股份總數的10%。該授權將於下列時間(以最早者為準)屆滿：
- (1) 緊接決議案獲通過後，本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (2) 章程細則或任何適用法律規定須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
 - (3) 股東以普通決議案撤銷或修訂向董事授出之權力時；及
- (vi) 受限於[編纂]的條件獲達成且上文(iv)及(v)分段所提述的決議案獲通過的情況下，藉於董事根據(v)分段所述配發、發行及處理股份的一般授權可予配發及發行或同意(有條件或無條件)配發及發行的股份總數加入相當於根據上文(v)分段購回的股份總數之數額，將有關一般授權擴大，惟該擴大金額不得超過緊隨[編纂]及資本化發行完成後的股份總數[編纂]%

5. 重組

為籌備股份於聯交所[編纂]，組成本集團的該等公司已進行重組，而本公司已成為本集團的控股公司。有關重組的進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」一節。

6. 本公司購回本身證券

本節載有聯交所規定須納入本文件有關本公司購回本身證券的資料。

(a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所作為第一上市地的公司在聯交所購回其股份，惟受若干限制規限。

附錄四

法定及一般資料

(i) 股東批准

上市規則規定以聯交所作為第一上市地的公司的所有建議股份購回(如為股份，則必須繳足)須事先獲股東通過普通決議案以一般授權或特別批准個別交易的方式批准。

附註：根據股東於●年●月●日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權(「購回授權」)以行使本公司一切權力在聯交所或股份可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，股份最多為緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行股份總數[編纂]%，但不包括因根據[編纂]而可能配發及發行的股份，而購回授權將仍然有效，直至本公司下屆股東週年大會結束時，或章程細則或任何適用法律規定本公司須召開下屆股東週年大會期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂此項授權時(以最早發生者為準)。

(ii) 資金來源

本公司須動用根據章程細則及開曼群島公司法可合法作購回用途的資金進行購回。上市公司不得以現金以外的代價或根據聯交所買賣規則訂明者以外的結算方式在聯交所購回本身證券。

根據開曼群島法律，本公司任何購回可由本公司溢利、本公司股份溢價賬或從為回購股份的目的而發行新股份所得之款項，或如獲得組織章程細則授權並受開曼群島公司法條文所規限，則以股本撥付。任何贖回或購買之款項超過將予購買股份之面值而應付之溢價須從本公司之溢利或本公司之股份溢價賬或兩者同時撥付，或倘獲組織章程細則授權並受開曼群島公司法條文所規限，則以股本撥付。

(iii) 關連方

上市規則禁止本公司在知情情況下在聯交所向「核心關連人士」(包括董事、本公司或其任何附屬公司最高行政人員或主要股東或任何彼等的緊密聯繫人)購回股份，而核心關連人士不得在知情情況下向本公司出售股份。

(b) 購回理由

董事相信，董事獲股東授予一般授權在市場購回股份符合本公司及股東整體的最佳利益。該等購回(視乎當時市況及資金安排)或會增加本公司的每股資產淨值及／或每股盈利，並僅於董事認為購回對本公司及股東有利時方會進行。

附錄四

法定及一般資料

(c) 購回的資金

購回股份時，本公司僅可動用根據其細則、上市規則及開曼群島適用法律可合法取得作此用途的資金。

以本文件所披露的本集團目前財務狀況為基準，並考慮本公司目前營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲全面行使，其[可能／可能不會]對本集團的營運資金及／或資本負債狀況(與本文件所披露的狀況相比)造成重大不利影響。然而，倘行使購回授權會對董事不時認為適合本集團的營運資金需求或資本負債水平造成重大不利影響，則董事不會建議行使購回授權。

全面行使購回授權(按緊隨[編纂]後已發行股份為[編纂]股股份為基準)將導致本公司於購回授權仍然有效期間購回最多[編纂]股股份。

(d) 一般資料

概無董事或(經作出一切合理查詢後據彼等所深知)彼等任何緊密聯繫人(定義見上市規則)目前均無意在購回授權獲行使的情況下向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用的情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘根據購回授權購回股份導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則該項增加將根據收購守則被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東(視乎股東權益增加的水平)可取得或鞏固本公司的控制權，並可能因任何該增加而須根據收購守則第26條提出強制收購建議。除上文所披露者外，董事並不知悉因根據購回授權進行購回而產生與收購守則有關的任何後果。

倘購回將引致公眾持有的股份數目減少至不足已發行股份總數的25%(或上市規則可能訂明的最少公眾持股量的該等其他百分比)，則董事不會行使購回授權。

附錄四

法定及一般資料

概無本公司核心關連人士已通知本集團其目前有意向本公司出售股份，或已承諾在購回授權獲行使時不會向本公司出售股份。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合約概要

本集團成員公司於本文件日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 本公司與首次[編纂]前投資者訂立日期為2018年5月4日的認購協議，據此，首次[編纂]前投資者同意認購合共14,000股股份，總代價為7,000,000港元，於「歷史、重組及公司架構—重組—8.首次[編纂]前投資」一節中進一步描述；
- (b) 不競爭契據；
- (c) 彌償契據；及
- (d) 香港包銷協議。

2. 本集團知識產權

(a) 專利

於最後實際可行日期，我們已在中國註冊以下對我們業務而言屬重要的實用新型專利：

編號	專利名稱	專利號碼	專利權人名稱	註冊地點	註冊日期
1.	藍牙門禁	ZL201620557009.7	齊家科技	中國	2016年6月8日

附錄四

法定及一般資料

(b) 商標

於最後實際可行日期，本集團為下列董事認為對我們業務而言屬重要的商標註冊所有人：

編號	商標	註冊編號	類別	註冊			
				擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	到期日
1.		15365104	37	佳兆業物業	中國	2015年10月28日	2025年10月27日
2.		15365193	39	佳兆業物業	中國	2015年11月14日	2025年11月13日

於最後實際可行日期，本集團已獲授權使用下列商標：

編號	商標	註冊編號	類別	註冊			
				擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	到期日
1.	A  B 	302296413	6、19、 36、41、 43、44	佳兆業控股	香港	2012年6月27日	2022年6月26日
2.	A 佳兆業 B 佳兆業	302296404	6、19、 36、37、 41、42、 43、44	佳兆業控股	香港	2012年6月27日	2022年6月26日
3.	A Kaisa B KAISA	302296396AA	6、19、 41、43、 44	佳兆業控股	香港	2012年6月27日	2022年6月26日
4.		6056180	36	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2010年3月7日	2020年3月6日
5.		7888381	36	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2011年3月14日	2021年3月13日

附錄四

法定及一般資料

編號	商標	註冊編號	類別	註冊			
				擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	到期日
6.		12673502	36	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2014年10月21日	2024年10月20日
7.	佳兆業	6056678	36	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2011年11月14日	2021年11月13日
8.	佳兆業	12673167	36	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2014年10月21日	2024年10月20日
9.	Kaisa	7915891	36	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2011年3月21日	2021年3月20日
10.		6056218	8	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2010年1月21日	2020年1月20日
11.		7877861	8	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2011年3月28日	2021年3月27日

附錄四

法定及一般資料

編號	商標	註冊編號	類別	註冊			
				擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	到期日
12		1607656	37	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2001年7月21日	2021年7月20日
13		6056179	37	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2010年3月7日	2020年3月6日
14		7888404	37	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2011年3月14日	2021年3月13日
15		12673596	37	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2014年10月21日	2024年10月20日
16		6056195	41	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2010年5月14日	2020年5月13日
17		7893704	41	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2011年2月21日	2021年2月20日
18		6056193	43	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2010年3月21日	2020年3月20日

附錄四

法定及一般資料

編號	商標	註冊編號	類別	註冊		註冊日期	到期日
				擁有人名稱	註冊地點		
19		7896866	43	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2011年2月21日	2021年2月20日
20	佳兆業	6056710	8	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2010年1月21日	2020年1月20日
21	佳兆業	6056679	37	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2010年3月7日	2020年3月6日
22	佳兆業	12673294	37	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2014年10月21日	2024年10月20日
23	佳兆業	6056683	41	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2010年5月14日	2020年5月13日
24	佳兆業	6056685	43	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2010年3月21日	2020年3月20日
25	Kaisa	7903008	8	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2011年3月28日	2021年3月27日

附錄四

法定及一般資料

編號	商標	註冊編號	類別	註冊		註冊日期	到期日
				擁有人名稱	註冊地點		
26	Kaisa	7915911	37	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2014年1月21日	2024年1月20日
27	Kaisa	7915969	41	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2011年2月28日	2021年2月27日
28	Kaisa	7915991	43	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2011年2月28日	2021年2月27日

(c) 軟件版權

於最後實際可行日期，本集團為下列軟件版權的註冊擁有人：

編號	軟件版權	註冊擁有人	註冊編號	註冊地點	註冊日期
1.	火災火警監控報警系統V1.0	佳科智能	1865656	中國	2017年6月18日
2.	停車場智慧管理系統V1.0	佳科智能	1865640	中國	2017年6月18日
3.	安防視頻監控系統V1.0	佳科智能	1865630	中國	2017年6月18日
4.	門禁控制系統V1.0	佳科智能	1865648	中國	2017年6月18日
5.	樓宇綜合管理系統V1.0	佳科智能	1865636	中國	2017年6月18日

附錄四

法定及一般資料

編號	軟件版權	註冊擁有人	註冊編號	註冊地點	註冊日期
6.	智慧小區綜合管理系統V1.0	佳科智能	1865273	中國	2017年6月18日
7.	公共場所視頻監控系統V1.0	佳科智能	1865283	中國	2017年6月18日
8.	自動門控制系統V1.0	佳科智能	1865288	中國	2017年6月18日
9.	校園視頻安全監控系統V1.0	佳科智能	1871471	中國	2017年6月19日
10.	智能家居報警系統V1.0	佳科智能	1871385	中國	2017年6月19日
11.	小區管家管理平台軟件V1.0	齊家科技	0504491	中國	2012年12月28日
12.	泊大師智能停車平台(安卓版) V1.0	齊家科技	1384870	中國	2016年8月4日
13.	泊大師智能停車平台(蘋果版) V1.0	齊家科技	1384857	中國	2016年8月4日

附錄四

法定及一般資料

(d) 域名

於最後實際可行日期，本集團已註冊以下對我們業務而言屬重要的域名：

編號	域名	註冊		
		擁有人名稱	註冊日期	到期日
1.	Jzywy.com	佳兆業物業 (深圳)	2006年3月20日	2021年3月20日
2.	www.gigahome.cn	齊家科技	2012年8月27日	2018年8月27日

除本文件所披露者外，概無對本集團業務而言屬重大的其他知識產權。

C. 有關董事及主要股東的進一步資料

1. 董事的服務合約詳情

各執行董事的服務合約期限由[編纂]起計為期三年，可由任何一方發出不少於三個曆月的書面通知而終止。於若干其他情況下，服務合約亦可由我們終止，包括但不限於若干違反合約項下有關董事的責任或若干不當行為。委任執行董事亦須遵循細則內有關董事退任及輪值退任的條文。各執行董事於每個財政年度後的薪金須按本公司薪酬委員會的決定作調整及須獲董事會大多數成員(不包括接受薪酬覆核的董事)批准。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，自[編纂]起計為期三年，可由任何一方發出最少三個月通知而終止。委任獨立非執行董事亦須遵循章程細則內有關董事退任及輪值退任的條文。根據委任書的條款，每年應向各獨立非執行董事支付的意向董事袍金為300,000港元。

除上文的董事酬金外，預期概無獨立非執行董事將因擔任獨立非執行董事而獲取任何其他酬金。

除上文所披露者外，概無董事已或擬與本集團任何成員公司訂立服務合約，惟不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的合約。

附錄四

法定及一般資料

2. 董事酬金

- (i) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們付予董事的薪金、津貼、酌情花紅、界定供款退休金計劃及其他實物利益(倘適用)分別約為人民幣967,000元、人民幣1,769,000元及人民幣3,069,000元。
- (ii) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度，本集團於當時概無向董事支付任何酬金或其他實物利益。
- (iii) 根據現行安排，截至2018年12月31日止年度，本集團應付的薪酬(不包括酌情花紅)及董事(包括獨立非執行董事就彼等各自為董事的身份)應收的實物福利總額預期約為人民幣6.3百萬元。
- (iv) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，概無當時的董事或本集團任何成員公司的任何前董事獲支付任何金額，(i)作為鼓勵加入本公司或加入本公司時的獎勵或(ii)作為辭去本集團任何成員公司董事職位或與管理本集團任何成員公司事務有關的任何其他職位的補償。
- (v) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度，並無當時的董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

3. 董事權益披露

緊隨[編纂](不計及因行使[編纂]而可能發行的任何股份)完成後，董事或本公司最高行政人員於股份或本公司的相關股份或債權證(如適用)中擁有的權益及/或淡倉及於本公司任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或相關股份或債權證(如適用)中擁有的權益及/或淡倉而於股份在聯交所[編纂]後(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部將須知會本公司及聯交所；(ii)根據證券及期貨條例第352條須在該條所述登記冊登記，或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所如下：

董事姓名	相聯法團名稱	所擁有權益的(附註1)	
		股份數目	權益概約百分比
廖傳強先生.....	佳兆業控股	4,000,000	0.07%

附註：

1. 該等獲取相關股份的權利指佳兆業控股授予的購股權，購股權截至最後實際可行日期尚未歸屬。

附錄四

法定及一般資料

4. 主要股東

緊隨[編纂]及資本化發行完成後(不計及因[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份)，根據於最後實際可行日期可得的資料，以下人士／實體將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本的數目10%或以上權益：

股東名稱	權益性質	緊隨[編纂]及資本化 發行完成前所持的股份 ⁽¹⁾		緊隨[編纂]及資本化 發行完成後所持的股份 ⁽¹⁾	
		數目	百分比	數目	百分比
葉昌投資 ⁽²⁾	實益擁有人	986,000股 股份(L)	[98.6]%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]%
瑞景投資 ⁽²⁾	受控法團權益	986,000股 股份(L)	[98.6]%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]%
佳兆業控股 ⁽²⁾	受控法團權益	986,000股 股份(L)	[98.6]%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]%

附註：

- (1) 「L」字母表示於股份中的好倉。
- (2) 葉昌投資由瑞景投資實益全資擁有，而瑞景投資則由佳兆業控股實益全資擁有。根據證券及期貨條例，佳兆業控股及瑞景投資各自被視為於葉昌投資所擁有權益的股份中擁有相同股份數目的權益。

5. 免責聲明

除本文件所披露者外：

- (a) 各董事或本公司最高行政人員於股份、本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的相關股份及債權證中概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份在聯交所上市後知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須於股份在聯交所[編纂]後在該條所述登記冊登記的權益及淡倉或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份在聯交所上市後知會本公司及聯交所的權益及淡倉；
- (b) 就任何董事或本公司最高行政人員所知，概無任何人士於股份及本公司相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的股份數目10%或以上的權益；

附錄四

法定及一般資料

- (c) 董事或任何名列下文「專家資格及同意書」分節的人士概無於本集團任何成員公司創辦業務過程中直接或間接擁有任何權益，亦無於本集團任何成員公司於緊接本文件刊發前兩年內購入、出售或租用或建議購入、出售或租用的任何資產中直接或間接擁有任何權益；
- (d) 董事或名列下文「專家資格及同意書」分節的人士概無於本文件刊發日期仍屬有效而性質或狀況非屬正常或對本集團業務而言屬重大的本集團任何合約或安排中擁有重大權益；
- (e) 名列下文「專家資格及同意書」分節的人士概無擁有本集團任何成員公司任何股權或可自行認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法執行）；
- (f) 各董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何服務合約（不包括一年內屆滿或僱主可於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止的合約）；及
- (g) 據董事所知，本公司董事、彼等各自的聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本5%或以上權益的本公司任何股東，概無於本集團任何五大客戶中擁有任何權益。

D. 其他資料

1. 稅務及其他彌償保證

控股股東已與本公司訂立以本公司（為其本身及代表其附屬公司）為受益人的彌償契據（即上文「B. 有關本公司業務的進一步資料—1. 重大合約概要」第(d)段所提述的合約），以共同及個別就（其中包括）本集團任何成員公司於[編纂]或之前所賺取、應計或收取的任何收入、溢利或收益而可能須支付的稅項以及任何財產申索或遺產稅提供彌償保證。

2. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司概無待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

附錄四

法定及一般資料

3. 聯席保薦人

各聯席保薦人已滿足上市規則第3A.07條適用於保薦人的獨立性準則。聯席保薦人將就作為[編纂]保薦人收取費用合共1.6百萬美元。

聯席保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准本文件所述的全部已發行及擬發行股份(包括根據行使[編纂]而可能發行的任何股份)[編纂]及買賣。本公司已就將股份獲納入中央結算系統作出一切必要安排。

4. 開辦費用

有關本公司註冊成立的開辦費用約為7,244美元，將由本公司支付。

5. 無重大不利變動

除本文件所披露者外，董事確認，自2017年12月31日(即編製本集團最近期經審核合併財務資料的日期)以來，本集團的財務或貿易狀況概無重大不利變動。

6. 發起人

本公司並無發起人。除本文件所披露者外，於緊接本文件刊發日期前兩年內，本公司概無就[編纂]及本文件所述相關交易向任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

7. 股份持有人的稅項

(a) 香港

買賣及轉讓於本公司的香港股東名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅，就每位買方及賣方收取的現行費率為被出售或轉讓股份的代價或公平值(以較高者為準)的0.1%。產生自或源自於香港的買賣股份溢利亦可能須繳納香港利得稅。

根據開曼群島現行法律，只要本公司並未於開曼群島持有任何土地權益，轉讓或以其他方式處置股份獲豁免繳納開曼群島印花稅。

附錄四

法定及一般資料

(b) 開曼群島

根據目前的開曼群島法律，毋須就股份轉讓於開曼群島支付任何印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

倘有意持有股份的人士對持有或處置或買賣股份的稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與[編纂]的其他人士對股份持有人因持有或處置或買賣股份或行使股份所附帶的任何權利所產生的任何稅務影響或負債概不承擔任何責任。

8. 專家資格及同意書

以下為於本文件中提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
中信里昂證券資本市場有限公司 ...	根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
農銀國際融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
致同(香港)會計師事務所有限公司..	執業會計師
Conyers Dill & Pearman	開曼群島大律師
北京市金杜律師事務所	本公司就中國法律的法律顧問
弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司 上海分公司	行業顧問

上述專家已分別就本文件的刊發發出同意書，表示同意按本文件所載的形式及涵義載列其報告、函件、意見或意見概要及／或引述其各自的名稱，且迄今並無撤回其意書。

9. 約束力

倘根據本文件作出申請，本文件即具效力，致使所有有關人士須受公司(雜項條文)條例第44A及44B條的所有適用條文(罰則條文除外)約束。

附錄四

法定及一般資料

10. 雙語文件

本文件的中英文版本乃依據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條規定的豁免分開刊發。本文件中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

11. 其他事項

- (a) 除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內：
 - (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行全部或部分繳付股款的股份或借貸股本，以換取現金或現金以外的代價；
 - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸股本概無附有購股權，亦無有條件或無條件同意附有購股權；
 - (iii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何股本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；及
 - (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份支付或應付任何佣金；
- (b) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行創辦人、管理層、遞延股份或認股權證；
- (c) 於本文件日期前十二個月內，本集團業務不曾遭受可能或已經對本集團的財務狀況造成重大影響的干擾；
- (d) 本公司的股東名冊總冊將在開曼群島由[編纂]存置，而本公司的股東名冊分冊將在香港由[編纂]存置。除非董事另行同意，否則所有股份過戶及其他所有權文件必須送交本公司的香港股份過戶登記處辦理登記，而並非送交開曼群島。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲納入中央結算系統；
- (e) 本集團旗下各公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統中進行交易；

附錄四

法定及一般資料

- (f) 董事獲建議，根據開曼群島公司法，本公司使用中文名稱並不違反開曼群島公司法；
- (g) 除本文件所披露者外，本公司並無未贖回的可換股債務證券或債券；
- (h) 本附錄四「8. 專家資格及同意書」一段所列人士概無：
 - (i) 於本集團任何成員公司的任何股份中擁有實益或非實益權益；或
 - (ii) 擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利或購股權（無論能否依法執行）；及
- (i) 並無限制會影響我們自香港境外將溢利匯入香港或把資本撤回香港。

附錄五

送呈公司註冊處處長及備查文件

A. 送呈公司註冊處處長文件

隨本文件文本送呈香港公司註冊處處長註冊的文件，其中包括[編纂]各自的文本，本文件附錄四「D.其他資料-8.專家資格及同意書」所提述的書面同意書的核證本，及本文件附錄四「B.有關業務的進一步資料-1.重大合約概要」所提述的各份重大合約的核證本。

B. 備查文件

由本文件日期起計14日內(包括該日)，可於上午9時30分至下午5時30分，在盛德律師事務所的辦事處(地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓)查閱下列文件的文本：

- (i) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (ii) 致同(香港)會計師事務所有限公司編製的會計師報告，全文載於本文件附錄一；
- (iii) 致同(香港)會計師事務所有限公司編製的未經審核備考財務資料報告，全文載於本文件附錄二；
- (iv) 本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的經審核綜合財務報表；
- (v) 本公司的中國法律顧問北京市金杜律師事務所就本集團若干方面而出具的法律意見；
- (vi) 本公司的開曼群島法律顧問Conyers Dill & Pearman出具的法律意見，其概述本公司組織章程以及開曼公司法的若干方面，載於本文件附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」；
- (vii) 開曼公司法；
- (viii) 本文件附錄四「B.有關業務的進一步資料-1.重大合約概要」所述的重大合約文本；
- (ix) 本文件附錄四「D.其他資料-8.專家資格及同意書」所提述的書面同意書；
- (x) 本公司與各董事訂立的服務合約或委任書(如適用)；及
- (xi) 弗若斯特沙利文出具的報告。