

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。

## Ever Sunshine Lifestyle Services Group Limited

### 永升生活服务集团有限公司

(「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、本公司的獨家保薦人、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、本公司的獨家保薦人、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、本公司的獨家保薦人、顧問或包銷團成員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1933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

重要提示：閣下如對本文件的任何內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

# Ever Sunshine Lifestyle Services Group Limited

## 永升生活服务集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

### [編纂]

[編纂]的[編纂]數目 : [編纂]股股份(視乎超額配股權行使與否而定)  
[編纂]數目 : [編纂]股股份(可予重新分配)  
[編纂]數目 : [編纂]股股份(可予重新分配及視乎[編纂]行使與否而定)  
[編纂] : 不超過每股[編纂][編纂]港元及預期不少於每股[編纂][編纂]港元，另加1%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，多繳股款可予退還)  
面值 : 每股股份0.01港元  
股份代號 : [●]

獨家保薦人



海通國際資本有限公司

獨家全球協調人、獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人

[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。

本文件副本及本文件「附錄五一送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所列的文件，已根據公司(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。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。

預期最終[編纂]將由獨家全球協調人(代表包銷商)與本公司於[編纂]透過協議釐定，預期定價日將為[編纂]或前後，惟無論如何不遲於[編纂]。[編纂]將不高於[編纂]港元，且現時預期將不低於[編纂]港元。倘因任何理由，獨家全球協調人(代表包銷商)與本公司未能於[編纂]協定最終[編纂]，則[編纂]將不會進行並告失效。

[編纂]並未亦不會根據美國證券法登記，且不得提呈發售、出售、質押或轉讓，惟根據美國證券法及任何適用美國州證券法例的登記規定獲豁免者或在不受其限制的交易中進行者除外。[編纂]僅根據S規例在美國境外進行的離岸交易中提呈發售及出售。

倘於[編纂]上午八時正前出現若干終止理由，則獨家全球協調人(代表香港包銷商)有權終止香港包銷商根據香港包銷協議的責任。有關理由載於本文件「包銷—包銷安排及開支—[編纂]—終止理由」。

[編纂]

本文件為草擬本，所載資料並不完整並可作出更改。本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]

本文件為草擬本，所載資料並不完整並可作出更改。本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]

## 目 錄

永升生活服务集团有限公司僅為[編纂]而刊發本文件，除本文件根據[編纂]提呈的[編纂]外，本文件並不構成出售任何證券的要約或遊說購買任何證券的要約。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。本公司並無採取任何行動，以獲准在香港以外的任何司法權區[編纂][編纂]或派發本文件。於其他司法權區派發本文件以及提呈[編纂][編纂]將受到限制，除非根據有關證券監管機關的登記或授權而獲該等司法權區適用證券法准許或獲得有關證券監管機關的豁免，否則不得進行。

閣下僅應依賴本文件及[編纂]所載資料作出投資決定。本公司並無授權任何人士向閣下提供與本文件所載者不符的資料。對於並無載於本文件的任何資料或陳述，均不應視為已獲得本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、代表、僱員、代理或專業顧問或參與[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
詞彙表 .....	22
前瞻性陳述 .....	25
風險因素 .....	27
豁免嚴格遵守上市規則的規定 .....	52
有關本文件及[編纂]的資料 .....	54
董事及參與[編纂]的各方 .....	58
公司資料 .....	62
行業概覽 .....	65

---

## 目 錄

---

	頁次
監管概覽 .....	75
歷史、重組及公司架構 .....	88
業務 .....	101
與控股股東的關係 .....	159
關連交易 .....	167
董事及高級管理層 .....	172
主要股東 .....	182
股本 .....	184
財務資料 .....	185
未來計劃及所得款項用途 .....	233
包銷 .....	235
[編纂]的架構及條件 .....	245
如何申請[編纂] .....	255
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。由於此僅為概要，故並不包括對閣下而言可能屬重要的所有資料。閣下在決定投資[編纂]前，務請閱讀整份文件。

任何投資均涉及風險。有關投資[編纂]的若干特定風險載於「風險因素」。閣下在決定投資[編纂]前務請細閱該節。

### 概覽

我們為一家於中國享有良好聲譽並快速成長的物業管理服務商。我們有能力使我們管理下的客戶物業保值和增值。根據中指院的資料，我們為物業服務百強企業中增長最快的物業管理公司之一，自2015年至2017年，在管建築面積、收益及純利之複合年增長率分別為64.6%、47.4%及121.3%，在物業服務百強企業中分別排名第7位、第11位及第5位\*，並在物業服務二十強企業中分別排名第5位、第6位及第1位\*。

憑藉在中國提供物業管理服務逾15年的經驗，通過提供優質服務我們已建立良好的聲譽及值得信賴的品牌形象。根據中指院於2018年6月發佈的數據，我們在綜合實力方面於物業服務百強企業中排名第20位。我們於2017年9月收到上海市合同信用促進會授予的2015年至2016年AAA合同信用等級認定證書。我們獲中指院認可為「2017中國物業服務市場化運營領先品牌企業」的稱號。截至2018年3月31日，我們為中國34座城市提供物業管理服務及增值服務，在管總建築面積約為30.5百萬平方米，為逾169,000名住戶提供服務。

我們的業務涉及多種物業，包括住宅物業及非住宅物業（如辦公大樓、商場、學校及政府樓宇），並為客戶提供優質的專項服務。於提供物業管理服務時，我們秉承「用心構築美好生活」的理念，致力於為廣大客戶提供全面周到的專業物業管理服務。於2017年8月，我們在億翰智庫2017中國社區服務商Top100中排名第19位並評我們為「中國社區服務商•創新性五強」及為「中國社區服務商•專業特色五強」。

於往績記錄期，我們的收益及純利快速增長。我們的收益由2015年的人民幣334.0百萬元增至2016年的人民幣480.0百萬元，並進一步增至2017年的人民幣725.3百萬元，複合年增長率為47.4%，而中指院發佈的物業服務百強企業的平均複合年增長率為17.2%。我們的收益由截至2017年3月31日止三個月的人民幣134.5百萬元增長47.4%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣198.3百萬元。我們的純利由2015年的人民幣15.6百萬元增至2016年的人民幣33.6百萬元，並進一步增至2017年的人民幣76.4百萬元，複合年增長率為121.3%，而中指院發佈的物業服務百強企業的平均複合年增長率為21.0%。我們的純利由截至2017年3月31日止三個月的人民幣11.2百萬元增長20.5%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣13.5百萬元。

\* 該排名乃基於一系列關鍵因素，包括管理規模、經營業績、服務品質及增長潛力。

## 概 要

### 我們的業務模式

我們擁有三大業務，即(i)物業管理服務，(ii)對非業主的增值服務及(iii)社區增值服務，其形成向我們客戶提供之綜合服務並涵蓋物業管理的整條價值鏈。

- **物業管理服務。**我們為物業開發商、業主及住戶提供各種不同的物業管理服務，其主要包括清潔、安保、園藝及維修及保養服務。我們管理的物業組合包含住宅及非住宅物業。我們的非住宅物業包括辦公大樓、商場、展覽中心、工業園區、醫院及學校等。我們一般計及會計及多種因素來定價我們的服務，如住宅社區的特徵及位置、我們的預算、目標利潤率、業主及居民狀況和我們服務的範圍及質量。我們主要按包乾制收取物業管理費，少部分按酬金制收取。根據包乾制收入模式，我們就物業管理服務按月收取固定全包費用。我們有權保留向物業開發商、業主及住戶收取的全額物業管理費為收益並承擔提供我們物業管理服務所產生的成本。倘我們的銷售成本高於預期，我們將無法從客戶處收取額外的金額來維持我們的利潤率。
- **對非業主的增值服務。**我們為非業主(其大部分為物業開發商)提供多樣全面的增值服務。該類增值服務主要包括(i)協銷服務；(ii)專項服務；(iii)房修服務；(iv)交付前檢查服務；及(v)前期規劃及設計諮詢服務，其涉及進入並檢驗每個單位，以從終端用戶角度給出有關充分性的建議。
- **社區增值服務。**我們為業主及住戶提供的社區增值服務旨在提升其生活體驗，並實現彼等資產的保值增值。該等服務主要包括(i)家居生活服務；(ii)車位管理、租賃及銷售服務；(iii)物業經紀服務；及(vi)公用區域增值服務。

下表載列所示期間按業務線劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	人民幣 千元	%								
物業管理服務 . . . . .	208,948	62.6	296,133	61.7	472,268	65.1	89,342	66.4	139,331	70.3
對非業主的增值服務 . . . . .	100,745	30.1	132,055	27.5	142,985	19.7	29,001	21.6	37,743	19.0
社區增值服務 . . . . .	24,369	7.3	51,775	10.8	110,064	15.2	16,133	12.0	21,179	10.7
總計 . . . . .	<u>334,002</u>	<u>100.0</u>	<u>479,963</u>	<u>100.0</u>	<u>725,317</u>	<u>100.0</u>	<u>134,476</u>	<u>100.0</u>	<u>198,253</u>	<u>100.0</u>

## 概 要

於往績記錄期，我們收益的穩定增長乃主要由於(i)我們在管總建築面積的快速擴張，此乃由於我們與旭輝集團的持續合作及我們致力於擴大我們的客戶基礎並管理更多由第三方物業開發商所開發的物業；及(ii)我們致力於提供更多多樣化的增值服務。

下表載列於所示期間我們按性質劃分的銷售成本的明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月					
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年		(未經審核)	
	人民幣 千元	%										
人工成本	161,944	57.8	217,086	57.8	303,805	56.0	65,352	62.5	86,863	60.1		
委外費用	56,068	20.0	90,981	24.2	154,726	28.5	29,630	28.3	42,460	29.3		
辦公費用	26,081	9.3	17,414	4.6	25,311	4.7	2,404	2.3	3,633	2.5		
物料費用	6,130	2.2	8,429	2.2	15,851	2.9	978	0.9	1,452	1.0		
能源費用	6,472	2.3	33,550	8.9	34,280	6.3	5,279	5.1	9,330	6.4		
經營及其他費用	1,126	0.4	151	0.1	4,208	0.8	323	0.3	129	0.1		
稅項及附加費用	22,419	8.0	7,705	2.2	4,211	0.8	601	0.6	917	0.6		
總銷售成本	<u>280,240</u>	<u>100.0</u>	<u>375,316</u>	<u>100.0</u>	<u>542,392</u>	<u>100.0</u>	<u>104,567</u>	<u>100.0</u>	<u>144,784</u>	<u>100.0</u>		

下表載列於所示日期我們按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月					
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年		(未經審核)	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率		
	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	20,571	9.8	43,500	14.7	85,243	18.0	14,347	16.1	30,679	22.0		
對非業主的增值服務	17,796	17.7	30,605	23.2	29,044	20.3	5,170	17.8	8,742	23.2		
社區增值服務	<u>15,395</u>	<u>63.3</u>	<u>30,542</u>	<u>59.0</u>	<u>68,638</u>	<u>62.4</u>	<u>10,392</u>	<u>64.4</u>	<u>14,048</u>	<u>66.3</u>		
總毛利／整體毛利率	<u>53,762</u>	<u>16.1</u>	<u>104,647</u>	<u>21.8</u>	<u>182,925</u>	<u>25.2</u>	<u>29,909</u>	<u>22.2</u>	<u>53,469</u>	<u>27.0</u>		

於往績記錄期，我們毛利及整體毛利率的穩定增長主要反映規模經濟、我們毛利率產生更高的社區增值服務快速增長及我們成本控制措施的成功實施。

## 概 要

於往績記錄期，我們管理由旭輝集團開發之物業以及由第三方物業開發商開發的物業。下表載列截至所示日期的在管總建築面積，以及於所示期間按物業開發商劃分的產生自物業管理服務的收益明細：

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至3月31日或截至3月31日止三個月					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
	建築面積		收益	建築面積		收益	建築面積		收益	建築面積		收益	建築面積		收益
	人民幣		人民幣	人民幣		人民幣	人民幣		人民幣	人民幣		人民幣	人民幣		人民幣
千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	
	(未經審核)														
旭輝集團 <sup>(1)</sup> . . . . .	8,728	201,108	96.2	11,571	265,247	89.6	13,200	337,308	71.4	12,393	73,864	82.7	13,230	94,513	67.8
第三方物業															
開發商 <sup>(2)</sup> . . . . .	1,048	7,840	3.8	4,551	30,886	10.4	13,279	134,960	28.6	6,571	15,478	17.3	17,239	44,818	32.2
總計 . . . . .	9,776	208,948	100.0	16,122	296,133	100.0	26,479	472,268	100.0	18,964	89,342	100.0	30,469	139,331	100.0

附註：

- (1) 包括由旭輝集團獨家開發的物業及旭輝集團與其他物業開發商共同開發但由旭輝集團持有控股權益的物業。
- (2) 指由獨立於旭輝集團的第三方物業開發商獨資開發的物業以及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發之物業，旭輝集團並無持有控股權益。

於往績記錄期，我們投標由旭輝集團開發的物業的成功率為100.0%。我們致力於探索第三方開發商管理物業開發的市場機會，並已於往績記錄期取得快速發展。於2015年、2016年、2017年及截至2018年3月31日止三個月，我們由第三方物業開發商開發的物業的中標率分別為28.6%、36.0%、40.0%及45.1%。

### 我們的客戶及供應商

我們的客戶主要包括(i)我們物業管理服務的物業開發商、業主及居民；(ii)非業主，其大部分為對非業主的增值服務的物業開發商；及(iii)社區增值服務的業主及居民。於往績記錄期，我們的最大客戶為旭輝集團，我們向非業主提供物業管理服務及增值服務。於2015年、2016年、2017年及截至2018年3月31日止三個月，來自向旭輝集團提供服務之收益分別為人民幣120.5百萬元、人民幣128.8百萬元、人民幣122.9百萬元及人民幣27.4百萬元，分別佔我們總收益的36.1%、26.8%、16.9%及13.8%。於2015年、2016年、2017年及截至2018年3月31日止三個月，我們的五大客戶所產生的銷售收益分別為人民幣129.4百萬元、人民幣148.9百萬元、人民幣147.2百萬元及人民幣35.2百萬元，分別佔我們總收益的38.7%、31.0%、20.3%及17.7%。

就三大業務線整體而言，供應商主要包括在中國提供清潔、安保、園藝及若干維修及保養服務的分包商。於2015年、2016年、2017年及截至2018年3月31日止三個月，來自五大供應商的採購額分別佔總銷售成本的5.2%、5.3%、4.7%及5.7%。

---

## 概 要

---

### 我們的競爭優勢

我們相信以下競爭優勢已使我們實現在中國物業管理行業處競爭性位置並使我們與競爭者區分開：

- 中國物業管理行業中具有市場競爭地位的快速成長的參與者；
- 擁有支持我們的可持續增加的富有遠見及經驗豐富的高級管理團隊、具有較強執行力的運營團隊以及堅實的人力資源管理系統；
- 通過系統標準化及品質贏得的良好聲譽；
- 具有多元化管理物業及服務組合及強大的服務創新能力；
- 擁有旭輝集團的支持以及良好的業務開發能力；
- 審慎的財務政策及有效的成本控制。

### 我們的業務策略

我們計劃通過實施以下策略增強我們於中國物業管理行業的地位：

- 進一步擴大我們的業務規模及市場份額；
- 持續多樣化我們的服務；
- 持續增強品牌知名度；
- 進一步投資技術及智慧運營；
- 持續吸引、栽培及保留人才。

### 主要財務資料概要

下表載列於所示期間我們的財務資料概要並應連同本文件附錄一綜合財務資料一併閱讀，包括隨附的說明及「財務資料」所載之資料。

## 概 要

### 篩選合併全面收益表項目

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益 . . . . .	334,002	479,963	725,317	134,476	198,253
毛利 . . . . .	53,762	104,647	182,925	29,909	53,469
除所得稅開支前溢利 . .	<u>21,220</u>	<u>45,192</u>	<u>104,911</u>	<u>15,029</u>	<u>18,211</u>
以下各項應佔年／期內 溢利：					
本公司擁有人 . . . . .	15,562	33,600	76,442	11,166	13,484

### 篩選合併資產負債表資料項目

	截至12月31日			截至3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產 . . . . .	52,837	73,196	85,185	87,245
流動資產 . . . . .	330,251	422,591	617,171	651,682
資產總額 . . . . .	383,088	495,787	702,356	738,927
權益總額 . . . . .	134,180	167,780	244,670	258,154
流動負債 . . . . .	239,726	318,771	445,346	468,190
流動資產淨值 . . . . .	90,525	103,820	171,825	183,492
非流動負債 . . . . .	9,182	9,236	12,340	12,583

### 篩選合併現金流量表項目

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得／(所用)現金淨額 .	34,833	100,096	189,699	(17,724)	(59,598)
投資活動所得／(所用)現金淨額 .	1,208	(18,839)	(6,242)	(97,742)	(90,407)
融資活動(所用)／所得現金淨額 .	78,759	(13,000)	2,284	-	-
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額 . . . . .	114,800	68,257	185,741	(115,466)	(150,005)
年／期初現金及現金等價物 . . . . .	69,422	184,222	252,479	252,479	438,220
年／期末現金及現金等價物 . . . . .	184,222	252,479	438,220	137,013	288,215

## 概 要

### 主要財務比率

下表載列我們截至所示日期及期間的若干主要財務比率：

	截至12月31日或截至12月31日止年度			截至3月31日或 截至3月31日止 三個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
流動比率 . . . . .	137.8 %	132.6 %	138.6 %	139.2 %
資產負債率 . . . . .	65.0 %	66.2 %	65.2 %	65.1 %
資產負債比率 . . . . .	26.0 %	2.1 %	零	零
總資產回報率 . . . . .	4.5 %	7.6 %	12.8 %	不適用
股本回報率 . . . . .	12.3 %	22.3 %	37.1 %	不適用

有關上表主要財務指標的釋義及分析，請參閱本文件「財務資料—主要財務比率概要」。

### [編纂]的統計數字<sup>(1)</sup>

[編纂]： 初步[編纂]股股份包括(i)由香港公眾認購的[編纂]股新股份（可予重新分配）及(ii)根據[編纂]可供認購可[編纂]股新股份（假設[編纂]未獲行使）

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

[編纂]： 本公司將配發及發行最多[編纂]股額外股份，佔[編纂]項下初步可供認購的[編纂]總數的[編纂]

每股股份[編纂]： 每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元

	按每股[編纂] 最低[編纂][編纂] 港元計算	按每股[編纂] 最高[編纂][編纂] 港元計算
股份市值 <sup>(2)</sup> . . . . .	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
未經審核備考經調整每股有形資產淨值 <sup>(3)</sup> . . . . .	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

(1) 上表的所有統計數字的計算基準是假設[編纂]未被行使。

(2) 市場資本化的計算乃基於緊隨[編纂]完成後，預期將發行[編纂]股股份。

---

## 概 要

---

- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值按經參考本文件「附註二—未經審核備考財務資料」所作之調整計算。

### 所得款項用途

經扣除我們就[編纂]應付的包銷佣金及其他估計開支後，假設[編纂]未獲行使及假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面所載之指示性[編纂]範圍的中間值），我們估計將從[編纂]收取所得款項淨額約[編纂]百萬港元。我們擬將該等[編纂]之所得款項淨額按下列金額用作以下目的：

- 約[編纂]，或約[編纂]百萬港元將用於尋求戰略性收購及投資機會，其中(i)約[編纂]，或[編纂]百萬港元將用於收購於區域範圍經營之優質物業管理服務商；(ii)約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於收購物業管理服務商，為我們提供社區產品及服務作為我們自己社區產品及服務之補充；及(iii)約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於與業務夥伴共同投資物業管理行業基金；
- 約[編纂]，或約[編纂]百萬港元將用於利用最新的互聯網及信息技術並建立智能社區，從而提高我們的客戶服務品質；
- 約[編纂]，或約[編纂]百萬港元將用於開發一站式服務社區平臺及我們的「悅生活」在線服務平臺；及
- 約[編纂]，或約[編纂]百萬港元將用作我們的一般業務運營及營運資金。

有關更多詳情，請見本文件「未來計劃及所得款項用途」。

### 與控股股東的關係

緊隨[編纂]完成後（惟不包括根據行使[編纂]可能配發及發行的任何股份），我們的最終控股股東林中先生、林峰先生及林偉先生，以一致方式行事，將有權透過由彼等控制之投資控股公司行使本公司已發行股本總額的約[編纂]表決權。因此，林中先生、林峰先生及林偉先生及其控制的投資控股公司，即Elite Force Development、Best Legend、Spectron、Xu Sheng及旭輝控股將於[編纂]後繼續為我們的控股股東。

根據一致行動契據，林中先生、林峰先生及林偉先生已同意互相協商並就於永升物業成立時直至彼等不再為我們的控股股東期間，彼等就所有重大管理事宜及達及／或執行本集團任何成員公司所有商業決策達成一致意見。有關進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」一節。

---

## 概 要

---

鑒於本集團業務經營及由我們的最終控股股東控制的公司間的差異，董事認為存在明確的業務界限。因此，概無由我們的最終控股股東控制的公司之與我們的業務構成競爭或將與我們的業務構成競爭(直接或間接)的業務將根據上市規則第8.10條須予披露。為確保競爭於未來不會出現，我們的最終控股股東均已以本公司為受益人[已訂立]不競爭契據，以實現彼等將不會及促使彼等各自之緊密聯繫人(定義見本文件「與控股股東的關係」一節)不會直接或間接參與與我們業務可能構成競爭的任何業務，或於與彼等業務可能構成競爭的任何業務中持有任何權力或權益。

我們通常透過由適用中國法律法規監管的標準招標流程獲得我們前期管理合同。旭輝集團對個別業主選擇(或替換)物業管理服務商並無任何決定性影響力。我們相信由於管理、經營及財務獨立，於[編纂]後，我們可獨立於控股股東及彼等各自之聯繫人(本集團除外)經營業務。有關更多資料，請參閱本文件「與控股股東的關係」。

### [編纂]前投資

於2018年7月6日，Wise-man Development將其於Prominent Intellectuals的全部權益轉讓予本公司，以換取本公司向Wise-man Development發行之400股股份。於同日，Wise-man Development認購本公司股份860股，代價為10,455,471.5港元。該等代價已於2018年7月10日支付。有關更多資料，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」一節。

### 近期發展

與截至2018年3月31日我們的合約建築面積約37.7百萬平方米相比，截至最後實際可行日期，我們的合約總建築面積為43.6百萬平方米，包括由旭輝集團開發的合約總建築面積為16.8平方米的物業，及由第三方物業開發商開發的合約總建築面積為26.8百萬平方米的物業。截至最後實際可行日期，於該等合約總建築面積中，我們管理層的合約總建築面積為32.1平方米，包括旭輝集團開發的合約總建築面積為13.6平方米的物業，及由第三方物業開發商開發的合約總建築面積為18.5百萬平方米的物業。

2018年3月31日後及直至最後實際可行日期，於2018年7月18日，我們中標管理青島國際創新園(「青島創新」)。青島國際是由當地政府及第三方物業開發商聯合開發的工業園，擁有15幢商業樓宇及總建築面積為0.9百萬平方米。其為從事信息技術及金融部門的研究機構及公司提供營業場所。我們相信，我們能夠在招標過程中獲取成功表明我們有能力尋求並利用市場機會使我們的項目組合多樣化，並為我們的客戶群增加更多第三方物業開發商。

我們的董事認為，自2018年3月31日起及直至本文件日期，我們的財務、運營及交易狀況概無重大不利變更。

---

## 概 要

---

### 股息

宣派股息受限於我們董事的酌情考慮，取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息的法定及監管限制、未來前景以及董事認為可能有關的其他因素。於2017年，我們分派股息共計人民幣9.9百萬元。於2018年4月，我們宣佈支付股息人民幣2.45百萬元並於2018年6月分派。我們並無未來的股息支付政策。我們的董事會有絕對酌情決定是否宣派任何年度的任何股息及其金額。我們是一家根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。因此，任何未來股息的支付及金額還將取決於從我們的附屬公司獲得的股息的可用性。中國法律規定，股息僅根據中國會計原則計算的年內溢利中支付，該會計原則在許多方面與其他司法管轄區（包括香港財務報告準則）的公認會計原則不同。中國法律還要求外商投資企業至少撥出10%的稅後溢利（如有）為其法定儲備提供資金，而這些儲備不能作為現金股息分派。有關更多資料，見本文件「財務資料—股息及可供分派儲備」。

### [編纂]開支

估計與股份[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），其中約人民幣[編纂]百萬元與股份發售發行直接相關並將於[編纂]完成後自股本中扣除，而截至2018年12月31日止年度，約人民幣[編纂]百萬元將自合併全面收益表中扣除。

### 風險因素

我們的運營涉及若干風險，我們無法控制若干部分。該等風險可大致分為：(i) 與我們業務及行業有關的風險；(ii) 與在中國經營業務有關的風險；及(iii) 與[編纂]有關的風險。若干通常與我們的業務及行業有關的風險包括以下方面：

- 我們的未來增長可能無法按計劃實現，而未能有效管理我們的未來增長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。
- 我們可能無法以有利的條款甚至完全無法取得新訂或重續我們現有的物業管理服務合同。
- 我們的大部分收益產生自我們就有關旭輝集團物業開發項目提供的物業管理服務。
- 我們通常按包乾制收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本。
- 我們可能會經歷人工及委外費用方面的波動。

此等風險並非唯一可能對我們股份的價值造成影響的風險。閣下應審慎考慮本文件所載的全部資料，特別應於決定是否投資於股份前，評估本文件「風險因素」所載的具體風險。

## 釋 義

在本文件內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義。若干技術詞彙在「詞彙表」內解釋。

[編纂]	指	[編纂]
「組織章程細則」或「細則」	指	於2018年[●]有條件採納並將於[編纂]後生效的本公司組織章程細則，相關概要載於本文件「附錄三—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「北京永升」	指	北京永升物業服務有限公司，一間於2002年5月31日於中國成立的有限公司及本公司之間接全資附屬公司
「Best Legend」	指	Best Legend Development Limited，一間於2018年4月20日在英屬處女群島註冊成立之有限公司並由林峰先生全資擁有(作為特殊目的工具以信託方式持有股份)，為安排[編纂]後採用的僱員獎勵計劃。其為我們的控股股東之一
「蚌埠永升」	指	蚌埠永升物業管理有限公司，一間於2017年6月29日於中國成立的有限責任公司及本公司之間接全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開放辦理業務的任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率

## 釋 義

「資本化發行」	指	將本公司股份溢價賬的若干進賬金額資本化後而發行的股份，詳見本文件「附錄四—法定及一般資料—A.有關本集團的進一步資料—3.本公司股東於2018年[●]通過的書面決議案」
「開曼群島公司法」	指	開曼群島公司法第22章(1961年第3號法令，經合併及修訂)
「中央結算系統」	指	香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統經紀參與者」	指	獲准以經紀參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算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、聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統經紀參與者、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，但僅就本文件及作地區參考而言，除文義另有指明外，本文件對於「中國」的提述並不適用於台灣、澳門特別行政區及香港
「重慶旭原」	指	重慶旭原天澄物業管理有限公司，一間於2016年3月31日於中國成立的有限責任公司，及由永升物業持有51%的權益，由重慶東原澄方實業有限公司持有49%的權益
「中指院」	指	中國指數研究院，我們的行業顧問
「旭輝集團」	指	旭輝控股及其附屬公司

---

## 釋 義

---

「旭輝控股」	指	旭輝控股(集團)有限公司(股份代號：0884)，一間於2011年5月20日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司且其股份於主板上市。其為我們的控股股東之一及緊隨[編纂]完成後，其將間接持有本公司已發行股本的約[編纂]
「旭輝(中國)」	指	旭輝集團股份有限公司(前稱為上海永升置業有限公司及旭輝集團有限公司)，一間於2000年8月15日於中國成立的股份有限公司及旭輝控股的間接全資附屬公司
「37號文」	指	國家外匯管理局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
「82號文」	指	關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知，於2017年12月29日予以修訂
「城市之光」	指	城市之光資產有限公司，一間於2018年5月18日在香港註冊成立的公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「公司條例」或 「香港公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	永升生活服務集團有限公司，一間於2018年4月16日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司

## 釋 義

「公司法」或「中國公司法」	指	中華人民共和國公司法，經第十屆全國人民代表大會常務委員會於2005年10月27日修訂和通過及於2006年1月1日生效並於2013年12月28日進一步修訂及於2014年3月1日生效，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義及，及除文義另有規定外，統指林中先生、林峰先生、林偉先生、Elite Force Development、旭輝控股、Xu Sheng、Spectron及Best Legend
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督及監管中國全國證券市場的監管機構
「彌償契據」	指	我們的最終控股股東訂立之日期為2018年[●]的彌償契據，以本公司(為其本身及作為各附屬公司之受託人)為受益人提供若干彌償，其詳情載於本文件「附錄四—法定及一般資料—D.其他資料—1.稅項及其他彌償」
「不競爭契據」	指	我們的最終控股股東以本公司(為其本身及作為各附屬公司之受託人)為受益人作出之日期為2018年[●]的不競爭契據，其詳情載於「與控股股東的關係」
「董事」	指	本公司董事
「億翰智庫」	指	億翰智庫，一間專注於中國房地產行業的諮詢公司，並於全國中小企業股份轉讓系統上市掛牌(股份代號：837350)
「企業所得稅」	指	中華人民共和國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	中華人民共和國企業所得稅法，於2007年3月16日頒佈，自2008年1月1日生效，並由全國人民代表大會於2017年2月24日修訂
「Elite Force Development」	指	Elite Force Development Limited，一間於2018年4月4日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們的控股股東之一，及由林中先生擁有50%、林峰先生擁有25%及林偉先生擁有25%

## 釋 義

「精英力量國際」	指	精英力量國際有限公司，一間於2018年5月11日於香港註冊成立的公司及本公司之間接全資附屬公司
「Elite Force Investment」	指	Elite Force Investment Limited，一間於2018年4月25日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司之全資附屬公司
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或如文義所指，於本公司成為其現有附屬公司之控股公司前期間，該等附屬公司(猶如彼等為本公司當時之附屬公司)
「海通國際資本」或「獨家保薦人」	指	海通國際資本有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為[編纂]的獨家保薦人
「[編纂]」或「獨家全球協調人」或「獨家賬簿管理人」或「獨家牽頭經辦人」或「穩定價格經辦人」	指	[編纂]，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第3類(槓桿式外匯交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團，為[編纂]的獨家全球協調人、獨家牽頭經辦人、獨家賬簿管理人及穩定價格經辦人
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

---

## 釋 義

---

「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「香港股份過戶登記處」	指	[編纂]
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港包銷商」	指	[編纂]的包銷商，其名稱載於本文件「包銷—香港包銷商」一段
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、獨家全球協調人及香港包銷商就[編纂]訂立之日期為2018年[●]的包銷協議
「獨立第三方」	指	與本公司、其附屬公司的任何董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的任何聯繫人概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「國際包銷商」	指	[編纂]的包銷商，預期訂立國際包銷協議
「國際包銷協議」	指	預期由(其中包括)本公司、獨家全球協調人及國際包銷商等各方於2018年[●]或前後訂立有關[編纂]的包銷協議

## 釋 義

「最後實際可行日期」	指	2018年7月31日，即為確定本文件於其刊發之前所載若干資料的最後實際可行日期
「[編纂]」	指	[編纂]
「上市委員會」	指	香港聯交所董事會的上市小組委員會
「[編纂]」	指	[編纂]
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「併購規定」	指	由國務院國有資產監督管理委員會、中華人民共和國商務部、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證監會及國家外匯管理局於2006年8月8日共同頒佈並於2009年6月22日由中華人民共和國商務部修訂的關於外國投資者併購境內企業的規定
「主板」	指	由香港聯交所經營的聯交所（不包括期權市場），獨立於香港聯交所GEM且與其並行運作
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於2018年[●]採用並經不時修訂、補充或以其他方式修改的經修訂及經重列組織章程大綱，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
「住房和城鄉建設部」或「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部
「納斯達克」	指	納斯達克股票市場，一家美國證券交易所
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「全國中小企業股份轉讓系統」	指	全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司，上市公司股份交易的中國場外交易系統

---

## 釋 義

---

「寧波永達」	指	寧波永達物業管理有限公司，於1997年4月10日在中國成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司
「全國人民代表大會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府分支機構(包括省、市及其他地區或地方政府實體)及該政府組織，或倘文義所指，則指上述任何其中一個機關
「中國法律顧問」	指	與[編纂]有關的中國法律的本公司法律顧問通商律師事務所
「定價日」	指	就[編纂]而言釐定[編纂]的日期，預期為[編纂]或前後，惟在任何情況下不遲於[編纂]
「主要股份過戶登記處」	指	[編纂]
「Prominent Intellectuals」	指	Prominent Intellectuals Limited，一間於2018年5月8日在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司，為本公司之全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「省」	指	中國的省或(按內文所指)省級自治區或中國政府直接管轄的直轄市
「S規例」	指	美國證券法項下S規例
「人民幣」	指	中國的法定貨幣
「重組」	指	本文件「歷史、重組及公司架構—重組」一段所述之本集團重組
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商行政管理總局」	指	中國國家工商行政管理總局，如文義另有所指，包括其地方主管部門
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「人大常委會」	指	全國人民代表大會常務委員會
「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、補充或以其他方式修改)
「山東永升」	指	山東魯班永升物業管理有限公司，一間於2018年2月12日於中國成立之有限公司，由永升物業擁有70%及由山東金魯班投資有限公司擁有30%
「上海赫頂」	指	上海赫頂企業發展有限公司，一間於2016年9月18日成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元的普通股，以港元交易並於主板[編纂]
「股東」	指	股份持有人

---

## 釋 義

---

「平方米」	指	計量單位為平方米
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	預期由Elite Force Development與獨家全球協調人於國際包銷協議同日或前後訂立的借股協議
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「Spectron」	指	Spectron Enterprises Limited，一間於2014年9月18日在英屬處女群島註冊成立之有限責任公司及為我們的控股股東之一
「往績記錄期」	指	該期間包括截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年3月31日止三個月
「最終控股股東」	指	林中先生、林峰先生及林偉先生
「美國證券法」	指	1993年美國證券法(經修訂)及其下所頒佈之規則及條例
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國，其國土、屬地及所有受其司法管轄的地方
「美國政府」	指	美國聯邦政府，包括其行政、立法及司法部門
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「增值稅」	指	中國增值稅
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]

---

## 釋 義

---

「[編纂]」	指	[編纂]
「Wise-man Development」	指	Wise-man Development International Limited，一間於2018年5月4日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由Ng Chong Jin先生全資擁有
「廈門永升」	指	廈門市永升物業服務有限公司，一間於1995年11月13日成立之有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司。其為我們的控股股東之一
「Xu Sheng」	指	Xu Sheng Limited，一間於2011年5月9日於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司及為旭輝控股之全資附屬公司
「[編纂]」	指	[編纂]
「永升物業」	指	上海永升物業管理有限公司，一間於2002年5月31日在中國成立之有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「永升怡置」	指	上海永升怡置物業管理有限公司，一間於2018年7月19日在中國成立之有限公司，且由永升物業擁有50%及由怡置物業服務有限公司擁有50%

除文義另有規定，本文件所涉及之截至12月31日止財政年度的該等年度指「2015年」、「2016年」及「2017年」。

本文件所載的若干金額及百分比數字作出四捨五入調整。因此，若干表格內所示的總計數字未必為其之前數字的算術總和。

本文件內中國實體、企業、國民、設施及法規的中文或其他語言的英文翻譯僅供識別。倘中國實體、企業、國民、設施及法規的中文名稱與其英文翻譯之間有任何不一致的地方，概以中文名稱為準。

## 詞彙表

本技術詞彙包括本文件內有關我們及我們業務的技術詞彙。其中一些詞彙及其涵義未必與該等詞彙業內標準涵義或用法一致。

「平均物業管理費」	指	於特定期間收取的物業管理費總和除以同期管理的總建築面積所計算出的費用
「環渤海經濟圈」	指	就本文件而言，為包括北京、天津、河北省、山西省、內蒙古自治區、遼寧省及山東省等中國地理區域
「商業物業」	指	就本文件而言，為指定作商業用途的物業
「酬金制」	指	一種收費模式，據此，我們按月收取客戶支付之物業管理費總額的一定百分比
「公用區域」	指	住宅物業內的公用區域，如(其中包括)大廳、走廊、樓梯、停車場、電梯及花園
「合約建築面積」	指	本集團依據有效的物業管理服務合同而管理或將予管理的建築面積，包括在管建築面積及未交付的建築面積
「客戶關係管理」	指	客戶關係管理
「企業資源規劃」	指	企業資源規劃
「一線城市」	指	住房及城市建設部指明的城市，如北京、上海、深圳及廣州
「FM」	指	設備管理
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	已交付或物業開發商準備交付予業主的物業建築面積，據此，我們就提供我們的服務收取有關合約義務的物業管理費

---

## 詞彙表

---

「包乾制」	指	我們物業管理業務線的一種計費模式，據此，我們每月按預先釐定的每平方米物業管理費對所有單位（無論是否出售）收費，即為我們的員工及分包商提供的所有物業管理服務的「全包」費用。物業開發商、業主及居民將負責每月分別向我們支付出售及未出售單位的物業管理費
「旭輝集團開發的物業」	指	由旭輝集團獨資開發的物業以及旭輝集團與其他物業開發商聯合開發，旭輝集團持有控股權益的物業
「第三方物業開發商開發的物業」	指	僅由獨立於旭輝集團的第三方物業開發商開發的物業，以及旭輝集團與其他物業開發商聯合開發旭輝集團不持有控股權益的物業
「RBA」	指	智能遠程樓宇自動化
「住宅社區」或「住宅物業」	指	純住宅物業或含有住宅單位和非住宅性質的配套設施（如商業或辦公單位）的混合用途物業，但不包括純商業物業
「保留率」	指	截至期末在管物業之總數減同期我們停止管理的物業數量再除以截至期末在管物業總數
「物業服務二十強企業」	指	由中指院單獨或與其他機構共同公佈的中國按綜合競爭力進行的物業服務企業年度排名，所依據的多項關鍵指標包括該等公司於上一年的管理規模、經營表現、服務品質及增長潛力，其中包括在2018年發佈的排名的35家公司，公司數量超過20家（由於分數非常接近的多家公司被分為相同的排名）

---

## 詞彙表

---

- 「物業服務百強企業」 指 由中指院單獨或與其他機構共同公佈的中國按綜合競爭力進行的物業服務企業年度排名，所依據的多項關鍵指標包括該等公司於上一年的管理規模、經營表現、服務品質及增長潛力，2014年、2015年、2016年、2017年及2018年發佈的排名分別包括100家、100家、210家、200家及200家企業，其中2016年、2017年及2018年各公司的數量均超過100家（由於分數非常接近的多家公司被分為相同的排名）
- 「未交付的建築面積」 指 物業開發商尚未準備交付予業主的物業總建築面積，據此，我們並未就提供物業管理服務開始收取有關合約義務的物業管理費

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

本文件載有關於本公司及其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管理層所信、管理層所作假設及目前所掌握的資料而作出。倘於本文件使用「旨在」、「預計」、「相信」、「能」、「繼續」、「能夠」、「預計」、「預期」、「今後」、「有意」、「應當」、「或會」、「也許」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預測」、「尋求」、「應該」、「將會」、「可能」等詞彙及該等詞彙的反義詞及其他類似表達涉及本集團或我們的管理層時，即指前瞻性陳述。該等陳述反映管理層目前對未來事件、營運、流動資金及資本資源的觀點，當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，包括本文件所述的其他風險因素。閣下務必審慎考慮，依賴任何前瞻性陳述均涉及已知及未知的風險及不明朗因素。本公司面對的風險及不明朗因素可能會影響前瞻性陳述的準確程度，包括但不限於下列各項：

- 我們的業務前景；
- 我們經營所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的業務策略及達致該等策略的計劃；
- 我們識別及整合適用收購目標的能力；
- 我們經營所在市場整體經濟、政治及商業狀況；
- 我們營運所在行業及市場監管環境及整體展望變動；
- 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；
- 我們業務的未來發展的程度、性質及潛力；
- 資本市場發展；
- 我們競爭對手的行動及發展；
- 我們營運所在行業及市場利率、外匯匯率、股票價格或其他費率或價格變動或波動；
- 「財務資料」內有關價格、數量、營運、利潤率、整體市場趨勢、風險管理及匯率的陳述；及
- 本文件其他陳述並無為歷史事實。

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

本文件亦包含市場數據及基於多項假設作出的預測。該等市場或不會按市場數據所推斷的速率增長，或可能完全並無增長。倘市場未能按推斷速率增長，則可能會對我們的業務及股份市價造成重大不利影響。此外，由於中國經濟及物業管理行業急速變動的性質使然，有關市場增長前景或未來狀況的預測及估計受多項重大不確定因素影響。倘任何基於市場數據的假設被證實為不確，實際結果或會有別於基於該等假設作出的預測。閣下不應過度依賴該等前瞻性陳述。

我們無法保證本文件的前瞻性陳述所述的交易及事項將如所述般發生，或根本不會發生。受多項因素(包括但不限於載於本文件「風險因素」一節中的風險及不明朗因素)影響，實際結果可能與前瞻性陳述中所載的資料大不相同。閣下應閱讀本文件全文並知悉實際未來業績可能與我們所預期者相差甚遠。本文件中所作的前瞻性陳述僅與截至作出該等陳述之日或(倘從第三方的研究或報告中獲得)有關研究或報告日期的事項有關。由於我們在一個可能不時出現新風險或不明朗因素的不斷變化的環境中經營業務，故閣下不應將前瞻性陳述視為對未來事件的預測而加以依賴。除法律所規定者外，我們並無義務更新任何前瞻性陳述以反映該陳述作出日期後的事項或情況(即使我們當時的情況可能已經改變)。

## 風險因素

於我們的股份的任何投資涉及各種風險。有意投資者在決定投資[編纂]前，應仔細考慮下文所述的各項風險及本文件所載的所有其他資料(包括我們的合併財務報表及相關附註)。倘若下述任何情況或事件確實出現或發生，我們的業務、財務狀況、經營業績或前景可能會受到重大不利影響。在任何此類情況下，我們的股份的市場價格可能會下降，閣下可能會失去全部或部分投資。閣下亦應特別留意我們的中國附屬公司處於法律及監管環境當中，而該環境在若干方面與其他國家顯著不同。有關中國法律及監管體系以及下文所討論的若干相關事宜的更多詳情，請參閱本文件「監管概覽」。

我們相信，我們的業務涉及若干風險及不確定因素，當中有部分因素超出我們的控制範圍。我們已將該等風險及不確定因素歸類為：(i)與我們的業務及所處行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。現時我們尚不知曉或現時被我們視為並不重大的額外風險及不確定因素可能會有所變化並演變為重大風險因素，並同樣有可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。

### 與我們的業務及所處行業有關的風險

**我們的未來增長可能無法按計劃實現，而未能有效管理我們的未來增長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。**

自成立以來，我們一直在透過內生增長以及收購其他物業管理公司來擴大我們的業務。截至2015年、2016年及2017年12月31日及截至2018年3月31日止，我們與管理物業訂立合約，合約建築面積分別約為15.2百萬平方米、22.6百萬平方米、33.4百萬平方米及37.7百萬平方米。

我們力求透過增加總建築面積以及我們在現有及新市場(包括由旭輝集團及第三方物業開發商開發的物業)訂約管理的物業數量來繼續拓展業務。有關更多資料，請見本文件「業務—業務策略—進一步擴大我們的業務規模及市場份額」。然而，我們的擴張計劃基於我們對市場前景的評估。我們無法向閣下保證我們的評估將被證明是正確的，或者我們可按計劃發展我們的業務。我們的擴張計劃可能會受到多種因素的影響，其中大部分因素超出我們的控制範圍。該等因素包括：

- 中國整體經濟狀況，尤其是房地產市場的變化；
- 中國的個人可支配收入的變化；
- 政府法規的變化；
- 物業管理及增值服務的供求狀況變化；

---

## 風 險 因 素

---

- 我們於內部產生足夠流動資金以及獲取外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓能幹僱員的能力；
- 我們甄選及合作合適的分包商及供應商的能力；
- 我們了解我們所提供物業管理服務的物業住戶的需求的能力；
- 我們適應我們沒有過往經驗的新市場，尤其是能否適應該等市場的行政、監管及稅務環境的能力；
- 我們利用我們的品牌名稱並在新市場上成功競爭，特別是與相關市場當中可能比我們擁有更多資源及經驗的現有參與者競爭的能力；及
- 我們完善行政、技術、運營及財務基礎設施的能力。

我們無法向閣下保證，我們的未來增長將會實現，或者我們將能夠有效地管理我們的未來增長，而倘若上述方面未能實現，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。

**我們可能無法以有利的條款甚至完全無法取得新訂或重續我們現有的物業管理服務合同。**

我們相信，我們擴大物業管理服務合同組合的能力是我們的業務持續增長的關鍵。於往績記錄期，我們一般透過參與招標獲得新物業管理服務合同。物業管理公司的甄選取決於許多因素，包括但不限於服務品質、定價水平及物業管理公司的經營歷史。我們無法向閣下保證，我們將能夠以有利的條款取得新訂物業管理服務合同，或甚至根本無法取得新訂物業管理服務合同。我們的努力可能會受到我們無法控制的因素的阻礙，當中可能包括（其中包括）整體經濟狀況的變化、政府法規的演變以及物業管理行業的供求動態。

於往績記錄期，我們於物業開發後期與房地產開發商訂立前期管理合同。此類合約具有過渡性質，並促成將物業的法律及實際控制權由物業開發商轉至業主。前期管理合同通常於業主委員會成立時到期。有關更多資料，請見本文件「業務—物業管理服務合同—與物業開發商交易的條款」。為繼續管理相關物業，我們必須與業主委員會訂立物業管理服務合同，其期限通常介乎兩至三年，並可因某些原因而終止。無法保證業主委員會將與我們而不是與我們的競爭對手訂立物業管理服務合同。我們的客戶基於品質及成本等因素選擇我們，而我們無法向閣下保證，我們將始終能夠以對雙方有利的條款在上述因素之間取得平衡。

## 風 險 因 素

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務合同，我們不能保證於屆滿後可以續約。相關合約亦有可能由於某些原因而被終止。此類情況下，除我們的物業管理服務外，我們將不再能夠為已終止我們業務的住宅社區提供社區增值服務。我們無法保證我們將能夠覓得其他商機並以有利的條款訂立替代物業管理服務合同，或甚至根本無法訂立替代物業管理服務合同。此外，由於終止及不續約均會有損我們的聲譽，我們的品牌價值或會面臨重大不利影響。我們相信，我們的品牌價值對於我們贏得新物業管理服務合同的能力至關重要。倘若我們未能培育自身的品牌價值，我們於行業內的競爭力可能會降低。

**我們的大部分收益產生自我們就有關旭輝集團物業開發項目提供的物業管理服務。**

於往績記錄期，絕大部分有關物業管理服務合同的管理物業由旭輝集團開發。於2015年、2016年、2017年及截至2018年3月31日止三個月，來自由旭輝集團開發的物業的物業管理服務收益分別佔我們產生自物業管理服務收益的約96.2%、89.6%、71.4%及67.8%。於2016年12月，我們與旭輝(中國)訂立為期三年的框架協議，根據該協議，旭輝(中國)已同意自2017年1月1日起至2019年12月31日止繼續委聘我們為其附屬公司及母公司(旭輝控股)的物業管理服務商。

然而，我們無法控制旭輝集團的管理策略，亦無法控制影響其業務運營的宏觀經濟因素或其他因素。倘若旭輝集團遭受實質性影響彼等物業開發工作的不利發展，我們將失去商機。我們無法保證我們將能夠從其他渠道取得物業管理服務合同，從而以及時的方式或以有利條款彌補虧損。我們亦不能保證我們能夠成功實現客戶基礎的多元化。此外，無法保證與旭輝控股簽訂的所有物業管理服務合同將於到期後成功重續。倘若發生此類事件，我們的經營業績、財務狀況及增長前景可能會受到重大不利影響。

**我們通常按包乾制收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本。**

於往績記錄期，我們主要按包乾制收取自物業管理服務產生的收益，其於2015年、2016年、2017年及截至2018年3月31日止三個月分別佔我們總收益的約99.7%、98.2%、99.2%及99.2%。我們按包乾制以預先釐定的每月每平方米固定包乾價收取物業管理費，即所提供物業管理服務的「全包」費用。該等管理費不會隨著我們產生的實際物業管理費而改變。我們將我們向業主或物業開發商收取的所有物業管理費

---

## 風 險 因 素

---

確認為收入，並將我們就提供服務而產生的實際成本確認為銷售成本。有關更多資料，請參閱本文件「業務—物業管理費—按包乾制收取的物業管理費」及「財務資料—關鍵大會計政策及會計估計及判斷—收益確認」。

倘若我們在磋商及訂立我們的物業管理服務合同之前未能準確預測實際成本，且我們的收費不足以維持我們的利潤率，我們將無權向我們的客戶收取額外費用。我們亦無法保證我們將能夠在提供物業管理服務的過程中充分控制成本。我們所遭受的任何損失均有可能會對我們的經營業績造成重大不利影響。於往績記錄期，我們若干按包乾制基準管理的物業產生虧損，乃主要由於我們的業務管理項目於彼等開始產生收益前在初期階段產生成本，如人工成本；該等物業產生的總虧損佔我們於往績記錄期來自物業管理服務總收益的不足1%。

倘若我們無法提高物業管理費率，且於扣除物業管理費後仍面臨營運資金短缺，我們將盡量削減成本以減少短缺。然而，我們未必能夠成功地透過減低人工成本的運營自動化措施及降低能源成本的節能措施等成本節約措施來減少此類損失，而我們的成本節約措施可能會對我們的物業管理服務品質產生不利影響，轉而進一步減低業主支付較高物業管理費的意願。

**我們可能會經歷人工及委外費用方面的波動。**

於2015年、2016年、2017年及截至2018年3月31日止三個月，我們的人工成本分別佔我們的銷售成本的57.8%、57.8%、56.0%及60.0%。我們將如清潔、安保、園藝及維修及保養若干設施等物業管理服務委派予分包商。於2015年、2016年、2017年及截至2018年3月31日止三個月，我們的委外費用分別佔我們的銷售成本的20.0%、24.2%、28.5%及29.3%。因此，我們相信，控制及減少我們的人工成本及委外費用對於維持及提高我們的利潤率至關重要。

由於各種因素的影響，我們面臨人工及委外費用上升的壓力，該等因素包括但不限於：

- **上調最低工資。**我們經營的地區的最低工資近年來大幅上升，直接影響我們的人工成本以及我們向分包商支付的費用。
- **僱員人數增加。**隨著我們的業務的擴展，我們的物業管理人員、銷售及營銷人員以及行政人員的人數將持續增長。我們亦需要保留並不斷招聘合資格的僱員，以滿足我們對人才不斷增長的需求，這將令我們的總人數進一步增加。此外，隨著我們繼續擴大業務規模，我們將需要更多的分包商。僱員人數的增加亦會增加與薪金、培訓、社保及住房公積金供款以及品質控制措施相關的成本。

## 風 險 因 素

- 延遲實施減少我們對體力勞動及銷售成本的依賴的技術解決方案、程序標準化及其他措施。我們開始就特定物業提供物業管理服務至我們實施任何措施以減少我們對人工及銷售成本的依賴，通常會有一段時滯。在我們實施相關措施之前，我們在減輕人工及委外費用增加的影響方面的能力較為有限。

我們無法向閣下保證，我們將能夠控制成本或提升效率。倘若我們未能實現這一目標，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。

**在收取物業管理費方面的困難可能會導致我們的貿易應收款項減值。**

我們可能會在空置率相對較高的住宅社區收取物業管理費方面遇到困難。儘管我們會嘗試透過一系列收款措施來收回逾期物業管理費，但我們無法向閣下保證，此類措施將行之有效或讓我們能夠準確預測我們未來的收取率。

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣2.4百萬元、人民幣5.2百萬元、人民幣6.3百萬元及人民幣10.5百萬元。於2015年、2016年、2017年及截至2018年3月31日止三個月，我們的物業管理費的收取率（按照期間我們實際收取的物業管理費除以同期累計應向我們支付的總物業管理費計算）分別約為90.4%、90.5%、92.2%及60.2%。雖然管理層的估計及相關假設乃根據我們可獲取的現有資料作出，但倘若可獲取新的資料，可能需對相關估計或假設作出調整。有關更多資料，請參閱本文件「財務資料—篩選財務狀況表項目—貿易應收款項」。倘若實際可收回性低於預期，或我們的過往貿易應收款項減值撥備因任何新資料而被發現有所不足，我們可能需要就貿易應收款項減值作出額外撥備，進而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

該等事件不但可能導致我們的貿易應收款項減值，而且我們於尋求收回未償還物業管理費時可能會產生額外的運營成本。在訂立新的物業管理服務合同之前，我們會評估住宅社區的信用記錄，但由於可透過公開來源獲取的財務或公共信息較為有限，故不能向閣下保證此類評估的結果將始終有效。倘若我們確實面臨此類情況，我們的貿易應收款項產生的減值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。

**我們的貿易應收款項的收取受季節性波動的影響。**

於往績記錄期，我們收回貿易應收款項時經歷了季節性波動，並預期將繼續經歷該等季節性波動。業主及居民傾向於在下半年（特別是於年末），結清未償還的物業管理費結餘。因此，我們截至2018年3月31日止三個月的物業管理費收取率為

## 風 險 因 素

60.2%，較我們於2017年的收取率92.2%低。一般而言，我們的貿易應收款項全年增加，並於年底（當業主及居民清償其未償還的物業管理費結餘時）減少。較截至2017年12月31日為人民幣121.5百萬元而言，截至2018年3月31日，我們的貿易應收款項金額為人民幣196.0百萬元；此外，較於2017年的53天而言，截至2018年3月31日止三個月，我們的貿易應收款項平均周轉天數為73天。因此，我們在單個財政年度內不同時間點之間的未償還貿易應收款項及收取率的比較，及中期與整個財政年度的貿易應收款項周轉天數的任何比較，可能並不一定有意義，亦不應作為我們財務表現指標而依賴。我們的收取率及貿易應收款項的季節性波動要求我們謹慎管理我們的流動資金，以便為我們的業務提供充足的經營現金。任何無法確保充足流動資金的行為都可能導致我們產生更高的融資成本，並妨礙我們擴展及發展我們的業務的能力，其反過來可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

**截至2018年3月31日止三個月，我們的經營活動錄得現金流出淨額，倘我們未能保持有效的現金流量管理，我們的業務及財務狀況可能會受到重大不利影響。**

截至2018年3月31日止三個月，我們錄得經營活動現金流出淨額為人民幣59.6百萬元。更多資料，見本文件「財務資料—流動資金及資本資源—經營活動所得／（所用）現金淨額」。雖然過往我們主要以經營活動所得現金淨額等銀行現金撥付我們的營運資金需求，但我們無法向閣下保證我們將始終能夠產生經營活動現金淨額。經營現金流出淨額可能會削弱我們進行必要資本支出的能力，並限制我們的經營靈活性，以及對我們滿足流動資金需求的能力產生不利影響。我們無法向閣下保證我們日後的營運資金或現金流出淨額不會遭遇任何下降。倘我們未能維持有效的營運資金及現金流量管理，我們可能面臨財務困難，而我們的業務及財務狀況可能會受到重大不利影響。

**我們面臨與依賴分包商開展若干物業管理服務相關的風險。**

我們將物業管理服務（例如清潔、安保、園藝及維修及保養若干設施）委託予分包商。於2015年、2016年、2017年及截至2018年3月31日止三個月，我們的委外費用分別為人民幣56.1百萬元、人民幣91.0百萬元、人民幣154.7百萬元及人民幣42.5百萬元，分別佔我們總銷售成本的20.0%、24.2%、28.5%及29.3%。我們根據如市場聲譽、資質、價格及往績記錄等因素選擇我們的分包商。然而，我們無法保證彼等的表現始終符合我們的預期。彼等的行為方式可能會違反我們客戶的指示、其合約義務及我們自身的品質標準，而我們將無法像監控我們自己的僱員那樣直接及有效地對其進行監控。這將導致我們可能須就彼等不合格的表現承擔責任的相關風險，包括但不限於訴訟、與分包商產生爭議、聲譽損害、對我們業務的干擾以及來自我

---

## 風 險 因 素

---

們客戶的經濟索賠。我們亦可能會在尋求監控或替換不符合我們預期的分包商時引致額外費用。

此外，當我們現有的分包協議到期時，我們可能無法及時續約或無法及時聘請合適的替代人員或根本不能及時續約成及時聘請合適的替代人員。無論我們是重續分包協議抑或是聘請替代人選，我們均無法保證我們能夠按照有利的條款進行。我們亦無法控制分包商維持合資格、經驗豐富及規模可觀的團隊的能力。倘若我們的分包商因人員缺乏而導致其物業管理服務表現受到干擾，我們可能須向客戶承擔違約責任。這可能會對我們的品牌價值、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響，導致我們無法自分包商收回因上述可能性而產生的任何額外成本。

**我們面臨與未能發現並防止我們的僱員、分包商或第三方作出的欺詐、疏忽或其他不當行為(意外或其他)有關的風險。**

我們已建立風險管理及內部控制體系，該等體系由政策及程序構成，我們相信這將有助於我們的業務持續取得成功。然而，我們無法保證該等體系將始終使我們能夠及時有效地發現、防範有關我們的僱員、分包商或第三方實施的欺詐、疏忽或其他不當行為(意外或其他)並就該等行為採取補救措施。該等行為的事例包括在招標過程中的盜竊、破壞及賄賂等犯罪行為。

儘管我們對任何該等人士行為的控制有限，但我們可能會被視為至少對其合約或侵權理由的行為負有部分責任。我們可能會成為訴訟或其他行政或調查程序的被告或其中一名被告，並須就我們的客戶或第三方所遭受的傷害或損害承擔責任。倘若我們無法從僱員、分包商或有關第三方收回相關支出，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。我們亦可能會招致負面宣傳，令我們的聲譽及品牌價值受損。

**我們的僱員及分包商在提供物業管理服務的日常生活中可能會遭受工傷。**

在我們的日常業務過程中，有可能會發生工傷事故。例如，由我們的僱員進行的維修及保養服務可能涉及處理存在固有事故風險的工具及機器。由於電梯等設施的維修及保養屬於物業管理業務的一部分，而我們平衡此類風險的能力較為有限，因此，我們面臨工作安全風險，包括但不限於我們的僱員或分包商就傷害(無論是否致命)而提出的索賠。此類情況亦可能會損害我們於物業管理行業的聲譽。我們亦可能會遭遇業務中斷，並需要因應任何政府或其他調查而執行額外的安全措施或變更我們的業務模式。倘若我們須承擔額外成本，我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌價值可能會遭受重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

**我們的未來收購可能不會成功。**

我們擬繼續評估相關機會，以收購對我們的現有業務構成互補的其他物業管理公司及其他業務，並將其業務整合至我們的業務當中。然而，我們無法向閣下保證，我們將能夠確定合適的機會。

即使我們確實設法物色到合適的機會，我們可能無法按照有利的條款或我們可接受的條款或及時完成收購或根本無法完成收購。倘若我們無法確定合適的收購目標或完成收購，可能會對我們的競爭力及增長前景構成重大不利影響。

我們完成的收購亦涉及不確定性及風險，包括但不限於：

- 潛在的持續財務負擔以及不可預見或潛藏的負債；
- 無法將我們的業務模式或標準化內部政策及程序應用於我們的收購目標；
- 未能實現預期的目標、收益或增加收益的機會；及
- 資源及管理層的注意力被分散。

透過[編纂]募集的所得款項淨額當中，約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於戰略投資及收購機會，以及用於進一步發展戰略聯盟。有關更多資料，請見本文件「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」。倘若我們無法確定合適的收購機會，或我們的未來收購交易由於我們無法控制的其他原因而無法完成，我們將無法有效應用自[編纂]之所得款項。

**我們管理物業的公用區域受損，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。**

我們管理物業的公用區域可能會因我們無法控制的事件而受到損害，包括但不限於自然災害、事故或故意傷害。雖然中國法律規定，每個住宅社區均須設立專項基金來支付公用區域的維修及保養費用，但不能保證該等專項基金將有足夠的金額。倘若因地震、洪水或颱風等自然災害或事故或如火災等有意傷害而導致損害，則造成的損害可能相當嚴重。在某些時候，可能需要分配額外的資源來協助警方及其他政府機構調查可能涉及的犯罪行為。

作為物業管理服務商，我們可能會被視為須負責修復公用區域並協助開展任何調查工作。倘若專項資金不足以彌補當中涉及的所有開支，我們可能首先需要撥付自身的資源來補足差額。其後，我們將須向業主收取差額。倘若我們無法收取相關

---

## 風 險 因 素

---

款項，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。由於我們有意繼續發展我們的業務，發生此類事件的可能性可能會隨著我們所管理物業的數目增加而上升。此外，我們可能會擴展至地理位置易受地震或颱風影響的市場。

### **我們易受中國物業管理行業監管環境變化的影響。**

在業務運營過程中，我們會嚴格遵守物業管理行業的監管制度。中國政府會不時地頒佈有關物業管理行業的新法例及法規。例如，於2014年12月，國家發改委發佈「國家發展改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知」(發改價格[2014]2755號)，要求有關省級當局取消有關價格控制政策(其中包括)物業經紀服務、若干類型住宅物業的物業管理服務及住宅社區停車服務等。有關更多資料，請見本文件「監管概覽—對物業管理服務的法律監管—物業管理企業的收費」。我們預計，隨著時間的推移，住宅物業的價格控制將會放寬；就目前而言，我們的物業管理費須繼續遵循限價政策，直至相關部門通過當地法規實施該通知為止。然而，我們無法保證中國政府不會改變其政策並重新限制物業管理費。一般而言，由於價格控制政策限制我們可能收取的物業管理費，故可能會對我們的盈利能力造成負面影響。倘我們的人工、委外及其他費用增加，則我們的利潤率可能會減少，而我們無法相應提高物業管理費。我們亦無法保證我們能夠及時有效地實施節約成本措施。

中國政府亦可能會出乎意料地頒佈與我們行業其他方面有關的新法律及法規。倘若其導致增加合規及運營成本上升，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。

### **我們易受中國房地產行業監管環境的變化影響。**

作為從事物業管理的企業，我們的增長潛力受到中國房地產行業發展的影響，且有可能會持續受到影響。中國政府不時就中國房地產行業頒佈新法律及法規。其中包括，中國政府可能減少可用於物業開發的土地、對跨境投資及融資施加外匯限制並限制外商投資。該等政策旨在遏制房地產行業過熱或投機行為，並可能會導致整體物業市場需求減少。倘若相關措施導致中國物業的整體發展速度放緩，物業管理服務市場的增長可能亦會放緩，而這轉而可能會限制我們擴大業務的潛力及努力。

### **我們可能會經歷激烈的競爭並無法有效地參與競爭。**

根據中指院的資料，物業管理行業競爭激烈。有關更多資料，請見本文件「行業概覽—競爭」。我們的競爭對手包括於全國、地區及當地運營的物業管理公司，而與我們相比，該等物業管理公司可能擁有更強的資本資源、更長的經營歷史、更佳的業績記錄、更強大的品牌或更高的知名度、更多有關地區及當地市場的專業知

---

## 風 險 因 素

---

識以及更多的財務、技術、市場營銷及公共關係資源。該等物業管理公司可能在爭取客戶、融資、技術管理及人工資源方面較我們出色，並亦能夠投入更多資源來發展、拓展及推廣其物業管理服務。

此外，物業開發商可以建立自己的內部物業管理業務。與此同時，我們亦不能低估進入我們現有或新市場的新行業參與者的競爭。該等發展可能會導致我們較難獲取商機及客戶。一方面，市場上願意將業務轉介予我們的開發商或會減少。我們亦可能會發現一次能夠物色到的擁有成功往績記錄的分包商的數量愈見減少，並在吸引或保留有才能的僱員方面面臨困難。由於我們的競爭對手可能試圖模仿我們的商業模式，倘若我們無法繼續發展並藉此在物業管理服務商當中脫穎而出，我們可能會失去競爭優勢。業主委員會可能會在我們現有物業管理服務合同到期後選擇與我們的競爭對手合作。

我們為應對競爭而採取的措施可能迫使我們降低物業管理服務的價格，而競爭壓力亦會導致我們的銷售成本穩步上升。我們無法保證我們能夠額外成本轉嫁予我們的客戶。倘若未能進行有效的競爭，我們的利潤率及市場份額可能會被削弱，進而對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長潛力造成重大不利影響。

**有關我們、股東及聯屬人士、我們的品牌及管理層的負面宣傳(包括有關互聯網的不利資訊)可能會對我們的業務、聲譽及股份成交價造成重大不利影響。**

對我們、我們的股東及附屬公司、我們所管理的物業、我們的品牌、管理及我們的業務運營的其他方面的負面宣傳可能會不時出現。彼等可能以互聯網發佈及其他媒體資源的評論形式出現，而我們無法保證將來不會出現其他類型的負面宣傳。例如，倘若我們無法達致客戶對我們服務品質的期望，我們的客戶可能會在微信及微博等社交媒體平臺上散播負面評論。由於各種原因，我們的分包商亦可能成為負面宣傳的對象，例如客戶對服務品質的投訴。該等情況可能會損害我們的聲譽，而客戶可能會對我們失去信心。長遠而言，這將影響我們未來吸引及保留新客戶及僱員的能力。我們的業務及品牌可能會遭受重大不利影響，從而導致我們的股份成交價下降並削弱我們的競爭地位。

**我們的成功取決於保留我們的高級管理團隊以及吸引及保留合資格及有經驗的僱員的能力。**

我們的持續成功取決於我們的高級管理團隊及其他關鍵僱員的努力。由於彼等擁有關鍵關係網及行業專業技能，失去彼等的服務或會對我們的業務產生重大不利影響。例如，我們的執行董事兼董事會主席林中先生，自我們成立以來便負責我們的整體策略決定、業務規劃及重大經營決策。我們相信，其對我們行業、業務經營及歷史的見解與知識已指導並將繼續指導我們走向成功。最近加入董事會的周先

---

## 風 險 因 素

---

生，自2017年12月加入本集團以來便擔任執行董事兼總裁。周先生在物業管理行業擁有超過15年的經驗，為業內知名人物。周先生自2014年10月起擔任中國物業管理協會副會長及自2014年3月起擔任中國物業管理協會發展研究中心副主任。我們相信，周先生的專業技能及於行業機構中的地位將令我們更具競爭力，並令我們更為突出。有關更多資料，請參閱本文件「董事及高級管理人員」。倘若我們的高級管理團隊的任何或所有成員以他們的專業知識、聯繫及對業務運營的全面了解加入或成立競爭業務，我們可能無法估計相關損害的程度及無法就此作出補救。意外辭職亦可能導致關鍵業務失去主管人員，並對我們業務策略的實施構成重大不利影響。此外，我們業務的未來增長將部分地取決於我們吸引及保留我們業務各個方面（包括企業管理及物業管理人員）的合資格人員的能力。倘若我們無法吸引及保留該等合資格人員，我們的增長可能會受到限制，而我們的業務、財務狀況及經營業績亦可能遭受重大不利影響。

**我們可能未能取得或重續我們業務所需的許可證、執照、證書或其他相關中國政府批文。**

我們需要以許可證、執照及證書的形式取得政府批文以提供服務。通常而言，只有在滿足若干條件的情況下方可獲發或重續許可證、執照及證書。我們無法向閣下保證，我們不會在滿足相關條件方面遇到障礙，從而導致我們延遲取得或重續，或無法取得或重續相關的政府批文。此外，我們預計，中國政府或相關部門將不時頒佈有關發放或重續條件的新政策。我們無法保證相關新政策不會對我們獲得或重續所需的許可證、執照及證書的能力造成意想不到的障礙，亦無法保證我們能夠及時克服該等障礙，甚至根本無法克服該等障礙。我們的許可證、執照及證書遺失或未能取得或重續，可能會導致我們的業務運營停滯，並有可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

**我們較易受華東地區的不利的監管及經濟發展的影響。**

截至2018年3月31日，我們於34個城市擁有地理優勢，其中16個城市位於華東地區。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日，該等城市的管理物業的總建築面積分別為5.6百萬平方米、9.6百萬平方米、18.6百萬平方米及22.4百萬平方米，分別佔我們在管總建築面積的57.5%、59.5%、70.4%及73.6%。我們自向東部地區提供物業管理服務產生之收益分別佔我們於2015年、2016年、2017年及截至2018年3月31日止三個月物業管理服務所得總收益的60.9%、61.4%、65.1%及65.8%。有關更多資料，請見本文件「業務—物業管理服務—概覽」。因此，一旦該等市場上出現可能會抑制物業管理服務需求或價格的任何不利監管及經濟發展，我們的業務可能會面臨重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

**我們可能因未能註冊及／或為我們的員工繳納社保及住房公積金而被罰款。**

根據適用的中國法律法規，我們有義務為我們的員工繳納社會保險及住房公積金。於往績記錄期，我們並未為部分員工全數繳納某些社保及住房公積金基金。我們於2015年、2016年、2017年以及截至2018年3月31日止三個月分別就該等潛在責任於財務報表中對我們位於中國的若干附屬公司撥備人民幣0.2百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.2百萬元。根據住房公積金管理條例，(i)倘我們未能於規定期間完成住房公積金登記註冊，我們可能就各非投訴附屬公司及部門處以介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元之罰款及(ii)倘我們未能於規定之截至日期支住房公積金供款，我們可能會收到相關人民法院的支付命令。根據中華人民共和國社會保險法，就未能在規定期間內悉數支付未償還社會保險基金捐款，相關中國機構可能要求我們於規定期間內支付未繳納社會保險供款且我們可能承擔各延誤天數未繳納供款0.05%的過期支付金；倘我們未能支付該等付款，我們可能承擔未繳納供款一至三倍的罰款。有關更多資料，見本文件「業務—僱員—社會保險及住房公積金供款」。

**由於我們並未向房屋管理部門提交我們的所有租賃協議，故我們可能受到行政處罰。**

根據適用中國法律法規，租賃協議必須提交予房屋管理部門。截至最後實際可行日期，我們未能提交我們所有租賃物業的租賃協議，主要由於(i)我們的業主於登記相關租賃協議時缺乏合作及(ii)我們的業主沒有為我們的四處租賃物業獲得所有權證書及所有權證明。根據中國法律法規，儘管未提交租賃協議不會影響租戶及業主之間的有效期，但我們與業主可能就未能提交租賃協議而受到行政罰款且主管當局可要求我們在規定期間內提交該等租賃協議。我們的中國法律顧問已向我們告知，我們可能會被責令糾正我們未能提交的情況，倘我們在規定期間內未能糾正，可能會對我們強制處罰每份協議人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。我們未能提交我們租賃協議的估計處罰總額約為人民幣44,000元至人民幣440,000元。有關我們的業主並無獲得所有權證書及所有權證明的四處租賃物業，鑒於我們的租賃遭到第三方質疑，我們打算找到附近的替代地點並儘快搬遷。我們可能產生額外搬遷成本且無法向閣下保證我們將能夠及時有效地找到代替地點。

---

## 風 險 因 素

---

### **我們可能無法以酬金制代表管理物業的業主及住戶收回所有款項。**

於2015年、2016年、2017年及截至2018年3月31日止三個月，我們按酬金制收取的產生自物業管理服務的收益分別為0.3%、1.8%、0.8%及0.8%。當我們以酬金制訂立合約管理社區時，我們本質上是以業主的代理人的身份行事。對於此類住宅社區，管理辦事處並未設立單獨的銀行賬戶，而透過該等管理辦事處進行的所有交易均經由我們的財務部門結算。截至報告期末，倘若我們的財務部門累積的管理辦事處的營運資金不足以支付管理處安排物業管理服務所產生的費用，我們會將該不足之數確認為可能會減值的長期應收款項。

我們的高級管理層對管理辦事處是否有能力代表住戶結算款項作出估計。在此過程中，彼等會考慮是否存在任何客觀的減值證據，並會考慮後續結算及撇銷金額可能性等因素(如有)；彼等考慮管理費收取率以估計應收款項的現金流量。除我們擬不重續物業管理服務合同的住宅社區之外，我們亦假設我們將能夠按類似的條款重續該等物業管理服務合同。倘若一個住宅社區的應付賬款持續高於彼等之應收賬款，則表明我們代表該等業主結算的款項可能具有較低的可回收性。有關更多資料，見本文件「財務資料一節選財務狀況表項目一貿易應收款項」。

我們的管理層估計及其所依據的假設乃利用目前可獲得的資料作出，倘若可獲取新的資料，則可能需對其作出調整。公開資料的數量亦較為有限。倘若實際可收回性較最初預期為低，或根據新資料而發現我們的壞賬撥備不足，我們可能需要增加撥備，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### **我們可能無法有效地保護我們的知識產權。**

我們憑藉我們的商號及商標來建立品牌價值及認可度，因而我們相信，這是我們實現未來增長及促進客戶忠誠度的關鍵因素。未經授權使用或侵犯我們的商號或商標的行為，可能會損害我們的品牌價值及認可度。第三方可能會以損害我們在我們行業聲譽的方式使用我們的知識產權。儘管據我們所知，於往績記錄期並未發生任何此類事件，但我們無法保證我們的措施能夠充分保護我們的知識產權。儘管我們已採取預防措施，但我們無法保證我們能及時發現所有盜用或未經授權使用我們的商號及商標的行為。我們亦無法保證我們會在我們所面對的任何執法程序中取得成功。為保護我們的知識產權提起訴訟可能會耗費時間、成本，並分散管理層在運營方面的注意力。倘若我們未能保護自身的知識產權，我們的業務及財務狀況將面臨重大不利影響，同時亦會導致我們的競爭力及市場份額下降。有關更多資料，見本文件「業務一知識產權」。

---

## 風 險 因 素

---

**第三方提出聲稱可能侵犯其知識產權的索賠可能對我們的業務、品牌價值及聲譽產生重大不利影響。**

我們在日常業務經營過程中不時面臨競爭者或第三方聲稱侵犯其知識產權的索賠。就該等問題向我們提出的任何索賠或法律程序(不論是否有充分理據)可能招致巨額費用，並分散資本資源及管理層注意力。倘為不利裁決，我們可能受迫使支付巨大損害賠償金或尋求第三方的許可及根據不利條款支付持續的特許權使用費。此外，無論我們是否勝訴，知識產權糾紛均會損害我們在現有及潛在客戶眼裡以及在業內的品牌價值及聲譽。

**我們可能會不時涉及法律糾紛，而這可能會對我們的財務狀況造成不利影響、分散管理層的注意力並損害我們的聲譽。**

我們可能會不時直接或間接牽涉有關僱員、分包商、監管機構、客戶或其他第三方的法律糾紛。該等法律糾紛可能涉及合約擔保、僱傭、疏忽及知識產權等問題。例如，我們的客戶可能也會出於其所認為的未能(無論實際上是否如此)符合他們對品質的期望而向我們提出投訴。我們的僱員及分包商可能亦會因工傷而對我們提起訴訟，並且我們可能會因僱員、分包商及其他第三方可能意外或故意傷害我們客戶的利益。針對我們提出的任何索賠、爭議及法律訴訟，無論有理有據，均有可能引致巨額費用，並分散資本資源及管理層的注意力。無論我們是否勝訴，我們的聲譽均有可能受到損害，從而導致我們的業務、財務狀況及品牌價值面臨重大不利影響。

**我們可能會遭遇資訊科技系統的故障或中斷。**

我們依賴資訊科技系統來管理關鍵業務功能，例如處理財務數據及促進溝通。然而，我們無法向閣下保證，與我們的資訊系統相關的斷電、計算機病毒、硬件及軟件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他類似事件導致損害或中斷的情況不會發生。我們可能會在恢復任何受損的資訊科技系統方面承擔巨額費用。我們的資訊科技系統故障或中斷以及機密信息的丟失或洩露可能會導致交易錯誤、處理效率低下以及客戶及銷售損失。我們的業務及經營業績可能會因此而遭受重大不利影響。

**我們的保險範圍可能不足以就我們的業務所涉及的風險提供保障。**

我們投購並維持我們認為符合業界標準商業慣例及相關法律法規的要求的保險。有關更多資料，見本文件「業務—保險」。然而，我們無法保證我們的保單能夠提供與我們的業務運營有關的所有風險的充足涵蓋範圍。按照中國慣例，我們不提供任何業務中斷保險或訴訟保險。此外，在中國，我們尚無法獲得以商業上可行的條款訂立的預防自然災害、戰爭、內亂及恐怖主義行為等事件所造成的破壞或損害

---

## 風 險 因 素

---

的保單。我們可能會因我們的保險範圍不足而須承擔損失。倘若我們產生我們的保單未能覆蓋的重大損失及責任，我們可能蒙受巨額費用並分散資源，進而令我們的業務、財務狀況及經營業績遭受重大不利影響。

### **我們面臨與使用第三方在線支付平臺相關的風險。**

我們透過各種方式接受付款，包括但不限於透過第三方平臺(例如微信支付及支付寶)進行在線支付。透過微信支付及支付寶進行的交易涉及透過公共網絡傳輸信用卡號碼、個人資料及賬單地址等保密資料。近年來，隨著中國的第三方平臺的使用日益普及，消費者對其安全性及效率的信心亦不斷提升。然而，我們無法控制第三方平臺提供商採取的安全措施。倘若該等第三方平臺的安全性及完整性受到影響，可能會對我們處理物業管理服務費的能力產生重大不利影響。我們亦可能被視為須就未能保護個人資料而承擔部分責任，並有可能面臨我們客戶提出的責任申索。此類法律訴訟可能會損害我們的聲譽並有損我們的品牌價值。此外，中國政府可能會頒佈新的法律及政策，以規範第三方在線支付平臺的使用；該等措施可能會導致我們的合規及運營成本上升，例如要求我們支付更高的交易費用。

### **我們面臨超出我們的控制範圍的中國乃至全球的流行病、恐怖主義行為、戰爭或其他自然或人為災難的風險。**

自然災害、傳染病、戰爭或恐怖主義行為或我們無法控制的其他因素可能會對我們已經或計劃進行業務運作的市場中的經濟、基建及民生造成不利影響。其中，中國某些地區可能遭受水災、地震、沙塵暴、雪災、火災或旱災、電力短缺或故障，以及容易受到潛在的戰爭、恐怖襲擊或傳染病(例如伊波拉、嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)、禽流感、甲型人類豬流感(H1N1)、甲型人類豬流感(H5N1)及甲型人類豬流感(H7N9))的威脅。嚴重的自然災害可能會導致重大的人員傷亡及資產損毀，並導致我們的業務及運營中斷。嚴重傳染性疾病的爆發可能會導致廣泛的健康危機，對經濟體系及金融市場造成重大不利影響。戰爭或恐怖主義行為亦可能傷及我們的僱員，造成傷亡、擾亂我們的業務運營並對客戶的財務狀況造成不利影響。我們無法控制的任何該等因素及其他因素可能對整體營商氣氛及環境造成不利影響，造成我們經營業務所在地區出現不明朗因素，導致我們的業務遭受不可預測的損失，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### **我們的過往經營業績並不代表未來財務表現。**

我們於往績記錄期的收益錄得快速增長。我們的收益由2015年的人民幣334.0百萬元增至2017年的人民幣725.3百萬元，複合年增長率為47.4%。該增長乃主要由於我們的業務擴張。有關更多資料，見本文件「財務資料」。然而，概不保證我們將按照此增長率繼續增長，或不會增長。概不保證我們將繼續能夠增加我們物業管理服務合同或管理總建築面積的數目，亦無法保證我們的業務發展能夠成功獲取進展。

---

## 風 險 因 素

---

此外，我們將繼續面臨勞動力及委外費用持續增加以及僱員及業務機遇競爭日益激烈等多個條件。我們控制範圍外的監管、經濟或其他因素的作用亦可能對我們的業務產生重大不利影響。因此，投資者毋須倚賴過往經營業績預測未來的財務表現。

### 有關於中國從事業務的風險

**本集團易受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的不利變動影響。**

我們於上海總部管理我們所有的業務經營。因此，本集團財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律狀況制約。中國經濟與大多發達國家的經濟在諸多方面有所差異，包括政府參與的程度、經濟發展水平、投資管控、資源分配、增長率及外匯管控。於1978年開始採納改革開放政策前，中國主要為計劃經濟。自彼時起，中國經濟已轉變為具有社會主義特色的市場經濟。

在約四十年的時間內，中國政府實施了經濟改革措施，在中國經濟方面利用市場力量。很多改革措施並無前例或屬實驗性質，預期會不時予以修訂。其他政治、經濟及社會因素會導致進一步重新進行調整或引入其他改革措施。中國的這一改革過程及法律法規的任何變更或其詮釋及實施均可能對本集團業務造成重大影響或可能會對本集團財務狀況及經營業績造成不利影響。

儘管中國經濟近年來大幅增長，但在各個經濟行業及在不同期間地區之間的發展增長並不均衡。我們無法向閣下保證，中國經濟將會繼續增長，或倘繼續增長，該增長將會穩定均衡。經濟增長的任何放緩均可能對我們的業務造成重大不利影響。過往中國政府會定期實施多項措施擬減緩中國政府認為將會過熱的若干經濟行業。我們無法向閣下保證，中國政府為引導經濟增長及資源分配所採納的各項宏觀經濟措施及貨幣政策在改善中國經濟增長率方面將會產生作用。此外，即使該等措施從長期而言有利於中國整體經濟，但倘該等措施降低了對我們物業的需求，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。

**中國法律法規對貨幣兌換的管制或會限制我們履行外匯計值責任。**

目前，人民幣無法隨意轉換為任何外幣，且外幣匯兌及匯出遵守中國外匯法規。我們的絕大部分收入均以人民幣計值。根據我們現時公司架構，我們的收入主

---

## 風 險 因 素

---

要來自中國附屬公司所派付的股息。可動用的外幣短缺可能限制中國附屬公司向我們派付股息或支付其他款項的能力，或履行彼等的其他外匯計值責任(如有)。

根據現行中國外匯法規，只須遵循若干程序要求，即可兌換經常項目交易中的人民幣，而無須國家外匯管理局事先批准。該等經常項目交易包括溢利分派及利息支付。然而，資本賬戶交易則需獲得國家外匯管理局事先批准及登記。資本賬戶交易包括外商直接投資及償還貸款本金。概不保證中國政府未來在尋求調節經濟時不會限制經常項目下交易能夠使用的外幣。該等限制或會限制我們將經營活動所得現金兌換為外幣以支付股息或履行外匯計值責任的能力。此外，對我們與中國附屬公司間資金流動的限制或會限制我們為中國附屬公司提供融資以及抓住商業機會以應對市場狀況的能力。

### **匯率波動可能會對閣下的投資造成重大不利影響。**

人民幣兌港元、美元及其他外幣的匯率波動，並受(其中包括)中國政府政策以及國際及國內政經形勢的變動影響。由1995年至2005年7月20日，人民幣兌外幣的兌換乃以中國人民銀行設定的固定利率為準。然而，自2005年7月21日起，中國政府決定允許人民幣在按市場供求及參考一籃子貨幣而頒佈的一套收管理的範圍內浮動。於2015年11月30日，國際貨幣基金組織執行董事會完成對組成特別提款權貨幣籃子的五年例行審閱，並決定自2016年10月1日起，將人民幣納入特別提款權籃子，成為繼美元、歐元、日元及英鎊後第五種獲納入籃子的貨幣。市場力量及中國政府政策載未來如何繼續影響人民幣匯率的走勢乃難以預測。隨著人民幣國際化的推進，中國政府或會進一步公佈匯率制度的變動，我們無法向閣下保證未來人民幣兌港元、美元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

我們全部收益、負債及資產以人民幣計值，而[編纂]所得款項將以港元計值。人民幣兌港元的任何重大匯率變動均可能對股份應付股息的價值及金額造成不利影響。例如，人民幣兌港元大幅升值可能令[編纂]所得款項或未來為我們業務提供資金進行融資所兌換的人民幣金額減少。相反，人民幣大幅貶值將增加可能導致我們將以人民幣計值的現金流量兌換港元的成本增加，從而減少我們向股東支付股息或開展業務營運可用的現金金額。

---

## 風 險 因 素

---

### **中國的通貨膨脹可能對我們的盈利能力及增長造成負面影響。**

過去，中國經濟增長與高通脹期一同出現。作為回應，中國政府不時實施政策控制通脹，如實施更加嚴格的銀行貸款政策或較高的利率限制可用信貸。中國政府可能採取類似措施以應對未來的通脹壓力。在沒有中國政府緩解政策的情況下，通脹肆虐可能會增加我們的成本，從而大大削減我們的盈利能力。無法保證我們能將任何額外成本轉移至顧客身上。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，而我們的物業需求可能有所下降。

### **中國法律制度的不確定性或會限制適用於閣下的法律保障。**

中國法律制度的內在不明朗因素或會限制適用於我們股東的法律保障。由於我們的全部業務經營在中國進行，我們主要受中國法律、規則及法規管治。中國法律制度乃基於民法制度而建立。有別於普通法制度，民法制度基於書面的成文法建立，並由最高人民法院進行詮釋，而過往的法律裁決及判決的作用有限。中國政府已制訂一套商法制度，並在頒佈關於企業組織及管治、外商投資、商務、稅務及貿易等經濟事務及事宜的法律法規方面取得重大進展。

然而，該等法律法規很多相對較新，已公佈的裁決案例有限，因此其實施及詮釋具有不確定性，可能無法在其他司法管轄區保持一致及進行預測。此外，中國法律制度部分是基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規則。因此，我們在違反任何該等政策及規則後，可能一段時間並不知悉發生了該等違反。此外，根據該等法律、規則及法規適用於閣下的法律保障可能有限。於中國進行的任何訴訟或監管執行行動可能會曠日持久，或會導致產生巨額費用並造成資源及管理層注意力分散。

### **閣下向我們、於中國居住的董事或高級管理層送達法律傳票或執行海外判決時可能會面臨困難。**

本公司於開曼群島註冊成立。我們所有資產均位於中國且全體執行及非執行董事及高級管理層通常均於中國居住。因此，可能無法於香港境內或中國以外地方向我們或我們的董事或高級管理層送達法律傳票。此外，中國尚未與日本、英國、美國及其他眾多國家訂立相互承認及執行法院判決的條約。因此，於其他司法權區獲得的法院判決可能難於或不可能獲得中國認可或執行。

此外，於2006年7月14日，中國及香港簽署《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》（「該安排」）。根據該安排，由香港法院作出最終法院判決的一方，要求在民事及商業案件中根據法院書面協議的選擇支付款項，可在中國申請認可及執行該判決。同樣，由中國法院作出最

---

## 風 險 因 素

---

終判決的一方，要求在民事及商業案件中根據法院書面協議的選擇支付款項，可在香港申請認可及執行該判決。以書面形式選擇法院協議的定義是指在安排的生效日期後雙方之間訂立的任何書面協議，將香港或中國法院明確指定為爭議唯一司法管轄權的法院。因此，如果爭議各方不同意以書面形式選擇法院協議，可能無法在中國強制執行由香港法院作出的判決。投資者可能難以或不可能於中國對我們的資產或我們的董事或高級管理層執行香港法院判決。

**我們根據《企業所得稅法》可能被視為一間中國居民企業，須就其全球收入按25%的稅率繳納稅項。**

根據於2008年1月1日生效及於2017年2月24日修訂的《企業所得稅法》，於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國的企業被視為「中國居民企業」，其全球收入所徵企業所得稅稅率將一律劃為25%。根據《企業所得稅法》實施細則，「實際管理機構」是指對企業的業務經營、人員、會計及財產等方面實施有效管理及控制的組織機構。

於2009年4月22日，國家稅務總局頒佈82號文，當中載列確定一間於中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準及程序。根據82號文，倘符合下列全部條件：(i)負責日常業務經營的高級管理層及核心管理部門主要位於中國境內；(ii)財務及人力資源決策須經中國境內人士或機構釐定或批准；(iii)主要資產、會計賬簿、公司公章以及董事會及股東會議的會議記錄及文件均位於中國境內或存置於中國境內；及(iv)企業至少一半擁有投票權的董事或高級管理層居住於中國境內，則該由中國企業或中國企業集團控制的外資企業被視為中國居民企業。此外，82號文亦要求，「實際管理機構」的釐定須基於實質重於形式的原則。國家稅務總局針對82號文進一步發佈《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法(試行)》(「第45號公告」)，該公告已於2011年9月1日生效並於2015年6月1日及2016年6月28日經修訂，為82號文的實施提供更多指引，並釐清有關「境外註冊中資控股居民企業」的申報及文件備案責任。第45號公告提供釐定居民狀況及管理釐定後事宜的程序及管理細節。儘管82號文及第45號公告明確規定，上述標準適用於在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業，但82號文可能反映了國家稅務總局釐定外資企業稅務居民的一般標準。我們高級管理層的全部成員目前均位於中國；倘我們被視為中國居民企業，就本集團全球應課稅收入按收25%的企業所得稅率徵稅可能會減少我們用於業務運營的資金。

## 風 險 因 素

**根據中國法律，閣下可能須就我們派付的股息或因轉讓我們股份所變現的任何收益繳納中國所得稅。**

根據《企業所得稅法》及其實施細則，在中國與閣下所居住司法管轄區訂立的提供不同所得稅安排的任何稅收條約或類似安排的規限下，中國一般會對源自中國向屬於非中國居民企業且在中國無成立機構或營業地點或倘有成立機構或營業地點但有關收入與該等成立機構或營業地點並無實際關連的投資者派付的股息按10%稅率徵收預扣稅。倘該等投資者轉讓股份所變現的任何收益被視為中國境內來源產生的收入，則該等收益須繳納10%中國所得稅，除非條約或類似安排另有規定則當別論。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施細則，向並非中國居民的外國個人投資者派付的源自中國境內的股息一般須按20%的稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份所變現的源自中國的收益一般須繳納20%中國所得稅，在各情況下，均可享有適用稅收條約及中國法律所載的任何減免。

儘管本集團全部業務經營位於中國，但我們就其股份派付的股息或轉讓其股份所變現的收益是否將被視為中國境內來源產生的收入，及因此倘本集團被視為中國居民企業而是否須繳納中國所得稅並不明確。倘中國就轉讓本集團股份所變現的收益或派付予本集團非居民投資者的股息徵收所得稅，則閣下於我們股份的投資的價值可能受到重大不利影響。此外，其居住的司法管轄區與中國訂有稅收條約或安排的本集團股東可能不合資格享有該等稅收條約或安排項下的利益。

**關於中國居民進行境外投資活動的法規可能令本集團遭受中國政府罰款或制裁，包括限制本集團中國附屬公司派付股息或向本集團作出分派的能力及限制本集團增加於其中國附屬公司投資的能力。**

國家外匯管理局於2014年7月頒佈37號文，廢止及取代《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》。根據37號文及其實施規則，中國居民(包括中國機構及個人)須就其於就透過彼等於境內企業法定擁有的資產或權益或其法定擁有的境外資產或權益進行境外投融資或透過特殊目的公司進行境內投資目的而直接成立或由中國居民間接控制的境外特殊目的公司的直接或間接境外投資向國家外匯管理局地方分局辦理登記手續。當登記的特殊目的公司發生變動時，如中國居民個人股東、名稱、營運期或其他基本資料發生變動或中國個人居民於特殊目的公司的注資增加或減少或任何股份轉讓或交換、特殊目的公司的合併、分拆，該等中國居民亦須向國家外匯管理局修訂其登記內容。根據《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》，自2015年6月1日起，上述外匯登記將由銀行直接審批及辦理，而國家外匯管理局及其分局將對透過

---

## 風 險 因 素

---

當地銀行辦理的有關外匯登記進行間接監管工作。根據該法規，未能遵守37號文載列的登記手續可能導致限制本集團中國附屬公司進行外匯活動（包括向其境外母公司或聯屬公司派付股息及其他分派、境外實體的資本流入及其外匯資本的結算），亦可能導致有關境外公司或中國居民遭受中國外匯管理條例規定的處罰。

我們致力於遵守並確保本集團受有關法規規限的股東會遵守有關規則。我們任何屬中國居民或由中國居民控制的股東未來未能遵守該法規下的有關規定可能會令我們遭受中國政府處罰或制裁。然而，我們未必時刻充分瞭解或知悉所有屬中國居民的股東身份，亦未必經常能夠迫使股東遵守37號文的規定。此外，無法保證中國政府日後對37號文的規定不會由不同詮釋。

**中國法律法規就外國投資者若干收購中國公司制訂更為複雜的程序，可能使本集團透過於中國的收購事項尋求增長更為困難。**

包括併購規定、《反壟斷法》及中華人民共和國商務部於2011年8月25日頒佈及於2011年9月1日生效的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》（該「安全審查規定」）在內的多項中國法律法規已制訂多項程序及規定，預期將令外國投資者於中國進行的併購活動之審查更為耗時及複雜。該等規定包括在若干情況下外國投資者擁有中國境內企業控制權的控制權交易的任何變動須預先通知中華人民共和國商務部，或中國企業或居民成立或控制的境外公司收購聯屬的境內公司前須取得商務部的批准。中國法律法規亦規定若干併購交易須經合併控制或安全審查。

安全審查規定禁止外國投資者透過受委代表、信託、間接投資、租賃、貸款、透過合約安排控制或境外交易安排交易以規避安全審查規定。倘發現我們就於中國的併購活動違反安全審查規定及其他中國法律法規，或未能取得任何所需的批准，有關監管機關將具有廣泛權限處理有關違反，包括徵收罰款、撤銷營運執照、沒收收入及要求我們對重組活動進行重組或清盤。任何該等行動均可能導致我們業務經營遭受重大中斷，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。此外，倘我們計劃收購的任何目標公司的業務須進行安全審查，則本集團透過權益或資產收購、注資或透過任何合約安排或無法成功收購該公司。我們部分是透過收購於本集團所屬行業經營的其他公司來實現業務增長。遵守有關法規的規定完成有關

---

## 風險因素

---

交易可能會耗時良久，而任何所規定的批准程序(包括中華人民共和國商務部的批准)可能會對完成有關交易造成延遲或抑制我們的能力，這可能會影響我們拓展業務或維持市場份額的能力。

### 與[編纂]有關的風險

**我們的股份過往並無市場，[編纂]後的流通性及市價可能會波動不定。**

在[編纂]之前，我們的股份並無公開市場。指示[編纂]範圍及[編纂]由我們與獨家全球協調人(代表包銷商)磋商釐定，故此指示發售價範圍及發售價與[編纂]後股份的市價可能大不相同。

我們已申請將我們的股份在聯交所[編纂]及買賣。然而，即使獲批准，亦不保證：(i)股份將形成交投活躍或流動的市場；或(ii)倘形成這樣的交易市場，情況將於[編纂]完成後持續；或(iii)股份的市價將不會下跌至低於[編纂]。股份的成交量及成交價或會因(其中包括)下列因素而大幅波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績估計的變動(不論彼等作出估計所依據資料的準確性如何)；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法變動；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 策略聯盟或收購；
- 工業或環境意外、訴訟或重要人員流失；
- 對我們所屬的行業施加限制的法律及法規變動；
- 我們的物業市價波動；
- 我們或我們的競爭對手發佈公告；
- 我們或我們的競爭對手採納的定價發生變動；
- 股份禁售或其他轉讓限制解除或到期；
- 股份的市場流動性；及
- 整體經濟及其他因素。

---

## 風 險 因 素

---

**潛在投資者因[編纂]而實時面對大幅攤薄作用，倘未來進行股本融資，亦可能面對攤薄。**

[編纂]格遠遠超出我們的有形資產減去總負債後的每股價值的價格，因此潛在投資者在[編纂]中購買我們的股份將遭受實時攤薄。倘若我們將於緊隨[編纂]後向股東分配有形資產淨值，潛在投資者將獲得少於彼等為股份支付的金額。

根據上市規則第10.08條，自[編纂]起計六個月內，本公司不得再發行股份或證券，亦不得訂立任何協議發行股份或證券，惟須受若干除外情況所限。然而，自[編纂]起計六個月後，我們可能需要通過發行本公司的新股份或其他證券籌集額外資金為日後的業務營運收購或擴張提供資金。因此，當時股東的股權比例可能被攤薄，而該等新發行股份或其他證券可能賦予優先於現有股份或證券所提供的權利及優先權。

**未來出售或預期將予出售大量股份可能影響其市價。**

我們股份的市價或會由於未來出售大量股份或其他證券或預期可能進行有關出售而下跌。我們按有利的時間及價格籌集未來資金的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東所持我們的股份目前受限於若干禁售承諾，其詳情載列於本文件「包銷一包銷安排及開支」。然而概無保證於禁售期屆滿後，該等股東不會出售任何股份。我們無法預測我們任何股東未來出售任何股份對我們股份市價的影響。

**日後我們或不會就股份宣派股息。**

宣派股息由董事會建議作出，及任何股息的數額將取決於多項因素，包括但不限於我們的經營業績、財務狀況、資本要求及盈餘、合約限制、未來前景及董事會可能釐定為重要的其他因素。有關更多資料見本文件「財務資料—股息及可供分派儲備」。我們無法保證將於何時、是否以及以何種形式派付股息。我們的過往股息政策並不代表日後的股息政策。

**我們的管理層對[編纂]所得款項淨額用途有重大酌情權，閣下未必認同我們使用有關所得款項的方式。**

我們的管理層使用[編纂]所得款項淨額的方式可能不會得到閣下認同或不會產生豐厚的股東回報。投資我們的股份，即表示閣下將資金委託予我們的管理人員，因而對於我們本次[編纂]所得款項淨額的具體使用，閣下須倚賴我們管理層所作的判斷。有關更多詳情，見本文件「未來計劃及所得款項用途」。

---

## 風 險 因 素

---

因我們於開曼群島註冊成立，而開曼群島法律對少數股東的保護或會有別於香港或其他司法權區法律所給予的保護，故投資者於執行其股東權利時或會面臨困難。

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受大綱、組織章程細則、開曼群島公司法及開曼群島適用的共同法管轄。開曼群島法律或會與香港或投資者所在司法權區的法律有所不同。因此，少數股東或不會與根據香港或該等其他司法權區法律同樣享有相同權利。有關保護少數股東的開曼群島公司法概要載於本文件「附錄三—本公司組織章程及開曼群島公司法概要—3.開曼群島公司法」。

我們的控股股東對本公司擁有重大影響力，而彼等的利益未必與在[編纂]中認購我們股份的股東一致。

緊隨[編纂]後，我們控股股東將直接及間接控制本公司股東大會中行使[編纂]的表決權。有關更多資料，見本文件「與控股股東的關係」。我們控股股東的利益可能有別於我們其他股東的利益。我們的控股股東可在決定任何企業交易的結果或其他提交予我們的股東以供批准的事項(包括合併、整合及出售我們全部或絕大部分資產、董事的選舉以及其他重大企業行為)上擁有重大影響力。該擁有權集中可能阻止、延誤或妨礙本公司對股東有利的控制權變更。當我們的控股股東的利益與其他股東的利益產生衝突時，可能剝奪其他股東的利益以促進或保護彼等的利益。

由於[編纂]定價與交易之間有若干天時間差，我們的[編纂]價格可能於交易開始時下跌低於[編纂]。

我們股份的[編纂]將於定價日釐定，定價日預期為[編纂]或前後。然而，我們的股份不會於[編纂](預期為[編纂])前於聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於定價日及[編纂]期間出售或買賣我們的股份。我們的股東須承受股價可能於買賣開始前因於定價日及[編纂]期間可能發生的不利市場狀況或其他不利進展而下跌的風險。

我們無法保證本文件所載有關中國、中國經濟及我們相關行業的事實、預測及統計數據的準確性。

本文件內有關中國、中國經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據來源於中國政府機構、中指院、獨立研究機構、或其他第三方來源所提供或刊發的資料，我們無法保證該等資料來源的質量及可靠度。該等資料並非由我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人及包銷商或其各自任何聯屬人士或顧問編製，亦未經我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人及包銷商或其各自任何聯屬人士或顧問獨立核實。因此，有關

---

## 風 險 因 素

---

事實、預測及統計數據可能與中國境內或境外編製的其他資料不一致，而我們對其準確性亦不發表任何聲明。由於收集方法可能存在瑕疵或不夠有效以及公開刊載的資料及市場慣例的差異，本節所載統計數據可能不準確或不可與就其他用途而編製的數據相比較，因而不應過度依賴。此外，概不保證該等數據乃按與其他來源所呈列的類似數據相同基準呈列或編製或具有相同準確度。在各種情況下，投資者應考慮該等事實、預測或統計數據的重要程度及對其依賴程度。

**本文件所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。**

本文件載有基於我們管理層的看法連同彼等作出的假設以及我們管理層現時可獲得的資料並與我們相關的若干前瞻性陳述及資料。本文件中使用的「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「預計」、「未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「估計」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞彙該及類似表述因其本公司或我們的管理層有關，乃旨在識別前瞻性陳述。該等陳述反映我們的管理層有關未來事件、業務經營、流動資金及資本資源的當前看法，其中部分可能不會實現或可能發生變動。該等陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本文件所述其他風險因素。根據上市規則的持續披露義務及其他聯交所規定，我們擬不公開更新或以其他方式修訂本文件內的前瞻性陳述，不論因新資料、未來事件或其他情況。投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述及資料。

**閣下須細閱整份文件，而不應在並無審慎考慮本文件所載風險及其他資料的情況下而考慮或倚賴本文件或媒體刊登報導所載的任何特定陳述。**

於本文件刊發前後，已有或可能有報章及媒體報導我們及[編纂]事宜。該等報章及媒體報導可能包含本文件中並未出現或未必真實的資料。我們並無授權刊發任何未經授權報章及媒體報導中包含的該等資料。因此，我們並無就媒體中任何資料是否適宜、準確、完整或可靠發表任何聲明，概不對本文件中所載財務資料或前瞻性陳述之準確性或完整性承擔任何責任。倘媒體中任何資料與本文件內容不符或相衝突，我們概不承擔責任。因而，潛在投資者於決定是否購買[編纂]時僅應倚賴本文件所載資料，而不應倚賴報章或其他媒體報導中的資料。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則的規定

---

### 管理層留駐

根據上市規則第8.12條的規定，發行人必須有足夠的管理層人員留駐香港，於正常情況中，發行人至少須有兩名執行董事通常居於香港。

本公司執行董事及高級管理層均位於中國且預計將繼續位於中國。此外，本集團絕大部分資產均位於中國，且我們的總部、核心業務及經營主要位於中國，並在中國進行管理及運作。由於每一位執行董事在本集團的業務及營運中均起到關鍵作用，故彼等仍留駐中國且貼近本集團的營運至關重要。執行董事遷至香港對本公司而言將是沉重的負擔且耗資巨大，原因是處理居港申請需要時間。此外，僅為符合管理層留駐要求而另行委聘常居香港的執行董事未必符合本公司及股東的整體最佳利益，原因是有關安排將增加本集團的行政開支並降低董事會決策時的效率及反應速度。我們並無為符合上市規則第8.12條的規定而於香港留駐足夠的管理層人員。因此，本公司已向聯交所申請而聯交所[已批准]豁免遵守上市規則第8.12條，條件如下：

- (1) 根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表作為本公司與聯交所溝通的主要渠道，並確保本公司一直遵守上市規則。獲委任的兩名授權代表為本公司主席及執行董事林中先生及本公司副主席及非執行董事林峰先生。各授權代表均可在聯交所要求時於合理時間內在香港與聯交所會面，並可透過電話、傳真及電郵(如適用)隨時聯絡。兩名授權代表將各自獲授權代表我們與聯交所聯絡。本公司已根據公司條例第16部[註冊]為非香港公司，而林中先生已獲授權代表本公司於香港接受法律程序文件及通知。
- (2) 各授權代表均可隨時及在聯交所擬就任何事宜聯絡董事時即時聯絡全體董事(包括獨立非執行董事)以及高級管理層團隊的全體成員。為加強聯交所、授權代表與董事之間的溝通，本公司將實施以下政策(a)董事須向授權代表提供其辦公室電話號碼、移動電話號碼、傳真號碼及電郵地址(如適用)；(b)倘董事預期將會外遊，則須盡可能向授權代表提供其住宿地點的

---

## 豁免嚴格遵守上市規則的規定

---

電話號碼，或保持移動電話可隨時聯絡；及(c)各位董事及授權代表均須向聯交所提供彼等各自的移動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址(如適用)。

- (3) 此外，非通常居於香港之各董事(包括獨立非執行董事)均已確認擁有或可申請因公務需要前往香港的有效旅遊證件，並可應要求於合理時間內訪港與聯交所相關人員會面。
- (4) 為符合上市規則第3A.19條的規定，我們已委聘第一上海融資有限公司為我們的合規顧問作為本公司與聯交所的額外溝通渠道，任期由[編纂]起至本公司遵照規則第13.46條刊發[編纂]後首個完整財政年度的財務業績之日止。合規顧問聯絡人將可隨時解答聯交所的查詢。

### 持續關連交易

本公司已訂立若干將於[編纂]後根據上市規則構成本公司之持續關連交易的交易。本公司已向聯交所申請，並已[獲]聯交所豁免就「關連交易-須遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段中所披露的持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章項下申報、年度審核、公告及(倘適用)獨立股東批准的規定。有關更多資料，請見本文件「關連交易」。

---

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

---

## 董事及參與 [ 編纂 ] 的各方

---

### 董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

#### 執行董事

林中先生	中國 上海 虹橋路 1720弄 美麗華花園5號別墅	中國
------	---------------------------------------	----

周洪斌先生	中國 重慶 北部新區 新南路6號 龍湖 在水閣3-2-5-2	中國
-------	---	----

#### 非執行董事

林峰先生	中國 上海 閔行區 虹梅路 3001弄 88支弄95號	中國
------	--	----

葛明先生	中國 上海市 浦東新區 銀融路 88弄2號樓3202室	中國
------	---	----

#### 獨立非執行董事

馬永義先生	中國 北京市 朝陽路 十裏堡甲2號院 1號樓2單元1001室	中國
-------	--	----

---

## 董事及參與[編纂]的各方

---

姓名	住址	國籍
王鵬先生	中國 北京市 東城區 定安里35號樓 1單元603室	中國
張偉聰先生	香港 天后 興發街68號 美城花園大廈 7樓J室	中國香港

有關我們董事及高級管理層成員的更多詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」。

### 參與[編纂]的各方

#### 獨家保薦人

#### 海通國際資本有限公司

(根據證券及期貨條例，一間進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)

香港  
中環  
德輔道189號  
李寶椿大廈8樓

#### 獨家全球協調人、獨家賬簿 管理人及獨家牽頭經辦人

[編纂]

---

## 董事及參與 [ 編纂 ] 的各方

---

本公司法律顧問

就香港法律而言：

**Sidley Austin**

香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期39樓

就中國法律而言：

**通商律師事務**

中國  
北京  
朝陽區  
建國門外大街甲12號  
新華保險大廈6樓

就開曼群島法律而言：

**Conyers Dill & Pearman**

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

獨家保薦人及 [ 編纂 ]  
法律顧問

就香港法律而言：

**Deacons**

香港  
中環  
遮打道18號  
歷山大廈5樓

就中國法律而言：

**天元律師事務所**

中國  
北京  
西城區  
豐盛胡同28號  
太平洋保險大廈10樓  
郵政編碼：100032

---

## 董事及參與 [ 編纂 ] 的各方

---

申報會計師

立信德豪會計師事務所有限公司

註冊會計師

香港

中環

干諾道111號

永安中心25樓

行業顧問

中國指數研究院

中國

北京

豐台區

郭公莊中街20號院

A座

[ 編纂 ]

[ 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
主要營業地點及中國總部	中國 上海 閔行區 申虹路1188號 20弄 恒基旭輝中心6樓
香港主要營業地點	香港灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓
公司網站	<a href="http://www.ysservice.com.cn">www.ysservice.com.cn</a> (本網站所含資料並不構成本文件之部分)
公司秘書	楊靜文女士(香港會計師公會) 香港灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓
審核委員會	張偉聰先生(主席) 林峰先生 馬永義先生
薪酬委員會	王鵬先生(主席) 林中先生 馬永義先生
提名委員會	林中先生(主席) 王鵬先生 馬永義先生
戰略委員會	林中先生(主席) 林峰先生 周洪斌先生

---

## 公司資料

---

### 授權代表

林中先生  
中國  
上海  
虹橋路  
1720弄  
美麗華花園5號別墅

林峰先生  
中國  
上海  
閔行區  
虹梅路  
3001弄  
88支弄95號

### 合規顧問

第一上海融資有限公司  
香港  
中環德輔道中71號  
永安集團大廈19樓

### 開曼群島主要股份過戶 登記處

[編纂]

### 香港股份過戶登記處

[編纂]

---

## 公司資料

---

### 主要往來銀行

中國建設銀行上海普陀支行

中國

上海市

普陀區

長壽路95號

8樓

中國建設銀行上海怒江路支行

中國

上海市

普陀區

金沙江路1006號

101室

寧波銀行上海黃浦支行

中國

上海市

黃浦區

黃河路37號

中國建設銀行蘇州高新區支行

中國

江蘇省

蘇州

高新區

獅山路95號

## 行業概覽

本節所載資料摘錄自中指院編製的獨立報告。中指院編製的行業報告乃基於其數據庫、公開資料、行業報告及從訪問與其他來源取得的資料而編製。我們相信，本節所載資料的來源恰當，且我們在摘錄及轉載該等資料時採取合理審慎的態度。我們並無理由相信該等資料屬虛假或存在誤導成分或已遺漏任何事實，致使該等資料屬虛假或存在誤導成分。我們、獨家保薦人、獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、職員、聯屬公司、顧問或代表或參與[編纂]的任何其他方(中指院除外)並無獨立核實該等資料。我們、獨家保薦人、獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、職員、聯屬公司、顧問或代表或參與[編纂]的任何其他方(中指院除外)並無就該等資料的完整性、準確性或公平性作出任何聲明，因此該等資料不應被過分依賴。

### 中指院的背景及方法

我們以總成本約人民幣800,000元購入使用及引用中指院刊物中多項數據的權利。中指院於1994年成立，為一間獨立中國房地產研究機構，擁有逾500名分析師，覆蓋華北、華東、華南、華中及西南五個地區的600多個城市，落地分院16家。中指院擁有研究及追蹤中國物業管理行業的豐富經驗，並自2008年起即就物業服務百強企業進行研究。中指院的研究主要考慮過往三年內管理至少十項物業或總建築面積500,000平方米或以上的物業管理公司。中指院使用研究參數及假設，並從多個一手及二手來源收集數據，包括從物業管理公司、網站及市場推廣、調查收集的數據、從中國房地產指數系統收集的數據、中國房地產統計年鑒、有關政府部門的公開資料及其為過往刊發的報告所收集的數據。中指院主要通過評估各物業管理公司的管理規模、經營業績、服務品質、增長潛力及社會責任，為物業管理公司的整體實力確定排名。中指院主要在收入增長率、在管總建築面積增長率、合約總建築面積增長率、僱員總數及僱員構成方面評估物業管理公司的增長潛力。本節中的數據分析主要根據物業服務百強企業進行。於編製中指院報告時，中指院假設：(i) 中國與全球的社會、經濟及政治狀況於預測期間將維持穩定；(ii) 中國政府有關物業管理行業的政策於預測期間不會發生變化；(iii) 統計局公佈的所有數據皆為準確；及(iv) 從相關地方房屋管理局收集所得有關住宅銷售交易的所有數據皆為準確。

---

## 行業概覽

---

### 中國物業管理行業

#### 概覽

中國物業管理行業的歷史可追溯至二十世紀八十年代初，中國第一家物業管理公司於當時成立。自此之後，中國政府志在應中國物業管理行業增長趨勢設立監管框架，第一條監管框架即為2003年6月頒佈的《物業管理條例》。多年來，中國政府已頒佈更多法規，為物業管理行業設立公開公平的市場制度，進一步刺激其快速增長及發展。除住宅物業外，中國物業管理公司目前亦提供與多類物業有關的服務，例如辦公大樓、購物中心、工業園、學校及醫院。

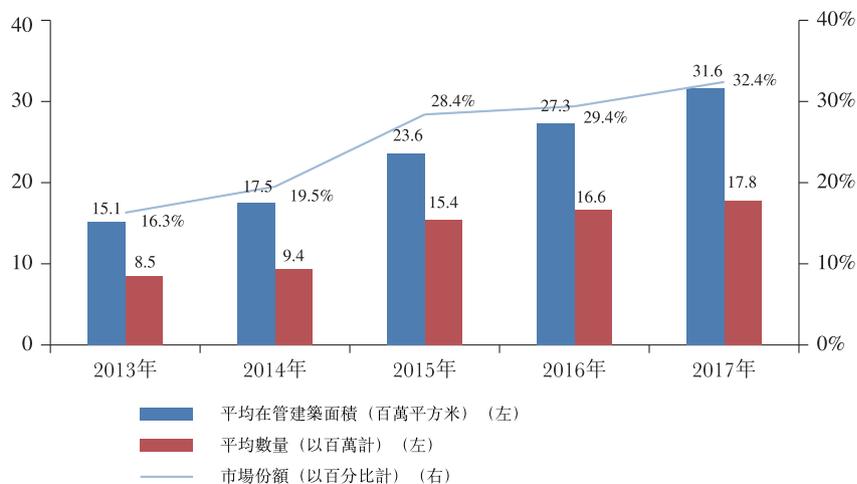
在中國，物業管理費的收費模式包括包乾制與酬金制。中國收取物業管理費的主流方式為包乾制，特別是對住宅物業而言。包乾制可省去業主與住戶對大額支出的若干集體決策程序，而酬金制收益模式要求進行該等程序。包乾制收益模式的另一優勢為激勵物業管理公司優化其成本架構及精簡彼等的業務運營，從而提高盈利能力，此舉有助於中國物業管理行業整體發展。然而，由於業主更深入地參與其物業管理，因此越來越多非住宅物業逐漸開始採用酬金制收益模式。酬金制收益模式能使業主更加密切地監管其物業管理公司，乃由於物業經理必須定期向業主提供預算表及賬目。

#### 物業服務百強企業概覽

近年來，隨著城鎮化進程加快及人均可支配收入的持續增加，物業服務百強企業管理的建築面積及物業數量快速增長。物業服務百強企業在管物業的平均總建築面積從2013年的15.1百萬平方米增至2017年的31.6百萬平方米，複合年增長率為20.3%。物業服務百強企業在管物業的平均數量由截至2013年12月31日的84.8項增至截至2017年12月31日的178項，複合年增長率為20.4%。由於在管建築面積及物業數量增長，物業服務百強企業的平均收入從2013年的約人民幣293.9百萬元增至2017年的人民幣742.1百萬元，複合年增長率為26.1%。

## 行業概覽

下表載列所示年份物業服務百強企業的平均在管建築面積、平均物業數量及市場份額的增長情況：



來源：中指院

根據中指院的資料，近年，物業服務百強企業的地域覆蓋範圍亦有所擴張。物業服務百強企業擁有業務的城市平均數量由截至2013年12月31日的22個增至截至2017年12月31日的28個。

住宅物業持續作為物業管理公司管理組合的主要物業類別。於2017年，物業服務百強企業管理的住宅物業總建築面積佔在管總建築面積的69.9%。我們相信，此部分由於物業管理公司加大力度整體提高住宅物業相關服務的質量及效率所致。此外，進行併購的物業管理公司傾向於根據其住宅物業組合的質量與數量挑選目標。下圖載列截至2017年12月31日物業服務百強企業管理的各類物業的總建築面積。



來源：中指院

---

## 行業概覽

---

附註：

- (1) 如中指院所定義，為可滿足各種公共終端用戶(包括博物館、紀念館、體育館、音樂廳、展覽中心以及如機場候機樓、高鐵站及公共汽車站等公共交通中心)的非住宅物業類。

雖然，住宅物業仍佔在管物業總建築面積的最大比例，但物業管理公司追求在管物業類型的多元化。物業服務百強企業管理的非住宅物業總建築面積從截至2016年12月31日的15億平方米增加30.7%至截至2017年12月31日的19億平方米。

根據中指院的資料，物業服務百強企業的盈利能力亦越來越高。物業服務百強企業的平均純利從2013年的人民幣24.3百萬元增至2017年的人民幣57.3百萬元，複合年增長率為24.0%。

### 行業增長驅動因素

中國物業管理行業的發展有賴於多個關鍵驅動因素。

#### 需求增長

根據中指院的資料，中國的城鎮化進程加快及人均可支配收入顯著增長，成為中國物業管理行業的主要增長驅動因素。中國城鎮化率(即一定時期內城市人口規模變化的預期平均速率)從截至1997年12月31日的31.9%增至截至2017年12月31日的58.5%且中國物業管理行業預計將相應平行增長。此外，中國經濟快速增長推動中高收入階層客戶的形成並推動中國城鎮人口的人均可支配收入持續增長，增至截至2017年12月31日的人民幣36,396元，自2009年12月31日起複合年增長率為9.8%。我們預計，上述中高收入階層客戶將願意付高價享受高品質生活，並會考慮在基本必需品之外的物品及服務上的更多自由花費。例如，對更好生活條件及更優質物業管理服務的需求增加。我們相信，中國中高收入階層的客戶湧現及彼等之消費力不斷提升將對中國中高端物業管理服務的發展產生極大影響。

#### 供應增加

隨著中國城鎮化進程加快及人均可支配收入不斷增長，商品房(即為出售而開發的住宅物業)的供應亦相應平行增加。商品房出售總建築面積從2012年的1,113.0百萬平方米增至2017年的1,694.1百萬平方米，複合年增長率為8.8%。

---

## 行業概覽

---

### 優惠政策

於2003年6月，中國政府頒佈《物業管理條例》，為物業管理行業提供了監管框架。隨後，陸續有多部監管物業管理行業的各個方面的法律及規則開始生效，並為促進物業管理行業的發展頒佈了多項政策。該等法律包括但不限於《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》、《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》及《智慧社區建設指南（試行）》（「指南」）。該指南於2014年由住房與城市發展部頒佈，並鼓勵發展智慧社區，以使物業管理服務的提供現代化。國務院亦於2017年7月頒佈《關於加強和完善城鄉社區治理的意見》，鼓勵物業管理公司擴大業務運營及擴展服務至農村地區。此外，多個省市級政府已頒佈其專用法律及法規，從而建立當地物業管理行業監管框架。例如，於2017年4月，江蘇省頒佈《江蘇省「十三五」物業管理行業發展規劃》，倡導廣泛利用創新型環保物業管理方案。我們預計，在政府鼓勵下及由於穩定監管框架的形成促進公開公平市場的發展，因此中國物業管理行業將在全國範圍內繁榮發展。

公佈的優惠政策亦為非住宅物業開闢重大市場潛力。例如，於2017年7月，國務院辦公廳頒佈《關於建立現代醫院管理制度的指導意見》，其建議醫院就彼等具體需求及特徵成立管理系統，從而促進彼等順利及成功運營。為此，其鼓勵醫院探索使用一站式服務平臺。此外，於2016年7月，國家機關事務管理局頒佈《機關事務工作「十三五」規劃》，倡議改善現代代理之管理及運營系統。此補充了《公共機構節約能源資源「十三五」規劃》的內容，其鼓勵政府機構於節約成本時利用物業管理公司的專業知識。我們相信該等政策將鼓勵大批非住宅業主及管理人士為專業物業管理服務商探索市場。有關更多物業管理行業相關法律及法規之資料，請參閱本文件「監管概覽」。

### 中國物業管理行業發展趨勢

#### 增強市場集中度及併購活動的選擇性

中國物業管理行業分散且具競爭力。大型物業管理公司通過有機增長及併購中小型物業管理公司積極加速擴張，以擴大在管物業管理規模及實現規模經濟，從而

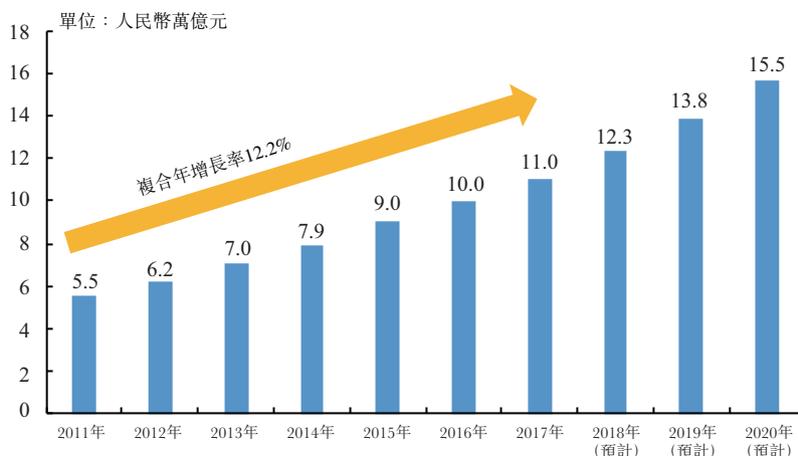
## 行業概覽

提升市場地位。因此，就在管建築面積而言，物業服務百強企業的市場份額從2013年的16.3%增加至2017年的32.4%。

於2017年，物業服務百強企業亦表明彼等在評估及選擇目標方面越來越具有戰略性。選擇潛在目標是因為彼等有能力協助收購方履行有關其服務、資源或其他技術技能的若干業務策略或特定的協同優勢。尤其是若干物業服務百強企業尋求能夠幫助改善及支持其在線平臺技術方面的戰略合作夥伴。通過有選擇的戰略性併購，物業服務百強企業能在全國範圍內迅速擴張。根據中指院的資料，物業服務百強企業目前主要專注於充實專業知識及於其已開展業務活動的城市競爭。

### 多樣化服務及收益來源中的新機遇

隨著多樣化及優質物業管理服務的整體需求增加，越來越多的物業管理公司擴大提供的社區增值服務範圍。彼等通過有效利用因特網及信息技術，已顯著擴大服務範圍。根據中指院的資料，由於社區增值服務迎合業主及住戶的需求，因此具有極大的市場潛力。預期社區增值服務的市場容量將從截至2011年12月31日的人民幣5.5萬億元增至截至2017年12月31日的人民幣11.0萬億元，複合年增長率為12.2%。下圖載列2011年至2020年社區增值服務市場容量的預期增長：



來源：中指院

### 加強信息技術標準化及增加信息技術的採用

標準化不僅使物業管理公司改善其服務品質，亦是業務運營在各地區可持續擴展的基礎。中國政府已發佈指導性意見，以幫助加強物業管理服務品質的標準化及實現更好的資源分配及整合。許多中國物業服務百強企業已設立內部標準化運作程序，以指引彼等提供服務。

---

## 行業概覽

---

近年來，信息技術在物業管理服務中發揮著越來越重要的作用。物業管理公司利用信息技術為關鍵業務運營自動化補充技術方案。技術方案最大程度降低人為錯誤且能使物業管理公司始終如一地採用標準化程序及質量標準。由此一來，彼等對人工勞動力的依賴性會降低，因此僱傭員工及分包商相關的成本亦會降低。此外，集中信息技術能使物業管理公司監控其分部、附屬公司及辦公室的行政與財務運營，並能確保彼等始終如一地應用我們的政策、程序及質量標準。

### 越來越關注服務品質

根據中指院的資料，消費者於挑選物業管理服務商時越來越重視服務品質。消費者不再僅依據成本考量作出選擇，而會權衡費用與相應服務品質，從而決定如何購買最具價值的服務。中高收入階層消費者增多且更願意付高價享受高品質生活及考慮提高自由花費，已促使提高生活品質的需求增長。此外，一流物業管理服務提升物業價值。

物業服務百強企業通過(其中包括)改善其傳統物業管理服務及通過應用技術解決方案提升服務品質，對此趨勢作出響應。

### 非住宅物業的市場潛力

根據中指院的資料，中國物業管理公司一直致力於多樣化管理組合，除住宅物業外，非住宅物業包括如工業園、醫院及學校。一般而言，物業管理公司向非住宅物業收取的物業管理費高於住宅物業。例如，2017年住宅物業的平均物業管理費率為每月每平方米人民幣2.3元，相比而言，2017年工業園、學校及醫院的平均物業管理費率分別為每月每平方米人民幣3.6元、每月每平方米人民幣3.4元及每月每平方米人民幣6.9元。

擴大管理組合以涵蓋非住宅物業將為物業管理公司帶來優勢，包括提高利潤、多樣化收益流及提高品牌知名度與市場份額。根據中指院的資料，非住宅物業有巨大的市場潛力，乃由於(i)持續推出非住宅物業管理相關的各種優惠法律及法規，促進穩定的監管框架的形成；及(ii)越來越多的非住宅業主或運營商將彼等之物業管理委派予市場中的專業服務商。

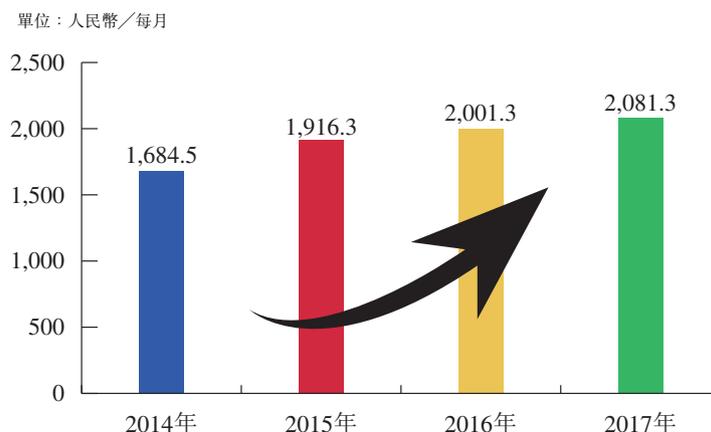
### 過往價格趨勢

物業管理公司維持不斷增長的人工成本與提供優質服務之間必要性的平衡。物業管理業務依賴可用的廉價及充足的勞動力。然而，根據中指院的資料，近年來通

## 行業概覽

貨膨脹已導致消費者的整體消費額、薪資及其他相關人工成本上漲。此對尋求擴大業務運營的物業管理公司造成額外的壓力。由此，彼等須擴充勞動力。

下圖列示2014年至2017年一線城市最低工資增長情況：



來源：中指院

根據中指院的資料，物業管理公司可以通過創新技術解決方案和適當提高分包商服務比例來降低其整體銷售成本。近年來，物業服務百強企業積極嘗試並採用技術解決方案實現其業務運營自動化。由此，彼等能夠提高運營效率並提高服務品質。根據中指院的資料，委外可使物業管理公司降低總體人工成本，並利用分包商在各自領域的專業知識來提高服務效率。

## 競爭

### 競爭格局及競爭地位

根據中指院的資料，中國物業管理行業分散且具有競爭力，於2014年約有105,000家物業管理服務商在該行業運營。

我們主要與其他物業服務百強企業競爭，尤其是中國物業開發商的聯屬公司。就在管建築面積而言，2017年我們於物業服務百強企業中的市場份額為0.4%。然而，根據中指院的資料，中國物業市場近期大熱已刺激物業開發商及其聯屬物業管理公司增長。該等物業管理公司能依賴其聯屬物業開發商作為商機的自然來源，促

---

## 行業概覽

---

使彼等擴大在管建築面積。2017年，物業服務百強企業中，147家具有物業開發背景，且佔物業服務百強企業所管理總建築面積的79.4%。對於具有物業開發背景的物業管理公司，彼等在管建築面積的59.5%來源於物業開發商。同時，資源充足且以市場為導向的物業管理公司亦可能在沒有聯屬公司支持時佔據市場份額及建立品牌價值。

根據中指院的資料，旭輝集團發展成為知名物業開發商，為我們自身增長提供堅實的基礎。然而，旭輝集團的物業開發項目的合約建築面積所佔百分比已從截至2015年12月31日的86.1%降至截至2017年12月31日的46.1%。另一方面，第三方物業開發商的物業開發項目的合約建築面積所佔比例已從截至2015年12月31日的13.9%增至截至2017年12月31日的53.9%。該等數據表明，儘管我們享有聯屬公司的支持，我們亦能獨立搜尋及把握市場機會。根據中指院的資料，於2018年，我們就綜合實力而言在物業管理公司之中排名第20名，從2017年的第23名上升了3名，且讓我們首次躍居物業服務二十強企業。根據中指院的資料，於2015年至2017年，於物業服務二十強企業中，就在管建築面積之複合年增長率而言，我們排名第五，就營運收入之複合年增長率而言，我們排名第六，及就純利之複合年增長率而言，我們排名第一。

中國大型物業管理公司的在管建築面積穩定增長。根據中指院的資料，物業服務百強企業於2015年、2016年及2017年管理的平均建築面積分別為23.6百萬平方米、27.3百萬平方米及31.6百萬平方米。同年，我們的在管總建築面積分別為9.8百萬平方米、16.1百萬平方米及26.5百萬平方米，表明我們的同期增長趨勢與競爭者持平。

中國大型物業管理公司的盈利能力因在管建築面積增加及實施有效的成本控制措施而穩定增長。根據中指院的資料，物業服務百強企業於2015年、2016年及2017年的平均純利分別為人民幣39.2百萬元、人民幣45.8百萬元及人民幣57.3百萬元，而同期我們的純利分別為人民幣15.6百萬元、人民幣33.6百萬元及人民幣76.4百萬元。該增長趨勢表明，我們增加在管建築面積及實施成本控制措施的工作已見成效。

### 准入壁壘

#### 品牌

根據中指院的資料，若消費者對服務品質越來越重視，新市場參與者在融入該市場方面將面臨困難。於挑選物業管理服務商時，物業開發商、業主及住戶極有可能優先選擇經營歷史悠久的公司。相比已於多年服務中建立品牌價值且以優質而聞名的物業管理公司，新市場參與者處於劣勢。

---

## 行業概覽

---

### 資金要求

由於物業管理公司開始嘗試或實施技術方案以實現業務運營自動化及降低人工成本，尤其倘彼等的業務運營規模較大且中國範圍內附屬公司及分公司必須一致採納彼等的政策，因此所需資金持續增加。

### 管理質量

根據中指院的資料，管理團隊的專業知識及經驗可能為物業管理公司帶來極大的競爭優勢。目前，物業管理公司必須保證附屬公司、分公司及辦事處整個網絡無縫採納技術方案、管理系統、服務品質標準及內部政策與程序。

### 人才與技術專家供應

物業管理有賴於人力勞動力執行物業管理服務及實施革新技術方案。物業管理公司越來越難以招募及保留熟知業內最新技術進步的人才。新市場參與者可能難以與品牌價值更高及更重視人才的物業管理公司競爭。

### 我們的競爭優勢

若干主要競爭優勢包括(i)我們為中國物業管理行業中具有競爭優勢地位的快速成長的市場參與者；(ii)我們擁有支持我們的可持續增加的富有遠見及經驗豐富的高級管理團隊、具有凝聚力並擁有較強執行力的運營團隊以及堅實的人力資源管理系統；(iii)我們通過系統標準化及品質改進贏得的良好聲譽；(iv)我們具有多元化管理物業及服務組合及強大的創新能力；(v)我們擁有旭輝集團的支持以及良好的業務開發能力；及(vi)我們有審慎的財務政策並實施有效的成本控制。有關更多詳情，見本文件「業務—競爭」。

### 董事確認

截至最後實際可行日期，董事合理審慎地確認，自委託中指院報告日期以來，市場資料並無發生任何致本節所載資料產生保留意見，相抵觸或受到影響的不利變動。

---

## 監管概覽

---

### 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日頒佈，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》。

根據國家發改委及商務部於2016年10月8日發佈的[2016]第22號公告，准入特別管理措施應按《外商投資產業指導目錄》中有關限制外商投資產業、禁止外商投資產業及鼓勵外商投資產業的有關規定執行。根據商務部於2016年10月8日頒佈並於2017年7月30日修訂的《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》，不涉及准入特別管理措施的外商投資企業的設立及修正，應當向授權商務機關備案。

《指導外商投資方向規定》及《外商投資產業指導目錄》(2017年修訂本)將外國投資者將投資的產業分類為兩類：鼓勵類產業及負面清單(包括限制類產業及禁止類產業)內產業。外商投資可通過設立外商獨資企業直接投資鼓勵類產業。就限制類所載產業，外商投資可透過成立外商獨資企業作出，惟須受若干規定限制，並在若干情況下，須成立合營企業，而中方視乎特定產業而持有不同最低持股。不容許任何類型的外商投資投資於禁止類產業。不屬於鼓勵類、限制類或禁止類產業的任何產業為獲許可產業，一般對外商投資開放，除非其他中國法規特別限制則除外。而物業管理產業為允許外國投資者作出投資的產業。

根據國家發改委及商務部於2018年6月28日發佈並於2018年7月28日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)》(2018年版)(國家發改委及商務部[2018]年第18號令)，《外商投資產業指導目錄》(2017年修訂版)中規定的外商投資准入負面清單同時廢止，而外商投資鼓勵產業目錄仍然有效。此外，根據負面清單(2018年版)，受特別管理措施限制的項目數量從63個減至48個，而物業管理行業不屬於外商投資准入的負面清單。

---

## 監管概覽

---

### 物業管理企業之資質

根據國務院於2003年6月8日頒佈，於2003年9月1日生效並於2007年8月26日及2016年2月6日修訂的《物業管理條例》(國務院令第379號)，就從事物業管理業務的公司的資質系統已或採用。

根據國務院於2017年1月12日發佈並於同日生效的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》(國發[2017]7號)，由省、市住房和城鄉政府部門承認的省、市二級或以下物業管理公司資質被取消。

根據國務院於2017年9月22日發佈並於同日生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》(國發[2017]46號)，一級物業管理企業的資質認證被取消。

根據住房城鄉建設部辦公廳於2017年12月15日發佈並於同日生效的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》(建辦房[2017]75號)，物業管理企業資質的申請、變更、續新或重新申請將不予受理，而已獲得的資格不再為物業管理企業從事物業管理項目之要求。

於2018年3月19日，《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定(2018)》(國務院令第698號)已根據《物業管理條例》修訂。《物業管理條例(2018年修正)》已取消物業管理企業所需的所有資質。

### 物業管理公司的委任

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》(中華人民共和國主席令第62號)，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公司或保管公司管理。對建設單位聘請的物業管理公司或者其他保管公司，業主有權依法更換。物業管理公司或者其他保管公司根據與業主的協定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。

根據《物業管理條例》(2018年修正)，於社區業主大會上，經社區總建築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公司。業主委員會可代表業主大會與業主大會選聘的物業管理公司簽訂物業管理服務合同。在業

---

## 監管概覽

---

主、業主大會選聘物業管理公司之前，建設單位與選聘物業管理公司應當簽訂書面的前期服務合同。前期管理合同可以約定合同期限。倘業主委員會與物業管理公司簽訂的物業管理服務合同在前期管理合同內生效的，前期管理合同自動終止。住宅物業的物業開發商應與物業管理企業通過招標程序簽訂前期管理合同。

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日頒佈，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；投標人少於三個或者物業規模較小的，經物業所在地的地方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公司。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有關政府機關批准，擅自採用協議方式選聘物業管理公司的，由縣級或以上地方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100,000元以下的罰款。

評標由建設單位根據相關法律法規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，成員為五人或以上單數。專家成員至少應佔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。與投標人有利害關係的人不得進入相關項目的評標委員會。

此外，最高人民法院於2009年5月15日頒佈，並於2009年10月1日生效的《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)規定法院於業主與物業管理公司就特定議題的爭議的聆訊上所採用的解釋原則。例如，建設單位根據相關法律法規與物業管理公司簽訂的前期管理合同，以及業主委員會與業主大會根據相關法律法規選聘的物業管理公司簽訂的物業管理服務合同，對業主具有約束力；業主以其並非合同當事人為由提出抗辯的，人民法院不

---

## 監管概覽

---

予支持。倘業主委員會或業主向法院上訴，請求確認免除物業管理公司責任、加重業主委員會或業主責任或損害其權利的物業管理服務合同條款無效，人民法院應予支持。

### 物業管理企業的收費

根據國家發改委和住房和城鄉建設部於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》(發改價格[2003]1864號)，物業管理公司獲准根據相關物業管理服務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建設行政主管部門負責全國物業管理公司收費的監督管理工作。縣級或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公司收費的監督管理工作。

物業管理公司收費根據相關物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。具體定價形式由各省、自治區及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。

業主與物業管理公司可以採取包乾制或酬金制形式約定物業管理服務費用。包乾制是指由業主向物業管理公司支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理公司享有或者承擔的物業服務計費方式。酬金制是指物業管理公司在預收的物業管理收入中按約定比例或者約定數額收取服務費，其餘全部用於物業管理服務合同規定的項目，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。

物業管理公司應當按照人民政府價格主管部門的規定實行明碼標價收取服務費用，在物業管理區域內的顯著位置，將服務內容、標準以及收費項目、收費標準等有關情況進行公示。

根據國家發改委和建設部於2004年7月19日聯合頒佈，並於2004年10月1日生效的《物業服務收費明碼標價規定》(發改價格[2004]1428號)，人民政府價格主管部門制定或規範物業管理收費標準，物業管理公司向業主提供服務(包括按照物業管理服務協議約定提供物業管理服務以及根據業主要求的其他服務)，應當實行明碼標價，標明服務項目及收費標準等有關情況。收費標準發生變化時，物業管理公司應當在執行新標準前一個月，將所有相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。倘物業管理公司不按政府指導價規定明碼標價或者利用標價進行價格欺詐，

---

## 監管概覽

---

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、甚或終止經營業務，直至彼等的不合規獲糾正為止。

根據國家發改委和建設部於2007年9月10日聯合頒佈，並於2007年10月1日生效的《物業服務定價成本監審辦法(試行)》(發改價格[2007]2285號)，人民政府價格主管部門制定或規範物業管理收費標準，物業管理服務定價成本乃為經人民政府價格主管部門核定後的社區物業服務社會平均成本。物業管理定價成本監審工作由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、公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、公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他費用。

根據國家發改委頒佈並於2014年12月17日生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，已取消非政府支持性住房及停車服務的物業管理服務的價格管控。

### 對互聯網信息服務的法律監管

#### 互聯網信息服務的監管

根據國務院於2000年9月25日頒佈，於頒佈當日生效，並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》(國務院令第292號)，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的實體，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，僅需辦理備案手續。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。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日向相關政府部門申請批准。

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，處違法所得三倍以上五倍以下的罰款。沒有違法所得或者違法所得不足人

---

## 監管概覽

---

人民幣50,000元的，處以人民幣100,000元至人民幣1百萬元以下的罰款。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的實體，由省級電信管理機構責令限期改正及拒不改正的，責令關閉網站。

### 房地產經紀業務的監管

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》(中華人民共和國主席令第29號)(全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效，並於2007年8月30日及2009年8月27日修訂)，房地產中介服務機構包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備以下條件：(1)有自己的名稱和組織機構；(2)有固定的業務場所；(3)有必要的財產和經費；(4)有足夠數量的專業人員；(5)法律及行政法規規定的其他條件。

根據《房地產經紀管理辦法》(住房和城鄉建設部、國家發改委、人力資源和社會保障部令第8號)(住房和城鄉建設部、國家發改委、人力資源和社會保障部於2011年1月20日頒佈，於2011年4月1日生效並於2016年3月1日修訂)，房地產經紀是指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向委託人提供房地產居間、代理等服務並收取佣金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的房地產經紀人員。房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到住房和城鄉建設(房地產)主管部門備案。

### 對中國勞動保障的法律監管

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效，並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國勞動法》(中華人民共和國主席令第28號)(「勞動法」)，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。用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全規程，防止勞動安全事故，減少職業危害。勞動安全衛生設施必須符合相關國家標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品，對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。從事特種作業的勞動者必須經過專門培訓並取得特種作業資格。用人單位應當建立職業培訓制度，應預留職業培訓經費並根據國家規定使用，且須根據公司的實際勞動條件對員工進行系統的職業培訓。

---

## 監管概覽

---

根據《中華人民共和國勞動合同法》(中華人民共和國主席令第65號)(全國人大常委會於2007年6月29日頒佈，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日頒佈，並於頒佈當日生效)，透過勞動合同規管僱主及僱員雙方關係，並包含有關勞動合同條款的具體規定。同時，其規定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動合同、非固定期限的勞動合同或工作期至若干工作完成為止的勞動合同。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。於勞動法頒佈前訂立的勞動合同及於其有效期內存在的勞動合同應繼續獲履行。就未經書面勞動合同訂立僱傭關係的情形，書面勞動合同應當自員工開始工作之日起一個月內訂立。

根據《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》，於中國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。根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈，並於2011年7月1日生效的《中華人民共和國社會保險法》(中華人民共和國主席令第35號)，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500元以上人民幣3,000元以下的罰款。同時，其已結合基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的相關規定，並詳細列出僱主違反相關社會保險法律及法規的法律義務及責任。

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日頒佈，於頒佈當日生效，並於2002年3月24日修訂)，個別僱員及其僱主繳納的住房公積金供款屬該個別僱員擁有。僱主須按時悉數支付住房公積金，禁止逾期或付款不足。僱主應向住房公積金行政中心辦理支付住房公積金及繳存登記。就違反上述法律法規以及未能辦理住房公積金繳存登記或為僱員開設住房公積金賬戶的公司而言，住房公積金行政中心須責令有關公司限期完成有關手續。未能於指定時限為僱員辦理公積金賬戶登記者將被罰款人民幣10,000元至人民幣50,000元。倘公司違反該等法規

---

## 監管概覽

---

及未能於期限前悉數支付住房公積金，住房公積金行政中心將責令該等公司限期支付款項，並就於上述限期屆滿後，仍未能遵守法規的公司向人民法院進一步申請強制執行。

### 有關知識產權的法規

#### 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)(常委會於1982年8月23日頒佈，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日頒佈，並於2014年5月1日生效)保護。工商行政管理總局轄下的商標局負責商標註冊並就註冊商標授出為期10年的有效期。倘註冊商標須於有效期屆滿後繼續使用，可每十年進行續期。商標註冊人可通過訂立商標授權合約許可、授權他人使用其註冊商標。商標授權協議須向商標局存檔備案。就商標而言，商標法在處理商標註冊時採用「申請在先」原則。申請註冊的商標，凡與他人在同一種商品或服務或者類似商品或服務上已經註冊的或者初步審定的商標相同或者近似，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，或搶先註冊他人已經使用並有「一定知名度」的商標。

#### 著作權法

《中華人民共和國著作權法》(中華人民共和國主席令第31號)(全國人大常委會於1990年9月7日頒佈，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、工程技術及計算機軟件，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日頒佈，並於頒佈當日生效)規管軟件著作權、軟件著作權專有許可合同及軟件著作權轉讓合同登記。中國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計算機軟件著作權

---

## 監管概覽

---

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日頒佈，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。

根據《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日頒佈，並於2013年1月1日生效)，倘網絡用戶或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，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《互聯網絡域名管理辦法》(工業和信息化部令第43號)(工業和信息化部於2017年8月24日頒佈，並於2017年11月1日生效)，工業和信息化部負責中國互聯網絡域名的管理工作。域名服務遵循「申請優先」的原則。域名註冊申請人應向域名註冊機構提供與所申請域名有關的真實、準確及完整資料，並與其訂立註冊協議。註冊程序完成後，申請人將成為相關域名的持有人。

### 中國稅務法律法規

#### 所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(中華人民共和國主席令第63號，下稱《企業所得稅法》)(全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈，於2008年1月1日生效，並於2017年2月24日修訂)及《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日頒佈，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但其實際行政機構(指對企業生產、運營、人事、會計事宜、財務等進行實質且全面管理及控制的機構)位於中國的企業被視為居民。因此，25%的稅率適用於彼等於中國境內外的收入。

## 監管概覽

根據《企業所得稅法》及《企業所得稅法實施條例》，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、場所但相關所得稅與其所涉機構、場所沒有實際聯繫的）投資者派發的股息須繳納10%中國預扣稅，惟非居民企業司法管轄區與中國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日頒佈，並於2006年12月8日生效），於香港註冊成立的公司倘持有中國公司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%稅率繳納預扣稅。根據國家稅務總局於2018年2月3日發佈並於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》（國家稅務總局公告[2018]年第9號），將基於實質重於形式原則使用實益所有權分析來釐定是否授予稅務條約優惠。

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日頒佈，於頒佈當日生效，並於2017年12月1日及2017年12月29日修訂），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，確認為直接轉讓。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日頒佈，於1994年1月1日生效，並於2008年11月10日及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）（財政部於1993年12月25日頒佈，於頒佈當日生效，並於2008年12月15日及2011年10月

## 監管概覽

28日修訂)(統稱「增值稅法」)，於中國境內銷售貨物、提供加工、修理或修配服務，有形動產租賃服務或進口貨物的納稅人均應繳納增值稅。除增值稅法另行規定外，銷售服務或無形資產的稅率為6%。

此外，根據《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)(財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈，於2016年5月1日生效，並於2017年7月1日及2018年1月1日修訂)，國家自2016年5月1日起，開始全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業及生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，須繳納增值稅而非營業稅。

### 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日頒佈，並於2010年12月1日生效)，自2010年12月1日起，於1985年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》、於1986年頒佈的《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佈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日頒佈，可追溯至1985年1月1日，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日頒佈，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)，教育費附加率為各實體及個人實際繳納的消費稅、增值稅及營業稅金額的3%，並與以上稅項同時繳納。

### 有關外匯的法規

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日頒佈，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)，以及國家外匯管理局及其他相關中國政府機關頒佈的各種條例，境內實體或個人的外匯收入可調回中國境內或存放境外且人民幣可兌換為其他貨幣。調回中國境內或存放境外的兌換條件及時限應由國家外匯管理局按國際收支狀況及外匯管理局的需要作出規定，如將人民幣兌換為其他貨幣及就資本賬項目(如直接股權投資、貸款等)目

---

## 監管概覽

---

的將所兌換外幣匯出中國，須取得國家外匯管理局或其當地辦事處事先批准。經常項目交易外匯收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。境內實體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。上述實體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。人民幣匯率遵循基於市場需求及供給的管理浮動匯率制度。

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日頒佈，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管理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。

根據於2014年7月4日頒佈並於同日實行的《國家外匯管理局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》(匯發[2014]37號)，建立或控制在國外進行往返投資的境外特殊目的公司的國內居民，必須向當地外匯管理局辦理外匯登記。倘國內法人或自然人居民未能按要求進行境外投資相關的外匯登記，則通過往返投資設立的外商投資企業，禁止向境外支付利潤、結算、轉讓股份、減資、提前收回投資以及股東貸款及其他資金的本金及利息(包括於國內再投資、增資等方面使用海外所付利潤)。

根據於2015年2月13日頒佈並於2015年6月1日生效的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(匯發[2015]13號)，上述登記將由獲得外匯監管機構簽發的金融機構識別碼的銀行直接辦理，並已於所在地在外匯監管機構開立資本賬戶信息系統，而外匯監管機構應通過銀行對直接投資外匯登記進行間接監管。

---

## 監管概覽

---

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日頒佈，並於頒佈當日生效)，根據該通知，結算資本賬外匯收入(包括但不限於外匯資本及外債)，可根據自身意願將外幣兌換為人民幣。資本賬項下境內實體自其意願結匯所得人民幣資金應納入結匯待支付賬戶管理。16號文重申外幣資金兌換為人民幣不得直接或間接用於其業務範圍外目的及投資證券(保障相關中國法規的銀行金融產品外)之原則。境內資本賬下的外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據收支狀況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

當永升物業成立之時，我們的歷史可追溯至2002年，並開始於2003年為由旭輝集團在北京開發之物業提供物業管理服務。旭輝集團由我們的最終控股股東創建並控制。根據中指院的資料，旭輝集團在中國成長為知名物業開發商，為我們的發展奠定了堅實的基礎。於2013年，我們開始管理由第三方物業開發商開發的物業。於2016年底，我們在管總建築面積超過10百萬平方米及物業管理項目總數超過100個。截至2018年3月31日，我們的在管總建築面積超過30百萬平方米。

除傳統物業管理服務，我們亦對非業主提供增值服務及社區增值服務。我們將自己定位為久負盛名並快速成長的物業管理服務商，有能力使我們客戶的物業保值和增值。憑藉提供物業管理服務逾15年的經驗，我們已建立了自己的品牌價值，並根據中指院，獲認可為增長最快速的物業管理公司之一。於2018年，中指院就整體優勢方面在物業服務百強企業中將我們排名第20位。

### 業務發展里程碑

- **2003年** 我們開始為於北京的物業提供物業管理服務。
- **2006年** 我們開始為於上海的物業提供物業管理服務。
- **2008年** 我們開始管理蘇州的物業。
- **2010年** 我們開始向非業主提供增值服務。
- **2012年** 我們榮獲由住房和城鄉建設部頒佈的「一級資質物業服務企業」。
- **2013年** 我們獲得ISO9001:2008質量管理體系認證、ISO14001:2004環境管理體系認證及GB/T28001-2011職業健康安全管理体系認證。

我們開始為由第三方開發商開發的物業提供物業管理服務。

我們開始於蘇州提供社區增值服務。

- **2014年** 我們榮列中國房地產Top 10研究組及中指院發佈的中國物業服務百強企業第67位(按綜合競爭力計)。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

- **2015年** 我們榮獲「上海市物業管理行業誠信承諾AAA級企業」。
- **2016年** 我們榮列中國物業管理協會及中指院發佈的中國物業服務百強企業第31位(按綜合競爭力計)。

我們的在管建築面積超過10百萬平方米及我們在管項目數量超過100個。

我們榮獲中國指數研究所發佈的「2017中國物業服務市場化運營領先品牌企業」。

- **2018年** 我們根據中指院就整體實力而言於中國物業服務百強企業中排名第20位。

我們的在管建築面積超過30百萬平方米。

### 我們的主要附屬公司

永升物業乃我們於中國的主要經營附屬公司，永升物業的主要公司發展載列如下：

永升物業於2002年5月31日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣1,000,000元及已悉數繳足。截至其成立日期，由旭輝(中國)及旭輝(中國)全資附屬公司上海永匯房地產開發有限公司(「上海永匯」)分別擁有90%及10%。其主要從事提供物業管理服務。

於2006年8月29日，上海永匯以代價人民幣100,000元將其於永升物業的10%股權轉讓予旭輝(中國)，其乃參考永升物業截至其轉讓日期的繳足註冊資本而釐定。於有關轉讓完成後，永升物業由旭輝(中國)全資擁有。

旭輝(中國)於2007年2月及2016年7月之間進行一系列增資後，永升物業的註冊資本由人民幣1,000,000元增至人民幣110,000,000元及已悉數繳足。

鑒於物業開發業務是旭輝集團的核心業務，並為物業管理服務的開發提供一個獨立的平臺，於2016年8月18日，旭輝(中國)與上海旭輝企業發展有限公司(「旭輝企發」)、上海景助企業管理諮詢中心(有限合夥)(「上海景助」)及上海璟鈞企業管理合夥企業(有限合夥)(「上海璟鈞」)訂立股權轉讓協議，據此，旭輝(中國)同意將其於永升物業的40%、20%及10%股權轉讓予旭輝企發、上海景助及上海璟鈞，代價分別為人民幣52,000,000元、人民幣26,000,000元及人民幣13,000,000元。代價乃經公平磋商後並參考永升物業截至2016年5月31日由一名獨立估值師評估的全部股權估

---

## 歷史、重組及公司架構

---

值釐定。於轉讓完成後，永升物業由旭輝企發、旭輝(中國)、上海景助及上海璟鈞分別擁有40%、30%、20%及10%，且其不再為旭輝控股之附屬公司。旭輝企發是一家由我們的最終控股股東控制的公司。上海璟鈞的普通合夥人為林峰，及其有限合夥人為當時旭輝集團的僱員，上海景助的普通合夥人為永升物業的前總經理景志山，及其有限合夥人曾為當時永升物業的僱員。

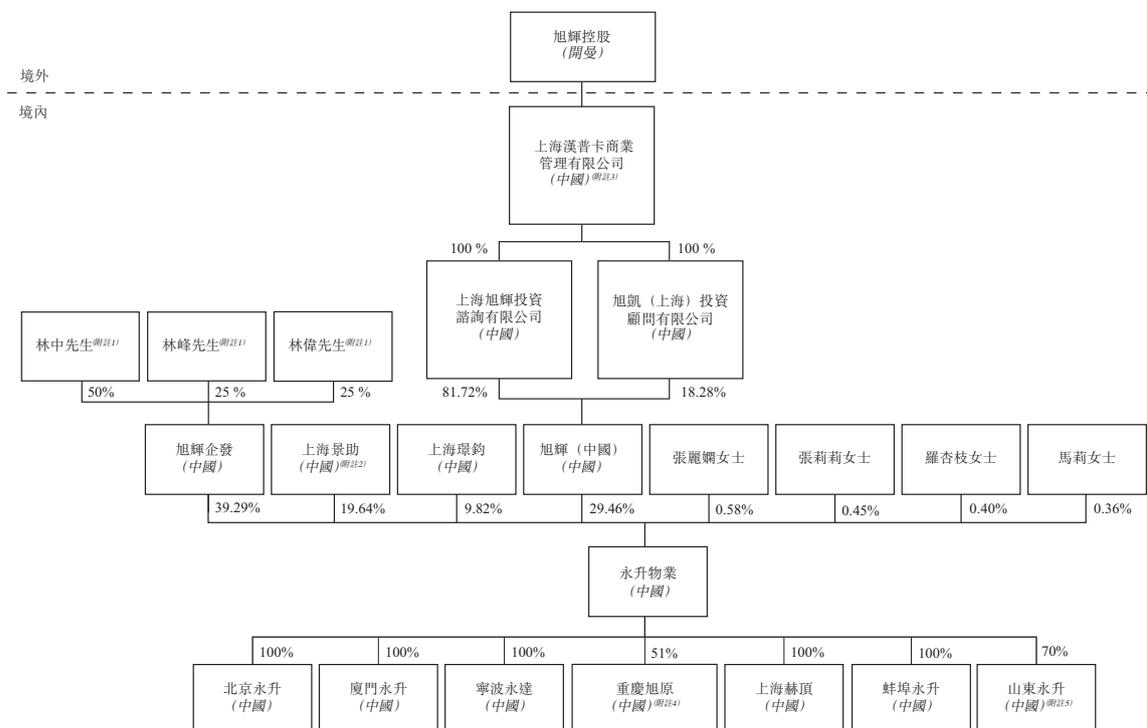
為於全國中小企業股份轉讓系統掛牌上市的目的，於2016年9月25日，永升物業通過批准(其中包括)將永升物業從有限公司轉為股份有限公司的股東決議案。於2016年11月8日改制完成後，永升物業的股本為人民幣110,000,000元，分為110,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份，其中旭輝企發、旭輝(中國)、上海景助及上海璟鈞分別持有44,000,000股股份、33,000,000股股份、22,000,000股股份及11,000,000股股份，相當於永升物業的股本中40%、30%、20%及10%的權益。於2017年4月14日，永升物業的股份於全國中小企業股份轉讓系統掛牌上市。

於2017年11月，張麗嫻女士、張莉莉女士、羅杏枝女士及馬莉女士(均為獨立第三方)分別認購永升物業的650,000股股份、500,000股股份、450,000股股份及400,000股股份，代價分別為人民幣3,367,000元、人民幣2,590,000元、人民幣2,331,000元及人民幣2,072,000元，其中人民幣2,000,000元已計入永升物業的股本中，而剩餘人民幣8,360,000元已計入其資本公積。該等代價乃經公平磋商經考慮本集團業務前景及永升物業的上市地位後釐定。於認購完成後，永升物業的註冊股本從人民幣110,000,000元增至人民幣112,000,000元且永升物業由旭輝企發擁有約39.29%、旭輝(中國)擁有約29.46%、上海景助擁有約19.64%、上海璟鈞擁有約9.82%、張麗嫻女士擁有約0.58%、張莉莉女士擁有約0.45%、羅杏枝女士擁有約0.40%及馬莉女士擁有約0.36%。

## 歷史、重組及公司架構

### 重組

下圖說明於重組前的股權架構：



附註：

1. 林中先生、林峰先生及林偉先生為兄弟。
2. 於2017年11月上海景助的一般合夥人隨後變更為林峰先生。
3. 上海漢普卡商業管理有限公司為旭輝控股的一間間接全資擁有之附屬公司。
4. 餘下股權由重慶物業開發商重慶東原澄方實業有限公司(「重慶東原」)持有。除於重慶旭原中的投資外，重慶東原為獨立第三方。由於我們不能對重慶旭原進行控制，因此，我們不能綜合其財務業績。
5. 餘下股權由山東金魯班投資有限公司(「山東金魯班」)持有。除於山東永升中的投資外，山東金魯班為獨立第三方。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

為籌備[編纂]，我們進行了重組，其詳情如下：

### 1. 註冊成立Elite Force Development及Best Legend

於2018年4月4日，Elite Force Development於英屬處女群島註冊成立為有限公司。截至其註冊成立日期，Elite Force Development分別向我們的最終控股股東林中先生、林峰先生及林偉先生發行50股、25股及25股股份。

為設立執行僱員獎勵計劃以留住人才、促進本集團長期可持續發展及實現本公司、僱員及股東共贏，於2018年4月20日，Best Legend於英屬處女群島註冊成立為特殊目的公司，就於[編纂]後將採用的僱員獎勵計劃以信託方式為承授人持有股份。截至註冊成立日期，已向林峰先生發行一股股份。

### 2. 註冊成立本公司

於2018年4月16日，本公司於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。截至其註冊成立日期，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港元的普通股，於2018年4月16日按面值向獨立第三方發行一股股份並於同日轉予Elite Force Development。於2018年4月30日，分別按面值向Elite Force Development及Best Legend配發及發行三股股份及一股股份。

### 3. 註冊成立Elite Force Investment及精英力量國際

於2018年4月25日，Elite Force Investment於英屬處女群島註冊成立為有限公司。截至註冊成立日期，向本公司發行一股股份。

於2018年5月11日，精英力量國際於香港註冊成立為獲豁免公司。截至其註冊成立日期，100股普通股已配發及發行予Elite Force Investment。

## 歷史、重組及公司架構

### 4. 於全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌及將永升物業轉為有限公司

經考慮於聯交所[編纂]能提升品牌知名度、加強企業形象及加強企業管治，於2018年3月9日，永升物業於全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌。在於全國中小企業股份轉讓系統報價時，永升物業、其股東或董事概無受到任何規管當局有任何調查或紀律處分。於2018年3月29日，永升物業於股東特別大會通過批准(其中包括)將永升物業從股份有限公司轉為有限公司的決議案。於轉換完成後，永升物業的註冊資本為人民幣112,000,000元，由旭輝企發、上海景助、上海璟鈞、旭輝(中國)、張麗嫻女士、張莉莉女士、羅杏枝女士及馬莉女士分別擁有約39.29%、約19.64%、約9.82%、約29.46%、約0.58%、約0.45%、約0.40%及約0.36%。

### 5. 精英力量國際及[編纂]前投資者通過城市之光收購永升物業的股權

於2018年6月22日，張麗嫻女士、張莉莉女士、羅杏枝女士及馬莉女士均與城市之光訂立股權轉讓協議，據此，張麗嫻女士、張莉莉女士、羅杏枝女士及馬莉女士同意將其於永升物業的全部股權轉讓予城市之光(由Ng Chong Jin先生間接全資擁有)，總代價人民幣4,100,000元。代價乃經雙方公平磋商並參考獨立第三方估值師對永升物業截至2017年12月31日的估值而釐定，於2018年7月10日以現金悉數結算。於有關收購事項完成後，永升物業轉為外商投資公司，而城市之光持有永升物業1.79%註冊資本。餘下註冊資本由旭輝企發持有約39.29%、上海景助持有約19.64%、上海璟鈞持有約9.82%及旭輝(中國)持有約29.46%。

於2018年7月2日，旭輝企發、上海景助、上海璟鈞及旭輝(中國)均與精英力量國際訂立股權轉讓協議，據此，旭輝企發、上海景助、上海璟鈞及旭輝(中國)同意將其於永升物業的全部股權轉讓予精英力量國際，總代價為人民幣225,500,000元。代價乃經公平磋商並參考獨立第三方估值師對永升物業截至2017年12月31日之評估值而釐定，於2018年7月23日以現金悉數結算。於轉讓完成後，永升物業由精英力量國際及城市之光擁有約98.21%及約1.79%。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 6. 股份配發及收購 Prominent Intellectuals

於2018年7月6日，本公司將8,796股股份、5,739股股份及6,600股股份分別配發及發行予Elite Force Development、Best Legend及Spectron，代價分別為人民幣90,200,000元、人民幣58,835,000元及人民幣67,650,000元。Spectron為旭輝控股的間接全資附屬公司。該等代價於2018年7月16日繳足。於2018年7月6日，本公司自Wise-man Development收購Prominent Intellectuals的全部已發行股份，代價為5,100,000港元。於2018年7月6日，Ng Chong Jin先生通過Wise-man Development申請認購860股股份，代價為10,455,471.5港元，詳情請參閱本節「首次公開發售投資」。

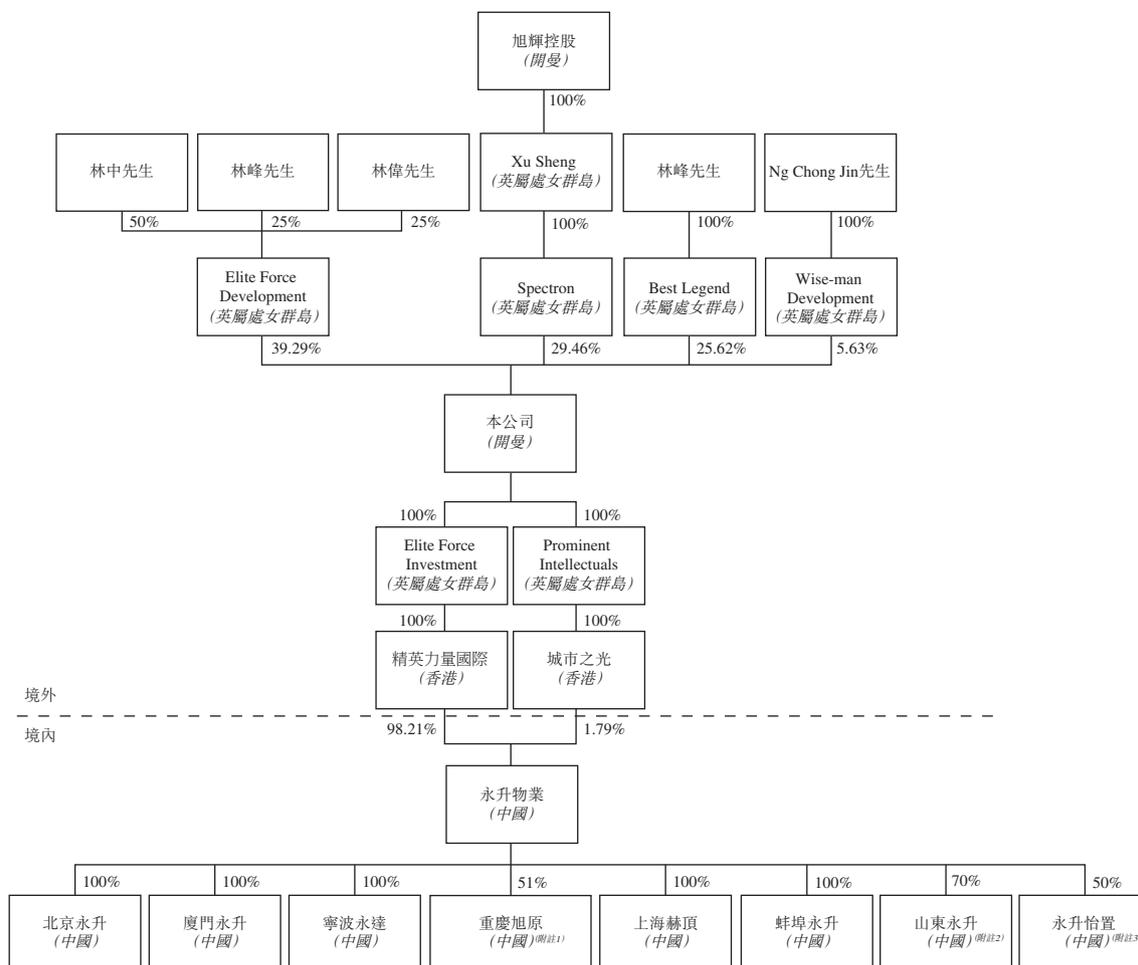
於股份配發及收購事項完成後，本公司分別由Elite Force Development、Spectron、Best Legend及Wise-man Development擁有約39.29%、約29.46%、約25.62%及約5.63%。

我們的中國法律顧問已確認，本公司就完成上述我們的境內重組已作出或自相關規管機構取得所有必要同意、批准、授權或備案，且有關境內重組符合中國法律。

## 歷史、重組及公司架構

### 公司及股權架構

下圖說明緊隨重組完成後及緊接[編纂]之前的股權架構：

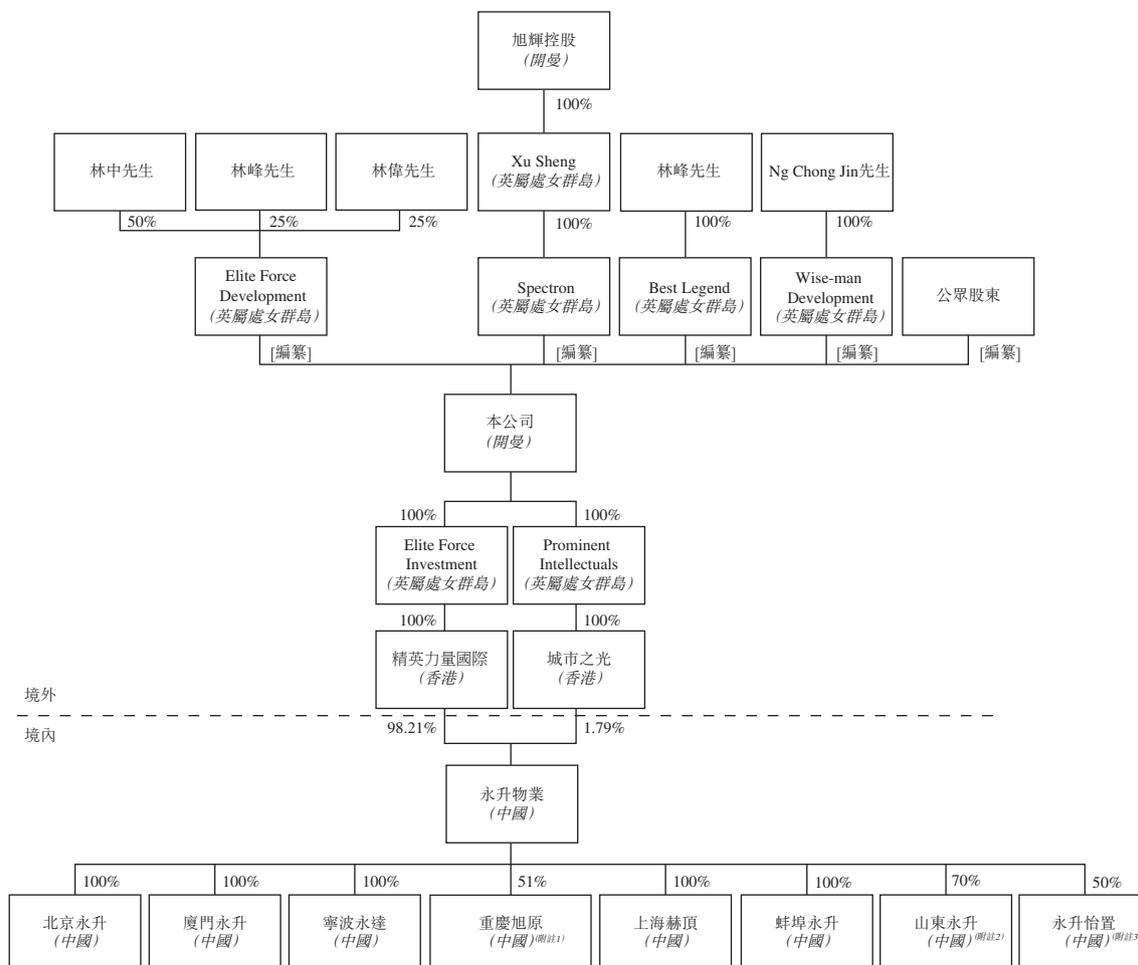


附註：

1. 餘下股權由重慶物業開發商重慶東原持有。除於重慶旭原中的投資外，重慶東原為獨立第三方。由於我們不能對重慶東原進行控制，因此，我們不能綜合其財務業績。
2. 餘下股權由山東金魯班持有。除於山東永升中的投資外，山東金魯班為獨立第三方。
3. 永升怡置於2018年7月19日成立及剩餘股權由怡置物業服務有限公司（「怡置物業」）持有。除於永升怡置的投資外，怡置物業為獨立第三方。

## 歷史、重組及公司架構

下圖載列本集團於[編纂]及資本化發行完成後的公司及股權架構(假設[編纂]未獲行使)：



### 附註：

1. 餘下股權由重慶物業開發商重慶東原持有。除於重慶旭原中的投資外，重慶東原為獨立第三方。由於我們不能對重慶東原進行控制，因此，我們不能綜合其財務業績。
2. 餘下股權由山東金魯班持有。除於山東永升中的投資外，山東金魯班為獨立第三方。
3. 剩餘股權由怡置物業持有。除了在永升怡置的投資外，怡置物業為獨立第三方。

## 歷史、重組及公司架構

### [編纂]前投資

#### Wise-man Development之投資

於2018年6月27日，城市之光自張麗嫻女士、張莉莉女士、羅杏枝女士及馬莉女士以總現金代價人民幣4,100,000元收購永升物業1.79%的權益，代價乃經雙方公平磋商後並參考獨立第三方估值師對永升物業截至2017年12月31日的資產淨值估值而釐定。該代價於2018年7月10日悉數支付。城市之光為Prominent Intellectuals (Wise-man Development的全資附屬公司)的直接全資附屬公司，Wise-man Development由Ng Chong Jin先生(「Ng先生」)全資擁有。於2018年7月6日，作為重組的一部份，Wise-man Development將其於Prominent Intellectuals之全部權益轉讓至本公司，作為對價，本公司發行400股股份予Wise-man Development。

於2018年7月6日，Wise-man Development申請以10,455,471.5港元之代價認購本公司860股股份，代價乃經公平磋商後並參考獨立第三方估值師對永升物業截至2017年12月31日的估值而釐定。該代價於2018年7月10日以現金結算。

下列為Wise-man Development進行投資的概要詳情(「[編纂]前投資」)：

投資者名稱：	Wise-man Development，由Ng Chong Jin先生全資擁有
投資全數結算日期：	2018年7月10日
投資金額：	15,555,471.5港元
配發股份數目：	1,260股股份(相當於本公司經擴大已發行股本約[編纂])
釐定代價基準：	經參考獨立第三方估值師對本集團截至2017年12月31日之資產淨值估值後經該雙方公平磋商後釐定。
每股投資成本及較[編纂]範圍中位數的折讓(假設[編纂]未獲行使)：	約每股股份[編纂]港元，折讓約[編纂]至[編纂]範圍的中位數[編纂]港元
所得款項用途：	用於本集團的整體營運資金。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

- 戰略利益： 考慮到Ng先生熟知香港資本市場及中國房地產市場，我們的董事相信，彼將通過提供投資及融資建議以支持我們的未來業務發展，為本集團帶來利益。
- 禁售： Wise-man Development已同意，自2018年7月6日起至[編纂]後滿六個月當日止的任何時間，不會出售其直接或間接擁有的任何股份。
- 特權： 概無特權授予Wise-man Development。

截至最後實際可行日期，[編纂]前投資的所有所得款項均已使用。

### 有關Wise-man Development之資料

Wise-man Development為一間投資控股公司，由Ng先生全資擁有並於中國房地產行業擁有豐富經驗。Ng先生已於中國經投資了多家房地產公司並熟悉中國的房地產行業。[編纂]前投資的資金來源於其個人資源。就董事所深知、盡悉及相信，惟彼等於公司的投資除外。Wise-man Development及其最終實益擁有人Ng先生獨立於本公司及其關連人士。由於Wise-man Development並非本公司的核心關連人士，Wise-man Development持有的股份將於[編纂]後計入公眾持股量。

### 獨家保薦人的確認

獨家保薦人認為[編纂]前投資符合[編纂]前投資暫行指引(HKEx-GL29-12)及[編纂]前投資指引(HKEx-GL43-12)。

### 一致行動契據

於2018年8月6日，我們的最終控股股東簽立一致行動契據，據此，(i)我們的最終控股股東均確認(其中包括)自永升物業成立當日直至彼等不再為我們的控股股東當日：(a)彼等已並將繼續為一致行動人士(定義見收購守則)，共同處理本集團任何成員公司的所有重大管理事務以及達至及／或執行所有商業決策，包括但不限於財務及營運事務；(b)彼等已並將繼續就本集團業務任何其他相關重大事宜及決策作出一致同意、批准或拒絕；(c)彼等已並將繼續以董事及／或股東身份(倘合適)於本集團任何成員公司於所有董事會及股東大會以及討論會上共同就所有決議案一致投贊成票或反對票；及(d)彼等已並將繼續相互合作，以獲得及維持並鞏固對本集團的控制及管理。

## 歷史、重組及公司架構

### 37號文

根據37號文，(a)中國居民在以資產或權益向其以投資或融資為目的直接設立或控制的境外特殊目的公司(「境外特殊目的公司」)出資前，應向國家外匯管理局地方分局申請辦理登記；及(b)辦理初步登記後，如境外特殊目的公司發生中國居民個人股東、名稱、經營期限變更，或發生境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更，中國居民應到國家外匯管理局地方分局辦理變更登記手續。根據37號文，未有遵守上述登記程序或會導致處罰，包括限制境外特殊目的公司的中國附屬公司向其境外母公司分派股息的能力。

誠如我們的中國法律顧問所告知，中國居民林中先生、林峰先生及林偉先生已按第37號通告的規定完成註冊，而該註冊符合37號文所載要求。

### 併購規定

根據併購規定，於(i)外國投資者收購境內非外商投資企業的權益，使其轉變為外商投資企業，或透過增加境內非外商投資企業的註冊資本以認購境內非外商投資企業的新股權使其轉變為外商投資企業；或(ii)外國投資者成立一家外商投資企業，購買並經營一家境內非外商投資企業的資產，或購買一家境內非外商投資企業的資產並將該等資產投資成立一家外商投資企業時，外國投資者須取得必要的批文。根據併購規定第11號，倘一間境內公司或企業或一名境內自然人透過由其成立或控制的一間境外公司，收購與其有關或有關聯的一間境內非外商投資公司，須獲得商務部批准。

於2016年10月8日，商務部頒佈了《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(「3號文」)，並於同日生效及於2017年7月30日及2018年6月30日修訂。根據3號文，倘非外商投資企業由於收購、合併綜合或其他方式而變為外商投資企業，須遵守辦法規定的備案，其應根據辦法辦理設立備案手續並提出備案申請。

誠如我們中國法律顧問建議，由張麗嫻女士、張莉莉女士、羅杏枝女士及馬莉女士均收購城市之光於永升物業之1.79%的股權(「首次轉讓」)須受限於併購規則及3號文。由於當時城市之光之最終控股股東Ng先生為新加坡永久居民而非併購規定定義項下之境內自然人，併購規定第11條並不適用於首次轉讓。永升物業根據併購規則及3號文獲外商投資企業設立備案回執及首次轉讓之新營業執照。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

於完成首次轉讓後，永升物業成為中外合資企業。就旭輝企發、上海景助、上海璟鈞及旭輝(中國)轉讓精英力量國際於永升物業之98.21%的股權(「二次轉讓」)而言，我們已獲中國法律顧問所告知，由於二次轉讓於永升物業轉為中外合資企業後發生，二次轉讓被視為轉讓於外商投資企業之股權，因此，併購規則並不適用於二次轉讓。相反，二次轉讓因遵守外商投資企業投資者股權變更的若干規定(「規定」)及3號文，及永升物業已根據3號文獲外商投資企業變更備案回執及二次轉讓之新營業執照。

## 業 務

閣下決定投資[編纂]前應閱讀整份本文件，而非僅依賴主要或概要資料。本節所載財務資料乃摘錄自「附錄——會計師報告」，未經重大調整。除另有註明外，本文件引用的所有市場統計數字乃源自中指院發出的行業報告。有關中指院的資質以及行業報告的詳情，見本文件「行業概覽」。

### 概覽

我們為一家於中國享有良好聲譽並快速成長的物業管理服務商。我們有能力使我們管理下的客戶物業保值和增值。根據中指院的資料，我們為物業服務百強企業中增長最快的物業管理公司之一，自2015年至2017年，在管建築面積、收益及純利之複合年增長率分別為64.6%、47.4%及121.3%，在物業服務百強企業中分別排名第7位、第11位及第5位，並在物業服務二十強企業中分別排名第5位、第6位及第1位。

憑藉在中國提供物業管理服務逾15年的經驗，通過提供優質服務我們已建立良好的聲譽及值得信賴的品牌形象。根據中指院於2018年6月發佈的數據，我們在綜合實力方面於物業服務百強企業中排名第20位。我們於2017年9月收到上海市合同信用促進會授予的2015年至2016年AAA合同信用等級認定證書。我們獲中指院認可為「2017中國物業服務市場化運營領先品牌企業」。截至2018年3月31日，我們為中國34座城市提供物業管理服務及增值服務，在管總建築面積約為30.5百萬平方米，為逾169,000名住戶提供服務。

我們的業務涉及多種物業，包括住宅物業及非住宅物業（如辦公大樓、商場、學校及政府樓宇），並為客戶提供優質的專項服務。於提供物業管理服務時，我們秉承「用心構築美好生活」的理念，致力於為廣大客戶提供全面周到的專業物業管理服務。於2017年8月，我們在億翰智庫2017中國社區服務商Top100中排名第19位並評我們為「中國社區服務商•創新性五強」及「中國社區服務商•專業特色五強」。

我們提供全面服務組合，其可大致分為三大類，即物業管理服務、對非業主的增值服務及社區增值服務，為客戶提供優質的專項服務及卓越體驗：

- **物業管理服務。**我們為物業開發商、業主及住戶提供各種不同的物業管理服務，其中包括：清潔、安保、園藝、維修及保養以及客戶及行政配套服務。我們的在管物業組合包含(i)住宅物業及(ii)非住宅物業（主要包括辦公大樓、商場、會展中心、工業園、醫院及學校）。截至2018年3月31日，我

---

## 業 務

---

們87.6%的在管建築面積按照包乾制收取物業管理費，剩餘在管建築面積按酬金制收取。

- 對非業主的增值服務。我們為非業主(主要為物業開發商)提供全面的增值服務，包括(i)協銷服務，(ii)針對各個非業主之所需提供的專項服務，(iii)房修服務，(iv)交付前檢驗服務及(v)前期規劃及設計諮詢服務。
- 社區增值服務。我們為業主及住戶提供社區增值服務以提升客戶居住體驗同時為客戶資產保值和增值。該等服務主要包括(i)家居生活服務；(ii)車位管理、租賃及銷售服務；(iii)物業經紀服務；及(iv)公用區域增值服務。

於往績記錄期，我們的收益及純利快速增長。我們的收益由2015年的人民幣334.0百萬元增至2016年的人民幣480.0百萬元，並進一步增至2017年的人民幣725.3百萬元，複合年增長率為47.4%，而中指院發佈的物業服務百強企業的平均複合年增長率為17.2%。我們的收益由截至2017年3月31日止三個月的人民幣134.5百萬元增加了47.4%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣198.3百萬元。我們的純利由2015年的人民幣15.6百萬元增至2016年的人民幣33.6百萬元，並進一步增至2017年的人民幣76.4百萬元，複合年增長率為121.3%，而中指院發佈的物業服務百強企業的平均複合年增長率為21.0%。我們的純利由截至2017年3月31日止三個月的人民幣11.2百萬元增加了20.5%至截至截至2018年3月31日止三個月的人民幣13.5百萬元。

### 競爭優勢

我們相信，以下競爭優勢使我們能夠於中國物業管理行業中取得競爭地位，並將我們與競爭對手區分開來：

#### 一家於中國物業管理行業具有市場競爭地位及快速成長的企業

自我們於2003年進入中國物業管理市場以來，我們通過為客戶提供價值來強化我們的優質品牌形象。通過豐富的行業經驗及對目標客戶的深入瞭解，以我們「用心構築美好生活」的通用品牌理念為基礎，我們不斷努力創造及提供各種優質產品及服務以滿足客戶的需求及需要。

憑藉逾15年經營並致力於為我們的客戶建立及促進更好的生活體驗，我們已成為一家於中國物業管理行業久負盛名的參與者。於2018年6月，根據中指院的確認，我們的綜合實力在物業服務百強企業中排名第20位。於2017年8月，我們在由億翰智庫2017中國社區服務商Top100中排名第19位。我們進一步獲中指院認可為「2018中國辦公物業管理領先企業」。截至2018年3月31日，我們於中國34個城市的

## 業 務

在管總建築面積約30.5百萬平方米，並為逾169,000名住戶提供服務。於2012年，我們獲得了中國物業管理行業的最高級別資質—物業管理資質證書(一級)。我們廣闊的地域覆蓋及強大的全國競爭力主要由於我們於若干核心城市(如上海及蘇州)建立的良好聲譽。除我們的業務規模外，我們亦重視服務品質。多年來，我們及我們在管若干物業獲得了眾多獎項以表彰我們的服務品質。我們自2014年至2017年連續四年被中國物業管理協會評為「中國物業服務百強企業」。截至最後實際可行日期，我們管理的若干處物業獲得了各個機構和政府機構對我們服務品質的多項獎勵和認可。例如，於2016年，我們在管的商業物業旭輝虹橋國際廣場被上海物業管理行業協會授予「上海市物業管理優秀示範項目」。於2018年，我們在管的住宅物業美瀾花園及香瀾雅苑被江蘇省住房和城鄉建設部授予「2017年度江蘇省省級示範物業管理項目」。

我們承諾並不斷努力為客戶提供優質服務及產品，為我們贏得了良好的市場認可，並促成我們快速增長的往績記錄。我們在管物業總建築面積由截至2015年12月31日的9.8百萬平方米增長211.7%至截至2018年3月31日的30.5百萬平方米。我們的收益由2015年的人民幣334.0百萬元增至2016年的人民幣480.0百萬元，並進一步增至2017年的人民幣725.3百萬元，複合年增長率為47.4%。我們的收益由截至2017年3月31日止三個月的人民幣134.5百萬元增加了47.4%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣198.3百萬元。我們的純利由2015年的人民幣15.6百萬元增至2016年的人民幣33.6百萬元，並進一步增至2017年的人民幣76.4百萬元，複合年增長率為121.3%。我們的純利由截至2017年3月31日止三個月的人民幣11.2百萬元增加了20.5%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣13.5百萬元。自成立以來，我們於截至2018年3月31日擴張至34個城市。我們的快速擴張及增長已獲機構及行業協會的認可。根據中指院的資料顯示，2015年至2017年我們的在管建築面積、收益及純利的複合年增長率於物業服務百強企業中分別排名第7位、第11位及第5位，並於物業服務二十強企業中分別排名第5位、第6位及第1位。我們亦在短時間內成功擴大由第三方物業開發商開發的管理物業組合。由第三方開發商開發並由我們管理的物業總建築面積由截至2015年12月31日的1.0百萬平方米增加至截至2018年3月31日的17.2百萬平方米及我們自該等物業的物業管理服務收益由2015年的人民幣7.8百萬元增至2017年的人民幣135.0百萬元，複合年增長率為316.0%。於2017年，我們獲中指院授予「2017中國物業服務市場化運營領先品牌企業」的稱號。

我們相信，於中國成功的往績記錄將繼續為我們未來的成功鋪平道路，並將使我們能夠繼續將業務擴張至中國其他地區。

---

## 業 務

---

**富有遠見且經驗豐富的高級管理團隊、具有良好執行能力及凝聚力的運營團隊和強大的人力資源管理系統可支持我們的可持續成長**

我們相信我們的成功及未來前景依賴於我們僱員的品質。我們的核心管理團隊於類似行業的中大型企業及公司中擁有豐富的經驗。我們的董事會主席林中先生在物業開發行業擁有逾20年的經驗，指導我們的戰略方向並指導我們的整體發展。我們的總裁兼執行董事周洪斌先生於物業開發及物業管理行業擁有約20年經驗並於企業管理、業務經營及互聯網行業擁有豐富的經驗。周先生自2015年起為中國物業管理協會副會長。我們的高級管理層成員已在物業管理行業平均十年。我們所有高級管理層成員擁有學士或更高的學位。我們相信我們富有經驗的管理團隊為我們的成功做出了貢獻並將進一步提升我們總部與區域公司層面的執行能力。

我們已形成被廣泛認同並執行的企業文化。肩負「用心構築美好生活」的理念及為客戶創造價值的使命，我們致力於營造簡單真誠的工作氛圍以及有創業家精神，重視結果加潛力的績效文化。我們亦追求管治精簡及激勵高效敬業的員工提供滿意的服務。

我們相信人才是我們持續增長的核心競爭力並建立了一個有效的人力資源管理系統以吸引、培養及留住人才。我們於人力資源管理中採納「人才優先」策略。截至最後實際可行日期，我們擁有5,533名僱員，其中逾11.9%持有學士學位或以上學歷，高於2017年物業服務百強企業的平均數9.85%。我們致力於通過吸引高品質僱員來增加我們的人才儲備。我們自其他知名物業管理公司及頂尖企業招聘行業領導者及經驗豐富的專業人士。我們亦通過我們的校園招聘程序「永動力校招生」將優秀應屆畢業生作為招聘目標，促進我們的新僱員的內部發展及向彼等提供技術或管理職業的快速提升渠道。截至2018年3月31日我們已識別擁有巨大潛力超150名我們相信擁有潛力的人員並納入內部人才儲備庫，彼等直接由我們的總部管理，且每人均擁有長期發展計劃。

我們認為我們的員工是我們服務品質和客戶體驗的關鍵。為留住及激勵我們的僱員，我們向僱員提供適應崗位要求的職業發展前景及專業技能發展培訓。我們亦使用具競爭力薪酬計劃、績效花紅及其他獎勵及職業發展機會激勵員工。我們結合物業管理行業各關鍵崗位的特點和我們的內部標準，建立了核心崗位的能力素質模型，以指導我們的人才選拔和留任，以及對高潛力員工的識別。我們通過團隊戰略評估體系和個人績效評估體系來評估員工的績效。

---

## 業 務

---

我們相信我們的強大人力資源管理系統將不僅確保我們擁有足夠的優質員工以持續服務客戶，亦使我們能夠維持我們的競爭優勢。

### **透過系統標準化及質量優化贏得的良好聲譽**

我們認為服務品質是成功的關鍵。我們已從國際標準化組織獲得認證，即ISO9001質量管理體系認證、ISO14001環境管理體系認證及OHSAS18001職業健康及安全管理體系認證。該等認證為我們的服務品質及程序符合國際標準的鑒證。

我們努力不斷透過制定及實施嚴格質量標準以優化我們的服務品質。除質量控制系統外，我們亦已實施一項客戶反饋管理系統以處理來自客戶的意見及投訴、一項業務開發標準系統以指引我們的業務開發及市場活動、一項人力資源管理系統以管理及培養人才及一項服務多樣化系統以支持發展增值服務。我們不同內部標準及系統的協同效應確保了我們服務的一致性及高質量。我們的內部服務標準適用於地產開發價值鏈整體及全週期，包括前期規劃、建設及開發、檢測、其後的市場營銷、維修及保養以及來自物業交付後的不同需求。

我們獲中指院認可為2017中國物業服務市場化運管領先品牌企業。亦根據中指院的資料，截至2017年12月31日，我們的品牌價值約為人民幣786.0百萬元。

我們相信良好的聲譽為我們帶來市場機遇。系統標準化有助於鞏固我們的快速增長並使我們的服務具體化。專業的質量管理能在客戶中建立信譽並增強客戶支付較高價格的自願度。我們相信我們已為未來可持續擴張奠定基礎。

### **多樣化的在管物業組合及服務及強大的服務創新能力**

我們一直致力於鞏固我們在住宅物業（包括高層和低層公寓樓、低層花園公寓、聯排別墅和豪華獨立式住宅）管理方面的競爭力。此外，我們作出努力以進一步實現非住宅物業之物業管理組合的多樣化，其目前包括商場、辦公大樓、展覽中心、政府機關及學校。於2015年、2016年、2017年及截至2017年及2018年3月31日止三個月，管理非住宅物業的收益分別為人民幣61.9百萬元、人民幣82.8百萬元、人民幣126.1百萬元、人民幣22.7百萬元及人民幣35.8百萬元。

為確保我們的產品及服務的穩定質量，我們已為我們的多種產品線建立若干品牌和服務系統制定了一系列標準，其亦提升了我們客戶的高滿意度、強大的客戶忠誠度及品牌溢價。例如，我們就高端住宅物業推行了「鉑悅管家」品牌、就商業物業及辦公大樓推行了「悅澤商辦」、就非住宅物業（如政府樓宇及學校）推行了「悅澤公眾」、就家庭住宅社區推行了「37度社區」、就社區增值服務推行了「UP增值服務體系」、就社區及客戶關照以及向物業開發商提供的前期服務及展示單位管理服務推行了「園區關照系統」。我們相信社區增值服務於可預測之未來為一股強勁增長動力。為抓住市場機會，我們向業主及住戶提供一系列社區增值服務，如家居生活服

---

## 業 務

---

務(包括清潔及保養及維修)、拎包入住、團購及物業經紀服務，涵蓋從購房、交房、房屋檢查到交房的所有房屋擁有權關鍵階段。於2017年8月，我們為「中國社區服務商•創新性五強」及「中國社區服務商•專業特色五強」。*[於2017年8月，億翰智庫亦將我們在2017中國社區服務商Top100中排名為第19位。]*

為解決我們的客戶的相關需求，我們在服務升級、多樣化及創新上作出不懈努力。其對業主居家生活經歷及需求做深入研究。我們開發及提供以需求為啟發的、定制的及菜單式的服務，以迎合不同群體的業主，且考慮彼等不同年齡段、不同的家庭結構及不同的職業。例如，我們實施「永升全能客服方案」計劃、整合三大業務線中的各類服務，為客戶提供一站式服務接口。我們推出「彩虹教室」為在家的幼兒(彼等之父母為全職工作)提供學習空間及活動，我們推出漂流書亭給我們的業主及住戶建立了讀書和分享書籍的機制，我們推出溫度工坊來滿足全職媽媽的日常需求並為有興趣的人組織烘焙工作坊、我們推出長者學堂為老齡人提供興趣班供彼等退休時學習，我們推出植物學院以傳授孩子有關植物相關知識並培養彼等的環境意識。我們亦成立管家微信公眾號／社交網絡賬號，作為業主及住戶與管家之間的互動渠道，我們相信其能增強客戶的體驗。

我們相信多樣化及創新服務將提升客戶的滿意度及忠誠度、提高我們的盈利能力、多元化收益來源以及發掘新的收益增長點。於2015年、2016年、2017年及截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們增值服務的收益總額(包括對非業主提供的增值服務及社區增值服務)分別為人民幣125.1百萬元、人民幣183.8百萬元、人民幣253.0百萬元、人民幣45.1百萬元及人民幣58.9百萬元，分別佔我們總收益的37.4%、38.3%、34.9%、33.6%及29.7%。

### **旭輝集團的支持及強大的業務發展能力**

我們與旭輝集團(中國領先的物業開發商)的良好業務合作往績記錄有助於鞏固我們作為一名有競爭力且經驗豐富的物業管理服務商的市場地位。根據中指院的資料，旭輝集團於「2018中國物業開發商TOP100」中排名第15位。於2017年，旭輝集團的合約銷售額約為人民幣1,040億元。截至2017年12月31日，旭輝集團土地儲備總面

## 業 務

積為31.0百萬平方米。截至2017年12月31日，旭輝集團於中國28個城市擁有120個不同發展階段的物業開發項目。於往績記錄期，旭輝集團獨家開發的全部住宅社區均由我們管理。我們亦在業績記錄期向旭輝集團提供增值服務，包括協銷服務及前期規劃及設計諮詢服務。此外，旭輝集團與其他物業開發商的合作亦為我們帶來並將繼續為我們帶來業務機會，使我們能進入新市場並擴張我們的業務。我們相信我們與旭輝集團長期穩定的業務關係將使我們能夠繼續受益於其廣闊龐大的項目儲備、品牌影響力及信譽背書，為我們物業管理組合的持續增長提供強勁動力。

此外，歸功於我們建立的市場聲譽、品牌知名度、服務品質及專業的業務發展團隊帶來的強大的業務發展能力，自我們2013年開始探索市場機會以管理由第三方開發商開發的物業以來，我們能夠處於有競爭力的競標位置。我們已經建立了一支具有良好業務發展能力的主管營銷團隊，截至2018年3月31日，該團隊由44名成員組成。於往績記錄期我們已取得快速發展。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日，由第三方開發商開發的在管物業建築面積分別為1.0百萬平方米、4.6百萬平方米、13.3百萬平方米及17.2百萬平方米。於2015年、2016年及2017年，我們向第三方開發商開發物業提供的物業管理服務產生的收益分別為人民幣7.8百萬元、人民幣30.9百萬元及人民幣135.0百萬元，複合年增長率為316.0%。

此外，我們一直在尋求與第三方地產開發商的合作機會，以更好地推進我們的市場擴張。截至最後實際可行日期，我們已與三家第三方開發商訂立戰略合作安排，據此，此類開發商為其開發項目選擇物業管理服務商時，在相關法律法規的允許下，將被優先考慮。我們亦已與若干第三方物業開發商建立了合資企業，管理由該等開發商開發的物業。我們相信該等戰略合作將進一步擴大我們的業務規模、改善我們的市場覆蓋面、豐富我們的產品組合並擴大我們的客戶群。

### 審慎的財務政策及有效的成本控制

我們能夠通過審慎的財務管理維持並提高我們的財務表現。我們已建立全面有效的預算系統。我們為項目制定收入預算、開支預算、整改計劃及固定資產計劃（經不時修訂），並利用該預算管理數據確定管理目標及工作計劃。通過預算編製、目標細化、實施控制和評估等一系列措施，我們將戰略目標轉化為運營單位。我們相信，我們的綜合預算系統提高了我們的組織優化和效率。

我們已建立有效的成本管理系統。首先，由於我們於勞動密集型行業經營，我們致力於通過高效的人力資源管理措施，如優化輪班以避免人力成本過剩，並引入能夠提供多種類型服務的「全能管家」的概念，而該管家能夠提供多種服務如客戶服務、清潔、園藝、安保及簡單的維護服務以控制成本。其次，根據物業的特點及需求，我們部署自動化設備及技術，如自動清掃車、除雪車、車牌號碼識別器、入口控制系統及攝像頭監控系統，以取代人工操作。操作自動化不僅能幫助我們建立統一的物業服務標準，以確保一致的高服務品質，亦能減少人為錯誤，降低人工成本

---

## 業 務

---

並提高服務效率。再次，我們將若干服務（如清潔、園藝及工程項目）分包給外包方，以提高運營效率並控制我們的人工成本。由於我們實施成本管理措施，我們的銷售成本佔總收益的百分比由2015年的83.9%下降至2016年的78.2%，至2017年的74.8%，並進一步下降至截至2018年3月31日止三個月的73.0%。

我們集中採購流程並在總部層面製定採購計劃及決策以充分利用採購資源。我們收集採購信息、甄選供應商、確定採購價格、監督採購實施流程，及在總部集中進行供應商評估，以經濟地採購高質量的材料及服務。

我們通過全面預算管理構建覆蓋全員、全過程、全方位的財務管控體系，為公司各項經營活動提供計劃、控制、績效評估方法和手段。此外，建立了精細化、標準化項目管理方案以提高我們的成本控制。因此，我們已成功實現了節能降耗、優化組織結構及提高公司管理效率。

我們相信我們的多重財務管理及成本控制措施能夠於我們的目標市場中進一步擴張，為我們提供更靈活的資本管理並有助於我們實現長期可持續性增長。

### 業務策略

我們計劃通過實施以下策略增強我們於中國物業管理行業的地位：

#### 進一步擴大我們的業務規模及市場份額

我們計劃通過內生增長及戰略收購以及投資來提高我們於中國物業管理行業的市場地位。

我們計劃增加在管物業的數量及建築面積。我們將進一步擴大及優化專業營銷團隊以戰略合作及參與運營、通過競標賽獲取更多的物業管理委任並實現品質提升。我們擬在人口密度及消費能力較高的戰略地點加強業務。為充分利用我們已建立的市場地位，我們旨在鞏固我們的市場地位，並進一步擴大我們在城市的市場份額。除繼續鞏固我們在現有市場的地位外，我們將尋求旭輝集團擴大業務覆蓋範圍帶來的新商機。我們亦將通過與物業開發商建立戰略聯盟，力求滲透到具有增長潛

---

## 業 務

---

力的新市場。我們將利用我們的品牌形象與房地產開發公司廣泛戰略合作，為彼等之項目提供物業管理服務。此外，我們的目標是通過管理更多的其他非住宅物業，如醫院、展覽中心及工業園區，抓住服務社會化的順風機遇，使在管物業組合多樣化。通過該等戰略，我們旨在未來五年將我們的地理覆蓋範圍擴展到至少100個城市。

我們計劃收購及投資其他物業管理公司，該等公司除住宅物業外，亦為非住宅物業如醫院、學校及商業及辦公大樓提供服務。我們亦針對物業管理公司提供補充我們自己的社區產品及服務，其中包括社區教育(如學前教育)、社區零售業務、社區老年人護理(如日常護理及醫療保健)、市政衛生及市政秩序及安全維護。我們亦將與業務合作夥伴共同投資物業管理產業基金，我們相信這將有助於我們迅速擴大業務規模及服務供應。

我們計劃投資[編纂]所得款項淨額的約[編纂]於策略性收購及投資。有關更多資料，見本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。截至最後實際可行日期，我們並無確認任何收購事項或投資目標。

### **持續多樣化我們的服務**

我們計劃通過增強我們的規劃及設計服務、項目質量監督、房屋檢查、協銷服務及房修服務的能力進一步多樣化我們對非業主的增值服務。我們將加強對物業開發、銷售及管理的全部產業鏈的覆蓋，實現垂直行業拓展，並獲得更多機會以獲得物業管理項目，同時為物業開發商提供增值服務。我們亦計劃為本地物業管理公司提供諮詢服務，以擴大我們的業務，並提升我們的品牌知名度。

我們計劃繼續為業主及住戶發展增值服務。為滿足日益多樣化的服務需求，我們將增加我們增值服務的規模及類型及增強業主及住戶與整體社區體歷。例如，我們計劃提供老人護理、社區融資、社區教育及停車場管理服務。我們計劃開發新服務，如工業化家居裝飾並進一步改進目前已提供的物業經紀服務和拎包入住服務。我們亦將收購或投資提供更優服務的供應商來增強我們的增值服務。通過該等措施，我們旨在成為一家具有物業價值管理和提升能力的綜合物業管理公司。

我們將發展我們的「悅生活」線上服務平臺。憑藉於我們與住戶互動時收集的一手資料，我們將通過提供我們「悅生活」的線上服務平臺的定制增值服務零售、旅遊、健康及教育方面的服務，以及維修及保養及協租，從而更好的滿足彼等之需求。我們旨在創建一個能與居民互動的線上社區。此外，我們就將於「悅生活」的線上服務平臺中引進業務合作商(主要為能夠提供我們服務範圍以外的服務的供貨商)，為我們客戶帶來便利。

---

## 業 務

---

我們計劃將[編纂]所得款項淨額的[編纂]投資於收購物業管理服務商，以提供與我們自身相輔相成的社區產品及服務，並且，[編纂]所得款項淨額約[編纂]用於開發一站式服務社區平臺及我們的「悅生活」線上服務平臺。

### 持續增強品牌知名度

我們將我們的品牌視為我們的重要資產。由於我們的業務及服務與我們客戶的日常生活相關，故我們服務之質量及信任至關重要。因此，我們品牌形象及對我們品牌不斷傾注的信賴度於客戶滿意度及客戶決策中起著重要的作用。客戶的品牌認可帶來潛在業務機遇。根據中指院的資料，截至2017年12月31日，我們品牌價值約為人民幣786百萬元。

我們計劃通過增強我們代表性服務品牌繼續增強我們品牌知名度。例如，憑藉我們從上海及蘇州「鉑悅管家」品牌獲得的市場認可，我們計劃將其引入其他城市及區域，如杭州、合肥、重慶及南京。我們相信我們的品牌形象根植於我們在管物業。因此，我們將致力於提升我們於各個城市的服務品質及客戶滿意度並為我們各種在管物業建立標桿項目。此外，我們計劃通過組織新聞發佈會及行業活動等線下品牌活動以及宣傳品牌故事提升品牌知名度。

我們相信一個值得信賴的品牌會讓客戶願意支付更高的物業管理費，其將進一步提高我們的財務表現及整體競爭力。

### 進一步投資技術及智慧運營

我們將進一步投資技術及智慧運營以提升我們的質量及運營效率。

我們計劃進一步投資升級內部管理系統。我們擬優化內部企業資源規劃資訊系統、辦公室自動化辦公系統、財務系統、人力資源系統及合約管理系統。我們將建立大數據資訊共享平臺，包括客戶關係管理雲、物業管理雲、賬單管理雲及停車場雲等管理工具，以展開業主、僱員及業務夥伴間的資訊互聯。我們計劃建立集中指揮中心以遠程監控運營、開展數據分析、減少中間物流及提升管理精確度及效率。我們將繼續提升我們標準、集中化、數字化及自動化水平以確保始終如一地交付優質服務，並減少人為錯誤及控制運營成本。

我們致力於為業主及住戶提供更加便捷可靠的服務。我們將使用「物聯網」及互聯網技術、人臉識別技術、車牌識別技術、遠程監控設備、智能運程樓宇自動化系統及FM設備管理系統。我們計劃優化「UP增值服務體系」平臺以加強業主與僱員之間的互動，整合優質資源以更好地服務業主及提升溢利增長。

---

## 業 務

---

我們計劃將我們[編纂]所得款項淨額的約[編纂]投資於購買新技術及設施以增強我們的服務。有關更多資料，見本文件「未來計劃及所得款項用途」。

### 持續吸引、栽培及保留人才

我們計劃堅持我們人力資源管理的「人才至上」之理念並將繼續積極招募人才、優化我們的人力資源管理及提升生產能力及我們僱員的競爭力。我們將繼續通過永動力校招生及升力軍校招生招募新人才。

我們將致力進一步提升我們全面內部及外部員工培訓系統。我們計劃建立我們的企業培訓平臺永升學院，以加強我們的整體人才發展和員工成長。我們將進一步提升我們專業、內容豐富且易於操作的電子學習線上培訓平臺。我們亦將為我們的員工提供外部培訓和繼續教育機會。

此外，我們預計將繼續優化我們的薪酬激勵機制，並進一步提升各業務線具有競爭性的薪酬激勵方案。我們亦計劃通過內部轉職創造晉升機會，從而栽培及保留主要僱員。我們計劃進一步實施各種僱員認可計劃及確保獎勵與表現掛鉤，從而激勵僱員並優化僱員薪酬。此外，我們將通過營造簡單真誠的工作環境及推廣我們「用心構築美好生活」的理念繼續增強我們企業文化。我們有信心上述措施將使我們能吸引、保留、激勵及培養技術精湛的人才並使我們僱員的利益與我們投資者的利益保持一致。

## 業 務

### 我們的業務模式

於往績記錄期，我們的收益主要來源於三大業務線。

#### 物業管理服務

我們為物業開發商、業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，其主要包括清潔、安保、園藝、維修及保養服務。我們管理的物業組合包含住宅及非住宅物業。我們的非住宅物業為非住宅目的使用之物業，如（其中包括）辦公大樓、商場、工業園區、醫院及學校。

#### 對非業主的增值服務

我們為非業主（其大部分為物業開發商）提供多樣全面的增值服務。該類增值服務主要包括(i)協銷服務；(ii)專項服務；(iii)房修服務；(iv)交付前檢查服務；及(v)前期規劃及設計諮詢服務，其涉及進入並檢驗每個單位，以從終端用戶角度給出有關充分性的建議。

#### 社區增值服務

我們為業主及住戶提供的社區增值服務旨在提升其體驗，並維持和增加彼等生活資產的價值。該等服務主要包括(i)家居生活服務；(ii)車位管理、租賃及銷售服務；(iii)物業經紀服務；及(iv)公用區域增值服務。

下表載列所示期間按業務線劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	人民幣 千元	%								
物業管理服務 . . . . .	208,948	62.6	296,133	61.7	472,268	65.1	89,342	66.4	139,331	70.3
對非業主的增值服務 . . .	100,745	30.1	132,055	27.5	142,985	19.7	29,001	21.6	37,743	19.0
社區增值服務 . . . . .	24,309	7.3	51,775	10.8	110,064	15.2	16,133	12.0	21,179	10.7
總計 . . . . .	<u>334,002</u>	<u>100.0</u>	<u>479,963</u>	<u>100.0</u>	<u>725,317</u>	<u>100.0</u>	<u>134,476</u>	<u>100.0</u>	<u>198,253</u>	<u>100.0</u>

## 業 務

### 物業管理服務

#### 概覽

於往績記錄期，旭輝集團開發之物業均由我們管理。於2016年12月，我們與旭輝(中國)訂立一份三年期框架協議，據此，旭輝(中國)同意從2017年1月1日起至2019年12月31日止繼續聘請我們為其附屬公司及母公司(旭輝控股)的物業管理服務商。我們自2013年起開始管理由第三方物業開發商開發的物業。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日，我們的在管總建築面積分別為9.8百萬平方米、16.1百萬平方米、26.5百萬平方米及30.5百萬平方米。於2015年、2016年、2017年及截至2018年3月31日止三個月，我們為由旭輝集團開發的與物業管理服務相關的物業的所得收益分別為人民幣201.1百萬元、人民幣265.2百萬元、人民幣337.3百萬元及人民幣94.5百萬元，分別佔我們該等同期產生自物業管理服務收益的96.2%、89.6%、71.4%及67.8%。

下表載列截至所示日期我們的在管總建築面積，以及於所示期間按物業開發商類型劃分的產生自物業管理服務的收益明細：

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至3月31日或截至3月31日止年度					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
	千平方米	人民幣 千元 %		千平方米	人民幣 千元 %		千平方米	人民幣 千元 %		千平方米	人民幣 千元 %		千平方米	人民幣 千元 %	
旭輝集團 <sup>(1)</sup> . . . . .	8,728	201,107	96.2	11,571	265,247	89.6	13,200	337,308	71.4	12,393	73,864	82.7	13,230	94,513	67.8
第三方物業 開發商 <sup>(2)</sup> . . . . .	1,048	7,840	3.8	4,551	30,886	10.4	13,279	134,960	28.6	6,571	15,478	17.3	17,239	44,818	32.2
總計 . . . . .	9,776	208,947	100.0	16,122	296,133	100.0	26,479	472,268	100.0	18,964	89,342	100.0	30,469	139,331	100.0

附註：

- (1) 包括旭輝集團獨資開發的物業以及旭輝集團與其他物業開發商共同開發的物業(旭輝集團於該等物業中持有控股權益)。
- (2) 指獨立於旭輝集團的第三方物業開發商獨資開發的物業以及由旭輝集團及其他物業開發商共同開發之物業，惟持有旭輝集團控股權益者除外。

## 業 務

我們成功將由第三方物業開發商開發物業的在管建築面積總百分比由截至2015年12月31日的10.7%增至截至2018年3月31日的56.6%。由第三方物業開發商開發的物業產生的收益由2015年的人民幣7.8百萬元增加至2017年的人民幣135.0百萬元，其複合年增長率為316.0%，而由第三方物業開發商管理物業產生的收益由截至2017年3月31日止三個月的人民幣15.5百萬元增長189.0%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣44.8百萬元。在管建築面積及收益的該增長乃主要由於我們持續努力擴張物業管理服務以亦涵蓋由獨立第三方物業開發商開發的物業。我們一直在探索與第三方物業開發商及業主合作的機會以刺激我們的市場擴張。截至最後實際可行日期，我們與第三方物業開發商及業主訂立三份戰略合作協議，據此，在相關中國法律法規允許的範圍內，在選擇物業管理服務商時，將儘量優先考慮我們。我們相信，建立戰略合作關係的該等努力將進一步擴大我們的業務規模、改善我們的市場覆蓋範圍、豐富我們的產品組合並擴大我們的客戶群。

下表載列截至所示日期的在管總建築面積，以及所示期間按地理區域劃分產生自物業管理服務的總收益明細：

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至3月31日或截至3月31日止三個月					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
千平方米	人民幣 千元	%	千平方米	人民幣 千元	%	千平方米	人民幣 千元	%	千平方米 (未經 審核)	人民幣 千元	%	千平方米	人民幣 千元	%	
東部地區 <sup>(1)</sup> . . . . .	5,616	127,115	60.9	9,594	181,919	61.4	18,649	307,286	65.1	11,677	53,167	59.5	22,431	91,675	65.8
北部地區 <sup>(2)</sup> . . . . .	2,456	54,813	26.2	2,545	72,441	24.4	3,236	87,847	18.6	2,655	21,353	23.9	3,265	23,904	17.2
中南地區 <sup>(3)</sup> . . . . .	672	12,382	5.9	2,343	19,127	6.5	2,403	45,426	9.6	2,343	7,921	8.9	2,582	13,706	9.8
西部地區 <sup>(4)</sup> . . . . .	837	14,480	6.9	1,384	21,237	7.2	1,934	28,671	6.1	2,033	6,367	7.1	1,934	8,808	6.3
東北地區 <sup>(5)</sup> . . . . .	195	157	0.1	257	1,409	0.5	257	3,038	0.6	257	534	0.6	257	1,238	0.9
總計 . . . . .	9,776	208,947	100.0	16,122	296,133	100.0	26,479	472,268	100.0	18,964	89,342	100.0	30,469	139,331	100.0

附註：

- (1) 我們在東部地區擁有物業管理項目的城市包括上海、蘇州、德州、鎮江、徐州、南京、杭州、嘉興、湖州、寧波、福州、廈門、滁州、蕪湖、合肥及亳州。
- (2) 我們在北部地區擁有物業管理項目的城市包括北京、天津及廊坊。
- (3) 我們在中南地區擁有物業管理項目的城市包括武漢、長沙及桂林。
- (4) 我們在西南地區擁有物業管理項目的城市包括重慶。
- (5) 我們在東北地區擁有物業管理項目的城市包括沈陽。

截至2018年3月31日，我們未交付的建築面積為7.2百萬平方米。

## 業 務

下表載列截至2018年3月31日，我們在管物業的物業管理服務合同之屆滿時間表：

	在管建築 面積 (以千平方米計)	物業管理服務 合同數目
無固定年期的物業管理服務合同 <sup>(1)</sup> . . .	15,089.6	98
具有固定年期及於以下日期屆滿的物業 管理服務合同		
截至2018年12月31日止年度 . . . . .	4,940.8	35
截至2019年12月31日止年度 . . . . .	6,714.5	36
截至2020年12月31日止年度 . . . . .	2,696.9	20
截至2021年12月31日止年度及以後 . . .	<u>1,026.9</u>	<u>7</u>
小計 . . . . .	<u>15,379.1</u>	<u>98</u>
總計 . . . . .	<u><u>30,468.7</u></u>	<u><u>196</u></u>

附註：

- (1) 通常與物業開發商簽訂前期管理合同為無固定條款的物業管理服務合同。彼等將於業主委員會成立之時及新物業管理服務合同簽訂後自動終止。

當我們直接與客戶談判續簽現有合同時，我們不需要接受招標程序。於2015年、2016年、2017年及截至2018年3月31日止三個月，我們的物業管理服務合同續約率分別為100%、99.3%、96.6%及99.6%。

### 我們的地理分佈

自成立以來，截至2018年3月31日，我們的地理版圖已從上海擴展至中國34個城市。截至2018年3月31日，我們共有196項在管物業以及45項訂約管理物業(未交付以供物業管理)。

## 業 務

下圖說明截至2018年3月31日我們的地理分佈：



### 服務範圍

我們提供以下主要類別的一般物業管理服務：

- **清潔。** 我們透過分包商向住宅及非住宅物業的公用區域提供一般清潔衛生維護服務。該等公用區域可能包括(其中包括)，樓梯、欄杆、走廊、地下室及花園。
- **安保服務。** 我們力求確保我們所管物業安全並有序。我們提供的日常安保服務包括(其中包括)，交通管理、停車管理、巡邏、視頻監控、停車場安保、應急響應、進入控制及消防安全。我們主要透過分包商及技術性的解決方案(如監控視頻)提供安保服務。
- **園藝。** 我們的園藝服務包括修剪、施肥及病蟲害防治，並主要通過分包商提供。我們力求維護我們管理的物業內的綠色植物的生長及美觀。

## 業 務

- **維修及保養服務。** 我們通常負責確保電梯系統、供配電系統、供水及排水系統、滅火系統及位於公用區域的其他配套設施及設備處於良好的工作狀態。我們通常通過我們的僱員提供維修及保養服務，就電梯及消防系統而言，我們透過分包商提供維修及保養服務。

於提供物業管理服務的同時，我們保留並更新有關業主及住戶的記錄，並對我們的服務進行回應、記錄投訴及反饋。有關更多資料，見下文「質量控制—反饋及投訴管理」。我們亦不時組織社會活動，為業主及住戶帶來利益。截至2018年3月31日，我們聘請超過100家分包商提供物業管理服務。

### 在管物業組合

我們管理住宅及非住宅物業。我們的在管非住宅物業包括(其中包括)辦公大樓、商場、工業園區、醫院及學校等。雖然住宅物業收入已佔並將繼續佔據我們收入較大部分，但我們正努力使我們的服務多樣化，以涵蓋其他類型的物業。

下表載列我們截至所示日期的在管總建築面積，以及所示期間按物業類型劃分的所開發物業產生的物業管理收入明細：

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至3月31日或截至3月31日止年度					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
	建築面積		收益	建築面積		收益	建築面積		收益	建築面積		收益	建築面積		收益
	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%
住宅物業 . . . . .	8,502	147,085	70.4	12,960	213,294	72.0	22,308	346,120	73.3	14,728	66,619	74.6	25,204	103,494	74.3
非住宅物業 . . . . .	1,274	61,862	29.6	3,162	82,839	28.0	4,171	126,148	26.7	4,236	22,723	25.4	5,265	35,837	25.7
總計 . . . . .	9,776	208,947	100.0	16,122	296,133	100.0	26,479	472,268	100.0	18,964	89,342	100.0	30,469	139,331	100.0

(未經審核)

於往績記錄期，我們絕大部分收入來自住宅物業管理。我們的合約總建築面積從截至2015年12月31日的15.2百萬平方米增至截至2018年3月31日的37.7百萬平方米。為測試我們服務的品質，我們於2018年6月在由中指院舉辦的「物業服務百強企業」中排名第20位。

當繼續專注住宅物業的物業管理時，我們亦力求豐富我們管理的在管物業組合多樣化以涵蓋廣泛的非住宅物業。我們已簽約管理工業園區、醫院、工廠、展覽中心、體育場館、公園及教育機構。於2015年10月、2017年12月及2018年2月，我們分別簽約管理蘇州創業園、德州市第二人民醫院及中國電信集團廈門分公司。我們

## 業 務

相信，憑藉我們在提供優質物業管理務時積累的經驗及聲譽，我們將能繼續增加在管物業組合。

### 我們物業管理服務組合增加

於往績記錄期，我們主要通過獲取新物業管理服務合同擴大我們的物業管理服務業務線。展望未來，我們擬將通過內增長及通過追求策略收購及投資機會擴大我們的業務規模及市場份額。有關更多資料，見本文件「一業務策略—進一步擴大我們的業務規模及市場份額」。下表表明於往績記錄期我們的合約建築面積及在管建築面積之變動：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止 三個月	
	2015年		2016年		2017年		2018年	
	合約建築 面積	在管建築 面積	合約建築 面積	在管建築 面積	合約建築 面積	在管建築 面積	合約建築 面積	在管建築 面積
	(以千平方米計)							
於期初 . . . . .	11,612	6,938	15,246	9,776	22,644	16,122	33,367	26,479
新訂約 <sup>(1)</sup> . . . . .	3,634	2,838	7,415	6,363	8,298	7,932	4,459	4,162
收購 <sup>(2)</sup> . . . . .	—	—	—	—	4,261	4,261	—	—
終止 <sup>(3)</sup> . . . . .	—	—	(17)	(17)	(1,836)	(1,836)	(172)	(172)
於期末 . . . . .	<u>15,246</u>	<u>9,776</u>	<u>22,644</u>	<u>16,122</u>	<u>33,367</u>	<u>26,479</u>	<u>37,654</u>	<u>30,469</u>

附註：

- (1) 有關我們管理的住宅社區，新訂約主要包括由物業開發商開發之新物業的前期管理合同及代替彼等前物業管理服務商的住宅社區物業管理服務合同。
- (2) 該等指於2017年通過我們寧波永達收購獲取的訂約。
- (3) 該等終止包括我們的若干自願不續約物業管理服務合同，其乃由於我們重新分配我們的資源至更有利可圖的訂約，以優化我們的物業管理組合。

### 物業管理費

於往績記錄期，我們絕大部分物業管理費按包乾制收取，而剩餘的按酬金制收取。於2015年、2016年、2017年及截至2018年3月31日止三個月，分別有99.7%、98.2%、99.2%及99.2%的收益採用包乾制，而於該等同期分別有0.3%、1.8%、0.8%及0.8%的收益採用酬金制。於2015年、2016年、2017年及截至2018年3月31日止三個月，我們的在管總建築面積的96.7%、97.6%、97.2%及87.6%分別按包乾制管理，而我們在管總建築面積的3.3%、2.4%、2.8%及12.4%分別按酬金制管理。

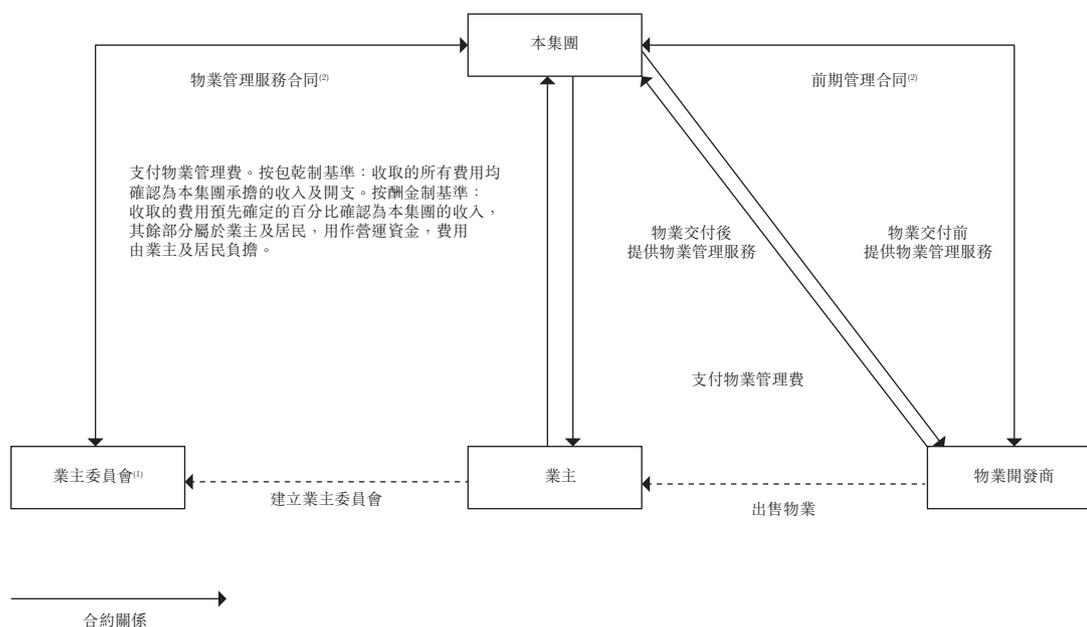
## 業 務

下表載列截至所示日期我們的在管總建築面積，以及於所示期間按收入模式劃分的產生自物業管理服務的收益明細：

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至3月31日或截至3月31日止年度					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
	建築面積		收益	建築面積		收益	建築面積		收益	建築面積		收益	建築面積		收益
	人民幣			人民幣			人民幣			人民幣			人民幣		
千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	
	(未經審核)														
包乾制 . . . . .	9,450	208,390	99.7	15,739	290,817	98.2	25,746	468,439	99.2	18,581	88,890	99.5	26,697	138,273	99.2
酬金制 . . . . .	326	558	0.3	383	5,316	1.8	733	3,829	0.8	383	452	0.5	3,772	1,058	0.8
總計 . . . . .	9,776	208,948	100.0	16,122	296,133	100.0	26,479	472,268	100.0	18,964	89,342	100.0	30,469	139,331	100.0

我們於決定按包乾制或酬金制收取費用時，會按基準考慮多項因素，包括(其中包括)地方性法規、物業開發商或業主委員會的個性化要求、當地市況及個別物業的性質及特徵。評估潛在客戶時，我們會評估諸如物業管理涉及的預期成本、歷史收費比率、預計盈利能力及該物業此前為按包乾制或酬金制管理等關鍵因素。

下圖說明我們與物業管理服務合同各方的關係及包乾制與酬金制的主要差異。



附註：

(1) 業主委員會依照中國法律獲授權代表業主行事。

## 業 務

- (2) 我們的客戶根據前期管理合同及物業管理服務合同聘用我們。前期管理合同為一種我們在交付物業前與物業發展商訂立之物業管理服務合同，並對所有未來業主具有法律約束力。根據中國法律，業主協會與我們之間訂立的物業管理服務合同對所有業主具有法律約束力。有關兩類協議的區別的更多信息，見下文「物業管理服務—物業管理服務合同—處理物業開發商的重要條款」。

### 按包乾制收取的物業管理費

根據包乾制收入模式，我們就透過我們員工及分包商提供的物業管理服務收取固定全包費用，並根據我們物業管理服務合同之條款，按年度、季度或月份支付。我們有權保留向物業開發商、業主及住戶收取的全額物業管理費為收益並承擔提供我們物業管理服務所產生的成本。根據中指院，包乾制收入模式為中國收取物業管理費的主要方式，尤其是與住宅物業有關方面。有關更多詳情，見本文件「行業概覽—中國物業管理行業—概覽」。

於協商及訂立我們的物業管理服務合同前，我們力求盡可能準確地形成對我們銷售成本的估計。我們的銷售成本主要包括(其中包括)與人工及委外費用、採購用品及設備、公用區域維修及保養、辦公室設施管理及營運、清潔及垃圾處理以及安保相關的開支。由於我們自己承擔該等費用，我們的利潤率受到我們降低銷售成本能力的影響。倘我們的銷售成本高於預期，我們將無法從客戶處收取額外的金額來維持我們的利潤率。有關更多資料，見本文件「風險因素—與我們的業務及所處行業有關的風險—我們通常按包乾制收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本」。我們已實施各種技術倡議、內部控制政策及標準程序以減少成本及預防或減少該等差額。有關更多資料，見下文「我們的技術倡議及自動努力」。

於往績記錄期，我們並無任何按包乾制管理導致重大虧損的項目。倘我們的銷售成本意外增加，我們可能會建議在與業主協會商討更新物業管理服務合同時提高物業管理費。例如，我們建議將我們一個物業管理項目的物業管理費自2016年的每月每平方米人民幣3.0元增加至2017年的每月每平方米人民幣4.0元。業主協會就該建議組織投票且92.5%參與投票的業主及住戶批准。我們相信，投票結果證實了我們的服務品質。

---

## 業 務

---

### 按酬金制收取的物業管理費

根據酬金制收入模式，我們每月按客戶所付的物業管理費總額的預先釐定比例收取費用，該比例通常介於3%–10%之間。我們將佣金的費用確認為收入，而剩餘部分用作營運資金以彌補我們在提供物業管理服務時產生的成本。實際上，該等成本由支付我們物業管理費的客戶承擔。

當我們訂約按酬金制管理住宅社區時，我們主要擔當業主代理的角色。就該等住宅社區而言，管理處並無獨立銀行賬戶，且透過我們的司庫結算交易。截至報告期末，倘管理處透過司庫累計的營運資金不足以彌補管理處在安排物業管理服務時產生的開支，我們將該等差額確認為長期應收款項且需作出減值。有關更多資料，見本文件「風險因素—與我們的業務及所處行業有關的風險—我們或未能代表以酬金制管理物業的業主及住戶收回全部付款」。

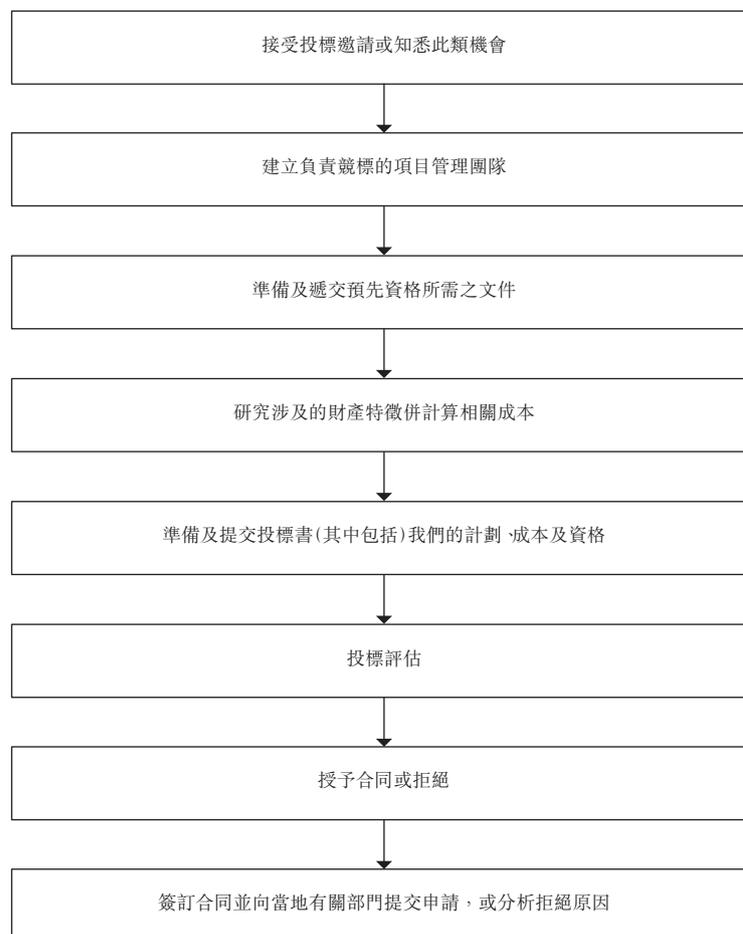
根據該種收入模式，我們無權收取任何物業管理費在彌補提供物業管理服務時產生的成本後的盈餘。因此，我們通常不確認任何就物業管理服務合同按一般酬金制收取的直接成本。該等成本由物業開發商、業主及住戶承擔（如適用）。

### 招標程序

我們通常獲取物業管理服務合同的方式為參與投標程序，而物業開發商或業主委員會據此評估並從多家物業管理服務商作出選擇。通常而言，物業開發商在物業開發階段或住宅社區業主委員會有意替換其現有物業管理服務商時發出投標邀請。根據中國法律及法規，我們需要通過參與招標程序獲得前期住宅物業管理合同。有關招標程序之更多信息，見本文件「監管概覽—對物業管理服務的法律監督—物業管理公司的委任」。

## 業 務

下圖說明我們獲取物業管理服務合同標準招標程序的各個階段：



對旭輝集團開發的物業而言，我們亦於獲授物業管理服務合同前參與招標程序。於往績記錄期，我們於旭輝集團開發的物業中投標成功率為100.0%。於2015年、2016年、2017年及截至2018年3月31日止三個月，我們對第三方物業開發商開發的物業進行投標的成功率分別為28.6%、36.0%、40.0%及45.1%。

### 物業管理服務合同

我們通常會與物業開發商訂立前期管理合同。前期管理合同為我們於物業開發項目建造及交付前階段訂立的一類物業管理服務合同。

就已交付的住宅物業而言，我們通常與代表業主的業主協會訂立物業管理服務合同。就非住宅物業而言，我們通常與業主訂立物業管理服務合同。於往績記錄期，我們來自物業管理服務的大部份收益產生自與物業開發商簽訂之前期管理合同。

---

## 業 務

---

### 與物業開發商交易的主要條款

我們與物業開發商簽訂之前期管理服務合約通常包括以下主要條款：

- **服務範圍。** 通常而言，我們同意向公用區域和設施提供物業管理服務，包括清潔、安保、園藝及維修及保養。我們亦可能同意提供與使用停車位有關的服務。
- **服務內容及標準。** 前期管理合同載列我們提供物業管理服務的範圍及預期標準。物業開發商將載列服務相關區域，以及提供服務（如清潔公用區域及設備（如供配電系統、供水及排水以及滅火系統）檢查的頻次。
- **物業管理費。** 前期管理合同將載列按包乾制或酬金制應支付的物業管理費金額。物業開發商負責支付仍未售出單位的物業管理費。物業開發商須按欠繳數額的一定百分比就逾期物業管理費支付相當於每日附加費的罰款。倘我們同意管理停車位，前期管理合同亦將特別說明該等服務的應付款項。
- **物業開發商的義務。** 物業開發商主要負責（其中包括）確保買方理解並承諾履行與支付物業管理費有關的義務，為我們提供履行合同義務所需的辦公設施及其他支持，並審查我們可能就我們的服務擬定的計劃及預算。
- **服務條款。** 我們的前期管理合同通常具有至少兩年的固定期限，但將澄清當業主委員會成立並訂立新物業管理服務合同時，其自動終止。該等前期管理合同亦將指明其是否到期及業主協會是否已成立，此後，我們可能與物業開發商協商訂立補充前期管理合同。無固定期限的前期管理合同將在成立業主委員會並訂立新的物業管理服務合同後普通到期。
- **爭議解決。** 訂約雙方通常須於訴訟或仲裁前首先通過磋商解決任何合約糾紛。

在物業開發商向業主交付物業後，業主可成立並運營業主委員會以管理該等物業。根據《中國物權法》、《物業管理條例》及《業主大會和業主委員會指導規則》的規定，倘擁有社區已交付建築面積一半的業主於業主大會上的投票數目達半數以上，則可以成立業主委員會。倘我們已簽署並無固定期限前期管理合同且於物業交付後

---

## 業 務

---

並未成立業主協會，則業主及住戶有法律義務就我們繼續提供的服務直接向我們支付物業管理費。

截至2018年3月31日，我們管理的44個住宅社區已成立業主委員會，佔我們所管理住宅社區總數的31.9%。業主委員會獨立於我們。為取得及持續取得物業管理服務合同，我們須始終以有競爭力的價格提供優質服務。根據《物業管理條例》，業主大會可通過擁有小區過半數已交付物業總建築面積的過半數業主於業主大會投票同意聘任或解僱物業管理服務商。業主委員會可以通過競標程序或按照特定標準（如服務條款及條件、質量及價格）選聘新的物業管理服務商。更多詳情，見本文件「監管概覽—對物業管理服務的法律監督—物業管理公司的委任」。

### 與業主交易的主要條款

我們與業主委員及業主簽訂的合約通常包括以下主要條款：

- **服務範圍。** 通常而言，我們同意提供一般物業管理服務，包括清潔、安保、園藝及維修及保養，而不包括業主或住戶需與我們簽署單獨服務協議的增值服務。我們亦可能同意提供與使用停車場有關的服務。
- **服務內容及標準。** 物業管理服務合同載列我們提供物業管理服務的範圍及預期標準，包括與我們的服務相關區域，以及提供服務（如清潔公用區域及設備（如供配電系統、供水及排水以及消防設施系統）檢查的頻次。
- **物業管理費。** 業主及住戶可按照包乾制方式或酬金制支付物業管理費。當我們的物業管理費須按包乾制方式支付時，通常按建築面積收費。我們也指定了我們將收取的有關管理及租賃停車場的費用。對於逾期的物業管理費來說，業主及住戶按逾期金額的一定百分比繳納相當於每日附加費的罰款。如果我們同意管理及租賃停車場，物業管理服務合同也將詳細說明這些服務的應付費用。
- **業主及住戶的權利與義務。** 業主委員會主要負責（其中包括）確保業主和住戶理解並承諾履行與支付物業管理費相關的義務，為我們提供履行合約義務所需的辦公設施及其他支持，並審查我們關於服務擬定的計劃和預算。

## 業 務

- **服務條款。**該等合約一般為期一至三年。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們及任何業主委員會均無法在合約到期日前單方面終止任何物業管理合約。
- **爭議解決。**訂約雙方通常須於訴諸於訴訟仲裁前首先通過磋商解決任何合約糾紛。

根據中國法律，業主委員會代表業主於物業管理相關事宜中的權益。業主委員會的決定對全體業主均有約束力。業主委員會與物業管理服務商訂立的合約對各業主委員會所代表的業主有效及具有法律約束力，無論業主是否為該等合約的訂立方。因此，我們擁有就未付的物業管理費針對業主之法律申索權。業主及住戶通常有權獲知及監督公共維修基金的使用，並審閱我們就補充公共基金或我們物業管理服務編製的年度預算及任何計劃。根據中國法律，在出售物業前，業主須向我們結清所有未付物業管理費。業主與其物業住戶共同承擔支付物業管理費的責任。

### 我們的定價政策

我們於定價我們的服務時通常會考慮多種因素，如住宅社區特徵和位置、我們的預算、目標利潤率、業主及住戶狀況及我們服務的範圍和質量。我們定期評估我們的財務信息，以評估我們是否收集足夠的物業管理費以維持我們的利潤率。我們在物業管理服務合同續約磋商時可能上調物業管理費，作為持續提供服務的先決條件。

國務院物價管理部門和建設管理部門共同負責監督及經營物業管理及相關服務的收費，該等費用需參考中國政府的指導價格且我們亦須遵守中國政府頒佈的定價控制。於2014年12月，國家發改委頒佈了國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知（「通知」），其要求省級定價管理部門廢除所有價格控制或有關住宅物業的指引政策，惟存在若干例外情況。有關更多資料，見本文件「監管概覽—對物業管理服務的法律監督—物業管理公司收取之費用」。由於有關地方部門通過法規以貫徹該通知，我們預期住宅物業的定價控制將隨時間而放鬆。有關更多資料，見本文件「風險因素—與我們的業務及所處行業有關的風險—我們通常按包乾制收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本」。

### 付款及信貸條款

根據我們的物業管理服務合同的條款，我們可能按年度、季度或月份收取物業管理費。我們會在每個季度的第一個月的第五天或每個月的第25日之前向逾期未繳交物業管理費的租戶發出繳款通知書。有關貿易應收款項的更多資料，見本文件

---

## 業 務

---

「財務資料—選定財務狀況報表條款—應收賬款」。在中國法律法規允許的範圍內，除協定的物業管理費外，我們還向業主及住戶就彼等所佔在管總建築面積按比例收取公用區域所耗水電的公用設施費。

我們主要通過線上轉賬、自動轉賬、信用卡或第三方支付平臺(如微信及支付寶)收取物業管理費。為改善物業管理費及其他付款的及時收取，我們通過各種渠道(如電話、短信及親自通知)定期提醒物業開發商、業主及住戶(1)每季度第二個月的第15天和第25天前至少一次，或(2)每月第5天或第15天前至少一次。就收取未償付物業管理費而言，我們將以書面形式每月至少提醒客戶兩次未付款項。對於六個月後物業管理費仍然未付的客戶，我們會增加催款提醒次數。一年之後，我們可以通過律師以掛號郵件發出一封繳款通知書，並可以提起訴訟申索未付金額。我們將每年發出一封繳款通知書，以確保我們符合中國法律規定的時效要求，其規定了兩年的時間範圍，我們可以在該時限內起訴未付物業管理費。

### 對非業主的增值服務

我們向非業主提供以下增值服務，其大部分為物業開發商：

#### 協銷服務

物業開發商可能聘請我們以提供與其銷售及租賃辦公室有關的協銷服務。我們的協銷服務包括清潔、安保、園藝、維護展示單元及訪客管理。我們通過於我們的成本上收取溢利加價以釐定這些服務的費用。根據我們的協銷服務安排，我們有義務遵守我們客戶指定的服務標準，而我們的客戶有義務向我們提供我們的服務所需的設施及設備。我們通過僱員及我們的分包商提供協銷服務。

#### 專項服務

我們可能會根據彼等特定需求向非業主提供額外服務。我們的專項服務可能包括(其中包括)會議及行政支助服務以及特定物業區域及設施的管理與維護。例如，對於水上遊樂園，我們可能會管理並維護客戶更衣室；對於辦公樓，我們可能會管理並維護員工食堂。我們主要通過我們的員工，在分包商的協助下(如必要)提供專項服務。我們可能同意在物業管理服務合同或在單獨簽署的協議中提供該等專項服務；在這兩種情況下，我們通過收取高於成本的溢利加價收取專項服務的費用。

---

## 業 務

---

### 房修服務

我們為新建住宅及非住宅物業提供房修服務。交付後，業主或住戶可能會發現新建物業的質量問題，如滲漏及牆壁破裂。物業開發商彼時將與我們聯繫以解決該等質量問題。我們通過我們的自有員工提供該等服務並通過在我們的成本之上收取利潤加價來收取費用。

### 交付前檢查服務

我們提供的交付前檢查服務涉及進入及檢驗物業的各個單元，站在終端用戶的角度就其充足性提供建議。該等服務於施工之後交房之前予以履行。我們的檢驗集中於功能性、質量及設計問題。我們在現場檢查期間進行多項測試及調查以檢測潛在不良之處。我們通常按建築面積收取交收前檢查服務費用。

### 前期規劃及設計諮詢服務

我們向物業開發商提供前期規劃及設計諮詢服務，彼等透過利用我們的經驗提高自身的表現。我們的前期規劃及設計諮詢服務涉及施工期間的現場諮詢，便於理解物業終端用戶的需求，以便物業開發商可設計盡可能符合該等標準的樓宇。我們將參與製定及審查藍圖和其他施工規劃文件。評估範圍涵蓋個別單元、公用區域、地下室、景觀及供排水系統及滅火系統等主要系統。在施工期間，我們會不時進行現場檢查，並跟進我們從物業管理服務商的角度發現的任何質量問題。

我們可能會同意就與物業開發商訂立的物業管理合約提供前期規劃及設計諮詢服務。物業管理服務合同可能會詳細說明服務範圍及預期標準，或者我們可能會就此目的訂立單獨的協議。我們通常會按建築面積收取前期規劃及設計諮詢服務費用，並同意與物業開發商訂立的單獨協議中的費用。

### 社區增值服務

我們向業主及住戶提供以下社區增值服務：

#### 停車位管理、租賃及銷售服務

我們管理、租賃及銷售車位。我們就我們管理服務收取管理費用及租賃車位收取租賃費用。我們按一次性或每月收取管理及租賃費用。我們車位相關的管理服務包括，如入口控制、監視及收取停車費用。該等費用通過分包商提供。

---

## 業 務

---

### 家居生活服務

我們的家居生活服務包括廢物清潔服務、團體採購服務、拎包入住服務、上門維修服務及能源費用代收服務。

### 廢物清潔服務

除為我們業主及居民移除及處理垃圾外，我們的廢物清潔服務包括於施工及裝潢時產生的廢物。我們亦提供天然氣管道維護服務。該等服務通過我們的分包商提供。我們通常按建築面積收取廢物清潔服務。

### 團體採購服務

根據業主或住戶的要求，我們團體採購的產品包括生活用品及旅行套裝等。通過組織批量採購，我們正在積極主動地將住宅社區的居住福利增加到最大限度，乃由於通常而言作為集體的一部分協商及採購時獲得更佳折扣的可能性更大。有時，當我們組織採購團體旅遊套餐時，我們可能會讓我們的業主及住戶自行參觀。有關更多資料，見下文「我們的品牌—「UP 增值服務體會」」。我們通過向供應商收取購買產品的佣金費用或通過向業主及住戶收取我們購買產品成本的溢利加價從我們的團購服務中獲利。

### 拎包入住服務

提供拎包入住服務旨在令業主或住戶可隨時入住現成單元。業主及住戶可選擇由我們根據其特定要求及預算為其寓所購買及調整成套傢俱、家電及配件。因所購買的傢俱、家電及配件數量不同以及質量各異，各成套設計可能存在差異。而所收取的費用亦因最終選擇的拎包入住成套設計類型而各不相同，我們參考將予採購的傢俱、家用電器及配件以及我們的自有服務成本而釐定我們的費用。我們就拎包入住與業主及住戶訂立的協議將規定應付費用及締約方之權利及義務。例如，我們於若干階段中提供拎包入住服務，且在合約中與業主或住戶協定完成各階段的具體日期。

### 房修服務

業主及住戶可能不時會要求提供雜項服務，如入住前清潔公寓、將露天陽臺改建為陽光房及鋪設瓷磚以及家用電器及固定裝置之維修、維護及安裝。該等服務通過我們的分包商及根據計費標準提供。我們的業主及住戶可能在入住或搬出彼等公寓單位前要求公寓清潔服務。有關該等服務，我們已制訂清潔程序、質量標準及禮儀指南相關內部政策。

---

## 業 務

---

### 能源費用代收服務

我們在若干住宅社區代表業主及居民支付水費、電費及取暖費。當區域集中供暖成為國家基礎設施一部分後，位於華北地區的住宅社區產生的取暖費與年內較冷的季節的電費不同。通過收取每千瓦所用電、用過的每升水及每平方米供暖住宅區域的少量費用，我們從能源費用代收服務中獲利。

### 公用區域增值服務

我們協助業主租賃公共領域，例如電梯廣告空間、地下室及其他牆面廣告空間。我們亦可能出租空置空間予小企業用作商鋪。我們通過按照約定百分比收取部分租金費用，從我們的公用區域增值服務中獲利。

### 物業經紀服務

我們向業主提供公寓及車位相關的物業經紀服務，其涉及協助搜索租戶或買家、營銷工作及協調訪客管理。我們維護物業組合，而業主承擔維護有關物業的成本。我們透過位於中國各地管理的物業的物業管理辦事處網絡向潛在的租戶及物業買家伸出援助之手。通過利用我們與業主及住戶的關係，我們能夠獲得具有成熟消費能力的潛在租戶及物業買家。

對於物業經紀服務，我們收取按銷售價或租金收入百分比計算的固定利率佣金。該等佣金或銷售的數額將於完善銷售或租賃交易的合約中訂明，且將由買家或租戶支付。根據該等合約，我們有責任利用我們的專業知識及提供專業諮詢服務並更新市場資料。我們亦於完成銷售或租賃交易的必要步驟中引導業主及買家或租戶。

### 我們的品牌

我們以多個品牌的名義開展營銷以及提供服務。我們力求通過各項活動喚起我們服務的若干主題或印象。我們的品牌亦根據工程的預期標準指導僱員及分包商。彼等作為服務商實現我們的使命及價值觀，從而為我們的企業文化作出貢獻。

### 「悦享生活」

以「悦享生活」的品牌名義，我們致力於在業主及住戶中建立歸屬感，從而提升彼等的生活體驗。該目標指引著我們進行關於總體物業管理服務的所有工作並延伸至其他無形的方方面面。例如，我們培訓員工體貼業主及住戶以及鼓勵員工與業主及住戶建立友好的關係。我們亦鼓勵員工體察業主及住戶有關物業管理問題的需要並設法回覆。簡而言之，我們率先建立了友愛互動的生活環境。

---

## 業 務

---

「悦享生活」之下的子品牌包括「社區關照體系」及「37°C社區」。每個子品牌都符合我們在提供物業管理服務時遵守的若干概念或原則。例如，「社區關照體系」承諾在提供物業管理服務的同時，致力於照顧改善業主及住戶生活經驗的六個方面。「生活關照」、「秩序關照」、「環境關照」、「修護關照」、「問詢關照」及「智能關照」六個方面。「智能關照」與我們探索及採用技術解決方案以實現關鍵業務運營自動化以及我們投資技術及智能運營的業務策略的總體努力相關。對於「37°C社區」子品牌，我們致力於通過組織兒童活動、全職媽媽活動及老年活動在住宅社區內營造溫馨和諧的氛圍。我們關注這些群體，因為我們相信他們將從住宅社區中獲益最多，並且最有可能利用社交機會。我們為業主及居民提供八個主要類別的活動及每個活動的指定標籤，其中包括以下內容：

- 彩虹教室。我們為在家的幼兒（彼等之父母為全職工作）提供學習空間及活動。我們組織的活動可能會根據兒童的偏好而有所不同，並且可能包括（其中包括）講故事及做遊戲。
- 童畫藝廊。我們為兒童組織藝術相關的活動，並在公用區域展示他們的作品。
- 漂流書亭。我們在住宅社區附近設立小型圖書館，鼓勵將閱讀作為我們業主及住戶的健康及豐富自身的習慣。該等迷你圖書館將修建於模仿倫敦風格電話亭的結構中。
- 七彩攝影。我們建立攝影社團並鼓勵住宅社區中攝影愛好者之間的社交活動。我們亦組織由我們的業主或住戶創作的攝影作品展示。
- 陽光步道。我們組織健身協會，通過該等協會志願者定期組織徒步旅行及其他體育活動。
- 長者學堂。我們為住宅社區的老年人組織工作坊，以迎合一系列興趣愛好，如歌舞。由於彼等提供了社交機會，我們相信該等課程能夠滿足我們老年業主及住戶的生活。
- 植物學院。我們組織工作坊教授兒童不同植物的知識，培養他們的環保意識。
- 溫度工坊。我們組織烘焙工作坊，其通常由住宅社區的家庭主婦及烘焙愛好者參加。

---

## 業 務

---

### 「鉞悅管家」

我們以「鉞悅管家」品牌的名義為高端住宅社區提供服務。根據「鉞悅管家」，我們力求建立聲望，並相應提高我們總體物業管理服務的品質。例如，我們設計了「四項零干擾」服務模式，據此，我們盡量在業主及住戶離家上班或學習的白天時間於公用區域進行清潔、園藝及維修及保養服務。我們這樣做旨在儘量減少業主及住戶在家時對彼等的任何干擾。此外，我們利用無人機及巡邏犬進行我們安保服務的監控部分；在此過程中，我們希望增強業主及住戶的尊貴感及特權感，其對於我們建立品牌價值的努力至關重要。我們的接待人員每天24小時提供服務，業主及住戶可請求協助。

我們亦以「鉞悅管家」品牌的名義設計廣泛的配套服務，尤其是為在該等高端住宅社區生活的客戶提供私人定制服務。例如，我們為高端住宅社區的業主及住戶提供喚醒服務並組織書法課程、徒步旅行、小型音樂劇表演、品酒及高爾夫錦標賽。通過提供該等服務，我們致力於徹底改變高端住宅社區的物業管理，並為我們的業主及住戶提供奢華的生活方式。我們相信，雖然物業管理服務供應商通常專注於物業本身，但我們會盡力優先考慮客戶的需求來使自己與競爭對手區別開來。

### 「悅澤商辦」及「悅澤公眾」

我們以「悅澤商辦」及「悅澤公眾」的名義為商業及其他類型的非住宅物業提供服務。類似於「鉞悅管家」，我們力求建立該等品牌的聲望及知名度，並相應提高我們總體物業管理服務的品質。我們根據「悅澤商辦」及「悅澤公眾」可能提供包括（其中包括）設施管理、行政總裁及貴賓關懷、內部便利店運營及與未出租單元有關的物業經紀服務。我們根據該等品牌提供服務的目標是促進非住宅物業的順利運營及確保開展業務或其他事務時，彼等最終用戶能獲得舒適及便利。

### 「UP增值服務體系」

我們以「UP增值服務體系」品牌的名義提供社區增值服務。我們致力於在緊跟現代趨勢及生活方式的同時盡最大化提高客戶的舒適度及便利程度。

「UP增值服務體系」旗下的子品牌包括「旭惠團」、「鄰聚游」、「旭惠美家」及「租售中心」。各個子品牌對應某一社區增值服務。例如，「旭惠團」對應我們的團購服務。通過組織團購，如物資及其他供應品，我們提倡使住宅社區的客戶最大程度地

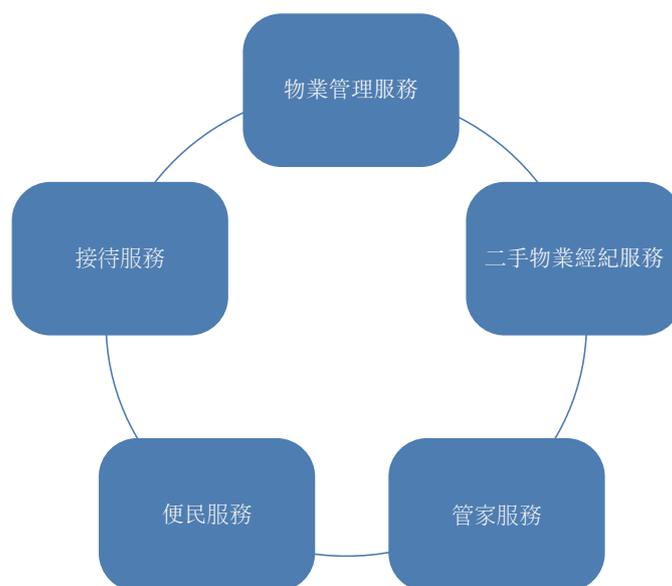
## 業 務

受惠，乃由於作為團體在議價及購買時通常可獲得更優惠的折扣。有時，我們亦可能會組織業主及住戶團購子品牌「鄰聚游」之旅行包。由於我們組織該兩個子品牌的團購，因此，「鄰聚游」與「旭惠團」緊密相關。

「旭惠美家」及「租售中心」分別對應我們的拎包入住服務及物業經紀服務。兩個子品牌的使命為向業主及住戶提供幫助，協助完成有關家具及物業出租或出售的工作。倘沒有協助，客戶將耗費大量的時間及資源。

### 永升全能客服服務模式

於往績記錄期，我們開發「永升全能客服服務模式」以尋求綜合三大業務線的各种服務，包括為客戶提供的物業管理服務、物業經紀服務、管家服務、便民服務及一般接待服務，以便我們的客戶可光顧接待區便可使用。於客戶而言，其意味著彼等無需光顧多個服務提供商或與住宅社區內不同分部的僱員訂立合約，彼等將可通過一站式服務平臺獲得我們提供的多種服務。下列圖表說明了此概念：



我們已於我們管理的兩個住宅社區旭輝朗香郡及武漢旭輝御府測試「永升全能客服服務模式」。在此過程中，我們力求對每一方面的接待服務進行升級，包括設施及設備以及勞動力。如旭輝朗香郡，我們修復了該接待區域的健身設備並將其轉變為一站式服務平臺。我們將其擴大為供兒童玩耍的多功能室內玩樂區、小型電影院、小酒吧甚至擁有廚房。我們希望業主及住戶可自如使用接待區域作娛樂休閒用途。

## 業 務

我們升級接待服務的主要努力之一為培養及發展在接待區域工作的僱員的技術知識，因此，彼等能提供多樣化的全方位服務。除一般接待服務（例如接收郵件及包裹以及進入管控）之外，我們的僱員亦需掌握管家服務所需的禮儀差別、物業管理服務所需的記錄及組織技能以及物業經紀服務所需的基本銷售技巧。我們通過各種培訓計劃能夠幫助僱員發展彼等的技術知識。更多詳情，見下文「一僱員一培訓與發展」。日後，我們將繼續提升「永升全能客服服務模式」所需的能力，以最大程度的提升業主及住戶的舒適度及便利程度。我們最終將尋求納入「永升全能客服服務模式」之方案，為其他住宅社區提供服務。

### 我們的技術倡議及自動化努力

為降低我們對人工的依賴並提升我們的整體競爭力，我們致力於使用技術解決方案及使我們的主要業務營運實現自動化。例如，我們可編程及設計一個自動噴泉，於白天的特定時間自動打開。該等技術解決方案令我們使人為錯誤最小化並且遵照我們的程序及質量標準行事。就另一項物業管理項目而言，我們將地下停車場24小時照明的燈具全部重新安裝為在檢測到人員存在時自動點亮的LED燈具。由於原有燈具須人為開關，且每一燈泡平均使用期限為三個月，我們能夠通過實施該項單一變動節省能源、人工及供應成本。其他我們可能使用的技術解決方案包括停車場管理系統、清潔車輛、自平衡電動踏板車及無人機。無人機使我們能夠使用攝像技術擴展我們對物業的視察，同時自平衡電動踏板車使我們的安保人員能夠快速移動。結合使用這兩種技術將有助於我們更有效地檢測及解決我們管理的物業問題。我們亦已於停車場安裝電子支付系統及於接待及進入控制服務安裝面部識別技術。

除我們的技術倡議及自動化努力外，我們定期評估財務資料以平衡不斷上升的人工及委外費用之壓力，從而提供優質及有效服務。該等服務包括為每個項目制定詳盡的成本控制計劃，優化員工結構及計劃以確保可能的最高效率，盡量批量購買供應品及設備以減少成本以及採用節能措施。我們亦不斷尋求可按具有競爭力價格提供優質服務的分包商。有關我們分包商之更多資料，見下文「一供應商」。

### 程序標準化

我們已根據我們的ISO9001：2008認證規定，對我們操作程序進行了標準化。我們不僅規範了維修及保養、安保、客戶管理及清潔等服務程序，而且制定了與我們業務運營方面相關的標準化程序，如現金管理、分包商選擇及反饋及投訴管理。我們所有的標準化程序均在內部指導原則及書面操作手冊列出。我們的總部還通過

---

## 業 務

---

制定我們日常運營使用的模板來標準化若干商業文件，如招標邀請函、合約及協議。我們將服務標準和程序納入我們的培訓課程，以確保我們員工及分包商理解並將盡最大努力實施該等標準。有關更多資料，見下文「一員工—培訓與發展」。

此外，我們已設立集中管理系統以監控我們遵守標準化操作程序的情況。該集中化管理系統位於我們的總部且我們一周七天及每天24小時運營。其使我們能夠從集中位置查看在我們的物業管理項目中收集的所有數據。此乃包括通過監控攝像鏡頭拍攝的我們物業管理項目公用區域的實際狀況，以及通過各種傳感器及設備收集的耗能、濕度及電梯狀況的數據。我們的集中管理系統協助我們盡可能確保我們的僱員及分包商遵守我們標準化經營程序。我們相信，這對於保持服務的一致性、質量以及長期提升我們的品牌價值及認可度至關重要。

於往績記錄期，規範我們的程序使我們能夠於總部集中管理。我們的總部有一客觀基礎以監督和評估我們服務的質量。此外，我們相信標準化有助於我們最大限度地減少人為錯誤並維持整個集團服務品質的一致性，從而加強我們的品牌價值及聲譽並為我們於往績記錄期的快速增長及未來的可持續發展打堅實的基礎。

### 銷售及市場營銷

我們的投資管理及發展部門主要負責發展我們的整體營銷策略、管理我們作為集團在投標及協商物業管理服務合同方面所做的努力、實施兼併及其他形式的投資、品牌發展及廣告、協調我們的銷售及營銷活動、管理及維護客戶關係並開展業務。他們將批准或拒絕由我們的附屬公司或分支機構提交以供審查的新物業管理服務合同、銷售及營銷計劃以及預算提議。我們總部的投資管理及發展部門對我們的附屬公司及分支機構有監督及支持作用。

我們的附屬公司及分支機構通常負責實施由我們的投資管理及發展部門設計的銷售及營銷策略。他們亦預計在各自的地點探索和建立信息渠道以進行商業發展和市場研究。該等信息渠道可能包括例如物業開發商或業主委員會公佈投標機會的網站或其他平臺，通過推薦或頻繁與客戶及其他行業參與者溝通的方式揭示商機並組織宣傳活動以展示我們的服務產品。

我們積極地爭取與潛在客戶（特別是物業開發商）形成新的業務關係並保持現有的業務關係。例如，我們的各附屬公司及分支機構都會為其各自區域的市場編製客戶註冊表，並每年將其提交給我們總部進行備案。他們還須記錄其通過發佈小冊

---

## 業 務

---

子、打電話或面對面會議與潛在及重要客戶接觸的頻率及方式。我們也不時會在假期或其他我們認為合適的時機舉辦活動以宣傳或展示我們的服務項目。

### 品牌發展及廣告努力

在我們致力於為客戶創造最佳生活體驗的同時，我們秉承「用心構築美好生活」的理念。我們相信我們的品牌價值及認可度在業務增長中發揮著關鍵作用。我們力求培養品牌價值，使得我們的客戶及業內參與者將其與優質服務聯繫在一起。作為一大廣告措施，我們在我們的僱員及分包商的制服以及營銷小冊子上印有我們的徽標，並在我們的網站上突出顯示我們的徽標。我們亦頻繁使用我們的官方微信及微博社交媒體賬號，以為我們的服務作廣告、與我們的客戶交流及發佈與我們業務有關的新聞稿。

## 客戶

### 概覽

我們的客戶群主要包括物業開發商、業主及住戶。下表載列我們三條業務線各自的主要客戶的主要類型：

業務線	主要客戶
物業管理服務	物業開發商、業主及住戶
對非業主的增值服務	非業主(大多數為物業開發商)
社區增值服務	業主及住戶

於2015年、2016年、2017年及截至2018年3月31日止三個月，我們的前五大客戶所產生的銷售收益分別為人民幣129.4百萬元、人民幣148.9百萬元、人民幣147.2百萬元及人民幣35.2百萬元，分別佔我們總收益的38.7%、31.0%、20.3%及17.7%。於2015年、2016年、2017年及截至2018年3月31日止三個月，來自我們最大客戶旭輝集團的收益分別為人民幣120.5百萬元、人民幣128.8百萬元、人民幣122.9百萬元及人民幣27.4百萬元，分別佔我們總收益的36.1%、26.8%、16.9%及13.8%。與旭輝集團及其聯營公司之交易構成關連交易。於往績記錄期，除旭輝集團及其聯營公司外，我們的客戶為獨立第三方。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事、股東、高級管理層成員、上述之緊密關連人士或本集團擁有超過5%已發行股本之任何其他成員，於任何前五大客戶中持有任何權益。

## 業 務

有關更多資料，見本文件「關連交易」、「與控股股東的關係」及「風險因素—與我們的業務及所處行業有關的風險—我們的大部分收益產生自我們就有關旭輝集團物業開發項目提供的物業管理服務」。

### 我們的前五大客戶

下表載列於2015年我們前五大客戶之詳情：

等級	客戶	提供的 主要服務	業務關係 開始	信貸期	付款方式	收益貢獻 (人民幣 千元)	佔總收益 百分比 (%)
1	旭輝集團	物業管理服務 及協銷服務	自2003年8月起	按月或按季度	銀行轉賬	120,462	36.1
2	客戶A <sup>1</sup>	物業管理服務 及協銷服務	自2013年10月起	按月或按季度	銀行轉賬	2,460	0.7
3	客戶B <sup>1</sup>	物業管理服務 及協銷服務	自2014年3月起	按月或按季度	銀行轉賬	2,445	0.7
4	客戶C <sup>1</sup>	物業管理服務 及協銷服務	自2014年8月起	按月或按季度	銀行轉賬	2,418	0.6
5	客戶D <sup>1</sup>	物業管理服務 及協銷服務	自2014年7月起	按月或按季度	銀行轉賬	1,886	0.6

附註：

- (1) 旭輝集團於客戶A、客戶B、客戶C及客戶D各持有50%的權益。客戶B於2018年2月1日成為旭輝集團的附屬公司。

## 業 務

下表載列於2016年我們前五大客戶之詳情：

等級	客戶	主要業務活動	業務關係 開始	信貸期	付款方式	收益貢獻 (人民幣 千元)	佔總收益 百分比 (%)
1	旭輝集團	物業管理服務 及協銷服務	自2003年8月起	按月或按季度	銀行轉賬	128,793	26.8
2	客戶E	物業管理服務 及協銷服務	自2016年10月起	按月或按季度	銀行轉賬	6,449	1.3
3	客戶C <sup>1</sup>	物業管理服務 及協銷服務	自2014年8月起	按月或按季度	銀行轉賬	4,662	1.0
4	蘇州 創業園	物業管理服務 及協銷服務	自2015年10月起	按月或按季度	銀行轉賬	4,558	0.9
5	客戶A <sup>1</sup>	物業管理服務 及協銷服務	自2013年10月起	按月或按季度	銀行轉賬	4,505	1.0

附註：

- (1) 旭輝集團於客戶C及客戶A各持有50%的權益。

## 業 務

下表載列於2017年我們前五大客戶之詳情：

等級	客戶	主要業務活動	業務關係 開始	信貸期	付款方式	收益貢獻 (人民幣 千元)	佔總收益 百分比 (%)
1	旭輝集團	物業管理服務 及協銷服務	自2003年8月起	按月或按季度	銀行轉賬	122,868	16.9
2	客戶E	物業管理服務 及協銷服務	自2016年10月起	按月或按季度	銀行轉賬	10,594	1.5
3	客戶F <sup>1</sup>	物業管理服務 及協銷服務	自2015年9月起	按月或按季度	銀行轉賬	4,633	0.7
4	客戶G <sup>2</sup>	物業管理服務 及協銷服務	自2016年5月起	按月或按季度	銀行轉賬	4,600	0.6
5	蘇州 創業園	物業管理服務 及協銷服務	自2015年10月起	按月或按季度	銀行轉賬	4,491	0.6

附註：

- (1) 旭輝集團於客戶F持有40%的權益。
- (2) 旭輝集團於客戶G間接持有40%的權益。

## 業 務

下表載列於截至2018年3月31日止三個月我們前五大客戶之詳情：

等級	客戶	主要業務活動	業務關係 開始	信貸期	付款方式	收益貢獻 (人民幣 千元)	佔總收益 百分比 (%)
1	旭輝集團	物業管理服務 及協銷服務	自2003年8月起	按月或按季度	銀行轉賬	27,399	13.8
2	客戶E	物業管理服務 及協銷服務	自2016年10月起	按月或按季度	銀行轉賬	2,894	1.5
3	客戶G <sup>1</sup>	物業管理服務 及協銷服務	自2016年5月起	按月或按季度	銀行轉賬	2,105	1.1
4	客戶H <sup>3</sup>	物業管理服務 及協銷服務	自2016年4月起	按月或按季度	銀行轉賬	1,419	0.7
5	客戶I <sup>2</sup>	物業管理服務 及協銷服務	自2016年1月起	按月或按季度	銀行轉賬	1,351	0.6

附註：

- (1) 旭輝集團於客戶G持有40%的權益。
- (2) 旭輝集團於客戶I持有50%的權益。
- (3) 旭輝集團於客戶H持有10%的權益。

## 供應商

### 概覽

就三大業務線整體而言，我們的供應商主要包括在中國提供清潔、安保、園藝及若干維修及保養服務的分包商。我們分包該等服務旨在降低我們的銷售成本并提升我們的服務品質。我們的分包商專注於彼等提供的服務及以高效的方式運營。我們相信，該等分包協議可使我們利用分包商的人力資源及技術專業人才、減少人工成本及提升我們的整體盈利能力。於2015年、2016年、2017年及截至2018年3月31日止三個月，我們的委外費用分別為人民幣56.1百萬元、人民幣91.0百萬元、人民幣154.7百萬元及人民幣42.5百萬元，分別佔我們銷售成本總額的20.0%、24.2%、28.5%及29.3%。

於往績記錄期，我們的全部前五大供應商均為獨立第三方的分包商。截至最後實際可行日期，概無董事、股東、高級管理層成員、上述人士的緊密聯繫人或擁有我們5%以上已發行股本的任何其他本集團成員在我們的五大供應商中享有任何權益。於2015年、2016年、2017年及截至2018年3月31日止三個月，我們五大供應商

## 業 務

所得採購額分別為人民幣14.5百萬元、人民幣19.9百萬元、人民幣25.4百萬元及人民幣8.2百萬元，分別佔我們採購總額的5.2%、5.3%、4.7%及5.7%。

### 我們的前五大分包商

下表載列於2015年我們前五大分包商之詳情：

等級	分包商	購買的主要服務	業務關係開始	信貸期	付款方式	採購金額 (人民幣千元)	佔總採購額百分比 (%)
1	供應商A	安保服務	自2014年8月起	按月	銀行轉賬	3,923	7.0
2	供應商B	清潔服務	自2014年3月起	按月	銀行轉賬	2,958	5.3
3	供應商C	清潔服務	自2014年4月起	按月	銀行轉賬	2,775	5.0
4	供應商D	清潔服務	自2012年12月起	按月	銀行轉賬	2,514	4.5
5	供應商E	清潔服務	自2014年4月起	按月	銀行轉賬	2,348	4.1

下表載列於2016年我們前五大分包商之詳情：

等級	分包商	購買的主要服務	業務關係開始	信貸期	付款方式	採購金額 (人民幣千元)	佔總採購額百分比 (%)
1	供應商A	安保服務	自2014年8月起	按月	銀行轉賬	5,931	6.5
2	供應商E	清潔服務	自2014年4月起	按月	銀行轉賬	4,168	4.6
3	供應商F	清潔服務	自2014年5月起	按月	銀行轉賬	4,058	4.5
4	供應商B	清潔服務	自2014年3月起	按月	銀行轉賬	2,976	3.3
5	供應商G	清潔服務	自2015年5月起	按月	銀行轉賬	2,754	3.0

下表載列於2017年我們前五大分包商之詳情：

等級	分包商	購買的主要服務	業務關係開始	信貸期	付款方式	採購金額 (人民幣千元)	佔總採購額百分比 (%)
1	供應商A	安保服務	自2014年8月起	按月	銀行轉賬	8,188	5.3
2	供應商F	清潔服務	自2014年5月起	按月	銀行轉賬	5,692	3.7
3	供應商E	清潔服務	自2014年4月起	按月	銀行轉賬	4,151	2.7
4	供應商H	安保服務	自2016年11月起	按月	銀行轉賬	3,839	2.5
5	供應商I	安保服務	自2016年10月起	按月	銀行轉賬	3,541	2.2

## 業 務

下表載列於截至2018年3月31日止三個月我們前五大分包商之詳情：

等級	分包商	購買的主要服務	業務關係開始	信貸期	付款方式	採購金額 (人民幣千元)	佔總採購額百分比 (%)
1	供應商A	安保服務	自2014年8月起	按月	銀行轉賬	2,605	6.1
2	供應商F	清潔服務	自2014年5月起	按月	銀行轉賬	1,673	3.9
3	供應商E	清潔服務	自2014年4月起	按月	銀行轉賬	1,381	3.3
4	供應商J	安保服務	自2017年9月起	按月	銀行轉賬	1,306	3.1
5	供應商K	清潔服務	自2014年5月起	按月	銀行轉賬	1,267	3.0

### 分包商的選擇及管理

總的來說，我們的總部負責監督及審查我們分包商的選擇，管理及評估，並在我們業務運營的這一方面做出相關政策決定。我們的附屬公司及分支機構為我們總部提供監督、審查及決策流程方面的支持及幫助。

### 分包商的選擇

我們每年保持並更新我們主要基於合作歷史的預先批准的分包商列表。我們的附屬公司及分支機構須從此列表中聘用。

我們主要通過徵求我們附屬公司及分支機構建議來將各物業管理項目分包商添加至列表中。我們的附屬公司及分支機構將完成「分包商推薦表」，列出其建議分包商的資格及理由。我們根據下列標準評估分包商(i)彼等必須持有至少兩年的運營執照；(ii)彼等必須獲得必要的專業資格，以便按照所有適用的法律及法規提供服務至少一年；(iii)彼等必須向我們行業內的其他公司提供服務至少兩年；及(iv)彼等已經通過了質量控制方面的ISO9001:2000認證。我們的附屬公司及分支機構需要獲取與上述標準相關的書面證據。然後，「分包商推薦表」將現時提呈於我們總部審批。通過此批准程序的分包商將獲列入我們預先批准的分包商名單。

在僱用分包商時，我們附屬公司及分支機構可於預先批准的名單上向分包商發出招標邀請，並根據服務品質、行業聲譽、價格、過往表現及合作等標準評估彼等招標申請。

---

## 業 務

---

### 分包商的管理

我們定期監控及評估我們的分包商。預計每個物業管理專案的管理人員將每天檢查分包商的工作，並記錄他們檢測到的任何問題。我們亦已制定內部政策及程序以管理所收到有關分包商提供服務的投訴。

我們每月及每年正式審查及評估我們的分包商。我們附屬公司及分支機構將為每個分包商完成每月及每年的評估報告。當每年更新預先批准的分包商名單時，我們的附屬公司及分支機構將根據其評估報告提出建議。倘我們發現某些分包商持續交付不合標準的服務，我們將終止分包協議。我們亦將其從我們預先批准的清單中刪除，倘我們發現彼等有(i)超過兩年未向本集團任何成員提供物業管理服務；(ii)沒有回應評估及秘密審查的結果，並相應地提高其服務品質；(iii)不按照誠實及正直的共同標準行事；(iv)發佈有關我們或我們服務的誹謗言論；及／或(v)通過彼等行為對我們的客戶、我們的聲譽或品牌價值造成重大不利影響。

### 分包協議的主要條款

我們的分包協議主要包括下列主要條款：

- **期限。** 該等協議的期限通常為一年，可經雙方同意予以續期。我們將考慮根據彼等的服務品質再次聘用分包商。
- **服務內容及標準。** 分包協議將規定分包商服務的範圍及預期標準，包括分包服務所涉及的領域。對於與電梯維修及滅火系統維修及保養服務有關的分包協議，我們可能會針對彼等的條件及我們要求的檢查類型指定我們的預期標準。我們亦要求我們的分包商遵守我們的內部政策，例如與質量標準、安全、報告時間、制服及禮儀指南相關的政策。
- **我們的權利與義務。** 一般來說，我們有權力及義務監督及評估我們的分包商。我們還負責為他們提供完成服務的必要支持，其中可能包括，例如，免費使用辦公設施。我們通常按月或季度支付分包費，具體取決於合同中約定的內容。倘我們的分包商未能遵守我們的服務內容及標準，我們有權收取罰款或扣除委外費用。
- **分包商的權利及義務。** 我們的分包商有責任根據適用的法律及法規獲得開展業務運營所需的營業執照、許可證及證書。他們亦承擔根據相關分包協議規定的質量範圍、頻率及標準提供服務。

---

## 業 務

---

- **風險分擔。** 我們的外包商管理其僱員，我們與其僱員沒有僱傭關係。我們的外包商負責賠償在提供合約服務過程中遭受人身傷害或財產損失的自己僱員。彼亦負責其僱員在提供合約服務過程中所導致的任何財產受損或人身傷害。
- **採購原材料。** 我們的外包商通常將採購自己的工具及其他提供合約服務所需的原材料。倘我們的外包商需要為我們採購若干原材料，如滅火系統及電梯的零件，彼等將預先獲得我們的准許。我們亦可能以協議同意彼等將為我們採購，除去額外開支，零件成本將低於特定價格。
- **終止及續簽。** 我們定期監督及評估外包商的表現，通常我們有權終止分包協議倘我們的外包商未能遵守其權力與義務，重複犯錯或者我們收到客戶有關其服務的多重投訴。一般在合同到期前30天書面提出續簽合同的建議。

### 質量控制

我們優先考慮服務的質量，並認為質量控制是業務長期致勝的關鍵。我們的技術實施部主要負責監管在質量控制下進行業務運營，其專注於維持質量標準、使內部政策及程序標準化以及監督該等標準的遵循情況。

#### 我們服務的質量控制

我們乃根據ISO9001：2008證書所呈列的標準進行營運，我們於2013年8月26日從長城質量保證中心首次獲得該證書。我們的現行證書有效期為2018年5月8日至2019年8月11日。我們已建立一個體系，以監控我們服務品質，其中包括多套標準化的內部政策及程序。例如，我們要求我們的僱員及外包商在每輪計劃檢查後完成檢查清單，記錄他們對該物業狀況的觀察及更新。我們亦有關於如何開展業務運營若干方面的指導性小冊子，如怎樣組織社交活動使其作為我們社區增值服務的一部分、怎樣清理辦公室、浴室、電梯及地毯等區域以及怎樣維護並運營電梯系統及滅火設備等技術設施。

#### 分包商的質量控制

我們通常會在分包協議中納入預期質量標準。我們定期評估外包商的表現，並在未能達到標準時要求彼等採取恰當及必要的整改措施。倘我們的外包商未能按照我們的質量標準執行，我們有權收取罰款、扣除分包費、甚至終止合同，並根據我

---

## 業 務

---

們的評估結果決定是否續簽分包合同。有關更多資料，見本文件「一供應商一分包商的選擇及管理」及「一供應商—我們的分包協議的關鍵條款」。

### 反饋及投訴管理

在日常業務營運工程中，我們會不時尋求及收到客戶對我們的服務提出的反饋及投訴。客戶可能通過撥打我們的全國服務熱線或與我們物業管理項目的僱員進行交流向我們提供反饋及投訴。例如，客戶反饋及投訴可能與由我們的分包商提供的不合標準服務以及財產損失或損壞有關。

我們已建立內部政策及程序來應對及記錄客戶反饋及投訴，並回訪客戶對我們回覆的看法。這些內部政策及程序適用於所有物業管理項目。我們要求僱員於收到後五分鐘內將所有客戶反饋及投訴錄進我們的客戶服務集中管理系統並且還需要獲得客戶的聯繫信息並在同一天內跟進案件。所有與客戶聯繫的情況都必須以書面及照片的形式進行記錄及存檔。對案件負責的僱員必須每五天與客戶進行建設性的接觸，直至解決問題。

在案件結束後一天，我們的總部將跟進我們的客戶對我們的回應的評論。倘我們的客戶對他們的反饋或投訴的處理方式表示不滿，那麼我們的總部會要求我們的僱員重新審理此案。在設計這種反饋及投訴管理系統時，我們力求保持客戶的信任及信心。

### 知識產權

我們相信知識產權乃我們持續取得成功的關鍵。截至最後實際可行日期，我們擁有吉祥物「永小樂」的版權，並注冊了一個域名，申請注冊我們認為對我的業務有重大影響的16個商標。截至最後實際可行日期，我們並無知悉我們嚴重侵犯由第三方持有之任何知識產權，亦無知悉任何第三方嚴重侵犯我們的知識產權。

此外，截至最後實際可行日期，旭輝集團授權我們相信對我們的業務屬重要的六個商標。更多關於已註冊知識產權及知識產權申請的資料，見本文件「附錄四—法定及一般資料—B.有關我們業務的資料—2.本集團的知識產權」。

## 業 務

### 獎項及認證

下表載列我們於往績記錄期及直至最後實際可行日期獲得的一系列重要獎項及認證：

獎項或 認證日期	獎項或認證名稱	頒發機構
2018年6月	2018中國辦公物業管理領先企業	中指院
2018年6月	2018中國物業服務百強企業第20位	中指院
2018年5月	2017年度江蘇省省級示範物業管理 項目名單—美瀾花園及香瀾雅苑	江蘇省住房和城鄉建設廳
2017年9月	2015/2016年度合同信用等級認定證書	上海市合同信用促進會
2017年9月	2017中國物業服務市場化運營領先 品牌企業	中指院
2017年8月	2017中國社區服務商Top100第19位	億翰智庫
2017年8月	中國社區服務商•專業特色五強	億翰智庫
2017年8月	中國社區服務商•創新性五強	億翰智庫
2017年6月	2017中國物業服務百強企業第23位	中指院
2016年6月	2016中國物業服務百強企業第31位	中國物業管理協會及 中指院
2015年12月	上海市物業管理行業誠信承諾 AAA級企業	上海市物業管理行業協會
2015年6月	2015中國物業服務百強企業第52位	中指院

## 業 務

### 競爭

根據中指院的資料，中國物業管理行業的增長歸因供應及需求上升以及政府政策利好等主要動力。中國近年來經濟發展迅速已導致城市化加速、中到高收入階層的消費者形成以及城市人口人均可支配收入持續增長。我們預計，上述中到高收入階層的消費者將更願意為質量支付保費，並增加其基本必需品以外的商品及服務的可自由支配支出。例如，對更好的生活條件的需求可能會增加，因此對更高質量的物業管理服務也有相應的需求。中國的快速城市化增加了我們可能提供物業管理服務並滿足相應需求的商品房供應。

為與該等趨勢保持一致，物業服務百強企業在管建築面積以及管理的物業數量都有所增加。因此，物業服務百強企業平均收入由2013年的人民幣293.9百萬元增至2017年的人民幣742.1百萬元，相當於26.1%的複合年增長率。我們主要與物業服務百強企業競爭，特別是中國知名物業開發商的聯屬公司。據中指院稱，旭輝集團發展成為一家有聲譽的物業開發商，為我們自身的發展提供了堅實的基礎。然而，近年來，我們在旭輝集團物業開發項目中的合約建築面積比例有所下降，而我們在第三方物業開發項目中合約規定的物業開發項目總建築面積的比例有所增加。這表明，我們能夠在享受聯屬公司的支持時，亦能夠獨立地尋找及利用市場機會。根據中指院的數據，我們在2018年的物業管理公司中排名第20位，從2017年的第23位躍進了三位，並首次將我們置於物業服務二十強企業。於2017年，我們就在管建築面積之條款於物業服務百強企業的市場份額為0.4%。

我們相信，由於我們的競爭優勢，我們能夠繼續與其他行業參與者競爭。此外，新的市場進入者面臨入行門檻、例如品牌價值、資金需求及管理質量以及人才與技術專長的可用性，我們相信我們已經並將繼續克服這些問題。有關我們運營的行業及市場的更多資料，見本文件「行業概覽」及「風險因素—與我們的業務及所處行業有關的風險—我們或會面臨激烈競爭且無法進行有效競爭」。

### 職業健康及安全

我們遵守有關職業健康及安全的中國法律。於往績記錄期，我們根據GB/T 28001-2011/OHSAS 18001:2007認證標準進行營運，我們於2013年8月26日首次取得長城質量保證中心的該項認證，我們目前的認證有效期為2018年5月8日至2019年8月11日。我們為僱員提供有關如何應對所選擇的的緊急狀況之培訓。更多資料，見下文「一僱員」。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們概無經歷任何

---

## 業 務

---

涉及人身傷害或財產受損的重大事故。我們的中國法律顧問確認，除本文件所披露者外，我們已於所有重大方面遵守適用勞動法律及法規，且董事確認於往績記錄期並無重大勞務糾紛或針對我們的勞務相關法律程序。

根據相關中國法律及法規，物業管理服務商有義務維持在管物業的若干設施，如滅火系統。於往績記錄期，有實例存在，如若干滅火設備運作不正常的情況及若干消防服務控制室未經常對我們在管若干物業進行24小時監控。有關當局已就此類案例行政罰款共計人民幣73,000元。在確定該等情況後，我們已盡快根據相關監管機構的要求實施補救活動。例如，我們已指定相關項目經理，通過以下措施加強對系統的維護，如(i)日常巡邏以預先識別缺陷(如有)；(ii)每週由相關分包商巡邏，以預先識別缺陷(如有)；及(iii)滅火系統的季度測試，以確保彼等運作正常。我們已在內部政策及程序中指明，消防控制室內一天24小時應有值班人員，在換班時，直到下一位值班人員到達前我們員工不應離開消防控制室。我們的內部控制顧問已審閱該等先進的內部控制程序及截至最後實際可行日期並無提出任何額外建議。經計及上述事項，董事認為先進的內部控制措施屬充足且有效，且相關案例對我們的業務運營及財務狀況並無重大不利影響。

### 環境保護

我們致力推行環保，並已採納及實施一系列措施確保我們符合ISO14001:2004認證的標準，我們於2013年8月26日首次取得長城質量保證中心的該項認證。我們目前的認證有效期為2018年5月8日至2019年8月11日。

鑒於我們營運的性質，我們相信，我們不會受限於有關環境問題的重大風險或合規成本。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們概無因不遵循中華人民共和國環境保護法而繳納任何罰金或罰款，亦無因違反中華人民共和國環境保護法而受到任何重大行政罰款。

## 業 務

### 僱員

我們相信我們僱員的專業知識、經驗及職業發展有助於我們的增長。我們的人力資源部負責管理、培訓及招聘僱員。

截至最後實際可行日期，我們於中國共有5,533名全職僱員。下表載列按職能劃分的全職僱員之人數及明細：

	僱員數目	佔總數的 百分比(%)
董事會辦事處 . . . . .	3	0.1
人力資源及行政事務部 . . . . .	137	2.5
財務部 . . . . .	126	2.3
信息技術部 . . . . .	13	0.2
總裁及地區經理辦公室 . . . . .	31	0.6
投資發展部 . . . . .	68	1.2
社區增值服務經營中心 . . . . .	95	1.7
住宅物業業務部 . . . . .	3,253	58.8
高端物業業務部 . . . . .	1,059	19.1
非住宅物業業務部 . . . . .	746	13.5
風險管理部 . . . . .	2	0.0
<b>總計 . . . . .</b>	<b>5,533</b>	<b>100.0</b>

下表載列截至最後實際可行日期按地理位置劃分的全職僱員之明細：

	僱員數目	佔總數的 百分比(%)
東部地區 . . . . .	3,839	69.4
北部地區 . . . . .	500	9.0
南部地區 . . . . .	565	10.2
西部地區 . . . . .	495	8.9
東北部地區 . . . . .	134	2.4
<b>總計 . . . . .</b>	<b>5,533</b>	<b>100.0</b>

截至最後實際可行日期，我們的僱員並無形成任何工會。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們與僱員並無經歷任何重大罷工及勞務糾紛，亦並無收到相關政府機構及第三方的任何投訴信、通知或命令。

## 業 務

### 社會保險及住房公積金供款

於往績記錄期，我們並未為若干僱員就社會保險及住房公積金登記及/或作出全數供款，主要由於我們的部分員工拒絕自願繳納社會保險及住房公積金。

根據住房公積金管理條例，(i)就我們未能於規定之截止日期完成的住房公積金登記註冊而言，我們可能就各非投訴附屬公司及分公司處以介乎人民幣10,000元至人民幣50,000港元的罰款及(ii)就我們未能於規定截至日期支付之住房公積金供款而言，我們可能會收到相關人民法院的命令從而作出該等未付。根據中華人民共和國社會保險法，就未能在規定期限內悉數支付未償還社會保險基金供款，中國有關當局可要求我們在規定的期限內支付未償還的社會保險捐款，我們可能需要支付相當於每天延遲之未償還捐款金額0.05%的滯納金；如果我們未能支付這筆款項，我們可能會被處以為償還捐款金額的一至三倍的罰款。

於2015年、2016年及2017年及截至2018年3月31日止三個月，我們就我們若干中國附屬公司及分公司之相關潛在負債分別撥備人民幣0.2百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.2百萬元。就餘下中國附屬公司及分公司而言，我們已從當地社會保險及住房公積金機構獲書面及/或口頭確認，其各自表明：(i)社會保險及住房公積金供款由相關附屬公司分公司根據各自法律及法規作出；及(ii)概無施加行政處罰。我們的中國法律顧問認為相關書面及/或口頭確認由其他有關部門處理。

我們的董事認為概無須就餘下中國附屬公司及分公司作出任何撥備，乃基於(i)書面及/或口頭確認皆來自上述當地社會保險及住房公積金機構；(ii)彼等對各種因素的評估，該等因素包括不合規之性質及數量；(iii)我們最終控股股東就本集團於各不合規方面做出之賠償；及(iv)截至最後實際可行日期，我們並未從相關中國當局獲取任何通知，指稱我們並未於規定日期前悉數支付社會保險溢價及住房公積金及要求支付相等款項。我們亦不知悉任何僱員之投訴或要求支付社會保險溢價及住房公積金供款，亦未從勞動仲裁法院或中國法院收到就此方面之相關糾紛之任何法律文件。鑒於以上所述，我們的中國法律顧問認為我們因上述未能為我們僱員登記及/或作出社會保險及住房公積金全數供款而受到處罰的風險較小。我們的董事認為，其並不會對我們的業務經營因造成任何重大不利影響，該等事件亦不構成[編纂]之重大法律障礙。

此外，截至最後可行日期，我們已建立各種內部政策及程序以確保我們作出有關社會保險及住房公積金的全數供款。該等內部政策及程序包括(i)與政府機構的定期溝通以確保我們的計算及支付方法符合相關法律及法規；(ii)定期諮詢外部顧問，

---

## 業 務

---

了解我們是否有違反相關法律及法規的風險；(iii)定期編製由董事會審閱的有關供款金額的報告；及(iv)為董事、高級管理層成員及若干僱員進行相關法律及法規的內部培訓。

### 招聘

我們採用「人才優先」的方式進行人力資源管理，意味著我們致力於為我們的人才庫吸引最優秀及最聰明的人才。除經驗豐富的專業人員外，我們從「永動力校招生」及「升力軍校招生」招聘應屆畢業生。有關更多資料，見下文「我們的校園招聘計劃」。

作為我們聘用業內最優秀的人才工作的一部份，我們已建立詳細的內部政策及程序以指導工作的各個階段。例如，我們有關於誰是適合的特定職位面試官，如何進行我們的電話面試，標準化面試程序及面試問題的指導方針。

我們亦定期評估我們的招聘程序及職位描述。雖然我們確定了各管理層及職位的理想候選人所需的資格及特點，但我們亦努力招聘與我們職業道德及企業文化方面匹配的候選人。我們的招聘流程主要包括以下階段：

- **發佈招聘啟示。** 空缺職位部門將為其空缺職位作出招聘申請，我們在人力資源部門的招聘人員將現時在各種內部及外部平臺上發布招聘啟示，並說明我們的資格要求。該等平臺可能包括線上及線下渠道，例如我們自己的網站、我們的官方微信賬號、海報及線上線上求職網站。我們亦有一個獎勵成功將候選人引薦給我們的僱員項目。
- **審閱簡歷。** 我們的人力資源部及空缺職位部門將參考我們的內部指導方針審閱申請及簡歷。
- **面試。** 我們將於諸多簡歷中篩選申請人進行面試。首輪面試通過電話進行，而進入第二輪的候選人將再次進行面對面面試。我們在完成面試後五天內向我們的候選人提供反饋。
- **內部評估。** 一旦我們選定候選人，我們會根據我們的預算及其個人資質為其設定薪資。我們招聘新僱員的相關管理層亦將開始內部審閱及審批程序。我們將對競爭管理層或更高職位的候選人進行背景調查。
- **聘用。** 我們將發出要約函並以必要書面資料及入職迎新幫助候選人。

## 業 務

### 我們的校園招聘計劃

我們的「永動力校招生」及「升力軍校招生」分別瞄準本科大學生畢業生及專科學校之畢業生。我們促進內部發展，並為通過該等校園招聘計劃聘用的畢業生提供技術或管理職業方面的確定的成長途徑。通過「永動力」招聘的畢業生嚮往獲得中高級管理職位，而我們通過「升力軍」將專科學校的畢業生培養至能獲得彼等專業技能領域之管理職位。

為了這兩個項目，我們於全國範圍內進行招募活動。該招募活動可能包括參觀大學及中國各地的專業學校並舉辦比賽活動及進行演說、招聘展覽會、進行採訪及製作海報、傳單及小冊子，並透過線下及線上渠道分發。我們的工作旨在推廣關於本集團的知識並增強本集團的趣味性，包括我們能夠提供的服務及機遇。

接受我們要約的畢業生將被安排進入一個結構化的培訓體系內。校園招聘計劃涉及以下因素：

- 獲得實踐經驗。參與校園招聘計劃的畢業生訓練及發展之約70%涉及獲得實踐經驗，該等經驗可能能夠在工作中及透過我們組織的比賽活動所設置的任務中獲得。我們要求我們的畢業生在前一至三個月與我們一起擔任客戶服務之職務。第四個月至第六個月，彼等能夠在彼等感興趣的領域內擔任職務。
- 向別人學習。我們舉辦使畢業生能夠學習並聽取校友代表團及其他更多高級僱員的經驗的分享會、聯誼活動及其他機會。該因素構成了校園招聘計劃參考者的培訓與發展之20%。
- 自學。我們所有的畢業生均有權使用我們的內部培訓材料、培訓課程及線上電子學習平臺。有關更多資料，見本文件「一培訓與發展—我們的五級培訓項目」及「一培訓與發展—我們的網上電子學習平臺」。該因素構成了校園招聘計劃參加者的培訓與發展之10%。

透過「永動力校招生」，我們力求將初級人員培養為我們的高級管理層團隊的成員，使彼等於未來十年內能夠負責制訂決策及戰略。理論上，「永動力校招生」之參與者將透過各職務及管理層級於下列時間內取得進步：



---

## 業 務

---

「永動力校招生」參與者將直接由高級管理人員監管。「升力軍校招生」之參與者將由於彼等專業知識領域內具有經驗之高級人員監管。倘根據「升力軍」僱傭之僱員於至少兩年時間內表現勤奮並且水平卓越，則彼等可能透過利用彼等專業知識領域內的知識被提拔為部門中層管理人員。我們將監控畢業生的表現，並不時地透過親身採訪跟進彼等的進步。

### 培訓與發展

我們認為我們的員工乃我們服務品質及客戶體驗之關鍵。作為我們保留和激勵人才長期努力之一部分，我們為員工提供職業發展前景及業務所需之專業技能培訓。

此外，我們定期為各管理層提供培訓項目，根據我們的業務需求及長期戰略為彼等設計。我們每年為僱員制定涵蓋業務營運中關鍵領域的課程，其中包括但不限於我們的企業文化及政策、為特定職位需要的技術知識、領導技能及關於我們服務性質的常規知識。我們利用我們的行業專業知識，為我們的員工開發了直至70個課程，這些課程通過線上及線下平臺提供。我們的課程由120多名講師授課，講師由我們職員中的管理人員及其他行業專家組成。我們亦不時聘用第三方講師以完善我們的培訓項目。

### 我們的五級培訓項目

我們針對不同層次的職位制定了五級培訓計劃，具體內容如下

- 「雛鷹」。我們針對入門級員工的「雛鷹」培訓計劃，其中許多人通過我們的校園招聘計劃受僱。我們提供入門課程涵蓋有關物業管理行業之一般知識、客戶服務之細微差別及我們服務之性質。
- 「成鷹」。我們將我們的「成鷹」培訓計劃瞄准我們的主管管理職位的員工。我們提供作為「成鷹」一部分之某些課題涵蓋「雛鷹」中引進的課題，如如何提升客戶服務、增強客戶交流及處理客戶投訴及反饋。於「成鷹」培訓計劃中，該等問題將進行更深層次的討論。我們亦提供專門協助崗位變動及勝任崗位之課程。此包括如何創建清晰有效的演示文稿、執行戰略及提高物業管理費收取率等課程。
- 「飛鷹」。我們將我們的「飛鷹」培訓項目瞄准我們的項目經理。根據「飛鷹」，我們提供額外課程，旨在發展我們僱員中更高層技能，如物業管理行

---

## 業 務

---

業適用法律之基本知識，如何閱讀財務報表及管理及領導技能。我們相信，提供管理及領導技能課程將增強僱員之間的團隊建立及有效交流。

- 「精鷹」。我們將我們的「精鷹」培訓計劃瞄準各個城市總經理。提供作為「精鷹」之一部分的課程包括問題解決及分析、財務管理及人力資源管理。
- 「雄鷹」。我們將針對各區域事業部總經理的「雄鷹」培訓計劃作為目標。此級所提供的課程集中于如何建立一個溫暖但可交流將提升整體產能的企業文化。

我們編入我們的培訓項目為我們的員工提供指導、考核、反饋及評估程序，以促進員工的成長及發展。我們相信，我們的五級培訓計劃與在職學習相結合，將有助於我們的員工進步。當我們的新員工加入我們兩年多的時候，我們希望培養他們成為能夠成功參加「成鷹」課程的獨立領導者。

### 我們的線上電子學習平臺

作為我們繼續吸引、培養及保留人才努力的一部分，我們為員工創建了一個名為「學升薈」的線上電子學習平臺。我們開發了盡可能全面的平臺，以便我們的員工可以吸收單獨及分組學習的好處。除了線上課程之外，「學升薈」包括學習地圖、移動考試、案例分享、讀書幫及同事圈等特點。

我們聘請了專業[智能手機應用]開發人員來幫助構建我們的線上電子學習平臺，並在2017年5月推出。在設計「學升薈」平臺時，我們融合了以下五個概念：

- 大平臺。 通過打造人才供應鏈，我們能夠促進我們長期戰略的成功實施。
- 碎片化。 通過將我們的課程材料分解並將其配發至線上電子學習平臺，我們的員工可以按照自己的休閒及節奏學習，修改及評估自己。
- 翻轉化。 通過創建線上電子學習平臺，我們希望通過我們的線下課程來補充及加強我們的員工所學到的知識。
- 學習地圖。 通過建立一條追求知識及學習的附加途徑，我們力求促進員工的進步。
- 大數據。 通過利用人工智能的能力，我們能夠提供針對個人員工定制的課程。

---

## 業 務

---

「學升薈」提供了學習優勢，倘我們只提供線下課程，這些學習優勢將不能得到。例如，它通過評估僱員優勢及劣勢來編製課程選擇及測試問題給個別僱員。我們還能夠將僱員的學習體驗擴展到課堂的實際範圍之外。我們相信，通過方便地隨時隨地訪問課程資料及評估工具，學習將變得更加高效。此外，我們遍佈中國34座城市的僱員將能夠利用我們的學習資源。因此，我們將能夠以具有成本效益及高效率的行業知識及專業知識與他們取得聯繫。同時，我們希望通智能手機應用程序的特點來鼓勵社交及團隊精神，以促進小組互動。

### 我們的現金管理政策

我們設有銀行賬戶及現金管理系統，以管理我們的現金收支，這適用於我們全部的附屬公司及分支機構於其日常業務過程中的現金收支情況。通常，我們鼓勵附屬公司及分支機構以銀行轉賬的方式進行交易結算，以降低與現金管理有關的風險。我們的明確禁止僱員為了私人的或與公司日常業務不一致的其他目的挪動及／或用我們的現金。

---

#### 現金流量交易

---

#### 現金處理政策及內部控制措施

---

與來自客戶支付的物業管理費、存款、租金或服務費有關的現金流入

我們有專門負責現金收款的收銀員或客戶服務人員。他們會在發出收據之前確認收取的現金是否正確。我們要求在兩天內記錄所有現金收款。

有關向我們的客戶退還押金或服務費的現金流出

我們向有權退款的客戶簽發退款賬單。這些客戶將向我們的收銀員或客戶服務人員出示退款賬單，他們將在退款前核實其真實性。失去退款賬單的客戶可以通過填寫表格並進行身份驗證程序來填報損失。

我們允許客戶授權代表在他們無法親自辦理時為其收取退款。授權代表必須經過身份驗證程序。在處理任何退款賬單之前，我們的收銀員及客服人員必須簽字並確認，並記錄退款的所有理由。

## 業 務

### 現金流量交易

### 現金處理政策及內部控制措施

#### 現金存貨及存款

我們的附屬公司及分支機構不得手持超過人民幣20,000元現金。我們要求超額金額在收到之日起存入我們附屬公司及分支機構的銀行賬戶。我們的員工需要每天檢查庫存中的現金餘額，並且我們會指派會計人員在意外時刻不時檢查現金餘額及相關記錄。我們的會計人員將報告，分析及解決他們發現的差異或其他問題，並記錄他們發現的結果。

#### 將現金轉賬至我們的中心銀行賬戶或附屬公司及分支機構的銀行賬戶

我們通過支票、信用卡或借記卡支付或銀行轉賬等方式收取現金。我們的員工必須核實主要付款及收到的支票的其他細節是否正確。他們還需要及時提交所有付款證明。在退款支票、信用卡及借記卡支付失敗以及銀行轉賬失敗等情況下，我們的員工必須立即採取後續行動並採取措施解決此類問題。

#### 將現金從我們的中心銀行賬戶或附屬公司及分支機構的銀行賬戶轉出

我們通常通過銀行轉賬或發行支票進行現金支付。我們指定特定人員為我們的業務留下空白支票簿及發行支票。他們必須盡快向我們的銀行報告任何缺失的支票簿或單一支票，並且保存已發行支票的詳細記錄，包括發行時間、支票號碼、金額及付款原因等細節。我們的政策亦為保存未發行支票的記錄，包括我們的人員出現文書錯誤的支票。

#### 附屬公司及分支機構銀行開戶及管理

我們的附屬公司及分支機構必須遵守有關銀行開戶的內部政策及程序，彼等需要在開立任何銀行賬戶前填寫申請表。我們的附屬公司及分支機構需要每月核對及檢查銀行結餘。

## 保險

於往績記錄期，我們為全部僱員購買僱員意外保險及第三方僱主責任險，我們明確要求分包商於僱員之間形成僱傭關係且我們的分包商負責賠償其自身員工於提供服務期間人身或財產方面遭受的傷害。

---

## 業 務

---

我們亦維護第三方因為或關於我們的業務營運而遭受的財產損害或人身損害而購有責任保險，本公司並無投保停業保險或責任保險，此舉符合中國慣例。董事相信現有保險範圍符合行業慣例，可為現有營運提供足夠保障。然而，概不保證本公司的保險範圍足夠保障所有營運風險。有關更多資料，見本文件「風險因素—與我們的業務及所處行業有關的風險—我們的保險範圍可能不足以就我們的業務所涉及的風險提供保障」。

### 證書、牌照及許可證

我們須就業務營運取得並持有各類證書、牌照及許可證。誠如我們的中國顧問所建議，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已就我們的業務經營獲得相關必要監管機構授出的全部重要證書、牌照及許可證，且我們的證書、牌照及許可證均有效。我們須不時續領該等證書、牌照及許可證。據我們的中國法律顧問告知，我們預期在續領該等證書、牌照及許可證時並不會遇到任何困難，惟我們滿足相關政府機構設置的適用要求和條件且遵守相關法律及法規中載列的程序。

### 物業

截至最後實際可行日期，我們已在中國不同的地方擁有797個停車位、15個地下儲存室及兩項物業，總建築面積為約17,392平方米。於往績記錄期，我們的持有停車場及地下室作租賃及出售用途，而將我們的物業用作出售及租賃辦公室。截至最後實際可行日期，我們已經獲得我們自己物業的所有產權證書。

截至2018年3月31日（即我們財務報表的最後日期），本公司物業權益（定義見上市規則第5.01(3)條）的賬面值為人民幣57.4百萬元，約佔總資產的7.8%。因此，本文件並無載入物業估值報告。

截至最後實際可行日期，我們在中國各地共租賃44處物業作為辦公物業及員工宿舍，總建築面積為9,471.0平方米。截至2018年3月31日，我們未向當地房屋管理部門根據中國法律的規定登記所有處租賃物業的租賃協議，主要由於(i)我們的業主於登記相關租賃協議時缺乏合作及(ii)我們的業主沒有為我們的四個租賃物業獲得所有權證書及所有權證明。(i)及(ii)都超出了我們的控制範圍。我們的中國法律顧問已告知我們可能會被要求由主管當局糾正這一失誤，且倘我們未能在規定的時間內糾正，可能會因此而對每份協議處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。預計未提交註冊我們的租賃協議的潛在罰款總額約人民幣44,000元至人民幣440,000元。截至最後實際可行日期，我們並未因上述未提交該等租賃協議而收到監管機構關於可能的行政處罰及執法行動的任何通知。我們的中國法律顧問亦已告知我們，未提交註冊租賃協議將不會影響租賃協議的有效性，我們的董事認為未註冊亦不會對我們

---

## 業 務

---

的業務經營產生重大不利影響或構成[編纂]的重大法律障礙。有關與我們未提交申請相關的風險更多資料，見本文件「風險因素—與我們的業務及所處行業有關的風險—由於我們未能向房屋管理部門登記所有租賃協議，我們可能會面臨行政處罰」。

有關我們的業主並無獲得所有權證書及所有權證明的四處租賃物業，我們已獲中國法律顧問所告知，我們不能確定我們的業主是否有合法權利或必要授權向我們出租該等物業亦無法確定該等物業是否受限於抵押或第三方權利或該等物業是否會遭到第三方質疑。倘我們須自該等四處租賃物業處遷移，鑒於我們的經營性質，我們相信該搬遷不會對我們的業務造成重大中斷。此外，無所有權證書及所有權證明之用於員工之宿舍及辦公室物業的租賃物業之更換場所隨時可用。儘管我們可能會導致額外的搬遷成本，我們董事認為這不會對我們的業務、財務狀況及運營業績產生任何重大影響。

### 法律程序及合規事宜

#### 法律程序

本公司或會不時於日常業務過程中涉及法律、仲裁或行政程序。截至最後實際可行日期，並無尚未了結或針對本公司或任何董事的法律、仲裁或行政程序，而或會對本公司的財務狀況或經營業績構成重大不利影響。

#### 合規事宜

誠如我們的中國法律顧問所告知，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並未就我們業務遭致涉及違反任何中國法律法規的重大罰款或法律行動。

### 風險管理及內部控制

本公司於營運過程中承擔各種風險。有關更多資料，見本文件「風險因素」。我們已為業務營運設立本公司認為充分的風險管理系統，連同相關政策及程序。我們的風險管理關鍵目標包括：(i) 識別與我們營運有關的不同風險；(ii) 評估及優化所識別的風險；(iii) 針對不同風險制定恰當的風險管理策略；(iv) 監控及管理風險以及我們的風險承受水平；及(v) 執行應對該等風險的措施。

董事會監督及管理與本公司業務相關的風險。我們已設立審核委員會，以檢討及監察財務報告程序及內部監控系統。審核委員會由三名成員組成，即張偉聰先生（擔任委員會主席）、林峰先生及馬永義先生。有關該等委員會成員的資質及經歷的更多資料，見本文件「董事及高級管理層」。

---

## 業 務

---

為改善企業管治，本公司已採納，或預定於[編纂]前採納，一系列內部監控政策、程序及計劃，該等政策、程序及計劃乃為合理確保達致目標（例如具效率及效益的營運、可靠的財務報告及遵循適用法律及法規）而設。本公司內部監控系統的摘要如下：

- 董事及高級管理層於2018年7月25日參與有關上市規則相關規定及香港上市公司董事職務的培訓；
- 我們已委任劉暢先生為我們首席財務官及楊靜文女士作為本公司秘書，以確保我們遵守相關法律法規。有關彼等履歷之詳情，見本文件「董事及高級管理層」；
- 我們已委任第一上海金融有限公司為我們的合規顧問，就遵守上市規則向我們提供建議；及
- 我們已採納不同政策，確保遵循上市規則，包括有關風險管理、持續關連交易及資料披露的規則；

為籌備[編纂]，我們已委聘獨立內部監控顧問審閱我們內部控制系統，基於既定範圍，涵蓋以下各方面之控制及程序：我們提供服務、管理分包商、現金及庫務管理、薪酬款項、財務及會計、稅務款項、管理我們內部信息技術系統、購買保險政策、職業健康及安全、知識產權保護及其他一般控制措施。我們內部控制顧問根據其調查結果作出各種整改及改善措施建議。因此，本公司已實施所有主要補救及改善措施以應對有關調查結果及推薦建議；內部監控顧問亦已完成跟進本公司就內部監控系統採取的行動及於最後實際可行日期，我們並無收到內部控制顧問提出的任何額外推薦建議。經計及上述因素，我們的董事及獨家保薦人認為我們經增強之內部控制措施及對我們目前之業務環境足夠有效。

---

## 與控股股東的關係

---

### 我們的控股股東

緊隨[編纂]完成後(惟不包括根據行使[編纂]可能配發及發行的任何股份)，我們的最終控股股東，即林中先生、林峰先生及林偉先生，以一致方式行事，將有權透過由彼等控制之投資控股公司行使本公司已發行股本總額的約[編纂]表決權。因此，林中先生、林峰先生、林偉先生及其控制的投資控股公司，即Elite Force Development、Best Legend、Spectron、Xu Sheng及旭輝控股將於[編纂]後繼續為我們的控股股東。

根據一致行動契據，林中先生、林峰先生及林偉先生已同意互相協商並就於永升物業成立時直至彼等不再為我們的控股股東期間，彼等就所有重大管理事宜或執行本集團任何成員公司所有商業決策達成一致意見。有關進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」一節。

### 業務區分

本集團主要從事提供物業管理服務、向非業主提供增值服務及社區增值服務。

除本集團外，我們最終控股股東已投資於物業開發、物業投資、服務式公寓運營及教育諮詢業務。

鑒於本集團與由我們最終控股股東控制之公司之業務營運的差異，我們的董事認為存在清晰業務區分，而根據上市規則第8.10條由我們最終控股股東控制之公司之業務與本集團業務並無直接或間接競爭或預計構成直接或間接競因此無需作出披露。

為確保競爭於未來不會出現，我們最終控股股東已以本公司為受益人訂立不競爭契據，以實現彼等將不會、及促使彼等各自之緊密聯繫人(定義見下文)不要直接或間接參與與我們業務可能構成競爭的任何業務，或參與或對可能構成競爭的任何業務感興趣，進一步詳情載於下文「一不競爭契據」一段。

### 相輔相成的關係

於2016年旭輝(中國)出售永升物業之70%權益前，旭輝控股的附屬公司為永升物業及其附屬公司向旭輝集團開發之物業提供物業管理服務。根據中指院提供的資料顯示，本集團與旭輝集團之間業務關係的性質在中國物業管理公司及其相關物業開發商間屬正常。本集團與旭輝集團建立了，至今逾15年良好且持續的業務關係。

---

## 與控股股東的關係

---

旭輝集團主要從物業開發及物業投資。截至最後實際可行日期，旭輝集團開發的所有物業均由本集團管理。鑒於業務關係的悠久歷史，我們與旭輝集團在合作中建立了良好的相互理解。

### 獨立於控股股東及其緊密聯繫人

我們相信，於[編纂]後，彼等有能力獨立於我們的控股股東及彼等各自之緊密聯繫人(本集團除外)進行我們的業務，理由如下：

#### 管理獨立

我們的董事會包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。其中三名董事於旭輝集團擔任不同的董事或職位，即林中先生於旭輝控股及本公司均擔任執行董事，林峰先生亦於旭輝控股擔任執行董事並於本公司擔任非執行董事，而葛明先生於旭輝集團之人力發展中心擔任副總裁及總經理，而於本公司擔任非執行董事。

除林中先生、林峰先生及葛明先生外，並無董事於旭輝集團擔任任何董事或擔任高級管理層職位。自林峰先生及葛明先生擔任非執行董事起，彼等將不會參與日常管理或事務及業務的營運。

我們的高級管理層團隊由林中先生、周洪斌先生、陳傳超先生及駱信國先生組成的核心管理層團隊領導，所有人士於物業管理服務領域擁有逾10年工作經驗。作為我們核心管理層團隊，彼等於往績記錄期，對我們的業務營運及項目開發作出過重大決定。除林中先生外，我們的其他核心管理團隊成員概無於旭輝集團擔任任何董事職務或高級管理層角色。

倘三名重疊董事被要求於本公司任何董事會會議上就任何可能與旭輝集團之潛在利益產生衝突的事項放棄投票，餘下董事擁有足夠專業知識及經驗以充分考慮任何該等事宜。儘管三名董事重疊、我們的董事(包括我們的獨立非執行董事)認為，我們的董事會有能力獨立於我們的控股股東管理本集團的業務，理由如下：

- (a) 旭輝集團之業務概無與本集團核心業務構成競爭或可能構成競爭，或與管理現有和潛在利益衝突的企業管治措施有所衝突，因此，三名重疊董事擔任的雙重職責於多數情況下將不會影響本公司董事在履行其對本公司應盡職責時的必要公正；

---

## 與控股股東的關係

---

- (b) 本公司有三名獨立非執行董事，而本公司若干事宜，包括持續關連交易及於不競爭契據中所述其他事宜（詳情請參見下文「一不競爭契約」段落），必須經常提請我們的獨立非執行董事審閱，且彼等將於年度報告中確認，本集團的持續關連交易乃於日常及一般業務過程中，按一般商業條款或更優條款訂立，且該等條款屬公平合理及符合股東的整體利益；及
- (c) 倘發生利益衝突，相關董事將放棄投票，亦不會參與我們的董事會審議。我們相信，我們於旭輝集團擔任重疊董事職位的董事沒有，均具備必要的資格、誠信及經驗，以維持董事會的有效運作，並於發生利益衝突時履行彼等的受信責任。有關我們的董事的相關經驗及資格，見本文件「董事及高級管理層—董事會」。

### 經營獨立

儘管我們的最終控股股東將於本公司及旭輝集團保持控股權益，我們的董事會須獨立對本公司之業務營運作出決定並執行。此外，本集團及旭輝集團有其自己的業務分部，本集團因此獨立於旭輝集團營運。

我們的大部分客戶為獨立於旭輝集團的第三方業主或第三方物業開發商。截至2018年3月31日止三個月，我們的約77.7%的收益產生於獨立客戶。

我們一般透過適用於中國法律法規監管的標準招標流程獲得前期管理合同。根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，須建立一個評標委員會以審閱並釐定該等投標。該委員會不得少於五名成員，其中獨立物業管理專家（除競標邀請人中之代表人）人數將不得少於委員會成員總數的三分之二。有關投標程序的詳情，見本文件「業務—物業管理服務—招標程序」。

在業主委員會經業主股東大會成立後，業主委員會可以由業主股東大會授權，與業主股東大會選定之物業管理服務商訂立合約。旭輝集團對個別業主選擇（或替換）物業管理服務商並無任何決定性影響力。截至最後實際可行日期，我們繼續為在我們在管項目成立下的44個業主委員會提供服務。

---

## 與控股股東的關係

---

我們於2013年開始為第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務。截至2018年3月31日，該等項目之計算在管總建築面積約17.2百萬平方米，約佔本集團在管總建築面積的56.6%。

### 營運所需牌照

我們持有對我們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／供應商／業務夥伴渠道

我們擁有一個龐大而多元化的客戶群，該客戶群與我們的控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。我們亦可獨立訪問我們的供應商及其他業務夥伴。

### 經營設施

我們緊密業務營運所必需的所有物業及設施均獨立於我們的控股股東及彼等各自的聯繫人。

### 僱員

截至最後實際可行日期，我們的全職僱員均主要透過招聘網站、校園招聘計劃、招聘會、招聘公司及內部轉介而獨立招聘。

### 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我們的控股股東或彼等各自之附屬公司在完成[編纂]後進行的持續關連交易，所有該等交易均經公平原則磋商後按一般商業條款釐定。在釐定本集團與我們的控股股東或彼等各自之附屬公司之間的服務費用時，會考慮項目之位置及條件、服務範圍、人工及其他成本等因素(倘適用)。然後參考現行市場價格釐定費用。此外，本集團與我們的控股股東或彼等各自之附屬公司及其各自第三方就相同類別的交易收取的費用及條款類似。

### 財務獨立

於[編纂]前，所有應收及／或應付控股股東及彼等各自緊密聯繫人之款項不屬於與本集團之間的日常業務過程且旭輝集團將悉數償還、結算、轉讓或更替予本集團。截至最後實際可行日期，本集團並無未償還銀行貸款，且並無任何擔保或保證須依賴於我們的控股股東及彼等各自緊密聯繫人。截至最後實際

---

## 與控股股東的關係

---

可行日期，本集團及旭輝集團之財務系統使用相同財務管理軟件，而該軟件擁有不同分部。我們無法接觸旭輝集團之財務數據，反之亦然。我們已聘用一名獨立軟件開發商以開發獨立財務系統，且預期本集團將於2019年第二季度採用新財務系統。因此，我們相信，我們有能力獨立於我們的控股股東及彼等各自緊密聯繫人而保持財務獨立。

此外，本集團擁有自己的內部控制及會計系統、現金收付會計部門及向獨立第三方融資的獨立渠道。

### 不競爭契據

我們的最終控股股東已訂立以本公司為受益人的不競爭契據（「不競爭契據」），據此，我們的最終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，本公司將不會並將促使其緊密聯繫人（定義見下文）不會直接或間接有興趣參與或進行與我們的業務（其中包括向非業主提供物業管理服務、增值服務及提供增值服務（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），或於與我們不時從事的業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟彼等各自之緊密聯繫人共同（定義見下文）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（其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市）的已發行股本總額不足5%者及彼等未控制該公司董事會組成的10%或以上者除外。

此外，我們的最終控股股東[已承諾]促使，倘彼等或彼等任何緊密聯繫人（定義見下文）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」），彼等將促使彼等緊密聯繫人（定義見下文）及時以下列方式將該等競爭商業機會轉介予我們：

- 於30個營業日內書面通知（「要約通知」）我們向我們轉介競爭商業機會，列明物色目標公司（如有關）及競爭商業機會的性質、投資或收購成本及所有其他對我們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，我們應就是否爭取或放棄競爭商業機會尋求於競爭商業機會中並無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）；

---

## 與控股股東的關係

---

- 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我們的戰略及發展計劃，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個營業日內代表我們以書面形式通知我們的最終控股股東有關其爭取或放棄競爭商業機會的決定；
- 倘我們的最終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
- 倘我們的最終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，彼等應將有關經修改的競爭商業機會轉介予我們，猶如該機會為新的競爭商業機會。

倘我們的最終控股股東不再持有（不論直接或間接）擁有投票權股份的30%或以上或股份不再於聯交所[編纂]，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：

- 我們的獨立非執行董事應至少按年審閱我們的最終控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 我們的最終控股股東均已向我們承諾，彼等將提供及促使彼等緊密聯繫人（定義見下文）盡力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；
- 本公司將按照[編纂]規則的規定，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），及以向公眾刊發公告的方式，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進行披露；
- 我們的最終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

---

## 與控股股東的關係

---

- 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我們的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。

就上文目的：

「緊密聯繫人」指不包括旭輝控股及其附屬公司（彼等由於彼等之上市地位獨立經營）的我們的控股股東的緊密聯繫人（定義見上市規則）。

### 企業管治措施

根據不競爭契據規定，我們的最終控股股東及彼等各自之緊密聯繫人（定義如上所述），不得與我們競爭。我們的最終控股股東已確認，彼等完全理解彼等必須以本公司股東整體的最佳利益為責任行事。我們的董事相信，本公司已制訂足夠的企業管治措施，以管理現有及潛在利益衝突。為避免潛在利益衝突，我們已實施下列措施：

- (a) 作為籌備[編纂]的一部分，我們已修訂組織章程細則以符合上市規則。其中，組織章程細則規定，除另有規定外，董事不得在批准其自身或其聯繫人具有重大利益的任何合同或安排或任何其他建議的任何決議案中表決，該等董事亦不應被計入大會的法定人數之內；
- (b) 擁有重大權益的董事須就與我們的任何利益可能存在衝突或存在潛在衝突的事宜，作出全面披露，並在我們的董事會會議上，就該董事或其聯繫人擁有重大權益的事宜避席，除非大多數獨立非執行董事特別要求該名董事出席該董事會會議或參與其中，則作別論；
- (c) 我們承諾，董事會應由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均衡組成。我們已委任獨立非執行董事，並且我們相信，我們的獨立非執行董事具備充足經驗，且彼等無任何可嚴重干預彼等行使獨立判斷的任何業務關係或其他關係，將可提供公正外部意見，以保障公眾股東的利益。有關我們的獨立非執行董事詳情，見本文件「董事及高級管理層—董事會—獨立非執行董事」；
- (d) 我們已委任第一上海融資有限公司作為我們的合規顧問，其將依照適用的法律及上市規則（包括對董事職責及企業管治的不同規定）向本公司提供意見及指引；

---

## 與 控 股 股 東 的 關 係

---

- (e) 誠如上市規則所規定，我們的獨立非執行董事應每年審閱任何關連交易，並於本公司年報中確認該等交易乃於我們的日常及一般業務過程中按正常的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，且符合我們的股東的整體利益；及
- (f) 我們的獨立非執行董事將會按年審閱我們的最終控股股東作出的不競爭承諾以及彼等每年遵守有關承諾情況。

---

## 關 連 交 易

---

本集團已與完成[編纂]後將成為本公司關連人士的各方訂立大量協議，本節所披露交易將於我們股份於聯交所[編纂]後將根據上市規則組成持續關連交易。

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

#### 商標授權協議

本公司與旭輝(中國)於[●]訂立了一份商標授權協議(「商標授權協議」)，據此，旭輝(中國)同意不可撤回及無條件授予我們不可轉讓許可，從而可於中國自商標授權協議日期起免特許權使用費永久使用於中國由旭輝(中國)註冊的若干商標。有關商標授權的詳情，見本文件「附錄四—法定及一般資料—B.有關我們業務的資料—2.本集團的知識產權」。

商標授權協議並非由旭輝(中國)單方面終止。我們全權酌情決定是否要求旭輝(中國)於到期後續新並維持授權商標之登記。本集團於決定是否終止商標授權協議時將尋求我們的獨立董事會成員，即三名獨立非執行董事的批准。任何根據商標授權協議對交易有實際利益的董事或可能對是否終止商標授權協議的決定產生影響的董事，應放棄參加及投票，並且不得計入就考慮該決定而召開的任何會議的法定人數。

我們相信，訂立為期超過三年的商標授權協議能確保我們經營的穩定性，符合我們及股東之整體利益。獨家保薦人認為，該類合約採用該期限屬一般商業慣例。

旭輝(中國)(作為許可商標的註冊所有人)，為旭輝控股的間接全資附屬公司。旭輝控股為我們控股股東之一，故旭輝(中國)為上市規則下本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，商標授權協議下的交易將構成上市規則第14A章下本公司符合最低豁免水平的持續關連交易。

---

## 關 連 交 易

---

由於許可商標的使用權均按免特許權授予我們，商標授權協議項下的交易將在上市規則第14A.76條規定的最低限度內及該交易將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

### (B) 須遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 1. 旭輝物業管理服務總協議

於2016年12月30日，永升物業與旭輝(中國)訂立物業管理服務總協議(「旭輝物業管理服務總協議」)，據此，永升物業及其附屬公司同意向旭輝集團提供物業管理服務，包括但不限於(i)未出售物業的日常運營及維護服務及現場安保、清潔、綠化，以及物業銷售辦公室的客戶服務，(ii)提供諮詢服務及(iii)提供清潔及房屋檢驗服務等物業項目之物業管理服務(「旭輝物業管理服務」)之物業管理服務費用之條款，期限為自2017年1月1日起至2019年12月31日止。

截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度各年及截至2018年3月31日止三個月，旭輝物業管理服務之交易額分別約為人民幣118.9百萬元、人民幣128.0百萬元、人民幣121.8百萬元及人民幣27.4百萬元。

旭輝物業管理服務收取之費用乃參考過市場比例(包括考慮物業項目之位置及條件及物業管理服務之範圍)及本集團向獨立第三方提供類似服務所收取之價格經公平協商後釐定。

預計旭輝集團於截至2019年12月31日止兩個年度各年支付之有關旭輝物業管理服務的最高服務費分別將不超過人民幣400.0百萬元及450.0百萬元。

於釐定上述年度上限時需考慮下列因素：

- 截至2015年12月31日止兩個年度及截至2016年8月31日止八個月的歷史交易金額；
- 於2017年、2018年及2019年，將由永升物業管理的旭輝集團物業項目的預期銷售規模、面積及數量；及
- 永升物業建議之物業管理服務及標準。

## 關 連 交 易

旭輝(中國)為我們控股股東之一(旭輝控股)之間接全資附屬公司，因此，根據上市規則，旭輝(中國)為本公司之關連人士。因此，旭輝物業管理服務總協議下之交易將於[編纂]後根據上市規則第14A章構成本公司之持續關連交易。

由於上市規則下有關旭輝物業管理服務總協議的年度上限的各項適用百分比率預期將超過全年基準5%，旭輝物業管理服務總協議項下之交易構成本公司持續關連交易，該等交易須符合上市規則第14A章所提之申報、年度審核、公告及經獨立股東批准規定。

### 2. 林氏兄弟物業管理服務總協議

於2018年[●]，我們的最終控股股東與本公司[訂立]物業管理服務總協議(「林氏兄弟物業管理服務總協議」)，據此，本集團同意提供物業管理服務，包括但不限於(i)未出售物業的日常運營及維護服務及現場安保、清潔、綠化，以及物業銷售辦公室的客戶服務，(ii)提供諮詢服務及(iii)向我們的最終控股股東之聯繫人(旭輝集團除外)開發之物業項目提供清潔及房屋檢驗服務等及向由我們的最終控股股東持有之物業提供日常運營及保養服務(「林氏兄弟物業管理服務」)，期限為自[編纂]開始至2020年12月31日止。

截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度各年及截至2018年3月31日止三個月，林氏兄弟物業管理服務之交易額分別約為人民幣8.9百萬元、人民幣25.6百萬元、人民幣27.5百萬元及人民幣10.5百萬元。

就林氏兄弟物業管理服務收取之費用乃參考市場比例(經計及物業項目之位置及條件及物業管理服務之範圍)及本集團向獨立第三方提供類似服務所收取之價格經公平協商後釐定。

預計由我們的最終控股股東控制之公司(旭輝集團除外)於截至2020年12月31日止三個年度各年支付之有關林氏兄弟物業管理服務的最高服務費分別將不超過人民幣70.0百萬元、人民幣80.0百萬元及人民幣90.0百萬元。

於釐定上述年度上限時需考慮下列因素：

- 截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年3月31日止三個月的歷史交易金額；

---

## 關 連 交 易

---

- 確認有關截至2018年3月31日已簽物業管理服務合同的估計收益；
- 我們的最終控股股東之聯繫人(旭輝集團除外)開發之物業項目的預計銷售規模、面積及項目數量；及
- 永升物業建議之物業管理服務及標準。

根據上市規則第14A章，林氏兄弟物業管理服務總協議項下的交易將構成本公司於[編纂]後的持續關連交易。

由於上市規則下有關林氏兄弟物業管理服務總協議所涉及總年度上限各項適用比率預期將超過全年基準5%，林氏兄弟物業管理服務總協議項下之交易構成本公司持續關連交易，該等交易須符合上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告及經獨立股東批准規定。

### (C) 申請豁免

本節中「一(B)須遵守有關申報、年度審核、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、年度審核、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「一(B)須遵守有關申報、年度審核、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本公司豁免嚴格遵守上市規則第十四A章的公告及獨立股東批准規定，且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相應的年度上限(詳見上文)中所載列的相關金額。

### (D) 董事意見

我們的董事認為，「一(B)須遵守有關持續關連交易申報、年度審核、公告及獨立董事批准規定的持續關連交易」分節項下所述之持續關連交易已且將會：(i)於我們的普通及一般業務過程中進行，(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。

---

## 關 連 交 易

---

我們的董事亦認為，本節「一(B)須遵守有關申報、年度審核、公告及獨立董事批准規定的持續關連交易」分節項下之持續關連交易之年度上限屬公平合理及符合本公司之股東的整體利益。

### **(E) 獨家保薦人意見**

獨家保薦人認為，(i)「一(B)須遵守有關申報、年度審核、公告及獨立董事批准規定的持續關連交易」分節項下所述之持續關連交易已且將會於普通及一般業務過程中按公平合理且符合本公司及股東整體利益的一般商業條款或更優條款訂立，及(ii)該等持續關連交易之建議年度上限(如適用)屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

## 董事及高級管理層

### 董事會

董事會由七名董事組成，其中兩名為執行董事，兩名為非執行董事及三名為獨立非執行董事。董事會之權利及職責包括召開股東大會並於股東大會上匯報董事會的工作、釐定業務及投資計劃、編製年度財務預算及年終報告、制定有關利益分配及行使細則賦予的其他權力、職能及職務之建議書。本公司[已]與我們各執行董事訂立服務協議。本公司[亦]與各非執行董事及獨立非執行董事訂立委任函。]

下表列示有關本公司董事會成員及高級管理層的若干資料：

### 董事會成員

姓名	年齡	加入本集團日期	獲委任日期	職位	職責	與其他董事的關係
林中	50歲	2002年5月	2018年4月16日	執行董事兼董事會主席	整體策略決策、業務規劃及重大經營決策	林峰先生之胞兄
周洪斌	49歲	2017年12月	2018年7月25日	執行董事兼總裁	整體業務經營及管理、作出重大決策並執行董事會決策	不適用
林峰	43歲	2016年10月	2018年7月25日	非執行董事及董事會副主席	為本集團整體發展提供指引	林中先生之胞弟
葛明	38歲	2018年7月	2018年7月25日	非執行董事	為本集團整體發展提供指引	不適用
馬永義	53歲	2017年5月 <sup>(1)</sup>	[●]	獨立非執行董事	向董事會提供獨立意見	不適用
王鵬	42歲	2017年5月 <sup>(2)</sup>	[●]	獨立非執行董事	向董事會提供獨立意見	不適用
張偉聰	48歲	[●]	[●]	獨立非執行董事	向董事會提供獨立意見	不適用

附註：

(1) 馬先生於2017年5月獲委任為永升物業之獨立董事並於2018年3月辭任。

(2) 王先生於2017年5月獲委任為永升物業之獨立董事並於2018年3月辭任。

## 董事及高級管理層

### 高級管理層成員

姓名	年齡	加入本集團日期	獲委任為高級管理層成員日期	於本集團現任職位	職責
劉暢 . . . . .	41歲	2018年4月16日	2018年4月16日	首席財務官	本集團整體財務管理
陳傳超 . . . . .	41歲	2014年3月3日	2014年3月3日	永升物業地區業務部總經理	永升物業上海市及山東省分辦事處及附屬公司的整體業務運營及管理
駱信國 . . . . .	36歲	2013年3月19日	2013年3月19日	永升物業地區業務部總經理	永升物業江蘇省分辦事處及附屬公司的整體業務運營及管理
蔣駿輝 . . . . .	41歲	2018年3月7日	2018年3月7日	永升物業商業物業業務部總經理	業務計劃、營運建立及發展以及管理系統及監督實施

### 執行董事

林中先生，50歲，於2018年4月16日獲委任為董事並於2018年7月25日重新委任為執行董事及獲委任為董事會主席，林中先生主要負責整體策略決策、業務規劃及重大經營決策。林中先生自董事會成立以來一直擔任永升物業董事，並自2016年10月至2018年3月擔任董事會主席。

加入本集團前，林中先生自2000年8月起於旭輝(中國)擔任主席及董事會董事，彼主要負責整體業務規劃及業務運營的重大決策。自2011年5月起於旭輝控股擔任執行董事兼董事會主席，彼主要負責制定公司策略、業務發展及整體管理。

林中先生，於2013年獲委任為全國房地產商會聯盟上海聯合會榮譽主席、於2014年為上海市人口福利基金會副主席，並於2016年為上海市福建商會榮譽主席及上海市廈門商會法人代表。

---

## 董事及高級管理層

---

林中先生於1990年7月自中國廈門大學畢業，彼獲取經濟學學士學位。彼自2009年10月自長江商學院畢業，獲取行政管理碩士學位。

林中先生為非執行董事林峰先生之胞兄。

周洪斌先生，49歲，於2018年7月25日獲委任為執行董事並於2017年12月加入，擔任本集團總裁。周先生主要負責[整體業務經營及管理、重大決策制定及執行董事會決策]。

加入本集團前，自1992年7月至1999年7月，周先生於中煤科工集團重慶設計研究院有限公司(一間主要從事於煤礦工程、建築工程及市政建築的機構)擔任規劃及財務部副主任，彼負責日常財務會計。自1997年7月至2003年1月，周先生於重慶龍湖地產發展有限公司(前稱重慶中建科置業有限公司，一家主要從事於房地產開發之公司，由龍湖集團控股有限公司(前稱龍湖地產有限公司)間接全資擁有，而龍湖集團控股有限公司於聯交所上市，股份代號：0960)擔任會計主管，彼主要負責財務會計、財務分析及資金管理。自2003年1月至2007年8月，彼於重慶龍湖地產發展有限公司商業經營管理分公司擔任副總經理，彼負責日常管理、投資推廣、業務開發及商場管理。自2007年8月至2014年12月，彼於龍湖物業服務集團有限公司擔任公司董事會主席、總經理兼物業管理部門總經理，主要負責整體管理及發展及物業管理。自2015年1月至2017年12月，彼於北京千丁互聯科技有限公司(一家提供住宅社區增值服務的公司)擔任高級副總裁，彼主要負責平臺運營及市場開發。

周先生自2014年10月起擔任中國物業管理協會副會長，自2014年3月為中國物業管理協會行業發展研究中心副主任。

周先生於1992年7月自中國礦業大學畢業，彼獲取會計學士學位。

### 非執行董事

林峰先生，43歲，於2018年7月25日獲委任為我們的非執行董事及董事會副主席，林峰先生主要負責為本集團整體發展提供指引。林峰先生自2016年10月至2018年3月在永升物業擔任董事，並於2018年6月辭任為董事。

---

## 董事及高級管理層

---

自2001年11月，林峰先生於旭輝(中國)擔任各種職位包括自2001年11月至2003年6月擔任銷售總監，彼主要負責市場開發，自2003年7月至2008年11月擔任財務總監，彼主要負責財務管理及自2008年11月擔任總裁，彼主要負責整體經營決策管理。自2011年5月以來，彼一直擔任旭輝控股的執行董事及首席執行官，負責監督業務運營及整體管理。

林峰先生於2013年4月由共青團上海委員會授予「上海市青年五四獎章」並於2013年11月由中共上海市普陀區委員會授予「上海市普陀區傑出中國特色社會主義事業建設者」稱號。自2015年5月至2017年5月，林峰先生擔任中城聯盟總經理3C會的輪值董事。林峰先生亦擔任普陀區第十四屆及第十五屆人民代表大會代表。

林峰先生於1998年7月畢業於中國廈門大學，獲得經濟學學士學位。彼於2001年7月畢業於英國鄧迪大學，獲得工商管理碩士學位。

林峰先生為林中先生的胞弟，為執行董事之一。

葛明先生，38歲，於2018年7月25日獲委任為我們的非執行董事，葛明先生主要負責為本集團整體發展提供指引。

於2008年9月至2009年10月，葛先生於上海通和企業諮詢公司擔任總經理，該公司主要從事業務諮詢，彼負責提供人力資源管理及行政的諮詢服務。於2009年10月至2012年4月，彼於東方劍橋教育集團擔任人力資源董事及執行委員會成員，負責人力資源整體管理。自2012年4月起，彼於旭輝(中國)任職，且曾擔任多個職位，包括由2012年4月至2017年12月擔任人力資源董事、由2016年6月至2017年12月擔任助理總裁及自2018年1月起擔任副總裁及人力資源中心總經理。

葛先生於2002年7月畢業於中國復旦大學，獲得國際金融學士學位。

### 獨立非執行董事

馬永義先生，53歲，於[●]獲委任為獨立非執行董事。

於2004年2月，馬先生加入北京國家會計學院，並自2004年2月至2008年9月接連擔任遠程教育中心主任，並自2008年9月至2015年12月擔任教務部主任且自2016年1月起擔任教師管理委員會主任。

---

## 董事及高級管理層

---

自2014年4月起，馬先生擔任暢捷通資訊技術股份有限公司(一間於聯交所上市的公司(股份代號：1588))的獨立非執行董事。自2016年4月起，彼擔任浙江盾安人工環境股份有限公司(一間於深交所上市的公司(股份代號：002011))的獨立董事。自2018年2月起，彼擔任國銀金融租賃股份有限公司(一間於聯交所上市的公司(股份代號：01606))的外部監事。

馬先生畢業於中國中央財經大學(前稱為中央財經金融學院)並於1989年6月獲得會計學學士學位及於2003年6月獲得管理學博士學位。

王鵬先生，42歲，於[●]獲委任為我們的獨立非執行董事。

自2003年7月起，王先生於中國物業管理協會(一個物業管理企業之行業協會)宣傳部成功擔任副秘書長、秘書長及副總裁，彼負責行政管理、人力資源、財政預算及內部管理。自2017年8月起，彼於雅居樂雅生活服務股份有限公司(一間於聯交所上市之公司，股份代號：3319)擔任獨立非執行董事。

王先生於2015年1月畢業於中國河北工業大學，獲得工商管理碩士學位。

張偉聰先生，48歲，於[●]獲委任為我們的獨立非執行董事。

自1995年9月至1998年1月，彼於新鴻基地產代理有限公司(新鴻基地產發展有限公司之全資附屬公司，而該公司於聯交所上市，股份代號：0016)最初擔任投資襄理，其後晉升為二級助理經理。自1998年1月至2000年3月，彼於香港中旅國際投資有限公司(一間於聯交所上市之公司，股份代號：0308)擔任助理投資經理，並於其後晉升為副投資經理。自2000年3月至2001年4月，彼於中華網(一間主要從事提供網上信息的公司)擔任經理。自2001年5月至2009年1月，彼先後於HSZ (Hong Kong) Limited擔任研究董事及基金經理及於野村投資管理香港有限公司(該兩間公司均從事投資管理)擔任基金經理。於2012年11月，彼加入文化傳信集團有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：0343)，並直至2016年12月擔任總裁兼財務總監。自2017年1月起，彼於永利行國際有限公司(一間主要從事企業估值及諮詢的公司)擔任高級顧問。

---

## 董事及高級管理層

---

張先生於1992年12月畢業於香港中文大學，獲得工商管理學士學位。彼分別自1996年3月及2001年3月起為英國特許公認會計師公會會員及資深會員，並自1999年11月起獲Association for Investment Management and Research授予為特許財務分析師特許資格持有人。

除本文件披露者外，我們的董事於緊接本文件刊發日期三年內概無在任何香港或海外上市公司擔任任何董事職務。亦無有關任何董事與其他董事及高級管理人員的關係的其他資料須根據上市規則第13.51(2)條或附錄1A第41(3)段予以披露。

除本文件披露者外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無其他有關委任董事的事宜需提請股東垂注，亦無有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

### 高級管理層

執行董事及高級管理層之其他成員負責本集團業務日常運營及管理。有關林中先生及周洪斌先生之履歷詳情，見「一執行董事」。

**劉暢先生**，41歲，自彼於2018年4月16日加入本集團起獲委任為我們的首席財務官。劉先生主要負責本集團整體財務管理。

於加入本集團前，自2001年7月至2004年11月，劉先生為金蝶軟件(中國)有限公司(一間主要從事開發電腦硬件及軟件之公司)之預算主管。自2004年11月至2009年11月，劉先生就業於華為技術有限公司(一間主要從事提供資訊及通信技術解決方案之公司)並擔任地區財務經理且其後晉升為地區財務總監。自2009年11月至2015年4月，彼擔任保利協鑫能源控股有限公司(一間於聯交所上市之公司(股份代號：3800))之執行總裁助理，負責[集團戰略管理及資本運營]。自2015年4月至2016年5月彼為深圳諾普信農化股份有限公司(一間於深交所上市之公司(股份代號：002215))之財務總監。自2016年6月至2018年4月彼為深圳市彩生活服務集團有限公司(一間主要從事提供物業管理服務之公司)之首席財務官，彼主要負責資本運營、投資及融資、審計、內部控制及預算管理。

---

## 董事及高級管理層

---

劉先生於2001年7月畢業於中國西安交通大學，並獲得金融學士學位。彼於2016年6月畢業於英國曼徹斯特商學院，彼獲得工商管理碩士學位。劉先生於2013年12月成為英國國際會計師公會會員並於2014年1月成為澳洲公共會計師協會資深會員。

陳傳超先生，41歲，自彼於2014年3月3日加入本集團起獲委任為永升物業華東業務部總監。陳先生主要負責永升物業上海市及山東省分辦事處及附屬公司的整體業務運營及管理。

於加入本集團前，自1999年3月至2014年3月，陳先生於上海萬科物業服務有限公司擔任經理，彼主要負責整體項目管理及安全管理。

陳先生於2011年7月畢業於中國中央廣播電視大學，彼獲得法律文憑。

駱信國先生，36歲，自彼於2013年3月19日加入本集團起獲委任為永升物業江蘇業務部總經理。駱先生主要負責永升物業江蘇省分辦事處及附屬公司的整體業務運營及管理。

於加入本集團前，自2006年1月至2009年3月，駱先生於上海萬科物業服務有限公司擔任項目經理。自2009年5月至2010年10月，駱先生於上海景瑞物業管理有限公司天津分公司擔任天津分公司負責人。於2011年6月，彼加入江蘇蘇南萬科物業服務有限公司擔任質量管理部門之副經理，直至2012年4月，其後，彼自2012年5月至2013年3月擔任項目經理。

駱先生於2014年2月畢業於鄭州大學，彼通過遠程學習獲得工商管理文憑。

蔣駿輝先生，41歲，自彼於2018年3月7日加入本集團起獲委任為永升物業商業物業業務部總經理。蔣先生主要負責業務計劃、建設及開發運營及管理系統以及監管實施。

於加入本集團前，蔣先生自2002年7月至2004年9月於上海銳翔上房物業管理有限公司擔任區域經理及其後自2006年7月至2009年10月擔任浙江野風物業服務有限公司市場開發部主管及副總經理，彼負責日常運營管理、市場擴展及項目管理。自2009年10月至2014年11月，蔣先生擔任綠城物業服務集團有限公司寧波分公司副總經理，彼負責高端及公營物業管理及運營及市場開發。自2014年12月至2016年3

---

## 董事及高級管理層

---

月，彼於龍湖物業服務集團有限公司寧波分公司擔任總經理，負責整體管理及運營。自2016年4月至2018年3月，彼擔任龍湖物業服務集團有限公司市場開發中心經理，彼負責市場開發及業務管理。

蔣先生於2002年7月畢業於中國浙江大學，彼獲得工商管理學士學位。

### 公司秘書

楊靜文女士，33歲，於2018年7月25日獲委任為本公司秘書。

楊女士，現任方圓企業服務集團(香港)有限公司副總裁(「方圓企業」)，彼負責管理方圓企業上市客戶的公司秘書及合規工作。於加入方圓企業之前，楊女士於一家國際會計師事務所及聯交所上市部門工作超過十二年。

楊女士畢業於香港中文大學，並於2006年獲得工商管理學士學位。彼畢業於香港大學，並於2014年獲得公司及財政法律碩士學位。目前，楊女士是香港會計師公會會員。

### 董事委員會

#### 戰略委員會

本公司於[●][已成立]戰略委員會。戰略委員會由三名成員組成，即林中先生、林峰先生及周洪斌先生。林中先生獲委任為戰略委員會的主席。戰略委員會的主要職責是協助董事會制定及評估我們的中期及長期發展策略及實施計劃，並就主要公司事宜及主要投資及融資計劃向董事會提供建議。

#### 審核委員會

本公司已於[●]成立審核委員會，而其具有符合上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)第C.3段的書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即張偉聰先生、林峰先生及馬永義先生。張偉聰先生已獲委任為審核委員會主席，並為具備合適專業資格的獨立非執行董事。審核委員會的主要職責為協助董事會，就本集團的財務申報系統、風險管理及內部監控系統的效能提供獨立意見、監管審計流程、發展及檢討政策，以及進行董事會指派的其他職務及職責。

---

## 董事及高級管理層

---

### 薪酬委員會

本公司已於[●]成立薪酬委員會，而其具有符合上市規則第3.25條及上市規則附錄14所載企業管治守則第B.1段的書面職權範圍。薪酬委員會有三名成員，即王鵬先生、林中先生及馬永義先生。王鵬先生已獲委任為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職務為設立及檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策及架構，並就僱員福利安排提供建議。

### 提名委員會

本公司已於[●]成立提名委員會，而其具有符合上市規則附錄14所載企業管治守則第A.5段的書面職權範圍。薪酬委員會有三名成員，即林中先生、王鵬先生及馬永義先生。林中先生已獲委任為提名委員會主席。提名委員會的主要職務為就委任董事會成員向董事會提出建議。

### 董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理層人員以袍金、薪金、花紅及退休金計劃供款等其他實物福利的形式自本公司收取薪酬。於截至2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年3月31日止三個月，向董事支付之薪酬總額(包括袍金、薪金、津貼及實物福利、酌情花紅及退休計劃供款)分別為零、零、約人民幣322,000元及人民幣828,000元。除本文件所披露者外，於往績記錄期，本集團任何成員公司概無向董事支付或應付任何其他金額。

於截至2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年3月31日止三個月，向五名最高薪酬人士支付薪金及其他薪酬、酌情花紅及退休計劃供款總額分別約為人民幣3,421,000元、人民幣3,856,000元、人民幣4,270,000元及人民幣710,000元。

於截至2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年3月31日止三個月，向本公司五名最高薪酬人士支付之薪酬(包括薪金及其他薪酬、酌情花紅及退休計劃供款)分別包括零、零、零及一名董事。

於截至2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年3月31日止三個月，本公司並無向董事或五名最高薪酬人士支付酬金，作為吸引其加入本公司或於加入本公司時的動機，或作為失去職位的補償。此外，概無本公司董事於同期放棄或同意放棄收取任何酬金。

根據目前生效的安排，董事於截至2018年12月31日止年度的薪酬總額(包括袍金、薪金、津貼及實物福利、酌情花紅及退休計劃供款)估計將不超過人民幣3,362,000元。董事會將檢討及釐定董事及高級管理層的薪酬及報酬待遇，而其於[編

---

## 董事及高級管理層

---

纂]後將接獲薪酬委員會建議，當中將考慮可資比較公司所付的薪金、董事的時間投入及職責以及本集團的表現。

### 合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任第一上海融資有限公司為合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問於下列情況下給予本公司建議：

- (a) 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (b) 擬進行交易（可能是須予公佈的交易或關連交易，包括股份發行及股份回購）；
- (c) 本公司擬運用[編纂]所得款項的方式與本文件所詳述者不同，或本集團的業務活動、發展或業績嚴重偏離本文件所載任何預測、估計或其他資料；及
- (d) 聯交所根據上市規則或第13.10條向本公司作出問詢。

本公司合規顧問之任期將由[編纂]起至我們就[編纂]後開始的首個完整財政年度的財務業績派發年報當日為止。

### 企業管治守則

本公司旨在實現企業管治的高標準，這對發展及維護股東利益至關重要。為此，本公司預期於[編纂]後將遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則及相關上市規則。

## 主要股東

就董事所知，下列人士將於緊隨[編纂]及資本化發行完成前後（並未計及根據[編纂]獲行使可能發行的任何股份）於我們的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分部的條文須向我們及香港聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票之權利之任何類別股本面值10%或以上的權益：

股東姓名／名稱	權益性質	緊隨[編纂]及資本化發行 完成前後持有的股份 <sup>(1)</sup>		緊隨[編纂]及資本化發行 完成後持有的股份 <sup>(1)</sup>	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
林中先生 <sup>(2)(3)(4)(5)</sup>	受控法團權益	21,140	94.37%	[編纂]	[編纂]
林峰先生 <sup>(2)(3)(4)(5)</sup>	受控法團權益	21,140	94.37%	[編纂]	[編纂]
林偉先生 <sup>(2)(3)(4)(5)</sup>	受控法團權益	21,140	94.37%	[編纂]	[編纂]
Elite Force Development <sup>(2)</sup>	實益擁有人	8,800	39.29%	[編纂]	[編纂]
Spectron	實益擁有人	6,600	29.46%	[編纂]	[編纂]
Xu Sheng <sup>(3)</sup>	受控法團權益	6,600	29.46%	[編纂]	[編纂]
旭輝控股 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	6,600	29.46%	[編纂]	[編纂]
Best Legend <sup>(5)</sup>	實益擁有人	5,740	25.62%	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 字母「L」代表股東持有的股份好倉。
- (2) Elite Force Development由林中先生擁有50%，林峰先生擁有25%及林偉先生擁有25%。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽署了一致行動契據。有關詳情，請見本文件「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生、林峰先生及林偉先生被視為於Elite Force Development持有之股份中擁有權益。
- (3) Spectron由Xu Sheng全資擁有。根據證券及期貨條例，Xu Sheng被視為於Spectron持有之股份中擁有權益。
- (4) Xu Sheng由旭輝控股全資擁有。根據證券及期貨條例，旭輝控股被視為於Xu Sheng持有之股份中擁有權益。
- (5) Best Legend由林峰先生全資擁有以於[編纂]後待採納的僱員獎勵計劃。截至最後實際可行日期，僱員獎勵計劃的詳細條款及相關授出人之詳情尚未確認。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂一致行動契據。有關詳情，請見本文件「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生、林峰先生及林偉先生被視為於Best Legend持有之股份中擁有權益。

---

## 主要股東

---

倘[編纂]獲悉數行使，林中先生、林峰先生及林偉先生、Elite Force Development、旭輝控股、Xu Sheng、Spectron及Best Legend各自的實益權益將分別約為[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]及[編纂]。

除本文件所披露者外，緊隨[編纂]及資本化發行完成後（假設[編纂]未獲行使），董事並不悉知將於須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條規定向我們及聯交所披露之任何股份或相關股份中擁有實益權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票之權利之任何類別股本面值10%或以上權益的任何人士。董事並不悉知可能於之後日期因本公司控制變化導致的任何安排。

## 股本

本公司緊接[編纂](不計[編纂]的行使)及資本化發行(假設[編纂]未獲行使)前及完成後已發行及將予發行的繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本如下：

	<u>面值</u> (港元)
法定股本：	
[4,000,000,000]股 每股0.01港元的股份	[40,000,000]
已發行及將予發行，繳足或入賬列作繳足：	
22,400股 於本文件日期已發行股份	224
[編纂]股 根據資本化發行將予發行的股份	[編纂]
<u>[編纂]股 根據[編纂]將予發行的股份</u>	<u>[編纂]</u>
<u>[編纂]股 總計</u>	<u>[編纂]</u>

### 假設

上表假設[編纂]成為無條件並根據[編纂]及資本化發行而發行股份。當中並無計及因[編纂]獲行使可能配發及發行的任何股份或我們根據下述授予董事的發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

### 地位

[編纂]將為本公司股本中的普通股，並將與本文件所述的所有已發行或將予發行股份在所有方面享有同等權益，尤其是將有充分權利享有於本文件日期後的記錄日期就股份所宣派、派付或作出的所有股息或其他分派，惟資本化發行項下的權利除外。

### 配發及發行新股份的一般授權

待[編纂]成為無條件後，我們董事獲授一般授權，以配發及發行以及購回股份。有關該一般授權的進一步詳情，見本文件「附錄四—法定及一般資料—A.有關本集團的進一步資料」。

## 財務資料

閣下閱讀以下討論及分析時應與本文件附錄一會計師報告所載我們的合併財務資料一併閱讀。我們的合併財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

以下討論及分析載有反映我們目前對未來事件及財務表現的看法的前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們依據經驗及對過往趨勢、現況及預期未來發展的理解以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素作出的假設與分析。然而，實際結果及發展會否與我們的預期及預測一致，則取決於我們無法控制的多項風險及不確定因素。更多資料，請見本文件「風險因素」及「前瞻性陳述」。

### 概覽

我們為一家於中國久負盛名並快速成長的物業管理服務商。我們有能力使我們管理下的客戶物業保值和增值。根據中指院的資料，我們為物業服務百強企業中增長最快的物業管理公司之一，自2015年至2017年，在管建築面積、收益及純利之複合年增長率分別為64.6%、47.4%及121.3%，在物業服務百強企業中分別排名第7位、第11位及第5位，並在物業服務二十強企業中分別排名第5位、第6位及第1位。

憑藉在中國提供物業管理服務逾15年的經驗，通過提供優質服務我們已建立良好的聲譽及值得信賴的品牌形象。根據中指院於2018年6月發佈的數據，我們在綜合實力方面於物業服務百強企業中排名第20位。我們於2017年9月收到上海市合同信用促進會授予的2015年至2016年AAA合同信用等級認定證書。我們獲中指院認可為「2017中國物業服務市場化運營領先品牌企業」。截至2018年3月31日，我們為中國34座城市提供物業管理服務及增值服務，在管總建築面積約為30.5百萬平方米，為逾169,000名住戶提供服務。

我們的業務涉及多種物業，包括住宅物業及非住宅物業（如辦公大樓、商場、學校及政府樓宇），並為客戶提供優質的專項服務。於提供物業管理服務時，我們秉承「用心構築美好生活」的理念，致力於為廣大客戶提供全面周到的專業物業管理服務。於2017年8月，我們在億翰智庫2017中國社區服務商Top100中排名第19位並評我們為「社區物業服務商•創新性五強」及「中國社區服務商•專業特色五強」。

---

## 財務資料

---

我們提供全面服務組合，其可大致分為三大類，即物業管理服務、對非業主的增值服務及社區增值服務，為客戶提供量身定制服務及卓越體驗：

- **物業管理服務。**我們為物業開發商、業主及住戶提供各種不同的物業管理服務，包括(其中包括)：清潔、安保、園藝、維修及保養以及客戶及行政配套服務。我們在管的物業組合包含(i)住宅物業及(ii)非住宅物業(主要包括(其中包括)辦公大樓、商場、會展中心、工業園、醫院及學校)。截至2018年3月31日，我們87.6%的在管建築面積按照包乾制收取物業管理費，剩餘在管建築面積按酬金制收取。
- **對非業主的增值服務。**我們為非業主(主要為物業開發商)提供全面的增值服務，包括(i)協銷服務，(ii)針對各個非業主之所需提供的專項服務，(iii)房修服務，(iv)交付前檢驗服務及(v)前期規劃及設計諮詢服務。
- **社區增值服務。**我們為業主及住戶提供社區增值服務以提升客戶居住體驗同時為客戶資產保值增值。該等服務主要包括(其中包括)(i)家居生活服務；(ii)車位管理、租賃及銷售服務；(iii)物業經紀服務；及(iv)公用區域增值服務。

於往績記錄期，我們的收入及純利快速增長。我們的收入由2015年的人民幣334.0百萬元增至2016年的人民幣480.0百萬元，並進一步增至2017年的人民幣725.3百萬元，複合年增長率為47.4%，而中指院發佈的物業服務百強企業的平均複合年增長率為17.2%。我們的收益由截至2017年3月31日止三個月的人民幣134.5百萬元增加了47.4%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣198.3百萬元。我們的純利由2015年的人民幣15.6百萬元增至2016年的人民幣33.6百萬元，並進一步增至2017年的人民幣76.4百萬元，複合年增長率為121.3%，而中指院發佈的物業服務百強企業的平均複合年增長率為21.0%。我們的純利由截至2017年3月31日止三個月的人民幣11.2百萬元增加了20.5%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣13.5百萬元。

### 呈列基準

本公司於2018年4月16日於開曼群島註冊成立為有限責任公司。為籌備[編纂]，我們經歷了重組，詳情載於本文件「歷史、重組及企業結構」一節。重組之後，本公司成為本集團現時所有附屬公司之控股公司。有關本文中基於我們財務資料編製的更多資料，見本文件附錄一會計師報告。

## 財務資料

### 影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況一直及將繼續受多項因素影響，包括本文件「風險因素」一節所載的該等因素及下文所討論者：

### 業務組合

於往績記錄期，我們的業務及經營業績一直受我們的業務組合所影響。我們三條業務線（即物業管理服務、對非業主的增值服務及社區增值服務）之間的毛利率各有差異。我們三條業務線收益貢獻結構的任何變動或任何業務線的利潤率變動均可能對我們的整體利潤率產生相應影響。

下表載列於所示期間按各業務線劃分的收益貢獻：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
物業管理服務 . . . . .	208,948	62.6	296,133	61.7	472,268	65.1	89,342	66.4	139,331	70.3
對非業主的增值服 務 . . . . .	100,745	30.1	132,055	27.5	142,985	19.7	29,001	21.6	37,743	19.0
社區增值服務 . . . . .	24,309	7.3	51,775	10.8	110,064	15.2	16,133	12.0	21,179	10.7
總計 . . . . .	334,002	100.0	479,963	100.0	725,317	100.0	134,476	100.0	198,253	100.0

下表載列於所示期間按各業務線劃分的毛利率：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
物業管理服務 . . . . .	9.8%	14.7%	18.1%	16.1%	22.0%
對非業主的增值服務 . . . . .	17.7%	23.2%	20.3%	17.8%	23.2%
社區增值服務 . . . . .	63.3%	59.0%	62.4%	64.4%	66.3%
總計 . . . . .	16.1%	21.8%	25.2%	22.2%	27.0%

一般而言，我們社區增值服務所產生的毛利率較高於我們物業管理服務及對非業主的增值服務的毛利率。於往績記錄期，我們社區增值服務所產生的毛利率相對較高主要是由於物業管理服務及對非業主的增值服務較社區增值服務更加勞動密集。我們的整體毛利率於整個往績記錄期有所上升，主要歸因於隨著我們的在管物

---

## 財務資料

---

業及增值服務大幅擴張所形成的規模經濟，我們社區增值服務的增漲及我們成功實施成本控制措施。

### 緩解人工成本不斷上升影響的能力

由於物業管理為勞動密集型行業，人工成本構成我們銷售成本的重大部分。於往績記錄期，我們的人工成本由於我們的業務擴張而大幅上升，人工的人數以及市價均有所上升。於2015年、2016年、2017年以及截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們銷售成本中錄得的人工成本分別為人民幣161.9百萬元、人民幣217.1百萬元、人民幣303.8百萬元、人民幣65.4百萬元及人民幣86.9百萬元，分別佔我們銷售成本的57.8%、57.8%、56.0%、62.9%及60.0%。過往，人工成本對我們的利潤率造成負面影響。為應對不斷上升的人工成本，我們致力於實施多項節約成本措施，如專門就每個項目設立詳細的成本控制計劃、採用技術解決方案來解決人工短缺問題及控制人工成本、優化人員配置結構及時間表以提升效率、大批採購原料及設備以降低成本，以及標準化我們與各種服務有關的程序。更多資料，見本文件「業務—我們的技術倡議及自動化努力」。我們亦已分包我們的清潔、安保、園藝及維修及保養服務予第三方分包商，同時對其服務維持密切監督以確保服務品質。於2015年、2016年、2017年以及截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們分別產生委外費用人民幣56.1百萬元、人民幣91.0百萬元、人民幣154.7百萬元、人民幣29.6百萬元及人民幣42.5百萬元，分別佔我們銷售成本的20.0%、24.2%、28.5%、28.5%及29.3%。於往績記錄期，委外費用的增加亦歸因於我們業務的擴張。

### 我們的品牌及定價能力

我們將品牌視作重要資產，而品牌會影響我們的定價能力。我們一般計及會計及多種因素來定價我們的服務，如物業的特徵及位置、我們的預算、目標利潤率、業主及居民狀況和我們服務的範圍及質量。我們亦必須平衡多項考慮因素，包括競爭力、盈利能力以及我們塑造和維持作為優質物業管理服務商形象的能力。例如，我們可能會就以「鉑悅管家」品牌提供的服務設定較高價格，部分是由於我們需要包含提供優質服務相關的較高成本且部分是出於培養聲譽度。未能有效平衡上述考慮因素可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

## 財務資料

我們的定價能力可重大影響我們的業績及營運。僅作說明之用，我們下文所載為參考於往績記錄期平均物業管理費波動對年／期內溢利的敏感度分析。下表闡述假設平均物業管理費下降對我們溢利的影響，而所有其他因素保持不變：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期內總溢利 . . . . .	15,562	33,600	76,442	11,166	13,484
<b>假設我們的平均物業管理費下降5%</b>					
對我們物業管理業務所得收益的影響 . . . . .	(10,447)	(14,807)	(23,613)	(4,467)	(6,967)
對年／期內溢利的影響	(7,308)	(10,927)	(17,607)	(3,335)	(5,201)
<b>假設我們的平均物業管理費下降10%</b>					
對我們物業管理業務所得收益的影響 . . . . .	(20,895)	(29,613)	(47,227)	(8,934)	(13,933)
對年／期內溢利的影響	(14,617)	(21,853)	(35,215)	(6,671)	(10,401)

### 在管建築面積

於往績記錄期，我們的大部分收益產生自我們的物業管理服務，其於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月分別貢獻我們總收益的62.6%、61.7%、65.1%及70.3%。因此，我們的業務及經營業績依賴我們維持及增加我們在管建築面積的能力，該能力進而受我們取得新的及續訂現有物業管理服務合同的能力所影響。於往績記錄期，我們的在管建築面積經歷飛速增長，於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日分別為9.8百萬平方米、16.1百萬平方米、26.5百萬平方米及30.5百萬平方米。

於往績記錄期，我們所管理的大部分物業乃由旭輝集團開發。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日，旭輝集團開發的物業分別佔我們在管總建築面積的89.3%、71.8%、49.9%及43.4%。我們已作出不懈努力來擴大我們包括第三方物業開發商在內的客戶基礎，以期建立額外收益來源及多元化我們的物業管理組合。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日，由第三方物業開發商開發的物業在管建築面積合共佔在管總建築面積之百分比由截至2015年12月31日的10.7%增至截至2016年12月31日的28.2%及截至2017年12月31日的50.1%，並進一步增至截至2018年3月31日的56.6%。

---

## 財務資料

---

### 競爭

我們主要與其他物業服務百強企業競爭，尤其是中國物業開發商的聯屬公司。根據中指院的資料，旭輝集團發展成為知名物業開發商，為我們自身增長提供堅實的基礎。近年來，我們佔旭輝集團物業開發項目在管建築面積的百分比有所下降，而我們佔第三方物業開發商物業開發項目在管建築面積的百分比有所上升。這表明，儘管我們享有聯屬公司的支持，我們亦能獨立搜尋及把握市場機會。根據中指院的資料，我們於「2018物業服務百強企業綜合實力」中排名第20位，代表我們的排名從2017年的第23位躍升三名，並首次躋身20強物業管理公司之列。更多資料見本文件「業務一競爭」及「行業概覽一競爭」。我們與競爭對手有效競爭以及保持或提高我們市場地位的能力取決於我們磨練我們競爭優勢的能力。倘我們無法有效競爭及增加我們的在管建築面積，我們可能會失去現有市場地位及遭受收益虧損和盈利能力下降。

### 關鍵重大會計政策及會計估計及判斷

#### 重大會計政策

我們已識別我們相信為對編製財務報表而言屬重大的若干會計政策。我們的重大會計政策(對理解我們的財務狀況及經營業績而言屬重要)分別詳細載於本文件附錄一會計師報告附註4。我們的重大會計政策包括(其中包括)：

#### 收益確認

我們提供物業管理服務、對非業主的增值服務及社區增值服務。提供服務所得收益在提供服務所在會計期間內予以確認。就物業管理服務而言，我們就每月提供的服務出具固定金額賬單，並按我們有權開立發票且與已完成之履約價值直接對應的金額確認為收益。

- (i) 物業管理服務。就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入(我們於當中擔任主事人及主要負責向業主提供物業管理服務)而言，我們將來自業主的已收或應收費用確認為收益且所有相關物業管理成本確認為我們的銷售成本。

就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，我們確認來自物業單位已收或應收總物業管理費若干比例計算所得的酬金，作為我們安排及監督其他供應商向業主所提供服務的收益。

## 財務資料

- (ii) 對非業主的增值服務。對非業主的增值服務主要包括對物業開發商或其他物業管理服務商的前期規劃及設計諮詢服務以及在交付前階段對物業開發商的清潔、安保、園藝及維修及保養服務。我們會就每項服務與客戶協定預付價格並每月向客戶出具賬單，這會基於該月已完成服務的實際數量而各有差異。
- (iii) 社區增值服務。就社區增值服務而言，收益在提供相關社區增值服務時確認。交易付款在社區增值服務提供予客戶時立即應付。

倘合約涉及銷售多項服務，則交易價格將按其相關單一售價分配至各項履約責任。倘單一售價不可直接觀察，彼等將根據預期成本加利潤率或經調整市場評估法(視乎可觀察資料的可得性而定)進行估計。

倘合約的任何一方已履約，我們會在資產負債表中呈列合約為合同資產或合同負債，視乎我們履約情況與客戶付款之間的關係而定。

合同資產指我們就已向客戶轉移的服務換取代價的權利。取得合約產生的增量成本(倘可收回)會獲資產化及呈列為資產且其後在確認相關收益時獲攤銷。

在我們向客戶轉移服務前，倘客戶支付代價或我們對代價金額擁有的權利屬無條件，我們會在錄得已收或應收付款時(以較早者為準)呈列合約為合同負債。合同負債指我們向客戶轉移服務的責任(我們已就此向客戶收取代價或應收的代價金額)。

應收款項在我們對代價擁有無條件權利時入賬。倘代價到期支付時之前僅要求時間流逝，則對該代價的權利屬無條件。

- (iv) 利息收入。利息收入乃使用實際利率法按時間比例基準確認。

### 商譽

倘可識別資產及負債之公平值高於所付代價之公平值，即於被收購方之任何非控股權益金額及先前於被收購方所持之權益於收購日期之公平值，則超出部分於重估後於收購日期在損益確認。

---

## 財務資料

---

商譽乃按成本減減值虧損計量。就減值測試而言，收購產生之商譽分配予預期會受惠於收購協同效益之各相關現金產生單位。現金產生單位為一個最小的可識別資產組別，其所產生的現金流入很大程度上並不受其他資產或資產組別的現金流入影響。獲分配商譽之現金產生單位會每年及於有跡象顯示該單位可能出現減值時，通過比較其賬面值與可回收金額，進行減值測試。

就於財政年度內進行收購所產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位會於該財政年度結束前進行減值測試。當現金產生單位之可收回金額少於該單位賬面值時，減值虧損會首先分配至撇減該單位獲分配之任何商譽之賬面值，繼而基於該單位內各資產之賬面值按比例分配至該單位之其他資產。然而，分配至各資產的虧損不會減少單獨資產的賬面值至低於其公平值減出售成本(倘可計量)或其使用價值(倘可釐定)(以較高者為準)後的值。商譽之任何減值虧損於損益確認，而不會於往後期間撥回。

### 撥備及或然負債

倘我們因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時有可能需要經濟利益外流並能可靠估計涉及所作責任的金額，則確認有關撥備。若貨幣的時間價值乃屬重大，則撥備按履行該責任預計所需開支的現值列賬。

倘不一定需要導致經濟利益外流或未能可靠估計金額，除非出現經濟利益外流的可能性極微，否則有關責任將披露作或然負債。可能出現的責任(其存在與否僅因發生或不發生一項或多項本集團非全面控制的未來不確定事件方可確定者)亦披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極微則作別論。

---

## 財務資料

---

### 關鍵會計估計及判斷

於應用我們的會計政策時，董事須對無法透過其他來源即時確定的資產及負債賬面金額作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗以及視作相關的其他因素作出。我們部分估計不確定性的主要來源如下：

#### 物業、廠房及設備的可使用年期

我們會釐定物業、廠房及設備的估計可使用年期及相關折舊費用。我們的估計乃基於對類似性質及功能的物業、廠房及設備實際可使用年期的過往經驗作出。倘可使用年期少於先前的估計可使用年期，我們的管理層將增加折舊費用。彼等將會撤銷或撤減已遺棄或出售的技術上已過時的資產或非戰略性資產。實際經濟年期可能有別於估計可使用年期。定期審閱可能會導致估計可使用年期變動，因此會影響未來期間的折舊費用。

#### 貿易應收款項減值

貿易應收款項的減值撥備乃基於有關違約風險及預期信用虧損率的假設。我們會大致基於可用客戶過往數據、現有市場狀況(包括於報告期末的前瞻性估計)在作出該等假設及選擇計算相關減值虧損所用輸入數據時採用判斷。

#### 非金融資產減值

我們於各報告期末評估所有非金融資產是否存在任何減值跡象。非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時測試減值。資產或現金產生單位賬面值超逾其可回收金額(其公平值減出售成本和使用值兩者中的較高者)時，則存在減值。計量公平值減出售成本時，基於在類似資產公平交易中，具有約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市場價格減出售資產的增量成本。當計算使用價值時，我們的管理層必須估計來自現金產生單位資產的預期未來現金流量並選擇合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

## 財務資料

### 合併全面收益表內若干項目的概述

下表載列於所示期間我們的合併全面收益表概要。我們下文所示的過往業績未必是任何未來期間預期業績的指標。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
收益 . . . . .	334,002	479,963	725,317	134,476	198,253
銷售成本 . . . . .	(280,240)	(375,316)	(542,392)	(104,567)	(144,784)
毛利 . . . . .	53,762	104,647	182,925	29,909	53,469
其他收入及其他					
淨收益 . . . . .	9,609	6,630	10,228	1,019	1,850
行政開支 . . . . .	(41,735)	(64,287)	(87,937)	(15,896)	(36,652)
應佔聯營公司溢利／ (虧損) . . . . .	—	—	626	—	(234)
財務成本 . . . . .	—	(1,363)	—	—	—
其他開支 . . . . .	(416)	(435)	(931)	(3)	(212)
除所得稅開支前溢利 . . .	21,220	45,192	104,911	15,029	18,211
所得稅開支 . . . . .	(5,658)	(11,592)	(28,469)	(3,863)	(4,737)
以下各項應佔年／期內 溢利：					
本公司擁有人 . . . . .	15,562	33,600	76,442	11,166	13,484
其他全面收入，扣除 稅項					
按公平值計入其他全面 收入之金融資產 (「按公平值計入其他 全面收入」)					
公平值變動 . . . . .	—	—	616	—	—
出售變現公平值收益 . . .	—	—	(616)	—	—
本公司擁有人應佔年／ 期內溢利及其他全面 總收入 . . . . .	15,562	33,600	76,442	11,166	13,484

## 財務資料

### 收益

於往績記錄期，我們的收益主要源自下列三條業務線：

- (i) 物業管理服務(主要包括清潔、安保、園藝及維修及保養服務)，於2015年、2016年及2017年以及截至2017年及2018年3月31日止三個月分別貢獻我們總收益的62.6%、61.7%、65.1%、66.4%及70.3%；
- (ii) 對非業主(主要為物業開發商)的增值服務(主要包括銷售協助服務、針對各個非業主之所需提供的專項服務、房修服務和前期規劃及設計諮詢服務)於2015年、2016年及2017年以及截至2017年及2018年3月31日止三個月分別貢獻我們總收益的30.1%、27.5%、19.7%、21.6%及19.0%；及
- (iii) 社區增值服務(主要包括家居生活服務、車位管理、租賃及銷售、物業經紀服務及公用區域增值服務)於2015年、2016年及2017年以及截至2017年及2018年3月31日止三個月分別貢獻我們總收益的7.3%、10.8%、15.2%、12.0%及10.7%。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	%	人民幣 千元	%
物業管理服務 . . . . .	208,948	62.6	296,133	61.7	472,268	65.1	89,342	66.4	139,331	70.3
對非業主的增值 服務 . . . . .	100,745	30.1	132,055	27.5	142,985	19.7	29,001	21.6	37,743	19.0
社區增值服務 . . . . .	24,309	7.3	51,775	10.8	110,064	15.2	16,133	12.0	21,179	10.7
總計 . . . . .	<u>334,002</u>	<u>100.0</u>	<u>479,963</u>	<u>100.0</u>	<u>725,317</u>	<u>100.0</u>	<u>134,476</u>	<u>100.0</u>	<u>198,253</u>	<u>100.0</u>

### 物業管理服務所得收益

物業管理服務所得收益於往績記錄期普遍上升，主要受我們在管總建築面積增加所推動。於往績記錄期，我們的在管建築面積經歷飛速增長，於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日分別為9.8百萬平方米、16.1百萬平方米、26.5百萬平方米及30.5百萬平方米。

在中國，物業管理費按包乾制或酬金制收取。中國收取物業管理費的主流方式為包乾制，特別是對住宅物業而言。包乾制可省去業主與住戶對大額支出的若干集

## 財務資料

體決策程序，而酬金制收益模式要求進行該等程序。包乾制收益模式的另一優勢為激勵物業管理公司優化其成本架構及精簡彼等的業務程序，從而提高盈利能力，此舉有助於中國物業管理行業整體發展。於往績記錄期，我們按包乾制就所管理的大多數物業收取物業管理費。我們預期按包乾制收取的物業管理費於可見未來將繼續佔我們物業管理服務所得收益的絕大部分。

下表載列截至以下日期我們的在管總建築面積以及於所示期間按收益模式劃分的物業管理服務所得收益之明細：

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至3月31日或截至3月31日三個月					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
	建築面積		收益	建築面積		收益	建築面積		收益	建築面積		收益	建築面積		收益
	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%
	(未經審核)														
包乾制 . . .	9,450	208,390	99.7	15,739	290,817	98.2	25,746	468,439	99.2	18,581	88,890	99.5	26,697	138,273	99.2
酬金制 . . .	326	558	0.3	383	5,316	1.8	733	3,829	0.8	383	452	0.5	3,772	1,058	0.8
總計 . . .	<u>9,776</u>	<u>208,948</u>	<u>100.0</u>	<u>16,122</u>	<u>296,133</u>	<u>100.0</u>	<u>26,479</u>	<u>472,268</u>	<u>100.0</u>	<u>18,964</u>	<u>89,342</u>	<u>100.0</u>	<u>30,469</u>	<u>139,331</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期，我們的大部分收益來自管理旭輝集團開發的物業。於2015年、2016年及2017年以及截至2017年及2018年3月31日止三個月，就旭輝集團開發的物業有關的物業管理服務所得收益分別為人民幣201.1百萬元、人民幣265.2百萬元、人民幣377.3百萬元、人民幣73.9百萬元及人民幣94.5百萬元，分別佔我們同期物業管理服所得總收益的96.2%、89.36%、71.4%、82.7%及67.8%。一般而言，於往績記錄期我們佔旭輝集團開發的物業提供的物業管理服務所得總收益的百分比有所下降，主要是由於我們作出不懈努力來擴大我們的客戶基礎以及管理更多由第三方物業開發商開發的物業所致。

## 財務資料

下表載列截至以下日期我們在管總建築面積明細以及於所示期間按物業開發商類型劃分的物業管理服務所得收益：

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至3月31日或截至3月31日三個月					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%
旭輝集團 <sup>(1)</sup>	8,728	201,108	96.2	11,571	265,247	89.6	13,200	337,308	71.4	12,393	73,864	82.7	13,230	94,513	67.8
第三方物業 開發商 <sup>(2)</sup>	1,048	7,840	3.8	4,551	30,886	10.4	13,279	134,960	28.6	6,571	15,478	17.3	17,239	44,818	32.2
總計	9,776	208,948	100.0	16,122	296,133	100.0	26,479	472,268	100.0	18,964	89,342	100.0	30,469	139,331	100.0

附註：

- (1) 包括旭輝集團獨資開發的物業以及旭輝集團與其他物業開發商共同開發的物業（旭輝集團於該等物業中持有控股權益）。
- (2) 指獨立於旭輝集團的第三方物業開發商獨資開發的物業以及由旭輝集團及其他物業開發商共同開發之物業，惟持有旭輝集團控股權益者除外。

於往績記錄期，我們的大部分物業管理服務所得收益源自住宅物業，於2015年、2016年及2017年以及截至2017年及2018年3月31日止三個月分別佔我們物業管理服務所得總收益的70.4%、72.0%、73.3%、74.6%及74.3%。於往績記錄期佔管理住宅物業所得收益的百分比普遍上升，主要是由於我們有能力取得新物業管理服務合同及增加我們的在管總建築面積所致。

下表載列於以下日期我們計算在管總建築面積明細以及於所示期間按物業類型劃分的已開發物業所得收益：

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至3月31日或截至3月31日三個月					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%
住宅物業	8,502	147,086	70.4	12,960	213,294	72.0	22,308	346,120	73.3	14,728	66,619	74.6	25,204	103,494	74.3
非住宅物業	1,274	61,862	29.6	3,162	82,839	28.0	4,171	126,148	26.7	4,236	22,723	25.4	5,265	35,837	25.7
總計	9,776	208,948	100.0	16,122	296,133	100.0	26,479	472,268	100.0	18,964	89,342	100.0	30,469	139,331	100.0

## 財務資料

為便於管理，我們將地理覆蓋分為中國五大區，包括華東、華北、西部、東北及中南地區。下表載列截至以下日期我們的在管總建築面積及於所示期間按地區劃分所得總收益明細：

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至3月31日或截至3月31日止三個月					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
	千平方米	人民幣 千元		千平方米	人民幣 千元		千平方米	人民幣 千元		千平方米	人民幣 千元		千平方米	人民幣 千元	
		%			%			%			%			%	
	(未經審核)														
華東地區 <sup>(1)</sup>	5,616	127,115	60.9	9,594	181,919	61.4	18,649	307,286	65.1	11,677	53,167	59.5	22,431	91,675	65.8
華北地區 <sup>(2)</sup>	2,456	54,814	26.2	2,545	72,441	24.5	3,236	87,847	18.6	2,655	21,353	23.9	3,265	23,904	17.2
中南地區 <sup>(3)</sup>	672	12,382	5.9	2,343	19,127	6.5	2,403	45,426	9.6	2,343	7,921	8.9	2,582	13,706	9.8
西部地區 <sup>(4)</sup>	837	14,480	6.9	1,384	21,237	7.2	1,934	28,671	6.1	2,033	6,367	7.1	1,934	8,808	6.3
東北地區 <sup>(5)</sup>	195	157	0.1	257	1,408	0.5	257	3,038	0.6	257	534	0.6	257	1,238	0.9
總計	9,776	208,948	100.0	16,122	296,133	100.0	26,479	472,268	100.0	18,964	89,342	100.0	30,469	139,331	100.0

附註：

- (1) 我們在華東地區擁有物業管理項目的城市包括上海、蘇州、德州、鎮江、徐州、南京、杭州、嘉興、湖州、寧波、福州、廈門、滁州、蕪湖、合肥及亳州。
- (2) 我們在華北地區擁有物業管理項目的城市包括北京、天津及廊坊。
- (3) 我們在中南地區擁有物業管理項目的城市包括武漢、長沙及桂林。
- (4) 我們在西南地區擁有物業管理項目的城市包括重慶。
- (5) 我們在東北地區擁有物業管理項目的城市包括沈陽。

## 財務資料

### 對非業主的增值服務所得收益

我們向非業主(主要為物業開發商)提供增值服務，主要包括協銷服務、針對各個非業主之所需提供的專項服務、房修服務、交付前檢測及前期規劃及設計諮詢服務。下表載列於所示期間對非業主的增值服務所得收益的明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	%	人民幣 千元	%
協銷服務 . . . . .	61,725	61.3	76,856	58.2	82,694	57.8	18,097	62.4	24,952	66.1
專項服務 . . . . .	12,733	12.6	17,569	13.3	24,937	17.4	4,839	16.7	3,563	9.5
房修服務 . . . . .	9,108	9.0	13,122	9.9	16,728	11.7	4,693	16.2	2,603	6.9
前期規劃及設計諮詢服務 . . . . .	10,944	10.9	17,677	13.4	12,400	8.7	1,023	3.5	5,782	15.3
交付前檢測 . . . . .	4,703	4.7	6,081	4.6	5,126	3.6	349	1.2	843	2.2
其他 . . . . .	1,532	1.5	750	6.6	1,100	0.8	-	-	-	-
總計 . . . . .	<u>100,745</u>	<u>100.0</u>	<u>132,055</u>	<u>100.0</u>	<u>142,985</u>	<u>100.0</u>	<u>29,001</u>	<u>100.0</u>	<u>37,743</u>	<u>100.0</u>

### 社區增值服務所得收益

我們向業主及住戶提供社區增值服務，主要包括家居生活服務、車位管理、租賃及銷售服務、物業經紀服務及公用區域增值服務。下表載列於所示期間我們社區增值服務所得收益的明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	%	人民幣 千元	%
家居生活服務 <sup>(1)</sup> . . . . .	10,135	41.7	23,168	44.7	47,205	42.9	7,700	47.7	7,745	36.6
車位管理、租賃及銷售服務 <sup>(3)</sup> . . . . .	6,182	25.4	9,769	18.9	15,170	13.8	4,423	27.4	5,435	25.7
物業經紀服務 <sup>(4)</sup> . . . . .	1,819	7.5	6,826	13.2	23,406	21.2	3,071	19.1	5,025	23.7
公用區域增值服務 <sup>(2)</sup> . . . . .	6,173	25.4	12,012	23.2	24,283	22.1	939	5.8	2,974	14.0
總計 . . . . .	<u>24,309</u>	<u>100.0</u>	<u>51,775</u>	<u>100.0</u>	<u>110,064</u>	<u>100.0</u>	<u>16,133</u>	<u>100.0</u>	<u>21,179</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 其主要包括垃圾清理、上門維修、團體購買、拎包入住及公共事業收集費用。
- (2) 其主要包括有關租賃公用區域之服務收入。
- (3) 其主要包括租賃、管理及出售停車位所得費用。
- (4) 其主要包括有關公寓及停車位的代理服務。

## 財務資料

### 銷售成本

我們的銷售成本包括(i)人工成本；(ii)委外費用；(iii)辦公費用；(iv)物料費用；(v)能源費用；(vi)經營及其他費用；及(vi)稅項及附加費用。下表載列於所示期間我們銷售成本的組成成分：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	%	人民幣 千元	%
人工成本 . . . . .	161,944	57.8	217,086	57.8	303,805	56.0	65,352	62.5	86,863	60.1
委外費用 . . . . .	56,068	20.0	90,981	24.2	154,726	28.5	29,630	28.3	42,460	29.3
辦公費用 . . . . .	26,081	9.3	17,414	4.6	25,311	4.7	2,404	2.3	3,633	2.5
物料費用 . . . . .	6,130	2.2	8,429	2.2	15,851	2.9	978	0.9	1,452	1.0
能源費用 . . . . .	6,472	2.3	33,550	8.9	34,280	6.3	5,279	5.1	9,330	6.4
經營及其他費用 . . . . .	1,126	0.4	151	0.1	4,208	0.8	323	0.3	129	0.1
稅項及附加費用 <sup>(1)</sup>	22,419	8.0	7,705	2.2	4,211	0.8	601	0.6	917	0.6
<b>總計 . . . . .</b>	<b>280,240</b>	<b>100.0</b>	<b>375,316</b>	<b>100.0</b>	<b>542,392</b>	<b>100.0</b>	<b>104,567</b>	<b>100.0</b>	<b>144,784</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 中國在過去五年中逐步改革商品及服務稅制，以增值稅取代了許多行業的營業稅。於2016年5月，稅制改革的最後階段適用於服務業，據此，我們的營業稅被增值稅取代。因此，我們的稅項及附加費用下降乃由於該等稅項已被增值稅取代，而增值稅並未計入銷售成本。此下降部分抵銷了我們的銷售成本從2015年至2016年及2016年至2017年的整體增長。

於往績記錄期，影響我們銷售成本的主要因素為我們的人工成本及委外費用。於往績記錄期，人工成本的增加乃主要由於業務的擴張帶來員工人數的增加以及平均工資的增加。委外費用主要包括支付給分包商的外包服務費，例如：景觀、公共設施保養及安全服務。於往績記錄期，委外費用的增加乃主要由於由我們的物業管理服務業務的擴張導致我們的在管建築面積增加。

## 財務資料

僅供說明用途，以下載列經參考於往績記錄期人工成本及委外費用波動的持續經營業務的純利的敏感度分析。下表展示假設人工成本及委外費用增加而所有其他因素維持不變的情況下，對我們持續經營業務的純利的影響：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
年／期內總溢利 . . . . .	15,562	33,600	76,442	11,166	13,484
假設人工成本及委外費用總額 增加5% . . . . .	10,901	15,403	22,927	4,749	6,466
對我們的銷售成本總額的影響 對年／期內溢利的影響 . . . . .	(8,175)	(11,553)	(17,195)	(3,562)	(4,850)
假設人工成本及委外費用總額 增加10% . . . . .					
對我們的銷售成本總額的影響 對年／期內溢利的影響 . . . . .	21,801	30,807	45,853	9,498	12,932
	(16,351)	(23,105)	(34,390)	(7,124)	(9,699)

下表載列於所示日期按業務線劃分的銷售成本組成成分：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	人民幣 千元	%								
物業管理服務 . . . . .	188,377	67.2	252,633	67.3	387,025	71.4	74,995	71.7	108,652	75.0
對非業主的增值 服務 . . . . .	82,949	29.6	101,450	27.0	113,941	21.0	23,831	22.8	29,001	20.0
社區增值服務 . . . . .	8,914	3.2	21,233	5.7	41,426	7.6	5,741	5.5	7,131	5.0
總計 . . . . .	<u>280,240</u>	<u>100.0</u>	<u>375,316</u>	<u>100.0</u>	<u>542,392</u>	<u>100.0</u>	<u>104,567</u>	<u>100.0</u>	<u>144,784</u>	<u>100.0</u>

### 毛利及毛利率

我們於2015年、2016年、2017年及截至2017年及2018年3月31日止三個月的整體毛利率分別為16.1%、21.8%、25.2%、22.2%及27.0%。我們的整體毛利率受我們各個業務分部的毛利率以及我們業務組合的波動的影響。於往績記錄期，我們的毛利率呈上漲趨勢，主要反映規模經濟、我們社區增值服務的增長及我們成本控制措施的成功實施。我們已採取各種節約成本的措施來控制成本，主要包括採取技術解決方案來替代人力及控制人工成本以及將各種服務相關的程序標準化。

## 財務資料

下表載列於所示日期我們按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	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 . . . . .	20,571	9.8	43,500	14.7	85,243	18.0	14,347	16.1	30,679	22.0
對非業主的增值 服務 . . . . .	17,796	17.7	30,605	23.2	29,044	20.3	5,170	17.8	8,742	23.2
社區增值服務 . . . . .	<u>15,395</u>	63.3	<u>30,542</u>	59.0	<u>68,638</u>	62.4	<u>10,392</u>	64.4	<u>14,048</u>	66.3
總毛利／整體 毛利率 . . . . .	<u>53,762</u>	16.1	<u>104,647</u>	21.8	<u>182,925</u>	25.2	<u>29,909</u>	22.2	<u>53,469</u>	27.0

### 物業管理服務

我們物業管理服務的毛利率主要受我們就物業管理服務收取的平均每月每平方米費用及提供該服務承擔的平均每月每平方米銷售成本的重大影響。於2015年、2016年、2017年及截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們就物業管理服務收取的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣2.7元、每月每平方米人民幣2.6元、每月每平方米人民幣2.1元、每月每平方米人民幣2.3元及每月每平方米人民幣2.3元。我們的毛利率由2015年的9.8%增至2016年的14.7%，其主要是由於增值稅取代營業稅之影響所致。於2016年至截至2018年3月31日止三個月，我們的物業管理服務的毛利率增長穩定，這主要是由於規模經濟及我們成功實施成本控制措施所致，主要包括採取技術解決方案控制人工成本以及將各種服務相關的程序標準化，部分由我們就物業管理服務收取的平均物業管理費下降所抵銷。

### 對非業主的增值服務

於2015年、2016年、2017年12月31日及截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們對非業主的增值服務的毛利率為17.7%、23.2%、20.3%、17.8%及23.2%。對非業主的增值服務的毛利率受本業務分部混合服務之影響。

## 財務資料

### 社區增值服務

我們的社區增值服務主要包括家居生活服務、停車位管理、租賃及出售服務、物業經紀服務及公用區域增值服務。我們社區增值服務的毛利率較高於該等其他兩條業務線的毛利率，乃主要由於社區增值服務的勞動密集程度低於對非業主提供的物業管理服務及增值服務。

### 其他收入及其他淨收益

我們的其他收入及其他淨收益主要包括銀行利息收入、有關貸款予若干關聯方的其他利息收入、有關政府對招納人才一般補貼的政府補助、我們由於合約訂約方違反相關合約向合約訂約方收取的罰款收入、出售投資物業的收益及貿易及其他應收款項之及減值虧損撥回。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月					
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年		(未經審核)	
	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	%		
銀行利息收入	600	6.2	886	13.4	686	6.7	292	28.7	575	31.1		
其他利息收入	1,665	17.3	800	12.1	-	-	-	-	-	-		
政府補助	2,311	24.1	3,028	45.7	2,266	22.1	154	15.2	158	8.6		
罰款收入	1,715	17.8	70	1.1	379	3.7	13	1.3	46	2.5		
或然負債撥備撥回	-	-	-	-	472	4.6	-	-	-	-		
貿易應收款項之減值虧損撥回	164	1.7	-	-	1,628	16.0	528	51.7	-	-		
其他應收款項之減值虧損撥回	2,427	25.3	626	9.4	472	4.6	32	3.1	64	3.4		
出售投資物業之收益	107	1.1	117	1.8	158	1.5	-	-	-	-		
投資物業之公平值收益	410	4.3	215	3.2	725	7.1	-	-	361	19.5		
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益 <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	630	34.0		
按公平值計入損益之金融資產之利息收入 <sup>(1)</sup>	-	-	640	9.7	2,470	24.1	-	-	-	-		
按公平值計入其他全面收入之出售財務資產之收益 <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	616	6.0	-	-	-	-		
其他	210	2.2	248	3.7	356	3.5	-	-	16	0.9		
<b>總計</b>	<b>9,609</b>	<b>100.0</b>	<b>6,630</b>	<b>100.0</b>	<b>10,228</b>	<b>100.0</b>	<b>1,019</b>	<b>100.0</b>	<b>1,850</b>	<b>100.0</b>		

附註：

- (1) 這與我們於往績記錄期購物的理財產品有關。見「-財務狀況表節選-按公平值計入損益之金融資產」。
- (2) 這與我們於往績記錄期投資的非上市債務證券有關。見「-財務狀況表節選-按公平值計入其他全面收入之金融資產」。

有關我們貸款予若干關聯方的更多資料，見「一財務狀況表選定項目—按金、預付款項及其他應收款項。」

## 財務資料

### 行政開支

我們的行政開支主要包括有關行政人員的員工成本、差旅及娛樂成本、辦公及通訊開支及租賃開支等。於往績記錄期行政開支的整體上漲主要是由於我們員工成本上漲所致。下表載列於所示起勁我們行政開支的組成成分：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
員工成本	32,038	76.8	44,340	69.0	54,889	62.4	11,202	70.5	22,399	61.1
差旅及娛樂成本	2,554	6.1	3,170	4.9	6,760	7.7	1,023	6.4	1,750	4.8
辦公及通訊開支	1,940	4.6	4,312	6.7	6,492	7.4	581	3.7	1,916	5.2
租賃開支	1,188	2.9	2,223	3.5	4,986	5.7	195	1.2	1,363	3.7
銀行手續費	971	2.3	1,365	2.1	2,120	2.4	298	1.9	516	1.4
折舊	351	0.8	391	0.6	1,092	1.2	105	0.7	367	1.0
減值虧損	562	1.3	3,177	4.9	3,820	4.3	2,169	13.6	6,439	17.6
其他稅項開支	76	0.2	38	0.1	318	0.4	31	0.2	55	0.2
法律及專業服務費	87	0.2	2,596	4.0	4,078	4.6	150	0.9	1,209	3.3
其他	1,968	4.8	2,675	4.2	3,382	3.9	142	0.9	638	1.7
總計	41,735	100.0	64,287	100.0	87,937	100.0	15,896	100.0	36,652	100.0

### 其他開支

我們的其他開支主要包括補償付款及就或然負債的撥備。於往績記錄期，其他開支的波動主要歸因於或然負債撥備的波動，其反映我們於各期間牽涉的法律糾紛中的潛在負債及補償付款的波動。下表載列於所示期間我們行政開支的組成成分：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	人民 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
就或然負債撥備 <sup>(1)</sup>	30	7.3	366	84.2	426	45.8	-	-	107	50.5
補償付款 <sup>(2)</sup>	369	88.7	39	8.9	505	54.2	-	-	-	-
其他 <sup>(3)</sup>	17	4.0	30	6.9	-	-	3	100.0	105	49.5
總計	416	100.0	435	100.0	931	100.0	3	100.0	212	100.0

## 財務資料

附註：

- (1) 該款項指自本集團涉及多項法律糾紛產生的或然負債撥備。該款項反映董事經採納法律建議後對本集團潛在負債款項做出的最佳估計。
- (2) 不時向業主支付的補償。
- (3) 其他包括電力及通訊開支、與印花稅有關的滯納金及向上海市人口福利基金會等慈善機構的捐贈。

### 所得稅開支

於往績記錄期，根據開曼群島及英屬處女群島的法規及規例，我們無須繳交任何開曼群島及英屬處女群島的所得稅。

於香港註冊成立的實體須繳交16.5%的所得稅。由於於往績記錄期，我們並無收入於香港產生或源自香港，故我們並無就香港利得稅作出撥備。

我們的所得稅主要包括按25%稅率就我們於中國註冊成立的附屬公司的應課稅利潤徵收的企業所得稅。

所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。即期稅項指就呈報期間的應課稅收入的估計應付稅項，其使用報告期末頒佈的稅率加上就先前報告期間應付稅項的任何調整。有關遞延稅項資產及負債的更多資料，見本文件附錄一會計師報告附註10。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
<b>即期稅項</b>					
當年稅項 . . . . .	6,258	10,947	30,471	3,438	3,429
過往年度超額撥備 . . . . .	—	—	(48)	—	(12)
<b>遞延稅項</b>					
年內於損益(扣除)/計入 . . . . .	(600)	645	(1,954)	425	1,320
<b>總計 . . . . .</b>	<b>5,658</b>	<b>11,592</b>	<b>28,469</b>	<b>3,863</b>	<b>4,737</b>

於2015年、2016年、2017年及截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們的實際所得稅率分別為26.7%、25.7%、27.1%、25.7%及26.0%。彼等大體與中國法定企業所得稅率25%一致。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。

---

## 財務資料

---

### 經營業績

#### 截至2018年3月31日止三個月與截至2017年3月31日止三個月比較

##### 收益

我們的收益由截至2017年3月31日止三個月的人民幣134.5百萬元增加47.4%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣198.3百萬元，主要是由於自我們所有三條業務線的收益增加所致。

物業管理服務所得收益由截至2017年3月31日止三個月的人民幣89.3百萬元增加56.0%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣139.3百萬元。該增加主要是由於物業數目及在管建築面積增加。我們的在管總建築面積從截至2017年3月31日的19.0百萬平方米增加至截至2018年3月31日的30.5百萬平方米。我們來自住宅物業之物業管理服務的收益由截至2017年3月31日止三個月的人民幣66.6百萬元增長55.4%至截至2018年3月31日的人民幣103.5百萬元，乃主要由於我們的在管住宅物業建築面積由截至2017年3月31日的14.7百萬平方米增長至截至2018年3月31日的25.2百萬平方米所致。我們來自自由第三方開物業發商開發之物業的物業管理服務的收益由截至2017年3月31日止三個月的人民幣15.5百萬元增長189.0%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣44.8百萬元，乃主要由於我們成功的業務發展所致。我們由第三方物業開發商開發之在管建築面積由截至2017年3月31日的6.6百萬平方米增長至截至2018年3月31日的17.2百萬平方米。

對非業主的增值服務所得收益由截至2017年3月31日止三個月的人民幣29.0百萬元增加30.0%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣37.7百萬元。該增長乃主要由於源自協銷服務收益增加人民幣6.9百萬元及前期計劃及設計諮詢服務增加人民幣4.8百萬元，其部分由源自房修服務的收益減少人民幣2.1百萬元所抵銷。源自協銷服務及前期規劃及設計諮詢服務的收益增加乃主要由於有關協銷服務及前期計劃及設計諮詢服務的合約數量增加。來自房修服務的收益減少乃主要由於房修項目的數量減少。

社區增值服務所得收益由截至2017年3月31日止三個月的人民幣16.1百萬元增加31.7%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣21.2百萬元。該增加乃主要由於我們的業務擴張導致源自我們物業經紀服務的收益增加人民幣2.0百萬元及公用區域增值服務的收益增加人民幣2.0百萬元。我們來自物業經紀服務及公用區域增值服務的收益增加乃主要由於我們於更多社區提供該等服務。

---

## 財務資料

---

### 銷售成本

我們的銷售成本由截至2017年3月31日止三個月的人民幣104.6百萬元增加38.4%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣144.8百萬元。由於我們繼續將若干服務分包給第三方以優化我們的業務，我們的委外費用由截至2017年3月31日止三個月的人民幣29.6百萬元增加43.6%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣42.5百萬元。由於業務擴展，我們的人工成本由截至2017年3月31日止三個月的人民幣65.4百萬元增加32.9%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣86.9百萬元其乃由於我們的業務規模擴大所致。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由截至2017年3月31日止三個月的人民幣29.9百萬元增加78.8%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣53.5百萬元。其主要是由於我們業務規模的持續擴大。

我們物業管理服務的毛利率由截至2017年3月31日止三個月增加16.1%至截至2018年3月31日止三個月的22.0%。該增加主要是由於(i)有效的成本控制措施，如進一步採用科技及自動化設備以代替人工；及(ii)規模經濟。

我們對非業主的增值服務的毛利率由截至2017年3月31日止三個月的17.8%增加至截至2018年3月31日止三個月的23.2%，其主要是由於利率相對較高的前期計劃及設計諮詢服務所佔比例較大。

我們社區增值服務的毛利率由截至2017年3月31日止三個月的64.4%增加至於截至2018年3月31日止三個月的66.3%，其主要是由於規模經濟。

### 其他收入及其他淨收益

我們其他收入及其他淨收益由截至2017年3月31日止三個月的人民幣1.0百萬元增加至截至2018年3月31日止三個月的人民幣1.8百萬元，其主要是由於截至2018年3月31日止三個月我們購買的理財產品(由我們截至2018年6月30日出售)之公平值收益。有關該理財產品及我們可股資政策的更多詳情，請見「-篩選財務狀況表項目-按公平值計入損益之金融資產」。

### 行政開支

我們的行政開支由截至2017年3月31日止三個月的人民幣15.9百萬元大幅增加至截至2018年3月31日止三個月的人民幣36.7百萬元。該增加乃主要由於人工成本增加人民幣11.2百萬元，其由於我們行政人員的人數及平均薪金均增加及由於貿易應收款項增加導致減值虧損增加人民幣4.2百萬元所致。我們的人工成本反映了我們業務的擴展情況。

---

## 財務資料

---

### 財務成本

我們於截至2017年及2018年3月31日止三個月並無產生任何財務成本。

### 其他開支

我們的其他開支於截至2017年3月31日止三個月的人民幣3,061元增加至截至2018年3月31日止三個月的人民幣212,706元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2017年3月31日止三個月的人民幣3.9百萬元增加22.6%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣4.7百萬元。該增加主要是由於我們的除所得稅開支前溢利增加。

### 期內溢利

由於上述內容所致，我們的期內溢利由截至2017年3月31日止三個月的人民幣11.2百萬元增加20.8%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣13.5百萬元。

### 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

我們的收益由2016年的人民幣480.0百萬元增加51.1%至2017年的人民幣725.3百萬元，主要是由於我們物業管理服務增加人民幣176.1百萬元及社區增值服務所得收益增加人民幣58.3百萬元，而於較小程度上，非業主的增值服務所得收益增加人民幣10.9百萬元。

物業管理服務所得收益由2016年的人民幣296.1百萬元增加59.5%至2017年的人民幣472.3百萬元。該增加主要是由於在管物業數目及建築面積增加所致。我們的在管總建築面積由截至2016年12月31日的16.1百萬平方米增至截至2017年12月31日的26.5百萬平方米。我們住宅物業的物業管理服務所得收益由2016年的人民幣213.3百萬元增加62.3%至2017年的人民幣346.1百萬元，其乃主要由於我們的業務擴張所致。我們在管住宅物業建築面積由截至2016年12月31日的13.0百萬平方米增至截至2017年12月31日的22.3百萬平方米。我們來自第三方開發商物業開發的物業之物業管理服務所得收益由2016年的人民幣30.9百萬元增加336.9%至2017年的人民幣135.0百萬元，充分體現出我們於2017年為獲得除旭輝集團之外的第三方物業開發商的多元化收入來源所作出的持續努力。我們由第三方物業開發商開發的物業在管物業建築面積由截至2016年12月31日的4.6百萬平方米增至截至2017年12月31日的13.3百萬平方米。

來自非業主的增值服務的收益由2016年的人民幣132.1百萬元增加8.3%至2017年的人民幣143.0百萬元。該增加乃主要由於針對各個非業主之所需提供收益增加人民幣7.4百萬元、協銷服務增加人民幣5.8百萬元及房修服務增加人民幣3.6百萬元，其

---

## 財務資料

---

部分由自前期計劃及設計諮詢服務降低人民幣5.3百萬元所抵銷。我們自專項服務、協銷服務及房修服務的收益增加乃主要由於有關該等服務的合約數目增加。來自前期規劃及設計諮詢服務的收益減少乃主要由於我們提供的前期規劃及設計諮詢服務的項目數量減少。

社區增值服務所得收益由2016年的人民幣51.8百萬元增加112.6%至2017年的人民幣110.1百萬元。該增加主要歸因於家居生活服務的收益增加人民幣24.0百萬元、物業經紀服務的收益增加人民幣16.6百萬元及公用區域增值服務的收益增加人民幣12.3百萬元，其乃由於我們擴大物業管理服務項目數目的增加所致。

### 銷售成本

我們的銷售成本由2016年的人民幣375.3百萬元增加44.5%至2017年的人民幣542.4百萬元，主要由於我們勞動成本及委外費用增加所致。我們的人工成本由2016年的人民幣217.1百萬元增長39.9%至2017年的人民幣303.8百萬元，其主要歸因於我們的人數及平均薪金的增長。我們的委外費用由2016年的人民幣91.0百萬元增長70.0%至2017年的人民幣154.7百萬元，乃主要由於在管總建築面積的增加。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2016年的人民幣104.6百萬元增加74.8%至2017年的人民幣182.9百萬元。我們的整體毛利率由2016年的21.8%增至2017年的25.2%。

我們物業管理服務的毛利率由2016年的14.7%增至2017年的18.0%，主要是由於(i)採取各種有效成本控制措施，如進一步採用技術及自動設備以取代人力勞動；及(ii)規模經濟。

我們對非業主的增值服務的毛利率由2016年的23.2%減至2017年的20.3%，其主要是由於利率相對較高的前期規劃及設計諮詢服務的比例下降。

我們社區增值服務的毛利率由2016年的59.0%增至2017年的62.4%，主要是由於規模經濟。

### 其他收入及其他淨收益

我們其他收入及其他淨收益由2016年的人民幣6.6百萬元增加54.3%至2017年的人民幣10.2百萬元。該增加主要是由於按公平值計入損益之金融資產之利息收入人民幣萬1.8百萬元及貿易應收款項減值虧損撥回增加人民幣1.6百萬元，部分由政府補貼減少人民幣0.8百萬元所抵銷。我們投資於若干短期理財產品，於2016年及2017

---

## 財務資料

---

年按公平值計入其他全面收入確認為金融資產並於同年出售。有關更多詳情，請見「-流動資金及資本資源-現金流量-經營活動所得／(所用)現金淨額」。

### 行政開支

我們的行政開支由2016年的人民幣64.3百萬元增加36.8%至2017年的人民幣88.0百萬元。該增加主要是由於(i)我們行政人員人數及平均薪金增加使得員工成本增加人民幣10.5百萬元及(ii)業務擴張導致租金開支、辦公及通訊開支及其他相關開支增加。

### 財務成本

我們於2016年產生人民幣1.4百萬元的財務成本。其主要是由於與2016年應付關聯方的未償還借款。該款項已於2017年悉數償還。有關更多資料見本節「一財務狀況表選定項目一應計費用及其他應付款項」。

### 其他開支

我們其他開支由2016年的人民幣0.4百萬元略微增加至2017年的人民幣0.9百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2016年的人民幣11.6百萬元大幅增加至2017年的人民幣28.5百萬元。該增加主要是由於我們除稅前溢利增加。

### 年內溢利

由於上述原因，我們的期內溢利由2016年的人民幣33.6百萬元大幅增加至2017年的人民幣76.4百萬元。

### 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

我們的收益由2015年的人民幣334.0百萬元增加43.7%至2016年的人民幣480.0百萬元，其由於我們三條業務線各自所得收益增加。

物業管理服務所得收益由2015年的人民幣208.9百萬元增加41.7%至2016年的人民幣296.1百萬元。該增加主要是由於在管物業數目及建築面積均增加。我們的在管總建築面積由截至2015年12月31日的9.8百萬平方米增至截至2016年12月31日的16.1百萬平方米。我們住宅物業的物業管理服務所得收益由2015年的人民幣147.1百萬元增加45.0%至2016年的人民幣213.3百萬元，主要由於我們的業務擴張所致。我們的住宅物業在管建築面積由截至2015年12月31日的8.5百萬平方米增至截至2016年12月31日的13.0百萬平方米。

---

## 財務資料

---

對非業主的增值服務所得收益由2015年的人民幣100.7百萬元增加31.1%至2016年的人民幣132.1百萬元。該增加乃主要由於協銷服務增加人民幣15.1百萬元、前期規劃及設計諮詢服務所得收益增加人民幣6.7百萬元、專項服務增加約人民幣4.8百萬元及房修服務增加人民幣4.0百萬元所致，而上述收益增加是由於我們向就更多物業開發項目向更多物業開發商提供該等服務。

社區增值服務所得收益由2015年的人民幣24.3百萬元增加113.0%至2016年的人民幣51.8百萬元。該增加主要是由於家居生活服務收益增加人民幣13.0百萬元、公用區域增值服務收益增加人民幣5.8百萬元及物業經紀服務所得收益增加人民幣5.0百萬元其由於我們加強推廣工作及擴大我們社區增值服務的覆蓋率所致。

### 銷售成本

我們的銷售成本由2015年的人民幣280.2百萬元增加33.9%至2016年的人民幣375.3百萬元。我們的人工成本由2015年的人民幣161.9百萬元增長34.1%至2016年的人民幣217.1百萬元，主要由於我們員工的人數及平均薪金增加。我們的委外費用由2015年的人民幣56.1百萬元增長62.3%至2016年的人民幣91.0百萬元，此乃為提高運作效率，我們委外更多自第三方的專業服務。我們的能源費用由2015年的人民幣6.5百萬元大幅增長至2016年的人民幣33.6百萬元，主要由於2016年的在管建築面積增加。我們的稅項及附加費用大幅減少乃由於營業稅代替增值稅。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2015年的人民幣53.8百萬元增加94.6%至2016年的人民幣104.5百萬元。我們的整體毛利率由2015年的16.1%增至2016年的21.8%。

我們物業管理服務的毛利率由2015年的9.8%增至2016年的14.7%，主要由於營業稅改徵增值稅及規模經濟。

我們非業主的增值服務的毛利率由2015年的17.7%增至2016年的23.2%，主要由於於2016年，我們提供向更多項目提供其通常產生相對較高毛利率的前期規劃及設計諮詢服務。

我們社區增值服務的毛利率由2015年的63.3%減少至2016年的59.0%。該減少主要是由於我們於2016年積極擴展社區增值服務導致的員工成本增長。

### 其他收入及其他淨收益

我們其他收入及其他淨收益由2015年的人民幣9.6百萬元減少31.0%至2016年的人民幣6.6百萬元。該減少主要是由於罰款收入減少，而罰款收入減少乃由於我們因合約方於2015年違約而取得一筆一次性罰款收入及其他應收款項減值虧損撥回減少人民幣1.8百萬元。

---

## 財務資料

---

### 行政開支

我們的行政開支由2015年的人民幣41.7百萬元增加54.0%至2016年的人民幣64.3百萬元。該增加主要是由於(i)我們行政人員人數及平均薪金增加使得員工成本增加人民幣12.3百萬元，(ii)有關我們在全國中小企業股份轉讓系統上市相關的法律及專業服務費增加人民幣2.5百萬元，(iii)辦公地點變動使得辦公及通訊開支增加人民幣2.4百萬元，及(iv)由於貿易應收款項增加導致減值虧損增加人民幣2.6百萬元所致。

### 財務成本

我們於2016年產生人民幣1.4百萬元的財務成本。此乃主要由於2016年來自關聯方的未償還借款，有關其他應付關聯方款項詳情，見本節「一財務狀況表選定項目—按金、預付款項及其他應收款項」。

### 其他開支

我們其他開支由2015年的人民幣0.4百萬元略微增加至2016年的人民幣0.5百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2015年的人民幣5.7百萬元大幅增加至2016年的人民幣11.6百萬元。該增加主要是由於我們除所得稅前溢利增加。

### 年內溢利

由於上述原因，我們的年內溢利由2015年的人民幣15.6百萬元大幅增至2016年的人民幣33.6百萬元。

## 財務資料

### 篩選財務狀況表項目

下表載列截至所示日期我們資產及負債的概要：

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
於一間聯營公司之權益 . . . . .	-	-	2,156	1,922
物業、廠房及設備 . . . . .	2,921	3,428	14,582	14,952
投資物業 . . . . .	48,788	47,941	48,240	48,601
按公平值計入其他全面收入 之金融資產(「按公平值計 入其他全面收入」) . . . . .	-	20,000	-	-
商譽 . . . . .	-	-	17,230	17,230
遞延稅項資產 . . . . .	1,128	1,827	2,977	4,540
	<u>52,837</u>	<u>73,196</u>	<u>85,185</u>	<u>87,245</u>
<b>流動資產</b>				
存貨 . . . . .	48,744	46,533	267	267
貿易應收款項 . . . . .	48,103	88,980	121,461	196,006
預付款項、按金及其他應收 款項 . . . . .	49,079	33,912	54,932	74,258
應退所得稅 . . . . .	103	687	2,291	2,306
按公平值計入損益之 金融資產 (「按公平值計入損益」) . . . . .	-	-	-	90,630
現金及現金等價物 . . . . .	184,222	252,479	438,220	288,215
	<u>330,251</u>	<u>422,591</u>	<u>617,171</u>	<u>651,682</u>
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項 . . . . .	11,365	20,529	36,730	43,659
應計費用及其他應付款項 . . . . .	162,787	196,983	264,921	266,434
合同負債 . . . . .	52,441	90,462	120,077	134,669
應付所得稅 . . . . .	13,133	10,797	23,618	23,428
	<u>239,726</u>	<u>318,771</u>	<u>445,346</u>	<u>468,190</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債 . . . . .	9,182	9,236	12,340	12,583
	<u>9,182</u>	<u>9,236</u>	<u>12,340</u>	<u>12,583</u>
<b>權益</b>				
權益總額 . . . . .	<u>134,180</u>	<u>167,780</u>	<u>244,670</u>	<u>258,154</u>
<b>流動資產淨值</b> . . . . .	<u>90,525</u>	<u>103,820</u>	<u>171,825</u>	<u>183,492</u>

---

## 財務資料

---

### 物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括樓宇、電子設備及其他固定資產。我們的物業、廠房及設備於截至2015年12月31日為人民幣2.9百萬元，及於截至2016年12月31日為人民幣3.4百萬元。我們的物業、廠房及設備由截至2016年12月31日的人民幣3.4百萬元大幅增至截至2017年12月31日的人民幣14.6百萬元，乃主要由於收購寧波永達，其對樓宇增加貢獻人民幣9.4百萬元。我們的物業、廠房及設備於截至2018年3月31日較截至2017年12月31日保持相對穩定，為人民幣15.0百萬元。

### 投資物業

我們的投資物業主要包括於我們擁有物業的停車場及儲存室。我們的投資物業於往績記錄期保持相對穩定，於截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日分別為人民幣48.8百萬元、人民幣47.9百萬元、人民幣48.2百萬元及人民幣48.6百萬元。

### 按公平值計入其他全面收入之金融資產

於2016年，我們投資於非上市債務證券，其於2017年出售。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日，該等債務證券之結餘分別為零、人民幣20百萬元、零及零。

我們於2016年投資之非上市債務證券由發行人主要用於項目建設。該等非上市債務證券之年回報率為7.5%。

### 商譽

截至2018年3月31日及2017年12月31日，我們有關收購寧波永達錄得商譽為人民幣17.2百萬元。其反映總收購代價總額人民幣31.5百萬元與截至2018年3月31日寧波永達的可識別淨資產總額之公平值人民幣14.3百萬元之差額。購買價人民幣31.5百萬元乃計及寧波永達的前景經公平磋商後釐定。

### 按公平值計入損益之金融資產

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日，我們按公平值計入損益之金融資產分別為零、零、零及人民幣90.6百萬元。

截至2018年3月31日止三個月，我們投資於若干短期理財產品，其中部分均能保本。此類理財產品為期16至180天，以確保資金流動。此類理財產品的年回報率介乎2.0%至4.4%。根據該等理財產品的相關合約，投資於該等基金的分配決策通常由發行人酌情考慮作出。於2018年6月30日，我們已出售該等短期理財產品。

## 財務資料

我們投資於該等理財產品乃主要為了在不幹預業務運營及資本支出的情況下提高收入。投資決策乃根據個案實際情況并審慎考慮多重因素(包括市場及投資條件、經濟發展、投資成本、投資期限及該投資的預期回報及潛在虧損)後作出。財務部門在財務總監及總經理的監管之下，負責管理投資活動。於作出投資產品之建議前，財務部門會評估我們的現金流量、運營需求及資本支出。倘現金流量超過運營需求並且有合適的短期投資機遇，財務部門將向財務總監及總經理提交投資建議以供批准。根據內部政策，投資於投資產品之建議必須經財務總監及總經理審批。我們認為，就金融資產投資及風險管理機制而言，我們的內部控制政策實屬充分。

根據我們的內部理財投資政策，為使超額現金獲得較一般銀行存款更高且合理的現金回報，我們可能會持續採取審慎的方法，對類似低風險理財產品進行選擇性投資，即聲譽良好的中國銀行保本理財產品，該產品為期介乎於30天至六個月，年利率高於銀行存款利率，而年度投資限額為不超過人民幣500百萬元。

### 存貨

我們的存貨主要包括停車位。於過往，我們在我們管理的若干物業中持有少量停車位，並不時進行銷售。

### 貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要指按包乾制物業管理服務收入及對非業主的增值服務。

下表載列截至所示日期我們貿易應收款項的明細：

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項				
— 關聯方 . . . . .	32,551	63,754	38,425	60,997
— 第三方 . . . . .	17,903	30,415	89,310	145,493
小計 . . . . .	50,454	94,169	127,735	206,490
減：貿易應收款項減值撥備 . . . . .	(2,351)	(5,189)	(6,274)	(10,484)
貿易應收款項，淨額 . . . . .	48,103	88,980	121,461	196,006

## 財務資料

我們的貿易應收款項由截至2015年12月31日的人民幣48.1百萬元增至截至2016年12月31日的人民幣89.0百萬元主要由於我們的業務擴張。我們的貿易應收款項主要由於收購寧波永達而進一步增至截至2017年12月31日的人民幣121.5百萬元，其截至2017年12月31日增加人民幣28.3百萬元至貿易應收款項，及進一步增至截至2018年3月31日的人民幣196.0百萬元，主要是由於中國居民支付形式導致於2018年3月31日相對較低的收取率。

以下為基於發票日期對截至所示日期的貿易應收款項的賬齡分析：

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內 . . . . .	41,913	85,910	105,216	141,906
1至2年 . . . . .	4,346	3,665	19,994	60,806
2至3年 . . . . .	2,743	1,893	1,180	1,814
3至4年 . . . . .	1,139	1,577	619	814
4至5年 . . . . .	259	888	405	593
超過5年 . . . . .	54	236	321	503
<b>貿易應收款項 . . . . .</b>	<b>50,454</b>	<b>94,169</b>	<b>127,735</b>	<b>206,490</b>

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日，貿易應收款項減值撥備分別為人民幣2.4百萬元、人民幣5.2百萬元、人民幣6.3百萬元及人民幣10.5百萬元。我們採納多項措施加快貿易應收款項之收回，如建立內部收款系統及時常更新付款狀態。

下表載列截至所示期間我們貿易應收款項的平均周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	3月31日止
	(天)			三個月
貿易應收款項的 平均周轉天數 <sup>(1)</sup> . . . . .	52	52	53	73

附註：

- (1) 一段期間的貿易應收款項平均周轉天數等於平均貿易應收款項除以該期內的收益再乘以365（對於12個月期間）或91（對於三個月期間）。平均貿易應收款項乃按期初的貿易應收款項加期末的貿易應收款項之和再除以二計算。

## 財務資料

我們貿易應收款項的平均周轉天數於2015年至2017年維持相對穩定。我們貿易應收款項的平均周轉天數於截至2018年3月31日止三個月增至73天，乃由於中國業主及住戶的支付形式，其通常於本年度第一季度末結算。有關更多詳情，請見本文件「風險因素—與我們的業務及所處行業有關的風險—我們的貿易應收款項的收取受季節性波動的影響」。

截至最後實際可行日期，約人民幣101.1百萬元或我們截至2018年3月31日的貿易應收款項的49.0%已隨後結清。於往績記錄期，我們並無在收取管理費方面遇到任何重大困難，可由我們於往績記錄期維持的高收取率證明。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日，我們對物業管理費的收取率分別為90.4%、90.5%、92.2%及60.2%。截至2018年3月31日相對較低的收取率乃主要由於中國業主及住戶的支付形式。有關更多詳情，請見本文件「風險因素—與我們的業務及所處行業有關的風險—我們的貿易應收款項的收取受季節性波動的影響」。我們估計我們管理的每項物業的物業管理費的可收回金額，並計及收款記錄、後續結算狀況及貿易應收款項的賬齡。收取率按實際收取的物業管理費佔應收物業管理費總額的百分比計算。

### 預付款項、按金及其他應收款項

按金主要為地方當局的保證金，用於根據當地法律要求提供物業管理服務，以及與公開招標有關的招標按金。其他應收款項主要包括(i)代表我們居民支付的款項，例如水電費的付款；(ii)代表我們自公用區域收取租金收入的物業開發商之應收款項及(iii)向關聯方貸款。下表載列截至所示日期的按金、預付款項及其他應收款項的明細：

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按金及其他應收款項				
—關聯方 . . . . .	42,416	18,312	6,865	5,154
—第三方 . . . . .	8,450	15,166	50,939	73,978
總計 . . . . .	50,866	33,478	57,804	79,132
減：其他應收款項減值撥備 . . . . .	(2,130)	(1,843)	(5,183)	(7,348)
應收增值稅 . . . . .	287	1,060	309	140
預付款項 . . . . .	56	1,217	2,002	2,334
	<u>49,079</u>	<u>33,912</u>	<u>54,932</u>	<u>74,258</u>

## 財務資料

我們的預付款項、按金及其他應收款項由截至2015年12月31日的人民幣49.1百萬元減至截至2016年12月31日的人民幣34.0百萬元，乃主要由於來自關聯方的按金及其他應收款項因我們於2016年與關聯方結算貸款而減少。我們的預付款項、按金及其他應收款項由截至2016年12月31日的人民幣34.0百萬元增至截至2017年12月31日的人民幣55.0百萬元並進一步增至截至2018年3月31日的人民幣74.0百萬元，乃主要由於我們的業務擴張導致的應收第三方按金及其他應收款項增加。

於往績記錄期，我們貸款予若干關聯方。截至2015年12月31日，該等貸款的賬面值為人民幣18.5百萬元。向關聯方的所有貸款於2016年悉數結清。

我們的中國法律顧問已告知我們中國人民銀行發佈的《貸款通則》第61條禁止非金融機構間的任何融資安排或貸款交易。此外，根據貸款通則第73條，中國人民銀行可對不合規放貸人處以放貸人自該等貸款所獲取收入的一至五倍之罰款。我們的中國法律顧問進一步告知，儘管有貸款通則規定，最高人民法院已於2015年9月1日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》（「民間借貸案司法解釋」）中就非金融機構間的融資安排及借貸交易作出新的解釋。根據民間借貸案司法解釋第11條，只要若干規定（如收取的利率）獲滿足，則最高人民法院確認非金融機構間融資安排及借貸交易的有效性及其合法性。關聯方間的所有借款已於2017年悉數結清。直至最後實際可行日期，彼等並未就關聯方間的該等貸款收到來自有關主管機關任何罰款、調查或通知。我們的董事確認本集團於未來將不會有關聯方間的借款安排。在此基礎上，我們的中國法律顧問認為(i)該等貸款對關聯方具有法律約束力；及(ii)我們就上述借款受到處罰的風險較低。

### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要包括委外費用及物料費用。下表載列截至所示日期我們貿易應付款項的明細：

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項 . . . . .	11,365	20,529	36,730	43,659

我們的貿易應付款項由截至2015年12月31日的人民幣11.4百萬元增至截至2016年12月31日的人民幣20.5百萬元、截至2017年12月31日的人民幣36.7百萬元，並進一步增至截至2018年3月31日的人民幣43.7百萬元，主要是由於業務規模擴大。

## 財務資料

以下為基於發票日期對我們截至所示日期貿易應付款項的賬齡分析：

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內 . . . . .	11,273	20,426	36,702	43,490
1至2年 . . . . .	62	60	2	169
2至3年 . . . . .	30	13	13	—
超過3年 . . . . .	—	30	13	—
<b>貿易應付款項 . . . . .</b>	<b>11,365</b>	<b>20,529</b>	<b>36,730</b>	<b>43,659</b>

於往績記錄期，我們的貿易應付款項為無抵押及免息。貿易應付款項的信貸期根據與不同供應商協定的條款而各不相同，一般介乎30至90天。

下表載列截至所示期間我們貿易應付款項的平均周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	3月31日止 三個月
	(天)			
貿易應付款項的平均周轉 天數 <sup>(1)</sup> . . . . .	10	16	19	25

附註：

- (1) 一段期間的貿易應付款項平均周轉天數等於平均貿易應付款項除以該期內的銷售成本再乘以365(對於12個月期間)或91(對於三個月期間)。平均貿易應付款項乃按期初的貿易應付款項加期末的貿易應付款項之和再除以二計算。

我們的貿易應付款項的平均周轉天數於往績記錄期增加主要反映了業務擴張導致採購金額增加及我們的良好信譽使我們的供應商授予我們較長的平均信貸期。

截至最後實際可行日期，截至2018年3月31日我們貿易應付款項中約人民幣33.0百萬元，或75.7%已於隨後結清。

## 財務資料

### 應計費用及其他應付款項

我們的應計費用及其他應付款項主要包括工資付款、業主支付的按金、業主和居民預付的能源費用、租賃公用區域應付業主收入及應付旭輝集團附屬公司金額及其他應付稅款。截至2015年及2016年12月31日，應付旭輝集團附屬公司金額分別為人民幣34.9百萬元及人民幣3.5百萬元，其已於2017年結清。有關我們中國法律顧問對於該等融資安排的意見，請見上文「—預付款項、按金及其他應收款項」。截至2018年3月31日，應付關聯方其他應付款項及應計費用增至人民幣11.0百萬元，乃主要由於我們代表關聯方收取的停車位租賃費用增加。下表載列截至所示日期的應計費用及其他應付款項明細：

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項及應計費用				
—關聯方 . . . . .	44,421	30,368	7,670	10,950
—第三方 . . . . .	74,849	115,068	180,849	204,704
	<u>119,270</u>	<u>145,436</u>	<u>188,519</u>	<u>215,654</u>
或然負債撥備 . . . . .	30	277	453	328
應付薪金 . . . . .	33,574	49,277	65,973	33,250
其他應付稅項 . . . . .	9,913	1,993	9,976	17,202
應計費用及其他應付款項 . . . . .	<u>162,757</u>	<u>196,983</u>	<u>264,921</u>	<u>266,434</u>

我們的應計費用及其他應付款項由截至2015年12月31日的人民幣162.8百萬元增至截至2016年12月31日的人民幣197.0百萬元及進一步增至截至2017年12月31日的人民幣264.9百萬元乃主要由於我們管理的物業數量增加導致應付第三方之其他應付款項及應計費用增加及由於我們的員工人數及平均員工薪金增加導致應付薪金增加。

我們的應計費用及其他應付款項截至2017年12月31日為人民幣264.9百萬元及截至2018年3月31日為人民幣266.4百萬元，保持相對穩定。

## 財務資料

### 合同負債

合同負債主要指在結算週期開始時預先收到但未確認為收入的物業管理費。下表載列截至所示日期的合同負債明細：

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合同負債				
— 關聯方	52,441	90,462	120,077	134,669

我們的合同負債由截至2015年12月31日的人民幣52.4百萬元增至截至2016年12月31日的人民幣90.5百萬元、截至2017年12月31日的人民幣120.1百萬元，並進一步增至截至2018年3月31日的人民幣134.7百萬元，其乃主要由於我們管理物業的數目增加。

### 流動資產及流動負債

下表載列截至所示日期我們流動資產及流動負債。

	截至12月31日			截至	截至
	2015年	2016年	2017年	2018年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	3月31日	6月30日
				人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
<b>流動資產</b>					
存貨	48,744	46,533	267	267	267
貿易應收款項	48,103	88,980	121,461	196,006	194,364
預付款項、按金及其他應收款項	49,079	33,912	54,932	74,258	101,598
可回收所得稅	103	687	2,291	2,306	2,202
按公平值計入損益之金融資產(「按公平值計入損益」)	-	-	-	90,630	-
現金及現金等價物	184,222	252,479	438,220	288,215	404,975
	<u>330,251</u>	<u>422,591</u>	<u>617,171</u>	<u>651,682</u>	<u>703,406</u>
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項	11,365	20,259	36,730	43,659	46,574
應計費用及其他應付款項	215,228	196,983	264,921	266,434	314,895
合同負債	52,441	90,462	120,077	134,669	144,988
應付所得稅	13,133	10,797	23,618	23,428	18,302
	<u>239,726</u>	<u>318,771</u>	<u>445,7346</u>	<u>468,190</u>	<u>524,759</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>90,525</u>	<u>103,820</u>	<u>171,825</u>	<u>183,492</u>	<u>178,647</u>

---

## 財務資料

---

### 流動資產淨值

我們的流動資產淨額由截至2018年3月31日的人民幣183.5百萬元減少至截至2018年6月30日人民幣178.6百萬元，主要由於(i)應計費用及其他應付款項增加人民幣48.5百萬元及(ii)由於贖回理財產品導致按公平值計入損益之金融資產減少人民幣90.6百萬元，其由現金及現金等價物增加人民幣116.8百萬元而部分抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2017年12月31日的人民幣171.8百萬元增至截至2018年3月31日的人民幣183.5百萬元，主要由於(i)主要因我們業務擴張使得貿易應收款項增加人民幣74.5百萬元及(ii)由於我們於截至2018年3月31日止三個月投資於若干理財產品，並於截至2018年6月30日出售該等理財產品，因此按公平值計入損益所產生的金融資產於截至2018年3月31日止三個月為人民幣90.6百萬元；由現金及現金等價物減少約人民幣150.0百萬元部分抵銷乃由於(i)我們於截至2018年3月31日止三個月採購投資理財產品(其由我們截至2018年6月30日出售)及(ii)為擴展業務及營運進行融資。

我們的流動資產淨值由截至2016年12月31日的人民幣103.8百萬元增至截至2017年12月31日的人民幣171.8百萬元，主要由於(i)我們自營運產生更多現金及出售我們所投資的非上市債務證券使得現金及現金等價物增加人民幣185.7百萬元，(ii)貿易應收款項增加人民幣32.5百萬元及(iii)預付款、按金及其他應收款項增加人民幣21.0百萬元，部分由(i)存貨減少人民幣46.3百萬元，(ii)應計費用及其他應付款項增加人民幣67.9百萬元，(iii)合同負債增加人民幣29.6百萬元及(iv)貿易應付款項增加人民幣16.2百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2015年12月31日的人民幣90.5百萬元增至截至2016年12月31日的人民幣103.8百萬元，主要是由於：(i)我們業務擴張導致主要由營運產生的現金及現金等價物增加人民幣68.3百萬元及(ii)貿易應收款項增加人民幣40.9百萬元；部分由(i)應計費用及其他應付款項增加人民幣34.1百萬元(ii)合同負債增加人民幣38.0百萬元及(iii)預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣15.2百萬元所抵銷。

### 流動資金及資本資源

我們現金的主要用於營運資金。我們流動資金的主要來源為經營所得現金流量。於可預見的未來，我們預期經營現金流量將繼續為我們流動資金的主要來源及我們或會使用部分[編纂]所得款項為我們的資本要求融資。

## 財務資料

### 現金流量

下表載列我們於各期間現金流量的概要。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
經營活動所得／(所用)現金					
淨額 . . . . .	34,833	100,096	189,699	(17,724)	(59,598)
投資活動所得／(所用)現金					
淨額 . . . . .	1,208	(18,839)	(6,242)	(97,742)	(90,407)
融資活動(所用)／所得現金					
淨額 . . . . .	78,759	(13,000)	2,284	-	-
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額 . . . . .	114,800	68,257	185,741	(115,466)	(150,005)
年／期初現金及現金等價物 .	69,422	184,222	252,479	252,479	438,220
年／期末現金及現金等價物 .	184,222	252,479	438,220	137,013	288,215

### 經營活動所得／(所用)現金淨額

經營活動所得現金流量反映(i)就非現金及非經營項目調整之除所得稅前溢利；(ii)營運資金變動影響；及(iii)已付所得稅。

於截至2018年3月31日止三個月，經營活動所用現金淨額為人民幣59.6百萬元，包括用於營運的現金人民幣53.3百萬元及已付所得稅人民幣6.3百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣23.9百萬元，主要歸因於除所得稅開支前溢利人民幣18.2百萬元。營運資金變動貢獻現金流出人民幣77.2百萬元，主要包括(i)貿易應收款項增加人民幣78.8百萬元，乃由於業主及住戶的付款方式導致較長時間的結算所致，及(ii)預付款項按金及其他應收款項增加人民幣21.5百萬元，部分由(i)應計費用及其他應付款項增加人民幣1.5百萬元，(ii)合同負債增加人民幣14.6百萬元及(iii)貿易應付款項增加人民幣6.9百萬元所抵銷。

於2017年，經營活動所得現金淨額為人民幣189.7百萬元，包括經營所得現金人民幣204.6百萬元，並由已付所得稅抵銷人民幣14.9百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣103.3百萬元，主要歸因於除所得稅前溢利人民幣105.0百萬元。營運資金變動貢獻現金流入人民幣101.3百萬元，主要包括應計費用及其他應付款項增加人民幣36.8百萬元、存貨減少人民幣46.3百萬元、合同負債增加人民幣30.0百萬元及貿易應付款項增加人民幣15.9百萬元，部分由預付款項、按金、及其他應收款

## 財務資料

項增加人民幣23.3百萬元所抵銷。應計費用及其他應付款項、貿易應付款項及按金、預付款項及其他應收款項以及合同負債的增加主要由於我們的業務擴張。

於2016年，經營活動所得現金淨額為人民幣100.1百萬元，包括經營所得現金人民幣115.3百萬元，並由已付所得稅抵銷人民幣15.2百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣47.5百萬元，主要歸因於除所得稅前溢利人民幣45.2百萬元。營運資金變動貢獻現金流入人民幣67.8百萬元，主要包括應計費用及其他應付款項增加人民幣64.3百萬元及合同負債金額增加人民幣38.0百萬元，部分由貿易應收款項增加人民幣43.7百萬元所抵銷。應計費用及其他應付款項、合同負債及貿易應收款項的增加主要由於我們的業務擴張。

於2015年，經營活動所得現金淨額為人民幣34.8百萬元，包括經營所得現金人民幣44.2百萬元，其部分由已付所得稅人民幣9.4百萬元所抵銷。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣17.2百萬元，主要歸因於年內除所得稅前溢利為人民幣21.2百萬元。營運資金變動貢獻現金流入人民幣27.1百萬元，主要包括(i)合同負債增加人民幣20.1百萬元(乃主要由於我們管理的物業數目增加)，(ii)貿易應付款項增加人民幣8.0百萬元(乃主要由於我們採購額增加，其由我們業務擴張所致)及(iii)我們的預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣6.3百萬元(由於於2015年結清關聯方結餘)，其部分由存貨增加人民幣16.2百萬元所抵銷。

### 投資活動所得／(所用)現金淨額

於截至2018年3月31日止三個月，投資活動所用現金淨額為人民幣90.4百萬元，主要反映我們購買理財產品人民幣90.0百萬元。

於2017年，投資活動所用現金淨額為人民幣6.2百萬元，主要反映就收購附屬公司支付人民幣26.0百萬元，部分由出售按公平值計入其他全面收入之金融資產所得款項人民幣20.6百萬元所抵銷。於2017年，我們已投資若干短期理財產品，已於按公平值計入損益之金融資產內確認，其已於同年出售，因此，購買按公平值計入損益之金融資產人民幣393.3百萬元由出售按公平值計入損益之金融資產所得款項人民幣393.3百萬元所抵銷。有關我們投資政策的詳情，請參閱「一篩選財務狀況表項目一按公平值計入損益之金融資產」。

於2016年，投資活動所用現金淨額為人民幣18.8百萬元，主要反映購買按公平值計入其他全面收入之金融資產人民幣20.0百萬元，部分由出售投資物業所得款項人民幣1.2百萬元所抵銷。於2016年，我們已投資若干短期理財產品，已於按公平值計入損益之金融資產內確認，其已於同年出售，因此，購買按公平值計入損益之金融資產人民幣80.0百萬元由出售按公平值計入損益之金融資產所得款項人民幣80.0百萬元所抵銷。有關我們投資政策的詳情，請參閱「一篩選財務狀況表項目一按公平值計入損益之金融資產」。

---

## 財務資料

---

於2015年，投資活動所得現金淨額為人民幣1.2百萬元，主要反映出售投資物業所得款項人民幣1.9百萬元及就其他已收取的利息收入人民幣0.6百萬元，部分由購買物業、廠房及設備人民幣1.3百萬元所抵銷。

### 融資活動所得／(所用)現金淨額

於截至2018年3月31日止三個月，我們並無任何融資活動所得或所用現金淨額。

於2017年，融資活動所得現金淨額為人民幣2.3百萬元，主要反映對本公司注資人民幣10.4百萬元，部分由已付股息人民幣9.9百萬元所抵銷。

於2016年，融資活動所用現金淨額為人民幣13.0百萬元，反映應付關聯方墊款人民幣37.0百萬元及應收關聯方墊款人民幣24.0百萬元。

於2015年，融資活動所得現金淨額為人民幣78.8百萬元，主要反映應收關聯方墊款人民幣36.7百萬元，部分由應付關聯方款項人民幣115.5百萬元所抵銷。

### 營運資金

我們的董事認為，經計及我們可用的財務資源，包括[編纂]估計所得款項淨額、本集團可用的銀行融資及我們的內部產生之基金，我們已擁有充足營運資金以滿足本文件日期後至少12個月內的需求。

### 債務

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日，我們並無任何銀行借款及未動用銀行融資。於2018年8月6日我們與東亞銀行簽訂融資協議，據此，我們可能提取25百萬港元。截至本招股章程日期，我們已自該融資提取3,300,000港元及281,000美元，除本文件所披露者和集團內負債外，截至流動資金披露的最新日期(即債務報表的最後實際可行日期)，我們並無任何未償還的借貸資本、銀行透支、承兌負債或其他類似債務、債權證、抵押、押記或貸款，或者承兌信用證或租購承諾、擔保或其他重大或有負債或與之有關的任何契諾。董事已確認，自流動資金披露的最新日期以來，直至最後實際可行日期，本集團的債務及或然負債並無任何重大變動。

## 財務資料

### 承擔及或然負債

#### 或然負債

我們於一般業務運營過程中不時涉及法律糾紛。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日，我們的或然負債撥備分別為人民幣0.03百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.3百萬元。撥備數額為董事考慮法律意見後就我們的負債作出之最佳估計。是否訴訟能夠於庭外和解或倘無法於庭外和解，是否我們將成功就任何訴訟進行辯護中存在不確定性。

#### 經營租賃承擔

截至2015年、2016年及2017年12月31日及截至2018年3月31日，不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額如下：

	截至12月31日			截至
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千	人民幣千	人民幣千	3月31日
	元	元	元	人民幣千
物業				
一年內 . . . . .	519	514	1,552	1,303
第二至第五年(包括首尾兩年) . .	—	25	2,432	2,207
五年以後 . . . . .	—	—	—	—
	<u>519</u>	<u>539</u>	<u>3,984</u>	<u>3,510</u>
廠房及機械				
一年內 . . . . .	27	58	95	87
第二至第五年(包括首尾兩年) . .	8	5	20	25
五年以後 . . . . .	—	—	—	—
	<u>35</u>	<u>63</u>	<u>115</u>	<u>112</u>
	<u>554</u>	<u>602</u>	<u>4,099</u>	<u>3,622</u>

## 財務資料

### 資本支出

下表載列於往績記錄期產生的資本支出款項：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
添置：					
物業、廠房及設備 . . . . .	1,281	1,544	3,029	145	982
總計 . . . . .	1,281	1,544	3,029	145	982

截至2018年12月31日止年度已產生及將予產生的估計資本支出總額為人民幣1.9百萬元，歸因於我們信息技術系統的購買。我們截至2018年12月31日止年度資本支出的主要資金來源為我們的經營現金流量。

### 資產負債表外安排

於截至2018年3月31日（即我們最新財務報表的日期）及最後實際可行日期，我們並無重大資產負債表外安排。

### 主要財務比率概要

下表載列我們截至所示日期及期間的若干主要財務比率：

	截至12月31日或截至12月31日止年度			截至3月31日 或截至3月31 日止三個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
	流動比率 <sup>(1)</sup> . . . . .	137.8%	132.6%	138.6%
資產負債率 <sup>(2)</sup> . . . . .	65.0%	66.2%	65.2%	65.1%
資產負債比率 <sup>(3)</sup> . . . . .	26.0%	2.1%	零	零
總資產回報率 <sup>(4)</sup> . . . . .	4.5%	7.6%	12.8%	不適用
股本回報率 <sup>(5)</sup> . . . . .	12.3%	22.3%	37.1%	不適用

附註：

(1) 流動比率按截至有關日期的流動資產總值除以流動負債總額再乘以100%計算。

## 財務資料

- (2) 負債資產比率按截至有關日期的負債總額除以資產總值再乘以100%計算。負債總額指流動負債與非流動負債的總和。資產總值指流動資產與非流動資產的總和。
- (3) 資產負債率按截至相關日期的長期及短期計息銀行及其他借款總和除以相同日期的權益總額計算。
- (4) 總資產回報率按期內來自持續經營業務的溢利除以期初至期末資產總額平均結餘再乘以100%計算。
- (5) 股本回報率按期內來自持續經營業務的溢利除以期初至期末總權益平均結餘再乘以100%計算。

### 流動比率

截至2015年、2016年及2017年12月31日及截至2018年3月31日，我們的流動比率保持相對穩定，分別為137.8%、132.6%、138.6%及139.2%。

### 資產負債率

截至2015年、2016年及2017年12月31日及截至2018年3月31日，我們的資產負債率保持相對穩定，分別為65.0%、66.2%、65.2%及65.1%。

### 資產負債比率

截至2015年、2016年及2017年12月31日及截至2018年3月31日，我們的資產負債比率分別為26.0%、2.1%、零及零。於往績記錄期，我們並無任何長期及短期計息銀行借款。我們的資產負債比率由截至2015年的12月31日的26.0%減少至截至2016年12月31日的2.1%。主要乃由於我們自關聯方借款減少。由於我們於2017年已結清關聯方的所有借款，因此截至2017年12月31日及2018年3月31日，資產負債率分別為零。

### 總資產回報率

我們的總資產回報率由截至2015年的12月31日的4.5%增長至截至2016年的12月31日的7.6%並進一步增至截至2017年的12月31日的12.8%。主要乃由於我們從2015年到2017年的盈利能力不斷提高以及業務規模的擴大。

### 股本回報率

我們的股本回報率由截至2015年的12月31日的12.3%增長至截至2016年的12月31日的22.3%並進一步增至截至2017年的12月31日的37.1%。主要乃由於從2015年到2017年的純利增長。

### 市場風險的定量及定性分析

我們的主要金融工具包括按公平值計入其他全面收入之金融資產、貿易應收款項、按金及其他應收款項、現金及現金等價物、貿易應付款項及應計費用及其他應付款項。與該等財務工具相關的風險包括信貸風險及流動資金風險。董事管理及監控該等風險，確保及時有效實施適當措施。

---

## 財務資料

---

### 信貸風險

我們就我們的貿易及其他應收款項以及銀行現金存款面臨信貸風險。貿易及其他應收款項、現金及現金等價物及受限制現金的賬面值為我們就金融資產所面臨的最大信貸風險。我們預期並無與銀行現金存款有關的重大信貸風險，原因是該等銀行現金存款大部分存入國有銀行及其他大中型上市銀行。我們預期不會因該等對手方違約而產生任何重大虧損。

我們有大量客戶，並無集中信貸風險。我們設有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於各報告期末，我們審閱該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回金額作出充分減值損失。

我們在資產的初始確認時考慮違約的可能性，也評估在每個資產存續的報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。為評估信貸風險是否顯著升高，我們將截止報告日期資產違約風險與於初步確認日期的違約風險進行對比。我們會考慮可用的、合理的及支撐性的前瞻性資料。

### 流動資金風險

流動資金風險管理的最終責任在於我們的董事。我們已就管理短、中及長期資金及流動資金管理需求建立適當的流動資金風險管理框架。我們透過保持充分的儲備及銀行融資管理流動資金風險。

## 財務資料

### 關聯方交易及結餘

倘一方能夠直接或間接控制其他方，或在作出財務或營運決策時對其他方造成重大影響，則視為關聯方。倘各方受共同控制，則亦視為關聯方。我們的核心管理層成員及其親密家庭成員亦視為關聯方。有關關聯方交易的消息討論，見本文件附錄一會計師報告附註30。

下表載列於所示期間之重大關聯方交易：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
旭輝控股(集團)有限公司					
提供服務					
— 物業管理服務 . . . . .	35,569	44,446	46,416	8,214	11,295
— 對非業主的增值服務 . . . . .	98,746	113,070	100,731	22,765	24,170
	<u>134,315</u>	<u>157,516</u>	<u>147,147</u>	<u>30,979</u>	<u>35,465</u>
租賃開支 . . . . .	—	(547)	(171)	—	—
利息收入 . . . . .	1,665	800	—	—	—
利息開支 . . . . .	—	(1,363)	—	—	—

### 股息及可供分派儲備

於2017年，我們分派股息共計人民幣9.9百萬元。於2018年4月，我們宣派股息人民幣2.45百萬元，其於2018年6月分派。

我們沒有未來的股息支付政策。我們的董事會有絕對酌情決定是否宣派任何年度的任何股息及其金額。我們是一家根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。因此，任何未來股息的支付及金額亦將取決於從我們的附屬公司獲得的股息的可用性。中國法律規定，股息僅根據中國會計原則計算的年內溢利中支付，該會計原則在許多方面與其他司法管轄區(包括香港財務報告準則)的公認會計原則不同。中國法律還要求外商投資企業至少撥出10%的稅後溢利(如有)為其法定儲備提供資金，而這些儲備不能作為現金股息分派。

截至2018年3月31日，本集團分派儲備達人民幣109.4百萬元。

## 財務資料

### 根據上市規則第13.13至13.19條須作出的披露

除於本文件另有披露外，我們確認，截至最後實際可行日期，我們並不知悉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。

### [編纂]開支

估計與股份[編纂]有關的總[編纂]開支(包括包銷佣金)將為人民幣[編纂]百萬元(假設[編纂]為每股股份[編纂]港元)，其中人民幣[編纂]百萬元與股份發行直接相關並將於[編纂]完成後自股本中扣除，而截至2018年12月31日止年度，約人民幣[編纂]百萬元將自合併全面收益表中扣除。

### 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值，旨在說明假設[編纂]對截至2018年3月31日本公司擁有人應佔本集團合併有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於該日發生。

未經審核備考經調整有形資產淨值僅為說明用途而編製。因其假設性質，其未必真實反映[編纂]已於截至2018年3月31日或任何未來日期完成的情況下本集團的合併有形資產淨值情況。其乃基於本集團會計師報告所載截至2018年3月31日的本集團合併資產淨值而編製，會計師報告全文載於本文件附錄一，並按以下所述調整。未經審核備考經調整有形資產淨值報表不構成會計師報告部分內容。

	截至2018年3月31日本集團經審核合併有形資產淨值	根據[編纂]新股份發行估計所得款項淨值	本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值	每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值	每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣元 (附註3)	港元 (附註4)
根據每股[編纂][編纂][編纂]港元	240,924	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
根據每股[編纂][編纂][編纂]港元	240,924	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

#### 附註:

- 截至2018年3月31日，本公司擁有人應佔本集團合併有形資產淨值乃按本集團截至2018年3月31日，合併資產淨值約人民幣[240,964,000]元得出，其摘錄自載於本文件附錄一會計師報告。

---

## 財務資料

---

- 估計[編纂]所得款項淨額乃根據本公司以每股[編纂][編纂][編纂]港元或[編纂]港元發行及[編纂]股股份，扣除估計包銷費用及佣金以及由本公司應付的與[編纂]相關其他估計應付開支(並無反映在本集團截至2018年3月31日之有形資產淨額)。估計所得款項淨額乃按匯率1.00港元兌[人民幣0.86元]換算為人民幣(按最後實際可行日期現行的中國人民銀行公佈的匯率換算)。概不表示港元金額已經、可能已經或可按該匯率或任何其他匯率兌換人民幣或根本無法兌換，反之亦然。概無計及任何於行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權時可能發行的股份及本公司根據配發及發行或購回股份的一般授權而配發及發行或購回的任何股份。
- 每股股份的未經審核備考經調整合併有形資產淨值根據本文件「股本」一節所載倘[編纂]截至2018年3月31日完成時緊隨[編纂]完成後的[編纂]股已發行股份計算，惟並無計及任何於行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權時可能發行的股份及本公司根據配發及發行或購回股份的一般授權而配發及發行或購回的任何股份。
- 每股股份的未經審核備考經調整合併有形資產淨值按中國人民銀行就最後實際可行日期現行外匯交易而設定的匯率1.00港元兌[人民幣0.86元]轉換為港元。概無聲明人民幣金額已按、可能本已按或可按該匯率或任何其他匯率換算為人民幣或根本不能換算，反之亦然。
- 經調整有形資產淨值的未經審核備考報表未計及永升物業於[編纂]前宣派及支付的人民幣24,500,000元的股息。倘已計及該股息，則每股股份的未經審核備考經調整有形資產淨值將為人民幣[編纂]元([編纂]港元)及人民幣[編纂]元([編纂]港元)，分別基於[編纂][編纂]港元及[編纂]港元[編纂]。
- 概無就本集團的未經審核備考經調整合併有形資產淨值作出調整，以反映截至2018年3月31日之後的交易業績或本集團訂立的其他交易。

### 董事確認無重大不利變動

董事經審慎周詳考慮後確認，截至本文件日期，我們自2018年3月31日(即本公司最新合併經審核財務業績的編製日期)以來的財務或交易狀況並無重大不利變動，自2018年3月31日以來並未發生對會計師報告(其文本載列於本文件附錄一)所示資料造成重大影響的事件。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

### 未來計劃及展望

有關我們未來計劃的詳細描述，請見「業務—我們的業務策略」。

### 所得款項用途

經扣除我們就[編纂]應付的包銷佣金及其他估計開支後，假設[編纂]未獲行使及假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面所載之指示性[編纂]範圍的中間值），我們估計將從[編纂]收取所得款項淨額[編纂]百萬港元。我們擬將該等[編纂]之所得款項淨額按下列金額用作以下目的：

- 約[編纂]，或[編纂]百萬港元將用於尋求戰略性收購及投資機會，其中(i)約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於收購於區域範圍經營之優質物業管理服務商。合資格的收購目標為物業管理服務商，除住宅物業外，該等物業管理服務商亦為醫院、學校、商業及辦公大樓等非住宅物業提供服務。我們在評估潛在收購目標時的關鍵標準包括（其中包括）彼等應具備如下條件：(a)在管建築面積至少為三百萬平方米，(b)已維持最近財政年度的年度純利至少為人民幣3.0百萬元及(c)已維持最近財政年度的純利率超過8.0%；(ii)約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於收購物業管理服務商以提供補充我們自己的社區產品及服務，包括（其中包括）社區教育（如學前教育）、社區零售業務、社區老人護理（如日常護理及醫療保健）、市政衛生及市政秩序及安全維護，以提高我們的品牌知名度、使我們提供的服務多樣化並提高對我們提供物業管理服務至關重要之技術能力；及(iii)約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於與業務夥伴共同投資物業管理產業基金，我們相信這將有助我們迅速擴大業務規模及服務供應；
- 約[編纂]，或[編纂]百萬港元將用於利用最新的互聯網及信息技術並建立智能社區，從而提高我們的客戶服務品質，其中(i)[編纂]或[編纂]百萬港元將用於開發物業管理雲、客戶關係管理雲、停車場雲及賬單管理雲，以簡化我們在客戶服務、質量控制、勞動力管理及收費方面的程序，從而提高我們的整體運營效率及服務品質；(ii)[編纂]或[編纂]百萬港元將用於建立金融共享服務中心及人力資源共享服務中心，以促進我們內部資源的匯集及確管理的一致性；(iii)約[編纂]或[編纂]百萬港元用於購買及升級各種物業管理項目的智能設施及以互聯網為基礎的系統，包括智能門禁系統、智能停車管理系統及智能滅火系統、智能家居系統及其他智能探測及監控系統。該等舉措將使我們的關鍵業務運營更大程度地自動化，從而減少我們對體力勞動之依賴，提高我們服務品質並提升客戶體驗；及(iv)約[編纂]

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

或[編纂]百萬港元將用於開發一個運作及決策分析平臺，利用大數據及其他更新技術整合及分析業務營運的關鍵數據，從而協助高級管理層快速有效地識別及應對主要趨勢；

- 約[編纂]，或約[編纂]百萬港元將用於開發一站式服務社區平臺及我們的「悅生活」在線服務平臺，以便我們可以繼續創新社區增值服務，從而獲得客戶讚賞及認可，提高我們服務品質及提升我們整體盈利能力，其中(i)約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於提高我們社區增值服務之若干住宅方面之運營及管理效率，如一般數據收集，以提高我們回應業主及居民需求的能力，並支持我們提供物業中介及其他服務；(ii)約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於建立業主與居民之間互動的在線社區，並實現「37°C社區」的目標；及(iii)約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於促進我們集中資源通過網絡向零售、旅遊、醫療、教育及退休等領域之業主及居民提供多元化商業服務；及
- 約[編纂]，或約[編纂]百萬港元將用作一般企業用途及營運資金。由於我們尋求通過戰略收購及投資實現我們業務及運營之有機增長，我們預計營運資金需求將會增加。

倘[編纂]獲全面行使，經扣除我們就[編纂]應付的包銷佣金及其他估計開支後，假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的中間值），我們估計[編纂]該等額外股份產生的額外所得款項淨額將為[編纂]百萬港元。我們擬按相同比例將該等額外所得款項淨額用作上述用途。

倘[編纂]釐定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所載之指示性[編纂]範圍的上限），我們將收取額外所得款項淨額[編纂]百萬港元。倘[編纂]釐定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所載之指示性[編纂]範圍的下限），我們收取的所得款項淨額將減少[編纂]百萬港元。倘[編纂]設定為高於指示性[編纂]範圍的中間值，我們擬按相同比例將額外款項用於上述用途。倘[編纂]設定為低於指示性[編纂]範圍的中間值，我們擬按比例減少分配於上述用途的所得款項淨額。

倘[編纂]所得款項淨額未立即用作上述用途，在適用法律法規允許的範圍內，我們擬將所得款項存入持牌金融機構賬戶。倘我們用於上述用途的所得款項淨額或我們按上述比例分配的所得款項淨額發生任何變動，我們將作出正式公告。

---

## 包 銷

---

### 香港包銷商

[編纂]

[•]

[•]

### 包銷安排及開支

[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]

根據上市規則向聯交所作出的承諾

我們的承諾

[編纂]

---

## 包 銷

---

### 最終控股股東的承諾

[ 編纂 ]

### 根據香港包銷協議作出的承諾

#### 我們的承諾

[ 編纂 ]

---

## 包 銷

---

[編纂]

最終控股股東的承諾

[編纂]

---

## 包 銷

---

[ 編 纂 ]

---

## 包 銷

---

[編纂]

### 佣金及開支

包銷商將按所有[編纂]總[編纂]的[編纂]收取包銷佣金，其中任何分包銷佣金將獲支付。

本公司將就新股份支付及承擔包銷佣金(不包括任何獎勵費)、[編纂]費用、聯交所交易費及交易徵費、法律及印刷以及其他專業費用，以及與[編纂]相關的其他開支，估計合共為人民幣[編纂]百萬元(相當於[編纂]百萬港元)(假設(i)[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即本文件所載之指示性[編纂]範圍的中間值)；(ii)[編纂]未獲行使)。

[編纂]

---

## 包 銷

---

[ 編 纂 ]

---

## 包 銷

---

[編纂]

### **包銷商於本公司的權益**

除彼等於包銷協議項下的責任外，各包銷商概無擁有本公司的任何股權，亦無擁有可認購或指定他人認購本公司任何股份的權利或購股權（不論是否可合法強制執行）或於[編纂]擁有任何權益。

### **保薦人的獨立性**

海通國際資本符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。

---

## [ 編纂 ] 的 架 構 及 條 件

---

[ 編纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構 及 條 件

---

[ 編纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構 及 條 件

---

[ 編纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構 及 條 件

---

[ 編纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構 及 條 件

---

[ 編纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構 及 條 件

---

[ 編纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構 及 條 件

---

[ 編纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構 及 條 件

---

[ 編纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構 及 條 件

---

[ 編纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構 及 條 件

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

就 貴集團之歷史財務資料致永升生活服務集團有限公司及 HATONG INTERNATIONAL SECURITIES COMPANY LIMITED 董事之會計師報告

引言

吾等就第I-4至I-55頁所載[永升生活服務集團有限公司]（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的歷史財務資料作出報告，該等歷史財務資料包括於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日的合併財務狀況表及截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年3月31日止三個月（「往績記錄期」）的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱「歷史財務資料」）。第I-4至I-55頁所載之歷史財務資料為本報告之組成部分，乃為載於 貴公司日期為[編纂]就 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板首次[編纂]（「[編纂]」）而刊發的文件（「文件」）內。

董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2及4所載的呈列及編製基準編製歷史財務資料，以令歷史財務資料作出真實而公平的反映，並負責落實其認為對編製歷史財務資料所必要的內部監控，以使編製歷史財務資料時免於因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港投資通函呈報準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具之會計師報告」開展工作。此準則規定吾等須遵守道德標準並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否免於重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料的金額及披露事項有關之憑證。所選之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估不論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。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2及4所載呈列及編製基準編製而作出真實公平反映之歷史財務資料之內部監控，以設計於各種情況下屬適當之程序，惟並非為就實體內部監控之成效發表意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料之整體呈列。

吾等認為，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2及4所載呈列及編製基準，歷史財務資料真實公平地反映貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日之財務狀況以及貴集團於往績記錄期之財務表現及現金流量。

## 審閱匯報期末段的比較歷史財務資料

吾等已審閱貴集團匯報期末段的比較歷史財務資料，包括截至2017年及2018年3月31日止三個月的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及其他解釋資料(統稱為「匯報期末段的比較歷史財務資料」)。貴公司董事負責根據載於歷史財務資料附註2及4的編製及呈列基準編製及呈列匯報期末段的比較歷史財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對匯報期末段的比較歷史財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人員作出查詢，並進行分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將察覺在審計中可能識別的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言匯報期末段的比較歷史財務資料在所有重大方面未根據載於歷史財務資料附註2及附註4的編製及呈列基準編製。

## 根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)[及公司(清盤及雜項條文)條例]下事項出具的報告

### 調整

於編製歷史財務資料及匯報期末段的比較歷史財務資料時，並無對第[●]頁所定義的相關財務報表作出調整。

### 股息

吾等參考歷史財務資料附註11，其中表明於往績記錄期貴公司並無派付股息。

貴公司概無財務報表

貴公司自其註冊成立日期起並無編製任何法定財務報表。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

尹子斌

執業證書號碼P05804

香港，[●]

## I. 歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

按歷史財務資料之 貴集團於往績記錄期(亦稱為「有關期間」)之財務報表(「相關財務報表」)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」)編製並由香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有註明者外，所有數值均湊整至最接近千位數(人民幣千元)。

## 附錄一

## 會計師報告

### 合併損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
		2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	7	334,002	479,963	725,317	134,476	198,253
銷售成本		(280,240)	(375,316)	(542,392)	(104,567)	(144,784)
毛利		53,762	104,647	182,925	29,909	53,469
其他收入及其他淨收益	8	9,609	6,630	10,228	1,019	1,850
行政開支		(41,735)	(64,287)	(87,937)	(15,896)	(36,652)
分佔聯營公司溢利／(虧損)		—	—	626	—	(234)
財務成本		—	(1,363)	—	—	—
其他開支		(416)	(435)	(931)	(3)	(212)
除所得稅開支前溢利	9	21,220	45,192	104,911	15,029	18,221
所得稅開支	10	(5,658)	(11,592)	(28,469)	(3,863)	(4,737)
年／期內 貴公司擁有人 應佔溢利		<u>15,562</u>	<u>33,600</u>	<u>76,442</u>	<u>11,166</u>	<u>13,484</u>
其他全面收益，扣除稅項						
其後可能重新分類至損益的項目：						
按公平值計入其他全面收入之 金融資產(「按公平值計入 其他全面收入」)：						
— 公平值變動		—	—	616	—	—
— 出售的已變現公平值收益		—	—	(616)	—	—
年／期內 貴公司擁有人 其他全面收入		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年／期內 貴公司擁有人應佔 溢利及全面總收入		<u>15,562</u>	<u>33,600</u>	<u>76,442</u>	<u>11,166</u>	<u>13,484</u>
每股盈利(每股以人民幣列示)：						
每股基本及攤薄盈利	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 合併財務狀況表

	附註	於12月31日			於3月31日
		2015年	2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產及負債</b>					
<b>非流動資產</b>					
於聯營公司權益 . . . . .	14	-	-	2,156	1,922
物業、廠房及設備 . . . . .	15	2,921	3,428	14,582	14,952
投資物業 . . . . .	16	48,788	47,941	48,240	48,601
按公平值計入其他全面收入之					
金融資產(「按公平值計入					
其他全面收入」) . . . . .	17	-	20,000	-	-
商譽 . . . . .	19	-	-	17,230	17,230
遞延稅項資產 . . . . .	26	1,128	1,827	2,977	4,540
		<u>52,837</u>	<u>73,196</u>	<u>85,185</u>	<u>87,245</u>
<b>流動資產</b>					
存貨 . . . . .	20	48,744	46,533	267	267
貿易應收款項 . . . . .	21	48,103	88,980	121,461	196,006
預付款項、按金及其他應收款項 . . . . .	22	49,079	33,912	54,932	74,258
應收退稅款 . . . . .		103	687	2,291	2,306
按公平值計入損益之金融					
資產(「按公平值計入損益之					
金融資產」) . . . . .	18	-	-	-	90,630
現金及現金等價物 . . . . .	23	184,222	252,479	438,220	288,215
		<u>330,251</u>	<u>422,591</u>	<u>617,171</u>	<u>651,682</u>
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項 . . . . .	24	11,365	20,529	36,730	43,659
應計款項及其他應付款項 . . . . .	25	162,787	196,983	264,921	266,434
合同負債 . . . . .	7	52,441	90,462	120,077	134,669
應付所得稅 . . . . .		13,133	10,797	23,618	23,428
		<u>239,726</u>	<u>318,771</u>	<u>445,346</u>	<u>468,190</u>
流動資產淨值 . . . . .		<u>90,525</u>	<u>103,820</u>	<u>171,825</u>	<u>183,492</u>
總資產減流動負債 . . . . .		<u>143,362</u>	<u>177,016</u>	<u>257,010</u>	<u>270,737</u>
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債 . . . . .	26	9,182	9,236	12,340	12,583
資產淨值 . . . . .		<u>134,180</u>	<u>167,780</u>	<u>244,670</u>	<u>258,154</u>
<b>權益</b>					
<b>股本及儲備</b>					
股本 . . . . .		-	-	-	-
儲備 . . . . .		134,180	167,780	244,670	258,154
總權益 . . . . .		<u>134,180</u>	<u>167,780</u>	<u>244,670</u>	<u>258,154</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 合併權益變動表

	資本		法定儲備*	投資		總計
	資本	資本儲備*		重估儲備*	保留溢利*	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日	-	10,115	5,000	-	103,503	118,618
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	15,562	15,562
於2015年12月31日及2016年1月1日	-	10,115	5,000	-	119,065	134,180
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	33,600	33,600
法定儲備資本化(附註c)	-	2,500	(2,500)	-	-	-
股息付款資本化(附註c)	-	97,500	-	-	(97,500)	-
分配至法定儲備	-	-	3,360	-	(3,360)	-
分配至資本儲備(附註d)	-	18,336	(4,943)	-	(13,393)	-
於2016年12月31日及2017年1月1日	-	128,451	917	-	38,412	167,780
年內溢利及其他全面收入	-	-	-	-	76,442	76,442
按公平值計入其他全面收入的 金融資產的未變現公平值收益	-	-	-	616	-	616
按公平值計入其他全面收入的 金融資產的變現公平值收益	-	-	-	(616)	-	(616)
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	76,442	76,442
分配至法定儲備	-	-	7,644	-	(7,644)	-
就過往年度批准之股息(附註11)	-	-	-	-	(9,900)	(9,900)
附屬公司權益持有人注資	-	10,360	-	-	-	10,360
法律及專業費用一於全國中小企業股份轉讓 系統(全國中小企業股份轉讓系統)上市	-	(12)	-	-	-	(12)
於2017年12月31日及2018年1月1日	-	138,799	8,561	-	97,310	244,670
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	13,484	13,484
分配至法定儲備	-	-	1,347	-	(1,347)	-
於2018年3月31日	-	138,799	9,908	-	109,447	258,154
於2017年1月1日	-	128,451	917	-	38,412	167,780
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	11,166	11,166
分配至法定儲備	-	-	1,117	-	(1,117)	-
於2017年3月31日(未經審核)	-	128,451	2,034	-	48,461	178,946

\* 於報告日期，該等金額總額指合併財務狀況表中的「儲備」。

附註：

- (a) 法定儲備指根據相關中國法律自於中國成立的附屬公司的年內純利(基於附屬公司的中國法定財務報表)轉撥的款項，直至該等法定儲備達致附屬公司註冊資本的50%為止。該等法定儲備不可削減，惟用以抵銷累計虧損或增資則除外。
- (b) 公平值儲備指於各報告期末持有的按公平值計入其他全面收入之金融資產的累計變化淨值，並按照附註4.13所載的會計政策處理。

- (c) 根據永升物業日期為2016年6月27日之股東決議案及日期為2016年6月30日之組織章程細則修訂本，通過資本化永升物業法定儲備及保留溢利分別人民幣2,500,0000元及人民幣97,500,000元的方式，永升物業的股本由人民幣10,000,000元增加至人民幣110,000,000元，分為每股人民幣1元之110,00,000股股份。
- (d) 根據永升物業日期為2016年9月25日及2016年10月18日之股東決議案，永升物業由有限責任公司轉為股份有限公司。經參考永升物業於2016年8月31日之資產淨值約人民幣128,336,000元，永升物業向其股東轉換了110,000,000股每股面值人民幣1元的股份。永升物業的資產淨值超過資本數額確認為永升物業的資本盈餘。因此，截至2016年8月31日，永升物業的法定儲備結餘人民幣4,943,000元及保留溢利人民幣13,393,000元撥轉至資本儲備。

## 附錄一

## 會計師報告

### 合併現金流量表

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
<b>來自經營活動之現金流量</b>					
除所得稅開支前溢利	21,220	45,192	104,911	15,029	18,221
調整：					
物業、廠房及設備折舊	763	1,026	1,937	287	612
貿易應收款項減值虧損	373	2,838	472	956	4,210
貿易應收款項之減值虧損撥回	(164)	—	(1,628)	(528)	—
其他應收款項減值虧損	189	339	3,349	1,213	2,229
其他應收款項之減值虧損撥回	(2,427)	(626)	(472)	(32)	(64)
應佔聯營公司(溢利)/虧損	—	—	(626)	—	234
銀行利息收入	(600)	(886)	(686)	(292)	(575)
其他利息收入	(1,665)	(800)	—	—	—
按公平值計入損益之金融資產之					
利息收入	—	(640)	(2,470)	—	—
財務成本	—	1,363	—	—	—
出售物業、廠房及設備虧損	—	11	34	1	—
出售投資物業之收益	(107)	(117)	(158)	—	—
出售按公平值計入損益之					
金融資產收益	—	—	(616)	—	—
投資物業之公平值收益	(410)	(215)	(725)	—	(361)
按公平值計入損益之金融資產之					
公平值收益	—	—	—	—	(630)
營運資金變動前經營溢利	17,172	47,485	103,322	16,634	23,876
貿易應收款項減少/(增加)	4,098	(43,715)	(3,979)	(39,408)	(78,755)
存貨(增加)/減少	(16,249)	2,211	46,266	—	—
預付款項、按金及其他應收款項					
減少/(增加)	6,327	(2,196)	(23,345)	(9,586)	(21,491)
貿易應付款項增加/(減少)	8,028	9,164	15,890	(3,386)	6,929
應計款項及其他應付款項增加	4,706	64,283	36,809	10,378	1,513
合同負債增加	20,146	38,021	29,615	7,956	14,592
經營所得/(所用)之現金	44,228	115,253	204,578	(17,412)	(53,336)
已付所得稅	(9,395)	(15,157)	(14,879)	(312)	(6,262)
經營活動所得/(所用)現金淨額	<u>34,833</u>	<u>100,096</u>	<u>189,699</u>	<u>(17,724)</u>	<u>(59,598)</u>

## 附錄一

## 會計師報告

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
<b>來自投資活動之現金流量</b>					
購置物業、廠房及設備 . . . . .	(1,281)	(1,544)	(3,029)	(145)	(982)
購置按公平值計入其他全面收入 的金融資產 . . . . .	-	(20,000)	-	(71,850)	-
購置按公平值計入損益之金融資產 . . . . .	-	(80,000)	(393,250)	-	(90,000)
收購一間附屬公司付款 . . . . .	-	-	(26,039)	(26,039)	-
收購一間聯營公司付款 . . . . .	-	-	(1,530)	-	-
出售投資物業所得款項 . . . . .	1,889	1,179	584	-	-
出售按公平值計入其他全面收入 的金融資產所得款項 . . . . .	-	-	20,616	-	-
出售按公平值計入損益之金融資產 所得款項 . . . . .	-	80,000	393,250	-	-
已收銀行利息收入 . . . . .	600	886	686	292	575
按公平值計入損益之金融資產 的利息收入 . . . . .	-	640	2,470	-	-
<b>投資活動所得／(所用)現金淨額 . . . . .</b>	<b>1,208</b>	<b>(18,839)</b>	<b>(6,242)</b>	<b>(97,742)</b>	<b>(90,407)</b>
<b>來自融資活動的現金流量</b>					
已收利息 . . . . .	-	-	5,319	-	-
注入資金 . . . . .	-	-	10,360	-	-
應付關聯方墊款 . . . . .	(36,721)	(37,018)	(3,483)	-	-
應收關聯方墊款 . . . . .	115,480	24,018	-	-	-
於全國中小企業股份轉讓系統 (全國中小企業股份轉讓系統) 上市時資本化上市費用 . . . . .	-	-	(12)	-	-
已付股息 . . . . .	-	-	(9,900)	-	-
<b>融資活動所得／(所用)現金淨額 . . . . .</b>	<b>78,759</b>	<b>(13,000)</b>	<b>2,284</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額 . . . . .</b>	<b>114,800</b>	<b>68,257</b>	<b>185,741</b>	<b>(115,466)</b>	<b>(150,005)</b>
<b>年／期初現金及現金等價物 . . . . .</b>	<b>69,422</b>	<b>184,222</b>	<b>252,479</b>	<b>252,479</b>	<b>438,220</b>
<b>年／期末現金及現金等價物 . . . . .</b>	<b>184,222</b>	<b>252,479</b>	<b>438,220</b>	<b>137,013</b>	<b>288,215</b>

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

貴公司根據開曼群島公司法第22章於2018年4月16日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KYI-1111, Cayman Islands。貴公司的主要營業地點位於中華人民共和國(「中國」)。

根據文件「歷史、重組及公司架構」一節中「重組」分節所詳述的集團重組(「重組」)，貴公司於2018年成為現時組成貴集團附屬公司的控股公司。除重組外，貴公司自註冊成立日期以來並未進行任何業務。

貴公司的主要業務為投資控股。貴公司及其附屬公司(「貴集團」)主要從事向中國(「上市業務」)的非業主提供物業管理服務、社區增值服務及增值服務。

貴公司附屬公司於本報告日期的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊/成立地點 及日期	貴公司應佔股權				於本報告 日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	主要業務
		於12月31日		於3月31日				
		2015年	2016年	2017年	2018年			
Elite Force Investment Limited (附註(c)及(e)) . . . . .	於2018年4月25日 於英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 註冊成立	-	-	-	-	100%	1美元	投資控股
精英力量國際有限公司 (附註(d)及(f)) . . . . .	於2018年5月11日 於香港(「香港」) 註冊成立	-	-	-	-	100%	100港元	投資控股
Prominent Intellectuals Limited (附註(c)及(e)) . . . . .	於2018年5月8日 於英屬處女群島 註冊成立	-	-	-	-	100%	1美元	投資控股
城市之光資產有限公司 (附註(d)及(f)) . . . . .	於2018年5月18日 於香港註冊成立	-	-	-	-	100%	100港元	投資控股
上海永升物業管理有限公司 (前稱「上海永升物業管理 股份有限公司」) (「永升物業」) (附註(d)、(g)及(h)) . . . . .	於2002年5月31日 於中華人民共和國 (「中國」)註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣 110,000,000元	物業管理

## 附錄一

## 會計師報告

附屬公司名稱	註冊／成立地點 及日期	貴公司應佔股權				於本報告 日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	主要業務
		於12月31日		於3月31日				
		2015年	2016年	2017年	2018年			
廈門市永升物業服務有限公司 (「廈門永升」) (附註(d)、(g)及(i)) . . . . .	於1995年11月13日 於中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣 3,000,000元	物業管理
北京永升物業服務有限公司 (「北京永升」) (附註(d)、(g)及(i)) . . . . .	於2002年5月31日 於中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣 3,000,000元	物業管理
上海赫頂企業發展有限公司 (附註(d)、(g)及(i)) . . . . .	於2016年9月18日 於中國註冊成立	-	100%	100%	100%	100%	人民幣 2,000,000元	物業管理
寧波永達物業管理有限公司 (附註(d)及(i)) . . . . .	於1997年4月10日 於中國註冊成立	-	-	100%	100%	100%	人民幣 5,000,000元	物業管理
蚌埠永升物業管理有限公司 (附註(d)及(i)) . . . . .	於2017年6月29日 於中國註冊成立	-	-	100%	100%	100%	人民幣 3,000,000元	物業管理
山東魯班永升物業管理有限公司 (附註(d)及(i)) . . . . .	於2018年2月12日 於中國註冊成立	-	-	-	70%	70%	人民幣 3,500,000元	物業管理

附註：

- (a) 所有於中國成立的附屬公司的英文名稱翻譯僅作識別用途。
- (b) 現時組成 貴集團的所有公司均已將12月31日作為彼等財政年度結束日期。
- (c) 貴公司於本報告日期直接持有股權。
- (d) 貴公司於本報告日期間接持有股權。
- (e) 由於毋須遵守註冊成立司法權區相關法例及法規項下的法定審核規定，故於本報告日期，並無就Elite Force Investment Limited及Prominent Intellectuals Limited編製經審核財務報表。
- (f) 由於Elite Force Investment Limited及城市之光資產有限公司於2018年新註冊成立，故於本報告日期，並無就該等公司編製經審核財務報表。

- (g) 永升物業截至2016年12月31日止年度的合併財務報表乃根據適用於中國企業的企業會計準則編製並由於中國註冊的執業會計師立信會計師事務所(特殊普通合伙)審核。
- (h) 該實體於中國以外商獨資企業的形式成立。
- (i) 該等實體於中國以內資有限責任公司的形式成立。

就本報告的歷史財務資料而言，貴公司董事已根據下文附註2所載呈列基準及下文附註4所載符合香港會計師公會(「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」)的會計政策編製貴集團於往績記錄期的合併財務報表(「相關財務報表」)。

歷史財務資料乃根據相關財務報表編製，並無作出任何調整。

## 2. 重組及呈列基準

於往績記錄期，上市業務乃透過永升物業進行。永升物業由林中先生、林峰先生及林偉先生(統稱為「該等股東」)控制。誠如文件「歷史、重組及集團架構」一節所詳述，貴集團就貴公司股份於聯交所[編纂]而進行重組(「重組」)以完善其公司架構。

貴公司於2018年4月16日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據文件「歷史、重組及集團架構」一節所詳述的集團重組，貴公司於2018年成為貴集團現時旗下公司的控股公司。貴公司、Elite Force Investment Limited、Elite Force Investment Limited、Prominent Intellectuals Limited及城市之光資產有限公司(統稱「非營運公司」)均為新註冊成立公司，作為重組的一部分，而該等新控股公司自註冊成立起概無進行任何業務。加入非營運公司作為永升物業的控股公司並無實質意義。該等控股公司並無從事任何業務且並不符合業務的定義。因此，就本報告而言，歷史財務資料乃根據於往績記錄期使用先前賬面值構成貴集團的永升物業編製。

貴集團於往績記錄期的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括現在構成貴集團的所有公司的業績及現金流量，猶如現有的架構於整個往績記錄期或自彼等各自收購或註冊成立/成立日期(以兩者中較短者為準)一直存在。貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日之合併財務狀況表已使用現有賬面值編製以呈現附屬公司之資產及負債及/或業務，猶如現有架構於該等日期或自彼等各自收購或註冊成立/成立日期(以兩者中較短者為準)一直存在。並無為反映公平值而作出調整，亦無確認任何因重組而產生的新資產或負債。

所有集團內公司間交易及結餘已於合併實體間對銷。

## 3. 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

### (a) 提早採納新訂準則、詮釋及修訂

貴集團已提早採納以下新準則，允許提早採用，並於往績記錄期一致適用：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益

### 香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號引入有關金融資產、金融負債、一般對沖會計法的分類及計量新要求及金融資產的減值要求。

與貴集團有關的香港財務報告準則第9號主要規定涉及金融資產減值，其中香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換而言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。有關會計政策載於歷史財務資料附註4.13。

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日，貴集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的一般方法就預期信貸虧損作出撥備，該規定允許確認來自關聯方及所有其他應收款項的貿易應收款項的12個月預期信用損失。來自第三方的貿易應收款項採用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期虧損作出撥備，該規定允許使用全期預期虧損撥備。

### 香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號的核心原則乃一個實體應確認收入以體現向客戶轉讓承諾貨品或服務的數額，並反映實體預期交換該等貨品及服務而應得的代價。香港財務報告準則第15號引入了5步法來確認收入：

- 第1步： 確定與一個客戶的合同
- 第2步： 確定合同內的履約義務
- 第3步： 釐定交易價格
- 第4步： 將交易價格分攤至每個履約義務
- 第5步： 當符合各履約義務時確認收入

於採納香港財務報告準則第15號後，當貴集團符合履約義務時確認收入，即當貨品或服務按特定的履約義務轉移並由客戶「控制」時。有關會計政策載於歷史財務資料附註4.15。

#### (b) 尚未生效的新訂準則、詮釋及修訂

貴集團並未於財務報表中提早採納的以下尚未生效的新訂準則、詮釋及修訂將會或可能對貴集團未來財務報表有影響：

香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款 <sup>1</sup>
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號保險合約應用香港財務報告準則第9號金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2014年-2016年週期的年度改進 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號	外幣交易及墊付代價 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 該等修訂原定於2016年1月1日或之後開始的期間生效。生效日期現已被遞延/移除。繼續允許提早應用該等修訂本的修訂。

除下文所述者外，董事預計，應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對貴集團的財務報表及/或貴集團的財務資料披露造成重大影響。

### 香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號由生效日起將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，其引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月之所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產則作別論。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產（為其使用相關租賃資產之權利）及租賃負債（為其支付租賃款項之責任）。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債之現金還款分類為本金部分及利息部分，及於現金流量表內呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括如承租人合理地肯定將行使選擇權延續租賃或行使選擇權終止租賃，於選擇權期間內將作出之付款。此會計處理方法與承租人會計處理方法顯著不同，後者適用於根據前準則，即香港會計準則第17號，分類為經營租賃之租賃。

就出租人會計處理方法而言，香港財務報告準則第16號大致秉承了香港會計準則第17號之出租人會計處理方法之規定。因此，出租人繼續將其租約分類為經營租賃或融資租賃，並且以不同方式將兩類租賃入賬。

如下文附註28所載，貴集團於2018年3月31日的不可撤銷經營租賃的未來合計最低租賃付款額約為人民幣3,622,000元。根據目前的租賃模式，貴集團預期採納香港財務報告準則第16號與現行會計政策相比不會對貴集團的財務表現造成重大影響，但預期經營租賃承擔的若干部分將於綜合財務狀況報表中確認為使用權資產及租賃負債。

### 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第22號外幣交易及預付代價

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第22號解決外幣交易或符合以下各項的部分交易：

- (i) 以外幣計值或定價之代價；
- (ii) 實體就該代價確認預付資產或遞延收入負債，然後方才確認相關資產、開支或收入；及
- (iii) 預付資產或遞延收入負債為非貨幣性質。

詮釋委員會得出以下總結：

- (i) 就釐定匯率而言，交易日期為初步確認非貨幣預付資產或遞延收入負債的日期；
- (ii) 倘有多項付款或預收款項，則就每項付款或收款確立交易日期。

貴集團預期將於2018年1月1日採納有關修訂，且預期採納該修訂將不會對貴集團的財務狀況及表現造成重大影響。

### 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第23號一所得稅處理之不確定性

該詮釋透過就如何反映所得稅會計處理涉及的不確定性因素提供指引，為香港會計準則第12號所得稅的規定提供支持。根據該詮釋，實體須釐定分別或集中考慮各項不確定稅項處理，以更好預測不確定性因素的解決方式。實體亦須假設稅務機關將會檢討其有權檢討的金額，並在作出上述檢討時完全知悉所有相關資料。如實體釐定稅務機關可能會接受

一項不確定稅項處理，則實體應按與其稅務申報相同的方式計量即期及遞延稅項。否則，釐定稅項涉及的不確定性因素採用「最可能金額」或「預期值」法兩者中能更好預測不確定性因素解決方式的方法來反映。

貴集團預期於2019年1月1日採納香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號將不會對貴集團之業績及財務狀況造成重大影響。

#### 4. 重大會計政策概要

##### 4.1 編製基準

歷史財務資料乃根據附註2所載的呈列基準及下文所載符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的會計政策而編製。歷史財務資料亦符合香港公司條例及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

香港會計師公會已頒佈若干新訂或經修訂與貴集團有關並於往績記錄期開始生效的香港財務報告準則。於編製及呈列往績記錄期之歷史財務資料時，貴集團已於整個往績記錄期提早採納該等2017年1月1日開始期間生效的由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及已提早採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號。歷史財務資料乃根據附註4所載的符合所有適用香港財務報告準則的會計政策編製。此外，歷史財務資料包括聯交所證券上市規則所規定之適用披露。

##### 4.2 計量基準及持續經營假設

歷史財務資料乃按歷史成本基準編製，惟投資物業(見附註4.12)、按公平值計入損益之金融資產(見附註4.13)及按公平值計入其他全面收入之金融資產(見附註4.13)除外及除另行公佈外，所有價值約整至千位(人民幣千元)。

謹請留意，編製財務資料時已採用會計估計及假設。儘管該等估計乃由管理層根據其對現時事件及其他因素的最佳獲悉及判斷而作出，惟實際結果最終可能與該等估計有所差異。涉及較高度的判斷或複雜性的範疇，或對歷史財務資料具有重大影響的假設及估計的範疇在附註5中披露。

##### 4.3 功能性及呈列貨幣

財務資料按人民幣(「人民幣」)呈列，其與貴公司之功能性貨幣一致。

##### 4.4 合併基準

合併財務報表包括貴公司及組成貴集團的貴公司及其附屬公司所控制的實體的財務報表。倘屬以下情況，則貴公司取得控制權：

- 對投資對象行使權力；
- 因藉參與投資對象的業務而可或有權獲得可變回報；及
- 有能力行使其權力而影響其回報。

倘事實及情況表明以上所列控制權三個要素的一個或多個有所變動時，貴集團重估其是否控制投資對象。

附屬公司於 貴集團取得有關附屬公司的控制權起開始合併入賬，並於 貴集團失去有關附屬公司的控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司的收入及支出乃自 貴集團取得控制權之日起計入合併損益及其他全面收益表，直至 貴集團不再控制有關附屬公司之日為止。

損益及其他全面收益的各項目歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益。

附屬公司的全面收益總額歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益的結餘為負數。

附屬公司的財務報表於有需要時作出調整，致使其會計政策與 貴集團的會計政策一致。

有關 貴集團成員公司之間交易相關的所有集團內公司間資產、負債、權益、收入、支出及現金流量於綜合入賬時全數對銷。

#### 4.5 合併會計法

重組涉及除永升物業外須新增其他新控股公司及並未導致股東持續共同用控制之經濟性質出現任何變動。因此，財務資料乃跟用合併會計準則編製，猶如目前集團結構於整個往績記錄期已存在。

合併全面收益表包括自最早呈報日期起或自合併實體註冊成立日期(以較短期間為準，而不論共同控制合併的日期)起各合併實體的業績。

所有集團內公司間交易及結餘均已於合併時對銷。

財務資料的比較金額予以呈列，猶如實體已於上一個報告期間末合併，除非合併實體於稍後日期註冊成立。

#### 4.6 附屬公司

附屬公司為 貴公司可對其行使控制權的投資對象。倘以下三個因素俱全，則 貴公司乃控制該投資對象：擁有對投資對象的權力，面臨或享有來自投資對象的可變回報的風險或權利，及可利用其權力影響該等可變回報。當事實及情況顯示任何該等控制權因素可能出現變動時，則控制權需被重新評估。

#### 4.7 聯營公司

聯營公司為一間 貴集團擁有重大影響力而並非為附屬公司或合營安排之實體。重大影響力乃有權參與被投資公司之財務及經營政策決定而非控制或共同控制該等政策。

聯營公司乃採用權益法入賬，據此聯營公司按成本初步確認，此後其賬面值於聯營公司之資產淨值內調整以反映 貴集團應佔收購後變動，惟超過 貴集團於聯營公司之權益之虧損不會確認，除非有法定或推定責任彌補該等虧損。

貴集團與其聯營公司之間的交易產生的損益僅於不相關投資人於聯營公司擁有權益時方才確認。該等交易產生的投資者分佔聯營公司溢利及虧損與聯營公司的賬面值對銷。若未實現虧損提供所轉讓資產減值的憑證，則會即時於損益確認。

聯營公司已付任何溢價高於已收購 貴集團應佔可識別資產、負債及或然負債的公平值撥充資本，計入聯營公司的賬面值。倘客觀證據證明聯營公司投資有減值，則投資的賬面值與其他非金融資產相同方式檢測。

貴公司財務狀況表中，投資聯營公司按成本減減值虧損(如有)列賬。聯營公司的業績由 貴公司基於在年內已收及應收股息入賬。

#### 4.8 商譽

倘可識別資產及負債之公平值高於所付代價之公平值，被收購方的任何非控股權益金額以及收購方先前持有的被收購方股權的收購日期之公平值，則超出部分於重估後於收購日期在損益確認。

商譽乃按成本減以減值虧損計量。就減值測試而言，收購產生之商譽分配予預期會受惠於收購協同效益之各相關現金產生單位。現金產生單位為最小的可識別資產組別，其所產生的現金流入很大程度上並不受其他資產或資產組別的現金流入影響。獲分配商譽之現金產生單位，通過比較其賬面值及其可回收金額(見附註4.19)會每年及於有跡象顯示該單位可能出現減值時進行減值測試。

就於財政年度內進行收購所產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位會於該財政年度結束前進行減值測試。當現金產生單位之可收回金額少於該單位賬面值時，減值虧損會首先分配至撇減該單位獲分配之任何商譽之賬面值，繼而基於該單位內各資產之賬面值按比例分配至該單位之其他資產。然而，分配至各資產的虧損不會減少單獨資產的賬面值至低於其公平值減出售成本(倘可計量)或其使用價值(倘已釐定)(以較高者為準)後的值。商譽之任何減值虧損於損益確認，而不會於往後期間撥回。

#### 4.9 物業、廠房及設備

下列物業、廠房及設備(包括建築物、電子設備、運輸設備及用於生產或供應貨品及服務的傢俱及設備)或行政用途(在建工程除外)按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)。

物業、廠房及設備的成本包括其採購價及收購該等項目直接應佔的成本。

僅當項目相關的未來經濟利益有可能流入 貴集團，以及該項目的成本能可靠計量時，後續成本方計入資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。被取代部分的賬面值會被終止確認。所有其他維修及保養在其產生的財政期間於損益內確認為開支。

物業、廠房及設備採用直線法按估計可使用年期計提折舊以撇銷其成本(經扣除估計剩餘價值)。可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討並於適當情況下作出調整。使用年期如下：

建築物	20年
電子設備	5年
運輸設備	5年
傢俱及設備	5年

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產會即時撇減至其可收回金額。

出售物業、廠房及設備項目的收益或虧損為按銷售所得款項淨額與其賬面值之間的差額，並於出售時於損益內確認。

#### 4.10 存貨

存貨最初按成本確認，其後按成本與可變現淨值的較低者確認。成本包括所有採購成本、轉換成本以及使存貨到達彼等現有地點和狀況所產生的其他成本。成本使用加權平均法／先進先出法計算。可變現淨值指日常業務過程中的估計銷售價減去估計完工成本及進行銷售所需的估計成本。

#### 4.11 租賃

租賃條款將所有權的絕大部分風險及回報轉移予承租人的租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

##### 貴集團作為出租人

營業租約之租金收入乃按有關租約之年期以直線法計入損益表內。磋商及安排營業租約之初步直接成本計入租賃資產之賬面值，並於租約年期按直線基準確認為開支。

##### 貴集團作為承租人

根據經營租賃應付的租金總額於租賃期內按直線法於損益中確認，除非另有系統基準更能代表消耗租賃資產經濟利益的時間模式。所獲得的租賃優惠均於租賃期內確認為租賃開支總額的組成部分。

物業租賃之土地及樓宇因素就租賃分類而言視為分開處理。

#### 4.12 投資物業

投資物業是指持作賺取租金或資本升值(或兩者皆有)之物業，但在正常業務過程中不持作待售、用於生產或提供商品或服務或用於行政目的。投資物業初步按成本計量，其後按公平值計量，其中任何變動於損益中確認。

#### 4.13 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為該工具合約條文的訂約方時確認。金融資產及金融負債初步以公平值計量。

對於並按非公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之項目，金融資產或金融負債(除無重大融資部分之應收賬款外)初始按公平值加其收購或發行直接應佔之交易成本計量。無重大融資部分之應收賬款初始按交易價格計量。

##### (a) 金融資產

於初步確認時，貴集團按公平值加收購該金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產(倘金融資產並非按公平值計入損益)。按公平值計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益中開支。

金融資產的所有一般買賣均於交易日(即本集團承諾買賣資產當日)確認。一般買賣指必須於市場所在地法例或規例一般指定之時間內交付資產的金融資產買賣。

擁有嵌入衍生工具的金融資產在確定其現金流量是否僅支付本金和利息時被完全考慮在內。

#### 債務工具

債務工具的後續計量取決於 貴集團管理資產的業務模式及資產的現金流特徵。 貴集團對其債務工具進行分類有三種計量類別。

- 攤銷成本：為收取合約現金流而持有的資產，倘該等現金流僅代表本金和利息的支付，則按攤銷成本計量。債務投資的收益或虧損隨後按攤銷成本計量且並非對沖關係的一部分，其於資產取消確認或減值時於合併全面收益表中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。
- 公平值計入其他全面收入：用於收取合約現金流及出售金融資產的資產，倘資產的現金流僅代表本金和利息的支付，則按公平值計入其他全面收入計量。賬面值變動乃計入其他全面收入，惟確認減值收入或虧損、利息收入及於損益中確認的匯兌收益及虧損除外。當取消確認金融資產時，之前在其他全面收入中確認的累計收入或虧損將從權益重新分類至合併全面收益表，並在「其他收入—淨額」中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。
- 公平值計入損益：倘資產不符合攤銷成本或按公平值計量並計入其他全面收入之金融資產之標準，則按公平值計量並計入損益。債務投資的收入或虧損隨後以公平值計量並計入損益且不屬於對沖關係的一部分，其於損益中確認，並在其產生的期間於「其他收入—淨額」中以淨額呈列。

#### 權益工具

貴集團其後按公平值計量所有股權投資。倘 貴集團管理層已選擇在其他全面收入中呈列股權投資的公平值收益及虧損，則不會將公平值收益及虧損重新分類至損益。當 貴集團收取付款的權利確立後，此類投資的股息繼續在「其他收入」中確認。

按公平值計入損益之金融資產的公平值變動計入「其他收入—淨額」(如適用)。以公平值計入其他全面收入之金融資產的股權投資的減值虧損(以及減值虧損的撥回)不與其他公平值變動分開呈報。

#### 取消確認金融資產

當金融資產現金流的合約權利屆滿，或當 貴集團轉讓某宗交易中收取合約現金流的權利，而金融資產的絕大部分擁有權風險和回報已獲轉讓，或 貴集團既無轉讓也無保留絕大部分的擁有權風險和回報，而且並無持有金融資產的控制權時， 貴集團則取消確認金融資產。

#### 金融資產減值

貴集團以前瞻性基準評估與其債務工具(通過攤銷成本及公平值計入OCI之金融資產)相關的預期信用損失。適用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。

就第三方的貿易應收款項而言，貴集團採用香港財務報告準則第9號所容許的簡化方法，該方法規定預期終身虧損將於初步確認應收款項時確認。

應收關聯方的按金、貿易及其他應收款項被視為較低信用風險，因此期內確認的減值撥備限於12個月預期虧損。

就其他來自第三方的應收款項而言，貴集團自初步確認後根據信用質量變動採用「三階段」減值模式，概述如下：

- 初步確認時應收款項不存在信用減值，歸入「第1階段」，貴集團持續監控其信用風險；
- 倘自初步始確認後信用風險顯著增加，則應收款項轉入「第2階段」，但尚未被視為信用減值；
- 倘應收款項存在信用減值，則金融工具轉入「第3階段」。

第1階段的應收款項的預期信用損失的金額按於未來12個月內可能發生的違約事件導致的終身預期信用損失部分同等金額計量。第2階段或第3階段工具的預期信用損失基於終生預期信用損失計量。

在計量預期信用損失時，貴集團會考慮前瞻性資料。

整個存續期預期信用損失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用損失。在估計預期信用損失時所考慮的最長期間是貴集團面臨信用風險的最長合約期間。

#### 計量預期信用損失

預期信用損失是信用損失的概率加權估計。信用損失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。

#### 違約的定義

貴集團認為下列事項構成內部信用風險管理違約事件之歷史經驗表明符合下列條件之一的應收款項通常無法收回。

- 當對方違反金融契約時；或
- 內部開發信息或從外部獲得的信息表明債務人並無可能全額支付其債權人（包括貴集團）（不考慮貴集團持有的任何抵押）。

#### 信用減值的金融資產

在各個結算日，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；

- 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。

於綜合財務狀況表中呈列預期信用損失的準備

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(部分或全部)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。

#### (b) 金融負債及權益工具

分類為債務或權益

由一間集團實體所發行之債務及權益工具乃根據合約安排之內容及金融負債及權益工具之定義被歸類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具乃證明實體資產於扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。集團實體發行的權益工具以取得的收入扣除直接發行成本後的金額記錄。

金融負債

貴集團金融負債隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

僅於貴集團的義務已履行、解除或到期時，貴集團才終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付的代價之間的差額(包括任何已轉讓非流動資產或承擔負債)於損益中確認。

#### 4.14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金，以及原定到期日為三個月或以下可予兌現及可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險較少之短期高流通量投資。

#### 4.15 收益確認

貴集團向非業主提供物業管理服務、社區增值服務及增值服務。提供服務所得收益於提供服務的會計期間確認。

就物業管理服務而言，貴集團為每月提供的服務開出固定金額賬單，並將貴集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

**(i) 物業管理服務**

就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若 貴集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務， 貴集團將已收或應收業主的費用確認為收入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， 貴集團將佣金費(按物業單元的已收或應收物業管理費總額之一定比例計算)確認為收入，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

**(ii) 對非業主的增值服務**

對非業主的增值服務主要包括向物業開發商或其他物業管理服務商提供的前期規劃及設計諮詢服務，以及於交付前階段向物業開發商提供的開荒清潔、安保、綠化及維修保養服務。 貴集團與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出的月賬單，而該月賬單因該月已完成服務的實際水平而異。

**(iii) 社區增值服務**

就社區增值服務而言，收入於提供相關的社區增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。

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

倘合同的任何訂約方已履約，則 貴集團於資產負債表中將合同呈報為合同資產或合同負債(取決於 貴集團履約與客戶付款之間的關係)。

合同資產為 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。獲得合同所產生的增量成本(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)將合同呈列為合同負債。合同負債為 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 貴集團對代價擁有無條件權利時列賬。倘於代價付款到期前僅需時間的推移，則收取代價的權利乃屬無條件。

**(iv) 利息收入**

利息收入乃採用實際利率法按時間比例確認。

**4.16 外幣換算**

貴集團實體以其經營所在主要經濟環境貨幣以外的貨幣(「功能貨幣」)訂立的交易按交易發生時的匯率記錄。外幣貨幣資產及負債按報告期末的匯率換算。按公平值計量且以外幣計值的非

貨幣項目按公平值釐定當日的通行匯率重新換算。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目並未重新換算。

結算貨幣項目及貨幣項目換算產生的匯兌差額於產生期間於損益中確認。

貴公司及若干附屬公司的功能貨幣為除人民幣外的貨幣。該等實體的資產及負債按各報告期末的匯率換算為貴集團呈列之貨幣，其收入及開支項目按期內加權平均匯率換算為人民幣。匯兌差異結果於其他全面收益及累計匯兌儲備中確認。處置非人民幣功能貨幣的業務時，與該特定業務相關的其他綜合收益的組成部分於損益表中確認。

就綜合現金流量表而言，非中國實體的現金流量按現金流量日期的匯率換算為人民幣。全年產生的非中國實體經常性現金流量按期內加權平均匯率換算為人民幣。

#### 4.17 所得稅

年內之所得隨包括即期稅項及遞延稅項資產及負債變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債變動於損益內確認，惟與於其他全面收益確認或直接於權益確認的項目有關者除外，在此情況下相關稅項乃分別於其他全面收入中確認或直接分配予股權。

即期稅項為本年度應課稅收入的預期應付稅項，採用於報告期末已製定或實質上已頒佈的稅率及就過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣減及應課稅暫時差額，即財務報告用途的資產及負債賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦來自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。

除若干受限制的例外情況外，在有可能獲得未來應課稅溢利以使用有關資產的前提下，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產均會予以確認。足以支持確認可予扣減暫時差異所產生遞延稅項資產的日後應課稅溢利，包括因轉回現有應課稅暫時差異而產生的數額；但這些差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在預計轉回可予扣減暫時差異的同一期間或遞延稅項資產所產生稅務虧損可予撥回或結轉的期間內轉回。在決定現有應課稅暫時差異是否足以支持確認可由未使用稅務虧損及稅項撥回所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即須計及與同一稅務機關及同一應課稅實體有關的差異，並預期在能夠使稅務虧損或稅項撥回的期間內轉回。

遞延稅項資產和負債確認的有限例外情況包括：不得為稅項目的而扣減的商譽、不影響會計或應稅溢利（如屬業務合併的一部分則除外）的資產或負債的初次確認，以及於附屬公司的投資的暫時差異。如屬應稅差異，只限於貴集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的差異；或如屬可予扣減的差異，則只限於可在將來轉回的差異。

遞延稅項的撥備數額乃按資產及負債的賬面值的預期變現或支付形式，以於報告期末所訂定或大致上訂定的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不計算折讓。

遞延稅項資產的賬面值乃於報告期末進行審閱，而倘若不再可能有足夠的應課稅溢利以實現所有或部分資產得益，則會予以減少。倘若有可能獲得足夠的應課稅溢利，則任何該等減幅均會撥回。

當派付相關股息之責任確立時，源於派息之額外利得稅乃予確認。

即期稅項結餘和遞延稅項結餘及其變動會分開列示，並且不予抵銷。即期稅項資產及遞延稅項資產只有當 貴公司或 貴集團擁有沖銷即期稅項資產及即期稅項負債之法律權利，且符合以下額外條件，即期稅項負債及遞延稅項負債方可沖銷：

- 就即期稅項資產與負債而言， 貴公司或 貴集團計劃以淨額方式償還，或同時變現資產及償還負債；或
- 就遞延稅項資產與負債而言，如指同一個稅務機關就以下方面所徵收之利得稅：
  - 同一繳稅單位；或
  - 不同繳稅單位，於各預期將有可觀遞延稅項負債或資產償還或回收之未來期間計劃以淨額方式或同時變現及償還之方式變現即期稅項資產及償還即期稅項負債。

#### 4.18 僱員福利

##### (a) 定額供款退休計劃

根據中國政府的有關規定， 貴集團參與一項由地方市政府運作的中央退休金計劃（「計劃」），據此， 貴公司於中國的附屬公司須向計劃供款僱員若干百分比的基本薪酬，為僱員退休福利提供資金。地方市政府承諾承擔所有目前及將來退休的 貴公司中國附屬公司員工的退休福利責任。 貴集團對計劃的唯一責任乃繼續支付計劃下的所需供款。根據計劃作出之供款於產生時在損益中扣減。計劃並無有關被沒收的供款可沖減日後供款的條文。

##### (b) 短期僱員福利

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

#### 4.19 其他資產減值

貴集團於各報告期末審閱下列資產的賬面值，以確定是否有蹟象顯示該等資產出現減值虧損或過往已確認的減值虧損是否已不存在或減少：

- 物業、廠房及設備；
- 公平值模型項下之投資物業；及
- 商譽

如有任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額，以決定減值損失（如有）的程度。

#### 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公平值減出售成本及使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用反映貨幣之時間價值及資產固有風險之現時市場評估之稅前貼現率貼現至其現值。倘資產產生之現金流入基本上不能獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能夠獨立產生現金流量之最小一組資產組合（即現金產生單位）來釐定可收回金額。

#### 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損會予以分配，以按比例減少現金產生單位（或該單位組別）內資產的賬面值，惟某資產的賬面值不會減至低於其個別公平值減去出售成本（如可計量）或使用價值（如能釐定）。

#### 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估算出現正面的變化，則會撥回減值虧損。所撥回的減值虧損僅限於在過往年度並未確認減值虧損時原應釐定的資產賬面值。所撥回的減值虧損在確認撥回的年度計入損益。

#### 4.20 政府補助

倘可合理確定能夠收取政府補助，而 貴集團將符合政府補助所附帶的條件，則政府補助在財務狀況表中初始確認。補償 貴集團所產生開支的補助金在報告相關費用時予以扣除，或於產生開支的同一期間有系統地於損益中確認為收入。補償 貴集團資產成本的補助金在計算折舊資產期內在損益中確認的資產賬面價值減去折舊費用後扣除。無條件政府補助金乃於收取時在損益中確認為其他收益。

#### 4.21 分部報告

貴集團根據向執行董事呈報以供彼等就分配資源至 貴集團業務分部及檢討該等分部表現之定期內部財務資料識別營運分部及編製分部資料。內部財務資料呈報予執行董事之各項業務成份釐定以下 貴集團主要產品。

就評估分部表現及分部間資源分配而言，董事會按照香港財務報告準則財務報表中所計量的毛利或虧損評估分部損益。

為呈列 貴集團來自外部客戶的收益及 貴集團非流動資產的地理位置，常駐國家乃參照 貴公司大部分附屬公司經營所在國家釐定。

#### 4.22 撥備及或然負債

當 貴集團因過去事件而承擔現有責任（法定或推定）並且很可能需要流出經濟利益以償還責任及對責任金額能作出可靠估計時確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則按照預計履行義務的開支的現值列示準備金。

倘經濟利益流出的可能性不大，或者金額不能可靠估計，則將責任披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性很小則除外。只有在發生或未發生一個或多個不完全在 貴集團控制範圍內的未來不確定事件的情況下才能確定其存在的可能責任，亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性很小則除外。

#### 4.23 關聯方

就財務資料而言，倘符合下列一項，則為 貴集團之關聯方：

- (a) 與 貴集團相關的人士或該人士的緊密親屬，倘該人士：
  - (i) 對 貴集團有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對 貴集團擁有重大影響；或
  - (iii) 為 貴集團或 貴公司之母公司主要管理人員。
- (b) 符合任何以下條件的實體會被視為與 貴集團有關連：
  - (i) 該實體與 貴集團屬同一集團成員（即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自互有關連）。
  - (ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或一集團成員之聯營公司或合營企業，而另一實體為成員之一）。
  - (iii) 兩實體為同一第三方的合營公司。
  - (iv) 一實體為一第三方的合營企業，而另一實體為該第三方的聯營公司。
  - (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關連的實體之僱員離職後福利計劃。
  - (vi) 該實體受另一方於(a)項識別之人士的控制或共同控制。
  - (vii) 於(a)(i)項識別之人士對該實體有重大影響力或該人士為該實體（或該實體的母公司）的主要管理層成員之一。
  - (viii) 該實體，或其所屬集團之任何成員，向 貴集團或 貴公司之母公司提供主要管理人員服務。

一方人士的直系親屬成員是指有關人士在與實體交易時，預期可影響或受該人士影響的親屬成員，包括：

- (i) 該人士的子女和配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該人士的配偶或家庭伴侶的子女；及
- (iii) 該人士的家屬或該人士的配偶或家庭伴侶。

#### 5. 關鍵會計估計及判斷

於應用 貴集團之會計政策時，就目前沒有其他資金來源下，董事需要對資產和負債之賬面值作出判斷、估計及假設。其估計及相關假設乃基於以往經驗及其他相關因素釐定。實際結果可能與該等估計有異。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。估計不確定性的主要來源如下：

**(i) 物業、廠房及設備的可使用年期**

貴集團釐定估計其物業、廠房及設備之可使用年期及相關折舊支出。此項估計乃根據類似性質及功能之物業、廠房及設備的實際可使用年期記錄而作出。倘可使用年期少於以往估計之年數，則管理層將增加折舊支出，並技術性地撤銷或撤減任何已棄置舊有或非策略性的資產。實際經濟年期可能有別於估計可使用年期。定期檢討可能導致估計可使用年期之變動，因而影響日後期間之折舊支出。

**(ii) 貿易及其他應收款項之減值**

貿易及其他應收款項減值乃根據有關違約風險及預期信貸損失率的假設。貴集團在編製此假設時作出判斷，並廣泛基於可用客戶的歷史數據，現有市場狀況，包括報告期末的前瞻性估計，選擇輸入數據計算減值損失。

倘預期不同於原估計，該差額將在該估計變動的期間內影響貿易及其他應收款項的賬面值及減值虧損。

**(iii) 所得稅及延遲稅**

貴集團須繳納不同司法權區之所得稅。於釐定所得稅撥備金額時，須就稅項法律及法規的詮釋作出重大估計。於日常業務過程中，許多交易及計算之最終稅項並不明確。貴集團基於對到期稅項負債評估之估計確認稅項負債。倘該等最終稅項結果與初步記錄之款額不同，該等差額將對有關釐定期間之所得稅及遞延所得稅撥備造成影響。

倘有可能出現用作抵銷虧損及其他可扣減暫時差異之未來應課稅溢利，遞延稅項資產就所有未動用稅虧損及未繳納折舊撥備確認。釐定可確認遞延稅項資產金額需行使重大管理判斷，此乃根據可能時機及未來應課稅溢利水平連同未來稅務規劃策略。

**(iv) 非金融資產減值**

貴集團於各報告期末評估是否有跡象顯示所有非金融資產出現減值。非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面價值超過其可收回金額（即公平值減出售成本及其使用價值的較高者）時，存在減值。公平值減出售成本的計算基於公平交易中具有類似資產的約束性銷售交易的可用數據或可觀察市場價格減去處置該資產的增量成本。當進行使用價值計算時，管理層必須估計現金產生單位資產的預期未來現金流量，並選擇合適的折現率以計算這些現金流量的現值。

**(v) 公平值計量**

貴集團的投資物業、按公平值計入損益之金融資產及按公平值計入其他全面收入之金融資產之公平值計量盡可能使用市場可觀察輸入數據及數值。釐定公平值計量所使用之輸入數據乃基於於估值方法中所使用輸入數據的可觀察程度分為不同的等級（「公平值等級」）：

- 第一級：相同項目於活躍市場所報價格（未經調整）；

## 附錄一

## 會計師報告

- 第二級：第一級輸入數據以外直接或間接可觀察輸入數據；
- 第三級：不可觀察輸入數據（即無法自市場數據衍生）。

分類為上述等級的項目乃基於所使用對該項目公平值計量產生重大影響之最低等級輸入數據確定。等級之間項目轉撥於其產生期間確認。

### 6. 分部資料

管理層已經根據由主要營運決策者審閱的報告釐定經營分類。主要營運決策者，即負責分配資源及評估經營分部表現之人，已被確定為 貴公司之執行董事。

於往績記錄期， 貴集團主要從事向中國非業主提供物業管理服務，社區增值服務及增值服務。管理層將業務的經營業績作為一個經營分部進行審查，以決定是否分配資源。因此， 貴公司主要經營決策者認為，只有一個分部用於製定戰略決策。

貴集團的主要經營實體位於中國。因此，於往績記錄期， 貴集團所有收入均來自中國。

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日，所有非流動資產位於中國。

### 7. 收益

收益主要包括物業管理服務所得款項、社區增值服務及向非業主提供增值服務。 貴集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年3月31日止期間的按類別劃分的收入分析如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶及按時間 確認的收入					
物業管理服務 . . . . .	208,948	296,133	472,268	89,342	139,331
社區增值服務 . . . . .	24,309	51,775	110,064	16,133	21,179
向非業主提供的增值服務 . . . . .	<u>100,745</u>	<u>132,055</u>	<u>142,985</u>	<u>29,001</u>	<u>37,743</u>
	<u>334,002</u>	<u>479,963</u>	<u>725,317</u>	<u>134,476</u>	<u>198,253</u>

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年3月31日止三個月，來自股東—旭輝控股（集團）有限公司、其附屬公司及合營公司（「旭輝集團」）的收入分別佔 貴集團收入40.2%、32.8%、20.3%、23.0%及17.9%。除旭輝集團外， 貴集團擁有大量客戶，彼等於往績記錄期概無貢獻 貴集團收入的10%或以上。

#### (a) 未達成履約義務

對於向非業主提供的物業管理服務及增值服務， 貴集團將等於有權開立發票且與 貴集團客戶迄今的表現價值直接匹配的金額確認為收入。 貴集團已選擇適用的簡化處理辦法，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合同並無固定期限。當對方通知 貴集團不再需要服務時，向非業主提供增值服務合同的期限通常會到期。

## 附錄一

## 會計師報告

對於社區增值服務，彼等在短時間內獲提供，並於各個時期結束時沒有未達成的履約義務。

**(b) 因獲得合約的增量成本而確認的資產**

於往績記錄期，取得合約並無重大增量成本。

**(c) 合同負債詳情**

貴集團已確認以下與收入相關之合同負債

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合同負債 . . . . .	<u>52,441</u>	<u>90,462</u>	<u>120,077</u>	<u>134,669</u>

**(i) 合同負債之重大變動**

貴集團之合同負債主要來自客戶預付款，但尚未提供相關服務。由於 貴集團業務增長，該等負債增加。

**(ii) 就合同負債確認的相關收入**

下表顯示當前報告期結轉之合同負債中確認的收入金額。

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
包含於年初合同負債結餘中確認的收入				
物業管理服務 . . . . .	23,960	33,367	61,367	38,257
社區增值服務 . . . . .	1,630	3,657	4,871	2,565
對非業主的增值服務 . . . . .	<u>1,762</u>	<u>7,729</u>	<u>3,077</u>	<u>1,594</u>
	<u>27,352</u>	<u>44,753</u>	<u>69,315</u>	<u>42,416</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 8. 其他收入及其他收益

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
銀行利息收入 . . . . .	600	886	686	292	575
其他利息收入 . . . . .	1,665	800	-	-	-
政府補助(附註) . . . . .	2,311	3,028	2,266	154	158
罰款收入 . . . . .	1,715	70	379	13	46
撥回或然負債撥備 . . . . .	-	-	472	-	-
撥回貿易應收款項減值虧損 . . . . .	164	-	1,628	528	-
撥回其他應收款項減值虧損 . . . . .	2,427	626	472	32	64
出售投資物業收益 . . . . .	107	117	158	-	-
投資物業公平值收益 . . . . .	410	215	725	-	361
按公平值計入損益之					
金融資產公平值收益 . . . . .	-	-	-	-	630
按公平值計入損益之					
金融資產利息收入 . . . . .	-	640	2,470	-	-
出售按公平值計入其他全面 收入之金融資產收益 . . . . .	-	-	616	-	-
其他 . . . . .	210	248	356	-	16
	<u>9,609</u>	<u>6,630</u>	<u>10,228</u>	<u>1,019</u>	<u>1,850</u>

附註：政府補助主要包括政府對民生及殘疾僱員的補貼。

### 9. 除所得稅開支前溢利

除所得稅開支前溢利乃扣除下列各項後達致：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
物業、廠房及設備折舊 . . . . .	763	1,026	1,937	287	612
貿易應收款項減值虧損 . . . . .	373	2,838	472	956	4,220
其他應收款項減值虧損 . . . . .	189	339	3,349	1,213	2,229
出售物業、廠房及設備 之虧損 . . . . .	-	11	34	1	-
有關經營租約變動：					
租賃物業 . . . . .	996	1,776	2,578	117	460
廠房及機械 . . . . .	-	6	64	17	15
	<u>1,325</u>	<u>5,986</u>	<u>10,354</u>	<u>2,588</u>	<u>7,536</u>
員工成本(包括董事酬金 — 附註13)：					
工資、薪金及其他福利 . . . . .	157,412	219,563	280,359	55,551	92,975
花紅 . . . . .	11,737	14,807	30,204	7,551	3,851
退休計劃供款 . . . . .	25,036	36,108	54,424	9,221	29,374
	<u>194,185</u>	<u>270,478</u>	<u>364,987</u>	<u>72,323</u>	<u>126,200</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 10. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
<b>即期稅項</b>					
本年度稅款 . . . . .	6,258	10,947	30,471	3,438	3,429
過往年度超額撥備 . . . . .	—	—	(48)	—	(12)
	6,258	10,947	30,423	3,438	3,417
<b>遞延稅項 (附註26)</b>					
於本年度/期間損益					
(扣除)/計入 . . . . .	(600)	645	(1,954)	425	1,320
	5,658	11,592	28,469	3,863	4,737

根據開曼群島的法律及法規，貴集團於開曼群島毋須繳納任何所得稅。

根據英屬處女群島之法律及法規，貴集團於英屬處女群島毋須繳納任何所得稅。

由於貴集團於往績記錄期並無於香港產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據於2008年1月1日生效的中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，除另有註明外，貴集團中國實體須按25%稅率繳納所得稅。

年/期內所得稅開支可與合併損益表及其他全面收益表之除所得稅開支前利潤對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
除所得稅開支前溢利 . . . . .	21,220	45,192	104,911	15,029	18,221
<b>按繳付稅項之司法權區</b>					
所產生之溢利適用之稅率					
計算之稅項 . . . . .	5,304	11,299	26,228	3,757	4,554
分佔一間聯營公司(溢利)					
/虧損的稅務影響 . . . . .	—	—	(156)	—	58
不可扣稅支出的稅務影響 . . . . .	193	1,119	1,287	456	1,683
毋須應課稅收入的稅務影響 . . . . .	(1,829)	(131)	—	—	—
扣除未確認臨時差異					
/ (稅項虧損) 之影響 . . . . .	500	(701)	(1,164)	(425)	(1,628)
授予中國附屬公司免稅之影響 . . . . .	1,490	6	38	75	82
前一年稅務超額撥備 . . . . .	—	—	(48)	—	(12)
中國附屬公司未分配盈利的遞延稅項 . . . . .	—	—	2,284	—	—
所得稅開支 . . . . .	5,658	11,592	28,469	3,863	4,737

## 11. 股息

截至2017年12月31日止年度，永升物業已宣派及派付股息人民幣9,900,000元。

除上文所述者外，貴公司自其註冊成立以來並無派付或宣派其他股息。

## 12. 每股盈利

由於重組及貴集團於往績記錄期業績乃按附註2所披露的合併基準呈列，就本報告而言，呈列每股盈利資料被視為並無意義，因此並無呈列每股盈利資料。

## 13. 董事及主要行政人員酬金及五位最高薪酬人士

### (a) 董事酬金

於往績記錄期董事酬金詳情如下：

	袍金	薪金、津貼 及實物利益	酌情花紅	退休計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2015年12月31日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
林中先生 . . . . .	-	-	-	-	-
周洪斌先生 . . . . .	-	-	-	-	-
<b>非執行董事</b>					
林峰先生 . . . . .	-	-	-	-	-
葛明先生 . . . . .	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>					
馬永義先生 . . . . .	-	-	-	-	-
王鵬先生 . . . . .	-	-	-	-	-
張偉聰先生 . . . . .	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附錄一

會計師報告

	袍金	薪金、津貼 及實物利益	酌情花紅	退休計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2016年12月31日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
林中先生 . . . . .	-	-	-	-	-
周洪斌先生 . . . . .	-	-	-	-	-
<b>非執行董事</b>					
林峰先生 . . . . .	-	-	-	-	-
葛明先生 . . . . .	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>					
馬永義先生 . . . . .	-	-	-	-	-
王鵬先生 . . . . .	-	-	-	-	-
張偉聰先生 . . . . .	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	袍金	薪金、津貼 及實物利益	酌情花紅	退休計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2017年12月31日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
林中先生 . . . . .	-	-	-	-	-
周洪斌先生 . . . . .	-	217	-	5	222
<b>非執行董事</b>					
林峰先生 . . . . .	-	-	-	-	-
葛明先生 . . . . .	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>					
馬永義先生 . . . . .	50	-	-	-	50
王鵬先生 . . . . .	50	-	-	-	50
張偉聰先生 . . . . .	-	-	-	-	-
	<u>100</u>	<u>217</u>	<u>-</u>	<u>5</u>	<u>322</u>

## 附錄一

## 會計師報告

	薪金、津貼		退休計劃		總計
	袍金	及實物利益	酌情花紅	供款	
	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
<b>截至2017年3月31日止年度</b>					
<b>(未經審核)</b>					
<b>執行董事</b>					
林中先生	-	-	-	-	-
周洪斌先生	-	-	-	-	-
<b>非執行董事</b>					
林峰先生	-	-	-	-	-
葛明先生	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>					
馬永義先生	-	-	-	-	-
王鵬先生	-	-	-	-	-
張偉聰先生	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	袍金	薪金、津貼 及實物利益	酌情花紅	退休計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2018年3月31日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
林中先生	-	-	-	-	-
周洪斌先生	-	650	163	15	828
<b>非執行董事</b>					
林峰先生	-	-	-	-	-
葛明先生	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>					
馬永義先生	-	-	-	-	-
王鵬先生	-	-	-	-	-
張偉聰先生	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>650</u>	<u>163</u>	<u>15</u>	<u>828</u>

### 附註：

- (i) 於往績記錄期，概無董事已自 貴集團收取任何酬金作為促使加入或於加貴本集團時之獎金或離職之賠償。概無董事於往績記錄期放棄或同意放棄任何酬金。
- (ii) 林中先生於2018年4月18日獲委任為 貴公司執行董事。於往績記錄期，概無向或應向彼支付酬金。
- (iii) 周洪斌先生於2018年7月25日獲委任為 貴公司執行董事。
- (iv) 林峰先生及葛明先生於2018年7月25日獲委任為 貴公司非執行董事。於往績記錄期，概無向或應向彼支付酬金。
- (v) 馬永義先生及王鵬先生於2018年[●]獲委任為 貴公司獨立非執行董事於往績記錄期，概無向或應向彼支付酬金。

## 附錄一

## 會計師報告

(vi) 張偉聰先生於2018年[●]獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於往績記錄期，概無向或應向彼支付酬金。

### (b) 五位最高薪酬人士

貴集團於往績記錄期五位最高薪酬人士的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人數	人數	人數	人數	人數
董事 . . . . .	-	-	-	-	1
非董事，五位					
最高薪酬人士 . . . . .	5	5	5	5	4
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

上述非董事（於往績記錄期最高薪酬人士）之酬金詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他酬金 . . . . .	1,727	1,699	1,842	420	489
酌情花紅 . . . . .	1,514	1,975	2,227	557	181
退休計劃供款 . . . . .	180	182	201	47	40
	<u>3,421</u>	<u>3,856</u>	<u>4,270</u>	<u>1,024</u>	<u>710</u>

薪酬最高的非董事人數在下列酬金範圍內：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人數	人數	人數	人數	人數
零至人民幣1,000,000元 . .	5	5	4	5	5
人民幣1,000,001元至					
人民幣2,000,000元 . . . .	-	-	1	-	-
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

### 14. 於一間聯營公司之權益

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔商譽外資產淨值 . . . . .	-	-	2,156	1,922

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團之聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立、運營及主要活動地點	所有權權益／ 投票權／
		分佔溢利百分比
重慶旭原天澄物業管理有限公司	於中國進行物業服務管理	51*

\* 儘管 貴集團於重慶旭原天澄物業管理有限公司的所有權權益超過50%， 貴集團並無董事會的控制權，而是擁有行使重大影響力的權力。 貴公司董事因此將於重慶旭原天澄物業管理有限公司的權益視為一間聯營公司。

根據會計政策就任何差額調整的聯營公司之財務資料概要如下：

	於12月31日			於3月31日	
	2015年	2016年	2017年	2018年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
流動資產	-	-	5,134	5,220	
非流動資產	-	-	107	126	
流動負債	-	-	(1,013)	(1,578)	
非流動負債	-	-	-	-	
資產淨值	-	-	4,228	3,768	
貴集團分佔聯營公司資產淨值	-	-	2,156	1,922	
	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	-	-	2,539	-	856
稅後溢利或虧損	-	-	1,227	-	(459)
全面收入總額	-	-	1,227	-	(459)
自聯營公司收取之股息	-	-	-	-	-

## 附錄一

## 會計師報告

### 15. 物業、廠房及設備

	樓宇	電子設備	運輸設備	傢俱及設備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本</b>					
於2015年1月1日	–	3,173	277	1,215	4,665
添置	–	964	23	294	1,281
於2015年12月31日及2016年1月1日	–	4,137	300	1,509	5,946
添置	–	1,033	183	328	1,544
出售	–	(4)	–	(7)	(11)
於2016年12月31日及2017年1月1日	–	5,166	483	1,830	7,479
通過收購附屬公司收購	9,413	194	346	143	10,096
添置	–	1,489	839	701	3,029
出售	–	(68)	–	(56)	(124)
於2017年12月31日及2018年1月1日	9,413	6,781	1,668	2,618	20,480
添置	–	971	–*	11	982
於2018年3月31日	9,413	7,752	1,668	2,629	21,462
<b>累計折舊</b>					
於2015年1月1日	–	1,363	247	652	2,262
折舊	–	593	4	166	763
於2015年12月31日及2016年1月1日	–	1,956	251	818	3,025
折舊	–	781	36	209	1,026
出售	–	–*	–	–*	–
於2016年12月31日及2017年1月1日	–	2,737	287	1,027	4,051
折舊	422	1,008	195	312	1,937
出售	–	(37)	–	(53)	(90)
於2017年12月31日及2018年1月1日	422	3,708	482	1,286	5,898
折舊	209	263	55	85	612
於2018年3月31日	631	3,971	537	1,371	6,510
<b>賬面淨值</b>					
於2015年12月31日	–	2,181	49	691	2,921
於2016年12月31日	–	2,429	196	803	3,428
於2017年12月31日	8,991	3,073	1,186	1,332	14,582
於2018年3月31日	8,782	3,781	1,131	1,258	14,952

\* 結餘少於人民幣1,000元

## 附錄一

## 會計師報告

上述物業、廠房及設備項目於其估計使用年期以直線法折舊並經考慮其估計存在剩餘價值。

樓宇持作自用並位於中國。

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日，概無物業、廠房及設備被質押。

### 16. 投資物業

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
公平值				
於1月1日 . . . . .	50,160	48,788	47,941	48,240
出售 . . . . .	(1,782)	(1,062)	(426)	–
公平值變動 . . . . .	410	215	725	361
於12月31日 / 3月31日 . . . . .	<u>48,788</u>	<u>47,941</u>	<u>48,240</u>	<u>48,601</u>

貴集團投資物業於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日的公平值乃由江蘇中企華中天資產評估有限公司按收益法達至，該公司為一間持有獲認可及有關專業資格的獨立估值師，且擁有經估值投資物業的地點及類別的近期經驗。

投資物業之公平值為第3級經常性公平值計量。期初及期末公平值結餘對賬如下：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘(第3級經常性公平值) . . . . .	50,160	48,788	47,941	48,240
出售 . . . . .	(1,782)	(1,062)	(426)	–
計入損益之公平值變動收益 . . . . .	410	215	725	361
期末結餘(第3級經常性公平值) . . . . .	<u>48,788</u>	<u>47,941</u>	<u>48,240</u>	<u>48,601</u>
計入損益的年 / 期內未變現收益或 虧損變動 . . . . .	<u>410</u>	<u>215</u>	<u>725</u>	<u>361</u>

有關第3級公平值計量之資料：

	估值技術	不可觀察輸入數據	範圍
儲物室及 停車場	收入法	現行每儲物室之每日市場租金	49%至859%

於期內，估值技術並無變動。

公平值計量乃基於上述物業的最高及最佳使用，其與彼等之實際使用不同。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年3月31日止期間，概無轉入或轉出第3及或任何其他級層。貴集團的政策為公平值層級在彼等發生的報告期末確認轉移。

## 附錄一

## 會計師報告

### 17. 按公平值計入其他全面收入之金融資產

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>按公平值計入其他全面收入之金融資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
—上市債券，按公平值 . . . . .	—	20,000	—	—

貴集團按公平值計入其他全面收入的金融資產於2016年12月31日的公平值乃由江蘇中企華中天資產評估有限公司按市值基準達至，該公司為一間持有獲認可及有關專業資格的獨立估值師，且擁有經估值金融資產的類別的近期經驗。

貴集團已在公開市場以有利交易價格出售上市債券。出售的上市債券的公平值為人民幣20,616,000元，而貴集團已變現收益人民幣616,000元。

### 18. 按公平值計入損益之金融資產

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>按公平值計入損益之金融資產</b>				
<b>流動資產</b>				
—理財產品，按公平值 . . . . .	—	—	—	90,630

貴集團按公平值計入損益之金融資產於2018年3月31日的公平值乃由江蘇中企華中天資產評估有限公司按市值基準達至，該公司為一間持有獲認可及有關專業資格的獨立估值師，且擁有經估值金融資產的類別的近期經驗。

貴集團於2018年6月按人民幣91,242,000元出售理財產品，收益為人民幣1,242,000元。

### 19. 商譽

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日 . . . . .	—	—	—	—
透過業務合併收購 . . . . .	—	—	17,230	17,230
於12月31日/3月31日 . . . . .	—	—	17,230	17,230
<b>累計減值虧損</b>				
於1月1日 . . . . .	—	—	—	—
透過業務合併收購 . . . . .	—	—	—	—
於12月31日/3月31日 . . . . .	—	—	—	—

## 附錄一

## 會計師報告

就減值測試而言，商譽分配於下列已識別之附屬公司：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
寧波永達物業管理有限公司 . . . . .	-	-	17,230	17,230

現金產生單位（「現金產生單位」）的可回收數額乃根據來自包括五年期間的正式獲批預算的現金流量預測，由使用價值計算釐定。

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
貼現率 . . . . .	-%	-%	9.6%	8.5%
經營利率 . . . . .	-%	-%	4.4%	7.1%
五年期間內增長率 . . . . .	-%	-%	3.3%	9.0%

所使用的貼現率為稅前及反應有關現金產生單位的特定風險。經營利率及五年期間內增長率乃基於過往經驗。

### 20. 存貨

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
停車場 . . . . .	48,597	46,386	120	120
庫房 . . . . .	147	147	147	147
	<u>48,744</u>	<u>46,533</u>	<u>267</u>	<u>267</u>

### 21. 貿易應收款項

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯方 . . . . .	32,551	63,754	38,425	60,997
第三方 . . . . .	17,903	30,415	89,310	145,493
總額 . . . . .	50,454	94,169	127,735	206,490
減：貿易應收款項減值撥備 . . . . .	(2,351)	(5,189)	(6,274)	(10,484)
	<u>48,103</u>	<u>88,980</u>	<u>121,461</u>	<u>196,006</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日，貿易應收款項以人民幣計值，且貿易應收款項之公平值與其賬面值相若。

貿易應收款項主要產生於按一次性計算之物業管理服務收入及對非業主的增值服務。

## 附錄一

## 會計師報告

按一次性計算之物業管理服務收入乃根據相關物業服務協議條款收取。來自物業管理服務的服務收入於向住戶發出繳款通知書時到期支付。

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日，按發票日期作出之貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	41,913	85,910	105,216	141,906
1至2年	4,346	3,665	19,994	60,860
2至3年	2,743	1,893	1,180	1,814
3至4年	1,139	1,577	619	814
4至5年	259	888	405	593
5年以上	54	236	321	503
	<u>50,454</u>	<u>94,169</u>	<u>127,735</u>	<u>206,490</u>

### 22. 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按金及其他應收款項				
— 關聯方(附註)	42,416	18,312	6,865	5,154
— 第三方	<u>8,450</u>	<u>15,166</u>	<u>50,939</u>	<u>73,978</u>
總計	50,866	33,478	57,804	79,132
減：其他應收款項減值撥備	<u>(2,130)</u>	<u>(1,843)</u>	<u>(5,183)</u>	<u>(7,348)</u>
	48,736	31,635	52,621	71,784
應收增值稅	287	1,060	309	140
預付款項	<u>56</u>	<u>1,217</u>	<u>2,002</u>	<u>2,334</u>
	<u>49,079</u>	<u>33,912</u>	<u>54,932</u>	<u>74,258</u>

附註：於2015年12月31日，其他應收款項結餘包括應收旭輝集團附屬公司款項約人民幣18.5百萬元，其為無擔保、按4.4%-5.6%計息及須按要求償還。於2015年及2016年12月31日，應收旭輝集團附屬公司款項之應收利息分別約為人民幣5.7百萬元及人民幣6.4百萬元。

## 附錄一

## 會計師報告

### 23. 現金及現金等價物

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
手頭現金	106	82	87	69
銀行現金	184,116	252,397	438,133	288,146
	<u>184,222</u>	<u>252,479</u>	<u>438,220</u>	<u>288,215</u>

附註：

- (a) 存置於中國之手頭現金及銀行現金按人民幣計值。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。根據中國之外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團獲准僅通過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為外幣。
- (b) 於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日，現金及現金等價物並未計及人民幣零元、人民幣零元、人民幣116,000元及人民幣52,000元的住房維修基金，住房維修基金有業主擁有但以貴集團的名義存入銀行賬戶。該等存款可於相關政府機構批准後由貴集團用作公開維修開支。

### 24. 貿易應付款項

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
第三方	<u>11,365</u>	<u>20,529</u>	<u>36,730</u>	<u>43,659</u>

根據通常與發票日期一致的服務及商品收據，貴集團於各往績記錄期末的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	11,273	20,426	36,702	43,490
1至2年	62	60	2	169
2至3年	30	13	13	—
3至4年	—	30	13	—
	<u>11,365</u>	<u>20,529</u>	<u>36,730</u>	<u>43,659</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 25. 應計費用及其他應付款項

	於12月31日			於3月31日
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應計費用及其他應付款項				
— 關聯方(附註a) . . . . .	44,421	30,368	7,670	10,950
— 第三方 . . . . .	74,849	115,068	180,849	204,704
	119,270	145,436	188,519	215,654
或然負債撥備(附註b) . . . . .	30	277	453	328
應付薪金 . . . . .	33,574	49,277	65,973	33,250
其他應付稅項 . . . . .	9,913	1,993	9,976	17,202
	<u>162,787</u>	<u>196,983</u>	<u>264,921</u>	<u>266,434</u>

附註：

- (a) 於2015年及2016年12月31日，結餘包括應付旭輝集團附屬公司款項約人民幣34.9百萬元及人民幣3.5百萬元，該等款項為無擔保、按4.4%–5.6%計息及按要求償還。於2016年12月31日應付附屬司款項的利息約為人民幣1.4百萬元。
- (b) 貴集團目前涉及多宗法律糾紛。撥備數額為董事在獲得法律意見後對貴集團負債的最恰當估計。不明朗因素涉及該等索賠能否庭外解決，或貴集團能否成功抗辯任何指控。

### 26. 遞延稅項

於往績記錄期，遞延稅項資產及已確認負債詳情及變動如下所示：

#### 遞延稅項資產

	貿易應收 款項減值 虧損	其他應收 款項減值 虧損	或有負債 撥備	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日 . . . . .	535	1,092	–	1,627
計入／(扣除)年內損益 . . . . .	<u>52</u>	<u>(559)</u>	<u>8</u>	<u>(499)</u>
於2015年12月31日及2016年1月1日 . . .	587	533	8	1,128
計入／(扣除)年內損益 . . . . .	<u>709</u>	<u>(72)</u>	<u>62</u>	<u>699</u>
於2016年12月31日及2017年1月1日 . . .	1,296	461	70	1,827
計入年內損益 . . . . .	<u>271</u>	<u>835</u>	<u>44</u>	<u>1,150</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日 . . .	1,567	1,296	114	2,977
計入／(扣除)當期損益 . . . . .	<u>1,053</u>	<u>541</u>	<u>(31)</u>	<u>1,563</u>
於2018年3月31日 . . . . .	<u>2,620</u>	<u>1,837</u>	<u>83</u>	<u>4,540</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 遞延稅項負債

	未分配溢利 的預扣稅	於收購附屬 公司後提供 公平值調整	為投資物業 提供 公平值調整	按公平值計 入其他全面 收入的金融 資產提供 公平值調整	總額
	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1月1日	-	-	(9,081)	-	(9,081)
計入年內損益	-	-	(101)	-	(101)
於2015年12月31日					
及2016年1月1日	-	-	(9,182)	-	(9,182)
計入年內損益	-	-	(54)	-	(54)
於2016年12月31日					
及2017年1月1日	-	-	(9,236)	-	(9,236)
計入年內損益	(2,284)	(639)	(181)	-	(3,104)
於2017年12月31日					
及2018年1月1日	(2,284)	(639)	(9,417)	-	(12,340)
扣除／(計入)年內損益	-	4	(89)	(158)	(243)
於2018年3月31日	<u>(2,284)</u>	<u>(635)</u>	<u>(9,506)</u>	<u>(158)</u>	<u>(12,583)</u>

### 27. 資本

- (i) 貴公司為於2018年4月16日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免公司，法定股本為380,000港元，分為每股0.01港元的38,000,000股股份及已發行0.01港元的1股股份。
- (ii) 於2015年1月1日、2015年12月31日、2016年1月1日、2016年12月31日、2017年1月1日、2017年12月31日、2018年1月1日及2018年3月31日並無法定及已發行股本。
- (iii) 有關 貴公司股本變動的進一步詳情載於本文件「歷史、發展及重組」一節。

## 28. 經營租賃承諾及安排

### 貴集團作為承租人

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日，不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款總額應付情況如下：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>物業</b>				
一年內 . . . . .	519	514	1,552	1,303
第二至第五年(包括首尾兩年) . . .	–	25	2,432	2,207
五年以後 . . . . .	–	–	–	–
	<u>519</u>	<u>539</u>	<u>3,984</u>	<u>3,510</u>
<b>廠房及機械</b>				
一年內 . . . . .	27	58	95	87
第二至第五年(包括首尾兩年) . . .	8	5	20	25
五年以後 . . . . .	–	–	–	–
	<u>35</u>	<u>63</u>	<u>115</u>	<u>112</u>
	<u>554</u>	<u>602</u>	<u>4,099</u>	<u>3,622</u>

貴集團根據經營租賃承租物業及辦公設備。租約初步為期3個月至5年。租約不包括任何或有租金。

## 29. 收購附屬公司

於2017年3月27日，貴集團收購寧波永達物業管理有限公司之100%有表決權權益工具，該公司主要活動為物業管理。作出該收購旨在擴大貴集團現有經營規模並擴大貴集團的市場影響力。

## 附錄一

## 會計師報告

於各2017年完成收購日期所收購的可識別資產及所承擔的負債之公平值撥備如下：

	賬面值	公平值調整	公平值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備 . . . . .	7,482	2,614	10,096
貿易應收款項 . . . . .	28,334	-	28,334
存款、預付款及其他應收款項 . . . . .	6,482	-	6,482
遞延稅項資產 . . . . .	672	-	672
現金 . . . . .	4,262	-	4,262
貿易應付款項 . . . . .	(311)	-	(311)
應計及其他應付款項 . . . . .	(29,266)	-	(29,266)
應付所得稅 . . . . .	(5,346)	-	(5,346)
於公平值調整時確認之遞延稅項負債 . . . . .	-	(653)	(653)
按公平值計量的可識別淨資產總額 . . . . .	12,309	1,961	14,270
商譽 (附註19) . . . . .			17,230
現金總代價 . . . . .			31,500

有關收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額之分析如下：

	公平值
	人民幣千元
淨現金流出：	
以現金結算之購買代價 . . . . .	31,500
獲得現金及現金等價物 . . . . .	(4,262)
	27,238

自收購日期起，寧波永達物業管理有限公司為 貴集團收益及年內溢利貢獻人民幣44,797,000元及人民幣1,969,000元。倘若收購發生於2017年1月1日， 貴集團的收益和溢利分別為人民幣59,729,000元和人民幣2,625,000元。該備考資料僅供說明使用，並不一定表示倘收購於2017年1月1日， 貴集團實際上可以實現的的收益及經營業績，亦不為未來表現可預測。

### 30. 關聯方交易

貴集團於往績記錄期訂立以下重大關聯方交易：

#### (a) 名稱及關係

關聯方名稱	與 貴集團關係
旭輝控股(集團)有限公司	最終控股股東控制的實體
林峰先生	貴集團董事及重要股東
Ceng Yirong女士	林峰先生之配偶
Lin Xianglin先生	林峰先生之父
陳傳超先生	貴集團核心管理層成員
駱信國先生	貴集團核心管理層成員

(b) 關聯方交易

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
旭輝控股(集團)有限公司					
提供服務					
— 物業管理服務	35,569	44,446	46,416	8,214	11,295
— 為非業主提供增值服務	98,746	113,070	100,731	22,765	24,170
租金費用	—	(547)	(171)	—	—
利息收入	1,665	800	—	—	—
利息開支	—	1,363	—	—	—
林峰先生					
提供服務					
— 物業管理服務	—	—	13	2	8
Ceng Yirong女士					
提供服務					
— 物業管理服務	—	—	8	3	3
Lin Xianglin先生					
提供服務					
— 物業管理服務	—	1	3	1	1
陳傳超先生					
提供服務					
— 物業管理服務	—	1	3	1	1
駱信國先生					
提供服務					
— 物業管理服務	—	—	4	1	1

31. 資金管理政策及程序

貴集團管理其資金，以確保 貴集團內實體能持續經營，同時透過優化債務與權益結餘，為股東帶來最大回報。

貴集團資本架構包括債務淨額(扣除現金及現金等價物)及 貴公司擁有人應佔權益(分別包括已發行股本、儲備及保留溢利)。

貴公司董事持續檢討資本架構，並考慮資本成本及與資本相關的風險。如必要， 貴集團將通過支付股息、發行新股及回購股份以及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本結構。

管理層將總權益視作資本。於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日的資本金額分別為人民幣134,180,000元、人民幣167,780,000元、人民幣244,670,000元及人民幣258,154,000元，考慮到預計資本支出及預計戰略投資機會，管理層認為此為最佳的資本數額。

## 32. 金融風險管理

貴集團主要金融工具包括按公平值計入其他全面收入之金融資產、按公平值計入損益之金融資產、貿易應收款項、按金及其他應收款項、現金及現金等價物及貿易應付款項、應計費用及其他應付款項。該等金融工具之詳情披露於各附註中。有關該等金融工具的風險包括利率風險、貨幣風險及流動資金風險。減低有關風險之政策載列如下。貴公司董事致力管控此等風險，確保及時有效地推行適當措施。

### (a) 利率風險

由於貴集團並無重大計息資產及負債，故貴集團收入及經營現金流量與市場利率變動無重大關係。

### (b) 信貸風險

貴集團承受與其貿易及其他應收款項以及銀行現金存款有關的信貸風險。貿易及其他應收款項、現金及現金等價物及受限制現金之賬面值為貴集團與金融資產有關之最高信貸風險。

由於現金存款主要存於國有銀行及其他中型或大型上市銀行，貴集團預期並無與存放於銀行的現金相關的重大信貸風險。管理層預期不會產生因對手方單位違約而導致的任何重大損失。

貴集團客戶眾多，且信貸風險不集中。貴集團擁有監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。此外，貴集團於各報告期末審閱該等應收款項的可回收性以確保對不可收回的金額計提足夠的減值損失。

貴集團在資產的初始確認時考慮違約的可能性，並考慮於各報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，貴集團將報告日期資產發生違約的風險與初始確認時發生違約的風險進行比較。其考慮可獲得的合理及支持性前瞻資訊。特別是結合了以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟環境中實際或預期發生重大不利變化預期導致借款方償還債務的能力產生重大變化
- 個體業主或借款人的經營業績實際或者預期發生重大變化
- 個人財產所有者或同一借款人的其他金融工具的信用風險顯著增加
- 借款人預期表現或者行為發生重大變化，包括貴集團內借款人付款情況的變化和借款人經營業績的變化

### (i) 貿易及其他應收款項

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日，貴集團採用簡化方法計提香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損，該準則可確認來自關聯方及所有其他應收款項之貿易應收款項的12個月預期信貸虧損。來自第三方的貿易應收款項採用簡化方法提供香港財務報告準則第9號所規定的預期虧損，該準則允許使用終身預期虧損撥備。

## 附錄一

## 會計師報告

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日，餘下結餘虧損撥備之釐定如下。下列預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

貿易應收款項	第三方						關聯方	總計
	1年以內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上		
	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		
<b>於2015年</b>								
<b>12月31日</b>								
預計虧損率	3.6%	8.3%	15.9%	30.1%	55.5%	100%	2.9%	
賬面值總額	11,553	3,148	2,038	930	198	36	32,551	50,454
虧損準備撥備	413	260	324	280	110	36	928	2,351
<b>於2016年</b>								
<b>12月31日</b>								
預計虧損率	3.6%	8.3%	15.9%	30.1%	55.5%	100%	4.6%	
賬面值總額	24,335	2,454	1,534	1,208	714	170	63,754	94,169
虧損準備撥備	869	203	244	363	397	170	2,943	5,189
<b>於2017年</b>								
<b>12月31日</b>								
預計虧損率	3.6%	8.3%	15.9%	30.1%	55.5%	100%	3.4%	
賬面值總額(附註)	66,791	19,994	1,180	619	405	321	38,425	127,735
虧損準備撥備(附註)	2,386	1,653	188	186	225	321	1,315	6,274
<b>於2018年</b>								
<b>3月31日</b>								
預計虧損率	3.6%	8.3%	15.9%	30.1%	55.5%	100%	3.4%	
賬面值總額	99,892	41,877	1,814	814	593	503	60,997	206,490
虧損準備撥備	3,568	3,462	289	245	330	503	2,087	10,484

附註：賬面值總額及虧損準備撥備分別為人民幣30,575,000元及人民幣2,241,000元，乃由於收購附屬公司所致。詳情如下：

貿易應收款項	第三方						關聯方	總計
	1年以內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上		
	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		
預計虧損率	3.6%	8.3%	零	零	零	零	零	
賬面值總額	6,104	24,471	-	-	-	-	-	30,575
虧損準備撥備	218	2,023	-	-	-	-	-	2,241

## 附錄一

## 會計師報告

<u>按金及其他應收款項</u>	<u>第三方</u>	<u>關聯方</u>	<u>總計</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2015年12月31日</b>			
預計虧損率 . . . . .	9.2%	3.2%	
賬面值總額 . . . . .	8,450	42,416	50,866
虧損準備撥備 . . . . .	<u>776</u>	<u>1,354</u>	<u>2,130</u>
<b>於2016年12月31日</b>			
預計虧損率 . . . . .	7.3%	4.0%	
賬面值總額 . . . . .	15,166	18,312	33,478
虧損準備撥備 . . . . .	<u>1,115</u>	<u>728</u>	<u>1,843</u>
<b>於2017年12月31日</b>			
預計虧損率 . . . . .	9.7%	3.7%	
賬面值總額 (附註) . . . . .	50,939	6,865	57,804
虧損準備撥備 (附註) . . . . .	<u>4,927</u>	<u>256</u>	<u>5,183</u>
<b>於2018年3月31日</b>			
預計虧損率 . . . . .	9.7%	3.7%	
賬面值總額 . . . . .	73,978	5,154	79,132
虧損準備撥備 . . . . .	<u>7,156</u>	<u>192</u>	<u>7,348</u>

附註：賬面值總額及虧損準備撥備分別為人民幣4,784,000元及人民幣463,000元，乃由於收購附屬公司所致。詳情如下：

<u>按金及其他應收款項</u>	<u>第三方</u>	<u>關聯方</u>	<u>總計</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預計虧損率 . . . . .	9.7%	零	
賬面值總額 . . . . .	4,784	-	4,784
虧損準備撥備 . . . . .	<u>463</u>	<u>-</u>	<u>463</u>

## 附錄一

## 會計師報告

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日，貿易及其他應收款項之虧損準備撥備與期初該撥備之虧損撥備對賬如下：

	貿易 應收款項 人民幣千元	其他 應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日 . . . . .	2,142	4,368	6,510
於損益確認之虧損撥備 . . . . .	373	189	562
先前確認之虧損撥備撥回 . . . . .	<u>(164)</u>	<u>(2,427)</u>	<u>(2,591)</u>
於2015年12月31日及2016年1月1日 . . . . .	2,351	2,130	4,481
於損益確認之虧損撥備 . . . . .	2,838	339	3,177
先前確認之虧損撥備撥回 . . . . .	<u>-</u>	<u>(626)</u>	<u>(626)</u>
於2016年12月31日及2017年1月1日 . . . . .	5,189	1,843	7,032
於損益確認之虧損撥備 . . . . .	472	3,349	3,821
透過收購附屬公司收購 . . . . .	2,241	463	2,704
先前確認之虧損撥備撥回 . . . . .	<u>(1,628)</u>	<u>(472)</u>	<u>(2,100)</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日 . . . . .	6,274	5,183	11,457
於損益確認之虧損撥備 . . . . .	4,210	2,229	6,439
先前確認之虧損撥備撥回 . . . . .	<u>-</u>	<u>(64)</u>	<u>(64)</u>
於2018年3月31日 . . . . .	<u>10,484</u>	<u>7,348</u>	<u>17,832</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日，貿易及其他應收款項賬面總值為人民幣101,320,000元、人民幣127,647,000元、人民幣185,539,000元及人民幣285,622,000元，因此最大虧損風險分別為人民幣4,481,000元、人民幣7,032,000元、人民幣11,457,000元及人民幣17,832,000元。

### (c) 流動資金風險

流動資金風險管理乃由 貴公司董事最終負責，並已建立一個適當之流動資金管理架構以管理 貴集團之短期、中期及長期資金及流動資金管理要求。 貴集團通過維持充足儲備及銀行融資管理流動資金風險。

## 附錄一

## 會計師報告

下表詳述 貴集團非衍生金融負債之剩餘合約到期日。下表乃根據金融負債基於 貴集團可能被要求償還之最早日期的未貼現現金流量編製。下表包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮動利率，未貼現金額來自各報告期末之當前利率。

	合約未貼現					
	賬面值	現金流量 總額	一年內 或按要求	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2015年12月31日</b>						
貿易應付款項 . . . . .	11,365	11,365	11,273	62	30	—
應計費用及其他應付款項 . . . . .	152,844	152,844	143,663	4,315	4,757	109
	<u>164,209</u>	<u>164,209</u>	<u>154,936</u>	<u>4,377</u>	<u>4,787</u>	<u>109</u>
<b>於2016年12月31日</b>						
貿易應付款項 . . . . .	20,529	20,529	20,426	60	43	—
應計費用及其他應付款項 . . . . .	194,713	194,713	180,879	10,355	3,295	184
	<u>215,242</u>	<u>215,242</u>	<u>201,305</u>	<u>10,415</u>	<u>3,338</u>	<u>184</u>
<b>於2017年12月31日</b>						
貿易應付款項 . . . . .	36,730	36,730	36,702	2	26	—
應計費用及其他應付款項 . . . . .	254,492	254,492	226,028	18,090	10,000	374
	<u>291,222</u>	<u>291,222</u>	<u>262,730</u>	<u>18,092</u>	<u>10,026</u>	<u>374</u>
<b>於2018年3月31日</b>						
貿易應付款項 . . . . .	43,659	43,659	43,490	169	—	—
應計費用及其他應付款項 . . . . .	248,904	248,904	152,860	89,017	5,781	1,246
	<u>292,563</u>	<u>292,563</u>	<u>196,350</u>	<u>89,186</u>	<u>5,781</u>	<u>1,246</u>

### (d) 貨幣風險

貴集團主要於中國運營，大部分交易以人民幣結算且並無外匯匯率變動造成的重大風險。

### (e) 公平值

#### (i) 並非按公平值計量之金融工具

並非按公平值計量之金融工具包括現金及現金等價物、貿易應收款項、按金及其他應收款項、貿易應付款項及應計費用及其他應付款項。

由於彼等之短期性質，現金及現金等價物、貿易應收款項、按金及其他應收款項、貿易應付款項及應計費用及其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

#### (ii) 按公平值計量之金融工具

具有標準條款及條件且於活躍流通市場買賣之金融資產及負債之公平值乃參照市場報價而釐定。

## 附錄一

## 會計師報告

持作交易之上市債券的公平值經參考活躍市場中的報價確定並歸為第1級。

理財富管理產品之公平值基於市場法。估值乃指預期收益並歸為第2級。

期內，估值技術並無變動。

下表按公平值層級按公平值列賬之金融工具之分析：

- 第1級估值：相同資產或負債之活躍市場報價(未經調整)；
- 第2級估值：除了第1級所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)；及
- 第3級估值：資產或負債的輸入數據並非依據可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)。

	2015年12月31日			
	第1級	第2級	第3級	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益 之金融資產				
— 財富管理產品 . . . . .	—	—	—	—
按公平值計入其他全面收入 之金融資產				
— 上市證券 . . . . .	—	—	—	—
	2016年12月31日			
	第1級	第2級	第3級	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益 之金融資產				
— 財富管理產品 . . . . .	—	—	—	—
按公平值計入其他全面收入 之金融資產				
— 上市證券 . . . . .	20,000	—	—	20,000

	2017年12月31日			
	第1級	第2級	第3級	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益 之金融資產				
— 財富管理產品 . . . . .	—	—	—	—
按公平值計入其他全面收入 之金融資產				
— 上市證券 . . . . .	—	—	—	—
	2018年3月31日			
	第1級	第2級	第3級	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益 之金融資產				
— 財富管理產品 . . . . .	—	90,630	—	90,630
按公平值計入其他全面收入 之金融資產				
— 上市證券 . . . . .	—	—	—	—

於年／期內，各層級間概無轉讓。

### 33. 往績記錄期結束後事件

根據永升物業於2018年4月28日的股東決議案，永升物業宣派人民幣24,500,000元的股息，所有股息已於2018年6月13日結清。

為籌備 貴公司股份於聯交所[編纂]， 貴集團現時旗下的公司於2018年進行並完成重組。有關重組的更多詳情載於文件第[●]至[●]頁「歷史，重組及集團架構」一節。

除上述所披露者外， 貴集團於報告日期後並無重大事件。

### 34. 後續財務資料

貴公司或 貴集團現時旗下任何公司並無就2018年3月31日後的任何期間編製經審核財務報表。

## 附錄二

## 未經審核備考財務資料

本附錄所載資料並不構成本公司的申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製的會計師報告(載於本文件附錄一)任何部分，載入本附錄僅供說明用途。

未經審核備考財務資料應與本文件「財務資料」一節及本文件附錄一所載的會計師報告一併閱讀。

### (A) 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下根據主板上市規則第4.29段及由香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函內的備考財務資料」編製的未經審核備考財務資料僅供說明用途，載入本文旨在就[編纂]對本集團於2018年3月31日的合併有形資產淨值的影響為潛在投資者提供進一步說明財務資料，猶如[編纂]已於2018年3月31日進行。由於其假設性質，未經審核備考財務資料不一定真實反映倘[編纂]於2018年3月31日或任何未來日期完成時本集團的財務狀況。

	於2018年3月 31日本集團經 審核合併 有形資產淨值	根據[編纂]新 股份發行 估計所得款項 淨額	本集團未經審 核備考經調整 合併有形資產 淨值	每股未經審核 備考經調整 合併有形資產 淨值	每股未經審核 備考經調整 合併有形資產 淨值
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣元 (附註3)	港元 (附註4)
根據每股[編纂][編纂][編纂]港元	240,924	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
根據每股[編纂][編纂][編纂]港元	240,924	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

#### 附註:

- 於2018年3月31日，本公司擁有人應佔本集團合併有形資產淨值乃按本集團於2018年3月31日，合併資產淨值約人民幣240,924,000元得出，其摘錄自載於本文件附錄一會計師報告。
- 估計[編纂]所得款項淨額乃根據本公司以每股[編纂][編纂][編纂]港元或[編纂]港元發行及[編纂][編纂]股份，扣除估計包銷費用及佣金以及由本公司應付的與[編纂]相關其他估計應付開支(並無反映在本集團於2018年3月31日之有形資產淨值)。估計所得款項淨額乃按匯率1.00港元兌人民幣0.86元換算為人民幣(按最後實際可行日期現行的中國人民銀行公佈的匯率換算)。概不表示港元金額已經、可能已經或可按該匯率或任何其他匯率兌換人民幣或根本無法兌換，反之亦然。概無計及任何於行使[編纂]配股權或根據購股權計劃可能授出

## 附錄二

## 未經審核備考財務資料

的任何購股權時可能發行的任何股份及本公司根據配發及發行或購回股份的一般授權而配發及發行或購回的任何股份。

3. 每股股份的未經審核備考經調整合併有形資產淨值根據本文件「股本」一節所載倘[編纂]於2018年3月31日完成時緊隨[編纂]完成後的[編纂]已發行股份計算，惟並無計及任何於行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權時可能發行的股份及本公司根據配發及發行或購回股份的一般授權而配發及發行或購回的任何股份。
4. 每股股份的未經審核備考經調整合併有形資產淨值按中國人民銀行就最後實際可行日期現行外匯交易而設定的匯率1.00港元兌人民幣0.86元轉換為港元。概無聲明人民幣金額已按、可能本已按或可按該匯率或任何其他匯率換算為人民幣或根本不能換算，反之亦然。
5. 經調整有形資產淨值的未經審核備考報表未計及永升物業於[編纂]前宣派及支付的人民幣24,500,000元的股息。倘已計及該股息，則每股股份的未經審核備考經調整有形資產淨值將為[編纂]([編纂])及[編纂]([編纂])，分別基於[編纂][編纂]港元及[編纂]港元[編纂]。
6. 概無就本集團的未經審核備考經調整合併有形資產淨值作出調整，以反映於2018年3月31日之後的交易業績或本集團訂立的其他交易。

(B) 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

[編纂]

本文件為草擬本，所載資料並不完整並可作出更改。本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

---

## 附錄二

## 未經審核備考財務資料

---

[編纂]

本文件為草擬本，所載資料並不完整並可作出更改。本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

---

## 附錄二

## 未經審核備考財務資料

---

[編纂]

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

以下載列本公司組織章程大綱及細則若干條文及開曼公司法若干方面之概要。

本公司於2018年4月16日根據開曼群島公司法第22章(1961年第3冊，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。本公司之組織章程文件包括其組織章程大綱(「大綱」)及組織章程細則(「細則」)。

### 1. 組織章程大綱

- (a) 大綱表明(其中包括)，本公司股東之責任以其當時各自持有股份之未繳股款(如有)為限，本公司之成立宗旨並無限制(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之全部功能，而不論是否符合公司利益，以及本公司作為獲豁免公司，除為加強在開曼群島以外公司經營之業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、公司或機構進行業務來往。
- (b) 本公司可通過特別決議案就任何宗旨、權力及大綱所規定之其他事項更改其大綱。

### 2. 組織章程細則

細則於[●]獲有條件採納，自[編纂]起生效。以下為細則若干條文之概要：

#### (a) 股份

##### (i) 股份類別

本公司之股本由普通股組成。

##### (ii) 更改現有股份或股份類別之權利

根據公司法，倘本公司股本於任何時間分拆為不同類別股份，股份或任何類別股份附有之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持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開之股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，惟倘該類別之發行條款另有規定則除外。細則中關於股東大會之規定經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開之大會，惟大會所需之法定人數(出席續會所需者除外)為最少持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值三分之一兩名人

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

士，而任何續會之法定人數為兩名親身或委派代表出席之持有人（不論其所持股份數目）。該類別股份之每名持有人每持有該類別股份一股可投一票。

任何股份或類別股份持有人獲賦予之任何特權，不得因增設或發行其他享有同等權利股份而被視為有所更改，惟該等股份之發行條款所附有權利明確規定者則除外。

### (iii) 更改股本

本公司可透過其股東的普通決議案：

- (i) 藉增設新股增加股本；
- (ii) 將所有或任何資本合併為面值大於現有股份的股份；
- (iii) 按本公司股東大會或董事決定將股份劃分為多個類別，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) 將股份或任何股份分拆為面值少於大綱規定數額的股份；或
- (v) 註銷任何於通過決議案當日尚未獲承購的股份，並按所註銷股份的面額削減其股本。

本公司可通過特別決議案以任何方式削減股本或任何資本贖回儲備或其他未分派儲備。

### (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件進行，並必須親筆簽署或，倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則須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署。

轉讓文件均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可豁免承讓人簽署轉讓文件。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。

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

董事會可全權酌情決定隨時將任何登記於股東名冊總冊的股份轉移至任何股東名冊分冊登記，或將任何登記於股東名冊分冊的股份轉移至股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。

除非已就轉讓文件向本公司繳付董事會釐定的費用（不超過聯交所釐定須支付的最高總和），並且轉讓文件（如適用者）已正式繳付印花稅，且只涉及一類股份，並連同有關股票或董事會可能合理要求以顯示轉讓人的轉讓權的其他證明（以及如轉讓文件由若干其他人士代其簽署，則該人士如此行事的授權）送交有關登記處或註冊辦事處或存置股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

於任何報章以廣告方式或按聯交所規定的任何其他方式發出通告後，可暫停及停止辦理過戶登記，其時間及限期由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)日。

除上文所述者外，繳足股份不涉及任何轉讓限制，且不附帶以本公司為受益人的任何留置權。

### (v) 本公司購買自身股份的權力

公司法及細則賦予本公司權力，可在符合若干限制的情況下購買其自身股份，而董事會在代表本公司行使該項權力時，必須符合聯交所不時施加的任何適用規定。

本公司購買以贖回可贖回股份時，倘非經市場或以招標方式購買，則其購買價格必須限定在本公司於股東大會上釐定的某一最高價格。倘以招標方式購回，則有關招標必須向全體股東一視同仁地作出。

### (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條文。

### (vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳有關彼等分別所持股份尚未繳付（無論按股份的面值或以溢價方式）的任何款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘就任何催繳股款或分期股款應付的款項在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會可能同意接納不超過年利率百分之二

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

十(20%)的利率，支付由指定付款日期至實際付款日期止期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或應付分期股款(以現金或現金等同項目繳付)。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會釐定的利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向該股東發出不少於足十四(14)日的通知，要求支付未付的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

若未有遵守該通知的要求，則該通知有關的股份於其後而在該通知所規定的款項支付前，可由董事會通過決議案予以沒收。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於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，惟不得超過年利率百分之二十(20%)。

### (b) 董事

#### (i) 委任、退任及免任

在每屆股東週年大會上，當時三分一的董事(若其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數)須輪席退任，惟每位董事必須最少每三年於股東週年大會上退任一次。輪席退任的董事包括有意退任但無意參加重選的董事。其他退任的董事則為自上一次獲重選或受委任起計任期最長的董事，惟倘有多名人士於同日成為或獲重選的董事，則將以抽籤方式決定退任人選(除非彼等已另有協定者則當別論)。

董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。再者，細則並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

董事有權委任任何人士為董事以填補臨時董事會空缺或作為現行董事會的增補董事。獲委任填補臨時空缺的任何董事須一直擔任該職務，直至其獲委任後的首屆股東大會為止，並於該大會上重選連任，而獲委任作為現有董事會增補董事的任何董事，則須擔任該職務直至本公司下屆股東週年大會為止，且屆時合資格重選連任。

本公司可通過一項普通決議案將任何任期未屆滿的董事免職（惟此舉不影響該董事就因其與本公司之間的任何合約被違反而蒙受的損害提出的索賠）及本公司股東可通過普通決議案委任另一名人士替代其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，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出缺：

- (aa) 董事向本公司提交書面通知辭任；
- (bb) 其精神失常或身故；
- (cc) 其在並無特別許可下連續六(6)個月缺席董事會會議，且董事會議決解除其職務；
- (dd) 其宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人訂立債務重整協議；
- (ee) 其根據法律被禁止擔任董事；或
- (ff) 其因任何法律條文終止擔任董事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、授權及酌情權授予由董事組成的委員會或董事會認為合適的董事及其他人士，並可不時就任何人士或目的全部或部分撤回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如此獲授予的權力、授權及酌情權時，須遵守董事會不時施加的任何規例。

### (ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

在公司法及大綱和細則以及賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特權的規限下，由董事會決定發行(a)附有有關股息、投票權、歸還資本

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

或其他方面的權利或限制的任何股份；或(b)按本公司或其持有人認為可贖回股份的條款發行任何股份。

董事會可發行認股權證，授權其持有人按董事會決定的條款認購本公司資本中任何類別的股份或證券。

在公司法、細則及(倘適用)聯交所規則的規限下，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行的股份由董事會處置，董事會可全權酌情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發售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。

在配發、提呈發售、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尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈發售、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何特定地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何目的而言，因前句而受影響的股東不應成為或被視為另一類別的股東。

### (iii) 出售本公司或其任何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，惟董事可行使及執行本公司可行使、進行或批准及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以及所有行動及事宜。

### (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分業務、財產及資產及未催繳資本按揭或抵押，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，作為本公司或任何第三方的債務、負債或責任的直接或附屬抵押。

### (v) 酬金

本公司可於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等金額(除經投票通過的決議案另有指示外)將按董事會協定的比例及方式分派，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任期者，僅可按其任職時

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

間比例收取酬金。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執行董事職務而合理預期產生或已產生的所有旅費、酒店費及其他附帶開支。

倘任何董事應本公司的要求就任何目的往海外公幹或駐守海外，或提供董事會認為超出逾董事一般職責範圍的服務，向該董事可獲支付董事會釐定的額外酬金，作為該董事一般酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。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及其他福利及津貼。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（此詞在本段及下段均包括可能擔任或已擔任本公司或任何附屬公司任何行政職位或任何受薪職務的董事或前任董事）及前任僱員及彼等的受養人或上述任何一類或多類人士，設立或贊同或聯同其他公司（指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司）設立計劃或基金，以提供養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利，並由本公司負責供款。

董事會可在須符合或毋須符合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養老金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等的受養人或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等的受養人根據上段所述計劃或基金已經或可以有權享有的養老金或其他福利（如有）。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或退休後任何時間授予僱員。

### **(vi) 對離職的補償或付款**

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付任何款項，作為離職補償或其退任的代價或與其退任有關的付款（不包括董事根據合約規定可享有的付款），須由本公司在股東大會上批准。

### **(vii) 給予董事的貸款及貸款擔保**

倘香港法例第622章公司條例禁止並以此為限，則本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人作出任何貸款，猶如本公司為於香港註冊成立之公司。

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (viii)披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合約中擁有的權益

董事可於任職董事期間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)，任期及條款由董事會決定，除細則規定或根據細則的任何酬金外，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發起或擁有權益的任何公司的董事或其他高級人員，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級人員或股東，或在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方式在所有方面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，或投票表決或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付的酬金)。

任何董事或建議委任或候任董事概不應會因與本公司訂立合約(指有關職位)(無論是否收取利益之任期或身為賣家、買家或其他任何形式)而喪失出任本公司董事之資格。該等合約或董事以任何方式於其中有利益關係的任何其他合約或安排亦不得因此失效，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其由任何此等合約或安排所獲得的酬金、溢利或其他福利。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排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。若董事其後方知其與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。

董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人有重大利益關係的合約或安排或其他建議的董事會決議案投票(亦不得計入法定人數內)，惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 就應本公司或其任何附屬公司的要求或為彼等之利益，由其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；

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

- (bb) 就董事本身或其緊密聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任(不論個別或共同承擔)的本公司或其任何附屬公司債務或責任而向第三方提供任何抵押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發起或擁有其中權益的任何其他公司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其／彼等持有本公司的股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司的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) 任何有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或與董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司僱員有關的其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無授予任何董事或其緊密聯繫人任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般所無的特權或利益。

### (c) 董事會會議議程

董事會可就進行業務舉行會議、休會或以其認為適當的其他方式管理會議。任何在會議上提出的問題須由大多數票選方式釐定。如出現同等票數，則會議董事長可投第二票或決定票。

### (d) 修訂章程文件及本公司名稱

本公司可在股東大會上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批准。

### (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由有權投票的股東親身或(如股東為法團)由其正式授權代表或(如允許委任代表)受委代表於根據章程細則規定正式發出通告舉行的股東大會上以不少於四分之三的大多數票通過。

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

根據公司法，任何特別決議案一經通過，其副本須於十五(15)天內送交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則定義，普通決議案指於根據章程細則規定正式發出通告舉行的股東大會上由有權投票的本公司股東親身或(如股東為法團)由其正式授權代表或(如允許委任代表)受委代表以簡單多數票通過的決議案。

### (ii) 表決權及要求以投票方式表決的權利

在任何股份當時所附任何有關表決的特權或限制的規限下，於任何股東大會上如以投票方式表決，每名親身或委派代表出席的股東(若股東為法團，則由其正式授權代表出席)每持有一股繳足股份可投一票；惟於股款或分期股款催繳前就股份繳付或入賬列為實繳的股款，就上述情況而言不得視為實繳股款。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

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；惟大會主席可善意允許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決，而在此情況下親自出席的股東(若股東為法團，則由其正式授權代表出席)或受委代表每人可投一票；但倘股東為結算所(或其代名人)且委派超過一名代表，舉手表決時每名代表各有一票。

倘一家認可結算所(或其代名人)為本公司股東，則可授權其認為適當的一名或多名人士作為代表，出席本公司任何會議或本公司任何類別股東的任何會議，惟倘超過一名人士獲授權，則該項授權須列明各名獲授權的人士所代表的股份數目及類別。根據本規定獲授權的人士應視為已獲正式授權而毋須其他事實證據證明，有權行使彼代表的認可結算所(或其代名人)的同樣權力，猶如該名人士為該結算所(或其代名人)所持本公司股份的註冊持有人，倘准許以舉手方式表決，則包括在以舉手方式表決時個別投票的權利。

當本公司知悉有任何股東須根據聯交所規則放棄就本公司任何特定決議案投票或被限制僅可就本公司任何特定決議案投贊成票或反對票，則如該股東或該股東的代表的任何投票違反該規定或限制，有關投票不應計算在內。

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (iii) 股東週年大會及股東特別大會

本公司每年須舉行一次本公司股東週年大會，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超過十八(18)個月，除非距離較長的期間不違反聯交所的規則。

股東特別大會須在一名或以上於遞交申請當日持有有權於股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面向董事會或公司秘書提出，要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明的任何事項。該大會須於該項要求遞呈後兩個月內舉行。倘於有關遞呈後21日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可以相同方式召開大會，而本公司須向遞呈要求人士償付所有由遞呈要求人士因董事會未能召開大會而產生之所有合理開支。

### (iv) 會議通告及議程

召開股東週年大會須發出不少於二十一(21)日及不少於二十(20)個營業日的通告。所有其他股東大會須發出最少十四(14)日及不少於十(10)個營業日的通告。通告不包括送達通告或視作送達通告當日及發出通告當日，並須註明舉行會議的時間及地點以及會議上將考慮的決議案詳情，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(根據細則的規定或發行股東持有股份的條款無權自本公司獲得該等通告者除外)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。

根據細則向任何人士發出或由任何人士發出的任何通知，可親自送達或交付予本公司任何股東，或以郵遞方式郵寄至有關股東的登記地址，或透過報章刊登廣告，並須遵守聯交所的規定。在遵守開曼群島法律及聯交所規則的情況下，本公司亦可以電子方式向任何股東送達或交付通告。

所有在股東特別大會及股東週年大會上處理的事務一概視為特別事務，除於股東週年大會上，下列各事務視為一般事務：

(aa) 宣派及批准分派股息；

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

- (bb) 審議及採納賬目及資產負債表及董事會及核數師報告；
- (cc) 選舉董事替代退任董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級職員；
- (ee) 釐定董事及核數師酬金；
- (ff) 給予董事任何授權或權限以發售、配發、授予購股權或以其他方式處置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) 給予董事任何授權或權限以購回本公司證券。

### (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名親自或其受委代表出席且有投票權的股東（或若股東為法團，則為其正式授權代表）。為批准修訂某類別權利而另行召開的類別股東會議（續會除外）所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值至少三分之一的兩名人士或其受委代表。

### (vi) 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士作為其受委代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的受委代表代其出席本公司股東大會或任何類別股東會議及於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表委派其作為受委代表的個人股東行使該股東可以行使的相同權力。此外，受委代表有權代表委派其作為受委代表的法團股東行使猶如其為個人股東可行使的相同權力。股東可親自（若股東為法團，則由其正式授權代表）或由受委代表投票。

## 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，其中載列本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的物業、資產、借貸及負債賬項，以及公司法所規定或真實及公平地反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並供任何董事隨時查閱。除由法例賦權或由董事會或本公司在股東大會上授權外，任何股東（董事除外）概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或文件。但獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處備有其須予提供的賬冊副本或當中部分。

每份將於股東大會向本公司提呈的資產負債表及損益賬（包括法例規定須附加的每份文件）的副本，連同董事會報告印製本及核數師報告副本，須於大會舉行日期前不少於二十一(21)日與股東週年大會通告同時寄交每位按照章程細則規定有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法律，包括證交所規則的情況下，本公司可向該等人士寄發摘錄自本公司年度賬目及董事會報告的財務報表概要，惟任何該等人士可送達書面通知予本公司，除財務報表概要外，要求本公司向其另寄一份本公司年度財務報表及董事會報告的完整印製本。

在每年的股東週年大會或隨後一場股東特別大會上，股東須任命一名核數師審核本公司賬目，且該核數師須任職至下一屆股東週年大會。此外，股東可在任何股東大會上，通過特別決議案在其任期屆滿前的任何時間撤銷核數師，並在該會議上通過普通決議案委聘其剩餘任期的另一名核數師。核數師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按照開曼群島以外國家或司法權區的公認核數準則進行審核。核數師須按照公認核數準則編撰有關書面報告，且核數師報告須於股東大會上向股東提呈。

## 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，惟所宣派的股息不得超過董事會建議宣派的數額。

章程細則規定股息可自本公司的利潤(已實現或未實現)或自董事認為不再需要的撥自利潤的任何儲備中作出宣派及派付。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任何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者外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款金額宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何部分期間股份的已繳股款金額按比例分配及派付。如任何股東尚欠本公司催繳股款或其他款項，則董事可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予彼等或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步議決(a)以配發入賬列為繳足的股份的方式派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金作為股息(或其中部分)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董事會認為適當部分的股息。

本公司亦可根據董事會的推薦建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決以配發入賬列為繳足的股份的方式支付全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發的任何權利。

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，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位持有人於股東名冊所顯示的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士的地址。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就相關股份名列股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而有關支票或股息單一經銀行兌現後，本公司即已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他應付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

如董事會或本公司於股東大會上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分股息。

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，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。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。

本公司概不就其任何股份支付的股息或其他款項承擔任何利息。

### (h) 查閱公司記錄

除非根據章程細則而暫停辦理登記，否則根據章程細則，股東名冊及股東名冊分冊必須於營業時間內至少有兩(2)個小時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，而任何其他人士在繳付最高2.50港元的費用或董事會指明的較少款額後亦可查閱，倘在存置股東名冊分冊的辦事處查閱，則須先繳付最高1.00港元的費用或董事會指明的較少款項。

### (i) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

章程細則中並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，開曼群島法律載有可供本公司股東採用的若干補救方法，其概要載於本附錄第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。

根據任何類別或多個股份當時所附有關清盤後可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制：

- (i) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產足以償還清盤開始時的全部已繳股本，則額外的資產將根據該等股東分別所持股份的已繳股款按比例以同等條件分配予該等股東；及

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

- (ii) 倘本公司清盤而可供分配予股東的資產不足以償還全部已繳足股本，分配資產時的資產損失將盡可能根據開始清盤時股東分別所持股份的已繳足或應已繳足股本按比例由股東承擔。

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所規定任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物或現物形式分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。為此目的，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，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當且以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫出資人接受任何負有債務的股份或其他財產。

### (k) 認購權儲備

章程細則規定，於公司法未予禁止及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

本公司根據公司法於開曼群島註冊成立，因而依據開曼群島法律經營業務。下文所載乃開曼群島公司法若干規定的概要，儘管此舉並非意圖涵蓋所有適用的約制及例外情況，或成為對開曼群島公司法及稅項的所有事項的完整概覽(此等條文可能與利益當事人更為熟悉的司法權區的相當規定存在差異)：

### (a) 公司經營

作為一家獲豁免公司，本公司必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報表，並根據其法定股本數額繳付費用。

### (b) 股本

公司法規定，若一家公司不論為現金或為其他目的以溢價發行股份，應將相當於該等股份溢價總額的金額轉入一個稱為「股份溢價賬」的賬戶。對於公司

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

根據任何安排作為收購或註銷任何其他公司股份的代價配發並溢價發行股份的溢價，該公司可選擇不按上述條文處理。

公司法規定，公司在遵守其組織章程大綱及細則規定(如有)的情況下可為以下目的使用股份溢價賬：(a)向股東支付分派或股息；(b)繳足將發行於股東作為繳足紅股的該公司未發行股份；(c)股份的贖回及購回(須遵守公司法第37條的規定)；(d)撇銷該公司的開辦費用；及(e)撇銷該公司發行股份或債權證的費用或支付佣金或允許的折扣。

公司不得自股份溢價賬向股東支付分派或股息，除非緊隨該建議支付分派或股息之日後，公司有償還在日常業務中到期應付的債項。

公司法規定，於獲得開曼群島大法院(「法院」)確認後，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可以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**

設有股本的股份有限公司或擔保有限公司，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。如公司贖回或購回任何本身股份後，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

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

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。

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，庫存股份並無直接或間接投票權，在任何時間就公司的組織章程細則或公司法而言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個人財產。

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)，股息僅可從溢利中派付。

概不會就庫存股份宣派或派付任何股息，亦不會向公司作出公司資產的其他分派(包括清盤時向股東作出的任何資產分派)(不論以現金或其他方式)。

### **(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。

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

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。

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（作為清盤令之替代）發出(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，倘股份由公司本身購回則同時削減公司的資本。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，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規限。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

公司須促使妥善存置有關下述事項的賬冊記錄：(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，獲豁免公司須於接獲稅務資訊局發出的指令或通知後，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分。

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

### (j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法，本公司已獲得保證：

- (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、債券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2018年5月11日起有效期為二十年。

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。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島而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，惟轉讓在開曼群島擁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以內或以外的地點設立股東名冊總冊及任何分冊。公司須以公司法規定或允許股東名冊總冊存置的相同

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

方式存置股東分冊。公司須安排在公司股東名冊總冊存置的地方不時存置任何股東分冊的副本。

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，根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於送達稅務信息管理機構發出的指令或通知時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，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) 實益擁有權登記冊

獲豁免的公司須於註冊辦事處存放實益擁有權登記冊，以記錄直接或間接最終擁有或控制公司超過25%股權或投票權或有權任命或罷免公司大多數董事的人士的詳情。實益擁有權登記冊並非公開文件，且僅供開曼群島指定的主管機構查閱。然而，該等規定並不適用於股份於獲認可的證券交易所(包括聯交所)上市的獲豁免公司。因此，只要本公司股份於聯交所[編纂]，本公司則毋須留存實益擁有權登記冊。

### (q) 清盤

公司可(a)根據法院指令強制，(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本公司根據法院指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出資人身份入稟法院，則法院有權發出若干其他指令代替清盤令，如發出規管公司日後事宜的命令，發出授權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主而於股東大會上透過普通決議案作出決議自願清盤，則該公司(除有限年期公司外)可自願清盤。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其認為適當人士執行該職務，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，顯示清盤的過程及售出的公司財產，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。最後股東大會須按公司組織章程細則指定的方式向各名分擔人寄發最少21天的通知予以召開並於憲報刊登。

### (r) 重組

倘若為考慮重組和合併而召開的股東或類別股東或債權人大會(視情況而定)獲得佔出席股東或類別股東或債權人大會百分之七十五(75%)(以股份或債務價值計算)的大多數股東或類別股東或債權人贊成，且其後獲法院認可。有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予合理價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，法院應不會僅因上述理由而否決交易。

### (s) 收購

如一間公司提出收購其他公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)被收購股份的持有人接納收購，則收購者在上述四(4)個月屆滿後的兩(2)個月內可隨時發出通知要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向開曼群島法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使酌情權，惟除非有證據顯示收購者與接納收購的有關股份持有人之間進行欺詐或不誠信或勾結行為，以不公平手法逼退少數股東，否則法院一般不會行使上述酌情權。

---

## 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組織章程細則規定對行政人員和董事作出彌償保證，除非法院認為此乃違反公眾政策，例如表示對犯罪後果所作的彌償保證。

## 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已向本公司送呈概述開曼群島公司法若干方面的意見函件。該函件連同公司法的副本可供查閱，詳情見本文件附錄五「送呈公司註冊處處長及備查文件」一段。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管轄區法律間的差異，應諮詢獨立法律顧問。

## A. 有關本集團的進一步資料

### 1. 本公司註冊成立

本公司於2018年4月16日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於2018年[●]根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長登記為非香港公司。本公司已在香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓設立主要營業地點，林中先生(駐於香港)已獲委任為本公司授權代表，代表本公司在香港接收法律程序文件及通知。

由於本公司在開曼群島註冊成立，故其經營須遵守開曼群島公司法及其組織章程(包括組織章程大綱及細則)。本公司組織章程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。

### 2. 本公司股本變動

於註冊成立日期，我們的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。緊隨註冊成立後，一股股份按面值配發及發行予獨立第三方，並其後於同日轉讓予Elite Force Development。

於2018年4月30日，三股股份及一股股份分別按面值配發及發行予Elite Force Development及Best Legend。

於2018年7月6日，8,796股股份、6,600股股份、5,739股股份及860股股份已分別配發及發行予Elite Force Development、Spectron、Best Legend及Wise-man Development，代價為人民幣90,200,000元、人民幣67,650,000元、人民幣58,835,000元及10,455,471.5港元。

於2018年7月6日，本公司以港幣5,100,000元的對價，自Wise-man Development收購了Prominent Intellectuals之全部已發行股份。該代價乃透過本公司向Wise-man Development配發及發行400股按面值悉數繳足股份的方式償付。

根據股東於2018年[●]通過之書面決議案，法定股本藉增設[3,962,000,000]股額外股份，由380,000港元增至[40,000,000港元]。

緊隨[編纂]及資本化發行完成後(並無計及因[編纂]獲行使後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]股每股面值0.01港元的股份，全部為繳足或入賬列為繳足股份，另有[編纂]股股份仍未發行。

除上文所述者及本附錄下文「3.本公司股東於2018年[●]通過的書面決議案」一段所提及者外，自註冊成立以來，本公司股本並無任何變動。

### 3. 本公司股東於2018年[●]通過的書面決議案

(a) 根據本公司股東於2018年[●]通過的書面決議案：

- (i) 本公司批准並採納組織章程大綱，即時生效；
- (ii) 本公司批准並有條件採納組織章程細則，將自[編纂]起生效；
- (iii) 本公司法定股本藉增設[3,962,000,000]股額外股份，由380,000港元(分為38,000,000股股份)增加至[40,000,000]港元(分為[4,000,000,000]股股份)；
- (iv) 待(i)上市委員會批准已發行股份、根據[編纂]及資本化發行將予發行的股份及本文件所述將予發行的股份(包括因[編纂]獲行使後可能配發及發行的任何額外股份)[編纂]及買賣；(ii)獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日就[編纂]訂立協議；(iii)包銷協議項下的包銷商責任成為無條件且並無根據其中條款或其他理由終止，而上述各情況須於包銷協議可能指定的日期或之前達成：
  - (1) [編纂]獲批准，以及董事獲授權根據[編纂]配發及發行新股；
  - (2) [編纂]獲批准；及
  - (3) 待本公司股份溢價賬因本公司根據[編纂]發行[編纂]而獲得進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬中[編纂]港元的進賬款項撥充資本，並動用該金額按面值繳足[編纂]股股份，該等股份將於通過決議案當日按比例配發及發行予本公司股東。
- (v) 授予董事一般無條件授權，以配發、發行及買賣未發行股份(包括要約或訂立協議或授出證券(需要或可能需要配發及發行股份)的權力)(惟不包括根據供股或任何根據以股代息計劃或根據細則或其他類似安排為代替全部或部分股息而配發及發行股份的類似安排，或根據股東於股東大會授出的特定授權而作出者)，惟該等未發行股份不超過緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行股份總數

20% (不包括因[編纂]獲行使後而可能配發及發行的任何股份)，此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時或本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或經股東於本公司股東大會上以普通決議案撤回或修訂(以最早發生者為準)為止；

(vi) 授予董事一般無條件授權，以授權彼等行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能[編纂]並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他認可證券交易所購回緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行股份總數最多[編纂]的股份數目(惟未計及因[編纂]獲行使後而可能配發及發行的任何股份)，此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或根據細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或經股東於股東大會以普通決議案撤回或修訂(以最早發生者為準)為止；及

(vii) 擴大上文(v)段所述的一般無條件授權，於董事根據該項一般授權可能配發及發行或有條件或無條件同意配發及發行的股份總數中，加入本公司根據上文(vi)段所述購回股份授權而購回的已發行股份總數。

#### 4. 公司重組

本集團旗下各公司為準備[編纂]已進行重組，有關重組的資料，見本文件「歷史、重組及公司架構」。

#### 5. 附屬公司股本變動

附屬公司於本文件附錄一會計師報告內提述。除會計師報告及「歷史、重組及公司架構」一節所提及的附屬公司外，本公司並無其他附屬公司。

除本文件所披露者外，本公司附屬公司的股本於緊接本文件日期前兩年內並無變動。

## 6. 購回本公司股份

### (a) 上市規則條文

上市規則准許在聯交所主板作第一上市的公司於聯交所購回彼等的證券，惟須受若干限制，其中最重要的限制概述如下：

#### (i) 股東批准

於聯交所作第一上市的公司於聯交所的所有證券購回建議，均須事先經股東於股東大會上通過普通決議案以一般授權或就特定交易作出特定批准的方式批准。

---

附註：根據本公司股東於2018年[●]通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權（「購回授權」），以授權本公司於直至本公司下屆股東週年大會結束時或適用法例或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限結束時或股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修訂該授權時（以最早發生者為準）為止任何時間，在聯交所或本公司證券可能[編纂]並獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所，購回連同本文件所述已發行及將予發行的股份總數不超過股份總數10%的股本。

#### (ii) 資金來源

根據本公司細則及開曼群島法律，購回須來自可合法撥作此用途的資金。上市公司在聯交所購回本身股份時不能以現金以外之方式作為代價，亦不能以不時生效的聯交所交易規則以外之其他結算方式進行交收。

### (b) 購回理由

董事相信，董事獲股東授予一般授權使董事可在市場上購回股份，符合本公司及股東的最佳利益。購回股份僅會於董事認為購回對本公司及其股東有利時進行。購回可提高本公司的資產淨值及每股資產及／或盈利，惟須視乎當時的市況及資金安排而定。

### (c) 購回資金

購回證券時，本公司僅可動用根據細則、上市規則及開曼群島適用法例可合法撥作此用途的資金。

現時建議購回任何股份所用資金將以本公司利潤、本公司股份溢價賬或就購回而發行新股份的所得款項撥付，或在開曼群島公司法的規限下，以股本撥付。倘待購回的超過股份面值的購回任何應付溢價須作出撥備，則以本公司利潤或本公司股份溢價賬之進賬款項或以兩者撥付，或在開曼群島公司法的規限下，以股本撥付。

倘行使購回授權會對董事認為本公司應當不時具備的營運資金需求或資本負債水平有重大不利影響，董事不建議行使購回授權。然而，倘購回授權獲悉數行使，相較本文件所披露之狀況，營運資金或資產負債水平可能會受到重大不利影響。

**(d) 股本**

悉數行使購回授權後，按緊隨[編纂]後已發行[編纂]股股份（惟並無計及根據行使[編纂]而可予發行的股份）計算，本公司可於直至下列各項（以最早發生者為準）期間為止購回最多達[編纂]股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限結束時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂購回授權當日以最早發生者為準。

**(e) 一般事項**

概無董事或（據彼等經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信）任何彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）現時有意或向我們的附屬公司出售任何股份。

我們的董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據上市規則、組織章程大綱及細則以及開曼群島適用法律行使購回授權。

概無核心關連人士（定義見上市規則）知會我們，表示其現時有意於董事批准及行使購回授權時向我們出售股份，或承諾不會如此行事。

倘因根據購回授權購回證券，致使一名股東所持本公司投票權的比例權益增加，根據收購守則，該增幅將會被視為收購。因此，視乎股東權益的增幅水平，一名股東或一組一致行動股東（定義見收購守則）或會取得或

鞏固對本公司的控制權，並因任何增幅而須根據收購守則第26條提出強制要約。董事並不知悉根據收購守則規定倘購回授權獲行使而可能產生的任何其他後果。

倘於緊隨[編纂]及資本化發行完成後購回授權獲悉數行使(惟並無計及根據行使[編纂]而可予發行的股份)，則根據購回授權將會購回的股份總數為[編纂]股股份，即按上述假設計算股份總數的[編纂]。於緊隨購回授權獲悉數行使後，控股股東的持股百分比將增至本公司已發行股本約[編纂]。倘因購回任何股份導致公眾持股量減至低於當時已發行股份的規定百分比，則必須獲聯交所批准豁免遵守上市規則第8.08條有關公眾持股量的上市規則規定後方可進行有關購回。然而，董事現時無意行使購回授權以致公眾持股量低於上市規則的規定。

## B. 有關我們業務的資料

### 1. 重大合約概要

本公司或其任何附屬公司於本文件日期前兩年內訂立以下屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 楊劍鋒先生、徐德康先生、張斌先生、梁惠惠女士、蔡志良先生、翁梅芬女士、傅德華先生與永升物業訂立日期為2017年3月27日的股權轉讓協議，據此，楊劍鋒先生、徐德康先生、張斌先生、梁惠惠女士、蔡志良先生、翁梅芬女士及傅德華先生轉讓彼等各自於寧波永達的全部股權至永升物業，總代價為人民幣31,500,000元；
- (b) 永升物業與張麗嫻女士訂立日期為2017年4月26日之股份認購協議，據此，張麗嫻女士同意認購永升物業之650,000股股份，代價為人民幣3,367,000元；
- (c) 永升物業與張莉莉女士訂立日期為2017年4月26日之股份認購協議，據此，張莉莉女士同意認購永升物業之500,000股股份，代價為人民幣2,590,000元；

## 附錄四

## 法定及一般資料

- (d) 永升物業與羅杏枝女士訂立日期為2017年4月26日之股份認購協議，據此，羅杏枝女士同意認購永升物業之450,000股股份，代價為人民幣2,231,000元；
- (e) 永升物業與馬莉女士訂立日期為2017年4月26日之股份認購協議，據此，馬莉女士同意認購永升物業之400,000股股份，代價為人民幣2,072,000元；
- (f) 張麗嫻女士與城市之光已訂立日期為2018年6月22日的股權轉讓協議，據此，張麗嫻女士同意向城市之光轉讓彼於永升物業的0.580357%股權，代價為人民幣1,332,500元；
- (g) 張莉莉女士與城市之光已訂立日期為2018年6月22日的股權轉讓協議，據此，張莉莉女士同意向城市之光轉讓彼於永升物業的0.446429%股權，代價為人民幣1,025,000元；
- (h) 羅杏枝女士與城市之光已訂立日期為2018年6月22日的股權轉讓協議，據此，羅杏枝女士同意向城市之光轉讓彼於永升物業的0.401786%股權，代價為人民幣922,500元；
- (i) 馬莉女士與城市之光已訂立日期為2018年6月22日的股權轉讓協議，據此，馬麗女士同意向城市之光轉讓彼於永升物業的0.357143%股權，代價為人民幣820,000元；
- (j) 上海景助企業管理諮詢中心(有限合夥)(「上海景助」)與精英力量國際已訂立日期為2018年7月2日的股權轉讓協議，據此，上海景助同意向精英力量國際轉讓其於永升物業的19.642857%股權，代價為人民幣45,100,000元；
- (k) 上海旭輝企業發展有限公司(「旭輝企發」)與精英力量國際已訂立日期為2018年7月2日的股權轉讓協議，據此，旭輝企發同意向精英力量國際轉讓其於永升物業的39.285714%股權，代價為人民幣90,200,000元；
- (l) 旭輝(中國)與精英力量國際已訂立日期為2018年7月2日的股權轉讓協議，據此，旭輝(中國)同意向精英力量國際轉讓其於永升物業的29.464286%股權，代價為人民幣67,650,000元；

## 附錄四

## 法定及一般資料

- (m) 上海璟鈞企業管理合夥企業(有限合夥)(「上海璟鈞」)與精英力量國際已訂立日期為2018年7月2日的股權轉讓協議，據此，上海璟鈞同意向精英力量國際轉讓其於永升物業的9.821429%股權，代價為人民幣22,550,000元；
- (n) Wise-man Development與本公司已訂立日期為2018年7月6日的股份轉讓協議，據此，Wise-man Development同意向本公司轉讓Prominent Intellectuals的一股股份，代價為5,100,000港元；
- (o) 彌償契據；
- (p) 不競爭契據；及
- (q) 香港包銷協議。

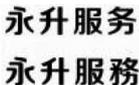
## 附錄四

## 法定及一般資料

### 2. 本集團的知識產權

#### (a) 商標

截至最後實際可行日期，本集團已申請在中國及香港註冊以下我們的董事認為對本集團業務屬重大的商標：

商標	申請編號	類別	申請人名稱	申請地點	申請日期
	304486636	36, 37, 39, 44, 45	永升物業	香港	2018年4月9日
	304486654	36, 37, 39, 44, 45	永升物業	香港	2018年4月9日
	304486672	36, 37, 39, 44, 45	永升物業	香港	2018年4月9日
	304486645	36, 37, 39, 44, 45	永升物業	香港	2018年4月9日
	304486663	36, 37, 39, 44, 45	永升物業	香港	2018年4月9日
	30281815	44	永升物業	中國	2018年4月16日
	30280117	44	永升物業	中國	2018年4月16日
	30088645	45	永升物業	中國	2018年4月8日
	30281813	44	永升物業	中國	2018年4月16日
	30090868	37	永升物業	中國	2018年4月8日
	30088614	36	永升物業	中國	2018年4月8日
	30085922	19	永升物業	中國	2018年4月8日
	30085909	45	永升物業	中國	2018年4月8日
	30084101	35	永升物業	中國	2018年4月8日
	30082545	39	永升物業	中國	2018年4月8日
	30079373	6	永升物業	中國	2018年4月8日

## 附錄四

## 法定及一般資料

於最後實際可行日期，本集團已獲授使用以下我們的董事認為對本集團業務屬重大的商標：

商標	註冊編號	類別	註冊所有人			
			名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
 永升物業 熱誠服務 用心构筑美好生活	21064344	35	旭輝(中國)	中國	2017年12月7日	2027年12月6日
 永升物業 熱誠服務 用心构筑美好生活	21064592	36	旭輝(中國)	中國	2017年12月7日	2027年12月6日
 永升物業 熱誠服務 用心构筑美好生活	21064678	37	旭輝(中國)	中國	2017年12月7日	2027年12月6日
 永升物業 熱誠服務 用心构筑美好生活	21064563	39	旭輝(中國)	中國	2017年12月7日	2027年12月6日
 永升物業 熱誠服務 用心构筑美好生活	21063978	41	旭輝(中國)	中國	2017年12月7日	2027年12月6日
 永升物業 熱誠服務 用心构筑美好生活	21064402	45	旭輝(中國)	中國	2018年12月7日	2027年12月6日

### (b) 版權

截至最後實際可行日期，本集團為以下版權的註冊所有人，我們的董事認為該等版權對我們的業務而言屬重要：

版權名稱	註冊編號	類別	註冊所有人			
			名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
Yong Xiaole . . . . .	滬作登字-2015-F-00449761號	美術作品	永升物業	中國	2015年6月5日	不適用 <sup>(1)</sup>

附註：

- (1) 根據中華人民共和國著作權法第21條，著作權屬於法人之作品之出版權及使用權之保護期限為五十年，並於該作品首次出版後第五十年的12月31日屆滿。到目前為止該項作品尚未出版，因此無法計算保護期限。

### (c) 域名

截至最後實際可行日期，本集團為如下域名的註冊所有人，董事認為該等域名對本集團的業務而言屬重要：

域名	註冊所有人名稱	註冊地點	屆滿日期
ysservice.com.cn . . . . .	永升物業	中國	2021年2月23日

## C. 有關董事及主要股東的進一步資料

### 1. 董事

#### (a) 權益披露—董事及本公司主要行政人員於本公司股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

緊隨[編纂]及資本化發行完成後，並假設[編纂]未獲行使，本公司董事或主要行政人員於本公司(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所指的登記冊內的權益或淡倉，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一旦上市後即知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

##### (i) 於本公司的權益

董事姓名	權益名稱	股份數目 <sup>(1)</sup>	持股概約百分比
林中先生 <sup>(2)(3)(4)</sup> . . . . .	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
林峰先生 <sup>(2)(3)(4)</sup> . . . . .	受控法團權益	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 字母「L」指該名人士於本公司股份之好倉。
- (2) Elite Force Development由林中先生擁有50%、林峰先生擁有25%及林偉先生擁有25%。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動協議。有關詳情，請見本文件「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生被視為於Elite Force Development持有之股份中擁有權益。
- (3) Spectron由旭輝控股間接全資擁有。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見本文件「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生被視為於Spectron持有的股份中擁有權益。
- (4) Best Legend由林峰先生全資擁有，以於[編纂]後待本集團採用僱員獎勵計劃。截至最後實際可行日期，僱員獎勵計劃的詳細條款及相關承授人尚未確認。於2018年8月6日，林中先生、林峰先生及林偉先生簽訂了一致行動契據。有關詳情，

## 附錄四

## 法定及一般資料

請見本文件「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生被視為於Best Legend擁有權益。

### (ii) 於本公司聯營公司之權益

董事名稱	聯營公司名稱	利息的性質	股份的數量	股權的近似百分比
林中先生 <sup>(1)(2)</sup> . . . . .	旭輝控股	全權信託的創始人、全權信託的共同創始人及實益擁有人	3,491,990,596	44.98%
林峰先生 <sup>(2)(3)</sup> . . . . .	旭輝控股	全權信託的創始人、全權信託的共同創始人及實益擁有人	2,516,426,555	32.41%
葛明先生 . . . . .	旭輝控股	實益擁有人	1,362,801	0.02%
林中先生 <sup>(4)</sup> . . . . .	Xu Sheng	受法團控制權益	1	100%
林峰先生 <sup>(4)</sup> . . . . .	Xu Sheng	受法團控制權益	1	100%
林中先生 <sup>(5)</sup> . . . . .	Spectron	受法團控制權益	1	100%
林峰先生 <sup>(5)</sup> . . . . .	Spectron	受法團控制權益	1	100%
林中先生 <sup>(6)</sup> . . . . .	Elite Force Development	實益擁有人	100	100%
林峰先生 <sup>(6)</sup> . . . . .	Elite Force Development	實益擁有人	100	100%
林中先生 <sup>(7)</sup> . . . . .	Best Legend	實益擁有人	1	100%
林峰先生 <sup>(7)</sup> . . . . .	Best Legend	實益擁有人	1	100%

附註：

- (1) 鼎昌有限公司(「鼎昌」)持有1,183,177,671股股份。鼎昌的所有已發行股本由Eternally Success International Limited(「Eternally Success」)全資擁有，而Eternally Success International Limited(「Eternally Success」)的所有已發行股本由Standard Chartered Trust (Singapore) Limited(「Standard Chartered Trust」)作為Sun Success Trust的受託人通過SCTS Capital Pte. Ltd.(「SCTS Capital」)持有。於2012年5月11

日，Sun Success Trust為林中先生作為財產授予人及Standard Chartered Trust作為受託人設立的全權信託。Sun Success Trust的受益人包括林中先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第XV部分，林中先生為Sun Success Trust的創辦人，被視為於鼎昌持有的1,183,177,671股股份中擁有權益。

- (2) 茂福投資有限公司(「茂福」)持有2,301,855,975股股份。茂福的所有已發行股本由Gentle Beauty Assets Limited(「Gentle Beauty」)全資擁有，而Gentle Beauty Assets Limited的所有已發行股本由Standard Chartered Trust作為林氏家族信託的受託人通過SCTS Capital持有。於2012年5月11日，林氏家族信託為我們的最終控股股東共同作為財產授予人及Standard Chartered Trust作為受託人設立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生及林峰先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第XV部分，林中先生及林峰先生為林氏家族信託的聯合創辦人，均被視為於茂福持有的2,301,855,975股股份中擁有權益。
- (3) Rain-Mountain Limited(「Rain-Mountain」)持有207,670,580股股份。Rain-Mountain Limited的所有已發行股本由Beauty Fountain Holdings Limited(「Beauty Fountain」)全資擁有，而其所有已發行股本由Standard Chartered Trust(通過SCTS Capital)作為Sun-Mountain Trust的受託人持有。於2012年5月11日，Sun-Mountain Trust為林峰先生作為財產授予人及Standard Chartered Trust作為受託人設立的全權信託。Sun-Mountain Trust的受益對象包括林峰先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第XV部分，林峰先生為Sun-Mountain Trust的創辦人，被視為於Rain-Mountain持有的207,670,580股股份中擁有權益。
- (4) Xu Sheng由旭輝控股全資擁有。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生均視為於Xu Sheng所持股份中擁有權益。
- (5) Spectron由Xu Sheng全資擁有，其為旭輝控股全資擁有的附屬公司。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生被視為於Spectron持有的股份中擁有權益。
- (6) Elite Force Development全部已發行股本由林中先生擁有50%、由林峰先生擁有25%及由林偉先生擁有25%。於2018年8月6日，林中先生、林峰先生及林偉先生簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見本文件「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例第XV部分，林中先生及林峰先生被視為於Elite Force Development之股份中擁有權益。
- (7) Best Legend之全部已發行股本由林峰先生全資擁有以於[編纂]後待本集團採納的僱員獎勵計劃。截至最後實際可行日期，僱員獎勵計劃之詳細條款及相關承授人尚未確認。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見本文件「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例第XV部分，林中先生及林峰先生被視為於Best Legend之股份中擁有權益。

**(b) 服務協議及委任函詳情**

我們各執行董事已與本公司[訂立]自[編纂]起計為期三年的服務協議，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

我們各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司[訂立]自[編纂]起計為期三年的委任函，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

**(c) 董事薪酬**

截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年3月31日止三個月，向董事支付的總酬金(包括袍金、薪金、津貼及實物福利、酌情花紅及退休計劃供款)為零、零、約人民幣322,000元及人民幣828,000元。詳情請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註13。我們的各執行董事及非執行董事同意，放棄彼等的董事袍金。

我們各獨立非執行董事[已]獲委任，為期三年。我們計劃向彼等各自支付董事袍金每年人民幣[200,000]元。除董事袍金外，概無獨立非執行董事預期就彼等擔任獨立非執行董事職務收取任何其他酬金。

根據現行安排，截至2018年12月31日止年度，董事之薪酬總額(包括袍金、薪金、津貼及實物福利、酌情花紅及退休計劃供款)預計不超過人民幣3,362,000元。

**2. 主要股東**

就董事所知，假設[編纂]未獲行使，緊隨[編纂]及資本化發行完成後，以下人士(除董事及本公司主要行政人員外)將在股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須披露的權益

## 附錄四

## 法定及一般資料

及／或淡倉，或其將直接或間接擁有本集團任何其他成員公司已發行有投票權股份10%或以上的權益：

股東名稱／姓名	權益性質	緊接[編纂]及資本化發行完成前持有的股份 <sup>(1)</sup>		緊隨[編纂]及資本化發行完成後持有的股份 <sup>(1)</sup>	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
林中先生 <sup>(2)(3)(4)</sup> . . . . .	受控法團權益	21,140	94.37%	[編纂]	[編纂]
林峰先生 <sup>(2)(3)(4)</sup> . . . . .	受控法團權益	21,140	94.37%	[編纂]	[編纂]
林偉先生 <sup>(2)(3)(4)</sup> . . . . .	受控法團權益	21,140	94.37%	[編纂]	[編纂]
Elite Force Development <sup>(3)</sup> . . . . .	實益擁有人	8,800	39.29%	[編纂]	[編纂]
Spectron . . . . .	實益擁有人	6,600	29.46%	[編纂]	[編纂]
Xu sheng <sup>(3)</sup> . . . . .	受法團控制權益	6,600	29.46%	[編纂]	[編纂]
旭輝控股 <sup>(4)</sup> . . . . .	受法團控制權益	6,600	29.46%	[編纂]	[編纂]
Best Legend <sup>(5)</sup> . . . . .	實益擁有人	5,740	25.62%	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
- (2) Elite Force Development由林中先生擁有50%、林峰先生擁有25%及林偉先生擁有25%。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見本文件「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生、林峰先生及林偉先生被視為於Elite Force Development持有之股份中擁有權益。
- (3) Spectron由Xu Sheng全資擁有。根據證券及期貨條例，Xu Sheng被視為於Spectron持有之股份中擁有權益。
- (4) Xu Sheng由旭輝控股全資擁有。根據證券及期貨條例，旭輝控股被視為於Xu Sheng持有之股份中擁有權益。
- (5) Best Legend由林峰先生全資擁有以於[編纂]後安排待本集團採納的僱員獎勵計劃。於最後實際可行日期，僱員獎勵計劃之詳細條款及相關承授人尚未確認。於2018年8月6日，林中先生、林峰先生及林偉先生簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見本文件「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生、林峰先生及林偉先生被視為於Best Legend持有之股份中擁有權益。

### 3. 已獲得的代理費或佣金

除本文件所披露者外，概無於緊接本文件日期前兩年內，就發行或出售本集團內任何成員公司的任何資本而發行任何酬金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

#### 4. 免責聲明

除本文件所披露者外：

- (a) 概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份或債權證中擁有於股份[編纂]後根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊的任何權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；
- (b) 概無本附錄「一D.其他資料—7.專家資格」一段提及之董事或專家於本公司之發起中，或於本集團內任何成員公司於緊接本文件日期前兩年內已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益；
- (c) 概無董事於在本文件日期存續且對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 董事與本集團任何成員公司概無訂立或擬訂立任何服務合約，惟不包括一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的合約；
- (e) 不計及根據[編纂]可能獲認購的股份，董事獲悉概無任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於緊隨[編纂]完成後將於本公司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分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何成員公司已發行有表決權的股份10%或以上的權益；
- (f) 概無本附錄「一D.其他資料—7.專家資格」一段提及之專家於本集團任何成員公司擁有任何股權或權利（不論能否合法強制執行），以認購或提名他人認購本集團內任何成員公司的證券；及
- (g) 據董事所知，於最後實際可行日期，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）或股東（為擁有本公司已發行股本5%以上權益者）於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

## D. 其他資料

### 1. 稅項及其他彌償

我們的最終控股股東已與本公司各成員公司訂立以本公司(為其本身及作為其各現有附屬公司之受託人)為受益人的彌償契據(即上文「一B.有關我們業務的資料—1.重大合約概要」一節(i)段所述的合約)，以按共同及個別基準就(其中包括)本集團任何成員公司可能須承擔及於[編纂]成為無條件之日或之前應付的因賺取、應計或已收的收入、利潤或收益而產生的稅項及任何索償提供彌償。

### 2. 訴訟

截至最後實際可行日期，本公司並不知悉本公司或任何董事有任何待決或面臨威脅之重大其他訴訟或仲裁程序致使我們的財務狀況或經營業績可能受到重大不利影響。

### 3. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准本文件所述之已發行及將予發行的股份包括(任何可能根據[編纂]的行使而發行的股份)[編纂]及買賣。

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所列適用於保薦人的獨立性準則。

獨家保薦人之費用為6百萬港元並由本公司支付。

### 4. 開辦費用

本公司產生及支付之開辦費用約為9,165.0美元。

### 5. 發起人

本公司並無上市規則所界定的發起人。除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，概無亦不擬就[編纂]及本文件所述的關連交易向任何發起人支付、配發或給予現金、證券或其他利益。

## 附錄四

## 法定及一般資料

### 6. 股份持有人的稅務

#### (a) 香港

出售、購買及轉讓於本公司的香港股東分冊登記的股份須繳納香港印花稅，對買賣各方所收取的現行稅率為代價或獲出售或轉讓股份的公平值（以較高者為準）的0.1%。於香港買賣股份所產生或衍生的溢利亦可能須繳納香港利得稅。我們的董事已獲告知，根據中國或香港法律並無重大負債或遺產稅可能屬於本集團任何成員公司。

#### (b) 開曼群島

根據現行開曼群島法例，鑒於本公司於開曼群島並無擁有土地權益，於開曼群島轉讓股份毋須繳納印花稅。

#### (c) 諮詢專業顧問

有意持有股份的人士如對稅務問題或認購、購買、持有或出售或買賣股份有疑問，請諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，對於因股份持有人認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份附帶的任何權利而產生的任何稅務影響或負債，本公司、董事或參與[編纂]的其他各方概不負責。

### 7. 專家資格

本文件所載或所指提供意見或建議的專家資格如下：

名稱	資格
海通國際資本有限公司	根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例項下第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
Conyers Dill & Pearman	開曼群島法律顧問
通商律師事務所	中國法律顧問
中指院	行業顧問

## 8. 專家同意書

本附錄第7段指名的各專家均已就本文件的刊發分別發出書面同意書，同意以本文件所載的形式及內容轉載其報告及／或函件及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

## 9. 專家在本公司的權益

本附錄第7段指名的人士概未在任何股份或本集團內任何成員公司股份中擁有任何實益權益或其他權益，亦不具備認購或提名他人認購本集團內任何成員公司任何股份或證券的任何權利或購股權（不論能否合法強制執行）。

## 10. 約束力

倘根據本文件提出申請，本文件即具效力，全部有關人士均受公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條的所有適用條文（罰則除外）約束。

## 11. 其他事項

- (a) 除本文件所披露者外，於緊接本文件刊發日期前兩年內：
  - (i) 本公司或我們的任何附屬公司並無發行或同意發行或擬繳足或部分繳付任何股本或借貸資本以換取現金或現金以外的代價；
  - (ii) 本公司或我們的任何附屬公司的股本或借貸資本並無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
  - (iii) 並無就發行或出售本公司或我們的任何附屬公司任何股本或借貸資本而給予或同意給予任何佣金、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我們的任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金；
- (b) 除本文件所披露者外，本公司或我們的任何附屬公司概無任何創辦人、管理層或遞延股份或任何債權證；
- (c) 董事確認自2018年3月31日（即本集團最新經審核合併財務資料的編製日期）以來，本集團的財務或貿易狀況或前景概無發生重大不利變動；

- (d) 於本文件日期前12個月內，本集團業務並無出現任何中斷而可能或已經對本集團的財務狀況構成重大影響；
- (e) 本公司的股東名冊總冊將仍在開曼群島由[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香港股份過戶登記分處辦理登記，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；
- (f) 本集團旗下公司現在並無於任何證券交易所上市，亦無於任何交易系統買賣；
- (g) 董事獲悉，根據開曼群島法例，本公司中文名稱連同其英文名稱一併使用，並不會觸犯開曼群島法例；
- (h) 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權證；
- (i) 概無訂立有關豁免或同意豁免日後股息的安排；及
- (j) 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。

## 12. 雙語

本文件的英文及中文版本依據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條訂明的豁免分開刊發。

## 附錄五

## 送呈公司註冊處處長及備查文件

### 送呈公司註冊處處長文件

隨同本文件一併送呈香港公司註冊處處長註冊的文件包括：

- (a) [編纂]之副本；
- (b) 本文件附錄四「D.其他資料—8.專家同意書」一節所述之書面同意書；及
- (c) 本文件附錄四「B.有關本公司業務的資料—1.重大合約概要」一節所述之各份重大合約副本；

### 備查文件

由本文件刊發日期起計14日(包括該日)的正常辦公時間內，下列文件可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：

- (a) 組織章程大綱及細則；
- (b) 香港立信德豪會計師事務所有限公司發出的會計師報告，全文載於本文件附錄一；
- (c) 香港立信德豪會計師事務所有限公司就未經審核備考財務資料發出的報告，全文載於本文件附錄二；
- (d) 本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止財政年度及截至2018年3月31日止三個月的經審核合併財務報表；
- (e) 本公司中國法律顧問通商律師事務所就本集團於中國的業務運營及物業權益發出的法律意見；
- (f) 本公司開曼法律顧問Conyers Dill & Pearman發出的意見函件，概述本文件附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」所述之開曼公司法若干方面；
- (g) 我們的行業顧問中指院編製之行業報告；
- (h) 開曼群島公司法；
- (i) 本文件附錄四「B.有關本公司業務的資料—1.重大合約概要」一節所述之重大合約；

---

## 附錄五

## 送呈公司註冊處處長及備查文件

---

- (j) 本文件附錄四「C.有關董事及主要股東的進一步資料—1.董事—(b)服務協議及委任函詳情」一節所述之各名董事服務協議及委任函；及
- (k) 本文件附錄四「D.其他資料—8.專家同意書」一節所述之書面同意書。