鑫苑物業服務集團有限公司
Xinyuan Property Management Service (Cayman) Ltd.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：1895

全球發售

獨家保薦人

东方证券 DFZQ | 國際

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

东方证券 DFZQ | 國際　國泰君安國際 GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

建银国际 CCB International　海通國際 HAITONG　交銀國際 BOCOM International　招銀国际 CMB INTERNATIONAL　農銀國際 ABC INTERNATIONAL　中泰國際 ZHONGTAI INTERNATIONAL　原銀證券 YUAN BI SECURITIES LIMITED　富途證券

重要提示

重要提示：如　閣下對本招股章程之任何內容如有任何疑問，　閣下應尋求獨立專業意見。

Xinyuan Property Management Service (Cayman) Ltd.
鑫苑物業服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

發售股份總數	:	125,000,000股股份
香港公開發售股份數目	:	12,500,000股股份(可予重新分配)
國際配售股份數目	:	112,500,000股股份(可予重新分配)
發售價	:	不高於每股發售股份3.00港元及預期不低於每股發售股份2.08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，且多繳股款可予退還)
面值	:	每股股份0.00001港元
股份代號	:	1895

獨家保薦人

東方证券 DFZQ | 國際

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

東方证券 DFZQ | 國際　　國泰君安國際 GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

建银国际 CCB International　海通國際 HAITONG　交銀國際 BOCOM International　招銀国际 CMB INTERNATIONAL　農銀國際 ABC INTERNATIONAL　中泰國際 ZHONGTAI INTERNATIONAL　原銀證券 YUANYIN SECURITIES LIMITED　富途證券

聯席牽頭經辦人

藍山金融 BLUEMOUNT　　華盛証券

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招股章程的內容概不負責，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招股章程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。

本招股章程副本連同本招股章程附錄六「送呈公司註冊處處長文件」分節所列明之文件已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將由本公司與聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)於定價日以協議方式釐定，定價日預期為2019年9月30日(星期一)或前後，或本公司與聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)可能協定之有關較後日期，且無論如何不得遲於2019年9月30日(星期一)。除非另有公告，否則發售價將不會高於每股發售股份3.00港元，且預期將不低於每股發售股份2.08港元。

經本公司同意後，聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)可於遞交香港公開發售申請截止當日上午之前，隨時調低本招股章程所列指示性發售價範圍及／或調減全球發售的發售股份數目。在此情況下，有關調低指示性發售價範圍及／或調減發售股份數目的通告將不遲於遞交香港公開發售申請截止當日上午在聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**www.xypm.hk**刊登。本公司將於切實可行情況下盡快公佈有關安排的詳情。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」及「如何申請香港公開發售股份」各節。

倘聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)與本公司因任何原因而未能於2019年9月30日(星期一)或之前協定發售價，則全球發售將不會成為無條件，並將即時失效。

在作出投資決定之前，有意投資者應審慎考慮本招股章程所載全部資料，包括本招股章程「風險因素」一節所載風險因素。根據香港公開發售包銷協議，聯席全球協調人有權於上市日期上午八時正(香港時間)前任何時間在若干情況下終止香港公開發售包銷商的責任。有關該等情況的進一步詳情載於本招股章程「包銷－包銷安排及開支－終止理由」一節。

發售股份並無亦將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不可在美國境內或向美國人士或以其名義或為其利益提呈發售、出售、質押或轉讓，惟獲豁免或無須遵守美國證券法的登記規定的交易除外。發售股份根據美國證券法S規例於離岸交易中在美國境外提呈發售及出售。

2019年9月25日

預期時間表[1]

*倘以下香港公開發售預期時間表出現任何變動，我們將在聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**www.xypm.hk**刊登公告。*

通過指定網站**www.hkeipo.hk**
根據**網上白表**服務完成電子申請的截止時間[2] ..... 2019年9月30日(星期一)
上午十一時三十分

開始辦理香港公開發售申請登記[3] ..... 2019年9月30日(星期一)
上午十一時四十五分

遞交**白色**及**黃色**申請表格的截止時間 ..... 2019年9月30日(星期一)
中午十二時正

向香港結算發出**電子認購指示**的截止時間[4] ..... 2019年9月30日(星期一)
中午十二時正

通過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬
完成**網上白表**申請付款的截止時間 ..... 2019年9月30日(星期一)
中午十二時正

截止辦理香港公開發售申請登記 ..... 2019年9月30日(星期一)
中午十二時正

預期定價日[5] ..... 2019年9月30日(星期一)

於聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司
網站**www.xypm.hk**[6]刊登有關最終發售價、
國際配售的踴躍程度、香港公開發售的申請水平、
香港公開發售的結果及分配基準的公告 ..... 2019年10月10日(星期四)或之前

透過各種渠道，包括在聯交所網站**www.hkexnews.hk**
及本公司網站**www.xypm.hk**[6]（見「如何申請香港公開發售股份
－11.公佈結果」分節）公佈香港公開發售的分配結果
（連同成功申請人的身份證明文件號碼（如適用））.....2019年10月10日（星期四）起

可於**www.tricor.com.hk/ipo/result**（或**www. hkeipo.hk/IPOResult**）
使用「身份識別搜索」功能查詢香港公開發售的分配結果
（連同成功申請人的身份證明文件號碼（如適用））.....2019年10月10日（星期四）起

寄發香港公開發售的全部或部分獲
接納申請的股票[7].....2019年10月10日（星期四）或之前

發送**網上白表**電子自動退款指示／退款支票[8].....2019年10月10日（星期四）或之前

預期於聯交所開始買賣股份..... 2019年10月11日（星期五）
上午九時正

附註：

(1) 除另有指明外，所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

(2) 於遞交申請截止日期上午十一時三十分後， 閣下不得通過指定網站**www.hkeipo.hk**遞交申請。如 閣下於上午十一時三十分之前已遞交申請並已通過指定網站獲得申請參考編號， 閣下將可繼續辦理申請手續（須完成支付申請股款）直至遞交申請截止日期中午十二時正，即截止辦理申請登記之時為止。

(3) 倘於2019年9月30日（星期一）上午九時正至中午十二時正期間的任何時間，香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，則當日不會開始辦理申請登記。請參閱本招股章程「如何申請香港公開發售股份－10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」分節。

(4) 通過向香港結算發出**電子認購指示**提出申請香港公開發售股份的申請人，請參閱「如何申請香港公開發售股份－6.透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」分節。

(5) 定價日預期將為2019年9月30日（星期一）或前後，惟無論如何不遲於2019年9月30日（星期一）。倘聯席全球協調人（為彼等本身及代表其他包銷商）與我們因任何原因而未能於2019年9月30日（星期一）前協定發售價，則全球發售將不會進行並告失效。

(6) 網站或網站所載任何資料並不構成本招股章程的一部分。

(7) **股票預期將於2019年10月10日(星期四)發出，惟倘全球發售在各方面均成為無條件及概無包銷協議根據其條款終止，股票方能成為有效的所有權憑證。投資者倘於收取股票前及於股票成為有效所有權憑證前根據公開可得分配詳情買賣股份，則所有風險概由彼等自行承擔。**

(8) **就全部或部分未成功的申請而言，將獲發出電子自動退款指示／退款支票。**

有關全球發售的架構及條件、香港公開發售股份的申請手續及預期時間表等詳情(包括條件、惡劣天氣的影響及寄發退款支票與股票)， 閣下應細閱本招股章程「包銷」、「全球發售的架構及條件」及「如何申請香港公開發售股份」各節。

目　錄

閣下作出投資決定時，應僅依賴本招股章程及申請表格所載資料。我們並無授權任何人士向　閣下提供有別於本招股章程所載的資料。　閣下不應將任何並非載於本招股章程的資料或聲明視為已獲我們、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人、包銷商、任何我們或彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理或代表，或參與全球發售的任何其他人士授權而加以信賴。

頁次

預期時間表 i

目錄 iv

概要 1

釋義 11

技術詞彙 27

前瞻性陳述 29

風險因素 31

豁免嚴格遵守上市規則 59

有關本招股章程及全球發售的資料 63

董事及參與全球發售的各方 67

公司資料 73

監管概覽 76

行業概覽 89

歷史及重組 99

業務 125

與控股股東的關係 216

持續關連交易 230

頁次

董事及高級管理層 243

股本 256

主要股東 260

財務資料 261

未來計劃及所得款項用途 323

包銷 341

全球發售的架構及條件 350

如何申請香港公開發售股份 359

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 — 估值報告 III-1

附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要 IV-1

附錄五 — 法定及一般資料 V-1

附錄六 — 送呈公司註冊處處長及備查文件 VI-1

本概要旨在向　閣下提供本招股章程所載資料的概覽，其應與載於本招股章程其他部分的詳情及財務資料一併閱讀，以保證其完整性。由於本節僅為概要，故並無載有對　閣下而言可能屬重要的一切資料，務請　閣下於決定投資前細閱整份招股章程。任何投資均附帶風險。投資於發售股份的部分特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。　閣下於決定投資發售股份前應細閱該節。

概覽

於往績記錄期，我們就收益增長率而言為中國物業服務百強企業中發展迅速的物業管理公司之一。於2019年3月31日，我們已簽約管理的物業處於中國逾35個城市，包括鄭州、濟南、西安、成都、蘇州、北京及上海。我們認為我們的業務發展主要歸因於我們廣泛的優質服務，涵蓋提供予物業開發商、業主及住戶的交付前階段(即我們的交付前及諮詢服務)及交付後階段(即我們的物業管理服務及增值服務)。

根據弗若斯特沙利文的資料，就2018年總收益而言，我們在中國物業管理公司中排名第三十三位。根據中國物業管理協會、上海易居房地產研究院及中國房地產評測中心的相關資料，就以(其中包括)物業管理公司的在管建築面積、財務表現、業主滿意度及認證項目的數量為基準釐定的綜合指數評級而言，我們於2018年在中國物業管理公司中排名第十二位。於2017年3月16日，鑫苑科技中的股份於全國中小企業股份轉讓系統掛牌，並於上市完成後於2019年1月24日於全國中小企業股份轉讓系統摘牌。

共有45項、54項、61項、61項物業(分別佔於2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日及2019年3月31日在管物業數量的約80.4%、71.1%、63.5%及62.9%)為鑫苑置業集團開發的物業。於同期，僅由鑫苑置業集團開發的物業應佔的收益分別約為人民幣138.0百萬元、人民幣174.6百萬元、人民幣220.8百萬元及人民幣59.8百萬元，佔同期提供物業管理服務產生收益的約96.2%、88.9%、84.3%及83.6%。

然而，與鑫苑置業集團進行的交易所貢獻的收益僅佔我們總收益的相對較小的比例。本集團大部分收益來自獨立第三方，其分別佔本集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月收益的約80.7%、83.5%、82.1%及81.5%。於往績記錄期，本集團從鑫苑置業集團收取的物業管理服務費分別約為人民幣3.2百萬元、人民幣4.3百萬元、人民幣12.4百萬元及人民幣3.3百萬元(於同期佔該業務線總收益的2.2%、2.2%、4.7%及4.6%)。就本集團向鑫苑置業集團提供的增值服務，本集團亦分別錄得約人民幣4.2百萬元、人民幣3.9百萬元、人民幣12.4百萬元及人民幣2.8百萬元(於同期佔該業務線總收益的8.9%、6.8%、16.0%及13.6%)。有關交付前及諮詢服務費，本集團從鑫苑置業集團分別收取約為人民幣36.8百萬元、人民幣41.1百萬元、人民幣45.5百萬元及人民幣14.0百萬元(於同期佔該業務線總收益的97.7%、94.4%、84.6%及86.3%)。於往績記錄期，與鑫苑置業集團進行交易所得收益合計分別約為人民幣44.1百萬元、人民幣49.2百萬元、人民幣70.3百萬元及人民幣20.2百萬元，於同期分別佔我們的總收益的約19.4%、16.6%、17.9%及18.6%。

基於上文所述，於往績記錄期，本集團已表現出獨立於鑫苑置業集團運營的能力，及我們並未過度依賴鑫苑置業集團。此外，如本招股章程「業務－物業管理服務－物業管理服務的發展」

分節所述，我們已實施各種措施以進一步多元化我們的客戶群並降低我們對鑫苑置業集團的依賴。有關進一步詳情，亦請參閱本招股章程「與控股股東的關係－經營獨立性」分節。

我們的業務模式

我們提供廣泛的服務，涵蓋向物業開發商、業主及住戶於交付前及交付後階段提供的服務，以使彼等可享受社區生活，該等服務可分為三個主要業務線，即，(i)物業管理服務；(ii)增值服務；及(iii)交付前及諮詢服務：

- *物業管理服務*。我們提供廣泛的傳統物業管理服務，主要包括向物業開發商、業主及住戶提供清潔及衛生、安保、園藝、停車位管理及設施維護服務。部分該等服務（如清潔及衛生、安保、園藝及設施維護服務）乃透過我們的分包商提供。我們的在管物業主要包括(i)綜合體（包括住宅綜合體及非住宅綜合體）；(ii)住宅物業；及(iii)辦公大樓。

- *增值服務*。我們向物業開發商、業主及住戶提供廣泛的增值服務，以通過多種渠道（包括「鑫一家」平台）提高業主及住戶的生活水平及居住體驗。所提供的服務主要包括(i)公用事業費支付服務；(ii)公用區域資源管理；(iii)家居生活服務；及(iv)物業清潔及物業交付服務。

- *交付前及諮詢服務*。我們主要向物業開發商提供個性化交付前及諮詢服務，從而提升開發物業的競爭力。交付前服務包括於相關物業的交付前階段或於該物業投入市場銷售時，向物業開發商提供協銷服務，如(i)案場管理服務；及(ii)案場「暖場」服務。諮詢服務包括(i)於物業早期及建設階段，向物業開發商提供有關項目規劃、設計管理及建築管理的建議，以增強其功能性、舒適度及便捷性；及(ii)就未售出物業向物業開發商提供轉介及管理服務。

下表載列截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們的三條業務線各自的收益及毛利率：

	截至12月31日止年度									截至2019年3月31日止三個月		
	2016年			2017年			2018年					
		佔總收益			佔總收益			佔總收益			佔總收益	
	收益	百分比	毛利率	收益	百分比	毛利率	收益	百分比	毛利率	收益	百分比	毛利率
	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	143,523	63.0	14.6	196,332	66.2	20.6	261,882	66.6	20.7	71,545	65.8	21.8
增值服務	46,802	20.5	50.3	56,886	19.2	66.1	77,653	19.7	67.6	20,951	19.3	63.0
交付前及諮詢服務	37,626	16.5	45.5	43,501	14.6	53.4	53,794	13.7	49.8	16,261	14.9	49.5
總計	227,951	100.0	27.0	296,719	100.0	34.1	393,329	100.0	34.0	108,757	100.0	33.8

我們的物業管理服務業務線為我們的主要業務及最大的收益來源業務線，其使我們能夠獲得客戶並擴大其他業務線的業務規模。我們的增值服務增加了我們與客戶的參與互動，拓寬了我

們的收益來源及增強了我們的未來發展潛力。我們的交付前及諮詢服務使我們能提早接觸物業開發項目，與物業開發商建立及培養業務關係，並協助我們於未來獲得物業管理服務聘用方面佔據更有利地位。

就物業管理服務而言，於往績記錄期，除一項按酬金制釐定的物業服務合同的物業管理費外，我們簽訂的所有其他物業服務合同乃按包幹制釐定。我們認為此舉符合行業慣例，且根據弗若斯特沙利文的資料，按包幹制收費乃物業管理服務市場的主流模式。按照包幹制，我們根據定價政策按月、按季度或按半年度收取固定金額的全部物業管理費。其後，我們通過僱員或通過委聘的分包商提供物業管理服務，乃視乎所提供服務的性質而定。於往績記錄期，我們每月每平方米的平均物業管理費介乎人民幣1.71元至人民幣2.02元。有關更多資料，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－定價政策」分節。

就增值服務而言，我們提供的服務主要包括：(i)公用事業費支付服務；(ii)公用區域資源管理；及(iii)家居生活服務。其中，(i)已付公用事業費採用成本加利潤方法從而獲得溢利；(ii)我們就公用區域資源管理收取預先協定的費用，及(iii)我們透過我們的「鑫一家」移動應用程序銷售必需品及日用品，當提供家居生活服務時，提供定制服務(如地暖維護服務及電動汽車充電站應用及安裝服務)從而獲得溢利。

就交付前及諮詢服務而言，我們提供的服務包括(i)協銷服務，(ii)前期介入服務，及(iii)轉介及管理服務。其中，(i)我們協銷服務的費用乃基於成本加利潤定價模式釐定，(ii)我們前期介入服務的服務費乃基於有關物業之建築面積釐定，及(iii)於有關期間內，基於物業開發商所得出的相關銷售交易之總售價，我們按固定比例酬金費就未售出物業的轉介及管理服務收費。

下表載列於所示日期／期間按開發商類別劃分的在管總建築面積、管理物業數目及已確認相應收益的詳情：

	於12月31日／截至該日止年度									於2019年3月31日／截至該日止三個月		
	2016年			2017年			2018年					
	建築面積	管理物業數目	收益	建築面積	管理物業數目	收益	建築面積	管理物業數目	收益	建築面積	管理物業數目	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*
僅由鑫苑置業集團開發的物業												
－物業開發商作為協議合作方	7,971	39	115,120	9,754	48	152,605	10,462	55	197,449	10,516	55	53,841
－業主委員會作為協議合作方	1,222	6	22,898	1,222	6	21,958	1,222	6	23,363	1,222	6	5,946
由第三方開發商開發的物業												
－物業開發商作為協議合作方	1,560	11	5,505	2,705	22	21,769	3,719	31	40,108	3,810	32	10,771
－業主委員會作為協議合作方	–	–	–	–	–	–	252	4	962	252	4	987
總計	10,753	56	143,523	13,681	76	196,332	15,655	96	261,882	15,800	97	71,545

下表載列於所示期間按開發商類別劃分的我們物業管理服務已確認收益的進一步明細：

	截至12月31日止年度						截至2019年3月31日止三個月	
	2016年		2017年		2018年			
	收益		收益		收益		收益	
	人民幣千元	*佔我們物業管理服務收益百分比 %*	*人民幣千元*	*佔我們物業管理服務收益百分比 %*	*人民幣千元*	*佔我們物業管理服務收益百分比 %*	*人民幣千元*	*佔我們物業管理服務收益百分比 %*
僅由鑫苑置業集團開發的物業								
－物業開發商作為協議合作方								
－鑫苑置業集團應佔收益	3,185	2.2	4,277	2.2	12,362	4.7	3,298	4.6
－獨立第三方應佔收益	111,935	78.0	148,328	75.5	185,087	70.7	50,543	70.6
－業主委員會作為協議合作方								
－鑫苑置業集團應佔收益	–	–	–	–	–	–	–	–
－獨立第三方應佔收益	22,898	16.0	21,958	11.2	23,363	8.9	5,946	8.3
由第三方開發商開發的物業								
－物業開發商作為協議合作方[1]	5,505	3.8	21,769	11.2	40,108	15.3	10,771	15.1
－業主委員會作為協議合作方[1]	–	–	–	–	962	0.4	987	1.4
總計	143,523	100.0	196,332	100.0	261,882	100.0	71,545	100.0

附註：

1. 第三方開發商開發物業所得的全部收益來自獨立第三方。

於往績記錄期，儘管我們大部分的物業服務合同乃與物業開發商(包括鑫苑置業集團)訂立，但我們因此產生的物業管理服務收益絕大部分來自於獨立第三方，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，分別達約97.8%、97.8%、95.3%及95.4%。於物業開發階段，物業開發商代表業主與我們訂立前期物業服務合同，其會反映在物業開發商與其後成為業主的購買者訂立的物業購買協議中。倘業主擬在其後委聘其他物業管理服務提供商，則彼等可成立業主委員會代表彼等行事，而業主委員會將與新物業管理服務提供商訂立物業服務合同。適用中國法律法規並不強制要求成立業主委員會。《中華人民共和國物權法》、《物業管理條例》及《業主大會和業主委員會指導規則》規定，業主委員會的成立須經有關業主在業主大會上投票，而該等會議須由構成法定人數的業主提出申請，並在有關政府部門的指導下進行。

下表載列於所示期間按物業開發商不同類別劃分的自提供物業管理服務所得收益及我們的毛利率之明細：

	截至12月31日止年度									截至2019年3月31日止三個月		
	2016年			2017年			2018年					
	收益		毛利率	收益		毛利率	收益		毛利率	收益		毛利率
		佔物業管理服務總收益百分比			*佔物業管理服務總收益百分比*			*佔物業管理服務總收益百分比*			*佔物業管理服務總收益百分比*	
	人民幣千元	*%*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*%*
鑫苑置業集團	138,018	96.2	15.1	174,563	88.9	21.0	220,812	84.3	22.4	59,787	83.6	23.4
第三方開發商	5,505	3.8	3.1	21,769	11.1	17.3	41,070	15.7	11.7	11,758	16.4	12.7
總計	143,523	100.0	14.6	196,332	100.0	20.6	261,882	100.0	20.7	71,545	100.0	21.8

於往績記錄期，第三方開發商開發的物業所得毛利率低於鑫苑置業集團開發的物業，其乃主要由於(i)彼等不同的地理位置；(ii)鑫苑置業集團開發的物業集中產生的規模經濟；及(iii)我們的營銷問題。有關更多詳情，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－概覽」分節。

下表載列於所示期間按物業類別劃分的物業管理服務收益之明細：

	截至12月31日止年度						截至2019年3月31日止三個月	
	2016年		2017年		2018年			
	收益	佔物業管理服務總收益百分比	收益	佔物業管理服務總收益百分比	收益	佔物業管理服務總收益百分比	收益	佔物業管理服務總收益百分比
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
綜合體[1]	107,346	74.8	129,918	66.2	173,133	66.1	50,002	69.9
－住宅綜合體[2]	98,668	68.7	119,351	60.8	154,728	59.1	45,008	62.9
－非住宅綜合體	8,678	6.1	10,567	5.4	18,405	7.0	4,994	7.0
住宅物業	36,177	25.2	59,398	30.3	67,256	25.7	15,975	22.3
辦公大樓[3]	–	–	5,539	2.8	18,279	7.0	4,949	6.9
其他[4]	–	–	1,477	0.7	3,214	1.2	619	0.9
總計	143,523	100.0	196,332	100.0	261,882	100.0	71,545	100.0

附註：

(1) 綜合體主要包括(i)住宅物業；(ii)辦公大樓；及／或(iii)社區內的小商鋪的組合。

(2) 根據弗若斯特沙利文的資料，住宅綜合體指在管住宅物業的總建築面積佔綜合體總建築面積80%以上的綜合體。

(3) 我們於2016年12月31日的在管辦公大樓於2016年12月31日方交付予我們。因此，截至2016年12月31日止年度並無產生收益。

(4) 其他包括產業園區及服務大廳。

我們的客戶、供應商及分包商

我們的客戶主要包括物業開發商、業主及住戶。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，向前五大客戶出售產生的收益分別約為人民幣48.4百萬元、人民幣57.1百萬元、人民幣80.9百萬元及人民幣22.6百萬元，分別佔總收益的約21.3%、19.2%、20.6%及20.8%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，向最大客戶、餘下鑫苑置業集團出售產生的收益分別約為人民幣44.1百萬元、人民幣49.2百萬元、人民幣70.3百萬元及人民幣20.2百萬元，分別佔總收益的約19.4%、16.6%、17.9%及18.6%。

於往績記錄期，我們的供應商及分包商主要包括(i)專注於安保、清潔及衛生、園藝及專業維護服務的公司；(ii)公用事業供應商，如水電供應公司；以及(iii)園藝與清潔供應公司。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，自前五大供應商及分包商的採購額分別約為人民幣56.9百萬元、人民幣75.9百萬元、人民幣92.7百萬元及人民幣24.3百萬元，分別佔銷售成本總額的約34.2%、38.8%、35.7%及33.8%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，自最大供應商及分包商的採購額分別約為人民幣33.1百萬元、人民幣31.2百萬元、人民幣38.7百萬元及人民幣10.7百萬元，分別佔銷售成本總額的約19.9%、16.0%、14.9%及14.8%。

客戶與分包商重疊

於往績記錄期，就董事所深知及確信，我們的前五大客戶之一的若干成員(即餘下鑫苑置業集團及其關聯方)亦為我們的供應商及分包商(「**重疊組**」)。重疊組分別貢獻收益約人民幣44.1百萬元、人民幣49.2百萬元、人民幣70.3百萬元及人民幣20.2百萬元，分別佔我們截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月總收益的約19.4%、16.6%、17.9%及18.6%。重疊組應佔銷售成本分別約為人民幣12.1百萬元、人民幣27.2百萬元、人民幣36.7百萬元及人民幣10.6百萬元，分別佔我們同期銷售成本總額的約7.3%、13.9%、14.1%及14.8%。有關更多資料，請參閱本招股章程「業務－客戶與分包商重疊」分節。

我們的競爭優勢

我們認為，下列優勢使得我們從競爭對手中脫穎而出：(i)我們為快速發展的提供有競爭力服務套餐的物業管理公司之一；(ii)我們先進的信息技術系統為我們的快速業務發展提供了強有力的支持；(iii)基於我們的優質服務，我們的客戶滿意度極高，成為我們日後發展業務的堅實基礎；(iv)我們制定標準化的工作流程以確保我們提供的服務的穩定性及質量的能力；(v)我們的管理團隊經驗豐富、專業及穩定，為我們的可持續發展提供支持，且我們致力於培訓現有僱員及培育下一批高級管理層；及(vi)鑫苑置業集團堅定不移提供支持並與我們攜手合作，促使我們的業務持續增長。

我們的業務策略

我們計劃通過以下業務策略增強我們在物業管理行業的地位：(i)進一步改善我們的服務質量及擴大我們的物業管理業務規模及地理範圍；(ii)增強我們提供的服務；及(iii)升級及開發我們的自有信息技術及智能系統。

歷史財務資料概要

下表載列於所示期間摘錄自我們的合併損益及其他全面收益表(其詳情載於本招股章程附錄一)的節選財務數據，其應與本招股章程附錄一財務報表(包括相關附註)一併閱讀。

合併損益及其他全面收益表節選項目

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
收益	227,951	296,719	393,329	87,536	108,757
銷售成本	(166,350)	(195,553)	(259,757)	(57,575)	(71,947)
毛利	61,601	101,166	133,572	29,961	36,810
除稅前溢利	34,744	93,176	104,417	22,823	15,192
年度溢利及全面收益總額	25,953	69,430	76,089	16,935	7,619

合併財務狀況表節選項目

	於12月31日			於2019年
	2016年	**2017年**	**2018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*
總流動資產	283,463	433,831	492,838	524,005
總流動負債	185,370	266,299	355,693	366,894
流動資產淨值	98,093	167,532	137,145	157,111
非流動資產總額	5,472	5,652	113,522	112,742
非流動負債總額	3	192	–	308
資產淨值	103,562	172,992	250,667	269,545
總權益	103,562	172,992	250,667	269,545

於2019年3月31日，我們的流動資產淨值為約人民幣157.1百萬元，且我們於2019年7月31日錄得流動負債淨值約人民幣47.8百萬元。該減少乃主要歸因於就重組應付一次性股東貸款人民幣230.0百萬元。一次性股東貸款已於2019年8月23日透過(i)現金結算人民幣8.4百萬元及(ii)資本化人民幣221.6百萬元悉數結清。於2019年8月31日，本集團的資產淨值狀況有所改善，乃由於就重組而資本化一次性股東貸款。

合併現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元（未經審核）*	*人民幣千元*
經營活動所得現金流量淨額	181,103	90,547	113,244	21,349	10,929
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	250,966	(60,195)	143,220	63,263	(1,304)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額(1)	(390,407)	–	–	–	1,412
現金及現金等價物增加淨額	41,662	30,352	256,464	84,612	11,037
年初現金及現金等價物	25,797	67,459	97,811	97,811	354,275
年末現金及現金等價物	67,459	97,811	354,275	182,423	365,312

附註：

(1) 截至2016年12月31日止年度，我們錄得融資活動所用現金淨額約人民幣390.4百萬元，主要為(i)償還銀行貸款淨額約人民幣353.8百萬元；(ii)鑫苑科技已向其當時股東宣派及派付股息約人民幣18.0百萬元；及(iii)已付利息約人民幣18.6百萬元。

於往績記錄期，本集團錄得出售金融資產所得收益約人民幣3.1百萬元、人民幣19.4百萬元、人民幣8.3百萬元及零，然而，本集團分別錄得純利約人民幣26.0百萬元、人民幣69.4百萬元、人民幣76.1百萬元及人民幣7.6百萬元。出售金融資產所得收益指出售我們投資於上市證券及非上市金融產品所得變現收益，其中，於2016年、2017年、2018年及截至2019年3月31日止三個月，我們的採購總額分別約為人民幣222.2百萬元、人民幣889.6百萬元、人民幣711.7百萬元及零。於最後實際可行日期，我們並未持有任何上市證券或非上市金融產品。

主要財務比率

下表載列本集團於往績記錄期之主要財務比率：

	於12月31日／截至該日止年度			於2019年3月31日／截至該日止三個月
	2016年	**2017年**	**2018年**	
股本回報率(1)	25.1%	40.1%	30.4%	不適用
資產回報率(1)	9.0%	15.8%	12.5%	不適用
流動比率(1)	1.53倍	1.63倍	1.39倍	1.43倍

附註：

(1) 有關上述比率的計算及闡釋描述詳情，請見本招股章程「財務資料－主要財務比率」分節。

重大風險因素概要

投資我們的發售股份涉及若干風險。該等風險大致可分為：(i)與我們的業務及所屬行業有關的風險；(ii)與在中國從事業務有關的風險；(iii)與全球發售有關的風險；及(iv)與本招股章程所載陳述有關的風險。有關風險因素的詳細討論載列於本招股章程「風險因素」一節。該等風險因素的若干概要載列如下。任何下列發展均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響：

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

- 概無保證餘下鑫苑置業集團將會繼續聘用我們管理彼等開發的物業，亦無保證我們將能按可接受條款用第三方開發商的物業來彌補任何短絀，甚至完全無法彌補任何短絀。

- 倘我們無法在按包幹制提供物業管理服務時控制成本，我們可能會蒙受虧損且利潤率亦可能會有所下降。

- 於2019年7月31日，本集團錄得流動負債淨值。倘我們無法如預期自經營產生足夠現金流量以應付我們目前及未來的財務需要，我們可能被迫延遲或放棄擴張計劃，故我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

- 我們可能無法自物業開發商、業主及住戶收取物業管理費，且我們可能會因此產生應收款項減值虧損。

- 我們依賴分包商進行若干物業管理服務，可能需要就彼等向客戶提供的不合標服務承擔責任。

閣下決定投資於發售股份前，應細閱本招股章程「風險因素」整節。

與控股股東的關係

緊隨全球發售完成後，鑫苑地產(由鑫苑地產控股全資擁有)將直接擁有本公司已發行股本的約60.0%(並無計及根據首次公開發售後購股權計劃可能授予的購股權獲行使後可能發行的任何股份)。因此，鑫苑地產控股及鑫苑地產被視為我們的控股股東。

緊隨全球發售後，餘下鑫苑置業集團將繼續主要從事物業開發、物業租賃、商場經營、計算機網絡工程、軟件及技術產品開發、建築設計及包括建築管理服務及融資支持的其他房地產相關服務(統稱「**保留業務**」)。有關保留業務與我們的業務之劃分的進一步詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係－我們的控股股東－業務劃分」分節。本集團亦計劃與部分關連人士進行交易，其將於上市後構成持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「持續關連交易」一節。

首次公開發售前股份獎勵計劃

我們已採納首次公開發售前股份獎勵計劃。首次公開發售前股份獎勵計劃的主要條款概述於本招股章程附錄五「4.首次公開發售前股份獎勵計劃及首次公開發售後購股權計劃－4.1首次公開發售前股份獎勵計劃」分節。

近期發展

於2019年3月31日後及直至最後實際可行日期，我們已訂約管理額外總建築面積約3.1百萬平方米，包括18項物業。此外，我們的業務持續錄得相對穩定的表現。基於我們的未經審核管理賬目，我們於截至2019年7月31日止七個月的收益較截至2018年7月31日止七個月期間的收益增加約41.4%。此外，我們收取的每平方米平均管理費並無重大不利變動。

我們截至2019年12月31日止年度的純利預計將受上市相關估計開支影響。有關於2019年上市後預期作為開支扣除的上市開支的詳情，請參閱下文「－上市開支」分節。董事已確認，自2019年3月31日(即本招股章程附錄一會計師報告所載的呈報期間截止日期)起直至本招股章程日期，我們的業務、財務或貿易狀況並無重大不利變動，且除下文所披露者外，自2019年3月31日起亦無發生任何事件將對本招股章程附錄一會計師報告所載的資料造成重大影響。

股息政策

截至2016年12月31日止年度，鑫苑科技已宣派股息金額約人民幣18.0百萬元。於全球發售完成後，我們預期將以相當於不超過上市後各財政年度的除稅後溢利的30%派付股息。分派任何中期股息或建議任何末期股息的決定須取得我們董事會的批准，並將由其酌情決定。此外，財政年度的任何末期股息將須獲得股東批准。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－股息及股息政策」分節。

全球發售統計數據

	根據發售價每股發售股份2.08港元計算	**根據發售價每股發售股份3.00港元計算**
股份市值[1]	1,040百萬港元	1,500百萬港元
本公司擁有人應佔本集團每股備考經調整綜合有形資產淨值[2]	1.03港元	1.26港元

附註：

(1) 市值乃根據緊隨全球發售完成後預期將發行500,000,000股股份計算。

(2) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值於作出附錄二所述調整後並基於全球發售完成後待發行500,000,000股股份且發行在外計算。

所得款項用途

假設發售價為每股發售股份2.54港元(即本招股章程所述發售價範圍的中位數)，經扣除我們就全球發售應付的包銷費用、佣金及預期開支後，我們估計將獲取的全球發售所得款項淨額將約為275.7百萬港元。

假設發售價釐定為每股發售股份2.54港元(即發售價範圍的中位數)，我們擬將全球發售所得款項淨額用於以下用途：

- 我們所得款項淨額約60%，或165.4百萬港元，將用於擴展我們的物業管理服務、尋求戰略收購及投資機會；
- 我們所得款項淨額約15%，或41.4百萬港元，將用於拓展我們的增值服務業務線所提供的服務類型；
- 我們所得款項淨額約15%，或41.4百萬港元，將用於升級及發展我們的自有信息技術及智能系統；及
- 我們所得款項淨額約10%，或27.5百萬港元，將為我們的營運資金需求及其他一般企業目的提供資金。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

上市開支

我們的估計上市開支主要包括有關上市的法律及專業費用。假設發售價為每股股份2.54港元(即本招股章程所述發售價範圍的中位數)，本公司將承擔的上市開支估計將約為41.8百萬港元，其中約18.6百萬港元與新股份發行直接相關且根據相關會計準則入賬列作自權益扣除。餘下金額約23.2百萬港元預期於2019年於上市後作為開支扣除。估計上市開支須根據已產生或將產生的實際數額調整。

於本招股章程內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義。

「聯屬人士」	指	就任何指定人士而言，指直接或間接控制該指定人士、受該指定人士控制或與該指定人士直接或間接受到共同控制的任何其他人士
「安陽鑫恒悅」	指	安陽鑫恒悅物業服務有限公司，一间於2019年6月26日於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「申請表格」	指	與香港公開發售有關的**白色**、**黃色**及**綠色**申請表格，或文義所指其中任何申請表格
「安排協議」	指	由(其中包括)本公司、鑫苑地產、張立洲先生及英屬處女群島－張立洲訂立的日期為2019年8月14日的安排協議，據此，(i)英屬處女群島－張立洲應根據首次公開發售前股份獎勵計劃以張立洲先生向本公司支付的退款人民幣2,800,000元為代價轉讓18,750股股份予鑫苑地產及(ii)鑫苑地產應使用其貸款予本公司的部分股東貸款人民幣2,800,000元結算該等股份的代價
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司於2019年9月16日有條件採納、並將於上市後生效的經修訂及經重列的組織章程細則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)，其概要載於本招股章程附錄四
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「北京愛接力」	指	北京愛接力科技發展有限公司，一間於2015年10月20日在中國成立的有限公司並為張勇先生的聯繫人

「北京巨洲雲」	指	北京巨洲雲科技有限公司，一間於2014年12月24日在中國成立的有限公司並為鑫苑地產控股的間接非全資附屬公司
「北京鑫享」	指	北京鑫享滙成物業服務有限公司(前稱為北京鑫享滙成裝飾有限公司)，一間於2013年10月18日在中國成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司
「濱海華芳」	指	濱海華芳物業有限公司，一間於2017年6月12日在中國成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門向公眾辦理一般銀行業務的日子(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「英屬處女群島－崔勇」	指	New Moment Holdings Limited，一間於2018年12月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司並由崔勇先生全資擁有。英屬處女群島－崔勇為我們的股東之一
「英屬處女群島－管理層」	指	Galaxy Team Holdings Limited，一間於2018年11月28日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，分別由王研博女士、黃波先生、王彥濤先生、杜祥艷女士、張蓉女士、黃金甫先生、安廣甫先生、呂紹輝先生及張小飛先生持有30%、15%、15%、10%、10%、5%、5%、5%及5%的權益。英屬處女群島－管理層為我們的主要股東之一
「英屬處女群島－楊玉岩」	指	Grace Hope Holdings Limited，一間於2019年1月21日在英屬處女群島註冊成立的有限公司並由楊玉岩女士全資擁有。英屬處女群島－楊玉岩為我們的股東之一

「英屬處女群島－張立洲」	指	Glory Eternity Holdings Limited，一間於2018年12月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司並由張立洲先生全資擁有
「英屬處女群島－張勇」	指	Victory Destiny Holdings Limited，一間於2018年12月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司並由張勇先生全資擁有。英屬處女群島－張勇為我們的股東之一
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲接納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	獲接納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
「中央結算系統運作程序規則」	指	由香港結算設立的不時生效的中央結算系統運作程序規則，當中載列有關中央結算系統運作及職能的實務、程序及管理規定
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「公司法」	指	開曼群島公司法(2018年修訂本)(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「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	鑫苑物業服務集團有限公司，一間於2018年12月13日根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，凡提述「我們」或「我們的」，即指本集團或(如文義所指)本公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，且除非文義另有所指，否則指鑫苑地產控股及鑫苑地產(有關更多詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節)；而「控股股東」指當中任何一方
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監察和規管中國的全國證券市場的監管機構
「彌償契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)為受益人所訂立日期為2019年9月16日的彌償契據，其詳情載於本招股章程附錄五「5.遺產稅、稅項及其他彌償保證」分節
「不競爭契據」	指	我們的控股股東以本公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)為受益人所訂立日期為2019年9月16日的不競爭契據，其中載列若干不競爭承諾，該等不競爭承諾詳情載於本招股章程「與控股股東的關係－競爭及利益衝突－控股股東的承諾」分節

「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	中華人民共和國企業所得稅法
「第一份股東貸款協議」	指	鑫苑地產與本公司於2019年3月19日訂立的股東貸款協議，據此，鑫苑地產同意向本公司提供總額為人民幣230百萬元或與其相等的其他貨幣的股東貸款
「弗若斯特沙利文」	指	弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司，受委託的獨立行業研究顧問，以編製弗若斯特沙利文報告
「弗若斯特沙利文報告」	指	弗若斯特沙利文編製的市場研究報告
「中央結算系統一般規則」	指	聯交所頒佈及經不時修訂的中央結算系統一般規則
「全球發售」	指	香港公開發售及國際配售
「**綠色**申請表格」	指	將由**網上白表**服務供應商填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及我們所有附屬公司，或其中任何一者(視文義而定)，或(如文義所指其註冊成立前任何時間)其前身公司或其現有附屬公司的前身公司或其中任何一者(視文義而定)從事及其後由其取得的業務
「河南誠至行」	指	河南誠至行物業服務有限公司，一間於2017年12月15日在中國成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司
「河南格宸」	指	河南格宸文化傳媒有限公司，一間於2019年3月14日在中國成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司

「河南青檸」	指	河南青檸公寓管理有限公司，一間於2017年4月20日在中國成立的有限公司
「河南青檸集團」	指	河南青檸及其附屬公司
「河南鑫苑」	指	河南鑫苑物業服務有限公司，一間於2016年12月1日在中國成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司
「河南鑫苑教育」	指	河南鑫苑教育科技有限責任公司，一間於2017年5月31日在中國成立的有限公司
「河南鑫苑營銷策劃」	指	河南鑫苑房地產營銷策劃有限公司，一間於2015年7月30日在中國成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司
「河南鑫苑置業」	指	河南鑫苑置業有限公司，一間於1997年5月19日於中國成立之有限責任公司，且為鑫苑地產控股之全資附屬公司
「河南悅晟行」	指	河南悅晟行物業服務有限公司，一間於2016年4月15日在中國成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司
「**網上白表**」	指	通過指定網站**www.hkeipo.hk**於網上遞交申請並將以申請人本身名義發行香港公開發售股份的申請
「**網上白表**服務供應商」	指	指定網站**www.hkeipo.hk**所列明的本公司指定**網上白表**服務供應商
「香港－劉懷宇」	指	金心投資有限公司，一間於2010年11月9日在香港註冊成立的有限公司並由劉懷宇先生全資擁有。劉懷宇先生為我們的股東之一
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司

「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港股份過戶登記分處」	指	卓佳證券登記有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣，港元及港仙
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所述條款並在其條件規限下按發售價(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)提呈香港公開發售股份以供香港公眾人士認購(可按「全球發售的架構及條件」一節所述者予以重新分配)，進一步詳情載於於本招股章程「全球發售的架構及條件－香港公開發售」分節
「香港公開發售股份」	指	根據香港公開發售初步提呈以供認購的12,500,000股股份(可予重新分配)
「香港公開發售包銷商」	指	本招股章程「包銷－香港公開發售包銷商」分節所列香港公開發售包銷商
「香港公開發售包銷協議」	指	由本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、農銀國際融資有限公司、控股股東、執行董事及香港公開發售包銷商簽訂日期為2019年9月24日的包銷協議，內容有關香港公開發售，詳述於本招股章程「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售」分節
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則

「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士的人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「國際配售」	指	誠如本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所載，按發售價向經挑選專業、機構及其他投資者有條件配售國際配售股份
「國際配售股份」	指	本公司根據國際配售初步提呈以供認購之112,500,000股股份，可予重新分配(如本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述)
「國際配售包銷商」	指	國際配售之包銷商
「國際配售包銷協議」	指	預期由(其中包括)本公司、聯席全球協調人及國際配售包銷商於2019年9月30日或前後訂立的有關國際配售的有條件包銷及配售協議，其詳情於本招股章程「包銷－包銷安排及開支－國際配售」分節概述
「聯席賬簿管理人」	指	東方證券(香港)有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、建銀國際金融有限公司、海通國際證券有限公司、交銀國際證券有限公司、招銀國際融資有限公司、農銀國際融資有限公司、中泰國際證券有限公司、原銀證券有限公司及富途證券國際(香港)有限公司
「聯席全球協調人」	指	東方證券(香港)有限公司及國泰君安證券(香港)有限公司

「聯席牽頭經辦人」	指	東方證券(香港)有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、建銀國際金融有限公司、海通國際證券有限公司、交銀國際證券有限公司、招銀國際融資有限公司、農銀國際證券有限公司、中泰國際證券有限公司、原銀證券有限公司、富途證券國際(香港)有限公司、藍山證券有限公司及華盛資本証券有限公司
「最後實際可行日期」	指	2019年9月18日，即本招股章程付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份於聯交所上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份上市及股份首次於聯交所買賣之日，預期為2019年10月11日或前後
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「貸款資本化協議」	指	鑫苑地產、英屬處女群島－張勇、英屬處女群島－楊玉岩、英屬處女群島－崔勇、香港－劉懷宇及本公司於2019年8月23日訂立之貸款資本化協議，據此，各方同意各自金額為人民幣198,600,000元(或與其數額相等的其他貨幣)及人民幣23,000,000元(或與其數額相等的其他貨幣)的未償還股東貸款將資本化為股份
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「組織章程大綱」或「大綱」	指	本公司於2019年9月16日有條件採納並將於上市後生效的組織章程大綱(經不時修訂)

「名苑園林」	指	名苑園林工程有限公司，一間於2004年2月17日在中國成立的有限公司並為鑫苑地產控股的間接全資附屬公司
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住建部」	指	住房和城鄉建設部辦公廳
「張立洲先生」	指	張立洲先生，英屬處女群島－張立洲之唯一股東
「張勇先生」	指	張勇先生，英屬處女群島－張勇之唯一股東，及我們的非執行董事之一及董事會主席
「楊玉岩女士」	指	楊玉岩女士，英屬處女群島－楊玉岩之唯一股東，及我們的非執行董事之一
「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，公眾公司股份交易的中國場外交易系統
「發售價」	指	每股發售股份以港元計值的發售價（不包括1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費），不超過每股股份3.00港元且預期將不低於每股股份2.08港元，發售股份將根據全球發售按此價格以供認購，該價格乃按於本招股章程「全球發售的架構及條件－定價及分配」分節所詳述方式釐定
「發售股份」	指	香港公開發售股份及國際配售股份

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「首次公開發售後購股權計劃」	指	本公司於2019年9月16日有條件採納的購股權計劃，其主要條款載於本招股章程附錄五「4.首次公開發售前股份獎勵計劃及首次公開發售後購股權計劃－4.2首次公開發售後購股權計劃」
「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)以及其機構或(視乎文義而定)上述任何一者
「中國法律顧問」	指	競天公誠律師事務所，本公司有關中國法律的法律顧問
「首次公開發售前股份獎勵計劃」	指	本公司於2019年1月31日以本公司或我們任何附屬公司的任何董事、僱員、顧問或諮詢顧問的利益批准及採納的首次公開發售前股份獎勵計劃(最近於2019年3月15日經修訂)；其主要條款載於本招股章程附錄五「4.首次公開發售前股份獎勵計劃及首次公開發售後購股權計劃－4.1首次公開發售前股份獎勵計劃」分節
「定價協議」	指	聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)與本公司將於定價日訂立的協議，以記錄及釐定發售價

「定價日」	指	將釐定發售價的日期，預期為2019年9月30日(星期一)或前後，或聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)與本公司可能約定的較後時間，且無論如何不遲於2019年9月30日(星期一)
「濮陽中房」	指	濮陽中房鑫苑物業服務有限公司，一間於2017年11月29日在中國成立的有限公司，並由鑫苑科技持有65%的權益、河南濮陽中房置業有限責任公司持有20%的權益及河南華納置業股份有限公司持有15%的權益
「青島鑫苑」	指	青島鑫苑金光物業發展有限公司(前稱為青島城投金光物業發展有限公司)，一間於2001年11月6日在中國成立的有限公司，由河南鑫苑擁有60%的權益及一名獨立第三方擁有40%的權益
「S規例」	指	美國證券法S規例
「餘下鑫苑置業集團」	指	除本集團外的鑫苑置業集團
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組，有關詳情載於本招股章程「歷史及重組」一節
「人民幣」	指	中國法定貨幣，人民幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國外匯管理局
「國家市場監督管理總局」	指	中華人民共和國國家市場監督管理總局
「國資委」	指	中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會

「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「第二份股東貸款協議」	指	由英屬處女群島－張勇、英屬處女群島－楊玉岩、英屬處女群島－崔勇及香港－劉懷宇(統稱為貸方)與本公司(作為借方)於2019年8月14日訂立的股東貸款協議，據此，貸方同意向本公司提供總額為人民幣23百萬元或與其數額相等的其他貨幣的股東貸款
「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)
「上海合欣利」	指	上海合欣利資產管理中心(有限合夥)，一間於2015年7月28日在中國成立的有限合夥公司，緊接重組前其最終由鑫苑地產控股持有78.95%的權益及由楊玉岩女士持有21.05%的權益
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「獨家保薦人」	指	東方融資(香港)有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	證監會頒佈的《公司收購、合併及股份購回守則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「往績記錄期」	指	截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月

「包銷商」	指	香港公開發售包銷商及國際配售包銷商，有關詳情載於本招股章程「包銷」一節
「包銷協議」	指	香港公開發售包銷協議及國際配售包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國，包括其領土、屬地及受其司法管轄的所有地區
「美元」	指	美國法定貨幣，美元
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經不時修訂或補充)及據此頒佈的規則及法規
「**白色**申請表格」	指	要求將相關香港公開發售股份以申請人／多名申請人本身名義發行的公眾人士所使用的申請表格
「新沂鑫苑」	指	新沂鑫苑物業服務有限公司，一間於2019年5月7日在中國成立的有限公司，且為本公司之間接全資附屬公司
「鑫苑－英屬處女群島」	指	Xinyuan Property Management Service (BVI) Ltd.，一間於2019年1月2日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，且為本公司之直接全資附屬公司
「鑫苑－香港」	指	Xinyuan Property Management Service (HK) Limited，一間於2019年1月8日在香港註冊成立的有限公司，且為本公司之間接全資附屬公司
「滎陽鑫之晟」	指	滎陽市鑫之晟物業服務有限公司，一間於2019年4月9日在中國成立的有限公司，且為本公司之間接全資附屬公司

「鑫苑(中國)」	指	鑫苑(中國)置業有限公司，一間於2006年4月10日在中國成立的有限公司，其為鑫苑地產控股的間接全資附屬公司
「鑫苑地產」	指	鑫苑地產有限公司，一間於2006年1月27日在開曼群島註冊成立的有限公司，及由鑫苑地產控股全資擁有，為我們的控股股東之一。緊隨全球發售完成後(並不計及根據首次公開發售後購股權計劃可能授予的購股權獲行使後可能配發及發行的股份)，其將直接持有本公司已發行股本的約60.0%
「鑫苑置業集團」	指	鑫苑地產控股及其附屬公司，包括本集團
「鑫苑地產控股」	指	鑫苑地產控股有限公司，一間於2007年3月26日在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於紐約證券交易所上市(股份代號：XIN)，為我們的控股股東之一。緊隨全球發售完成後(並不計及根據首次公開發售後購股權計劃可能授予的購股權獲行使後可能配發及發行的股份)，其將間接持有本公司已發行股本的約60.0%
「鑫苑仁居(北京)」	指	鑫苑仁居(北京)資產管理有限責任公司，一間於2009年1月16日在中國成立的有限責任公司並為鑫苑地產控股的間接全資附屬公司
「鑫苑科技」	指	鑫苑科技服務集團有限公司(前稱為鑫苑科技服務股份有限公司)，一間於1998年12月28日在中國成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司

「**黃色**申請表格」	指	由要求將香港公開發售股份直接存入中央結算系統的公眾使用的申請表格
「盈晟機電」	指	河南省盈晟機電工程有限公司，一間於2019年4月10日在中國成立的有限公司，且由鑫苑科技持有51%的權益及由獨立第三方持有49%的權益
「%」	指	百分比

本招股章程所載中國法律、法規、政府機關、機構及在中國成立的公司或實體的英文名稱為其中文名稱的譯名(反之亦然)僅供識別。如有歧義，應以中文版本為準。

本詞彙表載有本招股章程所用若干與我們業務有關的釋義及技術詞彙。因此，部分詞彙及釋義未必與業內標準釋義或該等詞彙的用法相符。

「平均續新率」	指	通過將屆滿時續新的物業服務合同數目除以於同期屆滿的物業服務合同總數得出的百分比
「環渤海地區」	指	於最後實際可行日期及就本招股章程而言，包括北京、天津、河北、遼寧及山東
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「CRM系統」	指	鑫苑仁居(北京)與一名獨立第三方樂軟世紀(北京)信息技術有限公司共同擁有的客戶關係管理系統
「酬金制」	指	我們物業管理服務的一種計費模式，據此，我們的物業管理服務費收入僅包含物業開發商、業主或住戶應付的管理費總額的指定百分比
「建築面積」	指	建築面積
「包幹制」	指	當按包幹制收取物業管理費時，收取的所有物業管理費將記錄為收益及提供物業管理服務產生的所有開支將記錄為成本或支出
「O2O」	指	線上至線下
「OA系統」	指	北京巨洲雲擁有的辦公室管理系統

「珠三角地區」	指	於最後實際可行日期及就本招股章程而言，包括廣州、深圳、珠海、佛山、東莞、中山、江門、惠州、肇慶、清遠、雲浮、韶關、汕尾、河源及陽江
「物業管理費收取率」	指	於有關財政年度／期間以現金方式收取的年度物業管理服務費百分比
「住宅綜合體」	指	根據弗若斯特沙利文的資料，指在管住宅物業的總建築面積佔綜合體總建築面積的80%以上的綜合體
「平方米」	指	平方米
「鑫一家」	指	北京巨洲雲擁有的智慧社區平臺

本招股章程所載的前瞻性陳述或會受風險因素及不明朗因素所影響

本招股章程載有有關我們計劃、目標、預期及意向的前瞻性陳述，該等陳述可能並不代表我們於與其有關的期間內的整體表現。此等陳述反映管理層對未來事件、運營、流動資金及資金來源的當前觀點，其中有些觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述存在若干風險、不確定因素及假設，包括本招股章程所述其他風險因素。謹請　閣下特別留意，依賴任何前瞻性陳述會涉及已知及未知的風險及不確定因素。本公司面對的風險及不確定因素可能會影響前瞻性陳述的準確性，包括但不限於下列方面：

- 我們的業務策略及達至該等戰略的計劃；
- 中國物業管理行業的預期發展及變化；
- 我們未來的債務水平及資本需求；
- 我們運營所在行業及市場的政治與監管環境的變化；
- 我們對於取得及保有監管牌照或許可的能力的預期；
- 競爭狀況的變化及我們在該等狀況下的競爭能力；
- 我們運營所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們運營所在的市場的整體經濟、政治及業務狀況；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們的財務狀況及表現；
- 我們的股息政策；及
- 利率、匯率、股價、數量、運營、利潤率、風險管理及整體市場趨勢的變動或波動。

於若干情況下，我們使用「旨在」、「期望」、「相信」、「能夠」、「繼續」、「可能」、「估計」、「預期」、「展望」、「擬」、「應」、「或會」、「可能會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「預計」、「尋求」、「應該」、「將」、「將會」等詞彙及類似表述以識別前瞻性陳述。尤其是，我們在本招股章程「業務」及「財務資料」等節內就未來事件、我們未來的財務、業務或其他表現及發展、我們行業的未來發展，以及我們主要市場整體經濟的未來發展等使用該等前瞻性陳述。

該等前瞻性陳述乃基於目前的計劃及估計而作出，且僅就截至作出有關陳述當日而言。我們並無責任就新資料、未來事件或其他情況更新或修訂任何前瞻性陳述。前瞻性陳述涉及固有風險及不確定因素，並存在假設，其中部分內容並非我們所能控制。我們謹請　閣下留意，多項重要因素均可導致實際結果與任何前瞻性陳述所表達者有所不同或有重大差異。

董事確認，該等前瞻性陳述乃經合理審慎及周詳考慮後作出。然而，本招股章程所論述的前瞻性事件及情況可能由於風險、不確定因素及假設而未必會以我們所預期的方式發生或根本不會發生。

因此，　閣下不應過份依賴任何前瞻性資料。本招股章程所載的所有前瞻性陳述受本警示聲明所約束。

有意投資者於作出與全球發售有關的任何投資決定前，應審慎考慮本招股章程所載全部資料，尤其應考慮下列與投資於本公司有關的風險及特別考慮因素。出現下列任何風險均可能會對本集團的業務、經營業績、財務狀況及前景產生重大不利影響。

本招股章程載有有關我們的計劃、目標、期望及意向的若干前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。本集團的實際業績可能與本招股章程所討論者有重大差異。可引致或造成該等差異的因素包括下文及本招股章程其他部分所述者。發售股份的交易價可能會因任何有關風險而下降， 閣下或會損失全部或部分投資。

我們認為我們的經營涉及若干風險及不確定因素，其中部分風險及不確定因素並非我們所能控制。我們已將該等風險及不確定因素分為以下幾類：(i)與我們的業務及所屬行業有關的風險；(ii)與在中國從事業務有關的風險；(iii)與全球發售有關的風險；及(iv)與本招股章程所載陳述有關的風險。

與我們的業務及所屬行業有關的風險

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

於往績記錄期，我們歷經發展並擴展了我們的業務。我們的在管建築面積從2016年12月31日的約10.8百萬平方米增至2019年3月31日的約15.8百萬平方米。因此，我們自提供物業管理服務所得收益從截至2016年12月31日止年度的約人民幣143.5百萬元增至截至2017年12月31日止年度的約人民幣196.3百萬元，並進一步增至截至2018年12月31日止年度的約人民幣261.9百萬元。截至2019年3月31日止三個月，我們自提供物業管理服務所得收益達到約人民幣71.5百萬元。我們主要透過取得新物業服務合同擴展物業管理組合。我們力圖繼續擴充物業管理組合。然而，概無保證我們可按計劃擴充物業管理組合。此外，我們的擴張乃基於我們對市場前景的前瞻性評估。我們無法向 閣下保證我們的評估將永久正確。我們的發展可能受到多項我們無法控制的因素影響，例如中國整體的經濟狀況、房地產市場的發展、物業管理服務行業的供需變化及我們獲得額外融資的能力。再者，我們的現有及計劃營運、人員、系統、內部程序及控制未必足以支持未來的增長及擴張。我們的增長已經並將繼續對我們的管理及行政、經營及財務資源產生巨大需求。為達至我們的增長策略及管理我們營運的未來增長，我們將須提高我們的服務質量、改善營

運及財務系統並擴大、培訓及管理日漸增加的僱員基礎。我們亦將需要維持及擴展與客戶、分包商、供應商及其他第三方的關係。當我們擴展到新的區域市場時，我們可能對當地物業管理服務市場的了解有限，並可能與我們當前經營業務所在的市場存在重大差異。我們與當地供應商、分包商及其他業務夥伴的關係未必如已立足的市場般密切。我們可能無法在新市場中依賴我們的商譽，及可能會面對來自當地物業管理公司的激烈競爭。倘我們無法實施我們的增長策略或有效管理我們的增長，我們可能無法利用市場機會或應對競爭壓力，我們的業務前景及經營業績可能會受到重大不利影響。

概無保證餘下鑫苑置業集團將會繼續聘用我們管理彼等開發的物業，亦無保證我們將能按合適條款因第三方開發商的物業來彌補任何短絀，甚至完全無法彌補任何短絀

於往績記錄期，我們大部分在管物業由鑫苑置業集團開發。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們自物業管理服務產生的收益中的約96.2%、88.9%、84.3%及83.6%歸屬於由鑫苑置業集團開發的物業，而在管建築面積的85.5%、80.2%、74.6%及74.3%為歸屬於由鑫苑置業集團開發的物業。餘下鑫苑置業集團的營運或其開發新物業的能力如有任何不利發展，可能會對我們獲得新物業管理項目的能力造成影響。

由於透過競標程序挑選屬物業管理公司取決於多種因素，包括但不限於物業管理公司的服務素質、定價水平及經營歷史，概無保證餘下鑫苑置業集團將繼續聘用我們擔任彼等開發的任何物業的物業管理公司。同樣地，倘我們競投由第三方開發商開發的物業管理服務項目，概無保證我們必能成功中標，亦無保證有關招標將會為我們的收益或利潤提供積極貢獻。

倘我們無法繼續獲委聘為餘下鑫苑置業集團開發的物業的物業管理服務供應商，或無法按合適條款獲得第三方開發商開發的物業的新物業服務合同，從而彌補我們管理餘下鑫苑置業集團開發的物業的任何短絀，則我們的經營業績及發展前景可能會受到重大不利影響。

我們日後進行的收購未必成功，我們亦可能無法從成功的收購項目獲取預期的利益

我們計劃繼續選擇性地尋求與其他物業管理服務公司或我們現有業務的其他輔助業務有關的戰略投資、合作及收購機會，並將其營運納入我們的業務。然而，概無保證我們必能找到適合的機會。即使我們能夠找到適合的機會，我們亦未必能夠以有利或合適條款及時完成交易，甚至完全無法完成交易。倘我們無法找到適合的機會或成功完成有關交易，可能會對我們的營運或競爭力造成不利影響。

再者，即使我們能成功完成收購項目，我們亦可能無法從有關交易獲取預期的利益。我們管理所收購業務的能力可能受到多種因素影響，包括但不限於所收購業務的性質及規模、於新市場經營的風險、企業文化的差異、無法挽留所收購業務的人才、無法獲相關政府機構的批准，以及與收購項目相關的隱性成本。倘我們無法從有關收購項目獲取預期的利益，則我們的業務策略及營運可能會受到不利影響。

我們計劃參與更多由第三方開發商開發的物業的物業管理項目及此舉可能導致我們物業管理服務的整體毛利率下降

誠如本招股章程「業務－物業管理服務－物業管理服務的增長」分節所述，我們計劃繼續通過參與更多由第三方開發商開發的物業的物業管理項目來多樣化我們的服務組合。誠如本招股章程「業務－物業管理服務－概覽」分節所述，於往績記錄期，我們就第三方開發商開發的物業收取的平均物業管理費較之鑫苑置業集團開發的物業收取的平均物業管理費平均低約13.8%至17.2%。該較低平均物業管理費連同其他原因(包括地理位置及我們的市場營銷策略)導致了第三方開發的物業應佔的毛利率較低。於往績記錄期，我們向第三方開發商開發的物業提供的物業管理服務的毛利率分別約為3.1%、17.3%、11.7%及12.7%，其低於鑫苑置業集團開發的物業應佔的毛利率(即分別約為15.1%、21.0%、22.4%及23.4%)。概無保證我們將能夠按我們的定價標準參與第三方開發商開發的物業的物業管理項目，或我們於未來參與第三方開發商開發的物業的物業管理項目時能大幅增加我們的平均物業管理費。倘相關平均物業管理費維持於彼等當前水平，我們物業管理服務的整體毛利率可能會出現下降，從而對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

於2019年7月31日，本集團錄得流動負債淨值。倘我們未能如預期自經營產生足夠現金流量以應付我們目前及未來的財務需要，我們可能被迫延遲或放棄擴張計劃，故我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響

我們的流動資產淨值自2019年3月31日的約人民幣157.1百萬元減少至2019年7月31日的約人民幣47.8百萬元的流動負債淨值。有關流動負債淨值之進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－流動資金及財務資源－流動資產及流動負債」分節。

我們的日後流動資金、貿易及其他應付款項付款及於到期時償還未償還債務將主要取決於未來經營及財務表現，包括我們是否有能力維持充足的經營活動所得現金流入及取得足夠融資。雖然我們預期我們將有足夠營運資金於未來12個月應付現有需求，我們的未來表現將受當前經濟狀況及我們無法控制的多種其他業務及競爭因素所影響。本集團可能於日後繼續錄得流動負債淨額，及倘我們無法如預期自經營產生足夠現金流量以應付我們目前及未來的財務需要，我們可能需要依賴額外借款以提供資金。倘並無足夠資金，我們可能被迫延遲或放棄擴張計劃，故我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

於往績記錄期我們錄得非經常性出售金融資產所得收益及利息收入

於往績記錄期，本集團錄得出售金融資產所得收益約人民幣3.1百萬元、人民幣19.4百萬元、人民幣8.3百萬元及零，而本集團分別錄得純利約人民幣26.0百萬元、人民幣69.4百萬元、人民幣76.1百萬元及人民幣7.6百萬元。出售金融資產所得收益指出售我們投資於上市證券及非上市金融產品所得變現收益，其中，截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們的採購總額分別約為人民幣222.2百萬元、人民幣889.6百萬元、人民幣711.7百萬元及零。此外，截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年3月31止三個月本集團亦錄得利息收入約人民幣17.3百萬元、人民幣1.9百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.8百萬元。尤其是，截至2016年12月31日止年度錄得來自約人民幣17.3百萬元利息收入總額中的約人民幣16.0百萬元乃產生自發放予本集團同系附屬公司的人民幣453,000,000元的委託貸款。委託貸款之本金及相關應收利息已於2016年6月悉數結清。於最後實際可行日期，我們並未持有任何上市證券或非上市金融產品。於日後未有出售金融資產收益及利息收入的情況下，我們的經營業績及財務狀況或會受不利影響。

我們面臨按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動以及因使用不可觀察的輸入數據而導致的估值不確定性，該等輸入數據要求具有內在不確定性的判斷及假設

我們的按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產主要指我們於上海／深圳證券交易所上市的證券及非上市金融產品(其為中國銀行發行的理財產品)的投資。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，我們的按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的賬面值分別約為人民幣102.9百萬元、人民幣248.3百萬元、零及零。該賬面值由2016年12月31日的約人民幣102.9百萬元增加約人民幣145.4百萬元或約141.3%至2017年12月31日的約人民幣248.3百萬元，此乃主要歸因於2017年購買額外上市證券及非上市金融產品。我們於2018年下半年出售我們的所有上述上市證券及非上市金融產品，且於2018年12月31日及直至最後實際可行日期並無於上市證券或非上市金融產品中擁有任何投資。有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註32。

我們未在活躍市場進行買賣的非上市金融產品的公允價值乃使用估值技術釐定，其需要作出判斷及假設並涉及不可觀察輸入數據的使用，如相關投資組合之預期回報及貼現率。我們主要根據各報告期末的當前市況以自己的判斷作出假設。該等假設及估計的變動或會對該等非上市金融產品的公允價值造成重大影響。我們無法控制的因素可能對我們所採用的估計造成重大影響及不利變動，並因此影響公允價值。該等因素包括但不限於整體經濟狀況、市場利率的變動及資本市場的穩定性。

我們所使用的估值技術可能需要管理層作出大量判斷且存在固有的不確定性，並可能造成重大調整，從而對我們的經營業績造成重大不利影響。

倘我們無法在按包幹制提供物業管理服務時控制成本，我們可能會蒙受虧損且利潤率亦可能會有所下降

於往績記錄期，僅有一份物業服務合同的物業管理費按酬金制釐定，而所有其他物業服務合同之物業管理費按包幹制釐定。我們按包幹制收取每個月以每平方米的預先固定總價計算的物業管理費，其相當於所提供物業管理服務的「全包」費用。該等管理費並不會隨着我們產生的實際物業管理成本變動。我們將收取業主或物業開發商的物業管理費全額確認為收益，並將有關提供服務所產生的實際成本確認為銷售成本。有關更多資料，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－物業管理費」及「財務資料－重大會計政策－確認收益」分節。

倘我們收取的物業管理費的金額不足以補足物業管理服務所產生的全部成本，我們則無權向相關業主或物業開發商收取有關短絀。因此，我們可能會蒙受虧損。

倘我們無法增加物業管理費，而在扣減物業管理成本後出現營運資金短絀，我們將會嘗試縮減成本，務求減少短絀金額。然而，我們未必能夠成功透過多種節省成本措施緩解有關虧損，而我們節省成本的措施亦可能會對我們物業管理服務的素質造成負面影響，從而會進一步減低業主向我們支付物業管理費的意願。

我們可能無法自物業開發商、業主及住戶收取物業管理費，且我們可能會因此產生應收款項減值虧損

我們在自物業開發商、業主及住戶收取物業管理費時可能會遇到困難，在空置率相對較高的社區尤其會出現有關情況。儘管我們力求透過使用多種收費措施收取逾期物業管理費，我們仍舊無法向　閣下保證有關措施必會有效或能夠讓我們準確預測未來的收費率。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年3月31日，我們來自關聯方的貿易應收款項分別約為人民幣11.7百萬元、人民幣32.6百萬元、人民幣68.9百萬元及人民幣71.9百萬元。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年3月31日止三個月，我們來自關聯方的貿易應收款項的平均週轉天數分別約為104.9天、164.5天、263.5天及314.1天，其較於同期我們來自第三方的貿易應收款項的平均週轉天數分別約為56.9天、55.9天、57.4天及63.7天明顯更長。

由於我們的業務持續擴大，我們來自關聯方的貿易應收款項結餘可能持續上升，其可能增加我們無法收取來自關聯方的貿易應收款項的風險。概無保證我們將能夠全數收回我們來自關聯方的貿易應收款項或彼等將及時結清我們的貿易應收款項。倘關聯方未能及時結清款項，則本集團的財務狀況、盈利能力及現金流量或會受到不利影響。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，貿易應收款項的減值撥備分別為人民幣3.7百萬元、人民幣3.3百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣4.3百萬元。儘管管理層已根據我們可得資料作出估算及相關假設，如有新資料可供使用，則我們可能需要對有關估算或假設作出調整。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－合併財務狀況表主要項目說明－貿易應收款項」分節。倘實際可收回比率低於預期，或任何新資料導致我們過往為貿易應收款項減值作出的撥備不足，我們或須為貿易應收款項減值作出額外撥備，而此舉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。

本集團物業投資的非流動性及該物業投資投機性質或會對我們的投資回報、財務狀況及經營業績造成不利影響

於最後實際可行日期，我們擁有約人民幣89.1百萬元的一次性物業投資，即於2018年購買的河南物業開發項目的342個住宅單元(「**住宅單元**」)。住宅單元目前處於在建過程，且預期將於2020年交付予我們。我們並無計劃於可見未來作出任何其他物業投資，因此我們的物業投資組合預期僅包括住宅單元。投資物業通常屬非流動性質，且我們可銷售住宅單元以應對不斷變化的經濟、財務及有限的投資狀況。

我們無法保證我們將能夠按令我們滿意的價格或條款銷售有關住宅單元，或甚至完全無法銷售。我們無法預測尋找購買住宅單元的買家所需時間。此外，住宅單元的當地需求、經濟及財務狀況的變動，例如利率變動或中國物業市場的競爭格局變動超出了我們的控制範圍，且任何該等變動或會對我們自有關住宅單元產生的回報以及有關住宅單元的公允價值造成不利影響。此外，中國物業行業可得的準確的金融及市場資料有限以及透明度整體較低導致市場整體出現不確定性。投資者可能因缺乏住宅物業的流通二級市場而不願購買新物業。此外，個人可獲得的抵押融資金額及種類有限連同缺乏合法所有權的長期保障及產權的可強製執行性亦可能抑制中國住宅物業的需求。

中國住宅物業市場亦可能受到當地、區域、全國及全球因素的影響，包括經濟及財務狀況、當地市場的投機活動、物業的需求及供應、投資者信心、物業買家替代投資選擇的可得性、通貨膨脹、政府政策、利率及資金可得性，彼等大多不受我們的控制。中國或我們住宅單元所在城市市場的任何整體下滑或會對我們的投資回報、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們維持或改善目前盈利水平的能力取決於我們控制營運成本的能力，尤其是控制員工成本及分包成本的能力，故我們的利潤率及經營業績可能會受到重大不利影響

物業管理行業為勞動密集型行業。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們的員工成本分別佔銷售成本總額的約48.0%、31.6%、29.6%及34.2%。於同期，我們的分包成本分別佔銷售成本總額的約28.2%、44.2%、40.8%及37.4%。我

們必須控制及減低勞工成本、分包成本以及其他營運成本，方能維持及改善利潤率。鑒於多種因素，我們面臨勞工成本及分包成本增加的壓力。有關因素包括但不限於：

- *整體工資水平增加*。近年來，我們經營所在地區的整體工資水平獲大幅增加，直接影響到我們的直接勞工成本及我們支付分包商的費用。

- *僱員人數及分包商數目增加*。在我們擴展業務的同時，我們的物業管理員工、銷售及營銷員工及行政員工的人數均會繼續增加。我們亦需要挽留及不斷招聘合資格的僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求。此外，隨着我們業務規模不斷擴大，我們將需要更多分包商，故分包成本將有所增加。有關增加將導致相關成本(如培訓、社保、住房公積金及質量控制措施的成本)有所增加。

- *延遲實施*。對特定物業開展物業管理服務與對物業實施我們的系統以降低員工成本之間存在時間差。

我們維持及改善目前利潤率的能力取決於我們是否能夠在擴大業務的同時，控制及減低員工成本及分包成本及其他營運成本，並將相同的成本模型套用到我們管理的不同物業。我們無法向　閣下保證我們將能透過實施標準化、自動化及智能管理策略控制成本、提升效率，或成功將成本影響轉嫁至我們所收取的物業管理費，以維持我們的利潤率。倘我們無法實現該等目標，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們依賴分包商進行若干物業管理服務，可能需要就彼等向客戶提供的不合標服務承擔責任

於往績記錄期，我們將部分安保、清潔及衛生、園藝及專業維護服務外包予分包商，以降低銷售成本及完善提供予客戶的服務。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們的分包成本分別約為人民幣46.9百萬元、人民幣86.4百萬元、人民幣106.0百萬元及人民幣26.9百萬元，分別佔銷售成本總額的約28.2%、44.2%、40.8%及37.4%。儘管我們已就分包商提供的服務採納監管政策，我們未必與監管我們的自有僱員一樣，能夠直接有效地監管有關分包商。彼等可能會採取與我們客戶的指示或要求相反的行動，亦可能無法或不願意履行彼等的責任。因此，我們可能會跟分包商產生糾紛，亦可能需要為彼等的行為

負責，兩種情況均可能會損害我們的聲譽、帶來額外開支及造成業務中斷，亦有可能令我們面臨訴訟及需要作出損害賠償。倘分包商未能履行彼等的責任，導致我們應向客戶付款，概無保證我們將能從分包商收回有關金額。

此外，概無法保證我們與目前的分包商的協議屆滿後，我們將能續新有關協議，或能按合適條款及時物色到適合的替代分包商，甚至完全無法物色到任何替代分包商。

再者，倘分包商未能維持一個由合資格人士組成的固定團隊，或者無法經常方便地接觸到合資格人士，或者未能及時妥當地履行彼等的責任，工程的進度可能受阻。倘分包商的工程進度受阻，我們可能會違反我們與客戶之間的協議。任何有關事件均可能會對我們的服務素質、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的「鑫一家」移動應用程序未必能按預期方式增長

我們的目標是擴展我們的移動應用程序「鑫一家」的功能，致使用戶能夠更方便地使用有關平台，提升用戶體驗。我們亦計劃吸引我們所管理的物業的住戶廣泛使用該程序。有關更多資料，請參閱本招股章程「業務－業務策略－提升服務」分節。

然而，我們的「鑫一家」移動應用程序乃為相對新的平台，仍在發展階段，故我們概無法向　閣下保證我們將能如期開發「鑫一家」移動應用程序。我們的「鑫一家」移動應用程序的未來發展取決於我們吸引新用戶的能力，以及提升現有用戶的消費額及採購率的能力。客戶喜好的變動於過往及於未來亦將會繼續影響電子商務行業。因此，我們必須了解新興生活方式及客戶喜好，並先行考慮到能夠吸引現有及潛在用戶的產品趨勢。我們可能需要大量時間、資源及資金開發新產品及服務或進入新市場。因此，我們可能無法實現盈利目標。概無法保證住戶將會使用「鑫一家」移動應用程序所提供的服務及產品。為了更好地服務我們的住戶，我們的「鑫一家」移動應用程序整合了我們的物業管理服務及增值服務。倘住戶未能在「鑫一家」移動應用程序以具有吸引力的價格找到彼等所需的產品或服務，彼等可能會對「鑫一家」移動應用程序失去興趣，故減少使用我們的移動應用程序的次數，甚至完全不會使用有關程序。此舉可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

再者，我們亦可能會遇上技術問題、安全問題及物流問題，可能會令我們的平台無法正常運作，用戶亦可能無法收取所需產品及服務。根據中華人民共和國消費者權益保護法、中華人民共和國侵權責任法、中華人民共和國廣告法、中華人民共和國產品質量法及其他相關中國法例及規例，我們亦可能需要承擔在平台銷售產品或服務所產生的產品責任。有關中國法例及規例所產

生的相關風險的進一步詳情，請參閱本節「－與在中國從事業務有關的風險」分節。倘我們無法及時解決有關問題，甚至完全無法解決有關問題，我們可能會失去現有用戶或用戶參與度亦有可能下降。

此外，我們可能無法招募足夠合資格人士，以支援「鑫一家」移動應用程序的發展。概無法保證我們能夠及時收回於「鑫一家」移動應用程序的投資，甚至完全無法收回有關投資。亦概無保證我們的回報能夠與其他公司的回報作比較。此外，我們開發「鑫一家」移動應用程序及於該等程序作出的投資可能需要遵從中國有關批准及續新牌照的法例及規例。概無法保證我們能夠及時獲得或續新牌照，甚至完全無法獲得或續新牌照。上述任何情況均可能會對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

倘多個物業的物業服務合同遭到終止或不獲續約，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

於往績記錄期，我們與物業開發商就在建物業簽訂前期物業服務合同，以於該等物業出售予業主前管理該等物業及相關合約將繼續有效直至其已屆滿或除非業主應形成業主委員會並簽訂新物業服務合同。根據中華人民共和國物業管理條例，於預售及交付之前階段與物業開發商簽署的前期物業服務合同，倘組成業主委員會及訂立新的物業服務合同，前期物業服務合同可於屆滿日期前予以終止。倘與物業開發商簽署的協議並無固定期限，而當地規則或慣例訂明物業服務合同的形式，且有關形式並無固定期限，則有關合同的期限將按照商業磋商釐定。該等合同通常會在成立業主委員會或在訂約方另行同意(如適用)時終止。根據弗若斯特沙利文的資料，在前期物業服務合同中使用無固定期限乃行業慣例，因為服務供應商無法預測業主委員會將於何時成立。倘我們與業主委員會訂立新的物業服務合同，有關協議的期限一般為三年，並在雙方同意下續新。我們亦與業主委員會訂立了無固定期限的物業服務合同。若業主委員會透過業主大會挑選了另一家物業管理公司，有關合同可被終止。在上述所有情況中，我們概無法保證有關業主委員會將決定與我們訂立、續新或維持物業服務合同，而不另行選擇其他物業管理服務公司。倘業主委員會與我們以外的其他公司訂立物業服務合同，則我們與該物業開發商訂立的前期物業服務合同

將會自動終止。即使該業主委員會決定與我們訂立物業服務合同，概無保證有關合同不會在屆滿前根據法定事由終止，或於到期後獲續新。終止或不獲續新大量物業服務合同，可能會對我們自物業管理服務所得收益造成重大不利影響。

此外，我們的增值服務業務線的表現及發展，在很大程度上依賴我們在物業管理服務業務線下管理的物業數目。因此，倘我們無法續新物業服務合同，或者有關合同遭到終止，亦將對我們的增值服務業務線的表現造成不利影響。

我們的增值服務業務線未必能按照計劃增長，我們亦可能無法成功開發相關服務平台

我們計劃透過擴展我們提供的服務範圍及客戶群，及改善相關服務平台的一體化，使增值服務有所增長。有關增值服務的進一步資料，請參閱本招股章程「業務－增值服務」分節。然而，概無法保證我們可能按照計劃擴展有關業務，我們亦可能無法收回所產生的相關成本。我們要招聘擁有相關經驗的合資格僱員，以擴展我們的增值服務業務。由於市場競爭大，概無保證我們將能招聘足夠合資格僱員，以支援我們的增長計劃。再者，增值服務的發展亦依賴我們利用我們所管理的物業的現有客戶群，並將其用於增值服務的能力，以及我們物色合適產品及服務、並透過相關服務平台予以營銷及出售的能力。然而，鑒於客戶需求及市場趨的變動，我們目前的規劃可能會有變動，我們計劃提供的若干增值服務亦可能無法實現。例如，我們的目標是透過進一步開發「鑫一家」移動應用程序，擴展我們網上服務平台的功能。我們的移動應用程序的日後發展取決於我們繼續吸引新用戶，以及增加現有用戶的消費額及重複採購率的能力。客戶喜好的變動於過往及於未來亦將會繼續影響電子商務行業。因此，我們必須了解新興生活方式及客戶喜好，並先行考慮到能夠吸引現有及潛在用戶的產品趨勢。我們可能需要大量時間、資源及資金開發新產品及服務，或進入新市場，故我們可能無法達成盈利目標。概無法保證住戶將會使用我們的網上服務平台的服務及產品。倘住戶無法在我們的產品組合當中以具有吸引力的價格使彼等獲得所需的產品或服務，甚至完全無法獲得有關產品或服務，則住戶可能會對我們的服務平台失去興趣，故可能會減少使用我們服務平台的次數，甚至完全不會使用有關平台，從而可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們的業務須面臨與第三方付款處理相關的風險

我們接納多種付款方式，包括銀行轉賬、現金支付、及透過一系列線上支付平台(如微信支付及支付寶)等進行付款。我們可能會面臨詐騙及與我們提供的多種付款方式(包括網上付款)有關的其他非法活動。我們亦須遵守多項有關規管電子資金轉賬的監管或其他規則及規定，而有關規則或規定可出現變動或重新詮釋，令我們難以或無法遵守。倘我們無法遵守有關規則或規定，我們可能會被罰款或需要繳交更多交易費用，亦可能會失去接納客戶的信用卡及借記卡付款、處理電子資金轉賬或動用任何其他網上付款方式的能力，故我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

系統中斷及安全風險(包括安全漏洞及身份盜竊)可能會導致客戶減少使用相關服務平台的次數，令我們面臨訴訟風險，此可能會對我們的財務及經營業績造成負面影響，損害我們的聲譽

我們可能會偶爾遇上系統中斷、延誤或其他技術問題，令用戶無法使用或難以使用我們任何相關服務平台及其服務，以及令我們無法即時回應客戶的訴求，或向客戶提供產品或服務，因而可能會減低有關服務應用程序的吸引程度。倘我們無法繼續有效地升級我們的系統及網絡基礎設施，及採取其他行動以提升系統的效率，則可能會出現系統中斷或延誤的情況，將對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們的網上平台及移動應用程序運作會面臨安全風險，包括安全漏洞及身份盜竊的風險。我們提供有關服務時，必須能夠以保密方式在公共網絡傳輸機密資料。倘網絡安全出現漏洞，或有盜用或濫用個人資料的情況，可能會令我們的業務營運中斷，令我們面臨成本上升、訴訟及承擔其他責任，此將對我們的財務及經營業績造成負面影響，損害我們的聲譽。

若任何天災、業主或住戶的有意或無意行動或其他事件導致我們管理的物業的公共範圍存在任何損壞，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響

我們管理的物業的公用區域可能會受到超乎我們控制範圍的多種形式的損壞，其包括但不限於天災、住戶的有意或無意行動及疫症。例如，倘出現天災(如地震、颱風或水浸)，有關公用區域可能會受到重大破壞。儘管用於住所維修的特殊資金能夠補足全部或部分成本，概無法保證我們有充裕的資金。倘任何人士刻意或肆意縱火或令公寓或公用區域發生水浸，則有關樓宇的外牆、走廊及樓梯可能會遭到損壞；或者，倘有人在物業內進行或涉嫌進行犯罪活動，則我們需要

額外分配資源，協助警方及其他政府機構進行調查。倘公用區域遭到破壞，現有住戶可能會受到影響，故我們可能需要使用自有資源修補有關損壞之處，再嘗試向物業開發商或業主收取費用，以彌補我們的開支。然而，我們可能在向該等人士收取有關費用時遇到困難。我們因公用區域受損而產生的額外成本可能會隨着業務增長及地理範圍的擴展而增加。例如，我們經營所在的若干地方可能位於地震帶，亦可能經常受到颱風吹襲。儘管於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們的資產、業務、經營業績及財務狀況概無受到重大影響，我們所管理的物業可能會因天災、疫症、住戶的有意或無意行動等原因或任何其他事件而遭到損毀，令我們繼續面臨有關風險。

我們面臨有關工作安全及發生意外的風險

我們業務過程中可能會發生工傷及意外。我們透過自有僱員或分包商，向客戶及所管理的物業提供維修及維護服務。維修及維護服務(如電梯、防火及安全設施的維修及維護服務)涉及重型機械的操作，因此會面臨工傷或意外的風險。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已解決13宗和解總額約人民幣1.0百萬元的僱員工傷事故或意外事故申索。該等所有申索與本集團僱員或前僱員之工傷事故或意外有關。儘管如此，概無保證日後不會發生任何將導致住戶、業主、僱員或分包商的財產損失、人身傷害或死亡的有關事故或意外。倘出現有關情況，該等事故將對有關社群的物業造成損壞或毀壞、人身傷害或死亡，亦會產生法律責任。我們可能需要就有關損失負責任。

此外，我們在提供服務時，會面臨因僱員或分包商疏忽或魯莽引致的申索。由於政府調查或於發生意外時實施的安全措施，我們的業務亦可能會中斷，故可能需要改變我們營運的方式。任何上述情況均可能會對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

倘物業開發商並無進行所需競投程序，我們日後與物業開發商訂立的前期物業服務合同可能會被釐定為失效

根據中國物業管理規例，住宅物業開發商須透過進行中國法律要求的競投程序，僱用合資格的物業管理公司提供前期物業管理服務。倘競投者數目很可能少於三位，或總建築面積相對

小，且在上述任何一種情況下，已根據中國法律獲得有關當局的批准，則物業開發商可透過簽訂合同委聘物業管理公司。倘住宅物業開發商未能遵守有關競投規定，其可能需要在訂明期限內採取補救措施，並支付最多人民幣100,000元的罰金。於往績記錄期，我們獲多個物業開發商挑選，以就若幹項物業提供前期物業管理服務，事前毋須進行競投程序。

倘物業開發商並無進行所需競投程序，我們日後的前期物業服務合同可能會面臨被釐定為失效的風險。倘發生此情況，我們可能會失去有關物業服務合同項下的一部分收益。此外，根據相關中國法律，相關物業開發商可能需要重新舉行競投程序，以就彼等已開發的項目挑選物業管理公司。倘我們未能中標，我們可能無法繼續就相關項目提供物業管理服務，我們的收益及業務因此可能會受到負面影響。有關更多詳情，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－競標程序」分節。

我們可能無法預測及防止僱員或第三方進行欺詐或其他失當行為

我們面臨僱員、分包商、代理或其他第三方進行欺詐或其他失當行為的風險，可能會令我們蒙受財務損失及遭到政府機構制裁以及嚴重損壞我們的聲譽。例如，倘我們疏忽或魯莽行事，可能需就第三方的盜竊行為作出賠償，我們在物業管理市場的聲譽亦會因而受損。再者，我們在管理「鑫一家」移動應用程序時，在很大程度上依賴第三方服務供應商的合作，靠彼等提供產品及服務予住戶。倘該等第三方服務出現任何重大中斷或故障，相關產品或服務可能會因該等第三方的詐騙或失當行為而無法及時成功交付予住戶。倘所採購的產品無法及時交付，或在遭破損的狀態下交付；又或者，所採購的服務無法及時或妥為提供，則客戶可能會拒絕接收有關產品或服務，並會通過我們的「鑫一家」移動應用程序向我們索求賠償，導致「鑫一家」移動應用程序上我們所依賴的向我們提供產品及服務的供應商對我們的服務信心降低。因此，我們可能會失去「鑫一家」移動應用程序上我們所依賴的向我們提供產品及服務的供應商，及我們的財務狀況及聲譽可能會因此受損。

我們的管理資訊系統及內部控制程序乃為監管我們的營運及整體合規性而設。然而，有關系統及程序可能無法及時辨識不合規及／或出現可疑交易的情況，甚至完全無法辨識有關情況。再者，其無法經常監測及預防詐騙及其他失當行為，而我們為預防及監測有關活動而採取的預防措施亦未必有效。儘管我們知道詐騙及其他失當行為可能會發生，亦明白有關情況可能會令我們產生負面宣傳，我們將繼續營運，可能會對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們可能須根據中國法律及法規作出額外社會保障基金及／或住房公積金供款

根據相關中國法律及法規，我們須為僱員支付社會保障基金及住房公積金供款。於往績記錄期，我們並無為我們的僱員悉數支付社會保障基金及住房公積金供款。誠如我們的中國法律顧問告知，就未繳納的社會保障供款而言，中國相關當局可能會要求我們在規定期限內繳納未繳納的社會保障基金，我們可能須就每拖延一天支付相當於未繳金額0.05%的滯納金；倘若我們未能作出該等付款，我們可能須支付未繳納供款金額一至三倍的罰款。就未繳納的住房公積金供款而言，我們可能會遭相關機關要求於指定時限內支付住房公積金之不足金額。倘我們未能於上述時限內作出供款，相關機關將向人民法院進一步申請強制執行。

我們無法向　閣下保證，我們毋須就該等不合規事宜採取進一步糾正措施，亦無法向　閣下保證並無或將無任何僱員對我們作出投訴。此外，我們可能會產生額外開支以遵守中國政府或相關地方機關的有關法律及法規。

我們處於競爭激烈的營商環境，須與多個競爭對手競爭。倘我們無法成功與現有競爭對手及新競爭對手競爭，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響

中國的物業管理行業競爭激烈及市場分散。有關更多資料，請參閱本招股章程「行業概覽－競爭格局」分節。我們的主要競爭對手包括國家及地區的物業管理公司。隨着競爭對手擴大彼等提供服務的範圍，或有新競爭對手進入我們現有或新的市場，有關競爭將越加激烈。我們相信，我們正在多個方面與競爭對手競爭，包括物業管理組合、品牌認可度、財務資源、價格及服務素質。我們的競爭對手可能會擁有較良好的往績記錄、較悠久的經營歷史及更多財務、技術、銷售、營銷及其他資源，亦可能擁有更好的聲譽及更大的客戶群。因此，該等競爭對手或許能夠在開發、推廣、銷售及支援彼等的服務方面投放更多資源。除了來自根基深厚的公司的競爭，新興公司亦可能會進入我們現有的市場或新市場。概無保證我們將能繼續有效競爭或維持或提升市場地位。倘我們無法做到這一點，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。

我們相信我們目前的成功部分可歸因於我們提供物業管理服務時，營運的標準化、自動化及智能管理。我們計劃繼續完善服務的標準化、自動化、智能管理以及信息技術系統的升級，以提升服務的質量及一致性，提高實地服務團隊的效率，以及減低成本。倘我們無法繼續完善有關

措施，則競爭對手可能會模仿我們的業務模型，令我們可能失去能令我們在競爭對手之中脱穎而出的競爭優勢。倘我們未能與現有及新競爭對手成功競爭，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

我們在「鑫一家」移動應用程序上提供及推廣的產品及服務可能涉及糾紛，令我們可能需要承擔責任

為促進我們增值服務的發展，我們透過「鑫一家」移動應用程序提供家居生活服務及相關產品。因此，根據中華人民共和國消費者權益保護法、中華人民共和國侵權責任法、中華人民共和國廣告法、中華人民共和國產品質量法及其他相關中國法例及規例，我們可能需要承擔銷售或推廣移動應用程序上的產品或服務的產品責任。例如，買家、監管機構或其他第三方可能會聲稱(其中包括)：(i)由我們通過我們的服務平台銷售的產品或提供的服務未能符合產品質量要求；(ii)有關產品或服務在我們服務平台上刊登的廣告有虛假、詐騙、誤解、侮辱、傷害公共福祉或其他有害成份；(iii)有關產品或服務有缺陷或有損害性，可能對他人或物業造成損害；及(iv)有關營銷、宣傳或推廣侵犯其他第三方的專利權而向我們提出申索。

我們目前並無購買任何產品責任保險。所有產品責任申索或政府規管行動均涉及高昂費用及耗用長時間。我們可能需要就有關申索或行動作出大額賠償。在相關服務平台上提供的產品或推廣的服務在設計、生產或質量方面的重大失誤、安全問題或更加嚴苛的監管審查，各情況都可能會導致產品須被回收，以及產品責任申索增加。再者，客戶可能不會按照產品使用説明使用我們服務平台上提供的產品，可能會對客戶造成傷害。上述所有情況均可能會對我們的品牌及聲譽以及有關產品或服務的可銷售性造成重大損害，令我們失去現有服務平台用戶、用戶的參與程度下降、管理層的注意力被分散，並對我們業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們受到影響中國物業管理行業的監管環境及措施所規限

影響中國物業管理行業的監管環境及措施同樣影響我們的營運。具體而言，物業管理服務公司可能會收取的物業管理服務費須被相關監管機構監管及監督。例如，就我們於中國的營運而言，國務院的相關物價管理部門及建設管理部門共同負責監督及管理就前期物業服務合同的物業管理服務所收取的費用，而有關費用可能需要遵從中國政府的指導價。儘管根據於2014年12月17

日生效的國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知(發改價格[2014]2755號)，政府對物業管理費實施的價格控制可能會繼續隨時間放寬，直至實施該通知的地方規例獲通過前，我們的物業管理費將須繼續受到適用價格控制所限。有關更多資料，請見「業務－物業管理服務－定價政策」。政府對費用實施的規限，連同日益增加的勞工及其他營運成本，可能會對我們的盈利造成負面影響。就按包幹制基準管理的物業而言，我們的利潤率可能會有所減少。概無法保證政府對費用以及物業管理行業的其他事宜實施的規例，將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響，而有關影響可能屬重大。

我們受到中國政府對中國房地產行業實施的規例所影響，而有關影響可能會限制我們的業務增長

我們的業務表現主要取決於合同及收費管理總額建築面積及我們管理的物業數目。因此，我們的業務增長受到及很可能會繼續受到中國政府對我們所在行業實施的規例所影響。有關適用於我們業務的法律及規例的進一步資料，請參閱本招股章程「監管概覽－有關物業管理服務的法律及規例以及其他相關服務」分節。中國政府仍不斷向房地產市場引入多項限制措施，以抑制市場炒賣。政府透過實施行業政策及其他經濟措施，如控制可供物業開發的土地供應、外匯管制、房地產融資、稅務及外商投資等，直接及間接對中國房地產行業的發展產生一定程度的影響。透過該等政策及措施，中國政府可限制或減少物業開發活動、限制商業銀行向物業買家貸款的能力、就物業銷售徵收額外的稅項及徵費，並影響我們所服務的物業的交付時間表及佔用率。任何有關政府規例及措施均可能會影響中國房地產行業，因此會限制我們的業務增長，令我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。再者，中國的社會、政治、經濟或法律環境的任何經濟放緩、衰退或其他發展，均可能會導致新物業開發項目的數目有所減少，或我們管理的物業的住戶或租戶的購買力下降，令我們服務的需求減少，故錄得較少收益。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們日後進行的收購未必成功，我們亦可能無法從成功的收購項目獲取預期的利益

我們計劃繼續選擇性地尋求與其他物業管理服務公司或我們現有業務的其他輔助業務有關的戰略投資、合作及收購機會，並將其營運納入我們的業務。然而，概無保證我們將能找到適合的機會。即使我們能夠找到適合的機會，亦未必能夠以有利或合適條款及時完成交易，甚至完全無法完成交易。倘我們無法找到適合的機會或成功完成有關交易，可能會對我們的營運或競爭力造成不利影響。

再者，即使我們能成功完成收購項目，我們亦可能無法從有關交易獲取預期的利益。我們管理所收購業務的能力可能受到多種因素影響，包括但不限於所收購業務的性質及規模、於新市場經營的風險、不同的企業文化、無法挽留所收購業務的人才、無法獲相關政府機構的批准，以及與收購項目相關的隱性成本。倘我們無法從有關收購項目獲取預期的利益，則我們的業務策略及營運可能會受到不利影響。

我們的成功取決於我們是否能夠挽留高級管理層，以及我們吸引及挽留合資格且富經驗的僱員的能力。倘任何高級管理層成員辭退，將會影響我們的營運

我們不斷取得成功，很大程度上是高級管理層及其他主要僱員努力的成果。倘上述任何一名人士或任何其他主要僱員離開本公司，而我們未能及時僱用合資格的替代人選，讓其成為本公司一份子，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。有關高級管理層的進一步資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

再者，我們業務的日後增長將部分取決於我們吸引及挽留在業務所有方面的合資格人士的能力，有關人士包括但不限於企業管理及物業管理人員。倘我們無法吸引及挽留該等合資格人士，則我們的增長可能會有所限制，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

業務過程中發生的意外可能會致使我們承擔責任及面臨聲譽受損的風險

我們的業務過程中可能會發生意外。我們透過自有僱員或分包商向物業開發商、業主及住戶提供維修及維護服務。維修及維護服務(如升降機維修)涉及重型機械的操作，因此一般會面臨若干意外風險。該等意外可能會對有關社群的物業造成損壞或毀壞、人身傷害或死亡，亦會產生

法律責任。在危險的環境中工作對我們的僱員及分包商帶來風險。再者，我們會面臨僱員或分包商進行維修及維護服務或其他彼等獲委聘提供的服務時的疏忽或魯莽行為可能產生申索。我們可能需要為該僱員、分包商或住戶的傷亡負責任。我們亦可能會遇上業務中斷的情況，又可能因政府調查或在意外發生時實施的安全措施而需要改變我們營運的方式。上述任何情況均可能會對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們可能面臨第三方或我們管理物業的訪客提出的申索，倘申索成功，則我們可能會支付重大損失賠償金及產生其他成本

於往績記錄期，我們管理的一項物業的訪客發生一宗事故，導致本集團支付一次性賠償約人民幣1.0百萬元。第三方或我們管理物業的訪客可能不時針對我們提起訴訟或其他法律訴訟。任何該等訴訟本質上不可預測且或會產生過分的判決。儘管我們擬於第三方或我們管理物業的訪客針對我們提出的任何法律訴訟中積極維護我們的的權益，但我們於未來可能招致判決或就申索達成和解，其可能對我們任何特定期間的經營業績造成重大不利影響。

我們的保險未必足以保障我們所遇到的虧損及責任，亦可能完全無法保障我們所遇到的虧損及責任

我們購買的保險的保障範圍主要包括第三方責任險及財產保險(以保障第三方蒙受因我們業務營運產生的損害責任)、為若干僱員購買的個人意外險以及汽車保險。請參閱本招股章程「業務－保險」分節。我們相信我們的保險範圍與中國類似的物業管理公司的行業慣例一致。然而，概無法保證我們的保險範圍將足以或可供保障我們在業務過程中可能產生的損害、責任或虧損。此外，若干虧損(例如是因業務中斷、地震、颱風、水浸、戰爭或群眾騷亂引致的虧損)在中國未能按商業可行的條款受到保險保障。倘我們因保險範圍不足或無可用保險而需要就任何有關損害、責任或虧損負責任，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。

我們業務的擴展可能會令我們因不符合多個省政府及地方政府頒佈的規則及規例而面臨更多風險

在我們將業務營運擴展到新的地理環境及擴大所提供的服務範圍的同時，我們須遵守更多的省及地方規則及規例。再者，由於我們營運的規模及範圍已於往績記錄期增加，我們確保能夠遵從多個地方物業管理規例的難度，以及因不合規而蒙受虧損的可能性均已增加。倘我們未能遵守相關地方規例，我們可能需要向中國主管當局繳交罰款。適用於我們業務的國家、省或地方法例及規例亦可能會改變，而有關變動可能會大幅增加我們的合規成本。倘我們無法遵守任何有關規例，可能需要繳交巨額罰款。此可能會對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能會不時涉及營運所產生的法律及其他糾紛及申索

我們向客戶(例如物業開發商、業主或住戶)提供物業管理及其他服務時，可能會不時與彼等產生糾紛，亦會面臨該等客戶向我們提出的申索。倘客戶不滿我們的服務，亦可能會產生糾紛。此外，倘業主認為我們的服務不符合物業服務合同所訂明的服務準則，可能會對我們採取法律行動。再者，我們可能會不時跟我們業務涉及的其他人士(包括僱員、分包商、其他供應商、及其他在參觀我們所管理的物業時受傷或受損的第三方)產生糾紛，亦會面臨有關人士向我們提出的索償。所有有關糾紛及索償均可能會引致法律或其他程序，或者對我們造成負面宣傳，因而損害我們的聲譽、令我們產生巨額成本，並分散資源及管理層對業務活動的注意力。任何有關糾紛、索償或法律程序均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。

我們過往的業績未必能反映我們日後的前景及經營業績

儘管我們於往績記錄期錄得穩定收益及溢利增長，概無保證我們日後亦能維持有關增長。我們的盈利能力部分取決於我們控制成本及營運開支的能力，惟有關成本及營運開支可能會隨着我們擴展業務而增加。再者，我們可能會在收購其他物業管理公司方面投放大量資源。該舉措可能會對我們的短期盈利能力造成負面影響。倘我們收購其他物業管理公司的措施效果不彰，我們未能增加收益，或倘我們的成本及營運開支的升幅比收益升幅大，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到負面影響。

與在中國從事業務有關的風險

中國經濟狀況的變動可能會對我們的業務造成重大影響

我們的所有業務、資產及營運均位於中國且我們的所有收益亦產生自中國的營運。因此，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景在很大程度上受限於中國的經濟狀況。中國的經濟與大多數發達國家的經濟在多個方面存在差異，有關方面包括但不限於：

- 中國政府的參與程度；
- 增長率及發展程度；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

儘管中國的經濟已在過去十年錄得重大增長，故物業管理服務呈現高需求，概無保證中國的經濟將繼續以近年的急速步伐發展。多種因素均可能會令中國的經濟發展放緩，例如全球經濟衰退、金融市場風暴或天災。於經濟放緩時，對我們物業管理服務的需求很可能會下降。因此，我們的財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到中國經濟及政治環境的變動以及受到新採納的中國經濟監管政策所影響

中國經濟過去曾是計劃經濟，而中國大部分生產性資產仍由中國政府擁有。中國政府亦透過分配資源、制訂貨幣政策及向特定行業或公司提供優惠政策，對中國的經濟增長持有大量控制權。儘管中國政府已實施多項經濟改革措施，以引入市場力量及在商業企業設立良好企業管治制度，有關經濟改革措施可能會被調整或修訂。不同行業或國家不同地區採納該等措施的方式亦可能不一致。因此，由於有關措施仍不斷受到調整，概無法保證我們必能從所有或任何有關措施得益。

此外，概無保證中國政府將繼續推行其目前的經濟改革政策。我們的營運及財務業績可能會因政治、經濟及社會狀況或相關政府政策的變動(例如法例及規例或有關詮釋的變動、為控制通賬而引入的措施、稅率或徵稅方式的變動，以及對貨幣換算實行的額外限制)受到重大不利影響。

與詮釋及執行中國法律、規則及法規有關的不確定因素可能會對我們造成重大不利影響

我們所有業務及營運均位於中國，故我們須遵守中國法律、規則及法規。中國法律制度為基於成文法的民事法律制度，過往法院判決的先例價值有限且僅可用於參考。由於已公佈案例數目有限，且之前的法院判決並無約束力，故有關法律及規例的詮釋及執行存在不確定性。中國法律、規則及法規的詮釋亦可能受到貨幣政策的變動，以及中國國內、政治及社會狀況的變動所影響。因此，在中國調解糾紛及／或訴訟的結果未必貫徹一致或可以預測。

此外，中國法例制度部分基於政府政策及若干內部規則，而有關政策未必會及時公佈，甚至完全不會公佈，其可能產生追溯性影響。因此，我們可能在違反有關政策及內部規則一段時間後，方會知悉我們已違規。再者，行政或法律程序可獲延長。倘本集團尋求透過行政或法律程序行使我們的法律權利，可能會產生巨額成本，資源及管理層的注意力亦可能會被分散。此外，相比較為完善的法律制度，中國的行政及法律機構在詮釋及執行法定及合約條文方面，在很大程度

上擁有較廣泛的酌情權，因此難以評估行政及法律程序的結果，以及本集團有權受法律保障的程度。該等不確定性可能會對我們履行合同的能力造成負面影響，從而對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

投資者可能難以向本集團及管理層送達訴訟文件或執行外地判決

我們所有業務、資產及營運均位於中國。再者，董事的資產亦主要位於中國。因此，投資者向我們或董事送達來自中國境外其他地方的訴訟文件時，可能會遇上困難。此外，我們理解於中國執行外地判決乃受到不確定因素所限。倘外地司法權區已跟中國簽訂條約，來自該司法權區的法院判決可能會獲相互確認或執行。然而，中國並無與美國、英國及多個其他國家簽訂有關相互確認及執行法院判決的條約。因此，於中國確認及執行於上文提及的該等司法權區獲得的法院判決，可能存在困難，或者無法如此行事。

股息的派付須受限於中國法律限制

由於本公司為控股公司，我們依賴中國附屬公司派付股息，以滿足我們的現金需求，包括本集團可能產生的任何債項的償還。根據目前的中國法律，股息僅可以中國附屬公司的累計除稅後溢利(如有)撥付，且僅可根據中國的會計準則及規例釐定。此外，我們的中國附屬公司每年須撥出除稅後溢利的若干金額(如有)，以為若干法定儲備提供資金。本公司不得以現金股息方式分派該等儲備。此外，倘我們的中國附屬公司日後產生債項，貸款協議或會限制其派付股息或向本公司作出其他付款的能力。倘我們的中國附屬公司無法派付股息或向本公司作出其他付款，可能會對支援我們業務發展及增長可供動用的資金金額造成重大影響。

中國政府的外匯管制可能會對　閣下的投資造成重大不利影響

於往績記錄期，我們收取的所有收益均以人民幣列值。一般而言，人民幣不得自由兌換成任何外幣。根據現有的中國外匯規例，往來賬戶付款項目(包括利潤分配、利息付款以及貿易及服務相關外匯交易)可以外幣列值，事前毋須根據若干程序獲得國家外匯管理局的批准。因此，我們的中國附屬公司能夠以外幣向本公司派付股息，事前毋須透過遵守若干程序上的規定，獲得國家外匯管理局的批准。然而，概無保證有關以外幣派付股息的外匯政策將繼續生效。

此外，在資本賬戶下進行的外匯交易，包括以外匯列值的承擔的本金付款，繼續會受到規限，並須事先獲得國家外匯管理局批准。中國政府或會於日後進一步實施規則及規例，而有關規則及規例可能會在若干情況限制本公司使用流動賬戶及資本賬戶項下的外幣。該等限制可能會影響我們透過債務融資獲得外幣，或獲得資本開支所需的外匯的能力。外幣不足，或無法轉移足夠股息或向我們作出其他付款，或以其他方式履行彼等以外幣列值的承擔的情況，將會妨礙我們的業務營運或行政管理。我們亦可能無法向股東派付股息。

中國有關貸款及離岸控股公司向中國實體作出的直接投資的規例可能會延遲或妨礙我們使用全球發售所得款項向我們的中國附屬公司提供貸款或額外注資

在動用全球發售或任何進一步發售的所得款項時，作為我們中國附屬公司的離岸控股公司，我們或會向我們的中國附屬公司提供貸款，亦可能向該等中國附屬公司提供額外注資。任何由我們向該等中國附屬公司提供的貸款均須遵守中國規例。例如，我們提供予該等中國附屬公司以供其活動提供資金的貸款，不得超過法定限額，且必須予以註冊或歸檔記錄。我們亦可能決定透過注資形式為中國附屬公司提供資金。該等注資金額必須提交商務部或當地相關機構備案。概無保證我們將能就我們日後向我們的附屬公司或其各自任何附屬公司提供的貸款或注資，及時於該等政府取得註冊或批准，或將能及時完成歸檔程序，甚至完全無法完成上述事項。倘我們未能取得有關註冊或批准或未能完成有關歸檔程序，則我們使用全球發售所得款項為我們中國營運提供資金的能力將受到負面影響，其可能會對我們的流動資金及我們為業務提供資金及擴展業務的能力造成重大不利影響。

我們來自外商投資的中國附屬公司的股息收入須繳納的預扣稅可能高於我們目前預期須繳納的金額

根據企業所得稅法及《企業所得稅實施細則》，倘外國股東在企業所得稅法項下並非視為中國繳稅居民企業，則中國附屬公司向其外國股東派付的股息須以10%的稅率繳納預扣稅，惟有關外國股東所屬司法權區與中國已訂立稅務條約或類似安排，而外國股東已獲得當地主管稅務機關的批准，可申請有關稅務條約或類似安排則除外。倘已符合《內地和香港特別行政區關於對所得

避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排(國稅函[2006]第884號)》(又稱「中港稅務安排」)的若干條件及要求，預扣稅可減至5%。然而，《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》(又稱「9號公告」)訂明「受益所有人」為參與重大業務營運的人士。目前仍不清楚「9號公告」是否適用於我們中國營運附屬公司透過鑫苑－香港(我們於香港註冊成立的直接附屬公司，其持有我們的中國實體)向我們支付的股息。倘根據9號公告，鑫苑－香港並不視為任何有關股息的「受益所有人」，有關股息將須以10%的稅率繳納所得稅的預扣款項，而非根據中港稅務安排繳納5%的較優惠適用稅率。在該情況下，我們的財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們應付外商投資者的股息及銷售股份的收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅

根據企業所得稅法及《企業所得稅實施細則》，我們的外商企業股東可能需要就向有關外商企業股東轉讓股份及可分派股息所變現的任何收益按10%的稅率繳納所得稅，前提是有關收入須被視為「源自中國境內」的收入。根據《企業所得稅實施細則》，產生自轉讓股權投資的收入是否會被當作源自中國境內或來自外國領土的收入，將視乎接收有關股權投資的企業的所在地而釐定。然而，目前仍不清楚我們股東收取的收入是否會被視為源自中國境內的收入，以及在頒佈企業所得稅法後，我們的外商企業股東是否能獲得任何稅務豁免或減免。倘我們的外商企業股東須就轉讓彼等所持股份，或就出售彼等所持股份所得收益繳納中國所得稅，外商企業股東於我們股份的投資的價值可能會受到重大不利影響。

就中國企業所得稅而言，我們可能會被分類為「居民企業」。此可能會對我們及我們的非中國股東造成不利的稅務後果

企業所得稅法訂明，於中國境外成立且其「實際的管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，一般須就其全球收入以25%的劃一稅率繳納企業所得稅。再者，國家稅務總局於2009年4月22日頒佈的通函(內容有關將由中國企業或中國集團企業控制且於中國境外成立的若干中國投資企業分類為「居民企業」所用的準則)，澄清指有關「居民企業」所支付的股息及其他收入將被視為源自中國的收入，須在獲得非中國企業股東確認時，以目前10%的稅率繳納中國預扣稅。此通函亦令有關「居民企業」須遵守中國稅務機關的多項匯報規定。根據企業所得稅的實施規例，「實際的管理機構」被定義為對一間企業的製造及業務營運、人員及人力資源、財務及物業具有重大及整體管理及控制權的機構。此外，上述通函列出釐定於海外註冊成立且由國內控制的企業的「實際的管理機構」是否位於中國的條件。倘中國稅務機關將我們釐定為「居民企業」，則我們可能須就我們的全球收入及支付予非中國股東的股息，以25%的稅率繳納企業所得稅。我們亦可能須就非中國股東銷售我們股份而確認的資本收益繳納中國預扣稅。此將對我們的實際稅率造成影響，以及對我們的收入淨額及經營業績造成重大不利影響。我們可能亦須就非中國股東繳納預扣稅。

匯率波動可能會對我們的盈利能力及我們派付股息的能力造成負面影響

於往績記錄期，我們的所有收益均以人民幣列值。由於我們將以港元向股東派付股息，倘港元兑人民幣出現任何升值，將會對我們可供動用的金額(如兑換為港元)造成負面影響，因而將減少我們的股息支付額。

倘中國日後存在任何天災、不可抗力、爆發任何傳染病或任何其他流行病，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響

我們的所有資產及營運均位於中國。因此，我們的業務會受到中國的整體經濟及社會狀況影響。天災、流行病及其他不可抗力超出我們控制範圍，可能會對中國的經濟、基建及民生造成不利影響。中國的人民可能會受到水浸、地震、沙塵暴、雪災、火災、旱災或流行病(例如嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)、H5N1禽流感、H7N9禽流感或H1N1人類豬流感)的威脅。

過往出現的流行病根據其規模，對中國的國家及地方經濟曾造成不同程度的損害。倘我們辦事處或物業的任何僱員、分包商或客戶日後被懷疑染上SARS、H7N9禽流感、H5N1禽流感或H1N1人類豬流感或任何其他流行病，或者我們任何辦事處或物業被認定為傳播有關流行病的潛在源頭，我們可能需要隔離懷疑受感染的有關僱員及分包商，以及其他曾與該等僱員或分包商接觸的人士。我們亦可能需要對受影響的物業進行消毒，營運因此會暫時中斷。任何隔離措施或營運中斷均會對我們的業務及經營業績造成影響。如中國再次爆發SARS或任何其他流行病，例如H7N9禽流感、H5N1禽流感或H1N1人類豬流感，可能會對我們的營運造成重大干擾，亦會延遲我們滿足客戶需求的時間，從而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

與全球發售有關的風險

股份過去並無公開市場，而股份的流通量、市價及交易量可能出現波動

於上市前，股份過去並無公開市場。股份於聯交所上市及允許買賣並不保證在全球發售完成後將出現活躍的交投市場。本招股章程所述指示性發售價範圍之釐定，乃聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)與本公司磋商的結果。因此，發售價未必能反映股份在聯交所的交易價。日後，倘本集團或其現有股東於全球發售後出售大量股份，可能會不時對股份的當前市價造成不利影響。

此外，股份的流通量、市價及交易量可能會受到超出本集團控制範圍的因素的不利影響，有關因素可能與本集團業務的表現無關。影響股份價格波動及交易量的因素包括：

- 我們經營業績的波動，例如收益、盈利及現金流量；
- 本集團或本集團任何可資比較公司所提供服務的市價出現波動；
- 我們及我們的競爭對手所採納的定價政策有所變動；
- 投資者對本集團及我們的業務計劃的觀感；
- 本集團宣佈新投資項目及策略聯盟；
- 我們的高級管理人員有所變動；及
- 中國整體經濟因素。

在有關情況下，投資者未必能夠以發售價或高於發售價的價格出售彼等所持股份。

倘我們日後發行額外股份，投資者可能會受到攤薄影響

本集團日後可能會在首次公開發售後購股權計劃項下將予授出的購股權獲行使後發行額外股份。在有關發行後發行在外的股份數目增加，將會減低股東的持股百分比，亦可能會攤薄每股盈利及每股資產淨值。

此外，本集團日後可能需要籌集額外資金，以為擴展計劃、投資項目及業務的新發展提供資金。倘本公司透過發行新股本或股本掛鈎證券(而非按現有股東的股權比例)籌集額外資金，則該等股東的持股百分比或會減少，有關新證券所賦予的權利及特權可能亦會較發售股份所賦予者佔優。

倘控股股東於公開市場出售大量股份，可能會對股份的市價造成重大不利影響

概無保證控股股東於上市之後各自的禁售期屆滿後，不會出售彼等所持股份。倘任何控股股東日後出售任何股份，本集團無法預計有關出售對股份市價造成的影響(如有)。任何控股股東出售大量股份，或市場預期可能出現有關出售，均可能對股份的當前市價造成重大不利影響。

包銷協議可能遭到終止

全球發售的有意投資者應注意，倘發生相關包銷協議所述的任何事件，包銷商有權通過聯席全球協調人(為彼等本身及代表其他包銷商)向本公司發出書面通知，終止彼等於相關包銷協議項下的責任。有關事件包括但不限於任何不可抗力、戰爭、暴動、群眾騷亂、內亂、火災、水浸、海嘯、爆炸、流行病、大型疫症、恐怖主義行為、地震、罷工或停工。

開曼群島保障少數股東的法例與香港或其他司法權區的法例可能有所差異

我們的企業事宜受大綱、細則、以及開曼群島公司法及普通法監管。開曼群島有關保障少數股東權益的法例在若干方面可能與香港及其他司法權區現有成文法及司法先例所確立者有所差異。本集團少數股東所享有的補救措施與彼等根據香港或其他司法權區法例可享有者可能有所差異。有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

與本招股章程所載陳述有關的風險

本招股章程所載的若干事實及統計數字未必可依賴

本招股章程「行業概覽」一節及其他地方所呈列的若干事實及統計數字來自弗若斯特沙利文報告及其他可公開獲取的來源。我們相信，該等資料的來源乃該等資料的合適來源，而於摘錄及轉載有關資料時已作出合理應有的謹慎考慮。我們並無理由相信有關資料為失實或有誤導成份，或有任何事實遭遺漏而令有關資料失實或有誤導成份。然而，有關資料並未經我們、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或彼等各自的董事、聯屬人士或顧問或參與全球發售的任何其他人士獨立核實，因此我們概無就其準確性及完整性發表任何聲明。因此，對有關資料不應過分依賴。

當前市況未必能反映於本招股章程所載的統計資料

本招股章程所載有關中國市況的過往資料，基於中國經濟的變化迅速，未必能反映當前市況。為了提供我們營運所在行業的背景資料，以及讓投資者進一步了解我們的市場地位及表現，我們已在本招股章程內提供不同的統計數字及事實。然而，該資料未必能反映中國當前市況，因為近期的經濟發展可能尚未在該等統計數字中全面反映，而可獲取的最近數據可能滯後於本招股

章程。因此，任何有關市場份額、規模及增長的資料，或該等中國市場的表現及其他類似行業數據，應被視為對決定未來趨勢及業績而言價值甚微的歷史數據。

本招股章程所載前瞻性陳述可能會受到風險及不確定因素影響

本招股章程載有關於我們的若干前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料是基於我們管理層的信念、管理層所作出的假設及現時所掌握的資料而作出。在本招股章程中，「旨在」、「預料」、「相信」、「能夠」、「繼續」、「應能」、「預計」、「預期」、「今後」、「有意」、「應當」、「可能」、「可能會」、「計劃」、「潛在」、「預估」、「預測」、「尋求」、「應該」、「將會」、「可能將會」及類似表達語句，當用於本公司或我們管理層時，即指前瞻性陳述。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「前瞻性陳述」一節。

該等前瞻性陳述反映我們管理層對未來事件、營運、流動資金及資金來源的當前觀點，其中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述會受若干風險、不確定因素及假設，包括本招股章程所述其他風險因素的影響。根據上市規則的規定，無論是因為出現了新信息、未來事件或者其他方面的原因，我們均無意公開更新或者修訂本招股章程任何前瞻性陳述。投資者不應過分依賴有關前瞻性陳述及資料。

我們鄭重呼籲　閣下切勿依賴任何刊物文章、傳媒報導及／或研究分析報告所載有關我們及全球發售的任何資料

可能會有與(其中包括)本集團、我們的業務、行業、控股股東、董事及僱員或全球發售有關的刊物文章、傳媒報導及／或研究分析報告，當中可能會載有本招股章程並無收錄的若干財務資料、財務預測及有關於我們的其他資料。我們並無授權任何有關資料披露於相關刊物，亦不就任何有關刊物文章、傳媒報導及／或研究分析報告，或就任何有關資料或刊物的準確性或完整性或可靠性承擔任何責任。倘刊登於本招股章程以外的刊物中的任何有關資料與本招股章程所載資料有出入或衝突，我們概不負責。因此，有意投資者不應依賴任何有關資料。在決定是否購買我們的股份前，　閣下僅應依賴本招股章程所載的財務、經營及其他資料。

為籌備上市，本公司已尋求下列豁免嚴格遵守上市規則之相關條文：

管理人員留駐香港

上市規則第8.12條規定，申請於聯交所主要上市之新申請人須擁有足夠的管理層人員常駐香港，此一般是指其至少須有兩名執行董事通常居於香港。

本集團主要業務營運位於及將主要位於中國。本集團將不會於香港有任何重大業務運營。我們的執行董事及高級管理團隊成員留駐中國並預期將繼續留駐中國。另行委聘通常居於香港的執行董事或執行董事遷往香港對本集團並無益處，亦不恰當。就此，本公司並無且在可見將來不擬為符合上市規則第8.12條之規定而在香港留駐兩名執行董事。

鑒於上文所述，獨家保薦人已代表本公司向聯交所申請，且聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第8.12條，惟須符合以下條件：

(a) 本公司將根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，作為本公司與聯交所的主要溝通渠道。兩名獲委任的授權代表為我們主席兼非執行董事張勇先生及聯席公司秘書之一曹炳昌先生。每名授權代表將可應聯交所要求於合理時間內與聯交所在香港會面，並可藉電話、傳真及電郵隨時聯絡。授權代表已各自獲授權代表本公司與聯交所溝通，其聯絡資料已向聯交所提供；

(b) 聯交所如欲就任何事宜聯絡董事，兩名授權代表均有方法隨時迅速聯絡董事會全體成員(包括獨立非執行董事)。倘一名董事預期將會外遊或休假時，彼將向授權代表提供其住宿地點電話及其他聯絡資料。如此將確保每名授權代表均可在聯交所欲就任何事項聯絡董事時有方法隨時迅速聯絡所有董事(包括獨立非執行董事)；

(c) 為進一步加強聯交所與董事溝通，各董事特向聯交所提供其電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址(倘適用)；

(d) 每名非常駐香港的董事(包括獨立非執行董事)已確認彼擁有或可申請有效的到訪香港的旅遊證件且彼申請有關旅遊證件時並無遭受拒絕，及彼將可於聯交所要求時在合理時間內與聯交所會面；

(e) 為符合上市規則第3A.19條，本公司已委任東方融資(香港)有限公司，由上市日期起至本公司根據上市規則第13.46條刊發上市日期後之首個完整財政年度之年報當日止期間出任合規顧問(「**合規顧問期間**」)，以就本公司遵守上市規則與所有其他適用法例、規則、守則及指引之責任向其提供意見。合規顧問將就持續遵守上市規則以及香港其他適用法例及規例之規定及其產生之其他事宜提供意見，且至少於合規顧問期間，於本公司授權代表未能抽空時作為聯交所與本公司溝通之額外渠道；及

(f) 本公司將於上市後留任其他專業顧問(包括法律顧問及會計師)以協助本公司處理聯交所可能不時提出的任何問題。

豁免嚴格遵守上市規則第14A章

我們已經訂立若干交易且預期於上市後持續該等交易，於上市後該等交易將構成上市規則項下的不獲豁免持續關連交易或超過三年期限的持續關連交易。本公司已向聯交所申請，且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下相關公告及獨立股東批准之規定，或固定年期不得超過三年之規定(視情況而定)，有關詳情，載列於本招股章程「持續關連交易－(C)申請豁免」分節。

委任聯席公司秘書

根據上市規則第8.17條，我們必須委任一名符合上市規則第3.28條規定的公司秘書。根據上市規則第3.28條，我們必須委任一名個別人士為公司秘書，該名人士必須為聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。

上市規則第3.28條附註1載列聯交所接納下列各項為認可學術或專業資格：

(a) 香港特許秘書公會會員；

(b) 《法律執業者條例》所界定的律師或大律師；及

(c) 《專業會計師條例》所界定的執業會計師。

上市規則第3.28條附註2載列評估是否具備「有關經驗」時，聯交所會考慮下列各項因素：

(a) 該名人士任職於發行人及其他發行人的年期及其所擔當的角色；

(b) 該名人士對上市規則以及其他相關法例及規則(包括證券及期貨條例、公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及收購守則)的熟悉程度；

(c) 除上市規則第3.29條的最低要求外，該名人士是否曾經及／或將會參加相關培訓；及

(d) 該名人士於其他司法權區的專業資格。

我們已委任許倚濱先生(「**許先生**」)為我們的其中一名聯席公司秘書。彼擁有逾八年的投資管理事項經驗，且對本集團的營運有透徹的理解。有關許先生的更多詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層－聯席公司秘書」分節。然而，許先生並不具備上市規則第3.28條規定的特定資格。鑒於公司秘書對於上市發行人的企業管治舉足輕重，尤其須協助上市發行人及其董事遵守上市規則以及其他有關法律及法規，故我們已作出以下安排：

- 除上市規則第3.29條規定的最低要求外，許先生將盡力參加有關培訓課程，包括就有關適用香港法例及聯交所不時規定的上市規則的最新變更而舉辦的簡介會；

- 我們已委任符合上市規則第3.28條附註1規定的曹炳昌先生(「**曹先生**」)，按自上市日期開始三年的初步期間擔任聯席公司秘書，與許先生緊密合作並協助其履行其公司秘書的職責，藉此令許先生得以掌握與履行公司秘書職責及責任有關的經驗(上市規則第3.28條附註2所規定者)；及

- 於首個三年期屆滿後，我們會重新評估許先生的資格及經驗。預期許先生會向聯交所證明，經曹先生協助三年後，屆時其將具備上市規則第3.28條附註2所界定的「有關經驗」。

我們已向聯交所申請，且已獲聯交所授予我們豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條的規定。首三年期屆滿後，我們會重新評估許先生的資格以確定其是否符合上市規則第3.28條附註2的規定。倘許先生於上述首三年期屆滿時已具備上市規則第3.28條附註2的有關經驗，則毋須進行上述聯席公司秘書的安排。

董事對本招股章程內容須承擔的責任

本招股章程(董事對此共同及個別地承擔全部責任)載有遵照公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例、香港法例第571V章《證券及期貨(在證券市場上市)規則》及上市規則規定提供有關本公司的資料。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信本招股章程所載資料在所有重大方面均屬準確完備且無誤導或欺詐成分，並無遺漏其他事項而致使本招股章程所載任何聲明存在誤導。

董事確認就美國聯邦證券法而言，全球發售並不構成分拆，及無須向美國證券交易委員會註冊備案。

包銷

本招股章程僅就香港公開發售(構成全球發售的一部分)刊發。有關全球發售的條款詳述於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節及相關申請表格中。

上市乃由獨家保薦人保薦，而全球發售由聯席全球協調人牽頭經辦。香港公開發售由香港公開發售包銷商全數包銷，而國際配售預期將由國際配售包銷商全數包銷。

發售股份的銷售限制

本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外的地區公開發售發售股份或在香港以外任何司法權區派發本招股章程。因此，且不限於下述者，在任何未獲授權提出要約或邀請或向任何人士提出要約或邀請即屬違法的任何司法權區或任何情況下，本招股章程不得用作亦不會構成要約或邀請。

派發本招股章程或有關申請表格以及提呈發售及銷售發售股份會受到限制，除非根據有關證券監管機關的登記或授權或豁免於有關司法權區適用證券法下獲准許，否則不可在其他司法權區派發本招股章程或有關申請表格以及提呈發售及銷售發售股份。具體而言，發售股份並無亦不會直接或間接在中國或美國提呈發售或銷售，惟倘遵從該等司法權區的有關法律及法規進行則除外。

本公司並無在香港以外任何司法權區採取任何行動，以登記或限定發售股份或全球發售或以其他方法允許公開發售發售股份。在香港以外的司法權區派發本招股章程及有關申請表格可能會受法律限制，因此，持有本招股章程或任何有關申請表格的人士應知悉並遵守任何該等限制。未遵守該等限制可能會違反適用證券法律。

每名購買發售股份的人士須確認或因購買發售股份而被視為已確認其知悉本招股章程所述發售股份的發售限制。

有意申請發售股份的申請人應徵詢彼等的財務顧問及尋求法律意見(如適用)，以知悉及遵守任何相關司法權區的所有適用法律、規則及規例。有意申請發售股份的申請人亦應知悉彼等各自的公民身份、居留權或居籍所屬國家的相關法律規定及任何適用外匯管制規例及適用稅項。

申請在聯交所上市

本公司已向聯交所申請批准已發行及根據全球發售將予發行的股份(包括根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)上市及買賣。

本公司股份或任何貸款資本概無於任何證券交易所上市、交易或買賣，且除於本招股章程披露者外，我們並無尋求或有意尋求進行有關上市或批准買賣。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第44B(1)條，如在截止登記認購申請日期起計三個星期或在聯交所於上述三個星期內知會本公司的不超過六個星期的較長期限屆滿前，發售股份於聯交所上市及買賣的批准被拒絕，則就任何申請作出的任何配發均屬無效。

建議徵詢專業稅務意見

全球發售的潛在投資者應就認購、購買、持有或出售及／或買賣發售股份或行使其附帶之權利的稅務影響諮詢其專業顧問意見。我們、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、合作夥伴、代理、顧問或代

表或參與全球發售的任何其他人士或各方概不就因認購、購買、持有、出售或買賣發售股份或行使其隨附權利而引致的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

香港股東名冊及香港印花稅

本公司股東名冊總冊將存置於其開曼群島主要股份過戶登記處Tricor Services (Cayman Islands) Limited ，地址為P.O. Box 10008, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman KY1-1001。根據全球發售發行的所有發售股份將於本公司的香港股東名冊登記，並將存置於其香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。買賣於本公司香港股東名冊登記的股份將須繳納香港印花稅。

除非本公司另有決定，否則就股份以港元派付的股息將向名列於本公司的香港股東名冊上的股東支付，並以普通郵遞方式寄至每名股東的登記地址，郵誤風險概由股東承擔。

股份將合資格獲納入中央結算系統

待股份獲批准於聯交所上市及買賣，且符合香港結算的證券收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份在聯交所開始買賣日期或香港結算釐定的任何其他日期起在中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統交收。所有在中央結算系統進行的活動均須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。本公司已作出一切所需安排，以便股份獲納入中央結算系統。

投資者應尋求其股票經紀或其他專業顧問的建議，以了解可能影響彼等權利及權益的交收安排詳情。

申請香港公開發售股份的程序

申請香港公開發售股份的程序載於本招股章程「如何申請香港公開發售股份」一節及有關申請表格。

全球發售的架構及條件

有關全球發售的架構(包括其條件)之詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。

匯率換算

為方便起見，本招股章程載有以人民幣及港元計值之若干金額的換算。並無聲明以一種貨幣計值的金額實際上可按所示匯率換算成以另一種貨幣計值的金額或根本無法進行有關換算。除另有說明者外，人民幣與港元之間的換算按人民幣1.00元兑1.11港元的匯率(即於最後實際可行日期的中國人民銀行現行匯率中间價)進行。任何表格中總數與其中列出金額之和的任何差異均因約整所致。

語言

本招股章程的英文版與本招股章程的中文翻譯如有任何不一致，概以本招股章程的英文版為準。中國公民、實體、部門、設備、證書、所有權、法律、法規及類似名稱的英文名稱乃其中文名稱的翻譯且僅供識別。如有任何不一致，概以其中文名稱為準。

約整

本招股章程所載若干金額及百分比數字已作約整調整，或已四捨五入至小數點後一位至兩位數。如任何表格、圖表或其他地方所示總數與其中所列金額之和的任何差異均因約整所致。

董事

名稱	地址	國籍
執行董事		
王研博女士	中國河南省 鄭州市中原區 華山路80號院 7號樓2單元 9層西戶	中國
黃波先生	中國河南省 鄭州市 金水區 花園路 鑫苑世家 8樓8-2-3-22室	中國
非執行董事		
張勇先生	中國河南省 鄭州市鑫苑路 18號院12號樓14號	中國
楊玉岩女士	中國河南省 鄭州市鑫苑路 18號院12號樓7層西戶	中國
獨立非執行董事		
羅輯先生	中國北京市 東城區 北河沿大街147號 405室	中國
李軼梵先生	中國上海市 局門路1弄 1號公寓 2804室	美國
王鵬先生	中國北京市 崇文區 定安里 35號樓1單元603號	中國

有關董事的進一步資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

參與全球發售的各方

獨家保薦人	**東方融資(香港)有限公司** *根據證券及期貨條例從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團* 香港 中環 德輔道中71號 永安集團大廈 28樓2803–2807室
聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人	**東方證券(香港)有限公司** *根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團* 香港 中環 德輔道中71號 永安集團大廈 28樓2803–2807室 **國泰君安證券(香港)有限公司** *根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團* 香港 皇后大道中181號 新紀元廣場 低座27至28樓
聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人	**建銀國際金融有限公司** *根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團* 香港 中環 干諾道中3號 中國建設銀行大廈9樓

海通國際證券有限公司
根據證券及期貨條例從事第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
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

交銀國際證券有限公司
根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、
第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)及
第5類(就期貨合約提供意見)受規管活動之持牌法團
香港
中環德輔道中68號
萬宜大廈9樓

招銀國際融資有限公司
根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及
第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
香港
中環
花園道3號
冠君大廈45樓

中泰國際證券有限公司
根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及
第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈19樓

原銀證券有限公司
根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及
第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團
香港
德輔道中238號
22樓2201室

富途證券國際(香港)有限公司
根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
香港
金鐘道95號
統一中心
13樓C1-2室

聯席賬簿管理人

農銀國際融資有限公司
根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

聯席牽頭經辦人

農銀國際證券有限公司
根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈10樓

藍山證券有限公司
根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團
香港
灣仔
分域街18號
捷利中心
2403–05室

華盛資本証券有限公司
根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
香港
干諾道中168–200號
信德中心
招商局大廈
28樓2807–2809室

本公司法律顧問

關於香港法律：

李偉斌律師行
香港
中環
環球大廈22樓

關於中國法律：

競天公誠律師事務所
中國北京市
朝陽區建國路77號
華貿中心
3號寫字樓34層

關於開曼群島法律：

邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥
香港
皇后大道中99號
中環中心53樓

獨家保薦人及包銷商之法律顧問	*關於香港法律：* **金杜律師事務所** 香港 皇后大道中15號 置地廣場 告羅士打大廈13樓 *關於中國法律：* **北京市康達(深圳)律師事務所** 中國 深圳市 福田區益田路6003號 榮超商務中心B座21樓
核數師及申報會計師	**安永會計師事務所** *執業會計師* 香港中環 添美道1號 中信大廈 22樓
行業顧問	**弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司** 中國 上海市 雲錦路500號 B座1018號 (郵編200232)
收款銀行	**中國工商銀行(亞洲)有限公司** 香港中環 花園道3號 中國工商銀行大廈34樓

註冊辦事處	PO Box 309, Ugland House Grand Cayman, KY1-1104 Cayman Islands
集團總部	中國河南省 鄭州市 金水區 鑫苑路18號 鑫苑名家國際生活俱樂部3樓
香港主要營業地點	香港 皇后大道中149號 華源大廈9樓
公司網站	**www.xypm.hk** (該網站內容不構成本招股章程的一部分)
合規顧問	**東方融資(香港)有限公司** 香港 中環 德輔道中71號 永安集團大廈 28樓2803–2807室
公司秘書	曹炳昌先生 *FCPA*、*FCCA*、*FCIS*、*FCS* 香港皇后大道中149號 華源大廈9樓 許倚濱先生 中國江蘇省 南京市建鄴區 西堤國際第三區 3幢1103室
授權代表	張勇先生 中國河南省 鄭州市鑫苑路 18號院12幢14號 曹炳昌先生 *FCPA*、*FCCA*、*FCIS*、*FCS* 香港皇后大道中149號 華源大廈9樓

審核委員會	李軼梵先生*(主席)* 羅輯先生 王鵬先生
薪酬委員會	李軼梵先生*(主席)* 張勇先生 羅輯先生
提名委員會	張勇先生*(主席)* 李軼梵先生 羅輯先生
開曼群島股份過戶登記處	**Tricor Services (Cayman Islands) Limited** P.O. Box 10008 Willow House Cricket Square Grand Cayman KY1-1001 Cayman Islands
香港股份過戶登記分處	**卓佳證券登記有限公司** 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓

主要往來銀行

中國光大銀行(鄭州東風支行)
中國河南省
鄭州市金水區
經三路58號

中國銀行(鄭州棉紡東路支行)
中國河南省
鄭州市
二七區棉紡東路66號
鑫苑國際城市花園1樓

中國光大銀行(鄭汴路鄭州支行)
中國河南省
鄭州市
鄭汴路與英協路交叉口

中國民生銀行(銘功路鄭州支行)
中國河南省
鄭州市
銘功路與太康路交叉口

交通銀行(鄭州新區支行)
中國河南省
鄭州市
鄭東新區
商務內環路21號
金成陽光世紀21樓

我們的業務運營受中國政府的廣泛監督及監管。本節載列適用於我們於中國的業務的主要法律及法規概要。

有關物業管理服務及其他相關服務的法律及法規

外商投資物業管理企業

《中華人民共和國外資企業法》(主席令第39號)於1986年4月12日頒佈並生效，並於2000年10月31日及2016年9月3日修訂，而《中華人民共和國外資企業法實施細則》於1990年12月12日頒佈，於2001年4月12日及2014年2月19日修訂，上述法律及法規對外商獨資企業的設立、變更、審批手續均有規定。

根據於2016年10月8日頒佈並生效，並於2017年7月30日及2018年6月29日修訂的《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(商務部令[2016]年第3號)，不涉及准入特別管理措施的外商投資企業的設立及變更適用備案管理，企業在向工商和市場監督管理部門辦理設立及變更登記時應一併在線報送外商投資企業設立及變更備案信息。

《指導外商投資方向規定》(國務院令第346號)由國務院於2002年2月11日頒佈且於2002年4月1日生效。根據該規定，外商投資項目分為「鼓勵」、「允許」、「限制」和「禁止」四類。鼓勵類、限制類和禁止類外商投資項目，列入《外商投資產業指導目錄》，而不屬於鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，為允許類外商投資項目。

根據於2019年6月30日頒佈並於2019年7月30日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019年版)》(國家發改委及商務部令第25號)，物業管理行業為允許外商投資的產業。

於2019年3月15日，全國人民代表大會採納《中華人民共和國外商投資法》(「**外商投資法**」)。於2020年1月1日生效後，外商投資法將代替《中外合資經營企業法》、《中外合作經營企業法》及《外資企業法》，成為中國外商投資的法律依據。

物業管理企業資質

根據於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、2016年2月6日及2018年3月19日修訂的《物業管理條例》(國務院令第379號)，國務院建設行政主管部門應當會同有關部門建立守信聯合激勵及失信聯合懲戒機制，並加強行業誠信管理。

根據建設部於2004年3月17日頒佈，於2004年5月1日生效，並於2007年11月26日修訂，及於2018年3月8日廢止的《物業管理企業資質管理辦法》(建設部第125號令)，一項資質管理機制曾獲採納，且物業管理企業的資質被分類為一級、二級及三級。

根據國務院於2017年1月12日頒佈的《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》，取消對物業管理企業二級或以下資質認定的審批。根據國務院於2017年9月22日頒佈的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》(國發[2017]46號)，取消對物業管理企業一級資質的審批。

根據住房和城鄉建設部(「**住建部**」)辦公廳於2017年12月15日頒佈的《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)，不再受理物業管理企業資質核定申請、變更、更換或補證申請，不得將原核定的資質作為物業管理企業承接新物業管理項目的條件。縣級及以上房地產行政主管部門應指導監督物業管理工作，並將建立物業管理行業信用管理體系，根據信用評估監督物業管理企業。

物業管理企業的委任

《中華人民共和國物權法》(主席令第62號)由全國人民代表大會(「**全國人大**」)於2007年3月16日頒佈，並於2007年10月1日生效。根據該法律，業主可自行管理建築物及其附屬設施或委託物業管理企業或其他管理人管理。業主有權依法更換開發商僱用的物業管理企業或任何其他管理人。

物業管理企業或其他管理人應於業主委託管理的建築區域內管理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》，選聘、聘用和解聘物業管理企業須經專有佔建築物總面積過半數的業主及佔總業主人數過半數的業主批准。

倘建設單位於業主及／或業主大會選聘物業管理企業之前選聘任何物業管理企業，應當與該企業簽訂書面前期物業管理合同。建設單位及物業買受人簽訂的買賣合同應當包含前期物業管理合同所訂內容。一旦業主委員會與物業管理企業所簽訂的物業管理合同生效，前期物業管理合同即告終止。

《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房[2003]130號)乃由建設部於2003年6月26日頒佈，並自2003年9月1日起生效。根據該辦法，於業主或業主大會選聘任何物業管理企業前，前期物業管理服務應由建設單位選聘的物業管理企業進行。住宅樓宇及同一物業管理區域內非住宅樓宇的建設單位，應當通過招標投標的方式委聘具有相應資質的物業管理企業。招標人應組建評標委員會，成員為不少於5人單數，其中招標人代表以外的物業管理方面的專家不得少於成員總數的三分之二。物業管理方面的專家應當從房地產行政主管部門編製的專家名單中採取隨機選取的方式確定。與投標人有利害關係的人不得成為相關項目評標委員會的成員。投標人不超過於3

個或者住宅規模較小的，經物業所在地的區或縣人民政府房地產行政主管部門批准，建設單位可以採用協議方式選聘具有相應資質的物業管理企業。

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)規定了業主及物業管理公司就特定事宜產生審訊糾紛時法院將應用的原則。例如，開發商依據相關法律法規與物業管理公司簽訂的前期物業管理合同，以及業主委員會與業主大會依法僱用的物業管理公司簽訂的物業服務合同，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，人民法院不予支持。倘業主委員會或業主請求法院確認物業管理服務合約中免除物業管理公司責任或加重業主委員會或業主責任或損害業主委員會或業主權利的條款無效，人民法院應予支持。

物業管理企業的收費

《物業服務收費管理辦法》(發改價格[2003]1864號)由國家發展和改革委員會(「**國家發改委**」)及建設部於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效。根據該辦法，物業管理企業獲准根據相關物業管理合同就房屋及配套的設施設備及相關場地的維修、養護及管理，維護相關區域內的環境衛生及秩序，向業主收取物業服務收費。

物業服務收費應當遵循合理、公開以及費用與服務水平相適應的原則，且應當考慮不同物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。具體定價形式由省、自治區、直轄市(直屬中央政府)人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。

《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]1428號)由國家發改委及建設部於2004年7月19日頒佈，並於2004年10月1日生效，物業管理企業於向業主提供服務(包括物業管理合同約定提供物業服務以及根據業主委託要求提供其他服務)應按明碼標價收取服務費，標明服務項目、收

費標準等有關情況。倘收費標準有任何改變，物業管理企業應當在執行新標準前一個月調整所標示的相關內容，並標示新標準開始實行日期。

《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)(「**放開服務價格意見**」)由國家發改委頒佈且於2014年12月17日生效。根據該通知，非保障性住房的物業服務價格控制已取消，包括物業服務企業接受業主的委託，按照物業服務合同約定，對非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護和管理，維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序的活動等向業主收取的費用。保障性住房、房改房、老舊住宅社區和前期物業管理服務的物業管理收費，由各省級價格主管部門會同住房和城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。放開保障性住房物業服務收費實行市場調節價的，應考慮保障對象的經濟承受能力，同時建立補貼機制。

根據國家發改委及建設部於2007年9月10日聯合印發並於2007年10月1日生效的《國家發展改革委及建設部關於印發物業服務定價成本監審辦法(試行)》的通知(發改價格[2007]2285號)，人民政府價格主管部門應制定或監管物業管理收費標準並對相關物業管理企業實施定價成本監審。物業管理定價成本根據人民政府價格主管部門核定的物業管理服務社會平均成本釐定。價格主管部門負責在房地產行政主管部門的協助下組織實施物業管理定價成本監審工作。物業管理定價成本包括人員費用、共用設施設備日常運行及維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、共用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用。

互聯網信息服務的法規

根據國務院於2000年9月25日頒佈並於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服務經營許可證。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辦理變更手續。

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

移動互聯網應用程序信息服務的監管

根據《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》(由國家互聯網信息辦公室2016年6月28日頒佈，並於2016年8月1日生效)，通過移動互聯網應用程序提供信息服務的實體，應當根據法律及法規取得相關資質。移動互聯網應用程序提供者不得利用移動互聯網應用程序從事危害國家安全、擾亂社會秩序及侵犯他人合法權益等法律及法規禁止的活動，不得利用移動互聯網應用程序製作、複製、發佈及傳播法律法規禁止的信息內容。國家互聯網信息辦公室負責移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。地方互聯網信息辦公室負責本行政區域內的移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。

有關稅務的法律及法規

企業所得稅(「企業所得稅」)

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(主席令第63號)(於2007年3月16日頒佈，其後分別於2017年2月24日及2018年12月29日修訂並於2018年12月29日生效)及《企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號)(由國務院於2007年12月6日頒佈，並於2008年1月1日生效及於2019年4月23日修訂)，企業分為居民企業和非居民企業。自2008年1月1日起，居民企業(包括境內及外商投資企業)的所得稅率通常為25%。於中國境外成立，而「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，即表示其就繳納企業所得稅而言被視為居民企業。在中國境內未設立機構或營業場所的，或者雖設立機構或營業場所但取得的所得與其所涉機構或營業場所沒有實際聯繫的非居民企業應就其在中國境內產生的所得按扣減企業所得稅率10%繳納企業所得稅。

關於股息分派的所得稅

根據國家稅務總局頒佈並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，倘收取股息者為直接持有中國公司股本不少於25%的公司，須就中國公司向該香港稅務居民支付的股息繳付5%的預扣稅；倘收取股息者為直接持有中國公司股本少於25%的公司，則須就中國公司向該香港稅務居民支付的股息繳付10%的預扣稅。

根據國家稅務總局頒佈並於2009年2月20日生效的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，居民企業需要享受稅收協定規定的優惠稅率的，必須同時符合以下條件：(i)取得股息的該稅收居民應為根據稅收協定界定的公司；(ii)在該中國居民企業的全部權益和表決權中，該稅收居民直接擁有的比例必須達到規定的比例；及(iii)該稅收居民直接擁有該中國居民企業的股本權益，在取得股息前連續12個月以內任何時候均須達到稅收協定規定的比例。

根據於2015年11月1日生效並由國家稅務總局於2018年6月15日修訂的《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法》，非居民納稅人符合享受稅收協定待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時享受稅收協定待遇，惟須受稅務機關的管理政策所限。

由國家稅務總局於2018年2月3日頒佈並於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》(「**第9號公告**」)，規定稅收協定股息、利息及特許使用費條款中「受益所有人」身份判定的方法。根據第9號公告，「受益所有人」一般須從事實質性業務活動及為釐定「受益所有人」，應根據第9號公告中列明的因素並結合具體的實際情況進行綜合分析。

增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效並於2008年11月5日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第134號)及財政部於1993年12月25日發行並於同日生效及於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《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)(統稱「**增值稅法**」)，於中國從事銷售商品或加工、維修及更換服務(以下簡稱「**勞動服務**」)、銷售服務、無形資產或不動產以及進口商品的所有企業及個人須繳納增值稅(「**增值稅**」)及除非另行規定，從事銷售服務及無形資產的納稅人的稅率為6%，及銷售商品、勞動服務或有形動產租賃服務或進口商品的納稅人的稅率應為17%。

此外，根據財政部與國家稅務總局於2016年3月23日發佈並於2016年5月1日生效並由後續規例宣告部分失效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，自2016年5月1日起，在全國範圍內開始全面推開營業稅改徵增值稅試點。建築業、房地產行業、金融業及生活服務業等全部營業稅納稅人納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

根據由財政部、國家稅務總局及海關總署於2019年3月20日發佈，並於2019年4月1日生效的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》，增值稅一般納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，增值稅原適用16%稅率的，稅率調整為13%；增值稅原適用10%稅率的，稅率調整為9%。

外匯控制相關法律及法規

《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院令第193號)(「**外匯管理條例**」)由國務院於1996年1月29日頒佈並自1996年4月1日起生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂。根據該條例，人民幣通常可自由兌換以支付經常賬戶項目，如貿易及服務相關外匯交易及股息支付，惟就支付資本費用(例如於中國境外進行的直接投資、貸款或證券投資)則不可自由兌換，除非事先取得國家外匯管理局(「**國家外匯管理局**」)或其當地分支機構的批准。

根據於2014年7月4日頒佈並生效的《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)(「**國家外匯管理局第37號通知**」)(a)中國境內居民(「**中國居民**」)以境內外合法資產或權益向特殊目的公司(「**特殊目的公司**」)出資前，應向當地國家外匯管理局分支申請辦理境外投資外匯登記手續；(b)倘已登記特殊目的公司發生境內居民個人股東、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生特殊目的公司資本增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應及時到外匯局辦理境外投資外匯變更登記手續。根據國家外匯管理局第37號通知，未能遵守該等登記程序或會導致處罰。

根據於2015年2月13日頒佈並於2015年6月1日施行的《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)(「**國家外匯管理局第13號通知**」)，境內居民建立或控制的特殊目的公司的首次外匯登記手續可由合資格銀行而非當地外匯局進行，及國家外匯管理局第13號通知亦簡化與直接投資外匯相關的若干手續。

根據於2015年3月30日頒佈並於2015年6月1日生效的《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(匯發[2015]19號)(「**國家外匯管理局第19號通知**」)，外商投資企業資本金賬戶中經外匯局辦理貨幣出資權益確認(或經銀行辦理貨幣出資入賬登記)的外匯資本金可根據企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。外商投資企業外匯資本金意願結匯比例暫定為100%。此外，國家外匯管理局第19號通知規定，外商投資企業資本的使用應在企業經營範圍內遵循真實及自用原則。

根據於2016年6月9日頒佈並生效的《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)(「**國家外匯管理局第16號通知**」)，於中國登記的企業(包括中資企業及外資企業，但不包括金融機構)亦可自行酌情將彼等的外債從外幣轉換為人民幣。及國家外匯管理局第16號通知亦可自行酌情規定資本金賬戶項目外匯(包括但不限於外匯資本金、外債及境外上市調回資金)轉換綜合標準，其適用於所有於中國登記的企業。

勞動法律及法規

中國企業主要受下列中國勞動法律及法規規限：《中華人民共和國勞動法》(「**中國勞動法**」)、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國社會保險法》(「**中國社會保險法**」)、《工傷保險條例》、《失業保險條例》、《企業職工生育保險試行辦法》、《社會保險費徵繳暫行條例》、《住房公積金管理條例》及有關政府部門不時頒佈的其他相關法規、條例及規定。

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中國勞動法》，公司必須與其僱員根據公平原則經協商一致簽訂勞動合同。公司必須建立、健全勞動衛生制度，嚴格執行國家勞動安全衛生規程，對勞動者進行勞動安全衛生教育，防止勞動過程中的事故，減少職業危害。此外，公司亦須為其僱員繳納社會保險費。

規管勞動合同的主要法規為全國人大常委會於2007年6月29日頒佈並於2012年12月28日修訂及於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》。根據《中華人民共和國勞動合同法》，僱主自聘用僱員之日起與僱員建立僱傭關係。僱主應當與其僱員簽訂書面勞動合同，否則會遭受法律處罰。此外，試用期以及算定損害賠償受法律限制，以保護僱員的權益。

根據《中國社會保險法》、《工傷保險條例》、《企業職工生育保險試行辦法》、《社會保險登記管理暫行辦法》及《住房公積金管理條例》的規定，在中國的企業有責任向其僱員提供包括養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險、醫療保險及住房公積金在內的福利計劃。

有關知識產權的法律及法規

商標法

《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會令第10號)於1982年8月23日頒佈並於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月23日修訂，及《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第358號)由國務院於2002年8月3日頒佈並於2014年4月29日修訂。根據上述法律，商標註冊人可訂立商標許可合同授權他人使用經註冊商標。許可人須監督被許可人使用許可人註冊商標的貨品質量，而被許可人須保證其使用註冊商標的貨品質量。就註冊商標使用許可而言，許可人須就上述商標使用許可於商標局備案，而商標使用許可未經備案，不得利用商標對抗善意第三方。

專利法

根據《中華人民共和國專利法》(主席令第11號)(全國人大常委會於1984年3月12日頒佈，於1985年4月1日生效，並於1992年9月4日、2000年8月25日及2008年12月27日修訂)，國家知識產權局負責管理全國的專利工作。各省、自治區、直轄市人民政府專利管理部門負責本行政區域內的專利管理工作。中國的專利制度採用「在先申請」原則，即兩個或兩個以上的申請人分別就同樣

的發明或創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。若想申請專利權，發明或實用新型必須滿足三個標準：新穎性、創造性及實用性。發明專利的有效期限為20年，實用新型及外觀設計專利的有效期限為10年。他人必須取得專利持有人許可或適當授權後，方可使用專利，否則將構成專利權侵權行為。

著作權法

《中華人民共和國著作權法》(主席令第31號)(全國人大常委會於1990年9月7日發佈，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、口述或其他形式創作的文學、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，包括但不限於發表權、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)規管軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同及轉讓合同登記。國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將向符合計算機軟件著作權登記辦法及《計算機軟件保護條例》(國務院令第339號)(國務院於2001年12月20日頒佈，於2002年1月1日生效，並於2011年1月8日及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号)(最高人民法院於2012年12月17日頒佈並於2013年1月1日起生效)，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日發佈，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。「.CN」及「.中國」為中國的國家最高級域名。域名服務遵循「先申請先註冊」的原則。域名註冊申請人應向域名註冊機構提供與域名持有人有關的真實、準確及完整身份資料，並與其訂立註冊協議。完成註冊程序後，申請人將成為相關域名的持有者。

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

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

資料來源

我們已委聘獨立市場研究機構及顧問弗若斯特沙利文對中國物業管理服務行業進行分析並編製報告。弗若斯特沙利文為一間於1961年於紐約成立的獨立全球顧問公司。弗若斯特沙利文向中國多個行業的企業提供行業研究及市場策略以及增長顧問服務及企業培訓。我們已同意就編製弗若斯特沙利文報告向弗若斯特沙利文支付總費用人民幣700,000元。

弗若斯特沙利文報告

本公司已將弗若斯特沙利文報告的若干資料載於本招股章程，因董事相信該等資料有助潛在投資者了解有關市場。弗若斯特沙利文報告的市場研究過程透過仔細一手研究進行，當中包括與業內龍頭公司及行業專家對物業管理服務市場狀況的討論。二手研究包括審閱公司報告、獨立研究報告及弗若斯特沙利文本身研究數據庫的數據。於作出合理查詢後，董事確認，自弗若斯特沙利文報告日期起，市場資料並無出現可能會限定、否定本節所載資料或對其造成影響的任何不利變動。

弗若斯特沙利文報告所載分析及預測乃基於編製有關報告時的以下主要假設：(i)中國經濟可能將於未來十年內保持穩定增長；(i)中國的社會、經濟及政治環境在預測期間可能保持穩定；及(iii)例如不斷上升的城鎮化率、房地產市場的進一步發展之市場推動力將推動物業管理服務市場的發展。

中國物業管理服務市場概覽

定義與細分

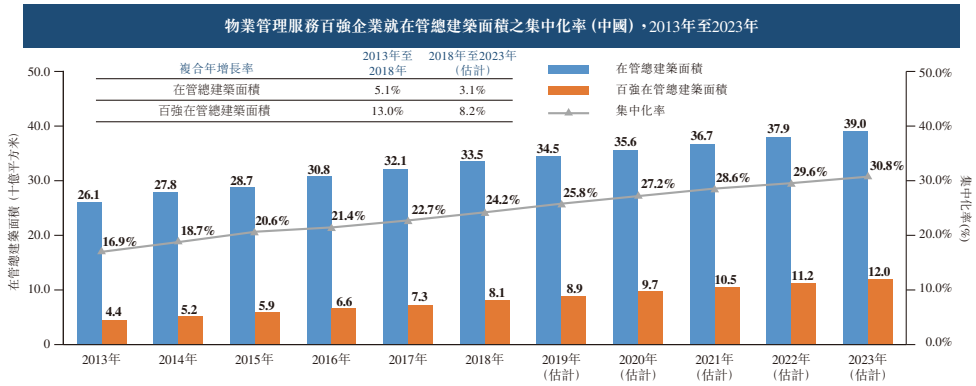
廣義而言，物業管理指對房地產的營運、控制及監管。物業管理服務市場包括上游物業發展產業、中游物業管理服務市場及下游業主及住戶。其中，上游物業發展產業主要由前期開發及物業租賃及銷售組成，由於物業管理服務公司向業主及住戶提供額外服務以維持或增加物業價值，中游物業管理服務市場為整個產業鏈的核心。大多數中國物業管理服務公司為各類型物業提

供服務，如住宅物業及非住宅物業，包括綜合體(即住宅物業及／或非住宅物業的混合體)、辦公大樓、政府大樓、購物中心、工業設施、表演場地及體育館、學校、醫院及其他)。就住宅物業在管總建築面積而言，綜合體可分為住宅綜合體及非住宅綜合體。於住宅綜合體中，住宅物業在管總建築面積佔綜合體在管總建築面積的80%以上。於中國，依賴母集團對中國的物業管理服務供應商而言屬普遍的市場現象。對物業管理服務公司而言，從彼等的母公司獲得物業項目實屬常見。在中國，物業並無成立業主委員會並非罕見。因此，由業主委員會代表的物業數量的增長低於由物業開發商代表業主及住戶訂立物業服務合同的物業。

物業管理服務公司通常提供多種服務，即(1)傳統物業管理服務；及(2)其他服務，包括交付前服務、諮詢服務及增值服務。物業管理服務指向住宅物業業主及住戶提供安保、維修及維護、清潔及衛生及園藝服務。住宅物業指用於居住的樓宇，如公寓、別墅、宿舍及其他。非住宅物業主要包括商業樓宇、辦公大樓、醫院、學校及其他不屬於住宅樓宇的建築物。交付前服務指在出售物業的交付前階段向物業開發商提供的任何與銷售相關的協助及服務，包括日常物業服務及組織暖場活動。就交付前服務而言，一般收益產生模式為按包幹制，包幹制下物業管理服務公司基於總管理面積或根據提供服務的僱員數量及狀況收取固定費用。就諮詢服務而言，服務費主要根據總管理面積按包幹制收取或倘業主或住戶支付的物業管理費總額的一定百分比收取作為物業管理服務公司的佣金則按酬金制收取。在中國物業管理服務市場中，提供諮詢服務採用包幹制更為普遍。物業諮詢服務包括向物業開發商就項目規劃、設計管理及建築管理提供意見。物業管理服務公司亦提供增值服務，主要包括：(i)(對物業開發商提供)工程服務，如自動化諮詢及工程產品銷售及(對物業管理公司提供)檢驗服務、維修及維護服務及設備升級服務；(ii)社區租賃、銷售及其他服務，當中在管物業住戶及租戶透過O2O平台獲提供多元化的線下服務(如公用區域協租、協購及就開發商已交付予業主的物業提供協租及居家協助服務)及線上服務；(iii)家居生活服務，如購物、旅遊、團購及室內維護；(iv)智能家居服務，如智能家居的推廣、安裝及維護及(v)訪客停車場管理。

物業管理服務市場的市場規模

物業管理服務公司及物業管理服務百強企業的在管總建築面積

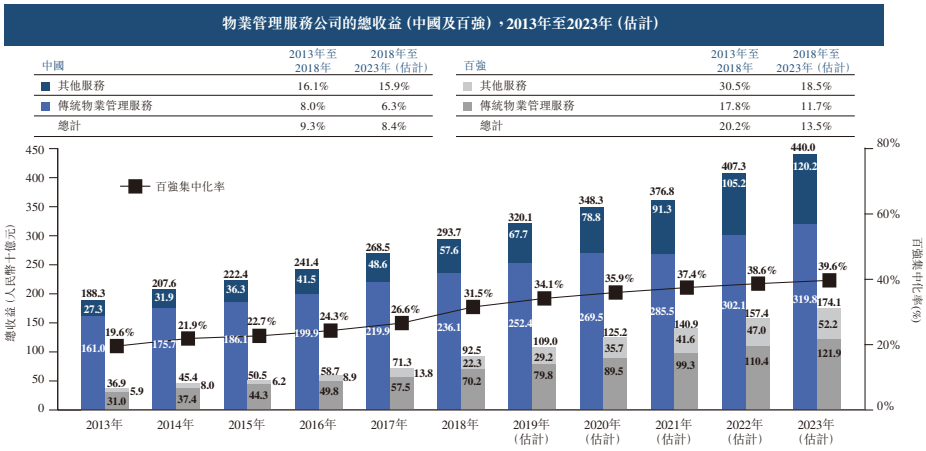


資料來源：弗若斯特沙利文分析

在管建築面積指業主私人擁有或住戶佔用的獨立單位總建築面積及公用區域的總建築面積。自2013年至2018年，物業管理服務公司在管總建築面積由2013年的261億平方米增至2018年的335億平方米，複合年增長率為5.1%。住宅物業在管總建築面積於2018年達到289億平方米，2013年至2018年的複合年增長率為4.6%，而非住宅物業在管總建築面積於2018年達到46億平方米，2013年至2018年的複合年增長率為8.9%。於2023年，在管總建築面積預計達到390億平方米，2018年至2023年的預期複合年增長率為3.1%。

物業管理服務百強企業合共佔中國在管總建築面積約16.9%，於2013年達至44億平方米。近年來，隨著物業管理服務百強企業加快擴展(包括業務合併及收購)，百強企業集中化率持續上升。於2018年，物業管理服務百強企業的在管總建築面積達至81億平方米，佔中國在管總建築面積的24.2%。展望未來，隨著物業管理服務公司的併購的日益一體化，物業管理服務百強企業之集中化率預期於2023年達至30.8%。

中國物業管理服務公司的總收益



資料來源：弗若斯特沙利文分析

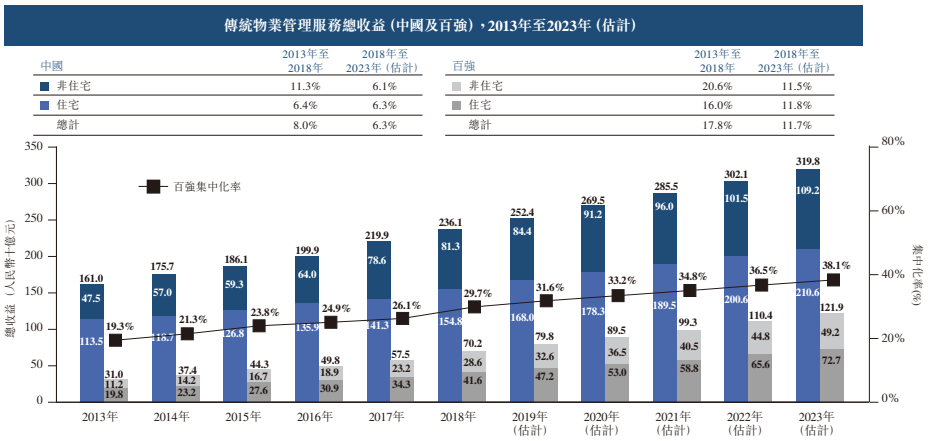
物業管理服務公司主要提供傳統物業管理服務及其他服務。其他服務包括增值服務及交付前及諮詢服務。就中國物業管理服務公司而言，彼等的大部分收益來源於傳統物業管理服務，約佔2018年的80.4%。

近年來，中國物業管理服務公司一直尋求服務及收益流多元化。於2018年，增值服務及交付前及諮詢服務的總收益達人民幣576億元，佔中國物業管理服務公司總收益的約19.6%。憑藉日益增長的服務多元化，該等公司提供的其他服務總收益已由2013年的人民幣273億元增至2018年的人民幣576億元，且預期將於2023年達到人民幣1,202億元，2018年至2023年的複合年增長率為15.9%。其他服務的增長率由於服務多元化高於傳統物業管理服務。

自2013年至2018年，物業管理服務公司的總收益由人民幣1,883億元增至人民幣2,937億元，複合年增長率為9.3%。於2023年，總收益預計將達到人民幣4,400億元，2018年至2023年的預期複合年增長率為8.4%。就收益而言，中國物業管理服務百強企業的增長率較整體物業管理

服務公司的增長率為高，乃主要由於其極高的品牌知名度、廣泛的物業管理組合及迅速捕捉新的市場機會的能力。自2013年至2018年，物業管理服務百強企業的總收益從人民幣369億元增至人民幣925億元，複合年增長率為20.2%。於2023年，總收益預期達到人民幣1,741億元，2018年至2023年的預期複合年增長率為13.5%。就中國物業管理服務公司的總收益而言，於2018年，百強企業的集中化率達到31.5%，並預期於2023年達到39.6%。

傳統物業管理服務及物業管理服務百強企業的總收益



資料來源：弗若斯特沙利文分析

隨著城鎮化迅速發展及人均可支配收入增加以及房地產市場的發展，傳統物業管理服務市場近年來一直維持快速增長。自2013年至2018年，傳統物業管理服務市場的總收益由人民幣1,610億元增至2,361億元，複合年增長率為8.0%。於2023年，總收益預期將達到人民幣3,198億元，2018年至2023年的預期複合年增長率為6.3%。

傳統物業管理服務能夠劃分為向住宅物業業主及住戶提供的服務。未來，隨著中國政府頒佈的有利政策(如「三供一業」)的進一步實施，傳統物業管理服務市場預期將加速增長。於2023年，住宅物業管理服務的總收益預期將達到人民幣2,106億元，2018年至2023年的預期複合年增長率為6.3%。

自2013年至2018年，百強企業自傳統物業管理服務所得收益由人民幣310億元增至人民幣702億元，複合年增長率為17.8%。於2023年，百強企業的傳統物業管理服務的收益預期將達到人民幣1,219億元，2018年至2023年的預期複合年增長率為11.7%。

中國物業管理服務百強企業的平均物業管理費

於中國，物業管理服務百強企業住宅及非住宅物業的平均物業管理費於近年來一直上漲。就住宅物業而言，物業管理服務百強企業的平均物業管理費由2013年的每月每平方米人民幣1.12元增至2018年的每月每平方米人民幣1.31元，複合年增長率為3.2%。就非住宅物業而言，物業管理服務百強企業的平均物業管理費於2018年達到每月每平方米人民幣2.71元。就住宅及非住宅物業而言，物業管理服務百強企業的總體平均物業管理費已從2013年的每月每平方米人民幣1.37元

上漲到2018年的每月每平方米人民幣1.66元，複合年增長率為3.9%。一般而言，非住宅物業的物業管理費高於住宅物業乃主要由於服務範圍更廣且成本更高，如設施維護及管理成本。物業管理服務費的收取率反映了物業管理服務的水平、與客戶的關係及客戶滿意度，其反過來影響物業管理服務公司的可持續性及發展。於2018年，中國的物業管理服務公司的平均收取率達約78.2%，而物業管理服務百強企業的平均收取率達約87.8%。部分業主及住戶的支付方式(彼等根據個人偏好及便利情況而非根據物業服務合同條款於年中或年末支付彼等的物業管理費)於中國物業管理服務行業中並不罕見。

市場推動因素

人均可支配收入增加及急速城鎮化：自2013年至2018年，人均年度可支配收入由人民幣26,955元增至人民幣39,770元，複合年增長率為8.1%。有關增長對中國居民的購買力及對物業管理服務需求產生積極影響。於同期，中國城鎮化率從53.7%增加6.3%至60.0%。急速城鎮化導致與日俱增的物業管理服務需求連同房地產市場的快速發展。因此，人均可支配收入增加及急速城鎮化已成為物業管理服務市場主要推動因素之一。

下表載列自2013年至2018年中國及華中地區的人口、城鎮化及人均可支配收入。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2018年至2023年(估計)複合年增長率
中國							
人口總數(百萬)	1,360.7	1,367.8	1,374.6	1,382.7	1,390.1	1,395.4	0.3%
城鎮人口(百萬)	731.1	749.2	771.2	793.0	813.5	836.6	2.7%
城鎮化率	53.7%	54.8%	56.1%	57.3%	58.5%	60.0%	2.4%
年度人均可支配收入 *(人民幣元)*	26,955	29,381	31,195	33,616	36,396	39,770	7.6%
華中地區							
人口總數(百萬)	360.9	362.6	364.9	367.1	369.0	371.1	0.4%
城鎮人口(百萬)	175.0	180.6	187.0	193.7	200.4	206.3	3.5%
城鎮化率	48.5%	49.8%	51.2%	52.8%	54.3%	55.6%	3.1%
年度人均可支配收入 *(人民幣元)*	22,664	24,733	26,810	28,879	31,295	34,096	8.0%
長三角地區							
人口總數(百萬)	158.5	158.9	159.3	160.1	161.0	162.1	0.2%
城鎮人口(百萬)	107.7	109.4	110.7	112.9	114.9	117.2	1.6%
城鎮化率	68.0%	68.8%	69.5%	70.5%	71.3%	72.3%	1.4%
年度人均可支配收入 *(人民幣元)*	36,050	39,202	42,346	45,807	49,683	54,698	8.1%
珠三角地區							
人口總數(百萬)	57.2	57.6	58.7	60.0	61.5	62.0	1.1%
城鎮人口(百萬)	47.9	48.4	49.6	50.9	52.5	53.2	1.7%
城鎮化率	83.8%	84.0%	84.4%	84.9%	85.3%	85.7%	0.5%
年度人均可支配收入 *(人民幣元)*	39,837	36,779	40,071	43,807	47,717	53,133	8.7%
京津冀地區							
人口總數(百萬)	109.2	110.5	111.4	112.0	112.5	112.7	0.5%
城鎮人口(百萬)	65.6	67.5	69.7	71.6	73.0	74.2	2.9%
城鎮化率	60.1%	61.1%	62.5%	63.9%	64.9%	65.9%	2.4%
年度人均可支配收入 *(人民幣元)*	29,683	32,218	34,809	37,475	40,453	43,523	8.3%

資料來源：國家統計局；弗若斯特沙利文分析

*附註：*華中地區指包括河南、山西、湖北、湖南、安徽及江西省在內的六個省份。

房地產市場持續發展：因急速城鎮化及人均可支配收入增長，中國政府已增加土地供應。因此，房地產市場近年取得進一步發展。中國商品房總建築面積由2013年的1,305.5百萬平方米增至2018年的1,716.5百萬平方米，複合年增長率為5.6%。因此，房地產市場的進一步發展帶動物業管理服務的需求。

數據數字化與科技的廣泛涵義：隨著物業管理服務市場的發展，中國物業管理服務公司提供了越來越標準化的服務。尤其是，信息技術及數據數字化的改進使公司有效改進服務質量並減少運營成本、勞工成本、能源及材料消耗。例如，物業管理服務公司預計將通過利用社交媒體、移動應用程序及其他技術工具實現社區資源的有效整合及分配，從而加強業務合作及增值服務(例如家政、社區老人護理、育兒及諮詢服務)的擴張及多樣化。

參與資本市場：隨著物業管理服務公司更廣泛地參與資本市場，資本市場的有力支持是物業管理服務市場的主要推動因素。多元化的資本運營模式能加速物業管理服務公司的整合及併購，使企業能夠大幅提升市場份額，形成規模管理效應。此外，參與資本市場能加速服務質量的改進及提升品牌聲譽及客戶認可度。

未來機遇及挑戰

提高強標準化及自動化水平：概無統一標準規管中國物業管理服務公司所提供的服務。因此，不同公司提供的物業管理服務質量可能差異很大。因此，越來越多龍頭公司正致力於提升物業管理服務的標準化水平，如社區智能系統，包括門禁系統及停車場管理系統等。此外，對自動化技術作出投資，以改善物業管理服務的效益。該等公司預期透過加強自動化科技改善企業管理的效益及促進優質服務。

加速行業整合：近年來，物業管理服務市場因政策環境、市場競爭及信息技術而愈發集中。尤其是少數領先的物業管理服務公司開始透過收購合併提升管理標準及核心競爭力。此外，物業管理服務公司致力於發展聯盟及整合以達至規模經濟，令中國物業管理服務市場愈發集中。就在管建築面積而言，物業服務百強企業的市場份額預計將由2018年的24.2%增至2023年的30.8%。

擴展服務範圍：物業管理服務逐步從最初的住宅物業擴展到辦公室、產業園區、公共設施等。隨著「三供一業」的分離和轉移，物業管理服務範圍將包括更多的物業類型，服務供應商將逐步參與市政管理。結合社區消費升級，物業管理服務公司將從物業服務擴展至生活服務，日後將進一步擴展業務鏈及產業鏈。

多元化增值服務：隨著對多元化增值服務的探索，物業管理服務公司主要於社區教育、租賃及出售以及社區金融服務方面擁有巨大潛力。憑藉能自長期服務接觸社區設施及與居民或業主相熟，物業管理服務公司能通過自建團隊及與教育機構合作提供早教、課後輔導及課外輔導。由於臨近社區及業主，物業管理服務公司因便於管理及有效監管而擁有發展住房經紀業務。此外，隨著人均可支配收入的不斷增加，社區銀行及社區消費支付等社區金融服務需求將大幅增長，從而推動社區金融服務的普及。

專業化及細分化服務：隨著物業管理服務的範圍逐步擴大，主要參與者的規模及盈利能力持續增長。面對激烈的競爭，中小型物業管理服務公司將以專業化及細分化的服務尋求自己的生存空間。日後，預計將有一組中小型企業專注於若干服務領域，並在中國物業管理服務市場維持自身的管理及運營優勢。

此外，住宅物業管理服務市場因勞工及營運成本日益上漲而導致競爭愈趨激烈。因此，物業管理服務公司正將其服務擴展至更多元化類別的物業，如非住宅物業。儘管非住宅物業管理服務市場競爭對手較少，惟其入行門檻相對較高，乃由於主要參與者均為具有豐富經驗及大型公司。此外，物業管理服務公司在與非住宅物業的業主商討物業管理費時一般較具彈性。因此，物業管理服務公司嘗試透過向更多元化的物業，如公共物業、辦公大樓及酒店、商業設施、政府物業等擴張服務以獲得競爭優勢。

勞動及營運成本上漲：眾所周知，物業管理服務市場乃勞動密集型市場，涉及大量工人，如安保、清潔及維護人員。近年來，最低月工資在不斷增加。此外，公用事業費如電費、水費等於最近數年亦有所增加。勞工成本及營運成本上漲或會導致物業管理服務公司的利潤率減少並對市場內的公司帶來更多壓力。

工人月平均工資

物業管理服務市場屬勞動密集型市場及勞工成本為物業管理服務公司服務成本的最大組成部分。於該市場中，日常運營，如安保、清潔、綠化、園藝、維修及維護服務在很大程度上依賴於人工勞動。隨著中國經濟及物業管理服務市場的快速發展，物業管理服務市場工人的平均工資近年來持續上升。自2013年至2018年，物業管理服務市場的工人月平均工資由2013年的人民幣3,335.5元增至2018年的人民幣4,992.5元，複合年增長率為8.4%。於2023年，工人月平均工資預計達至人民幣7,298.8元，預期複合年增長率為7.9%。

於中國，為減少運營成本，大部分物業管理公司(尤其是百強企業)使用分包商，並在很大程度上依賴於該等分包商。該等分包商通常由第三方派遣公司安排，該等第三方公司擁有大量勞工儲備，且能夠滿足彼等客戶的需求。

競爭格局

中國的物業管理服務市場相當分散及並於2018年有超過100,000家物業管理服務公司，通常為住宅及非住宅物業提供物業管理服務。於2018年，排名前33位的公司佔中國物業管理服務市場總收益的約24.95%。

2018年中國物業管理服務公司(就收益而言)的排名資料

排名	公司	市場份額 (%)
1	公司A	3.17%
2	公司B	2.24%
3	公司C	1.45%
4	公司D	1.39%
5	公司E	1.39%
6	公司F	1.23%
7	公司G	1.21%
8	公司H	1.16%
9	公司I	1.07%
10	公司J	0.94%
11	公司K	0.93%
12-32	******	超過0.13%
33	本集團	0.13%
前33		24.95%
其他		75.05%
總計		100.00%

資料來源：年報；弗若斯特沙利文分析

就2018年收益而言，本集團在中國物業管理服務公司中排名第三十三位，收益為人民幣3.9億元，約佔中國物業管理服務市場總收益的0.13%。

本集團乃快速發展的物業管理公司之一，提供具有競爭力的服務套餐、先進的信息技術系統、較高客戶滿意度、制定標準化工作程序的能力及經驗豐富、專業及穩定的管理團隊。

根據中國物業管理協會、上海易居房地產研究院及中國房地產評測中心的相關資料，於2018年，本集團就以(其中包括)物業管理公司的在管建築面積、財務表現、業主滿意度及認證項目的數量為基準釐定的綜合指數評級而言於中國排名第十二位。

入行門檻

由住房和城鄉建設部於2018年3月8日發佈的「關於廢止《物業服務企業資質管理辦法》的決定」，廢除物業服務企業資質的法律依據。國務院於2018年3月19日發佈的《物業管理條例》取消這類資質的要求，進一步明確物業服務企業資質並非為從事物業管理業務的必要前提，此舉將降低新參與者的入行門檻。

品牌聲譽：品牌聲譽為物業管理服務公司的一項重要因素。較不知名的服務供應商而言，大部分消費者傾向於選擇聲名顯赫的物業管理服務公司。此外，物業管理服務公司的市場推廣通常取決於彼等於消費者間口口相傳的服務聲譽。良好的品牌聲譽依賴於多年的管理及積累，因此，就聲名顯赫且經驗豐富的公司多年來建立的品牌聲譽而言，新參與者難以望其項背。

投資要求及管理能力：中國物業管理服務市場被視為輕資產且勞動密集的行業。隨著市場的發展，越來越多的物業管理服務公司用先進的自動化機械及設備取代過去由勞工進行的若干流程，並建立一個數據系統來提高工作效率。因此，隨著市場由勞動密集變為資本密集，投資要求已成為一道壁壘。透過中國物業管理服務市場多年來的發展及擴張，中國物業管理服務公司正致力於以更低的運營及管理成本來加強彼等的業務。因此，對於多家物業公司(特別是對於該市場中的新參與者)而言，能以更高的效率提供服務成為一項挑戰。因此，運營及管理能力已成為中國物業管理服務市場的一道進入壁壘。

客戶關係：客戶關係為影響物業管理服務公司業務的一項決定性因素。憑藉穩定的客戶關係，物業管理服務公司於客戶滿意度率、續新率及收費率方面表現突出。此外，與部分具備高質量物業管理服務要求的客戶(如醫院及政府機構)之間的合作乃基於良好的客戶關係。該市場的新參與者難以獲得該等良好的客戶關係。

技術水平：各物業管理服務公司均擁有核心經營資料及管理能力，尤其是其信息系統。高效的信息系統有助於整合資源，大幅改善管理效益、有效監管服務過程、提升服務水平並降低物業管理成本。主要參與者透過綜合彼等自有業務的特徵建立彼等的信息系統，從而透過長期的探索形成了彼等的技術優勢。此舉導致技術成為物業管理服務市場新參與者的一道壁壘。

人力資源：憑藉長期經營，物業管理服務公司已構建彼等自有的人才儲備、培訓機制及激勵體系。於人才的引入及培養以及統一的企業價值觀、認知及企業文化上，新參與者與主要參與者之間存在明顯的差距。與此同時，較新參與者而言，人才傾向於選擇物業管理服務市場中的現有公司。然而，由於物業管理服務市場為勞動集中型，現有公司使用移動應用程序管理及培訓僱員，從而標準化管理並提升效率，其乃為新進入者的一大挑戰。

中國住宅社區O2O市場

定義及簡介

住宅社區O2O為線上及線下資源相結合的平台，以向居民或業主提供便捷的物業管理服務及產品，並於該封閉的循環過程內實現資料、資金及服務的流動。住宅社區O2O會處理線下服務供應商在社區內提供交付及現場服務時面臨的問題。

市場規模

在互聯網行業進一步發展及住戶需求更多元化下，住宅社區O2O的市場規模近年來急速增長。於2018年，中國住宅社區O2O市場規模達到人民幣4,658億元，2013年至2018年的複合年增長率為69.2%。未來，藉著「互聯網+」及「服務+」等政府政策的進一步推廣以及居民消費習慣的逐步形成，住宅社區O2O市場預期將繼續增長。於2023年，住宅社區O2O市場的市場規模估計達到人民幣14,310億元，2018年至2023年的預期複合年增長率為25.2%。

物業管理服務公司較純O2O公司具有競爭優勢，如有更大的客戶群、更豐富的線下社區資源、能更好地滿足住戶及業主的需求及物業管理服務公司內的信息共享週期等。

市場推動因素

隨著互聯網行業的發展，物業管理服務公司傾向於提供線上服務，尤其是隨著O2O平台的普及，以滿足客戶的習慣。較高的互聯網普及率為住宅社區O2O平台的發展及增長提供積極的環境。此外，業主通常意識到物業管理服務的重要性並產生不同服務需求。客戶可以信納O2O平台提供的多樣化及升級服務，該平台綜合線下及線上資源，以滿足客戶日益多樣化的需求。此外，隨著配送、網購、洗衣及家政服務的發展住宅社區服務已產生重大進步。預期住宅社區服務於日後將擁有巨大增長潛力，同時促進住宅社區O2O平台的增長。

未來機遇

物業管理服務不斷增長的多樣化需求及與日俱增的成本上升已導致供應商提供創新服務以調整彼等的傳統業務模式。因此，物業管理服務市場將進行整合且多數參與者將專注於提供如社區O2O服務的服務。此外，由於農村居民財富的增加，O2O平台的普及率亦增加並隨著更加廣泛的互聯網普及持續增長。未來，隨著一線和二線城市O2O市場變得飽和，農村地區可被視為下一個潛在市場。

入行門檻

由於知名度較低，新參與者在與領先的參與者競標管理新住宅物業或商業物業的物業管理服務合約時可能面臨困難。此外，領先的物業管理服務公司通常已與眾多參與者(如實體零售店)培養了良好商業關係並於市場中與其他新參與者建立合作時具有優勢。此外，O2O行業正面臨配送到戶送遞門檻之創意解決方案，如集中於住宅社區內某地點或門店提貨。有能力提升其配送到戶送遞成本效益的物業管理服務公司將進行服務升級，從而提高彼等的利潤率。

一般資料

本集團的歷史可追溯至1998年12月，當時我們的主要營運附屬公司鑫苑科技成立並開始為鑫苑置業集團(其股份於2007年12月12日於紐約證券交易所上市(股份代號：XIN))開發的物業提供物業管理服務。鑫苑置業集團及本集團均由張勇先生創辦。張勇先生資格及經驗的進一步詳情載於本招股章程「董事及高級管理層」一節。

於其成立日期，鑫苑科技由張勇先生及張欣女士分別擁有80%及20%的權益，在經過張勇先生、張欣女士、楊玉岩女士及河南鑫苑置業之間的一系列股權轉讓後自2006年9月4日起已成為鑫苑置業集團的全資附屬公司。自2017年3月至2019年1月，鑫苑科技的股份於全國中小企業股份轉讓系統(股份代號：870929)掛牌。於最後實際可行日期，鑫苑科技已成立34個分公司以提供物業管理服務，涵蓋中國15個省的42個城市，在管總建築面積達約16.8百萬平方米。

為補充我們的物業管理服務，於2008年，我們開始向我們管理的物業提供全面的增值服務。於2014年，我們引進我們的綜合一站式移動應用程序「鑫一家」以整合及升級我們的增值服務，旨在打造一個智慧社區及提升我們業主及住戶的居住體驗。我們亦向物業開發商提供交付前及諮詢服務以提高已開發物業之競爭力。

業務歷史及里程碑

下文載列我們的主要業務發展里程碑及成就：

年份	主要里程碑
1998年	• 鑫苑科技以「河南鑫苑物業管理有限公司」的名稱在河南省鄭州市成立並開始提供物業管理服務。
2001年	• 鑫苑科技首次獲ISO9000質量管理體系認證。
2003年	• 通過在中國其他主要城市成立分公司，鑫苑科技開始拓展其業務經營。
2007年	• 鑫苑科技開始提供交付前及諮詢服務。
2008年	• 鑫苑科技開始提供增值服務。 • 鑫苑科技獲住建部授予「一級物業管理企業資質」。
2010年	• 鑫苑科技被評選為中國物業管理協會常務理事單位。
2014年	• 鑫苑科技推出綜合一站式移動應用程序「鑫一家」。
2016年	• 就以（其中包括）物業管理公司的在管建築面積、財務表現、業主滿意度及認證項目的數量為基準釐定的綜合指數評級而言，鑫苑科技在中國物業管理協會評選的中國2016年物業服務百強企業中排名第十四位。
2017年	• 鑫苑科技的股份於全國中小企業股份轉讓系統掛牌（股份代號：870929）。
2018年	• 就以（其中包括）物業管理公司的在管建築面積、財務表現、業主滿意度及認證項目的數量為基準釐定的綜合指數評級而言，鑫苑科技在中國物業管理協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心評選的中國2018年物業管理公司中排名第十二位。

公司歷史及發展

於最後實際可行日期，鑫苑科技、河南鑫苑、濮陽中房、青島鑫苑、濱海華芳、河南格宸及盈晟機電為本集團之營運附屬公司。下表載列於最後實際可行日期本公司、我們的附屬公司及我們的合資公司之簡要資料：

名稱	註冊成立日期／業務開始日期(如不同)	註冊成立／成立地點	主要業務
本公司	2018年12月13日／2019年3月19日	開曼群島	投資控股
附屬公司			
鑫苑－英屬處女群島	2019年1月2日 *(附註1)*	英屬處女群島	投資控股
鑫苑－香港	2019年1月8日	香港	投資控股
鑫苑科技	1998年12月28日	中國	提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務
青島鑫苑	2001年11月6日	中國	提供物業管理服務
北京鑫享	2013年10月18日 *(附註1)*	中國	提供物業管理服務
河南鑫苑營銷策劃	2015年7月30日 *(附註1)*	中國	提供物業營銷服務
河南悅晟行	2016年4月15日 *(附註1)*	中國	提供物業管理服務
河南鑫苑	2016年12月1日	中國	提供物業管理服務

名稱	註冊成立日期／業務開始日期(如不同)	註冊成立／成立地點	主要業務
濱海華芳	2017年6月12日	中國	提供物業管理服務
濮陽中房	2017年11月29日	中國	提供物業管理服務
河南誠至行	2017年12月15日 *(附註1)*	中國	提供物業管理服務
河南格宸	2019年3月14日	中國	提供活動策劃服務
滎陽鑫之晟	2019年4月9日 *(附註1)*	中國	提供物業管理服務
盈晟機電	2019年4月10日	中國	提供智能工程服務
新沂鑫苑	2019年5月7日 *(附註1)*	中國	提供物業管理服務
安陽鑫恒悅	2019年6月26日 *(附註1)*	中國	提供物業管理服務
合資公司			
河南青檸 *(附註2)*	2017年4月20日	中國	租賃住宅公寓

附註：

(1) 於最後實際可行日期並無運營。

(2) 本集團已自2018年4月起投資於河南青檸集團。根據河南青檸組織章程細則，所有重大及相關事宜(包括其業務經營及財務安排)須由三分之二的股東投票批准，及因此河南青檸為本集團合營企業及其賬目並無於本集團財務報表中合併入賬。

董事確認保留本公司上述暫停營運／無業務營運的附屬公司的主要原因是該等現成公司在日後本集團有需要時可予使用，為此可節省新公司註冊成立的時間。

有關展示緊隨重組後本集團股權及公司架構的圖表，請參閱下文「－公司架構」分節。

本集團主要成員公司的成立及股權變動

本公司

本公司於2018年12月13日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，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。本公司乃為實施重組而註冊成立。

於2018年12月13日，一股面值0.01港元的繳足股份獲配發及發行予Mapcal Limited(初始認購人及獨立第三方)，同日被轉讓予鑫苑地產。

於2019年3月21日，本公司分別向鑫苑地產、英屬處女群島－張勇、英屬處女群島－楊玉岩、英屬處女群島－崔勇及香港－劉懷宇配發及發行281,249股股份、15,000股股份、15,000股股份、3,750股股份及3,750股股份(均為未繳股款股份)。

於2019年3月21日，根據首次公開發售前股份獎勵計劃，37,500股股份及18,750股股份分別獲配發及發行予英屬處女群島－管理層(本集團九名選定董事及僱員的代名人公司)及英屬處女群島－張立洲(本公司的彼時董事張立洲先生的代名人公司)。首次公開發售前股份獎勵計劃的主要條款載於本招股章程附錄五「4.首次公開發售前股份獎勵計劃及首次公開發售後購股權計劃－4.1首次公開發售前股份獎勵計劃」分節。緊隨上述配發後本公司的股權列示如下：

本公司股東	**所持股份數目**	**持股百分比**
		(%)
鑫苑地產	281,250	75.00
英屬處女群島－管理層	37,500	10.00
英屬處女群島－張立洲	18,750	5.00
英屬處女群島－張勇	15,000	4.00
英屬處女群島－楊玉岩	15,000	4.00
英屬處女群島－崔勇	3,750	1.00
香港－劉懷宇	3,750	1.00
總計：	375,000	100.00

於2019年8月14日，本公司、鑫苑地產、張立洲先生及英屬處女群島－張立洲訂立安排協議，據此，英屬處女群島－張立洲應根據首次公開發售前股份獎勵計劃以張立洲先生向本公司支付的退款人民幣2,800,000元為代價轉讓其所有股份予鑫苑地產。有關安排協議之進一步詳情載於本節「－重組－重組步驟」分節及本招股章程附錄五「4.首次公開發售前股份獎勵計劃及首次公開發售後購股權計劃－4.1首次公開發售前股份獎勵計劃」分節。緊隨上述轉讓後本公司的股權列示如下：

本公司股東	**所持股份數目**	**持股百分比**
		(%)
鑫苑地產	300,000	80.00
英屬處女群島－管理層	37,500	10.00
英屬處女群島－張勇	15,000	4.00
英屬處女群島－楊玉岩	15,000	4.00
英屬處女群島－崔勇	3,750	1.00
香港－劉懷宇	3,750	1.00
總計：	375,000	100.00

於2019年8月20日，本公司法定股本中每股面值為0.01港元的已發行及尚未發行股份被拆細為1,000股每股面值0.00001港元的股份，以致本公司法定股本為380,000港元，分為每股面值0.00001港元的38,000,000,000股股份。於2019年8月23日，本公司將上述所有未繳股款股份入賬列為繳足，代價為將本公司欠付鑫苑地產、張勇先生、楊玉岩女士、崔勇先生及劉懷宇先生的各自股東貸款撥充資本，其詳情載於本節「－重組－重組步驟」分節。緊隨上述撥充資本後本公司的股權列示如下：

本公司股東	**所持股份數目**	**持股百分比**
		(%)
鑫苑地產	300,000,000	80.00
英屬處女群島－管理層	37,500,000	10.00
英屬處女群島－張勇	15,000,000	4.00
英屬處女群島－楊玉岩	15,000,000	4.00
英屬處女群島－崔勇	3,750,000	1.00
香港－劉懷宇	3,750,000	1.00
總計：	375,000,000	100.00

根據全球發售，本公司將提呈發售125,000,000股股份，即本公司已發行股本總額的25%（經全球發售項下發售的股份擴大，但並無計及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後可能配發及發行的任何股份），以供香港公眾人士認購及向專業、機構及個人投資者配售。

鑫苑－英屬處女群島

鑫苑－英屬處女群島於2019年1月2日根據英屬處女群島法律註冊成立為有限公司。該公司乃為實施重組而註冊成立。於2019年1月22日，100股無面值股份按每股0.01美元的發行價以繳足的方式配發及發行予本公司。鑫苑－英屬處女群島為本公司的直接全資附屬公司。

鑫苑－香港

鑫苑－香港於2019年1月8日根據香港法例註冊成立為有限公司。該公司乃為實施重組而註冊成立。於2019年1月8日，一股每股面值1.00港元的股份以繳足的方式獲配發及發行予Maples Fiduciary Services (Hong Kong) Limited（初始認購人及獨立第三方），且同日該一股繳足認購人股份由Maples Fiduciary Services (Hong Kong) Limited轉讓予鑫苑－英屬處女群島。於2019年1月8日，99股每股面值1.00港元的股份以繳足的方式獲配發及發行予鑫苑－英屬處女群島。鑫苑－香港為鑫苑－英屬處女群島的直接全資附屬公司。

鑫苑科技

鑫苑科技於1998年12月28日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣1,000,000元，均為已繳足。該公司主要從事在中國提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務。

於其成立日期，該公司由張勇先生及張欣女士分別擁有80%及20%的權益。於2006年9月4日，經過張勇先生、張欣女士、楊玉岩女士及河南鑫苑置業之間的一系列股權轉讓後，鑫苑科技成為鑫苑置業集團的全資附屬公司。

自2006年至2009年，鑫苑科技已進行一系列增資。於2006年5月11日，鑫苑科技的註冊資本由人民幣1,000,000元增至人民幣3,000,000元。於2007年4月27日，鑫苑科技的註冊資本由人民幣3,000,000元增至人民幣5,000,000元。於2009年12月18日，鑫苑科技的註冊資本由人民幣5,000,000元進一步增至人民幣50,000,000元。

於2009年12月31日，鑫苑科技將其公司名稱由河南鑫苑物業管理有限公司更名為鑫苑物業服務有限公司。

於2016年4月26日，河南鑫苑置業與鑫苑仁居(北京)、上海合欣利、張勇先生、崔勇先生、吳志慧先生及王信琦先生訂立股權轉讓協議，據此，河南鑫苑置業同意將其於鑫苑科技的75%、19%、2%、1%、1%及1%股權轉讓予上述各方，代價分別為人民幣42,000,000元、人民幣10,640,000元、人民幣1,120,000元、人民幣560,000元、人民幣560,000元及人民幣560,000元。該等代價乃根據獨立估值師所評估鑫苑科技截至2016年2月的資產淨值釐定。崔勇先生一直為鑫苑地產控股的董事。吳志慧先生及王信琦先生為鑫苑科技的當時股東。向鑫苑仁居(北京)及上海合欣利作出的轉讓已分別於2015年12月14日結清及向崔勇先生作出的轉讓已於2016年5月27日結清，而向張勇先生、吳志慧先生及王信琦先生作出的轉讓已分別於2016年7月14日結清。於2016年4月27日，反映該等轉讓的經更新營業執照已由中國有關當局授出。

於2016年4月26日，河南鑫苑置業亦與劉懷宇先生訂立一份股權轉讓協議，據此，河南鑫苑置業同意將其於鑫苑科技的1%股權轉讓予劉懷宇先生，代價以港元支付，相當於人民幣560,000元。該代價乃根據獨立估值師所評估鑫苑科技截至2016年2月的資產淨值釐定，並已於2016年6月29日結清。於2016年5月24日，反映該轉讓的經更新營業執照已由中國有關當局授出。

於2016年6月1日，吳志慧先生及王信琦先生均與張勇先生訂立一份股權轉讓協議，據此，吳志慧先生及王信琦先生均同意將其於鑫苑科技的1%股權轉讓予張勇先生，代價為人民幣560,000元，該代價乃根據獨立估值師所評估鑫苑科技截至2016年2月的資產淨值釐定。該等代價均已於2016年7月14日結清。於2016年6月28日，反映該等轉讓的經更新營業執照已由中國有關當局授出。

為籌備於全國中小企業股份轉讓系統掛牌，鑫苑科技向中國有關當局申請，將其公司名稱由鑫苑物業服務有限公司更名為鑫苑科技服務股份有限公司，且批准該更名的通知已於2016年6月29日授出。於2016年8月25日，為實施於全國中小企業股份轉讓系統掛牌，鑫苑科技的有關股東決議案已獲通過，以批准(其中包括)將鑫苑科技由有限公司改制為股份有限公司。於2016年9月27日該改制完成時，鑫苑科技的股本為人民幣50,000,000元，分為50,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份，其中鑫苑仁居(北京)、上海合欣利、張勇先生、崔勇先生及劉懷宇先生分別持有37,500,000股股份、9,500,000股股份、2,000,000股股份、500,000股股份及500,000股股份，分別佔鑫苑科技股本的75%、19%、4%、1%及1%。於2017年3月16日，鑫苑科技股份於全國中小企業股份轉讓系統掛牌。鑫苑科技於全國中小企業股份轉讓系統並未涉及任何股份發售掛牌或配售或任何其他鑫苑科技之證券，且並無就鑫苑科技於全國中小企業股份轉讓系統掛牌籌集任何所得款項。

於鑫苑科技股份於全國中小企業股份轉讓系統掛牌期間，鑫苑科技的股東組成保持不變，即各股東的各自持股並無變動。

為籌備上市，鑫苑科技於2019年1月24日於全國中小企業股份轉讓系統摘牌。於2018年11月16日，鑫苑科技的有關股東決議案已獲通過，以批准(其中包括)將鑫苑科技由股份有限公司改制為有限公司。就此而言，鑫苑科技亦向中國有關當局申請將其公司名稱由鑫苑科技服務股份有限公司更名為鑫苑科技服務集團有限公司及批准有關變更的通知於2019年2月21日獲授予。於2019年3月15日上述改制完成時，鑫苑科技的註冊資本為人民幣50,000,000元，由鑫苑仁居(北京)、上海合欣利、張勇先生、崔勇先生及劉懷宇先生分別擁有75%、19%、4%、1%及1%的權益。

於2019年4月23日，作為重組的一部分，鑫苑仁居(北京)、上海合欣利、張勇先生、崔勇先生及劉懷宇先生均與鑫苑－香港訂立一份股權轉讓協議，據此，鑫苑仁居(北京)、上海合欣利、張勇先生、崔勇先生及劉懷宇先生各自均同意將其於鑫苑科技的全部股權轉讓予鑫苑－香港，代價分別為人民幣172,500,000元、人民幣43,700,000元、人民幣9,200,000元、人民幣2,300,000元及人民幣2,300,000元，於2018年12月31日，各代價分別按鑫苑科技的資產淨值計算。於2019年4月30日，鑫苑－香港結算與鑫苑仁居(北京)及上海合欣利各自的代價，而於2019年5月15日結算與張勇先生、崔勇先生及劉懷宇先生的代價，方法為使用鑫苑地產向本公司提供的股東貸款人民幣230,000,000元。該等收購事項完成後，鑫苑科技成為鑫苑－香港的直接全資附屬公司。

河南鑫苑

河南鑫苑於2016年12月1日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣10,000,000元。自其成立起及直至最後實際可行日期，河南鑫苑的股權並無變動。河南鑫苑為鑫苑科技之直接全資附屬公司。河南鑫苑主要從事提供物業管理服務。

濮陽中房

濮陽中房於2017年11月29日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣5,000,000元。於其成立日期，該公司由鑫苑科技、河南濮陽中房置業有限責任公司(「**河南濮陽**」)及河南華納置業股份有限公司(「**河南華納**」)分別擁有65%、20%及15%的權益。除作為濮陽中房之股東外，河南濮陽及河南華納各自為一名獨立第三方。自其成立起及直至最後實際可行日期，濮陽中房的股權並無變動。濮陽中房主要從事提供物業管理服務。

青島鑫苑

青島鑫苑於2001年11月6日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣1,000,000元。於其成立日期，該公司擁有14名為獨立第三方的股東。於2018年2月9日，河南鑫苑與獨立第三方青島城投實業有限公司(「**青島城投**」)訂立一份股權轉讓協議，據此，青島城投同意將其於青島鑫苑的全部股權(即60%股權)轉讓予河南鑫苑，總代價為人民幣2,177,600元，該代價乃經參考青島鑫苑的當時資產淨值由訂約方公平磋商釐定。該代價已於2018年1月29日結清。該收購事項於2018年5月9日完成後，青島鑫苑成為鑫苑科技的間接非全資附屬公司，及自該收購事項完成起及直至最後實際可行日期，青島鑫苑的股權並無變動。青島鑫苑主要從事提供物業管理服務。

濱海華芳

濱海華芳於2017年6月12日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣2,680,000元。於其成立日期，該公司由濱海華芳房地產開發有限公司(「**濱海華芳房地產**」)(一名獨立第三方)全資擁有。於2018年12月1日，鑫苑科技與濱海華芳房地產訂立一份股權轉讓協議，據此，濱海華芳房地產同意將其於濱海華芳的全部股權(即100%股權)轉讓予鑫苑科技，總代價為人民幣1元，該代價乃經參考濱海華芳的當時資產淨值由訂約方公平磋商釐定。該收購事項於2019年2月2日完成後，濱海華芳成為鑫苑科技的直接全資附屬公司，及自該收購事項完成起及直至最後實際可行日期，濱海華芳的股權並無變動。濱海華芳主要從事提供物業管理服務。

河南格宸

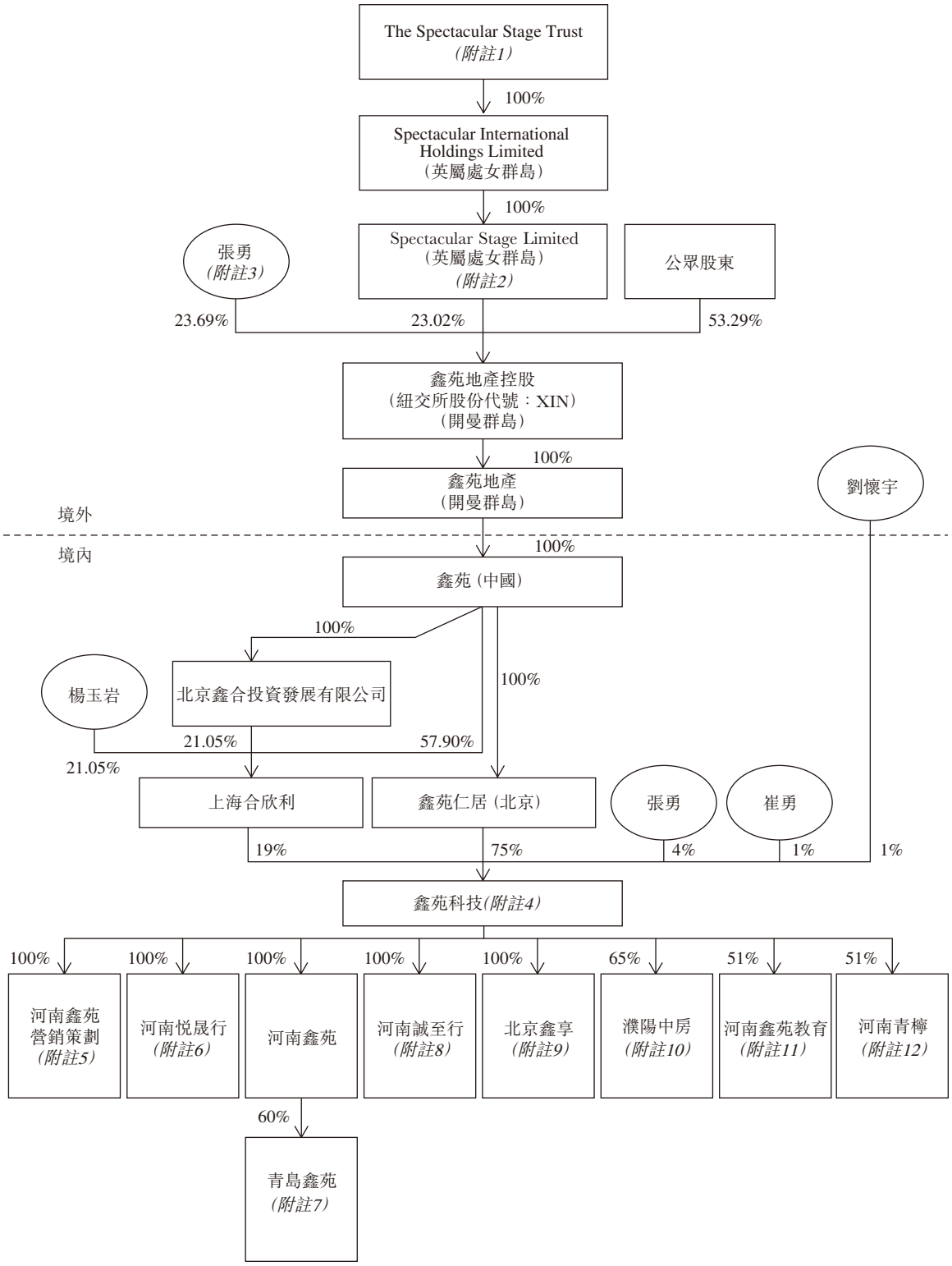
河南格宸於2019年3月14日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣10,000,000元。自其成立以來及直至最後實際可行日期，河南格宸的股權並無變動。河南格宸為鑫苑科技的直接全資附屬公司。河南格宸主要從事提供活動策劃服務。

盈晟機電

盈晟機電於2019年4月10日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣20,000,000元。於其成立日期，其由鑫苑科技擁有51%的權益及由馬天擎先生擁有49%的權益。除為盈晟機電的股東外，馬天擎先生為獨立第三方。自其成立日期起及直至最後實際可行日期，盈晟機電的股權並無任何變動。盈晟機電主要從事提供智能工程服務。

重組

緊接重組前，本集團的公司架構如下：



附註：

1. 根據楊玉岩女士(作為信託設立人)與HSBC International Trustee Limited(作為受託人)(「**受託人**」)訂立的日期為2015年11月24日的信託契據(「**信託契據**」)，The Spectacular Stage Trust(「**信託**」)作為全權信託而成立及該信託項下之受益人包括楊玉岩女士之家屬。

   根據信託契據之條款，受託人須獲得楊玉岩女士(作為保護人)事先書面同意，方可直接或間接處置構成該信託資產之鑫苑地產控股任何股份(「**普通股**」)並就該信託持有的普通股進行投票，並根據楊玉岩女士之指示，促使持有普通股的任何實體(由該信託直接或間接擁有)就該等股份進行投票。因此，根據經修訂的美國1934年證券交易法第13(d)條，楊玉岩女士或會被視為實益擁有信託直接或間接持有的所有普通股。

2. Spectacular Stage Limited(「**Spectacular Stage**」)(一間於英屬處女群島註冊成立並由信託透過Spectacular International Holdings Limited間接全資擁有之有限公司)緊接重組前直接持有28,400,000股普通股。

3. 緊接重組前，張勇先生直接持有28,400,000股普通股並通過一間英屬處女群島公司Universal World Development Co. Ltd. (「**Universal World**」)(其中張勇先生為其唯一擁有人)於820,916股普通股中擁有權益。

4. 於最後實際可行日期，鑫苑科技已於中國不同地區設立34個分公司，包括濟南、蘇州、昆山、上海、合肥、北京、成都、三亞、天津、西安、徐州、長沙、焦作、漯河、三門峽、新鄉、駐馬店、滎陽、鶴壁、鄭州、信陽、平頂山、鞏義、濮陽、南陽、青島、武漢、大連、太倉、佛山、廣州、珠海、湖州及商丘。

5. 河南鑫苑營銷策劃於往績記錄期及直至最後實際可行日期(包括該日)暫停營運且並無業務營運。

6. 河南悅晟行於往績記錄期及直至最後實際可行日期(包括該日)暫停營運且並無業務營運。

7. 餘下40%股權由青島寶青物業管理有限公司(「**青島寶青**」)持有。除投資青島鑫苑外，青島寶青為獨立第三方。

8. 河南誠至行於往績記錄期及直至最後實際可行日期(包括該日)暫停營運且並無業務營運。

9. 北京鑫享於往績記錄期及直至最後實際可行日期(包括該日)暫停營運且並無業務營運。

10. 餘下15%及20%股權分別由河南華納及河南濮陽持有。除投資濮陽中房外，河南華納及河南濮陽均為獨立第三方。

11. 河南鑫苑教育餘下49%股權由河南悅貝教育科技有限責任公司(「**河南悅貝**」)持有。除於河南鑫苑教育的投資外，河南悅貝為獨立第三方。

12. 河南青檸餘下49%股權由李燕輝先生持有。除其於河南青檸中的權益外，李燕輝先生為獨立第三方。河南省佳誠房地產諮詢有限公司(「**河南省佳誠**」)、鄭州泰居物業服務有限公司(「**鄭州泰居**」)、北京青檸時尚諮詢服務有限公司(「**北京青檸**」)及武漢青檸房地產營銷策劃有限公司(「**武漢青檸**」)皆為河南青檸的全資附屬公司。河南青檸集團主要從事租賃住宅公寓。

重組步驟

為籌備上市及全球發售，本集團進行重組，當中涉及下列主要步驟：

1. 註冊成立英屬處女群島－張勇、英屬處女群島－崔勇及英屬處女群島－楊玉岩

英屬處女群島－張勇於2018年12月4日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。於2019年2月2日，英屬處女群島－張勇的一股無面值股份以每股1美元的發行價以繳足方式配發及發行予張勇先生。自上述生效日期及直至最後實際可行日期，張勇先生已擁有英屬處女群島－張勇的全部已發行股份。

英屬處女群島－崔勇於2018年12月4日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。於2019年1月29日，英屬處女群島－崔勇的一股無面值股份以每股1美元的發行價以繳足方式配發及發行予崔勇先生。自上述生效日期及直至最後實際可行日期，崔勇先生已擁有英屬處女群島－崔勇的全部已發行股份。

英屬處女群島－楊玉岩於2019年1月21日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。於2019年1月29日，英屬處女群島－楊玉岩的一股無面值股份以每股1美元的發行價以繳足方式配發及發行予楊玉岩女士。自上述生效日期及直至最後實際可行日期，楊玉岩女士已擁有英屬處女群島－楊玉岩的全部已發行股份。

香港－劉懷宇於2010年11月9日在香港註冊成立為有限公司，其並非為進行重組而成立。緊接第6步配發前及直至最後實際可行日期，劉懷宇先生已擁有香港－劉懷宇的全部已發行股份。

2. 註冊成立本公司、鑫苑－英屬處女群島及鑫苑－香港

本公司於2018年12月13日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其初始法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股0.01港元的股份。於註冊成立日期，一股0.01港元的繳足股份獲配發及發行予Mapcal Limited（初始認購人及獨立第三方），同日轉讓予鑫苑地產。

鑫苑－英屬處女群島於2019年1月2日根據英屬處女群島法律註冊成立為有限公司。於註冊成立日期，鑫苑－英屬處女群島獲授權發行最多50,000股股份。於2019年1月22日，100股無面值股份按每股0.01美元的發行價以繳足方式配發及發行予本公司。鑫苑－英屬處女群島為本公司的直接全資附屬公司。

鑫苑－香港於2019年1月8日根據香港法例註冊成立為有限公司。於註冊成立日期，一股1.00港元的繳足股份獲配發及發行予Maples Fiduciary Services (Hong Kong) Limited（初始認購人及獨立第三方），同日轉讓予鑫苑－英屬處女群島。於2019年1月8日，99股每股1.00港元的股份以繳足方式配發及發行予鑫苑－英屬處女群島。鑫苑－香港為鑫苑－英屬處女群島的直接全資附屬公司。

3. 鑫苑科技於全國中小企業股份轉讓系統摘牌並改制為有限公司

經計及上市可提升品牌知名度、增強企業形象及強化企業管治，於2019年1月24日，鑫苑科技於全國中小企業股份轉讓系統摘牌。董事確認，就彼等所深知及所信，鑫苑科技已在所有重大方面遵守所有適用的中國證券法律及法規以及全國中小企業股份轉讓系統的規則及規定，且在全國中小企業股份轉讓系統掛牌期間未受到相關監管機構的任何紀律處分。此外，於鑫苑科技在全國中小企業股份轉讓系統掛牌期間，其股東或其董事概無受到中國任何規管當局的任何調查或紀律處分，亦未嚴重違反任何全國中小企業股份轉讓系統相關規則。據董事及獨家保薦人確認，經考慮上述情況及公開可用資料後，並無任何與上述鑫苑科技於全國中小企業股份轉讓系統掛牌及摘牌有關之事宜須提請監管機構及投資者注意。

於2018年11月16日，鑫苑科技股東的相關決議案獲通過，以批准（其中包括）將鑫苑科技由股份有限公司改制為有限責任公司（「**該改制**」）。就此而言，鑫苑科技亦向中國有關當局申請將其公司名稱由鑫苑科技服務股份有限公司更名為鑫苑科技服務集團有限公司及批准有關變更的通知於2019年2月21日獲授予。於該改制於2019年3月15日完成後，鑫苑科技的註冊資本為人民幣50,000,000元，並由鑫苑仁居（北京）、上海合欣利、張勇先生、崔勇先生及劉懷宇先生分別擁有75%、19%、4%、1%及1%的權益。

4. 採納首次公開發售前股份獎勵計劃

於2019年1月31日，本公司採納首次公開發售前股份獎勵計劃，其主要條款載於本招股章程附錄五「4.首次公開發售前股份獎勵計劃及首次公開發售後購股權計劃－4.1首次公開發售前股份獎勵計劃」分節。根據首次公開發售前股份獎勵計劃，佔於緊隨配發該等股份及根據重組第6步已發行的股份後本公司股本15%的合共56,250股獎勵股份已獲授予本集團的十名董事及僱員(「**承授人**」)，詳情如下：

承授人	**已授予及經歸屬的已發行股份數目**	**配發及發行授予股份後承授人所持本公司股權**
		(%)
張立洲先生	18,750	5.00
王研博女士	11,250	3.00
黃波先生	5,625	1.50
王彥濤先生	5,625	1.50
杜祥艷女士	3,750	1.00
張蓉女士	3,750	1.00
黃金甫先生	1,875	0.50
安廣甫先生	1,875	0.50
呂紹輝先生	1,875	0.50
張小飛先生	1,875	0.50
總計：	56,250	15.00

5. 註冊成立英屬處女群島－張立洲及英屬處女群島－管理層

英屬處女群島－張立洲於2018年12月4日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。於2019年1月22日，英屬處女群島－張立洲的一股無面值股份以每股1美元的發行價以繳足方式配發及發行予張立洲先生。自上述生效日期及直至最後實際可行日期，張立洲先生已擁有於英屬處女群島－張立洲的全部已發行股份。

英屬處女群島－管理層於2018年11月28日在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司。於2019年1月22日，英屬處女群島－管理層的合共100股無面值股份以每股0.01美元的發行價以繳足方式按下文載列之比例配發及發行予英屬處女群島－管理層之股東。緊接該配發後英屬處女群島－管理層的股權列示如下：

英屬處女群島－管理層股東	**所持已發行股份數目**	**持股百分比**
		(%)
王研博女士	30	30.00
黃波先生	15	15.00
王彥濤先生	15	15.00
杜祥艷女士	10	10.00
張蓉女士	10	10.00
黃金甫先生	5	5.00
安廣甫先生	5	5.00
呂紹輝先生	5	5.00
張小飛先生	5	5.00
總計：	100	100.00

自上述生效日期及直至最後實際可行日期，上述英屬處女群島－管理層股東各自已擁有於英屬處女群島－管理層的全部已發行股份。

6. 向鑫苑地產、英屬處女群島－張勇、英屬處女群島－楊玉岩、英屬處女群島－崔勇及香港－劉懷宇配發股份及根據首次公開發售前股份獎勵計劃配發股份

於2019年3月21日，本公司向鑫苑地產、英屬處女群島－張勇、英屬處女群島－楊玉岩、英屬處女群島－崔勇及香港－劉懷宇分別配發及發行281,249股股份、15,000股股份、15,000股股份、3,750股股份及3,750股股份(所有均為未繳股款股份)。緊隨該配發事項後本公司的股權列示如下：

本公司股東	**所持股份數目**	**持股百分比**
		(%)
鑫苑地產	281,250	88.24
英屬處女群島－張勇	15,000	4.71
英屬處女群島－楊玉岩	15,000	4.71
英屬處女群島－崔勇	3,750	1.17
香港－劉懷宇	3,750	1.17
總計：	318,750	100.00

根據首次公開發售前股份獎勵計劃，本公司於2019年3月21日已分別向承授人代名人公司(即英屬處女群島－管理層及英屬處女群島－張立洲)配發及發行37,500股股份及18,750股股份(所有股份均為入賬列為繳足)，總代價為人民幣8,400,000元。該等代價已於上述股份發行同日以現金悉數結清。有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄五「4.首次公開發售前股份獎勵計劃及首次公開發售後購股權計劃－4.1首次公開發售前股份獎勵計劃」分節。

緊隨上述配發後本公司的股權列示如下：

本公司股東	**所持股份數目**	**持股百分比**
		(%)
鑫苑地產	281,250	75.00
英屬處女群島－管理層	37,500	10.00
英屬處女群島－張立洲	18,750	5.00
英屬處女群島－張勇	15,000	4.00
英屬處女群島－楊玉岩	15,000	4.00
英屬處女群島－崔勇	3,750	1.00
香港－劉懷宇	3,750	1.00
總計：	375,000	100.00

7. 出售河南鑫苑教育

於2017年5月31日，河南鑫苑教育[1]在中國成立，且由鑫苑科技及河南悅貝教育科技有限責任公司分別擁有51%及49%的權益。鑒於河南鑫苑教育的業務與本集團主要業務無關，為將我們的資源集中於物業管理業務及優化公司架構，於2019年3月13日，鑫苑科技與名苑園林(鑫苑地產控股的間接全資附屬公司)訂立一份股權轉讓協議，據此，鑫苑科技將其於河南鑫苑教育的全部51%權益轉讓予名苑園林，名義代價為人民幣1元。於2019年3月13日，該代價以現金結算。於該轉讓完成後，河南鑫苑教育不再為鑫苑科技的附屬公司。我們的董事確認，就彼等所深知及確信，於河南鑫苑教育成立至緊接出售前期間，概無其董事及法定代表受到中國任何監管機構的任何調查或紀律處分，彼等亦無任何違反適用規則之重大事件。

附註1：

基於鑫苑科技出售其於河南鑫苑教育的股權前河南鑫苑教育的相關情況之資料及誠如我們的中國法律顧問所告知，除以下事件外，我們的董事並無知悉，河南鑫苑教育於出售日期(即2019年3月13日)違反適用法律及法規的任何其他重大不合規事件。

(a) 河南鑫苑教育並未就2018年7月及8月的增值稅(顧問服務)及時進行備案，因此於各月其獲中國有關當局分別處以人民幣500元之罰款；

(b) 於2019年3月13日，河南鑫苑教育並無根據相關中國法律及法規之要求及時為其所有僱員全額繳納社會保險供款，因此，中國有關當局可能要求河南鑫苑教育於規定時限內繳納剩餘社會保險供款且河南鑫苑教育可能每日需繳納相當於剩餘金額0.05%的滯納金。倘河南鑫苑教育並無作出相應付款，則或會被處以剩餘需繳納供款金額一至三倍的罰款；

(c) 於2019年3月13日，河南鑫苑教育並無支付及登記住房公積金繳款，且並無為其僱員辦理住房公積金賬戶開戶手續，因此，相關中國機構或會(i)要求河南鑫苑教育於規定時限內分別為其僱員登記並開設住房公積金賬戶，否則中國有關當局或會處以介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款；及(ii)責令河南鑫苑教育於規定時限內支付剩餘未繳住房公積金供款，否則中國有關當局或會向人民法院申請強制執行；及

(d) 於2019年3月13日，河南鑫苑教育並無就其租賃物業的租期向中國有關當局登記，因此，中國有關當局或會責令河南鑫苑教育糾正不合規行為，倘河南鑫苑教育未能於特定期間進行糾正，則河南鑫苑教育或會因相關未登記被處以介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。

8. 鑫苑－香港收購鑫苑科技的股權

鑫苑－香港為收購鑫苑科技股權(作為重組的一部分)，鑫苑地產根據日期為2019年3月19日的第一份股東貸款協議(「**第一份股東貸款**」)向本公司提供人民幣230,000,000元的免息股東貸款。

於2019年4月23日，鑫苑仁居(北京)、上海合欣利、張勇先生、崔勇先生及劉懷宇先生各自與鑫苑－香港訂立一份股權轉讓協議，據此，鑫苑仁居(北京)、上海合欣利、張勇先生、崔勇先生及劉懷宇先生各自同意將其於鑫苑科技的全部股權轉讓予鑫苑－香港，代價分別為人民幣172,500,000元、人民幣43,700,000元、人民幣9,200,000元、人民幣2,300,000元及人民幣2,300,000元。於2018年12月31日，該等代價按鑫苑科技的資產淨值計算。於2019年4月30日，鑫苑－香港結算與鑫苑仁居(北京)及上海合欣利各自的代價，而於2019年5月15日結算與張勇先生、崔勇先生及劉懷宇先生的代價。有關收購事項完成後，鑫苑科技成為鑫苑－香港的直接全資附屬公司。

於上述收購事項完成後，(i)英屬處女群島－張勇、(ii)英屬處女群島－楊玉岩、(iii)英屬處女群島－崔勇及(iv)香港－劉懷宇(統稱為貸方)及(v)本公司(作為借方)已於2019年8月14日訂立第二份股東貸款協議，據此，上述貸方同意向本公司提供人民幣23,000,000元的免息股東貸款(「**第二份股東貸款**」)。第二份股東貸款項下的金額為上述貸方從鑫苑－香港收購鑫苑科技中收取之所得款項。訂立第二份股東貸款的主要原因為上述所得款項產生自重組過程及該等貸方(亦為股東)通過按重組第10步資本化第二份股東貸款向本公司投入上述所得款項。

9. 自英屬處女群島－張立洲轉讓股份予鑫苑地產

於2019年6月30日，張立洲先生辭任執行董事為投入更多時間至其他個人事務。根據首次公開發售前股份獎勵計劃，於張立洲先生辭任後，本公司有權要求張立洲先生轉讓或促使其代名人公司(即英屬處女群島－張立洲)，向本公司或其代名人轉讓首次公開發售前股份獎勵計劃項下配發及發行予彼或其代名人公司的所有股份(即18,750股股份)中的法定及橫平所有權。有關首次公開發售前股份獎勵計劃條款之進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「4.首次公開發售前股份獎勵計劃及首次公開發售後購股權計劃－4.1首次公開發售前股份獎勵計劃」分節。

於2019年8月14日，本公司、鑫苑地產、張立洲先生及英屬處女群島－張立洲訂立安排協議，據此，(i)英屬處女群島－張立洲應根據首次公開發售前股份獎勵計劃以張立洲先生向本公司支付的退款人民幣2,800,000元為代價轉讓其所有股份予鑫苑地產及(ii)鑫苑地產應使用第一份股東貸款的部分款項人民幣2,800,000元結算相關股份的代價。有關轉讓於2019年8月20日完成。

本公司緊隨上述轉讓後的股權列示如下：

本公司股東	**所持股份數目**	**持股百分比**
		(%)
鑫苑地產	300,000	80.00
英屬處女群島－管理層	37,500	10.00
英屬處女群島－張勇	15,000	4.00
英屬處女群島－楊玉岩	15,000	4.00
英屬處女群島－崔勇	3,750	1.00
香港－劉懷宇	3,750	1.00
總計：	375,000	100.00

10. 分拆股份及股東貸款資本化

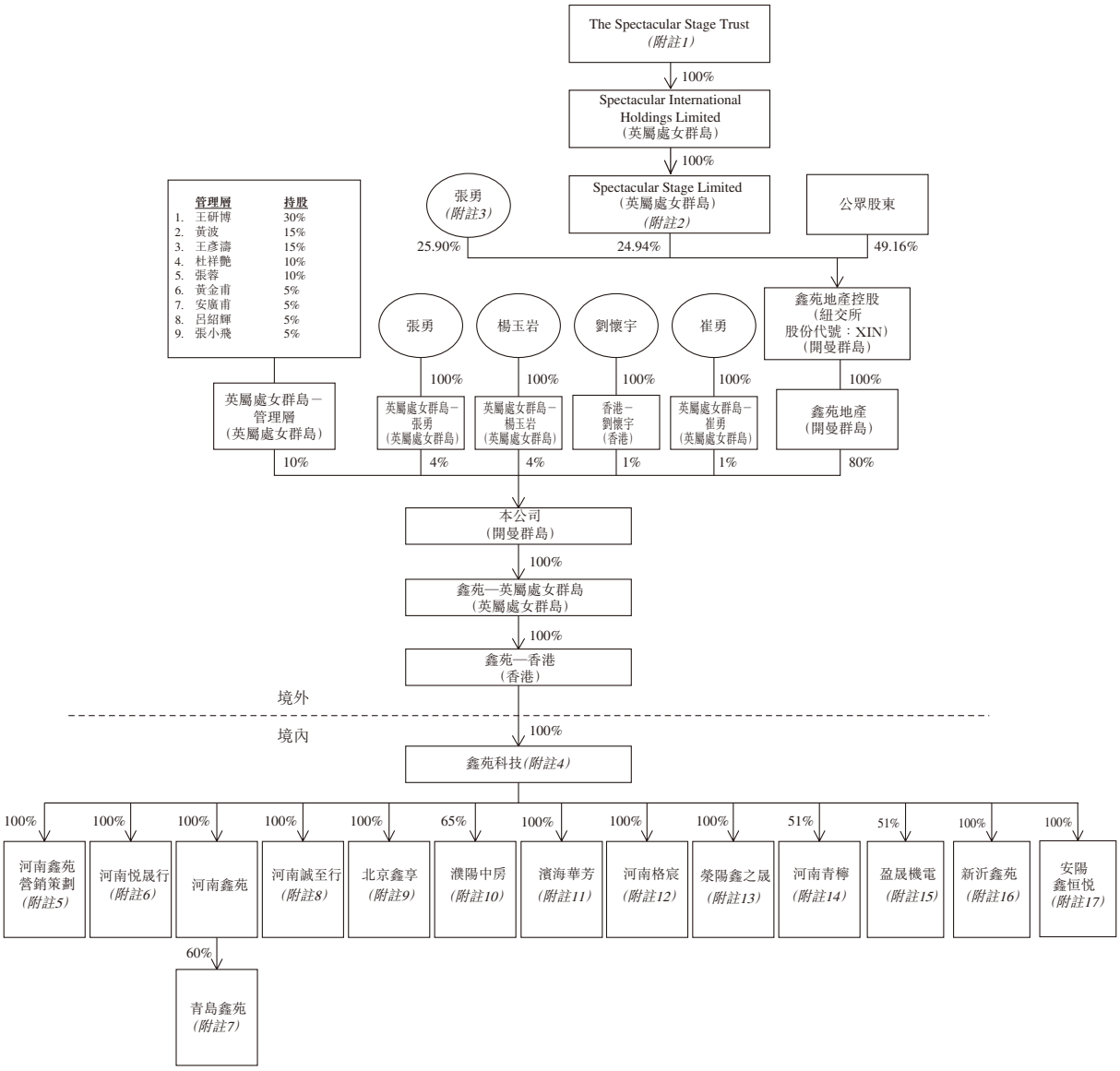
於2019年8月20日，本公司法定股本中每股面值為0.01港元的已發行及未發行股份均已分拆為每股面值為0.00001港元的1,000股股份，以致本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000,000股每股面值0.00001港元的股份。

於2019年8月23日，根據貸款資本化協議，本公司將上述所有未繳股款股份入賬列為繳足，並將其代價(i)本公司欠付鑫苑地產的餘下第一份股東貸款人民幣198,600,000元及(ii)第二份股東貸款協議人民幣23,000,000元分別撥充資本。不受限於該貸款資本化的第一份股東貸款協議之結餘人民幣31,400,000元將根據上文重組第9步所述的安排協議，部分用於結算代價人民幣2,800,000元；及部分由首次公開發售前股份獎勵計劃收取的總代價人民幣5,600,000元的餘下所得款項及第二份股東貸款所得款項人民幣23,000,000元償還。有關貸款撥充資本完成後，本公司仍由鑫苑地產、英屬處女群島－管理層、英屬處女群島－張勇、英屬處女群島－楊玉岩、英屬處女群島－崔勇及香港－劉懷宇分別擁有80%、10%、4%、4%、1%及1%的權益。緊隨上述撥充資本後本公司的股權列示如下：

本公司股東	**所持股份數目**	**持股百分比**
		(%)
鑫苑地產	300,000,000	80.00
英屬處女群島－管理層	37,500,000	10.00
英屬處女群島－張勇	15,000,000	4.00
英屬處女群島－楊玉岩	15,000,000	4.00
英屬處女群島－崔勇	3,750,000	1.00
香港－劉懷宇	3,750,000	1.00
總計：	375,000,000	100.00

公司架構

下圖列示於重組完成後及緊接全球發售前的股權架構：



附註：

1. 根據信託契據，該信託成立為一項全權信託及該信託項下之受益人包括楊玉岩女士之家屬。

   根據信託契據之條款，受託人須獲得楊玉岩女士(作為保護人)事先書面同意，方可直接或間接處置構成該信託資產之任何普通股並就該信託持有的普通股進行投票，並根據楊玉岩女士之指示，促使持有普通股的任何實體(由該信託直接或間接擁有)就該等股份進行投票。因此，根據經修訂的美國1934年證券交易法第13(d)條，楊玉岩女士或會被視為實益擁有信託直接或間接持有的所有普通股。

2. Spectacular Stage於最後實際可行日期直接擁有28,400,000股普通股。重組並無影響Spectacular Stage於鑫苑地產控股的持股量。

3. 於最後實際可行日期，張勇先生直接持有28,400,000股普通股並通過Universal World於1,090,724股普通股中擁有權益。重組並無影響張勇先生於鑫苑地產控股的持股量。

4. 於最後實際可行日期，鑫苑科技已於中國不同地區設立34個分公司，包括濟南、蘇州、昆山、上海、合肥、北京、成都、三亞、天津、西安、徐州、長沙、焦作、漯河、三門峽、新鄉、駐馬店、滎陽、鶴壁、鄭州、信陽、平頂山、鞏義、濮陽、南陽、青島、武漢、大連、太倉、佛山、廣州、珠海、湖州及商丘。

5. 河南鑫苑營銷策劃於往績記錄期及直至最後實際可行日期(包括該日)暫停營運且並無業務營運。

6. 河南悅晟行於往績記錄期及直至最後實際可行日期(包括該日)暫停營運且並無業務營運。

7. 餘下40%股權由青島寶青持有。除投資青島鑫苑外，青島寶青為獨立第三方。

8. 河南誠至行於往績記錄期及直至最後實際可行日期(包括該日)暫停營運且並無業務營運。

9. 北京鑫享於往績記錄期及直至最後實際可行日期(包括該日)暫停營運且並無業務營運。

10. 餘下15%及20%股權分別由河南華納及河南濮陽持有。除投資濮陽中房外，河南華納及河南濮陽均為獨立第三方。

11. 於2018年12月1日，鑫苑科技與濱海華芳房地產(一名獨立第三方)訂立一份股權轉讓協議，據此，濱海華芳房地產同意向鑫苑科技轉讓其於濱海華芳全部100%的股權，總代價為人民幣1元，因濱海華芳於緊接轉讓前並無資產。於2019年2月2日完成有關認購事項後，濱海華芳已成為鑫苑科技的直接全資附屬公司。

12. 河南格宸由鑫苑科技於2019年3月14日於中國成立。

13. 滎陽鑫之晟由鑫苑科技於2019年4月9日在中國成立。滎陽鑫之晟自其成立以來及直至最後實際可行日期(包括該日)暫停營運且並無業務營運。

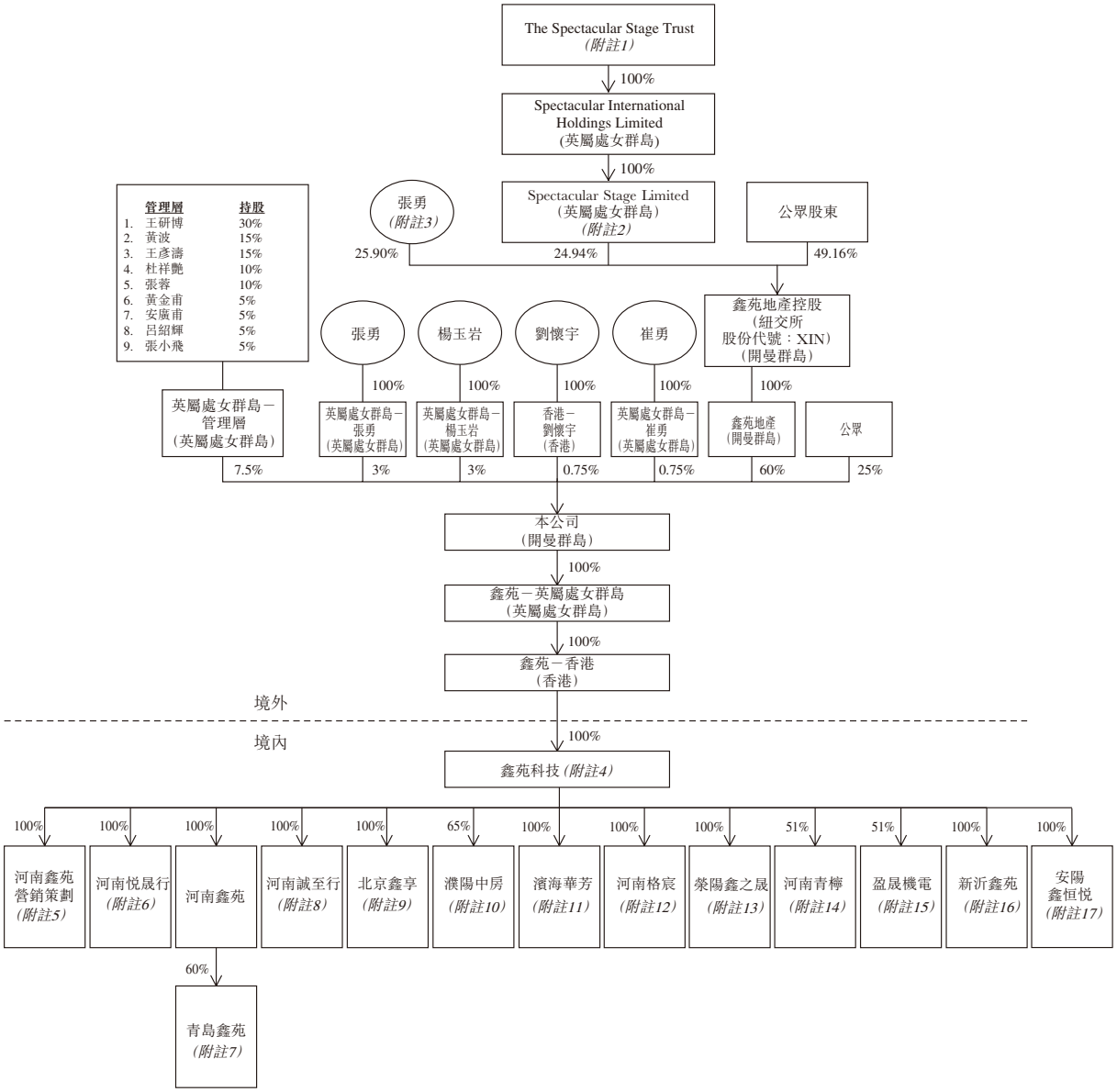
14. 河南青檸餘下49%的權益由李燕輝先生持有。除彼於河南青檸的權益外，李燕輝先生為獨立第三方。河南省佳誠、鄭州泰居、北京青檸及武漢青檸為河南青檸的全資附屬公司。河南青檸集團主要從事租賃住宅公寓。根據河南青檸組織章程細則，所有重大及相關事宜(包括其業務經營及財務安排)須由三分之二的股東投票批准，及因此河南青檸為本集團合營企業及其財務報表並無於本集團財務報表中合併入賬。

15. 盈晟機電於2019年4月10日在中國成立及自其成立以來及直至最後實際可行日期，其由鑫苑科技持有51%的權益及由馬天擎先生持有49%的權益。除投資於盈晟機電外，馬天擎先生為一名獨立第三方。

16. 新沂鑫苑由鑫苑科技於2019年5月7日在中國成立。自其成立以來及直至最後實際可行日期(包括該日)，新沂鑫苑暫停營運且並無業務營運。

17. 安陽鑫恒悅由鑫苑科技於2019年6月26日在中國成立。安陽鑫恒悅自其成立及直至最後實際可行日期(包括該日)暫停營運且並無業務營運。

下圖列示緊隨全球發售完成後(並無計及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使後可能發行的任何股份)本集團的股權及公司架構：



附註：

1. 根據信託契據，該信託成立為一項全權信託及該信託項下之受益人包括楊玉岩女士之家屬。

   根據信託契據之條款，受託人須獲得楊玉岩女士(作為保護人)事先書面同意，方可直接或間接處置構成該信託資產之任何普通股並就該信託持有的普通股進行投票，並根據楊玉岩女士之指示，促使持有普通股的任何實體(由該信託直接或間接擁有)就該等股份進行投票。因此，根據經修訂的美國1934年證券交易法第13(d)條，楊玉岩女士或會被視為實益擁有信託直接或間接持有的所有普通股。

2. Spectacular Stage於最後實際可行日期直接擁有28,400,000股普通股。重組並無影響Spectacular Stage於鑫苑地產控股的持股量。

3. 於最後實際可行日期，張勇先生直接持有28,400,000股普通股並通過Universal World於1,090,724股普通股中擁有權益。重組並無影響張勇先生於鑫苑地產控股的持股量。

4. 於最後實際可行日期，鑫苑科技已於中國不同地區設立34個分公司，包括濟南、蘇州、昆山、上海、合肥、北京、成都、三亞、天津、西安、徐州、長沙、焦作、漯河、三門峽、新鄉、駐馬店、滎陽、鶴壁、鄭州、信陽、平頂山、鞏義、濮陽、南陽、青島、武漢、大連、太倉、佛山、廣州、珠海、湖州及商丘。

5. 河南鑫苑營銷策劃於往績記錄期及直至最後實際可行日期(包括該日)暫停營運且並無業務營運。

6. 河南悅晟行於往績記錄期及直至最後實際可行日期(包括該日)暫停營運且並無業務營運。

7. 餘下40%股權由青島寶青持有。除投資青島鑫苑外，青島寶青為獨立第三方。

8. 河南誠至行於往績記錄期及直至最後實際可行日期(包括該日)暫停營運且並無業務營運。

9. 北京鑫享於往績記錄期及直至最後實際可行日期(包括該日)暫停營運且並無業務營運。

10. 餘下15%及20%股權分別由河南華納及河南濮陽持有。除投資濮陽中房外，河南華納及河南濮陽均為獨立第三方。

11. 於2018年12月1日，鑫苑科技與濱海華芳房地產(一名獨立第三方)訂立一份股權轉讓協議，據此，濱海華芳房地產同意向鑫苑科技轉讓其於濱海華芳全部100%的股權，總代價為人民幣1元，因濱海華芳於緊接轉讓前並無資產。於2019年2月2日完成有關認購事項後，濱海華芳已成為鑫苑科技的直接全資附屬公司。

12. 河南格宸由鑫苑科技於2019年3月14日於中國成立。

13. 滎陽鑫之晟由鑫苑科技於2019年4月9日在中國成立。滎陽鑫之晟自其成立以來及直至最後實際可行日期(包括該日)暫停營運且並無業務營運。

14. 河南青檸餘下49%的權益由李燕輝先生持有。除彼於河南青檸的權益外，李燕輝先生為獨立第三方。河南省佳誠、鄭州泰居、北京青檸及武漢青檸為河南青檸的全資附屬公司。河南青檸集團主要從事租賃住宅公寓。根據河南青檸組織章程細則，所有重大及相關事宜(包括其業務經營及財務安排)須由三分之二的股東投票批准，及因此河南青檸為本集團合營企業及其財務報表並無於本集團財務報表中合併入賬。

15. 盈晟機電於2019年4月10日在中國成立及自其成立以來及直至最後實際可行日期，其由鑫苑科技持有51%的權益及由馬天擎先生持有49%的權益。除投資於盈晟機電外，馬天擎先生為一名獨立第三方。

16. 新沂鑫苑由鑫苑科技於2019年5月7日在中國成立。自其成立以來及直至最後實際可行日期(包括該日)，新沂鑫苑暫停營運且並無業務營運。

17. 安陽鑫恒悅由鑫苑科技於2019年6月26日在中國成立。安陽鑫恒悅自其成立及直至最後實際可行日期(包括該日)暫停營運且並無業務營運。

中國監管規定

我們的中國法律顧問已確認就重組及上市已獲得中國法律及法規規定的所有必要批文及許可，且重組及上市均符合有關中國法律及法規。

關於外國投資者在中國併購境內企業的規定

根據商務部、國資委、國家稅務總局、中國證監會、國家市場監督管理總局及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合發佈及於2008年9月8日生效及於2009年6月22日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「**第10號文**」)，境內公司、企業或自然人擬以其合法設立或控制的境外公司名義收購與其有關聯關係的境內公司，使其成為外商投資企業，該項收購應報商務部審批；而境內公司或自然人如通過境外特殊目的公司持有境內公司的股權，則該特殊目的公司於境外上市應經中國證監會批准。

有鑒於此，鑫苑－香港自鑫苑仁居(北京)、上海合欣利、張勇先生、崔勇先生及劉懷宇先生概無收購鑫苑科技構成第10號文界定的外資合併或收購，故第10號文規定的有關審批程序並不適用。

因此，據我們的中國法律顧問所告知，重組毋須受第10號文規限，就我們股份於聯交所上市及買賣而言，我們並無必要取得中國證監會或商務部的批准。

第37號文

根據國家外匯管理局於2014年7月4日發佈的《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》)(「**第37號文**」)，(a)以進行投資或融資為目的而直接創立或間接控制境外特殊目的公司(「**境外特殊目的公司**」)的中國居民，在向境外特殊目的公司提供資產或股權之前必須向當地國家外匯管理局的分支機構申請登記；及(b)辦理初步登記後，如境外特殊目的公司包括(其中包括)境外特殊目的公司的中國居民股東、名稱、經營期限變更，或發生境外特殊目的公司註冊資本增加或減少、股權轉讓或置換及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的分支機構辦理登記手續。根據第37號文，未有遵守該等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。

據我們的中國法律顧問所告知，張勇先生、楊玉岩女士及崔勇先生各自已於2019年3月27日已按第37號文規定完成辦理登記手續，且張立洲先生、王研博女士、黃波先生、王彥濤先生、杜祥艷女士、張蓉女士、黃金甫先生、安廣甫先生、呂紹輝先生及張小飛先生各自已於2019年3月18日完成有關登記手續。

概覽

於往績記錄期，我們就收益增長率而言為中國物業服務百強企業中發展迅速的物業管理公司之一。於2019年3月31日，我們已簽約管理的物業位於中國逾35個城市，包括鄭州、濟南、西安、成都、蘇州、北京及上海。我們認為我們的業務增長主要歸因於我們廣泛的優質服務，涵蓋提供予物業開發商、業主及住戶的交付前階段(即我們的交付前及諮詢服務)及交付後階段(即我們的物業管理服務及增值服務)。根據弗若斯特沙利文的資料，就2018年總收益而言，我們在中國物業管理公司中排名第三十三位。根據中國物業管理協會、上海易居房地產研究院及中國房地產評測中心的相關資料，就以(其中包括)物業管理公司的在管建築面積、財務表現、業主滿意度及認證項目的數量為基準釐定的綜合指數評級而言，我們於2018年在中國物業管理公司中排名第十二位。我們的主要客戶包括物業開發商(包含鑫苑置業集團及第三方開發商)、業主及住戶。於2019年3月31日，我們的在管總建築面積約為15.8百萬平方米。此外，於2018年12月31日，我們的在管總建築面積約為15.7百萬平方米，即從2016年至2018年，複合年增長率約為20.7%，根據弗若斯特沙利文的資料，高於同期的物業服務百強企業10.8%的複合年增長率。

我們向物業開發商、業主及住戶提供廣泛服務，涵蓋交付前及交付後階段，以使彼等可享受社區生活，該等服務可分為(i)物業管理服務；(ii)增值服務；及(iii)交付前及諮詢服務：

- *物業管理服務*。我們向物業開發商、業主及住戶提供廣泛的傳統物業管理服務，主要包括清潔及衛生、安保、園藝及設施維護服務。部分該等服務(如清潔及衛生、安保、園藝及設施維護服務)乃透過我們的分包商提供。我們的在管物業主要包括(i)綜合體(包括住宅綜合體及非住宅綜合體)；(ii)住宅物業；及(iii)辦公大樓，且我們提供的服務並無重大差異。於往績記錄期，僅一份物業服務合同的物業管理費按酬金制釐定，而所有其他物業服務合同之物業管理費按包幹制釐定。

- *增值服務*。我們向物業開發商、業主及住戶提供廣泛的增值服務，以通過多種渠道(包括「鑫一家」平台)提高業主及住戶的生活水平及居住體驗。所提供的服務主要包括(i)公用事業費支付服務；(ii)公用區域資源管理；(iii)家居生活服務；及(iv)物業清潔及物業交付服務。

– *交付前及諮詢服務*。我們主要向物業開發商提供個性化交付前及諮詢服務，從而提升所開發物業的競爭力。交付前服務包括於相關物業的交付前階段或於該物業投入市場銷售時，向物業開發商提供協銷服務，如(i)案場管理服務；及(ii)案場「暖場」服務。諮詢服務包括(i)於物業早期及建設階段，向物業開發商提供有關項目規劃、設計管理及建築管理的建議，以增強其功能性、舒適度及便捷性；及(ii)就未售出物業向物業開發商提供轉介及管理服務。

除我們的三條業務線外，為進一步提升我們的工作效率，擴大我們提供的服務範圍並提高業主及住戶的用戶體驗，我們已使用全面的信息技術系統，包括自動化我們內部業務經營及管理功能的OA系統，及綜合不同物業管理的CRM系統以及面向業主及住戶的移動應用程序「鑫一家」。透過該等系統，我們能憑藉分析及監控我們所管理物業及僱員的數據標準化、數字化及有效管理我們的業務經營，且我們可提升我們的工作效率，降低銷售成本，提升我們的整體競爭力及增強用戶體驗。

下表分別載列截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們的三條業務線各自的收益及毛利率：

	截至12月31日止年度									截至2019年3月31日止三個月		
	2016年			2017年			2018年					
		佔總收益			佔總收益			佔總收益			佔總收益	
	收益	百分比	毛利率	收益	百分比	毛利率	收益	百分比	毛利率	收益	百分比	毛利率
	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	143,523	63.0	14.6	196,332	66.2	20.6	261,882	66.6	20.7	71,545	65.8	21.8
增值服務	46,802	20.5	50.3	56,886	19.2	66.1	77,653	19.7	67.6	20,951	19.3	63.0
交付前及諮詢服務	37,626	16.5	45.5	43,501	14.6	53.4	53,794	13.7	49.8	16,261	14.9	49.5
總計	227,951	100.0	27.0	296,719	100.0	34.1	393,329	100.0	34.0	108,757	100.0	33.8

我們的物業管理服務業務線為我們的主要業務及最大的收益來源業務線，其使我們能為其他業務線尋找客戶並擴大業務規模。我們的增值服務增加了我們與客戶的參與互動，拓寬了我們的收益來源及增強了我們的未來增長潛力。我們的交付前及諮詢服務使我們能提早接觸物業開發項目，與物業開發商建立及培養業務關係，並協助我們於未來獲得物業管理服務聘用方面佔據更有利地位。

經過我們多年的經營，我們已通過向客戶提供優質服務成功打造「鑫苑」品牌並能利用由此產生的優勢。因此，於往績記錄期，我們已錄得穩定且盈利的財務表現。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年及截至2019年3月31日止三個月，我們的總收益分別約為人民幣228.0百萬元、人民幣296.7百萬元、人民幣393.3百萬元及人民幣108.8百萬元，2016年至2018年的複合年增長率約為31.3%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們分別錄得純利約人民幣26.0百萬元、人民幣69.4百萬元、人民幣76.1百萬元及人民幣7.6百萬元，2016年至2018年的複合年增長率約為71.1%。

我們的競爭力及服務質量已為我們贏得了多項認可。自2008年以來，我們獲住建部頒發中國一級物業管理企業資質證書，且我們於最後實際可行日期持續持有該證書。我們於2010年11月獲授予中國房地產Top 10研究組頒發的中國特色服務領先企業。於2011年9月，我們獲授予中國指數研究院頒發的2011年中國物業服務優秀品牌企業。於2015年9月，我們獲中國物業管理協會認證為物業管理最具成長性企業之一。於2016年7月，我們獲《中國物業管理》授予傑出企業。於2018年10月，就以(其中包括)物業管理公司的在管建築面積、財務表現、業主滿意度及認證項目的數量為基準釐定的綜合指數評級而言，我們於中國物業管理協會、上海易居房地產研究院與中國房地產測評中心評選的中國物業服務百強企業中排名第十二位。

競爭優勢

我們認為，下列優勢使得我們從競爭對手中脫穎而出：

於往績記錄期，我們就收益增長率而言為中國物業服務百強企業中快速發展的物業管理公司之一，其提供具有競爭力的服務套餐。

於往績記錄期，我們在中國物業管理行業的經驗使我們就收益增長率而言成為中國物業服務百強企業中快速發展的物業管理公司之一。根據弗若斯特沙利文的資料，就2018年總收益而言，我們在中國物業管理公司中排名第三十三位。根據中國物業管理協會、上海易居房地產研究院及中國房地產評測中心的資料，就以(其中包括)物業管理公司的在管建築面積、財務表現、業主滿意度及認證項目的數量為基準釐定的綜合指數評級而言，我們於2018年中國物業管理公司中排名第十二位。自1998年成立以來，我們一直致力於為客戶提供優質服務。自2009年以來，我們一直被各種官方機構評為中國物業服務百強企業之一。自2008年以來，我們獲住建部頒發中國一級物業管理企業資質證書，且我們於最後實際可行日期持續持有該證書。

於我們20年的整個企業歷史及發展過程中，我們一直嚴格秉承「高性價比、高滿意度、高服務體驗」的服務理念，從而較我們的競爭對手而言創造獨特的服務及管理優勢。我們的在管物業主要位於華中、華東及華西城市。於2019年3月31日，我們於中國超過23座城市管理約15.8百萬平方米的物業，為我們的客戶提供優質物業管理服務。

除管理鑫苑置業集團開發的物業之外，自2015年起，我們開始從第三方開發商接獲物業管理項目。憑藉打造「鑫苑」品牌及我們經營多年來取得的聲譽，我們已能從第三方開發商接獲新開發物業的物業管理項目。我們已成功與大多數有關物業開發商發展長期合作。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，我們已訂立合同，以管理第三方開發商開發的合計20項、40項、59項及65項物業，合約建築面積合共分別約為3.9百萬平方米、8.4百萬平方米、10.9百萬平方米及12.6百萬平方米。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，我們所管理且由第三方開發商開發的物業數量分別為11項、22項、35項及36項，佔我們所管理物業總數的約19.6%、28.9%、36.5%及37.1%。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，第三方開發商開發的在管物業建築面積分別約為1.6百萬平方米、2.7百萬平方米、4.0百萬平方米及4.1百萬平方米，2016年至2018年的複合年增長率約為58.1%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，向第三方開發商開發的物業提供物業管理服務所得收益分別約為人民幣5.5百萬元、人民幣21.8百萬元、人民幣41.1百萬元及人民幣11.8百萬元，佔我們提供物業管理服務所得總收益的約3.8%、11.1%、15.7%及16.4%。

我們先進的信息技術系統為我們的快速業務發展提供了強有力的支持。

我們所使用的信息技術系統為我們的日常運營提供了一個全面的信息技術平台，並為提高我們的管理效率及業務表現提供了強有力的支持。我們認為該等系統在以下方面向我們給予了幫助：

業務支持系統

該等系統能使我們通過利用多個業務管理流程，包括即時收費、作業處理、質量檢查、安全巡查、設備檢修及電子樓宇自動化，將實地數據與我們的業務管理職能整合起來。僱員與高級管理層成員可有效監控實時數據以及各工作流程及設施的

狀況。此外，由於我們在該等系統內建立了一套標準化程序及規章制度，因此僱員在使用該等系統時基本上可遵守該等標準進行工作。實時數據傳輸亦可增強我們管理職能的有效性及即時性。

管理支持系統

該等系統可協助我們以更加實際及準確的方式編製及規劃預算。在該系統內建立公式及模型，有利於我們將日常業務運營中錄得的實時數據用來監測、分析、比較、計算及改善成本模式。

此外，該等系統可使我們在僱員受僱期間收集與彼等有關的資料。自僱員報到之日起，我們於系統中錄入了僱員的背景資料及個人特徵，如工作績效記錄、團隊管理及培訓記錄等。倘需要，該等系統可展示我們僱員的發展。因此，管理層將能夠透徹了解僱員的能力、優勢及缺點。所收集到的數據亦可用作我們考慮僱員晉升時的參考。我們的移動應用程序亦包含若干業務管理功能，通過該等功能，我們能監控我們僱員獲分配任務的實時執行進度並於需要時進行追蹤。

就項目管理而言，該等系統會輸入並定期更新資料，如若干重要階段、工作進度、重要事項、各項在管物業之預算及成本。此項安排使管理層可隨時了解其發展進度及財務表現。管理層亦將能夠分析及比較從我們的項目當中收集到的大數據，從而更好地了解我們整體業務表現並更加有效地規劃我們的未來發展。

客戶服務系統

我們使用(i)「鑫一家」；(ii)我們的官方微信賬號；及(iii)鑫苑置業集團開發的「慷寶機械人」為業主及住戶提供服務。我們透過上述渠道向業主及住戶發佈與彼等鄰里相關的最新消息及信息，如新聞、即將舉辦的活動及服務報告。業主及住戶亦可通過該等渠道向我們支付物業管理費並提交反饋。此外，業主及住戶可在該等平台上訂購如瓶裝水及日常必需品等生活必需品，且其後我們將安排免費送貨。我們亦提供有關附近觀光景點的信息，以增強彼等的生活享受。

戰略支持系統

透過搜集及分析上述渠道所收集的大數據，我們將能理解我們的各項在管物業、乃至每個單位及每位業主或住戶的收費比率及維修記錄等。我們亦能更好地理解我們僱員的表現。上述舉動能使我們在需要時迅速管理及分配物業資源。此外，所搜集的大數據能協助我們釐定我們未來的業務開發戰略及方向。該等系統亦能利用所收集的大數據並協助我們審查業務表現及作出必要調整及改進。

憑藉我們的優質服務，我們的客戶滿意度極高，且其成為我們日後發展業務的堅實基礎。

自成立以來，我們一直致力於向客戶提供優質物業管理服務。

憑藉我們過往成功的客戶服務及秉承我們「誠心、盡心、細心、專心、貼心、熱心」的「六心服務理念」，我們已持續提高我們的服務供應質量及數量。我們於2018年7月打造「XIN 3.0」服務模式，由此改善我們的服務使其更具互動性。「XIN 3.0」服務模式，通過實現「高性價比、高滿意度、高服務體驗」的服務理念，塑造「六心服務理念」並已增強業主及住戶的服務體驗。因此，我們的客戶滿意度持續上升。我們認為，「XIN 3.0」服務模式將進一步提高我們的客戶滿意度。有關更多資料，請參閱本節「–XIN 3.0服務模式」分節。此外，全球分析及諮詢公司自2016年起一直就我們的服務進行年度客戶滿意度研究，有關研究顯示我們的客戶滿意度呈上升趨勢。其於2017年及2018年發佈的報告顯示，我們的客戶滿意度得分高於行業水準。該較高客戶滿意度能有效提高客戶對我們的忠誠度。由於該較高客戶滿意度，我們截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度與第三方開發商簽訂的物業服務合同的平均續新率分別為100%、100%及約96%。此外，我們於往績記錄期的平均物業管理費收取率分別為89.5%、84.9%、86.2%及69.3%。

於2014年，我們成立名為「400 CS中心」的全國客服中心，因此業主及住戶能通過電話、郵件及我們的移動應用程序「鑫一家」對我們提供的服務提供反饋。

我們制定標準化的工作流程的能力確保了我們服務範圍的穩定性及質量。

為努力維持標準及繼續提升我們物業管理服務的質量，從而提升我們於市場的競爭力，我們已制定一套標準工作流程，其涵蓋我們從事的物業管理項目的不同方面，如適用於安保人員、清潔人員及門崗的工作流程。作為對我們的內部管理系統的認可，於2001年1月，我們首次獲得Intertek Certification Limited（一間獲英國皇家認可委員會（United Kingdom Accreditation Service）認可的認證機構）頒發的ISO9001:2000（住宅小區及高層寫字樓的物業管理服務）認證。於2016年8月，我們同時獲Intertek Certification Limited授予三個認證，即ISO9001:2015（住宅小區及辦公樓宇的物業管理服務與物業拓展諮詢服務）認證、ISO14001:2015（適用於住宅小區及辦公樓宇的物業管理服務與物業拓展諮詢服務的環境管理體系）認證及OHSAS18001:2007（適用於住宅小區及辦公樓宇的物業管理服務與物業拓展諮詢服務的健康與安全管理體系）認證。該等認證於最後實際可行日期仍有效並已認證我們內部管理系統的標準化，且為我們所提供服務質量之證明。

根據上述認證並經考慮我們三條業務線的特徵，我們亦設計多個用戶手冊。針對不同物業個性化的該等手冊載有適用於該類物業的標準及服務範圍。彼等亦為我們的僱員提供易讀及易遵守的說明及圖解，我們的僱員能通過彼等的移動應用程序終端訪問上述說明及圖解。我們旨在於我們開始管理一項物業的三個月內根據該等手冊實施標準化程序，以確保與我們一貫的服務穩定性及標準。我們認為相關標準化亦為我們的僱員創造了有效的培訓及工作環境並帶來高效及高標準的經營。此外，我們的執行董事之一王研博女士牽頭制定了中國計劃出版社於2017年出版的有關商品及綜合體的物業管理指南。

我們的管理團隊經驗豐富、專業及穩定，為我們的持續增長提供支持，且我們致力於培訓現有僱員及培育下一批高級管理層。

我們取得成功大部分歸因於我們的僱員及管理層。我們每名高級管理層成員擁有超過10年的行業經驗。具體而言，我們的執行董事之一及行政總裁王研博女士於2004年10月

加入我們，並擁有逾15年的行業經驗。彼於2012年1月獲委任為鑫苑科技之主要管理層並自2016年5月8日起為鑫苑科技之董事。在其領導及管理下，本集團業務規模及財務表現持續增長。王女士的行業經驗以及其對本集團運營的認識一直，且我們預期將持續對我們的成功起到關鍵作用。有關王女士的履歷詳情，請參閱本招章程「董事及高級管理層」一節。

雖然我們的成功一直歸因於高級管理層，但我們認為招募及挽留人才同等重要。從內部而言，我們已建立人才挽留及培訓計劃，且我們已成立一個專門協會以根據僱員的職位及需求為彼等提供個性化的培訓計劃。多年來，該協會已為我們的每個新員工、人才庫、新晉升僱員、辦公室經理及項目經理制定單獨的培訓課程。我們要求我們的所有僱員於擔任彼等各自的角色前進行相關培訓。我們亦通過向我們的僱員提供我們的CRM系統上的移動學習課程向彼等提供持續的學習計劃。我們旨在為本集團每一個重要職位配備一到兩名備用人才。從外部而言，我們致力於吸引能力突出且品質優秀的僱員。我們從其他知名物業管理公司及企業招募經驗豐富的專業人才。

我們將僱員視為寶貴的資產，且為彼等提供充足的激勵，如現金獎金、股份獎勵計劃以及業務績效獎。我們相信相關激勵措施既為我們的僱員提供動力，亦提供與彼等表現及努力直接相關的額外收益流，從而刺激彼等的主動性及創新性。

鑫苑置業集團堅定不移提供支持並與我們攜手合作，促使我們的業務持續增長。

我們與鑫苑置業集團的合作使我們增強了於物業管理行業中的競爭力並跟上市場競爭。鑫苑置業集團為一間於紐約證券交易所上市的中國物業開發公司(股份代號：XIN)。於往績記錄期，鑫苑置業集團開發的所有物業均由我們管理。該合作提供穩定的物業管理項目流入，為我們貢獻大部分收益及溢利，且我們認為，上市後情況會依舊如此。除鑫苑置業集團開發的綜合體及住宅物業外，於最後實際可行日期，我們已訂約管理由彼等開發的其他類型的物業，如產業園區。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，我們已訂立合同以管理鑫苑置業集團開發的合計58項、70項、80項及84項物業，於各期間末，合約建築面積合共分別約為11.6百萬平方米、13.6百萬平方米、15.3百萬平方米及

17.4百萬平方米。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，由鑫苑置業集團開發的我們的在管物業的建築面積分別約為9.2百萬平方米、11.0百萬平方米、11.7百萬平方米及11.7百萬平方米，於同日佔我們的在管總建築面積的約85.5%、80.2%、74.6%及74.3%，且2016年至2018年的複合年增長率約為12.8%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，向由鑫苑置業集團開發的物業提供物業管理服務產生的收益分別約為人民幣138.0百萬元、人民幣174.6百萬元、人民幣220.8百萬元及人民幣59.8百萬元，佔我們提供物業管理服務所得總收益的約96.2%、88.9%、84.3%及83.6%。鑫苑置業集團堅定不移的支持已成為且我們預計將繼續為我們物業管理業務的堅實物業供應及收益來源。

同鑫苑置業集團其他業務分部的合作亦使我們的業務能更好迎合客戶需求。例如，我們於2017年啟用鑫苑置業集團的專有系統，即OA系統及CRM系統。該等系統乃我們的日常業務管理的支柱。除該等系統外，我們已將鑫苑置業集團開發的「慷寶機械人」整合至我們管理的物業，旨在為客戶提供全面的物業管理體驗。

業務策略

我們於物業管理行業的持續發展業務策略如下：

進一步改善我們的服務質量及擴大我們的物業管理業務規模及地理範圍

我們計劃通過有機增長及橫向戰略收購及投資其他物業管理公司(i)進一步提升我們的服務質量；及(ii)進一步增加我們於中國的市場份額。

於2019年3月31日，我們在管物業的總建築面積約為15.8百萬平方米，包括97項物業，其中61項由鑫苑置業集團開發及36項由第三方開發商開發。為迎合我們當前客戶日益增長的需求，我們計劃根據業主及住戶的要求購買及升級彼等當前使用及訪問的設備及設施，從而提供更高標準的物業管理服務並提升用戶體驗。

此外，憑藉我們向鑫苑置業集團開發物業提供物業管理物務之成功經驗，我們計劃通過積極參與優質投標、行業論壇、商業協商及安排對大型第三方開發商及業主委員會(彼等為我們除鑫苑置業集團之外的目標客戶)進行商務訪問，進一步擴大在管物業建築面積及提高在管物業數量。我們計劃增加於我們佔有一席之地的城市的市場份額及我們計劃進一步擴大於華中及華東地區及環渤海地區的物業管理項目。為此，我們計劃於該等地區委任

專門物色優質物業管理項目的代理，並將當前業務開發團隊的人數增加15至20人，彼等將於我們已開展業務的地區及我們計劃探索商機的其他地區負責(a)向第三方開發商及業主委員會推廣我們提供的服務；及(b)尋求供我們參與的優質招標。憑藉我們於物業管理行業的經驗及我們能力突出的管理層及業務開發團隊，我們相信我們將能擴大地理範圍。除與第三方開發商相關的有機增長外，我們亦計劃與鑫苑置業集團建立長久的業務關係，深化我們之間的合作並抓住其於物業開發行業快速擴張產生的機遇，由此獲得更多接獲物業管理項目的機會。我們亦計劃通過利用「鑫苑」品牌，滲透至其他大型物業開發商開發的物業市場，從而擴大業務規模。我們將考慮通過留意市場發展及安排商務訪問來物色戰略合作夥伴(如物業開發商及物業管理公司)，並於適當時邀請彼等與我們訂立戰略合作協議。

除有機增長外，我們亦計劃收購及投資其他物業管理公司。根據弗若斯特沙利文報告，中國的物業管理服務行業高度分散化，有大量提供類似服務的競爭對手。因此，董事相信我們有能力在該行業尋找到合適的收購目標。除綜合體及住宅物業外，有關公司亦可能管理其他非住宅物業，如醫院、學校及辦公大樓。根據弗若斯特沙利文報告，由於勞工及運營成本不斷增加，住宅物業管理服務市場競爭日益激烈。此外，物業管理公司在與非住宅物業業主協商物業管理費方面更加靈活，原因為並無關於非住宅物業物業管理費定價的規定。因此，物業管理公司擴大其業務組合以涵蓋多樣的物業類型(如非住宅物業)。因此，物業管理公司能夠通過多樣化其組合物業(包括公共物業、辦公大樓、酒店、商業設施及政府物業)獲得競爭優勢。於往績記錄期，我們已有經驗，並自管理辦公大樓、位於該社區的小商鋪、產業園區及服務大廳產生收益，其一定程度上為我們向非住宅類型的物業提供物業管理服務奠定基礎。為實施該擴張計劃，我們計劃將以我們目前營運所在並因此而相對熟知的城市或地區內進行業務營運的該等物業管理公司作為目標，且我們計劃在收購或投資完成後仍挽留相關高級管理層人員以維持管理持續性。於往績記錄期，我們主要專

注於綜合體及住宅物業，且我們相信，收購或投資該等非住宅物業管理公司將使我們能夠獲得更多管理其他物業類型的經驗及專業知識。選擇目標的標準通常包括(i)在管建築面積須超過2.0百萬平方米；(ii)最近期財政年度的收益須超過人民幣50.0百萬元或同期純利須超過人民幣5.0百萬元；及(iii)最近期財政年度的純利率須超過8.0%。於最後實際可行日期，我們並無發現任何此類目標公司。

我們計劃將全球發售所得款項淨額的約60.0%或約165.4百萬港元用於進一步改善我們的服務質量及擴大業務規模及地理範圍。

加強所提供的服務

我們目前提供且產生收益的服務包括(i)物業管理服務；(ii)增值服務；及(iii)交付前及諮詢服務。

物業管理服務

就物業管理服務而言，我們目前通過我們的分包商提供若干服務，如清潔及衛生、安保及園藝服務。展望未來，我們計劃通過獲得具有類似能力的有關分包商及其他公司來提升我們的服務供應。

我們擬使用自有資本及財務資源而非全球發售所得款項淨額來提升物業管理服務。

增值服務

鑒於客戶對我們擴大服務範圍的期望逐漸提高，我們計劃進一步多樣化增值服務類別，以令業主或住戶於入住時可享受更全面的服務套餐及迎合彼等的居住需求。我們亦相信我們提供的有關額外服務供應將輔助我們的現時業務，並提升我們客戶的整體滿意度。例如，我們計劃通過獲得具有類似能力的服務供應商開發及投資我們在管社區內的養老、幼托及零售服務。此外，於收集客戶反饋後，我們擬委任分包商以向客戶提供更為廣泛的增值服務。

除正在使用的「鑫一家」移動應用程序外，我們亦計劃委任專家開發一個全新互補信息技術系統，以進一步提升及擴大移動應用程序之性能、功能及潛力，從而為客戶創造一個更智能化的生活環境。該新系統預期將包含技能分享及自助物業經紀等新特徵。有關更多詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」分節。我們相信該等經提升特徵將改善用戶體驗，提升客戶滿意度並進一步提高我們的聲譽、市場份額及盈利能力。我們亦相信，有關經提升系統將向業主及住戶提供更加全面的服務，並培養彼等於該社區之歸屬感，如零售服務及附近業主及住戶可相互交流的社交平台。

我們相信投資及擴大上述所提供增值服務的範圍將提升業主及住戶的居住體驗，從而提高彼等對我們服務的忠誠度及滿意度，繼而提升我們的競爭力及獲得新物業服務合同，及就現有客戶而言，續新物業服務合同的可能性。

我們計劃將全球發售所得款項淨額的約15.0%或約41.4百萬港元用於增強我們所提供的增值服務。

交付前及諮詢服務

此外，我們計劃擴大提供予物業開發商的服務範圍及規模。於往績記錄期，我們主要向物業開發商提供協銷服務及前期介入服務。展望未來，除上述之外，我們計劃(i)在物業開發階段開始向物業開發商提供園藝服務及智能家居安裝服務；及(ii)擴大我們協銷服務的規模及種類。

就園藝服務而言，我們於往績記錄期通過主要關注改善及維護綠化積累經驗；而就智能家居安裝服務而言，我們於往績記錄期通過提供前期介入服務及為業主或住戶開展作為物業管理服務一部分之維修服務積累經驗。我們亦計劃增加我們協銷服務的規模及種類，尤其是我們的案場「暖場」服務。為此，我們的全資附屬公司之一河南格宸於2019年3月成立。展望未來，我們計劃通過積極參與多種「暖場」活動，如案場及展廳開業典禮、聲樂表演及如中國國慶節及其他節日的嘉年華會，擴張我們的案場「暖場」服務。

就物業開發商而言，我們相信我們所提供的額外交付前服務將增強我們的專業性及彼等就未來項目委聘我們的意願以及提升了我們於該等第三方開發商間的形象。總體而言，我們相信上文所述將增加我們的業務範圍並提升我們的盈利能力。

升級及開發我們的自有信息技術及智能系統

我們擬通過升級及開發業務運營中使用的信息技術及智能系統進一步提高我們的客戶服務質量。

我們的大多數物業管理服務乃由人工操作，例如安全巡查及停車場管理。展望未來，我們計劃引進智能系統以降低人為錯誤的可能性並進一步降低勞工成本。該等系統包括智能門鎖系統、面部識別系統、智能停車場管理系統、智能消防系統、其他檢測系統及建築管理系統。此外，由於已部署先進的技術及設備，當前的軟件或會過時。因此，我們亦計劃升級各種內部信息技術系統(包括相關硬件及軟件)。我們計劃動用約5%或約13.8百萬港元以引進及升級上述設施。

誠如本節「－競爭優勢－我們先進的信息技術系統為我們的快速業務發展提供了強有力的支持」分節所述，我們在日常業務中使用我們信息技術系統的多個功能，包括業務管理系統、管理支持系統、客戶服務系統及戰略支持系統。日後，我們計劃進一步升級及開發該等系統以豐富其功能、支持性及可訪問性。我們相信此舉將使我們快速精準地作出業務決策並更好地管理我們的僱員與客戶。我們計劃動用約4.3%或約11.9百萬港元以進一步開發及升級我們的信息技術系統的軟件終端。

此外，為向我們已升級的軟件及信息技術系統提供後端支持，我們計劃亦升級我們的硬件(即我們的現行服務、實時監測裝置及服務中心)。我們計劃動用約5.7%或約15.7百萬港元以升級我們的信息技術系統的硬件終端。

總體而言，我們計劃將全球發售所得款項淨額的約15.0%或41.4百萬港元用於升級及開發我們自有的信息技術及智能系統。

我們的業務模式

於往績記錄期，我們的收益來源於三條業務線：

物業管理服務	我們向物業開發商、業主及住戶提供廣泛的傳統物業管理服務，主要包括清潔及衛生、安保、園藝、停車位管理及設施維護服務。部分該等服務（如清潔及衛生、安保、園藝及設施維護服務）乃透過我們的分包商提供。我們的在管物業主要包括(i)綜合體（包括住宅綜合體及非住宅綜合體）；(ii)住宅物業；及(iii)辦公大樓，且我們提供的服務並無重大差異。
增值服務	我們向物業開發商、業主及住戶提供廣泛的增值服務，以通過多種渠道（包括「鑫一家」平台）提高彼等生活水平及居住體驗。所提供的服務主要包括(i)公用事業費支付服務；(ii)公用區域資源管理；(iii)家居生活服務；及(iv)物業清潔及物業交付服務。
交付前及諮詢服務	我們主要向物業開發商提供個性化的交付前及諮詢服務，以提升所開發物業的競爭力。交付前服務包括於相關物業的交付前階段或於該物業投入市場銷售時，向物業開發商提供協銷服務，如(i)案場管理服務；及(ii)案場「暖場」服務。諮詢服務包括(i)於物業早期及建設階段，向物業開發商提供有關項目規劃、設計管理及建築管理的建議，以增強其功能性、舒適度及便捷性；及(ii)就未售出物業向物業開發商提供轉介及管理服務。

下表載列於所示期間按收益來源劃分我們自各業務線所得收益的明細：

	截至12月31日止年度						截至2019年3月31日止三個月	
	2016年		2017年		2018年			
		佔總收益		*佔總收益*		*佔總收益*		*佔總收益*
	人民幣千元	*百分比*	*人民幣千元*	*百分比*	*人民幣千元*	*百分比*	*人民幣千元*	*百分比*
物業管理服務								
－鑫苑置業集團	3,185	1.4%	4,277	1.4%	12,362	3.1%	3,298	3.0%
－第三方開發商	618	0.3%	3,863	1.3%	6,903	1.8%	676	0.6%
－業主或住戶	139,720	61.3%	188,192	63.5%	242,617	61.7%	67,571	62.2%
小計	143,523	63.0%	196,332	66.2%	261,882	66.6%	71,545	65.8%
增值服務								
－鑫苑置業集團	4,172	1.8%	3,859	1.3%	12,446	3.2%	2,846	2.6%
－業主或住戶	42,630	18.7%	53,027	17.9%	65,207	16.5%	18,105	16.7%
小計	46,802	20.5%	56,886	19.2%	77,653	19.7%	20,951	19.3%
交付前及諮詢服務								
－鑫苑置業集團	36,777	16.1%	41,076	13.8%	45,532	11.6%	14,036	12.9%
－第三方開發商	849	0.4%	2,425	0.8%	8,262	2.1%	2,225	2.0%
小計	37,626	16.5%	43,501	14.6%	53,794	13.7%	16,261	14.9%
總計	227,951	100.0%	296,719	100.0%	393,329	100.0%	108,757	100.0%

物業管理服務

概覽

於2019年3月31日，我們於中國13個省份管理97項物業(其中61項由鑫苑置業集團開發及36項由第三方開發商開發)。自成立以來及於整個往績記錄期，鑫苑置業集團開發的所有物業(商場除外)由我們管理。自2015年以來，我們開始從第三方開發商探索機會，從而多樣化我們的產品組合及擴大客戶群並於該年，我們開始管理由第三方開發商開發的物業。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，我們的在管總建築面積分別約為10.8百萬平方米、13.7百萬平方米、15.7百萬平方米及15.8百萬平方米。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們的物業管理服務產生的總收益分別為人民幣143.5百萬元、人民幣196.3百萬元、人民幣261.9百萬元及人民幣71.5百萬元，其中人民幣138.0百萬元、人民幣174.6百萬元、人民幣220.8百萬元及人民幣59.8百萬元來自我們向鑫苑置業集團開發的物業提供物業管理服務，佔我們各期間總收益的96.2%、88.9%、84.3%及83.6%。

下表載列於所示期間按開發商類別劃分的投標成功率明細：

	截至12月31日止年度						截至2019年3月31日止三個月	
	2016年		2017年		2018年			
	我們參與的公營投標數目	獲得的投標數目	我們參與的公營投標數目	獲得的投標數目	我們參與的公營投標數目	獲得的投標數目	我們參與的公營投標數目	獲得的投標數目
僅由鑫苑置業集團開發的物業	5	5	8	8	9	9	3	3
由第三方開發商開發的物業	16	6	6	2	7	3	2	0
總計	21	11	14	10	16	12	5	3

於往績記錄期，我們的所有其他物業管理委聘乃通過與物業開發商進行的商業協商獲得。

下表載列於所示日期／期間按開發商類別劃分的在管總建築面積及管理物業數目及已確認的相關收益的詳情：

	於12月31日／截至該日止年度									於2019年3月31日／截至該日止三個月		
	2016年			2017年			2018年					
		管理物業			管理物業			管理物業			管理物業	
	建築面積	數目	收益	建築面積	數目	收益	建築面積	數目	收益	建築面積	數目	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*
僅由鑫苑置業集團開發的物業												
－物業開發商作為協議合作方	7,971	39	115,120	9,754	48	152,605	10,462	55	197,449	10,516	55	53,841
－業主委員會作為協議合作方	1,222	6	22,898	1,222	6	21,958	1,222	6	23,363	1,222	6	5,946
小計	9,193	45	138,018	10,976	54	174,563	11,684	61	220,812	11,738	61	59,787
由第三方開發商開發的物業												
－物業開發商作為協議合作方	1,560	11	5,505	2,705	22	21,769	3,719	31	40,108	3,810	32	10,771
－業主委員會作為協議合作方	–	–	–	–	–	–	252	4	962	252	4	987
小計	1,560	11	5,505	2,705	22	21,769	3,971	35	41,070	4,062	36	11,758
總計	10,753	56	143,523	13,681	76	196,332	15,655	96	261,882	15,800	97	71,545

下表載列於所示期間按開發商類別劃分的的我們物業管理服務已確認收益的進一步明細：

	截至12月31日止年度						截至2019年3月31日止三個月	
	2016年		2017年		2018年			
	收益		收益		收益		收益	
		佔我們物業管理服務收益百分比		*佔我們物業管理服務收益百分比*		*佔我們物業管理服務收益百分比*		*佔我們物業管理服務收益百分比*
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
僅由鑫苑置業集團開發的物業								
－物業開發商作為協議合作方								
－鑫苑置業集團應佔收益	3,185	2.2	4,277	2.2	12,362	4.7	3,298	4.6
－獨立第三方應佔收益	111,935	78.0	148,328	75.5	185,087	70.7	50,543	70.6
－業主委員會作為協議合作方								
－鑫苑置業集團應佔收益	–	–	–	–	–	–	–	–
－獨立第三方應佔收益	22,898	16.0	21,958	11.2	23,363	8.9	5,946	8.3
由第三方開發商開發的物業								
－物業開發商作為協議合作方[1]	5,505	3.8	21,769	11.2	40,108	15.3	10,771	15.1
－業主委員會作為協議合作方[1]	–	–	–	–	962	0.4	987	1.4
總計	143,523	100.0	196,332	100.0	261,882	100.0	71,545	100.0

附註：

1. 第三方開發商開發物業所得的全部收益來自獨立第三方。

於往績記錄期，儘管我們大部分的物業服務合同乃與物業開發商(包括鑫苑置業集團)訂立，但我們因此產生的物業管理服務收益絕大部分來自於獨立第三方，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，分別達約97.8%、97.8%、95.3%及95.4%。於物業開發階段，物業開發商代表業主與我們訂立前期物業服務合同，該協議將反映在物業開發商與其後成為業主的購買者訂立的物業購買協議中。倘業主擬在其後委聘其他物業管理服務提供商，則彼等可成立業主委員會代表彼等行事，且業主委員會將與新物業管理服務提供商訂立物業服務合同。然而，適用中國法律法規並不強制要求成立業主委員會。《中華人民共和國物權法》、《物業管理條例》及《業主大會和業主委員會指導規則》規定，業主委員會的成立須經有關業主在業主大會上投票，而該等會議須由構成法定人數的業主提出申請，並在有關政府部門的指導下進行。

於2019年3月31日，我們管理的97項物業中的61項由鑫苑置業集團開發及36項由第三方開發商開發。下表載列於所示期間按物業開發商不同類別劃分的提供物業管理服務產生的收益明細：

	截至12月31日止年度									截至2019年3月31日止三個月		
	2016年			2017年			2018年					
	收益		毛利率	收益		毛利率	收益		毛利率	收益		毛利率
		佔物業管理服務總收益百分比			*佔物業管理服務總收益百分比*			*佔物業管理服務總收益百分比*			*佔物業管理服務總收益百分比*	
	人民幣千元	*%*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*%*
鑫苑置業集團	138,018	96.2	15.1	174,563	88.9	21.0	220,812	84.3	22.4	59,787	83.6	23.4
第三方開發商	5,505	3.8	3.1	21,769	11.1	17.3	41,070	15.7	11.7	11,758	16.4	12.7
總計	143,523	100.0	14.6	196,332	100.0	20.6	261,882	100.0	20.7	71,545	100.0	21.8

於往績記錄期，第三方開發商開發的物業產生的毛利率低於鑫苑置業集團開發的物業乃主要由於以下原因：

- *地理位置*：鑫苑置業集團開發的物業主要位於中國的新一線及二線城市(根據第一財經新一線城市研究所的分類)，該等城市具有更高的消費能力。相反，第三方開發商開發且由我們管理的物業主要位於中國的三線、四線或更低線城市，該等城市的生活成本相對較低，並導致平均物業管理費較低。根據弗若斯特沙利文的資料，於往績記錄期，新一線及二線城市的城市家庭的人均可支配年收入約為人民幣43,000元，而三線、四線或更低線城市的人均可支配年收入約為人民幣30,000元。考慮到該等消費能力差異，我們設定於三線、四線或更低線城市收取的平均物業管理費時須更加審慎。因此，第三方開發商開發的物業應佔物業管理收益低於鑫苑置業集團開發的物業應佔物業管理收益，從而導致於往績記錄期前者的毛利率較低。

- *規模經濟*：鑫苑置業集團開發的物業主要集中於鄭州、濟南及蘇州等新一線及二線城市(根據第一財經新一線城市研究所的分類)，而第三方開發商開發的物業則更為分散。於鑫苑置業集團開發的物業聚集的城市，我們通常享有更高的議價能力，且將能夠透過大宗採購降低我們自供應商採購的成本。倘出現需求，我們可更為靈活地於該等物業之間重新分配我們的資源(無論是行政管理或勞工)，從而使我們能夠更好地控制彼等各自的銷售成本。相反，第三方開發商開發的物業更為分散，因此，於一個特定城市中可能僅有一處我們在管的物業，其產生了若干限制並使我們與供應商磋商時的議價能力受限，且於分配資源時靈活度下降。因此，管理前者物業的成本因其規模及地理集中度而通常低於管理後者物業的成本，從而導致於往績記錄期鑫苑置業集團開發的物業應佔毛利率高於第三方開發商開發的物業。

- *營銷問題*：為於競爭對手中取得優勢並於第三方開發商中贏得聲譽，我們於嘗試從事第三方開發商開發的物業時戰略性地降低我們的平均物業管理費。舉例而言，截至2018年12月31日止三個年度，我們就第三方開發商開發的物業收取的平均物業管

理費較就鑫苑置業集團開發的物業收取的平均物業管理費平均約低13.8%至17.2%。此外，為提升我們的競爭力及業務發展能力，我們或會為業主及住戶就彼等應付我們的物業管理費提供若干折扣。上述因素減少了第三方開發商開發的物業應佔物業管理服務收益，並導致其毛利率低於鑫苑置業集團開發的物業的毛利率。

展望未來，董事認為，我們將能夠於第三方開發商之間建立起我們的競爭力及聲譽，且預期鑫苑置業集團及第三方開發商開發的物業應佔毛利率之間的差異將有所減少。

於往績記錄期，鑫苑置業集團開發的物業建築面積增加乃歸因於我們與鑫苑置業集團的長期合作。相關在管建築面積從2016年12月31日的約9.2百萬平方米增至2019年3月31日的約11.7百萬平方米。相應收益亦從截至2016年12月31日止年度的約人民幣138.0百萬元增至截至2018年12月31日止年度的約人民幣220.8百萬元，複合年增長率約為26.5%。截至2019年3月31日止三個月，我們錄得向由鑫苑置業集團開發的物業提供的物業管理服務所得收益約人民幣59.8百萬元。

我們亦能持續增加第三方開發商開發的物業的在管物業建築面積。於往績記錄期，我們持續挖掘與第三方開發商的合作機會，以期擴大向彼等提供的物業管理服務的範圍。於2016年12月31日，我們的在管總建築面積中約14.5%乃由第三方開發商開發，而於2019年3月31日，我們的在管總建築面積中約25.7%由第三方開發商開發。相應收益亦從截至2016年12月31日止年度的約人民幣5.5百萬元增至截至2018年12月31日止年度的約人民幣41.1百萬元，複合年增長率約為173.4%。截至2019年3月31日止三個月，向第三方開發商開發的物業提供物業管理服務的收益約為人民幣11.8百萬元。

除目前的在管物業外，於2019年3月31日，我們亦訂約於中國管理52項尚未交付予我們管理的物業，建築面積約為11.3百萬平方米，其中約5.2百萬平方米由鑫苑置業集團開發，而約6.1百萬平方米位由第三方開發商開發且位於河南省及山東省。此外，於2019年3月31日，我們在管

的97項物業中有21項的後期物業將交付予我們管理，其中約0.5百萬平方米由鑫苑置業集團開發及約2.5百萬平方米由第三方開發商開發。該等物業計劃於2019年至2021年交付。

下文載列於2019年3月31日我們訂約管理的上述73項物業(例如從未交付予我們管理的52項物業及21項後期物業將交付予我們管理的物業)的累計建築面積及預期將產生之收益明細：

	於12月31日及截至該日止年度								
	2019年			2020年			2021年		
	建築面積	收益	佔預期總收益的百分比	建築面積	收益	佔預期總收益的百分比	建築面積	收益	佔預期總收益的百分比
	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*	*%*
僅由鑫苑置業集團開發的物業	1,135	8,988	52.6	3,172	61,140	33.7	5,685	151,648	44.4
僅由第三方開發商開發的物業	1,813	8,107	47.4	6,815	120,293	66.3	8,532	189,466	55.6
總計	2,948	17,095	100.0	9,987	181,433	100.0	14,217	341,114	100.0

上述73項物業預計將產生的收益於截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度預期分別約為人民幣17.1百萬元、人民幣181.4百萬元及人民幣341.2百萬元。

截至2021年12月31日止三個年度上述73項物業預期產生的收益按如下基準計算：(i)截至2021年12月31日止三個年度各物業項目估計在管建築面積；(ii)截至2021年12月31日止三個年度各物業項目每平方米估計物業管理費；及(iii)截至2021年12月31日止三個年度各新物業項目估計交付時間。該計算亦基於大量假設，例如我們的所有物業服務合同將不會於該等合同所述終止日期前終止，且不會發生變更。展望未來，我們計劃投標餘下鑫苑置業集團在中國開發的所有物業(商場除外)，且預計我們的投標成功率為100%。

我們物業管理服務的範圍

我們提供廣泛的服務。我們於日常運營中提供的物業管理服務包含以下幾大類：

- *清潔及衛生服務*。我們力圖為業主及住戶提供潔淨衛生的生活環境。我們(i)就在管物業公共區域提供清潔及衛生維護服務，該等區域包括但不限於道路、大堂、樓梯、電梯、玻璃、門；(ii)提供一般清潔服務；及(iii)提供廢棄物管理服務，彼等通常透過分包商提供。我們使用備有先進技術的專業設備及車輛提供清潔及衛生服務。

- *安保服務*。我們致力於向業主及住戶提供優質安保服務。我們提供的安保服務主要包括巡邏、進出控制、訪客處理及應急服務。我們通常通過我們自身的僱員或透過分包商提供安保服務。除傳統安保服務外，我們亦利用智能裝置提高我們的工作效率。

- *園藝服務*。我們的園藝服務旨在維護及保持我們所管理的物業區域內的綠化，且由我們自身的僱員及分包商提供。其亦包括害蟲管控、植物澆水及施肥。

- *停車位管理服務*。我們通過提供秩序維護、清潔、設施管理及能耗管理服務負責停車場及停車位的日常運營及維護。我們亦使用先進的停車場管理系統記錄車輛進出停車場的情況。該系統亦協助用戶管理彼等之停車位。

- *設施維護服務*。我們負責位於在管物業的公共設施維護。我們的設施維護服務範圍通常包括(i)公共區域設備及設施，如電梯及中央空調系統；(ii)消防及安全設施，如滅火器及火災警報系統；(iii)安保設施，如門禁控制及監控攝像頭；及(iv)公用事業設施，如電力分配系統、水泵及水箱。我們向專門分包商外包電梯、雙層停車位及消防及安全設施的維護。我們的內部技工對若干系統及設備進行常規管理及檢查，彼等亦負責制定設備維修時間表，以確保服務區域設備及設施的正常運作。我們亦利用我們的信息技術系統(如電子樓宇自動化系統)對設備及設施進行實時監控。

- *客戶服務*。我們的配套服務包括(其中包括)(i)處理客戶投訴及意見以及跟進處理流程及反饋；(ii)接待服務；及(iii)社區活動。

我們的產品組合

我們就我們產品組合中所有類別的物業提供類似服務。我們目前的產品組合中大部分物業為綜合體及住宅物業。於往績記錄期，我們亦將我們的物業管理服務範圍從綜合體及住宅物業擴展至辦公大樓、產業園區及服務大廳。下表載列於所示日期按物業類別劃分的在管總建築面積及各管理物業數目明細：

	於12月31日						於2019年	
	2016年		2017年		2018年		3月31日	
	建築面積	管理物業數目	建築面積	管理物業數目	建築面積	管理物業數目	建築面積	管理物業數目
	千平方米		*千平方米*		*千平方米*		*千平方米*	
綜合體[1]	7,210	37	9,106	52	10,892	69	11,037	70
－住宅綜合體[2]	6,552	31	8,448	46	10,123	62	10,268	63
－非住宅綜合體[3]	658	6	658	6	769	7	769	7
住宅物業	3,507	18	4,014	19	3,995	20	3,995	20
辦公大樓	36	1	529	4	606	5	606	5
其他[4]	–	–	32	1	162	2	162	2
總計	10,753	56	13,681	76	15,655	96	15,800	97

附註：

(1) 綜合體主要包括(i)住宅物業；(ii)辦公大樓；及／或(iii)社區內的小商鋪的組合。

(2) 根據弗若斯特沙利文的資料，住宅綜合體指我們在管住宅物業總建築面積佔綜合體總建築面積80%以上的綜合體。

(3) 非住宅綜合體通常指辦公大樓及小商鋪的組合。

(4) 其他包括產業園區及服務大廳。

就綜合體而言，於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，我們的在管總建築面積的約67.1%、66.6%、69.6%及69.9%為綜合體，其主要包括(i)住宅物業；(ii)辦公大樓；及／或(iii)社區內的小商鋪的組合。在各日期由我們管理的37個、52個、69個及70個綜合體中，其中31個、46個、62個及63個為住宅綜合體，根據弗若斯特沙利文的資料，住宅綜合體指綜合體內住宅物業總建築面積佔該綜合體總建築面積的80%以上的綜合體。該等綜合體建築面積的約90.9%、92.8%、92.9%及93.0%來自住宅綜合體。

由於上述原因，於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，由我們管理的住宅綜合體及住宅物業的總建築面積分別約達10.1百萬平方米、12.5百萬平方米、14.1百萬平方米及14.3百萬平方米，佔各日期我們的在管總建築面積的約93.5%、91.1%、90.2%及90.3%。

下表載列於所示期間按物業類別劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度						截至2019年3月31日止三個月	
	2016年		2017年		2018年			
	收益	佔物業管理服務總收益百分比	收益	佔物業管理服務總收益百分比	收益	佔物業管理服務總收益百分比	收益	佔物業管理服務總收益百分比
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
綜合體[1]	107,346	74.8	129,918	66.2	173,133	66.1	50,002	69.9
－住宅綜合體[2]	98,668	68.7	119,351	60.8	154,728	59.1	45,008	62.9
－非住宅綜合體[3]	8,678	6.1	10,567	5.4	18,405	7.0	4,994	7.0
住宅物業	36,177	25.2	59,398	30.3	67,256	25.7	15,975	22.3
辦公大樓[4]	–	–	5,539	2.8	18,279	7.0	4,949	6.9
其他[5]	–	–	1,477	0.7	3,214	1.2	619	0.9
總計	143,523	100.0	196,332	100.0	261,882	100.0	71,545	100.0

附註：

(1) 綜合體主要包括(i)住宅物業；(ii)辦公大樓；及／或(iii)社區內的小商鋪的組合。

(2) 根據弗若斯特沙利文的資料，住宅綜合體指我們在管住宅物業總建築面積佔綜合體總建築面積的80%以上的綜合體。

(3) 非住宅綜合體通常指辦公大樓及小商鋪的組合。

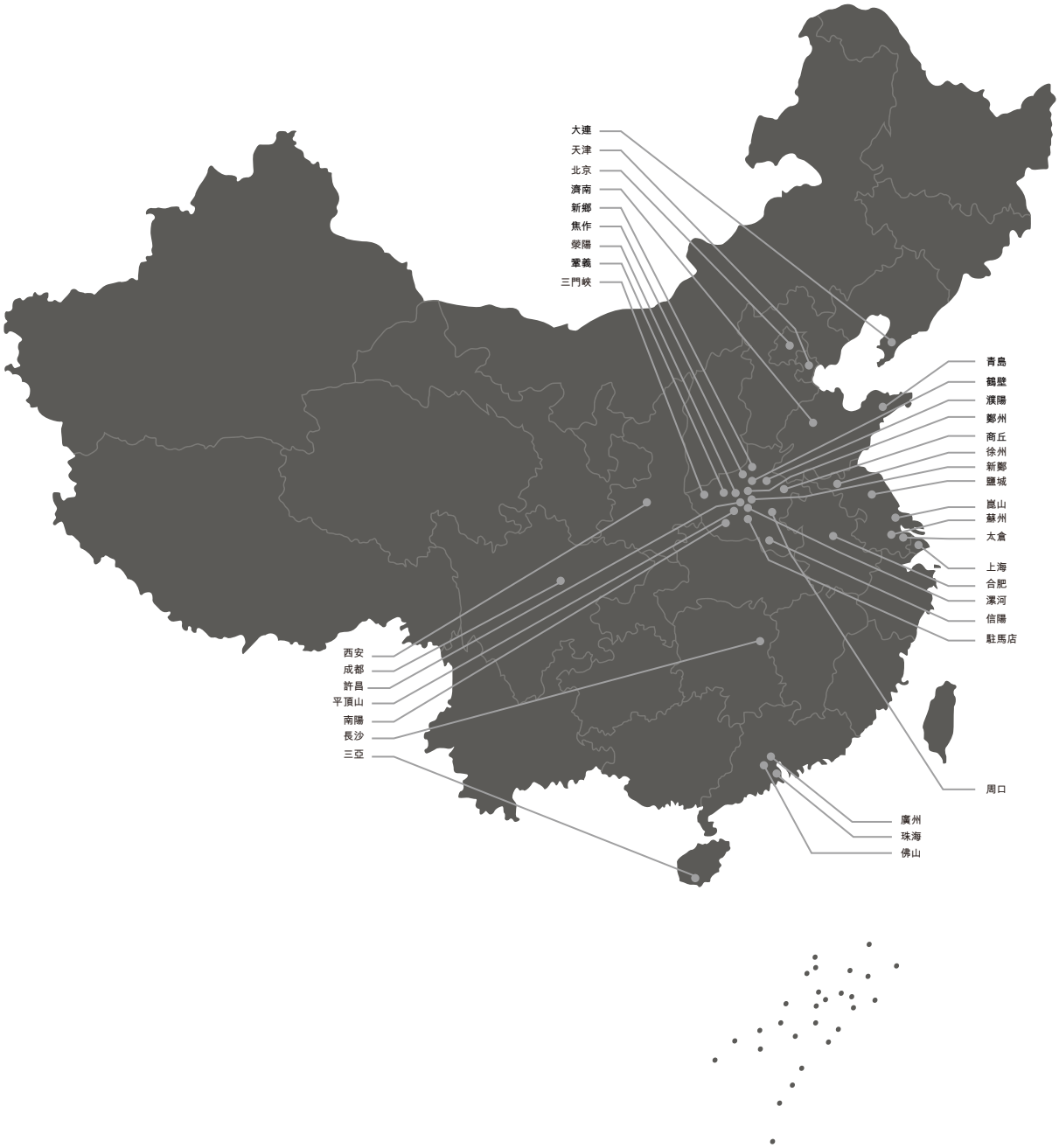
(4) 我們於2016年12月31日的在管辦公大樓乃於2016年12月31日方交付予我們。因此，截至2016年12月31日止年度並無產生收益。

(5) 其他包括產業園區及服務大廳。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們管理的住宅物業及住宅綜合體所貢獻的總收益分別約達人民幣134.8百萬元、人民幣178.7百萬元、人民幣222.0百萬元及人民幣61.0百萬元，佔同期物業管理服務總收益的約94.0%、91.0%、84.8%及85.2%。

我們的地理分佈

下圖闡述了我們於2019年3月31日的地理分佈(包括我們的在管物業及我們訂約管理的物業)：



於成立之時，我們主要專注於管理位於中國河南省鄭州市的物業。多年來，我們的服務領域已擴展至13個省，超過35個城市，包括鄭州、濟南、西安、成都、蘇州、北京及上海。

下表載列於所示日期按地理位置劃分的我們訂約管理的物業各自的建築面積及已訂約物業數目明細：

	於12月31日						於2019年	
	2016年		2017年		2018年		3月31日	
	建築面積	已訂約物業數目	建築面積	已訂約物業數目	建築面積	已訂約物業數目	建築面積	已訂約物業數目
	千平方米		*千平方米*		*千平方米*		*千平方米*	
華中[1]	9,395	51	15,366	80	19,047	102	21,595	107
華東[2]	4,375	20	4,546	21	5,067	27	5,135	28
華西[3]	1,145	3	1,336	4	1,463	5	1,701	6
華北[4]	425	3	569	4	602	4	890	4
華南[5]	150	1	150	1	150	1	696	4
總計	15,490	78	21,967	110	26,329	139	30,017	149

附註：

(1) 包括位於河南省及湖南省的城市。

(2) 包括位於江蘇省、安徽省、山東省及上海市的城市。

(3) 包括位於四川省及陝西省的城市。

(4) 包括位於遼寧省、北京市及天津市的城市。

(5) 包括位於海南省及廣東省的城市。

下表載列於所示期間按地理位置劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度						截至2019年3月31日止三個月	
	2016年		2017年		2018年			
	收益	佔物業管理服務總收益百分比	收益	佔物業管理服務總收益百分比	收益	佔物業管理服務總收益百分比	收益	佔物業管理服務總收益百分比
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
華中[1]	64,377	44.9	89,367	45.5	128,145	48.9	36,774	51.4
華東[2]	60,985	42.5	74,993	38.2	86,268	32.9	23,181	32.4
華西[3]	13,820	9.6	23,752	12.1	36,548	14.0	8,616	12.0
華北[4]	4,341	3.0	6,955	3.6	8,674	3.3	2,030	2.8
華南[5]	–	–	1,265	0.6	2,247	0.9	944	1.4
總計	143,523	100.0	196,332	100.0	261,882	100.0	71,545	100.0

附註：

(1) 包括位於河南省及湖南省的城市。

(2) 包括位於江蘇省、安徽省、山東省及上海市的城市。

(3) 包括位於四川省及陝西省的城市。

(4) 包括位於遼寧省、北京市及天津市的城市。

(5) 包括位於海南省及廣東省的城市。

物業管理服務的增長

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，我們訂約管理約15.5百萬平方米、22.0百萬平方米、26.3百萬平方米及30.0百萬平方米的總建築面積，分別包含78項、110項、139項及149項物業。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，我們訂約管理的物業之中，20項、40項、59項及65項物業或約3.9百萬平方米、8.4百萬平方米、10.9百萬平方米及12.6百萬平方米由第三方開發商開發。於往績記錄期，我們積極探索第三方開發商開發的物業市場，且已成功進一步多元化我們的產品組合及擴大客戶群。於2019年3月31日，我們訂約管理的建築面積中約42.1%來自第三方開發商。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們已與11個、18個、20個及五個新的合作方(均為第三方開發商)訂立前期物業服務合同。自2019年3月31日起及直至最後實際可行日期，我們已與十個新的合作方(均為第三方開發商)訂立合同。

展望未來，我們計劃通過承接更多由第三方開發商開發的物業管理項目，繼續多元化我們的產品組合。我們已實施多種措施，以進一步多元化我們的客戶群，並減少我們對鑫苑置業集團的依賴。舉例而言，我們將鼓勵我們的業務開發人員發展新的第三方客戶，並將透過根據該等新委聘帶來的收益分配花紅對彼等進行激勵。此外，誠如本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露，我們計劃將全球發售所得款項淨額的約45%用於收購或投資擁有區域業務經營規模的優質物業管理公司。由於預期該等物業管理公司將管理第三方開發商開發的物業，故董事相信，該收購或投資將會進一步多元化我們的物業管理項目來源，並進一步減少其對鑫苑置業集團的依賴。我們亦計劃有選擇地探索戰略投資、收購及合營企業機會。我們相信該等合作及收購能夠擴大我們的業務規模，增加我們的收益來源，加強資源分配及擴大我們的地理覆蓋面。基於第三方開發商開發的物業所得收益及其在管建築面積的持續增長，獨家保薦人及董事認為，上述舉措已經並將持續有效減少我們對鑫苑置業集團的依賴。有關更多資料，請參閱本節「－業務策略－進一步改善我們的服務質量及擴大我們的物業管理業務規模及地理範圍」分節。

下表載列於所示日期就建築面積而言我們已訂約物業管理項目及我們的在管物業的變動明細：

	於12月31日												於2019年3月31日				自2019年4月1日至最後實際可行日期			
	2016年				2017年				2018年											
	已訂約建築面積	物業數目	在管建築面積	物業數目	已訂約建築面積	物業數目	在管建築面積	物業數目	已訂約建築面積	物業數目	在管建築面積	物業數目	已訂約建築面積	物業數目	在管建築面積	物業數目	已訂約建築面積	物業數目	在管建築面積	物業數目
	千平方米		*千平方米*		*千平方米*		*千平方米*		*千平方米*		千平方米		*千平方米*		*千平方米*		*千平方米*		*千平方米*	
期初	12,419	61	7,410	36	15,490	78	10,753	56	21,967	110	13,681	76	26,329	139	15,655	96	30,017	149	15,800	97
已訂立新物業服務合同[1]	3,071	17	3,343	20	6,477	32	2,928	20	4,838	32	2,450	23	3,688	10	145	1	3,096	18	965	6
終止[2、3]	–	–	–	–	–	–	–	–	(476)	(3)	(476)	(3)	–	–	–	–	–	–	–	–
期末	15,490	78	10,753	56	21,967	110	13,681	76	26,329	139	15,655	96	30,017	149	15,800	97	33,113	167	16,765	111

附註：

(1) 此等合同主要包括與物業開發商及／或新開發物業的業主以及社區業主(已終止與過往物業管理公司的合同)訂立的物業服務合同。

(2) 此等合同包括自願終止與物業開發商及／或業主委員會訂立的物業服務合同，原因為部分有關客戶無法履行彼等之付款義務。

(3) 截至2018年12月31日止年度，我們終止一項住宅物業的物業服務合同。有關物業於2018年2月我們收購青島鑫苑後由我們管理。由於客戶未能履行其付款義務，故我們於2018年9月終止該合同。因此，該合同並未於上文變動表內列示。

截至2018年12月31日止年度，我們終止四項住宅物業相關的物業服務合同。該等合同乃與第三方開發商訂立，應付總合約金額約為人民幣4.0百萬元。部分合同乃因該等客戶未能履行彼等的付款義務而終止。董事確認，於我們自願終止有關物業服務合同後，本集團並無來自或有關該等客戶的尚未償還及尚未解決的申索。

於最後實際可行日期，我們已訂立合計約16.3百萬平方米的物業服務合同，即未來三年將交付的56項物業。

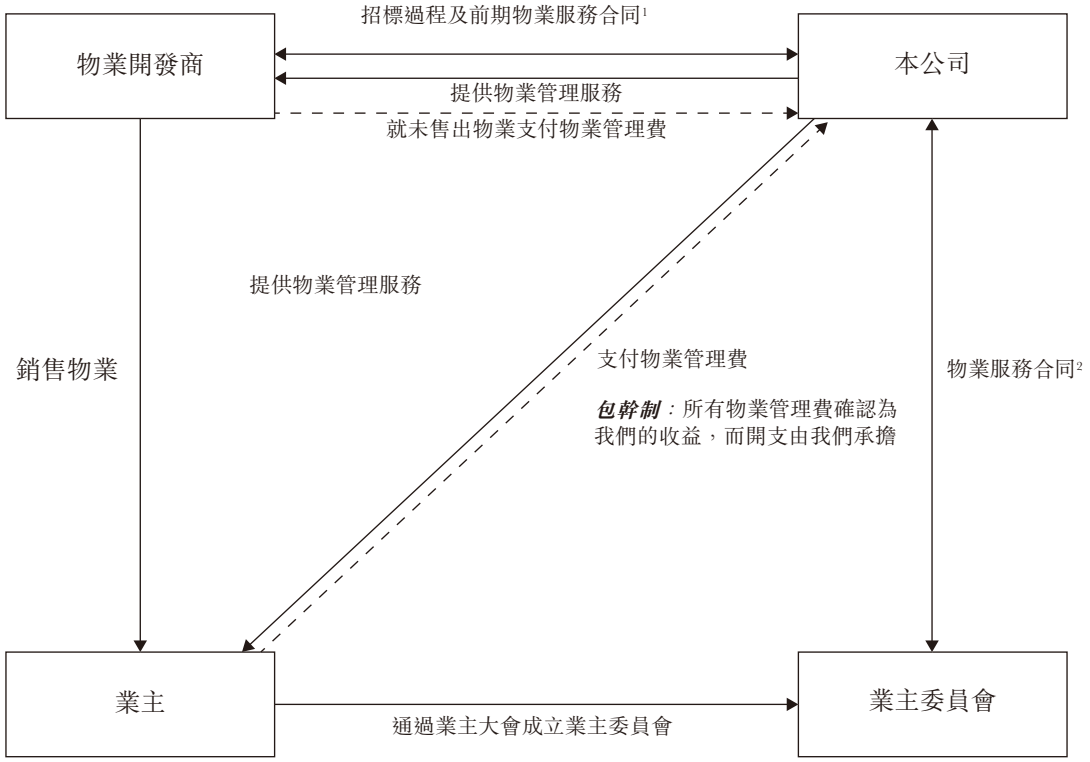
下表載列於2019年3月31日我們在管物業相關的物業服務合同的到期時間表詳情：

	在管建築面積		
	鑫苑置業集團作為合作方	**第三方開發商作為合作方**	**小計**
		千平方米	
無固定期限的物業服務合同	11,099	3,357	14,456
有固定期限且於下列日期屆滿的物業服務合同：			
截至2019年12月31日止年度	223	445	668
截至2020年12月31日止年度	111	177	288
截至2021年12月31日止年度	306	82	388
總計			15,800

我們就續新現有物業服務合同與客戶協商時，毋須進行投標程序。於整個往績記錄期，我們截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度與鑫苑置業集團訂立的物業服務合同的平均續新率一直為100%，而與第三方開發商訂立的物業服務合同的平均續新率分別為100%、100%及約96%。截至2018年12月31日止年度，若干物業服務合同被我們終止，乃由於若干客戶未能履行彼等的義務。

物業管理費

下圖顯示我們的收益模式：



附註：

(1) 物業開發商能夠在成立業主委員會前代表業主與我們訂立前期物業服務合同，且有關合同對業主具有法律約束力。

(2) 業主可通過業主大會選聘我們。一旦我們被選中，業主大會可授權業主委員會代表業主與我們訂立物業服務合同，且有關合同對業主具有法律約束力。

於往績記錄期，僅一份物業服務合同的物業管理費按酬金制釐定，而餘下所有其他物業服務合同的物業管理費按包幹制釐定。我們認為此舉符合行業慣例，且根據弗若斯特沙利文的資料，按包幹制收費乃物業管理服務市場的主流模式。

包幹制

根據包幹制，我們根據我們的定價政策收取固定費用及月度、季度或半年度全包物業管理費。其後，我們根據提供服務的性質通過僱員或通過我們委聘的分包商提供物業管理服務。於往績記錄期，我們每月每平方米的平均物業管理費介乎人民幣1.71元至人民幣2.02元。

下表載列於所示期間按開發商類型劃分的每月每平方米平均管理費用明細：

	截至12月31日止年度			截至2019年3月31日止三個月
	2016年	**2017年**	**2018年**	
	每月每平方米平均物業管理費(人民幣元)			
由鑫苑置業集團開發的物業	1.74	1.88	1.98	2.04
由第三方開發商開發的物業	1.50	1.58	1.64	1.96
整體	1.71	1.82	1.90	2.02

我們收取的物業管理費均按一般商業條款或更佳條款及公平基準磋商且符合行業慣例。於往績記錄期，鑫苑置業集團開發的物業的每月每平方米平均物業管理費高於第三方開發商開發的物業的費用。此乃由於多種因素，包括(i)物業的地理位置；及(ii)我們的營銷問題。有關更多詳情，請參閱本節「－物業管理服務－概覽」分節。

我們與合作方磋商物業管理費之前會考慮多個因素，包括但不限於我們的勞工及員工成本、分包成本、物資及設備成本，以及我們的預期溢利。由於我們按此收費模式收取固定金額，因此我們賺取利潤的能力很大程度上取決於我們能否有效控制成本。倘我們的成本高於我們的初步預期值，我們無權要求業主及住戶支付我們差額，因此，我們未必能盈利。有關更多資料，請參閱本招股章程「風險因素－倘我們無法在按包幹制提供物業管理服務時控制成本，我們可能會蒙受虧損且毛利率亦可能會有所下降」分節。

酬金制

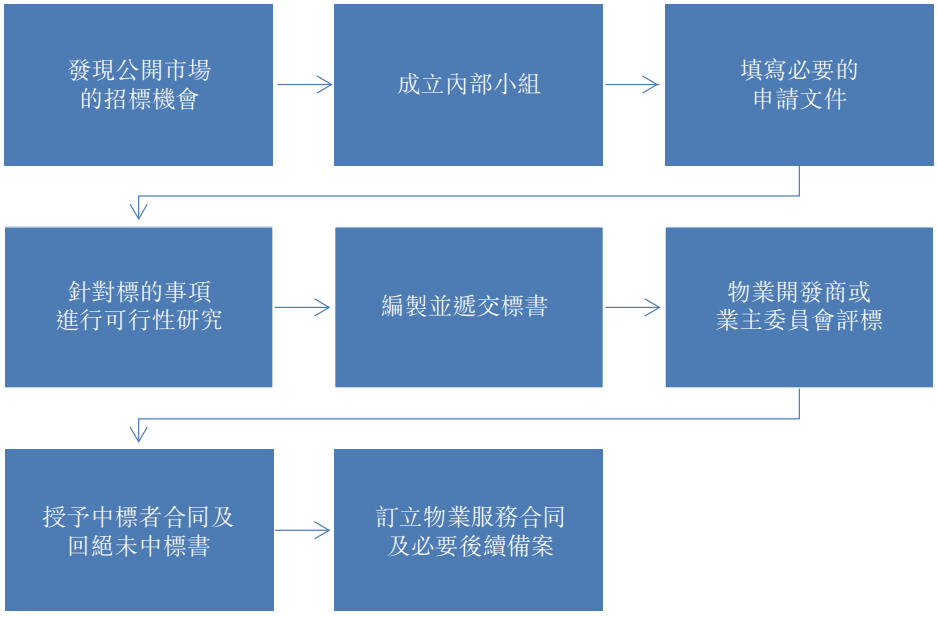
按照酬金制，我們收取物業開發商、業主或住戶應付物業管理費總額的固定百分比。支付的剩餘物業管理費其後會被存置於資金庫，通過物業管理程序產生之開支將由其支銷。物業開發商、業主或住戶對盈餘擁有所有權，惟倘存在短缺，彼等亦須向上述資金庫提供額外資金。於往績記錄期，我們的其中一個物業服務合同乃按酬金制收費，且我們的酬金為其應付管理費總額的5%。

投標程序

我們根據客戶的物業組合、背景及目標物業的開發時間表選擇客戶。我們在接受新的委聘前進行可行性分析及財務預測，並考慮到多種因素，如預期回報率、項目特點及規模、資源管理及目標客戶。

根據相關中國法律及法規，物業開發商通常需要通過招標程序為其住宅物業及住宅綜合體項目選擇物業管理公司。倘無足夠投標者，或住宅物業或住宅綜合體規模較小，則允許物業開發商在不進行任何招標程序的情況下選擇物業管理公司，惟須獲中國物業主管機關批准。

以下流程圖說明我們獲得物業服務合同的標準投標程序所涉及的主要步驟：



鑫苑置業集團與第三方開發商所開發物業的投標程序大致相同。首先我們會發現公開市場的投標機會。於確定潛在項目後，我們會在投資發展部成立小組，彼等將會起草必要的初步申請文件。其後，該小組將針對標的事項進行可行性研究。於可行性研究過程中，地理位置及預期銷售成本等因素會予考慮在內。一旦該研究完成且結果令人滿意，我們會編製標書，於其中載明(其中包括)收費項目的詳細價格表以及銷售項目的成本表。倘我們中標，我們將與合作方訂立物業服務合同，並於相關政府機構進行必要備案。

於評估投標時，鑫苑置業集團會考慮若干因素，主要可分為兩個方面，即(i)商業能力(包括建議費用、成本分析及人力的充足性)；及(ii)技術能力(實施計劃、管理能力及設備)。

我們相信我們的較高客戶滿意度、信譽良好、資本資源、物業管理組合多元化、業內排名及品牌知名度、服務範圍廣泛及合作關係長久，有助於我們取得鑫苑置業集團開發的項目。例如，我們與鑫苑置業集團逾19年的合作使我們能夠了解彼等的預期工作標準及質量。我們先進的

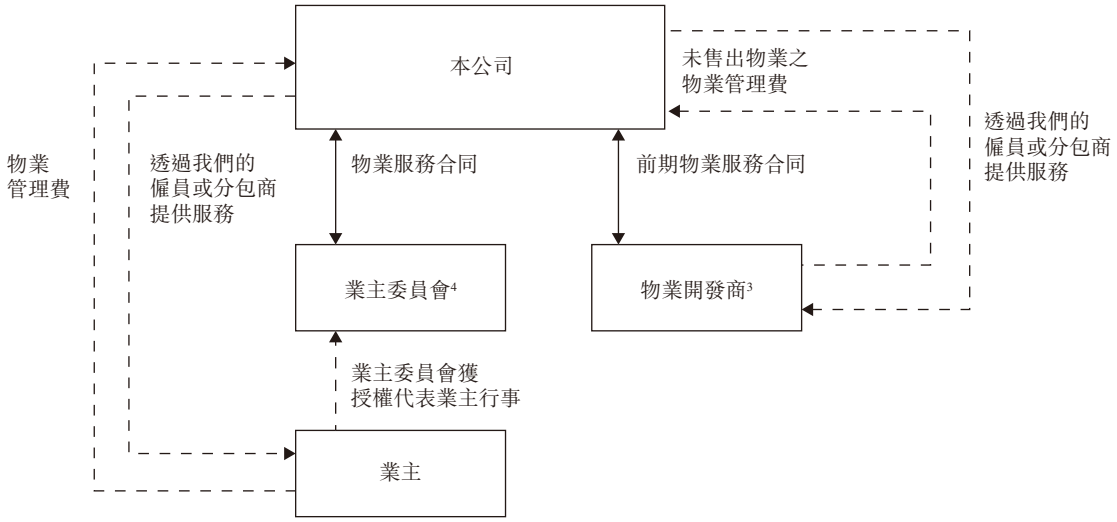
信息技術系統、「六心服務理念」及標準化的工作流程亦使我們於競爭對手中脫穎而出。於往績記錄期，我們已獲得所有有關我們已遞交標書的鑫苑置業集團開發項目的公開招標。展望未來，我們的董事認為我們無法贏得有關鑫苑置業集團所開發物業的公開招標或商業協商的風險較小。

我們亦主動探索與第三方開發商的新委聘機會。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們就第三方開發商開發之物業分別遞交16份、6份、7份及2份標書。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們所投的由第三方開發商開發的物業的中標率(按我們年內就第三方開發商開發物業公開招標的中標次數除以我們同期就第三方開發商開發物業公開招標的總參與次數計算得出)分別約為37.5%、33.3%、42.9%及零。

於往績記錄期，我們的所有其他物業管理乃通過與物業開發商進行的商業協商獲得。

物業服務合同

下圖闡述我們在物業服務合同下與各訂約方的關係。



附註：

(1) 實線表示各方已訂立有約束力的合同。

(2) 虛線表示各方未訂立任何合同。

(3) 物業開發商與我們訂立前期物業服務合同。根據適用中國法律及法規，該合同對未來業主具有法律約束力。

(4) 業主委員會代表業主與我們訂立物業服務合同。根據適用中國法律及法規，該合同對全體業主均具有法律約束力。

我們與所有客戶訂立物業服務合同，該等客戶為在建物業的物業開發商以及已交付物業的業主委員會。就在建物業而言，我們會於物業建造階段與物業開發商訂立前期物業服務合同，且即使物業出售予或交付予業主，相關合同仍將持續生效直至成立業主委員會及訂立一個新的物業服務合同為止。適用中國法律法規併不強制要求成立業主委員會。《中華人民共和國物權法》、《物業管理條例》及《業主大會和業主委員會指導規則》規定，業主委員會的成立須經有關業主在股東大會上投票，而該等會議須由構成法定人數的業主提出申請，並在有關政府部門的指導下進行。倘我們接管其他物業管理公司管理的物業，我們將代表所有業主與業主委員會訂立物業服務合同。

前期物業服務合同及物業服務合同的主要條款

下表概述(i)我們與物業開發商訂立的前期物業服務合同；及(ii)我們與業主委員會訂立的物業服務合同的主要條款：

	前期物業服務合同	**物業服務合同**
服務範圍	我們同意向周邊公用區域及設施提供物業管理服務，包括清潔及衛生、安保、園藝、停車位管理及設施維護服務。	
履約範圍及標準	該合同載列物業管理服務之範圍及我們預期達至的標準。其亦將訂明我們需要提供服務的區域以及預期服務及反饋時間及時長，比如我們處理一項緊急維修工作要求的預期時間。	

	前期物業服務合同	物業服務合同
物業管理費	前期物業服務合同載列應付物業管理費，該費用乃根據所擁有的建築面積計算。該合同亦有訂明每一個停車位的應付服務費。物業開發商負責支付未售出物業的物業管理費。物業管理費可每月、每季度或半年繳付。倘延遲付款，我們將收取逾期物業管理費的一部分作為逾期罰款。 一份前期物業服務合同的物業管理費按酬金制釐定。在此基礎上，我們向業主及住戶收取每平方米固定金額的物業管理費，我們將收取其中固定百分比的金額作為我們的酬金。	該合同載列應付的物業管理費，該費用根據所擁有的建築面積計算。合同中亦訂明每一個停車位的應付服務費。物業管理費可每月、每季度或半年繳付。倘延遲付款，我們將收取逾期物業管理費的一部分作為逾期罰款。
物業開發商或業主委員會的義務	物業開發商或業主委員會須向我們提供物業用房。	

	前期物業服務合同	物業服務合同
服務期限	前期合同通常並無固定服務期限，並將持續生效，直至成立業主委員會並訂立新的物業服務合同。然而，根據規定，一旦業主委員會與另一間新物業管理公司訂立物業服務合同，該等前期合同將自動終止。	該物業服務合同通常載有自動續期條款且有三年固定期限。
終止權利	有關合同通常可由一方於到期前三個月向合作方發出書面通知自願終止。	
釐定續新價格的機制	有關合同通常不包括釐定物業管理費的機制。有關物業管理費調整流程的更多詳情，請參閱「物業管理服務一定價政策」分節。	
糾紛解決	在提出訴訟或調解前，訂約雙方通常需要通過友好協商解決任何合約糾紛。	

一旦物業交付予業主，彼等可成立或運營業主委員會。適用中國法律法規併不強制要求成立業主委員會。《中華人民共和國物權法》、《物業管理條例》及《業主大會和業主委員會指導規則》規定，業主委員會的成立須經有關業主在股東大會上投票，而該等會議須由構成法定人數的業主提出申請，並在有關政府部門的指導下進行。業主委員會亦有權在業主大會上，通過(i)半數業主；及(ii)擁有一半以上已交付建築面積的業主投票決定僱用或解僱物業管理公司。業主委員會可通過招標程序僱用新物業管理公司。

根據中國適用法律及法規，業主委員會於有關物業管理的相關事宜方面代表著業主利益，且其決定對所有業主均具有約束力。業主委員會與物業管理公司訂立的任何合同屬有效且對所有業主具有法律約束力，而不論該等業主是否為該合同的訂約人。因此，由於我們與業主委員會訂立物業服務合同，業主依法有義務向我們支付物業管理費，且倘彼等未予支付，我們有合法權利向彼等索賠。此外，當物業開發商與業主訂立物業買賣合同時，我們一般會在物業買賣合同之後隨附前期物業服務合同，以確保業主知悉並承諾遵守，並提醒業主遵守前期物業服務合同的法律義務。依照中國適用法律及法規的規定，業主須於出售物業前結算所有未付的物業管理費。

定價政策

由於往績記錄期幾乎所有的物業管理費均按包幹制收取(惟一份物業服務合同除外，其物業管理費按酬金制收取，有關更多資料，請參閱本節「－物業管理服務－物業管理費」分節)，因此，我們的定價政策並無與在管總建築面積直接成比例。我們通常通過招標過程或通過商業磋商被委任為物業管理公司。當我們競標新委聘時，我們通常根據以下多個因素為我們的服務定價，包括(i)將出售的物業的規模、位置及定位，(ii)預算經營開支(包括但不限於勞工、材料及行政開

支)，(iii)擬定服務範圍及質量，(iv)收益產生模式及目標利潤率，(v)當地政府對物業管理費的定價指引／規定(倘適用)，(vi)可資比較物業的定價，及(vii)對我們競爭對手定價的評估。

於中國，物業管理公司可能就提供予住宅物業的物業管理服務收取的費用受相關中國機構規管及監督。國務院有關物價管理部門和建設管理部門共同負責物業管理費的監督管理。政府對費用施加的限制已在一定程度上影響我們於往績記錄期的經營業績，原因為我們可能無法隨時靈活調整我們的定價以應對不斷增加的運營成本。因此，我們已採取其他措施維持我們的盈利能力，該等措施包括成本控制及通過其他業務(如向業主及住戶提供增值服務)多樣化收益來源。有關更多詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－物業管理企業的收費」分節。

當住宅物業達到交付階段，我們自已售物業單元的業主收取業務管理費用，該費用通常按單元的規模及該區域的性質(如住宅區、零售區域及停車場)計算。物業開發商有責任就未售出物業向我們支付物業管理費。我們不同類型的物業的定價政策相同。

我們定期審閱及評估所收取的物業管理費並與財務表現相比較，確保能維持目標利潤率及評定我們是否需要於續新物業服務合同時變更物業管理費。

我們可能不時增加我們的物業管理費。就尚未成立業主委員會的物業而言，適用中國法律並無就增加物業管理費制定明確的過程。就已成立業主委員會的物業而言，倘我們期望於物業服務合同屆滿前調整物業管理費，我們會與業主委員會就增加物業管理費進行磋商。此外，於我們的定期物業服務合同屆滿後，我們或會與業主委員會重新磋商我們的物業管理費。

除上文所述外，我們已制定有關調整物業管理費的內部政策。根據相關政策，相關物業的物業管理處將會發起一次業主與我們之間的會議，其間，我們建議調整物業管理費並尋求業主的批准。建議調整數字一經協定，我們將舉行會議，邀請該社區的所有業主參加並投票。調整建議

將由(i)超過半數業主；及(ii)擁有一半以上已交付建築面積的業主批准後生效，我們或會簽訂補充物業服務合同(如先前合同尚未到期)或新物業服務合同(如先前合同已到期)。

有關我們的增值服務及我們的交付前及諮詢服務各自的定價政策，請參閱本節「－增值服務」及「－交付前及諮詢服務」分節。

付款與信用期

根據物業服務合同，我們按月、按季度或按半年度收取物業管理費。物業管理費於發出付款通知後由業主到期支付。我們通常要求業主或住戶預付彼等的物業管理費。一旦物業管理費逾期，我們將首先向客戶發出催款通知書。倘客戶仍然未能結清費用，我們可能委聘第三方協助我們收取費用或提出訴訟。

我們接受以銀行轉賬、現金支付及通過多個在線支付平台(如微信支付及支付寶)等方式支付物業管理費。為確保及時收取物業管理費，我們會利用多種方法通知物業開發商、業主及住戶，如(i)於到期日前張貼公告；及(ii)拜訪彼等之物業並提醒彼等逾期費用事宜。當物業管理費逾期一段時間時，我們或會委任第三方協助我們收取費用或提出訴訟。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們的物業管理費的收取率(按我們實際收取的物業管理費除以於同期應付我們的物業管理費總額計算)分別約為89.5%、84.9%、86.2%及69.3%。

增值服務

我們(i)向業主及住戶提供廣泛的增值服務，以提高其生活水平及居住體驗；及(ii)向物業開發商提供增值服務。所提供的服務主要包括(i)公用事業費支付服務；(ii)公用區域資源管理；(iii)家居生活服務；及(iv)物業清潔及物業交付服務。

下表載列於有關年度／期間物業開發商使用我們的增值服務產生之收益明細：

	截至12月31日止年度						截至2019年3月31日止三個月	
	2016年		2017年		2018年			
	收益	佔增值服務收益百分比	收益	佔增值服務收益百分比	收益	佔增值服務收益百分比	收益	佔增值服務收益百分比
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
僅由鑫苑置業集團開發的物業	46,652	99.7	55,851	98.2	74,061	95.4	19,582	93.5
僅由第三方開發商開發的物業	150	0.3	1,035	1.8	3,592	4.6	1,369	6.5
總計	46,802	100.0	56,886	100.0	77,653	100.0	20,951	100.0

我們的增值服務的需求及成果並不完全取決於我們的在管建築面積。我們的增值服務的成果歸因於物業地理位置、額外服務需求及業主及／或住戶組合等因素。例如，由第三方開發商開發的物業及我們的在管物業主要位於三線、四線或更低線城市，導致對我們的增值服務需求相對較低。因此，截至2019年3月31日止三個月，我們的增值服務收益的僅約6.5%來自僅由第三方開發商開發的物業。我們的董事相信，我們致力於擴大增值服務範圍及規模將使我們能於日後維持由第三方開發商開發的物業所產生的增值服務收益的增長趨勢。

公用事業費支付服務

不同於各自擁有獨立水電表的住宅單元，若干區域(如我們在管物業中的小商鋪)並無專用水電表，以供公用事業公司記錄消耗水平，從而計算公用事業費。因此，該等區域的住戶須共享

水電表。我們主要代表為我們在管物業住戶的店主向政府公用事業公司支付公用事業費(如水電費)。我們就已付公用事業費採用成本加利潤方法獲利。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，向業主或住戶提供公用事業費支付服務所得收益分別約為人民幣6.9百萬元、人民幣6.9百萬元、人民幣11.4百萬元及人民幣5.2百萬元。

公用區域資源管理

我們協助住戶(作為用戶)管理公共區域資源，使彼等能享有並利用相關資源。該等資源主要包括(i)臨時停車位；(ii)健身房；及(iii)廣告區域。我們就公共區域資源的管理向該等資源的用戶收取預先協定的費用。我們提供的公用區域資源管理服務乃有別於我們的物業管理服務。例如，我們的公用區域資源管理會管理並確保臨時停車位得以保留，而我們就業主及／或住戶使用的停車位提供物業管理服務。管理及維護服務乃我們提供予健身房經營者的增值服務的一部分，其乃針對健身房的水管及電線等設施，而作為我們物業管理服務的一部分，我們為業主及／或住戶管理並保留健身房，彼等有權免費使用或選擇不使用相關健身房。

下表載列按客戶類別劃分的公用區域資源管理收益明細：

	截至12月31日止年度			截至2019年3月31日止三個月
	2016年	2017年	2018年	
	人民幣千元			
鑫苑置業集團	3,007	3,373	4,318	1,055
住戶	27,590	35,702	40,952	9,983

公用區域資源管理合同之主要條款

下表概述我們與相關用戶訂立之公用區域資源管理合同的主要條款：

	廣告區域	**游泳館及健身房**
合同範圍及履約範圍	我們為用戶提供管理服務以便將公用區域作廣告用途。該合同載列我們監督及協助用戶使用公共區域以安裝及維護廣告展示牌的一般權利及義務。	我們同意為合作方提供公共區域設施(如水管及電線)的管理及維護服務。
服務費／租金	服務費通常按季度、半年度或年度預先協定的基準支付。	費用為預先協定的年度費用及按半年度支付。
合同期限	合同期限介於六個月至兩年。合同訂約隻方可根據先前合同的相同條件優先續新。	合同期限通常為三年及合作方可根據先前合同的相同條件優先續新。
終止權利	合同通常於不同抗力事件發生時終止。	除非違反合同條款，否則無權終止合同。
糾紛解決	訂約雙方通常需通過友好協商解決任何合同糾紛。倘協商不成功，則所有糾紛應於當地法院解決。	

家居生活服務

我們的家居生活服務包括(i)傢俱維修服務；(ii)日用品訂購與送貨服務；及(iii)其他服務。

- *傢俱維修服務*。家用電器或裝置可能不時失修，而業主及住戶可能要求我們協助修復該等設備。我們根據所需服務類型通過僱員及分包商提供此類服務，且我們會事先與業主或住戶協定單獨的費用。

- *日用品訂購與送貨服務*。業主或住戶可通過我們的移動應用程序「鑫一家」訂購由第三方商家提供的必需品與日用品，如瓶裝水及本地佳餚。當我們收到訂單後，我們會從第三方商家購買、匯總所訂購的商品並送貨到指定位置。我們僅向業主或住戶收取所訂購商品的零售費用，免費送貨。

- *其他服務*。我們根據業主及住戶的反饋向彼等提供定制服務。例如，於往績記錄期，我們為客戶提供(i)地暖維護服務；及(ii)電動汽車充電站應用及安裝服務。

下表載列於所示期間按開發商類別劃分的我們的家居生活服務收益明細：

	截至12月31日止年度			截至2019年3月31日止三個月
	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*
由鑫苑置業集團開發的物業				
－業主及住戶	7,461	9,534	9,878	2,053
由第三方開發商開發的物業				
－業主及住戶	36	216	1,851	518

其他服務合同之主要條款

下表概述我們與合作方訂立之部分其他服務合同之主要條款：

	地暖清潔及維護	**電動汽車充電站**
合同範圍	服務供應商同意向我們提供服務，如地暖系統的清潔及維護。	我們同意購買電動汽車充電站、儲值卡及安裝服務。
清潔及維護費用／購買價	清潔費用按預先協定的每平方米價格收取而維護費用取決於供暖系統的狀況。我們收到一定比例的清潔及維護費用作為我們每項已完成服務的費用。	我們同意於12個月內就電動汽車充電站付款且我們將因該等充電站獲使用而每天收取已收費用的固定金額。
權利及義務	我們有權監督服務供應商之工程。我們亦同意為工人提供履行彼等職責之合理途徑。我們代表分包商收取該服務費且我們將於服務完成後向我們的分包商付款。	製造商同意於檢查完成後提供三年的免費保修。
合同期限	合同期限約為兩個月。	該合同為具有三年保修期限的一次性購買合同。
終止權利	該合同尚未指明任何可終止的權利。	

	地暖清潔及維護	電動汽車充電站
糾紛解決	訂約雙方需要通過友好協商解決任何合同糾紛。倘協商不成功，則所有糾紛應於當地法院解決。	任何一方均可於當地法院解決該等糾紛。

物業清潔及物業交付服務

我們於2018年開始積極向鑫苑置業集團開發的物業提供物業清潔及物業交付服務。我們負責於交付前清潔物業，且我們通過採用成本加利潤方法獲利。此外，於交付階段，我們或會協助該等物業的檢查並提供客戶相關服務。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們向鑫苑置業集團提供物業清潔及物業交付服務產生之收益分別為約人民幣1.2百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣0.6百萬元。

物業清潔服務合同之主要條款

合同範圍及履約範圍	我們於物業交付前提供清潔服務。我們亦負責清潔物業中留下的任何垃圾。
服務費	服務費乃預先協定。
合同期限	該等合同為一次性服務合同。
終止權利	倘我們未能於合作方書面通知後的規定期間內糾正我們的不足之處，則該合同通常可予以終止。
糾紛解決	訂約雙方通常需通過友好協商解決任何合同糾紛。倘協商不成功，則所有糾紛應於當地法院解決。

交付前及諮詢服務

我們主要向物業開發商提供個性化的交付前及諮詢服務以(i)提升所開發物業的競爭力；及(ii)協助推廣及銷售彼等開發的物業。交付前服務包括於相關物業的交付前階段或於該物業投入市場銷售時，向物業開發商提供協銷服務，如(i)案場管理服務；及(ii)案場「暖場」服務。諮詢服務包括(i)於物業早期及建設階段，向物業開發商提供有關項目規劃、設計管理及建築管理的建議，以增強其功能性、舒適度及便捷性；及(ii)就未售出物業向物業開發商提供轉介及管理服務。

下表載列於有關年度／期間按收益來源劃分的交付前及諮詢服務產生的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至2019年3月31日止三個月	
	2016年		2017年		2018年			
	收益	佔交付前及諮詢服務收益百分比	收益	佔交付前及諮詢服務收益百分比	收益	佔交付前及諮詢服務收益百分比	收益	佔交付前及諮詢服務收益百分比
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
鑫苑置業集團	36,777	97.7	41,076	94.4	45,532	84.6	14,036	86.3
第三方開發商	849	2.3	2,425	5.6	8,262	15.4	2,225	13.7
總計	37,626	100.0	43,501	100.0	53,794	100.0	16,261	100.0

協銷服務

就出售所開發的物業而言，中國物業開發商一般會設立售樓處，此處設有(其中包括)樓盤沙盤、展廳以及銷售代表團隊。售樓處或會於相關物業在建時或建成後設立，且其一般位於在建住宅社區內，旨在讓潛在買家了解社區及公寓的基本情況。我們提供的服務包括安裝、清潔、訪

客管理、安保、停車服務、園藝、展廳維護。有時，於售樓處設立後前期，我們會考慮到「暖場」的銷售需求組織不同類型的表演節目，從而增加客流量及提高銷量。

下表載列按客戶類別劃分的協銷服務收益明細：

	截至12月31日止年度			截至2019年3月31日止三個月
	2016年	2017年	2018年	
	人民幣千元			
鑫苑置業集團	24,728	22,638	29,830	10,857
第三方開發商	711	1,571	7,311	2,011

協銷服務合同之主要條款

下表概述我們與物業開發商訂立的協銷服務合同的主要條款，其包括(i)案場管理服務；及(ii)案場「暖場」服務主要條款：

(1)　案場管理

合同範圍	我們同意提供案場管理服務，如提供安保人員(僅適用於我們已訂立前期物業服務合同的物業)、火災警報系統、清潔服務、設施維護及物業銷售座談會。
物業開發商的權利及義務	物業開發商有權檢查及監督我們的案場管理服務，有權建議替換表現不佳的僱員，且彼等有責任支付預先協定的費用。
我們的權利及義務	我們同意提供優質管理服務，如為提供該等服務之僱員提供培訓並確保足夠的僱員數目。
服務費	該合同載列年度一次性管理服務費。該合同亦載列月度材料消耗費。
合同期限	合同期限通常為一年。

終止權利	倘我們無法於預先協定日期後十日內履行合同義務，則合同通常可予終止，且倘合作方無法達到規定的標準，則任何一方可終止合同。
糾紛解決	訂約雙方需要通過友好協商解決任何合同糾紛。倘協商不成功，則所有糾紛應於當地法院解決。

(2)　案場「暖場」服務

	「暖場」服務	**「暖場」服務供應品**
服務範圍及履約範圍	我們同意裝飾場地並製作定制禮品。我們亦同意計劃、組織及執行「暖場」活動。	我們同意就「暖場」活動購買供應品。
我們的權利及義務	我們將高效及有效地提供符合規定標準的優質服務。	我們須根據合同規定的數量、類型及金額將供應品交付至指定場地。
服務費	服務合同載列預先協定的一次性服務費。	
合同期限	合同期限因活動的性質而異。	合同為一次性聘用。
終止權利	倘我們違反合同條款，物業開發商有權終止該合同。	倘我們未能交付有關供應品的次數達到兩次，物業開發商有權終止該合同。倘供應品質量低於標準，物業開發商亦可終止該合同。
糾紛解決	訂約雙方需通過友好協商解決任何合同糾紛。倘協商不成功，所有糾紛應在當地法院解決。	

我們提供此類服務收取的費用乃根據成本加利潤定價模式釐定。根據與物業開發商訂立的服務合同，我們提供的服務必須符合若干標準，而物業開發商負責向我們提供履行責任所需必要場地及設備。我們通過僱員及分包商提供服務。

前期介入服務

於往績記錄期，物業開發商於開發早期委聘我們，以利用我們於物業管理行業的專業知識以及我們與終端用戶進行溝通的經驗。我們提供的服務包括審閱藍圖及建設規劃文件，並於早期建設階段進行現場視察並就終端用戶的預期需求向物業開發商提供建議，由此，物業開發商可於建設期間盡最大努力滿足客戶需求。我們評估的區域包括公寓、個人住宅、公用區域、地下室以及位於社區中的設施。我們可能後續視察建設工地，確保妥為實施協定的規劃。

下表載列按客戶類別劃分的前期介入服務收益明細：

	截至12月31日止年度			截至2019年3月31日止三個月
	2016年	2017年	2018年	
	人民幣千元			
鑫苑置業集團	9,978	11,139	10,796	1,324
第三方開發商	97	–	50	–

前期介入服務合同之主要條款

下表概述我們與物業開發商訂立之前期介入服務合同之主要條款：

服務範圍及標準	我們同意於早期建設、銷售、檢查及交付階段就項目規劃、設計管理、管理質量標準及估計管理費用向物業開發商提供建議，包括派遣相關技術人員及管理人員。
物業開發商的權利及義務	物業開發商有權檢查及監督我們的諮詢服務且應為我們提供營運場所。
我們的權利及義務	我們同意於物業交付前審閱前期規劃、進行現場視察及單位勘查服務。
服務費	諮詢費按各類物業的建築面積計算。
合同期限	自合同簽訂起至物業交付止。
終止權利	倘物業開發商無法使我們履行職責，則我們有權終止合同。倘我們無法糾正彼等要求整改的問題，則物業開發商亦有權終止合同。
糾紛解決	訂約雙方需要通過友好協商解決任何合同糾紛。倘協商不成功，則所有糾紛應於當地法院解決。

我們的服務費乃根據物業的建築面積釐定。我們通過我們的僱員提供服務。

轉介及管理服務

我們為我們所管理的物業的未售出物業提供轉介及管理服務。該等物業要為由物業開發商擁有的未售出停車位及地下室。我們向居住於我們在管物業的現有業主或住戶推薦該等物業。倘彼等有意購買該等物業，我們將彼等推薦予相關物業開發商以讓彼等進一步協商並直接訂立買賣合同。我們亦負責維護有關未售出物業。基於物業開發商於一段時間內進行的相關銷售交易之總售價，我們就未售出物業的轉介及管理服務收取固定比例酬金費。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們轉介及管理服務所得的所有收益皆來自鑫苑置業集團，其分別為約人民幣2.1百萬元、人民幣7.3百萬元、人民幣4.9百萬元及人民幣1.9百萬元。

轉介及管理服務合同之主要條款

下表概述我們與物業開發商訂立的轉介及管理服務合同的主要條款：

服務範圍及標準	我們同意就未售出物業向物業開發商提供轉介及管理服務。我們亦負責維護有關未售出物業。
轉介費	合同載列基於最後售價的未售出物業轉介及管理服務的固定比例酬金費。
合同期限	合同期限通常為一至兩年。
終止權利	合同通常於期限結束時自動終止且除非另一方違約，否則訂約雙方不可單方面終止合同。倘我們未能履行我們的合同義務，物業開發商可終止合同。倘物業開發商未能履行彼等的合同義務，未能遞交相關資料或無法向我們支付所規定的酬金費，我們亦可終止合同。
糾紛解決	倘協商不成功，則所有糾紛應於當地法院解決。

我們的信息技術系統及移動應用程序

我們於日常運營中使用各種信息技術系統及移動應用程序(即CRM系統、OA系統、「慷寶機械人」及「鑫一家」移動應用程序)以提高我們的工作效率、降低我們對人工勞動及員工成本的依賴以及增強我們的競爭優勢。下文載列上述信息技術系統及移動應用程序之概述：

CRM系統

設計	CRM系統為管理我們的僱員而設計。其為能夠接收及處理業主或住戶要求的管理任務、投訴、查詢、建議及其他相關任務之系統。CRM系統亦允許我們的管理層安排每月或每週的議程並為其他員工分配任務以便跟進。其亦為我們的僱員參與移動學習課程之培訓門戶。此外，CRM系統為協助保安員執行其巡邏任務之簽到簿。
特點	「**400 CS中心**」：業主或住戶可通過致電「400 CS中心」提出投訴、作出查詢、提供建議及要求其他管理服務。於客服代表將請求輸入CRM系統後，其會相應分配及指派命令予相關員工。該等員工可選擇透過該系統的僱員終端處理該等請求。 僱員可通過CRM系統登入或登出工作，及相應分配業主或住戶的請求。當僱員處理相關請求時，彼等須對該進程進行注釋並將照片上傳至CRM系統。業主或住戶隨後對彼等進行評分。 **管理議程：**該系統旨在向管理團隊提供實時控制功能以監控本公司的不同部門。我們的管理團隊可通過CRM系統安排或編輯任何每月或每週計劃。經理可在需要時審閱或修改該等計劃。

安保功能：我們所管理物業的安保人員可通過CRM系統安排巡邏程序、路線及人員。保安員須遵守該等計劃安排並通過CRM系統掃描二維碼於預定路線之檢查點簽到。於發現物業出現異常事件時，保安員亦可記錄並作出報告。

OA系統

設計　　OA系統為一個產生及儲存辦公信息及數據以完成任務及目標之辦公自動化系統。其中包含之巨洲雲CC特點為一個即時通訊系統，用於我們的內部通訊之用。

特點　　**巨洲雲OA：**所有內部運營、應用程序、請求及工作安排視察均通過該系統進行。該系統分為各種類別，如個人、財務、業務、行政、人力資源、法律、運營及投資。我們的員工通過該系統作出申請及請求，例如事假及報銷請求。

巨洲雲CC：該應用程序乃用於通訊及合作之用。其可於手機及個人電腦上運行。我們的僱員通過發送文字及語音消息、文件及圖片使用該應用程序進行內部通訊。該應用程序亦能與巨洲雲OA合作，於手機上執行辦公自動化功能及接收通知，如會議日期及時間、電子郵件、新聞及通知。

「鑫一家」移動應用程序

設計　　「鑫一家」為一個業主或住戶訂購必需品及日用品之移動應用程序。「鑫一家」亦提供物業管理服務、提供新聞及社區最新資訊。

特點　　**網購：**業主或住戶通過「鑫一家」下訂單。我們僅向業主或住戶收取所訂購商品的零售價並免費送貨。

物業管理服務：「鑫一家」使業主或住戶能夠要求維護及維修服務、提出投訴及建議。

「慷寶機械人」

設計　「慷寶機械人」是一個智能家居設備。其擁有內置觸屏顯示器、前置攝像頭、麥克風及揚聲器。用戶界面通過其觸屏顯示器或由語音控制進行交互。

特點　「慷寶機械人」主要被用作個人家庭助理以獲得各類服務(如獲取健康服務、資訊、家政服務及控制家電)。

物業管理服務：用戶可透過「慷寶機械人」的線上系統收到提示並結算物業管理費。其亦可通過作為展示管理通知及其他社區最新資訊的公告板提供即時社區支持。

健康服務：「慷寶機械人」提供與健康相關的日常新聞及資訊、緊急呼叫、藥物訂貨及交付、管理病人健康檔案、用藥提醒及進行線上健康診斷。

資訊提供者：「慷寶機械人」是一個資訊中心，提供教育資訊、金融資訊及服務、日常新聞、氣象報道、娛樂資訊及其他社交最新資訊。

家電控制者：「慷寶機械人」的家政功能可控制主要類別的智能家電。該等家電包括照明系統、音樂播放器系統、安保裝置、廚房電器及煙霧探測器系統。

誠如董事所確認，考慮到本集團並不負責設計、經營及推銷「慷寶機械人」且並無從中獲利，因此，本集團毋須取得使用「慷寶機械人」的任何牌照。

我們的品牌

我們主要以「鑫苑」品牌營銷及提供服務，該品牌為預期我們的工作可以達到的標準的一般參照。「鑫苑」品牌，連同「高性價比－高滿意度－高服務體驗」的服務理念及「XIN3.0」服務模式旨在滿足客戶需要並為彼等提供優質服務。自我們成立以來，我們致力於通過進一步將我們的品牌多樣化為「鑫苑」，「悦晟行」及「誠至行」來提升我們品牌的內在價值。

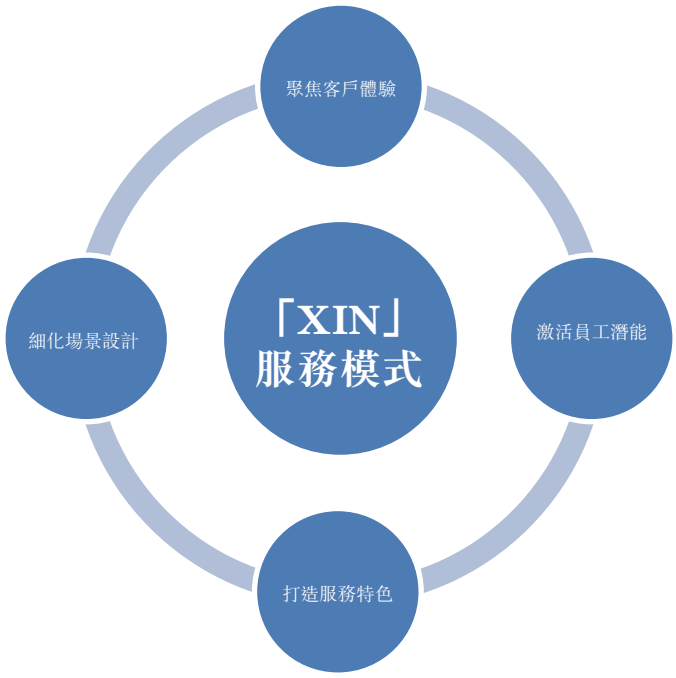
下表載列我們三個品牌名稱的詳情：

品牌名稱	「鑫苑」	「誠至行」	「悦晟行」
目標客戶	具有中高端消費能力的客戶		已成立家庭的高淨值人士
目標市場	(i) 鑫苑置業集團開發的物業 (ii) 全國市場	中國地級市	中國1線及2線城市的高端住宅物業、綜合體及辦公大樓
目標物業類型	混合型	住宅物業及辦公大樓	新興物業類型
品牌核心價值	優質及專業的服務體驗		聲名卓著的聚焦客戶體驗

展望未來，我們計劃引進及進一步推廣我們的三個品牌名稱，尤其是「悦晟行」及「誠至行」，首先在我們進行業務發展時向我們的潛在客戶引薦該等品牌名稱，從而提升公眾認知度。隨後，我們計劃根據該等品牌的目標客戶及市場以該等品牌名稱提供服務。我們相信，該等推廣策略將使我們能夠提高公眾認知度並明確劃分我們所提供服務的目標客戶及市場。

XIN 3.0服務模式

我們不遺餘力地為客戶提供優質服務。於1998年，我們打造「XIN 1.0」服務模式，當中載明我們的「六心服務理念」，即「誠心、盡心、細心、專心、貼心、熱心」，此模式專注於我們僱員的服務意識。其後，我們進一步開發「XIN 2.0」服務模式，此模式更關注客戶需求。為將「XIN 1.0」與「XIN 2.0」服務模式整合起來以及提高客戶忠誠度，並在物業管理行業競爭中脫穎而出，我們於2018年7月打造「XIN 3.0」服務模式。「XIN 3.0」服務模式旨在通過下列方式進一步提高服務質量：(i)提供更個性化的物業管理服務；(ii)激活員工潛能；(iii)更加重視客戶體驗及其對我們聚焦客戶體驗的反饋；及(iv)根據不同情形提高服務的特色。下圖載列「XIN 3.0」服務模式下不同領域的互動：



聚焦客戶體驗

我們深知每個人皆有其需求及偏好。因此，在「XIN 3.0」服務模式下，我們致力於為各業主及住戶提供個性化服務。其實現方式為收集及分析彼等的過往選擇及習慣，然後調整我們所提供的服務以為彼等創造更個性化的體驗。

激活員工潛能

「XIN 3.0」服務模式通過鼓勵員工積極迎合客戶需求來尋求探索我們的僱員潛力。舉例而言，我們提供多種培訓，以更好地裝備我們的新入職者，並協助彼等融入我們的企業文化。倘有關僱員通過其試用期，我們亦將作出表揚，我們相信，此舉將提升彼等對我們的忠誠度。此外，我們會通過在我們的網站上發佈僱員的事蹟來定期表彰彼等的善意之舉。

打造服務特色

我們力圖根據客戶的特點及需求提高及個性化我們客戶的服務體驗。例如，我們組織各種活動(如兒童活動及興趣班)，由此個性化彼等的用戶體驗。

細化場景設計

我們已制定詳細的手冊，載明標準流程、步驟及指引，涉及維修及管理、安保、清潔及客戶管理等領域，從而提高客戶體驗。該手冊亦載有不同職位僱員於不同情況下的服務、著裝及服務標準。例如，當中載明當我們自客戶收到維修申請後須遵守的流程及預期反應時間。

「XIN 3.0」服務模式已應用於我們管理的物業及區域公司。展望未來，我們計劃繼續採用「XIN 3.0」服務模式，最大程度提高客戶體驗。

銷售及營銷

我們相信卓越的市場聲譽及適當管理我們的客戶及項目的能力為我們成功的關鍵原因。為此，我們已在我們的總部設立投資發展中心，其主要負責規劃及制定我們的營銷及擴展策略、進行市場調研、管理我們的投標進程及進行合約管理。此外，我們的區域公司將利用我們的「鑫苑」品牌提供的聲譽及資源，尋求擴大其當地知名度。

就目前的客戶而言，我們會採取若干措施來維持我們的業務關係，包括但不限於(i)定期對彼等進行商務訪問；(ii)於該等客戶保持緊密聯繫並積極回應彼等的要求；及(iii)定期就彼等對我們服務的滿意度進行調查，並對所發現的問題採取後續行動。

通過總部及區域公司的合作，我們制定清晰及詳細的市場發展戰略及方向。例如，我們的投資開發中心為我們區域公司的人員提供我們服務產品及品牌相關的培訓，以便彼等可理解及向彼等熟悉的地區內現有或潛在客戶推廣我們的服務產品。通過該方式，我們在河南地區、環渤海地區及珠三角地區的知名度不斷增長，並已得到更多潛在客戶的關注。展望未來，我們計劃加大業務開發的力度，以吸引更多位於上述區域的客戶。

我們在發展不同客戶時採用不同的策略：

- *物業開發商*。於往績記錄期，我們的大部分物業管理項目均來自鑫苑置業集團。從長遠看來，我們預期將繼續與彼等合作，而餘下鑫苑置業集團的項目將繼續成為我們穩定的收益來源。就第三方開發商而言，我們主要通過參與優質投標、積極安排對客戶進行商務訪問及推廣我們的品牌來推廣我們的服務。我們認為，由於(i)我們強大的品牌；(ii)我們先進的管理系統；(iii)我們服務第三方開發商的經驗；及(iv)我們的高性價比，我們能夠從第三方開發商處接獲物業管理項目。

- *業主委員會*。我們致力於不斷提高我們的服務標準。我們旨在於客戶中實現高水平的服務滿意度。自成立以來，我們相信我們已獲得客戶的認可及公眾好評，此為一種推廣我們的服務且具成本效益的方式。我們亦相信(i)我們的優質服務；(ii)高客戶滿意度；及(iii)我們廣泛的增值服務已持續為業主及住戶提供良好服務，並且當我們與新客戶訂立物業服務合同時及於到期時協商續新現有物業服務合同時至關重要。

由於我們的營銷努力，我們訂約管理的總建築面積從2016年12月31日的約15.5百萬平方米增至2019年3月31日的約30.0百萬平方米，2016年至2018年的複合年增長率約為30.3%。截至2019年3月31日止三個月，物業管理服務業務線項下第三方開發商應佔收益為我們同期物業管理服務總收益的約16.4%。

客戶

我們的客戶主要包括物業開發商、業主及住戶。下表載列我們各業務線的客戶主要類型明細：

業務線	**主要客戶**
物業管理服務	物業開發商、業主及住戶
增值服務	業主及住戶
交付前及諮詢服務	物業開發商

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，向前五大客戶出售產生的收益分別約為人民幣48.4百萬元、人民幣57.1百萬元、人民幣80.9百萬元及人民幣22.6百萬元，分別佔我們總收益的約21.3%、19.2%、20.6%及20.8%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，向最大客戶餘下鑫苑置業集團及其關聯方出售產生的收益分別約為人民幣44.1百萬元、人民幣49.2百萬元、人民幣70.3百萬元及人民幣20.2百萬元，分別佔我們總收益的約19.4%、16.6%、17.9%及18.6%。除餘下鑫苑置業集團及其關聯方(根據上市規則第14A章為我們的關連人士)外，於往績記錄期，我們的客戶均為獨立第三方。於最後實際可行日期，除餘下鑫苑置業集團及其關聯方外，概無董事、股東、高級管理層成員、持有5%以上已發行股本的本集團成員公司及彼等各自緊密聯繫人概無於前五大客戶中持有任何權益。

有關我們與餘下鑫苑置業集團的過往及未來交易的更多資料，請參閱本招股章程「持續關連交易」及「與控股股東的關係」各節以及「風險因素－概無保證餘下鑫苑置業集團將會繼續聘用我們管理彼等開發的物業，亦無保證我們將能按合適條款用第三方開發商的物業來彌補任何短絀，甚至完全無法彌補任何短絀」分節。

前五大客戶

下表載列截至2016年12月31日止年度我們前五大客戶的詳情：

排名	客戶	所提供的主要服務	於最後實際可行日期之業務關係年限	付款期限	付款方式	收益	佔期內總收益百分比
						人民幣千元	*%*
1	餘下鑫苑置業集團及其關聯方	物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務	20年	分期或於銷售完成後半年度、季度或每月預付款(視乎合同條款而定)	銀行轉賬	44,134	19.4
2	客戶A	增值服務	6年	半年度預付款	銀行轉賬	1,363	0.6
3	客戶B	增值服務	10年	年度、半年度或季度預付款(視乎合同條款而定)	銀行轉賬	1,115	0.5
4	鄭州名門健身服務有限公司	增值服務	5年	半年度預付款	銀行轉賬	1,028	0.5
5	客戶C	增值服務	12年	年度預付款	銀行轉賬	806	0.3

下表載列截至2017年12月31日止年度我們前五大客戶的詳情：

排名	客戶	所提供的主要服務	於最後實際可行日期之業務關係年限	付款期限	付款方式	收益	佔期內總收益百分比
						人民幣千元	*%*
1	餘下鑫苑置業集團及其關聯方	物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務	20年	分期或於銷售完成後半年度、季度或每月預付款(視乎合同條款而定)	銀行轉賬	49,212	16.6
2	客戶D	物業管理服務及增值服務	11年	每月或年度預付款(視乎合同條款而定)	銀行轉賬	2,451	0.8
3	客戶E	物業管理服務	3年	每月	銀行轉賬	2,087	0.7
4	客戶A	增值服務	6年	半年度預付款	銀行轉賬	1,909	0.6
5	鄭州名門健身服務有限公司	增值服務	5年	半年度預付款	銀行轉賬	1,450	0.5

下表載列截至2018年12月31日止年度我們前五大客戶的詳情：

排名	客戶	所提供的主要服務	於最後實際可行日期之業務關係年限	付款期限	付款方式	收益	佔期內總收益百分比
						人民幣千元	*%*
1	餘下鑫苑置業集團及其關聯方	物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務	20年	分期或於銷售完成後半年度、季度或每月預付款(視乎合同條款而定)	銀行轉賬	70,340	17.9
2	客戶D	物業管理服務及增值服務	11年	每月或年度預付款(視乎合同條款而定)	銀行轉賬	4,216	1.1
3	網勢傳媒廣告(北京)有限公司	交付前及諮詢服務	1年	交貨驗收後	銀行轉賬	2,395	0.6
4	客戶B	增值服務	10年	年度、半年度或季度預付款(視乎合同條款而定)	銀行轉賬	2,379	0.6
5	客戶A	增值服務	6年	半年度預付款	銀行轉賬	1,544	0.4

下表載列截至2019年3月31日止三個月我們前五大客戶的詳情：

排名	客戶	所提供的主要服務	於最後實際可行日期之業務關係年限	付款期限	付款方式	收益	佔期內總收益百分比
						人民幣千元	*%*
1	餘下鑫苑置業集團及其關聯方	物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務	20年	分期或於銷售完成後半年度、季度或每月預付款(視乎合同條款而定)	銀行轉賬	20,180	18.6
2	客戶D	物業管理服務及增值服務	11年	每月或每年預付款(視乎合同條款而定)	銀行轉賬	978	0.9
3	網勢傳媒廣告(北京)有限公司	交付前及諮詢服務	1年	交貨驗收後	銀行轉賬	750	0.7
4	客戶B	增值服務	10年	年度、半年度或季度預付款(視乎合同條款而定)	銀行轉賬	443	0.4
5	客戶A	增值服務	6年	半年度預付款	銀行轉賬	283	0.2

供應商及分包商

於往績記錄期，我們的供應商及分包商主要包括(i)專注於安保、清潔及衛生、園藝及專業維護服務的公司；(ii)公用事業供應商，如水電供應公司；及(iii)園藝與清潔供應公司。除餘下鑫苑置業集團及其關聯方(根據上市規則第14A章為我們的關連人士)外，我們於往績記錄期的所有供應商及分包商均為獨立第三方。於最後實際可行日期，除鑫苑置業集團及其關聯方外，我們的董事、股東、高級管理層成員、持有5%以上已發行股本的本集團成員公司及彼等各自緊密聯繫人概無於前五大供應商及分包商中持有任何權益。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，向前五大供應商及分包商作出的採購額分別約為人民幣56.9百萬元、人民幣75.9百萬元、人民幣92.7百萬元及人民幣24.3百萬元，分別佔銷售成本總額的約34.2%、38.8%、35.7%及33.8%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，向最大供應商及分包商作出的採購額分別約為人民幣33.1百萬元、人民幣31.2百萬元、人民幣38.7百萬元及人民幣10.7百萬元，分別佔銷售成本總額的約19.9%、16.0%、14.9%及14.8%。

前五大供應商及分包商

下表載列截至2016年12月31日止年度我們前五大供應商及分包商的詳情：

排名	供應商／分包商	所採購的主要服務／產品	於最後實際可行日期之業務關係年限	付款期限	付款方式	採購額	佔期內銷售成本總額百分比
						人民幣千元	*%*
1	公司A[1]	安保、清潔及衛生、設施維護及園藝服務	4年	每月	銀行轉賬	33,138	19.9

排名	供應商／分包商	所採購的主要服務／產品	於最後實際可行日期之業務關係年限	付款期限	付款方式	採購額	佔期內銷售成本總額百分比
						人民幣千元	*%*
2	餘下鑫苑置業集團及其關聯方[1]	安保、清潔及衛生、設施維護及園藝服務	20年	每月或每季度（視乎合同條款而定）	銀行轉賬	12,378	7.4
3	山東思銳人力資源有限公司[1]（前稱為濟南思銳人力資源有限公司）	安保、清潔及衛生、設施維護及園藝服務	11年	每月	銀行轉賬	8,577	5.2
4	上海賽夫保安服務有限公司[1]	安保服務	3年	每月	銀行轉賬	1,414	0.9
5	鄭州市金水區宏博燈具商行[2]	材料及供應	5年	每月	銀行轉賬	1,359	0.8

下表載列截至2017年12月31日止年度我們前五大供應商及分包商的詳情：

排名	供應商／分包商	所採購的主要服務／產品	於最後實際可行日期之業務關係年限	付款期限	付款方式	採購額	佔期內銷售成本總額百分比
						人民幣千元	*%*
1	公司A[1]	安保、清潔及衛生、設施維護及園藝服務	4年	每月	銀行轉賬	31,239	16.0
2	餘下鑫苑置業集團及其關聯方[1]	安保、清潔及衛生、設施維護及園藝服務	20年	每月或每季度（視乎合同條款而定）	銀行轉賬	28,038	14.3
3	山東思銳人力資源有限公司[1]（前稱為濟南思銳人力資源有限公司）	安保、清潔及衛生、設施維護及園藝服務	11年	每月	銀行轉賬	8,651	4.4
4	上海賽夫保安服務有限公司[1]	安保服務	3年	每月	銀行轉賬	4,783	2.4
5	上海志恒清潔服務有限公司[1]	清潔及衛生服務	4年	每季度	銀行轉賬	3,156	1.7

下表載列截至2018年12月31日止年度我們前五大供應商及分包商的詳情：

排名	供應商／分包商	所採購的主要服務／產品	於最後實際可行日期之業務關係年限	付款期限	付款方式	採購額	佔期內銷售成本總額百分比
						人民幣千元	*%*
1	公司A[1]	安保、清潔及衛生、設施維護及園藝服務	4年	每月	銀行轉賬	38,743	14.9
2	餘下鑫苑置業集團及其關聯方[1]	安保、清潔及衛生、設施維護及園藝服務	20年	每月或每季度（視乎合同條款而定）	銀行轉賬	37,014	14.2
3	山東思銳人力資源有限公司[1]（前稱為濟南思銳人力資源有限公司）	安保、清潔及衛生、設施維護及園藝服務	11年	每月	銀行轉賬	11,384	4.4
4	上海賽夫保安服務有限公司[1]	安保服務	3年	每月	銀行轉賬	3,451	1.3
5	河南星耀物業服務有限公司[1]	清潔及衛生服務	3年	每季度	銀行轉賬	2,109	0.9

下表載列截至2019年3月31日止三個月我們前五大供應商及分包商的詳情：

排名	供應商／分包商	所採購的主要服務／產品	於最後實際可行日期之業務關係年限	付款期限	付款方式	採購額	佔期內銷售成本總額百分比
						人民幣千元	*%*
1	餘下鑫苑置業集團及其關聯方[1]	安保、清潔及衛生、設施維護及園藝服務	20年	每月或每季度（視乎合同條款而定）	銀行轉賬	10,671	14.8
2	公司A[1]	安保、清潔及衛生、設施維護及園藝服務	4年	每月	銀行轉賬	9,491	13.2
3	山東思銳人力資源有限公司[1]（前稱為濟南思銳人力資源有限公司）	安保、清潔及衛生、設施維護及園藝服務	11年	每月	銀行轉賬	2,993	4.2
4	公司B[1]	清潔及衛生服務	少於一年	每季度	銀行轉賬	681	0.9

排名	供應商／分包商	所採購的主要服務／產品	於最後實際可行日期之業務關係年限	付款期限	付款方式	採購額	佔期內銷售成本總額百分比
						人民幣千元	*%*
5	公司C(1)	清潔及衛生服務	3年	每季度	銀行轉賬	512	0.7

附註：

(1) 該等公司為分包商。

(2) 該公司為供應商。

於往績記錄期，我們將部分安保、清潔及衛生、園藝及專業維護服務外包予分包商，以降低銷售成本及提高提供予客戶的服務。我們的分包商為彼等提供服務的專業公司，且能有效運營。我們相信，我們能從該分包安排受益，乃由於我們能依賴分包商的專業知識，且該安排能降低我們的銷售成本，進而提高整體盈利能力。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們的分包成本分別約為人民幣46.9百萬元、人民幣86.4百萬元、人民幣106.0百萬元及人民幣26.9百萬元，分別佔銷售成本總額的28.2%、44.2%、40.8%及37.4%。

遴選及管理分包商

於遴選分包商時，我們考慮多項因素且在評估及監控分包商的合適性與表現時設定多個參數。

遴選分包商

我們的總部負責監控及監管區域公司對潛在分包商作出的遴選及評估。其亦將分包商投標程序集中在一起，並制定多項政策與標準表格，用於分包商的日常管理。

我們一般要求分包商提供安保、清潔及衛生服務以及專業維護服務。我們存有合資格分包商庫且一般從該名冊僱用我們偏好的分包商，且該名冊會定期更新。我們的區域公司首先會通過親自查訪及在線查詢的方式收集分包商的基本背景資料以編製名冊。其後彼等將合資格分包商列

入初選名冊，並由總部成員組成的小組進行考查，該小組將(i)為各分包商制定報告，當中列明彼等的價格、服務特色及質量；及(ii)檢查彼等的相關證明文件。其後，報告及查訪記錄將通過OA系統遞交管理層審批。一旦通過，該分包商將載入合資格分包商庫且將會根據彼等各自的職能進行分類。

視乎所需服務的實際情形而定，我們的總部可邀請許可名冊內的分包商遞交標書。其後，專業小組將根據招標文件中的標準評估標書。

管理分包商

為確保分包商達到我們的服務要求及標準，並能及時地服務我們的客戶，我們定期監察及評估彼等的表現。我們的總部負責不時制定及保存與管理及評估分包商有關的政策。根據所制定的內部政策，我們的區域公司負責每月對區域內向物業提供服務的分包商進行實地管理及評估。

我們的月度評估分為四個部分，包括(i)所提供服務的及時性；(ii)服務質量；(iii)客戶是否投訴；及(iv)客戶滿意度。倘分包商的分數跌至低於相關標準，我們將扣留應付予彼等的部分服務費，直至彼等改正錯誤後發放。我們的區域公司將編製評估報告。我們於每年更新許可分包商名冊時亦將參考該報告。

分包協議的主要條款

一般而言，我們與分包商訂立的分包協議包括下列條款：

- *期限*。我們的分包協議一般為期一至兩年且並無載有自動續期條款。我們將於接近期末時根據該分包商提供的服務質量考慮是否與分包商訂立新分包協議。

- *服務範圍及標準*。分包協議將載列分包商所需服務的範圍、頻率及地點。我們將參考市場標準或政府或專業機構實施的官方標準(如適用)載入預期服務標準。我們亦要求分包商記錄彼等的出席情況以及其月度、季度及年度考察記錄，以供我們內部存檔之用。就防火系統維護服務等專業化服務，我們亦要求分包商在特定期間內對事故或意外作出響應。

- *我們的權利及義務*。我們有權檢查及核驗分包商的表現，倘彼等的任何工程低於規定的標準，我們有權要求更換人員。我們有責任向需要分包商服務的區域提供進出權限。我們亦需要為分包商的人員提供必要的空間以供彼等休息及儲存設備。

- *分包商的權利及義務*。倘現場人員有任何變動，我們的分包商有義務告知我們。彼等中的一部分亦須設有24小時服務熱線，以便我們於緊急情況下需要聯繫彼等。在適用情況下，我們的分包商需要持有開展彼等工作所需的執照及許可證，且彼等需要與我們合作提供培訓。

- *採購原材料*。我們的分包商一般負責採購原材料及設備，以履行彼等於分包協議項下的義務。倘須採購若干專業設備，如消防系統配件，分包商須於獲得我們事先同意後方可購買。

- *彌償*。分包協議通常包含彌償條款，據此，分包商須就因(i)彼等違反政府法規及政策；(ii)彼等缺乏資格；(iii)對第三方造成的任何損失或損害；及(iv)對我們提供的設備造成的損害所產生的損害或損失對我們進行彌償。

- *終止及續新*。分包協議一般於期滿時自動終止且並無自動續新的權利。

客戶與分包商重疊

於往績記錄期，就董事所深知及確信，我們的前五大客戶之一(即餘下鑫苑置業集團及其關聯方)亦為我們的供應商及分包商(「**重疊組**」)。餘下鑫苑置業集團及其關聯方分別為我們截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月的五大客戶之一。我們向餘下鑫苑置業集團就彼等之未售出物業提供物業管理服務及交付前及諮詢服務。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們主要向重疊組分別分包安保、清潔及衛生、園藝及專業維護服務。於該等分包安排中，重疊組提供負責分包服務的人員，且負責整體管理、規劃及資源分配。

於往績記錄期，重疊組應佔所有收益均來自鑫苑置業集團開發的物業。下表載列重疊組應佔我們的收益及我們根據業務線所涉及的物業數目明細：

	截至12月31日止年度											
	2016年			2017年			2018年			截至2019年3月31日止三個月		
		佔總收益			佔總收益			佔總收益			佔總收益	
	人民幣千元	百分比	物業數目	人民幣千元	百分比	物業數目	人民幣千元	百分比	物業數目	人民幣千元	百分比	物業數目
－物業管理服務	3,185	1.4%	3	4,277	1.4%	6	12,362	3.1%	21	3,298	3.0%	12
－增值服務[1]	4,172	1.8%	3	3,859	1.3%	8	12,446	3.2%	17	2,846	2.6%	20
－交付前及諮詢服務[2]	36,777	16.2%	27	41,076	13.9%	36	45,532	11.6%	37	14,036	13.0%	35
總計[3]	44,134	19.4%	33	49,212	16.6%	48	70,340	17.9%	61	20,180	18.6%	49

附註：

(1) 於往績記錄期，我們向重疊組提供(其中包括)公用事業費收取服務及物業清潔及物業交付服務。

(2) 於往績記錄期，我們向重疊組提供協銷服務、前期介入服務及轉介及管理服務。

(3) 我們向若干物業提供一種以上的服務。因此，該明細中所涉及的物業數量可能被複製，進而物業的總數量可能不會反映該明細中的算術總和。

下表載列我們按開發商類型劃分的重疊組應佔銷售成本明細：

	截至12月31日止年度									截至2019年3月31日止三個月		
	2016年			2017年			2018年					
		佔銷售成本			*佔銷售成本*			*佔銷售成本*			*佔銷售成本*	
	人民幣千元	*總額百分比*	*物業數目*	*人民幣千元*	*總額百分比*	*物業數目*	*人民幣千元*	*總額百分比*	*物業數目*	*人民幣千元*	*總額百分比*	*物業數目*
－由鑫苑置業集團開發的物業	10,233	6.2%	25	20,596	10.5%	37	20,369	7.8%	46	5,362	7.5%	34
－由第三方開發商開發的物業	1,845	1.1%	11	6,573	3.4%	25	16,335	6.3%	34	5,257	7.3%	29
總計	12,078	7.3%	36	27,169	13.9%	62	36,704	14.1%	80	10,619	14.8%	63

我們自其運營的所在地的重疊組採購該等服務來減少我們的銷售成本。由於重疊組及本集團於上市前屬於鑫苑置業集團，重疊組僅按成本向我們收費。相反，就董事所深知，第三方分包商通常按成本加利潤基準向我們收費，利潤佔彼等成本總額的約3%至5%。此外，由於屬於同一組別，重疊組較第三方分包商而言對我們預期的標準有更好的了解。

於最後實際可行日期，鑒於上市及為減少對餘下鑫苑置業集團之依賴，我們已終止就安保、清潔及衛生、園藝及專業維護分包服務委聘重疊組，並已委聘其他分包商代替重疊組。董事已確認，委聘其他分包商以代替重疊組對我們的銷售成本及財務表現並無重大不利影響。

董事確認，我們向重疊組的所有銷售及購買乃於日常業務過程中按一般商業條款及公平基準進行。此外，重疊組的管理政策及流程與適用於其他供應商及分包商者一致。與重疊組的交易條款與其他客戶、供應商及分包商的交易條款相若。

獎項及認證

下表載列我們自成立以來收到的部分獎項及證書：

獲獎或認證日期	獎項或認證名稱	頒獎或認證機構
2008年至今	中國一級物業管理企業資質證書	中華人民共和國住房和城鄉建設部
2018年10月	2018年物業服務企業綜合實力測評TOP 100第12位	中國物業管理協會 上海易居房地產研究院 中國房地產評測中心
2009年至2018年	中國物業服務百強企業	中國物業管理協會 中國指數研究院 上海易居房地產研究院
2017年2月	物業服務標準化先進企業	濟南市物業管理行業協會
2016年7月	傑出企業	《中國物業管理》
2015年9月	物業管理最具成長性企業	中國物業管理協會

獲獎或認證日期	獎項或認證名稱	頒獎或認證機構
2013年10月	2013中國物業管理品牌影響力企業	中國國際住宅產業博覽會 《城市開發》 《中國物業管理》
2013年10月	物業管理綜合實力TOP 200企業	中國物業管理協會
2011年9月	2011中國物業服務優秀品牌企業	中國指數研究院
2010年11月	2010中國特色服務領先企業	中國房地產Top 10研究組

質量控制

我們致力於向客戶提供優質服務且我們認為此為我們持續獲得成功的關鍵。由此，我們已制定系統的質量控制舉措並已組建一支於質量控制方面具有豐富經驗的團隊。

與我們的服務有關的質量控制舉措

於2001年1月，我們首次獲得Intertek Certification Limited（一間獲英國皇家認可委員會(United Kingdom Accreditation Service)認可的認證機構）頒發的ISO9001:2000（住宅小區及高層寫字樓的物業管理服務）認證。於2016年8月，我們同時獲Intertek Certification Limited授予三個認證，即ISO9001:2015（住宅小區及辦公樓宇的物業管理服務與物業拓展諮詢服務）認證、ISO14001:2015（適用於住宅小區及辦公樓宇的物業管理服務與物業拓展諮詢服務的環境管理體系）認證及OHSAS18001:2007（適用於住宅小區及辦公樓宇的物業管理服務與物業拓展諮詢服務

的健康與安全管理體系）認證。該等認證於最後實際可行日期仍然有效。該等認證可作為我們質量控制工作的指示。我們的運營發展部項下的質量控制分部由七名僱員組成，主要負責監管我們服務的質量控制。就內部而言，我們於每個季度進行評估，以便了解在管物業、僱員及服務。該評估涵蓋我們的區域公司及在管物業，其中每個區域公司及在管物業的評估主要取決於彼等的(i)服務執行力；(ii)記錄保存；(iii)投訴記錄；及(iv)內部管理。評估報告亦將列出發現的問題及相關責任僱員，並會跟進於上次評估發現的問題有否改正。同時，我們利用日常運營中收集的資料來分析業主及住戶之反饋。該分析為我們評估服務質量時之參考，並對我們的改進過程至關重要。

就外部而言，我們委聘第三方分析及顧問公司，主要對在管物業的個別業主的滿意度指數進行分析。該分析將從集團層面、城市層面及物業層面開展，且會就客戶體驗的不同方面進行整體評分，例如(i)我們的銷售服務；(ii)物業管理服務；及(iii)維修及維護服務。該分數亦會與過往年度所得分數進行比較。

與我們的分包商有關的質量控制舉措

為確保通過分包商所提供的服務的質量，我們已制定從不同角度處理服務質量的質量保證體系，例如選擇、評估、合同條款、日常運作及履行分包商合約義務的能力。此外，我們通常於與分包商訂立的合同中列出所需的標準。倘其工作產品或服務低於訂明標準，我們有權要求彼等採取整改措施。

知識產權

於最後實際可行日期，餘下鑫苑置業集團向我們授予商標「鑫苑 XINYUAN」。此外，2019年6月，我們為我們的「悅晟行」及「誠至行」品牌遞交商標申請，且預期將於2020年9月前獲得登記證書。於最後實際可行日期，我們並無知悉任何嚴重侵犯第三方擁有的任何知識產權的情況。

有關我們知識產權及應用的更多資料，請參閱本招股章程附錄五「2.有關我們業務的其他資料－2.2本集團的知識產權」分節。

競爭

我們已採取多項措施以保持我們的競爭力及應對業內不斷激化的競爭。例如，我們於2018年7月推出「XIN 3.0」服務模式，以繼續向客戶提供更個性化的優質服務。此外，我們於往績記錄期通過物色新位置及項目擴張我們的地理範圍。憑藉「－競爭優勢」及「－業務策略」各分節所述優勢及策略，董事相信我們於未來能與業內同行競爭。根據弗若斯特沙利文的資料，中國物業管理服務行業競爭激烈，市場參與者眾多且較分散。由於2018年物業服務公司資質被取消，中國的物業管理服務市場的進入壁壘相對較低。然而，品牌聲譽、財務資源、管理能力、客戶關係、技術水平及人力資源仍然為新市場參與者的主要進入壁壘。

於往績記錄期，就收益增長率而言，作為中國物業服務百強企業中快速發展的物業管理公司之一，我們主要與大型國家、地區及當地的物業管理公司競爭。根據弗若斯特沙利文的資料，就2018年總收益而言，我們在中國物業管理公司中排名第三十三位。根據中國物業管理協會、上海易居房地產研究院及中國房地產評測中心的相關資料，就以(其中包括)物業管理公司的在管建築面積、財務表現、業主滿意度及認證項目的數量為基準釐定的綜合指數評級而言，我們於2018年在中國物業管理公司中排名第十二位。

我們的增值服務主要與提供類似服務的各類商號及個人競爭，如提供家居生活服務的商號及個人。我們的交付前及諮詢服務主要與提供類似服務的其他物業管理公司競爭。因此，我們相信，我們於日後將繼續為物業管理行業中發展迅速的行業參與者之一。

有關物業管理行業的更多資料，請參閱本招股章程「行業概覽」一節。

職業健康與安全

於日常業務過程中，我們須遵守中國有關職業健康與安全的適用規章制度。於往績記錄期，我們並無遭遇涉及到人身傷害或財產受損的重大事故。我們的中國法律顧問已確認，除本節「－法律訴訟及合規」分節所披露者外，我們在所有方面遵守所有適用勞工法律及法規，且於往績記錄期並無針對我們提出的重大勞務糾紛或勞務相關法律訴訟。

為認證我們的職業健康與安全措施，我們於2016年8月首次獲得Intertek Certification Limited頒發的OHSAS18001:2007（適用於住宅小區及辦公樓宇的物業管理服務與物業拓展諮詢服務的健康與安全管理體系）認證，直至2019年8月，現時認證仍然有效。此外，我們已制定適用於我們所管理物業之一切業務營運之職業健康與安全管理政策。已根據該政策會成立專業委員會。該委員會負責監管各部門及區域公司，以發現、評估及改正日常業務中的潛在職業健康與安全問題。該委員會亦負責確保我們的體系遵守適用法律及法規。

環境保護

鑒於我們的業務性質，我們相信，就環境問題而言，我們並無面臨重大風險或合規成本。儘管如此，我們已於2016年8月獲得Intertek Certification Limited頒發的ISO14001:2015（適用於住宅小區及辦公樓宇的物業管理服務與物業拓展諮詢服務的環境管理體系）認證，直至2019年8月，現時認證仍然有效。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無因違反中國環境法律及法規而面臨任何重大罰款或處罰。

僱員

於最後實際可行日期，我們共有1,245名全職僱員。下表載列按僱員所在部門劃分的全職僱員數量及明細：

部門	僱員人數
項目團隊	1,110
信息管理部	21
財務管理部	20
工程維修部	26
運營管理部	18
人力資源部	17
品牌管理部	5
總經理辦公室	6
社區增值服務部	11
設備維修部	6
審計和法律部	5
總計	1,245

招募

我們致力於向客戶提供優質服務且嚴格秉承「任人唯賢、公開選聘」的招募精神。就此而言，我們已就新員工招募制定詳細的內部政策。根據該政策，招募工作分為三部分，每一部分由不同部門或區域公司處理：

- 人力資源部：主要負責制定招聘政策及規劃年度招聘計劃。其亦負責監管分公司及項目團隊的整體招聘程序。

- 區域公司：主要負責地區範圍內的招聘工作及審查整體招聘結果。

- 項目團隊：主要負責面試、在職培訓及實習審查。

我們的招聘程序一般包含下列步驟：

- 我們的人力資源部將於每年12月根據各區域公司及項目報告的實際新招聘需求制定招聘計劃。

- 需要新員工的分公司或項目團隊將通過內部推薦或於互聯網發佈職位空缺從外部招募求職者。其後，相關分公司或項目團隊將審核簡歷並篩選入圍求職者。

- 之後，通過篩選的求職者須填寫申請表格及參加面試，有時亦須進行筆試。視乎招聘職位而定，我們可能進行背景調查，以核實求職者的正直誠信。

- 總部一旦同意，我們將告知求職者，且我們將與彼等訂立正式勞動合同。

培訓

我們相信我們的持續發展及我們提供優質服務的能力部分歸因於僱員的能力及個人貢獻。我們要求所有僱員於入職彼等各自職位前進行適當的培訓。因此，考慮到僱員職位及其特質，我們已設立專門機構以為彼等提供個性化培訓計劃。我們已開發的課程包括為新員工、後備梯隊的僱員、新晉升員工、經理及項目主管開設的課程。我們亦憑藉CRM系統所提供的各種課程及培訓，為僱員提供遠程學習機會。

我們亦向現有員工提供持續培訓項目及進修課程，使彼等了解行業的最新發展，並幫助彼等熟悉之前教過的各種技能。我們每年為各部門制定年度培訓計劃，其載列(i)每月提供的課程；(ii)目標學員；(iii)課程講師；(iv)進行該等課程的方法；及(v)評估方法。該等培訓可在我們的辦公場所或培訓中心進行。該等課程的講師或為本集團內的高級管理層人員，或為具備相關培訓專業知識的外部人員。我們的內部講師分為初級、中級及高級講師。我們要求所有部門主管均需報名及申請成為講師，而其他員工可自願申請。其後，申請者須參加培訓課程才能獲得評估及合資格擔任講師。評估每年舉行一次以確保我們的講師符合標準。

我們的現金管理政策

我們的財務部已制定一套政策，管理現金流入及流出。該等政策適用於所有附屬公司及分公司。

付款方式	相關政策
現金付款	(i) 於下列情況下方可使用現金付款：(i)向僱員支付薪金、獎金、津貼及報銷金額；(ii)不接受銀行轉賬時就所提供服務或交付商品向企業或個人付款；(iii)支付金額低於銀行轉賬最低門檻值（即人民幣1,000元）；及(iv)根據中國人民銀行央行規定必須以現金支付的任何其他款項。
	(ii) 上述情況以外的情況需要以現金支付時，須獲得財務部經理的同意。
	(iii) 總部允許預留最多人民幣30,000元，而區域公司允許預留最多人民幣10,000元。
	(iv) 現金賬必須每日結算，手頭現金若高於允許預留的金額，則必須存於銀行賬戶。
銀行轉賬	(i) 進行銀行轉賬的僱員必須保存轉賬記錄，且必須每日存檔。
	(ii) 指定僱員應每日複查銀行轉賬記錄及銀行餘額。
	(iii) 總部負責批准各區域公司開設銀行賬戶。未經總部批准，各區域公司不得開設銀行賬戶。
	(iv) 用於支票蓋章的公司印章應與支票簿分開保存。

保險

於往績記錄期，我們已購買第三方責任險及財產險。於我們的分包協議中，我們明確要求分包商於彼等提供服務期間購買必要的保險。根據市場慣例，我們並無購買任何業務中斷險或訴訟險。董事認為，現有保險範圍符合行業規範且足以涵蓋我們的業務經營。然而，概無保證我們投購的保單將足以涵蓋所有經營風險。有關更多資料，請參閱本招股章程「風險因素－我們的保險未必足以保障我們所遇到的虧損及責任，亦可能完全無法保障我們所遇到的虧損及責任」分節。

證書、牌照及許可

我們須就經營獲得及維持各類證書、牌照及許可。據中國法律顧問告知，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已從主管監管機關獲得對我們業務經營屬必要的所有重要證書、牌照及許可，且我們所有證書、牌照及許可均有效。據中國法律顧問告知，只要我們能遵守主管政府機關設立的相關規定及條件，董事於續新相關證書、牌照及許可時預期不會遭遇任何困難。

風險管理及內部控制

我們已建立內部控制系統且董事負責監管內部控制措施的實施及審核其有效性。為管理我們的業務及經營風險，以確保我們穩定經營及避免日後再次出現過往所發生的不合規事件，我們已委聘獨立內部控制顧問(「**內部控制顧問**」)，協助我們審核內部控制系統並提供改善意見，包括企業管治、企業風險評估、內部審計、合規諮詢及相關業務程序(包括收益、採購額、開支及成本管理、固定資產管理、人力資源、財務管理及信息技術)。內部控制顧問於2019年2月至2019年3月期間已進行審核，並就我們的內部控制系統提供建議。並無發現重大內部控制缺陷。於2019年4月期間，本集團已隨後採取內部控制措施並改正內部控制顧問發現的缺陷。

根據內部控制顧問的建議及後續審核程序，董事已確認，本集團已採納內部控制顧問提議的所有內部控制措施及政策，且於最後實際可行日期內部控制系統並無任何重大或嚴重缺陷。

物業

我們在中國租賃與我們的業務營運有關的若干物業，該等物業主要於我們的日常業務中用作我們的辦事處。於往績記錄期，我們並無任何自有物業。

租賃物業

於最後實際可行日期，我們在中國租賃及使用23項物業，總建築面積約為10,623.05平方米，用作我們的辦公室。該等物業並無單獨對我們的運營產生重大影響。

於最後實際可行日期，我們已從已提供充足及有效的所有權證或其他所有權文件的業主租賃總建築面積約為8,679.1平方米的14項物業，且就建築面積而言，該等物業佔我們租賃物業的約81.7%。我們的中國法律顧問已告知，我們上述14項的租賃物業的租賃協議屬有效及可強制執行，且根據租賃協議之條款，我們可依法有權佔用及使用該等物業。

於最後實際可行日期，9項總建築面積約為1,943.95平方米的物業被免費提供或出租予我們使用，但該等物業的房東或業主尚未向我們提供充分及有效的所有權證書或其他所有權文件，且就建築面積而言，該等物業佔我們租賃物業的約18.3%。據我們的中國法律顧問告知，我們無法確定該等房東或業主是否擁有免費向我們授出該等物業使用權的合法權利或所需權限，該等物業是否受按揭或第三方權利規限，或我們使用該等物業是否會受到第三方質疑。我們的董事認為，由於該等物業乃主要用作我們的辦公室，且可即時獲得替換物業，有關缺陷將不會對我們的整體業務或財務狀況造成重大不利影響。

根據適用中國法律及法規，租賃須向房地產管理部門登記。於最後實際可行日期，我們尚未就我們的辦公室登記兩項租賃，其主要由相關物業之業主／房東於登記相關租賃協議時缺乏合作所致。據我們的中國法律顧問告知，根據相關中國法律法規，我們或會被房地產管理部門責令於規定時限內登記上述租賃，否則我們可能就每項租賃被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元之罰款。我們的中國法律顧問亦已告知我們未對該等租賃協議進行登記將不會影響彼等之有效性。於最後實際可行日期，我們尚未自監管機構收到有關未對該等租賃協議進行登記的處罰。董事認為，未對該等租賃協議進行登記將不會對我們的業務經營造成重大不利影響。

法律訴訟及合規

除以下歷史不合規事件外，於往績記錄期及於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團任何其他重大不遵守適用法律及法規的事件：

	不合規事件	不合規理由	法律後果及潛在最高罰款	所採取補救及整改措施
1.	於往績記錄期，我們未能(i)就部分中國附屬公司及分公司的社保向有關中國當局登記；(ii)為部分中國附屬公司及分公司辦理住房公積金繳存登記，並為部分僱員辦理住房公積金賬戶開戶手續；及(iii)根據有關中國法律及法規要求，為所有僱員全數繳納社保及住房公積金。 於最後實際可行日期，本集團共有48個實體（包括14間中國附屬公司及34間中國分公司），其中21個實體並未於主管社保機構登記並開立彼等各自的社保賬戶，而其中24個實體並未於主管住房公積金部門登記並開立彼等各自的住房公積金賬戶。	該等不合規事件乃主要由於我們有關中國附屬公司及分公司中負責該等事宜的員工忽視且並未完全了解我們營運所在地區的不同監管要求。	由於我們未能就社保及住房公積金向有關中國當局登記，根據有關中國法律及法規，有關中國當局可要求我們於規定的期限內為僱員分別登記及設立社保及住房公積金賬戶，否則，有關中國當局可分別對各未能於住房公積金主管機構進行登記的附屬公司及分公司處以(i)尚未繳付社保基金供款金額一至三倍的罰款；及(ii)人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。	我們計劃以切實可行方法盡快為中國附屬公司及分公司的所有僱員登記並設立社保及住房公積金賬戶。我們擬於設立上述所有賬戶後即刻開始安排為中國附屬公司及分公司的所有僱員全數繳納社保及住房公積金供款。誠如我們的中國法律顧問所確認，根據有關中國法律及法規，我們為中國附屬公司及分公司的所有僱員繳納全數供款並無法律障礙。

不合規事件	不合規理由	法律後果及潛在最高罰款	所採取補救及整改措施
		由於並未於社保主管機構登記的附屬公司及分公司自彼等各自成立以來並無僱員，故該等附屬公司及分公司並無未繳納的社保基金供款。因此，未就相關社保於相關機構登記的潛在最高罰款(其乃基於未繳納社保基金供款計算)將為零。 然而，於最後實際可行日期，由於本集團的24個實體尚未於住房公積金主管機構登記，故於最後實際可行日期，就未能就住房公積金於相關中國機構登記而可能向我們徵收的潛在最高罰款金額為人民幣1.2百萬元。 就社保及住房公積金而言，我們計劃於2019年年末於相關中國機構完成我們所有的附屬公司及分部公司的登記。	

不合規事件	不合規理由	法律後果及潛在最高罰款	所採取補救及整改措施
		就未能就社保及住房公積金作出全數供款而言，根據有關中國法律及法規，有關中國當局可(i)要求我們於規定期限內繳付尚未繳付的社保供款，且我們可能須於延遲繳付的每日承擔相等於尚未繳付金額0.05%的滯納金。倘我們未能作出該等付款，則我們可能須承擔尚未繳付供款金額一至三倍的罰金；及(ii)責令我們於規定的時限內繳付尚未繳付的住房公積金供款，否則有關中國當局可向人民法院申請強制執行。	截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們就有關社保及住房公積金供款的不合規事件產生的潛在最大責任於合併財務報表作出的撥備總額分別約為人民幣3.5百萬元、人民幣4.9百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣4.9百萬元。董事認為，所作出的撥備已經足夠。

不合規事件	不合規理由	法律後果及潛在最高罰款	所採取補救及整改措施
		鑒於(i)若干有關中國附屬公司及分公司已自當地社保機構獲取書面確認；(ii)若干有關中國附屬公司及分公司已自當地住房公積金機構獲取書面及口頭確認；(iii)我們的中國法律顧問已對有關中國附屬公司及分公司進行公開調查，確認並無對有關中國附屬公司及分公司施加行政處罰；(iv)我們已承諾，倘社保主管部門或住房公積金機構要求有關中國附屬公司及分公司於規定期限內作出供款，則我們將確保有關中國附屬公司及分公司及時妥為遵守；及(v)董事確認，於最後實際可行日期，我們並未收到有關中國當局發出的任何書面通知，要求繳付社保及住房公積金供款的尚未繳付金額，我們的中國法律顧問認為，有關當局對有關中國附屬公司及分公司處以罰款的風險微乎其微。	

	不合規事件	不合規理由	法律後果及潛在最高罰款	所採取補救及整改措施
2.	於最後實際可行日期，我們未根據中國法律規定向中國房地產管理部門為我們的辦公室登記兩項租賃。	該不合規事件主要由於登記相關租賃協議時相關物業房東／業主未合作所致。租賃協議登記需要房東合作，包括向有關當局提交其身份證明文件及樓宇業權證書。	我們自中國法律顧問獲悉，我們可能會被主管當局責令糾正此不合規事件，倘我們在一定期限內未能作出糾正，我們可能會因未進行登記而對未登記的每項租賃被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。 我們並無就未有登記上述租賃自任何監管機構收到潛在行政處罰或執法行動的任何通知。據中國法律顧問告知，未有登記租賃協議不會影響該等協議的有效性。	倘主管當局要求我們糾正有關租賃登記規定的不合規情況，我們擬就近尋找代替地點，並在不造成任何重大中斷的情況下進行搬遷。鑒於我們的業務性質，我們認為有關搬遷將不會對我們的業務、運營或財務狀況造成任何重大中斷或影響。 我們採取了以下措施以避免於日後再次發生有關不合規事件：(i)對於新租賃，我們會盡可能事先與潛在房東／業主溝通，並挑選願意合作的房東／業主；及(ii)我們已為高級管理層及法律人員提供並計劃繼續提供有關不時適用於我們運營的法律及監管要求的培訓。

我們的控股股東

緊隨全球發售完成後，鑫苑地產(由鑫苑地產控股全資擁有)將直接擁有本公司已發行股本的60%(並無計及根據首次公開發售後購股權計劃可能授予的購股權獲行使後可能發行的任何股份)。因此，鑫苑地產控股及鑫苑地產被視為我們的控股股東。

鑫苑置業集團為由張勇先生(我們的董事會主席及非執行董事之一)於1997年成立的物業開發商並一直致力於開發具有優質及創新技術的房地產物業。根據弗若斯特沙利文的資料，於2018年就合約銷售收益總額而言，鑫苑置業集團於中國物業開發商中排名第八十二位。

鑫苑置業集團一直主要專注於其於中國的業務及目前於中國的18個城市經營業務。鑫苑置業集團專注於開發大規模優質住宅項目，旨在為中級消費者提供舒適便利的社區生活。除住宅項目外，鑫苑置業集團亦於中國開發數個商場，該等商場已被鑫苑置業集團保留以自行租賃、經營及管理該等物業。除中國市場外，鑫苑置業集團亦不斷於全球範圍內探索機會。自2007年12月起，鑫苑地產控股的股份已於紐約證券交易所上市(股份代號：XIN)買賣。於最後實際可行日期，鑫苑置業集團將其業務擴展至海外市場(包括於美國、英國及馬來西亞的數個城市)。

於全球發售後，餘下鑫苑置業集團將繼續主要從事物業開發、物業租賃、商場經營、計算機網絡工程、軟件及技術產品開發及包括建築管理服務及金融支持的其他房地產相關服務(統稱「**保留業務**」)業務。

業務劃分

董事認為，保留業務與我們的業務之間存在明確界限，因此，概無保留業務會或預期將會直接或間接與我們的業務進行競爭。

下表載列本集團及餘下鑫苑置業集團於最後實際可行日期的主要業務：

	主要業務經營
本集團	物業管理服務、增值服務、交付前及諮詢服務
餘下鑫苑置業集團	物業開發(包括(i)土地收購階段、(ii)項目規劃及設計階段、(iii)項目建設及管理階段，(iv)預售、銷售及市場營銷及(v)售後服務及交付階段)、物業租賃、商場經營、計算機網絡工程、軟件及技術產品開發及包括建築管理服務及金融支持的其他房地產相關服務

本集團專注於物業管理相關業務，而餘下鑫苑置業集團專注於擔任物業開發商以及其他來自綜合物業開發及技術創新的業務。尤其是，於開發住宅物業項目時，餘下鑫苑置業集團將進行項目規劃及設計，包括概念及建築設計、建設及工程設計、預算、財務分析及預測以及安排融資。於有關過程中，其將委聘多名服務供應商及顧問(如設計師、建築師及本集團)以從不同角度開發、審核及／或就設計及藍圖提供建議。尤其是，憑藉我們於物業管理行業的專業知識以及我們與終端用戶互動的經驗，本集團能夠於項目早期規劃及設計階段期間就如何應對終端用戶就舒適及便捷居住環境的預期需求向餘下鑫苑置業集團提供建議。憑藉該等服務供應商及顧問的資料及建議，餘下鑫苑置業集團將專注於總體規劃，並與該等服務供應商及顧問緊密協作，從而確保有關設計遵守中國法律法規，且均衡符合各種項目目標(如成本、質量、時間及終端用戶滿意度)。除上述介入項目規劃及設計階段外，作為前期介入服務的一部分，本集團亦將在早期建設階段進行現場檢查，從而確保協定計劃在功能性、舒適性及便捷性方面的妥為執行；且我們重點區域包括位於住宅社區的公寓、個人單元、公共區域、地下室及設施。

餘下鑫苑置業集團亦將利用其於物業開發的專業知識並向希望進行物業開發項目的地塊擁有人提供建築管理服務。於提供有關建築管理服務時，餘下鑫苑置業集團將為及代表地塊擁有人委派項目團隊來運營及管理物業開發項目，並在物業開發的不同階段提供所有技術支持。根據該

輕資產業務模式，餘下鑫苑置業集團將就提供有關建築管理服務收取服務費，或甚至於銷售完成後有權分佔收益。

餘下鑫苑置業集團將持續從事商場經營業務。於最後實際可行日期，根據現有業務模式，一間商場的開發商將首先委聘餘下鑫苑置業集團的有關附屬公司(「**商場營運附屬公司**」)作為租賃代理並負責日常經營及管理商場，而訂約方將進一步訂立租賃協議，根據該協議，商場營運附屬公司將自開發商租賃整個商場以履行其作為租賃代理及商場經營者之角色。商場營運附屬公司其後將分別與零售租戶訂立獨立租賃協議，其中載列有關租賃相關店鋪、整體商場運營及就其提供物業管理服務的條款及條件。以下載列我們的物業管理服務及上述商場經營業務主要區別的詳情：

	我們的物業管理服務	**商場經營業務**
業務模式及收益來源	本集團通常透過適用中國法律法規規管的標準投標程序獲得物業服務合同，據此，將不會訂立租約。主要收益為物業管理費。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務」分節。	如上文所詳述，商場營運附屬公司將首先自開發商租賃整個商場以履行其作為租賃代理及商場經營者的角色；其後將分別就相關店鋪與零售租戶訂立獨立租約，其下主要收益包括租金及物業管理費。
所管理的物業	我們的在管物業主要包括(i)綜合體(住宅綜合體及非住宅綜合體)；(ii)住宅物業；及(iii)辦公大樓。	商場經營業務專注於商場。

	我們的物業管理服務	商場經營業務
所提供的服務	我們提供廣泛的傳統物業管理服務，主要包括清潔及衛生、安保、園藝、停車位管理及設施維護服務。	根據商場經營業務提供的主要服務為(i)租賃協商及管理；(ii)為吸引更多來客優化商場不同零售租戶組合；及(iii)提供支持服務協助零售租戶的業務開發，如在商場安排推廣活動。傳統物業管理服務(如清潔及安保)亦作為與零售租戶的租賃安排中的不可或缺的一部分提供。
服務目標	我們旨在為業主及住戶提供舒適有序的用戶環境。	商場經營業務的目標為提供愉悅購物環境以吸引更多來客並刺激消費。
服務對象	物業開發商、業主及住戶。	商場開發商、零售租戶及來客。

鑒於如上所詳述的物業管理服務及商場經營間的差異，董事認為上述業務間並不存在競爭。

餘下鑫苑置業集團已從其開發項目(包括地下停車場、幼兒園及小學)的配套設施及購物中心租賃中獲得部分收益。自2018年4月起，本集團已投資河南青檸集團，青檸集團主要從事住宅公寓租賃。鑒於(i)河南的住宅市場的未來價格升值及(ii)租賃住宅公寓所收取的租金收入，本集團對河南青檸集團的投資屬一次性，以獲得更高回報。據董事確認，由於本集團有意持續專注於物業管理相關業務，因此，在可預見的將來本集團將不會從事住宅公寓租賃業務。

此外，我們的董事認為，儘管我們於河南青檸擁有51%的股權，但基於以下理由，我們對河南青檸集團並無控制權：(i)河南青檸的組織章程細則規定所有重大及相關事件(包括其董事之委任及免職、其業務運營及財務安排)須超過三分之二的股東投票批准；及(ii)河南青檸集團之日常經營由李燕輝先生帶領的高級管理層團隊監督及管理，且該管理模式於本集團投資河南青檸集團前便一直存在及因此本集團並未參與河南青檸集團的日常運營及管理。因此，於河南青檸集團的權益為本集團的被動投資及我們因此打算保留該權益。有關投資及所涉及的住宅公寓與餘下鑫苑置業集團並無任何關聯。此外，鑒於租賃物業及目標客戶之間的差異，本集團認為河南青檸集團與餘下鑫苑置業集團間的上述業務並無直接競爭。

鑒於本集團與餘下鑫苑置業集團各自主要業務經營之間的差異，並經考慮所有相關因素，董事認為本集團的業務與餘下鑫苑置業集團的業務劃分明確。董事認為，本集團的業務與餘下鑫苑置業集團的業務並無競爭。

為確保日後將不會出現競爭，我們的控股股東皆以本公司為受益人作出不競爭承諾，以使彼等各自將不會並將促使彼等各自的緊密聯繫人及／或由彼等控制之公司(本集團除外)不會直接或間接參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務或於當中持有任何權利或權益或以其他方式參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務，其進一步詳情載於本節「－競爭及權益衝突－控股股東的承諾」分節。

於最後實際可行日期，我們的控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人(本集團除外)概無於與或可能與本公司業務直接或間接構成競爭的任何業務中擁有任何權益而須根據上市規則第8.10條進行披露。

相輔相成的關係

本集團與餘下鑫苑置業集團間存在根深蒂固且持續的業務關係。自1998年12月起，我們的主要營運附屬公司鑫苑科技成立後，我們已向餘下鑫苑置業集團提供多種服務，包括物業管理服務及增值服務及交付前及諮詢服務。

董事認為，就彼等所深知及確信，餘下鑫苑置業集團聘用本集團為其於往績記錄期開發之所有物業(商場除外)提供物業管理服務。於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年3月31日，由餘下鑫苑置業集團開發之在管物業數目分別為45個、54個、61個及61個，總建築面積分別達約9.2百萬平方米、11.0百萬平方米、11.7百萬平方米及11.7百萬平方米，於同日佔我們的在管總建築面積的約85.5%、80.2%、74.6%及74.3%。本集團與餘下鑫苑置業集團之間的有關業務關係於中國物業管理公司與彼等母公司之間乃屬尋常，根據弗若斯特沙利文的資料，彼等均為物業開發商。

鑒於長久的業務關係，我們與餘下鑫苑置業集團已於我們的業務合作中建立起良好的相互理解。得益於該等長久的關係，我們的管理層熟悉餘下鑫苑置業集團的標準及要求且我們能為餘下鑫苑置業集團提供個性化服務以滿足彼等的特定需求。例如，為滿足餘下鑫苑置業集團的特定需求，除為彼等的未售出物業提供物業管理服務外，我們就進一步磋商我們管理物業的未售物業向餘下鑫苑置業集團提供轉介及管理服務，以向彼等引薦有意買方。我們進一步提供服務以按餘下鑫苑置業集團的要求為及代其收取公用事業費。

除外業務

於往績記錄期，控股股東透過彼等於鑫苑科技的股權於河南鑫苑教育擁有權益。河南鑫苑教育從事於中國提供幼教服務(「**除外業務**」)。

因本集團主要從事提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務(與除外業務之業務性質不同)，河南鑫苑教育並非本集團之一部分且控股股東目前無意將河南鑫苑教育納入本集團。

獨立於控股股東

儘管我們與餘下鑫苑置業集團存在相輔相成的業務關係，我們相信，於上市後，我們仍能獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人(本集團除外)經營我們的業務，理由如下：

管理層獨立性

本公司及鑫苑地產控股擁有彼此獨立運作的董事會。下表載列於緊隨上市後本公司及鑫苑地產控股的董事及／或職務(如有)詳情：

姓名	於本公司的職位	於鑫苑地產控股的職位
王研博	執行董事兼行政總裁	不適用
黃波	執行董事兼首席財務官	不適用
張勇	非執行董事兼董事會主席	董事、董事會主席
楊玉岩	非執行董事	董事
李軼梵	獨立非執行董事	獨立非執行董事
羅輯	獨立非執行董事	不適用
王鵬	獨立非執行董事	不適用

董事會由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。除張勇先生、楊玉岩女士及李軼梵先生外，我們的其他董事概無於餘下鑫苑置業集團擔任任何董事或高級管理層職務。由於張勇先生及楊玉岩女士為本公司的非執行董事，故彼等將不會參與日常管理或事務及業務的營運。

儘管李軼梵先生為本公司及鑫苑地產控股的獨立非執行董事，但其將不會參與本集團或餘下鑫苑置業集團的日常運營。倘本集團建議與餘下鑫苑置業集團訂立任何根據上市規則須經本公司獨立股東批准的交易；及就審議不競爭承諾中提述或其項下任何事宜而言(如本節「－競爭及利益衝突－控股股東的承諾」分節所述及界定)，本公司另外兩名獨立非執行董事仍將能夠組成獨立董事委員會以就有關交易向本公司及／或本公司獨立股東提供建議。預期有關安排將不會影響李軼梵先生履行其作為本集團及餘下鑫苑置業集團之獨立非執行董事的職務及職責。

倘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餘下鑫苑置業集團的潛在利益產生衝突的事項放棄投票，則餘下董事(「**非重疊董事**」)將擁有足夠專業知識及經驗，以充分考慮任何該等事宜。倘於重疊董事因利益衝突放棄投票時，非重疊董事之票數相等，則非重疊董事推舉的相關會議主席應組織第二次投票或由其投出決定性一票以解決任何相關事宜。儘管重疊董事、我們的董事(包括獨立非執行董事)認為，我們的董事會有能力獨立於餘下鑫苑置業集團管理我們的業務，理由如下：

(a) 概無保留業務或除外業務與我們的核心業務構成競爭或可能構成競爭，且存在管理現有及潛在利益衝突的企業管治措施，因此，重疊董事擔任的雙重職責於多數情況下將不會影響我們的董事在履行彼等對本公司受信職責時的必要公正；

(b) 倘發生利益衝突，則相關董事將放棄就本公司及鑫苑地產控股董事會的相關決議案投票，且將不會計入相關董事會的法定人數。我們相信，我們並無於鑫苑地產控股擁有重疊董事職位的董事均具備必要的資格、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職責。有關我們的董事的相關經驗及資格，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節；及

(c) 本集團擁有獨立高級管理團隊，可獨立進行業務決策。非重疊獨立非執行董事擁有必要知識、經驗及專業知識，經計及我們的高級管理團隊的意見就衝突交易及業務決策提供意見，而本集團將委聘其他獨立顧問向彼等提供意見(倘需要)。

基於以上原因，董事認為我們有能力獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人(本集團除外)管理我們的業務。

財務獨立性

於往績記錄期，本集團擁有應付及應收控股股東之聯繫人的若干款項。有關進一步詳情請參閱載於本招股章程附錄一會計師報告附註31。所有本集團及我們的控股股東及彼等各自聯繫人之間於2019年3月31日的非貿易性質的結餘預期將於上市前結清。

除上文所述者外，我們的資金來源已獨立於控股股東。董事確認，本集團並無計劃向任何控股股東或彼等各自緊密聯繫人(本集團除外)取得任何借款、擔保、抵押及按揭。

我們擁有獨立財務系統及負責我們自身庫務職能的財務團隊，我們已並將繼續根據我們自身之業務需求作出財務決策。董事認為我們能夠不依賴控股股東從外部來源獲得融資。

根據上文所述，董事相信我們能夠維持財務獨立於控股股東及彼等各自聯繫人(本集團除外)。

經營獨立性

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

於2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日及2019年3月31日，儘管分別合共45個、54個、61個及61個項目(佔本集團在管物業數目總數的約80.4%、71.1%、63.5%及62.9%)為由餘下鑫苑置業集團開發的物業，但本集團的大部分收益來自獨立第三方，截

至2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月分別佔本集團收益的約80.7%、83.5%、82.1%及81.5%。

本集團通常透過商業協商及由適用中國法律及法規監管的標準投標流程獲得前期物業管理服務委聘。根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，須成立投標評估委員會以考慮投標及作出投標決定。委員會須由不少於五名成員組成，當中除邀標者代表外的物業管理獨立專家數目不得少於委員會總人數的三分之二。有關招標過程的詳情，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－投標程序」分節。

此外，在物業開發項目的交付後階段，倘物業單位已全部或部分出售且業主委員會亦已告成立，業主委員會有權選擇或替換前期物業管理公司。餘下鑫苑置業集團對業主委員會選擇或替換物業管理公司並無任何決定性影響力。於往績記錄期，所有業主委員會於其成立後通過續簽現有合同或繼續執行原合同委聘我們繼續提供物業管理服務。

自2015年起，本集團開始為由第三方開發商開發的物業提供物業管理服務。自此及於2019年3月31日，憑藉本集團於現有地區市場的滲透率及其品牌認可度的日益增加，本集團由第三方開發商開發的物業在管建築面積錄得大幅上漲，我們管理由第三方開發商開發的36項物業的總建築面積約為4.1百萬平方米。

營運所需牌照

我們持有對我們的業務營運而言屬重大的所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的利益。

客戶渠道

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

經營設施

於最後實際可行日期及除本招股章程「持續關連交易」一節所披露者外，業務營運所必需的所有物業及設施均與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人(本集團除外)分開。

僱員

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

與控股股東的關連交易

本招股章程「持續關連交易」一節所載本集團與餘下鑫苑置業集團或其聯繫人之間的持續關連交易將於全球發售完成後繼續。所有該等交易已或將於公平磋商後按正常商業條款釐定。除本招股章程「持續關連交易」一節所載持續關連交易外，董事目前預計，於或緊隨全球發售完成後，本集團與餘下鑫苑置業集團或其聯繫人之間將不會出現任何其他持續關連交易。

基於以上原因，董事信納我們有能力於上市後獨立於餘下鑫苑置業集團運營。

競爭及利益衝突

控股股東的承諾

為使本集團免於任何潛在競爭，各控股股東(統稱「**承諾人**」，且各自為一名「**承諾人**」)已於2019年9月16日以本公司為受益人(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)作出不競爭承諾(「**不競爭承諾**」)，據此，各承諾人已(其中包括)不可撤銷地共同及個別向我們承諾，於有關期間(定義見下文)的任何時間，各承諾人應並應促使彼等各自的緊密聯繫人及／或由彼等控制的公司(本集團除外)：

(i) 不得直接或間接在中國及／或本集團提供有關服務及／或本集團任何成員公司不時開展上述業務的任何其他國家或司法權區從事或即將從事與本集團當前或不時從事的業務(包括但不限於提供本招股章程所述之(i)物業管理服務，(ii)增值服務，(iii)交

付前及諮詢服務，(iv)物業營銷服務，(v)活動策劃服務及(vi)智能工程服務）直接或間接競爭或可能構成競爭的任何業務（「**受限活動**」）擁有相關權益或參與或從事任何業務或收購或持有任何權利或利益（在各情況下為以溢利、回報或其他為目的的股東、合夥人、代理或其他人士）；

(ii) 不得招攬本集團任何現有僱員，作為其或其聯繫人（不包括本集團）的僱員；

(iii) 未經本公司同意，不得將其作為控股股東而可能知悉的與本集團業務相關的任何資料用於從事、投資或參與任何受限活動；

(iv) 倘有任何與受限活動相關的任何項目或新業務機會，須將相關項目或新業務機會呈報予本集團以供考慮；

(v) 不得投資或參與任何受限活動；及

(vi) 應促使其聯繫人（不包括本集團）不得投資或參與受限活動的任何項目或業務機會。

上述第(i)至(vi)項承諾的例外情況為，倘受限活動或項目或業務機會的主要條款相關資料已向本公司及董事披露，且本公司在由董事（包括我們的獨立非執行董事）（其於鑫苑地產控股並無任何董事職位及於該項目或業務機會並無任何權益）組成的董事委員會審閱及批准後確認本公司拒絕經營或從事或參與相關受限活動，且承諾人的相關緊密聯繫人或由承諾人投資控制之公司、參與或從事受限活動的主要條款與向本公司披露者大致相同或不優於向本公司披露者，則承諾人的任何緊密聯繫人及／或由承諾人控制之公司（不包括本集團）有權投資、參與及從事本集團已獲提供或有機會從事的任何受限活動或任何項目或業務機會（不論價值）。在以上規限下，倘承諾人的相關緊密聯繫人或承諾人控制之公司決定經營、從事或參與相關受限活動（不論直接或間接），則相關經營、從事或參與的條款須以盡快切實可行的方式向本公司及董事披露。

不競爭承諾將於(i)聯交所批准我們所有已發行股份及根據全球發售將發行的股份及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使後可能發行的股份上市及買賣；及(ii)包銷商

於包銷協議項下的責任成為無條件(包括，倘因包銷商豁免任何條件而相關)且包銷協議並未根據相關條款或以其他方式終止後生效。

就上文而言，「**有關期間**」指上市日期起至以下日期中較早者為止之期間：

(a) 承諾人及其緊密聯繫人(各自或作為整體)不再擁有本公司當時已發行股本的30%(不論直接或間接)或根據上市規則不再被視為控股股東且無權控制董事會多數席位之日期；及

(b) 股份停止於聯交所上市之日期。

各承諾人已根據不競爭契據以本公司為受益人進一步承諾其會不時向本集團及我們的董事(包括獨立非執行董事)提供獨立非執行董事(其於鑫苑地產控股並無任何董事職位)(「**非重疊獨立非執行董事**」)就承諾人對不競爭契據條款的遵守情況及不競爭承諾的執行情況進行年度審閱所需的所有資料。各承諾人已向本公司承諾在我們的年報中就對不競爭契據條款的遵守情況作出年度聲明。

企業管治措施

為恰當管理我們與控股股東就遵守及執行不競爭承諾的情況的任何潛在或實際利益衝突，我們已採納以下企業管治措施：

(a) 非重疊獨立非執行董事[1]將至少每年審閱我們的控股股東對不競爭承諾條款的遵守及執行情況及(如有)控股股東及／或彼等各自緊密聯繫人就其現有或未來競爭業務提供的選擇權、優先購買權或優先受讓權。相關選擇權、優先購買權或優先受讓權與本集團未來可能從事的業務有關(及於本文中並不表示本集團當前從事的業務)；

(b) 本公司應透過年報或以本公司按上市規則規定發行或刊發的公告及／或其他文件的方式按非重疊獨立非執行董事[1]審閱的與不競爭承諾的未遵守及執行情況(包括是否接受選擇權、優先購買權或優先受讓權)相關的事項披露其決定；

(c) 本公司應在年報的企業管治報告中披露不競爭承諾條款的相關遵守及執行情況；

(d) 承諾人將於本公司年報中就遵守不競爭承諾的情況作出年度聲明；

(e) 控股股東已承諾向本公司提供非重疊獨立非執行董事[1]進行年度審閱及不競爭承諾執行的所有必要資料；

(f) 倘有任何董事及／或彼等各自緊密聯繫人於任何董事會就遵守及執行不競爭承諾的情況或該等董事及／或彼等各自緊密聯繫人擁有重大利益的其他建議交易而考慮的任何事項中擁有重大利益，則根據細則的適用條文，其不得就考慮及批准該事項的董事會決議案投票且不得計入投票的法定人數內；

(g) 本公司已委任東方融資(香港)有限公司為合規顧問，其將就遵守適用法例及上市規則(包括與董事職責及內部監控相關的各類規定)向本公司提供意見及指引；及

(h) 倘董事(包括獨立非執行董事)合理要求取得獨立專家的意見(如財務顧問意見)，則委聘相關獨立專家的費用將由本公司承擔。

董事認為上述企業管治措施足以管理控股股東及彼等各自緊密聯繫人與本集團的任何潛在利益衝突，並足以保護股東(尤其是少數股東)的利益。

附註1： 於最後實際可行日期，非重疊獨立非執行董事由王鵬先生及羅輯先生組成。王鵬先生目前任中國物業管理協會副會長及秘書長且於中國物業管理行業擁有逾18年經驗。羅輯先生於2001年4月取得中國律師資格且於中國執業超過15年。彼等擔任一間香港或中國上市公司的獨立董事。我們的董事認為，各非重疊獨立非執行董事擁有中國物業管理行業或法律領域的資格及豐富經驗，有能力協助董事會理解及分析各方面的業務及財務資料。為進一步提高及更新彼等對本集團業務及物業管理行業的知識，我們將不時為非重疊獨立非執行董事提供或安排培訓。

本集團已與完成上市後將成為我們的關連人士的各方訂立大量協議，本節所披露交易將於我們的股份於聯交所上市後根據上市規則构成持續關連交易。

持續關連交易概要

				過往金額（人民幣千元）截至12月31日止年度			建議年度上限（人民幣千元）截至12月31日止年度		
交易	**關連人士**	**適用上市規則**	**尋求豁免**	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2019年**	**2020年**	**2021年**
全面豁免持續關連交易									
商標使用許可協議	河南鑫苑、北京愛接力	14A.52、14A.76	固定期限不得超過三年之規定	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
軟件使用許可協議	北京巨洲雲	14A.76	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
物業租賃框架協議	鑫苑(中國)	14A.76	不適用	190	190	190	248	310	387
非豁免持續關連交易									
物業管理服務框架協議	鑫苑地產控股	14A.34、14A.35、14A.36、14A.49、14A.71	公告及獨立股東批准規定	3,185	4,277	12,362	17,265	22,962	30,081
交付前及諮詢服務框架協議	鑫苑地產控股	14A.34、14A.35、14A.36、14A.49、14A.71	公告及獨立股東批准規定	36,777	41,076	45,532	82,573	111,194	156,080
增值服務框架協議	鑫苑地產控股	14A.34、14A.35、14A.36、14A.49、14A.71	公告及獨立股東批准規定	4,172	3,859	12,446	21,978	29,385	41,140

(A) 獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 商標使用許可協議

於2019年9月16日，本公司已與河南鑫苑及北京愛接力(統稱「**許可人**」)訂立一份商標使用許可協議(「**商標使用許可協議**」)，據此，許可人同意不可撤回及無條件授權我們不可轉讓許可，從而可自商標使用許可協議日期起按免特許權使用費基準永久使用於中國以許可人名義註冊的若干商標。商標使用許可協議不可由許可人單方面終止。有關許可商標的詳情，請參閱本招股章程附錄五「2.有關我們業務的其他資料－2.2.本集團的知識產權－(a)商標」分節。

多年來，就本集團所提供的服務及免特許權使用費基準下的相關營銷及推廣活動而言，我們一直於本集團業務中使用上述許可商標。董事相信，訂立為期超過三年的商標使用許可協議能確保我們經營的穩定性，且符合本公司及股東的整體利益。獨家保薦人認為，該類協議採用該期限屬一般業務慣例。

河南鑫苑及北京愛接力(作為許可商標的註冊所有人)分別為鑫苑地產控股(我們的控股股東)的間接全資附屬公司及張勇先生(我們的非執行董事)的聯繫人，因此，根據上市規則，彼等皆為本公司的關連人士。因此，於上市後，根據上市規則第14A章，商標使用許可協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於許可商標的使用權按免特許權使用費基準授予我們，故商標使用許可協議項下的交易將處於上市規則第14A.76條規定的最低限度內，且該交易將豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

2. 軟件使用許可協議

於2019年9月16日，本公司已與北京巨洲雲訂立一份軟件使用許可協議(「**軟件使用許可協議**」)，據此，北京巨洲雲同意不可撤回及無條件授權我們自上市日期起直至2021年12月31日，按免特許權使用費基準使用於中國以北京巨洲雲名義註冊的若干軟件(「**該軟件**」)。軟件詳情載列如下：

編號	軟件著作權	註冊擁有人	註冊編號	註冊地點	註冊日期
1.	巨洲雲協同辦公系統V1.0	北京巨洲雲	2017SR605437	中國	2017年5月25日
2.	鑫一家智慧社區平臺V1.0	北京巨洲雲	2018SR1067050	中國	2018年11月15日

我們一直按免特許權使用費基準使用該軟件提升我們營運業務的效益及效率，並有意於上市後繼續使用。軟件使用許可協議不可由北京巨洲雲單方面終止，且本公司有權(惟須遵守中國法律及上市規則)於該協議到期後以相同條件將軟件使用許可協議持續續新三年。

北京巨洲雲(作為該軟件的註冊所有人)為鑫苑地產控股的間接非全資附屬公司，因此，根據上市規則，為本公司的關連人士。因此，於上市後，根據上市規則第14A章，軟件使用許可協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於該軟件的使用權按免特許權使用費基準授予我們，故軟件使用許可協議項下的交易將處於上市規則第14A.76條規定的最低限度內，且該交易將豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

3. 物業租賃框架協議

於2019年9月16日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為租戶)已與鑫苑(中國)(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為房東)訂立一份物業租賃框架協議(「**物業租賃框架協議**」)，據此，我們將自鑫苑(中國)或其附屬公司／聯繫人租賃物業以作辦公用途。物業租賃框架協議的期限為上市日期起直至2021年12月31日。訂約雙方的相關附屬公司或聯營公司所訂立的個別租賃協議載列的特定條款及條件將須遵守物業租賃框架協議所規定的準則。

根據物業租賃框架協議，我們將於中國自鑫苑(中國)或其附屬公司／聯繫人租賃物業以作辦公用途。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年，本集團與鑫苑(中國)及／或其附屬公司／聯繫人之間就我們租作辦公用途的物業產生的租賃開支總額分別約為人民幣190,000元、人民幣190,000元及人民幣190,000元。

就根據物業租賃框架協議自鑫苑(中國)或其附屬公司／聯繫人租作辦公用途的物業而言，本集團應付的租金將經參考位於相似地區的相似物業的現行市場租金按公平基準釐定，且應不遜於獨立第三方所提供的租金。

董事估計，截至2021年12月31日止三個年度各年，根據物業租賃框架協議，我們分別應付的最高年度費用將不超過人民幣248,000元、人民幣310,000元及人民幣387,000元。於釐定上述年度上限時，董事已考慮以下在有關情況下被視為合理正當的因素：

- 於往績記錄期的過往交易金額；
- 獨立物業估值師釐定的與本集團租賃的現有物業有關的公平租金估值；
- 現有租賃協議項下的條款及條件，尤其是租金；及
- 經參考本集團的未來業務發展計劃，租金率的預期增長及本集團的可能需求。

鑫苑(中國)為鑫苑地產控股(我們的控股股東)的一間間接全資附屬公司，因此，根據上市規則，為本公司的關連人士。因此，於上市後，根據上市規則第14A章，物業租賃框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關物業租賃框架協議所涉及的年度上限的各適用百分比率預期將少於0.1%，故物業租賃框架協議項下的交易將豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

(B) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務框架協議

於2019年9月16日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)已與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立一份物業管理服務框架協議(「**物業管理服務框架協議**」)，據此，我們同意向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就由餘下鑫苑置業集團開發及本集團管理的項目的物業購買合約所載協定交付日期後的未售出物業單位提供物業管理服務(「**鑫苑置業物業管理服務**」)，期限為上市日期起直至2021年12月31日。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就本集團提供的鑫苑置業物業管理服務應付的費用總額分別約為人民幣3,185,000元、人民幣4,277,000元及人民幣12,362,000元。

鑫苑置業物業管理服務應收取的費用須根據中國政府頒佈的規例，並經計及項目位置、預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)且經參考市場中類似服務及類似項目的費用於公平磋商後釐定。

董事估計，截至2021年12月31日止三個年度各年，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就本集團根據物業管理服務框架協議所提供的鑫苑置業物業管理服務分別應付的最高年度費用將不超過人民幣17,265,000元、人民幣22,962,000元及人民幣30,081,000元。於釐定

上述鑫苑置業物業管理服務的年度上限時，董事已考慮以下在有關情況下被視為合理正當的因素：

- 於往績記錄期的過往交易金額及增長趨勢及截至2019年8月31日止八個月的未經審核交易金額；

- 於往績記錄期，就本集團經參考未售出物業總建築面積所提供的鑫苑置業物業管理服務將予確認的估計收益；

- 經計及(i)基於與餘下鑫苑置業集團訂立的現有物業管理服務合約，截至2021年12月31日止三個年度，餘下鑫苑置業集團預期將開發及交付的物業總建築面積的估計增長。於2019年3月31日，本集團已訂約管理23項餘下鑫苑置業集團正在開發中的物業，建築面積約為5.2百萬平方米。預期該等物業將自2019年至2021年交付予本集團進行管理；及(ii)往績記錄期之未售出物業單位比率(按將未售出物業單位總面積除以往績記錄期餘下鑫苑置業集團交付及我們在管的總建築面積計算)(於2016年、2017年及2018年12月31日，該比率分別約為1.1%、1.0%及2.0%)後將自我們購買物業管理服務的未售出物業單位之估計額外面積；及

- 於往績記錄期，本集團經參考我們就由餘下鑫苑置業集團開發的物業所收取的物業管理服務費的增長趨勢後將收取的物業管理服務費的預期增長。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，由餘下鑫苑置業集團開發及我們在管物業之平均每月每平方米物業管理費分別為人民幣1.74元、人民幣1.88元及人民幣1.98元。根據與餘下鑫苑置業集團訂立的現有物業服務合約，截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度預期將交付的由餘下鑫苑置業集團所開發物業的平均每月每平方米物業管理費分別為人民幣2.04元、人民幣2.31元及人民幣2.33元。

鑫苑地產控股為控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於上市後，根據上市規則第14A章，物業管理服務框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於物業管理服務框架協議項下的擬定建議年度上限總額所涉及的一個或多個適用百分比率(溢利比率除外)預期每年將超過5%，且該等建議年度上限總額超過10百萬港元，故物業管理服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

2. 交付前及諮詢服務框架協議

於2019年9月16日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)已與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立一份交付前及諮詢服務框架協議(「**交付前及諮詢服務框架協議**」)，據此，我們同意向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供交付前及諮詢服務，包括但不限於協銷服務、前期介入服務、未售出物業的轉介及管理服務及維修及智能工程服務(統稱「**鑫苑置業交付前及諮詢服務**」)，期限為上市日期起直至2021年12月31日。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就本集團所提供的鑫苑置業交付前及諮詢服務應付的服務費總額如下：

		截至12月31日止年度		
		2016年	**2017年**	**2018年**
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
		(概約)	(概約)	(概約)
(i)	協銷服務	24,727	22,637	29,830
(ii)	前期介入服務	9,978	11,139	10,796
(iii)	未售出物業的轉介及管理服務	2,072	7,300	4,906
(iv)	維修及智能工程服務	零	零	零
	總計：	36,777	41,076	45,532

鑫苑置業交付前及諮詢服務將予收取的費用釐定如下：

(i)	協銷服務	協銷服務費乃經計及項目位置、預期營運成本(包括勞工成本及材料成本)且經參考市場中類似服務及類似項目的費用於公平磋商後釐定。
(ii)	前期介入服務	前期介入服務費乃經計及所涉及的建築面積、預期服務成本及市場中類似服務的現行市場價格於公平磋商後釐定。
(iii)	未售出物業的轉介及管理服務	將予收取的服務費須按售予我們所介紹售予買家的物業的售價乘以特定服務費率計算。服務費率須經參考估計運營成本(包括勞工成本及材料成本)及標的物業的類型於公平磋商後釐定。
(iv)	維修及智能工程服務	該服務費乃經計乃有關各項合約項下的服務範圍及經參考市場中相似服務及相似類別項目之費用的預期運營成本(包括勞工成本及材料成本)後經公平磋商釐定。

董事估計，截至2021年12月31日止三個年度各年，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就本集團根據交付前及諮詢服務框架協議所提供的鑫苑置業交付前及諮詢服務分別應付的最高年度費用將不超過人民幣82,573,000元、人民幣111,194,000元及人民幣156,080,000元。餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就鑫苑置業交付前及諮詢服務應付的最高年度費用的顯著增長乃主要由於(i)鑫苑置業交付前及諮詢服務的範圍及規模的擴大(包括下文所述我們的協銷服務的類別增加及我們的維修及智能工程服務的增加)及(ii)將由餘下鑫苑置業集團開發及交付的建築面積的預期增長，其將促成餘下鑫苑置業集團對我們的交付前及諮詢

服務需求增加。截至2018年12月31日止年度，本集團分別向餘下鑫苑置業集團所開發的22項及23項物業提供協銷服務及前期介入服務。經參考餘下鑫苑置業集團的現有合約、內部發展及銷售計劃。截至2021年12月31日止三個年度，我們將分別向34項及48項物業提供協銷服務及前期介入服務。

於釐定上述鑫苑置業交付前及諮詢服務的年度上限時，董事已考慮以下在有關情況下被視為合理正當的因素：

- 於往績記錄期的過往交易金額及增長趨勢及截至2019年8月31日止八個月的未經審核交易金額；

- 就本集團根據現有合約所提供的鑫苑置業交付前及諮詢服務將予確認的估計收益；

- 就協銷服務而言，我們預期餘下鑫苑置業集團對我們的協銷服務之需求增長乃由於(i)餘下鑫苑置業集團開發的物業估計的預售時間；及(ii)我們的協銷服務的規模從基本服務（例如展廳的清潔及安保）擴張至各種「暖場」活動（例如案場及展廳的開業儀式、聲樂表演及嘉年華）；

- 就前期介入服務而言，(i)經參考餘下鑫苑置業集團的現有土地儲備並基於其開發計劃，餘下鑫苑置業集團截至2021年12月31日止三個年度將交付的估計合約建築面積；及(ii)經計及現行市價的預期增長及預期通脹率後，估計本集團截至2021年12月31日止三個年度將收取的前期介入服務費平均增長約28%；

- 就未售出物業的轉介及管理服務而言，(i)我們對截至2021年12月31日止三個年度由餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人擁有的未售出物業（處於我們管理的住宅社區且對該等服務有需求）數目的估計，以及向潛在買家推薦該等未售出物業的成功率；及(ii)中國房地產行業於未來三年的前景；及

- 就維修及智能工程服務而言，(i)有關餘下鑫苑置業集團對該等服務的預期需求乃經參考截至2021年12月31日止三個年度的發展計劃，及基於在交付前及諮詢服務框架協議條款磋商期間我們與餘下鑫苑置業集團的商議；(ii)有關正由本集團按現有合約提供的維修及智能工程服務的待確認預期收益；及(iii)我們估計截至2021年12月31日止三個年度提供維修及智能工程服務的能力提升。我們的維修及智能工程服務包括代表物業開發商向業主提供開發項目保修期內的維護服務、建築質量改善服務及智能系統安裝服務。鑒於我們預期餘下鑫苑置業集團將開發及交付的建築面積不斷增長，且中國智能住宅社區的持續增長的需求，我們預計對維修及智能工程服務的需求於未來三年將大幅增長。經參考餘下鑫苑置業集團的現有合約、內部發展及銷售計劃，我們預計截至2021年12月31日止三個年度，我們將至少向23項新物業提供維修及智能工程服務。

鑫苑地產控股為控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於上市後，根據上市規則第14A章，交付前及諮詢服務框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於交付前及諮詢服務框架協議項下的擬定建議年度上限總額所涉及的所有適用百分比率(溢利比率除外)預期每年將超過5%，且該等建議年度上限總額超過10百萬港元，故交付前及諮詢服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

3. 增值服務框架協議

於2019年9月16日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)已與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立一份增值服務框架協議(「**增值服務框架協議**」)，據此，我們同意向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供增值服務，包括但不限於提供交付前階段的現場清潔、經營及其他相關服務及物業開發

項目的交付事項、公用事業費收取服務、「400 CS中心」服務及其他增值服務(統稱「**鑫苑置業增值服務**」)，期限為上市日期起直至2021年12月31日。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就本集團提供的鑫苑置業增值服務應付的費用總額分別約為人民幣4,172,000元、人民幣3,859,000元及人民幣12,446,000元。由於本集團的業務線乃相互關連且相輔相成，餘下鑫苑置業集團對我們增值服務的需求將隨其對其他服務的需求增加而增加，導致餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人應付鑫苑置業增值服務的最高年度費用增加。特別是，在建物業將為我們的交付前及諮詢服務帶來新的委聘；及該等曾經由餘下鑫苑置業集團開發的物業將由本集團管理，有鑒於此，餘下鑫苑置業集團於交付前階段、於交付事項發生時或其後聘用我們的增值服務亦屬權宜可行辦法。因此，截至2021年12月31日止三個年度，將由餘下鑫苑置業集團交付的合約建築面積的預期增加亦將使餘下鑫苑置業集團對我們的增值服務的需求增加。例如，截至2018年12月31日止年度，我們向餘下鑫苑置業集團所開發的19項物業的逾44,000個住宅單元提供公用事業費收取服務以收取相關公用事業費；及我們預期於2019年提供公用事業費收取服務將進一步涵蓋額外7項物業。

就鑫苑置業增值服務收取的費用將經計及項目位置、預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)且經參考市場中類似服務及類似項目的費用於公平磋商後釐定

董事估計，截至2021年12月31日止三個年度各年，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就本集團將根據增值服務框架協議提供的鑫苑置業增值服務應付的最高年度費用分別將不會超過人民幣21,978,000元、人民幣29,385,000元及人民幣41,140,000元。於釐定上述鑫苑置業增值服務年度上限時，董事已考慮以下在有關情況下被視為合理正當的因素：

- 於往績記錄期的過往交易金額及整體增長趨勢以及截至2019年8月31日止八個月的未經審核交易金額；

- 就本集團根據現有合約所提供的鑫苑置業增值服務將予確認的估計收益及餘下鑫苑置業集團的內部發展及銷售計劃；及

- 我們預期餘下鑫苑置業集團對鑫苑置業增值服務需求的增長乃由(i)經參考餘下鑫苑置業集團的現有土地儲備並基於其發展及銷售計劃，截至2021年12月31日止三個年度，餘下鑫苑置業集團將交付之估計合約建築面積及(ii)我們的增值服務的種類及規模增加所致。截至2018年12月31日止年度，於交付前階段及交付事項發生時，本集團開始積極向餘下鑫苑置業集團提供現場清潔、營運及其他相關服務。鑒於餘下鑫苑置業集團於交付前階段及交付事項發生時對有關服務的強勁需求，我們一直致力於擴大我們的規模並提升我們的能力，並按照本集團的內部發展及銷售計劃，計劃向截至2021年12月31日止三個年度預期將由餘下鑫苑置業集團交付的全部物業提供有關服務。額外增值服務，如「400 CS中心」服務，亦獲添加以進一步迎合餘下鑫苑置業集團的需求。鑒於上文所述，我們相信我們的增值服務擴大後，交易量將由最初的大幅變動到按每年逾30%的比率逐漸穩定地增長。

鑫苑地產控股為控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於上市後，根據上市規則第14A章，增值服務框架協議下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於增值服務框架協議項下的擬定建議年度上限總額所涉及的一個或多個適用百分比率(溢利比率除外)預期每年將超過5%，且該等建議年度上限總額超過10百萬港元，故增值服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

(C) 申請豁免

本節「－(B)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述的交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

對於該等持續關連交易，根據上市規則第14A.105條，我們已向聯交所申請及聯交所已授出就「－(B)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一節所披露的相關持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第14A章的公告及獨立股東批准規定，惟(其中包括)各財政年度的持續關連交易之總額不得超過各自年度上限(如上文所呈列)所載列的相關金額後方可作實。

就商標使用許可協議而言，我們已向聯交所申請且聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第14A.52條設定不超過三年期限的規定。

(D) 董事意見

我們的董事(包括獨立非執行董事)認為，「－(B)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述的全部持續關連交易已經並將(i)於我們的正常及一般業務過程中；(ii)按正常或更佳商業條款；及(iii)根據公平合理的相關條款，且符合本公司及股東整體的利益進行。

我們的董事(包括獨立非執行董事)亦認為本節「－(B)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節下的持續關連交易的年度上限屬公平合理且符合股東的整體利益。

商標使用許可協議擁有超過三年的期限，乃由於商標使用許可協議項下擬定交易的性質。我們的董事(包括獨立非執行董事)認為，擁有超過三年期限的商標使用許可協議於正常及一般業務過程中按一般或更佳商業條款(其屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益)訂立，且該協議擁有相對較長的期限乃屬正常商業慣例。

(E) 獨家保薦人意見

獨家保薦人認為(i)「－(B)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節下所述的持續關連交易已經並將於我們的正常及一般業務過程中訂立，並按正常或更佳商業條款進行，其屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益；(ii)該持續關連交易的建議年度上限(如適用)屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益；及(iii)就商標使用許可協議期限而言，該等類協議擁有此類期限屬正常商業慣例。

董事

董事會由七名成員組成，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。董事會負責我們業務的管理及執行，並擁有我們業務管理及執行的一般權力。本集團的日常經營由執行董事在高級管理層協助下進行監督及執行。下表載列有關我們董事的若干資料。

姓名	年齡	職位	加入本集團的日期 *(附註1)*	委聘為董事的日期	主要角色及職責
王研博	48歲	執行董事兼行政總裁	2004年10月28日	2018年12月13日	監督本集團戰略及業務規劃以及重大業務經營決策
黃波	41歲	執行董事兼首席財務官	2007年8月13日	2018年12月13日	監督本集團財務運營及戰略投資發展
張勇	55歲	非執行董事兼董事會主席	1998年12月28日	2019年4月19日	制定及提供本集團整體發展的指引及發展戰略
楊玉岩	55歲	非執行董事	2001年11月11日	2019年4月19日	本集團未來戰略發展規劃
羅輯	73歲	獨立非執行董事	2019年9月16日	2019年9月16日	監督並向董事會提供獨立判斷*(附註2)*
李軼梵	52歲	獨立非執行董事	2019年9月16日	2019年9月16日	監督並向董事會提供獨立判斷*(附註2)*
王鵬	43歲	獨立非執行董事	2019年9月16日	2019年9月16日	監督並向董事會提供獨立判斷*(附註2)*

附註：

1. 上表中加入本集團日期包括本集團成員公司重組前加入本集團成員公司的日期。

2. 獨立非執行董事的職能為參與董事會會議以於必要時就策略、表現、問責、資源、主要委任及行為準則以及對本集團而言屬重大的交易等事宜作出獨立判斷，於潛在利益衝突發生時起領導帶頭作用並為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會(視情況而定)服務。

高級管理層

下表載列有關我們高級管理層的若干資料：

姓名	年齡	職位	加入本集團的日期 *(附註1)*	委任為高級管理層之日期	主要角色及職責
王彥濤	39歲	副總裁	2003年2月18日	2012年1月5日	監督本集團的物業管理及業務開發
杜祥艷	39歲	人力資源中心總經理	2000年3月2日	2012年1月5日	管理人力資源及行政事宜
張蓉	48歲	營運總經理	2006年8月9日	2012年1月5日	監督業務經營及績效考核

附註：

1. 上表中加入本集團日期包括本集團成員公司重組前加入本集團成員公司的日期。

我們董事的履歷載列如下：

執行董事

王研博女士，48歲，於2018年12月13日及2019年4月19日分別獲委任為董事及行政總裁及於2019年4月19日調任為執行董事。彼負責監督本集團戰略及業務規劃以及重大業務經營決策。

王女士於2004年10月作為客服經理加入本集團。彼於2012年1月獲委任為鑫苑科技的總經理並自2016年5月8日起一直為鑫苑科技的董事並負責監督鑫苑科技集團業務運營。此外，王女士現時擔任本公司其他各附屬公司的董事，包括以下所載列者：

實體名稱	**職位**	**委任日期**
鑫苑－英屬處女群島	董事	2019年1月2日
鑫苑－香港	董事	2019年1月8日
河南鑫苑營銷策劃	董事	2017年9月21日
河南悅晟行	董事	2017年9月15日
河南鑫苑	董事	2017年9月15日
河南誠至行	董事	2017年12月15日

王女士於1993年7月取得中國河南商業高等專科學校工商管理文憑。其後彼於1999年7月取得中國西安政治學院經濟管理大學學歷。王女士自2011年9月起於中國的中華人民共和國人力資源和社會保障部、住房和城鄉建設部註冊為房地產經理人。

黃波先生，41歲，於2018年12月13日及2019年4月19日分別獲委任為董事及首席財務官及於2019年4月19日調任為執行董事。彼負責監督本集團財務運營及戰略投資發展。

自2000年7月至2002年12月，黃先生擔任河南黃河旋風股份有限公司鑽石製造事業部財務主任。2002年12月至2007年8月，彼擔任河南岳華會計師事務所審計部監事。其角色及職責為領導不同審計項目、制定審計計劃、審核風險及質量控制。

黃先生於2007年8月作為鑫苑科技財務總監加入本集團。彼於2013年4月26日進一步獲委任為鑫苑科技業務營運副經理以及財務總監，並自2016年5月8日起為鑫苑科技之董

事並負責監督鑫苑科技集團財務運營。此外，黃先生現時擔任本公司其他各附屬公司的董事，包括以下所載列者：

實體名稱	職位	委任日期
鑫苑－英屬處女群島	董事	2019年1月2日
鑫苑－香港	董事	2019年1月8日
濮陽中房	董事	2017年11月29日

黃先生於2000年7月取得中國河南財經學院會計學士學位及於2008年6月取得中國河南工業大學碩士學位。彼自2001年5月起獲中華人民共和國人事部授予中級會計師，自2003年2月起於中國財政部註冊為註冊會計師，自2003年9月起於中華人民共和國人事部、國家稅務總局註冊為註冊稅務師，自2004年9月起於中華人民共和國人事部和財政部註冊為註冊資產評估師及自2007年11月起於內部審計師協會(Institute of Internal Auditors)及中國內部審計協會註冊為註冊內部審計師。

非執行董事

張勇先生，55歲，於2019年4月19日獲委任為董事，並於同日獲任命為非執行董事及獲委任為董事會主席。彼負責制定及提供本集團整體發展的指引及發展戰略。

張先生於1997年5月19日成立我們的母集團鑫苑置業集團。自2007年12月12日起，鑫苑地產控股的股份已於紐約證券交易所上市(股份代號：XIN)。自2007年3月26日起，張先生獲委任為鑫苑地產控股的董事及董事會主席。於最後實際可行日期，鑫苑地產控股由張先生擁有25.90%的權益。此外，張先生自2006年2月1日起獲委任為鑫苑地產的董事及自2006年8月21日起獲委任為鑫苑地產的主席兼行政總裁。

張先生於1998年12月進一步成立本集團。自2006年9月4日，鑫苑科技成為鑫苑置業集團的全資附屬公司。自1998年12月28日至2014年9月18日及自2016年6月1日至2017年7月10日，張先生為鑫苑科技的董事。

張先生(i)於1985年7月取得中國中州大學工業及民用建築學士學位；(ii)於2014年6月取得中國的中國人民大學金融學博士學位；及(iii)於2000年6月取得中國天津財經學院工商管理碩士學位。

楊玉岩女士，55歲，於2019年4月19日獲委任為董事及於同日獲任命為非執行董事。彼負責規劃本集團未來戰略發展。自2001年11月11日至2016年5月8日，楊女士為鑫苑科技的監事。

楊女士自鑫苑置業集團成立起開始於其投資，並自2007年4月9日起獲委任為鑫苑地產控股的董事。於最後實際可行日期，楊女士可能視為實益擁有The Spectacular Stage Trust直接或間接持有的所有鑫苑地產控股股份(相當於鑫苑地產控股已發行股份的24.94%)。有關楊女士於最後實際可行日期於鑫苑地產控股的權益，請參閱本招股章程「歷史及重組－公司架構」分節附註1。此外，楊女士自2006年8月25日起獲委任為鑫苑地產之董事。

楊女士為以下於中國成立並於最後實際可行日期已解散或已注銷之公司之董事、監事及／或經理：

公司名稱	解散或注銷前公司之主要業務	職位	狀態	解散或註銷日期	解散原因
北京鑫苑金和投資諮詢有限公司	投資顧問	監事	註銷	2006年12月20日	終止業務
北京宏德通投資顧問有限公司	投資諮詢	監事	註銷	2007年3月30日	終止業務
河南萬眾置業有限公司	房地產開發	監事	註銷	2012年9月25日	終止業務

公司名稱	解散或注銷前公司之主要業務	職位	狀態	解散或註銷日期	解散原因
鄭州建投鑫苑聯合地產發展有限公司	房地產開發	監事	註銷	2012年4月6日	終止業務
鄭州鑫苑計算機網絡工程有限公司	軟件	監事	決議解散	2016年12月20日	終止業務

楊女士確認(i)上述公司於緊接其解散前具有償債能力；(ii)彼並無作出任何不當舉動導致上述公司解散，彼亦不知悉因解散而已經或將會向彼提出之任何實際或潛在申索；及(iii)上述公司解散亦無涉及任何不當行為或不法行為。

楊女士於2008年5月取得新加坡的新加坡國立大學工商管理碩士學位。

獨立非執行董事

羅輯先生，73歲，於2019年9月16日獲委任為獨立非執行董事。

自2010年5月至2016年4月，羅先生為北京航天長峰股份有限公司(一間於上海證券交易所上市的公司(股份代號：600855))的獨立董事。自2003年9月及2007年3月起，彼分別擔任北京市漢衡律師事務所的執行經理及合夥人。

羅先生於1999年11月獲得中國政法大學法律學士學位。羅先生於2001年4月成為中華人民共和國司法部的合資格律師。彼於2015年3月完成上海證券交易所上市公司獨立董事後續培訓。

李軼梵先生，52歲，於2019年9月16日獲委任為獨立非執行董事。

李先生自2014年10月起擔任浙江吉利控股集團有限公司的董事及副總裁。李先生亦為上海國際港務(集團)股份有限公司(股份代號：600018)及黑龍江國中水務股份有限公司(股份代號：600187)之董事，該兩個公司於上海證券交易所上市。彼擔任聯交所上市之公司眾安在線財產保險股份有限公司(股份代號：6060)及方達控股公司(股份代號：1521)之獨立非執行董事及彼擔任趣店(股份代號：QD)及Sunlands Online Education Group(股份代號：STG)的獨立董事，該等公司於紐約證券交易所上市。李先生自2017年2月23日起獲委任為鑫苑地產控股的獨立董事。

李先生於1989年7月獲得中國復旦大學世界經濟經濟學學士學位。於1994年5月獲得美國達拉斯德州大學管理和行政科學理學碩士學位及於2000年6月獲得美國芝加哥大學工商管理碩士學位。

李先生於1995年4月於The State of Texas State Board of Public Accountancy註冊為執業會計師，並於1995年9月及2015年1月分別獲准成為美國註冊會計師公會的會員及美國註冊會計師公會的全球特許管理會計師。

王鵬先生，43歲，於2019年9月16日獲委任為獨立非執行董事。

自2000年10月起，王先生先後任職中國物業管理協會(物業管理企業的行業協會)，其目前職位為副會長及秘書長。自2017年8月起，彼於雅居樂雅生活服務股份有限公司(其股份於聯交所上市(股份代號：3319))擔任獨立非執行董事，以及自2018年11月起，彼於永升生活服務集團有限公司(其股份於聯交所上市(股份代號：1995))擔任獨立非執行董事。

王先生於2015年1月自中國河北工業大學畢業，並獲得高級管理人員工商管理碩士學位。

一般資料

除所披露者外，概無有關我們董事的其他資料須根據上市規則第13.51(2)條的規定予以披露。於最後實際可行日期，我們的董事之間概無親屬關係。

除所披露者外，概無董事：

(i) 於本公司或本集團其他成員公司擔任任何其他職位；

(ii) 與本公司任何董事、高級管理層或主要股東或控股股東擁有任何其他關係；及

(iii) 於過往三個年度內並無於證券於香港或海外任何證券市場上市的任何其他公眾公司內擔任任何董事職務。

除本招股章程「主要股東」及附錄五「3.有關我們董事及主要股東的其他資料」分節披露的董事於股份中的權益外，概無董事擁有證券及期貨條例第XV部界定的任何股份權益，亦無董事為於本公司股份及相關股份擁有權益或淡倉的公司的董事或僱員。除本招股章程「與控股股東的關係」一節所披露者外，各董事已確認，彼等或彼等各自的聯繫人概無從事與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(本集團除外)或於其中擁有權益，或與本集團擁有或可能擁有任何利益衝突。

除上文所披露者外，據作出一切合理查詢後董事所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他有關委任董事的事宜須提請股東注意，亦無任何與董事有關的資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條或附錄1A第41(3)段予以披露。

高級管理層

我們高級管理層的履歷載列如下：

王彥濤先生，39歲，為鑫苑科技副總裁，負責監督本集團物業管理及業務發展。王先生於2003年2月作為客服專員加入本集團。彼於2012年1月獲委任為鑫苑科技之業務主管，且彼自2016年6月起獲委任為鑫苑科技的副總裁。

王先生於2003年7月取得中國河南商業高等專科學校物業管理文憑及於2015年12月取得中國鄭州大學的工商管理碩士學位。

杜祥艷女士，39歲，為鑫苑科技人力資源中心總經理，彼負責管理人力資源及行政事宜。杜女士於2000年3月作為鑫苑科技的秘書加入本集團。彼自2012年1月起獲委任為鑫苑科技人力資源中心總經理。

杜女士於2013年7月取得中國河南大學的新聞學士學位並於2003年12月通過中國河南大學中國文學高等教育自學考試。

張蓉女士，48歲，為鑫苑科技的營運總經理，彼負責監督業務營運及績效考核。張女士於2006年8月作為鑫苑科技的質控主任加入本集團。彼於2012年1月獲委任為鑫苑科技的行政主管，且彼自2017年4月起獲委任為鑫苑科技的營運總經理。

1991年9月至2002年8月，張女士擔任信陽港口運輸機械廠辦公室經理。2002年8月至2006年8月，彼擔任鄭州新世紀物業服務有限公司的管理代表兼項目經理。

張女士於1991年6月取得中國鄭州大學的圖書館學大學學歷及於2001年6月取得中國第二炮兵指揮學院法學學士學位。彼自2001年4月起於信陽市人民政府註冊為檔案專處成員及自2010年10月起於鄭州市人力資源和社會保障局註冊為房地產經理人。此外，彼於1999年6月於中國完成河南財經學院的國有或中型企業管理人員工商管理培訓。彼自2012年12月起於中國人力資源和社會保障局註冊為一級企業人力資源管理師。

聯席公司秘書

曹炳昌先生，39歲，於2019年3月19日獲委任為本公司的聯席公司秘書並自2019年4月19日起與許倚濱先生一起一直擔任聯席公司秘書。

曹先生於會計及金融管理方面擁有逾15年的經驗。於2013年1月，曹先生作為獨資經營者成立會計師行天恆會計師事務所。自2010年5月至2012年8月，曹先生為一間私營公司之高級副總裁及主要負責處理中美及南美地區自然資源產業的併購交易。自2008年12月至2010年5月，曹先生擔任綠心集團有限公司(前稱為兩儀控股有限公司，其股份於聯交所上市，股份代號：94)的財務總監。自2003年9月至2008年12月，曹先生就職於安永會計師事務所且最後職位為經理。

彼於2006年10月及2011年10月分別獲接納為英國特許公認會計師公會會員及資深會員。彼於2008年9月獲接納為執業會計師且為香港會計師公會執業會計師。於2014年1月及2015年11月，彼分別獲接納為香港特許秘書公會準會員及資深會員。彼於2015年11月獲接納為英國特許秘書及行政人員學會資深會員。

曹先生於2003年11月自香港理工大學取得會計學士學位，並於2013年10月取得香港理工大學企業管治碩士學位。

許倚濱先生，34歲，於2019年4月19日獲委任為本公司聯席公司秘書並自2019年4月19日起與曹炳昌先生一起一直擔任聯席公司秘書。

許先生擁有約八年的投資管理經驗。彼自2011年1月至2011年9月任職於江蘇瑞華投資控股集團有限公司股權投資部。彼自2011年10月至2013年8月於洪澤英飛尼迪創業投資中心(有限合夥)擔任投資經理及投資監事。自2013年8月至2018年12月，彼任職於中國宇天控股有限公司(股份代號：8230)，其最後職位為聯席公司秘書。許先生於2019年2月加入鑫苑仁居(北京)資產管理有限責任公司，擔任資本市場部副經理。

許先生於2007年7月獲得中國浙江工商大學電子商務學士學位並於2011年7月獲得中國南京大學經濟學研究生資格。

薪酬政策

本公司董事及高級管理層經參考可資比較公司所支付的薪酬、有關董事及高級管理層的時間付出及表現以及本集團表現以袍金、薪金、退休金計劃供款、其他津貼、其他實物福利及／或酌情花紅形式收取薪酬。

本集團經參考(其中包括)可資比較公司所支付薪酬及補償的市場水平、各董事及高級管理層的職責以及本集團表現而定期審核及釐定董事及高級管理層的薪酬及補償待遇。

上市後，薪酬委員會將參考董事的經驗、職責、工作量及於本集團的任職時間以及本集團表現對彼等薪酬及補償待遇進行審核及釐定。

董事及高級管理層薪酬

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年及截至2019年3月31日止三個月，我們向董事支付的董事袍金、薪金及津貼以及退休福利計劃供款、其他實物福利及／或酌情花紅總額分別約為人民幣3,354,000元、人民幣3,697,000元、人民幣3,548,000元及人民幣2,367,000元。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年及截至2019年3月31日止三個月，我們向五名最高薪酬人士(包括董事)支付的薪金及津貼、其他實物福利、酌情花紅以及退休福利計劃供款總額分別約為人民幣6,601,000元、人民幣7,299,000元、人民幣7,069,000元及人民幣3,197,160元。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年及截至2019年3月31日止三個月，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付任何費用，作為彼等加入我們的獎勵或離職補償。此外，於同期，概無董事放棄任何薪酬。

除上文所披露者外，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年及截至2019年3月31日止三個月，我們概無支付或應付董事及五名最高薪酬人士其他酬金。

根據現時有效的安排，我們估計，截至2019年12月31日止財政年度，應付董事薪酬總額及董事應收實物福利(不包括酌情福利或花紅或其他附帶福利)將約為人民幣4百萬元。

為激勵董事、高級管理層及僱員，本公司已於2019年1月31日採納首次公開發售前股份獎勵計劃。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「4.首次公開發售前股份獎勵計劃及首次公開發售後購股權計劃－4.1首次公開發售前股份獎勵計劃」分節。

首次公開發售後購股權計劃

本公司已有條件地採納首次公開發售後購股權計劃。首次公開發售後購股權計劃的進一步資料載於本招股章程附錄五「4.首次公開發售前股份獎勵計劃及首次公開發售後購股權計劃－4.2首次公開發售後購股權計劃」分節。

董事委員會

審核委員會

我們的審核委員會由三名成員組成，即李軼梵先生、羅輯先生及王鵬先生。李軼梵先生為審核委員會主席。我們已按照企業管治守則第C.3.3段訂明審核委員會的書面職權範圍。

審核委員會的主要職責為審核及監督財務申報程序，提名及監督外部核數師以及監督本公司的風險管理及內部控制程序。

薪酬委員會

我們的薪酬委員會由三名成員組成，即李軼梵先生、張勇先生及羅輯先生。李軼梵先生為薪酬委員會主席。我們已按照企業管治守則第B.1.2段訂明我們的薪酬委員會的書面職權範圍。

薪酬委員會的主要職責為就本公司全體董事及高級管理層的整體薪酬政策及架構向董事會提出建議，並確保概無董事參與釐定其本身薪酬。

提名委員會

我們的提名委員會由三名成員組成，即張勇先生、李軼梵先生及羅輯先生。張勇先生為提名委員會主席。我們已按照企業管治守則第A.5.2段訂明提名委員會的書面職權範圍。

提名委員會的主要職責為審核董事會的架構、規模及組成以及我們的董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)，物色合適且合資格擔任董事會成員的人士，評估獨立非執行董事的獨立性及就委任董事相關事宜向董事會提出建議。

董事會多元化政策

為提高董事會表現質素，我們已採納董事會多元化政策，當中載有實現董事會多元化的方針。董事會多元化政策規定，本公司應致力確保董事會成員在支持其業務策略執行所需的技能、經驗及多元化視角方面達到適當平衡。根據董事會多元化政策，我們旨在透過考慮多個因素(包括但不限於專業經驗、技能、知識、性別、年齡、文化及教育背景、種族及服務年限)實現董事會多元化。上市後，我們的提名委員會將不時檢討董事會多元化政策以確保其持續有效，並每年監察及於我們的企業管治報告內報告董事會多元化政策的實施情況。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A .19條委任東方融資(香港)有限公司為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將就(其中包括)以下事項向我們提供意見：

(i) (於刊發前)任何監管公告、通函或財務報告；

(ii) 可能為須予公佈或關連交易的交易，包括發行股份及回購股份；

(iii) 本公司擬運用全球發售的所得款項淨額的方式與本招股章程所詳述者不同，或我們的業務、發展或業績與本招股章程所載任何預測、估計或其他資料不同；及

(iv) 聯交所根據上市規則第13.10條向我們作出任何查詢。

合規顧問的委任期限將自上市日期開始，並將於我們就上市日期起計首個完整財政年度的財務業績的年報寄發日期為止。有關委任經雙方協定後可予延長。

股本

不計及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後可能發行的任何股份，於本招股章程日期以及緊隨全球發售完成後本公司法定及已發行股本將如下：

		港元
法定股本：		
38,000,000,000	股每股0.00001港元的股份	380,000.00
已發行及將予發行、已繳足或入賬列為繳足：		
375,000,000	股於本招股章程日期已發行股份	3,750.00
125,000,000	股根據全球發售將予發行的股份	1,250.00
500,000,000	股合計	5,000.00

假設

上表假設全球發售已成為無條件及已根據全球發售發行股份。其並未計及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使後可能配發及發行的任何股份，或下文所述根據我們授予董事發行或購回股份的一般授權可發行或購回的任何股份。

最低公眾持股量

根據上市規則第8.08(1)條，公眾須一直持有本公司已發行股份總數25%的最低規定百分比(定義見上市規則)。

地位

發售股份以及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後可能發行的股份將於所有方面與上表所載已發行或將予發行的所有現有股份享有同等權利，並將合資格享有於本招股章程日期後就股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，或股份所附帶或累計的任何其他權利及利益。

首次公開發售前股份獎勵計劃

我們已採用首次公開發售前股份獎勵計劃。首次公開發售前股份獎勵計劃的主要條款概述於本招股章程附錄五「4.首次公開發售前股份獎勵計劃及首次公開發售後購股權計劃－4.1首次公開發售前股份獎勵計劃」分節。

發行股份的一般授權

董事已獲授一般無條件授權(待全球發售成為無條件後方可作實)，以配發、發行及買賣總數不超過以下各項之和的股份：

(i) 緊隨全球發售完成後已發行股份總數(惟不包括根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後可能發行的任何股份)的20%；及

(ii) 本公司根據購回授權(如下文所述)購回的股份(如有)總數。

一般無條件授權並不適用於董事根據細則進行供股、以股代息計劃或規定配發及發行股份以代替全部或部分任何股息的類似安排，或因可轉換為股份的任何認股權證或任何證券附帶的任何認購權或轉換權獲行使，或因根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使，或根據全球發售、或根據股東於股東大會上授出的任何特別授權而配發、發行或買賣股份的情況。除根據一般無條件授權獲授權發行的股份外，董事可根據供股、本公司任何認股權證所附帶認購權獲行使、以股代息或類似安排或根據首次公開發售後購股權計劃或現時採納的任何其他購股權計劃或類似安排而可能授出的任何購股權獲行使而配發、發行及買賣股份。

一般無條件授權將於以下任何一項發生時(以最早者為準)屆滿：

- 我們的下屆股東週年大會結束時；
- 細則、公司法或開曼群島的任何適用法律規定我們須舉行下屆股東週年大會的日期；或
- 董事獲得的授權因股東在股東大會上通過的普通決議案而遭撤銷或變更時。

發行股份一般授權的進一步詳情載於本招股章程附錄五「1.有關本集團及附屬公司的進一步資料－1.3股東於2019年9月16日通過的書面決議案」分節。

購回股份的一般授權

董事已獲授購回授權(待全球發售成為無條件後方可作實)，以行使本公司一切權力購回股份總數不超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數10%的股份，惟不包括根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後可能發行的任何股份。

購回授權僅限於在聯交所或本公司證券可能上市(且已就此獲證監會及聯交所認可)的任何其他證券交易所並根據上市規則而進行的購回。上市規則項下的相關規定概要載於本招股章程附錄五「1.有關本集團及附屬公司的進一步資料－1.7本公司購回自身證券」分節。

購回授權將於以下任何一項發生時(以最早者為準)屆滿：

- 我們的下屆股東週年大會結束時；
- 細則、公司法或開曼群島的任何適用法律規定我們須舉行下屆股東週年大會的日期；或
- 董事獲得的授權因股東在股東大會上通過的普通決議案而遭撤銷或變更時。

購回授權的進一步詳情載於本招股章程附錄五「1.有關本集團及附屬公司的進一步資料－1.3股東於2019年9月16日通過的書面決議案」分節。

首次公開發售後購股權計劃

本公司已有條件採納首次公開發售後購股權計劃。有關首次公開發售後購股權計劃主要條款的詳情概述於本招股章程附錄五「4.首次公開發售前股份獎勵計劃及首次公開發售後購股權計劃—4.2首次公開發售後購股權計劃」分節。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

就公司法而言，法例並無規定獲豁免公司須每年或定期舉行任何股東大會或類別股東大會。舉行股東大會或類別股東大會為公司組織章程細則的規定。因此，我們將按細則的規定舉行股東大會，其概要載於本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

本公司僅有一類股份(即普通股)，其每股股份與其他股份享有同等地位。

根據公司法及組織章程大綱及組織章程細則的條款，本公司可不時以股東普通決議案(i)增加股本；(ii)將股本合併及分拆為面值較高的股份；(iii)將股份分拆為數個類別；(iv)將股份拆細為面值較低的股份；及(v)註銷任何未獲認購的股份。此外，根據公司法條文，本公司可以股東通過特別決議案削減股本或資本贖回儲備。進一步詳情載於本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

主要股東

據董事所知，緊隨全球發售完成後(並未計及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後可能配發及發行的任何股份)，以下人士將於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

於本公司股份的好倉

		於最後實際可行日期		緊隨全球發售後	
			佔本公司股權		佔本公司股權
股東姓名／名稱	**身份及權益性質**	**股份數目**	**概約百分比**	**股份數目**	**概約百分比**
鑫苑地產*(附註1)*	實益擁有人	300,000,000	80.00%	300,000,000	60.00%
鑫苑地產控股 *(附註1、2)*	受控法團權益	300,000,000	80.00%	300,000,000	60.00%
英屬處女群島－管理層*(附註3)*	實益擁有人	37,500,000	10.00%	37,500,000	7.50%

附註：

1. 鑫苑地產由鑫苑地產控股全資擁有。根據證券及期貨條例，鑫苑地產控股被視為於鑫苑地產擁有權益的股份中擁有權益。

2. 於最後實際可行日期，鑫苑地產控股(其股份於紐約證券交易所上市(股份代號：XIN))，分別由張勇先生擁有25.90%、由Spectacular Stage Limited擁有24.94%及由公眾股東擁有49.16%。

3. 英屬處女群島－管理層分別由王研博女士、黃波先生、王彥濤先生、杜祥艷女士、張蓉女士、黃金甫先生、安廣甫先生、呂紹輝先生及張小飛先生擁有30%、15%、15%、10%、10%、5%、5%、5%及5%。

除上文所披露者外，董事並不知悉任何人士，於緊隨全球發售完成後(並未計及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後可能配發及發行的任何股份)，將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。董事並不知悉可能於隨後日期導致本公司控制權出現變化的任何安排。

*閣下應將下文討論及分析連同本招股章程附錄一所載會計師報告內載列的合併財務報表(包括其附註)一併閱讀。會計師報告乃按本招股章程附錄一所載基準，並根據符合國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)的會計政策編製。*

我們的歷史業績未必可作為任何未來期間表現的指標。以下財務狀況及經營業績的討論及分析載有涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。我們的實際業績或會因本招股章程「風險因素」、「前瞻性陳述」、「業務」及其他章節所載多項因素而與下述討論相差甚遠。

潛在投資者應細閱本招股章程附錄一所載會計師報告全文，而不得僅依賴本節所載資料。

概覽

於往績記錄期，我們就收益增長率而言為中國物業服務百強企業中發展迅速的物業管理公司之一。於2019年3月31日，我們已簽約管理的物業位於中國逾35個城市，包括鄭州、濟南、西安、成都、蘇州、北京及上海。我們認為我們的業務發展主要歸因於我們廣泛的優質服務，涵蓋提供予物業開發商、業主及住戶的交付前階段(即我們的交付前及諮詢服務)及交付後階段(即我們的物業管理服務及增值服務)。根據弗若斯特沙利文的資料，就2018年總收益而言，我們在中國物業管理公司中排名第三十三位。根據中國物業管理協會、上海易居房地產研究院及中國房地產評測中心的相關資料，就以(其中包括)物業管理公司的在管建築面積、財務表現、業主滿意度及認證項目的數量為基準釐定的綜合指數評級而言，我們於2018年在中國物業管理公司中排名第十二位。我們的主要客戶包括物業開發商(包含鑫苑置業集團及第三方開發商)、業主及住戶。於2019年3月31日，我們的在管總建築面積約為15.8百萬平方米。此外，於2018年12月31日，我們的在管總建築面積約為15.7百萬平方米，即從2016年至2018年，複合年增長率約為20.7%，根據弗若斯特沙利文的資料，高於同期的物業服務百強企業10.8%的複合年增長率。

我們向物業開發商、業主及住戶提供廣泛服務，涵蓋交付前及交付後服務，以使彼等可享受社區生活，該等服務可分為(i)物業管理服務；(ii)增值服務；及(iii)交付前及諮詢服務：

- *物業管理服務*。我們向物業開發商、業主及住戶提供廣泛的傳統物業管理服務，主要包括清潔及衛生、安保、園藝、停車位管理及設施維護服務。部分該等服務(如清潔及衛生、安保、園藝及設施維護服務)乃透過我們的分包商提供。我們的在管物業主要包括(i)綜合體(包括住宅綜合體及非住宅綜合體)；(ii)住宅物業；及(iii)辦公大樓，且我們提供的服務並無重大差異。於往績記錄期，僅一份物業服務合同的物業管理費按酬金制釐定，而所有其他物業服務合同之物業管理費按包幹制釐定。

- *增值服務*。我們向物業開發商、業主及住戶提供廣泛的增值服務，以通過多種渠道(包括「鑫一家」平台)提高業主及住戶的生活水平及居住體驗。所提供的服務主要包括(i)公用事業費支付服務；(ii)公用區域資源管理；(iii)家居生活服務；及(iv)物業清潔及物業交付服務。

- *交付前及諮詢服務*。我們主要向物業開發商提供個性化交付前及諮詢服務，從而提升所開發物業的競爭力。交付前服務包括於相關物業的交付前階段或於該物業投入市場銷售時，向物業開發商提供協銷服務，如(i)案場管理服務；及(ii)案場「暖場」服務。諮詢服務包括(i)於物業早期及建設階段，向物業開發商提供有關項目規劃、設計管理及建築管理的建議，以增強其功能性、舒適度及便捷性；及(ii)就未售出物業向物業開發商提供轉介及管理服務。

除我們的三條業務線外，為進一步提升我們的工作效率，擴大我們提供的服務範圍並提高業主及住戶的用戶體驗，我們已使用全面的信息技術系統，包括自動化我們內部業務經營及管理功能的OA系統，及綜合不同物業管理的CRM系統以及面向業主及住戶的移動應用程序「鑫一家」。透過該等系統，我們能憑藉分析及監控我們所管理物業及僱員的數據標準化、數字化及有效管理我們的業務經營，且我們可提升我們的工作效率，降低銷售成本，提升我們的整體競爭力及增強用戶體驗。

下表載列截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們的三條業務線各自的收益及毛利率：

	截至12月31日止年度									截至2019年3月31日止三個月		
	2016年			2017年			2018年					
		佔總收益			佔總收益			佔總收益			佔總收益	
	收益	百分比	毛利率	收益	百分比	毛利率	收益	百分比	毛利率	收益	百分比	毛利率
	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	143,523	63.0	14.6	196,332	66.2	20.6	261,882	66.6	20.7	71,545	65.8	21.8
增值服務	46,802	20.5	50.3	56,886	19.2	66.1	77,653	19.7	67.6	20,951	19.3	63.0
交付前及諮詢服務	37,626	16.5	45.5	43,501	14.6	53.4	53,794	13.7	49.8	16,261	14.9	49.5
總計	227,951	100.0	27.0	296,719	100.0	34.1	393,329	100.0	34.0	108,757	100.0	33.8

我們的物業管理服務業務線為我們的主要業務及最大的收益來源業務線，其使我們能為其他業務線尋找客戶並擴大業務規模。我們的增值服務增加了我們與客戶的參與互動，拓寬了我們的收益來源及增強了我們的未來增長潛力。我們的交付前及諮詢服務使我們能提早接觸物業開發項目，與物業開發商建立及培養業務關係，並協助我們於未來獲得物業管理服務聘用方面佔據更有利地位。

經過我們多年的經營，我們已通過向客戶提供優質服務成功打造「鑫苑」品牌並能利用由此產生的優勢。因此，於往績記錄期，我們已錄得穩定且盈利的財務表現。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年及截至2019年3月31日止三個月，我們的總收益分別約為人民幣228.0百萬元、人民幣296.7百萬元、人民幣393.3百萬元及人民幣108.8百萬元，2016年至2018年的複合年增長率約為31.3%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們分別錄得純利約人民幣26.0百萬元、人民幣69.4百萬元、人民幣76.1百萬元及人民幣7.6百萬元，2016年至2018年的複合年增長率約為71.1%。

於往績記錄期，相較於我們的物業管理服務，我們的增值服務及交付前及諮詢服務錄得較高毛利率，乃由於我們可就我們的增值服務及交付前及諮詢服務收取更高服務費，該等服務通常為滿足客戶的特定需求而定制。此外，我們若干類型的增值服務及交付前及諮詢服務(如轉介及管理服務及前期介入服務)可為我們的客戶產生更高的經濟利益，因此，相較於更標準化的物業

管理服務(其業務性質為勞動密集型，致使產生較高銷售成本且毛利率相對較低)，我們可就該等服務收取更高的溢價。我們物業管理服務的毛利率較低亦歸因於物業管理公司在提供予住宅物業的物業管理服務費方面受相關中國機構規管及監督。有關政府出台就向住宅物業提供物業管理服務的費用限制的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－定價政策」分節。

呈列基準

根據重組(其全面詳述載於本招股章程「歷史及重組－重組」一節)，本公司於2019年8月23日(即重組完成之日)成為本集團現時旗下公司的控股公司。本公司、鑫苑－英屬處女群島及鑫苑－香港(統稱「**投資控股公司**」)為作為重組的一部分而新近註冊成立的公司，且該等新控股公司自註冊成立以來概無開展任何業務。投資控股公司乃作為鑫苑科技的控股公司成立，且並無導致任何經濟實質變動。因此，財務資料乃按照合併基準作為現有集團之延續，並應用合併會計原則編製，猶如重組於有關期間之期初已完成。有關本節所載財務資料的呈列基準的更多資料，請參閱本招股章程附錄一會計師報告。

編製基準

財務資料乃根據國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」，包括國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)頒佈及批准的所有國際財務報告準則、國際會計準則(「**國際會計準則**」)及常設詮釋委員會詮釋)編製。編製整個有關期間的財務資料時，本集團已提早採納所有自2018年1月1日開始的會計期間生效的國際財務報告準則，以及相關過渡條文。此外，財務資料乃按歷史成本慣例編製。有關本節所載財務資料的編製基準的更多資料，請參閱本招股章程附錄一會計師報告。

影響我們的財務狀況及經營業績的主要因素

我們的經營業績已經並將持續受到多種因素影響，包括下文所載者：

我們的在管建築面積

在管建築面積為我們物業管理服務所得收益的主要驅動因素。於往績記錄期，我們收益的絕大部分產生自提供物業管理服務。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們提供物業管理服務所得收益約為人民幣143.5百萬元、人民幣196.3百萬元、人民幣261.9百萬元及人民幣71.5百萬元，分別佔我們同期總收益的約63.0%、66.2%、66.6%及65.8%。此外，我們的在管物業的數目從2016年12月31日的56項增至2017年12月31日的76項及2018年12月31日的96項，及增至2019年3月31日的97項。我們的在管總建築面積從2016年12月31日的約10.8百萬平方米增至2017年12月31日的約13.7百萬平方米及2018年12月31日的約15.7百萬平方米，及增至2019年3月31日的15.8百萬平方米。此外，於最後實際可行日期，我們已訂立物業服務合同，涵蓋56項於接下來三年內待交付的物業，合計16.3百萬平方米。於往績記錄期，在管建築面積乃我們的業務線收益之主要推動力。

我們尋求繼續擴展我們的產品組合及增強我們創造收益的能力。其取決於我們努力訂立更多物業服務合同以增加物業總數及在管建築面積的結果。我們盡力通過各種渠道擴展我們的產品組合。

品牌推廣及定價

我們為中國享有盛名的物業管理公司之一，我們相信此乃歸功於我們的「鑫苑」品牌。由此，我們的財務狀況及經營業績取決於我們管理、維持及進一步發展我們品牌名及其形象的市場認可度的能力。我們計劃進一步提升並利用我們的品牌名「鑫苑」以發展我們的物業管理業務，且我們相信此舉將進一步提升我們在中國物業管理行業的知名度及提升我們客戶的忠誠度，而我們認為其將進一步促進我們的業務擴展並提升我們的經營業績。我們的董事相信，我們的增值服務及交付前及諮詢服務亦可得益於我們品牌名及其形象的市場認可度，使得就該等服務收取更高的價格及產生更高利潤率。

我們的收益取決於所收取的物業管理費。於往績記錄期，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們每月每平方米所收取的平均物業管理費分別約為人民幣1.71元、人民幣1.82元、人民幣1.90元及人民幣2.02元。我們可於物業服務合同期間或於物業服務合同到期後續訂時提高物業管理費。我們提高物業管理費之能力將受我們維持及提升我們品牌認可度的能力影響。

下表載列我們平均物業管理費之敏感度分析，以闡釋倘我們的平均物業管理費於往績記錄期升高或降低5%及10%對除所得稅前溢利的影響(假設所有其他變量保持不變)：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
倘我們的平均物業管理費升高／降低5%					
除稅前溢利增加／(減少)	7,176/(7,176)	9,817/(9,817)	13,094/(13,094)	3,096/(3,096)	3,577/(3,577)
倘我們的平均物業管理費升高／降低10%					
除稅前溢利增加／(減少)	14,352/(14,352)	19,633/(19,633)	26,188/(26,188)	6,192/(6,192)	7,155/(7,155)

管理我們的員工成本及分包成本的能力

鑒於我們的物業管理費按包幹制收取，故我們的溢利將受我們控制銷售成本的能力的影響。員工成本乃我們銷售成本的最大組成部分之一，且我們的經營業績直接取決於我們管理員工成本的能力。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，計入銷售成本的員工成本分別約為人民幣79.9百萬元、人民幣61.9百萬元、人民幣76.9百萬元及人民幣24.6百萬元，佔我們銷售成本總額的約48.0%、31.6%、29.6%及34.2%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，計入行政開支的員工成本分別約為人民幣18.2百萬元、人民幣20.7百萬元、人民幣19.3百萬元及人民幣8.1百萬元，佔行政開支約67.3%、73.9%、70.3%及44.5%。計入銷售成本的員工成本主要包括支付予向我們客戶提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務的員工的工資及其他福利。計入行政開支的員工成本主要包括我們行政員工的工資、其他福利及董事酬金。

於往績記錄期，我們分包我們服務的若干方面，如清潔及衛生、安保、園藝及設施維護，以獲得專業化的經濟優勢及更好地管理我們的銷售成本。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們的分包成本分別約為人民幣46.9百萬元、人民幣86.4百萬元、人民幣106.0百萬元及人民幣26.9百萬元，佔我們銷售成本總額的約28.2%、44.2%、40.8%及37.4%。我們控制員工成本及分包成本的能力將繼續影響我們的盈利能力。

下表載列我們的員工成本及分包成本之敏感度分析，以闡釋倘我們的員工成本及分包成本於往績記錄期升高或降低5%及10%對除所得稅前溢利的影響(假設所有其他變量保持不變)：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
倘我們的員工成本及分包成本升高／降低5%					
除稅前溢利(減少)／增加	(6,341)/6,341	(7,411)/7,411	(9,148)/9,148	(2,092)/2,092	(2,577)/2,577
倘我們的員工成本及分包成本升高／降低10%					
除稅前溢利(減少)／增加	(12,681)/12,681	(14,821)/14,821	(18,926)/18,926	(4,184)/4,184	(5,154)/5,154

整體經濟及房地產開發時間安排

我們的經營業績及未來增長取決於及時交付新開發物業，從而又取決於我們獲得新物業管理項目的能力以及中國的整體經濟狀況。交付已開發物業很大程度上取決於受整體經濟表現影響的中國房地產市場的需求及表現。我們預計經營業績將繼續受到我們物業管理組合增長的影響。

中國的監管環境以及中國政府實施的政策和措施已影響並且我們預計將繼續影響中國的房地產市場，進而影響我們的經營業績及財務狀況。中國政府會不時透過(其中包括)規管出讓土地、預售物業、銀行融資及徵稅等方式調整或推行宏觀經濟調控政策，以鼓勵或限制私營物業界別的物業發展。尤其是，中國政府於過往曾推行不同的限制措施，遏止房地產市場的投機炒賣。中國政府為控制貨幣供給、信貸額度及固定資產而採取的措施，會直接影響中國房地產市場的表現。中國政府政策的內在不確定因素對新開發物業的供應有重大影響，而新開發物業供應乃我們物業管理服務新委聘的主要來源。

重大會計政策

我們的經營業績及財務狀況的討論及分析乃基於根據國際財務報告準則編製的經審核合併財務報表。我們的經營業績及財務狀況易受會計方法、假設及估計的影響。假設及估計乃基於我們的過往財務經驗及多種因素，包括我們的管理層對未來事件的合理預期。實際業績可能有別於該等估計及假設。

重大會計政策的選擇、估計及判斷，及影響其他政策應用的其他不明朗因素以及呈報業績對狀況及假設變動的敏感性為審閱合併財報報表時將予考慮的因素。我們的重大會計政策概述於本招股章程附錄一會計師報告附註2。我們相信下列關鍵會計政策涉及編製合併財務報表時使用的最主要估計及判斷。

收益確認

本集團提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務。倘向客戶提供服務的金額可反映本集團預期於交易該等服務時有權收取的代價，則會確認來自客戶合約的收益。

就物業管理服務而言，本集團每月就所提供服務按固定金額開具賬單，並將本集團有權開具發票且與已完成履約的價值直接匹配的金額確認為收益。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，則本集團將已收或應收業主的費用確認為收益並將所有相關物業管理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，本集團將酬金(按物業單元的已收或應收物業管理費總額的一定百分比計算)確認為安排及監控其他供應商向業主提供服務的收益。

就增值服務而言，收益於提供相關增值服務時確認。交易付款於向客戶提供增值服務時即時應付。

交付前及諮詢服務主要包括在交付前階段提供予物業開發商的案場管理服務及在早期及建設階段提供予物業開發商的項目規劃、設計管理及建設管理之諮詢服務。本集團事先與客戶共同協定各項服務的價格，並向客戶開具賬單，該等賬單根據已完成服務的實際水平而有所不同。

倘合約涉及多項服務的出售，交易價格將根據其相對獨立的售價分配至各項履約責任。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)。

公允價值計量

本集團於各資產負債表日按公允價值計量其按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。

公允價值乃市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃根據假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於對資產或負債最有利的市場進行而作出。主要或最有利市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者於資產或負債定價時所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價值計量會計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

本集團使用適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允價值的估值技術，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公允價值的所有資產及負債，均根據對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公允價值層級內進行分類：

第一級 — 相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二級 — 對公允價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值技術

第三級 — 對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術

就按經常性基準於財務報表中以公允價值確認的資產及負債而言，本集團通過於各報告期末重新評估分類(根據對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據)，釐定層級內各級別之間是否出現轉移。

於2017年12月31日，本集團擁有按公允價值計量且其變動計入損益且分類為公允價值計量第三級的金融資產。該等金融資產即中國銀行發行的公允價值約為人民幣125,808,000元(由董事根據使用貼現現金流量法按適當貼現率所得的預期收益釐定)的理財產品。公允價值計量的重大不可觀察輸入數據乃預期收益及貼現率。預期收益由董事根據相關金融機構提供的預期收益並考慮於2017年收購及贖回該等金融產品期間本集團變現該等金融產品之歷史收益釐定。就過往而言，本集團變現的實際收益與預期收益一致。貼現率乃由董事根據反應類似於金融產品對等品之信貸評級水平的企業債務以及相關風險溢價的利率釐定。類似信貸評級債務的利率可自公開市場來源即時獲得。

基於上述者，我們的董事認為彼等擁有相關經驗及有能力確定金融產品的公允價值。此外，與估值相關的資料亦提供予我們的董事供其考慮。此外，我們的董事已核實並確認於2018年金融產品變現後所得的實際收益與於2017年12月31日金融產品估值所用的預期收益一致且估值方法已計及同樣有類似金融產品的其他上市公司所採納的估值方法。因此，我們的董事認為金融產品的估值分析屬公平合理，且金融產品的公允價值已於本招股章程附錄一會計師報告中披露的本公司財務報表中已妥為處理，此外，董事認為彼等亦根據如證監會所規定的適用於香港上市公司的「有關董事在企業交易及估值方面的責任指引」履行彼等的職責。

金融產品的公允價值計量(包括公允價值層級、估計技術、主要輸入數據及重大不可觀察輸入數據)的詳情披露於會計師報告附註33。本公司財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」進行審計，其規定申報會計師進行審計工作以便合理核證本公司財務報表是否不存在重大錯誤陳述。申報會計師對財務報表的意見於本公司會計師報告披露，該報告全文載於本招股章程附錄一會計師報告第I-2頁。

就董事進行的估值分析及理財產品管理的申報會計師而言，獨家保薦人已開展相關獨立盡職調查工作，包括但不限於(i)審閱本招股章程附錄一所載會計師報告相關附註及董事提供的相關文件；及(ii)與董事及申報會計師討論金融產品的估值方法、主要估值基礎及假設。經計及董事及申報會計師進行的工作及上文所述的相關盡職調查工作，獨家保薦人概無注意到將致使獨家保薦人質疑董事對金融產品估值進行的估值分析的事件。

於合營企業的投資

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營企業的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約約定對一項安排所共有的控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

本集團於聯營公司及合營企業的投資乃按本集團根據權益會計法分佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表列賬。倘出現任何不相符的會計政策，即會作出調整加以修正。

本集團分佔合營企業收購後業績計入損益。此外，倘於合營企業的權益中直接確認變動，則本集團會於合併權益變動表確認其分佔的任何變動(倘適用)。本集團與其合營企業間交易產生的未變現收益及虧損將以本集團於合營企業的投資為限予以對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。收購合營企業所產生的商譽計入本集團於合營企業投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權後，本集團按其公允價值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合營企業於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公允價值之間的任何差額乃於損益內確認。

當合營企業的投資歸類為持作出售時，則按國際財務報告準則第5號*持作出售及已終止經營業務的非流動資產*入賬。

金融資產減值

本集團就並非按公允價值計量且其變動計入損益持有之所有債務工具確認預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之差額而釐定，並以原實際利率之近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押或組成合約條款之其他信貸提升措施所得現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就首次確認以來信貸風險並無顯著增加的信貸敞口而言，會為未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損計提預期信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就首次確認以來信貸風險顯著增加的信貸敞口而言，須就於敞口的餘下年期產生的預期信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間(存續期預期信貸虧損)。

本集團在各報告日期評估金融工具的信貸風險自初始確認後是否已顯著增加。當作出評估時，本集團會將金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初始確認當日發生違約的風險進行比較，並會考慮毋須付出不必要的成本或努力即可獲得的合理及支持性資料，包括歷史及前瞻性資料。

當合約付款逾期90天時，本集團將認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在計及本集團所持任何信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則本集團亦會認為金融資產違約。當並無合理預期可收回合約現金流量時，金融資產會被撇銷。

按攤銷成本計量的金融資產受一般方法項下的減值所規限，且彼等(採用下文詳述的簡化方法的貿易應收款項除外)被分類為以下階段以用作計量預期信貸虧損。

階段1－自初始確認以來信貸風險並無顯著增加的金融工具，且其虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量

階段2－自初始確認以來信貸風險已顯著增加但並未信貸減值金融資產的金融工具，且其虧損撥備按相等於存續期預期信貸虧損的金額計量

階段3－於報告日期已信貸減值(但並非購買或源生信貸減值)的金融資產，且其虧損撥備按相等於存續期預期信貸虧損的金額計量

簡化方法

就貿易應收款項而言，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。因此，本集團不會追蹤信貸風險的變動，而是根據各報告日期的存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人所特有的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就其他應收款項而言，本集團採用一般方法就國際財務報告準則第9號中訂明的預期信貸虧損計提撥備，該一般方法允許確認12個月預期信貸虧損。12個月預期信貸虧損為報告日期後12個月內可能出現的違約事件導致的存續期預期信貸虧損的一部分。然而，倘信貸風險自產生起出現顯著上升，則撥備將根據存續期預期信貸虧損計算。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關在損益外確認的項目的所得稅於損益外確認，可在其他全面收益或直接在權益中確認。

即期稅項資產及負債，以在報告期末已頒布的或實質上已頒布的稅率(及稅法)為基礎，並計及本集團經營所在國家的現行詮釋及常規，按預期從稅務機關收回或向稅務機關支付之款項計量。

遞延稅項乃採用負債法按於報告期末之資產及負債之稅基與彼等於財務報告中之賬面值之間的所有暫時性差額作出撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差額確認，惟以下情況除外：

- 初步確認一項交易(並非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)之商譽或資產或負債所產生之遞延稅項負債；及

- 就與附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之應課稅暫時性差額而言，倘若撥回暫時性差額之時間乃屬可控制及暫時性差額於可預見之將來可能不會撥回。

遞延稅項資產之賬面值於每個報告期末審閱，並扣減至當不再可能有足夠之應課稅溢利將使得所有或部分遞延稅項資產可被動用為止。未確認遞延稅項資產於每個報告期末重新評估，並在有可能有足夠應課稅溢利將使得所有或部分遞延稅項資產被收回時方可確認。

遞延稅項資產及負債以資產被變現或負債被清還時預期將適用之稅率計量，並以於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅法)為基準。

倘存在合法可強制執行權利可將即期稅項資產與同一應課稅實體及同一稅務機關相關的遞延稅項抵銷，遞延稅項資產及遞延稅項負債可予抵銷。

重大會計判斷及估計

應用本集團會計政策時，我們的董事須就未能即時輕易從其他來源得知的資產及負債賬面值作出判斷及估計。有關判斷及估計乃根據過往經驗及被視為有關的其他因素作出。實際結果有別於該等估計。判斷及估計對歷史財務資料而言屬重大的領域披露於本招股章程附錄一所載會計師報告附註3。

我們相信下列主要會計估計及假設涉及於編製財務資料時所使用之主要會計估計及估計不確定性之主要來源：

有關貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

本集團就貿易應收款項使用撥備矩陣計算預期信貸虧損。撥備率乃基於多個具相似虧損模式(即地理、服務類型、客戶類型及評級以及信用證及其他信用保險形式的保障範圍)的客戶分部組別的逾期天數而定。

撥備矩陣最初基於本集團的歷史可觀察違約率而定。本集團將調整矩陣，藉以按前瞻性資料調整歷史信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟環境預期將於未來一年惡化，導致違約事件增加，則會調整歷史違約率。於各報告日期，歷史可觀察違約率將予更新，並會分析前瞻性估計變動。

歷史可觀察違約率、預期經濟條件及預期信貸虧損之間的相關性評估為重大估計。預期信貸虧損金額對環境及預測經濟環境變動較為敏感。本集團歷史信貸虧損經驗及預測經濟環境亦可能無法代表客戶於日後的實際違約。有關本集團貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損的資料乃於本招股章程附錄一所載會計師報告附註17及附註18中分別披露。

非金融資產的減值(商譽除外)

本集團於各報告期末評估所有非金融資產是否出現任何減值跡象。無限年期的無形資產每年及於出現減值跡象的其他時候測試減值。其他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收回金額(即其公允價值減出售成本與其使用價值中的較高者)時出現減值。公允價值減出售成本乃根據同類資產公平交易中自具約束力之出售交易所得數據或可觀察市價減出售資產之增量成本計算。當計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位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。

採納新訂及經修訂若干會計政策的影響

於整個往績記錄期，我們持續應用國際財務報告準則第9號「金融工具」、國際財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」及國際財務報告準則第16號「租賃」。相較採納國際會計準則第39號「金融工具：確認與計量」、國際會計準則第18號「收益」及國際會計準則第17號「租賃」，採納國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號對我們的財務狀況及表現並無重大影響。

經營業績

下表呈列本集團於往績記錄期之經營業績，其乃摘錄自本招股章程附錄一會計師報告所載合併損益及其他全面收益表。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
收益	227,951	296,719	393,329	87,536	108,757
銷售成本	(166,350)	(195,553)	(259,757)	(57,575)	(71,947)
毛利	61,601	101,166	133,572	29,961	36,810
其他收入及收益	21,747	23,967	11,780	2,748	909
行政開支	(27,096)	(28,029)	(27,468)	(7,131)	(18,200)
金融資產減值虧損	(810)	(1,202)	(3,365)	(1,886)	(3,320)
其他開支	(2,099)	(2,726)	(3,595)	(869)	(490)
融資成本	(18,599)	–	–	–	–
於一間合營企業之投資減值	–	–	(3,092)	–	–
分佔一間合營企業虧損	–	–	(3,415)	–	(517)
除稅前溢利	34,744	93,176	104,417	22,823	15,192
所得稅開支	(8,791)	(23,746)	(28,328)	(5,888)	(7,573)
年內溢利及全面收益總額	25,953	69,430	76,089	16,935	7,619
以下各項應佔溢利及全面收益總額：					
母公司擁有人	25,953	69,430	76,100	17,006	7,551
非控股權益	–	–	(11)	(71)	68
	25,953	69,430	76,089	16,935	7,619

合併損益及其他全面收益表節選項目說明

收益

於往績記錄期，收益指提供下列服務產生的收入：

- 物業管理服務，主要包括向物業開發商、業主及住戶提供清潔及衛生、安保、園藝、停車位管理服務及設施維護服務的物業管理費；

- 增值服務，主要包括提供(i)公用事業費支付服務；(ii)公用區域資源管理；(iii)家居生活服務；及(iv)物業清潔及物業交付服務；及

- 交付前及諮詢服務，主要包括主要向物業開發商提供交付前及諮詢服務所產生的費用，其中，交付前服務包括於相關物業交付前階段或該物業投入市場銷售時向物業開發商提供的(i)案場管理服務及(ii)案場「暖場」服務；而諮詢服務包括(i)在物業早期及建設階段就項目規劃、設計管理及建築管理向物業開發商提供建議，以提升其功能性、舒適度及便捷性；及(ii)就未售出物業向物業開發商提供轉介及管理服務。

按業務線劃分的收益

下表載列於往績記錄期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			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
		佔總收益百分比		*佔總收益百分比*		*佔總收益百分比*		*佔總收益百分比*		*佔總收益百分比*
	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)			
物業管理服務	143,523	63.0	196,332	66.2	261,882	66.6	61,920	70.7	71,545	65.8
增值服務	46,802	20.5	56,886	19.2	77,653	19.7	17,049	19.5	20,951	19.3
交付前及諮詢服務	37,626	16.5	43,501	14.6	53,794	13.7	8,567	9.8	16,261	14.9
總計	227,951	100.0	296,719	100.0	393,329	100.0	87,536	100.0	108,757	100.0

於往績記錄期，各業務線收益貢獻保持相對穩定，即我們的整體業務經營保持平衡及穩定的增長。

物業管理服務收益

於往績記錄期，僅一份物業服務合同的物業管理費按酬金制釐定，而所有其他物業服務合同之物業管理費按包幹制釐定。當按包幹制收取物業管理費時，我們將所有收費記錄為收益，並將提供物業管理服務產生的全部開支記錄為銷售成本。當我們按酬金制收取物業管理費時，我們實質上會擔任業主的代理，因此僅將物業服務合同所載列的預定金額或物業管理費的預定百分比記錄為收益。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們物業管理服務所得收益約為人民幣143.5百萬元、人民幣196.3百萬元、人民幣261.9百萬元及人民幣71.5百萬元，分別佔有關期間總收益的約63.0%、66.2%、66.6%及65.8%。於往績記錄期，物業管理服務所得收益佔我們總收益的最大份額。

於往績記錄期，物業管理服務收益增加乃主要由(i)在管物業數量增加導致在管總建築面積增加及(ii)我們每月每平方米的平均物業管理費增加所推動。有關更多詳情，請參閱本節「－各期間經營業績比較」分節。

按地理覆蓋範圍劃分

下表載列於所示期間按地理位置劃分的物業管理服務總收益明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	收益	佔物業管理服務總收益百分比	收益	佔物業管理服務總收益百分比	收益	佔物業管理服務總收益百分比	收益	佔物業管理服務總收益百分比	收益	佔物業管理服務總收益百分比
	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)			
華中[1]	64,377	44.9	89,367	45.5	128,145	48.9	29,788	48.1	36,774	51.4
華東[2]	60,985	42.5	74,993	38.2	86,268	32.9	20,329	32.8	23,181	32.4
華西[3]	13,820	9.6	23,752	12.1	36,548	14.0	9,480	15.3	8,616	12.0
華北[4]	4,341	3.0	6,955	3.6	8,674	3.3	1,796	2.9	2,030	2.8
華南[5]	–	–	1,265	0.6	2,247	0.9	527	0.9	944	1.4
總計	143,523	100.0	196,332	100.0	261,882	100.0	61,920	100.0	71,545	100.0

附註：

(1) 包括位於河南省及湖南省的城市。

(2) 包括位於江蘇省、安徽省、山東省及上海市的城市。

(3) 包括位於四川省及陝西省的城市。

(4) 包括位於遼寧省、北京市及天津市的城市。

(5) 包括位於海南省及廣東省的城市。

於往績記錄期，我們在管物業主要位於華中及華東，而華中及華東的收益持續增加，自2017年以來我們亦逐漸增加於華西的市場份額。此外，我們擴展於中國其他地區的業務。於往績記錄期，按地理位置劃分的收益貢獻保持相對穩定。

按物業類型劃分

下表載列於所示期間按物業類別劃分之物業管理服務收益之明細：

	截至12月31日止年度						截至2019年3月31日止三個月	
	2016年		2017年		2018年			
	收益	佔物業管理服務總收益百分比	收益	佔物業管理服務總收益百分比	收益	佔物業管理服務總收益百分比	收益	佔物業管理服務總收益百分比
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
綜合體[1]	107,346	74.8	129,918	66.2	173,133	66.1	50,002	69.9
－住宅綜合體[2]	98,668	68.7	119,351	60.8	154,728	59.1	45,008	62.9
－非住宅綜合體	8,678	6.1	10,567	5.4	18,405	7.0	4,994	7.0
住宅物業	36,177	25.2	59,398	30.3	67,256	25.7	15,975	22.3
辦公大樓[3]	–	–	5,539	2.8	18,279	7.0	4,949	6.9
其他[4]	–	–	1,477	0.7	3,214	1.2	619	0.9
總計	143,523	100.0	196,332	100.0	261,882	100.0	71,545	100.0

附註：

(1) 綜合體主要包括(i)住宅物業；(ii)辦公大樓；及／或(iii)社區內的小商鋪的組合。

(2) 根據弗若斯特沙利文的資料，住宅綜合體指其在管住宅物業總建築面積佔在管綜合體總建築面積80%以上的該等綜合體。

(3) 我們於2016年12月31日的在管辦公大樓已於2016年12月31日交付予我們。因此，截至2016年12月31日止年度並無產生收益。

(4) 其他包括產業園區及服務大廳。

於往績記錄期，我們自物業管理服務所得收益的大部分來自綜合體及住宅物業，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，分別約為人民幣143.5百萬元、人民幣189.3百萬元、人民幣240.4百萬元及人民幣66.0百萬元，其分別佔有關期間總收益的約100%、96.5%、91.8%及92.2%。於往績記錄期，由於我們將物業管理服務延伸至非住宅物業，故我們向非住宅物業提供物業管理服務產生的收益實現大幅增長。

增值服務收益

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們提供增值服務所得收益約為人民幣46.8百萬元、人民幣56.9百萬元、人民幣77.7百萬元及人民幣21.0百萬元，分別佔有關期間總收益的約20.5%、19.2%、19.7%及19.3%。

於往績記錄期，我們的增值服務收益增加主要由我們的在管總建築面積及在管物業數目增加導致我們的增值服務增長所驅動，其為我們提供使用增值服務的較大客戶基礎。有關更多詳情，請參閱本節「－各期間經營業績比較」分節。

交付前及諮詢服務所得收益

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們提供交付前及諮詢服務所得收益約為人民幣37.6百萬元、人民幣43.5百萬元、人民幣53.8百萬元及人民幣16.3百萬元，分別佔相關年度總收益的約16.5%、14.6%、13.7%及14.9%。

我們主要向物業開發商提供交付前及諮詢服務，其中鑫苑置業集團為我們的最大客户，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，其佔所提供交付前及諮詢服務的所得收益的約97.7%、94.4%、84.6%及86.3%。交付前及諮詢服務所得收益的波動乃直接受物業開發商的物業開發週期及開發中項目的相關銷售階段所影響。

於往績記錄期，我們的交付前及諮詢服務所得收益增加主要由於(i)根據我們的協銷服務所提供的各種服務（如案場「暖場」服務）增加及(ii)交付前及諮詢服務的委聘增加。有關更多詳情，請參閱本節「－各期間經營業績比較」分節。

銷售成本

我們的銷售成本指與提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務直接相關的成本，其主要包括(i)員工成本；(ii)分包成本；(iii)公用事業費；(iv)設施維護開支；(v)推廣成本；(vi)清潔及園藝開支；(vii)辦公室開支；及(viii)其他。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們的銷售成本分別約為人民幣166.4百萬元、人民幣195.6百萬元、人民幣259.8百萬元及人民幣71.9百萬元。

按業務線劃分的銷售成本

下表載列我們於往績記錄期按業務線劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
物業管理服務	122,559	73.7	155,951	79.7	207,608	79.9	47,632	82.7	55,980	77.8
增值服務	23,282	14.0	19,312	9.9	25,138	9.7	5,023	8.7	7,759	10.8
交付前及諮詢服務	20,509	12.3	20,290	10.4	27,011	10.4	4,920	8.6	8,208	11.4
總計	166,350	100.0	195,553	100.0	259,757	100.0	57,575	100.0	71,947	100.0

下表載列我們於往績記錄期的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
		佔銷售成本總額百分比		*佔銷售成本總額百分比*		*佔銷售成本總額百分比*		*佔銷售成本總額百分比*		*佔銷售成本總額百分比*
	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)			
員工成本	79,870	48.0	61,860	31.6	76,915	29.6	18,894	33.0	24,635	34.2
分包成本	46,944	28.2	86,354	44.2	106,042	40.8	22,950	40.0	26,910	37.4
公用事業費(1)	14,095	8.5	16,484	8.4	20,481	7.9	3,901	6.8	5,074	7.1
設施維護開支(2)	7,527	4.5	8,590	4.4	13,753	5.3	4,675	8.1	6,169	8.6
清潔及園藝開支(3)	6,493	3.9	7,041	3.6	11,971	4.6	1,294	2.2	1,647	2.3
辦公室開支	5,295	3.2	6,990	3.6	10,878	4.2	2,264	3.9	2,762	3.8
推廣成本	4,906	3.0	6,798	3.5	18,544	7.1	3,276	5.6	4,491	6.2
其他	1,220	0.7	1,436	0.7	1,173	0.5	231	0.4	259	0.4
總計	166,350	100.0	195,553	100.0	259,757	100.0	57,575	100.0	71,947	100.0

附註：

(1) 公用事業費包括有關水電氣使用的開支。

(2) 設備維護開支包括位於我們在管物業的設施維護所用工具及耗材有關之開支。

(3) 清潔及園藝開支包括我們在管物業清潔及園藝所用工具及耗材有關之開支。

於往績記錄期，影響我們的銷售成本的主要因素為我們的員工成本及分包成本。我們的員工成本主要指我們為從事安保、清潔、園藝、物業維修及維護服務工作之僱員已付的薪金及福利。我們的分包成本包括分包服務(其包括清潔及衛生、安保、園藝及我們在管物業的設施維護)成本。員工成本增加乃主要由於業務運營擴大導致員工人數增加。我們的分包成本增加乃主要歸因於我們所承接物業管理服務項目的數量增加。

毛利及毛利率

下表載列於往績記錄期按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019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*	*%*
							(未經審核)			
物業管理服務	20,964	14.6	40,381	20.6	54,274	20.7	14,288	23.1	15,565	21.8
增值服務	23,520	50.3	37,574	66.1	52,515	67.6	12,026	70.5	13,192	63.0
交付前及諮詢服務	17,117	45.5	23,211	53.4	26,783	49.8	3,647	42.6	8,053	49.5
	61,601	27.0	101,166	34.1	133,572	34.0	29,961	34.2	36,810	33.8

截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度及截至2019年3月31日止三個月，我們的總體毛利分別約為人民幣61.6百萬元、人民幣101.2百萬元、人民幣133.6百萬元及人民幣36.8百萬元，而同期我們的總體毛利率分別約為27.0%、34.1%、34.0%及33.8%。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度及截至2019年3月31日止三個月，物業管理服務之毛利率分別約為14.6%、20.6%、20.7%及21.8%。於往績記錄期，物業管理服務之毛利率增加乃主要由於(i)我們的平均物業管理費增加及(ii)有效的成本控制。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度及截至2019年3月31日止三個月，增值服務之毛利率分別約為50.3%、66.1%、67.6%及63.0%。截至2018年12月31日止三個年度，增值服務之毛利率增加乃主要由於自公用區域資源管理服務及公用事業費支付服務所產生的收益大幅增加，而由於規模經濟，有關該等服務之銷售成本增幅相對較小。截至2019年3月31日止三個月，增值服務之毛利率減少至約63.0%。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度及截至2019年3月31日止三個月，交付前及諮詢服務之毛利率分別約為45.5%、53.4%、49.8%及49.5%。於往績記錄期，我們的交付前及諮詢服務的毛利率波動乃主要歸因於我們的轉介及管理服務的業務表現。截至2019年12月31日止年度，我們預計錄得的交付前及諮詢服務毛利率較低乃由於擴張我們的產品及服務產品(尤其是維修及智能工程服務)的類型及規模產生的初始基金及相對較高的成本，其將導致因提供相關服務產生的分包工程而向第三方及分包商支付的員工成本及費用增加，進而對我們的毛利率造成重大不利影響。

增值服務及交付前及諮詢服務錄得的毛利率高於我們的物業管理服務的毛利率，乃主要由於我們就增值服務及交付前及諮詢服務所收取的費用較高，該等服務一般乃個性化定制以滿足我們的客戶的特定需求。此外，我們若干類別的增值服務及交付前及諮詢服務(如轉介及管理服務及協銷服務)可為我們的客戶帶來更大的經濟利益，因此，較性質為勞動密集型且更為標準的物業管理服務而言，我們能就該等服務收取較高的溢價，從而導致銷售成本較高及毛利率相對較低。

其他收入及收益

其他收入及收益主要包括(i)出售金融資產收益／(虧損)；(ii)利息收入；(iii)租金收入；(iv)按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動；(v)政府補助；及(vi)其他。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們的其他收入及收益分別約為人民幣21.7百萬元、人民幣24.0百萬元、人民幣11.8百萬元及人民幣0.9百萬元。

下表載列往績記錄期我們的其他收入及收益之明細：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				（未經審核）	
出售金融資產收益／(虧損)[1]	3,063	19,357	8,277	(56)	–
利息收入[2]	17,342	1,906	465	78	779
租金收入[3]	1,291	1,816	936	269	–
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動	11	759	–	2,241	–
政府補助[4]	–	114	1,875	–	–
收購一間附屬公司收益	–	–	202	202	–
出售一間附屬公司收益	–	–	–	–	93
其他	40	15	25	14	37
總計	21,747	23,967	11,780	2,748	909

附註：

(1) 出售金融資產收益指出售我們的上市證券及非上市金融產品投資所得變現收益。於2016年、2017年及2018年，我們的證券於上海／深圳證券交易所上市及我們的非上市金融產品指由中國的銀行發行的理財產品。我們購買該等上市證券及非上市金融產品主要是為了在短期內提高手頭現金的利用率。於2016年、2017年及2018年及截至2019年3月31日止三個月，我們的採購總額達約人民幣222.2百萬元、人民幣889.6百萬元、人民幣711.7百萬元及零。於最後實際可行日期，我們並無擁有任何上市證券或非上市金融產品。

(2) 鑫苑置業集團的當時同系附屬公司的委託貸款約人民幣453.0百萬元產生的利息收入約人民幣16.0百萬元計入截至2016年12月31日止年度之利息收入。委託貸款之本金及相關應收利息已於2016年6月悉數結清。

(3) 租金收入指於中國分租辦公大樓所得收入。於最後實際可行日期，我們已終止相關業務運營。

(4) 鑫苑科技因其於有關期間在全國中小企業股份轉讓系統掛牌而獲授之政府補助約人民幣1.8百萬元計入截至2018年12月31日止年度之政府補助。是項政府補助並無尚未履行之條件或或然事項。

行政開支

我們的行政開支主要包括員工成本、專業費用、交通費用、折舊及攤銷、辦公室開支、差旅及娛樂開支、稅項及附加費及其他。截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度及截至2019年3月31日止三個月，我們的行政開支分別約為人民幣27.1百萬元、人民幣28.0百萬元、人民幣27.5百萬元及人民幣18.2百萬元。

下表載列於往績記錄期我們的行政開支明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	佔總行政開支百分比 %	人民幣千元	佔總行政開支百分比 %	人民幣千元	佔總行政開支百分比 %	人民幣千元	佔總行政開支百分比 %	人民幣千元	佔總行政開支百分比 %
							(未經審核)			
員工成本	18,239	67.3	20,703	73.9	19,305	70.3	4,887	68.5	8,093	44.5
專業費用	3,531	13.0	1,541	5.5	1,123	4.1	371	5.2	44	0.2
上市開支	–	–	–	–	–	–	–	–	7,653	42.0
交通費用	854	3.2	1,142	4.1	1,452	5.3	317	4.4	486	2.7
折舊及攤銷	538	2.0	552	1.9	583	2.1	132	1.9	93	0.5
辦公室開支	533	2.0	719	2.6	640	2.3	158	2.2	127	0.7
差旅及娛樂開支	324	1.2	407	1.4	545	2.0	55	0.8	213	1.2
稅項及附加費	1,861	6.9	1,849	6.6	2,402	8.7	760	10.7	905	5.0
其他	1,216	4.4	1,116	4.0	1,418	5.2	451	6.3	586	3.2
總計	27,096	100.0	28,029	100.0	27,468	100.0	7,131	100.0	18,200	100.0

金融資產減值虧損

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，金融資產減值虧損約為人民幣0.8百萬元、人民幣1.2百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣3.3百萬元，且主要包括貿易應收款項及其他應收款項之減值。

其他開支

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們的其他開支分別約為人民幣2.1百萬元、人民幣2.7百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣0.5百萬元，且主要包括銀行服務費及分租成本。

融資成本

截至2016年12月31日止年度，我們僅錄得融資成本約人民幣18.6百萬元，其指應佔約為人民幣453.0百萬元的計息銀行貸款的利息開支，該貸款由餘下鑫苑置業集團之一間當時同系附屬公司擔保，分別按8.5%及9%之利率計息。銀行貸款之本金及相關應付利息已由鑫苑科技於2016年12月悉數償還。

於一間合營企業投資減值

截至2018年12月31日止年度，由於年度減值測試，我們錄得於一間合營企業(即河南青檸)投資的減值虧損約人民幣3.1百萬元。我們確認該投資之減值虧損，乃主要由於本集團於河南青檸的投資之預期可回收金額少於我們的投資成本，此乃由於(i)中國政府收緊有關物業租賃業務之政策及法規，及(ii)如弗若斯特沙利文確認，於2018年下半年於鄭州交付大量物業導致位於鄭州之物業的市場租賃價格普遍減少所致。

分佔一間合營企業虧損

於2018年，我們已投資一間合營企業(即河南青檸)，其主要從事租賃住宅公寓。截至2018年12月31日止年度，河南青檸已錄得虧損，乃主要由於其發展初期所產生之較高成本。因此，截至2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們錄得分佔一間合營企業虧損約人民幣3.4百萬元及人民幣0.5百萬元。

所得稅開支

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們的所得稅開支分別約為人民幣8.8百萬元、人民幣23.7百萬元、人民幣28.3百萬元及人民幣7.6百萬元。

所得稅開支包括即期所得稅開支及遞延所得稅開支。下表載列於所示年度我們的所得稅開支：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
即期所得稅	8,991	23,554	28,735	5,698	7,512
遞延所得稅	(200)	192	(407)	190	61
年內稅項開支總額	8,791	23,746	28,328	5,888	7,573

根據相關中國所得稅法，本集團的中國實體於往績記錄期須就彼等各自的應課稅收入按25%的稅率繳納企業所得稅。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們的實際稅率(按所得稅開支除以除稅前溢利計算)分別約為25.3%、25.5%、27.1%及49.8%。截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的實際稅率保持相對穩定。我們的實際稅率從截至2017年12月31日止年度的約25.5%增至截至2018年12月31日止年度的約27.1%，主要由於(i)金融資產減值虧損及(ii)應佔一間合營企業虧損，兩者均為不可扣稅。截至2019年3月31日止三個月，我們的實際稅率進一步增至約49.8%，乃主要由於(i)全球發售產生的上市開支及(ii)於首次公開發售前股份獎勵計劃產生的僱員以股份為基礎的付款(兩者均不可扣稅)。

合併損益及其他全面收益表所呈報之實際所得稅開支與按中國法定所得稅率計算之金額有所不同。我們各期間的所得稅開支與除稅前溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
除稅前溢利	34,744	93,176	104,417	22,823	15,192
按法定稅率25%計算的稅項	8,686	23,294	26,104	5,706	4,583
應佔一間合營企業虧損	–	–	854	–	129
預扣稅對本集團中國附屬公司的可分派溢利之影響	–	–	–	–	308
不可扣稅開支	105	452	1,370	182	2,553
按本集團實際稅率計算的稅項開支	8,791	23,746	28,328	5,888	7,573

我們的董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團並無任何未解決稅務問題或與相關稅務機關的糾紛。

各期間經營業績比較

截至2019年3月31日止三個月較截至2018年3月31日止三個月

收益

我們的收益由截至2018年3月31日止三個月的約人民幣87.5百萬元增加約人民幣21.3百萬元或約24.3%至截至2019年3月31日止三個月的約人民幣108.8百萬元。

- *物業管理服務*。物業管理服務所得收益由截至2018年3月31日止三個月的約人民幣61.9百萬元增加約人民幣9.6百萬元或約15.5%至截至2019年3月31日止三個月的約人民幣71.5百萬元。該增加乃主要由於(i)我們的在管總建築面積由2018年3月31日的約14.1百萬平方米增加約12.0%至2019年3月31日的約15.8百萬平方米，乃由於我們的在管物業數目於同日從80項增至97項所致。

- *增值服務*。增值服務所得收益由截至2018年3月31日止三個月的約人民幣17.0百萬元增加約人民幣4.0百萬元或約23.5%至截至2019年3月31日止三個月的約人民幣21.0百萬元。該增加乃主要由於(i)於同期我們的在管總建築面積及在管物業數目增加直接導致我們的客戶群增加，及(ii)我們售出服務（包括但不限於(a)物業清潔及物業交付服務，(b)家用產品維修服務，及(c)其他針對業主及住戶的定制服務）的規模增加，從而令期內公用事業費支付服務增加約人民幣1.7百萬元及公用區域資源管理服務增加約人民幣1.9百萬元。

- *交付前及諮詢服務*。交付前及諮詢服務所得收益由截至2018年3月31日止三個月的約人民幣8.6百萬元增加約人民幣7.7百萬元或約89.5%至截至2019年3月31日止三個月的約人民幣16.3百萬元。該增加主要歸因於(i)案場「暖場」服務費增加約人民幣4.6百萬元，該服務由本集團於2018年上半年引入；(ii)案場管理服務費增加約人民幣2.6百萬元；及(iii)轉介及管理服務增加約人民幣0.6百萬元。

銷售成本

銷售成本由截至2018年3月31日止三個月的約人民幣57.6百萬元增加約人民幣14.3百萬元或約24.8%至截至2019年3月31日止三個月的約人民幣71.9百萬元。有關增加乃主要歸因於我們的業務擴張並與(i)在管物業數量從80項增至97項；及(ii)我們同期的總收益的增長一致。

毛利及毛利率

我們的毛利由截至2018年3月31日止三個月的約人民幣30.0百萬元增加約人民幣6.8百萬元或約22.7%至截至2019年3月31日止三個月的約人民幣36.8百萬元。截至2018年及2019年3月31日止三個月，我們的毛利率由34.2%減少至33.8%。

- *物業管理服務*。我們物業管理服務的毛利由截至2018年3月31日止三個月的約人民幣14.3百萬元增加約人民幣1.3百萬元或約9.1%至截至2019年3月31日止三個月的約人民幣15.6百萬元。於同期，相關毛利率由約23.1%小幅減至約21.8%，由於新交付之物業管理服務項目於初始階段產生的相對較高成本。

- *增值服務*。我們增值服務的毛利由截至2018年3月31日止三個月的約人民幣12.0百萬元增加約人民幣1.2百萬元或約10.0%至截至2019年3月31日止三個月的約人民幣13.2百萬元。於同期，相關毛利率從約70.5%減至約63.0%，其乃主要歸因於截至2019年3月31日止三個月，我們新交付之物業管理服務項目於初始階段分配更多員工以應對增值服務的意外需求。

- *交付前及諮詢服務*。我們交付前及諮詢服務的毛利由截至2018年3月31日止三個月的約人民幣3.6百萬元增加約人民幣4.5百萬元或約125.0%至截至2019年3月31日止三個月的約人民幣8.1百萬元。於同期，相關毛利率從約42.6%增至約49.5%。該增加乃主要歸因於(i)規模經濟增長導致案場管理服務的銷售成本減少及(ii)毛利率相對較高的轉介及管理服務注資增加，其部分由毛利率相對較低的案場「暖場」服務之注資增加所抵銷。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至2018年3月31日止三個月的約人民幣2.7百萬元減少約人民幣1.8百萬元或約66.7%至截至2019年3月31日止三個月的人民幣0.9百萬元。該減少乃主要由於(i)按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動減少約人民幣2.2百萬元，乃由於我們自2018年下半年並無擁有任何證券／投資產品，及(ii)2018年分租合同終止導致租金收入減少約人民幣0.3百萬元。有關減少由截至2019年3月31日止三個月的利息收入增加約人民幣0.7百萬元部分抵銷。

行政開支

我們的行政開支由截至2018年3月31日止三個月的約人民幣7.1百萬元增加約人民幣11.1百萬元或約156.3%至截至2019年3月31日止三個月的人民幣18.2百萬元。該增加乃主要歸因於(i)截至2019年3月31日止三個月，全球發售產生的上市開支約人民幣7.7百萬元，及(ii)員工成本增加約人民幣3.2百萬元，乃主要由於首次公開發售前股份獎勵計劃產生的僱員以股份為基礎的付款增加約人民幣2.8百萬元。

金融資產減值虧損

金融資產減值虧損由截至2018年3月31日止三個月的約人民幣1.9百萬元增加約人民幣1.4百萬元或約73.7%至截至2019年3月31日止三個月的人民幣3.3百萬元。該增加主要歸因於於2019年3月31日，自物業管理服務所得貿易應收款項減值撥備增加。

其他開支

我們的其他開支由截至2018年3月31日止三個月的約人民幣0.9百萬元減少約人民幣0.4百萬元或約44.4%至截至2019年3月31日止三個月的人民幣0.5百萬元。該減少乃主要歸因於(i)2018年分租合同終止導致租金開支減少約人民幣0.2百萬元；(ii)銀行服務費減少約人民幣0.1百萬元；及(iii)2018年有關我們的民事訴訟申索的其他雜項開支減少。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2018年3月31日止三個月的約人民幣5.9百萬元增加約人民幣1.7百萬元或約28.8%至截至2019年3月31日止三個月的人民幣7.6百萬元。該增加乃主要歸因於截至2019年3月31日止三個月我們的毛利增加。我們的實際稅率由截至2019年3月31日止三個月的約

25.8%增至約49.8%，乃由於(i)全球發售產生的上市開支及(ii)首次公開發售前股份獎勵計劃產生的僱員以股份為基礎的付款(兩者均不可扣稅)。

期內溢利

由於上文所述，尤其是全球發售產生的上市開支，我們的年內溢利及全面收益總額由截至2018年3月31日止三個月的約人民幣16.9百萬元減少約人民幣9.3百萬元或約55.0%至截至2019年3月31日止三個月的人民幣7.6百萬元。

截至2018年12月31日止年度較截至2017年12月31日止年度

收益

我們的收益由截至2017年12月31日止年度的約人民幣296.7百萬元增加約96.6百萬元或約32.6%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣393.3百萬元。

- *物業管理服務*。物業管理服務所得收益由截至2017年12月31日止年度的約人民幣196.3百萬元增加約人民幣65.6百萬元或約33.4%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣261.9百萬元。該增加乃由於(i)我們的在管總建築面積由2017年12月31日的約13.7百萬平方米增加約14.6%至2018年12月31日的約15.7百萬平方米，乃由於我們在管物業的數目於同日從76項增至96項；及(ii)我們的平均物業管理費由截至2017年12月31日止年度的每月每平方米人民幣1.82元增加4.4%至截至2018年12月31日止年度的每月每平方米人民幣1.90元。

- *增值服務*。增值服務所得收益由截至2017年12月31日止年度的約人民幣56.9百萬元增加約人民幣20.8百萬元或約36.6%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣77.7百萬元。該增加乃主要由於(i)於同期我們的在管總建築面積及在管物業數目增加直接導致我們的客戶群增加，(ii)我們售出服務(如物業清潔及物業交付服務及其他針對業主及住戶的服務)的規模增加，從而令期內公用事業費支付服務費增加約人民幣4.5百萬元，公用區域資源管理服務增加約人民幣6.2百萬元，物業清潔及物業交付服務增加約人民幣3.1百萬元及家居生活服務增加約人民幣2.0百萬元。

- *交付前及諮詢服務*。交付前及諮詢服務所得收益由截至2017年12月31日止年度的約人民幣43.5百萬元增加約人民幣10.3百萬元或約23.7%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣53.8百萬元。該增加乃主要歸因於(i)案場「暖場」服務費因「暖場」活動數目增加而增加約人民幣8.9百萬元；(ii)案場管理服務費增加約人民幣4.0百萬元，及(iii)期內我們所收取交付前及諮詢服務的費用普遍增加。該增加乃由因較截至2017年12月31日止年度我們轉介較少的成功銷售案例導致轉介及管理服務所得收益減少約人民幣2.4百萬元部分抵銷。

銷售成本

銷售成本由截至2017年12月31日止年度的約人民幣195.6百萬元增加約人民幣64.2百萬元或約32.8%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣259.8百萬元。有關增加乃主要歸因於我們的業務擴張並與我們同期的總收益的增長一致。此外，我們的推廣成本由截至2017年12月31日止年度的約人民幣6.8百萬元增至截至2018年12月31日止年度的約人民幣18.5百萬元。該增長乃主要由於同期擴張我們的規模及協銷服務種類(尤其是我們的案場「暖場」服務)產生的額外成本。

毛利及毛利率

我們的毛利由截至2017年12月31日止年度的約人民幣101.2百萬元增加約人民幣32.4百萬元或約32.0%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣133.6百萬元。截至2017年及2018年12月31日止年度，我們的毛利率保持相對穩定，分別約34.1%及34.0%。

- *物業管理服務*。我們物業管理服務的毛利由截至2017年12月31日止年度的約人民幣40.4百萬元增加約人民幣13.9百萬元或約34.4%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣54.3百萬元。於同期，相關毛利率維持穩定，分別約為20.6%及20.7%，乃由於我們有效並不斷實施成本控制措施。

- *增值服務*。我們增值服務的毛利由截至2017年12月31日止年度的約人民幣37.6百萬元增加約人民幣14.9百萬元或約39.6%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣52.5百萬元。於同期，相關毛利率從約66.1%增至約67.6%，其乃主要歸因於(i)我們的規

模經濟增加導致我們的銷售成本降低及(ii)截至2018年12月31日止年度，毛利率相對較高的公用事業費支付服務及公用區域資源管理服務之經營規模擴張。

— *交付前及諮詢服務*。我們交付前及諮詢服務的毛利由截至2017年12月31日止年度的約人民幣23.2百萬元增加約人民幣3.6百萬元或約15.5%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣26.8百萬元。於同期，相關毛利率從約53.4%減至約49.8%。該減少乃主要歸因於(i)截至2018年12月31日止年度，我們引進擁有相對較低毛利率之案場「暖場」服務及(ii)擁有相對較高毛利率之轉介及管理服務之供款減少。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至2017年12月31日止年度的約人民幣24.0百萬元減少約人民幣12.2百萬元或約50.8%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣11.8百萬元。該減少乃由於(i)於2018年分租合同終止導致租金收入減少約人民幣0.9百萬元；(ii)由於我們於截至2017年及2018年12月31日止年度出售後未進一步投資任何金融資產，因此出售若干金融資產的收益減少約人民幣11.1百萬元；及(iii)由於保本型存款投資的計息期間縮短，利息收入減少約人民幣1.4百萬元，其由鑫苑科技於2018年於全國中小企業股份轉讓系統成功掛牌的一次性政府補助約人民幣1.8百萬元部分抵銷。

行政開支

我們的行政開支由截至2017年12月31日止年度的約人民幣28.0百萬元小幅減少約人民幣0.5百萬元或約1.8%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣27.5百萬元。該小幅減少乃歸因於員工成本因(i)我們的部分管理層已調遣至區域公司，並被作為計入銷售成本的員工成本及(ii)規模經濟而減少。

金融資產減值虧損

截至2017年12月31日止年度，我們錄得金融資產減值虧損約人民幣1.2百萬元，其增加約人

民幣2.2百萬元或約183.3%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣3.4百萬元。該增加乃主要歸因於於2018年12月31日，物業管理服務所得貿易應收款項減值撥備增加。

其他開支

我們的其他開支由截至2017年12月31日止年度的約人民幣2.7百萬元增加約人民幣0.9百萬元或約33.3%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣3.6百萬元。該增加乃歸因於年內我們為在管物業訪客事故所支付的一次性補償。誠如中國法律顧問告知，除是次賠償外，我們並無因該事故產生進一步法律訴訟，及我們於往績記錄期尚未支付任何其他類似的賠償。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2017年12月31日止年度的約人民幣23.7百萬元增加約人民幣4.6百萬元或約19.4%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣28.3百萬元。該增加乃歸因於截至2018年12月31日止年度我們的除稅前溢利增加。我們的實際稅率由截至2017年12月31日止年度的約25.5%增加至截至2018年12月31日止年度的約27.1%乃由於(i)金融資產減值虧損及(ii)應佔一間合營企業虧損(兩者均不可扣稅)。

年內溢利

由於上文所述，尤其是我們在管總建築面積增加及我們的平均物業管理費增加，我們的年內溢利及全面收益總額從截至2017年12月31日止年度的約人民幣69.4百萬元增加約人民幣6.7百萬元或約9.7%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣76.1百萬元。

截至2017年12月31日止年度較截至2016年12月31日止年度

收益

我們的收益由截至2016年12月31日止年度的約人民幣228.0百萬元增加約人民幣68.7百萬元或約30.1%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣296.7百萬元。

- *物業管理服務*。我們的物業管理服務所得收益由截至2016年12月31日止年度的約人民幣143.5百萬元增加約人民幣52.8百萬元或約36.8%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣196.3百萬元。該增加乃歸因於(i)我們的在管總建築面積由2016年12月31日的約10.8百萬平方米增加約26.9%至2017年12月31日的約13.7百萬平方米，此乃由於

於同日的在管物業數目由56項增至76項；及(ii)我們的平均物業管理費由截至2016年12月31日止年度的每月每平方米人民幣1.71元增加6.4%至截至2017年12月31日止年度的每月每平方米人民幣1.82元。

— *增值服務*。我們的增值服務所得收益由截至2016年12月31日止年度的約人民幣46.8百萬元增加約人民幣10.1百萬元或約21.6%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣56.9百萬元。該增加乃主要歸因於於同期我們的在管總建築面積及在管物業數目增加直接導致客戶群增長，從而令期內公用區域資源管理費增加約人民幣8.5百萬元及家居生活服務費增加約人民幣2.3百萬元。

— *交付前及諮詢服務*。我們的交付前及諮詢服務所得收益由截至2016年12月31日止年度的約人民幣37.6百萬元增加約人民幣5.9百萬元或約15.7%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣43.5百萬元。該增加乃主要歸因於(i)我們的轉介及管理服務所得收益因2017年我們成功轉介更多的銷售而增加及(ii)我們的交付前及諮詢服務的新委聘增加。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2016年12月31日止年度的約人民幣166.4百萬元增加約人民幣29.2百萬元或約17.5%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣195.6百萬元。該增加乃主要歸因於我們的業務擴張並與我們同期的總收益保持一致。於同期，由於我們的資源管理及成本控制措施，我們的分包成本增加約人民幣39.4百萬元，而我們的員工成本減少人民幣18.0百萬元，導致於2017年我們因外包清潔及衛生、安保及設施維護服務對分包商的依賴增加。我們相信，有關分包安排將使我們能夠利用分包商的人力資源及專業技術，減少營運成本，提升服務質量及提高我們運營的整體盈利能力。

毛利及毛利率

我們的毛利由截至2016年12月31日止年度的約人民幣61.6百萬元增加約人民幣39.6百萬元或約64.3%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣101.2百萬元。我們的毛利率由截至2016年12月31日止年度的約27.0%增加至截至2017年12月31日止年度的約34.1%。

- *物業管理服務*。我們的物業管理服務之毛利由截至2016年12月31日止年度的約人民幣21.0百萬元增加約人民幣19.4百萬元或約92.4%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣40.4百萬元。於同期，毛利率由約14.6%增至約20.6%，乃主要歸因於(i)我們能有效控制我們的銷售成本及規模經濟的能力及(ii)平均物業管理費增加。

- *增值服務*。我們增值服務之毛利由截至2016年12月31日止年度的約人民幣23.5百萬元增加約人民幣14.1百萬元或約60.0%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣37.6百萬元。於同期，相關毛利率由約50.3%增加至約66.1%，乃主要歸因於我們的規模經濟導致我們的銷售成本降低。

- *交付前及諮詢服務*。我們交付前及諮詢服務的毛利率由截至2016年12月31日止年度的約人民幣17.1百萬元增加約人民幣6.1百萬元或約35.7%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣23.2百萬元。於同期，相關毛利率由約45.5%增加至約53.4%，乃主要歸因於(i)擁有較高毛利率之轉介及管理服務的運營規模增加及(ii)規模經濟導致銷售成本降低。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至2016年12月31日止年度的約人民幣21.7百萬元增加約人民幣2.3百萬元或約10.6%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣24.0百萬元。該增加乃主要歸因於(i)出售金融資產收益增加約人民幣16.3百萬元；及(ii)租金收入增加約人民幣0.5百萬元；及(iii)按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值變動增加約人民幣0.7百萬元，部分由截至2016年12月31日止年度，我們的同系附屬公司結算委託貸款導致利息收入減少約人民幣15.4百萬元所抵銷。

行政開支

我們的行政開支於截至2016年12月31日止年度及截至2017年12月31日止年度分別約為人民幣27.1百萬元及人民幣28.0百萬元，保持相對穩定。於2017年，管理層及行政人員數目增加及員工成本、交通費用及辦公室開支相應增加乃由於我們的業務擴張及於中國的地理覆蓋範圍由17個城市增加至22個城市，其由鑫苑科技於2016年在全國中小企業股份轉讓系統掛牌所產生的額外專業費用導致2017年專業費用下降所抵銷。

金融資產減值虧損

我們錄得的金融資產減值虧損由截至2016年12月31日止年度的約人民幣0.8百萬元增加約人民幣0.4百萬元或50.0%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣1.2百萬元。該增加乃主要歸因於於2017年12月31日，物業管理服務所得貿易應收款項減值撥備增加。

其他開支

其他開支由截至2016年12月31日止年度的約人民幣2.1百萬元增加約人民幣0.6百萬元或約28.6%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣2.7百萬元。

融資成本

截至2016年12月31日止年度，融資成本約為人民幣18.6百萬元，而截至2017年12月31日止年度的融資成本為零。我們的融資成本為約人民幣453.0百萬元的計息銀行貸款應佔利息開支，該貸款由鑫苑置業集團之一間當時同系附屬公司擔保，分別按8.5%及9%之利率計息。銀行貸款之本金及相關應付利息已由鑫苑科技於2016年12月悉數償還。

所得稅開支

所得稅開支由截至2016年12月31日止年度的約人民幣8.8百萬元增加約人民幣14.9百萬元或約169.3%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣23.7百萬元。該增加乃主要歸因於截至2017年12月31日止年度的除稅前溢利增加。實際稅率截至2016年及2017年12月31日止年度分別保持穩定於約25.3%及25.5%。

年內溢利

由於上文所述，年內溢利及全面收益總額由截至2016年12月31日止年度的約人民幣26.0百萬元增加約人民幣43.4百萬元或約166.9%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣69.4百萬元。

合併財務狀況表主要項目說明

下表載列於所示日期合併財務狀況表之概要：

	於12月31日			於2019年
	2016年	**2017年**	**2018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*
非流動資產				
物業、廠房及設備	3,993	4,085	4,766	3,825
無形資產	360	451	399	830
於一間合營企業之投資	–	–	17,953	17,436
預付款項	–	–	89,073	89,073
遞延稅項資產	1,119	1,116	1,331	1,578
非流動資產總額	5,472	5,652	113,522	112,742
流動資產				
貿易應收款項	42,090	78,098	125,033	141,268
預付款項及其他應收款項	6,003	9,672	13,530	17,425
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	102,911	248,250	–	–
於保本型存款之投資	65,000	–	–	–
現金及現金等價物	67,459	97,811	354,275	365,312
總流動資產	283,463	433,831	492,838	524,005
流動負債				
貿易應付款項	14,539	16,949	29,456	30,349
其他應付款項及應計費用	116,203	168,582	217,110	191,240
合約負債	40,076	55,944	78,761	120,131
應付稅項	14,552	24,824	30,366	25,174
總流動負債	185,370	266,299	355,693	366,894
流動資產淨值	98,093	167,532	137,145	157,111
總資產減流動負債	103,565	173,184	250,667	269,853

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018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*
非流動負債				
遞延稅項負債	3	192	–	308
非流動負債總額	3	192	–	308
資產淨值	103,562	172,992	250,667	269,545
權益				
股本	–	–	–*	–*
合併儲備	50,000	50,000	50,000	50,000
儲備	53,562	122,992	199,092	217,812
	103,562	172,992	249,092	267,812
非控股權益	–	–	1,575	1,733
總權益	103,562	172,992	250,667	269,545

* *金額少於人民幣1,000元*

物業、廠房及設備

於往績記錄期，我們的物業、廠房及設備主要包括汽車及辦公室設備。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，我們的物業、廠房及設備的賬面淨值分別約為人民幣4.0百萬元、人民幣4.1百萬元、人民幣4.8百萬元及人民幣3.8百萬元。

於一間合營企業之投資

我們於2018年12月31日及2019年3月31日錄得於一間合營企業之投資約人民幣18.0百萬元及人民幣17.4百萬元，佔我們於河南青檸股權投資的51%。根據河南青檸的組織章程細則，所有重大及相關事宜(包括其業務經營及財務安排)均須獲三分之二股東投票批准，因此，河南青檸為本集團的一間合營企業且其賬目並未與本集團賬目合併。有關河南青檸財務表現的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註16。

貿易應收款項

於往績記錄期，我們的貿易應收款項主要包括我們按包幹制收取的物業管理服務收入產生的應收款項、增值服務費及交付前及諮詢服務費。下表分別載列我們於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日的貿易應收款項：

	於12月31日			於2019年
	2016年	**2017年**	**2018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*
應收關聯方貿易應收款項	11,730	32,625	68,920	71,940
應收第三方貿易應收款項	34,060	48,728	59,731	73,616
	45,790	81,353	128,651	145,556
減：貿易應收款項減值撥備	(3,700)	(3,255)	(3,618)	(4,288)
總計	42,090	78,098	125,033	141,268

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，我們應收關聯方貿易應收款項分別約為人民幣11.7百萬元、人民幣32.6百萬元、人民幣68.9百萬元及人民幣71.9百萬元。有關增加乃主要歸因於(i)我們交付前及諮詢項目數目增加及(ii)我們向關聯方提供的物業管理服務增加。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，我們應收第三方貿易應收款項分別約為人民幣34.1百萬元、人民幣48.7百萬元、人民幣59.7百萬元及人民幣73.6百萬元。有關增加乃主要歸因於我們物業管理服務增長。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，我們的貿易應收款項(扣除減值撥備)分別約為人民幣42.1百萬元、人民幣78.1百萬元、人民幣125.0百萬元及人民幣141.3百萬元。有關增加乃主要歸因於我們的業務擴張及我們的收益增長導致我們的相應貿易應收款項增加。

下表載列於所示期間我們貿易應收款項的平均週轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2019年3月31日止三個月
	2016年	2017年	2018年	
貿易應收款項平均週轉天數*(附註1)*	69.8	73.9	94.3	110.2
應收第三方貿易應收款項平均週轉天數*(附註2)*	56.9	55.9	57.4	63.7
應收關聯方貿易應收款項平均週轉天數*(附註3)*	104.9	164.5	263.5	314.1

附註：

(1) 某一期間內的貿易應收款項平均週轉天數等於平均期初及期末貿易應收款項(包括應收關聯方貿易應收款項)除以相同年度的總收益並乘以相關年度的天數(即截至2016年12月31日止年度為366天、截至2017年及2018年12月31日止年度為365天及截至2019年3月31日止三個月為90天)。

(2) 某一期間內的應收第三方貿易應收款項平均週轉天數等於平均期初及期末貿易應收款項(不包括應收關聯方貿易應收款項)除以相同年度的收益(不包括自關聯方所得收益)並乘以相關年度的天數(即截至2016年12月31日止年度為366天、截至2017年及2018年12月31日止年度為365天及截至2019年3月31日止三個月為90天)。

(3) 某一期間內的應收關聯方貿易應收款項平均週轉天數等於應收關聯方平均期初及期末貿易應收款項除以相同年度自關聯方所得收益並乘以相關年度的天數(即截至2016年12月31日止年度為366天、截至2017年及2018年12月31日止年度為365天及截至2019年3月31日止三個月為90天)。

就我們的物業管理服務而言，根據物業服務合同的相關條款，我們一般會要求客戶預先支付物業管理費。緊接發出付款通知後及下一個收費期間前業主需盡快支付其業務管理費。於我們的交付前及諮詢服務中，(i)就前期介入服務而言，我們的客戶通常須於訂立合同後、若干項目階段完成後及項目完工前不久分階段付款；(ii)就協銷服務而言，客戶一般須提前預付服務費；及(iii)就轉介及管理服務而言，客戶一般須於銷售完成後支付服務費。

我們的貿易應收款項平均週轉天數由截至2016年12月31日止年度的69.8天增加至截至2017年12月31日止年度的73.9天，並進一步增至截至2018年12月31日止年度的94.3天及截至2019年3月31日止三個月的110.2天，其乃主要由於延遲結算關聯方交易的貿易應收款項。然而，我們於自關聯方收取貿易應收款項時並無遇到任何實際困難。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們的應收關聯方貿易應收款項平均週轉天數分別為104.9天、164.5天、263.5天及314.1天，較同期分別為56.9天、55.9天、57.4天及63.7天的應收第三方貿易應收款項平均週轉天數長得多。應收關聯方貿易應收款項平均週轉天數普遍增加乃主要歸因於(i)我們應收關聯方的金額增加；及(ii)由於我們認為關聯方之違約風險較低，故我們自關聯方收取款項的頻率低於自第三方收取款項的頻率。

下表載列於各年末我們基於發票日期的貿易應收款項(扣除減值)之賬齡分析：

	於12月31日			於2019年
	2016年	**2017年**	**2018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年內	27,226	60,245	89,958	95,587
1至2年	6,783	10,382	24,598	30,814
2至3年	4,340	3,866	5,818	9,431
3至4年	1,035	1,502	2,435	3,055
4至5年	1,059	855	1,135	886
5年以上	1,647	1,248	1,089	1,495
總計	42,090	78,098	125,033	141,268

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，我們錄得貿易應收款項減值撥備金額分別約為人民幣3.7百萬元、人民幣3.3百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣4.3百萬元，此乃根據應收第三方貿易應收款項之賬齡及性質之分組評估於各報告日期作出。概無應收第三方貿易應收款項被個別釐定為減值。鑒於我們關聯方的過往支付記錄，於往績記錄期，我們並無對應收關聯方貿易應收款項作出任何減值。

於釐定往績記錄期貿易應收款項的可回收性時，我們會考慮(i)貿易應收款項的性質；(ii)已付按金的數額；(iii)我們就相關貿易應收款項提供的服務類型；及(iv)我們與貿易應收款項已逾期的有關方之間的關係。

於往績記錄期，我們在收取物業管理費時並無面臨任何實際困難。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，我們應收客戶物業管理費收取率(按我們實際收取的物業管理費除以同期應付我們的物業管理費總額計算)分別約為89.5%、84.9%、86.2%及69.3%。我們物業管理服務費收取率波動乃主要受(i)鼓勵我們客戶及時繳納物業管理費的激勵政策及獎勵計劃及

(ii)加強我們收費力度的內部人力資源管理所影響。於2019年3月31日，我們物業管理費的收取率下降至69.3%，乃主要由於若干業主及住戶的支付方式，該等業主及住戶在未遵守物業服務合同的條款的情況下於年中或年終按彼等個人偏好及便利支付彼等的物業管理費，根據弗若斯特沙利文的資料，其為中國物業管理服務行業中的普遍現象。

下表載列於所示日期基於發票日期及扣除減值的我們來自關聯方及第三方的貿易應收款項的賬齡分析：

	於2019年3月31日					
	第三方		關聯方		總計	
	人民幣千元	*於最後實際可行日期之其後結算金額*	*人民幣千元*	*於最後實際可行日期之其後結算金額*	*人民幣千元*	*於最後實際可行日期之其後結算金額*
1年內	47,930	(18,133)	47,657	(39,895)	95,587	(58,028)
1年至2年	12,009	(2,812)	18,805	(16,785)	30,814	(19,597)
2年至3年	4,945	(841)	4,486	–	9,431	(841)
3年至4年	2,521	(316)	534	–	3,055	(316)
4年至5年	886	(118)	–	–	886	(118)
5年以上	1,037	(125)	458	–	1,495	(125)
總計	69,328	(22,345)	71,940	(56,680)	141,268	(79,025)

於最後實際可行日期，我們於2019年3月31日的貿易應收款項的約人民幣79.0百萬元或55.9%已隨後結清。其中，約人民幣22.3百萬元及人民幣56.7百萬元由第三方及關聯方結清，分別佔於2019年3月31日的貿易應收款項的約15.8%及40.1%。本集團預期收回並結算於2019年3月31日及於上市前賬齡兩年或以上的尚未償還的來自關聯方的大多數貿易應收款項。

此外，本集團已擬定具體計劃以增強收回來自關聯方的貿易應收款項結餘的能力，並將來自關聯方的貿易應收款項的平均週轉天數減少至與來自第三方的貿易應收款項的平均週轉天數一致，包括但不限於(i)每月結算來自關聯方的貿易應收款項的未償還結餘；(ii)每月審核來自關聯方的貿易應收款項的賬齡分析；(iii)就貿易應收款項的未償還結餘透過現場會議、電訊及催繳信與關聯方聯繫；(iv)憑藉來自關聯方的貿易應收款項的收取率評估我們財務部員工的表現；(v)提升我們收取關聯方款項方法的效益，並每月商討及實施任何額外措施以進一步提升我們的收取率；及(vi)收集及保留有關證明文件(包括即期票據及催繳信)，以為追討來自關聯方的付款提供支持，並鞏固我們於該等文件項下的權利。

除上述者外，本集團已實施以下內部控制措施以監控及加強我們應收第三方的貿易應收款項的可收回性：

- 我們已設立內部控制系統，以監察各月末貿易應收款項的賬齡分析。貿易應收款項的賬齡分析將定期提請管理層審批；

- 我們的會計部編製月度貿易應收款項賬齡報告以供高級管理層審閱，而倘款項逾期超過三個月，則會發出付款提醒；及

- 就逾期貿易應收款項而言，我們會持續監察及逐個評估重大逾期款項，並根據客戶正常付款處理程序、我們與該客戶的關係、其付款歷史、其財務狀況以及整體經濟環境採取適當後續行動。收回逾期貿易應收款項的後續行動包括(i)主動與處理付款的客戶相關人員溝通處理付款事宜；(ii)於收到逾期餘額之前通過各種渠道(如電話及郵件)提醒客戶；(iii)審閱於各報告期末每筆個別貿易應收款項結餘的可收回金額，以確保就不可收回款項作出充足減值虧損撥備；及(iv)於必要時尋求法律意見。

憑藉上述內部控制措施，我們認為，貿易應收款項的收回進度預期將有所提升。於往績記錄期，我們並無撇銷任何未償還的應收關聯方的貿易應收款項。

預付款項及其他應收款項

下表載列於所示日期預付款項及其他應收款項的構成：

	於12月31日			於2019年
	2016年	**2017年**	**2018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*
非即期				
預付關聯方款項	–	–	89,073	89,073
即期				
預付第三方款項	1,219	1,446	2,776	3,981
按金	280	677	678	1,470
其他應收款項*(附註)*	5,281	8,757	11,783	13,997
減：其他應收款項減值撥備	(777)	(1,208)	(1,707)	(2,023)
總計	6,003	9,672	13,530	17,425

*附註：*於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，來自關聯方的其他應收款項分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣4.7百萬元。

我們的預付關聯方款項指2018年在河南就採購鑫苑置業集團同系附屬公司物業開發項目中的342項住宅單位(「**住宅單位**」)而預付彼等之款項。住宅單位現時在建且預期將於2020年交付予我們。誠如中國法律顧問所確認，住宅單元已根據適用中國規則、法律及法規獲得預售許可證。誠如董事所確認，鑒於河南住宅市場之日後價格增值，我們採購該等住宅單位作投資用途。根據為購買住宅單位而訂立的日期為2018年6月11日的買賣合同(「**買賣合同**」)，總購買價約人民幣89.1百萬元將分兩期支付，即(i)首期按金款約人民幣1.7百萬元(佔總購買價的約2%)應於2018年6月10日或之前支付予鑫苑置業集團及(ii)總購買價的餘下結餘約人民幣87.4百萬元應於買賣合同日期起10個營業日內支付予鑫苑置業集團。住宅單位的購買價乃參照(i)周邊地區物業的現行市價，(ii)當地市場對該等住宅單位的市場需求，(iii)河南住宅市場的未來價格升值，及(iv)鑫苑置業集團開發的住宅物業的質量及標準經公平磋商後釐定。經考慮上述因素及其他獨立第三方的相同物業開發項目中其他住宅單位的售價，董事認為本集團採購住宅單位之條款與獨立第三方自鑫苑置業集團採購類似物業的條款大致相同。有關住宅單位之進一步詳情，請參閱本招股章程附錄三。

於往績記錄期，我們購買住宅單位的投資策略乃為長期就我們的過多現金較一般銀行存款達至更高的回報率。我們購買住宅物業的投資決定乃經審慎周詳考慮多項因素後作出，該等因素包括市場及投資條件、經濟及物業發展、當地市場對住宅物業的需求、投資期限及預期回報率及該等投資的潛在虧損。在本公司財務部的協助下，董事將按個案基準評估每個投資機遇，並在制定投資住宅物業的預案前考慮本集團現金流量、經營需要及資本開支。

本集團於做出物業投資決定前審慎評估各物業投資機會。本集團於審查物業投資機會時考慮各種因素，包括但不限於(i)發展策略；(ii)現金流量及經營現金狀況；(iii)物業投資的市場狀況及經濟環境；(iv)當地市場對相關業務的需求；(v)投資期限；及(vi)物業投資的估計回報率及潛在虧損。就選擇物業而言，本集團將僅考慮擁有明確所有權的物業及全套相關合法所有權及所有權文件的物業。此外，本集團通常會選擇位於擁有地域優勢的城市(例如直轄市、省會或獨立規劃城市)，來實行相對集中的管理，以滿足資產分配及風險控制的要求。根據市場預測及運營現金要求，本集團亦將就其物業投資及時制定入市及撤資計劃，以控制其物業投資風險。

除本集團於往績記錄期一次性購買住宅單元以作投資外，本集團於可見未來並無任何於中國收購物業以作投資的計劃。

我們的預付第三方款項主要包括我們向公用事業供應商及分包商作出的預付款項。我們的預付款項由2016年12月31日的約人民幣1.2百萬元增加約人民幣0.2百萬元或約16.7%至2017年12月31日的約人民幣1.4百萬元，並增加約人民幣1.4百萬元或約100.0%至2018年12月31日的約人民幣2.8百萬元，並進一步增加約人民幣1.2百萬元或約42.9%至2019年3月31日的約人民幣4.0百萬元。該增加乃主要歸因於我們委聘的供應商及分包商數目增加，故我們向彼等作出的預付款項隨之增加，其與我們的業務擴張一致。

我們的其他應收款項主要指按金、代表物業住戶支付的預付款項及應收第三方款項，其由2016年12月31日的約人民幣5.3百萬元增加約人民幣3.5百萬元或約66.0%至2017年12月31日的約人民幣8.8百萬元。相關增加乃主要歸因於已付按金增加及代表物業住戶就公用事業費支付服務作出的有關預付款項增加。我們的其他應收款項增加約人民幣3.0百萬元或約34.1%至2018年12月31日的約人民幣11.8百萬元，並進一步增加約人民幣2.2百萬元或約18.6%至2019年3月31日的約人民幣14.0百萬元，其乃主要歸因於應收關聯方款項增加。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，我們分別錄得應收第三方的其他應收款項減值撥備約人民幣0.8百萬元、人民幣1.2百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣2.0百萬元。於往績記錄期，我們並無對應收關聯方款項減值進行任何撥備。

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

我們按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產主要指我們對上海／深圳證券交易所上市的證券及非上市金融產品(即由中國的銀行發行的理財產品)的投資。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的賬面值分別約為人民幣102.9百萬元、人民幣248.3百萬元、零及零。有關賬面值由2016年12月31日的約人民幣102.9百萬元增加約人民幣145.4百萬元或約141.3%至2017年12月31日的約人民幣248.3百萬元，乃主要歸因於2017年購買額外上市證券及非上市金融產品。於2018年下半年，我們已出售我們的全部證券及金融產品，且於2018年12月31日及直至最後實際可行日期，我們並未持有任何上市證券或非上市金融產品投資。

於往績記錄期，我們的投資戰略為將我們過多的現金投資於上海／深圳證券交易所上市的證券及非上市金融產品。我們投資的初始目標為產生收益率高於當前銀行存款利率的收入，重點為資本保值。我們的投資決策乃以各個案例為基準，並經審慎周詳考慮多項因素後作出，該等因素包括但不限於我們的現金流量及營運資金狀況、市場條件、預期投資條件、投資成本、投資期限及預期利益以及與投資相關的潛在虧損及風險。

本集團已採納嚴格的內部控制措施監控及緩解其投資風險。除銀行發行的低風險金融投資產品(如保本型投資產品)外，於作出投資決定前，本集團通常會進行可行性分析及風險評估，內容涵蓋潛在投資的經營、財務及法律方面，以致其能更好地評估該等投資有關的風險。於完成可行性分析及風險評估後，本公司的高級管理層、董事及股東經計及(i)現金流量及營運資金狀況；(ii)投資比率控制；(iii)擬定投資的相關政府政策及法規；(iv)擬定投資產生的預期利潤／回報；及(v)擬定投資的違約風險及擔保後將對潛在投資進行三級檢討及審批。通過整合財務負責人員、高級管理層、董事及外部顧問(如需要)的專業知識及經驗，本集團致力於確保其於投資期間不同階段的投資風險(包括(i)設立投資組合；(ii)檢驗及審批；(iii)實施；及(iv)轉讓及收回)乃經適當監控及控制。

於保本型存款之投資

我們的於保本型存款之投資指我們對中國持牌銀行的保本型存款的投資。於2016年12月31日，我們僅錄得於保本型存款之投資人民幣65.0百萬元。該於保本型存款之投資的期限少於一年，且預期擁有平均約為2.65%的年回報率。根據相關合約或通告，於保本型存款之投資於到期日時保本。我們隨後撤回有關投資，並且，於2018年12月31日，我們並無持有任何於保本型存款之投資。於最後實際可行日期，我們錄得於保本型存款之投資人民幣290.0百萬元。

現金及現金等價物

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，我們的現金及現金等價物分別約為人民幣67.5百萬元、人民幣97.8百萬元、人民幣354.3百萬元及人民幣365.3百萬元。

我們的現金及現金等價物由2016年12月31日的約人民幣67.5百萬元增加約人民幣30.3百萬元或約44.9%至2017年12月31日的約人民幣97.8百萬元，其乃主要歸因於我們的現金經營流入淨額因業務擴張而增加，其由我們的年內投資活動所用之現金部分抵銷。此外，我們的現金及現金等價物由2017年12月31日的約人民幣97.8百萬元大幅增加約人民幣256.5百萬元或約262.3%至2018年12月31日的約人民幣354.3百萬元，並進一步增加約人民幣11.0百萬元或約3.1%至2019年3月31日的約人民幣365.3百萬元，其乃主要歸因於(i)業務擴張及(ii)贖回及處置我們的上市證券及非上市金融產品投資。

合約負債

合約負債指就我們的(i)物業管理服務；(ii)增值服務及(iii)交付前及諮詢服務自我們的客戶所收取的預付款項。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，我們的合約負債分別約為人民幣40.1百萬元、人民幣55.9百萬元、人民幣78.8百萬元及人民幣120.1百萬元。於往績記錄期增長乃主要歸因於物業管理服務及增值服務增加。在於2019年3月31日的約人民幣120.1百萬元的合約負債中，約人民幣33.8百萬元(約28.1%)已於截至2019年5月31日止五個月確認為收入。

貿易應付款項

於往績記錄期，我們的貿易應付款項主要包括應付予我們供應商及分包商的款項。下表分別載列我們於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日的貿易應付款項：

	於12月31日			於2019年
	2016年	**2017年**	**2018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*
應付關聯方的貿易應付款項	2,204	4,717	2,872	3,212
應付第三方的貿易應付款項	12,335	12,232	26,584	27,137
	14,539	16,949	29,456	30,349

我們的貿易應付款項由2016年12月31日的約人民幣14.5百萬元增加約人民幣2.4百萬元或約16.6%至2017年12月31日的約人民幣16.9百萬元並進一步增加約人民幣12.6百萬元或約74.6%至2018年12月31日的約人民幣29.5百萬元。我們的貿易應付款項進一步增加約人民幣0.8百萬元或約2.7%至2019年3月31日的約人民幣30.3百萬元。該增長乃主要歸因於應付予我們的供應商及分包商款項因我們所承接的物業管理項目數目增加而增加。

下表載列於所示日期我們貿易應付款項平均週轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2019年3月31日止三個月
	2016年	**2017年**	**2018年**	
貿易應付款項平均週轉天數*(附註)*	22.8	29.4	32.6	37.4

*附註：*某一期間內的貿易應付款項週轉天數等於平均期初及期末貿易應付結餘(包括應付關聯方的貿易應付款項)除以相同期間的銷售成本並乘以相關年度的天數(即截至2016年12月31日止年度為366天、截至2017年12月31日止年度為365天、截至2018年12月31日止年度為365天及截至2019年3月31日止三個月為90天)。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們的貿易應付款項平均週轉天數分別約為22.8天、29.4天、32.6天及37.4天，其屬於供應商及分包商通常授予的信貸期的範圍。於往績記錄期，貿易應付款項平均週轉天數普遍增加乃主要由於我們所承接物業管理項目數目增加導致應付供應商及分包商的貿易應付款項增加。

下表載列於各報告期末基於發票日期的貿易應付款項賬齡概要：

	於12月31日			於2019年
	2016年	**2017年**	**2018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年內	14,289	16,087	28,149	28,724
1至2年	127	626	668	1,070
2至3年	87	115	482	52
3年以上	36	121	157	503
總計	14,539	16,949	29,456	30,349

於最後實際可行日期，我們於2019年3月31日的貿易應付款項的約人民幣24.8百萬元或約81.8%已隨後結清。

其他應付款項及應計費用

下表載列於所示日期的其他應付款項及應計費用之明細：

	於12月31日			於2019年
	2016年	**2017年**	**2018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				
－應付關聯方的其他應付款項	9,375	37,921	58,978	49,202
－來自業主的按金及暫收款項	77,652	92,818	112,078	112,162
－其他	7,953	9,943	12,439	7,240
	94,980	140,682	183,495	168,604
應付職工薪酬	17,938	21,889	26,575	17,374
其他應付稅項	3,285	6,011	7,040	5,262
總計	116,203	168,582	217,110	191,240

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，我們的其他應付款項及應計費用分別約為人民幣116.2百萬元、人民幣168.6百萬元、人民幣217.1百萬元及人民幣191.2百萬元。

我們應付關聯方的其他應付款項為非貿易性質，且主要指(i)於提供公用事業收費服務過程中自業主或住戶收取的應付鑫苑置業集團的公用事業費，及(ii)代表鑫苑置業集團就根據我們的轉介及管理服務作出的成功銷售收取銷售金額。我們來自業主的按金及暫收款項一般指於翻新期間自業主或住戶收取之雜項翻新按金。其他主要指應付予分包商未入賬服務款項。

我們的其他應付款項由2016年12月31日的約人民幣95.0百萬元增加約人民幣45.7百萬元或約48.1%至2017年12月31日的約人民幣140.7百萬元，並進一步增加約人民幣42.8百萬元或約30.4%至2018年12月31日的約人民幣183.5百萬元。該增加乃主要由於(i)提供公用事業收費服務過程中，由我們管理的鑫苑置業集團開發的物業數目增加導致應付關聯方的其他應付款項增加；(ii)來自業主的按金及暫收款項增加；及(iii)因我們在管物業數目增加導致應付予分包商的未入賬服務款項增加。

於2019年3月31日，我們的其他應付款項減少約人民幣14.9百萬元或約8.1%至約人民幣168.6百萬元。該減少乃主要歸因於(i)應付關聯方的其他應付款項因結算本集團代表關聯方就提供公用事業費收取服務所收取的公用事業費而減少約人民幣9.8百萬元，及(ii)其他（主要指應付予分包商未入賬服務款項）減少約人民幣5.2百萬元，主要由於結算分包商發行的付款發票數目增加。

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們分別錄得應付職工薪酬（即僱員薪金及相關開支）約人民幣17.9百萬元、人民幣21.9百萬元及人民幣26.6百萬元。由於本集團的業務擴張，應付職工薪酬增加與僱員人數增加一致。於2019年3月31日，我們的應付職工薪酬減少至約人民幣17.4百萬元，乃由於因第一季度僱員紅利較全年減少導致我們的應計員工成本減少。

流動資金及財務資源

流動資產及負債

下表列載於所示日期我們的流動資產、流動負債及流動資產淨值明細：

	於12月31日			於2019年	於2019年
	2016年	2017年	2018年	3月31日	7月31日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
					(未經審核)
流動資產					
貿易應收款項	42,090	78,098	125,033	141,268	139,917
預付款項及其他應收款項	6,003	9,672	13,530	17,425	24,528
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	102,911	248,250	–	–	–
於保本型存款之投資	65,000	–	–	–	–
現金及現金等價物	67,459	97,811	354,275	365,312	361,607
總流動資產	283,463	433,831	492,838	524,005	526,052
流動負債					
貿易應付款項	14,539	16,949	29,456	30,349	26,919
其他應付款項及應計費用	116,203	168,582	217,110	191,240	183,784
合約負債	40,076	55,944	78,761	120,131	106,836
應付稅項	14,552	24,824	30,366	25,174	26,298
應付股東貸款	–	–	–	–	230,000
總流動負債	185,370	266,299	355,693	366,894	573,837
流動資產／(負債)淨值	98,093	167,532	137,145	157,111	(47,785)

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們分別錄得流動資產淨值約人民幣98.1百萬元、人民幣167.5百萬元及人民幣137.1百萬元。於2019年7月31日，我們的流動資產淨值約為人民幣157.1百萬元。於2019年5月31日，我們錄得流動負債淨值約人民幣47.8百萬元。

我們的流動資產淨值狀況從2016年12月31日的約人民幣98.1百萬元增加約人民幣69.4百萬元至2017年12月31日的約人民幣167.5百萬元。該增加乃主要由於(i)貿易應收款項增加約人民幣36.0百萬元；(ii)預付款項及其他應收款項增加約人民幣3.7百萬元；(iii)按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產增加約人民幣145.3百萬元；及(iv)現金及現金等價物增加約人民幣30.4百萬元之合併影響，部分由(i)於保本型存款之投資減少人民幣65.0百萬元；(ii)其他應付款項及應計費用增加約人民幣52.4百萬元；(iii)合約負債增加約人民幣15.9百萬元；(iv)應付稅項增加約人民幣10.3百萬元；及(v)貿易應付款項增加約人民幣2.4百萬元抵銷。

我們的流動資產淨值狀況從2017年12月31日的約人民幣167.5百萬元減少約人民幣30.4百萬元至2018年12月31日的約人民幣137.1百萬元。該減少乃主要由於(i)其他應付款項及應計費用增加約人民幣48.5百萬元；(ii)合約負債增加約人民幣22.8百萬元；(iii)貿易應付款項增加約人民幣12.5百萬元；及(iv)應付稅項增加約人民幣5.5百萬元之合併影響，部分由(i)現金及現金等價物增加約人民幣256.5百萬元；(ii)貿易應收款項增加約人民幣46.9百萬元；及(iii)預付款項及其他應收款項增加約人民幣3.9百萬元抵銷。

我們的流動資產淨值狀況從約人民幣137.1百萬元增加約人民幣20.0百萬元至2019年3月31日的人民幣157.1百萬元。該增加乃主要由於(i)貿易應收款項增加約人民幣16.4百萬元；(ii)預付款項及其他應收款項增加約人民幣3.9百萬元；(iii)現金及現金等價物增加約人民幣11.0百萬元；及(iv)其他應付款項及應計費用減少約人民幣25.9百萬元及應付稅項減少約人民幣5.2百萬元之合併影響，部分由(i)貿易應付款項增加約人民幣0.8百萬元；及(ii)合約負債增加約人民幣41.3百萬元抵銷。

有關上述變動理由之詳情，請參閱本節「－合併財務狀況表主要項目說明」分節。

於2019年7月31日，根據我們的未經審核管理賬戶，我們的流動資產淨值由2019年3月31日的約人民幣157.1百萬元減少至流動負債淨值約人民幣47.8百萬元。該減少乃主要歸因於為進行重組的一次性應付股東貸款人民幣230百萬元。一次性股東貸款已透過(i)現金結算人民幣8.4百萬

元及(ii)資本化人民幣221.6百萬元悉數結清。於2019年8月31日，本集團的資產淨值狀況有所改善，乃由於就重組而言資本化一次性股東貸款。有關股東貸款使用之進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史及重組－重組－重組步驟－鑫苑－香港收購鑫苑科技的股權」分節。

財務資源

於往績記錄期，我們的主要資金來源為我們的股本及業務運營所得現金。我們的主要流動資金需求為撥付我們的運營資金及我們的業務增長提供資金。我們目前預計資本資源的組合及相關成本不會發生任何重大變化。上市後，我們預期自我們的運營所得現金、債務及股權融資及全球發售所得款項來滿足我們的流動資金需求及為我們的營運資金需求撥付資金，其詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

本集團的現金流量

下表為我們於所示年度的合併現金流量表概要：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
經營活動所得現金流量淨額	181,103	90,547	113,244	21,349	10,929
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	250,966	(60,195)	143,220	63,263	(1,304)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	(390,407)	–	–	–	1,412
現金及現金等價物增加淨額	**41,662**	**30,352**	**256,464**	**84,612**	**11,037**
年初現金及現金等價物	25,797	67,459	97,811	97,811	354,275
年末現金及現金等價物	**67,459**	**97,811**	**354,275**	**182,423**	**365,312**

經營活動

經營活動所得現金流量淨額主要包括自我們提供(i)物業管理服務；(ii)增值服務；及(iii)交付前及諮詢服務所收取的費用。經營活動所得現金流量主要反映(i)非現金及非營運項目（如出售金融資產收益、利息收入、利息開支、折舊及攤銷及金融資產減值虧損）的經調整除稅前溢利；(ii)營運資金變動（如貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項、貿易應付款項、其他應付款項及應計費用及合約負債變動）之影響；及(iii)已付所得稅。

截至2019年3月31日止三個月，我們的經營活動所得現金流量淨額約為人民幣10.9百萬元。此代表我們的除稅前溢利約人民幣15.2百萬元，主要經(i)應計上市開支約人民幣7.7百萬元；(ii)金融資產減值虧損約人民幣3.3百萬元及(iii)以權益結算的股份基礎付款開支約人民幣2.8百萬元調整。營運資金變動導致現金流出人民幣6.1百萬元，乃主要由於(i)其他應付款項及應計費用減少約人民幣27.8百萬元；(ii)貿易應收款項增加約人民幣19.2百萬元；及(iii)預付款項及其他應收款項增加約人民幣1.7百萬元。截至2019年3月31日止三個月，我們亦錄得已付所得稅約人民幣12.7百萬元，部分由(i)合約負債增加約人民幣41.7百萬元及(ii)貿易應付款項增加約人民幣0.9百萬元抵銷。

截至2018年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金流量淨額約為人民幣113.2百萬元。其指我們的除稅前溢利約人民幣104.4百萬元，主要經(i)出售金融資產收益約人民幣8.3百萬元；(ii)金融資產減值虧損約人民幣3.4百萬元；(iii)分佔一間合營企業虧損約人民幣3.4百萬元；及(iv)於一間合營企業之投資減值約人民幣3.1百萬元調整。營運資金變動導致現金流入約人民幣29.2百萬元，乃主要由於(i)其他應付款項及應計費用增加約人民幣48.5百萬元；(ii)合約負債增加約人民幣22.8百萬元；及(iii)貿易應付款項增加約人民幣11.6百萬元，部分由(i)貿易應收款項增加約人民幣49.8百萬元；及(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加約人民幣4.0百萬元抵銷。截至2018年12月31日止年度，我們亦錄得已付所得稅約人民幣23.2百萬元。

截至2017年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金流量淨額約為人民幣90.5百萬元。其指我們的除稅前溢利約人民幣93.2百萬元，主要經出售金融資產收益約人民幣19.4百萬元調整。營運資金變動導致現金流入約人民幣29.8百萬元，乃主要由於(i)其他應付款項及應計費用增加約人民幣52.4百萬元；(ii)合約負債增加約人民幣15.9百萬元；及（iii）貿易應付款項增加約人民

幣2.4百萬元，部分由(i)貿易應收款項增加約人民幣36.8百萬元；及(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣4.1百萬元抵銷。截至2017年12月31日止年度，我們亦錄得已付所得稅約人民幣13.3百萬元。

截至2016年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金流量淨額約為人民幣181.1百萬元。其指我們的除稅前溢利約人民幣34.7百萬元，主要經(i)出售金融資產所得收益約人民幣3.1百萬元；及(ii)利息開支淨額約人民幣1.4百萬元調整。營運資金變動導致現金流入約人民幣165.8百萬元，乃主要由於(i)預付款項、按金及其他應收款項減少約人民幣155.2百萬元；(ii)合約負債增加約人民幣12.8百萬元；及(iii)貿易應付款項增加約人民幣8.3百萬元；部分由其他應付款項及應計費用減少約人民幣12.5百萬元抵銷。截至2016年12月31日止年度，我們亦錄得已付所得稅約人民幣19.9百萬元。

投資活動

截至2019年3月31日止三個月，我們的投資活動所用現金流量淨額約為人民幣1.3百萬元，其主要反映(i)購買物業、廠房及設備項目約人民幣0.3百萬元；(ii)購買無形資產項目約人民幣0.5百萬元；及(iii)出售一間附屬公司(即河南鑫苑教育科技有限責任公司)導致的已處置現金及銀行結餘約人民幣0.5百萬元。

截至2018年12月31日止年度，我們的投資活動所得現金流量淨額約為人民幣143.2百萬元，其主要反映出售金融資產(即上市證券及非上市金融產品)之所得款項約人民幣968.2百萬元，由(i)購買金融資產約人民幣711.7百萬元；(ii)購買投資物業的預付款項約人民幣89.1百萬元；及(iii)收購一間合營企業(即河南青檸)所用現金約人民幣24.5百萬元部分抵銷。

截至2017年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金流量淨額約為人民幣60.2百萬元，其主要反映購買金融資產約人民幣889.6百萬元，其由出售金融資產之所得款項及於保本型存款之投資分別約人民幣764.3百萬元及約人民幣65.0百萬元部分抵銷。

截至2016年12月31日止年度，投資活動所得現金流量淨額約為人民幣251.0百萬元，其主要反映(i)出售於保本型存款之投資所得款項人民幣599.0百萬元；(ii)償還我們的同系附屬公司貸款人民幣453.0百萬元；(iii)處置按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之所得款項約人民幣

122.3百萬元，其由(i)購買保本型存款人民幣664.0百萬元；(ii)購買金融資產(即上市證券及非上市金融產品)約人民幣222.2百萬元；及(iii)貸款予當時的同系附屬公司人民幣53.0百萬元部分抵銷。

融資活動

截至2019年3月31日止三個月，我們的融資活動所得現金流量淨額約為人民幣1.4百萬元，其反映首次公開發售前股份獎勵計劃所得款項約人民幣8.4百萬元，由已付上市開支約人民幣7.0百萬元部分抵銷。

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們並無自融資活動產生任何現金淨額。

截至2016年12月31日止年度，我們的融資活動所用現金淨額約為人民幣390.4百萬元，其反映(i)償還銀行貸款淨額約人民幣353.8百萬元；(ii)鑫苑科技向其當時股東宣派及派付的股息約人民幣18.0百萬元；及(iii)已付利息約人民幣18.6百萬元。

有關影響我們於往績記錄期運營資金的主要項目的進一步詳情，請參閱本節「－合併財務狀況表主要項目說明」分節。

債務

於2019年7月31日，本集團擁有應付股東貸款人民幣230百萬元及租賃負債總額人民幣872,000元，其分別包括流動及非流動租賃負債人民幣188,000元及人民幣684,000元。本集團應付股東貸款已按需償付。本集團於2019年7月31日的租賃負債產生自根據國際財務報告準則第16號確認之使用權資產及有關租賃負債。除上所述者外，我們並無銀行融資、未償還銀行借款或任何已發行但未償還或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或類似債務、承兑負債(一般商業票據除外)、承兑信貸、債券、按揭、押記、或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。於2019年7月31日，我們亦無任何未動用銀行融資。此外，於最後實際可行日期，本集團並無任何重大融資計劃，亦無任何可能影響本集團承擔額外債務或權益融資的能力的重大契諾或承諾。

物業權益

獨立物業估值師泓亮諮詢及評估有限公司已對我們於2019年7月31日的物業權益進行估值，且其認為，經考慮我們於該日擁有權益的物業的現有建設狀況及總開發價值，市值分別為約

人民幣36.0百萬元及人民幣90.0百萬元。有關我們物業權益之函件及估值證書全文載於本招股章程附錄三估值報告。因相關物業仍在建且預計將於2020年前交付，故彼等於2019年3月31日乃入賬作為應付關聯方非流動預付款項約人民幣89.1百萬元。

有關預付款項的賬面淨值與其總開發價值的對賬如下：

	人民幣千元
非即期預付款項的賬面淨值：	
於2019年3月31日	89,073
增加／(減少)：	
於2019年4月1日至2019年7月31日	–
於2019年7月31日	89,073
估值盈餘	927
物業估值報告所載於2019年7月31日的總開發價值	90,000

*附註：*上述預付款項人民幣89.1百萬元指有關購買相關在建物業代價的全部付款。因此，該物業的總開發價值用於上述對賬。

關聯方交易

於往績記錄期，該等關聯方交易乃根據我們與有關關聯方協定的條款進行。我們的董事已確認，於往績記錄期的所有關聯方交易均按合理及符合本集團整體利益的正常商業條款進行。我們董事進一步確認，該等關聯方交易不會歪曲我們於往績記錄期的經營業績，亦不會令我們的過往業績無法反映我們的未來表現。有關關聯方交易的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註31。

或然負債

於最後實際可行日期，我們並無任何重大或然負債。

上市開支

我們的估計上市開支主要包括有關上市的法律及專業費用。假設發售價為每股股份2.54港元(即本招股章程所述發售價範圍的中位數)，本公司將承擔的上市開支估計將約為41.8百萬港元，其中約18.6百萬港元與新股發行直接相關且根據相關會計準則入賬列作自權益扣除。餘下金額約23.2百萬港元預期於2019年於上市後作為開支扣除。估計上市開支須根據已產生或將產生的實際數額調整。

資產負債表外安排

於最後實際可行日期，我們並無訂立任何資產負債表外安排。

可供分派儲備

於2019年3月31日，本公司的可供分派儲備為人民幣8.8百萬元。

股息及股息政策

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，鑫苑科技分別宣派股息約人民幣18.0百萬元、零、零及零。

於全球發售完成後，我們預期將以不超過上市後各財政年度的除稅後溢利的30%派付股息。分派任何中期股息或建議任何末期股息的決定須取得我們董事會批准，並將由其酌情決定。此外，財政年度的任何末期股息將須獲得股東批准。我們的董事會將根據以下因素不時審閱本公司的股息政策以確定是否宣派及派付任何股息以及釐定宣派及派付股息之金額：

- 我們的財務業績
- 股東權益
- 一般營商環境、戰略及未來擴張需求
- 本集團的資本需要
- 其附屬公司向本公司派付的現金股息
- 本集團的流動資金及財務狀況的可能影響
- 董事會可能視為有關的其他因素

我們過往股息宣派可能不會反映我們的未來股息宣派。

營運資金充足性

我們的董事確認，經考慮我們現時可動用的財務資源(包括經營產生的現金、全球發售估計所得款項淨額)後，我們將有充足的營運資金應付我們現時及由本招股章程日期起至未來最少12個月的需求。

主要財務比率

下表載列本集團於往績記錄期之主要財務比率：

	於12月31日			於2019年
	2016年	**2017年**	**2018年**	**3月31日**
流動比率[1]	1.53倍	1.63倍	1.39倍	1.43倍
資產負債比率[2]	不適用	不適用	不適用	不適用

	截至12月31日止年度			截至2019年3月31日止三個月
	2016年	**2017年**	**2018年**	
股本回報率[3]	25.1%	40.1%	30.4%	不適用[5]
資產回報率[4]	9.0%	15.8%	12.5%	不適用[5]

附註：

1. 流動比率乃按總流動資產除以總流動負債計算。

2. 資產負債比率乃按總計息借款除以總權益計算。

3. 股本回報率乃按年度溢利除以總權益再將所得值乘以100%計算。

4. 資產回報率乃按年度溢利除以總資產再將所得值乘以100%計算。

5. 由於期內純利僅代表相關年度三個月的溢利，因此該等比率並無意義。

流動比率

流動比率由2016年12月31日的約1.53倍增至2017年12月31日的約1.63倍，其主要因按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產增加所致。於2018年12月31日，流動比率下降至約1.39倍，其乃主要由於業務擴張導致的其他應付款項及應計費用增加。於2019年3月31日，我們的流動比率保持相對穩定於約1.43倍。

資產負債比率

於往績記錄期，我們並無任何計息借款，因此，資產負債比率對我們而言並不適用。

股本回報率

股本回報率由截至2016年12月31日止年度的約25.1%增加至截至2017年12月31日止年度的約40.1%，其乃主要歸因於2017年的年內溢利增加。截至2018年12月31日止年度，股本回報率減至約30.4%，其乃主要歸因於截至2018年12月31日止年度儲備大幅增加。

資產回報率

資產回報率由截至2016年12月31日止年度的約9.0%增加至截至2017年12月31日止年度的約15.8%，乃主要歸因於2017年的年度溢利增加。截至2018年12月31日止年度，資產回報率減至約12.5%乃主要歸因於2018年總資產增加超過溢利增加。

有關市場風險的定量及定性分析

我們面臨信貸、流動資金及資本管理風險等市場利率及價格變動所引起的市場風險。

信貸風險

本集團面臨有關貿易應收款項及其他應收款項、於保本型存款之投資及現金及現金等價物之信貸風險。

本集團預期並無有關於保本型存款之投資、現金及現金等價物之重大信貸風險，由於彼等大部分存入國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期不會有該等合作方未履約所產生的任何重大虧損。

由於關聯方於短期內具有強大的履行合約現金流量義務的能力，故本集團預期應收關聯方之貿易應收款項及其他應收款項有關之信貸風險為低。

本集團僅與獲認可及信譽良好的第三方交易。

集中信貸風險根據客戶／合作方之分析管理。由於本集團的貿易應收款項及其他應收款項的客戶群廣泛分散，因而本集團並無重大集中信貸風險。此外，本集團會持續監察應收款項結餘之情況，因此本集團之壞賬風險並不重大。最高風險為本招股章程附錄一所載會計師報告附註17及附註18所披露的賬面值。

流動資金風險

流動資金風險為本集團因資金短缺而於履行財務責任時將面臨困難的風險。本集團面臨的流動資產風險主要產生自金融資產與負債到期時間的錯配。本集團的目標為透過使用備用信貸融資在為其營運資金需求以及其開發項目涉及的資本開支提供資金的持續性與靈活性之間維持平衡。

有關我們所面臨風險的詳情載於本招股章程附錄一所載會計師報告附註33。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值

有關我們的未經審核備考經調整合併有形資產淨值之詳情，請參閱本招股章程附錄二。

上市規則第13章之披露規定

我們的董事確認，於最後實際可行日期，概無根據上市規則第13.13至13.19條披露規定須予披露的情況。

無重大不利變動

董事已確認，自2019年3月31日(即本招股章程附錄一會計師報告呈報期間截止日期)起直至本招股章程日期，我們的財務或貿易狀況並無重大不利變動，且自2019年3月31日起亦無發生任何事件將對本招股章程附錄一所載會計師報告所示的資料造成重大影響。

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細介紹，請參閱本招股章程「業務－業務策略」分節。

所得款項用途

假設發售價為每股發售股份2.54港元(即本招股章程所述發售價範圍的中位數)，經扣除我們就全球發售應付包銷費用、佣金及預期開支後，我們估計將獲取的全球發售所得款項淨額將約為275.7百萬港元。

假設發售價釐定為每股發售股份2.54港元(即發售價範圍的中位數)，我們擬將全球發售所得款項淨額用於以下用途：

- 我們所得款項淨額的約60%或165.4百萬港元將用於擴展我們的物業管理服務、尋求戰略收購及投資機會。我們計劃使用：

  (i) 我們所得款項淨額的約45%或124.1百萬港元將用於收購或投資擁有區域性業務經營規模的優質物業管理公司。我們計劃以於我們現時經營所在的城市或區域擁有業務經營的公司為目標。尤其是，我們收購或投資的物業管理公司(a)擁有的在管建築面積應超過2.0百萬平方米；(b)於最近期財政年度錄得收益逾人民幣50.0百萬元或純利逾人民幣5.0百萬元；及(c)於最近期財政年度錄得純利率逾8.0%。除向住宅物業提供物業管理服務的公司外，我們計劃亦以於彼等組合中擁有各種物業(如非住宅物業，即醫院、學校及辦公大樓)的公司為目標，因為管理該等物業的方法及程序與住宅物業大致相同；

  (ii) 我們所得款項淨額的約8%或22.1百萬港元根據業主及住戶的要求用於採購、安裝及升級彼等所用及可得的現有設備及設施；及

  (iii) 我們所得款項淨額的約7%或19.2百萬港元用於擴大我們物業管理服務的規模。我們計劃於華中及華東地區及環渤海地區獲取更多的物業管理項目。就此而言，我們計劃委聘專注於定位該等地區的優質物業管理項目的代理並將我們現有的業務開發團隊人數增加15至20人不等，其將負責(a)向第三方開發商及業主委員會推廣我們的服務產品；及(b)尋求供我們參與的優質投標。新僱員預計

由五名該領域的區域經理組成，每名區域經理均配有大概不少於三名經理及／或業務開發人員，以協助彼等的日常運營。我們要求相關人員擁有大學文憑或更高學歷或擁有相關房地產或物業管理的工作經驗。經計及相關地區類似職位的當前薪酬後，董事預期經分配的所得款項淨額足以支付該等新員工直至截至2022年12月31日止年度的薪金。

- 我們所得款項淨額的約15%或41.4百萬港元將用於拓展我們的增值服務業務線所提供的服務類型。我們計劃使用：

  (i) 我們所得款項淨額的約5%或13.8百萬港元用於收購與分包商服提供類似服務之專業公司及提供補充我們物業管理服務的服務(如零售店、老人照護及托兒服務)的公司。據董事確認，我們營運所在或我們管理物業所在地點可輕易定位及獲取合適的目標。根據弗若斯特沙利文的資料，上述公司在中國不勝枚舉。我們相信該收購將於三個方面使我們現有的業務協同增效並從中受益，即(i)財務表現；(ii)聲譽；及(iii)風險分散。就財務表現而言，我們相信該收購將擴大我們服務產品的範圍，從而為我們帶來新增的收入來源並增加我們的收益規模。我們於選擇我們的收購目標時將審慎行事並將重心放在能夠使用我們當前資源方面(如信息技術系統及人力資源)，從而降低該收購之附帶成本，並最大限度地提高有關收購帶來的溢利。就聲譽而言，由於我們將能於有關收購後提供更全面的服務套餐，我們相信我們能夠提高客戶的滿意度及忠誠度。其將進一步提升我們於市場中的聲譽並將於我們的未來業務擴張方面起著關鍵作用，例如參與投標及商業協商。最後，鑒於我們的增值服務之毛利率高於我們物業管理服務的毛利率，服務範圍的擴大將分散並對沖與我們的物業管理服務相關之潛在單一風險。

  我們亦相信有關收購可增加我們的服務範圍並因此向業主及住戶提供更全面的生活環境及體驗；

  (ii) 我們所得款項淨額的約5%或13.8百萬港元用於委聘更多的分包商以滿足業主及住戶不斷增長的需求及向彼等提供更廣泛的增值服務；及

(iii) 我們所得款項淨額的約5%或13.8百萬港元用於開發除「鑫一家」移動應用程序以外的全新互補的信息技術系統。我們預期該平台將向業主及住戶提供全面的服務(如零售服務及社交服務)。下表載列上述信息技術系統的若干預期新特點及我們認為其將對我們的「鑫一家」移動應用程序進行補充的方式：

信息技術系統(「新系統」)的新特點	**對「鑫一家」移動應用程序進行補充的方式**
獎勵積分系統	業主或住戶於「鑫一家」移動應用程序進行若干行為時(如支付物業管理費或進行購買)，彼等於新系統中將獲得積分。相關分數可用於抵扣彼等應付的物業管理費。我們相信，該特點將增強業主及住戶對我們的忠誠度及激勵彼等按時付款，其可能進一步提升我們的物業管理費收取率。
技能共享	業主及住戶可於新系統中於彼等的界面發佈彼等的專業技術。通過連接「鑫一家」移動應用程序的社交網絡，彼等能夠於有需要時向其他業主或住戶提供彼等的技能。
自助物業經紀	業主及住戶可將彼等的物業發佈在該系統上以供出售或租賃。彼等亦可利用「鑫一家」移動應用程序的社交系統並向潛在買家或租戶轉介該等已發佈的物業。一旦物業成功出售或租賃，彼等可賺取用於抵扣彼等物業管理費之積分。我們相信該功能可補足「鑫一家」移動應用程序，因為其可吸引更多的用戶註冊應用程序，從而進一步擴大其影響範圍。

信息技術系統(「新系統」)的新特點	對「鑫一家」移動應用程序進行補充的方式
抽獎系統	當業主及住戶在「鑫一家」移動應用程序購物時，彼等可獲得抽獎機會。我們相信該系統將進一步提升「鑫一家」移動應用程序的聲譽。
問卷調查系統	定期對業主及住戶進行問卷調查，以使我們了解彼等的需求及滿意度。屆時，我們能相應提高我們的服務質量。

我們相信該舉措將招致客戶稱讚及認可，增加我們的服務質量及盈利能力。

- 我們所得款項淨額的約15%或41.4百萬港元將用於升級及發展我們的自有信息技術及智能系統。我們計劃使用：

  (i) 我們所得款項淨額的約10%或27.5百萬港元用於升級及進一步開發軟件端(即業務管理、管理支持、客戶服務及戰略支持體系)；及硬件端(即服務器、管理中心、數據庫及與CRM系統相關的手持設備)。

  就我們的軟件端而言：我們計劃使用所得款項淨額約4.3%或11.9百萬港元以主要進一步發展及升級以下功能：

  – ***業務支持系統***

  我們計劃進一步增強業務支持系統的各種電子樓宇自動化功能以提高我們的管理效率以及我們的成本控制能力。

  該等功能主要包括(i)能耗管理系統；(ii)智能電梯監控系統；及(iii)巡查管理系統。

  能耗管理系統

  目前，我們無法對我們管理的物業的實時能耗進行記錄及分析。因此，我們只能在其後而非實時分析我們的能耗。一旦升級後的管理系統投入使用，我們將能夠監控能耗水平並迅速地以電子方式作出調整。此外，

由於升級後的系統可生成能耗報告及圖表，我們亦能夠更方便地分析能耗水平。

智能電梯監控系統

目前，我們透過我們的人員在當前的監控系統的協助下對我們的在管物業內的電梯實行監控。因此，倘多個意外或請求同時發生，我們可能無法及時滿足需求。倘任何使用者意圖誤用電梯，升級後的管理系統將能夠協助我們監控及分析電梯並進行自動干預。其亦將能夠為我們自動生成使用報告，以更好地為該等電梯擬定維護計劃。

巡查管理系統

我們當前的系統僅能夠以二維基準監控及定位巡查人員。因此，一旦巡查人員進入多樓層樓宇，我們將無法定位其所在樓層。升級後的系統將擁有三維定位的功能，這能使我們將可能更加精準定位及管理我們的巡查人員。

我們計劃使用所得款項淨額的約0.4%或1.1百萬港元以進一步增強我們的業務支持系統。

– ***管理支持系統及戰略支持系統***

目前，我們的管理支持系統及戰略支持系統結合管理支持、人力資源管理、財務管理及策略管理等各種功能。我們擬將該等功能發展及升級為獨立的專用系統，以便我們根據我們的業務需求向彼等精準特定升級及開發。

我們計劃使用所得款項淨額的約0.9%或2.5百萬港元以進一步增強我們的管理支持系統及戰略支持系統。

– ***數據管理系統***

目前，我們依賴系統中的預置分析模型為管理層的決策過程輸出分析數據。展望未來，我們計劃開發一個全新系統，通過該系統，我們能夠為

管理層設計及生成海圖與圖表以便了解我們的業務表現並作出相應決策。我們亦相信該等系統能夠最小化人為失誤，且確保輸出數據準確一致。

我們計劃使用所得款項淨額的約3.0%或8.3百萬港元以進一步增強我們的數據管理系統。

我們相信軟件強化將(i)提高我們的內部管理效率；及(ii)向我們的管理層提供信息及大數據支持。例如，根據當前安排，我們獲業主或住戶通知後需約40分鐘提供設施維護服務。一旦增強型軟件投入使用，當前大多數人工操作流程(如維護工作記錄簿)可以電子方式完成。我們預計使用該增強型系統將使維護過程縮短一半。例如，我們的增強型能耗管理系統將降低人工記錄能耗表之頻率及之後分析數據所花費的時間。我們預期於未來三年內可節省合共約人民幣2.9百萬元。此外，通過我們更新後的智能電梯監控系統實時監控該電梯，我們將須更少的人員巡邏該電梯區域並留意部分事件或要求。我們預期於未來三年內可節省合共約人民幣7.7百萬元。

就我們的硬件端而言：我們計劃使用所得款項淨額的約5.7%或15.7百萬港元，根據我們在管物業的需求，主要升級我們的當前服務器、實時監控設備以及管理中心。我們相信該升級將(i)確保我們自有服務器之穩定性，從而確保數據及網絡之安全性；(ii)進一步增強我們掌握我們在管物業的實時狀況之能力及更清楚地了解現場情況，其使我們能夠迅速地及遠程地作出反應；及(iii)減少我們的銷售成本，尤其是員工成本。例如，我們預期升級後的電子樓宇自動化功能監控設備將使各管理物業之地面巡邏人員數目減少一人，並預期於未來三年減少員工成本合共人民幣10.0百萬元。此外，升級後的監控設備將使我們總部之人員更清楚的了解我們所管理物業之實時情況，其將減少我們管理層出席該等物業質量檢查的頻率。我們預期於未來三年內可節省合共約人民幣4.3百萬元之成本。

我們相信這將使我們能夠迅速地作出準確的業務決策，並更好地管理我們的僱員及客戶；及

(ii) 我們所得款項淨額的約5%或13.8百萬港元用於引進及升級我們日常業務經營所用的設施，如智能門鎖系統、面部識別系統、智能停車場管理系統、智能消防系統、其他智能探測系統及建築管理系統。我們相信該舉將進一步使我們的業務經營自動化並因此進一步減少我們的勞工成本，同時提升我們的效率及服務標準。例如，升級後的停車場管理系統將使停車場使用者即時支付，並對(i)我們收取的停車場費用；及(ii)停車場使用進行密切監督。通過該升級及改善，我們將能避免停車場費用漏付並提供更好的停車場管理服務。此外，升級後的智能門鎖系統及面部識別系統將減少駐守於入口及重要區域的安保人員。我們預計於未來三年內可節省合共約人民幣16.0百萬元。

- 我們所得款項淨額的約10%或27.5百萬港元用於為我們的營運資金需求及其他一般企業目的提供資金。

倘較估計發售價範圍的中位數而言，發售價固定在較高或較低水平，上述所得款項淨額的分配將按比例調整。我們計劃透過內部產生的財務資源及／或其他融資於必要時對該差額進行撥資。

倘發售價釐定為每股發售股份3.00港元(即本招股章程所述發售價範圍的最高值)，經扣除我們就全球發售應付的包銷費用、佣金及預期開支後，我們將獲得的所得款項淨額約為331.2百萬港元。

倘發售價定為每股發售股份2.08港元(即本招股章程所述發售價範圍的最低值)，扣除我們就全球發售應付的包銷費用、佣金及預期開支後，我們將獲得的所得款項淨額約220.3百萬港元。

倘所得款項淨額並非即時應用於上述目的，且倘獲適用法律及法規准許，則我們有意將所得款項淨額存入短期活期存款及／或貨幣市場工具。倘上述所得款項建議使用出現任何變動或倘任何所得款項淨額將用於一般企業目的，則我們將作出適當公告。

擴展計劃

下表載列我們的每個擴展計劃的關鍵里程碑、時間表及預期總投資。倘所得款項淨額不足以為我們的擴張計劃提供資金，我們將動用我們的內部資金：

主要類別	佔所得款項淨額總值百分比	所得款項淨額 (百萬港元)	次類別	各自佔所得款項淨額總值百分比	各自所得款項淨額 (百萬港元)	關鍵里程碑	概約投資總額 (百萬港元)	時間表
戰略收購及投資	60.0%	165.4	1. 收購或投資其他物業管理公司	45%	124.1	• 按每份合約價值超過60.0百萬港元完成收購或投資目標公司	250.0	於上市後六個月內
						• 按每份合約價值超過60.0百萬港元完成收購或投資目標公司		於上市後一年至兩年
						• 按每份合約價值超過60.0百萬港元完成收購或投資目標公司		於上市後兩年至三年
						• 按每份合約價值超過60.0百萬港元完成收購或投資目標公司		於上市後三年至四年

主要類別	佔所得款項淨額總值百分比	所得款項淨額 *(百萬港元)*	次類別	各自佔所得款項淨額總值百分比	各自所得款項淨額 *(百萬港元)*	關鍵里程碑	概約投資總額 *(百萬港元)*	時間表
			2. 採購、安裝及升級業主及住戶使用的現有設備及設施	8%	22.1	• 完成我們管理的物業的人行道及道路照明設施的5%的電力管理系統升級	22.1	於上市後六個月內
						• 完成電動汽車充電站、電梯及停車場監控設施50%的電力管理系統升級		於上市後一年至兩年
						• 完成我們管理的物業的人行道及道路照明設施的50%的電力管理系統升級		
						• 完成電動汽車充電站、電梯及停車場監控設施80%的電力管理系統升級		於上市後兩年至三年
						• 完成我們管理的物業的人行道及道路照明設施的80%的電力管理系統升級		
						• 完成電動汽車充電站、電梯及停車場監控設施的全部電力管理系統升級		於上市後三年至四年
						• 完成我們管理的物業的人行道及道路照明設施的全部電力管理系統升級		

主要類別	佔所得款項淨額總值百分比	所得款項淨額 (百萬港元)	次類別	各自佔所得款項淨額總值百分比	各自所得款項淨額 (百萬港元)	關鍵里程碑	概約投資總額 (百萬港元)	時間表
			3. 擴大我們物業管理服務的規模	7%	19.2	• 增加我們業務發展團隊的人數	19.2	於上市後六個月內
						• 鑒於上市營銷我們的品牌		
						• 增加我們業務發展團隊的人數		於上市後一年至兩年
						• 進一步擴大我們的營銷力度並尋求我們參與優質的投標		
						• 組織活動以進一步推廣我們的品牌		
						• 進一步擴大我們的營銷力度並尋求我們參與優質的投標		於上市後兩年至三年
						• 我們的目標為排名中國前十大知名品牌		
						• 進一步擴大我們的營銷力度並尋求我們參與優質的投標		於上市後三年至四年
						• 我們的目標為在收益方面於中國物業管理公司排名前二十		
擴展提供的增值服務類型	15.0%	41.4	1. 收購專業公司	5%	13.8	• 物色收購目標	13.8	於上市後六個月內
						• 完成對零售商鋪及汽車服務公司的收購以向多達三項物業提供服務		

主要類別	佔所得款項淨額總值百分比	所得款項淨額 (百萬港元)	次類別	各自佔所得款項淨額總值百分比	各自所得款項淨額 (百萬港元)	關鍵里程碑	概約投資總額 (百萬港元)	時間表
						• 物色收購目標		於上市後一年至兩年
						• 完成對養老服務公司、純淨水零售商及零售商鋪的收購以向多達15項物業提供服務		
						• 持續管理收購的公司以提高彼等的成本效率		於上市後兩年至三年
						• 進入第三方開發商開發的物業市場		
						• 完成對多達10項物業的養老服務公司、純淨水零售商及汽車服務公司的收購		
						• 持續管理收購的公司以提高彼等的成本效率		於上市後三年至四年
						• 完成對養老服務公司及零售商鋪的收購以向多達5項物業提供服務		
			2. 委聘額外分包商	5%	13.8	• 物色可滿足業主不斷增長的需求的合資格分包商	13.8	於上市後六個月內
						• 開始於鄭州委聘提供家政服務的分包商		

主要類別	佔所得款項淨額總值百分比	所得款項淨額 (百萬港元)	次類別	各自佔所得款項淨額總值百分比	各自所得款項淨額 (百萬港元)	關鍵里程碑	概約投資總額 (百萬港元)	時間表
						• 物色可滿足業主不斷增長的需求的合資格分包商		於上市後一年至兩年
						• 開始於鄭州、濟南及蘇州委聘提供家政服務的分包商		
						• 開始於鄭州委聘提供拎包入住服務的分包商		
						• 繼續管理先前委聘的分包商		於上市後兩年至三年
						• 開始於崑山及成都委聘分包商		
						• 繼續管理先前委聘的分包商		於上市後三年至四年
						• 擴張我們增值服務的範圍		

主要類別	佔所得款項淨額總值百分比	所得款項淨額 (百萬港元)	次類別	各自佔所得款項淨額總值百分比	各自所得款項淨額 (百萬港元)	關鍵里程碑	概約投資總額 (百萬港元)	時間表
			3. 開發免費的信息技術系統，以作為「鑫一家」移動應用程序的補充	5%	13.8	• 開發及推廣新系統	13.8	於上市後六個月內
						• 完成抽獎系統的開發		
						• 進一步開發及推廣新系統		於上市後一年至兩年
						• 完成問卷調查系統的開發		
						• 進一步開發及推廣新系統		於上市後兩年至三年
						• 完成積分系統的開發		
						• 進一步開發及加強新系統		於上市後三年至四年
						• 完成技能共享及自助物業經紀功能開發		
升級並開發我們的自有信息技術及智能系統	15.0%	41.4	1. 升級並進一步開發軟件終端	4.3%	11.9	• 對我們當前的信息技術系統進行全面分析	11.9	於上市後六個月內
						• 完成升級計劃及系統框架設計		
						• 開發及啟動第一階段升級，其涉及集中數據管理功能		於上市後一年至兩年
						• 進一步運用信息技術系統，以提升效率並降低我們的員工成本		於上市後兩年至三年

主要類別	佔所得款項淨額總值百分比	所得款項淨額 *(百萬港元)*	次類別	各自佔所得款項淨額總值百分比	各自所得款項淨額 *(百萬港元)*	關鍵里程碑	概約投資總額 *(百萬港元)*	時間表
						• 全面覆蓋我們所管物業的信息技術系統		於上市後三年至四年
						• 進一步運用信息技術系統，以提升效率並降低我們的員工成本		
			2. 升級硬件終端	5.7%	15.7	• 自合資格供應商採購及購買硬件	15.7	於上市後六個月內
						• 逐步進行升級，以實時監控系統及服務器		於上市後一年至兩年
						• 設立隔離的服務器空間，以確保我們服務器的安全		
						• 於我們的總部設立服務中心		
						• 逐步進行升級，以實時監控系統及服務器		於上市後兩年至三年
						• 設立隔離的服務器空間，以確保我們服務器的安全		
						• 逐步進行升級，以實時監控系統及服務器		於上市後三年至四年
						• 設立隔離的服務器空間，以確保我們服務器的安全		

主要類別	佔所得款項淨額總值百分比	所得款項淨額 *(百萬港元)*	次類別	各自佔所得款項淨額總值百分比	各自所得款項淨額 *(百萬港元)*	關鍵里程碑	概約投資總額 *(百萬港元)*	時間表
			3. 引入及升級設施	5%	13.8	• 對我們日常業務運營中使用的設施的當前狀況開展全面調查	13.8	於上市後六個月內
						• 自合資格供應商採購及購買相關設施		
						• 為我們所管的多達50項物業安裝新設施(如智能門鎖系統及樓宇管理系統)		於上市後一年至兩年
						• 為我們所管的多達80項物業安裝新設施(如智能門鎖系統及樓宇管理系統)		於上市後兩年至三年
						• 為我們所管的多達100項物業安裝新設施(如智能門鎖系統及樓宇管理系統)		於上市後三年至四年

基準及假設

我們的未來計劃及業務策略乃基於以下一般假設：

- 本招股章程所述各項未來計劃的資金需求較董事所估計金額並無出現重大變動；
- 我們將擁有充足的財務資源滿足我們未來計劃有關期間的計劃資本開支及業務發展需求；
- 全球發售將根據及按本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述完成；
- 現有會計政策較本集團於截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年3月31日止三個月的經審核綜合財務報表所述者並無重大變動；
- 我們的經營(包括我們的未來計劃)將不會被任何不可抗力、不可預見因素、特殊事項或有關中國通貨膨脹、利率及稅率的經濟變動打斷；
- 適用於我們業務的稅基或稅率並無發生重大變動；
- 我們將不受本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素的重大影響；
- 我們將持續我們的經營，包括但不限於以我們於往績記錄期營運所使用的同樣方式挽留我們的主要員工及維護我們的客戶、供應商及分包商；
- 現有法律及法規，或其他與本集團有關的政府政策，或我們營運所在地區政治或市場環境並無重大變動；及
- 並無可能重大擾亂我們的業務或經營的自然、政治或其他方面的災難。

於香港上市及於全國中小企業股份轉讓系統摘牌之理由

我們的董事認為上市地位將進一步增強本集團的企業形象以及品牌知名度，並增加我們的競爭力。除自上市獲得的所得款項淨額外，我們的董事認為於聯交所主板的公開上市地位可作為本集團向潛在投資者及客戶的免費推廣，其能夠提升我們的企業形象以及我們在公開及潛在業務夥伴間的可信度，原因為公開上市公司通常擁有更高的透明度、相關法規監管更嚴格及更具穩定性。因此，上市將有助於推廣我們的企業形象及品牌知名度。此外，我們相信上市將進一步增強我們的內部控制及企業管治常規，從而增強客戶對我們服務的信心，吸引更多傾向於委聘擁有優良往績記錄、穩固及透明企業地位及聲譽的物業管理服務公司的潛在客戶。

根據弗若斯特沙利文的資料，中國的物業管理服務市場十分分散，且存在超過100,000個物業管理服務公司。於競爭如此激烈的行業中，我們的董事認為上市將給我們帶來從其他未上市市場競爭對手中脱穎而出的競爭優勢，尤其是在我們與其競爭新客戶時。

我們的董事認為於聯交所主板的上市地位將進一步完善及加強我們與供應商現有的戰略及合作關係。憑藉上市地位，在管理、經營及行政層面，本集團亦將能更有效地挽留我們的現有僱員並吸引所需相關人才。我們的僱員通常亦會對其工作感到更加穩定及有保障，從而提升工作士氣。

我們的董事決定將鑫苑科技從全國中小企業股份轉讓系統中摘牌並申請上市的原因為(i)相比於聯交所，全國中小企業股份轉讓系統流通性通常較低；(ii)全國中小企業股份轉讓系統對投資者的准入門檻更高，從而限制了我們股份的轉讓；及(iii)一旦於聯交所上市，彼等相信我們的股份將有更大機會吸引投資者的興趣。經計及以上考慮因素，我們的董事認為於聯交所及全國中小企業股份轉讓系統雙重上市將給我們造成額外行政、會計及融資成本，乃由於我們須遵守兩項監管及披露規定。此外，聯交所及全國中小企業股份轉讓系統雙重上市地位很可能導致兩個市場流動資金之出現分歧、分散我們的資源並可能部分抵銷於香港上市之益處及其對股份估值的潛在益處。因此，我們的董事相信，申請於香港上市符合本公司及股東的整體最佳利益。

資金需求

我們相信，僅靠我們現有的現金結餘不足以同時滿足上文所載我們所有的業務計劃及支持我們的日常經營。例如，於2019年3月31日，我們的現金及現金等價物約為人民幣365.3百萬元及其中約46.2%包括(i)來自業主的按金及暫收款項；及(ii)代表鑫苑置業集團收取的付款，其詳情載於本招股章程「財務資料－合併財務狀況表主要項目說明－其他應付款項及應計費用」分節。因此，我們無法自如使用該等現金及現金等價物。在我們的剩餘現金結餘中(不包括上述款項，但包括我們預先收取的物業管理費)，約人民幣90.0百萬元將被用於維持我們兩至三個月的日常經營，而餘下現金結餘將主要留作未來資本開支，例如我們的戰略收購及投資以及升級我們的信息技術系統。倘我們所有的未來業務計劃將由我們的自有現金結餘撥付，則我們將無法擁有充足的財務資源於支持我們快速的擴張計劃之時亦為預算資金或應急目的維持充足的現金緩衝。董事已考慮使用債務融資作為我們未來業務計劃的一項集資途徑。然而，鑒於我們並無持有任何可就債務融資用作抵押品的重大物業或固定資產，故債務融資通常將涉及較高的利率，且我們可能面臨不利的條款，其通常要求我們的控股股東提供擔保或其他抵押品。與上述債務融資特點不同的是，無論我們的業務表現如何，股權融資不會將我們業務的資金轉用於貸款償還。本集團可保有業務發展及股息派付的靈活性及能力，從而為我們的股東創造更多的價值。此外，倘我們選擇於日後採用債務融資來支持我們的業務發展，則上市地位可能(i)使我們以優於提供予私人公司的條款獲得融資；及(ii)使我們於日後申請銀行貸款時，最大限度降低委聘第三方擔保公司或我們控股股東的需求。因此，上市就我們的可持續性長期發展而言屬必要及有益。

香港公開發售包銷商

東方證券(香港)有限公司
國泰君安證券(香港)有限公司
建銀國際金融有限公司
海通國際證券有限公司
交銀國際證券有限公司
招銀國際融資有限公司
農銀國際證券有限公司
中泰國際證券有限公司
原銀證券有限公司
富途證券國際(香港)有限公司
藍山證券有限公司
華盛資本証券有限公司

包銷安排及開支

香港公開發售

香港公開發售包銷協議

根據香港公開發售包銷協議，本公司同意按照本招股章程及申請表格之條款及條件並在彼等之規限下，按發售價初步提呈12,500,000股新股份以供香港之公眾人士認購。

香港公開發售包銷商已個別而非共同同意，待(其中包括)上市委員會批准本招股章程所述之所有已發行股份及任何將予發行之股份上市及買賣以及香港公開發售包銷協議所載若干其他條件達成後，按照本招股章程、申請表格及香港公開發售包銷協議之條款及條件認購或促使認購人認購彼等各自適用比例之香港公開發售未獲認購之香港公開發售股份。此外，香港公開發售包銷協議須待國際配售包銷協議簽署、成為及持續為無條件且並無終止後，方可作實，且受其所規限。

終止理由

各香港公開發售包銷商根據香港公開發售包銷協議認購或促使認購人認購香港公開發售股份之責任可予以終止。倘於上市日期上午八時正(香港時間)之前任何時間出現下文載列的任何情

況，聯席全球協調人(為彼等本身及代表香港公開發售包銷商)可全權及絕對酌情向本公司、控股股東及執行董事發出書面通知，通知該等立即終止香港公開發售包銷協議：

(a) 下列事件發展、發生、存在或生效：

(i) 香港、中國、開曼群島、英屬處女群島及美國、歐盟(或其任何成員國)、日本、新加坡或與本集團任何成員公司相關的任何其他司法權區(「**相關司法權區**」)發生任何具有不可抗力性質的事件或連串事件(包括但不限於任何政府行動、宣告國家或國際緊急狀態或戰爭、嚴重災難、危機、流行病、疫症、傳染病爆發或升級、經濟制裁、罷工、勞資糾紛、停工、火災、爆炸、水災、地震、國民動亂、暴亂、公眾騷亂、戰爭行動、敵對事件爆發或升級(不論是否宣戰)、天災或恐怖活動行為(不論是否已承認責任)或受其影響；

(ii) 任何相關司法權區發生導致地方、國家、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市場狀況、股本證券或其他金融市場(包括但不限於證券及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行間市場及信貸市場狀況)出現任何變動或涉及潛在變動的事態發展或可能導致任何變動或涉及潛在變動的事態發展的任何單一或連串事件或受其影響；

(iii) 在聯交所、紐約證券交易所、納斯達克環球市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所、深圳證券交易所或東京證券交易所的一般證券買賣遭施行任何禁令、暫停或限制(包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格區間)；

(iv) 全面暫停任何相關司法權區的商業銀行業務活動，或相關司法權區的商業銀行業務或外匯買賣或證券交收或結算服務、程式或事宜有任何中斷；

(v) 於任何相關司法權區的國家級、省級、市級或地方級別的任何公共、監管、稅務、行政或政府、機構或機關(包括但不限於聯交所及證監會)、其他機關及任何法院(「**政府機構**」)頒佈任何新法律或法規，或對現行法律或法規的變動或涉及潛在變動的發展，或對現行法律或法規的詮釋或應用的任何變動或涉及潛在變動的事態發展或受其影響；

(vi) 由或為任何相關司法權區實施不論任何形式的直接或間接經濟制裁；

(vii) 任何相關司法權區出現涉及稅務或外匯管制、貨幣匯率或境外投資規例的任何變動或涉及潛在變動的事態發展或修訂(包括但不限於港元或人民幣兑任何外幣貶值，港元價值與美元價值掛鉤或人民幣與任何外幣掛鉤的制度變動)，或遭施加任何外匯管制；

(viii) 除聯席全球協調人的批准外，本公司根據公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例或上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求，刊發或規定刊發任何本招股章程(或就全球發售所用的任何其他檔)的任何補充或修訂(「**補充招股章程**」)；

(ix) 本集團可能面臨或被任何第三方提起任何訴訟或申索；

(x) 任何董事被控以可公訴罪行，或因法律的實施而被禁止或因其他理由不符合資格參與公司管理；

(xi) 董事會主席或任何執行董事辭任；

(xii) 任何相關司法權區的任何政府機構或政治團體或組織開始對任何董事進行調查或採取其他行動，或宣佈有意對其進行調查或採取其他行動；

(xiii) 聯席全球協調人合理認為本集團任何成員公司違反上市規則或任何法院、政府機構的所有適用法律、規則、規例、命令、判決、法令、指引、意見、通知、通告或裁定(「**適用法律**」)對全球發售有重大不利影響；

(xiv) 聯席全球協調人合理認為本招股章程(或就全球發售所用的任何其他文件)或全球發售的任何方面不遵守上市規則或任何其他適用法律對全球發售有重大不利影響；

(xv) 就本集團任何成員公司清盤提出命令或呈請，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整或債務償還安排，或本集團任何成員公司訂立債務償還安排計劃，或就本集團任何成員公司清盤或委任臨時清盤人、破產管理人或財產

接收管理人接管本集團任何成員公司全部或部分重大資產或業務決議，或本集團任何成員公司發生任何類似情況；或

(xvi) 聯席全球協調人合理認為本招股章程「風險因素」一節所載的任何風險有任何變動或未來變動或實現對全球發售有重大不利影響，

而在個別或整體情況下，聯席全球協調人(為彼等本身及代表香港公開發售包銷商)合理認為：(1)對本集團的整體資產、負債、業務、一般事務、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、狀況或情況、財務或其他方面或表現已經或將會或可能產生重大不利影響；(2)對全球發售的順利進行或香港公開發售項下的申請水準或國際配售項下的踴躍程度已經或將會或可能產生重大不利影響；(3)導致或將會導致或可能導致繼續進行全球發售或推銷全球發售成為不明智、不適宜、不切實際或不可能；或(4)已經或將會或可能導致香港公開發售包銷協議的任何部分(包括包銷)不可能按照其條款履行，或妨礙根據全球發售或有關包銷處理申請及／或付款；或

(b) 聯席全球協調人獲悉：

(i) 本招股章程、申請表格、正式通知、聆訊後資料及／或由本公司或代表本公司就香港公開發售發佈或刊發的任何公告及文件(包括其任何補充或修訂)所載的任何陳述，於發佈當時或其後在其任何重大方面失實、不正確、不準確或有所誤導，或任何該等文件所載的任何估計、預測、意見、意向或期望不公平及不誠實，且並非根據合理假設作出；

(ii) 發生或發現任何假設在本招股章程日期前發生或發現且並無於本招股章程披露則會使本招股章程、申請表格、正式通知、聆訊後資料及／或由本公司或代表本公司就香港公開發售發佈或使用的任何通知、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂)出現任何重大遺漏的事宜；

(iii) 聯席全球協調人合理認為對全球發售有重大不利影響的任何嚴重違反香港公

開發售包銷協議或國際配售包銷協議向各方施加的任何責任或承諾(向獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人或包銷商施加者除外)(如適用)；

(iv) 任何導致或有可能導致本公司、控股股東及執行董事根據香港公開發售包銷協議項下彌償條款須承擔責任的事件、行為或遺漏；

(v) 資產、負債、業務、一般事項、管理、招股章程、股東權益、溢利、虧損、經營業績、狀況或條件、財務或其他方面、或本集團的整體表現及其影響的而聯席全球協調人合理認為對公開發售進程不可行或不可取的任何不利變動或發展或任何潛在變動或發展；

(vi) 聯席全球協調人合理認為對全球發售有重大不利影響的本公司、控股股東及執行董事於香港公開發售包銷協議內做出的保證遭違反、或在任何重大方面失實或不正確之事件；

(vii) 上市委員會於上市日期或之前拒絕或不批根據全球發售已發行或將予發行的股份上市及買賣上市及買賣，惟受限於慣常條件則除外，或授出有關批准但於其後撤回、附帶保留意見(慣常條件則除外)或暫緩執行；

(viii) 本公司撤銷本招股章程(及／或全球發售所刊發或使用的任何其他文件)或全球發售；

(ix) 任何人士(任何香港公開發售包銷商除外)已撤回或尋求撤回就名列任何本招股章程、任何補充招股章程及與國際配售股份的國際配售有關的國際配售包銷商及彼等各自聯屬人士所用的申請表格及文件(包括本招股章程及任何招股章程的補充及修訂)(「**發售文件**」)或刊發任何發售文件而發出的同意書；或

(x) 出於任何原因限制本公司根據全球發售的條款配發或出售發售股份。

彌償

本公司、控股股東及執行董事各自已同意向獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理

人、聯席牽頭經辦人及香港公開發售包銷商彌償彼等可能遭受的若干損失，包括彼等履行香港公開發售包銷協議項下之責任及任何彼等違反香港公開發售包銷協議所產生之損失。

向香港公開發售包銷商作出的承諾

本公司作出的承諾

本公司已向各獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港公開發售包銷商承諾：

(a) 於香港公開發售包銷協議日期起任何時間至上市日期後滿六個月(「**首六個月期間**」)，除非符合上市規則的規定，否則未經聯席全球協調人(為彼等本身及代表香港公開發售包銷商)事先書面同意，其不會並將促使本集團各其他成員公司不會：

(i) 提供、接受認購、質押、收費、分配、發行、出售、出借、抵押、轉讓、分配合同、發行或出售任何購買購股權或合同、購買任何購股權或出售合同、授予或同意授予任何購股權、購股權證或其他購買或認購權、直接或間接出售股份、出借或以其他方式轉讓或處置或回購本公司的任何股本、債務資本或本集團的任何證券或其中的任何權益(包括但不限於任何可轉換為可交換或可行使、或代表任何該等股本或證券或其中權益的接收權、購股權證或其他購買權(如適用)；

(ii) 訂立任何掉期或其他安排，向他人全部或部分轉讓股本、債務資本、本公司任何其他股本證券或上述任何一項的任何權益(包括但不限於可轉換或可兑換或可行使為或代表有權收取任何股份的任何證券，或可購買任何股份的任何認股權證或其他權利)的所有權的任何經濟得益；

(iii) 訂立與上文(i)或(ii)段所述任何交易具有同等經濟效應的任何交易；或

(iv) 同意或訂約或公開宣佈有意訂立上文(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易，

在各情況下，不論上文(i)、(ii)或(iii)段指明任何交易是否將以交付本公司股份或有關其他股本證券、現金或其他方式結算(不論股份或有關其他證券之發行是否將於上述期間內完成)，倘有關上

述限制根據重組及全球發售(包括根據首次公開發售後購股權計劃可能授予的任何購股權獲行使)將不適用於本公司；及

(b) 倘於首個六個月期間屆滿起計六個月期間(「**第二個六個月期間**」)，本公司訂立上文(i)、(ii)或(iii)段所指的任何交易，或提呈或同意或宣佈實行任何有關交易的任何意向，本公司應採取所有合理步驟，確保任何有關交易、協議或(視情況而定)公告將不會令本公司任何股份或其他證券出現失序或虛假市場。

向聯交所作出的承諾

本公司作出的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，除根據全球發售及本招股章程所述及所載的首次公開發售後購股權計劃外，自上市日期起計六個月內，本公司將不會進一步發行股份或可轉換為我們的股本證券的證券(不論是否屬已上市類別)或就有關發行訂立任何協議(不論該等股份或證券發行會否在自上市日期起計六個月內完成)，惟上市規則第10.08(1)至(5)條許可的若干情況除外。

控股股東作出的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，控股股東已向聯交所及本公司不可撤回及無條件承諾，除根據全球發售及根據首次公開發售後購股權計劃授出的任何購股權獲行使外，其將不會，並將促使有關登記持有人亦不會：

(a) 於首個六個月期間內任何時間，出售或訂立任何協議出售任何於本招股章程內顯示其為實益擁有人的股份，或以其他方式就該等股份設定任何購股權、權利、權益或產權負擔；及

(b) 於第二個六個月期間內任何時間，出售或訂立任何協議出售上文(a)段所述任何股份，或以其他方式就該等股份設定任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致緊隨該等出售後或該等購股權、權利、權益或產權負擔一經行使或執行後，其將不再為我們的控股股東(定義見上市規則)，或連同其他控股股東一併不再為或不再視為本公司的一組控股股東(定義見上市規則)。

控股股東已進一步向聯交所及本公司承諾，自本招股章程披露其於本公司股權之日起直至上市日期起計12個月屆滿當日的期間內，其將：

(a) 倘其根據上市規則第10.07(2)條附註(2)向認可機構直接或間接質押或抵押其實益擁有的任何本公司股份或證券，將立即知會本公司有關質押或抵押事項連同所質押或抵押的本公司股份或證券的數目；及

(b) 倘其收到承質押人或承抵押人有關出售任何所質押或抵押的本公司股份或證券的口頭或書面指示，將立即知會本公司。

國際配售

就國際配售而言，本公司預期將按照與上述香港公開發售包銷協議大致相同的條款及條件以及下述附加條款與獨家保薦人、聯席全球協調人及國際配售包銷商訂立國際配售包銷協議。

根據國際配售包銷協議，在該協議所載條件規限下，國際配售包銷商預期將個別(而非共同)同意促使認購人認購根據國際配售初步提呈發售之國際配售股份。國際配售包銷協議可按與香港公開發售包銷協議相若之理由終止。潛在投資者務請注意，倘國際配售包銷協議並未訂立，則全球發售將不會進行。

國際配售包銷協議須待香港公開發售包銷協議已訂立、成為無條件及並無終止後，方可作實，且受其規限。根據國際配售包銷協議，本公司將作出類似根據香港公開發售包銷協議所作出之承諾，誠如本節「－包銷安排及開支－向香港公開發售包銷商作出的承諾－本公司作出的承諾」分節所述。

佣金及開支

香港公開發售包銷商將(而國際配售包銷商預期將)收取彼等所包銷的發售股份總數乘以發售價的3.0%的佣金，彼等須從中支付任何分包銷佣金。包銷佣金金額估計約為9.5百萬港元(基於指示性發售價範圍的中位數)。

此外，本公司可全權酌情決定向東方證券(香港)有限公司支付獎勵費，金額最高達發售價的0.5%乘以香港公開發售股份之總數，該費用將於定價日或之前釐定。有關香港公開發售獎勵費的金額估計將約為0.2百萬港元(基於指示性發售價範圍的中位數)。就國際配售而言，本公司可全權酌情決定支付獎勵費，金額最高達發售價的0.5%乘以國際配售股份之總數，該費用將於定價日或之前釐定。有關國際配售獎勵費的金額估計將約為1.4百萬港元(基於指示性發售價範圍的中位數)。

假設發售價為2.54港元(即指示性發售價範圍的中位數)，則包銷佣金、文件處理及諮詢費、上市費、聯交所交易費、證監會交易徵費、法律及其他專業費用連同印刷及有關全球發售的其他開支估計合共約為41.8百萬港元，並須由本公司支付。

聯席全球協調人及包銷商於本公司的權益

聯席全球協調人及其他包銷商將收取包銷佣金。該等包銷佣金及開支之詳情載於本節「－包銷安排及開支－佣金及開支」分節。

我們已根據上市規則第3A.19條委任東方融資(香港)有限公司作為我們的合規顧問，任期為自上市日期開始至本公司就寄發我們於上市日期後開始的首個完整財政年度的年報遵守上市規則第13.46條之日止期間。

除上文所披露者外，聯席全球協調人或包銷商概無於本集團任何成員公司之股份中合法或實益擁有權益，或擁有可認購或購買或提名他人認購或購買本集團任何成員公司證券之權利或購股權(無論是否可依法強制執行)，亦無於全球發售中擁有任何權益。

獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。

概覽

本招股章程乃就香港公開發售而刊發。全球發售包括(可予重新分配)：

(i) 如本節下文「－香港公開發售」分節所述，於香港進行香港公開發售12,500,000股股份(可按下文所述重新分配)；

(ii) 遵照S規例在美國境外進行國際配售112,500,000股股份。

投資者可申請香港公開發售項下的股份或(倘合資格)對國際配售項下的股份表示有意，惟不得同時參與兩者。合理措施將獲採納以識別及拒絕已獲發國際配售的發售股份的投資者就香港公開發售提出的申請，同時識別及拒絕已申請香港公開發售的香港公開發售股份的投資者就國際配售表示有意的申請。香港公開發售供香港公眾人士以及香港的機構及專業投資者參與。

國際配售將涉及依據S規例向香港及美國以外其他司法權區的機構及專業投資者及預期對股份有頗大需求的其他投資者選擇性推廣股份。國際配售包銷商現正徵集有意投資者購買國際配售中的股份的意向。有意投資者須註明擬按不同價格或特定價格認購國際配售中的股份的數目。

根據香港公開發售及國際配售分別將予提呈發售的股份數目或會根據本節「一定價及分配」分節所述之重新分配。香港公開發售由香港公開發售包銷商根據香港公開發售包銷協議的條款全數包銷，且受本公司與聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)協定的發售價所規限。本公司預期將於定價日訂立有關國際配售的國際配售包銷協議。包銷安排的詳情概述於本招股章程「包銷」一節。

定價及分配

發售價預期將由聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)與本公司於定價日以協議釐定。定價日預期將為2019年9月30日(星期一)前後，且無論如何不遲於2019年9月30日(星期一)。

發售價將不高於每股股份3.00港元，並預期不低於每股股份2.08港元，惟如下文所述在遞交香港公開發售申請截止日期上午前另行公佈者除外。有意投資者務請注意，將於定價日釐定的發售價可能(惟預期並不會)低於本招股章程所載指示性發售價範圍。倘基於有意機構、專業及其他投資者在累計投標過程中表示的踴躍程度，聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商並經本公司同意)認為適當，則可於遞交香港公開發售申請截止日期上午前的任何時間，將全球發售項下將予提呈發售的發售股份數目及╱或指示性發售價範圍調至低於本招股章程所載者。在該情況下，本公司將在作出有關調低決定後在切實可行的情況下盡快並無論如何不遲於2019年9月30日(星期一)(即遞交香港公開發售申請截止日期)上午，在香港聯交所網站(**www.hkexnews.hk**)及本公司網站(**www.xypm.hk**)刊登調低全球發售項下將予提呈發售的發售股份數目及╱或指示性發售價範圍的通告。有關通告亦將包含確認或修訂(如適用)現載於本招股章程「概要」一節的發售數據及可能因上述調低而更改的任何其他財務資料。遞交香港公開發售股份申請之前，申請人應注意調低全球發售項下將予提呈發售的發售股份數目及╱或指示性發售價範圍的任何公佈可能於遞交香港公開發售申請截止日期當日方會作出。

將於香港公開發售及國際配售提呈發售的股份在若干情況下可由聯席全球協調人於該等發售之間酌情重新分配。

聯席全球協調人將基於多項因素決定如何根據國際配售分配股份，其中包括需求的水平及時間、有關投資者在相關行業的投資資產或股本資產的總規模，以及預期有關投資者是否可能會在上市後增購及╱或持有或出售股份。該分配可能會向專業、機構及零售或企業投資者作出，而該分配旨在按能夠建立穩固的股東基礎的基準分派股份，從而令本公司及股東整體受益。

根據香港公開發售向投資者分配股份將僅根據香港公開發售項下所接獲的有效申請水平而定。分配基準或會因申請人有效申請的香港公開發售股份數目而有所不同，並可能涉及抽籤，即意味著部分申請人或會較其他申請相同數目香港公開發售股份的申請人獲分配較多香港公開發售股份，而未有中籤的申請人則可能不獲分配任何香港公開發售股份。

最終發售價、香港公開發售的申請水平、國際配售的踴躍程度及香港公開發售股份的分配基準，預期將於2019年10月10日(星期四)通過本招股章程「如何申請香港公開發售股份－11.公佈結果」分節所述的多種渠道公佈。

全球發售的條件

根據全球發售作出的任何發售股份申請須待下列條件達成後，方可獲接納：

- 聯交所上市委員會批准已發行股份及根據全球發售將予發行的股份(包括根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何額外股份)上市及買賣，且有關上市及批准後續並無於股份開始於聯交所買賣前遭撤回；

- 發售價已由聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)與本公司正式協定，且定價協議於定價日或前後交付；

- 於定價日或前後簽立及交付國際配售包銷協議；及

- 包銷商於香港公開發售包銷協議及國際配售包銷協議項下的責任已成為並將保持無條件，且該責任並無根據相應包銷協議的條款予以終止，上述各條件須於相應協議(有關條件於相關日期及時間或之前獲豁免則作他論)訂明的日期或時間或之前及無論如何不遲於本招股章程日期後30天內達成。

香港公開發售及國際配售各自須待(其中包括)另一項成為無條件且並無根據其條款終止，方告生效。倘因任何理由，聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)與本公司未能於2019年9月30日(星期一)協定發售價，則全球發售將不會進行並告失效。

倘在指定時間及日期前尚未達成或豁免上述條件，則全球發售將告失效，且聯交所將獲即時知會。本公司將於有關失效後第二天在聯交所網站(**www.hkexnews.hk**)及本公司網站(**www.xypm.hk**)刊登有關香港公開發售失效的通告。在此情況下，所有申請股款將根據本招股

章程「如何申請香港公開發售股份－11.公佈結果」分節所載的條款不計利息退還。與此同時，申請股款會存放於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例(經修訂)獲發牌的其他香港銀行的獨立銀行賬戶。

發售股份的股票預期將於2019年10月10日(星期四)寄發，惟僅於(i)全球發售於所有方面成為無條件及(ii)本招股章程「包銷－包銷安排及開支－終止理由」分節所述的終止權利未獲行使的情況下，方會於股份開始買賣日期(預期將為2019年10月11日(星期五))上午八時正成為有效的所有權證。

香港公開發售

初步提呈發售的發售股份數目

本公司按發售價初步提呈發售12,500,000股股份，相當於根據全球發售初步可供認購的125,000,000股發售股份的10.0%，以供香港公眾人士認購。香港公開發售初步提呈發售的股份數目將為緊隨全球發售完成後(並無計及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的股份)經擴大已發行股本的2.5%，惟可於(i)國際配售及(ii)香港公開發售之間重新分配。於香港，個別散戶投資者預期會透過香港公開發售申請香港公開發售股份，而尋求認購國際配售中發售股份的個別散戶投資者(包括於香港透過銀行及其他機構申請的個別投資者)將不獲配發國際發售中的發售股份。聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)可要求根據國際配售已獲發股份以及已根據香港公開發售提出申請的任何投資者，向聯席全球協調人提供充足資料，以便彼等能識別香港公開發售項下的相關申請，並確保從香港公開發售項下的股份申請中剔除該等申請。發售價將不會超過3.00港元，並預計將不少於2.08港元。

香港公開發售項下的申請人須在申請時繳付最高發售價每股股份3.00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。倘於定價日最終釐定的發售價低於3.00港元(即最高價)，則相應差額(包括多繳申請股款的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)將由本公司不計利息退還予成功申請人。進一步詳情載於本招股章程「如何申請香港公開發售股份－11.公佈結果」分節。

調低發售價範圍及／或調減發售股份數目

如聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)根據有意投資的機構、專業及其他投資者於累計投標程序中的踴躍程度認為適當及經本公司同意，則在遞交香港公開發售申請的截止日期當日上午前可隨時調減下文本招股章程所載根據全球發售提呈的發售股份數目及／或調低指示性發售價範圍。

在此情況下，本公司將於決定作出有關調減後在切實可行情況下盡快惟無論如何不遲於遞交公開發售申請截止當日上午，於本公司網站**www.xypm.hk**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**刊登有關調減全球發售提呈的發售股份數目及／或調低指示性發售價範圍的通知。於發出上述通知後，經修訂的發售價範圍將為最終及具決定性，而倘本公司及聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)同意，則發售價將會於經修訂的發售價範圍內釐定。上述通知亦將包括確認或修訂(倘適用)如「概要」最近所載的發售統計數字，以及由於該等調減而導致任何其他財務資料的任何變動。一旦調減發售股份數目及／或調低指示性發售價範圍，我們亦將發佈補充招股章程以更新投資者的減持情況，連同更新有關該等變動的所有財務及其他資料(倘適用)及延長香港公開發售開放接納的期間，並給予已申請發售股份的潛在投資者撤回申請的權利。倘無任何通知及已刊發的補充招股章程，發售股份的數目將不會發生調減及／或倘本公司及聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)已協定發售價，則發售價無論如何均不得超出本招股章程載列的發售價範圍。

倘調減發售股份數目，則聯席全球協調人可酌情重新分配香港公開發售及國際配售所提呈發售的發售股份數目，前提是香港公開發售的發售股份數目不得少於全球發售可供認購發售股份總數10%。在若干情況下，聯席全球協調人可全權酌情重新分配根據香港公開發售將提呈的發售股份及根據國際配售將提呈的發售股份。

倘發售股份的申請於遞交香港公開發售申請截止日期前遞交，倘發售股份數目及／或指示發售價範圍有所調減，有關申請可於其後撤回。

分配

根據香港公開發售向投資者分配發售股份將僅根據香港公開發售項下所接獲的有效申請水平而定。分配基準或會因申請人有效申請的香港公開發售股份數目而有所不同。有關分配可能(如適用)涉及抽籤，即意味著部分申請人或會較其他申請相同數目香港公開發售股份的申請人獲分配較多香港公開發售股份，而未有中籤的申請人則可能不獲分配任何香港公開發售股份。

僅就分配而言，香港公開發售股份(經計及在香港公開發售與國際配售之間分配的發售股份數目的任何調整)將會平均分為兩組：甲組及乙組，兩組均會按公平基準配發予成功申請人。所接獲總認購金額(不包括1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)為5百萬港元或以下的香港公開發售股份的所有有效申請將撥入甲組，而所接獲總認購金額(不包括1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)為5百萬港元以上及直至乙組總值的香港公開發售股份的所有有效申請將撥入乙組。

申請人應當留意，甲組及乙組的申請所獲分配的比例可能有所不同。倘其中一組(而非兩組)的香港公開發售股份出現認購不足的情況，則多出的香港公開發售股份將撥入另一組以滿足該組之要求，並作相應分配。申請人僅能獲分配甲組或乙組其中一組(而非兩組)的香港公開發售股份。重複或疑屬重複申請，以及超過6,250,000股香港公開發售股份(即香港公開發售股份初始數目的50%)的任何申請將不予受理。各香港公開發售申請人亦須在其遞交的申請表格中承諾並確認，其及其代為申請的任何人士並無亦將不會對國際配售項下的任何發售股份表示有意或接納該等發售股份，倘上述承諾及／或確認被違反及／或失實(視情況而定)，則有關申請人的申請將不予受理。

聯席全球協調人保留彼等將發售股份由國際配售重新分配至香港公開發售的權利，以滿足香港公開發售甲組及乙組的有效申請。根據聯交所發出的指引信HKEX-GL91-18，倘(a)國際配售認購不足，而香港公開發售獲悉數認購或超額認購(不論超額倍數)；或(b)國際配售獲悉數認購

或超額認購，但香港公開發售的超額認購為香港公開發售項下初步可供認購的發售股份總數的15倍以下，則在任何該等情況下，聯席全球協調人僅可按下列條件(而非根據上市規則第18項應用指引)將發售股份由國際配售重新分配至香港公開發售(「**分配上限**」)：

(i) 可由國際配售重新分配至香港公開發售的發售股份總數不得超過初步分配予香港公開發售的發售股份數目(即12,500,000股發售股份，佔全球發售項下提呈發售的發售股份數目的10%)，因此香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將增至最多25,000,000股股份，相當於香港公開發售項下初步可供認購的香港公開發售股份數目的兩倍及全球發售項下初步可供認購的發售股份數目的20%；及

(ii) 最終發售價須釐定為本招股章程所述指示性發售價範圍的下限(即每股發售股份2.08港元)。

倘香港公開發售未獲悉數認購而國際發售並非認購不足，則聯席全球協調人可按其認為合適的比例將全部或任何未獲認購的香港公開發售股份重新分配至國際配售，而不會觸發分配上限。

在若干情況下，聯席全球協調人可酌情將香港公開發售將予提呈發售的發售股份及國際配售將予提呈發售的發售股份於該等發售中重新分配，惟受分配上限規限。

股份在香港公開發售及國際配售間的分配可予調整。上市規則第18項應用指引第4.2段要求建立回補機制，倘達到下文進一步所述的某個預先設定的總需求水平，則該機制會將香港公開發售項下的發售股份數目增加至佔全球發售項下提呈發售的發售股份總數的一定百分比。倘國際配售獲悉數認購或超額認購且於香港公開發售中有效申請認購的香港公開發售股份數目相當於香港公開發售項下初步可供認購的香港公開發售股份數目的(i)15倍或以上，但少於50倍，(ii)50倍或以上，但少於100倍，及(iii)100倍或以上，則香港公開發售項下可供認購的香港公開發售股份總數將分別增加至37,500,000股、50,000,000股及62,500,000股香港公開發售股份，分別相當於全球發售項下初步可供認購發售股份總數的約30%(就第(i)項而言)、40%(就第(ii)項而言)及50%(就第(iii)項而言)。於該等情況下，分配至國際配售的發售股份數目將按聯席全球協調人認為合適的方法相應減少，且該等額外發售股份將被重新分配至香港公開發售的甲組及乙組。

倘香港公開發售及國際配售均認購不足，除非包銷商將根據本招股章程、申請表格及包銷協議所載條款及條件認購或促使認購人認購彼等各自適用比例的全球發售項下已提呈發售而未獲認購的發售股份，否則全球發售不會進行。

有關香港公開發售與國際配售之間的任何發售股份重新分配的詳情，將於預期在2019年10月10日(星期四)刊發的全球發售結果公告中披露。

申請

香港公開發售的各申請人亦須於遞交的申請內承諾及確認，其及其代為申請的人士並無亦將不會申請或接納或表示有意申請國際配售項下的任何發售股份，而倘上述承諾及／或確認遭違反及／或失實(視情況而定)或申請人已獲或將獲配售或分配國際配售項下的發售股份，則該申請人的申請將不予受理。

香港公開發售項下的申請人須在申請時繳付最高價格每股發售股份3.00港元，另加每股發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。倘按本節「－定價及分配」分節所述方式最終釐定的發售價低於每股發售股份的最高價格3.00港元，則適當退款(包括多繳申請股款的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)將不計利息退還予成功申請人。有關詳情，請參閱本招股章程「如何申請香港公開發售股份」一節。本招股章程對申請、申請表格、申請股款或申請手續的提述僅與香港公開發售有關。

國際配售

提呈發售的發售股份數目

國際配售項下初步提呈發售的股份數目將為112,500,000股股份，相當於全球發售(可予重新分配)項下發售股份的90%。國際配售須待香港公開發售成為無條件。

分配

發售股份將按累計投標過程並基於多項因素(包括需求水平及時間、相關投資者於相關行業的投資資產或股本資產的總規模以及預期有關投資者是否可能會在發售股份在聯交所上市後增購

發售股份及／或持有或出售發售股份）根據國際配售進行分配。有關分配旨在按能夠建立穩固的專業及機構股東基礎的基準分派發售股份，從而令本公司及股本整體受益。

重新分配

根據國際配售將予發行的發售股份總數可能因本節「－香港公開發售－分配」所述的回補安排及／或重新分配原先包括在香港公開發售的任何未獲認購發售股份至國際配售而有所改變。

買賣安排

假設香港公開發售及國際配售於2019年10月11日（星期五）上午八時正在香港成為無條件，預期股份將於2019年10月11日（星期五）上午九時正開始在聯交所買賣。股份將以每手1,000股股份進行買賣。

包銷安排

根據香港公開發售包銷協議的條款，香港公開發售由香港公開發售包銷商全數包銷，惟須待聯席全球協調人（為彼等本身及代表包銷商）與本公司於定價日協定發售價，並受本節「－全球發售的條件」分節所載其他條件所規限。

本公司預期將於定價日釐定發售價後不久就國際配售訂立國際配售包銷協議。包銷安排、香港公開發售包銷協議及國際配售包銷協議於本招股章程「包銷」一節內概述。

1. 如何申請

閣下如申請香港公開發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際配售股份。

閣下可透過以下其中一種方法申請香港公開發售股份：

- 使用**白色**或**黃色**申請表格；或
- 在網站**www.hkeipo.hk**透過**網上白表**服務進行網上申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表　閣下提出申請。

除非　閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則　閣下或　閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、聯席全球協調人、**網上白表**服務供應商及彼等各自的代理可基於任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

如　閣下或　閣下為其利益提出申請的任何人士符合以下條件，可透過**白色**或**黃色**申請表格申請香港公開發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 有香港地址；
- 身處美國境外；及
- 並非中國法人或自然人。

如　閣下在網上透過**網上白表**服務提出申請，除以上條件外，　閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼；及(ii)提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如　閣下為商號，申請須以個別成員名義提出。如　閣下為法人團體，申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表身份及蓋上公司印章。

如透過受委人士提出申請，聯席全球協調人可按彼等認為合適的任何條件(包括出示有關代表獲授權的證明)酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名，且彼等不可透過**網上白表**服務的方式申請香港公開發售股份。

除非為上市規則所容許，否則下列人士不得申請任何香港公開發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或行政總裁；
- 上述任何人士的聯繫人(定義見上市規則)；
- 本公司關連人士(定義見上市規則)或緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士的人士；或
- 已獲分配或已申請任何國際配售股份或以其他方式參與國際配售的人士。

3. 申請香港公開發售股份

(a) 應使用的申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行香港公開發售股份，請使用**白色**申請表格或透過**www.hkeipo.hk**網站在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港公開發售股份，並直接存入中央結算系統，以寄存於　閣下本身或　閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表　閣下提出申請。

(b) 索取申請表格的地點

閣下可於2019年9月25日(星期三)上午九時正至2019年9月30日(星期一)中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

- 香港公開發售包銷商的下列任何辦事處：

東方融資(香港)有限公司，地址為香港中環德輔道中71號永安集團大廈28樓2803–2807室

國泰君安證券(香港)有限公司，地址為香港皇后大道中181號新紀元廣場低座27樓至28樓

建銀國際金融有限公司，地址為香港中環幹諾道中3號中國建設銀行大廈9樓

海通國際證券有限公司，地址為香港德輔道中189號李寶椿大廈22樓

交銀國際證券有限公司，地址為香港中環德輔道中68號萬宜大廈9樓

招銀國際融資有限公司，地址為香港中環花園道3號冠君大廈45樓

農銀國際證券有限公司，地址為香港干諾道中50號中國農業銀行大廈10樓

中泰國際證券有限公司，地址為香港德輔道中189號李寶椿大廈19樓

原銀證券有限公司，地址為香港德輔道中238號22樓2201室

富途證券國際(香港)有限公司，地址為香港金鐘道95號統一中心13樓C1–2室

藍山證券有限公司，地址為香港灣仔分域街18號捷利中心2403–05室

華盛資本証券有限公司，地址為香港干諾道中168–200號信德中心招商局大廈28樓2807–2809室

- 中國工商銀行(亞洲)有限公司下列的任何分行：

地區	分行名稱	地址
香港島	上環分行	香港上環德輔道中317–319號啟德商業大廈地下F鋪
	皇后大道中分行	香港皇后大道中122–126號122 QRC地庫至一樓
	灣仔分行	香港灣仔軒尼詩道117–123號
	炮臺山分行	香港英皇道272–276號光超臺地下A–C號鋪
	銅鑼灣分行	香港軒尼詩道488–490號軒尼詩大廈地下A鋪至1樓
九龍	尖沙咀分行	九龍尖沙咀漢口道35至37號地下1–2號鋪
	旺角分行	九龍旺角彌敦道721–725號華比銀行大廈地下
	德福分行	九龍九龍灣德福廣場P19–P20號鋪
	觀塘分行	九龍觀塘開源道79號鱷魚恤中心一樓5號和6號鋪
新界	大興分行	新界屯門大興邨商場21–23號鋪
	沙田分行	新界沙田中心3樓22J號鋪

閣下可於2019年9月25日(星期三)上午九時正至2019年9月30日(星期一)中午十二時正的正常辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一期及二期1樓)或向　閣下的股票經紀索取**黃色**申請表格及招股章程。

(c)　遞交申請表格的時間

閣下填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同註明抬頭人為「**工銀亞洲代理人有限公司－鑫苑物業管理服務公開發售**」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述收款銀行的任何分行的特備收集箱：

2019年9月25日(星期三)　－　上午九時正至下午五時正
2019年9月26日(星期四)　－　上午九時正至下午五時正
2019年9月27日(星期五)　－　上午九時正至下午五時正
2019年9月28日(星期六)　－　上午九時正至下午一時正
2019年9月30日(星期一)　－　上午九時正至中午十二時正

認購申請的登記時間為2019年9月30日(星期一)(截止申請當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「－10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」分節所述的較後時間。

4.　申請的條款及條件

務請謹慎遵從申請表格的詳細指示，否則　閣下的申請或不予受理。

遞交申請表格，即表示　閣下(其中包括)：

(i)　承諾簽立所有相關文件，並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的聯席全球協調人(或彼等的代理或代名人)，代表　閣下簽立任何文件，並按照組織章程細則的規定代表　閣下辦理一切必需事宜以將　閣下獲分配的任何香港公開發售股份以　閣下的名義或以香港結算代理人的名義登記；

(ii)　同意遵守公司法、公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程大綱及細則；

(iii)　確認　閣下已細閱本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；

(iv) 確認　閣下已接獲及細閱本招股章程，且提出申請時僅依賴本招股章程載列的資料及陳述，及不會依賴任何其他資料或陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；

(v) 確認　閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；

(vi) 同意本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級人員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對任何並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的資料及陳述負責；

(vii) 承諾及確認　閣下或　閣下為其利益提出申請的人士並無參與國際配售，亦無申請或接納或表示有意申請認購(亦不會申請或接納或表示有意申請認購)國際配售中任何發售股份；

(viii) 同意在本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理提出要求時，向彼等披露有關　閣下及　閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；

(ix) 若香港境外任何地方的法律適用於　閣下的申請，則同意及保證　閣下已遵守所有有關法律，且本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及彼等各自的高級人員或顧問概不會因接納　閣下的購買要約，或　閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法律；

(x) 同意　閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤回；

(xi) 同意　閣下的申請受香港法例規管；

(xii) 聲明、保證及承諾(i)閣下明白香港公開發售股份不曾亦將不會根據美國證券法登記；及(ii)　閣下及　閣下為其利益申請香港公開發售股份的任何人士均身處美國境外(定義見S規例)或為S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；

(xiii) 保證　閣下提供的資料真實及準確；

(xiv) 同意接納所申請或分配予　閣下但數目較申請為少的香港公開發售股份；

(xv) 授權本公司將　閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為　閣下獲分配的任何香港公開發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向　閣下或聯名申請的排名首位申請人寄發任何股票或將任何股票寄存於中央結算系統及／或寄發任何退款支票，郵誤風險由　閣下承擔，惟　閣下合資格親身領取股票及／或退款支票則除外；

(xvi) 聲明及陳述此乃　閣下為本身或　閣下為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；

(xvii) 明白本公司及聯席全球協調人將依賴　閣下的陳述及聲明而決定是否向　閣下配發任何香港公開發售股份，　閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；

(xviii)（如申請為　閣下本身的利益提出）保證　閣下或作為　閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為　閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或向**網上白表**服務供應商發出**電子認購指示**而提出其他申請；及

(xix) （如　閣下作為代理為另一人士的利益提出申請）保證(i)閣下（作為代理或為該人士利益）或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**而提出其他申請；及(ii)閣下獲正式授權作為該人士的代理代為簽署申請表格或發出**電子認購指示**。

黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱**黃色**申請表格。

5. 透過網上白表服務提出申請

(a) 一般事項

凡符合本節「－2.可提出申請的人士」分節所載標準的個別人士，均可於指定網站**www.hkeipo.hk**透過**網上白表**服務申請將以其本身名義獲配發及登記的香港公開發售股份。

透過**網上白表**服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如　閣下未有遵從有關指示，　閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如　閣下透過指定網站提出申請，　閣下即授權**網上白表**服務供應商根據本招股章程所載的條款及條件(按**網上白表**服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

(b) 遞交網上白表服務申請的時間

閣下可於2019年9月25日(星期三)上午九時正至2019年9月30日(星期一)上午十一時三十分，於**www.hkeipo.hk**(每日24小時，截止申請當日除外)透過**網上白表**服務遞交　閣下的申請，而全數繳付相關申請的申請股款的截止時間將為2019年9月30日(星期一)中午十二時正或本節「－10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」分節所述的較後時間。

(c) 重複申請概不受理

倘　閣下透過**網上白表**服務提出申請，則　閣下一經完成就本身或為　閣下利益而透過**網上白表**服務發出申請香港公開發售股份的**電子認購指示**的相關付款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據**網上白表**服務發出超過一份**電子認購指示**，並取得不同申請參考編號，但並無就某特定參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

如　閣下疑屬透過**網上白表**服務或以任何其他方式遞交超過一份申請，則　閣下的所有申請概不受理。

(d) 公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每名自行或安排他人發出**電子認購指示**的申請人均為有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償的人士。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

(a) 一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則發出**電子認購指示**申請香港公開發售股份，以及安排支付申請股款及支付退款。

如 閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電(852) 2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(**https://ip.ccass.com**)(使用香港結算不時有效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場一期及二期1樓

閣下亦可在上述地址索取招股章程。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示 閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表 閣下申請香港公開發售股份。

屆時　閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將　閣下的申請資料轉交本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港股份過戶登記分處。

(b)　透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若　閣下發出**電子認購指示**申請香港公開發售股份，並由香港結算代理人代為簽署**白色**申請表格：

(i)　香港結算代理人將僅作為　閣下的代名人行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；

(ii)　香港結算代理人將代表　閣下作出下列事項：

- 同意將獲配發的香港公開發售股份以香港結算代理人的名義發行，並直接存入中央結算系統，以寄存於代表　閣下的中央結算系統參與者股份戶口或　閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
- 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港公開發售股份；
- 承諾及確認　閣下並無申請或接納且不會申請或接納或表示有意申請認購國際配售中任何國際配售股份；
- (倘**電子認購指示**乃以　閣下利益發出)聲明僅為　閣下利益發出一套**電子認購指示**；
- (如　閣下為他人的代理)聲明　閣下僅為該人士利益發出一套**電子認購指示**，及　閣下獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；
- 確認　閣下明白本公司、董事、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人將依賴　閣下的聲明及陳述而決定是否向　閣下配發任何香港公開發售股份，　閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；

- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為　閣下獲分配的香港公開發售股份的持有人，並按照我們與香港結算另行協定的安排寄發有關股票及／或退回股款；

- 確認　閣下已細閱本招股章程所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；

- 確認　閣下已接獲及／或細閱本招股章程的副本，且提出申請時僅依賴本招股章程載列的資料及陳述，惟本招股章程任何補充文件所載者除外；

- 同意本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級人員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對任何並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的資料及陳述負責；

- 同意向本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理披露　閣下的個人資料；

- 同意(在不影響　閣下可能擁有的任何其他權利的情況下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤回；

- 同意由香港結算代理人代表　閣下提交的申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意將成為與我們訂立的附屬合約，在　閣下發出指示時即具有約束力，而鑒於該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香港公開發售股份。然而，若根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條對本招股章程負責的人士根據

該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，則香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；

- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請或　閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；

- 同意　閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀)所列有關就申請香港公開發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；

- 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本公司本身及代表各股東向每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則的規定；及

- 同意　閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例規管。

(c)　透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示　閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示，　閣下(倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表　閣下申請香港公開發售股份；

- 指示及授權香港結算安排從　閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付每股發售股份的最高發售價，安排退回申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)而存入　閣下指定的銀行賬戶；及

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人代表　閣下完成**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

(d)　最低認購數額及許可數額

閣下可自行或安排身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少1,000股香港公開發售股份的**電子認購指示**。申請超過1,000股香港公開發售股份的認購指示，必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港公開發售股份將不予考慮，且不獲受理。

(e)　輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間(1)輸入**電子認購指示**：

2019年9月25日(星期三)　－　上午九時正至下午八時三十分
2019年9月26日(星期四)　－　上午八時正至下午八時三十分
2019年9月27日(星期五)　－　上午八時正至下午八時三十分
2019年9月28日(星期六)　－　上午八時正至下午一時正
2019年9月30日(星期一)　－　上午八時正至中午十二時正

附註：

(1)　香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由2019年9月25日(星期三)上午九時正至2019年9月30日(星期一)中午十二時正前(每日24小時，2019年9月30日(星期一)(即申請當日)除外)輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為2019年9月30日(星期一)(截止申請當日)中午十二時正，或本節「－10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」分節所述的較後時間。

(f)　重複申請概不受理

倘　閣下疑屬提出重複申請或為　閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港公開發售股份數目，將自動扣除　閣下發出的有關指示及／或為　閣下的利益而發出的指示所涉及的香港公開發售股份數目。就考慮有否重複申請而言，　閣下向香港

結算發出或為　閣下的利益而向香港結算發出申請香港公開發售股份的任何**電子認購指示**，一概視作一項實際申請。

(g)　公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每名自行或安排他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均為有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償的人士。

(h)　個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港股份過戶登記分處、收款銀行、包銷商及彼等各自的顧問及代理所持有關　閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7.　有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港公開發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，透過**網上白表**服務申請香港公開發售股份也僅為**網上白表**服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力上限制及服務中斷的可能，　閣下宜避免待到截止申請當日方提出電子申請。本公司、董事、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**網上白表**服務提出申請者將獲配發任何香港公開發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，請(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)於2019年9月30日(星期一)中午十二時正前親臨香港結算客戶服務中心填交一份輸入**電子認購指示**的申請表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得重複申請香港公開發售股份。倘　閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」一欄內填上每名實益擁有人或(倘屬聯名實益擁有人)每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼。

倘　閣下未有填妥此項資料，有關申請將被視作為以　閣下的利益提出。

倘為　閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或透過**網上白表**服務發出**電子認購指示**提交超過一項申請(包括香港結算代理人根據**電子認購指示**提出申請的部分)，　閣下的所有申請將不獲受理。倘申請由非上市公司作出，而：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下對該公司可行使法定控制權，

是項申請將被視作為　閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指　閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括任何無權參與超出指定金額的溢利或資本分派的任何已發行股本部分)。

9. 香港公開發售股份的價格

白色及**黃色**申請表格內附有一覽表，列出股份的應付確切金額。

閣下申請認購香港公開發售股份時，必須根據申請表格所載條款悉數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用**白色**或**黃色**申請表格或透過**網上白表**服務申請最少1,000股香港公開發售股份。各超過1,000股香港公開發售股份的申請或**電子認購指示**必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目或指定網站**www.hkeipo.hk**上列出的其他指定數目。

倘　閣下的申請獲接納，經紀佣金將支付予交易所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則支付予聯交所(證監會交易徵費由聯交所代證監會收取)。

有關發售價的詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構及條件－定價及分配」分節。

10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘香港於2019年9月30日(星期一)上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號，

本公司不會如期開始辦理申請登記，而改為於下一個上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港再無發出任何該等警告信號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正期間開始辦理申請登記。

倘於2019年9月30日(星期一)並無開始及截止辦理申請登記，或本招股章程「預期時間表」一節所述日期可能因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號而受到影響，屆時本公司將就有關情況發出公告。

11. 公佈結果

本公司預期於2019年10月10日(星期四)在本公司網站**www.xypm.hk**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**公佈最終發售價、國際配售的踴躍程度、香港公開發售申請水平及香港公開發售股份分配基準。

香港公開發售的分配結果以及成功申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼將於下列時間及日期按下列方式提供：

- 於2019年10月10日(星期四)上午八時正前登載於本公司網站**www.xypm.hk**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**的公告查閱；

- 於2019年10月10日(星期四)上午八時正至2019年10月16日(星期三)午夜十二時正期間，24小時瀏覽指定的分配結果網站**www.tricor.com.hk/ipo/result**(或**www.hkeipo.hk/IPOResult**)，使用「按身份證號碼搜索」功能查閱；

- 於2019年10月10日(星期四)至2019年10月15日(星期二)(不包括星期六、星期日及香港公眾假期)上午九時正至下午六時正，致電熱線852 3691-8488查詢；

- 2019年10月10日(星期四)至2019年10月14日(星期一)期間，在指定收款銀行分行的營業時間內，查閱載有分配結果的特備冊子。

若本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果全部或部分接納　閣下的購買要約，即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售達成其所有條件而並無被終止，　閣下必須根據該合約購買香港公開發售股份。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。

閣下的申請獲接納後，　閣下即無權於任何時間因無意的失實陳述而採取任何補救方法撤回申請。這並不影響　閣下可能擁有的任何其他權利。

12. 閣下將不獲配發香港公開發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，　閣下將不獲配發香港公開發售股份：

(a) 倘　閣下的申請遭撤回：

一經填交申請表格或向香港結算或透過**網上白表**服務供應商發出**電子認購指示**，即表示　閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或

香港公眾假期)或之前撤回　閣下的申請或香港結算代理人代　閣下提交的申請。此協議將作為與本公司訂立的附屬合約而生效。

只有在根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負責任的情況下，　閣下的申請或香港結算代理人代表　閣下提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

倘就本招股章程發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，則所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表　閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或規定以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(b)　倘本公司或其代理行使酌情權拒絕　閣下的申請：

本公司、聯席全球協調人、**網上白表**服務供應商及彼等各自的代理及代名人可全權酌情決定拒絕或接納任何申請，或僅接納任何申請的某部分，而毋須就此提供任何理由。

(c)　倘香港公開發售股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，則香港公開發售股份的配發即告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司之較長期間(最多為六個星期)。

(d) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或　閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納，或表示有意申請或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)香港公開發售股份及國際配售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填妥透過**網上白表**服務發出的**電子認購指示**；
- 閣下並無妥為付款，或　閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兑現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或聯席全球協調人認為接納　閣下的申請將違反適用的證券法或其他法律、法規或規則；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售的香港公開發售股份50%。

13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份3.00港元(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或本招股章程「全球發售的架構及條件－全球發售的條件」分節載列之全球發售的條件未獲達成，又或任何申請被撤回，則申請股款或其適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回，或不將有關支票或銀行本票過戶。

本公司將於2019年10月10日(星期四)向　閣下退回申請股款。

14. 發送／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港公開發售股份獲發一張股票(以**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**作出的申請，所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統)。

本公司不會就股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。倘　閣下以**白色**或**黃色**申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下各項將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予　閣下(倘屬聯名申請人，則寄予排名首位申請人)，郵誤風險由　閣下承擔：

- 配發予　閣下的全部香港公開發售股份的股票(就**黃色**申請表格而言，有關股票將如下文所述存入中央結算系統)；及

- 向申請人(或倘屬聯名申請人，則向排名首位申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港公開發售股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息)。　閣下或(倘屬聯名申請人)排名首位申請人提供的香港身份證號碼／護照號碼的一部分或會印列於　閣下的退款支票(如有)上。銀行兑現退款支票前或會要求核實　閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘　閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致無法或延遲兑現　閣下的退款支票。

除下文所述發送／領取股票及退回股款的安排外，任何退款支票及股票預期將於2019年10月10日(星期四)發送。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收股款。

只有全球發售已成為無條件以及本招股章程「包銷」一節所述終止權利未獲行使的情況下，股票方會於2019年10月11日(星期五)上午八時正成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效前買賣股份，須自行承擔一切風險。

親身領取

(a) 倘 閣下使用白色申請表格提出申請

倘 閣下申請1,000,000股或以上香港公開發售股份，且已提供申請表格所規定的全部資料，可於2019年10月10日(星期四)或本公司於報章通知的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)領取有關退款支票及╱或股票。

倘 閣下為個人申請人並合資格親身領取， 閣下不得授權任何其他人士代為領取。如 閣下為公司申請人並合資格派人領取， 閣下的授權代表須攜同蓋上公司印章的授權書領取。

個人及授權代表均須於領取時出示香港股份過戶登記分處接納的身份證明文件。

倘 閣下未能在指定領取時間親身領取退款支票及╱或股票，有關支票及╱或股票將立刻以普通郵遞方式寄往 閣下申請表格所示地址，郵誤風險由 閣下承擔。

倘 閣下申請1,000,000股以下香港公開發售股份，退款支票及╱或股票將於2019年10月10日(星期四)以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由 閣下承擔。

(b) 倘 閣下使用黃色申請表格提出申請

倘 閣下申請1,000,000股或以上香港公開發售股份，請遵守與上述相同的指示領取退款支票。如 閣下申請1,000,000股以下香港公開發售股份，退款支票將於2019年10月10日(星期四)以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由 閣下承擔。

如 閣下使用**黃色**申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納， 閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2019年10月10日(星期四)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期存入中央結算系統，按申請表格的指示寄存於 閣下本身的或 閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口內。

- *倘　閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請*

對於寄存於　閣下指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的香港公開發售股份，　閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港公開發售股份數目。

- *倘　閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請*

本公司將按上文「11.公佈結果」分節所述方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果及香港公開發售的結果。　閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於2019年10月10日(星期四)或香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期的下午五時正前知會香港結算。緊隨香港公開發售股份存入　閣下的股份戶口後，　閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱　閣下的新戶口結餘。

(c)　倘　閣下透過網上白表服務提出申請

倘　閣下申請1,000,000股或以上香港公開發售股份而申請全部或部分獲接納，　閣下可於2019年10月10日(星期四)或本公司於報章通知發送／領取股票，電子自動退款指示或退款支票的其他日期的上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)領取股票。

倘　閣下未能於指定領取時間內親身領取股票，股票將以普通郵遞方式寄往　閣下申請指示所示地址，郵誤風險由　閣下承擔。

倘　閣下申請1,000,000股以下香港公開發售股份，股票(如適用)將於2019年10月10日(星期四)或之前以普通郵遞方式寄往　閣下申請指示所示地址，郵誤風險由　閣下承擔。

倘　閣下透過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子自動退款指示形式發送到該銀行賬戶。倘　閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往　閣下申請指示所示地址，郵誤風險由　閣下承擔。

(d) 倘 閣下透過向香港結算發出電子認購指示提出申請

分配香港公開發售股份

就分配香港公開發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，相反，每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人方被視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退回申請股款

- 倘 閣下的申請全部或部分獲接納， 閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2019年10月10日(星期四)或香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期存入中央結算系統，寄存於 閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或 閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。

- 本公司預期於2019年10月10日(星期四)按上文「10.公佈結果」分節所述方式公佈中央結算系統參與者的申請結果(倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併公佈有關實益擁有人的資料)、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼(公司的香港商業登記號碼)及香港公開發售的分配基準。 閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於2019年10月10日(星期四)或香港結算或香港結算代理人決定的其他日期的下午五時正前知會香港結算。

- 倘 閣下已指示 閣下的經紀或託管商代為發出**電子認購指示**， 閣下亦可向該名經紀或託管商查詢 閣下獲配發的香港公開發售股份數目及應付予 閣下的退款(如有)金額。

- 倘 閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請， 閣下亦可於2019年10月10日(星期四)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)查閱 閣下獲配發的香港公開發售股份數目及應付予 閣下的退款(如有)金額。緊隨香港公開發售股份存入 閣下的股份戶口及將退款存入

閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向　閣下發出一份活動結單，列出存入　閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港公開發售股份數目，以及存入　閣下指定銀行賬戶的退款(如有)金額。

- 就　閣下全部或部分不獲接納申請及／或發售價與申請時初步支付的每股發售股份最高發售價之間的差額而退回的申請股款(如有)(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費但不計息)，將於2019年10月10日(星期四)存入　閣下的指定銀行賬戶或　閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而我們亦符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣日期或香港結算選擇的其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

中央結算系統內所有活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

投資者應就交收安排的詳情，向彼等的股票經紀或其他專業顧問尋求意見，因為該等安排或會影響其權利及權益。

本公司已作出一切必要安排使股份獲准納入中央結算系統。

下文為本公司獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)所載的報告全文，乃為載入本招股章程而編製。

香港中環
添美道1號
中信大廈
22樓

敬啟者：

吾等就鑫苑物業服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之歷史財務資料作出報告(載於第I-4至第I-62頁)，該等財務資料包括 貴集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年及截至2019年3月31日止三個月(「有關期間」)之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，及 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日之合併財務狀況表以及 貴公司於2018年12月31日及2019年3月31日之財務狀況表及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4頁至第I-62頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，其乃為供載入 貴公司日期為2019年9月25日有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板(「聯交所」)首次上市(「首次公開發售」)之招股章程(「招股章程」)內而編製。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據分別載於歷史財務資料附註2.1及附註2.2的呈列基準及編製基準編製真實公正的歷史財務資料，及落實其認為編製歷史財務資料所必要的內部控制，以使歷史財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任是對歷史財務資料發表意見，並將吾等的意見向 閣下報告。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號*投資通函內就歷史財務資*

*料出具的會計師報告*執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作，以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執行程序，以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據分別載於歷史財務資料附註2.1及附註2.2的呈列基準及編製基準編製真實公正的歷史財務資料相關的內部監控，以設計於該等情況適當的程序，但目的並非對該實體內部監控的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評價董事所採用的會計政策的恰當性及作出的會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取的證據充分適當地為我們的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就本會計師報告而言，該等歷史財務資料已根據分別載於歷史財務資料附註2.1及附註2.2的呈列基準及編製基準，真實公正地反映 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日的財務狀況、 貴公司於2018年12月31日及2019年3月31日的財務狀況及 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

吾等已審閱 貴集團的中期比較財務資料，此等財務資料包括截至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(「中期比較財務資料」)。 貴公司董事須負責根據分別載於歷史財務資料附註2.1及附註2.2的呈列基準及編製基準，編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對中期比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號*由實體的獨立核數師執行*

*中期財務資料審閱*進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令吾等保證知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未有根據分別載於歷史財務資料附註2.1及附註2.2的呈列基準及編製基準編製。

對聯交所證券上市規則及公司(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時，未對第I-4頁所定義的相關財務報表作出任何調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註12，該附註載有　貴公司就有關期間支付的股息的資料。

貴公司概無歷史財務報表

於本報告日期，　貴公司自註冊成立日期以來概無編製法定財務報表。

此致

鑫苑物業服務集團有限公司
東方融資(香港)有限公司
列位董事　台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2019年9月25日

I 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文載列構成本會計師報告組成部分之歷史財務資料。

貴集團於有關期間之財務報表(「相關財務報表」)(作為編製歷史財務資料之依據)已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)審核。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。除非另有說明，所有金額均約整至最接近之千位數(人民幣千元)。

合併損益及其他全面收益表

		截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	第II節	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
收益	5	227,951	296,719	393,329	87,536	108,757
銷售成本	7	(166,350)	(195,553)	(259,757)	(57,575)	(71,947)
毛利		61,601	101,166	133,572	29,961	36,810
其他收入及收益	6	21,747	23,967	11,780	2,748	909
行政開支		(27,096)	(28,029)	(27,468)	(7,131)	(18,200)
金融資產減值虧損	7	(810)	(1,202)	(3,365)	(1,886)	(3,320)
其他開支		(2,099)	(2,726)	(3,595)	(869)	(490)
融資成本	8	(18,599)	–	–	–	–
於一間合營企業之投資減值	16	–	–	(3,092)	–	–
分佔虧損：						
一間合營企業	16	–	–	(3,415)	–	(517)
除稅前溢利	7	34,744	93,176	104,417	22,823	15,192
所得稅開支	11	(8,791)	(23,746)	(28,328)	(5,888)	(7,573)
年／期內溢利及全面收益總額		25,953	69,430	76,089	16,935	7,619
以下各項應佔：						
母公司擁有人		25,953	69,430	76,100	17,006	7,551
非控股權益		–	–	(11)	(71)	68
		25,953	69,430	76,089	16,935	7,619

合併財務狀況表

		於12月31日			於3月31日
	第II節	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2019年**
	附註	*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					
物業、廠房及設備	14	3,993	4,085	4,766	3,825
無形資產	15	360	451	399	830
於一間合營企業之投資	16	–	–	17,953	17,436
預付款項	18	–	–	89,073	89,073
遞延稅項資產	24	1,119	1,116	1,331	1,578
總非流動資產		5,472	5,652	113,522	112,742
流動資產					
貿易應收款項	17	42,090	78,098	125,033	141,268
預付款項及其他應收款項	18	6,003	9,672	13,530	17,425
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	19	102,911	248,250	–	–
於保本型存款之投資	20	65,000	–	–	–
現金及現金等價物	21	67,459	97,811	354,275	365,312
總流動資產		283,463	433,831	492,838	524,005
流動負債					
貿易應付款項	22	14,539	16,949	29,456	30,349
其他應付款項及應計費用	23	116,203	168,582	217,110	191,240
合約負債	5	40,076	55,944	78,761	120,131
應付稅項		14,552	24,824	30,366	25,174
總流動負債		185,370	266,299	355,693	366,894
流動資產淨值		98,093	167,532	137,145	157,111
總資產減流動負債		103,565	173,184	250,667	269,853

		於12月31日			於3月31日
	第II節	2016年	2017年	2018年	2019年
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總資產減流動負債		103,565	173,184	250,667	269,853
非流動負債					
遞延稅項負債	24	3	192	–	308
總非流動負債		3	192	–	308
資產淨值		103,562	172,992	250,667	269,545
股權					
股本	25	–	–	–*	–*
合併儲備	25	50,000	50,000	50,000	50,000
儲備	26	53,562	122,992	199,092	217,812
		103,562	172,992	249,092	267,812
非控股權益		–	–	1,575	1,733
股權總額		103,562	172,992	250,667	269,545

* 金額少於人民幣1,000元。

合併權益變動表

	母公司擁有人應佔						
	合併儲備	資本儲備	中國公積金	保留溢利	合計	非控股權益	股權總額
	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*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(附註25)	*(附註26(a))*	*(附註26(b))*				
於2016年1月1日	50,000	–	9,244	36,373	95,617	–	95,617
年度溢利及全面收益總額	–	–	–	25,953	25,953	–	25,953
轉撥至法定儲備	–	–	2,594	(2,594)	–	–	–
一間附屬公司自有限責任公司轉換為股份有限公司之影響	–	22,732	(4,210)	(18,522)	–	–	–
已宣派股息*(附註12)*	–	–	–	(18,008)	(18,008)	–	(18,008)
於2016年12月31日及2017年1月1日	50,000	22,732*	7,628*	23,202*	103,562	–	103,562
年度溢利及全面收益總額	–	–	–	69,430	69,430	–	69,430
轉撥至法定儲備	–	–	6,937	(6,937)	–	–	–
於2017年12月31日及2018年1月1日	50,000	22,732*	14,565*	85,695*	172,992	–	172,992
年度溢利及全面收益總額	–	–	–	76,100	76,100	(11)	76,089
收購一間附屬公司*(附註28)*	–	–	–	–	–	1,586	1,586
轉撥至法定儲備	–	–	7,587	(7,587)	–	–	–
於2018年12月31日及2019年1月1日	50,000	22,732*	22,152*	154,208*	249,092	1,575	250,667

	母公司擁有人應佔								
	股本	合併儲備	資本儲備	其他儲備	中國公積金	保留溢利	總計	非控股權益	股權總額
	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*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(附註25)	*(附註25)*	*(附註26(a))*	*(附註26(c))*	*(附註26(b))*				
於2017年12月31日及2018年1月1日	–	50,000	22,732	–*	14,565*	85,695*	172,992	–	172,992
期間溢利及全面收益總額	–	–	–	–	–	17,006	17,006	(71)	16,935
收購一間附屬公司*(附註28)*	–	–	–	–	–	–	–	1,586	1,586
轉發至法定儲備	–	–	–	–	1,701	(1,701)	–	–	–
於2018年3月31日(未經審核)	–	50,000	22,732*	–*	16,266*	101,000*	189,998	1,515	191,513
於2018年12月31日及2019年1月1日	–	50,000	22,732*	–*	22,152*	154,208*	249,092	1,575	250,667
期間溢利及全面收益總額	–	–	–	–	–	7,551	7,551	68	7,619
出售一間附屬公司*(附註29)*	–	–	–	–	–	–	–	90	90
受限制股份發行*(附註27)*	–**	–	–	8,400	–	–	8,400	–	8,400
以權益結算的股份基礎付款 *(附註27)*	–	–	–	2,769	–	–	2,769	–	2,769
轉發至法定儲備	–	–	–	–	1,055	(1,055)	–	–	–
於2019年3月31日	–	50,000	22,732*	11,169*	23,207*	160,704*	267,812	1,733	269,545

* *於2016年、2017年及2018年12月31日以及2018年及2019年3月31日，該等儲備賬目分別包含合併財務狀況表中的合併儲備人民幣53,562,000元、人民幣122,992,000元、人民幣199,092,000元、人民幣139,998,000元及人民幣217,812,000元。*

** *金額少於人民幣1,000元。*

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	
	第II節	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
	附註	*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*
經營活動所得現金流量						
除稅前溢利		34,744	93,176	104,417	22,823	15,192
利息收入		(17,202)	(1,610)	(161)	–	–
分佔一間合營企業虧損	16	–	–	3,415	–	517
收購一間附屬公司收益	28	–	–	(202)	(202)	–
處置金融資產(收益)／虧損	6	(3,063)	(19,357)	(8,277)	56	–
出售物業、廠房及設備項目之虧損		–	–	158	3	3
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之公允價值變動	6	(11)	(759)	–	(2,241)	–
利息開支	8	18,599	–	–	–	–
上市開支		–	–	–	–	7,653
折舊及攤銷	7	1,308	1,399	1,494	364	349
金融資產減值虧損	7	810	1,202	3,365	1,886	3,320
於一間合營企業之投資減值	16	–	–	3,092	–	–
處置一間附屬公司收益	29	–	–	–	–	(93)
以權益結算的股份基礎付款開支	27	–	–	–	–	2,769
		35,185	74,051	107,301	22,689	29,710

		截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	第II節	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
					(未經審核)	
貿易應收款項減少／(增加)		1,933	(36,779)	(49,801)	(22,587)	(19,239)
預付款項及其他應收款項減少／(增加)		155,243	(4,100)	(3,978)	(4,462)	(1,690)
合約負債增加		12,809	15,868	22,817	35,284	41,746
貿易應付款項增加		8,310	2,410	11,592	2,364	893
其他應付款項及應計費用(減少)／增加		(12,455)	52,379	48,524	(5,465)	(27,787)
經營所得之現金		201,025	103,829	136,455	27,823	23,633
已付所得稅		(19,922)	(13,282)	(23,211)	(6,474)	(12,704)
經營活動所得現金流量淨額		181,103	90,547	113,244	21,349	10,929
投資活動所得現金流量						
已收利息		17,202	1,610	161	–	–
銷售物業、廠房及設備之所得款項		12	2	58	–	–
銷售無形資產之所得款項		–	–	25	–	–
購置物業、廠房及設備項目		(1,411)	(1,405)	(2,278)	(311)	(292)
購置無形資產項目		–	(179)	(71)	–	(466)
購買投資物業預付款項		–	–	(89,073)	–	–

		截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	第II節	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
	附註	*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*
購置於保本型存款之投資		(664,000)	–	(20,000)	–	–
購置按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		(222,151)	(889,552)	(711,666)	(156,101)	–
處置於保本型存款之投資之所得款項		599,000	65,000	20,000	–	–
處置按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之所得款項		122,314	764,329	968,192	217,343	–
向同系附屬公司墊付貸款		(53,000)	–	–	–	–
收到同系附屬公司償還之貸款		453,000	–	–	–	–
收購一間合營企業		–	–	(24,460)	–	–
收購一間附屬公司	28	–	–	2,332	2,332	–
出售一間附屬公司	29	–	–	–	–	(546)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		250,966	(60,195)	143,220	63,263	(1,304)

		截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	第II節	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
	附註	*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*
融資活動所得現金流量						
新銀行貸款		53,000	–	–	–	–
受限制股份發行所得款項	27	–	–	–	–	8,400
向附屬公司當時股東支付股息	12	(18,008)	–	–	–	–
已付上市開支		–	–	–	–	(6,988)
償還銀行貸款		(406,800)	–	–	–	–
已付利息		(18,599)	–	–	–	–
融資活動(所用)／所得現金流量淨額		(390,407)	–	–	–	1,412
現金及現金等價物淨增長額		41,662	30,352	256,464	84,612	11,037
年／期初現金及現金等價物		25,797	67,459	97,811	97,811	354,275
年／期末現金及現金等價物		67,459	97,811	354,275	182,423	365,312

貴公司財務狀況表

	第II節附註	於2018年12月31日 人民幣元	於2019年3月31日 人民幣元
流動資產			
現金及現金等價物		0.01	8,400,000.01
總流動資產		0.01	8,400,000.01
非流動資產			
於附屬公司之投資		–	369,216.04
非流動資產總額		–	369,216.04
總資產		0.01	8,769,216.05
股權			
股本	25	0.01	480.21
儲備	26	–	8,768,735.84
股權總額		0.01	8,769,216.05

II 歷史財務資料附註

1. 貴公司及 貴集團資料

貴公司於2018年12月13日於開曼群島註冊成立。 貴公司之註冊辦事處位於Maples Corporate Services Limited辦事處，地址為PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司。於有關期間， 貴公司的附屬公司主要從事以下業務：

- 物業管理服務
- 增值服務
- 交付前及諮詢服務

貴公司的最終控股公司為鑫苑地產控股有限公司(「最終控股公司」)，其為一間於開曼群島成立的且其股份於紐約證券交易所上市的公司。

貴公司及現時組成 貴集團的附屬公司已進行本招股章程「歷史及重組」一節「重組」一段所載列的重組。除重組外， 貴公司自其註冊成立以來並未開展任何業務或經營。

於本報告日期， 貴公司於其附屬公司擁有直接或間接權益，有關詳情載列如下：

			貴公司應佔股權百分比					
			於12月31日			於2019年	於本報告	
名稱	註冊成立地點及日期／營業地點	註冊及發行資本	2016年	2017年	2018年	3月31日	日期	主要業務
Xinyuan Property Management Service (BVI) Ltd. *(b)*	英屬處女群島，2019年1月2日	–	–	–	–	100	100	投資控股
Xinyuan Property Management Service (HK) Limited 「鑫苑－香港」*(b)*	香港，2019年1月8日	100港元	–	–	–	100	100	投資控股
鑫苑科技服務集團有限公司「鑫苑科技」*(c)*	中國，1998年12月28日	人民幣50,000,000元	–	–	–	–	100	物業管理及相關服務
北京鑫享滙成裝飾有限公司*(b)*	中國，2013年10月18日	人民幣10,000,000元	100	100	100	100	100	物業裝修服務
河南誠至行物業服務有限公司*(b)*	中國，2017年12月15日	人民幣5,000,000元	–	100	100	100	100	物業管理及相關服務
河南鑫苑教育科技有限責任公司*(b)(d)*	中國，2017年5月31日	人民幣10,000,000元	–	51	51	–	–	社區相關服務
河南鑫苑物業服務有限公司*(b)*	中國，2016年12月1日	人民幣10,000,000元	100	100	100	100	100	物業管理及相關服務

名稱	註冊成立地點及日期／營業地點	註冊及發行資本	貴公司應佔股權百分比 於12月31日 2016年	2017年	2018年	於2019年3月31日	於本報告日期	主要業務
青島鑫苑金光物業發展有限公司*(b)*	中國，2001年11月6日	人民幣1,000,000元	–	–	60	60	60	物業管理及相關服務
河南鑫苑房地產營銷策劃有限公司*(b)*	中國，2015年7月30日	人民幣1,000,000元	100	100	100	100	100	房地產營銷
河南悅晟行物業服務有限公司*(b)*	中國，2016年4月15日	人民幣5,000,000元	100	100	100	100	100	物業管理及相關服務
濮陽中房鑫苑物業服務有限公司*(b)*	中國，2017年11月29日	人民幣5,000,000元	–	65	65	65	65	物業管理及相關服務
濱海華芳物業有限公司*(b)*	中國，2017年6月12日	人民幣2,680,000元	–	–	–	100	100	物業管理及相關服務
河南格宸文化傳媒有限公司*(b)*	中國，2019年3月14日	人民幣10,000,000元	–	–	–	100	100	活動策劃執行
滎陽市鑫之晟物業服務有限公司*(b)*	中國，2019年4月9日	人民幣10,000,000元	–	–	–	–	100	物業管理及相關服務
河南省盈晟機電工程有限公司*(b)*	中國，2019年4月10日	人民幣20,000,000元	–	–	–	–	51	智能工程
新沂鑫苑物業服務有限公司*(b)*	中國，2019年5月7日	人民幣10,000,000元	–	–	–	–	100	物業管理及相關服務
安陽鑫恒悅物業服務有限公司*(b)*	中國，2019年6月26日	人民幣10,000,000元	–	–	–	–	100	物業管理及相關服務

附註：

(a) 所有於中國成立之附屬公司之英文譯名僅供識別用途。

(b) 概無發佈該等實體截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的經審核財務報表。

(c) 該實體截至2016年12月31日止年度之法定財務報表乃根據中國公認會計準則(「中國公認會計準則」)編製，由北京興華會計師事務所(特殊普通合夥)審核，而該實體截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃根據中國公認會計準則編製，由中審華會計師事務所(特殊普通合夥)審核。截至2018年12月31日止年度，鑫苑科技概無發佈經審核財務報表。

(d) 於2019年3月13日， 貴集團以人民幣1元的名義現金代價轉讓其於河南鑫苑教育科技有限責任公司的全部51%權益予一間同系附屬公司。

2.1 呈列基準

根據重組(更多詳情於本招股章程「歷史及重組」一節下「重組」一段詳細說明)，於有關期間截止日之後的2019年8月， 貴公司成為 貴集團現時旗下公司之控股公司。 貴公司、Xinyuan Property Management Service (BVI) Ltd.及Xinyuan Property Management Service (HK) Limited(統稱「投資控股公司」)乃作為重組之一部分而新註冊成立的公司，且該等新控股公司自註冊成立以來概無開展任何業務。投資控股公司作為鑫苑科技服務集團有限公司之控股公司加入，並無導致任何經濟實質變動。因此，就編製本報告目的而言，歷史財務資料乃按照合併基準，並應用合併會計原則編製，以作為存在集團之延續，猶如於有關期間開始時重組已完成。

貴集團於有關期間的合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括 貴集團現時旗下所有公司由最早呈列日期或當附屬公司及／或企業首次由 貴集團控制當日起(以較短期間為準)的業績及現金流量。 貴集團於編製2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日的合併財務狀況表時已從存在集團的角度採用存在賬面值呈列有關附屬公司及／或企業的資產及負債。概無因重組而作出任何調整以反映公允價值或確認任何新資產或負債。

所有集團內公司間的交易及結餘已於合併賬目時對銷。

2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」，包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈及批准的所有國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及常設詮釋委員會詮釋編製。編製整個有關期間的歷史財務資料時， 貴集團已提早採納所有自2019年1月1日開始的會計期間生效的國際財務報告準則，以及相關過渡條文。

歷史財務資料乃按歷史成本慣例編製。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團尚未於該等財務報表中應用下列適用於 貴集團運營的已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號(修訂本)	*業務的定義*[1]
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	*投資者及其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資*[2]
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)	*重大性之定義*[1]

[1] 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效
[2] 未釐定強制生效日期，惟仍可供採納

預期將適用於 貴集團的該等國際財務報告準則的進一步資料載列如下。

國際財務報告準則第3號(修訂本)對業務定義進行了澄清並提供額外指引。該等修訂澄清，對於視為業務的一組完整經營活動及資產，須至少包括對創造產出的能力共同作出重大貢獻的投入及實質性流程。倘並無包括創造產出所需的所有投入及流程，業務亦可存在。該等修訂取消對市場參與者能否獲得業務並繼續創造產出的評估，而是關注所獲得的投入及所獲得的實質性流程是否對創造產出的能力共同作出重大貢獻。該等修訂亦縮小產出的定義範圍，以專注於提供予客戶的商品或服務、投資收入或日常經營活動的

其他收入。此外，該等修訂提供指引以評估所獲得的流程是否屬實質性，並引入可選的公允價值集中測試，從而允許對所獲得的一組經營活動及資產是否不屬於業務進行簡化評估。 貴集團預期自2020年1月1日起前瞻性採納該等修訂。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂本處理國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資方面的規定的不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全面確認盈虧。對於涉及並無構成一項業務的資產的交易而言，該項交易產生的盈虧於投資者的損益中確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂將予以前瞻性應用。國際會計準則理事會已於2015年12月剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂本的先前強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂可於現時採納。

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂本規定重大性之新定義。新定義指出，倘可以合理地預期遺漏、錯誤陳述或混淆資料會影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決策，則該資料屬重大。修訂本澄清重大性將取決於資料的性質及重要程度。倘可合理預期錯誤陳述資料會影響主要使用者的決策，則該錯誤陳述屬重大。 貴集團預期將自2020年1月1日起前瞻性採納該等修訂本。預期該等修訂本不會對 貴集團的財務報表產生任何重大影響。

2.4 重大會計政策概要

於合營企業的投資

合營企業指一種共同安排，據此，擁有該安排共同控制權的各方面有權享有該合營企業的資產淨值。共同控制指按照合約約定對一項安排所共有的控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

貴集團於合營企業的投資乃按 貴集團根據權益會計法分佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表列賬。倘出現任何不相符的會計政策，將會作出相應調整。

貴集團分佔合營企業收購後業績計入損益。此外，倘於合營企業的權益中直接確認變動，則 貴集團會於合併權益變動表確認其分佔的任何變動(倘適用)。 貴集團與其合營企業間交易產生的未變現收益及虧損將以 貴集團於合營企業的投資為限予以對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。收購合營企業所產生的商譽計入 貴集團於合營企業投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。此外，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權後， 貴集團按其公允價值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合營企業於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公允價值之間的任何差額乃於損益內確認。

當合營企業的投資歸類為持作出售時，則按國際財務報告準則第5號*持作出售及已終止經營業務的非流動資產*入賬。

業務合併及商譽

業務合併按收購法列賬。轉讓代價乃按收購日期的公允價值計量，該公允價值為 貴集團轉讓的資產於收購日期的公允價值、貴集團對被收購方的前任擁有人承擔的負債及 貴集團發行換取被收購方控制權的股權的總和。於每個業務合併中， 貴集團選擇是否以公允價值或被收購方可識別資產淨值的分佔比例，計量於被收購方屬現時擁有人權益時的非控股權益，並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值。非控股權益的所有其他部分乃按公允價值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當 貴集團收購一項業務時，其會根據合約條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估金融資產及所承擔的負債，以作出適合的分類及指定。此包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權應按其於收購日期的公允價值重新計量，及由此導致的任何盈虧應於損益確認。

收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允價值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公允價值計量，公允價值的變動於損益確認。分類為權益的或然代價毋須重新計量，且其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即轉讓代價、就非控股權益確認的金額及 貴集團此前持有的被收購方股權的任何公允價值之和超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債的部分。倘該代價及其他項目之和低於所收購資產淨值的公允價值，有關差額在重估後於損益內確認為議價收購收益。

初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年會作減值測試，倘有事件或情況變化顯示賬面值可能減值，則會更頻密地進行測試。 貴集團每年於12月31日進行減值測試。就減值測試而言，於業務合併時收購的商譽自收購日期起分配至預期將從合併協同效應受益之 貴集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論 貴集團之其他資產或負債是否已被分配至該等單位或單位組別。

減值乃通過評估商譽相關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。已確認的商譽減值虧損不會於其後期間撥回。

當商譽被分配至某現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位中的部分業務被出售，則當釐定該出售的盈虧時，與該項被出售業務相關的商譽會納入該業務的賬面值。在該等情況下被出售的商譽按該項被出售業務及現金產生單位的被保留部分的相關價值計量。

公允價值計量

貴集團於各報告期末按公允價值計量其按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。

公允價值乃市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於對資產或負債最有利的市場進行。主要或最有利市場須為 貴集團可進入的市場。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者於資產或負債定價時所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達至最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達至最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

貴集團使用適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允價值的估值技術，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公允價值的所有資產及負債，均根據對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公允價值層級內進行分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值技術
- 第三級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術

就按經常性基準於財務報表中以公允價值確認的資產及負債而言， 貴集團通過於各報告期末重新評估分類(根據對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據)，釐定層級內各級別之間是否出現轉移。

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值檢測(存貨、遞延稅項資產及金融資產除外)時，則會估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或公允價值減出售成本的較高者計算，並就個別資產確定，除非該資產產生的現金流入並不明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，可收回數額則就資產所屬現金產生單位確定。

僅在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映貨幣時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。減值虧損乃在其於該等與減值資產功能一致的開支類別中產生的期間自損益中扣除。

評估會在各報告末進行以確定是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損可能不再存在或可能已經減少。倘存在此跡象，則會估計可收回金額。過往就資產(商譽除外)確認的減值虧損僅於用以釐定該資產可收回金額的估計有所變動時撥回，惟撥回金額不得高於倘並無於過往年度就該資產確認減值虧損而可能釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會於其產生期間計入損益。

關聯方

在下列情況下，一方被視為與　貴集團有關聯：

(a) 該方為一名人士或該人士家族的近親及該人士符合以下條件：

(i) 控制或共同控制　貴集團；

(ii) 對　貴集團有重大影響力；或

(iii) 為　貴集團或其母公司的主要管理人員；

或

(b) 該方為符合下列任何條件的一間實體：

(i) 該實體與　貴集團屬同一集團之成員公司；

(ii) 一間實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；

(iii) 該實體與　貴集團為同一第三方的合營企業；

(iv) 一間實體為一名第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；

(v) 該實體為　貴集團或一家與　貴集團有關聯的實體就僱員的福利而設的離職福利計劃；

(vi) 該實體受(a)所識別人士控制或受共同控制；

(vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理人員的其中一名成員；及

(viii) 該實體、或該實體所屬集團的任何成員公司向　貴集團或　貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及將資產達至其擬定用途之運作狀況及地點所產生之任何直接應佔成本。

在物業、廠房及設備項目投入運作後產生之支出，如維修及保養，一般於產生期間自損益內扣除。在符合確認準則的情況下，主要檢查的支出會於資產賬面值中資本化為重置成本。倘物業、廠房及設備的重要部分須定期重置，則　貴集團會將有關部分確認為具有特定的使用年限的單獨資產並作出相應折舊。

折舊以直線基準於物業、廠房及設備各個項目的估計可使用年期內撇銷其成本至其餘值計算。就此所採用之主要可使用年期如下：

建築	3至5年
運輸設備	5至10年
辦公設備	3至5年

倘物業、廠房及設備項目任何部分之可使用年期不同，則該項目成本將合理分配至各部分，而各部分將分開計算折舊。餘值、可使用年期及折舊方法將至少於各財政年度末檢討及於適當時作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括任何最初確認之重要部分)於出售或預期使用或出售不會產生任何日後經濟利益時終止確認。於資產終止確認年度因出售或報廢於損益確認之任何收益或虧損為有關資產銷售所得款項淨額與賬面值之差額。

無形資產(不包括商譽)

單獨收購的無形資產在初始確認時按成本計量。業務合併中收購的無形資產的成本是其在收購日期的公允價值。無形資產之可使用年期可評估為有限或無限。年期有限之無形資產其後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時進行減值評估。年期有限之無形資產之攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度末檢討一次。就此所採用的主要評估使用年期如下：

計算機軟件	5至10年

可使用年期無限的無形資產每年會個別或按現金產生單位層級作減值測試。該等無形資產並不予以攤銷。年期無限的無形資產可使用年期於每年作檢討，以釐定無限年期的評估是否繼續可靠。倘不再可靠，則可使用年期的評估由無限年期更改為有限年期時按前瞻性基準入賬。

租賃

實體應於合約初期評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而賦予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

倘 貴集團為承租人，則於租賃開始日期， 貴集團會確認一項負債以作出租賃付款(即租賃負債)及一項相當於租賃期間相關資產使用權的資產(即使用權資產)。

倘 貴集團為出租人，則 貴集團會區分經營租賃及融資租賃。於開始日期， 貴集團在其財務狀況表中確認融資租賃項下持有的資產，並以相等於租賃淨投資的金額將彼等呈列為應收款項，且使用租賃中所含的利率計量。 貴集團隨後於租賃期內按反映出租人租賃淨投資的持續週期回報率的模式確認融資收入。 貴集團按直線基準或其他系統性基準將經營租賃的租賃付款確認為收入。

使用權資產

貴集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已發生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。除非 貴集團合理確定在租賃期屆滿時取得租賃資產的擁有權，否則已確認的使用權資產在其預計使用年限及租賃期的較短者內按直線法計提折舊。使用權資產可能須作出減值。

租賃負債

於租賃開始日期， 貴集團確認按於租賃期內作出的租賃付款的現值計量的租賃負債。租賃付款包括固定付款(包括實物固定付款)減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款，以及預期根據剩餘價值擔保將予支付的金額。租賃付款亦包括 貴集團將合理必然行使的購買選擇權的行使價，且倘租賃期反映 貴集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。於觸發付款的事件或條件發生時，不依賴於指數或利率的可變租賃付款將於該期間確認為支出。

在計算租賃付款的現值時，倘租賃中所隱含的利率不易確定，則 貴集團在租賃開始日使用增量借貸利率。在開始日期之後，租賃負債的金額會反映利息的積聚而增加及所作出的租賃付款而減少。此外，如有修改、租賃期發生變化、固定租賃付款的實質變化或購買相關資產的評估的變更，租賃負債的賬面價值將重新計量。

由於各個金額並不重大，概無使用權資產及租賃負債於歷史財務資料中確認。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量，以及按公允價值計量且其變動計入損益。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流特徵，以及 貴集團管理金融資產的業務模式。除並未包含重大融資組成部分的貿易應收款項或 貴集團已實行不調整重大融資組成部分影響的權宜措施外， 貴集團最初按其公允價值計量金融資產，倘並非按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，則加上交易成本。並未包含重大融資組成部分的貿易應收款項或 貴集團已實行權宜措施乃根據下文「收益確認」所載政策根據國際財務報告準則第15號釐定的交易價計量。

金融資產需要產生僅為支付本金及未償還本金的利息(「僅支付本金及利息」)的現金流量，方可按攤銷成本分類及計量。

貴集團管理金融資產的業務模式指 貴集團如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量是否將因收取合約現金流量、出售金融資產或前述兩者而產生。

所有以常規方式購買及出售的金融資產於交易日(即 貴集團承諾購買或出售該資產當日)確認。以常規方式購買或出售指購買或出售須於一般按市場規則或慣例設定的期限內交付資產的金融資產。

其後計量

金融資產的其後計量取決於其以下分類：

按攤銷成本計量之金融資產(債務工具)

倘符合以下兩項條件，則 貴集團會按攤銷成本計量金融資產：

- 金融資產乃於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有。
- 金融資產的合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金的利息。

按攤銷成本計量之金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。倘資產終止確認、修訂或減值，則收益及虧損會於損益中確認。

貴集團按攤銷成本計量之金融資產包括貿易應收款項及其他應收款項。

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產包括持作買賣金融資產、於初步確認後指定為按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，或需要強制按公允價值計量之金融資產。倘金融資產乃為於近期進行出售或購回而收購，則其分類為持作買賣。現金流量並非僅為支付本金及利息之金融資產(不論其業務模式如何)均以按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產乃於財務狀況表內按公允價值列賬，而公允價值變動淨額則於損益確認。

終止確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分(倘適用)，主要在下列情況下終止確認(即從 貴集團合併財務狀況表移除)：

- 從資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其從資產收取現金流量之權利，或已根據「轉付」安排承擔向第三方無重大延誤地支付所收取現金流量之責任；且(a) 貴集團已經將資產之絕大部分風險及回報轉讓，或(b) 貴集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

倘　貴集團已轉讓從資產收取現金流量之權利或已經訂立轉付安排，其評估是否保留該資產的風險及回報以及保留程度。倘其沒有轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報亦無轉讓資產之控制權，　貴集團會以其持續參與的程度為限繼續確認已轉讓資產。在該情況下，　貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映　貴集團保留的權利及責任的基準計量。

對已轉讓資產擔保的形式作出的持續參與乃按資產原賬面值及　貴集團可能被要求償還的最高代價金額的較低者計量。

金融資產減值

貴集團就並非按公允價值計量且其變動計入損益持有之所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付之合約現金流量與　貴集團預期收取之所有現金流量之差額而釐定，並以近似原實際利率貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押或組成合約條款之其他信貸提升措施所得現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損計提預期信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就於敞口的餘下年期產生的預期信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間(存續期預期信貸虧損)。

貴集團在各報告日期評估金融工具的信貸風險自初始確認後是否已顯著增加。當作出評估時，　貴集團會將金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初始確認當日發生違約的風險進行比較，並會考慮毋須付出不必要的成本或努力即可獲得的合理及支持性資料，包括歷史及前瞻性資料。

合約付款逾期90天時，　貴集團將金融資產視為違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在計及　貴集團所持任何信貸提升措施前，　貴集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則　貴集團亦可認為金融資產違約。當並無合理預期可收回合約現金流量時，金融資產會被撇銷。

按攤銷成本計量的金融資產受一般方法項下的減值所規限，且彼等(採用下文詳述的簡化方法的貿易應收款項除外)被分類為以下階段以用作計量預期信貸虧損。

階段1－自初始確認以來信貸風險並無顯著增加的金融工具，且其虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量

階段2－自初始確認以來信貸風險已顯著增加但並未信貸減值金融資產的金融工具，且其虧損撥備按相等於存續期預期信貸虧損的金額計量

階段3－於報告日期已信貸減值(但並非購買或源生信貸減值)的金融資產，且其虧損撥備按相等於存續期預期信貸虧損的金額計量

簡化方法

就貿易應收款項而言， 貴集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。因此， 貴集團不會追蹤信貸風險的變動，而是根據各報告日期的存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴集團已根據歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人所特有的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就其他應收款項而言， 貴集團採用一般方法就國際財務報告準則第9號中訂明的預期信貸虧損計提撥備，該一般方法允許確認12個月預期信貸虧損。12個月預期信貸虧損為報告日期後12個月內可能出現的違約事件導致的存續期預期信貸虧損的一部分。然而，倘信貸風險自產生起出現顯著上升，則撥備將根據存續期預期信貸虧損計算。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為貸款及借款或應付款項。

所有金融負債於初始確認時以公允價值計量，而貸款及借款以及應付款項則另減直接應佔的交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用以及貸款及借款。

其後計量

金融負債的其後計量取決於其以下分類：

貸款及借款

於初始確認後，計息貸款及借款其後會以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則會按成本列賬。當負債被終止確認以及透過實際利率攤銷時，收益及虧損將於損益中確認。

攤銷成本之計算已計及任何收購折讓或溢價，以及屬於實際利率(「實際利率」)組成部分之費用或成本。實際利率攤銷會作為融資成本計入損益。

終止確認金融負債

當負債之義務已被履行、取消或屆滿，該金融負債會予以終止確認。

倘現有金融負債被來自同一貸款人之另一項負債按實際不同之條款取代，或現有負債條款經重大修改，則有關取代或修訂被視作終止確認原來負債及確認新負債處理，有關賬面值之差額於損益內確認。

金融工具的抵銷

倘目前存在可行使合法權利將確認的金額抵銷，並有意按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債，則金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額在財務狀況表中呈報。

現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險不大且期限較短(一般於購入後三個月內到期)之短期高流動性投資，並扣除須應要求償還及構成　貴集團現金管理其中部分之銀行透支。

就合併財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制的手頭及銀行現金(包括定期存款及與現金性質類似的資產)。

撥備

倘若由於歷史事項產生現有法定或推斷責任，而解除責任可能需要未來資源流出，且該責任之金額能可靠估計，則會確認撥備。

當貼現影響重大時，就撥備確認的金額為預期解除責任所需的未來支出於報告期末的現值。隨時間流逝而產生的貼現現值增加將計入損益的融資成本內。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關在損益外確認的項目的所得稅於損益外確認，可在其他全面收益或直接在權益中確認。

即期稅項資產及負債，以在報告期末已頒佈的或實質上已頒佈的稅率(及稅法)為基礎，並計及　貴集團經營所在國家的現行詮釋及常規，按預期從稅務機關收回或向稅務機關支付之款項計量。

遞延稅項乃採用負債法按於報告期末之資產及負債之稅基與彼等於財務報告中之賬面值之間的所有暫時性差額作出撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差異確認，惟以下情況除外：

- 初步確認一項交易(並非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)之商譽或資產或負債所產生之遞延稅項負債；及

- 就與附屬公司及合營企業之投資有關之應課稅暫時性差異而言，倘若撥回暫時性差異之時間乃屬可控制及暫時性差異於可預見之將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損確認。遞延稅項資產的確認以存在應課稅溢利將可用於抵銷可動用的可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限，惟以下情況除外：

- 倘遞延稅項資產與初步確認一項交易(並非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)的資產或負債所產生之可扣減暫時性差額有關；及

- 就附屬公司投資相關的可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產的確認以暫時性差異可能於可見將來撥回而且存在應課稅溢利將可用於抵銷可動用的暫時性差額為限。

遞延稅項資產之賬面值於每個報告期末審閱，並扣減至當不再可能有足夠之應課稅溢利將使得所有或部分遞延稅項資產可被動用為止。未確認遞延稅項資產於每個報告期末重新評估，並在有可能有足夠應課稅溢利將使得所有或部分遞延稅項資產可被收回時方可確認。

遞延稅項資產及負債以資產被變現或負債被清還時預期將適用之稅率計量，並以於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅法)為基準。

當且僅當 貴集團存在合法可強制執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債之同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅相關，於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，則遞延稅項資產及遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

政府補助在合理確信可收取補助及一切附帶條件均可達成的情況下按其公允價值予以確認。倘補助有關一項支出，則於其擬補償的成本支銷期間，按系統基準確認為收入。

收益確認

來自客戶合約的收益

貴集團提供物業管理服務、增值服務以及交付前及諮詢服務。倘向客戶提供服務的金額可反映 貴集團預期於交換該等服務時有權收取的代價，則會確認來自客戶合約的收益。

就物業管理服務而言， 貴集團每月就所提供服務按固定金額開具賬單，並將 貴集團有權開具發票且與已完成履約的價值直接匹配的金額確認為收益。

就按包幹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，則 貴集團將已收或應收業主的費用確認為收益並將所有相關物業管理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的一定百分比計算)確認為收益，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

就增值服務而言，收益於提供相關增值服務時確認。交易付款於向客戶提供增值服務時即時應付。

交付前及諮詢服務主要包括在交付前階段提供予物業開發商的案場管理服務及在早期及建設階段提供予物業開發商的項目規劃、設計管理及建設管理之諮詢服務。 貴集團與前期客戶共同協定各項服務的價格，並向客戶開具賬單，該等賬單根據已完成服務的實際水平而有所不同。

倘合約涉及多項服務的出售，交易價格將根據其相對獨立的售價分配至各項履約責任。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)。

來自其他來源的收益

分部經營租賃項下的租金收入通常於租期內按直線基準確認。

利息收入以實際利率法按累計基準確認，方法為採用將金融工具之預計年期或較短期間(如適用)之估計未來現金收款準確貼現至金融資產之賬面淨值之比率。

股息收入乃於股東收取付款之權利確立後，與股息相關之經濟利益很可能會流入 貴集團，且股息金額能夠可靠地計量時確認。

合約負債

合約負債為 貴集團因已自客戶收取代價(或已可自客戶收取代價)而須向客戶轉移服務的責任。倘客戶於 貴集團向客戶轉讓服務前支付代價，則合約負債將於作出付款或應作出付款(以較早者為準)時確認。合約負債於 貴集團根據合約履行責任時確認為收益。

股份基礎付款

貴公司運營受限制股份計劃，以供向 貴集團業務運營的成功作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。 貴集團僱員(包括董事)按股份基礎付款形式收取薪酬，據此，僱員提供服務作為權益工具之代價(「權益結付交易」)。

與僱員的權益結付交易成本經參考獲授當日 貴公司股權之公允價值計量。公允價值乃由一名外部估值師使用貼現現金流量法釐定，以釐定 貴公司之相應權益公允價值。主要假設(如貼現率、現金流量預測及對缺乏可銷售性的貼現)乃由 貴集團按最佳估計釐定。

權益結付交易成本連同相應權益增長於服務條件獲達成期間在僱員福利開支中確認。由各報告期末直至歸屬日期就權益結付交易確認之累計開支反映歸屬期屆滿之程度，以及 貴集團就最終將會歸屬之權益工具數目所作最佳估計。於某期間損益的扣除或入賬指於該期初及期末確認之累計開支變動。

於釐定獎勵於授出日期之公允價值時並無計及服務及非市場表現條件，惟達成條件之可能性會被評估為 貴集團對最終將會歸屬之權益工具數目所作最佳估計之一部分。

當修訂權益結付獎勵之條款時，倘符合獎勵之原有條款，則至少會按猶如該等條款未發生修訂的情況確認開支。此外，倘按修訂當日計量，任何修訂導致股份基礎付款之公允價值總額增加，或對僱員有利，則會就此確認開支。

當權益結付獎勵註銷時，會被視作於註銷當日經已歸屬，並即時確認尚未就獎勵確認之任何開支。其包括不符合 貴集團或僱員所能控制之非歸屬條件之任何獎勵。然而，倘以一項新獎勵替代已註銷獎勵，並於授出當日獲指定為替代獎勵，則該項註銷及新獎勵會如前段所述被視為對原有獎勵之修訂。

其他僱員福利

中國供款計劃

根據相關中國法律及法規， 貴集團各中國附屬公司均須參與當地市政府設立的退休福利計劃，據此， 貴集團須就其僱員薪酬的特定百分比向退休福利計劃供款。 貴集團就退休福利計劃的唯一責任為持續支付所須的供款。向定額供款退休福利計劃作出的供款乃於作出時於損益中扣除。

借款成本

收購、建築或生產合資格資產(即需要投入大量時間方可達至其擬定用途或出售的資產)直接應佔的借款成本乃撥作資本，作為該等資產的部分成本。該等借款成本在資產大致可用作其擬定用途或出售時不再撥作資本。擬用作合資格資產開支的特定借款作暫時投資所賺取的投資收入自撥作資本的借款成本中扣除。全部其他借款成本於其產生期間支銷。借款成本包括實體因借入資金產生的利息及其他成本。

外幣

歷史財務資料乃以人民幣呈列，人民幣為 貴公司的功能貨幣。 貴集團各實體決定其本身的功能貨幣，而計入各實體財務報表的項目乃以該功能貨幣計量。 貴集團實體記錄的外幣交易初步採用交易當日彼等各自現有功能貨幣匯率記錄。以外幣列值的貨幣資產及負債乃按報告期末的功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算產生的差額於損益內確認。

按歷史成本計量且以外幣為單位的非貨幣項目乃採用首次交易當日的匯率換算。按公允價值計量且以外幣為單位的非貨幣項目乃採用計量公允價值當日的匯率換算。換算按公允價值計量的非貨幣項目產生的盈虧與確認該項目公允價值變動的盈虧作一致處理(即公允價值盈虧於其他全面收益或損益內確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益內確認)。

若干海外附屬公司的功能貨幣乃為港元。於報告期末，該等實體的資產及負債會按報告期末的現有匯率換算為人民幣，而彼等損益則按年內加權平均匯率換算為人民幣。就此產生的匯兑差額於其他全面收益確認並於匯兑波動儲備累計。出售海外業務時，與該特定海外業務有關的其他全面收益組成部分於損益內確認。

3. 重大會計判斷及估計

編製歷史財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，其影響收益、開支、資產及負債之呈報金額及彼等隨附披露及或然負債之披露。此等假設及估計之不確定因素可能導致需要對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

估計不確定性

對引致於下一財政年度對資產及負債賬面值作重大調整存有重大風險的關於未來的主要假設及於報告期末其他估計不確定因素的主要來源於下文論述。：

有關貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

貴集團就貿易應收款項使用撥備矩陣計算預期信貸虧損。撥備率乃基於多個具相似虧損模式(即地理、服務類型、客戶類型及評級以及信用證及其他信用保險形式的保障範圍)的客戶分部組別的逾期天數而定。

撥備矩陣最初基於 貴集團的歷史可觀察違約率而定。 貴集團將調整矩陣，藉以按前瞻性資料調整歷史信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟環境預期將於未來一年惡化，導致違約事件增加，則會調整歷史違約率。於各報告日期，歷史可觀察違約率將予更新，並會分析前瞻性估計變動。

歷史可觀察違約率、預期經濟條件及預期信貸虧損之間的相關性評估為重大估計。預期信貸虧損金額對環境及預測經濟環境變動較為敏感。 貴集團歷史信貸虧損經驗及預測經濟環境亦可能無法代表客戶於日後的實際違約。有關 貴集團貿易應收款項的預期信貸虧損的資料乃於歷史財務資料附註17中披露。

非金融資產的減值(商譽除外)

貴集團於各報告期末評估所有非金融資產是否出現任何減值跡象。無限年期的無形資產每年及於出現減值跡象的其他時候測試減值。其他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收回金額(即其公允價值減出售成本與其使用價值中的較高者)時出現減值。公允價值減出售成本乃根據同類資產公平交易中自具約束力之出售交易所得數據或可觀察市價減出售資產之增量成本計算。當計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位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。

物業、廠房及設備的可使用年期

貴集團管理層會釐定估計可使用年期。該估計乃基於具有類似性質及功能的物業、廠房及設備的實際可使用年期的歷史經驗。倘可使用年期少於先前估計年期，則管理層將增加折舊開支，或將撇銷或撇減已報廢或售出的技術過時或非戰略性資產。週期性審查可導致折舊年期變動，從而導致日後產生折舊開支。

遞延稅項資產

在有可能出現應課稅溢利可用以抵銷可動用的虧損時，會就該等未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。重大管理層判斷須在釐定可確認的遞延稅項資產金額時，根據未來應課稅溢利可能的時間及水平連同未來稅項規劃策略作出。

4. 經營分部資料

管理層已根據由主要經營決策者審核的報告確定經營分部。主要經營決策者負責經營分部的資源分配及表現評估，並已獲確認為 貴公司主要行政人員。

於有關期間， 貴集團主要從事在中國向客戶提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務。管理層按一個經營分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此， 貴公司的主要經營決策者認為僅有一個用於作出戰略性決策的經營分部。

貴集團的主要經營實體位於中國。因此，於有關期間 貴集團的全部收益均來自中國。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年3月31日，所有非流動資產均位於中國。

5. 收益

收益主要包括向客戶提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務所得款項。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年3月31日止三個月 貴集團按類別劃分之收益分析如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
按時間確認的客戶收益*(附註1)*:					
物業管理服務	143,523	196,332	261,882	61,920	71,545
增值服務	46,802	56,886	77,653	17,049	20,951
交付前及諮詢服務	37,626	43,501	53,794	8,567	16,261
	227,951	296,719	393,329	87,536	108,757

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年3月31日止三個月，最終控股公司控制之實體所得收益分別佔 貴集團收益的19%、17%、18%、15%及19%。除最終控股公司控制之實體外， 貴集團於有關期間亦擁有大量客戶，而彼等所貢獻收益均少於 貴集團收益的10%。

*附註1：*來自客戶的合約收益：

(1) 因獲得合約的增量成本而確認的資產

於有關期間，獲得合約並無重大增量成本。

(2) 合約負債

貴集團已確認如下合約負債相關收益：

	於12月31日			於3月31日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
合約負債	40,076	55,944	78,761	120,131

(a) 合約負債之重大變動

貴集團合約負債主要產生自已收客戶預付款項，而相關服務尚未提供。 貴集團業務增長導致相關負債增加。

(b) 與合約負債相關的已確認收益

下表列示有關期間與結轉合約負債相關的已確認收益：

	於12月31日			於3月31日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
計入年／期初合約負債結餘的已確認收益	18,069	37,254	51,511	26,086

(3) 履約責任

就物業管理服務及交付前及諮詢服務而言， 貴集團確認金額等於有權開具發票的收益(即與 貴集團截至目前完成的履約對客戶的價值相對應)。 貴集團已選擇可行權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。交付前及諮詢服務的合約期限一般於合作方告知 貴集團不再需要服務時屆滿。

就增值服務而言，彼等於短時間內提供，且於各期末並無尚未履行的履約責任。

6. 其他收入及收益

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
其他收入及收益：					
租金收入	1,291	1,816	936	269	–
政府補助*(附註i)*	–	114	1,875	–	–
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之公允價值變動	11	759	–	2,241	–
出售金融資產所得收益／(虧損)	3,063	19,357	8,277	(56)	–
收購一間附屬公司收益*(附註28)*	–	–	202	202	–
出售一間附屬公司收益*(附註29)*	–	–	–	–	93
利息收入*(附註ii)*	17,342	1,906	465	78	779
其他	40	15	25	14	37
	21,747	23,967	11,780	2,748	909

附註i： 鑫苑科技因其於有關期間在全國中小企業股份轉讓系統上市而獲授之政府補助人民幣1,800,000元計入截至2018年12月31日止年度之政府補助。是項政府補助並無尚未達成之條件或或然事項。

附註ii：貴集團同系附屬公司的委託貸款人民幣453,000,000元產生的利息收入人民幣16,012,000元計入截至2016年12月31日止年度之利息收入。於2016年6月，已悉數結清委託貸款之本金及相關應收利息。

7. 除稅前溢利

貴集團的除所得稅前溢利乃經扣除以下各項後達至：

		截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
		2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	附註	*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、廠房及設備之折舊	14	1,228	1,311	1,396	340	314
攤銷無形資產	15	80	88	98	24	35
僱員福利開支(不包括董事及主要行政人員薪酬*(附註9)*):						
薪金及工資		50,434	56,893	67,308	17,136	20,779
權益結算股份基礎付款開支		–	–	–	–	1,015
退休金計劃供款		4,938	5,426	6,605	2,764	3,755
金融資產減值虧損		810	1,202	3,365	1,886	3,320
核數師薪酬		298	536	319	–	996

歷史財務資料中的銷售成本指 貴集團所提供服務之成本。

8. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
融資成本：					
計息銀行貸款	18,599	–	–	–	–

截至2016年12月31日止年度之融資成本乃計息銀行貸款人民幣453,000,000元產生的利息開支。該等銀行貸款由 貴集團一間同系附屬公司提供擔保，利率分別為8.5%及9%。於2016年12月， 貴集團已悉數結清該銀行貸款之本金及相關應付利息。

9. 董事及主要行政人員薪酬

於2018年12月13日註冊成立前， 貴公司概無任何主要行政人員、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事。

張立洲先生於2018年12月13日獲委任為 貴公司執行董事，並於2019年6月30日辭任執行董事。王研博女士於2018年12月13日獲委任為 貴公司執行董事及行政總裁。黃波先生於2018年12月13日獲委任為 貴公司執行董事。張勇先生於2019年4月19日獲委任為 貴公司非執行董事。楊玉岩女士於2019年4月19日獲委任為 貴公司非執行董事。羅輯先生、李軼梵先生及王鵬先生於2019年9月獲委任為獨立非執行董事。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度以及截至2018年及2019年3月31日止三個月，貴公司若干董事因彼等獲委任為該等附屬公司的董事或僱員而自 貴集團現時旗下附屬公司收取薪酬。各名該等董事於有關期間收取的薪酬載於下文：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
薪金、津貼及實物福利	1,729	2,174	1,882	458	476
酌情花紅	1,576	1,477	1,620	110	125
股份基礎付款	–	–	–	–	1,754
退休金計劃供款	49	46	46	12	12
	3,354	3,697	3,548	580	2,367

	薪金、津貼及實物福利	酌情花紅	股份基礎酬金	退休金計劃供款	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*
截至2016年12月31日止年度					
張勇先生	–	–	–	–	–
王研博女士	1,079	1,041	–	22	2,142
黃波先生	650	535	–	27	1,212
	1,729	1,576	–	49	3,354
截至2017年12月31日止年度					
張勇先生	–	–	–	–	–
張立洲先生	–	–	–	–	–
王研博女士	1,363	1,005	–	18	2,386
黃波先生	811	472	–	28	1,311
	2,174	1,477	–	46	3,697
截至2018年12月31日止年度					
張立洲先生	–	–	–	–	–
王研博女士	1,236	1,103	–	18	2,357
黃波先生	646	517	–	28	1,191
	1,882	1,620	–	46	3,548
截至2018年3月31日止三個月(未經審核)					
張立洲先生	–	–	–	–	–
王研博女士	303	75	–	5	383
黃波先生	155	35	–	7	197
	458	110	–	12	580
截至2019年3月31日止三個月					
張立洲先生	–	–	923	–	923
王研博女士	303	86	554	5	948
黃波先生	173	39	277	7	496
	476	125	1,754	12	2,367

張勇先生於2016年6月1日獲委任為　貴集團現時旗下附屬公司之董事並於2017年5月31日辭任。於有關期間，概無向其支付或應付任何薪酬。

張立洲先生於2017年5月16日獲委任為　貴集團現時旗下附屬公司之董事，並於2019年6月30日辭任董事。

10. 五位最高薪酬僱員

貴集團於有關期間的五位最高薪酬僱員的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人數	*人數*	*人數*	*人數*	*人數*
				(未經審核)	
董事及主要行政人員	2	2	2	2	3
非董事	3	3	3	3	2
	5	5	5	5	5

餘下非　貴集團董事或主要行政人員的最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
薪金、津貼及實物福利	1,634	2,141	1,886	453	312
酌情花紅	1,531	1,377	1,551	98	48
股份基礎付款	–	–	–	–	462
退休金計劃供款	82	84	84	21	14
	3,247	3,602	3,521	572	836

非董事及非主要行政人員的最高薪酬僱員之人數及薪酬範圍如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人數	*人數*	*人數*	*人數*	*人數*
				(未經審核)	
零至1,000,000港元	–	–	–	3	2
1,000,001港元至1,500,000港元	3	3	3	–	–

11. 所得稅

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
即期所得稅	8,991	23,554	28,735	5,698	7,512
遞延所得稅*(附註24)*	(200)	192	(407)	190	61
年／期內稅項支出總額	8,791	23,746	28,328	5,888	7,573

(a) 開曼群島所得稅

貴公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並據此豁免繳納開曼群島所得稅。

(b) 英屬處女群島所得稅

根據英屬處女群島規則及規例， 貴集團毋須在英屬處女群島繳納任何所得稅。

(c) 香港利得稅

由於有關期間 貴集團並無任何須繳納香港利得稅的應課稅收入，故並無計提香港利得稅撥備。

(d) 中國企業所得稅

根據有關中國所得稅法， 貴集團的中國實體於有關期間須就彼等各自的應課稅收入按25%的稅率繳納企業所得稅。

使用 貴集團現時旗下公司所在司法權區的法定稅率計算的除稅前溢利的適用稅項開支，與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
除稅前溢利	34,744	93,176	104,417	22,823	15,192
按各司法權區法定稅率計算的稅項	8,686	23,294	26,104	5,706	4,583
應佔虧損：					
一間合營企業	–	–	854	–	129
預扣所得稅*(附註24)*	–	–	–	–	308
不可扣稅開支	105	452	1,370	182	2,553
按 貴集團實際稅率計算的稅項開支	8,791	23,746	28,328	5,888	7,573

12. 股息

截至2016年12月31日止年度，鑫苑科技向其當時股東宣派及派付股息人民幣18,008,000元。 貴公司於有關期間並無派付或宣派股息。

13. 每股盈利

由於上文附註2.1所披露的重組及於有關期間的業績乃以合併基準呈列，就本歷史財務資料而言，載入每股盈利資料並無意義，故並無呈列有關資料。

14. 物業、廠房及設備

	建築 *人民幣千元*	運輸設備 *人民幣千元*	辦公設備 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
2016年12月31日				
於2015年12月31日及2016年1月1日：				
成本	177	2,802	4,883	7,862
累計折舊	(81)	(1,086)	(2,873)	(4,040)
賬面淨值	96	1,716	2,010	3,822
於2016年1月1日，扣除累計折舊	96	1,716	2,010	3,822
添置	41	28	1,342	1,411
出售	–	–	(12)	(12)
年內撥備的折舊	(55)	(441)	(732)	(1,228)
於2016年12月31日，扣除累計折舊	82	1,303	2,608	3,993
於2016年12月31日：				
成本	218	2,828	6,030	9,076
累計折舊	(136)	(1,525)	(3,422)	(5,083)
賬面淨值	82	1,303	2,608	3,993
2017年12月31日				
於2016年12月31日及2017年1月1日：				
成本	218	2,828	6,030	9,076
累計折舊	(136)	(1,525)	(3,422)	(5,083)
賬面淨值	82	1,303	2,608	3,993

	建築 *人民幣千元*	運輸設備 *人民幣千元*	辦公設備 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
於2017年1月1日，				
扣除累計折舊	82	1,303	2,608	3,993
添置	59	148	1,198	1,405
出售	–	–	(2)	(2)
年內撥備的折舊	(35)	(453)	(823)	(1,311)
於2017年12月31日，				
扣除累計折舊	106	998	2,981	4,085
於2017年12月31日：				
成本	277	2,976	7,169	10,422
累計折舊	(171)	(1,978)	(4,188)	(6,337)
賬面淨值	106	998	2,981	4,085
2018年12月31日				
於2017年12月31日及2018年1月1日：				
成本	277	2,976	7,169	10,422
累計折舊	(171)	(1,978)	(4,188)	(6,337)
賬面淨值	106	998	2,981	4,085
於2018年1月1日，				
扣除累計折舊	106	998	2,981	4,085
添置	814	67	1,412	2,293
出售	–	(190)	(26)	(216)
年內撥備的折舊	(61)	(402)	(933)	(1,396)
於2018年12月31日，				
扣除累計折舊	859	473	3,434	4,766
於2018年12月31日：				
成本	1,091	2,102	8,418	11,611
累計折舊	(232)	(1,629)	(4,984)	(6,845)
賬面淨值	859	473	3,434	4,766

	建築 *人民幣千元*	運輸設備 *人民幣千元*	辦公設備 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
2019年3月31日				
於2018年12月31日及 2019年1月1日：				
成本	1,091	2,102	8,418	11,611
累計折舊	(232)	(1,629)	(4,984)	(6,845)
賬面淨值	859	473	3,434	4,766
於2019年1月1日， 扣除累計折舊	859	473	3,434	4,766
添置	42	–	250	292
出售	(815)	–	(104)	(919)
期內撥備的折舊	(6)	(21)	(287)	(314)
於2019年3月31日， 扣除累計折舊	80	452	3,293	3,825
於2019年3月31日：				
成本	318	2,102	8,564	10,984
累計折舊	(238)	(1,650)	(5,271)	(7,159)
賬面淨值	80	452	3,293	3,825

15. 無形資產

	軟件 *人民幣千元*
於2016年1月1日	
成本	590
累計攤銷	(150)
賬面淨值	440
於2016年1月1日之成本，扣除累計攤銷	440
年內撥備的攤銷	(80)
於2016年12月31日	360
於2016年12月31日：	
成本	590
累計攤銷	(230)
賬面淨值	360
於2017年1月1日之成本，扣除累計攤銷	360
添置	179
年內撥備的攤銷	(88)
於2017年12月31日	451
於2017年12月31日：	
成本	769
累計攤銷	(318)
賬面淨值	451
於2018年1月1日之成本，扣除累計攤銷	451
添置	71
出售	(25)
年內撥備的攤銷	(98)
於2018年12月31日	399
於2018年12月31日：	
成本	815
累計攤銷	(416)
賬面淨值	399

	軟件
	人民幣千元
於2019年1月1日之成本，扣除累計攤銷	399
添置	466
出售	–
期內撥備的攤銷	(35)
於2019年3月31日	830
於2019年3月31日：	
成本	1,281
累計攤銷	(451)
賬面淨值	830

16. 於一間合營企業之投資

	於12月31日			於3月31日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
分佔資產淨值	–	–	21,045	20,528
於一間合營企業之投資之減值	–	–	(3,092)	(3,092)
	–	–	17,953	17,436

貴集團合營企業之詳情如下：

	已繳足資本	註冊及營業地點	主要業務活動	貴集團應佔所有權權益百分比
河南青檸公寓管理有限公司（「青檸」）	人民幣10,000,000元	中國	物業租賃	51%

(a) 根據青檸之組織章程細則，實體所有重大或相關事宜需超過三分之二以上的股東投票批准，以致 貴集團不能控制青檸的相關活動，因此，青檸作為 貴集團之合營企業入賬。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，概無 貴集團於合營企業之權益有關之重大或然負債。

下表披露青檸之財務資料概要，該等資料已就會計政策之任何差異作出調整，並與歷史財務資料之賬面值對賬：

	於2018年12月31日 人民幣千元	於2019年3月31日 人民幣千元
現金及現金等價物	1,140	1,426
其他流動資產	3,375	1,261
流動資產	4,515	2,687
非流動資產(不包括商譽)	16,128	15,185
商譽	38,510	38,510
非流動資產	54,638	53,695
流動負債	(17,732)	(15,975)
非流動負債	(156)	(156)
資產淨值	41,265	40,251
資產淨值(不包括商譽)	2,755	1,741
與　貴集團於合營企業之權益對賬：		
貴集團所有權比率	51%	51%
貴集團分佔合營企業之資產淨值(不包括商譽)	1,405	888
收購產生之商譽	19,640	19,640
年／期內於合營企業之投資之減值撥備	(3,092)	(3,092)
投資賬面值	17,953	17,436

	自收購日期至2018年12月31日止期間 人民幣千元	截至2019年3月31日止三個月 人民幣千元
收益	7,309	4,039
銷售成本	(3,155)	(1,865)
銷售支出	(6,549)	(1,603)
行政開支	(4,021)	(1,585)
融資費用	(282)	–
其他營運收益	2	1
期內虧損及全面虧損總額	(6,696)	(1,013)
分佔合營企業虧損	(3,415)	(517)
已收股息	–	–
分佔合營企業應佔之稅項	–	–

17. 貿易應收款項

	於12月31日			於3月31日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
－關聯方*(附註31)*	11,730	32,625	68,920	71,940
－第三方	34,060	48,728	59,731	73,616
	45,790	81,353	128,651	145,556
減：貿易應收款項減值撥備	(3,700)	(3,255)	(3,618)	(4,288)
	42,090	78,098	125,033	141,268

貿易應收款項主要產生自物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務。

物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務乃根據相關協議條款收款，該等款項須於發出繳款通知書後支付。

於報告期末，根據發票日期呈列的貿易應收款項(扣除減值)的賬齡分析如下：

	於12月31日			於3月31日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
1年內	27,226	60,245	89,958	95,587
1至2年	6,783	10,382	24,598	30,814
2至3年	4,340	3,866	5,818	9,431
3至4年	1,035	1,502	2,435	3,055
4至5年	1,059	855	1,135	886
超過5年	1,647	1,248	1,089	1,495
總計	42,090	78,098	125,033	141,268

貿易應收款項減值撥備之變動如下：

	於12月31日			於3月31日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於年／期初	3,621	3,700	3,255	3,618
年／期內支出	767	771	2,866	3,004
年／期內撇銷	(688)	(1,216)	(2,503)	(2,334)
於年／期末	3,700	3,255	3,618	4,288

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，貿易應收款項以人民幣計值，且貿易應收款項公允價值與賬面值相若。

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的客戶自發票日期起計的天數而定。該計算反映概率加權結果、貨幣時間值及於報告日期可得的有關過往事項、當前條件及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。一般而言，倘貿易應收款項逾期超過一年，且不受強制執行活動規限，則予以撇銷。下表載列　貴集團使用撥備矩陣之貿易應收款項之信貸風險敞口資料：

	第三方						關聯方	
	1年內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	超過5年		總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2016年12月31日								
預期信貸虧損率	2.3%	4.9%	8.6%	16.8%	20.3%	56.4%	–	
總賬面值	16,329	7,132	4,248	1,244	1,329	3,778	11,730	45,790
預期信貸虧損	376	349	365	209	270	2,131	–	3,700
於2017年12月31日								
預期信貸虧損率	2.3%	4.9%	8.6%	16.8%	20.3%	56.4%	–	
總賬面值	30,952	8,646	4,230	1,625	1,010	2,265	32,625	81,353
預期信貸虧損	712	424	364	273	205	1,277	–	3,255
於2018年12月31日								
預期信貸虧損率	2.3%	4.9%	8.6%	16.8%	20.3%	56.4%	–	
總賬面值	37,600	11,260	4,890	2,770	1,374	1,837	68,920	128,651
預期信貸虧損	865	552	421	465	279	1,036	–	3,618
於2019年3月31日								
預期信貸虧損率	2.3%	4.9%	8.6%	16.8%	20.3%	56.4%	–	
總賬面值	49,058	12,628	5,410	3,030	1,112	2,378	71,940	145,556
預期信貸虧損	1,128	619	465	509	226	1,341	–	4,288

預期信貸虧損乃根據基於 貴集團歷史信貸虧損經驗的撥備矩陣釐定，並根據債務人及經濟環境特定的前瞻因素作出調整。由於 貴公司董事評估的有關期間的歷史信貸虧損率、客戶性質及相關經濟環境均相對穩定，有關期間適用於貿易應收款項的預期信貸虧損率相同。

18. 預付款項及其他應收款項

	於12月31日			於3月31日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動				
預付款項				
－關聯方*(附註31)*	–	–	89,073	89,073
流動				
預付款項				
－第三方	1,219	1,446	2,776	3,981
按金	280	677	678	1,470
其他應收款項				
－關聯方*(附註31)*	153	884	2,599	4,678
－第三方	5,128	7,873	9,184	9,319
	5,281	8,757	11,783	13,997
減：其他應收款項減值撥備	(777)	(1,208)	(1,707)	(2,023)
	6,003	9,672	13,530	17,425

附註： 關聯方預付款項主要為向 貴集團一間同系附屬公司就根據2018年簽訂的相關合約購置投資物業作出的預付款項。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，預付款項及其他應收款項以人民幣計值。

其他應收款項減值撥備之變動如下：

	於12月31日			於3月31日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於年／期初	734	777	1,208	1,707
年／期內支出	43	431	499	316
於年／期末	777	1,208	1,707	2,023

貴集團透過運用虧損率法經參照　貴集團的歷史虧損記錄估計預期信貸虧損。虧損率將於適當時候作出調整以反映現時情況及未來經濟情況預測。下表載列　貴集團其他應收款項之信貸風險資料：

	第三方	**關聯方**	**總計**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2016年12月31日			
預期信貸虧損率	15.2%	–	
總賬面值	5,128	153	5,281
預期信貸虧損	777	–	777
於2017年12月31日			
預期信貸虧損率	15.3%	–	
總賬面值	7,873	884	8,757
預期信貸虧損	1,208	–	1,208
於2018年12月31日			
預期信貸虧損率	18.6%	–	
總賬面值	9,184	2,599	11,783
預期信貸虧損	1,707	–	1,707
於2019年3月31日			
預期信貸虧損率	21.7%	–	
總賬面值	9,319	4,678	13,997
預期信貸虧損	2,023	–	2,023

19. 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	於12月31日			於3月31日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於上海／深圳證券交易所上市之證券	102,911	122,442	–	–
非上市金融產品*(附註)*	–	125,808	–	–
	102,911	248,250	–	–

附註： 投資由中國持牌金融機構管理，並根據有關各方之間訂立的委託協議以主要投資若干金融資產，包括在中國境內流通的債券、信託、現金基金、債券基金或已發行的非上市權益投資。投資按報告期末的公允價值計量，於2016年、2017年及2018年以及截至2019年3月31日止三個月，對應的公允價值變動收益分別為零、人民幣808,000元、零及零。

20. 於保本型存款之投資

	於12月31日			於3月31日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於中國持牌銀行的保本型存款之投資	65,000	–	–	–

該等於保本型存款之投資的期限少於一年，預期年回報率平均為2.65%。根據相關合約或通知，於保本型存款之投資於到期日可保本。

21. 現金及現金等價物

	於12月31日			於3月31日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
現金及銀行結餘	67,459	97,811	354,275	365,312

貴集團的現金及銀行結餘按人民幣計值。

22. 貿易應付款項

	於12月31日			於3月31日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應付款項				
－關聯方*(附註31)*	2,204	4,717	2,872	3,212
－第三方	12,335	12,232	26,584	27,137
	14,539	16,949	29,456	30,349

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，貿易應付款項賬面值與公允價值相若。

貿易應付款項為免息，且一般須於90天期限內結清。

貿易應付款項根據發票日期之賬齡分析如下：

	於12月31日			於3月31日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
1年內	14,289	16,087	28,149	28,724
1至2年	127	626	668	1,070
2至3年	87	115	482	52
超過3年	36	121	157	503
	14,539	16,949	29,456	30,349

23. 其他應付款項及應計費用

	於12月31日			於3月31日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
其他應付款項				
－關聯方*(附註31)*	9,375	37,921	58,978	49,202
－來自業主的按金及暫收款項	77,652	92,818	112,078	112,162
－其他	7,953	9,943	12,439	7,240
	94,980	140,682	183,495	168,604
應付職工薪酬	17,938	21,889	26,575	17,374
其他應付稅項	3,285	6,011	7,040	5,262
	116,203	168,582	217,110	191,240

其他應付款項為免息，且一般須於90天期限內結清。

24. 遞延稅項資產／負債

對合併財務狀況表之遞延稅項資產及負債分析如下：

於有關期間遞延所得稅資產及負債(並無計及相同稅務司法權區結餘的抵銷)之變動如下：

	應收款項減值撥備
	人民幣千元
遞延稅項資產：	
於2016年1月1日	916
於損益內確認	203
於2016年12月31日	1,119
於2017年1月1日	1,119
於損益內確認	(3)
於2017年12月31日	1,116
於2018年1月1日	1,116
於損益內確認	215
於2018年12月31日	1,331
於2019年1月1日	1,331
於損益內確認	247
於2019年3月31日	1,578

	中國預扣稅	按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值變動	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
遞延稅項負債：			
於2016年1月1日	–	–	–
於損益內確認	–	3	3
於2016年12月31日	–	3	3
於2017年1月1日	–	3	3
於損益內確認	–	189	189
於2017年12月31日	–	192	192
於2018年1月1日	–	192	192
於損益內確認	–	(192)	(192)
於2018年12月31日	–	–	–
於2019年1月1日	–	–	–
於損益內確認	308	–	308
於2019年3月31日	308	–	308

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業宣派予境外投資者的股息應繳納10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與境外投資者所在司法權區有稅收協定，則或會採用更低的預扣稅率。

就　貴集團而言，適用稅率為10%。上述中國預扣稅已根據　貴公司中國內地附屬公司計劃分派的截至2019年3月31日止三個月的純利及適用稅率10%撥備。

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年3月31日，　貴公司尚未就中國內地附屬公司派發保留盈利時應付的預扣稅計提的遞延稅項負債撥備分別為人民幣2,320,000元、人民幣8,570,000元、人民幣15,433,000元及人民幣16,311,000元，其釐定基準為於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年3月31日該等附屬公司不大可能派發的保留盈利人民幣23,202,000元、人民幣85,695,000元、人民幣154,330,000元及人民幣163,105,000元。其乃由於　貴公司控制中國內地附屬公司之股息政策及董事確定該等保留溢利不大可能於可預見未來分配。

25. 股本及合併儲備

貴公司於2018年12月註冊成立，其股本如下：

	於2018年12月31日	於2019年3月31日
	港元	*港元*
法定：		
38,000,000股每股面值0.01港元之股份	380,000	380,000
	人民幣元	*人民幣元*
已發行及繳足股本：		
56,251股(2018年：1股)每股面值0.01港元之股份	0.01	480.21
已發行及未繳股本：		
318,749股(2018年：零股)每股面值0.01港元之股份	–	–

貴集團之合併儲備乃指根據附註2.1所述之重組產生的附屬公司儲備。合併儲備之變動詳情載於合併權益變動表內。

貴公司股本變動概述如下：

	已發行股份數目	繳足股本
		人民幣元
於2018年12月13日(註冊成立日期)	–	–
於註冊成立時發行新股	1	0.01
於2018年12月31日及2019年1月1日	1	0.01
根據重組向鑫苑科技當時股東配發未繳股份	318,749	–
於受限制股份獎勵計劃下發行股份*(附註27)*	56,250	480.20
於2019年3月31日	375,000	480.21

於2019年8月重組完成時，相關股東於應付予該等股東的貸款資本化時繳足318,749股未繳股份。

26. 儲備

貴集團的儲備金額及其於有關期間的變動載於歷史財務資料第I-8頁至第I-9頁的合併權益變動表內。

(a) 根據鑫苑科技(貴集團之附屬公司)日期為2016年6月29日之股東決議案，鑫苑科技由有限責任公司改制為股份有限公司。經參考鑫苑科技於2016年6月30日約人民幣72,732,000元之資產淨值，鑫苑科技向當時股東發行50,000,000股每股人民幣1元之股份。超過鑫苑科技股本之資產淨值確認為鑫苑科技之資本儲備。因此，鑫苑科技截至2016年6月30日之法定儲備結餘人民幣4,210,000元及保留溢利人民幣18,522,000元轉至合併財務狀況表儲備中。

(b) 根據中國相關法律法規及貴集團若干中國附屬公司之組織章程細則，附屬公司將彼等除稅後溢利的10%撥入法定儲備金，直至法定儲備金累計總金額達至彼等各自的註冊資本的50%。

(c) 根據股份獎勵計劃，貴公司向其董事及高級行政人員新發行56,250股受限制普通股，代價為人民幣8,400,000元，其中包括於股本中的人民幣480.20元(附註25)及代價超過股本之金額人民幣8,399,519.80元於其他儲備確認。

貴公司儲備變動如下：

	人民幣元
其他儲備：	
於2018年12月31日及2019年1月1日	–
於受限制股份獎勵計劃下發行股份*(附註27)*	8,399,519.80
有關附屬公司僱員以權益結算的股份基礎付款	369,216.04
於2019年3月31日	8,768,735.84

27. 股份獎勵計劃

貴公司運營受限制股份獎勵計劃(「計劃」)，以供向為貴集團業務運營的成功作出貢獻的合資格參與者(「參與者」)提供激勵及獎勵。計劃參與者包括貴公司董事及高級行政人員。計劃於2019年1月31日(「採納日期」)由董事會採納。根據計劃，合共56,250股受限制股份，相當於貴公司於2019年3月21日向鑫苑科技當時股東配發股份(作為重組的一部分)時的股本的15%，被獎勵授予參與者，代價總額為人民幣8,400,000元。該代價於受限制股份發行後以現金悉數結付，且受限制股份將根據若干歸屬條件分三期歸屬，於2020年1月1日、2021年1月1日及2022年1月1日分別歸屬2%、18%及80%受限制股份。

截至2019年3月31日止三個月，並無股份歸屬、失效或被沒收，且貴集團於期內於損益內確認有關計劃之開支約人民幣2,769,000元(2018年：零、2017年：零、2016年：零)。

28. 業務合併

於2018年2月9日，貴集團自青島城投實業有限公司收購青島鑫苑金光物業發展有限公司(「鑫苑金光」)60%股權。鑫苑金光從事向客戶提供物業管理及相關服務。

鑫苑金光於收購日期可識別資產及負債之公允價值如下：

	收購時確認之公允價值
	人民幣千元
現金及現金等價物	4,509
預付款項、其他應收款項及其他資產	379
物業、廠房及設備	15
貿易應付款項	(229)
應付稅項	(17)
客戶按金、其他應付款項及應計費用	(692)
按公允價值計量之可識別資產淨值總額	3,965
非控股權益	(1,586)
	2,379
議價收購收益	(202)
以現金支付	2,177

貴集團就收購事項產生交易成本人民幣23,000元。該等交易成本已支銷，並計入損益內的其他開支。

有關收購一家附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(2,177)
已獲取現金及銀行結餘	4,509
計入投資活動所得現金流量之現金及現金等價物流入淨額	2,332

自收購事項以來，截至2018年12月31日止年度，鑫苑金光為 貴集團收益貢獻人民幣2,499,000元，並對合併溢利貢獻人民幣114,000元。

倘合併自2018年1月1日起落實， 貴集團合併收益及 貴集團年內合併溢利將分別為人民幣2,903,000元及人民幣157,000元。

29. 出售一間附屬公司

於2019年3月13日， 貴集團轉讓其於河南鑫苑教育科技有限責任公司的全部51%權益予一間同系附屬公司，名義現金代價為人民幣1元。

	2019年
	人民幣千元
已出售資產淨值：	
現金及銀行結餘	546
預付款項、其他應收款項及其他資產	30
物業、廠房及設備	916
合約負債	(376)
客戶按金、其他應付款項及應計費用	(1,299)
非控股權益	90
	(93)
出售一間附屬公司收益	93
	–
以現金支付	–*

* *金額少於人民幣1,000元。*

有關出售一間附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
現金代價	–*
已出售現金及銀行結餘	(546)
有關出售一間附屬公司之現金及現金等價物流出淨額	(546)

* *金額少於人民幣1,000元。*

30. 合併現金流量表附註

來自融資活動之負債對賬如下：

	計息貸款	應付股息	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2016年1月1日	353,800	–	353,800
融資現金流量變更	(372,399)	(18,008)	(390,407)
利息開支	18,599	–	18,599
已付股息	–	18,008	18,008
於2016年12月31日	–	–	–

31. 關聯方交易

(a) 名稱及與一名關聯方的關係

最終控股公司為鑫苑地產控股有限公司。

(b) 與關聯方之交易

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
物業管理服務費					
－最終控股公司所控制的實體	3,185	4,277	12,362	3,459	3,298
增值服務費					
－最終控股公司所控制的實體	4,172	3,859	12,446	1,874	2,846
交付前及諮詢服務費					
－最終控股公司所控制的實體	36,777	41,076	45,532	7,620	14,036
利息收入					
－最終控股公司所控制的實體	16,012	–	–	–	–

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
外包服務成本					
－最終控股公司所控制的實體	(12,078)	(27,169)	(36,704)	(7,063)	(10,619)
其他成本					
－最終控股公司所控制的實體	–	–	(94)	(25)	(3)
－最終控股公司之近親所控制的實體	(110)	(679)	(26)	–	–

上述服務費及其他交易之價格乃根據合約方共同協定之條款釐定。

上述相關關聯方交易亦構成聯交所證券上市規則第14A章所定義之關連交易或持續關連交易。

(c) 主要管理人員薪酬

主要管理人員薪酬(附註9披露之董事薪酬除外)載列如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
薪金、津貼及實物福利	3,636	4,324	3,795	869	901
酌情花紅	2,987	2,825	3,126	184	142
股份基礎付款	–	–	–	–	1,015
退休金計劃供款	280	251	264	68	65
	6,903	7,400	7,185	1,121	2,123

(d) 與關聯方之結餘

	於12月31日			於3月31日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收關聯方款項				
貿易應收款項(貿易性質)				
－最終控股公司所控制的實體	11,730	32,625	68,920	71,940
其他應收款項(非貿易性質) *(附註(i))*				
－最終控股公司所控制的實體	153	884	2,599	2,533
－貴公司之一間合營企業	–	–	–	2,145
預付款項(貿易性質)				
－最終控股公司所控制的實體	–	–	89,073	89,073
應收關聯方款項總額	11,883	33,509	160,592	165,691
應付關聯方款項				
貿易應付款項(貿易性質)				
－最終控股公司所控制的實體	2,204	4,717	2,872	3,212
其他應付款項(非貿易性質) *(附註(ii))*				
－最終控股公司所控制的實體	9,375	37,921	58,978	49,202
合約負債(貿易性質)				
－最終控股公司所控制的實體	115	551	167	153
應付關聯方款項總額	11,694	43,189	62,017	52,567

(i) 應收最終控股需公司所控制的實體及 貴公司之一間合營企業之其他應收款項屬無擔保、不計息並需按要求償還。

(ii) 應付最終控股公司所控制的實體之其他應付款項屬無擔保、不計息且需按要求償還。

32. 按類別劃分之金融工具

	於12月31日			於3月31日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按攤銷成本計量之金融資產：				
貿易應收款項	42,090	78,098	125,033	141,268
計入預付款項及其他應收款項之金融資產	4,504	7,549	10,076	11,974
於保本型存款之投資	65,000	–	–	–
現金及現金等價物	67,459	97,811	354,275	365,312
	179,053	183,458	489,384	518,554
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產：				
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	102,911	248,250	–	–
按攤銷成本計量之金融負債：				
貿易應付款項	14,539	16,949	29,456	30,349
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	94,980	140,682	183,495	168,604
	109,519	157,631	212,951	198,953

33. 金融工具之公允價值及公允價值層級

貴集團由首席財務官領導的財務部負責制定金融工具公允價值計量的政策及程序。於各報告日期，財務經理分析金融工具價值的變動情況，並釐定估值所用的主要輸入數據。估值由首席財務官審核並批准。

管理層已評估，現金及現金等價物、於保本型存款之投資、計入預付款項及其他應收款項之金融資產、貿易應收款項、貿易應付款項及計入其他應付款項及應計費用之金融負債之公允價值與其賬面值相若，主要由於該等工具之到期日較短。

就按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產而言，下表闡述有關釐定該等金融資產公允價值之方法(尤其是所用之估值方法及輸入數據)之資料以及按公允價值計量輸入數據之可觀察程度所劃分之公允價值計量層級分類(第一至三級)之資料。

第一級－基於同等資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

第二級－基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值技術

第三級－基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術

	2016年12月31日 人民幣千元	2017年12月31日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元	2019年3月31日 人民幣千元	公允價值層級	估值方法及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據
上海／深圳證券交易所上市證券	102,911	122,442	–	–	第一級	於活躍市場之買入價報價	不適用
非上市金融產品 *(附註)*	–	125,808	–	–	第三級	貼現現金流量。根據相關投資組合之預期適用收益估計未來現金流，並以反映不同合作方信貸風險的貼現率計算。	相關投資組合之預期收益及貼現率

附註： 非上市金融產品的公允價值計量中所使用之重大不可觀察輸入數據為相關投資組合的預期收益及貼現率。僅預期收益的重大增加(減少)可能會造成公允價值計量大幅增加(降低)。僅貼現率的重大增加(減少)可能會造成公允價值計量大幅降低(增加)。預期收益的變動通常伴隨著使用於貼現率的假設反向變動。除了非上市金融產品的貼現率及預期收益外，概無其他重大不可觀察輸入數據合理反映可能的替代假設，其會顯著改變非上市金融產品的公允價值計量。因此，毋須披露使用替代估值輸入數據的非上市金融產品的公允價值計量的定量敏感性影響。

34. 財務風險管理目標及政策

貴集團主要金融工具包括按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、於保本型存款之投資及現金及現金等價物。該等金融工具的主要目的是為 貴集團業務籌資。 貴集團擁有多種直接因營運而產生的其他金融資產及負債，如貿易應收款項、計入預付款項及其他應收款項之金融資產、貿易應付款項及計入其他應付款項及應計費用之金融負債。

貴集團金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及同意管理各類風險的政策，概述如下。

信貸風險

貴集團面臨有關貿易應收款項及其他應收款項、於保本型存款之投資及現金及現金等價物之信貸風險。

貴集團預期並無有關於保本型存款之投資以及現金及現金等價物之重大信貸風險，乃由於彼等大部分存入國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期不會有該等合作方未履約所產生的任何重大虧損。

由於關聯方具有強大的短期內履行合約現金流量義務的能力， 貴集團預期應收關聯方之貿易應收款項及其他應收款項有關之信貸風險為低。因此，就應收關聯方之貿易應收款項及其他應收款項而言，於有關期間確認的減值撥備為零。

貴集團僅與獲認可及信譽良好的第三方交易。集中信貸風險根據客戶／合作方之分析管理。由於 貴集團貿易應收款項及其他應收款項的客戶群廣泛分散，因而並無重大集中信貸風險。此外， 貴集團會持續監察應收款項結餘之情況，因此 貴集團之壞賬風險並不高。最高風險為歷史財務資料附註17及附註18所披露的賬面值。

流動資金風險

流動資金風險即 貴集團因資金短缺而於履行財務責任時將面臨困難的風險。 貴集團面臨的流動資金風險主要產生自金融資產與負債到期的不一致。 貴集團的目標為透過使用備用信貸融資保持為其營運資金需求以及其開發項目涉及的資本開支提供資金的持續性與靈活性之間的平衡。

下表分析於各報告期末 貴集團金融負債之到期狀況，其乃基於合約未貼現付款。所有金額須按要求或於一年內償還。

	按要求或1年內			
	於12月31日			於3月31日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應付款項	14,539	16,949	29,456	30,349
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	94,980	140,682	183,495	168,604
	109,519	157,631	212,951	198,953

資本管理

貴集團資本管理的主要目標乃保障 貴集團持續經營的能力，並維持健康的資本比率，以支持其業務及最大化股東價值。

貴集團管理其資本架構，並應對經濟狀況之變動及相關資產之風險特性作出調整。為保持或調整其資本架構， 貴集團或會調整支付予股東之股息、向股東退回資本或發行新股份。於有關期間，資本管理目標、政策或程序並無變動。

貴集團使用資產負債比率監控資本。資產負債比率按債務淨額除以資本界定。債務淨額指貿易應付款項、其他應付款項及應計費用減現金及現金等價物、按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及於保本型存款之投資。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年3月31日， 貴集團均無債務淨額。資本指總權益。

35. 資產負債表日後事項

為籌備 貴公司之首次公開發售， 貴集團進行重組以使如本招股章程「歷史及重組」一節「重組」一段所詳述之集團架構合理化。於2019年8月，重組已完成且 貴公司成為 貴集團現時旗下公司的控股公司。

36. 其後財務報表

貴公司、 貴集團或任何 貴集團現時旗下公司概無就2019年3月31日後的任何期間編製經審核財務報表。

本附錄所載的資料並不組成本招股章程附錄一所載本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)所編製之會計師報告的一部分，載入本招股章程僅供説明。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載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報表

以下本公司權益擁有人應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表乃根據上市規則第4.29條並已基於下文所載的附註編製，其編製僅供説明用途，並載列以説明全球發售對截至2019年3月31日本公司權益擁有人應佔合併有形資產淨值的影響，猶如其於2019年3月31日已發生。因其假設性質，其未必可真確反映倘全球發售於2019年3月31日或任何未來日期已完成本公司擁有人應佔合併有形資產淨值之狀況。

	截至2019年3月31日本公司權益擁有人應佔合併有形資產淨值[1]	全球發售估計所得款項淨額[2]	本公司權益擁有人應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值	每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值[3][4]	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣元*	*港元*
根據發售價每股發售股份2.08港元計算	266,982	198,431	465,413	0.93	1.03
根據發售價每股發售股份3.00港元計算	266,982	298,408	565,390	1.13	1.26

附註：

(1) 於2019年3月31日本公司權益擁有人應佔合併有形資產淨值乃根據本招股章程附錄一會計師報告所披露本公司權益擁有人應佔經審核合併資產淨值人民幣267.8百萬元減無形資產人民幣0.8百萬元計算。

(2) 經扣除本公司應付之估計包銷費及其他上市開支後，全球發售之估計所得款項淨額分別乃按指示性發售價每股發售股份2.08港元(即最低價)及每股發售股份3.00港元(即最高價)計算。

(3) 截至2019年3月31日本公司權益擁有人應佔合併有形資產淨值並無作出任何調整，以反映於2019年3月31日後之任何交易結果或所進行之其他交易。

(4) 我們的每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃於作出上文附註(2)所述的調整後實現，並按假設全球發售於2019年3月31日完成後已發行的500,000,000股股份計算。

就該等未經審核備考經調整有形資產淨值而言，以人民幣列示的金額乃按人民幣1.00元兌1.11港元的匯率兌換成港元。概不表示有任何人民幣金額已經、可以或可能曾按該匯率兌換成港元，反之亦然。

B. 申報會計師就未經審核備考財務資料的函件

以下為我們的獨立會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就編製本集團未經審核備考財務資料發出的報告全文，以供載入本文件。

香港中環
添美道1號
中信大廈
22樓

致鑫苑物業服務集團有限公司列位董事

本所已對鑫苑物業服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的備考財務資料(由 貴公司董事(「董事」)編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。備考財務資料包括 貴公司刊發的日期為2019年9月25日的 貴公司招股章程(「本招股章程」)附錄二第II-1頁至第II-2頁所載的於2019年3月31日的備考合併有形資產淨值及相關附註(「備考財務資料」)。 貴公司董事編製備考財務資料所依據的適用標準載於本招股章程附錄二A部分。

備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明 貴公司股份的全球發售對 貴集團於2019年3月31日的財務狀況的影響，猶如該交易於2019年3月31日已發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至2019年3月31日止三個月的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務報表已公佈於會計師報告。

貴公司董事對備考財務資料的責任

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

我們的獨立性和品質控制

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

本所應用香港質量控制準則第1號*會計事務所對執行財務報表審計、審閱和其他鑒證業務及相關服務業務實施的質量監控*，因此維持全面的質量控制制度，包括有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就備考財務資料發表意見並向　閣下匯報。對於吾等就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而在先前發出的任何報告，除於報告發出當日對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3420號*就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的鑒證工作*進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以合理確保董事是否根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並不負責就編製備考財務資料所採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或提供意見，且吾等於是項工作過程中亦不會對編製備考財務資料所採用的財務資料進行審核或審閱。

將備考財務資料載入本招股章程，僅旨在說明　貴公司股份的全球發售對　貴集團未經調整財務資料的影響，猶如有關交易已於選定以作說明的較早日期發生。因此，吾等並不保證有關交易的實際結果與所呈列者相同。

合理鑒證工作旨在報告備考財務資料是否按照適用標準妥為編製，涉及執行程序以評估董事於編製備考財務資料時所採用適用標準是否提供合理基準以呈列有關交易直接造成的重大影響，以及獲得足夠合理憑證確認下列事項：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 有關備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質、與已編製備考財務資料的有關交易以及其他相關工作情況的理解。

有關工作亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等認為，吾等所獲得的憑證屬充分及適當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

(a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；

(b) 有關基準與 貴集團會計政策一致；及

(c) 有關調整就上市規則第4.29(1)段披露的備考財務資料而言屬恰當。

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2019年9月25日

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團將持有的物業進行的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本招股章程。本附錄所定義之詞彙僅適用於本附錄。

泓亮諮詢及評估有限公司
香港
中環德輔道中268號
21樓

VINCORN

敬啟者：

指示及估值日

茲遵照　閣下指示，吾等評估鑫苑物業服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)將持有的於中華人民共和國(「中國」)的一項物業(「該物業」)的市值，以便進行公開披露。吾等證實曾進行視察、作出相關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要的有關進一步資料，以便向　閣下提供吾等對該物業於2019年7月31日(「估值日」)之市值的意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈的自2017年12月30日起生效的《香港測量師學會估價準則(2017年)》，並參考國際估值準則委員會頒佈的自2017年7月1日生效的《國際估值準則》(2017年)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定編製。

估值基準

吾等已按市值基準進行估值，所謂市值，乃「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」所界定者。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方可於市場出售該物業，並無計及遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排等利益影響該物業的價值。

吾等並無就有關物業之任何抵押、按揭或債項，或出售時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該物業並不附帶任何重大而足以影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

由於該物業按長期土地使用權持有，吾等假設擁有人可於整個土地使用權未屆滿期內自由且不受干擾地使用該物業。

市值之評估乃經考慮物業於估值日的現行狀況及假設建設將順利完成後作出。

估值方法

於對該物業進行估值時，吾等採用市場法評估建議開發的總開發價值，然後經考慮尚未結付開發成本、尚餘開發年期及潛在利潤率對其作出調整。

市場法被普遍認為對大部分形式的物業進行估值時最廣為接納的估值方法。該方法涉及分析類似物業最近市場銷售憑據，從而與被估值之標的物業比較。每項可資比較項目基於其單價或租金進行分析；然後將可資比較項目之每項屬性與被估值項目比較，如有差異之處，則調整單價以達至就標的而言適當的單價。此乃透過按各種因素(如時間、地點、樓齡及建設質量等)對單價進行百分比調整而達至。

土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關該物業業權的文件副本。然而，吾等並無審查正本以核實業權或核實送交予吾等的副本上可能未有顯示的任何修訂。吾等於相當程度上倚賴　貴集團所提供之資料。

吾等依賴中國法律顧問就該物業業權作出的意見。吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，因為此乃屬中國法律顧問之責任範圍。

本函件及估值證書所披露之所有法律文件僅供參考。吾等對本函件及估值證書所載涉及該物業法定業權之任何法律事宜概不負責。

資料來源

吾等在相當程度上倚賴　貴集團及其中國法律顧問就該物業業權所提供之資料。吾等亦已接納就該物業識別、佔用詳情、面積及所有其他相關事項給予吾等之意見。估值所載之尺寸、量度及面積乃以提供予吾等之文件所載之資料為依據，故僅為約數。

吾等亦已獲　貴集團告知所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達至知情見解。吾等認為編製估值時所用之假設乃屬合理，且並無理由懷疑貴集團向吾等所提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。

視察及調查

吾等已視察物業的外觀及其內部。儘管視察時整個區域無法全面勘察，吾等仍試圖視察物業所覆蓋的區域。吾等已於必要時進行調查。吾等的調查乃獨立進行，不受任何第三方的影響。

吾等並未測試該等物業之任何公用設施，因此，吾等無法就彼等之現狀進行呈報。吾等並無對該物業進行任何結構測量，故無法就其結構情況作出評價。吾等並無進行實地調查以釐定地面狀況是否適合作任何未來發展。吾等編製估值時乃假設該等情況令人滿意且無須任何非經常開支或延誤。

吾等並無進行任何實地量度以核實該物業的面積是否正確，惟假設提供予吾等的文件所示的面積或從圖則所推斷的面積均屬正確。所有文件及圖則僅作參考使用，因此所有尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有說明外，本函件及證書所載的全部金額均以人民幣(「人民幣」)計值。

隨函附奉吾等的估值證書。

鑫苑物業服務集團有限公司
PO Box 309, Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands
董事會 台照
2019年9月25日

代表
泓亮諮詢及評估有限公司
董事總經理
張翹楚
中國註冊房地產估價師及經紀人
BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP)
MISCM MHKSI MHIREA MCIREA
謹啟

*附註：*張翹楚先生持有工商管理碩士學位，而彼為註冊專業測量師(產業測量)，於房地產行業及資產評估範疇擁有逾22年經驗。彼擁有於香港、澳門、台灣、南韓、中國內地、越南、柬埔寨等其他海外國家的估值經驗。張翹楚為皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、商場管理學會會員、香港證券及投資學會會員、香港地產行政師學會會員、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。張翹楚名列「可進行估值以供載入或引述於上市資料以及有關收購及合併的通函及估值的物業估值師名單」內，並為香港商業估值議會的註冊商業估值師。

估值證書

貴集團於中國將持有作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日的市值：
位於中國河南省鄭州市二七區鼎盛大道與嵩山南路交叉口的一項名為鑫苑名城的商業開發項目中第4A號樓及第5號樓的部分	鑫苑名城(「開發項目」)為一項商業開發項目，包括零售場所、公寓及停車位。 鑫苑名城的第4A號樓為一座29層的公寓，擁有2層地下室以作停車用途。該物業包括第4A號樓的第25層至第29層的所有樓層。 鑫苑名城的第5號樓為一座21層的公寓，擁有2層地下室以作停車用途。該物業包括第5大廈第一層的111室及112室，以及第17層至第21層的所有樓層。 據　貴集團所告知，竣工後，該物業總建築面積(「建築面積」)約為9,981.86平方米(「平方米」)。該物業面積明細載列如下： **部分** — **建築面積** *(平方米)* 第4A號樓的195個公寓 — 4,958.60 第5號樓的147個公寓 — 5,023.26 **9,981.86** 根據國有土地使用權證，該開發主地盤佔地面積約為30,175.03平方米。 該物業的土地使用權已出讓，於2056年4月26日到期及作商業用途。	根據我們的現場視察及　貴集團所提供資料，該物業目前正進行上層建設工程，且該建設預期將於2020年2月完成。	人民幣36,000,000元(人民幣叁仟陸百萬元) **於2019年7月31日的開發總值：** 人民幣90,000,000元(人民幣玖仟萬元)

附註：

1. 該物業於2019年4月10日由唐晟進行視察。

2. 該估值及該證書由張翹楚*FRICS MHKIS RPS(GP) MISCM MHKSI MHIREA MCIREA中國註冊房地產估價師及經紀人*編製。

3. 根據河南省鄭州市國土資源局與河南鑫苑順晟置業有限公司之間訂立的日期為2016年1月29日的第410100-CR-2016-1221-15642號國有土地使用權出讓合同，該開發主地盤(佔地面積30,175.03平方米)的土地使用權已出讓予河南鑫苑順晟置業有限公司，為期40年及作商業用途，代價為人民幣225,300,000元。

   國有土地使用權出讓合同的主要條件概述如下：

土地用途	:	商業
佔地面積	:	30,175.03平方米
批號	:	鄭政出[2015]119號(網)
土地使用權期限	:	40年
容積率	:	低於4.0
建築高度	:	低於100米
建築密度	:	低於40%
建設期間	:	獲得建築工程施工許可證後2.5年內

4. 根據鄭州市人民政府出具的日期為2016年4月20日的鄭國用(2016)第0119號國有土地使用權證，該開發主地盤(佔地面積30,175.03平方米)的土地使用權已出讓予河南鑫苑順晟置業有限公司，於2056年4月26日到期及作商業用途。

5. 根據鄭州市城鄉規劃局出具的日期為2016年3月22日的鄭規地字第410100201609052號建設用地規劃許可證，該開發主地盤的擬定土地用途已獲批准。

6. 根據鄭州市城鄉規劃局出具的兩份建設項目規劃許可證，該開發主地盤的擬定開發已獲批准。

   建設項目規劃許可證的詳情載列如下：

許可證編號	**發行日期**	**部分**	**建築面積** *(平方米)*
鄭規建(建築)字第410100201709174號	2017年11月24日	第4及第4A號樓	49,792.83
鄭規建(建築)字第410100201709175號	2017年11月24日	第1、第2、第3、第5、第6號樓及地下室	124,874.48
			174,667.31

7. 根據鄭州市城鄉建設委員會出具的日期為2017年12月7日的第410100201712070101號建設工程施工許可證，該開發項目已獲批准施工。

8. 根據鄭州市住房保障和房地產管理局出具的三份預售許可證，該開發項目部分已獲准預售。

預售許可證的詳情載列如下：

許可證編號	發行日期	部分	建築面積 *(平方米)*
(2017)鄭房預字第4189號	2017年12月22日	第1、第2及第3號樓	57,477.89
(2018)鄭房預字第4354號	2018年8月20日	第4A號樓	28,887.99
(2018)鄭房預字第4311號	2018年8月20日	第5號樓	22,357.85
			108,723.73

9. 根據河南鑫苑順晟置業有限公司與鑫苑科技服務股份有限公司之間訂立的日期為2018年6月28日的公寓產品整購合同，該物業已預售予鑫苑科技服務股份有限公司。

10. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點 : 該物業位於中國河南省鄭州市二七區鼎盛大道南及松山南路東。

交通 : 該物業距離地鐵2號線南四環地鐵站、鄭州火車站、鄭州新鄭國際機場分別約6.5公里、11.5公里及37.8公里。

周邊地區環境 : 該地區主要為二七區住宅區。

11. 吾等已獲中國法律顧問就該物業出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

(a) 河南鑫苑順晟置業有限公司與鑫苑科技服務股份有限公司之間訂立的公寓產品整購合同屬合法有效，且雙方均受該合同法律約束；及

(b) 於簽署商品房購買合同並完成登記後，付清合同金額及相關稅項及依法獲得房屋所有權證後，鑫苑科技服務股份有限公司將成為該物業的唯一合法擁有人，且根據相關房屋所有權證條款及中國法律項下的相關規例，將有權佔用、使用、轉讓、租用、按揭或以其他法律途徑處置該物業。

12. 經假設該物業已於估值日竣工，該物業的竣工後總開發價值約人民幣90,000,000元。根據所獲提供的資料，該物業於估值日未結付建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣36,200,000元及人民幣10,500,000元。

13. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的公寓的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。獲採納的可資比較資料的單價按建築面積介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣10,556元不等。估值中採納的單價與就不同特徵(包括位置、時間、房齡)進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業獲採納的單價按建築面積為每平方米人民幣9,016元。

14. 市值之評估乃經考慮物業於估值日的現行狀況及假設建設將順利完成後作出。

以下為本公司的組織章程大綱及細則若干規定及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司組織章程概要

1. 組織章程大綱

本公司的組織章程大綱於2019年9月16日獲有條件採納，且當中列明(其中包括)本公司各股東的責任為有限，本公司的成立宗旨並無限制，而本公司有全部的權力及授權履行任何未被公司法或開曼群島任何其他法律所禁止的宗旨。

組織章程大綱可供查閱，查閱地址載於本招股章程附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節。

2. 組織章程細則

本公司的組織章程細則於2019年9月16日獲有條件採納並包含以下條文：

2.1 股份類別

本公司的股本包含普通股。於細則獲採納日期，本公司的股本為380,000港元，分為38,000,000,000股每股面值0.00001港元的股份。

2.2 董事

(a) 配發及發行股份的權力

在公司法及組織章程大綱及細則的規限下，本公司未發行的股份(無論是否為其原股本部分或任何新增股本)應由董事處置，董事可按其釐定的時間、代價及條款向其釐定的人士提呈發售、配發股份、就此授出購股權或以其他方式處置股份。

在組織章程細則及本公司於股東大會發出的任何指示的規限下，以及在不損害任何現有股份持有人所獲賦予或任何類別股份所附有之任何特權的情況下，董事可

按其釐定的時間及代價向其釐定的人士發出可能附有的優先、遞延、合資格或有其他特權或限制(無論有關股息、投票權、歸還資本或其他方面)的任何股份。在公司法及任何股東所獲賦予或任何類別股份所附有之任何特權的規限下，任何股份可在特別決議案的批准下按本公司或股份持有人有權選擇贖回該等股份的條款獲發行。

(b) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

本公司之業務由董事管理。除組織章程細則指明賦予董事之權力及授權外，董事可行使及執行本公司可行使、採取或批准的一切權力、措施與行動，而該等權力、措施與行動並非組織章程細則或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或採取者，惟不得違反公司法條文及組織章程細則及任何由本公司不時於股東大會制定的規例(須與該等條文或組織章程細則一致而該項規例不得使董事原應有效的任何動在制定該規例前失效)。

(c) 對離職的補償或付款

凡向董事或前任董事支付款項作為離職補償，或其退任的對價或有關的付款(並非合約規定須付予董事者)必須事先由本公司在股東大會批准。

(d) 向董事提供的貸款

組織章程細則載有禁止向董事或其各自緊密聯繫人提供貸款的條文，其等同於公司條例所實施的限制。

(e) 購買股份的財務資助

按照所有適用法律，本公司可向本公司、其附屬公司或任何控股公司或該控股公司的任何附屬公司的董事及僱員，就有關購買本公司或其任何附屬公司或控股公司的股份提供財務資助。此外，受所有適用法律的規限下，本公司可向信託人，就收購以本公司、其附屬公司或本公司的控股公司或該控股公司的任何附屬公司的僱員(包括受薪董事)的利益持有的本公司股份或其任何附屬公司或控股公司的股份，提供財務資助。

(f) 披露於與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中的權益

任何董事或建議委任的董事不得因其職位而失去以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格，且任何有關合約或由本公司或本公司的代表與任何人士、公司或合夥人訂立而任何董事為其中的股東或於其中有利益關係的任何合約或安排亦不得因此撤銷。參加訂約或身為股東或在其中擁有利益關係的任何董事毋須因其董事職務或由此而建立的受託關係，向本公司交代其因任何此等合約或安排所獲得的利潤，惟倘該董事於該合約或安排中擁有重大權益，其必須於最早召開的董事會會議上在其切實可行的情況下申報其利益的性質，方式為明確地或透過一般通告申明，按照通告所示事實為理由，其被視為於本公司可能訂立的任何特殊描述的合約中擁有權益。

董事不得就有關或其任何緊密聯繫人(或按上市規則要求，該董事的其他聯繫人)有任何重大利益的任何合約或安排或任何其他建議的任何董事決議案投票(亦不可計入會議的法定人數內)，倘董事就此投票，其投票將不獲計算(其亦不會計入該決議案的法定人數內)，惟此項限制不適用於下列任何情況，包括：

(i) 就董事或其任何緊密聯繫人在本公司或其任何附屬公司的要求下或為該等公司的利益借出款項或由其引致或承擔的責任而向該董事或彼等提供任何抵押或彌償保證；

(ii) 就董事或其任何緊密聯繫人本身／彼等為本公司或其任何附屬公司的債項或債務承擔全部或部分責任而向第三方提供任何抵押或彌償保證，及不論單獨或共同作出擔保或彌償保證或給予抵押；

(iii) 有關提呈發售本公司或任何本公司可能創辦或擁有權益的其他公司股份、債券或其他證券(或由本公司或該等公司發售)以供認購或購買，而董事或其任何緊密聯繫人因有參與有關發售的承銷或分承銷而有或將有利益關係的任何建議；

(iv) 有關本公司或其任何附屬公司的僱員利益的任何建議或安排包括：

(A) 採納、修改或執行董事或其任何緊密聯繫人可能佔有利益的任何僱員的購股計劃或任何股份獎勵計劃或購股權計劃；或

(B) 有關採納、修改或執行其有關本公司或其任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員的養老金或公積金或退休、身故或傷殘撫恤計劃，而並無給予任何董事或其任何緊密聯繫人，一般不會給予與該計劃或基金有關類別的人士的特權或利益；及

(v) 董事或其任何緊密聯繫人僅因其／彼等於本公司股份或債券或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債券或其他證券的人士一樣以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

(g) 酬金

董事可就其服務收取由董事或本公司於股東大會(視情況而定)不時釐定的酬金。除非決議案另有規定，否則酬金按董事同意的比例及方式分派予各董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任職時間少於整段有關酬金期間的董事僅可按其任職時間比例收取酬金。該等酬金為擔任本公司受薪工作或職位的董事因擔任該等工作或職位而獲得的任何其他酬金以外的酬金。

董事在執行董事職務時可報銷所產生或與此相關的所有合理的支出(包括往返交通費)，包括出席董事會會議、委員會會議或股東大會的往返交通費，或處理本公司業務或執行董事職務所產生的其他費用。

倘任何董事應本公司要求提供任何特殊或額外服務，則本公司董事可向其支付特殊酬金。此特殊酬金可以薪金、佣金或分享利潤或其他經認可的方式支付予該董事，作為其擔任董事所得一般酬金外的額外報酬或代替其一般酬金。

董事可不時釐定執行董事或獲本公司委任任何其他管理職務的董事的酬金，以薪金、佣金或分享利潤或其他方式或以上全部或任何方式支付，並可包括由董事不時釐定的其他福利(包括購股權及╱或養老金及╱或約滿酬金及╱或其他退休福利)及津貼。上述酬金為其作為董事原應收取的酬金以外的報酬。

(h) 退任、委任及免職

董事有權隨時及不時委任任何人士出任董事，以填補臨時空缺或出任新增的董事職位。按上述方式委任的董事，任期將於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，屆時有資格於會上重選連任，而於有關會上確定輪席告退的董事時，上述獲委任之董事並不計算在內。

本公司可通過普通決議案在任何董事(包括董事總經理或其他執行董事)任期屆滿前罷免其職務，而毋須理會組織章程細則有所規定或本公司與該董事曾訂立的任何協議中的任何有關內容(但不得損害該董事就其身為董事的職銜被終止或任何因該董事的職銜被終止而導致其任何其他職位的委任被終止而應得的索償或損害賠償)。本公司可通過普通決議案委任其他人士填補其職位。按上述方式委任的替任董事僅可於其接替的董事未被罷免時原定出任董事的期間內出任董事。

本公司亦可通過普通決議案選任任何人士為董事，以填補臨時空缺或出任新增的董事職位。任何未經董事推薦的人士均不符合資格於任何股東大會獲選為董事，除非在不早於寄發指定進行該選舉的大會通知後起計直至不遲於該大會舉行日期前7

日止的7日期間內，由合資格出席大會並於會上投票的本公司股東(並非該獲提名人士)以書面通知本公司秘書，表示擬於會上提名該名人士參加選舉，並遞交該名擬獲提名人士簽署的書面通知以證明其願意參與選舉，則作別論。

毋須以持有股份作為出任董事的資格，出任董事亦無任何具體年齡限制。

在下列情況下董事須離職：

(i) 倘若該董事向本公司的註冊辦事處或其香港主要辦事處以書面發出辭職通知；

(ii) 倘若有管轄權的法院或政府官員根據董事現時或可能神志紊亂或因其他原因而不能處理其事務而發出命令且獲各董事議決將其撤職；

(iii) 倘若董事在未有告假的情況下而連續12個月缺席董事會會議(除非其本身已委任替任董事代其出席)且各董事議決將其撤職；

(iv) 倘若董事破產或收到針對其發出的財產接管令或停止支付款項或與其債權人全面達成協議；

(v) 倘若法例或組織章程細則規定終止或禁止其出任董事；

(vi) 倘若由當時不少於四分之三的董事(包括其本身)(倘非整數，則以最接近的較低整數為準)簽署的書面通知將其撤職；或

(vii) 倘若本公司股東根據組織章程細則通過普通決議案將其撤職。

於本公司每年的股東週年大會上，三分之一的在任董事，或倘若董事數目並非三或三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的董事須輪席告退，惟每名董事(包括按特定任期獲委任的董事)均須最少每三年輪席告退一次。任滿告退的董事的任期將有效直至大會結束時為止(其於該大會上退任並合資格再競選連任)。本公司於有任何董事任滿告退的任何股東週年大會上，可再重選類似數目的人士出任董事以填補空缺。

(i) 借貸權力

董事可不時酌情行使本公司全部權力為本公司籌集或借貸或擔保償付任何款項，及將其業務、物業及資產(現時及日後)與未催繳股款或其中任何部分作為按揭或抵押。

(j) 董事會會議程序

董事可在世界任何地點共同舉行會議以處理事務、召開續會及以其認為適當的方式調整會議及程序。在任何董事會會議上提出的問題須經大多數票數表決通過。若票數相同，則會議主席可投第二票或投決定票。

2.3 修訂組織章程文件

除以特別決議案通過外，不得更改或修訂組織章程大綱或組織章程細則。

2.4 修訂現有股份或類別股份的權利

如本公司股本在任何時間分為不同類別股份時，在公司法的規定下，除非某類股份的發行條款另有規定，否則，當時已發行的任何類別股份所附有的全部或任何權利，可經由不少於持有該類已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而修訂或廢除。倘組織章程細則中關於股東大會的所有規定經作出必要修訂後亦適用於該等另行召開的大會，惟任何該等大會及其任何續會的法定人數須為於召開有關會議之日合共持有該類已發行股份面值不少於三分之一的人士(或其代表或正式獲授權代表)。

除非有關股份所附權利或其發行條款另有規定，否則賦予任何類別股份的持有人的特別權利不可以因設立或發行與其享有同等權益的股份而被視為已被修訂。

2.5 更改股本

不論當時所有法定股本是否已經發行，亦不論當時所有已發行股份的股本是否已繳足股款，本公司可不時在以普通決議案增設新股份而增加股本，新股本數額由有關決議案規定，並將股份分為決議案所規定的面額。

本公司可不時以普通決議案：

(a) 將所有或任何部分股本合併及分為數額大於現有股份的股份。在合併已繳足股款的股份並將其分為數額大於現有股份的股份時，董事或須以其認為適當的方式解決任何可能出現的困難，尤其是(在不影響前述的一般性原則下)將予合併股份的持有人之間如何決定將何種股份合併為一股合併股份。此外，倘任何人士因股份合併而獲得不足一股的合併股份，則該零碎股份可由董事就此委任的人士出售，該人士可將售出的零碎股份轉讓予買方，而該項轉讓的有效性不應受質疑，並將出售所得款項(扣除有關出售費用)的淨額分派予原應獲得零碎合併股份的人士，按彼等的權利及利益分派，或支付予本公司而歸本公司所有；

(b) 按公司法的規定，註銷在有關決議案通過當日仍未被任何人士認購或同意認購的任何股份，並將股本按所註銷股份的數額減少；及

(c) 按公司法的規定，將全部或部分股份數額拆細為少於當時組織章程大綱規定的數額，且有關拆細任何股份的決議案可決定(因上述拆細而產生之股份的持有人之間)其中一股或多股股份可較其他股份有優先權或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而任何該等優先權或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者。

本公司可以在符合公司法指定的任何條件下，以特別決議案根據任何授權形式減少股本或任何資本贖回儲備金。

2.6 特別決議案－須以大多數票通過

根據組織章程細則，「特別決議案」一詞按公司法的定義指須由有權投票的本公司股東在股東大會親身或(若股東為公司)由其正式獲授權代表或委任代表(若允許委任代表)以不少於四分之三大多數票通過的決議案，而指明擬提呈特別決議案的有關大會通告已正式發出，並包括由全部有權在本公司股東大會投票的股東以書面方式在一份或多份經一位或以上該等股東於文書上簽署批准的特別決議案，而以此方式獲採納的特別決議案的生效日期為簽署該文書或最後一份文書(如多於一份)的簽署日期。

另一方面，根據組織章程細則，「普通決議案」一詞指須由有權投票的本公司股東在根據組織章程細則規定舉行的股東大會親身或(如股東為公司)由其正式獲授權代表或委任代表(若允許委任代表)以簡單多數票通過的決議案，亦包括由上述本公司全體股東書面批准的普通決議案。

2.7 表決權

在任何類別股份當時附有的任何特別權利、特權或限制的規限下，於任何股東大會上以投票方式表決時，每位親身出席大會的股東(或若股東為公司，則其正式獲授權代表)或委任代表，可就本公司股東名冊中以其名義登記的每股股份投一票。

當任何股東根據上市規則須就任何特定決議案放棄投票或受限制而只能投票贊成或反對任何特定決議案，該名股東或其代表所投任何違反該規定或限制的投票不會計算在內。

如為任何股份的聯名登記持有人，任何一名該等人士可就該股份於任何大會上親身或由委任代表投票，猶如其為唯一有權投票者；倘多於一名該等聯名持有人親身或由委任代表出席任何大會，則有關聯名股份排名最優先或(視情況而定)較優先的出席人士為唯一有權投票者，就此而言，優先次序應按股東名冊就有關聯名股份的聯名股東排名為準。

被任何有管轄權法院或政府官員頒令指其現時或可能精神紊亂或因其他理由不能處理其事務的本公司股東，可由其他在此情況下獲授權的人士代其投票，而該位人士可委任代表投票。

除組織章程細則明確規定或董事另有決定外，並未正式登記為本公司股東，及未就其股份於到期時支付應付本公司的所有款項的人士，不得親身或由委任代表出席任何股東大會或於會上投票(作為本公司其他股東的委任代表除外)或計入法定人數內。

在任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可根據上市規則規定准許就純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決。

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人士作為其委任代表或代表，出席本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會，惟倘超過一名人士獲授權，則授權書須列明各名獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據本規定獲授權的人士有權代表認可結算所(或其代名人)行使該結算所可行使的同樣權利及權力(包括在允許以舉手方式表決時可個別舉手投票的權利)，猶如該認可結算所(或其代名人)為持有該授權書指定的股份數目及類別的本公司個別股東。

2.8 股東週年大會及股東特別大會

本公司須於每年在上屆股東週年大會後不多於15個月(或聯交所可能批准的較長期間)內召開舉行股東週年大會。召開股東週年大會的通告中須指明其為股東週年大會。

董事會可於其認為適當之時召開股東特別大會。亦應按於提交要求當日合共持有本公司繳足股本不少於十分之一的股份(附有本公司股東大會的投票權)之本公司一名或以上股東之書面要求召開股東大會。書面要求應送達本公司之香港主要辦事處或(倘本公司不再設有上述主要辦事處)本公司註冊辦事處並指明會議目的及經要求者簽署。倘董事會並未於

提交要求當日起計21日內正式召開將於額外21日內舉行之會議，要求者本身或當中代表彼等所享有全部投票權過半數之任何人士，可按相同方式(盡可能接近董事會可召開會議之方式)召開股東大會，前提為如此召開之任何會議不得在提交要求當日起計三個月屆滿後舉行，而所有因董事會未能履行要求而令要求者產生之合理費用須由本公司向要求者作出補償。

2.9 賬目及核數

按公司法的規定，董事須安排保存足以真確及公平反映本公司業務狀況及解釋其交易及其他事項所需的賬冊。

董事可不時釐定是否，及以何種程度、時間及地點及在何種情況或規例下，公開本公司賬目及任何賬冊，供本公司股東(本公司高級職員除外)查閱。除公司法或任何其他有關法例或規例賦予權利或獲董事授權或本公司在股東大會上所批准外，任何股東無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。

從首屆股東週年大會起，董事須安排編製及於每屆股東週年大會向本公司股東呈報有關期間的損益賬(就首份賬目而言，由本公司註冊日開始；就任何其他情況而言，則由上一份賬目刊發後開始)，連同於損益賬結算日的資產負債表、董事對於有關損益賬涵蓋期間本公司損益及於有關期末本公司財務狀況的報告、有關該等賬目的核數師報告，以及法律可能規定的其他報告及賬目。將於股東週年大會向本公司股東呈報的文件副本，須於該大會日期前不少於21日按組織章程細則規定以本公司送達通告的方式，寄予本公司各股東及本公司各債券持有人，惟本公司毋須將該等文件副本寄予本公司不知悉其地址的任何人士或超過一位聯名股份或債券持有人。

2.10 核數師

本公司須在每屆股東週年大會委任一名或多名本公司核數師，任期至下屆股東週年大會。於任期屆滿前罷免核數師須股東於股東大會上以普通決議案批准。核數師酬金由本公司於委任核數師的股東週年大會上釐定，惟本公司可在任何個別年度於股東大會上授權董事釐定核數師的酬金。

2.11 會議通告及議程

股東週年大會須以不少於21日的書面通告召開，任何其他股東特別大會須以不少於14日的書面通告召開。通知期不包括遞交之日或視作遞交之日及所通知之日，而通告須列明會議時間、地點及議程、以及將於會議中討論的決議案及該事項的一般性質詳情。召開股東週年大會的通告須指明該會議為股東週年大會，而召開會議以通過特別決議案的通告須指明擬提呈一項特別決議案。每份股東大會通告均須發予本公司核數師及所有本公司的股東(惟按照組織章程細則或所持有股份的發行條款規定無權獲本公司發出該等通告者除外)。

儘管本公司會議的開會通知期可能較上述規定者為短，在下列人士同意下，有關會議仍視作已正式召開：

(a) 倘召開股東週年大會，則由全體有權出席及投票的本公司股東或彼等的委任代表；及

(b) 倘召開任何其他會議，則由有權出席會議並於會上投票的大多數股東(合共持有的股份以面值計不少於具有該項權利的股份的95%)。

倘在發出股東大會通知之後但在大會召開前，或在延遲會議之後但在股東大會續會召開前(不論是否須發出續會通知)，董事全權酌情認為按會議通知所指定之日期、時間或地點召開股東大會並不可行或並不合理(不論基於任何原因)，彼等可以更改或延遲會議至另一日期、時間及地點進行。

董事亦有權於召開股東大會的各通知中規定，倘於股東大會當日任何時間發出颶風警告或黑色暴雨警告(除非有關警告在董事可能於相關通知中指明之會議前最短時間內撤

銷)，該大會將推遲至較後日期重新召開而毋須另行通知。倘股東大會如此推遲，本公司須盡力在切實可行範圍內盡快於本公司網站及聯交所網站公告及發佈有關延期通知，惟未能公告或發佈有關通知將不影響該大會之自動推遲。

倘股東大會如此推遲：

(a) 董事應釐定續會之日期、時間及地點並須就續會發出至少七個淨日之通知；而有關通知應具體列明延遲會議將重新召開的日期、時間及地點及代表委任書在續會上被視作有效之遞交日期及時間(惟就原始會議提交之任何代表委任書在續會上仍繼續有效，除非經撤銷或已替換新代表委任書)；及

(b) 倘續會有待處理之事務與呈交本公司股東之原股東大會通知所載列者相同，則毋須通知所在續會上處理之事務，亦毋須再次傳閱任何隨附文件。

2.12 股份轉讓

股份轉讓可以一般通用格式或董事批准的任何其他格式(須與聯交所規定的標準轉讓格式一致)的轉讓文據進行。

轉讓文據須由轉讓人及(除非董事另有決定)承讓人雙方或其代表簽署。在承讓人姓名列入本公司的股東名冊前，轉讓人仍得視為股份的持有人。所有轉讓文據均由本公司保留。

董事可拒絕登記任何未繳足股份或本公司擁有留置權的股份轉讓。董事亦可拒絕登記任何其他股份的轉讓，除非：

(a) 向本公司提交轉讓文據連同有關的股票(於轉讓登記後將予註銷)，及董事合理要求可證明轉讓人有權進行轉讓的其他證明；

(b) 轉讓文據只涉及一類別股份；

(c) 轉讓文據已妥為蓋上釐印(如需蓋釐印者)；

(d) 如將股份轉讓給聯名持有人，則獲轉讓股份的聯名持有人不得超過四名；

(e) 有關股份不涉及以本公司為受益人的任何留置權；及

(f) 就此向本公司支付不超出聯交所不時釐定的最高應支付費用(或董事不時要求的較低數額)。

如董事拒絕登記任何股份轉讓，須在向本公司提出轉讓的日期起兩個月內向轉讓人及承讓人發出拒絕登記通知。

轉讓登記通過在聯交所網站以發佈廣告的方式或根據上市規則按本公司按組織章程細則規定的電子方式送達通知的電子通信方式或於報章以發佈廣告的方式發出10個營業日通知(或如供股則為6個營業日通知)，可暫停辦理且本公司股東名冊可於董事不時決定的期間及時間內關閉，惟在任何年度內，停止辦理轉讓登記或關閉本公司股東名冊的期間不得超過30日，或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，惟該期間在任何一年均不得超過60日。

2.13 本公司購回本身股份的權力

根據公司法及組織章程細則，本公司有權在若干限制下購回其本身股份，惟董事只可根據股東於股東大會授權的方式代表本公司行使該權力，並只可根據聯交所與香港證券及期貨事務監察委員會不時實施的任何適用規定作出。已購回的股份將會於購回後被視為已註銷。

2.14 本公司任何附屬公司擁有股份的權力

組織章程細則並無關於附屬公司擁有股份的規定。

2.15 股息及其他分派方式

根據公司法及組織章程細則，本公司可在股東大會宣佈以任何貨幣宣派股息，惟股息總額不得高於董事所建議者。本公司只可從合法可供分派的本公司溢利及儲備中(包括股份溢價)宣派或派付股息。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，就派付股息的整個期間內未繳足的任何股份而言，一切股息須按派付股息的任何期間的實繳股款按比例分配及派付。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實繳股款。

倘董事認為本公司溢利足以作出有關分派，可不時向本公司股東派付中期股息。倘若董事認為本公司可供分派溢利許可時，亦可按固定比例每半年或在其他彼等選定的時段支付股息。

董事可保留就本公司有留置權的股份所應支付的任何股息或其他應付賬款，亦可將該等股息或款項用作抵償具有留置權的債務、負債或協定。董事亦可從本公司股東應獲派的任何股息或其他應付賬款中扣減其當時應付本公司的催繳股款、分期股款或其他應付賬款(如有)。

本公司毋須承擔股息的利息。

當董事或本公司在股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息時，董事可繼而議決：(a)配發入賬列為繳足股款的股份作為支付全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別，且有權獲派股息的本公司股東可選擇收取現金作為全部股息或部分股息以代替配發；或(b)有權獲派股息的本公司股東可選擇獲配發入賬列為繳足股款的股份以代替董事們認為適合的全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的

股份屬於相同類別。本公司在董事建議下亦可通過普通決議案，就本公司任何一項特定股息議決(儘管有上述情況)指定該股息可透過配發入賬列為繳足股款的股份悉數支付股息，而不給予本公司股東選擇收取現金股息以代替配發的權利。

應以現金支付予股份持有人的任何股息、利息或其他應付款項可以支票或股息證的方式郵寄至本公司股東的登記地址，或如為聯名持有人則郵寄至在本公司股東名冊有關聯名股份排名首位的人士的登記地址或持有人或聯名持有人以書面通知指定的人士及地址。所有以上述方式寄發的支票或股息證應以只付予抬頭人的方式付予有關持有人或有關股份聯名持有人在本公司股東名冊排名首位者，郵誤風險由彼等承擔，而當付款銀行支付任何該支票或股息證後，即表示本公司已經就支票或股息證所指的股息及／或紅利付款(儘管其後發現股息被竊或其任何加簽為假冒)。若有關支票或股息證在連續兩個情況下未能兑現，本公司可終止寄發有關股息的支票或股息證。然而，倘股息支票或股息證於首次發送時未能送達而遭退還，本公司可行使權力終止發送有關股息的支票或股息證。兩位或以上聯名持有人的其中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份的股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。

所有於宣派股息六年後仍未領取的任何股息可由董事沒收，撥歸本公司所有。

在本公司股東於股東大會同意下，董事可規定以分派任何種類的指定資產(尤其是任何其他公司的繳足股份、債券或可認購證券的認股證)的方式代替全部或部分股息，而當有關分派出現任何困難時，董事須以其認為適當的方式解決，尤其可不理會零碎配額，將零碎股份調高或調低或規定零碎股份須累算撥歸本公司利益，亦可為分派而釐定該等指定資產的價值，並可決定按所釐定的價值向本公司股東支付現金，以調整各方的權利，並可在董事們認為適當的情況下將該等指定資產交予信託人。

2.16 受委任代表

任何有權出席及在本公司會議上投票的本公司股東可委任其他人士(必須為個別人士)作為代表，代其出席及投票，而以此方式獲委任的代表享有與股東同等的權利並可在會議上發言。受委任代表毋須為本公司股東。

委任代表文據須為通用格式或董事可能不時批准的其他格式，惟須讓股東能指示其委任代表表決贊成或反對(如沒有作出指示或指示有所衝突，則可自行酌情表決)將於會上提呈與代表委任表格有關的各項決議案。委任代表文據應被視為授權委任代表在其認為合適時對提呈會議決議案的任何修改進行表決。除委任代表文據規定外，只要續會在大會原定舉行日期後12個月內舉行，該委任代表文據於有關會議的續會仍然有效。

委任代表的文件須以書面方式由委任人或其授權代表簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑒或經由高級職員、代表或其他獲授權的人士簽署。

委任代表的文據及(如董事要求)據其簽置該文件的授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件的副本，須不遲於有關委任文件所列人士可投票的會議或續會指定舉行時間48小時前，交往本公司註冊辦事處(或召開會議或續會的通告或隨附的任何文件內所指明的其他地點)。如在該會議或在續會日期後舉行投票，則須不遲於舉行投票日期48小時前送達，否則委任代表文據會被視作無效。委任代表文據在簽署日期起計12個月後失效。送交委任代表文據後，本公司股東仍可親身出席有關會議並於會上表決及進行投票，在此情況下，有關委任代表文據被視作已撤回。

2.17 催繳股款及沒收股份

董事可不時向本公司股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付且毋須依據配發條件按指定付款期繳付的款項(不論為股份面值或溢價或其他方式)，而本公司各股東須於指定時間及地點(惟本公司須有不少於14日的通知，指明付款時間及地點及收款人)向該人士支付催繳股款的款項。董事可決定撤回或延遲催繳股款。被催繳股款的人士在其後轉讓有關被催繳股款的股份後仍有責任支付被催繳的股款。

催繳股款可以一整筆款項或分期支付，並被視作於董事授權作出催繳的決議案通過當日支付。股份聯名持有人須共同及個別負責支付所有該等股份的催繳款項及分期款項或有關的其他到期款項。

倘若任何股份的催繳股款在指定付款日期之前或該日尚未繳付，則欠款人士須按董事可能釐定的利率(不超過年息15%)支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事可豁免繳付全部或部分利息。

如任何股份的任何催繳股款或分期股款在指定付款日期後仍未支付，則董事可於股款任何部分仍未繳付時隨時向該等股份的持有人發出通知，要求支付未付的催繳股款或分期股款連同任何應計及可能累計至實際付款日期的利息。

該通知須指明另一付款期限(不早於送達該通知日期後14日)及付款地點，並表明若仍未能在指定日期或之前前往指定地點付款，則有關催繳股款或分期股款尚未繳付的股份可遭沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則通知涉及的任何股份於其後但在支付通知所規定的所有催繳股款或分期股款及應付利息前，可隨時由董事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。被沒收的股份將被視為本公司的財產，可以再次配發、出售或以其他方式處置。

被沒收股份的人士將不再就有關被沒收股份為本公司股東，而雖然已被沒收股份，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日應就該等股份付予本公司的全部款項，連同(倘董事酌情規定)由沒收之日至付款日期為止期間以董事可能規定不超過年息15%的利率計算的利息，而董事可要求付款而毋須就所沒收股份於沒收之日的價值作出任何折讓。

2.18 查閱股東名冊

本公司須設置股東名冊，於所有時間顯示本公司當時的股東及彼等各自持有的股份。股東名冊通過在聯交所網站以發佈廣告的方式或根據上市規則，按本公司按組織章程細則規定的電子方式送達通知的電子通信方式或於報章以發佈廣告的方式發出10個營業日通知(或如供股則為6個營業日通知)，可於董事一般或就任何類別股份不時釐定的時間及期間內關閉。惟股東名冊關閉的期間在任何年度內不得超過30日，或本公司股東以普通決議案釐定的較長期間，惟該期間在任何年度內均不得超過60日。

在香港設置的任何股東名冊須於一般辦公時間內(惟董事可作出合理的限制)免費供本公司任何股東查閱，而任何其他人士在每次查閱時均須繳交由董事根據上市規則不時許可的最高金額而可能釐定的費用。

2.19 會議及另行召開的各類別會議的法定人數

任何股東大會如無足夠法定人數，則不可處理任何事項。但即使無足夠法定人數，仍可委任、指派或選舉主席，而委任、指派或選舉主席並不被視為會議的議程一部分。

兩位親身出席的本公司股東或其委任代表為會議的法定人數，惟倘本公司只有一位股東，則法定人數為親身出席的該名股東或其委任代表。

就組織章程細則的規定而言，屬公司身份的本公司股東如派出經該公司董事或其他監管部門通過決議案委任的正式授權代表或藉授權書派出代表，代表該公司出席本公司有關股東大會或本公司任何有關類別股東大會，則當作該公司親身出席論。

本公司另行召開的各類別股東大會的法定人數載於上文2.4一段。

2.20 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利

組織章程細則並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使權利的規定。

2.21 清盤程序

倘若本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部已繳足股本，則該等資產的分派方式為盡可能由股東按開始清盤時分別所持股份的已繳或應繳股款的股本比例分擔虧損。如於清盤時，可向本公司股東分派的資產超逾償還開始清盤時全部已繳股本，則餘數可按本公司股東就其分別所持股份於開始清盤時的已繳股本的比例向本公司股東分派。上述並不會損害根據特別條款及條件所發行股份的持有人的權利。

倘若本公司清盤，清盤人可在本公司以特別決議案批准及公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以實物或現物分派予本公司股東，而不論該等資產為同一類或多類不同的財產。清盤人可就此目的為前述分派的任何財產釐訂其認為公平的價值，並決定本公司股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得類似批准的情況下，以本公司股東為受益人將該等資產全部或任何部分交予清盤人在獲得類似批准及按公司法規定的情況下認為適當的信託人，惟不得強迫本公司股東接受任何負有債務的資產、股份或其他證券。

2.22 失去聯絡的股東

倘若：(a)合共不少於三張有關應以現金支付該等股份持有人的所有支票或股息證在12年內全部仍未兑現；(b)本公司在上述期間或下文(d)項所述的三個月限期屆滿前，並無接獲有關該股東的所在地點或存在的任何消息；(c)在上述的12年期間，至少應已就有關股份派發三次股息，而股東於有關期間內並無領取股息；及(d)於12年期滿時，本公司以廣告方式在報章發出通告，或根據上市規則，按照組織章程細則的規定，運用本公司可以電子方式送交通知的方式發出電子通信，表示有意出售該等股份，且自刊登廣告日期起計三個月

已屆滿，並已知會聯交所本公司欲出售該等股份，則本公司可出售任何一位股東的股份或因身故、破產或法例實施而轉移於他人的股份。任何有關出售所得款項淨額將撥歸本公司所有，本公司於收訖該款項淨額後，即欠負該位前股東一筆相等於該所得款項淨額的款項。

開曼群島公司法及稅務概要

1. 緒言

公司法在頗大程度上根據較舊的英國公司法的原則訂立，惟公司法與現時的英國公司法有相當大的差異。以下為公司法若干條文的概要，惟此概要不表示包括所有適用的條文及例外情況，亦不表示總覽有別於有利益關係人士可能較熟悉的司法權區的同類條文的公司法及稅務各事項。

2. 註冊成立

本公司於2018年12月13日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。因此，其必須在開曼群島以外地區經營其大部分業務。本公司須每年向開曼群島的公司註冊處處長呈交年報並根據其法定股本數額繳付一筆費用。

3. 股本

公司法准許公司發行普通股、優先股、可贖回股份或綜合發行上述各種股份。

公司法規定，倘公司按溢價發行股份，不論是旨在換取現金或其他，須將相當於該等股份的溢價總值的款項撥入「股份溢價賬」內。倘公司根據作為收購或註銷任何其他公司股份的代價的任何安排配發並以溢價發行股份的溢價，公司可選擇不按上述規定處理。公司法規定，在公司的組織章程大綱及細則規定(如有)的規限下，公司可按其不時釐定的方式運用股份溢價賬，其中包括(但不限於)：

(a) 向股東分派或派發股息；

(b) 繳足公司未發行股份的股本，以便向股東發行已繳足股款的股本之紅股；

(c) 贖回及購回股份(惟須符合公司法第37條的規定)；

(d) 註銷公司的開辦費用；

(e) 註銷公司發行任何股份或債券所支付的費用、佣金或所給予折讓；及

(f) 支付贖回或購買公司任何股份或債券應支付的溢價。

股份溢價賬不得用作向股東分派或派發股息，除非該公司在緊隨支付建議的分派或股息之日後有能力償還在其於日常業務中到期清付的債項。

公司法規定，在開曼群島大法院認可下，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。

在公司法的詳細規定下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，倘若其組織章程細則許可，則可以發行可按公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份。此外，在組織章程細則許可下，公司亦可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。購買的方式必須得到公司的組織章程細則許可或公司以普通決議案批准。組織章程細則可指明公司董事可決定購買的方式。公司只可贖回或購買本身已繳足股款的股本之股份。如公司贖回或購買本身股份後再無任何持股的股東，則不可贖回或購買本身股份。除非在緊隨建議付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以公司股本贖回或購買本身的股份，乃屬違法。

開曼群島並無明文限制公司提供財務資助以購買或認購公司本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎及誠信考慮下認為適當提供該等資助乃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。

4. 股息及分派

除公司法第34條的規定外，並無有關派息的法定規定。根據英國案例法(可能於開曼群島在此方面具有說服力)，股息只可以從公司的利潤分派。此外，公司法第34條許可，在符合償還能力且按公司組織章程大綱及細則的規定(如有)，公司可由股份溢價賬支付股息及分派(詳情請見上文第3段)。

5. 股東訴訟

開曼群島法院預期將參考英國的案例法判例。*Foss v. Harbottle*判例(及其例外案例)獲開曼群島法院引用及遵從。該案例准許少數股東以公司名義進行集體訴訟或引申訴訟，對(a)超越公司權限或非法行為，(b)欺詐少數股東而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)並無得到由所需規定大多數(或特別指定大多數)股東通過的決議案提出訴訟。

6. 保障少數股東

如公司並非銀行且其股本分為股份，則開曼群島大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業務並按大法院指定的方式向法院呈報結果。

公司任何股東可入稟開曼群島大法院，如法院認為根據公平而公正的理由公司理應清盤，則可發出清盤令。

股東對公司的索償，一般而言須根據適用於開曼群島的一般合同法或民事侵權法，或根據公司的組織章程大綱及細則所確立作為股東具有的個別權利而提出。

開曼群島法院已引用並依循英國普通法有關不容許主要股東欺詐少數股東的規定。

7. 出售資產

公司法並無特定條文限制董事出售公司資產的權力。根據一般法律，董事在行使上述權力時須以審慎及誠信的態度並為適當及符合公司利益的目標而進行。

8. 會計及審核規定

公司法規定，公司須就下列各項保存適當的賬冊：

(a) 公司所有收支款項及所有產生收支的事項；

(b) 公司所有銷貨與購貨記錄；及

(c) 公司的資產與負債。

如賬冊不能真實及公平地反映公司狀況及解釋有關的交易，則不被視為適當保存的賬冊。

9. 股東名冊

在其組織章程細則的規定規限下，獲豁免公司可在董事不時認為適當而在開曼群島或以外的地點設置股東總名冊及任何分冊。公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長遞交任何股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，不會供公眾查閱。

10. 查閱賬冊及記錄

公司股東根據公司法一般並無查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄副本的權利，惟具有公司的組織章程細則可能載列的權利。

11. 特別決議案

公司法規定特別決議案須獲最少三分之二有權出席股東大會及投票的股東親身或(如准許委派代表)其代表在股東大會通過，並已正式發出召開該大會並指明擬提呈的決議案為特別決議案的通告(惟倘公司於其組織章程細則指明大多數為必須多於三分之二，及可額外指明該大多數(即

不少於三分之二)可能不同於其他需要特別決議案通過的事項除外)。如公司的組織章程細則許可，公司當時所有有權表決的股東以書面簽署的決議案亦可具有特別決議案的效力。

12. 附屬公司擁有母公司的股份

如母公司的宗旨許可，則公司法並不禁止開曼群島公司購買及持有其母公司的股份。任何附屬公司的董事在進行上述購買時，必須以審慎及誠信的態度並以適當及符合附屬公司利益的目標而進行。

13. 併購及合併

公司法允許開曼群島公司之間及開曼群島公司與非開曼群島公司之間進行併購及合併。就此而言，(a)「併購」指兩家或以上組成公司合併，並將其業務、財產及負債歸屬至其中一家存續公司內；及(b)「合併」指兩家或以上的組成公司整合為一家合併公司，並將該等公司的業務、財產及負債歸屬至該合併公司。為進行併購或合併，併購或合併計劃書須獲各組成公司的董事批准，而該計劃必須獲(a)各組成公司以特別決議案授權及(b)組成公司的組織章程細則可能列明的其他授權(如有)。該併購或合併計劃書必須向開曼群島公司註冊處處長存檔，連同有關合併或存續公司償債能力的聲明、各組成公司的資產及負債清單以及承諾將有關併購或合併證書的副本送交各組成公司股東及債權人的承諾書，並將在開曼群島憲報刊登併購或合併的通告。除若干特殊情況外，有異議股東有權於作出所需程序後獲支付其股份的公允價值，惟倘各方未能就此達成共識，則將由開曼群島法院釐定。遵守此等法定程序進行的併購或合併毋須經法院批准。

14. 重組

法定條文規定進行重組及兼併須於就此召開的大會(視情況而定)，獲得出席大會的大多數股東或債權人(佔股東或債權人價值的75%)贊成，並於其後獲開曼群島大法院批准。雖然有異議的股東可向大法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公允價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，大法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易，而倘該項交易獲批准及完

成，有異議股東將不會獲得類似諸如美國公司的異議股東一般具有的估值權利(即以司法方式釐定其股份的估值而獲得現金的權利)。

15. 收購

如一家公司提出收購其他公司的股份，且在提出收購建議後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購，則收購人在上述四個月期滿後的兩個月內，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其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島大法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明大法院應行使其酌情權，惟大法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購的有關股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法逼退少數股東。

16. 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司組織章程細則對高級職員及董事作出彌償保證，惟以開曼群島法院認為違反公眾政策的任何有關條文為限(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

17. 清盤

法院可對公司頒令強制清盤，或(a)倘公司有能力償債，則根據其股東特別決議案，或(b)倘公司無力償債，則根據其股東的普通決議案自動清盤。清盤人負責集中公司資產(包括出資人(股東)應付的款項(如有))、確定債權人名單及償還公司所欠債權人的債務(如資產不足償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人的名單，以及根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

18. 轉讓印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島持有土地權益的公司股份除外。

19. 稅項

根據開曼群島稅務優惠法(2018年修訂本)第6條，本公司可獲得開曼群島財政司司長承諾：

(a) 開曼群島現行法律概不會就本公司或其業務所得溢利、收入、收益或增值徵收任何稅項；及

(b) 此外，本公司毋須就下列各項繳納溢利、收入、收益或增值所需繳納的稅項或遺產稅或繼承稅：

(i) 本公司股份、債券或其他承擔；或

(ii) 就全部或部分任何有關付款(定義見稅務優惠法(2018年修訂本)第6(3)條)繳納預扣稅。

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，且無承繼稅或遺產稅。除不時因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將該等文據帶入開曼群島司法權區而可能須予支付若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立適用於由本公司作出或向本公司作出的任何付款的雙重徵稅協定。

20. 外匯管制

開曼群島並無外匯管制法規或貨幣限制。

21. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的法律顧問邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥已向本公司發出一份意見函，概述開曼群島公司法的各方面。如本招股章程附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所述，該意見函連同公司法文本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的任何司法權區法律之間的差異，應尋求獨立法律意見。

1. 有關本集團及附屬公司的進一步資料

1.1 本公司於開曼群島註冊成立及本公司根據公司條例第16部註冊

本公司於2018年12月13日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，註冊辦事處位於PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。本公司已於香港設立營業地點(地址為香港中環皇后大道中149號華源大廈9樓)及於2019年4月9日於香港根據公司條例第16部註冊為一間非香港公司。就該註冊而言，曹炳昌先生已獲委任為本公司的授權代表，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，故我們須遵守開曼群島相關法規及組織章程(包括大綱及細則)。開曼群島公司法有關方面及細則的若干條文的概要載於本招股章程附錄四。

1.2 本公司股本變動

(a) 本公司於2018年12月13日註冊成立，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。

(b) 於2018年12月13日，一股面值為0.01港元的繳足股份已配發及發行予Mapcal Limited(初始認購人及獨立第三方)，其於同日已轉讓予鑫苑地產。

(c) 於2019年3月21日，本公司分別向鑫苑地產、英屬處女群島－張勇、英屬處女群島－楊玉岩、英屬處女群島－崔勇及香港－劉懷宇配發及發行281,249股、15,000股、15,000股、3,750股及3,750股全部未繳股款的股份。

(d) 於2019年3月21日，37,500股股份及18,750股股份根據首次公開發售前股份獎勵計劃(其主要條款載於本節「－4.首次公開發售前股份獎勵計劃及首次公開發售後購股權計劃－4.1首次公開發售前股份獎勵計劃」分節)分別配發及發行予英

屬處女群島－管理層(本集團九名經選定董事及僱員之代名人公司)及英屬處女群島－張立洲(本公司的彼時董事張立洲先生之代名人公司)。本公司緊隨上述配發後的股權列示如下：

股東	所持股份數目	股權百分比
		(%)
鑫苑地產	281,250	75.00
英屬處女群島－管理層	37,500	10.00
英屬處女群島－張立洲	18,750	5.00
英屬處女群島－張勇	15,000	4.00
英屬處女群島－楊玉岩	15,000	4.00
英屬處女群島－崔勇	3,750	1.00
香港－劉懷宇	3,750	1.00
總計：	375,000	100.00

(e) 根據安排協議，於英屬處女群島－張立洲將所有的18,750股股份轉讓至鑫苑地產後，於2019年8月20日，將本公司法定股本中每股面值為0.01港元的已發行及未發行股份分拆為1,000股每股面值為0.00001港元的股份，以致本公司的法定股本380,000港元將分拆為38,000,000,000股每股面值為0.00001港元的股份。於2019年8月23日，本公司將上述所有未繳股款股份入賬列為繳足，代價為資本化本公司欠鑫苑地產、英屬處女群島－張勇、英屬處女群島－楊玉岩、英屬

處女群島－崔勇及香港－劉懷宇各自的股東貸款。緊隨上述撥充資本後本公司的股權列示如下：

本公司股東	所持股份數目	股權百分比
		(%)
鑫苑地產	300,000,000	80.00
英屬處女群島－管理層	37,500,000	10.00
英屬處女群島－張勇	15,000,000	4.00
英屬處女群島－楊玉岩	15,000,000	4.00
英屬處女群島－崔勇	3,750,000	1.00
香港－劉懷宇	3,750,000	1.00
總計：	375,000,000	100.00

(f) 根據全球發售，本公司將提呈發售125,000,000股發售股份(即本公司已發行股本總數(經根據全球發售提呈發售的股份及並未計及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後可能配發及發行的任何股份擴大後)的25%)，以供香港公眾認購及配售予專業、機構及個人投資者。

(g) 緊隨全球發售完成後(並未計及根據首次公開發售後購股權計劃可能發行的任何股份)，本公司緊隨全球發售完成後的已發行股本總額將為5,000港元(分為500,000,000股每股面值0.00001港元繳足或入賬列為繳足的股份)，而本公司授權發行的37,500,000,000股股份仍未發行。

(h) 除因根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使及行使本節「－1.有關本集團及附屬公司的進一步資料－1.3我們的股東於2019年9月16日通過的書面決議案」分節所述的發行股份一般授權外，本公司現時並無意向發行本公司任何法定但未發行股本，未經我們的股東於股東大會上事先批准，不得發行股份而導致本公司控制權發生實際變更。

(i) 除本招股章程所披露者外，本公司股本自其註冊成立以來並無變更。

1.3 我們的股東於2019年9月16日通過的書面決議案

根據我們的全體股東於2019年9月16日通過的書面決議案，以下事項(其中包括)獲通過：

(a) 有條件批准及採納組織章程大綱及細則，自上市日期起生效；

(b) 待(A)聯交所上市委員會批准已發行及根據全球發售將予發行的股份上市及買賣(包括根據全球發售、根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何額外股份)及該上市及批准其後不會於股份於聯交所開始買賣前被撤回；(B)聯席牽頭經辦人(代表包銷商)與本公司已正式協定發售價，並於定價日或前後交付定價協議；(C)於定價日或前後簽立及交付包銷協議；及(D)包銷商根據包銷協議須承擔的責任成為無條件且該等責任並未根據包銷協議的條款而終止，在各情況下均須於有關包銷協議指定的日期及時間或之前(除非該等條件於該等日期及時間或之前獲豁免並以此為限)及無論如何不遲於本招股章程日期起計30天後達成：

(i) 批准全球發售，並且授權董事根據全球發售配發及發行發售股份；

(ii) 批准及採納首次公開發售後購股權計劃(其主要條款載於本節「－4.首次公開發售前股份獎勵計劃及首次公開發售後購股權計劃－4.2首次公開發售後購股權計劃」分節)的規則，並授權董事批准任何聯交所可能接受或不反對的首次公開發售後購股權計劃規則的修訂，及由董事全權酌情決定根據首次公開發售後購股權計劃認購最多為首次公開發售後購股權計

劃所述限額的股份，以及因行使根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權而配發、發行及處置股份，以及採取使首次公開發售後購股權計劃生效可能屬必要、適宜或權宜的一切該等步驟；

(iii) 授予我們的董事一般無條件授權(「**發行授權**」)，以行使本公司一切權力配發、發行及處理股份(透過供股、以股代息計劃或根據組織章程細則規定配發股份以代替任何股息的全部或部分的類似安排，或因根據首次公開發售後購股權計劃或根據全球發售或根據股東於股東大會上授出的任何特別授權而可能授出的任何購股權的行使，或在行使本公司任何認股權證或可轉換為股份的任何證券所附帶的認購或轉換權利時發行的股份除外)，惟股份總數不超過(a)本公司於緊隨全球發售完成後之已發行股份總數(但不包括(倘適用)因行使根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份)的20%，及(b)本公司根據購回授權(如下文所述)購回的股份(如有)總數，直至本公司下屆股東週年大會結束，或組織章程細則或開曼群島任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會之日，或股東通過普通決議案撤銷或修改授予董事的權力(以最早發生者為準)為止；

(iv) 授予董事一般無條件授權(「**購回授權**」)，以為及代表本公司行使一切權力購回股份總數不超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數10%的股份(但不包括(倘適用)因行使根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份)，直至本公司下屆股東週年大會結束，或組織章程細則或開曼群島任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會之日，或股東通過普通決議案撤銷或修改授予董事的權力(以最早發生者為準)為止；及

(v) 透過增加本公司(如有)根據上文(iv)分段購回的有關股份擴大根據上文(iii)分段配發、發行及處理股份的一般授權。

1.4 有關本集團附屬公司的進一步資料

本公司合共擁有16間附屬公司，其中一間於英屬處女群島註冊成立、其中一間於香港註冊成立及其中14間於中國註冊成立。於最後實際可行日期，該等公司的公司資料概要載列如下：

(a) 於英屬處女群島註冊成立的附屬公司

公司全名	Xinyuan Property Management Service (BVI) Ltd.
註冊成立日期	2019年1月2日
已發行股份數目	100
本集團應佔股權百分比	100%
主要業務活動	投資控股

(b) 於香港註冊成立的附屬公司

公司全名	Xinyuan Property Management Service (HK) Ltd.
註冊成立日期	2019年1月8日
已發行股本	100港元
已發行股份數目	100
本集團應佔股權百分比	100%
主要業務活動	投資控股

(c) 於中國註冊成立的附屬公司

(1)	公司全名	鑫苑科技服務集團有限公司
	註冊成立日期	1998年12月28日
	已發行股本	人民幣50,000,000元
	本集團應佔股權百分比	100%
	主要業務活動	提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務
(2)	公司全名	青島鑫苑金光物業發展有限公司
	註冊成立日期	2001年11月6日
	已發行股本	人民幣1,000,000元
	本集團應佔股權百分比	60%
	主要業務活動	提供物業管理服務
(3)	公司全名	北京鑫享滙成物業服務有限公司
	註冊成立日期	2013年10月18日
	已發行股本	人民幣10,000,000元
	本集團應佔股權百分比	100%
	主要業務活動	提供物業管理服務

(4)	公司全名	河南鑫苑房地產營銷策劃有限公司
	註冊成立日期	2015年7月30日
	已發行股本	人民幣1,000,000元
	本集團應佔股權百分比	100%
	主要業務活動	提供物業營銷服務
(5)	公司全名	河南悅晟行物業服務有限公司
	註冊成立日期	2016年4月15日
	已發行股本	人民幣5,000,000元
	本集團應佔股權百分比	100%
	主要業務活動	提供物業管理服務
(6)	公司全名	河南鑫苑物業服務有限公司
	註冊成立日期	2016年12月1日
	已發行股本	人民幣10,000,000元
	本集團應佔股權百分比	100%
	主要業務活動	提供物業管理服務

(7)	公司全名	濱海華芳物業有限公司
	註冊成立日期	2017年6月12日
	已發行股本	人民幣2,680,000元
	本集團應佔股權百分比	100%
	主要業務活動	提供物業管理服務
(8)	公司全名	濮陽中房鑫苑物業服務有限公司
	註冊成立日期	2017年11月29日
	已發行股本	人民幣5,000,000元
	本集團應佔股權百分比	65%
	主要業務活動	提供物業管理服務
(9)	公司全名	河南誠至行物業服務有限公司
	註冊成立日期	2017年12月15日
	已發行股本	人民幣5,000,000元
	本集團應佔股權百分比	100%
	主要業務活動	提供物業管理服務

(10)	公司全名	河南格宸文化傳媒有限公司
	註冊成立日期	2019年3月14日
	已發行股本	人民幣10,000,000元
	本集團應佔股權百分比	100%
	主要業務活動	提供活動策劃服務
(11)	公司全名	滎陽市鑫之晟物業服務有限公司
	註冊成立日期	2019年4月9日
	已發行股本	人民幣10,000,000元
	本集團應佔股權百分比	100%
	主要業務活動	提供物業管理服務
(12)	公司全名	河南省盈晟機電工程有限公司
	註冊成立日期	2019年4月10日
	已發行股本	人民幣20,000,000元
	本集團應佔股權百分比	51%
	主要業務活動	提供智能工程服務

(13)	公司全名	新沂鑫苑物業服務有限公司
	註冊成立日期	2019年5月7日
	已發行股本	人民幣10,000,000元
	本集團應佔股權百分比	100%
	主要業務活動	提供物業管理服務
(14)	公司全名	安陽鑫恒悅物業服務有限公司
	註冊成立日期	2019年6月26日
	發行股本	人民幣10,000,000元
	本集團應佔股權百分比	100%
	主要業務活動	提供物業管理服務

1.5 重組

為籌備上市，本集團旗下公司進行重組以理順本集團的企業架構及本公司成為本集團的控股公司。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史及重組」一節。

1.6 附屬公司的股本變動

附屬公司列於本招股章程附錄一所載的會計師報告。

除本招股章程「歷史及重組」一節所披露者外，本公司任何附屬公司的股本於緊接本招股章程日期前兩年內並無變更。

1.7 本公司購回自身的證券

本節載有聯交所規定就本公司購回自身的證券而須載入本招股章程的資料。

(a) 上市規則條文

上市規則允許以聯交所作第一上市地的公司在聯交所購回自身的證券，惟須受若干限制規限，其中較為重要者概述如下：

(i) 股東批准

以聯交所作第一上市地的公司作出的所有建議證券(如為股份則必須為已繳足股款的股份)購回均須事先藉股東的普通決議案(以一般授權或就個別交易作出特別批准的方式)批准。

(ii) 資金來源

購回須從根據本公司組織章程大綱及細則、上市規則及開曼群島適用法律規定可合法用作此用途的資金中撥付。上市公司不得以現金以外的代價或根據聯交所的交易規則規定的結算方式以外的其他方式在聯交所購回其本身的證券。受前文所規限，根據公司法，本公司進行的任何購回可自本公司的溢利、本公司的股份溢價賬或為購回而發行新股份的所得款項中撥付，或倘獲細則如此准許及在本公司仍具償付能力的規限下，則可自資本中撥付。凡於購買時須支付超過所購回股份面值的任何溢價的金額均須從溢利或本公司的股份溢價賬中的進賬額中撥付，或如獲細則准許及在公司法規限下，則可自資本中撥付。

(iii) 買賣限制

上市公司可在聯交所購回的股份總數最多為已發行股份總數的10%。緊隨購回後30日期間內，在未經聯交所事先批准下，公司不得發行或宣佈建議發行新證券(惟因行使在有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定本公司發行證券的類似工具而發行證券除外)。此外，倘購買價較股份於先前五個交

易日在聯交所買賣的平均收市價高出5%或以上，則上市公司不得在聯交所購回其股份。倘購回證券會導致由公眾人士持有的上市證券數目下跌至低於聯交所規定的有關指定最低百分比，上市規則亦禁止上市公司購回其證券。公司須促使其委任以購回證券的經紀應聯交所可能提出的要求向聯交所披露有關購回的資料。

(iv) 購回股份的地位

所有獲購回的證券(不論在聯交所或以其他方式購回)將自動撤銷上市，而該等證券的證書均必須註銷及銷毀。

(v) 暫停購回

在獲悉內幕消息後任何時間，上市公司不得在聯交所購回任何證券，直至有關消息已獲公佈為止。尤其是，於緊接以下日期(以較早者為準)前一個月期間內：(a)批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期期間業績(無論上市規則有否規定)之董事會會議日期(以按上市規則首次知會聯交所的日期為準)及(b)上市公司根據上市規則規定刊登任何年度或半年度業績公告或季度或任何其他中期期間業績公告(無論上市規則有否規定)的最後限期，直至業績公告日期為止，上市公司不得在聯交所購回其股份，惟特殊情況則除外。此外，倘上市公司違反上市規則，聯交所可禁止其在聯交所購回證券。

(vi) 申報規定

有關在聯交所或以其他方式購回證券的若干資料均須在不遲於下一個營業日的早市或任何開市前時段(以較早者為準)開始前30分鐘向聯交所匯報。此外，上市公司的年報須披露有關年內購回證券的詳情，包括所購回證券數目的月度分析、每股購買價或就全部有關購回支付的最高及最低價格(倘有關)，以及所付總價格。

(vii) 核心關連人士

上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「核心關連人士」(即本公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員或主要股東或彼等的緊密聯繫人)購回證券，而核心關連人士亦不得在知情的情況下向本公司出售其證券。

(b) 購回的理由

我們的董事相信，購回股份的能力乃符合本公司及我們的股東的利益。視乎情況而定，購回或會提高每股股份資產淨值及／或盈利。我們的董事已尋求授出購回股份的一般授權，使本公司在適當情況下可靈活購回股份。在任何情況下將予購回的股份數目，以及購回該等股份的價格及其他條款，將於有關時刻由董事基於當時的情況而決定。

(c) 購回的資金及對營運資金或資本負債狀況的影響

於購回證券時，本公司僅可動用根據其組織章程大綱及組織章程細則、上市規則及開曼群島適用法律可合法用作此用途的資金。

倘於股份購回期間之任何時間內全面行使購回授權，則或會對本公司之營運資金或資本負債狀況造成重大不利影響(與本招股章程所披露的狀況比較)。

然而，我們的董事不擬在致令對董事認為不時適合本公司的營運資金需求或資本負債水平造成重大不利影響之情況下行使該項一般授權。

(d) 一般事項

基於緊隨全球發售完成後已發行500,000,000股股份(並未計及因行使根據首次

公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份)，全面行使購回授權或會相應致令本公司於以下任何一項最早發生者前期間購回最多約10%股份：

(i) 我們的下屆股東週年大會結束時；或

(ii) 任何適用法例或組織章程細則規定我們須舉行下屆股東週年大會之期間結束時；或

(iii) 我們的股東於股東大會上藉普通決議案變更或撤銷該項授權時。

我們的董事或(據彼等經作出一切合理查詢後所深知)任何彼等的緊密聯繫人目前一概無意向本公司出售任何股份。

我們的董事已向聯交所承諾，在可能適用的情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘因任何股份購回導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則有關增加就收購守則而言將會被視為一項收購。

因此，一名股東或一組一致行動的股東或會取得或鞏固對本公司的控制權，並有責任根據收購守則規則26提出強制性要約。除上述者外，我們的董事並不知悉因根據購回授權進行的任何購回而產生收購守則項下的任何後果。倘任何股份購回會導致公眾人士持有的股份數目跌至低於當時已發行股份的25%，則該購回僅可在獲聯交所同意豁免遵守上市規則有關公眾持股量之規定時，方可進行。除特殊情況外，一般認為此項豁免條文不會獲得豁免。

概無本公司關連人士已知會本公司，表示彼目前有意在購回授權獲行使時，將股份出售予本公司，亦無承諾不會將股份出售予本公司。

2. 有關我們業務的其他資料

2.1 重大合約概要

本公司或我們的附屬公司於本招股章程日期前兩年內訂立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)如下：

(i) 河南鑫苑順晟置業有限公司(「**河南順晟**」)與鑫苑科技訂立的日期為2018年6月8日公寓產品整購合同，據此，河南順晟同意出售及鑫苑科技同意購買於鑫苑名城2號院的342套總建築面積10,000平方米的公寓，代價為人民幣89,236,380元；

(ii) 青島城投實業有限公司(「**青島城投**」)與河南鑫苑訂立的日期為2018年2月9日股權轉讓協議，據此，青島城投同意轉讓青島鑫苑60%的股權予河南鑫苑，代價為人民幣2,177,600元；

(iii) 鑫苑科技、河南青檸、李燕輝及河南洋堅實業有限公司訂立的日期為2018年4月12日投資協議(「**河南青檸協議**」)，據此，鑫苑科技同意於河南青檸投資人民幣36,710,000元以收購河南青檸51%的股權；

(iv) 鑫苑科技、李燕輝及河南青檸訂立的日期為2018年10月22日河南青檸協議補充協議，據此，鑫苑科技於河南青檸的出資金額由人民幣36,710,000元減少至人民幣24,460,000元；

(v) 鑫苑地產與本公司訂立的日期為2019年3月19日股東貸款協議，據此，鑫苑地產同意向本公司提供金額為人民幣230百萬元或與其數額相等的其他貨幣的股東貸款；

(vi) 鑫苑仁居(北京)與鑫苑－香港訂立的日期為2019年4月23日之股權轉讓協議，據此，鑫苑仁居(北京)同意向鑫苑－香港轉讓其於鑫苑科技的75%的股權，代價為人民幣172,500,000元；

(vii) 上海合欣利與鑫苑－香港訂立的日期為2019年4月23日之股權轉讓協議，據此，上海合欣利同意向鑫苑－香港轉讓其於鑫苑科技的19%的股權，代價為人民幣43,700,000元；

(viii) 張勇與鑫苑－香港訂立的日期為2019年4月23日之股權轉讓協議，據此，張勇同意向鑫苑－香港轉讓其於鑫苑科技的4%的股權，代價為人民幣9,200,000元；

(ix) 崔勇與鑫苑－香港訂立的日期為2019年4月23日之股權轉讓協議，據此，崔勇同意向鑫苑－香港轉讓其於鑫苑科技的1%的股權，代價為人民幣2,300,000元；

(x) 劉懷宇與鑫苑－香港訂立的日期為2019年4月23日之股權轉讓協議，據此，劉懷宇同意向鑫苑－香港轉讓其於鑫苑科技的1%的股權，代價為人民幣2,300,000元；

(xi) 本公司、鑫苑地產、張立洲及英屬處女群島－張立洲訂立的日期為2019年8月14日的安排協議，據此，(i)英屬處女群島－張立洲應根據首次公開發售前股份獎勵計劃以張立洲向本公司支付的退款人民幣2,800,000元為代價轉讓18,750股股份予鑫苑地產及(ii)鑫苑地產應使用其貸款予本公司的部分股東貸款人民幣2,800,000元結算有關股份的代價；

(xii) 英屬處女群島－張勇、英屬處女群島－楊玉岩、英屬處女群島－崔勇、香港－劉懷宇及本公司訂立的日期為2019年8月14日之股東貸款協議，據此，英屬處女群島－張勇、英屬處女群島－楊玉岩、英屬處女群島－崔勇、香港－劉懷宇同意向本公司提供金額合共為人民幣23百萬元或與其數額相等的其他貨幣的股東貸款；

(xiii) 鑫苑地產、英屬處女群島－張勇、英屬處女群島－楊玉岩、英屬處女群島－崔勇、香港－劉懷宇及本公司訂立的日期為2019年8月23日之貸款資本化協議，據此，各方同意各自金額為人民幣198,600,000元(或與其數額相等的其他貨幣)及人民幣23,000,000元(或與其數額相等的其他貨幣)的未償還股東貸款將資本化為股份；

(xiv) 彌償契據；

(xv) 不競爭契據；及

(xvi) 香港公開發售包銷協議。

2.2 本集團的知識產權

於最後實際可行日期，我們已註冊或獲許可使用下列對我們的業務而言屬重大之知識產權。

(a) 商標

於最後實際可行日期，本集團獲許可使用下列董事認為對我們的業務而言屬重大之商標：

商標	註冊編號	類別	註冊所有人名稱	註冊地點	註冊日期	註冊屆滿日期	許可期限
鑫苑 XINYUAN	14974069	39	河南鑫苑置業有限公司	中國	2015年7月28日	2025年7月27日	自商標使用許可協議日期開始永久有效
鑫苑 XINYUAN	14974206	41	河南鑫苑置業有限公司	中國	2015年7月28日	2025年7月27日	自商標使用許可協議日期開始永久有效
鑫苑 XINYUAN	14973921	36	河南鑫苑置業有限公司	中國	2015年7月28日	2025年7月27日	自商標使用許可協議日期開始永久有效
鑫苑 XINYUAN	14973949	35	河南鑫苑置業有限公司	中國	2015年7月28日	2025年7月27日	自商標使用許可協議日期開始永久有效

商標	註冊編號	類別	註冊所有人名稱	註冊地點	註冊日期	註冊屆滿日期	許可期限
conbow	28773601	9	北京愛接力	中國	2018年12月21日	2028年12月20日	自商標使用許可協議日期開始永久有效

於最後實際可行日期，本集團已於中國申請註冊以下董事認為對我們的業務屬重大的商標：

商標	申請編號	類別	申請人名稱	申請地點	申請日期
悅晟行物业 YUESHENGHANG PROPERTY	39033988	36	河南悅晟行	中國	2019年6月21日
CENZHI 诚至行	39022754	36	河南誠至行	中國	2019年6月21日

(b) 域名

於最後實際可行日期，本集團已註冊以下董事認為對我們的業務而言屬重大的域名：

域名	註冊人	ICP經營許可證／備案文號	註冊日期	屆滿日期
xywyfw.com	鑫苑科技	豫ICP備13010319-1號	2013年5月10日	2026年5月10日
xykjfw.net	鑫苑科技	豫ICP備19012115號-1	2019年3月29日	2020年3月29日
鑫苑物业.中国	鑫苑科技	–	2019年1月21日	2029年1月21日
鑫苑物业.cn	鑫苑科技	–	2019年1月21日	2029年1月21日

域名	註冊人	ICP經營許可證／備案文號	註冊日期	屆滿日期
鑫苑物业.net	鑫苑科技	–	2019年1月21日	2029年1月21日
鑫苑物业.com	鑫苑科技	–	2019年1月21日	2029年1月21日
鑫苑物业.网络	鑫苑科技	–	2019年1月21日	2029年1月21日
鑫苑物业.公司	鑫苑科技	–	2019年1月21日	2029年1月21日
xymp.hk	鑫苑科技	–	2019年9月18日	2020年9月18日

3. 有關我們董事及主要股東的其他資料

3.1 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及相聯法團的股本、相關股份或債權證的權益及淡倉

緊隨全球發售完成後(並未計及因行使根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份)，一旦股份上市，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份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的該等條文彼等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條須記入該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉列示如下：

(i) 於本公司擁有的權益

董事姓名	權益性質／身份	所持股份數目(L) *(附註i)*	概約股權百分比
執行董事			
王研博女士	實益擁有人	11,250,000	2.25%
黃波先生	實益擁有人	5,625,000	1.125%
非執行董事			
張勇先生	受控法團權益*(附註ii)*	15,000,000	3.00%
楊玉岩女士	受控法團權益*(附註iii)*	15,000,000	3.00%

附註：

(i) 字母「L」指於我們股份的好倉。

(ii) 英屬處女群島－張勇由張勇先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張勇先生被視為於英屬處女群島－張勇擁有權益的股份中擁有權益。

(iii) 英屬處女群島－楊玉岩由楊玉岩女士全資擁有。根據證券及期貨條例，楊玉岩女士被視為於英屬處女群島－楊玉岩擁有權益的股份中擁有權益。

(ii) 於本公司之相聯法團擁有的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質／身份	所持股份數目	概約股權百分比
張勇先生	鑫苑地產控股	實益擁有人	29,490,724 *(附註i)*	25.90%
楊玉岩女士	鑫苑地產控股	全權信託創始人 *(附註ii)*	28,400,000	24.94%

附註：

(i) 於最後實際可行日期，張勇先生直接持有28,400,000股股份，並通過Universal World Development Co. Ltd.（由張勇先生全資擁有）於1,090,724股股份中擁有權益。

(ii) 根據楊玉岩女士(作為信託設立人)與HSBC International Trustee Limited(作為受託人)(「**受託人**」)訂立的日期為2015年11月24日的信託契據(「**信託契據**」)，The Spectacular Stage Trust (「**信託**」)作為全權信託而成立及該信託項下之受益人包括楊玉岩女士之家屬。

根據信託契據之條款，受託人須獲得楊玉岩女士(作為保護人)事先書面同意，方可直接或間接處置構成該信託資產之鑫苑地產控股任何股份並就該信託持有的股份進行投票，並根據楊玉岩女士之指示，促使持有股份的任何實體(由該信託直接或間接擁有)就該等股份進行投票。因此，根據經修訂的美國1934年證券交易法第13(d)條，楊玉岩女士或會被視為實益擁有信託直接或間接持有的所有股份。

除於本招股章程「歷史及重組」及「與控股股東的關係」各節及本節「－3.2董事服務合約及委任函」及「3.4關聯方交易」各分節所披露者外，概無董事或彼等的緊密聯繫人於本招股章程日期前三個年度內與本集團進行任何買賣。

(b) 主要股東之權益

據董事所知，緊隨全球發售完成後(並未計及因行使根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份)，於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益之人士之資料，請參閱本招股章程「主要股東」一節。

3.2 董事服務合約及委任函

各執行董事均已與本公司訂立服務合同，自上市日期起為期三年，相關協議可由任何一方通過提前至少三個月發出書面通知予以終止，各執行董事須遵守協議所載終止條文並須根據細則或不時生效的任何其他適用法律(規定其須離任)於本公司股東週年大會上退任及接受重選。

本公司應付相關執行董事的基本年薪須由董事會及薪酬委員會進行年度審閱。此外，執行董事有權不時收取經薪酬委員會建議並獲董事會全權酌情批准的酌情花紅，酌情花紅的金額參考本集團的財務表現及相關執行董事的個人表現釐定，惟相關執行董事須放棄就批准應向其支付的年度薪金、酌情花紅及其他福利的金額的任何決議投票且不得被計入相關會議的法定人數。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司簽訂委任函，初步期限為三年。彼等之委任須遵守細則下的董事輪值退任條文。

3.3 董事及高級管理層酬金

(i) 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年及截至2019年3月31日止三個月，本集團向董事支付的薪酬及授出實物福利總額分別約為人民幣3,354,000元、人民幣3,697,000元、人民幣3,548,000元及人民幣2,367,000元。

(ii) 根據現行安排，截至2019年12月31日止年度，本集團應付董事(包括非執行董事及獨立非執行董事，以其各自的董事身份)的薪酬總額(不包括酌情花紅)及上述董事應收的實物福利預期約為人民幣4百萬元。

(iii) 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年及截至2019年3月31日止三個月，概無董事或本集團任何成員公司的任何前任董事已收取任何款項(i)作為加入或加入本公司時的獎勵或(ii)作為失去本集團任何成員公司董事職位或與管理本集團任何成員公司事務有關的任何其他職位的補償。

(iv) 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年及截至2019年3月31日止三個月，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

3.4 關聯方交易

關聯方交易詳情載於本招股章程附錄一所載會計師報告附註31。

3.5 免責聲明

(a) 除本節「－3.有關我們董事及主要股東的其他資料－3.1權益披露－(a)董事及主要行政人員於本公司及相聯法團的股本、相關股份或債權證的權益及淡倉」分節所披露者外，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份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任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的任何權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須就董事進行的證券交易知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，各情況的前提均為我們的股份於聯交所上市；

(b) 除本節「－3.有關我們董事及主要股東的其他資料－3.1權益披露－(b)主要股東之權益」分節及本招股章程「主要股東」一節所披露者外，據任何董事或本公司主要行政人員所知，一旦股份於聯交所上市，概無任何人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益；

(c) 除本節「－2.有關我們業務的其他資料－2.1重大合約概要」分節及本招股章程「歷史及重組」及「與控股股東的關係」各節所披露者外，概無董事或本節「－6.其他資料－6.6專家資格」分節所列專家於本集團任何成員公司的發起或於緊接本招股章程刊發前兩年內本集團任何成員公司所購入、出售或租賃、或本集團任何成員公司擬購入、出售或租賃的任何資產中擁有權益；

(d) 除本節「－2.有關我們業務的其他資料－2.1重大合約概要」分節及本招股章程「歷史及重組」及「與控股股東的關係」各節所披露者外，概無董事於與本集團訂

立並於本招股章程日期仍然存續而性質或條件屬不尋常或對本集團的業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大利益；

(e) 除與包銷協議有關者外，概無本節「－6.其他資料－6.6專家資格」分節所列專家於本集團任何成員公司持有任何股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論可否依法強制執行)；

(f) 除包銷協議外，本節「－6.其他資料－6.6專家資格」分節所列的人士概無於在本招股章程日期仍然存續而對本集團的整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大利益；

(g) 除本節「－3.有關我們董事及主要股東的其他資料－3.2董事服務合約及委任函」分節所披露者外，概無董事與本公司或本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務合同(不包括於一年內到期或可由僱主在毋須支付賠償(法定賠償除外)下終止之合約)；

(h) 據董事所知，除本招股章程「業務」一節所披露者外，概無董事或彼等的緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股本的5%或以上者)於本集團於往績記錄期的任何五大客戶或五大供應商中擁有任何權益；及

(i) 概無董事於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(本集團的業務除外)中擁有權益。

4. 首次公開發售前股份獎勵計劃及首次公開發售後購股權計劃

4.1 首次公開發售前股份獎勵計劃

首次公開發售前股份獎勵計劃於2019年1月31日獲採納(「**採納日期**」)並於2019年3月15日修訂，其主要條款概述如下。由於首次公開發售前股份獎勵計劃並不涉及本公司授出購股權認購新股份，故首次公開發售前股份獎勵計劃毋須遵守上市規則第17章的條文。

(i) 計劃目的

首次公開發售前股份獎勵計劃主要目的為(i)反映鑫苑科技於2018年3月17日就本公司層面(其為本集團於重組後的最終控股公司)採納的股份獎勵計劃的內容並根據現有情況對其修改；(ii)表揚承授人所作出的貢獻；(iii)鼓勵及挽留承授人與本集團合作；及(iv)通過股份擁有權直接將承授人的權益與本公司股東相連繫。

(ii) 實行

根據首次公開發售前股份獎勵計劃及於全球發售前，本集團總計十名董事及僱員(各為「**承授人**」)於授出日期獲授總計56,250股股份(其後被分拆為56,250,000股股份)，佔本公司緊隨全球發售完成後及並未計及因行使根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份之經擴大已發行股本的11.25%。於2019年3月21日，所有上述獎勵股份已由本公司根據彼等要求配發及發行予承授人的代名人公司(即英屬處女群島－管理層及英屬處女群島－張立洲)。

根據首次公開發售前股份獎勵計劃已獲授股份的承授人概要載列如下：

承授人姓名	於本集團擔任之職位	代價 *(人民幣元)*	股份拆分後 獲授股份數目	緊隨全球 發售完成後 股權百分比 *(附註1)*
本公司董事				
王研博女士	執行董事兼行政總裁	1,680,000	11,250,000	2.25%
黃波先生	執行董事兼首席財務官	840,000	5,625,000	1.125%

承授人姓名	於本集團擔任之職位	代價 *(人民幣元)*	股份拆分後 獲授股份數目	緊隨全球 發售完成後 股權百分比 *(附註1)*
本集團高級管理層成員				
王彥濤先生	鑫苑科技之副總裁	840,000	5,625,000	1.125%
杜祥艷女士	鑫苑科技之人力資源中心總經理	560,000	3,750,000	0.75%
張蓉女士	鑫苑科技之營運總經理	560,000	3,750,000	0.75%
其他承授人				
黃金甫先生	鑫苑科技之營運總監	280,000	1,875,000	0.375%
呂紹輝先生	鑫苑科技之分公司經理	280,000	1,875,000	0.375%
張小飛先生	鑫苑科技之投資及開發中心副總裁	280,000	1,875,000	0.375%
安廣甫先生	鑫苑科技之分公司經理	280,000	1,875,000	0.375%
張立洲先生	本公司之彼時董事*(附註2)*	2,800,000	18,750,000 *(附註2)*	3.75% *(附註2)*
		總計：	56,250,000	11.25%

附註：

1. 該等百分比以緊隨全球發售完成後及並未計及因行使根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份之已發行股份500,000,000股為基準計算得出。

2. 張立洲先生於2018年12月13日獲委任為董事並於2019年4月19日調任為執行董事。張立洲先生於2019年6月30日辭任董事，以將更多時間投入其他個人事業中。根據首次公開發售前股份獎勵計劃，張立洲先生之辭任構成觸發事件(定義見下文)及本公司有權要求張立洲先生轉讓或促使其代名人(即英屬處女群島－張立洲)轉讓根據首次公開發售前股份獎勵計劃配發及發行予彼或其代名公司的所有股份(「**標的股份**」)中的合法及公平擁有權予本公司或其代名人。於2019年8月14日，本公司、鑫苑地產、張立洲先生及英屬處女群島－張立洲訂立安排協議，據此，(i)英屬處女群島－張立洲應根據首次公開發售前股份獎勵計劃以張立洲先生向本公司支付的退款人民幣2,800,000元為代價轉讓所有標的股份予鑫苑地產及(ii)鑫苑地產應使用其貸款予本公司的部分股東貸款人民幣2,800,000元結算標的股份的代價。於2019年8月20日完成標的股份轉讓後，張立洲先生不再為股東。

除上述者外，概無根據首次公開發售前股份獎勵計劃獎授其他股份，亦不會於上市日期或之後根據首次公開發售前股份獎勵計劃獎授其他股份。

(iii) 沒收獲授股份的觸發事件

各承授人受限於彼自授予日期至2021年12月31日(包括首尾兩天)期間繼續服務或為本集團工作之服務條件。倘承授人因下表所載時間內任何觸發事件(定義見下文)而不再為本公司或我們的任何附屬公司的董事、監事、僱員、高級職員、代理或顧問(「**不合格**」)，該承授人(「**不合格承授人**」)(或其法定代表或合法繼承人，視情況而定)須應本公司要求(i)轉讓或促使其代名人轉讓根據下表所載之首次公開發售前股份獎勵計劃項下已配發及發行予該不合格承授人的所有獲授股份各部分之合法及公平擁有權(「**沒收股份**」)(並無任何產權負擔)予本公司或其代名人；及(ii)緊隨該要求日期後的五個營業日內悉數退還不合格承授人及／或其代名人於取消本公司資格之日就沒收股份收取的所有股息；及本公司應緊隨該轉讓及退還股息後30個營業日內

悉數支付與該不合格承授人(或其法定代表或合法繼承人，視情況而定)沒收股份數目及沒收價格(定義見下文)之產品相等的金額。為此，「**沒收價格**」指(i)承授人每股獎勵股份支付的代價；或(ii)於取消資格日期每股公平收市價，以較低者為準：

取消資格日期	**不合格承授人將被沒收的全部獲授股份百分比(如有)**
於2019年12月31日或之前	100%
於2020年1月1日及2020年12月31日之間(包括首尾兩日)	98%
於2021年1月1日及2021年12月31日之間(包括首尾兩日)	80%

「**觸發事件**」指下列情況：

(i) 承授人已自本公司及／或我們的附屬公司每個辦事處辭職或離任；或

(ii) 承授人的職務／僱傭已被終止，乃由於承授人：

(aa) 因任何涉及其品格或誠信的任何刑事罪行而被定罪；

(bb) 根據香港的相關證券法律或不時生效的任何其他適用法律或法規而被指控、定罪或對任何罪行負責；

(cc) 挪用本集團資金；

(dd) 職務侵佔或偷竊；或披露本集團運營及／或技術秘密；或

(ee) 參與任何種類的貪污、行賄或受賄、為自身或他人在工作中尋求利益。

(iv) 禁售規定

各承授人不會，且不會促使其代名人，在未經買方事先書面同意的情況下，直接或間接地出售、給予、轉讓、出讓或處置下表所載不同時期配發及發行予該承授人所有獲授股份的各部分或以任何其他形式對該等股份設置任何產權負擔(在香港維持證券賬戶的一般過程中進行者除外)(「**禁售安排**」)：

	受限於禁售安排之各承授人全部獲授股份百分比
於2019年12月31日或之前	100%
於2020年1月1日及2020年12月31日之間(包括首尾兩日)	98%
於2021年1月1日及2021年12月31日之間(包括首尾兩日)	80%

(v) 首次公開發售前股份獎勵計劃之更改及終止

本公司或會對首次公開發售前股份獎勵計劃進行修訂，惟該修訂不得對其項下任何承授人之任何存續權利造成不利影響。首次公開發售前股份獎勵計劃將由採納日期開始生效，並於採納日期起有效及維持效力，為期三年。儘管有前文所述且不會影響任何承授人的任何存續權利，本公司或會於任何時間終止首次公開發售前股份獎勵計劃。

4.2 首次公開發售後購股權計劃

以下為藉我們的股東於2019年9月16日通過的書面決議案有條件採納的首次公開發售後購股權計劃的主要條款概要：

(i) 計劃目的

首次公開發售後購股權計劃之目的在於讓本集團能向選定參與者授出購股權，作為彼等為本集團所作貢獻的激勵或獎勵。董事認為，首次公開發售後購股權計劃

令參與基礎擴大，將能令本集團就僱員、董事及其他選定參與者對本集團作出的貢獻給予彼等獎勵。鑒於董事有權視乎不同情況決定在行使購股權前須達至的任何表現目標以及必須持有購股權的最短期限，且購股權的行使價在任何情況下均不得低於上市規則規定的價格或董事可能訂明的有關較高價格，預期購股權的承授人將會致力為本集團的發展作出貢獻，藉以令股份的市價有所增加，務求享有所獲授購股權帶來的裨益。

(ii) 參與者資格

董事可全權酌情邀請屬於下列任何參與者類別的任何人士接納可供認購股份的購股權：

(a) 本公司、其任何附屬公司或本集團任何成員公司持有其股本權益的任何實體(「**被投資實體**」)的任何僱員(不論全職或兼職，包括任何執行董事，但不包括任何非執行董事)；

(b) 本公司、其任何附屬公司或任何被投資實體的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；

(c) 向本集團任何成員公司或任何被投資實體提供貨品或服務的任何供應商；

(d) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何客戶；

(e) 向本集團任何成員公司或任何被投資實體提供研究、開發或其他技術支持的任何人士或實體；

(f) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何股東或由本集團任何成員公司或任何被投資實體發行的任何證券的任何持有人；

(g) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何業務範疇或業務發展的任何顧問(不論是否專業人士)或諮詢人；

(h) 已經以合營企業、商業聯盟或其他商業安排的方式對本集團的發展及增長作出或可能作出貢獻的任何其他組別或類別之參與者；

而就首次公開發售後購股權計劃而言，授出購股權之要約可向屬於上述任何參與者類別的一名或多名人士所全資擁有的任何公司作出。

為免生疑問，本公司向屬於上述任何參與者類別的任何人士授出可認購本公司股份或其他證券的任何購股權本身不得被解釋為根據首次公開發售後購股權計劃授出購股權，除非董事另行釐定則作別論。

上述任何類別參與者獲授任何購股權要約的資格將由董事不時按照董事有關彼對本集團的發展及增長作出的貢獻的意見予以釐定。

(iii) 股份數目上限

(a) 因行使根據首次公開發售後購股權計劃及本集團採納的任何其他購股權計劃已經授出但有待行使的所有尚未行使購股權而可予發行的股份數目最高合共不得超過本公司不時已發行股本的30%。

(b) 於行使根據首次公開發售後購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出的所有購股權(就此而言，不包括根據首次公開發售後購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃的條款已經失效的購股權)時可予配發及發行的股份總數合共不得超過於上市日期的已發行股份的10%(「**一般計劃限額**」)。

(c) 在受限於上文(a)但不影響下文(d)的情況下，本公司可在股東大會上尋求股東批准更新一般計劃限額，惟於行使根據首次公開發售後購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出的所有購股權後可予配發及發行的股份總數不得超過於批准該最新更新限額當日的已發行股份的10%，而就計算最新更新限額而言，根據首次公開發售後購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃先前授出的購股權(包括根據首次公開發售後購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃尚未行使、已註銷、已失效或已行使的購股權)將不會計算在內。本公司向股東發出的通函將包括(其中包括)上市規則第17.02 (2) (d)條規定的資料及上市規則第17.02 (4)條規定的免責聲明。

(d) 在受限於上文(a)但不影響上文(c)的情況下，本公司可在股東大會上尋求股東獨立批准授出超逾一般計劃限額的購股權或獲得有關批准前向本公司特別指定的參與者的授出上文(c)所述的最新更新限額(倘適用)。在該情況下，本公司必須向股東寄發通函，當中載有指定參與者的一般概況、將授出購股權的數目及條款、授出購股權予指定參與者之目的連同購股權的條款如何達至該目的之闡釋，以及上市規則第17.02 (2) (d)條規定的其他資料及上市規則第17.02 (4)條規定的免責聲明。

(iv) 每名參與者的最高配額

於任何12個月期間內，於行使根據首次公開發售後購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出的購股權(包括已行使或尚未行使的購股權)後已發行及須予發行予各承授人的股份總數不得超過本公司當時已發行股本的1%(「**個人限額**」)。直至有關進一步授出購股權之日(包括當日)任何12個月期間內，凡進一步授出購股權而超過個人限額，則必須獲股東在本公司股東大會上獨立批准，而有關承授人及其緊密聯繫人(或倘承授人為關連人士，則其聯繫人)均須放棄投票。本公司必須向股東寄發通函，而該通函必須披露參與者的身份、將予授出的購股權(及過往已經授予該名參與者的購股權)的數目及條款、上市規則第17.02 (2) (d)條規定的資料及上市規則第17.02 (4)條規定的免責聲明。將予授出的購股權的數目及條款(包括行使價)必須於股東批准前釐定，而提呈有關進一步授出的董事會會議日期就根據上市規則第17.03 (9)條附註(1)計算行使價而言應被視作授出日期。

(v) 向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人授出購股權

(a) 凡根據首次公開發售後購股權計劃向本公司董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人授出購股權，均必須獲得獨立非執行董事(不包括其本身或其聯繫人為購股權建議承授人的獨立非執行董事)批准。

(b) 倘向主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人授出任何購股權將導致於有關授出日期(包括當日)起計12個月期間內於行使已向及將向有關人士授出的全部購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)後已發行及將予發行的股份：

(i) 合共佔已發行股份超過0.1%；及

(ii) 根據股份於各授出要約日期的收市價計算的總值超過5百萬港元；

則有關進一步授出購股權必須獲股東在股東大會上批准。本公司須向股東寄發通函。承授人、其聯繫人及所有本公司的核心關連人士均必須在有關股東大會上放棄投贊成票。於大會為批准授出有關購股權之任何投票須以投票表決方式進行。授予主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人的購股權的條款如出現任何變動，均必須經股東在股東大會上批准。

(vi) 接納及行使購股權的時間

參與者可於授出購股權要約當日起計21日內接納購股權。

購股權持有人可根據首次公開發售後購股權計劃的條款於董事釐定及通知各承授人的期間隨時行使購股權，而該期間乃由作出授出購股權的要約當日開始，惟無論如何均須在不遲於授出購股權當日起計10年屆滿，並受有關提早終止的條文所規限。除非董事另有決定及授予承授人購股權的要約中另有列明，否則首次公開發售後購股權計劃並無規定購股權可予行使前須持有的最短期限。

(vii) 表現目標

除非董事於向承授人授出購股權之要約中另行釐定及載述，否則承授人毋須於可行使根據首次公開發售後購股權計劃授出的任何購股權前達成任何表現目標。

(viii) 股份的認購價及購股權的代價

首次公開發售後購股權計劃項下股份的認購價將為由董事釐定的價格，惟不得少於下列之最高者：(i)股份於授出購股權要約當日(須為營業日)在聯交所每日報價表中所列買賣一手或以上股份的收市價；(ii)股份於緊接授出購股權要約當日前五個營業日在聯交所每日報價表所列的平均收市價；及(iii)股份面值。

於接納授出的購股權時須繳付1港元的名義代價。

(ix) 股份地位

(a) 於行使購股權後配發及發行的股份須受本公司當時生效的組織章程細則的所有條文規限，並將在各方面與於購股權獲正式行使當日或(倘本公司股東名冊於該日暫停辦理登記)重開辦理股東名冊登記的首日(「**行使日期**」)的已發行繳足股份享有同等權益，並相應賦予其持有人權利享有於行使日期或之後所派付或作出的所有股息或其他分派，惟於之前宣派或建議或決議派付或作出而有關記錄日期於行使日期之前的任何股息或其他分派則除外。於行使購股權後配發及發行的股份將不附帶投票權，直至承授人的姓名／名稱作為有關持有人登記於本公司的股東名冊為止。

(b) 除文義另有所指外，本段對「股份」的提述包括對本公司不時因股本拆細、合併、重新分類或重組而產生的有關面值的本公司普通股股本中的股份。

(x) 授出購股權要約的時間限制

於本公司知悉內幕消息後至我們公佈有關消息為止，不得提呈授出購股權的要約。尤其是，緊接(a)批准本公司任何年度、半年、季度或任何其他中期期間(不論上市規則有否規定)業績的董事會會議日期(即根據上市規則首次通知聯交所之日期)；

及(b)本公司須發佈其任何年度、半年或季度或任何其他中期期間(不論上市規則有否規定)業績公告的最後限期(以較早者為準)前一個月起至業績公告日期止期間，不得提呈授出購股權的要約。

董事不得於董事根據上市規則規定的上市發行人董事進行證券交易的標準守則或本公司採納的任何相應守則或證券買賣限制被禁止買賣股份的期間或時刻內向身為董事的參與者提呈任何授出購股權之要約。

(xi) 首次公開發售後購股權計劃的期限

首次公開發售後購股權計劃的有效期自首次公開發售後購股權計劃採納日期起計為期10年。

(xii) 終止僱用時的權利

倘購股權承授人為合資格僱員並於全面行使其購股權前因身故、疾病或根據其僱傭合約退休以外的任何原因或下文第(xiv)分段所述的一個或多個原因終止僱傭關係，而不再為合資格僱員，則其購股權(以尚未行使者為限)將於終止僱用之日失效且不可行使，惟董事另行決定的情況則除外，而在該情況下，承授人可於有關終止僱用之日(該日將被視為承授人於本集團或被投資實體工作的最後一日(不論是否以支付薪金代替通知))後由董事可能決定的有關期間內全部或部分行使購股權(以尚未行使者為限)。

「合資格僱員」指本公司、其任何附屬公司或任何被投資實體之任何僱員(不論全職或兼職僱員，包括任何執行董事，但不包括任何非執行董事或獨立非執行董事)。

(xiii) 身故、疾病或退休時的權利

倘購股權承授人為合資格僱員並於全面行使其購股權前，因身故、疾病或根據其僱傭合約退休不再為合資格僱員，則其遺產代理人或(按適用者)承授人可於終止僱用日期(該日須為承授人在本集團或被投資實體工作的最後一日(不論是否以支付薪金代替通知))後12個月內或董事可能決定的有關較長期間行使全部或部分購股權(以尚未行使者為限)。

(xiv) 解僱時的權利

倘購股權承授人為合資格僱員並因屢次或嚴重行為不當或破產或無力償債或與其債權人全面作出任何還款安排或和解協議，或被裁定觸犯任何刑事罪行(惟董事認為不會導致承授人、本集團或被投資實體聲譽受損的罪行除外)終止僱傭關係而不再為合資格僱員，則其購股權(以尚未行使者為限)將於其不再為合資格僱員之日起自動失效。

(xv) 違反合約時的權利

倘董事全權酌情認為(a) (1)任何購股權承授人(不包括合資格僱員)或其緊密聯繫人違反任何由承授人或其緊密聯繫人(作為一方)與本集團或任何被投資實體(作為另一方)訂立的任何合約；或(2)承授人已破產或無力償債，或面臨清盤、清算或類似法律程序或與其債權人全面作出任何還款安排或和解協議；或(3)承授人因其與本集團之關係終止或任何其他原因而不能再對本集團之增長及發展作出任何貢獻；及(b)根據首次公開發售後購股權計劃向承授人授出的購股權將因上述第(1)、(2)或(3)分段所述的任何事件而失效，則其購股權將於董事釐定的日期自動失效。

(xvi) 提出全面要約、債務妥協或債務償還安排時的權利

倘本公司向所有股份持有人，或除要約人及／或受要約人控制及／或與要約人聯合行事或一致行動的任何人士以外的所有有關持有人作出全面或部分要約(不論通過收購要約、股份購回要約或債務償還安排或其他類似方式)，則本公司應盡合理努力促使按相同條款(經必要修訂)向所有承授人提出有關要約，並假設彼等將通過悉數行使所授購股權成為股東。倘有關要約成為或被宣佈為無條件或正式向本公司股東提呈有關計劃或安排，則承授人有權在之後直至該要約(或任何經修訂要約)結束或有關債務償還安排下應享權利的記錄日期(視情況而定)為止隨時悉數或按承授人就行使其購股權給予本公司的通知的指定限度行使其購股權(以尚未行使者為限)。根據上述者，購股權將於有關要約(或經修訂要約(視情況而定))截止當日，或有關債務償還安排下應享權利的相關日期(視情況而定)自動失效(以尚未行使者為限)。

(xvii) 清盤時的權利

倘本公司於購股權有效期間提呈自願清盤的決議案，則承授人可在不違反一切適用法律規定的情況下，於考慮及／或通過該決議案日期不少於兩個營業日前隨時向本公司發出書面通知，以根據首次公開發售後購股權計劃的條文悉數或按書面通知的指定限度行使其購股權(以尚未行使者為限)。本公司須於考慮及／或通過該決議案日期不少於一個營業日前，就有關承授人行使其購股權向其配發及發行股份。因此，承授人就按上述方式獲配發及發行的股份，與該決議案日期前一日已發行股份的持有人享有同等權利，可參與本公司清盤時的剩餘資產分派。在此規限下，當時尚未行使的所有購股權均於本公司開始清盤時失效及作廢。

(xviii)承授人為由合資格參與者全資擁有的公司

倘承授人為一家由一名或多名合資格參與者全資擁有的公司：

(a) 第(xii)、(xiii)、(xiv)及(xv)分段適用於承授人及該承授人的購股權(經必要修訂)，猶如該等購股權已授予有關合資格參與者，而有關合資格參與者於發生第(xii)、(xiii)、(xiv)及(xv)分段所述事件後，該等購股權應因此失效或須予行使；及

(b) 授予承授人的購股權將於承授人不再由有關合資格參與者全資擁有的日期失效及作廢，而董事可全權酌情決定有關購股權或其任何部分不據此失效或作廢，惟須受董事可能施加的有關條件或限制規限。

(xix) 調整認購價

倘本公司在購股權仍可行使期間進行資本化發行、供股、股份拆細或合併或削減股本，則可對股份數目或面值及／或有關購股權之認購價格作出經本公司當時的核數師或獨立財務顧問核證為屬公平合理之相應變動(如有)，惟(i)任何調整應使承授人所享有已發行股本的比例與彼於有關變動前享有者相同；(ii)發行股份或本集團其他證券作為交易代價不得被視為須作出調整之情況；(iii)不得進行可能會導致股份以低於其面值發行的變更；及(iv)儘管有上文(i)，任何由於發行具價格攤薄元素的證券(例如供股、公開發售或資本化發行)而所作出的調整應基於與調整每股盈利數據的會計準則所採用者相近的以股代息因數得出，而任何有關調整均必須遵守聯交所於2005年9月5日發出的函件所載的上市規則第17.03 (13)條的補充指引；及(v)任何調整均必須遵守上市規則及聯交所不時發佈之有關規則、守則及指引作出。此外，就任何有關調整(就資本化發行進行的任何調整除外)而言，有關核數師或獨立財務顧問必須以書面形式向董事確認該等調整符合上市規則有關條文之規定。

(xx) 註銷購股權

註銷任何已授出但尚未行使的購股權均須獲得有關承授人的事先書面同意及董事批准。

當本公司註銷任何已授予承授人但尚未行使的購股權及向同一承授人發行新購股權，則僅可以一般計劃限額或股東根據上文第(iii) (c)或(d)分段批准的更新上限內可予發行之未發行購股權(不包括已註銷購股權)發行該等新購股權。

(xxi) 終止首次公開發售後購股權計劃

本公司可通過股東大會上的決議案隨時終止首次公開發售後購股權計劃，在此情況下，不得提呈其他購股權，惟就所有其他方面，首次公開發售後購股權計劃條文在所需範圍內須持續有效，以便行使終止前授出的任何購股權(以尚未行使者為

限)，或在根據首次公開發售後購股權計劃條文規定的其他情況下持續有效。根據首次公開發售後購股權計劃，該終止前授出的購股權(以尚未行使者為限)仍應持續有效及可予行使。

(xxii) 屬承授人個人所有的權利

購股權屬承授人個人所有，不得轉讓或出讓，而承授人亦不得以任何方式以任何第三方為受益人將任何購股權出售、轉讓、押記、抵押、附加產權負擔或以其他方式處置或增設任何權益，或訂立任何協議如此行事。

(xxiii) 購股權失效

購股權將於下列事項發生時(以最早者為準)自動失效(以尚未行使者為限)：

(a) 有關購股權的購股權期限屆滿；

(b) 第(xii)、(xiii)、(xiv)、(xv)、(xvi)、(xvii)及(xviii)段所指的期限或日期屆滿；及

(c) 董事因承授人違反上文第(xxii)段而行使本公司權利註銷購股權的日期。

(xxiv)其他事項

(a) 首次公開發售後購股權計劃須待聯交所上市委員會批准因根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而配發及發行有關數目的股份上市及買賣後，方告生效，該股份數目不少於一般計劃限額的數目。

(b) 有關上市規則第17.03條所載事宜的首次公開發售後購股權計劃條款及條件，除非經股東在股東大會上批准，否則不得為購股權承授人的利益作出修改。

(c) 對首次公開發售後購股權計劃條款及條件而言屬重大性質的任何修改或已授出購股權條款的任何更改須經股東在股東大會上批准，惟根據首次公開發售後購股權計劃現有條款自行生效的修改除外。

(d) 首次公開發售後購股權計劃之條款及首次公開發售後購股權計劃或購股權的任何經修訂條款須符合上市規則第17章的有關規定。

(e) 董事或計劃管理人與任何修改首次公開發售後購股權計劃條款有關的權限的任何變動均須經本公司股東於股東大會上批准。

4.3 首次公開發售後購股權計劃的現狀

(i) 須經上市委員會批准

首次公開發售後購股權計劃須待聯交所上市委員會批准因根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而發行有關數目的股份上市及買賣後，方告生效，該數目不少於一般計劃限額的數目。

(ii) 申請批准

本公司已向聯交所上市委員會申請批准因根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而發行的股份(於一般計劃限額之內)上市及買賣。

(iii) 授出購股權

於本招股章程日期，本公司概無根據首次公開發售後購股權計劃授出或同意授出購股權。

(iv) 購股權的價值

董事認為不宜披露根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權(猶如其已於最後實際可行日期授出)的價值。任何有關估值須按特定期權定價模式或依據行使價、行使期間、利率、預期波動及其他變量等不同假設的其他方法作出。由於並無授出購股權，因此並無可計算購股權價值的若干變量。董事認為，按若干預測性假設計算購股權於最後實際可行日期的價值並無意義，且會誤導投資者。

(v) 符合上市規則

首次公開發售後購股權計劃符合上市規則第17章的規定。

5. 遺產稅、稅項及其他彌償保證

控股股東(統稱「**彌償保證人**」)已與本公司訂立以本公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)為受益人的彌償契據(即本節「－2.有關我們業務的其他資料－2.1重大合約概要」分節所述的重大合約(xiv)),以就(其中包括)以下事項提供共同及個別彌償保證:

(a) 本集團任何成員公司可能因於上市日期或之前任何時間向本集團任何成員公司轉讓任何財產(具有香港法例第111章遺產稅條例第35及43條所賦予的含義或香港以外任何司法權區的法律對等條文)而應承擔的任何香港遺產稅責任;及

(b) 本集團任何成員公司因於上市日期或之前所賺取、累計、收取的任何收入、溢利、收益,或於上市日期或之前所訂立或發生的任何事件或交易、事宜或事項,就(i)香港稅務局或香港或世界任何其他地方的任何其他法定或政府機構採取或代表其作出的稅項申索調查、評估或抗辯;或(ii)根據彌償契據的任何申索清償;或(iii)本集團任何成員公司根據彌償契據提起或有關彌償契據且已就本集團任何成員公司作出判決的任何法律訴訟;或(iv)針對本集團任何成員公司的任何清償或判決的執行而可能產生的稅項責任(包括但不限於有關稅項的所有實際罰款、罰金、負債、成本、費用、開支及利息或剝奪減免),不論單獨或連同任何情況無論何時發生及不論該稅項責任是否由任何其他人士、商號、公司或企業承擔或繳付。

根據彌償契據,彌償保證人對以下範圍的任何稅項毋須負責:

(a) 倘本集團任何成員公司直至2019年3月31日止任何會計期間的經審核賬目內已就該稅項作出撥備或儲備;

(b) 倘本集團任何成員公司就彼等於2019年4月1日起至上市日期止的會計期間產生有關稅項或負債,而有關稅項或負債如非本集團任何成員公司未經彌償保證人事先書面同意或協議的若干行為或遺漏或自願進行的交易(不論單獨或與若干其他行為、遺漏或交易同時且不論何時發生)則不會產生,惟根據2019年3月31日或之前設立的具法律約束力的承諾或根據本招股章程內所作出的任何意向聲明所進行、作出或訂立的任何有關行為、遺漏或交易除外;或

(c) 倘因香港稅務局或任何其他有關機構(不論於香港或世界任何其他地方)就彌償契據日期後生效而具追溯效力的任何法律、規則及法規或詮釋或慣例變動徵收稅項而產生或招致有關稅務責任或申索或倘於彌償契據日期後具追溯效力的稅率或申索增加而產生或致使有關稅項申索或有關稅項負債增加；或

(d) 倘於本集團任何成員公司直至2019年3月31日的經審核賬目內已就稅項作出的任何撥備或儲備最終斷定為超額撥備或過量儲備，而在該情況下，彌償保證人有關該稅項方面的負債(如有)應扣減不多於有關撥備或儲備的金額，惟本段所指適用於扣減彌償保證人有關稅項方面負債的任何有關撥備或儲備金額將不適用於隨後產生的任何有關負債。

根據彌償契據，各彌償保證人亦已共同及個別承諾就本集團任何成員公司因或就實施重組可能產生或遭受的任何資產價值損耗或減少或任何損失(包括一切法律費用及暫停營業)、成本、開支、損害賠償或其他負債作出彌償保證及在任何時候確保本集團各成員公司獲悉數彌償。

根據彌償契據，各彌償保證人已共同及個別承諾就以下各項向本集團各成員公司作出彌償(其中包括)：

(a) 本集團有關成員公司於上市日期或之前可能因或就有關本集團成員公司的任何違規情況而產生的有關本集團成員公司任何行為(包括未能支付一切必要的稅項或取得一切相關或必要的批文、許可證、牌照及／或證書以進行其業務)，包括但不限於本招股章程所披露的違規事宜，青島鑫苑過往的瑕疵股份轉讓可能因無法遵守批准程序、無法滿足公開交易要求或無法進行估值而被視作無效，或本集團任何成員公司於上市日期或之前任何時間所提出或因任何有關成員公司的任何行為而遭提出、引致及／或導致的一切訴訟、仲裁、申索、反申索、行動、投訴、要求、判決及／或法律程序，而直接或間接招致、蒙受、產生的任何成本、申索、損害賠償、開支、損失、處罰、負債、行動及程序；

(b) 因本集團任何成員公司未能妥為進行所有相關備案或匯報手續，並提供所有須向任何有關政府機關(包括但不限於相關稅務局及相關工商行政機關)提供的其他資料，或就此方面未能遵守任何法律、法規或規則，而可能招致就有關本集團成員公司施加的任何處罰，或有關本集團成員公司可能因有關處罰而蒙受的任何成本、開支及損失；及

(c) 有關成員公司因或就出租人欠缺相關業權證書或文件或出租人出現有關租賃協議的登記違規情況而搬遷且向相關出租人收回的損害賠償(如有)不足以彌補有關本集團成員公司的有關成本而產生的任何成本、申索、損害賠償、開支、損失、處罰、負債、行動及程序。

彌償契據所載的條文須待本招股章程「全球發售的架構及條件－全球發售的條件」分節所述的條件獲有關訂約方達成或(如允許)豁免後，方可作實。倘有關條件未能自本招股章程日期起計30日當日或之前或於彌償契據訂約方可能協定之較後日期獲達成或(如允許)豁免，則彌償契據將告作廢，並不再具有效力。有關條件應於上市日期被視為達成。

我們的董事已獲告知，本集團的成員公司不大可能須承擔任何重大遺產稅責任。

6. 其他資料

6.1 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准已發行及根據全球發售將予發行的股份以及於行使根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權後可予發行的任何股份上市及買賣。本公司已作出所有必要安排，以使該等股份獲納入中央結算系統。

根據上市規則第3A.07條，獨家保薦人乃獨立於本公司。我們就東方融資(香港)有限公司擔任上市之保薦人所提供服務而應支付的保薦人費用為5.5百萬港元(不包括任何墊付款項)。

6.2 訴訟

除本招股章程「業務－法律訴訟及合規」分節所披露者外，截至最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，而據董事所知，本集團成員公司概無尚未解決或受威脅或面臨將會對我們的經營業績或本集團的財務狀況造成重大不利影響的重大訴訟、仲裁或申索。

6.3 開辦費用

本公司之開辦費用估計約為2,997美元(相當於約23,377港元)，並將由本公司支付。

6.4 發起人

就上市規則而言，本公司並無發起人。於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司並無就全球發售及本招股章程所述的相關交易向任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

6.5 已收代理費或佣金

除本招股章程「包銷－包銷安排及開支－佣金及開支」分節所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

6.6 專家資格

以下為提供本招股章程中載有或所提述之意見或建議的專家資格：

名稱	資格
東方融資(香港)有限公司	根據證券及期貨條例從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師
競天公誠律師事務所	本公司有關中國法律的法律顧問

名稱	資格
邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥	本公司有關開曼群島法律的法律顧問
弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司	行業顧問
泓亮諮詢及評估有限公司	物業估值師

6.7 專家同意書

上文「6.6專家資格」所述的專家已各自就本招股章程的刊發發出其同意書，同意以其所示的形式及內容載入其報告及／或函件及／或估值證書及／或意見及／或提述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

6.8 約束力

倘依據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，使一切有關人士在適用情況下須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A條及第44B條的所有條文(罰則條文除外)所約束。

6.9 股份持有人的稅項

(a) 香港

買賣於本公司股東名冊香港分冊登記的股份將須繳納香港印花稅。買賣及轉讓股份須繳納香港印花稅，其現行稅率為所出售或轉讓的股份的代價或價值(以較高者為準)的0.2%。

在香港產生或源自香港之買賣股份盈利亦可能須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

根據開曼群島現行法律，轉讓股份毋須繳納開曼群島印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

有意持有股份人士對認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使其所附帶任何權利的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。本公司鄭重聲明，本公司、董事或參與全球發售的其他人士，概不會對股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使其所附帶任何權利產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

6.10 其他事項

(a) 於緊接本招股章程日期前兩年內：

(i) 除本招股章程「歷史及重組」一節所披露者外，本公司或任何附屬公司概無發行或同意發行任何繳足或部分繳足的股份或借款資本，以換取現金或現金以外的代價；

(ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借款資本概無附有購股權或同意有條件或無條件附於任何購股權；

(iii) 本公司或任何附屬公司概無發行或同意發行任何創始人股份、管理層股份或遞延股份；

(iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購任何股份而已付或應付任何佣金(向包銷商支付的佣金除外)；

(v) 概無本公司股本或債務證券於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或建議尋求批准任何上市或買賣；及

(vi) 本公司並無尚未清償的可換股債務證券。

(b) 我們的股東名冊總冊將由我們的開曼群島股份過戶登記總處Tricor Services (Cayman Islands) Limited存置，而我們的香港股東名冊將由我們位於香港的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司存置。除非我們的董事另行同意，否則所有股份的過戶及其他所有權文件均須向香港股份過戶登記分處呈交並由其登記，而不必向開曼群島呈交。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。

(c) 我們的董事確認直至本招股章程日期，本集團自2019年3月31日(即本集團最近經審核合併財務報表之編製日期)以來的財務或經營狀況或前景並無發生任何重大不利變動。

(d) 本公司的股本及債務證券概無於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或建議尋求批准任何上市或買賣。

(e) 於本招股章程日期前12個月內，本集團的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產生重大影響。

(f) 概無豁免或同意豁免未來股息的安排。

6.11 雙語招股章程

根據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條的豁免規定，本招股章程的中英文版本分開刊發。

送呈公司註冊處處長文件

隨同本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長註冊的文件包括：(i)**白色**、**黃色**及**綠色**申請表格之各副本；(ii)本招股章程附錄五「2.有關我們業務的其他資料－2.1－重大合約概要」分節所提及之各重大合約副本；及(iii)由本招股章程附錄五「6.其他資料－6.7專家同意書」分節所提及之書面同意書。

備查文件

下列文件副本於自本招股章程日期起計14日(包括該日)內之一般營業時間於李偉斌律師行之辦事處(地址為香港中環環球大廈22樓)可供查閱：

(a) 組織章程大綱及組織章程細則；

(b) 安永會計師事務所編製的本集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一；

(c) 本集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月之經審核綜合財務報表；

(d) 安永會計師事務所就本集團之未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本招股章程附錄二；

(e) 由競天公誠律師事務所(我們的中國法律顧問)就本集團若干方面及本集團物業權益出具之中國法律意見；

(f) 由邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥(我們有關開曼群島法律的法律顧問)出具之函件，當中概述本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島概要」一節所述的公司法若干方面內容；

(g) 公司法；

(h) 弗若斯特沙利文報告，其概要載於本招股章程「行業概覽」一節；

(i) 泓亮諮詢及評估有限公司編製的與將由本集團持有之物業有關的函件及估值證書，其全文載於本招股章程附錄三；

(j) 本招股章程附錄五「2.有關我們業務的其他資料－2.1重大合約概要」分節所述的重大合約；

(k) 本公司與各董事訂立的服務合約及／或委任函；

(l) 本招股章程附錄五「6.其他資料－6.7專家同意書」分節所述的書面同意書；

(m) 首次公開發售前股份獎勵計劃規則；及

(n) 首次公開發售後購股權計劃之規則。

鑫苑物業服務集團有限公司
Xinyuan Property Management Service (Cayman) Ltd.