寶龍商業管理控股有限公司
POWERLONG COMMERCIAL MANAGEMENT HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 9909

全球發售

獨家保薦人

農銀國際 ABC INTERNATIONAL

獨家全球協調人及聯席賬簿管理人

農銀國際 ABC INTERNATIONAL

聯席賬簿管理人

兴证国际 INDUSTRIAL SECURITIES INTERNATIONAL

國泰君安(香港) GUOTAI JUNAN (HONG KONG)

CRIC 克而瑞證券 CRIC SECURITIES CO. LTD

中泰國際 ZHONGTAI INTERNATIONAL

招銀国际 CMB INTERNATIONAL

重要提示：倘閣下對本招股章程的任何內容有任何疑問，閣下應尋求獨立專業意見。

Powerlong Commercial Management Holdings Limited
寶龍商業管理控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售下發售股份數目	:	**150,000,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)**
香港發售股份數目	:	**15,000,000股股份(可予重新分配)**
國際發售股份數目	:	**135,000,000股股份(包括優先發售項下14,369,156股預留股份)(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)**
發售價	:	**每股發售股份不超過10.00港元，預期不低於7.50港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，多繳款項將予退還)**
面值	:	**每股股份0.01港元**
股份代號	:	**9909**

獨家保薦人

農銀國際 ABC INTERNATIONAL

獨家全球協調人及聯席賬簿管理人

農銀國際 ABC INTERNATIONAL

聯席賬簿管理人

兴证国际 INDUSTRIAL SECURITIES INTERNATIONAL　國泰君安(香港) GUOTAI JUNAN (HONG KONG)　CRIC 克而瑞證券 CRIC SECURITIES CO. LTD　中泰國際 ZHONGTAI INTERNATIONAL　招銀國際 CMB INTERNATIONAL

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，概不對因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同本招股章程附錄五「送呈公司註冊處處長及備查文件－A.送呈公司註冊處處長文件」所列文件，已遵照香港法例第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。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。

發售價預期將由獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日協定。定價日預計為2019年12月19日(星期四)或前後並於任何情況下，不遲於2019年12月22日(星期日)。發售價將不高於每股發售股份10.00港元，且目前預計不低於每股發售股份7.50港元(除非另行公佈)。申請香港發售股份的投資者須於申請時繳付每股股份最高發售價10.00港元(除非另行公佈)，連同1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(倘若發售價低於每股發售股份10.00港元，則多繳款項可予退還)。

獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)經本公司同意可於遞交香港公開發售申請的截止日期上午或之前任何時間，隨時下調根據全球發售提呈發售的發售股份數目及／或本招股章程所述的指示性發售價範圍。在此情況下，將不遲於遞交香港公開發售申請的截止日期上午在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.powerlongcm.com)刊登公告。更多詳情載於「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份及預留股份」。倘獨家全球協調人(代表包銷商)與本公司因任何理由未能於2019年12月22日(星期日)或之前協定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。更多資料請參閱「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」。

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，且不可於美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓，惟豁免遵守或毋須遵守美國證券法登記規定的交易除外。發售股份可以根據美國證券法S規例於美國境外提呈發售、出售或交付。

在全球發售於2019年12月30日(星期一)上午8時正前任何時間在各方面成為無條件(包括包銷協議尚未根據其條款予以終止)的前提下，香港發售股份股票方會於2019年12月30日(星期一)上午8時正成為有效。

2019年12月16日

*如以下預期時間表有任何更改，本公司將分別於聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**www.powerlongcm.com**刊登公佈。*

向合資格寶龍股東發送**藍色**申請表格 ..... 2019年12月16日(星期一)
或之前

透過指定網站**www.eipo.com.hk**(2)根據
白表eIPO服務完成電子認購申請的截止時間 ..... 2019年12月19日(星期四)
上午11時30分

開始辦理申請登記(3) ..... 2019年12月19日(星期四)
上午11時45分

遞交**白色**、**黃色**及**藍色**申請表格的截止時間 ..... 2019年12月19日(星期四)
中午12時正

向香港結算發出**電子認購指示**的截止時間(4) ..... 2019年12月19日(星期四)
中午12時正

透過互聯網銀行轉賬或繳費靈轉賬
完成**白表eIPO**申請付款的截止時間 ..... 2019年12月19日(星期四)
中午12時正

截止辦理申請登記 ..... 2019年12月19日(星期四)
中午12時正

預期定價日(5) ..... 2019年12月19日(星期四)
或前後

(1) 於(i)聯交所網站**www.hkexnews.hk**；及(ii)本公司網站**www.powerlongcm.com**(6)刊登有關最終發售價、香港公開發售及優先發售的申請結果、國際發售的踴躍程度及香港公開發售及優先發售項下香港發售股份及預留股份的分配基準的公佈 ..... 2019年12月27日(星期五)
或之前

(2) 透過本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份–E.公佈結果」一節所載述的各種途徑公佈香港公開發售及優先發售的分配結果(包括獲接納申請人的身份證明文件號碼或香港商業登記號碼) ..... 2019年12月27日(星期五)起

在聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司
網站**www.powerlongcm.com**(6)登載載有上文第(1)及(2)項的
香港公開發售及優先發售的完整公佈 ..... 2019年12月27日(星期五)起

於**www.iporesults.com.hk**(或者：
英文網站**https://www.eipo.com.hk/en/Allotment**；
中文網站**https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment**)
以「按身份證號碼搜索」功能查閱
香港公開發售及優先發售的分配結果 ..... 2019年12月27日(星期五)

寄發／領取根據香港公開發售及優先發售
就全部獲接納(如適用)及全部及部分不獲接納申請
的**白表**電子退款指示／退款支票(7)(8) ..... 2019年12月27日(星期五)或之前

寄發／領取根據香港公開發售及優先發售
就全部或部分獲接納的申請的發售股份股票或
將發售股份股票記存於中央結算系統(5)(9) ..... 2019年12月27日(星期五)或之前

預期股份開始在聯交所買賣..... 2019年12月30日(星期一)
上午9時正

附註：

(1) 除另有說明外，所有日期及時間均指香港本地日期及時間。

(2) 閣下不得於截止遞交申請日期上午11時30分後透過指定網站**www.eipo.com.hk**向**白表eIPO**服務供應商遞交申請。倘閣下已於上午11時30分之前遞交申請並從指定網站取得申請參考編號，則獲准於截止遞交申請日期中午12時正(即截止辦理申請登記時間)前繼續辦理申請程序(完成支付申請款項)。

(3) 倘於2019年12月19日(星期四)上午9時正至中午12時正期間的任何時間，懸掛「黑色」暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號及／或出現極端情況，則不會在當日辦理申請登記。詳情請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份–D.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」。倘於2019年12月19日(星期四)並未開始或截止辦理認購申請，則本節所述日期或會受影響。在此情況下，本公司將會刊發報章公告。

(4) 向香港結算發出**電子認購指示**申請認購香港發售股份的申請人應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份－A.香港發售股份申請」一節「3.申請香港發售股份」及「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」。

(5) 定價日預期將為2019年12月19日(星期四)或前後，及在任何情況下須不遲於2019年12月22日(星期日)。倘獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與我們因任何理由未能於2019年12月22日(星期日)或之前協定發售價，則全球發售將不會進行及將告失效。

(6) 本公司網站或本公司網站所載任何資料概不構成本招股章程一部分。

(7) 對於根據香港公開發售及優先發售的全部或部分未獲接納申請及全部或部分獲接納申請(但最終發售價低於申請時每股發售股份的應付價格)，本公司將發出電子退款指示／退款支票。申請人所提供的香港身份證號碼或護照號碼的部分號碼，或如申請屬聯名申請人所提交，申請人所提供的排名首位的申請人的香港身份證號碼或護照號碼的部分號碼，或會列印於退款支票(如有)上。該等資料亦會轉交予第三方作退款用途。銀行或會在兑現退款支票前要求核對申請人的香港身份證號碼或護照號碼。不準確填寫申請人的香港身份證號碼或護照號碼或會導致退款支票兑現延誤或失效。

(8) 申請人倘(i)根據香港公開發售以**白色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份;或(ii)根據優先發售以**藍色**申請表格申請1,000,000股或以上預留股份並已遞交一切所需資料，可於2019年12月27日(星期五)上午9時正至下午1時正親身前往香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，領取任何退款支票及股票。合資格親身領取的個人申請人，不得授權任何其他人士代其領取。合資格親自領取的公司申請人，必須由授權代表攜同蓋有公司印鑑的公司授權書領取。個人及公司授權代表於領取時必須出示香港證券登記處接納的身份及(如適用)授權證明文件。

申請人倘根據香港公開發售以**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份並已遞交一切所需資料，可親身領取彼等之退款支票(如有)，惟不得選擇領取彼等之股票，因有關股票將會存入中央結算系統，以寄存於指定中央結算系統參與者股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口(如適用)。使用**黃色**申請表格的申請人領取退款支票的手續與使用**白色**申請表格的申請人適用的手續相同。

申請人倘根據香港公開發售透過**白表eIPO**服務申請1,000,000股或以上香港發售股份可於2019年12月27日(星期五)上午9時正至下午1時正親身前往香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，領取彼等之股票(如有)。透過**白表eIPO**服務提出申請並自單一銀行賬戶繳交申請股款的申請人，電子退款指示(如有)將於2019年12月27日(星期五)或之前發送至其申請付款銀行賬戶。透過**白表eIPO**服務提出申請但使用多個銀行賬戶繳交申請股款的申請人，退款支票(如有)將於2019年12月27日(星期五)或之前寄往其提供予**白表eIPO**服務供應商之**電子認購指示**上所示之地址，郵誤風險由其自行承擔。

透過向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份的申請人，應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」所述詳情。未領取的股票及／或退款支票將以普通郵遞方式寄往有關申請表格上所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。詳情請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份－A.香港發售股份申請－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」。

倘申請人申請認購少於1,000,000股香港發售股份或預留股份，則任何未領取的股票及／或退款支票將通過普通郵遞方式寄發予相關申請內指定的地址，郵誤風險由申請人自行承擔。

請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份–G.退還申請股款」及「如何申請香港發售股份及預留股份–H.寄發／領取股票及退回股款」。

(9) 發售股份的股票僅將於2019年12月30日(星期一)上午8時正方會成為有效的所有權證明，條件為：(i)全球發售在各方面成為無條件；及(ii)包銷協議並無根據其條款終止。

有關全球發售架構的詳情，包括當中條件，請參閱本招股章程「全球發售的架構」。

藍色申請表格已寄發予所有合資格寶龍股東(不會參加優先發售的本公司若干核心關連人士除外)。

合資格寶龍股東亦可於正常辦公時間內於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」所載的收款銀行的任何指定分行及各香港包銷商的指定辦事處免費索取本招股章程的印刷本。在香港以外任何司法權區派發本招股章程及╱或**藍色**申請表格可能受到法律限制。擁有本招股章程及╱或**藍色**申請表格的人士(包括但不限於代理、託管商、代理人及受託人)應自行瞭解並遵守任何有關限制。未能遵守有關限制可能構成違反任何有關司法權區的證券法例。

目　錄

本招股章程由寶龍商業管理控股有限公司僅就香港公開發售及優先發售而刊發，除本招股章程根據香港公開發售及優先發售提呈發售的香港發售股份及預留股份外，並不構成出售或邀約購買任何證券的要約。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或任何其他情況下的要約或邀約。除向合資格寶龍股東作出優先發售外，概無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程以及提呈發售發售股份受到限制，除非根據相關證券監管機構的登記或授權而獲相關司法權區的適用證券法准許或豁免遵守相關法例，否則不得進行有關活動。

閣下應僅依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。本公司並無授權任何人士向 閣下提供有別於本招股章程所載資料的資料。對於並非載於本招股章程的任何資料或聲明， 閣下不應視為已獲本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、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、代表、僱員、代理或專業顧問或參與全球發售及優先發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

頁次

預期時間表 i

目錄 v

概要 1

釋義 16

技術詞彙 29

前瞻性陳述 31

風險因素 33

豁免嚴格遵守上市規則 60

有關本招股章程及全球發售的資料 62

董事及參與全球發售各方 66

公司資料 70

行業概覽 72

監管概覽 85

歷史、重組及公司架構 100

業務 112

與控股股東的關係 204

關連交易 214

董事及高級管理層 226

主要股東 237

股本 238

財務資料 240

基石投資者 300

未來計劃及所得款項用途 305

包銷 317

全球發售的架構 327

如何申請香港發售股份及預留股份 340

附錄一 – 會計師報告 I-1

附錄二 – 未經審核備考財務資料 II-1

附錄三 – 本公司組織章程及開曼群島公司法概要 III-1

附錄四 – 法定及一般資料 IV-1

附錄五 – 送呈公司註冊處處長及備查文件 V-1

本概要旨在為　閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於此為概要，其可能並未載列對　閣下而言至關重要的所有資料。於決定投資於發售股份前，請　閣下務必閱讀招股章程全文。

投資涉及風險。投資發售股份的若干具體風險已載列於「風險因素」。於決定投資於發售股份前，務請　閣下審慎閱讀該節。

概覽

根據弗若斯特沙利文的資料，按截至2018年12月31日的在管建築面積計算，我們為中國領先的商業運營服務供應商。截至2018年12月31日，我們有45處在管零售商業物業，總在管建築面積約為4.5百萬平方米(不包括停車場)。就截至2018年12月31日的在管建築面積(不包括停車場)而言，我們在中國所有商業運營服務供應商之中排名第四，市場份額為0.8%。自1993年成立以來，我們已發展為管理及運營零售商業物業的領導者。按目標消費者、物業位置及面積以及物業類型計算，我們是為數不多擁有管理多元化零售商業物業組合專長及能力的中國商業運營服務供應商之一。我們以四個品牌「寶龍一城」、「寶龍城」、「寶龍廣場」及「寶龍天地」提供商業運營服務。我們相信，我們的品牌於運營所在市場獲得廣泛的認可。我們於2019年榮獲中國融資頒發的「最佳品牌價值獎」及於2019年榮獲贏商網授予的「商業地產金坐標獎」。截至2019年6月30日，我們有45處在管零售商業物業，總在管建築面積約為6.4百萬平方米，而我們已訂約為總共59處零售商業物業提供商業運營服務，總合約建築面積約為7.5百萬平方米。我們亦向住宅物業、辦公大樓及服務式公寓提供住宅物業管理服務。於2019年6月30日，我們住宅物業管理服務分部下有44處在管物業，總在管建築面積為約10.6百萬平方米，而我們已訂約管理69處物業，總合約建築面積約為17.1百萬平方米。我們的控股股東寶龍控股為中國領先的大型及多業態商業房地產開發商。本公司上市將構成寶龍控股的分拆。

為提升消費者、租戶及業主的體驗，基於PM系統，我們已建立綜合線上生態系統，分別透過「寶龍滴滴卡」移動應用程式、「寶龍悠悠」、「寶龍商+」微信小程序及AMP系統將消費者、租戶及業主相連繫。我們於2019年榮獲中國智慧房產影響力排行榜頒發的「中國地產數字化領軍企業獎」。我們相信，我們的綜合線上生態系統已使我們能夠透過加強與客戶的溝通及聯繫提高生產力，及透過創新促進業務變更及增長。

我們於往績記錄期的收入、純利、總在管建築面積及總合約建築面積增長迅速。我們的收入由2016年的人民幣752.7百萬元增加至2017年的人民幣973.0百萬元，並於2018年進一步增至人民幣1,200.4百萬元，複合年增長率為26.3%。我們的純利由2016年的人民幣62.9百萬元增加至2017年的人民幣78.6百萬元，並於2018年進一步增加至人民幣133.3百萬元，複合年增長率為45.6%。我們的收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣577.0百萬元增加29.8%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣749.1百萬元，而純利則由截至2018年6月30日止六個月的人民幣59.7百萬元增加45.9%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣87.1百萬元。我們的總在管建築面積由2016年12月31日的約14.4百萬平方米增加至2017年12月31日的約15.7百萬平方米，並進一步於2018年12月31日增加至約16.6百萬平方米及於

2019年6月30日增加至約16.9百萬平方米。我們的總合約建築面積由2016年12月31日的約16.1百萬平方米增加至2017年12月31日的約18.4百萬平方米，並進一步於2018年12月31日增加至約21.7百萬平方米及於2019年6月30日增加至約24.6百萬平方米。

業務模式

於往績記錄期，我們主要自兩個業務分部產生收入：

- 商業運營服務，主要包括(i)於零售商業物業開業前的籌備階段向物業開發商或業主提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務；(ii)於零售商業物業的運營階段向業主或租戶提供商業運營及管理服務，包括零售商業物業管理服務、租戶管理及收租服務及其他增值服務。我們於過往以兩種方式提供其他增值服務。自2019年1月1日起，我們決定以同一方式提供其他增值服務。有關詳情見「業務－業務模式」；及(iii)向購物街及商場的單位提供物業租賃服務。

- 住宅物業管理服務，主要包括(i)為物業開發商提供預售活動的預售管理服務，如預售示範單位及銷售辦事處的清潔、安保及維護；(ii)為業主或業主委員會於交付後階段提供住宅物業管理服務，如安保、清潔、園藝及維修以及維護服務；及(iii)為在管物業之業主、租戶或住戶提供其他增值服務，如交付前籌備及垃圾處理服務以及公共區域、廣告位及停車場管理服務。

下表載列於往績記錄期內我們商業運營服務的類型及我們通常收取的相應費用：

服務類型	已收費用
市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務	
－市場研究及定位服務	單次固定服務費
－租戶招攬服務	固定服務費，相等於約兩個月租金
－籌備開幕服務	按每平方米基準的固定服務費
商業運營及管理服務	
－零售商業物業管理服務	按每平方米基準的固定費用
－租戶管理及收租服務	按酬金制的服務費
－其他增值服務	按酬金制的服務費或經營收入
物業租賃服務	租金收入

我們一般參考(i)零售商業物業的品牌、面積及位置；(ii)是否有能耗設施；(iii)招攬租戶的複雜程度；及(iv)服務期，以對按固定費用基準收取的商業運營服務定價。我們一般參考市場費率及同區競爭對手收取的費率，以對按酬金制收取的商業運營服務定價。於往績記錄期內，我們就物業管理服務收取包幹服務費。根據包幹制業務模式，我們有權將收取的服務費全額保留為收入並承擔就提供有關服務所產生的成本。

就住宅物業管理服務分部提供的其他服務而言，我們收取固定費用或按酬金制收取服務費用。我們一般參考(i)地方定價規例項下的相關定價指引；(ii)毗鄰及可比較社區收取的管理費；(iii)估計成本及目標利潤率；及(iv)服務範圍及質量，以對住宅物業管理服務定價。

有關定價政策的詳情，請參閱「業務－商業運營服務－商業運營服務費」及「業務－住宅物業管理服務－住宅物業管理服務費」。有關收入確認政策的詳情，請參閱「財務資料－主要會計政策及估計」。

我們致力透過向獨立第三方取得更多委聘以擴充業務。於往績記錄期，獨立第三方產生的收入佔我們的總收入百分比繼續增加。於2016年、2017年及2018年，獨立第三方產生的收入分別佔總收入約65.4%、78.7%及81.9%。截至2018年及2019年6月30日止六個月，獨立第三方產生的收入分別佔總收入約81.0%及86.0%。

下表載列於所示期間按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	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
	人民幣元	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*
							(未經審核)			
					(除百分比外均以千計)					
商業運營服務	146,908	23.4	229,129	28.9	294,392	30.1	134,031	28.9	182,001	29.3
住宅物業管理服務	17,506	14.1	24,274	13.4	31,482	14.3	16,613	14.7	15,886	12.4
總計	164,414	21.8	253,403	26.0	325,874	27.1	150,644	26.1	197,887	26.4

下表載列按業務分部劃分於所示日期合約建築面積及總在管建築面積及於所示期間的收入：

	於12月31日/截至該日止年度									於6月30日/截至該日止六個月					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019年		
	合約建築面積	在管建築面積	收入	合約建築面積	在管建築面積	收入	合約建築面積	在管建築面積	收入	合約建築面積	在管建築面積	收入	合約建築面積	在管建築面積	收入
	平方米	*平方米*	*人民幣元*	*平方米*	*平方米*	*人民幣元*	*平方米*	*平方米*	*人民幣元*	*平方米*	*平方米*	*人民幣元*	*平方米*	*平方米*	*人民幣元*
								(以千計)				(未經審核)			
商業運營服務	6,185	5,364	628,250	6,435	5,940	792,363	6,919	6,373	979,631	6,435	5,940	463,989	7,522	6,373	621,162
住宅物業管理服務	9,934	9,056	124,467	11,991	9,711	180,619	14,792	10,207	220,767	12,856	9,934	113,016	17,070	10,572	127,897
總計	16,119	14,420	752,717	18,426	15,651	972,982	21,710	16,580	1,200,398	19,291	15,874	577,005	24,592	16,945	749,059

競爭優勢

我們相信，下列競爭優勢一直並將會繼續對我們的成功作出貢獻：(i)中國領先的商業運營服務供應商；(ii)深厚的零售商業物業運營及管理專長；(iii)與保留集團維持長期穩定的業務合作關係帶來新增長機遇；(iv)輕資產業務模式使我們能夠將成功經驗複製至獨立第三方開發或擁有的零售商業物業；(v)綜合線上生態系統令我們能夠有效地管理業務營運及提升客戶及消費者體驗；及(vi)管理層團隊經驗豐富，運營團隊具備熱誠及強大的執行能力。

業務戰略

我們計劃鞏固我們於零售商業物業運營及管理範疇的領導地位，進一步拓展我們的業務規模。我們擬追求以下戰略以達到此項目標：(i)鞏固我們在長三角的領導地位；(ii)繼續透過輕資產業務模式複製我們的成功經驗至選定物業；(iii)透過戰略收購及投資進一步擴展商業運營服務分部；(iv)繼續運用科技以提升消費者的體驗及參與度及提高我們的運營效率；及(v)透過系統化培訓計劃及具建設性的職業發展機會以吸引、挽留及激勵人才。

商業運營服務

我們於2007年開始向零售商業物業的開發商及業主提供商業運營服務。我們與保留集團擁有長期穩定合作關係，並向保留集團開發的所有零售商業物業提供商業運營服務。我們以四個品牌(分別為「寶龍一城」、「寶龍城」、「寶龍廣場」及「寶龍天地」)提供商業運營服務。利用該四個知名品牌以及運營及管理零售商業物業的專業知識，我們於2014年開始向一名獨立第三方提供商業運營服務。於2019年6月30日，我們管理四處由獨立第三方開發或擁有的零售商業物業。全部四處物業均使用該四個品牌名稱其中一個品牌運營及管理。按目標消費者、物業位置及面積以及物業類型計算，我們為管理多元化零售商業物

業組合的中國少數商業運營服務供應商之一。截至2019年6月30日，我們向合共59處零售商業物業提供商業運營服務，總合約建築面積約為7.5百萬平方米。於該等59處零售商業物業中，45處零售商業物業現正開業中，總在管建築面積約為6.4百萬平方米。下表載列截至2019年6月30日按品牌名稱劃分的營運中的零售商業物業的數目及總在管建築面積：

	數目	在管建築面積
		(千平方米)
寶龍一城	1	171
寶龍城	2	437
寶龍廣場	36	5,383
寶龍天地	6	382
總計	**45**	**6,373**

我們的商業運營服務主要包括：(i)市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務；(ii)商業運營及管理服務；及(iii)物業租賃服務。下表載列於所示期間按服務線劃分的商業運營服務分部的所得收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*
							(未經審核)			
					(除百分比外均以千計)					
市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務	71,511	11.4	70,436	8.9	52,214	5.3	29,185	6.3	48,605	7.8
商業運營及管理服務	481,802	76.7	563,994	71.2	719,301	73.5	336,234	72.5	458,725	73.9
−零售商業物業管理服務	335,364	53.4	431,921	54.5	559,737	57.1	255,320	55.0	310,994	50.1
−租戶管理及收租服務	25,212	4.0	31,274	4.0	58,757	6.1	29,919	6.5	35,587	5.7
−其他增值服務	121,226	19.3	100,799	12.7	100,807	10.3	50,995	11.0	112,144	18.1
物業租賃服務	74,937	11.9	157,933	19.9	208,116	21.2	98,570	21.2	113,832	18.3
總計	628,250	100.0	792,363	100.0	979,631	100.0	463,989	100.0	621,162	100.0

住宅物業管理服務

我們為住宅物業、服務式公寓及辦公大樓提供住宅物業管理服務。自1993年開展住宅物業管理業務以來，我們截至2019年6月30日已在七個省份的37個城市以及三個直轄市訂約提供住宅物業管理服務。我們的住宅物業管理服務主要包括：(i)預售管理服務；(ii)物

業管理服務；及(iii)其他增值服務。下表載列於所示期間按服務線劃分的住宅物業管理服務分部產生的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元* (未經審核)	*%*	*人民幣元*	*%*
					(除百分比外均以千計)					
預售管理服務	2,188	1.8	2,110	1.2	3,021	1.4	1,642	1.5	6,867	5.4
物業管理服務	92,523	74.3	146,452	81.1	178,788	81.0	95,970	84.9	101,265	79.1
其他增值服務	29,756	23.9	32,057	17.7	38,958	17.6	15,404	13.6	19,765	15.5
總計	124,467	100.0	180,619	100.0	220,767	100.0	113,016	100.0	127,897	100.0

與保留集團的關係

我們於1993年透過向保留集團提供配套物業管理支持開展業務。由於保留集團繼續在中國擴大其物業組合並成為零售商業物業的領先發展商，我們於2007年開始向保留集團提供商業運營服務。我們在保留集團遞交土地投標建議書前後向其提供各種商業運營服務，以及住宅物業管理服務。我們相信與保留集團的長期及緊密合作關係對雙方而言屬互惠互利，有助我們取得成功。於往績記錄期內，我們向由保留集團開發的所有零售商業物業提供商業運營服務，及向絕大部分由保留集團開發的住宅物業項目、服務式公寓及辦公大樓提供住宅物業管理服務。保留集團於往績記錄期內是我們的最大客戶及最大供應商。

除了與保留集團合作外，我們致力透過向獨立第三方取得委聘以擴充業務。我們於2014年開始向由獨立第三方擁有的零售商業物業提供商業運營服務。截至2019年6月30日，我們四處在管零售商業物業乃由獨立第三方開發或擁有。有關詳情請參閱「業務－與保留集團的關係」。

就商業運營服務而言，自2019年6月30日起至最後實際可行日期，我們已進一步訂約為由獨立第三方開發或擁有的三處零售商業物業提供全方位的綜合商業運營服務，總合約建築面積約為183,000平方米，以及為由獨立第三方開發或擁有的三處零售商業物業提供市場研究、定位及其他顧問服務，總合約建築面積約為458,000平方米。此外，於2019年6月11日，我們與一名獨立第三方就一處零售商業物業訂立一份諒解備忘錄，估計合約建築面積約為84,000平方米。自2019年6月30日起至最後實際可行日期，我們亦已與獨立第三方就零售商業物業訂立七份諒解備忘錄，估計總合約建築面積約為599,000平方米。有關詳情請參閱「業務－商業運營服務－零售商業物業組合－籌備中的項目」。就住宅物業管理服務而言，我們與獨立第三方訂立前期管理合約，以提供住宅物業管理服務，內容有關五項住宅物業項目，其總合約建築面積約為705,100平方米。有關詳情請參閱「業務－住宅物業管理服務－籌備中的項目」。

下表載列於所示期間按業務分部及按客戶類別劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*
							(未經審核)			
					(除百分比外均以千計)					
商業運營服務	628,250	83.4	792,363	81.5	979,631	81.6	463,989	80.4	621,162	82.9
同系附屬公司[1]	213,175	28.3	159,427	16.4	173,628	14.4	89,685	15.5	76,440	10.2
其他關聯方[2]	14,403	1.9	15,162	1.6	11,709	1.0	3,596	0.7	10,736	1.4
外部客戶[3][4]	400,672	53.2	617,774	63.5	794,294	66.2	370,708	64.2	533,986	71.3
住宅物業管理服務	124,467	16.6	180,619	18.5	220,767	18.4	113,016	19.6	127,897	17.1
同系附屬公司[1]	32,892	4.4	32,325	3.3	32,515	2.7	16,215	2.8	16,834	2.2
其他關聯方[2]	–	–	–	–	–	–	–	–	1,146	0.2
外部客戶[3]	91,575	12.2	148,294	15.2	188,252	15.7	96,801	16.8	109,917	14.7
總計	752,717	100.0	972,982	100.0	1,200,398	100.0	577,005	100.0	749,059	100.0

附註：

(1) 指保留集團及受許健康先生控制的其他實體。
(2) 指保留集團的合資企業或聯營公司。
(3) 指獨立第三方。
(4) 包括商業運營服務分部項下向外部客戶提供的物業租賃服務所衍生的租金收入。

下表載列於所示期間按開發商類型劃分的商業運營服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*
							(未經審核)			
					(除百分比外均以千計)					
由下列各方開發的物業：										
保留集團[1]	594,425	94.6	722,980	91.2	881,336	90.0	417,538	90.0	563,409	90.7
合資企業[2]	29,769	4.8	36,753	4.7	44,962	4.6	20,469	4.4	29,940	4.8
獨立第三方[3]	4,056	0.6	32,630	4.1	53,333	5.4	25,982	5.6	27,813	4.5
總計	628,250	100.0	792,363	100.0	979,631	100.0	463,989	100.0	621,162	100.0

附註：

(1) 指由保留集團開發的物業，以及由保留集團與獨立第三方(保留集團持有控股權益)共同開發的物業。
(2) 指由保留集團與獨立第三方成立的合資企業(惟並無控制權)開發的物業。該等物業包括天津寶龍廣場、蕭山寶龍廣場、揚州寶龍廣場及臨安青山湖寶龍廣場。
(3) 指由獨立第三方開發及擁有的物業，或保留集團或本集團皆無擁有任何所有權權益的物業。該等物業包括下沙國資寶龍天地、義烏寶龍廣場、涪陵寶龍廣場及江油寶龍廣場。下沙項目包括兩處獨立零售商業物業，即由保留集團擁有的下沙寶龍廣場及由獨立第三方擁有的下沙國資寶龍天地。向下沙項目提供商業運營及管理服務所產生收入無法進一步細分為下沙寶龍廣場及下沙國資寶龍天地兩部分，主要因為該兩處獨立物業因地點鄰近均由同一團隊管理，而我們並無就各物業所收取的收入或所產生的成本另行存置記錄。因此，下沙國資寶龍天地所產生收入部分已計入下沙項目及由保留集團開發的物業所產生收入。

下表載列於所示期間按開發商類型劃分的住宅物業管理服務收入：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*
							(未經審核)			
					(除百分比外均以千計)					
由下列各方開發的物業：										
保留集團[1]	121,695	97.8	174,293	96.5	213,955	96.9	109,439	96.8	123,897	96.9
合資企業[2]	2,772	2.2	6,326	3.5	6,812	3.1	3,577	3.2	4,000	3.1
總計	124,467	100.0	180,619	100.0	220,767	100.0	113,016	100.0	127,897	100.0

附註：

(1) 指由保留集團開發的物業，以及由保留集團與獨立第三方(保留集團持有控股權益)共同開發的物業。
(2) 指由保留集團與獨立第三方成立的合資企業(雙方均無擁有有關合資企業控制權)開發的物業。該等物業包括天津于家堡、蕭山、揚州、寧波、晉江新塘及舟山普陀的項目。

客戶及供應商

我們的客戶主要包括物業開發商、業主、業主委員會及租戶。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，向我們五大客戶提供服務所得收入分別為人民幣269.9百萬元、人民幣233.8百萬元、人民幣246.4百萬元及人民幣113.1百萬元，分別佔我們總收入約35.9%、24.0%、20.5%及15.1%。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，向我們最大客戶保留集團提供服務所得收入分別為人民幣246.1百萬元、人民幣191.8百萬元、人民幣206.1百萬元及人民幣93.3百萬元，分別約佔我們總收入約32.7%、19.7%、17.2%及12.5%。於往績記錄期內，除保留集團外，我們亦就向其他兩名關連人士提供服務產生收入。有關詳情見「業務－客戶」。

我們的供應商主要包括(i)購物街單位及商場的業主，彼等出租相關購物街單位、購物街及商場的停車場、公共區域及廣告位予我們，用作隨後的分租；及(ii)提供清潔、安保、園藝及若干維修及維護服務的分包商。於2016年、2017年及2018年及截至2019年6月30日止六個月，向我們五大供應商作出的採購額分別為人民幣36.1百萬元、人民幣57.3百萬元、人民幣76.3百萬元及人民幣98.1百萬元，分別佔我們總採購額約13.9%、16.8%、19.3%及36.3%。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，向我們單一最大供應商保留集團作出的採購額分別為人民幣10.9百萬元、人民幣21.0百萬元、人民幣28.5百萬元及人民幣62.7百萬元，分別約佔我們總採購額的4.2%、6.2%、7.2%及23.2%。於往績記錄期內，除保留集團外，概無主要供應商為我們的客戶。有關詳情見「業務—供應商」。

控股股東

緊隨資本化發行及全球發售完成後，許健康先生(以其個人身份及透過天龍控股)連同其配偶黃麗真女士、許華芳先生(以其個人身份及透過Sky Infinity Holdings)連同其配偶施思妮女士及許華芬女士(以其個人身份及透過樺龍控股及萬通貿易)將合共擁有寶龍控股約65.32%股權。寶龍控股擁有寶龍維京控股的全部已發行股本，而寶龍維京控股擁有本公司經擴大已發行股本約67.50%，當中並無計及根據行使超額配股權可能發行的任何股份。因此，寶龍維京控股、寶龍控股、天龍控股、Sky Infinity Holdings、樺龍控股、萬通貿易、許健康先生、許華芳先生、許華芬女士、黃麗真女士及施思妮女士作為一組人士，且彼等各自(作為個人)將為上市規則項下的控股股東。

主要財務資料概要

下列財務資料過往數據概要乃摘錄自本招股章程附錄一會計師報告內所載的匯總經審核財務報表連同隨附附註，以及載列於「財務資料」的資料，並須與之一併閱讀。

節選匯總損益表資料

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
				(未經審核)	
			(以千計)		
收入	752,717	972,982	1,200,398	577,005	749,059
毛利	164,414	253,403	325,874	150,644	197,887
經營利潤	106,148	148,399	225,467	105,800	138,877
未計所得稅前利潤	87,736	114,361	182,859	85,269	119,681
年度／期間利潤	62,937	78,592	133,343	59,719	87,136

我們於往績記錄期的收入及純利增長迅速，與總在管建築面積及合約建築面積的增長一致。於往績記錄期，我們的毛利率亦有所增加，主要反映商業運營服務的毛利率增加。我們於2017年產生挪用資產虧損人民幣13.4百萬元。詳情請參閱「財務資料－經營業績－行政開支」。

節選匯總財務狀況表資料

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
	(以千計)			
非流動資產	767,734	806,979	719,147	289,417
流動資產	1,196,005	941,012	1,458,465	1,828,783
資產總值	1,963,739	1,747,991	2,177,612	2,118,200
流動負債	1,502,248	1,201,578	1,597,010	1,469,849
流動(負債)／資產淨值	(306,243)	(260,566)	(138,545)	358,934
非流動負債	443,712	450,042	350,679	351,253
權益總額	17,779	96,371	229,923	297,098

於2016年、2017年及2018年12月31日，流動負債淨額分別為人民幣306.2百萬元、人民幣260.6百萬元及人民幣138.5百萬元。於2019年6月30日，我們改善流動負債狀況並錄得流動資產淨值人民幣359.0百萬元。資產淨值由2019年6月30日的人民幣359.0百萬元減至2019年10月31日的人民幣239.6百萬元。詳情請參閱下文「流動負債淨額及營運資金充足性」及「財務資料－流動資產及流動負債」。

主要財務比率

	於12月31日／截至該日止年度			於2019年6月30日／截至該日止六個月
	2016年	2017年	2018年	
資產回報率	2.9%	4.2%	6.8%	8.1%
股本回報率	不適用	137.7%	81.7%	66.1%
流動比率	0.80	0.78	0.91	1.24
資產負債比率	0.99	0.94	0.89	0.86

我們於2016年的股本回報率出現負數，主要是由於2016年初的股本總額因先前的累計虧損而出現負數。股本回報率自2017年約137.7%減少至2018年約81.7%，並進一步減少至截至2019年6月30日止六個月約66.1%。該等減少乃主要由於(i) 2017年的股本基礎相對低；及(ii)自2016年至截至2019年6月30日止六個月累計保留盈利導致我們的股本基礎增加。

節選匯總現金流量表

下表載列於所示期間匯總現金流量表的概要：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元* (未經審核)	*人民幣元*
			(以千計)		
營運資金變動前的營運現金流	172,385	245,633	337,374	163,126	180,714
經營活動所得現金淨額	281,350	323,744	356,195	117,757	199,961
投資活動所得／(所用)現金淨額	478,472	289,774	(31,199)	(275,122)	(494,096)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(742,698)	(652,250)	115,509	142,561	(124,544)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	17,124	(38,732)	440,505	(14,804)	(418,679)
年／期初現金及現金等價物	134,484	151,604	112,876	112,876	553,378
年／期終現金及現金等價物，指銀行結餘及現金	151,604	112,876	553,378	98,071	134,277

截至2016年及2017年1月1日，我們錄得累計虧損分別為約人民幣68.2百萬元及人民幣15.2百萬元，其主要由於(i)與我們於2016年前的業務規模相比，我們總部產生相對高的行政開支。我們的總部上海商盛截至2016年1月1日止錄得累計虧損約人民幣31.0百萬元，主要原因在於截至2016年1月1日，我們只有28處在管零售商業物業，其中很多尚未到達成熟階段，而我們正在擴展業務，尋求收入突破以達致規模經濟；及(ii)就若干零售商業物業確認巨額虧損。我們管理天津寶龍廣場、曹路寶龍廣場、蚌埠寶龍廣場及無錫寶龍廣場的項目公司於截至2016年1月1日止錄得累計虧損總額約人民幣67.9百萬元，主要由於(i)物業規模及位置方面定位效益欠佳；及(ii)擁有權分散，導致我們難以提供一致的優質服務及提升消費者的購物體驗，主要原因在於我們當時仍處於累積經驗及提升管理零售商業物業專長的階段。詳情見「業務－商業運營服務－商業運營服務費－產生虧損的零售商業物業」。我們採取不同措施以加強盈利能力，包括(i)投放更多資源於長三角，我們相信該地區有巨大增長潛力，原因是當地對優質商業運營服務需求強大。自2016年1月1日起直至2019年6月30日，我們於長三角有九處零售商業物業投入營運，並開始產生穩定收入。與位於中國其他地區的在管零售商業物業相比，位於長三角的零售商業物業往往更易獲利；

(ii)擴展業務規模以達致規模經濟；(iii)把定價標準向上調整，因為我們已累積更多經驗及提供更佳的服務質素；及(iv)推廣管理數字化，以降低行政開支及員工成本。由於實行該等措施，我們已彌補累計虧損，並於2017年開始產生保留盈利。

流動負債淨額及營運資金充足性

截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們的流動負債淨額分別為人民幣306.2百萬元、人民幣260.6百萬元及人民幣138.5百萬元。我們於截至各該等日期錄得流動負債淨額，主要原因為(i)我們要求在管物業的租戶或住戶繳納保證金作為相關租賃協議或物業管理服務協議項下的履約保證，且我們將該等保證金入賬為流動負債下的貿易及其他應付款；(ii)我們於2015年於上海人壽保險股份有限公司投資約人民幣330.5百萬元，其被分類為按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產，並被確認為非流動資產，而我們用以撥支該等投資的資金主要是關聯方墊款，其作為貿易及其他應付款在流動資產內確認；及(iii)產生巨額短期借貸。於2019年6月30日，我們改善流動負債狀況，錄得流動資產淨值人民幣359.0百萬元，主要由於(i)作為重組的一部分我們出售若干附屬公司所致，該等附屬公司包括持有上海人壽保險股份有限公司的股權投資的福州寶龍商業。因此，我們變現人民幣295.2百萬元作為其他應收款；及(ii)我們出售若干個停車場，故錄得人民幣66.3百萬元作為其他應收款。資產淨值由截至2019年6月30日的人民幣359.0百萬元減至截至2019年10月31日的人民幣239.6百萬元。

我們預期繼續透過(i)全球發售的所得款項淨額，進一步資料見「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」；(ii)業務營運所得資金；及(iii)透過結清應收關聯方款項以減少我們的其他應付款，改善流動負債淨額狀況。詳情請參閱「財務資料－流動資產及流動負債」。

全球發售統計數據

下表統計數據乃基於假設(i)全球發售完成，全球發售中150,000,000股股份獲發行及銷售；(ii)超額配股權並未獲行使；及(iii)全球發售完成後，已發行600,000,000股股份。

	按每股發售股份7.50港元的發售價計算	**按每股發售股份10.00港元的發售價計算**
股份市值	4,500百萬港元	6,000百萬港元
未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值[(1)]	2.41港元	3.07港元

附註：

(1) 未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值乃於作出「附錄二－未經審核備考財務資料」所述調整後計算所得。

股息政策及可分派儲備

由於我們為一家控股公司，我們宣派及派付股息的能力將取決於能否自附屬公司收取充足資金。我們於往績記錄期並無宣派任何股息。未來任何股息派付及款額(如有)將由董事會全權酌情決定，亦將取決於董事會認為相關的不同因素。宣派及派付股息及股息

金額須受我們的章程文件及相關法律所約束。董事會擬於截至2019年12月31日止年度起各財政年度，於相關股東大會建議派發不少於可供分派利潤30%的年度股息。派付股息的建議由董事會全權酌情而定，且於上市後，任何年內末期股息宣派將須經過我們的股東批准。展望未來，我們將視乎財務狀況及當時經濟環境重新評估我們的股息政策。於2019年6月30日，我們概無可供分派予股東的可分派儲備。請參閱「財務資料－股息政策及可分派儲備」。

所得款項用途

假設超額配股權未獲行使及發售價為每股股份8.75港元(即本招股章程封面頁所述指示性發售價範圍的中位數)，我們估計我們將收取的全球發售所得款項淨額約為1,223.5百萬港元(經扣除我們就全球發售支付的包銷佣金以及其他估計開支)。我們擬按下文所載的用途及金額使用全球發售所得款項淨額：

- 約50%或611.8百萬港元將用於戰略收購及投資於其他商業運營服務供應商，以擴大我們的商業運營服務業務及擴充我們的商業運營服務組合；

- 約25%或305.9百萬港元將用於升級資訊技術系統數字化及智能運營及管理，旨在優化消費者體驗、改善我們向租戶提供的服務質量及提升我們的運營效率；

- 約10%或122.4百萬港元將用於若干租戶及供應商的股權投資；

- 約5%或61.2百萬港元將用於根據輕資產業務模式翻新由獨立第三方開發或擁有的零售商業物業；及

- 約10%或122.4百萬港元將用於一般業務用途及用作營運資金。

更多資料請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

進行分拆的原因

寶龍控股董事會認為，分拆符合寶龍控股及其股東的整體利益，原因為分拆預期將為彼等創造更大價值，原因如下：(i)給予寶龍控股及其股東機會，實現其於本集團投資的價值；(ii)令本集團建立其作為獨立上市集團的身份，並擁有獨立的集資平台，透過全球發售擴充其投資者基礎，亦可讓本集團在毋須依賴寶龍控股的情況下，直接接觸資本市場以進行股本及／或債務融資，為其現有業務及未來擴充提供資金；(iii)透過不斷改善及優化現有業務及服務機制，提升本集團的服務質量，並為本集團提供更佳平台以取得資金，提升增值服務及開發與物聯網應用程式相關的商業運營服務；(iv)令本集團提升企業形象，繼而提升其吸引尋求投資於商業運營及物業管理行業的策略投資者的能力；及(v)令保留集團與本集團能夠更專注彼等之發展、戰略計劃及更有效地分配資源。有關更多資料，見「歷史、重組及公司架構－進行分拆的原因」。

近期發展及概無重大不利變動

新開幕的零售商業物業

紹興袍江寶龍廣場於2019年9月13日開幕，臨安白湖畈寶龍廣場於2019年11月22日開幕。

與獨立第三方所開發或擁有的物業有關的新服務合約及諒解備忘錄

自2019年6月30日起直至最後實際可行日期，我們與獨立第三方已訂立六份合約。於該六份合約中，其中三份有關提供全方位的綜合商業運營服務，以及三份有關提供市場研究及定位及其他顧問服務。我們亦已與獨立第三方就七處零售商業物業訂立諒解備忘錄，估計總合約建築面積約為599,000平方米。自2019年6月30日以來直至最後實際可行日期，我們與獨立第三方訂立前期管理合約，以提供住宅物業管理服務，內容有關五項住宅物業項目，其總合約建築面積約為705,100平方米。詳情請參閱「業務－商業運營服務－零售商業物業組合－籌備中的項目－與獨立第三方所開發或擁有的零售商業物業有關的新服務合約及諒解備忘錄」及「業務－住宅物業管理服務－籌備中的項目－與獨立第三方的新服務合約」。

與保留集團或保留集團合資企業所開發物業有關的新服務合約

自2019年6月30日起直至最後實際可行日期，我們就六處零售商業物業訂約提供全方位的綜合商業運營服務，總合約建築面積約為635,300平方米，包括保留集團所開發的五處零售商業物業及保留集團合資企業所開發的一處零售商業物業。在該六處零售商業物業中，其中一處屬寶龍城旗下經營管理，四處屬寶龍廣場旗下經營管理，一處屬寶龍一城旗下經營管理。

此外，自2019年6月30日起直至最後實際可行日期，我們與保留集團訂立前期管理合約，為八處住宅物業項目提供住宅物業管理服務，總合約建築面積約為1,365,600平方米。

詳情請參閱「業務－商業運營服務－零售商業物業組合－籌備中的項目－與保留集團或保留集團合資企業所開發零售商業物業有關的新服務合約」及「業務－住宅物業管理服務－籌備中的項目－與保留集團的新服務合約」。

出售附屬公司

為籌備上市，作為重組的一部分，我們已採取多個步驟成立本集團，包括出售七間附屬公司(或出售組別)。有關詳情見「歷史、重組及公司架構－重組」。因此，於2019年6月30日，該等附屬公司的資產及負債分類為與出售組別相關的資產及負債。於2019年6月30日，與出售組別相關的資產及負債的賬面值分別為人民幣609.2百萬元及人民幣294.0百萬元。

往績記錄期後財務狀況及經營業績

自2019年6月30日起直至最後實際可行日期，我們的業務維持穩定，與過往趨勢及我們的預期相符。就我們所知，中國或我們營運所在的中國商業運營及物業管理服務市場的整體經濟環境及市場狀況並無出現變動而可能對我們業務經營及財務狀況有重大不利影響的變動。

根據截至2019年10月31日止四個月的未經審核匯總財務報表，截至2019年10月31日止四個月的平均每月收入較截至2019年6月30日止六個月保持穩定，而截至2019年10月31日止四個月的平均每月純利較截至2019年6月30日止六個月保持穩定。截至2019年10月31日止四個月的收入較截至2018年10月31日止四個月有所增加。董事確認，自2019年6月30日(即編製本集團最近期經審核匯總財務資料的日期)以來直至本招股章程日期，我們的財務、貿易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景並無重大不利變動，且概無發生事件，將對載入本招股章程附錄一的會計師報告所載的匯總財務報表所示的資料產生重大不利影響。

過往不合規事件及法律程序

於往績記錄期，我們未能遵守與社會保險及住房公積金供款相關的適用法律及法規。於往績記錄期，我們牽涉一宗法律訴訟，當中向我們提出金額約人民幣2.1百萬元的潛在申索。有關詳情，請參閱本招股章程的「業務－法律程序與合規」。

上市開支

與全球發售相關的估計上市開支總額(包括包銷佣金)約為人民幣80.0百萬元(基於指示性發售價範圍中位數)，其中(i)約人民幣9.6百萬元自截至2019年6月30日止六個月的匯總全面收益表扣除；(ii)約人民幣22.4百萬元預期將於截至2019年12月31日止年度的餘下期間的匯總損益及其他全面收益表扣除；及(iii)約人民幣48.0百萬元預期將於上市後作為自權益扣除入賬。與籌備上市相關的專業費用及／或其他開支為現時估計，僅供參考，待確認實際數額會根據審核及當時變量與假設的變動進行調整。董事預期上市開支將會對截至2019年12月31日止年度的財務表現造成不利影響。

重大風險因素概要

我們的業務面臨本招股章程「風險因素」一節載列的風險。由於不同的投資者在釐定風險的重要性時可能有不同的詮釋及準則，閣下決定投資發售股份前，務請細閱「風險因素」整節。

我們相信，若干較為重大的風險因素包括：(i)我們業務的成功與整體經濟及市況密切相關；(ii)我們大部分收入來自向保留集團(其於往績記錄期內亦為我們的單一最大客戶)所開發和／或擁有的物業提供的商業運營服務及住宅物業管理服務；(iii)我們可能無法協助業主出租所有新開發物業及重續現有租約；(iv)我們可能無法以有利條款取得新商業運營服務合約或續訂我們現有的商業運營服務合約，或根本無法取得或重續該等合約；及(v)若干主力店或其他主要租戶對我們吸引購物者至我們在管的零售商業物業的能力具有重大影響。

於本招股章程內，除文義另有指明者外，下列詞語及詞彙具有以下涵義。若干技術詞彙於本招股章程「技術詞彙」闡述。

「申請表格」	指	有關香港公開發售的**白色**申請表格、**黃色**申請表格或**綠色**申請表格，或按文義所指的其中任何一種申請表格，及有關優先發售的**藍色**申請表格
「組織章程細則」或「章程細則」	指	本公司於2019年12月10日有條件採納之經修訂及經重列組織章程細則(於上市後生效)，並經不時修訂、補充或以其他方式修改，其概要載於本招股章程附錄三
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「保證配額」	指	合資格寶龍股東根據優先發售按保證基準申請預留股份的配額，釐定基準為彼等各自於記錄日期下午4時30分所持有寶龍控股的持股量
「審核委員會」	指	董事會轄下審核委員會
「可供認購預留股份」	指	具有本招股章程「全球發售的架構－優先發售－申請預留股份的分配基準」一節賦予該詞的涵義
「實益寶龍股東」	指	其寶龍股份已於記錄日期下午4時30分以已登記寶龍股東的名義登記的寶龍股份的任何實益擁有人(如寶龍控股的股東名冊所示)
「**藍色**申請表格」	指	將寄發予合資格寶龍股東以根據優先發售認購預留股份之申請表格
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理業務的任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬維京群島」	指	英屬維京群島

「資本化發行」	指	按本招股章程附錄四「法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－4.由股東於2019年12月10日通過的書面決議案」所述，將列於本公司股份溢價賬的若干進賬額撥充資本後發行449,912,222股股份
「開曼群島公司法」	指	開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例，經綜合及修訂)
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接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	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或公司
「中央結算系統運作程序規則」	指	不時生效的中央結算系統香港結算運作程序，當中載有有關中央結算系統運作及職能的慣例、程序及行政規定
「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」或「中華人民共和國」	指	中華人民共和國，但僅在本招股章程內及作地區參考而言，不包括香港、澳門及台灣
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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	寶龍商業管理控股有限公司(前稱寶龍商業控股有限公司)，為於2019年3月25日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，且除文義另有指明者外，指寶龍維京控股、寶龍控股、天龍控股、Sky Infinity Holdings、樺龍控股、萬通貿易、許健康先生、許華芳先生、許華芬女士、黃麗真女士及施思妮女士(組成一組控股股東)
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督及規管中國全國證券市場的監管機構
「彌償保證契約」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為附屬公司的受託人)為受益人簽立日期為2019年12月10日的彌償保證契約，詳情請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料－D.其他資料－1.稅務及其他彌償保證」
「不競爭契約」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為其附屬公司之受託人)為受益人簽立日期為2019年12月10日的不競爭契約，詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係－不競爭契約」
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅」	指	中華人民共和國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	中華人民共和國企業所得稅法，由全國人大常委會分別於2007年3月16日通過，於2008年1月1日生效及於2017年2月24日及2018年12月29日修訂
「極端情況」	指	香港政府宣布由超級颱風造成的極端情況
「弗若斯特沙利文」	指	弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司，為本公司的行業顧問及獨立第三方
「福州寶龍商業」	指	福州寶龍商業經營管理有限公司，於2005年4月28日在中國成立的有限公司，於重組完成後乃寶龍控股的間接全資附屬公司
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售

「**綠色**申請表格」	指	由**白表eIPO**服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及我們的附屬公司或(如文義所指)就於本公司成為現時附屬公司的控股公司前的期間，該等附屬公司或其前身公司或經營的業務(視乎情況而定)
「杭州駿龍」	指	杭州駿龍企業管理有限公司，於2014年7月23日在中國成立的有限責任公司，乃本公司的間接全資附屬公司
「香港會計準則」	指	香港會計準則
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(包括香港會計準則及詮釋)
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售初步提呈以供認購的15,000,000股發售股份(可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以重新分配)
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所述條款及條件並在其規限下，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)提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購，於本招股章程「全球發售的架構」進一步詳述
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	「包銷－香港包銷商」所列的香港公開發售包銷商

「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、控股股東、獨家全球協調人及香港包銷商就香港公開發售所訂立日期為2019年12月13日的包銷協議，於本招股章程「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－香港包銷協議」進一步詳述
「匯鴻管理」	指	匯鴻管理有限公司，於2019年7月2日在英屬維京群島註冊成立的私人信託有限公司，由執行董事及我們其中一名控股股東許華芳先生全資擁有，作為一間特殊目的公司以匯鴻信託之受託人身份持有股份
「匯鴻信託」	指	為於2019年7月2日成立的信託(匯鴻管理獲委任為受託人)，就本公司於就上市後至少六個月後採納股份獎勵計劃
「獨立第三方」	指	與本公司、其附屬公司的任何董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)概無關連(定義見上市規則)的人士或公司
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售按發售價初步提呈發售以供認購的135,000,000股發售股份，連同(倘相關)任何因行使超額配股權而發行的額外股份，有關數目可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以重新分配
「國際發售」	指	國際包銷商在美國境外依據S規例以離岸交易方式有條件提呈發售國際發售股份，於本招股章程「全球發售的架構」進一步詳述
「國際包銷商」	指	國際發售的包銷商
「國際包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、控股股東、獨家全球協調人及國際包銷商於定價日或前後就國際發售所訂立的國際包銷協議，於本招股章程「包銷－包銷安排及開支－國際發售－國際包銷協議」進一步詳述

「聯席賬簿管理人」	指	農銀國際融資有限公司、興證國際融資有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、克而瑞證券有限公司、中泰國際證券有限公司及招銀國際融資有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	農銀國際證券有限公司、興證國際融資有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、克而瑞證券有限公司、中泰國際證券有限公司、招銀國際融資有限公司及利得證券(香港)有限公司
「最後實際可行日期」	指	於2019年12月6日，即本招股章程付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市」	指	股份於主板上市
「上市委員會」	指	聯交所董事會上市小組委員會
「上市日期」	指	股份開始於主板買賣的日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「併購規定」	指	國務院國有資產監督管理委員會、商務部、國稅局、國家工商局、中國證監會及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈並由商務部於2009年6月22日重新頒佈的關於外國投資者併購境內企業的規定
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「主板」	指	聯交所經營的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM且與其並行運作
「萬通貿易」	指	萬通(香港)貿易有限公司，一間於2013年5月14日在香港註冊成立的有限公司，其由非執行董事兼其中一名控股股東許華芬女士全資擁有，該公司為我們的控股股東之一

「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於2019年12月10日有條件採納將自上市起生效的經修訂及重列的組織章程大綱(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三
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」或「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部
「澳門元」	指	中國澳門特別行政區的法定貨幣澳門元
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「提名委員會」	指	董事會轄下提名委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「發售價」	指	根據全球發售，發售股份按每股股份的最終港元價格(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)予以認購
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份，連同(如相關)根據超額配股權獲行使而將予發行的任何額外股份
「超額配股權」	指	本公司根據國際包銷協議，向獨家全球協調人授出的購股權，藉以要求本公司按發售價發行及配發最多22,500,000股額外股份，相當於根據全球發售初步提呈發售股份數目的15%，以作補足國際發售的超額分配(如有)，於本招股章程「全球發售的架構」進一步詳述
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中華人民共和國的中央銀行
「寶龍維京」	指	寶龍(維京)V有限公司，為於2008年8月11日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，乃本公司的直接全資附屬公司

「寶龍維京控股」	指	寶龍地產(維京)控股有限公司，為於2007年7月20日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，由寶龍控股全資擁有，並為我們的控股股東之一
「寶龍商業香港」	指	寶龍商業集團控股有限公司(前稱寶龍(香港)5有限公司)，於2008年10月3日在香港註冊成立的有限公司，乃本公司的間接全資附屬公司
「寶龍集團」	指	寶龍控股及其附屬公司，包括本集團
「寶龍集團發展」	指	寶龍集團發展有限公司，為於1992年7月11日在中國成立的外商投資企業，由我們的控股股東之一許健康先生及非執行董事許華琳女士分別間接擁有88.9%及1%
「寶龍控股」	指	寶龍地產控股有限公司(股份代號：1238)，為於2007年7月18日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於主板上市。其間接擁有緊隨資本化發行及全球發售完成後，本公司已發行股本約67.5%(假設並無行使超額配股權)
「寶龍股東」	指	寶龍股份持有人
「寶龍股份」	指	寶龍控股股本中每股面值0.01港元的普通股
「中國政府」	指	中華人民共和國中央政府及所有政府分支部門(包括省級、市級及其他地區或地方政府實體)及該等政府機構，或(倘文義所指)任何分支部門或機構
「中國法律顧問」	指	國浩律師(上海)事務所，為本公司就全球發售的中國法律的法律顧問
「優先發售」	指	在本招股章程及**藍色**申請表格所載條款及條件規限下，在國際發售項下提呈的股份當中，以保證配額形式按發售價向合資格寶龍股東優先發售14,369,156股預留股份(佔全球發售下初步提呈發售發售股份的約9.58%)，進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構－優先發售」

「定價日」	指	本公司及獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)就全球發售協定發售價的日期，預期為2019年12月19日(星期四)或前後，但不遲於2019年12月22日(星期日)
「股份過戶登記總處」	指	Maples Fund Services (Cayman) Limited
「省」	指	省份，或如文義所指，省級自治區或中國政府直轄市
「合資格寶龍股東」	指	於記錄日期下午4時30分名列寶龍控股的股東名冊的寶龍控股股份持有人
「記錄日期」	指	2019年12月9日，即確定保證配額之記錄日期
「S規例」	指	美國證券法S規例
「保留集團」	指	分拆完成後之寶龍控股及其附屬公司，不包括本集團
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中國的法定貨幣
「重組」	指	本集團就籌備上市而進行的重組，詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構－重組」
「預留股份」	指	本公司根據優先發售向合資格寶龍股東提呈發售14,369,156股保證配額的發售股份，該等發售股份將從根據國際發售提呈發售的股份中分配
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商局」	指	中國國家工商行政管理總局，包括(視乎文義而定)地方機構，合併為中國國家市場監督管理總局
「國稅局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「全國人大常委會」	指	全國人大常務委員會

「證券及期貨事務監察委員會」或「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
「上海鐫新」	指	上海鐫新企業管理有限公司，於2014年9月18日在中國成立的有限公司，乃本公司的間接全資附屬公司
「上海寶龍商業」	指	上海寶龍商業地產管理有限公司(前稱廈門華龍商業地產管理有限公司及廈門百潤商業地產有限公司)，於2007年6月29日在中國成立的有限公司，乃本公司的間接全資附屬公司
「上海寶龍物業管理」	指	上海寶龍物業管理有限公司(前稱山東寶龍商業物業管理有限公司、泰安寶龍商業物業管理有限公司及泰安華龍物業管理有限公司)，於2007年4月5日在中國成立的有限公司，乃本公司的間接全資附屬公司
「上海商盛」	指	上海商盛投資管理諮詢有限公司，於2010年12月15日在中國成立的有限公司，乃本公司的間接全資附屬公司
「上海煦新」	指	上海煦新企業管理有限公司，於2014年9月26日在中國成立的有限公司，乃本公司的間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，其以港元交易及於主板上市
「股東」	指	股份持有人

「Sky Infinity Family」	指	Sky Infinity Family Limited，一間於2018年11月21日在巴哈馬註冊成立的有限公司，其乃由Serangoon Limited及Seletar Limited作為Credit Suisse Trust Limited（Sky Infinity Trust之受託人）之信託代名人分別擁有50%及50%
「Sky Infinity Holdings」	指	Sky Infinity Holdings Limited，一間於2007年7月20日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，其由Sky Infinity Family全資擁有，並為我們的控股股東之一
「Sky Infinity Trust」	指	創立人許華芳先生成立的全權信託，由Credit Suisse Trust Limited擔任受託人，進一步詳情載於本招股章程「與控股股東的關係」
「天龍控股」	指	天龍控股有限公司，為於2007年7月20日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，由許健康先生全資擁有，並為我們的控股股東之一
「獨家全球協調人」	指	農銀國際融資有限公司
「獨家保薦人」	指	農銀國際融資有限公司，上市的獨家保薦人
「分拆」	指	本公司股份以全球發售(包括優先發售)方式於主板分拆上市
「穩定價格操作人」	指	農銀國際證券有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	預期由穩定價格操作人與寶龍維京控股於定價日或前後簽訂的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「太倉寶華」	指	太倉寶華物業管理有限公司，一家於2006年10月9日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「收購守則」	指	證監會頒佈的香港《公司收購及合併守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改

「騰聞」	指	上海騰聞網絡科技有限公司，一家於2012年6月21日在中國成立的有限責任公司，為我們的戰略合作夥伴之一及獨立第三方
「往績記錄期」	指	截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月期間
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、其屬地及受其司法管轄的所有地區
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)以及據此頒佈的規則及規例
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「增值稅」	指	中國增值稅
「樺龍控股」	指	樺龍控股有限公司，一間於2007年7月20日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，其由非執行董事兼控股股東之一許華芬女士全資擁有。該公司為我們的控股股東之一
「**白色**申請表格」	指	要求以申請人自身名義發行香港發售股份的公眾人士所使用的香港發售股份申請表格
「**白表eIPO**」	指	透過**白表eIPO**服務供應商指定網站**www.eipo.com.hk**遞交網上申請，申請以申請人本身名義發行香港發售股份
「**白表eIPO**服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「無錫寶龍商業」	指	無錫寶龍商業物業管理有限公司(前稱無錫華龍商業物業管理有限公司)，於2008年4月8日在中國成立的有限公司，乃本公司的間接全資附屬公司
「廈門華龍物業管理」	指	廈門華龍物業管理有限公司，為於1993年4月14日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「廈門聯商」	指	廈門聯商物流有限公司，於2008年1月24日在中國成立的有限責任公司，乃寶龍控股的間接全資附屬公司
「**黃色**申請表格」	指	要求將有關香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士所使用的香港發售股份申請表格
「%」	指	百分比

除文義另有規定，本招股章程所述之「2016年」、「2017年」及「2018年」均指截至該年12月31日止財政年度。

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

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

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

「AMP系統」	指	資產管理平台系統
「平均物業管理費」	指	按於特定期間應收物業管理費總額除以同期在管建築面積計算的平均每月物業管理費
「平均零售商業物業管理費」	指	按於特定期間應收零售商業物業管理費總額除以同期在管建築面積計算的加權平均每月零售商業物業管理費
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「酬金制」	指	一種計費模式，據此，我們保留所收取佔費用總額的某一百分比的金額作為服務費
「合約建築面積」	指	我們已訂立相關商業運營或住宅物業管理服務合約的在管或將予管理的建築面積，包括停車場的建築面積
「預期信貸虧損」	指	預期信貸虧損
「按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產」	指	按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	(i)開業中的在管零售商業物業；或(ii)已交付予我們在住宅物業管理服務分部下進行物業管理的物業的合約建築面積的部分。停車場的建築面積包括在內，以計算在管建築面積
「ICP許可證」	指	互聯網信息服務的增值電信業務經營許可證
「物聯網」	指	物理設備、工具、建築及其他物件的網絡－嵌有可使該等物件收集及交換數據的電子產品、軟件、傳感器及網絡連接
「推出期」	指	新開幕的零售商業物業的早期階段，一般固定為期三至五年

「包幹制」	指	我們住宅物業管理服務分部的一種計費模式，據此，我們定期按預先釐定的每平方米物業管理費對所有單位(無論是已售或未售)收費，即為我們的員工及分包商提供的所有住宅物業管理服務的「全包」費用。物業開發商、業主及住戶將負責定期分別向我們支付出售及未出售單位的物業管理費
「出租率」	指	將實際已租賃面積除以根據我們內部記錄於各相關期末零售商業物業可得租賃面積計算的比率
「PD平台」	指	Powerlong desk，是辦公室自動化系統
「PMS」或「PM系統」	指	物業管理系統
「二維碼」	指	快速響應矩陣碼的簡稱，即一種載有圓點矩陣的條碼類型，可使用二維碼掃描器或智能手機讀取，將圓點轉換為各類字符
「住宅物業管理服務」	指	就本招股章程而言，我們就住宅物業、辦公大樓及服務式公寓提供的住宅物業管理服務
「零售商業物業」	指	指定作商場和／或購物街用途的物業
「中小型商業運營服務供應商」	指	年收入在人民幣兩億元以下及管理十個以下零售商業物業的商業運營服務供應商
「平方米」	指	平方米
「物業服務百強企業」	指	由中國指數研究院公佈的中國按整體競爭力進行的物業服務企業年度排名，所依據的多項關鍵指標包括管理規模、經營表現、服務質量、發展潛力及社會責任
「未交付的建築面積」	指	在我們的住宅物業管理服務分部下尚未可以交付進行物業管理的物業的合約建築面積的部分
「長三角」	指	就本招股章程而言，包括上海市、浙江省及江蘇省的中國地區

本招股章程載有關於本公司及其附屬公司的若干前瞻性陳述及資料。該等陳述及資料乃基於管理層所信、管理層所作假設及目前所掌握的資料而作出。倘於本招股章程使用「旨在」、「預計」、「相信」、「能」、「繼續」、「能夠」、「預計」、「預期」、「今後」、「有意」、「應當」、「或會」、「也許」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預測」、「尋求」、「應該」、「將會」、「可能」等詞彙及該等詞彙的反義詞及其他類似表達涉及本集團或我們的管理層時，即指前瞻性陳述。該等陳述反映管理層目前對未來事件、營運、流動資金及資本資源的觀點，當中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述受若干風險、不明朗因素及假設的影響，包括本招股章程所述的其他風險因素。閣下務必審慎考慮，依賴任何前瞻性陳述均涉及已知及未知的風險及不明朗因素。本公司面對的風險及不明朗因素可能會影響前瞻性陳述的準確程度，包括但不限於下列各項：

- 我們的業務前景；
- 我們經營所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的業務策略及達致該等策略的計劃；
- 我們識別及整合合適收購目標的能力；
- 我們經營所在市場整體經濟、政治及商業狀況；
- 我們營運所在行業及市場監管環境及整體展望變動；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們削減成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們業務的未來發展的程度、性質及潛力；
- 資本市場發展；
- 我們競爭對手的行動及發展；
- 我們營運所在行業及市場利率、外匯匯率、股票價格或其他費率或價格變動或波動；
- 「財務資料」內有關價格、數量、營運、利潤率、整體市場趨勢、風險管理及匯率的若干陳述；及
- 本招股章程內並非歷史事實的其他陳述。

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

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

投資股份涉及多種風險。 閣下在決定購買股份前，應審慎考慮以下有關風險的資料，連同本招股章程所載的其他資料，包括我們的匯總財務報表及相關附註。倘下述任何情況或事件實際出現或發生，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景很可能受影響。在任何此等情況下，股份市價可能下跌，而 閣下或會損失全部或部分投資。本招股章程亦載有涉及風險及不確定因素的前瞻性資料。我們的實際業績或因受下文及本招股章程其他章節所述的風險等眾多因素影響而與前瞻性陳述所預期者有重大差異。

與我們的業務及行業有關的風險

我們業務的成功與整體經濟及市況密切相關。

我們的收入主要來自提供商業運營服務。我們專注於提供商業運營服務意味著我們受到許多因素影響，該等因素可能會對整體零售環境及零售商業物業的需求造成不利影響，包括：

- 國際、國家、地區及當地經濟狀況的變動，如中美貿易戰帶來的影響；
- 商戶及消費者增加使用互聯網對零售租戶及零售空間需求的影響；
- 當地房地產狀況，如零售空間或零售商品供過於求或需求減少、出租率以及租戶數目及信譽度下降；
- 消費者支出水平、消費者信心變動及季節性支出波動；及
- 適用法律法規的變動(包括稅項、環境、安全及分區)。

經濟疲軟或衰退期、利率上升、財政或政治的不確定因素、市場波動、商業房地產需求下降、房地產價格下降、全球資本或信貸市場中斷或公眾認為任何該等事件可能發生亦可能對零售環境及零售商業物業需求造成負面影響。零售環境的嚴重轉差及零售商業物業需求下降可能會對我們造成重大不利影響。

我們大部分收入來自向保留集團(其於往績記錄期內亦為我們的單一最大客戶)所開發和／或擁有的物業提供的商業運營服務及住宅物業管理服務。

於往績記錄期內，我們大部分商業運營服務及住宅物業管理服務合約與管理保留集團開發的物業有關。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，我們向保留集團開發的零售商業物業提供商業運營服務所產生的收入約佔我們提供的商業運營服務所產生收入的94.6%、91.2%、90.0%及90.7%，而我們向保留集團開發的物業提供住宅物業管理服務所產生的收入約佔我們提供的住宅物業管理服務所產生收入的97.8%、96.5%、96.9%及96.9%。

保留集團於往績記錄期內為我們的單一最大客戶。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，向保留集團提供服務所得的收入分別為人民幣246.1百萬元、人民幣191.8百萬元、人民幣206.1百萬元及人民幣93.3百萬元。我們商業運營分部主要向保留集團提供(i)(a)市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務；(b)租戶管理及收租服務；及(c)其他增值服務，主要包括停車場、公共區域及廣告位管理服務；及(ii)我們住宅物業管理服務分部主要向保留集團提供預售管理服務。

由於我們無法控制保留集團的業務策略，亦無法控制影響其業務運營的宏觀經濟或其他因素，因此保留集團運營或其開發新物業的能力的任何不利發展可能會影響我們取得新商業運營服務及住宅物業管理服務合約的能力。此外，我們無法向閣下保證，我們與保留集團的所有商業運營服務及住宅物業管理服務合約將於到期時成功重續。我們無法向閣下保證，我們將能成功從其他渠道取得服務合約，從而及時或以有利條款補足虧損。儘管我們計劃通過尋求與獨立第三方合作以拓展業務，惟我們無法向閣下保證我們將成功實現該目標。倘發生任何該等事件，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。

我們可能無法協助業主出租所有新開發物業及重續現有租約。

我們的商業運營服務分部向購物街及商場的單位提供物業租賃服務，而我們自業主租賃有關物業並分租予租戶。然而，我們可能無法協助業主將其所有新物業出租予合適的租戶類別。此外，一旦現有在管物業的租約到期，我們可能無法協助業主以有利條款重續該等租約，或根本無法重續租約。由於我們根據與相關業主的安排收取租金收入，倘我們未能向租戶出租該等物業，且倘我們在管零售商業物業在開業時未能達到協定出租率或在其租期內保持協定的高出租率，我們的租金收入可能會減少，因此，我們的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

我們可能無法以有利條款取得新商業運營服務合約或續訂我們現有的商業運營服務合約，或根本無法取得或重續該等合約。

我們相信，我們能否擴展商業運營服務合約組合是我們可持續增長的關鍵。於往績記錄期內，我們主要透過與物業開發商訂立合約取得新商業運營服務合約。物業開發商在篩選商業運營服務供應商時考慮多個因素，包括但不限於服務質量、定價水平及商業運營服務供應商的運營歷史。我們無法向閣下保證，我們將能夠以有利條款取得新商業運營服務合約，或根本無法取得新合約。我們的努力可能受到我們無法控制的因素阻礙，其中可能包括(其中包括)整體經濟狀況的變動、不斷演變的政府法規以及商業運營服務市場內的供需動態。此外，終止及不重續商業運營服務合約可能會損害我們的聲譽並削弱我們在市場內的競爭力。於往績記錄期，我們並無面臨未能續訂商業運營服務合約的情況。

若干主力店或其他主要租戶對我們吸引購物者至我們在管的零售商業物業的能力具有重大影響。

我們在管的零售商業物業一般由超市、電影院及其他大型國際或國內認可的租戶作為主力店。倘該等主力店或其他主要租戶未能履行合約義務或終止營運，我們的零售商業物業的運營可能會受到重大不利影響。

由於消費者信心水平存在不確定因素及差強人意、可替代零售選擇(如互聯網零售選擇)的競爭增加，以及其商業模式所承受的其他形式的壓力，若干主力店及其他大型零售商的客流量下降，亦可能會繼續下降。隨著該等主力店及大型零售商的壓力增加，彼等經營商店及履行其對業主、我們及其外部貸方的義務的能力或會削弱，並會導致商店關閉或向業主要求修改租約。修改或終止租約可能對我們不利，乃由於我們來自商業運營服務的各種服務費可能因該等修改或終止而減少。

倘任何主力店或主要租戶關閉位於我們在管零售商業物業的商店，我們可能會在以吸引力價格覓得新租戶以及出租該等空置主力店或大型零售店附近空間方面遇到困難及延遲，或根本無法覓得新租戶及出租有關空間。此外，主力店或大型零售店關閉可能導致客流量減少，因而導致其他商店的銷售下降。倘由於關閉主力店或其他大型零售店、不利的經濟狀況或其他原因導致於我們在管零售商業物業內經營的商店業務大幅下降，則租戶可能無法支付其零售商業物業管理費或其他開支。倘租戶違約，我們可能無法悉數及／或準時收回我們根據與該等訂約方的協議條款作為服務供應商執行權利收回應付予我們的款項時產生的成本。

我們未必能夠將我們的在管零售商業物業準確定位。

於往績記錄期，商業運營服務分部所得的大部分收入乃源自向我們的在管零售商業物業提供的商業運營及管理服務以及物業租賃服務，分別佔商業運營服務分部所得收入約88.6%、91.1%、94.7%及92.2%。然而，我們未必能夠維持商業運營服務現時的增長或予以進一步擴展。

倘我們未能將零售商業物業準確定位，並評估潛在競爭形勢，我們個別零售商業物業或會面臨虧損虧損。於往績記錄期，我們曾於零售商業物業管理方面產生虧損。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，該等虧損分別約為人民幣34.2百萬元、人民幣81.7百萬元、人民幣65.3百萬元及人民幣25.6百萬元，乃與7處、14處、14處及11處零售商業物業管理有關。有關該等物業管理的虧損乃主要由於我們未能評定市場需求及競爭形勢，導致客流量較低。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，我們就管理上述虧損的零售商業物業所得的收入分別約為人民幣171.5百萬元、人民幣204.2百萬元、人民幣245.3百萬元及人民幣76.2百萬元，分別佔同期商業運營服務分部所得收入約27.3%、25.8%、25.0%及12.3%。詳情見「業務－商業運營服務－商業運營服務費－產生虧損的零售商業物業」。

我們提高我們準確評定市場需求及競爭形勢的能力的工作未必奏效，從而將會對經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們可能於收取物業管理費時遇到困難，可能影響盈利能力。

於往績記錄期內，我們就提供住宅物業管理服務招致虧損。就管理10處、9處、12處及12處物業招致的虧損，分別約為人民幣2.4百萬元、人民幣7.0百萬元、人民幣9.3百萬元及人民幣9.2百萬元。虧損乃主要由於管理費收款率低。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，我們就管理上述虧損物業所得的收入分別約為人民幣12.1百萬元、人民幣42.1百萬元、人民幣41.7百萬元及人民幣40.9百萬元，分別佔住宅物業管理服務分部收入約9.7%、23.3%、18.9%及32.0%。有關詳情見「業務－住宅物業管理服務－住宅物業管理服務費－就物業管理服務收取的服務費」。我們提高住宅物業管理服務質素的工作未必奏效，從而將會對經營業績及財務狀況造成不利影響。

於往績記錄期內依賴單一最大供應商。

於2016年、2017年及2018年及截至2019年6月30日止六個月，向我們單一最大供應商保留集團的採購額分別為人民幣10.9百萬元、人民幣21.0百萬元、人民幣28.5百萬元及人民幣62.7百萬元，分別佔我們採購額約4.2%、6.2%、7.2%及23.2%。有關詳情見「業務－供應商」。該等採購額主要指就我們租賃的停車場、廣告位及公共區域支付的租金。於往績記錄期內，我們主要以兩種方式提供停車場、廣告位及公共區域管理服務，即(i)我們按有關停車場、廣告位及公共區域產生的收入的某個百分比收取酬金；及(ii)我們向業主租賃有關停車場、廣告位及公共區域，並有權收取所產生的收入。自2019年1月1日起，我們採納第二種方式管理所有停車場、廣告位及公共區域。我們預期向保留集團的採購額於採納新安排後將會增加。倘保留集團決定終止與我們的業務關係，我們可能無法輕易覓得替代供應商，其可能對我們的業務及財務業績產生重大不利影響。

我們的勞工及分包成本可能出現波動。

於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，我們的員工成本分別佔我們總服務成本56.0%、54.1%、54.3%及51.4%。我們亦委聘第三方分包商為我們所有在管物業提供清潔綠化及維護服務及為部分在管物業提供安保服務。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，我們的分包成本分別佔我們總服務成本19.1%、20.5%、19.9%及18.8%。我們認為控制和減少員工及分包成本對於維持及提高我們的利潤率而言至關重要。然而，我們面臨員工及分包成本因各種因素上漲帶來的壓力，包括但不限於：

- *最低工資上漲*－近年來，我們營運所在區域的最低工資大幅上漲，直接影響我們的員工成本及支付予第三方分包商的費用。

- *僱員增加*－隨著擴大業務經營，我們的商業運營及住宅物業管理人員、銷售及市場營銷人員及行政人員將繼續增加。我們亦需挽留及不斷招聘合資格僱員，以滿足日益增長的人才需求，從而進一步增加我們的僱員總數。此外，由於我們不斷擴大業務規模，我們計劃增加第三方分包商數目。僱員增加亦將導致與薪金、培訓、社保及住房公積金供款及質量控制措施有關的成本上漲。

- *推遲實施技術解決方案、服務標準化及其他減少我們對人工勞動的倚賴及降低服務成本的措施*－我們開始為特定物業提供商業運營服務或住宅物業管理服務之時與開始實施任何措施以減少對人工勞動的倚賴及降低服務成本之時一般存在時間差。於採取有關措施前，我們減低任何員工及分包成本增加影響的能力有限。

我們無法向閣下保證我們將能夠控制我們的成本或提高運營效率。倘我們未能達此目標，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

中國電子商務業務的快速增長可能對實體店的運營產生負面影響，其或會影響我們的盈利能力。

隨著中國電子商務業務的快速增長，消費者的購物習慣可能會發生顯著變化。人們可能傾向於在線購物而非到訪實體店，其可能會導致我們在管零售商業物業的客流量減少，進而或對租戶的業務及財務狀況產生負面影響。倘該等租戶的業務及財務狀況受購物習慣或消費者喜好的變動影響，彼等可能會減少租賃面積或甚至終止租用店舖。倘發生該等不利變動，我們無法向閣下保證我們能夠維持過往的收入及利潤增長率，或保持盈利。

我們的品牌及聲譽是我們的重要資產，其將視乎市場對我們的觀感所影響。

品牌及其特性是我們的重要資產。我們以寶龍品牌提供商業運營服務，並將我們在管零售商業物業分為四個品牌，即「寶龍一城」、「寶龍城」、「寶龍廣場」及「寶龍天地」。於2019年8月8日，我們與寶龍集團發展訂立商標許可協議，據此，我們有權在其各自有效期內免費使用該四個品牌名稱。有關詳情請參閱本招股章程「關連交易—(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－2.商標許可」。向獨立第三方提供商業運營服務時，我們會收取固定金額的品牌使用費。我們能否吸引及挽留顧客主要取決於外界對我們的服務水平、可信度、營商手法、管理、工作場所文化、財務狀況、我們對突發事件的應對方法以及其他主觀質素的看法。對該等事宜的負面觀感或報道，即使看似為個別事件以及不論是否與事實相符，亦會削弱我們在現有和潛在客戶處的信任及信心，並損害我們的聲譽，其可能使我們難以吸引新顧客並維持現有客戶。

我們相信我們的持續成功取決於我們保護、發展和利用該等品牌價值的能力。保護我們的品牌(包括相關商標)可能需要大量財務及營運資源的支出。此外，我們為保護我們的品牌而採取的措施可能無法充分保護我們的權利或阻止第三方侵犯或盜用我們的商標。

即使我們發現有侵犯或盜用我們商標的情況，我們亦可能無法執行所有該等商標的權利。第三方未經授權使用我們的品牌可能會對我們的品牌造成不利影響。此外，隨著我們繼續擴展業務，我們可能面臨就侵權或其他涉嫌侵犯第三方知識產權申索的風險，其可能會限制我們以符合我們業務目標的方式利用我們的品牌。

我們就管理由獨立第三方開發或擁有的物業訂立的諒解備忘錄可能不會落實。

自2019年6月30日起直至最後實際可行日期，我們與多名獨立第三方訂立若干諒解備忘錄，據此，我們或會與彼等進一步磋商及建立業務關係，以管理由彼等開發或擁有的物業。有關詳情請參閱「業務－商業運營服務－零售商業物業組合－籌備中的項目」。由於諒解備忘錄所載之條款須進一步磋商和釐定，故概不能保證我們將與該等獨立第三方訂立正式的管理合約或該等管理合約將會落實。

我們的業務戰略受不確定因素和風險的影響，因此未來的增長可能無法按計劃實現。

截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們商業運營服務分部的總合約建築面積分別為約6.2百萬平方米、6.4百萬平方米、6.9百萬平方米及7.5百萬平方米。截至同日，我們住宅物業管理服務分部的總合約建築面積分別為約9.9百萬平方米、12.0百萬平方米、14.8百萬平方米及17.1百萬平方米。我們力求通過增加我們的合約建築面積及我們在現有和新市場簽訂的物業管理數量(包括由保留集團及獨立第三方開發的物業)以繼續擴展我們的業務。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－業務戰略」。然而，我們的拓展計劃乃基於我們對市場前景的評估。我們無法向 閣下保證，我們的評估將證實為正確，或我們可按計劃發展我們的業務。我們的拓展計劃可能會受多種因素影響，其中大部分因素乃我們無法控制。該等因素包括：

- 中國經濟狀況的整體變動，尤其是房地產市場的經濟狀況變動；
- 中國可支配個人收入的變動；
- 政府法規變動；
- 零售商業運營及住宅物業管理服務的供求變動；
- 我們自內部籌措足夠流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓高素質員工的能力；
- 我們甄選及與合適的第三方分包商及供應商合作的能力；
- 我們瞭解為其提供商業運營服務的商業物業內租戶及為其提供住宅物業管理服務的物業內住戶或租戶需求的能力；
- 我們適應此前並無經驗的新市場的能力，尤其是我們能否適應該等市場的行政、法規及稅務環境；

- 我們於新市場利用我們的品牌及在競爭中取勝的能力，尤其是與該等市場現有參與者(其可能比我們擁有更多資源及經驗)競爭的能力；及

- 我們提高自身行政、技術、營運及財務基建的能力。

由於我們的業務戰略受不確定因素及風險所限，故我們無法向 閣下保證我們將實現未來發展。倘我們的未來計劃未取得正面成果，我們的業務、財務狀況、經營業績及發展前景可能受重大不利影響。

我們於往績記錄期內錄得流動負債淨額。我們無法向 閣下保證，流動負債淨額不會在未來持續，此有可能令我們面臨流動資金風險。

我們分別於2016年、2017年及2018年12月31日錄得人民幣306.2百萬元、人民幣260.6百萬元及人民幣138.5百萬元的流動負債淨額。我們於2016年、2017年及2018年12月31日的流動負債淨額主要因為(i)我們要求在管物業的租戶或住戶繳納保證金作為相關租賃協議或物業管理服務協議項下的履約保證，且我們將該等保證金入賬為貿易及其他應付款下的流動負債；(ii)我們於2015年向上海人壽保險股份有限公司作出投資約人民幣330.5百萬元，其乃分類為按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產，並被確認為非流動資產，而我們用以撥支該等投資的資金主要是關聯方墊款，其作為貿易及其他應付款在流動資產內確認；及(iii)產生巨額短期借款所致。有關我們的流動負債淨額的進一步討論，請參閱本招股章程「財務資料—流動資產及流動負債」。

我們無法向 閣下保證流動負債淨額不會在未來再次出現。流動負債淨額狀況會令我們面臨流動資金風險。我們未來的流動性、貿易及其他應付款的支付以及借貸的償還將主要取決於我們能否從我們的經營活動中產生足夠現金流入。倘若經營活動所產生的現金流量不足，我們的流動性可能受重大不利影響，進而可能影響我們執行業務戰略的能力。倘若該事件發生，將對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們於收取服務費及租金時可能遇到困難，進而導致貿易應收款減值。

倘租戶的零售店客流量減少或因其他因素而難於持續營運，我們在收取零售商業物業管理的服務費及租金時，或在空置率相對較高的社區收取物業管理費時，我們可能會遇到困難。儘管我們力求透過多種收款措施收取逾期的服務費及租金，我們無法向 閣下保證該等措施將奏效或可使我們準確預測未來的收款率。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的經營租賃及貿易應收款減值撥備分別為人民幣10.7百萬元、人民幣12.6百萬元、人民幣13.4百萬元及人民幣16.8百萬元。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，我們的零售商業物業管理費收款率(按我們於某一期間內實際收到的零售商業物業管理費除以同期累計應付我們的零售商業物業管理費總額計算得出)分別為94.9%、95.9%、96.3%及95.8%。截至2019年6月30日止六個月，我們的收款率較其他期間為低，主要由於我們擬於各個季度結束時加大收款力度，因此年底的收款率一般較高。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，我們的物業管理費收款率(按我們於某一期間內實際收到的物業管理費除以同期累計應付我們的物業管理費總額計算得出)分別為83.0%、85.4%、81.0%及69.3%。根據我們的物業管理服務合約條款，業主通常須每月、每季、每半年或每年支

付物業管理費，且我們通常於每月月底發出繳款通知書後30日內收取住宅物業管理服務費。然而，若干業主並無根據相關物業管理服務合約的條款支付物業管理費，而傾向於年末或臨近年末一次過或分期支付有關款項。因此，該情況解釋我們物業管理費的收款率為何於臨近年末時持續提高，這亦是截至2019年6月30日止六個月我們物業管理費的收款率較先前年度相對低的原因。有關詳情見「業務－住宅物業管理服務－住宅物業管理服務費－就物業管理服務收取的服務費」。

儘管管理層已根據可得資料作出估計及有關假設，倘獲知新資料，則可能須對該等估計或假設作出調整。詳情請參閱本招股章程「財務資料－主要會計政策及估計－經營租賃及貿易及其他應收款」。倘實際收款率低於預期，或倘任何新資料導致我們過往作出的貿易應收款減值撥備不足，我們或須計提額外的貿易應收款減值撥備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能無法收回遞延稅項資產。

於應用會計政策時，我們的管理層須判斷、估計及假設若干資產及負債的賬面值，其無法依循其他途徑即時得知。該等估計及相關假設乃建基於過往經驗及其他被認為相關的因素。因此，實際結果或會有別於該等會計估計。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣43.2百萬元、人民幣57.8百萬元、人民幣56.5百萬元及人民幣55.8百萬元。

基於我們的會計政策，當我們的管理層認為將來可能出現應課稅利潤而因此暫時差異或稅項虧損能得以使用，我們確認有關若干暫時差異或稅項虧損的遞延稅項資產。暫時差異或稅項虧損的實際使用效果或會有差異。倘我們的表現出現重大不利變動，則部分或全部相關遞延稅項資產可能需要撇銷並計入收益表，從而對我們的財務狀況造成不利影響。此外，遞延稅項資產的使用率在很大程度上取決於我們的管理層對未來是否有足夠利潤或應課稅暫時差異可用所作出的判斷。

我們易受中國房地產行業監管格局變動影響。

作為商業運營及住宅物業管理服務供應商，我們現時及未來的發展潛力受中國房地產行業發展的影響。中國政府不時頒佈有關中國房地產行業的新法律及法規。近年中國政府已採取一系列措施遏制經濟增長步伐，尤其是房地產市場過熱氣氛。儘管中國政府仍重視房地產行業，惟其已採取限制措施以抑制投機活動並增加可負擔住宅的供應。中國政府不時調整或引入宏觀經濟政策，通過規範(其中包括)土地補助、物業預售、銀行融資、抵押及稅收等方式，鼓勵或限制房地產業的發展。中國政府為控制資金供應、信貸供應及固定資產而採取的措施亦對中國房地產行業產生影響。倘該等措施減緩中國物業開發的整體發展，商業運營及住宅物業管理服務市場增長亦將隨之放緩，進而限制我們的業務擴充潛力及為此所作的努力。

我們易受長三角地區不利監管及經濟發展的影響。

我們專注於經濟發達地區人口密度高的城市，而我們的大部分業務集中在長三角。於2019年6月30日，我們已在40個城市佈局，其中18個位於長三角。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們於該等城市的總合約建築面積(包括商業運營及住宅物業管理服務)約為6.4百萬平方米、7.5百萬平方米、10.4百萬平方米及11.9百萬平方米，分別佔總合約建築面積約39.5%、40.8%、48.1%及48.5%。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，我們在該等市場的商業運營服務及住宅物業管理服務所得收入分別佔我們總收入48.7%、59.3%、60.3%及62.5%。因此，該等地區的任何不利監管及經濟發展均可能抑制服務需求及價格，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨廣泛競爭且可能未能進行有力競爭及在營運上獲取盈利。

我們與其他國家、區域及地方商業運營服務及住宅物業管理服務供應商競爭。彼等可能較我們而言擁有更雄厚的資本資源、更長的經營歷史、更佳的往績記錄、品牌或知名度、更具區域及地方市場專業知識及更豐富的財務、技術、營銷及公共關係資源。彼等亦可能在客戶、融資、專業管理及勞工資源方面較我們更具競爭優勢，可投入更多資源以開發、擴充及推廣彼等的商業運營及住宅物業管理服務。此外，物業開發商可能成立自有內部物業管理業務或委聘彼等的附屬服務供應商。由於市場上願意為我們轉介項目的物業開發商可能減少，有關發展可能導致商機及客戶減少。由於競爭對手可能效仿我們的業務模式，倘我們未能繼續改進及令我們從其他服務供應商中脫穎而出，則我們或會失去競爭優勢。由於競爭壓力加劇，我們的顧客於現有服務合約屆滿後可能選擇與我們的競爭對手合作，且我們不可能更難於成功取得新服務合約。

此外，競爭或會迫使我們降低商業運營及住宅物業管理服務價格，而競爭壓力或令我們不得不進一步提高服務質量，進而導致服務成本增加。我們無法向 閣下保證我們能將額外成本轉嫁予客戶。我們的利潤率及市場份額或因未能進行有力競爭而減少，進而對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展潛力造成重大不利影響。

我們面臨與依賴第三方分包商執行若干商業運營及住宅物業管理服務有關的風險。

於往績記錄期內，我們委聘第三方分包商為我們所有在管物業提供清潔、綠化及維護服務，並為部分在管物業提供安保服務。我們於挑選第三方分包商時考慮眾多因素，如專業資格、行業聲譽、服務質素及價格競爭力。然而，我們無法向 閣下保證彼等將始終按我們的期望行事。彼等行事可能與我們的指示、彼等的合約責任及我們自身的質量標準相悖，且我們或無法如監管自身僱員般對彼等進行直接有效的監管。我們因此須面臨有關就其未達標表現負責的風險，包括但不限於訴訟、聲譽受損、業務中斷及客戶的金錢索賠。我們力圖監管或替換未按我們預期行事的第三方分包商亦將產生額外成本。

此外，我們於現有分包協議到期時可能無法重續該等協議或及時委聘合適的替代分包商，或根本無法委聘替代分包商。我們無法向 閣下保證我們將能按有利條款重續分包協議或委聘替代分包商。我們對分包商維持具規模的合資格及經驗豐富的團隊並無控制權。倘第三方分包商未能妥善或及時履行妥為彼等的責任，工程進度將中斷，可能導致違反合約。任何該等事件均可能對我們的服務質量及聲譽、我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能無法按有利條款或完全無法取得新訂或重續我們現有的住宅物業管理服務合約。

於往績記錄期，我們主要透過投標獲得新住宅物業管理服務合約。物業管理服務供應商的挑選取決於若干因素，包括但不限於服務質素、定價水平及物業管理服務供應商的經營歷史。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，保留集團開發並由我們提供住宅物業管理服務的物業投標的成功率分別為100.0%、85.7%、77.3%及90.0%。於往績記錄期，我們就保留集團及其他獨立第三方共同開發的物業投標的成功率為100.0%。我們概不能向 閣下保證我們將能夠按有利條款取得新訂住宅物業管理服務合約，或甚至根本無法取得新訂住宅物業管理服務合約。我們的努力可能受我們無法控制的因素的阻礙，當中可能包括(其中包括)整體經濟狀況變化、政府法規演變及物業管理行業的供求動態。

於往績記錄期，我們於物業開發後期階段與物業開發商訂立前期管理合約。有關合約的性質屬過渡性，並促使將物業的法定及實際控制權由物業開發商轉移至個別業主。我們將於業主委員會成立後與其訂立物業管理服務合約。前期管理合約通常於業主委員會與我們訂立物業管理服務合約時屆滿。詳情請參閱「業務 — 住宅物業管理服務－我們住宅物業管理服務的合約」。我們概不能向 閣下保證業主委員會將與我們而非我們的競爭對手訂立物業管理服務合約。我們客戶按照素質及成本等因素選擇我們，且我們概不能向 閣下保證我們將始終能夠盡力平衡有關因素。

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務合約，惟我們概不能向 閣下保證有關合約將於屆滿時獲重續。同時該等合約亦可能基於某種原因而遭終止。於該等情況下，我們的業務及經營業績可能受到重大不利變動。概不能保證我們將能夠覓得其他商機並按有利條款訂立替代物業管理服務合約，或甚至根本無法訂立替代物業管理服務合約。此外，終止及不予重續物業管理服務合約將可能有損我們信譽，並損害我們於業內的競爭力。

我們易受中國商業運營及住宅物業管理服務市場監管格局變動影響。

我們在業務營運時力求遵守商業運營及住宅物業管理服務市場的監管制度。尤其是，中國政府不時頒佈有關商業運營服務及物業管理費用的新法律法規。國務院價格主管部門會同國務院建設行政主管部門根據相關物業的政府指導價格及市場調節價負責全國物業管理公司收費的監督管理工作，當中考慮到相關物業性質及特徵。根據國家發改委及

建設部於2007年9月10日聯合刊發並於2007年10月1日生效的《國家發展改革委、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)，政府主管機關須指定或規管物業管理費標準、監督定價並監察相關物業管理公司。經政府主管機關批准，住宅物業管理服務所收取的費用應為社區物業管理服務的平均成本。於2014年12月，國家發改委頒佈《國家發展改革委關於開放部分服務價格意見的通知》(發改價格2014 2755號)(通知)，要求有關省級機構放寬住宅物業的所有控價措施(若干例外除外)。詳情請參閱本招股章程「監管概覽－對物業管理企業的法律監管－物業管理企業的收費」。鑒於通知，我們預期與住宅物業相關的控價將逐步放寬。至今為止，我們的物業管理費仍將繼續受限於控價措施，直至相關機構通過地方法規以實施通知，而我們的商業運營服務費則不受價格控制。然而，我們無法向 閣下保證中國政府不會撤銷其政策及分別對商業運營及物業管理費施加限制或重施限制。倘其對該等費用施加限制，我們的利潤率或因員工、分包或其他成本增加而減少。我們無法向 閣下保證我們能夠透過實施成本節約措施及時有效地應對有關變動，亦無法保證我們能將任何額外成本轉嫁予客戶。中國政府亦可能突然頒佈有關我們行業其他方面的新法律及法規，我們的合規及運營成本可能因此增加，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的未來收購或投資不一定會成功，且我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難。

我們計劃評估收購或投資其他商業運營服務供應商的機會。然而，我們無法向 閣下保證我們將能覓得合適機遇。收購及投資涉及不確定因素及風險，包括但不限於潛在持續財務責任及不可預見或隱藏負債、未能達到擬定目標、利益或提高收入的機會及資源及管理層注意力分散。即使成功發現合適的機會，我們仍可能無法及時按有利或我們所能接受的條款完成收購或投資，甚或根本無法完成該收購。倘無法確定合適收購或投資目標或完成收購或投資，則可能對我們的競爭力及發展前景造成重大不利影響。此外，我們在將收購業務與現有業務整合時可能面臨困難。該等困難可能會干擾我們業務的持續進行、分散管理層及僱員的注意力或增加開支，任何一項將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們未必能取得資金以為已計劃的營運提供資金。

為就我們未來的發展計劃提供資金，包括通過收購或投資其他商業運營服務供應商來實現業務組合多元化，我們需要取得額外資金以為我們未來的資本支出提供資金。過往，我們主要以營運產生的現金、銀行借貸及應收關聯方墊款為營運提供資金。我們無法向 閣下保證我們可及時或以可接納的條款獲得資金，或甚至根本無法獲得資金。倘我們內部產生的資金資源及可動用的信貸額度不足以為資本開支及發展計劃提供資金，我們或須向第三方尋求額外融資，包括銀行、風險投資基金、合營夥伴及其他策略投資者。我們亦可能考慮透過發行新股份籌資，其可能導致現有股東於本公司的權益遭攤薄。倘我

們未能及時以合理成本及可接納的條款取得融資，我們可能不得不延遲擴展計劃，或縮減或放棄該等計劃，其可能對我們的業務、財務狀況及經營業績，以及未來前景造成重大不利影響。

我們已訂立多份戰略合作協議，惟可能不會根據我們的未來計劃落實。

我們已與若干業務夥伴訂立多份戰略合作協議，包括百勝中國控股有限公司。根據此協議，百勝中國控股有限公司於此協議期限內承諾並享有優先權利租賃我們的若干部分在管商業物業。有關與百勝中國控股有限公司及其附屬公司合作的交易金額於2016年、2017年及2018年及截至2019年6月30日止六個月分別為約人民幣3.7百萬元、人民幣3.7百萬元、人民幣4.7百萬元及人民幣3.1百萬元，該等金額指我們就向百勝中國控股有限公司經營的兩個國際知名連鎖餐廳品牌提供零售商業物業管理服務所收取的收入。此外，分拆前，寶龍集團已與騰聞訂立一份戰略合作框架協議，據此本集團將與騰聞合作並實行該合作的條款。根據與騰聞訂立的此協議，騰聞將(i)為我們提供相關專業技能、設備、知識或平台以協助我們於在管物業內提供商業運營服務及住宅物業管理服務；及(ii)於未來提升我們數字平台及資訊技術系統的功能。我們亦於2019年4月18日與騰聞成立一間合資企業上海寶申數字科技有限公司，旨在開發我們的資訊技術系統及實行數字化工作。詳情請參閱「業務－我們的數字化工作」。我們於往績記錄期並無錄得與騰聞的任何交易金額。然而，我們無法向　閣下保證擬進行的戰略合作將按計劃落實，或根本無法落實。我們的業務夥伴或會因我們無法控制的原因而不能向我們提供相關專業技能、設備、知識及平台。在該情況下，我們可能無法按計劃時間實施我們的未來計劃，因而導致我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

我們可能無法通過使用數字平台發展業務並降低員工成本。

我們已推出數字平台，以整合線上線下信息及資源，將我們的消費者與我們聯繫起來，使彼等能夠輕鬆享用我們的服務，並使我們在管零售商業物業的租戶或業主能引入及推廣新產品和服務。我們亦預期透過使用數字平台提高運營效率並降低員工成本。然而，現有的數字平台相對較新且仍在不斷發展，我們無法向　閣下保證，我們將能夠按計劃開發及推出數字平台。我們亦無法向　閣下保證，我們可及時收回對數字平台的投資，或根本無法收回，或我們的回報可與其他公司媲美。我們的數字平台未來的增長取決於我們能否繼續了解消費者需求和偏好以及吸引新用戶。鑑於消費者偏好不斷變化，我們必須緊貼新興的生活方式和消費者偏好，並預測將吸引現有及潛在用戶的產品和服務趨勢。推出新產品和服務或其進入新市場，可能需要大量的時間、資源及資金，且可能無法實現盈利目標。我們無法向　閣下保證，我們在管物業的零售消費者將使用數字平台所提供的產品和服務。我們亦可能無法吸引合適的商戶在我們的平台上提供產品和服務。倘消費者無法獲得滿足其需要的資料，彼等可能會對我們的數字平台失去興趣，因此可能會減少使用我們的數字平台，倘彼等不再使用我們的數字平台，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

此外，我們委聘第三方服務供應商為我們建立及維護數字平台，因此，與該等第三方服務供應商的溝通以及穩定關係對我們的數字平台的成功交付及績效至關重要。倘我們與該等第三方服務供應商之間的溝通和關係並無按計劃進行，我們可能需要在解決問題或甚至尋找替代商方面產生額外成本，其或會對我們的業務營運產生不利影響。倘我們未能按計劃開發及推出數字平台，我們可能無法如預期發展業務及降低員工成本。

我們的成功取決於高級管理層團隊能否留任以及我們能否吸引及挽留合資格且經驗豐富的僱員。

我們的持續成功有賴高級管理層團隊及其他主要僱員的努力。由於彼等擁有關鍵的人脈及行業知識，失去彼等的服務可能對我們的業務造成重大不利影響。例如：我們的執行董事許華芳先生，自2013年起一直負責我們的整體策略決策及業務規劃。我們認為其對行業、業務營運及歷史的遠見卓識及專業知識領導我們且將繼續領導我們走向成功。此外，執行董事及行政總裁張雲峰先生擁有逾13年商業地產開發及運營的經驗，並於加入本集團前於其中一間領先的商業房地產公司擔任高級財務及管理職位。副總經理龐夢軒先生於商業運營服務行業擁有逾25年經驗。我們相信彼等的專長將令我們更具競爭力。有關董事及高級管理層的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」。倘我們一名或以上的高級管理層或主要僱員不能或不願繼續與我們工作，我們可能無法及時或根本無法以合資格人員取代彼等，其可能對我們已建立的品牌形象、聲譽、服務質量或標準造成重大不利變動，進而干擾我們的業務並對業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨因數字平台的任何故障或不足而產生的風險。

我們或會遇到技術問題、安全問題以及後勤問題導致我們的數字平台無法正常運作以及我們的用戶無法獲得所需的產品和服務。倘我們無法及時解決該等問題，或根本無法解決該等問題，我們可能會失去現有用戶或用戶委聘工作減少。此外，我們可能無法招募足夠的合資格人員支持我們的數字平台的發展。經我們的中國法律顧問確認，我們現有數字平台的營運毋須根據相關中國法律及法規獲得ICP許可證。詳情請參閱本招股章程「業務－我們的數字化工作」。然而，我們對數字平台的未來發展及投資可能受中國有關批准及重續許可證的法律法規約束，我們無法向 閣下保證我們可按時獲得或重續我們的許可證，甚或根本不能獲得或重續許可證。上述任何一項均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們面臨與使用第三方在線支付平台相關的風險。

我們透過各種方式接受付款，包括但不限於透過第三方平台(例如微信支付及支付寶)進行在線支付。透過微信支付及支付寶進行的交易涉及透過公共網絡傳輸信用卡號碼、個人資料及賬單地址等保密資料。近年隨著中國第三方平台的使用日益普及，消費者對其安全性及效率的信心亦不斷提升。然而，我們無法控制第三方平台供應商採取的安全措施。倘該等第三方平台的安全性及完整性受損，可能會對我們處理服務費的能力產生重大不利影響。我們亦可能被視為須就未能保護個人資料而承擔部分責任，並有可能面臨我們客戶提出的責任申索。此類法律訴訟可能會損害我們的聲譽，並對我們的業務、財

務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，中國政府可能會頒佈新法律及政策，以規範第三方在線支付平台的使用。該等措施可能會導致我們的合規及運營成本上升，例如要求我們支付更高昂的交易費用。

我們可能會遭遇資訊科技系統的故障或中斷。

我們依賴資訊科技系統管理關鍵運營職能，包括(其中包括)管理及監管日常業務運營及與客戶結算費用。然而，我們無法向 閣下保證，未來不會發生與我們的資訊系統相關的斷電、電腦病毒、軟硬件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他類似事件導致損害或中斷的情況。我們可能會在恢復任何受損的資訊科技系統方面承擔巨額成本。我們的資訊科技系統故障或中斷以及遺失或洩露機密信息可能會導致交易錯誤、處理效率低下以及客戶及銷售損失。我們的業務及經營業績可能會因此而遭受重大不利影響。

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

我們面臨我們的僱員、分包商、代理商、客戶或其他第三方作出的欺詐、疏忽或其他不當行為(有意或無意)的風險，或使我們遭受財務損失及政府機關的制裁，並嚴重損害我們的聲譽。我們無法向 閣下保證我們的風險管理和內部控制系統將始終使我們能夠及時有效發現、防範有關我們的僱員、第三方分包商或其他第三方作出的欺詐、疏忽或其他不當行為並就該等行為採取補救措施。該等行為的事例包括盜竊、惡意破壞及招標過程中的賄賂等犯罪行為。於往績記錄期內，我們一家位於常州的附屬公司的一名前任僱員被揭發侵佔總額約人民幣13.4百萬元的資金，故此我們於2017年確認挪用資產虧損人民幣13.4百萬元。詳情請參閱本招股章程「財務資料－對比各期間經營業績－2017年對比2016年－行政開支」。

儘管我們對任何該等人士行為的控制有限，惟我們可能會被視為至少對其合約或侵權理由的行為負有部分責任或因彼等的行為而令我們蒙受損失。我們可能會成為訴訟或其他行政或調查程序的被告或其中一名被告，並須就我們的客戶或其他第三方所遭受的傷害或損害承擔責任。倘我們無法從涉及不當行為的僱員、第三方分包商或其他第三方收回相關支出，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。該等不當行為亦可能會令本集團招致負面報導，令我們的聲譽及品牌價值受損。

我們可能不時牽涉法律爭議，其可能對我們的財務狀況產生不利影響、分散管理層的注意及損害我們的信譽。

我們可能會不時直接或間接與僱員、租戶、分包商、監管機構、客戶或其他第三方產生法律爭議。該等法律爭議可能涉及合約擔保、僱傭、疏忽及知識產權。例如，租戶可能會出於其所認為的未能(無論實際上是否如此)符合彼等對質量的期望而向我們提出索賠。我們的僱員及分包商可能亦會因各種原因而對我們提起訴訟，包括(其中包括)工傷及僱傭相關爭議。我們可能會因對僱員、分包商及其他第三方可能意外或故意傷害我們客戶的利益的行為控制不足而面臨相關風險。針對我們提出的任何索賠、爭議及法律訴訟(不論是否有充分理據)，均有可能引致巨額費用，並分散資本資源及管理層的注意力。無論我們是否勝訴，我們的聲譽均有可能受到損害，從而導致我們的業務、財務狀況及品牌價值面臨重大不利影響。

我們在管物業的公共區域遭破壞可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成不利影響。

我們在管物業的公共區域可能因發生控制範圍之外的事件而遭破壞，包括但不限於自然災害、意外或蓄意破壞。根據建設部及財政部於2007年12月4日聯合刊發並於2008年2月1日生效的《住宅專項維修資金管理辦法》，住宅業主必須設立專項維修資金用作維修、更新、改造住宅公共區域、公用設施和設備。然而，概無法保證該等專項維修基金資金充足。倘為地震、洪水或颱風或意外或蓄意破壞(如火災)等自然災害造成的破壞，則破壞範圍較廣。有時或須分配額外資源以協助警方及其他政府機關調查可能涉及的犯罪行為。

作為物業管理服務供應商，我們被視為有責任整修公共區域及協助調查。倘彌補所有相關成本的專項基金資金不足，我們或須先以自有資源補足差額。我們其後或須向業主收回不足資金部分。倘我們的努力未能成功，我們的業務、財務狀況或經營業績可能受重大不利影響。儘管中國法律規定業主須於專項基金餘額低於初始資金30%時續交專項基金，概無法保證業主委員會或地方房管局將批准任何建議續交計劃。詳情請參閱本招股章程「監管概覽－對物業管理企業的法律監管－住宅維修基金的監管」。由於我們擬繼續發展業務，發生上述事件的可能性可能隨在管物業數目增加而增大。此外，我們可能擴展至地震或颱風多發區域市場，從而增加我們受該等自然災害影響的機會，繼而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的僱員及第三方分包商在提供商業運營及住宅物業管理服務的日常過程中可能會遭受工傷。

在我們的日常業務過程中，有可能會發生工傷事故。例如，由我們的僱員或分包商進行的維修及維護服務可能涉及處理存在固有事故風險的工具及機器。因此，我們面臨工作安全風險，包括但不限於我們的僱員或第三方分包商就傷害(無論是否致命)而提出的索賠。該等情況亦可能會損害我們於商業運營及住宅物業管理服務市場的聲譽。我們亦可能會遭遇業務中斷，並需要因應任何政府或其他調查而執行額外的安全措施或變更我們的業務模式。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績可能受到重大不利影響。

我們未必能取得或重續所須許可、牌照、證書或業務營運所須其他相關中國政府審批。

我們須取得許可、牌照及證書等政府審批以提供商業運營及住宅物業管理服務，而其一般僅於達成若干條件後發出或重續。我們無法向 閣下保證我們於滿足該等條件時不會受阻，導致我們延遲獲取或重續有關審批，或導致我們無法取得或重續所須政府審批。此外，中國政府及相關機關可能不時頒佈有關發出或重續條件的新政策。我們無法保證該等新政策將不會為我們取得或重續所須許可、牌照及證書帶來意料之外的阻礙或我們

能夠及時克服該等阻礙，或根本無法克服該等阻礙。失去或未能取得或重續許可、牌照及證書或會導致業務營運中斷，我們的業務及經營業績可能因此受重大不利影響。

我們可能因未能為部分僱員登記及／或繳納社會保險及住房公積金供款而遭罰款。

於往績記錄期內，我們的若干中國附屬公司並未進行住房公積金登記及／或為其僱員全額繳納若干社保及住房公積金。於2019年6月30日，未付的社保及住房公積金供款總額分別約為人民幣5.2百萬元及人民幣2.7百萬元。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，我們就有關社保及住房公積金供款之不合規事件產生之潛在負債作出的撥備總額分別為人民幣0.7百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣2.2百萬元。

據我們的中國法律顧問所告知，根據相關中國法律法規，相關機關可要求我們於規定的期限內為僱員註冊及設立住房公積金賬戶，否則，相關機關可分別處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。相關中國機關可(i)要求我們在規定的時限內支付尚未繳付社保供款，而我們可能須就每日延誤支付相等於尚未繳付款項0.05%的滯納金，倘我們未能作出有關供款，則須支付尚未繳付供款金額一至三倍的罰款；及(ii)勒令我們在規定的時限內支付尚未繳付住房公積金供款，否則，相關中國機關可向人民法院申請強制執行。詳情請參閱本招股章程「業務－法律程序與合規－過往不合規事件」。

我們於取得物業管理服務合約時必須經過招標及投標程序。

根據相關中國法律及法規，物業開發商須透過招標程序委聘住宅物業管理服務供應商以提供前期物業管理服務，並辦理所需備案及登記手續。倘物業開發商無法如此行事，彼等可能因違規而遭主管機關勒令整改，並施以罰款最多達人民幣100,000元。然而，中國概無具體法律及法規訂明住宅物業管理服務供應商未經投標及招標程序而訂立前期管理服務合約會遭受行政罰款。

倘物業開發商日後無法就任何新前期管理服務合約進行所需招標及行政備案，而地方政府要求相關物業開發商於規定時限內進行整改，相關物業開發商或需進行另一輪投標及招標程序，為其項目甄選住宅物業管理服務供應商。倘我們未能贏得投標及招標，我們可能無法繼續為相關項目提供住宅物業管理服務，因此我們的收入及業務可能受到不利影響。

我們於中國免費佔用若干物業。

於最後實際可行日期，我們於中國租賃三處物業及免費佔用40個商業管理辦事處及45個住宅物業管理辦事處。有關該等安排的詳情，請參閱「業務－物業－我們免費佔用的物業」。倘我們的出租方並非業主，或並未經業主授權向我們出租或授權使用有關物業，則我們可能需要尋找替代物業並產生搬遷的額外成本。與租賃我們佔用的物業及其使用權有關的任何爭議或申索(包括涉及指控非法或未經授權使用該等物業的任何訴訟)均可

能要求我們搬遷我們的營業場所。倘我們的任何租約由於第三方的任何質疑或我們的出租方未能重續租約或取得其合法業權或租賃相關物業所需的政府批文或同意而終止，則我們可能需要尋找替代的營業場所及產生因搬遷產生額外的成本。

我們或未能有效保護我們的知識產權。

我們倚賴商品名稱及商標打造品牌價值及知名度，我們認為其對於我們的日後發展及培養客戶忠誠度至關重要。未經授權使用或侵犯我們商品名稱或商標的行為可能有損我們的品牌價值及知名度。第三方使用我們知識產權的方式可能有損我們於商業運營及物業管理服務市場的聲譽。我們依賴版權、商標、保密協議及域名的註冊以保護知識產權。於2019年8月8日，我們與寶龍集團發展訂立商標許可協議，據此，寶龍集團發展授予本集團在我們日常業務過程中使用或分授許可若干商標的權利。詳情請參閱本招股章程「關連交易－(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 — 2.商標許可」。我們無法向 閣下保證我們的知識產權保護措施足以令我們及時發現所有有關商品名稱及商標被盜用或未經授權使用的情況，或根本不能發現商品名及商標被盜用或未經授權使用的情況。此外，概不保證我們將順利實施任何強制執行程序。為保護知識產權而提出的訴訟可能耗時耗財，且可能分散管理層管理業務的注意力。在對業務及財務狀況產生重大不利影響的同時，未能保護知識產權亦可能削弱我們的競爭力及市場份額。

任何第三方指稱我們可能侵犯其知識產權的申索均可能對我們的業務、品牌價值及聲譽有重大不利影響。

我們可能不時面臨競爭對手或第三方指稱我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申索。就有關事宜向我們提出的任何申索或法律程序，不論其是非曲直，均可能引致巨額成本，導致資本資源及管理層注意力分散。而倘裁決結果不利，我們可能不得不支付巨額的損害賠償金，或須向第三方尋求許可並一直以不利於我們的條款支付版權費。此外，不論我們勝訴與否，知識產權爭議可能有損我們的品牌價值以及我們於現有及潛在客戶以及業內的聲譽。因此，我們的業務，財務狀況及經營業績可能受重大不利影響。

我們保險的承保範圍可能無法充分涵蓋有關業務風險。

我們購買及續供的保單為業內標準商業慣例常見者，亦為相關法律法規所規定者。有關我們續供的保單進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－保險」。然而，我們無法向 閣下保證我們的保單將足以覆蓋有關我們業務營運的所有風險。我們並無維持任何業務中斷保險或訴訟保險，此於中國乃慣常做法。此外，在中國並無商業條款可行的，針對自然災害、戰爭、民亂及恐怖主義行為導致的中斷或破壞的保險。我們可能須承擔保險承保範圍不足帶來的風險。倘我們產生保單無法涵蓋的重大虧損或負債，則可能面臨重大成本及資源分散的情況，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們於往績記錄期內錄得累計虧損。

截至2016年及2017年1月1日，我們錄得累計虧損分別為約人民幣68.2百萬元及人民幣15.2百萬元，其主要由於(i)與我們於2016年前的業務規模相比，我們總部產生相對高的行政開支。我們的總部上海商盛截至2016年1月1日錄得累計虧損約人民幣31.0百萬元，主要原因在於截至2016年1月1日，我們只有28處在管零售商業物業，其中很多尚未到達成熟階段，而我們正在擴展業務，尋求收入突破以達致規模經濟；及(ii)就若干零售商業物業確認巨額虧損。我們管理天津寶龍廣場、曹路寶龍廣場、蚌埠寶龍廣場及無錫寶龍廣場的項目公司於截至2016年1月1日錄得累計虧損總額約人民幣67.9百萬元，主要由於(i)物業規模及位置方面定位效益欠佳；及(ii)擁有權分散，導致我們難以提供一致的優質服務及提升消費者的購物體驗，主要原因在於我們當時仍處於累積經驗及提升管理零售商業物業專長的階段。詳情見「業務－商業運營服務－商業運營服務費－產生虧損的零售商業物業」及「財務資料－股息政策及可分派儲備」。我們於未來可能再次錄得虧損，繼而可能減少我們的保留盈利，對我們的盈利能力、財務狀況、經營業績及我們向股東派付股息的能力造成重大不利影響。

過往財務業績不能作為未來表現的指標。

我們於往績記錄期的業務迅速增長。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，我們的收入分別為人民幣752.7百萬元、人民幣973.0百萬元、人民幣1,200.4百萬元及人民幣749.1百萬元，純利分別為人民幣62.9百萬元、人民幣78.6百萬元、人民幣133.3百萬元及人民幣87.1百萬元。該等過往業績不能作為未來表現的指標。我們未必能保持迅速增長，甚或根本不能取得業務增長。此外，我們的中期業績、增長率及盈利能力未必能作為年度業績或未來業績的指標，而我們過往的中期及年度業績、增長率及盈利能力未必能作為未來同期表現的指標。

我們面臨中國及全球流行病、恐怖主義行為或戰爭等非我們所能控制的風險。

自然災害、流行病、恐怖主義行為或戰爭或其他非我們所能控制的因素可能對我們業務營運或計劃進行業務營運的市場的經濟、基礎設施及人民生計產生不利影響。若干該等市場位於中國易受洪災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災或旱災、電力短缺或中斷以及潛在戰爭、恐怖襲擊或流行病威脅的地區，而有關流行病包括伊波拉病毒、嚴重急性呼吸綜合症(SARS)、中東呼吸綜合症(MERS)、禽流感、甲型人類豬流感(H1N1)、甲型人類豬流感(H5N1)及甲型人類豬流感(H7N9)。嚴重的自然災害可能導致巨大的傷亡及資產損毀，並中斷我們的業務營運。爆發嚴重傳染性疾病可能導致廣泛的健康危機，從而對經濟體系及金融市場造成重大不利影響。恐怖主義行為或戰爭亦可能傷及我們的僱員，造成傷亡、業務營運中斷，並對我們的客戶的財務狀況造成不利影響。我們無法控制的任何該等因素及其他因素可能為整體營商環境帶來不確定性，使我們的業務面臨我們無法預測的損害，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們於往績記錄期向若干名關聯方作出貸款，就此收取利息收入。

於2016年及2017年12月31日我們向關聯方授予計息貸款的總額分別為人民幣694.0百萬元及人民幣232.3百萬元，並於2016年、2017年及2018年分別確認利息收入人民幣64.7百萬元、人民幣51.6百萬元及人民幣1.9百萬元。所有向關聯方作出的計息貸款已於2018年12月31日悉數結付。

我們向關聯方作出的貸款未必符合中國人民銀行於1996年頒佈的法規《貸款通則》。根據《貸款通則》，僅金融機構方可合法從事授出貸款的業務，並禁止非金融機構公司之間的貸款。中國人民銀行可能會對貸款人施加相等於貸款墊支活動所得收入(即所收取利息)一至五倍的罰款。以往績記錄期相關貸款經我們確認之利息收入人民幣118.1百萬元的五倍計算，潛在最高罰金為人民幣591.0百萬元。然而，根據於2015年6月23日頒佈並於2015年9月1日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》，倘授出目的為生產或業務經營融資需要，則公司之間的貸款乃屬合法。只要年利率不超過24%，中國法院亦會支持公司申索有關貸款的利息。

有關詳情見「財務資料－匯總資產負債表內若干項目的說明－預付款及其他應收款－其他應收款」。倘我們被中國人民銀行要求支付罰款，我們的財務狀況及經營業績將會受到不利影響。

於中國營商的有關風險

我們受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策不利變動的影響。

我們的主要業務、資產、營運全部位於中國。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律狀況影響。中國經濟與大多數發達國家的經濟在諸多方面有所差異，包括政府參與的程度、經濟發展水平、投資控制、資源分配、增長率及外匯管控。於1978年開始採納改革開放政策前，中國主要為計劃經濟。自彼時起，中國經濟逐步轉為具有社會主義特色的市場經濟。

在過去約四十年，中國政府落實經濟改革措施，在發展中國經濟方面利用市場力量。許多改革措施並無前例或屬實驗性質，且可能會不時予以修訂。其他政治、經濟及社會因素亦會導致進一步重新調整或引入其他改革措施。中國的改革進程及法律法規或其詮釋或其實施的任何變更均可能對我們的業務造成重大影響，或可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

儘管中國經濟於近年取得重大發展，惟不同經濟領域在不同期間、不同地區的發展並不均衡。我們無法向　閣下保證，中國經濟將會繼續發展，或倘得以發展，有關發展將會穩定一致。任何經濟放緩均可能對我們的業務造成重大不利影響。過往中國政府會定期實施多項措施擬減緩其視為過熱的若干經濟領域。我們無法向　閣下保證，中國政府為引導經濟增長及資源分配所採納的各項宏觀經濟措施及貨幣政策能有效加快中國經濟增長步伐。此外，即使該等措施從長期而言有利於中國整體經濟，其仍可能降低對我們服務的需求，因此可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

中國法律法規的貨幣兑換限制可能限制我們履行以外幣計值債務的能力。

當前，人民幣不可自由兑換為外幣，而外幣轉換及匯款須遵守中國外匯規例。我們所有收入均以人民幣計值。根據我們當前的公司架構，我們取得的收入主要來自中國附屬公司的股息付款。外幣短缺可能限制我們中國附屬公司向我們支付股息或其他款項的能力，或限制履行以其他外幣計值的債務(如有)。

根據現行中國外匯規定，只要符合若干程序，在經常賬戶交易中，人民幣可兑換，而毋需國家外匯管理局事先批准。該等經常賬戶交易示例包括利潤分配及利息付款。然而，資本賬戶交易需自國家外匯管理局取得事先批准並進行登記。資本賬戶交易示例包括外國直接投資及償還貸款本金。概無法保證未來中國政府在尋求監管經濟時不會限制在經常賬戶交易中使用外幣。該等限制可能限制我們將經營活動所得現金兑換為外幣以派付股息或償還我們的任何外幣計值債務的能力。此外，我們與中國附屬公司之間的資金流動限制可能限制我們向中國附屬公司提供融資及根據市況把握業務機遇的能力。

匯率波動可能對　閣下的投資產生重大不利影響。

人民幣兑港元、美元及其他外幣的匯率波動受(其中包括)中國政府政策及國際及國內政治及經濟狀況變動的影響。自1995年起至2005年7月20日，人民幣按中國人民銀行設定的固定匯率兑換為外幣。然而，自2005年7月21日起，中國政府決定允許人民幣基於市場供求及參考一籃子貨幣於規定範圍內波動。於2015年11月30日，國際貨幣基金組織理事會完成對構成特別提款權的一籃子貨幣的定期五年審核，決定自2016年10月1日起將人民幣納入特別提款權貨幣籃子，是繼美元、歐元、日圓及英鎊外第五種納入特別提款權的貨幣。難以預測未來市場力量及中國政府政策將如何繼續影響人民幣匯率。鑒於人民幣國際化的趨勢，中國政府或會進一步宣佈匯率系統的變動，我們無法向　閣下保證人民幣兑港元、美元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

我們的所有收入以及絕大部分負債及資產以人民幣計值。我們的全球發售所得款項將以港元計值。人民幣兑港元的匯率的重大波動可能對就股份應付股息的價值及金額產生負面影響。例如，人民幣兑港元的大幅升值可能減少將全球發售所得款項或未來融資活動所得款項轉換為營運資金所收的人民幣金額。相反，人民幣大幅貶值可能增加將人民幣計值現金流量兑換為港元的成本，因此減少就股份派付股息或開展其他業務可用現金金額。

中國通貨膨脹可能對我們的盈利能力及增長產生不利影響。

過去中國經濟增長與高通脹期一同出現。為此，中國政府不時實施政策以控制通貨膨脹，如透過實施更嚴格的銀行貸款政策或更高利率限制信貸可得性。中國政府可能會採取類似措施以應對未來通貨膨脹壓力。嚴峻的通貨膨脹若沒有中國政府的緩解政策可能增加我們的成本，從而大幅降低我們的盈利能力。我們無法向 閣下保證我們能夠將任何額外成本轉嫁予客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動延緩及對我們服務的需求減少。

中國法律制度的不確定性可能限制 閣下可獲取的法律保護。

中國法律制度具有固有的不確定性，且其可能限制我們股東可獲取的法律保護。由於我們的所有業務均在中國開展，我們主要受中國法律、法規和規則的規限。中國法律制度以民事法制度為基礎。有別於普通法制度，民事法制度建基於成文法及最高人民法院的司法解釋，而過往的法律判決及裁決的指導性有限。此外，該等中國成文法一般以原則為導向，並需執法機構進行詳細解釋，以便進一步實施及執行。中國政府一直學習普通法制度，並在制定涉及經濟事務和事宜的法律法規方面(如公司組織和管治、外商投資、商務、稅務和交易)已取得重大進展。

然而，許多該等法律法規相對較新，且由於公佈的裁決數量有限，其實施和解釋存在不確定性，亦未必與其他司法權區般具有一致性及可預測性。此外，中國法律制度在若干程度上乃基於具有追溯力的政府政策和行政規則而制定。因此，我們可能在違反該等政策和規則一段時間後，才知悉已違反該等政策和規則。此外，根據該等法律、法規和規則，閣下可獲取的法律保護可能有限。中國的任何訴訟或監管強制執行訴訟或非常耗時，可能招致龐大成本，並會分散資源和管理層注意力。

閣下可能難以向我們、我們居住在中國的董事或高級管理層遞送法院令狀，或對彼等強制執行國外判決。

本公司於開曼群島註冊成立。我們的絕大部分資產位於中國，且我們的大部分董事及高級管理層均居住在中國。因此，可能無法在香港或中國以外的其他地方向我們、董事或高級管理層遞送法院令狀。此外，中國尚未與日本、英國、美國及多個其他國家簽署相互認可和執行法院判決的協定。因此，可能難以或無法在中國認可和執行其他司法權區的法院判決。

此外，最高人民法院於2008年7月3日頒布《最高人民法院關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》(安排)，並於2008年8月1日生效。根據安排，香港法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在中國認可和執行此判決。同樣，中國法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在香港認可和執行此判決。書面法院管轄協議可定義為雙方當事人在此安排生效日後簽署的，並在其中明確指定香港或中國法院作為對爭議具有專屬管轄權法院的任何書面協議。因此，若爭議雙方未同意簽署書面法院管轄協議，則可能無法在中國強制執行香港法院判決。我們的投資者可能難以或無法對我們在中國的資產、董事或高級管理層強制執行香港法院判決。

根據企業所得稅法的規定，我們可能被認定為中國居民企業，須就我們的全球收入按稅率25%納稅。

根據2008年1月1日起生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的企業所得稅法，在中國境外設立的企業，其「實際管理機構」設立在中國境內的，須認定為「中國居民企業」，並適用統一的企業所得稅稅率25%，就其全球收入納稅。企業所得稅法實施條例將「實際管理機構」定義為，能有效對企業業務經營、人員、核算和財產進行管理和控制的組織機構。

在2009年4月22日，國稅局頒佈《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》(或82號通知)，此通知於2014年1月29日及2017年12月29日修訂後，載列認定中資企業或中資企業集團控股的中國境外註冊企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準和程序。根據82號通知，若下列各項均適用，中資企業或中資企業集團控股的外國企業將被認定為中國居民企業：(i)負責日常業務運營的高級管理層和核心管理部門主要設立在中國境內；(ii)財務和人力資源決策須經位於中國境內的人員或機構的確定或批准；(iii)主要資產、會計賬簿、公司公章、董事會及股東會議記錄和文件保存在中國；及(iv)企業一半以上的具有投票權的董事或高級管理層在中國居住。此外，82號通知亦規定認定「實際管理機構」應遵循實質重於形式原則。此外，頒佈82號通知之後，國稅局又頒佈了《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法(試行)》(或「45號公告」)，其於2011年9月1日生效、於2015年6月1日、2016年10月1日及2018年6月15日修訂，提供實施82號通知的詳細指引，及明確「境外註冊中資控股居民企業」報告和備檔義務。45號公告規定了認定企業居民身份的程序和管理詳情和對認定後事項的管理。儘管82號通知和45號公告明確規定上述標準適用於中資企業或中資企業集團控股的中國境外註冊企業，惟82號通知可能反映國稅局總體認定外國企業稅收居所的標準。全體高級管理層成員目前均居住在中國；倘我們被認定為中國居民企業，就我們的全球應課稅收入按企業所得稅稅率25%納稅可能減少我們用於業務運營的資金。

根據中國法律，閣下可能須就從我們取得的股息或轉讓我們股份所取得的收入繳納中國所得稅。

根據企業所得稅法及其實施條例，在不影響中國與 閣下居所所在管轄區之間規定了不同所得稅安排的任何適用稅收協定或類似安排的情況下，對於非中國居民企業(在中國沒有營業場所或有營業場所，但相關收入與營業場所無關)投資者來源於中國境內的股息，一般按照10%的稅率徵收中國預扣稅。該等投資者轉讓股份所取得的任何收入若被認定來自於中國境內，則按10%的稅率徵收中國所得稅，除非稅收協定或類似安排另有規定。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，對於外國個人投資者(非中國居民)取得的來源於中國境內的股息，一般按照20%的稅率徵收中國預扣稅；而對於該等投資者轉讓股份所取得來源於中國境內的收入，一般按照20%的稅率徵收中國所得稅，在這兩種情況下，均以任何適用稅收協定和中國法律規定的稅收減免規定為准。

儘管我們的所有業務在中國開展，但是，若我們被認為是中國居民企業，我們不清楚我們就股份支付的股息或轉讓股份所取得的收入是否被認定為來源於中國境內的收入，並因此須繳納中國所得稅。若就我們非中國居民投資者轉讓股份所取得的收入或我們支付給他們的股息徵收中國所得稅，閣下的投資股份價值可能受重大不利影響。此外，居所地管轄區與中國簽署稅收協定或安排的股東可能不符合資格享受相關稅收協定或安排的福利。

中國居民進行境外投資活動相關條例可能令我們遭受中國政府處罰或制裁，包括限制我們的中國附屬公司向我們支付股息或作出分派的能力及我們提高對我們中國附屬公司投資的能力。

國家外匯管理局在2014年7月頒佈了《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》(37號通知)，廢止《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》。根據37號通知及其實施條例，中國居民(包括中國機構及個人)須到當地國家外匯管理局分支機構就其以境外投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益對中國居民直接設立或間接控制的境外特殊目的機構的直接或間接境外投資，或通過特殊目的機構對境內開展的任何投資活動進行登記。若所登記的特殊目的機構所需資料發生任何變更，該等中國居民也須到國家外匯管理局作相應的變更登記，比如其中國居民個人股東、姓名(名稱)、經營期限或其他基本資料發生變更或中國個人居民增加或減少對特殊目的機構的出資或股份轉讓或交換或特殊目的機構合併或分立。根據《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》，自2015年6月1日起，上述外匯登記直接由銀行審核和處理，國家外匯管理局及其分支機構通過當地銀行對相關外匯登記進行間接監管。根據此規定，未能遵守37號通知規定的登記程序可能導致我們在中國設立的附屬公司的外匯活動受限制，包括向其境外母公司或聯屬公司支付股息和進行其他分派、境外實體注入資本及結算外匯資本，根據中國外匯管理條例，也可能令相關境內公司或中國居民遭受懲罰。

我們致力於遵守及確保受法規約束的股東遵守相關規則。未來我們的任何中國居民股東或中國居民控制的股東未能遵守相關法規規定可能使我們遭受中國政府處以罰款或制裁。然而，我們可能無法時刻充分了解或知悉我們所有中國居民股東的身份，亦無法經常迫使股東遵守37號通知的規定。此外，我們無法保證中國政府在未來不會對37號通知的規定作出不同的詮釋。

中國法律法規對外國投資者收購中國公司制定了較複雜的程序，這可能令我們難以在中國通過收購來實現增長。

中國的若干法律法規(包括併購規定、《反壟斷法》及商務部在2011年8月25日頒佈並於2011年9月1日起生效的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》(安全審查規定))就對外國投資者在中國進行的一些併購活動的審查，制定了較耗時和複雜的程序和規定。該等程序和規定包括在若干情況下，外國投資者為控制中國境內企業而進行任何交易前須取得商務部地方當局的批准，或中國企業或居民設立或控股的海外公司在收購境內附屬公司之前，須取得商務部的批准。中國法律法規同時要求對若干併購交易進行併購控制或安全審查。

安全審查規定禁止外國投資者以代持、信託、間接投資、租賃、貸款、合約安排控制或境外交易等方式安排各項交易，從而規避安全審查。若我們被認為違反安全審查規定及關於在中國進行併購活動的其他中國法律法規，或未能取得任何所需批准，相關監管機關將會自行決定處理該等違法行為，包括罰款、撤銷營業執照、沒收我們的收入、要求我們重組或取消重組活動。任何該等措施將會嚴重干擾我們的業務經營，並可能對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。此外，若我們計劃收購的任何目標公司的業務屬於安全審查範圍，則我們可能無法通過股權或資產收購、資本出資或任何合約安排來成功收購該等公司。我們可能通過收購本行業的其他公司，來實現部分業務增長。遵守相關法規的要求來完成相關交易可能非常耗時，並且獲取任何所需批准的手續(包括商務部的批准)，可能延遲或限制我們完成相關交易的能力，從而影響我們擴展業務或維持市場份額的能力。

有關分拆及全球發售的風險

我們的股份過往並無市場，股份於全球發售後的流通性及市價可能會有所波動。

於全球發售之前，我們的股份並無公開市場。指示性發售價範圍及發售價將由我們與獨家全球協調人(代表包銷商)磋商釐定，所釐定者可能與股份於全球發售後的市價大不相同。

我們已申請股份於聯交所上市及買賣。然而，即使獲批准，亦不保證：(i)將形成股份活躍或流通的交易市場；或(ii)倘形成該等交易市場，情況將於全球發售完成後持續；或(iii)

股份市價將不會跌至發售價以下。股份的成交量及價格或會因(其中包括)下列因素而大幅波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 證券分析師對我們財務狀況及／或經營業績估計的變動，而不論彼等作出估計所依據資料的準確性；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法改變；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 重要人員流失；
- 對我們所屬的行業施加限制的法律及法規變動；
- 我們或我們的競爭對手發佈公告；
- 我們或競爭對手採納的定價發生變動；
- 我們股份的市場流動性；及
- 整體經濟及其他因素。

潛在投資者將因全球發售而面臨即時大幅攤薄作用，且可能因日後股本融資而面臨攤薄。

因發售價遠超減去總負債後的每股股份有形資產淨值，因此，於全球發售中購買我們股份的潛在投資者將面臨即時攤薄。倘若我們於緊隨全球發售後向股東分配有形資產淨值，潛在投資者獲得的股份將少於彼等為之支付的金額。

我們將遵守上市規則第10.08條的規定，其規定自上市日期起計六個月內本公司不得再發行股份或其他證券(若干例外情況則除外)，或存在作為上述發行的任何協議標的。然而，自上市日期起六個月後本公司可發行新股或其他證券，以籌集額外資金注資於日後收購事項或業務營運拓張。故此，屆時股東的持股百分比可能遭受攤薄，而新發行的股份或其他證券賦予的權利及特權可能較當時股東獲賦予的權利及特權享有優先權。

我們股份日後或預期出現大量出售可能會影響其市價。

日後大量出售我們的股份或其他有關證券或預期可能出現有關出售可能導致其市價下跌。我們於有利時間按有利價格籌集未來資金的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東所持股份目前受限於若干禁售承諾，見本招股章程「包銷－包銷安排及開支」。然而，我們無法向 閣下保證於禁售期屆滿後，該等股東不會出售任何股份。我們無法預測我們任何股東未來出售任何股份對我們股份市價的影響。

日後我們可能不會就股份宣派股息。

股息由董事會建議宣派，而股息金額將取決於多項因素，包括但不限於我們的經營業績、財務狀況、資本要求及盈餘、合約限制、未來前景及董事會可能釐定為重要的其他因素。詳情請參閱本招股章程「財務資料－股息政策及可分派儲備」。我們無法保證日後派付股息的時間、條件及形式。過往的股息政策並不代表我們日後的股息政策。

由於開曼群島法律給予少數股東的保障與根據香港法例或其他司法權區法律給予的保障可能不同，投資者可能難以行使其根據開曼群島法律所擁有的股東權利。

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受大綱、章程細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法規管。股東起訴董事的權利、少數股東起訴的權利及董事根據開曼群島法律對本公司所負誠信責任，很大程度上受開曼群島普通法規管。開曼群島有關保障少數股東權益的法律與香港或投資者可能位處的其他司法權區的相關法律可能不同。因此，少數股東未必能享有香港或其他司法權區的法律賦予的相同權利。開曼群島有關保障少數股東權益的公司法概要載於「附錄三－本公司組織章程及開曼群島公司法概要－開曼群島公司法概要及稅務」。

控股股東對本公司擁有重大影響力，而彼等與全球發售中認購我們股份的股東之利益未必相一致。

緊隨全球發售後，控股股東將直接或間接擁有67.5%於本公司股東大會行使投票權的控制權。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」。我們控股股東的利益可能有別於我們其他股東的利益。控股股東將對任何公司交易結果或其他提交股東批准的事項(包括合併、整合及出售我們全部或絕大部分資產、董事選舉以及其他重大公司行動)擁有重大影響力。而擁有權集中可能會阻止、延誤或妨礙有利其他股東的本公司控制權的變更。倘控股股東的利益與其他股東的利益相衝突，則可能剝奪其他股東提升或保護其利益的機會。

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

本招股章程內有關中國、中國經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據來源於中國政府機構、行業協會、獨立研究機構所提供或刊發的資料或其他第三方來源，我們無法保證該等資料來源的質量及可靠度。該等資料並非由我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商或其各自任何聯屬人士或顧問編製或獨立核實。因此，有關事實、預測及統計數據可能與中國境內或境外編製的其他資料不一致，而我們對其準確性亦不發表任何聲明。由於收集方法可能存在瑕疵或無效或刊發的資料及市場慣例存在差異，本招股章程所載統計數據可能不准確或不可與就其他經濟體而編製的統計數據相比較，因而不應過度依賴。此外，概不保證該等統計數據與他來源呈列同類統計數據的呈列或編製基準相同，或彼等同等準確。無論如何，投資者應考量對該等事實、預測或統計數據的倚重程度。

於本招股章程所載的前瞻性陳述受風險及不明朗因素影響。

本招股章程載有若干與我們有關的前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於我們管理層的看法連同彼等的假設以及目前可得的資料。本招股章程中使用的「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「估計」、「預計」、「未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「猜測」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞彙及其他及類似表述因其與本公司或我們的管理層有關，乃旨在識別前瞻性陳述。該等陳述反映管理層目前對未來事件、業務營運、流動資金及資本資源的觀點，當中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本招股章程所述其他風險因素。根據上市規則規定的持續披露責任或聯交所的其他規定，我們不打算公開更新或以其他方式修訂本招股章程內的前瞻性陳述，不論因新資料、未來事件或其他情況。投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述及資料。

投資者應細閱整本招股章程，且在並無審慎考量本招股章程內所載風險及其他資料情況下不應考慮或依賴本招股章程或公開媒體報道的任何特定陳述。

在本招股章程刊發前後，除我們根據上市規則刊發的營銷資料外，已有或可能有新聞媒體報導我們和我們的全球發售。該等新聞媒體報導可能述及本招股章程未包含或不正確的資料。我們並無授權刊發任何該等未經授權的新聞媒體報導的資料。因此，我們不對媒體報導的任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明，且不對該等新聞媒體報導的任何財務資料或前瞻性陳述的準確性或完整性承擔任何責任。我們明確否認媒體報導的任何與本招股章程內容不一致或相衝突的資料。因此，在決定是否購買我們的發售股份時，有意投資者應僅依賴本招股章程所載資料，而非新聞文章或其他媒體報導的任何資料。

為籌備上市，本公司已尋求在下列方面豁免嚴格遵守上市規則的相關條文。

管理層人員留駐

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

(a) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，執行董事張雲峰先生及聯席公司秘書陳芃霏女士(「**陳女士**」)，將作為本公司與聯交所的主要溝通渠道。陳女士常居香港。根據聯交所的要求，各授權代表可於合理時間內與聯交所在香港會面，並可通過電話、傳真及電郵輕易通訊。授權代表已各自獲授權代表我們與聯交所溝通。本公司已根據公司條例第16部登記為非香港公司，且陳女士亦已獲授權代表本公司接獲香港法律程序文件及通知；

(b) 聯交所擬就任何事宜聯絡董事時，兩名授權代表均可隨時迅速聯絡董事(包括獨立非執行董事)。並非常居於香港的董事均持有或可申請訪港的有效旅遊證件，且可在需要時於合理期間內與聯交所會面。董事各自已向我們的授權代表提供其手提電話號碼、住宅電話號碼、傳真號碼及電郵地址，及倘一名董事預期外遊，彼將盡力向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或通過其手提電話保持開放的溝通渠道，且董事及授權代表各自亦已向聯交所提供其手提電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；

(c) 我們已根據上市規則第3A.19條委任智富融資有限公司為我們的合規顧問，可隨時聯繫我們的授權代表、董事、高級管理層及本公司其他高級職員，並作為聯交所與我們的額外溝通渠道；及

(d) 聯交所與我們的董事之間的會議可通過我們的授權代表或合規顧問安排，或直接於合理時間內與董事安排。倘我們的授權代表及／或合規顧問有任何變動，本公司將即時知會聯交所。

聯席公司秘書

根據上市規則第3.28及第8.17條，本公司的秘書必須具備履行公司秘書職務所需的知識及經驗，並符合下列其中一項規定：(i)為香港特許秘書公會普通會員，律師或大律師(定義見香港法例第159章《法律執業者條例》)或專業會計師(定義見香港法例第50章《專業會計師條例》)；或(ii)為一名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務之人士。

我們已委任陳女士及金紅女士(「**金女士**」)為聯席公司秘書。金女士為本公司投資關係部總經理，其履歷載於本招股章程「董事及高級管理層」。陳女士為香港特許秘書公會會員。其符合上市規則第3.28條及8.17條的規定。由於金紅女士並不具備上市規則第3.28條規定之資格，金女士或未能完全符合上市規則第3.28及第8.17條所述規定的上市發行人的公司秘書的職責。

因此，本公司已就委任金女士為本公司聯席公司秘書向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條項下的規定，而聯交所已向我們授出相關豁免。為向金女士提供支援，本公司已委任陳女士擔任聯席公司秘書協助金女士，任期由上市日期起計為期三年，在其正式卸職前使金女士獲得相關經驗(按照上市規則第3.28(2)條規定)。

倘陳女士不再提供該協助，有關豁免將立即撤回。於三年期間末之前，我們將聯絡聯交所，以便其評核金女士在三年間取得陳女士的協助後，是否已獲得上市規則第3.28條所規定的相關經驗，以致毋須進一步豁免。

關連交易

我們已訂立若干交易，而根據上市規則，該等交易將於上市後構成本公司持續關連交易。我們已向聯交所申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守(i)上市規則第14A章項下的公告規定(就披露於「關連交易－(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」的持續關連交易而言)；及(ii)上市規則第14A章項下的公告及獨立股東批准規定(就披露於「關連交易－(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」的持續關連交易而言)。除上述已獲豁免嚴格遵守公告及獨立股東批准規定外，我們會遵守上市規則第14A章的相關規定。有關詳情請參閱本招股章程「關連交易」。

董事有關本招股章程內容的責任

本招股章程乃根據公司條例、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)規則及上市規則提供有關我們的資料。我們的董事願就本招股章程共同及個別承擔全部責任。我們的董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本招股章程所載資料在所有重大方面均屬準確完整，概無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項導致本招股章程的任何陳述或本招股章程有所誤導。

有關全球發售的資料

本招股章程僅就香港公開發售及優先發售(構成全球發售的一部分)而刊發。就香港公開發售及優先發售的申請人而言，本招股章程及相關申請表格載有香港公開發售及優先發售的條款及條件。全球發售條款詳情載於本招股章程「全球發售的架構」。

發售股份及預留股份僅按照本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明以及按照當中所載條款及條件規限下提呈發售。概無任何人士獲授權就全球發售提供或作出本招股章程及相關申請表格並無載列的任何資料或聲明，而並非載於本招股章程及相關申請表格的任何資料或聲明均不應被視為已獲本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、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、高級管理層職員、授權代表、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他人士授權作出而加以依賴。

在任何情況下，交付本招股章程或與發售股份相關的任何發售、銷售或交付並不構成聲明指自本招股章程日期起並無發生可能合理地涉及我們的事務改變的變動或發展，亦非暗示本招股章程所載資料於截至本招股章程日期後之任何日期仍然正確。

包銷

上市由獨家保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款及條件全數包銷，惟須待本公司與獨家全球協調人(代表包銷商)於定價日協定發售價後方可作實。預期國際發售將會獲國際包銷商全數包銷，須受國際包銷協議(預期將於定價日或前後訂立)條款及條件所規限，有待我們與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)協定發售價。倘因任何原因我們與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)未能協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。有關包銷商及包銷安排之進一步詳情，載於本招股章程「包銷」。

提呈發售及銷售發售股份的限制

凡購買香港公開發售下發售股份的人士均須確認，或因其購買香港發售股份而被視為確認，彼知悉本招股章程及相關申請表格所述發售股份的發售及銷售限制。

除向合資格寶龍股東作出優先發售外，我們並無在香港以外任何司法權區採取任何行動以允許公開發售發售股份，或在香港以外任何司法權區派發本招股章程及／或申請表格。因此，在不獲授權作出有關要約或邀請的任何司法權區，或在向任何人士提出有關要約或邀請即屬違法的任何情況下，本招股章程及／或申請表格不可用作亦不構成要約或邀請。在香港以外司法權區派發本招股章程及／或申請表格以及提呈發售及銷售發售股份均受限制，除非根據有關證券監管機關進行登記或授權或豁免而獲該等司法權區的適用證券法准許，否則不得進行該等事項。特別是，發售股份不會於中國或美國直接或間接公開發售或出售。

申請在聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准已發行股份及本招股章程所述的將予發行的股份(包括根據資本化發行及全球發售將予發行的股份以及因超額配股權獲行使而可能發行的額外股份)上市及買賣。

除我們已申請在聯交所上市者外，本公司股份或借貸資本概無任何部分於任何其他證券交易所上市或買賣，且現時亦不擬於不久將來尋求有關上市或上市批准。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第44B(1)條，倘於截止申請日期起計三星期內(或聯交所於該三星期通知本公司的較長而不超過六星期的時限內)發售股份被拒於聯交所上市及買賣，則就任何申請作出的配發將告失效。

股份符合資格獲准納入中央結算系統

倘股份獲批准在聯交所上市及買賣，且我們符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起，可於中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間交易的交收須於任何交易日後的第二個營業日在中央結算系統內進行。

中央結算系統內的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。

由於交收安排或會影響投資者的權利及權益，因此投資者應諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，以了解有關交收安排的詳情。

本公司已作出一切必要安排，以便股份獲准納入中央結算系統。

股東名冊及印花稅

本公司的股東名冊總冊將由我們的股份過戶登記總處Maples Fund Services (Cayman) Limited在開曼群島存置。本公司股東名冊分冊將由我們的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司在香港存置。所有根據資本化發行、全球發售發行的股份以及因行使超額

配股權而發行的股份將登記在存置於香港的本公司股東名冊分冊內。只有登記在存置於香港的本公司股東名冊分冊內的股份方可在聯交所買賣。

申請人毋須就全球發售支付印花稅。

買賣本公司於香港存置的本公司股東名冊分冊內登記的股份將須繳納香港印花稅。香港目前印花稅稅率為出售或轉讓股份的代價或(如較高)市值的0.2%。

除非本公司另外釐定，否則以港元支付的股息將以普通郵遞方式寄至名列香港股東名冊分冊的股東的登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔；如為聯名持有人，則根據章程細則寄至排名首位的股東。

建議諮詢專業稅務意見

倘潛在投資者對認購、購買、持有或出售或買賣或行使股份所附權利當中涉及的稅務影響存有任何疑問，則建議全球發售潛在投資者應諮詢彼等的專業顧問。本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、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或參與全球發售的任何其他人士或一方概不對任何人士因認購、購買、持有或出售、買賣或行使股份附帶的任何權利而引起的任何稅務影響或債務承擔任何責任。

香港發售股份及預留股份申請程序

香港發售股份及預留股份申請程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」一節及相關申請表格內。

超額配股權及穩定價格

有關穩定價格及超額配股權安排的進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構－超額配股權」以及「全球發售的架構－穩定價格行動」。除另有列明者外，本招股章程所有相關資料假設超額配股權並無獲行使。

中國證監會及其他相關中國部門批准

根據中國現行法律、法規及規例，上市毋須待中國證監會或任何其他中國政府部門批准。

貨幣換算

僅為方便　閣下，除非另有指明，本招股章程載有若干換算，匯率如下：

1.00美元兑7.8293港元
1.00美元兑人民幣7.0383元
1.00港元兑人民幣0.8990元

概不表示且不應被詮釋為任何金額實際可按或根本無法按所示匯率或任何匯率兑換為人民幣、美元或港元。

語言

倘本招股章程英文版與其中文譯本如有任何不一致，概以英文版本為準。倘本招股章程所提及中國公民、實體、部門、設施、證書、業權、法律、法規及類似文件的中文名稱與其英文譯本如有任何不一致，概以中文名稱為準。

約整

在本招股章程內，倘資料是以百、千、萬、百萬、億或十億為單位呈列，若干不足一百、一千、一萬、一百萬、一億或十億的金額(視情況而定)已分別湊整至最接近的百位、千位、萬位、百萬位、億位或十億位。除另有列明外，所有數字均約整至一個小數位。本招股章程內任何列表或圖表內所列示的總計和數額總和之間的任何差異，乃因湊整所致。

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
許華芳先生	中國 上海市 閔行區 新鎮路 1399號 郵編：201101	中國(澳門)
張雲峰先生	中國 江蘇省 南京市 江寧區 江寧萬達廣場 2座3樓905室	中國
非執行董事		
許華芬女士	澳門 氹仔 海洋花園大馬路1441A號 海洋花園慧苑 A座5樓B室	中國(澳門)
許華琳女士	澳門 友誼路 南方大廈 17樓A室	中國(澳門)
獨立非執行董事		
伍綺琴女士	香港 山頂 山頂道8-12號 欣怡居 A2座 5樓B室	中國(香港)
陳惠仁先生	香港 九龍 約道5號	中國(香港)
陸雄文博士	中國上海 徐匯區 雲錦路 399弄5號樓502室 郵編：200030	中國

有關董事及高級管理層成員的進一步詳情請參閱本招股章程「董事及高級管理層」。

參與全球發售各方

獨家保薦人	**農銀國際融資有限公司** 香港 中環干諾道中50號 中國農業銀行大廈11樓
獨家全球協調人	**農銀國際融資有限公司** 香港 中環干諾道中50號 中國農業銀行大廈11樓
聯席賬簿管理人	**農銀國際融資有限公司** 香港 中環干諾道中50號 中國農業銀行大廈11樓 **興證國際融資有限公司** 香港中環 康樂廣場8號 交易廣場三期7樓 **國泰君安證券(香港)有限公司** 香港 皇后大道中181號 新紀元廣場低座28樓 **克而瑞證券有限公司** 香港 灣仔港灣道23號 鷹君中心2007室及2403室 **中泰國際證券有限公司** 香港中環 德輔道中189號 李寶椿大廈19樓 **招銀國際融資有限公司** 香港中環 花園道3號 冠君大廈45樓

聯席牽頭經辦人	**農銀國際證券有限公司** 香港 中環干諾道中50號 中國農業銀行大廈10樓 **興證國際融資有限公司** 香港中環康樂廣場8號交易廣場三期7樓 **國泰君安證券(香港)有限公司** 香港 皇后大道中181號 新紀元廣場低座28樓 **克而瑞證券有限公司** 香港 灣仔港灣道23號 鷹君中心2007室及2403室 **中泰國際證券有限公司** 香港中環 德輔道中189號 李寶椿大廈19樓 **招銀國際融資有限公司** 香港中環 花園道3號 冠君大廈45樓 **利得證券(香港)有限公司** 香港上環 威靈頓街198號 The Wellington 23樓A室
本公司法律顧問	*香港法律：* **盛德律師事務所** 香港 中環 金融街8號 國際金融中心二期 39樓 *中國法律：* **國浩律師(上海)事務所** 中國 上海市 北京西路968號 嘉地中心23–25層 *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 中環皇后大道中99號 中環中心53樓

獨家保薦人及包銷商法律顧問	*香港法律：* **競天公誠律師事務所有限法律責任合夥** 香港 皇后大道中15號 置地廣場 公爵大廈32樓3205至3207室 *中國法律：* **君合律師事務所上海分所** 中國 上海市 石門一路288號興業太古匯 香港興業中心一座26層
核數師及申報會計師	**羅兵咸永道會計師事務所** *執業會計師* 香港 中環 太子大廈22樓
合規顧問	**智富融資有限公司** 香港 中環 雲咸街8號3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 雲錦路500號 B棟1018室 郵編：200232
收款銀行	**中國銀行(香港)有限公司** 香港 花園道1號

註冊辦事處	Maples Corporate Services Limited P.O. Box 309, Ugland House Grand Cayman, KY1-1104 Cayman Islands
總部及中國主要營業地點	中國 上海市 閔行區 新鎮路 1399號 寶龍大廈
香港主要營業地點	香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園一期19樓
公司網站	**www.powerlongcm.com** *(網站資料不構成本招股章程的一部分)*
聯席公司秘書	金紅女士 上海市 松江區 滬亭北路 338弄9號502室 陳芃霏女士*ACS, ACIS* 香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園一期 19樓
授權代表	張雲峰先生 中國 江蘇省 南京市 江寧區 江寧萬達廣場 2座3樓905室 陳芃霏女士 香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園一期 19樓
審核委員會	伍綺琴女士*(主席)* 陸雄文博士 陳惠仁先生

薪酬委員會	陸雄文博士*(主席)* 陳惠仁先生 許華芳先生
提名委員會	許華芳先生*(主席)* 陸雄文博士 陳惠仁先生
主要股份過戶登記處	**Maples Fund Services (Cayman) Limited** PO Box 1093, Boundary Hall Cricket Square Grand Cayman KY1-1102 Cayman Islands
香港證券登記處	**香港中央證券登記有限公司** 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心17樓 1712-1716號舖
主要往來銀行	**中國工商銀行股份有限公司古北支行** 中國 上海 長寧區 黃金城道918號 **交通銀行股份有限公司金山支行** 中國 廈門 湖里區 枋湖東路121號 **中國農業銀行股份有限公司新港支行** 中國 上海 虹口區 新港路121號

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

我們相信有關資料來源恰當，且我們已合理審慎地摘錄及轉載該等資料。我們無理由相信該等資料在任何重大方面含虛假或誤導成分或遺漏任何事實致使該等資料在任何重大方面含虛假或誤導成分。除弗若斯特沙利文外，我們、獨家保薦人、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，閣下不應過度依賴該等資料。

資料來源

我們已委託獨立市場研究及諮詢公司弗若斯特沙利文就中國商業運營及住宅物業管理服務市場進行分析及編製報告。弗若斯特沙利文為一家獨立的全球諮詢公司，於1961年在紐約成立。弗若斯特沙利文提供行業研究及市場策略，並提供成長性諮詢及公司培訓。其於中國涉足的行業包括化工產品、物料及食品、商業航空、消費產品、環境及建造技術、保健、工業自動化及電子、工業及機械以及技術、媒體及電訊。我們就編製弗若斯特沙利文報告同意向弗若斯特沙利文支付費用總額人民幣600,000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入本招股章程，原因為董事相信有關資料有助潛在投資者瞭解相關市場。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，當中涉及與業內龍頭公司及行業專家對商業運營及住宅物業管理服務市場狀況的討論。二手研究涉及審閱公司報告、獨立研究報告及基於弗若斯特沙利文本身研究數據庫的數據。

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)於未來十年中國經濟可能維持穩定增長；(ii)於預測期間中國的社會、經濟及政治環境很可能維持穩定；及(iii)商業運營服務市場將受城市化加速、人均可支配收入持續增長、政府對消費及服務產業的支援、商業物業投資持續增長等市場驅動因素所推動。

中國宏觀經濟概覽

名義國內生產總值

根據中國國家統計局的資料，受益於一系列刺激經濟措施，包括十大重點產業振興規劃以及「一帶一路」，中國名義國內生產總值錄得相對強勁的增長，複合年增長率為8.7%，自2013年的人民幣59.3萬億元增加至2018年的人民幣90.0萬億元。根據國際貨幣基金組織(IMF)，預期中國名義國內生產總值將於2018年至2023年以8.2%的複合年增長率持續增長，並將於2023年輕微上升至人民幣133.5萬億元。

商業用房銷售收入總額

與不斷增長的中國房地產業以及商業用房開發成本相符，中國商業用房銷售收入總額由2013年人民幣8,280億元增加至2018年人民幣13,349億元，複合年增長率約為10.0%。自2018年至2023年，預期中國商業用房銷售收入總額維持穩定增長，並於2023年末前達人民幣19,564億元，同期複合年增長率約為7.9%。

中國的商業運營服務市場

釋義及介紹

商業運營服務是指為商業物業提供從設計與施工到交接與營運的全方位諮詢與營運服務，以實現較高的租金以及出租率、決定合適的租戶組合及創造獨特的生活體驗，以吸引客戶。商業物業指不同零售場所，主要包括大型多業態發展項目的封閉式及開放式商場及開放式購物街。

在開業前的籌備階段，商業運營服務公司向物業開發商或業主提供的服務主要包括(i)市場研究及定位服務，例如進行市場研究及分析，並就商業物業的設計及建築提供建議；(ii)租戶招攬服務，其涉及為該等商業物業物色及招攬租戶以及協調簽署租賃協議；及(iii)為零售商業物業的預期開業提供籌備服務，包括監督工程計劃的設計及執行以及管理租戶進入。於零售商業物業的運營階段，向業主或租戶提供的服務一般涉及：(i)向租戶提供零售商業物業管理服務，包括安保、清潔、維修及維護以及租戶指導服務；(ii)向業主提供租戶管理及收租服務，涉及向租戶提供有關運營方面的支援及指導、處理租戶查詢及投訴、處理租金支付並確保租戶按時交租；及(iii)向業主提供其他增值服務，包括交付前籌備及垃圾處理、廣告位及公共區域及停車場管理服務。商業運營服務供應商亦向購物街及商場的單位提供物業租賃服務。

商業運營服務市場的市場規模

2013年至2023年估計商業運營服務供應商的總在管建築面積(中國)

資料來源：弗若斯特沙利文分析

於2013年至2018年，商業運營服務供應商的總在管建築面積由2013年的276.5百萬平方米增加至2018年的546.2百萬平方米，複合年增長率為14.6%。預期未來商業運營服務供應商的總在管建築面積會繼續增加，於2023年達致983.2百萬平方米，即2018年至2023年的複合年增長率為12.5%。

商業運營服務供應商的總收入(中國)，2013年至2023年估計

資料來源：弗若斯特沙利文分析

隨着城市化加速及商業物業的投資增加，近年商業運營服務市場保持快速增長。自2013年至2018年，中國的商業運營服務供應商總收入由人民幣527億元增加至人民幣1,301億元，複合年增長率為19.8%。預期未來商業運營服務市場的發展會保持穩定增長，預計於2023年商業運營服務市場的總收入達致人民幣2,781億元，預期2018年至2023年的複合年增長率為16.4%。

市場驅動因素

城市化加速以及人均可支配收入持續增長：自2013年至2018年期間，中國城市化比率由53.7%增加至59.6%。與此同時，人均年度可支配收入錄得增長，由人民幣26,467元增至人民幣39,251元，複合年增長率為8.2%。城市化加速及人均可支配收入持續增長刺激對商業運營服務的需求，並促進中國商業運營服務市場發展。

2013年至2018年人口、城市化及人均可支配收入(中國及長三角)

	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							
總人口(百萬)	1,360.7	1,367.8	1,374.6	1,382.7	1,390.1	1,395.4	0.2%
城市人口(百萬)	731.1	749.2	771.2	793.0	813.5	831.4	2.6%
城市化比率	53.7%	54.8%	56.1%	57.4%	58.5%	59.6%	2.4%
人均年度可支配收入(人民幣元)	26,467	28,844	31,195	33,616	36,396	39,251	8.1%
長三角							
總人口(百萬)	158.5	158.9	159.3	160.1	161.0	162.1	0.6%
城市人口(百萬)	107.7	109.4	110.7	112.9	114.9	117.3	2.1%
城市化比率	67.9%	68.8%	69.5%	70.5%	71.4%	72.4%	1.4%
人均年度可支配收入(人民幣元)	36,050	39,202	42,346	45,807	49,683	53,885	8.2%

資料來源：中國國家統計局；弗若斯特沙利文分析

政府扶持消費及服務業：根據2015年頒佈的「十三五規劃」等一系列政策及規定，中國政府建議促進消費及服務業，致力優化經濟架構，由傳統依賴投資及出口，轉變為以消費及服務為主導的增長模式。詳細而言，商務部於2016年印發的《做好「十三五」時期消費促進工作的指導意見》(或指導意見)提出在積極培育消費新熱點、擴大消費總需求的同時，改善消費供給環境，設立主要目標為2020年消費品零售總額達到人民幣48萬億元，2015年至2020年的複合年增長率10%。此外，指導意見鼓勵大型實體商店引進餐飲、休閑娛樂、文化教育等服務業態。在政策及規定的大力支持下，預期市民的消費水平將會提升，而對商場等商業物業的需求將會增加。因此，改善消費成平及服務業專業化將刺激對專業商業運營服務的需求，並加快發展中國商業運營服務市場。

此外，有關規劃建議加快長三角城市群的發展。中央政府支持發展各種產業、擴大基礎設施建設投資、改善交通設施，將吸引大量人口遷入長三角。長三角人口密度增加將刺激消費需求，推動商業運營服務市場發展。

因此，我們作為商業運營服務供應商，可受惠於該等政府政策支持下的強勁需求，從而改善我們所運營購物中心的整體客流量。此外，商業運營服務需求增長可帶來更多商機，有助增加收入。

商業物業投資持續增長：中國商業物業投資於近年來急劇增長，而在建及竣工商業物業的總建築面積維持穩定增長，為商業運營服務市場帶來巨大消費潛力及廣闊發展前景。商業物業的投資持續增長，因此商場的總數持續增加。2013年至2018年，商場的總數由約2,280個增至約4,550個，複合年增長率為14.8%。未來，中國的商場總數預期持續上升至約8,150個，2018年至2023年複合年增長率為12.4%。

商場總數(中國)，2013年至2023年估計

資料來源：弗若斯特沙利文分析

未來機遇及挑戰

市場集中度不斷增加：自2012年起，中國商業物業數目大幅增加，導致商業運營服務市場競爭激烈。於商業運營服務供應商中，物業開發商的附屬營運商將逐步佔據市場，導致市場集中度越來越高。知名商業物業的持續擴張將有利於物業開發商的附屬商業運營服務供應商的發展，彼等熟知策略、經營模式及相關專業知識。此外，相對小型物業開發商偏好營運知名品牌旗下的商業物業，以擁有更高訪客量、出租率及收取更高租金，故彼等傾向聘用附屬商業運營服務供應商。

輕資產模式及策略的普遍性：輕資產模式及策略能夠減輕商業運營服務供應商於持有及收購資產時的財務負擔，提高營運效率，並隨著中國商業運營服務市場的發展於日後將更加普及。商業運營服務供應商透過外包部分服務(例如清潔、園藝及維護)，運用輕資產模式及策略，優化資源分配及提供合理服務組合，此將為商業運營服務供應商帶來更高的利潤率，並有助於市場向外擴張。

不同服務類型：由於中國商業運營服務市場發展蓬勃，商業運營服務供應商的競爭愈演愈烈。為維持市場競爭力，商業運營服務供應商將提供更多元服務，提升服務質量及投入人力儲備，確保營運效率並搶佔更多市場份額。同時，商業運營服務供應商致力結合彼等的服務與線上平台及移動應用程式，豐富付費會員制、會員積分、禮品卡及租借移動電源等增值服務，以作更佳宣傳，並為消費者提供良好的購物體驗。

勞工及運營成本：商業運營服務市場為勞動密集型市場，涉及大量工人(例如保安員、清潔工及維修技工)。最低月薪於近年來持續攀升，導致商業運營服務供應商的勞工成本不斷增加。於2013年至2018年，商業運營服務市場工人的平均月薪由人民幣3,574.6元增加至人民幣5,639.4元，複合年增長率為9.5%。於2023年，工人的平均月薪預期將達人民幣8,244.6元，2018年至2023年的複合年增長率為7.9%。此外，能耗開支如電費、水費等於最近數年亦有所增加。因此，勞工成本及運營成本上漲或會導致商業運營服務供應商的利潤率減少。

2013年至2023年估計商業運營服務市場工人的平均月薪(中國)

資料來源：弗若斯特沙利文分析

入行門檻

服務經驗：由於中國商業運營服務市場日趨集中、成熟的運營及管理經驗以及成功的項目經驗對商業運營服務供應商塑造品牌形象尤其重要。此外，就各種租戶組合的大型綜合購物中心而言，豐富成熟的管理經驗對商業運營服務團隊於實際運營及管理過程中具有指導作用，此乃新入行者入行門檻之一。

客戶層：中國商業運營服務市場的現有參與者需要充足客戶建立品牌聲譽。由於中國商業運營服務市場的競爭愈趨增加及集中，客戶傾向知名及經驗豐富的商業運營服務供應商。因此，新入行者將在吸引消費者並建立彼等自有的客戶層方面面臨巨大的挑戰。

專業人才：由於服務範圍及複雜程度不斷增加，營運及管理服務的各個方面均需要專業及具備經驗的人才。此外，發展趨勢為提供多元及差異化服務並打造獨特生活體驗，在此情況下，商業運營服務市場對技術及創新水平作出更高要求。因此，新入行者難以招聘足夠具備專業技能及經驗的人才。

先進的運營模式：具有創新運營模式的商業運營服務供應商擁有整合項目及客戶資源並進一步收購大量項目資源(如大型高端購物中心)的能力，這可鞏固彼等具競爭力的地位。然而，收購新運營模式需要較長時間探索及累積，故此成為新入行者的主要入行門檻。

長三角的商業運營服務市場

長三角商業運營服務市場的市場規模

商業運營服務供應商的總在管建築面積(長三角)，2013年至2023年估計

資料來源：弗若斯特沙利文分析

隨著長三角的可支配收入及消費水平提升，近年已刺激到商場的需求。長三角商業運營服務供應商的總在管建築面積自2013年51.7百萬平方米升至2018年121.8百萬平方米，複合年增長率為18.7%。預期長三角商業運營服務供應商的總在管建築面積於2023年將達到244.6百萬平方米，2018年至2023年的複合年增長率為15.0%。

商業運營服務供應商的總收入(長三角)，2013年至2023年估計

資料來源：弗若斯特沙利文分析

隨着長三角區內經濟發展及城市化比率加快，近年商業運營服務市場的總收入保持快速增長。自2013年至2018年，長三角的商業運營服務供應商總收入由人民幣219億元增加至人民幣608億元，複合年增長率為22.7%。預計於2023年長三角商業運營服務市場的總收入達致人民幣1,414億元，預期2018年至2023年的複合年增長率為18.4%。

市場驅動因素

快速的城市化：長三角區內經濟發展加快，隨著城市人口自2013年107.7百萬人增至2018年117.3百萬人，長三角的城市化比率自2013年67.9%增至2018年72.4%。城市化加快促進商業物業市場發展，並刺激市場對商業運營服務的需求上升。

商業物業市場進一步發展：經濟持續增長，伴隨對商業物業市場日益加大的投資，正推動區內商業物業市場的發展並刺激對商業運營服務的需求。商場的總數自2013年約450間增至2018年約1,040間，複合年增長率為18.2%。今後，預期長三角的商場總數於2023年將達約2,180間，2018年至2023年複合年增長率為16.0%。

商場總數（長三角），2013年至2023年估計

資料來源：弗若斯特沙利文分析

利好政策：中國政府近年已推出一連串政策以推進長三角的商業運營服務市場的發展。例如，國務院於2016年追認《長江三角洲城市群發展規劃》，計劃在2020年前把長三角內26個城市建設成為世界級城市群。該等城市亦是從生產型經濟轉型為服務型的先鋒。轉型過程會釋放對商業運營服務的相應需求。

未來機遇與考驗

與住宅社區融合：長三角有大量高端住宅社區，推動以住宅社區為本的商業運營服務市場的崛起和發展。除商業運營服務外，商業運營服務供應商亦提供額外社區服務，例如社區超市及孩童相關服務。隨着提升住宅社區滲透，專注於家庭消費者的商業運營服務供應商在長三角將有廣闊的發展潛力。

量身訂製的專業商業項目：鑑於長三角客戶購買力較高、消費概念相對成熟，其一般對購物環境和體驗有較高要求，因此為吸引更多客戶，長三角的商業運營服務供應商將專注於租戶組合的客製設計、店舖佈局和運營模式。此外，長三角的商業運營服務供應商較為喜好專業的商業項目配以創新市場營銷活動，例如藝術展、科技及技術展、主題展覽會。

擴大互聯網的服務範圍：由於互聯網技術和移動應用程式廣泛應用，商業運營服務供應商傾向以互聯網應用程式來擴充服務範圍。例如，商業運營服務供應商自行開發應用程式或系統，以協助租戶管理店舖以及透過提供租戶簡介及推廣資料與客戶建立聯繫。

競爭格局

2018年按在管建築面積排名的五大商業運營服務公司(中國)

排名	公司	背景資料	市場份額
1	公司 A	一間中國領先商業運營服務供應商，管理眾多商業物業，並專注於可快速開發及擴張的同類商業物業。	6.6%
2	公司 B	一間中國領先商業運營服務供應商，向國內多個品牌旗下的多元化零售商業物業提供商業運營服務。	1.8%
3	公司 C	一間中國領先商業運營服務供應商，向中國多個城市的多業態商業物業及地區購物中心提供商業運營服務。	0.9%
4	本集團	一間中國領先商業運營服務供應商，並為中國少數擁有管理多元化零售商業物業組合專長及能力的商業運營服務供應商之一。	0.8%
5	公司 D	一間領先商業運營服務供應商，專注於長三角、環渤海經濟圈及珠三角的多業態商業物業。	0.8%
五大			10.9%

附註： 在管建築面積不包括停車場面積。

資料來源：年報；弗若斯特沙利文分析

在中國，2018年有超過2,000名商業運營服務供應商。商業運營服務市場相對分散，五大公司佔2018年總在管建築面積約10.9%。按目標消費者、物業位置及面積以及物業類型計算，本集團是中國國內少數領先的具備多元及差異化零售商業物業的商業運營服務公司之一。本集團於中國商業運營服務公司中排名第四，就中國商業運營服務市場的總在管建築面積而言，市場份額為0.8%。根據國務院企業發展中心、清華大學房地產研究院及中國指數研究院的資料，「寶龍廣場」系列自2011年起連續七年獲得「中國商業地產項目品牌價值十強」中的第二名，並於2018年排名第一。

2018年按商業運營服務收入排名的五大商業運營服務公司(中國)

排名	公司	背景資料	市場份額
1	公司A	一間中國領先商業運營服務供應商，管理眾多商業物業，並專注於可快速開發及擴張的同類商業物業。	3.4%
2	公司B	一間中國領先商業運營服務供應商，向國內多個品牌旗下的多元化零售商業物業提供商業運營服務。	1.4%
3	公司C	一間中國領先商業運營服務供應商，向中國多個城市的多業態商業物業及地區購物中心提供商業運營服務。	1.1%
4	公司E	一間總部位於新加坡的領先商業運營服務供應商，向中國綜合發展項目及購物中心提供商業運營服務。	0.8%
5	本集團	一間中國領先商業運營服務供應商，並為中國少數擁有管理多元化零售商業物業組合專長及能力的商業運營服務供應商之一。	0.8%
五大			7.5%
其他			92.5%
總計			100.0%

資料來源：年報；弗若斯特沙利文分析

中國商業運營服務市場分散，就2018年商業運營服務收入而言，五大商業運營服務公司佔7.5%。就商業運營服務收入而言，本集團位列第五，市場份額為0.8%。

2018年按在管建築面積排名的五大商業運營服務公司(長三角)

排名	公司	背景資料	市場份額
1	公司 A	一間中國領先商業運營服務供應商，管理眾多商業物業，並專注於可快速開發及擴張的同類商業物業。	6.3%
2	公司 B	一間中國領先商業運營服務供應商，向國內多個品牌旗下的多元化零售商業物業提供商業運營服務。	2.2%
3	公司 D	一間領先商業運營服務供應商，專注於長三角、環渤海經濟圈及珠三角的多業態商業物業。	2.0%
4	本集團	一間中國領先商業運營服務供應商，並為中國少數擁有管理多元化零售商業物業組合專長及能力的商業運營服務供應商之一。	1.4%
5	公司 E	一間總部位於新加坡的領先商業運營服務供應商，向中國綜合發展項目及購物中心提供商業運營服務。	0.9%
五大			12.8%
其他			87.2%
總計			100.0%

附註： 在管建築面積不包括停車場面積。

資料來源：年報；弗若斯特沙利文分析

長三角商業運營服務市場方面，五大公司佔2018年總在管建築面積約12.8%，顯示市場相對分散。本集團在長三角的商業運營服務公司當中位列第四，就長三角的商業運營服務市場總在管建築面積而言，市場份額為1.4%。

中國住宅物業管理服務市場

釋義及介紹

廣義而言，物業管理指對房地產的營運、控制及監管。管理指需對物業的使用壽命及狀況進行維修、管理及負責。物業管理亦指對購作及用作興建、維修、維護可交付物業的個人財產、設備、工具及實體資本資產的管理。中國大多數住宅物業管理服務公司向不同類別的物業提供服務，其中包括住宅物業及非住宅物業(包括服務式公寓、辦公大樓、政府大樓、工業設施、場地及體育館、學校、醫院及其他)。

住宅物業管理服務公司一般提供：(i)傳統住宅物業管理服務；及(ii)其他服務，主要包括交付前服務、顧問服務及增值服務。

物業管理服務市場的市場規模

2013年至2023年估計物業管理服務公司的總合約建築面積及總在管建築面積(中國)

資料來源：弗若斯特沙利文分析

由2013年至2018年，住宅物業的總合約建築面積由2013年的279億平方米增加至2018年的340億平方米，複合年增長率為4.0%。在2023年，預期住宅物業的總合約建築面積會達到399億平方米，2018年至2023年的複合年增長率為3.3%。由2013年至2018年，住宅物業的總在管建築面積由2013年的231億平方米增加至2018年的289億平方米，複合年增長率為4.6%。在2023年，預期住宅物業的總在管建築面積會達到337億平方米，2018年至2023年的複合年增長率為3.1%。

2013年至2023年估計住宅物業管理服務公司的總收入(中國)

資料來源:弗若斯特沙利文分析

由2013年至2018年,住宅物業管理服務市場的總收入由人民幣1,135億元增加至人民幣1,548億元,複合年增長率為6.4%。在2023年,預期總收入會達到人民幣2,106億元,2018年至2023年的複合年增長率為6.3%。

市場驅動因素

人均可支配收入不斷增加及急速城市化:由2013年至2018年,人均年度可支配收入由人民幣26,467元增至人民幣39,251元,複合年增長率為8.2%。有關增長對中國居民的購買力及對住宅物業管理服務的需求帶來正面影響。同期,中國城市化比率由53.7%增加至59.6%。急速城市化導致對住宅物業管理服務的需求日增及房地產市場急速發展。

房地產市場不斷發展:因急速城市化及人均可支配收入增長,中國政府已增加土地供應。因此,房地產市場近年取得持續發展。中國已成交商品房的總建築面積由2013年的13.055億平方米增加至2018年的17.165億平方米,複合年增長率為5.6%。因此,房地產市場持續發展增加對住宅物業管理服務的需求。

數據數字化及技術的廣泛影響:隨著住宅物業管理服務市場發展,中國住宅物業管理服務公司已交付更多標準化服務。尤其是,資訊技術及數據數字化得以改善,讓公司提升服務質素並有效減低經營成本、勞工成本、能源及物料消耗。

參與資本市場:隨著住宅物業管理服務公司更廣泛參與資本市場,資本市場的大力支持為住宅物業管理服務市場的主要推動因素。多元化資本運營方法可加快住宅物業管理服務公司之間的整合以及併購,此可使公司大幅增加市場份額並產生規模管理效果。此外,投入資本市場可加快提高服務質素並提升品牌聲譽及客戶認可程度。

未來機遇

標準化及自動化有所提升：愈來愈多領先的公司正致力提升住宅物業管理服務的標準化水平，如社區智能系統，包括門禁系統及泊車管理系統。此外，擬對自動化技術作出更多投資，以提升住宅物業管理服務的效益。

行業集中度上升：近年來，住宅物業管理服務市場因政策環境、市場競爭及資訊科技而愈趨集中。尤其是少數領先的住宅物業管理服務公司正尋求透過併購提升管理標準及核心競爭力。此外，住宅物業管理服務公司致力發展聯盟及整個以達致規模經濟，令中國住宅物業管理服務市場愈趨集中。

服務範圍擴大：住宅物業管理服務逐步由最初的住宅物業擴大至辦公室、工業園、公共設施等。隨著「三供一業」的剝離及移交，住宅物業管理服務範圍囊括更多物業類別，且服務供應商將逐步同時參與城市管理。在社區消費升級的共同作用下，住宅物業管理服務公司將由物業服務延伸至生活服務，進一步擴大日後的業務鏈及產業鏈。

住宅物業管理服務市場的競爭格局

中國住宅物業管理服務市場高度分散，且有逾100,000家住宅物業管理服務公司，其一般於2018年為住宅及非住宅物業提供住宅物業管理服務。

2018年按收入排名的五大物業管理服務公司(中國)

排名	公司	背景資料	市場份額 (%)
1	公司F	一間中國領先物業管理服務公司，提供物業管理服務、交付前服務、社區資產服務、社區生活服務及智慧科技服務等。	3.2%
2	公司G	一間國內領先幸福生活服務供應商（上市公司），提供物業服務、社區生活服務及顧問服務。	2.2%
3	公司H	一間中國領先住宅物業管理服務公司（上市公司），提供物業管理服務、社區增值服務及向非業主提供增值服務。	1.5%
4	公司I	一間中國領先物業管理服務公司，其業務範圍主要覆蓋華南地區。	1.4%
5	公司J	一間領先物業管理服務公司，提供綜合物業管理服務及物業管理服務平台開發服務。	1.4%
五大			9.7%
其他			90.3%
總計			100.0%

資料來源：年報；弗若斯特沙利文分析

中國物業管理服務市場分散，就2018年收入而言，五大物業管理服務公司佔9.7%。

我們的業務運營受中國政府廣泛監督及規管。本節載列出我們必須遵守的主要法律、法規及政策。

外商投資物業服務企業

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

根據《國家發展改革委、商務部公告2016年第22號—關於將不涉及國家規定實施准入特別管理措施的外商投資企業設立及變更，由審批改為備案管理的公告》(國家發改委及商務部於2016年10月8日發佈並生效)，不涉及國家規定實施準入特別管理措施的外商投資企業設立及變更，由審批改為備案管理。經國務院批准，外商投資準入特別管理措施範圍按《外商投資產業指導目錄(2015年修訂)》中限制類和禁止類，以及鼓勵類中有股權要求、高管要求的有關規定執行。

根據《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(商務部於2016年10月8日發佈並生效，並於2017年7月30日、2018年6月29日修訂)，外商投資企業的設立及變更，不涉及國家規定實施準入特別管理措施的，應當向商務主管部門備案。

根據《外商投資產業指導目錄(2017年修訂)》(2017年國家發改委、商務部令第4號)(國家發改委、商務部於2017年6月28日發佈，並於2017年7月28日生效)，外商投資的產業分為鼓勵類產業及列入負面清單的產業(包括限製類產業及禁止類產業)。

根據《指導外商投資方向規定》，不屬於鼓勵類、限制類或禁止類產業的任何產業為允許類產業，一般對外商投資開放，除非其他中國法律明令禁止或限制。物業管理服務市場為允許外國投資者作出投資的市場。

根據《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018年版)》(國家發改委、商務部令2018年第18號)(國家發改委、商務部於2018年6月28日發佈，並於2018年7月28日生效)，《外商投資產業指導目錄(2017年修訂)》中的外商投資准入特別管理措施(外商投資准入負面清單)同時廢止，鼓勵外商投資產業目錄繼續執行。根據《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018年版)》，物業管理服務市場不屬於外商投資准入的負面清單。

對物業管理企業的法律監管

物業管理企業的資質

根據《物業管理條例》(國務院令第379號)(國務院於2003年6月8日發佈，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)，從事物業管理活動的企業應當具有獨立的法人資格。國務院建設行政主管部門應當會同有關部門建立守信聯合激勵和失信聯合懲戒機制，加強行業誠信管理。

根據《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》(國發[2017]7號)(國務院於2017年1月12日發佈並生效)，由省、市級住房城鄉建設主管部門審批的物業服務企業二級及以下資質認定被取消。

根據《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》(國發[2017]46號)(國務院於2017年9月22日發佈並生效)，由住房城鄉建設部審批的物業服務企業一級資質核定被取消。

根據《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)(住房和城鄉建設部辦公廳於2017年12月15日發佈並生效)，各地不再受理物業服務企業資質核定申請和資質變更、更換、補證申請，不得以任何方式要求將原核定的物業服務企業資質作為承接物業管理業務的條件。

根據《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定(2018)》(國務院令第698號)(國務院於2018年3月19日發佈並生效)，物業管理企業所需的所有資質已經取消。

物業管理企業的委任

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

根據《物業管理條例》，於業主大會上，經專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意，即可選聘和解聘物業服務企業。業主委員會代表業主與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業服務合同。在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，

建設單位選聘物業服務企業的，應當簽訂書面的前期物業服務合同。前期物業服務合同可以約定期限；但是，期限未滿、業主委員會與物業管理公司簽訂的住宅物業管理服務合同生效的，前期管理合同自動終止。

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

根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，評標由建設單位依法組建的評標委員會負責。評標委員會由建設單位代表和物業管理方面的專家組成，成員為5人以上單數，其中建設單位代表以外的物業管理方面的專家不得少於成員總數的三分之二。評標委員會的專家成員，應當由建設單位從房地產行政主管部門建立的專家名冊中採取隨機抽取的方式確定。與投標人有利害關係的人不得進入相關項目的評標委員會。

根據《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》(法釋[2009]8號)(最高人民法院於2009年5月15日發佈，並於2009年10月1日生效)，建設單位依法與物業管理公司簽訂的前期管理合同，以及業主委員會與業主大會依法選聘的物業服務企業簽訂的住宅物業管理服務合同，對業主具有法律約束力。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。業主委員會或者業主請求確認住宅物業管理服務合同中免除物業服務企業責任、加重業主委員會或者業主責任、排除業主委員會或者業主權利的條款無效的，人民法院應予支持。

物業管理企業的收費

根據《關於印發<物業服務收費管理辦法>的通知》(發改價格[2003]1864號)(國家發改委及建設部於2003年11月13日聯合發佈，並於2004年1月1日生效)，物業管理企業獲准根據相關住宅物業管理服務合同的約定，對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取費用。

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

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

業主與物業管理公司可以採取包幹制或者酬金制等形式收取住宅物業管理服務費用。包幹制是指由業主向物業管理企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔的物業服務計費方式。酬金制是指在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業管理企業，其餘全部用於住宅物業管理服務合同約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔的物業服務計費方式。

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

根據《關於印發<物業服務收費明碼標價規定>的通知》(發改價檢[2004]1428號)(國家發改委及建設部於2004年7月19日聯合發佈，並於2004年10月1日生效)，物業管理企業向業主提供服務(包括按照住宅物業管理服務合同約定提供物業服務以及根據業主委托提供物業服務合同約定以外的服務)應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。實行明碼標價的物業服務收費標準發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。倘物業管理企業不按規定明碼標價或者利用標價進行價格欺詐，其可能面臨被工商行政管理機關依據《價格違法行為行政處罰規定》責令改正、沒收違法所得、罰款，情節嚴重的，被責令停業整頓或由工商行政管理機關吊銷營業執照的行政處罰。

根據《國家發展改革委、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)國家發改委及建設部於2007年9月10日聯合發佈，並於2007年10月1日生效)，政府價格主管部門製定或者調整實行政府指導價的物業服務收費標準，對相關物業服務企業實施定價成本監審。住宅物業管理服務定價成本是經價格主管部門核定後的物業服務社會平均成本。物業服務定價成本監審工作由政府價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門配合價格主管部門開展工作。住宅物業管理服務定價成本由人員費用、

物業共用部位共用設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、物業共用部位共用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用組成。

根據《國家發展和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)(國家發改委於2014年12月17日發佈並生效),各省、自治區、直轄市價格主管部門應履行相關程序,以放開已具備競爭條件的下列服務的價格:

- 非保障性住房的住宅物業管理服務,即住宅物業管理服務供應商接受業主的委托,按照住宅物業管理服務合同約定,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、老舊住宅小區和前期住宅物業管理服務收費,由各省級價格主管部門會同住房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。

- 住宅小區停車服務,即住宅物業管理服務供應商或停車服務公司接受業主的委托,按照停車服務合同約定,向住宅小區業主或使用人就提供停車場地、設施以及停車秩序管理服務所收取的費用。

根據《關於城市停車設施規劃建設及管理的指導意見》(建城[2010]74號)(由住房和城鄉建設部、公安部及國家發改委於2010年5月19日聯合發佈並生效),各地要對城市專業停車服務經營單位實行特許經營管理制度,製定市場准入和退出標準,公開、公平及公正地擇優選擇停車服務經營單位。

根據《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》(發改價格[2015]2975號)(國家發改委、住房和城鄉建設部及交通運輸部於2015年12月15日聯合發佈並生效),停車服務收費須堅持市場取向,依法放開具備競爭條件的停車設施服務收費,逐步縮小政府關於停車服務的定價管理範圍,鼓勵引導社會資本建設停車設施。

住宅維修基金的監管

根據《國務院關於進一步深化城鎮住房制度改革加快住房建設的通知》(國發[1998]23號)(國務院於1998年7月3日發佈並生效),加強住房售後的維修管理,建立住房共用部位、設備和小區公共設施專項維修資金,並健全業主對專項維修資金管理和使用的監督制度。

根據《物業管理條例》,住宅物業、住宅小區內的非住宅物業或者與單幢住宅樓結構相連的非住宅物業的業主,應當按照國家有關規定交納專項維修資金。專項維修資金屬於業主所有,專項用於物業保修期滿後物業共用部位、共用設施設備的維修和更新、改造,

不得挪作他用。專項維修資金收取、使用、管理的辦法由建設行政主管部門會同財政部門製定。利用物業共用部位、共用設施設備進行經營的，業主所得收入應當主要用於補充專項維修資金，也可以按照業主大會的決定使用。

物業服務合同應當對專項維修資金的管理與使用的內容進行約定，物業服務企業按照物業服務合同的約定，提供相應的服務。

根據《住宅專項維修資金管理辦法》(建設部、財政部於2007年12月4日聯合發佈，並於2008年2月1日生效)，下列物業的業主應當交存住宅專項維修資金：

- 住宅，但一個業主所有且與其他物業不具有共用部位、共用設施設備的除外；
- 住宅小區內的非住宅或者住宅小區外與單幢住宅結構相連的非住宅。

商品住宅的業主、非住宅的業主按照所擁有物業的建築面積交存住宅專項維修資金，每平方米建築面積交存首期住宅專項維修資金的數額為當地住宅建築安裝工程每平方米造價的5%至8%。直轄市、市、縣人民政府建設(房地產)主管部門應當根據本地區情況，合理確定、公佈每平方米建築面積交存首期住宅專項維修資金的數額，並適時調整。

業主分戶賬面住宅專項維修資金餘額不足首期交存額30%的，應當及時續交。成立業主大會的，續交方案由業主大會決定。未成立業主大會的，續交的具體管理辦法由直轄市、市、縣人民政府建設(房地產)主管部門會同同級財政部門制定。

住宅專項維修資金的使用，應當遵循方便快捷、公開透明、受益人和負擔人相一致的原則。根據物業服務合同約定，應當由物業服務企業承擔的住宅共用部位、共用設施設備的維修和養護費用，不得從住宅專項維修資金中列支。

對互聯網信息服務的法律監管

互聯網信息服務的監管

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

從事經營性互聯網信息服務，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信業務經營許可證；從事非經營性互聯網信息服務，僅需辦理備案手續。互聯網信息服務提供者應當按照

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日向相關政府部門辦理變更手續。

違反本辦法的規定，未取得經營許可證，擅自從事經營性互聯網信息服務，或者超出許可的項目提供服務的，由省、自治區、直轄市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。

違反本辦法的規定，未履行備案手續，擅自從事非經營性互聯網信息服務，或者超出備案的項目提供服務的，由省、自治區、直轄市電信管理機構責令限期改正；拒不改正的，責令關閉網站。

移動互聯網應用程序信息服務的監管

根據《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》(國家互聯網信息辦公室於2016年6月28日發佈，並於2016年8月1日施行)，通過移動互聯網應用程序提供信息服務，應當依法取得相關資質。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、侵犯他人合法權益等法律法規禁止的活動，不得利用移動互聯網應用程序製作、複製、發佈、傳播法律法規禁止的信息內容。

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

對於廣告業務的法律監管

根據《中華人民共和國廣告法》(主席令第34號)(全國人大常委會於1994年10月27日發佈，於1995年2月1日生效，並於2015年4月24日及2018年10月26日修訂)，廣告應當真實、合法，以健康的表現形式表達廣告內容，符合社會主義精神文明建設和弘揚中華民族優秀傳統文化的要求，不得含有虛假或者引人誤解的內容，不得欺騙、誤導消費者。廣告主、廣告經營者、廣告發佈者從事廣告活動，應當遵守法律、法規，誠實信用，公平競爭。縣級以上地方市場監督管理部門主管本行政區域的廣告監督管理工作，縣級以上地方人民政府有關部門在各自的職責範圍內負責廣告管理相關工作。

對於房地產經紀業務的法律監管

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

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

勞動及社會保障的監管

根據《中華人民共和國勞動法》(主席令第28號)(全國人大常委會於1994年7月5日發佈，於1995年1月1日生效，並於2009年8月27日、2018年12月29日修訂)，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全衛生規程和標準，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。勞動安全衛生設施必須符合國家規定的標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品，對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。從事特種作業的勞動者必須經過專門培訓並取得特種作業資格。用人單位應當建立職業培訓制度，按照國家規定提取和使用職業培訓經費，根據本單位實際，有計劃地對勞動者進行職業培訓。

根據《中華人民共和國勞動合同法》(主席令第65號)(全國人大常委會於2007年6月29日發佈，於2008年1月1日生效，並於2012年12月28日修訂)及《中國人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)(國務院於2008年9月18日發佈並生效)，建立勞動關係應當訂立書面勞動合同，經勞動者與用人單位協商一致，雙方可訂立固定期限勞動合同、無固定期限勞動合同和以完成一定工作任務為期限的勞動合同。用人單位與勞動者協商一致，可以解除勞動合同。符合法定條件的情況下，用人單位可以解除勞動合同。《勞動合同法》施行前已依法訂立且在施行之日存續的勞動合同應繼續履行。《勞動合同法》施行前已建立勞動關係，尚未訂立書面勞動合同的，應當自《勞動合同法》施行之日起一個月內訂立書面勞動合同。

根據《勞務派遣暫行規定》(人力資源和社會保障部令第22號)(人力資源和社會保障部於2014年1月24日發佈並於2014年3月1日生效)，用工單位只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上使用被派遣勞動者。用工單位應當嚴格控製勞務派遣用工數量，使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。

根據《社會保險費徵繳暫行條例》(國務院令第259號)(國務院於1999年1月22日發佈並生效，被《國務院關於修改部分行政法規的決定(2019年3月)》於2019年3月24日修訂)、《工傷保險條例》(國務院令第375號)(國務院於2003年4月27日發佈，於2004年1月1日生效，並於2010年12月20日修訂)、《失業保險條例》(國務院令第258號)(國務院於1999年1月22日發佈並生效)、《關於發佈<企業職工生育保險試行辦法>的通知》(勞部發[1994]504號)(勞動部於1994年12月14日發佈，並於1995年1月1日生效)，用人單位應為其職工提供包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的福利計劃。用人單位必須向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，參加社會保險，並為職工繳納和代扣代繳相關社會保險費用。根據《中華人民共和國社會保險法》(主席令第35號)(全國人大常委會於2010年10月28日發佈，於2011年7月1日生效，並於2018年12月29日修訂)，用人單位不辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對用人單位處應繳社會保險費數額一倍以上三倍以下的罰款，對其直接負責的主管人員和其他直接責任人員處人民幣五百元以上人民幣三千元以下的罰款。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

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

知識產權相關法規

專利法

根據《中華人民共和國專利法》(主席令第11號)(全國人大常委會於1984年3月12日發佈，於1985年4月1日生效，於1992年9月4日、2000年8月25日修訂，並於2008年12月27日修訂，於2009年10月1日施行)，國務院專利行政部門負責管理全國的專利工作，省、自治區、直轄市人民政府管理專利工作的部門負責本行政區域內的專利管理工作。專利採用「在先申請」原則，即同樣的發明創造只能授予一項專利權，兩個以上的申請人分別就同樣的發明創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。同一申請人同日對同樣的發明創造既申請實用新型專利又申請發明專利，先獲得的實用新型專利權尚未終止，且申請人聲明放棄該實用新型專利權的，可以授予發明專利權。授予專利權的發明和實用新型，應當具備新穎性、創造性和實用性。發明專利權的期限為二十年，實用新型專利權和外觀設計專利權的期限為十年，均自申請日起計算。未經專利權人許可，實施其專利，即侵犯其專利權。

商標法

根據《中國人民共和國商標法》(全國人大常委會令第10號)(全國人大常委會於1982年8月23日發佈，於1983年3月1日生效，於1993年2月22日、2001年10月27日修訂，於2013年8月30日修訂並於2014年5月1日施行)以及《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第651號)(國務院於2002年8月3日發佈，2002年9月15日生效，並於2014年4月29日修訂，於2014年5月1日生效)，國家工商局商標局主管全國商標註冊和管理的工作。註冊商標的有效期為十年，自核準註冊之日起計算。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，商標註冊人應當在期滿前十二個月內按照規定辦理續展手續；在此期間未能辦理的，可以給予六個月的寬展期。每次續展註冊的有效期為十年，自該商標上一屆有效期滿次日起計算。期滿未辦理續展手續的，註銷其註冊商標。商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合同，許可他人使用其註冊商標。許可他人使用其註冊商標的，許可人應當將其商標使用許可報商標局備案，由商標局公告。商標使用許可未經備案不得對抗善意第三人。商標註冊採用「在先申請」原則，即兩個或者兩個以上的商標註冊申請人，在同一種商品或者類似商品上，以相同或者近似的商標申請註冊的，初步審定並公告申請在先的商標；同一天申請的，初步審定並公告使用在先的商標，駁回其他人的申請，不予公告。申請商標註冊不得損害他人現有的在先權利，也不得以不正當手段搶先註冊他人已經使用並有一定影響的商標。

著作權法

《中華人民共和國著作權法》(主席令第31號)(全國人大常委會於1990年9月7日發佈，於1991年6月1日生效，於2001年10月27日修訂，並於2010年2月26日修訂，於2010年4月1日施行)規定，中國公民、法人或者其他組織的作品，包括以文字、口述、計算機軟件等形式創作的文學、藝術和自然科學、社會科學、工程技術等作品，不論是否發表，依法享有著作權。著作權人享有多種權利，包括發表權、署名權、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日發佈並生效)規定軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同和轉讓合同登記事宜。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日發佈，於2002年1月1日生效，於2011年1月8日修訂，並於2013年1月30日修訂，於2013年3月1日施行)規定的計算機軟件著作權申請人發給相應的登記證書。

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

域名

根據《互聯網域名管理辦法》(工業和信息化部令第43號)(工業和信息化部於2017年8月24日發佈，並於2017年11月1日生效)，工業和信息化部對全國的域名服務實施監督管理，各省、自治區、直轄市通信管理局對本行政區域內的域名服務實施監督管理。域名註冊服務原則上實行「先申請先註冊」。域名註冊服務機構提供域名註冊服務，應當要求域名註冊申請者提供域名持有者真實、準確、完整的身份信息等域名註冊信息。任何組織或者個人違反規定註冊、使用域名，構成犯罪的，依法追究刑事責任；尚不構成犯罪的，由有關部門依法予以處罰。

中國稅務法律法規

所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(主席令第63號)(全國人大於2007年3月16日發佈，於2008年1月1日生效，並由全國人大常委會於2017年2月24日、2018年12月29日修訂)及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號)(國務院於2007年12月6日發佈，並於2008年1月1日生效)，企業分為居民企業和非居民企業。居民企業是依法在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但實際管理機構在中國境內的企業。非居民企業是依照外國(地區)法律成立且實際管理機構不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。

居民企業應當就其來源於中國境內、境外的所得按25%的稅率繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內設立機構、場所的，應當就其所設機構、場所取得的來源於中國境內的所得，以及發生在中國境外但與其所設機構、場所有實際聯繫的所得，按25%的稅率繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得，減按10%的稅率繳納企業所得稅。向非居民企業(中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的)投資者派發的股息須繳納10%的預提所得稅，非居民企業司法權區與中國之間達成適用稅收條約，提供相關稅項減免的除外。同理，該投資者轉讓股份所獲得的任何收入，倘被視為來自中國境內的收入，須按10%中國所得稅稅率繳稅(或較低條約稅率(如適用))。

根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(於2006年8月21日簽訂，並於2006年12月8日生效)及相關議定書(第二議定書於2008年1月30日簽訂並於2008年6月11日生效；第三議定書於2010年5月27日簽訂並於2010年12月20日生效；第四議定書於2015年4月1日簽訂並於2015年12月29日生效)，於香港註冊成立的公司倘持有中國公司25%或以上權益，其自中國註冊成立公司收取的股息須按5%的稅率繳納預提所得稅，否則應按照10%的稅率繳納預提所得稅。

根據《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》(國稅局公告2018年第9號)(國稅局於2018年2月3日發佈，並於2018年4月1日生效)，「受益所有人」是指對所得或所得據以產生的權利或財產具有所有權和支配權的人。判定「受益所有人」身份時，應結合具體案例的實際情況綜合分析。如申請人有義務在收到所得的12個月內將所得的50%以上支付給第三國(地區)居民，或申請人從事的經營活動不構成實質性經營活動(包括具有實質性的製造、經銷、管理等活動)，上述因素一般來說不利於對申請人「受益所有人」身份的判定。

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

增值稅

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第134號)(國務院於1993年12月13日發佈，於1994年1月1日生效，並於2008年11月10日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂)及《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部令第65號)(財政部於1993年12月25日發佈並生效，財政部、國稅局於2008年12月15日修訂，於2009年1月1日施行，財政部於2011年10月28日修訂，於2011年11月1日施行)，在中華人民共和國境內銷售貨物或者加工、修理修配勞務，銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的單位和個人，為增值稅的納稅人，應當依照該等條例繳納增值稅。除《中華人民共和國增值稅暫行條例》另有規定外，納稅人銷售服務、無形資產，稅率為6%。

根據《財政部、國稅局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)(財政部及國稅局於2016年3月23日發佈，於2016年5月1日生效)，經國務院批准，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

城市維護建設稅及教育費附加

根據《國務院關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育附加制度的通知》(國發[2010]35號)(國務院於2010年10月18日發佈，並於2010年12月1日生效)，自2010年12月1日起，國務院於1985年發佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》、1986年發佈的《徵收教育費附加的暫行規定》、1985年及1986年以來國務院及國務院財稅主管部門發佈的有關城市維護建設稅和教育費附加的法規、規章、政策同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

根據《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》(國發[1985]19號)(國務院於1985年2月8日發佈，追溯至1985年1月1日生效，並於2011年1月8日修訂)，凡繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人，均應當繳納城市維護建設稅。城市維護建設稅，以納稅人實際繳納的消費稅、增值稅、營業稅稅額為計稅依據，分別與消費稅、增值稅、營業稅同時繳納。倘納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣城、鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。

根據《徵收教育費附加的暫行規定》(國發[1986]50號)(國務院於1986年4月28日發佈，於1986年7月1日生效，並於1990年6月7日、2005年8月20日及2011年1月8日修訂)，凡繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人，除按照相關規定繳納農村教育事業費附加的單位外，都應當繳納教育費附加。教育費附加，以各單位和個人實際繳納的增值稅、營業稅、消費稅的稅額為計徵依據，教育費附加率為3%，分別與增值稅、營業稅、消費稅同時繳納。

中國外匯法規

根據《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院令第193號)(國務院於1996年1月29日發佈，於1996年4月1日生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂)，境內機構、境內個人的外匯收入可以調回境內或者存放境外；調回境內或者存放境外的條件、期限等，由國務院外匯管理部門根據國際收支狀況和外匯管理的需要作出規定。經常項目外匯收入，可以按照國家有關規定保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構。境內機構、境內個人向境外直接投資或者從事境外有價證券、衍生產品發行、交易，應當按照國務院外匯管理部門的規定辦理登記。國家規定需要事先經有關主管部門批准或者備案的，應當在外匯登記前辦理批準或者備案手續。人民幣匯率實行以市場供求為基礎的、有管理的浮動匯率制度。

根據《結匯、售匯及付匯管理規定》(銀發[1996]210號)(中國人民銀行於1996年6月20日發佈並於1996年7月1日生效)，外商投資企業經常項目下外匯收入可在外匯局核定的最高金額以內保留外匯，超出部分應當賣給外匯指定銀行，或者通過外匯調劑中心賣出。

根據《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)(國家外匯管理局於2014年7月4日發佈並生效)，國家外匯管理局及其分支機構(以下簡稱外匯局)對境內居民設立特殊目的公司實行登記管理。特殊目的公司是指境內居民(含境內機構和境內居民個人)以投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益，在境外直接設立或間接控制的境外企業。境內居民以境內外合法資產或權益向特殊目的公司出資前，應向外

匯局申請辦理境外投資外匯登記手續。已登記境外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，或發生境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，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)(國家外匯管理局於2015年2月13日發佈並於2015年6月1日生效)，由已經取得外匯局金融機構標識碼且在所在地外匯局開通資本項目信息系統的銀行直接審核辦理境內直接投資項下外匯登記和境外直接投資項下外匯登記，國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對上述直接投資外匯登記實施間接監管。

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

根據《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)(國家外匯管理局於2015年3月30日發佈，並於2015年6月1日生效)，外商投資企業外匯資本金實行意願結匯，即外商投資企業資本金賬戶中經當地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外商投資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%，國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。外商投資企業外匯資本金意願結匯所得人民幣資金納入結匯待支付賬戶管理。

歷史及發展

歷史

我們的歷史可追溯至1993年，當時我們成立首間運營附屬公司廈門華龍物業管理，向控股股東寶龍控股(中國一家領先的大型多業態商業房地產開發商)提供配套物業管理支持。寶龍控股開展零售商業物業開發後，我們於2007年將服務範圍擴展至提供商業運營服務。受惠於寶龍控股與我們的互惠配合關係，我們於是成為中國一家全方位商業運營及住宅物業管理服務供應商，並迅速將業務版圖擴大至長三角及中國其他主要地區。我們亦於2014年開始為獨立第三方擁有的物業提供商業運營服務。根據弗若斯特沙利文的資料，以在管建築面積(不包括停車場)而言，我們於2018年位居長三角商業運營服務公司第四名。

於2019年6月30日，我們向34個城市合共59處零售商業物業提供商業運營服務，總合約建築面積約為7.5百萬平方米，其中總在管建築面積約6.4百萬平方米的45處零售商業物業已開業及運營中。我們自1993年開展住宅物業管理業務以來，截至2019年6月30日已在七個省份的37個城市以及三個直轄市訂約提供住宅物業管理服務。同日，我們管理合共44處物業，總在管建築面積為約10.6百萬平方米。

業務發展里程碑

下列事件載列我們業務發展歷史中的主要里程碑：

年份	事件
1993年	我們成立廈門華龍物業管理，開始提供住宅物業管理服務
2007年	我們成立上海寶龍商業，開始提供商業運營服務，而我們於福州的首處在管零售商業物業開始營運
2013年	我們於上海的首處在管零售商業物業開始營運
2014年	我們開始向獨立第三方擁有的物業提供商業運營服務，而我們於杭州的首處在管零售商業物業開始營運
2015年	我們推出設計以供消費者使用的第一代數字平台「寶龍滴滴卡」移動應用程式
2016年	我們「寶龍城」品牌旗下的兩處在管零售商業物業開始營運

2018年	我們「寶龍一城」品牌旗下的首處在管零售商業物業開始營運。我們建立「創想實驗室」，用於創新、實驗及實行數字化工作。我們與騰聞組建戰略關係，發揮其強勁的技術專業知識及支持，讓我們向客戶提供更佳的綜合線上及線下服務
2019年	我們獲商業地產金座標獎評選委員會及贏商網授予2018-2019年度商業地產卓越企業

企業發展

本公司於2019年3月25日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股，其中一股已繳足股份已按面值發行予初始認購人，其為一名獨立第三方，該股份其後於同日按面值轉讓予寶龍維京控股。

主要運營附屬公司

我們在中國透過多家附屬公司經營業務。我們的主要運營附屬公司包括主要控股公司及／或於往績記錄期內對本集團收入及利潤有重大貢獻的附屬公司。有關我們在中國的主要運營附屬公司主要企業發展(包括主要股權變動)的詳情載列如下。

上海商盛

上海商盛於2010年12月15日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為3,000,000美元，已以現金繳足。自成立日期以來，其一直由本公司的間接全資附屬公司寶龍商業香港全資擁有。

上海商盛及其附屬公司自成立以來，主要在長三角、中國東南部、中國中西部及環渤海經濟圈提供商業運營及住宅物業管理服務。

上海寶龍商業

上海寶龍商業於2007年6月29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，已以現金繳足，由寶龍控股的間接全資附屬公司福州寶龍房地產發展有限公司(「**福州房地產**」)及洪群峰先生(本公司設於中國的若干附屬公司的監事)分別擁有71%及29%。

於2007年12月24日，洪群峰先生向福州房地產轉讓其於上海寶龍商業的全部股權，代價為人民幣290,000元。該代價乃經參考上海寶龍商業當時的繳足註冊資本後公平磋商釐定。於同日，上海寶龍商業的註冊資本透過福州房地產注資人民幣4,000,000元增加至人民幣5,000,000元。於完成有關股權轉讓及註冊資本增加後，上海寶龍商業由福州房地產全資擁有。

於2011年9月26日，福州房地產向本公司的間接全資附屬公司上海商盛轉讓其於上海寶龍商業的全部股權，代價為人民幣5,000,000元。該代價乃經參考上海寶龍商業當時的繳足註冊資本後釐定。於完成有關股權轉讓後，上海寶龍商業由上海商盛全資擁有。

上海寶龍商業、其附屬公司及分公司自成立以來，主要在長三角、中國東南部、中國中西部及環渤海經濟圈提供商業運營及住宅物業管理服務。

上海寶龍物業管理

上海寶龍物業管理於2007年4月5日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣500,000元，已以現金繳足，並由控股股東之一許健康先生控制的公司寶龍集團發展全資擁有。

於2007年8月29日，寶龍集團發展向本公司的間接全資附屬公司廈門華龍物業管理轉讓其於上海寶龍物業管理的全部股權，代價為人民幣500,000元。該代價乃經參考上海寶龍物業管理當時的繳足註冊資本後釐定。於完成有關股權轉讓後，上海寶龍物業管理由廈門華龍物業管理全資擁有。

於透過廈門華龍物業管理注資合共人民幣4,500,000元進行上海寶龍物業管理的一系列註冊資本增加後，上海寶龍物業管理的註冊資本增加至人民幣5,000,000元。

上海寶龍物業管理自成立以來，主要在長三角、中國東南部、中國中西部及環渤海經濟圈提供住宅物業管理服務。

福州寶龍商業

福州寶龍商業於2005年4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，已以現金繳足，並由寶龍集團發展；廈門寶龍信息產業發展有限公司(「**廈門寶龍信息**」，由控股股東之一許健康先生全資擁有的公司)；獨立第三方蔡長質先生；獨立第三方高力峰先生；獨立第三方陳強韌先生；及我們其中一名控股股東許健康先生的胞妹許健滿女士，分別擁有78.05%、15.00%、2.25%、2.00%、1.35%及1.35%。

於2007年8月30日，寶龍集團發展、廈門寶龍信息、蔡長質先生、高力峰先生、陳強韌先生及許健滿女士分別向本公司的間接全資附屬公司上海寶龍商業轉讓彼等各自於福州寶龍商業的股權，總代價為人民幣1,000,000元。該代價乃經參考福州寶龍商業當時的繳足註冊資本後公平磋商釐定。於完成有關股權轉讓後，福州寶龍商業由上海寶龍商業全資擁有。

於2008年12月24日，福州寶龍商業的註冊資本透過本公司間接全資附屬公司上海寶龍商業注資人民幣9,000,000元增加至人民幣10,000,000元。於2016年1月1日，福州寶龍商業由上海寶龍商業全資擁有。

作為重組的一部分，於2019年5月10日福州寶龍商業的全部股權獲轉讓予寶龍控股的間接全資附屬公司廈門聯商。有關詳情見「重組」。

福州寶龍商業自成立以來及於轉讓全部股權予廈門聯商前，主要在福州提供商業運營及住宅物業管理服務。

無錫寶龍商業

無錫寶龍商業於2008年4月8日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣500,000元，已以現金繳足。自成立日期以來，其一直由本公司的間接全資附屬公司上海寶龍商業全資擁有。

於2012年8月28日，無錫寶龍商業的註冊資本透過上海寶龍商業注資人民幣9,500,000元增加至人民幣10,000,000元。

無錫寶龍商業自成立以來，主要在無錫提供商業運營及住宅物業管理服務。

杭州駿龍

杭州駿龍於2014年7月23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，已以現金繳足。自成立日期以來，其一直由本公司的間接全資附屬公司上海寶龍商業全資擁有。

杭州駿龍自成立以來，主要在杭州提供商業運營及住宅物業管理服務。

上海鐫新

上海鐫新於2014年9月18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，已以現金繳足。自成立日期以來，其一直由本公司的間接全資附屬公司上海寶龍商業全資擁有。

上海鐫新自成立以來，主要在上海提供商業運營及住宅物業管理服務。

上海煦新

上海煦新於2014年9月26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，已以現金繳足。自成立日期以來，其一直由本公司的間接全資附屬公司上海寶龍商業全資擁有。

上海煦新自成立以來，主要在上海提供商業運營及住宅物業管理服務。

重組

下圖顯示重組前我們的股權架構：

附註：

1. 黃麗真女士為許健康先生的配偶。
2. Sky Infinity Holdings由Sky Infinity Family全資擁有，其乃由Credit Suisse Trust Limited透過其兩間全資附屬公司全資擁有，兩間公司為：Serangoon Limited及Seletar Limited。Credit Suisse Trust Limited為創立人許華芳先生創立的全權信託之受託人。
3. 施思妮女士為許華芳先生的配偶。
4. 上海寶龍商業、廈門華龍物業管理及上海寶龍物業管理各自經營若干分公司。
5. 為精簡本集團架構，上海寶龍商業無活躍業務營運的若干附屬公司已取消註冊。經我們的中國法律顧問確認，自2016年1月1日(即往績記錄期的開始日期)至各自完成取消註冊日期止，該等公司概無任何重大的不符合中國適用法律法規的事件或有任何重大申索、訴訟或法律程序可能對本集團的財務狀況產生重大不利影響。

為籌備上市，我們實行了下列重組步驟，以成立本集團：

1. 出售福州寶龍商業

福州寶龍商業於2005年4月28日成立為有限公司，以提供商業運營服務。福州寶龍商業於2015年動用業務所得盈餘營運資金向上海人壽保險股份有限公司投資約人民幣330.5百萬元，以自該投資中獲取利潤。於截至2016年、2017年及2018年12月31日止各年度，福州寶龍商業的純利分別約為人民幣11.4百萬元、人民幣14.9百萬元及人民幣8.3百萬元。由於福州寶龍商業已於2019年3月轉讓其商業運營服務業務予上海寶龍商業的分公司，故福州寶龍商業自當時起並無活躍業務運營。為精簡本集團架構，於2019年5月10日，福州寶龍商業唯一股東上海寶龍商業將其所持福州寶龍商業股權

全數轉讓予寶龍控股的全資附屬公司廈門聯商，代價為人民幣10,100,000元。代價經參考獨立估值師評估福州寶龍商業於2019年3月31日的資產淨值後公平磋商釐定，並已於2019年5月13日以現金結付。完成股權轉讓後，福州寶龍商業不再是上海寶龍商業的附屬公司。

2. 出售杭州富陽寶龍商業投資管理有限公司(「杭州富陽」)

杭州富陽於2014年12月15日成立為有限公司，以提供商業運營服務。除提供商業運營服務外，其持有多個停車位(「**停車位**」)。於截至2016年12月31日止年度，杭州富陽的虧損淨額約為人民幣0.5百萬元；而於截至2017年及2018年12月31日止各年度，杭州富陽的純利分別約為人民幣0.6百萬元及人民幣1.1百萬元。由於本集團並無從事物業投資，且為使本集團與保留集團之間業務劃分更為清晰，於2019年7月10日，杭州富陽唯一股東上海寶龍商業將其所持杭州富陽股權全數轉讓予寶龍控股的全資附屬公司廈門聯商，代價為人民幣1,054,880.02元。代價經參考杭州富陽於2019年5月31日的資產淨值後公平磋商釐定，並已於2019年8月2日以現金結付。完成股權轉讓後，杭州富陽不再是上海寶龍商業的附屬公司。由於杭州富陽提供商業運營服務，杭州富陽向本公司的間接附屬公司上海寶龍商業的分公司轉讓其全部業務(停車位除外)，而有關業務轉讓已於2019年7月31日完成。

3. 出售杭州皓龍企業管理有限公司(「杭州皓龍」)

杭州皓龍於2013年8月22日成立為有限公司，以提供商業運營服務。於截至2016年、2017年及2018年12月31日止各年度，杭州皓龍的純利分別約為人民幣2.1百萬元、人民幣3.7百萬元及人民幣3.5百萬元。由於杭州皓龍已於2019年5月轉讓其商業運營服務業務予上海寶龍商業的分公司，故杭州皓龍自當時起並無活躍業務運營。為精簡本集團架構，於2019年7月18日，杭州皓龍唯一股東上海寶龍商業，將其所持杭州皓龍股權全數轉讓予寶龍控股的全資附屬公司廈門聯商，代價為人民幣5,000,000元。代價經參考杭州皓龍當時的繳足註冊資本後公平磋商釐定，並已於2019年8月2日以現金結付。完成股權轉讓後，杭州皓龍不再是上海寶龍商業的附屬公司。

4. 出售杭州蕭山御龍商業管理有限公司(「杭州蕭山」)

杭州蕭山於2014年9月17日成立為有限公司，以提供商業運營服務。於截至2016年、2017年及2018年12月31日止各年度，杭州蕭山的純利分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣6.0百萬元及人民幣5.3百萬元。由於杭州蕭山已於2019年2月轉讓其商業運營服務業務予上海寶龍商業的分公司，故杭州蕭山自2019年5月起並無活躍業務運營。為精簡

本集團架構，於2019年7月26日，杭州蕭山唯一股東上海寶龍商業，將其所持杭州蕭山股權全數轉讓予寶龍控股的全資附屬公司廈門聯商，代價為人民幣1,000,000元。代價經參考杭州蕭山當時的繳足註冊資本後公平磋商釐定，並已於2019年8月2日以現金結付。完成股權轉讓後，杭州蕭山不再是上海寶龍商業的附屬公司。

5. 出售常州駿龍商業管理有限公司(「常州駿龍」)

常州駿龍於2013年2月5日成立為有限公司，以提供商業運營服務。於截至2016年及2018年12月31日止各年度，常州駿龍的純利分別約為人民幣2.5百萬元及人民幣4.7百萬元。而於截至2017年12月31日止年度，常州駿龍錄得虧損淨額約人民幣3.7百萬元。由於常州駿龍已於2018年9月轉讓其商業運營服務業務予上海寶龍商業的分公司，故常州駿龍自2019年6月起並無活躍業務運營。為精簡本集團架構，於2019年6月13日，常州駿龍唯一股東上海寶龍商業，將其所持常州駿龍股權全數轉讓予寶龍控股的全資附屬公司廈門聯商，代價為人民幣1,000,123.89元。代價經參考常州駿龍於2019年5月31日的資產淨值後公平磋商釐定，並已於2019年6月25日以現金結付。完成股權轉讓後，常州駿龍不再是上海寶龍商業的附屬公司。

6. 出售洛陽寶龍商業物業管理有限公司(「洛陽寶龍」)

洛陽寶龍於2007年9月30日成立為有限公司，以提供商業運營服務，其已訂立若干擔保協議為保留集團提取的若干銀行貸款作擔保。於截至2016年、2017年及2018年12月31日止各年度，洛陽寶龍的純利分別約為人民幣5.2百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣4.8百萬元。由於洛陽寶龍已於2019年3月轉讓其商業運營服務業務予上海寶龍商業的分公司，故洛陽寶龍自當時起並無活躍業務運營。為精簡本集團架構及解除本集團有關該等擔保的義務，因該等擔保於上市後將構成本集團的持續關連交易，於2019年7月3日，洛陽寶龍唯一股東上海寶龍商業，將其所持洛陽寶龍股權全數轉讓予寶龍控股的全資附屬公司廈門聯商，代價為人民幣10,000,000元。代價經參考洛陽寶龍當時的繳足註冊資本後公平磋商釐定，並已於2019年7月30日以現金結付。完成股權轉讓後，洛陽寶龍不再是上海寶龍商業的附屬公司。

7. 出售晉江御龍商業物業管理有限公司(「晉江御龍」)

晉江御龍於2011年11月18日成立為有限公司，以提供商業運營服務，其已訂立若干擔保協議為保留集團提取的若干銀行貸款作擔保。於截至2016年及2018年12月31日止各年度，晉江御龍的純利約為人民幣2.1百萬元及人民幣1.2百萬元；而於截至2017年12月31日止年度，晉江御龍錄得虧損淨額約人民幣1.2百萬元。由於晉江御龍已於2019年3月轉讓其商業運營服務業務予上海寶龍商業的分公司，故晉江御龍自2019年5月起並無活躍業務運營。為精簡本集團架構及解除本集團有關該等擔保的義務，因該等擔保於上市後將構成本集團的持續關連交易，於2019年7月19日，晉江御龍唯一

股東上海寶龍商業，將其所持晉江御龍股權全數轉讓予寶龍控股的全資附屬公司廈門聯商，代價為人民幣1,000,000元。代價經參考晉江御龍當時的繳足註冊資本後公平磋商釐定，並已於2019年8月2日以現金結付。完成股權轉讓後，晉江御龍不再是上海寶龍商業的附屬公司。

8. 本公司註冊成立

本公司於2019年3月25日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股，其中一股已繳足股份已按面值發行予初始認購人，其為一名獨立第三方，該股份於同日按面值轉讓予寶龍維京控股。於2019年4月11日，額外199股繳足股份已按面值發行予寶龍維京控股，隨後，本公司繼續為寶龍維京控股的直接全資附屬公司。

9. 本公司收購寶龍維京

於2019年7月19日，本公司從寶龍維京控股收購寶龍控股的間接全資附屬公司寶龍維京的全部已發行股份。該等收購事項的代價為本公司於同日向寶龍維京控股發行及配發78,800股股份。完成收購後，寶龍維京成為本公司的直接全資附屬公司。

10. 註冊成立匯鴻管理並向匯鴻管理發行及配發股份

為實行股份獎勵計劃，以留聘人才、推動本集團的長期可持續發展，以及達成本公司、僱員與股東的相互利益，於2019年7月2日，匯鴻管理已在英屬維京群島註冊成立作為特殊目的公司，以此持有根據將於上市後最少六個月採納的股份獎勵計劃授予合資格承授人的股份。於註冊成立日期，已向執行董事許華芳先生發行100股股份。

於2019年7月19日，本公司按面值向匯鴻管理發行及配發8,778股繳足股份，此後，本公司由寶龍維京控股及匯鴻管理分別擁有90%及10%。

中國法律顧問已確認，上述所有有關本公司的中國附屬公司的股權轉讓已經依法辦理妥當，並已從中國相關部門取得及完成所有必要的批准及登記手續。中國法律顧問已進一步確認，重組過程中出售的公司概無嚴重違反中國任何適用法律法規或遭受任何重大申索、訴訟或法律程序可對本集團自2016年1月1日(即往績記錄期的開始日期)至各出售日期止的財務狀況構成重大不利影響。

下圖載列緊隨重組完成後但緊接資本化發行及全球發售完成前本集團的股權架構：

附註：

1. 黃麗真女士為許健康先生的配偶。
2. Sky Infinity Holdings由Sky Infinity Family全資擁有，其乃由Credit Suisse Trust Limited透過其兩間全資附屬公司全資擁有，兩間公司為：Serangoon Limited及Seletar Limited。Credit Suisse Trust Limited為創立人許華芳先生創立的全權信託之受託人。
3. 施思妮女士為許華芳先生的配偶。
4. 上海寶龍商業、廈門華龍物業管理及上海寶龍物業管理各自經營若干分公司。

法定股本增加

於2019年12月10日，本公司透過增設1,962,000,000股每股面值0.01港元額外股份，將法定股本增至20,000,000港元。

資本化發行

根據股東於2019年12月10日通過的決議案，待本公司的股份溢價賬因全球發售而錄得進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬的進賬款項4,499,122.22港元用以按面值繳足449,912,222股股份而撥充資本，藉此向於通過該決議案日期名列本公司股東名冊的股份持有人，按彼等當時各自於本公司的股權比例向彼等發行及配發股份(盡可能不涉及零碎股份，以免配發及發行零碎股份)。根據該決議案將予發行及配發的股份在各方面與現有的已發行股份享有同等地位。

下圖載列緊隨重組、資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權不獲行使)本集團的股權架構：

附註：

1. 黃麗真女士為許健康先生的配偶。
2. Sky Infinity Holdings由Sky Infinity Family全資擁有，其乃由Credit Suisse Trust Limited透過其兩間全資附屬公司全資擁有，兩間公司為：Serangoon Limited及Seletar Limited。Credit Suisse Trust Limited為創立人許華芳先生創立的全權信託之受託人。
3. 施思妮女士為許華芳先生的配偶。
4. 上海寶龍商業、廈門華龍物業管理及上海寶龍物業管理各自經營若干分公司。

中國監管規定

中國法律顧問表示，重組毋須遵守併購規定及外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法。

根據國家外匯管理局頒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**」)及其取替關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知(「**第75號文**」)並於2014年7月14日生效，中國居民須就設立或控制境外公司進行登記。中國法律顧問確認，許健康先生及許華芳先生已按照國家外匯管理局的規定，辦妥所有登記手續。

進行分拆的原因

根據上市規則及根據本公司的企業架構及所有權，本公司上市將構成寶龍控股分拆。

寶龍控股董事會認為，分拆符合寶龍控股及其股東的整體利益，原因為分拆預期將為彼等創造更大價值，原因如下：

(a) 分拆可給予寶龍控股及其股東機會，透過一個個別的獨立業務平台，實現於本集團投資的價值；

(b) 分拆可令本集團透過不斷進行業務擴充，向由獨立物業開發商開發的商業物業提供商業運營服務，從而建立我們作為獨立上市集團的身份，透過全球發售，擁有獨立的集資平台，以進行策略性收購及投資，擴充我們的投資者基礎。誠如弗若斯特沙利文所告知，中國商業物業投資於近年來急劇增長，商業運營服務市場的消費潛力巨大，發展前景廣闊。同時，由於中國商業運營服務市場蓬勃發展，商業運營服務供應商競爭日增。本集團經計及管理團隊、業務規模、財務狀況及盈利能力以及預期回報率後，擬收購或投資其他商業運營服務供應商，以進一步拓展我們的業務及提高市場品牌知名度。與此同時，憑藉我們在中國商業運營服務行業的領導地位以及我們強大的零售商業運營管理專長，我們將會繼續透過輕資產業務模式向獨立物業開發商開發的物業提供商業運營服務。鑒於潛在收購及業務合作需要大筆資金，而保留集團乃從事資本密集業務，本集團未必能單靠保留集團提供充足及時的財務支持，以捕捉潛在商機。分拆將讓本集團在毋須依賴寶龍控股的情況下，直接接觸資本市場以進行股本及／或債務融資，為我們的現有業務及未來擴充提供資金，從而改善我們的營運及財務管理效率。同時，本集團正就一個全新的商標辦理註冊手續，用作我們將來業務擴展之開發商認可形象。在香港獲得上市身份能夠吸引獨立物業開發商進一步認識本集團及我們的業務，從而透過與該等物業開發商的未來業務合作加快我們的業務擴展；

(c) 分拆將透過不斷改善及升級現有業務及服務機制，提升本集團的服務質素。本集團致力進一步開發供租戶及消費者使用的現有免費微信小程序，並豐富免費增值服務(如付費會籍、會員積分及禮物卡)，以更佳地推廣租戶，並可提高消費者的參與程度。目前，本集團正就開發商業運營服務的物聯網應用程式與一名知名中國軟件及資訊科技服務供應商合作，包括但不限於升級購物導航系統、服務台、智能終端機以及能源及電力系統。經考慮開發物聯網應用程式需要持續資金，分拆可為本集團提供更佳平台取得資金，提升增值服務及開發物聯網應用程式相關的商業運營服務。有關提升及開發將令本集團的服務質素得以提升，並改善顧客的購物體驗；

(d) 分拆可令本集團提升企業形象，繼而提升我們吸引尋求投資於商業運營及物業管理行業的策略投資者(可為本集團製造協同效應)於本集團投資並與本集團直接建立戰略夥伴關係的能力；及

(e) 分拆令保留集團與本集團能夠更專注彼等各自之業務發展、戰略計劃及更有效地分配資源。保留集團及本集團均將受益於獨立管理層架構下高效的決策流程，把握出現的商機，尤其是，管理團隊克盡己任，令本集團專注業務發展。

寶龍控股進行分拆符合上市規則第15條應用指引的規定。

閣下決定投資發售股份前，務請細閱整份招股章程，且不應僅依賴主要或概要資料。本節所載財務資料乃摘錄自「附錄一——會計師報告」，並無作出重大調整。除非另有指明，本招股章程內所引用的所有市場統計數據乃源自弗若斯特沙利文出具的行業報告。有關弗若斯特沙利文的資格及行業報告詳情，請參閱「行業概覽」。

概覽

根據弗若斯特沙利文的資料，按截至2018年12月31日的在管建築面積計算，我們為中國領先的商業運營服務供應商。截至2018年12月31日，我們有45處在管零售商業物業，總在管建築面積約為4.5百萬平方米(不包括停車場)。就截至2018年12月31日的在管建築面積(不包括停車場)而言，我們在中國所有商業運營服務供應商之中排名第四，市場份額為0.8%。自1993年成立以來，我們已發展為管理及運營零售商業物業的領導者。按目標消費者、物業位置及面積以及物業類型計算，我們是為數不多擁有管理多元化零售商業物業組合專長及能力的中國商業運營服務供應商之一。我們以四個品牌「寶龍一城」、「寶龍城」、「寶龍廣場」及「寶龍天地」提供商業運營服務。我們相信，我們的品牌於運營所在市場獲得廣泛的認可。我們於2019年榮獲中國融資頒發的「最佳品牌價值獎」及於2019年榮獲贏商網授予的「商業地產金坐標獎」。截至2019年6月30日，我們有45處在管零售商業物業，總在管建築面積約為6.4百萬平方米，而我們已訂約為總共59處零售商業物業提供商業運營服務，總合約建築面積約為7.5百萬平方米。我們亦向住宅物業、辦公大樓及服務式公寓提供住宅物業管理服務。於2019年6月30日，我們住宅物業管理服務分部下有44處在管物業，總在管建築面積為約10.6百萬平方米，而我們已訂約管理69處物業，總合約建築面積約為17.1百萬平方米。

我們的主要業務線包括：

- 商業運營服務，主要包括(i)於零售商業物業開業前的籌備階段向物業開發商或業主提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務；(ii)於零售商業物業的運營階段，向業主或租戶提供商業運營及管理服務；及(iii)向購物街及商場的單位提供物業租賃服務。

- 住宅物業管理服務，主要包括(i)為物業開發商提供預售活動的預售管理服務，如預售示範單位及銷售辦事處的清潔、安保及維護；(ii)為業主或業主委員會於交付後階段提供物業管理服務，如安保、清潔、園藝以及維修及維護服務；及(iii)為在管物業之業主、租戶或住戶提供其他增值服務，如交付前籌備及垃圾處理服務以及公共區域、廣告位及停車場管理服務。

為提升消費者、租戶及業主的體驗，基於PM系統，我們已建立綜合線上生態系統，分別透過「寶龍滴滴卡」移動應用程式、「寶龍悠悠」、「寶龍商+」微信小程序及AMP系統將消

費者、租戶及業主相連繫。我們於2019年榮獲中國智慧房產影響力排行榜頒發的「中國地產數字化領軍企業獎」。我們相信，我們的綜合線上生態系統已使我們能夠透過加強與客戶的溝通及聯繫提高生產力，及透過創新促進業務變更及增長。

我們於往績記錄期的收入、純利、總在管建築面積及總合約建築面積增長迅速。我們的收入由2016年的人民幣752.7百萬元增加至2017年的人民幣973.0百萬元，並於2018年進一步增至人民幣1,200.4百萬元，複合年增長率為26.3%。我們的純利由2016年的人民幣62.9百萬元增加至2017年的人民幣78.6百萬元，並於2018年進一步增加至人民幣133.3百萬元，複合年增長率為45.6%。我們的收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣577.0百萬元增加29.8%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣749.1百萬元，而純利則由截至2018年6月30日止六個月的人民幣59.7百萬元增加45.9%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣87.1百萬元。我們的總在管建築面積由2016年12月31日的約14.4百萬平方米增加至2017年12月31日的約15.7百萬平方米，並進一步於2018年12月31日增加至約16.6百萬平方米及於2019年6月30日增加至約16.9百萬平方米。我們的總合約建築面積由2016年12月31日的約16.1百萬平方米增加至2017年12月31日的約18.4百萬平方米，並進一步於2018年12月31日增加至約21.7百萬平方米及於2019年6月30日增加至約24.6百萬平方米。

我們的優勢

我們相信我們穩固的市場地位主要歸功於下列競爭優勢：

中國領先的商業運營服務供應商

根據弗若斯特沙利文的資料，按截至2018年12月31日的在管建築面積計算，我們為中國領先的商業運營服務供應商。截至2018年12月31日，我們有45處在管零售商業物業，總在管建築面積約為4.5百萬平方米(不包括停車場)。就截至2018年12月31日的在管建築面積(不包括停車場)而言，我們在中國所有商業運營服務供應商之中排名第四，市場份額為0.8%。我們自1993年成立以來，在物業管理範疇擁有逾25年經驗，並已發展為管理及營運零售商業物業的領導者。截至2019年6月30日，我們已訂約管理59處零售商業物業，總合約建築面積為約7.5百萬平方米。按目標消費者、物業位置及面積以及物業類型計算，我們是為數不多擁有管理多元化零售商業物業組合專長及能力的中國商業運營服務供應商之一。

我們以四個品牌「寶龍一城」、「寶龍城」、「寶龍廣場」及「寶龍天地」提供商業運營服務。各品牌旗下的零售商業物業瞄準不同的消費群體，致力提高購物行程的價值並滿足消費群體的需要。例如，「寶龍一城」及「寶龍城」品牌，其特點為建築設計創新，提供琳瑯滿目的品牌店舖及各式各樣的有趣活動，並主要瞄準高端及中高端消費者。此外，我們的在管零售商業物業的面積及定位因應其地理位置各有不同。我們的旗艦品牌「寶龍廣場」的建築面積介乎約30,000平方米至200,000平方米，且該品牌旗下的各處零售商業物業均設計為服務社區、地區或城市，集購物、餐飲、娛樂於一體的多用途場所。詳情見「－商業運營服務－我們管理的品牌」。此外，我們大部分的商業運營服務分部組合包括封閉式商場及開放式購物街。

我們為各處零售商業物業量身定制廣泛的租賃、運營及管理策略，以盡可能提高其生產力，且在管理零售商業物業方面往績彪炳。我們相信，我們的品牌於營運所在市場獲得廣泛的認可。我們於2019年榮獲中國智慧房產影響力排行榜頒發的「中國地產數字化領軍企業獎」，於2019年榮獲中國融資頒發的「最佳品牌價值獎」，及於2019年榮獲贏商網授予的「商業地產金坐標獎」。根據國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究院及中國指數研究院的資料，「寶龍廣場」系列自2011年起連續七年獲得「中國商業地產項目品牌價值十強」中的第二名，並於2018年排名第一。廈門寶龍一城獲人民網評為「2018年度綜合運營優秀項目」，獲鳳凰網評為「2019商業典範榜樣」及獲第一財經評為「2018年度品質創新商業綜合體」。杭州濱江寶龍城被時報周刊評為「2018年度商業綜合體」。我們相信，我們穩固的市場地位及品牌形象將使我們能夠繼續把握市場發展帶來的機遇，並於業內擴大市場份額。

深厚的零售商業物業運營及管理專長

憑藉我們深厚的零售商業物業運營及管理專長，我們為客戶提供全方位的綜合商業運營服務，其中包括市場研究及定位、租戶招攬及管理、物業及設施管理以及其他服務。我們深厚的零售商業物業運營及管理專長主要包括：

- ***強大的市場研究及定位能力：***我們進行市場研究及分析與品牌定位及規劃，並從市場營銷及定位的角度就商業物業的設計及建築向物業開發商或業主提供意見。我們已制定標準方針，以編製(i)整體空間佈局藍圖及建築圖則；(ii)個別商舖的策略定位；及(iii)租戶組合及商舖位置的詳盡藍圖。我們的豐富經驗使我們洞悉我們經營所在區域的市場及業務狀況，且我們的行業專業知識亦使我們能夠設計出滿足地方市場需求的零售商業物業，並有效管理受租戶及消費者歡迎的物業。

- ***龐大的品牌庫支持出色的招商能力：***我們與廣泛租戶建立關係，其中包括主力店、國內小品牌店舖及地方零售商。我們的租戶品牌庫涵蓋超過7,100個品牌，作為我們的優質租戶基礎及新零售商業物業租賃承擔的主要來源。截至2019年6月30日，我們已與超過140個品牌建立策略合作關係，有關品牌店舖遍佈超過五處零售商業物業。此外，截至2019年6月30日，該7,100個品牌中，我們已與超過500個品牌合作超過五年。

- ***卓越的商業運營及管理能力：***就於過往三年開業的所有商場而言，我們於商場開業後維持約90%的平均出租率。高出租率乃主要由於下列各項：

  - *強勁的租戶指導及管理能力*－我們協助租戶於業務方面取得成功。我們協助租戶有關店舖進行室內設計及裝修，並為租戶的員工提供有關店內擺設、與消費者溝通並建立緊密關係的培訓。由於消費者喜好日新月異，我們積極管理及調整租戶組合，以保持均衡的租戶組合，迎合新的消費趨勢。我們亦繼續開發及改良我們的數字平台，讓租戶能夠與消費者聯繫。

- *出眾的市場營銷及推廣能力*－我們對消費者的需求進行預測，並與選定租戶共同合作物色達致其各自公司目標的機遇。於零售商業物業開始運營後，我們將會繼續配合租戶，透過多項推廣計劃，積極增加我們零售商業物業的客流量。該等互利推廣活動為我們在管零售商業物業的現有及潛在租戶注入信心。我們出眾的市場營銷及推廣能力有助我們保持高客流量。例如，廈門寶龍一城於2018年9月30日開幕後，首兩日營運的客流量為約300,000人次，且於國慶七天假期期間的客流量為約1.3百萬人次。

- *優質的設施管理服務*－我們提供優質的設施管理服務，主要包括清潔、安保及機械維修服務，以確保所有設施安全及正常運作，從而為消費者提供舒適的購物環境。

我們認為，我們擁有專長、經驗及出色的能力，令我們能夠緊握業內的增長機遇，並進一步擴充我們的業務。

與保留集團維持長期穩定的業務合作關係帶來新增長機遇

我們與保留集團維持長期穩定的業務合作關係，其致力開發及經營大型多業態的零售商業物業。於往績記錄期，我們向由保留集團開發的所有零售商業物業提供商業運營服務，及向絕大部分由保留集團開發的住宅物業項目、服務式公寓及辦公大樓提供住宅物業管理服務。我們強勁的零售商業物業運營及管理專長有助我們協助保留集團確立作為中國開發零售商業物業的領導者之一的市場地位。保留集團自2011年起連續八年榮獲國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究院及中國指數研究院授予的「中國商業地產公司品牌價值Top 10」及「2018中國商業地產優秀企業」。保留集團亦獲中國房地產協會及中國房地產估值師授予「2018中國房地產開發企業商業地產綜合實力10強」。

我們與保留集團的長期穩定業務合作關係亦有助鞏固我們作為中國領先商業運營服務供應商的地位。截至2019年6月30日，保留集團的土地儲備總建築面積為約24.4百萬平方米(包括共同開發項目的其他股東應佔的面積)，其大部分將用作開發包含零售商業物業的項目，例如與住宅物業結合或鄰近住宅物業的商場。截至2019年6月30日，保留集團有70項在建物業項目，總建築面積為約15.8百萬平方米(包括共同開發項目的其他股東應佔的面積)。鑑於我們與保留集團維持長期穩定的業務合作關係，我們相信我們將處於有利位置，繼續受惠於保留集團的豐富項目儲備，我們相信今後會繼續推動我們商業運營服務分部的增長。

輕資產業務模式使我們能夠將成功經驗複製至獨立第三方開發或擁有的零售商業物業

我們的業務並非資本密集型業務，故於現金流量方面，我們通常較物業開發商受到的限制更少。該輕資產業務模式已使我們能夠將成功經驗複製至獨立第三方開發或擁有的零售商業物業。我們於2014年開始向由獨立第三方擁有的零售商業物業提供商業運營服務。於2016年、2017年及2018年及截至2019年6月30日止六個月，向由獨立第三方開發或擁有的零售商業物業提供商業運營服務所得收入分別為人民幣4.1百萬元、人民幣32.6百萬元、人民幣53.3百萬元及人民幣27.8百萬元，分別佔商業運營服務分部收入的0.6%、4.1%、5.4%及4.5%。截至2019年6月30日，我們有四處由獨立第三方開發或擁有的在管零售商業物業。自2019年6月30日起直至最後實際可行日期，我們已與獨立第三方就另外三處零售商業物業訂立合約，以提供全方位的綜合商業運營服務，以及向三處零售商業物業提供市場研究及定位及其他顧問服務。詳情請參閱「— 商業運營服務 — 零售商業物業組合 — 籌備中的項目」。

透過向獨立第三方提供商業運營服務，我們能夠協助該等人士提升其零售商業物業的價值，同時於了解及迎合不同客戶及消費者需求方面累積經驗。我們認為，物業開發商尋求具備廣闊行業網絡及能夠提供綜合服務的服務供應商。由於商業物業市場不斷壯大及愈趨成熟，我們認為對獨立商業運營服務供應商(如我們)的需求將會繼續增加。因此，我們相信我們的輕資產業務模式將令我們於未來把握業內的機遇，並拓展我們與其他獨立物業開發商的業務。

綜合線上生態系統令我們能夠有效地管理業務營運及提升客戶及消費者體驗

為提升消費者、租戶及業主的體驗，基於PM系統，我們已建立綜合線上生態系統，分別透過「寶龍滴滴卡」移動應用程式及「寶龍悠悠」、「寶龍商+」微信小程序及AMP系統將消費者、租戶及業主相連繫。下圖闡述我們的綜合線上生態系統：

- ***PM系統***。我們尤其著重於管理數字化。我們於2016年推出PD平台，其於2018年經進一步升級為現時的PM系統，以整合財務管理及業務運營職能。我們的PM系統有助提供商業運營服務，其將五個子系統整合於一體，當中包括項目管理子系統、租戶招攬及租賃管理子系統、運營及市場營銷子系統、工程規劃及管理子系統以及成本管理及招標子系統。該系統為監管及管理零售商業物業的多個運營及管理方面的中央平台，有助提高運營效率及降低運營成本。

- ***寶龍悠悠***。我們於2015年9月推出「寶龍滴滴卡」移動應用程式，消費者可透過該應用程式獲取有關我們零售商業物業的一般資料、排隊用餐、泊車、查詢及投訴。我們於2018年進一步推出消費者專用的第二代平台「寶龍悠悠」微信小程序，消費者可透過該平台輕易獲取數字化指南及禮賓服務，例如協助彼等尋找物業附近的路線、優惠資料、獲取促銷活動的資料、繳付停車費、管理會員積分及兑換禮品。為提升消費者體驗，我們正將「寶龍滴滴卡」的註冊會員轉移至「寶龍悠悠」微信小程序，其預期將於2019年年底前完成。

- ***寶龍商+***。我們於2018年推出專為租戶而設的「寶龍商+」微信小程序。透過「寶龍商+」，租戶可(i)於顧客閒逛某間零售商業物業時向其智能手機發送優惠及資料；(ii)推廣其產品或服務，及將線上瀏覽轉為實際線下銷售；(iii)更好地管理商舖並記錄所有營運數據；及(iv)更輕鬆地提供售後服務，最終吸引顧客再次惠顧。

- ***AMP系統***。AMP系統為業主用以監管其物業組合表現的系統。透過將PM系統與AMP系統連接，我們向業主實時分享所有收集自商業運營服務的業務數據。業主的資產管理團隊屆時將能夠監管、分析及追蹤該等數據，並從業主的角度出具相關報告，從而將管理效率最大化。

我們對我們透過線上生態系統收集的消費者數據進行分析，並將其轉化為我們及我們租戶合作夥伴可用以提升消費者的購物體驗的資料。我們於2019年榮獲中國智慧房產影響力排行榜頒發「中國地產數字化領軍企業獎」。我們相信，我們的綜合線上生態系統已使我們能夠提高生產力及連接性，透過創新促進業務變更及增長。

管理層團隊經驗豐富，運營團隊具備熱誠及強大的執行能力

我們的管理層團隊饒富經驗，在提供商業運營服務及住宅物業管理服務方面往績記錄卓越。我們的管理層團隊背景多元，具備互補專業領域及學科的知識，於房地產行業平均擁有超過15年經驗。尤其是，主席兼執行董事許華芳先生於房地產開發及運營、企業管理及策略性決策方面擁有超過15年經驗，有助我們根據市場趨勢及發展及時作出適當的商業決策。許華芳先生就其領導能力及行業專業知識獲授多個獎項及認可，包括中國商業地產節的「2019榜樣力量－領袖領跑人物」、國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究院及中國指數研究院授予的「2018中國房地產上市公司十大金牌CEO」、第十五屆中國商業地產高峰論壇上授予「中國商業地產行業傑出貢獻獎」、中國房地產新聞授予「2018中國房地產年度領軍人物」及新浪樂居授予「2018中國地產年度CEO 30強」。我

們的管理層團隊於制定企業策略、監管業務運營及執行風險控制措施方面發揮重要作用。我們的執行董事兼行政總裁張雲峰先生於商業地產開發及運營方面擁有超過13年經驗，並於2015年3月在加入本集團之前於一間領先商業地產公司擔任高級財務及管理職位。我們的副總經理龐夢軒先生於商業運營服務行業擁有超過25年經驗。我們相信，管理層團隊的豐富經驗為我們提供寶貴的業內見解及專業知識，令我們達成業務目標及從競爭者中脫穎而出。

此外，我們的運營團隊具備熱誠及強大的執行能力。截至2019年6月30日，我們的運營團隊有超過4,000名成員。我們為僱員提供培訓及發展機會，以協助彼等繼續取得成功。此外，我們重視培養管理層，從而促進強勁的營運表現及持續創新。我們相信，我們運營團隊的業內知識、技術專長及強勁的執行能力已經及將繼續為我們的寶貴資產，推動我們於未來的可持續發展。

業務戰略

我們計劃鞏固我們於零售商業物業運營及管理範疇的領導地位，進一步拓展我們的業務規模。我們擬追求下列戰略以達到此項目標：

鞏固我們在長三角的領導地位

我們旨在進一步鞏固我們在長三角的領導地位，計劃繼續在該區投放大量資源，尤其是在上海、杭州、寧波及南京等經濟樞紐。

中國政府已頒佈多項政策，以促進及整合長三角的發展，並預期該區會成為現代服務業的中心及具競爭力的世界級城市群。2018年，長三角的名義國內生產總值達人民幣18.1萬億元，佔中國2018年的總名義國內生產總值20.1%。長三角是中國的經濟發達區域之一，根據弗若斯特沙利文的資料，當地商場的數量由截至2013年12月31日的約450間增加至截至2018年12月31日的約1,040間，複合年增長率為18.2%；而在管建築面積則由截至2013年12月31日的約51.7百萬平方米增加至截至2018年12月31日的約121.8百萬平方米，複合年增長率為18.7%。由於快速城市化及中國家庭的購買力上升，弗若斯特沙利文預期，於2023年或之前，長三角會有約2,180間商場，估計總在管建築面積約為244.6百萬平方米。我們預期，該等增加會對高質素商業運營服務產生大量需求，並為我們的未來增長帶來新機遇。根據弗若斯特沙利文的資料，我們於2018年12月31日在長三角的在管建築面積(不包括停車場)排行第四。我們在長三角的領導地位及卓越的往績記錄令我們贏得著名的服務合約。我們計劃進一步擴大於長三角的業務，並相信能夠抓緊機遇鞏固我們在該區的優勢。

繼續透過輕資產業務模式複製我們的成功經驗至選定物業

我們的輕資產業務模式已使我們能夠複製成功經驗至由獨立第三方開發或擁有的零售商業物業。我們打算未來在選定的零售商業物業進一步複製此種成功的業務模式。我們計劃與全國及地方的領先物業開發商建立戰略合作，並預期透過該等合作獲得新的零售商業物業委聘工作。弗若斯特沙利文預期中國商場的數目將由截至2018年12月31日的約4,550間增加至截至2023年12月31日的約8,150間，複合年增長率為12.4%，而在管建築面積將由截至2018年12月31日的約546.2百萬平方米增加至截至2023年12月31日的約983.2百萬平方米。我們相信，有關增幅反映對優質商業運營服務的大量需求。根據弗若斯特沙利文的資料，全國及地方領先的物業開發商一般擁有內部住宅物業管理服務供應商。然而，國內擁有內部商業運營服務供應商、具備經營及管理不同面積及類型的零售商業物業的專長的物業開發商數目有限。因此，我們認為我們已處於有利位置，受惠於市場的利好趨勢並把握零售商業物業市場的增長機遇。我們亦計劃從業主租賃有強大翻新潛力的商場，用作重新定位及改造及隨後的分租。評估目標商場時，我們將考慮有關商場市場領域的客戶特徵及競爭環境，專注於以可持續的出租成本提高零售商業物業的出租率。

此外，我們計劃繼續提升我們住宅物業管理服務的質量，並致力從第三方開發商取得新的委聘工作，以達致有機增長及業務擴展。為達成此目標，我們已成立十個區域管理辦事處，負責(i)監管在指定區域內所有物業的管理；及(ii)實行我們的質量控制措施及業務擴展計劃。

透過戰略收購及投資進一步擴展商業運營服務分部

憑藉我們卓越的往績記錄及管理零售商業物業的豐富經驗，我們計劃進一步透過戰略收購或投資擴展業務規模及市場份額。

我們計劃有選擇地評估機遇，專注位於經濟發達地區的城市，我們相信當地存在強大增長潛力，例如長三角。我們計劃收購或投資中小型商業運營服務供應商，其管理團隊、業務概況、運營表現及增長潛力均符合我們的內部準則。我們期望目標公司的管理團隊備有適當的能力，並擁有管理零售商業物業的經驗。我們初步計劃以管理五處或以上零售商業物業的公司為目標。而且，我們會考慮目標公司的運營表現，包括盈利能力及合規記錄。我們打算以管理零售商業物業的公司為目標，我們相信該等公司能夠為我們提供巨大的增長機遇。我們預期透過該等收購及投資戰略，擴闊我們的地域版圖及專門服務能力，從而推動增長及提高盈利能力。此外，我們計劃向若干具備增長潛力的租戶作出股權投資，旨在與彼等建立緊密戰略關係。透過向該等租戶作出投資，我們不僅旨在從有關投資實現回報，而且提高吸引優質租戶租用在管零售商業物業的能力。我們計劃動用全球發售所得款項及我們內部運營產生的現金來資助該等收購或投資。於最後實際可行日期，我們並無物色到任何收購目標。

繼續運用科技以提升消費者的體驗及參與度及提高我們的運營效率

我們的科技戰略主要專注於(i)為消費者提升購物體驗；及(ii)透過創新，提高我們的運營效率及推動業務變更。

我們計劃使用科技，包括人工智能及物聯網，以促進消費者互動並提昇消費者的購物體驗。例如，我們計劃於所有在管零售商業物業推行智能停車使用自動車牌識別技術。此外，我們計劃實行會員積分計劃，使消費者在我們在管零售商業物業購物時將會自動累積積分。

我們亦計劃繼續投資綜合線上生態系統，以加強數據處理能力。我們擬提升我們分析消費者數據及透過線上生態系統收集的其他運營數據的能力，並運用該等分析協助我們高級管理層作出有關零售商業物業規劃及定位、釐定租戶組合及精準營銷方面的商業決策。例如，我們計劃使用消費者定位技術以更佳地了解商場內的客流模式，並物色機遇提高商場銷量及收入的表現。此外，我們擬使用人工智能提高運營效率並減低勞工成本。例如，我們計劃測試新人工智能安保機械人巡邏商場，並讓人工智能機器處理消費者的查詢及投訴。

透過系統化培訓計劃及具建設性的職業發展機會以吸引、挽留及激勵人才

我們致力建立熟練及專業且具備強大執行能力的團隊分享我們的價值、前景及企業文化。我們相信我們於未來的成功及增長策略很大程度上取決於我們吸引及挽留人才的能力。我們計劃繼續向僱員提供系統化培訓計劃及具建設性的職業發展機會，包括專為大學新畢業生管培生而設的「潛龍」計劃、專為中級管理層人員而設的「飛龍」計劃、專為高級管理層而設的「臻龍」計劃及專為持有博士學位的人士而設的「蛟龍」計劃，以培養及挽留主要僱員並協助彼等的持續職業發展。我們亦預期專注於管理層發展方面，以推動強勁的運營表現及持續創新。此外，我們計劃繼續提供具有競爭力的薪酬待遇，以吸引及挽留人才。我們相信，我們的僱員為我們成功的關鍵，且我們致力養成企業協作及共同成功的風氣。

業務模式

於往績記錄期，我們主要從兩個業務分部產生收入：

商業運營服務

我們管理及經營零售商業物業的多元化組合，包括商場及購物街，目標消費者、物業位置及面積以及物業類型不一。我們：

- 在零售商業物業的籌備階段向物業開發商提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務，主要包括：

  (i) 進行市場研究及分析以就零售商業物業的定位、租戶及品牌組合制訂最佳規劃，並從營銷及定位方面就零售商業物業的設計及建築提供建議。我們就提供市場研究及定位服務收取一筆過定額費用；及

(ii) 為該等零售商業物業物色及招攬租戶、協調簽署租賃協議、監督設計及工程、管理租戶進入、制定資源分配計劃、進行實地視察及協調工作，以及舉行開幕儀式及推廣活動。就相關租戶招攬服務而言，我們收取固定費用，通常為首月租金的兩倍。就相關籌備開幕服務而言，我們按每平方米基準收取固定費用。

- 於零售商業物業運營階段向業主或租戶提供商業運營及管理服務，主要包括：

  (i) 向租戶提供零售商業物業管理服務，包括(a)物業管理服務，例如安保、清潔、維修及維護服務；(b)租戶指導，例如向租戶的員工提供有關店內擺設的培訓、與客戶建立緊密聯繫及向租戶提供有關店舖佈局及室內設計的意見；及(c)市場營銷及推廣服務，例如舉辦不同的推廣活動，藉以為零售商業物業吸引客流。我們按每月每平方米收取固定費用；

  (ii) 向業主提供租戶管理及收租服務，包括處理租戶查詢及投訴、處理租金支付並確保租戶按時交租，以及協助業主優化租戶組合。我們按照酬金制收取服務費；及

  (iii) 向業主提供其他增值服務，主要包括有關停車場、廣告位及公共區域的管理服務。於往績記錄期內，我們主要在兩方面提供該等服務，分別是(a)收取按來自停車場、廣告位及公共區域的收入額的若干百分比計算的酬金；及(b)從業主租賃該等停車場、廣告位及公共區域，並有權獲取所產生的收入。自2019年1月1日起，我們已採用第二種方法管理所有停車場、廣告位及公共區域。

- 於推出期向購物街及商場的單位提供物業租賃服務，一般介乎三至五年。我們向業主租賃購物街單位及商場，並分租予租戶。我們向租戶收取租金收入。

住宅物業管理服務

我們向住宅物業、服務式公寓及辦公大樓提供住宅物業管理服務，包括：

- 為物業開發商提供預售活動的預售管理服務，如預售示範單位及銷售辦事處的清潔、安保及維護服務。我們就相關服務收取固定服務費；

- 為業主或業主委員會於交付後階段提供物業管理服務，如安保、清潔、園藝及維修及維護服務。我們按包幹制每平方米收取物業管理費；及

- 為在管物業之業主、租戶或住戶提供其他增值服務，如交付前籌備及垃圾處理服務、公共區域、廣告位及停車場管理服務。我們通常就相關服務按酬金制或固定費用收費。

下表載列於所示期間按業務分部及按客戶類別劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元* (未經審核)	*%*	*人民幣元*	*%*
					(除百分比外均以千計)					
商業運營服務	628,250	83.4	792,363	81.5	979,631	81.6	463,989	80.4	621,162	82.9
同系附屬公司(1)	213,175	28.3	159,427	16.4	173,628	14.4	89,685	15.5	76,440	10.2
其他關聯方(2)	14,403	1.9	15,162	1.6	11,709	1.0	3,596	0.7	10,736	1.4
外部客戶(3)(4)	400,672	53.2	617,774	63.5	794,294	66.2	370,708	64.2	533,986	71.3
住宅物業管理服務	124,467	16.6	180,619	18.5	220,767	18.4	113,016	19.6	127,897	17.1
同系附屬公司(1)	32,892	4.4	32,325	3.3	32,515	2.7	16,215	2.8	16,834	2.2
其他關聯方(2)	–	–	–	–	–	–	–	–	1,146	0.2
外部客戶(3)	91,575	12.2	148,294	15.2	188,252	15.7	96,801	16.8	109,917	14.7
總計	752,717	100.0	972,982	100.0	1,200,398	100.0	577,005	100.0	749,059	100.0

附註：

(1) 指保留集團及受許健康先生控制的其他實體。
(2) 指保留集團的合資企業或聯營公司。
(3) 指獨立第三方。
(4) 包括商業運營服務分部項下向外部客戶提供的物業租賃服務所衍生的租金收入。

我們致力透過向獨立第三方取得委聘以擴充業務。於往績記錄期，獨立第三方產生的收入佔我們的總收入百分比繼續增加。於2016年、2017年及2018年，獨立第三方產生的收入分別佔總收入約65.4%、78.7%及81.9%。截至2018年及2019年6月30日止六個月，獨立第三方產生的收入分別佔總收入約81.0%及86.0%。

我們商業運營服務及住宅物業管理服務組合的增長

下表載列於往績記錄期按開發商類別劃分的商業運營服務的合約建築面積及在管建築面積變動：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月	
	2016年		2017年		2018年		2019年	
	合約建築面積	在管建築面積	合約建築面積	在管建築面積	合約建築面積	在管建築面積	合約建築面積	在管建築面積
	平方米	*平方米*	*平方米*	*平方米*	*平方米*	*平方米*	*平方米*	*平方米*
				(以千計)				
於年／期初								
保留集團開發的物業(1)	5,210	3,849	5,546	5,018	5,705	5,301	5,999	5,643
合資企業開發的物業(2)	395	307	395	307	395	395	585	395
獨立第三方開發的物業(3)	39	39	244	39	335	244	335	335
	5,644	4,195	6,185	5,364	6,435	5,940	6,919	6,373
新委聘								
保留集團開發的物業(1)	336	1,169	159	283	294	342	603	–
合資企業開發的物業(2)	–	–	–	88	190	–	–	–
獨立第三方開發的物業(3)	205	–	91	205	–	91	–	–
	541	1,169	250	576	484	433	603	–
於年／期終								
保留集團開發的物業(1)	5,546	5,018	5,705	5,301	5,999	5,643	6,602	5,643
合資企業開發的物業(2)	395	307	395	395	585	395	585	395
獨立第三方開發的物業(3)	244	39	335	244	335	335	335	335
	6,185	5,364	6,435	5,940	6,919	6,373	7,522	6,373

附註：

(1) 指由保留集團開發的物業，以及由保留集團與獨立第三方(保留集團持有控股權益)共同開發的物業。

(2) 指由保留集團與獨立第三方成立的合資企業(惟並無控制權)開發的物業。該等物業包括天津寶龍廣場、蕭山寶龍廣場、揚州寶龍廣場及臨安青山湖寶龍廣場。

(3) 指由獨立第三方開發及擁有的物業，或保留集團或本集團皆無擁有任何所有權權益的物業。該等物業包括下沙國資寶龍天地、義烏寶龍廣場、涪陵寶龍廣場及江油寶龍廣場。下沙項目包括兩處獨立零售商業物業，即由保留集團擁有的下沙寶龍廣場及由獨立第三方擁有的下沙國資寶龍天地。向下沙項目提供商業運營及管理服務所產生收入無法進一步細分為下沙寶龍廣場及下沙國資寶龍天地兩部分，主要因為該兩處獨立物業因地點鄰近均由同一團隊管理，而我們並無就各物業所收取的收入或所產生的成本另行存置記錄。因此，下沙國資寶龍天地所產生收入部分已計入下沙項目及由保留集團開發的物業所產生收入。

下表載列於往績記錄期按開發商類別劃分的住宅物業管理服務的合約建築面積及在管建築面積變動：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月	
	2016年		2017年		2018年		2019年	
	合約建築面積	在管建築面積	合約建築面積	在管建築面積	合約建築面積	在管建築面積	合約建築面積	在管建築面積
	平方米	*平方米*	*平方米*	*平方米*	*平方米*	*平方米*	*平方米*	*平方米*
				(以千計)				
於年／期初								
保留集團開發的物業(1)	9,624	7,760	9,610	8,732	11,524	9,387	14,016	9,883
合資企業開發的物業(2)	324	107	324	324	467	324	776	324
	9,948	7,867	9,934	9,056	11,991	9,711	14,792	10,207
新委聘								
保留集團開發的物業(1)	378	1,363	1,914	655	2,492	496	2,066	365
合資企業開發的物業(2)	–	217	143	–	309	–	212	–
	378	1,580	2,057	655	2,801	496	2,278	365

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月	
	2016年		2017年		2018年		2019年	
	合約建築面積	在管建築面積	合約建築面積	在管建築面積	合約建築面積	在管建築面積	合約建築面積	在管建築面積
	平方米	*平方米*	*平方米*	*平方米*	*平方米*	*平方米*	*平方米*	*平方米*
				(以千計)				
終止								
保留集團開發的物業(1)	391	391	–	–	–	–	–	–
合資企業開發的物業(2)	–	–	–	–	–	–	–	–
	391	391	–	–	–	–	–	–
於年／期終								
保留集團開發的物業(1)	9,610	8,732	11,524	9,387	14,016	9,883	16,082	10,248
合資企業開發的物業(2)	324	324	467	324	776	324	988	324
	9,934	9,056	11,991	9,711	14,792	10,207	17,070	10,572

附註：

(1) 指由保留集團開發的物業，以及由保留集團及保留集團持有控制權益的獨立第三方共同開發的物業。

(2) 指由保留集團與獨立第三方成立的合資企業開發的物業，惟雙方概無擁有該等合資企業的控制權。該等物業包括天津于家堡、蕭山、揚州、寧波、晉江新塘及舟山普陀的項目。

商業運營服務

概覽

我們於2007年開始向零售商業物業的開發商、租戶及業主提供商業運營服務。我們與保留集團擁有長期穩定合作關係，並向保留集團開發的所有零售商業物業提供商業運營服務。我們以四個品牌(分別為「寶龍一城」、「寶龍城」、「寶龍廣場」及「寶龍天地」)提供商業運營服務。該四個品牌由我們及保留集團共同開發。該四個品牌的市場認受性乃歸因於保留集團在各個品牌旗下開發的零售商業物業的品質，以及我們強大的商業運營服務能力，該等因素對該等零售商業物業的運營成功至關重要。該四個品牌現由一名關連人士寶龍集團發展擁有及向我們授予許可。利用該四個知名品牌以及運營及管理零售商業物業的專業知識，我們於2014年開始向一名第三方業主提供商業運營服務。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，商業運營服務分部所產生的收入分別為人民幣628.3百萬元、人民幣792.4百萬元、人民幣979.6百萬元及人民幣621.2百萬元，分別佔同期總收入的約83.4%、81.5%、81.6%及82.9%。

按目標消費者、物業位置及面積以及物業類型計算，我們為管理多元化零售商業物業組合的中國少數商業運營服務供應商之一。我們以四個品牌「寶龍一城」、「寶龍城」、「寶龍廣場」及「寶龍天地」提供商業運營服務。各品牌旗下的零售商業物業瞄準不同的消費群體，致力提高購物行程的價值並滿足各個消費群體的需要。我們的在管零售商業物業的面積及定位因應其地理位置各有不同。此外，我們大部分的商業運營服務分部組合包括封閉式商場及開放式購物街。根據弗若斯特沙利文的資料，中國只有少數商業運營服務供應商能夠建立和運營各種品牌，以區分零售商業物業的不同定位。此外，根據弗若斯特沙利文的資料，只有少數商業運營服務供應商擁有運營及管理不同面積及類型的零售商業物業的專長。截至2019年6月30日，我們向合共59處零售商業物業提供商業運營服務，總合約建築面積約為7.5百萬平方米。於該等59處零售商業物業中，45處零售商業物業現正開業中，總在管建築面積約為6.4百萬平方米。此外，我們大部分的商業運營服務分部組合包括封閉式商場及開放式購物街。下表載列截至2019年6月30日按品牌名稱劃分的營運中的零售商業物業的數目及總在管建築面積：

	數目	在管建築面積
		(千平方米)
寶龍一城	1	171
寶龍城	2	437
寶龍廣場	36	5,383
寶龍天地	6	382
總計	**45**	**6,373**

我們已訂約向59處零售商業物業提供商業運營服務，當中51處由保留集團開發、四處由保留集團及獨立第三方共同開發，而四處由獨立第三方開發或擁有。於2016年、2017年及2018年及截至2019年6月30日止六個月，就保留集團開發的物業提供商業運營服務的所得收入分別約為人民幣594.4百萬元、人民幣723.0百萬元、人民幣881.3百萬元及人民幣563.4百萬元，分別佔同期商業運營服務所得收入約94.6%、91.2%、90.0%及90.7%。

下表載列按開發商類型劃分於所示日期我們已訂約提供商業運營服務的零售商業物業及總合約建築面積以及於所示期間就該等物業提供商業運營服務的所得收入明細：

	於12月31日/截至該日止年度												於6月30日/截至該日止六個月							
	2016年				2017年				2018年				2018年				2019年			
	數目	合約建築面積	收入		數目	合約建築面積	收入		數目	合約建築面積	收入		數目	合約建築面積	收入		數目	合約建築面積	收入	
		平方米	人民幣元	%		平方米	人民幣元	%		平方米	人民幣元	%		平方米	人民幣元	%		平方米	人民幣元	%
														(未經審核)						
									(除百分比及數目外均以千計)											
由下列各方開發的物業：																				
保留集團[1]	36	5,546	594,425	94.6	39	5,705	722,980	91.2	42	5,999	881,336	90.0	39	5,705	417,538	90.0	51[4]	6,602	563,409	90.7
合資企業[2]	3	395	29,769	4.8	3	395	36,753	4.7	4	585	44,962	4.6	3	395	20,469	4.4	4	585	29,940	4.8
獨立第三方[3]	3	244	4,056	0.6	4	335	32,630	4.1	4	335	53,333	5.4	4	335	25,982	5.6	4	335	27,813	4.5
總計	42	6,185	628,250	100.0	46	6,435	792,363	100.0	50	6,919	979,631	100.0	46	6,435	463,989	100.0	59	7,522	621,162	100.0

附註：

(1) 指由保留集團開發的物業，以及由保留集團與獨立第三方(保留集團持有控股權益)共同開發的物業。

(2) 指由保留集團與獨立第三方成立的合資企業(惟並無控制權)開發的物業。該等物業包括天津寶龍廣場、蕭山寶龍廣場、揚州寶龍廣場及臨安青山湖寶龍廣場。

(3) 指由獨立第三方開發及擁有的物業，或保留集團或本集團皆無擁有任何所有權權益的物業。該等物業包括下沙國資寶龍天地、義烏寶龍廣場、涪陵寶龍廣場及江油寶龍廣場。下沙項目包括兩處獨立零售商業物業，即由保留集團擁有的下沙寶龍廣場及由獨立第三方擁有的下沙國資寶龍天地。向下沙項目提供商業運營及管理服務所產生收入無法進一步細分為下沙寶龍廣場及下沙國資寶龍天地兩部分，主要因為該兩處獨立物業因地點鄰近均由同一團隊管理，而我們並無就各物業所收取的收入或所產生的成本另行存置記錄。因此，下沙國資寶龍天地所產生收入部分已計入下沙項目及由保留集團開發的物業所產生收入。

(4) 截至2019年6月30日，由保留集團開發的51處零售商業物業中，我們於截至2019年6月30日止六個月訂約提供商業運營服務的四處零售商業物業尚未對收入有貢獻。有關詳情，請參閱「－零售商業物業組合－尚未開業且尚未對收入有貢獻」。

截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們的商業運營服務分部的總在管建築面積分別為約5.4百萬平方米、5.9百萬平方米、6.4百萬平方米及6.4百萬平方米。截至同日，我們商業運營服務分部的總合約建築面積分別為約6.2百萬平方米、6.4百萬平方米、6.9百萬平方米及7.5百萬平方米。

服務範圍

我們的商業運營服務主要包括：(i)市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務；(ii)商業運營及管理服務；及(iii)物業租賃服務，其詳情載列如下：

- ***市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務***

市場研究及定位服務	我們進行市場研究及分析，就可行性研究、財務預測及市場營銷及定位策略編製報告，旨在優化零售商業物業的定位、租戶及品牌組合，及從市場營銷及定位方面就零售商業物業的設計及建築圖則提供建議。
租戶招攬及籌備開幕服務	我們幫助業主物色及招攬目標租戶以及安排簽署租賃協議。我們亦監督設計及工程、管理租戶進入、制定資源分配計劃、進行實地視察及調配工作，及舉行開幕儀式及推廣活動。

- ***商業運營及管理服務***

零售商業物業管理服務	*安保服務*－我們盡力確保所管理的物業安全、秩序良好。我們的安保服務包括(其中包括)人流管理、巡邏、門禁、訪客處理、視頻監控、停車場安保、應急管理及消防安全； *清潔服務*－我們提供公共區域的一般清潔及衛生維護，包括(其中包括)樓梯、欄杆、走廊、停車場、中庭及花園； *維修及維護服務*－我們安排電梯系統、空調系統、供電及配電系統、供水及排水系統、消防系統及位於物業公共區域的其他設施及設備的維修及維護服務； *租戶指導*－透過協助監測及分析租戶的業務數據，以及向其員工提供有關店內擺設的培訓、與消費者建立緊密聯繫及就店舖陳列、店舖佈局及室內設計提供意見，我們力求協助租戶取得更佳業務表現；及 *市場營銷及推廣服務*－我們舉辦不同的推廣活動，包括假期銷售、公共關係及推廣活動，藉以為零售商業物業吸引客流及增加租戶的銷售額。

租戶管理及收租服務	我們為業主提供租戶管理及收租服務，包括(其中包括)處理租戶的查詢及投訴、處理租金款項及確保租戶及時支付租金，以及協助業主調整及優化租戶組合。
其他增值服務	我們為業主提供其他增值服務，主要包括有關停車場、廣告位及公共區域的管理服務。於往績記錄期內，我們主要在兩方面提供該等服務，分別是(i)收取按來自停車場、廣告位及公共區域的收入額的若干百分比計算的酬金；及(ii)從業主租賃該等停車場、廣告位及公共區域，並有權獲取所產生的收入。自2019年1月1日起，我們已採用第二種方法管理所有停車場、廣告位及公共區域。

- ***物業租賃服務***

物業租賃服務	我們向購物街及若干商場的單位提供物業租賃服務。我們自業主租賃購物街單位及商場，並向租戶進行分租。

我們一般於緊隨與物業開發商就零售商業物業簽立商業運營服務合約後提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務，直至該零售商業物業開業為止。保留集團主要從事物業開發、物業投資及其他物業開發相關服務。為確保及盡量提高零售商業物業開發項目的盈利能力，保留集團依賴專業商業運營服務供應商進行市場研究及可行性分析，其有關(其中包括)該零售商業物業開發項目鄰近的人口數量、競爭格局及公共交通配套。透過於保留集團遞交土地投標建議書前提供市場研究及可行性分析，我們協助進行前期市場研究，並協助彼等作出投資決定。於保留集團收購土地後，我們屆時會就零售商業物業的設計、定位、面積及租戶組合進行深入研究，協助其實現預期回報。我們相信與保留集團的長期及緊密合作關係乃屬互惠關係，有助雙方取得成功。另外，由於保留集團專注於物業開發相關服務，其並無備有覆蓋廣泛租戶的品牌庫，故並不具備招攬租戶的能力。因此，保留集團依賴專業的商業運營服務供應商為其開發的零售商業物業提供租戶招攬服務。於2019年6月30日，我們與廣泛的租戶建立關係，並備有涵蓋超過7,100個品牌的租戶品牌庫。有關詳情請參閱「－我們的優勢－深厚的零售商業物業運營及管理專長」。我們在過往12年與保留集團的合作過程中，已就逾40處零售商業物業，聯手打造四個品牌，包括「寶龍一城」、「寶龍城」、「寶龍廣場」及「寶龍天地」。市場對該四個品牌的認可，歸功於保留集團在各品牌旗下開發的零售商業物業之品質，以及我們強勁的商業運營服務能力，此對該等零售商業物業的成功運營至關重要。該四個品牌在目標消費者、物業位置及面積以及物業種類而言代表著四類差異化的零售商業物業。詳情請參閱「－我們管理的品牌」。

於零售商業物業開業後，我們屆時提供商業運營及管理服務。於往績記錄期，我們或其他方概無終止任何商業運營服務合約。

於往績記錄期，物業開發商一般於零售商業物業開業前約18至24個月委聘我們。就於過去三年內開業的所有商場而言，我們於商場開業後維持平均出租率約90%。

下表載列於所示期間按服務線劃分的商業運營服務分部的所得收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元* (未經審核)	*%*	*人民幣元*	*%*
					(除百分比外均以千計)					
市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務	71,511	11.4	70,436	8.9	52,214	5.3	29,185	6.3	48,605	7.8
商業運營及管理服務	481,802	76.7	563,994	71.2	719,301	73.5	336,234	72.5	458,725	73.9
物業租賃服務	74,937	11.9	157,933	19.9	208,116	21.2	98,570	21.2	113,832	18.3
總計	628,250	100.0	792,363	100.0	979,631	100.0	463,989	100.0	621,162	100.0

地理覆蓋

我們於2007年開始為福建省福州市一個商場提供商業運營服務。同年，我們亦開始向一條位於江蘇省太倉市的購物街提供商業運營服務，購物街是我們首處位於長三角的在管零售商業物業。自此，我們已扎根於長三角，並於2019年6月30日擴展地理覆蓋至中國七個省份的34個城市以及三個直轄市。我們主要專注於管理上海市及其他大城市的零售商業物業，包括(其中包括)杭州、廈門及福州。我們亦積極評估經濟發達地區內其他城市的營商環境，並可能決定擴展至該等城市。有關詳情請參閱「－業務戰略」。

以下地圖闡述我們於2019年6月30日的在管及訂約管理的零售商業物業位置：

下表載列按地區劃分於所示日期的總合約建築面積及於所示期間的商業運營服務收入明細：

	於12月31日/截至該日止年度									於6月30日/截至該日止六個月					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019年		
	合約建築面積	收入		合約建築面積	收入		合約建築面積	收入		合約建築面積	收入		合約建築面積	收入	
	平方米	*人民幣元*	*%*	*平方米*	*人民幣元*	*%*	*平方米*	*人民幣元*	*%*	*平方米*	*人民幣元*	*%*	*平方米*	*人民幣元*	*%*
											(未經審核)				
							(除百分比外均以千計)								
長三角	2,571	319,113	50.8	2,693	491,073	62.0	3,175	618,689	63.2	2,693	287,301	61.9	3,563	406,519	65.4
中國東南部[1]	679	99,283	15.8	679	99,588	12.6	679	113,964	11.6	679	53,815	11.6	792	65,015	10.5
中國中西部[2]	1,294	110,971	17.7	1,385	123,556	15.6	1,385	153,481	15.7	1,385	77,309	16.7	1,404	89,612	14.4
環渤海經濟圈[3]	1,641	98,883	15.7	1,679	78,146	9.8	1,679	93,497	9.5	1,679	45,564	9.8	1,764	60,016	9.7
總計	6,185	628,250	100.0	6,435	792,363	100.0	6,919	979,631	100.0	6,435	463,989	100.0	7,522	621,162	100.0

附註：

(1) 包括福建省及海南省。
(2) 包括安徽省、四川省、河南省及重慶市。
(3) 包括天津市及山東省。

下表載列按地區劃分於所示日期已訂約提供商業運營服務的零售商業物業數目及於所示期間的毛利和毛利率：

	於12月31日／截至該日止年度									於6月30日／截至該日止六個月		
	2016年			2017年			2018年			2019年		
	物業數目	毛利[4]	毛利率[4]	物業數目	毛利／毛損[4]	毛利率[4]	物業數目	毛利／毛損[4]	毛利率[4]	物業數目	毛利／毛損[4]	毛利率[4]
		人民幣元	*%*		*人民幣元*	*%*		*人民幣元*	*%*		*人民幣元*	*%*
					(除百分比及數目外均以千計)							
長三角	22	95,586	30.0	24	188,786	38.4	28	249,189	40.3	32	171,762	42.3
中國東南部[1]	4	34,567	34.8	4	37,848	38.0	4	44,009	38.6	6	13,255	20.4
中國中西部[2]	7	30,270	27.3	8	41,809	33.8	8	49,781	32.4	9	24,286	27.1
環渤海經濟圈[3]	9	3,822	3.9	10	(17,792)	(22.8)	10	(9,814)	(10.5)	12	2,458	4.1
總計	42	164,245	26.1	46	250,651	31.6	50	333,165	34.0	59	211,761	34.1

附註：

(1) 包括福建省及海南省。
(2) 包括安徽省、四川省、河南省和重慶市。
(3) 包括天津市和山東省。
(4) 於計算毛利及毛利率時並無計入總部的服務成本，此乃由於總部向位於不同地區的項目提供服務，而服務成本並非由於特定項目產生。

我們在長三角已訂約提供商業運營服務的零售商業物業數目由2016年12月31日的22處增加至2017年12月31日的24處，其後分別進一步增加至2018年12月31日的28處和2019年6月30日的32處，主要由於我們為鞏固在該地區領先地位的策略所致。詳情請參閱「－業務戰略」。在整個往績記錄期內，位於中國東南部、中國中西部和環渤海經濟圈的零售商業物業的數目維持穩定。

我們位於長三角、中國東南部及中國中西部的在管零售商業物業的毛利於2016年至2018年整體上達致穩健增長，有關地區的毛利率超過30%。長三角的在管零售商業物業的毛利增長乃主要由於該地區的經濟愈加強勁，我們預期有關趨勢將會持續。

於環渤海經濟圈，我們於2017年及2018年分別產生毛損人民幣17.8百萬元及人民幣9.8百萬元，於2017年及2018年錄得負毛利率分別為22.8%及10.5%。我們認為於2017年錄得毛損乃主要由於(i)就物業面積及位置而言，若干項目的定位欠佳；及(ii)項目位置及擁有權分散，其令我們難以提供統一優質服務以提升消費者的購物體驗。我們已實行若干措施以提高該地區物業的盈利能力，包括(i)向業主提交翻新計劃書以進行翻新；及(ii)運用科技提高運營效率及減低運營成本。見「－商業運營服務－商業運營服務費－產生虧損的零售商業物業」。因此，於2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們的盈利能力獲得提升。

零售商業物業組合

運營中及貢獻收入

下表載列往績記錄期內按品牌名稱劃分的運營中及貢獻收入的各處零售商業物業若干資料。截至2019年6月30日，下列全部45處零售商業物業乃屬於我們四個品牌，而有關品牌乃由一名關連人士寶龍集團發展授予許可。詳情請參閱本招股章程「關連交易－(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 — 2.商標許可」。

							出租率[3]					收入[4]			
							於12月31日			於		截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月
項目		開業日期	位置	地區	合約生效日期[1]	合約期[2]	2016年	2017年	2018年	2019年6月30日	在管建築面積	2016年	2017年	2018年	2019年
		(年／月)			(年／月)	(年)	%	%	%	%	(平方米)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
寶龍一城															
1.	廈門	2018年9月	廈門	中國東南部	2015年12月	10	–	–	97.9	94.6	170,585	4,904	9,069	29,046	21,230
寶龍城															
1.	七寶	2016年10月	上海	長三角	2014年6月	10	85.7	66.7	84.0	89.8	150,567	19,247	44,900	36,104	31,112
2.	濱江	2016年12月	杭州	長三角	2015年1月	10	96.1	90.9	98.6	98.1	286,699	16,649	65,861	79,311	44,009
寶龍廣場															
1.	洛陽	2011年12月	洛陽	中國中西部	2009年3月	並無固定期限	88.8	88.0	84.9	92.9	138,350	17,158	15,192	15,674	11,758
2.	新鄉	2012年9月	新鄉	中國中西部	2011年9月	並無固定期限	98.5	96.0	98.2	96.8	171,433	24,498	22,693	24,350	15,507
3.	宿遷	2011年9月	宿遷	長三角	2011年9月	並無固定期限	99.4	85.0	100.0	97.3	150,660	19,897	22,806	24,699	17,636
4.	鹽城	2011年9月	鹽城	長三角	2011年4月	並無固定期限	82.0	88.4	88.9	87.1	199,409	23,118	22,629	28,056	19,082
5.	曹路	2013年12月	上海	長三角	2017年5月	並無固定期限	99.4	98.9	97.1	96.5	81,720	35,588	39,661	38,235	16,694
6.	蚌埠	2009年12月	蚌埠	中國中西部	2009年3月	並無固定期限	70.0	71.4	62.6	89.2	346,880	21,387	18,185	17,568	9,218
7.	安溪	2010年12月	泉州	中國東南部	2011年5月	10	99.9	100.0	99.9	98.2	85,374	20,502	21,561	18,305	12,603
8.	晉江	2013年12月	晉江	中國東南部	2012年12月	並無固定期限	89.0	90.6	89.4	81.7	236,892	18,267	15,325	15,913	9,531
9.	下沙[5]	2014年11月	杭州	長三角	2014年9月	10	94.6	89.0	94.7	94.6	98,660	30,840	33,942	43,083	26,051
10.	膠州	2015年2月	膠州	環渤海經濟圈	2014年12月	10	94.2	94.3	97.5	97.3	164,772	12,742	12,857	14,271	11,011
11.	鎮江	2015年9月	鎮江	長三角	2015年9月	並無固定期限	91.8	95.3	89.4	95.0	138,880	14,017	17,473	22,306	12,614
12.	奉賢	2015年11月	上海	長三角	2014年12月	10	85.1	91.8	91.6	92.1	117,715	26,990	44,544	57,425	30,605
13.	臨港	2015年12月	上海	長三角	2014年12月	10	96.6	99.1	99.4	96.9	70,720	13,549	24,048	31,544	18,071
14.	合川	2014年12月	重慶	中國中西部	2012年12月	10	87.3	89.0	87.0	85.0	147,403	12,895	12,599	12,142	7,652
15.	蕭山	2015年12月	杭州	長三角	2014年12月	10	87.8	90.2	87.7	85.0	143,836	13,075	19,631	19,626	13,857
16.	富陽	2015年12月	杭州	長三角	2015年4月	10	57.9	85.3	89.0	82.3	77,186	5,159	8,179	13,149	7,578

項目		開業日期	位置	地區	合約生效日期[1]	合約期[2]	出租率[3] 於12月31日 2016年	2017年	2018年	於2019年6月30日	在管建築面積	收入[4] 截至12月31日止年度 2016年	2017年	2018年	截至6月30日止六個月 2019年
		(年/月)			(年/月)	(年)	%	%	%	%	(平方米)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
17.	蓬萊	2016年11月	蓬萊	環渤海經濟圈	2015年11月	10	72.6	84.0	93.0	90.2	148,213	8,599	14,153	13,019	7,850
18.	萊山	2016年12月	煙台	環渤海經濟圈	2016年9月	10	86.6	63.2	52.4	65.8	100,027	4,782	6,469	5,222	2,622
19.	常州	2016年6月	常州	長三角	2013年3月	10	81.2	87.6	89.6	74.5	170,134	14,745	17,888	28,582	18,062
20.	揚州	2017年1月	揚州	長三角	2015年7月	10	94.5	93.1	80.2	74.0	88,659	6,760	13,851	15,727	6,828
21.	吳涇	2017年7月	上海	長三角	2016年4月	10	–	94.6	94.0	90.4	45,017	1,550	7,905	21,036	10,068
22.	義烏	2017年11月	義烏	長三角	2016年5月	20	–	100.0	91.4	89.0	90,992	2,241	14,077	17,321	8,299
23.	青浦	2018年9月	上海	長三角	2011年10月	10	–	–	100.0	100.0	171,673	3,259	4,492	30,824	30,094
24.	城陽	2009年10月	青島	環渤海經濟圈	2009年3月	並無固定期限	56.7	62.3	58.7	69.8	443,262	24,188	10,669	11,636	8,005
25.	鄭州	2009年12月	鄭州	中國中西部	2009年3月	並無固定期限	57.1	99.0[6]	71.6	80.2	235,606	31,536	24,113	25,427	17,325
26.	李滄	2011年12月	青島	環渤海經濟圈	2011年6月	並無固定期限	66.4	69.8	70.4	74.4	174,167	18,849	10,870	15,837	7,495
27.	即墨	2011年12月	青島	環渤海經濟圈	2010年11月	並無固定期限	59.8	69.7	66.1	75.5	175,513	12,030	11,879	16,621	12,166
28.	天津	2014年12月	天津	環渤海經濟圈	2011年11月	10	60.9	38.3	57.6	50.4	162,836	9,934	3,271	9,609	3,433
29.	無錫	2010年10月	無錫	長三角	2010年10月	並無固定期限	96.8	92.4	94.2	97.2	192,865	36,623	34,641	31,295	20,268
30.	福州	2007年4月	福州	中國東南部	2006年11月	37	97.1	97.0	99.4	95.0	186,178	55,610	53,633	50,701	21,648
31.	寶山	2015年12月	上海	長三角	2015年12月	10	99.9	97.2	91.3	91.7	35,854	13,283	17,985	18,783	10,923
32.	嘉定	2016年10月	上海	長三角	2015年12月	10	93.9	92.2	97.4	95.3	144,072	11,544	28,560	46,325	23,616
33.	阜陽	2017年12月	阜陽	中國中西部	2016年6月	10	–	94.5	78.2	71.4	140,441	1,681	12,222	22,307	8,638
34.	涪陵	2017年12月	重慶	中國中西部	2016年8月	20	–	97.3	93.8	93.8	113,854	1,815	14,546	19,470	10,568
35.	江油	2018年11月	江油	中國中西部	2017年7月	20	–	–	88.3	88.6	91,342	–	4,007	16,542	8,946
36.	泰安	2012年9月	泰安	環渤海經濟圈	2009年3月	並無固定期限	65.8	72.3	70.5	70.9	102,677	3,278	3,764	4,101	3,063
寶龍天地															
1.	華新	2015年12月	上海	長三角	2016年1月	10	90.1	93.0	81.9	80.1	51,113	5,752	3,790	9,098	5,224
2.	海陽[7]	2017年6月	海陽	環渤海經濟圈	2017年2月	並無固定期限	–	19.1	25.3	25.3	37,470	1,243	1,606	347	145
3.	淮安	2017年7月	淮安	長三角	2017年7月	並無固定期限	–	83.6	97.4	95.0	59,384	2,192	2,072	1,653	1,005
4.	太倉	2007年3月	太倉	長三角	2009年3月	並無固定期限	79.8	85.2	74.8	75.2	25,476	769	803	774	624
5.	下沙國資	2014年11月	杭州	長三角	2014年4月	10	94.0	90.4	91.3	90.5	39,039	–	–	–	–
6.	東營[7]	2016年9月	東營	環渤海經濟圈	2014年12月	10	89.6	84.3	72.2	55.2	169,917	3,238	2,608	2,834	924
總計												**625,983**	**791,029**	**975,898**	**583,658**

附註：

(1) 合約生效日期指我們根據我們與相關物業開發商或業主訂立的相關商業運營服務合約開始提供商業運營服務的日期。
(2) 合約期指我們提供商業運營及管理服務的期間。合約期通常自相關零售商業物業開業日期開始。
(3) 出租率乃基於內部記錄，按各有關期末零售商業物業的實際租賃面積除以可用租賃面積計算得出。出租率僅適用於我們已有提供租戶招攬服務的零售商業物業，而一年內不同期間的出租率可能會有高低波動。
(4) 不包括我們僅提供市場研究及定位服務的零售商業物業產生的收入，以及並無於該等零售商業物業的運營階段提供任何其他商業運營服務。
(5) 包括下沙國資寶龍天地所得收入。下沙項目包括兩部分：下沙寶龍廣場及下沙國資寶龍天地。後者由獨立第三方擁有。
(6) 地方交通運輸機關已自2016年年底以來於該零售商業物業附近進行建設工程。預測建設工程會使人流減少，該零售商業物業的若干部分約52,500平方米於2017年2月關閉，目的為進行有關該區域的翻新工程，並調整租戶組合。由於我們在計算鄭州項目於2017年12月31日的出租率時並無計及已關閉區域的在管建築面積，該項目於2017年12月31日的出租率大幅高於2016年12月31日的出租率。
(7) 海陽寶龍天地於往績記錄期的出租率較低，是由於仍處於籌備階段，我們並未提供任何租戶招攬服務。東營寶龍天地於往績記錄期的出租率較低，乃由於物業開發商正在編配購物街單位予鄉村集體經濟組織成員，而我們只提供有限的管理服務。

於往績記錄期，我們一般於各零售商業物業的開幕日期前提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務，並於開幕後提供商業運營及管理服務。例如，七寶寶龍城於2016年10月開幕，我們於其開幕日期前提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務。於零售商業物業開幕後，我們開始為其提供商業運營及管理服務，包括(i)零售商業物業管理服務；(ii)租戶管理及收租服務；及(iii)其他增值服務。對於有購物街的若干零售商業物業，我們向購物街單位提供物業租賃服務。由於在該零售商業物業的不同階段向零售商業物業提供的服務各有不同，從該零售商業物業產生的收入或會出現波動。於往績記錄期內，零售商業物業所得收入出現變動主要反映：

- 我們若干在管零售商業物業的市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務所得收入出現波動，主要由於我們於零售商業物業的籌備階段(一般為開業日期前15至18個月)為開業提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務。我們就提供市場研究及定位服務收取一次性服務費，並於向客戶出具相關市場研究及定位報告並獲其接納後確認有關服務費為收入。我們通常於開始提供有關服務後一定期間內向客戶提供相關市場研究及定位報告，並於客戶接納該報告後確認收入。我們就提供租戶招攬及籌備開幕服務收取一次性服務費，且倘零售商業物業的出租率高於協定水平，則有權收取表現費。我們參考履行相關義務的進展情況確認已收服務費為收入。一般而言，有關服務費大部分將於零售商業物業的開業日期前12個月內確認為收入，而小部分將於其開業後該年度內確認。我們於開業日期後三至六個月內確認表現費為收入，而表現費乃由客戶釐定。

- 我們若干在管零售商業物業的零售商業物業管理服務所得收入出現波動，主要由於(i)零售商業物業在有關年度的出租率出現波動，導致零售商業物業管理費出現波動。例如，天津項目所得收入由2016年的約人民幣9.9百萬元減少至2017年的人民幣3.3百萬元，並進一步增加至2018年的人民幣9.6百萬元，主要由於其出租率由截至2016年12月31日的60.9%減少至截至2017年12月31日的38.3%，再增加至截至2018年12月31日的57.6%，其導致該項目的零售商業物業管理服務所得收入出現相關變動；及(ii)調整零售商業物業的費用或租戶組合或於零售商業物業內進行翻新項目，旨在優化租戶組合及提高有關物業的業績。由於進行有關調整，若干租約可能遭終止，故我們於成功覓得新租戶前並無收取服務費。此外，我們並無向受翻新項目影響的單位收取服務費，直至翻新項目完成為止。例如，城陽項目所得收入由2016年的約人民幣24.2百萬元減少至2017年的人民幣10.7百萬元，部分原因為(i)於2016年5月業主與一間主力店終止了一份租約，有關主力店於2016年為零售商業物業管理服務收入貢獻約人民幣5.0百萬元；及(ii)我們於2017年在商場內進行翻新工程，期間我們並無向受影響單位收取任何零售商業物業管理服務費，其導致我們就該項目的零售商業物業管理服務所得收入減少。宿遷項目產生的收入由2016年的約人民幣19.9百萬元增至2017年的人民幣22.8百萬元，而其出租率由截至2016年12月31日的99.4%減至截至2017年12月31日的85.0%。於2017年6月，與一間主力店租戶的租賃合約已告終止，內容有關可租賃面積約13,000平方米。我們將此區域改動為兩個獨立可租賃區域，我們就此收取較高的每平方米零售商業物業管理費率，並積極調整租戶組合，方式乃物色兩名新租戶，彼等分別於2017年11月及2018年1月開始運營。此外，我們於2017年增加若干名小品牌店舖及地方零售商的每平方米整體零售商業物業管理費率，導致零售商業物業管理服務產生的收入增加。由於上述原因，儘管終止該份租賃合約令宿遷項目出租率由截至2016年12月31日的99.4%減至截至2017年12月31日的85.0%，惟自2016年至2017年宿遷項目產生的收入增加。

  鄭州項目產生的收入由2016年的人民幣31.5百萬元減至2017年的人民幣24.1百萬元，而其出租率由截至2016年12月31日的57.1%增至截至2017年12月31日的99.0%。地方交通運輸機關已自2016年年底以來於該零售商業物業附近進行建設工程。預測建設工程會使人流減少，該零售商業物業的若干部分約52,500平方米於2017年2月關閉，目的為進行有關該區域的翻新工程，並調整租戶組合，導致2017年的收入減少。此外，我們下調受建設工程及翻新工程影響的店舖單位的服務費率，導致自2016年至2017年零售商業物業管理服務所得收入減少。由於我們計算截至2017年12月31日的鄭州項目出租率時並無計及關閉區域的在管建築面積，此項目截至2017年12月31日的出租率大幅高於截至2016年12月31日。於2018年9月，關閉區域於翻新後陸續開始運營，導致收入微升。

- 我們若干在管零售商業物業的租戶管理及收租服務所得收入出現波動，主要由於我們按來自租戶的應收租金及實際已收租金計算及確認租戶管理及收租服務費。由於零售商業物業的收租狀況可隨時間變動，故租戶管理及收租服務所得收入可

能出現波動。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，租戶管理及收租服務所得收入僅分別佔我們商業運營服務所得收入的約4.0%、4.0%、6.1%及5.7%，故於往績記錄期內，租戶管理及收租服務所得收入波動對零售商業物業所得收入的波動產生的影響相對較小。

- 我們若干在管零售商業物業的其他增值服務所得收入出現波動，主要由於(i)於2017年就若干零售商業物業服務費安排(即2017年安排)變動。根據2017年安排，我們同意就已開業超過三年的在管零售商業物業，向業主轉交停車場、廣告位及公共區域所得收入的70%。於該變動前，我們有權收取該等零售商業物業停車場、廣告位及公共區域所得收入的100%。例如，城陽項目所得收入由2016年的約人民幣24.2百萬元減少至2017年的人民幣10.7百萬元，部分原因為2017年安排，其導致該項目於2017年的其他增值服務所得收入減少；及(ii)非我們所能控制的情況。例如，地方運輸機關於我們在管零售商業物業所在區域進行建築工程，導致其他增值服務所得收入減少。例如，福州項目所得收入由2016年的約人民幣55.6百萬元減少至2017年的人民幣53.6百萬元，並進一步減少至2018年的人民幣50.7百萬元，主要原因為商場附近進行建築工程，導致於相關期內其他增值服務所得收入減少。

- 我們若干在管零售商業物業的物業租賃服務所得收入出現波動，主要由於現有租約屆滿或簽立新租約，導致總租賃面積出現變動。我們通常與個別購物街單位業主訂立租約，租期固定為三至五年。於有關合約屆滿後，我們將不會就物業租賃服務產生任何收入。例如，安溪項目所得收入由2017年的約人民幣21.6百萬元減少至2018年的人民幣18.3百萬元，部分原因為由於租約屆滿，總租賃面積減少，導致物業租賃服務所得收入於2017年至2018年錄得減少。

於往績記錄期內，各處在管零售商業物業的收入波動可能與有關零售商業物業的出租率變動並不一致，主要原因為(i)零售商業物業的出租率乃按各相關期末零售商業物業的實際租賃面積除以可供租賃面積計算得出，而有關零售商業物業所得收入乃為特定期間或年度的總額；(ii)市場研究及定位服務、租戶招攬及籌備開幕服務所得收入並非直接受出租率變動的影響；及(iii)購物街所得收入很大程度上受總租賃面積及於推出期就購物街單位採納的不同費用安排影響。例如，我們免費或按優惠基準於購物街推出期內向租戶租賃若干購物街單位。因此，零售商業物業所得收入波動與其出租率的變動並不一致。

尚未開業但已對收入有貢獻

下表載列截至2019年6月30日我們已訂約提供商業運營服務的各處零售商業物業的若干資料。截至2019年6月30日，該等零售商業物業尚未開業，惟於往績記錄期內已貢獻收入。

下列全部十處零售商業物業均由保留集團或保留集團的合資企業開發，並將以我們的品牌「寶龍廣場」運營及管理，而有關品牌乃由一名關連人士寶龍集團發展向我們授予許可。詳情請參閱本招股章程「關連交易－(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 — 2.商標許可」。

	項目	品牌	位置	合約生效日期[1]	合約期[2]	合約建築面積	實際/預期開業日期[3]	收入[4] 截至2018年12月31日止年度	收入[4] 截至2019年6月30日止六個月
				(年/月)	*(年)*	*(平方米)*		*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
1.	上海寶楊	寶龍廣場	上海	2019年3月	20	148,407	2019年12月	65	7,491
2.	南京高淳	寶龍廣場	南京	2019年1月	20	73,200	2019年12月	793	4,418
3.	紹興袍江	寶龍廣場	紹興	2019年4月	20	30,000	2019年9月	922	3,986
4.	杭州大江東	寶龍廣場	杭州	2017年11月	10	62,373	2020年6月	283	–
5.	寧波詩美地	寶龍廣場	寧波	2018年11月	20	93,924	2019年12月	1,637	5,525
6.	天津濱海	寶龍廣場	天津	2019年1月	20	61,883	2019年12月	–	3,302
7.	臨安白湖畈	寶龍廣場	杭州	2018年12月	20	55,700	2019年11月	–	5,172
8.	臨安青山湖	寶龍廣場	杭州	2018年12月	20	189,524	2020年6月	–	5,822
9.	寧波遠大	寶龍廣場	寧波	2018年11月	20	143,588	2020年9月	–	279
10.	鹽城新區	寶龍廣場	鹽城	2019年3月	20	135,932	2020年10月	–	1,509
總計								**3,700**	**37,504**

附註：

(1) 合約生效日期一般指我們根據我們與相關物業開發商或業主訂立的相關商業運營服務合約開始提供商業運營服務的日期。就上海寶揚寶龍廣場、南京高淳寶龍廣場及紹興袍江寶龍廣場而言，我們於合約生效日期前開始提供商業運營服務，故此於相關合約生效日期前就相關期間確認收入。

(2) 合約期指我們提供商業運營及管理服務的期間。合約期通常自相關零售商業物業開業日期開始。

(3) 預期開業日期指根據我們與物業開發商所訂立的相關商業運營服務合約或收到物業開發商確認，預計零售商業物業開業的日期。零售商業物業的實際開業日期或會因多項因素(包括但不限於施工進度、租戶招攬進度及其他無法預見的情況)而有所變動。

(4) 指我們於零售商業物業開業前提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務所產生的收入。

商業運營服務分部所得的若干部分收入乃自向若干零售商業物業提供的市場研究及定位服務所產生，而我們的商業運營分部並無向該等物業提供任何其他服務。有關收入乃歸屬於我們的總部而非特定項目。因此，我們已訂約提供商業運營服務的各處零售商業物業所產生的總收入與商業運營服務分部所產生收入之間出現差額。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，有關差額分別為人民幣2.3百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣0.3百萬元及零。

尚未開業且尚未對收入有貢獻

下表載列截至2019年6月30日我們已訂約提供商業運營服務的各處零售商業物業的若干資料。截至2019年6月30日，該等零售商業物業尚未開業，且於往績記錄期內並無貢獻收入。下列零售商業物業均由保留集團或保留集團的合資企業開發，並將以我們的品牌「寶龍廣場」及「寶龍天地」運營及管理，而有關品牌乃由一名關連人士寶龍集團發展向我們授予許可。詳情請參閱本招股章程「關連交易－(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 — 2.商標許可」。

	項目	品牌	位置	合約生效日期[1]	合約期[2]	合約建築面積	實際／預期開業日期[3]
				(年／月)	*(年)*	*(平方米)*	
1.	膠州少海歷史文化街	寶龍天地	膠州	2019年5月	無固定期限	23,415	2020年5月
2.	新鄉西公建	寶龍天地	新鄉	2019年5月	20	18,300	2020年6月
3.	晉江陳村	寶龍廣場	晉江	2019年6月	20	46,486	2019年12月
4.	漳州藍田	寶龍廣場	漳州	2019年6月	5	66,186	2020年12月
總計						**154,387**	

附註：

(1) 合約生效日期指我們根據我們與相關物業開發商或業主訂立的相關商業運營服務合約開始提供商業運營服務的日期。

(2) 合約期指我們提供商業運營及管理服務的期間。合約期通常自相關零售商業物業開業日期開始。

(3) 預期開業日期指根據我們與物業開發商所訂立的相關商業運營服務合約或收到物業開發商確認，預計零售商業物業開業的日期。零售商業物業的實際開業日期或因多項因素(包括但不限於施工進度、租戶招攬進度及其他無法預見的情況)而有所變動。

籌備中的項目

與獨立第三方所開發或擁有的零售商業物業有關的新服務合約及諒解備忘錄

自2019年6月30日起直至最後實際可行日期，我們與獨立第三方已訂立六份合約。於該六份合約中，其中三份有關提供全方位的綜合商業運營服務，以及三份有關提供市場研究及定位及其他顧問服務。我們就該等物業於截至2021年12月31日止三個年度的預期收入貢獻約為人民幣90.6百萬元。預期收入乃按照我們管理類似項目的過往經驗及其過往出租率計算得出，並計及若干因素，包括合約所列的服務費、約定的付款時間表、各處零售商業物業的估計開幕日期、估計項目進度及截至2021年12月31日止三個年度的預計出租率。

下表載列獨立第三方開發或擁有的各處零售商業物業的若干資料，我們已就此訂約提供全方位的綜合商業運營服務。下列資料乃按我們現時計劃及管理層的目前預期所編製，其受限於各種風險、假設及不確定性。

項目	品牌	位置	訂約日期	合約期	合約建築面積	預期開業日期
			(年／月)	*(年)*	*(平方米)*	*(年／月)*
1. 重慶天生項目	寶龍廣場	重慶	2019年7月	10	80,000	2021年9月
2. 青山湖科技城科投項目[1]	寶龍廣場	杭州	2019年9月	20	53,000	2020年6月
3. 南安市羅東鎮	寶龍廣場	南安	2019年11月	無固定期限	50,000	2021年10月
總計					**183,000**	

附註：

(1) 此項目乃由保留集團開發惟由一名獨立第三方擁有。

就重慶天生項目、青山湖科技城科投項目及南安市羅東鎮項目，我們已訂約提供全方位的綜合商業運營服務，我們會以關連人士寶龍集團發展向我們授予許可的品牌「寶龍廣場」來管理此三處零售商業物業。詳情請參閱本招股章程「關連交易－(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－2.商標許可」。根據弗若斯特沙利文的資料，第三方開發商或業主與領先的商業運營服務供應商協定使用服務供應商的品牌以經營及管理由該第三方開發商或業主開發或擁有的零售商業物業，在中國乃屬行業慣例。這主要因為領先的商業運營服務供應商可利用其品牌及專長為該零售商業物業招攬租賃承擔及吸引客流，兩者皆對零售商業物業的成功至關重要，因此獨立第三方於委聘我們提供全面的綜合商業運營服務後有意使用該四個品牌名稱的原因。

下表載列獨立第三方開發及擁有的各處零售商業物業的若干資料，我們已就此訂約提供市場研究、定位及其他顧問服務。該等零售商業物業各自於我們獲聘前開業，而相關獨立第三方委聘我們提供服務以提升該等零售商業物業的表現。為符合我們物色獨立第三方開發或擁有的潛在項目的政策，該等項目並非在我們的任何四個品牌下運營。下列的預期收入貢獻及資料乃根據我們現時計劃及管理層目前預期所編製，其受限於各種風險、假設及不確定性。

	項目	品牌	位置	訂約日期	合約期	合約建築面積	服務開始日期
				(年／月)	*(年)*	*(平方米)*	*(年／月)*
1.	鄭州鳳凰城	不適用	鄭州	2019年7月	無固定期限	329,000	2019年7月
2.	泉州安海上悅城項目	不適用	泉州	2019年7月	無固定期限	81,000	2019年7月
3.	福州未來城項目	不適用	福州	2019年7月	無固定期限	48,000	2019年7月
總計						**458,000**	

上述所載六份管理合約的其中三份於2019年6月簽立諒解備忘錄後訂立。

我們不斷付出努力，其中一方面為透過輕資產業務模式複製我們的成功經驗，我們已設立業務拓展部，其負責物色由獨立第三方開發或擁有的潛在項目，主要方式為參加政府舉辦的招標流程、內部轉介及其他外部推廣活動。在識別目標後，我們將向對方提交建議書供其評核。若其反應良好，我們隨後將訂立諒解備忘錄，載列訂約雙方有意訂立正式的管理合約。我們通常於訂立有關諒解備忘錄後開始進行實地可行性研究，並會根據該可行性研究編製並提交報告，以供內部審閱。經內部批核後，我們將制定報價並寄發予另一訂約方以供其審閱和考慮。我們將繼續與另一訂約方就主要商業條款進行磋商以達成共識，有關條款將載列於管理合約。當已編製管理合約草擬本，雙方將在其落實和執行前作進一步審閱和確認。

於2019年6月11日，我們與一名獨立第三方訂立一份諒解備忘錄，內容有關向其零售商業物業提供商業運營服務，估計合約建築面積約為84,000平方米。該物業位於鹽城，屬於「寶龍廣場」品牌旗下。自2019年6月30日直至最後實際可行日期，我們已與獨立第三方訂立七份諒解備忘錄，內容有關向「寶龍廣場」品牌旗下的獨立第三方之零售商業物業提供商業運營服務。該等項目分別位於揚州、金華、蘇州、合肥、長沙、重慶及東莞，會涉及估計總合約建築面積約599,000平方米。有關該等項目資料乃根據我們現時計劃及管理層目前預期而編製，其會出現變動涉及多項風險、假設及不確定性。我們亦與一名第三方鐵路公司就長期合作訂立一份戰略協議，內容有關在廈門鐵路站及車廠上面或旁邊將予開發的零售商業物業。我們未必能與該等獨立第三方訂立正式的管理合約，而若我們能訂立合約，其時間亦將受多項因素及不確定性所限。

與保留集團或保留集團合資企業所開發零售商業物業有關的新服務合約

自2019年6月30日起直至最後實際可行日期，我們就六處零售商業物業訂約提供全方位的綜合商業運營服務，總合約建築面積約為635,300平方米，包括保留集團所開發的五

處零售商業物業及保留集團合資企業所開發的一處零售商業物業。在該六處零售商業物業中，其中一處屬寶龍城旗下經營管理，四處屬寶龍廣場旗下經營管理，一處屬寶龍一城旗下經營管理。

下表載列保留集團或保留集團合資企業所開發並由我們訂約提供商業運營服務的各項零售商業物業的若干資料：

	項目	品牌	位置	訂約日期	合約期	合約建築面積	預期開幕日期
				(年／月)	*(年)*	*(平方米)*	*(年／月)*
1.	舟山新城(1)	寶龍廣場	舟山	2019年7月	20	69,880	2021年12月
2.	紹興諸暨城西(2)	寶龍廣場	紹興	2019年10月	20	138,600	2020年12月
3.	台州椒江(2)	寶龍城	台州	2019年10月	20	115,000	2021年6月
4.	寧波余姚(2)	寶龍廣場	寧波	2019年10月	20	50,500	2021年10月
5.	寧波奉化(2)	寶龍廣場	寧波	2019年11月	20	71,300	2021年10月
6.	寧波鄞州新城(2)	寶龍一城	寧波	2019年11月	20	190,100	2021年12月
總計						**635,380**	

附註：

(1) 該項目由保留集團合資企業開發。

(2) 該等項目由保留集團開發及擁有。

出售附屬公司

為籌備上市，我們已採取多個步驟成立本集團，包括出售七間附屬公司。詳情請參閱「歷史、重組及公司架構－重組」。於最後實際可行日期，我們已完成出售該七間附屬公司，因此，彼等的經營業績於日後任何期間均不會與本集團的經營業績合併。請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註20。

我們管理的品牌

我們以四個品牌「寶龍一城」、「寶龍城」、「寶龍廣場」及「寶龍天地」提供商業運營服務。該四個品牌已由我們及保留集團共同開發。該四個品牌的市場認受性乃歸因於保留集團在各個品牌旗下開發的零售商業物業的質素，以及我們強大的商業運營服務能力，該等因素對該等零售商業物業的成功運營至關重要。該四個品牌現由一名關連人士寶龍集團發展擁有及向我們授予許可，而寶龍集團發展並不是保留集團的成員。我們的旗艦品牌「寶龍廣場」的建築面積介乎約30,000平方米至200,000平方米，且該品牌旗下的各處零售商業

物業均設計為社區、地區或城市內集購物、餐飲、娛樂於一體的多用途場所。我們以該四個品牌管理的零售商業物業因應目標消費者、物業位置及面積以及物業類型而有所不同。截至2019年6月30日，我們已訂約提供商業運營服務的全部59處零售商業物業乃屬於該四個品牌旗下。於2019年8月8日，我們與寶龍集團發展訂立商標許可協議，據此，我們有權在各自的有效期內免費使用該四個品牌名稱。有關詳情請參閱本招股章程「關連交易—(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－2. 商標許可」。就由獨立第三方開發或擁有的零售商業物業而言，我們通常於每年收取品牌使用費。就由保留集團或其合資企業開發的零售商業物業而言，我們通常不會收取品牌使用費或收取較低費用。我們依照目標消費者、物業位置及面積以及物業類型提供不同的服務。下表載列有關我們管理的四個品牌的特色：

品牌名稱	介紹
寶龍一城	寶龍一城是我們管理的高端品牌，瞄準高端消費者，在此品牌旗下的零售商業物業通常位於一二線城市的市中心。其設有多間旗艦店。各個寶龍一城設計成有關地區的地標式商場。
寶龍城	寶龍城瞄準中高端消費者，此品牌旗下的零售商業物業一般位於一二線城市的主要商業區。其提供眾多品牌店舖。寶龍城為寶龍廣場的高端版，將藝術精神注入商業應用。
寶龍廣場	就商場的建築面積而言，我們的旗艦品牌寶龍廣場的面積介乎約30,000平方米至200,000平方米。此品牌旗下的各處零售商業物業均設計為社區、地區或城市內集購物、餐飲、娛樂於一體的多用途場所。為社區層面而設的寶龍廣場，面積一般為30,000平方米至50,000平方米，例如奉賢寶龍廣場，該商場的建築面積約為49,800平方米。為地區層面而設的寶龍廣場，面積一般為50,000平方米至80,000平方米，例如青浦寶龍廣場，該商場的建築面積約為54,200平方米。為城市層面而設的寶龍廣場，面積一般為80,000平方米以上，例如宿遷寶龍廣場，該商場的建築面積約為120,600平方米。
寶龍天地	寶龍天地乃打造為社區購物街，瞄準附近地區及社區住戶，為其提供悠閒的購物體驗，並迎合有關社區的特定需要。

我們於下文載列四個品牌旗下各自零售商業物業的若干資料：

「寶龍一城」

厦門，厦門寶龍一城

截至2019年6月30日，我們有一處於寶龍一城品牌旗下運營中的零售商業物業：厦門寶龍一城。該商場位於厦門的主要商業區之一，可乘搭地鐵及巴士輕鬆到達。其提供各式各樣全球知名品牌及出色的本地餐廳，其中許多商舖乃透過與我們合作於厦門開設第一間店舖。我們致力向消費者提供包羅萬有的一站式購物體驗，同時全力營造頂級愉快的購物氛圍。作為我們首個寶龍一城項目，厦門寶龍一城乃由國際知名建築師事務所設計。商場內藝術館旨在營造藝術氛圍，為遊客帶來全新別具一格的購物體驗。

厦門寶龍一城於2018年榮獲不同機構頒發的多個獎項，包括(其中包括)「2018年度星秀獎」、「商業典範榜樣」及「綜合運營優秀項目」。有關該等獎項的詳情，請參閱「一獎項」。

截至2019年6月30日，厦門寶龍一城的在管建築面積及出租率分別為170,585平方米及約94.6%。

「寶龍城」

上海，上海七寶寶龍城

杭州，杭州濱江寶龍城

截至2019年6月30日，寶龍城品牌旗下有兩處運營中的零售商業物業，分別為上海七寶寶龍城及杭州濱江寶龍城。寶龍城品牌旗下的商場旨在提供眾多品牌店舖並瞄準中高端消費者。上海七寶寶龍城是我們提供愉快購物體驗的標桿，網羅電影院及其他各式各樣的娛樂設施。此外，我們提供上至餐飲下至服裝以及其他主要方面的優質品牌，以迎合訪客需要。杭州濱江寶龍城是我們創新運營管理的標桿。我們的「寶龍悠悠」及其他技術

計劃先行在杭州濱江寶龍城測試及採用，然後才延伸至其他零售商業物業。上海七寶寶龍城及杭州濱江寶龍城均由國際知名建築師事務所設計，商場內或附近有藝術廊或藝術中心，體現我們致力將藝術精神注入商業應用。

截至2019年6月30日，上海七寶寶龍城的在管建築面積及出租率分別為150,567平方米及約89.8%。就杭州濱江寶龍城而言，截至同日，其在管建築面積及出租率分別為286,698平方米及約98.1%。

「寶龍廣場」

上海嘉定寶龍廣場

四川江油寶龍廣場

截至2019年6月30日，寶龍廣場品牌旗下有36處運營中的零售商業物業。該等零售商業物業位於25個城市，包括(其中包括)蚌埠、常州、重慶、阜陽、福州、杭州、江油、晉江、洛陽、青島、膠州、蓬萊、泉州、上海、宿遷、泰安、天津、無錫、新鄉、鹽城、揚州、煙台、義烏、鎮江及鄭州等。於往績記錄期，我們的輕資產業務模式讓我們將成功經驗複製至獨立第三方開發或擁有的零售商業物業。位於義烏、江油及涪陵的寶龍廣場項目全部由獨立第三方開發或擁有。寶龍廣場為我們的旗艦品牌，其於品牌組合及建築設計方面均具有標準化特色。其瞄準更廣闊的消費市場，並提供價格相對適宜的選擇，並設有多款在網絡上受到追捧的品牌。在環境友好的建築理念下，寶龍廣場力求為消費者帶來一站式購物體驗。

截至2019年6月30日，寶龍廣場品牌旗下全部36處零售商業物業的總在管建築面積及平均出租率分別為5,383,272平方米及約85.5%。

「寶龍天地」

杭州，下沙寶龍天地

淮安，淮安寶龍天地

截至2019年6月30日，寶龍天地品牌旗下有六處運營中的零售商業物業。該等零售商業物業分別位於太倉、上海、杭州、東營、海陽及淮安。寶龍天地乃打造為社區購物街，讓附近地區及社區住戶享受悠閒的購物體驗。開放式的購物街與鄰近旅遊景點無縫融為一體。我們致力透過表達愛、校園及旅遊等不同主題經營寶龍天地。

截至2019年6月30日，寶龍天地品牌旗下全部六處零售商業物業的總在管建築面積為382,400平方米。截至2019年6月30日，寶龍天地品牌旗下四處零售商業物業(不包括東營寶龍天地及海陽寶龍天地)的平均出租率為約85.3%。

租戶管理

我們與眾多租戶建立業務關係，其中包括主力店，例如電影院及超市以及其他國內小品牌店舖及地方零售商。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的品牌庫分別擁有超過4,100、6,100、7,000及7,100個品牌。我們按照零售商業物業的定位(依據目標消費者、物業位置及面積以及物業類型)，量身定製分配不同租戶類型的計劃。我們於2018年7月31日與百勝中國控股有限公司訂立戰略合作協議，據此，百勝中國控股有限公司於此項協議年期內承諾並享有優先權利租賃我們的在管零售商業物業的若干部分。此項協議年期為五年。

與各種零售業態的主要租戶建立長期關係為我們的優先處理事項。我們與知名電影院、國內知名超市、國際時尚品牌及國際知名快餐店合作。其中若干被視為主力租戶，不斷吸引客流到我們的在管零售商業物業，致使該等物業對其他潛在租戶而言更具吸引力。我們亦與其他品牌合作，使品牌組合多元化。我們相信，我們強大的租戶招攬及管理團隊能夠發揮目前的成功優勢，進一步吸引新的租戶，達致品牌組合多元化。我們認為，我們龐大品牌庫反映租戶對我們品牌名稱的認可及我們對優質商業運營服務的保證。因此，眾多租戶選擇與我們合作，並於我們多處在管零售商業物業運營商舖。有關詳情見「－我們商業運營服務的合約－與租戶所簽訂合約的主要條款」。

下表載列截至2019年6月30日已與我們就五處或以上零售商業物業進行合作的戰略合作夥伴的數目：

	截至2019年6月30日戰略合作夥伴的數目
就五處以上零售商業物業進行合作	149
就十處以上零售商業物業進行合作	48

商業運營服務費

下表載列於往績記錄期內我們商業運營服務的類型及我們通常收取的相應費用：

服務類型	已收費用
市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務	
—市場研究及定位服務	單次固定服務費
—租戶招攬服務	固定服務費，相等於約兩個月租金
—籌備開幕服務	按每平方米基準的固定服務費
商業運營及管理服務	
—零售商業物業管理服務	按每平方米基準的固定費用
—租戶管理及收租服務	按酬金制的服務費
—其他增值服務	按酬金制的服務費或經營收入
物業租賃服務	租金收入

我們有權保留向物業開發商、業主或租戶收取的全數服務費作為收入，並承擔提供有關服務時所產生的成本。

下圖闡述於往績記錄期內我們與商業運營服務分部下各方的關係：

附註：

(1) 與零售商業物業的物業開發商訂立的商業運營服務合約包括(i)市場研究及定位服務合約；(ii)租戶招攬服務合約；及(iii)運營服務合約。

(2) 就物業租賃服務而言，我們與購物街單位的業主以及商場業主訂立物業租賃合約。

(3) 於往績記錄期內，我們採納兩項費用安排，以收取停車場、廣告位及公共區域管理服務費。有關詳情見「－業務模式－商業運營服務」。

(4) 我們向購物街單位及商場的業主租賃購物街單位及商場，隨後與租戶訂立租賃合約，以將該等物業分租予租戶。

我們通常選擇與物業開發商或業主訂立商業運營服務合約，以確保我們可以收取穩定的服務收入而不受市場的不確定性影響。在若干情況下，業主尋求固定的租金收入，而我們預期訂立物業租賃安排會較訂立商業運營服務合約實現更高回報，我們或會考慮訂立物業租賃合約，以向業主租賃購物街單位及商場，從而向租戶分租。

按固定費用基準收取服務費

我們就透過自身僱員及分包商提供的市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務以及零售商業物業管理服務收取固定及全包費用。我們有權將向業主、物業開發商或租戶收取的全額費用保留為收入及承擔就提供有關服務所產生的成本。

與租戶、業主或物業開發商磋商及訂立協議前，我們會盡可能對服務成本作出估計。服務成本包括(其中包括)員工成本、分包成本及能耗開支。由於我們自行承擔有關開支，我們的利潤率受我們降低服務成本的能力所影響。

倘我們的服務成本出現意料以外的增幅，我們可能根據相關協議的條款，於磋商重續相關協議時建議提高服務費。

按酬金制收取的服務費

我們就以下各項收取費用：

(i) 根據相關合約條款收取租戶管理及收租服務的服務費，於往績記錄期內一般為每月租金介乎3%至30%。我們在考慮包括(其中包括)競爭對手就類似物業收取的費率及管理有關特定物業的難易程度等各項因素後釐定服務費。我們傾向就由獨立第三方開發或擁有的物業收取較高的費用，原因為(a)於管理該等物業時，我們需要分配更多資源；及(b)我們就該等物業按年收取品牌使用費；及

(ii) 若干停車場、廣告位及公共區域管理服務的服務費通常為往績記錄期內該等停車場、廣告位及公共區域所產生收入的30%至100%。

受限於相關合約的條款，我們通常承擔提供服務時產生的成本，包括但不限於員工成本、培訓成本、維修及維護開支、清潔開支及稅項開支。

其他費用安排

就我們少量的停車場而言，我們先向業主租賃停車場，其後向消費者提供泊車服務。在該等情況下，我們不會收取業主的酬金。相反，我們會向業主支付租金，並保留停車場使用者支付的泊車費用。

此外，為增加運營靈活性及盡可能提升我們的盈利能力，我們已與保留集團協定自2019年1月1日起就停車場、公共區域及廣告位管理採納新安排，據此，我們向保留集團租賃所有停車場、公共區域及廣告位，並管理該等停車場、公共區域及廣告位。根據有關新安排，我們向保留集團支付年度租金。我們認為，該項新安排將令我們能夠更靈活地管理停車場、公共區域及廣告位，並採取措施進一步提高服務質素以達致更高收入。有關詳情，見「關連交易－(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」。

租金收入

我們向購物街單位的業主及商場業主租賃物業，並將有關零售商業物業分租予租戶。我們主要按季度向租戶收取租金收入。

就有關購物街單位而言，我們通常與個別業主訂立運營服務合約，據此，我們為分租人，以就該等單位招攬租戶及收取租金付款。根據有關安排，我們於協定期內毋須向個別業主支付租金，以作為交換我們開墾市場所作的努力。於有關期限屆滿後，倘我們決定繼續租賃及經營有關物業及延長合約，我們通常同意向個別業主支付協定金額的租金。

就有關商場而言，我們通常向業主租賃物業，並作為分租人向租戶分租商場的單位。我們於商場的推出期內(通常介乎三至五年)須向業主支付協定租金。於該期間後，我們通常同意向業主支付：(i)從租戶收取的租金的協定百分比；或(ii)固定租金金額(以較高者為準)。

產生虧損的零售商業物業

於往績記錄期內，我們就管理若干零售商業物業產生虧損。於2016年、2017年及2018年及截至2019年6月30日止六個月，有關虧損分別為約人民幣34.2百萬元、人民幣81.7百萬元、人民幣65.3百萬元及人民幣25.6百萬元，並分別涉及管理7處、14處、14處及11處零售商業物業。就於2015年1月1日前投入運營的產生虧損的零售商業物業而言，我們產生虧損的原因是該等物業未能產生充足的收入，以支付我們的持續服務成本，此乃由於出租率相對低，以致零售商業物業管理服務、租戶管理及收租服務，以及其他增值服務的服務費受到不利影響。該等產生虧損的物業出租率相對低，乃主要由於該等物業的客流量低，因為當租戶遇到客流量減少時，傾向終止租賃或尋求修訂租賃。該等物業的低客流量乃主要由於(i)物業面積及位置定位欠佳；或(ii)業權分散，以致我們於提供統一優質服務及加強消費者購物體驗時遇上困難。就於2015年1月1日後投入運營並產生虧損的零售商業物業而言，我們產生虧損的主要原因是該等物業處於各自的推出期，該期間我們提供免費或折扣增值服務，以吸引客流並向租戶提供支援。於2016年、2017年及2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們管理上述產生虧損的零售商業物業所產生的收入分別為約人民幣171.5百萬元、人民幣204.2百萬元、人民幣245.3百萬元及人民幣76.2百萬元，分別佔同期商業運營服務分部收入的約27.3%、25.8%、25.0%及12.3%。

我們繼續向該等產生虧損的物業提供商業運營服務，並已採取各項措施提高該等產生虧損的物業的盈利能力，包括(i)向業主提交翻新工程建議書以進行翻新工程，旨在提高該等零售商業物業的整體質素及競爭力，從而提高出租率。例如，我們於2019年年初就位於青島的即墨寶龍廣場籌備翻新計劃。即墨寶龍廣場的業主審閱及批准我們的翻新計劃，其後為翻新項目注資約人民幣18.2百萬元。我們進一步協助業主物色及招攬新租戶，並安排簽署租賃協議。截至2019年9月26日，即墨寶龍廣場的出租率已達83.1%以上；(ii)運用科技以提升運營效率及降低運營成本。我們已持續升級科技系統，使我們能在線上監察及管理零售商業物業的運營及管理的各方面；及(iii)加強我們與租戶的關係並持續擴展我們的品牌庫，使我們能主動調整租戶組合，為我們的在管零售商業物業推動客流。此外，我們計劃評估該等產生虧損的物業的定價政策及成本分析，並定期作出適當的調整。

定價政策

就按固定費用收費的商業運營服務而言，我們通常經參考(其中包括)(i)零售商業物業的品牌、面積及位置；(ii)是否配備能耗設施；(iii)租戶招攬的難易程度；及(iv)服務期後，就市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務以及零售商業物業管理服務釐定價格。

就按酬金制收取的商業運營及管理服務而言，我們通常(i)在主要參考競爭對手收取的費率及零售商業物業的定位後釐定租戶管理及收租服務的價格；及(ii)在主要參考市場標準及同區競爭對手收取的費率後，我們釐定其他增值服務的價格。我們定期對財務資料進行評估，以確保我們能夠控制運營成本，以維持利潤率。

就我們的物業租賃服務而言，我們主要參考鄰近地區的市場費率及市場上相近類別物業的費率而釐定租金。

我們一般就向由保留集團及獨立第三方開發的物業所提供的商業運營服務的過往定價標準載列如下：

- 我們根據零售商業物業的面積就市場研究及定位服務收取固定費用，有關費用與向由保留集團及獨立第三方開發的物業所收取者相同；

- 我們向由保留集團及獨立第三方開發的物業收取一筆相同水平的固定籌備開幕服務費(包括部分租戶招攬服務費)；

- 我們向由保留集團及獨立第三方開發的物業收取相同水平的零售商業物業管理費及增值服務費；

- 我們向由保留集團開發的物業所提供的租戶管理及收租服務收取每月租金約3%至5%，而向由獨立第三方開發或擁有的物業所提供的租戶管理及收租服務收取每月租金的30%，原因為我們於管理該等物業時通常需分配更多資源；及

- 我們就由獨立第三方開發或擁有的物業收取品牌使用費。

為規範經營，我們於2018年年末調整若干定價標準，其他標準則保持不變，據此：

- 我們規範定價政策，並就租戶招攬服務費另行制訂定價標準，該標準與由保留集團及獨立第三方開發的物業的定價標準水平相同，為首月租金的兩倍；及

- 我們就提供予保留集團開發的物業的租戶管理及收租服務收取每月租金5%或以上的費用，並就提供予獨立第三方開發或擁有的物業的租戶管理及收租服務收取每月租金的5%至30%的費用。

2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月的保留集團及合資企業開發物業的平均零售商業物業管理費分別約為每平方米人民幣9.0元、每平方米人民幣9.4元、每平方米人民幣11.1元及每平方米人民幣11.6元。2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月的獨立第三方開發物業的平均零售商業物業管理費分別約為每平方米人民幣13.0元、每平方米人民幣11.1元及每平方米人民幣13.1元。於往績記錄期，保留集團及合資

企業開發物業的平均零售商業物業管理費略低於獨立第三方開發物業的平均零售商業物業管理費，主要因為保留集團及合資企業開發的零售商業物業包括(i)若干產生虧損的物業，我們於往績記錄期就該等物業錄得虧損；及(ii)我們以「寶龍天地」品牌管理及收取較低零售商業物業管理費的購物街，原因是我們並無為開放式購物街提供空調服務。

付款及信貸期

我們於下文載列於往績記錄期內按合約類型收取的服務費及租金收入的一般付款及信貸條款：

合約類型	付款及信貸條款
市場研究及定位服務合約	固定服務費通常包括簽訂合約後的預付款及根據我們的工作進度的分期付款
租戶招攬服務合約	物業開發商通常分兩期向我們支付固定服務費，首期為我們開始提供租戶招攬服務前的預付款，而第二期於物業開發商確認租戶招攬的成果後支付
零售商業物業管理合約	租戶一般在每季季初向我們支付季度的固定零售商業物業管理費
運營服務合約	就籌備開幕服務而言： • 固定服務費通常包括簽訂合約後的預付款及根據我們的工作進度的分期付款 就租戶管理及收租服務而言： • 通常為業主每半年或每季按酬金制應向我們支付的服務費 就其他增值服務而言： • 我們保留已收取的費用的若干百分比作為服務費，將餘款發回業主 • 我們一般收取租戶或消費者的預付租金或停車費
商舖租賃合約	租戶一般按季向我們支付的預付租金

取得零售商業物業項目的流程

有關由保留集團開發的物業

以下流程圖闡述我們取得由保留集團開發的物業的商業運營服務合約的一般流程：

有關由保留集團的合資企業或獨立第三方開發的物業

以下流程圖闡述我們取得由保留集團的合資企業或獨立第三方開發的物業的商業運營服務合約的一般流程：

我們商業運營服務的合約

與商場物業開發商所簽訂合約的主要條款

我們與商場的物業開發商所簽訂的商業運營服務合約通常包括以下主要條款：

- *服務範圍*－我們的合約載列我們將提供的商業運營服務範圍，其通常包括(i)市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務；及(ii)商業運營及管理服務，其中包括租戶管理及收租以及其他增值服務；

- *服務費*－我們的合約載列我們商業運營服務的服務費，包括(i)通常於商場開幕前應付的市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務的固定服務費；及(ii)於商場開幕後應付予我們的租戶管理服務及增值服務的酬金；

- *我們的責任*－我們主要負責(其中包括)管理商場的運營、定期向物業開發商報告商場的運營及業務計劃、及制定將提交業主批准的每年零售商業物業運營預算建議書及租金收入預測。此外，我們一般承擔提供服務時產生的運營成本，包括但不限於員工成本、培訓成本、維修及維護開支、清潔開支及稅項開支；

- *物業開發商的責任*－物業開發商主要負責(其中包括)就零售商業物業的運營自中國政府部門取得所有執照、許可及同意，並確保商場的所有設施符合商業運營的規定。此外，業主亦負責批准我們的預算建議書，該份建議書一經接納，物業開發商須支付隨附成本；

- *服務期限*－我們合約的固定期限一般介乎10至20年。物業開發商可向我們發出事前書面通知因故終止合約。終止合約後，該物業開發商需支付算定損害賠償(倘適用)及結付所有貿易應收款、開支及利潤。我們亦有責任向業主指定的相關方轉交有關特定項目的文件及文檔；及

- *糾紛調解*－訂約雙方通常須於訴諸仲裁或訴訟前透過友好協商解決任何合約糾紛。

與購物街個別業主所簽訂合約的主要條款

我們與向物業開發商購入物業的個別業主所簽訂的物業租賃合約通常涉及購物街零售單位管理，並包括以下主要條款：

- *服務範圍*－我們的合約載列我們將提供的商業運營及管理服務範圍，其中包括零售商業物業管理、租戶管理及收租以及其他增值服務；

- *服務費*－合約載列我們商業運營服務的服務費安排。於新開發物業的首三年，我們將保留管理物業所得的100%收入，即自租戶所得租金收入。合約所述固定年期後，倘我們選擇繼續租賃及經營該等物業，並延長合約，我們通常會向個別業主同意支付協定金額的租金；

- *我們的責任*－我們主要負責(其中包括)維護物業及監督租戶履行合約責任的表現。此外，我們一般承擔提供服務時產生的運營成本，包括但不限於員工成本、培訓成本、維修及維護開支、清潔開支及稅項開支；

- *個別業主的責任*－業主主要負責(其中包括)就物業的合法運營向中國政府部門取得所有執照、許可及同意；

- *服務期限*－我們的合約固定期限一般為三年。我們通常有權於三年後決定是否終止或延長合約；及

- *糾紛調解*－訂約雙方通常須於訴諸訴訟前首先透過友好協商解決任何合約糾紛。

與商場業主所簽訂合約的主要條款

我們與商場的業主所簽訂的物業租賃合約通常包括以下主要條款：

- *租賃物業範圍*－我們的合約載列我們租賃的物業範圍；

- *支付租金*－我們的合約載列我們向商場業主支付租金的條款，一般包括推出期的固定款項。於該固定期間後，我們一般向業主支付(i)收取租戶租金收入的若干百分比；或(ii)固定租金金額(以較高者為準)；

- *其他付款*－我們的合約亦載列其他付款的條款，例如(其中包括)廣告位及停車場管理服務，當中我們與業主按若干百分比攤分收入；

- *我們的責任*－儘管我們獲准於零售商業物業分租商舖單位，我們一般需要就租戶組合與業主達成共識。此外，我們一般承受於提供服務時產生的運營成本，包括但不限於員工成本、培訓成本、維修及維護開支、清潔開支及相關的稅務開支；

- *業主的責任*－業主主要負責(其中包括)就零售商業物業的運營向中國政府部門取得所有執照、許可及同意，並確保商場的所有設施符合商業運營的規定；

- *服務期限*－我們的合約的固定期限一般介乎10至20年。我們通常有優先權於屆滿日期前發出通知後延長合約期限；及

- *糾紛調解*－訂約雙方通常須於訴諸訴訟前透過友好協商解決任何合約糾紛。

與租戶所簽訂合約的主要條款

我們與租戶簽訂的零售商業物業管理服務合約通常包括以下主要條款：

- *服務範圍*－我們的合約載列我們將提供零售商業物業管理服務範圍，通常包括安保、園藝、清潔、維修及維護、租戶指導以及市場營銷及推廣服務；

- *零售商業物業管理費*－合約載明零售商業物業管理費、垃圾清潔費、冷氣費及能耗費的金額。就逾期服務費而言，租戶需按逾期金額若干百分比繳納相等於每日累計附加費的罰款；

- *租戶的責任*－租戶主要負責(其中包括)確保店內及其樓層公共區域設施完好並符合我們發出的相關指引，事先向我們報告店舖將進行的裝修工程以待批准及清潔下水道及煙管(如適用)。此外，租戶須對偷竊、火災及其他自然災害以及店內人身傷害及財產毀壞引致的所有損失承擔責任；

- *服務期限*－我們的商業物業管理服務合約通常為三至五年，相等於租戶及業主之間訂立的租賃協議年期；

- *糾紛調解*－訂約雙方須於訴諸仲裁或訴訟前首先透過協商解決任何合約糾紛；及

- *終止*－訂約雙方可於達成共識後終止合約。

我們與租戶簽訂的店舖租賃合約通常包括以下主要條款：

- *位置及用途*－我們的合約載列租戶租賃店舖的位置，並列明店舖用途。租戶在沒有取得我們事先書面同意的情況下不得更改店舖指定用途；

- *支付租金*－合約載列租戶應付我們的租金，租金可按年調整；

- *其他付款*－合約亦載列其他付款的條款，例如(其中包括)物業管理費及能耗費；

- *我們的責任*－我們主要的責任包括(其中包括)交付店舖供租戶使用，並保持零售商業物業的結構及公共區域；

- *租戶的責任*－租戶主要負責(其中包括)就合法運營業務向中國政府部門取得所有執照、許可及同意，並妥善管理店舖內的所有設施；

- *服務期限*－我們的合約的固定期限一般為三年。租戶通常有優先權於屆滿日期前三個月向我們發出通知後延長租約；及

- *糾紛調解*－訂約雙方通常須於訴諸訴訟前首先透過友好協商解決任何合約糾紛。

住宅物業管理服務

概覽

於1993年，我們開始於福建省廈門提供住宅物業管理服務，並自此已訂約管理保留集團開發的絕大部分物業。我們為住宅物業、服務式公寓及辦公大樓提供住宅物業管理服務。自1993年開展住宅物業管理業務以來，我們截至2019年6月30日已在七個省份的37個城市以及三個直轄市訂約提供住宅物業管理服務。

我們的在管物業數目由截至2016年12月31日的36處增加至截至2017年12月31日的38處，並進一步增加至截至2018年12月31日的42處及截至2019年6月30日的44處。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，總在管建築面積分別約為9.1百萬平方米、9.7百萬平方米、10.2百萬平方米及10.6百萬平方米。截至同日，總合約建築面積分別約為9.9百萬平方米、12.0百萬平方米、14.8百萬平方米及17.1百萬平方米。自2019年6月30日以來直至最後實際可行日期，我們住宅物業管理服務分部已簽約管理13處物業，總合約建築面積約為2.1百萬平方米。

我們於往績記錄期來自住宅物業管理服務分部的收入增長穩定。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，來自住宅物業管理服務分部產生的收入分別為人民幣124.5百萬元、人民幣180.6百萬元、人民幣220.8百萬元及人民幣127.9百萬元，分別佔總收入約16.6%、18.5%、18.4%及17.1%。我們與保留集團維持長期合作關係，預期就保留集團開發的物業提供住宅物業管理服務將繼續為我們於可見未來的穩定收入來源。

下表載列按開發商類型劃分於所示日期我們已訂約管理的物業數目、合約建築面積及在管建築面積及於所示期間的住宅物業管理服務收入：

	於12月31日／截至該日止年度															於6月30日／截至該日止六個月									
	2016年					2017年					2018年					2018年					2019年				
	合約建築面積	在管建築面積	物業數目(3)	收入		合約建築面積	在管建築面積	物業數目(3)	收入		合約建築面積	在管建築面積	物業數目(3)	收入		合約建築面積	在管建築面積	物業數目(3)	收入		合約建築面積	在管建築面積	物業數目(3)	收入	
	平方米	*平方米*		*人民幣元*	*%*	*平方米*	*平方米*		*人民幣元*	*%*	*平方米*	*平方米*		*人民幣元*	*%*	*平方米*	*平方米*		*人民幣元*	*%*	*平方米*	*平方米*		*人民幣元*	*%*
																（未經審核）									
	（除百分比及數目外均以千計）																								
由下列各方開發的物業：																									
保留集團(1)	9,610	8,732	37	121,695	97.8	11,524	9,387	43	174,293	96.5	14,016	9,883	52	213,955	96.9	12,389	9,610	47	109,439	96.8	16,082	10,248	62	123,897	96.9
合資企業(2)	324	324	3	2,772	2.2	467	324	4	6,326	3.5	776	324	6	6,812	3.1	467	324	4	3,577	3.2	988	324	7	4,000	3.1
總計	9,934	9,056	40	124,467	100.0	11,991	9,711	47	180,619	100.0	14,792	10,207	58	220,767	100.0	12,856	9,934	51	113,016	100.0	17,070	10,572	69	127,897	100.0

附註：

(1) 指由保留集團開發的物業，以及由保留集團及保留集團持有控制權益的獨立第三方共同開發的物業。

(2) 指由保留集團與獨立第三方成立的合資企業開發的物業，惟雙方概無擁有該等合資企業的控制權。該等物業包括天津于家堡、蕭山、揚州、寧波、晉江新塘及舟山普陀的項目。

(3) 指於截至各日期我們已訂約提供住宅物業管理服務的物業數目。

服務範圍

我們的住宅物業管理服務包括：

- 預售管理服務　我們向物業開發商就售前活動提供預售示範單位及銷售辦事處的清潔、安保及維護等的物業管理服務。

- 物業管理服務　我們(i)向物業開發商就該等物業未售部分；及(ii)就已售物業向業主或業主委員會提供管理服務，包括：

  安保服務－日常安保服務包括(其中包括)人流管理、巡邏、門禁、訪客管理、視頻監控、停車場安保、應急管理及消防安全；

  清潔及園藝服務－一般清潔、衛生維護及園藝服務，包括對我們在管物業的公共區域進行除草、施肥及除蟲。該等公共區域可能包括(其中包括)樓梯、欄杆、走廊、地庫及花園；及

  維修及維護服務－就我們在管物業的公共區域的電梯系統、電力供應及分配系統、食水供應及排污系統、消防系統及其他設施及設備提供維修及維護服務。

- 其他增值服務　我們向在管物業的業主、租戶或住戶提供其他增值服務，主要包括交付前籌備及垃圾處理服務、公共區域及廣告位管理服務，以及停車場管理服務。

下表載列於所示期間按服務線劃分的住宅物業管理服務分部產生的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元* (未經審核)	*%*	*人民幣元*	*%*
					(除百分比外均以千計)					
預售管理服務	2,188	1.8	2,110	1.2	3,021	1.4	1,642	1.5	6,867	5.4
物業管理服務	92,523	74.3	146,452	81.1	178,788	81.0	95,970	84.9	101,265	79.1
其他增值服務	29,756	23.9	32,057	17.7	38,958	17.6	15,404	13.6	19,765	15.5
總計	124,467	100.0	180,619	100.0	220,767	100.0	113,016	100.0	127,897	100.0

下表載列按開發商類別劃分(i)於所示期間內住宅物業管理服務分部項下物業管理服務產生的收入；及(ii)於所示日期有關提供物業管理服務的在管建築面積：

	於12月31日/截至該日止年度						於6月30日/截至該日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	收入	建築面積	收入	建築面積	收入	建築面積	收入	建築面積	收入	建築面積
	人民幣元	*平方米*[1]	*人民幣元*	*平方米*[1]	*人民幣元*	*平方米*[1]	*人民幣元* (未經審核)	*平方米*[1]	*人民幣元*	*平方米*[1]
					(以千計)					
由下列各方開發的物業：										
保留集團	90,720	7,629	141,041	8,264	172,910	8,687	93,081	8,454	97,857	9,003
合資企業	1,803	312	5,411	312	5,878	312	2,889	312	3,408	312
總計	92,523	7,941	146,452	8,576	178,788	8,999	95,970	8,766	101,265	9,314

附註：

(1) 指於所示日期有關提供物業管理服務的在管建築面積(不包括停車場)。我們於期內開始向若干項目提供物業管理服務，而有關項目僅於來年開始產生整年收入。

於往績記錄期，來自住宅物業管理服務分部項下物業管理服務產生的每平方米平均收入整體增加。該等增加主要由於在管物業出租率增加。就我們已訂約提供物業管理服務的若干物業而言，物業實際出租前，地方法規規定我們收取較低的物業管理費。因此，物業管理服務產生的平均收入隨有關物業出租率增加而增加。

於往績記錄期，我們住宅物業管理服務分部項下的大部分收入來自管理住宅物業及服務式公寓。我們住宅物業及服務式公寓的在管建築面積由2016年12月31日約8.7百萬平方米穩步增長至2019年6月30日約10.2百萬平方米。我們預期住宅物業及服務式公寓的在管建築面積的有關增長將為可持續性，原因是我們繼續訂約管理保留集團開發的住宅物業及服務式公寓，並致力尋求獲獨立第三方委聘。

我們致力通過訂約管理更多非住宅物業令組合多元化。我們相信，我們從管理有關物業中獲得的經驗及認可將有助提高盈利能力。

地域版圖

以下地圖闡述我們於2019年6月30日管理及訂約管理的物業的位置：

下表載列按地區劃分的於所示日期的總在管建築面積及於所示期間住宅物業管理服務分部的收入明細：

	於12月31日／截至該日止年度									於6月30日／截至該日止六個月					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019年		
	合約建築面積	在管建築面積	收入	合約建築面積	在管建築面積	收入	合約建築面積	在管建築面積	收入	合約建築面積	在管建築面積	收入	合約建築面積	在管建築面積	收入
	平方米	*平方米*	*人民幣元*	*平方米*	*平方米*	*人民幣元*	*平方米*	*平方米*	*人民幣元*	*平方米*	*平方米*	*人民幣元*	*平方米*	*平方米*	*人民幣元*
							(以千計)					(未經審核)			
長三角地區	3,791	3,636	47,271	4,817	3,791	85,985	7,265	4,064	104,582	5,523	3,791	55,713	8,376	4,188	61,692
中國東南部(1)	1,484	1,357	21,087	2,343	1,357	23,333	2,696	1,484	30,091	2,502	1,484	15,995	3,075	1,484	18,883
中國中西部(2)	2,352	1,852	31,075	2,525	2,352	34,647	2,525	2,352	36,845	2,525	2,352	18,070	2,766	2,594	20,564
環渤海經濟圈(3)	2,306	2,210	25,034	2,306	2,210	36,654	2,306	2,306	49,249	2,306	2,306	23,238	2,852	2,306	26,758
總計	9,934	9,056	124,467	11,991	9,711	180,619	14,792	10,207	220,767	12,856	9,934	113,016	17,070	10,572	127,897

附註：

(1) 包括福建省及海南省。
(2) 包括安徽省、四川省及河南省以及重慶市。
(3) 包括天津市及山東省。

籌備中的項目

與獨立第三方的新服務合約

自2019年6月30日起直至最後實際可行日期，我們與獨立第三方訂立前期管理合約，以提供住宅物業管理服務，內容有關五處住宅物業項目，總合約建築面積約為705,100平方米。下表載列該等住宅物業各自的若干資料：

項目	位置	訂約日期	合約期	合約建築面積
		(年／月)	*(年)*	*(平方米)*
1. 愛情海項目	海陽	2019年10月	5	210,000
2. 百宏御璟府	晉江	2019年11月	3	145,400
3. 百宏雙龍首府	晉江	2019年11月	3	43,000
4. 潯興世運華林春天一期	晉江	2019年11月	3	115,800
5. 潯興世運華林春天二期	晉江	2019年11月	3	190,900
總計				**705,100**

與保留集團的新服務合約

自2019年6月30日起直至最後實際可行日期，我們與保留集團訂立前期管理合約，為八處住宅物業項目提供住宅物業管理服務，總合約建築面積約為1,365,600平方米。下表載列該等住宅物業的若干資料：

	項目	位置	訂約日期	合約期	合約建築面積
			(年／月)	*(年)*	*(平方米)*
1.	徐州銅山	徐州	2019年7月	無固定年期	165,467
2.	江蘇泰州	泰州	2019年7月	無固定年期	297,613
3.	無錫新吳	無錫	2019年7月	無固定年期	75,559
4.	寧波余姚	寧波	2019年9月	無固定年期	212,685
5.	寧波奉化3-18	寧波	2019年9月	無固定年期	127,062
6.	寧波鄞州	寧波	2019年9月	無固定年期	220,898
7.	寧波奉化3-14	寧波	2019年12月	無固定年期	133,287
8.	寧波奉化4-23	寧波	2019年12月	無固定年期	133,044
總計					**1,365,615**

住宅物業管理服務費

就物業管理服務收取的服務費

於往績記錄期，我們就物業管理服務按包幹制收取服務費。根據弗若斯特沙利文的資料，就住宅及非住宅物業而言，包幹制收入模式為中國收取物業管理費的主要方式。

下圖說明我們與物業管理服務合約項下不同訂約方的關係：

附註：

(1) 業主委員會根據適用中國法律法規獲授權代表業主行事。

(2) 客戶透過兩類協議委聘我們，即前期管理合約及物業管理服務合約。誠如我們的中國法律顧問告知，根據適用中國法律法規，在有關物業的物業管理服務合約生效前，物業開發商與我們於交付物業前訂立的前期管理合約對所有未來業主均具法律效力，惟前期管理合約的內容須包含在物業開發商與所有未來業主訂立的物業銷售協議內；而業主委員會與我們訂立的物業管理服務合約亦對所有業主均具法律效力。有關前期管理合約及物業管理服務合約的主要條款的進一步詳情，請參閱「－住宅物業管理服務－我們住宅物業管理服務的合約」。

我們透過自身僱員及第三方分包商提供物業管理服務，我們有權將收取的全額物業管理費保留為收入及承擔所產生的成本並將有關成本確認為服務成本。

於磋商及訂立物業管理服務合約前，我們會盡可能精確地對服務成本作出估計。服務成本包括(其中包括)員工成本、分包成本及能耗開支。由於我們自行承擔有關開支，我們的利潤率受能否控制服務成本影響。倘服務成本高於預期，我們將無法自客戶收取額外款項維持利潤率。

於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，我們分別就管理10處、9處、12處及12處物業產生虧損。於往績記錄期內，我們已不再向兩處產生虧損的物業提供住宅物業管理服務。我們就該等物業產生虧損乃主要由於我們就該等物業所收取的服務費不足以覆蓋持續提供服務成本。我們收取的服務費不足主要原因為(i)若干業主或住戶因費用糾紛拒絕支付物業管理服務費，且我們管理層認為收回該等服務費的不確定性頗大，有關服務費因此不會初步確認為收入；及(ii)我們尚未就住宅物業管理服務達致規模經濟，並正提高營運效率。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，管理上述產生虧損的物業所得收入分別約為人民幣12.1百萬元、人民幣42.1百萬元、人民幣41.7百萬元及人民幣40.9百萬元，分別佔同期住宅物業管理服務分部所得收入約9.7%、23.3%、18.9%及32.0%。我們透過分配更多資源致力提高住宅物業管理服務的質素，及實施不同措施提高物業管理費的收款率。於2018年，我們決定變更組織架構，隨後於2019年上半年設立十個區域管理辦公室，負責(i)監管在指定區域內所有物業的管理；及(ii)實行我們的質量控制措施及業務擴展計劃，包括：(a)指定專門人員，確保及時收取物業管理費；(b)評估導致低收款率的原因，並採取適當的補救行動；(c)落實提高服務質素的措施以提升住戶的居住體驗，包括(其中包括)定期拜訪在管物業的住戶，並舉辦不同社區活動；(d)就支付物業管理費提供更便利的支付方式；及(e)採取法律行動收回逾期服務費。由於我們越趨專注於提高服務質素並採取相關措施，我們相信物業管理服務費的收款率將會提升。我們相信就提高收款率所採取的措施屬有效及充足，因為我們物業管理費的收款率由截至2018年6月30日止六個月的67.4%增加至截至2019年6月30日止六個月的69.3%。我們預期，物業管理費的收款率將於2019年年底前進一步提升。

就預售管理服務及其他增值服務收取的服務費

於往績記錄期內，我們一般根據我們就預售管理服務實際完成的服務水平收取每月固定服務費用，另就其他增值服務收取酬金制或固定的服務費用。

定價政策

我們就住宅物業管理服務定價時，一般參考(i)當地定價規例項下的相關定價指引；(ii)毗鄰及可資比較社區收取的管理費；(iii)我們的估計成本及目標利潤率；及(iv)服務範圍及品質。我們定期評估財務資料，確保我們收取足夠的物業管理費以維持利潤率。於物業管理服務合約續約磋商期間，我們可提高物業管理費率作為繼續服務的先決條件。

國務院物價管理及建設管理部門共同負責監督及管理物業管理及有關服務的收費，我們亦受到中國政府頒佈的定價控制的限制。於2014年12月，國家發改委頒佈《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(「**通知**」)，規定省級價格主管部門放寬所有住宅物業相關價格控制或指導政策，惟若干情況除外。詳情請參閱本招股章程「監管概覽－對物業管理企業的法律監管」。我們預期，隨著有關地方部門通過實施通知的法規，住宅物業的定價控制將逐步放寬。有關風險，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們易受中國商業運營及住宅物業管理服務市場監管格局變動影響」。

於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，我們住宅物業的平均物業管理費率分別約為每平方米人民幣1.7元、每平方米人民幣1.7元、每平方米人民幣1.8元及每平方米人民幣1.8元。根據弗若斯特沙利文的資料，於2018年，物業服務百強企業的住宅物業的平均物業管理費率達到每平方米人民幣1.31元。由於我們的在管物業主要位於長三角，故我們的平均費率較行業平均值高。

付款及信貸期

我們可按月份、季度或年度收取物業管理費，取決於物業管理服務合約的條款。一旦我們發出月份或季度繳費單，客戶應支付物業管理費。有關貿易應收款的會計政策的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－主要會計政策及估計」。

我們主要接受透過線上轉賬、自動支付、信用卡或第三方平台(如微信支付及支付寶)支付物業管理費。為促進及時收取款項，我們會透過短訊及書面通知，定期提醒物業開發商、業主及住戶。為收取尚未支付的物業管理費，我們每月至少兩次以書面形式提醒尚未支付款項的客戶。就逾期六個月以上仍未支付物業管理費的客戶而言，我們通常會發送更多提示。於原到期日後，我們可透過法律顧問以掛號郵件發出繳款通知書，並可提出訴訟以索回尚未支付的款項。我們每年發出一份繳款通知書，確保我們符合中國訴訟時效的規定，於規定的三年期限內，我們可就尚未支付的物業管理費提出訴訟。此外而就原到期日起計達二十年的款項而言，該三年期限會於客戶每次收到繳款通知書時重設。

就預售管理服務而言，我們根據當月實際完成的服務水平收取每月費用。

就按酬金制收取的其他增值服務費而言，我們就產生的收入收取協定百分比。就按固定費用收取的其他增值服務費而言，我們根據工作進度收取服務費用。

招標程序

誠如適用中國法律及法規所規定，我們透過參與招標、競標或磋商過程自物業開發商獲得前期管理合約，其中物業開發商對多個物業管理服務供應商進行評估及挑選。招標邀請通常由在建物業的物業開發商發出，或來自有意更換其現有物業管理服務供應商的住宅社區業主委員會。

以下流程圖闡述我們獲得物業管理服務合約的典型招標流程的各階段：

於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，保留集團開發並由我們提供住宅物業管理服務的物業投標的成功率分別為100.0%、85.7%、77.3%及90.0%。於往績記錄期，我們就保留集團及其他獨立第三方共同開發的物業投標的成功率為100.0%。

於往績記錄期內，我們透過(i)適用中國法律規管的招標程序；或(ii)根據有關地方當局批准(或有關地方當局並無強制規定)進行的商業磋商自物業開發商取得前期管理合約。

就重續現有合約與客戶磋商時，我們毋須根據有關中國法律法規進行招標程序。

我們住宅物業管理服務的合約

預售管理服務合約的主要條款

我們與物業開發商所簽訂的預售管理服務合約通常包括以下主要條款：

- *服務範圍*－我們的合約載列我們將提供預售管理服務的範圍，其一般包括銷售辦事處的日常運作及維護；
- *服務標準*－預售管理服務合約載列預售管理服務的預期標準，包括歡迎及服務潛在買家的所需標準、指示車輛出入停車場及協助當地警察維持治安；
- *預售管理費*－預售管理費用為固定，並須按月支付；
- *物業開發商的責任及義務*－物業開發商主要負責(其中包括)向我們提供履行合約責任的辦公用品及其他必要支持以及支付預售管理服務相關的一切行政開支；
- *服務期限*－我們的合約一般為期一年。我們的合約實際期限視乎物業開發商設定的預售期間而定；
- *糾紛調解*－訂約雙方通常須於訴諸訴訟前首先透過協商解決任何合約糾紛；及
- *終止*－我們的預售管理合約可由物業開發商事先發出三個月書面通知後予以終止。

物業管理服務合約的主要條款

物業管理服務合約包括物業開發商的前期管理合約及業主或業主委員會的物業管理服務合約。該等合約一般包括以下主要條款：

- *服務範圍*－我們的合約載列我們將提供物業管理服務的範圍，其一般包括安保、清潔、園藝及維修與維護服務；
- *服務範圍及標準*－我們的合約載列與服務相關的領域以及物業管理服務的預期標準，如服務頻次，包括清潔公共區域及檢查公共設施；
- *物業管理費*－我們的合約載列物業開發商、業主或業主委員會按包幹制應付物業管理費的金額。物業開發商負責支付未售單位的物業管理費。就逾期的物業管理費而言，物業開發商、業主或業主委員會按逾期金額的若干百分比支付相等於每日累計附加費的罰款；

- *物業開發商的責任*－物業開發商主要負責(其中包括)確保其買方理解及承擔彼等有關支付物業管理費的責任、進行維修工作(如需要)以及向我們提供履行合約責任的辦公用品、文件及其他必要支持；

- *服務期限*－前期管理合約大多沒有任何固定期限，僅在成立相關業主委員會及訂立物業管理服務合約以取代前期管理合約時屆滿。其餘前期管理合約一般固定期限為兩至五年。此外，倘在合約屆滿前六個月尚未成立業主委員會且訂約雙方未能就是否延長合約達成協議，物業開發商應在合約屆滿前尋找新物業管理公司；

- *糾紛調解*－訂約雙方一般須於訴諸訴訟前首先透過協商解決任何合約糾紛；及

- *終止*－其中一方可向另一方發出事先書面通知終止合約。

物業開發商將物業交付業主後，業主可成立及營運業主委員會以代表業主行事。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，佔業主總數過半數的業主且擁有住宅社區內佔樓宇總面積過半數的專屬面積的業主可在業主大會上投票成立業主委員會。

業主委員會乃獨立於我們。為取得及繼續取得物業管理服務合約，我們必須以具競爭力的價格不斷提供優質服務。根據物業管理條例，佔業主總數過半數並擁有佔樓宇總面積過半數專屬面積的業主可在業主大會上投票僱用或解僱物業管理服務供應商。業主委員會可透過招標程序僱用新物業管理服務供應商，或根據具體標準(包括服務條款及條件、質素及價格等)選用一家物業管理公司。

倘物業交付後並無成立業主委員會，則我們與物業開發商於交付前階段訂立的前期管理合約將維持有效，業主及住戶須直接向我們支付物業管理費。前期管理合約將在與業主委員會達成物業管理服務合約後終止。倘前期管理合約的初始期限屆滿，而並無成立業主委員會或我們無法與業主委員會訂立新物業管理服務合約，則屆時(i)如有適當的期限，則前期管理合約將自動續期直至我們與業主委員會訂立物業管理服務合約；或(ii)若合約不帶任何自動續期條款，前期管理合約的訂約方可磋商將服務延期。我們將與物業開發商訂立新物業管理服務合約。

下表載列於2019年6月30日就我們訂約管理的物業訂立的物業管理服務合約之屆滿時間表：

	合約建築面積	物業管理服務合約數目
	(千平方米)	
不設固定期限的物業管理服務合約[(1)]	16,308	66
於下列日期屆滿的有固定期限的物業管理服務合約		
截至2019年12月31日止年度	–	–
截至2020年12月31日止年度	582	2
截至2021年12月31日止年度	180	1
總計	17,070	69

附註：

(1) 不設固定期限的物業管理服務合約一般為與物業開發商訂立的前期管理合約。一旦成立了業主委員會，並訂立新物業管理服務合約後，前期管理合約將自動終止。由於我們未能預料住宅物業何時成立業主委員會，我們將此等與物業開發商訂立的前期管理合約視為不設固定期限的合約。

於2016年、2017年及2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們的物業管理服務合約的續約率(即於相關期末生效的物業管理服務合約數目除以於同期存在的物業管理服務合約數目)分別為95.2%、100.0%、100.0%及100.0%。於2016年，為重新分配資源至盈利能力更高的委聘工作，並優化物業管理組合，我們終止兩處產生虧損的物業的兩份物業管理服務合約。在該兩份合約中，一份合約有關位於山東省城陽區的一處住宅物業。於2016年、2017年及2018年及截至2019年6月30日止六個月，該份終止合約應佔收入分別約為人民幣898,000元、零、零及零，而同期毛利則分別為人民幣243,000元、零、零及零。另一份合約有關位於山東省李滄區的一處住宅物業。於2016年、2017年及2018年及截至2019年6月30日止六個月，該份終止合約應佔收入分別約為人民幣958,000元、人民幣13,000元、人民幣17,000元及零，而同期毛損則分別為人民幣1,044,000元、人民幣6,000元、零及零。於2017年及2018年，我們就李滄項目確認收入，乃主要由於我們向欠繳物業管理服務費的若干業主收回小額物業管理服務費。於往績記錄期，除我們終止的該兩份服務合約外，業主或業主委員會概無終止任何物業管理服務合約。根據中國法律，業主可按多數票結果委聘或解僱物業管理服務供應商，該等業主人數須佔業主總數的大多數，並擁有佔相關物業總面積的大多數。於往績記錄期，我們未曾於業主委員會成立後未能與其訂立新的物業管理服務合約。然而，我們不能保證我們能於業主委員會成立後成功與其訂立新的物業管理服務合約。詳情見「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們可能無法按有利條款或完全無法取得新訂或重續我們現有的住宅物業管理服務合約」。

下表載列於所示期間(i)物業開發商與我們訂立的前期管理合約；及(ii)業主委員會與我們訂立的物業管理服務合約的應佔收入、毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度									截至6月30日止六個月					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019年		
	收入	毛利	毛利率	收入	毛利	毛利率	收入	毛利	毛利率	收入	毛利	毛利率	收入	毛利	毛利率
	人民幣元	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*人民幣元*	*%*
												(未經審核)			
							(除百分比外均以千計)								
前期管理合約[1]	114,914	16,544	14.4	168,889	22,554	13.4	207,877	30,116	14.5	107,115	16,260	15.2	121,423	15,257	12.6
物業管理服務合約[2]	9,553	962	10.1	11,730	1,720	14.7	12,890	1,366	10.6	5,901	353	6.0	6,474	629	9.7
總計	124,467	17,506	14.1	180,619	24,274	13.4	220,767	31,482	14.3	113,016	16,613	14.7	127,897	15,886	12.4

附註：

(1) 廈門項目包括三部分，廈門寶龍中心、廈門御湖及廈門寶龍一城，其中僅有廈門寶龍中心擁有業主委員會。由於有關該三部分的服務成本不可進一步劃分，我們於計算應佔前期管理合約的毛利及毛利率時計入廈門項目全部三部分的的收入及服務成本。

(2) 指我們與業主委員會就晉江及太倉項目所訂立的合約。

業主委員會與我們訂立的物業管理服務合約應佔毛利率由2016年的10.1%增至2017年的14.7%，惟於2018年減至10.6%，主要由於晉江項目包括若干階段，及我們就晉江項目某階段(於2017年完工及交付)提供的交付前籌備服務及垃圾處理服務收取約人民幣770,000元的服務費。業主委員會與我們訂立的物業管理服務合約應佔毛利率由截至2018年6月30日止六個月的6.0%進一步增至截至2019年6月30日止六個月的9.7%，乃主要由於我們不斷著力為公共區域及廣告位尋求租戶。業主委員會與我們訂立的物業管理服務合約應佔毛利率由2018年的10.6%輕微減少至截至2019年6月30日止六個月的9.7%，主要由於我們服務成本上升。

其他增值服務

為方便及滿足在管物業業主及住戶的日常所需，我們透過提供住宅物業管理服務與客戶進行日常接觸及互動，以提供其他增值服務。我們的其他增值服務主要包括(i)交付前籌備及垃圾處理服務；(ii)公共區域及廣告位管理服務；及(iii)停車場管理服務。

於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，其他增值服務所得收入分別為人民幣29.8百萬元、人民幣32.1百萬元、人民幣39.0百萬元及人民幣19.8百萬元，分別佔住宅物業管理服務分部收入的約23.9%、17.7%、17.6%及15.5%。

交付前籌備及垃圾處理服務

我們向物業開發商提供交付前籌備服務，包括制定資源分配計劃以及協調向業主交付物業。我們亦向業主提供垃圾處理服務。

公共區域及廣告位管理服務

公共區域屬全體業主共有。一般而言，我們根據物業管理服務合約或按照中國法律規定取得相當人數的業主同意後獲授權代表業主出租公共區域。我們協助業主租賃公共區域及廣告位並根據相關合約規定的比例收取部分收入。我們亦利用在管社區的公共區域組織社區活動並向第三方商戶收取費用。我們相信，該等活動有助我們與住戶之間有更好的連繫並營造更友好的社區。

停車場管理服務

我們為在管物業公共區域內的停車位提供停車場管理服務。該等服務包括(其中包括)租賃停車場位、日常安保及清潔服務。就停車場管理服務而言，我們按照相關合約規定收取泊車費。

我們的數字化工作

為了降低我們對勞動力的依賴，提高我們的整體運營效率及競爭力，我們透過一連串數字化工作，專注發展技術解決方案及實施主要業務運營自動化。下表載列有關我們管理數字化工作的里程碑：

年份	里程碑
2006年	我們推出PD平台，以實現部分業務運營自動化。
2015年	我們推出專為消費者使用的第一代數字平台「寶龍滴滴卡」移動應用程式，以增強我們與消費者之間的溝通。
2018年	• 我們建立「創想實驗室」，以進行創新、試驗及實施數字化工作。 • 我們將PD平台提升至PM系統，用以整合我們的財務管理及業務運營職能。 • 我們與騰訊控股有限公司的附屬公司騰聞結為戰略合作夥伴，共同開發「寶龍悠悠」及「寶龍商+」微信小程序。此外，為了提升效率，我們與騰聞共同建立先進的技術平台，無縫整合該等微信小程序及PM系統。 • 我們與騰聞形成戰略關係，並成立一間合資企業，利用其強大的技術背景及支援，讓我們加快數字化工作以及為客戶提供更佳的綜合線上線下服務。

經過多年致力開發及運用技術解決方案以提供商業運營服務，我們已建立一個綜合線上生態系統，該系統將我們所有內部業務運營及財務管理系統融合，同時能夠記錄數據作進一步利用及分析。於2019年，我們獲得「中國智慧房產影響力排行榜」頒發的「中國地產數字化領軍企業獎」，彰顯了我們於此領域的市場領先地位。

以PM系統為基礎的綜合線上生態系統

我們致力維持高營運管理標準，並已開發強大的資訊技術能力。我們利用資訊技術系統規劃及管理預算、人力資源、物業管理及財務報告，從而提高我們的運營效率。

早在2006年，我們開始開發切合商業運營與物業管理服務市場的自動化系統。我們其後推出PD平台整合多個業務運營範疇，包括(其中包括)租戶招攬、物業租賃及項目管理。在2018年，我們將PD平台提升至PM系統，提供更為先進的系統，整合我們的財務管理及業務運營職能。

為了進一步加強數字化服務的功能及技術支援，並與市場內的技術同步發展，於分拆前，寶龍集團已於2018年與騰聞訂立戰略合作框架協議，據此，我們將成立一間合資企業，並與騰聞合作，推出「鈕扣計劃」。戰略合作框架協議載列有關合作的若干詳情，主要包括(其中包括)合約期、保密條款、訂約雙方的權利及義務及終止條款。作為此計劃一部分，我們根據PM系統建構了綜合線上生態系統，透過多個數字平台連接消費者、租戶及業主，包括透過「寶龍悠悠」微信小程序連接消費者、透過「寶龍商+」微信小程序連接租戶以及AMP系統連接業主。PM系統乃此綜合線上生態系統的基礎一環，連接該三個主要數字化平台。其不僅具備覆蓋內部財務管理及業務運營職能的傳統辦公室自動化系統，同時亦提供用以接收外來資料作更深入分析的接口。我們計劃今後繼續投放資源於數字化發展及優化我們的綜合線上生態系統，包括使用全球發售的所得款項。詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。下圖闡述綜合線上生態系統並展示PM系統與該三個數字化平台的關係：

下文載列有關PM系統、AMP系統、「寶龍悠悠」及「寶龍商+」微信小程序的若干資料：

PM系統

我們就管理數字化所作的努力可追溯到2006年首次推出PD平台之時。PD平台其後於2018年升級為目前的PM系統，用以整合財務管理及業務運營職能。我們的PM平台對提供商業運營服務至關重要。該平台整合了五套子系統，包括項目管理子系統、租戶招攬及租賃管理子系統、運營及市場營銷子系統、工程規劃及管理子系統，以及成本管理及招標子系統。下表載列各子系統的主要功能：

- 項目管理子系統讓我們能於零售商業物業開幕前監督商業運營服務的每個階段，包括市場定位、制定租戶及品牌組合計劃、追蹤租戶招攬的進度及籌備開幕儀式。

- 租戶招攬及租賃管理子系統就我們提供物業租賃服務的零售商業物業提供系統性管理，包括制定業務及品牌組合計劃、設定恰當的租金費率及監察合約簽署過程。

- 運營及市場營銷子系統讓我們實時分析及監管零售商業物業的多方面表現，包括(其中包括)客流量及銷售量。此外，系統將收費過程自動化，大幅提升我們的管理效益。

- 工程規劃及管理子系統，此系統就我們在管零售商業物業的日常維護及翻新情況提供系統性管理。

- 成本管理及招標子系統包含一個供應商庫，我們可於供應商庫展開線上招標程序，確保我們以合理成本挑選合資格供應商。

PM系統作為一個中央辦公室自動化平台，監督及管理我們零售商業物業多方面的運營及管理，並幫助我們提升運營效益及降低運營成本。此外，其更作為連接至其他平台(包括AMP系統、「寶龍悠悠」及「寶龍商+」微信小程序)的接口，組成一個綜合線上生態系統。

AMP系統

AMP系統是供業主用以監察其物業組合表現的系統。透過連接AMP系統至PM系統，我們能實時與業主分享收集自商業運營服務的所有業務數據。業主的資產管理團隊屆時將能自動監督、分析及追蹤該等數據並從業主的角度製作相關報告，以盡量提升其管理效率。

「寶龍悠悠」及「寶龍商+」微信小程序

為更好地改善數字化平台的用戶體驗並增加與PM系統的兼容性，我們與騰聞合作開發專為消費者而設的第二代平台「寶龍悠悠」微信小程序，其具備更佳的付款及資源技術支援，並為用戶提供較第一代移動應用程式「寶龍滴滴卡」更為強大的服務。下文載列我們認為「寶龍悠悠」微信小程序超越第一代移動應用程式的若干優勢：

- 微信接口：毋須下載或安裝微信小程序。用戶只須在微信中搜索「寶龍悠悠」或掃描二維碼，就可以立即使用小程序。
- 可及性：「寶龍悠悠」微信小程序具多種連接方式，讓更多消費者發現及使用我們的微信小程序，更可自動探測用戶位置，並作出適當建議。
- 簡單易用：簡單的用戶界面能為用戶帶來更佳體驗。
- 節省成本：微信小程序的開發成本低，開發周期短，市場測試靈活度高。上一代的功能大多可得以無縫轉移。
- 兼容性：騰聞開發的工具及軟件易於使用。例如，智能泊車工具讓用戶可使用微信支付繳付泊車費。此外，該工具亦可讓我們定製後續服務。
- 社交媒體的影響：透過口碑營銷，微信小程序可受惠於微信龐大用戶群，能夠使「寶龍悠悠」微信小程序於其他用戶間迅速傳播。

除專為消費者而設的「寶龍悠悠」微信小程序外，我們亦與騰聞合作開發專為租戶而設的「寶龍商+」微信小程序。下文載列「寶龍商+」微信小程序的若干優勢：

- 整合：「寶龍商+」微信小程序與我們的財務及業務運營系統無縫整合，讓租戶可於線上向我們繳付費用。
- 反饋與支援：透過該程序，我們可取得租戶的運營及銷售數據，並進一步協助彼等改善業務情況。
- 與「寶龍悠悠」兼容：透與「寶龍悠悠」微信小程序連接，我們擬設立更佳會員積分系統，整合租戶及會員，從而提升消費者忠誠度，並與租戶建立互惠互利的關係。

我們通過「寶龍悠悠」及「寶龍商+」微信小程序，致力將消費者、租戶及我們聯繫在一起。從微信小程序中收集的數據會在各方之間共享。從消費者的角度來看，微信小程序能讓他們(i)方便地獲得資訊，例如搜尋心儀的商店購物、尋找銷售折扣資訊及其他銷售活動；

(ii)使用其他服務，例如查看零售商業物業的地圖或支付泊車費；及(iii)管理會員積分及兌換禮品。從租戶的角度來看，微信小程序可讓其(i)推銷產品或服務，並將線上瀏覽轉為實際的線下銷售；(ii)更好地管理店舖，此乃由於全部運營數據均會記錄下來；及(iii)更容易提供售後服務，並最終吸引客人再度光臨店舖。就我們而言，從所有在管零售商業物業收集所得的運營數據會收集並儲存在我們的PM系統，使我們能分析及監管租戶的表現並及時提供反饋意見。透過查閱租戶的運營數據，我們可以制訂更佳的策略，管理與租戶的關係。我們計劃投入更多資源，包括使用全球發售的所得款項，以進一步提升我們的「寶龍悠悠」及「寶龍商+」微信小程序，以加強彼等的功能及提供更好的服務。詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

資訊科技系統及數字化平台監管規定及信息安全

根據國務院2000年9月25日發布並於當日生效以及於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，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，分為經營性互聯網信息服務和非經營性互聯網信息服務。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。互聯網信息服務被視為經營性或非經營性乃視乎所提供的互聯網信息服務是有償還是無償提供。詳情請參閱「監管概覽－對互聯網信息服務的法律監管－互聯網信息服務的監管」。據中國法律顧問所告知，(i)我們使用的微信小程序被視為「非經營性互聯網信息服務」，此乃由於客戶毋須支付我們提供的互聯網信息服務。我們並無從數字化平台取得任何收入；(ii)提供非經營性互聯網信息服務毋須取得增值電信業務許可證；及(iii)我們的線上業務不受相關中國法律法規下有關外資所有權的規限。

此外，我們的資訊科技系統及數字化平台收集用戶數據，包括姓名、性別、出生日期、電話號碼、地址及付款記錄、投訴以及維修及維護請求。我們已實施下列內部控制措施，提升信息安全：

- 我們已在系統中安裝防毒軟件，並不時升級有關軟件，定期進行檢查，以檢測病毒入侵情況。我們亦掃描所有外來數據，以確保其並無帶有病毒；

- 我們已採納定期系統檢查、密碼政策、用戶授權及批准、數據備份及數據恢復測試等程序來保護用戶數據；

- 我們已指定資訊科技部門頻密進行數字化平台及系統審查，確保用戶數據的收集、存儲及使用符合內部政策及適用法律法規。資訊科技部門負責限制僱員取得用戶資料的權力；及

- 我們已向僱員提供培訓，確保彼等知悉與保障用戶資料有關的內部政策。

銷售及市場營銷

我們的銷售及市場營銷團隊主要負責規劃和制定我們的整體市場營銷戰略、進行市場研究、協調我們的銷售及市場營銷活動，以吸引新客戶並維持和加強我們與現有客戶的關係、管理招標及磋商商業運營服務及住宅物業管理服務合約的條款相關的工作。我們的總部負責管理整體銷售及市場營銷戰略，而我們的地區附屬公司及分公司則負責在其各自的地區實施我們的銷售及市場營銷戰略。

我們已採取為以下各類切合客戶所需的銷售及市場營銷措施：

物業開發商

- ***保留集團***－於往績記錄期，我們大部分商業運營及住宅物業管理服務收入來自保留集團開發的物業。我們預期向保留集團開發的物業提供商業運營及住宅物業管理服務將繼續成為我們於可見未來穩定的收入來源。我們計劃與保留集團保持長期合作關係。

- ***獨立第三方***－我們將致力通過提供優質的服務擴展我們與獨立第三方的合作。我們旨在利用我們的廣泛行業網絡及提供綜合服務的能力吸引獨立第三方。

業主、住戶及租戶

我們向在管物業(包括商場及購物街等零售商業物業，以及住宅物業、服務式公寓及辦公大樓等其他類型的物業)的業主、住戶及租戶提供服務。就零售商業物業而言，我們會制訂每年的市場營銷計劃，總部負責在最重要節日期間進行推廣活動，而地區辦事處則會因應當地需要，推出各種市場營銷活動。我們旨在增加客流量及促進業主、租戶、零售消費者與我們之間的互動。我們亦透過在部分在管零售商業物業可用的數字化平台提供推廣活動，業盡快於2019年年底前推廣至所有物業。

與保留集團的關係

概覽

我們於1993年透過向保留集團提供配套物業管理支持開展業務，由於保留集團繼續在中國擴大其物業組合並成為零售商業物業的領先開發商，我們於2007年開始向保留集團提供商業運營服務。

零售商業物業的成功取決於多項因素，包括戰略位置、設計及佈局、廣泛的租戶組合、高效推廣及市場營銷策略。因此，零售商業物業開發商傾向於零售商業物業的早期開發階段委聘商業運營服務供應商，以進行各種前期市場研究及可行性研究及就土地收購、定位及零售商業物業的設計及布局決策提供支援。憑藉我們強勁的市場研究及定位能力及卓越的租戶招攬能力的優勢，同時熟知保留集團的戰略、業務目標及特定要求，保留集團於取得土地作開發零售商業物業前，一般會邀請我們就提供商業運營服務提交建議書。我們的建議書通常包括市場研究報告、服務的建議定價標準及有關預期租金收入的分析。保留集團的業務擴展、資產管理、財務及法律部等不同部門將從不同角度審閱該建議書，並就是否授予我們有關零售商業物業的商業運營服務合約作出最終決定。於保留集團遞交土地投標建議書前，我們透過提供前期市場研究及可行性研究，能夠協助彼等作出知情投資決定。於保留集團收購地塊後，我們將就零售商業物業的設計、定位、面積及租戶組合進行深入研究，並提供租戶招攬服務。我們相信，我們與保留集團悠久及緊密的合作關係乃對雙方而言均屬有利，並已助我們取得成功。

於往績記錄期內，我們向所有由保留集團開發的零售商業物業提供商業運營服務，並向大部分由保留集團開發的住宅物業項目、服務式公寓及辦公大樓提供住宅物業管理服務。保留集團於往績記錄期內是我們的最大客戶及最大供應商。根據弗若斯特沙利文的資料，商業運營服務供應商與屬同一最終控股股東下的物業開發商有密切合作關係乃屬行業慣例。於2019年、2020年及2021年，由保留集團開發並預期由我們管理的物業的估計總建築面積分別約為24.6百萬平方米、27.5百萬平方米及30.4百萬平方米，有關計算乃基於(i)現有合約；(ii)保留集團將交付的估計建築面積；及(iii)保留集團的開發計劃。此資料乃以我們的管理層之目前預期為基礎編製，其受各種風險、假設及不確定因素所限。我們預期繼續向保留集團提供服務及由提供該等服務產生收入。董事認為我們與保留集團目前的業務關係不大可能出現重大不利變動或終止。詳情見「與控股股東的關係—我們與保留集團的業務關係」。

我們致力透過向獨立第三方取得委聘以擴充業務。於往績記錄期，獨立第三方產生的收入佔我們的總收入百分比繼續增加。於2016年、2017年及2018年，獨立第三方產生的收入分別佔總收入約65.4%、78.7%及81.9%。截至2018年及2019年6月30日止六個月，獨立第三方產生的收入分別佔總收入約81.0%及86.0%。下表載列於所示期間按業務分部及按客戶類別劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元* (未經審核)	*%*	*人民幣元*	*%*
					(除百分比外均以千計)					
商業運營服務	628,250	83.4	792,363	81.5	979,631	81.6	463,989	80.4	621,162	82.9
同系附屬公司(1)	213,175	28.3	159,427	16.4	173,628	14.4	89,685	15.5	76,440	10.2
其他關聯方(2)	14,403	1.9	15,162	1.6	11,709	1.0	3,596	0.7	10,736	1.4
外部客戶(3)(4)	400,672	53.2	617,774	63.5	794,294	66.2	370,708	64.2	533,986	71.3
住宅物業管理服務	124,467	16.6	180,619	18.5	220,767	18.4	113,016	19.6	127,897	17.1
同系附屬公司(1)	32,892	4.4	32,325	3.3	32,515	2.7	16,215	2.8	16,834	2.2
其他關聯方(2)	–	–	–	–	–	–	–	–	1,146	0.2
外部客戶(3)	91,575	12.2	148,294	15.2	188,252	15.7	96,801	16.8	109,917	14.7
總計	752,717	100.0	972,982	100.0	1,200,398	100.0	577,005	100.0	749,059	100.0

附註：

(1) 指保留集團及受許健康先生控制的其他實體。
(2) 指保留集團的合資企業或聯營公司。
(3) 指獨立第三方。
(4) 包括商業運營服務分部項下向外部客戶提供的物業租賃服務所衍生的租金收入。

向保留集團開發的物業提供的服務

商業運營服務

於往績記錄期內，我們向由保留集團開發的物業提供商業運營服務，包括(i)市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務；(ii)商業運營及管理服務；及(iii)物業租賃服務。於往績記錄期內，我們大部分商業運營服務分部收入來自由保留集團開發的物業。

下表載列於所示日期我們的合約建築面積，以及於所示期間按開發商類別劃分提供商業運營服務所得收入：

	於12月31日／截至該日止年度									於6月30日／截至該日止六個月		
	2016年			2017年			2018年			2019年		
	合約建築面積	收入		合約建築面積	收入		合約建築面積	收入		合約建築面積	收入	
	平方米	*人民幣元*	*%*	*平方米*	*人民幣元*	*%*	*平方米*	*人民幣元*	*%*	*平方米*	*人民幣元*	*%*
	(除百分比外均以千計)											
由下列各方開發的物業：												
保留集團[1]	5,546	594,425	94.6	5,705	722,980	91.2	5,999	881,336	90.0	6,602	563,409[4]	90.7
合資企業[2]	395	29,769	4.8	395	36,753	4.7	585	44,962	4.6	585	29,940	4.8
獨立第三方[3]	244	4,056	0.6	335	32,630	4.1	335	53,333	5.4	335	27,813	4.5
總計	6,185	628,250	100.0	6,435	792,363	100.0	6,919	979,631	100.0	7,522	621,162	100.0

附註：

(1) 指由保留集團開發的物業，以及由保留集團與獨立第三方(保留集團持有控股權益)共同開發的物業。

(2) 指由保留集團與獨立第三方成立的合資企業(惟並無控制權)開發的物業。該等物業包括天津寶龍廣場、蕭山寶龍廣場、揚州寶龍廣場及臨安青山湖寶龍廣場。

(3) 指由獨立第三方開發及擁有的物業，或保留集團或本集團皆無擁有任何所有權權益的物業。該等物業包括下沙國資寶龍天地、義烏寶龍廣場、涪陵寶龍廣場及江油寶龍廣場。下沙項目包括兩處獨立零售商業物業，即由保留集團擁有的下沙寶龍廣場及由獨立第三方擁有的下沙國資寶龍天地。向下沙項目提供商業運營及管理服務所產生收入無法進一步細分為下沙寶龍廣場及下沙國資寶龍天地兩部分，主要因為該兩處獨立物業因地點鄰近均由同一團隊管理，而我們並無就各物業所收取的收入或所產生的成本另行存置記錄。因此，下沙國資寶龍天地所產生收入部分已計入下沙項目及由保留集團開發的物業所產生收入。

(4) 截至2019年6月30日，我們於截至2019年6月30日止六個月訂約提供商業運營服務的四處零售商業物業尚未對收入有貢獻。有關詳情，請參閱「－零售商業物業組合－尚未開業且尚未對收入有貢獻」。

儘管由保留集團開發的物業所得商業運營服務收入絕對值從2016年的人民幣594.4百萬元增加至2017年的人民幣723.0百萬元，並進一步增加至2018年的人民幣881.3百萬元，惟由保留集團開發的物業所得收入佔商業運營服務收入的百分比由2016年的94.6%減少至2017年的91.2%，並進一步減少至2018年的90.0%。於2016年至2018年，向由保留集團開發的物業提供商業運營服務所得收入部分整體出現下行趨勢，說明我們能夠減少依賴保留集團，其乃主要由於我們透過輕資產業務模式不斷努力尋求與獨立第三方合作所致。有關詳情請參閱下文「業務－業務戰略－繼續透過輕資產業務模式複製我們的成功經驗至選定物業」及「－我們努力物色與獨立第三方的市場機遇」。我們預期向由保留集團開發的物業提供商業運營服務所得收入佔商業運營服務收入的百分比將於2019年進一步減少。

住宅物業管理服務

於往績記錄期內，我們亦向由保留集團開發的物業提供住宅物業管理服務，包括(i)預售管理服務；(ii)物業管理服務；及(iii)其他增值服務。於往績記錄期內，我們大部分住宅物業管理服務分部所得收入來自由保留集團開發的物業。

下表載列於所示日期我們的合約建築面積及在管建築面積，及於所示期間按開發商類別劃分的住宅物業管理服務的收入：

	於12月31日/截至該日止年度												於6月30日/截至該日止六個月			
	2016年				2017年				2018年				2019年			
	合約建築面積	在管建築面積	收入		合約建築面積	在管建築面積	收入		合約建築面積	在管建築面積	收入		合約建築面積	在管建築面積	收入	
	平方米	*平方米*	*人民幣元*	*%*	*平方米*	*平方米*	*人民幣元*	*%*	*平方米*	*平方米*	*人民幣元*	*%*	*平方米*	*平方米*	*人民幣元*	*%*
	(除百分比外均以千計)															
由下列各方開發的物業：																
保留集團[1]	9,610	8,732	121,695	97.8	11,524	9,387	174,293	96.5	14,016	9,883	213,955	96.9	16,082	10,248	123,897	96.9
合資企業[2]	324	324	2,772	2.2	467	324	6,326	3.5	776	324	6,812	3.1	988	324	4,000	3.1
總計	9,934	9,056	124,467	100.0	11,991	9,711	180,619	100.0	14,792	10,207	220,767	100.0	17,070	10,572	127,897	100.0

附註：

(1) 指由保留集團開發的物業，以及由保留集團與獨立第三方(保留集團持有控股權益)共同開發的物業。

(2) 指由保留集團與獨立第三方成立的合資企業(雙方均無擁有有關合資企業控制權)開發的物業。該等物業包括天津于家堡、蕭山、揚州、寧波、晉江新塘及舟山普陀的項目。

由保留集團開發的物業所得住宅物業管理服務收入絕對值從2016年的人民幣121.7百萬元增加至2017年的人民幣174.3百萬元，並進一步增加至2018年的人民幣214.0百萬元，由保留集團開發的物業所得收入佔住宅物業管理服務收入的百分比由2016年的97.8%減少至2017年的96.5%，其後增加至2018年的96.9%。我們預期由保留集團開發的物業所得收入佔住宅物業管理服務收入的百分比將於2019年進一步減少。有關詳情請參閱下文「－我們努力物色與獨立第三方的市場機遇」。

保留集團於當中有權力及能力委聘或解僱服務供應商的業務所得收入

在商業運營服務市場中，業主於提供商業運營服務方面一般有權力及能力委聘或解僱服務供應商。於往績記錄期，保留集團普遍擁有本集團管理的商業物業的大部分零售單位或店舖，並已委聘我們為彼等擁有的商業物業提供商業運營服務。保留集團開發的商業物業的若干零售單位或店舖出售予個別業主。該等個別業主於購入前一般會考慮商業運營服務供應商能否符合彼等對物業租賃服務的要求。個別業主有權力及能力就向彼等提供的物業租賃服務委聘或解僱服務供應商。然而，選定零售商業物業管理服務及其

他增值服務供應商時，個別業主只能於彼等共同擁有該等商業物業的大多數零售單位或店舖的情況下方能委聘或解僱服務供應商。倘保留集團擁有商業物業的大多數零售單位或店舖，則保留集團就提供零售商業物業管理及其他增值服務方面有權力及能力委聘或解僱服務供應商。

在我們的住宅物業管理服務分部下，個別業主在購置物業時選擇住宅物業管理服務供應商，並有權聘用或解僱該服務供應商。誠如中國法律顧問告知，根據適用的中國法律，倘獲擁有過半數物業總面積及佔業主總人數過半數的業主投票贊成，有關業主可以召開業主大會，以透過業主委員會批准委聘或解僱物業管理服務供應商。業主委員會可透過招標程序僱用新住宅物業管理服務供應商，或根據具體標準(包括服務條款及條件、質素及價格等)選用一家物業管理公司。於成立業主委員會前，業主可行使權利以類似方式投票聘用或解僱服務供應商。

於2016年、2017年及2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們自保留集團有權委聘服務供應商的業務所得收入分別約為人民幣511.0百萬元、人民幣554.1百萬元、人民幣659.5百萬元及人民幣448.9百萬元，包括(i)(a)市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務；(b)商業運營及管理服務；及(c)向保留集團開發的物業提供的預售管理服務及其他增值服務；及(ii)向保留集團擁有的物業提供的物業管理服務所得收入，分別佔總收入約67.9%、56.9%、54.9%及59.9%。2016年至2018年間的減幅乃主要由於(i)(a)個別業主擁有的商業物業建築面積增加；及(b)我們向個別業主提供的租戶招攬服務收入增加及我們卓越的租戶招攬能力，導致物業租賃服務所得收入增加；(ii)個別業主擁有的住宅物業建築面積增加；及(iii)獨立第三方開發的物業的建築面積增加所致。2019年的增幅乃主要由於自2019年1月1日以來停車位管理服務以及公共區域及廣告位管理服務採用新業務模式，導致收入確認基準由淨值變更為總值。相應地，於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，我們自個別業主或獨立物業開發商有權委聘服務供應商的業務所得收入分別約為人民幣241.7百萬元、人民幣418.9百萬元、人民幣540.9百萬元及人民幣300.2百萬元，佔總收入分別約32.1%、43.1%、45.1%及40.1%。

基於我們目前向若干物業開發商提供商業運營服務及於2020年及2021年收購數家中小型物業開發商的計劃，其詳情載列於「我們努力物色與獨立第三方的市場機遇」一段，由保留集團及其合資企業或聯營公司於截至2021年12月31日止三個年度將交付的物業合約建築面積及本集團現有業務合約及現有業務模式，預期於截至2020年及2021年12月31日止年度保留集團有權委聘服務供應商的業務所得收入佔我們的總估計收入的百分比將分別逐步下跌至約57%及55%。上述預期百分比乃以我們的現行業務計劃及管理層之目前預期為基礎編製，其受各種風險、假設及不確定因素所限。

向保留集團採購

於商業運營服務分部下，我們向保留集團租賃若干停車場、廣告位及公共區域以提供其他增值服務。由於該等安排的緣故，於2016年、2017年以及2018年及截至2019年6月30日止六個月，向我們單一最大供應商保留集團的採購額分別佔我們總採購額的4.2%、6.2%、7.2%及23.2%。有關詳情請參閱「業務－供應商」。

我們努力物色與獨立第三方的市場機遇

我們已具備強勁的零售商業物業運營及管理專長，其中包括(i)強大的市場研究及定位能力；(ii)龐大的品牌庫支持出色的租戶招攬能力；及(iii)卓越的商業運營及管理能力。有關詳情請參閱「－我們的優勢」。我們相信有關專長將令我們獲得更多與獨立第三方的市場機遇。此外，我們的業務並非屬資本密集型，故我們利用此輕資產業務模式，積極物色管理由獨立第三方開發或擁有的物業的市場機遇。透過向獨立第三方提供商業運營服務，我們已能夠協助該等人士提升其零售商業物業的價值及改善彼等的表現。例如，一處位於重慶市涪陵區的零售商業物業原先由開發商的商業運營服務團隊以其自家品牌管理。此處零售商業物業並無如期開業，原因是出租率未能達到預期的水平。我們後來於2016年8月與此處零售商業物業的開發商訂約，內容有關以「寶龍廣場」品牌運營及管理此處物業。我們進行市場研究及分析，以有關零售商業物業的定位、租戶及品牌組合制訂最佳規劃，並根據有關規劃為有關零售商業物業物色及招攬租戶。此處零售商業物業於2017年12月成功開幕，開幕時出租率達97.3%。於2017年7月，我們與同一名開發商就其另一處位於四川省江油市的零售商業物業訂約。此處零售商業物業於2018年11月成功開幕，開幕時出租率達88.3%。此外，於2016年6月，我們與一名沒有自家商業運營服務團隊的開發商就一處位於浙江省義烏市的零售商業物業訂約。此處零售商業物業於2017年11月開幕，開幕時出租率達100.0%。

我們已設立業務拓展部，其負責透過政府刊物、內部轉介及外部市場營銷活動物色由獨立第三方開發或擁有的潛在項目。我們計劃持續利用該四個品牌的市場認受性(該四個品牌已由我們與保留集團共同開發，並獲關連人士寶龍集團發展向我們授予許可)，尋求未來與獨立第三方合作的機會。我們會考慮我們訂約提供的服務範圍，並決定我們會否以該四個品牌的其中之一個品牌管理及運營零售商業物業。倘我們與獨立第三方訂約提供全面的綜合商業運營服務，尤其是商業運營及管理服務，並需建立專門提供該等服務的團隊，我們通常會以該四個品牌的其中之一個品牌管理有關零售商業物業。倘我們於零售商業物業開始運營前獲獨立第三方委聘並訂約提供市場研究及定位服務，但並非商業運營及管理服務，或於零售商業物業開始運營後獲獨立第三方委聘並訂約提供若干商業運營及管理服務且需分配有限資源以提供該等服務，我們通常不會允許物業開發商或業主使用我們的品牌，因此該名業主或物業開發商將繼續使用現有品牌名稱。此外，我們會否以該四個品牌的其中之一個品牌管理由獨立第三方開發或擁有的零售商業物業乃視

乎我們與該名獨立第三方的磋商及最終商業安排。根據弗若斯特沙利文的資料，第三方開發商或業主與領先的商業運營服務供應商協定使用服務供應商的品牌經營及管理由該名第三方開發商或業主開發或擁有的零售商業物業，在中國乃屬行業慣例。這主要是因為領先的商業運營服務供應商可利用其品牌及專長為該零售商業物業招攬租賃承擔及吸引客流，兩者皆對零售商業物業的成功至關重要。於2014年，我們開始向由獨立第三方擁有的零售商業物業提供商業運營服務。截至2019年6月30日，我們四處在管零售商業物業乃由獨立第三方開發或擁有。

就商業運營服務而言，自2019年6月30日起至最後實際可行日期，我們已進一步訂約為由獨立第三方開發或擁有的三處零售商業物業提供全方位的綜合商業運營服務，總合約建築面積約為183,000平方米，以及為由獨立第三方開發或擁有的三處零售商業物業提供市場研究、定位及其他顧問服務，總合約建築面積約為458,000平方米。此外，於2019年6月11日，我們與一名獨立第三方就一處零售商業物業訂立一份諒解備忘錄，估計合約建築面積約為84,000平方米。自2019年6月30日起至最後實際可行日期，我們亦已就由獨立第三方開發或擁有的零售商業物業訂立七份諒解備忘錄，估計總合約建築面積約為599,000平方米。有關詳情請參閱「－商業運營服務－零售商業物業組合－籌備中的項目」。就住宅物業管理服務而言，我們已於2019年上半年設立十個區域管理辦事處，以把握物業管理項目或公司的潛在業務發展及收購機遇。我們與獨立第三方訂立前期管理合約，以提供住宅物業管理服務，內容有關五處住宅物業項目，總合約建築面積約為705,100平方米。有關詳情請參閱「－住宅物業管理服務－籌備中的項目」。

於最後實際可行日期，我們已訂約管理而由獨立第三方開發或擁有物業的總合約建築面積約為1.7百萬平方米。根據弗若斯特沙利文的資料，中國的房地產宏觀調控政策已局限純住宅物業的利潤率。此外，具備商業綜合體的住宅物業成為利潤率相對較高的產品組合。因此，物業開發商會開發商業綜合體作為住宅物業的配套。然而，大多數中小型物業開發商對商業綜合體缺乏充足管理經驗。為使其所開發的住宅物業有吸引的賣點並改善利潤率，物業開發商漸多傾向考慮委託具備豐富管理經驗的商業服務供應商，為其所開發的商業綜合體提供商業運營服務。因此，我們作為中國領先的商業運營服務供應商，曾有中小型物業開發商接觸我們，目的旨在委聘我們提供商業運營服務。此外，我們會繼續開拓運營和管理由獨立物業開發商所開發或擁有的物業的潛在商機，以擴大我們的項目組合。我們目前正對由獨立物業開發商擁有的若干物業進行內部盡職審查，並與有關獨立物業開發商就管理合約的條款進行磋商。我們預期於2020年或之前與若干獨立物業開發商達成協議。經計及(i)我們目前進行盡職審查的物業(以與有意委聘我們就彼等開發或擁有的物業提供商業運營服務的獨立物業開發商訂約及進行商業磋商)；(ii)我們戰略性收購及投資其他中小型商業運營服務供應商的計劃；及(iii)我們就獨立第三方開發或擁有物業的業務擴充發展計劃，預期該等物業的新合約建築面積於2020年及2021年年底或之前將分別達約1.7百萬平方米及3.0百萬平方米。我們目標為於2021年或之前與十處商業物業訂約，總建築面積約為840,000平方米。具體而言，委聘我們為重慶一處商業物業提供商業運營服務的物業開發商已接觸我們，表示有意於2020年委聘我們為重慶另一處商業

物業提供商業運營服務。此外，廈門的一項資產管理基金、一家國有物業開發商及一家公共交通服務公司(彼等並無自家商業運營團隊提供商業運營服務)已接觸我們以研究委聘我們為彼等將來開發及／或收購的商業物業提供長期商業運營服務的可能性。倘能與有關資產管理基金、國有物業開發商及公共交通服務公司達成有關協議，我們預期由獨立第三方開發或擁有的商業物業的新增訂約建築面積將增加約690,000平方米。我們目標為於2021年或之前動用全球發售所得款項收購一家中小型商業運營服務供應商，其在管面積約880,000平方米。我們仍處於發掘收購長三角數家中型商業運營服務供應商的初步階段。該等商業運營服務供應商現時管理不多於15處零售商業物業，在管建築面積約為1,000,000平方米。倘有關收購於上市後落實，我們預期總在管建築面積將增加約1,000,000平方米。有關戰略收購中小型商業運營服務供應商的詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。我們正對由獨立物業開發商開發的住宅物業進行前期盡職審查，當中部分正與該等獨立物業開發商就管理合約的條款進行商業磋商。基於市場上的住宅物業項目，我們預期由獨立第三方開發或擁有的住宅物業的住宅新增訂約建築面積將於2021年或之前增加約3.0百萬平方米。

考慮到(i)中國的商業運營服務市場的迅猛發展；(ii)我們在中國商業運營服務行業的領先地位以及我們強大的零售商業運營管理專長；(iii)我們提供住宅物業的物業管理服務的豐富管理經驗；(iv)我們透過輕資產業務模式將我們的成功經驗複製至由獨立第三方開發或擁有的零售商業物業的往績；(v)我們就於2019年訂約管理由獨立第三方開發或擁有的物業所進行的業務擴充的成果；(vi)我們全面的綜合商業運營服務；及(vii)我們策略性收購其他商業運營服務供應商的投資，我們相信已準備就緒，可把握潛在機會，實現上文所述關於運營及管理由獨立物業開發商開發的零售商業物業的目標。

客戶

我們擁有龐大、不斷增長且忠誠的客戶群，主要包括物業開發商、業主、業主委員會及租戶。下表載列我們各業務分部的主要客戶類型：

業務分部	主要客戶
商業運營服務	
• 市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務	業主及物業開發商
• 商業運營及管理服務	
– 租戶管理及收租服務	業主
– 零售商業物業管理服務	租戶
– 其他增值服務	業主、租戶及消費者

業務分部	主要客戶
• 物業租賃服務	租戶
住宅物業管理服務	
• 預售管理服務	物業開發商
• 物業管理服務	物業開發商、業主及業主委員會
• 其他增值服務	業主、租戶及住戶

於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，向我們五大客戶提供服務所得收入分別為人民幣269.9百萬元、人民幣233.8百萬元、人民幣246.4百萬元及人民幣113.1百萬元，分別約佔我們總收入的35.9%、24.0%、20.5%及15.1%。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，向我們最大客戶保留集團提供服務所得收入分別為人民幣246.1百萬元、人民幣191.8百萬元、人民幣206.1百萬元及人民幣93.3百萬元，分別約佔我們總收入的32.7%、19.7%、17.2%及12.5%。我們於往績記錄期與五大客戶的持續業務關係逾五年。與保留集團的交易構成關連交易。除保留集團外，我們於2016年的五大客戶之一揚州金輪寶龍置業有限公司(為我們主要股東寶龍控股之聯營公司，並由寶龍控股間接擁有約51%)為我們的關連人士，來自揚州金輪寶龍置業有限公司的收入為約人民幣5.8百萬元，佔2016年總收入的0.8%。除保留集團外，我們於截至2019年6月30日止六個月的五大客戶之一杭州展驤實業有限公司(為我們主要股東寶龍控股之聯營公司，並由寶龍控股間接擁有約50%)為我們的關連人士，來自杭州展驤實業有限公司的收入約為人民幣5.6百萬元，佔截至2019年6月30日止六個月總收入的0.7%。於往績記錄期內，除保留集團及保留集團的其他兩間合資企業或聯營公司(均為房地產開發商)外，我們的客戶均為獨立第三方。於最後實際可行日期，概無董事、股東、高級管理層成員、上述人士的緊密聯繫人或擁有我們5%以上已發行股本的任何其他本集團成員公司於我們任何五大客戶(保留集團除外)中擁有任何權益。於往績記錄期內，除保留集團外，主要供應商概非我們的客戶。

詳情請參閱本招股章程「關連交易」、「與控股股東的關係」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們大部分收入來自向保留集團(其於往績記錄期內亦為我們的單一最大客戶)所開發和／或擁有的物業提供的商業運營服務及住宅物業管理服務」。

供應商

我們已與大部分主要供應商建立長期的穩健業務關係。下表載列我們各業務分部的主要供應商類別：

業務分部	主要供應商
商業運營服務	
• 市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務	廣告及公關公司
• 商業運營及管理服務	提供清潔、安保、消防、盛事策劃及執行以及維修及維護服務的分包商及供應商以及業主
• 物業租賃服務	購物街單位的業主及若干商場的業主
住宅物業管理服務	
• 預售管理服務	提供清潔及園藝服務的分包商
• 物業管理服務	提供清潔及園藝服務的分包商
• 其他增值服務	提供維修及維護服務的分包商及廣告公司

於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，向我們五大供應商作出的採購額分別為人民幣36.1百萬元、人民幣57.3百萬元、人民幣76.3百萬元及人民幣98.1百萬元，分別約佔我們總採購額的13.9%、16.8%、19.3%及36.3%。向我們單一最大供應商(即保留集團)作出的採購額分別為人民幣10.9百萬元、人民幣21.0百萬元、人民幣28.5百萬元及人民幣62.7百萬元，分別約佔我們總採購額的4.2%、6.2%、7.2%及23.2%。我們的單一最大供應商保留集團作出的採購額百分比由2018年的7.2%增至截至2019年6月30日止六個月的23.2%，主要由於我們於截至2019年6月30日止六個月產生短期租賃開支，原因為我們自2019年1月1日起與保留集團更改有關停車場、公共區域及廣告位管理的安排。詳情請參閱「業務 — 業務模式 — 商業運營服務」及「財務資料 — 對比各期間經營業績－截至2019年6月30日止六個月對比截至2018年6月30日止六個月 — 服務成本」。

據我們所知，於最後實際可行日期，我們並無獲悉有任何資料或安排會導致我們與任何主要供應商終止關係。於往績記錄期內，除保留集團外，主要供應商亦概非我們的客戶。於2016年、2017年及2018年及截至2019年6月30日止六個月，來自單一最大供應商保留集團的採購額分別為人民幣10.9百萬元、人民幣21.0百萬元、人民幣28.5百萬元及人民幣62.7百萬元，分別約佔總採購額4.2%、6.2%、7.2%及23.2%。於往績記錄期內，我們向保留集團

租賃停車場，其後向消費者提供泊車服務。於往績記錄期內，保留集團亦為我們的單一最大客戶。於2016年、2017年及2018年及截至2019年6月30日止六個月，向保留集團提供服務所得收入分別為人民幣246.1百萬元、人民幣191.8百萬元、人民幣206.1百萬元及人民幣93.3百萬元，分別約佔向保留集團提供服務所得收入32.7%、19.7%、17.1%及12.5%。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，除保留集團外，所有主要供應商均為獨立第三方。於最後實際可行日期，據董事所知，董事、監事、其緊密聯繫人或擁有我們5%以上已發行股本的任何股東，均無於我們任何五大供應商中擁有任何權益(保留集團除外)。我們並無與五大供應商訂立任何長期協議。我們通常與供應商訂立一年期協議並每年續約。

甄選及管理供應商

我們保存有一份合資格供應商名單。我們每十二個月根據供應商的背景、資格及行業聲譽以及向我們提供的產品或服務品質對彼等進行評估。我們只會在地區辦事處推薦及評估其背景、資格及行業聲譽後，才會將之前未曾合作過的新供應商加入該名單。對於在國內運營的供應商，我們總部負責甄選過程；另一方面，我們的附屬公司負責甄選地方供應商。我們通常透過競爭招標過程聘用供應商。對超過若干金額的採購，我們自合資格供應商名單中甄選供應商，並向至少三名供應商發出招標邀請。我們透過考慮各種因素，包括其產品或服務的價格、質量及交付時間評估招標。

選定的供應商開始提供產品或服務後，我們將每年定期監控及評估其表現。倘選定的供應商連續幾年達到我們的預期標準，我們可能與該供應商訂立戰略合作框架協議。相反，倘選定的供應商多次表現不達標，我們可能自合資格供應商名單中刪除該供應商。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無與供應商產生重大糾紛，而可對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

分包

我們向分包商分包若干勞動密集型服務和專業或技術服務，主要包括清潔、安保、綠化、園藝、維修及維護服務，從而降低我們的運營成本、提高服務質量並將更多的資源集中用於管理，並提升運營的整體盈利能力。我們的分包商專門經營他們所從事的服務，因此可以高效的方式運營。於2016年、2017年及2018年及截至2019年6月30日止六個月，分包成本分別為人民幣112.3百萬元、人民幣147.6百萬元、人民幣174.1百萬元及人民幣103.4百萬元。於往績記錄期內，所有分包商均為獨立第三方。

管理分包商

我們時常對分包商表現進行監督和評估。預期項目經理定期巡視分包商的工作，並記錄任何發現的問題。倘分包商多次未能達到我們的標準，我們將與分包商終止合作，並另覓新分包商。我們亦已確立內部政策和程序，以管理有關分包商所提供服務被投訴的事宜。

分包協議的主要條款

一般而言，分包協議包括以下主要條款：

- *期限*－協議通常為期六個月至一年，可經相互同意後重續。我們根據服務質量，考慮續聘分包商。

- *服務範圍和標準*－分包協議載列分包商服務的範圍和預期標準，包括分包服務的覆蓋範圍。維修和維護升降機及消防系統等分包服務方面，我們可能指定預期質量標準和所需檢查類別。我們亦可能要求分包商遵守我們的內部政策，例如有關質量標準、安全、報告時間、制服和和禮儀指引。

- *我們的權利和責任*－我們一般有權利和責任監督和評估分包商。我們一般每月或每季支付分包費，視乎合約所訂明的規定。倘分包商未有遵守我們的服務範圍和標準，我們有權收取罰金。

- *分包商的權利和責任*－分包商負責遵照適用法律法規取得進行業務運營所需的所有執照、許可和證書，亦承諾根據相關分包協議規定的範圍、次數及質量標準提供服務。

- *風險分擔*－我們與分包商的僱員並不存在僱傭關係。分包商自行管理僱員，負責賠償其本身僱員提供訂約服務過程中遭受的人員受傷或財產受損，亦負責其本身僱員提供訂約服務過程中造成他方的人員受傷或財產受損等事宜。

- *採購原材料*－分包商負責採購向我們提供服務需要的所有原材料。維修維護如涉及更換零件，分包商須於採購前通知我們；倘零件更換價值低於若干金額，分包商自行負責支付相關成本。

- *分包費*－分包費一般每月支付，包括就採購材料產生的成本、勞工成本、設備維護成本、保險成本、稅項開支及分包商產生的其他雜項成本。

- *終止及續期*－我們定期監督及評估分包商的表現，倘分包商不遵守權責，重覆犯錯及如客戶多次投訴其服務，我們一般有權終止合約。一般於合約屆滿前30日事先書面通知建議續約。

質量控制

我們優先考慮服務的質量，認為質量控制是業務長期致勝的關鍵。我們有專責人員主要負責監控業務運營以實現質量控制，集中於維持質量標準、標準化內部政策及程序並監管有關標準得以遵守；該等人員在區域辦事處及總部進行定期抽查。

對服務的質量控制

我們已制定一套服務質量監控制度，包括一系列標準化的內部政策及程序。例如我們規定僱員和分包商在每輪定期檢查後填妥檢查核對表，記錄其所見所聞以及物業的最新狀況。我們亦擬定指導手冊，指導他們如何進行業務運營的若干方面，例如如何清潔停車場、浴室、升降機及其他公共區域等區域，以及如何維護和操作技術設施，例如升降機系統及消防設備。

對分包商的質量控制

我們通常會在分包協議中納入預期質量標準。我們定期評估分包商的表現，並在分包商的表現未能達標時要求其採取合適和必要的整改措施。倘分包商未有根據質量標準行事，我們保留權利收取罰金，並保留權利根據評估結果決定是否續訂分包協議。有關詳情請參閱本招股章程「－供應商－分包－管理分包商」和「－供應商－分包－分包協議的主要條款」。

反饋及投訴管理

在日常業務營運過程中，我們收取客戶對我們的服務提出的反饋及投訴。客戶可透過多個渠道，包括(其中包括)撥打我們的全國服務熱線或與物業管理項目駐場僱員溝通，向我們提出反饋及投訴。舉例而言，客戶的反饋及投訴可能與分包商服務不達標及財產受損有關。

我們已建立內部政策和程序來記錄及應對客戶反饋及投訴，並跟進客戶對我們回應的評價。這些內部政策和程序適用於我們所有物業管理項目。

於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，概無客戶投訴我們的服務致使對我們的經營或財務業績造成重大不利影響。

知識產權

於最後實際可行日期，我們為兩個商標的註冊所有人，我們相信其對我們的業務重要，並已在香港申請註冊七個商標。詳情見本招股章程附錄四「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團知識產權」一節。

我們與寶龍集團發展訂立商標許可協議許可使用或分授許可28個商標，據此，寶龍集團發展授予我們使用本招股章程附錄四「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團知識產權」一節所載商標的權利。詳情請參閱本招股章程「關連交易－(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－2.商標許可」一節。

此外，我們已註冊相信對業務運營意義重大的八個域名，詳情請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團知識產權」。

於最後實際可行日期，我們並無獲悉(i)我們對任何第三方的任何知識產權或任何第三方對我們的任何知識產權有任何侵權事項可能對我們的業務運營產生重大不利影響；或(ii)與第三方有任何有關知識產權的爭議。

獎項

下表載列於最後實際可行日期我們獲得的主要獎項和殊榮：

頒授獎項或殊榮日期	獎項或殊榮名稱	頒獎實體
2019年	中購聯2019年度購物中心行業優秀管理公司獎	中購聯購物中心發展委員會
2019年	年度商業地產優秀運營商	贏商網及中國體驗式商業地產發展論壇組委會
2019年	中國地產數字化領軍企業獎	中國智慧房產影響力排行榜
2019年	最佳品牌價值獎	中國融資
2019年	2018-2019年度商業地產卓越企業	商業地產金座標獎評選委員會及贏商網
2019年	廈門寶龍一城獲得商業典範榜樣	鳳凰網
2018年	廈門寶龍一城獲得2018年度星秀獎	中購聯購物中心發展委員會
2018年	廈門寶龍一城獲評為2018年度品質創新商業綜合體	第一財經
2018年	廈門寶龍一城獲得2018年度綜合運營優秀項目獎	人民網

競爭

根據弗若斯特沙利文的資料，領先的商業運營服務供應商一般與房地產開發公司關聯密切，房地產開發公司資本充裕，為零售商業物業的開發及建造、租戶招攬、營運及管理服務等提供顧問服務。此外，中國商業運營服務市場相對分散。於2018年，前五大公司佔中國商業運營服務市場的總在管建築面積約10.9%。另一方面，中國物業管理服務市場非常分散，大量競爭者提供可資比較的服務。於2018年12月31日，物業管理服務公司逾100,000間，提供住宅及非住宅物業的物業管理服務。

作為一間中國商業運營及住宅物業管理服務供應商，我們的競爭對手主要為大型國內、區域及本地商業運營及物業管理公司。我們乃少數領先的商業運營服務公司之一，憑藉多元化與差異化的零售商業物業以及競爭優勢，我們相信足可繼續在業內與對手競爭。此外，市場新晉公司或會面對品牌聲譽、資本要求、客戶關係、營運及管理能力、技術水平及人才等入行門檻，我們相信我們已克服此等方面的問題，今後亦如是。有關經營所在行業和市場的資料，請參閱本招股章程「行業概覽」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們面臨廣泛競爭且可能未能進行有力競爭及在營運上獲取盈利」。

環境及社會事宜

我們致力遵守適用環境保護法律法規經營業務，並已符合適用中國法律法規的規定標準實施相關環境保護措施。

鑑於我們業務的性質，我們認為我們毋須承擔重大的環境責任風險或合規成本。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無因違反中國環境法律而遭受任何重大罰款或處罰，我們亦無因違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。

我們已採納有關薪酬與解僱、平等機會、多元化、反歧視以及其他利益及福利的政策。

我們受有關職業健康及安全事宜的中國法律規限。我們向僱員提供處理特定緊急事件的培訓。於往績記錄期及於最後實際可行日期，我們並無遇過任何涉及人員受傷或財產受損的重大事件。除本招股章程披露者外，我們的中國法律顧問確認，我們已在各重大方面遵守所有適用勞工法律法規，董事確認往績記錄期內並不存在重大勞資糾紛或針對我們的勞工相關法律程序。

僱員

我們相信僱員的專長、經驗及專業發展推動我們業務成長。我們的人力資源部負責管理，培訓及招聘僱員。

於2019年6月30日，我們在中國共擁有4,842名全職僱員。下表載列按職能劃分的全職僱員人數及明細：

	僱員人數	佔總人數的百分比
總部	149	3.1%
人力資源及行政部	221	4.6%
財務管理部	416	8.6%
商業運營服務部	2,596	53.6%
住宅物業管理服務部	1,460	30.2%
總計	4,842	100.0%

下表載列於2019年6月30日按地理位置劃分的全職僱員明細：

	僱員人數	佔總人數的百分比
長三角	2,392	49.4%
中國東南部	706	14.6%
中國中西部	960	19.8%
環渤海經濟圈	784	16.2%
總計	4,842	100.0%

於最後實際可行日期，我們若干附屬公司的僱員已組織工會。我們的僱員並無透過工會或以集體談判協議的形式磋商彼等的僱傭條款。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們概無遭遇任何重大罷工或與僱員產生任何勞資糾紛，亦無自相關政府機關或第三方收到任何投訴、通告或頒令，而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

社會保險及住房公積金供款

根據中國相關法律法規，我們須為中國僱員對社會保險(包括養老、醫療、失業、工傷及生育保險)以及住房公積金作出供款。於往績記錄期內，我們的若干中國附屬公司並無為其僱員的住房公積金進行登記及／或全額繳納若干社會保險及住房公積金，主要由於主要在相關附屬公司及分公司負責有關事宜的人員並無全面理解我們運營地區所在的不同監管規定。有關詳情請參閱「－法律程序與合規－過往不合規事件」。

招聘

我們努力通過提供具競爭力的工資和福利、系統性的培訓機會及晉升機會，聘用有才能的僱員。

我們致力羅致行內的合資格人才，已設立詳盡的內部政策及程序，指導各階段的工作。例如，我們對於特定職位面試官的人選、如何進行電話面試、標準化的面試程序及面試提問等都有既定指引。

我們亦經常評定本身的招聘程序及職位簡介。我們一方面決定各管理層級的理想人選資質，亦致力聘用符合我們企業文化的人才。我們的招聘過程主要包括下列階段：

- *刊登招聘公告*。部門如需招人，向人力資源部提出所招聘空缺，由人力資源部負責招聘的人員在內部平台和外部平台刊登招聘公告，連同有關職位的簡介及所需履歷，有關平台包括線上和線下渠道，例如我們本身的網站、我們和保留集團聯合舉辦的校園招聘活動、獵頭公司、招聘海報及線上職位資料庫等。我們亦設有僱員中介推薦計劃，會對成功充當中介的僱員給予獎勵。

- *審閱履歷表*。人力資源部聯同招人部門參考內部指引，審閱申請書及履歷表。

- *面試*。我們從履歷表中揀選申請人進行面試，首輪面試以電話進行，次輪面試現場進行。完成面試後若干期間內向申請人給予反饋。

- *內部評估*。我們揀選人才後，在考慮我們的預算薪酬和申請人個人素質後，設定入職薪資；亦由負責管理新人招聘的部門開展內部審批工作。對於管理職位或更高級職位，我們進行背景搜尋。

- *聘用*。我們發送聘書，協助受聘的候任人員填報所需文件和進行迎新程序。

- *招聘後*。候任人員在接受入職培訓前，我們會聯繫他們，在試用期內亦保持緊密關注，協助他們適應新環境。

培訓與發展

我們認為僱員乃保障服務質量及客戶體驗之關鍵。作為我們保留和激勵人才長期努力之一部分，我們為員工提供職業發展前景及專業技能培訓。

此外，我們定期為各管理層提供培訓項目，根據我們的業務需求及長期戰略設計培訓項目。我們每年為僱員制定涵蓋業務運營中關鍵領域的課程，其中包括但不限於我們的企業文化及政策、特定職位所需技術知識、領導技能及有關服務性質的常規知識。

我們的培訓項目

我們為不同層級的職位制定了多層級培訓項目。該等項目的具體內容如下：

- *「潛龍計劃」*。我們的「潛龍計劃」管培生計劃乃為初級僱員制定，其中所有初級僱員乃通過校園招聘計劃受僱。我們提供的入門課程包括(其中包括)商業運營及物業管理服務市場的常規知識、客戶服務之差異化以及服務性質。我們相信「潛龍計劃」培訓項目能夠(i)推廣企業形象及影響力；(ii)對於和我們有共同核心價值的年青人員加以培訓；(iii)提供系統化培訓，為我們持續訓練人才；及(iv)優化管理團隊。以上各點有助我們培養精銳及忠誠的員工。

- *「飛龍計劃」*。我們的「飛龍計劃」培訓項目是為中層管理人員而設，提供包括(其中包括)有關零售商業物業管理個案研究、介紹我們的數字化工作、企業文化及人力資源管理、商場營運管理的高級課程。「飛龍計劃」培訓項目對此等方面進行深層次的討論。我們亦邀請眾多經驗豐富的講者，分享管理經驗，提供切合需要的課程，協助員工調節，在管理職位上取得成功。當中包括觀察其他標桿商場並從中學習等。

- *「臻龍計劃」*。我們的「臻龍計劃」培訓項目是為高級管理人員而設，旨在擴寬其視野，以便加強我們的整體管理質素。

- *「蛟龍計劃」*。我們的「蛟龍計劃」培訓項目是為持有博士學位的僱員而設，提供多個課程以加強其專業知識及管理能力，參加者將可透過在不同部門輪流學習和接受不同挑戰，發展全面技能。

我們已為促進僱員之成長及發展於培訓項目中引入提供指導、考核、反饋及評估程序。我們相信，我們的培訓項目結合在職學習，有助於我們的員工進步。

現金管理政策

我們設有銀行賬戶及現金管理系統，適用於管理所有附屬公司及分支機構於其日常業務過程中的現金流入及流出情況，詳情如下：

現金流量交易	現金處理政策及內部控制措施
與客戶支付商業運營及物業管理服務費、保證金、租金或服務費有關的現金流入	我們有專門負責現金收款的收銀員。他們會在發出收據之前核實收取的現金是否正確。我們要求於同日內記錄所有現金收款。
有關向客戶退回保證金或服務費及出具支票的現金流出	一旦收到客戶的退款請求，我們即開展內部批核程序。客戶須出示付款證明，並由收銀員按批核程序於核實付款證明真偽後進行退款。遺失付款證明的客戶可以通過填寫表格並進行身份驗證程序來報失。 我們允許客戶授權代表在他們無法親自辦理時為其收取退款。授權代表必須經過身份驗證程序及提供相關委託書。在處理任何退款賬單之前，我們的收銀員及客服人員必須簽字並確認，並記錄退款的所有理由。 我們追蹤支票及規定於出具每張支票時進行登記。我們的會計師及財務經理須每周檢查支票存根及作廢支票。我們亦每月在分支機構進行隨機檢查。
現金庫存及保證金	我們的附屬公司及分支機構一般不得手持現金超過人民幣10,000元。我們要求超額金額適時存入我們附屬公司及分支機構的銀行賬戶。我們的員工需要每周隨機檢查庫存中的現金結餘，我們亦指派會計人員不時檢查現金結餘及相關記錄以對賬日報表與線上銀行賬戶的結餘。我們的會計人員將報告、分析及解決他們發現的差異或其他問題，並記錄發現結果。總部將進行抽樣檢查以確保合規情況。

現金流量交易	現金處理政策及內部控制措施
	我們的會計師將於每月第五日前編製銀行往來調節報表。我們的財務經理負責對該報表的各分錄進行簽署及核證。我們的總部財務人員將每月檢查分支機構的現金結餘及銀行往來調節表。
將現金轉賬至我們的中心銀行賬戶或附屬公司及分支機構的銀行賬戶	我們通過支票、信用卡或借記卡支付及銀行轉賬等方式收取現金。我們的僱員必須核實主要付款及收到的支票的其他細節是否正確。他們還需要及時提交所有付款證明。在退款支票、信用卡及借記卡支付失敗以及銀行轉賬失敗等情況下，我們的僱員必須立即採取後續行動並採取措施解決此類問題。
將現金從我們的中心銀行賬戶或附屬公司及分支機構的銀行賬戶轉出	我們通常通過銀行轉賬或出具支票進行現金支付。我們指定特定人員為我們的業務留下空白支票簿及出具支票。他們必須盡快向我們的銀行報告任何遺失的支票簿或單一支票，並且保存已出具支票的詳細記錄，包括出具時間、支票號碼、金額及付款原因等細節。我們的政策亦為保存未出具支票的記錄，包括我們的人員出現文書錯誤的支票。
附屬公司及分支機構銀行開戶及管理	我們的附屬公司及分支機構必須遵守有關銀行開戶的內部政策及程序。彼等需要在開立任何銀行賬戶前填妥申請表格。我們的附屬公司及分支機構需要每月對賬及檢查銀行結餘。

於2017年，我們一家位於常州的附屬公司的一名前任僱員被揭發侵佔總額約人民幣13.4百萬元的資金。該名僱員於犯案時是我們的其中一名出納員。自2017年10月19日起至2017年12月29日，彼利用其職務之便，把公司資金非法轉讓到其個人賬戶，以購買線上彩票。該事件部分原因為缺乏嚴格政策及程序保障資金安全所致，主要包括(i)內部資金管理的批准過程不夠嚴格；(ii)電匯授權存取金鑰存放不當；及(iii)未有定期更改電匯授權的密碼。該名前僱員被控以侵佔資金刑事罪，其後定罪並判以監禁。法院勒令其歸還所有非法獲取的利益。由於該名僱員已花光所挪用的資金，我們未能向其追討有關資金。因此，我們於2017年確認資產挪用虧損人民幣13.4百萬元。詳情請參閱「財務資料－對比各期間經營業績－2017年對比2016年－行政開支」。該名前僱員過往或目前與我們、附屬公司、董事、股東、高級管理層或彼等各自的任何聯繫人概無任何關係(業務關係或其他)。

為防止同類事件再次發生，我們已採取補救措施，並透過下列各項完善有關資金安全的政策及流程：

- 透過雙重授權及指定項目財務經理監督付款轉賬，加強線上電匯過程的安全性；
- 加強電匯授權存取金鑰及密碼的保障；及
- 制定有關財務管理的內部政策，包括但不限於登記及追蹤出具的支票。

我們已委聘一間獨立顧問公司作為我們的內部控制顧問(「**內部控制顧問**」)，以審閱我們就應對盜用公款及上述政策及流程所採取的補救措施。內部控制審閱的工作範圍乃由我們、獨家保薦人及內部控制顧問協定。內部控制顧問並無提出任何進一步推薦意見。

經考慮以上所述，我們的董事認為，且獨家保薦人亦認同，我們就資金安全的強化內部控制措施屬充足及有效。

保險

於往績記錄期，我們為部分僱員購買意外保險。我們明確要求分包商與其僱員建立僱傭關係，且我們的分包商負責賠償其自身僱員於提供服務期間遭受的人身或財產損害。

我們亦對第三方因我們的業務運營引起或與之相關而遭受的財產損失或人身傷害而購有責任保險。根據中國慣例，本公司並無投保任何業務中斷或訴訟的保險。董事相信現有保險範圍符合行業慣例，可為現有運營提供足夠保障。然而，概不保證本公司投購的保單足夠保障所有運營風險。有關詳情見本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們保險的承保範圍可能無法充分涵蓋有關業務風險」。

證書、牌照及許可證

我們須就業務運營取得並持有各類證書、牌照及許可證。誠如我們的中國法律顧問告知及我們的董事確認，於往績記錄期，我們已獲得相關監管機構授出就我們的業務經營於各重大方面所需的全部重要證書、牌照及許可證，且我們所有的證書、牌照及許可證於截至2019年6月30日均屬有效。我們須不時續領該等證書、牌照及許可證。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們在取得或重續業務運營所需的許可和執照方面並無遇上任何重大困難。

物業

自置物業

於2019年6月30日，我們並無擁有任何物業。

租賃物業

我們並無擁有任何自置物業。於最後實際可行日期，我們合共租賃總建築面積約為8,710平方米的三處物業，主要作為中國辦公室。於租賃該等物業的若干期間內，我們尚未根據中國法律及法規規定就該等租賃物業的租賃協議向當地房屋管理部門備案，主要由於有關業主並不合作。根據適用的中國法律及法規，租賃必須於房屋管理部門登記。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，相關政府部門並無向我們施加罰款或懲處。

於最後實際可行日期，我們已向相關政府部門辦妥所有租賃協議的備案。誠如中國法律顧問告知，過往未有備案不會令我們遭受任何懲處，也不會影響該等租賃協議的有效性。

為防止未有備案再次發生，我們已實施內部控制措施，包括(i)於訂立物業租賃協議前，取得相關物業業權證書的副本；(ii)與相關政府部門適時登記物業租賃協議；(iii)就租賃物業設立指引；(iv)保存記錄，其載有所有租賃物業的詳細資訊；及(v)倘未能取得物業的業權證書，則不准簽署物業租賃協議，以防止未來不合規事件。

我們免費佔用的物業

於最後實際可行日期，我們免費佔用(i) 40個商業管理辦事處，總建築面積約為16,547平方米，我們於該等物業提供商業運營服務；及(ii) 45個住宅物業管理辦事處，總建築面積約為16,205平方米，我們於該等物業提供住宅物業管理服務(「**該等安排**」)。我們佔用的商業管理辦事處之每名業主皆為該商業管理辦事處所在的零售商業物業之業主。我們佔用的住宅物業管理辦事處之每名業主皆為該物業管理辦事處所在的住宅物業之個別業主。我們根據該等安排不用繳付租金。

據中國法律顧問告知，就有關商業運營服務的該等安排而言，概無法律法規規定零售商業物業開發商須預留特定空間予提供商業運營服務專用。儘管如此，據弗若斯特沙利文確認，零售商業物業的業主或開發商在有關零售商業物業內指定空間作為商業運營服務供應商的辦公地點乃為行業慣例。有鑑於此，我們與業主或開發商訂立商業運營服務合約前，會考慮其會否免費向我們提供空間以作辦公用途。因此，據中國法律顧問確認，我們免費佔用及使用商業管理辦事處的相關依據是源自我們與業主或開發商訂立的商業運營服務合約，或業主或授權使用者提供的書面確認，因此並不構成中國法律及法規下的租賃。據中國法律顧問告知，該等物業的業主有法定權利或所需權力向我們授予使用有關物業的權利。

據中國法律顧問所告知，有關住宅物業管理服務的該等安排是根據中國的物業管理條例(「條例」)作出，據此，條例規定物業開發商在開發的物業預留若干空間供物業管理服務專用。有鑑於此，當我們與物業開發商訂立前期管理合約時，或與業主委員會訂立物業管理服務合約時，合約會訂明我們作為物業管理服務供應商有權免費佔用及使用作為提供物業管理服務專用的空間。因此，據中國法律顧問確認，我們免費佔用及使用住宅物業

管理辦事處的相關依據是源自我們與業主或開發商訂立的前期管理合約或物業管理服務合約，或業主或授權使用者提供的書面確認，因此並不構成中國法律及法規下的租賃。據中國法律顧問告知，該等物業的業主有法定權利或所需權力向我們授予使用有關物業的權利。

於最後實際可行日期，總建築面積約為1,859平方米的四個商業管理辦事處的業主並無向我們提供相關樓宇業權證書。我們獲中國法律顧問告知，由於該等物業的業主已同意(i)就樓宇業權缺陷產生的任何損失向我們作出彌償；及(ii)如我們被逼遷則向我們提供其他地點，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。

就搬遷風險等相關風險，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們於中國免費佔用若干物業」。

法律程序與合規

法律程序

我們可能會在日常業務過程中不時被牽涉進法律程序、仲裁或行政訴訟中。除下文所披露外，於最後實際可行日期，並無任何待決或威脅針對我們或任何董事提出的法律程序、仲裁或行政訴訟會對我們的財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

於往績記錄期，我們牽涉一宗法律程序，當中向我們提出金額約人民幣2.1百萬元的潛在索償，詳情載列如下：

法律程序的背景	法律後果及補救措施
於2019年1月2日，我們的一名租戶就合約糾紛於上海市閔行區人民法院向我們提出民事訴訟。該名租戶指稱我們未有就租賃物業進行所規定的餐飲業務環境影響評估，以致其於租賃該等物業後無法從事其餐飲業務。儘管我們其後承諾解決環境影響評估事宜，惟該租戶拒絕履行合約，並提起訴訟，要求終止合約及申索算定損害賠償金。上海市閔行區人民法院已於2019年4月1日進行首次庭審，案件目前正待原告申索的司法覆核結果方可舉行第二次庭審。原告申索包括(其中包括)終止合約、歸還及作出損害賠償約人民幣5.1百萬元。	根據我們就此案件委聘的訴訟律師的建議，經計及原告的共同疏忽後，我們認為我們或有責任可能作出約人民幣2.1百萬元的損害賠償。 我們已作出人民幣2.1百萬元的撥備，即倘我們敗訴而可能面臨的可能法律責任金額。我們相信此合約糾紛將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

過往不合規事件

除下列過往不合規事件外，董事並不知悉本集團於往績記錄期及最後實際可行日期有任何嚴重違反適用法律及法規的事宜：

不合規事件	不合規之理由	法律後果及潛在最高刑罰	已採取的補救及糾正措施
於往績記錄期，我們無法(i)為我們部分附屬公司及分公司的住房公積金辦理付款及繳存登記手續；及(ii)根據中國相關法律及法規的規定為我們的部分僱員向社會保險以及住房公積金作出全數供款。於2019年6月30日，我們就社會保險以及住房公積金供款的尚欠總額分別為約人民幣5.2百萬元及人民幣2.7百萬元。	此等不合規事件乃主要由於中國相關附屬公司及分公司早前負責此等事宜的員工並不完全了解我們經營所在地區的不同監管規定。此外，經董事作出合理查詢後所深知，我們的部分僱員不想參與社會保險以及住房公積金計劃，原因為彼等不想承擔彼等的供款部分。	就我們無法向社會保險以及住房公積金作出全數供款而言，根據中國相關法律及法規，中國相關部門可能(i)要求我們於指定期間支付尚欠社會保險供款，而我們可能須承擔相等於按每日延遲尚欠金額0.05%的滯納金。倘我們無法作出有關付款，我們可能須承擔尚欠供款金額一至三倍的罰則；及(ii)勒令我們於指定期間支付尚欠住房公積金供款，倘我們無法如此行事，中國相關部門可能向人民法院申請強制執行。 根據上文所載的中國相關法律及法規，於2019年6月30日，我們的潛在最高法律責任相等於社會保險以及住房公積金供款的尚欠總額及社會保險供款尚欠金額的滯納金的總和。 根據我們於2019年6月30日人民幣5.2百萬元的社會保險供款的尚欠金額，倘我們無法於指定期間作出規定付款，則我們面臨的潛在最高刑罰相等於社會保險供款尚欠金額的三倍。	董事相信有關不合規事件並不會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響，乃經考慮(i)誠如中國法律顧問所告知，我們須按相關部門的規定支付社會保險以及住房公積金供款的任何不足額的可能性偏低，而我們須面臨相關部門的重大行政刑罰的可能性偏低；(ii)於最後實際可行日期，我們並無接獲中國相關部門的任何通知，要求我們支付有關社會保險以及住房公積金的重大不足額或面臨刑罰；(iii)我們於往績記錄期及直至最後實際可行日期並無面臨任何重大行政刑罰；(iv)我們並不知悉有關社會保險以及住房公積金的任何重大僱員投訴或涉及與僱員的任何重大勞資糾紛；(v)我們已就2016年、2017年及2018年及截至2019年6月30日止六個月的社會保險以及住房公積金供款的不足額分別作出人民幣0.7百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣2.2百萬元的撥備；(vi)我們已自控股股東取得對因有關不合規事件所產生的任何申索、罰款及其他法律責任而向本集團作出彌償的彌償保證；及(vii)我們自2019年8月開始為僱員的社會保險及住房公積金作全數供款。 我們已設立內部控制政策，該政策規定全面遵守社會保障保險及住房公積金的有關法律及法規，我們亦將落實政策及避免日後的不合規事件。詳情請參閱「－風險管理及內部控制」。

風險管理及內部控制

本公司於營運過程中承擔各種風險。詳情見本招股章程「風險因素」。我們已為業務運營設立本公司認為充分的風險管理系統，連同相關政策及程序。我們風險管理的關鍵目標包括：(i)識別與我們營運有關的不同風險；(ii)評估及為所識別的風險排列優先次序；(iii)針對不同風險制定恰當的風險管理策略；(iv)監控及管理風險以及我們的風險承受水平；及(v)執行應對該等風險的措施。

董事會監督及管理與本公司業務相關的風險。我們已設立審核委員會，以檢討及監管財務報告程序及內部監控系統。審核委員會由三名成員組成，即伍綺琴女士(擔任委員會主席)、陸雄文博士及陳惠仁先生。有關該等委員會成員的資質及經驗，見本招股章程「董事及高級管理層」。

確保未來合規的內部控制措施

我們已委託獨立顧問機構作為我們的內部控制顧問(「**內部控制顧問**」)，以檢視我們為處理不合規事件所採取的補救措施以及額外措施以防「－法律程序與合規－過往不合規事件」所載不合規事件再次發生。內部控制檢視的範圍乃由我們、獨家保薦人及內部控制顧問協定。內部控制顧問並無提出任何進一步的建議。內部控制系統的要點包括下列各項：

為免有關(i)住房公積金付款及繳存登記；及(ii)社會保險及住房公積金供款的不合規事件再次發生，我們已實施下列經提升的內部控制措施：

- 我們根據勞動法及相關法規規定確立一連串有關社會保險及住房公積金的內部政策，以監控我們是否符合該等法律法規，包括但不限於住房公積金管理條例、勞動合同法實施條例及勞動人事爭議仲裁辦案規則；

- 我們已制訂內部政策規定總部的人力資源部與各附屬公司或分公司的人力資源人員確認有關住房公積金繳存登記及銷戶事宜以及收集相關資料以作記錄；

- 我們已制定內部政策，要求每間附屬公司或分公司的人力資源部人員根據地方法例及與供款基準相關的政策計算社會保險及住房公積金，並交予我們總部以作審批；

- 我們已確立內部程序以監控我們是否持續符合相關法律法規，包括(i)識別僱傭相關法律法規，例如社會保險及住房公積金、最低工資及個人入息稅方面的法律法規；(ii)指派人力資源經理監控並確保符合該等法律法規並查找任何相關的最新修訂；及(iii)在需要時委託外部法律顧問評估及規避不合規風險；及

- 倘國家政策出現變更，我們總部的人力資源部將通知附屬公司，並就實行社會保險及住房公積金政策提供培訓。

此外，我們繼續透過下列措施加強我們的內部控制系統：

- 董事及高級管理層於2019年8月8日出席有關上市規則相關規定及香港上市公司董事職務的培訓；

- 我們已委任溫海霞出任我們財務管理中心總經理及金紅出任聯席公司秘書，以確保我們遵守相關法律法規。有關彼等履歷之詳情，見「董事及高級管理層」；

- 我們已委任智富融資有限公司為我們的合規顧問，就遵守上市規則向我們提供建議；及

- 我們已採納不同政策，確保遵循上市規則，包括有關風險管理、持續關連交易及資料披露的規則。

經計及上述因素，董事認為我們經改善之內部控制措施就我們目前之業務環境而言屬足夠有效。

概覽

許健康先生、黃麗真女士、許華芳先生、施思妮女士及許華芬女士為家庭成員，當中許健康先生及黃麗真女士分別為許華芳先生及許華芬女士的父親及母親，而施思妮女士為許華芳先生的配偶。緊隨資本化發行及全球發售完成後，許健康先生(以其個人身份及透過天龍控股)連同其配偶黃麗真女士、許華芳先生(以其個人身份及透過Sky Infinity Holdings)連同其配偶施思妮女士及許華芬女士(以其個人身份及透過樺龍控股及萬通貿易)將合共擁有寶龍控股約65.32%股權。寶龍控股擁有寶龍維京控股的全部已發行股本，而寶龍維京控股擁有本公司經擴大已發行股本約67.50%，當中並無計及根據行使超額配股權可能發行的任何股份。因此，寶龍維京控股、寶龍控股、天龍控股、Sky Infinity Holdings、樺龍控股、萬通貿易、許健康先生、許華芳先生、許華芬女士、黃麗真女士及施思妮女士作為一組人士，且彼等各自(作為個人)將為上市規則項下的控股股東。

Credit Suisse Trust Limited(「**受託人**」)乃獨立專業信託管理機構及Sky Infinity Trust的受託人。Serangoon Limited及Seletar Limited乃由受託人成立的公司，擔任其代名人持有其於Sky Infinity Family的權益。此為受託人普遍採用的信託架構之一。Sky Infinity Family 乃受託人成立的中間控股公司，持有Sky Infinity Holdings的權益。許華芳先生並非Sky Infinity Family的董事，無權任免Sky Infinity Family的董事。根據Sky Infinity Family的組織章程細則，任免董事權利屬股東(即受託人)及其董事(即受託人提名的公司，與許華芳先生並無關連)所有，而非許華芳先生所有。因此，許華芳先生對於Sky Infinity Family並無任何實際控制權。與Sky Infinity Holdings(其為許華芳先生向Sky Infinity Trust注入的信託財產，由許華芳先生管理及控制)不同，Serangoon Limited、Seletar Limited 和 Sky Infinity Family 概非許華芳先生向Sky Infinity Trust注入的信託財產。受託人、Serangoon Limited、Seletar Limited 及 Sky Infinity Family各自為行政目的之用，以方便管理Sky Infinity Trust。

許華芳先生乃Sky Infinity Trust的創立人，其委任Sky Infinity Trust的初始受託人及初始保護人。彼有權就信託財產的投資事宜向受託人作出指示，而透過彼於Sky Infinity Holdings的控制權，彼於本公司擁有表決權及投資權。

寶龍維京控股、天龍控股、Sky Infinity Holdings、樺龍控股及萬通貿易各自為投資控股公司。寶龍控股及其附屬公司主要從事物業開發、物業投資及其他物業開發相關服務(「**保留業務**」)。

業務劃分

保留業務

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

下表載列本集團及保留集團於最後實際可行日期的主要業務營運：

公司名稱	主要業務營運
本集團	商業運營(包括有關保留集團及獨立第三方開發或擁有的購物街單位及商場的物業租賃服務)、物業管理及相關服務
保留集團	物業開發、物業投資及其他物業開發相關服務(包括有關保留集團擁有的購物街單位及商場的物業租賃服務)

鑑於本集團與保留集團的業務營運概無重疊，本集團業務與保留集團的業務之間有明確的劃分，董事認為本集團業務與保留集團的業務之間概無競爭。

我們的控股股東的其他業務

我們的控股股東之一許健康先生有於澳門投資下列的零售商業物業管理服務業務(「**非核心業務**」)，該等業務乃透過由許健康先生及／或其聯繫人擁有及／或控制的公司運營。該等公司儘管與我們的核心業務相關，惟不屬於我們的核心業務，故不屬於本集團的一部分。有關該等非核心業務的詳情如下：

名稱	註冊成立地點	股東	管理人	主要業務
彩龍投資發展有限公司(「**彩龍**」)	澳門	1. 寶龍集團發展有限公司(60%)，該公司由許健康先生及其聯繫人控制 2. 第一國際投資發展有限公司(40%)，該公司由獨立第三方控制	許健康先生、胡子俊先生、許華芬女士、楊永泰先生及蔡宏江先生	在澳門提供零售商業物業管理服務

名稱	註冊成立地點	股東	管理人	主要業務
寶龍國際物業管理有限公司(「**寶龍國際**」)	澳門	1. 許健康先生(55%) 2. 國景物業投資有限公司(45%)，該公司由獨立第三方控制	許健康先生、許華芬女士、胡子俊先生及楊永泰先生	在澳門提供零售商業物業管理服務

彩龍一直為澳門一間商場的租戶提供零售商業物業管理服務，商場內有約200間商舖、270個停車位及約34,000平方米在管建築面積。於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，彩龍的總收入分別為約2.32百萬澳門元(相當於約人民幣2.02百萬元)、約2.03百萬澳門元(相當於約人民幣1.77百萬元)及約2.33百萬澳門元(相當於約人民幣2.03百萬元)，彩龍的虧損淨額則分別為約237,000澳門元(相當於約人民幣206,664元)、約435,000澳門元(相當於約人民幣379,320元)及約391,000澳門元(相當於約人民幣340,950元)。

寶龍國際一直為澳門一條購物街的租戶提供零售商業物業管理服務，購物街內有約8間商舖、320個停車位及約9,000平方米在管建築面積。於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，寶龍國際的總收入分別為約5.73百萬澳門元(相當於約人民幣4.99百萬元)、約5.83百萬澳門元(相當於約人民幣5.07百萬元)及約5.90百萬澳門元(相當於約人民幣5.13百萬元)，寶龍國際的純利則分別為約96,000澳門元(相當於約人民幣84,000元)、約97,000澳門元(相當於約人民幣84,000元)及約144,000澳門元(相當於約人民幣125,000元)。

本集團亦會(i)於零售商業物業正式營運前的籌備階段向物業開發商或業主提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務；及(ii)於零售商業物業運營階段向業主或租戶提供其他商業運營及管理服務，如租戶管理及收租服務以及其他增值服務；有別於本集團，彩龍及寶龍國際僅向澳門的租戶提供零售商業物業管理服務，如安保、清潔、維修及維護服務。由於彩龍及寶龍國際與本集團運營的地理位置不同，有不同的業務重心及運營規模，我們的董事認為，我們的業務有別於非核心業務並獨立經營。

我們的策略是專注於在中國提供全面商業運營及住宅物業管理服務。就以上所示，由許健康先生及／或其聯繫人控制的非核心業務乃獨立且有別於我們的業務。為將我們的資源集中投放在中國的商業運營及住宅物業管理服務業務，我們決定不將非核心業務納入本集團。我們的董事認為本集團業務與非核心業務之間不存在競爭。

除我們的業務外，許健康先生、許華芳先生及許華芬女士各自擁有與本集團之間無競爭的業務，當中包括房地產投資、貿易、酒店、批發零售及／或資訊科技開發等。

為確保日後不會出現競爭，各控股股東已訂立以本公司為受益人的不競爭契約，據此，彼等各自將不會並將促使彼等各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或利益或以其他方式涉及有關業務，詳情請參閱下文「—不競爭契約」。

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

我們與保留集團的業務關係

我們與保留集團擁有良好且持續的業務關係。我們一直向保留集團提供多項服務，包括自1993年起透過廈門華龍物業管理提供住宅物業管理服務以及自2007年上海寶龍商業成立後提供商業運營服務。誠如我們的行業顧問所確認，保留集團與我們之間的業務關係常見於中國的商業運營及住宅物業管理公司與其母公司之間，乃互惠互利、優勢互補的關係。保留集團主要從事物業開發、物業投資、酒店管理及其他物業開發相關服務，故在日常運營時需要住宅物業管理服務。於2019年6月30日，由保留集團開發及擁有的物業中約95.0%乃由本集團管理。餘下約5.0%的物業指由保留集團開發及擁有的住宅物業，該等物業由獨立物業管理服務供應商管理。該等住宅物業並非由我們管理，主要是由於(i)我們未能投得該等物業的招標；及(ii)我們終止了若干物業管理服務合約。經過多年的合作，本集團與保留集團熟知雙方的業務運營，並共同發展四個知名品牌「寶龍廣場」、「寶龍一城」、「寶龍城」及「寶龍天地」。受惠於此長期關係，我們能夠為保留集團提供符合其特定需要的服務，並熟知保留集團的標準及要求。儘管市場上有眾多提供類似服務的服務供應商以及根據招標流程於多個住宅物業委聘其他服務供商，挑選及委聘另一間新服務供應商並不符合保留集團的最佳利益，當中已考慮到該新服務供應商在提供與本集團服務同等優質的服務時所需的時間及相關經驗及保留集團於物業開發各階段所需的全方位綜合服務範圍。我們一般會在保留集團商業物業的早期開發階段開始參與，透過前期市場研究報告向保留集團提供有關開發物業的市場定位、品牌和設計方面的建議，此亦為我們較其他市場參與者的核心競爭優勝之處。我們從保留集團提交土地投標書之前開始著手，在向政府機關提交購買土地的標書前，保留集團在投標過程中會與我們緊密合作，而我們將就開發物業及標書提供大量建議。本集團與保留集團之間的長期和緊密的合作關係以及我們熟識和了解保留集團的土地投標策略及土地投標成功率、回報率及盈利能力方面的要求，有助縮短保留集團在前期項目籌劃所需的時間。籌劃和開始施工之間的交貨時間縮短，可以使開發過程更具效率和節省成本。故此，董事認為本集團與保留集團目前的業務關係不大可能受重大不利變動或終止。

誠如上文披露，鑑於保留集團與本集團的持續業務在若干程度上屬互惠互利、優勢互補，加上我們成功獲得保留集團的商業運營物業管理服務委聘工作的往績記錄，我們認為於上市後能繼續獲得保留集團委聘，並保持從其所得的收入。經計及(i)我們向保留集團提供服務的過往交易金額及於往績記錄期有關服務的增長趨勢；(ii)本集團根據現有合約本集團向保留集團提供服務相關的估計交易金額；(iii)根據與保留集團及其聯繫人就未來三年可能需要本集團提供商業運營物業管理服務的商業物業的預期數目進行商業磋商的服務費估計增加；及(iv)我們與保留集團的長期關係，我們估計產生自保留集團的收入於截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度分別約為人民幣276.4百萬元、人民幣330.5百萬元及人民幣395.4百萬元。有關詳情，請參閱「關連交易」。

獨立於控股股東

我們認為，我們於上市後能夠獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人(本集團除外)經營業務，理由如下：

管理獨立

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。其中僅有一名執行董事許華芳先生為寶龍控股的執行董事。許華芳先生自2013年起負責保留集團的商業運營服務分部，並預期於上市後將一半時間投放於本集團的日常營運。兩名非執行董事(即寶龍控股非執行董事許華芬女士及寶龍控股若干附屬公司董事許華琳女士)並無參與本集團的日常營運。本集團與保留集團的高級管理層成員之間概無重疊。

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

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

經營獨立

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

就商業運營服務而言，在取得一塊土地以開發物業前，保留集團會先邀請我們就為該物業提供商業運營服務提交一份建議書。該建議書主要會包括一份關於該物業的市場研究報告、定價標準及在租金方面的估算回報。建議書提交後，保留集團的業務發展部會審閱市場研究報告，資產管理部會審閱估算的回報水平，財務部和法律部則審閱定價標準及所提交建議書的餘下部分。保留集團會釐定在成功收購土地後是否向我們授予商業運營服務合約。本集團獲委聘向合資企業或獨立物業開發商開發的商業物業提供商業運營服務，有關委聘一般乃根據相關業主訂定的內部政策在公正甄選流程後取得，一般會由甄選小組對若干服務供應商的建議書進行審閱。甄選小組會審閱收到的建議書並根據多個因素，包括但不限於供應商的品牌形象、物業管理經驗、建議在租金方面的估算回報、建議的物業宣傳策略及定價標準，決定是否向供應商授予商業運營服務合約。我們提交予合資企業或獨立物業開發商的定價標準一般與提交予保留集團的定價標準相符。

就我們的住宅物業管理服務而言，於交付前階段，我們就保留集團開發的物業項目訂立的前期物業管理合約乃透過由保留集團進行的標準化招投標程序獲得。據此，標書由保留集團設立的招標評估委員會根據前期物業管理招投標管理暫行辦法進行評估。招標評估委員會應由不少於五人組成而且人數必須為單數，其中包括至少三分之二多數之物業管理專家(獨立於本集團)及保留集團之代表成員，並隨機從當地房地產管理部門編製之專家名單中選出。

於交付後階段，我們直接向業主提供住宅物業管理服務，而業主透過業主大會有權委聘(或解聘)住宅物業管理服務供應商。本集團及保留集團對業主委聘(或解聘)住宅物業管理服務供應商並無任何影響力。於此過程中，業主有權就委聘(或解聘)住宅物業管理服務供應商自行開展評估過程，而本集團及保留集團對委聘(或解聘)相關住宅物業管理服務供應商並無任何責任或影響力。

自2014年起，我們向由獨立物業開發商或由保留集團及獨立開發商成立的合資企業開發的物業提供商業運營服務及住宅物業管理服務。我們已設立業務拓展部，其負責透過政府刊物、內部轉介及外部推廣活動物業物色由獨立物業開發商開發的潛在物業。業務拓展部一旦物色到潛在項目，我們的市場研究中心、法律部及財務管理中心將合作編製初步建議書。經過多輪內部討論及盡職調查後，市場研究中心將向該獨立物業開發商遞交建議書的經修訂草擬本以供考慮。於達致完成商業磋商後，市場研究部門將向我們總裁遞交最終版建議書以供審閱及批准。

我們向兩家獨立物業開發商提供全面綜合的商業運營服務以提升其於義烏及涪陵的零售商業物業的價值。兩處零售商業物業已於2017年開幕，出租率較高，原因為我們致力向該兩名獨立物業開發商提供策略性商業運營服務。我們亦於2018年延續四川省江油市一家獨立物業開發商開發的一處零售商業物業的成功運營。就商業運營服務而言，由獨

立第三方開發或擁有以及由保留集團與保留集團在其中並無擁有控制權的獨立第三方共同開發的零售商業物業於2019年6月30日的合約建築面積為約0.3百萬平方米。此外，就住宅物業管理服務而言，由保留集團與獨立第三方成立而雙方在其中均無控制權的合資企業開發的物業於2019年6月30日的合約建築面積為約1.0百萬平方米。

誠如弗若斯特沙利文告知，中國商業運營服務市場上，商業運營服務供應商管理由獨立物業開發商開發的商業物業已是大勢所趨，日益普遍。輕資產業務模式使我們能夠將成功經驗複製至由獨立第三方開發或擁有的零售商業物業。我們有意於日後進一步複製此套成功業務模式。自2019年6月30日起至最後實際可行日期，我們已向六處零售商業物業訂約提供商業運營服務，該等物業由獨立物業開發商擁有。於2019年6月11日，我們與一名獨立第三方就一處零售商業物業訂立一份諒解備忘錄，估計合約建築面積約為84,000平方米。自2019年6月30日至最後實際可行日期，我們亦與獨立第三方就七處零售商業物業訂立諒解備忘錄，該等物業的估計總合約建築面積約為599,000平方米。詳情請參閱業務一節中「商業運營服務－零售商業物業組合－籌備中的項目」。同時，本集團亦於作出合理考慮後積極物色有關第三方商業運營及住宅物業管理服務公司或項目的潛在機會。就住宅物業管理服務而言，我們已與獨立第三方訂立前期管理合約，以就五個住宅物業項目提供住宅物業管理服務，總合約建築面積為705,100平方米。有關詳情，請參閱「業務－住宅物業管理服務－籌備中的項目」。

經營所需執照

我們持有及享有對我們業務營運而言屬重大的所有相關執照及許可。

客戶渠道

我們主要透過自身的銷售及市場營銷團隊進行銷售及市場營銷。本集團的客戶群龐大及多元化，並與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。

經營設施

截至最後實際可行日期及除本招股章程「關連交易－(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」一節所披露者外，我們業務營運所需的所有物業及設施均獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人。

僱員

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

與控股股東的關連交易

本招股章程「關連交易」一節載列本集團與控股股東或彼等的緊密聯繫人的持續關連交易，其將於全球發售完成後持續。所有該等交易乃經公平磋商後按正常商業條款訂立。我們預期於上市後，我們與控股股東或彼等各自的緊密聯繫人的持續關連交易的總金額將能夠維持總收入的合理比例。因此，預期有關持續關連交易將不會對我們的整體營運獨立性產生影響。

財務獨立

所有應付或應收保留集團成員公司的貸款、墊款及結餘(並非於日常業務過程中產生)將在上市前獲悉數償付或豁免。保留集團成員公司就本集團或保留集團借款提供的所有股份押記及擔保將於緊接上市前獲悉數解除。

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

不競爭契約

各控股股東已在不競爭契約中向我們不可撤回及無條件地承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接參與或進行與我們的業務(包括提供商業運營服務及住宅物業管理服務(統稱「**受限制業務**」))直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務(我們的業務除外)，或於與本集團不時從事的業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，或進行任何受限制業務，惟控股股東及彼等的緊密聯繫人在從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的任何公司(其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市)中持有已發行股本總額不足5%，且彼等並無控制該公司董事會10%或以上成員組成除外。

此外，各控股股東已承諾，倘其或其任何緊密聯繫人發現／獲提供任何與受限制業務有關的新業務投資／其他商業機會(「**競爭商機**」)，其將並將促使其緊密聯繫人及時將該競爭商機轉介予本公司，方法是於30個營業日內發出書面通知(「**要約通知**」)，列明物色目標公司(如有關)、競爭商機的性質、投資或收購成本及所有其他對本公司考慮是否爭取有關競爭商機而言屬合理必要的詳情。

於接獲要約通知後，本公司應就是否爭取或拒絕競爭商機尋求於競爭商機中並無擁有任何權益的董事委員會(「**獨立董事會**」)批准。任何於競爭商機中擁有實際或潛在權益的董事均須放棄出席為考慮有關競爭商機而召開的任何會議(除非獨立董事會特別要求其出席會議)及放棄表決，且不應計入法定人數。獨立董事會應考慮爭取獲提呈的競爭商

機的財務影響，競爭商機的性質是否符合本集團的策略及發展計劃以及我們業務的整體市場狀況。如適用，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭商機的決策過程。獨立董事會應於接獲上述書面通知後30個營業日內代表本公司以書面形式通知控股股東其決定是否爭取或拒絕競爭商機。

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

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

各控股股東已向我們進一步承諾，其將盡其所能提供及促使其緊密聯繫人提供獨立非執行董事就執行不競爭契約進行年度審閱所需的一切資料。彼等將根據企業管治報告中的自願披露原則，在我們的年報內作出有關遵守不競爭契約情況的年度聲明。

為推行良好的企業管治常規及改善透明度，不競爭契約包括以下條文：

- 獨立非執行董事應至少按年審閱控股股東遵守不競爭契約的情況；

- 我們將按照上市規則的規定，透過我們的年報或向公眾刊發公告，披露有關獨立非執行董事所審閱事項的決定(包括不爭取轉介予本公司的競爭商機的原因)，以及獨立非執行董事就不競爭契約的遵守及執行情況所進行的審閱；及

- 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於董事會所審議有關遵守及執行不競爭契約的任何事宜中擁有重大權益，則其不可就批准該事宜的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數。

企業管治措施

根據不競爭契約的規定，各控股股東及彼等各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。各控股股東已確認，其完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任。董事相信，本公司已採取足夠的企業管治措施以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

(a) 作為我們籌備全球發售的一部分，我們已修訂組織章程細則以符合上市規則。具體而言，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案投票，而該董事亦不得計入出席相關會議的法定人數；

(b) 擁有重大權益的董事須全面披露與我們的任何利益可能衝突或潛在衝突的事宜，且須放棄參與有關董事或其聯繫人於其中擁有重大權益之事宜的董事會會議，除非該董事出席或參與該董事會會議乃經多數獨立非執行董事的特別要求；

(c) 我們承諾，董事會將由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事以均衡的比例組成。我們已任命獨立非執行董事，且我們相信彼等具有充分經驗，且並無任何業務或其他關係可能對彼等行使獨立判斷造成任何重大干預，彼等亦將能夠提供公正的外部意見，以保護公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」；

(d) 我們已委聘智富融資有限公司作為我們的合規顧問，其將為我們提供有關遵守適用法律及上市規則(包括有關董事職責及企業管治的各種規定)的建議及指導；

(e) 如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審閱任何關連交易，並於我們的年報中確認該等交易乃於我們的一般及日常業務過程中按正常商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，條款屬公平合理，且符合股東的整體利益；及

(f) 獨立非執行董事將按年審視控股股東作出的不競爭承諾以及其遵守該等承諾的情況。

概覽

根據上市規則第14A章，我們或我們附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員(不重大附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員除外)、任何於上市日期前12個月內為我們董事或我們附屬公司董事的人士及彼等任何聯繫人將於上市後成為本公司關連人士。上市後，我們與該等關連人士的交易將構成上市規則第14A章項下的關連交易。

我們的董事確認，於上市後，以下本集團與相關關連人士之間的交易將繼續進行，並將構成上市規則第14A章項下我們的持續關連交易。

(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. 物業租賃

於2019年12月10日，本公司(為其本身及代表我們其他附屬公司)與寶龍控股訂立主物業租賃協議(「**物業租賃協議**」)，期限自上市日期起至2021年12月31日止。根據物業租賃協議，本集團將自保留集團租賃總建築面積約為4,026平方米的兩處物業，以作辦公室用途。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年及截至2019年6月30日止六個月，我們向保留集團支付的租金總額約為人民幣1.0百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣0.9百萬元。

物業租賃協議項下支付的租金須經公平磋商並參考於往績記錄期內的過往交易金額以及於類似地段的類似物業之現行市場租金，且租金須不遜於獨立第三方所報租金後釐定。

據董事估計，於截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年，物業租賃協議項下我們應付的年租分別不得超過人民幣1.8百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣1.9百萬元。為達致上述年度上限，董事已考慮(i)於往績記錄期內的過往租金；(ii)現有租賃協議項下的條款及條件，尤其是租金的條款及條件；及(iii)我們所租賃物業的預期租金增長。

寶龍控股為我們的控股股東，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，物業租賃協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

鑒於物業租賃協議項下的最高年度租金預期低於3,000,000港元，物業租賃協議項下的交易將於上市後屬上市規則第14A.76條的最低豁免水平，將獲豁免遵守上市規則第14A章申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

2. 商標許可

於2019年8月8日，寶龍集團發展與上海商盛訂立商標許可協議(「**中國商標許可協議**」)，據此，寶龍集團發展同意因應上海商盛及其附屬公司一般及日常業務過程及其他活動過程中的運營需求，不可撤銷地及無條件地向彼等授予(i)使用；及／或(ii)彼等向第三方分授若干中國註冊商標(「**許可商標**」)許可的權利，年期自中國商標許可協議開始日期起計免特許權使用費永久使用。詳情請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團知識產權」。中國商標許可協議並無遭寶龍集團發展單方面終止，且寶龍集團發展承諾於許可商標屆滿時重續及維持註冊。

董事認為，訂立年期為三年以上的商標許可協議能夠保證我們業務的穩定性，並對股東的整體利益有裨益。獨家保薦人認為，具備該年期的有關類型協議乃為正常業務慣例。

寶龍集團發展由我們控股股東之一許健康先生間接擁有約88.9%，故根據上市規則，寶龍集團發展為本公司的關連人士。因此，中國商標許可協議項下的交易於上市後將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

由於許可商標的使用權獲免特許權使用費授予上海商盛及其附屬公司，中國商標許可協議項下的交易於上市後將屬於上市規則第14A.76條項下規定的最低豁免水平，並獲豁免遵守上市規則第14A章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

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

1. 停車位管理服務

於2019年12月10日，本公司(為其本身及代表我們其他附屬公司)與寶龍控股(為其本身及代表保留集團其他成員公司及其聯繫人)訂立停車位管理服務框架協議(「**停車位管理服務框架協議**」)，據此，本集團將管理由保留集團及／或其聯繫人擁有的若干停車位以分租予我們在管物業的顧客(「**停車位管理服務**」)，期限自上市日期起至2021年12月31日止。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，管理停車位所產生的收入一般由(a)本集團收取100%；或(b)(i)本集團於商場或購物街開幕後的若干期內(「**固定期間**」)收取100%；及(ii)於固定期間屆滿時，由本集團及保留集團分別收取30%及70%。在該模式下，鑒於停車位由保留集團擁有，本集團所收取的淨收入構成來自關聯方(即保留集團)的收入。於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年，保留集團及／或其聯繫人就本集團提供的停車位管理服務所支付的費用總額分別約為人民幣35.3百萬元、人民

幣37.2百萬元及人民幣49.7百萬元。為減少本集團與保留集團之間上市後的持續關連交易金額，本集團及保留集團已同意自2019年1月1日起採用新的停車位管理安排，據此，本集團將向保留集團及其聯繫人租賃停車位，並管理該等停車位。根據該安排，本集團將每年向保留集團及其聯繫人支付租金，而從停車位管理所產生的收入，以及從獨立第三方客戶收取的收入並不構成本集團的持續關連交易。本集團相信，該項新安排將會為其帶來更大的靈活性及自主權，以管理停車位及採取措施進一步提高服務質素，以換取更高的收入。

根據新的業務模式，我們將向保留集團及其聯繫人支付年度租金，而並非與保留集團及其聯繫人分佔來自最終用戶的費用總額，此將導致(i)因所有來自最終用戶的費用將按總額確認而使本集團收入增加；及(ii)就上述由本集團與保留集團及其聯繫人訂立的新租賃安排的租賃開支增加。假設我們已於2016年1月1日採用新業務模式，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度有關停車位管理服務的過往交易金額將分別約為人民幣26.8百萬元、人民幣30.1百萬元及人民幣31.4百萬元。該等金額乃按每月停車管理費用、可計費的停車位數目、相關在管零售商業物業的停車位流動率，並參考現時的租賃協議估算得出。該等協議按照當前市況根據正常商業條款訂立，而根據現時租賃協議的應付總租金經一名獨立專業物業估值師審閱，並確認屬公平合理，且反映於訂立現時租賃協議的相關日期，中國類似位置的類似物業的現行市場費率。

下表列示假設新業務模式於2016年1月1日起採用後本集團股東應佔經調整除稅後利潤。

	截至12月31日止年度		
	2016年	**2017年**	**2018年**
	(人民幣百萬元)		
本集團股東應佔實際除稅後利潤(經審核)	62.9	78.6	133.3
經下列各項調整：			
－就按總額確認的停車位的收入增加*(附註1)*	–	19.3	25.2
－就停車位的新租賃安排的租賃開支增加*(附註2)*	(26.8)	(19.3)	(10.9)
－折舊費用減少*(附註3)*	8.3	9.0	6.9
－上述調整的稅務影響*(附註4)*	4.6	(2.3)	(5.3)
本集團股東應佔經調整除稅後利潤（未經審核）	**49.0**	**85.3**	**149.2**

附註：

1. 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，有關停車位運營向最終用戶收取的費用總額或應收款分別為人民幣35.3百萬元、人民幣56.5百萬元及人民幣74.9百萬元，其中本集團有權收取及分佔的部分分別為人民幣35.3百萬元、人民幣37.2百萬元及人民幣49.7百萬元。調整指截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度向最終用戶收取的費用總額或應收款與本集團有權收取的部分的差額。

2. 金額指就新停車位租賃安排應向保留集團及其聯繫人支付的額外租賃開支。假設有關新安排於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度採用，就停車位租賃安排而言，經調整的過往交易金額分別約為人民幣26.8百萬元、人民幣30.1百萬元及人民幣31.4百萬元。該等金額乃按每月停車管理費用、可計費的停車位數目、相關在管零售商業物業的停車位流動率，並參考現時的租賃協議估算得出。該等協議按照當前市況根據正常商業條款訂立，而根據現時租賃協議的應付總租金經一名獨立專業物業估值師審閱，並確認屬公平合理，且反映於訂立現時租賃協議的相關日期，中國類似位置的類似物業的現行市場費率。

3. 截至2018年12月31日止三個年度，若干停車場使用權乃從保留集團獲取，而計入銷售成本的相關攤銷費用分別約為人民幣8.3百萬元、人民幣9.0百萬元及人民幣6.9百萬元。就此說明而言，由於在重組過程中相關停車場使用權將轉至保留集團，故此並不納入該項攤銷。

4. 上述調整的稅務影響乃使用本集團中國附屬公司的適用所得稅率25%估算得出。

截至2019年6月30日止六個月，本集團就停車位租賃安排應支付的費用約為人民幣23.9百萬元。

本集團根據停車位管理服務框架協議應付費用須經公平磋商並參考(其中包括)(i)類似地點及類似物業的車位之市場租金；及(ii)本集團向保留集團及其聯繫人租賃的停車位的出租率後釐定。

我們的董事估計，於截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度各年，停車位管理服務框架協議項下本集團應付的最高年費將分別不會超過人民幣48.0百萬元、人民幣48.7百萬元及人民幣57.5百萬元。

於達致上述停車位管理服務年度上限時，董事已考慮以下因素，而該等年度上限在以下情況下被視為屬公平合理：

(i) 根據於最後實際可行日期現有在管停車位數目截至2019年12月31日止年度的估計交易金額包括(a)截至2019年10月31日止十個月本集團應付的費用約人民幣39.7百萬元(乃以本集團的管理賬目作基準)；及(b)本集團於截至2019年12月31日止兩個月應支付的費用約為人民幣8.3百萬元(乃以現行合約為準)；

(ii) 截至2020年12月31日止年度的估計交易金額與上年度相若，當中計及2020年的在管停車位數目與上年度相若；及

(iii) 截至2021年12月31日止年度的估計交易金額上升幅度約為18%，當中計及：

(a) 來自五處位於長三角的商業物業及一個位於環渤海經濟圈的商業物業並由本集團管理的估計新停車位數目(根據保留集團及／或其聯繫人於截至2021年12月31日止年度的開發計劃，預期本集團自2021年起產生停車位租賃開支)；及

(b) 根據與保留集團商業磋商後的估計停車位租金增長(已經由獨立專業物業估值師審閱)。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，停車位管理服務之年度上限金額乃根據新安排項下本集團須向保留集團及其聯繫人支付之年度租金計算。我們聘用的一名獨立專業物業估值師已審閱本集團與保留集團將訂立的停車位管理服務框架協議，並確認該等條款在現時市況下屬正常商業條款，而本集團同意向保留集團支付的年度租金屬公平合理。

寶龍控股為我們的控股股東，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，車位租賃服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

鑒於車位租賃服務的年度上限於上市規則項下的各項適用百分比比率按年度基準計算預計高於0.1%但低於5%，因此車位租賃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章申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

(C) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 住宅物業管理服務

於2019年12月10日，本公司(為其本身及代表我們其他附屬公司)與寶龍控股(為其本身及代表保留集團其他成員公司及其聯繫人)訂立諮詢及管理服務框架協議(「**住宅物業管理服務框架協議**」)，據此，本集團同意向保留集團及／或其聯繫人提供住宅物業管理服務，包括但不限於(i)保留集團及／或其聯繫人擁有的未出售單位及銷售辦事處的住宅物業管理服務；及(ii)早期啟用服務，包括但不限於在物業交付前提供員工培訓及物業項目完成前的啟用住宅物業管理服務，以及保留集團及／或其聯繫人於施工完成後及向業主交付前就所開發物業的房屋驗收服務(「**住宅物業管理服務**」)，期限自上市日期起至2021年12月31日止。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年及截至2019年6月30日止六個月，保留集團及／或其聯繫人就本集團提供的住宅物業管理服務支付的費用總額分別約為人民幣32.9百萬元、人民幣32.3百萬元、人民幣32.5百萬元及人民幣18.0百萬元。

我們所收取的住宅物業管理服務費用須經公平磋商並參考(i)物業性質；(ii)物業位置；(iii)我們就可比服務向獨立第三方報出的一般利率；(iv)預計運營成本(包括勞工成本及材料成本)；及(v)至少兩家獨立服務供應商報出的可比市場價格。服務費不得高於有關監管機構指定的標準費用(倘適用)或低於獨立第三方收取的標準費用後釐定。

據董事估計，於截至2021年12月31日止三個年度各年，住宅物業管理服務框架協議項下保留集團及／或其聯繫人應付的最高年費將分別不會超過人民幣53.6百萬元、人民幣63.3百萬元及人民幣74.7百萬元。

於達致上述住宅物業管理服務年度上限時，董事已考慮以下因素，而該等年度上限在以下情況被視為屬公平合理：

(i) 於往績記錄期內該等服務的過往交易金額及增長趨勢及截至2019年10月31日止十個月保留集團及／或其聯繫人應付的費用約為人民幣36.5百萬元(乃以本集團的管理賬目作基準)；

(ii) 截至2019年12月31日止年度的估計交易金額，包括：

(a) 根據本集團截至最後實際可行日期已就住宅物業管理服務簽署的合約，保留集團及／或其聯繫人於截至2019年12月31日止兩個月應支付約人民幣7.3百萬元；及

(b) 將自九處住宅物業(該等物業已於2019年10月前開始發展並將進入交付前階段，惟於2019年11月及12月仍未售出，包括六處位於長三角的物業、兩處位於中國東南部的物業及一處位於中國中西部的物業)的早期啟用服務以及於2019年11月及12月的未售出單位的相關住宅物業管理服務中確認的額外收入約人民幣9.8百萬元；

(iii) 截至2020年及2021年12月31日止年度各年的預期交易金額年度增幅約為18%，當中計及：

(a) 就截至2020年及2021年12月31日止年度銷售辦事處的住宅物業管理服務而言，我們根據我們對保留集團及／或其聯繫人於2019年6月30日的土地儲備及／或其過往銷售建築面積和相關增長率，估計保留集團及／或其聯繫人的合約銷售建築面積，有關土地儲備預期增加至截至2021年12月31日止兩個年度的14%及15%；

(b) 就未出售單位的住宅物業管理服務而言，根據我們於往績記錄期內在管未出售單位的總面積及空置率，估計保留集團及／或其聯繫人於截至2021年12月31日止兩個年度擁有及使用的物業的預期總面積，該等面積預期增加至截至2021年12月31日止兩個年度的0.93百萬平方米及1.13百萬平方米(根據保留集團及／或其聯繫人於2019年6月30日的土地儲備)；及

(c) 本集團自2016年至2018年住宅物業管理服務產生的收入過往複合年增長率約為33.2%，符合本集團的預期業務增長。

寶龍控股為我們的控股股東，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，住宅物業管理服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

鑒於住宅物業管理服務的年度上限於上市規則項下的各適用百分比比率按年度基準計算預計高於5%，因此住宅物業管理服務框架協議項下的交易須遵守上市規則第14A章申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

2. 商業運營服務

於2019年12月10日，本公司(為其本身及代表我們其他附屬公司)與寶龍控股(為其本身及代表保留集團其他成員公司及其聯繫人)訂立商業運營服務框架協議(「**商業運營服務框架協議**」)，據此，本集團同意向保留集團及／或其聯繫人擁有或經營的商業樓宇提供商業運營服務，包括但不限於(i)市場研究及定位；(ii)租戶招攬及籌備開幕；及(iii)租戶管理及收租(「**商業運營服務**」)，期限自上市日期起至2021年10月31日止。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年及截至2019年6月30日止六個月，保留集團及／或其聯繫人就本集團提供商業運營服務所支付的費用總額分別約為人民幣227.6百萬元、人民幣174.6百萬元、人民幣185.3百萬元及人民幣87.2百萬元。

我們所收取的商業運營服務費用須經公平磋商並參考(i)物業位置及面積；(ii)提供該等服務的預期運營成本(包括勞工成本)；及(iii)我們向獨立物業開發商提供類似服務的價格後釐定。

據董事估計，於截至2021年12月31日止三個年度各年，商業運營服務框架協議項下保留集團及／或其聯繫人應付的最高年費將分別不會超過人民幣222.8百萬元、人民幣267.2百萬元及人民幣320.7百萬元。

於達致上述商業運營服務年度上限時，董事已考慮以下因素，而該等年度上限在以下情況下被視為屬公平合理：

(i) 於往績記錄期內的過往交易金額及增長趨勢及截至2019年10月31日止十個月保留集團及／或其聯繫人士應付的費用約為人民幣147.0百萬元(乃以本集團的管理賬目作基準)；

(ii) 本集團根據截至最後實際可行日期的現有合約提供的商業運營服務截至2019年12月31日止年度的估計交易金額，以及將於2019年11月及12月確認的額外收入，包括(a)截至2019年12月31日止兩個月目前在管商業物業會確認約人民幣29.4百萬元；及(b)於2019年9月至12月開幕或即將開幕的五處位於長三角的商業物業及一處位於環渤海經濟圈的商業物業的租戶招攬服務及籌備開幕服務中確認約人民幣46.4百萬元；

(iii) 截至2020年及2021年12月31日止兩個年度估計交易金額的約20%年增幅，當中計及：

(a) 根據我們對保留集團及／或其聯繫人於2019年6月30日的土地儲備的估計及向本集團提供之2020年至2021年開發計劃，估計保留集團及／或其聯繫人於截至2021年12月31日止兩個年度租用的物業的預期總面積。於截至2021年12月31日止兩個年度，有關面積為約9.4百萬平方米及10.5百萬平方米；及

(b) 本集團自2016年至2018年商業運營服務所得收入的過往複合年增長率約為24.9%，符合本集團的預期業務增長。

寶龍控股為我們的控股股東，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，商業運營服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

鑒於商業運營服務的年度上限於上市規則項下的各適用百分比比率按年度基準計算預計高於5%，因此商業運營服務框架協議項下的交易須遵守上市規則第14A章申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

3. 公共區域及廣告位管理服務

於2019年12月10日，本公司(為其本身及代表我們其他附屬公司)與寶龍控股(為其本身及代表保留集團其他成員公司及其聯繫人)訂立公共區域及廣告位管理服務框架協議(「**公共區域及廣告位管理服務框架協議**」)，據此，本集團將管理由保留集團及／或其聯繫人擁有的物業內公共區域及廣告位，並向獨立第三方分租(「**公共區域及廣告位管理服務**」)，期限自上市日期起至2021年12月31日止。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，管理公共區域及廣告位所得收入一般由(a)本集團收取100%；或(b)(i)本集團於固定期間的若干期內收取100%；及(ii)於固定期間屆滿時，由本集團及保留集團分別收取30%及70%。在該模式下，鑒於公共區域及廣告位由保留集團擁有，本集團所收取的淨收入構成來自關聯方(即保留集團及其聯繫人)的收入。於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年，保留集團及／或其聯繫人就本集團提供的公共區域及廣告位管理服務所支付的費用總額分別約為人民幣88.5百萬元、人民幣74.6百萬元及人民幣71.1百萬元。為減少本集團與保留集團及其聯繫人上市後的持續關連交易金額，本集團及保留集團及其聯繫人已同意自2019年1月1日起採用新的公共區域及廣告位管理安排，據此，本集團將向保留集團及其聯繫人租賃公共區域及廣告位，並管理該公共區域及廣告位。根據該安排，本集團將每年向保留集團及其聯繫人支付租金，而從公共區域及廣告位管理所產生的收入，以及從獨立第三方客戶收取的收入並不構成本集團的持續關連交易。本集團相信，該項新安排將會為其帶來更大的靈活性及自主權，以管理公共區域及廣告位及採取措施進一步提高服務質素，以換取更高的收入。

根據新的業務模式，我們將向保留集團及其聯繫人支付年度租金，而並非與保留集團及其聯繫人分佔來自最終用戶的費用總額，此將導致(i)因所有來自最終用戶的費用將按總額確認而使本集團收入增加；及(ii)就上述由本集團與保留集團及其聯繫人訂立的新租賃安排的本集團租賃開支增加。假設我們已於2016年1月1日採用新業務模式，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度有關公共區域及廣告位管理服務的過往交易金額將分別約為人民幣35.9百萬元、人民幣49.7百萬元及人民幣60.9百萬元。該等金額乃按相關在管零售商業物業的運營表現及成熟度，並參考現時的租賃協議估算得出。該等協議按照當前市況根據正常商業條款訂立，而根據現時租賃協議的應付總租金經一名獨立專業物業估值師審閱，並確認屬公平合理，且反映於訂立現時租賃協議的相關日期，中國類似位置的類似物業的現行市場費率。

下表列示假設新業務模式於2016年1月1日起採用後本集團股東應佔經調整除稅後利潤。

	截至12月31日止年度		
	2016年	**2017年**	**2018年**
	(人民幣百萬元)		
本集團股東應佔實際除稅後利潤(經審核)	62.9	78.6	133.3
經下列各項調整：			
－就按總額確認的公共區域及廣告位的收入增加*(附註1)*	–	46.5	56.8
－就公共區域及廣告位的新租賃安排的租賃開支增加*(附註2)*	(35.9)	(49.7)	(60.9)
－上述調整的稅務影響*(附註3)*	9.0	0.8	1.0
本集團股東應佔經調整除稅後利潤(未經審核)	**36.0**	**76.2**	**130.2**

附註：

1. 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，有關公共區域及廣告位管理向最終用戶收取的費用總額或應收款項分別為人民幣88.5百萬元、人民幣121.1百萬元及人民幣127.9百萬元，其中本集團有權收取及分佔的部分分別為人民幣88.5百萬元、人民幣74.6百萬元及人民幣71.1百萬元。調整指截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度向最終用戶收取的費用總額或應收款項與本集團有權收取的部分的差額。

2. 金額指就新公共區域及廣告位租賃安排應向保留集團及其聯繫人支付的額外租賃開支。該等金額乃按相關在管零售商業物業的運營表現及成熟程度，並參考現時的租賃協議估算得出。該等協議按照當前市況根據正常商業條款訂立，而根據現時租賃協議的應付總租金經一名獨立專業物業估值師審閱，並確認屬公平合理，且反映於訂立現時租賃協議的相關日期，中國類似位置的類似物業的現行市場費率。

3. 上述調整的稅務影響乃使用本集團中國附屬公司的適用所得稅率25%估算得出。

截至2019年6月30日止六個月，本集團就公共區域及廣告位租賃安排的應付費用為約人民幣33.9百萬元。

本集團根據公共區域及廣告位管理服務框架協議應付費用須經公平磋商並參考(其中包括)(i)類似地點及類似物業的公共區域及廣告位之市場租金；及(ii)本集團向保留集團及其聯繫人租賃的公共區域及廣告位的出租率後釐定。

我們的董事估計，於截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年，公共區域及廣告位管理服務協議項下本集團應付的最高年費將分別不會超過人民幣73.5百萬元、人民幣85.3百萬元及人民幣99.2百萬元。

於達致上述公共區域及廣告位管理服務年度上限時，董事已考慮以下因素，而該等年度上限在以下情況下被視為屬公平合理：

(i) 截至2019年12月31日止年度的估計交易金額，乃根據(a)於最後實際可行日期現有在管公共區域及廣告位建築面積；及(b)截至2019年10月31日止十個月本集團應付的費用約為人民幣56.6百萬元(乃以本集團的管理賬目作基準)；及(c)根據現行合約，本集團於截至2019年12月31日止兩個月應支付費用約人民幣16.9百萬元；

(ii) 截至2020年及2021年12月31日止兩個年度的估計交易金額年增幅約為16%，當中計及：本集團因管理來自17處位於長三角的商業物業、一處位於中國東南部的商業物業及一處位於環渤海經濟圈的商業物業(根據保留集團及／或其聯繫人於截至2020年及2021年12月31日止兩個年度的開發計劃，預期本集團自2020年起產生租賃開支)而導致將予本集團管理的公共區域及廣告位估計新建築面積；及

(iii) 根據與保留集團商業磋商後的估計租金增長(已經由獨立專業物業估值師審閱)。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，公共區域及廣告位管理服務之年度上限金額乃根據新安排項下本集團須向保留集團支付之年度租金計算。我們聘用的一名獨立專業物業估值師已審閱本集團與保留集團將訂立有關公共區域及廣告位的租賃協議條款，並確認該等條款在現時市況下屬正常商業條款，而本集團同意向保留集團支付的年度租金屬公平合理。

寶龍控股為我們的控股股東，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，公共區域及廣告位管理服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

鑒於公共區域及廣告位管理服務的年度上限於上市規則項下的各適用百分比比率按年度基準計算預計高於5%，因此公共區域及廣告位管理服務框架協議項下的交易須遵守上市規則第14A章申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

(D) 申請豁免

於「一(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的交易根據上市規則構成持續關連交易，可獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定。

於「－(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的交易構成上市規則項下我們的持續關連交易，而該等持續關連交易須遵守上市規則第14A章申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

就該等持續關連交易而言，我們已根據上市規則第14A.105條的規定向聯交所申請，而聯交所亦已向我們授出，豁免嚴格遵守上市規則第14A章有關「－(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易；及有關「－(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易的公告及獨立股東批准規定的權利，惟須視乎各財政年度的持續關連交易總額不超過相關年度上限(見上文所載者)所載相關數額這一條件達成與否而定。除上述已獲豁免嚴格遵守公告及獨立股東批准規定外，我們會遵守上市規則第14A章的相關規定。

倘上述協議項下擬進行的任何交易條款有所更改，或倘本公司日後與任何關連人士訂立任何新協議，我們將全面遵守上市規則第14A章項下的相關規定，惟我們向聯交所申請並獲得單獨豁免則作別論。

(E) 董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為「－(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「－(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的所有持續關連交易已經及將會(i)於日常及一般業務過程中；(ii)按正常或較優商業條款；及(iii)根據公平合理且符合本公司及股東整體利益的各條款進行。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，於本節「－(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「－(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易之年度上限屬公平合理且符合股東整體利益。

(F) 獨家保薦人意見

獨家保薦人認為(i)「－(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「－(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易已經及將會於日常及一般業務過程中以正常或較優商業條款訂立，屬公正合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限(倘適用)屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

董事會

董事會目前由七名董事組成，其中兩名為執行董事，兩名為非執行董事及三名為獨立非執行董事。董事會的權利及職責包括召開股東大會並於股東大會上匯報董事會的工作、釐定業務及投資計劃、編製年度財務預算及年終報告、制定有關利潤分配的建議書及行使章程細則賦予的其他權力、職能及職責。本公司已與各執行董事訂立服務協議。本公司亦已與各非執行董事及獨立非執行董事訂立委任函。

下表列示有關本公司董事會成員及高級管理層的若干資料：

董事會成員

姓名	年齡	現時職位	加入本集團日期	獲委任為董事日期	角色及職責	與其他董事及高級管理層的關係
許華芳先生	41歲	執行董事、董事會主席兼總裁	2013年2月1日	2019年3月25日	負責監督本集團的業務發展、制定及實施業務策略(包括收購計劃及企業融資)	許華芬女士的胞弟及許華琳女士的堂兄
張雲峰先生	42歲	執行董事及行政總裁	2015年3月9日	2019年8月8日	負責制定及實施本集團的權責系統、業務策略及運營目標，以及進行運營及預測分析	無
許華芬女士	43歲	非執行董事	2019年8月8日	2019年8月8日	負責就本集團的整體發展提供指引和制定業務策略	許華芳先生的胞姐及許華琳女士的堂姐
許華琳女士	34歲	非執行董事	2019年8月8日	2019年8月8日	負責就本集團的整體發展提供指引和制定業務策略	許華芳先生及許華芬女士的堂妹
伍綺琴女士	62歲	獨立非執行董事	2019年12月10日	2019年12月10日	負責就本集團的運營及管理提供獨立意見	無
陳惠仁先生	39歲	獨立非執行董事	2019年12月10日	2019年12月10日	負責就本集團的運營及管理提供獨立意見	無
陸雄文博士	53歲	獨立非執行董事	2019年12月10日	2019年12月10日	負責就本集團的運營及管理提供獨立意見	無

高級管理層成員

姓名	年齡	現時職位	加入本集團日期	獲委任為高級管理層日期	角色及職責	與其他董事及高級管理層的關係
龐夢軒先生	46歲	本集團副總經理，負責市場研發中心及招商管理中心	2014年12月1日	2014年12月1日	負責本集團的市場調研、定位規劃、品牌管理及籌備零售商業物業開幕	無
張繼民先生	45歲	本集團副總經理及人力資源中心及內部控制中心總經理	2006年3月1日	2019年4月10日	負責本集團的人力資源管理、行政系統及法律事務，以及監督及評估本集團內部監控系統的成效	無
潘嘯濤先生	49歲	本集團副總經理，負責華中運營管理中心	2018年6月25日	2018年12月26日	負責制訂本集團在華中地區的業務目標及管理計劃，以及監督本集團在華中地區的運營	無
溫海霞女士	42歲	財務管理中心總經理	2018年8月1日	2018年8月1日	負責本集團財務管理、成本控制及投資管理	無

執行董事

許華芳先生，41歲，於2013年2月加盟本集團擔任總裁。許先生於2019年3月25日獲委任為董事，並於2019年8月8日調任為執行董事及獲委任為董事會主席。彼負責監督本集團業務發展、制定及實施業務策略(包括收購計劃及企業融資)。許先生目前擔任本集團若干附屬公司的董事。

許先生於房地產行業擁有超過18年經驗。許先生自1999年10月至2001年10月在廈門寶龍裝飾設計工程有限公司(一家由寶龍控股擁有的室內裝飾設計公司)擔任副總經理，主要負責人力資源、財務管理及成本控制。許先生自2001年10月至2003年12月在廈門寶龍房地產發展有限公司(一家由控股股東之一許健康先生控制的房地產開發公司)擔任副總經理，主要負責財務及日常運營。許先生自2003年12月至2009年8月在寶龍集團發展(一家由控股股東之一許健康先生控制的房地產開發公司)先後擔任副總裁及常務副總裁，主要負

責整體業務運營管理。自2007年7月及2009年8月，彼分別擔任寶龍控股的執行董事及行政總裁，主要負責整體業務運營管理。彼先後獲「中國房地產年度領軍人物」、「中國房地產年度影響力人物」、「全國歸僑僑眷先進個人」、「中國房地產上市公司十大金牌CEO」、「中國地產年度CEO30強」、「中國商業地產行業傑出貢獻獎」等多項殊榮和獎項。

許先生為第十屆中華全國歸國華僑聯合會委員、中華全國青年聯合會委員、中華海外聯誼會理事、上海市政協委員、全聯房地產商會副會長、福建省青年聯合會副主席及世界晉江青年聯誼會會長。彼於2003年7月畢業於中國廈門大學管理學院，取得工商管理學士學位，並於2007年10月在中國獲長江商學院頒授高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位，現於中國長江商學院修讀工商管理博士(DBA)學位課程。

許先生為許華芬女士(非執行董事)的胞弟及許華琳女士(非執行董事)的堂兄。

張雲峰先生，42歲，於2015年3月加盟本集團擔任副總經理，並於本集團多個業務部門擔任高級職位，包括財務部及運營管理部。張先生於2019年8月8日獲委任為執行董事及行政總裁，主要負責制定及實施本集團的權責系統、業務策略及運營目標，以及進行運營及預測分析。

張先生於房地產市場擁有超過13年經驗。加入本集團之前，張先生於2006年7月至2011年10月任職於南京青和投資集團有限公司(一間專注於房地產投資的公司)，離任前擔任該公司財務管理中心總經理，主要負責管理集團財務、成本、投資及融資活動。於2012年1月至2013年10月，張先生擔任成都金牛萬達廣場投資有限公司(一房地產開發公司)的副總經理，主要負責管理財務及融資活動。於2013年10月至2014年11月，張先生擔任萬達商業管理集團有限公司(一間商業運營服務公司)的財務部總經理，主要負責公司財務管理。張先生自2014年11月至2015年3月擔任萬達物業管理有限公司(一家物業集團管理公司)的集團副總經理及財務部總經理，主要負責財務管理及參與重大運營決策過程。

張先生分別於2000年7月及2007年2月取得中國南京大學管理學士學位及會計碩士學位；亦於2005年5月取得中國財政部授予中級會計師職稱。

非執行董事

許華芬女士，43歲，於2019年8月8日獲委任為非執行董事，並負責就本集團的整體發展提供指引和制定業務策略。2000年以來，彼於澳門一家時裝品牌概念店Nicole Boutique擔任董事總經理職位。自2011年12月起彼擔任時裝零售公司麗都有限公司董事總經理，主要負責管理整體業務經營。彼自2007年4月起擔任寶龍集團發展有限公司(一家由控股股東之一許健康先生控制的房地產開發公司)的董事總經理，主要負責該公司的整體管理及業務發展。許華芬女士自2009年9月起擔任寶龍控股的非執行董事，主要負責就寶龍控股的整體發展提供指引和制定發展策略。

許華芬女士為許華芳先生(執行董事、董事會主席兼總裁)的胞姐及許華琳女士(非執行董事)的堂姐。

許華琳女士，34歲，於2019年8月8日獲委任為非執行董事，負責就本集團的整體發展提供指引和制定業務策略。

2007年6月至2009年4月，許華琳女士為澳門一家時裝品牌概念店Nicole Boutique副總經理，主要負責整體行政及人力資源事務。2010年11月至2017年6月，許華琳女士擔任上海寶龍華韻藝術發展有限公司總經理，該公司為控股股東之一許健康先生控制的一家文化藝術盛事策劃及市場推廣公司，許華琳女士在該公司主要負責整體管理及業務發展。許華琳女士自2017年6月起擔任寶龍控股文化板塊負責人，主要負責寶龍控股文化板塊整體管理及業務發展。彼獲嘉許為《國家美術》金星獎•年度焦點人物及2018年度中國藝術權力榜TOP100最具影響力藝術人物等多項殊榮及獎項。

許華琳女士為世界晉江青年聯誼會第四屆常務理事，及上海寶龍文化發展基金會副會長。許華琳女士於2008年7月畢業於澳門的澳門大學，取得工商管理學士學位；亦於2011年1月畢業於英國萊斯特大學，取得工商管理碩士學位，及於2018年6月取得中國上海交通大學行政人員工商管理碩士(EMBA)學位。

許華琳女士為許華芳先生(執行董事、董事會主席兼總裁)及許華芬女士(非執行董事)的堂妹。

獨立非執行董事

伍綺琴女士，62歲，於2019年12月10日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。2005年9月至2007年11月擔任恒隆地產有限公司(股份代號：101)執行董事，該公司乃股份在聯交所主板上市的房地產開發公司。彼加入恒隆地產有限公司前在聯交所擔任高級副總裁。2008年1月至2014年4月，伍女士擔任碧桂園控股有限公司(股份代號：2007)的財務總監，該公司乃股份在聯交所主板上市的房地產開發公司。伍女

士於2015年7月加盟謝瑞麟珠寶(國際)有限公司(「**謝瑞麟**」)(股份代號：417)，該公司乃股份在聯交所主板上市的珠寶公司，現任謝瑞麟的執行董事、副主席、首席策略暨財務官及公司秘書，主要負責謝瑞麟的集團財務及其他行政事宜以及界定企業策略。

伍女士為中國電力清潔能源發展有限公司(股份代號：735)的獨立非執行董事，該公司乃於2019年8月在聯交所除牌的清潔能源發展公司。彼現任天津發展控股有限公司(股份代號：882)的獨立非執行董事，該公司乃股份在聯交所主板上市的公用事業、酒店、電機、策略及其他投資及醫藥公司；京信通信系統控股有限公司(股份代號：2342)的獨立非執行董事，該公司乃股份在聯交所主板上市的無線及通訊系統解決方案及服務供應商；及中天宏信(國際)控股有限公司(前稱「恆誠建築控股有限公司」)(股份代號：994)的獨立非執行董事，該公司乃股份在聯交所主板上市的建築公司。伍女士曾於2016年5月至2017年5月任DS Healthcare Group, Inc.(股份於美國納斯達克資本市場上市的保健公司，自2016年12月起除牌)獨立董事。彼曾於2012年9月至2015年8月任中國手機遊戲娛樂集團有限公司(一家手機遊戲及娛樂公司，股份於美國納斯達克資本市場以美國預託證券方式上市)獨立非執行董事。伍女士亦曾於2008年9月至2015年7月任香港資源控股有限公司(股份代號：2882)的獨立非執行董事，該公司乃股份在聯交所主板上市的珠寶公司。

伍女士為合資格會計師，持有香港科技大學工商管理碩士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師協會會員、特許秘書及行政人員公會會員、英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員及美國註冊會計師協會會員。自2019年12月2日起，彼為優質旅遊服務協會執行委員會(零售界別)選任委員。彼亦貢獻寶貴時間出任多個公職，包括於2002年12月至2013年11月出任醫院管理局審核委員會增補委員。

陳惠仁先生，39歲，於2019年12月10日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。陳先生於2007年10月創辦大正資本有限公司(一間投資管理公司)，目前為投資總監。自2008年11月及2008年2月，彼一直為其根據證券及期貨條例分別進行第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的負責人員。於2016年7月，彼獲聯交所委任為主板及GEM上市委員會成員。彼現任威揚酒業國際控股有限公司(股份代號：8509)的獨立非執行董事，該公司乃股份在聯交所GEM上市的酒品公司。

陳先生於2002年5月獲美國紐約大學史登商學院頒授財務及會計理學士學位。

陸雄文博士，53歲，於2019年12月10日獲委任為獨立非執行董事，並負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。自1991年7月起，陸先生已從事中國復旦大學的教學及研究，並分別於1997年7月及1999年5月成為復旦大學的副教授及教授。於1996至2006年期間，陸先生亦於復旦大學的管理學院出任不同職位，包括院長助理、市場營銷系負責人、副院長及常務副院長。自2006年8月起，陸先生出任復旦大學管理學院院長。

陸博士現為上海金橋出口加工區開發股份有限公司(A股股份代號：600639.SH、B股股份代號：900911.SH；一間股份於上海證券交易所上市的上海金橋出口加工區的物業開發及管理公司)、寶山鋼鐵股份有限公司(股份代號：600019.SH；一間股份於上海證券交易所上市的鋼鐵熔煉公司)及上海新黃浦實業集團股份有限公司(股份代號：600638.SH；一間股份於上海證券交易所上市的物業開發及管理公司)的獨立非執行董事。陸先生現時亦為摩根士丹利華鑫證券有限責任公司(由摩根士丹利及華鑫證券成立的合資企業，主要從事股票包銷及保薦、債券發行及自營買賣)及浦發硅谷銀行有限公司(由上海浦東發展銀行股份有限公司及硅谷銀行成立的合資銀行)的獨立非執行董事。

陸博士分別於1988年7月、1991年7月及1997年1月於中國復旦大學取得經濟學學士學位、碩士學位及博士學位。

除上文所披露者外，概無董事於緊接本招股章程日期前三年於上市公司擔任任何其他董事職位。

除上文所披露者外，據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)條第(b)段至第(v)段予以披露，亦概無有關任何董事的任何其他事宜須提請股東垂注。

高級管理層

高級管理層負責日常業務營運及管理。

龐夢軒先生，46歲，於2014年12月加盟本集團擔任本集團副總經理，負責市場研發中心及招商管理中心，並主要負責本集團的市場研發、定位規劃、品牌管理及籌備零售商業物業開幕。龐先生於商業運營服務行業擁有逾25年經驗。加入本集團之前，自2006年9月至2010年2月，龐先生擔任上海嘉恒浩發房地產開發管理有限公司(一家房地產開發、商業運營及基金管理公司)的副總裁，主要負責集團商業運營服務業務整體管理。於2010年2月至2012年2月，彼擔任萬達商業管理集團有限公司陝西分公司(一間商業運營服務公司)的地區總經理，主要負責西安地區商業運營服務業務管理。於2012年2月至2013年4月，龐先生擔任成都世豪新瑞集團有限公司(一間房地產開發運營公司)的副總裁，主要負責集團商業運營服務業務管理。於2013年4月至2014年11月，龐先生擔任廣東創鴻集團有限公司(一間房地產開發運營公司)的副總裁，主要負責商業運營管理、住宅物業管理服務業務以及酒店運營。

龐先生於2002年7月取得中國上海第二工業大學的工商管理學士學位，亦於2014年4月修讀美國賓夕法尼亞州大學的「沃頓－易居」房地產商業精英高級研修班。

張繼民先生，45歲，於2006年3月加入本集團擔任總裁助理，歷任多個職位，包括華南地區運營管理中心總經理及福建地區的區域總經理。於2019年4月獲委任為本集團副總經理兼行政人事中心總經理及監審部總經理，負責本集團的人力資源管理、行政系統及法律事務，以及監督及評估本集團內部監控系統的成效。

於1998年12月至2004年6月，彼擔任未名生物醫藥公司(前稱廈門北大之路生物公司)(一間生物醫藥公司)人力資源經理，主要負責人力資源管理。於2004年7月至2006年2月，張先生擔任廈門市博格管理諮詢有限公司(一間商業管理顧問公司)的顧問，主要負責提供顧問服務。

張先生於1996年6月取得中國南開大學的管理及法律學士學位。

潘嘯濤先生，49歲，於2018年6月加盟本集團擔任華中地區運營管理中心總經理，並於2018年12月獲委任為本集團的副總經理並負責華中經營管理中心，負責制訂本集團在華中地區的業務目標及管理計劃，以及監督本集團在華中地區的運營。

加入本集團之前，於2011年12月至2013年10月，潘先生擔任萬達商業管理集團有限公司寧波分公司(一間商業運營服務公司)的寧波區域總經理，主要負責管理商業運營服務業務。於2013年12月至2014年11月，彼擔任上海豫園商旅文產業投資管理有限公司(一家商務旅遊發展及運營公司)的商業部副總裁，主要負責公司商業運營服務及商業項目的前期籌備及管理。於2014年11月至2016年5月，潘先生擔任上海奧克斯商業地產有限公司(一家商業房地產開發及運營公司)商業運營管理部總經理，主要負責公司商業項目商業運營服務的前期籌備及管理。於2016年6月至2018年6月，潘先生擔任重慶協信購物中心發展管理有限公司副總經理(一家商業房地產開發及運營公司)，主要負責商業運營部管理及負責上海項目。

潘先生於1992年7月取得中國上海大學工學院包裝工程學士學位。

溫海霞女士，42歲，於2018年8月加盟本集團擔任財務管理中心總經理，負責本集團財務管理、成本控制及投資管理。

加入本集團之前，於2006年3月至2009年2月，溫女士於百盛商業集團的多間附屬公司任職；該公司為一家百貨店公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3368)，於馬來西亞證券交易所上市(股份代號：5657)，及於新加坡證券交易所上市(股份代號：O9E)彼離任該公司前擔任上海虹橋百盛商貿有限公司的副財務經理，主要負責財務分析及管理。

於2010年1月至2013年4月，彼擔任上海世茂股份有限公司(該公司乃股份在上海證券交易所上市的商業物業開發及管理公司，股份代號：600823.SH)的助理財務總監，主要負責商業運營部的財務管理。於2013年4月至2018年4月，溫女士擔任上海愛琴海商業集團(一家專攻商場的商業運營服務公司)的財務總監，主要負責財務管理中心工作。

溫女士於1999年7月取得中國浙江財經大學投資經濟學士學位，於2003年9月取得財政部授予的中級會計師職稱，及於2009年12月獲上海市註冊會計師協會授予註冊會計師(非執業會員)職稱。溫女士亦於2018年1月獲上海證券交易所授出董事會秘書資格證書，於2019年1月獲中國證券投資基金業協會授予基金資格證書。

聯席公司秘書

金紅女士，38歲，於2019年7月加盟本集團擔任投資關係部總經理，於2019年8月8日獲委任為聯席公司秘書。彼主要負責本集團的投資者關係管理、投資管理及公司秘書事宜。

2012年12月至2015年5月，金女士擔任復星國際有限公司(股份代號：00656)旗下一家從事投資業務的附屬公司上海復星高科技(集團)有限公司投資者關係部經理，該公司乃股份在聯交所主板上市的多元化投資公司，彼於該公司主要負責投資者關係管理。2015年5月至2017年6月，彼擔任東方證券股份有限公司的董事會辦公室資深主管，該公司乃股份在上海證券交易所上市(股份代號：600958.SH)及在聯交所主板上市(股份代號：03958)的綜合證券公司，彼於該公司主要負責投資者關係管理。2017年6月至2019年7月，金女士擔任寶龍控股的資本部總監，主要負責投資者關係管理及投融資相關事宜。

金女士於2004年6月獲中國武漢大學授予管理學學士學位，於2012年6月獲中國復旦大學授予工商管理碩士學位。金女士於2015年8月獲上海證券交易所授予董事會秘書資格證書。

陳芃霏女士，29歲，於2019年8月8日獲委任為聯席公司秘書。陳女士為企業服務供應商Vistra Corporate Services (HK) Limited的企業服務經理，彼在提供全面公司秘書及合規服務擁有超過六年經驗。

陳女士自2016年12月起為香港特許秘書公會會員，自2016年12月起為英國特許秘書及行政人員公會會員，自2018年5月起為信託及遺產執行協會全職會員，自2018年11月起為國際合規協會的專業會員。

陳女士2012年於香港理工大學取得工商管理學士學位，主修會計學。

董事會委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並向該等委員會轉授多項職責，協助董事會履行其職責及監督本集團業務的特定範疇。

審核委員會

本集團已於2019年7月18日按照上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)第C.3段成立審核委員會並制定其書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即伍綺琴女士、陸雄文博士及陳惠仁先生，彼等均為獨立非執行董事。伍綺琴女士為審核委員會主席，並為具有適當專業資格的獨立非執行董事。

審核委員會的主要職責包括但不限於(i)審閱及監督我們的財務匯報程序、本集團的內部控制系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議和意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責及責任。

薪酬委員會

本集團已於2019年7月18日按照上市規則第3.25條及上市規則附錄14所載企業管治守則第B.1段成立薪酬委員會並制定其書面職權範圍。薪酬委員會由三名成員組成，即陸雄文博士、許華芳先生及陳惠仁先生。陸雄文博士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於(i)制定及檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策及架構以及設立正式且透明的程序來制定有關薪酬政策，並就上述事項向董事會提供建議；(ii)釐定各董事及高級管理層的特定薪酬待遇條款；及(iii)根據董事不時決議的公司目標及宗旨，檢討及批准績效薪酬。

提名委員會

本集團亦已於2019年7月18日按照上市規則附錄14所載企業管治守則第A.5段成立提名委員會並制定其書面職權範圍。提名委員會由三名成員組成，即許華芳先生、陸雄文博士及陳惠仁先生。許華芳先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括但不限於(i)定期檢討董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會的任何建議成員變動向董事會作出推薦建議；(ii)物色、挑選提名董事人選或就有關事項向董事會作出推薦建議，並確保董事會成員多元化；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就委任、重新委任及罷免董事以及董事繼任計劃的相關事宜向董事會作出推薦建議。

企業管治

本公司深明在本集團管理架構及內部控制程序中融入良好企業管治要素以建立有效問責的重要性。

本公司已採納企業管治守則所述的守則條文。本公司堅持認為董事會內，執行董事及獨立非執行董事的構成應當平衡，從而使董事會中擁有可有效行使獨立判斷的強大獨立元素。

董事會多元化

本公司深明董事會多元化的裨益。本公司已採取董事會多元化政策，根據本集團不時的情況，致力達致董事會成員適當的多元化水平。概括而言，董事會多元化政策載列，在提名委員會的協助下，於考慮提名及委任董事時，董事會將會考慮多個方面，包括但不限於人選的技能、知識、專業經驗及資格、文化教育背景、年齡、性別及預期將為董事會帶來的潛在貢獻，以更好地切合本公司需要及發展。董事會所有委任均以用人唯才為基準，並在考慮人選時考慮客觀標準及對董事會多元化的裨益。

於上市後，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，且我們將於每年的企業管治報告披露有關政策或其概要。

董事及高級管理層的薪酬

董事及高級管理層成員以袍金、薪金、房屋津貼及退休福利計劃供款的形式向本集團收取薪酬。截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月，支付予其中一名董事(以於獲委任為董事前擔任的高級管理層及僱員的身份)的薪酬總額(包括袍金、薪金、房屋津貼及退休福利計劃供款)分別為約人民幣598,000元、人民幣694,000元、人民幣772,000元及人民幣429,000元。除上文所披露者外，截至2018年12月31日止三個年度各年，本集團任何成員公司概無已付或應付予董事的任何其他金額。

截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月，支付予五名最高薪人士的工資、薪金及花紅、退休金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險的總金額分別為約人民幣3,025,000元、人民幣3,324,000元、人民幣3,715,000元及人民幣2,143,000元。

截至2018年12月31日止三個年度各年，本公司概無向董事或五名最高薪人士支付薪酬，作為加入本集團或於加入時的獎勵或作為離職補償。此外，概無董事放棄或同意放棄有關期間的任何薪酬。

根據現行安排，截至2019年12月31日止年度，估計董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、花紅、以股份為基礎付款、退休福利計劃、津貼及其他實物利益)約人民幣1,010,000元。

董事會將審閱及釐定董事及高級管理層的薪酬及福利待遇，並於上市後聽取薪酬委員會意見(其將考慮可比較公司支付的薪金、董事的時間投入及職責以及本集團的業績)。

合規顧問

我們已遵照上市規則第3A.19條，委任智富融資有限公司為合規顧問，以向本公司提供顧問服務。預期合規顧問將(其中包括)就下列情況以應有審慎及技巧向本公司提供意見：

- 於刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- 倘擬進行可能屬須予公佈或關連交易的交易(包括任何股份發行及股份購回)；
- 倘我們擬以有別於本招股章程詳述的方式動用全球發售所得款項，或倘業務活動、發展或業績與本招股章程任何預測、估計或其他資料出現偏差；及
- 倘聯交所就股份價格或交投量的不尋常變動向我們進行查詢。

委任年期將自上市日期開始至我們派發上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績的年報當日結束，而該委任年期可透過相互協議延長。

就董事所知，緊接資本化發行及全球發售完成前及緊隨資本化發行及全球發售完成後(並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)，以下各人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有本集團任何其他成員公司已發行附投票權股份10%或以上的權益：

股東名稱	權益性質	緊接資本化發行及全球發售完成前持有的股份[1]		緊隨資本化發行及全球發售完成後持有的股份[1]	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
寶龍維京控股	實益擁有人	79,000股股份(L)	90.0%	405,000,000股股份(L)	67.5%
寶龍控股[2]	受控制法團權益	79,000股股份(L)	90.0%	405,000,000股股份(L)	67.5%
天龍控股[2]	受控制法團權益	79,000股股份(L)	90.0%	405,000,000股股份(L)	67.5%
許健康先生[2]	受控制法團權益	79,000股股份(L)	90.0%	405,000,000股股份(L)	67.5%
黃麗真女士[3]	配偶權益	79,000股股份(L)	90.0%	405,000,000股股份(L)	67.5%
匯鴻管理	實益擁有人	8,778股股份(L)	10.0%	45,000,000股股份(L)	7.5%
許華芳先生[4]	受控制法團權益	8,778股股份(L)	10.0%	45,000,000股股份(L)	7.5%
施思妮女士[5]	配偶權益	8,778股股份(L)	10.0%	45,000,000股股份(L)	7.5%

附註：

(1) 「L」指人士所持股份好倉。

(2) 寶龍維京控股由寶龍控股全資擁有，而寶龍控股則由許健康先生全資擁有之公司天龍控股擁有約43.57%。根據證券及期貨條例，寶龍控股、天龍控股及許健康先生各自被視為於寶龍維京控股擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

(3) 黃麗真女士乃許健康先生的配偶。根據證券及期貨條例，黃麗真女士被視為擁有由許健康先生持有的股份。

(4) 匯鴻信託的受託人匯鴻管理由許華芳先生全資擁有，就於上市後至少六個月將予採納的股份激勵計劃而成立。截至最後實際可行日期，股份激勵計劃的詳細條款及相關承授人尚未獲確認。根據證券及期貨條例，許華芳先生被視為於匯鴻管理持有的股份中擁有權益。

(5) 施思妮女士乃許華芳先生的配偶。根據證券及期貨條例，施思妮女士被視為擁有由許華芳先生持有的股份權益。

(6) 倘超額配股權獲悉數行使，寶龍維京控股、寶龍控股、天龍控股、許健康先生、黃麗真女士、匯鴻管理、許華芳先生及施思妮女士各自的實益權益將分別約為65.06%、65.06%、65.06%、65.06%、65.06%、7.23%、7.23%及7.23%。

除本招股章程所披露者外，董事並不知悉任何人士緊隨資本化發行及全球發售完成後(並無計及因超額購股權獲行使而可能發行的任何股份)，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及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何成員公司已發行附投票權股份10%或以上的權益。就董事所知，概無任何可能於日後導致本公司控制權變動的安排。

以下為本公司於緊接資本化發行及全球發售完成前及完成後(並無計及行使超額配股權時可能發行的股份)以繳足或入賬列作繳足方式已發行及將予發行的法定及已發行股本概況：

		面值
		(港元)
法定股本：		
2,000,000,000股	每股0.01港元股份	20,000,000.00
已發行及將予發行，繳足或入賬列作繳足：		
87,778股	於本招股章程日期已發行股份	877.78
449,912,222股	根據資本化發行將予發行的股份	4,499,122.22
150,000,000股	根據全球發售將予發行的股份	1,500,000.00
600,000,000股	股份總數	6,000,000.00

假設

上表假設全球發售已成為無條件以及根據資本化發行及全球發售發行股份。其並無計及根據行使超額配股權可能發行及配發的任何股份或如下所述由我們根據授予董事發行或購回股份的一般授權可能發行或購回的任何股份。

地位

發售股份將為本公司股本中的普通股，並將在各方面與所有本招股章程所述的已發行或將予發行的股份享有同等權益，尤其是將完全享有記錄日期為本招股章程日期之後就股份宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟資本化發行項下的權益除外。

發行及配發新股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事已獲授予一般授權，以供發行、配發及處理本公司股本中的股份，而發行股份總數不得超過下列各項總和：

(1) 緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數的20%(不包括因超額配股權獲行使而可能予以發行及配發的股份)；及

(2) 本公司根據下文所述授予董事以供購回股份的一般授權所購回的股份總數(如有)。

除彼等根據此項一般授權授權發行的股份外，董事可根據供股、以股代息計劃或類似安排發行、配發或買賣股份。

此項一般授權將維持生效，直至下列最早發生者為止：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或

(ii) 章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或

(iii) 股東在股東大會上通過普通決議案修訂或撤回此項一般授權時。

有關此項一般授權的進一步資料載於本招股章程附錄四「法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－4.由股東於2019年12月10日通過的書面決議案」一節。

購回股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事已獲授予一般授權，以供行使本公司一切權力購回股份，而股份總數不得超過緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數的10%(不包括因根據行使超額配股權而可予發行及配發的股份)。

此項授權僅與於聯交所或股份上市的任何其他證券交易所(就此經證監會及聯交所認可者)作出的購回有關，並根據上市規則的規定作出。有關上市規則的概要載於本招股章程附錄四「法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－6.本公司購回本身證券」一節。

此項一般授權將維持生效，直至下列最早發生者為止：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或

(ii) 章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或

(iii) 股東在股東大會上通過普通決議案修訂或撤回此項一般授權時。

有關此項一般授權的進一步資料載於本招股章程附錄四「法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－4.由股東於2019年12月10日通過的書面決議案」一節。

需要舉行股東大會及類別股東大會的情況

本公司僅有一個類別的股份(即普通股)，而其各自均與其他股份具有同等權益。

根據開曼群島公司法，法律上並無規定獲豁免公司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在公司組織章程細則下列明。因此，本公司將根據章程細則所列明者舉行股東大會，其概要載於本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

閣下應將以下討論及分析連同本招股章程附錄一會計師報告所載我們的經審核匯總財務資料一併閱讀。我們的經審核匯總財務資料乃根據香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則於重大方面或會有別於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析包含若干涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃基於我們根據經驗及對歷史趨勢的看法、現況及預期未來發展以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素作出的假設及分析。由於多項因素(包括「風險因素」及本招股章程其他內容所載的因素)，實際結果可能與該等前瞻性陳述中所預期者大不相同。

概覽

根據弗若斯特沙利文的資料，按截至2018年12月31日的在管建築面積計算，我們為中國領先的商業運營服務供應商。截至2018年12月31日，我們有45處在管零售商業物業，總在管建築面積約為4.5百萬平方米(不包括停車場)。就截至2018年12月31日的在管建築面積(不包括停車場)而言，我們在中國所有商業運營服務供應商之中排名第四，市場份額為0.8%。自1993年成立以來，我們已發展為管理及運營零售商業物業的領導者。按目標消費者、物業地點及面積以及物業類型計算，我們是為數不多擁有管理多元化零售商業物業組合專長及能力的中國商業運營服務供應商之一。我們以四個品牌「寶龍一城」、「寶龍城」、「寶龍廣場」及「寶龍天地」提供商業運營服務。我們相信，我們的品牌於運營所在市場獲得廣泛的認可。我們於2019年榮獲中國智慧房產影響力排行榜頒發的「中國地產數字化領軍企業獎」，於2019年榮獲中國融資頒發的「最佳品牌價值獎」，及於2019年榮獲贏商網授予的「商業地產金坐標獎」。截至2019年6月30日，我們有45處在管零售商業物業，總在管建築面積為約6.4百萬平方米，而我們已訂約為總共59處零售商業物業提供商業運營服務，總合約建築面積為約7.5百萬平方米。我們亦向住宅物業、辦公大樓及服務式公寓提供住宅物業管理服務。於2019年6月30日，我們住宅物業管理服務分部下有44處在管物業，總在管建築面積為約10.6百萬平方米，而我們已訂約管理69處物業，總合約建築面積為約17.1百萬平方米。

我們於往績記錄期的收入、純利、總在管建築面積及總合約建築面積增長迅速。我們的收入由2016年的人民幣752.7百萬元增加至2017年的人民幣973.0百萬元，並於2018年進一步增至人民幣1,200.4百萬元，複合年增長率為26.3%。我們的純利由2016年的人民幣62.9百萬元增加至2017年的人民幣78.6百萬元，並於2018年進一步增加至人民幣133.3百萬元，複合年增長率為45.6%。我們的收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣577.0百萬元增加29.8%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣749.1百萬元，而純利則由截至2018年6月30日止六個月的人民幣59.7百萬元增加45.9%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣87.1百萬元。我們的總在管建築面積由2016年12月31日的約14.4百萬平方米增加至2017年12月31日的約15.7百萬平方米，並進一步增加至2018年12月31日的約16.6百萬平方米及2019年6月30日的約16.9百萬平方米。我們的總合約建築面積由2016年12月31日的約16.1百萬平方米增加至2017年12月31日的約18.4百萬平方米，並進一步增加至2018年12月31日的約21.7百萬平方米及2019年6月30日的約24.6百萬平方米。

呈列基準

本公司於2019年3月25日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本集團透過位於中國的附屬公司，提供商業運營服務及住宅物業管理服務(即上市業務)。為籌備全球發售，我們已進行重組，據此我們將上市業務轉移至本公司，且管理層及上市業務的最終擁有人並無變動。詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」。重組後，本公司成為組成本集團的所有附屬公司的控股公司，並被視為上市業務的延續。

我們的匯總財務資料乃使用本公司於所有呈報期間的匯總財務資料的資產及負債賬面值，及根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製及呈列。此外，我們的匯總財務資料已包含上市規則及公司條例項下規定的適用披露。有關本節所載財務資料呈列基準的更多資料，見本招股章程附錄一會計師報告附註1。

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績一直並將持續受若干因素影響，當中許多因素非我們所能控制，包括本招股章程「風險因素」及下文所載因素。因此，我們的過往財務業績可能並不代表我們的未來表現及管理層對本集團前景的評估。影響我們經營業績的主要因素包括(其中包括)以下因素：

合約建築面積及在管建築面積

往績記錄期，我們的收入大部分來自商業運營服務分部，於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月分別為人民幣628.3百萬元、人民幣792.4百萬元、人民幣979.6百萬元、人民幣464.0百萬元以及人民幣621.2百萬元，分別佔總收入的約83.4%、81.5%、81.6%、80.4%及82.9%。我們已訂約提供商業運營服務的零售商業物業數目自2016年12月31日的42處增至2017年12月31日的46處，並進一步增至2018年12月31日的50處及2019年6月30日的59處。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們商業運營服務分部項下總合約建築面積分別約為6.2百萬平方米、6.4百萬平方米、6.9百萬平方米及7.5百萬平方米；截至同日，商業運營服務分部項下總在管建築面積分別約為5.4百萬平方米、5.9百萬平方米、6.4百萬平方米及6.4百萬平方米。自2019年6月30日以來直至最後實際可行日期，我們已訂約為三處由獨立第三方開發及擁有的零售商業物業提供市場研究及定位服務。此外，同期，我們已訂約為由獨立第三方開發或擁有的另外三處零售商業物業提供全面的綜合商業運營服務，總合約建築面積約為183,000平方米。於2019年6月11日，我們與一名獨立第三方就一處零售商業物業訂立一份諒解備忘錄，估計合約建築面積約為84,000平方米。自2019年6月30日至最後實際可行日期，我們亦已與獨立第三方就七處零售商業物業訂立諒解備忘錄，估計總合約建築面積約為599,000平方米。自2019年6月30日至最後實際可行日期，我們已訂約就由保留集團及保留集團的合營企業開

發的六處零售商業物業提供全面的綜合商業運營服務，估計總建築面積約為635,300平方米。就住宅物業管理服務而言，我們已與獨立第三方訂立前期管理合約，以提供住宅物業管理服務，內容有關五項住宅物業項目，總合約建築面積約為705,100平方米。同期，我們已與保留集團訂立前期管理合約，就八項住宅物業項目提供住宅物業管理服務，總合約建築面積約為1,365,600平方米。

於2016年、2017年及2018年及截至2019年6月30日止六個月，來自住宅物業管理服務分部的收入分別為人民幣124.5百萬元、人民幣180.6百萬元、人民幣220.8百萬元及人民幣127.9百萬元，分別佔總收入的約16.6%、18.5%、18.4%及17.1%。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們住宅物業管理服務分部項下總合約建築面積分別約為9.9百萬平方米、12.0百萬平方米、14.8百萬平方米及17.1百萬平方米；截至同日，住宅物業管理服務分部項下在管建築面積分別約為9.1百萬平方米、9.7百萬平方米、10.2百萬平方米及10.6百萬平方米。自2019年6月30日以來直至最後實際可行日期，我們已訂約管理住宅物業管理服務分部的13處物業，總合約建築面積約為2.1百萬平方米。

我們的收入增長主要取決於我們擴展該兩個業務分部下在管物業組合的能力。我們力求透過多個渠道擴展物業組合。例如，我們計劃繼續依託現時與保留集團的業務關係推進有機增長。此外，我們計劃利用我們的品牌及多元化服務組合以及高質素服務，自獨立第三方爭取新項目。此外，我們擬尋求選擇性戰略投資及收購機遇。詳情請參閱「業務－業務戰略－透過戰略收購及投資進一步擴展商業運營服務分部」。

我們的業務組合

我們的經營業績受業務組合影響。於往績記錄期，我們營運兩個業務分部，即商業運營服務分部及住宅物業管理服務分部，兩者有著不同的利潤率。不同業務分部的利潤率取決於該等分部提供的服務類型、收取費用及在不同合約安排下由我們承擔的成本。業務分部收入貢獻架構的任何變動或任何有關業務分部的利潤率變動均可對我們的整體利潤率產生相應影響。

下表載列所示期間各業務分部的收入貢獻及其各自的毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
	人民幣元	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*
							(未經審核)			
	(除百分比外均以千計)									
商業運營服務	628,250	23.4	792,363	28.9	979,631	30.1	463,989	28.9	621,162	29.3
住宅物業管理服務	124,467	14.1	180,619	13.4	220,767	14.3	113,016	14.7	127,897	12.4
總計	752,717	21.8	972,982	26.0	1,200,398	27.1	577,005	26.1	749,059	26.4

一般而言，我們商業運營服務的毛利率較住宅物業管理服務的毛利率高。有關於往績記錄期內毛利率變動的進一步詳情，請參閱本節的「－經營業績－毛利及毛利率」。

我們的品牌定位及服務定價

經營業績受我們保持及提升我們的品牌認可度及行業地位的能力所影響。「寶龍」品牌乃中國商業運營服務市場內的信譽品牌。我們擬透過提供高質素商業運營服務及住宅物業管理服務進一步提升品牌認可度，並透過強化品牌形象擴展商業運營服務委聘工作以及繼續收取較高的服務費率。

就按固定費率收費的商業運營服務而言，我們通常在參考(其中包括)(i)零售商業物業的品牌、面積及位置；(ii)是否配備能耗設施；(iii)租戶招攬的難易程度；及(iv)服務期，就市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務及零售商業物業管理服務釐定價格。就按酬金制收費的商業運營服務而言，我們通常(i)在主要參考競爭對手收取的費率及零售商業物業的定位後釐定租戶管理及收租服務的價格；及(ii)在主要參考市場標準及同區競爭對手收取的費率後，釐定其他增值服務的價格。

就住宅物業管理服務而言，我們通常對服務定價所計及的因素包括(i)地方定價規例項下的相關定價指引；(ii)毗鄰及可比較社區收取的管理費；(iii)我們的估計成本及目標利潤率；及(iv)服務範圍及質素。於往績記錄期內，由於我們的在管物業大多數位於長三角，故我們的平均物業管理費率較行業平均值高。

於釐定定價時，我們致力令項目定價具備足夠的競爭力，同時確保可觀的利潤率，以達致兩者平衡。在釐定定價時若未能達致各因素間的平衡或會對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們減輕員工成本上升的影響的能力

員工成本構成大部分的服務成本以及行政開支。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，服務成本中的員工成本分別為人民幣329.2百萬元、人民幣389.0百萬元、人民幣475.1百萬元及人民幣283.5百萬元，分別佔我們同期總服務成本約56.0%、54.1%、54.3%及51.4%。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，行政開支中的員工成本分別為人民幣14.7百萬元、人民幣30.4百萬元、人民幣28.2百萬元及人民幣13.6百萬元，分別佔我們同期總行政開支約27.5%、32.4%、35.1%及29.1%。

我們的業務屬勞工密集型，而市場上經驗豐富人員的供應有限。勞工市場上對具備相關專長及經驗的人員的競爭或會提高薪資水平，進而相應增加我們僱用及挽留該等人員的成本，繼而對我們的經營業績產生不利影響。

為應對員工成本上升，我們已推出多個成本節約措施，包括推出科技項目及自動化措施以減少對人力的依賴。我們亦外包若干服務，如清潔、綠化、安保、園藝、維修及維護服務予獨立服務供應商，同時對其服務保持密切監管以確保服務質素。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，我們產生分包成本分別為人民幣112.3百萬元、人民幣147.6百萬元、人民幣174.1百萬元及人民幣103.4百萬元，分別佔我們同期服務成本的19.1%、20.5%、19.9%及18.8%。然而，我們的分包成本可能因員工成本上漲而增加。

下文載列我們經參照於往績記錄期的員工成本浮動對年度／期間利潤進行敏感度分析，僅供說明之用。下表列示在所有其他因素保持不變的情況下員工成本及分包成本的假設性增加對我們利潤的影響：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
				(未經審核)	
			(以千計)		
年度／期間利潤	62,937	78,592	133,343	59,719	87,136
假設我們的員工成本及分包成本增加5%					
對稅前利潤的影響	(22,814)	(28,351)	(33,868)	(16,315)	(20,029)
對年度／期間利潤的影響	(17,111)	(21,263)	(25,401)	(12,236)	(15,022)
假設我們的員工成本及分包成本增加10%					
對稅前利潤的影響	(45,628)	(56,702)	(67,736)	(32,630)	(40,058)
對年度／期間利潤的影響	(34,221)	(42,527)	(50,802)	(24,473)	(30,044)

競爭

中國的商業運營服務市場較為分散。例如，根據弗若斯特沙利文的資料，前五大公司佔2018年12月31日零售商業物業的總在管建築面積約10.9%。中國物業管理服務市場亦分散，有大量競爭者提供可資比較服務。根據弗若斯特沙利文的資料，截至2018年12月31日，中國向住宅及非住宅物業提供物業管理服務的物業管理服務公司有超過100,000家。我們主要與大型國內、地區及地方商業運營及物業管理服務公司競爭，主要競爭因素包括規模、品牌、盈利能力及服務質素。我們與該等競爭對手展開有效競爭及維持或提高市場地位的能力取決於我們能否透過確保服務質素及一致性令我們從競爭對手中脫穎而出。此外，我們能否維持作為零售商業物業的領先商業運營服務供應商的聲譽將影響我們新訂及續訂現有商業運營及物業管理服務合約及擴大在管建築面積的能力。倘我們未能新訂及續訂現有商業運營及物業管理服務合約及擴大在管建築面積，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

主要會計政策及估計

我們已識別若干對我們編製匯總財務報表而言屬重大的會計政策。我們的若干會計政策涉及主觀假設及估計，以及有關會計項目的複雜判斷。我們於下文載列我們認為對我們至關重要或涉及編製財務報表時所使用最關鍵估計及判斷的若干會計政策及估計。我們的關鍵會計政策、判斷及估計(對於了解我們的財務狀況及經營業績起重要作用)的進一步詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註2及4。

收入確認

我們提供商業運營服務及住宅物業管理服務。

商業運營服務

在我們的商業運營服務分部下，我們(i)在零售商業物業開業前的籌備階段向物業開發商或業主提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務；(ii)於零售商業物業運營階段提供商業運營及管理服務；及(iii)提供有關購物街單位及商場的物業租賃服務。

就市場研究及定位而言，我們於出具相關市場研究及定位報告並獲物業開發商或業主接納後確認收入。

就租戶招攬及籌備開幕服務而言，我們通過參考達到零售商業物業開業所要求的一定出租率的進展隨時間確認收入。

就商業運營及管理服務而言，我們於提供服務及客戶同時收取及耗用所提供利益期間內確認收入。

就物業租賃服務而言，我們在相關租賃期內按直線法確認收入。

住宅物業管理服務

在我們的住宅物業管理服務分部下，我們為物業開發商、業主及業主委員會提供(i)預售管理服務；(ii)物業管理服務；及(iii)其他增值服務。我們於提供服務期間內確認來自該等服務的收入。

就預售管理服務而言，我們與客戶預先協定有關服務的價格，並向客戶發出月賬單，該月賬單因該月已完成服務的實際水平而異，並將賬單金額確認為收入。

就按包幹制收費之物業管理服務而言，我們將自業主或業主委員會已收或應收的費用確認為收入，而全部相關物業管理成本則確認為服務成本。

就其他增值服務而言，我們於提供相關增值服務期間內確認收入。交易付款應於向客戶提供增值服務時立即支付。

經營租賃及貿易及其他應收款

經營租賃應收款乃就我們提供物業租賃服務的物業(包括購物街單位及商場)根據租賃安排而應收租戶的款項。貿易應收款乃於日常業務過程中就提供的其他服務而應收客戶的款項。

我們初步按代價金額確認經營租賃應收款及貿易應收款。我們按公允價值確認含有重大融資成分的經營租賃應收款及貿易應收款。

貿易及其他應付款

貿易應付款乃於日常業務過程中取得供應商提供的商品或服務的付款責任。

我們初步按公允價值確認貿易及其他應付款，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

租賃

作為承租人

我們自業主租賃多處物業，主要包括商場及購物街單位。我們自租賃資產可供我們使用當日起確認該等租賃為使用權資產及相應負債。各項租賃付款於負債及融資成本間分配。我們於租賃期間在損益內扣除融資成本，以計算出各期間負債剩餘結餘的固定週期利率。我們於租約年期按直線法對使用權資產進行折舊。租賃產生的資產和負債最初以現值進行計量。我們使用租賃所隱含的利率(倘該利率可被釐定)或我們增量借貸利率貼現租賃付款。我們於租賃期按直線法於損益中確認與租賃期為12個月或以下的租賃及低價值資產租賃有關的付款為開支。

- 可變動租賃付款：基於指數或比率釐定的可變動租賃付款初步按開始日期的指數或比率計量。本集團並不預計有關指數／比率的日後變動，並僅當租賃付款發生變動時方會計入有關變動。並非基於指數或比率釐定的可變動租賃付款並非租賃負債的一部分。我們於發生導致有關付款的事件或情況時，會在匯總全面收益表確認該等付款；及

- 延期及終止選擇權：我們的多個租賃中均包含延期及終止選擇權。我們引入該等條款，以盡量提升營運的靈活度。大多數延期及終止選擇權在履行一定通知期限後方可行使。於釐定租賃期時，我們考慮所有會營造經濟誘因的事實及情況，以行使有關選擇權。我們根據我們的誘因估計租賃產生的未來現金流量，以行使有關延期或終止選擇權。倘發生重大事件或重大情況變化而影響有關評估，我們會修改有關評估。倘實際租期或剩餘擔保現金流量與管理層估計迥異，則使用權資產及租賃負債均將受到影響。

作為出租人

倘租賃並無轉讓其相關資產擁有權的絕大部分風險及回報，我們將其各自分類為經營租賃；倘租賃轉讓其相關資產擁有權的絕大部分風險與回報，則其分類為融資租賃。

我們在相關租賃期內按直線法於損益中確認經營租賃的租金收入。我們對金額較大的初始直接成本於產生時進行資本化，並在租賃期間按照與確認租金收入相同的基準於損益確認有關初始直接成本。其他金額較小的初始直接成本於產生時計入當期損益。

我們將租賃安排項下租賃應收款於匯總資產負債表內確認為經營租賃應收款。

呆賬撥備

我們基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收款撥備。基於我們過往收款記錄、現時市況及於各報告期末的前瞻性估計，我們於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

即期及遞延所得稅

我們在中國須繳納企業所得稅。我們於釐定稅項撥備金額及有關稅項的支付時限時會運用判斷。有多項交易及計算無法於日常業務過程中釐定其最終稅額。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

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

為使我們的匯總財務報表可按期比較，並讓投資者更佳地了解我們的財務表現及狀況，自往績記錄期開始及整段往績記錄期，香港財務報告準則第9號「金融工具」(或香港財務報告準則第9號)、香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」(或香港財務報告準則第15號)及香港財務報告準則第16號「租賃」(或香港財務報告準則第16號)，已於匯總財務報表中一致獲採用並應用，以分別取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」(或香港會計準則第39號)、香港會計準則第18號「收入」(或香港會計準則第18號)及香港會計準則第17號「租賃」(或香港會計準則第17號)。因此，我們已編製及存置僅有一套匯總財務報表，其於往績記錄期採用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號。我們並無根據香港會計準則第39號、香港會計準則第18號及香港會計準則第17號編製往績記錄期的匯總財務報表，而申報會計師亦無根據香港會計準則第39號、香港會計準則第18號及香港會計準則第17號審核或審閱往績記錄期的匯總財務報表。

為向投資者提供其他資料，我們已盡最大努力評估應用香港會計準則第39號、香港會計準則第18號及香港會計準則第17號所載的原則較採用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號各自對我們財務業績造成的影響。

採用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號

根據內部評估，採用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號較香港會計準則第39號及香港會計準則第18號的規定對我們的財務狀況及表現並無造成重大影響，惟倘於整段往績記錄期採用香港會計準則第18號，則截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的合同負債分別約為人民幣95.8百萬元、人民幣121.1百萬元、人民幣133.8百萬元及人民幣174.0百萬元，會重新分類為客戶墊款。

採用香港財務報告準則第16號

根據香港會計準則第17號，經營租賃付款於租期內按直線基準於匯總收益表扣除，而經營租賃承擔於匯總財務報表的附註中單獨披露，於匯總財務狀況表以外確認。根據香港財務報告準則第16號，全部租賃(租期少於12個月或屬低價值除外)於各自租期開始時須於匯總財務狀況表中以資產(即財務報表中物業及設備以及投資物業項下分類為使用權資產)及財務負債(即財務報表中的租賃負債)形式確認。

根據內部評估，採用香港會計準則第17號並不會對稅後利潤及淨資產總值造成重大影響。下表概述採用香港財務報告準則第16號對匯總財務報表的若干主要項目及主要比率的影響：

	目前根據香港財務報告準則第16號匯報	猶如根據香港會計準則第17號匯報	差異
	(a)	(b)	(a) – (b)
稅後利潤(*人民幣千元*)			
－2016年	62,937	65,086	(2,149)
－2017年	78,592	81,780	(3,188)
－2018年	133,343	133,945	(602)
－截至2019年6月30日止六個月	87,136	87,507	(371)
總資產(*人民幣千元*)			
－截至2016年12月31日	1,963,739	1,737,223	226,516
－截至2017年12月31日	1,747,991	1,484,440	263,551
－截至2018年12月31日	2,177,612	1,977,821	199,791
－截至2019年6月30日	2,118,200	1,989,833	128,367
總負債(*人民幣千元*)			
－截至2016年12月31日	1,945,960	1,717,295	228,665
－截至2017年12月31日	1,651,620	1,382,732	268,888
－截至2018年12月31日	1,947,689	1,741,959	205,730
－截至2019年6月30日	1,821,102	1,686,425	134,677
淨資產總值(*人民幣千元*)			
－截至2016年12月31日	17,779	19,928	(2,149)
－截至2017年12月31日	96,371	101,708	(5,337)
－截至2018年12月31日	229,923	235,862	(5,939)
－截至2019年6月30日	297,098	303,408	(6,310)
流動比率(1)			
－截至2016年12月31日	0.80	0.77	0.03
－截至2017年12月31日	0.78	0.76	0.02
－截至2018年12月31日	0.91	0.90	0.01
－截至2019年6月30日	1.24	1.22	0.02
資產負債率(2)			
－截至2016年12月31日	0.99	0.99	0.00
－截至2017年12月31日	0.94	0.93	0.01
－截至2018年12月31日	0.89	0.88	0.01
－截至2019年6月30日	0.86	0.85	0.01

附註：

(1) 流動比率按流動資產除以流動負債計算得出。

(2) 資產負債率按總負債除以總資產計算得出。

經營業績

下表載列於所示期間匯總損益及其他全面收益表的摘要：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
				(未經審核)	
			(以千計)		
收入	752,717	972,982	1,200,398	577,005	749,059
服務成本	(588,303)	(719,579)	(874,524)	(426,361)	(551,172)
毛利	164,414	253,403	325,874	150,644	197,887
銷售及營銷開支	(10,655)	(19,034)	(31,366)	(14,527)	(17,033)
行政開支	(53,626)	(93,816)	(80,349)	(33,718)	(46,883)
其他收入及收益	8,891	10,659	14,096	5,305	8,533
金融資產減值虧損淨額	(2,876)	(2,813)	(2,788)	(1,904)	(3,627)
經營利潤	106,148	148,399	225,467	105,800	138,877
融資(成本)－淨額	(18,412)	(34,038)	(42,608)	(20,531)	(19,196)
除所得稅前利潤	87,736	114,361	182,859	85,269	119,681
所得稅開支	(24,799)	(35,769)	(49,516)	(25,550)	(32,545)
年度／期間利潤	62,937	78,592	133,343	59,719	87,136
年度／期間全面收入總額	74,375	78,592	133,552	59,719	87,136

收入

於往績記錄期，我們的收入主要自以下兩個業務分部所產生：

- 商業運營服務，主要包括(i)在零售商業物業開業前的籌備階段向物業開發商或業主提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務；(ii)於零售商業物業運營階段向業主或租戶提供商業運營及管理服務；及(iii)提供有關購物街單位及商場的物業租賃服務。商業運營服務所產生的收入分別佔我們於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月的總收入約83.4%、81.5%、81.6%、80.4%及82.9%；及

- 住宅物業管理服務，主要包括(i)為物業開發商提供預售活動的預售管理服務；(ii)於交付後階段為業主或業主委員會提供物業管理服務；及(iii)為在管物業之業主、租戶或住戶提供其他增值服務，如交付前籌備及垃圾處理服務、公共區域、廣告位及停車場管理服務。住宅物業管理服務所產生的收入分別佔我們於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月的總收入約16.6%、18.5%、18.4%、19.6%及17.1%。

下表載列於所示期間按業務分部及客戶類別劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元* (未經審核)	*%*	*人民幣元*	*%*
					(除百分比外均以千計)					
商業運營服務	**628,250**	**83.4**	**792,363**	**81.5**	**979,631**	**81.6**	**463,989**	**80.4**	**621,162**	**82.9**
同系附屬公司(1)	213,175	28.3	159,427	16.4	173,628	14.4	89,685	15.5	76,440	10.2
其他關聯方(2)	14,403	1.9	15,162	1.6	11,709	1.0	3,596	0.7	10,736	1.4
外部客戶(3)(4)	400,672	53.2	617,774	63.5	794,294	66.2	370,708	64.2	533,986	71.3
住宅物業管理服務	**124,467**	**16.6**	**180,619**	**18.5**	**220,767**	**18.4**	**113,016**	**19.6**	**127,897**	**17.1**
同系附屬公司(1)	32,892	4.4	32,325	3.3	32,515	2.7	16,215	2.8	16,834	2.2
其他關聯方(2)	–	–	–	–	–	–	–	–	1,146	0.2
外部客戶(3)	91,575	12.2	148,294	15.2	188,252	15.7	96,801	16.8	109,917	14.7
總計	752,717	100.0	972,982	100.0	1,200,398	100.0	577,005	100.0	749,059	100.0

附註：

(1) 指保留集團及許健康先生控制的其他實體。
(2) 指保留集團的合資企業或聯營公司。
(3) 指獨立第三方。
(4) 包括商業運營服務分部項下向外部客戶提供的物業租賃服務所衍生的租金收入。

商業運營服務分部

下表載列於所示期間按服務類別劃分的商業運營服務所得收入的進一步明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*
							(未經審核)			
					(除百分比外均以千計)					
市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務	71,511	11.4	70,436	8.9	52,214	5.3	29,185	6.3	48,605	7.8
商業運營及管理服務	481,802	76.7	563,994	71.2	719,301	73.5	336,234	72.5	458,725	73.9
–零售商業物業管理服務	335,364	53.4	431,921	54.5	559,737	57.1	255,320	55.0	310,994	50.1
–租戶管理及收租服務	25,212	4.0	31,274	4.0	58,757	6.1	29,919	6.5	35,587	5.7
–其他增值服務	121,226	19.3	100,799	12.7	100,807	10.3	50,995	11.0	112,144	18.1
物業租賃服務[1]	74,937	11.9	157,933	19.9	208,116	21.2	98,570	21.2	113,832	18.3
總計	628,250	100.0	792,363	100.0	979,631	100.0	463,989	100.0	621,162	100.0

附註：

(1) 指物業租賃服務產生的租金收入。

市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務

市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務主要包括在零售商業物業開業前向物業開發商或業主提供(i)市場研究及定位服務；及(ii)租戶招攬及籌備開幕服務。於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月，來自市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務的收入分別佔我們同期來自商業運營服務分部的收入約11.4%、8.9%、5.3%、6.3%及7.8%。2016年至2018年來自市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務的收入減少主要由於有關年度開業的零售商業物業數目減少。於2016年、2017年及2018年開業的零售商業物業數目分別為七處、七處及三處。截至2019年6月30日止六個月市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務的收入較截至2018年6月30日止六個月增加乃主要由於(i)費率自2018年11月起增加；及(ii)我們已訂約提供該等服務的零售商業物業的數目增加。我們於截至2019年6月30日止六個月就九處零售商業物業提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務，而截至2018年6月30日止六個月為五處。

商業運營及管理服務

商業運營及管理服務主要包括向業主或租戶提供(i)零售商業物業管理服務；(ii)租戶管理及收租服務；及(iii)其他增值服務。於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月，來自商業運營及管理服務的收入分別佔我們同期來自商業運營服務分部的收入約76.7%、71.2%、73.5%、72.5%及73.9%。往績記錄期內來自商業運營及管理服務的收入增加主要由於有關期間的總在管建築面積增加及我們現有零售商業物業進入成熟營運期。商業運營服務分部的總在管建築面積由2016年12月31日的約5.4百萬平方米增至2017年12月31日的約5.9百萬平方米，進一步增至2018年12月31日的約6.4百萬平方米。

物業租賃服務

我們亦就購物街單位及商場提供物業租賃服務。於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月，來自物業租賃服務的收入分別佔我們同期來自商業運營服務分部的收入約11.9%、19.9%、21.2%、21.2%及18.3%。往績記錄期內來自物業租賃服務的收入增加主要由於與租戶訂立的租約數目增加。

下表載列按開發商類別劃分於所示日期我們已訂約提供商業運營服務的零售商業物業及總合約建築面積以及於所示期間就該等物業提供商業運營服務所得收入明細：

	於12月31日/截至該日止年度												於6月30日/截至該日止六個月							
	2016年				2017年				2018年				2018年				2019年			
	數目	合約建築面積	收入		數目	合約建築面積	收入		數目	合約建築面積	收入		數目	合約建築面積	收入		數目	合約建築面積	收入	
		平方米	人民幣元	%		平方米	人民幣元	%		平方米	人民幣元	%		平方米	人民幣元	%		平方米	人民幣元	%
															(未經審核)					
										(除百分比及數目外均以千計)										
由下列各方開發的物業：																				
保留集團[1]	36	5,546	594,425	94.6	39	5,705	722,980	91.2	42	5,999	881,336	90.0	39	5,705	417,538	90.0	51[4]	6,602	563,409	90.7
合資企業[2]	3	395	29,769	4.8	3	395	36,753	4.7	4	585	44,962	4.6	3	395	20,469	4.4	4	585	29,940	4.8
獨立第三方[3]	3	244	4,056	0.6	4	335	32,630	4.1	4	335	53,333	5.4	4	335	25,982	5.6	4	335	27,813	4.5
總計	42	6,185	628,250	100.0	46	6,435	792,363	100.0	50	6,919	979,631	100.0	46	6,435	463,989	100.0	59	7,522	621,162	100.0

附註：

(1) 指由保留集團開發的物業，以及由保留集團與獨立第三方(保留集團持有控股權益)共同開發的物業。

(2) 指由保留集團與獨立第三方成立的合資企業(雙方均無擁有有關合資企業控制權)開發的物業。該等物業包括天津寶龍廣場、蕭山寶龍廣場、揚州寶龍廣場及臨安青山湖寶龍廣場。

(3) 指由獨立第三方開發及擁有的物業，或保留集團或本集團皆無持有任何所有權權益的物業。該等物業包括下沙國資寶龍天地、義烏寶龍廣場、涪陵寶龍廣場及江油寶龍廣場。下沙項目包括兩處獨立零售商業物業，即由保留集團擁有的下沙寶龍廣場及由獨立第三方擁有的下沙國資寶龍天地。向下沙項目提供商業運營及管理服務所產生收入無法進一步細分為下沙寶龍廣場及下沙國資寶龍天地兩部分，主要因為該兩處獨立物業因地點鄰近均由同一團隊管理，而我們並無就各物業所收取的收入或所產生的成本另行存置記錄。因此，下沙國資寶龍天地所產生收入部分已計入下沙項目及由保留集團開發的物業所產生收入。

(4) 在保留集團截至2019年6月30日開發的51處零售商業物業中，我們於截至2019年6月30日止六個月訂約提供商業運營服務的四處零售商業物業尚未對收入有貢獻。有關詳情，請參閱「業務－零售商業物業組合－尚未開業且尚未對收入有貢獻」。

於往績記錄期，商業運營服務產生的收入普遍增加，主要因業務擴充導致總合約建築面積增加所驅動。商業運營服務分部下總合約建築面積由2016年12月31日的約6.2百萬平方米，增加至2017年12月31日約6.4百萬平方米，並進一步增加至2018年12月31日的約6.9百萬平方米及2019年6月30日的約7.5百萬平方米。

於往績記錄期，商業運營服務分部的大部分收入來自就保留集團開發的零售商業物業所提供的服務，分別佔我們於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月的商業運營服務分部收入約94.6%、91.2%、90.0%、90.0%及90.7%。由保留集團開發的物業所得收入佔商業運營服務的收入百分比整體減少乃主要由於我們不斷努力物色更多由獨立第三方開發或擁有的零售商業物業相關的服務合約所致。儘管由2017年至2018年及由截至2018年6月30日止六個月至截至2019年6月30日止六個月，由獨立第三方開發或擁有的零售商業物業數目及總合約建築面積保持不變，該等零售商業物業於有關期間的所得收入繼續增長，主要原因是我們按照合約安排於一處零售商業物業不同階段提供各類型服務，或確認市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務所得服務費。例如，雖然我們已訂約於2017年下半年向江油寶龍廣場提供商業運營服務，但我們於2018年方確認大部分市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務所得收入。

住宅物業管理服務分部

下表載列於所示期間按服務類別劃分的來自住宅物業管理服務分部的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元* (未經審核)	*%*	*人民幣元*	*%*
	(除百分比外均以千計)									
預售管理服務	2,188	1.8	2,110	1.2	3,021	1.4	1,642	1.5	6,867	5.4
物業管理服務	92,523	74.3	146,452	81.1	178,788	81.0	95,970	84.9	101,265	79.1
其他增值服務	29,756	23.9	32,057	17.7	38,958	17.6	15,404	13.6	19,765	15.5
總計	124,467	100.0	180,619	100.0	220,767	100.0	113,016	100.0	127,897	100.0

預售管理服務

預售管理服務主要包括在預售階段為物業開發商提供預售示範單位及銷售辦事處的清潔、安保及維護。於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月，來自預售管理服務的收入分別佔我們同期來自住宅物業管理服務分部的收入約1.8%、1.2%、1.4%、1.5%及5.4%。往績記錄期內來自預售管理服務的收入有所波動，主要由於我們提供預售管理服務的物業數目及建築面積有所波動。

物業管理服務

物業管理服務主要包括於交付後階段，為物業開發商、業主或業主委員會提供安保、清潔、園藝以及維修及維護服務。於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月，來自物業管理服務的收入分別佔我們同期來自住宅物業管理服務分部的收入約74.3%、81.1%、81.0%、84.9%及79.1%。往績記錄期內來自物業管理服務的收入增加，主要由於我們於同期的總在管建築面積增加。

其他增值服務

其他增值服務主要包括為所管理物業之業主及住戶提供交付前籌備及垃圾處理服務、公共區域、廣告位及停車場管理服務。於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月，來自其他增值服務的收入分別佔我們同期來自住宅物業管理服務分部的收入約23.9%、17.7%、17.6%、13.6%及15.5%。往績記錄期內來自其他增值服務的收入增加，主要由於隨著我們在管物業數目增加，所管理的公共區域及廣告位的建築面積以及停車場數目同告增加。

下表載列我們按開發商類別劃分於有關日期的合約建築面積及在管建築面積以及於所示期間的住宅物業管理服務收入：

	於12月31日/截至該日止年度									於6月30日/截至該日止六個月					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019年		
	合約建築面積	在管建築面積	收入	合約建築面積	在管建築面積	收入	合約建築面積	在管建築面積	收入	合約建築面積	在管建築面積	收入	合約建築面積	在管建築面積	收入
	平方米	*平方米*	*人民幣元*	*平方米*	*平方米*	*人民幣元*	*平方米*	*平方米*	*人民幣元*	*平方米*	*平方米*	*人民幣元*	*平方米*	*平方米*	*人民幣元*
							(以千計)					(未經審核)			
由下列各方開發的物業：															
保留集團[1]	9,610	8,732	121,695	11,524	9,387	174,293	14,016	9,883	213,955	12,389	9,610	109,439	16,082	10,248	123,897
合資企業[2]	324	324	2,772	467	324	6,326	776	324	6,812	467	324	3,577	988	324	4,000
總計	9,934	9,056	124,467	11,991	9,711	180,619	14,792	10,207	220,767	12,856	9,934	113,016	17,070	10,572	127,897

附註：

(1) 其指由保留集團開發的物業，以及由保留集團及獨立第三方共同開發的物業(保留集團於該等物業中持有控股權益)。

(2) 其指由保留集團及獨立第三方共同成立的合資企業開發的物業(雙方於該等合資企業中並無控制權)。

於往績記錄期內，我們大部分的住宅物業管理服務分部的收入乃來自就保留集團開發的物業所提供的服務，其於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月分別佔來自住宅物業管理服務分部的收入約97.8%、96.5%、96.9%、96.8%及96.9%。

按地區劃分的收入

我們的地域版圖劃分為中國四大地區，即長三角、中國東南部、中國中西部及環渤海經濟圈。下表載列於所示期間按地區劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*
							(未經審核)			
					(除百分比外均以千計)					
長三角	366,384	48.7	577,058	59.3	723,271	60.3	343,014	59.5	468,211	62.5
中國東南部[1]	120,370	16.0	122,921	12.6	144,055	12.0	69,810	12.1	83,898	11.2
中國中西部[2]	142,046	18.9	158,203	16.3	190,326	15.9	95,379	16.5	110,176	14.7
環渤海經濟圈[3]	123,917	16.4	114,800	11.8	142,746	11.8	68,802	11.9	86,774	11.6
總計	752,717	100.0	972,982	100.0	1,200,398	100.0	577,005	100.0	749,059	100.0

附註：

(1) 包括福建省及海南省。
(2) 包括安徽省、四川省、河南省及重慶市。
(3) 包括天津市及山東省。

於往績記錄期內，我們管理的物業項目主要位於長三角，來自該地區的收入持續上升。我們亦將業務擴展至中國其他地區，包括中國東南部、中國中西部及環渤海經濟圈。我們預期長三角的物業在不久將來仍佔我們在管物業的一大部分。

服務成本

我們的服務成本主要包括(i)員工成本；(ii)安保、綠化及清潔服務的分包成本；(iii)停車場、公共區域及廣告位(對此我們提供其他增值服務)以及購物街單位(對此我們提供物業租賃服務)相關的折舊開支；(iv)能耗開支；(v)有關我們提供物業租賃服務的商場的可變動租賃付款；(vi)有關我們提供其他增值服務的停車場、公共區域及廣告位的短期租賃開支；(vii)稅項及其他徵費；及(viii)其他。下表載列於所示期間按費用性質劃分的服務成本明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元* (未經審核)	*%*	*人民幣元*	*%*
					(除百分比外均以千計)					
員工成本	329,216	56.0	388,998	54.1	475,125	54.3	226,236	53.1	283,496	51.4
分包成本	112,319	19.1	147,640	20.5	174,051	19.9	88,021	20.6	103,445	18.8
折舊	60,390	10.3	90,373	12.6	105,627	12.1	53,695	12.6	38,385	7.0
能耗	55,173	9.4	72,413	10.1	88,176	10.1	43,559	10.2	47,696	8.7
可變動租賃付款	–	–	2,252	0.3	9,264	1.1	4,963	1.2	5,508	1.0
短期租賃開支	–	–	–	–	–	–	–	–	57,827	10.4
稅項及其他徵費	15,832	2.7	4,750	0.7	6,218	0.7	2,469	0.6	3,699	0.7
其他(1)	15,373	2.5	13,153	1.7	16,063	1.8	7,418	1.7	11,116	2.0
總計	588,303	100.0	719,579	100.0	874,524	100.0	426,361	100.0	551,172	100.0

附註：

(1) 其他主要包括購買辦公用品及僱員制服的成本。

於往績記錄期內，影響我們服務成本的關鍵因素為員工成本及分包成本。於往績記錄期內，員工成本增加乃主要由於因業務擴充導致人員數目增加以及平均薪金水平增加所致。分包成本主要包括就分包予分包商的服務支付的費用，例如安保、綠化及清潔。於往績記錄期內，分包成本增加乃主要由於總在管建築面積增加所致。

下表載列於所示期間按業務分部劃分的服務成本明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元* (未經審核)	*%*	*人民幣元*	*%*
	(除百分比外均以千計)									
商業運營服務	481,342	81.8	563,234	78.3	685,239	78.4	329,958	77.4	439,161	79.7
住宅物業管理服務	106,961	18.2	156,345	21.7	189,285	21.6	96,403	22.6	112,011	20.3
總計	588,303	100.0	719,579	100.0	874,524	100.0	426,361	100.0	551,172	100.0

毛利及毛利率

於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月，毛利分別為人民幣164.4百萬元、人民幣253.4百萬元、人民幣325.9百萬元、人民幣150.6百萬元及人民幣197.9百萬元。同期，我們錄得毛利率分別為21.8%、26.0%、27.1%、26.1%及26.4%。下表載列於所示期間按業務分部劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	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
	人民幣元	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元* (未經審核)	*%*	*人民幣元*	*%*
	(除百分比外均以千計)									
商業運營服務	146,908	23.4	229,129	28.9	294,392	30.1	134,031	28.9	182,001	29.3
住宅物業管理服務	17,506	14.1	24,274	13.4	31,482	14.3	16,613	14.7	15,886	12.4
總計	164,414	21.8	253,403	26.0	325,874	27.1	150,644	26.1	197,887	26.4

毛利率自2016年21.8%增至2017年26.0%再進一步增至2018年27.1%，其主要反映我們商業運營服務的毛利率增加。毛利率由截至2018年6月30日止六個月26.1%增加至截至2019年6月30日止六個月26.4%，其主要反映我們商業運營服務的毛利率增加。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括推廣及廣告開支及其他。下表載列於所示期間銷售及營銷開支的組成部分：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元* (未經審核)	*%*	*人民幣元*	*%*
	(除百分比外均以千計)									
推廣及廣告開支	9,802	92.0	18,539	97.4	31,106	99.2	14,396	99.1	16,899	99.2
其他[1]	853	8.0	495	2.6	260	0.8	131	0.9	134	0.8
總計	10,655	100.0	19,034	100.0	31,366	100.0	14,527	100.0	17,033	100.0

附註：

(1) 其他主要包括差旅及酬酢開支。

行政開支

行政開支主要包括行政人員的員工成本、差旅及酬酢開支、辦公室開支、折舊、稅項及其他徵費、上市開支及其他。下表載列於所示期間行政開支的組成部分：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*	*%*	*人民幣元* (未經審核)	*%*	*人民幣元*	*%*
	(除百分比外均以千計)									
員工成本	14,739	27.5	30,384	32.4	28,181	35.1	12,050	35.7	13,637	29.1
折舊	2,971	5.5	4,048	4.3	3,492	4.3	1,727	5.1	1,880	4.0
專業費用	4,755	8.9	1,631	1.7	2,079	2.6	665	2.0	2,482	5.3
差旅及酬酢開支	12,816	23.9	17,863	19.0	20,336	25.3	8,240	24.4	8,301	17.7
辦公室開支	12,434	23.2	13,140	14.0	12,868	16.0	7,228	21.4	7,676	16.4
稅項及其他徵費	1,652	3.1	2,158	2.3	1,828	2.3	662	2.1	626	1.3
上市開支	–	–	–	–	–	–	–	–	9,649	20.6
挪用資產虧損[1]	–	–	13,434	14.3	–	–	–	–	–	–
其他[2]	4,259	7.9	11,158	12.0	11,565	14.4	3,146	9.3	2,632	5.6
總計	53,626	100.0	93,816	100.0	80,349	100.0	33,718	100.0	46,883	100.0

附註：

(1) 我們於2017年錄得挪用資產虧損人民幣13.4百萬元，原因為我們其中一間位於常州的附屬公司的一名前任僱員於2017年挪用資金人民幣13.4百萬元所致。詳情請參閱「業務－現金管理政策」。

(2) 其他主要包括用於購買保單的費用以及我們為積極調整租戶組合而終止租約導致向租戶支付的算定損害賠償、訴訟相關的應計撥備及其他雜項開支。

其他收入及收益

其他收入及收益主要包括來自地方政府用以鼓勵我們對地方經濟發展及就業的努力以退稅形式的政府補貼以及相關租戶提前終止租約由我們沒收的保證金。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額主要包括就經營租賃以及貿易應收款及其他應收款作出的減值。2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月金融資產減值虧損淨額分別為人民幣2.9百萬元、人民幣2.8百萬元、人民幣2.8百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣3.6百萬元。

融資成本－淨額

融資成本淨額主要包括銀行借貸利息開支及租賃負債利息開支。經營租賃根據租約年期在某期間內攤銷。最低租賃付款及最低租賃付款現值的差額視同經營租賃的融資成本。利息包括預付關聯方計息貸款賺取的利息及銀行存款賺取的利息。下表載列於所示期間融資開支及融資收入的組成部分：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
				(未經審核)	
			(以千計)		
利息開支					
銀行借貸	67,976	64,044	30,426	14,479	19,161
租賃負債	16,205	24,464	24,536	12,237	8,107
	84,181	88,508	54,962	26,716	27,268
利息收入					
應收關聯方貸款	(64,654)	(51,572)	(1,919)	(1,919)	–
銀行存款	(408)	(621)	(11,503)	(4,594)	(7,606)
	(65,062)	(52,193)	(13,422)	(6,513)	(7,606)
融資活動匯兑(收益)／虧損－淨額	(707)	(2,277)	1,068	328	(466)
總計	18,412	34,038	42,608	20,531	19,196

所得稅開支

所得稅開支主要包括中國企業所得稅。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
				(未經審核)	
			(以千計)		
即期所得稅					
－中國企業所得稅	35,980	50,387	48,241	38,852	35,100
遞延所得稅					
－中國企業所得稅	(11,181)	(14,618)	1,275	(13,302)	(2,555)
總計	24,799	35,769	49,516	25,550	32,545

2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月，實際稅率分別約為28.3%、31.3%、27.1%、30.0%及27.2%。往績記錄期內實際所得稅率略高於25.0%企業所得稅率，主要由於(i)我們若干附屬公司產生的虧損並無獲確認，因此並無用作稅務用途；及(ii)若干開支並不可扣稅。

年度／期間利潤

於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月，利潤分別為人民幣62.9百萬元、人民幣78.6百萬元、人民幣133.3百萬元、人民幣59.7百萬元及人民幣87.1百萬元。

對比各期間經營業績

截至2019年6月30日止六個月對比截至2018年6月30日止六個月

收入

收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣577.0百萬元增加約29.8%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣749.1百萬元。該增加乃主要由於商業運營服務分部收入增加，次要由於住宅物業管理服務分部收入增加。

商業運營服務收入

商業運營服務收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣464.0百萬元增加33.9%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣621.2百萬元，主要由於以下各項：

- 市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務的收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣29.2百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月的人民幣48.6百萬元，主要原由在於(i)費率增加；及(ii)我們已訂約提供該等服務的零售商業物業的數

目增加。我們於截至2019年6月30日止六個月就九處零售商業物業提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務，而截至2018年6月30日止六個月為五處；

- 商業運營及管理服務的收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣336.2百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月的人民幣458.7百萬元，主要原因在於(i)在管零售商業物業的總數及總在管建築面積上升。我們的在管零售商業物業的數目由2018年6月30日的42處增加至2019年6月30日的45處，而總在管建築面積則由2018年6月30日的約5.9百萬平方米增加至2019年6月30日的約6.4百萬平方米；及(ii)位於長三角的零售商業物業產生的收入增加，原因為於2019年該地區更多項目進入各自的成熟階段，並開始產生高收入。例如於2015年開業並進入成熟階段的上海奉賢寶龍廣場(其於2019年開始產生相對高收入)；及

- 物業租賃服務的收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣98.6百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月的人民幣113.8百萬元，主要原因在於(i)根據物業租賃服務我們受委託出租購物街單位的總建築面積增加；及(ii)我們向租戶出租的購物街單位及我們提供物業租賃服務的一個商場的出租率上升。

住宅物業管理服務收入

住宅物業管理服務收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣113.0百萬元增加13.2%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣127.9百萬元，主要由於以下各項：

- 預售管理服務收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣1.6百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月的人民幣6.9百萬元，主要原因為我們提供預售管理服務的物業數目由截至2018年6月30日止六個月的四處增加至截至2019年6月30日止六個月的七處，以及預售示範單位及銷售辦事處的建築面積增加所致；

- 物業管理服務收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣96.0百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月的人民幣101.3百萬元，主要由於在管物業數目及總在管建築面積上升。我們在管物業總數由截至2018年6月30日的40處增加至截至2019年6月30日的44處，而總在管建築面積則由截至2018年6月30日的約9.9百萬平方米增加至截至2019年6月30日的約10.6百萬平方米；及

- 其他增值服務收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣15.4百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月的人民幣19.8百萬元，主要由於在管物業的總數由截至2018年6月30日的40處增加至截至2019年6月30日的44處，以致在管的停車場數目增加以及公共區域及廣告位擴大。

服務成本

服務成本由截至2018年6月30日止六個月人民幣426.4百萬元增加約29.3%至截至2019年6月30日止六個月人民幣551.2百萬元。該增加乃主要由於(i)因業務擴充導致人員數目增加以及平均薪金水平上升，故此員工成本增加；(ii)因業務擴充導致安保、綠化及清潔服務產生的分包成本增加；(iii)因業務擴充導致能耗開支增加；及(iv)停車場及公共區域的短期租賃開支以致確認經營租賃付款人民幣57.8百萬元。自2019年1月1日起，我們就管理所有停車場、公共區域及廣告位採取相同模式，即我們向業主支付協定租金，並有權收取所產生的收入。詳情請參閱「業務－業務模式－商業運營服務」。根據有關安排所支付的租金確認為短期租賃開支。

毛利及毛利率

鑑於以上所述，毛利由截至2018年6月30日止六個月人民幣150.6百萬元增加約31.4%至截至2019年6月30日止六個月人民幣197.9百萬元。

毛利率於截至2019年6月30日止六個月及截至2018年6月30日止六個月保持相對穩定。

商業運營服務的毛利率

商業運營服務分部的毛利率由截至2018年6月30日止六個月的28.9%增加至截至2019年6月30日止六個月的29.3%，主要由於我們位於長三角的零售商業物業所致，該等物業包括於2015年開業並進入成熟階段的上海奉賢寶龍廣場(其於2019年開始產生相對高收入)及於2018年開業的上海青浦寶龍廣場(其於2019年開始產生穩定收入)。與位於中國其他區域的在管零售商業物業相比，位於長三角的零售商業物業的盈利能力往往更高。當零售商業物業進入成熟階段，由於該等零售商業物業的出租率持續改善，提供商業運營及管理服務及其他增值服務產生的收入也會增加。

住宅物業管理服務的毛利率

住宅物業管理服務分部的毛利率由截至2018年6月30日止六個月的14.7%減少至截至2019年6月30日止六個月的12.4%，主要由於我們聘請更多人員提升我們住宅物業管理服務的質量所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至2018年6月30日止六個月約人民幣14.5百萬元增加約17.3%至截至2019年6月30日止六個月約人民幣17.0百萬元，有關增加乃主要由於我們截至2019年6月30日止六個月內進行更多銷售、市場營銷及廣告活動，使推廣及廣告開支增加。

行政開支

行政開支由截至2018年6月30日止六個月人民幣33.7百萬元增加約39.0%至截至2019年6月30日止六個月人民幣46.9百萬元，有關增加乃主要由於(i)我們於截至2019年6月30日止六個月設立十間區域管理辦事處以監督我們特定地區的住宅物業管理業務；(ii)因業務擴充導致顧問服務費用增加；及(iii)確認有關建議上市產生的上市開支人民幣9.6百萬元。

其他收入及收益

其他收入及收益由截至2018年6月30日止六個月人民幣5.3百萬元增加約60.8%至截至2019年6月30日止六個月人民幣8.5百萬元。該增加主要由於(i)相關租戶終止租賃合約導致我們沒收的保證金增加；及(ii)因終止停車場租賃安排而確認收益人民幣2.1百萬元。

金融資產減值虧損淨額

截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們錄得金融資產減值虧損淨額分別為人民幣1.9百萬元及人民幣3.6百萬元。

融資成本－淨額

截至2018年及2019年6月30日止六個月，融資成本淨額分別為人民幣20.5百萬元及人民幣19.2百萬元。

稅前利潤

鑑於以上所述，我們確認截至2019年6月30日止六個月稅前利潤人民幣119.7百萬元，而截至2018年6月30日止六個月則為人民幣85.3百萬元。我們於截至2019年6月30日止六個月的稅前利潤佔收入百分比為16.0%，而截至2018年6月30日止六個月為14.8%。

所得稅開支

所得稅開支由截至2018年6月30日止六個月人民幣25.6百萬元增加約27.4%至截至2019年6月30日止六個月人民幣32.5百萬元。該增加乃主要由於我們的稅前利潤增加。

實際稅率自截至2018年6月30日止六個月30.0%減少至截至2019年6月30日止六個月27.2%，主要由於我們改變組織架構，以分公司取代若干附屬公司以節省稅項。根據中國相關稅務法律法規，只有由分公司產生的稅項虧損方可確認及其後由母公司用作稅項用途。由於以分公司代替附屬公司，分公司產生的稅務虧損已經由我們確認及使用，導致應課稅收入以及實際稅率下跌。

期間利潤

鑑於以上所述，期間利潤自截至2018年6月30日止六個月人民幣59.7百萬元增加約45.9%至截至2019年6月30日止六個月人民幣87.1百萬元。

2018年對比2017年

收入

收入自2017年人民幣973.0百萬元增加約23.4%至2018年人民幣1,200.4百萬元，主要由於商業運營服務分部收入增加，次要由於住宅物業管理分部收入增加。

商業運營服務收入

商業運營服務收入自2017年人民幣792.4百萬元增加23.6%至2018年人民幣979.6百萬元，主要由於：

- 商業運營及管理服務收入自2017年人民幣564.0百萬元增加至2018年人民幣719.3百萬元，主要原因在於(i)在管零售商業物業的總數以及總在管建築面積增加。在管零售商業物業的總數自2017年12月31日42處增至2018年12月31日45處，而總在管建築面積自2017年12月31日約5.9百萬平方米增至2018年12月31日約6.4百萬平方米；及(ii)長三角的零售商業物業產生的收入增加，原因為該地區更多項目開始產生穩定收入。例如於2016年開業的上海嘉定寶龍廣場於2018年開始產生穩定收入；及

- 物業租賃服務收入自2017年人民幣157.9百萬元增加至2018年人民幣208.1百萬元，主要原因在於(i)在我們的物業租賃服務下受委託出租的購物街單位的總建築面積增加；及(ii)我們位於長三角的物業租金水平增加。

該等增加部分被市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務收入減少所抵銷，主要由於開幕的零售商業物業數目自2017年七處減至2018年三處。

住宅物業管理服務收入

住宅物業管理服務收入自2017年人民幣180.6百萬元增加22.2%至2018年人民幣220.8百萬元，主要由於：

- 預售管理服務收入自2017年人民幣2.1百萬元增加至2018年人民幣3.0百萬元，主要由於我們於2018年若干預售物業的服務期較2017年長。服務期長短一般與我們可能收取的服務費金額有關；

- 物業管理服務收入自2017年人民幣146.5百萬元增加至2018年人民幣178.8百萬元，主要原因在於在管物業數目以及總在管建築面積增加。在管物業總數自2017年12月31日38處增至2018年12月31日42處，而總在管建築面積自2017年12月31日約9.7百萬平方米增至2018年12月31日約10.2百萬平方米；及

- 其他增值服務收入自2017年人民幣32.1百萬元增加至2018年人民幣39.0百萬元，主要由於在管物業的總數由截至2017年12月31日的38處增加至截至2018年12月31日的42處，以致在管的停車場數目增加以及公共區域及廣告位擴大。

服務成本

服務成本自2017年人民幣719.6百萬元增加約21.5%至2018年人民幣874.5百萬元，主要由於(i)因業務擴充導致人員數目增加以及平均薪金水平上升，故此員工成本增加；(ii)安保、綠化及清潔服務產生的分包成本因業務擴充而有所增加；及(iii)因業務擴充導致能耗開支增加。

毛利及毛利率

鑑於以上所述，毛利自2017年人民幣253.4百萬元增加約28.6%至2018年人民幣325.9百萬元。

毛利率自2017年26.0%增加至2018年27.1%，主要由於我們商業運營服務的毛利率增加所致。

商業運營服務的毛利率

商業運營服務分部的毛利率由2017年的28.9%增加至2018年的30.1%，主要由於我們位於長三角的三處零售商業物業於2018年開始產生穩定收入所致，該等物業包括於2016年開業的上海嘉定寶龍廣場、於2017年開業的上海吳涇寶龍廣場及於2018年開業的上海青浦寶龍廣場。與位於中國其他區域的在管零售商業物業相比，位於長三角的零售商業物業的盈利能力往往更高。

住宅物業管理服務的毛利率

住宅物業管理服務分部的毛利率於2018年為14.3%，而2017年為13.4%，維持相對穩定。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支自2017年人民幣19.0百萬元增加64.8%至2018年人民幣31.4百萬元，主要由於廣告開支增加，原因為我們開始承擔根據我們與物業開發商的安排，舉辦推廣活動以推廣我們的在管零售商業物業而產生的廣告開支。根據該等安排，物業開發商通常要為零售商業物業開業後首三年的該等開支負責。我們於2018年開始就進入各自的第四年營運期的另外四處零售商業物業承擔廣告開支。

行政開支

行政開支自2017年人民幣93.8百萬元減少約14.4%至2018年人民幣80.3百萬元，主要由於我們於2017年確認挪用資產虧損人民幣13.4百萬元。該減幅部分被差旅及酬酢開支增加(主要由於業務擴充)所抵銷。

其他收入及收益

我們於2017年錄得其他收入及收益人民幣10.7百萬元，而2018年為人民幣14.1百萬元，主要由於因相關租戶終止租約由我們沒收的保證金增加所致。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額於2018年及2017年為人民幣2.8百萬元，保持穩定。

融資成本－淨額

融資成本淨額自2017年人民幣34.0百萬元增加至2018年人民幣42.6百萬元，主要反映因關聯方於2018年2月償還所有計息貸款導致預付關聯方貸款賺取的利息收入減少，惟被因借貸減少而導致銀行借貸利息開支減少所部分抵銷。

稅前利潤

鑑於以上所述，我們於2017年確認稅前利潤人民幣114.4百萬元，而2018年稅前利潤為人民幣182.9百萬元。稅前利潤佔收入百分比於2017年為11.8%，於2018年則為15.2%。

所得稅開支

所得稅開支自2017年人民幣35.8百萬元增加約38.4%至2018年人民幣49.5百萬元，主要由於我們的稅前利潤增加。

實際稅率由2017年31.3%減少至2018年27.1%，主要由於我們改變組織架構，以分公司取代若干附屬公司以節省稅項。根據中國相關稅務法律法規，只有由分公司產生的稅務虧損方可確認及其後由母公司用作稅項用途。

年度利潤

鑑於以上所述，我們於2017年錄得利潤人民幣78.6百萬元，2018年為人民幣133.3百萬元。

2017年對比2016年

收入

收入自2016年人民幣752.7百萬元增加約29.3%至2017年人民幣973.0百萬元，主要由於商業運營服務分部收入增加，次要由於住宅物業管理分部收入增加。

商業運營服務收入

商業運營服務收入自2016年人民幣628.3百萬元增加26.1%至2017年人民幣792.4百萬元，主要由於：

- 商業運營及管理服務收入自2016年人民幣481.8百萬元增加至2017年人民幣564.0百萬元，主要原因在於(i)在管零售商業物業數目以及總在管建築面積增加。在管

零售商業物業數目自2016年12月31日35處增至2017年12月31日42處，而總在管建築面積自2016年12月31日約5.4百萬平方米增至2017年12月31日約5.9百萬平方米；及(ii)長三角的零售商業物業產生的收入增加，原因為該地區更多項目開始產生穩定收入。例如於2015年開業的上海奉賢寶龍廣場於2017年開始產生穩定收入；及

- 物業租賃服務收入自2016年人民幣74.9百萬元增加至2017年人民幣157.9百萬元，主要原因在於我們受委託出租的購物街單位的總建築面積增加。

住宅物業管理服務收入

住宅物業管理服務收入自2016年人民幣124.5百萬元增加45.1%至2017年人民幣180.6百萬元，主要由於：

- 物業管理服務收入自2016年人民幣92.5百萬元增加至2017年人民幣146.5百萬元，主要原因在於在管物業總數以及總在管建築面積增加。在管物業總數自2016年12月31日36處增至2017年12月31日38處，而總在管建築面積自2016年12月31日約9.1百萬平方米增至2017年12月31日約9.7百萬平方米；及

- 其他增值服務收入自2016年人民幣29.8百萬元增加至2017年人民幣32.1百萬元，主要原因在於在管物業數目由截至2016年12月31日的36處增加至截至2017年12月31日的38處，以致在管的停車場數目增加以及公共區域及廣告位擴大。

服務成本

服務成本自2016年人民幣588.3百萬元增加約22.3%至2017年人民幣719.6百萬元，主要由於(i)因業務擴充導致人員數目增加以及平均薪金水平上升，故此員工成本增加；(ii)因業務擴充就安保、綠化及清潔產生的分包成本增加；(iii)因我們受委託出租的停車場數目增加導致折舊開支增加；及(iv)因業務擴充導致能耗開支增加。有關增加部分被稅項及其他徵費減少所抵銷，原因為我們的適用稅制於2016年4月由營業稅變為增值稅。於2016年4月前，我們將營業稅入賬為服務成本的一部分。於2016年4月變為增值稅後，增值稅不再確認為服務成本的一部分。

毛利及毛利率

鑑於以上所述，毛利自2016年人民幣164.4百萬元增加約54.1%至2017年人民幣253.4百萬元。

毛利率自2016年21.8%增加至2017年26.0%，有關增加乃主要由於我們商業運營服務的毛利率增加所致。

商業運營服務的毛利率

商業運營服務分部的毛利率自2016年23.4%增至2017年28.9%，主要由於我們位於長三角的四處零售商業物業於2017年開始產生穩定收入，該等物業包括於2016年開業的杭州

濱江寶龍城、於2015年開業的上海奉賢寶龍廣場及於2016年開業的上海嘉定寶龍廣場及上海七寶寶龍城。與位於中國其他區域的在管零售商業物業相比，位於長三角的零售商業物業的盈利能力往往更高。

住宅物業管理服務的毛利率

住宅物業管理服務分部的毛利率於2017年為13.4%，而2016年為14.1%，維持相對穩定。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支自2016年人民幣10.7百萬元增加78.6%至2017年人民幣19.0百萬元，主要由於宣傳及廣告開支增加，原因為我們開始承擔根據我們與物業開發商的安排，舉辦推廣活動以推廣我們的在管零售商業物業而產生的該等開支。根據該等安排，物業開發商通常要為零售商業物業開業後首三年的該等開支負責。我們開始就進入各自的第四年營運期的另外兩處零售商業物業承擔廣告開支。

行政開支

行政開支自2016年人民幣53.6百萬元增加約74.9%至2017年人民幣93.8百萬元，主要由於(i)因業務擴充導致行政人員數目增加以致員工成本有所增加；(ii)隨著業務擴充，差旅及酬酢開支有所增加；及(iii)我們其中一間常州附屬公司的一名前任僱員於2017年挪用人民幣13.4百萬元資金導致確認挪用資產虧損人民幣13.4百萬元。於2017年，我們一家位於常州的附屬公司的一名前任僱員被揭發不當挪用總額約人民幣13.4百萬元的資金。該名人士被控以不當挪用資金刑事罪，其後已定罪並入獄。為免同類事件再發生，我們已改善有關保障資金安全的政策及程序，主要包括：(i)使用線上付款授權及審批系統，並指派項目財務主任，負責監督資金轉賬；(ii)加強電匯轉賬授權所用存取金鑰和密碼的保障度；及(iii)制定與我們財務管理相關的內部政策，包括但不限於登記及追蹤出具支票。

其他收入及收益

我們於2016年錄得其他收入及收益人民幣8.9百萬元，而2017年為人民幣10.7百萬元。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額自2016年人民幣2.9百萬元輕微減少至2017年人民幣2.8百萬元，原因在於我們加大力度收回逾期的貿易應收款。

融資成本－淨額

融資成本淨額自2016年人民幣18.4百萬元增加至2017年人民幣34.0百萬元，主要反映租賃負債增加，乃符合商業運營服務分部下的物業租賃業務的增長，惟由因銀行借貸自2016年人民幣897.0百萬元減少至2017年人民幣388.3百萬元導致銀行借貸的利息開支減少

以及預付關聯方計息貸款賺取的利息收入由2016年12月31日的人民幣694.0百萬元減少至2017年12月31日的人民幣232.3百萬元所部分抵銷。

稅前利潤

鑑於以上所述，我們於2016年確認稅前利潤人民幣87.7百萬元，而2017年稅前利潤為人民幣114.4百萬元。稅前利潤佔收入百分比於2016年為11.7%，於2017年則為11.8%。

實際稅率由2016年28.3%增加至2017年31.3%，主要由於2017年挪用資產產生虧損人民幣13.4百萬元，不可作扣稅用途。

所得稅開支

所得稅開支自2016年人民幣24.8百萬元增加約44.2%至2017年人民幣35.8百萬元，主要由於因業務擴充導致除所得稅前利潤增加。稅項開支增幅超逾稅前利潤增幅，原因在於我們於2017年就管理天津一處零售商業物業及青島一處零售商業物業產生虧損，有關虧損尚未用作稅項用途。

年度利潤

鑑於以上所述，我們於2016年錄得利潤人民幣62.9百萬元，2017年則為人民幣78.6百萬元。

匯總資產負債表內若干項目的說明

下表載列於所示日期的匯總資產負債表概要：

	於12月31日			於2019年
	2016年	**2017年**	**2018年**	**6月30日**
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
	(以千計)			
非流動資產				
物業及設備	164,817	183,210	173,493	5,248
受限制現金	–	–	–	100,000
投資物業	226,516	232,750	155,632	128,367
遞延所得稅資產	43,151	57,769	56,494	55,802
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	333,250	333,250	333,528	–
非流動資產總額	767,734	806,979	719,147	289,417

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
	(以千計)			
流動資產				
經營租賃及貿易應收款	61,697	92,245	82,475	117,446
預付款及其他應收款	919,825	732,617	333,543	960,949
可收回即期所得稅	676	1,707	2,529	6,165
受限制現金	62,203	1,567	486,540	747
現金及現金等價物	151,604	112,876	553,378	134,277
	1,196,005	941,012	1,458,465	1,219,584
與出售組別相關的資產	–	–	–	609,199
流動資產總額	1,196,005	941,012	1,458,465	1,828,783
總資產	1,963,739	1,747,991	2,177,612	2,118,200
流動負債				
貿易及其他應付款	549,300	596,259	648,052	724,139
承租人墊款	17,523	17,017	29,505	40,267
即期所得稅負債	28,370	40,324	54,003	53,142
借貸	741,000	256,314	526,000	24,100
租賃負債	70,239	170,596	205,671	160,183
合同負債	95,816	121,068	133,779	173,996
	1,502,248	1,201,578	1,597,010	1,175,827
與出售組別相關的負債	–	–	–	294,022
流動負債總額	1,502,248	1,201,578	1,597,010	1,469,849
流動(負債)/資產淨額	(306,243)	(260,566)	(138,545)	358,934
總資產減流動負債	461,491	546,413	580,602	648,351
非流動負債				
借貸	156,000	132,000	108,000	190,850
遞延所得稅負債	6,513	6,513	6,582	–
租賃負債	281,199	311,529	236,097	160,403
非流動負債總額	443,712	450,042	350,679	351,253
資產淨值	17,779	96,371	229,923	297,098

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
	(以千計)			
資本及儲備				
匯總股本	–	–	–	–
其他儲備	32,981	40,780	46,431	23,870
(累計虧損)/保留盈利	(15,202)	55,591	183,492	273,228
權益總額	17,779	96,371	229,923	297,098

與出售組別相關的資產及負債

於籌備上市時，我們已採取若干步驟以建立本集團，包括出售若干附屬公司(即出售組別)。有關詳情見「歷史、重組及公司架構－重組」。因此，於2019年6月30日，該等附屬公司的資產及負債分類為與出售組別相關的資產及負債。於2019年6月30日，與出售組別相關的資產及負債的賬面值分別為人民幣609.2百萬元及人民幣294.0百萬元。截至2019年6月30日，與出售組別相關的資產人民幣609.2百萬元主要反映(i)應收關聯方款項款人民幣285.0百萬元；及(ii)存置作我們銀行貸款擔保的現金人民幣300.4百萬元。截至2019年6月30日，與出售組別相關的負債人民幣294.0百萬元乃主要為銀行貸款人民幣284.9百萬元。於最後實際可行日期，有關出售已完成。於各出售日期出售組別資產淨值的賬面總值超過上述代價的差額，被視作以實物分派的金額人民幣38.3百萬元。

物業及設備

我們的物業及設備主要包括傢俬、裝置及設備、停車場及汽車。我們的物業及設備由截至2016年12月31日的人民幣164.8百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣183.2百萬元，主要由於我們停車場數目增加，停車場被確認為使用權資產。我們的物業及設備減少至截至2018年12月31日的人民幣173.5百萬元，主要原因為出售了部分停車場。於2019年6月30日，物業及設備進一步減至人民幣5.2百萬元，主要由於終止與保留集團的停車場租賃安排。

投資物業

投資物業指我們與業主訂立租約的商場及購物街單位。我們的投資物業由截至2016年12月31日的人民幣226.5百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣232.8百萬元，主要由於我們訂立租約的購物街單位的增幅超過折舊開支的增幅。我們的投資物業減少至截至2018年12月31日的人民幣155.6百萬元，並進一步減少至截至2019年6月30日的人民幣128.4百萬元，主要由於折舊開支的增幅超過我們訂立租約的購物街單位的增幅。

受限制現金

受限制現金指存放作為貸款及其他融資的擔保的現金。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們的受限制現金分別為人民幣62.2百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣486.5百萬元及人民幣100.7百萬元。於2016年12月31日，現金人民幣17.0百萬元存放作為發行銀行承兌票據的擔保，及現金人民幣45.1百萬元存放作為關聯方的銀行借貸擔保。於2018年12月31日及2019年6月30日，我們分別已存放現金人民幣486.5百萬元及人民幣100.0百萬元作為我們銀行貸款的擔保。於2019年6月30日，我們已存置現金人民幣300.0百萬元作為銀行貸款的擔保。該人民幣300.0百萬元入賬為與出售組別相關的資產。有關詳情見「－匯總資產負債表內若干項目的說明－與出售組別相關的資產及負債」。

按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產

我們按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產指於上海人壽保險股份有限公司的5.0%股權。截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們分別確認按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產人民幣333.3百萬元、人民幣333.3百萬元及人民幣333.5百萬元。截至2019年6月30日，我們並無在與出售組別相關的資產項下確認按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產，而於最後實際可行日期，持有有關股權的附屬公司福州寶龍商業已售予寶龍控股，代價為人民幣10.1百萬元。詳情請參閱「歷史、重組及公司架構－重組」。

經營租賃及貿易應收款

下表載列於所示日期我們的經營租賃及貿易應收款明細：

	於12月31日			於2019年
	2016年	**2017年**	**2018年**	**6月30日**
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
	(以千計)			
經營租賃應收款				
－第三方	6,509	11,113	4,076	5,106
貿易應收款				
－關聯方	36,798	39,104	17,703	35,481
－第三方	29,085	54,601	74,117	93,687
	65,883	93,705	91,820	129,168
減：減值撥備	(10,695)	(12,573)	(13,421)	(16,828)
	61,697	92,245	82,475	117,446

經營租賃應收款

我們的經營租賃應收款主要來自有關購物街單位及商場的物業租賃服務。於扣除減值撥備前，我們的經營租賃應收款由截至2016年12月31日的人民幣6.5百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣11.1百萬元，主要由於(i)與租戶訂立的租約數目增加；及(ii)有關購物街單位及商場的出租率增加所致。於扣除減值撥備前，我們的經營租賃應收款由截至2017年12月31日的人民幣11.1百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣4.1百萬元，主要由於我們不斷著力向租戶收租導致收款率改善。於扣除減值撥備前，我們的經營租賃應收款增至2019年6月30日人民幣5.1百萬元，主要由於有關購物街單位及商場的租金水平及出租率增加，導致租金收入增加。

下表載列於所示期間我們的經營租賃應收款周轉日數：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
平均經營租賃應收款*(人民幣千元)*(1)	6,751	8,811	7,595	4,591
經營租賃應收款周轉日數*(日)*(2)	33	20	13	7

附註：

(1) 平均經營租賃應收款為相關期間的期初及期終經營租賃應收款總額除以二。

(2) 某一期間的經營租賃應收款周轉日數為平均經營租賃應收款除以該期間內物業租賃服務衍生的租金收入，再乘以(i)截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的365日；或(ii)截至2019年6月30日止六個月的180日。

我們的經營租賃應收款周轉日數由2016年的33日減少至2017年的20日，並進一步減少至2018年的13日及截至2019年6月30日止六個月的七日，此乃主要由於我們不斷著力向租戶收租導致收款率有所改善。

貿易應收款

我們的貿易應收款主要來自提供商業運營服務分部及住宅物業管理服務分部項下的多項服務。

於扣除減值撥備前，我們的貿易應收款由截至2016年12月31日的人民幣65.9百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣93.7百萬元，主要由於隨著住宅物業管理服務分部增長，住宅物業管理服務分部下的應收服務費增加所致，而其後主要因加大收回貿易應收款的力度而減少至截至2018年12月31日的人民幣91.8百萬元。我們的貿易應收款(扣除減值撥備前)增加至截至2019年6月30日的人民幣129.2百萬元，主要由於(i)隨著住宅物業管理服務分部增長，住宅物業管理服務分部下的應收服務費增加；及(ii)部分業主傾向於年末遲繳物業管理費，而不遵守物業管理合約的條款。

下表載列於所示期間我們的貿易應收款周轉日數：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月
	2016年	2017年	2018年	2019年
應收關聯方的貿易款項				
–平均貿易應收款*(人民幣千元)*(1)	34,002	37,951	28,404	26,592
–貿易應收款周轉日數*(日)*(2)	48	67	48	46
應收第三方的貿易款項				
–平均貿易應收款*(人民幣千元)*(1)	29,943	41,843	64,359	83,902
–貿易應收款周轉日數*(日)*(2)	26	25	30	28
整體貿易應收款周轉日數*(日)*(2)	34	36	34	31

附註：

(1) 平均貿易應收款為於相關期間的期初及期終貿易應收款總額除以二。

(2) 某一期間的貿易應收款周轉日數為平均貿易應收款除以該期間內收入(不包括物業租賃服務衍生的租金收入)，再乘以(i)截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的365日；或(ii)截至2019年6月30日止六個月的180日。

於往績記錄期，應收關聯方的貿易款項的周轉期一般較應收第三方的貿易款項的周轉期長，此乃主要由於分拆前，寶龍集團進行中央資金管理及分配。分拆後，我們計劃結合收取應收關聯方及第三方的貿易款項的工作。

我們的整體貿易應收款周轉日數於2016年至2018年維持相對穩定。我們的整體貿易應收款周轉日數減少至截至2019年6月30日止六個月的31日，主要由於我們加大收取貿易應收款的力度。

減值撥備

截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們分別確認經營租賃及貿易應收款減值撥備人民幣10.7百萬元、人民幣12.6百萬元、人民幣13.4百萬元及人民幣16.8百萬元。於釐定經營租賃及貿易應收款的可收回性時，我們採用香港財務報告準則第9號所准許的簡化方法，其中規定自首次確認有關資產起確認預期存續期虧損。我們考慮若干因素，包括(其中包括)於各報告期末客戶的信貸記錄，例如財務困難或拖欠還款、現時市場狀況及前瞻性估計。為便於收回我們的經營租賃及貿易應收款，我們已制定及實行若干措施，包括：

- 設立不同的線上付款渠道，讓租戶或業主可於網上支付各種費用；
- 發出繳款通知書及催繳通知書，以通知租戶或業主逾期付款；及

- 在極端情況下評估收款情況並展開法律程序。

根據香港財務報告準則第9號，基於具有相似信貸風險特徵的經營租賃及貿易應收款的預期存續期內預期信貸虧損率，我們錄得減值撥備。我們於各期初更新預期信貸虧損率，並分析前瞻性估計的變動。於釐定預期信貸虧損率時，我們考慮觀察所得的各類應收款的過往違約率，並根據前瞻性宏觀因素作出調整。我們已採取若干措施以提高我們的服務質素及收款率。有關詳情請參閱「業務－住宅物業管理服務－住宅物業管理服務費－就物業管理服務收取的服務費」。

經營租賃及貿易應收款的賬齡分析

下表載列我們於所示日期按繳款通知書日期呈列的經營租賃及貿易應收款的賬齡分析：

	於12月31日			於2019年	於2019年10月31日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**6月30日**	**償付的金額**
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
			(以千計)		
經營租賃及貿易應收款					
0至30日	11,661	14,059	12,864	19,466	13,212
31至180日	23,069	31,258	27,915	42,939	21,585
181至365日	14,031	22,386	22,808	33,758	11,394
一至兩年	10,877	17,978	19,634	23,560	2,615
兩至三年	4,655	10,587	6,393	10,917	848
三年以上	8,099	8,550	6,282	3,634	521
總計	72,392	104,818	95,896	134,274	50,175

下表載列我們於所示日期按繳款通知書日期呈列的經營租賃及貿易應收款的賬齡分析：

	於12月31日			於2019年	於2019年10月31日
	2016年	2017年	2018年	6月30日	償付的金額
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
			(以千計)		
經營租賃及應收關聯方的貿易款項					
0至30日	7,995	5,678	3,257	9,549	6,862
31至180日	14,214	11,023	5,791	19,388	13,933
181至365日	5,685	3,322	1,660	2,400	2,400
一至兩年	5,213	10,650	4,363	–	–
兩至三年	1,246	5,213	–	4,144	–
三年以上	2,445	3,218	2,632	–	–
	36,798	39,104	17,703	35,481	23,195
經營租賃及應收第三方的貿易款項					
0至30日	3,666	8,381	9,607	9,917	6,350
31至180日	8,855	20,235	22,124	23,551	7,652
181至365日	8,346	19,064	21,148	31,358	8,994
一至兩年	5,664	7,328	15,271	23,560	2,615
兩至三年	3,409	5,374	6,393	6,773	848
三年以上	5,654	5,332	3,650	3,634	521
	35,594	65,714	78,193	98,793	26,980
總計	72,392	104,818	95,896	134,274	50,175

在我們的商業運營服務分部下，視乎相關服務合約的條款，我們通常要求(i)客戶就零售商業物業管理服務、停車場、公共區域及廣告位管理服務預繳服務費，並要求租戶就物業租賃服務預繳租金；(ii)客戶於簽署相關合約時，就市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務預繳服務費，然後根據我們的服務進度作出分期付款；及(iii)客戶於繳款通知書發出後30日內就租戶管理及收租服務支付服務費。

在我們的住宅物業管理服務分部下，我們通常於向業主及住戶發出繳款通知書後30日內就住宅物業管理服務收取付款。

截至2019年6月30日，我們大部分經營租賃及貿易應收款的賬齡超過180日，其中大部分款項的賬齡為181至365日，因為若干業主傾向於年末期間或臨近年末單次或分期支付物業管理費。此外，其餘款項的賬齡為一年以上，原因是若干業主因為費項糾紛的理由並無支付物業管理服務費。我們透過分配更多資源致力提高住宅物業管理服務的質素，及透過實行若干措施提高物業管理費收款率。有關詳情請參閱「業務－住宅物業管理服務－住宅物業管理服務費－就物業管理服務收取的服務費」。

於2019年10月31日，人民幣50.2百萬元已經結付，相當於截至2019年6月30日的經營租賃及貿易應收款約37.4%。於2019年10月31日，人民幣23.2百萬元，相當於於2019年6月30日的經營租賃及應收關聯方的貿易款項約65.4%已經結付。於2019年10月31日，人民幣27.0百萬元，相當於於2019年6月30日的經營租賃及應收第三方的貿易款項約27.3%已經結付。

預付款及其他應收款

下表載列於所示日期我們的預付款及其他應收款：

	於12月31日			於2019年
	2016年	**2017年**	**2018年**	**6月30日**
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
		(以千計)		
預付款	30,595	23,339	28,599	31,254
其他應收款	889,230	709,278	304,944	929,695
總計	919,825	732,617	333,543	960,949

預付款

我們的預付款主要指向供電局預付的能耗費。下表載列於所示日期我們預付款的明細：

	於12月31日			於2019年
	2016年	**2017年**	**2018年**	**6月30日**
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
		(以千計)		
預付款				
－第三方	30,595	23,339	28,570	27,472
－關聯方	–	–	29	1,106
－上市開支	–	–	–	2,676
總計	30,595	23,339	28,599	31,254

我們的預付款由截至2016年12月31日的人民幣30.6百萬元減少至截至2017年12月31日的人民幣23.3百萬元，主要由於就福州寶龍廣場於2016年外牆翻新作出的預付款所致。我們的預付款由截至2017年12月31日的人民幣23.3百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣28.6百萬元，主要由於開業中的在管零售商業物業數目增加導致預付能耗費增加所致。我們的預付款增加至截至2019年6月30日的人民幣31.3百萬元，主要由於上市開支人民幣2.7百萬元的預付款所致。

其他應收款

我們的其他應收款主要指應收關聯方款項、代租戶及住戶付款及我們不時因商業原因而向員工作出墊款。代租戶及住戶付款主要包括水費及電費等能耗費。下表載列於所示日期我們的其他應收款明細：

	於12月31日			於2019年6月30日
	2016年	**2017年**	**2018年**	
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
	(以千計)			
其他應收款				
－應收關聯方款項	877,671	683,007	259,206	893,940
－代租戶或住戶付款	11,845	24,387	37,088	37,181
－應收銀行存款利息	–	–	11,315	1,347
－其他[1]	1,043	4,148	1,539	1,558
	890,559	711,542	309,148	934,026
減：其他應收款減值撥備	(1,329)	(2,264)	(4,204)	(4,331)
總計	889,230	709,278	304,944	929,695

附註：

(1) 其他主要包括應收員工款項。

其他應收款(扣除減值撥備前)由截至2016年12月31日的人民幣890.6百萬元減至截至2017年12月31日的人民幣711.5百萬元，主要反映因收款工作做得較好導致應收關聯方款項減少，部分被代租戶或住戶付款增加(包括代租戶或住戶支付的能耗費增加)抵銷。

其他應收款(扣除減值撥備前)由截至2017年12月31日的人民幣711.5百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣309.1百萬元，主要反映因收款工作做得較好導致應收關聯方款項減少，其部分被代租戶或住戶付款增加(包括代租戶或住戶支付的能耗費增加)及銀行存款增加導致應收利息增加所抵銷。

其他應收款(扣除減值撥備前)由截至2018年12月31日的人民幣309.1百萬元增加至截至2019年6月30日的人民幣934.0百萬元，主要反映應收關聯方款項由人民幣259.2百萬元增加至人民幣893.9百萬元。

於往績記錄期，我們向若干關聯方作出墊款，主要因為寶龍集團進行集中資金管理及分配。在應收或應付關聯方的非貿易款項中，於2016年及2017年12月31日分別有應收關聯方的非貿易款項人民幣694.0百萬元及人民幣232.3百萬元，乃我們向關聯方墊付的計息貸款。於相關日期，所有其他應收或應付關聯方的非貿易款項為免息墊款。於2019年6月30日，該等墊款的金額為人民幣893.9百萬元，將於上市前悉數結清。我們的業務並非資本密集型，因此我們一般而言較物業開發商在現金流量方面受相對較少的限制。我們於往績記錄期內取得債務融資，以滿足寶龍集團的資金需求，原因為其進行集中資金管理及分配。經考慮本集團可用的財務資源後，包括銀行結餘及手頭現金、經營現金流量及全球發售估計所得款項淨額，在並無不可預見情況下，我們預期有充足營運資金應付目前需求。倘若我們需要取得債務融資應付資金需求，我們相信能夠按類似條款獨立取得有關融資。

我們的中國法律顧問已告知我們，中國人民銀行發佈的《貸款通則》第61條禁止非金融機構間的任何融資安排或貸款交易。此外，根據《貸款通則》第73條，中國人民銀行可對不合規放貸人處以放貸人自該等貸款所獲取收入的一至五倍之罰款。我們的中國法律顧問進一步告知，儘管有《貸款通則》規定，最高人民法院已對於2015年9月1日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》中就非金融機構間的融資安排及借貸交易作出新的解釋(「**民間借貸案件司法解釋**」)。根據民間借貸案件司法解釋第11條，只要若干規定(如收取的利率)獲滿足，且概無違反法律及法規的強制條文，則最高人民法院承認非金融機構間融資安排及借貸交易的有效性及合法性。截至2018年12月31日，關聯方間的所有計息借貸已悉數結清。直至最後實際可行日期，我們並無就關聯方間的該等借貸收到來自有關主管當局任何罰款、調查或通知。我們的中國法律顧問認為(i)我們已向關聯方結付所有計息貸款；(ii)所有向關聯方作出的墊款皆基於個別的商業原因，而我們無意從事任何私人借貸業務以獲取利息收入；(iii)我們就該等貸款收取的利率並無超過相關法律和法規准許的利率上限；(iv)於最後實際可行日期，我們並無因該等計息貸款而接獲任何通知或受到處罰；及(v)公司因向關聯方授予計息貸款而被中國人民銀行處罰的個案實屬罕見，故根據《貸款通則》，就集團內部融資安排向我們處罰的風險甚低。

貿易及其他應付款

下表載列於所示日期我們的貿易及其他應付款明細：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
	(以千計)			
應付票據	17,000	–	–	–
貿易應付款	42,641	61,149	72,764	90,460
其他應付款	433,061	456,603	484,845	553,870
應計薪金	41,166	68,422	82,838	73,977
其他應付稅項	15,432	10,085	7,605	5,832
總計	549,300	596,259	648,052	724,139

貿易應付款

我們的貿易應付款主要指我們須就我們於日常業務過程中向供應商／分包商取得的貨品或服務(包括材料、能耗及清潔服務)付款的責任。我們的供應商／分包商通常向我們授出高達30日的信貸期。下表載列於所示日期我們的貿易應付款：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
	(以千計)			
貿易應付款	42,641	61,149	72,764	90,460

我們的貿易應付款由2016年12月31日的人民幣42.6百萬元增加至2017年12月31日的人民幣61.1百萬元，於2018年12月31日進一步增加至人民幣72.8百萬元及於2019年6月30日增加至人民幣90.5百萬元，與業務擴充相符。

下表載列於所示期間我們的貿易應付款周轉日數：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月
	2016年	2017年	2018年	2019年
平均貿易應付款*(人民幣千元)*(1)	34,323	51,895	66,957	81,612
貿易應付款周轉日數*(日)*(2)	21	26	28	27

附註：

(1) 平均貿易應付款為相關期間的期初及期終貿易應付款總額除以二。

(2) 某一期間的貿易應付款周轉日數為平均貿易應付款除以該期間內服務成本，再乘以(i)截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的365日；或(ii)截至2019年6月30日止六個月的180日。

我們的貿易應付款周轉日數由2016年的21日增加至2017年的26日，並進一步增加至2018年的28日，主要由於我們於付款前對供應商的工作實行更嚴格的評估措施所致。我們於截至2019年6月30日止六個月的貿易應付款周轉日數較2018年維持穩定。

下表載列我們於所示日期按發票日期呈列的貿易應付款及應付票據的賬齡分析：

	於12月31日			於2019年
	2016年	**2017年**	**2018年**	**6月30日**
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
	(以千計)			
一年內	58,102	59,084	68,200	88,449
一至兩年	1,067	1,487	3,475	1,547
兩至三年	472	578	1,089	464
總計	59,641	61,149	72,764	90,460

我們的供應商一般向我們授予高達30日的信貸期。截至2019年6月30日，我們大部分貿易應付款均於供應商向我們提供的信貸期內。

於2019年10月31日，截至2019年6月30日的約75.1%貿易應付款已予結付。

其他應付款

我們的其他應付款包括應付關聯方款項、代租戶或住戶收取現金(以結付能耗供應商的能耗賬單)、租戶或住戶的保證金、應計上市開支及其他(主要包括日常業務過程中收取的雜費)。下表載列於所示日期我們的其他應付款明細：

	於12月31日			於2019年
	2016年	**2017年**	**2018年**	**6月30日**
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
	(以千計)			
其他應付款				
–關聯方	138,801	69,214	88,318	126,697
–代租戶及住戶收款	73,023	127,338	115,971	142,447
–已收保證金	211,989	253,654	261,429	267,240
–應計上市開支	–	–	–	8,778
–其他	9,248	6,397	19,127	8,708
總計	433,061	456,603	484,845	553,870

我們的其他應付款由截至2016年12月31日的人民幣433.1百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣456.6百萬元，主要由於(i)因業務擴充，代租戶或住戶收取現金(以結付能耗賬單)增加；及(ii)因業務擴充，向租戶或住戶收取的保證金增加。有關增加部分被應付關聯方款項減少人民幣69.6百萬元所抵銷。

我們的其他應付款由截至2017年12月31日的人民幣456.6百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣484.8百萬元，主要由於(i)應付關聯方款項增加人民幣19.1百萬元；(ii)因業務擴充，向租戶或住戶收取的保證金增加；及(iii)於日常業務過程中收取的雜費增加。有關增加部分被因能耗率減少導致代租戶或住戶收取的現金(以結付能耗賬單)減少人民幣11.4百萬元所抵銷。

我們的其他應付款由截至2018年12月31日的人民幣484.8百萬元增加至截至2019年6月30日的人民幣553.9百萬元，主要由於(i)應付關聯方款項增加人民幣38.4百萬元；(ii)因業務擴充，代租戶或住戶收取的現金增加；及(iii)應計上市開支人民幣8.8百萬元。該等增加部分被其他(主要包括應付供應商的活動籌劃費)的人民幣10.4百萬元跌幅抵銷。

承租人墊款

承租人墊款主要指購物街單位的租戶就我們提供物業租賃服務支付的預付款。承租人墊款於截至2017年12月31日維持相對穩定於人民幣17.0百萬元，而截至2016年12月31日為人民幣17.5百萬元。承租人墊款由2017年12月31日的人民幣17.0百萬元增至2018年12月31日的人民幣29.5百萬元，進一步增至2019年6月30日的人民幣40.3百萬元，與該等期間該等購物街單位的出租率增加相符。

租賃負債

我們的租賃負債主要來自與購物街單位的業主及商場以及停車場業主所作的商務安排，據此我們同意於協定期間就該等購物街單位、商場及停車場支付租金。下表載列於所示日期我們的租賃負債明細：

	於12月31日			於2019年
	2016年	**2017年**	**2018年**	**6月30日**
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
	(以千計)			
即期	70,239	170,596	205,671	160,183
非即期	281,199	311,529	236,097	160,403
總計	351,438	482,125	441,768	320,586

租賃負債由2016年12月31日人民幣351.4百萬元增至2017年12月31日人民幣482.1百萬元，主要反映隨著我們擴充業務，我們提供物業租賃服務的購物街單位以及我們提供其他增值服務的停車場數目增加。租賃負債由2017年12月31日人民幣482.1百萬元減至2018年12月31日人民幣441.8百萬元，主要反映我們就該等購物街單位、一個商場及停車場支付租金，部分被(i)購物街單位及停車場數目增加；及(ii)於2018年確認有關租賃負債的利息開支所抵銷。租賃負債於2019年6月30日進一步減至人民幣320.6百萬元，主要反映我們就該等購物街單位、一個商場及停車場支付租金，並終止若干停車場租賃安排，該金額部分被購物街單位及停車場數目增加所抵銷。

合同負債

我們的合同負債主要指客戶就我們的商業運營服務及住宅物業管理服務作出的預付款。我們的合同負債由截至2016年12月31日的人民幣95.8百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣121.1百萬元，並進一步增加至截至2018年12月31日的人民幣133.8百萬元及截至2019年6月30日的人民幣174.0百萬元，其與我們業務增長一致。

流動資產及流動負債

下表載列於所示日期的流動資產及流動負債：

	於12月31日			於2019年	於2019年
	2016年	**2017年**	**2018年**	**6月30日**	**10月31日**
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
					(未經審核)
		(以千計)			
流動資產					
經營租賃及貿易應收款	61,697	92,245	82,475	117,446	73,423
預付款及其他應收款	919,825	732,617	333,543	960,949	1,255,679
可收回即期所得稅	676	1,707	2,529	6,165	4,952
受限制現金	62,203	1,567	486,540	747	739
現金及現金等價物	151,604	112,876	553,378	134,277	108,938
	1,196,005	941,012	1,458,465	1,219,584	1,443,731
與出售組別相關的資產	–	–	–	609,199	–
	1,196,005	941,012	1,458,465	1,828,783	1,443,731

	於12月31日			於2019年	於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日	10月31日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
					(未經審核)
		(以千計)			
流動負債					
貿易及其他應付款	549,300	596,259	648,052	724,139	757,710
承租人墊款	17,523	17,017	29,505	40,267	52,897
即期所得稅負債	28,370	40,324	54,003	53,142	54,925
借貸	741,000	256,314	526,000	24,100	–
租賃負債	70,239	170,596	205,671	160,183	143,929
合同負債	95,816	121,068	133,779	173,996	194,652
	1,502,248	1,201,578	1,597,010	1,175,827	1,204,113
與出售組別相關的負債	–	–	–	294,022	–
	1,502,248	1,201,578	1,597,010	1,469,849	1,204,113
流動(負債)／資產淨值	(306,243)	(260,566)	(138,545)	358,934	239,618

截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們的流動負債淨額分別為人民幣306.2百萬元、人民幣260.6百萬元及人民幣138.5百萬元。我們於截至各該等日期錄得流動負債淨額，主要原因為(i)我們要求在管物業的租戶或住戶繳納保證金作為相關租賃協議或物業管理服務協議項下的履約保證，且我們將該等保證金入賬為流動負債下的貿易及其他應付款；(ii)我們於2015年於上海人壽保險股份有限公司投資約人民幣330.5百萬元，其被分類為按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產，並被確認為非流動資產，而我們用以撥支該等投資的資金主要是關聯方墊款，其作為貿易及其他應付款在流動資產內確認；及(iii)產生巨額短期借貸。於2019年6月30日，我們改善流動負債狀況，錄得流動資產淨值人民幣359.0百萬元，主要由於(i)作為重組的一部分我們出售若干附屬公司所致，該等附屬公司包括持有上海人壽保險股份有限公司的股權投資的福州寶龍商業。因此，我們變現人民幣295.2百萬元作為其他應收款；及(ii)我們出售若干個停車場，故錄得人民幣66.3百萬元作為其他應收款。

我們的流動資產淨值由截至2019年6月30日的人民幣359.0百萬元減至截至2019年10月31日的人民幣239.6百萬元，主要由於因從關聯方收取墊款以償還長期銀行借貸導致流動資產項下的預付款及其他應收款減少。

我們預期繼續透過(i)全球發售的所得款項淨額，詳情見「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」；(ii)業務營運所得資金；及(iii)透過結付關聯方墊款以減少我們的其他應付款，改善流動負債淨額狀況。有關所涉及風險的詳情，請參閱「風險因素－我們於往績記錄期內錄得流動負債淨額。我們無法向 閣下保證，流動負債淨額不會在未來持續，此有可能令我們面臨流動資金風險。」

債項

銀行借貸

截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的總借貸分別為人民幣897.0百萬元、人民幣388.3百萬元、人民幣634.0百萬元及人民幣215.0百萬元。

於2019年10月31日，我們已償還所有銀行借貸，故此並無任何銀行借貸。

下表載列於所示日期我們的借貸明細：

	於12月31日			於2019年	於2019年
	2016年	**2017年**	**2018年**	**6月30日**	**10月31日**
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
			(以千計)		
非流動：					
銀行借貸－有抵押	780,000	156,000	132,000	214,950	–
減：非流動借貸的即期部分	(624,000)	(24,000)	(24,000)	(24,100)	–
	156,000	132,000	108,000	190,850	–
流動：					
銀行借貸					
－有抵押	92,000	232,314	502,000	–	–
－無抵押但有擔保	25,000	–	–	–	–
非流動借貸的即期部分	624,000	24,000	24,000	24,100	–
	741,000	256,314	526,000	24,100	–
總借貸	897,000	388,314	634,000	214,950	–

截至所示日期，我們應償還的借貸為：

	於12月31日			於2019年	於2019年
	2016年	**2017年**	**2018年**	**6月30日**	**10月31日**
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
			(以千計)		
一年內	741,000	256,314	526,000	24,100	–
一至兩年	24,000	24,000	24,000	24,100	–
兩至五年	72,000	72,000	36,000	166,750	–
五年以上	60,000	36,000	48,000	–	–
總計	897,000	388,314	634,000	214,950	–

我們於往績記錄期內取得債務融資，以滿足寶龍集團的資金需求，原因為其進行集中資金管理及分配。因此，往績記錄期內銀行借貸的波動主要由於寶龍集團的資金需求及有關融資活動所導致。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們借貸的年利率範圍分別為5.22%至7.50%、5.22%至7.50%、4.80%至6.53%及5.20%至5.64%。我們所有尚未償還的銀行借貸均以人民幣計值。

於2018年12月31日及2019年6月30日，銀行借貸分別為人民幣442.0百萬元及人民幣95.0百萬元，由賬面總值分別為人民幣486.5百萬元及人民幣100.0百萬元的現金存款抵押。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，銀行借貸分別人民幣872.0百萬元、人民幣388.3百萬元、人民幣192.0百萬元及人民幣120.0百萬元，由關聯方擁有的物業抵押。於2016年12月31日，銀行借貸人民幣25.0百萬元由關聯方擔保。

於往績記錄期，我們以銀行借貸向關聯方提供墊款，亦不時從關聯方取得墊款。有關安排的商業理據是，於獲取銀行借貸時，我們是寶龍集團的一部分，並未有任何分拆計劃。根據當時寶龍集團內的整體資本管理，考慮到我們可得的財務資源，由我們獲取該等銀行借貸乃較為合適。我們於往績記錄期內根據還款時間表償還部分銀行借貸，導致銀行借貸整體由2016年12月31日人民幣897.0百萬元減少至2018年12月31日人民幣634.0百萬元。於2019年6月30日，銀行借貸進一步減至人民幣215.0百萬元，主要原因在於(i)我們將若干銀行借貸重新分類至因重組導致的與出售組別相關的負債；及(ii)出售帶有若干銀行借貸的附屬公司。我們計劃於上市前結付所有應收或應付關聯方的非貿易款項。請參閱本節「－關聯方交易」。

於2019年10月31日，我們並無任何未動用銀行融資。

董事確認，自2019年6月30日起及直至2019年10月31日(即釐定債務的最後實際可行日期)，我們的債務概無重大不利變動。

租賃負債

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日及10月31日，租賃負債分別為人民幣351.4百萬元、人民幣482.1百萬元、人民幣441.8百萬元、人民幣320.6百萬元及人民幣276.8百萬元。

應付關聯方款項

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日及10月31日，應付關聯方款項分別為人民幣138.8百萬元、人民幣69.2百萬元、人民幣88.3百萬元、人民幣126.7百萬元及人民幣106.0百萬元，有關款項均屬非貿易性質。該等款項為無抵押及無擔保。

或然負債

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日及10月31日，我們分別就借貸向關聯方提供擔保人民幣1,761.2百萬元、人民幣1,678.5百萬元、人民幣2,369.0百萬元、人民幣1,457.6百萬元及人民幣273.5百萬元。於2019年10月31日，除上文所披露者外，我們並無任何重大或然負債、擔保或重大的未決或針對本集團任何成員公司的訴訟或申索。董事確認，自2019年10月31日起及直至本招股章程日期，本集團的或然負債並無重大不利變動。

流動資金及資本資源

我們主要將現金用作提供營運資金、購買物業及設備以及向關聯方償還貸款及作出墊款。我們過往透過業務所得現金、銀行借貸及關聯方墊款為業務營運提供資金。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣151.6百萬元、人民幣112.9百萬元、人民幣553.4百萬元及人民幣134.3百萬元。

於全球發售完成後，我們預期將以營運所得現金、銀行借貸及全球發售的所得款項淨額以滿足未來營運資金、資本開支及其他現金需求。我們滿足營運資金需求、償還債務及為其他債務融資的能力取決於我們未來經營表現及現金流量，其受限於現行經濟狀況、客戶的消費水平及其他因素，而大部分因素均不為我們控制。此外，任何未來重大收購事項或擴充可能需要額外資金，故我們概不能向 閣下保證我們將可按可予接納的條款，甚或不能取得有關資金。於往績記錄期內，我們並無面臨任何流動資金短缺。

營運資金充裕性

經計及本集團可得的財務資源(包括銀行結餘及手頭現金、營運現金流量及全球發售的估計所得款項淨額)後，在並無不可預見的情況下，董事確認，我們具有充裕營運資金以應付自本招股章程日期起至少未來12個月的現時需求。

下表載列於所示期間匯總現金流量表的概要：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
				(未經審核)	
			(以千計)		
經營活動所得現金淨額	281,350	323,744	356,195	117,757	199,961
投資活動所得／(所用)現金淨額	478,472	289,774	(31,199)	(275,122)	(494,096)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(742,698)	(652,250)	115,509	142,561	(124,544)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	17,124	(38,732)	440,505	(14,804)	(418,679)
年／期初現金及現金等價物	134,484	151,604	112,876	112,876	553,378
年／期終現金及現金等價物，指銀行結餘及現金	151,604	112,876	553,378	98,071	134,277

經營活動所得現金流量

我們的經營活動所得現金主要為提供商業運營服務及住宅物業管理服務所收取的費用，而經營活動所用現金主要用作支付員工成本及就其他營運資金需求付款。經營活動所得現金流量可因若干因素而受到重大影響，例如於日常業務過程中向客戶收回貿易應收款的時間及向供應商支付貿易應付款的時間，其亦於往績記錄期內主要入賬為年度經營活動所得現金淨額的差額。經營活動所得現金流量反映(i)稅前利潤就非現金及非營運項目作出調整，例如融資成本、物業、廠房及設備項目折舊及外幣匯率變動影響；(ii)營運資金變動，例如受限制現金、經營租賃及貿易應收款、預付款及其他應收款增加或減少、貿易及其他應付款增加或減少、合同負債增加或減少及使用權資產增加；及(iii)其他現金項目(包括已付所得稅及已付利息)。

截至2019年6月30日止六個月，經營活動所得現金淨額為人民幣200.0百萬元，主要反映(i)除所得稅前利潤人民幣119.7百萬元；(ii)營運資金變動前正數調整總額為人民幣61.0百萬元，其主要反映物業及設備項目及投資物業折舊的正數調整人民幣40.3百萬元及融資成本的正數調整人民幣19.2百萬元；及(iii)營運資金的正數變動人民幣53.0百萬元，主要反映合同負債及承租人墊款人民幣51.0百萬元增幅(與我們業務增長一致)及貿易及其他應付款人民幣46.7百萬元增幅(由於代租戶或住戶收取以結付能耗費賬單的現金及來自租戶或住戶保證金增加)，部分被經營租賃及貿易應收款人民幣38.6百萬元增幅(與住宅物業管理服務分部的增長一致)及預付款及其他應收款人民幣4.9百萬元增幅(由於我們代租戶及住戶支付的能耗費增加)抵銷。

經營活動所得現金淨額於2018年為人民幣356.2百萬元，其主要反映(i)除所得稅前利潤人民幣182.9百萬元；(ii)營運資金變動前正數調整總額為人民幣154.5百萬元，其主要反映就物業及設備項目及投資物業折舊的正數調整人民幣109.1百萬元及就融資成本的正數調整人民幣42.6百萬元；及(iii)營運資金的正數變動人民幣54.2百萬元，其主要反映貿易及其他應付款增加人民幣32.7百萬元(原因為代租戶或住戶收取以結付能耗費賬單的現金及來自租戶或住戶保證金增加)及合同負債及承租人墊款增加人民幣25.2百萬元(增幅與我們業務增長一致)，其部分被預付款及其他應收款增加人民幣12.6百萬元(原因為我們代租戶及住戶支付的能耗費增加)所抵銷。

經營活動所得現金淨額於2017年為人民幣323.7百萬元，其主要反映(i)除所得稅前利潤人民幣114.4百萬元；(ii)營運資金變動前正數調整總額人民幣131.3百萬元，其主要反映就物業及設備項目及投資物業折舊的正數調整人民幣94.4百萬元及就融資成本的正數調整人民幣34.0百萬元；及(iii)營運資金的正數變動人民幣117.6百萬元，其主要反映貿易及其他應付款的人民幣116.5百萬元增幅(原因為代租戶或住戶收取以結付能耗費賬單的現金及來自租戶或住戶保證金增加)及合同負債及承租人墊款增加人民幣24.7百萬元(增幅與我們業務增長一致)，其部分被經營租賃及貿易應收款增加人民幣32.4百萬元(增幅與住宅物業管理服務分部的增長一致)及預付款及其他應收款增加人民幣8.3百萬元(原因為我們代租戶及住戶支付的能耗費增加)所抵銷。

經營活動所得現金淨額於2016年為人民幣281.4百萬元，其主要反映(i)除所得稅前利潤人民幣87.7百萬元；(ii)營運資金變動前正數調整總額人民幣84.6百萬元，其主要反映就物業及設備項目及投資物業折舊的正數調整人民幣63.4百萬元及就融資成本的正數調整人民幣18.4百萬元；及(iii)營運資金的正數變動人民幣119.7百萬元，其主要反映合同負債及承租人墊款的人民幣53.2百萬元增幅(增幅與我們業務增長一致)、預付款及其他應收款的人民幣45.6百萬元減幅(原因為收取我們代租戶及住戶支付的能耗費)及貿易及其他應付款的人民幣41.2百萬元增幅(原因為代租戶或住戶收取以結付能耗費賬單的現金及來自租戶或住戶的保證金增加)，部分被受限制現金(作為應付票據的擔保)的人民幣17.0百萬元增幅抵銷。

投資活動所得／所用現金流量

我們的投資活動主要包括授予關聯方的現金墊款及向關聯方收取現金墊款及利息付款、購買物業及設備項目及就銀行借貸質押的受限制現金。

投資活動所用現金淨額於截至2019年6月30日止六個月為人民幣494.1百萬元，主要反映給予關聯方現金墊款人民幣730.2百萬元，其部分被(i)關聯方還款人民幣141.5百萬元；及(ii)出售物業及設備所得款項淨額人民幣70.3百萬元抵銷。

投資活動所用現金淨額於2018年為人民幣31.2百萬元，主要反映(i)給予關聯方現金墊款人民幣1,480.8百萬元；及(ii)就銀行借貸質押的受限制現金增加人民幣485.0百萬元，其部分被關聯方還款人民幣1,935.1百萬元抵銷。

投資活動所得現金淨額於2017年為人民幣289.7百萬元，主要反映(i)關聯方還款人民幣1,066.1百萬元；(ii)已收利息人民幣52.2百萬元；及(iii)就銀行借貸質押的受限制現金減少人民幣43.6百萬元，其部分被給予關聯方現金墊款人民幣871.5百萬元抵銷。

投資活動所得現金淨額於2016年為人民幣478.5百萬元，主要反映(i)關聯方還款人民幣1,247.4百萬元；及(ii)已收利息人民幣65.1百萬元，其部分被給予關聯方現金墊款人民幣812.7百萬元抵銷。

融資活動所得／所用現金流量

融資活動主要包括借貸及償還銀行貸款、借貸及償還關聯方的現金墊款以及償付租賃負債。

融資活動所用現金淨額於截至2019年6月30日止六個月為人民幣124.5百萬元，主要反映(i)償還借貸人民幣432.2百萬元；(ii)租賃付款的本金部分人民幣84.1百萬元；及(iii)償還提供予關聯方的現金墊款人民幣33.8百萬元，部分被(i)借貸所得款項人民幣380.0百萬元；及(ii)關聯方現金墊款人民幣72.8百萬元抵銷。

融資活動所得現金淨額於2018年為人民幣115.5百萬元，主要反映(i)借貸所得款項人民幣517.0百萬元；及(ii)關聯方現金墊款人民幣378.8百萬元，其部分被(i)償還借貸人民幣271.3百萬元；(ii)租賃付款的本金部分人民幣93.3百萬元；(iii)償還提供予關聯方的現金墊款人民幣360.8百萬元；及(iv)已付利息人民幣55.0百萬元抵銷。

融資活動所用現金淨額於2017年為人民幣652.3百萬元，主要反映(i)償還借貸人民幣788.7百萬元；(ii)償還提供予關聯方的現金墊款人民幣152.2百萬元；及(iii)已付利息人民幣76.3百萬元，其部分被(i)借貸所得款項人民幣280.0百萬元；及(ii)關聯方現金墊款人民幣84.9百萬元抵銷。

融資活動所用現金淨額於2016年為人民幣742.7百萬元，主要反映(i)償還提供予關聯方的現金墊款人民幣735.7百萬元；(ii)償還借貸人民幣252.0百萬元；及(iii)已付利息人民幣80.7百萬元，部分被(i)借貸所得款項人民幣165.0百萬元；及(ii)關聯方現金墊款人民幣160.7百萬元抵銷。

資本開支及承擔

資本開支

於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月之資本開支分別為人民幣113.8百萬元、人民幣121.2百萬元、人民幣55.5百萬元及人民幣10.1百萬元。資本開支主要用作購買設備及車輛供辦公用途及添置停車場(計入物業及設備項下的使用權資產及投資物業)。我們主要通過經營活動所得現金流量為資本開支提供資金。我們預期於2019年及2020年產生的資本開支分別為人民幣12.4百萬元及人民幣70.4百萬元。我們預期以營運所得現金及全球發售所得款項淨額撥支有關資本開支。

短期租賃承擔

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們並無任何重大短期租賃承擔。於2019年6月30日，我們於不可撤銷短期租賃安排項下有關租賃若干零售商業物業及停車場的總未來最低租賃付款承擔為人民幣61.9百萬元。於2016年、2017年及2018年12月31日，我們並無任何重大資本承擔。於2019年6月30日，我們的資本承擔約為人民幣4.7百萬元。

關聯方交易

我們不時與若干關聯方訂立交易。

重大關聯方交易

於往績記錄期內，我們有下列與關聯方的重大交易。

提供服務

於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，向關聯方提供服務錄得的收入分別為人民幣260.5百萬元、人民幣206.9百萬元、人民幣217.9百萬元、人民幣109.5百萬元以及人民幣105.2百萬元。我們主要提供(i)(a)市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務；(b)租戶管理及收租服務；及(c)其他增值服務，主要包括停車場、公共區域及廣告位管理服務予商業運營服務分部項下的關聯方；以及(ii)預售管理服務予住宅物業管理服務分部項下的關聯方。

應收關聯方貸款的已收／應收利息收入

於2016年、2017年及2018年，應收關聯方計息貸款的已收／應收利息收入分別為人民幣64.7百萬元、人民幣51.6百萬元及人民幣1.9百萬元。截至2019年6月30日止六個月，我們並無收取任何利息收入，原因是截至2018年12月31日，向關聯方作出的所有計息貸款已獲悉數償還。

關聯方擔保

下表載列向關聯方提供或來自關聯方的有關銀行借貸的財務擔保：

	於12月31日			於2019年
	2016年	**2017年**	**2018年**	**6月30日**
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
	(以千計)			
就關聯方借貸提供抵押或擔保	1,761,249	1,678,487	2,368,951	1,457,587
從關聯方取得抵押或擔保	897,000	388,314	192,000	120,000

於往績記錄期內，我們為關聯方的銀行借貸提供抵押或擔保。抵押指已質押貿易應收款。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，分別有人民幣772.0百萬元、人民幣751.3百萬元、人民幣1,415.3百萬元及人民幣648.8百萬元關聯方銀行借貸是以已質押貿易應收款作抵押，其中人民幣430.0百萬元、人民幣751.3百萬元、人民幣1,415.3百萬元及人民幣648.8百萬元分別亦由我們的項目公司擔保。該等擔保指我們項目公司提供的公司擔保。同期，關聯方亦為我們的銀行借貸提供抵押或擔保。該等抵押指關聯方的物業。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，銀行借貸人民幣872.0百萬元、人民幣388.3百萬元、人民幣192.0百萬元及人民幣120.0百萬元分別由關聯方的物業作抵押。該等擔保主要指關聯方提供的公司擔保。於2019年6月30日，我們為關聯方的銀行借貸提供抵押及／或擔保，金額為人民幣1,457.6百萬元。於2019年10月31日，關聯方的銀行借貸人民幣1,184.1百萬元的抵押及／或擔保已經解除。

關聯方結餘

	於12月31日			於2019年
	2016年	**2017年**	**2018年**	**6月30日**
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
	(以千計)			
應收關聯方款項				
貿易應收款	36,798	39,104	17,703	35,481
其他應收款(非貿易)	877,671	683,007	228,720	827,662
其他應收款(貿易)	–	–	30,486	66,278
預付款	–	–	29	1,106
總計	914,469	722,111	276,938	930,527

	於12月31日			於2019年6月30日
	2016年	2017年	2018年	
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
	(以千計)			
應付關聯方款項				
其他應付款(非貿易)	138,801	69,214	88,318	126,697
合同負債	1,313	4,065	5,475	39,234
租賃負債	–	36,422	54,131	8,805
總計	140,114	109,701	147,924	174,736

應收或應付關聯方的非貿易款項指在保留集團進行集中資金管理及分配情況下預付關聯方或從關聯方收取的資金。在應收或應付關聯方的非貿易款項中，於2016年及2017年12月31日分別有應收關聯方的非貿易款項人民幣694.0百萬元及人民幣232.3百萬元，乃我們向關聯方墊付的計息貸款。於相關日期，所有其他應收或應付關聯方的非貿易款項乃免息墊款。

於2019年10月31日，關聯方的銀行借貸人民幣273.5百萬元乃以已質押貿易應收款及公司擔保作擔保。於最後實際可行日期，所有為關聯方的銀行借貸提供的抵押及擔保不再存續。

董事已確認，與關聯方的所有業務交易乃按正常商業條款及按公平基準進行，且於往績記錄期內概無對我們的經營業績造成重大影響。截至2019年6月30日的應收關聯方墊款將於上市前悉數結清。此外，董事已確認，所有非貿易性質的其他關聯方結餘將於上市前悉數結清。進一步詳情，見本招股章程附錄一會計師報告附註29。

資產負債表外承擔及安排

除「－資本開支及承擔－短期租賃承擔」披露者外，於本招股章程日期，我們並無任何資產負債表外承擔及交易。

主要財務比率

下表載列於所示日期或期間之主要財務比率：

	於12月31日／截至該日止年度			於2019年6月30日／截至該日止六個月
財務指標	2016年	2017年	2018年	
資產回報率[1]	2.9%	4.2%	6.8%	8.1%
股本回報率[2]	不適用	137.7%	81.7%	66.1%
流動比率[3]	0.80	0.78	0.91	1.24
資產負債率[4]	0.99	0.94	0.89	0.86

附註：

(1) 資產回報率乃按(i)截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的利潤；或(ii)截至2019年6月30日止六個月的年化利潤，除以相應期初及期終的平均總資產再乘以100%計算。
(2) 股本回報率乃按(i)截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的利潤；或(ii)截至2019年6月30日止六個月的年化利潤，除以相應期初及期終的平均總權益再乘以100%計算。
(3) 流動比率乃按有關期終的流動資產總額除以相應期終的流動負債總額計算。
(4) 資產負債率乃按有關期終的總負債除以相應期終的總資產計算。

資產回報率

資產回報率自2016年約2.9%增加至2017年約4.2%，主要由於純利增加及總資產減少。資產回報率進一步增加至2018年約6.8%，並進一步增加至截至2019年6月30日止六個月的約8.1%。該增加乃主要歸因於我們於往績記錄期內繼續改善盈利能力，以致純利增加。

股本回報率

我們於2016年的股本回報率出現負數，主要是由於2016年初的股本總額因先前的累計虧損而出現負數。股本回報率自2017年約137.7%減少至2018年約81.7%，並進一步減少至截至2019年6月30日止六個月的約66.1%。減少乃主要歸因於(i)2017年的股本基礎相對低；及(ii)自2016年至截至2019年6月30日止六個月累計保留盈利導致我們的股本基礎增加。

流動比率

流動比率於2017年12月31日為0.78，較2016年12月31日的0.80維持相對穩定。流動比率由2017年12月31日的0.78增至2018年12月31日的0.91。該增加乃主要歸因於現金及現金等價物增加。流動比率自2018年12月31日的0.91增加至2019年6月30日的1.24。該增加乃主要歸因於流動資產增加，原因為作為重組的一部分出售七間附屬公司以成立本集團，其中包括持有上海人壽保險股份有限公司股權的福州寶龍商業，其於過往獲確認為非流動資產。

資產負債率

資產負債率自2016年12月31日的0.99減至2017年12月31日的0.94，進一步減至2018年12月31日的0.89及2019年6月30日的0.86，主要由於我們不斷增加資產基礎所致。

關於財務風險的定量及定性披露

與我們的金融工具相關的主要風險為(i)市場風險(包括外匯風險、現金流量及公允價值利率風險以及價格風險)；(ii)信貸風險；及(iii)流動資金風險。為確保及時有效地推行適當措施，我們的管理層會定期審閱及監管我們面臨的該等風險。相關風險及我們管理該等風險的政策詳情載列如下。

市場風險

外匯風險

我們的業務主要以人民幣進行。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，主要非人民幣資產及負債為現金及現金等價物以及應付關聯方款項，按港元或美元列值。人民幣兑港元或美元的匯率波動可能影響我們的經營業績。我們並無訂立任何遠期外匯合同以對沖外匯風險。

現金流量及公允價值利率風險

我們的利率風險來自長期借貸。以固定利率取得的借貸令我們面臨公允價值利率風險。以浮動利率取得的借貸令我們受現金流量利率風險影響，但部分由持有的浮動利率現金所抵銷。

價格風險

我們因持有的按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產而面臨股本證券價格風險。我們密切地監察價格波動及評估該等波動對我們財務報表的影響。

信貸風險

信貸風險主要由於經營租賃及貿易應收款、其他應收款以及銀行現金存款。於往績記錄期，我們面臨的最大信貸風險乃產生自各報告期末匯總財務狀況表所示相關已確認金融資產的賬面值。

就銀行現金存款相關的信貸風險而言，由於該等存款基本上存入國有以及其他大中型銀行，故我們認為不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

就經營租賃及貿易應收款相關的信貸風險而言，我們應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)作出撥備，該規定允許對所有經營租賃及貿易應收款使用存續期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，我們將經營租賃及貿易應收款按照共同信貸風險特徵及到期日歸類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。我們認為與並無逾期亦無減值的結餘相關的信貸風險不大。

就保證金及應收關聯方(包括關聯公司、同系附屬公司及同系附屬公司合資企業)的其他款項相關的信貸風險而言，我們認為信貸風險很低。原因為大部分保證金乃應收政府機關，作為日常業務過程中的質押，而關聯方於不久將來有足夠能力達致其合同現金流量責任。我們已經評估認為，按照12個月預期信貸虧損法，應收關聯方款項的預期信貸虧損率不屬重大，故將該等款項視為低信貸風險，故此虧損撥備並不重大。

就其他應收款(應收關聯方款項除外)相關的信貸風險而言，我們根據過往結算記錄及過往經驗，就其他應收款的收回性定期作出整體及個別評估。董事相信我們其他應收款的未收回結餘並無固有重大信貸風險。

我們考慮(i)在資產的初步確認時違約的可能性；及(ii)評估在各報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，我們將報告日資產發生違約的可能性與初步確認日期發生違約的可能性進行比較。我們進行評估時也考慮可獲得的合理及支持性前瞻資料。具體而言，結合了以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟環境中實際或者預期發生重大不利變化預期導致借款人償還債務的能力產生重大變化
- 個別業主或借款人的經營業績實際或者預期發生重大變化
- 借款人預期表現及行為發生重大變化，包括集團內借款人付款情況的變化和經營業績的變化。

我們通過及時計提適當預期信貸虧損撥備來管理信貸風險。計算預期信貸虧損率時，我們考慮各類應收款的歷史虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

流動資金風險

我們旨在維持充足的現金及現金等價物，或通過可得的充足融資金額獲得可得的融資，包括物業管理費墊款以及同系附屬公司、附屬公司非控股股東及關聯方墊款以滿足我們的承擔。我們相信本集團於可見未來將完全能夠於日常業務過程中應付其到期的財務責任。

股息政策及可分派儲備

由於我們為一家控股公司，我們宣派及派付股息的能力將取決於能否自附屬公司收取充足資金。我們於往績記錄期並無宣派任何股息。未來任何股息派付及款額(如有)將由董事會全權酌情決定，亦將取決於董事會認為相關的不同因素。宣派及派付股息及股息金額須受我們的章程文件及相關法律所約束。董事會擬於截至2019年12月31日止年度起各財政年度，於相關股東大會建議派發不少於可供分派利潤30%的年度股息。派付股息的建議由董事會全權酌情而定，且於上市後，任何年內末期股息宣派將須經過我們的股東批准。

截至2016年及2017年1月1日，我們錄得累計虧損分別為約人民幣68.2百萬元及人民幣15.2百萬元，其主要由於(i)與我們於2016年前的業務規模相比，我們總部產生相對高的行政開支。我們的總部上海商盛截至2016年1月1日錄得累計虧損約人民幣31.0百萬元，主要原因在於截至2016年1月1日，我們只有28處在管零售商業物業，其中很多尚未進入成熟階段，而我們正在擴展業務，尋求收入突破以達致規模經濟；及(ii)就若干零售商業物業確認巨額虧損。我們管理天津寶龍廣場、曹路寶龍廣場、蚌埠寶龍廣場及無錫寶龍廣場的項目公

司分別於截至2016年1月1日錄得累計虧損總額約人民幣67.9百萬元，主要由於(i)物業規模及地點方面定位效益欠佳；及(ii)擁有權分散，導致我們難以提供一致的優質服務及提升消費者的購物體驗，主要原因在於我們當時仍處於累積經驗及提升管理零售商業物業專長的階段。詳情見「業務－商業運營服務－商業運營服務費－產生虧損的零售商業物業」。我們採取不同措施以加強盈利能力，包括(i)投放更多資源於長三角，我們相信該地區有巨大增長潛力，原因是當地對優質商業運營服務需求強大。自2016年1月1日起直至2019年6月30日，我們於長三角有九處零售商業物業投入營運，並開始產生穩定收入。與位於中國其他地區的在管零售商業物業相比，位於長三角的零售商業物業往往更易獲利；(ii)擴展業務規模以達致規模經濟；(iii)把定價標準向上調整，因為我們已累積更多經驗及提供更佳的服務質素；及(iv)推廣管理數字化，以降低行政開支及員工成本。由於實行該等措施，我們已彌補累計虧損，並於2017年開始產生保留盈利。

於2019年6月30日，我們概無可供分派予股東的可分派儲備。

毋須根據上市規則作出額外披露

董事已確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉任何情況將導致須遵守上市規則第13.13條至第13.19條項下的披露規定。

上市開支

與全球發售相關的估計上市開支總額(包括包銷佣金)約為人民幣80.0百萬元(基於指示性發售價範圍中位數)，其中(i)約人民幣9.6百萬元自截至2019年6月30日止六個月的匯總全面收益表扣除；(ii)約人民幣22.4百萬元預期將於截至2019年12月31日止年度的餘下期間的匯總損益及其他全面收益表扣除；及(iii)約人民幣48.0百萬元預期將於上市後作為自權益扣除入賬。

董事認為，由於我們預期將於截至2019年12月31日止年度在匯總損益及其他全面收益表確認約人民幣22.4百萬元，我們的財務業績將受與全球發售相關的估計上市開支影響。因此，截至2019年12月31日止年度的財務表現預期將受到有關上市開支的不利影響。

董事謹此強調，上文披露的上市開支估計金額僅供參考。將於截至2019年12月31日止年度在匯總損益及其他全面收益表內確認的有關上市的上市開支最終金額將視乎審核結果以及各項變數及假設當時的變動而作出調整。有意投資者應注意，截至2019年12月31日止年度的財務表現預期將受非經常上市開支的不利影響，並可能或未必可與我們過往財務表現相比。

未經審核備考經調整匯總有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表，以說明全球發售及資本化發行對2019年6月30日本公司擁有人應佔本集團匯總有形資產淨值的影響，猶如全球發售及資本化發行已於2019年6月30日進行。

未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅為說明用途而編製。因其假設性質，其未必真實反映於2019年6月30日或任何未來日期本公司擁有人應佔的匯總有形資產淨值。

	於2019年6月30日本公司擁有人應佔本集團經審核匯總有形資產淨值[1]	全球發售估計所得款項淨額[2]	重組的影響[3]	於2019年6月30日本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值	每股未經審核備考經調整有形資產淨值	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣元[4]*	*港元[5]*
按每股發售股份7.50港元的發售價計算	297,098	946,900	(38,311)	1,205,687	2.17	2.41
按每股發售股份10.00港元的發售價計算	297,098	1,272,194	(38,311)	1,530,981	2.76	3.07

附註：

(1) 於2019年6月30日本公司擁有人應佔經審核匯總有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一會計師報告。

(2) 全球發售的估計所得款項淨額乃分別根據每股股份7.50港元及10.00港元的最低及最高發售價及將予發售的150,000,000股股份計算，已扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支(不包括計入截至2019年6月30日止六個月匯總全面收益表的上市開支約人民幣9.6百萬元)。

(3) 作為重組一部分，誠如本招股章程「歷史、重組及公司架構」所載，我們出售若干附屬公司。該等附屬公司部分已於2019年6月30日後出售。就本未經審核備考財務資料而言，已作出約人民幣38.3百萬元之調整，以反映出售該等附屬公司的財務影響。

(4) 每股未經審核備考有形資產淨值乃於經上述附註2及3所述調整後，按已發行股份為550,000,000股股份基準，並假設全球發售及資本化發行已於2019年6月30日完成而得出，當中並無計及向匯鴻管理有限公司發行的45,000,000股股份(尚未授予僱員)或本公司根據一般授權及購回授權可能授出、發行或購回的任何股份。

(5) 就本未經審核備考經調整有形資產淨值報表而言，以港元呈列的金額按1.0港元兌人民幣0.8990元的匯率換算為人民幣。

(6) 除附註3所詳述的重組的影響外，並無作出調整以反映本集團於2019年6月30日後的任何交易結果或訂立的其他交易。

近期發展及概無重大不利變動

除本節「－上市開支」所披露之估計非經常上市開支及「歷史、重組及公司架構－重組」及本節「－匯總資產負債表內若干項目的說明－與出售組別相關的資產及負債」所披露的出售附屬公司作為重組的一部分以成立本集團外，經過審慎仔細考慮後，董事已確認，自2019年6月30日起及直至本招股章程日期，(i)市況以及本集團經營所在的行業及監管環境概無重大不利變動，從而對我們的財務或經營狀況造成重大不利影響；(ii)本集團的業務、收入結構、貿易、盈利能力、成本結構、財務狀況及前景概無重大不利變動；及(iii)概無發生會對本招股章程附錄一會計師報告所示資料造成重大不利影響的事項。

基石配售

我們已與四名基石投資者(統稱「**基石投資者**」)訂立基石投資協議，彼等同意按發售價認購以合共36百萬美元(相當於約281.85百萬港元)(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費))可購買的有關數目的發售股份(向下湊整至最接近的完整買賣單位500股股份)(「**基石配售**」)。

基石投資者	投資額	指示性發售價[1]	將予認購的股份數目[2]	佔國際發售股份概約百分比(假設超額配股權未獲行使)	佔國際發售股份概約百分比(假設超額配股權獲悉數行使)	佔發售股份概約百分比(假設超額配股權未獲行使)	佔發售股份概約百分比(假設超額配股權獲悉數行使)	緊接全球發售後佔本公司已發行股份總數概約百分比(假設超額配股權未獲行使)	緊接全球發售後佔本公司已發行股份總數概約百分比(假設超額配股權獲悉數行使)
和盛海外控股有限公司	10百萬美元(相當於約78.29百萬港元)	下限：7.50港元	10,439,000股股份	7.73%	6.63%	6.96%	6.05%	1.74%	1.68%
		中位數：8.75港元	8,947,500股股份	6.63%	5.68%	5.97%	5.19%	1.49%	1.44%
		上限：10.00港元	7,829,000股股份	5.80%	4.97%	5.22%	4.54%	1.30%	1.26%
遼寧永輝超市有限公司	10百萬美元(相當於約78.29百萬港元)	下限：7.50港元	10,439,000股股份	7.73%	6.63%	6.96%	6.05%	1.74%	1.68%
		中位數：8.75港元	8,947,500股股份	6.63%	5.68%	5.97%	5.19%	1.49%	1.44%
		上限：10.00港元	7,829,000股股份	5.80%	4.97%	5.22%	4.54%	1.30%	1.26%
許連捷先生	10百萬美元(相當於約78.29百萬港元)	下限：7.50港元	10,439,000股股份	7.73%	6.63%	6.96%	6.05%	1.74%	1.68%
		中位數：8.75港元	8,947,500股股份	6.63%	5.68%	5.97%	5.19%	1.49%	1.44%
		上限：10.00港元	7,829,000股股份	5.80%	4.97%	5.22%	4.54%	1.30%	1.26%
Orchid China Master Fund Limited	6百萬美元(相當於約46.98百萬港元)	下限：7.50港元	6,263,000股股份	4.64%	3.98%	4.18%	3.63%	1.04%	1.01%
		中位數：8.75港元	5,368,500股股份	3.98%	3.41%	3.58%	3.11%	0.89%	0.86%
		上限：10.00港元	4,697,500股股份	3.48%	2.98%	3.13%	2.72%	0.78%	0.75%
總計	36百萬美元(相當於約281.85百萬港元)	下限：7.50港元	37,580,000股股份	27.83%	23.87%	25.06%	21.78%	6.26%	6.05%
		中位數：8.75港元	32,211,000股股份	23.86%	20.45%	21.49%	18.68%	5.36%	5.18%
		上限：10.00港元	28,184,500股股份	20.88%	17.89%	18.79%	16.34%	4.68%	4.53%

附註：

(1) 即分別為本招股章程所述指示性發售價範圍的下限、中位數及上限。

(2) 有關計算乃基於本招股章程「有關本招股章程及全球發售的資料－貨幣換算」所述1.00美元兌7.8293港元之匯率。基石投資者將予認購的股份實際數目須根據相關基石投資協議訂明的匯率而定。

基石投資者於本公司進行投資，原因是彼等對本公司的業務及前景有信心。

基石配售將屬國際發售的一部分。據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各名基石投資者均為獨立第三方，並非本集團之關連人士，獨立於彼此、本集團、關連人士及各自之聯繫人，亦非本集團現有股東或緊密聯繫人。就通過資產管理人(其為相關中國機關認可的合資格境內機構投資者(「**合資格境內機構投資者**」))認購股份的基石投資者而言，該資產管理人為獨立第三方，獨立於本公司、我們的關連人士及彼等各自的聯繫人，且並非任何牽頭經紀商或任何分銷商的關連客戶(定義見配售指引第5段)。基石投資者將認購的發售股份將計入本公司的公眾持股量，並與當時已發行及將於聯交所上市的股份享有同等權益。緊隨全球發售完成後，基石投資者將不會於本公司擁有任何董事會代表，亦不會成為本公司主要股東或關連人士，且不會在全球發售中進一步認購任何發售股份。根據基石投資者協議，基石投資者概無享有較其他公眾股東優先的權利。基石投資者將認購的發售股份不會受本招股章程「全球發售的架構」一節載述的國際發售與香港公開發售之間任何發售股份的重新分配所影響。

據本公司所知，(i)基石投資者將予認購的股份概無遞延結付款項及／或遞延交付情況；(ii)本集團與各基石投資者概無有關基石配售的附帶協議或安排；(iii)我們是透過業務運營於社交場合或透過包銷商介紹認識各基石投資者；(iv)各基石投資者預期以其內部資源撥支各項基石投資；(v)基石投資者概非慣性聽從本公司、董事、本公司最高行政人員、控股股東、主要股東或現有股東或我們的任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人的指示；及(vi)基石投資者認購發售股份概非由本公司、董事、最高行政人員、控股股東、主要股東或現有股東或我們的任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人撥支。

向基石投資者分配的詳情將在本公司於2019年12月27日(星期五)或前後刊發的配發結果公告披露。

基石投資者

下文載列各名基石投資者的簡介：

和盛海外控股有限公司

本公司及農銀國際融資有限公司已於2019年12月11日與和盛海外控股有限公司(「**和盛**」)訂立一份基石投資協議，據此和盛已有條件同意認購，而本公司已有條件同意按發售價向和盛發行及配發以合共10百萬美元(相當於約78.29百萬港元)(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)可購買的有關數目的股份(向下湊整至最接近的完整買賣單位500股股份)。

和盛將予認購的股份數目不應超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數的10%。

和盛為一間於2016年12月20日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，為一間投資控股公司，用作為創立人丁世家先生(「**丁先生**」)為丁先生及彼家庭成員的利益設立的家族信託持有股票及償券等金融資產。丁先生為安踏體育用品有限公司副主席及執行董事，該公司於主板上市(股份代號：2020)，主要業務為於中國主要從事製造及買賣品牌體育用品，包括鞋類、服裝及配飾。和盛及其股東包括丁先生各自為獨立第三方。

遼寧永輝超市有限公司

本公司及農銀國際融資有限公司已於2019年12月11日與遼寧永輝超市有限公司(「**遼寧永輝**」)訂立一份基石投資協議，據此遼寧永輝已有條件同意按發售價認購，而本公司已有條件同意按發售價向遼寧永輝發行及配發以合共10百萬美元(相當於約78.29百萬港元)(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)可購買的有關數目的股份(向下湊整至最接近的完整買賣單位500股股份)。

遼寧永輝將予認購的股份數目不應超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數的10%。

遼寧永輝為一間於2011年7月28日在中國成立的有限公司，並為一間投資控股公司，並為永輝超市股份有限公司的直接全資附屬公司，該公司於中國成立，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：601933)。永輝超市股份有限公司連同其附屬公司(「**永輝集團**」)主要在中國從事經營連鎖超市，截至2019年6月30日擁有超逾750間店舖。根據永輝超市股份有限公司日期為2019年4月24日的年報，永輝集團於截至2018年12月31日止年度／截至該日的綜合收入及總資產分別約為人民幣705億元及人民幣396億元。

據遼寧永輝確認，根據上海證券交易所訂定的相關上市規則，其股東毋須就遼寧永輝認購發售股份而取得股東批准或監管批文。

就本基石投資而言，遼寧永輝已委聘一名資產管理人(其為合資格境內機構投資者)以代表遼寧永輝認購及持有該等發售股份。

許連捷先生

本公司及農銀國際融資有限公司已於2019年12月11日與許連捷先生(「**許先生**」)訂立一份基石投資協議，據此許先生已有條件同意按發售價認購，而本公司已有條件同意按發售價向許先生發行及配發以合共10百萬美元(相當於約78.29百萬港元)(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)可購買的有關數目的股份(向下湊整至最接近的完整買賣單位500股股份)。

許先生將予認購的股份數目不應超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數的10%。

許先生為一名個人基石投資者，為主板上市公司恒安國際集團有限公司(股份代號：1044)副主席兼行政總裁，該公司主要業務為在中國及某些海外市場製造、分銷及銷售個人衛生用品。許先生為獨立第三方。

Orchid China Master Fund Limited

本公司及農銀國際融資有限公司已於2019年12月11日與Orchid China Master Fund Limited(「**Orchid China Master Fund**」)訂立一份基石投資協議，據此，Orchid China Master Fund已有條件同意按發售價認購，而本公司已有條件同意按發售價向Orchid China Master Fund發行及配發以合共6百萬美元(相當於約46.98百萬港元)(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)可購買的有關數目的股份(向下湊整至最接近的完整買賣單位500股股份)。

Orchid China Master Fund將予認購的股份數目不應超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數的10%。

Orchid China Master Fund在開曼群島註冊成立，由Orchid China Management (Cayman) Limited(「**Orchid China**」)管理。Orchid China Master Fund於2008年成立，主要投資於聯交所及其他主要股票交易所上市的公司證券，尤其於消費者產品及服務、科技及互聯網板塊。Orchid China乃根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免公司。Orchid China代表母基金、家族理財室及高淨值人士等客戶管理資產。

先決條件

各名基石投資者的認購義務須待(其中包括)以下先決條件達成後方可作實：

(i) 香港包銷協議及國際包銷協議已予訂立，並已(根據其各自之原始條款或隨後由各訂約方協商豁免或更改)成為無條件，且概無香港包銷協議及國際包銷協議被終止；

(ii) 本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)已釐定發售價；

(iii) 上市委員會已同意批准股份上市及買賣，有關批准或許可並無被撤回；

(iv) 政府機關概無實施或頒佈法律以禁止完成基石配售交割，亦無任何主管司法權區法院發出命令或禁令阻止或禁止完成基石配售交割；

(v) 基石投資者在基石投資協議下的各項聲明、保證及確認屬準確真實且不具誤導性，且基石投資者並無嚴重違反基石投資協議；及

(vi) 本公司在基石投資協議下的各項聲明、保證及確認屬準確真實且不具誤導性，且本公司並無嚴重違反基石投資協議。

基石投資者的投資限制

各名基石投資者已同意，未經本公司及農銀國際融資有限公司事先書面同意，自上市日期起六個月期間內任何時間均不會直接或間接有條件或無條件(a)出售(定義見基石投資協議)其根據基石投資協議將予認購的任何股份(「**有關股份**」)的任何合法或實益權益，或任何可轉換為或可行使或可交換為有關股份或代表收取有關股份的權利的證券；(b)允許其本身進行最終實益擁有人層面的控制權變更(定義見證監會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則)(倘適用)；(c)直接或間接訂立與上文(a)及(b)分段所述任何交易具相同經濟效果的任何交易；及(d)同意或訂約進行，或公開宣佈有意進行上文(a)至(c)分段所述的任何交易(不論有關交易是否以現金或其他方式結付)。

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱「業務－業務戰略」。

所得款項用途

假設超額配股權未獲行使及發售價為每股發售股份8.75港元(即本招股章程所述發售價範圍的中位數)，我們估計我們將收取的全球發售所得款項淨額約為1,223.5百萬港元(經扣除我們就全球發售支付的包銷費用及佣金以及估計開支)。

假設發售價定為每股發售股份8.75港元(即指示性發售價範圍的中位數)，我們擬按下列用途使用全球發售所得款項淨額。

- 約50%或611.8百萬港元將用於戰略收購及投資於其他中小型商業運營服務供應商，以擴大我們的商業運營服務業務及擴充我們的商業運營服務組合。我們會優先評估我們相信存在重大增長潛力的經濟發達區域內的潛在收購或投資目標，例如長三角。我們相信在該地區容易找到收購或投資目標，原因是(i)根據弗若斯特沙利文的資料，於2018年12月31日，中國及長三角有約1,900及350家中小型商業運營服務供應商管理零售商業物業；及(ii)中小型商業運營服務供應商通常並無擁有任何廣為人知的品牌、龐大的品牌庫及整合資訊科技平台。我們擬利用我們的品牌知名度、強勁的租戶招攬及資訊科技能力，以將成功經驗複製至有關商業運營服務供應商管理的零售商業物業。我們計劃收購或投資於在(i)管理團隊；(ii)業務狀況；(iii)營運表現；及(iv)增長潛力方面符合我們內部標準的商業運營服務供應商。我們期望目標公司的管理團隊備有適當的執行力，並擁有管理零售商業物業的經驗。我們初步計劃以管理五處或以上零售商業物業的公司為目標。而且，我們會考慮目標公司的運營表現，包括盈利能力及合規記錄。我們打算瞄準我們相信能夠為我們提供龐大增長機遇的管理零售商業物業的公司。我們計劃就初步盡職審查、目標挑選及投資批准設立一套內部批准系統及嚴格程序。於最後實際可行日期，我們並無就全球發售所得款項淨額的用途確定任何收購或投資目標；

- 約25%或305.9百萬港元將用於升級資訊技術系統數字化及智能運營及管理，旨在優化消費者體驗、改善我們向租戶提供的服務質量及提升我們的運營效率，其中：

  (i) 約5%或61.2百萬港元將用於升級我們的「寶龍悠悠」微信小程序，以向消費者提供更加便捷的購物體驗。升級後的「寶龍悠悠」微信小程序預期結合無碼支付、自動累計獎勵積分以及精確營銷及推廣功能，旨在促進消費者使用微信小程序。我們計劃使用(a)約25.0百萬港元以優化此項小程序的用戶界面；(b)約12.5百萬港元以為此項小程序添加更多付款方式，容許用戶使用支付寶及微信支付；(c)約6.2百萬港元以加強付款功能，使用戶能夠透過人臉識別進行付款；(d)約6.2百萬港元以分析透過線上生態系統收集得來的消費者資訊，從

而加強我們的精準營銷能力；及(e)約11.2百萬港元以添加自動累計獎勵積分功能；

(ii) 約5%或61.2百萬港元將用於升級我們的「寶龍商+」微信小程序，以向租戶提供全面服務。升級後的「寶龍商+」微信小程序預期將融合自動結算、提交投訴及維修申請、電子發票及分享獎勵積分功能，旨在幫助我們與租戶建立更緊密的合作關係。我們計劃使用(a)約25.0百萬港元以優化該小程序的用戶界面；(b)約6.2百萬港元以為此項小程序添加更多付款方法，容許租戶使用支付寶及微信支付；(c)6.2百萬港元以啟動電子發票功能；(d)11.2百萬港元以加強數據分析能力；及(e)12.5百萬港元以建立監察租戶銷售及運營數據的系統；

(iii) 約5%或61.2百萬港元將用於投資我們的綜合線上生態系統，以提升我們分析透過我們線上生態系統收集得來的消費者數據及其他運營數據的能力，並利用有關分析協助我們高級管理層就零售商業物業規劃及定位、租戶組合決定及精準營銷作出商業決策。我們計劃使用(a)約31.2百萬港元以投資於定位系統，該系統容許我們就客流量繪製圖表，從而對消費者的購物模式有更佳的理解。我們分析有關購物模式，以進行精準營銷；(b)約25.0百萬港元以投資於雲端技術，從而加強我們的數據管理能力；及(c)5.0百萬港元以於我們的線上生態系統添加微信支付功能；及

(iv) 約10%或122.4百萬港元將用於配置技術及智能裝置(包括人工智能及物聯網)，以增強消費者互動及優化消費者的購物體驗。我們計劃使用(a)約49.9百萬港元以於所有在管零售商業物業推出使用自動車牌識別技術的智能泊車系統。此自動車牌識別技術使我們可於消費者車輛進入我們的零售商業物業時自動偵測及記錄車牌號碼。消費者離開時可透過手機輸入車牌號碼支付停車費，而我們的系統將於其後計算停車總費用。藉實行有關技術，我們旨在節省勞工成本；(b)約66.2百萬港元以配置人臉識別技術及裝置，用作精準營銷策略的後方支援；及(c)約6.2百萬港元以實行積分獎勵計劃，令消費者於我們的在管零售商業物業消費時自動累積積分。

- 約10%或122.4百萬港元將用於若干租戶的股權投資，旨在與其建立緊密戰略合作。我們的潛在租戶投資目標乃聲譽良好的連鎖店，有助我們吸納客流、吸引其他潛在租戶並對在管零售商業物業注入信心。透過向該等租戶作出投資，我們不僅旨在從有關投資實現回報，亦希望提高引入優質租戶至我們在管零售商業物業的能力。我們在挑選及評估目標租戶及供應商時會考慮不同因素，包括：(a)彼等的品牌知名度及增長潛力；(b)是否能夠與我們的業務形成協同效應；及(c)彼等的盈利能力。

- 約5%或61.2百萬港元將用於根據輕資產業務模式翻新由獨立第三方開發或擁有的零售商業物業。我們計劃從業主租賃有強大改造潛力的商場，用作重新定位及改造及隨後的分租。我們旨在透過此投資增加租金收入。詳情請參閱「業務－業務戰略－繼續透過輕資產業務模式複製我們的成功經驗至選定物業」。我們將審慎估算成本及預期回報以確保盈利能力。改造工作主要包括外立面改造、管線改造及美陳裝修。我們根據輕資產業務模型評估零售商業物業的關鍵標準包括：(a)地理位置；(b)總建築面積；(c)建築設計標準；及(d)預計回報。

- 約10%或122.4百萬港元將用於一般業務用途及用作營運資金。我們預計營運資金的需求將因內生增長以及策略性收購及投資計劃而增加。

倘發售價定於較估計發售價範圍的中位數高或低的水平又或超額配股權獲行使，以上所得款項的分配將按比例調整。

倘發售價定於每股發售股份10.00港元(即本招股章程所載之發售價範圍的上限)並假設超額配股權不獲行使，經扣除我們就全球發售應付的包銷費及佣金以及估計開支後，我們將收取的所得款項淨額約為1,404.4百萬港元。

倘發售價定於每股發售股份7.50港元(即本招股章程所載之發售價範圍的下限)並假設超額配股權不獲行使，經扣除我們就全球發售應付的包銷費及佣金以及估計開支後，我們將收取的所得款項淨額約為1,042.6百萬港元。

倘超額配股權獲全面行使，經扣除我們就全球發售應付的包銷費及佣金以及估計開支後，我們將收取介乎約162.8百萬港元(假設發售價為每股股份7.50港元，即建議發售價範圍的下限)至217.1百萬港元(假設發售價為每股股份10.00港元，即建議發售價範圍的上限)的額外所得款項淨額。

倘所得款項淨額未立即用作上述用途，在適用法律法規允許的範圍內，我們擬將所得款項淨額存入短期活期存款及／或貨幣市場工具。倘上述的所得款項建議用途有任何變動或所得款項的任何金額將用於一般企業用途，我們將作出恰當的公告。

基準及假設

我們的未來計劃及業務戰略乃基於下列一般假設：

- 於未來計劃相關期間內，我們將擁有充裕財務資源以滿足計劃資本開支及業務發展的需求；

- 與董事所估計的金額相比，本招股章程所載本集團的各項未來計劃的資金需求並無重大變動；
- 全球發售將根據及如本招股章程「全球發售的架構」一節所述完成；
- 現行會計政策與本集團於2018年12月31日及截至該日止三個年度以及於2019年6月30日及截至該日止六個月的經審核匯總財務報表所述者概無重大變動；
- 我們業務適用的稅基或稅率並無重大變動；
- 我們將持續經營，包括但不限於按我們於往績記錄期內的相同經營方式留聘我們的主要員工及維繫客戶、供應商及分包商；
- 現行法律法規或有關本集團的其他政府政策，或本集團經營所在政治或市場狀況並無重大變動；
- 我們業務(包括未來計劃)將不會因任何不可抗力因素、不可預見因素、異常項目或有關中國通脹、利率及稅率的經濟變動所干擾；
- 並無自然、政治或其他災害將對我們的業務或經營造成重大干擾；及
- 我們並不會因本招股章程「風險因素」所載的風險因素而受到重大影響。

實施計劃

根據我們的業務戰略及未來計劃，我們擬自2020年1月1日至2023年12月31日止期間落實下文所載的實施計劃。實施計劃乃根據目前經濟狀況及「－所得款項用途－基準及假設」所載的假設制定。該等基準及假設本身面臨多項不確定因素及不可預測因素，尤其是本招股章程「風險因素」所載的風險因素。我們概不能向　閣下保證我們的業務戰略將獲達成，且概不能保證我們的實施計劃將根據估計時間表落實，或根本不能落實。

自2020年1月1日至2020年6月30日

未來計劃	實施計劃	全球發售取得的所得款項金額
尋找戰略收購及投資其他商業運營服務供應商	• 完成收購或投資一家商業運營服務供應商超過51%的股份	約50.0百萬港元
升級我們的資訊科技系統	• 完成開發及推出寶龍悠悠	約30.0百萬港元
(i) 升級寶龍悠悠	• 完成開發及推出寶龍商+	
(ii) 升級寶龍商+	• 完成開發自動累計獎勵積分功能	
(iii) 投資我們的綜合線上生態系統	• 完成開發自動車牌識別裝置	
(iv) 配置技術及智能裝置	• 完成開發及升級電子發票功能	
對若干租戶及供應商作出股權投資	• 就投資於租戶及供應商簽署及完成一至兩份投資協議	約10.0百萬港元
翻新獨立第三方開發或擁有的零售商業物業	–	–
總計：		**約90.0百萬港元**

自2020年7月1日至2020年12月31日

未來計劃	實施計劃	全球發售取得的所得款項金額
尋找戰略收購及投資其他商業運營服務供應商	• 就收購或投資於一家商業運營服務供應商超過51%股份簽署及完成買賣協議或投資協議	約50.0百萬港元
升級我們的資訊科技系統	• 升級寶龍悠悠功能	約30.0百萬港元
(i) 升級寶龍悠悠	• 升級寶龍商+功能	
(ii) 升級寶龍商+	• 於在管零售商業物業停車場安裝自動車牌識別裝置	
(iii) 投資我們的綜合線上生態系統	• 於所有在管零售商業物業完成安裝自動累計獎勵積分裝置	
(iv) 配置技術及智能裝置	• 完成開發定位服務	
對若干租戶及供應商作出股權投資	• 就投資於租戶或供應商簽署及完成兩至三份投資協議	約20.0百萬港元
翻新獨立第三方開發或擁有的零售商業物業	• 完成翻新一至兩處零售商業物業	約15.0百萬港元
總計：		**約115.0百萬港元**

自2021年1月1日至2021年6月30日

未來計劃	實施計劃	全球發售取得的所得款項金額
尋找戰略收購及投資其他商業運營服務供應商	• 就收購或投資於一家商業運營服務供應商超過51%股份簽署及完成買賣協議或投資協議	約80.0百萬港元
升級我們的資訊科技系統	• 開發精準客流監測計劃	約40.0百萬港元
(i) 升級寶龍悠悠	• 升級新在管零售商業物業的智能泊車系統	
(ii) 升級寶龍商+	• 升級新在管零售商業物業的累計獎勵積分裝置	
(iii) 投資我們的綜合線上生態系統	• 開發大數據平台	
(iv) 配置技術及智能裝置		
對若干租戶及供應商作出股權投資	• 就投資於租戶或供應商簽署及完成三至五份投資協議	約20.0百萬港元
翻新獨立第三方開發或擁有的零售商業物業	• 完成翻新一至兩處零售商業物業	約15.0百萬港元
總計：		**約155.0百萬港元**

自2021年7月1日至2021年12月31日

未來計劃	實施計劃	全球發售取得的所得款項金額
尋找戰略收購及投資其他商業運營服務供應商	• 就收購或投資於一家商業運營服務供應商超過51%股份簽署及完成買賣協議或投資協議	約80.0百萬港元
升級我們的資訊科技系統 (i) 升級寶龍悠悠 (ii) 升級寶龍商+ (iii) 投資我們的綜合線上生態系統 (iv) 配置技術及智能裝置	• 升級新在管零售商業物業的智能泊車系統 • 升級新在管零售商業物業的累計獎勵積分裝置 • 繼續開發大數據平台 • 配置人臉識別技術及裝置	約40.0百萬港元
對若干租戶及供應商作出股權投資	• 就投資於租戶或供應商簽署及完成兩至三份投資協議	約20.0百萬港元
翻新獨立第三方開發或擁有的零售商業物業	• 完成翻新一至兩處零售商業物業	約15.0百萬港元
總計：		**約155.0百萬港元**

自2022年1月1日至2022年6月30日

未來計劃	實施計劃	全球發售取得的所得款項金額
尋找戰略收購及投資其他商業運營服務供應商	• 就收購或投資於一家商業運營服務供應商超過51%股份簽署及完成買賣協議或投資協議	約80.0百萬港元
升級我們的資訊科技系統 (i) 升級寶龍悠悠 (ii) 升級寶龍商+ (iii) 投資我們的綜合線上生態系統 (iv) 配置技術及智能裝置	• 升級新在管零售商業物業的自動付款裝置 • 升級新在管零售商業物業的累計獎勵積分裝置 • 繼續開發大數據平台 • 提升定位服務能力以接觸消費者並為其提供服務 • 於智能泊車系統推出及增加導航功能	約40.0百萬港元
對若干租戶及供應商作出股權投資	• 就投資於租戶或供應商簽署及完成兩至三份投資協議	約20.0百萬港元
翻新獨立第三方開發或擁有的零售商業物業	• 完成翻新一至兩處零售商業物業	約16.2百萬港元
總計：		**約156.2百萬港元**

自2022年7月1日至2022年12月31日

未來計劃	實施計劃	全球發售取得的所得款項金額
尋找戰略收購及投資其他商業運營服務供應商	• 就收購或投資於一家商業運營服務供應商超過51%股份簽署及完成買賣協議或投資協議	約85.5百萬港元
升級我們的資訊科技系統 (i) 升級寶龍悠悠 (ii) 升級寶龍商+ (iii) 投資我們的綜合線上生態系統 (iv) 配置技術及智能裝置	• 升級新在管零售商業物業的累計獎勵積分裝置 • 推出精準營銷計劃 • 配置智能機械人 • 推出人工智能客戶服務計劃	約40.0百萬港元
對若干租戶及供應商作出股權投資	• 就投資於租戶或供應商簽署及完成兩至三份投資協議	約32.4百萬港元
翻新獨立第三方開發或擁有的零售商業物業	–	–
總計：		**約157.9百萬港元**

自2023年1月1日至2023年6月30日

未來計劃	實施計劃	全球發售取得的所得款項金額
尋找戰略收購及投資其他商業運營服務供應商	• 就收購或投資於兩家商業運營服務供應商超過51%股份簽署及完成買賣協議或投資協議	約95.0百萬港元
升級我們的資訊科技系統	• 升級新在管零售商業物業的累計獎勵積分裝置	約40.0百萬港元
(i) 升級寶龍悠悠	• 推出精準營銷計劃	
(ii) 升級寶龍商+	• 配置人工智能安保機械人	
(iii) 投資我們的綜合線上生態系統	• 優化大數據平台	
(iv) 配置技術及智能裝置	• 整合商場所有智能技術	
對若干租戶及供應商作出股權投資	–	–
翻新獨立第三方開發或擁有的零售商業物業	–	–
總計：		**約135.0百萬港元**

自2023年7月1日至2023年12月31日

未來計劃	實施計劃	全球發售取得的所得款項金額
尋找戰略收購及投資其他商業運營服務供應商	• 就收購或投資於兩家商業運營服務供應商超過51%股份簽署及完成買賣協議或投資協議	約91.3百萬港元
升級我們的資訊科技系統 (i) 升級寶龍悠悠 (ii) 升級寶龍商+ (iii) 投資我們的綜合線上生態系統 (iv) 配置技術及智能裝置	• 升級在管新零售商業物業的累計獎勵積分裝置 • 推出智能安保機械人應用程式 • 優化大數據平台 • 整合商場所有智能技術	約45.9百萬港元
對若干租戶及供應商作出股權投資	–	–
翻新獨立第三方開發或擁有的零售商業物業	–	–
總計：		**約137.2百萬港元**

香港包銷商

農銀國際證券有限公司
興證國際融資有限公司
國泰君安證券(香港)有限公司
克而瑞證券有限公司
中泰國際證券有限公司
招銀國際融資有限公司
利得證券(香港)有限公司

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

香港包銷協議已於2019年12月13日訂立。根據香港包銷協議，本公司按照本招股章程及申請表格的條款及條件並在其規限下，以香港公開發售方式按發售價初步提呈15,000,000股香港發售股份(可予重新分配)以供認購。

在上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的額外股份)上市及買賣以及香港包銷協議所載若干其他條件的規限下，香港包銷商已各自但非共同同意按本招股章程、申請表格及香港包銷協議的條款及條件，認購或促使認購彼等各自適當比例的香港公開發售現正提呈而未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待(其中包括)於上市日期上午8時正(香港時間)前國際包銷協議獲簽署及根據其條款成為無條件且並無根據其條款或其他原因終止，方可作實。

終止理由

香港包銷商根據香港包銷協議認購或促使認購香港發售股份的責任可予終止。倘於上市日期上午8時正前任何時間(「**終止時間**」)發生下列任何事項，獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)有全權於終止時間前隨時向本公司發出書面通知，即時終止香港包銷協議：

(a) 下列事項出現、發生、存在或生效：

(i) 於或影響香港、中國、開曼群島、英屬維京群島、美國、英國、歐盟或本集團任何成員公司相關的任何其他司法權區(各自為「**相關司法權區**」)頒佈任何新法律或法規，或現有法律或法規出現任何變動或涉及潛在變動的發展，或任何法院或其他主管機關對現有法律或法規的詮釋或應用出現任何變動或涉及潛在變動的發展；或

(ii) 於或影響任何相關司法權區的地方、全國、區域或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、貨幣市場、財政或監管或市場狀況或任何貨幣或交易結算系統(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場和銀行同業市場的市況、港元與美元價值掛鈎的制度變動或港元或人民幣兑任何外幣變動)出現任何變動或涉及潛在變動的發展，或可能導致或反映有關變動或發展或潛在變動的任何事件或連串事件；或

(iii) 於任何相關司法權區發生或直接或間接影響任何相關司法權區的任何不可抗力事件或連串事件(包括但不限於政府行動、勞工糾紛、罷工、停工、火災、爆炸、地震、水災、海嘯、民亂、暴亂、公眾騷亂、戰爭、恐怖活動(無論有否任何人士宣稱負責)、天災、交通事故或中斷、電站損毀、疾病或傳染病爆發、經濟制裁、任何地方、國家、區域或國際性敵對行動爆發或升級(無論有否宣戰)或其他緊急狀態或災難或任何形式的危機)；或

(iv) 聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所、深圳證券交易所上市或報價的任何證券全面停止、暫停或限制買賣(包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或售價範圍)；或

(v) 於香港(由財政司司長或香港金融管理局或其他主管政府機關實施)、紐約(由聯邦政府或紐約州政府或其他主管政府機關實施)、倫敦、中國、歐盟(或其成員國)或任何其他相關司法權區的商業銀行活動全面暫停或任何相關司法權區的商業銀行活動或外匯交易或證券交收或結算服務、程序或事宜出現任何中斷；或

(vi) 任何相關司法權區發生任何税務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資法規的變動或潛在變動(包括但不限於港元或人民幣兑任何外幣變動或港元與美元或人民幣與任何外幣價值掛鈎的制度變動)而對股份投資有不利影響；或

(vii) 本公司根據公司條例或上市規則或按聯交所或證監會的規定或要求而刊發或要求刊發有關本招股章程、申請表格、初始發售通函或發售通函或發售及出售股份的其他相關文件的補充或修訂；或

(viii) 足以導致出現本招股章程「風險因素」一節所載任何風險的任何變動或涉及潛在變動的發展；或

(ix) 本集團任何成員公司或任何執行董事面臨或被提起任何重大訴訟或索償；或

(x) 本集團任何成員公司或任何董事於任何重大方面違反公司條例、中國公司法或上市規則；或

(xi) 本公司主席或行政總裁離任；或

(xii) 任何相關司法權區的政府機構或監管部門或組織開始針對本集團任何成員公司或任何董事展開調查或採取其他行動或法律程序，或宣佈有意對彼等展開調查或採取其他行動或法律程序；或

(xiii) 任何執行董事因被控告可公訴罪行或因法律的施行所禁止參與公司管理或因其他原因而失去參與公司管理資格；或

(xiv) 本集團任何成員公司的盈利、經營業績、業務、業務前景、財務或交易狀況、境況(財務或其他)或前景出現任何重大不利變動或潛在重大不利變動；或

(xv) 任何債權人有效要求本集團任何成員公司於原定到期日前償還債項；或

(xvi) 本集團任何成員公司遭受解散或清盤的命令或呈請，或本集團任何成員公司與債權人達成債務重組或安排，或本集團任何成員公司訂立任何安排計劃，或本集團任何成員公司清盤的決議案，或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分重大資產或業務，或本集團任何成員公司發生類似事項；或

(xvii) 本公司因任何理由被政府機構禁止根據全球發售的條款配發、發行或出售股份(包括超額配股權股份)；或

(xviii) 本招股章程(或就擬認購及出售發售股份所使用的任何其他文件)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；或

(xix) 任何相關司法權區以任何方式直接或間接對本集團任何成員公司實施經濟制裁；

而獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)全權酌情認為該等情況(個別或共同)：

(A) 現時或日後或可能會對本集團整體的資產、負債、業務、一般事務、管理、股東權益、利潤、虧損、經營業績、(財務或其他)狀況或境況或前景產生重大不利影響；或

(B) 已經或將會或可能會對全球發售的成功或發售股份的申請或接納或認購或購買水平有重大不利影響；或

(C) 現時或日後或可能會導致按本招股章程、申請表格、正式通告、初始發售通函或發售通函所訂條款及方式進行全球發售或交付發售股份不可行或不明智或不可能；或

(D) 將會或可能會導致香港包銷協議的一部分(包括包銷)無法按其條款履行，或阻礙全球發售或其包銷的申請及／或付款進程。

(b) 倘獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)知悉以下各項，則獨家全球協調人可(為其本身及代表香港包銷商)在向本公司發出口頭或書面通知後即時全權酌情終止香港包銷協議：

(i) 發售文件(定義見香港包銷協議)及／或本公司或代表本公司就香港公開發售刊發或使用的任何通知、公告、廣告、通訊(包括其補充或修訂)所載的任何陳述於任何重大方面屬或成為失實、不完整、不準確或具誤導成分，或香港公開發售文件(定義見香港包銷協議)及／或就此刊發或使用的任何通知、公告、廣告、通訊所述任何預測、估計、觀點、意圖或預期整體並不公平誠實且並非根據合理理由或(如適用)合理假設作出；或

(ii) 發生或發現任何假使於緊接本招股章程日期前發生或發現而未於發售文件披露即屬重大遺漏的事項；或

(iii) (a)本公司或控股股東已嚴重違反香港包銷協議或國際包銷協議中的任何聲明、保證、承諾或條文(獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席牽頭經辦人、聯席賬簿管理人、香港包銷商或國際包銷商的任何違反除外)或(b)本公司及控股股東在香港包銷協議或國際包銷協議(如適用)作出的任何聲明、保證及承諾於任何重大方面為(或於重申時為)失實、不正確、不完整或具有誤導性；或

(iv) 出現任何事件、作為或不作為而導致或可能導致本公司及控股股東承擔本公司根據香港包銷協議作出彌償的任何重大責任；或

(v) 累計投標程序中所下或確認的任何訂單的重大部分，或任何基石投資者作出的投資承諾，已撤回、終止或取消，或任何基石投資者不大可能履行其於各協議項下的義務；或

(vi) 任何本招股章程附錄四「法定及一般資料－D.其他資料－8.專家同意書」所述的專家於本招股章程刊發前撤回各自的同意(獨家保薦人除外)；或

(vii) 本公司及附屬公司整體的資產、業務、一般事務、管理、股東權益、利潤、虧損、物業、經營業績、狀況或境況(財務或其他方面)或前景有任何重大不利變動或潛在不利變動或涉及潛在重大不利變動的發展；或

(viii) 上市委員會對股份上市及買賣的批准或同意批准(「**批准**」)於上市日期或之前遭拒絕或未授出(受限於慣常條件者除外)，或若已授出，該批准其後遭撤回、取消、限制(慣常條件限制者除外)、撤銷或暫緩；或

(ix) 本公司撤回發售文件(及╱或就全球發售所發行或使用的任何其他文件)或全球發售。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，我們已向聯交所承諾，自上市日期起直至上市日期後滿六個月內，我們概不會發行可轉換為我們的股本證券(無論是否屬已上市類別)的股份或證券，亦不會成為我們該項發行的任何協議的目標物(無論有關股份或我們證券的發行是否將於上市日期後六個月內完成)，惟根據資本化發行、全球發售及行使超額配股權，及╱或上市規則第10.08條項下所規定的情況除外。

控股股東的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，各控股股東已向聯交所及本公司承諾，除根據資本化發行、全球發售、借股協議及行使超額配股權外，其不得且須促使股份的相關註冊持有人不得：

(i) 由本招股章程刊發日期開始至上市日期後滿六個月之日為止期間，出售或訂立任何協議以出售本招股章程顯示其為實益擁有人的任何股份或本公司的證券，或以其他方式就任何股份或本公司證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；或

(ii) 自以上(i)項所述期間屆滿之日起六個月期間，出售或訂立任何協議以出售上文(i)段所述的任何股份或本公司證券，或以其他方式就任何股份或本公司證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致緊隨該等出售或行使或執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，其不再為一組控股股東。

上市規則第10.07(2)條附註(2)訂明，該項規則並無阻止控股股東為獲取真誠商業貸款而使用其擁有的股份作為抵押品(包括抵押或質押)抵押予認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)。

此外，根據上市規則第10.07(2)條附註3，各控股股東已向我們及聯交所進一步承諾，其於本招股章程日期起至上市日期滿12個月之日期間，其將：

(a) 根據上市規則第10.07(2)條附註2，於將實益擁有的任何股份或本公司證券質押或抵押予任何認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)時，立即知會本公司該質押／抵押以及所質押或抵押的股份或本公司證券數目；及

(b) 於接獲已質押或抵押的任何股份或本公司其他證券的承質押人或承押人任何表示將處置任何該等股份或其他證券的指示(口頭或書面)時，立即以書面形式知會本公司該等指示。

我們亦將於接獲任何控股股東告知上文(a)及(b)段所述事宜後盡快知會聯交所，並根據上市規則盡快以公告形式作出公開披露。

根據香港包銷協議作出的承諾

本公司的承諾

本公司已向各獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，(其中包括)根據香港包銷協議，除根據資本化發行、全球發售、借股協議及行使超額配股權以及發行該等項下股份或上市規則所准許者外(包括但不限於上市規則第10.08條)，我們將不會且各控股股東將促使本公司不會，在未經獨家保薦人及獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意的情況下(根據上市規則除外)，於香港包銷協議日期開始起至緊隨上市日期後六個月屆滿日期期間(「**首六個月期間**」)內任何時間(惟下列限制並不適用於任何控股股東為獲取真誠商業貸款而質押或抵押股份予認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例))：

(i) 配發、發行、出售、接受認購、提呈配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、指讓、按揭、押記、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以供認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以配發、發行或出售，或以其他方式轉讓或出售或同意轉讓或出售(不論直接或間接，有條件或無條件)或回購本公司股本或任何其他股本證券的法定或實益權益或上述各項的權益(包括但不限於任何可轉換、交換或行使以換取本公司任何股本或其他股本證券的證券或代表收取本公司任何股本或其他股本證券的權利的證券或可購買本公司任何股本或其他股本證券的認股權證或其他權利)，或就此或同意就此設立產權負擔(定義見香港包銷協議)，或就發行存託憑證向存託機構寄存本公司任何股本或其他股本證券；或

(ii) 訂立任何掉期或其他安排，向另一方轉讓股份或本公司任何其他股本證券或上述各項權益(包括但不限於任何可轉換、交換或行使以換取任何股份的股本證券或代表收取任何股份的權利的股本證券或可購買任何股份或本公司的任何其他股本證券的認股權證或其他權利)之(法定或實益)所有權的全部或部分經濟後果；或

(iii) 訂立與上文(i)或(ii)所述的任何交易具有同等經濟效果的任何交易；或

(iv) 要約或同意進行上述任何事項或宣佈有意如此行事，

在以上任何情況下，不論上述任何交易是否通過交付股本或該等其他股本證券，或以現金或其他方式結算(不論該等股本或其他股本證券發行是否將於首六個月期間完成)。本公司亦同意，倘本公司獲准於首六個月期間屆滿之日起計六個月期間(「**第二個六個月期間**」)訂立上文(i)、(ii)或(iii)所述任何交易或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，本公司將會採取一切合理措施，確保該等發行或處置及本公司其他行動將不會使任何股份或本公司其他證券出現混亂或虛假市場。

控股股東的承諾

根據香港包銷協議，各控股股東已向獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商各方承諾，根據香港包銷協議，除根據全球發售、借股協議及行使超額配股權及發行該等項下股份外，在未經獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意的情況下不會：

(i) 於首六個月期間內任何時間，(a)提呈發售、接受認購、質押、抵押(根據上市規則第10.07條附註2為獲取真誠商業貸款而質押或抵押全球發售完成後本公司已發行股本(假設超額配股權未獲行使)予認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)外)、配發、發行、出售、借出、按揭、指讓、訂約配發、發行或出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授予或同意授予任何購股權、權利或認股權證以供購買或認購、借出或以其他方式轉讓或出售(直接或間接，有條件或無條件)或購回其股本或本公司任何其他證券或當中任何權益(包括但不限於可轉換為或可行使或交換任何相關股本或證券或當中權益的任何證券，或代表收取任何相關股本或證券或當中權益的權利的任何證券)；或(b)訂立任何掉期或其他安排，向另一方轉讓股份或本公司任何其他股本證券或上述各項權益(包括但不限於任何可轉換、交換或行使以換取任何股份的證券或代表收取任何股份的權利的證券或可購買任何股份或本公司任何其他股本證券的認股權證或其他權利)的法定或實益所有權的全部或部分經濟後果；或(c)訂立與上文(i)或(ii)所述任何交易具有同等經濟效果的任何交易；或(d)要約或同意進行上述任何事項或宣佈有意如此行事，在各情況下，不論上述任何交易是以交付股本或其他證券(現金或其他)結付；及

(ii) 於第二個六個月期間任何時間，其將不會訂立上文(i)(a)、(b)或(c)所述任何交易或要約或同意或宣佈有意進行任何有關交易，以致緊隨任何出售、轉讓或處置或於根據有關交易行使或執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司「控股股東」(定義見上市規則)；及或於第二個六個月期間屆滿之前，倘其訂立上文(i)(a)、(b)或(c)所述任何交易或要約或同意或宣佈有意進行任何有關交易，

其將採取一切合理措施，確保將不會引致本公司證券的市場出現混亂或造成虛假市場，惟前提是在嚴格遵守適用法律的任何規定(包括但不限於，為免生疑問，聯交所或證監會或任何其他相關政府機構的規定)的情況下，任何控股股東可使用其實益擁有的本公司股本證券抵押予認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)。

彌償保證

本公司及各控股股東已同意就(其中包括)獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商可能遭受的若干損失，包括彼等履行香港包銷協議下的責任及本公司或控股股東違反香港包銷協議所引致的損失，向彼等作出彌償。

國際發售

國際包銷協議

就國際發售而言，本公司預期與(其中包括)執行董事、控股股東、獨家全球協調人及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，待當中所載若干條件達成後，國際包銷商將各自但非共同同意購買或促使買方購買國際發售股份。國際包銷協議預期會訂明，其可因香港包銷協議的相若理由予以終止。潛在投資者務請留意，倘國際包銷協議未能訂立，則全球發售將不會進行。預期本公司將會根據國際包銷協議，作出與根據香港包銷協議所作承諾(如本節「－包銷安排及開支－香港公開發售－本公司的承諾」所述)相若的承諾。

根據國際包銷協議，本公司預期將向國際包銷商授出超額配股權，可由獨家全球協調人(為其本身及代表國際包銷商)於上市日期起直至遞交香港公開發售申請表格截止日期後第30日當日(包括該日)止期間內隨時行使，要求本公司發行及配發最多合共225,000,000股額外股份(即合共不超過全球發售初步可供認購發售股份數目的15%)。該等額外股份將會按發售價發行或出售，用於補足國際發售中的超額分配(如有)。

預期各控股股東將向國際包銷商承諾，其不會於其根據香港包銷協議所作承諾涉及期間(如本節「－包銷安排及開支－香港公開發售－根據香港包銷協議作出的承諾－控股股東的承諾」所述)的相若期間，出售或訂立任何協議出售其所持本公司任何股份，或以其他方式就本公司任何股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔。

包銷佣金及開支

香港包銷商將收取所有香港發售股份總發售價的2.5%作為佣金，並從中撥付任何分包銷佣金。此外，我們全權酌情同意向獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)支付酌情獎金，金額最高為所有香港發售股份總發售價的1.0%。假設超額配股權並無行使，應付國際包銷商及香港包銷商的佣金及酌情獎金、聯交所上市費、聯交所交易費、證監會交易徵費、法律及其他專業費用、印刷及其他全球發售相關開支目前估計合共約89.0百萬港元(根據每股發售價8.75港元(即發售價指定範圍每股股份7.50港元至10.00港元的中位數)計算，並假設超額配股權未獲行使)，將由本公司承擔。對於未獲認購而重新分配至國際發售的香港發售股份，我們將按國際發售的適用費率支付包銷佣金及酌情獎金，而有關佣金將支付予獨家全球協調人及相關國際包銷商(而非香港包銷商)。

獨家保薦人的獨立身份

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載的適用獨立身份準則。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料－D.其他資料－3.獨家保薦人」。

包銷商於本公司的權益

獨家全球協調人及其他包銷商將收取包銷佣金。有關該等包銷佣金及開支的詳情載於「－包銷佣金及開支」。

除根據香港包銷協議外，香港包銷商概無擁有本集團任何成員公司的任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(不論可否依法強制執行)。

於全球發售完成後，香港包銷商及其聯屬公司可能因履行香港包銷協議項下責任而持有若干部分股份。

最低公眾持股量

董事將根據上市規則第8.08條，確保於全球發售完成後，公眾人士將最少持有已發行股份總數的25%。

銀團成員活動

香港公開發售及國際發售的包銷商(統稱為「**銀團成員**」)及彼等的聯屬人士可各自個別進行並不屬於包銷或穩定價格過程一部分的各項活動(詳情載於下文)。

銀團成員及彼等的聯屬人士是與全球多個國家有聯繫的多元化金融機構。該等實體為本身及其他人士從事商業及投資銀行、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動，涵蓋業務廣泛。就本公司股份而言，該等活動可包括擔任本公司股份買家及賣家的代理人，以當事人身份與該等買家及賣家進行交易，自營買賣本公司股份並進行場外或上市衍生工具交易或上市及非上市證券交易(包括發行於證券交易所上市的衍生認股權證等證券)，而該等交易的相關資產為包括本公司股份在內的資產。該等活動可能需要該等實體進行涉及直接或間接買賣本公司股份的對沖活動。所有該等活動可於香港及全球其他地區進行，並可能令銀團成員及彼等的聯屬人士於本公司股份、包含本公司股份的一籃子證券或指數、可能購買本公司股份的基金單位或有關上述任何一項的衍生工具中持有好倉及／或淡倉。

就銀團成員或彼等的聯屬人士於聯交所或任何其他證券交易所發行以本公司股份為彼等的相關證券之任何上市證券而言，交易所的規則可能要求該等證券的發行人(或其聯屬人士或代理人之一)擔任證券的莊家或流通量提供者，而此舉在大多數情況下亦將導致本公司股份的對沖活動。

所有該等活動均可能於本招股章程「全球發售的架構」所述穩定價格期間內及結束之後發生。該等活動可能影響本公司股份的市價或市值、本公司股份的流通量或交易量及本公司股份的價格波幅，且無法估計每日的影響程度。

謹請注意，當從事任何該等活動時，銀團成員將受到若干限制，包括以下各項：

(a) 銀團成員(除穩定價格操作人或任何代其行事的人士外)一概不可於公開市場或其他地方就分銷發售股份進行任何交易(包括發行或訂立有關發售股份的任何購股權或其他衍生工具交易)，以將任何發售股份的市價穩定或維持在於公開市場可能達致的價格以外的水平；及

(b) 銀團成員必須遵守所有適用法律及法規，包括證券及期貨條例中市場不當行為規定(包括禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱證券市場的條文)。

全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。農銀國際融資有限公司為獨家保薦人及獨家全球協調人。農銀國際融資有限公司、興證國際融資有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、克而瑞證券有限公司、中泰國際證券有限公司及招銀國際融資有限公司為聯席賬簿管理人。農銀國際證券有限公司、興證國際融資有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、克而瑞證券有限公司、中泰國際證券有限公司、招銀國際融資有限公司及利得證券(香港)有限公司為聯席牽頭經辦人。

根據全球發售將可供認購的150,000,000股發售股份包括：

(a) 下文「一香港公開發售」所述於香港發行15,000,000股香港公開發售的股份(可予重新分配)；及

(b) 下文「一國際發售」所述根據美國證券法S規例於美國境外發售135,000,000股國際發售股份(可予重新分配及視乎超額配股權而定)。

根據國際發售初步提呈發售的135,000,000股發售股份中，14,369,156股發售股份將可按本節下文「優先發售」一段所述根據優先發售以保證配額形式向合資格寶龍股東提呈發售以供認購。

投資者可：

(a) 根據香港公開發售申請發售股份；或

(b) 表示有意(如符合資格)根據國際發售申請發售股份，

惟不可同時提出該兩項申請(惟合資格於優先發售申請預留股份的合資格寶龍股東可(i)根據香港公開發售申請香港發售股份(倘合資格)，或(ii)表示有意根據國際發售申請國際發售股份(倘合資格))。

合資格寶龍股東可以**藍色**申請表格申請預留股份，此外，亦有權根據香港公開發售申請香港發售股份，惟不得根據國際發售表示有意認購國際發售股份(根據優先發售認購預留股份的申請除外)。

假設超額配股權無獲行使，發售股份相當於緊隨全球發售完成後已發行股份總數25%。倘超額配股權獲悉數行使，則發售股份相當於緊隨全球發售完成後及超額配股權獲行使後已發行股份總數約27.71%。

本招股章程中對申請、申請表格、申請或認購股款或申請手續之提述僅與香港公開發售及優先發售有關。

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15,000,000股發售股份(相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份總數10%)供香港公眾人士認購。根據香港公開發售提呈發售的股份數目(可在國際發售與香港公開發售之間重新分配發售股份)相當於緊隨全球發售完成後已發行股份總數的2.5%，假設超額配股權無獲行使。

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款按個別基準全數包銷，並須待本公司及獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)協定發售價後方可作實。香港公開發售的完成須待「－全球發售的條件」所載條件達成後方可作實。

分配

根據香港公開發售向投資者分配發售股份僅基於所接獲香港公開發售的有效申請數目而定。分配基準或會因申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。有關分配可能(如適用)包括抽籤，即部分申請人獲分配的香港發售股份可能多於其他申請相同數目香港發售股份的申請人，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

僅就分配而言，根據香港公開發售初步可供認購的發售股份總數(經計及下述重新分配香港公開發售及國際發售之間已分配發售股份數目)將分為以下兩組(零碎股份或予調整)：甲組及乙組，而零碎股份分配予甲組。

甲組將包括7,500,000股香港發售股份，乙組將包括7,500,000股香港發售股份，兩組均會按平等基準分配予成功申請人。甲組將分配予總額5百萬港元或以下(不包括1.0%的經紀佣金、0.0027%的證監會交易徵費及0.005%的聯交所交易費)的所有香港發售股份有效申請，乙組將分配予總額5百萬港元以上但不超過乙組總值(不包括1.0%的經紀佣金、0.0027%的證監會交易徵費及0.005%的聯交所交易費)的所有香港發售股份有效申請。

僅就本段而言，香港發售股份的「認購價」指於申請香港發售股份時應付的價格(不計及最終釐定的發售價)。

投資者謹請留意，甲組及乙組申請的分配比例或有不同。倘其中一組(而非兩組)的香港發售股份認購不足，則未獲認購的香港發售股份將轉撥至另一組以滿足該組的需求並作出相應分配。申請人僅可從甲組或乙組而非兩組獲分配香港發售股份，並僅可獲分配甲組或乙組而非兩組的香港發售股份。倘兩組或其中一組出現重複或疑屬重複申請，有關申請將不獲受理。

申請認購超過7,500,000股香港發售股份(即初步提呈香港發售股份數目的50%)亦不受理。

重新分配及回撥

發售股份可按以下基準在香港公開發售與國際發售之間重新分配：

(a) 倘香港發售股份與國際發售股份均認購不足，全球發售將不會進行，除非包銷商將根據本招股章程、申請表格及包銷協議所載的條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購全球發售項下提呈發售但未獲承購的發售股份；

(b) 倘香港發售股份認購不足而國際發售股份獲超額認購，獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)有權按獨家全球協調人認為適當的比例重新分配全部或任何未獲認購的香港發售股份至國際發售；

(c) 國際發售股份獲悉數認購或超額認購，且：

(i) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於香港公開發售項下初步可供認購的發售股份數目的15倍或以上但少於50倍，則30,000,000股股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，致使香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將增至45,000,000股發售股份，相當於全球發售項下初步可供認購發售股份數目30%(於超額配股權獲行使前)；

(ii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於香港公開發售項下步可供認購的發售股份數目的50倍或以上但少於100倍，則45,000,000股股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，致使香港公開發售項下可供認購的發售股份數目將增至60,000,000股發售股份，相當於全球發售項下初步可供認購發售股份數目40%(於超額配股權獲行使前)；及

(iii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於香港公開發售項下初步可供認購的發售股份數目的100倍或以上，則60,000,000股股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，致使香港公開發售項下可供認購的發售股份數目將增至75,000,000股發售股份，相當於全球發售項下初步可供認購發售股份數目50%(於超額配股權獲行使前)，

在各情況下，重新分配予香港公開發售的額外發售股份將分配至甲組及乙組，而分配予國際發售的發售股份數目將按獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)認為合適的方式相應減少。

(d) 根據聯交所的指引函HKEX-GL91-18：

(i) 倘國際發售股份認購不足而倘香港發售股份獲超額認購，不論是於有關情況香港公開發售項下初步可供認購的發售股份數目的多少倍數；或

(ii) 倘國際發售股份獲悉數認購或超額認購而倘香港發售股份獲悉數認購或超額認購，惟根據香港公開發售有效申請的股份數目相當於香港發售股份初步數目的15倍以下，

則根據聯交所發出的指引函HKEX-GL91-18，最多15,000,000股發售股份可自國際發售重新分配，以滿足香港公開發售項下甲組及乙組的有效申請(惟最終發售價釐定為本招股章程訂明的指示性發售價範圍的下限，即每股發售股份7.50港元)，因此香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將增加至30,000,000股，有關限額相當於全球發售項下初步可供認購的發售股份數目的20%(於超額配股權獲行使前)。

本招股章程所提述的申請、申請表格、申請股款或申請程序僅涉及香港公開發售。

根據優先發售從國際發售項下提呈發售的發售股份中向合資格寶龍股東提呈發售的預留股份將不可於香港公開發售與國際發售之間予以重新分配。

申請

香港公開發售的每名申請人亦須在其遞交的申請中承諾及確認，其本身及為其利益提出申請的任何人士並無根據國際發售申請或認購或表示有意申請任何國際發售股份，日後亦將不會根據國際發售申請或認購或表示有意申請任何國際發售股份。倘上述承諾及／或確認遭違反及／或不真實(視乎情況而定)，或申請人已經或將會根據國際發售獲配售或分配國際發售股份，則該申請人的申請將不獲受理。

股份於聯交所上市由獨家保薦人保薦。香港公開發售的申請人須於申請時繳付最高發售價每股發售股份10.00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。倘按下文「一定價及分配」所述方式最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份10.00港元，則適當退款(包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、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。詳情載於本招股章程下文「如何申請香港發售股份及預留股份」。

優先發售

保證配額基準

為使寶龍股東可優先(僅就分配而言)參與全球發售，在聯交所批准股份於聯交所主板上市及買賣，且全球發售成為無條件的情況下，合資格寶龍股東獲邀申請優先發售中合共14,369,156股預留股份，相當於全球發售(並無計及因超額配股權獲行使而可予發行及配發的股份)提呈發售的發售股份約9.58%(即保證配額)。預留股份屬根據國際發售提呈發

售的國際發售股份，毋須按上文「－香港公開發售－重新分配」所述重新分配。倘超額配股權獲行使，則預留股份數目不變。

保證配額基準為按合資格寶龍股東於記錄日期下午4時30分每持有100股寶龍股份的完整倍數可認購一股預留股份。

合資格寶龍股東務請注意，預留股份的保證配額可能並非一手完整的500股股份。此外，如需要，分配予合資格寶龍股東的預留股份將下調至最接近的完整數目，而零碎股份或會以低於當時完整買賣單位市價的價格進行買賣。

合資格寶龍股東享有的預留股份保證配額不得轉讓，未繳股款配額亦不會在聯交所買賣。

於記錄日期持有少於100股寶龍股份並因此不享有預留股份保證配額的合資格寶龍股東，仍可透過僅申請下文進一步詳述的超額預留股份而參與優先發售。

申請預留股份的分配基準

合資格寶龍股東可根據優先發售申請多於、少於或相等於彼等保證配額的預留股份數目。

於符合**藍色**申請表格所載條款及條件的情況下及假設優先發售的條件已達成，有效申請少於或相等於合資格寶龍股東於優先發售項下的保證配額的預留股份數目將獲悉數接納。

倘合資格寶龍股東申請超過其於優先發售項下保證配額的預留股份數目，則其將悉數獲得有關保證配額(受限於上文所述條款及條件)，惟獲發有關申請的超額部分僅於有足夠的可供認購預留股份(如下文所述)方會獲發股份。

倘合資格寶龍股東僅根據優先發售申請超額預留股份，有關申請將僅按下文所述在有足夠可供認購預留股份的情況下方會獲接納。

有意使用**藍色**申請表格申請少於其保證配額或有意使用**藍色**申請表格申請超額預留股份的合資格寶龍股東(香港結算代理人除外)，應申請**藍色**申請表格內數目及應繳款項一覽表所載其中一個數目，並支付相應款項。倘 閣下為合資格寶龍股東，並擬申請 閣下保證配額以外的超額預留股份，則須填妥並簽署**藍色**申請表格申請超額預留股份，並單獨匯款足額支付所申請超額預留股份的應付股款。

倘額外申請的預留股份：

(a) 少於合資格寶龍股東的保證配額未承購的預留股份(「**可供認購預留股份**」)，則可供認購預留股份將先予分配以悉數滿足預留股份的有關超額申請，其後將由獨家全球協調人酌情分配至國際發售；

(b) 相等於可供認購預留股份，則可供認購預留股份將予分配以悉數滿足預留股份的有關超額申請；或

(c) 多於可供認購預留股份，則可供認購預留股份將按公平合理基準進行分配，該分配基準與香港公開發售中超額認購情況下常用的分配基準一致，對於申請更少數目的超額預留股份將採用更高分配比例。倘滿足超額申請後尚餘碎股股份，有關數目的碎股將由獨家全球協調人酌情重新分配至國際發售。

除上述者外，優先發售將不受國際發售與香港公開發售之間的回撥安排規限。

務請由代名人公司持有其寶龍股份的實益寶龍股東注意，本公司會根據寶龍控股的股東名冊將該代名人公司視為單一寶龍股東。因此，由代名人公司持有其寶龍股份的實益寶龍股東務請注意上文(c)段所載的安排不會個別適用於彼等。任何以代名人、受託人或任何其他身份的登記持有人名義登記其寶龍股份的實益寶龍股東應就優先發售預留股份的申請而與該等代名人、受託人或登記持有人作出安排。務請任何該等人士考慮是否有意於記錄日期前安排將相關寶龍股份以實益擁有人名義登記。

合資格寶龍股東申請香港發售股份

合資格寶龍股東除以**藍色**申請表格申請預留股份外，亦有權以**白色**或**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**或透過**白表eIPO**服務作出一次香港發售股份申請。合資格寶龍股東不會就根據香港公開發售以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出電子認購指示或透過**白表eIPO**服務申請香港發售股份而優先獲得任何配額或分配。

通過深港通持有寶龍股份的實益寶龍股東

於最後實際可行日期，寶龍股份為深港通下港股通的合資格股份但不為滬港通下港股通的合資格股份。透過深港通持有寶龍股份的實益寶龍股東應注意，根據《內地與香港股票市場交易互聯互通機制登記、存管、結算業務實施細則》第23條，中國證券登記結算有限責任公司不提供認購新發行股份相關服務。因此，透過深港通持有寶龍股份的實益寶龍股東不能參與優先發售，亦將無法透過深港通買賣機制接納各自優先發售項下預留股份的保證配額。

合資格寶龍股東

於記錄日期名列寶龍控股股東名冊的寶龍股東方有權根據優先發售認購預留股份。

派發本招股章程及藍色申請表格

藍色申請表格已寄發至各合資格寶龍股東。

合資格寶龍股東亦可於正常辦公時間內於「如何申請香港發售股份及預留股份」所載的收款銀行的任何指定分行及各香港包銷商的指定辦事處索取本招股章程的印刷本。

在香港以外任何司法權區派發本招股章程及／或**藍色**申請表格可能受到法律限制。擁有本招股章程及／或**藍色**申請表格的人士(包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人)應自行瞭解並遵守任何有關限制。任何未能遵守有關限制的行為均有可能違反任何相關司法權區的證券法。

在提出要約將屬違法的該等司法權區，收取本招股章程及／或**藍色**申請表格不構成及將不會構成要約，而在此情況下，本招股章程及／或**藍色**申請表格必須視作僅供參考而發送及不應予以複製或轉發。

申請程序

優先發售的申請手續與條款及條件載於「如何申請香港發售股份及預留股份－B.申請預留股份」及**藍色**申請表格。

就香港公開發售及優先發售而將予刊發的文件將不會根據香港以外任何司法權區的適用證券法例或相等法例登記或備案。概無採取任何行動以獲准於香港以外任何司法權區提呈發售香港發售股份及預留股份或派發本招股章程。因此，在任何未獲授權提出有關要約或邀請的司法權區，或向任何人士提出有關要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不可用作，亦不構成一項要約或邀請。

國際發售

提呈發售的發售股份數目

國際發售將包括初步提呈發售的135,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份總數的90%，惟或會按上文所述重新分配。國際發售須待香港公開發售成為無條件後方可作實。優先發售的預留股份乃自國際發售股份當中提呈發售。

分配

國際發售包括有選擇地銷售發售股份予機構及專業投資者以及預期對該等發售股份有大量需求的其他投資者。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司(包括基金經理)以及經常投資股份及其他證券的企業實體。根據國際發售分配發售股份須根據下文「－定價及分配」所載「累計投標」程序及多項因素進行，包括

需求程度及時間、相關投資者於相關行業的投資資產或股權資產總額，以及預期有關投資者於上市後會否增購及／或持有或出售發售股份。該分配旨在分派發售股份，從而建立穩固的專業及機構股東基礎，使本公司及股東整體獲益。

獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)或會要求已根據國際發售獲發售發售股份及根據香港公開發售提出申請的任何投資者向其提供充分資料，以使其識別香港公開發售的相關申請，確保該等申請自香港公開發售的任何發售股份申請中剔除。

重新分配

根據國際發售將予發行或出售的發售股份總數或會因上文「－香港公開發售」所述的重新分配安排、超額配股權獲全部或部分行使及／或任何原本包括於香港公開發售的未獲認購發售股份的任何重新分配而出現變動。

超額配股權

就全球發售而言，本公司預期向國際包銷商授出超額配股權，可由獨家全球協調人代表國際包銷商行使。

根據超額配股權，國際包銷商有權(由獨家全球協調人(代表國際包銷商)行使)可於上市日期至遞交香港公開發售申請截止日期後30日內隨時要求本公司按與國際發售項下每股發售股份相同的價格額外發行及配發最多22,500,000股發售股份(相當於初步提呈發售股份的15%)以補足國際發售的超額分配(如有)。倘超額配股權獲悉數行使，則額外發行的發售股份相當於緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後已發行股份總數的約3.61%。倘超額配股權獲行使，本公司將刊發公告。

穩定價格行動

穩定價格行動是包銷商在若干市場為促進證券分銷而採用的慣常做法。為穩定價格，尤其是在特定時期，包銷商可在二級市場競投或購買證券，減慢並(倘可能)防止證券的市價跌至低於發售價。該等交易可在容許進行相關交易的所有司法權區進行，惟任何情況下均須遵守所有(包括香港的)適用法律及監管規定。在香港，採取穩定價格行動後價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可代表包銷商超額分配或賣空或進行任何其他穩定價格交易，以在上市日期後一段有限時間將股份市價穩定或維持在高於原本在公開市場的應有水平。賣空指穩定價格操作人賣出超過包銷商須在全球發售中購買的股份數量。「有擔保」賣空指出售的股數不超過超額配股權下可以出售的股數。穩定價格操作人可通過行使超額配股權購買額外股份或在公開市場購買股份，將有擔保賣空平倉。在決定股份的來源以將有擔保賣空平倉時，穩定價格操作人將(其中包括)比較股份於公開市場的價格與根據超額配股權可購買額外股份的價格。穩定價格交易包

括為阻止或減慢全球發售過程中股份市價下跌而進行若干競投或購買。股份的市場購買可在任何證券交易所(包括聯交所、任何場外市場或以其他方式)進行，惟須遵守所有適用法律及監管規定。然而，穩定價格操作人或代其行事的任何人士並無責任進行任何穩定價格行動，而穩定價格行動一旦開始，(a)將由穩定價格操作人或代其行事的任何人士全權酌情進行，(b)可隨時終止，及(c)須在遞交香港公開發售申請的截止日期後30日內結束。可予超額分配的股份數目不會超過根據超額配股權可發行的股份數目，即22,500,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購發售股份數目15%(倘行使全部或部分超額配股權)。

在香港，穩定價格行動須根據《證券及期貨(穩定價格)規則》進行。《證券及期貨(穩定價格)規則》准許的穩定價格行動包括：

(a) 超額分配以防止或盡量減少股份市價下跌；

(b) 出售或同意出售股份，以建立淡倉防止或盡量減少股份市價下跌；

(c) 根據超額配股權認購或同意認購股份，將上文(a)或(b)項建立的任何倉盤平倉；

(d) 僅為防止或盡量減少股份市價下跌而購買或同意購買任何股份；

(e) 出售或同意出售股份，將因上述購買而建立的任何倉盤平倉；及

(f) 建議或試圖進行上文(b)、(c)、(d)及(e)項所述的任何事宜。

穩定價格操作人或代其行事的任何人士所進行的穩定價格行動將按照香港現行有關穩定價格行動的法律、規則及法規進行。

有意申請發售股份的投資者請留意：

(a) 為穩定或維持股份市價而進行有關交易後，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可持有股份好倉；

(b) 好倉的數量，以及穩定價格操作人或代其行事的任何人士持有好倉的時間，均由穩定價格操作人酌情決定，目前尚不明確；

(c) 穩定價格操作人將任何好倉平倉並在公開市場出售股份，可能導致股份市價下跌；

(d) 超過穩定價格期限後不得進行穩定價格行動以支持股份價格。穩定價格期限自上市日期開始，並預期於2020年1月18日(星期六)結束(即遞交香港公開發售申請截止日期後第30日)。由於此日期後，不可再進行穩定價格行動，因此穩定價格期限結束後，對股份的需求及其市價可能下跌。穩定價格操作人的行動可穩定、保持或以其他方式影響股份的市價。因此，股份的價格可能高於不進行該等行動時應有的公開市價；

(e) 穩定價格操作人或代其行事的任何人士進行任何穩定價格活動未必導致股份市價在穩定價格期內或之後維持在等於或高於發售價的水平；及

(f) 穩定價格行動期間的穩定價格競投或交易可能以等於或低於發售價的價格進行，即等於或低於申請人或投資者就發售股份支付的價格。

本公司將於穩定價格期屆滿後七日內按照《證券及期貨(穩定價格)規則》刊發公告。

超額分配

於就全球發售進行任何股份超額分配後，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可能透過悉數或部分行使超額配股權、使用穩定價格操作人或代其行事的任何人士於第二市場以不超過發售價的價格所購買的股份或透過下文所詳述的借股安排或兼用上述各種方式，以補足有關超額分配。

借股安排

為方便就全球發售所涉及的超額分配進行結算，穩定價格操作人可選擇根據借股協議(預期由穩定價格操作人與寶龍維京控股訂立)以其自身名義或透過其聯屬人士自控股股東寶龍維京控股借入最多22,500,000股股份，佔發售股份15%(即因超額配股權獲行使而可予發行的最高發售股份數目)。倘訂立借股協議項下的上述借股安排，該安排毋須受上市規則第10.07(1)(a)條限制，惟須遵守上市規則第10.07(3)條規定。

該借股安排已於本招股章程全面說明，且必須僅用以補足超額配股權獲行使前的任何淡倉。與如此借入的發售股份數目相同的股份必須於(以較早者為準)：(a)超額配股權可獲行使的最後一日；(b)超額配股權獲全面行使及受超額配股權規限的相關發售股份已由本公司發行及配發當日；或(c)穩定價格操作人與寶龍維京控股可能以書面協定的較早時間後第三個營業日或之前，歸還予寶龍維京控股或其代名人。穩定價格操作人或其代理人將不會就有關借股安排向寶龍維京控股支付任何款項。

定價及分配

發售價預期由本公司與獨家全球協調人(代表香港包銷商)於定價日確定發售股份的市場需求時，透過協議釐定。定價日預期為2019年12月19日(星期四)(香港時間)或前後，惟於任何情況下不遲於2019年12月22日(星期日)(香港時間)。有意投資者應留意，於定價日釐定的發售價可能會(儘管預期不會)低於本招股章程所載的發售價範圍。

誠如下文進一步闡釋，除另有公佈(不遲於遞交香港公開發售及／或優先發售申請截止日期上午)外，發售價將不會高於10.00港元，且預期不會低於7.50港元。如 閣下申請香

港公開發售及／或優先發售的發售股份， 閣下須支付最高發售價每股發售股份10.00港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。

倘按照下文所述方式最終釐定的發售價低於10.00港元，我們將退還有關差額，包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費。我們將不會就任何退還的款項支付利息。詳情請參閱「如何申請香港發售股份及預留股份」。

國際包銷商將徵求有意投資者對在國際發售中購入發售股份的申購股份意向。有意的專業及機構投資者須表明彼等準備按不同價格或特定價格根據國際發售購入的發售股份數目。該過程稱為「累計投標」，預料會一直進行至遞交香港公開發售申請截止日期當天或前後結束。

獨家全球協調人(代表香港包銷商)可在彼等認為合適的情況下，基於有意的專業、機構及其他投資者於累計投標程序中表達的踴躍程度，並經本公司同意後，在遞交香港公開發售及／或優先發售申請截止日期上午之前，減少發售股份數目及／或調低指示性發售價範圍至低於本招股章程所述者。在該情況下，我們會在作出上述調減決定後，在切實可行情況下儘快及無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午，在聯交所網站**www.hkexnews.hk**及我們網站**www.powerlongcm.com**(網站內容並不構成本招股章程的一部分)刊登有關通告。

在該通告刊發後，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終定論，且倘經我們同意，發售價將會定於該經修訂的發售價範圍內。在遞交香港發售股份及／或預留股份的申請前，申請人謹請留意，調減發售股份數目及／或調低發售價範圍的任何公告，可能於遞交香港公開發售及／或優先發售申請截止當日方會刊發。該通告亦會確認或修訂(如適用)營運資金報表、現載於「概要」的全球發售統計數字以及因該調減而可能改變的任何其他財務資料。倘無刊登任何上述通告，則發售價(倘經本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)協定)在任何情況下均不會定於本招股章程所述發售價範圍之外。

倘 閣下已於香港公開發售及／或優先發售截止申請日期前遞交香港發售股份及／或預留股份的申請， 閣下將不獲允許隨後撤回申請。但倘發售股份數目及／或發售價範圍獲調減或調低，申請人將獲通知彼等須確認其申請。倘申請人已接獲有關通知但未按通知程序確認其申請，則所有未經確認的申請將視作已被撤銷。

發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售可供認購的發售股份的配發基準以及香港公開發售成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼，預期將透過本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份－E.公佈結果」所述的方式經多種渠道公佈。

包銷協議

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款全數包銷，須待本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)協定發售價後方可作實。

我們預期將於定價日訂立有關國際發售的國際包銷協議。香港包銷協議及國際包銷協議項下的包銷安排概述於本招股章程「包銷」一節。

全球發售的條件

所有發售股份申請須待下列條件達成後方可獲接納：

(i) 上市委員會批准已發行股份及本招股章程所述根據全球發售將予提呈發售的股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份)上市及買賣，且該批准並無撤回；

(ii) 於定價日發售價已經由本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)正式協定；

(iii) 於本招股章程所述日期或之前簽署及交付包銷協議；及

(iv) 包銷商根據各包銷協議的責任成為並仍為無條件，且並無根據各自的協議條款終止。

各條件均須於各自的包銷協議指定的日期及時間或之前達成(於該等日期及時間或之前獲有效豁免者除外)，且無論如何不遲於本招股章程日期後第30日當日。

倘本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)因任何理由於2019年12月22日(星期日)或之前仍未能協定發售價，則全球發售不會進行且將告失效。

香港公開發售及國際發售均須待(其中包括)另一項發售成為無條件且並無根據各自的條款終止方可完成。

倘上述條件未於指定時間及日期前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，並須即時知會聯交所。本公司將於香港公開發售及優先發售失效翌日在聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**www.powerlongcm.com**刊登有關失效的公告。在此情況下，所有申請股款將根據本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」所載條款不計利息退還。同時，所有申請股款將存入收款銀行或根據香港法例第155章《銀行業條例》(經修訂)獲發牌的其他香港持牌銀行的獨立銀行賬戶。

發售股份的股票預期於2019年12月27日(星期五)發出，惟在該時間或之前(i)全球發售全面成為無條件及(ii)並無行使本招股章程「包銷－終止理由」所述終止權利的情況下，方會於2019年12月30日(星期一)上午8時正成為有效的所有權憑證。

股份獲准納入中央結算系統

我們已作出一切必要的安排，以讓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，而本公司亦符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始在聯交所買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起，可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進行交收。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。

買賣安排

假設香港公開發售於2019年12月30日(星期一)上午8時正或之前(香港時間)成為無條件，預期股份將於2019年12月30日(星期一)上午9時正開始在聯交所買賣。股份將以每手500股股份進行買賣，股份的股份代號為9909。

A. 香港發售股份申請

1. 如何申請

倘 閣下申請香港發售股份，則 閣下不得申請或表示有意申請國際發售股份(根據優先發售申請預留股份除外)。

閣下可通過以下方式申請香港發售股份：

- 使用**白色**或**黃色**申請表格；
- 透過**白表eIPO**服務於**www.eipo.com.hk**在線申請；或
- 倘 閣下為合資格股東，同時根據優先發售使用**藍色**申請表格申請預留股份；
- 以電子方式促使香港結算代理人代表 閣下提出申請。

除非(i) 閣下為代名人且於申請時提供所需資料；及(ii)倘 閣下為合資格股東， 閣下亦可使用**藍色**申請表格申請預留股份，否則 閣下或 閣下的聯名申請人一概不得提出超過一份申請。

本公司、獨家全球協調人、**白表eIPO**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. 可申請的人士

倘 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，則可以**白色**或**黃色**申請表格申請香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外，及並非美籍人士(定義見S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

倘 閣下亦為合資格股東， 閣下亦可同時或另行使用**藍色**申請表格申請預留股份。

倘 閣下通過**白表eIPO**服務在線申請，除須滿足以上條件外， 閣下亦須(i)擁有有效的香港身份證號碼及(ii)提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

倘 閣下為商號，則申請須以個別成員名義提出。倘 閣下為法人團體，則申請表格須經獲正式授權的人士簽署(該名人士須註明其代表身份)並加蓋 閣下的公司印章。

倘申請由獲有授權書的人士提出，獨家全球協調人可在其認為合適的任何條件下(包括出示授權人士的授權證明)酌情接納有關申請。

聯名申請人的人數不得超過四名，且聯名申請人不可通過**白表eIPO**服務的方式申請香港發售股份。

除非上市規則允許，否則倘 閣下為下列人士，即不得申請任何香港發售股份：

- 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最高行政人員；
- 上述任何人士的緊密聯繫人(定義見上市規則)；
- 本公司的核心關連人士(定義見上市規則)或將於緊隨全球發售完成後成為本公司核心關連人士的人士；或
- 已獲分配或已申請或有意認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售(根據優先發售除外)的人士。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請渠道

倘 閣下擬以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格或透過**www.eipo.com.hk**在線申請。

倘 閣下擬以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於 閣下或指定中央結算系統參與者的股份戶口，則請使用**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。

索取申請表格的地點

閣下可於2019年12月16日(星期一)上午9時正至2019年12月19日(星期四)中午12時正的正常營業時間內在以下地點索取**白色**申請表格及招股章程：

(i) 香港包銷商地址如下：

農銀國際證券有限公司	香港中環干諾道中50號 中國農業銀行大廈10樓
興證國際融資有限公司	香港中環 康樂廣場8號交易廣場三期7樓
國泰君安證券(香港)有限公司	香港皇后大道中181號 新紀元廣場低座28樓
克而瑞證券有限公司	香港灣仔港灣道23號 鷹君中心2007室及2403室
中泰國際證券有限公司	香港中環德輔道中189號 李寶椿大廈19樓
招銀國際融資有限公司	香港中環花園道3號 冠君大廈45樓
利得證券(香港)有限公司	香港上環威靈頓街198號 The Wellington 23樓A室

(ii) 下列收款銀行之任何指定分行：

中國銀行(香港)有限公司

地區	分行名稱	地址
港島	德輔道西分行	香港德輔道西111-119號
	軒尼詩道409號分行	香港灣仔軒尼詩道409-415號
	英皇道分行	香港北角英皇道131-133號
九龍	黃大仙分行	九龍黃大仙黃大仙中心南館地下G13及G13A號舖
	美孚萬事達廣場分行	九龍美孚新邨萬事達廣場地下N47-49號舖
	奧海城分行	九龍海庭道18號奧海城二期一樓133號
新界	大埔廣場分行	新界大埔安泰路1號大埔廣場地下商場4號
	葵昌路分行	新界葵涌葵昌路40號
	元朗恒發樓分行	新界元朗青山公路8-18號

閣下可於2019年12月16日(星期一)上午9時正至2019年12月19日(星期四)中午12時正的正常營業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)或自 閣下的股票經紀索取**黃色**申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

閣下填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同隨附及註明抬頭人為「**中國銀行(香港)代理人有限公司－寶龍商業管理公開發售**」的付款支票或銀行本票，必須在下列時間內投入上文所列收款銀行任何一間分行的特備收集箱內：

- 2019年12月16日(星期一)－上午9時正至下午5時正
- 2019年12月17日(星期二)－上午9時正至下午5時正
- 2019年12月18日(星期三)－上午9時正至下午5時正
- 2019年12月19日(星期四)－上午9時正至中午12時正

申請登記將於申請截止日期2019年12月19日(星期四)上午11時45分至中午12時正或「－D.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間辦理。

4. 申請條款及條件

務請審慎遵循**白色**或**黃色**申請表格的詳細指示，否則 閣下的申請可能不獲受理。

透過遞交**白色**或**黃色**申請表格或透過**白表eIPO**服務提出申請後，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／或獨家全球協調人(或彼等的代理或代名人)作為本公司代理為 閣下簽立任何文件，並代表 閣下處理一切必要事務，以便根據組織章程細則的規定，以 閣下或香港結算代理人的名義登記 閣下獲分配的任何香港發售股份；

(ii) 同意遵守公司(清盤及雜項條文)條例、公司條例及組織章程細則；

(iii) 確認 閣下已細閱本招股章程及申請表格所載的條款、條件及申請程序，並同意受其約束；

(iv) 確認 閣下已接獲及閱讀本招股章程，提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，且將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、獨家全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、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或日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；

(vii) 承諾及確認 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購(亦將不會申請或接納或表示有意認購)國際發售下的任何發售股份，亦概無參與國際發售；

(viii)同意向本公司、我們的香港證券登記處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理披露彼等所需有關 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士的任何資料；

(ix) 倘香港境外任何地區的法律適用於 閣下的申請，則 閣下同意及保證 閣下已遵守所有有關法律，而本公司、獨家全球協調人及包銷商或彼等各自的任何高級職員或顧問將不會因接納 閣下的購買要約或因 閣下於本招股章程及申請表格所載條款及條件項下的權利與義務所產生的任何行動而違反香港以外地區的任何法律；

(x) 同意 閣下的申請一經接納，則 閣下不得因無意作出的失實陳述而撤銷申請；

(xi) 同意 閣下的申請將受香港法例管轄；

(xii) 表示、保證及承諾：(a) 閣下明白香港發售股份並無及將不會根據美國證券法登記；及(b) 閣下及 閣下為其利益提出申請香港發售股份的任何人士身處美國境外(定義見S規例)，或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；

(xiii)保證 閣下所提供資料屬真實準確；

(xiv)同意接納所申請的香港發售股份或根據申請向 閣下所分配任何較少數目的股份；

(xv) 授權本公司將 閣下的名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊，作為 閣下獲分配任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理將任何股票及／或任何電子退款指示及／或任何退款支票以普通郵遞方式按申請所示地址寄予 閣下或(如屬聯名申請)排名首位的申請人，郵誤風險概由 閣下自行承擔，惟 閣下符合本招股章程「親自領取」一節所述條件親自領取股票及／或退款支票則除外；

(xvi)聲明及表示此乃 閣下作出的唯一申請及 閣下擬以本身或 閣下為其利益提出申請的人士為受益人作出的唯一申請(惟根據優先發售合資格寶龍股東的申請除外)；

(xvii)明白本公司及獨家全球協調人將倚賴 閣下的聲明及陳述，以決定是否向 閣下配發任何香港發售股份及 閣下如作出虛假聲明，則可能會被檢控；

(xviii)(倘申請以 閣下本身為受益人)保證 閣下或 閣下任何代理或任何其他人士並無及將不會以 閣下本身利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或**白表eIPO**服務發出**電子認購指示**作出其他申請；及

(xix)(倘 閣下作為代理為其他人士利益提出申請)保證(a) 閣下(作為該名人士的代理或為其利益)或該名人士或任何其他人士(作為該名人士的代理)並無或將不會以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**作出其他申請；及(b) 閣下已獲正式授權簽署申請表格或以該名其他人士代理的身份代為發出**電子認購指示**。

黃色申請表格的其他指示

有關詳情請 閣下參閱**黃色**申請表格。

5. 透過白表eIPO服務申請

一般資料

倘個人符合「一 2.可申請的人士」的條件，則可於指定網站**www.eipo.com.hk**透過**白表eIPO**服務申請以其自身名義獲配發及登記發售股份。

透過**白表eIPO**服務提出申請的指示詳情載於指定網站。倘 閣下並未遵守有關指示，則 閣下的申請可能會遭致拒絕且未必會呈交予本公司。倘 閣下透過指定網站提出申請，即 閣下授權**白表eIPO**服務供應商按本招股章程所載條款及條件(經**白表eIPO**服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

遞交白表eIPO申請的時間

閣下可自2019年12月16日(星期一)上午9時正至2019年12月19日(星期四)上午11時30分(每日24小時，申請截止日期除外)，透過**www.eipo.com.hk**向**白表eIPO**服務遞交 閣下的申請，而完成全數繳付有關申請的申請股款的最後時限將為2019年12月19日(星期四)中午12時正或「一 D.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述較後時間。

重複申請概不受理

倘 閣下透過**白表eIPO**服務提出申請，則 閣下一經就本身或為 閣下利益而透過**白表eIPO**服務所發出任何申請香港發售股份的**電子認購指示**完成相關付款，即被視為已提出實際申請。為免生疑，倘根據**白表eIPO**服務發出超過一項**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，則將不構成實際申請。

倘 閣下被懷疑透過**白表eIPO**服務或以任何其他方式提交超過一項申請(惟根據優先發售作為或代表合資格寶龍股東提出申請)，則 閣下的所有申請均會遭致拒絕受理。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑，本公司及所有其他參與編製本招股章程的各方確認，各個自行或促使他人發出**電子認購指示**的申請人均為根據公司(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)有權獲得賠償的人士。

致力支持可持續發展

白表eIPO最明顯的好處為可以透過自助形式和經電子申請途徑節省用紙。香港中央證券登記有限公司作為指定**白表eIPO**服務供應商，會就每份經網站**www.eipo.com.hk**遞交的「寶龍商業管理控股有限公司」**白表eIPO**申請，捐出港幣兩元以支持可持續發展。

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

一般資料

根據中央結算系統參與者與香港結算訂立的參與者協議及中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則，中央結算系統參與者可發出**電子認購指示**，以申請香港發售股份並安排**繳付**申請時應付的股款及安排退款事宜。

倘 閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，則可致電2979 7888透過「結算通」電話系統或通過中央結算系統互聯網系統(**https://ip.ccass.com**)(根據不時生效的香港結算「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出**電子認購指示**。

倘 閣下前往下列地點並填妥輸入請求表格，則香港結算亦可為 閣下輸入電子認購指示：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
康樂廣場8號
交易廣場一期及二期1樓

閣下亦可在該地點索取招股章程。

倘 閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則可指示 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)通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代 閣下申請香港發售股份。

閣下將被視為已授權香港結算及／或香港結算代理人將 閣下的申請資料轉交予本公司、獨家全球協調人及我們的香港證券登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

倘 閣下已發出**電子認購指示**申請香港發售股份且香港結算代理人已代表 閣下簽署**白色**申請表格：

(i) 香港結算代理人將僅以 閣下的代名人身份行事，故不會對任何違反**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 閣下辦理以下事項：

- 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，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的股份戶口或 閣下的中央結算系統投資者戶口持有人的股份戶口內；
- 同意接納所申請或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
- 承諾及確認 閣下並無申請或認購且將不會申請或認購，或表示有意申請或認購國際發售項下任何發售股份(惟根據優先發售預留股份的申請除外)；

- (倘為 閣下利益發出**電子認購指示**)聲明為 閣下利益僅發出一項**電子認購指示**；

- (倘 閣下為其他人士的代理)聲明 閣下僅發出了一套為該人士利益而發出的**電子認購指示**，且 閣下獲正式授權作為該名其他人士的代理發出該等指示；

- 確認 閣下明白本公司、董事及獨家全球協調人將依賴 閣下的聲明及陳述以決定是否向 閣下配發任何香港發售股份，而倘 閣下作出虛假聲明，則可能會被檢控；

- 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 閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排發送有關股票及／或退款；

- 確認 閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；

- 確認 閣下已接獲及／或閱讀本招股章程的文本，而且於提出申請時僅依賴本招股章程內載列的資料及陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；

- 同意本公司、獨家全球協調人、包銷商、其各自的董事、高級職員、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並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；

- 同意向本公司、其香港證券登記處、收款銀行、獨家全球協調人、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下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；

- 同意由香港結算代理人代表 閣下提交的任何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，而此協定將作為與我們訂立的附屬合同而生效，當 閣下發出指示時，此附屬合同即具有約束力，而根據此附屬合同，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，其將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，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，該申請及 閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；

- 就發出有關申請香港發售股份的**電子認購指示**而言，同意 閣下與香港結算訂立的參與者協議(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)所列明的安排、承諾及保證；

- 與本公司(為其本身及為各股東的利益)協議(倘本公司接納香港結算代理人的全部或部分申請，將被視作(為其本身及代表各股東)與發出電子認購指示的各中央結算系統參與者協議)，將會遵守及符合公司(清盤及雜項條文)條例、公司條例及組織章程細則；及

- 同意 閣下的申請、任何對申請的接納及由此因而產生訂立的合同將均受香港法例規管管轄。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

通過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促使香港結算代理人(以相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促使香港結算代理人代表 閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低購買金額及准許數目

閣下可自行或促使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500股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過500股香港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發售股份將不予考慮，且不獲受理。

輸入電子認購指示的時間(1)

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入電子認購指示：

- 2019年12月16日(星期一)－上午9時正至下午8時30分
- 2019年12月17日(星期二)－上午8時正至下午8時30分
- 2019年12月18日(星期三)－上午8時正至下午8時30分
- 2019年12月19日(星期四)－上午8時正至中午12時正

附註：

(1) 香港結算可於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的情況下，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12月16日(星期一)上午9時正至2019年12月19日(星期四)中午12時正(每日24小時，申請截止當日除外)輸入**電子認購指示**。

閣下輸入**電子認購指示**的截止時間將為申請截止日期(2019年12月19日(星期四))中午12時正，或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘 閣下疑屬被懷疑提出重複申請或為 閣下的利益提出超過一份申請，則香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將按 閣下發出的指示及／或為 閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目自動扣除。就考慮有否提出重複申請而言， 閣下向香港結算發出自行或為 閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**，一概將被視為一項實際申請。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免產生疑問，本公司及所有參與編製本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據公司(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。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港證券登記處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及任何彼等各自的顧問及代理所持有關 閣下的任何個人資料，並以同一方式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重要提示

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣地，透過**白表eIPO**服務申請香港發售股份亦僅為一項由**白表eIPO**服務供應商向公眾投資者提供的服務。有關服務受其能力限制及潛在服務中斷所限，務請 閣下不應待申請截止日期方提出電子申請。本公司、董事、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商概不就有關申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**白表eIPO**服務提出申請的人士將獲配發任何香港發售股份。

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**，務請中央結算系統投資者戶口持有人不應待最後一刻方向系統輸入指示。倘中央結算系統投資者戶口持有人在連接「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以提交**電子認購指示**時遇到困難，彼等應(i)提交**白色**、**黃色**或**藍色**申請表格；或(ii)於2019年12月19日(星期四)中午12時正前前往香港結算的客戶服務中心以填妥**電子認購指示**的輸入請求表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外的人士，一概不得就香港發售股份提出重複申請。倘 閣下為代名人， 閣下必須在申請表格「由代名人遞交」的空格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
- 部分其他身份識別編碼。

倘 閣下沒有填妥上述資料，則該申請將被視為以 閣下的利益提出。

倘 閣下為合資格寶龍股東並以**藍色**申請表格申請優先發售的預留股份， 閣下亦可使用**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統發出電子指示(倘 閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者行事)就香港發售股份提出一份申請或於指定網站**www.eipo.com.hk**透過**白表eIPO**服務遞交申請。然而，透過上述方式申請任何香港發售股份， 閣下不會獲得本招股章程「全球發售的架構－優先發售」所述 閣下根據優先發售所享有的任何優待。

倘為 閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或透過向香港結算發出**電子認購指示**或通過**白表eIPO**服務提交超過一份申請(包括香港結算代理人根據**電子認購指示**行事提出申請的部分)，則 閣下的所有申請將不獲受理。倘申請乃由非上市公司提出，且：

- 該公司的主要業務為買賣證券；及
- 閣下對該公司行使法定控制權，

則該申請將被視為以 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的已發行股本(不包括無權參與超逾特定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本)。

B. 申請預留股份

1. 可提出申請的人士

僅於記錄日期名列寶龍控股股東名冊的寶龍股東方可根據優先發售認購預留股份。

合資格寶龍股東有權按保證配額基準就彼等於記錄日期持有的每100股寶龍股份申請一股預留股份。

合資格寶龍股東於記錄日期持有少於100股寶龍股份不會享有預留股份的保證配額，但將有權透過申請超額預留股份參與優先發售。

如申請人為公司，申請須以個別成員名義而非公司名義提出。如申請人為法人團體，**藍色**申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印章。

如申請由獲得有效授權書的正式授權人士提出，則本公司及獨家全球協調人(作為本公司的代理)可在申請符合彼等認為合適的條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。本公司及獨家全球協調人(作為本公司的代理)可全權酌情全部或部分拒絕或接納任何申請而無須給予理由。

下列人士概不得申請任何預留股份：

- 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最高行政人員；
- 上述任何人士的緊密聯繫人(定義見上市規則)；或
- 本公司的核心關連人士(定義見上市規則)或緊隨全球發售完成後成為本公司的核心關連人士。

2. 申請方法

優先發售的預留股份僅供合資格寶龍股東以**藍色**申請表格(已由本公司寄發至合資格寶龍股東)申請。

合資格寶龍股東可申請多於、少於或相等於其優先發售保證配額數目的預留股份或可僅申請優先發售的超額預留股份。於記錄日期持有少於100股寶龍股份的合資格寶龍股東，因而有關股東並無預留股份保證配額但仍可透過僅申請超額預留股份而參與優先發售。

在**藍色**申請表格所載條款及條件規限下，並假設優先發售的條件獲達成，申請少於或相等於合資格寶龍股東在優先發售保證配額數目的預留股份的有效申請將獲全數接納。

倘合資格寶龍股東申請的預留股份數目多於合資格寶龍股東在優先發售的保證配額，則在上文所述規限下，有關保證配額將獲全數接納，但有關申請的超額部分將僅如下文所述在有足夠可供認購預留股份的情況下方會獲接納。

倘合資格寶龍股東僅根據優先發售申請超額預留股份，有關申請將僅如下文所述在有足夠可供認購預留股份的情況下方會獲接納。

有意使用**藍色**申請表格申請少於其保證配額或有意使用**藍色**申請表格申請超額預留股份的合資格寶龍股東(香港結算代理人除外)，應申請**藍色**申請表格內數目及應繳款項一覽表所載其中一個數目，並支付相應款項。倘 閣下為合資格寶龍股東，並擬申請 閣下保證配額以外的超額預留股份，則須填妥並簽署**藍色**申請表格申請超額預留股份，並單獨匯款足額支付所申請超額預留股份的應付股款。

倘預留股份的超額申請：

(a) 少於可供認購預留股份，可供認購預留股份將首先悉數分配以滿足該等預留股份的超額申請，其後則由獨家全球協調人酌情分配至國際發售；

(b) 與可供認購預留股份相同，則可供認購預留股份將悉數分配以滿足該等預留股份的超額申請；或

(c) 多於可供認購預留股份，則可供認購預留股份將按與香港公開發售超額認購情況下常用的分配基準一致的分配基準分配，當中認購額較小的申請將獲較高的分配比例。倘滿足超額申請後有任何剩餘的預留股份，有關預留股份將由獨家全球協調人酌情重新分配至國際發售。為補足股份的零碎持有量至一手完整持有量而作出的任何超額申請將不會獲得優先處理。

除上文所述者外，優先發售將不受國際發售及香港公開發售間的回撥安排所限。

以**藍色**申請表格申請優先發售的預留股份的合資格寶龍股東，亦可使用**白色**或**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(倘　閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者行事)或透過**白表eIPO**服務申請香港公開發售的香港發售股份。然而，合資格寶龍股東將不會就透過**白色**或**黃色**申請表格，或向香港結算發出電子認購指示，或透過**白表eIPO**服務申請香港公開發售的香港發售股份而獲得任何優先配額或優先分配。

於記錄日期透過股票經紀／託管商於中央結算系統間接持有寶龍股份的人士，如有意參與優先發售，應在不遲於香港結算或香港結算代理人指定的截止限期前指示彼等之股票經紀或託管商代表彼等申請預留股份。為趕及香港結算指定的截止限期，該等人士應向彼等的股票經紀／託管商查詢有關處理彼等指示的時間，並向彼等的股票經紀／託管商發出所需指示。於記錄日期於中央結算系統直接持有寶龍股份的人士(作為中央結算系統投資者戶口持有人)，如有意參與優先發售，應在不遲於香港結算或香港結算代理人指定的截止限期前透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出指示。

3. 派發本招股章程及藍色申請表格

藍色申請表格已寄發至所有合資格寶龍股東(不會參加優先發售的本公司若干核心關連人士除外)於2019年12月16日(星期一)在寶龍控股股東名冊記錄的地址。

按本節「－A.香港發售股份申請－3.申請香港發售股份－索取申請表格的地點」所載，合資格寶龍股東亦可於正常營業時間自收款銀行任何指定分行及各香港包銷商的指定辦事處索取本招股章程印刷本。

合資格寶龍股東如須補發**藍色**申請表格，應聯絡香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓或致電其熱線2862 8555。

在香港以外任何司法權區派發本招股章程及／或**藍色**申請表格可能受到法律限制。擁有本招股章程及／或**藍色**申請表格的人士(包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人)應自行瞭解並遵守任何有關限制。未能遵守有關限制可能構成違反任何有關司法權區的證券法例。

在提出要約將屬違法的該等司法權區，收取本招股章程及／或**藍色**申請表格不構成及將不會構成要約，而在此情況下，本招股章程及／或**藍色**申請表格必須視作僅供參考而發送及不應予以複製或轉發。

4. 使用藍色申請表格提出申請

(a) 在以下情況本公司會拒絕受理**藍色**申請表格：

- **藍色**申請表格並無按照其上列明的指示填妥；
- **藍色**申請表格並無正式簽署(只有親筆簽署會獲得受理)(如屬聯名申請，則並非所有申請人均已簽署亦不獲受理)；

- 如申請人屬法人團體而**藍色**申請表格未有獲授權人員正式簽署(只有親筆簽署會獲得受理)或加蓋公司印章；
- 支票／銀行本票／**藍色**申請表格有誤；
- 有關保證配額的預留股份或超額預留股份的**藍色**申請表格並無附上支票／銀行本票或分別就申請保證配額及超額申請預留股份附上超過一張支票／銀行本票；
- 支票／銀行本票的戶口名字並非預印或經發票銀行認證；
- 銀行本票並非由香港持牌銀行發出或並無獲銀行授權人士於本票背面加簽；
- 支票／銀行本票並非由香港的港元銀行戶口發出；
- 支票／銀行本票的抬頭人並非「**中國銀行(香港)代理人有限公司－寶龍商業管理優先發售**」；
- 支票並非劃線「只准入抬頭人賬戶」；
- 支票是期票；
- 申請人的付款並不正確，或申請人以支票或銀行本票付款而支票或銀行本票首次過戶時不獲兌現；
- 申請人名稱／聯名申請的排名首位申請人名稱並非支票／銀行本票所預印名稱或付款銀行證明／在支票／銀行本票背面簽署的名稱；
- **藍色**申請表格的任何申請內容的更改並無申請人簽署認可；
- 申請以鉛筆填寫；
- 申請人並無填寫全部所選選項的空欄；
- 申請人於**藍色**申請表格中選擇超過一個選項；
- 本公司相信接納申請會違反收取**藍色**申請表格當地或申請人地址所在司法權區的適用證券或其他法律、規則或條例；或
- 本公司及獨家全球協調人、彼等各自的代理或代名人酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納部分申請，毋須就拒絕或接納提出理由。

(b) 倘 閣下使用**藍色**申請表格申請保證配額， 閣下可申請相等於或少於乙欄所列數目的保證配額的預留股份。倘 閣下擬申請少於 閣下保證配額的預留股份， 閣下必須申請**藍色**申請表格一覽表所列數目之一，並相應付款(香港結算代理人除外)。 閣下須就保證配額填妥並簽署**藍色**申請表格，並提交一張支票(或銀行本票)，金額須為乙欄所列明的確切金額或**藍色**申請表格一覽表所載的相應應付金額。

(c) 倘 閣下使用**藍色**申請表格申請超額預留股份， 閣下必須申請**藍色**申請表格一覽表所列數目之一，並相應付款(香港結算代理人除外)。 閣下須就超額預留股份填妥並簽署**藍色**申請表格，並提交一張獨立開出的支票(或銀行本票)支付確切金額。

(d) 倘 閣下擬同時申請保證配額的預留股份及超額預留股份， 閣下必須同時提交保證配額的**藍色**申請表格及超額預留股份的**藍色**申請表格。每份**藍色**申請表格必須附上一張獨立開出的支票(或銀行本票)支付確切金額。

5. 何時可提出申請

(a) 採用藍色申請表格提出申請

填妥的**藍色**申請表格連同隨附及註明以「**中國銀行(香港)代理人有限公司－寶龍商業管理優先發售**」為抬頭人的支票或銀行本票，須於下列時間投入上文所列收款銀行任何一間分行的特備收集箱：

- 2019年12月16日(星期一)－上午9時正至下午5時正
- 2019年12月17日(星期二)－上午9時正至下午5時正
- 2019年12月18日(星期三)－上午9時正至下午5時正
- 2019年12月19日(星期四)－上午9時正至中午12時正

填妥的**藍色**申請表格，連同隨附付款，必須不遲於截止申請日期2019年12月19日(星期四)中午12時正或下文「－D.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間遞交。

(b) 登記申請

登記申請將於截止申請日期2019年12月19日(星期四)上午11時45分至中午12時正或下文「－D.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間開始辦理。

在截止辦理登記申請前，將不會就預留股份的申請辦理手續，且不會配發任何該等預留股份。

6. 許可申請的數目

請參閱上文「－A.香港發售股份申請－8.閣下可提交的申請數目」，以瞭解除根據優先發售申請預留股份之外根據香港公開發售可以提出認購香港發售股份的情況。

7. 其他條款、條件與指示

請參閱**藍色**申請表格有關申請預留股份的其他條款、條件及指示詳情。

C. 香港發售股份及預留股份價格

申請表格內載有列表，當中列出股份的應付確切金額。

閣下申請股份時，須根據申請表格所載的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。

閣下可就最低500股香港發售股份使用**白色**或**黃色**申請表格或通過**白表eIPO**服務提交申請。每份有關超過500股香港發售股份的申請或**電子認購指示**必須為申請表格列表上所載的其中一個數目，或指定網站**www.eipo.com.hk**另行指明的數目。

倘　閣下的申請獲接納，則將須向交易所參與者(定義見上市規則)支付經紀佣金，並向聯交所支付證監會交易徵費及聯交所交易費(倘為證監會交易徵費，則由聯交所代表證監會收取)。

有關發售價的進一步詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構－定價及分配」。

D. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘香港於2019年12月19日(星期四)上午9時正至中午12時正期間任何時間懸掛：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；
- 「黑色」暴雨警告信號；及／或
- 極端情況，

則將不會開始辦理申請登記，而改為在下一個營業日上午9時正至中午12時正期間任何時間在香港並無懸掛上述任何警告信號或極端情況的營業日的上午11時45分至中午12時正期間開始辦理申請登記。

倘於2019年12月19日(星期四)並無開始及截止辦理申請登記或倘香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號及／或極端情況，從而可能對本招股章程「預期時間表」所述的日期造成影響，則本公司將就於有關情況下作出公告。

E. 公佈結果

本公司預期於2019年12月27日(星期五)在本公司網站**www.powerlongcm.com**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**公佈最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售及優先發售的申請水平以及香港發售股份及預留股份的分配基準。

香港公開發售及優先發售的分配結果及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列時間及日期並按下列方式可供查閱：

- 於不遲於2019年12月27日(星期五)上午8時正在本公司網站**www.powerlongcm.com**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**刊載的公告查閱；

- 於2019年12月27日(星期五)上午8時正至2020年1月2日(星期四)午夜12時正期間可全日24小時在指定分配結果網站**www.iporesults.com.hk**(或者：英文網站**https://www.eipo.com.hk/en/Allotment**；中文網站**https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment**)內通過「按身份證號碼搜索」功能查閱；

- 於2019年12月27日(星期五)至2019年12月30日(星期一)上午9時正至下午10時正期間致電2862 8669電話查詢熱線查詢；及

- 於2019年12月27日(星期五)至2019年12月30日(星期一)在所有收款銀行指定分行的營業時間內查閱將可供查閱的特備分配結果小冊子。

倘本公司透過公佈分配基準及／或公開發佈分配結果接納 閣下的購買要約(不論全部或部分)，則將會構成一項具約束力的合同，據此，倘全球發售的條件獲達成且全球發售並無因其他理由而予以終止，則 閣下將須購買香港發售股份。有關進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」。

閣下在申請獲接納後的任何時間內，將不得因無意作出的失實陳述而行使任何補救方法撤銷申請。此舉並不影響 閣下可能擁有的任何其他權利。

F. 閣下將不獲配發香港發售股份及／或預留股份的情況

敬請 閣下注意，在下列情況中， 閣下將不獲配發香港發售股份及／或預留股份：

(i) 倘 閣下的申請被撤回：

透過填妥及遞交申請表格或向香港結算或**白表eIPO**服務供應商發出**電子認購指示**後，即表示 閣下同意不能於開始辦理申請登記時間後第五日或之前(就此而言，不包括任何非營業日)撤回 閣下的申請或香港結算代理人代表 閣下提出的申請。此協議將作為與本公司訂立的附屬合同而生效。

倘根據公司(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規定發出公告，免除或限制該名人士對本招股章程所承擔的責任，則 閣下提出的申請或香港結算代理人代表 閣下所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，已提交申請的申請人將接獲確認申請的通知。倘申請人已接獲通知而惟並未根據所通知的程序確認申請，則所有未確認的申請將被視為已撤回論。

閣下的申請或香港結算代理人代表 閣下提出交的申請一經接納，概不得撤回。就此而言，公告公佈分配結果通知即將構成對未被拒絕的申請的接納，倘有關分配基準受若干條件規限或規定以抽籤方式分配，則申請獲接納與否將分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕受理 閣下的申請：

本公司、獨家全球協調人、**白表eIPO**服務供應商及彼等各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何申請的一部分，而毋須給予任何理由。

(iii) 倘配發香港發售股份及／或預留股份無效：

倘聯交所上市委員會在下列期間未批准股份上市，則配發香港發售股份及／或預留股份將告無效：

- 從截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 倘上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內通知本公司延長有關期間，則最多不超過六個星期。

(iv) 倘出現下列情況：

- 閣下提出重複或疑屬重複的申請(以合資格寶龍股東身份採用**藍色**申請表格申請(如有)的除外)；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或認購或表示有意認購或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)香港發售股份及國際發售股份(根據優先發售申請的預留股份除外)；
- 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**www.eipo.com.hk**所載指示、條款及條件填妥透過**白表eIPO**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兌現；

- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或獨家全球協調人相信接納 閣下的申請將導致其或彼等違反適用的證券或其他法律、規則或法規；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售的50%香港發售股份。

G. 退還申請股款

倘申請遭拒絕受理、不獲接納或僅部分獲接納，或倘最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份10.00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)，或倘香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構－全球發售的條件」一節所述者達成，又或任何申請遭撤回，則申請股款或其中適當部分，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還或不會將有關支票或銀行本票過戶。

閣下的申請股款將於2019年12月27日(星期五)或之前退還。

H. 寄發／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售項下配發予 閣下的全部香港發售股份獲發一張股票(以根據**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除外，於該等情況下，股票將如下文所述存入中央結算系統)。

本公司將不會就股份發出臨時所有權文件，亦不會就申請時所繳付的款項發出收據。倘若 閣下以**白色**、**黃色**或**藍色**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(或如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險概由 閣下自行承擔：

- 配發予 閣下的全部香港發售股份的股票(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(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)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，則為香港發售股份及／或預留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(如屬聯名申請人)排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於 閣下的退款支票(如有)上。銀行兌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，或會導致延遲甚至無法兌現 閣下的退款支票。

根據下文所述寄發／領取股票及退還股款的安排，任何退款支票及股票預期將於2019年12月27日(星期五)或之前寄發。本公司在支票或銀行本票過戶前有權保留任何股票及任何多繳的申請款項。

倘若全球發售已成為無條件且本招股章程「包銷」所述終止權不獲行使，股票方會於2019年12月30日(星期一)上午8時正成為有效。假如投資者於收到股票或股票生效之前買賣股份，則有關風險須自行承擔。

親自領取

(i) 倘 閣下使用白色或藍色申請表格提出申請

倘 閣下(i)使用**白色**申請表格申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，或(ii)使用**藍色**申請表格申請1,000,000股或以上預留股份，且已提供申請表格所規定的全部資料，可於2019年12月27日(星期五)上午9時正至下午1時正，親臨香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，或本公司通知的其他日期領取有關退款支票及／或股票。

倘 閣下屬可親自領取的個人，則不得授權任何其他人士代表 閣下領取。倘 閣下屬可親自領取的公司申請人，則 閣下的授權代表必須攜同加蓋公司印章的公司授權書領取。個人和授權代表於領取時均須出示獲香港證券登記處接納的身份證明文件。

倘 閣下並未於指定領取時間內親自領取退款支票及／或股票，則該等退款支票及／或股票隨後將立即以普通郵遞方式寄往 閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由 閣下自行承擔。

倘 閣下(i)使用**白色**申請表格申請認購少於1,000,000股香港發售股份，或(ii)使用**藍色**申請表格申請少於1,000,000股預留股份，則 閣下的退款支票及／或股票將於2019年12月27日(星期五)或之前以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險由 閣下自行承擔。

(ii) 倘 閣下使用黃色申請表格提出申請

倘 閣下申請1,000,000股或以上的香港發售股份，請遵照上文所述相同指示以收取退款支票。倘 閣下已申請少於1,000,000股香港發售股份，則 閣下的退款支票將於2019年12月27日(星期五)或之前以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由 閣下自行承擔。

倘 閣下使用**黃色**申請表格提出申請，而 閣下的申請獲全部或部分接納，則 閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於2019年12月27日(星期五)或(倘出現變故)由香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以寄存入 閣下在申請表格中所示 閣下或指定中央結算系統參與者的股份戶口。

- 倘 閣下透過指定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

就寄存入 閣下的指定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)股份戶口的香港發售股份而言， 閣下可向該中央結算系統參與者查詢 閣下所獲配發的香港發售股份數目。

- 倘 閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司將按上述「公佈結果」所述方式刊登中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果和香港公開發售的結果。 閣下應根據本公司刊發的公告查閱該等結果，如有任何誤差，請於2019年12月27日(星期五)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期下午5時正之前，向香港結算報告。緊隨香港發售股份寄存入 閣下的股份戶口後， 閣下可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢 閣下的最新戶口結餘。

(iii) 倘 閣下通過白表eIPO服務提出申請

倘 閣下(i)通過**白表eIPO**服務申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且 閣下的申請全部或部分獲接納，則可於2019年12月27日(星期五)或本公司公佈為寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票日期的其他日期上午9時正至下午1時正於香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，領取 閣下的股票。

倘 閣下未在指定領取時間內親身領取股票，該等股票其後將以普通郵遞方式寄往 閣下申請指示內所示的地址，郵誤風險概由 閣下自行承擔。

倘 閣下通過**白表eIPO**服務申請認購少於1,000,000股香港發售股份，則 閣下的股票(如適用)將於2019年12月27日(星期五)或之前以普通郵遞方式寄往 閣下申請指示中所示的地址，郵誤風險概由 閣下自行承擔。

倘 閣下透過單一銀行戶口提出申請並支付申請股款，則任何退還股款將以電子退款指示形式發送至 閣下的該銀行戶口。倘 閣下透過多個銀行戶口提出申請並支付申請股款，則任何退還股款將以普通郵遞方式以退款支票形式寄往 閣下申請指示中所示的地址，郵誤風險概由 閣下自行承擔。

(iv) 倘 閣下通過向香港結算發出電子認購指示提交申請

香港發售股份的分配

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人。取而代之，每一位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或為其利益而作出各有關指示的各名人士將被視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退還申請股款

- 倘 閣下的申請全部或部分獲接納，則 閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於2019年12月27日(星期五)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以寄存於 閣下的指定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。

- 本公司預期將於2019年12月27日(星期五)根據上文「— E.公佈結果」所載方式公佈中央結算系統參與者(倘該中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、 閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別編碼(倘為公司，則為香港商業登記號碼)及香港公開發售的分配基準。 閣下務請查閱本公司刊登的公告，如有任何誤差，須於2019年12月27日(星期五)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期下午5時正前向香港結算報告。

- 倘 閣下已指示 閣下的經紀或託管商代表 閣下發出**電子認購指示**，則 閣下亦可向該經紀或託管商查詢 閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予 閣下的退款金額(如有)。

- 倘 閣下已以中央結算系統投資者戶口持有人名義提出申請， 閣下亦可於2019年12月27日(星期五)，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)查詢 閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予 閣下的退款金額(如有)。緊隨香港發售股份存入 閣下的股份戶口，以及將任何退還股款存入 閣下的銀行戶口後，香港結算亦將向 閣下提供活動結單，列明寄存於 閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入 閣下指定銀行戶口的退款金額(如有)。

- 倘 閣下的申請全部及部分不獲接納，則有關申請股款的退款(如有)及／或發售價與申請時最初支付每股發售股份的最高發售價(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費但不計利息)之間的差額，將於2019年12月27日(星期五)存入 閣下的指定銀行戶口或 閣下的經紀或託管商的指定銀行戶口。

I. 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，且我們符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由股份開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起在中央結算系統內記存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間各項交易的交收須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。

所有在中央結算系統進行的活動均須按照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。

由於交收安排可能影響投資者的權利及權益，故投資者應向其股票經紀或其他專業顧問諮詢該等安排的詳情。

我們已作出一切必要安排，以便股份獲准納入中央結算系統。

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本招股章程。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具的會計師報告」的要求擬備，並以本公司董事及獨家保薦人為收件人。

pwc 羅兵咸永道

致寶龍商業管理控股有限公司列位董事及農銀國際融資有限公司就過往財務資料出具的會計師報告

緒言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就寶龍商業管理控股有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)的過往財務資料作出報告(載於第I-4至I-92頁)，此等過往財務資料包括 貴公司於2019年6月30日的資產負債表、 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的匯總資產負債表以及 貴集團截至該等日期止各期間(「**往績記錄期**」)的匯總全面收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「**過往財務資料**」)。第I-4至I-92頁所載的過往財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於 貴公司於2019年12月16日就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板首次上市而刊發的招股章程(「**招股章程**」)內。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準擬備真實而中肯的過往財務資料，並對其認為為使過往財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

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

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
*總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，*www.pwchk.com

我們的工作涉及執行程序以獲取有關過往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過往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過往財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準擬備真實而中肯的過往財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價過往財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，此等過往財務資料已根據過往財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準，真實而中肯地反映 貴公司於2019年6月30日的財務狀況、 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的匯總財務狀況，以及其於往績記錄期的匯總財務表現及匯總現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱 貴集團於追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2018年6月30日止六個月的匯總全面收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表，以及其他解釋資料(「**追加期間的比較財務資料**」)。 貴公司董事須負責根據過往財務資料附註1.3及2.1所載呈列及編製基準擬備及呈列追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱項目準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準擬備。

就香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告

調整

在擬備過往財務資料時，未對相關財務報表(定義見第I-4頁)作出任何調整。

股息

我們參考過往財務資料附註23，當中載述 貴公司並無就往績記錄期派付任何股息。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自其註冊成立日期以來並無編製任何法定財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
2019年12月16日

I 貴集團的過往財務資料

過往財務資料的編製

下文所載過往財務資料構成本會計師報告之組成部分。

貴集團於往績記錄期的匯總財務報表是過往財務資料的基礎，由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計(「**相關財務報表**」)。

過往財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈示，除另有指明外，所有金額約至最接近千位(「**人民幣千元**」)。

匯總全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		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
收入	6	752,717	972,982	1,200,398	577,005	749,059
服務成本	7	(588,303)	(719,579)	(874,524)	(426,361)	(551,172)
毛利		164,414	253,403	325,874	150,644	197,887
銷售及營銷開支	7	(10,655)	(19,034)	(31,366)	(14,527)	(17,033)
行政開支	7	(53,626)	(93,816)	(80,349)	(33,718)	(46,883)
其他收入及收益	9	8,891	10,659	14,096	5,305	8,533
金融資產減值虧損淨額	3.1.2	(2,876)	(2,813)	(2,788)	(1,904)	(3,627)
經營利潤		106,148	148,399	225,467	105,800	138,877
融資成本－淨額	10	(18,412)	(34,038)	(42,608)	(20,531)	(19,196)
除所得稅前利潤		87,736	114,361	182,859	85,269	119,681
所得稅開支	12	(24,799)	(35,769)	(49,516)	(25,550)	(32,545)
年度／期間利潤		62,937	78,592	133,343	59,719	87,136
其他全面收入						
不會重新分類至損益的項目						
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產公允價值變動(扣除稅項)	22	11,438	–	209	–	–
年度／期間其他全面收入總額(扣除稅項)		11,438	–	209	–	–
年度／期間全面收入總額		74,375	78,592	133,552	59,719	87,136
貴公司股東應佔年度／期間利潤的每股盈利(以每股人民幣元列示)*(附註)*						
－每股基本盈利		不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
－每股攤薄盈利		不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

附註： 鑑於進行重組以及誠如附註1.2及1.3所披露按匯總基準呈列往績記錄期的業績，就本會計師報告而言收錄每股盈利資料被視為無意義，故此並無呈列每股盈利資料。

匯總資產負債表

	附註	於12月31日			於6月30日
		2016年	2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業及設備	13	164,817	183,210	173,493	5,248
投資物業	14	226,516	232,750	155,632	128,367
遞延所得稅資產	27	43,151	57,769	56,494	55,802
受限制現金	19	–	–	–	100,000
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	15	333,250	333,250	333,528	–
		767,734	806,979	719,147	289,417
流動資產					
經營租賃及貿易應收款	17	61,697	92,245	82,475	117,446
預付款及其他應收款	18	919,825	732,617	333,543	960,949
可收回即期所得稅		676	1,707	2,529	6,165
受限制現金	19	62,203	1,567	486,540	747
現金及現金等價物	19	151,604	112,876	553,378	134,277
		1,196,005	941,012	1,458,465	1,219,584
與出售組別相關的資產	20	–	–	–	609,199
		1,196,005	941,012	1,458,465	1,828,783
總資產		1,963,739	1,747,991	2,177,612	2,118,200
權益					
貴公司股東應佔股本及儲備					
匯總股本	21	–	–	–	–
其他儲備	22	32,981	40,780	46,431	23,870
(累計虧損)／保留盈利		(15,202)	55,591	183,492	273,228
總權益		17,779	96,371	229,923	297,098

	附註	於12月31日			於6月30日
		2016年	2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
負債					
非流動負債					
借貸	24	156,000	132,000	108,000	190,850
遞延所得稅負債	27	6,513	6,513	6,582	–
租賃負債	25	281,199	311,529	236,097	160,403
		443,712	450,042	350,679	351,253
流動負債					
貿易及其他應付款	26	549,300	596,259	648,052	724,139
承租人墊款		17,523	17,017	29,505	40,267
即期所得稅負債		28,370	40,324	54,003	53,142
借貸	24	741,000	256,314	526,000	24,100
租賃負債	25	70,239	170,596	205,671	160,183
合同負債	6	95,816	121,068	133,779	173,996
		1,502,248	1,201,578	1,597,010	1,175,827
與出售組別相關的負債	20	–	–	–	294,022
		1,502,248	1,201,578	1,597,010	1,469,849
總負債		1,945,960	1,651,620	1,947,689	1,821,102
權益及負債總額		1,963,739	1,747,991	2,177,612	2,118,200

貴公司的資產負債表

	附註	於2019年6月30日
		人民幣千元
資產		
流動資產		
預付款	*18*	2,676
總資產		2,676
權益		
貴公司股東應佔股本及儲備		
股本	*21*	–
累計虧損		(9,649)
流動負債		
其他應付款	*26*	12,325
總負債		12,325
權益及負債總額		2,676

匯總權益變動表

		貴公司擁有人應佔			
	附註	**匯總股本**	**其他儲備**	**(累計虧損)／保留盈利**	**總權益**
		人民幣千元 (附註21)	*人民幣千元 (附註22)*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2016年1月1日的餘額		–	11,652	(68,248)	(56,596)
全面收入					
年度利潤		–	–	62,937	62,937
其他全面收入					
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產公允價值變動	*15,22*	–	11,438	–	11,438
年度全面收入總額		–	11,438	62,937	74,375
與擁有人交易					
撥作法定儲備	*22*	–	9,891	(9,891)	–
於2016年12月31日的餘額		–	32,981	(15,202)	17,779
於2017年1月1日的餘額		–	32,981	(15,202)	17,779
全面收入					
年度利潤		–	–	78,592	78,592
其他全面收入		–	–	–	–
全面收入總額		–	–	78,592	78,592
與擁有人交易					
撥作法定儲備	*22*	–	7,799	(7,799)	–
於2017年12月31日的餘額		–	40,780	55,591	96,371

		貴公司擁有人應佔			
	附註	匯總股本	其他儲備	(累計虧損)／保留盈利	總權益
		人民幣千元 (附註21)	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日的餘額		–	40,780	55,591	96,371
全面收入					
年度利潤		–	–	133,343	133,343
其他全面收入					
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產公允價值變動	*15,22*	–	209	–	209
全面收入總額		–	209	133,343	133,552
與擁有人交易					
撥作法定儲備	*22*	–	5,442	(5,442)	–
於2018年12月31日的餘額		–	46,431	183,492	229,923
於2019年1月1日的餘額		–	46,431	183,492	229,923
全面收入					
期間利潤		–	–	87,136	87,136
其他全面收入		–	–	–	–
全面收入總額		–	–	87,136	87,136
與擁有人交易					
與出售附屬公司相關的重新分類	*22*	–	(22,561)	22,561	–
向寶龍控股分派的股息	*23*	–	–	(19,961)	(19,961)
與擁有人交易總額		–	(22,561)	2,600	(19,961)
於2019年6月30日的餘額		–	23,870	273,228	297,098

		貴公司擁有人應佔			
	附註	**匯總股本**	**其他儲備**	**(累計虧損)／保留盈利**	**總權益**
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
		(附註21)	*(附註22)*		
未經審核：					
於2018年1月1日的餘額		–	40,780	55,591	96,371
全面收入					
期間利潤		–	–	59,719	59,719
其他全面收入		–	–	–	–
全面收入總額		–	–	59,719	59,719
於2018年6月30日的餘額		–	40,780	115,310	156,090

匯總現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		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
經營活動現金流量						
經營活動所得現金	*28*	292,044	363,208	391,579	141,010	233,713
已付中國企業所得稅		(10,694)	(39,464)	(35,384)	(23,253)	(33,752)
經營活動所得現金淨額		281,350	323,744	356,195	117,757	199,961
投資活動現金流量						
購置物業及設備		(2,877)	(2,769)	(2,591)	(1,202)	(1,853)
出售物業及設備所得款項淨額		950	2,050	–	–	70,263
出售附屬公司所得款項淨額	*30*	–	–	–	–	10,964
給予關聯方現金墊款		(812,686)	(871,487)	(1,480,821)	(866,534)	(730,193)
關聯方還款		1,247,377	1,066,151	1,935,079	991,759	141,455
已收利息		65,062	52,193	2,107	855	15,268
就銀行借貸作抵押的受限制現金		(19,354)	43,636	(484,973)	(400,000)	–
投資活動所得／(所用)現金淨額		478,472	289,774	(31,199)	(275,122)	(494,096)
融資活動現金流量						
借貸所得款項		165,000	280,000	517,000	435,000	380,000
償還借貸		(252,000)	(788,686)	(271,314)	(244,314)	(432,200)
自關聯方所得現金墊款		160,679	84,873	378,806	159,082	72,778
償還提供予關聯方的現金墊款		(735,664)	(152,183)	(360,770)	(134,130)	(33,795)
租賃付款的本金部分		–	–	(93,251)	(46,361)	(84,059)
已付利息		(80,713)	(76,254)	(54,962)	(26,716)	(27,268)
融資活動(所用)／所得現金淨額		(742,698)	(652,250)	115,509	142,561	(124,544)
現金及現金等價物增加／(減少)		17,124	(38,732)	440,505	(14,804)	(418,679)
年初／期初現金及現金等價物		134,484	151,604	112,876	112,876	553,378
現金及現金等價物的匯兑(虧損)／收益		(4)	4	(3)	(1)	(3)
		151,604	112,876	553,378	98,071	134,696
出售組別的現金及現金等價物	*20*	–	–	–	–	(419)
年終／期終現金及現金等價物		151,604	112,876	553,378	98,071	134,277

II 過往財務資料附註

1 一般資料及重組

1.1 一般資料

寶龍商業管理控股有限公司(「**貴公司**」)於2019年3月25日根據開曼群島第22章公司法(1961年版第三條，以經綜合及修訂者為準)在開曼群島成立為獲豁免有限公司。 貴公司的註冊辦事處地址為Maples Corporate Services Limited, PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

貴公司及其附屬公司(「**貴集團**」)主要從事於中華人民共和國(「**中國**」)提供商業運營服務及住宅物業管理服務(「**分拆業務**」)。

貴公司母公司為寶龍地產(維京)控股有限公司(「**寶龍維京控股**」)。 貴公司間接控股公司為寶龍地產控股有限公司(「**寶龍控股**」)，其股份自2009年10月14日於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。許健康先生(「**許先生**」)持有寶龍控股已發行股本的約45.95%權益。

貴公司股份在聯交所主板首次上市(「**上市**」)將構成從寶龍控股的分拆(「**分拆**」)。完成分拆後，寶龍控股及其附屬公司(不包括 貴集團)統稱保留集團。

除另有指明外，過往財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈示。

1.2 重組

於 貴公司註冊成立及下文所述重組(「**重組**」)完成前，於往績記錄期內，分拆業務由寶龍(維京)V有限公司及其中國附屬公司(統稱「**運營公司**」)運營。於重組前，寶龍(維京)V有限公司由寶龍維京控股持有。於整個往績記錄期內，分拆業務由寶龍控股最終控制。

為籌備 貴公司股份於聯交所主板首次上市， 貴集團進行重組，據此，從事分拆業務的寶龍(維京)V有限公司及其附屬公司被轉讓予 貴公司。重組主要涉及以下各項：

(1) 於2019年3月25日， 貴公司於開曼群島註冊成立，並由寶龍維京控股(寶龍控股的全資附屬公司)持有。

(2) 於2019年5月至7月， 貴集團若干不再進行分拆業務的附屬公司已獲出售予寶龍控股(附註20及30)。

(3) 於2019年7月19日，寶龍維京控股向 貴公司轉讓寶龍(維京)V有限公司的全部股份，並向寶龍維京控股配發及發行 貴公司78,800股股份，以償付代價。

上述轉讓完成後，貴公司成為寶龍(維京)V有限公司的控股公司。

重組完成後及於本報告日期，貴公司持有直接或間接權益的附屬公司載於附註11。

1.3 編製基準

緊接重組前及緊隨重組後，分拆業務由寶龍控股間接控制。分拆業務乃透過寶龍(維京)V有限公司及其附屬公司(彼等由寶龍控股最終控制)進行。根據重組，分拆業務轉讓予 貴公司並由其持有。重組僅為分拆業務的重組，並無改變有關業務的管理，且分拆業務的最終擁有人維持不變。因此，因重組而產生的 貴集團被視為寶龍(維京)V有限公司分拆業務的延續。就本報告而言，過往財務資料採用寶龍(維京)V有限公司於所有呈報期間內匯總財務報表的資產及負債的賬面值編製及呈列。

公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益／虧損於綜合入賬時對銷。

2 主要會計政策概要

編製過往財務資料應用的主要會計政策載列如下。該等政策已貫徹應用於所有呈報年度／期間。香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，而香港財務報告準則第16號「租賃」於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效，並獲准提前採用。 貴集團已於整個往績記錄期內貫徹採用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號。

2.1 編製基準

過往財務資料根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)編製。過往財務資料乃按歷史成本法編製，並經重估按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的過往財務資料須運用若干關鍵會計估計。管理層於應用 貴集團會計政策時亦須作出判斷。涉及較高的判斷程度或複雜度，或假設及估計對過往財務資料屬重大的該等範疇於附註4中披露。

2.1.1 尚未採納的新訂準則及詮釋

直至本報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈以下於往績記錄期內尚未生效，且 貴集團並無提早採納的新訂準則及現有準則的修訂本：

		於下列日期或之後開始的年度期間生效
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或注資	待定

貴集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及修訂本的影響。根據 貴集團作出的初步評估，預期該等新訂或經修訂準則及修訂本於生效後不會對 貴集團的財務報表產生重大影響。

2.2 附屬公司

2.2.1綜合賬目

附屬公司是指 貴集團對其具有控制權的實體(包括結構性實體)。當 貴集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則 貴集團控制該實體。附屬公司自其控制權轉移予 貴集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日停止綜合入賬。

(a) 非共同控制下的業務合併

貴集團採用收購法將非共同控制下的業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓的代價，為所轉讓資產、對被收購方的前擁有人產生的負債及 貴集團發行的股權的公允價值。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值。業務合併時所收購的可識別資產及所承擔負債及或然負債均初步以收購日期的公允價值計量。

貴集團以逐項收購為基礎，確認於被收購人的任何非控制性權益。被收購人的非控制性權益為現時所有權權益及賦予持有人在清盤情況下享有該實體資產淨值的應佔百分比，按公允價值或按現時所有權權益在被收購方可識別資產淨值已確認金額的應佔比例計量。非控制性權益的所有其他組成部分按收購日公允價值計量，除非香港財務報告準則規定另外的計量基準。

或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後將重新按公允價值計量，而公允價值變動於損益中確認。

(b) 不導致控制權變動的附屬公司擁有權權益變動

不導致失去控制權的非控制性權益交易入賬列作權益交易—即以彼等為擁有人的身份與附屬公司擁有人進行交易。任何已付代價公允價值與所收購相關應佔附屬公司資產淨值賬面值的差額列作權益。向非控制性權益出售的盈虧亦列作權益。

(c) 出售附屬公司

倘 貴集團不再擁有控制權，其於該實體之任何保留權益重新計量為於失去控制權當日之公允價值，而賬面值變動則於損益內確認。就隨後入賬列作聯營公司、合資企業或金融資產之保留權益而言，公允價值指初步賬面值。此外，先前於其他全面收入內確認與該實體有關任何金額按猶如 貴集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。這意味著先前在其他全面收入內確認之金額重新分類至損益或根據適用香港財務報告準則所訂明／容許下轉撥至另一類權益。

2.2.2獨立財務報表

於附屬公司的投資乃以成本減減值列賬。成本包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績由 貴公司按已收及應收股息入賬。

當收到於附屬公司的投資的股息時，而股息超過附屬公司在宣派股息期間的全面收入總額，或在獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)在匯總財務報表的賬面值時，則必須對有關投資進行減值測試。

2.3 分部報告

經營分部乃按與向首席營運決策者的內部匯報一致的方式匯報。首席營運決策者(「**首席營運決策者**」)負責向經營分部分配資源及評估表現，已被識別為作出策略決定的執行董事。

2.4 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務報表所包括的項目，乃按有關實體經營業務所在的主要經濟環境的貨幣(「**功能貨幣**」)計算。過往財務資料以人民幣呈列， 貴公司的功能及 貴集團的呈列貨幣皆為人民幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日期或項目重新計量的估值日期的當時匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兑收益及虧損以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年／期

終匯率換算產生的匯兑收益及虧損乃於匯總全面收益表「其他收入」中確認。

2.5 物業及設備

物業及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益很有可能流入 貴集團，而該項目的成本能可靠計量時，才計入資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。替換部分的賬面值乃終止確認。所有其他維修及維護在產生的財政期間內自損益表中扣除。

折舊於估計可使用年期或租賃物業裝修及若干租賃廠房及設備的租期(以較短者為準)使用直線法將其成本分攤至其剩餘價值計算如下：

－使用權資產(包括停車場)	3-30年
－汽車	5-8年
－傢俬、裝置及設備	5年

資產剩餘價值及可使用年期將於各報告期末審閱及調整(如適用)。

倘若資產的賬面值高於其估計可收回金額，該資產的賬面值則會即時撇減至其可收回金額。

在建工程指興建物業及設備所產生的直接成本減去任何減值虧損。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。在建工程竣工並準備投入使用時，會重新分類為適當類別的物業及設備。

出售收益及虧損乃按所得款項與賬面值的差額釐定，並於匯總全面收益表的「其他收入」內確認。

2.6 投資物業

投資物業(即租賃項下持有的商業物業)乃持作獲得租金收益且並非由 貴集團佔用。 貴集團按成本計量其投資物業，包括有關交易成本及(如適用)借貸成本。折舊乃使用直線法按其租賃年期(一般介乎3至5年)分攤成本計算得出。

2.7 非金融資產減值

須予攤銷的資產會於事件或情況出現變化顯示賬面值未必能夠收回時，評估有否減值。減值虧損按有關資產的賬面值超逾其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公允價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於進行減值評估時，資產按可獨立識別現金流的最小單位(現金產生單位)分組。出現減值的非金融資產(商譽除外)於各報告日期檢討是否可能進行減值撥回。

2.8 金融資產

2.8.1 分類

貴集團將其金融資產劃分為以下計量類別：

- 其後按公允價值計量(且其變動計入其他全面收入或計入損益)的金融資產；及

- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合同條款。

對於按公允價值計量的資產，其收益及虧損於損益或其他全面收入列賬。對於債務工具投資，其視乎持有投資的業務模式而定。對於權益工具投資，則取決於 貴集團是否不可撤回地選擇於初始確認時入賬為按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的股權投資。

貴集團僅在管理資產的業務模式發生變化時方會對債務投資進行重新分類。

2.8.2 確認及計量

初始確認時， 貴集團的金融資產按公允價值計量，另加(如屬並非按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產)收購該金融資產產生的直接交易成本。按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於損益列作開支。

債務工具

債務工具之後續計量取決於 貴集團管理資產的業務模式及資產的現金流特徵。 貴集團將其債務工具分為三個計量類別：

- 攤銷成本：持作收取合同現金流的資產，倘該等現金流僅指支付本金及利息，則按攤銷成本計量。其後按攤銷成本計量且並非對沖關係之一部分的債務投資的收益或虧損於該資產終止確認或出現減值時於匯總全面收益表中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。

- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收入：為收取合同現金流及出售金融資產而持有的資產，倘其現金流僅為支付本金及利息，則按公允價值計量且其變動計入其他全面收入。賬面值的變動乃計入其他全面收入，惟已於損益當中確認的減值收益或虧損、利息收入以及

匯兑收益及虧損除外。金融資產終止確認時，先前於其他全面收入中確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。匯兑收益及虧損於其他收益／(虧損)列示，而減值開支則於全面收益表內作為單獨項目列示。

- 按公允價值計量且其變動計入損益：不符合按攤銷成本或按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產，均按公允價值計量且其變動計入損益計量。後續按公允價值計量且其變動計入損益且並非對沖關係一部分的債務投資收益或虧損於損益確認，並於產生期間以淨額於「其他收益－淨額」中呈列。

權益工具

貴集團其後按公允價值計量所有股權投資。倘 貴集團管理層選擇於其他全面收入呈列股權投資公允價值的收益及虧損，終止確認投資後，則其後不會將公允價值收益及虧損重新分類至損益。當 貴集團收取股息的權利確定時，該等投資的股息將繼續在損益確認為其他收入。

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在匯總全面收益表確認為其他收益／虧損淨額(如適用)。股權投資的減值虧損(及減值虧損撥回)按公允價值計量且其變動計入其他全面收入，而不與公允價值的其他變動分開呈列。

2.8.3 抵銷金融工具

當有可依法強制執行的權利用作抵銷已確認金額，且有意圖按其淨額作結算或同時變現資產和結算負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並在匯總資產負債表呈報其淨值。可依法強制執行的權利不得依賴未來事件而定，且於正常業務過程中，以及於公司或交易對方違約、無力償債或破產時須可強制執行。

2.9 金融資產減值

貴集團按前瞻基準評估與按攤銷成本入賬的資產有關的預期信貸虧損。所用的減值方法取決於信貸風險有否大幅增加。附註3詳列 貴集團如何決定信貸風險是否大幅增加。

預期信貸虧損為按或然率加權基準對金融資產預期存續期的信貸虧損估計(即所有現金差額的現值)。

就經營租賃及貿易應收款而言， 貴集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其中要求預期存續期虧損須自首次確認資產時確認。撥備矩陣根據過往於具有類似信貸風險特徵的經營租賃及貿易應收款預期年期內觀察所得的違約率而釐定，並根據前瞻性估計進行調整。於各報告日期對過往觀察所得的違約率進行更新，並對前瞻性估計的變動進行分析。

自第三方、關聯方及非控制性權益的其他應收款減值按12個月預期信貸虧損或存

續期預期信貸虧損計量，取決於自初始確認起信貸風險是否顯著增加。倘自初始確認起應收款的信貸風險出現顯著增加，則減值按存續期預期信貸虧損計量。

2.10 經營租賃及貿易及其他應收款

經營租賃應收款乃就經營租賃而應收租戶的款項，而貿易應收款乃於日常業務過程中就提供的服務而應收客戶的款項。倘若預期經營租賃及貿易及其他應收款於一年或少於一年收回，則有關經營租賃及貿易及其他應收款被分類為流動資產，否則被呈列為非流動資產。

經營租賃及貿易應收款初步按無條件的代價金額確認，除非經營租賃及貿易應收款於按公允價值確認時含有重大融資成分。 貴集團持有目的為收取合同現金流的貿易應收款，故其後則利用實際利率法按攤銷成本計量。有關 貴集團就經營租賃及貿易應收款的會計處理的進一步資料，請參閱附註17，而有關 貴集團減值政策的說明，請參閱附註3.1.2。

2.11 現金及現金等價物、受限制現金

就呈列現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及金融機構通知存款。受限制的銀行存款乃計入匯總資產負債表的「受限制現金」。

2.12 股本

普通股被分類為權益。直接歸屬於發行新股或購股權的增量成本在權益中列為所得款項的減少(扣除稅項)。

2.13 貿易及其他應付款

貿易應付款乃於日常業務過程中取得供應商提供的商品或服務的付款責任。倘付款期為12個月或以下，貿易應付款分類為流動負債，否則，將呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款初步以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.14 借貸及借貸成本

借貸初步按公允價值並扣除產生的交易成本確認。借貸其後按攤銷成本計量；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額利用實際利率法於借貸期間內在損益確認。倘部分或全部融資很有可能提取，設立貸款融資時所支付的費用確認為該貸款的交易成本。在此情況下，有關費用可遞延入賬，直至提取融資為止。如沒有證據證明部分或全部融資將會很有可能被提取，則該項費用資本化作為流動資金服務的預付款，並按有關融資期攤銷。

當合同中規定的責任解除、取消或屆滿時借貸從資產負債表中剔除。已償清或轉移給另一方的金融負債的賬面值與已支付代價(包括任何已轉移的非現金資產或承擔的負債)之間的差額，在損益確認為其他收入或融資成本。

倘重新協商金融負債的條款且實體發行權益工具予債權人以償清全部或部分負債(債轉股)，則按金融負債的賬面值與已發行權益工具的公允價值之間的差額計量的收益或虧損於損益確認。

除非 貴集團有無條件權利將償還負債的期限延遲至報告期後最少12個月，否則借貸一概歸類為流動負債。

直接歸屬於收購、興建或生產合格資產的一般及特定借貸成本，在完成及準備該資產以作其預定用途或銷售所必要的期間內予以資本化。合格資產指必須經一段長時間準備以達到其預定用途或銷售的資產。

特定借貸於撥作合格資產的支出前用作短暫投資所賺取的投資收入，會自合格撥作資本的借貸成本中扣除。

其他借貸成本於其產生期間支銷。

貴集團借貸成本於產生期間在匯總全面收益表內確認。

2.15 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於匯總全面收益表內確認，但若其與於其他全面收入中確認或直接於權益中確認的項目有關則除外。在這情況下，稅項亦分別於其他全面收入中確認或直接於權益中確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅開支是按 貴公司的附屬公司運營及產生應課稅收入所在的國家於結算日已制定或實質制定的稅務法規基礎計算。管理層定期評估有關適用稅務法規須予詮釋的情況下報稅表所呈報狀況，並在適當情況下以預期將須繳納予稅務機關的款項為基準作出撥備。

(b) 遞延所得稅

內部基準差異

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其在匯總財務報表中的賬面值產生的暫時差異確認。然而，倘遞延稅項負債從初步確認商譽產生，則不會予以確認；倘遞延所得稅從交易(業務合併除外)初步確認資產或負債產生，而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不予入賬。遞延所得稅按於結算日已制定或實質制定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用的稅率(及法律)釐定。

遞延所得稅資產僅於未來可能產生可用作抵銷暫時差異的應課稅利潤時，方予以確認。

外部基準差異

遞延所得稅負債按於附屬公司的投資產生的應課稅暫時差異作出撥備，惟遞延所得稅負債則除外，倘暫時差異的撥回時間由 貴集團控制，且暫時差異很有可能在可預見未來將不會撥回時，則不作出撥備。

遞延所得稅資產僅於暫時差異很有可能在將來可撥回，且有充足應課稅利潤可用作抵銷暫時差異時，方會就於附屬公司的投資產生的可扣減暫時差異予以確認。

(c) 抵銷

倘擁有可依法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷，而遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機關對應課稅實體徵收的所得稅或不同應課稅實體擬按淨值基準償還結餘，則遞延所得稅資產及負債將予抵銷。

2.16 僱員福利

(a) 退休金責任

貴集團僅運作定額供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規， 貴集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此， 貴集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外， 貴集團無須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與 貴集團資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

貴集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

貴集團的中國僱員有權參與各種政府監督的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。 貴集團每月按該等僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款，惟受到一定上限的規限。 貴集團與上述基金有關的責任限於每年的應付供款。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於發生時列作開支。

(c) 離職福利

貴集團在正常退休日期前解僱僱員或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付離職福利。 貴集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a) 貴集團無法收回提供該等福利之日；及(b)實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃

根據預期接受要約的僱員人數計量。自報告期末起計逾12個月後到期應付的福利將折算至現值。

(d) 僱員可享有的假期

僱員可享有的年假在歸屬於僱員時確認。 貴集團會因僱員截至結算日提供的服務而就估計年假負債作出撥備。

僱員可享有的病假及產假於休假時方予確認。

2.17 以股份為基礎付款

以股份為基礎的薪酬福利通過僱員股份激勵計劃向僱員提供。

股份激勵計劃

以權益結算以股份為基礎付款的交易為以股份為基礎的付款安排，在該付款安排中， 貴集團接收貨物或服務作為其自身權益工具的代價。 貴集團可能接收貨物或服務，但無義務與供應商結算該交易，因為結算將由一名股東或另一集團實體作出，該交易亦屬於以權益結算以股份為基礎付款的交易。

就以權益結算以股份為基礎付款的交易而言，已授出的權益工具的公允價值確認為僱員福利開支，並對權益作出相應增加。

將予支銷的總金額乃參考授出購股權公允價值釐定：

- 包括任何市場表現條件(例如某實體的股價)
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(如盈利能力、銷售增長目標以及於特定期間內仍為實體僱員)的影響；及
- 包括任何非歸屬條件(如對僱員的保留或於指定時間內持有股份的規定)的影響。

非市場表現及服務條件計入預期可歸屬的權益工具數目計算中。費用的總金額在歸屬期間內確認，歸屬期間指符合所有特定歸屬條件的期間。

於各期末，實體根據非市場歸屬及服務條件修訂其對預期可歸屬購股權數目的估計。實體在損益確認對原始估計修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

2.18 撥備

當 貴集團因過往事件負有當前的法律或推定責任，且可能須資源外流以償付責任，並能可靠估計該金額時，便會確認法律申索、服務保證及妥善履行義務所作的撥備。未來經營虧損不作撥備確認。

如有多項類似責任，履行責任時需要資源流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備於報告期末按管理層對償付當前責任所需開支的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的貼現率為稅前比率，其反映了當前市場對貨幣的時間價值及負債的特有風險的評估。隨時間推移而增加的撥備被確認為利息開支。

2.19 收入確認

貴集團主要從事提供商業運營服務及住宅物業管理服務。

(a) 商業運營服務

(i) 貴集團與物業開發商或商場業主訂立商業運營服務合約，據此， 貴集團提供以下服務：

- 在籌備階段提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務；
- 在運營階段提供商業運營服務(包括租戶管理及收租服務)及其他增值服務(主要包括停車場、公共區域及廣告位管理服務)

提供市場研究及定位服務的收入乃於向物業開發商或業主交付相關市場研究及定位報告並獲接納時予以確認。

提供租戶招攬及籌備開幕服務收入於合同期間參照履行相關履約義務的進展情況確認。

就租戶管理及收租服務以及其他增值服務而言， 貴集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將 貴集團有權開具發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

倘 貴集團透過支付年度租金向業主租賃商場的停車場、公共區域及廣告位，並作為委託人經營該等租賃停車場、公共區域及廣告位，則收入於提供相關服務時按總數基準確認。

(ii) 貴集團與租戶訂立商業物業管理服務合約，據此， 貴集團提供商業物業管理服務，包括安保、園藝、清潔、維修及維護服務。

就於商場的運營階段向租戶提供商業物業管理服務而言， 貴集團於客戶

同時收取及耗用 貴集團履行服務所提供的利益時將所收費用或應收款確認為收入，且將所有相關管理成本確認為服務成本。

(b) 住宅物業管理服務

貴集團向住宅物業、服務式公寓及辦公大樓提供住宅物業管理服務，包括向物業開發商、業主及住戶提供預售管理服務及其他增值服務。

就住宅物業管理服務而言， 貴集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將 貴集團有權開具發票且並已完成的履約責任價值直接匹配的金額確認為收入。

就按包幹制管理的物業所得住宅物業管理服務收入而言， 貴集團作為委託人有權按已收或應收的住宅物業管理服務費的價值取得收入。就按酬金制管理的物業所得住宅物業管理服務收入而言， 貴集團作為業主的代理人有權按物業已收或應收的物業管理費金額的預定百分比取得收入。

預售管理服務主要包括於交付前階段向物業開發商提供的清潔、綠化、維修及維護服務。 貴集團與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出月賬單，該月賬單因該月已完成服務的實際水平而異。

就其他增值服務(包括生活服務、社區公共區域管理與經營及廣告)而言，收入於提供相關的其他增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供其他增值服務時立即支付。

倘合同涉及銷售多項服務，交易價將根據其相對獨立售價分配至各履約責任。倘無法直接觀察得出獨立售價，則按預期成本加利潤率或採用經調整市場評估法估計，視乎有否可觀察資料而定。

(c) 與客戶合同有關資產及負債的呈列

當合同的任一訂約方已履約， 貴集團視乎 貴集團履約責任及客戶付款之間的關係將其合同於資產負債表呈列為合同資產或合同負債。

合同資產為 貴集團對其已向客戶轉移的服務收取代價的權利。

倘於 貴集團向客戶轉移服務前，客戶支付代價或 貴集團擁有無條件收取代價的權利，則 貴集團於收取付款或入賬應收款時(以較早者為準)呈列合同為合同負債。合同負債是 貴集團因已向客戶收取代價(或應收客戶的代價金額)而向客戶轉移服務的責任。

應收款於 貴集團擁有無條件收取代價的權利時入賬。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

取得合同所產生的增量成本(如可收回)獲資本化及呈列為資產及隨後於確認相關收入時攤銷。倘攤銷期間少於12個月，貴集團應用可行權宜方法將取得合同的增量成本隨即確認為開支。

2.20 利息收入

利息收入按時間比例使用實際利率法確認。

2.21 租賃

貴集團為承租人

貴集團租賃多處物業(包括商業物業及停車場)。租賃條款乃按個別基準磋商並載有各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何條款，惟租賃資產不得用作借貸的抵押品。

租賃於租賃資產可供 貴集團使用的日期確認為使用權資產(計入「物業及設備」(附註13)及「投資物業」(附註14))及相應負債。各項租賃付款於負債及融資成本間分配。融資成本於租賃期間在損益內扣除，以制定出各期間負債結餘的固定定期折現利率。使用權資產於租約年期按直線法折舊。

租賃產生的資產和負債最初以現值進行計量。租賃負債包括：

(a) 固定付款的淨現值(包括實質固定付款)；

(b) 基於指數或利率的可變動租賃付款；

(c) 根據承租人的擔保餘值預期應支付的款項；

(d) 續租權的行使價格(倘若承租人合理地確定行使該權利)；及

(e) 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使權利終止租賃)。

租賃付款使用租賃所隱含的利率(倘該利率可被釐定)或 貴集團增量借貸利率予以貼現。

使用權資產的成本計量包括以下各項：

(a) 租賃負債初始計量金額；

(b) 於開始日期或之前所作的任何租賃付款減任何已收取租賃激勵；

(c) 任何初始直接成本；及

(d) 復原成本。

與短期租賃(租賃期為12個月或以下)及低價值資產租賃有關的付款於租賃期按直線法於損益中確認為開支。

可變動租賃付款

基於指數或比率釐定的可變動租賃付款初步按開始日期的指數或比率計量。 貴集團並不預計有關指數／比率的日後變動；當租賃付款發生變動時會考慮有關變動。並非基於指數或比率釐定的可變動租賃付款並非租賃負債的一部分，惟發生導致有關付款的事件或情況時，會在匯總全面收益表確認。

續租及終止選擇權

續租及終止選擇權包含於 貴集團的多個物業租賃中。該等條款用於在管理合同方面盡量提升運營的靈活度。大多數續租及終止選擇權履行一定通知期限後方可行使。於釐定租賃期時，管理層會考慮所有引致行使該等選擇權的經濟誘因的所有事實及情況。倘若發生影響評估的重大事件或情況的重大變化，則會對評估進行審查。

貴集團作為出租人

出租人須將各個租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃轉讓其相關資產擁有權的絕大部分風險與回報，則分類為融資租賃。倘租賃並無轉讓其相關資產擁有權的絕大部分風險及回報，則分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入在相關租賃期內按直線法於損益中確認。對金額較大的初始直接成本於產生時予以資本化，在整個租賃期間內按照與確認租金收入相同的基準於損益確認。其他金額較小的初始直接成本於產生時計入當期損益。

租賃安排項下租賃應收款確認為匯總資產負債表內「經營租賃應收款」。

貴集團為分租出租人

分租為承租人(「**分租出租人**」)將相關資產轉租予第三方的交易，而主出租人與承租人之間的租賃(「**主租賃**」)繼續生效。於對分租進行分類時，分租出租人按下列條件將分租分類為融資租賃或經營租賃：

(a) 倘主租賃為短期租賃，而實體(作為承租人)已按直線法於租賃年期內或按另外系統基準入賬與該等租賃相關的租賃付款為開支，則分租將分類為經營租賃。

(b) 否則，經參考主租賃產生的使用權資產，分租將分類為融資租賃或經營租賃。

2.22 股息分派

向 貴公司股東作出的股息分派，乃於獲 貴公司股東或董事(以適用者為準)批准派發股息期間在 貴集團及 貴公司財務報表中確認為負債。

2.23 政府補助

倘有合理保證可收到政府補助且 貴集團亦將會遵行所有附帶條件，政府補助方會按公允價值確認。

與成本有關的政府補助遞延入賬，並按擬補償的成本於相應所需期間在匯總全面收益表中確認。

2.24 財務擔保合同

財務擔保合同於出具擔保時確認為金融負債。該負債初步按公允價值計量並且後續按以下兩者中的較高者計量：

- 按香港財務報告準則第9號金融工具中的預期信貸虧損模式確定的金額；及
- 初步確認的金額減去(如適用)按香港財務報告準則第15號客戶合同收入的原則確認的累計收入。

財務擔保的公允價值釐定為債務工具項下的合同付款與在並無擔保下將須作出的付款之間的現金流量的差額的現值，或就承擔責任而可能須付予第三方的估計金額。

當以無償方式就聯營公司的貸款或其他應付款提供擔保，公允價值入賬列作出資並確認為投資成本的一部分。

2.25 與出售組別相關的資產及負債

資產及負債分類為與出售組別相關的資產及負債，倘其賬面值可透過銷售交易而非透過持續使用收回大部分，且銷售被視為非常可能的情況下，資產及負債於匯總資產負債表中列為流動資產及負債。資產及負債按其賬面值與公允價值減銷售成本的較低者計量，惟遞延所得稅資產、遞延所得稅負債及按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產等資產除外，該等資產按公允價值列賬。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

貴集團的業務受多種財務風險影響：市場風險(包括貨幣風險、公允價值利率風險、現金流利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。 貴集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並尋求盡量降低對 貴集團財務表現的潛在不利影響。

3.1.1 市場風險

(i) 外匯風險

貴集團的業務主要以人民幣進行。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日， 貴集團的主要非人民幣資產及負債為按港元或美元列值的現金及現金等價物及應付關聯方款項。人民幣兌港元或美元的匯率波動可能影響 貴集團的經營業績。 貴集團並無訂立任何遠期外匯合同以對沖外匯風險。

貴集團以外幣計值的貨幣資產及負債於各結算日的賬面值如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
金融資產				
－港元	–	–	7	6
－美元	70	72	69	69
	70	72	76	75
金融負債				
－港元	38	51	58	58
－美元	20,880	19,589	20,658	20,193
	20,918	19,640	20,716	20,251

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，倘人民幣兌美元升值／貶值5%，而所有其他可變因素維持不變，年度／期間的稅後利潤應分別增加／減少人民幣869,000元、人民幣815,000元、人民幣859,000元及人民幣840,000元，乃主要由於因換算以美元計值的現金及應付關聯方的其他應付款而產生的匯兌收益／虧損淨額所致。

(ii) 現金流量及公允價值利率風險

貴集團的利率風險來自長期借貸。以固定利率取得的借貸令 貴集團面臨公允價值利率風險。以浮動利率取得的借貸令 貴集團受現金流利率風險影響，但部分由持有的浮動利率現金所抵銷。按浮動利率計息的借貸令 貴集團面臨現金流利率風險影響。

貴集團利率變動風險主要來自其長期借貸。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日， 貴集團若干按浮動利率計息的長期借貸分別為約人民幣180,000,000元、人民幣156,000,000元、人民幣132,000,000元及人民幣120,000,000元。倘於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日按浮動

利率計息的借貸的利率在所有其他變數不變情況下上升／下降50個基點，相關年度／期間的稅後利潤應分別減少／增加人民幣675,000元、人民幣585,000元、人民幣495,000元及人民幣450,000元。

(iii) 價格風險

貴集團因其持有的按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產而面臨股本證券價格風險。為管理投資產生的價格風險，所有投資於訂立前均須經董事會主席審慎評估及批准。倘於2016年、2017年及2018年12月31日 貴集團投資的股本證券價格升高／降低5%，相關年度／期間的其他全面收入將分別增加／減少約人民幣12,497,000元、人民幣12,497,000元及人民幣12,507,000元，乃由於按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產公允價值變動(附註15)所致。於2019年6月30日，持有該項投資的公司已出售予寶龍控股的附屬公司(附註30)。自該出售後， 貴集團並無面臨任何重大價格風險。

3.1.2 信貸風險

貴集團面臨經營租賃及貿易應收款、其他應收款以及銀行現金存款相關的信貸風險。經營租賃及貿易應收款、其他應收款以及現金及現金等價物的賬面值乃 貴集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

(i) 銀行現金存款

貴集團預期並無與銀行現金存款相關的重大信貸風險，因為該等存款基本上存入國有銀行以及其他大中型上市銀行。管理層預期不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

(ii) 經營租賃及貿易應收款

除經營租賃及應收關聯方的貿易應收款(貴集團評估其相關信貸風險為低)外， 貴集團有大量客戶，並無集中的信貸風險。

貴集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)作出撥備，該規定允許對經營租賃及應收第三方的貿易應收款使用存續期間預計的虧損撥備。為計量預期信貸虧損，經營租賃及應收第三方的貿易應收款已按照共同信貸風險特徵及到期日歸類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

(iii) 保證金及應收關聯方的其他應收款

貴集團預期，與保證金及應收關聯方(包括關聯公司、同系附屬公司及同系附屬公司合資企業)的其他應收款相關的信貸風險很低，此乃由於大部分保證金乃存放於政府機關，作為日常業務過程中的質押，而關聯方於不久將來有足夠能力達致其合同現金流責任。 貴集團經評估認為，按照12個月預期信貸虧損模式，應收關聯公司款項的預期信貸虧損率不屬重大，並將該等款項視為具低信貸風險，故此虧損撥備並不重大。

(iv) 其他應收款(應收關聯方款項除外)

就其他應收款(應收關聯方款項除外)而言，管理層根據過往結算記錄及過往經驗，就其他應收款的收回性定期作出整體及個別評估。董事相信 貴集團其他應收款的未收回結餘並無固有的重大信貸風險。

(v) 向關聯方提供財務擔保

貴集團已向關聯方提供銀行借貸的擔保，以擔保其還款責任。有關擔保的詳盡披露載於附註29。倘相關關聯方於擔保期內拖欠支付銀行借貸，持有擔保的銀行可要求 貴集團償還貸款的未償還本金及其任何應計利息。然而， 貴集團認為，由於所有銀行借貸亦以質押關聯方自身擁有的物業為擔保，故 貴集團的信貸風險為低。

貴集團在各報告期間持續考慮違約的可能性。在評估信貸風險是否顯著增加時 貴集團將報告日資產發生違約的風險與初步確認日期發生違約的風險進行比較，同時也考慮可獲得的合理及支持性前瞻資料。特別是結合了以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟環境中實際或者預期發生重大不利變化預期導致借款人償還債務的能力產生重大變化
- 借款人的經營業績實際或者預期發生重大變化
- 借款人預期表現及行為發生重大變化，包括借款人付款情況的變化和借款人經營業績的變化。

貴集團通過及時計提適當預期信貸虧損來說明其對信貸風險的評估。計算預期信貸虧損率時， 貴集團考慮各類應收款的歷史虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。由於經營租賃及貿易應收款及其他應收款的實際虧損率以及前瞻性宏觀經濟數據調整於往績記錄期內並無重大變動， 貴公司董事認為往績記錄期內撥備矩陣預期虧損率變動並不重大。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，經營租賃、貿易應收款及應收第三方的其他應收款的虧損撥備釐定如下。下文的預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

	1年以內	1至2年	2至3年	超過3年	總計
經營租賃及貿易應收款（不包括應收關聯方的貿易應收款）					
於2016年12月31日					
預期虧損率	5%	25%	60%	100%	–
賬面總額(人民幣千元)	20,060	5,971	3,409	6,154	35,594
虧損撥備(人民幣千元)	(1,003)	(1,493)	(2,045)	(6,154)	(10,695)
於2017年12月31日					
預期虧損率	5%	25%	60%	100%	–
賬面總額(人民幣千元)	47,930	7,328	5,147	5,309	65,714
虧損撥備(人民幣千元)	(2,367)	(1,809)	(3,088)	(5,309)	(12,573)
於2018年12月31日					
預期虧損率	5%	25%	60%	100%	–
賬面總額(人民幣千元)	53,632	15,317	5,693	3,551	78,193
虧損撥備(人民幣千元)	(2,652)	(3,802)	(3,416)	(3,551)	(13,421)
於2019年6月30日					
預期虧損率	5%	25%	60%	100%	–
賬面總額(人民幣千元)	64,826	23,560	6,773	3,634	98,793
虧損撥備(人民幣千元)	(3,240)	(5,890)	(4,064)	(3,634)	(16,828)

	1年以內	1至2年	2至3年	超過3年	總計
其他應收款*					
於2016年12月31日					
預期虧損率	5%	25%	60%	100%	–
賬面總額(人民幣千元)	11,331	483	1,017	57	12,888
虧損撥備(人民幣千元)	(541)	(121)	(610)	(57)	(1,329)
於2017年12月31日					
預期虧損率	5%	25%	60%	100%	–
賬面總額(人民幣千元)	27,080	144	962	349	28,535
虧損撥備(人民幣千元)	(1,305)	(36)	(574)	(349)	(2,264)
於2018年12月31日					
預期虧損率	5%	25%	60%	100%	–
賬面總額(人民幣千元)	31,078	5,860	1,207	482	38,627
虧損撥備(人民幣千元)	(1,538)	(1,460)	(724)	(482)	(4,204)
於2019年6月30日					
預期虧損率	5%	25%	60%	100%	–
賬面總額(人民幣千元)	32,306	3,965	1,728	740	38,739
虧損撥備(人民幣千元)	(1,563)	(991)	(1,037)	(740)	(4,331)

* *不包括應收關聯方的其他應收款及應收銀行存款利息。*

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，經營租賃及貿易應收款以及其他應收款(不包括應收關聯方的其他應收款及應收銀行存款利息)的虧損撥備與該撥備的期初虧損撥備對賬如下：

	經營租賃及貿易應收款(不包括應收關聯方的貿易應收款)	其他應收款*	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2016年1月1日	8,743	405	9,148
於損益中確認的虧損撥備	1,952	924	2,876
於2016年12月31日	10,695	1,329	12,024
於2017年1月1日	10,695	1,329	12,024
於損益中確認的虧損撥備	1,878	935	2,813
於2017年12月31日	12,573	2,264	14,837
於2018月1月1日	12,573	2,264	14,837
於損益中確認的虧損撥備	848	1,940	2,788
於2018月12月31日	13,421	4,204	17,625
於2019年1月1日	13,421	4,204	17,625
於損益中確認的虧損撥備	3,407	220	3,627
重新分類的虧損撥備及扣除與出售組別相關的資產*(附註20)*	–	(93)	(93)
於2019年6月30日	16,828	4,331	21,159

* *不包括應收關聯方的其他應收款及應收銀行存款利息。*

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，經營租賃及貿易應收款以及其他應收款(不包括應收關聯方款項及應收銀行存款利息)賬面總額分別為人民幣48,482,000元、人民幣94,249,000元、人民幣116,820,000元及人民幣137,532,000元，故最高虧損風險分別為人民幣36,458,000元、人民幣79,412,000元、人民幣99,195,000元及人民幣116,373,000元。

3.1.3 流動資金風險

為管理流動資金風險，貴集團監管及維持現金及現金等價物在管理層認為屬充足的水平，以為貴集團的營運提供資金，以及降低現金流量變動的影響。

下表載列貴集團的金融負債，按照相關的到期組別根據各報告期末至合同到期日的剩餘期間進行分析。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。

	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上	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*
於2016年12月31日					
借貸	789,269	32,114	88,229	67,974	977,586
租賃負債	74,696	101,652	206,815	22,619	405,782
貿易及其他應付款*	492,702	–	–	–	492,702
就關聯方的借貸擔保*(附註29(d))*	1,761,249	–	–	–	1,761,249
	3,117,916	133,766	295,044	90,593	3,637,319
於2017月12月31日					
借貸	266,795	30,762	84,172	38,727	420,456
租賃負債	178,148	112,233	231,538	14,809	536,728
貿易及其他應付款*	517,752	–	–	–	517,752
就關聯方的借貸擔保*(附註29(d))*	1,678,487	–	–	–	1,678,487
	2,641,182	142,995	315,710	53,536	3,153,423
於2018年12月31日					
借貸	541,633	29,410	47,157	48,894	667,094
租賃負債	211,069	162,878	95,562	7,000	476,509
貿易及其他應付款*	557,609	–	–	–	557,609
就關聯方的借貸擔保*(附註29(d))*	2,368,951	–	–	–	2,368,951
	3,679,262	192,288	142,719	55,894	4,070,163

	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上	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*
於2019年6月30日					
借貸	35,800	33,763	181,116	–	250,679
租賃負債	165,599	119,272	54,433	3,500	342,804
貿易及其他應付款*	644,330	–	–	–	644,330
就關聯方的借貸擔保*(附註29(d))*	1,457,587	–	–	–	1,457,587
	2,303,316	153,035	235,549	3,500	2,695,400

* *不包括應計薪金及其他應付稅項。*

3.2 資本管理

貴集團管理資本的目標是保障 貴集團持續經營業務的能力，以為股東提供回報及為其他利益相關各方帶來利益，並維持最佳資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構， 貴集團可調整付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減低債務。

貴集團按資產負債比率基準監控資本。此比率乃按總負債除以總資產計算。

以下為 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的資產負債比率：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
資產負債比率	99.1%	94.5%	89.4%	86.0%

於往績記錄期，資產負債比率持續改善，此乃由於 貴集團的業務規模不斷擴大以及盈利能力得以提升。

3.3 公允價值估計

(a) 金融資產及負債

於匯總資產負債表確認的 貴集團金融工具主要為貿易及其他應收款、按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產及按攤銷成本列賬的金融負債。貿易及其他應收款以及應付款的賬面值減減值撥備與其公允價值合理相若。為進行披露，金融負債的公允價值按 貴集團可獲得的類似金融工具的現行市場利率通過貼現未來合同現金流量估計得出。

並非於活躍市場買賣的金融工具的公允價值乃由 貴集團根據獨立及專業合資格估值師採用市場比較法釐定的估值進行評估。

各個層級定義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整(第一級))。
- 第一級所包括的報價以外的資產或負債的可觀察直接(即價格)或間接(即自價格得出)輸入數據(第二級)。
- 並非基於可觀察市場數據(即不可觀察輸入數據)的資產或負債的輸入數據(第三級)。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日， 貴集團並無第一級及第二級的金融工具。

倘一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據釐定，則該項工具會被列為第三級。於2016年、2017年及2018年12月31日， 貴集團的按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產被列為第三級。於2019年6月30日，由於 貴集團已向寶龍控股一家附屬公司出售持有該投資的附屬公司，故此並無按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產(附註30)。於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月內層級間並無轉撥。列為第三級金融工具的公允價值於附註15披露。

4 重要會計估計及判斷

貴集團會就未來作出估計及假設。就此產生的會計估計因其本質將難以等同相關實際結果。極有可能引致需對下一個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的該等估計及假設乃於下文論述。

(a) 應收呆賬撥備

貴集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設就應收款計提撥備。基於 貴集團過往歷史、現有市況及於各報告期末之前瞻性估計， 貴集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款以及呆賬開支的賬面值。有關所採用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參閱上文的附註3.1.2。

(b) 租賃資產及負債

貴集團租賃多個商業物業及停車場。租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量。

貴集團部分租賃包括續租及終止選擇權。於釐定租賃年期時，管理層會考慮行使續租選擇權或不行使終止選擇權的經濟動機的所有事實及情況。續租選擇權(或終止選擇權後期間)僅於租賃可合理確定續租(或不會終止)的情況下計入租賃年期。

倘實際行使(或不行使)或 貴集團有責任行使(或不行使)選擇權，則對租賃年期進行重新評估。僅於發生重大事件或情況發生重大變化而影響評估，且在承租人的控制範圍內，方會對評估合理確定性進行修訂。倘實際租期或行使續租及終止選擇權的現金流量與管理層的估計有重大差別，則使用權資產、投資物業及租賃負債的賬面值會受到影響。

(c) 即期及遞延所得稅

貴集團在中國須繳納企業所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項的支付時限時須作出判斷。有多項交易及計算無法於日常業務過程中釐定其最終稅額。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

管理層認為可能有未來應課稅利潤可供動用以抵銷暫時差異或稅項虧損時，會確認與若干暫時差異及稅項虧損有關的遞延稅項資產。實際動用結果或有別於預期。

5 分部資料

管理層已根據主要營運決策者審閱的報告釐定經營分部。已經識別出負責分配資源和評定經營分部表現的主要營運決策者為 貴公司的執行董事。

貴集團有兩個業務分部：

– 商業運營服務

貴集團從事(a)提供市場研究及定位、商戶招攬及籌備開幕服務；(b)於運營階段提供商業運營服務，包括商戶管理、收租服務及其他增值服務(主要包括停車場、公共區域及廣告位管理服務)；及(c)提供商業物業管理服務，包括安保、園藝、清潔、維修及維護服務。

此外，為盡可能提升商業運營效率， 貴集團租賃 貴集團的在管商場附近的若干商業物業，並分租以產生長期租金收益。

－ 住宅物業管理服務

貴集團提供住宅物業、服務式公寓及辦公大樓的住宅物業管理服務，包括向物業開發商、業主及住戶提供預售管理服務及其他增值服務。

由於主要營運決策者認為 貴集團的匯總收入及業績大部分來自中國市場，且 貴集團的匯總資產主要位於中國，故並無呈列地理資料。

(a) 分部業績指各分部賺取的利潤(不包括其他收入及收益、未分配經營成本、融資成本－淨額及所得稅開支)。於時間點確認的客戶合同收入指市場研究及定位服務所得收入。其他客戶合同收入隨時間確認。下文為按經營及呈報分部劃分的 貴集團收入及業績分析：

截至2016年12月31日止年度

	商業運營服務	住宅物業管理服務	貴集團
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
總分部收入	628,250	124,467	752,717
客戶合同收入	553,313	124,467	677,780
－於某時間點	5,992	–	5,992
－隨時間	547,321	124,467	671,788
其他來源的收入			
－租金收入	74,937	–	74,937
分部業績	99,460	16,073	115,533
其他收入及收益			8,891
未分配經營成本			(18,276)
利息成本			(84,181)
利息收入			65,062
融資活動的匯兑收益／(虧損)－淨額			707
除所得稅前利潤			87,736
所得稅開支			(24,799)
年度利潤			62,937
折舊	62,173	1,188	63,361

截至2017年12月31日止年度

	商業運營服務	住宅物業管理服務	貴集團
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
總分部收入	792,363	180,619	972,982
客戶合同收入	634,430	180,619	815,049
－於某時間點	13,608	–	13,608
－隨時間	620,822	180,619	801,441
其他來源的收入			
－租金收入	157,933	–	157,933
分部業績	167,609	14,763	182,372
其他收入及收益			10,659
未分配經營成本			(44,632)
利息成本			(88,508)
利息收入			52,193
融資活動的匯兑收益／(虧損)－淨額			2,277
除所得稅前利潤			114,361
所得稅開支			(35,769)
年度利潤			78,592
折舊	91,313	3,108	94,421

截至2018年12月31日止年度

	商業運營服務	住宅物業管理服務	貴集團
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
總分部收入	979,631	220,767	1,200,398
客戶合同收入	771,515	220,767	992,282
－於某時間點	6,692	–	6,692
－隨時間	764,823	220,767	985,590
其他來源的收入			
－租金收入	208,116	–	208,116
分部業績	221,094	25,192	246,286
其他收入及收益			14,096
未分配經營成本			(34,915)
利息成本			(54,962)
利息收入			13,422
融資活動的匯兑收益／(虧損)－淨額			(1,068)
除所得稅前利潤			182,859
所得稅開支			(49,516)
年度利潤			133,343
折舊	102,169	6,950	109,119

截至2019年6月30日止六個月

	商業運營服務	住宅物業管理服務	貴集團
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
總分部收入	621,162	127,897	749,059
客戶合同收入	507,330	127,897	635,227
－於某時間點	27,397	–	27,397
－隨時間	479,933	127,897	607,830
其他來源的收入			
－租金收入	113,832	–	113,832
分部業績	147,456	7,966	155,422
其他收入及收益			8,533
未分配經營成本			(25,078)
利息成本			(27,268)
利息收入			7,606
融資活動的匯兑收益／(虧損)－淨額			466
除所得稅前利潤			119,681
所得稅開支			(32,545)
期間利潤			87,136
折舊	36,436	3,829	40,265

截至2018年6月30日止六個月(未經審核)

	商業運營服務	住宅物業管理服務	貴集團
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
總分部收入	463,989	113,016	577,005
客戶合同收入	365,419	113,016	478,435
－於某時間點	3,274	–	3,274
－隨時間	362,145	113,016	475,161
其他來源的收入			
－租金收入	98,570	–	98,570
分部業績	103,376	8,302	111,678
其他收入及收益			5,305
未分配經營成本			(11,183)
利息成本			(26,716)
利息收入			6,513
融資活動的匯兑收益／(虧損)—淨額			(328)
除所得稅前利潤			85,269
所得稅開支			(25,550)
期間利潤			59,719
折舊	52,073	3,349	55,422

(b) 下文為截至該等日期止年度／期間的 貴集團分部資產及負債以及資本開支的分析：

於2016年12月31日

	商業運營服務	住宅物業管理服務	對銷	貴集團
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
分部資產	643,543	54,659	(3,645)	694,557
其他資產				1,269,182
總資產				1,963,739
分部負債	772,138	93,357	(3,645)	861,850
其他負債				1,084,110
總負債				1,945,960
資本開支	112,503	1,295	–	113,798

於2017年12月31日

	商業運營服務	住宅物業管理服務	對銷	貴集團
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
分部資產	559,416	67,240	(500)	626,156
其他資產				1,121,835
總資產				1,747,991
分部負債	991,766	128,492	(500)	1,119,758
其他負債				531,862
總負債				1,651,620
資本開支	114,098	7,104	–	121,202

於2018年12月31日

	商業運營服務	住宅物業管理服務	對銷	貴集團
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
分部資產	937,053	89,046	(30,389)	995,710
其他資產				1,181,902
總資產				2,177,612
分部負債	1,003,441	171,555	(30,389)	1,144,607
其他負債				803,082
總負債				1,947,689
資本開支	48,643	6,843	–	55,486

於2019年6月30日

	商業運營服務	住宅物業管理服務	對銷	貴集團
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
分部資產	425,101	91,144	(6,873)	509,372
與出售組別相關的資產*(附註20)*				609,199
其他資產				999,629
總資產				2,118,200
分部負債	924,761	187,178	(6,873)	1,105,066
與出售組別相關的負債*(附註20)*				294,022
其他負債				422,014
總負債				1,821,102
資本開支	9,535	519	–	10,054

分部資產與總資產的對賬如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
分部資產	694,557	626,156	995,710	509,372
與出售組別相關的資產*(附註20)*	–	–	–	609,199
其他資產				
可收回即期所得稅	676	1,707	2,529	6,165
遞延所得稅資產	43,151	57,769	56,494	55,802
未分配現金及現金等價物以及受限制現金	6,880	34,279	559,388	100,866
應收關聯方款項*(附註29(c))*	877,671	683,007	228,720	827,662
未分配物業及設備	141	62	36	47
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產*(附註15)*	333,250	333,250	333,528	–
其他企業資產	7,413	11,761	1,207	9,087
總資產	1,963,739	1,747,991	2,177,612	2,118,200

分部負債與總負債的對賬如下：

分部負債	861,850	1,119,758	1,144,607	1,105,066
與出售組別相關的負債*(附註20)*	–	–	–	294,022
其他負債				
即期所得稅負債	28,370	40,324	54,003	53,142
遞延所得稅負債	6,513	6,513	6,582	–
流動借貸	741,000	256,314	526,000	24,100
非流動借貸	156,000	132,000	108,000	190,850
應付關聯方款項*(附註29(c))*	138,801	69,214	88,318	126,697
其他企業負債	13,426	27,497	20,179	27,225
總負債	1,945,960	1,651,620	1,947,689	1,821,102

向主要營運決策者提供有關總資產及負債之金額按與匯總財務報表一致之方式計量。該等資產及負債乃按分部營運予以分配。

分部資產主要包括物業及設備、投資物業、應收款以及現金及現金等價物。

分部負債包括經營負債。

資本開支包括添置物業及設備(附註13)及投資物業(附註14)。

6 收入

(a) 貴集團於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年6月30日止六個月的收入如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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*
服務類別					
租金收入：					
－商業物業租賃收入	74,937	157,933	208,116	98,570	113,832
來自客戶的收入：					
－商業運營服務	553,313	634,430	771,515	365,419	507,330
－市場研究及定位、商戶招攬、籌備開幕服務	71,511	70,436	52,214	29,185	48,605
－商業運營及管理服務	481,802	563,994	719,301	336,234	458,725
運營階段的商業運營服務	146,438	132,073	159,564	80,914	147,731
商業物業管理服務	335,364	431,921	559,737	255,320	310,994
－住宅物業管理服務	124,467	180,619	220,767	113,016	127,897
－預售管理服務	2,188	2,110	3,021	1,642	6,867
－住宅物業管理服務	92,523	146,452	178,788	95,970	101,265
－其他增值服務	29,756	32,057	38,958	15,404	19,765
	752,717	972,982	1,200,398	577,005	749,059
客戶類別					
租金收入					
外部客戶(iii)	74,937	157,933	208,116	98,570	113,832
商業運營服務	553,313	634,430	771,515	365,419	507,330
外部客戶(iii)	325,735	459,841	586,178	272,138	420,154
同系附屬公司(i)	213,175	159,427	173,628	89,685	76,440
其他關聯方(ii)	14,403	15,162	11,709	3,596	10,736
住宅物業管理服務	124,467	180,619	220,767	113,016	127,897
外部客戶(iii)	91,575	148,294	188,252	96,801	109,917
同系附屬公司(i)	32,892	32,325	32,515	16,215	16,834
其他關聯方(ii)	–	–	–	–	1,146
	752,717	972,982	1,200,398	577,005	749,059

(i) 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年6月30日止六個月，來自保留集團及其他由許先生控制的實體(「**同系附屬公司**」)產生的收入分別佔 貴集團收入的32.7%、19.7%、17.2%、18.3%及12.4%。除同系附屬公司外， 貴集團的客戶眾多，概無客戶於往績記錄期佔 貴集團收入的10%或以上。

(ii) 其他關聯方指許先生共同控制的實體。

(iii) 外部客戶指獨立第三方。

(b) 與客戶合同相關的負債

	於12月31日			於6月30日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
合同負債	95,816	121,068	133,779	173,996

貴集團的合同負債主要來自客戶在相關服務尚未提供時預先支付的款項。有關負債因 貴集團業務增長而有所增加。

(i) 就合同負債確認收入

下表列示在本報告期間與結轉合同負債相關已確認收入。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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*
於年／期初計入合同負債結餘的已確認收入					
－商業運營服務	49,246	72,560	94,730	94,330	105,761
－住宅物業管理服務	10,848	23,256	26,338	22,636	19,677
	60,094	95,816	121,068	116,966	125,438

(ii) 未達成的履約責任

就商業運營服務及住宅物業管理服務而言，貴集團按相當於開立發票的權利的金額確認收入，有關發票乃與貴集團迄今按每月或每季度基準履約的客戶價值直接相關。貴集團已選擇實際權宜方法，不披露該等合約類型的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約及物業開發商相關服務並無固定年期。其他增值服務的合約年期通常釐定為於對手方提前數月告知貴集團毋須提供服務時屆滿。

7 按性質劃分的支出

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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*
員工成本*(附註8)*	343,955	419,382	503,306	238,286	297,133
分包成本*(附註(b))*	112,319	147,640	174,051	88,021	103,445
折舊*(附註13及14)*	63,361	94,421	109,119	55,422	40,265
可變動租賃付款*(附註25(b))*	–	2,252	9,264	4,963	5,508
能耗	55,173	72,413	88,176	43,559	47,696
推廣及廣告開支	9,802	18,539	31,106	14,396	16,899
差旅及酬酢開支	12,816	17,863	20,336	8,240	8,301
專業費用	4,689	1,581	2,026	665	2,482
辦公室開支	12,434	13,140	12,868	7,228	7,676
稅項及其他徵費*(附註(a))*	17,484	6,908	8,046	3,131	4,325
挪用資產虧損*(附註(d))*	–	13,434	–	–	–
上市開支	–	–	–	–	9,649
短期租賃開支*(附註(c))*	–	–	–	–	57,827
核數師酬金					
－核數服務	66	50	53	–	–
其他	20,485	24,806	27,888	10,695	13,882
	652,584	832,429	986,239	474,606	615,088

(a) 根據財政部及國家稅務總局聯合發佈的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，貴集團旗下中國附屬公司過往繳納營業稅的租賃及管理服務收入由2016年5月1日起改為繳納增值稅(「**增值稅**」)。截至2016年12月31日止年度，稅項及其他徵費包括營業稅人民幣10,912,000元。

(b) 分包成本包括外判安保、綠化、清潔及維護成本等。

(c) 於2019年1月1日，貴集團與保留集團訂立協議，以租賃停車場、公共區域及廣告位，租賃期為一年，年租金總額為人民幣121,500,000元(含稅)。截至2019年6月30日止六個月期間，短期租賃開支人民幣57,827,000元已自收益表扣除。

(d) 該金額指某僱員於2017年年底虧空公款引致的現金虧損。

8 員工成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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*
工資、薪金及花紅	282,084	341,199	407,500	194,278	243,919
社會保險支出*(附註(a))*	45,247	56,501	68,245	32,024	38,441
房屋福利	8,250	11,830	16,003	7,124	9,523
其他僱員福利*(附註(b))*	8,374	9,852	11,558	4,860	5,250
	343,955	419,382	503,306	238,286	297,133

(a) 貴集團的中國附屬公司僱員須參與地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。貴集團的中國附屬公司按地方市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算的數額向計劃供款，作為僱員退休福利的供款。

(b) 其他僱員福利主要包括餐飲、差旅及交通津貼。

(c) 五名最高薪僱員

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，貴集團的五名最高薪僱員包括一名董事，其薪酬已於附註31中列示。於往績記錄期向其餘4名僱員支付的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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*
工資、薪金及花紅	2,400	2,700	3,100	1,500	1,800
退休金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	625	624	615	308	343
	3,025	3,324	3,715	1,808	2,143

其酬金介乎以下組別：

	僱員人數				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
				(未經審核)	
酬金界別(以港元計)					
零至1,000,000港元	4	4	4	4	4

9 其他收入及收益

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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)	
其他收入					
政府補助*(附註(a))*	5,535	5,283	6,215	952	667
滯納金收入	1,622	2,919	5,848	2,992	3,604
其他	1,734	2,457	2,033	1,361	2,207
	8,891	10,659	14,096	5,305	6,478
其他收益					
終止租約收益*(附註(b))*	–	–	–	–	2,055
	8,891	10,659	14,096	5,305	8,533

(a) 政府補助主要指收取地方政府並無附加條件的獎勵及退稅。

(b) 該款項指截至2019年6月30日止六個月內終止與保留集團的若干停車場租賃安排所得收益。

10 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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*
有關下列各項的利息開支：					
銀行借貸	67,976	64,044	30,426	14,479	19,161
租賃負債	16,205	24,464	24,536	12,237	8,107
	84,181	88,508	54,962	26,716	27,268
有關下列各項的利息收入：					
應收關聯方貸款*(附註29(a))*	(64,654)	(51,572)	(1,919)	(1,919)	–
銀行存款	(408)	(621)	(11,503)	(4,594)	(7,606)
	(65,062)	(52,193)	(13,422)	(6,513)	(7,606)
融資活動匯兑(收益)／虧損－淨額	(707)	(2,277)	1,068	328	(466)
融資成本－淨額	18,412	34,038	42,608	20,531	19,196

11 附屬公司

於完成重組後及於本報告日期，貴公司直接或間接持有權益的附屬公司如下：

公司名稱	註冊成立／成立的地點及日期	註冊資本	於2016年12月31日貴集團應佔股權	於2017年12月31日貴集團應佔股權	於2018年12月31日貴集團應佔股權	於2019年6月30日貴集團應佔股權	於本報告日期貴集團應佔股權	主要業務及營運地點	法定核數師名稱及涵蓋期間
直接擁有：									
寶龍(維京)V有限公司	英屬維京群島；2008年8月11日	50,000美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股；英屬維京群島	不適用
間接擁有：									
寶龍地產(維京)控股有限公司	英屬維京群島；2008年8月11日	50,000美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股；英屬維京群島	不適用
匯鴻管理有限公司(「**匯鴻管理**」)*(附註(a))*	英屬維京群島；2019年7月2日	50,000美元	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	投資控股；英屬維京群島	不適用
寶龍商業集團控股有限公司	香港；2008年10月3日	50,000港元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股；香港	截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度為羅兵咸永道
上海商盛投資管理諮詢有限公司	中國；2010年12月15日	3,000,000美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股、管理諮詢；中國上海	不適用
上海御龍物業管理有限公司	中國；2012年3月5日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營；中國上海	不適用
廈門華龍物業管理有限公司	中國；1993年4月14日	人民幣5,853,600元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理；中國廈門	不適用
上海寶龍物業管理有限公司	中國；2007年4月5日	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理；中國上海	不適用
青島即墨寶龍商業物業管理有限公司	中國；2010年11月26日	人民幣3,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營；中國青島	不適用
太倉寶華物業管理有限公司	中國；2006年10月9日	人民幣3,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理；中國太倉	不適用
新鄉寶龍商業物業管理有限公司	中國；2010年12月6日	人民幣3,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營；中國新鄉	截至2016年12月31日止年度為河南正源會計師事務所
新鄉寶龍物業管理有限公司	中國；2011年1月14日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理；中國新鄉	不適用
上海寶龍商業地產管理有限公司	中國；2007年6月29日	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營；中國上海	不適用

公司名稱	註冊成立／成立的地點及日期	註冊資本	於2016年12月31日貴集團應佔股權	於2017年12月31日貴集團應佔股權	於2018年12月31日貴集團應佔股權	於2019年6月30日貴集團應佔股權	於本報告日期貴集團應佔股權	主要業務及營運地點	法定核數師名稱及涵蓋期間
重慶寶龍長潤物業管理有限公司 *(附註(d))*	中國；2013年12月5日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	不適用	商業運營；中國重慶	不適用
洛陽寶龍商業物業管理有限公司 *(附註(c))*	中國；2007年9月30日	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	不適用	商業運營；中國洛陽	截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度為河南凱橋會計師事務所有限公司
安溪寶龍商業物業服務有限公司 *(附註(d))*	中國；2011年5月26日	人民幣3,000,000元	100%	100%	100%	不適用	不適用	商業運營；中國安溪	不適用
蚌埠寶龍商業物業管理有限公司	中國；2007年7月12日	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營；中國蚌埠	截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度為安徽鑫誠會計師事務所
揚州寶龍商業經營管理有限公司	中國；2014年10月15日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營；中國揚州	不適用
鄭州寶龍商業物業管理有限公司	中國；2007年10月16日	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營；中國鄭州	截至2016年及2017年12月31日止年度為河南普天會計師事務所
青島寶龍商業物業管理有限公司	中國；2008年2月25日	人民幣4,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營；中國城陽	不適用
晉江御龍商業物業管理有限公司 *(附註(c))*	中國；2011年11月18日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	不適用	商業運營；中國晉江	不適用
宿遷寶龍商業物業管理有限公司 *(附註(d))*	中國；2010年3月11日	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	不適用	商業運營；中國宿遷	不適用
無錫寶龍商業物業管理有限公司	中國；2008年4月8日	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營；中國無錫	截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度為無錫方盛會計師事務所有限公司
鹽城寶龍商業物業管理有限公司	中國；2009年10月29日	人民幣15,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營；中國鹽城	不適用
青島李滄寶龍商業物業管理有限公司	中國；2011年5月24日	人民幣11,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營；中國青島	不適用
煙台寶龍商業物業管理有限公司 *(附註(d))*	中國；2013年7月22日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	不適用	商業運營；中國蓬萊	截至2016年及2017年12月31日止年度為煙台匯成會計師事務所

公司名稱	註冊成立／成立的地點及日期	註冊資本	於2016年12月31日貴集團應佔股權	於2017年12月31日貴集團應佔股權	於2018年12月31日貴集團應佔股權	於2019年6月30日貴集團應佔股權	於本報告日期貴集團應佔股權	主要業務及營運地點	法定核數師名稱及涵蓋期間
杭州駿龍企業管理有限公司	中國；2014年7月23日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營；中國杭州	不適用
杭州皓龍企業管理有限公司 *(附註(c))*	中國；2013年8月22日	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	不適用	商業運營；中國杭州	截至2016年及2017年12月31日止年度為浙江天平會計師事務所(特殊普通合夥)及截至2018年12月31日止年度為杭州錢塘會計師事務所有限公司
常州駿龍商業管理有限公司 *(附註(b))*	中國；2013年2月5日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	不適用	不適用	商業運營；中國常州	不適用
杭州蕭山御龍商業管理有限公司 *(附註(c))*	中國；2014年9月17日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	不適用	商業運營；中國杭州	不適用
鎮江御龍商業管理有限公司	中國；2013年11月21日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營；中國鎮江	不適用
杭州富陽寶龍商業投資管理有限公司*(附註(c))*	中國；2014年12月15日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	不適用	商業運營；中國杭州	不適用
青島寶龍英聚商業物業管理有限公司*(附註(d))*	中國；2013年11月21日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	不適用	商業運營；中國青島	不適用
福州寶龍商業經營管理有限公司 *(附註(b))*	中國；2005年4月28日	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	不適用	不適用	商業運營；中國福州	截至2016年12月31日止年度為廈門怡盟聯合會計師事務所
天津駿龍商業管理有限公司	中國；2011年10月21日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營；中國天津	不適用
廈門寶鐫商業管理有限公司 *(附註(d))*	中國；2014年10月21日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	不適用	商業運營；中國廈門	不適用
煙台御龍商業物業管理有限公司 *(附註(d))*	中國；2014年9月26日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	不適用	商業運營；中國煙台	不適用
東營寶龍商業經營管理有限公司	中國；2014年11月20日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營；中國東營	不適用
上海寶謙商業經營管理有限公司	中國；2014年11月13日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營；中國上海	不適用
上海煦新企業管理有限公司	中國；2014年9月26日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業運營；中國上海	不適用

公司名稱	註冊成立／成立的地點及日期	註冊資本	於2016年12月31日貴集團應佔股權	於2017年12月31日貴集團應佔股權	於2018年12月31日貴集團應佔股權	於2019年6月30日貴集團應佔股權	於本報告日期貴集團應佔股權	主要業務及營運地點	法定核數師名稱及涵蓋期間
上海華瞻商業經營管理有限公司	中國；2014年9月22日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營；中國上海	截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度為上海滬閔會計師事務所有限責任公司
上海華潛商業經營管理有限公司	中國；2014年9月30日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營；中國上海	不適用
上海康謙商業經營管理有限公司	中國；2014年9月12日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營；中國上海	不適用
上海鐫新企業管理有限公司	中國；2014年9月18日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業運營；中國上海	截至2018年12月31日止年度為上海滬閔會計師事務所有限責任公司
上海寶瞻商業經營管理有限公司	中國；2014年9月1日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營；中國上海	不適用
上海涇龍企業管理有限公司	中國；2015年10月30日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業運營；中國上海	不適用
蚌埠御龍物資商貿有限公司 *(附註(d))*	中國；2013年7月5日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	不適用	不適用	物業運營；中國蚌埠	不適用
阜陽寶龍商業經營管理有限公司	中國；2015年5月28日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營；中國阜陽	不適用
江油寶龍商業管理有限公司	中國；2017年9月18日	人民幣1,000,000元	不適用	100%	100%	100%	100%	商業運營；中國江油	不適用
上海嘉綺數字科技有限公司	中國；2019年4月17日	人民幣20,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	技術開發；中國上海	不適用
青島少海御龍商業管理有限公司 *(附註(d))*	中國；2015年1月13日	人民幣1,000,000元	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	商業運營；中國膠州	不適用
上海寶鐫商業經營管理有限公司	中國；2019年10月9日	人民幣1,000,000元	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	商業運營；中國上海	不適用

(a) 於2019年7月2日，匯鴻管理已在英屬維京群島註冊成立作為特殊目的公司，以此持有將於上市後最少六個月採納的股份獎勵計劃授予合資格承授人的股份。由於 貴公司有權規管匯鴻管理的相關活動，以及自合資格管理層及僱員的貢獻中獲取利益，故此 貴公司董事認為將匯鴻管理綜合入賬乃屬恰當。

(b) 誠如附註30所披露，截至2019年6月30日止六個月內，兩家附屬公司獲出售予寶龍控股。

(c) 誠如附註20所披露，該等附屬公司其後獲出售予寶龍控股。

(d) 該等附屬公司已完成取消登記手續。

12 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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					
－中國企業所得稅	35,980	50,387	48,241	38,852	35,100
遞延所得稅*(附註27)*					
－中國企業所得稅	(11,181)	(14,618)	1,275	(13,302)	(2,555)
	24,799	35,769	49,516	25,550	32,545

貴集團除所得稅前利潤稅款有別於使用集團實體利潤適用的加權平均稅率產生的理論金額，載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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*
除所得稅前利潤	87,736	114,361	182,859	85,269	119,681
以各集團實體利潤適用實際稅率計算的稅項開支	21,934	28,590	45,715	21,317	29,920
以下各項稅務影響：					
－不可扣稅開支	1,114	1,213	2,340	558	2,625
－並無確認遞延所得稅資產的稅項虧損	1,751	5,966	1,461	3,675	–
中國企業所得稅	24,799	35,769	49,516	25,550	32,545

中國企業所得稅

貴集團的所得稅撥備已就中國業務的年度／期間估計應課稅利潤，以現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅率為25%。

海外所得稅

貴公司根據開曼群島公司法第22章於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，根據開曼群島的規則及法規，貴公司無須繳納任何所得稅。貴公司於英屬維京群島之附屬公司根據英屬維京群島商業公司法(經修訂)註冊成立，故獲豁免繳納英屬維京群島所得稅。

香港利得稅

由於貴公司及貴集團於往績記錄期內在香港並無應課稅利潤，故並無在此等匯總財務報表計提香港利得稅撥備。位於香港的集團實體利潤主要來自股息收入，股息收入毋須繳納香港利得稅。

13 物業及設備

	使用權資產 —停車場	汽車	傢俬、裝置及設備	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2016年1月1日				
成本	177,011	11,392	16,891	205,294
累計折舊	(10,746)	(8,953)	(10,275)	(29,974)
賬面淨值	166,265	2,439	6,616	175,320
截至2016年12月31日止年度				
年初賬面淨值	166,265	2,439	6,616	175,320
添置	–	72	2,805	2,877
出售	(950)	(40)	(230)	(1,220)
折舊費用	(9,189)	(556)	(2,415)	(12,160)
年終賬面淨值	156,126	1,915	6,776	164,817
於2016年12月31日				
成本	176,061	11,424	18,479	205,964
累計折舊	(19,935)	(9,509)	(11,703)	(41,147)
賬面淨值	156,126	1,915	6,776	164,817
截至2017年12月31日止年度				
年初賬面淨值	156,126	1,915	6,776	164,817
添置	35,619	260	2,509	38,388
出售	(2,050)	(13)	(91)	(2,154)
折舊費用	(13,793)	(703)	(3,345)	(17,841)
年終賬面淨值	175,902	1,459	5,849	183,210

	使用權資產 –停車場	汽車	傢俬、裝置及設備	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2017年12月31日				
成本	209,630	9,210	21,531	240,371
累計折舊	(33,728)	(7,751)	(15,682)	(57,161)
賬面淨值	175,902	1,459	5,849	183,210
截至2018年12月31日止年度				
年初賬面淨值	175,902	1,459	5,849	183,210
添置	51,741	411	2,180	54,332
出售	(32,537)	(61)	(604)	(33,202)
折舊費用	(27,355)	(693)	(2,799)	(30,847)
年終賬面淨值	167,751	1,116	4,626	173,493
於2018年12月31日				
成本	224,451	9,075	21,872	255,398
累計折舊	(56,700)	(7,959)	(17,246)	(81,905)
賬面淨值	167,751	1,116	4,626	173,493
截至2019年6月30日止六個月				
期初賬面淨值	167,751	1,116	4,626	173,493
添置	–	28	1,825	1,853
出售*(附註(b))*	(148,994)	(280)	(50)	(149,324)
出售附屬公司*(附註30)*	–	(3)	(133)	(136)
重新分類至與出售組別相關的資產*(附註20)*	(15,838)	–	(1)	(15,839)
折舊費用	(2,919)	(288)	(1,592)	(4,799)
期終賬面淨值	–	573	4,675	5,248
於2019年6月30日				
成本	–	7,897	19,839	27,736
累計折舊	–	(7,324)	(15,164)	(22,488)
賬面淨值	–	573	4,675	5,248

	使用權資產－停車場	汽車	傢俬、裝置及設備	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2018年6月30日止六個月（未經審核）				
期初賬面淨值	175,902	1,459	5,849	183,210
添置	29,302	228	974	30,504
出售	(30,486)	(57)	(304)	(30,847)
折舊費用	(14,700)	(345)	(1,382)	(16,427)
期終賬面淨值	160,018	1,285	5,137	166,440
於2018年6月30日				
成本	202,012	6,288	25,150	233,450
累計折舊	(41,994)	(5,003)	(20,013)	(67,010)
賬面淨值	160,018	1,285	5,137	166,440

折舊開支計入匯總全面收益表內下列類別：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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*
服務成本	9,189	13,793	27,355	14,700	2,919
行政開支	2,971	4,048	3,492	1,727	1,880
	12,160	17,841	30,847	16,427	4,799

(a) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，概無物業及設備受限制或作為 貴集團借貸的擔保。

(b) 於截至2016、2017年及2018年12月31日止年度期間， 貴集團從保留集團透過一次性預付款或分期付款租入3至30年租賃期的若干停車場，以收取經營收入。租賃停車場記入「物業及設備」項下的「使用權資產－停車場」（附註13）。除上述停車場租賃安排外，就 貴集團與保留集團根據管理服務安排向其他停車場提供的服務乃按酬金制收取。自2019年起， 貴集團終止了所有先前與保留集團的租賃或管理服務協議，並採用新停車場租賃協議，租賃期為一年，據此， 貴集團將向保留集團支付年度租金，並有權收取所租賃的停車場的所有經營收入。

14 投資物業

	租賃商業物業－使用權資產
	人民幣千元
於2016年1月1日	
成本	223,096
累計折舊	(56,300)
賬面淨值	166,796
截至2016年12月31日止年度	
年初賬面淨值	166,796
添置	110,921
折舊費用	(51,201)
年終賬面淨值	226,516
於2016年12月31日	
成本	334,017
累計折舊	(107,501)
賬面淨值	226,516
截至2017年12月31日止年度	
年初賬面淨值	226,516
添置	82,814
折舊費用	(76,580)
年終賬面淨值	232,750
於2017年12月31日	
成本	416,831
累計折舊	(184,081)
賬面淨值	232,750
截至2018年12月31日止年度	
年初賬面淨值	232,750
添置	1,154
折舊費用	(78,272)
年終賬面淨值	155,632

	租賃商業物業－使用權資產
	人民幣千元
於2018年12月31日	
成本	417,985
累計折舊	(262,353)
賬面淨值	155,632
截至2019年6月30日止期間	
期初賬面淨值	155,632
添置	8,201
折舊費用	(35,466)
期終賬面淨值	128,367
於2019年6月30日	
成本	426,186
累計折舊	(297,819)
賬面淨值	128,367
截至2018年6月30日止期間(未經審核)	
期初賬面淨值	232,750
添置	778
折舊費用	(38,995)
期終賬面淨值	194,533
於2018年6月30日	
成本	417,609
累計折舊	(223,076)
賬面淨值	194,533

(a) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日， 貴集團並無就 貴集團借貸而質押投資物業作擔保。

(b) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，投資物業的公允價值分別約為人民幣363,341,000元、人民幣426,279,000元、人民幣347,070,000元及人民幣282,130,000元。投資物業的公允價值預期透過租金收入實現。

(i) 公允價值層級

貴集團的投資物業由獨立專業合資格估值師進行獨立估值，以釐定投資物業分別於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的公允價值。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，由於釐定投資物業公允價值所用的若干重大輸入數據乃參考若干重大不可觀察市場數據而得出， 貴集團所有投資物業的公允價值納入公允價值計量層級的第三級。

(ii) 貴集團的估值過程

貴集團的投資物業於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的價值，分別由持有受認可的相關專業資格並在所估值的投資物業的地點及分部具備近期經驗的獨立專業合資格估值師進行估值。就所有投資物業而言，目前的用途相等於最高及最佳用途。

貴集團的財務部包括一支負責檢討獨立估值師進行的估值作財務報告用途的團隊，該團隊向 貴集團高級管理層匯報。管理層與估值師商討估值過程及結果。

於各財政年度末，財務部：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 評定物業估值相對於上年度估值報告的變動；
- 與獨立估值師進行商討。

(iii) 估值技術

投資物業包括根據租賃持有的商業物業的使用權資產。投資物業的公允價值一般是以年期法及復歸法得出。該方法是以各估值日期的租賃協議為準。於租賃協議約定的租期內獲得的租金收入按年期收益貼現。就超出租賃協議租期的期間而言，潛在復歸收入按合適的復歸收益率貼現。潛在復歸收入及復歸收益取自對當前市場租金的分析及估值師對當前投資者需求或期望的詮釋。估值所採用的當前市場租金已參考近期標的物業及其他可比物業內的租賃。

往績記錄期內估值技術並無變動。

估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍				不可觀察輸入數據與公允價值的關係
		於2016年12月31日	於2017年12月31日	於2018年12月31日	於2019年6月30日	
收入法	年期收益	7.50%-8.75%	7.50%-8.75%	7.50%-8.75%	7.50%-8.75%	年期收益愈高，公允價值愈低
	復歸收益	7.50%-8.75%	7.50%-8.75%	7.50%-8.75%	7.50%-8.75%	復歸收益愈高，公允價值愈低
	市場租金(每月每平方米人民幣元)	14-142	6-196	6-206	6-206	市場租金愈高，公允價值愈高

15 按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產

按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產包括：並非持作買賣的股本證券，及 貴集團已於初步確認時不可撤銷地選擇將其於此類別內確認的股本證券。

	於12月31日			於6月30日	
	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*
年／期初金額	317,999	333,250	333,250	333,250	333,528
於其他全面收入確認的收益淨額	15,251	–	278	–	–
出售附屬公司*(附註30)*	–	–	–	–	(333,528)
年／期終金額	333,250	333,250	333,528	333,250	–

(a) 該金額指於中國一家非上市保險公司的5%股權。於2019年5月， 貴集團向一家由許先生控制的實體出售持有投資的附屬公司(附註30)。

(b) 公允價值及風險敞口

該5%股權的公允價值乃根據獨立及合資格估值師採用市場比較法釐定。公允價值乃參照在國內或香港資本市場上市的若干可資比較公司平均市賬率釐定。

資產對價格風險的敏感度分析載於附註3.1.1。

概無有關 貴集團於該非上市公司的權益的承擔或或然負債。

16 按類別劃分的金融工具

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按攤銷成本計量的金融資產				
經營租賃及貿易應收款	61,697	92,245	82,475	117,446
其他應收款(預付款除外)	889,230	709,278	304,944	929,695
現金及現金等價物	151,604	112,876	553,378	134,277
受限制現金	62,203	1,567	486,540	100,747
	1,164,734	915,966	1,427,337	1,282,165
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	333,250	333,250	333,528	–
按攤銷成本列賬的金融負債				
借貸	897,000	388,314	634,000	214,950
貿易及其他應付款(應計薪金及其他應付稅項除外)	492,702	517,752	557,609	644,330
租賃負債	351,438	482,125	441,768	320,586
	1,741,140	1,388,191	1,633,377	1,179,866

17 經營租賃及貿易應收款

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
經營租賃應收款*(附註(a))*				
－第三方	6,509	11,113	4,076	5,106
貿易應收款*(附註(a))*				
－關聯方*(附註29(c))*	36,798	39,104	17,703	35,481
－第三方	29,085	54,601	74,117	93,687
	65,883	93,705	91,820	129,168
減：減值撥備	(10,695)	(12,573)	(13,421)	(16,828)
	61,697	92,245	82,475	117,446

(a) 貴集團收入來自提供商業運營服務、住宅物業管理服務及租賃物業。提供服務的所得款項及租金收入將會根據相關物業服務協議及租約的條款收取。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，經營租賃及應收關聯方及第三方的貿易應收款按繳款通知書日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
0至30日	11,661	14,059	12,864	19,466
31至180日	23,069	31,258	27,915	42,939
181至365日	14,031	22,386	22,808	33,758
1至2年	10,877	17,978	19,634	23,560
2至3年	4,655	10,587	6,393	10,917
3年以上	8,099	8,550	6,282	3,634
	72,392	104,818	95,896	134,274

貴集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，已就經營租賃及應收第三方的貿易應收款總額計提撥備分別為人民幣10,695,000元、人民幣12,573,000元、人民幣13,421,000元及人民幣16,828,000元(附註3.1.2)。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，經營租賃及貿易應收款以人民幣計值，其公允價值與其賬面值相若。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，經營租賃及貿易應收款的結餘並非為 貴集團借貸的質押。

18 預付款及其他應收款

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
其他應收款				
－應收關聯方款項 *(附註29(c))*	877,671	683,007	259,206	893,940
－代租戶或住戶付款*(附註(a))*	11,845	24,387	37,088	37,181
－應收銀行存款利息	–	–	11,315	1,347
－其他	1,043	4,148	1,539	1,558
	890,559	711,542	309,148	934,026
減：減值撥備	(1,329)	(2,264)	(4,204)	(4,331)
	889,230	709,278	304,944	929,695
預付款				
－第三方*(附註(b))*	30,595	23,339	28,570	27,472
－關聯方*(附註29(c))*	–	–	29	1,106
－上市開支	–	–	–	2,676
	30,595	23,339	28,599	31,254
	919,825	732,617	333,543	960,949

(a) 該款項主要指代租戶或住宅社區支付的能耗款項。

(b) 該款項主要指預付能耗費的金額。

(c) 預付款及其他應收款的結餘均以人民幣計值。

貴公司

	於2019年6月30日
	人民幣千元
預付上市開支	2,676

19 現金及現金等價物

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
銀行現金及手頭現金 *(附註(a))*：	213,807	114,443	1,039,918	235,024
減：銀行承兑票據保證金 *(附註(b))*	(17,000)	–	–	–
貴集團銀行借貸保證金 *(附註(c))*	–	–	(486,500)	(100,000)
由許先生控制的實體的銀行借貸保證金	(45,051)	–	–	–
其他銀行存款	(152)	(1,567)	(40)	(747)
現金及現金等價物	151,604	112,876	553,378	134,277

(a) 銀行現金及手頭現金以下列貨幣計值：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
人民幣	213,737	114,371	1,039,842	234,949
其他貨幣	70	72	76	75
	213,807	114,443	1,039,918	235,024

(b) 於2016年12月31日，貴集團於指定銀行存放約人民幣17,000,000元的現金存款作為發行銀行承兑票據的擔保。

(c) 於2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團於指定銀行分別存放約人民幣486,500,000元及人民幣100,000,000元現金存款作為 貴集團銀行借貸的抵押品。

20 與出售組別相關的資產及負債

作為重組一環(附註1.2)，截至出售日期已停止運營分拆業務的 貴集團若干附屬公司已於2019年5月至7月獲出售予寶龍控股的一家附屬公司廈門聯商物流有限公司。截至2019年6月30日止六個月，該等附屬公司中兩家已按總現金代價人民幣11,100,000元獲出售(附註30)。

於2019年6月30日後，其餘附屬公司按總現金代價人民幣18,055,000元獲出售。於2019年6月30日後將予出售的附屬公司相關的資產及負債，除應付 貴集團其他公司的金額外，被分類為於2019年6月30日與出售組別相關的資產及負債，而其賬面值列示如下：

	於2019年6月30日
	人民幣千元
與出售組別相關的資產	
物業及設備*(附註13)*	15,839
遞延所得稅資產*(附註27)*	204
可收回即期所得稅	494
經營租賃及貿易應收款	226
預付款及其他應收款*(附註(a))*	291,600
受限制現金*(附註(b))*	300,417
現金及現金等價物	419
	609,199
與出售組別相關的負債	
借貸*(附註(b))*	(284,850)
貿易及其他應付款*(附註(c))*	(4,039)
即期所得稅負債	(5,133)
出售組別負債的賬面總值	(294,022)

於2019年6月30日，出售的附屬公司有應付 貴集團其他公司的款項人民幣258,811,000元，於2019年6月30日已於 貴集團的匯總資產負債表對銷。因此，出售組別的淨資產總值(包括應付 貴集團其他公司的金額)約為人民幣56,366,000元。2019年6月30日後，將予出售的附屬公司於出售前向彼等的母公司宣派股息人民幣38,311,000元。因此，出售組別的資產總淨值(包括應付 貴集團其他公司的款項)出售時但於宣派股息後約為人民幣18,055,000元。

	於2019年6月30日
	人民幣千元
(a) 預付款及其他應收款	
其他應收款	
–應收關聯方款項	285,026
–代租戶或住戶付款	1,861
–應收銀行存款利息	2,306
	289,193
減：減值撥備	(93)
	289,100
預付款	
－第三方	2,500
	291,600

(b) 於2019年6月30日，銀行借貸為人民幣284,850,000元，年利率為5.2%，乃由將予出售附屬公司的賬面總值人民幣300,000,000元的現金存款作抵押。

(c) 貿易及其他應付款

	於2019年6月30日
	人民幣千元
貿易應付款－第三方	(2,830)
其他應付款	
－關聯方	(138)
－已收保證金	(325)
－代租戶或住戶收款	(555)
－其他	(114)
	(1,132)
應計薪金	(77)
	(4,039)

21 匯總資本

匯總資本為對銷公司間投資成本後 貴集團現時旗下公司的匯總股本。在此匯總財務報表中，資本指寶龍(維京)V有限公司的100美元及 貴公司2港元的實繳資本。

貴公司

法定及已發行股本

	普通股數目	股本	
		港元	*人民幣元*
法定			
於2019年3月25日及2019年6月30日	38,000,000	380,000	324,976
已發行及繳足			
於2019年3月25日(註冊成立日期)	1	0.01	0.01
額外發行	199	1.99	1.70
於2019年6月30日	**200**	**2**	**1.71**

貴公司於2019年3月25日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至註冊成立日期， 貴公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股，其中一股已繳足股份已按面值發行予初始認購人，其為一名獨立第三方，該股份其後於同日按面值轉讓予寶龍維京控股。於2019年4月11日，額外199股繳足股份已按面值發行予寶龍維京控股。

根據重組，於2019年7月19日， 貴公司向寶龍維京控股收購寶龍(維京)V有限公司的100%已發行股份，而代價乃透過向寶龍維京控股配發及發行78,800股 貴公司股份償付。

於同日，按面值向匯鴻管理發行及配發8,778股股份。

22 其他儲備

	法定儲備	重估儲備	總儲備
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2016年1月1日的餘額	3,552	8,100	11,652
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產公允價值變動	–	11,438	11,438
撥作法定儲備	9,891	–	9,891
於2016年12月31日的餘額	13,443	19,538	32,981
於2017年1月1日的餘額	13,443	19,538	32,981
撥作法定儲備	7,799	–	7,799
於2017年12月31日的餘額	21,242	19,538	40,780
於2018年1月1日及2018年6月30日的餘額	21,242	19,538	40,780
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產公允價值變動	–	209	209
撥作法定儲備	5,442	–	5,442
於2018年12月31日的餘額	26,684	19,747	46,431
於2019年1月1日的餘額	26,684	19,747	46,431
與出售附屬公司相關的重新分類*(附註(b))*	(2,814)	(19,747)	(22,561)
於2019年6月30日的餘額	23,870	–	23,870

(a) 法定儲備

根據中國相關法律及法規及 貴集團附屬公司組織章程細則條文，在中國註冊的 貴集團附屬公司須將根據中國企業普遍適用的會計原則計算的除稅後利潤(經抵銷過往年度結轉的任何累計虧損後)若干百分比分配至儲備基金。視乎性質而定，儲備基金可用以抵銷附屬公司累計虧損或以紅股發行方式分派予擁有人。

(b) 該餘額指與於截至2019年6月30日止六個月內出售的兩家附屬公司相關的儲備，乃於出售後相應地重新分類至保留盈利。

23 股息

截至2016年、2017年及2018年12月31日止各年度，貴公司或貴集團現時旗下公司並無派付或宣派股息。

作為重組一環，貴集團若干附屬公司已於截至2019年6月30日止六個月出售予保留集團。出售前，該等附屬公司已通過決議案，以向彼等的母公司分派總共人民幣19,961,000元，有關股息已繼而宣派予寶龍控股(附註30)。

於2019年6月30日後，出售予保留集團的其他附屬公司於出售予彼等的母公司前宣派股息人民幣38,311,000元，有關股息已繼而宣派予寶龍控股。

24 借貸

	於12月31日			於6月30日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
計入非流動負債的借貸：				
銀行借貸				
－有抵押	780,000	156,000	132,000	214,950
減：非流動借貸的即期部分	(624,000)	(24,000)	(24,000)	(24,100)
	156,000	132,000	108,000	190,850
計入流動負債的借貸：				
銀行借貸*(附註(c))*				
－有抵押	92,000	232,314	502,000	–
－無抵押但有擔保	25,000	–	–	–
非流動借貸的即期部分	624,000	24,000	24,000	24,100
	741,000	256,314	526,000	24,100
總借貸	897,000	388,314	634,000	214,950

(a) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，應償還 貴集團的借貸如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年以內	741,000	256,314	526,000	24,100
一年至兩年	24,000	24,000	24,000	24,100
兩年至五年	72,000	72,000	36,000	166,750
五年以上	60,000	36,000	48,000	–
總計	897,000	388,314	634,000	214,950

(b) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，借貸的實際年利率分別為7.18%、6.96%、5.28%及5.96%。

(c) 貴集團於2018年12月31日及2019年6月30日的銀行借貸人民幣442,000,000元及人民幣94,950,000元分別由 貴集團賬面總值人民幣486,500,000元及人民幣100,000,000元的現金存款所抵押。

此外，於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，銀行借貸分別人民幣872,000,000元、人民幣388,314,000元、人民幣192,000,000元及人民幣120,000,000元均由關聯方物業所抵押。於2016年12月31日， 貴集團的銀行借貸人民幣25,000,000元由關聯方擔保(附註29(d))。

(d) 所有銀行借貸人民幣214,950,000元已於出具本報告前償還。

25 租賃

(a) 於匯總資產負債表確認的金額

	於12月31日			於6月30日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
分租予租戶的				
租賃物業				
－租賃商業物業				
(附註14)	226,516	232,750	155,632	128,367
運營租賃物業				
－停車場*(附註13)*	156,126	175,902	167,751	–
	382,642	408,652	323,383	128,367
租賃負債				
即期	70,239	170,596	205,671	160,183
非即期	281,199	311,529	236,097	160,403
	351,438	482,125	441,768	320,586

(b) 於匯總全面收益表確認的金額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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*
折舊費用					
商業物業*(附註14)*	51,201	76,580	78,272	38,995	35,466
停車場*(附註13)*	9,189	13,793	27,355	14,700	2,919
	60,390	90,373	105,627	53,695	38,385
利息開支(計入融資成本－淨額)	16,205	24,464	24,536	12,237	8,107
可變動租賃付款(計入服務成本)	–	2,252	9,264	4,963	5,508
停車場、公共區域及廣告位的短期租賃開支*(附註7(c))*	–	–	–	–	57,827
租賃付款現金流出(包括本金部分及相關利息開支)	12,737	12,210	117,787	58,598	92,166

(c) 於往績記錄期，租賃負債的到期日分析列示於下表：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
租賃於下列期限應付：				
一年以內	74,696	178,148	211,069	165,599
一年以上但兩年以內	101,652	112,233	162,878	119,272
兩年以上但五年以內	206,815	231,538	95,562	54,433
五年以上	22,619	14,809	7,000	3,500
最低租賃付款	405,782	536,728	476,509	342,804
未來融資費用	(54,344)	(54,603)	(34,741)	(22,218)
總租賃負債	351,438	482,125	441,768	320,586

	於12月31日			於6月30日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
租賃負債的現值如下：				
一年以內	70,239	170,596	205,671	160,183
一年以上但兩年以內	91,085	102,901	148,162	111,255
兩年以上但五年以內	174,449	197,848	82,685	46,476
五年以上	15,665	10,780	5,250	2,672
	351,438	482,125	441,768	320,586

26 貿易及其他應付款

	於12月31日			於6月30日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應付票據	17,000	–	–	–
貿易應付款				
－關聯方*(附註29(c))*	190	4,539	1,189	1,481
－第三方	42,451	56,610	71,575	88,979
	42,641	61,149	72,764	90,460
其他應付款				
－關聯方*(附註29(c))*	138,801	69,214	88,318	126,697
－代租戶或住戶收款*(附註(a))*	73,023	127,338	115,971	142,447
－已收保證金*(附註(b))*	211,989	253,654	261,429	267,240
－應計上市開支	–	–	–	8,778
－其他	9,248	6,397	19,127	8,708
	433,061	456,603	484,845	553,870
應計薪金	41,166	68,422	82,838	73,977
其他應付稅項	15,432	10,085	7,605	5,832
	549,300	596,259	648,052	724,139

(a) 該款項指代表租戶或住戶收取用以繳付能耗費賬單的款項。

(b) 該款項主要指就租約或物業管理服務協議向租戶收取作為履約保證的保證金。

(c) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貿易及其他應付款的賬面值與其公允價值相若。

(d) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，按發票日期呈列的貿易應付款及應付票據(包括屬貿易性質的應付關聯方款項)的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年以下	58,102	59,084	68,200	88,449
一至兩年	1,067	1,487	3,475	1,547
兩至三年	472	578	1,089	464
	59,641	61,149	72,764	90,460

(e) 貿易及其他應付款(不包括應計薪金及其他應付稅項)以下列貨幣列值：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
人民幣	471,784	498,112	536,893	624,079
港元	38	51	58	58
美元	20,880	19,589	20,658	20,193
	492,702	517,752	557,609	644,330

貴公司

	於2019年6月30日
	人民幣千元
應計上市開支	8,778
應付附屬公司款項	3,547
	12,325

27 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
遞延稅項資產：				
－超過12個月後收回的遞延稅項資產	34,414	45,007	38,048	24,977
－12個月內收回的遞延稅項資產	8,737	12,762	18,446	30,825
	43,151	57,769	56,494	55,802
遞延稅項負債：				
－超過12個月後收回的遞延稅項負債	(6,513)	(6,513)	–	–
－12個月內收回的遞延稅項負債	–	–	(6,582)	–
	(6,513)	(6,513)	(6,582)	–
	36,638	51,256	49,912	55,802

遞延稅項的變動淨額如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年／期初	29,270	36,638	51,256	49,912
損益表內的稅項計入／(扣除)	11,181	14,618	(1,275)	2,555
與其他全面收入的組成部分有關的稅項開支	(3,813)	–	(69)	–
出售附屬公司*(附註30)*	–	–	–	3,539
重新分類至與出售組別相關的資產*(附註20)*	–	–	–	(204)
年／期終	36,638	51,256	49,912	55,802

不計及同一稅務司法權區的結餘抵銷，於往績記錄期內遞延所得稅資產及負債的變動如下：

	遞延稅項資產－呆賬撥備	遞延稅項資產－租賃及計提開支	遞延稅項資產－稅項虧損	遞延稅項負債－按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	遞延稅項負債－租賃商業物業及運營租賃物業	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*
於2016年1月1日	2,300	59,262	12,107	(2,700)	(41,699)	29,270
計入／(扣除自)所得稅開支	706	28,597	(3,192)	–	(14,930)	11,181
扣除自其他全面收入	–	–	–	(3,813)	–	(3,813)
於2016年12月31日	3,006	87,859	8,915	(6,513)	(56,629)	36,638
於2017年1月1日	3,006	87,859	8,915	(6,513)	(56,629)	36,638
計入／(扣除自)所得稅開支	703	23,515	(341)	–	(9,259)	14,618
於2017年12月31日	3,709	111,374	8,574	(6,513)	(65,888)	51,256
於2018年1月1日	3,709	111,374	8,574	(6,513)	(65,888)	51,256
計入／(扣除自)所得稅開支	697	(16,209)	(1,703)	–	15,940	(1,275)
扣除自其他全面收入	–	–	–	(69)	–	(69)
於2018年12月31日	4,406	95,165	6,871	(6,582)	(49,948)	49,912
於2019年1月1日	4,406	95,165	6,871	(6,582)	(49,948)	49,912
計入／(扣除自)所得稅開支	908	(13,336)	(2,873)	–	17,856	2,555
出售附屬公司*(附註30)*	–	(2,305)	(738)	6,582	–	3,539
重新分類至與出售組別相關的資產及負債*(附註20)*	(24)	–	(180)	–	–	(204)
於2019年6月30日	5,290	79,524	3,080	–	(32,092)	55,802
未經審核						
於2018年1月1日	3,709	111,374	8,574	(6,513)	(65,888)	51,256
計入／(扣除自)所得稅開支	476	8,446	(538)	–	4,918	13,302
於2018年6月30日	4,185	119,820	8,036	(6,513)	(60,970)	64,558

因有關稅務司法權區及實體不可能有未來應課稅利潤可用於抵銷虧損，故 貴集團並無就於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日分別為人民幣24,096,000元、人民幣43,737,000元、人民幣44,616,000元及人民幣44,616,000元的累計稅項虧損確認遞延稅項資產。在現行稅務法例下，稅項虧損將於產生年度起計五年內到期。

並無確認遞延稅項資產的未動用稅項虧損如下：

到期年度

	於12月31日			於6月30日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
2017年	4,223	–	–	–
2018年	4,965	4,965	–	–
2019年	2,958	2,958	2,958	2,958
2020年	4,946	4,946	4,946	4,946
2021年	7,004	7,004	7,004	7,004
2022年	–	23,864	23,864	23,864
2023年	–	–	5,844	5,844
	24,096	43,737	44,616	44,616

就在中國註冊成立的若干附屬公司的未匯出收益應付的預扣稅及其他稅項，並未確認人民幣14,992,000元、人民幣26,346,000元、人民幣37,903,000元及人民幣47,212,000元的遞延所得稅負債。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，未匯出收益總額分別為人民幣149,920,000元、人民幣263,463,000元、人民幣379,030,000元及人民幣472,120,000元，乃因 貴集團於可見將來並無計劃於中國境外分派該等收益。

28 經營活動所得現金

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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*
除所得稅前利潤	87,736	114,361	182,859	85,269	119,681
就下列各項作出調整：					
折舊*(附註7)*	63,361	94,421	109,119	55,422	40,265
金融資產減值虧損淨額	2,876	2,813	2,788	1,904	3,627
其他收入及收益	–	–	–	–	(2,055)
融資成本－淨額	18,412	34,038	42,608	20,531	19,196
	172,385	245,633	337,374	163,126	180,714
營運資金變動：					
受限制現金作為應付票據及其他經營活動的擔保	(17,000)	17,000	–	804	(1,164)
經營租賃及貿易應收款	(3,394)	(32,426)	8,922	(41,136)	(38,604)
預付款及其他應收款	45,615	(8,287)	(12,607)	(14,555)	(4,937)
貿易及其他應付款	41,193	116,542	32,691	21,977	46,725
合同負債及承租人墊款	53,245	24,746	25,199	10,794	50,979
	292,044	363,208	391,579	141,010	233,713

(a) 融資活動產生的負債對賬如下：

	借貸及應付利息	租賃負債	其他應付款－關聯方	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2016年1月1日	984,000	237,049	714,493	1,935,542
現金流量				
－融資活動流入	165,000	–	160,679	325,679
－融資活動流出	(319,976)	(12,737)	(735,664)	(1,068,377)
非現金變動				
－貨幣匯兑差額	–	–	(707)	(707)
－添置－租賃	–	110,921	–	110,921
－已確認融資開支	67,976	16,205	–	84,181
於2016年12月31日	897,000	351,438	138,801	1,387,239
於2017年1月1日	897,000	351,438	138,801	1,387,239
現金流量				
－融資活動流入	280,000	–	84,873	364,873
－融資活動流出	(852,730)	(12,210)	(152,183)	(1,017,123)
非現金變動				
－貨幣匯兑差額	–	–	(2,277)	(2,277)
－添置－租賃	–	118,433	–	118,433
－已確認融資開支	64,044	24,464	–	88,508
於2017年12月31日	388,314	482,125	69,214	939,653
於2018年1月1日	388,314	482,125	69,214	939,653
現金流量				
－融資活動流入	517,000	–	378,806	895,806
－融資活動流出	(301,740)	(117,787)	(360,770)	(780,297)
非現金變動				
－貨幣匯兑差額	–	–	1,068	1,068
－添置－租賃	–	52,894	–	52,894
－已確認融資開支	30,426	24,536	–	54,962
於2018年12月31日	634,000	441,768	88,318	1,164,086

	借貸及應付利息	租賃負債	其他應付款－關聯方	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2019年1月1日	634,000	441,768	88,318	1,164,086
現金流量				
－融資活動流入	380,000	–	72,778	452,778
－融資活動流出	(451,361)	(92,166)	(33,795)	(577,322)
非現金變動				
－貨幣匯兑差額	–	–	(466)	(466)
－出售－租賃	–	(45,324)	–	(45,324)
－添置－租賃	–	8,201	–	8,201
－已確認融資開支	19,161	8,107	–	27,268
－重新分類至與出售組別相關的負債*(附註20)*	(284,850)	–	(138)	(284,988)
－與出售附屬公司相關的變動淨額*(附註30)*	(82,000)	–	–	(82,000)
於2019年6月30日	214,950	320,586	126,697	662,233
未經審核：				
於2018年1月1日	388,314	482,125	69,214	939,653
現金流量				
－融資活動流入	435,000	–	159,082	594,082
－融資活動流出	(258,793)	(58,598)	(134,130)	(451,521)
非現金變動				
－貨幣匯兑差額	–	–	328	328
－添置－租賃	–	30,080	–	30,080
－已確認融資開支	14,479	12,237	–	26,716
於2018年6月30日	579,000	465,844	94,494	1,139,338

29 關聯方交易

(a) 與關聯方的交易

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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*
持續:					
提供服務產生的收入 *(附註ii)*					
−由許先生控制的實體	130,572	96,680	119,486	59,647	93,274
−由許先生共同控制的實體	14,403	15,162	11,709	3,596	11,882
	144,975	111,842	131,195	63,243	105,156
已付/應付辦公室租賃開支					
−由許先生控制的實體	960	1,104	1,106	396	931
停車場、公共區域及廣告位的短期租賃開支					
−由許先生控制的實體	–	–	–	–	57,827
非持續:					
提供服務產生的收入 *(附註iii)*					
−由許先生控制的實體	115,495	95,072	86,657	46,253	–
租賃使用權資產(停車位)					
−由許先生控制的實體	–	35,619	51,741	29,302	–
出售使用權資產(停車位)租賃					
−由許先生控制的實體	950	2,050	32,537	30,486	148,994
應付關聯方租賃負債的已付/應付利息開支					
−由許先生控制的實體	–	802	3,831	1,196	–
應收關聯方款項的已收/應收利息收入					
−由許先生控制的實體	64,654	51,572	1,919	1,919	–
購買低值消耗品及其他					
−由許先生控制的實體	–	4,268	1,189	540	1,619
應付資訊科技服務費					
−由許先生控制的實體	1,600	–	–	–	–

(i) 以上所有交易乃於 貴集團日常業務過程中按交易方協定的條款進行。

(ii) 所提供服務主要包括商業運營服務的收入，但不包括停車場、公共區域及廣告位的管理服務產生的服務收入。

(iii) 所提供服務主要包括停車場、公共區域及廣告位的管理服務產生的服務收入。

(iv) 有關與關聯方之間的其他應收款及其他應付款結餘的 貴集團非持續交易於匯總現金流量表內的融資活動及投資活動中披露。

(b) 主要管理人員酬金

除附註31披露的董事酬金外，主要管理人員酬金載列如下。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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*
薪金及其他短期僱員福利	1,195	1,378	2,255	728	1,714

(c) 與關聯方的結餘

	於12月31日			於6月30日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應收款				
－由許先生控制的實體	30,298	31,891	15,585	30,746
－由許先生共同控制的實體	6,500	7,213	2,118	4,735
	36,798	39,104	17,703	35,481
其他應收款(非貿易)				
－由許先生控制的實體	877,606	682,692	228,358	827,137
－由許先生共同控制的實體	65	315	362	525
	877,671	683,007	228,720	827,662

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
其他應收款(貿易)*(附註i)*				
－由許先生控制的實體	–	–	30,486	66,278
預付款				
－由許先生控制的實體	–	–	29	1,106
貿易應付款				
－由許先生控制的實體	190	4,539	1,189	1,481
其他應付款(非貿易)				
－由許先生控制的實體	90,828	68,494	85,046	117,608
－由許先生共同控制的實體	47,973	720	3,272	9,089
	138,801	69,214	88,318	126,697
合同負債				
－由許先生控制的實體	1,313	4,065	5,475	39,234
租賃負債				
－由許先生控制的實體	–	36,422	54,131	8,805

(i) 該結餘指出售使用權資產(停車場)予關聯方的應收款。

應收／付關聯方的貿易應收款、貿易應付款、其他應付款及合同負債乃無抵押及免息。

於2016年及2017年12月31日，貴集團應收關聯方的其他應收款的賬面值分別為人民幣694,000,000元及人民幣232,314,000元，並分別按介乎5.22%至7.50%及6.09%至7.5%的年利率計息。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，應收關聯方的其他應收款分別為人民幣183,671,000元、人民幣450,693,000元、人民幣259,206,000元及人民幣893,940,000元，屬無抵押及免息。

(d) 關聯方的抵押及擔保

	於12月31日			於6月30日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
就許先生控制的實體借貸所提供的抵押或擔保*(i)*	1,761,249	1,678,487	2,368,951	1,457,587
由以下實體收取的抵押或擔保				
－由許先生控制的實體	897,000	156,000	132,000	120,000
－由許先生共同控制的實體*(附註24(c))*	–	232,314	60,000	–
	897,000	388,314	192,000	120,000

(i) 貴集團將於上市前悉數解除就其關聯方銀行借貸提供的所有財務抵押或擔保。

30 出售附屬公司

貴集團出售兩間附屬公司，代價為人民幣11,100,000元。

	於各自出售日期
	人民幣千元
出售的資產	
物業及設備	136
遞延所得稅資產	3,043
預付款及其他應收款	485
現金及現金等價物	136
受限制現金	86,540
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	333,528
	423,868
出售的負債	
借貸	(82,000)
遞延所得稅負債	(6,582)
貿易及其他應付款	(7,789)
即期所得稅負債	(1,206)
	(97,577)
出售的淨資產	**326,291**
減：現金代價	(11,100)
減：已出售附屬公司應付 貴集團款項	(295,230)
減：已出售附屬公司應付 貴集團股息*(附註23)*	(19,961)
出售的收益或虧損淨額	**–**
出售附屬公司產生的現金流出淨額	
已收現金代價	11,100
減：出售的現金及現金等價物	(136)
	10,964

31 董事及監事的福利及利益

下列董事獲委任：

執行董事
許華芳先生(於2013年2月1日加入 貴集團並於2019年3月25日獲委任)
張雲峰先生(於2015年3月9日加入 貴集團並於2019年8月8日獲委任)

非執行董事
許華芬女士(於2019年8月8日獲委任)
許華琳女士(於2019年8月8日獲委任)

獨立非執行董事
伍綺琴女士(於2019年12月10日獲委任)
陳惠仁先生(於2019年12月10日獲委任)
陸雄文博士(於2019年12月10日獲委任)

(a) 董事薪酬

有關執行董事許華芳先生於往績記錄期內向 貴集團提供服務的薪酬乃由 貴集團關聯方承擔。薪酬並無分配至 貴集團，原因為 貴公司管理層認為並無合理分配基準。非執行董事許華芬女士及許華琳女士並無於往績記錄期內就其向 貴集團提供服務收取任何薪酬。

截至2016年12月31日止年度，董事已從 貴集團收取的薪酬(於獲任命為董事前分別以高級管理人員及僱員身份收取)如下：

姓名	袍金	薪金	住房津貼及退休福利計劃供款	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事				
張雲峰先生	–	480	118	598

截至2017年12月31日止年度，董事從 貴集團收取的薪酬(於獲任命為董事前分別以高級管理人員及僱員身份收取)如下：

姓名	袍金	薪金	住房津貼及退休福利計劃供款	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事				
張雲峰先生	–	570	124	694

截至2018年12月31日止年度，董事從 貴集團收取的薪酬(於獲任命為董事前分別以高級管理人員及僱員身份收取)如下：

姓名	袍金	薪金	住房津貼及退休福利計劃供款	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事				
張雲峰先生	–	640	132	772

截至2019年6月30日止六個月，董事從 貴集團收取的薪酬(於獲任命為董事前分別以高級管理人員及僱員身份收取)如下：

姓名	袍金	薪金	住房津貼及退休福利計劃供款	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事				
張雲峰先生	–	360	69	429

截至2018年6月30日止六個月，董事從 貴集團收取的薪酬(於獲任命為董事前分別以高級管理人員及僱員身份收取)如下：

姓名	袍金	薪金	住房津貼及退休福利計劃供款	總計
	人民幣千元 (未經審核)	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元* (未經審核)
執行董事				
張雲峰先生	–	300	66	366

(b) 董事的退休福利與離職福利

於往績記錄期內，概無董事收取任何離職福利或任何額外退休福利，惟根據中國的規則及規例作出的退休福利計劃供款除外。

(c) 就獲提供董事服務而向第三方提供的代價

於往績記錄期內， 貴集團並無就獲提供董事服務而向任何第三方支付代價。

(d) 有關以董事、董事的受控制法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易的資料

於往績記錄期內， 貴公司或 貴公司附屬公司(倘適用)並無訂立以董事為受益人的貸款、準貸款及其他交易。

(e) 董事於交易、安排或合同中的重大權益

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日或於往績記錄期內任何時間，概無 貴公司為訂約方且 貴公司董事直接或間接擁有重大權益的有關 貴集團業務的重大交易、安排及合同。

32 或然負債

除附註29(d)披露者外，於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日， 貴集團並無任何重大或然負債。

33 承擔

(a) 於2016年、2017年及2018年12月31日， 貴集團並無任何重大租賃承擔。於2019年6月30日， 貴集團不可撤銷短期租賃安排項下的未來最低租賃付款總額合共為人民幣61,892,000元及於一年內到期。

(b) 於2016年、2017年及2018年12月31日， 貴集團並無任何重大資本承擔。於2019年6月30日， 貴集團擁有資本承擔約人民幣4,700,000元。

34 結算日後事項

於2019年6月30日後，於出售日期已不再從事分拆業務的 貴集團若干附屬公司已獲出售予寶龍控股(附註20)。

於2019年12月10日， 貴公司增設1,962,000,000股每股面值0.01港元的額外股份，藉以將其法定股本增加至20,000,000港元。根據由股東於2019年12月10日通過的書面決議案，待 貴公司的股份溢價賬因上市而錄得進賬後，董事獲授權透過將 貴公司股份溢價賬的進賬款項4,499,122.22港元用以按面值繳足449,912,222股股份而撥充資本，藉此向於通過該決議案日期名列 貴公司股東名冊的股份持有人，按彼等當時各自於 貴公司的股權比例向彼等發行及配發股份(盡可能不涉及零碎股份，以免配發及發行零碎股份)。

III 期後財務報表

貴公司或 貴集團現時旗下任何公司概無就2019年6月30日後及直至本報告日期為止的任何期間編製經審核財務報表。除本報告披露者外， 貴公司或 貴集團現時旗下任何公司概無就2019年6月30日後任何期間宣派任何股息或作出任何分派。

本附錄所載資料並不構成本招股章程附錄一所載本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告的一部分，載入本附錄僅作說明用途。

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有形資產淨值報表

以下為根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表，以說明全球發售及資本化發行對2019年6月30日本公司擁有人應佔本集團匯總有形資產淨值的影響，猶如全球發售及資本化發行已於2019年6月30日進行。

未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅為說明用途而編製。因其假設性質，其未必真實反映於2019年6月30日或全球發售及資本化發行後任何未來日期本公司擁有人應佔的匯總有形資產淨值。本集團的未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃以本公司會計師報告(載於本招股章程附錄一)所載本集團於2019年6月30日的經審核匯總有形資產淨值為基準，並作出下述調整。

	於2019年6月30日本公司擁有人應佔本集團經審核匯總有形資產淨值	全球發售估計所得款項淨額	重組的影響	於2019年6月30日本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值	每股未經審核備考經調整有形資產淨值	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣元*	*港元*
	(附註1)	*(附註2)*	*(附註3)*		*(附註4)*	*(附註5)*
按每股發售股份7.50港元的發售價計算	297,098	946,900	(38,311)	1,205,687	2.17	2.41
按每股發售股份10.00港元的發售價計算	297,098	1,272,194	(38,311)	1,530,981	2.76	3.07

附註：

1. 於2019年6月30日本公司擁有人應佔經審核匯總有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，其乃按於2019年6月30日本公司擁有人應佔本集團經審核匯總資產淨值人民幣297,098,000元計算得出。

2. 全球發售的估計所得款項淨額乃分別根據每股股份7.50港元及10.00港元的最低及最高發售價及將予發行的150,000,000股股份計算，已扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支(不包括於往績記錄期內計入匯總全面收益表的上市開支約人民幣9,649,000元)，且並無計及根據本招股章程「股本」一節所述發行股份的一般授權或購回股份的一般授權由本公司可能配發及發行或購回的任何股份。

3. 作為重組之一部分，誠如招股章程「歷史、重組及公司架構」所載，本集團出售若干附屬公司。部分該等附屬公司於2019年6月30日後方被出售。就本未經審核備考財務資料而言，已作出約人民幣38,311,000元之調整，以反映出售該等附屬公司的財務影響。

4. 每股未經審核備考有形資產淨值乃於經以上各段所述調整後，按已發行股份555,000,000股股份為基準，並假設全球發售及資本化發行已於2019年6月30日完成而得出，惟並無計及已向匯鴻管理有限公司發行但未向僱員授予的45,000,000股股份或本公司根據一般授權及購回授權可能授出及發行或購回的任何股份。

5. 就本未經審核備考經調整有形資產淨值報表而言，以港元呈列的金額按1港元兑人民幣0.8990元的匯率換算為人民幣。概不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率換算為港元，反之亦然。

6. 除附註3所詳述的重組的影響外，並無作出調整以反映本集團於2019年6月30日後的任何交易結果或訂立的其他交易。

B. 未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本招股章程內。

pwc 羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑑證報告

致寶龍商業管理控股有限公司列位董事

本所已對寶龍商業管理控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(由董事編製，並僅供說明用途)的編製完成鑑證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議 貴公司股份首次公開發售而於2019年12月16日刊發的招股章程中第II-1至II-2頁內所載有關 貴集團於2019年6月30日的未經審核備考經調整有形資產淨值報表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第II-1至II-2頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議首次公開發售對 貴集團於2019年6月30日的財務狀況的影響，猶如建議首次公開發售於2019年6月30日已經進行。在此過程中，董事從 貴集團截至2019年6月30日止六個月的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，並已於會計師報告公佈。

董事對未經審核備考財務資料的責任

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

我們的獨立性和品質控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的*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、專業勝任能力以及應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

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

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
*總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，*www.pwchk.com

申報會計師的責任

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

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

就本業務而言，本所沒有責任就在編製未經審核備考財務資料時所使用的任何過往財務資料而更新或重新出具任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在招股章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為作說明目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對建議首次公開發售於2019年6月30日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

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

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

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

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

(a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；

(b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及

(c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
2019年12月16日

本公司組織章程概要

1 組織章程大綱

本公司組織章程大綱於2019年12月10日獲有條件採納並列明(其中包括)，本公司股東承擔有限責任，本公司成立的宗旨並無限制及本公司具有全面的權力及權限達成開曼群島公司法或任何其他法例禁止範圍以外的任何宗旨。

組織章程大綱於本招股章程附錄五「備查文件」所載地址可供查閱。

2 組織章程細則

本公司組織章程細則於2019年12月10日獲有條件採納，當中載有以下條文：

2.1 股份類別

本公司股本由普通股組成。本公司於章程細則採納日期的股本為20,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值0.01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組織章程細則之條文的規限下，本公司未發行的股份(不論構成原有或任何新增股本的部分)應由董事處置，董事可決定按其認為適當的時間、代價及條款向其認為適當的人士提呈售股建議、配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份。

在組織章程細則的條文及本公司於股東大會作出的任何指示的規限下，並且在不損害任何現有股份持有人獲賦予或任何類別股份附帶的任何特別權利的情況下，董事可按其決定的時間及代價向其決定的人士發行附帶優先權、遞延權、資格權或其他特別權利或限制(無論是有關股息、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獲賦予或任何類別股份所附帶的任何特別權利的規限下，任何股份可經特別決議案按須予或由本公司或股份持有人選擇贖回的條款發行。

(b) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

本公司業務由董事管理，除組織章程細則明確賦予董事的權力及授權外，董事在不違反公司法及組織章程細則以及本公司在股東大會不時訂定且與上述條文及組織章程細則並無抵觸的任何規例(惟所訂定的規例不得使董事在之前所進行而當未訂定該等規例時原應有效的行為無效)的情況下，可行使及作出本公司可行使、作出或批准以及組織章程細則或公司法明確指示或規定由本公司於股東大會行使或作出的一切權力和行為及事情。

(c) 離職補償或付款

向董事或前任董事支付款項作為失去職位的補償，或其退任的代價或有關的付款(並非合約規定須付予董事者)必須事先獲得本公司在股東大會批准。

(d) 向董事提供貸款

組織章程細則載有關於禁止向董事或彼等各自緊密聯繫人提供貸款的條文，與公司條例施加的限制相同。

(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，在所有適用法律的規限下，本公司可向受託人，就收購以本公司、其附屬公司、任何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)為受益人所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) 披露在與本公司或其任何附屬公司所訂立合約中的權益

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，且任何該等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其他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，向本公司交出其由任何此等合約或安排所獲得的利潤；惟倘其於該等合約或安排中擁有重大權益，則須於最早召開的董事會會議在其切實可行的情況申報其利益的性質，方式為明確地或通過一般通告指明，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同中擁有權益。

董事不得就其或其任何緊密聯繫人(如上市規則有所規定，包括其其他聯繫人)有任何重大利益的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) 就該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招致或承諾的責任而向該本公司董事或其任何附屬公司提供任何抵押或彌償保證；

(ii) 就董事或其緊密聯繫人本身／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負債或抵押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本公司可能創辦或在其中擁有權益的任何其他公司的股份、債權證或其他證券、或由董事或其他任何緊密聯繫人因參與該項發售的包銷或分包銷而於上述建議中有利益關係；

(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、修改或執行任何僱員股份計劃或董事或其任何緊密聯繫人可能受益的任何股份獎勵計劃或購股權計劃；或

(B) 採納、修改或執行有關本公司或其任何附屬公司的董事、其緊密聯繫人及僱員的退休金或公積金或退休、身故或傷殘津貼計劃，而並無給予任何董事或其任何緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的類別人士一般不獲給予的特權或利益；及

(v) 董事或其任何緊密聯繫人僅因持有本公司股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士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(視乎情況而定)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職位的董事因擔任該等職位而獲得的任何其他酬金以外的酬金。

董事亦有權在執行董事職務時或與此有關的情況下報銷所有合理的支出(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董事職務的其他費用。

倘任何董事應本公司要求提供任何特殊或額外服務，則董事可向其支付特殊酬金。此種特殊酬金可以薪金、佣金或利潤分享或其他協定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。

董事將不時釐定執行董事或獲本公司委任執行其他管理職務的董事的酬金，以薪金、佣金或利潤分享或其他方式或以上全部或任何方式支付，並享有由董事不時決定的其他福利(包括購股權及／或退休金及／或撫恤金及／或其他退休福利)及補貼。上述酬金為其作為董事有權收取的酬金以外的報酬。

(h) 退任、委任及罷免

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補臨時空缺或出任新增的董事職位。任何因此而獲委任的董事，任期將於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，屆時可於會上被重選連任，惟在釐定在該會議上輪值退任的董事人數及哪位董事輪值退任時不予納入。

本公司可通過普通決議案在任期屆滿前罷免任何董事(包括董事總經理或其他執行董事)，儘管組織章程細則中的任何條款或本公司與該董事訂立的任何協議(但不得損害該董事就其董事委任終止或任何因該董事任命終止而致使的其他職位委任的終止而應得的補償或賠償)。本公司可通過普通決議案委任其他人士填補其職位。按上述方式委任的董事僅可於該期間內出任董事，猶如該被罷免的董事並無被罷免。

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可於任何股東大會獲選為董事，除非在此期間(不早於該選舉大會通知發出後的第二天，直至不少於該大會日期前七天)，應最少七天，由合資格出席大會並於會上投票的本公司股東(非該獲提名人士)以書面通知本公司秘書，擬於會上提名該名人士參加選舉，且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。

毋須以持有股份作為出任董事的資格，出任董事亦無任何指定年齡限制。

董事在下列情況下須離職：

(i) 如其向本公司註冊辦事處或其香港主要辦事處發出書面通知辭職；

(ii) 如被有管轄權的法院或政府官員頒令指其現時或可能精神失常或因其他理由不能處理其事務，且董事議決將其撤職；

(iii) 如其未告假而連續12個月期間缺席董事會議(除非已委任替任董事代其出席)且董事議決將其撤職；

(iv) 如其破產或接獲接管令或暫停還債或與其債權人全面達成償債安排；

(v) 如法律或組織章程細則任何條文規定終止其董事職務或禁止其出任董事；

(vi) 如由當時不少於四分之三(倘非整數，則以最接近的較低整數為準)在任董事(包括其本身)簽署的書面通知將其罷免；或

(vii) 如根據組織章程細則本公司股東通過普通決議案將其罷免。

於本公司各屆股東週年大會上，當時三分之一董事(或倘若彼等的數目並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一的數目)須輪值退任，惟每名董事(包括獲委任於指定時期為董事者)必須至少每三年輪值退任一次。因此而退任的董事須留任至該決議退任的大會直至完結為止，並合資格重新當選連任。本公司於任何股東週年大會上，就任何董事按上述形式退任，可重選相同的人數為董事以填補職務空缺。

(i) 借貸權力

董事可不時酌情行使本公司一切權力為本公司籌集或借入或擔保償付任何款項，及以本公司全部或任何部分業務、現時及日後的物業及資產與未能催繳股本作按揭或抵押。

(j) 董事會會議程序

董事可在世界任何地方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規管會議及會議程序。於任何會議提出的問題須經大多數票決定。若票數相同，會議主席可投第二票或投決定票。

2.3 更改組織章程文件

除特別決議案外，不得更改或修訂組織章程大綱或組織章程細則。

2.4 更改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，當時已發行的任何類別股份所附有的全部或部分權利，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，惟該等大會及其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)。

除非該等股份附帶的權利或發行條款另有明確規定，否則賦予任何類別股份持有人的特別權利不得因增發或發行與該等股份享有同等權益的其他股份而被視為予以更改。

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是否已繳足股本，

本公司可隨時以普通決議案增發新股份而增加股本，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。在合併已繳足股份並將其分為數額較大的股份時，董事可以其認為合宜的方式解決任何可能出現的困難，尤其(但在不影響前述的一般性原則下)可在將會被合併股份之持有人之間決定將哪些股份合併為一股合併股份，且倘若任何股東有權獲得不足一股的合併股份，則該等零碎股份可由董事為此委任之人士出售，而獲如此委任之人士可將被如此出售之股份轉讓予該等股份的買方，該轉讓之有效性不應受到質疑，並將出售所得淨收入分派予願意獲得零碎合併股份人士，根據彼等權利及權益按比例分派或撥歸本公司所有；

(b) 在公司法條文的規限下，註銷在有關決議案通過當日仍未被任何人士承購或同意承購的所有股份，並按所註銷股份的數額減少股本；及

(c) 將全部或部分股份數額分為少於組織章程大綱設定的數額，惟不得違反公司法條文的規定，且有關分拆股份的決議案可決定(該分拆所產生的股份的持有人之間)其中一股或以上股份可較其他股份有優先權或其他特別權力，或有遞延權利或限制，而本公司有權將該等優先權或其他特別權力、遞延權利或限制附加於未發行或新股份。

本公司可按公司法批准的任何方式，並在符合其規定的任何條件的情況下，以特別決議案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，並包括由本公司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的股東於文據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據或(如多於一份)最後一份文據的簽署日期。

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，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某項決議案放棄投票或禁止投票贊成或反對某項決議案，任何違反該規定或限制的投票或代表該名股東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，猶如其為惟一有權投票者；倘多於一名該等聯名登記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(視情乎而定)較優先的出席人士為惟一有權投票者，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的獲授權人士代其投票，而該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。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案須以投票方式表決。惟大會主席可容許那些上市規則規定之純粹有關程序或行政事宜的決議案，在股東大會上以舉手方式表決。

倘本公司股東為一家認可結算所(或其代名人)，則可授權其認為適當的人士作為其委任代表或受權代表，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的股份數目及類別。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)行使相同的權利及權力，其代表該認可結算所(或其代名人)猶如本公司個別股東，可行使持有該授權指定的股份數目及類別，包括倘准許以舉手方式表決時，有各自舉手投票的權利。

2.8 股東週年大會及股東特別大會

本公司每年應於上屆股東週年大會結束後15個月內(或聯交所可能批准的較長期間)舉行股東週年大會，並須在召開股東週年大會的通告中指明為股東週年大會。

董事會可在任何其認為適當的時候召開股東特別大會。股東大會亦可應一名或以上股東的書面要求而召開，該等股東須於送達要求之日須持有本公司附帶於本公司股東大會表決權的不少於十分之一本公司繳足股本的股份。有關書面要求須送達本公司於香港的主要辦事處(或倘本公司不再設置上述主要辦事處，則為本公司的註冊辦事處)，當中列明大會的主要商議事項並由請求人簽署。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。

董事可不時決定以何種程度、時間及地點及在何種情況或規例下，公開本公司賬目及賬冊或其一，供本公司股東(本公司高級人員除外)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，由本公司註冊成立日開始；就任何其他情況下，由上一份賬目刊發後開始)，連同於損益賬結算日止的資產負債表、董事對有關損益賬涵蓋期間本公司損益及有關截至期末本公司事務狀況的報告、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。於股東週年大會向本公司股東呈報的文件，其副本須於該大會日期前不少於21日按組織章程細則規定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的印刷副本交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

本公司須在每一屆股東週年大會委任一名或多名核數師為本公司的核數師，該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

股東週年大會須發出不少於21日的書面通告，股東特別大會以不少於14日的書面通告召開。通知期並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詳情及該等事項一般性質。如有特別事項，則須列明該事項的一般性質。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的核數師及所有股東(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，則由有權出席及投票的大多數股東(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%)。

倘於寄發股東大會通知後但於大會舉行前，或於股東大會休會後但於續會舉行前(不論是否須發出續會通知)，董事全權酌情認為，在股東大會通知指定日期或時間或地點舉行股東大會並不可行或不合理，則可將大會改為或押後至另一日期、時間及地點舉行。

董事亦有權在召開會議的每一份通知中規定，倘會議當天任何時間發出烈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股東大會前最短時間內撤銷)，會議須押後至較遲日期重新召開，而毋須另行通知。當會議據此押後時，本公司須盡力在切實可行範圍內儘快於本公司網站發出及於聯交所網站上發布該押後通知(惟未能發出或發布該通知不會影響該會議的自動押後)。

倘押後股東大會：

(a) 董事須釐定續會之日期、時間及地點，並發出最少七整天的續會通知，且相關通知須指明續會重新召開之日期、時間及地點，以及代表委任書在續會上被視作有效的提交日期及時間(惟就原定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) 倘重新召開會議有待處理之事務與向本公司股東傳閱的原定會議通告所載者相同，則毋須通知在重新召開會議上處理之事務，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。

股份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。在股份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。所有轉讓文據由本公司保留。

董事可拒絕登記任何未繳足股本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) 本公司並無相關股份的留置權；及

(f) 就此向本公司支付不多於聯交所不時釐定的最高應付費用的費用(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，須在遞交轉讓文據予本公司的日期起兩個月內向轉讓人及承讓人發出拒絕登記通知。

在聯交所網站以廣告方式發出或根據上市規則由本公司按組織章程細則規定以電子通信方式或在報章刊登廣告方式發出十個營業日(就供股而言，則六個營業日)的通告後，可暫停辦理股份過戶登記及本公司股東名冊登記手續，其時間及限期可由董事不時決定。惟在任何年度內，停止辦理股份過戶登記及停止股東名冊手續的期間不得超過30日，或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，惟該期間在任何年度均不得超過60日。

2.13 本公司購回本身股份的權力

本公司獲公司法及組織章程細則授權，可在若干限制的規限下購回本身股份，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，並遵守聯交所及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。已購回股份待購回後將被視作註銷。

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 股息及其他分派方法

在公司法及組織章程細則的規限下，本公司可於股東大會以任何貨幣宣派股息，惟股息不得超過董事建議的數額。本公司僅可從合法可供分派的本公司利潤及儲備(包括股份溢價)中宣派或派付股息。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外，一切股息須(在實繳股份期間任何未繳

足的股份情況下)按股息獲派付的任何相關期間內的實繳股款金額，按比例分攤及派付。就此而言，在催繳前就股份所繳付的股款並不會視為該股份的實繳股款。

董事可不時向股東派付其鑒於本公司利潤認為合理的中期股息。董事如認為本公司可供分派利潤情況適合，亦可決定每半年或以董事選擇的其他期間以固定息率支付任何股息。

凡本公司擁有留置權的股份，董事可保留其任何股息或其他應付款項，並可將該等股息或其他款項用以償還有關留置權的欠款、負債或債務。倘本公司股東欠本公司催繳股款、分期股款或其他款項，則董事可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予其任何的股息或其他應付款項中扣除。

本公司毋須承擔股息的利息。

倘董事或本公司在股東大會上議決將對本公司股本派付或宣派股息，則董事可繼續議決：(a)配發入賬列為繳足的股份以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，惟有權獲派息的本公司股東可選擇收取現金作為全部或部分股息以代替配股；或(b)有權獲派息的本公司股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替董事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。在董事建議下，本公司可通過普通決議案就本公司任何一項特定股息進行議決，儘管如此，本公司可能配發入賬列為繳足的股份以悉數支付上述股息，而不給予本公司股東選擇收取現金股息代替配股的權利。

以現金支付股份持有人的任何股息、利息或其他應付款項可以支票或認股權證之方式寄往本公司獲派息股東的登記地址，如屬聯名持有人，則寄往就有關聯名股份在本公司股東名冊名列首位人士的登記地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面通知的有關人士及地址。所有支票或認股權證的抬頭人應為有關持有人或(如屬聯名持有人)在本公司股東名冊中名列首位的有關股份持有人，郵誤風險由彼等承擔。付款銀行支付該等支票或認股權證後，即表示本公司已就有關的股息及／或花紅履行責任，不論其後可能發現股息被竊或任何加簽為假冒。倘有關支票或認股權證連續兩次均無兑現，本公司可終止寄發有關股息的支票或認股權證。然而，倘有關支票或認股權證因未能送達而首次遭退還後，本公司可行使權力終止寄發有關股息的支票或認股權證。兩名或以上聯名持有人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應付款項或可分派資產發出有效收據。

任何於宣派日期後六年仍未獲認領的股息可由董事沒收，撥歸本公司所有。

倘本公司股東於股東大會上同意，則董事可指定以分派任何種類的特定資產(尤其指任何其他公司的繳足股份、債券或可認購證券的認股權證)的方式支付全部或部分股息，

而當分派出現困難，董事須以其認為適當的方式支付股息，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計撥歸本公司的利益，亦可為分派而釐定該等特定資產的價值，並可決定按所釐定的價值向本公司任何股東支付現金，以調整各方的權利，並可在董事認為適宜的情況下將該等特定資產交予受託人。

2.16 委任代表

有權出席本公司大會及在會上投票的任何股東有權委任另一名人士(其必須為個人)作為其代表，代其出席及投票及委任代表於大會上可與股東享有同等發言權。委任代表毋須為本公司的股東。

委任代表文據須為任何通用格式或董事不時批准的其他格式，使股東可指示委任代表在委任表格相關的會議上，就將予提呈的各項決議案投票贊成或反對，或在未有指示或指示有抵觸的情況下，酌情自行投票。委任代表文據視為授權委任代表在其認為合適下就交由大會表決的決議案的任何修訂進行表決。除適用於有關大會外，委任代表文據同時適用於有關大會之任何延會，除非代表委任書內另有相反規定，惟大會須於原定於該日期起12個月內舉行。

委任代表之文據，應由委任人或由委任人以書面授權之授權人簽署或倘委任人為法團，則該份文據應蓋上法團鋼章，或由授權之高級人員、委任人及其他人士簽署該份文據。

委任代表的文據，及(若董事要求)其他據以簽署該委任代表的文據的委託書或其他授權書(如有)，或該委託書或授權書的核證副本須於該文據所指定的代表擬行使表決權的大會或延會舉行前不少於48小時，或如該大會或延會如以投票方式表決，則須於指定進行投票的時間前不少於48小時交付予本公司的登記辦公室(或公告所指明之該等大會或任何公告指明之任何延會舉行之其他地方(任何其一)(連同任何文件寄付))；如沒有遵照以上規定行事，該委任代表文據即不得視為有效。任何委任代表文據將於其指定的簽署日期起計12個月期間屆滿失效。已交付的任何委任代表文據，不得阻止本公司股東親身出席有關會議或投票表決，而在此情況下，委任代表的文據須被視作已獲撤銷。

2.17 催繳股款及沒收股份

董事可以在其認為適當的情況下不時向股東催繳其所持股份之未繳付的股款(不論以股份金額面值或以溢價形式或其他方式作考慮)及未於指定時間按股份配發條件繳付的款項，及本公司股東須(於本公司向其發出最少14日通知下(其指明繳款時間及地點以及向何等人士繳付該等款項))於指定時間及地點向所指定之人士繳付所催繳的股款。董事可釐定撤銷或推遲催繳。接獲催繳通知的人士仍須承擔對該等催繳的責任(儘管有關獲催繳之股份其後已進行股份轉讓)。

催繳股款可整筆繳付或分期繳付及董事通過授權催繳決議時應被視為已作出催繳。股份的聯名持有人須共同及個別承擔繳付有關該等股份的所有催繳款項及分期款項或其他應付股款。

若股份的催繳款項在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士必須就該款項支付利息，年利率由董事釐定，為不超過15厘，計算利息的時間從指定付款日期起計至實際付款日期止，但董事可自由決定免除該利息的全部或部分。

倘任何股份催繳之催繳款項或分期款項仍未於指定付款日期或之前繳付，董事可於任何該等未繳付款項之時間向該等股份持有人發出公告，要求其繳付尚未支付之催繳股款或分期股款，連同任何應計利息以及於實際繳款日期仍應計之利息。

通知須指定另一日期(須為該通知送達日期起計不少於14日)及地點，而通知所要求的付款須於該日或之前在該地點作出，及註明若於指定時間或之前在指定地點未能繳款，則該等催繳股款所涉及之股份或未繳付的分期款項可被沒收。

若未有遵守前述有關通知的要求，則已發出的有關通知所涉及之任何股份可在隨後任何時間(在繳付所有到期的催繳股款及分期款項前)由董事通過表明沒收的決議案予以沒收。該沒收須包括有關被沒收股份及在沒收前未作出實際繳款的所有股息及花紅之宣派。已遭沒收之股份須被視作本公司之物業及可予以出售、重新配發或以其他方式處置。

就已沒收股份而言，股份已遭沒收之人士不再為本公司股東，但儘管如此仍須向本公司支付其於沒收之日就該等股份須向本公司支付之所有款項，連同(倘董事酌情要求)利息，按董事規定之從沒收日期起計至付款日期的不超過每年15%的利率計算，董事可強制執行付款，而無須就遭沒收股份的價值作出任何補償承擔任何責任。

2.18 查閱股東名冊

本公司股東名冊須按隨時顯示當時本公司股東及彼等分別持有的股份的方式存置。該辦理股東名冊的登記時間可於十個營業日通知後(或在適當發行的情況下於六個營業日通知後)在聯交所網站刊登的廣告，或本公司在符合上市規則的情況下通過電子通訊形式發出可通過組織章程細則所述的電子方式或通過於報章刊登的廣告形式的公告，在董事可不時一般或就任何類別的股份釐定的時間和期間內暫停辦理股東名冊全部或任何類別股份的股份過戶登記，惟暫停辦理股東名冊股份過戶登記手續的期間在任何一年內不得超過30日(或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，但在任何年度暫停登記期限不得超過60日)。

任何存置於香港的股東名冊須於一般辦公時間內(惟董事可作出合理的限制)免費供本公司股東查閱，而任何其他人士在每次查閱時須繳交由董事根據上市規則不時許可而可能釐定的該等不超過最大金額的金額。

2.19 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任、選擇或推選大會主席，其不須被視為大會事項之一部分。

兩名親身出席的股東或其委任代表為會議的法定人數，惟倘本公司只有一名股東，則法定人數為親身出席的股東或其委任代表。

就組織章程細則而言，作為本公司股東的法團被視作須親身出席在本公司相關的股東大會上或在本公司任何類別成員的任何相關股東大會(倘其屬由該法團的董事或其他管治團體的決議案所委任其為正式授權代表之人士，或作為委任人身份之代表)。

本公司另行召開類別股份持有人的另行召開的股東大會法定人數已於2.4段述及。

2.20 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

組織章程細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時可行使權利的規定。

2.21 清盤程序

倘本公司須進行清盤，而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部已繳股本，則資產的分派應盡可能令股東按開始清盤時所持股份的已繳及應繳股本比例分擔虧損。倘在本公司清盤而可向本公司股東分派的資產在償還開始清盤時的全部已繳股本後仍有餘款，則餘數可按本公司股東於清盤開始進行時所持股份的已繳股本比例向股東分派。上述之清盤不影響於特別條款及條件下已發行股份持有人之權利。

如本公司須予清盤，清盤人在獲得本公司特別決議批准及公司法所規定之任何其他批准下，可將本公司之全部或任何部分資產(不論此等資產是否由同一類財產組成)以實物形式分派予本公司股東，且清盤人可為此目的對於按前述方法將予分配之財產訂出其認為公平之價值，以及決定如何在本公司股東之間或不同類別股東之間進行分配。清盤人可在獲得類似之批准下，為了分擔人之利益，將此等資產之全部或任何部分，按清盤人(在獲得類似之批准及受公司法所規限的情況下)認為適當之信託安排而轉歸予受託人，但任何本公司股東不得因此項轉歸而被強迫接受負有法律責任之任何資產、股份或其他證券。

2.22 失去聯絡的股東

在下述情況本公司有權出售任何一位股東的股份或因身故、破產或法律實施而轉移予他人的股份：(a)合共不少於三張有關應以現金支付該等股份持有人的支票或股息證在12年內全部仍未兑現；(b)本公司在上述期間或下文第(d)段所述的三個月限期屆滿前，因身故、破產或法律實施而並無接獲有關該股東存在的任何消息；(c)在上述的12年期間，最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；以及(d)於12年期滿時，本公司在報章刊登公告，或本公司在符合上市規則的情況下通過電子通訊形式發出可通過組織章程細則所述的電子方式或通過於報章刊登的廣告形式的公告，表示有意出售該等股份，且自刊登公告日期起計三個月經已屆滿，並已知會聯交所欲出售該等股份。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項淨額的款項。

開曼群島公司法概要及稅務

1 緒言

儘管公司法與現行英國公司法之間存在重大差異，公司法在很大程度上源於英國的舊公司法。以下為公司法之若干條款摘要，儘管此並不意味包含所有適用的資格及例外，或對公司法及稅務的所有事項的完整審查，其中條文可能不同於各利益相關方可能更熟悉之司法權區之同等條文。

2 註冊成立

本公司於2019年3月25日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。因此，其運營須主要於開曼群島外進行。本公司必須每年向開曼群島公司的註冊處提呈年度回報之備案，並根據其法定股本的規模支付費用。

3 股本

公司法允許公司發行普通股、優先股、可贖回股份或上述各項的任何組合。

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項。視乎公司選擇，該等規定未必適用於該公司根據任何安排因收購或註銷任何其他公司股份而獲配發及按溢價發行股份的溢價。公司法規定股份溢價賬可由公司根據組織章程大綱及組織章程細則的條文(如有)以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列方式：

(a) 作為分派或股息支付予股東；

(b) 繳足發行予公司股東作為繳足紅股的未發行股份；

(c) 按公司法第37條的條文贖回及購回股份；

(d) 撇銷公司開辦費用；

(e) 撇銷發行股份或公司債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣；及

(f) 規定贖回或購買公司任何股份或債券的應付溢價。

除非於緊隨建議派付日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院確認後，如獲組織章程細則批准，則設有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

受限於公司法之詳細規定，設有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份。此外，如組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。購回方式須獲公司以組織章程細則或普通決議案批准授權。組織章程細則可能規定該公司董事釐定購回方式。公司只可贖回或購回本身已繳足股款的股份。如公司贖回或購回本身股份後，再無任何公司股東持有的股份，則不可贖回或購回任何本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

開曼群島並無法律限制規定公司提供財政援助購買或認購其本身或其控股公司股份。因此，公司董事在履行其職責過程中以誠信及審慎之態度，並以合適的目的及按公司的最佳利益而行事，則公司可提供財政援助，以確保可適當地提供該協助。該援助以公平原則為基礎。

4 股息及分派

除公司法第34章所述者外，概無有關派付股息的法例條文。根據英國案例法(於開曼群島可以援引)，股息只可以從利潤中派付。此外，公司法第34章規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及組織章程細則有所規定(如有)，則可由股份溢價賬支付股息及分派(詳情參見上文第3段)。

5 股東的訴訟

開曼群島法院一般應會以英國案例法作為先例。開曼群島法院已採用及遵照「福斯訴哈博特爾」規則(所確立的一些「例外規則」允許少數股東就以下各項提出集體訴訟或以公司名義提出衍生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權者，及(c)需要但並未取得合資格(或特別)大多數股東通過的決議案的訴訟)。

6 對少數股東的保障

如公司並非銀行而且其股本分為股份，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大法院呈報結果。

公司任何股東可入稟開曼群島大法院，如法院根據公平而公正的理由認為公司理應清盤，則可發出清盤令。

股東對公司提出的申索，一般規定須根據適用於開曼群島的一般合同法或侵權法，或根據公司的組織章程大綱及組織章程細則賦予彼此作為股東所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大多數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就恰當目的及以公司益為前提，審慎履行彼此的職責及秉誠行事。

8 會計及審核規定

公司法規定，公司須就下列各項存置合適的賬冊：

(a) 公司所有收支款項及所發生的收支事項；

(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業務狀況及解釋有關的交易，則不被視為存置合適的賬冊。

9 股東名冊

在組織章程細則的條文規限下，獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島境內外的地點設置股東名冊總冊及分冊。公司法並無規定獲豁免公司向開曼島公司註冊處處長遞交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，且不會供公眾查閱。

10 查閱賬冊及記錄

公司股東根據公司法並無查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟具有公司組織章程細則所載列的權利。

11 特別決議案

公司法規定，特別決議案須獲至少三分之二有權投票的股東親身或(如准許委派委任代表)經委任代表在股東大會上大比數投票通過，而召開該大會的通告已正式發出並指明擬提呈的決議案為特別決議案。除非公司的組織章程細則明確規定該大比數應為多於三分之二票數，以及額外規定該大多數票(不少於三分之二)可能因須以特別決議案批准之事項而有所不同。如公司組織章程細則許可，公司當時所有有投票權的股東簽署的書面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

如公司的宗旨許可，則公司法並不禁止開曼群島公司收購及持有其母公司的股份。任何附屬公司的董事在進行上述收購時，必須以恰當目的及以附屬公司利益為前提，審慎履行彼此的職責及秉誠行事。

13 合併及整合

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合併及整合。就此而言，(a)「合併」指兩間或以上的組成公司合併，並將其業務、財產及負債歸屬至其中一家存續公司內；及(b)「整合」指兩間或以上的組成公司合併為一家整合公司以及將該等公司的業務、財產及負債歸屬至整合公司。為進行合併或整合，各組成公司的董事須通過書面合併或整合計劃，而該等計劃必須就(a)經各組成公司以特別決議案通過及(b)獲得組成公司的組織章程細則可能列明的其他授權(如有)。該書面合併或整合計劃必須於公司註冊處存檔，連同有關整合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將各組成公司的股東及債權人提供有關合併或整合證書的副本的承諾，以及將在開曼群島憲報刊登該合併或整合通告的承諾。除若干特殊情況外，持異議的股東有權於遵守所需程序後獲支付彼等股份的公允價值(若各方未能就此達成共識，則將由開曼群島法院釐定)。因遵守該等法定程序而生效的合併或整合毋須法院批准。

14 重組

法定條文規定進行重組及合併須在為此而召開大會上獲佔出席的股東或債權人(視情況而定)75%價值的大多數股東或債權人批准，且其後獲開曼群島大法院批准。雖然有異議的股東有權利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，開曼群島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，則異議股東將無權利獲得類似諸如美國公司的異議股東一般會具有的估值權利(即表按照法院對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另一家公司股份，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，則收購者在上述四個月屆滿後兩個月內，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向開曼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。然而，大法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購者與接納收購有關股份持有人之間有欺詐或不誠信或串謀，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的程度，除非開曼群島法院認為任何有關條文乃違反公眾政策(例如表示對犯罪的後果作出彌償保證)則作別論。

17 清盤

公司可能被法院強制頒令清盤或自願(a)由公司股東通過特別決議案批准清盤(倘公司有償付能力)或(b)由股東通過普通決議案批准清盤(倘公司無償付能力)。清盤人負責集中公司資產(包括出資人(股東)所欠的款項(如有))、確定債權人的名單及償還公司所欠債權人的債務(如資產不足以償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人的名單，及根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

18 轉讓的印花稅

開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司股份除外。

19 稅務

根據開曼群島稅務豁免法(2018年修訂版)第6條，本公司可獲得開曼群島財政司司長承諾：

(a) 開曼群島並無制定任何適用於本公司或其業務的法律對所錄得利潤、收入、收入或增值徵稅；及

(b) 此外，本公司毋須就下列各項繳納利潤、收入、收入或增值稅項或遺產稅或承繼稅性質的稅項：

(i) 本公司股份、債權證或其他承擔；或

(ii) 預扣全部或部分任何有關付款(定義見稅務豁免法(2018年修訂版)第6(3)條)。

開曼群島現時對個人或法團的利潤、收入、收入或增值並不徵收任何稅項，且無承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時因在開曼群島公司法權區內訂立若干文據或將該等文據帶入開曼公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任何支付予本公司或由本公司所支付款項的雙重徵稅條約。

20 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

21 一般事項

本公司有關開曼群島法例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件，概述開曼公司法的若干方面。按本招股章程附錄五「備查文件」所述，該意見函件連同公司法副本可供查閱。任何人士若欲查閱開曼公司法的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的其他司法權區法律間的差異，建議應諮詢獨立法律顧問。

A. 有關本公司的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司於2019年3月25日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已於香港設立主要營業地點(地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園一期19樓)，並於2019年9月20日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。陳芃霏女士已獲委任為本公司的授權代表，代表本公司於香港接收法律程序文件及通知書。

由於本公司於開曼群島註冊成立，因此運營須遵守開曼群島公司法、章程大綱及章程細則以及開曼群島適用法律。章程大綱及章程細則的若干條文及開曼群島公司法相關方面的概要載於本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

2. 本公司股本變動

截至本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股股份。於註冊成立時，1股股份已於2019年3月25日發行及配發予一名初始認購人，其為一名獨立第三方，該股份其後於同日轉讓予寶龍維京控股。於2019年4月11日，寶龍維京控股獲發行及配發額外199股股份。

根據重組，於2019年7月19日，本公司向寶龍維京控股收購寶龍維京(寶龍控股的間接全資附屬公司)的100%已發行股份。本公司於同日向寶龍維京控股發行及配發78,800股股份作為有關收購的代價。於同日，匯鴻管理獲進一步發行及配發8,778股股份。

根據股東於2019年12月10日通過的書面決議案，本公司藉增設1,962,000,000股額外股份，法定股本由380,000港元增加至20,000,000港元。

緊隨資本化發行及全球發售完成後且不計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份，本公司已發行股本將為6,000,000港元，分為600,000,000股已繳足或入賬列為繳足的股份，而1,400,000,000股股份仍未發行。

除上文所披露者及本節下文「— 4. 由股東於2019年12月10日通過的書面決議案」所述者外，本公司股本自註冊成立以來概無變動。

3. 附屬公司股本變動

我們的主要運營附屬公司載列於本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節以及我們所有的附屬公司載列於會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一。

於2019年7月19日，本公司從寶龍維京控股收購寶龍控股的間接全資附屬公司寶龍維京的100%已發行股份。該收購事項的代價為本公司於同日向寶龍維京控股發行及配發78,800股股份。

除上文所披露者外，附屬公司股本或註冊資本於緊接本招股章程日期前兩年內概無變動。

4. 由股東於2019年12月10日通過的書面決議案

根據由股東於2019年12月10日通過的書面決議案，其中包括：

(a) 本公司批准及有條件採納經修訂及經重列的章程大綱及章程細則，將於上市後生效；

(b) 本公司藉增設1,962,000,000股額外股份，法定股本由380,000港元(分為38,000,000股股份)增加至20,000,000港元(分為2,000,000,000股股份)，額外股份於各方面與本公司現有股份享有同等權益，即時生效；

(c) 待(aa)上市委員會批准已發行股份以及根據資本化發行、全球發售及本招股章程所述將予發行及配發的股份(包括因行使超額配股權而可能配發及發行的股份)上市及買賣；(bb)發售價已獲正式釐定；及(cc)包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件且並無根據該協議條款(或本招股章程所註明的任何條件)終止，在各情況下，上述條件須於包銷協議註明的日期及時間或之前達成：

(i) 批准全球發售並授權董事根據全球發售發行及配發發售股份；

(ii) 批准超額配股權；

(iii) 待本公司的股份溢價賬因全球發售而錄得進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬的進賬款項4,499,122.22港元用以按面值繳足449,912,222股股份而撥充資本，藉此向於通過本決議案日期名列本公司股東名冊的股份持有人，按當時各自於本公司的股權比例向彼等發行及配發股份(盡可能不涉及零碎股份，以免發行及配發零碎股份)；

(iv) 授予董事一般無條件授權，以發行、配發及處理股份(包括需要或可能需要發行及配發股份而作出要約或協議或授出證券的權力)(惟不包括根據供股或根據任何以股代息計劃或根據章程細則為代替全部或部分股份股息而發行及配發股份的類似安排，或根據股東於股東大會授出的特別授權而配發、發行及處置者)，惟未發行股份不得超過緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數的20%(惟並無計及因根據超額配股權獲行使而可予發行及配發的任何股份)，此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂為止(以最早發生者為準)；

(v) 授予董事一般無條件授權，以授權彼等行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他認可證券交易所購回緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數最多10%的股份數目(惟未計及因超額配股權獲行使而可能發行及配發的股份)，此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂為止(以最早發生者為準)；及

(vi) 擴大上文(iv)段所述的一般無條件授權，於董事根據該項一般授權可能發行及配發或有條件或無條件同意發行及配發的股份總數中，加入相當於本公司根據上文(v)段所述購回股份授權而購回的已發行股份總數的股份數目。

5. 重組

為籌備上市，組成本集團的該等公司已進行重組，而本公司已成為本集團的控股公司。有關重組的進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」。

6. 本公司購回本身證券

本節載有聯交所規定須納入本招股章程有關本公司購回本身證券的資料。

(a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所作為第一上市地的公司在聯交所購回其股份，惟受若干限制規限。

(i) 股東批准

上市規則規定以聯交所作為第一上市地的公司的所有建議股份購回(如為股份，則必須繳足)須事先獲其股東於股東大會上通過普通決議案以一般授權或特別批准個別交易的方式批准。

附註： 根據股東於2019年12月10日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權(「**購回授權**」)，授權本公司於任何時間於聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，該等股份不得超過本招股章程所述已發行及將予發行股份總數的10%，而該項授權將一直有效，直至本公司下屆股東週年大會結束時，或任何適用法律或章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂為止(以最早發生者為準)。

(ii) 資金來源

本公司須動用根據章程細則及開曼群島公司法可合法作購回用途的資金進行購回。上市公司不得以現金以外的代價或根據聯交所不時生效的買賣規則訂明者以外的結算方式在聯交所購回本身股份。

(iii) 核心關連人士

上市規則禁止本公司在知情情況下在聯交所向「核心關連人士」(包括董事、本公司或其任何附屬公司的最高行政人員或主要股東或任何彼等的緊密聯繫人)購回股份，而核心關連人士不得在知情情況下向本公司出售股份。

(b) 購回理由

董事相信，董事獲股東授予一般授權讓本公司在市場購回股份乃符合本公司及股東整體的最佳利益。該等購回(視乎當時市況及資金安排)或會增加本公司的每股資產淨值及／或每股盈利，並僅於董事相信有關購回對本公司及股東有利時方會進行。

(c) 購回的資金

購回證券時，本公司僅可動用根據章程細則、上市規則及開曼群島適用法律可合法提供作此用途的資金。

目前建議購回股份的資金將以本公司利潤、本公司股份溢價金額或就購回而發行新股份的所得款項，或在開曼群島公司法規限下以股本撥付，而倘購回須支付的任何溢價超逾將予購回股份面值之金額，則以本公司利潤或本公司股份溢價賬進賬額或同時以兩者撥付，或在開曼群島公司法規限下，以股本撥付。

以本招股章程所披露的本集團目前財務狀況為基準，並考慮本公司目前營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲全面行使，其可能不會對本集團的營運資金及／或資本負債狀況(與本招股章程所披露的狀況相比)造成重大不利影響。然而，倘行使購回授權會對董事不時認為適合本集團的營運資金需求或資本負債水平造成重大不利影響，則董事不會建議行使購回授權。

(d) 股本

倘購回授權獲全面行使(按緊隨上市後600,000,000股已發行股份計算，但不包括因超額配股權獲行使而可能發行的股份)，將導致本公司於直至下列日期(以最早發生者為準)止期間內購回最多60,000,000股股份：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或

(iii) 股東在股東大會上通過普通決議案修訂或撤回購回授權時。

(e) 一般資料

概無董事或(經作出一切合理查詢後據彼等所深知)彼等任何緊密聯繫人(定義見上市規則)目前有意在購回授權獲行使的情況下向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用的情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘根據購回授權購回股份導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則該項增加將根據收購守則被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東(視乎股東權益增加的水平)可取得或鞏固本公司的控制權，並可能因任何上述增加而須根據收購守則規則26提出強制收購建議。除上文所披露者外，董事並不知悉因行使購回授權而產生與收購守則有關的任何其他後果。

倘購回授權於緊隨資本化發行及全球發售完成後(不包括因超額配股權獲行使而可能發行的股份)獲全面行使，根據購回授權將予購回的股份總數將為60,000,000股股份，即根據上述假設計算的股份總數的10%。倘購回股份會導致公眾持股量減至低於本公司當時已發行股份的指定最低百分比，則僅可在獲得聯交所豁免上市規則第8.08條關於公眾持股量的規定的情況下，方可進行。然而，倘購回會導致公眾持股量低於上市規則可能指定的最低公眾持股量，董事則目前無意行使購回授權。

概無本公司核心關連人士已通知本集團其目前有意在購回授權獲行使時向本公司出售股份，或已承諾屆時不會向本公司出售股份。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合約概要

本集團成員公司於本招股章程日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約):

(a) 上海寶龍商業與廈門聯商於2019年4月20日訂立的股權轉讓協議,據此,廈門聯商自上海寶龍商業收購福州寶龍商業100%的股權,代價為人民幣10,100,000元;

(b) 上海寶龍商業與廈門聯商於2019年6月13日訂立的股權轉讓協議,據此,廈門聯商自上海寶龍商業收購常州駿龍商業管理有限公司100%的股權,代價為人民幣1,000,123.89元;

(c) 上海寶龍商業與廈門聯商於2019年7月1日訂立的股權轉讓協議,據此,廈門聯商自上海寶龍商業收購杭州富陽寶龍商業投資管理有限公司100%的股權,代價為人民幣1,054,880.02元;

(d) 上海寶龍商業與廈門聯商於2019年7月2日訂立的股權轉讓協議,據此,廈門聯商自上海寶龍商業收購洛陽寶龍商業物業管理有限公司100%的股權,代價為人民幣10,000,000元;

(e) 上海寶龍商業與廈門聯商於2019年7月4日訂立的股權轉讓協議,據此,廈門聯商自上海寶龍商業收購杭州皓龍企業管理有限公司100%的股權,代價為人民幣5,000,000元;

(f) 上海寶龍商業與廈門聯商於2019年7月4日訂立的股權轉讓協議,據此,廈門聯商自上海寶龍商業收購杭州蕭山御龍商業管理有限公司100%的股權,代價為人民幣1,000,000元;

(g) 上海寶龍商業與廈門聯商於2019年7月18日訂立的股權轉讓協議,據此,廈門聯商自上海寶龍商業收購晉江御龍商業物業管理有限公司100%的股權,代價為人民幣1,000,000元;

(h) 不競爭契約;

(i) 彌償保證契約;

(j) 本公司、農銀國際融資有限公司及和盛海外控股有限公司(「**和盛**」)於2019年12月11日訂立的基石投資協議，據此，和盛有條件同意按發售價認購而本公司有條件同意向和盛發行及配發以合共10百萬美元(相當於約78.29百萬港元)(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)可購買的有關數目的股份(向下湊整至最接近的完整買賣單位)；

(k) 本公司、農銀國際融資有限公司及遼寧永輝超市有限公司(「**遼寧永輝**」)於2019年12月11日訂立的基石投資協議，據此，遼寧永輝有條件同意按發售價認購而本公司有條件同意向遼寧永輝發行及配發以合共10百萬美元(相當於約78.29百萬港元)(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)可購買的有關數目的股份(向下湊整至最接近的完整買賣單位)；

(l) 本公司、農銀國際融資有限公司及許連捷先生(「**許先生**」)於2019年12月11日訂立的基石投資協議，據此，許先生有條件同意按發售價認購而本公司有條件同意向許先生發行及配發以合共10百萬美元(相當於約78.29百萬港元)(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)可購買的有關數目的股份(向下湊整至最接近的完整買賣單位)；

(m) 本公司、農銀國際融資有限公司及Orchid China Master Fund Limited於2019年12月11日訂立的基石投資協議，據此，Orchid China Master Fund Limited有條件同意按發售價認購而本公司有條件同意向Orchid China Master Fund Limited發行及配發以合共6百萬美元(相當於約46.98百萬港元)(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)可購買的有關數目的股份(向下湊整至最接近的完整買賣單位)；及

(n) 香港包銷協議。

2. 本集團知識產權

(a) 商標

於最後實際可行日期，本集團已獲得寶龍集團發展(即下列商標的註冊所有人)的許可使用下列商標：

編號	商標	註冊編號	類別	註冊地點	註冊日期	到期日
1.	POWERLONG	11096867	36	中國	2013年11月7日	2023年11月6日
2.		14596334	36	中國	2016年4月7日	2026年4月6日
3.	宝龙城 POWERLONG	18797710	37	中國	2017年2月7日	2027年2月6日
4.	宝龙广场 POWERLONG	18798240	37	中國	2017年2月7日	2027年2月6日
5.		18795662	35	中國	2017年2月14日	2027年2月13日
6.	宝龙广场 POWERLONG	18798253	36	中國	2017年5月21日	2027年5月20日
7.	宝龙一城	18798361	37	中國	2017年12月7日	2027年12月6日
8.	宝 龙	14596333	36	中國	2017年12月14日	2027年12月13日
9.	宝龙城 POWERLONG	18797536	35	中國	2018年10月14日	2028年10月13日
10.	宝龙广场 POWERLONG	18798176	35	中國	2018年10月14日	2028年10月13日
11.		30155923	35	中國	2019年4月21日	2029年4月20日
12.		18795756	37	中國	2017年2月7日	2027年2月6日
13.	POWERLONG	11096879	37	中國	2013年11月7日	2023年11月6日

於最後實際可行日期，本集團已獲得寶龍集團發展(即下列商標的申請人)的許可使用下列正在申請註冊的商標：

編號	商標	類別	申請人名稱	申請地點	申請編號	申請日期
1.	POWERLONG 宝龙天地	45	寶龍集團發展	中國	40398124	2019年8月16日
2.	POWERLONG 宝龙天地	41	寶龍集團發展	中國	40421853	2019年8月16日
3.	POWERLONG 宝龙天地	37	寶龍集團發展	中國	40421838	2019年8月16日
4.	POWERLONG 宝龙天地	36	寶龍集團發展	中國	40418652	2019年8月16日
5.	POWERLONG 宝龙天地	35	寶龍集團發展	中國	40407421	2019年8月16日
6.	POWERLONG 宝龙天地	35	寶龍集團發展	中國	40449763	2019年8月19日
7.	POWERLONG 宝龙天地	36	寶龍集團發展	中國	40449780	2019年8月19日
8.	POWERLONG 宝龙天地	37	寶龍集團發展	中國	40452140	2019年8月19日
9.	POWERLONG 宝龙天地	41	寶龍集團發展	中國	40456713	2019年8月19日
10.	POWERLONG 宝龙天地	45	寶龍集團發展	中國	40444796	2019年8月19日

編號	商標	類別	申請人名稱	申請地點	申請編號	申請日期
11.	POWERLONG 宝龙天地	35	寶龍集團發展	中國	40435174	2019年8月19日
12.	POWERLONG 宝龙天地	36	寶龍集團發展	中國	40435193	2019年8月19日
13.	POWERLONG 宝龙天地	37	寶龍集團發展	中國	40440790	2019年8月19日
14.	POWERLONG 宝龙天地	41	寶龍集團發展	中國	40452162	2019年8月19日
15.	POWERLONG 宝龙天地	45	寶龍集團發展	中國	40446407	2019年8月19日

於最後實際可行日期，本公司為下列對我們的業務屬重要的商標的註冊所有人：

編號	商標	註冊編號	類別	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
1.	POWERLONG 宝龙	300791019	35、36、37、42及43	香港	2017年1月4日	2027年1月3日
2.	POWERLONG 宝龙地产	304137499	35、36、37、42及43	香港	2017年5月12日	2027年5月11日

於最後實際可行日期，本公司已為下列對我們的業務屬重要的商標申請註冊：

編號	商標	申請編號	類別	申請地點	申請日期
1.	POWERLONG 宝龙商管	305069368	35、36、37、42及43	香港	2019年9月27日
2.	POWERLONG 宝龙商管	305069340	41及45	香港	2019年9月27日
3.	POWERLONG 宝龙	305069359	35、36、37、42及43	香港	2019年9月27日
4.	POWERLONG 宝龙	305069331	41及45	香港	2019年9月27日
5.	POWERLONG 宝龙商业	305135841	35、36、37、42及43	香港	2019年12月6日
6.	POWERLONG 宝龙商业	305135832	35、36、37、42及43	香港	2019年12月6日
7.	POWERLONG 宝龙商业	305135823	35、36、37、42及43	香港	2019年12月6日

(b) 域名

於最後實際可行日期，本集團已註冊以下對我們業務而言屬重要的域名：

編號	域名	註冊所有人名稱	註冊日期	到期日
1	powerlongcm.com	上海寶龍商業	2019年8月9日	2024年8月9日
2	jd-powerlong88.com	上海寶龍商業	2018年11月6日	2023年11月6日
3	powerlong.wang	上海寶龍物業管理	2019年4月24日	2020年4月24日
4	powerlong.pub	上海寶龍物業管理	2019年5月27日	2020年5月27日
5	powerlongcm.cn	上海寶龍商業	2019年8月9日	2024年8月9日
6	powerlongcm.com.cn	上海寶龍商業	2019年8月9日	2024年8月9日
7	powerlongcm.net	上海寶龍商業	2019年8月9日	2024年8月9日
8	powerlongcm.net.cn	上海寶龍商業	2019年8月9日	2024年8月9日

C. 有關董事及主要股東的進一步資料

1. 董事

(a) 權益披露－董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

緊隨資本化發行及全球發售完成後，且假設並無行使超額配股權，董事或本公司最高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8分部須在股份上市後隨即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條須在股份上市後隨即登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須在股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於本公司的權益

董事姓名	權益性質	持有權益之股份數目[1]	概約權益百分比
許華芳先生	受控制法團權益[2]	45,000,000股股份(L)	7.5%

附註：

(1) 「L」指人士所持股份好倉。

(2) 匯鴻信託的受託人匯鴻管理由許華芳先生全資擁有，就於上市後至少六個月將予採納的股份激勵計劃而成立。截至最後實際可行日期，股份激勵計劃的詳細條款及相關承授人尚未獲確認。根據證券及期貨條例，許華芳先生被視為於匯鴻管理持有的股份中擁有權益。

(ii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	持有權益之股份數目	概約權益百分比
許華芳先生	寶龍控股	實益擁有人、全權信託創立人及配偶權益[1]	605,509,400	14.61%
許華芬女士	寶龍控股	實益擁有人及受控制法團權益[2]	264,576,000	6.38%

附註：

(1) 許華芳先生擁有權益的寶龍控股605,509,400股股份中，(i) 596,018,000股由Sky Infinity Holdings（由Seletar Limited及Serangoon Limited以代名人身份根據信託安排為Sky Infinity Trust的受託人Credit Suisse Trust Limited擁有）持有。許華芳先生為Sky Infinity Trust的創立人；(ii) 8,988,000股由許華芳先生以個人身份持有；及(iii) 503,400股由許華芳先生的配偶施思妮女士持有。

(2) 許華芬女士擁有權益的寶龍控股264,576,000股股份中，(i) 203,106,000股由樺龍控股及萬通貿易（由許華芬女士全資實益擁有的公司）持有；及(ii) 61,470,000股由許華芬女士以個人身份持有。

(b) 服務協議及委任函詳情

各執行董事已與本公司訂立服務協議，自上市日期起計為期三年，可由一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自上市日期起計為期三年，可由一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

(c) 董事酬金

我們各執行董事及非執行董事有權收取按每年十二個月基準支付的酬金。就截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月而言，本集團向董事支付的薪酬總額（包括袍金、薪金、房屋津貼、退休福利計劃供款、其他津貼及實物利益）分別約為人民幣598,000元、人民幣694,000元、人民幣772,000元及人民幣429,000元。詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註31。

我們各獨立非執行董事已獲委任，為期三年。我們計劃向伍綺琴女士、陳惠仁先生及陸雄文博士各自支付董事袍金每年300,000港元。除董事袍金外，概無獨立非執行董事預期就彼等擔任獨立非執行董事職務收取任何其他酬金。

根據目前生效的安排，我們的董事於截至2019年12月31日止年度的薪酬總額（包括袍金、薪金、房屋津貼、退休福利計劃供款、其他津貼及實物利益）估計約人民幣1,010,000元。

2. 主要股東

除本招股章程「主要股東」所披露者外，就我們董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後，且假設並無行使超額配股權，概無人士（除董事及本公司最高行政人員外）於我們的股份或相關股份中將擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須予披露的權益及／或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司附有投票權已發行股份的10%或以上權益。

3. 收取的代理費或佣金

除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就本集團任何成員公司發行或出售任何股本而提供任何佣金、折扣、經紀費或其他特別條款。

4. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

(a) 董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨即登記於該條所述登記冊的任何權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉；

(b) 董事或本附錄「— D.其他資料－7.專家資格」所述專家概無於本公司發起或於緊接本招股章程日期前兩年內本集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；

(c) 董事概無於本招股章程日期仍然有效且對本集團整體業務關係重大的任何合約或安排中擁有任何重大權益；

(d) 董事概無與本集團任何成員公司訂有任何現有或建議服務合約，惟不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的合約；

(e) 據董事所知，不計入因全球發售而獲認購的股份，概無任何人士(並非董事或本公司最高行政人員)於緊隨全球發售完成後於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的任何權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於本集團任何成員公司已發行附投票權股份10%或以上的權益；及

(f) 據董事所知，於最後實際可行日期，董事、彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)或擁有本公司已發行股本5%以上權益的本公司股東，概無擁有本集團五大客戶或五大供應商的任何權益。

D. 其他資料

1. 稅務及其他彌償保證

控股股東已與本公司訂立以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人的彌償保證契約(即上文「— B.有關我們業務的進一步資料—1.重大合約概要」所提述的合約)，以共同及個別就(其中包括)(i)本集團任何成員公司於全球發售成為無條件當日或之前所賺取、應計或收取的收入、利潤或收益而產生的稅項或稅項申索以及遭受及應付的任何財產申索或遺產稅；(ii)於全球發售成為無條件當日或之前本集團任何成員因任何不合規事件而導致的任何索償、罰款或其他債務，包括任何少繳社會保險及住房公積金費用；及(iii)於全球發售成為無條件當日或之前因訴訟、仲裁或爭議而產生的任何成本、開支及損害賠償，包括於任何時候直接或間接因為本集團任何成員或會面臨或支付的任何爭議所致的任何虧損、資產減少、業務虧損或彌償保證增加的悉數彌償保證提供彌償保證。

2. 訴訟

除本招股章程「業務－法律程序與合規－法律程序」一節所披露者外，於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司概無待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

3. 獨家保薦人

獨家保薦人已滿足上市規則第3A.07條適用於保薦人的獨立性準則。獨家保薦人費用約為人民幣4.5百萬元，由本公司支付。

獨家保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准本招股章程所述的全部已發行及將予發行股份上市及買賣。本公司已就股份獲納入中央結算系統作出一切必要安排。

4. 開辦費用

有關本公司註冊成立的開辦費用為約3,900美元，將由本公司支付。

5. 發起人

本公司並無發起人。於緊接本招股章程刊發日期前兩年內，本公司概無就全球發售及本招股章程所述相關交易向任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

6. 股份持有人的稅項

(a) 香港

買賣及轉讓於本公司的香港股東名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅，就每位買方及賣方收取的現行費率為被出售或轉讓股份的代價或公允價值(以較高者為準)的0.1%。產生自或源自於香港的買賣股份利潤亦可能須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

根據目前的開曼群島法律，毋須就股份轉讓於開曼群島支付任何印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

倘有意持有股份的人士對持有或處置或買賣股份的稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與全球發售的其他人士對股份持有人因持有或處置或買賣股份或行使股份所附帶的任何權利所產生的任何稅務影響或負債概不承擔任何責任。

7. 專家資格

於本招股章程中提供意見或建議及／或名列本招股章程的專家的資格如下：

名稱	資格
農銀國際融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
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之法律顧問
國浩律師(上海)事務所	本公司有關中國法律之法律顧問
弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司	行業顧問

8. 專家同意書

上述各專家已就本招股章程的刊發發出書面同意書，表示同意按本招股章程所載的形式及涵義在本招股章程載列其報告及／或函件及／或法律意見(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。各專家之陳述均於本招股章程日期作出，以及由該專家以供收錄於本招股章程所作出。

截至最後實際可行日期，上述人士概無於本集團任何成員公司擁有任何股份權益，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法執行)。

9. 約束力

倘根據本招股章程作出申請，本招股章程即具效力，致使所有有關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條的所有適用條文(罰則條文除外)約束。

10. 其他事項

(a) 於緊接本招股章程日期前兩年內：

(i) 除本招股章程所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行全部或部分繳付股款的股份或借貸資本，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貸資本概無附有購股權，亦無有條件或無條件同意附有購股權；

(iii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何股本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；及

(iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份支付或應付任何佣金；

(b) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行創辦人、管理層或遞延股份；

(c) 於緊接本招股章程日期前十二個月內，本集團業務不曾遭受可能或已經對本集團的財務狀況造成重大影響的干擾；

(d) 本公司的股東名冊總冊將在開曼群島由股份過戶登記總處存置，而本公司的股東名冊分冊將在香港由香港證券登記處存置。除非董事另行同意，否則所有股份過戶及其他所有權文件必須送交本公司的香港股份過戶登記處辦理登記，而並非送交開曼群島；

(e) 本集團旗下各公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統中進行交易；

(f) 董事獲告知，根據開曼群島公司法，本公司使用中文名稱並不違反開曼群島公司法；

(g) 本公司並無發行在外的可換股債務證券或債券；及

(h) 概無任何放棄或同意放棄收取未來股息之安排。

11. 雙語招股章程

本招股章程的中英文版本乃依據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條規定的豁免分開刊發。

A. 送呈公司註冊處處長文件

連同本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：(a)**白色**、**黃色**、**綠色**及**藍色**申請表格文本各一份；(b)本招股章程附錄四「法定及一般資料－D.其他資料－8.專家同意書」所述之書面同意書；及(c)本招股章程附錄四「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」所述的各重大合約文本。

B. 備查文件

下列文件的文本自本招股章程日期起計14日(包括該日)內的一般辦公時間內(上午9時30分至下午5時30分)在盛德律師事務所辦事處(地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓)可供查閱：

(a) 組織章程大綱及章程細則；

(b) 羅兵咸永道會計師事務所出具的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一；

(c) 羅兵咸永道會計師事務所就未經審核備考財務資料編製的報告，其全文載於本招股章程附錄二；

(d) 本集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月的經審核匯總財務報表；

(e) 我們的中國法律顧問國浩律師(上海)事務所於本招股章程日期就本集團若干方面及物業權益出具的法律意見書；

(f) 我們的開曼群島法律顧問邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥出具的意見函件，其概述本招股章程附錄三所述的本公司組織章程及開曼群島公司法的若干方面；

(g) 弗若斯特沙利文出具的行業報告；

(h) 開曼群島公司法；

(i) 本招股章程附錄四「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」所提述的重大合約的文本；

(j) 本公司與各董事訂立的服務協議及委任函(倘適用)；及

(k) 本招股章程附錄四「法定及一般資料－D.其他資料－8.專家同意書」所述的書面同意書。

POWERLONG
宝龙商业

寶龍商業管理控股有限公司
POWERLONG COMMERCIAL MANAGEMENT HOLDINGS LIMITED