

香港聯合交易所有限公司及證券及期貨事務監察委員會對本聆訊後資料集的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就因本聆訊後資料集全部或任何部分內容而產生或依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Times Neighborhood Holdings Limited 時代鄰里控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

聆訊後資料集

警 告

本聆訊後資料集乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）的要求而刊發，僅用作向香港公眾人士提供資料。

本聆訊後資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即表示閣下知悉、接納並向本公司、其保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件所載資料作出投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不會引致本公司、其保薦人、顧問或包銷團成員須於香港或任何其他司法管轄區進行發售活動的任何責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容未必會全部或部分轉載於最終正式上市文件；
- (d) 本聆訊後資料集並非最終上市文件，本公司可能會不時根據《上市規則》作出更新或修訂；
- (e) 本文件並非向任何司法管轄區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通函、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士認購或購買任何證券的要約，且並非旨在邀請公眾人士認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為勸誘認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或其任何聯屬人士、其保薦人、顧問或其包銷團成員概無透過刊發本文件而於任何司法管轄區發售任何證券或徵求購買任何證券；
- (h) 本文件所述的證券並非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司不曾亦不會根據1933年美國《證券法》（經修訂）或美國任何州證券法登記本文件所述的證券；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資料的發佈可能受到法律限制，閣下同意自行了解並且遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

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

重要提示

重要提示： 閣下如對本文件的內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

Times Neighborhood Holdings Limited 時代鄰里控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

[編纂]

- [編纂]的[編纂]數目： [編纂]股股份
[編纂]數目： [編纂]股股份（可予重新分配）
[編纂]數目： [編纂]股股份，包括[編纂]股
[編纂]項下的預留股份（可予重新分配）
[編纂]： 不高於每股[編纂]港元及預期
不低於每股[編纂]港元，
另加1%經紀佣金、0.0027%證監會
交易徵費及0.005%聯交所交易費
（須於申請時以港元繳足，多繳股款
可予退還）
面值： 每股股份0.01港元
股份代號： [編纂]

獨家保薦人



[編纂]

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

本文件連同本文件附錄五「送呈公司註冊處處長文件」一段所列的文件已根據《公司（清盤及雜項條文）條例》（香港法例第32章）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與香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期最終[編纂]將由[編纂]（代表包銷商）與本公司於[編纂]以協議方式釐定。預期[編纂]為[編纂]或前後，但無論如何不遲於[編纂]。[編纂]將不高於[編纂]港元，且目前預期不低於[編纂]港元。倘[編纂]（代表包銷商）與本公司因任何理由未能於[編纂]前協定最終[編纂]，則[編纂]將不會成為無條件並將立即失效。

[編纂]並無亦不會根據美國《證券法》登記，且除非獲豁免遵守美國《證券法》及任何適用美國州證券法的登記規定或在毋須遵守該等登記規定的交易中，否則不得進行發售、出售、質押或轉讓。[編纂]可根據S規例僅於美國境外以離岸交易方式提早發售及出售。

倘於[編纂]上午八時正前出現若干終止理由，[編纂]（代表香港包銷商）可終止香港包銷商於香港包銷協議項下的責任。有關理由載於本文件「包銷—包銷安排及開支—[編纂]—終止理由」。

[編纂]的股票將僅在(i)[編纂]已於各方面成為無條件；及(ii)包銷協議均未終止的情況下，方會於[編纂]上午八時正成為有效的所有權憑證。

[編纂]

預期時間表

[編纂]

預期時間表

[編纂]

預期時間表

[編纂]

目 錄

本文件乃由時代鄰里控股有限公司僅就[編纂]而刊發，並不構成出售或遊說購買任何證券（根據[編纂]由本文件發售的[編纂]除外）的要約。本文件不得用作且不構成在任何其他司法管轄區或在任何其他情況下的要約或邀請。本公司並未採取任何行動准許在除香港以外的任何司法管轄區[編纂]或派發本文件。在其他司法管轄區派發本文件及[編纂]受到限制，除非根據向相關證券監管機構進行的登記或獲其授權或獲授有關豁免而得到該等司法管轄區的適用證券法許可，否則不得作出有關行為。

閣下應僅倚賴本文件及[編纂]所載資料作出投資決定。本公司並無授權任何人士向閣下提供有別於本文件所載內容的資料。閣下切勿將並非載於本文件的任何資料或聲明視為已獲本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、包銷商、彼等各自的任何董事、高級人員、代表、僱員、代理人或專業顧問或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權而加以倚賴。

	頁碼
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要.....	1
釋義.....	20
詞彙表.....	35
前瞻性陳述.....	38
風險因素.....	40
豁免嚴格遵守《上市規則》.....	75
[編纂]及分派.....	80
有關本文件及[編纂]的資料.....	82
董事及參與[編纂]的各方.....	87

目 錄

公司資料.....	91
行業概覽.....	93
監管概覽.....	104
歷史、重組及公司架構	122
業務	133
與控股股東的關係	213
關連交易.....	221
董事及高級管理層	229
主要股東.....	245
股本	247
財務資料.....	248
未來計劃及所得款項用途.....	322
包銷	331
[編纂]的架構及條件.....	341
如何申請[編纂].....	355
附錄一 會計師報告	I-1
附錄二 未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要	III-1
附錄四 法定及一般資料.....	IV-1
附錄五 送呈公司註冊處處長及備查文件	V-1

概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的總覽。由於純屬概要，故並無載列對閣下或屬重要的全部資料，本概要作為整體受到整份文件的限制，並應與之一併閱讀。閣下在決定投資[編纂]前應閱讀整份文件。

投資涉及風險。部分有關投資[編纂]的特定風險載於「風險因素」。閣下在決定投資[編纂]前應細閱該節。

概覽

我們是中國領先及快速發展的綜合物業管理服務供應商之一。於2019年，就綜合實力而言，我們於中指院發佈的物業服務百強企業*中排名第13位。於2018年，我們於中國物業管理協會評選的物業服務企業綜合實力測評TOP 100中位列第11。我們憑藉經過市場檢驗的服務品質、品牌聲譽及多元化服務而從同行競爭中脫穎而出。我們自2016年起已連續四年獲中指院授予「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」稱號。截至2019年6月30日，我們有204個物業管理在管總建築面積逾34.7百萬平方米的在管物業管理服務項目及六個在管總建築面積逾8.0百萬平方米的市政環衛項目。我們的物業管理服務項目包括位於中國15個城市的物業管理項目（包括住宅小區、工業園、商業物業及寫字樓、多功能綜合體、政府大樓、公共設施、機場及教育機構）。近年來，我們經歷了快速增長。根據中指院報告，我們的淨利潤自2016年至2018年以78.8%的年複合增長率增長，使我們於物業服務二十強企業中位列第四。我們的[編纂]將構成時代中國集團的[編纂]。

我們深深扎根於充滿活力的新興世界級城市群－粵港澳大灣區（「大灣區」）。受益於優惠政策，大灣區的經濟（尤其是房地產行業）已展示巨大的發展潛力。截至2018年12月31日，於中國的90個在管項目中，有83個位於大灣區，約佔我們在管總建築面積的82.7%，根據中指院報告，該比例在中國物業服務二十強企業中位居首位。根據中指院報告，於2018年，物業服務百強企業中有38家總部位於大灣區，截至2018年12月31日，按在管建築面積計，我們約佔0.74%的市場份額，按2018年的綜合實力及每平方米平均收入計，我們分別位列第11及第七。截至2019年6月30日，我們位於中國的204

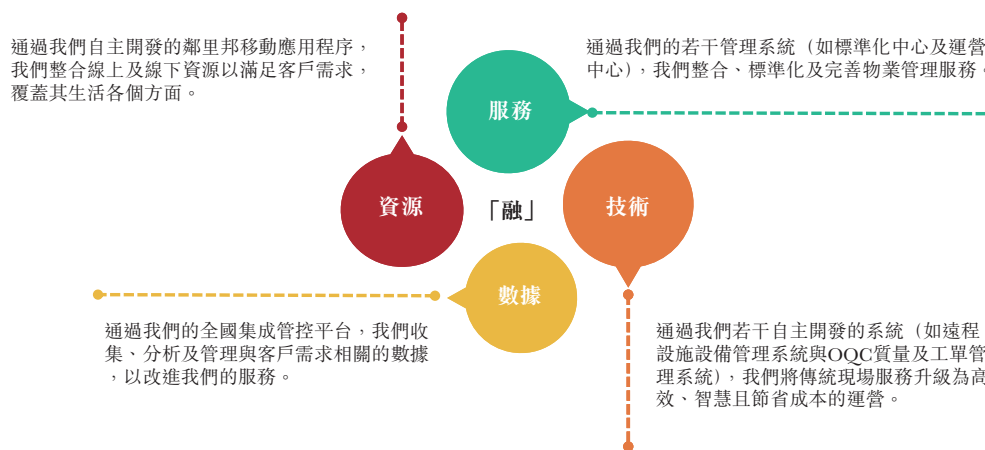
* 中指院每年會基於上一年度的數據（主要影響因素如管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力及社會責任）發佈物業服務百強企業（物業服務企業就綜合實力的排名）。請參閱本文件「行業概覽－中指院的背景及方法」。

概 要

個在管物業管理服務項目及六個市政環衛項目中有191個位於大灣區，約佔我們在管總建築面積的87.7%。

我們的服務與人們的日常生活密切相關，我們認為，我們的核心價值在於能夠讓客戶過上安全、舒適、健康及便捷的生活。經過逾20年的不懈努力，我們已成為一家能夠滿足客戶全面需求的綜合物業管理服務供應商。

我們已建立「融物業生態圈」，一個可令我們與客戶進行互動，以提升我們的業績表現及更好地滿足客戶需求的綜合性平台。我們的「融物業生態圈」如下圖所示：



於往績記錄期間，我們的大部分收入來自向時代中國集團開發的物業提供的管理服務，於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，該等收入分別為人民幣180.2百萬元、人民幣255.0百萬元、人民幣295.6百萬元及人民幣192.0百萬元，分別佔我們同期管理服務總收入的81.2%、77.1%、73.2%及64.9%。於往績記錄期間，於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，源自我們四條業務線（即物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他專業服務）而從時代中國集團獲得的總收入分別為人民幣120.5百萬元，人民幣121.5百萬元，人民幣216.6百萬元及人民幣122.3百萬元，分別佔我們同期總收入的32.3%、23.4%、31.1%及26.8%。自時代中國集團所開發物業產生的收入及自時代中國集團產生的收入貢獻佔比下降證明我們在不斷擴展第三方客戶群，加之與時代中國集團強有力的合作關係，我們認為，能不斷擴展第三方客戶關係主要歸功於我們於往績記錄期間財務表現強勁。我們的收入從2016年的人人民幣372.9百萬元增至2018年的人人民幣695.8百萬元，年複合增長率為36.6%，並從截至2018年6月30日止六個月的人人民幣307.6百萬元增加48.1%至截至2019

概 要

年6月30日止六個月的人民幣455.7百萬元。我們的淨利潤從2016年的人民幣20.1百萬元增至2018年的人民幣64.2百萬元，年複合增長率為78.8%，並從截至2018年6月30日止六個月的人民幣27.8百萬元增加50.7%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣41.8百萬元。

我們的業務模式

我們目前的主要服務包括：

- **物業管理服務。**我們為物業開發商、業主及居民提供廣泛的物業管理服務，主要包括安保、清潔、園藝以及維修及保養服務。我們開發了三種服務模式：(i)提供基本的優質物業管理服務以滿足業主及居民日常需求的「鬱金香」模式；(ii)為業主及居民提供全天候優質「一站式」管家服務的「向日葵」模式；及(iii)根據高端客戶的需求及喜好為其提供定制服務的「金百合」模式。於往績記錄期間，我們按包乾制就所有物業管理在管物業收取物業管理費。
- **非業主增值服務。**我們為非業主（主要是物業開發商）提供廣泛的物業相關業務解決方案，涵蓋其整個物業開發過程，包括：(i)施工現場服務，包括諮詢及安保服務；(ii)協銷服務，即協助物業開發商展示及推銷其物業，包括售前諮詢、樣板間管理、組織銷售活動以及物業開發項目的訪客接待；及(iii)開荒清潔服務，包括交付前的單位清潔。
- **社區增值服務。**我們為客戶（主要是業主及居民）提供多元化的社區增值服務，包括(i)公共空間租賃及停車位管理；及(ii)生活服務，該服務專注於業主及居民的日常需求，如特色管家服務、社區購物、社區公告、賬單支付服務、家電維修及保養以及社區活動組織服務。我們通過我們的管家與客戶的線下日常互動或借助我們的線上服務平台鄰里邦移動應用程序提供該等服務。
- **其他專業服務。**使我們從競爭者中脫穎而出的其他專業服務主要包括(i)電梯服務，包括電梯銷售、安裝、維修及保養；(ii)智能化工程服務，包括智慧園區、軟件開發、硬件安裝管理及若干維護服務；及(iii)市政環衛服務，包括城鄉道路清潔及垃圾管理。

概 要

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的來自關聯方及獨立第三方總收入的明細：

	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	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務.....	221,821	59.5	330,533	63.7	404,071	58.1	194,585	63.3	295,828	64.9
關聯方.....	15,758	4.2	24,316	4.7	31,111	4.5	13,847	4.5	26,117	5.7
獨立第三方.....	206,063	55.3	306,217	59.0	372,960	53.6	180,738	58.8	269,711	59.2
非業主增值服務.....	104,190	27.9	100,379	19.3	196,689	28.3	70,316	22.9	116,985	25.7
關聯方.....	104,190	27.9	96,716	18.6	188,840	27.1	64,792	21.1	110,705	24.3
獨立第三方.....	-	-	3,663	0.7	7,849	1.2	5,524	1.8	6,280	1.4
社區增值服務.....	39,750	10.7	62,234	12.0	58,985	8.5	27,847	9.1	31,566	6.9
關聯方.....	2,465	0.7	3,037	0.6	4,102	0.6	2,135	0.7	3,219	0.7
獨立第三方.....	37,285	10.0	59,197	11.4	54,883	7.9	25,712	8.4	28,347	6.2
其他專業服務.....	7,114	1.9	25,849	5.0	36,007	5.1	14,862	4.7	11,340	2.5
關聯方.....	1,435	0.4	5,236	1.0	16,502	2.3	5,875	1.8	2,869	0.6
獨立第三方.....	5,679	1.5	20,613	4.0	19,505	2.8	8,987	2.9	8,471	1.9
合計.....	372,875	100.0	518,995	100.0	695,752	100.0	307,610	100.0	455,719	100.0

於往績記錄期間，我們收益的穩定增長乃主要由於(i)我們的在管總建築面積快速擴張，此乃由於我們與時代中國集團的持續合作及我們致力於通過管理更多非住宅物業擴大我們的客戶群並使我們的物業管理組合多元化；及(ii)我們致力於提供更多多樣化的增值及其他專業服務。

下表載列我們截至所示日期的物業管理在管建築面積及於所示期間自各地區物業管理服務產生的總收入。

	截至12月31日或截至該日止年度						截至6月30日或截至該日止六個月								
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年						
	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元) (%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元) (%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元) (%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元) (%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元) (%)					
	(以千計，百分比除外)														
大灣區.....	11,311	205,323	92.6	13,989	301,286	91.2	15,530	359,574	88.9	15,144	175,141	90.0	29,479	259,045	87.6
其他城市.....	1,755	16,498	7.4	2,057	29,247	8.8	3,240	44,497	11.1	2,356	19,444	10.0	5,199	36,783	12.4
合計.....	13,066	221,821	100.0	16,046	330,533	100.0	18,770	404,071	100.0	17,500	194,585	100.0	34,678	295,828	100.0

截至2019年6月30日，我們的物業管理在管建築面積大幅增加主要歸因於2019年3月收購了廣州東康（廣東省一家知名物業管理及市政環衛服務供應商），令我們的物業組合增加了13.4百萬平方米的物業管理在管建築面積。

概 要

下表載列我們截至所示日期的物業管理在管建築面積、於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務收入及按物業類型劃分的每平方米每月平均物業管理費明細。

	截至12月31日或截至該日止年度						截至6月30日或截至該日止六個月												
	2016年		2017年		2018年		2019年		2019年		2019年								
	建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	平均 物業 管理費 (%)	建築 面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	平均 物業 管理費 (%)	建築 面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	平均 物業 管理費 (%)	建築 面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	平均 物業 管理費 (%)							
住宅物業.....	7,351	163,681	73.8	8,989	239,600	72.5	2.32	10,764	283,107	70.1	2.39	9,785	138,632	71.2	2.37	12,956	184,016	62.2	2.50
非住宅物業 ^①	5,715	58,140	26.2	7,057	90,933	27.5	8.51	8,006	120,964	29.9	8.04	7,715	55,953	28.8	9.15	21,722	111,812	37.8	5.39
合計/總計.....	13,066	221,821	100.0	16,046	330,533	100.0	2.67	18,770	404,071	100.0	2.68	17,500	194,585	100.0	2.68	34,678	295,828	100.0	3.48

附註：

(1) 包括辦公室、商業綜合體、工業園區、政府辦公大樓、醫院、機場、學校、博物館、音樂廳及已售予業主的停車位。

於2016年、2017年及2018年，平均物業管理費保持相對穩定。截至2019年6月30日止六個月的平均物業管理費增加主要歸因於我們於2019年3月戰略性地收購廣州東康令非住宅物業（例如政府大樓、博物館及公共設施）的在管建築面積大幅增加。一般而言，向政府大樓、博物館及公共設施提供管理服務的平均物業管理費相對高於住宅物業的平均物業管理費。

概 要

於往績記錄期間，我們管理由時代中國集團開發的物業以及外拓的物業。下表載列我們截至所示日期的物業管理在管建築面積、於所示期間按物業開發商劃分的物業管理收入及按物業開發商劃分的每平方米每月平均物業管理費。

	截至12月31日或截至該日止年度						截至6月30日或截至該日止六個月											
	2016年			2017年			2018年			2019年								
	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣 千元)	% (人民幣元) (每平方米)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣 千元)	% (人民幣元) (每平方米)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣 千元)	% (人民幣元) (每平方米)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣 千元)	% (人民幣元) (每平方米)						
時代中國集團 ¹⁾	10,007	180,186	81.2	11,962	254,952	71.1	13,356	295,654	73.2	12,704	140,598	72.3	15,279	191,969	64.9	3.13		
第三方物業開發商 ²⁾	3,059	41,635	18.8	4,084	75,581	22.9	4,702	105,631	26.1	2.13	52,781	27.1	2.16	102,250	34.6	3.72		
外拓的物業.....	-	-	-	-	-	-	712	2,806	0.7	1.72	712	1,206	0.6	1.72	1,609	0.5	1.72	
由時代中國集團與 其他物業開發商 共同開發的物業.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
小計	3,059	41,635	18.8	4,084	75,581	22.9	5,414	108,437	26.8	2.12	4,796	53,987	27.7	2.14	19,399	103,859	35.1	3.69
合計/總計	13,066	221,821	100.0	16,046	330,533	100.0	18,770	404,071	100.0	2.68	17,500	194,585	100.0	2.68	34,678	295,828	100.0	3.48

附註：

- 包括由時代中國集團單獨開發的物業以及時代中國集團與其他物業開發商共同開發而時代中國集團持有控股權益的物業。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，時代中國集團產生的與該等物業管理有關的收入分別為人民幣13.4百萬元、人民幣14.3百萬元、人民幣19.2百萬元及人民幣19.4百萬元。同期，我們就該等物業管理從業主及居民產生的收入分別為人民幣166.8百萬元、人民幣240.7百萬元、人民幣276.4百萬元及人民幣172.6百萬元。
- 包括獨立於時代中國集團的外拓的物業，以及時代中國集團與其他物業開發商共同開發但時代中國並無持有控股權益的物業。外拓的物業亦包括由第三方建築公司建造的政府所有建築及其他公共物業。

概 要

於2016年、2017年及2018年，時代中國集團所開發物業的每平方米每月平均管理費高於外拓物業的平均管理費，主要由於絕大部分外拓的物業（主要為住宅物業）為「舊社區」，其物業管理費相對低於時代中國集團新開發住宅物業的物業管理費。截至2019年6月30日止六個月，外拓的物業的每平方米每月平均管理費顯著上升，主要由於我們於2019年3月收購東康令非住宅物業佔比增加，其通常比時代中國集團所開發物業（主要為住宅物業）收取的平均管理費更高。於2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們由時代中國集團及其他物業開發商共同開發的物業均位於三線城市。有關物業的物業管理費遠低於時代中國集團所開發物業及外拓的物業（其中部分物業位於一、二線城市）的物業管理費。

下表載列截至2019年6月30日我們在管物業的物業管理服務合同的到期時間表：

	合約 建築面積	物業管理 在管 建築面積	未交付 建築面積
	(以千平方米計)		
無固定期限的物業管理服務合同 ⁽¹⁾	23,068	18,060	5,008
在以下時間到期的固定期限 物業管理服務合同			
截至2019年12月31日止年度	6,097	6,097	-
截至2020年12月31日止年度	5,801	4,626	1,175
截至2021年12月31日止年度	3,007	2,870	137
截至2022年12月31日止年度及以後	7,015	3,025	3,990
小計	21,920	16,618	5,302
合計	44,988	34,678	10,310

附註：

(1) 無固定期限的物業管理服務合同一般為與物業開發商訂立的前期物業管理服務合同。該等合同通常將在成立業主委員會並簽訂新的物業管理服務合同時終止。

概 要

下表載列於所示期間我們按性質劃分的銷售成本的明細：

	截至12月31日止年度						截至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)	(%)
人工成本.....	169,178	59.1	218,621	56.1	286,642	56.7	140,700	62.9	225,614	67.7
清潔及園藝開支.....	50,241	17.5	85,274	21.9	101,330	20.1	45,592	20.4	60,706	18.2
維護成本.....	24,974	8.7	22,999	5.9	24,325	4.8	7,368	3.3	13,942	4.2
其他分包成本.....	16,138	5.6	21,029	5.4	46,662	9.2	12,993	5.8	11,827	3.5
公共事業成本.....	9,454	3.3	15,528	4.0	16,079	3.2	8,520	3.8	7,740	2.3
存貨成本.....	3,617	1.3	2,404	0.6	3,441	0.7	1,279	0.6	1,110	0.3
折舊及攤銷.....	5	-	1,582	0.4	1,651	0.3	788	0.4	952	0.3
其他.....	12,747	4.5	22,047	5.7	25,124	5.0	6,565	2.8	11,274	3.5
合計.....	286,354	100.0	389,484	100.0	505,254	100.0	223,805	100.0	333,165	100.0

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)
物業管理服務.....	40,832	18.4	61,857	18.7	97,031	24.0	44,697	23.0	71,189	24.1
非業主增值服務.....	23,752	22.8	27,236	27.1	51,438	26.2	19,264	27.4	32,271	27.6
社區增值服務.....	20,439	51.4	33,952	54.6	32,914	55.8	16,060	57.7	16,925	53.6
其他專業服務.....	1,498	21.1	6,466	25.0	9,115	25.3	3,784	25.5	2,169	19.1
合計/總計.....	86,521	23.2	129,511	25.0	190,498	27.4	83,805	27.2	122,554	26.9

概 要

自2016年至2018年，我們的整體毛利率有所增長，主要歸因於在管物業及非業主增值服務的持續擴張而產生的規模經濟。自截至2018年6月30日止六個月至2019年同期，我們的整體毛利率略有下降，主要由於我們的社區增值服務下的公共空間租賃服務及我們其他專業服務下的電梯服務的收入貢獻減少。我們於2019年上半年積極主動與公共空間租賃業務的客戶協商以尋求更為有利的條款並優化我們有關電梯服務業務的業務模式，其導致暫停訂立部分新合約，因此我們錄得的收入減少。請參閱本文件「財務資料－合併損益表內若干項目的說明－毛利及毛利率」。

我們的客戶及供應商

我們的客戶主要包括物業開發商、業主及居民以及政府部門。於往績記錄期間，我們的最大客戶為時代中國集團，我們向其提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，來自向時代中國集團提供服務的收入分別為人民幣120.5百萬元、人民幣121.5百萬元、人民幣216.6百萬元及人民幣122.3百萬元，分別佔我們總收入的32.3%、23.4%、31.1%及26.8%。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，來自向我們的五大客戶提供服務的收入分別為人民幣126.7百萬元、人民幣136.8百萬元、人民幣237.9百萬元及人民幣133.7百萬元，分別佔我們總收入的34.0%、26.4%、34.2%及29.4%。

就所有業務線而言，我們的供應商主要為提供清潔、園藝以及若干維修及保養服務的分包商。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們向五大供應商作出的採購額分別為人民幣43.7百萬元、人民幣72.4百萬元、人民幣109.6百萬元及人民幣44.5百萬元，分別佔銷售成本總額的15.3%、18.6%、21.7%及13.3%。

我們的競爭優勢

我們認為，憑藉以下競爭優勢，我們得以在中國物業管理行業佔據競爭性地位，並從競爭對手中脫穎而出：(i)作為中國領先的物業管理服務供應商，我們深深扎根於大灣區，增長潛力顯著；(ii)時代中國集團的支持加上強大的業務發展能力提升我們的競爭力及擴張速度；(iii)多元化的服務組合，不僅可滿足各類物業與客戶的需求，更創造多元化的收入來源；(iv)豐富的物業管理經驗及優質的服務，贏得高客戶滿意度；(v)標準化及智能運營以及先進的IT系統，同時提升了運營效率及客戶體驗；及(vi)經驗豐富、開拓創新的管理團隊、具有競爭力的員工隊伍，加上完善的人力資源體系，為我們的可持續增長提供支持。

概 要

我們的業務策略

我們計劃通過實施以下策略增強我們於中國物業管理行業的地位：(i)擴大業務規模及市場份額，不斷鞏固我們的行業領先地位；(ii)通過戰略性收購及投資持續利用我們成熟的管理系統實現業務快速增長；(iii)通過數字化管理系統及自動化運營模式，進一步優化我們的業務模式及成本控制；(iv)繼續提供多元化及差異化的增值服務，以提升客戶體驗及滿意度；(v)專注於發展我們的其他專業服務；及(vi)繼續吸引、培養及保留人才以支持業務增長。

主要財務資料概要

下表載列截至所示日期及於所示期間我們的財務資料概要，應連同本文件附錄一合併財務資料（包括隨附附註）及本文件「財務資料」一節所載資料一併閱讀。

合併損益表篩選項目

	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)
收入	372,875	518,995	695,752	307,610	455,719
毛利	86,521	129,511	190,498	83,805	122,554
稅前利潤.....	30,259	46,863	86,586	37,060	56,808
年內／期內利潤.....	20,065	34,175	64,164	27,768	41,845

合併資產負債表資料篩選項目

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
非流動資產總值.....	153,453	179,061	178,034	221,028
流動資產總值.....	323,286	697,262	3,468,376	2,160,578
流動負債總額.....	461,172	825,942	2,086,130	850,193
流動（負債）／資產淨值.....	(137,886)	(128,680)	1,382,246	1,310,385
非流動負債總額.....	6,594	6,742	1,452,834	1,382,126
股本總額.....	8,973	43,639	107,446	149,287

概 要

截至2016年12月31日，我們錄得流動負債淨頭寸，主要由於其他應付關聯方款項人民幣179.8百萬元。自2016年12月31日至2017年12月31日，我們的流動負債淨額減少人民幣9.2百萬元，主要由於其他應收關聯方款項增加。請參閱本文件「財務資料－若干合併資產負債表項目的說明」。流動負債淨頭寸可能會給我們的運營帶來若干風險。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－截至2016年及2017年12月31日，我們錄得流動負債淨額，而於截至2016年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們錄得負經營現金流量淨額，這可能使我們面臨流動性風險」。

我們於往績記錄期間初以及截至2016年及2017年12月31日錄得大額應付關聯方款項，主要由於(i)時代中國集團的內部現金分配計劃；(ii)戰略性收購附屬公司導致的融資需求；及(iii)建立全國集成管控平台導致的融資需求。

於往績記錄期間，我們就向關聯方作出的現金墊款錄得應收關聯方款項。截至最後實際可行日期，所有非貿易性質的關聯方結餘已悉數結清。截至最後實際可行日期，我們並無因關聯方之間的有關借款而受到來自相關主管部門的任何處罰、調查或收到任何通知。董事確認，本集團不擬於日後與關聯方訂立借款安排。請參閱本文件「財務資料－若干合併資產負債表項目的說明－預付款項、按金及其他應收款項」。

節選合併現金流量表

	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)
營運資金變動前的經營現金流量	40,065	60,092	101,487	46,163	69,583
經營活動(所用)/所得現金流量淨額	(4,383)	23,307	1,114,825	(2,803)	(847,434)
投資活動(所用)/所得現金流量淨額	(55,644)	(30,254)	(1,542,556)	(1,666,658)	108,916
融資活動所得/(所用)現金流量淨額	3,229	(3,439)	1,523,581	1,658,889	(139,435)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(56,798)	(10,386)	1,095,850	(10,572)	(877,953)
年初/期初現金及現金等價物	153,683	96,885	86,499	86,499	1,182,349
年末/期末現金及現金等價物	96,885	86,499	1,182,349	75,927	304,396

於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們的營運資金變動前的經營現金流入分別為人民幣40.1百萬元、人民幣60.1百萬元、人民幣101.5百萬元及人民幣69.6百萬元。截至2019年6月30日止六個月，我們錄得經營現金流出淨額

概 要

人民幣847.4百萬元，主要是由於我們悉數結清應付關聯方款項人民幣11億元。我們於2016年錄得經營現金流出淨額人民幣4.4百萬元，主要是由於我們的業務擴張令應收貿易款項增加及應收關聯方款項增加。於往績記錄期間，我們錄得經營現金流出淨額，主要是由於屬非貿易性質的應付／應收關聯方款項變動。截至最後實際可行日期，非貿易性質的關聯方結餘已悉數結清。我們主要通過業務活動產生的現金為經營活動提供資金。考慮到(i)我們於往績記錄期間進行的戰略性收購（包括廣州萬寧、駿安電梯及廣州東康），預期將為我們帶來穩定的現金流入；(ii)我們為改善向客戶收取管理服務費及管理費預付款的收費情況而採取的措施，有關管理費的收費詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理費－支付條款和信用條款」；(iii)截至最後實際可行日期已悉數結清非貿易性質的關聯方墊款；及(iv)[編纂]後我們預期收到的[編纂]所得款項，我們認為，在不久的將來我們將有充足的營運資金。請參閱本文件「財務資料－資金流動性及資本資源－現金流量－經營活動（所用）／所得現金流量淨額」。負經營現金流量淨額可能需要我們獲取充足的外部融資以滿足我們的財務需求及償還債務。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務有關的風險－截至2016年及2017年12月31日，我們錄得流動負債淨額，而於截至2016年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們錄得負經營現金流量淨額，這可能使我們面臨流動性風險」。

主要財務比率

下表載列我們截至所示日期及於所示期間的若干主要財務比率：

	截至12月31日或 截至該日止年度			截至 2019年 6月30日 或截至該日 止六個月
	2016年	2017年	2018年	
流動比率.....	70.1%	84.4%	166.3%	254.1%
經調整流動比率 ⁽¹⁾	70.1%	84.4%	96.5%	91.5%
資產負債比率.....	98.1%	95.0%	97.1%	93.7%
經調整資產負債比率 ⁽¹⁾	98.1%	95.0%	94.7%	82.6%
資本負債比率 ⁽²⁾	55.7%	11.5%	1,494.7%	1,022.2%
經調整資本負債比率 ⁽¹⁾⁽³⁾	55.7%	11.5%	4.7%	-
總資產回報率.....	5.2%	5.1%	2.8%	不適用
經調整總資產回報率 ⁽¹⁾	5.2%	5.1%	4.4%	不適用
股本回報率.....	248.9%	129.9%	84.9%	不適用

概 要

附註：

- (1) 為補充我們根據《國際財務報告準則》呈列的合併財務報表，我們亦使用並非《國際財務報告準則》規定或根據其呈列的非《國際財務報告準則》計量作為附加財務計量。我們認為，該等非《國際財務報告準則》計量剔除管理層認為對我們經營業績不具指示性的項目的潛在影響，有利於比較不同期間及不同公司間的經營業績。我們認為，該等計量為投資者及其他人士提供有用信息，供其以與管理層相同的方式了解及評估我們的經營業績。然而，我們非《國際財務報告準則》計量的呈列未必可與其他公司所呈列的類似名稱的計量相比較。該等非《國際財務報告準則》計量作為分析工具使用存在局限性，閣下不應單獨考慮該等計量，或作為我們根據《國際財務報告準則》呈報的經營業績或財務狀況分析的替代。
- (2) 資本負債比率按截至相應日期的計息債務總和除以截至相同日期的股本總額計算。截至2018年12月31日，我們的資本負債比率增至1,497.7%，主要是由於2018年根據時代中國指示及作為時代中國內部現金分配計劃的一部分，為向時代中國集團提供融資，與一家第三方證券公司長城證券股份有限公司訂立資產抵押證券安排，而截至2019年6月30日減至1,022.2%，主要是因為我們償還了部分資產抵押證券。請參閱本文件「財務資料－債項」。
- (3) 經調整資本負債比率按截至相應日期的計息債務總和（不包括資產抵押證券）除以截至相同日期的股本總額計算。

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

於2018年5月18日，根據時代中國的指示及作為時代中國內部現金分配計劃的一部分，為向時代中國集團提供融資，我們與長城證券股份有限公司（一家第三方證券公司）訂立本金總額為人民幣1,675.0百萬元的資產抵押證券安排。截至2019年10月31日，該資產抵押證券已悉數償還。本集團不擬於日後與關聯方訂立任何借款安排。有關資產抵押證券的詳情，請參閱本文件「財務資料－債項－資產抵押證券」及附錄一會計師報告附註27。為補充我們的主要財務比率，我們亦呈列經調整財務比率作為額外財務計量，以排除資產抵押證券的影響，資產抵押證券本質上屬一次性，截至2019年10月31日已悉數贖回。我們認為，該等計量剔除管理層認為對我們日常經營業績或財務狀況不具指示性的項目的潛在影響，有利於比較不同期間及不同公司間的經營業績及財務狀況。我們認為，該等計量為投資者及其他人士提供有用信息，供其以與管理層相同的方式了解及評估我們的經營業績及財務狀況。然而，我們所呈列的經調整比率未必可與其他公司所呈列的類似名稱的計量相比較。使用該等計量作為分析工具存在局限性，閣下於作出投資決定時不應僅考慮該等計量或過分依賴該等計量。

截至2016年1月1日，我們錄得累計虧損人民幣18.9百萬元，主要是由於在提高市場份額及物業管理業務排名初期產生的經營開支（主要為員工成本）。於業務營運的初期階段，物業管理業務為時代中國核心業務（即物業開發）的互補性業務。為了在短時

概 要

間內提高市場滲透率及更好地支持時代中國的物業開發業務，在我們採取措施自時代中國分拆前，我們已於提高市場份額及業務運營排名初期在僱用合資格人員及採購設施及設備方面作出重大投資。分拆的主要目的（其中包括）在於使本集團更專注於物業管理業務的發展。由於業務策略改變以更專注地發展物業管理業務，我們不斷努力提高我們的財務表現及盈利能力。其後，我們改善了我們的累計虧損狀況並通過已於整個往績記錄期間經多次成功收購驗證的以市場為導向的運營及時代中國集團的持續支持，且憑藉本文件「業務－競爭優勢」一節所載競爭優勢，我們發展了多元化的客戶群及提供了多樣化的服務並取得了強勁的業務增長。

[編纂]⁽¹⁾

- [編纂]規模： 初步提呈[編纂]股股份，包括(i) [編纂]股新股以供香港公眾人士認購（可予重新分配）及(ii)[編纂]項下[編纂]的[編纂]股新股以供認購（包括[編纂]股[編纂]項下的預留股份）
- [編纂]架構： 約[編纂]用於[編纂]（可予重新分配）及約[編纂]用於[編纂]（包括[編纂]）
- [編纂]範圍 每股[編纂]港元至[編纂]港元，[編纂]中位數為[編纂]港元

	按最低[編纂] 每股[編纂] 港元計算	按最高[編纂] 每股[編纂] 港元計算
股份市值 ⁽¹⁾	[編纂]	[編纂]
未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值 ⁽²⁾	[編纂]	[編纂]

(1) 市值乃按緊隨[編纂]完成後預計將予發行的[編纂]股股份計算。

(2) 未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值乃於作出本文件「附錄二－未經審核備考財務資料」所述調整後計算。

概 要

所得款項用途

假設[編纂]為每股股份[編纂]（即本文件所載指示性[編纂]範圍的中位數），經扣除[編纂]相關的包銷佣金及其他估計開支後，我們估計我們將收到[編纂]所得款項淨額[編纂]。我們擬按下列用途使用該等[編纂]所得款項淨額：(i)約[編纂]（或[編纂]）將用於尋求選擇性戰略投資及收購機會以及進一步發展戰略聯盟；(ii)約[編纂]（或[編纂]）將用於利用先進技術及打造智慧社區，來提高客戶服務質量；(iii)約[編纂]（或[編纂]）將用於進一步發展我們的一站式服務平台；及(iv)約[編纂]（或[編纂]）將用作營運資金及一般公司用途。請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」。

與控股股東的關係

[編纂]將構成時代中國集團的[編纂]。[編纂]及[編纂]完成後，時代中國將不會於我們的已發行股本中持有任何權益，而我們將不再為時代中國的附屬公司。

緊隨[編纂]完成後（假設所有合資格時代中國股東悉數認購[編纂]項下的[編纂]），豐亞企業（由佳名投資擁有60%的股權及東利擁有40%的股權）將直接持有本公司約[編纂]已發行股本。佳名投資由岑先生全資擁有，東利由岑先生的配偶李一萍女士全資擁有。因此，豐亞企業、佳名投資、東利、岑先生及李一萍女士為一組控股股東。

除本文件「與控股股東的關係」所披露者外，控股股東並無在與我們的業務直接或間接構成競爭的任何業務中擁有任何權益。為確保日後不存在競爭，最終控股股東已以本公司為受益人訂立不競爭契據，表明彼等不會並將促使彼等各自的緊密聯繫人（定義見本文件「與控股股東的關係」）不會直接或間接參與任何可能與我們的業務構成競爭的業務，或於該等業務中持有任何權利或權益或以其他方式參與其中。

於往績記錄期間，我們對時代中國集團所開發物業的中標率為100%，我們的業務規模隨著時代中國集團的擴張而擴大。於往績記錄期間，我們管理時代中國集團開發的所有物業。我們對時代中國集團所開發物業的中標率日後可能會下降，原因是[編纂]後我們將不再是時代中國集團的附屬公司。然而，本集團主要通過受適用中國法律法規監管的標準投標過程獲取大多數前期物業管理服務合同。時代中國集團不會對業主委員會選擇（或更換）物業管理服務供應商產生任何決定性影響。我們認為，由於我

概 要

們的管理、運營及財務獨立，於[編纂]後我們能夠獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人（本集團除外）開展業務。詳情請參閱本文件「與控股股東的關係－獨立於控股股東」。

我們已與關連人士訂立多項協議，該等協議將於[編纂]後構成《上市規則》第十四A章項下的持續關連交易。詳情請參閱本文件「關連交易」。

近期發展

財務表現

根據初步內部數據，截至2019年10月31日止四個月的收入及淨利潤相較2018年同期均有所增長。

於2019年6月30日後，由於我們已結算並預期將繼續結算應付關聯方款項，我們預期截至2019年12月31日止年度將錄得經營現金流出淨額。具體而言，截至2019年10月31日，我們已動用關聯方償還貸款的所得款項悉數清償資產抵押證券。由於收到該貸款的全部還款並悉數償還資產抵押證券，我們的流動資產、流動負債及非流動負債分別減少人民幣1,526.0百萬元、人民幣157.0百萬元及人民幣1,369.0百萬元。因此，截至2019年10月31日，悉數償還資產抵押證券後，我們錄得流動負債淨頭寸。流動負債淨頭寸可能會給我們的營運帶來若干風險。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－截至2016年及2017年12月31日，我們錄得流動負債淨額，而於截至2016年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們錄得負經營現金流量淨額，這可能使我們面臨流動性風險」。然而，我們認為悉數贖回資產抵押證券對流動資金狀況的影響短暫，理由如下：

- 於往績記錄期間，我們的流動負債／資產淨頭寸主要受應付／應收關聯方款項的影響。截至最後實際可行日期，非貿易性質的關聯方結餘已悉數結清。
- 我們的週年特別促銷活動令截至2019年6月30日止六個月的物業管理費墊款增加，證明了我們向客戶收取管理費及其他服務費預付款的能力，我們認為這將會對我們的營運資金產生正面影響。
- 於往績記錄期間，我們進行了大量的資本投資及基礎設施投資，儘管因此而產生了大量現金流出，但我們認為，從長遠來看，其將有助於提高我們的盈利能力及改善流動資金狀況。

概 要

- 我們將繼續加大向客戶收取管理費的力度，這將有助於我們改善流動資金狀況。
- 我們將於[編纂]後收到[編纂]所得款項淨額。

請參閱本文件「財務資料－流動資產淨值及流動負債淨額」。

新訂約物業

於2019年6月30日後及截至最後實際可行日期，我們與時代中國集團及獨立客戶簽訂合約總價值約為人民幣486.0百萬元的合約，分別為10處及28處物業提供物業管理服務，包含位於廣東省、四川省、湖南省及廣西壯族自治區的四所學校、17處住宅物業、五座政府辦公樓、九個商業項目、一個物流園、一所醫院及一個公共基礎設施項目，合約總建築面積約為5.2百萬平方米。我們為該等項目提供物業管理服務，包括安保清潔、園藝及維修保養服務。該等合約的主要條款與我們於往績記錄期間訂立的合約相若。在該等項目中，廣東省清遠南部的中國南部物流樞紐園區是連接清遠及大灣區的交匯點，推進廣清一體化並構建清遠南部物流與供應鏈樞紐。同時，我們亦訂約為港珠澳大橋珠海站口岸提供物業管理服務，這證明了我們在大灣區的優質服務及市場認可度。同期，我們共簽訂19份合約總價值約為人民幣31.0百萬元的合約以為城市更新項目提供物業管理與增值服務，包括時代中國集團的11個項目及第三方物業開發商的八個項目，合約總建築面積為1.1百萬平方米。大部分該等城市更新項目位於大灣區。我們為城市更新項目提供多種服務，如清潔、安保、收租管理及租戶管理。此外，於2019年6月30日後及直至最後實際可行日期，我們簽訂了62份合約總價值約為人民幣17.3百萬元的電梯服務合約、20份合約總價值約為人民幣11.3百萬元的智能化工程服務合約、12份合約總價值約為人民幣10.9百萬元的開荒清潔服務合約及94份合約總價值約為人民幣6.2百萬元的公共設施及空間租賃服務合約，涵蓋13個城市。

合約價值乃基於以下假設進行估計或計算：

- 就物業管理服務合同而言：
 - 儘管我們於往績記錄期間的合約續約率較高，但我們並無將物業管理服務合同於當前期限屆滿後續約的可能性考慮在內；

概 要

- 就無固定期限的物業管理服務合同而言，我們假定其管理期限為五年，該期限與我們於往績記錄期間所獲物業的平均管理期限相一致；及
- 就2019年6月30日後訂立的所有合約而言，其合約價值僅按合約條款及我們的估計進行計算，且我們無法保證不會出現任何預料之外的重大事件或因素，以致我們無法按擬定方式履行該等合約、按擬定方式或金額收取服務費或按我們預期享有的權利就合約或其他損害進行索賠，而任何該等情況均可能使我們實際可自該等合約獲得的收入減至低於所計算或估計的合約價值。

往績記錄期後的收購

於往績記錄期後，為擴大業務，本集團已收購佛山市宜信的全部股本權益。該收購已於2019年9月底前完成，佛山市宜信成為廣州市時代物業管理的全資附屬公司。詳情請參閱本文件「歷史、重組及公司架構－往績記錄期後的收購」。

董事確認，自2019年6月30日起及直至本文件日期，我們的財務、運營或交易狀況並無任何重大不利變動。

股息

股息宣派由董事視乎我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息的法定及監管限制、未來前景以及董事認為可能有關的任何其他因素酌情決定。於往績記錄期間，我們並未派付或宣派任何股息。我們並無派付未來股息的政策。董事會可全權酌情釐定是否於任何年度以任何金額宣派任何股息。我們是一家根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。因此，任何未來股息的派付及金額亦將取決於能否自我們的附屬公司收到股息。中國法律規定，股息僅可從根據中國會計準則計算的年內利潤中派付，而中國會計準則與其他司法管轄區的公認會計準則（包括《國際財務報告準則》）在多個方面存在差異。中國法律亦規定，外商投資企業須撥出至少10%的稅後利潤（如有）以為其法定儲備提供資金，而該等儲備不得作為現金股息分派。請參閱本文件「財務資料－股息政策及可供分派儲備」。

概 要

[編纂]開支

與股份[編纂]有關的總[編纂]開支（包括包銷佣金）估計為[編纂]（假設[編纂]為每股股份[編纂]（即[編纂]的中位數）），其中[編纂]與股份發行直接相關並將於[編纂]完成後自權益中扣除，而約[編纂]將自我們截至2019年12月31日止年度的合併損益及其他全面收益表中扣除。於截至2019年6月30日止六個月期間，我們產生[編纂]開支[編纂]，其中約[編纂]入賬列作預付款項，且隨後將於[編纂]完成後自權益中扣除，及約[編纂]自我們截至2019年6月30日止六個月的合併全面收益表中扣除。

風險因素

我們的運營涉及若干風險，其中部分風險非我們所能控制。該等風險可大致分為：(i)與我們的業務及所處行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。通常與我們的業務及所處行業有關的若干風險包括以下各項：(i)我們的未來增長可能無法按計劃實現；(ii)我們可能會就有關歷史收購錄得的商譽確認減值虧損；(iii)我們可能無法以有利的條款取得新的或重續現有的物業管理服務合同，甚至根本無法取得或重續有關合同；(iv)我們的未來收購不一定會成功；及(v)我們的大部分收入來自我們就時代中國集團物業開發項目提供的物業管理服務。

該等風險並非可能對股份價值造成影響的僅有重大風險。閣下於決定是否投資於股份時應審慎考慮本文件所載全部資料，尤其是，應評估本文件「風險因素」一節所載具體風險。

釋 義

在本文件中，除非文意另有所指，否則下列詞語及表達具有以下涵義。若干技術詞彙於「詞彙表」中解釋。

[編纂]

「組織章程細則」或「章程細則」	指	本公司經修訂及重述的組織章程細則，其於2019年12月3日有條件採納及將於[編纂]後生效，經不時修訂、增補或以其他方式修改，其概要載於本文件「附錄三－本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要」
「豐亞企業」	指	豐亞企業有限公司，一家於2007年11月8日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由佳名投資擁有60%的股權及東利擁有40%的股權，為控股股東之一
「聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義

[編纂]

「實益時代中國股東」	指	時代中國股份的任何實益擁有人，如時代中國的股東名冊所示，於[編纂]其時代中國股份以已登記的時代中國股東的名義登記
------------	---	--

釋 義

[編纂]

「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行通常開門辦理業務之日（星期六、星期日或公眾假期除外）
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「年複合增長率」	指	年複合增長率，指多個時間段的年同比增長率，通過計算結束值比初始值之商的 n 次根後再減去1得出（其中 n 等於總期間數）

[編纂]

「中央結算系統」	指	香港結算建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法團
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，但就本文件而言及僅供地理參考及除文意所指外，本文件中所述「中國」並不包括台灣、澳門特別行政區及香港
「中指院」	指	中國指數研究院，我們的行業顧問
「緊密聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「《公司法》」	指	經不時修訂、合併或增補的開曼群島《公司法》(經修訂)
「《公司條例》」或 「香港《公司條例》」	指	香港法例第622章《公司條例》(經不時修訂、增補或以其他方式修改)
「《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、增補或以其他方式修改)
「本公司」	指	時代鄰里控股有限公司，一家於2019年7月12日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「《公司法》」或 「中國《公司法》」	指	第十屆全國人民代表大會常務委員會於2005年10月27日修訂及採納並於2006年1月1日生效及於2018年10月26日進一步修訂並於同日生效的《中華人民共和國公司法》(經不時修訂、增補或以其他方式修改)
「關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義，除文意另有所指外，指豐亞企業、佳名投資、東利、岑先生及李一萍女士

釋 義

「核心關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督管理中國證券市場的監管機構
「彌償保證契約」	指	最終控股股東以本公司（為其本身及作為各附屬公司的受託人）為受益人就提供若干彌償保證而訂立的日期為2019年12月5日的彌償保證契約，其詳情載於本文件「附錄四－法定及一般資料－其他資料－1.稅務及其他彌償保證」
「不競爭契據」	指	最終控股股東以本公司（為其本身及作為各附屬公司的受託人）為受益人而訂立的日期為2019年12月5日的不競爭契據，其詳情載於本文件「與控股股東的關係」
「董事」	指	本公司董事
「分派」	指	時代中國董事會於2019年11月15日向合資格時代中國股東宣派合共746,852,747股股份的有條件特別股息，以實物分派的方式支付，惟須滿足本文件「分拆及分派」所述條件
「東莞市萬寧」	指	東莞市萬寧物業管理有限公司，一家於2008年11月13日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「東利」	指	東利管理有限公司，一家於2007年7月9日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由控股股東之一李一萍女士全資擁有
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅

釋 義

「《企業所得稅法》」	指	全國人大於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》
「極端情況」	指	香港政府宣佈由超強颱風引致的極端情況
「賽惟諮詢」	指	賽惟諮詢，一家專注於中國房地產行業的諮詢公司
「佛山市合泰」	指	佛山市順德區合泰物業管理有限公司，一家於2002年7月29日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「佛山市宜信」	指	佛山市南海區宜信物業管理有限公司，一家於1998年2月18日在中國成立的有限公司，於2019年9月底前成為本公司的間接全資附屬公司
「GDP」	指	國內生產總值

[編纂]

「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或(如文意所指)本公司成為其現時附屬公司的控股公司前期間的有關附屬公司，猶如其於當時為本公司附屬公司
「廣州東康」	指	廣州東康物業服務有限公司，一家於2004年6月3日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「廣州市和美私廚」	指	廣州市和美私廚餐飲有限公司，一家於2017年6月12日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，已於2019年7月30日撤銷註冊
「廣州市鄰里智能化」	指	廣州市鄰里智能化工程有限公司，一家於2015年12月22日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「廣州市融啟」	指	廣州市融啟融資租賃有限公司，一家於2015年9月23日在中國成立的有限公司，由廣州市時代物業管理擁有75%的股權，已於2019年8月21日撤銷註冊
「廣州市時代控股」	指	廣州市時代控股集團有限公司，一家於2001年5月9日在中國成立的有限公司，為時代中國的間接全資附屬公司
「廣州市時代鄰里邦」	指	廣州市時代鄰里邦網絡科技有限公司，一家於2014年9月2日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「廣州市時代鄰里」	指	廣州市時代鄰里企業管理有限公司，一家於2009年8月31日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「廣州市時代鄰里資本管理」	指	廣州市時代鄰里資本管理有限公司，一家於2017年11月29日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司，已於2019年7月16日撤銷註冊

釋 義

「廣州市時代鄰里電梯」	指	廣州市時代鄰里電梯工程有限公司，一家於2016年5月25日在中國成立的有限公司，已於2019年7月12日撤銷註冊
「廣州市時代物業管理」	指	廣州市時代物業管理有限公司，一家於1998年12月18日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「廣州萬寧」	指	廣州萬寧物業管理有限公司，一家於1995年2月28日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「海通國際資本」或 「獨家保薦人」	指	海通國際資本有限公司，一家根據《證券及期貨條例》可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為[編纂]的獨家保薦人

[編纂]

「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

釋 義

「香港」 指 中國香港特別行政區

「港元」 指 香港法定貨幣港元

[編纂]

「香港股份過戶登記處」 指 [編纂]

「香港聯交所」或
「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「香港包銷商」 指 [編纂]的包銷商，其名稱載於本文件「包銷－香港包銷商」一段

「香港包銷協議」 指 由本公司、最終控股股東、執行董事、[編纂]、[編纂]、[編纂]及香港包銷商就[編纂]訂立的日期為[編纂]的包銷協議

「獨立第三方」 指 經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，與本公司或關連人士（定義見《上市規則》）不相關連的個人或公司及彼等各自的最終實益擁有人

釋 義

[編纂]

「國際包銷商」	指	[編纂]的包銷商，預期其將訂立國際包銷協議
「國際包銷協議」	指	預期將由（其中包括）本公司、最終控股股東、執行董事、[編纂]、[編纂]、[編纂]及國際包銷商就[編纂]訂立的包銷協議
「駿安電梯」	指	廣東駿安電梯有限公司，一家於1996年12月19日在中國成立的有限公司，由廣州市時代物業管理、吳蘭雲女士（除於駿安電梯持股外，其為獨立第三方）及吳飛先生（獨立第三方）分別擁有70%、21%及9%的股權

[編纂]

「最後實際可行日期」	指	2019年11月30日，即本文件付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
------------	---	---

[編纂]

「上市委員會」	指	香港聯交所董事會屬下的上市小組委員會
---------	---	--------------------

[編纂]

釋 義

「《上市規則》」	指	《香港聯交所證券上市規則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「《併購規定》」	指	由國務院國有資產監督管理委員會、商務部、國家稅務總局、國家市場監督管理總局、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》
「主板」	指	香港聯交所運作的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於香港聯交所GEM且與其併行運作
「章程大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司於2019年12月3日採納並將於[編纂]後生效的經修訂及重述組織章程大綱(經不時修訂、補充或以其他方式修改)，其概要載於本文件附錄三
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住建部」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
「岑先生」	指	岑釗雄先生，為控股股東之一及李一萍女士的配偶
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「鄰里邦移動應用程序」	指	我們的鄰里邦移動應用程序，用戶可通過該應用享受我們的物業管理及增值服務

釋 義

「全國人大」 指 中華人民共和國全國人民代表大會

[編纂]

「中國人民銀行」 指 中國人民銀行，中國的中央銀行

「中國人民銀行
基準利率」 指 中國人民銀行每日根據前一日的中國銀行同業外匯
匯率並參照全球金融市場的現行匯率設定的外匯交
易匯率

「泰宇」 指 泰宇有限公司，一家於2014年12月5日在香港註冊成
立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「威聲」 指 威聲有限公司，一家於2014年12月3日在英屬維爾京
群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公
司

「中國政府」 指 中國中央政府及所有政府分支機構（包括省、市及
其他地區或地方政府單位）及有關政府機關或（如文
意所指）上述任何機構及機關

「中國法律顧問」 指 北京市通商律師事務所，為本公司在[編纂]相關中
國法律方面的法律顧問

釋 義

[編纂]

「主要股份過戶登記處」	指	[編纂]
「省」	指	一個省份或（如文意所指）省級自治區或中國政府直接管轄的直轄市
「清遠市榮泰」	指	清遠市榮泰物業管理有限公司，一家於2008年1月16日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「清遠盛業」	指	清遠盛業物業服務有限公司，一家於2008年5月22日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

[編纂]

「S規例」	指	美國《證券法》S規例
「人民幣」	指	中國法定貨幣

釋 義

「佳名投資」	指	佳名投資有限公司，一家於2006年3月22日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由控股股東之一岑先生全資擁有
「重組」	指	本集團為籌備[編纂]而進行的重組，詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構」

[編纂]

「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家市場監督管理總局」	指	中國國家市場監督管理總局，包括其地方分支機構（如文意所指）
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「全國人大常委會」	指	全國人民代表大會常務委員會
「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、增補或以其他方式修改）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，其將以港元進行買賣並於主板[編纂]
「股東」	指	股份持有人

[編纂]

「平方米」	指	計量單位平方米
-------	---	---------

釋 義

「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「附屬公司」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「時代中國」	指	時代中國控股有限公司（股份代號：1233），一家於2007年11月14日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「時代中國集團」	指	時代中國及其附屬公司
「時代中國股東」	指	時代中國股份持有人
「時代中國股份」	指	時代中國已發行股本中的普通股
「往績記錄期間」	指	包括截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度以及截至2019年6月30日止六個月的期間
「最終控股股東」	指	岑先生及李一萍女士
「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
「美國政府」	指	美國聯邦政府，包括其行政、立法及司法部門
「美國《證券法》」	指	1933年美國《證券法》（經修訂）及據此頒佈之規則及規例
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「增值稅」	指	中國增值稅

釋 義

[編纂]

「智銳」 指 智銳投資有限公司，一家於2006年3月22日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為時代中國的全資附屬公司

[編纂]

「珠海市原興」 指 珠海市原興物業管理有限公司，一家於2001年6月6日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

除文意另有所指外，本文件所提述的「2016年」、「2017年」及「2018年」均指截至該年12月31日止財政年度。

本文件所載的若干金額及百分比數字已作四捨五入調整。因此，若干表格內所示的總計數字未必為其之前數字的算術總和。

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

詞彙表

本技術詞彙表載有本文件內有關我們及我們業務的詞彙。部分該等詞彙及其定義未必與業界標準定義或用法一致。

「平均物業管理費」	指	按截至各有關期間末各物業管理服務合同規定的每平方米的價格與物業管理費的總和除以物業管理服務合同總數計算
「中標率」	指	期內我們的中標總數除以同期我們提交的投標總數
「商業物業」	指	就本文件而言，指定用於商業用途的物業
「酬金制」	指	一種創收模式，我們從我們的客戶每月支付的物業管理費總額中收取一定比例的費用
「公共區域」	指	住宅物業的公共區域，如大堂、走廊、樓梯、公共停車場、電梯及花園等
「合約建築面積」	指	根據我們的經營物業管理服務合同，由本集團管理或將由本集團管理的建築面積，包括物業管理在管建築面積及未交付建築面積
「一線城市」、 「新一線城市」、 「二線城市」	指	《第一財經》說明城市分類如下：一線城市包括北京、上海、深圳和廣州；新一線城市包括成都、杭州、重慶、武漢、蘇州、西安、天津、南京、鄭州、長沙、瀋陽、青島、寧波、東莞和無錫；二線城市包括昆明、大連、廈門、合肥、佛山、福州、哈爾濱、濟南、溫州、長春、石家莊、常州、泉州、南寧、貴陽、南昌、南通、金華、徐州、太原、嘉興、煙台、惠州、保定、台州、中山、紹興、烏魯木齊、濰坊及蘭州

詞彙表

「建築面積」	指	建築面積
「物業管理在管建築面積」	指	物業開發商已交付或準備交付予業主的物業建築面積，就此而言，我們就提供服務的合約義務收取物業管理費
「物聯網」	指	一種嵌入電子、軟件、傳感器及網絡連接的物理對象及物質的網絡，通過該網絡，該等對象可收集及交換數據
「包乾制」	指	我們物業管理業務線的一種創收模式，我們每月向物業開發商、業主及居民收取所有單位（無論出售或未出售）預先確定的每平方米物業管理費，此為由我們的僱員及分包商所提供的所有物業管理服務的「全包」費用
「MAU」	指	「每月活躍用戶」(monthly active user的首字母縮略詞)，其按活躍用戶（即相關曆月內至少登錄一次鄰里邦移動應用程序的用戶）人數計算
「住宅小區」或 「住宅物業」	指	包含住宅單位及非住宅性質的附屬設施（如商業或辦公單位，但不包括純商業物業）的純住宅或混合用途的物業
「續約率」	指	於期內成功續約的物業管理服務合同數目除以同期到期的物業管理服務合同總數
「留存率」	指	於有關期間的在管物業總數減去我們於同期終止管理的物業數，再除以該期間的在管物業總數

詞彙表

「大灣區」	指	就本文件而言，指粵港澳大灣區，一個包括廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門、肇慶、香港特別行政區及澳門特別行政區在內的中國地理區域
「物業服務百強企業」	指	由中指院公佈的按綜合實力進行年度排名的中國物業服務企業，所依據的多項關鍵指標包括管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任，2014年、2015年、2016年、2017年、2018年及2019年發佈的排名分別包括100家、100家、210家、200家、200家及220家企業。2016年、2017年、2018年及2019年的公司數量均超過100家，原因是分數相同或非常接近的多家公司排名並列。類似表述應作出相應詮釋
「未交付建築面積」	指	尚未根據我們的物業管理服務合同交付予我們進行管理的物業總建築面積，我們並未就其開始收取物業管理費
「城市更新」	指	「城市更新」指三舊改造，一項根據廣東省人民政府於2009年8月25日頒佈的《關於推進「三舊」改造促進節約集約用地的若干意見》促進「舊城鎮」、「舊廠房」及「舊村莊」改造的政策改革

前瞻性陳述

本文件載有關於本公司及其附屬公司的若干前瞻性陳述及資料。該等陳述及資料乃基於管理層所信、管理層所作假設及目前所掌握的資料而作出。倘於本文件使用「旨在」、「預計」、「相信」、「能」、「繼續」、「能夠」、「預測」、「預期」、「今後」、「有意」、「應當」、「或會」、「也許」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預計」、「尋求」、「應該」、「將會」、「可能」等詞彙及該等詞彙的反義詞以及其他類似表達時涉及本集團或我們的管理層，即指前瞻性陳述。該等陳述反映了管理層目前對未來事件、運營、流動資金及資本資源的觀點，其中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述受若干風險、不確定因素及假設的影響，包括本文件所述的其他風險因素。閣下務必審慎考慮，依賴任何前瞻性陳述均涉及已知及未知的風險及不確定因素。本公司面對的風險及不確定因素可能會影響前瞻性陳述的準確程度，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；
- 我們經營所在市場的整體經濟、政治及商業狀況；
- 我們經營所在行業及市場監管環境及整體前景的變動；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們削減成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們業務的未來發展的規模、性質及潛力；
- 資本市場發展；
- 我們競爭對手的行動及發展；
- 我們經營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；

前瞻性陳述

- 「財務資料」內有關價格、數量、運營、利潤率、總體市場趨勢、風險管理及匯率趨勢的若干陳述；及
- 本文件中並非為歷史事實的其他陳述。

本文件亦包含市場數據及基於多項假設作出的預測。該等市場可能不會按市場數據所預測的速率增長，或可能完全不會增長。倘市場未能按預測速率增長，則可能會對我們的業務及股份市價造成重大不利影響。此外，由於中國經濟及物業管理行業急速變動的性質使然，有關市場增長前景或未來狀況的預測或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正確，實際結果或會有別於基於該等假設作出的預測。閣下不應過度依賴該等前瞻性陳述。

我們無法保證本文件中前瞻性陳述所述的交易及事項將如所述般發生，甚或根本不會發生。受多項因素（包括但不限於載於本文件「風險因素」一節中的風險及不確定因素）影響，實際結果可能與前瞻性陳述中所載的資料大不相同。閣下應閱讀本文件全文並知悉實際未來業績可能與我們所預期者相差甚遠。本文件中所作的前瞻性陳述僅與截至作出該等陳述之日或（倘從第三方的研究或報告中獲得）有關研究或報告日期的事項有關。由於我們在一個可能不時出現新風險或不確定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（即使當時我們的情況可能已經改變）。

風險因素

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及本文件所載的其他資料，包括我們的合併財務報表及相關附註。如果下述任何情況或事件確實出現或發生，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受影響。在任何此類情況下，股份的市價可能會下降，閣下可能損失全部或部分投資。閣下亦應特別留意我們的中國附屬公司所處的法律及監管環境在若干方面與其他國家顯著不同。有關中國法律及監管體系以及下文所討論的若干相關事宜的詳情，請參閱本文件「監管概覽」。

我們認為我們的業務涉及若干風險及不確定因素，其中部分風險非我們所能控制。我們已將該等風險及不確定因素歸類為：(i)與我們的業務及所處行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；(iii)與[編纂]有關的風險。我們目前尚不知曉或目前被我們視為並不重大的額外風險及不確定因素可能會有所變化並演變為重大風險因素，也可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。

與我們的業務及所處行業有關的風險

我們的未來增長可能無法按計劃實現。

自成立以來，我們一直尋求通過有機增長以及收購其他公司來擴大我們的業務。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們所管理物業（不包括市政環衛服務項目）的總建築面積分別為13.1百萬平方米、16.0百萬平方米、18.8百萬平方米及34.7百萬平方米。

我們力求通過增加總建築面積以及我們在現有及新市場管理的物業（包括由時代中國集團開發的物業及外拓的物業）數量來繼續拓展業務。請參閱本文件「業務－業務策略－擴大業務規模及市場份額，不斷鞏固我們的行業領先地位」。然而，我們的擴張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被證明是正確的，或我們可按計劃發展我們的業務。我們的擴張計劃可能會受到多種因素的影響，其中大部分因素超出我們的控制範圍。該等因素包括：

- 中國整體經濟狀況，尤其是房地產市場的變化；
- 中國的個人可支配收入的變化；

風險因素

- 政府法規或政策的變化；
- 物業管理及增值服務的供求狀況變化；
- 我們發展及加強與除時代中國集團外的物業開發商及業主的合作關係的能力；
- 我們於內部產生足夠流動資金以及獲取外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓稱職僱員的能力；
- 我們甄選及與合適的分包商及供應商合作的能力；
- 我們了解我們所提供物業管理服務的物業住戶的需求的能力；
- 使我們所提供的服務多樣化及優化我們業務組合的能力；
- 我們適應我們沒有過往經驗的新市場，包括我們適應該等市場的行政、監管及稅務環境的能力；
- 我們鞏固於現有市場的市場地位的能力及我們利用我們的品牌名稱並在新市場上成功競爭，特別是與相關市場當中可能比我們擁有更多資源及經驗的現有參與者競爭的能力；及
- 我們改善行政、技術、運營及財務基礎設施的能力。

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

隨著我們將業務經營擴張至新的地理區域並擴大所提供的服務範圍，我們須遵守愈來愈多的省級及地方規則及法規。此外，由於我們於往績記錄期間的業務規模及範圍大幅擴大，確保遵守各項地方物業管理規定的難度及因不合規而導致的潛在損失日漸增加。倘未能遵守適用地方法規，我們可能遭受處罰或須承擔其他責任。例如，我們的個別中國附屬公司過往由於未能及時進行稅務申報或稅務登記而被相關主管稅務機關處以合計約人民幣0.2百萬元的罰款。我們已於規定時間內繳納罰款並進行相關申報。我們業務所適用的法律法規（不論是國家、省級或地方法規）亦或會發生變動，導致合規成本大幅增加；如未能遵守該等法律法規，可能導致重大經濟處罰，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。

風險因素

我們的未來收購不一定會成功。

我們擬繼續評估相關機會，以收購可與我們的現有業務互補的其他物業服務企業及其他業務，並將其業務整合至我們的業務當中。然而，我們無法向閣下保證，我們將能夠物色到合適的機會。

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

我們完成的收購亦涉及不確定因素及風險，包括但不限於：

- 無法將我們的業務模式或標準化業務流程應用於收購目標；
- 未能實現預期的目標、收益或增加收入的機會；
- 假設收購公司存在債務及負債，其中部分可能於盡職調查過程中尚未披露；及
- 資源及管理層的注意力被分散。

通過[編纂]募集的所得款項淨額當中，約[編纂] (或[編纂]) 將用於尋求選擇性戰略投資及收購機會，以及用於進一步發展戰略聯盟。請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」一節。如果我們無法物色到合適的收購機會，或我們的未來收購交易由於我們無法控制的其他原因而無法完成，我們將無法有效使用[編纂]所得款項。

此外，我們可能需要額外現金資源來為我們的持續增長或其他未來發展（包括我們可能決定進行的任何投資或收購）提供資金。如我們的資金需求超出財務資源，我們將須尋求額外融資或延遲計劃開支。此外，如我們通過股權或股權掛鉤融資籌措額外資金，閣下於本公司的股本權益可能會遭攤薄。另外，如我們通過產生債務責任籌措額外資金，我們可能受限於相關債務工具項下的多項契諾，其可能（其中包括）限制我們派付股息或取得額外融資的能力。償付有關債務責任亦可能對我們的運營構成負擔。如我們未能償付有關債務責任或未能遵守任何該等契諾，我們可能違反有關債務責任，而我們的流動資金及財務狀況或會受到重大不利影響。

風險因素

我們的大部分業務集中於大灣區，我們易受該地區政府政策或經營環境如出現任何不利發展的影響。

我們專注於在經濟發達地區人口密集的城市發展業務，且我們的大部分業務集中於大灣區。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們於大灣區所管理的物業總建築面積（不包括市政環衛服務）分別約為11.3百萬平方米、14.0百萬平方米、15.5百萬平方米及29.5百萬平方米，分別約佔我們截至該等日期所管理物業總建築面積的86.6%、87.2%、82.7%及85.0%，以及分別佔我們於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月來自物業管理服務的總收入的92.6%、91.2%、88.9%及87.6%。由於業務集中，該等地區政府政策或經營環境如出現任何不利發展，將會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們的經營在很大程度上依賴於大灣區在以下因素影響下的發展，其中大部分因素並非我們所能控制：

- 大灣區經濟狀況、經濟活動水平及房地產市場的變化；
- 大灣區未來的發展前景；
- 大灣區物業管理行業政府法規及政策的變化；及
- 我們與在大灣區經營的其他物業服務企業競爭的能力。

我們的收入來自包乾制物業管理服務。若我們在提供物業管理服務時無法估計或控制成本，我們可能會蒙受損失。

於往績記錄期間，我們的全部收入來自包乾制物業管理服務。我們按包乾制以預先確定的每平方米每月固定包乾價收取物業管理費，即所提供物業管理服務的「全包」費用。該等物業管理費不會隨著我們產生的實際物業管理成本金額而改變。我們將我們向業主或物業開發商收取的全額物業管理費確認為收入，並將我們就提供服務而產生的實際成本確認為銷售成本。我們的盈利能力取決於我們在提供物業管理服務時估計或控制成本的能力。請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理費－按包乾制收取的物業管理費」及「財務資料－重大會計政策、關鍵會計判斷及估算」章節。

風險因素

若我們收取的物業管理費不足以補足我們產生的所有物業管理服務成本，我們無權向相關業主或物業開發商收取差額。因此，我們可能會蒙受損失。我們已就兩項、四項、四項及四項物業分別產生虧損合共人民幣1.8百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.4百萬元，該等物業於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月按包乾制進行管理。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，該等虧損物業所產生的總收入分別為人民幣16.7百萬元、人民幣19.9百萬元、人民幣14.6百萬元及人民幣7.0百萬元，分別約佔我們同期總收入的4.5%、3.8%、2.1%及1.5%。

如我們未能增加物業管理費，以悉數抵銷我們產生的物業管理成本，我們會尋求降低成本，以減少虧損。然而，我們未必能夠成功地通過節約成本的舉措（如採取操作自動化措施降低人工成本及採取節能措施降低能源成本）降低該等虧損，且我們節約成本的努力可能對我們物業管理服務的質量造成負面影響，從而進一步削弱業主向我們支付物業管理費的意願。

我們的電梯、智能化工程以及市政環衛業務（受各項監管規定規限）的經營歷史有限。

我們分別於2015年12月、2016年9月及2019年3月開始提供智能化工程、電梯及市政環衛服務。我們在上述業務方面的經營歷史較短，故閣下在對我們的前景進行考量時，應考慮到我們作為剛起步公司，在充滿競爭的市場中因缺乏對該等業務的經營經驗而可能面臨的風險、開支及挑戰。我們可能會遭遇剛起步業務所時常出現的風險及困難，而該等風險及困難在迅速發展的市場中可能會更加顯著。其中一些風險會影響我們能否：

- 留住客戶及合資格僱員；
- 保持對自身發展以及運營成本及開支的有效控制；
- 發展及確保內部人員、系統、控制及程序符合廣泛適用於相關行業的監管規定；
- 應對相關行業激烈的市場競爭；及
- 應對監管環境的變化。

風險因素

倘我們未能實現以上任何一項，可能會影響我們按擬定方式經營電梯、智能化工程及市政環衛業務的能力，進而對我們的業務及前景、財務狀況、經營業績及流動性產生重大不利影響。

截至2019年6月30日止六個月，作為我們業務優化計劃的一部分，我們開始與一名電梯供應商及若干電梯採購方協商，旨在擴大我們的電梯服務，包括我們為從物業開發商獲得大額訂單而批量購買及分配整梯的業務，並於我們電梯安裝服務定價方面獲得更大的靈活性。由於我們處於有關業務模式調整的過渡期，截至2019年6月30日止六個月，我們的電梯服務收入與2018年同期相比有所減少。請參閱本文件「業務－其他專業服務－電梯服務」。此外，我們無法向閣下保證我們能夠與電梯供應商及電梯採購方達成協議，或業務模式的該等變化將帶來預期收益，該情況或會對我們的電梯服務及經營業績造成重大不利影響。

此外，我們的電梯、智能化工程以及市政環衛業務服務受各項法規及規定所規限。遵守有關法規需要管理層付出額外關注與努力。然而，我們無法向閣下保證，我們遵守有關法規的努力始終會成功。未能遵守有關法規可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

我們的大部分收入來自我們就時代中國集團物業開發項目提供的物業管理服務。

於往績記錄期間，我們的絕大部分物業管理服務合同與管理由時代中國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，來自向時代中國集團開發的物業提供物業管理服務的收入分別佔我們產生自物業管理服務收入的約81.2%、77.1%、73.2%及64.9%。

於往績記錄期間，我們對時代中國集團所開發物業的中標率為100%，我們的業務規模隨著時代中國集團的擴張而擴大。於往績記錄期間，我們管理時代中國集團開發的所有物業。然而，我們無法控制時代中國集團的管理策略，也無法控制影響其業務運營的宏觀經濟因素或其他因素。[編纂]及[編纂]完成後，時代中國將不會於我們的已發行股本中持有任何權益，而我們將不再為時代中國的附屬公司。由於[編纂]後我們將不再為時代中國集團的附屬公司，我們未來對時代中國集團所開發物業的中標率可能下降。如果時代中國集團遭受嚴重影響其物業開發工作的不利發展，我們將失去商

風險因素

機。我們無法保證我們將能夠從其他渠道取得物業管理服務合同，從而及時或以有利條款彌補收入差額。我們亦不能保證我們能夠成功實現客戶群的多元化。此外，我們無法保證與時代中國集團簽訂的所有物業管理服務合同將於到期後成功續約。如果發生上述任何事件，我們的經營業績、財務狀況及增長前景可能會受到重大不利影響。

我們可能無法以有利的條款取得新的或重續現有的物業管理服務合同，甚至根本無法取得或重續有關合同。

我們認為，我們擴大物業管理服務合同組合的能力是我們的業務持續增長的關鍵。於往績記錄期間，我們主要通過招標程序獲得新物業管理服務合同。物業服務企業的甄選取決於許多因素，包括但不限於服務質量、定價水平及物業服務企業的經營歷史。我們的努力可能會受到我們無法控制的因素所阻礙，其中可能包括（其中包括）整體經濟狀況的變化、政府法規的演變以及物業管理行業的供求動態。我們無法向閣下保證，我們日後能夠以可接受的條款取得新訂物業管理服務合同，甚至根本無法取得新訂物業管理服務合同。

我們通常於物業開發後期與房地產開發商訂立前期物業管理服務合同。我們無法向閣下保證，我們將能在贏得有關由時代中國集團或其他公司開發的物業項目的前期物業管理服務合同方面維持高成功率。此外，此類合約具有過渡性質，有助於將物業的法定及實際控制權由物業開發商轉移至業主。前期物業管理服務合同通常於業主委員會成立且要求訂立新物業管理服務合同時到期。截至2019年6月30日，我們管理的25個住宅小區成立了業主委員會，約佔我們管理社區總數的12.3%。截至2019年6月30日，我們合約總建築面積為23.1百萬平方米的物業管理服務合同無指定到期日，而餘下合約總建築面積為21.9百萬平方米的物業管理服務合同的到期時間介乎一至五年。請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理服務合同」。儘管據中國法律顧問告知，成立業主委員會及更換物業管理服務供應商須遵守若干限制，我們無法向閣下保證，該等限制日後不會放寬或廢除。此外，我們無法向閣下保證我們將獲業主委員會委聘以提供物業管理服務。我們無法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同。我們的客戶乃基於質量及成本等因素選擇我們，而我們無法向閣下保證，我們將始終能夠兼顧兩者並在兩者之間取得平衡。

風險因素

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務合同，我們亦無法保證能夠於屆滿後續約。相關合約亦有可能因某些原因而終止。在該等情況下，除我們的物業管理服務外，我們將無法為已終止聘用我們的住宅小區提供小區增值服務。於2016年、2017年、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同留存率分別為100%、98.8%、97.8%及97.6%。我們於2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月的留存率低於100%，主要由於我們因若干合同利潤率低而自願選擇終止該等合同。於2016年、2017年、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同續約率分別為100%、92.3%、94.4%及100%。我們於2017年及2018年的續約率均低於100%，主要是由於我們因若干物業管理服務合同的利潤率較低而選擇不再對其續約。我們無法保證我們將能夠覓得其他商機並以有利條款訂立其他物業管理服務合同，甚或根本無法訂立替代物業管理服務合同。此外，由於終止及不續約均會有損我們的聲譽，我們的品牌價值或會面臨重大不利影響。我們認為，我們的品牌價值對於我們贏得新物業管理服務合同的能力至關重要。未能培育自身的品牌價值或會使我們於業內的競爭力降低。

我們可能無法從我們的收購中獲得預期收益且或需就有關歷史收購錄得的商譽確認減值虧損。

於往績記錄期間，我們收購了若干附屬公司，包括廣州萬寧、佛山市合泰物業管理、珠海市原興物業管理、駿安電梯、廣州東康及清遠市榮泰物業管理。在整合所收購業務及我們現有的業務，尤其是整合彼等與我們的現有人力時，我們或會面臨困難。我們整合所收購業務的能力可能受多種因素影響。該等因素包括但不限於所收購業務的複雜性及規模、新市場營運風險、對新監管體制的不熟悉、企業文化差異、未能留住所收購業務的人員，以及伴隨收購可能產生的額外隱藏成本。因此，我們無法向閣下保證我們的收購能達到預期的戰略目標或實現預期投資回報。

截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們就收購廣州萬寧、佛山市合泰、珠海市原興、駿安電梯、廣州東康及清遠市榮泰錄得的商譽分別為人民幣47.2百萬元、人民幣47.2百萬元、人民幣47.2百萬元及人民幣68.8百萬元，其分別佔我們截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的資產總值的9.9%、5.4%、1.3%及2.9%。這反映為就廣州萬寧、佛山市合泰、珠海市原興、駿安電梯、廣州東康及清遠市榮泰支付的現金對價總額人民幣132.5百萬元與該等公司可辨認資產淨值的公允價值總額人民幣63.7百萬元之差額。請參閱本文件「財務資料」一若

風險因素

于合併資產負債表項目的說明－商譽」。我們通常每年測試商譽減值。減值虧損於資產的賬面值超過其估計可收回金額時確認。在進行減值評估時，估計未來現金流量使用稅前折現率折現至其現值，從而反映當前市場對貨幣時間價值的評估及資產的特有風險。就估計未來現金流量或稅前折現率作出的假設變動可能會令資產的估計可收回金額低於其賬面值。然而，我們自我們所收購的資產產生現金流量之能力將取決於我們實現擬定目標的能力、促進收購該等資產的潛在益處或其他增加收入的機會以及我們將彼等業務運營與我們自有業務運營有效整合的能力。倘我們未能成功達致上述目標，我們或需將減值虧損錄入我們的商譽中。這或會反過來對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

人工成本及分包成本上升可能會對我們的業務造成損害並降低我們的盈利能力。

於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，以銷售成本入賬的人工成本分別佔我們銷售成本總額的59.1%、56.1%、56.7%及67.7%。同期，分包成本分別佔我們銷售成本總額的22.4%、22.6%、24.4%及16.8%。為維持及改善利潤率，我們必須控制及降低人工成本及其他經營成本。我們因多種影響因素面臨來自人工成本及分包成本上升的壓力，包括但不限於：

- **最低工資提高。**近年來，我們運營所在地區的最低工資大幅上升，直接影響我們的直接人工成本以及我們支付予第三方分包商的費用。
- **僱員總數增加。**隨著我們拓展業務，我們的物業管理人員、銷售與營銷人員及行政管理人員總數將持續增長。我們亦須挽留並持續招聘合資格僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求，此舉將進一步增加我們的僱員總數。此外，隨著我們繼續擴大業務規模，我們將需要更多分包商。僱員總數增加亦會增加其他相關成本（如與培訓、社會保險及住房公積金供款以及質量控制措施相關的成本）。
- **延遲實施管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作自動化。**對特定物業開展物業管理服務與對該物業實施任何管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作自動化措施以降低人工成本之間會有時間偏差。於我們執行該等措施前，我們減輕人工成本上升所造成的影響的能力有限。

風險因素

我們無法向閣下保證我們能控制成本或提高效率。倘我們無法達成該目標，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們未必能向業主及物業開發商收取物業管理費，因此可能產生應收款項減值虧損。

我們在向業主（尤其是在閒置率相對較高的小區）收取物業管理費時可能會遇到困難。儘管我們力求通過多種收取措施收取逾期物業管理費，但我們無法向閣下保證該等措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收取率。

截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的應收貿易款項減值準備分別為人民幣5.5百萬元、人民幣8.2百萬元、人民幣9.9百萬元及人民幣12.9百萬元。我們於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月的物業管理費收取率（按我們期內實收的物業管理費除以同期累計應付予我們的物業管理費總額計算）分別為90.3%、88.5%、89.0%、82.9%及85.7%。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們的關聯方應收貿易款項周轉日數分別為180日、294日、207日及202日，而獨立第三方的應收貿易款項周轉日數分別為26日、28日、33日及38日。應收時代中國集團的逾期應收貿易款項將於[編纂]前悉數結清，且時代中國集團將於[編纂]後定期結清我們的所有應收貿易款項。請參閱本文件「財務資料－若干合併資產負債表項目的說明－應收貿易款項」。儘管管理層已根據可得資料作出估計及相關假設，但若獲知新資料，則可能需對該等估計或假設作出調整。請參閱本文件「財務資料－重大會計政策、關鍵會計判斷及估算－應收貿易款項的預期信貸虧損撥備」。倘實際可收回率低於預期，或任何新資料表明我們過往作出的應收貿易款項減值準備不足，我們可能需計提額外的應收貿易款項減值準備，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。

此外，在就應收貿易款項計提減值準備前，截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的應收貿易款項分別為人民幣129.7百萬元、人民幣147.9百萬元、人民幣222.0百萬元及人民幣246.9百萬元，其增加主要由於我們的業務擴張。

物業開發商、業主及居民的延遲付款或未付款將對我們的現金流量狀況及滿足營運資金需求的能力產生不利影響。

風險因素

我們的過往業績未必代表我們的未來前景及經營業績。

儘管我們於往績記錄期間的收入及利潤增長均較快，我們仍無法向閣下保證我們能夠於未來保持該增長。我們的盈利能力部分取決於我們能否控制成本及經營開支，而該等成本及經營開支可能隨著我們業務的拓展而增加。概不保證我們日後將能夠持續增加我們物業管理服務合同數目或在管總建築面積，亦無法保證我們日後的業務發展工作能夠獲得成功。此外，我們將繼續面臨人工及分包成本持續增加以及僱員和商機競爭日益激烈等多個挑戰。我們無法控制的不斷變化的監管、經濟或其他因素的作用亦可能對我們的業務產生重大不利影響。因此，投資者不應倚賴我們的過往經營業績來預測我們未來的財務表現。

我們依賴第三方分包商履行若干物業管理服務。

於往績記錄期間，我們委託第三方分包商履行若干物業管理服務，主要包括清潔、園藝、消防系統維護服務及開荒清潔服務。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們的分包成本分別約為人民幣64.3百萬元、人民幣87.9百萬元、人民幣123.1百萬元及人民幣55.8百萬元，分別約佔我們銷售成本總額的22.4%、22.6%、24.4%及16.8%。我們可能無法如自有服務般直接有效地監察彼等的服務。分包商可能採取違背我們或我們客戶的指示或要求的行動，或無法或不願履行彼等的義務。因此，我們與分包商之間可能會出現爭議，或須為彼等的行為負責，兩者皆會引致我們的聲譽受損、額外開支及業務中斷，並可能招致訴訟及損害賠償金申索。

我們無法向閣下保證，我們與當前第三方分包商的協議屆滿時，我們將能按我們可接受的條款重續該等協議或及時另覓合適的替代分包商，或完全無法重續協議或及時覓得替代分包商。

此外，倘第三方分包商未能維持穩定的合資格僱員團隊，或沒有可輕易獲得合資格僱員的穩定渠道，亦或未能適當或及時履行彼等的義務，則工作進度可能會中斷。一旦第三方分包商工作進度發生中斷，則可能導致客戶與我們之間的合約遭到違反。任何該等情況皆會對我們的服務質量、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

業務上的意外可能會為我們招致法律責任及損害我們的聲譽。

業務過程中或會發生意外。我們通過自身僱員及第三方分包商為物業開發商及我們所管理的物業提供維修及保養服務。例如，我們通過我們的附屬公司駿安電梯提供電梯服務（包括電梯銷售、安裝、維修及保養）。我們從第三方供應商處購買電梯。其次，我們亦將部分電梯安裝服務外包予合資格的第三方分包商。詳情請參閱本文件「業務－其他專業服務－電梯服務」。在我們電梯業務日常運作過程中，可能會發生工傷。例如，我們的僱員在提供維修及保養服務時可能須操作存在固有職業事故風險的工具及機械。因此，我們面臨與工作安全相關的風險（包括但不限於我們僱員或分包商傷亡或其他方面的索賠）。此類事件亦可能損害我們在物業管理行業的聲譽。我們亦可能因任何政府或其他調查遭遇業務中斷，並被要求實施額外安全措施或整改我們的業務模式。倘我們產生額外成本，我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌價值可能會遭受重大不利影響。此外，我們或會因僱員或第三方分包商在提供維修及保養服務時的疏忽或大意而遭到索賠。我們或須對僱員、分包商、住戶或其他人的傷亡負責。一旦發生意外，我們的業務也可能因政府調查或推行安全措施而中斷，並可能須改變經營方式。任何上述情況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。

我們的業務競爭極其激烈，我們可能無法與現有及新競爭對手成功競爭。

中國物業管理行業競爭極其激烈且分散。請參閱本文件「行業概覽－中國物業管理行業－競爭格局」。我們的主要競爭對手包括大型國家級、區域及地方物業服務企業。隨著競爭對手擴充產品或服務類別，或新競爭對手進軍我們的現有或新市場，競爭或會加劇。我們認為，我們主要在業務規模、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量等多種因素方面與競爭對手競爭。我們的競爭對手可能擁有更佳的往績記錄、更悠久的經營歷史、更雄厚的財務、技術、銷售、市場推廣、分銷及其他資源、更高的品牌知名度及更龐大的客戶群。因此，該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支持其服務。除來自知名公司的競爭外，新興公司亦可能進軍我們的現有或新市場。新興公司可能比我們擁有更為雄厚的資本資源、更加專業的管理和人力資源以及更多的財務、技術和公共關係資源。

風險因素

我們認為，我們現時的成功部分有賴於我們在提供物業管理服務方面的標準化運營。我們計劃優化服務標準化慣例，以提高服務質量及穩定性以及現場服務團隊的效率，同時降低成本。我們的競爭對手可能會效仿我們的業務模式，從而導致我們喪失從競爭對手中脫穎而出的競爭優勢。若我們未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

此外，我們或會流失決定自行開展物業管理業務的物業開發商客戶，其亦將加劇市場競爭。我們尋求信譽良好的大型物業開發商客戶，該等客戶可能會自行開發物業管理業務及提供內部物業管理服務。在此情況下，我們於日後或會失去該等物業開發商的業務，因而我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們收回應收貿易款項會受季節性波動影響。

於往績記錄期間，我們收回應收貿易款項時經歷了季節性波動，並預期於日後將繼續經歷該等季節性波動。業主及居民傾向於在下半年（特別是臨近年末）結清未繳付的物業管理費結餘。因此，我們截至2018年6月30日止六個月的物業管理費收取率為82.9%，較我們於2018年的收取率89.0%低。一般而言，我們的應收貿易款項全年增加，並於年底（當業主及居民清償其未繳付的物業管理費結餘時）減少。截至2019年6月30日，我們的應收貿易款項為人民幣234.1百萬元，而截至2018年12月31日為人民幣212.1百萬元。因此，我們在單個財政年度內不同時間點之間的未清償應收貿易款項及收取率的比較，以及中期與整個財政年度的應收貿易款項周轉日數的任何比較，未必有意義，也不應作為我們財務表現指標而加以依賴。我們的收取率及應收貿易款項的季節性波動要求我們謹慎管理我們的流動資金，以便為業務提供充足的經營現金。任何無法確保充足流動資金的行為均可能妨礙我們擴展及發展業務的能力，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

遞延稅項資產能否收回存在不確定性，而這可能對我們的經營業績產生不利影響。

截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們分別錄得遞延稅項資產人民幣8.4百萬元、人民幣10.5百萬元、人民幣12.7百萬元及人民幣18.9百萬元。我們通過就（其中包括）歷史經營業績、未來收益預測及稅務規劃策略運用重大判

風險因素

斷及估計，定期評估遞延稅項資產變現的可能性。具體而言，遞延稅項資產僅在日後很有可能應課稅利潤用於未動用稅項抵免時方會確認。然而，由於一般經濟狀況及監管環境消極發展等非我們所能控制的因素，無法保證我們能對未來收益作出準確預測，在此情況下，我們可能無法收回遞延稅項資產，從而可能對我們的經營業績產生不利影響。

我們的金融資產面臨信貸、對手方及集中風險且倘我們理財產品的公允價值下跌，我們可能會產生虧損。

我們於往績記錄期間購買了理財產品，該等產品主要是我們從持牌商業銀行購買的保本型人民幣計值產品，通常可按要求贖回。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們購買了總金額分別為零、人民幣56.3百萬元、人民幣292.2百萬元及人民幣287.8百萬元（包括收購廣州東康所產生的人民幣12.0百萬元）的理財產品。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，該等理財產品並無未清結餘。

我們投資的理財產品的盈利能力與理財產品的相關投資組合的表現掛鉤。金融資產的公允價值變動將於我們的合併損益表中列賬作以公允價值計量並計入損益，因此直接影響我們的經營業績。由於截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，該等理財產品無未償還結餘，因此我們並無於往績記錄期間在合併損益表中確認以公允價值計量並計入損益的金融資產之公允價值的任何變動。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益分別為零、人民幣0.4百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣1.3百萬元。於往績記錄期間，我們並無就出售以公允價值計量並計入損益的金融資產產生任何虧損。倘未來我們理財產品的公允價值跌至低於我們的投資成本，我們將產生虧損，且我們的經營業績、財務狀況及前景可能受到不利影響。

我們因我們的任何對手方（例如，發行理財產品的銀行）可能無法履行其合約義務（如任何對手方宣佈破產或無償債能力）而面臨信貸風險。對手方在我們投資的理財產品方面的任何重大違約均可能對我們的財務狀況及現金流量產生重大不利影響。此外，於往績記錄期間，我們以公允價值計量並計入損益的金融資產集中在幾家中國銀行。因此，我們面臨的對手方風險相對集中，倘任何一家銀行的財務狀況發生任何重大不利變動，我們的財務狀況可能受到不利影響。

風險因素

我們面臨與使用第三方在線支付平台相關的風險。

我們接受多種付款方式，包括但不限於通過第三方平台（例如微信支付及支付寶）進行在線支付。通過微信支付及支付寶進行的交易涉及通過公共網絡傳輸信用卡號碼、個人信息及賬單地址等保密資料。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遭到破壞，則我們處理物業管理費的能力可能會受到重大不利影響。我們亦可能被認為須就未能保護個人信息而承擔部分責任，並可能面臨客戶提出的責任申索。有關法律訴訟可能會損害我們的聲譽並有損我們的品牌價值。此外，中國政府可能會頒佈新的法律及政策，以規範第三方在線支付平台的使用；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的交易手續費。

IT系統中斷風險及安全風險以及未能升級管理系統可能導致我們業務中斷。

我們倚賴信息技術系統管理主要運營職能，例如處理財務數據及促進交流。此外，我們已建立全國集成管控平台以標準化及智能化我們的運營、扁平化我們的管理架構及提高運營效率。為促進我們的業務發展，我們需持續維護及升級系統以滿足不斷演變的運營要求及客戶需求與偏好。然而，我們可能無法按客戶需要及市場需求升級我們的信息技術系統。此外，我們無法向閣下保證日後能杜絕由停電、電腦病毒、硬件及軟件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他與信息系統有關的類似事件造成的破壞或干擾情況。修復受損的信息技術系統可能須耗巨資。信息技術系統故障或遭破壞以及機密資料的遺失或洩露可能會導致交易錯誤、處理過程效率低下以及損失客戶及銷售額。故此，我們的業務及經營業績可能面臨不利影響。

未能保護客戶的機密信息及防止我們的網絡出現安全漏洞，我們或第三方實際上未能或被視作未能遵守適用的數據保護法律法規或隱私政策，或會損害我們的業務、財務狀況及經營業績。

我們收集、存儲及處理客戶的私人及其他敏感數據，例如地址及電話號碼。違反我們安全措施的原因可能是員工失誤、瀆職、系統錯誤或缺陷或其他方面。外部人員亦可能會試圖以欺詐手段誘使員工披露敏感信息以訪問我們的數據或客戶的數據。雖然我們已採取措施保護我們可訪問的機密信息，但我們的安全措施仍可能遭違反。

風險因素

由於用於破壞或未經授權訪問系統的技術時有變化，並且通常不會在針對目標行動之前被識別，因此我們可能無法預知該等技術或實施充分的預防措施。任何意外或有意為之的安全漏洞或其他未經授權對我們平台進行的訪問可能導致機密的客戶資料被盜及用於非法目的。安全漏洞或未經授權訪問機密信息亦可能使我們承擔信息丟失的責任，面臨耗時及昂貴的訴訟以及負面宣傳。

根據《中華人民共和國網絡安全法》（「《網絡安全法》」），網絡運營者通常有義務保障網絡免受干擾、破壞或未經授權的訪問，防止數據洩露、被竊取或篡改。此外，其在網絡安全等級保護制度中所屬的等級亦使其受具體規則的約束。在個人信息保護方面，《網絡安全法》要求網絡運營者不得洩露、篡改或毀損業務經營活動中收集或產生的個人信息，並有義務刪除非法收集的信息及修改不正確的信息。再者，未經同意，網絡運營者不得收集、使用或向他人提供個人信息。此外，《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》是管理在提供電信服務及互聯網信息服務中收集及使用用戶個人信息的專門規定。該等法律法規相對較新，亦在不斷發展，其解釋及執行存在重大不確定因素。中國關於(i)數據收集、使用及轉移；及(ii)網絡安全的法規在不斷發展，未來或會出現限制及成立新的監管機構，而我們可能會承擔更多法律責任及合規成本，此或會對我們的前景產生不利影響。倘若由於第三方行為、員工失誤、瀆職或其他原因而違反安全措施，或我們技術基礎設施中的設計缺陷被暴露或利用，則我們的聲譽及品牌或會受到嚴重損害，我們可能產生巨額債務，而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

截至2016年及2017年12月31日以及截至2019年10月31日，我們錄得流動負債淨額，而於截至2016年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們錄得負經營現金流量淨額，這可能會使我們面臨流動性風險。

截至2016年及2017年12月31日，我們分別錄得流動負債淨額人民幣137.9百萬元及人民幣128.7百萬元，主要由於其他應付款項及應計項目，其中應付關聯方款項佔較大比例。請參閱本文件「財務資料－若干合併資產負債表項目的說明」。我們無法向閣下保證我們日後將不會有流動負債淨額。此外，截至2019年10月31日，我們因償還資產抵押證券錄得流動負債淨頭寸。由於收到該等關聯方貸款的全部還款並悉數償還資產抵押證券，我們的流動資產、流動負債及非流動負債分別減少人民幣1,526.0

風險因素

百萬元、人民幣157.0百萬元及人民幣1,369.0百萬元。因此，資產抵押證券悉數償還後，我們錄得流動負債淨頭寸。請參閱本文件「財務資料－流動資產淨值及流動負債淨額」。流動負債淨頭寸使我們面臨流動性風險。我們未來的流動資金、貿易及其他應付款項付款以及償還債務融資將主要取決於我們從經營活動中產生足夠現金流入的能力。倘我們無法維持足夠的營運資金，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將受到重大不利影響。

截至2016年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們分別錄得經營活動負現金流量淨額約人民幣4.4百萬元及人民幣847.4百萬元，主要由於應付／應收關聯方款項有所變動。請參閱本文件「財務資料－資金流動性及資本資源－現金流量－經營活動（所用）／所得現金流量淨額」。我們無法向閣下保證未來不會產生負現金流量淨額。負經營現金流量淨額可能需要我們獲取充足的外部融資以滿足我們的財務需求及償還債務。倘我們無法獲得，我們可能會違反付款義務，繼而可能無法按計劃開展我們的業務或滿足我們的資本開支需求。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們所管理物業的公共區域的損壞可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們所管理物業的公共區域可能會因我們無法控制的因素而受到損害，包括但不限於自然災害、事故或故意損害。雖然中國法律規定，每個住宅小區均須設立專項基金來支付公共區域的維修及保養費用，但不能保證該等專項基金將有足夠的金額。倘若因地震、洪水或颱風等自然災害或火災等事故或故意損害而導致損害，則可能造成相當大的損害。有時可能需要分配額外的資源來協助警方及其他政府機構調查可能涉及的犯罪行為。

作為物業管理服務供應商，我們可能被視為有責任重建公共區域及協助任何調查。倘專項資金不足以支付所有相關成本，我們可能須先以自有資源補足差額。我們隨後需向業主收回有關差額。倘我們的努力未獲成功，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。由於我們計劃繼續發展我們的業務，發生上述事件的可能性可能隨我們所管理物業數目的增加而上升。

風險因素

我們所管理小區的公共區域（例如大堂、走廊、戶外開放空間、梯間、停車場、升降機槽及設備室）可能受到多種非我們所能控制的損毀或影響，包括但不限於自然災害、住戶的蓄意或無意行為及疫症（如嚴重急性呼吸道綜合徵）。

隨著我們業務增長及擴展地域覆蓋範圍，我們物業的公共區域損毀所產生的額外成本可能隨之上升。舉例而言，我們經營所在的若干地區可能位於地震帶或受颱風襲擊。儘管我們的資產、業務、經營業績及財務狀況於往績記錄期間並未受到重大影響，但我們仍可能繼續承受因自然災害、疫症及住戶的蓄意或無意行為等原因而可能致使大量物業受到損毀的風險。

我們通過鄰里邦移動應用程序提供的增值服務所提供的產品及服務可能無法令人滿意，因而未必能吸引及保持業主及居民的足夠興趣。

我們力圖擴展我們一站式服務平台（鄰里邦移動應用程序）的功能，以增加可訪問性及改善用戶體驗，並計劃吸引我們所管理物業的住戶以及第三方供應商進一步使用我們的平台。我們在鄰里邦移動應用程序上定期尋求引入第三方供應商的不同產品及服務。然而，我們的鄰里邦移動應用程序相對較新且仍在不斷發展，我們無法向閣下保證，我們將能夠按計劃發展我們的一站式商舖服務業務。無法保證業主及居民會對該等產品或服務作出積極回應。倘鄰里邦移動應用程序未能按計劃提供令人滿意的產品及服務以吸引或保持業主及居民的足夠興趣，則業主及居民可能不再使用鄰里邦移動應用程序或會轉向競爭服務平台。在此情況下，我們將不能成功通過鄰里邦移動應用程序發展社區增值服務，或引進更多創收增值及其他服務。此外，我們亦可能遇到技術問題、安全問題以及後勤問題，該等問題可能妨礙我們平台的正常運行以及我們用戶獲取所需產品及服務，且我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

負面報道（包括互聯網上出現的關於我們、股東、聯屬公司、我們的品牌及管理的負面信息）或會對我們的業務、聲譽及股份成交價造成重大不利影響。

關於我們、股東及聯屬公司、我們所管理的物業、我們的品牌、管理及業務經營的其他方面的負面報道可能會不時出現。該等負面報道可能以對網絡發帖及其他媒體消息來源進行評論的形式出現，而我們無法向閣下保證日後不會出現其他類別的負面報道。舉例而言，如我們的服務質量未能達到客戶預期，客戶或會在社交媒體平台（如微信及微博）上散播負面評論。我們的外包商亦可能因多種原因（如客戶對其服務

風險因素

質量的投訴) 而成為負面報道的對象。從長遠來看，倘對我們、股東及聯屬公司、我們的品牌、管理和我們業務運營的其他方面的負面報道損害我們的聲譽並導致客戶信心喪失，這將影響我們未來吸引及挽留新客戶及僱員的能力，且我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將受到重大不利影響。

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

我們面臨僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方作出欺詐或其他不當行為的風險，其可能使我們遭受經濟損失及政府機關的處罰，並嚴重損害我們的聲譽。例如，被視為因我們疏忽或大意而造成的第三方盜竊行為可能會導致我們須作出賠償，亦將損害我們的市場聲譽。

我們的管理信息系統及內部控制程序旨在監察運營及整體合規情況。然而，其可能無法及時識別不合規情況及／或可疑交易，或完全無法識別。此外，我們未必能夠隨時發現及預防欺詐及其他不當行為，而我們就此所採取的防範及偵查有關活動的預防措施亦未必有效。因此，欺詐及其他不當行為(包括因此產生的負面報道)可能發生的風險將持續存在，從而可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的成功很大程度上取決於高級管理團隊會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。

我們持續取得成功取決於高級管理團隊及其他主要僱員的努力。由於彼等擁有關鍵關係及行業專業知識，失去彼等的服務可能會對我們的業務產生重大不利影響。倘高級管理團隊的任何或所有成員憑藉其專業知識、關係及對我們業務運營的全面了解加入或組成競爭企業，則我們或將無法估計該等損害的程度並作出相應彌補。如任何主要僱員離職，且我們無法及時聘用及招納合資格替代人選，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，日後業務增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及挽留合資格人員，包括企業管理及物業管理人員。如我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，更會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們可能牽涉知識產權糾紛及申訴。

我們目前持有多個商標、著作權及域名且已就若干方面的知識產權保護在中國提交多份申請。我們依賴且預計將繼續依賴保密及許可協議以及商標、著作權及域名保護法等多種方式保護我們的知識產權。請參閱本文件「業務－知識產權」。然而，該等措施僅可提供有限的保障。對未經授權使用專利資料的情況進行監察則可能存在一定難度，同時耗資不菲。此外，中國規管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不確定性且不斷變化，我們可能涉及重大風險。就我們所知，中國相關機構過往並無提供與大部分發達國家程度相同的知識產權保障。若我們無法發現未經授權使用我們知識產權的情況或採取適當措施強制執行我們的知識產權，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

此外，我們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訴。就有關事宜向我們提出的任何申訴或法律程序，無論是否有理有據，均可能引致巨額成本，並分散資本資源及管理層注意力。而若裁決結果不利，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持續以不利於我們的條款支付版權費。此外，無論我們勝訴與否，知識產權糾紛可能有損我們的品牌價值以及我們於現有及潛在客戶中以及業內所擁有的聲譽。

我們可能無法為部分僱員登記及／或繳納社保及住房公積金。

根據適用的中國法律法規，我們有義務為我們的僱員繳納社會保險及住房公積金。於往績記錄期間，我們並未為部分僱員全數繳納若干社保及住房公積金。我們於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月分別就該等潛在責任於我們的合併損益及其他全面收益表中對我們的若干中國附屬公司計提撥備人民幣2.5百萬元、人民幣4.7百萬元、人民幣5.4百萬元及人民幣5.6百萬元。據我們的中國法律顧問告知，根據《住房公積金管理條例》，(i)如我們未能於規定期限前完成住房公積金登記，我們可能就各違規附屬公司或分支機構受到介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款；及(ii)如我們未能於規定期間內繳納住房公積金供款，我們可能會收到相關人民法院的支付命令。根據《中華人民共和國社會保險法》，如我們未能在規定期間內悉數繳納欠繳的社會保險基金供款，相關中國機構可能要求我們於規定期間內繳納欠

風險因素

繳的社會保險供款，且我們可能須就延遲供款按日繳納相當於欠繳供款0.05%的滯納金；如我們未能作出該等付款，我們可能承擔欠繳供款一至三倍的罰款。請參閱本文件「業務－法律程序及不合規－有關社會保險及住房公積金的過往不合規事件」。

稅收優惠或政府補助金額的波動可能導致我們的利潤波動。

我們在（其中包括）稅收優惠及創業及研發成果的政府補助方面享受政府部門的優惠待遇。

我們於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月的政府補助分別為零、人民幣1.2百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.1百萬元，分別佔同期淨利潤的零、3.4%、0.6%及0.2%。於往績記錄期間，稅收優惠及政府補助出現波動，原因為該等優惠及補助金額均由有關政府部門全權酌情決定。無法保證我們將繼續獲得大額稅收優惠或政府補助，或根本無法獲得。因此，我們的稅收優惠及政府補助可能會出現額外波動，從而可能導致我們的利潤波動。

我們保險的保障範圍可能無法充分涵蓋與我們業務相關的風險。

我們無法保證我們保險的保障範圍將足以或可涵蓋我們在業務過程中可能產生的損害、責任或損失。此外，就業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂等招致的若干損失而言，中國並無基於商業可行條款的相關保險。倘我們須對任何損害、責任或損失負責且保險不充足或沒有保險，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。請參閱本文件「業務－保險」。

我們可能會不時牽涉因運營而產生的法律及其他糾紛以及申索或面臨行政訴訟。

我們可能會不時與我們向其提供物業管理服務的物業開發商、業主及居民以及當地物業服務企業發生糾紛並遭到索賠。若其對我們的服務感到不滿，亦可能會產生糾紛。此外，如業主認為我們的服務與雙方商定的服務標準不符，業主可能會對我們採取法律行動。再者，我們或會不時與我們業務所涉及的其他各方產生糾紛並遭到申索，當中包括我們的第三方分包商、供應商及僱員，或於到訪我們所管理物業時受傷或遭受損害的其他第三方。所有該等糾紛及申索均可能招致法律或其他程序或對我們

風險因素

的負面報道，從而可能令我們聲譽受損、產生巨額成本，並分散資源及管理層對業務活動的注意力。任何有關糾紛、申索或程序均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們未遵守適用法規及規定，我們或會受到行政處罰。例如，根據相關中國法律法規，物業管理服務供應商負責及時向有關政府機構申報電梯檢驗。於往績記錄期間，我們兩家中國附屬公司的分公司未能及時向相關政府機構申報電梯檢驗。由於該等事件被發現後不久，我們即按有關監管機構的要求實施補救措施，故該兩家附屬公司並未遭受行政罰款。請參閱本文件「業務－質量控制－設備管理」。然而，倘發生類似事故或我們今後未能遵守適用規例，我們或會遭受行政罰款或其他處罰，且我們的業務和經營業績可能受到不利影響。

我們的部分租賃協議並未在有關中國機關進行備案，因此我們可能會遭受行政罰款。

於往績記錄期間，我們並未完成242項租賃協議的行政備案。根據適用的中國行政法規，租賃協議的出租人及承租人須於訂立租賃協議後30日內將租賃協議向有關政府部門進行備案。若未進行備案，政府部門可要求在規定期間內完成備案，逾期未備案的，政府部門可就未妥當備案的每份協議處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。根據適用的中國行政法規，相關租賃的出租人需向我們提供若干文件（如營業執照或身份證明信息）以完成行政備案。無法保證我們所租賃物業的出租人會配合我們完成備案。若我們無法於有關政府部門規定的期間完成行政備案，且有關部門確定我們須為未完成所有相關租賃協議的行政備案承擔責任，我們可能會被處罰款。請參閱本文件「業務－物業」。

我們受監管環境及影響我們行業和整體經濟狀況的各種因素所規限。

我們的運營受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。具體而言，物業服務企業就物業管理服務可能收取的費用受相關中國機關嚴格規管及監管。請參閱本文件「監管概覽－物業管理服務的法律監管－物業管理企業收費」。於2014年12月，中華人民共和國國家發展和改革委員會頒佈《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（發改價格[2014]2755號），其規定保障性住房、房改房、老舊住宅小區和

風險因素

前期物業管理服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門決定實行政府指導價。廣東省發展和改革委員會及廣東省住房和城鄉建設廳刊發的《關於進一步規範物業服務收費的通知》(粵發改價格函[2019]2897號)已於2019年8月1日生效。實行政府指導價的物業服務收費，具體標準由物業服務企業與業主協商確定，不再報當地發展改革部門備案。

根據該通知我們預計住宅物業的價格控制將逐漸放鬆。然而，對於我們於廣東省以外省份的業務，於實施通知的地方法規通過前，我們的物業管理費將繼續受價格控制的規限。然而，我們不能保證中國政府不會改變其政策，重新對物業管理費施加限制。一般來說，價格控制政策或會對我們的盈利能力產生負面影響，因為其限制我們可能收取的物業管理費金額。倘我們的勞動力、分包及其他成本增加，我們的利潤率或會下降，但我們無法相應提高物業管理費。亦不保證我們能夠及時並有效地執行成本節約措施。

鑒於政府對物業管理費制定了嚴格法規，以及我們於業主大會上取得所須投票可能遇到的困難，收取額外的物業管理費並不切實可行。我們可能因此被迫減省成本，以在所收取的物業管理費與提供服務的開支之間取得平衡，或撇銷未收取的代表住戶作出的付款。

我們的業務、財務狀況及經營業績目前取決於並將繼續取決於影響物業管理行業及整體經濟狀況的多項因素，其中大部分因素超出我們的控制範圍。例如，若人工成本上升時收取物業管理費的彈性受限制，可能對利潤率產生不利影響。此外，任何經濟放緩、衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展，均可能致使新的物業開發項目減少，或我們所管理或向其提供諮詢服務的小區的住戶購買力下降，從而減少對我們服務的需求，亦會削減我們的收益及收入貢獻。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

風險因素

我們受中國政府有關中國房地產行業的法規所影響。

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自物業管理服務。物業管理服務業務的表現乃主要視乎我們所管理住宅小區的總建築面積及數目而定。因此，我們物業管理服務業務的增長受中國政府有關房地產行業的法規所影響，並很可能將繼續如是。有關適用於我們業務的法律法規的詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。

中國政府已實施一系列的措施，以控制近年來的經濟增長。具體而言，中國政府已繼續推出多項限制性措施抑制房地產市場的投機行為。政府通過施行多項行業政策及其他經濟舉措，例如對物業開發的土地供應加以控制、對外匯、物業融資、稅項及外商投資加以控制，對中國房地產行業的發展直接或間接帶來莫大影響。藉由該等政策及舉措，中國政府可限制或減少物業開發活動、對商業銀行向物業買家授出貸款的能力施以限制、對物業銷售徵收額外稅項及徵費，以及影響我們所服務物業的交付時間及入住率。政府推行的任何該等法規及措施，均可能會影響中國房地產行業，繼而限制我們的業務增長，導致對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能無法取得或更新我們業務運營所必需的許可證、牌照、證書或其他相關中國政府批准。

我們須取得及持有若干牌照、許可證、證書及批准，以提供物業管理及若干我們現時提供的其他服務。我們必須滿足多項特定條件，方可獲政府機關頒發或重續任何證書或許可證。我們無法保證日後我們將能適應可能不時生效的有關我們服務的新規章及法規，亦無法保證我們在及時達成取得或重續我們運營所需的所有證書或許可證所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，甚或根本無法達成有關條件。因此，若我們未能就任何業務取得或重續所需政府批准，或就此遭遇重大延遲，我們將不能繼續實施我們的發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

風險因素

與在中國開展業務有關的風險

我們易受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的不利變動影響。

我們於廣州總部管理我們所有的業務運營。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、社會及法律狀況的制約。中國經濟與大部分發達國家的經濟在諸多方面有所差異，包括政府參與的程度、經濟發展水平、投資管控、資源分配、增長率及外匯管控。於1978年開始採納改革開放政策前，中國主要為計劃經濟。自彼時起，中國經濟已轉變為具有社會主義特色的市場經濟。

在約四十年的時間內，中國政府實施了經濟改革措施，在中國經濟方面利用市場力量。很多改革措施並無前例或屬實驗性質，預期會不時予以修訂。其他政治、經濟及社會因素或會導致進一步重新進行調整或引入其他改革措施。中國的這一改革過程以及法律法規或其詮釋或實施的任何變更，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。

儘管中國經濟近年來大幅增長，但在各個經濟行業及在不同期間各地區的增長並不均衡。我們無法向閣下保證，中國經濟將會繼續增長，或如有增長，該增長將會穩定均衡。經濟增長的任何放緩均可能對我們的業務造成重大不利影響。過往，中國政府會定期實施多項措施擬減緩中國政府認為過熱的若干經濟分部。我們無法向閣下保證，中國政府為引導經濟增長及資源分配所採納的各項宏觀經濟措施及貨幣政策在改善中國經濟增長率方面將會奏效。此外，即使該等措施從長期而言有利於中國整體經濟，但也可能降低對我們物業的需求，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

中國的經濟增長亦可能因出口轉弱以及與美國貿易戰相關的近期發展而放緩。於2018年，在美國總統唐納德·約翰·特朗普執政期間，美國政府對多種中國進口商品徵收多輪關稅，中國亦對美國商品徵收金額相近的關稅作為反擊。貿易戰於2019年5月升級，當時美國將價值2,000億美元的中國商品關稅稅率從10%提高至25%，而作為回應，中國對價值600億美元的美國商品加徵關稅。此外，自2019年5月起，美國已禁止六家中國科技公司出口若干敏感的美國商品。2019年8月，美國財政部宣佈將中國列

風險因素

為匯率操縱國。2019年9月1日，美國進一步對價值超過1,250億美元的中國商品徵收關稅。2019年9月2日，中國正式就美國進口關稅事項向世界貿易組織提出申訴。有關貿易戰的言論持續升溫，兩國政府的貿易磋商仍在進行，但並未取得突破。貿易戰達至和解的機會仍然渺茫，貿易戰對中國經濟及本公司經營所處行業可能造成的長期影響仍不明朗。

匯率波動可能對閣下的投資產生重大不利影響。

人民幣兌港元、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年至2005年7月20日，人民幣按中國人民銀行設定的固定匯率兌換為外幣。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，國際貨幣基金組織執行董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、日元及英鎊後第五種納入特別提款權貨幣籃子的貨幣。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，中國政府或會宣佈匯率制度的進一步變動，我們無法向閣下保證人民幣兌港元、美元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

我們的所有收入、負債及資產均以人民幣計值，而[編纂]所得款項將以港元計值。人民幣兌港元的匯率的重大波動可能對股份應付股息的價值及金額產生負面影響。例如，人民幣兌港元的大幅升值可能減少將[編纂]所得款項或未來為我們的業務提供資金而進行融資所得的款項兌換為人民幣的金額。相反，人民幣大幅貶值可能增加將人民幣計值現金流量兌換為港元的成本，因此減少可用於股份派付股息或開展其他業務運營的現金金額。

中國的通貨膨脹可能對我們的盈利能力及增長造成負面影響。

過去，中國經濟增長一直伴隨著長期高通脹。作為應對，中國政府不時實行政策控制通脹，如實施更加嚴格的銀行貸款政策或更高的利率來限制可用信貸。中國政府可能採取類似措施以應對未來的通脹壓力。在沒有中國政府緩解政策的情況下，通脹

風險因素

肆虐可能會增加我們的成本，從而大大削弱我們的盈利能力。無法保證我們能將任何額外成本轉嫁給客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，而對我們物業的需求可能下降。

中國法律制度的不確定性或會限制 閣下可享有的法律保障。

中國法律制度的內在不明朗因素或會限制股東可獲得的法律保障。由於我們的全部業務運營在中國進行，我們主要受中國法律、規則及法規管治。中國法律制度乃基於民法制度而建立。不同於普通法制度，民法制度乃基於成文法建立，並由最高人民法院進行詮釋，而過往的法律裁決及判決的先例作用有限。中國政府已制定一套商法制度，並在頒佈關於企業組織及管治、外商投資、商務、稅務及貿易等經濟事務及事宜的法律法規方面取得重大進展。

然而，該等法律法規很多相對較新。有關其詮釋及實施的已公佈裁決案例可能有限，或有關實施及詮釋的地方行政規範及指引尚未落實到位。因此，該等法律法規的頒佈時間表具有不確定性，可能與其他司法管轄區並不一致及不可預測。此外，中國法律制度部分基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規章。因此，我們可能在違反任何該等政策及規章後一段時間內並不知悉發生了該等違規行為。此外， 閣下在該等法律、規則及法規項下可獲得的法律保障可能有限。於中國進行的任何訴訟或監管執行行動可能會曠日持久，或會導致產生巨額成本並造成資源及管理層注意力分散。

閣下向我們、我們於中國居住的董事或高級管理層送達法律程序文件或強制執行海外判決時可能會面臨困難。

本公司於開曼群島註冊成立。我們所有資產均位於中國，且全體執行及非執行董事及高級管理層通常均於中國居住。因此，可能無法於香港境內或中國以外的其他地方向我們或董事或高級管理層送達法律程序文件。此外，中國尚未與日本、英國、美國及其他眾多國家訂立相互承認及執行法院判決的協定。因此，於其他司法管轄區獲得的法院判決可能難以或不可能獲得中國認可及強制執行。

此外，於2006年7月14日，中國及香港簽署《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》（「該安排」）。根據該安排，

風險因素

如香港法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在中國申請承認和強制執行該判決。同樣，如中國法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在香港申請承認和強制執行該判決。書面管轄協議指該安排生效日期後各訂約方訂立的任何書面協議，其中明確指定一所香港或中國法院為就爭議擁有唯一司法管轄權的法院。因此，如爭議雙方不同意訂立書面管轄協議，則可能無法於中國強制執行由香港法院裁定的判決。投資者可能難以或無法對我們位於中國的資產或董事或高級管理層強制執行香港法院的判決。

我們根據《企業所得稅法》可能被視為一家「中國居民企業」，須就我們的全球收入按**25%**的稅率納稅，這或會為我們引致不利的稅務問題。

根據於2008年1月1日生效以及於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《企業所得稅法》，於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國的企業被視為「中國居民企業」，其全球收入所徵企業所得稅稅率通常一律劃為25%。根據《企業所得稅法實施條例》，「實際管理機構」是指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性管理和控制的機構。

國家稅務總局於2009年4月22日頒佈《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》（「**82號文**」）（於2017年12月29日經修訂），當中載列確定一家於中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準及程序。根據82號文，如符合下列全部條件，則由中國企業或中國企業集團控制的外資企業被視為中國居民企業：(i)負責實施日常生產經營管理運作的高層管理人員及核心管理部門主要位於中國境內；(ii)財務決策和人事決策由位於中國境內的機構或人員決定，或需要得到位於中國境內的機構或人員批准；(iii)主要財產、會計賬簿、公司印章、董事會和股東會議紀要檔案等位於或存放於中國境內；及(iv)企業1/2（含1/2）以上有投票權的董事或高層管理人員經常居住於中國境內。此外，82號文亦規定，對於「實際管理機構」的判斷，應當遵循實質重於形式

風險因素

的原則。國家稅務總局針對82號文進一步發佈《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法（試行）》（「第45號公告」），該公告已於2011年9月1日生效並於2015年6月1日、2016年6月28日及2018年6月15日經修訂，為82號文的實施提供更多指引，並釐清有關「境外註冊中資控股居民企業」的申報及文件備案責任。第45號公告規定了認定企業居民身份及管理認定後事宜的程序及管理詳情。儘管82號文及第45號公告明確規定，上述標準適用於在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業，但82號文可能反映了國家稅務總局確定外資企業稅務居所的一般標準。我們高級管理層的全部成員目前均位於中國；如我們被視為中國居民企業，就我們的全球應課稅收入按25%的企業所得稅稅率納稅可能會減少我們用於業務運營的資金。

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

根據《企業所得稅法》及其實施細則，在中國與閣下所居住司法管轄區訂立的規定不同所得稅安排的任何適用稅收協定或類似安排的規限下，中國一般會對源自中國向屬於非中國居民企業且在中國並無設立機構或營業地點或有設立機構或營業地點但有關收入與該等所設機構或營業地點並無實際關連的投資者派付的股息按10%稅率徵收預扣稅。如該等投資者轉讓股份所變現的任何收益被視為源自中國境內的收入，則該等收益須繳納10%的中國所得稅，除非協定或類似安排另有規定則當別論。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施細則，向並非中國居民的外國個人投資者派付的源自中國境內的股息一般須按20%的稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份所變現的源自中國的收益一般須繳納20%的中國所得稅，但前述情況均可享有適用稅收協定及中國法律所載的任何減免。

儘管我們的全部業務運營在中國進行，但我們就股份派付的股息或轉讓股份所變現的收益是否將被視為源自中國境內的收入以及如我們被視為中國居民企業而是否須因此繳納中國所得稅並不明確。若中國就轉讓股份所變現的收益或派付予我們的非中國居民投資者的股息徵收所得稅，則閣下於股份的投資的價值可能受到重大不利影響。此外，如股東所居住的司法管轄區與中國訂有稅收協定或安排，該等股東可能不合資格享有該等稅收協定或安排項下的利益。

風險因素

中國法律法規就外國投資者對中國公司進行的若干收購制定更為複雜的程序，可能使我們通過在中國進行收購尋求增長較為困難。

包括《併購規定》、《反壟斷法》及商務部於2011年8月25日頒佈及於2011年9月1日生效的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》(「《安全審查規定》」)在內的多項中國法律法規已制定多項程序及規定，預期將令外國投資者於中國進行的若干併購活動的審查更為耗時及複雜。該等規定包括，在若干情況下，外國投資者擁有中國境內企業控制權的任何交易須預先通知商務部，或中國企業或居民成立或控制的境外公司收購聯屬的境內公司前須取得商務部的批准。中國法律法規亦規定若干併購交易須接受併購控制或安全審查。

《安全審查規定》禁止外國投資者通過受委代表、信託、間接投資、租賃、貸款、通過合約安排控制或境外交易安排交易以規避安全審查規定。如發現我們就於中國的併購活動違反《安全審查規定》及其他中國法律法規，或未能取得任何所需的批准，有關監管機關將擁有廣泛的酌情權處理有關違規行為，包括徵收罰款、吊銷營業執照及經營牌照、沒收收入及要求我們重組或解除重組活動。任何該等行動均可能導致我們業務運營的重大中斷，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，如我們計劃收購的任何目標公司的業務須進行安全審查，則我們可能無法通過股權或資產收購、注資或任何合約安排成功收購該公司。我們可通過收購本行業其他公司來實現部分業務增長。遵守有關法規的規定完成有關交易可能會耗時良久，而任何規定的批准程序(包括商務部的批准)可能會延遲完成有關交易或抑制我們完成有關交易的能力，這可能會影響我們拓展業務或維持市場份額的能力。

與[編纂]有關的風險

股份過往並無市場，且其[編纂]後的流通性及市價可能會波動不定。

在[編纂]之前，股份並無公開市場。指示性[編纂]範圍及[編纂]由我們與[編纂](代表包銷商)磋商確定，可能與[編纂]後股份的市價大不相同。

風險因素

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

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

有意投資者將因[編纂]而面臨即時大幅攤薄，且可能因日後股本融資而面臨攤薄。

由於[編纂]遠高於我們扣除負債總額後有形資產淨值的每股股份價值，因此有意投資者在[編纂]中購買股份將面臨即時攤薄。若我們於緊隨[編纂]後向股東分派有形資產淨值，有意投資者將獲得少於彼等為股份支付的金額。

風險因素

我們將遵守《上市規則》第10.08條的規定，該條規定，自[編纂]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股份或其他證券。然而，自[編纂]起計六個月後，我們可通過發行本公司新股或其他證券來籌集額外資金，以為我們日後的收購或業務運營擴張提供資金。因此，屆時股東的持股比例可能被攤薄，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。

未來出售或預期將予出售大量股份可能影響其市價。

股份的市價或會由於未來出售大量股份或其他相關證券或預期可能進行有關出售而下跌。我們按有利的時間及價格籌集未來資金的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東所持股份目前受限於若干禁售承諾，其詳情載列於本文件「包銷—包銷安排及開支」。然而概不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股份市價的影響。

日後我們可能不會就股份宣派股息。

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

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

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

風險因素

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

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受章程大綱、組織章程細則、開曼群島《公司法》及開曼群島普通法管轄。開曼群島法律或會與香港或投資者所在其他司法管轄區的法律有所不同。因此，少數股東所享有的權利未必與香港或其他司法管轄區法律所賦予的權利相同。有關保護少數股東的開曼群島《公司法》概要載於本文件「附錄三—本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要—3. 開曼群島《公司法》—(f)保障少數股東及股東訴訟」。

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

緊隨[編纂]完成後，控股股東將直接或間接控制本公司股東大會56.06%表決權的行使。詳情請參閱本文件「與控股股東的關係」。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的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、董事的選舉以及其他重大企業行為）擁有重大影響力。該擁有權的集中化可能會阻止、延誤或妨礙本公司對其他股東有利的控制權變更。當控股股東的利益與其他股東的利益產生衝突時，其他股東可能被剝奪促進或保護其利益的機會。

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

股份的[編纂]將於[編纂]確定，[編纂]預期為2019年12月12日或前後，但無論如何不遲於2019年12月16日。然而，股份不會於[編纂]（預期為2019年12月19日）前於聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於[編纂]至[編纂]期間出售或[編纂]股份。股東須承受股價可能於買賣開始前因於[編纂]至[編纂]期間可能發生的不利市場狀況或其他不利進展而下跌的風險。

風險因素

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

本文件內有關中國、中國經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據來自中國政府機構、中指院、獨立研究機構或其他第三方來源所提供或刊發的資料，我們無法保證該等資料來源的質量及可靠度。該等資料並未由我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]及包銷商或其各自任何聯屬公司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不夠有效，或刊載的資料與市場慣例存在差異，故本文件所載統計數據可能不準確或不可與為其他經濟體而編製的統計數據相比較，亦不應被依賴。此外，概不保證該等數據是按與其他來源所呈列的類似統計數據相同基準呈列或編製或具有相同準確度。在各種情況下，投資者應考慮對該等事實、預測或統計數據應給予的重視程度。

本文件所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。

本文件載有基於我們管理層的看法連同彼等作出的假設以及我們管理層現時可獲得的資料並與我們相關的若干前瞻性陳述及資料。本文件就與本公司或管理層相關事宜而採用「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」、「預估」、「預測」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞彙及類似表述時，即表示有關陳述為前瞻性陳述。該等陳述反映我們管理層有關未來事件、業務運營、流動資金及資本資源的當前看法，其中部分可能不會實現或可能發生變動。該等陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本文件所述其他風險因素。根據《上市規則》的持續披露義務或聯交所其他規定，我們擬不公開更新或以其他方式修訂本文件內的前瞻性陳述，不論因新資料、未來事件或其他情況。投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述及資料。

風險因素

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

於本文件刊發前後，除我們根據《上市規則》刊發的宣傳材料外，已有或可能有報章及媒體報導我們及[編纂]事宜。該等報章及媒體報導可能包含本文件中並未出現或不準確的資料。我們並無授權刊發任何未經授權報章及媒體報導中包含的該等資料。因此，我們並不就媒體所傳播任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明，亦不就本文件中所載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。如媒體的任何資料與本文件內容不符或相衝突，我們概不承擔責任。因此，有意投資者於決定是否購買[編纂]時僅應倚賴本文件所載資料，而不應倚賴報章或其他媒體報導中的任何資料。

豁免嚴格遵守《上市規則》

為籌備[編纂]，本集團已就下列各項尋求豁免嚴格遵守《上市規則》相關條文的規定。

管理層留駐

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，此一般是指至少須有兩名執行董事常居於香港。我們並無足夠管理人員常駐香港，以滿足《上市規則》第8.12條的規定。我們已申請豁免嚴格遵守《上市規則》第8.12條的規定，主要是由於我們的總部及主要業務運營均位於中國，管理層駐於中國能更好地履行職務。我們已向聯交所遞交申請並已獲聯交所豁免嚴格遵守《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周銳女士（本公司執行董事）及梁雪穎女士（本公司公司秘書），將作為本公司與聯交所的主要溝通渠道，並確保彼等一直遵守《上市規則》。梁雪穎女士常駐香港。各授權代表可應聯交所要求，於合理時間內與聯交所在香港會面，並可通過電話、傳真及電郵方式隨時取得聯絡。兩名授權代表將各自獲授權代表我們與聯交所溝通；
- (b) 聯交所擬就任何事宜聯絡董事會成員時，兩名授權代表均可隨時與董事會全體成員（包括獨立非執行董事）迅速取得聯絡。並非常駐香港的董事均持有或可申請訪港的有效差旅文件，且可在必要時於合理期間內與聯交所會面。全體董事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。倘一名董事計劃外遊，其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暢通的溝通渠道，且全體董事及授權代表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條委任海通國際資本有限公司為合規顧問，其可隨時聯絡授權代表、董事、高級管理人員及本公司其他高級人員，並將作為聯交所與我們之間的額外溝通渠道；及

豁免嚴格遵守《上市規則》

- (d) 聯交所與董事之間的會面可通過本公司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。本公司將就其授權代表及／或合規顧問的任何變動及時通知聯交所。

關連交易

我們已訂立若干交易，根據《上市規則》，該等交易將於[編纂]後構成本公司持續關連交易。我們已申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守《上市規則》第十四A章項下的公告及獨立股東批准規定（就披露於「關連交易－(B)須遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」的持續關連交易而言）。詳情請參閱本文件「關連交易」。

往績記錄期後的股本權益收購

根據聯交所發佈的指引信HKEX-GL32-12以及《上市規則》第4.04(2)及4.04(4)(a)條，新上市申請人須在上市文件的會計師報告中載列其自其最近期經審核財務報表結算日後所收購、同意收購或建議收購的任何附屬公司或業務於緊接上市文件刊發前三個財政年度每年的業績及資產負債表，或如有關附屬公司註冊成立或有關業務開業日期於是次上市文件刊發前三年內發生，則須包括其各自註冊成立或開業以後每個財政年度的業績及資產負債表，又或聯交所可能接納的較短期間的業績及資產負債表。

自往績記錄期間末起，為擴大業務，本集團已收購佛山市宜信全部股本權益（「收購」）。詳情請參閱本文件「歷史、重組及公司架構－往績記錄期後的收購」。

我們已就編製財務報表中的收購事項向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守《上市規則》第4.04(2)及4.04(4)(a)條的規定，理由如下：

- (a) **日常及一般業務過程**－收購乃發生於本集團日常及一般業務過程中。董事認為，收購條款屬公平合理且符合股東的整體利益。

豁免嚴格遵守《上市規則》

- (b) **目標公司並不重大** — 佛山市宜信經營的業務規模較本集團的業務規模而言並不重大。佛山市宜信截至2018年12月31日止年度未經審核的收入及利潤分別為約人民幣2.5百萬元及約人民幣0.7百萬元，而佛山市宜信截至2018年12月31日的資產總值約為人民幣1.5百萬元。根據本公司現有的佛山市宜信的未經審核管理賬目，所有與收購相關的參照本公司於往績記錄期間最近一個財政年度的財務數據所得的適用規模測試百分比率（定義見《上市規則》第14.04(9)條）均低於5%。

因此，董事認為(i)相比於本集團的整體經營規模，該收購屬非重大；(ii)該收購並未導致本集團自2019年6月30日起的財務狀況出現任何重大變動；及(iii)有意投資者就本集團業務活動或財務狀況作出知情評估所需的一切合理資料已納入本文件。因此，獲豁免遵守《上市規則》第4.04(2)及4.04(4)(a)條項下的規定並不會損害公眾投資者的利益。

- (c) **不必要的負擔及[編纂]時間表的延誤** — 董事與申報會計師討論後知悉，收購完成後將需約三個月以根據第4.04(2)及4.04(4)(a)條的規定編製佛山市宜信的財務資料並披露於本文件中。在完成收購（已於2019年9月30日落實）至本文件刊發日期之間的有限可用時間內編製必需資料以供載入本文件對本公司而言過於繁冗且並不可行。完全熟悉佛山市宜信的會計系統及會計政策以編製必要財務資料進行披露將須花費本公司及申報會計師大量時間及資源。若本公司須按規定完成所需經審核財務資料的編製，將會引致[編纂]時間表及本文件刊發事宜的不當延誤。

- (d) **選擇性信息披露** — 本公司已於本文件提供下列有關收購的選擇性信息：

- (i) 佛山市宜信主要業務活動的詳情；
- (ii) 確認對手方及對手方最終實益擁有人均為獨立第三方；
- (iii) 收購日期；

豁免嚴格遵守《上市規則》

- (iv) 收購對價、對價獲達成或將達成的方式及對價釐定基準；
- (v) 收購原因及本集團因收購預期將獲得的收益；及
- (vi) 佛山市宜信截至最近財政年度的未經審核收入、利潤及資產總值。

根據[編纂]向時代中國非獨立參與者（定義見下文）分配股份

有權參與[編纂]的合資格時代中國股東包括若干董事（「時代中國非獨立參與者」），即李強先生及白錫洪先生。根據《上市規則》《第15項應用指引》第3(f)段，必須作出[編纂]。若無聯交所事先書面同意，根據《上市規則》附錄六第5(2)段，時代中國非獨立參與者不得參與[編纂]，該規則限制向上市申請人或其緊密聯繫人的董事或現有股東分配股份，不論以其自身名義或通過代名人，除非滿足《上市規則》第10.03條所載條件。

《上市規則》第10.03條規定，上市申請人的董事及其緊密聯繫人認購或購買尋求上市而正由新申請人或其代表銷售的證券，必須符合下列條件：(a)並無按優惠條件發售證券予彼等，而在配發證券時亦無給予彼等優惠待遇；及(b)符合《上市規則》第8.08(1)條有關公眾股東持有證券的指定最低百分比的規定。

向時代中國非獨立參與者提呈發售的[編纂]乃根據[編纂]提呈發售，因此並不滿足《上市規則》第10.03(1)條所載條件。然而，合資格參與[編纂]的時代中國非獨立參與者將按照與所有其他合資格時代中國股東相同的條款，以彼等合資格時代中國股東的身份而非以彼等作為董事的身份參與，而不會因其董事的身份而獲優惠待遇。

鑒於上文所述，本公司已尋求聯交所同意，且聯交所已批准本公司豁免嚴格遵守《上市規則》第10.03條規定並授出《上市規則》附錄六第5(2)段項下的同意，以納入時代中國非獨立參與者（為合資格時代中國股東）作為[編纂]項下的合資格參與者，惟須受以下條件規限：

豁免嚴格遵守《上市規則》

- (a) 於分配[編纂]項下的預留股份時，不得給予時代中國非獨立參與者（為合資格時代中國股東）任何優惠待遇；
- (b) 時代中國非獨立參與者不得以合資格時代中國股東身份申請認購超出預留股份總數的預留股份；
- (c) 除[編纂]外，任何時代中國非獨立參與者不得參與或表示有意參與[編纂]及[編纂]；
- (d) [編纂]將在所有申請認購預留股份的合資格時代中國股東之間按比例分配，且於分配股份時，相較於其他合資格時代中國股東，不得給予申請認購預留股份且作為合資格時代中國股東的時代中國非獨立參與者任何優惠待遇；及
- (e) 緊隨[編纂]完成後，將遵從《上市規則》第8.08(1)條項下的最低公眾持股量規定。

[編纂] 及 分 派

[編纂]

於2019年9月6日，聯交所確認時代中國可按其根據《上市規則》《第15項應用指引》向聯交所呈交的建議進行[編纂]。於[編纂]完成後，時代中國於本公司股權的減少構成時代中國於《上市規則》下的視為附屬公司權益處置。就[編纂]而言，由於《上市規則》第14.07條項下的各項適用比率均低於5%，故時代中國獲豁免遵守《上市規則》第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

時代中國自2013年起於聯交所主板上市。於[編纂]完成後，時代中國集團將主要從事物業開發、城市更新及物業租賃，而本集團將專注於提供物業管理及相關服務。[編纂]旨在允許將時代中國集團及本集團的兩項業務平台分開，使之具有清晰的劃分，且令時代中國集團及本集團各自管理層可更明確地將業務重心放在各自的核心業務分部上。

[編纂] 理由及 益 處

時代中國董事認為，[編纂]對時代中國集團及本集團均具有商業利益，理由如下：

- (a) [編纂]將使時代中國的股東有機會在本集團業務的獨立平台下將對本集團的投資價值變現；
- (b) [編纂]將使本集團打造獨立[編纂]集團的身份及擁有獨立的融資平台，並通過[編纂]擴大我們的投資者基礎。[編纂]將令本集團能直接進入資本市場進行股權及／或債務融資，為我們的現有業務及未來擴張提供資金，而無需依賴時代中國，從而提高我們的運營及財務管理效率；
- (c) [編纂]將有助本集團提升企業形象，從而提高我們吸引戰略投資者直接投資本集團及與本集團建立戰略夥伴關係的能力，從而為本集團創造協同效應；及

[編纂]及分派

- (d) [編纂]將使時代中國集團及本集團在各集團業務方面能夠實現更集中的發展、策略規劃及更好的資源分配。時代中國集團與本集團均將受益於單獨管理架構下的有效決策流程，抓住新商機，尤其是本集團擁有專門的管理團隊專注其發展。

根據《第15項應用指引》的規定，倘進行[編纂]，時代中國將充分顧及其股東的利益，通過分派，即以實物分派股份及[編纂]方式，向合資格時代中國股東提供股份的[編纂]。分派的詳情載列如下。根據[編纂]，各合資格時代中國股東有權根據[編纂]按於[編纂]所持每24股時代中國股份對應一股[編纂]的基準申請認購。有關[編纂]的詳情，請參閱本文件「[編纂]的架構及條件」。

分派

分派將完全以實物分派方式，根據合資格時代中國股東在[編纂]各自於時代中國的持股比例按於[編纂]所持有的每2.6股時代中國股份獲得一股股份的基準（下調至最接近股數）向彼等分派合共746,852,747股股份，為[編纂]後及[編纂]完成前本公司已發行的全部股本。分派須待[編纂]在所有方面成為無條件後方可作實。倘有關條件未能達成，則不會作出分派，亦不會進行[編纂]。

合資格時代中國股東根據分派享有的零碎股份權益將由時代中國保留以於市場出售，且時代中國將保留出售所得款項淨額，於扣除出售的相關開支後撥歸時代中國所有。

待分派成為無條件後，我們預期於[編纂]或之前將股票寄送至根據分派有權收到股份的合資格時代中國股東。股票僅會於分派成為無條件後生效。

股份將以每手[編纂]買賣。海通國際證券有限公司將竭盡所能為合資格時代中國股東提供對盤服務，以方便合資格時代中國股東買賣可能根據分派獲得的碎股（如有）。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

董事

姓名	地址	國籍
----	----	----

執行董事

王萌女士	中國 廣東省 廣州天河區 匯景北路66號 302室	中國
------	---------------------------------------	----

姚旭升先生	中國 廣東省 廣州天河區 瑞興街10號 花生雅苑 A9棟601室	中國
-------	---	----

謝嬈女士	中國 廣東省 廣州荔灣區 富力唐寧花園 A5棟802室	中國
------	---	----

周銳女士	中國 廣東省 廣州荔灣區 中山八路10號 3604室	中國
------	--	----

非執行董事

白錫洪先生	香港 新界 荃灣市地段第394號 楊屋道18號 御凱 2座32樓A室	中國
-------	---	----

李強先生	中國 廣東省 廣州天河區 珠江新城 華成路12號 1106室	中國
------	---	----

董事及參與[編纂]的各方

獨立非執行董事

雷勝明先生	香港 九龍 何文田 布力架街3號	中國
黃江天博士	香港 新界 葵涌 新葵芳花園 葵義路16號 C座7樓6室	中國
儲小平博士	中國 廣東省 廣州市海珠區 江怡路208號 南塔1701室	中國

有關董事會各成員的詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」。

參與[編纂]的各方

獨家保薦人	海通國際資本有限公司 香港 德輔道中189號 李寶椿大廈8樓
-------	---

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

[編纂]

本公司法律顧問

有關香港及美國法律：

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

有關中國法律：

北京市通商律師事務所

中國
北京市
朝陽區
建國門外大街甲12號
新華保險大廈6層

有關開曼群島法律：

Appleby

香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
2206-19室

獨家保薦人及[編纂]的法律顧問

有關香港法律：

的近律師行

香港
中環遮打道18號
歷山大廈五樓

有關中國法律：

金杜律師事務所

中國
廣東省
廣州市天河區
珠江新城
珠江東路6號
廣州周大福金融中心25層

董事及參與[編纂]的各方

核數師及申報會計師

安永會計師事務所
執業會計師
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

行業顧問

中國指數研究院
中國
北京市
豐台區
郭公莊中街20號院
A座

合規顧問

海通國際資本有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈8樓

收款銀行

[編纂]

公司資料

註冊辦事處	71 Fort Street PO Box 500 George Town Grand Cayman KY1-1106 Cayman Islands
中國總部及註冊辦事處	中國 廣東省 廣州市越秀區 東風中路410號 11樓1103室
香港主要營業地點	香港 中環 康樂廣場8號 交易廣場2期 47樓4706-4707室
公司網址	www.shidaiwuye.com (網站所載資料並不構成本文件的一部分)
合規顧問	海通國際資本有限公司 香港 德輔道中189號 李寶椿大廈8樓
公司秘書	梁雪穎女士 (HKICS、ICSA) 香港 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場 2座31樓
授權代表	周銳女士 中國 廣東省 廣州荔灣區 中山八路10號 3604室 梁雪穎女士 香港 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場 2座31樓
審核委員會	雷勝明先生 (主席) 黃江天博士 李強先生

公司資料

薪酬委員會

黃江天博士 (主席)
白錫洪先生
儲小平博士

提名委員會

白錫洪先生 (主席)
雷勝明先生
儲小平博士

開曼群島股份過戶登記總處

[編纂]

香港股份過戶登記處

[編纂]

主要往來銀行

平安銀行廣州中石化大廈支行
中國
廣東省
廣州市天河區
體育西路191號
中石化大廈B座首層

中國建設銀行中山隆都支行
中國
廣東省
中山市
岐江公路
溪角雲漢路段3號

廣東華興銀行廣州分行
中國
廣東省
廣州市天河區
珠江新城
金穗路62號
喬鑫國際金融中心裙樓
1層109單元

行業概覽

本節所載資料摘錄自中指院編製的獨立報告。中指院編製的行業報告乃基於其數據庫中的資料、公開資料、行業報告及從訪談與其他來源取得的數據而編製。我們認為，本節所載資料的來源恰當，且我們在摘錄及轉載該等資料時採取合理審慎的態度。我們並無理由認為該等資料屬虛假或存在誤導成分或遺漏任何事實而致使該等資料屬虛假或存在誤導成分。我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、包銷商、彼等各自的任何董事、高級人員、聯屬公司、顧問或代表或參與[編纂]的任何其他方（中指院除外）並無獨立核實該等資料。我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]及[編纂]、包銷商、彼等各自的任何董事、高級人員、聯屬公司、顧問或代表或參與[編纂]的任何其他方（中指院除外）並無就該等資料的完整性、準確性或公平性作出任何聲明，因此該等資料不應被過分依賴。

中指院的背景及方法

我們以總成本人民幣800,000元購入使用及引用中指院刊物中多項數據的權利。中指院於1994年成立，為一家獨立的中國房地產研究機構，擁有逾500名分析師。通過16家分支機構，其業務範圍覆蓋華北、華東、華南、華中及西南五個地區的600多個城市。中指院在研究及追蹤中國物業管理行業方面擁有豐富經驗，其已自2008年起開始對物業服務百強企業進行研究。在進行研究時，中指院主要考慮過往三年內管理至少十項物業或總建築面積500,000平方米或以上的物業服務企業。中指院使用研究參數及假設，並從多個一手及二手來源收集數據，包括物業服務企業所報告的數據、網站及營銷資料、調查、來自中國房地產指數系統的數據、中國房地產統計年鑒、政府部門的公開資料及其為過往刊發的報告所收集的數據。此外，中指院每年會頒佈物業服務百強企業，按綜合實力對中國物業服務企業進行排名，主要通過對入圍物業服務企業上一年度有關管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力及社會責任的數據進行評估。中指院主要按收益增長率、在管總建築面積增長率及合約總建築面積增長率評估物業服務企業的發展潛力。本節中的數據分析主要基於中指院排名的物業服務百強企業。於釐定該等排名時，中指院可能會將分數相同或非常接近的多家公司分配到相同的排名，因此有可能超過100家公司被列入行業前100名。中指院可根據具體要求就若干指數編製物業服務百強企業的進一步排名。就[編纂]而言，本公司要求中指院就其於2016年至2018年之淨利潤的年複合增長率進行排名，使其入列物業服務百強企業。於編製中指院報告時，中指院假設：(i)中國與全球的社會、經濟及政治狀況於預測期間將維持穩定；(ii)中國有關物業管理行業之政府政策於預測期間不會發生變化；(iii)統計局公佈的所有數據皆為準確；及(iv)從相關地方房屋管理局收集所得有關住宅銷售交易的所有資料皆為準確。

中國物業管理行業

概覽

中國物業管理行業的歷史可追溯至二十世紀八十年代初，當時中國成立了第一家物業服務企業。自此之後，中國政府一直尋求在發展中國物業管理行業的同時為其設立監管框架，根據中指院報告，第一個監管框架即為2003年6月頒佈的《物業管理條例》。根據中指院報告，2012年，國務院發佈《服務業發展「十二五」規劃》，提出「鼓

行業概覽

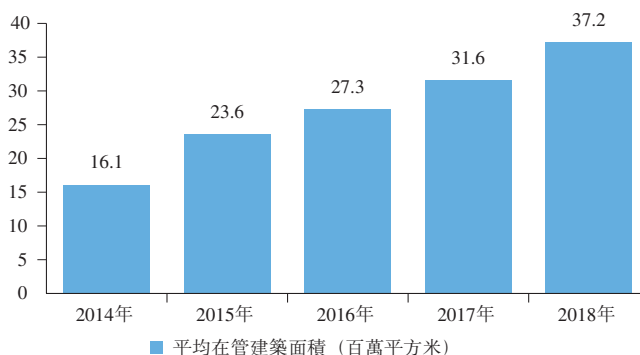
勵物業服務企業開展多元化業務」。多年來，中國政府頒佈的法規數量不斷增加，為物業管理行業建立了公開公平的市場制度，從而推進了該行業的快速增長與發展。

在中國，物業管理費的計費模式包括包乾制與酬金制。中國收取物業管理費的主流方式為包乾制收益模式，特別是對住宅物業而言。包乾制模式可通過為業主及居民省去大量支出的若干集體決策程序而提高效率，並激勵物業管理服務供應商優化運營以提高盈利能力。相較而言，非住宅物業逐漸採用酬金制模式，以使業主更深入地參與其物業管理，並使物業管理服務供應商受到更嚴密的監管。

物業服務百強企業概覽

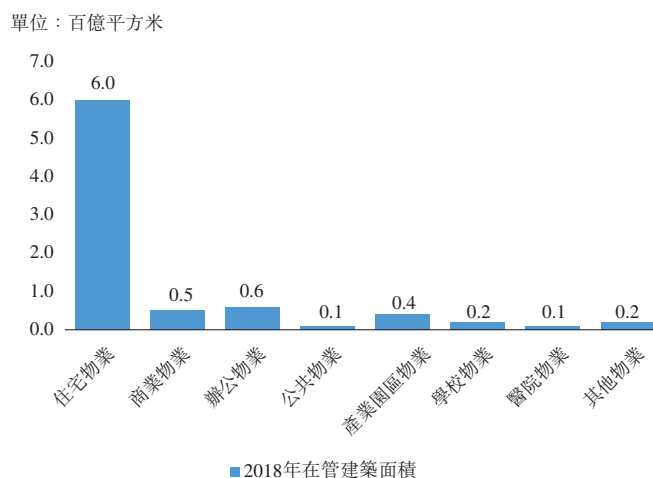
近年來，隨著城鎮化進程加快及人均可支配收入的持續增加，物業服務百強企業所管理的物業建築面積實現快速增長。物業服務百強企業所管理物業的平均建築面積從截至2014年12月31日的16.1百萬平方米增至截至2018年12月31日的37.2百萬平方米，年複合增長率為23.3%。由於在管建築面積增長，物業服務百強企業的平均收益從2014年的約人民幣425.0百萬元增至2018年的人民幣886.2百萬元，年複合增長率為20.2%。

下表載列所示年度物業服務百強企業的平均在管建築面積的增長情況：



資料來源：中指院

住宅物業持續作為物業服務企業管理組合中的主要物業類型。截至2018年12月31日，物業服務百強企業所管理的住宅物業總建築面積佔其在管總建築面積的73.9%。我們認為，部分原因是物業服務企業在整體上致力於提升其住宅物業服務的質量及效率。下表載列截至2018年12月31日物業服務百強企業所管理各類物業的總建築面積：

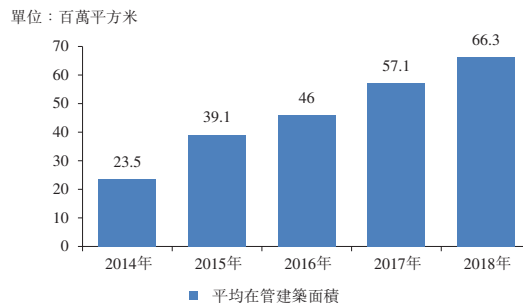


行業概覽

隨著在管建築面積顯著增長，物業服務百強企業的盈利能力亦逐漸加強。物業服務百強企業的平均淨利潤從2016年的約人民幣45.8百萬元增加至2018年的約人民幣72.2百萬元，年複合增長率為25.6%。

根據中指院報告，2018年，物業服務百強企業中有38家於大灣區經營業務。位於大灣區的物業服務百強企業所管理物業的平均建築面積從截至2014年12月31日的約23.5百萬平方米增至截至2018年12月31日的約66.3百萬平方米，年複合增長率為29.6%。由於在管建築面積增長，位於大灣區的物業服務百強企業的平均收入從2014年的約人民幣529百萬元增至2018年的約人民幣1,595百萬元，年複合增長率為31.8%。根據同一資料來源，位於大灣區的物業服務百強企業的平均淨利潤從2014年的約人民幣19.7百萬元增至2018年的約人民幣147.6百萬元，年複合增長率為65.5%。

下圖載列所示年度位於大灣區的物業服務百強企業的平均在管建築面積的增長情況：



住宅物業為位於大灣區的物業服務百強企業管理組合中的主要物業類型。物業服務百強企業截至2018年12月31日所管理的住宅物業總建築面積佔其在管總建築面積的52.8%。

市場驅動因素

中國物業管理行業的發展有賴於多個關鍵驅動因素：

城鎮化進程加快及人均可支配收入不斷增長

根據中指院報告，中國的城鎮化進程加快及人均可支配收入增長，成為中國物業管理行業的主要增長驅動因素。中國城鎮化率（即一定時期內城市人口規模的預期平均變動率）從截至1998年12月31日的33.4%增至截至2018年12月31日的59.6%，同時，中國物業管理行業亦相應發展。城鎮化進程加快、城市人口增長及物業市場擴張使得物業管理服務產生大量市場需求，刺激了該行業的快速發展。此外，中國經濟的快速發展推動了中高收入階層消費者的形成，並推動了城鎮人口的人均可支配收入持續增長，截至2018年12月31日，已增至人民幣39,251元，自2009年12月31日起年複合增長率為9.6%。我們預計，上述中高收入階層消費者將更加願意付高價享受優質生活，並會在基本必需品之外的物品及服務上投入更多可自由支配開支。例如，對更好生活條件及更優質物業管理服務的需求或會增加。我們相信，中國中高收入階層消費者的湧現及彼等之消費力不斷提升將對中國中高端物業管理服務的發展產生極大影響。

行業概覽

商品住宅物業開發

隨著中國城鎮化進程加快及人均可支配收入的增長，商品房（即為出售而開發的住宅物業）的供應亦相應增加。根據中指院報告，中國已售商品住宅物業總建築面積從截至2013年12月31日的1,305.5百萬平方米增至截至2018年12月31日的1,716.5百萬平方米，年複合增長率為5.6%。中國新建商品住宅物業總建築面積由截至2017年12月31日的1,786.5百萬平方米增加17.2%至截至2018年12月31日的2,093.4百萬平方米。

優惠政策

根據中指院報告，於2003年6月，中國政府頒佈《物業管理條例》，為物業管理行業建立了監管框架。隨後，監管物業管理行業各個方面的多部法律及規則開始生效，多項促進物業管理行業發展的政策亦獲頒佈。該等法律及規則以及政策包括但不限於《國家發展和改革委關於放開部分服務價格意見的通知》及《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》。國務院及中共中央亦於2017年6月頒佈《關於加強和完善城鄉社區治理的意見》。根據中指院報告，中國政府頒佈多項政策鼓勵物業服務企業擴大業務運營及擴展服務至農村地區。

中國物業管理行業未來發展趨勢

增強市場集中度及併購活動

中國物業管理行業分散且具競爭力。大型物業服務企業通過有機增長及併購中小型物業服務企業積極加速擴張，以擴大在管物業規模及實現規模經濟，從而提升市場地位。因此，就在管建築面積而言，中國物業服務百強企業的市場份額從截至2014年12月31日的19.5%增至截至2018年12月31日的38.9%。物業服務百強企業截至2018年12月31日總計收購327家物業服務企業，收購物業在管建築面積為635.0百萬平方米。物業服務百強企業通過收購獲得的在管建築面積佔其新增在管建築面積的7.8%。

於2018年，物業服務百強企業亦表明彼等在評估及選擇目標方面越來越具有戰略性。潛在目標被選中的原因是彼等有能力協助收購方實現有關其服務、資源或其他技術技能的若干業務策略或具備特定的協同優勢。具體而言，若干物業服務百強企業尋求能夠幫助改善及支持其在線平台技術方面的戰略合作夥伴。通過有選擇的戰略性併購，物業服務百強企業得以在全國範圍內迅速擴張。根據中指院報告，物業服務百強企業目前主要專注於精進其專業知識及於其已開展業務的城市參與競爭。

加強信息技術標準化及增加信息技術的採用

標準化幫助物業服務企業改善其服務質量，是各地區業務運營可持續擴展的基礎。中國政府已發佈《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》。根據中指院報告，該項政策旨在引入標準化物業管理服務質量理念。許多中國物業服務百強企業已設立內部標準化運作程序，以指引彼等提供服務。

行業概覽

根據中指院報告，近年來，信息技術在物業管理服務中發揮著越來越重要的作用。物業服務企業利用信息技術實施技術解決方案，以實現關鍵業務運營自動化。技術解決方案最大程度減少了人為失誤，令物業服務企業能始終如一地採用標準化程序及質量標準，從而降低彼等對人工勞動力的依賴，僱員及分包商的相關僱傭成本亦因此降低。此外，集中化信息技術使物業服務企業能夠監控其分公司、附屬公司及辦事處的行政與財務運營，並能確保彼等始終如一地應用我們的政策、程序及質量標準。

互聯網推動多樣化服務和智慧園區中的新機遇

為應對住戶對更高質量及多元化服務的需求和物業服務企業的綜合成本增加帶來的越來越大的經營壓力，更多物業服務企業願意調整其業務模式。信息技術和互聯網往往對物業管理行業的服務多樣化發揮促進作用。在互聯網和移動應用程序的幫助下，智慧園區的發展逐步升溫。以住戶需求為核心，「智慧園區」旨在通過整合線上線下信息資源、反映社區特徵和使用物聯網、AI技術、雲計算、智能終端和其他信息技術，實現生活服務的數字化、自動化、現代化和協同效應。中國相關政府部門也強烈鼓勵發展社區增值服務和智慧園區。

根據中指院報告，物業服務企業不斷通過線上及線下(O2O)信息資源整合開發社區智能管理，並向業主及居民提供一站式服務平台。根據中指院報告，物業管理服務公司預計將加強增值服務的擴張及多元化（例如家政、社區零售業務、社區老年人護理、托兒及諮詢服務）。根據中指院報告，社區增值服務因滿足業主及居民的需求而具有巨大的市場潛力。截至2018年12月31日，社區增值服務的市場容量已達人民幣0.9萬億元，且預計將於2025年增至人民幣1.8萬億元。

越來越關注服務質量及成本控制

根據中指院報告，消費者於挑選物業管理服務供應商時越來越重視服務質量而不再僅依據成本考量作出選擇。中高收入階層消費者更願意付高價享受優質生活並增加可自由支配開支，故其增多刺激了更高生活質量需求的增長。

受客戶需求及激烈的競爭所推動，物業服務企業已投資改善其服務質量，並更加關注其客戶需求。物業服務百強企業已通過（其中包括）完善其傳統物業管理服務及利用技術解決方案提升其服務質量來應對該趨勢。根據中指院報告，物業服務企業已通過創新技術解決方案和適當提高分包商服務比例來降低其整體銷售成本，提高運營效率並提升服務質量。根據中指院報告，分包可使物業服務企業降低總體人工成本，並利用分包商在各自領域的專業知識來提高服務效率。

行業概覽

人工及運營成本上漲

物業管理服務市場屬勞動密集型，且人工成本是物業管理服務企業服務成本的最大組成部分。於該市場，日常運營（例如安保、清潔、園藝以及維修及保養服務）嚴重依賴人工勞動。自2016年至2018年，物業服務百強企業的人工成本分別佔彼等銷售總成本的53.4%、55.8%及57.8%。中國的最低工資主要根據省級及地方政府頒佈的標準制定。近年來，各地區的最低工資已顯著增加，直接導致人工成本增加。此外，電費、水費等公用事業費於最近數年亦有所增加。人工成本及公用事業費上漲或會降低物業服務企業的利潤率，並使該市場內有關公司受到更大壓力。

城市更新項目的新機遇

根據中指院報告，近年來，越來越多的物業服務企業及物業開發公司參與到城市更新項目中來。城市更新項目是指對城市原有基礎設施進行拆除、改造和安全維護。物業服務企業將為物業開發商及參與有關城市更新項目的居民提供物業管理服務及增值服務。主要物業開發商積極參與城市更新項目為物業服務企業帶來了更多獲得城市更新項目的機會。根據中指院報告，截至2019年6月30日，五大房地產開發公司擁有城市更新項目約167.0百萬平方米的土地總儲備。隨著我國經濟發展由「高增速」向「高質量」逐步轉型，城市更新中對現有基礎設施的升級、改造和創新利用將成為城市發展的新方向和新的經濟增長點。

競爭格局

概覽

根據中指院報告，中國物業管理行業分散且具有競爭力，於2018年約有120,000家物業管理服務供應商從事該行業。我們主要與其他物業服務百強企業競爭，尤其是於大灣區經營業務的企業。根據中指院報告，就在管建築面積而言，2018年物業服務百強企業的市場份額約為38.9%。根據中指院報告，就綜合實力而言，我們在2019年物業服務百強企業中排名第13位，較2015年的第38位提高了25位。

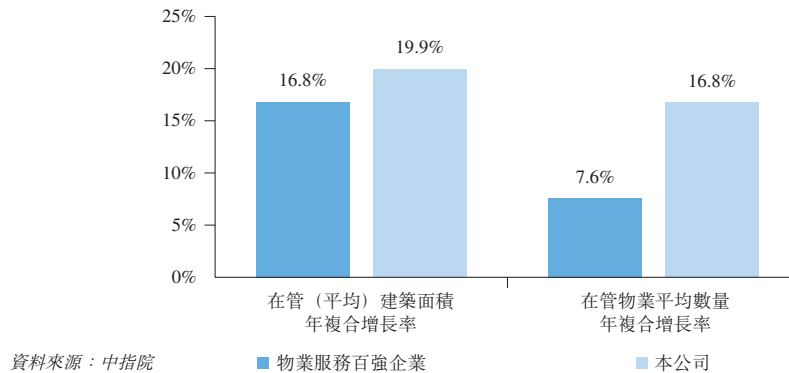
根據中指院報告，於2018年，物業服務百強企業中有38家在大灣區經營業務，按2018年的綜合實力及每平方米平均收入計，我們分別位列第11及第七。就截至2018年12月31日的在管建築面積而言，我們在位於大灣區的物業服務百強企業中的市場份額約為0.74%。

我們的競爭地位

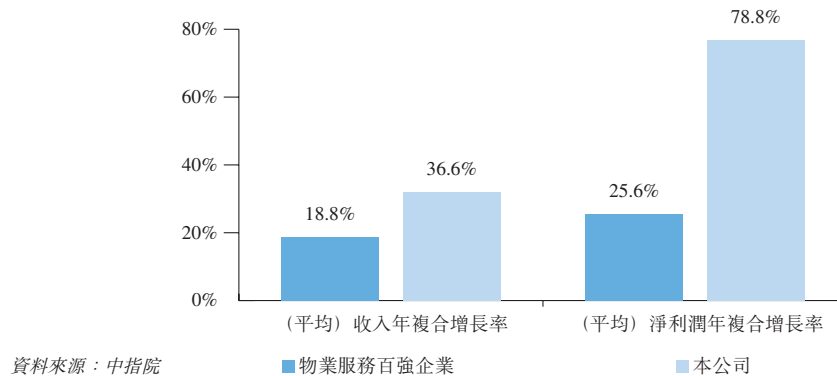
中國主要物業服務企業的在管建築面積和在管物業數量穩定增長。根據中指院報告，本公司在管物業平均數量自2016年至2018年以16.8%的年複合增長率增長，高於物業服務百強企業在管物業平均數量7.6%的年複合增長率。同期，我們的在管建築面積以19.9%的年複合增長率增長，相對高於物業服務百強企業平均在管建築面積16.8%的

行業概覽

年複合增長率。另外，我們每個項目的平均建築面積（按本公司在管總建築面積除以在管物業數量計算）達208,556平方米，亦高於物業服務百強企業每個項目的平均建築面積。



中國主要物業服務企業的盈利能力因在管建築面積增加及實施有效的成本控制措施而穩定增長。根據中指院報告，自2016年至2018年，物業服務百強企業的平均收入及淨利潤的年複合增長率分別為18.8%及25.6%，而我們的同期收入及淨利潤的年複合增長率分別為36.6%及78.8%。根據中指院報告，以淨利潤的年複合增長率來看，自2016年至2018年，我們在2019年物業服務二十強企業中排名第四。



根據中指院報告，2018年，我們的多元化服務（包括非業主增值服務、社區增值服務及其他專業服務）所得收入佔我們收入的41.9%，遠高於同年物業服務百強企業19.5%的佔比。

我們的合同儲備項目*數量由截至2016年12月31日的14項增至截至2018年12月31日的45項，年複合增長率為79.3%，遠高於物業服務百強企業同期8.0%的年複合增長率。與此同時，本公司的未交付建築面積自2016年至2018年以101.1%的年複合增長率增加，遠高於物業服務百強企業同期12.0%的年複合增長率。

* 合同儲備項目指我們已簽訂物業管理服務合同，但尚不可交付予我們管理的項目。

行業概覽

根據中指院報告，於2018年，物業服務百強企業在管住宅物業的平均物業管理費為每平方米每月人民幣2.3元；相較之下，於2018年，本公司在管住宅物業的平均物業管理費為每平方米每月人民幣2.4元。

我們於大灣區的競爭地位

本公司已深深扎根於大灣區逾20年，並不斷擴大大灣區的物業管理範圍，進一步鞏固了在該區域的競爭優勢。截至2018年12月31日，於中國的90個在管項目中，有83個位於大灣區，約佔我們物業管理在管建築面積的82.7%，根據中指院報告，於中國物業服務二十強企業中位居首位。截至2019年6月30日，我們位於中國的204個在管物業管理服務項目及六個市政環衛項目中有191個位於大灣區，約佔我們在管總建築面積的87.7%。

根據中指院報告，2018年我們自多元化服務（包括非業主增值服務、社區增值服務及其他專業服務）產生的收入佔我們收入的41.9%，遠高於大灣區物業服務百強企業同年22.2%的平均收入佔比。我們的合同儲備項目*數量從截至2016年12月31日的14個增至截至2018年12月31日的45個，年複合增長率為79.3%，遠高於大灣區物業服務百強企業同期39.2%的平均年複合增長率。同時，本公司的未交付建築面積自2016年至2018年以101.1%的年複合增長率增長，遠高於大灣區物業服務百強企業同期21.5%的平均年複合增長率。此外，2018年我們每項工程的平均建築面積（按本公司在管總建築面積除以在管物業數量計算）達208,556平方米，亦高於大灣區物業服務百強企業的平均建築面積195,700平方米。

准入壁壘

品牌知名度和美譽度：根據中指院報告，倘消費者對服務質量越來越重視，則新市場進入者在融入該市場時將面臨困難。於選擇物業管理服務供應商時，物業開發商、業主及居民極有可能優先選擇經營歷史較長的公司。相比已於多年服務中建立品牌價值且以優質而聞名的物業服務企業，新市場進入者處於劣勢。

資金需求：由於物業服務企業開始嘗試或實施技術解決方案以實現彼等業務運營自動化及降低人工成本，因此將需持續增加大量資金，尤其倘彼等的業務運營規模較大且全國的附屬公司及分公司必須採納一致的政策。

管理質量：根據中指院報告，管理團隊的專業知識及經驗或會為物業服務企業帶來極大的競爭優勢。目前，物業服務企業必須在附屬公司、分公司及辦事處整個網絡無縫採納技術解決方案、管理體系、服務質量標準及內部政策與程序。

人才及技術專業知識的可用性：物業管理依賴於人力執行物業管理服務及實施並革新技術解決方案。物業服務企業越來越難以招募及留住與業內技術同步的人才。新市場進入者或會難以與品牌價值更高且更重視人才的較大物業服務企業競爭。

行業概覽

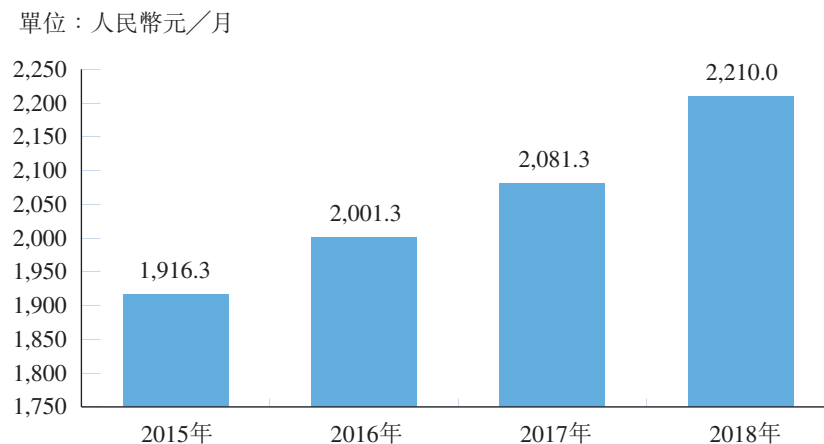
我們的競爭優勢

請參閱本文件「業務－競爭優勢」。

歷史價格趨勢

物業服務企業會持續維持不斷增長的人工成本與提供優質服務的必要性之間的平衡。物業管理業務依賴可用的廉價及充足的勞動力。然而，根據中指院報告，近年來通貨膨脹已導致消費者支出、薪資及其他相關人工成本整體上漲，對尋求擴大業務運營的物業服務企業造成額外的壓力。擴大業務運營時，彼等須擴充勞動力。

下圖列示2015年至2018年一線城市最低工資的增長情況：



資料來源：中指院

根據中指院報告，物業服務企業或會通過創新技術解決方案和適當提高分包商服務比例來降低其整體銷售成本。近年來，物業服務百強企業積極嘗試並採用技術解決方案實現其業務運營自動化。由此，彼等能夠提高運營效率並提高服務質量。根據中指院報告，分包可使物業服務企業降低總體人工成本，並利用分包商在其各自領域的專業知識來提高提供服務的效率。

中國市政環衛市場

概覽

根據中指院報告，市政環衛市場主要包括城市道路清潔、垃圾清運和公共廁所清潔市場。我們戰略性地關注城市道路清潔和垃圾清運市場。全國城市道路清潔總面積由2012年的57億平方米增至截至2017年12月31日¹的84億平方米，年複合增長率為8.0%，且自2017年起，預計將以8.0%的年複合增長率進一步增至截至2023年12月31日的130億平方米。2017年¹，城市垃圾清運量為215百萬噸，較2012年增長26.0%，且自2017年起，預計將以4.7%的年複合增長率進一步增至2023年的284.0百萬噸。未來，隨著城市道路清潔和生活垃圾清運需求的增加，市政環衛市場規模將不斷擴大，增長前景廣闊。

1. 根據中指院報告，截至最後實際可行日期，國家統計局尚未公佈2018年中國城市道路清潔總面積及城市垃圾清運量。

行業概覽

市場驅動因素及未來趨勢

根據中指院報告，市政環衛市場的增長主要來源於市場需求量上漲，其由以下因素驅動：

城鎮化進程加速及人均可支配收入的增長。根據中指院報告，中國城市化加速和人均可支配收入增長是中國市政環衛市場的主要增長推動力，城市中高收入人群亦因該推動力形成。城市中高收入人群對城市生活條件的期望將越來越高，這將極大地促進市政環衛行業的發展。

政府財政投入的增加。根據中指院報告，為促進市政環衛行業的持續發展，政府對城鄉社區的財政投入穩步增加。2018年，政府用於城鄉社區事務的財政投入從2013年的人民幣1.1萬億元增至2018年的人民幣2.3萬億元，年複合增長率為15.3%。

市政環衛行業的未來趨勢主要包括：

提高自動化程度。由於市政環衛服務標準嚴格、要求高，市場參與者紛紛加大對環衛車的投入，以提高其自動化程度，降低人工成本。

智能技術的日益普及。近年來智能技術在市政環衛行業中發揮著越來越重要的作用。市政環衛服務企業採用技術解決方案，實現業務運營數字化。

項目規模擴大。預計未來單一市政環衛項目規模將會擴大，這對市場參與者的管理、服務質量和資金量提出了更高的要求。

競爭及准入壁壘

根據中指院報告，市政環衛行業處於市場化階段，分散且具有競爭力。市政環衛公司一般通過公開招標（尤其是政府項目）獲得服務合約。政府對招標公司的專業能力設定了具體且較高的標準，表明市政環衛行業准入門檻相對較高。根據中指院報告，我們於2019年7月收購的附屬公司廣州東康是一家以市場為導向的專業市政環衛服務供應商，擁有環衛行業A級資質，為廣州環衛行業協會會長單位以及國家和廣東省現代服務業先進標準體系試點企業。

市政環衛行業准入壁壘主要包括：

公開招標的高門檻。市政環衛公司一般通過公開招標（尤其是政府項目）獲得服務合約。新市場進入者可能會難以與具更高資質及更佳品牌知名度的大型市政環衛公司競爭。

高行業標準。根據中指院報告，市政環衛行業相對較高的服務標準增加了新市場進入者獲得及重續服務合約的難度。

中國電梯服務市場

概覽

根據中指院報告，電梯服務包括電梯銷售、安裝、維修及保養。作為電梯製造業的下游產業，中國電梯服務行業在中國電梯製造業快速發展所產生的巨大市場力的推動下，已經持續發展了30年。

增長驅動因素及未來趨勢

根據中指院報告，電梯服務市場的增長主要受下列兩項因素驅動：

行業概覽

城鎮化進程加快和人口老齡化。根據中指院報告，由於人口老齡化，電梯服務行業的市場需求驅動力已變為舊電梯的升級改造、家用電梯市場增量加快以及現有樓宇的電梯安裝。中國電梯數量從截至2015年12月31日的4.3百萬部增至截至2018年12月31日的6.3百萬部，年複合增長率為13.8%，且預計未來將由於城鎮化進程加快而以相對較高的增速增長。根據中指院報告，政府工作報告在2018年至2019年連續兩年提出「支持加裝電梯和無障礙環境建設」，亦將極大程度促進市場服務行業的發展。

有利政策。根據中指院報告，政府出台了各項政策以鼓勵電梯安裝，如住建部辦公廳於2019年2月發佈的《住宅項目規範（徵求意見稿）》及《非住宅項目規範（徵求意見稿）》均明確要求在新建的樓宇安裝電梯，從而促進電梯服務市場快速增長。

近年來，電梯產量逐年遞增，不斷推動電梯服務市場規模的增長。根據中指院報告，電梯產量由2015年的529,000部增至2018年的719,000部，年複合增長率為10.8%，且自2018年起，預計將以10.8%的年複合增長率進一步增至2023年的1,200,000部。電梯產量的穩步增長不斷促進電梯銷售、安裝、維修及保養等相關服務的增長，為電梯服務業提供了良好的發展空間。

競爭及准入壁壘

根據中指院報告，中國電梯服務行業競爭激烈。電梯服務業准入壁壘主要包括以下方面：

資質要求高。根據中指院報告，電梯服務公司應當取得相應的經營許可證才能經營。2019年5月13日，國家市場監督管理總局頒佈《特種設備生產和充裝單位許可規則》。根據中指院報告，該規則對與電梯行業相關的兩個許可證（製造和安裝）作出全面、詳細的規定，進一步提高了電梯服務業的准入壁壘。

嚴格的政府監管。根據中指院報告，由於電梯服務行業的監管規定越來越多，電梯服務行業的新市場進入者將面臨來自政府監管的巨大壓力。

有無合資格僱員。根據中指院報告，由於國家市場監督管理總局於2019年2月發佈的《國家市場監督管理總局關於特種設備行政許可有關事項的公告（第3號）》，對電梯服務從業人員的資質要求有所提高，新市場進入者可能會難以招聘符合資質要求的僱員。

董事確認

截至最後實際可行日期，董事合理審慎地確認，自中指院獲委託編製報告日期以來，市場資料並無發生任何或會導致本節所載資料產生保留意見、相抵觸或受到影響的不利變動。

監管概覽

物業管理服務的法律監管

外商投資物業服務企業

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

根據2016年10月8日頒佈的國家發改委及商務部公告2016年第22號，外商投資准入特別管理措施按《外商投資產業指導目錄》中限制外商投資產業、禁止外商投資產業及鼓勵外商投資產業的有關規定執行。根據商務部於2016年10月8日頒佈並於2017年7月30日及2018年6月29日修訂的《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》，外商投資企業的設立及變更，不涉及國家規定實施准入特別管理措施的，應向商務主管部門備案。

《外商投資產業指導目錄(2017修訂)》(國家發改委和商務部於2017年6月28日聯合修訂並於2017年7月28日生效)及《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018年版)》(國家發改委和商務部於2018年6月28日發佈並於2018年7月28日生效)將外國投資者將投資的產業分為兩類：鼓勵類產業及負面清單內產業(包括限制類產業及禁止類產業)。外商投資可通過設立外商獨資企業直接投資鼓勵類產業。就限制類產業所包含產業，外商投資可通過成立外商獨資企業作出，惟須受若干規定限制，並在若干情況下，須成立合營企業，而中方視乎特定產業而持有不同最低持股。不容許任何類型的外商投資投資於禁止類產業。不屬於鼓勵類、限制類或禁止類產業的任何產業為允許類產業，一般對外商投資開放，惟其他中國法規明令禁止或限制則除外。而物業管理行業為允許外國投資者作出投資的產業。

監管概覽

《外商投資產業指導目錄（2017年修訂）》中指明的外商投資准入鼓勵清單通過《鼓勵外商投資產業目錄（2019年版）》（國家發展和改革委員會及商務部令第27號）（國家發改委及商務部於2019年6月30日頒佈並於2019年7月30日生效）予以廢除。根據國家發改委及商務部於2019年6月30日頒佈並於2019年7月30日生效的《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2019年版）》（國家發改委及商務部令2019年第25號），《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2018年版）》同時廢止。此外，根據《負面清單（2019年版）》，受特別管理措施規限的條目數量從48減至40，且物業管理行業不屬於外商投資准入負面清單範圍之列。

物業服務企業資質

根據《物業管理條例》（2016年版）（國務院令第379號）（國務院於2003年6月8日頒佈、於2003年9月1日生效並於2007年8月26日及2016年2月6日修訂），對從事物業管理活動的企業實施資質管理制度。

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日頒佈並於同日生效），取消省、市級住房城鄉建設主管部門認可的省、市級物業服務企業二級及以下資質認定。

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日頒佈並於同日生效），取消物業服務企業一級資質核定。

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）（住房城鄉建設部辦公廳於2017年12月15日頒佈並於同日生效），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新物業管理業務的條件。

監管概覽

於2018年3月19日，國務院頒佈《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)，據此修訂《物業管理條例》。《物業管理條例(2018年修正)》已刪除物業服務企業的所有資質規定。

成立業主委員會

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》(中華人民共和國主席令第62號)，業主大會可投票成立業主委員會。業主委員會由業主選舉產生，代表彼等於物業管理相關事宜的權益，且業主委員會的決定，對業主具有約束力。非住宅物業的業主無需根據相關中國法律法規成立業主委員會。

根據《物業管理條例(2018年版)》(國務院令第379號)(由國務院於2003年6月8日頒佈，於2003年9月1日生效並於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂)，物業管理區域內的業主，應當在區、縣人民政府房地產行政主管部門或者街道辦事處、鄉鎮政府的指導下成立業主大會，並選舉產生業主委員會。地方政府對設立業主委員會向業主給予協助，提供指導及意見。《關於印發〈業主大會和業主委員會指導規則〉的通知》(建房[2009]274號)(住建部於2009年12月1日頒佈並於2010年1月1日生效)為成立和管理業主大會和業主委員會以及監督地方政府房地產行政主管部門提供了實踐指導。

物業管理企業的委任

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》(中華人民共和國主席令第62號)，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，亦可以委託物業服務企業或其他管理人管理。對開發商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託管理建築區劃內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

監管概覽

根據《物業管理條例（2018年版）》（國務院令第379號）（由國務院於2003年6月8日公佈並於2003年9月1日生效，於2007年8月26日、2016年2月6日以及2018年3月19日修訂），經專有部分佔社區總建築面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意，社區業主大會可選聘和解聘物業服務企業。業主委員會可代表業主大會與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業管理服務合同。在業主及業主大會選聘物業服務企業之前，物業開發商與所選聘物業服務企業應當簽訂書面的前期物業管理服務合同。前期物業管理服務合同可以約定合同期限。倘業主委員會與物業服務企業簽訂的物業管理服務合同在前期物業管理服務合同期限內生效的，前期物業管理服務合同自動終止。住宅物業的物業開發商應與物業服務企業通過招投標程序簽訂前期物業管理服務合同。

根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》（建住房[2003]130號）（住房和城鄉建設部於2003年6月26日頒佈並於2003年9月1日生效），住宅及同一物業管理區域內非住宅的開發商，應當通過邀請招標的方式或在公共媒介上發佈招標公告的方式選聘合資格的物業管理企業。投標人少於三個或者物業規模較小的，經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准，開發商可以採用協議方式選聘合資格的物業管理企業。開發商未通過招投標的方式選聘物業管理企業或者未經有關政府機關批准，擅自採用協議方式選聘物業管理企業的，由縣級或以上地方政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，並處人民幣100,000元以下的罰款。

招標評估由開發商根據相關法律法規設立的評標委員會負責。評標委員會由開發商代表及相關物業管理領域的專家組成，成員人數為不少於五的奇數。專家成員人數應佔總成員人數的至少三分之二。評標委員會的專家成員應當從房地產行政主管部門編製的專家名單中隨機選出。與招標人有利害關係的人士不得加入相關項目的評標委員會。

監管概覽

此外，最高人民法院於2009年5月15日頒佈並於2009年10月1日生效的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》(法釋[2009]8號)，對法院審理業主與物業管理企業之間的具體事項糾紛時所應用的解釋原則作出規定。例如，開發商按照有關法律法規與物業管理企業簽訂的前期物業管理服務合同及業主委員會與業主大會按照有關法律法規選聘的物業管理企業簽訂的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。倘業主委員會或者業主請求法院確認物業管理服務合同中免除物業管理企業責任、加重業主委員會或者業主責任或損害業主委員會或者業主權利的條款無效，法院應予支持。

物業管理企業收費

根據國家發改委及住房和城鄉建設部於2003年11月13日聯合頒佈並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》(發改價格[2003]1864號)，允許物業管理企業按照相關物業管理服務合同，對房屋及配套的設施和相關場地進行維修、養護、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取費用。

國務院價格主管部門會同建設行政主管部門負責全國物業服務企業收費的管理工作。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企業收費的監督管理工作。

物業服務企業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。

業主與物業服務企業可以採取包乾制或者酬金制等形式約定物業管理服務費。包乾制是指由業主向物業服務企業支付固定物業管理開支，盈餘或者虧損均由物業服

監管概覽

務企業享有或者承擔的計費方式。酬金制是指在預收的物業管理資金中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業服務企業，其餘全部用於物業管理服務合同規定的項目，結餘或者不足均由業主享有或者承擔的計費方式。

物業服務企業所收取的服務費應當按照人民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。

根據發改委和建設部於2004年7月19日聯合頒佈並於2004年10月1日生效的《物業服務收費明碼標價規定》(發改價監[2004]1428號)，物業管理企業向業主提供服務(包括按照物業服務合同約定提供的物業管理服務以及根據業主要求提供的其他服務)，應當明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。定價標準發生變化時，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。

根據《物業服務定價成本監審辦法(試行)》(發改價格[2007]2285號)(國家發展和改革委員會和住建部於2007年9月10日聯合頒佈並於2007年10月1日生效)，人民政府價格主管部門制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。物業服務定價成本乃根據人民政府價格主管部門核定的物業服務社會平均成本釐定。物業服務定價成本監審工作由價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門應當配合價格主管部門開展工作。物業服務定價成本由人員費用、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、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。

根據國家發改委發佈並於2014年12月17日生效的《國家發展和改革委員會關於放

監管概覽

開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，各省、自治區、直轄市的價格主管部門應抓緊履行相關程序，放開符合相關條件的下列類型服務的價格：

- (1) 非保障性住房物業服務。物業管理費指的是物業服務企業接受業主的委託，根據物業服務合同約定，對(i)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；(ii)維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序的活動；及(iii)其他行為收取的費用。保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務收費，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施物業管理費的政府指導價。
- (2) 住宅小區停車服務。由物業服務企業或停車服務企業向業主或住宅區居民提供停車場地及停車設施管理所收取的費用。

根據《廣東省物價局、廣東省住房和城鄉建設廳關於物業服務收費管理辦法的通知》(粵價[2010]1號)，物業管理收費根據不同物業的性質和特點實行政府指導價或市場調節價。業主大會成立之前的住宅(含自有產權車位、車庫)物業管理收費實行政府指導價，別墅、業主大會成立之後的住宅(含自有產權車位、車庫)及其他非住宅物業服務收費實行市場調節價。

根據廣東省發展和改革委員會及廣東省住房和城鄉建設廳發佈並於2019年8月1日生效的《關於進一步規範物業服務收費的通知》(粵發改價格函[2019]2897號)，實行政府指導價的物業服務收費，具體標準由物業服務企業在政府指導價範圍內與業主協商確定，不再報當地發展改革部門備案。

監管概覽

互聯網信息服務的法律監管

互聯網信息服務監管

根據國務院於2000年9月25日頒佈並分別於2014年7月29日及2016年2月6日修訂的《中華人民共和國電信條例》，增值電信業務是指利用公共網絡基礎設施提供的電信與信息服務的業務，須取得經營許可證方可開展。根據《中華人民共和國電信條例》所附的《電信業務分類目錄（2015年版）》（經中華人民共和國工業和信息化部於2019年6月6日最新修訂），增值電信業務分為兩類。第一類增值電信業務包括互聯網數據中心業務、內容分發網絡業務、國內互聯網虛擬專用網業務及互聯網接入服務業務。第二類增值電信業務包括在線數據處理與交易處理業務、國內多方通信服務業務、存儲轉發類業務、呼叫中心業務、信息服務業務及編碼和規程轉換業務。信息服務業務是指通過信息採集、開發、處理和信息平台的建設，通過公用通信網或互聯網向用戶提供信息服務的業務。信息服務的類型按照信息組織、傳遞等技術服務方式，主要包括信息發佈平台和遞送服務、信息搜索查詢服務、信息社區平台服務、信息即時交互服務、信息保護和處理服務等。

根據國務院於2000年9月25日頒佈、同日生效並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》（國務院令第292號），互聯網信息服務指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，包括經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或網頁製作等服務活動。非經營性互聯網信息服務指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。

從事經營性互聯網信息服務的，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的，應當辦理備案手續。互聯網信息服務提供者應當按照經許可或備案的項目提供服務。非經營性互聯網信息服務提供者不得從事有償服務。互聯網信息服務提供者變更服務項目、網站網址等事項的，應當提前30日向相關政府部門申請批准或備案。

監管概覽

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50,000元的，處人民幣100,000元以上人民幣1.0百萬元以下的罰款；情節嚴重的，責令關閉網站。未履行備案手續，擅自從事非經營性互聯網信息服務的，由省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》(中華人民共和國國家互聯網信息辦公室於2016年6月28日發佈及於2016年8月1日生效)，通過移動互聯網應用程序提供信息服務的單位，應當依法取得相關資格。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。

中華人民共和國國家互聯網信息辦公室應負責移動互聯網應用程序信息的監督管理工作。地方互聯網信息辦公室應負責本行政區域內移動互聯網應用程序信息的監督管理工作。

有關勞動及社會保險的法律法規

根據《中華人民共和國勞動法》(全國人民代表大會常務委員會於1994年7月5日頒佈、於1995年1月1日生效並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂)，在中國，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。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及相關勞動保護條款的勞動安全衛生條件。

監管概覽

根據《中華人民共和國勞動合同法》(全國人民代表大會常務委員會於2007年6月29日頒佈、於2008年1月1日生效並於2012年12月28日修訂及於2013年7月1日生效)，企事業單位與僱員之間將建立或已建立僱傭關係的，應當採用書面形式訂立勞動合同。禁止企事業單位強迫僱員工作超過法定時限且僱主應按照國家規定支付僱員加班工資。此外，薪資不得低於當地最低薪資標準且應按時支付給僱員。及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)(國務院於2008年9月18日發佈及於同日生效)，通過勞動合同規範雙方，即僱主及僱員，並涉及勞動合同條款的具體條款。同時，規定經適當協商達成協議後勞動合同必須採用書面形式，僱主與僱員可訂立固定期限勞動合同、非固定期限勞動合同或以完成一定工作任務為期限的勞動合同。與僱員經適當協商達成協議或符合法定條件的其他情形的，僱主可以依法終止勞動合同及辭退其僱員。勞動合同在《勞動合同法》頒佈前訂立，且在有效期內存續的應繼續履行。已建立勞動關係，未同時訂立書面勞動合同的，應當自僱員開始工作之日起一個月內訂立書面勞動合同。

根據《社會保險費徵繳暫行條例》(國務院令[1999]第259號)(國務院於1999年1月22日頒佈，於頒佈當日生效，並於2019年3月24日修訂)、《工傷保險條例》(國務院令[2003]第375號)(國務院於2003年4月27日頒佈、於2004年1月1日生效並於2010年12月20日修訂且於2011年1月1日生效)、《失業保險條例》(國務院令[1999]第258號)(國務院於1999年1月22日頒佈並於頒佈當日生效)及《企業職工生育保險試行辦法》(勞部發[1994]504號)(勞動部於1994年12月14日頒佈並於1995年1月1日生效)，於中國註冊成立的企業應為其僱員提供包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的福利計劃。僱主必須向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，提供社會保險，並為僱員繳交或代扣代繳相關社會保險費用。根據《中華人民共和國社會保險法》(中華人民共和國主席令第35號)(全國人大常委會於2010年10月28日頒佈、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

監管概覽

會保險行政部門責令限期改正；逾期不予改正的，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，對其主管人員和其他直接責任人員處人民幣500元以上人民幣3,000元以下的罰款。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0.05%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。同時，其已結合基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的相關規定，並詳細列出用人單位違反相關社會保險法律及法規的法律義務及責任。

根據《住房公積金管理條例》(國務院令第262號)(國務院於1999年4月3日頒佈、於頒佈當日生效並於2002年3月24日及於2019年3月24日修訂)，僱員個人繳存的住房公積金和僱員所在單位為僱員繳存的住房公積金，屬於僱員個人所有。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。違反上述法律法規的規定，單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為本單位僱員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；逾期不為其僱員辦理繳存登記公積金賬戶的，處人民幣10,000元以上人民幣50,000元以下的罰款。違反該等規定，單位逾期未足額繳存住房公積金的，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。

有關知識產權的法律法規

專利法

根據《中華人民共和國專利法》(中華人民共和國主席令第11號)(全國人大常委會於1984年3月12日頒佈、於1985年4月1日生效並於1992年9月4日、2000年8月25日及2008年12月27日修訂)，國家知識產權局負責管理全國的專利工作。省、自治區、直轄市人民政府管理專利工作的部門負責本行政區域內的專利管理工作。中國的專利制度

監管概覽

採用「先申請」原則，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。倘申請發明或者實用新型專利，應當滿足三個標準：新穎性、創造性和實用性。發明專利權的期限為20年，實用新型專利權和外觀設計專利權的期限為十年。他人必須取得專利權人許可或適當授權後，方可使用專利，否則將構成專利權侵權行為。

商標法

商標受《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會令第10號)(全國人大常委會於1982年8月23日頒佈、於1983年3月1日生效並於2019年4月23日最新修訂且於2019年11月1日生效)以及《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第651號)(國務院於2014年4月29日採納並於2014年5月1日生效)保護。國家市場監督管理總局轄下商標局負責商標註冊並就註冊商標授出為期十年的有效期。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，可每十年進行續期。商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合同許可、授權他人使用其註冊商標。商標使用許可合同應當向商標局備案。就商標而言，商標法於處理商標註冊時採用「申請在先」原則。申請註冊的商標，凡同他人在同一種商品或服務或者類似商品或服務上已經註冊或者初步審定的商標相同或者近似的，該商標註冊申請或會被駁回。申請商標註冊的任何人士不得損害他人現有的在先權利，或搶先註冊他人已經使用並有「一定知名度」的商標。

著作權法

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

監管概覽

《計算機軟件著作權登記辦法》(國家版權局令第1號)(國家版權局於2002年2月20日頒佈，並於頒佈當日生效)規管軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同及轉讓合同登記。中國國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將向符合《計算機軟件著作權登記辦法》及《計算機軟件保護條例》(國務院令第84號)(國務院於1991年6月4日頒佈，於1991年10月1日生效，並於2001年12月20日、2011年1月8日及2013年1月30日修訂)規定的計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

根據《最高人民法院關於審理侵害信息網絡傳播權民事糾紛案件適用法律若干問題的規定》(法釋[2012]20號)(最高人民法院於2012年12月17日頒佈，並於2013年1月1日生效)，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，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日頒佈並於2017年11月1日生效)，工業和信息化部負責中國互聯網網絡域名的管理工作。域名服務遵循「先申請先註冊」的原則。域名註冊申請人應向域名註冊機構提供與域名註冊及所申請域名有關的真實、準確及完整資料，並與其訂立註冊協議。註冊程序完成後，申請人將成為相關域名的持有人。

監管概覽

中國稅務的法律監管

企業所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「《企業所得稅法》」)(中華人民共和國主席令[2007]第63號)(於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及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[2007]第512號)(於2007年12月6日頒佈、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂)，企業分為「居民企業」和「非居民企業」。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，應被視為「居民企業」。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，應被視為「非居民企業」。

居民企業應當就其來源於中國境內、境外的所得按25%的企業所得稅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%的企業所得稅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，或者雖在中國境內設立機構、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20%的企業所得稅稅率繳納企業所得稅。

根據《企業所得稅法》及《企業所得稅法實施條例》，向非居民企業(於中國境內未設立營業機構、場所的，或者雖設立營業機構、場所但相關所得稅與其所涉機構、場所沒有實際聯繫的)投資者派發的股息須繳納10%的中國預扣稅，惟非居民企業所在司法管轄區與中國之間達成適用稅收條約，提供相關稅項的減免者則除外。同理，該投資者轉讓股份獲得的任何收益，倘被視為來源於中國境內的所得，須按10%的稅率(或較低條約稅率(倘適用))繳納中國所得稅。

中國及香港政府於2006年8月21日訂立《內地和香港特別行政區關於對所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(「《安排》」)，自2007年1月1日起執行。根據《安排》，倘香港稅務居民於中國公司直接持有不少於25%的股權，須就中國公司向該香港

監管概覽

稅務居民支付的股息繳付5%的預扣稅。倘香港稅務居民於中國公司直接持有少於25%的股權，則須就中國公司向該香港稅務居民支付的股息繳付10%的預扣稅。

根據國家稅務總局於2009年2月20日頒佈並生效的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》(國稅函[2009]81號)，稅收協定締約對方稅收居民需要享受稅收協定待遇的，即按稅收協定規定的稅率就中國居民公司向其支付的股息徵稅，應同時符合以下條件：(i)取得股息的該對方稅收居民根據稅收協定規定應限於公司；(ii)於該中國居民公司的全部所有者權益和有表決權股份中，該對方稅收居民直接擁有的比例均符合規定比例；及(iii)該對方稅收居民直接擁有該中國居民公司的資本比例，在取得股息前連續12個月以內任何時候均符合稅收協定規定的比例。

根據國家稅務總局於2015年2月3日頒佈並於同日生效的《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]第7號)，非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，間接轉讓中國居民企業股權等財產，規避企業所得稅納稅義務的，應按照《企業所得稅法》的規定，重新定性該間接轉讓交易，確認為直接轉讓中國居民企業股權等財產。間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照該公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對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。

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，最新修訂版自2017年11月19日起生效)及由財政部於1993年12月25日頒佈並分別於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》，在中華人民共和國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務以及進口貨物的納稅人，應當繳納增值稅。除另行規定外，增值稅稅率為17%。

監管概覽

此外，根據財政部及國家稅務總局頒佈的《關於印發〈營業稅改徵增值稅試點方案〉的通知》(財稅[2011]110號)，國家自2012年1月1日起逐步推行稅收改革，先期選擇經濟輻射效應明顯、改革示範作用較強的試點地區，先在交通運輸業、部分現代服務業等生產性服務行業開展營業稅改徵增值稅試點。

根據於2016年3月23日頒佈並於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，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。一般服務收入的適用增值稅稅率為6%。

外匯法規

根據《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院令第193號)(國務院於1996年1月29日頒佈、於1996年4月1日生效並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂)以及國家外匯管理局及其他相關中國政府部門頒佈的多項法規，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，人民幣可兌換為其他貨幣。調回境內或者存放境外的條件、期限等，由國家外匯管理局根據國際收支狀況和外匯管理的需要作出規定，例如，將人民幣兌換為其他貨幣以及將兌換後的外幣匯出中國境外用於資本項目，如直接股權投資、貸款等，須經國家外匯管理局或其當地辦事處事先批准。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審查、批准或者備案手續。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。

監管概覽

根據《結匯、售匯及付匯管理規定》(銀發[1996]210號)(中國人民銀行於1996年6月20日頒佈，並於1996年7月1日生效)，外商投資企業經常項目下外匯收入可在外匯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改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(匯發[2016]16號)(國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並於頒佈當日生效)。根據該通知，資本項目外匯收入(包括但不限於外匯資本金及外債)可按照意願結匯方式將外幣兌換為人民幣辦理結匯手續。境內機構資本項目外匯收入意願結匯所得人民幣資金納入結匯待支付賬戶管理。第16號通知重申原則，即外幣轉換的人民幣資本不得直接或間接用於企業經營範圍之外或國家法律法規禁止的支出及證券投資或除銀行保本型產品之外的其他投資理財。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。

信息安全及隱私保護

根據全國人大常委會於2016年11月7日頒佈並於2017年6月1日生效的《中華人民共和國網絡安全法》，網絡運營者開展經營和服務活動，必須遵守法律法規，履行網絡安全保護義務。通過網絡提供服務的，應當依照法律法規的規定和國家強制性要求，採取技術措施和其他必要措施，保障網絡安全、穩定運行，有效應對網絡安全事件，防範網絡違法犯罪活動，維護網絡數據的完整性、保密性和可用性。網絡運營者不得收集與其提供的服務無關的個人信息，不得違反法律或雙方的約定收集或使用個人信息。

於2012年12月28日，全國人大常委會頒佈《關於加強網絡信息保護的決定》，加強對互聯網信息安全和隱私的法律保護。於2013年7月16日，工業和信息化部(「工信

監管概覽

部」) 頒佈《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》，該規定於2013年9月1日生效，旨在規管在中國提供電信服務和互聯網信息服務的過程中用戶個人信息的收集和使用。

根據工信部於2011年12月29日頒佈並於2012年3月15日生效的《規範互聯網信息服務市場秩序若干規定》，未經用戶同意，互聯網信息服務提供者不得收集與用戶相關、能夠單獨或者與其他信息結合識別用戶的信息（「用戶個人信息」），不得將用戶個人信息提供給他人，但是法律、行政法規另有規定的除外。《互聯網信息服務市場規定》亦規定互聯網信息服務提供者應當妥善保管用戶個人信息。

於2017年5月9日，最高人民法院、最高人民檢察院發佈《最高人民法院、最高人民檢察院關於辦理侵犯公民個人信息刑事案件適用法律若干問題的解釋》（「《解釋》」），自2017年6月1日起生效。《解釋》對《中華人民共和國刑法》第二百五十三條之一規定的「侵犯公民個人信息」罪的若干概念進行說明，包括「公民個人信息」、「提供公民個人信息」及「以其他方式非法獲取公民個人信息」。此外，《解釋》亦對確定此罪行屬「情節嚴重」及「情節特別嚴重」的標準進行說明。

歷史、重組及公司架構

歷史及發展

歷史

我們的歷史可追溯至1998年，當時成立了廣州市時代物業管理，並開始為時代中國（我們當時的控股股東之一）開發的物業提供管理服務。時代中國（廣東省領先的房地產開發商）已與我們維持廣泛的合作關係，而且自我們成立以來已推動我們的發展，並為我們的持續增長奠定基礎。自我們成立以來，我們一直致力於為客戶提供優質的物業管理服務，並以大灣區為戰略重點。我們於1998年在廣東省廣州市啟動首個物業管理項目。經過逾20年的發展，我們已在大灣區建立穩固的業務。由於我們持續努力提供優質服務、與時代中國保持密切廣泛合作、具有豐富的行業經驗及在大灣區的良好聲譽，根據中指院報告，就綜合實力而言，2019年我們在物業服務百強企業中的排名升至第13位，彰顯我們在中國物業管理市場的穩定地位。2018年我們在中國物業管理協會「物業服務企業綜合實力測評TOP 100」中排名第11位。

我們的物業管理業務（包括清潔、園藝、安保、維修及保養等服務）一直是我們的主要業務分部。為補充物業管理服務，我們致力於通過向不同客戶提供多種多樣的增值服務及其他專業服務，將服務組合多元化。我們相信，提供多元化服務將提高客戶忠誠度、提升我們的品牌知名度及增強我們的盈利能力。

為改善經營效率和客戶體驗，我們已結合互聯網技術，重新定義我們提供物業管理服務的方式。我們利用物聯網、雲計算及人工智能計算等先進技術構建了一個全國集成管控平台。該全國集成管控平台由四個集成中心及九個模塊組成，能有效地將人為失誤減少到最低、加強服務一致性以及提高運營效率。為進一步提高服務效率及把握提供互聯網驅動的物業管理服務的市場機遇，我們通過推出鄰里邦移動應用程序（提供各種社區產品和服務），整合我們管理的社區的線上和線下資源。

歷史、重組及公司架構

業務發展里程碑

以下事件載列我們業務發展歷史的主要里程碑：

年份	事件
1998年	廣州市時代物業管理在廣東省廣州市成立，並開始為時代中國開發的物業提供物業管理服務
2007年	我們開始向廣東省其他城市擴張並在佛山市及珠海市設立分支機構
2009年	我們管理的廣州時代花園被廣東省物業管理行業協會評為「廣東省物業管理示範住宅小區」
2010年	我們管理的廣州時代花園被住建部評為「全國物業管理示範住宅小區」
2011年	我們開始向中國其他地區擴張，並在湖南省長沙市設立分支機構
2015年	就綜合實力而言，我們在中指院公佈的「2015中國物業服務百強企業」中排名第38位。我們獲中指院認可為「2015中國物業服務百強企業服務質量Top 10」之一及獲中指院認可為「2015中國物業服務領先品牌」
2016年	我們收購了廣州萬寧和駿安電梯，開始提供電梯銷售及安裝服務。就綜合實力而言，我們在中國物業管理協會及中指院公佈的「2016中國物業服務百強企業」中排名第21位。我們獲中國物業管理協會及中指院認可為「2016中國物業服務百強企業服務質量Top 10」及獲中指院認可為「2016中國物業服務專業化運營領先品牌企業」

歷史、重組及公司架構

年份	事件
2017年	就綜合實力而言，我們在中指院公佈的「2017中國物業服務百強企業」中排名第15位。我們獲中指院認可為「2017中國物業服務百強企業服務質量領先企業」及獲中國房地產Top 10研究組認可為「2017中國物業服務專業化運營領先品牌企業」
2018年	我們在中國物業管理協會公佈的物業服務企業綜合實力測評Top 100中排名第11位。我們獲中指院認可為「2018中國物業服務百強企業服務質量領先企業」及獲中國房地產Top 10研究組認可為「2018中國物業服務專業化運營領先品牌企業」
2019年	我們收購了廣州東康並開始提供市政環衛服務。就綜合實力而言，我們在中指院公佈的「2019中國物業服務百強企業」中排名第13位。我們獲中指院認可為「2019中國物業服務百強服務質量領先企業」

我們的主要附屬公司

下文載列於往績記錄期間對我們的業績有重要影響的附屬公司的主要企業發展情況：

廣州市時代鄰里

廣州市時代鄰里（前稱廣州市華亞投資有限公司）於2009年8月31日在中國成立，初始註冊資本為人民幣11,000,000元。在成立時，廣州市時代鄰里由時代中國的間接附屬公司廣州市時代天怡諮詢有限公司全資擁有。

於在時代中國集團內進行數次內部股權轉讓後，緊接重組之前，廣州市時代鄰里由泰宇擁有60%的股權及廣州市時代控股擁有40%的股權，泰宇及廣州市時代控股均為時代中國的間接附屬公司。廣州市時代鄰里為我們經營附屬公司的控股公司。

歷史、重組及公司架構

廣州市時代物業管理

廣州市時代物業管理於1998年12月18日在中國成立為有限公司。廣州市時代物業管理自成立以來一直從事提供物業管理服務及其他相關增值服務，是本公司在中國的主要經營附屬公司。在成立時，廣州市時代物業管理的初始註冊資本為人民幣500,000元，由岑先生（控股股東之一）擁有60%的股權、關建輝先生擁有20%的股權及姚旭升先生擁有20%的股權。關建輝先生是時代中國的執行董事，姚旭升先生是執行董事。

在多次增加註冊資本後，於2000年8月，廣州市時代物業管理的註冊資本擴增至人民幣3,000,000元，於2008年3月，其成為時代中國的間接附屬公司廣州市時代企業地產投資有限公司（「廣州市時代企業地產投資」）的全資附屬公司。

2009年11月30日，廣州市時代企業地產投資和廣州市時代鄰里訂立了股權轉讓協議，據此，廣州市時代企業地產投資以人民幣30,500元的對價（參照截至2009年10月30日廣州市時代物業管理的資產淨值釐定並已悉數結清），將在廣州市時代物業管理的全部股本權益轉讓予廣州市時代鄰里。在完成該轉讓後，廣州市時代物業管理由廣州市時代鄰里全資擁有。

2011年4月11日、2014年4月8日及2017年8月8日，廣州市時代物業管理的註冊資本分別增至人民幣5,500,000元、人民幣125,500,000元，並進一步增至人民幣500,000,000元。

廣州萬寧

廣州萬寧於1995年2月28日在中國成立，初始註冊資本為人民幣500,000元。於最後實際可行日期，廣州萬寧一直從事在廣州市和佛山市提供物業管理服務及其他相關增值服務。截至最後實際可行日期，廣州萬寧為東莞市萬寧的控股公司，而東莞市萬寧於東莞市從事提供物業管理服務及其他相關增值服務。在成立時，廣州萬寧由黃惠霞女士擁有58%的股權、黃洪先生擁有22%的股權及嚴雪英女士擁有20%的股權，彼等均為獨立第三方。

在多次增加註冊資本後，於2016年2月5日，黃惠霞女士、黃洪先生、嚴雪英女士及廣州市時代物業管理訂立了股權轉讓協議，據此，廣州市時代物業管理以人民幣44,000,000元的總對價，自黃惠霞女士、黃洪先生及嚴雪英女士收購廣州萬寧的全部股

歷史、重組及公司架構

本權益。有關對價乃參照廣州萬寧截至2015年12月31日的資產淨值經各方公平磋商後釐定並已於2018年9月悉數結清。在完成有關轉讓後，廣州萬寧由廣州市時代物業管理全資擁有，且廣州萬寧的註冊資本為人民幣9,000,000元。

廣州市鄰里智能化

廣州市鄰里智能化於2015年12月22日由廣州市時代物業管理在中國成立，初始註冊資本為人民幣10,000,000元。自成立以來，廣州市鄰里智能化一直向時代中國集團提供智能化工程服務。

2017年12月10日，廣州市鄰里智能化的註冊資本增至人民幣100,000,000元。

駿安電梯

駿安電梯於1996年12月19日在中國成立，初始註冊資本為人民幣500,000元。截至最後實際可行日期，駿安電梯從事提供電梯銷售、安裝、維修及保養相關服務。在成立時，駿安電梯由兩名獨立第三方全資擁有。

在多次增加註冊資本及轉讓股本權益後，於2009年10月，駿安電梯由吳蘭雲女士擁有70%的股權，吳飛先生擁有30%的股權，二人均為獨立第三方，駿安電梯的註冊資本增至人民幣10,000,000元。2016年8月8日，吳蘭雲女士和吳飛先生分別與廣州市時代物業管理簽訂了股權轉讓協議，據此，吳蘭雲女士和吳飛先生同意分別以人民幣18,236,500元和人民幣7,815,500元的對價向廣州市時代物業管理轉讓駿安電梯49%及21%的股本權益。有關對價乃參照截至2016年7月31日駿安電梯的資產淨值經各方公平磋商後釐定。該等轉讓完成後，駿安電梯由廣州市時代物業管理擁有70%的股權、吳蘭雲女士擁有21%的股權及吳飛先生擁有9%的股權。

廣州市時代鄰里邦

廣州市時代鄰里邦於2014年9月2日在中國成立，初始註冊資本為人民幣10,000,000元。自成立以來，廣州市時代鄰里邦一直從事提供社區增值服務和開發軟件及移動應用程序。

歷史、重組及公司架構

於往績記錄期間的主要收購

收購駿安電梯70%的股本權益

2016年8月9日，廣州市時代物業管理以總對價人民幣26,052,000元收購吳蘭雲女士及吳飛先生於駿安電梯70%的股本權益。詳情請參閱本節「—我們的主要附屬公司—駿安電梯」。

收購廣州東康的全部股本權益

2019年2月1日，廣州市時代物業管理與獨立第三方廣州市廣永國有資產經營有限公司（「廣州市廣永」）訂立股權轉讓協議，據此，廣州市時代物業管理以總對價人民幣45,270,000元收購廣州市廣永於廣州東康持有的全部股本權益，有關對價乃參照獨立估值師對廣州東康所評定的估值經公平磋商後釐定。截至最後實際可行日期，全部對價均已結清。完成有關收購後，廣州東康由廣州市時代物業管理全資擁有。截至最後實際可行日期，廣州東康於廣東省從事向企業及政府客戶提供市政環衛服務及物業管理服務。

往績記錄期後的收購

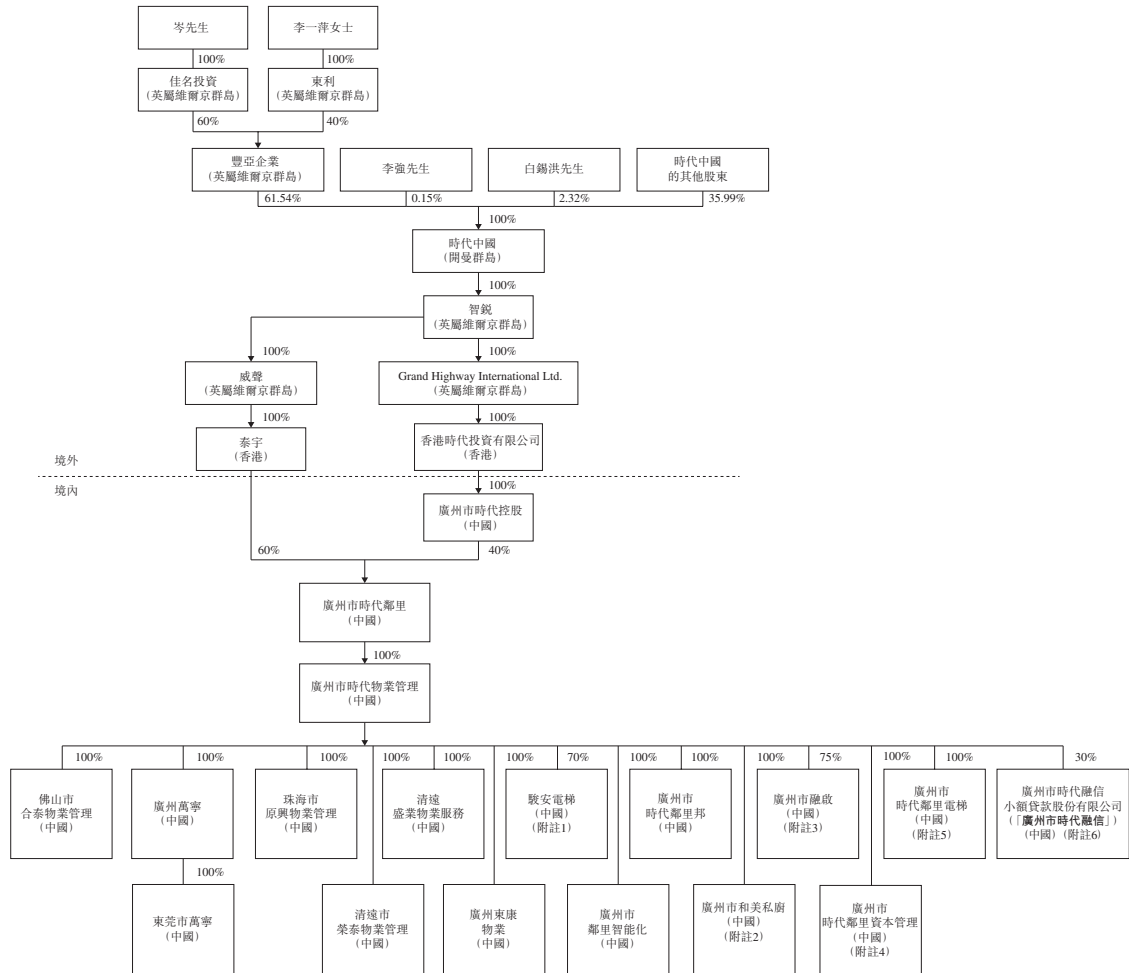
收購佛山市宜信的全部股本權益

為擴大我們在佛山市的業務規模，於2019年4月29日，廣州市時代物業管理與獨立第三方佛山市桂南投資有限公司（「佛山市桂南」）及佛山市宜信訂立股權轉讓協議，據此，廣州市時代物業管理以最高對價人民幣1,849,071.65元收購佛山市桂南於佛山市宜信持有的全部股本權益，有關對價乃參照佛山市宜信截至2019年2月28日的在管建築面積及資產淨值經公平磋商後釐定。向相關工商行政部門進行的股權轉讓登記已於2019年6月4日完成，於最後實際可行日期，約80%的對價已以現金結清。於股權轉讓協議所載若干條件達成後，剩餘對價預計將於2020年6月前以現金結清。該收購已於2019年9月底前完成，且由於佛山市宜信於佛山市從事提供物業管理服務及其他相關增值服務，佛山市宜信成為廣州市時代物業管理的全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

重組

下圖列示重組前我們的股權架構：



附註：

1. 剩餘股本權益由吳蘭雲女士（除其於駿安電梯持股外，為獨立第三方）及吳飛先生（獨立第三方）分別持有21%及9%。
2. 鑒於廣州市和美私廚自成立以來未開展任何業務，其已於2019年7月30日撤銷註冊。
3. 剩餘股本權益由一名獨立第三方持有。鑒於廣州市融啟自成立以來未開展任何業務，其已於2019年8月21日撤銷註冊。
4. 鑒於廣州市時代鄰里資本管理自成立以來未開展任何業務，其已於2019年7月16日撤銷註冊。
5. 鑒於廣州市時代鄰里電梯自成立以來未開展任何業務，其已於2019年7月12日撤銷註冊。
6. 剩餘股本權益由時代中國的四家附屬公司持有70%。

歷史、重組及公司架構

在籌備[編纂]的過程中，我們採取了以下步驟來成立本集團：

1. 註冊成立本公司

2019年7月12日，本公司根據《公司法》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，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股，其中，於同一日，按面值發行予獨立第三方一股股份並按面值轉讓予智銳。

2. 收購廣州市時代鄰里40%股本權益

2019年7月31日，泰宇與廣州市時代控股訂立股權轉讓協議，據此，廣州市時代控股同意以對價人民幣30,800,000元轉讓廣州市時代鄰里40%的股本權益。有關對價乃參照獨立估值師對廣州市時代鄰里所評定的估值經公平磋商後釐定。完成該轉讓後，廣州市時代鄰里由泰宇全資擁有。

3. 收購威聲

2019年8月2日，本公司以1.00美元的對價從智銳收購了威聲100%的已發行股份，有關對價於2019年8月2日以向智銳配發及發行一股股份的方式結清。

4. 撤銷註冊若干不活躍附屬公司

廣州市和美私廚、廣州市融啟、廣州市時代鄰里資本管理及廣州市時代鄰里電梯分別於2017年6月12日、2015年9月23日、2017年11月29日及2016年5月25日在中國成立。鑒於廣州市和美私廚、廣州市融啟、廣州市時代鄰里資本管理及廣州市時代鄰里電梯自成立以來並未開展任何業務，為精簡本集團架構，該等公司分別於2019年7月30日、2019年8月21日、2019年7月16日及2019年7月12日撤銷註冊。

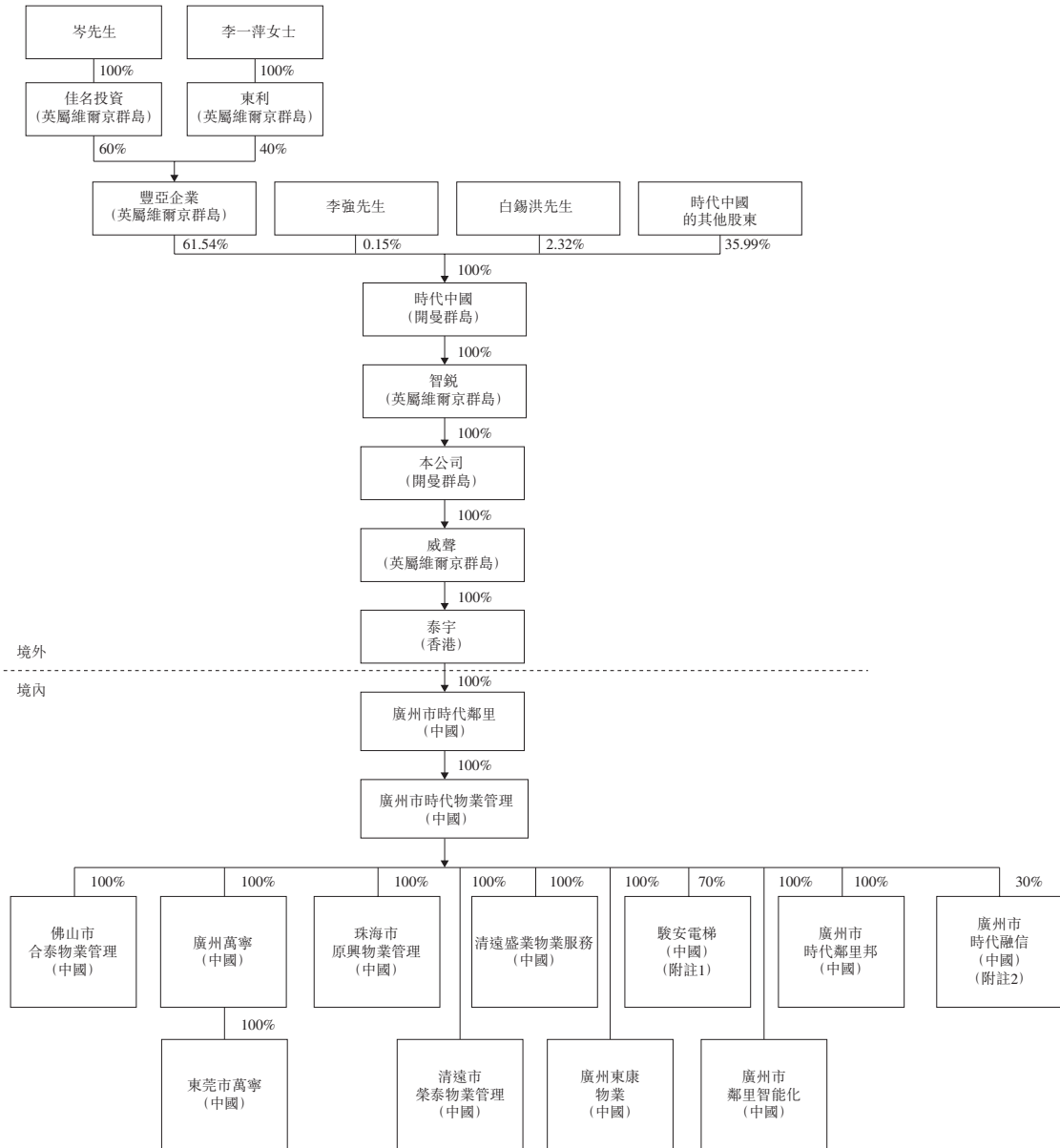
董事確認，截至各自撤銷註冊日期，並無針對上述公司的任何未結申索或責任，以及就該等公司撤銷註冊而言，概無針對本集團的任何未結申索或責任。

中國法律顧問已確認，已取得上述有關本集團中國公司股份轉讓及撤銷註冊的所有必要相關批准及許可，且已按照中國法律法規辦理所涉手續。中國法律顧問已確認，中國公司的股份轉讓及撤銷註冊手續已妥善、合法辦理。

歷史、重組及公司架構

本集團於重組後的股權架構

下圖說明了我們於重組後及緊接[編纂]及[編纂]前的股權架構：

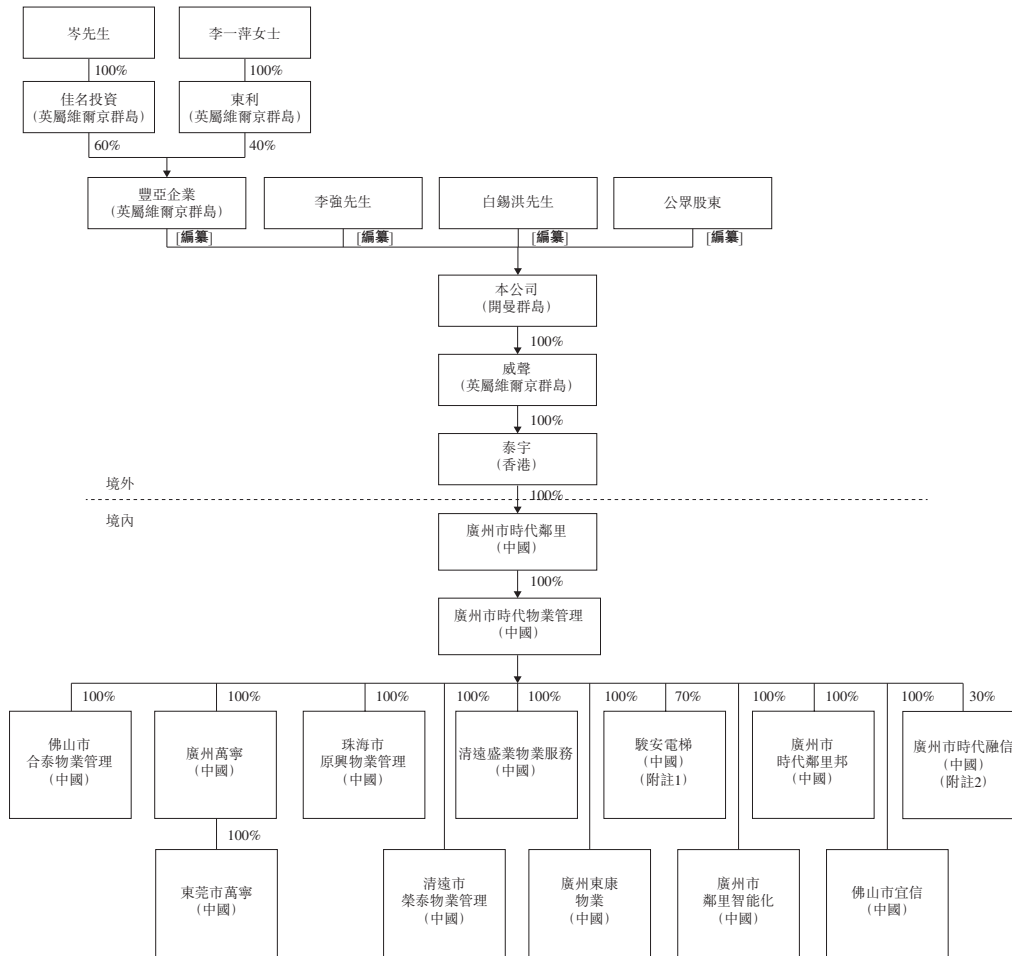


附註：

1. 剩餘股本權益由吳蘭雲女士（除其於駿安電梯持股外，為獨立第三方）及吳飛先生（獨立第三方）分別持有21%及9%。
2. 剩餘股本權益由時代中國的五家附屬公司持有70%。

歷史、重組及公司架構

緊隨重組、[編纂]及[編纂]完成後（假設所有合資格時代中國股東悉數認購於[編纂]項下的[編纂]），本集團的股權架構載列如下：



附註：

1. 剩餘股本權益由吳蘭雲女士（除其於駿安電梯持股外，為獨立第三方）及吳飛先生（獨立第三方）分別持有21%及9%。
2. 剩餘股本權益由時代中國的五家附屬公司持有70%。

[編纂]的理由

根據《上市規則》及公司架構及本公司所有權，本公司的[編纂]將構成時代中國的[編纂]。

歷史、重組及公司架構

時代中國的董事會認為，[編纂]符合時代中國及時代中國股東的整體利益，理由如下：

- (a) [編纂]將使我們打造獨立[編纂]集團的身份及擁有獨立的融資平台；[編纂]將令我們能直接進入資本市場進行股權及／或債務融資，為我們的現有業務及未來擴張提供資金，從而加速我們的擴張及改善我們的經營和財務表現，進而為時代中國集團和本集團的股東帶來更佳的財務回報；
- (b) 作為獨立[編纂]集團，我們將能夠進一步建立我們的聲譽，處於更有利的談判地位及招攬更多業務，且時代中國將因此通過其於本集團的股權而受益於我們的發展；
- (c) [編纂]將提升我們的企業形象，從而增強我們吸引戰略投資者的能力，並通過戰略投資者的投資及與我們直接形成戰略夥伴關係而產生協同效應；及
- (d) [編纂]將使時代中國集團及本集團在各自業務方面能夠實現更集中的發展、策略規劃及更好的資源分配；時代中國集團及本集團均將受益於單獨管理架構下的有效決策流程，抓住新商機，尤其是本集團可擁有專門的管理團隊專注其發展。

時代中國[編纂]符合《上市規則》《第15項應用指引》的規定。

業 務

概覽

我們是中國領先及快速發展的綜合物業管理服務供應商之一。於2019年，就綜合實力而言，我們於中指院發佈的物業服務百強企業中排名第13位。於2018年，我們於中國物業管理協會評選的物業服務企業綜合實力測評TOP 100中位列第11。我們憑藉經過市場檢驗的服務品質、品牌聲譽及多元化服務而從同行競爭中脫穎而出。我們自2016年起已連續四年獲中指院授予「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」稱號。截至2019年6月30日，我們有204個物業管理在管總建築面積逾34.7百萬平方米的在管物業管理服務項目及六個在管總建築面積逾8.0百萬平方米的市政環衛項目。我們的物業管理服務項目包括位於中國15個城市的物業管理項目（包括住宅小區、工業園、商業物業及寫字樓、多功能綜合體、政府大樓、公共設施、機場及教育機構）。近年來，我們經歷了快速增長。根據中指院報告，我們的淨利潤自2016年至2018年以78.8%的年複合增長率增長，使我們於物業服務二十強企業中位列第四。

我們深深扎根於充滿活力的新興世界級城市群——大灣區。受益於優惠政策，大灣區的經濟（尤其是房地產行業）已展示巨大的發展潛力。截至2018年12月31日，於中國的90個在管項目中，有83個位於大灣區，約佔我們在管建築面積的82.7%，根據中指院報告，該比例在中國物業服務二十強企業中位居首位。截至2019年6月30日，我們於中國的204個在管物業管理服務項目及六個市政環衛項目中有191個位於大灣區，約佔我們在管總建築面積的87.7%。

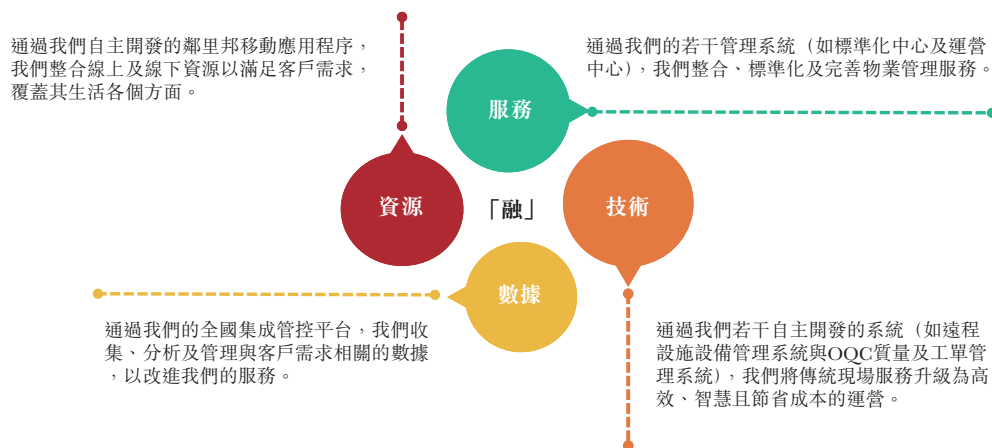
我們的服務與人們的日常生活密切相關，我們認為，我們的核心價值在於能夠讓客戶过上安全、舒適、健康及便捷的生活。經過逾20年的不懈努力，我們已成為一家能夠滿足客戶全面需求的綜合物業管理服務供應商。我們目前的主要服務包括：

- **物業管理服務。**我們為物業開發商、業主及居民提供廣泛的物業管理服務，主要包括安保、清潔、園藝以及維修及保養服務。我們開發了三種服務模式：(i)提供基本的優質物業管理服務以滿足業主及居民日常需求的「鬱金香」模式；(ii)為業主及居民提供全天候優質「一站式」管家服務的「向日葵」模式；及(iii)根據高端客戶的需求及喜好為其提供定制服務的「金百合」模式。於往績記錄期間，我們按包乾制就所有物業管理在管物業收取物業管理費。

業 務

- **非業主增值服務。**我們為非業主（主要是物業開發商）提供廣泛的物業相關業務解決方案，涵蓋其整個物業開發過程，包括：(i)施工現場服務，包括諮詢及安保服務；(ii)協銷服務，即協助物業開發商展示及推銷其物業，包括售前諮詢、樣板間管理、組織銷售活動以及物業開發項目的訪客接待；及(iii)開荒清潔服務，包括交付前的單位清潔。
- **社區增值服務。**我們為客戶（主要為業主及居民）提供多元化的社區增值服務，包括(i)公共空間租賃及停車位管理；及(ii)生活服務，該服務專注於業主及居民的日常需求，如特色管家服務、社區購物、社區公告、賬單支付服務、家電維修及保養以及社區活動組織服務。我們通過我們的管家與客戶的線下日常互動或借助我們的線上服務平台鄰里邦移動應用程序提供該等服務。
- **其他專業服務。**使我們從競爭者中脫穎而出的其他專業服務主要包括(i)電梯服務，包括電梯銷售、安裝、維修及保養；(ii)智能化工程服務，包括智慧園區、軟件開發、硬件安裝管理及若干維護服務；及(iii)市政環衛服務，包括城鄉道路清潔及垃圾管理。

我們已建立「融物業生態圈」，一個可令我們與客戶進行互動，以提升我們的業績表現及更好地滿足客戶需求的綜合性平台。我們的「融物業生態圈」如下圖所示：



業 務

我們於往績記錄期間取得強勁的財務表現。我們的收入從截至2016年12月31日止年度的人民幣372.9百萬元增至截至2018年12月31日止年度的人民幣695.8百萬元，年複合增長率為36.6%，並從截至2018年6月30日止六個月的人民幣307.6百萬元增加48.1%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣455.7百萬元。我們的淨利潤從截至2016年12月31日止年度的人民幣20.1百萬元增至截至2018年12月31日止年度的人民幣64.2百萬元，年複合增長率為78.8%，並從截至2018年6月30日止六個月的人民幣27.8百萬元增加50.7%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣41.8百萬元。

競爭優勢

我們認為，我們優異的財務表現、快速的增長及良好的市場聲譽乃歸因於以下競爭優勢。

作為中國領先的物業管理服務供應商，我們深深扎根於大灣區，增長潛力顯著

自2015年以來，我們連續五年蟬聯中指院根據綜合實力排名的物業服務百強企業稱號。憑藉我們的優質服務及豐富的行業經驗，我們的排名從2015年的第38位上升至2019年的第13位。於2018年，我們於中國物業管理協會評選的物業服務企業綜合實力測評TOP 100位列第11，其證明了我們作為中國物業管理市場的領先參與者的地位。我們的物業管理（不包括市政環衛服務）在管建築面積從截至2018年12月31日的18.8百萬平方米增加84.6%至截至2019年6月30日的34.7百萬平方米，我們的合約建築面積從截至2018年12月31日的27.7百萬平方米增加62.5%至截至2019年6月30日的45.0百萬平方米。

自我們於1998年在廣東省廣州市的首個物業管理項目以來，大灣區作為中國經濟最發達且增長最快的地區之一，一直是我們的戰略發展重點。於2019年2月18日，國務院發佈《粵港澳大灣區發展規劃綱要》，其中描繪充滿活力的世界級城市群藍圖。受益於優惠政策，大灣區的經濟（尤其是房地產行業）已展示巨大的發展潛力。歷經逾20年的砥礪前行，我們已在大灣區建立了穩固的業務。截至2018年12月31日，於中國的90個在管項目中，有83個位於大灣區，佔我們的物業管理在管建築面積的約82.7%，根據中指院報告，該比例在中國物業服務二十強企業中位居首位。截至2019年6月30日，我們於中國的204個在管物業管理服務項目及六個市政環衛項目中有191個位於大灣區，佔我們在管總建築面積的約87.7%。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們來自大灣區的收入分別佔我們同期總收入的約92.6%、91.2%、88.9%及87.6%。

業 務

多年來，我們在物業管理方面積累了豐富經驗，並深入了解我們客戶的需求。有關經驗及了解創造了一個良性循環，即我們的客戶得到更好服務，我們的品牌傳播更廣，我們的業務發展更快。我們秉承「質量讓客戶驚喜，服務讓客戶感動」。我們以優良的品質、良好的信譽和多元化的服務贏得眾多獎項。例如，我們自2015年起連續五年被中指院譽為「中國物業服務百強服務質量領先企業」之一，且自2018年起已連續兩年被中指院譽為「中國特色物業服務領先企業」之一。截至2019年6月30日，我們管理的18個社區榮獲由中國物業管理協會及其當地分支機構評選的「示範住宅小區」，我們管理的八個社區被中指院命名為「五星級服務社區」。廣州市時代物業管理為廣東省及廣州市物業管理行業協會副會長單位，並獲得物業管理資質一級證書，這是中國物業管理行業的最高級別認證。根據中指院報告，我們的淨利潤自2016年至2018年以78.8%的年複合增長率增長，於物業服務二十強企業中位列第四。

我們以「輕資產」模式經營業務，該模式可產生穩定現金流量及可預測增長。「輕資產」模式使得我們能夠快速發展並迅速應對市場發展。我們認為，憑藉我們的規模及市場份額以及於業內領先地位的優勢，我們在捕捉大灣區物業管理行業未來發展機會方面處於有利地位。

時代中國集團的支持加上強大的業務發展能力提升了我們的競爭力及擴張速度

我們與大灣區領先的於香港聯交所上市的房地產開發商時代中國集團（其自我們成立之日起一直推動我們的發展）有著密切而廣泛的合作，為我們的持續發展奠定了基礎。根據中指院報告，就其於中國2019年的綜合實力而言，時代中國集團在中國物業百強開發商中排名第34位。根據時代中國集團截至2019年6月30日止六個月的中期業績公告，截至2019年6月30日，時代中國集團土地總儲備約為23.1百萬平方米，其中62.6%位於大灣區。另外，截至2019年6月30日，時代中國集團擁有85個城市更新項目。時代中國集團在物業儲備項目上的大力支持，為我們的可持續發展奠定了堅實的基礎。截至2019年6月30日，我們管理53處由時代中國集團開發的物業，總建築面積為15.3百萬平方米，佔我們的物業管理在管總建築面積的44.1%，而由時代中國集團開發的未交付給我們的總建築面積為6.5百萬平方米，預計將於未來兩年交由我們管理。我

業 務

們認為，我們的服務品質符合時代中國集團的高要求。於往績記錄期間，我們對時代中國集團所開發物業的中標率為100%，我們的業務規模隨著時代中國集團的擴張而擴大。於往績記錄期間，我們管理時代中國集團開發的所有物業。

我們向客戶提供的高品質物業管理服務、我們對客戶需求及偏好的深入認知與了解以及我們所提供的多元化服務組合，令我們於經營所在市場贏得聲譽，且更重要的是，有助於我們獲得第三方物業開發商的物業管理服務合同。通過我們嚴格的質量標準，我們能夠達到時代中國集團及其他物業開發商對我們的非業主增值服務（包括施工現場服務、協銷服務及開荒清潔服務）以及其他專業服務（包括智能化工程與電梯安裝及維護服務）的預期。通過我們多元化及定制化的服務，我們能夠繼續自時代中國集團獲得新服務合約。憑藉我們逐步積累的經驗及品牌知名度，我們能夠自更多的第三方物業開發商獲得合約及提高我們管理的非住宅物業的比重。此外，於2019年3月，我們收購廣州東康（廣東省一家知名物業管理及市政環衛服務供應商），令我們的物業組合增加了13.4百萬平方米的物業管理在管建築面積，為我們的物業管理（不包括市政環衛服務）在管總建築面積從截至2018年12月31日的18.8百萬平方米大幅增至截至2019年6月30日的34.7百萬平方米的主要貢獻方。截至2019年6月30日，我們有151項外拓的物業管理項目，較2018年12月31日增加235.6%。截至2019年6月30日，外拓的物業的物業管理在管總建築面積為19.4百萬平方米，較2018年12月31日增加259.3%。於2016年、2017年及2018年，外拓的物業產生的物業管理服務收入分別為人民幣41.6百萬元、人民幣75.6百萬元及人民幣108.4百萬元，年複合增長率為61.4%。外拓的物業產生的物業管理服務收入從截至2018年6月30日止六個月的人民幣54.0百萬元增加92.4%至2019年同期的人民幣103.9百萬元。於往績記錄期間，我們通過(i)收購具有高品質物業管理項目的第三方公司，或(ii)參與更多項目招標，增加外拓的物業的組合。

通過把握業務擴張機遇及時代中國集團的支持，我們已實現快速業務擴張並贏得深受市場信賴的品牌。我們自2016年起已連續四年獲中指院授予「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」稱號。於2019年6月25日，作為對我們表現及發展潛力的認可，我們獲《經濟觀察報》和經濟觀察報研究院列為「2019年中國藍籌物業企業」。

業 務

多元化的服務組合，不僅可滿足各類物業與客戶的需求，更創造多元化的收入來源

我們已通過向住宅物業（如高端公寓、別墅及社區）及非住宅物業（如寫字樓、商業物業、工業園、多功能綜合體、政府大樓、公共設施、機場及教育機構）提供服務，致力於多元化我們的物業管理組合。截至2019年6月30日，非住宅物業分別佔物業總數及物業管理在管建築面積的51.0%及62.6%。

我們致力於改進服務，以更好地管理各類物業並滿足客戶的多方面需求。除高品質傳統物業管理服務外，我們亦向不同的客戶提供豐富的增值服務及其他專業服務。就物業開發商而言，我們的服務覆蓋其整個物業開發流程。我們在開工前提供諮詢服務。於施工過程中，我們提供施工現場管理及諮詢服務。預售開始後，我們提供銷售協助服務，協助物業開發商展示及推銷物業，包括售前諮詢、樣板間管理、組織銷售活動以及物業開發項目的訪客接待。主要建設工程完成後，我們提供電梯安裝服務及智能化工程服務以打造智慧園區。開發完成後，我們提供開荒清潔服務。我們持續提供物業管理以及電梯維護服務。就業主及居民而言，我們24小時待命，致力於使其生活更加安全、健康、舒適以及便捷。我們的社區增值服務包括（無論通過我們管家與客戶的線下日常互動或通過我們的線上服務平台鄰里邦移動應用程序）公共空間租賃及停車位管理以及生活服務，包括特色管家服務、社區購物、社區公告、賬單支付服務、家居保養以及社區活動組織服務。

為了進一步實現服務多元化，我們戰略性地開展了電梯安裝及維護、智能化工程及市政環衛等其他專業服務，使我們與其他業內同行區別開來，使我們得以多元化收入來源，並擴大我們的客戶群。我們持有特種設備安裝改造修理許可證，合資格提供電梯服務，包括電梯銷售、安裝、維修及保養。我們與多家電梯製造商合作。例如，我們擔任上海三菱電梯有限公司的特約銷售代理。我們以硬件集成商及軟件開發商的身份提供智能化工程服務。我們能夠為客戶提供全套智慧園區解決方案（包括軟件開發、硬件安裝管理及若干維護服務），從而有助於提升我們的服務質量及提高客戶滿意度。我們擁有環衛行業經營服務企業資質等級證書A級以及城市生活垃圾經營性清掃、

業 務

收集、運輸服務許可證等。自2019年3月起，我們為公共道路、垃圾站及公園等市政環衛項目提供道路清潔、垃圾回收及垃圾運輸服務。我們的附屬公司廣州東康為廣州環衛行業協會會長單位，且曾參與制定廣東省及廣州市的多項物業管理服務標準。其亦為國家和廣東省現代服務業先進標準體系試點企業。

我們認為提供多元化的運營服務將提升客戶忠誠度，提高品牌知名度以及提升財務表現。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，我們多元化服務（包括非業主增值服務、社區增值服務及其他專業服務）的收入分別為人民幣151.1百萬元、人民幣188.5百萬元、人民幣291.7百萬元、人民幣113.0百萬元及人民幣159.9百萬元，分別佔我們總收入的40.5%、36.3%、41.9%、36.7%及35.1%。

豐富的物業管理經驗及優質的服務，贏得高客戶滿意度

我們擁有逾20年的物業管理經驗。我們通過不懈努力，已在物業管理行業建立優質的品牌形象，且我們認為「時代鄰里」已經成為高品質物業管理的代名詞。我們開發出三種物業管理服務模式，為客戶提供定制化服務解決方案，包括：

- 「鬱金香」模式：提供基本的優質物業管理服務（如公共設施及公共區域的安保、清潔、園藝以及維修及保養）以滿足業主及居民的日常需求；
- 「向日葵」模式：為業主及居民提供全天候優質「一站式」管家服務。我們指定區域管家，其解決客戶需求，並通過全天開通的專屬服務熱線與客戶溝通。通過向日葵模式，我們旨在通過各種增值服務建立和諧社區；及
- 「金百合」模式：針對高端項目提供定制服務以滿足其廣泛需求的服務模式。我們的員工隨時準備付出更多努力為客戶提供超乎一般預期的協助。通過在現場服務團隊收集的一手資料基礎上建立的客戶數據庫，我們根據客戶需求及偏好提供定制化服務，包括組織定制私人活動、健身與休閒活動及家政服務，涵蓋客戶對衣、食、住、行的廣泛需求。通過金百合模式，我們旨在為客戶提供一流品質和卓越體驗。

業 務

我們秉承「質量讓客戶驚喜，服務讓客戶感動」的理念。我們認為質量控制對於我們業務的長期成功至關重要。我們已獲得國際標準化組織認證，即ISO9001質量管理體系認證、ISO14001環境管理體系認證、OHSAS18001及GB/T28001職業健康安全管理体系認證及ISO/IEC27001信息安全管理体系認證。該等認證是我們服務質量的明證。截至2019年6月30日，我們有一支由60名人員組成的質量控制團隊，其主要負責監督我們業務運營的所有方面，以確保所提供的服務符合我們的高標準及一貫方式。此外，我們對服務進行定期及隨機檢查，以確保符合我們的質量標準。另外，我們的客戶服務中心及鄰里邦一站式服務平台為客戶提供實時幫助。客戶可全天候撥打我們的服務熱線及使用鄰里邦移動應用程序。我們培訓的客戶服務代表及時回答客戶諮詢，積極主動地向客戶宣傳我們的服務並迅速解決客戶投訴。

憑藉我們優質的服務、市場聲譽及多元化服務，我們屢獲行業讚譽及認可。自2015年起，我們已連續五年被中指院評為「中國物業服務百強服務質量領先企業」之一。我們的多項在管物業因我們的服務品質備受認可而獲嘉獎。例如，廣州時代花園和清遠時代傾城頤景園被中指院評為五星級社區。此外，我們的竭誠服務為客戶提供優質的體驗並贏得高滿意度。根據賽惟諮詢，我們從2016年至2018年的客戶滿意度名列前茅。我們認為注重客戶服務能夠提升我們的品牌形象和客戶忠誠度。

標準化及智能運營以及先進的IT系統，同時提升了運營效率及客戶體驗

我們已在我們的智能管理及控制平台上應用多種先進技術，如物聯網、雲計算及人工智能計算。通過不斷升級及優化我們的全國集成管控平台，我們已標準化及智能化我們的運營，扁平化我們的管理架構及提高運營效率。全國集成管控平台集成了四大中心（標準化中心、數據中心、運營中心和指揮中心）和九個模塊（OQC質量及工單管理系統、遠程設施設備管理系統、客戶服務管理系統、遠程視頻管理系統、財務及預算管控系統、鄰里邦運營管理系統、智慧雲車場、智能門禁管控系統及人事組織管

業 務

理系統)。請參閱本節「一 技術」。通過不斷升級平台，我們能夠進一步提升管理效率和服務品質。例如：

- 通過OQC質量及工單管理系統，我們固化了我們的服務管理標準、標準化了我們的僱員管理動作，將人為失誤減少到最低限度，保障了服務的一致性；同時，我們可通過OQC品質巡查系統接獲現場問題和業主需求反饋並自動指派給現場僱員，亦關注減少「發現問題」與「解決問題」之間的中間人力步驟以確保現場僱員處理問題及需求的及時性和質素。管理架構的扁平化使得我們的管理更加有效，提供服務更加高效，服務品質和客戶滿意度更高。
- 通過遠程設施設備管理系統，我們實現實時監控設施設備的各項參數並對異常數據指標進行報警。通過取代人工巡檢，及時地應對設施設備故障，我們能夠實現運營暢順有序及改善我們的服務質量。
- 通過智慧雲車場，我們提供在線支付及無感應支付方式，有效降低了人工成本及與現金管理有關的風險。我們相信此類現代化管理技術，能提升服務質量並有效降低成本；及
- 通過客戶服務管理系統（該系統包含了大管家管理系統和鄰里邦移動應用程序），我們收集並分析客戶資料，以了解客戶需求及要求，從而更好地提供服務。該客戶服務管理系統極大提高了客戶與我們之間的信息流通效率，讓整個決策和監管流程更加高效及有效，進而提高客戶滿意度。

我們致力於採用現代化技術手段及智慧終端設備來實現業務操作自動化，從而使人為失誤減少到最低，確保一致的服務程序及標準，減少我們對人工勞動的依賴性，提高服務品質及節約相關成本。

業 務

經驗豐富、開拓創新的管理團隊、具有競爭力的員工隊伍，加上完善的人力資源體系，為我們的可持續增長提供支持

我們認為我們的成功及未來前景一直並將繼續依賴我們的人員素質。我們的高級管理團隊在中大型企業管理方面具有豐富經驗，進入物業管理行業平均超過十年。此外，我們的高級管理團隊富有活力、思想開放及具有創新精神，並掌握先進的管理理念和技術。我們認為我們經驗豐富且富有創新精神的管理團隊已為我們的成功作出貢獻，並將進一步提高我們的執行力。

我們建立的企業文化得到僱員和客戶廣泛認可和接受。我們努力「讓更多人享受美好生活」，並堅持「用心呵護你一生」的理念。我們重視「廉潔、高效、變革及創新」的理念並致力於創造以績效為導向、鼓勵創新的企業文化，從而激勵僱員為業主及居民提供優質服務。

我們認為，人才是我們可持續發展的核心競爭力，並建立了有效的人力資源管理系統，以吸引、留住和培養優秀人才。我們依靠外部招聘來擴大求職者隊伍，吸引具有不同背景的人才，培養未來的領導者。我們還通過「鄰里新菁英」校園招聘計劃和校企聯盟招聘優秀畢業生。我們的總部為該等畢業生設計並實施長期職業發展規劃。

為了支援業務的快速發展和優化管理，我們專注於不斷提升僱員的技能。我們通過時代鄰里學院提供內部培訓，以培養專業的物業管理人才及儲備管理人才及提高彼等的通用技能、專業技能和工作技能。截至2019年6月30日，時代鄰里學院已建立九個大型職能培訓基地，培養逾600名全職內部培訓講師，自主開發600多個專業培訓課程，培訓近10,000名學員及逾4,000名儲備管理人才。此外，我們的在線app時代學堂亦為我們的僱員提供培訓課程，如提升管理技能、溝通技能及問題解決技能的課程。

通過健全的僱員福利制度、有競爭力的薪酬結構及績效激勵制度，我們吸引外部優秀人才加入本集團。我們認為，我們強大的管理團隊和完善的人力資源管理制度將使我們能夠保持足夠的有能力的僱員來提供優質服務，從而提升市場地位並保持競爭力。

業 務

業務策略

擴大業務規模及市場份額，不斷鞏固我們的行業領先地位

我們計劃繼續鞏固我們在大灣區的領先地位，並大力提高我們在該地區的市場份額及提升我們的品牌形象。我們認為大灣區具有無可比擬的增長潛力，並預計未來該地區的物業將會升值。我們亦認為，大灣區居民對更高生活水平的需求將推動增值服務及定制服務（如我們所提供者）的市場需求。本集團與時代中國集團擁有逾20年的業務關係。鑒於長久的業務關係以及我們於物業管理行業20年的行業經驗、豐富的知識及市場聲譽，我們與時代中國集團已於合作過程中對彼此形成充分了解。於往績記錄期間，我們對時代中國集團所開發物業的中標率為100%。於往績記錄期間，除物業管理服務外，我們亦為時代中國集團提供非業主增值服務、社區增值服務及其他專業服務，進一步加強了我們與時代中國集團的合作關係。

根據中指院報告，本集團與時代中國集團之間的業務關係性質在2018年物業服務百強企業中屬常見。根據中指院報告，於2018年的物業服務百強企業中，約76.0%擁有物業開發背景，而就該等擁有物業開發背景的物業服務企業而言，來自其聯屬物業開發商的在管建築面積佔其在管總建築面積的比例為9.9%至100%，平均為54.8%。因此，我們打算繼續與時代中國集團保持密切合作。考慮到我們與時代中國集團的長期合作關係、我們可提供優質及多元化物業管理服務、增值服務及其他專業服務的能力以及我們在向客戶提供產品及服務方面與時代中國集團享有類似理念，使我們能夠更好地了解及滿足彼等的需求及要求，我們認為時代中國集團的進一步擴張可為我們帶來大量項目儲備。

我們計劃擴張至大灣區以外的中國其他一線、新一線及二線城市、新興經濟發達城市及具有高增長潛力、人口眾多及高消費水平的城市。我們計劃基於多項因素選擇目標城市，有關因素包括城市規模、人口、人均可支配收入、當地物業市場競爭及物業管理費平均水平。我們亦計劃跟隨時代中國集團的擴張足跡，截至2019年6月30日，其已擴張至華東地區及西南地區的市場。具體而言，我們計劃進一步擴張至華東地區（包括上海、南京及杭州）、西南地區（包括成都、重慶）及華中地區（包括武漢），該等地區物業管理費平均水平相對較高。我們有豐富的地域擴張經驗。於往績記錄期

業 務

間，我們通過收購廣州東康將業務擴張至湛江、唐山及欽州，通過與時代中國集團及其他第三方物業開發商合作將業務進一步擴張至清遠、郴州及長沙。憑藉我們與時代中國集團（其於中國上述選定城市有物業開發項目）的合作關係，且鑒於當前中國物業管理行業較為分散（2018年約有120,000家物業管理服務供應商，提供了大量收購機會）及我們在提供優質及多元化服務方面的專長，我們認為，通過進一步憑藉我們的規模、品牌價值及核心優勢（詳述於上文「一 競爭優勢」），我們已準備好從行業增長及整合機會中獲益。一經進入一個新的地域市場，我們或會考慮聘請當地供應商及分包商或僱用更熟悉當地物業管理服務行業的本地人員，以促進我們於新的地域市場順利運營。

我們亦計劃與第三方物業開發商建立廣泛的戰略合作。我們認為，我們的服務質量、品牌認知度及客戶滿意度使我們成為深受第三方物業開發商（尤其是無物業管理業務或其物業管理附屬公司不能提供目標客戶期望的優質服務的中小型開發商）歡迎的候選人。根據中指院報告，部分物業服務百強企業已於2018年與第三方物業開發商建立戰略合作，且越來越多的物業開發商尋求與可提供優質服務的物業管理服務公司合作的機會。我們認為，該趨勢為我們提供了大量機遇與該等物業開發商建立戰略合作。我們選擇合作夥伴時評估的關鍵標準包括(i)在當地市場具有良好聲譽及增長潛力的中小型物業開發商；(ii)擁有至少一百萬平方米土地總儲備；(iii)主要在我們經營所在或計劃日後進行業務拓展的地區經營業務；(iv)定位於中高端物業市場且平均物業管理費等於或高於市場平均值；及(v)於過往幾年無重大不合規事件或法律風險。於2020年，我們計劃與一家或以上第三方物業開發商建立戰略合作。截至最後實際可行日期，我們開始與三家第三方物業開發商進行初步協商以建立戰略合作。我們並無任何固定的合作夥伴或與任何第三方物業開發商建立戰略合作關係。我們計劃將內部資金用於與第三方開發商建立戰略合作關係、支付與營銷及差旅開支有關的主要成本。

業 務

此外，我們的目標是豐富我們的產品線及項目組合，比如政府項目、公共設施、工業園區及教育機構。我們認為我們能夠以此種方式使我們的物業管理組合和收入來源進一步多元化，並實現可持續增長。

中國政府不時調整或引入宏觀經濟調控政策，通過監管土地出讓、物業預售、銀行融資及稅收以及其他方式，鼓勵或限制民營物業行業的物業開發。具體而言，中國政府過去已引入各種限制性政策阻止房地產市場的投機行為。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們受中國政府有關中國房地產行業的法規所影響」。然而，鑒於以下原因，我們認為我們的經營及財務表現以及擴張計劃所受到的影響有限：(i)儘管物業增量市場或會受不利政策影響或限制，但由於業主及居民追求優質的服務及更佳的生活體驗，我們仍有大量市場機遇在現有物業管理服務市場擴張；(ii)除住宅物業外，我們亦日益注重非住宅物業，例如商業物業、政府工程、公共設施、工業園區、教育機構、博物館及機場，這些物業受房地產政策限制的影響較小，甚至完全不受影響。於往績記錄期間，非住宅物業的在管建築面積百分比從2016年的43.7%增至截至2019年6月30日的62.6%；(iii)我們已建立一個由總部業務拓展團隊和11個地區業務拓展團隊組成的「1+11」專業業務拓展團隊，可有效協助我們開拓新市場，獲得新項目。有關我們業務拓展團隊的詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途－戰略收購及投資計劃」；(iv)我們認為城市更新可通過優惠政策為我們帶來更多的發展機會；截至最後實際可行日期，我們共訂立了19份合約，為城市更新項目提供物業管理及增值服務。詳情請參閱本文件「概要－近期發展」；(v)根據中指院報告，物業管理行業高度分散，因此我們擁有充足的機遇通過收購及與其他物業管理服務公司開展戰略合作獲取項目；有關我們收購及投資計劃的詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途－戰略收購及投資計劃」；及(vi)由於我們愈加注重多元化服務，我們的未來發展將更依賴我們提升增值服務及其他專業服務的能力，而該等服務相對不易受房地產市場逆週期的影響。

業 務

通過戰略性收購及投資持續利用我們成熟的管理系統實現業務快速增長

我們計劃繼續通過收購及投資中小型物業服務企業來積極尋求擴張。我們計劃以(i)具有良好市場佔有率、增長潛力及盈利能力的專注於住宅物業的當地公司；(ii)專注於非住宅物業並可與我們現有物業組合相補充的公司；(iii)提供物業管理及相關服務（如安保、清潔、園藝及維護服務以及社區增值服務）的公司；及(iv)提供其他專業服務的公司（包括四家提供電梯服務的公司及一家提供市政環衛服務的公司）為目標。就收購物業管理服務公司而言，我們評估潛在目標的主要標準包括(i)擁有至少一百萬平方米的物業管理在管總建築面積，平均物業管理費等於或高於市場均價且設備狀況良好；(ii)於最近一個財政年度，淨利率大於5%；(iii)於過往幾年並無任何重大不合規事件及法律風險；及(iv)在當地市場擁有良好的聲譽且擁有增長潛力。就收購提供物業管理相關服務（如安保、清潔、園藝及維護服務）的公司而言，我們評估潛在目標的主要標準包括(i)於多個城市提供服務且具有相當規模；(ii)於最近一個財政年度，所產生收入逾人民幣20百萬元，並且淨利潤逾人民幣1百萬元；及(iii)於過往幾年概無重大訴訟。就收購提供其他專業服務（包括電梯服務及市政環衛服務）的公司而言，我們評估潛在目標的主要標準包括(i)取得開展電梯服務或市政環衛服務的相關有效牌照及許可證；(ii)過往幾年概無重大訴訟；(iii)就提供電梯服務的公司而言，最近一個財政年度所產生收入逾人民幣10百萬元，就提供市政環衛服務的公司而言，最近一個財政年度所產生收入逾人民幣60百萬元；及(iv)如躋身當地市場前十名則更佳。除上述外，我們於評估目標公司時亦或會考慮區域性市場份額、客戶滿意度、員工素質及當地人工成本。

根據中指院報告，中國目前的物業管理行業高度分散且亟待整合。於往績記錄期間，我們收購了駿安電梯、廣州萬寧及廣州東康且已成功完成整合。憑藉我們過往成功戰略收購的良好往績記錄、行業整合趨勢以及我們確立的市場地位及豐富的行業經驗，我們將繼續實施我們的收購戰略。

我們計劃將[編纂]所得款項淨額的約[編纂]%用於收購及戰略性投資。請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。

業 務

通過數字化管理系統及自動化運營模式，進一步優化我們的業務模式及成本控制

我們計劃通過開發及升級我們的技術及智能運營來進一步提高我們的服務質量及運營效率：

- 我們計劃進一步投資開發及升級我們的內部管理系統。我們擬戰略性升級全國集成管控平台，以持續提高我們業務的標準化、集中化、數字化及自動化水平。我們將持續優化升級內部資源規劃系統、自動化辦公系統、財務系統、人力資源系統及合約管理系統。我們還計劃建設大數據平台。我們計劃收集及分析(i)我們客戶的數據（如房地產權證、身份證明信息、聯繫方式等）：我們將通過前端設備（例如面部識別門禁系統、車牌識別系統及視頻監控系統）收集數據，並將該等數據上傳至服務器。我們將選擇及分析有用數據以構建客戶行為並了解客戶需求；有關我們數據收集、使用及保留的詳情，請參閱本節「一 技術 — 數據」；及(ii)在管物業的數據：我們將通過物聯網技術、移動通信技術及傳感器技術收集數據，包括我們設備及系統的各種數據。我們將分析歷史數據並把握每個設備的運行狀態及參數以提升我們的運營效率。我們將優化我們的鄰里駕駛艙KPI管控系統（專為高級管理層而設以監督我們的運營並作出管理決策）、城市地圖系統（提供我們運營所在及我們考慮擴張的城市的物業管理市場相關資料）及投資管理系統。通過對該等內部管理系統的優化，我們得以實現決策的智能化和高效化，提高我們內部管理效率和服務質量。
- 我們致力於採用現代化科技為業主及居民提供更加便捷可靠的服務。依託於迭代升級我們的智慧大管家（使我們的管家取得客戶數據並處理客戶反饋）、智慧雲安防、智慧雲車場及智慧雲門禁等智能系統，我們將得以提高運營效率及提升服務質量。我們計劃通過優化增值服務系統平台，促進客戶與我們僱員之間的互動，並整合優質資源，以便更好地服務客戶及提升利潤增長。

業 務

我們將繼續投資物聯網、雲計算及AI技術。我們預期該等技術將為我們的業務帶來新的管理及服務模式，從而最終提升我們的盈利能力。該等技術的應用將使我們的管理架構扁平化並提升經營效率。此外，我們在獲得客戶同意後收集客戶資料並在決策過程中進行分析。根據相關中國法律法規，我們儲存及管理通過該等技術獲取或收集的客戶資料。請參閱本節「一 技術 — 數據」。例如，我們的遠程視頻監控系統可有效利用AI計算技術來識別各種管理場景，並自動將不尋常事件通知給我們的僱員或分包商，使其能夠及時作出反應。我們通過該等技術整合我們的線上線下服務，從而大大提高了我們的管理效率並最終減少人工成本。

我們計劃將[編纂]所得款項淨額的約[編纂]%用於我們的數字化管理系統及自動化運營。請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。

繼續提供多元化及差異化的增值服務，以提升客戶體驗及滿意度

我們計劃繼續升級鄰里邦移動應用程序及提供更加多元化的社區增值服務。我們計劃與在家政、旅遊、房屋租賃、理財、房屋裝修等領域提供服務的第三方供應商合作。我們已制定各項業務計劃且正在尋找、評估及篩選合資格供應商。截至最後實際可行日期，我們已與若干供應商進行了初步協商，但並無與供應商訂立任何合約。我們亦計劃擴大我們社區購物服務中的產品供應。我們計劃於我們的鄰里邦移動應用程序投放該等服務及產品。未來，我們還可以在衛生、教育、旅遊、理財及財務諮詢領域提供社區增值服務。

我們還將積極擴大非業主增值服務的範圍。我們計劃繼續為物業開發商提供更多早期服務（例如諮詢服務及房屋檢查服務），二手物業的房地產代理及物業租賃協助，以加深我們與物業開發商的合作關係。

我們計劃將[編纂]所得款項淨額的約[編纂]用於發展我們的鄰里邦移動應用程序。請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。

業 務

專注於發展我們的其他專業服務

根據中指院報告，電梯市場預計將與持續城市化及人口老齡化同步大幅增長。我們計劃進一步發展我們的電梯服務（包括電梯銷售、安裝、維修及保養），並與更多知名電梯品牌訂立代理合約。我們計劃收購更多合資格的電梯服務供應商以快速擴大我們的市場份額。此外，我們將繼續與時代中國集團合作，並向其開發的更多物業提供電梯服務（包括電梯銷售、安裝、維修及保養）。我們亦計劃進軍智能電梯服務市場，利用先進技術（如雲計算、互聯網、傳感器、大數據分析及數字化管理系統）從事電梯監控系統服務並整合傳統電梯服務，以準確把握電梯實時運行狀態及主要性能指標，並為電梯設備的改進及預防性維護提供技術支持。

我們認為物聯網等技術的發展及普及為我們帶來了更多商機。通過我們多年來於軟件開發及硬件整合方面積累的經驗，我們於智能化工程業務積累了豐富的經驗。憑藉我們的經驗及專業知識，我們計劃積極尋求與政府、物業開發商及物業服務企業的合作，以進一步擴張我們的智能化工程服務。我們計劃推出更多新產品及服務，發展我們的自有品牌智能產品，如智能停車場系統及智能家居設備，並提供一站式智慧園區解決方案。我們計劃建立一支銷售及業務拓展團隊以進行線上及線下營銷及推廣。

我們計劃重點關注環衛及環保產業，鞏固我們在大灣區的市場地位，並通過技術及服務質量在全國範圍內擴展。根據中國環保部環境規劃院，環衛市場規模預計於2028年超過人民幣4,000億元，且環保產業將成為經濟增長的重要支柱。根據相同來源，「十三五規劃」期間（自2016年至2020年），預計中國環保投資總額將達到人民幣17萬億元，環保行業將成為經濟增長的重要驅動力。我們計劃通過應用信息技術部署先進環衛設備以逐步取代人力從而提高效率，並提升服務質量。我們計劃將我們提供物業管理服務所獲得的經驗運用於市政環衛業務。同時，我們計劃收購資質良好且經驗豐富的市政環衛企業，以加速我們的擴張。此外，我們計劃憑藉時代中國集團在品牌價值、市場認可度及項目儲備方面的支持，成立一家從事環境評估、土地修復以及垃圾處理等業務的附屬公司。

業 務

繼續吸引、培養及保留人才以支持業務增長

我們堅信，我們過去20年的成功很大程度上歸功於核心價值觀的落實及我們對僱員隊伍建設的重視。為持續取得成功，我們擬採取以下措施進一步投資於人才招聘及培養：

- 我們將吸引人才及提高僱員競爭力。我們擬聘用更年輕的人才及擁有更高學歷的人員。我們計劃通過「鄰里新菁英」及「校企聯盟」項目繼續招聘人才，並建立結構健康的僱員隊伍。
- 我們將進一步加強和改進我們的培訓體系，並更好地利用我們的時代鄰里學院。我們計劃通過與大學的深入合作進一步優化在線培訓課程，並不斷升級我們的在線培訓應用程序「時代學堂」，為僱員提供全面培訓支持。此外，我們計劃為僱員提供外部培訓及繼續教育機會以拓寬其視野、留住核心僱員及培養更多未來領導者。
- 我們計劃建立利益共享機制，讓僱員與我們共享利潤及風險。我們打算激勵僱員成為本公司的一員，以提高彼等的工作熱情、忠誠度及工作滿意度。

我們的業務模式

於往績記錄期間，我們主要從四條業務線產生收入。

物業管理服務

我們為物業開發商、業主及居民提供廣泛的物業管理服務，主要包括安保、清潔、園藝以及維修及保養服務。我們的在管物業組合由住宅物業及非住宅物業組成，包括工業園、商業物業、寫字樓、多功能綜合體、政府大樓及公共設施、機場及教育機構。我們提供三種物業管理服務類型，包括(i)提供基本的優質物業管理服務以滿足業主及居民日常需求的「鬱金香」模式；(ii)為業主及居民提供全天候高品質「一站式」管家服務的「向日葵」模式；及(iii)根據高端客戶的需求及喜好為其提供定制服務的「金百合」模式。於往績記錄期間，我們按包乾制就所有物業管理在管物業收取物業管理費。

業 務

當客戶按包乾制聘用我們時，我們有權保留我們收到的全額物業管理費作為收入。在該等費用中，我們支付與提供物業管理服務相關的費用，並將該等費用確認為銷售成本。倘我們收取的物業管理費不足以涵蓋所產生的全部費用，我們無權要求業主支付差額。

非業主增值服務

我們向非業主（主要為物業開發商）提供廣泛的物業相關業務解決方案。我們的非業主增值服務主要包括(i)施工現場服務，包括諮詢及安保服務；(ii)協銷服務，即協助物業開發商展示及推銷其物業，包括售前諮詢、樣板間管理、組織銷售活動以及物業開發項目的訪客接待；(iii)開荒清潔服務，包括交付前的單位清潔。

社區增值服務

我們的社區增值服務旨在通過向業主提供一系列服務而提高其生活質量。我們將該等服務分為兩類：(i)公共空間租賃及停車位管理；及(ii)生活服務，該服務專注於業主及居民的日常需求，並在我們提供物業管理服務期間同時提供。我們的主要生活服務包括特色管家服務、社區購物、社區公告、賬單支付服務、家電維修及保養以及社區活動組織服務。我們通過我們的管家與客戶的線下日常互動或借助我們的線上服務平台鄰里邦提供該等服務。

業 務

其他專業服務

我們的其他專業服務主要包括(i)電梯服務，包括電梯銷售、安裝、維修及保養；(ii)智能化工程服務，包括智慧園區開發及管理、軟件開發、硬件安裝管理及若干維護服務；及(iii)市政環衛服務，包括城鄉道路清潔及垃圾管理。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的總收入明細：

	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 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
物業管理服務 ...	221,821	59.5	330,533	63.7	404,071	58.1	194,585	63.3	295,828	64.9
非業主增值服務 ..	104,190	27.9	100,379	19.3	196,689	28.3	70,316	22.9	116,985	25.7
社區增值服務	39,750	10.7	62,234	12.0	58,985	8.5	27,847	9.1	31,566	6.9
其他專業服務	7,114	1.9	25,849	5.0	36,007	5.1	14,862	4.7	11,340	2.5
合計	372,875	100.0	518,995	100.0	695,752	100.0	307,610	100.0	455,719	100.0

物業管理服務

概覽

自1998年起，我們已簽約管理時代中國集團開發的幾乎所有物業（包括所有住宅物業）。自2013年起，我們開始管理外拓的物業。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的物業管理（不包括市政環衛服務）在管總建築面積分別約為13.1百萬平方米、16.0百萬平方米、18.8百萬平方米及34.7百萬平方米。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，物業管理服務所產生的收入分別為人民幣221.8百萬元、人民幣330.5百萬元、人民幣404.1百萬元、人民幣194.6百萬元及人民幣295.8百萬元，分別佔我們同期總收入的59.5%、63.7%、58.1%、63.3%及64.9%。

業 務

服務範圍

我們專注於向業主、住戶及物業開發商提供安保、清潔、園藝以及維修及保養服務等物業管理服務。我們所提供的物業管理服務可分為以下類別：

- **清潔服務**。我們通過標準化的清潔程序和先進的清潔工具為公共區域提供清潔、垃圾回收和害蟲防治服務，旨在為住戶創造一個乾淨整潔的生活環境。我們使用自動化清潔工具來提高我們清潔服務的專業性，並特別注意清潔人員的禮儀和效率。我們主要通過第三方分包商（其次通過我們的附屬公司）提供清潔服務。
- **園藝服務**。我們為我們管理的物業提供一般園藝服務。我們主要將園藝服務委託給第三方分包商。
- **安保服務**。我們力求提供優質安保服務，以確保我們管理的物業受到嚴密防護。我們尋求通過設備升級來提高我們安保服務的質量。我們提供的日常安保服務包括巡邏、電子門禁、視頻監控、停車場安保、訪客管理和應急響應。我們通過我們的附屬公司提供安保服務。
- **維修及保養服務**。我們一般負責供電和配電系統、供水和排水系統、設備管理智能輔助系統、消防系統、暖通系統、電梯、建築物及附屬設施和設備的維護。我們將消防系統維護服務委託給第三方分包商，並通過附屬公司提供其他服務。
- **空置物業管理**。我們為物業開發商提供空置物業管理服務，主要包括安保、電器檢查、物業狀況檢查、備用鑰匙保管、郵件收發、水電費代付及清潔服務。

於提供物業管理服務的同時，我們會保存並更新與業主及居民有關的記錄，以及答覆對我們服務的投訴及反饋。請參閱本節「— 質量控制 — 反饋及投訴管理」。

業 務

物業管理服務模式

我們提供三種物業管理服務模式，即：

- **「鬱金香」模式**：提供基本的優質物業管理服務（如公共設施及公共區域的安保、清潔、園藝以及維修及保養）以滿足業主及居民的日常需求；
- **「向日葵」模式**：向業主及居民提供全天候優質「一站式」管家服務。我們指定區域管家，其解決客戶需求，並通過全天專屬服務熱線與客戶溝通。通過「向日葵」模式，我們旨在通過多種增值服務建立和諧社區；及
- **「金百合」模式**：針對高端項目提供定制服務以滿足其廣泛需求的服務模式。我們的員工隨時準備付出更多努力為客戶提供超乎一般預期的協助。通過在現場服務團隊收集的一手資料基礎上建立的客戶數據庫，我們根據客戶需求及偏好提供定制化服務，包括組織定制私人活動、健身與休閒活動及家政服務。通過「金百合」模式，我們旨在為客戶提供一流品質和卓越體驗。

該等三種模式在由我們所收取的物業管理費、人員配置、服務標準及附屬設施方面有所不同。下表載列我們向不同組別客戶提供的不同服務。

	鬱金香服務	向日葵服務	金百合服務
• 私人活動組織（如生日派對）			✓
• 定制式家居保養服務			✓
• 第三方客戶滿意度調查		✓	✓
• 全天候管家服務		✓	✓
• 定期便利服務（如空調清洗、理髮及其他服務）		✓	✓
• 垃圾清掃服務	✓	✓	✓
• 水電費代收服務	✓	✓	✓
• 社區文化活動	✓	✓	✓

附註：

- (1) 在我們提供的服務中，我們免費為業主及居民代繳水電費、害蟲防治以及為我們的業主及居民組織社區活動及定制活動，同時為業主及居民提供維護和維修及管家作為我們收入的來源。

業 務

下表載列截至所示日期按服務模式劃分的在管物業數量及各自的在管建築面積及於所示期間按服務模式劃分的物業管理服務收入
的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度				截至6月30日或截至該日止六個月													
	2016年		2017年		2018年		2019年											
	物業數量 (%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	物業數量 (%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	物業數量 (%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)									
「鬱金香」模式.....	30	3,059	41,634	18.8	4,084	75,581	22.9	4,701	105,631	26.1	41	4,084	53,117	27.3	150	18,687	102,250	34.6
「向日葵」模式.....	35	9,699	171,512	77.3	11,654	243,383	73.6	13,761	289,326	71.6	45	13,108	136,852	70.3	51	15,228	183,396	62.0
「金百合」模式.....	1	308	8,675	3.9	308	11,569	3.5	308	9,114	2.3	1	308	4,616	2.4	3	763	10,182	3.4
合計.....	66	13,066	221,821	100.0	16,046	330,533	100.0	18,770	404,071	100.0	87	17,500	194,585	100.0	204	34,678	295,828	100.0

(以千計，百分比除外)

業 務

物業管理在管建築面積

於往績記錄期間，我們管理時代中國集團開發的幾乎所有物業（包括所有住宅物業）。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的物業管理（不包括市政環衛服務）在管總建築面積分別約為13.1百萬平方米、16.0百萬平方米、18.8百萬平方米及34.7百萬平方米，其中分別有約10.0百萬平方米、12.0百萬平方米、13.4百萬平方米及15.3百萬平方米為時代中國集團所開發。

業 務

下表載列我們截至所示日期的物業管理在管總建築面積明細、於所示期間按物業開發商劃分的物業管理服務收入及按物業開發商劃分的每平方米每月平均物業管理費明細：

	截至12月31日或截至該日止年度						截至6月30日或截至該日止六個月													
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年		2019年									
	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	平均物業 管理費 (%) (人民幣元)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	平均物業 管理費 (%) (人民幣元)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	平均物業 管理費 (%) (人民幣元)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	平均物業 管理費 (%) (人民幣元)								
時代中國集團 ⁽¹⁾	10,007	180,186	81.2	11,962	254,952	77.1	2,98	13,356	295,634	73.2	3,05	12,704	140,598	72.3	3,03	15,279	191,969	64.9	3.13	
第三方物業開發商 ⁽²⁾																				
外拓的物業.....	3,059	41,635	18.8	4,084	75,581	22.9	2.20	4,702	105,631	26.1	2.13	4,084	52,781	27.1	2.16	18,687	102,250	34.6	3.72	
時代中國集團與其他物業 開發商共同開發的物業.....	-	-	-	-	-	-	-	712	2,806	0.7	1.72	712	1,206	0.6	1.72	712	1,609	0.5	1.72	
小計.....	3,059	41,635	18.8	4,084	75,581	22.9	2.20	5,414	108,437	26.8	2.12	4,796	53,987	27.7	2.14	19,399	103,859	35.1	3.69	
合計/總計.....	13,066	221,821	100.0	16,046	330,533	100.0	2.67	18,770	404,071	100.0	2.68	17,500	194,585	100.0	2.68	34,678	295,828	100.0	3.48	

附註：

- 包括由時代中國集團單獨開發的物業以及時代中國集團與其他物業開發商共同開發而時代中國集團持有控股權益的物業。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們就該等物業管理從時代中國集團產生的收入分別為人民幣13.4百萬元、人民幣14.3百萬元、人民幣19.2百萬元及人民幣19.4百萬元。同期，我們就該等物業管理從業主及居民產生的收入分別為人民幣166.8百萬元、人民幣240.7百萬元、人民幣276.4百萬元及人民幣172.6百萬元。
- 包括獨立於時代中國集團的外拓的物業，以及時代中國集團與其他物業開發商共同開發但時代中國集團並無持有控制權益的物業。外拓的物業亦包括由第三方建築公司建造的政府所有建築及其他公共物業。

業 務

於2016年、2017年及2018年，時代中國集團所開發物業的每平方米每月平均管理費高於外拓物業的平均管理費，主要由於絕大部分外拓的物業（主要為住宅物業）為「舊社區」，其物業管理費相對低於時代中國集團新開發住宅物業的物業管理費。截至2019年6月30日止六個月，外拓的物業的每平方米每月平均管理費顯著上升，主要由於我們於2019年3月收購東康令非住宅物業佔比增加，其通常比時代中國集團所開發物業（主要為住宅物業）收取的平均管理費更高。於2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們由時代中國集團及其他物業開發商共同開發的物業均位於三線城市。有關物業的物業管理費遠低於時代中國集團所開發物業及外拓的物業（其中部分物業位於一、二線城市）的物業管理費。

外拓的物業的物業管理在管總建築面積所佔百分比由截至2016年12月31日的23.4%增加至截至2019年6月30日的55.9%。管理外拓的物業所產生的收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣41.6百萬元增加至截至2018年12月31日止年度的人民幣108.4百萬元，年複合增長率為61.4%。管理外拓的物業所產生的收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣54.0百萬元增加92.4%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣103.9百萬元。有關增長源自我們不斷努力擴大我們的物業管理服務覆蓋範圍以及增加物業服務類型，以涵蓋（其中包括）更多的外拓的物業。

業 務

合約建築面積及物業管理在管建築面積的變動

於往績記錄期間，我們一直在快速地擴大物業管理服務組合（主要通過取得新物業管理服務合同）。展望未來，我們打算通過有機增長及追求戰略性收購及投資機會來增加我們的業務規模及市場份額以及多樣化我們的業務範圍。請參閱本節「一 業務策略 — 擴大業務規模及市場份額，不斷鞏固我們的行業領先地位」。下表載列於往績記錄期間的合約建築面積及物業管理在管建築面積的變動：

	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		2018年		2019年	
	物業管理 合約 在管建築 建築面積	物業管理 在管建築 面積	物業管理 合約 在管建築 建築面積	物業管理 在管建築 面積	物業管理 合約 在管建築 建築面積	物業管理 在管建築 面積	物業管理 合約 在管建築 建築面積	物業管理 在管建築 面積	物業管理 合約 在管建築 建築面積	物業管理 在管建築 面積
	(千平方米)									
截至期初.....	8,858	7,753	15,277	13,066	19,821	16,046	19,821	16,046	27,707	18,770
新業務 ⁽¹⁾	4,293	3,187	4,301	2,737	8,006	2,844	3,139	1,454	3,578	2,205
收購 ⁽²⁾	2,126	2,126	243	243	-	-	-	-	13,760	13,760
終止 ⁽³⁾	-	-	-	-	(120)	(120)	-	-	(57)	(57)
截至期末.....	<u>15,277</u>	<u>13,066</u>	<u>19,821</u>	<u>16,046</u>	<u>27,707</u>	<u>18,770</u>	<u>22,960</u>	<u>17,500</u>	<u>44,988</u>	<u>34,678</u>

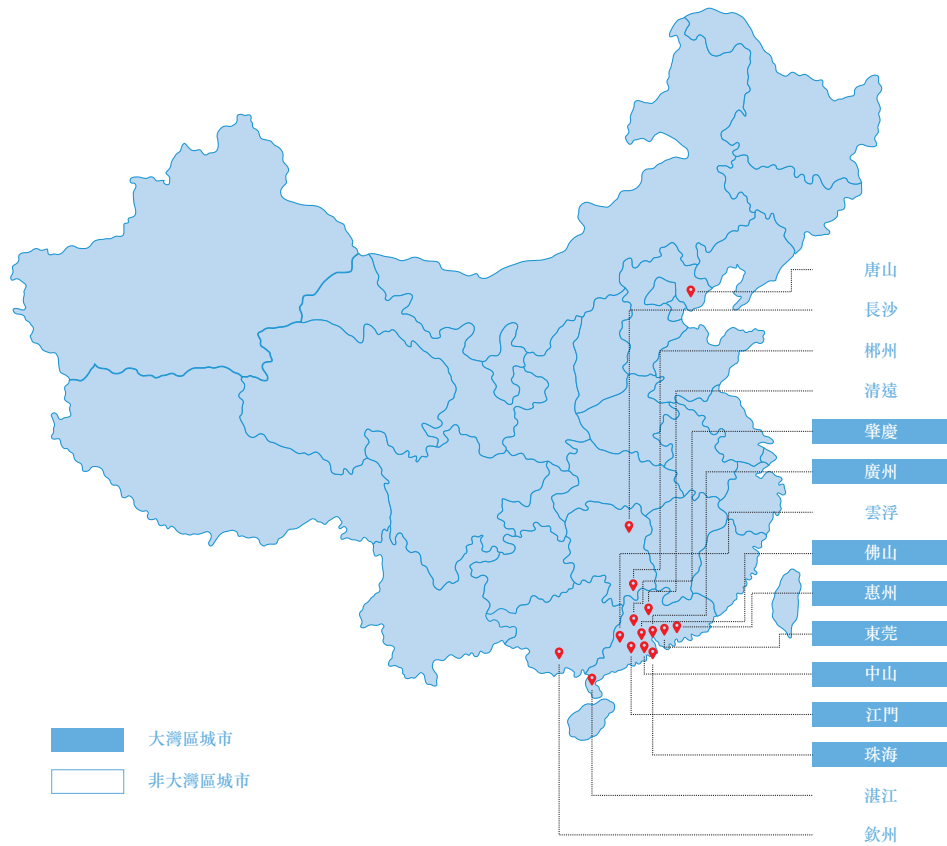
附註：

- (1) 就我們管理的住宅小區及非住宅小區而言，新業務主要包括由物業開發商開發的新物業的前期物業管理服務合同及供住宅小區取代其先前物業管理服務供應商的物業管理服務合同。
- (2) 指我們通過於2016年4月收購廣州萬寧、於2016年2月收購佛山市順德區合泰、於2016年4月收購珠海市原興、於2017年8月收購清遠盛業、於2019年3月收購廣州東康及於2019年4月收購清遠市榮泰獲得的業務。
- (3) 該等終止包括我們自願不續約某些物業管理服務合同，因為我們將資源重新分配給收益更高的業務，以優化我們的物業管理組合。

業 務

我們的地理分佈

截至2019年6月30日，我們在中國15個城市提供服務。下圖顯示截至2019年6月30日我們管理的物業所在的城市：



截至2019年6月30日，我們共有204項在管物業（市政環衛服務除外），並簽約管理50項物業，該等物業尚未移交予我們管理。截至2019年6月30日我們未交付建築面積為10.3百萬平方米。我們計劃隨著時代中國集團的戰略發展而擴張。憑藉我們已通過與時代中國集團的戰略合作所建立的強大品牌聲譽，我們已擴張至廣州、珠海、佛山、中山、清遠、東莞、惠州、長沙、肇慶、郴州、雲浮、江門、湛江、欽州、唐山等城市。

業 務

下表載列截至所示日期我們按城市劃分的物業管理在管總建築面積以及於所示期間按城市劃分的總收入明細：

	截至12月31日或截至該日止年度									截至6月30日或截至該日止六個月					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019年		
	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	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)	(%)	
	(以千計，百分比除外)														
大灣區															
廣州	4,116	84,031	37.9	5,412	128,265	38.9	5,413	152,465	37.7	5,412	74,144	38.1	13,000	118,179	39.9
佛山	3,451	54,575	24.6	4,317	78,436	23.7	4,825	95,151	23.5	4,440	46,938	24.1	6,796	64,320	21.8
珠海	2,223	33,858	15.3	2,670	54,449	16.5	2,991	70,318	17.4	2,991	33,206	17.1	3,168	46,911	15.9
中山	827	25,123	11.3	1,134	28,118	8.5	1,133	26,671	6.6	1,133	12,692	6.5	1,133	13,269	4.5
東莞	120	4,482	2.0	120	6,627	2.0	120	6,537	1.6	120	4,361	2.2	1,508	8,828	3.0
肇慶	574	3,254	1.5	287	5,003	1.5	287	5,022	1.2	287	2,292	1.2	2,961	5,628	1.9
惠州	-	-	-	49	388	0.1	49	604	0.2	49	302	0.2	201	301	0.1
江門	-	-	-	-	-	-	712	2,806	0.7	712	1,206	0.6	712	1,609	0.5
	<u>11,311</u>	<u>205,323</u>	<u>92.6</u>	<u>13,989</u>	<u>301,286</u>	<u>91.2</u>	<u>15,530</u>	<u>359,574</u>	<u>88.9</u>	<u>15,144</u>	<u>175,141</u>	<u>90.0</u>	<u>29,479</u>	<u>259,045</u>	<u>87.6</u>
其他城市															
清遠	720	6,193	2.8	1,022	13,013	3.9	1,321	20,813	5.2	1,321	8,899	4.6	1,711	14,249	4.8
雲浮	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	300	978	0.3
湛江	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27	650	0.2
郴州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	280	351	0.1
長沙	1,035	10,305	4.6	1,035	16,234	4.9	1,919	23,684	5.9	1,035	10,545	5.4	2,291	18,828	6.4
欽州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11	798	0.3
唐山	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	579	929	0.3
	<u>1,755</u>	<u>16,498</u>	<u>7.4</u>	<u>2,057</u>	<u>29,247</u>	<u>8.8</u>	<u>3,240</u>	<u>44,497</u>	<u>11.1</u>	<u>2,356</u>	<u>19,444</u>	<u>10.0</u>	<u>5,199</u>	<u>36,783</u>	<u>12.4</u>
合計	<u>13,066</u>	<u>221,821</u>	<u>100.0</u>	<u>16,046</u>	<u>330,533</u>	<u>100.0</u>	<u>18,770</u>	<u>404,071</u>	<u>100.0</u>	<u>17,500</u>	<u>194,585</u>	<u>100.0</u>	<u>34,678</u>	<u>295,828</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務合同

我們與物業開發商、業主委員會或業主訂立有固定期限或無固定期限的物業管理服務合同。於往績記錄期間，我們的大部分物業管理服務合同中的物業管理在管建築面積無固定期限，餘下合同通常有介乎三年至五年的固定期限。就物業開發商而言，我們一般會在相關物業建設期間但在業主委員會成立前簽訂前期物業管理服務合同。就業主委員會成立所在地已交付的住宅物業而言，在業主大會選出業主委員會之後我們可與業主委員會簽訂物業管理服務合同。就非住宅物業而言，我們可與業主訂立物業管理服務合同。

業 務

下表載列截至所示日期我們按物業管理服務合同對方劃分的物業管理在管建築面積明細及於所示期間按物業管理服務合同對方劃分的物業管理服務收入。

	截至12月31日或截至該日止年度									截至6月30日或 截至該日止六個月		
	2016年			2017年			2018年			2019年		
	物業管理 在管建築 面積	收入	(%)	物業管理 在管建築 面積	收入	(%)	物業管理 在管建築 面積	收入	(%)	物業管理 在管建築 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)	
	(以千計，百分比除外)											
物業開發商 ⁽¹⁾	10,358	171,709	77.4	12,912	250,244	75.7	15,404	304,468	75.4	19,084	199,423	67.4
業主委員會/ 業主及居民	2,708	50,112	22.6	3,134	80,289	24.3	3,366	99,603	24.6	15,594	96,405	32.6
合計	<u>13,066</u>	<u>221,821</u>	<u>100.0</u>	<u>16,046</u>	<u>330,533</u>	<u>100.0</u>	<u>18,770</u>	<u>404,071</u>	<u>100.0</u>	<u>34,678</u>	<u>295,828</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括成立業主委員會後我們繼續根據原本與物業開發商簽訂的前期物業管理服務合同條款提供服務的物業管理項目。交付物業後，我們根據原本與物業開發商簽訂的前期物業管理服務合同條款，就物業管理服務向業主及居民收取物業管理費。

下表載列截至2019年6月30日我們在管物業的物業管理服務合同的到期時間表：

	合約 建築面積	物業管理 在管 建築面積	未交付 建築面積
	(以千平方米計)		
無固定期限的物業管理服務合同 ⁽¹⁾	23,068	18,060	5,008
在以下時間到期的固定期限 物業管理服務合同			
截至2019年12月31日止年度	6,097	6,097	—
截至2020年12月31日止年度	5,801	4,626	1,175
截至2021年12月31日止年度	3,007	2,870	137
截至2022年12月31日止年度及 以後	<u>7,015</u>	<u>3,025</u>	<u>3,990</u>
小計	<u>21,920</u>	<u>16,618</u>	<u>5,302</u>
合計	<u>44,988</u>	<u>34,678</u>	<u>10,310</u>

附註：

- (1) 無固定期限的物業管理服務合同一般為與物業開發商訂立的前期物業管理服務合同。該等合同通常將在成立業主委員會並簽訂新的物業管理服務合同時終止。

業 務

根據時代中國集團2019年中期報告，我們預期將於2019年獲時代中國集團授予25個物業管理服務項目，管理合約總建築面積約6.5百萬平方米；並於2020年獲授32個物業項目，合約總建築面積約為4.5百萬平方米。有關項目主要位於廣東省、湖南省、四川省及上海。有關估計乃基於多項假設而作出，其中包括：(i)如時代中國2019年中期報告所披露，時代中國集團所開發物業的交付時間表不會有任何重大變動；(ii)於往績記錄期間物業管理服務合同的簽訂與時代中國集團所開發物業的交付之間的時間差不會有任何重大不利變動；及(iii)該等物業的中標率將保持在100%的歷史水平。因此該等估計存在不確定性並可能發生變動。截至最後實際可行日期，我們已簽訂物業管理服務合同或中標管理21項物業（為我們預期將於2019年獲時代中國集團授予的25個項目的一部分），與時代中國集團的合約總建築面積約為5.7百萬平方米。該等物業項目主要位於廣東省。

前期物業管理服務合同的主要條款

我們的前期物業管理服務合同通常包括以下主要條款：

- **服務範圍**。我們提供標準的物業管理服務，包括公共區域以及相關設備及設施的安保、園藝、清潔、維修和維護。我們可能會將若干服務外包給符合資格的分包商。
- **標準**。合同載有提供物業管理服務的具體質量標準。合同亦列出我們的服務所涉及的區域。
- **物業管理費**。合約列有物業管理費，物業管理費通常應按包乾制支付。物業開發商一般負責支付未售出單位的物業管理費。倘我們已同意管理停車場，前期物業管理服務合同亦將訂明就有關服務應繳付的費用。就逾期物業管理費而言，物業開發商按逾期金額的一定比例支付相等於每日累計附加費的罰款。
- **物業開發商的義務**。物業開發商主要負責（其中包括）(i)為我們提供竣工圖以及其他建築設計文件及竣工驗收文件；(ii)物業場地及設施清單；及(iii)有關該物業內設施的使用、維修及保養的其他文件。

業 務

- **服務期限**。我們的前期物業管理服務合同一般無固定期限，並僅在成立相關業主委員會並簽訂新的物業管理服務合同以取代與物業開發商的現有合同時終止。如果合同屆滿且並未成立業主委員會，我們可能簽訂補充合同或新的管理合同。
- **糾紛解決**。訂約方通常須首先解決任何合同糾紛，如未能通過磋商解決，則有關糾紛將通過法院訴訟程序或仲裁解決。
- **其他服務**。我們可根據住戶需求向其提供其他有償服務並收取相應費用。

在物業開發商向業主交付物業後，業主可成立並運作業主委員會以在某些情況下代表彼等辦理有關該等物業的事宜。《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，擁有物業建築面積過半數且佔業主總人數過半數的業主可通過業主大會投票同意成立業主委員會。根據相關中國法律法規，非住宅物業的業主無須成立業主委員會。

截至2019年6月30日，我們管理的25個住宅小區已成立業主委員會，約佔我們所管理物業總數的12.3%。截至同日，我們亦有一處在管非住宅物業已成立業主委員會。業主委員會獨立於我們。我們需以合理的價格、優質的服務、科學化的管理手段等競爭優勢獲得業主大會的委任。倘成立業主委員會，根據適用的中國法律法規，業主大會可根據擁有物業總建築面積一半以上以及佔業主總人數一半以上的業主所投贊成票，聘請或解僱物業管理服務供應商。業主大會可根據若干甄選標準，以公開招標的方式或通過與特定物業管理服務供應商直接訂立合約來甄選新的物業管理服務供應商。請參閱本文件「監管概覽－物業管理服務的法律監管－物業管理企業的委任」。

若在向業主交付物業後未成立業主委員會，物業開發商與我們在預售和交房前階段簽訂的前期物業管理服務合同仍將具法律效力並對業主具約束力，業主有義務直接

業 務

向我們支付物業管理費。交付物業（包括非住宅物業）後，業主將成為我們物業管理服務的客戶，因此須向我們支付物業管理服務費。前期物業管理服務合同將在成立業主委員會及簽訂新的物業管理服務合同後終止。

與業主委員會和業主簽訂的合約的主要條款

我們與業主委員會簽訂的合約通常包括以下主要條款：

- **服務範圍**。我們通常同意提供一般物業管理服務，包括清潔、安保、園藝、停車場管理以及維修和維護。如果業主或住戶需要增值服務，其需與我們簽訂單獨的服務協議。我們可能會將若干服務外包給符合資格的分包商。
- **執行範圍及標準**。合約載列我們的物業管理服務範圍及預期標準，包括我們的服務所涉及的區域，及要求、頻率以及服務執行標準，如清潔公共區域及檢查設施（如供電和配電系統、供水和排水系統及消防系統）。
- **物業管理費**。合約列有物業管理費，該費用按包乾制支付。業主及居民負責支付與其房屋所有權證所載面積相符的物業管理費。倘業主及居民需要一般服務範圍未涵蓋的其他服務，其還須按業主及居民與我們訂立的相關協議單獨所作的協定，或適用於特定社區的標準收費表內所載者支付服務費。就逾期物業管理費而言，業主及居民按逾期物業管理費逾期金額的百分比支付附加費。倘我們已同意管理及租賃停車場，物業管理服務合同亦將詳述就有關服務應繳付的費用。
- **業主委員會的權利及義務**。業主委員會主要負責（其中包括）確保業主及居民了解並履行其物業管理費的支付義務，為我們提供辦公設施及根據我們的合約義務所需的其他支持。業主委員會有權獲知及監督公共基金的使用以及公共區域及公共設施的管理，並審閱我們編製的年度預算及物業管理計劃。

業 務

- **期限及終止**。該合約一般為期一至五年。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們及我們在管物業的任何業主委員會均無在合約到期日前單方面終止與業主委員會的任何物業管理服務合同。
- **糾紛解決**。訂約方通常須首先通過磋商解決任何合約糾紛，如未能解決，有關糾紛將通過法院訴訟程序或仲裁解決。
- **其他服務**。我們根據住戶需求向其提供維修及保養等服務並收取相關費用，如更換水龍頭、安裝照明燈具、室內木地板保養等有償服務。

根據相關中國法律法規，業主委員會由業主選出，並代表其於物業管理相關事宜中的權益。業主委員會的決定對全體業主均有約束力。據中國法律顧問告知，業主委員會與物業服務企業訂立的合約（包括業主在該等合約下的合法權利與義務）對各業主委員會所代表的業主有效及具有法律約束力，即使業主並非該等合約的訂立方。因此，我們可就應計及未付的物業管理費針對業主提出法律申索。業主及居民有權獲知及監督公共基金的使用以及公共區域及公共設施的管理。

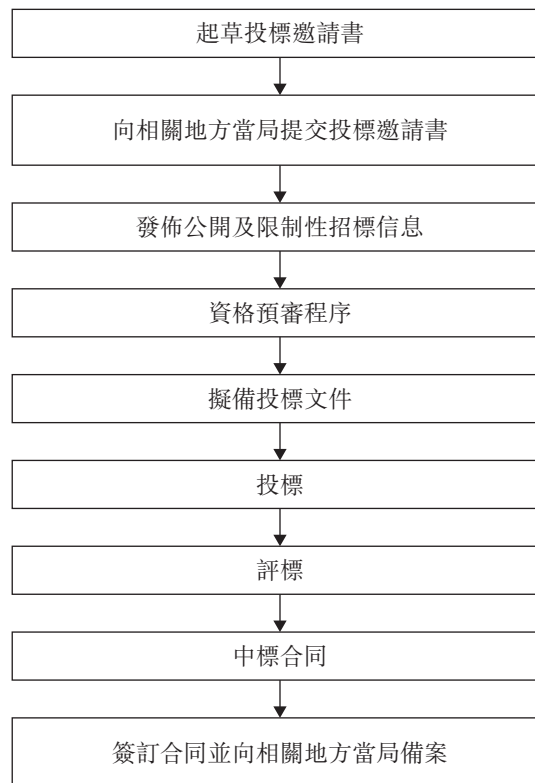
招標程序

於往績記錄期間，我們主要通過受適用中國法律規管的招投標程序自物業開發商獲得前期物業管理服務合同。根據《物業管理條例》及《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，住宅及同一物業管理區域內的非住宅的建設單位，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。投標人少於三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，可以直接採用協議方式選聘具有相應資質的物業管理企業。於往績記錄期間，經董事確認，除一個城市的四份前期物業管理服務合同（由物業所在地的相關政府部門認可）通過直接與物業開發商訂立前期物業管理服務合同獲得外，我們所有的前期物業管理服務合同均通過招投標程序獲得。

業 務

經該等物業所在地的縣人民政府房地產行政部門確認，前期物業管理服務合同的政府主管部門通過訂立前期物業管理服務合同直接選定我們為物業開發商的物業管理服務供應商，該等四份前期物業管理服務合同符合相關行政規定，且該等四份前期物業管理服務合同已備案並可執行。

以下流程圖顯示我們物業管理服務合同的一般招標程序的各個階段：



一般的招標程序主要涉及以下階段：

- **邀請**。招標人（通常為物業開發商或業主委員會）可在網站上發佈公告邀請潛在的投標人，並須列明物業管理項目的規格及要求。
- **提交邀請書**。有關項目的投標邀請書等文件及政府批文須事先提交予當地房地產行政主管部門並進行備案。
- **發佈公開及限制性招標信息**。招標人發佈招標信息，而且只有滿足招標要求的物業服務企業才有資格投標。

業 務

- **資格預審程序**。招標人進行初步資格評審，物業服務企業只有通過該資格評審才能參加投標。
- **擬備標書**。我們根據項目的具體要求擬備投標材料，以證明我們的競爭力。
- **投標**。投標人向招標人提交投標文件（通常包含物業管理提呈定價、建議及計劃以及投標邀請書中規定的其他資料）。
- **評標**。招標人成立評標委員會，以對所提交的投標文件進行審核及評級。評標委員會的評標過程及組成須遵守有關中國法律法規的要求。評標委員會於評估提呈資料時一般會考慮證書、服務質量、資金充足性及價格等因素。中標結果將在網站上公佈。
- **中標合同**。中標人於中標通知發出後30日內簽訂物業管理服務合同。
- **簽訂合同並向相關地方當局備案**。招標人預計於中標確認後30日內在相關地方當局備案中標結果。

一般招標程序通常持續60天。當我們直接與客戶協商續訂現有合同時，我們無需進行招標。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，我們的物業管理服務合同留存率分別為100%、98.8%、97.8%及97.6%。我們於2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月的留存率低於100%，主要由於我們因若干合約的利潤率較低而自願終止該等合約。此外，於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們物業管理服務合同的續約率分別為100%、92.3%、94.4%及100%。我們於2017年及2018年的續約率均低於100%乃主要由於我們選擇不續約某些利潤率較低的合同*。

* 我們的留存率按期內在管物業總數減同期我們不再管理的物業數，再除以期內在管物業總數計算。我們的續約率按期內成功續約的物業管理服務合同數除以同期到期的物業管理服務合同總數計算。因此，倘我們在相關物業管理服務合同屆滿前的期間內主動退出若干項目，在此期間我們的續約率及留存率將有所不同。

業 務

對於時代中國集團開發的物業及外拓的物業，我們均在獲得物業管理服務合同前完成招標程序，該過程為符合中國法律法規要求的標準招標程序。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，時代中國集團所開發物業的中標率分別為100%、100%、100%及100%。我們對時代中國集團所開發物業的中標率高主要是因為我們與時代中國集團長期合作、我們能提供優質物業管理服務，以及我們與時代中國集團在向客戶提供產品和服務方面有著相似的理念，所以我們能夠更好地了解和滿足彼等的需求和要求。同期，我們外拓的物業的中標率分別為100%、88.9%、25.4%及27.5%。對外拓的物業的中標率下降，主要是因為我們參與愈來愈多的招標程序，以爭取更多的機會以及向我們正建立品牌知名度的新市場拓展。

在管物業組合

我們管理多元化的物業組合，由住宅物業及非住宅物業組成，包括商業物業、寫字樓、多功能綜合體、政府大樓及公共設施、機場、工業園區及教育機構。雖然住宅物業已產生並將繼續產生最大比例的收入，但我們越來越重視豐富物業管理業態，致力豐富並均衡我們所提供的服務的項目類型。

下表載列我們截至所示日期按物業類型劃分的物業管理在管總建築面積及於所示期間按物業類型劃分的物業管理收入明細：

	截至12月31日或截至該日止年度									截至6月30日或截至該日止六個月					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019年		
	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	(%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	(%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	(%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	(%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	(%)
	(以千計，百分比除外)														
住宅物業...	7,351	163,681	73.8	8,989	239,600	72.5	10,764	283,107	70.1	9,785	138,632	71.2	12,956	184,016	62.2
非住宅物業 ⁽¹⁾ ...	5,715	58,140	26.2	7,057	90,933	27.5	8,006	120,964	29.9	7,715	55,953	28.8	21,722	111,812	37.8
合計.....	13,066	221,821	100.0	16,046	330,533	100.0	18,770	404,071	100.0	17,500	194,585	100.0	34,678	295,828	100.0

附註：

- (1) 包括辦公室、商業綜合體、工業園區、政府辦公大樓、醫院、機場、學校、博物館、音樂廳及已售予業主的停車位。

業 務

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自住宅物業管理。住宅物業的物業管理在管建築面積從截至2016年12月31日的7.4百萬平方米快速增至截至2019年6月30日的13.0百萬平方米。由於我們繼續訂約管理時代中國集團開發的住宅物業及外拓的住宅物業，我們認為我們住宅物業的物業管理在管建築面積將可持續增長。我們非住宅物業的物業管理在管總建築面積亦從截至2016年12月31日的5.7百萬平方米增至截至2019年6月30日的21.7百萬平方米。該快速增長主要是由於我們的有機擴張及收購物業服務企業。

於2016年1月1日開始，我們的附屬公司廣州東康已連續三次中標，訂約管理廣州博物館，提供宣傳教育、安保、水電設施維修及保養、清潔、園藝等服務。於2015年7月1日開始，廣州東康兩次中標，並訂約管理華南師範大學，提供清潔和園藝等服務。於2012年6月18日開始，廣州東康五次中標管理廣東省廣州市白雲區國稅局及各分局項目，提供安保、清潔、園藝、工程、會務、餐飲等服務。於2015年7月30日開始，我們的附屬公司廣州東康兩次中標，並訂約管理東莞鴉片戰爭博物館，提供安保、清潔、園藝、停車場管理、票務、文件管理等服務。得益於我們持續努力擴大客戶群及豐富在管物業組合，我們管理非住宅物業所得收入佔我們物業管理服務所得總收入的比重由2016年的26.2%上升至2017年的27.5%，並進一步上升至2018年的29.9%。截至2019年6月30日止六個月，管理非住宅物業所得收入佔我們物業管理服務所得總收入的37.8%。我們認為，我們通過管理多元化的非住宅物業而積累的經驗及知名度，將令我們可進一步擴大在管物業組合及客戶群。

物業管理費

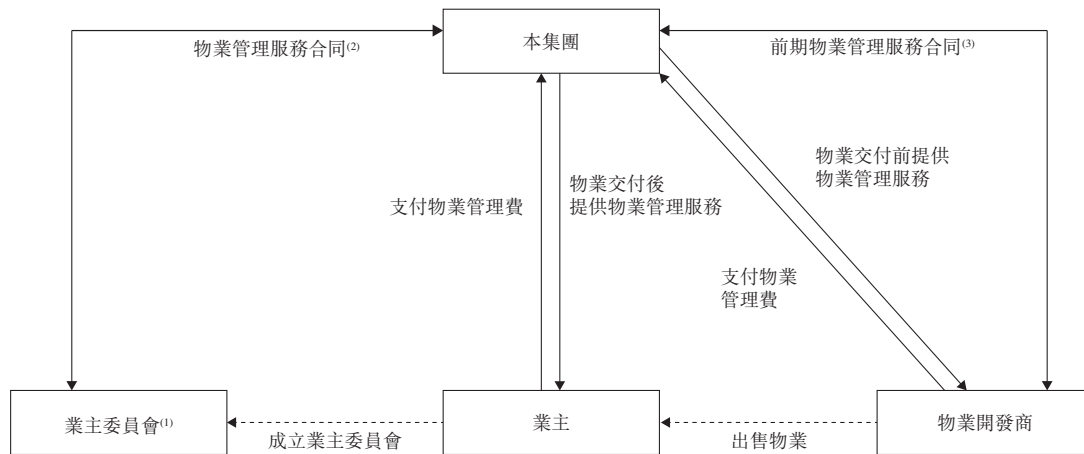
於往績記錄期間，我們物業管理業務的全部收入按包乾制收取。

我們於決定按包乾制或酬金制收取物業管理費時會考慮多項因素。該等因素包括但不限於地方法規、物業開發商或業主委員會要求、當地市況、個別物業的性質及特徵。評估潛在客戶時，我們的物業管理團隊會評估諸如管理物業的預期成本、歷史收

業 務

費標準、預計盈利能力及該物業此前為按包乾制或酬金制管理等關鍵因素。於往績記錄期間，我們按包乾制管理所有物業，原因是我們認為包乾制模式有利於我們強化成本意識，提高我們的競爭力，降低成本及提高運營效率。

下圖說明我們與物業管理服務合同各方的關係。



附註：

- (1) 業主委員會根據適用法律獲授權代表業主行事。
- (2) 依據中國法律，業主委員會與我們訂立的物業管理服務合同對所有業主均具有法律約束力。
- (3) 依據中國法律，物業開發商與我們於物業交付予業主前訂立的前期物業管理服務合同對將來的業主具有法律約束力。

按包乾制收取的物業管理費

在包乾制收入模式下，我們就我們的所有物業管理服務收取固定及「全包」物業管理費，我們按季或按月收取該等費用，視乎物業管理服務合同的具體條款而定。我們有權保留向業主、住戶及物業開發商收取的全額物業管理費。

在包乾制模式下，我們承擔管理物業的成本，並確認有關成本為我們的服務成本（包括與僱員直接提供物業管理服務、公共區域的維護及維修、設施管理、清潔及垃圾處理以及安保相關的開支）。因此，我們的利潤率受我們降低服務成本能力的影響。倘我們的服務成本高於預期，我們將無法向客戶收取額外款項以維持我們的利潤率。於往績記錄期間，我們按包乾制管理的若干物業產生虧損。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們分別因兩項、四項、四項及四項按包乾制管理的物業項目產生總額分別為人民幣1.8百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣0.6百萬元及

業 務

人民幣0.4百萬元的虧損。於2016年、2017年、2018年以及截至2019年6月30日止六個月，該等虧損物業項目產生的總收入分別為人民幣16.7百萬元、人民幣19.9百萬元、人民幣14.6百萬元及人民幣7.0百萬元，分別約佔我們同期總收入的4.5%、3.8%、2.1%及1.5%。該等項目乃通過我們收購獲得或長期處於在管。我們已提高物業管理費，通過提供多元化服務增加收入及提高盈利能力，或停止管理該等物業的大部分，並計劃於日後對其餘物業盡量採取相同做法。截至最後實際可行日期，我們已提高一項虧損物業項目的物業管理費，並預計於截至2019年12月31日止年度錄得該物業項目的利潤。此外，我們錄得另一項虧損物業因停車位擴建而實現的停車位管理服務收入增長，並預計於截至2019年12月31日止年度錄得該物業的利潤。我們計劃於2020年提高另外兩個虧損物業項目的物業管理費，並預計於截至2020年12月31日止年度錄得該等物業項目的利潤。倘我們未能提高有關虧損物業項目的物業管理費，且有關項目未能於我們努力實現社區增值服務多樣化後盈利，我們或會考慮停止管理有關虧損物業項目。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的收入來自包乾制物業管理服務。若我們在提供物業管理服務時無法估計或控制成本，我們可能會蒙受損失」。

定價政策

我們在為服務定價時一般會考慮多種因素，例如社區類型和位置、我們的預算、目標利潤率、業主及居民概況以及我們的服務範圍和質量。我們會定期評估我們的財務資料，以評估我們有否收取足夠的物業管理費以維持我們的盈利能力。於2019年6月30日後及截至最後實際可行日期，根據中國相關法律法規，經專有部分佔總建築面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意後，我們上調了我們管理的三項物業的物業管理費。

國務院相關物價管理部門及建設管理部門共同負責監督及管理物業管理服務相關收費，該等費用需參考政府的指導價格。我們亦須遵守中國政府的價格管制。於2014年12月，國家發改委發佈《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》（「通知」），要求省級價格主管部門廢止對住宅物業（若干例外情況除外）的所有價格控

業 務

制或指導政策。根據由廣東省發展和改革委員會及廣東省住房和城鄉建設廳發佈並於2019年8月1日生效的《關於進一步規範物業服務收費的通知》，實行政府指導價的物業服務收費，具體標準由物業服務企業在政府指導價範圍內與業主協商確定，不再報當地發展和改革委員會備案。請參閱本文件「監管概覽－物業管理服務的法律監管－物業管理企業收費」。隨著相關地方當局通過實施通知的法規，住宅物業的價格管制已逐步放開。

下表載列截至所示日期按物業類型劃分的物業管理在管建築面積及平均物業管理費明細：

	截至12月31日或截至該日止年度						截至6月30日或截至該日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	物業管理 在管建築 面積	平均物業 管理費	物業管理 在管建築 面積	平均物業 管理費	物業管理 在管建築 面積	平均物業 管理費	物業管理 在管建築 面積	平均物業 管理費	物業管理 在管建築 面積	平均物業 管理費
	(人民幣元 每平方米 (千平方米)	(人民幣元 每平方米 每月)	(人民幣元 每平方米 (千平方米)	(人民幣元 每平方米 每月)	(人民幣元 每平方米 (千平方米)	(人民幣元 每平方米 每月)	(人民幣元 每平方米 (千平方米)	(人民幣元 每平方米 每月)	(人民幣元 每平方米 (千平方米)	(人民幣元 每平方米 每月)
按物業類型劃分：										
住宅物業.....	7,351	2.23	8,989	2.32	10,764	2.39	9,785	2.37	12,956	2.50
非住宅物業.....	5,715	9.35	7,057	8.51	8,006	8.04	7,715	9.15	21,722	5.39
合計／總計.....	<u>13,066</u>	<u>2.69</u>	<u>16,046</u>	<u>2.67</u>	<u>18,770</u>	<u>2.68</u>	<u>17,500</u>	<u>2.68</u>	<u>34,678</u>	<u>3.48</u>

於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，我們就所管理住宅物業收取的平均物業管理費分別約為人民幣2.23元每平方米每月、人民幣2.32元每平方米每月、人民幣2.39元每平方米每月及人民幣2.50元每平方米每月。根據中指院報告，於往績記錄期間，我們的非住宅物業的平均物業管理費高於住宅物業的平均物業管理費，與該行業一致。截至2019年6月30日止六個月，非住宅物業的平均物業管理費減少，主要是由於收購廣州東康，其大部分在管物業為政府類物業，如博物館、公共設施及政府大樓。該等物業的平均物業管理費通常比商業樓宇及寫字樓相對較低。

支付條款和信用條款

我們可能按季或按月收取物業管理費，具體視物業管理服務合同的條款而定。我們通過各種渠道向業主發送提醒及通知，例如通過書面通知、電話、短信或當面提醒。我們通常於當前支付週期末至少提前五天通知業主支付下一支付週期物業管理

業 務

費。我們會向物業管理費逾期一個月的業主發出第一封催繳單，並會在物業管理費逾期超過兩個月後向業主發出第二封催款單。倘逾期物業管理費在三個月後仍未繳付，我們將通過律師發出正式通知書。倘上述所有措施均不成功，我們最後可能會通過法院解決糾紛。在適用中國法律允許的範圍內，除協定的物業管理費外，我們還會按業主所佔用物業管理在管總建築面積的比例，向其收取公共區域所用水電的相關水電費。

我們通常會在向業主發出催款提醒函後30天內收到物業管理服務付款。

客戶可以現金、通過線上或線下轉賬、自動支付、借記卡或信用卡或微信支付及支付寶等第三方移動支付平台向我們支付應付金額。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們的物業管理費收取率分別為90.3%、88.5%、89.0%、82.9%及85.7%。業主及居民傾向於在下半年，尤其是接近年末時結算未清繳的物業管理費餘額。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們收回應收貿易款項會受季節性波動影響」。

非業主增值服務

我們為非業主（主要為物業開發商）提供一系列增值服務。

施工現場服務

我們向物業開發商提供包括諮詢服務及安保服務在內的施工現場服務。我們憑藉在物業管理方面的運營經驗及對客戶提高其業績的需求的了解為物業開發商提供初步規劃和諮詢服務。於規劃及施工階段，我們提供諮詢服務，並對項目進行評估以確保設備選型能夠滿足物業管理要求以及業主及居民的需要。我們的評估範圍包括僱員安全、消防安全及安保。於施工期間，我們不時進行實地察看，並從物業管理服務供應商的角度跟進我們發現的問題。一般情況下，我們與物業開發商訂立施工現場服務協議。於往績記錄期間，我們通過我們的附屬公司提供施工現場服務。我們通過在成本之外收取利潤附加費釐定該等服務的費用。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，我們的施工現場服務所得收入分別佔非業主增值服務收入的18.1%、20.9%、21.6%及17.9%。

業 務

協銷服務

物業開發商（包括時代中國集團及第三方物業開發商）可能聘請我們為其銷售及租賃辦事處提供協銷服務。我們派遣僱員到現場協助物業開發商展示及推銷其物業，包括售前諮詢、樣板間管理（如園藝、安保及維護）、銷售活動組織以及物業開發項目的訪客接待等。我們就每個物業開發項目而提供的協銷服務包含於協銷服務協議中，該等協議通常載列派遣員工的標準並可能載有發出通知後予以終止的固定條款。

我們通過在成本之外收取利潤附加費釐定該等服務的費用。於往績記錄期間，我們通過我們的附屬公司及分包商提供協銷服務。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，我們協銷服務所得收入分別佔我們非業主增值服務收入的54.0%、67.7%、61.9%及71.9%。

開荒清潔服務

我們為物業開發商提供開荒清潔服務。我們於向物業買方交付之前幫助物業開發商清潔單元以令物業適合交付及提升其客戶滿意度。我們通過在成本之外收取利潤附加費釐定該等服務的費用。於往績記錄期間，我們通過分包商提供開荒清潔服務。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，開荒清潔服務所得收入分別佔我們非業主增值服務收入的14.4%、10.5%、16.2%及10.2%。

社區增值服務

作為物業管理服務的延伸，為滿足業主及居民對便利性的追求，提升客戶體驗和增加其忠誠度，我們提供廣泛的兩類服務，即公共空間租賃及停車位管理以及生活服務。我們的公共空間租賃及停車位管理主要包括公共設施及空間租賃以及停車位管理服務。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，我們公共空間租賃及停車位管理所得收入分別佔我們社區增值服務收入的77.9%、69.0%、73.0%及75.2%。專注於業主及居民的日常需求，我們的生活服務主要包括特色管家服務、社區購物、社區公告、賬單支付服務、家電維修及保養以及社區活動組織服務。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，我們生活服務所得收入分別佔我們社區增值服務收入的22.1%、31.0%、27.0%及24.8%。我們向業主及居民提供社區增值服務的詳情如下：

業 務

公共空間租賃及停車位管理

公共設施及空間租賃服務

我們代表業主向第三方出租某些公共區域作廣告及其他用途，如電梯內及外牆上的廣告位。我們在考慮廣告主題、目標位置及租賃期後與承租人確定租賃價格。租賃公共區域所得收入將主要用於公共維修及維護資金，可用於支付智慧社區升級，從而進一步提升其生活水平。我們代業主收取租金並通過按租金的協定百分比收取服務費產生收入。截至2019年6月30日止六個月，我們並無與租用我們在管物業廣告位的部分現有客戶續訂服務協議，且正在訂立新的服務安排以增加服務費及擴大客戶群。請參閱本文件「財務資料－經營業績」。

停車位管理服務

我們為停車位所有人管理停車位。我們幫助停車位所有人管理停車位，向個人用戶出租停車位及向使用停車位的租戶收取管理費。我們一般按月或按季度向停車位所有人收取服務管理費。我們通過在成本之外收取利潤附加費釐定該等服務的費用。

生活服務

特色管家服務

我們的管家通過電話及面對面交談的方式與業主及居民保持頻繁溝通，以聽取並了解彼等的問題及需求，以便更好地不時預見並及時回應彼等的要求，從而建立相互信任而友好的客戶關係。業主及居民於需要時向我們的管家尋求幫助，且幾乎我們在管住宅小區的所有生活服務均會報告予管家，而管家將對情況進行評估並分配及協調適當的現場資源以回應客戶的要求並解決有關問題。

社區購物服務

為滿足客戶購物需求，我們使用成本加成法，通過在產品單位成本上加價為產品定價。我們的加價視乎產品類型及現行市價而有所不同。我們的社區購物服務包括線上及線下銷售與推廣。業主及居民可通過鄰里邦移動應用程序上的線上推廣活動或通過與我們管家的溝通，獲取有關產品優點的信息。

業 務

社區公告

為構建溫暖和諧社區，我們通過鄰里邦移動應用程序為用戶提供查閱社區公告的途徑。鄰里邦移動應用程序可將其註冊用戶引向有關社區資訊及本地新聞的各種內容以及提供日常生活小貼士的精選文章。

賬單支付服務

我們通過鄰里邦移動應用程序為住戶支付賬單（如物業管理費）提供便利，該應用程序可將註冊用戶引導至第三方支付平台，如微信支付及支付寶。

家居保養服務

我們提供家居保養服務，例如家用電器及固定裝置的維護和安裝以及空調機清潔等。我們通過分包商或附屬公司提供該等服務。我們通過在成本之外收取利潤附加費釐定該等服務的費用。我們在鄰里邦移動應用程序上向業主提供有關第三方服務供應商的信息。該等第三方服務供應商承擔任何潛在事故責任。

社區活動組織服務

我們致力於組織各項社區活動，以構建溫暖和諧社區。我們已建立的社區文化活動品牌「我愛我家」，其在我們在管社區中備受認可。我們亦組織各種節假日社區活動，如「親子運動會」、「鄰里百家宴」、「時代趣樂部」及「幸福1+1溫馨家庭節」。該等活動深受業主及居民的歡迎，已成為我們服務的特色。

我們的鄰里邦移動應用程序

我們的社區增值服務通過(i)在提供物業管理服務過程中與業主及居民的日常互動；及(ii)我們的移動應用程序「鄰里邦」實現。我們的鄰里邦移動應用程序提供優質的用戶體驗，使用戶可享受各種社區產品及服務。截至2018年12月31日及2019年6月30日，鄰里邦移動應用程序分別有607,541名及632,098名註冊用戶。鄰里邦移動應用程序於2018年及截至2019年6月30日止六個月的平均月活躍用戶數分別為45,057人及51,168人。

業 務

鄰里邦移動应用程序的主要功能包括(i)社區增值服務；及(ii)鄰里星選。下圖顯示了我們鄰里邦移動应用程序的主要功能：



享受社區增值服務

我們的鄰里邦移動应用程序可向用戶提供獲取我們物業管理及增值服務的渠道，例如(i)一鍵維修和服務申請（服務+）：住戶可通過我們的鄰里邦移動应用程序或線下服務中心向管家提交維修申請或其他服務申請，而管家可安排工程師進行相應檢查及維修；(ii)智能門禁：業主及居民僅憑手機即可進出；(iii)公告：用戶可查看各種公告（如停水通知）；(iv)賬單支付：用戶可通過我們的鄰里邦移動应用程序支付其賬單（如手機充值及支付物業管理費），該程序可將註冊用戶引導至第三方支付平台（如微信支付及支付寶）；及(v)周邊商家：住戶可搜索周邊商家（如理髮店和補習班）及其相關信息。



鄰里星選

我們通過鄰里邦移動应用程序鄰里星選向業主及居民提供產品銷售。我們的註冊客戶可使用我們的移動应用程序在線選購產品，並通過管家送貨服務、第三方送貨服務或親自上門提貨等方式收取所購買商品。我們按批發價格自供應商處大批量購買

業 務

商品，並從供應商提供的批發價格與我們向註冊用戶收取的零售價格之間的差額中獲利。我們的加價根據產品類型及市價而有所不同。下圖及截屏顯示了我們鄰里邦移動應用程序的線上購物功能及界面：



根據《電信條例》，開展電信業務應自工業和信息化部或電信主管行政機關獲得電信業務經營許可證／進行備案。《電信業務分類目錄》明確了電信業務的詳細分類。根據《互聯網信息服務管理辦法》，從事經營性互聯網信息服務的，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信業務經營許可證。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。請參閱本文件「監管概覽－互聯網信息服務的法律監管－互聯網信息服務監管」。

截至最後實際可行日期，我們的鄰里邦移動應用程序主要向其註冊用戶提供多種社區產品及服務（如家居保養服務、賬單支付服務及社區購物服務）。註冊用戶應支付其所購買的上述產品或服務，但無需就使用我們的鄰里邦移動應用程序或我們提供的非經營性互聯網服務支付任何費用，且我們通過移動應用程序提供的社區產品及服務為非經營性互聯網信息服務。據中國法律顧問告知，本集團通過鄰里邦移動應用程序開展的業務不構成增值電信服務或經營性互聯網信息服務，因此，我們在鄰里邦移動應用程序上提供服務無須取得ICP許可證。

業 務

其他專業服務

我們向客戶提供其他專業服務，包括(i)電梯服務（包括電梯銷售、安裝、維修及保養）；(ii)智能化工程；及(iii)市政環衛服務。

電梯服務

我們通過我們的附屬公司駿安電梯提供電梯服務，包括電梯銷售、安裝、維修及保養，駿安電梯具備提供該等服務的資質。駿安電梯擔任上海三菱電梯有限公司廣東省授權銷售代理已逾十年。截至2019年6月30日，駿安電梯已安裝逾500部電梯，且已向逾3,000部電梯提供維修及保養服務，該等服務覆蓋政府項目、工業園區、酒店、購物廣場、醫院、住宅樓及多功能綜合體等多個項目。

於往績記錄期間，我們通過以下方式釐定電梯服務費：(i)就電梯銷售及電梯維修服務而言，我們在成本之外收取利潤附加費；(ii)就電梯保養服務而言，我們對若干零件或電梯若干部件的成本收取約定費用的上限，倘我們產生的成本超過約定範圍，則加收額外費用；及(iii)就電梯安裝服務而言，於2016年、2017年及2018年，電梯供應商通過代理協議聘請我們為代理找到電梯採購方（主要為物業開發商），並為通過我們找到的電梯採購方提供電梯安裝服務。我們按電梯供應商設定的固定費率收取代理佣金及安裝服務費。

截至2019年6月30日止六個月，作為我們業務優化計劃的一部分，我們開始與一名電梯供應商及若干電梯採購方磋商，旨在擴大我們的電梯服務以納入大宗採購及分銷整梯業務，以此獲得物業開發商大額訂單及在我們電梯安裝服務定價時獲得更多的靈活性。截至2019年10月31日，我們已與電梯採購方訂立四項大宗採購及分銷整梯合約，合約總值約為人民幣9.3百萬元。採用新業務模式後，我們預計電梯服務收入亦將包括整梯銷售收入。此外，綜合現行市價、產品特徵、時間要求及物業位置等因素，我們預期將可對電梯安裝服務自行定價，而非遵循電梯供應商設定的固定費率，這將使我們在定價方面更具靈活性，從而進一步提高我們電梯安裝服務的盈利能力。截至2019年6月30日止六個月，在與電梯供應商及採購方進行磋商的過程中，我們暫時暫停簽訂部分新合約，這導致我們截至2019年6月30日止六個月電梯服務收入較2018年同期有所減少。

業 務

電梯及電梯部件的銷售收入在資產控制權轉移至客戶時確認。電梯安裝、維修及保養的服務收入在提供服務時確認。

我們與廣東省的院校合作，以提升我們僱員的技能。秉信一支訓練有素的團隊能為客戶提供更優質的服務，我們亦開設內部培訓課程，向僱員提供專門培訓，以提高員工的技能。為更好地處理緊急情況和及時滿足客戶需求，我們設置了24小時熱線，客戶可通過該熱線要求維修並提供反饋。為提高電梯用戶的安全意識，我們開展免費教育活動，指導物業管理服務供應商和業主如何應對電梯事故及在電梯事故中逃生，該活動廣獲客戶接受。

智能化工程

我們為物業開發商及少部分業主提供智能化工程服務。我們的智能化工程服務主要包括：

- **提供智慧園區解決方案**：我們為物業開發商提供諮詢服務以及銷售智能化工程設備，旨在在各個方面提供智慧園區解決方案，包括但不限於項目規劃及施工監理諮詢。
- **安裝管理服務**：我們提供有關各種智能設備安裝的管理服務，以建立智慧園區。該等設備包括（其中包括）社區安防設備設施、智慧雲車場及智慧管控平台。我們亦提供包括若干維修及保養服務在內的售後服務以確保智能設備的持續運行。

通過提供智能化工程服務，我們已為我們的客戶開發一系列定制產品。例如，我們已開發一套具有多種線上及線下功能的智能停車管理系統，如線上支付及折扣管理系統、車牌識別系統及巡檢系統。我們認為有關系統為我們的客戶減少了人工成本並優化了客戶體驗。此外，我們亦為第三方提供軟件開發服務。

就我們的智能化工程服務而言，我們通過在成本之外收取利潤附加費釐定費用。

業 務

市政環衛服務

我們的附屬公司廣州東康是持有環衛行業A級資質的以市場為導向的專業市政環衛服務供應商。我們於2019年3月收購廣州東康。請參閱本文件「歷史、重組及公司架構－於往績記錄期間的主要收購」。我們為公共道路、垃圾站及公園等市政環衛項目提供道路清潔、垃圾回收及垃圾運輸服務。自成立起及截至2019年6月30日，廣州東康先後服務逾260家公司和政府客戶。例如，廣州東康在廣東省肇慶市高新區提供道路清潔及垃圾回收服務，服務總建築面積為58.5百萬平方米。廣州東康亦於廣州市增城區荔城提供市政環衛服務，主要涵蓋市政道路、公共草坪、水池及公共廁所等。其亦於廣州市南沙區提供道路清潔及景觀維護服務。廣州東康為廣州環衛行業協會會長單位，且曾參與制定廣東省及廣州市的多項物業管理服務標準。其亦為國家和廣東省現代服務業先進標準體系試點單位。

我們就市政環衛服務收取相關政府釐定的總包費。

技術

基礎設施及系統

為減少人為失誤及對人工的依賴，最終提升我們的整體競爭力，我們使用技術解決方案並盡可能使我們的主要業務運營實現自動化。我們已在我們的智能管理及控制平台上應用多種先進技術，如物聯網、雲計算及人工智能計算。通過不斷升級及優化我們的全國集成管控平台，我們標準化我們的運營並提高運營效率。全國集成管控平台集成了四大中心（包括標準化中心、數據中心、運營中心和指揮中心），其使得我們的業務運營程序簡化。具體而言，標準化中心建立業務各個方面的標準化模式。根據有關模式，數據中心收集、分析及管理數據，運營中心跟蹤我們業務運營的詳情及監控與標準化模式的偏差，而指揮中心收集來自運營中心的反饋信息，並於必要及適當時作出調整。

業 務

於四個中心下進行運營時，全國集成管控平台運行覆蓋我們業務各個方面的九個模塊。例如，OQC質量及工單管理系統處理及管理日常維護請求及質量投訴，分派工單至相關部門，設置檢查目標，生成檢查計劃，並將數據匯報至更高一級部門以作進一步處理。智慧雲車場就我們功能不同（如繳費管理及車牌識別）的項目的停車系統提供集中管理。財務及預算管控系統，用於編製及細化我們的預算，綜合我們的日常業務運營信息，監控可能會影響我們目標利潤的因素，對我們的預算作出調整，以及就我們的業務運營作出及時反饋。遠程設施設備管理系統，用於及時監督設施及設備的各項參數，並就異常數據指標發出警報。客戶服務管理系統，用於收集及分析客戶資料，以為我們的決策制定及監督流程提供有用資料。

在該九大模塊的基礎上，我們又有三個管理系統提供輔助，分別是以人力資源管理、日常辦公和財務管理為核心的管理系統。我們認為，有關互連技術系統將持續減少我們對於人工的依賴，簡化我們的通訊渠道，以及提升我們的業務運營效率。

數據

我們在必要時會收集客戶數據以提供服務。舉例而言，為申請門禁卡，客戶需提供房地產權證及身份證明文件。在鄰里邦移動應用程序上進行網上購物時，客戶需提供其送貨地址及聯繫方式。我們亦為面部識別門禁系統收集客戶的面部ID。我們主要通過鄰里邦移動應用程序收集客戶數據。我們在用戶註冊鄰里邦移動應用程序時獲得用戶同意。用戶通過點擊「同意」按鈕，授權我們根據已協商目的、方式及範圍使用其個人資料。

數據訪問及儲存

任何業務部門或城市分支機構的僱員在歸檔新入手數據時須(i)使用各自的僱員ID登錄數據系統，及(ii)為每個新數據條目創建操作歷史和操作日誌。已歸檔數據不可隨意修改。僱員在驗證客戶提供的有效身份證明文件後，可使用僱員ID登錄數據系統，更新客戶的基本信息，為此，將創建新的操作歷史和操作證書。客戶在驗證其有效的法律文件或手機號碼後，亦可自行修改系統中的基本信息。項目數據無法使用僱員ID登錄系統修改。我們已自往績記錄期初起通過以下方式安置一個防篡改、防洩露、防

業 務

攻擊和防病毒的數據安全系統：(i)購買安全可靠的產品和服務，(ii)採取數據管控措施，包括但不限於用戶識別系統、行為跟蹤系統及黑名單，及(iii)採用數據防洩露系統、終端安全訪問許可系統、病毒防禦系統及垃圾郵件攔截系統，以確保所有類型內部資料及客戶數據的安全。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，我們的數據保護系統產生的相關開支（包括採購成本及維修費）分別為人民幣0.4百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣0.4百萬元，該等開支由時代中國支付。於[編纂]後，我們計劃承擔維護數據保護系統的費用。預期年度維護費用約人民幣0.5百萬元，不會對我們的業務和經營業績造成任何重大影響。

數據使用

倘數據屬於以下任何一種或多種數據，則不可共享：(i)有關客戶隱私的數據、(ii)僱員個人資料、(iii)有關我們財務狀況的數據及(iv)有關我們項目的數據。該等數據僅可於下列情形中共享：(i)共享屬切實必要，(ii)申請共享按我們的數據共享程序備案，及(iii)共享目的經我們審核，且共享範圍受／將受嚴格控制。數據的處理、分類、管理及使用應根據我們的數據隱私及數據安全政策進行。於往績記錄期間，數據管理部及業務部已建立完善的保密數據使用管理系統，對數據的提取、複製、傳輸及銷毀進行嚴密管理。我們已引進數據庫保密審計系統及4A安全內部控制平台確保客戶及系統數據安全以及阻止未經授權訪問。倘任何將予共享的資料涉及保密數據，則數據管理部應根據我們的保密管理程序報告保密數據的類型、範圍及使用情況，且保密數據須經批准方可共享。獲批准共享保密數據前須與接受方達成保密協議方可進行。倘發生任何違反我們數據管理政策或任何濫用客戶數據的情況，我們可視乎情況的嚴重性責令相關人士及／或實體糾正彼等的行為、通報批評、實施若干紀律制裁或以其他方式對該等人士及／或實體提起法律訴訟。對於違反相關法律法規的該等人士及／或實體，我們將根據相應的法律法規提起訴訟。

業 務

數據保留期限

於2019年10月25日前，我們根據內部政策不受時間限制保留客戶信息。於2019年10月25日後，考慮到我們業務快速擴張，我們將客戶數據保留政策變更為：(i)在合約期限內收集、儲存及使用客戶數據；及(ii)自合約終止或到期之日起一年保留相關數據，之後系統將自動刪除該等數據以防數據洩露。

鑒於(i)我們經用戶同意收集及使用其個人資料；(ii)我們僅收集及使用與我們所提供服務相關的用戶個人資料；(iii)我們已實施嚴格的違反數據政策罰款規則；及(iv)我們已採取必要的技術措施（包括防篡改、防洩露、防攻擊、終端安全訪問權限、垃圾郵件攔截及防病毒的數據安全系統）確保信息安全，中國法律顧問已告知我們，我們在個人資料收集及使用方面符合相關中國法律法規。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未遭遇任何重大的數據隱私遭侵犯、洩露或產生數據隱私糾紛的情況。

研發

為了減少我們對人工的依賴並提高我們的綜合競爭力，我們致力於採用技術解決方案及盡可能地使我們主要業務運營實現自動化。例如，我們的主要舉措之一是於往績記錄期間建立了技術研發中心。

人員

我們的研發中心致力於為物業管理服務提供一站式現代管理解決方案。截至2019年6月30日，我們有一個由36人組成的研發中心，其中大部分人員具備大學或以上學位。我們的研發團隊主要負責（其中包括）鄰里邦移動應用程序、內部IT系統的開發及維護以及為第三方提供軟件開發服務。

舉措

憑藉軟件開發的技術實力及現代化物業管理行業遠見，我們研發了一系列居於物業管理行業前沿的管理軟件。該等軟件，如訪客預約系統，創建了無紙化工作環境下的物業管理服務自動化及標準化的在線網絡，助力我們簡化複雜的業務程序、減少重複勞動，從而降低直接勞動成本及物業管理服務總成本。除軟件及設備外，我們亦就各種技術平台挖掘商機。例如，我們為時代中國集團開發了線上物業銷售系統，該系

業 務

統為時代中國集團的重要銷售渠道，使時代中國集團的僱員、業主、二手物業經紀人及其關係網內人員能通過銷售時代中國集團開發的新物業獲得佣金。截至最後實際可行日期，線上物業銷售系統有超過38萬名註冊用戶。除時代中國集團以外，我們亦與其他物業服務企業及其他客戶建立了戰略合作關係，協助開發物業管理系統及／或IT系統等多個系統，以促進其運營。

我們亦與第三方製造商合作，開發及定制多種作商業用途的設備。我們研發了物業管理行業首台自助終端機，全天候無間斷運作提供多種服務。我們亦研發了一款物業收費POS機，消除了傳統刷卡收費的弊端，通過簡單導航，實現了系統與系統之間的無縫對接。

開支

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們的研發開支總額分別為人民幣4.0百萬元、人民幣3.9百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣1.7百萬元。

客戶及供應商

客戶

我們的客戶群主要包括物業開發商、業主及居民以及政府部門。下表載列我們各業務線的主要客戶類型。

<u>業務線</u>	<u>主要客戶</u>
物業管理服務	物業開發商、業主及居民
非業主增值服務	物業開發商
社區增值服務	物業開發商、業主、住戶及第三方供應商
其他專業服務	物業開發商、業主及居民

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們的最大客戶分別佔我們總收入的32.3%、23.4%、31.1%及26.8%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們的五大客戶分別佔我們總收入的34.0%、26.4%、34.2%及29.4%。

業 務

下表載列我們截至2019年6月30日止六個月的五大客戶的詳情：

排名	客戶	背景資料	我們提供的服務	銷售額	佔總收入百分比	與本集團的關係	開始業務關係	信貸期
(人民幣千元)								
1.	客戶A (時代中國集團)	中國一家主要房地產開發商	物業管理服務、非業主增值服務及其他專業服務	122,254	26.8%	關連人士	自1998年起	按月或按季度
2.	客戶B	廣州市區級稅務局	物業管理服務	3,256	0.7%	獨立第三方	自2019年起	按月
3.	客戶C ⁽¹⁾	一家總部位於廣州，專注房地產開發、物業管理及物業代理服務的公司	非業主增值服務	2,974	0.7%	關連人士	自2017年起	按月
4.	客戶D	位於大灣區的省級水利廳	物業管理服務	2,667	0.6%	獨立第三方	自2019年起	按月
5.	客戶E ⁽²⁾	一家總部位於清遠，專注房地產開發、物業管理及物業代理服務的公司	非業主增值服務	2,588	0.6%	關連人士	自2017年起	按月
向五大客戶的銷售額				133,739	29.4%			

附註：

- (1) 時代中國持有客戶C 90.91%的權益。根據股份轉讓協議及組織章程細則，時代中國集團及客戶C的獨立第三方股東對客戶C共同行使控制權，且客戶C為時代中國集團的合資企業。
- (2) 時代中國持有客戶E 90%的權益。根據股份轉讓協議及組織章程細則，時代中國集團及客戶E的獨立第三方股東對客戶E共同行使控制權，且客戶E為時代中國集團的合資企業。

業 務

下表載列我們截至2018年12月31日止年度的五大客戶的詳情：

排名	客戶	背景資料	我們提供的服務	銷售額	佔總收入百分比	與本集團的關係	開始業務關係	信貸期
(人民幣千元)								
1.	客戶A (時代中國集團)	中國一家主要房地產開發商	物業管理服務、非業主增值服務及其他專業服務	216,558	31.1%	關連人士	自1998年起	按月或按季度
2.	客戶F ⁽¹⁾	日本一家製造及銷售電梯及自動扶梯，並提供保養服務的第三方公司	其他專業服務	9,390	1.4%	獨立第三方	自2016年起	按安裝進度
3.	客戶C ⁽²⁾	一家總部位於廣州，專注房地產開發、物業管理及物業代理服務的公司	非業主增值服務	4,144	0.6%	關連人士	自2017年起	按月
4.	客戶G ⁽³⁾	一家總部位於珠海，專注房地產開發及運營的公司	非業主增值服務	4,046	0.6%	關連人士	自2017年起	按月
5.	客戶E ⁽⁴⁾	一家總部位於清遠，專注房地產開發、物業管理及物業代理服務的公司	非業主增值服務	3,789	0.5%	關連人士	自2017年起	按月
向五大客戶的銷售額				237,927	34.2%			

附註：

- (1) 客戶F於2016年及2017年亦為我們的供應商之一。於往績記錄期間，我們通過向客戶F提供電梯服務獲得收入。此外，由於收購駿安電梯前已獲得電梯採購及安裝項目，我們亦於2016年及2017年向客戶F購買電梯。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，我們向客戶F作出的銷售額分別為人民幣0.3百萬元、人民幣8.6百萬元、人民幣9.4百萬元及人民幣0.9百萬元，分別佔總收入的0.1%、1.7%、1.4%及0.2%。於2016年及2017年，我們自客戶F作出的採購額分別為人民幣2.3百萬元及人民幣0.5百萬元，分別佔總採購額的2.4%及0.4%。董事確認，該等交易乃基於經公平磋商後達成的商業條款。

業 務

- (2) 時代中國持有客戶C 90.91%的權益。根據股份轉讓協議及組織章程細則，時代中國集團及客戶C的獨立第三方股東對客戶C共同行使控制權，且客戶C為時代中國集團的合資企業。
- (3) 時代中國持有客戶G 50%的權益。根據股份轉讓協議及組織章程細則，時代中國集團及客戶G的獨立第三方股東對客戶G共同行使控制權，且客戶G為時代中國集團的合資企業。
- (4) 時代中國持有客戶E 90%的權益。根據股份轉讓協議及組織章程細則，時代中國集團及客戶E的獨立第三方股東對客戶E共同行使控制權，且客戶E為時代中國集團的合資企業。

下表載列我們截至2017年12月31日止年度的五大客戶的詳情：

排名	客戶	背景資料	我們提供的服務	銷售額	佔總收入百分比	與本集團的關係	開始業務關係	信貸期
(人民幣千元)								
1.	客戶A (時代中國集團)	中國一家主要房地產開發商	物業管理服務、非業主增值服務及其他專業服務	121,528	23.4%	關連人士	自1998年起	按月或按季度
2.	客戶F	日本一家製造及銷售電梯及自動扶梯，並提供保養服務的第三方公司	其他專業服務	8,645	1.7%	獨立第三方	自2016年起	按安裝進度
3.	客戶H ⁽¹⁾	一家總部位於廣州，專注房地產開發和運營的公司	非業主增值服務	2,526	0.5%	關連人士	自2010年至2017年	按季度

業 務

排名	客戶	背景資料	我們提供的服務	銷售額	佔總收入百分比	與本集團的關係	開始業務關係	信貸期
(人民幣千元)								
4.	客戶I ⁽²⁾	一家總部位於中山，專注房地產開發的公司	非業主增值服務	2,243	0.4%	獨立第三方	自2016年至2018年	按季度
5.	客戶J	一家總部位於深圳，提供職業培訓、IT諮詢、軟件開發及教育諮詢服務的第三方機構	社區增值服務	1,876	0.4%	獨立第三方	自2017年起	按月
向五大客戶的銷售額				136,818	26.4%			

附註：

- 時代中國持有客戶H 90.91%的權益。根據股份轉讓協議及組織章程細則，時代中國集團及客戶H的獨立第三方股東對客戶H共同行使控制權，且客戶H為時代中國集團的合資企業。
- 時代中國持有客戶I 49%的權益。根據股份轉讓協議及組織章程細則，客戶I為時代中國集團的聯營公司。

下表載列我們截至2016年12月31日止年度的五大客戶的詳情：

排名	客戶	背景資料	我們提供的服務	銷售額	佔總收入百分比	與本集團的關係	開始業務關係	信貸期
(人民幣千元)								
1.	客戶A (時代中國集團)	中國一家主要房地產開發商	物業管理服務、非業主增值服務及其他專業服務	120,525	32.3%	關連人士	自1998年起	按月或按季度

業 務

排名	客戶	背景資料	我們提供的服務	估總收入		與本集團的關係	開始業務關係	信貸期
				銷售額	百分比			
(人民幣千元)								
2.	客戶K	廣東省地級市供電局	其他專業服務	2,891	0.8%	獨立第三方	自2016年至2017年	按項目進度
3.	客戶L ⁽¹⁾	一家總部位於廣州，專注房地產開發的公司	非業主增值服務	1,820	0.5%	關連人士	自2016年起	按月
4.	客戶M ⁽²⁾	一家總部位於廣州，專注房地產開發、物業管理及物業租賃的公司	非業主增值服務	1,123	0.3%	關連人士	自2013年起	按月
5.	客戶N	一家總部位於廣州，提供信息傳輸、軟件及信息技術服務的第三方公司	社區增值服務	373	0.1%	獨立第三方	自2016年起	按季度
向五大客戶的銷售額				126,732	34.0%			

附註：

- (1) 時代中國持有客戶L 45%的權益。根據股份轉讓協議及組織章程細則，時代中國集團及客戶L的獨立第三方股東對客戶L共同行使控制權，且客戶L為時代中國集團的合資企業。
- (2) 時代中國持有客戶M 30%的權益。根據股份轉讓協議及組織章程細則，時代中國集團對客戶M的戰略性財務政策及運營政策決策施加重大影響，且客戶M為時代中國集團的聯營公司。

除時代中國集團及其聯營公司外，我們於往績記錄期間的五大客戶均為獨立第三方。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，據董事所知，概無董事、其緊密聯繫人或擁有我們已發行股本超過5%的權益的任何股東在我們任何五大客戶中擁有任何權益（除時代中國集團及其聯營公司外）。截至2019年6月30日，我們與五大客戶的平均合作年限接近6.6年。有關與時代中國集團及其聯營公司的交易詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

業 務

我們通常向客戶授出為期30至90天的信貸期，以現金、通過線上或線下轉賬、自動支付借記卡或信用卡或微信及支付寶等第三方移動支付平台收取付款。

有關我們與客戶簽訂的服務合約的主要條款，請參閱本節「物業管理服務－物業管理服務合同」。

供應商

我們已與大部分主要供應商建立穩定、長期的業務關係。下表載列各業務線的主要供應商類型。

業務線	主要供應商
物業管理服務	提供清潔、園藝及消防系統維護服務的分包商
非業主增值服務	提供園藝及清潔服務的分包商
社區增值服務	廣告運營商
其他專業服務	提供電梯及智能化工程服務的分包商

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們的最大供應商分別佔我們銷售成本總額的4.6%、5.7%、7.0%及4.5%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們的五大供應商分別佔我們銷售成本總額的15.3%、18.6%、21.7%及13.3%。我們的五大供應商均為提供清潔、園藝及保養服務的分包商。

業 務

下表載列我們截至2019年6月30日止六個月的五大供應商的詳情：

排名	供應商	背景資料	我們採購 的服務	採購額 <i>(人民幣千元)</i>	佔總 採購額 百分比	佔銷售 成本總額 百分比	與我們的 合作年限 <i>(年)</i>	信貸期
1.	供應商A	清潔服務、道路清潔、 景觀及其他項目服務	清潔	15,120	17.1%	4.5%	12	60天
2.	供應商B	工程環境保護設施建造	清潔	11,654	13.2%	3.5%	10	60天
3.	供應商C	建築物清潔及環境服務	清潔	8,071	9.1%	2.4%	3.5	60天
4.	供應商D	工程及技術研究及 試驗開發	清潔	5,827	6.6%	1.7%	8	60天
5.	供應商E	景觀工程服務； 滅鼠除蟲服務	清潔	3,802	4.3%	1.1%	1	60天
對五大供應商的採購額				44,474	50.3%	13.3%		

下表載列我們截至2018年12月31日止年度的五大供應商的詳情：

排名	供應商	背景資料	我們採購 的服務	採購額 <i>(人民幣千元)</i>	佔總 採購額 百分比	佔銷售 成本總額 百分比	與我們的 合作年限 <i>(年)</i>	信貸期
1.	供應商A	清潔服務、道路清潔、 景觀及其他項目服務	清潔	35,402	19.4%	7.0%	11.5	60天
2.	供應商C	建築物清潔及環境服務	清潔	30,258	16.6%	6.0%	3	60天
3.	供應商B	工程環境保護設施建造	清潔	29,140	16.0%	5.8%	9.5	60天
4.	供應商F	育林工程服務及其他 園藝服務	園藝	8,300	4.6%	1.6%	3	60天
5.	供應商D	工程及技術研究及 試驗開發	清潔	6,491	3.6%	1.3%	7.5	60天
對五大供應商的採購額				109,591	60.1%	21.7%		

業 務

下表載列我們截至2017年12月31日止年度的五大供應商的詳情：

排名	供應商	背景資料	我們採購 的服務	採購額 <i>(人民幣千元)</i>	佔總 採購額 百分比	佔銷售 成本總額 百分比	與我們的 合作年限 <i>(年)</i>	信貸期
1.	供應商A	清潔服務、道路清潔、 景觀及其他項目服務	清潔	22,119	16.2%	5.7%	10.5	60天
2.	供應商C	建築物清潔及環境服務	清潔	20,565	15.0%	5.3%	2	60天
3.	供應商B	工程環境保護設施建造	清潔	14,821	10.8%	3.8%	8.5	60天
4.	供應商D	工程及技術研究及 試驗開發	清潔	8,064	5.9%	2.1%	6.5	60天
5.	供應商F	育林工程服務及其他 園藝服務	園藝	6,802	5.0%	1.7%	2	60天
對五大供應商的採購額				72,371	52.9%	18.6%		

下表載列我們截至2016年12月31日止年度的五大供應商的詳情：

排名	供應商	背景資料	我們採購 的服務	採購額 <i>(人民幣千元)</i>	佔總 採購額 百分比	佔銷售 成本總額 百分比	與我們的 合作年限 <i>(年)</i>	信貸期
1.	供應商C	工程環境保護設施建造； 建築物清潔服務	清潔	13,115	13.4%	4.6%	1	60天
2.	供應商A	清潔服務、道路清潔、 景觀及其他項目服務	清潔	13,005	13.3%	4.5%	9.5	60天
3.	供應商B	建築物清潔及環境服務； 市政道路清潔	清潔	8,898	9.1%	3.1%	7.5	60天
4.	供應商G	建築物建設；房屋建設 工程設計服務	房屋維修 工程	4,545	4.6%	1.6%	3	60天
5.	供應商D	工程及技術研究及 試驗開發	清潔	4,182	4.3%	1.5%	5.5	60天
對五大供應商的採購額				43,745	44.7%	15.3%		

業 務

我們於往績記錄期間的五大供應商均為獨立第三方。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，概無董事、其緊密聯繫人或據董事所知擁有我們已發行股本超過5%的任何股東在任何五大供應商中擁有任何權益。我們並無與五大供應商簽訂任何長期協議。我們通常會與供應商簽訂一年期協議並按年重續。

我們的供應商一般向我們授出期限為60天的信貸期，而我們主要以銀行轉賬的方式結算應付供應商款項。

有關我們與主要供應商簽訂的服務合約的主要條款，請參閱本節「一分包」。

分包

我們會將部分勞動密集型服務以及專業或技術服務（主要包括清潔、園藝、消防系統維護服務、牆壁清潔以及部分維修及保養服務）外包給分包商，從而可令我們降低運營成本、提高服務質量並分配更多資源予管理及其他增值服務。截至2019年6月30日，我們已委聘269家分包商，提供清潔、園藝、消防系統維護服務及開荒清潔服務。我們的分包商專門經營彼等所從事的服務，因此可以高效的方式經營服務。我們認為該等分包安排可使我們利用分包商的人力資源和技術專業知識，降低我們的人工成本並提高我們業務的整體盈利能力。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，分包成本分別為人民幣64.3百萬元、人民幣87.9百萬元、人民幣123.1百萬元及人民幣55.8百萬元，分別約佔我們總銷售成本的22.4%、22.6%、24.4%及16.8%。於往績記錄期間，全部分包商均為獨立第三方。

截至最後實際可行日期，概無董事、其緊密聯繫人或據董事所知擁有我們股本超過5%的任何股東在任何五大分包商中擁有任何權益。

分包商的選擇及管理

我們的總部存有一份合資格分包商名單。對於該名單所載的各個分包商，我們跟蹤其背景、資質及向我們提供分包服務的過往表現。我們定期審核合資格分包商名單。我們的附屬公司及當地分支機構應與我們總部選定及管理的分包商合作。

業 務

我們通常通過競爭招標過程聘用分包商。對每類產品及服務的供應，我們自合資格分包商名單中選擇勝任的分包商，並向該名單上至少三名分包商發出招標邀請。我們評估招標，並考慮各種因素，包括其產品或服務的價格、質量及交付時間、專業資格及行業聲譽。

選定的分包商開始提供承包服務後，我們將每年或根據需要監控及評估其表現。我們還將根據該等評估不時更新分包商的記錄。在每次審核中，將對各分包商進行打分。我們將根據評估的分數對分包商採取不同的管理措施。如該分包商存在多次不合標準的表現，我們將終止與該分包商的協議，並將該分包商從我們合資格分包商名單中移除。

分包協議的主要條款

- **服務範圍**：我們的分包協議通常載列服務範圍。例如，清潔服務分包協議可能包括公共區域的每日清潔以及水池及水箱的專業清潔。
- **服務標準**：合約通常列明分包商提供的主要服務的具體標準。合約亦可能規定了某些類型服務的頻率。
- **牌照及許可證**：我們的分包協議可能載列對分包商及其工人的資質要求。
- **費用及付款**：我們的分包協議可能規定一次性支付或分期支付。費用通常包含增值稅，因此供應商必須提供增值稅發票。
- **訂約方的義務**：分包商有義務達到合約規定的服務標準，並遵守相關法律法規。分包商可能有義務支付薪水及工資、勞動保險以及與其僱員相關的任何其他開支。分包商亦可能有義務為其僱員提供必要的培訓。
- **合約期限**：合約的固定期限通常為一年。

業 務

銷售及營銷

我們的銷售及營銷團隊主要負責規劃和制定我們的整體營銷戰略、進行市場研究、組織我們的銷售及營銷活動以及參與市場投標，以與第三方物業開發商訂立新合約並維持和加強我們與現有客戶的關係。我們的銷售及營銷團隊亦積極與領先的物業服務企業溝通，積極參與行業交流活動，以學習業內先進的營銷戰略。

截至2019年6月30日，我們有一支由57人組成的銷售及營銷團隊。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們的銷售及營銷開支總額分別為人民幣6.4百萬元、人民幣7.4百萬元、人民幣8.5百萬元及人民幣4.7百萬元。

質量控制

我們認為質量控制對於我們業務的長期成功至關重要，並把服務質量放在首位。截至2019年6月30日，我們有一支由60名成員組成的專業質量控制團隊。我們的質量控制團隊通過線上監控及線下監督雙管齊下控制服務質量的各個方面，包括客戶服務、安全服務、維修服務及環境服務。

我們實施一套全面的措施及政策以確保我們所提供服務的質量，且我們在各個方面均遵守國際標準。於2017年，我們就有關物業管理中所涉及的信息安全管理活動獲得了GB/T 22080-2016 / ISO/IEC 27001:2013信息安全管理體系認證。於2019年，我們就我們的物業管理服務所涉及的質量管理體系獲得了ISO 9001:2015 IQNet認證證書、就我們的物業管理服務所涉及的環境管理體系獲得了ISO 14001:2015 IQNet認證證書及就我們的物業管理服務所涉及的職業健康與安全體系獲得了ISO 45001:2018 IQNet認證證書。本公司已在所有質量管理方面遵守ISO 9001:2015質量管理標準、ISO 14001:2015環境管理標準、ISO/IEC 27001:2013標準及ISO 45001:2018職業健康與安全管理標準。

反饋及投訴管理

在日常業務運營過程中，我們會不時收到我們所管理物業的業主及居民對我們的服務提出的反饋（如報告物業損失及公共設施報修）、建議及投訴。我們設立全國服務熱線以管理客戶的反饋及投訴。我們亦已建立內部程序來記錄、處理、應對反饋、建議及投訴，並對回覆的結果進行後續審查。例如，我們的內部程序要求僱員應在十分

業 務

鐘內回應客戶的請求及投訴，並在指定時間內解決問題。我們的管理系統會自動對未能在指定時間內得到解決的請求及投訴升級到更高級別，並向相關僱員發出警報，以尋求進一步的解決方案。我們通常在問題獲解決後的48小時內回訪客戶，從而確保客戶對結果感到滿意，並恢復其對我們服務的信心。

為了提供更好的客戶體驗及提升我們的客戶服務，我們為居住在我們所管理的住宅物業的住戶提供全國服務熱線。通過該熱線，我們的客戶可以諮詢服務相關事宜以及向我們提供投訴及反饋。

於往績記錄期間，我們在服務或產品方面並未遭遇任何將會對我們的運營或財務業績造成重大不利影響的客戶投訴。

設備管理

我們的服務及運營涉及多種設備及設施，如電梯、消防系統、清潔工具及智慧園區設備等。我們根據適用法律法規及我們內部規定的要求定期對該等設備及設施進行檢查及維護。根據中國相關法律法規，物業管理服務供應商有義務及時申報電梯檢驗。於往績記錄期間，我們中國附屬公司的兩家分公司未能及時申報部分在管物業電梯檢驗。我們已採取多項內部控制強化措施，以避免日後發生類似事件，例如(i)每日巡邏，以預先識別電梯的任何故障（如有）；(ii)於各地區物業服務企業指定一名僱員監督電梯檢查；及(iii)開發及完善我們的設備管理系統以減少人為失誤。截至最後實際可行日期，我們的內部控制顧問已審閱該等內部控制強化措施且並無提出任何其他建議。經考慮以上所述，董事認為內部控制強化措施屬充分有效，且有關事件並未對我們於往績記錄期間的業務運營或財務狀況造成重大不利影響。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們可能會不時牽涉因運營而產生的法律及其他糾紛以及申索或面臨行政訴訟」。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵循有關工作場所安全的中國法律，且並未發生任何已對我們的運營造成重大不利影響的事件。

業 務

知識產權

我們認為知識產權對我們的成功至關重要。我們主要倚賴有關商標及商業秘密的法律法規以及我們的僱員及第三方對保密及不競爭所作的合約承諾來保護我們的知識產權。截至最後實際可行日期，我們在中國註冊了39個自主研發軟件的著作權及44項商標，並有兩項專利已取得中華人民共和國國家知識產權局批准。截至最後實際可行日期，我們亦擁有八個域名。

截至最後實際可行日期，我們並不知悉(a)本集團已對任何第三方的任何知識產權或任何第三方已對我們的任何知識產權作出任何可能會對我們的業務經營造成重大不利影響的侵犯行為；或(b)在知識產權方面與第三方產生的任何糾紛。

此外，截至本文件日期，時代發展集團許可我們使用23項商標。有關我們已註冊知識產權及知識產權申請的詳情，請參閱本文件「附錄四－法定及一般資料」。

物業

截至最後實際可行日期，我們在中國各地共租賃252處物業作為辦公室、員工宿舍及食堂，總建築面積約為36,447.7平方米。截至最後實際可行日期，我們並未根據適用中國法律的規定向當地房屋管理部門登記我們242處租賃物業的租賃協議，主要由於(i)我們的業主於登記相關租賃協議時缺乏合作；及(ii)我們的業主未取得我們若干租賃物業的所有權證書及所有權證明之事實。(i)及(ii)都超出了我們的控制範圍。中國法律顧問已告知我們，主管部門可能會責令我們糾正未能登記的情況，且倘我們未能在規定期間內糾正，可能會因此對每份協議處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。截至最後實際可行日期，我們並無因未登記上述租賃協議而收到監管機構關有關此舉可能的行政處罰及執法行動的任何通知。中國法律顧問亦已告知我們，未登記租賃協議將不會影響該等租賃協議的有效性，且董事認為未登記該等協議之舉亦不會對我們的業務運營產生重大不利影響或構成[編纂]的重大法律障礙。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的部分租賃協議並未在有關中國機關進行備案，因此我們可能會遭受行政罰款」。

業 務

截至最後實際可行日期，我們在中國的租賃物業（總建築面積約13,143.9平方米）36.1%的出租人未取得或未向我們提供其取得的相關物業業權證明書或可出租有關物業的權利證明。據中國法律顧問告知，我們無法確定出租人是否擁有合法權利或必要授權向我們出租該等物業，也無法確定該等物業是否受限於抵押或第三方權利或該等租賃是否會受第三方質疑。董事認為，由於無樓宇業權證明書的租賃物業主要用作我們的食堂、員工宿舍及辦公室，且代替場所隨時可用，所以該等瑕疵不會對我們的整體業務或財務狀況造成重大不利影響。

截至最後實際可行日期，我們並無擁有任何不動產，且我們並無任何單一物業的賬面值達到或超過我們總資產的15%。因此，依照香港法例第32L章《公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第6(2)條所規定的豁免，我們無需就我們的物業權益編製估值報告。

獎項及榮譽

於往績記錄期間，我們因我們產品及服務的質量和受歡迎度而獲得認可。我們在管的多項物業獲得了多項認可我們服務質量的獎項。例如，我們在管的八項物業（包括廣州時代花園及清遠時代傾城頤景園）獲中指院評為五星社區。廣州時代花園亦獲得由中國物業管理協會頒發的全國物業管理示範住宅小區。此外，我們在管的一項物業獲評為國家級物業管理示範小區之一，我們在管的八項物業獲評為省級物業管理示範小區，而我們在管的九項物業獲評為市級物業管理示範小區。我們獲得的部分重要獎項及榮譽載列如下：

獎項	年份	授獎實體
• 物業服務百強企業	2019年	中國指數研究院
• 中國物業服務百強服務質量領先企業	2018年、 2019年	中國指數研究院
• 2019年中國藍籌物業企業	2019年	《經濟觀察報》及經濟觀察報 研究院
• 中國特色物業服務領先企業－品質住宅服務	2019年	中國指數研究院
• 物業服務企業綜合實力測評TOP 100（排名第11）	2018年	中國物業管理協會
• 廣東省物業管理行業協會最佳會員	2018年	廣州市物業管理行業協會

業 務

獎項	年份	授獎實體
• 物業管理先進單位	2018年	廣州市紅棉物業管理行業協會
• 物業服務企業綜合實力測評TOP 100	2018年	中國物業管理協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心
• 廣州市物業管理行業協會第六屆理事會副會長單位	2018年	廣州市物業管理行業協會
• 物業管理企業突出貢獻獎	2018年	廣州市紅棉物業管理行業協會
• 中國特色物業服務領先企業－智慧社區卓越運營能力	2018年	中國指數研究院
• 中國物業服務專業化運營領先品牌企業	2017年	中國指數研究院
• 中國物業服務專業化運營領先品牌企業	2017年	中國指數研究院

競爭

中國物業管理行業高度分散。我們的主要競爭對手包括大型國有、地區及地方住宅物業服務企業，其中部分公司可能比我們擁有更出色的往績記錄及更雄厚的財務和其他資源、更廣泛的知名度和更龐大的經濟規模。我們與主要競爭對手的競爭牽涉多項因素，主要包括規模、品牌知名度、財務資源、價格、服務質量和其他因素。我們的物業管理服務主要與大型國有和地區物業服務企業競爭。根據中指院報告，按2019年綜合實力來看，我們在物業服務百強企業中排名第13。我們認為，主要競爭因素包括（其中包括）經營規模、價格和服務質量、品牌知名度和財務資源。

根據中指院報告，中國物業管理行業的增長歸因於對物業管理服務的需求上升、商品房的供給增加以及政府政策利好等主要驅動因素。中國近年來經濟發展迅速已導致城市化加速、中高收入階層消費者形成以及城市人口人均可支配收入持續增長。我們預計，上述中高收入階層消費者將更願意為質量支付溢價，並增加其基本必需品以外的商品及服務（包括優質的物業管理服務）的可自由支配支出。此外，中國的快速城市化使得商品房的供給增加，我們可以為之提供物業管理服務，以滿足相應需求。

業 務

為與該等趨勢保持一致，物業服務百強企業在管建築面積以及在管物業數量都有所增加。因此，物業服務百強企業平均收入由2016年的人民幣627.8百萬元增至2018年的人民幣886.2百萬元，年複合增長率為18.8%。我們主要與物業服務百強企業競爭，特別是中國知名物業開發商的聯屬公司。根據中指院報告，時代中國集團良好的聲譽和穩定的發展為我們自身的發展提供了堅實的基礎。然而，於往績記錄期間，我們在時代中國集團開發的物業中的物業管理在管建築面積比例有所下降，而我們在外拓的物業中的物業管理在管建築面積的比例有所增加。這表明，我們能夠在享受聯屬公司支持的同時，獨立地發現及利用市場機會。

我們認為，憑藉我們的競爭優勢，我們能夠繼續與其他行業參與者競爭。根據中指院報告，我們的優勢亦因我們作為擁有良好品牌聲譽、充足資本資源、優質管理以及人才及技術專長可用性的成熟市場參與者的地位而得到加強，而所有該等優勢均為新市場進入者的准入壁壘。請參閱本文件「行業概覽」及「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的業務競爭極其激烈，我們可能無法與現有及新競爭對手成功競爭」。

健康、安全及環境保護

我們受有關勞工、安全及環境保護事宜的中國法律的規限，並定期向僱員提供工作場所安全培訓，以增強其工作安全意識。請參閱本節「一 僱員」。

我們認為環境保護至關重要，並已在業務運營過程中採取有關措施，確保我們遵守所有適用規定。鑒於我們業務的性質，我們認為我們無須承擔重大的環境責任風險或合規成本。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未因違反中國環境法律而遭受任何罰款或處罰，且我們並未因違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。

僱員

我們努力打造注重僱員福利和歸屬感的充滿關懷的工作環境，關注僱員的日常需要，開展各種僱員活動以促進協作，並提供持續培訓以促進僱員的長期職業發展。我們與僱員的典型勞動合同大多數為固定期限勞動合同，通常規定有工作地點、工作範圍、工作時間、工資、僱員福利、保密義務及終止條款。於有關合同終止前，我們通

業 務

常會根據相關僱員的績效評估而評定每份勞動合同的續簽事宜。我們僱員的薪酬待遇一般包括薪金及花紅。我們基於資質及經驗年數等因素釐定僱員薪酬。僱員亦可獲得福利，包括醫療護理、退休福利、工傷保險及其他雜項。

截至2019年6月30日，我們共有7,890名全職僱員，按職能劃分的明細如下：

職能	僱員人數
管理	28
工程	790
客戶服務.....	1,782
清潔及園藝.....	1,227
客戶助理.....	3,554
財務	97
品質	132
人力資源.....	149
技術研發.....	34
營銷及銷售.....	72
其他 ⁽¹⁾	25
合計	7,890

附註：

(1) 主要包括在內部審查部門、投標及採購部門以及中長期項目管理部門工作的僱員。

招聘

為吸引及留住人才，我們根據業務發展需求，制定及定期更新各崗位招聘標準且不斷尋求機會以拓寬我們的招聘渠道。除傳統招聘渠道外，包括人才市場招聘、網絡招聘及內部推薦，我們重點推進以下創新招聘渠道：

- **校企聯盟**：我們已經和院校簽訂合作協議，設立各種項目。例如，我們在某些院校設立時代班，提供定制培訓課程並推廣我們的企業文化。我們相信時代班不僅能夠讓畢業生掌握滿足我們需求的知識及技能，還能使其更好的理解我們的企業文化，因此能夠幫助彼等更快地適應我們的工作場

業 務

所。另舉一例，某些院校安排學生參加我們的定期實習項目，在此期間，學生可接受在職培訓和了解我們的企業文化。在實習期間表現良好的學生，可於實習結束時獲得全職工作的機會。通過校企聯盟方式，能夠幫助推廣我們的企業文化，並在吸納符合我們需求的優秀人才，優化基層崗位人才結構方面起到積極推進作用。

- **「鄰里新菁英」**：鄰里新菁英以211/985院校及其他領先教育機構的頂尖人才為目標。我們通過校園招聘，從該等院校招募畢業生建立管理人員儲備。

培訓

我們於2012年設立時代鄰里學院，旨在培養專業人才和優秀管理幹部。時代鄰里學院利用專業及一流的人才培養體系，在全職業生涯週期提供職業軌道，支持步入正軌的僱員的長期發展，其中包括：

- **新僱員入職培訓**：我們為新僱員提供各種線上課程及面授培訓課程，讓彼等了解我們的企業文化。我們亦為新僱員安排與高級管理層的面對面會談，提高僱員對我們的戰略規劃的理解及增強僱員的歸屬感。
- **為全體僱員提供職業培訓**：為提高僱員的職業技能，我們針對僱員的職位需求為彼等提供培訓。該等培訓課程由多種模塊構成，包括物業模塊、職能模塊、智能化模塊及互聯網電商模塊，每個模塊都針對職業技能的具體領域。我們還建立了評估體系以評估僱員的技能，就僱員表現提供反饋以及提供僱員晉升及漲薪的依據。
- **為未來人才儲備設置「新菁英培訓項目」**：我們已與多所院校建立合作項目，提供量身定制的培訓及實習機會。參加新菁英培訓項目的畢業生可報名參加由導師（通常是擁有豐富經驗的骨幹僱員）帶教的培訓課程，參加崗位輪換實習，以及參加課題競賽，而所有前述各項均有助彼等發展職業技能和通用技能。新菁英培訓項目還提供講座，供行政管理人員分享彼等的

業 務

行業見解，從而讓學生了解行業趨勢。我們希望參加新菁英培訓項目的學生能對本公司及行業有深入了解，並為我們的未來人才儲備做貢獻。

- **管理層的領導力培訓：**為提升管理層領導力，我們將開展時代儲將、時代新將、時代中將及時代上將系列培訓課程，分別為本公司儲備管理人員、基層、中層及高級管理人員提供管理技能及專業技能培訓，以提高其管理能力。

時代鄰里學院定期提供多項活動，如案例分享、向其他業內領先公司學習及進行交流以及專業技能大賽，以促進我們僱員之間的交流，並加強我們僱員與業內其他公司之間的合作。我們預計該等活動以及時代鄰里學院提供的其他課程能啟發僱員的思維、拓寬其視野並促進創新。

企業文化

我們形成了獲僱員及客戶廣泛認可及支持的企業文化。我們竭力「讓更多人享受美好生活」並遵循「用心呵護你一生」的理念。

我們重視「廉潔•高效•變革•創新」，並且每月舉辦學習會及分享會，以提升我們的企業文化。我們擬成立文化宣傳團隊，以向僱員提供培訓。我們認為企業文化培訓將使僱員的利益與本公司利益相結合，以實現共同目標。

此外，我們致力於建立績效導向及鼓勵創新的企業文化，並通過開展各類企業文化活動（如體育比賽、才藝表演及專業技能競賽）鼓勵僱員展示才華。

糾紛及不合規

我們始終與僱員維持良好的工作關係。於往績記錄期間，概無發生已經或可能對我們業務產生重大不利影響的重大勞資糾紛。

業 務

現金管理政策

我們設有銀行賬戶及現金管理系統，以管理附屬公司及分支機構於其日常業務過程中的現金收支情況。我們要求每天存放人民幣1,000元以上的現金，每日對銀行賬戶進行盤點，核查現金結餘並開展賬戶日清月結以降低與現金管理有關的風險。此外，我們要求附屬公司及分支機構以銀行轉賬的方式進行交易結算，以提高資金管理的安全性。

客戶可以現金、通過銀行轉賬和POS收款的方式或通過第三方線上支付平台（包括微信支付和支付寶）支付物業管理費、押金或服務費。由於存在現金管理風險，我們建議相關人員指導客戶使用非現金方式付款。

現金流量交易

現金處理政策及內部控制措施

業主及居民向我們的附屬公司及分支機構支付物業管理費

我們要求附屬公司及分支機構及時將所有收取的現金存入其銀行賬戶。我們定期檢查附屬公司及分支機構的銀行賬戶結餘。

將現金從附屬公司及分支機構的銀行賬戶轉賬至我們的中心銀行賬戶

我們每月通過銀企直聯轉賬渠道將存入附屬公司及分支機構銀行賬戶的現金轉賬至我們的中心銀行賬戶。

將現金從我們的中心銀行賬戶轉賬至附屬公司及分支機構的銀行賬戶

經管理團隊審批附屬公司及分支機構提交的現金預算及計劃後，我們將現金從我們的中心銀行賬戶轉賬至附屬公司及分支機構。

業 務

現金流量交易

向附屬公司及分支機構的供應商、
服務供應商及分包商支付款項

現金處理政策及內部控制措施

附屬公司及分支機構對其供應商、服務
供應商及分包商的付款須經上級負責
監管人員預先批准。一經批准，相關
款項應直接從附屬公司及分支機構的
銀行賬戶撥付。

我們定期檢查及監控附屬公司及分支
機構的銀行賬戶結餘及手頭現金結餘。

我們要求附屬公司及分支機構日清
月結，以及時發現其銀行賬戶結餘、
手頭現金與內部會計系統之間的任何
差異，並及時分析及解決所有差異。

各級管理層根據內部手冊所授權限審批
付款申請。

保險

我們投購中國法律強制的養老保險、醫療保險、生育保險、工傷保險和失業保險。我們亦為部分僱員投購非中國法律強制的僱主責任保險。我們認為我們的保險範圍已超出或至少符合中國一般市場慣例。於往績記錄期間，我們並無就我們的業務提出任何重大保險索賠。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們保險的保障範圍可能無法充分涵蓋與我們業務相關的風險」。

風險管理及內部控制

我們已實施多項風險管理政策與措施，以識別、評估及管理運營產生的風險。我們已將內部和外部舉報機制管理過程中識別的風險類別、風險事件補救措施以及意外事件詳情編入我們的政策中。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及所處行業有

業 務

關的風險」。我們風險管理的關鍵目標包括：(i)識別與我們運營有關的不同風險；(ii)評估及管理所識別的風險；(iii)針對已識別風險制定恰當的風險管理策略；(iv)監控及管理已識別風險以及確定我們所能承受的風險水平；及(v)實施措施以降低所識別的風險。

為籌備[編纂]，我們已委聘獨立內部控制顧問審閱我們的內部控制系統，主要涵蓋以下各方面的控制及程序：我們的服務、供應商管理、現金管理、薪酬管理、財務及會計、稅務管理、信息技術系統、保險、職業健康及安全、保護及其他一般控制措施。

我們的內部控制顧問根據其調查結果就我們的內部控制系統提出各種整改及改善措施。同時，我們已實施整改及改善措施以應對有關調查結果及建議。內部控制顧問亦已如期完成跟進我們實施的整改及改善措施，同時我們並未收到內部控制顧問提出的任何額外推薦建議。綜上所述，董事及獨家保薦人認為，就我們目前的業務環境而言，內部控制強化措施屬足夠有效。

牌照及許可證

我們須就我們的業務運營取得多項牌照、許可證及證書。據中國法律顧問告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已獲得開展本文件所披露業務的正式牌照。概無證據表明任何有關部門正在考慮修改、暫停或撤銷我們現時有效的證書、牌照及許可證。

下表載列我們截至本文件日期與我們在相關司法管轄區運營有關的牌照及許可證：

證書／牌照／ 許可證	持有人	司法管轄區	發證日期	屆滿日期
市政環衛資質證書 (C級)	廣州市時代物業管理	中國	2018年3月14日	2021年2月7日
市政環衛資質證書 (A級)	廣州東康	中國	2019年7月26日	2022年3月25日
城市生活垃圾清掃、收集、 運輸許可證	廣州東康	中國	2019年3月15日	2022年3月31日

業 務

證書／牌照／ 許可證	持有人	司法管轄區	發證日期	屆滿日期
勞務派遣營業執照	廣州東康	中國	2019年7月22日	2021年6月9日
食品經營許可證	廣州東康－ 東圖餐廳	中國	2018年4月4日	2023年4月3日
高科技企業證書	廣州市鄰里智能化	中國	2018年11月28日	2021年11月27日
建築企業資質證書	廣州市鄰里智能化	中國	2018年6月26日	2023年4月2日
高科技企業證書	廣州市時代鄰里邦	中國	2016年11月30日	2019年11月29日 ⁽¹⁾
食品經營許可證	廣州市時代鄰里邦	中國	2016年1月21日	2021年1月20日
特種設備安裝、改造、 修理許可證	駿安電梯	中國	2019年1月29日	2023年2月1日

附註：

- (1) 我們已提交續期申請。廣州市時代鄰里邦被列入全國高新技術企業認定管理工作領導小組辦公室於2019年12月2日公佈的廣東省2019年第三批擬認定高新技術企業名單。

法律程序及不合規

法律程序

我們在日常業務過程中會牽涉到經營所在司法管轄區的法律或其他糾紛。我們所提起的大部分法律程序均涉及針對客戶的合約索賠。針對我們的法律程序主要包括僱員提出的勞資索賠。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無董事牽涉到上述索賠及程序。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們或任何董事均無懸而未決或可能被提出並將對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響的訴訟或仲裁程序或行政程序。

業 務

有關社會保險及住房公積金的過往不合規事件

據中國法律顧問告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未遭受任何涉及違反與我們業務有關的中國法律或法規的重大罰款或法律訴訟。下文載列於往績記錄期間違反適用法規的過往事件摘要。董事認為，以下不合規事件不會對我們造成重大運營或財務影響。

不合規事件的背景

於往績記錄期間，本公司和個別中國附屬公司及分支機構未能按中國法律的規定為部分僱員登記及／或全額繳納社會保險及住房公積金。

不合規的原因

發生該等不合規事件主要是因為：(i)我們部分提供安保、維修、維護及客戶服務的僱員（構成我們基數大且流動性強的勞務人員）傾向於不繳納社會保險及住房公積金；(ii)已在原居住地購買新農合保險的部分外來務工人員要求我們不需要為其繳納社會保險及住房公積金；及(iii)我們未能根據適用法律法規為部分僱員繳納社會保險及住房公積金至指定賬戶，由於我們努力改善對僱員的社會保險賬戶的管理，因其在其他城市擁有本集團有效的社會保險賬戶，因此我們無法在其目前工作所在城市為其繳納社會保險及住房公積金。

法律後果及潛在最大處罰

根據相關中國法律法規，如果我們未能按規定全額繳納社會保險供款，(i)相關中國機關可能要求我們在規定期限內繳納尚未繳付的社會保險供款，而我們可能須就延遲的日數每日繳納相當於未繳金額的0.05%的滯納金；如果我們未能作出相關付款，我們可能被處未繳供款一至三倍的罰款；及(ii)就未繳納的住房公積金供款而言，我們可能會被勒令在規定期限內繳納尚未繳付的住房公積金供款。如果我們未能於該限期內作出付款，相關中國機關可能會向中國法院申請強制執行。此外，我們將就未能於規定期限內完成住房公積金登記而被處人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。

業 務

董事認為，該不合規事件不會對我們的業務及經營業績產生任何重大不利影響，乃因考慮到：(i)於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未自有關中國機關收到任何通知，要求我們就社會保險及住房公積金支付重大差額或罰款；(ii)於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未受到任何行政處罰；(iii)於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無因社會保險及住房公積金接獲任何重大僱員投訴，亦無就此與僱員發生任何重大勞務糾紛；(iv)於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們分別就該等潛在負債在財務報表內對差額作出撥備共計人民幣2.5百萬元、人民幣4.7百萬元、人民幣5.4百萬元及人民幣5.6百萬元；(v)本公司及其絕大多數中國附屬公司及分支機構已獲得當地社會保險及住房公積金部門的書面或口頭確認，聲明：於往績記錄期間並無實施行政處罰。中國法律顧問告知我們，有關書面及口頭確認乃由主管部門發出或作出；及(vi)最終控股股東承諾，倘有關機關要求我們繳納逾期社會保險及住房公積金供款，或我們需就該等逾期供款繳納任何滯納金或罰款，其將為我們就逾期供款及有關機關施加的任何滯納金及罰款作出彌償。

鑒於以上所述，我們的中國法律顧問告知，上文所提及的未能為僱員登記及／或全額繳納社會保險及住房公積金供款並不構成[編纂]的重大法律障礙。

我們已採取以下整改措施以防止日後出現相關不合規事件：

- **審議與記錄**。我們已制定內部控制政策，要求全面遵守社會保險及住房公積金相關法律法規，並指定一名熟悉社會保險及住房公積金相關法律法規的高級人員實施我們的內部控制政策，避免日後出現不合規。我們的人力資源專員將監控付款情況並定期編製有關供款金額的報告，供董事會審議；
- **培訓**。就社會保險及住房公積金相關法律法規對董事、高級管理人員及若干僱員進行內部培訓。制定並向僱員分發我們已開始實施並符合相關中國法律法規的社會保險及住房公積金供款相關內部控制政策；

業 務

- **不斷提高了解法律進展情況的意識。**定期了解與社會保險及住房公積金相關的中國法律法規的最新進展，並與政府機構溝通，確保我們的計算和支付方式符合相關法律法規；
- **外部法律顧問。**定期諮詢外部法律顧問，以了解我們是否面臨不遵守社會保險及住房公積金相關法律法規的風險。

與控股股東的關係

概覽

緊隨[編纂]完成後，假設所有合資格時代中國股東悉數認購於[編纂]項下的[編纂]，則豐亞企業（由佳名投資擁有60%的股權及東利擁有40%的股權）將直接擁有本公司約[編纂]的已發行股本。佳名投資由岑先生全資擁有，東利由岑先生的配偶李一萍女士全資擁有。因此，豐亞企業、佳名投資、東利、岑先生及李一萍女士為一組控股股東。

豐亞企業、佳名投資及東利均為投資控股公司。

業務劃分

本集團主要從事提供物業管理及相關服務。除本集團外，控股股東已通過時代中國集團投資於物業開發、城市更新及物業租賃業務。

[編纂]完成後，豐亞企業將於四家公司（「**相關實體**」）擁有權益，該等公司從事對集體用地上的商業物業提供重建或重新裝修業務（「**重建或重新裝修的物業**」）並自有關業主租用該等商業物業，用於轉租予次承租人。相關實體亦將為重建或重新裝修的物業提供物業管理服務。

相關實體中的三家（即(a)廣州市時代商業管理有限公司，(b)廣州市承澤科技企業孵化器有限公司，及(c)廣州佳裕投資有限公司）均為時代中國的間接附屬公司。儘管時代中國擁有第四家實體（即廣州雲谷科技創業投資有限公司）51%的權益，但由於該公司的董事會並非由豐亞企業控制，故時代中國並未合併其業績。

相關實體從獨立第三方租賃廣州集體用地上建造的物業，重建或重新裝修，其後將該等物業轉租予獨立第三方。同時，相關實體亦向次承租人提供物業管理服務，並向次承租人收取租金及物業管理費。該業務模式與本集團的業務模式截然不同，尤其是本集團就城市更新項目所提供的物業管理服務。本集團受聘於時代中國集團及其他根據中國重建政策參與舊城鎮、舊廠房及舊村莊重建工作的獨立第三方物業開發商等物業開發商。從事該等項目的物業開發商均參與土地的平整工作，以符合可供公開招標或拍賣的條件（通常包括拆除現有建築物、清理場地及安裝基礎設施，以促進其上

與控股股東的關係

物業的開發)，進而通過政府拍賣或公開選擇程序向政府收購相關地塊，以通過在相關土地上興建新的住宅物業而促進該等地區住宅樓宇的重建工作。本集團通過提供清潔及安保服務以及在必要時提供臨時租戶管理及代收租金服務（如在建築工程施工前將地塊出租作特定臨時用途）向該等物業開發商提供物業管理服務。因此，由於所涉及的客戶及服務性質不同，相關實體的業務與本集團所提供的城市更新服務有所不同。

根據相關實體的管理賬目，截至2018年12月31日止三個年度，相關實體收取的物業管理費分別約為人民幣1.3百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣13.1百萬元。

我們並未向重建或重新裝修的物業提供任何物業管理服務，亦無計劃向該類物業提供任何服務。豐亞企業擬促使相關實體不予提供任何物業管理服務，惟日後與重建或重新裝修的物業有關的物業管理服務則除外。

由於相關實體並未且並無計劃管理除重建或重新裝修的物業以外的物業，故於[編纂]完成後，本集團的業務運營與控股股東所控制公司的業務運營劃分清晰，且本集團與控股股東所控制公司之間將不會存在任何直接或重大競爭。為確保日後不會存在競爭，各最終控股股東已以本公司為受益人訂立不競爭契據，表明彼等不會並將促使彼等各自的緊密聯繫人（定義見下文）不會直接或間接參與任何可能與我們的業務構成競爭的業務、或於該等業務持有任何權利或權益或以其他方式參與其中，詳情載於本節「一 不競爭契據」。

截至最後實際可行日期，控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人概無於任何直接或間接與本公司業務構成競爭或可能構成競爭的其他業務中擁有須根據《上市規則》第8.10條作出披露的任何權益。

與控股股東的關係

獨立於控股股東

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

管理獨立

董事會由四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。僅兩名非執行董事，即白錫洪先生及李強先生為時代中國的執行董事。白錫洪先生及李強先生並無積極參與本集團的日常管理及業務運營。

各董事均了解其作為董事的受信責任，即要求（其中包括）其為本公司利益及代表本公司最佳利益而行事，且不得使其作為董事的職責與其個人利益之間發生任何衝突。倘因本集團與任何董事或彼等各自的緊密聯繫人之間訂立任何交易而產生潛在利益衝突，則有利益關係的董事須於本公司就相關交易而召開的董事會會議上放棄投票，且不得計入法定人數。此外，我們擁有一支獨立的高級管理團隊，可獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人而開展本集團的業務運營。

基於上述原因，董事認為，於[編纂]完成後，本集團有能力獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人管理我們的業務。

運營獨立

我們持有對我們的業務運營而言屬重要的所有相關牌照並擁有其全部權利及享有其利益。我們認為，我們擁有足夠的資本及僱員以獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人而就我們自身業務運營作出所有決策並開展有關業務運營，且於[編纂]後亦將繼續如此行事。

我們的大部分收入來自身為獨立於控股股東或彼等各自聯繫人的第三方業主或第三方物業開發商的客戶。截至2019年6月30日止六個月，本集團68.7%的收入來自獨立客戶。

在交付前階段，時代中國集團所開發物業項目的前期管理合約主要通過時代中國集團進行的招投標程序獲得，招標將由時代中國集團根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》設立的評標委員會進行評估。評標委員會應由不少於五名的奇數成員組

與控股股東的關係

成，其中至少三分之二為獨立於本集團的物業管理專家及時代中國集團的代表成員，並隨機自當地房地產行政管理部門編製的專家名單選出。有關招標程序的詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務合同－招標程序」。

業主大會成立業主委員會後，業主大會可授權業主委員會與業主大會選定的物業管理服務供應商訂立合約。時代中國集團對個別業主選擇（或更換）物業管理服務供應商並無任何決定性影響。

自2015年起，本集團已開始管理外拓的物業。截至2019年6月30日，此類項目的在管總建築面積約為19.4百萬平方米，約佔我們在管總建築面積的55.9%。

運營所需牌照

我們持有對我們的業務運營屬重大的所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的利益。

客戶渠道

我們主要通過自身的銷售及營銷團隊進行銷售及營銷。本集團擁有龐大及多元化的客戶群，該客戶群與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關聯。

運營設施

截至最後實際可行日期，我們於廣州自控股股東的聯繫人租賃九處物業（建築面積約為5,582.32平方米），主要用作辦公用途。根據該租賃，截至2019年12月31日止年度，應付租金總額將約為人民幣2.3百萬元。除上文所披露者外，我們業務運營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，我們所有全職僱員的招聘工作均獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人，並主要通過人才市場招聘、網絡招聘及內部推薦開展。

與控股股東的關係

與控股股東的關連交易

本文件「關連交易」一節載列本集團與控股股東或其聯繫人之間將於[編纂]完成後持續進行的持續關連交易。所有該等交易乃經公平磋商後按正常商業條款確定。除本文件「關連交易」一節所載的持續關連交易外，董事目前預期於[編纂]完成時或緊隨其後不久，本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人將不會進行任何其他關連交易。

因此，我們預期於[編纂]後將能夠把與控股股東的持續關連交易總額與總收入的百分比維持在合理範圍內。因此，預期該等持續關連交易不會影響我們整體的運營獨立性。

財務獨立

截至最後實際可行日期，(i)本集團並無應收及應付時代中國集團的非貿易性質款項；及(ii)本集團並無就控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的任何貸款提供任何擔保，反之亦然。

此外，我們自身擁有內部控制及會計系統、會計及財務部門、獨立的現金收支庫務職能以及獨立取得第三方融資的能力。因此，我們認為，我們能夠在財務方面繼續獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人。

不競爭契據

各最終控股股東已於不競爭契據中向我們無條件且不可撤銷地承諾，其不會並將促使其緊密聯繫人（定義見下文）不會直接或間接參與或從事與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務（我們的業務除外），包括提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他專業服務（統稱為「受限制業務」），或於與本集團不時從事的業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟最終控股股東及其緊密聯繫人（定義見下文）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業務的任何公司（其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市）（不包括時代中國集團）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。

與控股股東的關係

此外，各最終控股股東已承諾促使，倘其或其任何緊密聯繫人（定義見下文）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（定義見下文）及時以下列方式將該競爭商機轉介予本公司：

- 通過於物色目標公司（如有關）後30個營業日內向本公司發出有關競爭商機的書面通知（「**要約通知**」）向本公司轉介該競爭商機，通知載列競爭商機的性質、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會委員會（「**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所獲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。在適當情況下，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；
- 獨立董事會應在收到上述書面通知後30個營業日內代表本公司以書面形式通知最終控股股東其爭取或放棄競爭商機的決定；
- 倘相關最終控股股東已收到獨立董事會放棄有關競爭商機的通知或獨立董事會未能在上述30個營業日內作出回應，則該股東有權但無義務爭取有關競爭商機；及
- 倘相關最終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，其應將有關經修訂的競爭商機轉介給本公司，猶如該機會為新的競爭商機。

與控股股東的關係

倘最終控股股東不再持有（不論直接或間接）30%或以上具有投票權的股份或股份不再於聯交所[編纂]，則不競爭契據將自動失效。

為推行良好的企業管治實踐及提高透明度，不競爭契據包括以下規定：

- 獨立非執行董事須至少每年審閱控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 各最終控股股東已向我們承諾其將提供並將促使其緊密聯繫人（定義見下文）盡力提供獨立非執行董事就執行不競爭契據進行年度審閱所需的所有資料；
- 我們將於年報中或以按照《上市規則》的規定向公眾發佈公告的方式披露有關獨立非執行董事審閱事項的決定（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對遵守及執行不競爭契據情況的審查；
- 最終控股股東將根據企業管治報告中的自願披露原則，於年報中作出有關遵守不競爭契據情況的年度聲明；及
- 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於董事會所審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中擁有重大權益，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。

就上述目的而言，「緊密聯繫人」是指因上市地位而獨立經營的最終控股股東（不包括時代中國集團）的緊密聯繫人（定義見《上市規則》）。

企業管治措施

根據不競爭契據的規定，各最終控股股東及其各自的緊密聯繫人（定義見上文）均不得與我們競爭。各最終控股股東已確認，其完全明白其以股東整體最佳利益行事

與控股股東的關係

的責任。董事認為，本公司已採取足夠的企業管治措施來管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們採取了以下措施：

- (a) 作為我們[編纂]準備的一部分，我們已修訂組織章程細則以遵守《上市規則》。具體而言，我們的組織章程細則規定，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，亦不得將該董事計入出席會議的法定人數；
- (b) 擁有重大權益的董事須全面披露可能與我們的任何利益發生衝突或可能發生衝突的事項，並須放棄參加有關該董事或其聯繫人於其中擁有重大權益之事項的董事會會議，除非大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參加該董事會會議；
- (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。我們已委任獨立非執行董事，且我們認為彼等擁有充分的經驗，且不存在任何可能對其行使獨立判斷造成任何重大干預的業務或其他關係，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，請參閱本文件「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」一節；
- (d) 我們已委聘海通國際資本有限公司作為我們的合規顧問，其將就遵守適用法律及《上市規則》(包括與董事職責及企業管治有關的各項規定)向我們提供意見及指引；
- (e) 根據《上市規則》的規定，獨立非執行董事須每年審閱持續關連交易，並於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一般商業條款或不遜於獨立第三方獲提供或提供的條款訂立，該等條款公平合理且符合股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事每年會審閱最終控股股東提供的不競爭承諾及其遵守該等承諾的情況。

關連交易

本集團已與將於[編纂]完成後成為我們關連人士的各方訂立若干協議，且本節所披露的交易將於[編纂]後構成《上市規則》項下本公司的持續關連交易。

(A) 獲全面豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

商標許可

本公司與廣州市時代發展企業集團有限公司（「時代發展集團」）於2019年12月3日訂立了一份商標許可協議（「商標許可協議」），據此，時代發展集團同意不可撤回及無條件授予我們不可轉讓許可，從而可自商標許可協議日期起免特許權使用費永久於中國使用由時代發展集團於中國擁有的若干商標。有關許可商標的詳情，請參閱本文件「附錄四－法定及一般資料－B.有關本公司業務的資料－2.本集團的知識產權」。

我們認為，訂立為期超過三年的商標許可協議能確保我們經營的穩定性，符合我們及股東的整體利益。獨家保薦人認為，該類協議採用該期限屬一般商業慣例。

截至最後實際可行日期，時代發展集團由岑先生的親屬全資擁有。岑先生為控股股東之一，故就《上市規則》而言，時代發展集團為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，商標許可協議下的交易將構成《上市規則》第十四A章下本公司的持續關連交易。

由於許可商標的使用權乃按免特許權使用費授予我們，商標許可協議項下的交易符合《上市規則》第14A.76條規定的最低豁免水平並將獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

(B) 須遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 總物業管理及相關服務

於2019年12月3日，本公司與豐亞企業訂立一份物業管理及相關服務總協議（「物業管理及相關服務總協議」），據此，本集團同意向豐亞企業及其聯營公司提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)豐亞企業及其聯營公司擁有或使用的物業的物業管理服務；(ii)交付前服務，包括(a)施工現場管理服務；及(b)示範單位及物業銷售場地管理服務；(iii)停車場管理及租賃服務；及(iv)交付前階段的前期規劃及設計諮詢服務（「物業管理及相關服務」）。物業管理及相關服務總協議期限自[編纂]起至2021年12月31日止。

於往績記錄期間，物業管理及相關服務項下的歷史交易金額載於下表。

	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
	(人民幣千元)			
非業主增值服務				
— 施工現場管理服務	18,837	20,638	41,242	20,410
— 協銷服務	56,263	64,615	114,480	77,105
— 開荒清潔服務	15,030	10,487	31,830	11,979
— 交付前階段的前期規劃及 設計諮詢服務 ^(附註)	—	—	—	—
	90,130	95,740	187,552	109,494
物業管理服務	15,575	23,983	30,569	25,737
停車場租賃管理服務	2,465	3,037	4,102	3,219
合計	108,170	122,760	222,223	138,450

附註：該服務開始於2019年10月。

關連交易

就物業管理及相關服務收取的費用將參考現行市價（經考慮物業的位置及條件、服務範圍及預期運營成本（包括但不限於人工成本、管理成本及材料成本））及本集團向獨立第三方提供類似服務所收取的價格經公平磋商後釐定。

據估計，截至2021年12月31日止三個年度，豐亞企業及其聯營公司就物業管理及相關服務應付的最高服務費金額將分別不超過人民幣316.2百萬元、人民幣435.1百萬元及人民幣650.0百萬元。有關該等預計年度上限的明細請參閱下表。

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)		
非業主增值服務			
— 施工現場管理服務	58,807	94,064	121,155
— 協銷服務	169,677	187,358	302,656
— 開荒清潔服務	37,369	51,802	79,844
— 交付前階段的前期規劃及 設計諮詢服務 ^(附註)	3,000	34,200	48,000
	<u>268,851</u>	<u>367,424</u>	<u>551,655</u>
物業管理服務	41,428	58,530	83,740
停車場租賃管理服務	<u>5,867</u>	<u>9,130</u>	<u>14,590</u>
合計	<u><u>316,148</u></u>	<u><u>435,084</u></u>	<u><u>649,985</u></u>

附註：該服務開始於2019年10月。

於釐定上述年度上限時考慮了下列因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；
- 於往績記錄期間各年度的下半年交易額高於上半年的交易額；

關連交易

- 將根據現有已簽訂合約確認的估計收入；
- 有關服務於往績記錄期間產生的員工成本；
- 根據時代中國集團截至2019年6月30日所持有的開發中物業及土地儲備，預計將為時代中國集團所擁有及使用的停車場數量；
- 時代中國集團將交付物業的估計規模及數量（基於時代中國集團截至2019年6月30日所持有的開發中物業及土地儲備計算得出）；
- 估計就時代中國集團所擁有住宅物業、商舖或商店及時代中國集團所使用的商業物業而按月收取的管理費，該費用乃基於截至2018年12月31日止年度按月收取的平均管理費計算得出；
- 本集團自2019年10月起開始就其於交付前階段提供的前期規劃及設計諮詢服務所收取的服務費（基於時代中國集團截至2019年6月30日所持有開發中物業及土地儲備計算得出）；及
- 根據我們於往績記錄期間管理的由時代中國集團開發的物業總建築面積、截至2019年6月30日由時代中國集團持有的開發中物業及基於公開資料得知的估計預售及交付時間所得出的預計將由本集團管理的時代中國集團物業的銷售量、銷售辦事處數量、規模及數量。

豐亞企業及其聯營公司就物業管理及相關服務應付服務費的信貸期為30天，與向獨立第三方提供的信貸期一致。

截至最後實際可行日期，時代中國由豐亞企業擁有61.54%的股權。豐亞企業為控股股東之一，因此，根據《上市規則》，時代中國為本公司的關連人士。因此，物業管理及相關服務總協議下的交易將於[編纂]後構成《上市規則》第十四A章下本公司的持續關連交易。

關連交易

由於《上市規則》下與物業管理及相關服務總協議年度上限有關的各項適用百分比按年度基準預期將超過5%，故物業管理及相關服務總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》第十四A章下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

2. 總設備銷售、安裝及維護服務

於2019年12月3日，本公司與時代中國訂立設備銷售、安裝及維護服務總協議（「設備銷售、安裝及維護服務總協議」）。本集團為第三方電梯製造商的電梯分銷商。根據設備銷售、安裝及維護服務總協議，本集團同意(a)向時代中國集團出售電梯，並提供該等電梯的配套安裝、維護及維修服務；及(b)提供智能化工程服務，包括但不限於時代中國集團所開發的物業於交付予業主前的門禁系統、對講系統、監控系統及寬頻網絡設施的安裝及維修以及與該等安裝及維修相關的諮詢服務（「設備銷售、安裝及維護服務」）。設備銷售、安裝及維護服務總協議期限自[編纂]起至2021年12月31日止。

本集團自2019年9月起按上文(a)項所載向時代中國集團銷售電梯。截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度各年及截至2019年6月30日止六個月，設備銷售、安裝及維護服務項下的交易金額分別為人民幣1.4百萬元、人民幣4.7百萬元、人民幣16.2百萬元及人民幣2.6百萬元。詳情請參閱下表。

	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
	(人民幣千元)			
電梯安裝及維護	–	233	9,681	1,529
互聯網服務分期付款	–	–	789	177
智能化工程服務	1,435	4,505	5,694	899
合計	1,435	4,738	16,164	2,605

關連交易

就設備銷售、安裝及維護服務收取的費用將參考現行市價（經考慮物業的位置及條件、電梯的購買成本及預期運營成本（包括人工成本及材料成本））及本集團向獨立第三方提供類似服務所收取的價格經公平磋商後釐定。

據估計，截至2021年12月31日止三個年度，時代中國集團就設備銷售、安裝及維護服務應付的最高服務費金額將分別不超過人民幣30.7百萬元、人民幣66.2百萬元及人民幣95.7百萬元。有關該等預計年度上限的明細請參閱下表。

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)		
電梯銷售、安裝及維護	22,315	31,053	43,690
互聯網服務分期付款	4,869	10,045	14,863
智能化工程服務	3,470	25,049	37,064
合計	<u>30,654</u>	<u>66,147</u>	<u>95,617</u>

於釐定上述年度上限時考慮了以下因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；
- 將根據現有已簽訂合約確認的估計收入；
- 電梯銷售收入（自2019年9月開始）及我們的預計承接／接受率（基於截至2018年12月31日止年度的比率計算得出）；
- 時代中國集團將購買電梯的估計數量（基於其截至2019年6月30日的土地儲備及開發中項目計算得出）；
- 每部電梯的估計售價、估計安裝費及估計裝修費（假設與截至2018年12月31日止兩個年度的價格相同）；

關連交易

- 估計時代中國集團待開發物業對設備銷售、安裝及維護服務需求的增長（基於公開可用資料及根據於往績記錄期間的比率計算的估計承接／接受率計算得出）；及
- 互聯網服務及智能化工程服務分期付款的估計合約價格（每單元），該價格乃基於截至2018年12月31日止年度的價格計算得出。

時代中國及其聯營公司就設備銷售、安裝及維護服務應付服務費的信貸期為30天，與向獨立第三方提供的信貸期一致。

截至最後實際可行日期，時代中國由豐亞企業擁有61.54%的股權。豐亞企業為控股股東之一，因此，就《上市規則》而言，時代中國為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，設備銷售、安裝及維護服務總協議下的交易將於[編纂]後構成本公司的持續關連交易。

由於《上市規則》下有關設備銷售、安裝及維護服務總協議的年度上限的各項適用百分比率按年度基準預期將超過5%，設備銷售、安裝及維護服務總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》第十四A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

(C) 申請豁免

本節「(B)須遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易構成《上市規則》項下的持續關連交易，須遵守《上市規則》項下之有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

對於該等持續關連交易，依據《上市規則》第14A.105條，針對本節「(B)須遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」中披露的持續關連交易，我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守《上市規則》第十四A章下的公告及獨立股東批准規定，但條件是各財政年度的持續關連交易總額不得超過相應的年度上限（詳見上文）中所載列的相關金額。

關連交易

(D) 董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，本節「(B)須遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述全部持續關連交易已且將會：(i)於我們的一般及正常業務過程中進行；(ii)按正常商業條款或更優條款進行；及(iii)按照公平合理的相應條款，以符合本公司及股東整體利益的方式進行。

董事（包括獨立非執行董事）亦認為，本節「(B)須遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所載持續關連交易之年度上限屬公平合理且符合股東的整體利益。

(E) 獨家保薦人意見

獨家保薦人認為，(i)本節「(B)須遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述持續關連交易已且將會於一般及正常業務過程中，按公平合理且符合本公司及股東整體利益的正常商業條款或更優條款訂立；及(ii)該等持續關連交易之建議年度上限（如適用）屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

董事及高級管理層

董事會

董事會由九名董事組成，其中四名為執行董事、兩名為非執行董事及三名為獨立非執行董事。董事會的權力和職責包括召開股東大會、在股東大會上匯報董事會的工作、確定業務和投資計劃、編製我們的年度財務預算和決算報告、編製利潤分派方案以及章程細則所賦予的其他權力、職能和職責的行使方案。我們已與各執行董事訂立服務合約，並與各非執行董事和獨立非執行董事訂立委任書。

下表載列有關董事的若干資料。

姓名	年齡	加入本集團 的日期 ^(附註)	委任為董事 的日期	在本集團的 現任職位	角色和職責	與其他董事或 高級管理層 的關係
執行董事						
王萌女士	33歲	2019年2月1日	2019年8月26日	執行董事兼行政總裁	負責本集團的策略規劃 及整體運營	無
姚旭升先生	56歲	1998年6月25日	2019年8月26日	執行董事兼副總裁	負責本集團的日常運營 及行政事務	無
謝嬈女士	41歲	2017年7月31日	2019年8月26日	執行董事兼副總裁	負責本集團的質量管 理、品牌定位和推廣 及公共關係維護	無
周銳女士	35歲	2019年3月1日	2019年8月26日	執行董事兼財務管理 中心總經理	負責本集團的財務管 理、資本運營及內部 控制	無

董事及高級管理層

姓名	年齡	加入本集團 的日期 ^(附註)	委任為董事 的日期	在本集團的 現任職位	角色和職責	與其他董事或 高級管理層 的關係
非執行董事						
白錫洪先生	51歲	2018年8月8日	2019年8月26日	非執行董事兼主席	負責為本集團的整體發展提供指導	無
李強先生	45歲	2005年7月15日	2019年8月26日	非執行董事	負責為本集團的整體發展提供指導	無
獨立非執行董事						
雷勝明先生	59歲	2019年12月3日	2019年12月3日	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	無
黃江天博士	53歲	2019年12月3日	2019年12月3日	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	無
儲小平博士	64歲	2019年12月3日	2019年12月3日	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	無

附註：

(1) 表示相關董事受僱於時代中國集團或本集團（如適用）時，首次參與本集團業務有關事宜的時間。

董事及高級管理層

執行董事

王萌女士，33歲，於2019年8月26日獲委任為執行董事，主要負責本集團的策略規劃及整體運營。王女士兼任行政總裁及我們若干附屬公司的董事。自2019年7月起，王女士一直擔任廣州市時代鄰里的總經理，負責其整體運營及管理。

王女士於2019年2月加入本集團。自2019年2月至2019年7月，彼擔任廣州市時代鄰里的副總經理，主要負責其業務及技術開發、市場擴展、中長期項目開發及其若干附屬公司的管理。在加入本集團之前，自2006年7月至2016年9月，王女士於廣州市重點公共建設項目管理辦公室（一個政府部門）任職，最後職位為綜合管理部部長，主要負責人力資源、行政後勤及物業管理。自2016年9月至2018年3月，王女士擔任廣州市廉政教育管理中心（一個政府部門）副主任，主要負責其人力資源、行政後勤及物業管理。自2018年4月至2018年9月，王女士曾任職於廣州航天海特系統工程有限公司（一家主要從事信息技術的公司），主要負責探索市場機會。自2018年10月至2019年2月，王女士擔任廣州市耀杰房地產開發有限公司（時代中國的附屬公司）副總經理及公共關係總經理，負責公共事務和廣州南部房地產項目的物業管理。

王女士於2006年6月在中國獲得廣州大學文學學士學位，並於2014年12月在中國獲得暨南大學公共管理碩士學位。

姚旭升先生，56歲，於2019年8月26日獲委任為執行董事，主要負責本集團的日常運營及行政事務。姚先生亦為我們的副總裁。姚先生於1998年6月加入本集團，自1998年6月至2019年1月擔任廣州市時代物業管理總經理。其自2016年5月起一直擔任廣州萬寧總經理，自2019年2月起一直擔任本集團副總經理且自2019年8月起擔任廣州市時代鄰里董事。

在加入本集團之前，自1982年10月至1996年5月，姚先生任職於白天鵝賓館，負責客房服務部的日常運營。

董事及高級管理層

姚先生於1982年6月在中國獲得廣州市旅遊商務職業學校（前稱廣州市第一旅遊學校）的旅遊及酒店管理文憑。姚先生於2006年5月取得建設部人事教育司及建設部住宅與房地產業司的全國物業管理企業經理崗位證書。其亦於2016年9月獲廣東省物業管理行業協會評為廣東省物業管理行業（2014-2016）「傑出人物」。

謝嬈女士，41歲，於2019年8月26日獲委任為執行董事，主要負責本集團的質量運營管理、品牌定位和推廣及公共關係維護。謝女士亦為我們的副總裁。其自2017年7月加入本集團起，亦一直擔任廣州市時代鄰里副總經理。

在加入本集團之前，自2003年11月至2006年10月，謝女士在廣州市美林基業投資有限公司（一家物業開發商）人力資源部門擔任高級培訓主任，主要負責招聘及培訓。自2006年10月至2017年7月，謝女士在廣州天力物業發展有限公司（廣州富力地產股份有限公司（「廣州富力地產」，一家於聯交所上市的物業開發商（股份代號：2777）的附屬公司）擔任總經理助理，主要負責人才策略規劃、物業質量建設及公共關係維護。

謝女士分別自2019年、2018年及2018年11月起一直擔任中國物業管理協會理事、廣東省物業管理行業協會副會長及廣州市物業管理行業協會副會長。其亦自2018年12月起一直擔任廣州市物業管理行業協會標準化工作委員會副主任。

謝女士於2000年6月畢業於中國湖南大學經濟管理專業，並於2004年3月取得廣東省人力資源和社會保障廳的通信助理工程師資格。

董事及高級管理層

周銳女士，35歲，於2019年8月26日獲委任為執行董事，主要負責本集團的財務管理、資本運營及內部控制。周女士自2019年8月起一直擔任財務管理中心總經理。自2019年3月至2019年8月，其擔任廣州市時代鄰里財務經理。

周女士於2019年3月加入本集團，擔任財務管理中心財務經理。在加入本集團之前，自2006年8月至2017年11月，周女士曾在畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合夥）廣州分所工作，最後職位為核數經理，主要負責公司財務報表審計。自2017年12月至2018年3月，周女士擔任廣州富力地產財務經理，主要負責其財務及會計事宜。自2018年3月至2019年3月，周女士擔任廣州市時代控股財務資金與成本中心財務經理。

周女士於2006年7月在中國獲得華南理工大學的英語專業文學學士學位，並於2015年6月獲中國註冊會計師協會認證為中國註冊會計師。

非執行董事

白錫洪先生，51歲，於2019年8月26日獲委任為非執行董事兼主席，主要負責為本集團的整體發展提供指導。其自2018年8月至2019年7月擔任本集團總經理。

白先生於2001年5月加入時代中國集團，並自2002年1月起一直擔任廣州地區辦事處總經理，主要負責廣州市的項目開發、營銷及項目管理。其亦自2002年1月起一直擔任時代中國集團副總裁，並自2008年2月起擔任時代中國的執行董事。其現任時代中國的戰略資源管理委員會主席，主要負責整合戰略業務資源。

白先生於1990年7月畢業於中國的廣東廣播電視大學工業企業經營管理專業，並於2009年12月在中國獲得中山大學的高級管理人員工商管理碩士學位。2005年，白先生獲「廣州地產二十年大型活動組委會」、廣州市房地產業協會及房地產導刊社評為「廣州地產二十年傑出貢獻名人」，並於2006年獲中國地產經濟主流峰會頒發「2006中國主流地產金鑽獎傑出貢獻CEO」獎。自2011年12月至2016年12月，白先生任中國人

董事及高級管理層

民政治協商會議第十二屆廣州市委員會委員。白先生自2014年5月起一直擔任廣州南沙新區房地產協會會長，並自2018年起擔任廣州市房地產行業協會常務副會長。

李強先生，45歲，於2019年8月26日獲委任為非執行董事，主要負責為本集團的整體發展提供指導。

李先生於2005年7月加入時代中國集團，並自2005年7月至2009年7月擔任總裁助理。其自2008年2月起一直擔任時代中國執行董事，並自2009年7月起一直擔任時代中國集團副總裁。在加入時代中國集團之前，李先生任職於廣東廣信君達律師事務所（前稱廣東廣信律師事務所）。李先生目前亦擔任時代中國集團風險控制及企業管理中心總經理，主要負責法律、審計、監察、服務管理及行政事務。

李先生於2000年6月在中國獲得湖南師範大學的法學碩士學位，並於2007年12月在中國獲得中山大學的高級管理人員工商管理碩士學位。李先生於1998年6月在中國獲認可為執業律師。自2011年9月至2016年9月，李先生任廣州市越秀區第十五屆人民代表大會成員。其自2018年10月起一直擔任廣州仲裁委員會仲裁員。

獨立非執行董事

雷勝明先生，59歲，於2019年12月3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。

自1982年4月至1982年5月，雷先生擔任莊栢彬會計事務所的核數師助理，負責審計工作。自1982年6月至1983年1月，雷先生擔任羅兵咸永道會計師事務所（前稱永道會計師事務所（香港））核數師見習生，負責審計工作。自1983年3月至1986年5月，雷先生擔任通用百科全書出版商The Grolier Society of Australia Pty. Ltd.的會計師，負責審計工作。自1986年7月至1989年3月，雷先生擔任昌明印刷廠有限公司會計及行政經理，負責會計工作。自1989年3月至1991年11月，雷先生於證監會擔任經理。自1992年12月至1996年12月，雷先生擔任昌明印刷廠有限公司財務總監，主要負責管理會計及財務控制職能、公司財務事項及公司重組。自1997年6月至2014年7月，雷先生擔任聯交所上市公司偉祿集團控股有限公司（股份代號：1196）（前稱昌明投資有限公司及昌

董事及高級管理層

明控股有限公司) 董事，主要負責公司政策及戰略以及財務事項，並於2008年獲委任為董事長。自2004年9月至2016年8月，雷先生擔任聯交所上市食品企業集團香港食品投資控股有限公司(股份代號：0060)(前稱四洲食品投資控股有限公司)獨立非執行董事。自2000年5月起，其一直擔任財經印刷服務供應商資本財經印刷有限公司的董事長，主要負責公司政策及戰略以及財務事項。

雷先生分別於1982年4月及1985年5月獲得澳洲新南威爾士大學商業學士學位及商業碩士學位。其自2017年1月起一直擔任廣州外商投資企業商會名譽會長，並擔任香港廣東外商公會第八屆理事會常務副主席。雷先生於1985年6月成為澳洲會計師公會資深會員，並於2005年4月成為香港會計師公會資深會員。其目前擔任香港會計師公會授權監事。

黃江天博士，太平紳士，53歲，於2019年12月3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。

自2000年11月起，黃博士於黃乾亨黃英豪律師事務所擔任中國事務部負責人，主要負責協調處理大中華區的法律事務。自2010年6月至2014年7月，黃博士於長城科技股份有限公司(一家電力產品製造商及分銷商，此前曾於聯交所上市(股份代號：0074)，後於2014年7月自動除牌)擔任獨立非執行董事，負責監督董事會並向董事會提供獨立意見。自2017年12月起，黃博士一直擔任諾發集團控股有限公司(前稱Mega Expo Holdings Limited，一家主要從事文化娛樂及展覽業務並於聯交所上市的公司(股份代號：1360))的獨立非執行董事，負責監督董事會並向董事會提供獨立意見。

董事及高級管理層

黃博士分別於1993年7月及1995年7月自中國北京大學獲得法學學士學位及碩士學位。其於2001年7月於中國自中國人民大學獲得憲法及行政法博士學位，並於2001年7月通過參加遠程學習課程，自英國曼徹斯特城市大學獲得英國及香港法律研究生文憑。黃博士於2002年5月獲認可為英國特許仲裁學會會員，於2002年8月獲認可為香港仲裁司學會會員，於2008年7月獲註冊財務策劃師協會認證為註冊財務策劃師，於2008年9月成為香港董事學會的資深會員，並於2015年10月成為香港獨立非執行董事協會的創始成員。其自2010年5月起一直擔任香港律師紀律審裁團上訴委員，並自2018年1月起一直擔任香港酒牌局主席。

儲小平博士，64歲，於2019年12月3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。

自1986年6月至2003年12月，儲博士先後擔任汕頭大學商學院副教授、教授、副院長及院長，主要負責與管理有關的教學及行政工作。自2003年12月起，儲博士一直擔任中山大學嶺南學院組織與管理相關課程的教授。儲博士目前於廣州白雲山醫藥集團股份有限公司（一家於聯交所上市的公司（股份代號：0874））擔任獨立非執行董事，於歐派家居集團股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的定制家居產品製造商（股份代號：603833））擔任獨立非執行董事，於廣東生益科技股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的電子設備製造商（股份代號：600183））擔任獨立非執行董事。

儲博士於1986年6月獲中國華中科技大學（前稱華中工學院）哲學碩士學位及於2003年12月獲中國西安交通大學管理學博士學位。儲博士於2000年1月獲廣東省人力資源和社會保障廳（前稱廣東省人事廳）頒發經濟學教授高級專業技術資格證書。

董事及高級管理層

除上文所披露者外，於緊接本文件日期前三年內，概無董事擔任任何其他上市公司董事職位。概無有關任何董事與其他董事及高級管理人員之關係的其他資料須根據《上市規則》附錄一A第13.51(2)條或第41(3)段予以披露。

除本文件所披露者外，就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後實際可行日期，概無有關委任董事的任何其他事項須提請股東留意，亦無有關董事的資料須根據《上市規則》第13.51(2)(h)至(v)條規定予以披露。

高級管理層

執行董事及其他高級管理層成員負責本集團業務的日常運營及管理。

有關王萌女士、姚旭升先生、謝嬈女士及周銳女士的履歷詳情，請參閱本節「執行董事」。本集團高級管理層成員亦包括下列人士：

姓名	年齡	加入本集團的日期	在本集團的現任職位	角色和職責
何小軍先生	50歲	1999年3月1日	廣州市時代物業管理東莞和惠州分公司總經理	負責廣州市時代物業管理若干分公司的整體管理及日常運營
王勝先生	40歲	2011年7月26日	廣州市時代物業管理清遠分公司總經理	負責廣州市時代物業管理清遠分公司的整體管理及日常運營

董事及高級管理層

姓名	年齡	加入本集團的日期	在本集團的現任職位	角色和職責
雙珊女士	39歲	2007年9月4日	廣州市時代物業管理珠海分公司總經理	負責廣州市時代物業管理珠海分公司的整體管理及日常運營

何小軍先生，50歲，自2017年7月起一直擔任廣州市時代物業管理東莞和惠州分公司總經理，負責廣州市時代物業管理若干分公司的整體管理及日常運營。

何先生於1999年3月加入本集團。自1999年3月至2013年3月，何先生先後於廣州市時代物業管理擔任高級領班及區域總監，主要負責項目管理。自2013年3月至2017年7月，何先生擔任廣州市時代物業管理珠海和中山分公司總經理，主要負責這兩家分公司的整體管理。

在加入本集團之前，自1986年10月至1990年12月，何先生於中國服兵役。於1991年5月，何先生任職於江蘇三愛集團公司（一家糖、酒製造商）。何先生自2011年至2018年12月擔任珠海市物業管理行業協會副會長，及自2014年10月至2017年7月擔任中山市物業管理行業協會副會長。

何先生於2013年7月畢業於中國的中央廣播電視大學，並於2006年3月取得建設部人事教育司及建設部住宅與房地產業司授予的全國物業管理企業經理資格。

王勝先生，40歲，自2017年7月起一直擔任廣州市時代物業管理清遠分公司總經理，負責其整體管理及日常運營。

董事及高級管理層

王先生於2011年7月加入本集團，擔任廣州市時代物業管理長沙分公司總經理。在加入本集團之前，自2001年6月至2011年7月，王先生在中海物業管理廣州有限公司（一家主要從事物業管理服務的公司）擔任經理，主要負責項目的整體運營及管理。王先生於2017年7月獲委任為清遠市物業管理協會副會長。

王先生於2000年7月畢業於中國的武漢大學，並於2018年6月在中國獲得湖南工商大學（前稱湖南商學院）工商管理學士學位。王先生於2014年2月獲中華人民共和國住房和城鄉建設部認可為註冊物業管理師。其亦於2018年8月獲清遠市物業管理協會頒發清遠市物業管理協會行業專家證。

雙珊女士，39歲，自2017年7月起一直擔任廣州市時代物業管理珠海分公司總經理，負責其整體管理及日常運營。

雙女士於2007年9月加入本集團，擔任廣州市時代物業管理珠海分公司人力資源部主管，並自2007年9月至2017年6月先後擔任多個職位，主要負責該分公司的日常管理。在加入本集團之前，自2000年7月至2005年2月，雙女士先後擔任德信行有限公司（為聯交所上市公司華潤（集團）有限公司（股份代號：0836）的附屬公司）的管理培訓生和人力資源經理，主要負責人力資源管理。自2005年2月至2007年8月，雙女士擔任珠海威絲曼股份有限公司（一家先前於全國中小企業股份轉讓系統掛牌（證券代碼：833957）並於2017年11月除牌的服飾品牌公司）的總經理秘書，主要負責協助總經理進行整體品牌運營管理。雙女士自2017年7月起一直擔任珠海市物業管理行業協會副會長。

雙女士於2005年6月畢業於中國的華南師範大學（前稱華南師範學院），並於2017年12月在中國獲得江西師範大學工商管理學士學位。雙女士於2003年2月獲廣東省勞動和社會保障廳頒發人力資源管理師資格。

董事及高級管理層

公司秘書

梁雪穎女士，30歲，於2019年8月26日獲委任為公司秘書。自2013年6月起，梁女士一直任職於達盟香港有限公司，現時職位為副經理，主要負責為多家香港上市公司提供公司秘書及合規服務。

梁女士自2011年6月至2012年12月於卓佳專業商務有限公司擔任助理，自2013年1月至2013年6月擔任主任，主要負責提供公司秘書及合規服務。

梁女士於2011年7月自香港樹仁大學獲得工商管理學士學位，並於2016年7月自香港城市大學獲得專業會計與企業管治碩士學位。於2016年12月，其獲英國特許秘書及行政人員協會認證為英國特許秘書及行政人員協會會員，並獲香港特許秘書公會認證為香港特許秘書公會會員。

董事會委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會和提名委員會，並向該等委員會委派各種職責，而該等委員會則協助董事會履行其職責並監督本集團活動的某些方面。

審核委員會

遵照《上市規則》第3.21條及《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）第C.3段，本集團已於2019年12月3日成立審核委員會並制定書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，分別為雷勝明先生、黃江天博士及李強先生。雷勝明先生擔任審核委員會主席。

審核委員會的主要職責是(i)審閱和監督本集團財務申報程序及內部控制系統、風險管理和內部審計；(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。

董事及高級管理層

薪酬委員會

遵照《上市規則》第3.25條及《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》第B.1段，本集團已於2019年12月3日成立薪酬委員會並制定書面職權範圍。薪酬委員會由三名成員組成，分別為黃江天博士、白錫洪先生及儲小平博士。黃江天博士擔任薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於：(i)訂立、審閱有關董事及高級管理層薪酬的政策和架構，以及就制定有關薪酬政策而設立正式和透明的程序，並就此向董事會提供意見；(ii)釐定各董事及高級管理層的特定薪酬組合條款；及(iii)參考董事不時議決的企業目標及宗旨而審閱及批准績效薪酬。

提名委員會

遵照《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》第A.5段，本集團亦於2019年12月3日成立提名委員會並制定書面職權範圍。提名委員會由三名成員組成，分別為白錫洪先生、雷勝明先生及儲小平博士。白錫洪先生擔任提名委員會主席。

提名委員會的主要職能為(i)定期審閱董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會組成的任何建議變動向董事會提出推薦建議；(ii)確定、挑選獲提名擔任董事職務的個別人士，或就此向董事會提出推薦建議，並確保董事會成員的多元化；(iii)評估我們獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會提出推薦建議。

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，當中載列實現董事會多元化的方法。本公司認可並接納擁有一個多元化董事會的裨益，並視董事會層面日益多元化為支持本公司實現戰略目標及可持續發展的必要因素。本公司通過考慮眾多因素尋求實現董事會多元化，該等因素包括但不限於才能、技能、性別、年齡、文化及教育背景、種族、工作經驗、獨立性、知識及服務年限。我們將繼續實行措施及步驟在本公司所有層面推進及加強性別多元化。我們將基於個人績效及其對董事會的潛在貢獻，並結合我們的董

董事及高級管理層

事會多元化政策及其他因素，選拔潛在董事會候選人。本公司亦將不時考慮我們本身的業務模式及具體需求。董事會的所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮候選人時根據客觀標準充分顧及董事會多元化的裨益。

董事會由九名成員組成，包括合共四名執行董事會成員，其中三名為女性執行董事。董事亦擁有均衡的知識、技能及經驗組合，包括物業管理、整體業務管理、行政管理、財務及投資。彼等獲得不同專業的學位，包括但不限於工商管理、公共管理、經濟管理、工業企業經營管理、語言及法律。我們有三名擁有不同行業背景（包括審計與會計、法律及經濟）的獨立非執行董事。此外，董事會成員年齡跨度較大，介乎33歲至64歲。我們已採取並將繼續採取措施促進本公司各層級的性別多元化，包括但不限於董事會及高級管理層的層級。考慮到我們的業務模式及具體需求以及合共九名董事會成員中有三名女性執行董事，我們認為，董事會組成符合董事會多元化政策。

就董事會性別多元化而言，董事會多元化政策進一步規定，在篩選及推薦合適候選人供董事會委任時，董事會應把握機會逐漸提高女性成員的比例。我們亦將在招聘中高層員工時確保性別多元化，以使未來我們將擁有一批女性高級管理人員及董事會的潛在繼任者。我們的目標是參照利益相關者的期望以及國際及地方建議的最佳慣例，維持性別多元化的適當平衡。

提名委員會負責確保董事會成員多元化。[編纂]後，提名委員會將不時審查董事會多元化政策及其實施情況，以確保其實施並監察其持續有效性。我們亦將每年於企業管治報告中披露董事會多元化政策的實施情況。

合規顧問

本公司已根據《上市規則》第3A.19條委任海通國際資本有限公司為我們的合規顧問。根據《上市規則》第3A.23條，合規顧問將於以下情況下向本公司提出意見：

- (a) 發佈任何監管公告、通函或財務報告前；
- (b) 擬進行可能須予公佈的交易或關連交易（包括股份發行及股份購回）；

董事及高級管理層

- (c) 本公司擬動用[編纂]所得款項的方式有別於本文件所詳述者，或本集團的業務活動、發展或業績與本文件所載任何預測、估計或其他資料不同；及
- (d) 倘聯交所根據《上市規則》第13.10條對本公司進行查詢。

合規顧問的委任期限自[編纂]開始，及至本公司就於[編纂]後開始的第一個完整財政年度的財務業績派發年報當日為止。

董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理層成員以薪金、花紅及退休金計劃供款等其他實物福利的形式從本集團收取薪酬。

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，向董事支付的薪酬總額（包括薪金、津貼及實物福利、績效相關獎金以及退休金計劃供款）分別為人民幣0.7百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣0.5百萬元。除上文所披露者外，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，本集團任何成員公司概無向董事支付或應付任何其他款項。

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，向五名最高薪酬人士支付的薪金、津貼及實物福利、績效相關獎金以及退休金計劃供款總額分別為人民幣2.8百萬元、人民幣3.0百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣1.3百萬元。

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，我們並無向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬，作為加入我們或於加入我們後的獎勵或作為離職補償。此外，同期概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

根據現行安排，截至2019年12月31日止年度，董事的薪酬總額（包括薪金、津貼及實物福利、績效相關獎金以及退休金計劃供款）估計不會超過約人民幣3.0百萬元。

董事及高級管理層

董事會將審閱及確定董事與高級管理層的酬金及薪酬組合，並將於[編纂]後聽取薪酬委員會經計及可資比較公司支付的薪金、董事所付出的時間及其責任以及本集團的表現後作出的推薦建議。

《企業管治守則》

本公司旨在實現對發展及保障股東權益至關重要的企業管治高標準。為此，本公司預期在[編纂]後遵守《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》及相關《上市規則》。

主要股東

據董事所知，緊接[編纂]完成前及緊隨[編纂]完成後（假設所有合資格時代中國股東悉數認購於[編纂]項下的股份），以下人士將於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或於本集團任何其他成員公司之已發行附有投票權股份中直接或間接擁有10%或以上權益：

本公司股份中的好倉

股東姓名／名稱	權益性質	緊接[編纂]完成前 持有的股份 ⁽¹⁾		緊隨[編纂]完成後 持有的股份 ⁽¹⁾	
		數目	概約 百分比	數目	概約 百分比
豐亞企業	實益擁有人	2 (L)	61.54%	[編纂] (L)	[編纂]
佳名投資 ⁽²⁾	受控法團權益	2 (L)	61.54%	[編纂] (L)	[編纂]
東利 ⁽²⁾	受控法團權益	2 (L)	61.54%	[編纂] (L)	[編纂]
岑先生 ⁽²⁾	受控法團權益	2 (L)	61.54%	[編纂] (L)	[編纂]
	配偶權益				
李一萍女士 ⁽²⁾	受控法團權益	2 (L)	61.54%	[編纂] (L)	[編纂]
	配偶權益				

附註：

(1) 字母「L」指於股份中的好倉。

(2) 豐亞企業由佳名投資（由岑先生全資擁有）擁有60%的股權及東利（由李一萍女士全資擁有）擁有40%的股權。根據《證券及期貨條例》，佳名投資、東利、岑先生及李一萍女士被視為於豐亞企業持有的股份中擁有權益。

主要股東

於本集團其他成員公司股本權益中的好倉

姓名	相關公司	權益性質	緊接[編纂]完成前 持有的股本權益		緊隨[編纂]完成後 持有的股本權益	
			數目	概約 百分比 (%)	數目	概約 百分比 (%)
吳蘭雲女士	駿安電梯	實益擁有人	2,100,000	21	2,100,000	21

除上文所披露者外，董事並不知悉有任何人士將於緊隨[編纂]完成後於任何股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須向我們及聯交所披露的實益權益或淡倉，或於本集團任何成員公司之已發行附有投票權股份中直接或間接擁有10%或以上權益。董事並不知悉於其後日期可能導致本公司控制權變更的任何安排。

股本

下文載述於緊接[編纂]完成前及緊隨[編纂]完成後本公司已發行及將予發行繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本的說明：

	面值 (港元)
法定股本：	
2,000,000,000股 每股面值0.01港元的股份	20,000,000
已發行及將予發行、繳足或入賬列作繳足：	
2股 截至本文件日期已發行的股份	0.02
[編纂]股 根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
<u>[編纂]股 根據[編纂]將予發行的股份</u>	<u>[編纂]</u>
<u>[編纂]股 合計</u>	<u>[編纂]</u>

假設

上表假設[編纂]已成為無條件並已根據[編纂]、分派及[編纂]發行股份。其並無計及我們根據下文所述授予董事以發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

地位

[編纂]將為本公司股本中的普通股，並將在所有方面與本文件所述所有已發行或將予發行的股份享有相同的權利，具體而言，將同等享有於本文件日期後的[編纂]就股份宣派、作出或派付的一切股息或其他分派，惟[編纂]項下的權利除外。

配發及發行新股的一般授權

待[編纂]成為無條件後，董事已獲授一般授權以配發、發行及購回股份。有關一般授權的詳情，請參閱本文件「附錄四－法定及一般資料－A.有關本公司的其他資料」。

財務資料

謹請閣下閱讀以下討論及分析時，應一併閱讀本文件附錄一會計師報告所載之合併財務資料。我們的合併財務資料乃根據《國際財務報告準則》予以編製。

下列討論及分析包括若干前瞻性陳述，反映我們目前對未來事件及財務表現的看法。該等陳述乃基於我們按經驗及對過往趨勢、現況及預期未來發展的見解，以及我們認為於該等情況下屬適當的其他因素而作出的假設及分析。然而，實際結果及發展會否如我們預期及推測，則視乎我們無法控制的多項風險及不確定因素而定。請參閱本文件「風險因素」及「前瞻性陳述」。

概覽

我們是中國領先及快速發展的綜合物業管理服務供應商之一。於2019年，就綜合實力而言，我們於中指院發佈的物業服務百強企業中排名第13位。於2018年，我們於中國物業管理協會評選的物業服務企業綜合實力測評TOP 100中位列第11。我們憑藉經過市場檢驗的服務品質、品牌聲譽及多元化服務而從同行競爭中脫穎而出。我們自2016年起已連續四年獲中指院授予「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」稱號。截至2019年6月30日，我們有204個物業管理在管總建築面積逾34.7百萬平方米的在管物業管理服務項目及六個在管總建築面積逾8.0百萬平方米的市政環衛項目。我們的物業管理服務項目包括位於中國15個城市的物業管理項目（包括住宅小區、工業園、商業物業及寫字樓、多功能綜合體、政府大樓、公共設施、機場及教育機構）。近年來，我們經歷了快速增長。根據中指院報告，我們的淨利潤自2016年至2018年以78.8%的年複合增長率增長，使我們於物業服務二十強企業中位列第四。

我們深深扎根於充滿活力的新興世界級城市群—大灣區。受益於優惠政策，大灣區的經濟（尤其是房地產行業）已展示巨大的發展潛力。截至2018年12月31日，於中國的90個在管項目中，有83個位於大灣區，約佔我們在管建築面積的82.7%，根據中指院報告，該比例在中國物業服務二十強企業中位居首位。截至2019年6月30日，我們於中國的204個在管物業管理服務項目及六個市政環衛項目中有191個位於大灣區，約佔我們在管總建築面積的87.7%。

財務資料

我們的服務與人們的日常生活密切相關，我們認為，我們的核心價值在於能夠讓客戶過上安全、舒適、健康及便捷的生活。經過逾20年的不懈努力，我們已成為一家能夠滿足客戶全面需求的綜合物業管理服務供應商。

我們目前的主要服務包括：

- **物業管理服務。**我們為物業開發商、業主及居民提供廣泛的物業管理服務，主要包括安保、清潔、園藝以及維修及保養服務。
- **非業主增值服務。**我們為非業主（主要是物業開發商）提供廣泛的物業相關業務解決方案，涵蓋其整個物業開發過程，包括：(i)施工現場服務，包括諮詢及安保服務；(ii)協銷服務，即協助物業開發商展示及推銷其物業，包括售前諮詢、樣板間管理、組織銷售活動以及物業開發項目的訪客接待；及(iii)開荒清潔服務，即交付前的單位清潔。
- **社區增值服務。**我們為業主及居民提供多元化的社區增值服務，包括(i)公共空間租賃及停車位管理；及(ii)生活服務，該服務專注於業主及居民的日常需求，如特色管家服務、社區購物、社區公告、賬單支付服務、家電維修及保養以及社區活動組織服務。
- **其他專業服務。**使我們從競爭者中脫穎而出的其他專業服務主要包括(i)電梯服務，包括電梯銷售、安裝、維修及保養；(ii)智能化工程服務，包括智慧園區、軟件開發、硬件安裝管理及若干維護服務；及(iii)市政環衛服務，包括城鄉道路清潔及垃圾管理。

我們於往績記錄期間取得強勁的財務表現。我們的收入從2016年的人民幣372.9百萬元增至2018年的人民幣695.8百萬元，年複合增長率為36.6%，並進一步從截至2018年6月30日止六個月的人民幣307.6百萬元增加48.1%至2019年同期的人民幣455.7百萬元。我們的淨利潤從2016年的人民幣20.1百萬元增至2018年的人民幣64.2百萬元，年複合增長率為78.8%，並進一步從截至2018年6月30日止六個月的人民幣27.8百萬元增加50.7%至2019年同期的人民幣41.8百萬元。

財務資料

呈列基準

本公司於2019年7月12日作為獲豁免有限公司在開曼群島註冊成立。根據本文件「歷史、重組及公司架構－重組」所詳述的重組，本公司於2019年8月1日成為本集團現時旗下公司的控股公司。本集團現時旗下公司於重組前後均由時代中國共同控制。因此，合併財務報表按合併基準使用合併會計原則編製，猶如重組已於往績記錄期間初完成。

合併財務報表乃根據《國際財務報告準則》編製，而《國際財務報告準則》包括所有由國際會計準則理事會批准的準則及詮釋。本集團在編製整個往績記錄期間的合併財務報表時已提早採納於2019年1月1日開始的會計期間生效之所有《國際財務報告準則》連同相關過渡性條文。有關本文件所載財務資料呈列及擬備基準的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告。

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況一直且將繼續受若干因素（包括本文件中「風險因素」一節所載及下述因素）所影響：

應對物業開發及物業管理行業的監管及市況的能力

我們的業務及經營業績受到我們自物業開發商獲得就新物業開發項目訂立新服務合約的能力所影響。新物業開發項目的數量取決於中國房地產市場的表現，而有關表現則取決於中國整體經濟狀況、城鎮化率及其導致的中國物業需求。中國（尤其是我們運營所在地區）的任何經濟衰退均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。中國的監管環境以及中國政府實施的政策及措施亦對房地產市場及物業管理市場的發展造成了影響，從而影響了我們的業務及經營業績。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的大部分業務集中於大灣區，我們易受該地區的政策或經營環境如出現任何不利發展的影響」及「風險因素－與在中國開展業務有關的風險」。

財務資料

中國政府已出台一系列有利法律及政策以鼓勵物業管理行業的發展。該等政策，例如住房和城鄉建設部於2014年發佈的《指南》，鼓勵與我們一樣的物業服務企業擴大業務範圍並實行業務現代化，促進該行業的增長及發展。請參閱本文件「行業概覽－中國物業管理行業－市場驅動因素－優惠政策」。然而，我們無法向閣下保證中國政府會持續發佈該等有利的法律、法規及政策。此外，我們無法向閣下保證中國政府不會暫停或停止實行現有的有利法律、法規及政策，或出台直接或間接不利於物業管理行業發展的法律及政策。中國政府政策的任何有關變化均可能對我們的業務產生不利影響。

業務組合

我們的經營業績受我們業務組合的影響。於往績記錄期間，我們的四條業務線（即物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他專業服務）的利潤率各不相同。我們不同業務線的利潤率通常取決於提供服務的類別、收取的費用及我們在不同合約安排下所承擔的成本。我們四條業務線的收入貢獻架構的任何變動或任何業務線利潤率的變動均可能對我們的整體利潤率造成相應影響。

下表載列於所示期間按業務線劃分的收入。

	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)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	221,821	59.5	330,533	63.7	404,071	58.1	194,585	63.3	295,828	64.9
非業主增值服務	104,190	27.9	100,379	19.3	196,689	28.3	70,316	22.9	116,985	25.7
社區增值服務	39,750	10.7	62,234	12.0	58,985	8.5	27,847	9.1	31,566	6.9
其他專業服務	7,114	1.9	25,849	5.0	36,007	5.1	14,862	4.7	11,340	2.5
合計	372,875	100.0	518,995	100.0	695,752	100.0	307,610	100.0	455,719	100.0

財務資料

下表載列於所示期間按業務線劃分的毛利率。

	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
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
物業管理服務.....	18.4	18.7	24.0	23.0	24.1
非業主增值服務.....	22.8	27.1	26.2	27.4	27.6
社區增值服務.....	51.4	54.6	55.8	57.7	53.6
其他專業服務.....	21.1	25.0	25.3	25.5	19.1
總計	23.2	25.0	27.4	27.2	26.9

一般而言，我們的社區增值服務產生的毛利率高於物業管理服務、非業主增值服務及其他專業服務產生的毛利率。於往績記錄期間，我們的社區增值服務錄得相對較高的毛利率，主要因為其他三條業務線的服務與社區增值服務相比屬於更為勞動密集型的服務。自2016年至2018年，我們的整體毛利率有所增長，主要歸因於在管物業及非業主增值服務的持續擴張而產生的規模經濟。自截至2018年6月30日止六個月至2019年同期，我們的整體毛利率略有下降，主要由於我們的社區增值服務下的公共空間租賃服務及在我們其他專業服務下的電梯服務的收入貢獻減少。我們截至2019年6月30日止六個月積極主動與公共空間租賃業務的客戶協商以尋求更為有利的條款並優化我們有關電梯服務業務的業務模式，其導致暫停訂立新的合約，因此我們錄得的收入減少。請參閱本文件「業務－其他專業服務－電梯服務」及本節「－合併損益表內若干項目的說明－毛利及毛利率」。

品牌定位及定價能力

由於我們在競爭激烈和高度分散的行業開展業務，故我們的經營業績及財務狀況受我們維持和上調我們就服務收取的費率的能力所影響。我們通常考慮多項因素釐定服務價格，包括(i)社區類型和位置；(ii)我們的預算；(iii)我們的目標利潤率；(iv)業主及居民概況；(v)我們的服務範圍和質量；及(vi)我們競爭對手就可比物業收取的價格。我們致力於維持具競爭力的定價、優質服務及可觀的利潤率之間的平衡。未能平衡釐定價格時的各項因素，可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。為加強定價能力，我們致力於通過提供更多增值服務而使服務多元化，並進一步提高我們的服務質量。

財務資料

緩解日益上升的人工成本影響的能力

物業管理屬勞動密集型服務，因此人工成本佔我們銷售成本的大部分。於往績記錄期間，由於業務擴張，我們的人工成本大幅增加。於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，記入銷售成本的人工成本分別為人民幣169.2百萬元、人民幣218.6百萬元、人民幣286.6百萬元、人民幣140.7百萬元及人民幣225.6百萬元，分別佔我們銷售成本的59.1%、56.1%、56.7%、62.9%及67.7%。

為應對日益上升的人工成本，我們已實施多項成本節約措施，包括應用先進技術及自動化工具取代人工。請參閱本文件「業務－技術」。我們亦將若干服務（如清潔、園藝、消防系統維護服務及開荒清潔服務）外包給獨立服務供應商，同時維持對其服務的嚴密監控以確保服務質量。於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們產生的分包成本分別為人民幣64.3百萬元、人民幣87.9百萬元、人民幣123.1百萬元、人民幣48.5百萬元及人民幣55.8百萬元，分別佔銷售成本的22.4%、22.6%、24.4%、21.7%及16.7%。自2016年至2018年，我們的分包成本佔總銷售成本的比例有所增加，主要是由於我們的業務擴張。截至2019年6月30日止六個月，我們的分包成本較2018年同期減少，主要是由於我們於截至2019年6月30日止六個月開始優化我們有關電梯服務的業務模式，並於過渡期減少外包。

物業管理在管建築面積

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自物業管理服務，其分別佔我們於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月總收入的59.5%、63.7%、58.1%及64.9%。因此，我們的業務及經營業績取決於我們維持及增加物業管理在管建築面積的能力，而該能力受我們續訂現有服務合約及取得新服務合約的能力影響。於往績記錄期間，我們的物業管理在管總建築面積（不包括市政環衛服務）穩定增長，截至2016年、2017年及2018年以及2019年6月30日，分別為13.1百萬平方米、16.0百萬平方米、18.8百萬平方米及34.7百萬平方米。

於往績記錄期間，我們管理的大部分物業均由時代中國集團開發。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，由時代中國集團開發物業的物業管理在管建築面積分別佔我們物業管理在管總建築面積的76.6%、74.5%、71.2%及44.1%。因此，於往績記錄期間，外拓物業的物業管理在管建築面積於物業管理在管總建築面積中所佔百分比從截至2016年12月31日的23.4%增至截至2017年12月31日的25.5%，增至

財務資料

截至2018年12月31日的28.8%，並進一步增至截至2019年6月30日的55.9%。我們不斷努力擴展我們的物業管理服務以涵蓋外拓的物業，從而擴大收入來源，並使我們的物業管理組合多元化。截至2019年6月30日外拓的物業的物業管理在管建築面積的貢獻較截至2018年12月31日顯著增加主要歸因於我們於2019年3月戰略性地收購廣州東康，這為我們帶來了多元化的客戶群。

實施收購戰略的能力

於往績記錄期間，我們收購了多家公司，即廣州萬寧、佛山市合泰物業管理、珠海市原興物業管理、駿安電梯、廣州東康及清遠市榮泰物業管理，有助於我們於該等期間內的業務增長和經營業績。然而，我們可能無法達成預期戰略目標或實現有關收購的預期投資回報。請參閱本文件「風險因素 — 與我們的業務及所處行業有關的風險 — 我們可能無法從我們的收購中獲得預期收益且或需就有關歷史收購錄得的商譽確認減值虧損」。我們計劃於未來繼續進行戰略性收購。請參閱本文件「業務 — 業務策略 — 通過戰略性收購及投資持續利用我們成熟的管理系統實現業務快速增長」。為實行我們的收購策略，我們需分配額外資本及配置額外人力資源。然而，我們可能無法識別合適機會並及時按能讓我們獲得合理回報的條款完成收購，或者根本無法識別合適機會並完成收購。此外，收購可能無法達到預期的協同效應並如預期提高我們的經營業績。請參閱本文件「風險因素 — 與我們的業務及所處行業有關的風險 — 我們的未來收購不一定會成功」。

競爭

我們的行業競爭激烈且高度分散，且我們在多個方面與其他物業管理服務供應商競爭，包括業務規模、品牌認知度、盈利能力、財務資源以及融資充足性、價格、服務多元化及服務質量。請參閱本文件「業務 — 競爭」及「行業概覽 — 中國物業管理行業 — 競爭格局」。根據中指院報告，就綜合實力而言，我們在2019年物業服務百強企業中排名第13位。我們與競爭對手有效競爭並維持或提高市場地位的能力，取決於我們鞏固競爭優勢的能力。倘我們未能競爭並擴大物業管理在管建築面積，我們可能喪失我們在主要業務線的市場地位，且我們的收入及盈利能力可能下降。

財務資料

重大會計政策、關鍵會計判斷及估算

我們已確認對編製財務報表而言屬重大的若干會計政策及關鍵會計判斷及估算。我們的重大會計政策、關鍵會計判斷及估算對了解我們的財務狀況及經營業績而言相當重要，其詳情載於本文件附錄一會計師報告附註2.4及3。我們的重大會計政策包括(其中包括)：

收入確認

與客戶訂立合約

我們提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他專業服務。我們在向客戶提供服務時確認客戶合約收入，其金額反映我們預期就交換該等服務而有權獲得的對價。

倘合約涉及多項服務的銷售，則交易價格將根據其相對獨立的銷售價格分配予各項履約責任。倘獨立銷售價格不可直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整市場評估法進行估計(視可觀察資料的可用性而定)。

物業管理服務

就物業管理服務而言，我們按月或按季對所提供的服務開具固定金額賬單，並按我們有權開具發票的金額確認為收入，該金額與已完成的履約價值直接對應。

就按包乾制管理物業所得的物業管理服務收入而言，我們以委託人身份行事，主要負責向業主提供物業管理服務，我們將已收或應收業主的費用確認為其收入，並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括施工現場服務、協銷服務及開荒清潔服務。我們預先就每項服務的價格與客戶進行談判並達成一致，並每月向客戶開具賬單。該等每月賬單因相應月份實際完成的服務水平不同而相異。

財務資料

社區增值服務

我們的社區增值服務是通過(i)我們於提供物業管理服務的過程中與業主及居民的日常互動；及(ii)我們的移動應用程序「鄰里邦」提供。我們於提供服務時確認日常服務的收入，商品銷售的收入於資產控制權轉移至客戶的時間點確認。交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。

其他專業服務

我們的其他專業服務主要包括電梯服務（包括電梯銷售、安裝、維修及保養）、智能化工程及市政環衛服務。我們於資產控制權轉移至客戶的時間點確認電梯及電梯部件銷售收入，並於提供服務時確認其他專業服務收入。我們與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出賬單，而該賬單以服務進度為依據。

其他收入來源

利息收入

我們根據權責發生制使用實際利率法確認利息收入，採用的實際利率為將金融工具於預計存續期內的估計未來現金收入折現成金融資產賬面淨額的比率。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。該項目的成本包括其購買價格以及使該項資產達至工作狀態及地點以作擬定用途的任何直接應計成本。物業、廠房及設備項目運作後產生的支出（例如維修及保養等費用）一般按其產生期間於損益內扣除。倘達到確認標準，則主要檢修支出於資產賬面值中撥充資本為重置成本。倘物業、廠房及設備的重要部分須不時重置，則我們將該等部分確認為具特定可使用年期的個別資產並相應計提折舊。

財務資料

折舊乃按直線基準於各個物業、廠房及設備項目的估計可使用年期內，將各項目的成本撇銷至其剩餘價值計算，據此所採用的主要年率如下：

租賃物業裝修	20%-33%
汽車	19%
辦公設備	9.5%-19%

倘物業、廠房及設備項目各部分具有不同的可使用年期，則該項目的成本將按合理基準在各部分間進行分配，而各部分則會單獨進行折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少會於各財政年度／期間結束時檢討並調整（如適用）。

物業、廠房及設備項目（包括初始確認的任何重大部分）於出售時或預期其使用或出售不會產生任何未來經濟利益時終止確認。年內／期內終止確認的資產因其出售或報廢而於損益確認的任何損益乃有關資產銷售所得款項淨額及賬面值間的差額。

無形資產（商譽除外）

單獨獲得的無形資產於初始確認時按成本計量。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於各財政年度／期間結束時檢討。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於其五至十年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

於業務合併中實現的物業管理服務合同乃按於收購日期的公允價值確認。物業管理服務合同有限定的可使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃於合同的預計可使用年期（2至20年）內採用直線法進行計算。

所有研究成本於產生時自損益表扣除。

開發新產品項目產生的開支僅在我們能夠證明以下各項時，方會撥充資本及遞延：完成無形資產以供使用或出售的技術可行性；完成資產的意圖及其使用或出售該資產的能力；資產日後如何產生經濟利益；能否獲得完成該項目的資源，以及在開發過程中可靠計量開支的能力。不符合該等標準的產品開發開支將於產生時支銷。

財務資料

開發成本按成本減任何累計減值虧損列賬。尚未可供使用的開發成本每年進行減值測試，或倘事件或情況轉變顯示賬面價值可能減值，則須進行更頻密的測試。開發成本在可供使用時重新分類至軟件。

使用權資產

我們於租賃開始日期確認使用權資產。使用權資產按成本計量，扣除任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本，以及於開始日期或之前所作的租賃付款，減去任何已收租賃激勵。除非我們合理確定可於租賃期末取得租賃資產的擁有權，否則已確認的使用權資產於其估計可使用年期或租期（以較短者為準）按直線法計提折舊。

租賃負債

我們於租賃開始日期按整個租期將作出的租賃付款的現值確認租賃負債。租賃付款包括固定付款（包括實質上屬固定的付款）減任何應收租賃激勵、取決於一項指數或比率的可變租賃付款以及餘值擔保下預計應付的款項。租賃付款亦包括我們合理確定將會行使的購買選擇權的行使價以及在租賃條款反映我們行使選擇權終止租賃的情況下支付的終止租賃的罰款。不取決於指數或比率的可變租賃付款在引發付款的事件或條件發生的期間內確認為開支。

在計算租賃付款的現值時，倘無法輕易確定租賃中的內含利率，則我們會使用租賃開始日期的遞增借款利率。開始日期之後，租賃負債金額就反映利息的累積而增加及因作出的租賃付款而減少。此外，倘有修改、未來租賃付款因指數或比率變動而變動、租期有變動、實質上屬固定的租賃付款有變動或購買標的資產的評估發生變化，租賃負債的賬面值將重新計量。

金融資產減值

我們就所有並非以公允價值計量並計入損益而持有的債務工具確認預期信貸虧損準備。預期信貸虧損乃以根據合約應付的合約現金流量與我們預期收取的所有現金流量之間的差額為基準，按原有實際利率相近的利率折現。預期現金流量將包括來自銷售所持有抵押品或合約條款所包含的其他信用增級措施的現金流量。

財務資料

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損按未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提撥備。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備（全期預期信貸虧損）。

於各往績記錄期間末，我們評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。進行評估時，我們會比較金融工具截至報告日期發生違約的風險與金融工具截至初始確認日期發生違約的風險，並會考慮毋須花費過度成本或精力即可獲得的合理且可佐證資料，包括過往及前瞻性資料。

倘合約付款已逾期30日，則我們認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在計及我們所持有的任何信用增級措施前，我們不大可能悉數收到未償還合約款項，則我們亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撤銷金融資產。

按攤銷成本計量的金融資產按一般方法進行減值，並就計量預期信貸虧損分類為下列階段，惟下文所詳述應用簡化方法入賬的應收貿易款項及合約資產除外。

階段1 金融工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，其虧損撥備按等同12個月預期信貸虧損的金額計量。

階段2 金融工具的信貸風險自初始確認以來顯著增加（惟並非信貸減值的金融資產），其虧損撥備按等同全期預期信貸虧損的金額計量。

階段3 於報告日期為信貸減值的金融資產（惟並非購買或發起的信貸減值金融資產），其虧損撥備按等同全期預期信貸虧損的金額計量。

簡化方法

就不具有重大融資成分或我們應用可行權宜方法並未對重大融資成分的影響作出調整的應收貿易款項及合約資產而言，我們應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，我們並無追溯信貸風險變動，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認

財務資料

虧損撥備。我們已設立根據其過往信貸虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人的特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就具有重大融資成分的應收貿易款項及合約資產而言，我們選擇採納簡化方法連同上述政策作為會計政策，以計算預期信貸虧損。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為應付款項。所有金融負債初步按公允價值確認，倘為借款及應付款項，則應扣除直接應佔交易成本。我們的金融負債包括貿易及其他應付款項、租賃負債、應付一間聯營公司款項及其他計息借款。

後續計量

金融負債的後續計量取決於其分類。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益表外確認的項目有關的所得稅乃於損益表外，即於其他全面收益或直接於權益確認。

本期及過往期間的即期稅項資產及負債乃根據於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年末以及截至2019年6月30日止六個月期末已實施或已實質實施的稅率（及稅法），並考慮我們業務所在國家現行詮釋及慣例，按預期將從稅務機關收回或將支付予稅務機關的金額計量。

遞延稅項乃採用負債法，對於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年末以及截至2019年6月30日止六個月期末資產及負債的計稅基準與其賬面值之間的一切暫時性差異就財務申報而作出撥備。如有可能出現應課稅利潤可用於抵銷可抵扣暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則確認遞延稅項資產。我們於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年末以及截至2019年6月30日止六個月期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤可用以抵銷全部或部分遞延稅項資產時相應扣減。倘可能有足夠應課稅利潤可用以收回全部或部分遞延稅項資產，則會於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年末以及截至2019年6月30日止六個月期末重新評估未確認的遞延稅項資產。

財務資料

倘及僅倘我們依法具有強制執行權可將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，而遞延稅項資產及遞延稅項負債涉及同一稅務機關對於未來每個預期將清償或收回大額遞延稅項負債或資產的期間，擬按淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債的同一應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅，則遞延稅項資產與負債可互相抵銷。

遞延稅項資產

我們就所有可抵扣暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產，惟倘可能有應課稅利潤可用於抵銷該等可抵扣暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損。在釐定可確認的遞延稅項資產金額時，管理層須依據未來應課稅利潤可能發生的時間及金額以及未來稅務規劃策略作出重大判斷。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註19。

商譽減值

我們至少每年釐定一次商譽減值。此舉需要估計獲分配商譽現金產生單位的使用價值。估計使用價值需要我們估計現金產生單位的預計未來現金流量，並選用適當的折現率以計算該等現金流量的現值。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的商譽賬面值分別為人民幣47.2百萬元、人民幣47.2百萬元、人民幣47.2百萬元及人民幣68.8百萬元。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註16。

非金融資產（商譽除外）減值

我們於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年末以及截至2019年6月30日止六個月期末評估所有非金融資產是否出現任何減值跡象。其他非金融資產於有跡象顯示賬面值不可收回時進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額（為其公允價值減出售成本與使用價值之間的較高者）時，則存在減值。公允價值減出售成本乃基於類似資產公平交易中具約束力的銷售交易可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量及選用適當的折現率以計算該等現金流量現值。

財務資料

應收貿易款項的預期信貸虧損撥備

我們使用撥備矩陣計算應收貿易款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別（即按客戶類型及服務類型劃分）的逾期天數釐定。

撥備矩陣最初乃基於我們的過往觀察違約率而作出。我們將校正矩陣以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。於各報告日期，我們會更新過往觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性評估屬重大估計。預期信貸虧損的金額對環境及預測經濟狀況的變動較為敏感。我們的過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦或不能代表客戶未來的實際違約情況。有關我們應收貿易款項預期信貸虧損的資料詳述於本文件附錄一會計師報告附註21。

採納若干新訂及經修訂會計政策的影響

於整個往績記錄期間，我們一直採納《國際財務報告準則》第9號「金融工具」及《國際財務報告準則》第15號「客戶合約收入」。與採納《國際會計準則》第39號「金融工具：確認和計量」及《國際會計準則》第18號「收入」相比，採納《國際財務報告準則》第9號及《國際財務報告準則》第15號並無對我們的財務狀況及業績產生重大影響。與採納《國際會計準則》第17號「租賃」相比，採納《國際財務報告準則》第16號並無對我們的財務狀況及業績產生重大影響。

財務資料

合併損益表內若干項目的說明

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

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
收入	372,875	518,995	695,752	307,610	455,719
銷售成本	(286,354)	(389,484)	(505,254)	(223,805)	(333,165)
毛利	86,521	129,511	190,498	83,805	122,554
其他收入及收益	898	2,745	2,055	999	2,305
銷售及營銷成本	(6,352)	(7,416)	(8,466)	(3,315)	(4,655)
行政開支	(42,000)	(70,106)	(89,717)	(38,252)	(48,194)
金融資產減值虧損	(2,350)	(2,697)	(1,714)	(3,090)	(2,992)
其他開支	(3,415)	(2,655)	(4,901)	(2,278)	(7,446)
融資成本淨額	(3,828)	(4,836)	(4,606)	(2,277)	(6,006)
應佔一間聯營公司利潤	785	2,317	3,437	1,468	1,242
稅前利潤	30,259	46,863	86,586	37,060	56,808
所得稅開支	(10,194)	(12,688)	(22,422)	(9,292)	(14,963)
年內／期內利潤	20,065	34,175	64,164	27,768	41,845

收入

於往績記錄期間，我們自以下四條業務線獲得收入：

- (i) 物業管理服務，主要包括安保、清潔、園藝以及維修及保養服務，分別佔我們於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月總收入的59.5%、63.7%、58.1%、63.3%及64.9%；
- (ii) 非業主增值服務，主要包括施工現場服務、協銷服務及開荒清潔服務，分別佔我們於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月總收入的27.9%、19.3%、28.3%、22.9%及25.7%；

財務資料

- (iii) 社區增值服務，主要包括公共空間租賃及停車位管理以及生活服務，分別佔我們於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月總收入的10.7%、12.0%、8.5%、9.1%及6.9%；及
- (iv) 其他專業服務，主要包括電梯服務、智能化工程服務及市政環衛服務，分別佔我們於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月總收入的1.9%、5.0%、5.1%、4.7%及2.5%。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的來自關聯方及獨立第三方收入的明細。

	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	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務.....	221,821	59.5	330,533	63.7	404,071	58.1	194,585	63.3	295,828	64.9
關聯方.....	15,758	4.2	24,316	4.7	31,111	4.5	13,847	4.5	26,117	5.7
獨立第三方.....	206,063	55.3	306,217	59.0	372,960	53.6	180,738	58.8	269,711	59.2
非業主增值服務.....	104,190	27.9	100,379	19.3	196,689	28.3	70,316	22.9	116,985	25.7
關聯方.....	104,190	27.9	96,716	18.6	188,840	27.1	64,792	21.1	110,705	24.3
獨立第三方.....	-	-	3,663	0.7	7,849	1.2	5,524	1.8	6,280	1.4
社區增值服務.....	39,750	10.7	62,234	12.0	58,985	8.5	27,847	9.1	31,566	6.9
關聯方.....	2,465	0.7	3,037	0.6	4,102	0.6	2,135	0.7	3,219	0.7
獨立第三方.....	37,285	10.0	59,197	11.4	54,883	7.9	25,712	8.4	28,347	6.2
其他專業服務.....	7,114	1.9	25,849	5.0	36,007	5.1	14,862	4.7	11,340	2.5
關聯方.....	1,435	0.4	5,236	1.0	16,502	2.3	5,875	1.8	2,869	0.6
獨立第三方.....	5,679	1.5	20,613	4.0	19,505	2.8	8,987	2.9	8,471	1.9
合計.....	372,875	100.0	518,995	100.0	695,752	100.0	307,610	100.0	455,719	100.0

財務資料

物業管理服務收入

物業管理服務收入於往績記錄期間總體有所增加，主要是由於業務擴張導致物業管理在管總建築面積增加。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的物業管理在管總建築面積（不包括市政環衛服務）分別約為13.1百萬平方米、16.0百萬平方米、18.8百萬平方米及34.7百萬平方米。截至2019年6月30日的物業管理在管總建築面積較2018年12月31日大幅增加，主要歸因於我們於2019年3月戰略性地收購廣州東康，從而導致我們投資組合的物業管理在管建築面積增加約13.4百萬平方米。

根據中國法律，物業管理費可按包乾制或酬金制的方法收取。根據中指院報告，按包乾制收取物業管理費通常會激勵物業服務企業採取節約成本的措施及提高其運營效率，這是當前中國流行的行業慣例。與該行業慣例一致，於往績記錄期間，我們的所有在管物業按包乾制的方法收取物業管理費。

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自為時代中國集團開發的物業提供的物業管理服務，分別佔我們於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月物業管理服務總收入的81.2%、77.1%、73.2%、72.3%及64.9%。於往績記錄期間，我們為時代中國集團所開發物業提供物業管理服務收入佔物業管理服務總收入的百分比整體下降，主要歸因於我們持續戰略性地擴大物業管理服務客戶群並使其多元化，例如我們於2019年3月戰略性地收購廣州東康。

財務資料

下表載列我們截至所示日期的物業管理在管建築面積及於所示期間物業開發商提供物業管理服務產生的收入。

	截至12月31日或截至該日止年度									截至6月30日或截至該日止六個月					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019年		
	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	(%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	(%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	(%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	(%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	(%)
時代中國集團 ⁽¹⁾	10,007	180,186	81.2	11,962	254,952	77.1	13,356	295,634	73.2	12,704	140,598	72.3	15,279	191,969	64.9
第三方物業開發商 ⁽²⁾															
外拓的物業.....	3,059	41,635	18.8	4,084	75,581	22.9	4,702	105,631	26.1	4,084	52,781	27.1	18,687	102,250	34.6
由時代中國集團與 其他物業開發商 共同開發 的物業.....	-	-	-	-	-	-	712	2,806	0.7	712	1,206	0.6	712	1,609	0.5
小計.....	3,059	41,635	18.8	4,084	75,581	22.9	5,414	108,437	26.8	4,796	53,987	27.7	19,399	103,859	35.1
合計.....	13,066	221,821	100.0	16,046	330,533	100.0	18,770	404,071	100.0	17,500	194,585	100.0	34,678	295,828	100.0

附註：

- (1) 包括由時代中國集團單獨開發的物業以及時代中國集團與其他物業開發商共同開發而時代中國集團持有控股權益的物業。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們就該等物業管理從時代中國集團產生的收入分別為人民幣13.4百萬元、人民幣14.3百萬元、人民幣19.2百萬元及人民幣19.4百萬元。同期，我們就該等物業管理從業主及居民產生的收入分別為人民幣166.8百萬元、人民幣240.7百萬元、人民幣276.4百萬元及人民幣172.6百萬元。
- (2) 包括獨立於時代中國集團的外拓的物業以及時代中國集團與其他物業開發商共同開發的物業，時代中國集團並無持有該等物業的控股權益。外拓的物業亦包括由第三方建築公司建造的政府所有建築及其他公共物業。

於往績記錄期間，我們物業管理服務的大部分收入來自住宅物業。該項收入分別佔我們於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月物業管理服務總收入的73.8%、72.5%、70.1%、71.2%及62.2%。該百分比普遍降低反映我們持續加大力度以戰略性地豐富在管物業組合。

財務資料

下表載列我們截至所示日期按物業類型劃分的物業管理在管建築面積及於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務所產生收入的明細。

	截至12月31日或截至該日止年度									截至6月30日或截至該日止六個月					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019年		
	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	(%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	(%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	(%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	(%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	(%)
	(以千計，百分比除外)														
住宅物業.....	7,351	163,681	73.8	8,989	239,600	72.5	10,764	283,107	70.1	9,785	138,632	71.2	12,956	184,016	62.2
非住宅物業 ⁽¹⁾	5,715	58,140	26.2	7,057	90,933	27.5	8,006	120,964	29.9	7,715	55,953	28.8	21,722	111,812	37.8
合計.....	<u>13,066</u>	<u>221,821</u>	<u>100.0</u>	<u>16,046</u>	<u>330,533</u>	<u>100.0</u>	<u>18,770</u>	<u>404,071</u>	<u>100.0</u>	<u>17,500</u>	<u>194,585</u>	<u>100.0</u>	<u>34,678</u>	<u>295,828</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括辦公室、商業綜合體、工業園區、政府辦公大樓、醫院、機場、學校、博物館、音樂廳及已售予業主的停車位。

非業主增值服務收入

我們主要以施工現場服務、協銷服務及開荒清潔服務的形式向非業主（主要為物業開發商）提供增值服務。於往績記錄期間，我們亦在物業開發商向其客戶交付物業時為其提供房屋維修服務。下表載列我們於所示期間非業主增值服務收入的組成部分。

	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	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
協銷服務.....	56,262	54.0	67,961	67.7	121,605	61.9	49,139	69.9	84,027	71.9
施工現場服務.....	18,838	18.1	20,944	20.9	42,566	21.6	13,773	19.6	20,979	17.9
開荒清潔服務.....	15,030	14.4	10,498	10.5	31,830	16.2	7,404	10.5	11,979	10.2
房屋維修服務 ⁽¹⁾	14,060	13.5	976	0.9	688	0.3	-	-	-	-
合計.....	<u>104,190</u>	<u>100.0</u>	<u>100,379</u>	<u>100.0</u>	<u>196,689</u>	<u>100.0</u>	<u>70,316</u>	<u>100.0</u>	<u>116,985</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 房屋維修服務通常指於交付物業予客戶後我們為物業開發商提供的維修服務，以修復於驗房期間發現的瑕疵。我們於2017年大幅削減了房屋維修服務。

財務資料

社區增值服務收入

我們自向社區提供的兩類增值服務產生收入，包括：(i)公共空間租賃及停車位管理，包括公共設施及空間租賃服務以及停車位管理服務；及(ii)生活服務，如社區購物及家電維修和保養。下表載列我們於所示期間社區增值服務收入的組成部分。

	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	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
公共空間租賃及										
停車位管理.....	30,947	77.9	42,934	69.0	43,069	73.0	20,832	74.8	23,737	75.2
生活服務.....	8,803	22.1	19,300	31.0	15,916	27.0	7,015	25.2	7,829	24.8
合計.....	<u>39,750</u>	<u>100.0</u>	<u>62,234</u>	<u>100.0</u>	<u>58,985</u>	<u>100.0</u>	<u>27,847</u>	<u>100.0</u>	<u>31,566</u>	<u>100.0</u>

其他專業服務收入

我們為客戶提供其他專業服務，主要包括電梯服務、智能化工程服務及市政環衛服務。自2016年至2018年其他專業服務的收入普遍增長，主要由於自2016年9月起我們產生電梯服務收入。我們於截至2019年6月30日止六個月的其他專業服務收入較2018年同期下降，主要由於截至2019年6月30日止六個月我們正在優化我們的電梯服務業務模式，並暫時及部分暫停與電梯供應商及採購方訂立新協議。請參閱本文件「業務－其他專業服務－電梯服務」。下表載列我們於所示期間其他專業服務收入的組成部分。

	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	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
電梯服務.....	5,665	79.6	21,067	81.5	28,036	77.9	8,813	59.3	4,383	38.7
智能化工程服務.....	1,449	20.4	4,782	18.5	7,971	22.1	6,049	40.7	2,038	18.0
市政環衛服務.....	-	-	-	-	-	-	-	-	4,919	43.3
合計.....	<u>7,114</u>	<u>100.0</u>	<u>25,849</u>	<u>100.0</u>	<u>36,007</u>	<u>100.0</u>	<u>14,862</u>	<u>100.0</u>	<u>11,340</u>	<u>100.0</u>

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)人工成本；(ii)清潔及園藝開支；(iii)維護成本；(iv)其他分包成本；(v)公共事業成本；(vi)存貨成本；(vii)折舊及攤銷；及(viii)其他，主要包括保費開支及諮詢費。於往績記錄期間，銷售成本普遍上漲，主要由於我們的物業管理服務業務的擴張導致物業管理在管建築面積增加。

下表載列我們於所示期間銷售成本的組成部分。

	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	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
人工成本.....	169,178	59.1	218,621	56.1	286,642	56.7	140,700	62.9	225,614	67.7
清潔及園藝開支 ⁽¹⁾	50,241	17.5	85,274	21.9	101,330	20.1	45,592	20.4	60,706	18.2
維護成本.....	24,974	8.7	22,999	5.9	24,325	4.8	7,368	3.3	13,942	4.2
其他分包成本 ⁽²⁾	16,138	5.6	21,029	5.4	46,662	9.2	12,993	5.8	11,827	3.5
公共事業成本.....	9,454	3.3	15,528	4.0	16,079	3.2	8,520	3.8	7,740	2.3
存貨成本 ⁽³⁾	3,617	1.3	2,404	0.6	3,441	0.7	1,279	0.6	1,110	0.3
折舊及攤銷.....	5	-	1,582	0.4	1,651	0.3	788	0.4	952	0.3
其他.....	12,747	4.5	22,047	5.7	25,124	5.0	6,565	2.8	11,274	3.5
合計.....	286,354	100.0	389,484	100.0	505,254	100.0	223,805	100.0	333,165	100.0

附註：

- (1) 包括我們因外包大部分清潔及園藝服務而向分包商支付的費用。
- (2) 主要與消防系統維護服務及開荒清潔服務的分包有關。不包括就清潔及園藝服務向分包商支付的費用。
- (3) 主要包括我們在鄰里邦移動應用程序上銷售的產品、電梯銷售成本及用於電梯維護及安裝服務的電梯零部件。

於往績記錄期間，人工成本佔我們銷售成本的絕大部分。於往績記錄期間，人工成本的增加主要由於(i)我們的業務擴張令僱員人數增加；(ii)平均工資的增加；及(iii)於2019年3月收購廣州東康導致僱員人數的增加。

財務資料

僅供說明，我們經參考往績記錄期間銷售成本的波動對所示期間利潤的敏感性分析載列如下。下表說明假設銷售成本增加（而所有其他因素均保持不變）將對我們的利潤產生的影響：

	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
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
年內／期內利潤總額	20,065	34,175	64,164	27,768	41,845
假設銷售成本增加5%					
對銷售成本的影響	14,318	19,474	25,263	11,190	16,658
對年內／期內利潤的影響	(10,739)	(14,606)	(18,947)	(8,393)	(12,494)
假設銷售成本增加10%					
對銷售成本的影響	28,635	38,948	50,525	22,381	33,317
對年內／期內利潤的影響	(21,476)	(29,211)	(37,894)	(16,786)	(24,988)

毛利及毛利率

我們於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月的毛利率分別為23.2%、25.0%、27.4%、27.2%及26.9%。我們的整體毛利率很大程度上受我們的業務組合的影響。

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度						截至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
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	40,832	18.4	61,857	18.7	97,031	24.0	44,697	23.0	71,189	24.1
非業主增值服務	23,752	22.8	27,236	27.1	51,438	26.2	19,264	27.4	32,271	27.6
社區增值服務	20,439	51.4	33,952	54.6	32,914	55.8	16,060	57.7	16,925	53.6
其他專業服務	1,498	21.1	6,466	25.0	9,115	25.3	3,784	25.5	2,169	19.1
合計／總計	86,521	23.2	129,511	25.0	190,498	27.4	83,805	27.2	122,554	26.9

財務資料

物業管理服務

我們物業管理服務的毛利率很大程度上取決於我們就物業管理服務收取的每平方米每月平均物業管理費及我們提供相關服務的每平方米每月銷售成本。於2016年、2017年、2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們收取的平均物業管理費分別約為每平方米每月人民幣2.69元、每平方米每月人民幣2.67元、每平方米每月人民幣2.68元、每平方米每月人民幣2.68元及每平方米每月人民幣3.48元。於2016年、2017年及2018年，平均物業管理費保持穩定。截至2019年6月30日止六個月，平均物業管理費增加主要歸因於非住宅物業（如政府大樓、博物館及公共設施）的在管建築面積大幅增加，乃由於我們於2019年3月戰略性收購了廣州東康。一般而言，向政府大樓、博物館及公共設施提供管理服務相對於住宅物業擁有較高的物業管理費。於往績記錄期間，物業管理服務的毛利率普遍上升，主要歸因於我們的業務擴張導致規模經濟。具體而言，2018年的物業管理服務毛利率增加，主要歸因於我們增強運營標準化及自動化。

下表載列截至所示日期按物業類型劃分的物業管理在管建築面積及每平方米每月平均物業管理費明細：

	截至12月31日或截至該日止年度						截至6月30日或截至該日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	物業管理 在管建築 面積	平均物業 管理費	物業管理 在管建築 面積	平均物業 管理費	物業管理 在管建築 面積	平均物業 管理費	物業管理 在管建築 面積	平均物業 管理費	物業管理 在管建築 面積	平均物業 管理費
	(千平方米)	(人民幣元)	(千平方米)	(人民幣元)	(千平方米)	(人民幣元)	(千平方米)	(人民幣元)	(千平方米)	(人民幣元)
住宅物業.....	7,351	2.23	8,989	2.32	10,764	2.39	9,785	2.37	12,956	2.50
非住宅物業.....	5,715	9.35	7,057	8.51	8,006	8.04	7,715	9.15	21,722	5.39
合計／總計.....	<u>13,066</u>	<u>2.69</u>	<u>16,046</u>	<u>2.67</u>	<u>18,770</u>	<u>2.68</u>	<u>17,500</u>	<u>2.68</u>	<u>34,678</u>	<u>3.48</u>

財務資料

下表載列截至所示日期按物業開發商劃分的物業管理在管建築面積及於所示期間按物業開發商劃分的每平方米每月平均物業管理費明細：

	截至12月31日或截至該日止年度						截至6月30日或截至該日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	平均物業 建築面積	管理費	平均物業 建築面積	管理費	平均物業 建築面積	管理費	平均物業 建築面積	管理費	平均物業 建築面積	管理費
	(千平方米)	(人民幣元)	(千平方米)	(人民幣元)	(千平方米)	(人民幣元)	(千平方米)	(人民幣元)	(千平方米)	(人民幣元)
時代中國集團 ⁽¹⁾	10,007	2.95	11,962	2.98	13,356	3.05	12,704	3.03	15,279	3.13
第三方物業開發商 ⁽²⁾										
外拓的物業	3,059	2.25	4,084	2.20	4,702	2.13	4,084	2.16	18,687	3.72
由時代中國集團與 其他物業開發商 共同開發的物業	-	-	-	-	712	1.72	712	1.72	712	1.72
小計	3,059	2.25	4,084	2.20	5,414	2.12	4,796	2.14	19,399	3.69
合計／總計	<u>13,066</u>	<u>2.69</u>	<u>16,046</u>	<u>2.67</u>	<u>18,770</u>	<u>2.68</u>	<u>17,500</u>	<u>2.68</u>	<u>34,678</u>	<u>3.48</u>

附註：

- (1) 包括由時代中國集團單獨開發的物業以及時代中國集團與其他物業開發商共同開發而時代中國集團持有控股權益的物業。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，我們就該等物業管理從時代中國集團產生的收入分別為人民幣13.4百萬元、人民幣14.3百萬元、人民幣19.2百萬元及人民幣19.4百萬元。同期，我們就該等物業管理從業主及居民產生的收入分別為人民幣166.8百萬元、人民幣240.7百萬元、人民幣276.4百萬元及人民幣172.6百萬元。
- (2) 包括獨立於時代中國集團的外拓的物業以及時代中國集團與其他物業開發商共同開發的物業，時代中國集團並無持有該等物業的控股權益。外拓的物業亦包括由第三方建築公司建造的政府所有建築及其他公共物業。

於2016年、2017年及2018年，時代中國集團所開發物業的每平方米每月平均管理費高於外拓的物業的平均管理費，主要由於絕大部分外拓的物業（主要為住宅物業）為「舊社區」，其物業管理費相對低於時代中國集團所開發住宅物業的物業管理費。截至2019年6月30日止六個月，外拓的物業的每平方米每月平均管理費顯著上升，主要由於我們於2019年3月收購廣州東康令非住宅物業佔比增加，其通常比時代中國集團所開發

財務資料

物業（主要為住宅物業）收取的平均管理費更高。於2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們由時代中國集團與其他物業開發商共同開發的物業均位於三線城市。有關物業的物業管理費遠低於時代中國集團所開發物業及外拓的物業（其中部分物業位於一、二線城市）的物業管理費。

僅供說明，我們經參考往績記錄期間平均物業管理費的波動對所示期間利潤的感性分析載列如下。下表闡明假設平均物業管理費下降（而所有其他因素均保持不變）將對我們的利潤產生的影響：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
年內／期內利潤總額	20,065	34,175	64,164	27,768	41,845
假設平均物業管理費減少5%					
對物業管理業務收入的影響	(11,091)	(16,527)	(20,204)	(9,729)	(14,791)
對年內／期內利潤的影響	(8,318)	(12,395)	(15,153)	(7,297)	(11,093)
假設平均物業管理費減少10%					
對物業管理業務收入的影響	(22,182)	(33,053)	(40,407)	(19,459)	(29,583)
對年內／期內利潤的影響	(16,637)	(24,790)	(30,305)	(14,594)	(22,187)

非業主增值服務

於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們非業主增值服務的毛利率分別為22.8%、27.1%、26.2%、27.4%及27.6%。我們非業主增值服務的毛利率受該業務線服務組合的影響。在該業務線下的四大服務類型中，房屋維修服務及開荒清潔服務的毛利率通常較低，而施工現場服務及協銷服務的毛利率相對較高。於2017年我們非業主增值服務的毛利率較2016年增加，主要是由於協銷服務

財務資料

及施工現場服務的收入貢獻增加以及我們的房屋維修服務及開荒清潔服務的收入貢獻減少。與2017年相比，2018年我們非業主增值服務的毛利率下降，主要是由於2018年開荒清潔服務收入貢獻的增加。與2018年同期相比，截至2019年6月30日止六個月，我們非業主增值服務的毛利率保持相對穩定。

社區增值服務

於2016年、2017年及2018年，我們社區增值服務的毛利率增加，主要是由於我們向業主及居民提供的生活服務的規模經濟及優化勞動力。與2018年同期相比，截至2019年6月30日止六個月，社區增值服務的毛利率有所下降，主要是由於廣告位租賃所得收入減少。截至2019年6月30日止六個月，作為我們業務優化舉措的一部分，我們開始擴大我們的客戶群，並與現有客戶及新客戶建立新的業務安排，包括利用我們的資源、聲譽及市場地位向其增收服務費。於協商期間，我們並未與部分現有客戶續簽協議，因此，截至2019年6月30日止六個月，公共空間租賃錄得的收入相比2018年同期有所下降。該項收入的減少超過銷售成本的減少（因我們銷售成本大部分由固定成本組成，例如人工成本）。截至本文件日期，我們已與多名現有客戶及新客戶訂立新的服務協議。

其他專業服務

我們的其他專業服務主要包括電梯服務（包括電梯銷售、安裝、維修及保養）、智能化工程及市政環衛服務。我們其他專業服務的毛利率受該業務線服務組合的影響。自2016年至2017年我們其他專業服務的毛利率增加是因為電梯服務的貢獻有所增加，其毛利率相對較高。與2018年同期相比，截至2019年6月30日止六個月的其他專業服務的毛利率減少主要是由於(i)截至2019年6月30日止六個月，我們正在優化我們的電梯服務業務模式，並暫時及部分暫停與電梯供應商及採購方訂立新協議（請參閱本文件「業務－其他專業服務－電梯服務」），令電梯服務收入減少；及(ii)智能化工程服務的收入減少，主要是由於我們承接的大部分項目預計將於2019年下半年完成。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益主要包括銀行利息收入、出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益、政府補助及匯兌收益。

財務資料

下表載列於所示期間我們其他收入的組成部分。

	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	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
銀行利息收入	259	28.8	1,001	36.5	722	35.1	499	49.9	514	22.3
出售以公允價值計量 並計入損益的金融 資產的收益	-	-	423	15.4	506	24.6	138	13.8	1,263	54.8
政府補助 ⁽¹⁾	-	-	1,162	42.3	406	19.8	300	30.0	100	4.3
匯兌收益	468	52.1	-	-	308	15.0	41	4.1	26	1.1
其他 ⁽²⁾	171	19.1	159	5.8	113	5.5	21	2.2	402	17.5
合計	898	100.0	2,745	100.0	2,055	100.0	999	100.0	2,305	100.0

附註：

- (1) 政府補助主要包括向我們的若干符合高新技術企業資格的附屬公司提供的補貼、研發成果獎勵。
- (2) 其他主要包括增值稅抵免。

我們出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益主要來自我們對理財產品的投資，該等產品主要為我們從持牌商業銀行購買的保本型人民幣計值產品，年回報率為2.5%至3%，通常可按要求贖回。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們分別購買總額為零、人民幣56.3百萬元、人民幣292.2百萬元及人民幣287.8百萬元（包括收購廣州東康所產生的人民幣12.0百萬元）的理財產品。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，該等理財產品並無結餘。

就我們投資的多數理財產品而言，相關銀行會就我們收回全部投資本金提供擔保及保障。我們於往績記錄期間投資的該等理財產品乃主要由發行銀行用於投資(i)高流動性資產，包括但不限於中國政府債券、金融債券、公司債券、企業債券、短期融資工具、中期票據及其他投資級別債務工具；及(ii)各類型資產管理計劃，或前述任何項目的組合。根據該等理財產品的有關合約，該等資金的投資配置乃通常由持牌商業銀行酌情決定。我們投資該等理財產品主要是為獲取高於銀行現金存款固定利率收益的短期投資回報。

財務資料

我們已採用投資及財政政策以及內部控制措施以檢討及監控我們的投資風險。於進行任何投資前，我們將考慮預期盈利及風險。根據我們內部理財投資政策，我們通常僅購買由中國大型國有持牌銀行或上市持牌銀行發行的短期理財產品，通常為可按要求贖回的理財產品。我們的財務部門負責甄選信譽良好的商業銀行，通過計及我們的財務狀況、現金流量及市況（如貨幣市場收益率浮動）等評估相關金融風險，及核實各種理財產品。就我們決定進行的各項投資而言，我們備存詳細會計記錄並定期檢討該等投資。為使我們的過剩現金產生適當高於常規銀行存款的回報，我們或會繼續採取審慎態度，根據我們內部理財投資政策選擇性地投資類似低風險理財產品，如中國信譽良好的銀行的保本型理財產品，該等理財產品的年利率通常高於銀行存款利率。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括廣告開支、人工成本、新項目招標所支付的諮詢服務費及招待開支。自2016年至2018年，我們的銷售及營銷開支普遍增加乃由於人工成本、諮詢服務費及招待開支增加所致，部分被廣告開支減少所抵銷。廣告開支減少主要是由於採用在線廣告形式，例如通過我們的鄰里邦移動應用程序進行廣告宣傳，一般而言相較於傳統廣告，該廣告形式更具成本效益。截至2019年6月30日止六個月，我們的人工成本增加，主要由於我們於2019年3月收購廣州東康導致銷售及營銷僱員人數增加及我們週年特別促銷活動產生的廣告開支增加。

下表載列於所示期間的銷售及營銷開支組成部分。

	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	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
廣告開支.....	5,052	79.5	4,582	61.8	3,247	38.4	1,583	47.8	2,059	44.2
人工成本.....	527	8.3	1,287	17.4	1,799	21.2	652	19.7	1,374	29.5
諮詢服務費.....	30	0.5	79	1.1	1,802	21.3	349	10.5	528	11.3
招待開支.....	495	7.8	1,030	13.9	1,165	13.8	472	14.2	486	10.4
差旅開支.....	88	1.4	152	2.0	371	4.4	212	6.4	124	2.7
其他 ⁽¹⁾	160	2.5	286	3.8	82	0.9	47	1.4	84	1.9
合計.....	6,352	100.0	7,416	100.0	8,466	100.0	3,315	100.0	4,655	100.0

附註：

(1) 其他主要包括辦公室開支。

財務資料

行政開支

我們的行政開支主要包括我們的行政人員的人工成本、辦公室開支、折舊及攤銷及培訓成本和差旅及交通成本。於往績記錄期間，行政開支普遍增加主要由於我們的業務擴張及於2019年3月收購了廣州東康。

下表載列於所示期間的行政開支組成部分。

	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	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
人工成本.....	19,022	45.3	32,161	45.9	44,368	49.5	22,011	57.5	26,141	54.2
辦公室開支.....	7,835	18.7	12,283	17.5	15,800	17.6	4,756	12.4	7,279	15.1
折舊及攤銷.....	3,939	9.4	6,424	9.2	7,297	8.1	2,159	5.6	4,282	8.9
培訓成本 ⁽¹⁾	1,678	4.0	2,256	3.2	4,150	4.6	2,022	5.3	2,452	5.1
差旅及交通成本.....	3,846	9.2	5,039	7.2	5,502	6.1	2,046	5.3	2,374	4.9
專業服務費.....	2,028	4.8	4,030	5.7	3,467	3.9	1,281	3.3	947	2.0
招待開支.....	1,136	2.7	2,650	3.8	2,225	2.5	758	2.0	1,194	2.5
銀行手續費.....	1,419	3.4	1,731	2.5	2,591	2.9	861	2.3	1,143	2.4
保險費用.....	491	1.2	770	1.1	1,385	1.5	845	2.2	851	1.8
其他 ⁽²⁾	606	1.3	2,762	3.9	2,932	3.3	1,513	4.1	1,531	3.1
合計.....	42,000	100.0	70,106	100.0	89,717	100.0	38,252	100.0	48,194	100.0

附註：

- (1) 培訓成本主要指與時代鄰里學院有關的行政開支。
- (2) 其他主要包括僱員制服成本、活動組織開支和招聘開支等。

金融資產減值虧損

我們的金融資產減值虧損主要與應收貿易款項撥備有關。我們根據諸多因素（包括逾期時長、歷史付款記錄及前瞻性資料）評估金融資產減值虧損。於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們的金融資產減值虧損分別為人民幣2.4百萬元、人民幣2.7百萬元、人民幣1.7百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣3.0百萬元。

財務資料

其他開支

我們的其他開支主要包括(i)就訴訟責任及稅款、社會保險及住房公積金供款逾期附加費作出的撥備；(ii)與[編纂]相關的[編纂]開支；及(iii)出售非流動資產的虧損。於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們的其他開支分別為人民幣3.4百萬元、人民幣2.7百萬元、人民幣4.9百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣7.4百萬元。2016年就訴訟責任及附加費作出的撥備相對較高，主要由於我們支付人民幣1.7百萬元以了結與第三方供應商的糾紛。2018年就訴訟責任及附加費作出的撥備相對較高主要是由於經考慮我們現存滯納金附加費基於累計基準計算的滯納金附加費撥備增加。

	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)	(%)
就訴訟責任及附加費										
作出的撥備.....	3,333	97.6	1,959	73.8	4,228	86.3	1,800	79.0	1,869	[編纂]
[編纂]開支.....	-	-	-	-	-	-	-	-	[編纂]	[編纂]
出售物業、廠房及設備項目的虧損.....	1	-	-	-	409	8.3	266	11.7	1	-
匯兌虧損.....	-	-	427	16.1	-	-	-	-	-	-
其他.....	81	2.4	269	10.1	264	5.4	212	9.3	12	[編纂]
合計.....	<u>3,415</u>	<u>100.0</u>	<u>2,655</u>	<u>100.0</u>	<u>4,901</u>	<u>100.0</u>	<u>2,278</u>	<u>100.0</u>	[編纂]	<u>100.0</u>

融資成本淨額

我們的融資成本淨額主要包括收入合約產生的利息開支、租賃負債的利息開支、資產抵押證券的利息開支及其他借款，經扣除我們融資租賃的利息收入及應收關聯方其他款項所得利息收入。

財務資料

下表載列於所示年度我們的融資成本的組成部分：

	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	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
融資開支：										
租賃負債的利息開支...	446	11.7	614	12.7	549	0.7	309	1.9	460	0.7
收入合約產生的										
利息開支.....	3,300	86.2	3,821	79.0	3,657	4.7	1,768	10.7	5,601	9.0
其他利息開支.....	82	2.1	401	8.3	400	0.5	200	1.2	167	0.3
資產抵押證券的										
利息開支.....	-	-	-	-	73,570	94.1	14,178	86.2	55,847	90.0
	<u>3,828</u>	<u>100.0</u>	<u>4,836</u>	<u>100.0</u>	<u>78,176</u>	<u>100.0</u>	<u>16,455</u>	<u>100.0</u>	<u>62,075</u>	<u>100.0</u>
融資收入：										
融資租賃利息收入....	-	-	-	-	-	-	-	-	(222)	0.4
應收關聯方其他款項										
所得利息收入.....	-	-	-	-	(73,570)	100.0	(14,178)	100.0	(55,847)	99.6
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(73,570)</u>	<u>100.0</u>	<u>(14,178)</u>	<u>100.0</u>	<u>(56,069)</u>	<u>100.0</u>
融資成本淨額.....	<u>3,828</u>		<u>4,836</u>		<u>4,606</u>		<u>2,277</u>		<u>6,006</u>	

收入合約產生的利息開支來自於到期日前預先支付的物業管理費。截至2019年6月30日止六個月，收入合約產生的利息開支增加，原因是我們截至2019年6月30日止六個月舉辦週年特別促銷活動，鼓勵預付物業管理費。於2018年5月18日，根據時代中國指示及作為時代中國內部現金分配計劃的一部分，為向時代中國集團提供融資，我們與第三方證券公司長城證券股份有限公司訂立本金金額人民幣1,675.0百萬元以及年利率介乎6.5%至7.5%的資產抵押證券安排。請參閱本文件「一債項－資產抵押證券」。截至2019年10月31日，已悉數償還資產抵押證券。訂立資產抵押證券安排後，我們向時代中國集團提供本金金額及利率範圍與資產抵押證券相同的貸款。截至2019年10月31日，向時代中國集團提供的貸款已悉數結清。本集團不擬於日後與關聯方訂立借款安排。

財務資料

應佔一間聯營公司利潤

於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們應佔一間聯營公司利潤分別為人民幣0.8百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣3.4百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣1.2百萬元。於往績記錄期間，我們應佔一間聯營公司利潤與我們於廣州市時代融信的投資有關，我們持有其30%的股本權益。廣州市時代融信於2015年在中國註冊成立，主要從事放債業務。時代中國通過本公司及時代中國的其他五家附屬公司全資擁有廣州市時代融信，旨在使其收入來源多樣化及擴展與其房地產業務互補的業務，包括社區融資。目前，我們持有廣州市時代融信30%的股本權益，其可為我們未來進一步擴展至社區融資服務提供機會。其剩餘70%的股本權益則由時代中國的五家附屬公司持有。有關廣州市時代融信的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註18。

所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括我們附屬公司的中國企業所得稅。

	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
	(人民幣千元)				
即期所得稅.....					
－ 中國企業所得稅.....	13,510	15,119	24,991	10,908	18,250
遞延所得稅.....					
－ 中國企業所得稅.....	(3,316)	(2,431)	(2,569)	(1,616)	(3,287)
年內／期內稅費總額.....	10,194	12,688	22,422	9,292	14,963

於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們的實際所得稅稅率分別為33.7%、27.1%、25.9%、25.1%及26.3%。我們的實際所得稅稅率整體下降乃主要由於於往績記錄期間不可扣稅開支佔稅前利潤的比例有所下降。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，並無發生與任何稅務機關相關的有爭議或未決事項。

財務資料

經營業績

截至2019年6月30日止六個月與截至2018年6月30日止六個月的比較

收入

我們的收入從截至2018年6月30日止六個月的人民幣307.6百萬元增加48.1%至截至2019年同期的人民幣455.7百萬元。我們收入增加主要歸因於我們的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務收入增加，部分被我們其他專業服務收入減少所抵銷。

- **物業管理服務收入。**物業管理服務收入從截至2018年6月30日止六個月的人民幣194.6百萬元增加52.0%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣295.8百萬元，主要歸因於我們的物業管理在管總建築面積（不包括市政環衛服務）從截至2018年6月30日的17.5百萬平方米增至截至2019年6月30日的34.7百萬平方米及平均物業管理費從截至2018年6月30日止六個月的每平方米每月人民幣2.68元增至截至2019年6月30日止六個月的每平方米每月人民幣3.48元。物業管理在管總建築面積增加主要由於我們於2019年3月收購了廣州東康令我們投資組合的建築面積增加13.4百萬平方米，及截至2019年6月30日止六個月已交付進行管理的物業增加。對廣州東康的戰略性收購亦是而非住宅物業的物業管理在管建築面積從截至2018年6月30日的7.7百萬平方米增至截至2019年6月30日的21.7百萬平方米的主要原因，因為廣州東康的在管物業組合主要包括（其中包括）公共設施、政府大樓及博物館。
- **非業主增值服務收入。**非業主增值服務收入從截至2018年6月30日止六個月的人民幣70.3百萬元增加66.4%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣117.0百萬元，主要歸因於我們的協銷服務及施工現場服務收入增加，而該等增加又是由於時代中國集團的在建及預售物業增加。
- **社區增值服務收入。**業主社區增值服務收入從截至2018年6月30日止六個月的人民幣27.8百萬元增加13.4%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣31.6百萬元，主要由於停車位管理所得收入增加，而該增加與截至2019年6月30日止六個月在管物業增加一致。社區增值服務的收入增加部分被公共

財務資料

空間租賃服務收入降低所抵銷，因為我們並未與若干現有客戶續訂服務協議，且截至2019年6月30日止六個月我們正在就增收服務費建立新服務安排並擴大我們的客戶群。

- **其他專業服務收入。**其他專業服務收入從截至2018年6月30日止六個月的人民幣14.9百萬元減少23.7%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣11.3百萬元，主要是由於電梯服務及智能化工程服務的收入減少，部分被市政環衛服務收入增加所抵銷。電梯服務收入減少主要由於截至2019年6月30日止六個月我們正在優化我們有關電梯服務的業務模式，並未與電梯供應商及採購方訂立新協議。請參閱本文件「業務－其他專業服務－電梯服務」。我們通常於房地產開發商完成相關項目的建設後提供並確認智能化工程服務的收入。由於我們承接的大部分物業項目預計將於2019年下半年完成，在這之後我們可提供智能化工程服務，因此，我們截至2019年6月30日止六個月確認的智能化工程服務收入較2018年同期有所減少。截至2019年6月30日止六個月，我們於2019年3月收購廣州東康後開始提供市政環衛服務。

銷售成本

我們的銷售成本從截至2018年6月30日止六個月的人民幣223.8百萬元增加48.9%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣333.2百萬元，主要由於(i)因收購廣州東康、我們的有機擴張及平均工資增加而導致人工成本增加；及(ii)保養費用以及清潔及園藝開支增加，這與我們的在管物業增加一致。

毛利及毛利率

由於上述所致，我們的毛利從截至2018年6月30日止六個月的人民幣83.8百萬元增加46.2%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣122.6百萬元。我們的毛利率從截至2018年6月30日止六個月的27.2%小幅減至截至2019年6月30日止六個月的26.9%。

- **物業管理服務。**我們的物業管理服務的毛利率從截至2018年6月30日止六個月的23.0%小幅增至截至2019年6月30日止六個月的24.1%。

財務資料

- **非業主增值服務。**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，我們非業主增值服務的毛利率均保持穩定。
- **社區增值服務。**我們的社區增值服務的毛利率從截至2018年6月30日止六個月的57.7%減至截至2019年6月30日止六個月的53.6%，主要由於上述公共空間租賃服務收入貢獻減少。
- **其他專業服務。**我們對業主的其他專業服務的毛利率從截至2018年6月30日止六個月的25.5%減至截至2019年6月30日止六個月的19.1%，主要由於毛利率通常較高的電梯服務收入貢獻減少以優化其業務模式，以及毛利率通常較高的智能化工程服務的收入減少。

其他收入及收益

其他收入及收益從截至2018年6月30日止六個月的人民幣1.0百萬元增加130.7%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣2.3百萬元，主要由於添置理財產品令出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益增加。請參閱本節「－ 合併損益表內若干項目的說明－ 其他收入及收益」。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支從截至2018年6月30日止六個月的人民幣3.3百萬元增加40.4%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣4.7百萬元，主要由於(i)與銷售及營銷人員相關的人工成本增加，主要是由於我們收購廣州東康；及(ii)就我們截至2019年6月30日止六個月的週年特別促銷活動所產生的廣告開支增加。

行政開支

我們的行政開支從截至2018年6月30日止六個月的人民幣38.3百萬元增加26.0%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣48.2百萬元，主要由於我們業務的擴張，尤其是我們於2019年3月收購廣州東康。

金融資產減值虧損

截至2019年6月30日止六個月及2018年同期，我們的金融資產減值虧損保持相對穩定。

財務資料

其他開支

我們的其他開支從截至2018年6月30日止六個月的人民幣2.3百萬元增至截至2019年6月30日止六個月的人民幣7.4百萬元，主要由於截至2019年6月30日止六個月[編纂]的[編纂]開支。

融資成本淨額

我們的融資成本淨額從截至2018年6月30日止六個月的人民幣2.3百萬元增至截至2019年6月30日止六個月的人民幣6.0百萬元，主要是由於收入合約產生的利息開支大幅增加，因為我們截至2019年6月30日止六個月舉辦了週年特別促銷活動以鼓勵我們的客戶預付物業管理費。

未計所得稅前利潤

由於上述原因，我們的未計所得稅前利潤從截至2018年6月30日止六個月的人民幣37.1百萬元增加53.3%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣56.8百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支從截至2018年6月30日止六個月的人民幣9.3百萬元增加61.0%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣15.0百萬元，主要是由於應課稅收入增加。

期內利潤

由於上述原因，我們的期內利潤從截至2018年6月30日止六個月的人民幣27.8百萬元增加50.7%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣41.8百萬元。我們的淨利率保持相對穩定，截至2019年6月30日止六個月為9.2%，截至2018年6月30日止六個月為9.0%。

2018年與2017年的比較

收入

我們的收入從2017年的人民幣519.0百萬元增加34.1%至2018年的人民幣695.8百

財務資料

萬元，主要反映物業管理服務、非業主增值服務及其他專業服務的收入增加，部分被社區增值服務收入的小幅減少所抵銷。

- **物業管理服務收入。**物業管理服務收入從2017年的人民幣330.5百萬元增加22.2%至2018年的人民幣404.1百萬元，主要歸因於我們擴大業務規模並持續致力於拓展以及豐富我們的物業管理組合，令我們的物業管理在管總建築面積從截至2017年12月31日的16.0百萬平方米增至截至2018年12月31日的18.8百萬平方米。
- **非業主增值服務收入。**非業主增值服務收入從2017年的人民幣100.4百萬元增加95.9%至2018年的人民幣196.7百萬元，主要歸因於我們提供協銷服務、施工現場服務及開荒清潔服務的時代中國集團物業項目數量增加令該等服務產生的收入增加。
- **社區增值服務收入。**社區增值服務收入從2017年的人民幣62.2百萬元減少5.2%至2018年的人民幣59.0百萬元，主要是由於作為重組的一部分我們正在逐漸停止提供拎包入住服務，令該等服務產生的收入減少。
- **其他專業服務收入。**對業主的其他專業服務收入從2017年的人民幣25.8百萬元增加39.3%至2018年的人民幣36.0百萬元，主要是由於我們成功的業務開發工作導致電梯服務產生收入。

銷售成本

我們的銷售成本從2017年的人民幣389.5百萬元增加29.7%至2018年的人民幣505.3百萬元，主要是由於我們的在管物業增加。自2017年至2018年，我們總收入的增加超過銷售成本的增加，主要由於我們實施具成本效益的舉措，例如加強運營的標準化及自動化。

毛利及毛利率

由於前述原因，我們的毛利從2017年的人民幣129.5百萬元增加47.1%至2018年的人民幣190.5百萬元。

毛利率從2017年的25.0%增至2018年的27.4%。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利率從2017年的18.7%增至2018年的24.0%，主要是由於我們增強運營的標準化及自動化。

財務資料

- **非業主增值服務。**非業主增值服務的毛利率從2017年的27.1%減至2018年的26.2%，主要是由於2018年開荒清潔服務的收入貢獻增加，而與該業務線下的其他服務相比，該服務的毛利率相對較低。
- **社區增值服務。**社區增值服務的毛利率從2017年的54.6%增至2018年的55.8%，主要歸因於我們向業主及住戶提供生活服務的規模經濟效應以及勞動力優化。具體而言，較該業務線下的其他服務擁有相對較高毛利率的停車位管理服務收入增加。
- **其他專業服務。**2018年其他專業服務的毛利率與2017年的25.0%相比保持相對穩定，為25.3%。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益從2017年的人民幣2.7百萬元減少25.1%至2018年的人民幣2.1百萬元，主要由於我們的附屬公司廣州市時代鄰里邦於2017年作為高新技術企業獲得政府補助人民幣1.1百萬元。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支從2017年的人民幣7.4百萬元增加14.2%至2018年的人民幣8.5百萬元，主要是由於我們於2018年聘請更多顧問公司為我們的業務擴張提供諮詢導致諮詢服務費增加。銷售及營銷開支增加部分被廣告開支減少所抵銷，原因是我們增加在線廣告的佔比（如通過鄰里邦移動應用程序投放廣告），通常比傳統廣告更具成本效益。

行政開支

我們的行政開支從2017年的人民幣70.1百萬元增加28.0%至2018年的人民幣89.7百萬元，主要是由於業務擴張導致行政人員有關人工成本增加。

其他開支

我們的其他開支從2017年的人民幣2.7百萬元增加84.6%至2018年的人民幣4.9百萬元，主要是由於滯納金撥備增加令附加費增加。

財務資料

融資成本淨額

我們的融資成本淨額於2017年及2018年保持相對穩定。

未計所得稅前利潤

由於上述原因，我們的未計所得稅前利潤從2017年的人民幣46.9百萬元增加84.8%至2018年的人民幣86.6百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支從2017年的人民幣12.7百萬元增加76.7%至2018年的人民幣22.4百萬元，主要是由於應課稅收入增加。

年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤從2017年的人民幣34.2百萬元增加87.8%至2018年的人民幣64.2百萬元，以及我們的年內淨利率從2017年的6.6%增至2018年的9.2%。

2017年與2016年的比較

收入

我們的收入從2016年的人民幣372.9百萬元增加39.2%至2017年的人民幣519.0百萬元，反映物業管理服務、社區增值服務及其他專業服務收入增加。

- **物業管理服務收入**。物業管理服務收入從2016年的人民幣221.8百萬元增加49.0%至2017年的人民幣330.5百萬元，主要是由於物業管理在管建築面積從2016年的13.1百萬平方米增至2017年的16.0百萬平方米。
- **非業主增值服務收入**。非業主增值服務收入從2016年的人民幣104.2百萬元略減3.7%至2017年的人民幣100.4百萬元，主要是由於房屋維修服務所得收入減少，因為作為重組的一部分，我們正在逐漸停止提供該等服務。
- **社區增值服務收入**。社區增值服務收入從2016年的人民幣39.8百萬元增加56.6%至2017年的人民幣62.2百萬元，主要歸因於在管物業增加。

財務資料

- **其他專業服務收入。**其他專業服務收入從2016年的人民幣7.1百萬元大幅增至2017年的人民幣25.8百萬元，主要是由於我們因收購駿安電梯而於2016年9月開始提供電梯服務。

銷售成本

我們的銷售成本從2016年的人民幣286.4百萬元增加36.0%至2017年的人民幣389.5百萬元，主要是由於人工成本以及清潔及園藝成本增加，這基本上與業務擴張一致。

毛利及毛利率

由於前述原因，我們的毛利從2016年的人民幣86.5百萬元增加49.7%至2017年的人民幣129.5百萬元。我們的毛利率從2016年的23.2%增至2017年的25.0%。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利率保持相對穩定，從2016年的18.4%至2017年的18.7%。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務的毛利率從2016年的22.8%增至2017年的27.1%，主要是由於房屋維修服務及開荒清潔服務的收入貢獻減少，而相比該業務線下的其他類型服務，該等服務的毛利率相對較低。
- **社區增值服務。**業主增值服務的毛利率從2016年的51.4%增至2017年的54.6%，主要是由於我們向業主及住戶提供生活服務的規模經濟效應以及勞動力優化。具體而言，拎包入住業務的收入貢獻增加，而相比該業務線下的其他類型服務，該等業務的毛利率相對較高。
- **其他專業服務。**其他專業服務的毛利率從2016年的21.1%增至2017年的25.0%，主要是由於電梯服務的收入貢獻增加，而相比該業務線下的其他類型服務，該等服務的毛利率相對較高。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支從2016年的人民幣6.4百萬元增加16.8%至2017年的人民幣7.4百萬元，主要是由於業務擴張導致人工成本及招待開支增加，部分被廣告開支因我們增加在線廣告的佔比（如通過鄰里邦移動應用程序投放廣告，該種廣告形式通常比傳統廣告更具成本效益）而減少所抵銷。

財務資料

行政開支

我們的行政開支從2016年的人民幣42.0百萬元增加66.9%至2017年的人民幣70.1百萬元，主要是由於業務擴張令人工成本、辦公室開支以及折舊及攤銷增加。

其他開支

我們的其他開支從2016年的人民幣3.4百萬元減少22.3%至2017年的人民幣2.7百萬元，因為我們於2016年以人民幣1.7百萬元金額解決了與第三方供應商的一項糾紛。

融資成本淨額

我們的融資成本淨額從2016年的人民幣3.8百萬元增加26.3%至2017年的人民幣4.8百萬元，主要是由於收入合約產生的利息開支增加。

未計所得稅前利潤

由於上述原因，我們的未計所得稅前利潤從2016年的人民幣30.3百萬元增加54.9%至2017年的人民幣46.9百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支從2016年的人民幣10.2百萬元增加24.5%至2017年的人民幣12.7百萬元，主要是由於應課稅收入增加。

年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤從2016年的人民幣20.1百萬元增加70.3%至2017年的人民幣34.2百萬元，以及我們的年內淨利率從2016年的5.4%增至2017年的6.6%。

若干合併資產負債表項目的說明

商譽

截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們分別錄得與我們收購廣州萬寧、佛山市合泰、珠海市原興、駿安電梯、廣州東康及清遠市榮泰（「收購公司」）相關的商譽人民幣47.2百萬元、人民幣47.2百萬元、人民幣47.2百萬元及人民幣68.8百萬元。

財務資料

商譽主要產生自收購公司業務的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的整合及管理效率的提升。預期概無已確認商譽可扣減所得稅。

根據我們的會計政策，我們通常於每年年底前對商譽進行減值測試。就減值測試而言，我們與於2019年前所收購的附屬公司的收購有關的商譽被視為不同的現金產生單位（「現金產生單位」）。該等現金產生單位的可收回金額乃使用基於管理層編製的三年期財務預算的現金流量預測計算使用價值釐定，而適用於上述現金流量預測的稅前折現率介乎10.41%至16.00%。截至最後實際可行日期，我們並未就與我們於2019年所收購附屬公司有關的商譽進行減值測試。有關商譽減值的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註16。

董事認為，年收入增長率及折現率為現金產生單位可收回金額所依據的關鍵假設。

年收入增長率 — 於評估日期後三個年度的現金產生單位的預測收入增長率乃用於計算使用價值的假設之一。

折現率 — 所用折現率為稅前折現率，並反映與相關單位有關的特定風險。

下表載列我們截至2016年12月31日進行商譽減值測試的現金流量預測時所依據的關鍵假設：

現金產生單位	年收入增長率	折現率
廣州萬寧	5%	11.21%
佛山市合泰	5%	14.24%
珠海市原興	5%	14.78%
駿安電梯	10%-40%	16.00%

財務資料

下表載列我們截至2017年12月31日進行商譽減值測試的現金流量預測時所依據的關鍵假設：

現金產生單位	年收入增長率	折現率
廣州萬寧	5%	10.49%
佛山市合泰	5%	13.38%
珠海市原興	5%	13.98%
駿安電梯	10%-40%	16.00%

下表載列我們截至2018年12月31日進行商譽減值測試的現金流量預測時所依據的關鍵假設：

現金產生單位	年收入增長率	折現率
廣州萬寧	5%	10.41%
佛山市合泰	5%	13.36%
珠海市原興	5%	13.90%
駿安電梯	10%	16.00%

於整個往績記錄期間，我們對駿安電梯現金流量預測採用16%折現率，原因是於往績記錄期間，市場風險及現金產生單位的特定風險改變的綜合影響僅導致折現率產生微小差異，因此，減值測試採用了約整及一致的折現率。

就截至2016年、2017年及2018年12月31日分配至廣州萬寧、佛山市合泰、珠海市原興現金產生單位的商譽而言，時代中國的管理層（亦為本公司管理層），通過按會計師報告披露的相同方法於現金流量預測中採用5%的年收入增長率，分別於2017年1月、2018年1月及2019年1月進行減值測試。時代中國的管理層認為，根據時代中國及該三家現金產生單位當時的預算及業務計劃，5%是於上述日期反映上述三家現金產生單位計劃增長的最具代表性年收入增長率。為編製會計師報告，我們重新進行了上述減值測試並認為，上述減值測試結果仍然適當，因此無需對分配至該三家現金產生單位的商譽重新進行減值測試。因此，會計師報告中整個往績記錄期間的年收入增長率的披露反映了上述減值測試中所使用的輸入數據。由於時代中國的管理層為三家現金產生單位制定了一致的增長目標，並相應規劃了時代中國與三家現金產生單位間的業務，故年度收入增長率並未發生變化。

財務資料

截至2016年、2017年及2018年12月31日，以可收回金額超過各自的現金產生單位賬面值部分計量的淨空詳情載列如下：

	截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
廣州萬寧.....	23,749	20,920	8,401
佛山市合泰.....	1,707	1,576	824
珠海市原興.....	999	1,247	477
駿安電梯.....	4,053	5,978	6,715
合計	30,508	29,721	16,417

我們已對商譽減值測試進行敏感性分析。下表載列截至2016年、2017年及2018年12月31日可單獨消除剩餘淨空的折現率或年收入增長率的假設變動：

	廣州萬寧	佛山市合泰	珠海市原興	駿安電梯
截至2016年12月31日				
折現率增加	9.65%	5.56%	6.06%	2.45%
年收入增長率減少	16.47%	9.85%	10.09%	3.28%
截至2017年12月31日				
折現率增加	7.41%	4.58%	6.49%	3.57%
年收入增長率減少	13.44%	8.54%	10.92%	4.53%
截至2018年12月31日				
折現率增加	2.86%	2.38%	2.37%	3.89%
年收入增長率減少	5.72%	4.60%	4.35%	4.14%

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年末以及截至2019年6月30日止六個月期末，我們認為，上述關鍵假設中並無任何或會導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額的合理可能變動。我們認為其任何現金產生單位均無任何減值。

我們於各年末進行商譽減值測試。截至2019年6月30日，我們並不知悉任何減值指標且未進行額外減值測試。

財務資料

對一間聯營公司的投資

我們對一間聯營公司的投資指我們於廣州市時代融信的30%股本權益，截至2019年6月30日、截至2018年12月31日、截至2017年12月31日及截至2016年12月31日保持相對穩定，分別為人民幣68.4百萬元、人民幣67.1百萬元、人民幣63.7百萬元及人民幣61.4百萬元。

遞延稅項資產

我們的遞延稅項資產從截至2018年12月31日的人民幣12.7百萬元增加48.7%至截至2019年6月30日的人民幣18.9百萬元，從截至2017年12月31日的人民幣10.5百萬元增加21.2%至截至2018年12月31日的人民幣12.7百萬元，及從截至2016年12月31日的人民幣8.4百萬元增加24.2%至截至2017年12月31日的人民幣10.5百萬元，主要是由於各年內或期內計入損益的遞延稅項增加，主要包括可抵扣稅項虧損、應計費用及金融資產減值虧損撥備。

應收貿易款項

應收貿易款項主要產生自物業管理服務、非業主增值服務及向時代中國集團、第三方物業開發商以及業主及居民提供的其他專業服務。

	截至12月31日			截至
	2016年	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	6月30日 (人民幣千元)
應收貿易款項				
— 關聯方	101,535	102,149	166,031	146,265
— 第三方	28,181	45,764	55,985	100,659
合計	129,716	147,913	222,016	246,924
減：應收貿易款項減值撥備.....	(5,456)	(8,153)	(9,867)	(12,859)
合計	124,260	139,760	212,149	234,065

於往績記錄期間，我們的應收貿易款項增加，主要由於我們的業務擴張。應收貿易款項從截至2017年12月31日的人民幣139.8百萬元大幅增至截至2018年12月31日的人民幣212.1百萬元乃由於非業主增值服務增加。

財務資料

下表載列我們於所示期間的應收貿易款項周轉日數。

	截至12月31日止年度			截至
				2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
				止六個月
應收貿易款項周轉日數 ⁽¹⁾	76	93	92	89
— 關聯方	180	294	207	202
— 獨立第三方	26	28	33	38

附註：

- (1) 某期間的應收貿易款項周轉日數等於期初及期末應收貿易款項的平均值除以同期收入，再乘以365日（就全年而言）或182日（就六個月期間而言）。

自2016年至2017年，我們的應收貿易款項周轉日數增加主要由於應收關聯方貿易款項的周轉日數延長。自2017年至2018年及進一步至截至2019年6月30日止六個月，我們應收貿易款項周轉日數減少，主要是由於應收關聯方貿易款項的周轉日數減少（乃由於我們加大了對應收關聯方貿易款項的清收力度）。於往績記錄期間，我們的應收關聯方貿易款項周轉日數明顯長於應收獨立第三方貿易款項周轉日數，主要是由於於[編纂]之前我們為時代中國的附屬公司及時代中國集團旗下公司應收貿易款項的結算時間延長。應收時代中國集團的逾期應收貿易款項將於[編纂]前悉數結清，且時代中國集團將於[編纂]後定期結算應收貿易款項。

下表載列我們於所示期間的應收貿易款項及合約資產總額的周轉日數。

	截至12月31日止年度			截至2019年
				6月30日
	2016年	2017年	2018年	止六個月
應收貿易款項及合約資產				
周轉日數 ⁽¹⁾	79	100	101	96
— 關聯方	180	294	207	202
— 獨立第三方	31	37	47	50

附註：

- (1) 某期間的應收貿易款項及合約資產周轉日數等於期初及期末應收貿易款項及合約資產的平均值除以同期收入，再乘以365日（就全年而言）或182日（就六個月期間而言）。

財務資料

自2016年至2017年，我們的應收貿易款項及合約資產周轉日數有所增加，主要是由於應收關聯方貿易款項周轉日數增加。自2017年至2018年，我們的應收貿易款項及合約資產周轉日數保持相對穩定。截至2019年6月30日止六個月，我們的應收貿易款項及合約資產周轉日數略微減少，主要是由於應收關聯方貿易款項的周轉日數減少（乃由於我們加大了對應收關聯方貿易款項的清收力度）。

以下為截至所示日期基於即期票據日期並經扣除虧損準備的應收貿易款項賬齡分析：

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
一年以內.....	107,595	118,693	152,982	177,942
一至兩年.....	14,026	17,828	46,514	41,883
兩至三年.....	2,034	2,326	11,838	11,261
三至四年.....	509	766	591	2,553
四至五年.....	96	147	224	426
合計	124,260	139,760	212,149	234,065

以下為截至所示日期基於即期票據日期並經扣除虧損準備的應收關聯方貿易款項的賬齡分析：

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
一年以內.....	97,535	93,045	117,527	105,874
一至兩年.....	3,974	8,698	39,471	27,760
兩至三年.....	26	380	8,627	9,862
三至四年.....	-	26	380	2,553
四至五年.....	-	-	26	216
合計	101,535	102,149	166,031	146,265

財務資料

以下為截至所示日期基於即期票據日期並經扣除虧損準備的應收獨立第三方貿易款項的賬齡分析：

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
一年以內.....	10,060	25,648	35,455	72,068
一至兩年.....	10,052	9,130	7,043	14,123
兩至三年.....	2,008	1,946	3,211	1,399
三至四年.....	509	740	211	-
四至五年.....	96	147	198	210
合計	22,725	37,611	46,118	87,800

應收貿易款項預期信貸虧損撥備變動如下：

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
年初／期初	3,106	5,456	8,153	9,867
年內／期內支出.....	2,350	2,697	1,714	2,992
年末／期末	5,456	8,153	9,867	12,859

我們使用撥備矩陣計算應收貿易款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的不同客戶分部組別的逾期日數計算。撥備矩陣最初基於我們的歷史觀察違約率。我們將校正矩陣以按前瞻性估計（如預測經濟狀況）調整過往信貸虧損經驗。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註21。

為加快收回應收貿易款項，我們已制定並實施多項措施。請參閱本文件「業務－物業管理服務－支付條款和信用條款」。

財務資料

我們於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月的物業管理費收款率（按我們期內實收的物業管理費除以同期累計應付予我們的物業管理費總額計算）分別為90.3%、88.5%、89.0%、82.9%及85.7%。

截至最後實際可行日期，已結算截至2019年6月30日的應收貿易款項總額的約人民幣133.3百萬元或56.9%，其中約人民幣109.2百萬元收取自關聯方，約人民幣24.1百萬元收取自獨立第三方。

預付款項、按金及其他應收款項

我們的預付款項、按金及其他應收款項主要包括預付款項、代表業主作出的付款、按金、向僱員作出的墊款、其他應收款項及應收關聯方款項。下表載列截至所示日期我們的預付款項、按金及其他應收款項的組成部分。

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
預付款項.....	12,157	3,284	1,827	5,323
代表業主作出的付款.....	1,920	10,655	6,046	5,198
按金.....	3,723	4,637	4,564	39,134
向僱員作出的墊款.....	343	92	25	529
其他應收款項.....	3,759	4,706	5,287	16,073
應收關聯方款項.....	57,676	423,661	2,032,961	1,538,905
合計.....	79,578	447,035	2,050,710	1,605,162

預付款項乃主要與採購物業、廠房及設備、向供應商付款及支付諮詢服務費有關。截至2016年12月31日錄得相對較高的預付款項金額，乃與2016年購買全國集成管控平台有關。代表業主作出的付款主要包括代住戶繳納的水電費。截至2019年6月30日的按金及其他應收款項金額相對較高，主要由於2019年3月收購廣州東康。我們就收購廣州東康支付了人民幣25.0百萬元的按金，以確保收購順利進行及將廣州東康與我們的業務運營進行整合。根據收購協議，該按金將於收購日期後一年內全額退還予我

財務資料

們。收購廣州東康後，已將人民幣11.0百萬元的其他應收款項計入我們截至2019年6月30日的其他應收款項總額內。

應收關聯方款項為應收關聯方現金墊款。請參閱本文件附錄一會計師報告附註33，了解有關其他應收關聯方款項的詳細描述。截至2018年12月31日及截至2019年6月30日的應收關聯方款項金額相對較高，主要因為於資產抵押證券安排後向時代中國集團提供貸款，其未償還餘額分別為人民幣1,601.0百萬元及人民幣1,526.0百萬元，利率介乎6.5%至7.5%，反映了資產抵押證券的利率。截至2019年10月31日，我們已結清該等應收時代中國集團款項。除該貸款外，於往績記錄期間，我們的其他應收關聯方現金墊款屬非貿易性質且不計息。截至最後實際可行日期，所有非貿易性質的關聯方結餘已悉數結清。董事確認，本集團不擬於日後與關聯方訂立借款安排。

據中國法律顧問告知，根據於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》第十一條，只要滿足若干要求（如收取的利率），最高人民法院承認非金融機構之間融資安排及貸款交易的有效性及其合法性。在此基礎上，中國法律顧問認為，該等涉及時代中國集團的貸款對關聯方具有法律約束力。截至最後實際可行日期，關聯方之間的所有借款已悉數結清。截至最後實際可行日期，我們並無因關聯方之間的該等借款受到有關主管部門的任何處罰、調查或收到任何通知。

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要為日常業務過程中就自供應商處購買的商品及服務而應付的款項，包括分包費用及材料成本。

	截至12月31日			截至
	2016年	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	6月30日
				(人民幣千元)
第三方	52,701	68,830	112,306	106,957

財務資料

我們的貿易應付款項由截至2018年12月31日的人民幣112.3百萬元減少4.8%至截至2019年6月30日的人民幣107.0百萬元，主要由於電梯服務（包括電梯銷售、安裝、維修及保養）減少。請參閱本文件「業務－其他專業服務－電梯服務」。

我們的貿易應付款項由截至2016年12月31日的人民幣52.7百萬元增加30.6%至截至2017年12月31日的人民幣68.8百萬元，並進一步大幅增加63.2%至截至2018年12月31日的人民幣112.3百萬元，主要由於我們的業務擴張。

下表載列我們於所示期間的貿易應付款項周轉日數。

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日 止六個月
貿易應付款項周轉日數 ⁽¹⁾	54	57	65	60

附註：

- (1) 某一期間的貿易應付款項周轉日數等於期初及期末貿易應付款項餘額的平均值除以同期銷售成本，再乘以365日（就全年而言）或創收期間日數計算。

我們於往績記錄期間的貿易應付款項周轉日數與我們的信貸期大體一致，約為60日。

下表載列我們截至所示日期基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析：

	截至12月31日			截至2019年
	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	6月30日 (人民幣千元)
一年以下	50,967	66,210	105,750	100,731
一年以上	1,734	2,620	6,556	6,226
合計	52,701	68,830	112,306	106,957

截至最後實際可行日期，我們截至2019年6月30日的貿易應付款項總額的約人民幣82.7百萬元或77.3%已結清。

財務資料

其他應付款項及應計項目

我們的其他應付款項及應計項目主要指(i)應付工資及福利；(ii)來自業主的按金及臨時收入，主要包括公用事業費及維修基金供款；(iii)應計項目及其他應付款項；及(iv)應付關聯方款項。截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們的關聯方貸款餘額為人民幣5.0百萬元，該等款項已計入應付關聯方款項。截至2019年6月30日，我們已悉數結清該等貸款。請參閱本節「一 債項 — 關聯方貸款」。除該等貸款外，我們的其他應付關聯方款項均不計息。於2018年8月，我們自時代中國的一家間接全資中國附屬公司收到人民幣11億元的款項，且我們已根據時代中國的指示存入一家中國的銀行。據董事所深知，時代中國的有關指示的目的在於為其內部現金分配計劃提供便利。於2019年3月，我們亦根據時代中國於2019年3月的指示將該筆存款（包含利息）悉數轉回至關聯方。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註33(3)。

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
應付工資及福利	45,165	58,148	75,934	109,411
其他應納稅款	6,500	8,333	12,356	19,572
來自業主的按金及臨時收入	58,484	42,927	36,743	50,601
應計項目及其他應付款項	44,608	47,318	47,299	57,557
應付關聯方款項	179,787	529,164	1,568,630	122,354
合計	334,544	685,890	1,740,962	359,495

合約負債

我們的合約負債主要包括物業管理費墊款和其他服務費。我們的合約負債從截至2018年12月31日的人民幣49.0百萬元大幅增至截至2019年6月30日的人民幣189.5百萬元，主要是由於舉辦週年特別促銷活動令截至2019年6月30日止六個月的物業管理費墊款增加。合約負債保持相對穩定，截至2016年12月31日為人民幣51.4百萬元、截至2017年12月31日為人民幣51.2百萬元，及截至2018年12月31日為人民幣49.0百萬元。

財務資料

流動資產淨值及流動負債淨額

	截至12月31日			截至2019年	截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日	10月31日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
流動資產					
存貨	2,521	2,082	1,512	2,434	3,341
應收貿易款項	124,260	139,760	212,149	234,065	218,107
合約資產	6,204	13,202	20,974	18,396	17,592
預付款項、按金及其他應收款項	72,048	447,035	2,050,710	1,598,597	67,985
應收一間聯營公司款項	456	476	482	-	-
受限制銀行存款	20,912	8,208	200	2,690	2,864
現金及現金等價物	96,885	86,499	1,182,349	304,396	225,794
以公允價值計量並計入損益的金融資產	-	-	-	-	10,000
流動資產總值	323,286	697,262	3,468,376	2,160,578	545,683
流動負債					
貿易應付款項	52,701	68,830	112,306	106,957	114,424
租賃負債	2,312	3,113	2,463	5,757	5,361
其他應付款項及應計項目	334,544	685,890	1,740,962	359,495	324,981
合約負債	51,364	51,180	49,012	189,546	136,235
其他計息借款	-	-	152,000	157,000	-
應付一間聯營公司款項	5,082	-	-	-	-
應納稅款	15,169	16,729	29,187	31,238	26,100
政府補助	-	200	200	200	200
流動負債總額	461,172	825,942	2,086,130	850,193	607,301
流動(負債)/資產淨額	(137,886)	(128,680)	1,382,246	1,310,385	(61,618)

財務資料

截至2016年12月31日，我們錄得流動負債淨頭寸，主要由於其他應付關聯方款項人民幣179.8百萬元。自2016年12月31日至2017年12月31日，我們的流動負債淨額減少人民幣9.2百萬元，主要由於其他應收關聯方款項增加。截至2018年12月31日，我們錄得流動資產淨頭寸，主要因為我們截至2018年12月31日向關聯方作出一筆金額為人民幣1,601.0百萬元的貸款，其利率反映了資產抵押證券的利率。我們的流動資產淨值從截至2018年12月31日的人民幣1,382.2百萬元略降至截至2019年6月30日的人民幣1,310.4百萬元，主要因為我們截至2019年6月30日止六個月部分結算應收關聯方款項。該等應收關聯方款項及應付關聯方款項均為非貿易性質，截至最後實際可行日期，我們已悉數結清該等款項。董事確認，本集團不擬於日後與關聯方訂立借款安排。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註33(3)。截至2019年10月31日，我們的流動資產淨值進一步減少，變為人民幣61.6百萬元的流動負債淨額，主要由於我們於2019年10月31日前償還資產抵押證券的未償還本金。

於2019年10月31日之前，我們已動用關聯方償還貸款的所得款項悉數清償資產抵押證券。由於收到該貸款的全部還款並悉數償還資產抵押證券，我們的流動資產、流動負債及非流動負債分別減少人民幣1,526.0百萬元、人民幣157.0百萬元及人民幣1,369.0百萬元。因此，緊隨資產抵押證券悉數清償後，我們錄得流動負債淨頭寸。

然而，我們認為悉數贖回資產抵押證券對流動資金狀況的影響短暫，理由如下：

- 如上文所述，於往績記錄期間，我們的流動負債／資產淨頭寸主要受應付／應收關聯方款項的影響。截至最後實際可行日期，非貿易性質的關聯方結餘已悉數結清。董事確認，本集團不擬於日後與關聯方訂立借款安排。
- 截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們分別錄得合約負債人民幣51.4百萬元、人民幣51.2百萬元、人民幣49.0百萬元及人民幣189.5百萬元。截至2019年6月30日的合約負債較截至2016年、2017年及2018年12月31日大幅增加主要由於我們的週年特別促銷活動令截至2019年6月30日止六個月的物業管理費墊款增加。此證明了我們向客戶收取管理費及其他服務費預付款的能力，我們認為這將對我們的營運資金產生正面影響。
- 於往績記錄期間，我們進行了大量的資本投資及基礎設施投資，因此產生了大量現金流出。例如，我們於2016年收購駿安電梯及廣州萬寧，並於截至2019年6月30日止六個月收購廣州東康，以豐富我們的物業管理服務組合及擴大我們的收入基礎，且我們於2017年購買全國集成管控平台以提升運

財務資料

營效率及改善客戶體驗。該等資本投資及基礎設施投資減少了我們的手頭現金，因此我們的流動資產短期內亦有所減少，然而增加了商譽，因此我們的非流動資產亦有所增加。然而，由於預計已收購資產將擴大我們的收入流及客戶群並貢獻穩定的現金流入，我們認為，從長遠來看，該等戰略投資將有助於提高我們的盈利能力及改善流動資金狀況。我們將採取審慎的投資方式。為實現可持續的長期增長，我們將通過分析投資回報及我們的流動資金狀況仔細評估我們的投資規模。

- 我們將繼續加大向客戶清收管理費的力度。業主及住戶往往在下半年結算未繳物業管理費餘額，尤其是接近年底的時候。有關我們收取管理費的詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理費－支付條款和信用條款」。我們的收費慣例導致現金收入全年分佈不平均。於整個往績記錄期間，我們在收取管理費方面沒有遇到任何重大困難。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，我們物業管理費的收取率分別約為90.3%、88.5%、89.0%、82.9%及85.7%。我們已採取多項措施提高收取率。請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理費－支付條款和信用條款」。我們認為，我們將能夠在合理的時間段內通過持續清收工作收取未繳管理費，進而幫助我們改善流動資金狀況。
- 我們將於[編纂]後收到[編纂]所得款項淨額。

流動負債淨頭寸可能會給我們的運營帶來若干風險。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－截至2016年及2017年12月31日，我們錄得流動負債淨額，而於截至2016年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們錄得負經營現金流量淨額，這可能使我們面臨流動性風險」。

營運資金

董事認為，經計及我們可用的財務資源（包括[編纂]估計所得款項淨額及內部所得資金）後，我們擁有充足的營運資金，可滿足本文件日期後未來至少12個月的需求。

資金流動性及資本資源

我們的主要現金用途是用作營運資金。我們的主要流動資金來源為經營所得現金流量。於可預見的未來，我們預計上述資金來源仍為我們主要的流動資金來源，我們可能將部分[編纂]所得款項用於滿足部分資金需求。

財務資料

現金流量

下表載列於所示期間我們的現金流量摘要。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
營運資金變動前的經營現金流量	40,065	60,092	101,487	46,163	69,583
經營活動(所用)/所得現金流量淨額	(4,383)	23,307	1,114,825	(2,803)	(847,434)
投資活動(所用)/所得現金流量淨額	(55,644)	(30,254)	(1,542,556)	(1,666,658)	108,916
融資活動所得/(所用)現金流量淨額	3,229	(3,439)	1,523,581	1,658,889	(139,435)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(56,798)	(10,386)	1,095,850	(10,572)	(877,953)
年初/期初現金及現金等價物	153,683	96,885	86,499	86,499	1,182,349
年末/期末現金及現金等價物	96,885	86,499	1,182,349	75,927	304,396

經營活動(所用)/所得現金流量淨額

我們的經營活動所得現金主要包括提供物業管理服務、非業主及業主增值服務以及其他專業服務所收費用。經營活動所得現金流量反映：(i)就非現金及非經營項目作出調整的未計所得稅前利潤以及融資成本，如折舊及攤銷以及減值虧損；(ii)營運資金變動的影響；及(iii)已付所得稅。

截至2019年6月30日止六個月，我們的經營活動所用現金流量淨額為人民幣847.4百萬元，這是因為經營活動所用現金人民幣829.9百萬元及已付所得稅人民幣17.5百萬元。我們在營運資金變動前的經營現金流量為人民幣69.6百萬元。營運資金減少人民幣899.5百萬元主要由於其他應付款項及應計項目減少人民幣1,421.9百萬元，主要是由於結清若干非貿易性質的應付關聯方款項，包括(其中包括)：(i)我們於2019年3月與時代中國的一家間接全資附屬公司悉數結清約人民幣11億元的款項，詳情請參閱上文「其他應付款項及應計項目」；及(ii)結清應付時代中國的一家中國控股附屬公司的款項約人民幣497.0百萬元。營運資金的減少部分被預付款項、按金及其他應收款項減少

財務資料

人民幣393.3百萬元所抵銷，主要是由於結清若干非貿易性質的應收關聯方款項，包括（其中包括）結清應收時代中國的一家中國控股附屬公司的款項人民幣404.9百萬元。

於2018年，我們的經營活動所得現金流量淨額為人民幣1,114.8百萬元，這是因為經營活動產生現金人民幣1,127.5百萬元及已付所得稅人民幣12.7百萬元。在營運資金變動前，我們的經營現金流量為人民幣101.5百萬元。營運資金增加人民幣1,026.0百萬元主要由於其他應付款項及應計項目增加人民幣1,064.0百萬元，因為我們擁有關聯方現金墊款人民幣11億元，該等款項截至2019年6月30日已悉數結清。

於2017年，我們的經營活動所得現金流量淨額為人民幣23.3百萬元，這是因為經營活動產生現金人民幣36.9百萬元及已付所得稅人民幣13.6百萬元。我們在營運資金變動前的經營現金流量為人民幣60.1百萬元。營運資金減少人民幣23.2百萬元主要是由於預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣373.3百萬元，部分被其他應付款項及應計項目增加人民幣348.1百萬元所抵銷，均反映於2017年應付關聯方款項及應收關聯方款項的增加。

於2016年，我們的經營活動所用現金流量淨額為人民幣4.4百萬元，這是因為經營活動產生現金人民幣3.9百萬元及已付所得稅人民幣8.3百萬元。在營運資金變動前，我們的經營現金流量為人民幣40.1百萬元。營運資金減少人民幣36.2百萬元主要反映應收貿易款項因業務擴張而增加人民幣82.1百萬元，以及預付款項、按金及其他應收款項主要因應收關聯方款項增加而增加人民幣46.4百萬元，部分被其他應付款項及應計項目增加人民幣67.2百萬元所抵銷。

如上文所述，於往績記錄期間，我們錄得經營現金流出淨額，主要是由於屬非貿易性質的應付／應收關聯方款項變動。截至最後實際可行日期，非貿易性質的關聯方結餘已悉數結清。我們主要通過業務活動產生的現金為經營活動提供資金。考慮到(i)我們於往績記錄期間進行的戰略性收購（包括廣州萬寧、駿安電梯及廣州東康），預期將帶來穩定的現金流入；(ii)我們為改善向客戶收取管理服務費及管理費墊款的收費情況而採取的措施，有關管理費的收費詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理費－支付條款和信用條款」；(iii)截至最後實際可行日期已悉數結清非貿易性質的關聯方墊款；及(iv)我們預期自[編纂]收到的所得款項，我們認為，在不久的將來我們將有充足的營運資金。

財務資料

投資活動(所用)／所得現金流量淨額

截至2019年6月30日止六個月，投資活動所得現金流量淨額為人民幣108.9百萬元，主要反映了出售以公允價值計量並計入損益的金融資產人民幣289.1百萬元、關聯方償還貸款人民幣75.0百萬元及已收利息人民幣56.6百萬元，部分被購買以公允價值計量並計入損益的金融資產人民幣275.8百萬元所抵銷。

於2018年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣1,542.6百萬元，主要反映了向關聯方提供的貸款人民幣1,675.0百萬元及購買以公允價值計量並計入損益的金融資產人民幣292.2百萬元，部分被出售以公允價值計量並計入損益的金融資產人民幣292.7百萬元、關聯方償還貸款人民幣74.0百萬元及已收利息人民幣74.3百萬元所抵銷。

於2017年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣30.3百萬元，主要反映了購買以公允價值計量並計入損益的金融資產人民幣56.3百萬元及收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額人民幣15.1百萬元、購買物業、廠房及設備項目人民幣9.8百萬元及購買或開發其他無形資產人民幣6.8百萬元，部分被出售以公允價值計量並計入損益的金融資產人民幣56.7百萬元所抵銷。

於2016年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣55.6百萬元，主要反映了收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額人民幣40.4百萬元及購買物業、廠房及設備項目人民幣9.7百萬元。

融資活動(所用)／所得現金流量淨額

截至2019年6月30日止六個月，融資活動所用現金流量淨額為人民幣139.4百萬元，主要反映了償還其他計息借款人民幣75.0百萬元及利息付款人民幣57.1百萬元。

於2018年，融資活動所得現金流量淨額為人民幣1,523.6百萬元，主要反映了新籌集的其他計息借款人民幣1,675.0百萬元，部分被償還其他計息借款人民幣74.0百萬元及利息付款人民幣74.1百萬元所抵銷。

於2017年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣3.4百萬元，主要反映了向關聯方償還貸款人民幣5.0百萬元及租賃款項本金部分人民幣2.6百萬元，部分被關聯方墊款人民幣5.0百萬元所抵銷。

於2016年，融資活動所得現金流量淨額為人民幣3.2百萬元，主要反映了關聯方墊款人民幣5.0百萬元，部分被租賃款項本金部分人民幣1.3百萬元所抵銷。

財務資料

債項

截至2016年、2017年及2018年12月31日、2019年6月30日以及2019年10月31日，我們的借款及租賃負債總額分別為人民幣11.9百萬元、人民幣12.5百萬元、人民幣1,610.5百萬元、人民幣1,542.0百萬元及人民幣13.6百萬元。截至2019年10月31日，我們並無任何未動用銀行融資。下表載列我們截至所示日期的借款及租賃負債的組成部分。

	截至12月31日			截至	截至
	2016年	2017年	2018年	2019年	2019年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	6月30日	10月31日
				(人民幣千元)	(人民幣千元)
非即期					
資產抵押證券非即期部分.....	-	-	1,449,000	1,369,000	-
租賃負債非即期部分	4,576	4,364	2,006	10,221	8,263
	<u>4,576</u>	<u>4,364</u>	<u>1,451,006</u>	<u>1,379,221</u>	<u>8,263</u>
即期					
關聯方貸款.....	5,000	5,000	5,000	-	-
資產抵押證券即期部分	-	-	152,000	157,000	-
租賃負債即期部分	2,312	3,113	2,463	5,757	5,361
	<u>7,312</u>	<u>8,113</u>	<u>159,463</u>	<u>162,757</u>	<u>5,361</u>
合計	<u>11,888</u>	<u>12,477</u>	<u>1,610,469</u>	<u>1,541,978</u>	<u>13,624</u>

關聯方貸款

於往績記錄期間，我們擁有關聯方貸款。截至2016年、2017年及2018年12月31日、2019年6月30日以及2019年10月31日，關聯方貸款餘額分別為人民幣5.0百萬元、人民幣5.0百萬元、人民幣5.0百萬元、零及零。

資產抵押證券

於2018年5月18日，我們與長城證券股份有限公司（一家第三方證券公司）訂立本金總額為人民幣1,675.0百萬元的資產抵押證券安排，以根據時代中國的指示向時代中國集團提供融資，作為時代中國內部現金分配計劃的一部分。該資產抵押證券的期限介於一至八年，以年利率介乎6.5%至7.5%計息。該資產抵押證券乃由廣州市時代控股提供擔保，並以若干應收貿易款項及我們部分在管物業的物業管理費收取權作為抵押。截至2019年10月31日，該資產抵押證券已悉數清償，廣州市時代控股提供的擔保

財務資料

因此解除。本集團不擬於日後與關聯方訂立借款安排。有關資產抵押證券的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註27。

我們的借款應於截至所示日期償還。

	截至12月31日			截至	截至
	2016年	2017年	2018年	2019年	2019年
	6月30日	10月31日			
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
一年以內.....	5,000	5,000	157,000	157,000	-
第二年.....	-	-	163,000	167,000	-
第三至五年(含首尾兩年).....	-	-	554,000	574,000	-
五年以上.....	-	-	732,000	628,000	-
合計.....	5,000	5,000	1,606,000	1,526,000	-

租賃

下表載列我們截至所示日期的租賃負債：

	截至12月31日			截至2019年	截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日	10月31日
	6月30日	10月31日			
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
非流動					
租賃負債.....	4,576	4,364	2,006	10,221	8,263
流動					
租賃負債.....	2,312	3,113	2,463	5,757	5,361
合計.....	6,888	7,477	4,469	15,978	13,624

於往績記錄期間及直至本文件日期，董事確認彼等並不知悉我們的貿易及其他應付款項及計息借款的支付有任何重大違約。除本文件所披露者外，截至2019年10月31日（即就債務聲明而言的最後實際可行日期），我們並無任何未償還借貸資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債權證、按揭、押記或貸款或承兌信用或租購承諾、

財務資料

擔保或其他重大或有負債或任何與此有關的契諾。董事已確認，自流動性披露的最近日期起以及直至最後實際可行日期，本集團的債務及或有負債並無任何重大變動。

或有負債

截至2016年、2017年及2018年12月31日、2019年6月30日及2019年10月31日，我們並無任何未償還擔保或其他重大或有負債。董事已確認，自流動性披露的最近日期起以及直至最後實際可行日期，本集團的債務、資本承擔及或有負債並無任何重大變動。

承擔

資本承擔

截至下列所示日期，我們有以下資本承擔：

	截至12月31日			截至	截至
	2016年	2017年	2018年	2019年	2019年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	6月30日	10月31日
				(人民幣千元)	(人民幣千元)
已訂約但未作出撥備：					
非流動資產	25,134	-	-	-	10,510
收購附屬公司	-	-	9,065	1,849	443
合計	<u>25,134</u>	<u>-</u>	<u>9,065</u>	<u>1,849</u>	<u>10,953</u>

截至2016年12月31日，我們的資本承擔為人民幣25.1百萬元，為我們購買全國集成管控平台的承擔。截至2018年12月31日，我們的資本承擔為人民幣9.1百萬元，為我們收購清遠市榮泰的承擔。截至2019年6月30日，我們的資本承擔為人民幣1.8百萬元，為收購佛山市宜信的承擔。截至2019年10月31日，我們的資本承擔為人民幣11.0百萬元，主要為我們就使用辦公軟件而向第三方軟件開發商一次性支付的特許費。

財務資料

資本開支

下表載列於往績記錄期間產生的資本開支金額：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
添置：					
物業、廠房及設備.....	5,241	25,372	4,960	1,449	2,033
其他無形資產.....	2,770	9,846	1,717	1,040	1,695
合計.....	8,011	35,218	6,677	2,489	3,728

截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，已產生的資本開支總額為人民幣53.6百萬元，主要歸因於購置物業、廠房及設備以及其他無形資產。截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，資本開支資金主要來源為我們的經營活動所得現金及部分[編纂]所得款項淨額。請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。

資產負債表外安排

截至2019年6月30日（即我們的最新財務報表日期）及截至最後實際可行日期，我們並無任何重大資產負債表外安排。

主要財務比率概要

下表載列截至所示日期及於所示期間我們的若干主要財務比率。

	截至12月31日或 截至該日止年度			截至2019年 6月30日或 截至該日 止六個月
	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	(人民幣千元)
流動資產總值.....	323,286	697,262	3,468,376	2,160,578
流動負債總額.....	461,172	825,942	2,086,130	850,193
流動比率 ⁽¹⁾	70.1%	84.4%	166.3%	254.1%

財務資料

	截至12月31日或 截至該日止年度			截至2019年 6月30日或 截至該日 止六個月
	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	(人民幣千元)
非《國際財務報告準則》				
計量指標調整				
流動資產總值.....	323,286	697,262	3,468,376	2,160,578
減：關聯方貸款.....	–	–	(1,601,000)	(1,526,000)
經調整流動資產.....	323,286	697,262	1,867,376	634,578
流動負債總額.....	461,172	825,942	2,086,130	850,193
減：資產抵押證券即期部分.....	–	–	(152,000)	(157,000)
經調整流動負債.....	461,172	825,942	1,934,130	693,193
經調整流動比率 ⁽²⁾⁽¹⁰⁾	70.1%	84.4%	96.5%	91.5%
負債總額.....	467,766	832,684	3,538,964	2,232,319
資產總值.....	476,739	876,323	3,646,410	2,381,606
資產負債比率 ⁽³⁾	98.1%	95.0%	97.1%	93.7%
非《國際財務報告準則》				
計量指標調整				
負債總額.....	467,766	832,684	3,538,964	2,232,319
減：資產抵押證券.....	–	–	(1,601,000)	(1,526,000)
經調整負債總額.....	467,766	832,684	1,937,964	706,319
資產總值.....	476,739	876,323	3,646,410	2,381,606
減：關聯方貸款.....	–	–	(1,601,000)	(1,526,000)
經調整資產總值.....	476,739	876,323	2,045,410	855,606
經調整資產負債比率 ⁽⁴⁾⁽¹⁰⁾	98.1%	95.0%	94.7%	82.6%
計息借款.....	5,000	5,000	1,606,000	1,526,000
股本總額.....	8,973	43,639	107,446	149,287
資本負債比率 ⁽⁵⁾	55.7%	11.5%	1,494.7%	1,022.2%

財務資料

	截至12月31日或 截至該日止年度			截至2019年 6月30日或 截至該日 止六個月
	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	(人民幣千元)
非《國際財務報告準則》 計量指標調整				
計息借款.....	5,000	5,000	1,606,000	1,526,000
減：資產抵押證券.....	–	–	(1,601,000)	(1,526,000)
經調整計息借款.....	5,000	5,000	5,000	–
股本總額.....	8,973	43,639	107,446	149,287
經調整資本負債比率 ⁽⁶⁾⁽¹⁰⁾	55.7%	11.5%	4.7%	–
年內／期內淨利潤.....	20,065	34,175	64,164	不適用
資產總值期初結餘.....	299,001	476,739	876,323	不適用
資產總值期末結餘.....	476,739	876,323	3,646,410	不適用
資產總值平均結餘.....	387,870	676,531	2,261,367	不適用
資產回報率 ⁽⁷⁾	5.2%	5.1%	2.8%	不適用
非《國際財務報告準則》 計量指標調整				
年內／期內淨利潤.....	20,065	34,175	64,164	不適用
資產總值期初結餘.....	299,001	476,739	876,323	不適用
減：關聯方貸款.....	–	–	–	不適用
經調整資產總值期初結餘.....	299,001	476,739	876,323	不適用
資產總值期末結餘.....	476,739	876,323	3,646,410	不適用
減：關聯方貸款.....	–	–	(1,601,000)	不適用
經調整資產總值期末結餘.....	476,739	876,323	2,045,410	不適用
經調整資產總值平均結餘.....	387,870	676,531	1,460,867	不適用
經調整資產回報率 ⁽⁸⁾⁽¹⁰⁾	5.2%	5.1%	4.4%	不適用

財務資料

	截至12月31日或 截至該日止年度			截至2019年 6月30日或 截至該日 止六個月
	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	(人民幣千元)
年內／期內淨利潤.....	20,065	34,175	64,164	不適用
股本總額.....	8,973	43,639	107,446	不適用
總股本回報率 ⁽⁹⁾	248.9%	129.9%	84.9%	不適用

附註：

- (1) 流動比率按截至相應日期的流動資產總值除以流動負債總額再乘以100%計算。
- (2) 經調整流動比率按截至相應日期的流動資產總值（不包括關聯方貸款）除以流動負債總額（不包括資產抵押證券）再乘以100%計算。
- (3) 資產負債比率按截至相應日期的負債總額除以資產總值再乘以100%計算。負債總額是流動負債與非流動負債的總和。資產總值是流動資產與非流動資產的總和。
- (4) 經調整資產負債比率按截至相應日期的負債總額（不包括資產抵押證券）除以資產總值（不包括關聯方貸款）再乘以100%計算。負債總額指流動負債與非流動負債的總和。資產總值指流動資產與非流動資產的總和。
- (5) 資本負債比率按截至相應日期的計息債務總和除以截至相同日期的股本總額計算。
- (6) 經調整資本負債比率按截至相應日期的計息債務總和（不包括資產抵押證券）除以截至相同日期的股本總額計算。
- (7) 總資產回報率按期內持續經營業務所得利潤除以期初及期末資產總值的平均結餘再乘以100%計算。
- (8) 經調整總資產回報率按期內持續經營業務所得利潤除以期初及期末資產總值的平均結餘再乘以100%計算，不包括關聯方貸款的影響。
- (9) 股本回報率按期內持續經營業務所得利潤除以期初及期末股本總額的平均結餘再乘以100%計算。
- (10) 為補充我們根據《國際財務報告準則》呈列的合併財務報表，我們亦使用並非《國際財務報告準則》規定或根據其呈列的非《國際財務報告準則》計量指標作為附加財務計量指標。我們認為，該等非《國際財務報告準則》計量指標剔除管理層認為對我們經營業績不具指示性的項目的潛在影響，有利於比較不同期間及不同公司間的經營業績。我們認為，如同幫助管理層一樣，該等計量指標亦為投資者及其他人士提供有用信息以了解及評估我們的經營業績。然而，我們非《國際財務報告準則》計量指標的呈列未必可與其他公司所呈列的類似名稱的計量指標相比較。該等非《國際財務報告準則》計量指標作為分析工具使用存在局限性，閣下不應僅考慮該等計量指標，或作為我們根據《國際財務報告準則》呈報的經營業績或財務狀況分析的替代。

財務資料

為補充我們的主要財務比率，我們亦呈列經調整財務比率作為額外財務計量指標，以排除資產抵押證券的影響，資產抵押證券本質上屬一次性，截至2019年10月31日，已悉數清償。我們認為，該等計量指標剔除管理層認為對我們經營業績或財務狀況不具指示性的項目的潛在影響，有利於比較不同期間及不同公司間的經營業績及財務狀況。我們認為，如同幫助管理層一樣，該等計量指標亦為投資者及其他人士提供有用信息以了解及評估我們的經營業績及財務狀況。然而，我們所呈列的經調整比率未必可與其他公司所呈列的類似名稱的計量指標相比較。該等計量指標作為分析工具使用存在局限性，閣下於作出投資決策時不應僅考慮該等計量指標或過分依賴該等計量指標。

流動比率

我們的流動比率從截至2016年12月31日的70.1%增至截至2017年12月31日的84.4%、截至2018年12月31日的166.3%及進一步增至截至2019年6月30日的254.1%。截至2018年12月31日及2019年6月30日，流動比率相對較高主要是由於截至2018年12月31日我們向關聯方作出的貸款，其未償還餘額為人民幣1,601.0百萬元，大幅增加了我們的流動資產。請參閱本節「一 若干合併資產負債表項目的說明」。

經調整流動比率

我們的經調整流動比率從截至2016年12月31日的70.1%增至截至2017年12月31日的84.4%，並增至截至2018年12月31日的96.5%，主要由於應收貿易款項增加，這與我們的業務擴張一致。經調整流動比率減至截至2019年6月30日的91.5%，主要反映了我們部分結算應收關聯方款項，故經調整流動資產減少。請參閱本節「一 資金流動性及資本資源 — 現金流量」。

資產負債比率

我們的資產負債比率於往績記錄期間保持相對穩定。

經調整資產負債比率

截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們的經調整資產負債比率保持相對穩定。我們的經調整資產負債比率由截至2018年12月31日的94.7%減至截至2019年6月30日的82.6%，主要是由於截至2019年6月30日其他應付款項及應計項目減少，主要反映我們截至2019年6月30日止六個月部分結算應付關聯方款項。

財務資料

資本負債比率

截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的資本負債比率分別為55.7%、11.5%、1,494.7%及1,022.2%。截至2018年12月31日，我們的資本負債比率增至1,497.7%，主要是由於我們於2018年訂立資產抵押證券。截至2019年6月30日，我們的資本負債比率降至1,022.2%，主要反映了部分償還資產抵押證券。

經調整資本負債比率

截至2016年、2017年及2018年12月31日，經調整資本負債比率分別為55.7%、11.5%及4.7%，主要是由於我們的股本主要因我們截至2018年12月31日止三個年度期間產生的利潤而大幅增加。截至2019年6月30日，我們的經調整資本負債比率為零，原因在於我們於截至2019年6月30日止六個月向關聯方償還了貸款人民幣5.0百萬元。

總資產回報率

於2016年及2017年，我們的總資產回報率保持穩定，而於2018年有所下降，主要是由於截至2018年12月31日應收關聯方款項大幅增加令資產總值大幅增加。

經調整總資產回報率

於2016年、2017年及2018年，我們的經調整總資產回報率持續下降。該下降主要是由於我們於截至2018年12月31日止三個年度內收購若干附屬公司令商譽及其他無形資產增加。

股本回報率

我們的股本回報率從2016年的248.9%減至2017年的129.9%，並進一步減至2018年的84.9%，主要是由於截至2018年12月31日止三個年度期間產生的利潤令股本大幅增加。

關於市場風險的定量和定性分析

我們的金融工具產生的主要風險是信貸風險和流動性風險。我們面臨的風險及我們為管理該等風險而採取的金融風險管理政策及慣例如下文所述。

信貸風險

我們面臨與應收貿易款項、合約資產及其他應收款項、現金及現金等價物以及受限制銀行存款相關的信貸風險。

財務資料

我們預計現金及現金等價物以及受限制銀行存款不存在重大信貸風險，因其大量存放在國有銀行和其他中型或大型上市銀行。我們預計將不會因該等對手方不履約而蒙受任何重大損失。

我們預計與應收關聯方的應收貿易款項及其他應收款項相關的信貸風險被視為較低，因為關聯方在短期內具備較強的履行合約現金流量責任的能力。因此，於往績記錄期間，就應收關聯方的應收貿易款項及其他應收款項確認的減值撥備為零。

我們只與公認的及有信譽的第三方進行交易。我們通過客戶／對手方的分析來管理信貸集中風險。由於我們的應收貿易款項及其他應收款項的客戶群廣泛分散，故本集團內並無重大信貸集中風險。此外，我們持續監控應收款項餘額。最高風險敞口為附錄一會計師報告附註21、附註22及附註23所披露的賬面值。

流動性風險

流動性風險為我們因資金短缺而難以履行財務責任的風險。我們面臨的流動性風險主要來自金融資產及負債的期限錯配。我們的目標是在為其營運資金需求及發展項目的資本開支提供資金的持續性與使用備用信貸的靈活性之間保持平衡。

下表載列截至所示日期按相關到期日分類的金融負債。

	即期	少於一年	一年至五年	五年以上	合計
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
截至2019年6月30日					
貿易應付款項.....	31,152	75,805	-	-	106,957
租賃負債.....	-	6,239	12,468	-	18,707
計入其他應付款項及應計項目的					
金融負債.....	230,512	-	-	-	230,512
其他計息借款.....	-	261,316	1,027,597	678,933	1,967,846
截至2018年12月31日					
貿易應付款項.....	25,080	87,226	-	-	112,306
租賃負債.....	-	2,740	2,171	-	4,911

財務資料

	即期	少於一年	一年至五年	五年以上	合計
	(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)
計入其他應付款項及應計項目的					
金融負債.....	1,652,672	-	-	-	1,652,672
其他計息借款.....	-	261,488	1,030,922	806,061	2,098,471
截至2017年12月31日					
貿易應付款項.....	19,242	49,588	-	-	68,830
租賃負債.....	-	3,649	4,804	-	8,453
計入其他應付款項及應計項目的					
金融負債.....	619,409	-	-	-	619,409
截至2016年12月31日					
貿易應付款項.....	8,430	44,271	-	-	52,701
租賃負債.....	-	2,830	5,023	-	7,853
計入其他應付款項及應計項目的					
金融負債.....	282,879	-	-	-	282,879
應付一間聯營公司款項.....	5,082	-	-	-	5,082

關聯方交易及結餘

若一方有能力直接或間接控制另一方，或在作出財務及經營決策時能夠對另一方行使重大影響力，即被視為關聯方。倘所涉各方均受制於同一控制，則亦被視為關聯方。我們的主要管理層成員及彼等的近親家庭成員亦被視為關聯方。

我們的最終控股公司為時代中國。廣州市時代融信是我們的聯營公司。

有關關聯方交易的詳細討論，請參閱附錄一會計師報告附註33。

重大關聯方交易

於往績記錄期間，我們擁有以下重大關聯方交易：

提供物業管理服務

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，我們就向關聯方提供物業管理服務分別錄得人民幣15.8百萬元、人民幣24.3百萬元、人民幣31.1百萬元、人民幣13.8百萬元及人民幣26.1百萬元。該等服務為向時代中國集團、時代中國的合資企業及時代中國及本集團的若干主要管理人員提供的物業管理服務。

財務資料

提供非業主增值服務

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，我們就向關聯方提供非業主增值服務分別錄得人民幣104.2百萬元、人民幣96.7百萬元、人民幣188.8百萬元、人民幣64.8百萬元及人民幣110.7百萬元。該等服務包括向時代中國集團、時代中國的聯營公司及合資企業提供的施工現場管理服務、協銷服務及開荒清潔服務。

提供社區增值服務

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，我們就向關聯方提供社區增值服務分別錄得人民幣2.5百萬元、人民幣3.0百萬元、人民幣4.1百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣3.2百萬元。該等服務為向時代中國集團提供的停車位管理服務。

提供其他專業服務

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，我們就向關聯方提供其他專業服務分別錄得人民幣1.4百萬元、人民幣5.2百萬元、人民幣16.5百萬元、人民幣5.9百萬元及人民幣2.9百萬元。該等服務為向時代中國集團及時代中國的聯營公司之一提供的電梯服務及智能化工程服務。

應付關聯方租賃開支

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，我們分別錄得應付關聯方租賃開支人民幣0.6百萬元、零、零、零及零。該等應付關聯方租賃開支為就辦公租賃應付時代中國的附屬公司的租賃開支。

已付／應付關聯方貸款利息開支及租賃負債

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，我們分別錄得已付／應付關聯方貸款利息開支及租賃負債人民幣0.5百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.3百萬元。

已收／應收關聯方貸款利息收入

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，我們分別錄得已收／應收關聯方貸款利息收入零、零、人民幣73.6百萬元、人民幣14.2百萬元及人民幣55.8百萬元。

財務資料

董事確認，與關聯方的上述重大交易乃按公平基準及一般商業條款進行，且不會歪曲我們的往績記錄業績或對反映我們的未來表現產生影響。截至最後實際可行日期，截至2019年6月30日應收關聯方的應收貸款及利息已悉數結清。董事確認，所有非貿易性質的其他關聯方結餘將於[編纂]前悉數結清。有關關聯方結餘及交易的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註33。

股息政策及可供分派儲備

自我們註冊成立日期以來，我們尚未派付或宣派任何股息。

我們並無派付未來股息的政策。董事會可全權酌情釐定是否於任何年度以任何金額宣派任何股息。我們是一家根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。因此，任何未來股息的派付及金額亦將取決於能否自我們的附屬公司收到股息。中國法律規定，股息僅可從根據中國會計準則計算的年內利潤中派付，而中國會計準則與其他司法管轄區的公認會計準則（包括《國際財務報告準則》）在多個方面存在差異。中國法律亦規定，外商投資企業須撥出至少10%的稅後利潤（如有）以為其法定儲備提供資金，而該等儲備不得作為現金股息分派。

根據《上市規則》第13.13條至第13.19條須作出的披露

除本文件另有披露外，我們確認，截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何根據《上市規則》第13.13條至第13.19條的規定須作出披露的情況。

[編纂]開支

與股份[編纂]有關的總[編纂]開支（包括包銷佣金）估計為[編纂]（假設[編纂]為每股股份[編纂]），其中[編纂]與股份發行直接相關並將於[編纂]完成後自權益中扣除，而約[編纂]將自我們截至2019年12月31日止年度的合併損益及其他全面收益表中扣除。於截至2019年6月30日止六個月期間，我們產生[編纂]開支[編纂]，其中[編纂]入賬列作預付款項，且隨後將於[編纂]完成後自權益中扣除，及[編纂]自我們截至2019年6月30日止六個月的合併損益及其他全面收益表中扣除。

財務資料

未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下為根據《上市規則》第4.29條編製的未經審核備考經調整合併有形資產淨值，旨在說明[編纂]對截至2019年6月30日的合併有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於該日進行。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值僅就說明用途而編製，且由於其假設性質，未必可如實反映倘[編纂]已於截至2019年6月30日或任何未來日期完成本集團的財務狀況。此資料乃根據本文件附錄一會計師報告所載截至2019年6月30日的合併有形資產淨值編製，並作出如下調整。未經審核備考經調整合併有形資產淨值並不構成本文件附錄一所載會計師報告的一部分。

	截至2019年 6月30日		未經審核 備考經調整		
	本公司擁有人 應佔經審核 合併有形 資產淨值	[編纂] 估計所得 款項淨額	合併有形 資產淨值	本公司擁有人應佔每股 經調整合併有形資產淨值	
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣元)	(港元)
按[編纂]每股股份 [編纂]計算	52,388	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股股份 [編纂]計算	52,388	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- 截至2019年6月30日本公司擁有人應佔合併有形資產淨值摘錄自會計師報告，經扣除其他無形資產人民幣24.2百萬元及商譽人民幣68.8百萬元後，按截至2019年6月30日本公司擁有人應佔經審核合併權益約人民幣145.4百萬元得出。
- [編纂]估計所得款項淨額乃按[編纂]每股股份[編纂]或每股股份[編纂]計算，並已扣除本集團應付的包銷費及其他相關費用。[編纂]估計所得款項淨額按1.0港元兌人民幣0.90044元的匯率由港元換算成人民幣。
- 本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃基於緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行[編纂]股股份計算得出。
- 本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃按人民幣0.90044元兌1.0港元的匯率換算成港元。

財務資料

董事確認無重大不利變動

董事經審慎周詳考慮後確認，直至本文件日期，我們自2019年6月30日（即本公司最新合併經審核財務業績的編製日期）以來的財務或交易狀況並無重大不利變動，且自2019年6月30日起及直至本文件日期，並未發生任何會對會計師報告（其文本載列於本文件附錄一）所示資料造成重大影響的事件。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃

有關我們未來計劃的詳述，請參閱本文件「業務－業務策略」。

未來計劃及所得款項用途

所得款項用途

假設[編纂]為每股股份[編纂]（即本文件封面頁所載指示性[編纂]範圍的中位數），經扣除[編纂]相關的包銷佣金及其他估計開支後，我們估計我們將收到[編纂]所得款項淨額[編纂]港元。我們擬按下列用途及金額使用[編纂]所得款項淨額：

主要類別	佔所得款項總額的百分比	所得款項金額	子類別	具體計劃	佔所得款項總額的百分比		
					2020年 1月至12月	2021年 1月至12月	2022年 1月至12月
業務擴張	[編纂]	[編纂]	尋求選擇性戰略投資及收購機會以及進一步發展戰略聯盟	<ul style="list-style-type: none"> 收購或投資在大灣區及我們計劃擴張的地區進行業務經營的優質物業管理服務供應商。我們計劃以專注於住宅物業及／或醫院、學校、商業物業及辦公樓等非住宅物業的物業管理服務供應商為目標。 	[編纂]	[編纂]	[編纂]
		(百萬港元)			[編纂]	[編纂]	[編纂]
				<ul style="list-style-type: none"> 收購提供物業管理相關服務（如安保、清潔、園藝及維護服務）的公司以及提供其他專業服務（包括電梯服務及市政環衛服務）的公司。 	[編纂]	[編纂]	[編纂]

截至最後實際可行日期，我們並未就[編纂]所得款項淨額的用途為得任何收購目標或對任何收購目標作出承諾。上述不同類型目標之間的所得款項分配可根據市場情況進行調整。有關戰略收購及投資計劃的詳情，請參閱下文「戰略收購及投資計劃」。

未來計劃及所得款項用途

估所得 款項總額 的百分比	估所得 款項總額 的百分比	主要類別	所得款項 金額	子類別	具體計劃	時間表					
						2020年 1月至6月	2020年 7月至12月	2021年 1月至6月	2021年 7月至12月	2022年 1月至6月	2022年 7月至12月
			(百萬港元)			[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
		利用先進的物聯網、互 聯網及AI技術打造智 慧社區，以提高工作 效率、客戶服務質量 及降低人工成本	[編纂]	i	<ul style="list-style-type: none"> • 建設升級智慧大管家系統(融合我們 的服務及客戶數據的綜合智能服務平 台)、智慧雲安防系統(連接多個使用 物聯網技術的安防設備的系統)、智 慧雲車場(使我們能夠在所管理物業 停車場實現數字化管理的系統)、智 慧雲門禁系統(使我們能夠對所管理 物業入口實現數字化控制的系統)、 智能家居系統(將各住戶與我們消防 控制及安全管理系統連接的系統)、 智能照明系統(根據居民習慣及需求 自動控制及調節照明的系統)及智能 消防系統(使我們能夠有效監視、報 告及控制火情的系統)以及購買相關 硬件 	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

未來計劃及所得款項用途

主要類別	估所得款項總額的百分比	所得款項金額	子類別	具體計劃	估所得款項總額的百分比					
					2020年 1月至6月	2020年 7月至12月	2021年 1月至6月	2021年 7月至12月	2022年 1月至6月	2022年 7月至12月
		(百萬港元)			[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			ii	<ul style="list-style-type: none"> 升級用於我們內部管理及運營的各類智能設施及基於互聯網的系統以優化內部控制並提高我們內部管理效率及服務效率 升級我們的全國集成管控平台； 建設鄰里駕駛艙：本集團所有運營公司的運營數據及分析報告將在建設鄰里駕駛艙中有效顯示，協助制定管理決策； 進一步優化城市地圖系統：我們經營所在城市及我們考慮通過擴張進入的城市的物業管理市場信息； 社區商業運營管理系統的發展：一個主要面向業主及居民、在線銷售社區商品及服務的支持平台，提供大數據計算、推測業主及居民的需求，並為其推薦相關社區商品及服務、供應商及商品管理以及訂單及付款管理服務； 進一步優化其他各種管理系統，例如投資管理系統、採購管理系統、財務預算系統、合同管理系統、人力資源系統及在線培訓系統。 	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

未來計劃及所得款項用途

主要類別	估所得款項總額的百分比	所得款項金額	子類別	具體計劃	估所得款項總額的百分比	時間表					
						2020年 1月至6月	2020年 7月至12月	2021年 1月至6月	2021年 7月至12月	2022年 1月至6月	2022年 7月至12月
		(百萬港元)				(百萬港元)					
進一步發展我們的一站式服務平台	[編纂]	[編纂]	i 購買及升級硬件	<ul style="list-style-type: none"> 升級我們的現有硬件及購買運營我們「鄰里邦」移動應用程序的智能終端以提高運營效率並支持我們的服務擴張； 購買互聯網設備及服務器，以便在我們總部建立中央數據庫。 	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			ii 推廣我們的移動應用程序	<ul style="list-style-type: none"> 組織針對尚未註冊使用我們「鄰里邦」移動應用程序的居民的推廣活動以增加註冊用戶的數量，以及針對尚未註冊使用我們「鄰里邦」移動應用程序的當地商戶及服務供應商的推廣活動以擴大我們服務及產品的來源； 	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			iii 為我們的生活服務及產品以及推廣活動提供資金	<ul style="list-style-type: none"> 組織社區活動及主題推廣活動，推廣我們的產品及服務，以發展多元化的業務服務 	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
營運資金	[編纂]	[編纂]	營運資金及其他一般公司用途	-	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
合計	100%	[編纂]			[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	

未來計劃及所得款項用途

戰略收購及投資計劃

儘管截至最後實際可行日期董事並無確定任何合適目標，但我們已釐定評估潛在目標的標準。該等措施乃基於我們於往績記錄期間的收購經驗，以及於往績記錄期間及直至本文件日期進行的研究、財務盡職調查及初步評估及可行性研究的結果。

戰略收購及投資標準

就收購物業管理服務公司而言，我們評估潛在目標的主要標準包括：(i)物業管理在管總建築面積至少為一百萬平方米，平均物業管理費等於或高於市場均價且設備狀況良好；(ii)最近一個財政年度的淨利率高於5%；(iii)於過去幾年並無出現重大不合規事件或法律風險；及(iv)在當地市場擁有良好的信譽且具備增長潛力。

就收購提供物業管理相關服務（如安保、清潔、園藝及維護服務）的公司而言，我們評估潛在目標的主要標準包括：(i)在多個城市提供服務，具有相當規模；(ii)最近一個財政年度所產生收入逾人民幣20百萬元，淨利潤逾人民幣1百萬元；及(iii)過往幾年概無重大訴訟。

就收購提供其他專業服務（包括電梯服務及市政環衛服務）的公司而言，我們評估潛在目標的主要標準包括：(i)取得開展電梯服務或市政環衛服務的相關有效牌照及許可證；(ii)過往幾年概無重大訴訟；(iii)就提供電梯服務的公司而言，最近一個財政年度所產生收入逾人民幣10百萬元，就提供市政環衛服務的公司而言，則最近一個財政年度所產生收入逾人民幣60百萬元；及(iv)如躋身當地市場前十名則更佳。

除上述外，我們在評估目標公司時亦可能考慮區域性市場份額、客戶滿意度、員工素質及當地人工成本。

收購計劃的實施

我們計劃收購或投資在大灣區及中國其他一線、新一線及二線城市、新興經濟發達城市及具有高增長潛力、人口眾多及高消費水平的城市運營的優質物業管理服務供應商。有關潛在目標的更多標準，請參閱上文「一 戰略收購及投資標準」。中指院已確定，在競爭激烈且高度分散的中國物業管理行業裡，市場集中度日益增強及愈加精

未來計劃及所得款項用途

挑細選是併購活動的主要趨勢。詳情請參閱本文件「行業概覽－中國物業管理行業未來發展趨勢」。儘管2018年物業服務百強企業中的76%由物業開發公司擁有或與之相關聯，但截至2018年底，中國約有120,000家物業服務企業，相較之下，中國的物業開發商約有10,000家。因此，大多數物業服務企業與物業開發商並無聯屬關係。我們認為，如此分散的物業管理服務行業應有多個潛在目標可供我們考慮。此外，於往績記錄期間，我們收購了駿安電梯、廣州萬寧及廣州東康，並將其成功整合進現有業務中。此外，我們建立了「1+11」專業業務開發體系，包括總部業務開發團隊及11支區域業務開發團隊。總部業務開發團隊發掘與房地產開發商的合作機會，物色潛在收購目標，對潛在目標進行初步評估及可行性研究，以及分析下列各項等數據：(i)公司信息；(ii)地區影響力；(iii)財務業績；(iv)現場盡職調查的結果；及(v)市場研究。我們的11支區域業務開發團隊主要負責在華南地區發掘與房地產開發商的合作機會及潛在收購。憑藉我們過往戰略收購創造的佳績、行業整合的趨勢、我們已建立的市場地位及豐富的行業經驗，以及專業業務開發團隊的奮鬥，我們認為我們將能夠成功實施收購戰略。

估值依據

我們主要參考潛在目標可比公司的市盈率及其最近一個財政年度的淨利潤釐定其對價金額。我們的最終價格範圍可根據目標的規模及我們對其潛力的評估釐定或調整。截至最後實際可行日期，我們尚未確定或承諾任何收購目標。如果我們確定合適的目標，而[編纂]所得款項淨額少於所需資本支出，則擬用內部資金為餘下的部分撥款。在釐定擬用於戰略收購的所得款項部分時，我們已考慮以下因素：

收購物業管理服務供應商

根據我們業務開發團隊對可比公司進行的市場研究，在釐定擬用於收購物業管理服務供應商的所得款項金額時，我們已主要考慮：(i)目標公司的在管建築面積；(ii)最近一個財政年度的淨利潤；及(iii)其他可比物業服務企業的市盈率。

2020年，我們預計將收購一或兩家物業管理服務公司，有關公司的在管總建築面積超過12百萬平方米，最近一個財政年度的淨利潤總額約人民幣13百萬元，市盈率

未來計劃及所得款項用途

約為8倍。2021年，我們預計將收購一至三家物業管理服務公司，有關公司的在管總建築面積超過15百萬平方米，最近一個財政年度的淨利潤總額約人民幣15百萬元，市盈率介乎7倍至8倍。2022年，我們預計將收購兩至三家物業管理服務公司，有關公司的在管總建築面積超過23百萬平方米，最近一個財政年度的淨利潤總額約人民幣21百萬元，市盈率為7倍。

收購提供物業管理相關服務及其他專業服務的公司

根據我們業務開發團隊對可比公司進行的市場研究，在釐定擬用於收購物業管理相關服務供應商的所得款項金額時，我們已主要考慮：(i)最近一個財政年度的淨利潤；及(ii)其他可比公司的市盈率。

2020年，我們預計將收購兩家提供電梯相關服務的公司，該等公司最近一個財政年度的淨利潤總額約人民幣4百萬元，市盈率介乎3倍至4倍。2021年，我們預計收購一家提供清潔服務的公司（該公司最近一個財政年度的淨利潤約為人民幣2百萬元，市盈率約為3倍）、一家提供電梯服務的公司（該公司最近一個財政年度的淨利潤約為人民幣1百萬元，市盈率約為4倍）及一家提供市政環衛服務的公司（該公司最近一個財政年度的淨利潤約為人民幣4百萬元，市盈率介乎4倍至5倍）。2022年，我們預計將收購一家提供電梯服務的公司（該公司最近一個財政年度的淨利潤約為人民幣1百萬元，市盈率約為4倍）及一家提供市政環衛服務的公司（該公司最近一個財政年度的淨利潤約為人民幣4百萬元，市盈率為4倍）。

依據與假設

我們的未來計劃及業務策略基於以下一般假設：

- 本文件中所述的各未來計劃的資金需求與董事所估計金額相比不會發生重大變化；
- 我們將有充足的財務資源滿足未來計劃相關期間的規劃資本支出及業務發展要求；
- [編纂]將根據本文件「[編纂]的架構及條件」一節所述完成；
- 現有會計政策與本集團於往績記錄期間的經審核合併財務報表所載會計政策並無重大變動；

未來計劃及所得款項用途

- 我們的業務（包括未來計劃）將不會因任何不可抗力、不可預見的因素、非經常性項目或中國的通貨膨脹、利率及稅率引起的經濟變化而中斷；
- 適用於我們業務運營的稅基或稅率不會發生重大變化；
- 我們不會受到本文件「風險因素」一節所載風險因素的重大影響；
- 我們將繼續我們的運營，包括但不限於留聘我們的主要員工以及採取我們於往績記錄期間的方式維持客戶、供應商及分包商；
- 與本集團及我們業務有關的現行法律法規或其他政府政策，或我們經營所在地的政治或市場狀況不會發生重大變化；及
- 將不會發生嚴重中斷我們業務或運營的自然、政治或其他方面的災難。

倘[編纂]被定為高於或低於估計[編纂]範圍的中位數，則上述所得款項分配將按比例予以調整。

倘[編纂]被定為每股[編纂]（即本文件所述[編纂]範圍的高位數），經扣除與[編纂]有關的包銷費與佣金及估計開支後，我們將獲得所得款項淨額約[編纂]。

倘[編纂]被定為每股[編纂]（即本文件所述[編纂]範圍的低位數），經扣除與[編纂]有關的包銷費與佣金及估計開支後，我們將獲得所得款項淨額約[編纂]。

倘所得款項淨額並未即時用作上述用途，且在適用法律法規允許的情況下，我們擬將所得款項淨額用於短期活期存款及／或貨幣市場工具。倘上述所得款項建議用途有任何變動，或倘有任何所得款項將用作一般公司用途，我們將作出適當公告。

包 銷

香港包銷商

[編纂]

包銷安排及開支

[編纂]

香港包銷協議

[編纂]

終止理由

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

根據《上市規則》向聯交所作出的承諾

我們的承諾

我們已向聯交所承諾，未經聯交所事先同意，自[編纂]起計六個月內，我們概不會進一步發行股份或可轉換為本公司股本證券之證券（不論該類別證券是否已上市），亦不會就我們進行有關發行訂立任何協議（不論有關股份或證券發行會否於[編纂]起計六個月內完成），惟《上市規則》第10.08條所訂明情況則除外。

包 銷

控股股東的承諾

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

佣金及開支

包銷商將按所有[編纂]總[編纂]的[編纂]收取包銷佣金，從中再支付任何分包銷佣金。

本公司將就新股支付及承擔包銷佣金（不包括激勵費）、[編纂]費用、聯交所交易費及交易徵費、與[編纂]相關的法律及印刷等專業費用及其他開支，估計合共約為[編纂]（相當於[編纂]）（假設[編纂]為每股[編纂]（為本文件所載指示性[編纂]範圍的中位數））。

[編纂]

包 銷

[編纂]

包銷商於本公司的權益

除包銷協議項下義務外，概無包銷商於本公司擁有任何股權或擁有任何可認購或提名他人認購本公司任何股份的權利或購股權（不論是否可依法強制執行）或者在[編纂]中擁有任何權益。

保薦人的獨立性

海通國際資本符合《上市規則》第3A.07條載列的適用於保薦人的獨立性標準。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）發出的關於時代鄰里控股有限公司的報告全文，擬備以供收錄於本文件。

香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

我們謹此就第I-4至I-72頁所載的時代鄰里控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的歷史財務資料作出報告，該等歷史財務資料包括 貴集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月（「有關期間」）的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，及 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的合併財務狀況表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料（統稱「歷史財務資料」）。第I-4至I-72頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於 貴公司就其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板[編纂]而刊發的日期為[編纂]的文件（「文件」）內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對董事認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告執行我們的工作。該準則要求我們須遵從道德準則，並規劃及執行我們的工作以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料所載金額及披露有關的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計於各類情況下適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們已獲得充分恰當的憑證，為我們的意見提供依據。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1和2.2分別所載的呈列及擬備基準，歷史財務資料真實而中肯地反映 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的財務狀況以及 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

中期比較財務資料之審閱

我們已審閱 貴集團中期比較財務資料，當中包括截至2018年6月30日止六個月的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。 貴公司董事須負責按照歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列及擬備基準擬備及呈列中期比較財務資料。我們的責任為按照我們的審閱就中期比較財務資料作出結論。我們已按香港會計師公會所頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱工作包括主要向負責財務及會計事宜的人士作出查詢，並進行分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠小於根據

《香港審計準則》進行之審計，故無法確保我們會注意到所有可通過審計辨別的重要事項。因此，我們不會發表審計意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項，致令我們相信中期比較財務資料就本會計師報告而言未有於所有重大方面按照歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列及擬備基準擬備。

就《聯交所證券上市規則》及《公司（清盤及雜項條文）條例》項下事項出具的報告

調整

於擬備歷史財務資料時，概無對第1-4頁所定義之相關財務報表作出調整。

股息

謹此提述歷史財務資料附註12，該附註說明 貴公司並無就有關期間派付或宣派任何股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自註冊成立日期起並無擬備任何法定財務報表。

此致

時代鄰里控股有限公司
列位董事 台照
海通國際資本有限公司

安永會計師事務所
執業會計師
香港
[編纂]

I 歷史財務資料

編製歷史財務資料

以下載列之歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

貴集團於有關期間的財務報表（歷史財務資料以此為依據）（「相關財務報表」）乃由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》審核。

除另有所指外，歷史財務資料乃以人民幣呈列且所有數值均約整至最接近千位（人民幣千元）。

附錄一

會計師報告

合併損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
收入	5	372,875	518,995	695,752	307,610	455,719
銷售成本	7	(286,354)	(389,484)	(505,254)	(223,805)	(333,165)
毛利		86,521	129,511	190,498	83,805	122,554
其他收入及收益	6	898	2,745	2,055	999	2,305
銷售及營銷成本		(6,352)	(7,416)	(8,466)	(3,315)	(4,655)
行政開支		(42,000)	(70,106)	(89,717)	(38,252)	(48,194)
金融資產減值虧損	7	(2,350)	(2,697)	(1,714)	(3,090)	(2,992)
其他開支		(3,415)	(2,655)	(4,901)	(2,278)	(7,446)
融資成本淨額	8	(3,828)	(4,836)	(4,606)	(2,277)	(6,006)
融資開支		(3,828)	(4,836)	(78,176)	(16,455)	(62,075)
融資收入		–	–	73,570	14,178	56,069
應佔一間聯營公司利潤	18	785	2,317	3,437	1,468	1,242
稅前利潤	7	30,259	46,863	86,586	37,060	56,808
所得稅開支	11	(10,194)	(12,688)	(22,422)	(9,292)	(14,963)
年內／期內利潤		<u>20,065</u>	<u>34,175</u>	<u>64,164</u>	<u>27,768</u>	<u>41,845</u>
以下各方應佔：						
貴公司擁有人		19,992	33,797	63,524	27,679	42,214
非控股權益		73	378	640	89	(369)
		<u>20,065</u>	<u>34,175</u>	<u>64,164</u>	<u>27,768</u>	<u>41,845</u>
其他全面（虧損）／收入						
於後續期間可重新分類至						
損益的其他全面（虧損）／收入：						
換算海外業務的匯兌差額		(481)	491	(357)	(90)	(4)
年內／期內其他全面（虧損）／		<u>(481)</u>	<u>491</u>	<u>(357)</u>	<u>(90)</u>	<u>(4)</u>
收入						
年內／期內全面收益總額		<u>19,584</u>	<u>34,666</u>	<u>63,807</u>	<u>27,678</u>	<u>41,841</u>
以下各方應佔：						
貴公司擁有人		19,511	34,288	63,167	27,589	42,210
非控股權益		73	378	640	89	(369)
		<u>19,584</u>	<u>34,666</u>	<u>63,807</u>	<u>27,678</u>	<u>41,841</u>
貴公司普通權益持有人						
應佔每股盈利						
基本及攤薄		不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

	附註	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	9,624	29,932	28,005	27,972
使用權資產	15	6,690	7,120	4,106	6,207
商譽	16	47,230	47,230	47,230	68,841
其他無形資產	17	12,573	20,615	18,873	24,199
對一間聯營公司的投資	18	61,375	63,692	67,129	68,371
遞延稅項資產	19	8,431	10,472	12,691	18,873
預付款項、按金及其他應收款項	23	7,530	-	-	6,565
非流動資產總值		153,453	179,061	178,034	221,028
流動資產					
存貨	20	2,521	2,082	1,512	2,434
應收貿易款項	21	124,260	139,760	212,149	234,065
合約資產	22	6,204	13,202	20,974	18,396
預付款項、按金及其他應收款項	23	72,048	447,035	2,050,710	1,598,597
應收一間聯營公司款項	33	456	476	482	-
受限制銀行存款	24	20,912	8,208	200	2,690
現金及現金等價物	24	96,885	86,499	1,182,349	304,396
流動資產總值		323,286	697,262	3,468,376	2,160,578
流動負債					
貿易應付款項	25	52,701	68,830	112,306	106,957
租賃負債	15	2,312	3,113	2,463	5,757
其他應付款項及應計項目	26	334,544	685,890	1,740,962	359,495
合約負債	5	51,364	51,180	49,012	189,546
其他計息借款	27	-	-	152,000	157,000
應付一間聯營公司款項	33	5,082	-	-	-
應納稅款		15,169	16,729	29,187	31,238
政府補助		-	200	200	200
流動負債總額		461,172	825,942	2,086,130	850,193
流動(負債)/資產淨額		(137,886)	(128,680)	1,382,246	1,310,385
資產總值減流動負債		15,567	50,381	1,560,280	1,531,413
非流動負債					
租賃負債	15	4,576	4,364	2,006	10,221
其他計息借款	27	-	-	1,449,000	1,369,000
政府補助		-	750	550	450
遞延稅項負債	19	2,018	1,628	1,278	2,455
非流動負債總額		6,594	6,742	1,452,834	1,382,126
資產淨值		8,973	43,639	107,446	149,287
股本					
貴公司擁有人應佔股本					
股本	28	-	-	-	-
儲備	29	5,763	40,051	103,218	145,428
非控股權益		5,763	40,051	103,218	145,428
		3,210	3,588	4,228	3,859
股本總額		8,973	43,639	107,446	149,287

附錄一

會計師報告

合併權益變動表

	股本 人民幣千元 (附註28)	合併儲備* 人民幣千元 (附註29 (a))	貴公司擁有人應佔		(累計虧損) 留存利潤* 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	股本總額 人民幣千元
			法定盈餘 公積金* 人民幣千元 (附註29 (b))	匯兌儲備* 人民幣千元				
於2016年1月1日	-	11,000	789	(2)	(18,935)	(7,148)	-	(7,148)
年內利潤	-	-	-	-	19,992	19,992	73	20,065
年內其他全面虧損	-	-	-	(481)	-	(481)	-	(481)
年內全面(虧損)/收入總額	-	-	-	(481)	19,992	19,511	73	19,584
轉撥至法定盈餘公積金	-	-	4,216	-	(4,216)	-	-	-
收購附屬公司(附註30)	-	-	-	-	-	-	3,137	3,137
收購共同控制的附屬公司	-	(6,600)	-	-	-	(6,600)	-	(6,600)
於2016年12月31日及2017年1月1日	-	4,400	5,005	(483)	(3,159)	5,763	3,210	8,973
年內利潤	-	-	-	-	33,797	33,797	378	34,175
年內其他全面收益	-	-	-	491	-	491	-	491
年內全面收益總額	-	-	-	491	33,797	34,288	378	34,666
轉撥至法定盈餘公積金	-	-	4,437	-	(4,437)	-	-	-
於2017年12月31日及2018年1月1日	-	4,400	9,442	8	26,201	40,051	3,588	43,639
年內利潤	-	-	-	-	63,524	63,524	640	64,164
年內其他全面虧損	-	-	-	(357)	-	(357)	-	(357)
年內全面(虧損)/收入總額	-	-	-	(357)	63,524	63,167	640	63,807
轉撥至法定盈餘公積金	-	-	7,426	-	(7,426)	-	-	-
於2018年12月31日及2019年1月1日	-	4,400	16,868	(349)	82,299	103,218	4,228	107,446
於2018年12月31日及2019年1月1日 期內利潤/(虧損)	-	4,400	16,868	(349)	82,299	103,218	4,228	107,446
期內其他全面虧損	-	-	-	(4)	-	(4)	-	(4)
期內全面(虧損)/收入總額	-	-	-	(4)	42,214	42,210	(369)	41,841
轉撥至法定盈餘公積金	-	-	5,093	-	(5,093)	-	-	-
於2019年6月30日	-	4,400	21,961	(353)	119,420	145,428	3,859	149,287
於2017年12月31日及2018年1月1日 期內利潤	-	4,400	9,442	8	26,201	40,051	3,588	43,639
期內其他全面虧損	-	-	-	(90)	-	(90)	-	(90)
期內全面(虧損)/收入總額	-	-	-	(90)	27,679	27,589	89	27,678
轉撥至法定盈餘公積金	-	-	3,231	-	(3,231)	-	-	-
於2018年6月30日(未經審核)	-	4,400	12,673	(82)	50,649	67,640	3,677	71,317

* 該等儲備賬包括合併財務狀況表中的儲備，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5,763,000元、人民幣40,051,000元、人民幣103,218,000元及人民幣145,428,000元

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
經營活動所得現金流量						
稅前利潤		30,259	46,863	86,586	37,060	56,808
調整：						
融資成本淨額	8	3,828	4,836	4,606	2,277	6,006
應佔一間聯營公司利潤		(785)	(2,317)	(3,437)	(1,468)	(1,242)
銀行利息收入	6	(259)	(1,001)	(722)	(499)	(514)
物業、廠房及設備折舊	7	1,558	5,064	6,478	2,540	3,175
使用權資產折舊	7	1,499	2,720	3,306	1,658	1,661
其他無形資產攤銷	7	1,614	2,815	3,459	1,677	2,058
金融資產減值虧損	7	2,350	2,697	1,714	3,090	2,992
出售物業、廠房及設備項目的虧損		1	-	409	266	2
出售以公允價值計量並計入損益的 金融資產的收益	6	-	(423)	(506)	(138)	(1,263)
撥至損益的政府補助	6	-	(1,162)	(406)	(300)	(100)
		<u>40,065</u>	<u>60,092</u>	<u>101,487</u>	<u>46,163</u>	<u>69,583</u>
存貨(增加)/減少		(1,777)	439	570	531	(922)
應收貿易款項(增加)/減少		(82,087)	(18,197)	(74,103)	(59,158)	4,949
合約資產(增加)/減少		-	(6,998)	(7,772)	(2,489)	2,578
預付款項、按金及其他應收款項 (增加)/減少		(46,401)	(373,290)	(2,582)	(18,718)	393,253
應收一間聯營公司款項(增加)/減少		(38)	(20)	(6)	(4)	482
貿易應付款項增加/(減少)		14,246	16,129	43,476	417	(6,998)
其他應付款項及應計項目增加/ (減少)		67,196	348,132	1,063,992	44,119	(1,421,885)
合約負債增加/(減少)		15,217	(4,237)	(5,825)	(12,403)	128,524
政府補助增加		-	2,112	206	200	-
受限制銀行存款(增加)/減少		(2,512)	12,704	8,008	8,008	539
		<u>3,909</u>	<u>36,866</u>	<u>1,127,451</u>	<u>6,666</u>	<u>(829,897)</u>
已付所得稅		(8,292)	(13,559)	(12,626)	(9,469)	(17,537)
		<u>(4,383)</u>	<u>23,307</u>	<u>1,114,825</u>	<u>(2,803)</u>	<u>(847,434)</u>
經營活動(所用)/所得現金流量淨額		<u>(4,383)</u>	<u>23,307</u>	<u>1,114,825</u>	<u>(2,803)</u>	<u>(847,434)</u>

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
投資活動所得現金流量					
購買物業、廠房及設備項目	(9,680)	(9,788)	(8,114)	(3,577)	(3,891)
購買／開發其他無形資產	(5,861)	(6,755)	(1,717)	(1,040)	(1,695)
購買以公允價值計量並計入損益的 金融資產	–	(56,300)	(292,150)	(63,700)	(275,800)
收取的利息	259	1,001	74,292	14,677	56,583
向關聯方提供的貸款	–	–	(1,675,000)	(1,675,000)	–
收到向關聯方提供的貸款的償還	–	–	74,000	–	75,000
出售以公允價值計量並計入損益的 金融資產	–	56,723	292,656	63,838	289,063
收購附屬公司的現金及 現金等價物流出淨額	(40,362)	(15,135)	(6,523)	(1,856)	(31,118)
轉租所得租賃應收款項的本金部分	–	–	–	–	774
投資活動(所用)／所得現金流量淨額	(55,644)	(30,254)	(1,542,556)	(1,666,658)	108,916
融資活動所得現金流量					
關聯方墊款	5,000	5,000	–	–	–
償還關聯方貸款	–	(5,000)	–	–	(5,000)
所籌集的其他計息借款	–	–	1,675,000	1,675,000	–
償還其他計息借款	–	–	(74,000)	–	(75,000)
已付利息	(446)	(878)	(74,119)	(14,487)	(57,093)
租賃付款的本金部分	(1,325)	(2,561)	(3,300)	(1,624)	(2,342)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	3,229	(3,439)	1,523,581	1,658,889	(139,435)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額					
	(56,798)	(10,386)	1,095,850	(10,572)	(877,953)
年初／期初現金及現金等價物	153,683	96,885	86,499	86,499	1,182,349
年末／期末現金及現金等價物	<u>96,885</u>	<u>86,499</u>	<u>1,182,349</u>	<u>75,927</u>	<u>304,396</u>
現金及現金等價物結餘分析					
現金及銀行結餘	117,797	94,707	1,182,549	76,127	307,086
減：受限制銀行存款	(20,912)	(8,208)	(200)	(200)	(2,690)
合併財務狀況表及現金流量表載明的 現金及現金等價物	<u>96,885</u>	<u>86,499</u>	<u>1,182,349</u>	<u>75,927</u>	<u>304,396</u>

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

貴公司為一家於2019年7月12日在開曼群島註冊成立的有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為71 Fort Street, PO Box 500, George Town, Grand Cayman, KY1-1106, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。於有關期間，貴公司的附屬公司於中華人民共和國（「中國」）從事提供物業管理及其他相關服務（「**編纂**業務」）。貴公司董事認為，貴公司的直接控股公司為智銳投資有限公司。貴集團的控股股東為時代中國控股有限公司（「最終控股公司」）。

如本文件「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段所載，貴集團現時旗下的貴公司及其附屬公司已進行重組。除重組外，貴公司自其註冊成立起並無開展任何業務或經營。

於2019年8月2日重組完成日期，貴公司於其附屬公司直接或間接擁有權益，其所有附屬公司均為私人有限公司（或倘於香港以外地區註冊成立，具有與在香港註冊成立的私人公司大致類似的特徵），貴公司的主要附屬公司詳情載列如下：

名稱	附註	註冊成立及 營業地點/ 註冊成立日期	已發行 普通股本/ 註冊資本	貴公司應佔股本權益百分比 ^a					主要活動
				於2016年	於2017年	於2018年	於2019年 6月30日	於2019年 8月2日	
威聲有限公司	(1)	英屬維爾京群島/ 2014年12月3日	1美元	100	100	100	100	100	投資控股
泰宇有限公司	(2)	香港/ 2014年12月5日	1港元	100	100	100	100	100	投資控股
廣州市時代物業管理有限公司 (「廣州市時代物業管理」)	(3)	中國/中國內地/ 1998年12月18日	人民幣 500,000,000元	100	100	100	100	100	物業管理
廣州市時代鄰里企業管理有限公司 (「廣州市時代鄰里」)	(4)	中國/中國內地/ 2009年8月31日	人民幣 11,000,000元	100	100	100	100	100	投資控股
佛山市順德區合泰物業管理有限公司 (「佛山市合泰」)	(4)	中國/中國內地/ 2002年7月29日	人民幣 1,000,000元	100	100	100	100	100	物業管理
廣州萬寧物業管理有限公司 (「廣州萬寧」)	(4)	中國/中國內地/ 1995年2月28日	人民幣 9,000,000元	100	100	100	100	100	物業管理
東莞市萬寧物業管理有限公司 (「東莞市萬寧」)	(4)	中國/中國內地/ 2008年11月13日	人民幣 1,000,000元	100	100	100	100	100	物業管理

附錄一

會計師報告

名稱	附註	註冊成立及 營業地點/ 註冊成立日期	已發行 普通股本/ 註冊資本	貴公司應佔股本權益百分比 [#]					主要活動
				於2016年	於2017年	於2018年	於2019年 6月30日	於2019年 8月2日	
珠海市原興物業管理有限公司 (「珠海市原興」)	(4)	中國/中國內地/ 2001年6月6日	人民幣 500,000元	100	100	100	100	100	物業管理
清遠盛業物業服務有限公司 (「清遠盛業」)	(5)	中國/中國內地/ 2008年5月22日	人民幣 3,200,000元	-	100	100	100	100	物業管理
清遠市榮泰物業管理有限公司 (「清遠市榮泰」)	(6)	中國/中國內地/ 2008年1月16日	人民幣 5,000,000元	-	-	-	100	100	物業管理
廣州東康物業服務有限公司 (「廣州東康」)	(6)	中國/中國內地/ 2004年6月3日	人民幣 100,000,000元	-	-	-	100	100	物業管理及 市政環衛服務
廣東駿安電梯有限公司 (「駿安電梯」)	(7)	中國/中國內地/ 1996年12月19日	人民幣 10,000,000元	70	70	70	70	70	電梯安裝、 銷售及維護
廣州市時代鄰里電梯工程有限公司 (「廣州市時代鄰里電梯」)	(4)	中國/中國內地/ 2016年5月25日	人民幣 10,000,000元	100	100	100	100	-*	電梯安裝、 銷售及維護
廣州市鄰里智能化工程有限公司 (「廣州市鄰里智能化」)	(4)	中國/中國內地/ 2015年12月22日	人民幣 100,000,000元	100	100	100	100	100	建設及安裝
廣州市時代鄰里邦網絡科技有限公司 (「廣州市時代鄰里邦」)	(4)	中國/中國內地/ 2014年9月2日	人民幣 10,000,000元	100	100	100	100	100	信息技術服務
廣州市和美私廚餐飲有限公司 (「廣州市和美私廚」)	(8)	中國/中國內地/ 2017年6月12日	人民幣 1,000,000元	-	100	100	100	-*	餐飲
廣州市融啟融資租賃有限公司 (「廣州市融啟」)	(9)	中國/中國內地/ 2015年9月23日	35,000,000美元	75	75	75	75	-*	融資租賃
廣州市時代鄰里資本管理有限公司 (「廣州市時代鄰里資本管理」)	(10)	中國/中國內地/ 2017年11月29日	人民幣 10,000,000元	-	100	100	100	-*	物業管理

[#] 除威聲有限公司由 貴公司直接持有外，其他公司均由 貴公司間接持有。

* 廣州市時代鄰里電梯、廣州市和美私廚、廣州市融啟及廣州市時代鄰里資本管理已分別於2019年7月12日、2019年7月30日、2019年8月21日及2019年7月16日撤銷註冊。

所有在中國註冊的集團公司的英文名稱，均代表 貴公司董事在翻譯該等公司的中文名稱時所作的最大努力，因為該等公司並無正式的英文名稱。

- (1) 由於該實體不受其註冊成立或成立的司法管轄區內的相關規則及規例項下的任何法定審計規定的規限，因此該實體概無編製及發佈任何經審核財務報表。
- (2) 該實體根據《香港財務報告準則》編製的截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表已由永新會計師事務所有限公司審核。
- (3) 該實體根據中國會計準則及規定編製的截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表已由廣州華拓會計師事務所有限公司審核。
- (4) 該等實體根據中國會計準則及規定編製的截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表已由廣州市成揚會計師事務所有限公司審核。
- (5) 該實體於2017年被收購，並無委任核數師發佈截至2016年12月31日止年度的法定財務報表。根據中國會計準則及規定編製的截至2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表已由廣州市成揚會計師事務所有限公司審核。
- (6) 該等實體於2019年被收購。
- (7) 該實體於2016年被收購。根據中國會計準則及規定編製的截至2016年12月31日止年度的法定財務報表已由東莞市永和會計師事務所有限公司審核。根據中國會計準則及規定編製的截至2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表已由廣州市成揚會計師事務所有限公司審核。
- (8) 該實體於2017年成立，並無委任核數師發佈自其成立日期起至2017年12月31日止期間的法定財務報表。根據中國會計準則及規定編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表已由廣州市成揚會計師事務所有限公司審核。
- (9) 該實體根據中國會計準則及規定編製的截至2016年12月31日止年度的法定財務報表已由立信會計師事務所（特殊普通合夥）廣東分所審核。根據中國會計準則及規定編製的截至2017年12月31日止年度的法定財務報表已由廣州市科特會計師事務所（普通合夥）審核。根據中國會計準則及規定編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表已由廣州市宏建會計師事務所有限公司審核。
- (10) 該實體於2017年成立，並無委任核數師發佈自其成立日期起至2017年12月31日期間及截至2018年12月31日止年度的法定財務報表。

2.1 呈列基準

根據本文件「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段詳述的重組，貴公司已於2019年8月2日有關期間末之後成為貴集團現時旗下公司的控股公司。貴集團現時旗下公司均於重組前後受最終控股公司的共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料乃通過應用合併會計原則按合併基準編製，猶如重組已於有關期間開始時完成。

貴集團於有關期間及截至2018年6月30日止六個月之合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表列入貴集團現時旗下所有公司從最早呈列日期或附屬公司首次受最終控股公司共同控制之日起（以較短期間為準）的業績及現金流量。貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的合併財務狀況表已按最終控股公司的現有賬面值予以編製，以呈列附屬公司的資產及負債。並無因重組而作出任何調整以反映公允價值或確認任何新資產或負債。

於重組前，最終控股公司以外的其他各方持有的附屬公司的股本權益及其變動於採用合併會計原則時於權益呈列為非控股權益。

損益及其他全面收益的各個組成部分歸屬於貴公司擁有人及非控股權益，即使此舉導致非控股權益出現虧絀結餘。

所有集團內交易及結餘已在合併時撇銷。

2.2 擬備基準

歷史財務資料乃根據《國際財務報告準則》編製，其中包括國際會計準則理事會批准的所有準則及詮釋。於2019年1月1日開始的會計期間生效的所有《國際財務報告準則》（包括《國際財務報告準則》第9號金融工具、《國際財務報告準則》第15號客戶合約收入、《國際財務報告準則》第15號相關修訂本對《國際財務報告準則》第15號客戶合約收入的澄清及《國際財務報告準則》第16號租賃），連同相關過渡性條文，均已於編製整個有關期間及中期比較財務資料所涵蓋期間的歷史財務資料時獲貴集團提前採納。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製，惟按公允價值計量的若干金融資產除外。

2.3 已發佈但尚未生效的《國際財務報告準則》

貴集團並未在歷史財務資料中應用下列已發佈但尚未生效的新訂及經修訂《國際財務報告準則》。貴集團擬於其生效時予以採用（如適用）。

《國際財務報告準則》第3號修訂本	業務的定義 ¹
《國際財務報告準則》第10號及 《國際會計準則》第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合資企業之間 出售或注入資產 ³
《國際財務報告準則》第17號	保險合約 ²
《國際會計準則》第1號及《國際會計準則》第8號修訂本	重大的定義 ¹

1 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 尚未釐定強制生效日期，但可以採納

貴集團正在評估首次採用該等新訂及經修訂《國際財務報告準則》的影響。截至目前，貴集團認為該等新訂及經修訂《國際財務報告準則》或會導致會計政策變動，但不會對貴集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

2.4 重大會計政策概要

附屬公司

附屬公司為 貴公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。

當 貴集團就參與投資對象的不定額回報承擔風險或對其享有權利並能通過對投資對象的權力（即賦予 貴集團現有權力指示投資對象相關活動的既有權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘 貴公司直接或間接擁有少於投資對象過半數投票或類似權利，則 貴集團於評估是否對投資對象擁有權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

倘有事實及情況顯示上述控制權三個要素當中一個或以上變更， 貴集團會重估是否仍控制投資對象。附屬公司的所有權權益發生變動（而並未失去控制權）按權益交易入賬。附屬公司的業績計入 貴公司的損益，惟以已收及應收股息為限。 貴公司對根據《國際財務報告準則》第5號持作出售非流動資產及終止經營業務未分類為持作出售的附屬公司的投資，按成本減任何減值虧損列賬。

除共同控制及商譽外的業務合併

除共同控制外的業務合併採用收購法入賬。轉讓對價按收購日期的公允價值計量，即 貴集團所轉讓資產於收購日期的公允價值、 貴集團向被收購方前擁有人承擔之負債與 貴集團為換取被收購方控制權而發行的股本權益的總和。就各項業務合併而言， 貴集團選擇是否按公允價值或佔被收購方的可辨認資產淨值的比例計量於被收購方的非控股權益（為現有所有權權益及授權其持有人在清盤情況下按比例佔資產淨值）。非控股權益的所有其他組成部分按公允價值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當 貴集團收購業務時，會根據合約條款、收購日期的經濟環境及有關條件來評估承擔的金融資產及負債，並進行適當的分類及列示。其包括區分被收購方所訂立的主合約中的嵌入式衍生工具。

倘業務合併為分階段實現，之前持有的股本權益按收購日期的公允價值重新計量，且任何產生的損益於損益中確認。

收購方將予轉讓的任何或然對價按收購日期的公允價值確認。分類為資產或負債的或然對價按公允價值計量，公允價值的變動於損益中確認。分類為權益的或然對價並不重新計量且隨後結算於權益內列賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓對價、就非控股權益確認金額及 貴集團任何之前於被收購方持有股本權益的公允價值的總額超出所收購可辨認資產淨值及所承擔負債的部分。倘該對價及其他項目的總和低於已收購資產淨值的公允價值，其差額（經重估後）將於損益確認為議價購買收益。

初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行一次減值測試，或倘出現任何事件或情況轉變顯示賬面值可能減值，則須進行更頻密的測試。為進行減值測試，業務合併中所收購的商譽應當自收購日期起分攤至 貴集團預計能自業務合併的協同效應中受益的各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論 貴集團的其他資產或負債是否分攤至該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額而釐定。倘現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於其後期間撥回。

當商譽分配至現金產生單位（或現金產生單位組別）且該單位內的部分業務被出售，則在釐定出售損益時，與所出售業務相關的商譽計入在該業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽乃根據所出售的業務及所保留的現金產生單位部分的相對價值而計量。

對一間聯營公司的投資

聯營公司為 貴集團長期持有權益投票權一般不少於20%及可對其行使重大影響力的實體。重大影響力指參與投資對象財務及經營決策的權力，而非控制或共同控制該等政策。

貴集團對一間聯營公司的投資以權益會計法按 貴集團應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表列賬。調整是為了使可能存在的任何不同會計政策保持一致。

貴集團應佔一間聯營公司收購後業績及其他全面收益計入合併損益及其他全面收益表。此外，倘直接於一間聯營公司的權益確認一項變動，則 貴集團會於合併權益變動表確認其應佔任何變動（倘適用）。 貴集團與其聯營公司間交易產生的未變現收益及虧損均以 貴集團對一間聯營公司的投資為限撇銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值的憑證則除外。

公允價值計量

貴集團於各報告期末按公允價值計量以公允價值計量並計入損益的金融資產。公允價值為於計量日期市場參與者間進行的有序交易中，就出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。公允價值計量乃基於出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或者在並無主要市場的情況下則於資產或負債的最有利市場進行的假設。主要或最有利市場須為 貴集團可進入的市場。資產或負債的公允價值基於市場參與者為資產或負債定價時所採用的假設計量，並假設市場參與者基於最佳經濟利益行動。

非金融資產的公允價值計量計及市場參與者通過最大限度使用該資產達致最佳用途、或通過將資產售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的另一名市場參與者而產生經濟效益的能力。

貴集團使用適用於不同情況且具備足夠可用數據以計量公允價值的估值技術，以盡可能使用相關可觀察輸入數據及盡可能減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表計量或披露公允價值的所有資產及負債，均根據對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按下述公允價值層級進行分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）
- 第二級 — 基於可直接或間接觀察的對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據的估值技術
- 第三級 — 基於無法觀察的對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據的估值技術

就按經常基準於財務報表確認的資產及負債而言， 貴集團於各報告期末根據對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據重新評估分類，釐定不同層級間有否發生轉移。

非金融資產減值

倘有跡象顯示有減值，或須就資產（除庫存、金融資產及遞延稅項資產外）進行年度減值測試，便會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值與公允價值減出售成本的較高者，並就個別資產而釐定，除非有關資產並非在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別而產生現金流入，則會基於該資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過可收回金額時予以確認。評估使用價值時，估計未來現金流量按反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折現為現值。減值虧損於產生期間自損益內與減值資產功能一致的開支類別扣除。

於各有關期間末，會評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少。如有任何上述跡象，便會估計可收回金額。先前就資產（商譽除外）確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應釐定的賬面值（已扣除任何折舊／攤銷）。撥回的減值虧損於產生期間計入損益，除非資產按重估金額列賬，在該情況下，減值虧損撥回根據該重估資產的有關會計政策入賬。

關聯方

在下列情況下，有關人士將視為 貴集團的關連方：

(a) 有關人士為下述人士或下述人士的近親，且該人士

- (i) 對 貴集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
- (iii) 為 貴集團或其母公司的主要管理人員；

或

(b) 該人士為符合下列任何一項條件的實體：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合資企業；
- (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合資企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合資企業，另一實體為該第三方實體的一間聯營公司；
- (v) 該實體為就 貴集團或與 貴集團有關聯的實體的僱員利益而設立的離職福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項提述的人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項提述的人士對該實體有重大影響力或為該實體（或該實體的母公司）的主要管理人員；及
- (viii) 該實體或組成其中一部分的集團任何成員公司向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價格以及使該項資產達至工作狀態及地點以作擬定用途的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目運作後產生的支出（例如維修及保養等費用）一般於其產生期間於損益內扣除。倘達到確認標準，則主要檢修支出於資產賬面值中撥充資本為重置成本。倘物業、廠房及設備的重要部分須不時重置，則貴集團將該等部分確認為具特定可使用年期的個別資產，並相應計提折舊。

折舊乃按直線基準於各個物業、廠房及設備項目的估計可使用年期內，將各項目的成本撇銷至其剩餘價值計算，據此所採用的主要年率如下：

租賃物業裝修	20%-33%
汽車	19%
辦公設備	9.5%-19%

倘物業、廠房及設備項目各部分具有不同的可使用年期，則該項目的成本將按合理基準在各部分間進行分配，而各部分則會單獨進行折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少會於各財政年度／期間結束時檢討並調整（如適用）。

物業、廠房及設備項目（包括初始確認的任何重大部分）於出售時或預期其使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。年內／期內終止確認的資產因出售或報廢而於損益確認的任何收益或虧損乃有關資產銷售所得款項淨額及賬面值間的差額。

無形資產（商譽除外）

單獨獲得的無形資產於初始確認時按成本計量。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於各財政年度／期間結束時檢討。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於其五至十年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

於業務合併中獲得的物業管理合同乃按於收購日期的公允價值確認。物業管理合同有限定的可使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃於合同的預計可使用年期（2至20年）內採用直線法進行計算。

所有研究成本於產生時自損益扣除。

開發新產品項目產生的開支僅在貴集團能夠證明以下各項時，方會撥充資本及遞延：完成無形資產以供使用或出售的技術可行性；完成資產的意圖及其使用或出售該資產的能力；資產日後如何產生經濟效益；能否獲得完成該項目的資源，以及在開發過程中可靠衡量開支的能力。不符合該等標準的產品開發開支將於產生時支銷。

開發成本按成本減任何累計減值虧損列賬。尚未可供使用的開發成本每年進行減值測試，或倘事件或情況轉變顯示賬面價值可能減值，則須進行更頻密的測試。開發成本在可供使用時重新分類至軟件。

使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認。使用權資產按成本計量，扣除任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本，以及於開始日期或之前所作的租賃付款，減去任何已收租賃激勵。除非 貴集團合理確定可於租賃期末取得租賃資產的擁有權，否則已確認的使用權資產於其估計可使用年期或租期（以較短者為準）按直線法計提折舊。

租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按整個租期將作出的租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款（包括實質上屬固定的付款）減任何應收租賃激勵、取決於一項指數或比率的可變租賃付款以及餘值擔保下預計應付的款項。租賃付款亦包括 貴集團合理確定將會行使的購買選擇權的行使價以及在租賃條款反映 貴集團行使選擇權終止租賃的情況下支付的終止租賃的罰款。不取決於指數或比率的可變租賃付款在引發付款的事件或條件發生的期間內確認為開支。

在計算租賃付款的現值時，倘無法輕易確定租賃中的內含利率，則 貴集團會使用租賃開始日期的遞增借款利率。開始日期之後，租賃負債金額就反映利息的累積而增加及因作出的租賃付款而減少。此外，倘有修改、未來租賃付款因指數或比率變動而變動、租期有變動、實質上屬固定的租賃付款有變動或購買標的資產的評估發生變化，租賃負債的賬面值將重新計量。

確定含續約期權合約的租賃期之重大判斷

貴集團將租期確定為不可撤銷租賃期限，連同重續租賃選擇權（如合理確定將會行使）所涵蓋的期間，或終止租賃選擇權（如合理確定將不會行使）所涵蓋的期間。

轉租

轉租是指承租人（『中間出租人』）將標的資產重新出租給第三方的交易，而主出租人與承租人之間的租賃（『主租賃』）仍然有效。 貴集團將轉租分類為融資租賃或經營租賃，具體如下：

- (a) 倘主租賃為短期租賃而作為承租人的實體已應用短期認可豁免，則轉租被歸類為經營租賃。
- (b) 否則，轉租將按主租賃產生的使用權資產進行分類，而非根據標的資產（例如，作為租賃主體的物業、廠房或設備項目）。

當 貴集團訂立分類為融資租賃的轉租時， 貴集團：

- (a) 終止確認主租賃中已轉移給轉租承租人的使用權資產，同時確認轉租中的投資淨額；
- (b) 將使用權資產金額與轉租投資淨額之間的差額於損益中確認；及
- (c) 在財務狀況表中保留與主租賃有關的租賃負債，租賃負債為欠付主出租人的租賃付款。

在轉租期內， 貴集團同時確認轉租的融資收入及主租賃的利息開支。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本計量及以公允價值計量並計入損益。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵，以及貴集團管理金融資產的業務模式。除並未包含重大融資組成部分或貴集團已應用可行權宜方法不調整重大融資組成部分影響的應收貿易款項外，貴集團最初按其公允價值計量金融資產，倘金融資產並非以公允價值計量並計入損益，則加上交易成本。並未包含重大融資組成部分或貴集團已應用可行權宜方法的應收貿易款項按依照下文「收入確認」所載政策根據《國際財務報告準則》第15號釐定的交易價格計量。

金融資產需要產生僅為償還本金及未償還本金利息的現金流量，方可分類為按攤銷成本計量或以公允價值計量並計入其他全面收益。

貴集團管理金融資產的業務模式指貴集團如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量是否因收取合約現金流量、出售金融資產或因前述兩者而引起。

所有以常規方式購買及出售的金融資產於交易日（即貴集團承諾購買或出售該資產當日）確認。以常規方式購買或出售指需要於一般按規例或市場慣例設定的期限內交付資產的金融資產購買或出售。

後續計量

金融資產的後續計量取決於其分類如下：

按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

倘符合以下兩項條件，則貴集團會按攤銷成本計量金融資產：

- 金融資產乃於持有金融資產旨在收取合約現金流量的業務模式內持有。
- 金融資產合約條款訂明於指定日期的現金流量僅可用作償還本金及未償還本金利息。

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。倘資產終止確認、修訂或減值，則收益及虧損會於損益內確認。

以公允價值計量並計入損益的金融資產

以公允價值計量並計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產。倘屬為近期出售或購回而收購的金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。

以公允價值計量並計入損益的金融資產按公允價值於財務狀況表列賬，而公允價值變動淨額於損益確認。

終止確認金融資產

金融資產（或一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分（如適用））主要在下列情況下終止確認（即從貴集團合併財務狀況表移除）：

- 自該項資產獲取現金流量的權利經已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其自該項資產獲取現金流量的權利，或已根據一項「轉付」安排承擔在無重大延誤的情況下，向第三方全額支付所得現金流量的責任；及(a) 貴集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團並無轉讓亦無保留該項資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

貴集團凡轉讓其收取一項資產所得現金流量的權利或訂立一項轉付安排，其會評估是否保留了該項資產擁有權的風險及回報以及保留程度。倘其並無轉讓亦無保留該項資產的絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，則貴集團將按其持續參與的程度繼續確認已轉讓資產。在此情況下，貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按可反映貴集團已保留的權利及責任的基準計量。

倘以就已轉讓資產提供擔保的方式持續參與，則以該資產原賬面值及貴集團或須償還的對價上限（以較低者為準）計量。

金融資產減值

貴集團就所有並非以公允價值計量並計入損益而持有的債務工具確認預期信貸虧損準備。預期信貸虧損乃以根據合約應付的合約現金流量與貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額為基準，按原有實際利率相近的利率折現。預期現金流量將包括來自銷售所持有抵押品或合約條款所包含的其他信用增級措施的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損按未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提撥備。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備（全期預期信貸虧損）。

於各有關期間末，貴集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。進行評估時，貴集團會比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初始確認日期發生違約的風險，並會考慮毋須花費過度成本或精力即可獲得的合理且可佐證資料，包括過往及前瞻性資料。

倘合約付款已逾期30日，則貴集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在計及貴集團所持有的任何信用增級措施前，貴集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則貴集團亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本計量的金融資產按一般方法進行減值，並就計量預期信貸虧損分類為下列階段，惟下文所詳述應用簡化方法入賬的應收貿易款項及合約資產除外。

- | | |
|-----|--|
| 階段1 | 金融工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，其虧損撥備按等同12個月預期信貸虧損的金額計量 |
| 階段2 | 金融工具的信貸風險自初始確認以來顯著增加（惟並非信貸減值的金融資產），其虧損撥備按等同全期預期信貸虧損的金額計量 |
| 階段3 | 於報告日期為信貸減值的金融資產（惟並非購買或發起的信貸減值金融資產），其虧損撥備按等同全期預期信貸虧損的金額計量 |

簡化方法

就不具有重大融資成分或 貴集團應用可行權宜方法並未對重大融資成分的影響作出調整的應收貿易款項及合約資產而言， 貴集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法， 貴集團並無追溯信貸風險變動，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴集團已設立根據其過往信貸虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人的特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就具有重大融資成分的應收貿易款項及合約資產而言， 貴集團選擇採納簡化方法連同上述政策作為會計政策，以計算預期信貸虧損。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為應付款項。

所有金融負債初步按公允價值確認，倘為借款及應付款項，則應扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、租賃負債、應付一間聯營公司款項及其他計息借款。

後續計量

金融負債的後續計量取決於其分類。

貸款及借款

初始確認後，其他計息借款其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響不大，於該情況下則按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時於損益確認，亦通過實際利率攤銷程序確認。

計算攤銷成本時已計及任何收購折價或溢價與實際利率所包含的費用或成本。實際利率攤銷計入損益的融資成本。

終止確認金融負債

當責任義務解除或取消或到期時，終止確認金融負債。

倘現有金融負債由同一貸款人以實質上不同的條款替換為其他金融負債，或者現有負債的條款被大幅修改，則此類交換或修改被視為終止確認原始負債並確認新的負債，各賬面值之間的差額於損益中確認。

抵銷金融工具

倘有現行可強制執行的法定權利抵銷已確認金額且擬以淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債，則可將金融資產及金融負債對銷，而淨額於財務狀況表呈報。

存貨

存貨按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本按先進先出的原則確定。可變現淨值乃按估計售價減完成及出售所產生的任何估計成本計算。

現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及高度流通的短期投資（可隨時轉換為已知現金金額，其價值變動風險不大，且一般於購入後三個月內到期）減須按要求償還且屬 貴集團現金管理部分的銀行透支。

就合併財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及不限制使用的銀行存款。

撥備

因過去事項而須承擔現時義務（法定或推定），而履行該義務很可能導致未來資源流出，且該義務的金額能夠可靠地估計，則應確認撥備。

倘折現的影響重大，撥備確認金額為履行義務預期所需未來開支於各有關期間末的現值。隨時間推移增加的折現現值金額計入損益的融資成本內。

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與於損益外所確認項目相關的所得稅乃於損益外確認，即於其他全面收益確認或直接於權益確認。

本期及過往期間的即期稅項資產及負債乃根據於各有關期間末已實施或已實質實施的稅率（及稅法），並計及 貴集團業務所在國家的現行詮釋及慣例，按預期將從稅務機關收回或將支付予稅務機關的金額計量。

遞延稅項乃採用負債法，對報告期末資產及負債的計稅基準與其賬面值之間的一切暫時性差異就財務申報而作出撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差異而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃於一項非業務合併交易中對商譽或資產或負債進行初始確認而產生，且於交易時並不影響會計利潤亦不影響應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司投資相關的應課稅暫時性差異而言，可控制撥回暫時性差異的時間，而該等暫時性差異於可見將來可能不會撥回。

貴集團就所有可抵扣暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。倘可能有應課稅利潤可用於抵銷該等可抵扣暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則會確認遞延稅項資產，惟下列情況除外：

- 與可抵扣暫時性差異有關的遞延稅項資產乃於一項非業務合併交易中初始確認一項資產或負債時產生，且於交易時並不影響會計利潤亦不影響應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司投資相關的可抵扣暫時性差異而言，在暫時性差異於可見將來有可能撥回且有應課稅利潤可用以抵銷暫時性差異的情況下，方會確認遞延稅項資產。

貴集團會於各有關期間末審閱遞延稅項資產的賬面值，並於不再可能有足夠應課稅利潤可用以抵銷全部或部分遞延稅項資產時相應扣減。倘可能有足夠應課稅利潤可用以收回全部或部分遞延稅項資產，則會於各有關期間末重新評估未確認的遞延稅項資產。

遞延稅項資產及負債根據於各有關期間末已實施或已實質實施的稅率（及稅法），按預期應用於變現資產或清還負債期間的稅率計量。

倘及僅倘 貴集團依法具有強制執行權可將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，而遞延稅項資產及遞延稅項負債涉及同一稅務機關對於未來每個預期將清償或收回大額遞延稅項負債或資產的期間，擬按淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債的同一應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可互相抵銷。

政府補助

政府補助乃於合理確定將獲得補助且所有附帶條件均將滿足時按公允價值確認。倘補助涉及開支項目，則會於擬補償成本的支銷期間系統地確認為收入。倘有關補助涉及一項資產，則其公允價值會計入遞延收入賬目，並於有關資產的預計可使用年期內按年等額分期計入損益，或自有關資產的賬面值中扣除並以減少折舊費用方式計入損益。

收入確認

客戶合約收入

貴集團提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及專業服務。客戶合約收入於向客戶提供服務時確認，其金額反映 貴集團預期就交換該等服務而有權獲得的對價。

倘合約涉及多項服務的銷售，則交易價格將根據其相對獨立的銷售價格分配予各項履約責任。倘獨立銷售價格不可直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整市場評估法進行估計（視可觀察資料的可用性而定）。

物業管理服務

就物業管理服務而言， 貴集團按月或按季對所提供服務開具固定金額賬單，並按 貴集團有權開具發票的金額確認為收入，而該金額與已完成的履約價值直接對應。

就按包乾制管理物業所得的物業管理服務收入而言， 貴集團以委託人身份行事，主要負責向業主提供物業管理服務， 貴集團將已收或應收業主的費用確認為其收入，並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括施工現場服務、協銷服務及開荒清潔服務。 貴集團與客戶預先協定每項服務的價格，並按當月實際完成的服務水平向客戶開具月賬單。

社區增值服務

社區增值服務主要包括向業主及住戶提供的日常增值服務及商品銷售。日常服務的收入於提供服務時確認，商品銷售的收入於資產控制權轉移至客戶的時間點確認。交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。

專業服務

專業服務主要包括電梯的安裝、銷售及維護、智能化工程及市政環衛服務。銷售佣金以及電梯及電梯部件銷售收入於資產控制權轉移至終端客戶的時間點確認，而其他專業服務的收入於提供服務時確認。貴集團與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出賬單，而價格因該月已完成服務的實際水平而異。

其他收入來源

利息收入

利息收入乃根據權責發生制使用實際利率法確認，採用的實際利率為將金融工具於預計存續期內的估計未來現金收入折現成金融資產賬面淨額的比率。

合約資產

合約資產為交換轉移至客戶的貨品或服務的對價權利。倘貴集團的履約方式為於客戶支付對價前或於付款到期前將貨品或服務轉移至客戶，則合約資產將就有條件的獲取對價而確認。

合約負債

合約負債指貴集團已自客戶收取對價（或已到期的對價金額）而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。倘客戶於貴集團轉讓貨品或服務予客戶前支付對價，則於支付款項或款項到期時（以較早者為準）確認合約負債。當貴集團履約時，合約負債確認為收入。

僱員退休福利

貴集團於中國內地運營的附屬公司僱員，必須參加當地市政府管理的中央退休金計劃。該等附屬公司須按彼等薪資成本的特定比例向中央退休金計劃作出供款。該等供款於根據中央退休金計劃規定應付時自損益扣除。

股息

當股東於股東大會批准末期股息後，該等末期股息則確認為負債。

由於貴公司組織章程大綱及章程細則賦予董事權力宣派中期股息，所以中期股息之擬派付和宣派在同一時間進行。因此，中期股息在擬派付和宣派之時立即被確認為負債。

外幣

歷史財務資料以人民幣呈報，即貴公司的功能貨幣。貴集團內各實體各自釐定其功能貨幣，載於各實體的財務資料的項目均以該功能貨幣計量。貴集團各實體記錄的外幣交易初步按交易日相應功能貨幣的現行匯率換算入賬。

以外幣為計價單位的貨幣資產及負債按有關功能貨幣於各財政期間末的匯率換算。貨幣項目結算或換算產生的差額於損益中確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日的匯率換算。以外幣按公允價值計量的非貨幣項目，採用計量公允價值當日的匯率換算。因換算按公允價值計量的非貨幣項目而產生的盈虧，按與該項目公允價值變動盈虧確認（即於其他全面收益或損益確認公允價值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收益或損益確認）一致的方式計量。

若干海外附屬公司的功能貨幣為港元。於報告期末，該等實體的資產及負債按報告期末的通行匯率換算為人民幣，其損益則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。因此而產生的匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌儲備累計。出售境外業務時，與該項特定境外業務有關的其他全面收益部分在損益確認。

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴集團的歷史財務資料要求管理層作出影響收入、開支、資產及負債的報告金額及其相關披露以及或有負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定性可能導致需要對未來受影響的資產或負債的賬面值進行重大調整。

判斷

遞延稅項資產

貴集團就所有可抵扣暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產，惟倘可能有應課稅利潤可用於抵銷該等可抵扣暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損。在釐定可確認的遞延稅項資產金額時，管理層須依據未來應課稅利潤可能發生的時間及金額以及未來稅務規劃策略作出重大判斷。詳情載於歷史財務資料附註19。

估計不確定性

商譽減值

貴集團至少每年釐定一次商譽有否減值。此舉需要估計獲分配商譽現金產生單位的使用價值。估計使用價值需要 貴集團估計現金產生單位的預計未來現金流量，並選用適當的折現率以計算該等現金流量現值。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的商譽賬面值分別為人民幣47,230,000元、人民幣47,230,000元、人民幣47,230,000元及人民幣68,841,000元。詳情載於附註16。

非金融資產（商譽除外）減值

貴集團於各報告期末評估所有非金融資產是否出現任何減值跡象。其他非金融資產於有跡象顯示賬面淨值不可收回時進行減值測試。

當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額（為其公允價值減出售成本與使用價值之間的較高者）時，則存在減值。公允價值減出售成本乃基於類似資產公平交易中具約束力的銷售交易可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量並選用適當的折現率以計算該等現金流量現值。

應收貿易款項的預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算應收貿易款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別（即按客戶類型及服務類型劃分）的逾期天數釐定。

撥備矩陣最初乃基於 貴集團的過往觀察違約率而作出。 貴集團將校正矩陣以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。於各報告日期， 貴集團會更新過往觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性評估屬重大估計。預期信貸虧損的金額對環境及預測經濟狀況的變動較為敏感。 貴集團的過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦或不能代表客戶未來的實際違約情況。有關 貴集團應收貿易款項的預期信貸虧損資料披露於歷史財務資料附註21。

軟件及物業管理合同的可使用年期

軟件可使用年期的估計乃基於表明 貴集團可在十年內使用該軟件的採購合同或具類似性質及功能的軟件實際可使用年期為五年的歷史經驗（倘採購合同並未規定有效期）進行計算。

物業管理合同可使用年期的估計乃基於物業管理合同的有效期限（二至八年）或根據 貴集團提供類似服務20年的歷史經驗（倘物業管理合同並無規定有效期）進行計算。由於我們已獲得更多相關歷史經驗，故基於歷史經驗作出的估計已於必要時更新。

4. 經營分部資料

貴集團主要從事物業管理業務。就資源分配及業績評估而向 貴集團首席運營決策者報告之資料，乃集中列載 貴集團的整體運營業績，原因為 貴集團的資源經過整合且未提供獨立的運營分部資料。因此，概無提呈運營分部資料。

地理資料

由於 貴集團自外部客戶的收入僅來自其於中國內地的運營，且 貴集團的非流動資產概無位於中國內地以外地區，故並無呈列地理資料。

有關主要客戶的資料

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，時代中國控股有限公司及其附屬公司（「時代附屬公司」）的收入分別貢獻了 貴集團收入的32.3%、23.4%、31.1%及26.8%。除時代附屬公司的收入外，並無銷售給單個客戶或同一控制下的一組客戶所產生的收入佔 貴集團各有關期間收入的10%或以上。

5. 收入

於有關期間，收入主要包括物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及專業服務所得款項。

按類別劃分的收入分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
客戶合約收入隨時間確認：					
物業管理服務	221,821	330,533	404,071	194,585	295,828
非業主增值服務	104,190	100,379	196,689	70,316	116,985
社區增值服務	37,993	61,158	58,166	27,035	31,158
專業服務	4,222	24,522	34,531	14,484	10,599
	<u>368,226</u>	<u>516,592</u>	<u>693,457</u>	<u>306,420</u>	<u>454,570</u>
客戶合約收入於某個時間點確認：					
其他	4,649	2,403	2,295	1,190	1,149
	<u>372,875</u>	<u>518,995</u>	<u>695,752</u>	<u>307,610</u>	<u>455,719</u>

附錄一

會計師報告

就取得合約的增量成本確認資產

於有關期間，概無就取得合約產生重大增量成本。

合約負債

貴集團確認以下與收入相關的合約負債：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債：				
— 第三方	51,364	51,180	49,012	184,281
— 關聯方	—	—	—	5,265
	<u>51,364</u>	<u>51,180</u>	<u>49,012</u>	<u>189,546</u>

貴集團的合約負債主要來自客戶預付款項，然而尚未提供相關服務。

下表顯示於有關期間及截至2018年6月30日止六個月與結轉合約負債有關的已確認收入：

	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	人民幣千元
計入年初／期初合約負債結餘的					
已確認收入	<u>4,351</u>	<u>13,350</u>	<u>24,934</u>	<u>17,805</u>	<u>20,498</u>

就物業管理服務及非業主增值服務而言，貴集團按有權開具發票的金額確認收入，該收入直接與貴集團迄今為止按月或按季向客戶履約的價值相對應。貴集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務無固定期限。一般當交易對手通知貴集團不再需要服務時，非業主增值服務及專業服務的合約期限即告終止。

對於社區增值服務，其乃於短時間內提供，通常不到一年，並且於各個期間結束時沒有已履行的履約責任。

附錄一

會計師報告

6. 其他收入及收益

其他收入及收益的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
銀行利息收入	259	1,001	722	499	514
出售以公允價值計量並計入損益的 金融資產的收益	–	423	506	138	1,263
政府補助	–	1,162	406	300	100
匯兌收益	468	–	308	41	26
其他	171	159	113	21	402
	<u>898</u>	<u>2,745</u>	<u>2,055</u>	<u>999</u>	<u>2,305</u>

7. 稅前利潤

貴集團稅前稅潤乃經扣除／(計入) 以下各項後所達致：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
已提供服務成本*	283,066	387,831	503,574	222,931	332,590
已銷售存貨成本	3,288	1,653	1,680	874	575
物業、廠房及設備折舊	1,558	5,064	6,478	2,540	3,175
使用權資產折舊	1,499	2,720	3,306	1,658	1,661
其他無形資產攤銷	1,614	2,815	3,459	1,677	2,058
研發成本：					
當前年度支出	1,272	1,920	742	133	12
核數師薪酬	577	646	675	321	300
僱員福利開支(董事薪酬除外 (附註9))：					
工資及薪金	174,821	231,145	302,337	150,724	232,088
退休金計劃供款	15,849	21,657	29,925	12,779	22,872
減：其他無形資產資本化金額	(2,653)	(1,843)	(885)	(629)	(1,495)
	<u>188,017</u>	<u>250,959</u>	<u>331,377</u>	<u>162,874</u>	<u>253,465</u>

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
金融資產減值虧損：					
－應收貿易款項	2,350	2,697	1,714	3,090	2,992
租賃開支					
－短期租賃	2,287	2,823	6,693	2,656	4,827
－低價值資產租賃	72	228	263	82	114
	<u>2,359</u>	<u>3,051</u>	<u>6,956</u>	<u>2,738</u>	<u>4,941</u>
銀行利息收入	(259)	(1,001)	(722)	(499)	(514)
政府補助	–	(1,162)	(406)	(300)	(100)
外匯(收益)/虧損淨額	(468)	427	(308)	(41)	(26)

* 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，年內已提供服務成本(包括僱員福利開支、物業、廠房及設備折舊、其他無形資產攤銷及租賃開支)合計人民幣170,790,000元、人民幣223,014,000元、人民幣295,108,000元、人民幣144,166,000元及人民幣231,321,000元。該等金額也包括在上文披露的各個開支項目中。

8. 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 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
融資開支：					
租賃負債的利息開支	446	614	549	309	460
收入合約產生的利息開支	3,300	3,821	3,657	1,768	5,601
其他利息開支	82	401	400	200	167
資產抵押證券的利息開支(附註27)	–	–	73,570	14,178	55,847
	<u>3,828</u>	<u>4,836</u>	<u>78,176</u>	<u>16,455</u>	<u>62,075</u>
融資收入：					
融資租賃利息收入	–	–	–	–	(222)
向關聯方提供貸款的 利息收入(附註33)	–	–	(73,570)	(14,178)	(55,847)
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(73,570)</u>	<u>(14,178)</u>	<u>(55,847)</u>
融資成本淨額	<u><u>3,828</u></u>	<u><u>4,836</u></u>	<u><u>4,606</u></u>	<u><u>2,277</u></u>	<u><u>6,006</u></u>

附錄一

會計師報告

9. 董事及最高行政人員的薪酬

貴公司於有關期間內任何時間並無任何最高行政人員、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事，因為貴公司於2019年7月12日有關期間結束後才成立。

於有關期間結束後，王萌女士、謝嬈女士、姚旭升先生及周銳女士分別於2019年8月26日獲委任為貴公司執行董事。於同日，白錫洪先生及李強先生分別獲委任為貴公司非執行董事，王萌女士獲委任為貴公司行政總裁。

若干董事從貴集團現時旗下附屬公司收取彼等獲委任為該等附屬公司的董事或高級管理人員應收取的薪酬。列於貴集團附屬公司於有關期間及截至2018年6月30日止六個月的財務報表的各董事的薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	445	729	952	472	515
績效相關獎金	252	357	450	-	-
退休金計劃供款	13	24	32	16	16
合計	<u>710</u>	<u>1,110</u>	<u>1,434</u>	<u>488</u>	<u>531</u>

(a) 獨立非執行董事

雷勝明先生、黃江天博士及儲小平博士於2019年12月3日獲委任為貴公司的獨立非執行董事。於有關期間，並無應付獨立非執行董事的酬金。

(b) 執行董事及非執行董事

截至2016年12月31日止年度

	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣千元	績效 相關獎金 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：				
王萌女士	-	-	-	-
謝嬈女士	-	-	-	-
姚旭升先生	445	252	13	710
周銳女士	-	-	-	-
	<u>445</u>	<u>252</u>	<u>13</u>	<u>710</u>
非執行董事：				
白錫洪先生	-	-	-	-
李強先生	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>445</u>	<u>252</u>	<u>13</u>	<u>710</u>

附錄一

會計師報告

截至2017年12月31日止年度

	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣千元	績效 相關獎金 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：				
王萌女士	—	—	—	—
謝嬈女士	249	83	9	341
姚旭升先生	480	274	15	769
周銳女士	—	—	—	—
	<u>729</u>	<u>357</u>	<u>24</u>	<u>1,110</u>
非執行董事：				
白錫洪先生	—	—	—	—
李強先生	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>729</u>	<u>357</u>	<u>24</u>	<u>1,110</u>

截至2018年12月31日止年度

	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣千元	績效 相關獎金 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：				
王萌女士	—	—	—	—
謝嬈女士	446	210	16	672
姚旭升先生	506	240	16	762
周銳女士	—	—	—	—
	<u>952</u>	<u>450</u>	<u>32</u>	<u>1,434</u>
非執行董事：				
白錫洪先生	—	—	—	—
李強先生	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>952</u>	<u>450</u>	<u>32</u>	<u>1,434</u>

附錄一

會計師報告

截至2018年6月30日止六個月（未經審核）

	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣千元	績效 相關獎金 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：				
王萌女士	—	—	—	—
謝嬈女士	221	—	8	229
姚旭升先生	251	—	8	259
周銳女士	—	—	—	—
	472	—	16	488
非執行董事：				
白錫洪先生	—	—	—	—
李強先生	—	—	—	—
	—	—	—	—
	472	—	16	488

截至2019年6月30日止六個月

	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣千元	績效 相關獎金 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：				
王萌女士	—	—	—	—
謝嬈女士	245	—	8	253
姚旭升先生	270	—	8	278
周銳女士	—	—	—	—
	515	—	16	531
非執行董事：				
白錫洪先生	—	—	—	—
李強先生	—	—	—	—
	—	—	—	—
	515	—	16	531

於有關期間，概無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

10. 五名最高薪酬僱員

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，五名最高薪酬僱員分別包括一名董事、兩名董事、兩名董事、兩名董事及兩名董事，其薪酬詳情載列於上文附註9。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，其餘四名、三名、三名、三名及三名最高薪酬僱員（非 貴集團董事亦非 貴集團最高行政人員）的薪酬詳情分別如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,387	1,216	1,344	663	719
績效相關獎金	622	619	721	-	-
退休金計劃供款	50	45	47	23	23
合計	<u>2,059</u>	<u>1,880</u>	<u>2,112</u>	<u>686</u>	<u>742</u>

薪酬位於以下範圍的非董事及非最高行政人員的最高薪酬僱員人數如下：

	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
零至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

於有關期間，概無最高薪酬僱員放棄或同意放棄任何薪酬，且 貴集團並無向該等高級管理人員支付任何薪酬作為其加入或加入 貴集團後的獎勵或離職補償。

11. 所得稅

貴集團須就 貴集團成員公司所在及經營所在的稅務司法管轄區產生或所得的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規，於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的 貴集團內部實體無須繳納任何所得稅。 貴集團於香港註冊成立的附屬公司無須承擔所得稅，因其於有關期間並無於香港產生任何應評稅利潤。

貴集團於中國內地經營的附屬公司須就有關期間按25%的中國企業所得稅（「企業所得稅」）稅率納稅。 貴集團於中國內地經營的若干附屬公司有資格獲得若干稅項減免。適用於該等實體的主要稅項減免詳述如下：

貴公司的全資附屬公司廣州市時代鄰里邦於2016年11月被確認為高科技企業，自2016年11月至2019年11月按15%的稅率繳納企業所得稅。因此，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，廣州市時代鄰里邦按15%的稅率繳納企業所得稅。

貴公司的全資附屬公司佛山市合泰被確認為小型及低利潤企業，於截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月享受20%的優惠所得稅稅率。

附錄一

會計師報告

貴公司的全資附屬公司清遠盛業被確認為小型及低利潤企業，於截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月享受20%的優惠所得稅稅率。

貴公司的全資附屬公司清遠市榮泰被確認為小型及低利潤企業，於截至2019年6月30日止六個月享受20%的優惠所得稅稅率。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅	13,510	15,119	24,991	10,908	18,250
遞延所得稅 (附註19)	(3,316)	(2,431)	(2,569)	(1,616)	(3,287)
年內／期內稅費總額	<u>10,194</u>	<u>12,688</u>	<u>22,422</u>	<u>9,292</u>	<u>14,963</u>

按 貴公司及其大多數附屬公司註冊所在司法管轄區法定稅率計算的適用於稅前利潤的所得稅開支，與按各有關期間實際所得稅稅率計算的所得稅開支的對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
稅前利潤	30,259	46,863	86,586	37,060	56,808
按法定所得稅稅率計算	7,565	11,716	21,647	9,265	14,202
地方稅務局頒佈不同稅項 徵費的影響*	553	(261)	(375)	(121)	(107)
合資格開支稅務優惠	(110)	(172)	(216)	(74)	(80)
不可扣稅開支	2,171	1,798	2,003	789	1,257
未確認的稅項虧損	211	186	385	40	2
已動用過往期間稅項虧損	-	-	(163)	(240)	-
應佔一間聯營公司利潤	(196)	(579)	(859)	(367)	(311)
按 貴集團實際稅率計算的稅費	<u>10,194</u>	<u>12,688</u>	<u>22,422</u>	<u>9,292</u>	<u>14,963</u>

* 該金額計及地方稅務局頒佈的若干附屬公司須接受評稅的較低稅項徵費及設定方法的影響。

12. 股息

自註冊成立之日以來， 貴公司未派付或宣派任何股息。

附錄一

會計師報告

13. 貴公司普通權益持有人應佔每股盈利

鑒於重組及歷史財務資料附註2.1披露的 貴集團於有關期間及截至2018年6月30日止六個月的業績呈列基準，就本報告而言，載入每股盈利資料被視為無意義，故未呈列每股盈利資料。

14. 物業、廠房及設備

	租賃 物業裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	合計 人民幣千元
2016年12月31日				
於2016年1月1日：				
成本	2,267	1,086	7,378	10,731
累計折舊	(804)	(245)	(3,836)	(4,885)
賬面淨值	<u>1,463</u>	<u>841</u>	<u>3,542</u>	<u>5,846</u>
於2016年1月1日，已扣除累計折舊	1,463	841	3,542	5,846
添置	2,153	675	2,413	5,241
收購附屬公司 (附註30)	–	–	96	96
出售	–	–	(1)	(1)
年內計提折舊	(525)	(110)	(923)	(1,558)
於2016年12月31日，已扣除累計折舊	<u>3,091</u>	<u>1,406</u>	<u>5,127</u>	<u>9,624</u>
於2016年12月31日：				
成本	4,420	1,761	9,917	16,098
累計折舊	(1,329)	(355)	(4,790)	(6,474)
賬面淨值	<u>3,091</u>	<u>1,406</u>	<u>5,127</u>	<u>9,624</u>
2017年12月31日				
於2017年1月1日：				
成本	4,420	1,761	9,917	16,098
累計折舊	(1,329)	(355)	(4,790)	(6,474)
賬面淨值	<u>3,091</u>	<u>1,406</u>	<u>5,127</u>	<u>9,624</u>
於2017年1月1日，已扣除累計折舊	3,091	1,406	5,127	9,624
添置	4,006	36	21,330	25,372
年內計提折舊	(1,622)	(223)	(3,219)	(5,064)
於2017年12月31日，已扣除累計折舊	<u>5,475</u>	<u>1,219</u>	<u>23,238</u>	<u>29,932</u>

附錄一

會計師報告

	租賃 物業裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2017年12月31日：				
成本	8,426	1,797	31,247	41,470
累計折舊	(2,951)	(578)	(8,009)	(11,538)
賬面淨值	<u>5,475</u>	<u>1,219</u>	<u>23,238</u>	<u>29,932</u>
2018年12月31日				
於2018年1月1日：				
成本	8,426	1,797	31,247	41,470
累計折舊	(2,951)	(578)	(8,009)	(11,538)
賬面淨值	<u>5,475</u>	<u>1,219</u>	<u>23,238</u>	<u>29,932</u>
於2018年1月1日，已扣除累計折舊	5,475	1,219	23,238	29,932
添置	2,499	32	2,429	4,960
出售	–	(21)	(388)	(409)
年內計提折舊	(2,428)	(226)	(3,824)	(6,478)
於2018年12月31日，已扣除累計折舊	<u>5,546</u>	<u>1,004</u>	<u>21,455</u>	<u>28,005</u>
於2018年12月31日：				
成本	10,925	1,622	30,503	43,050
累計折舊	(5,379)	(618)	(9,048)	(15,045)
賬面淨值	<u>5,546</u>	<u>1,004</u>	<u>21,455</u>	<u>28,005</u>
2019年6月30日				
於2019年1月1日：				
成本	10,925	1,622	30,503	43,050
累計折舊	(5,379)	(618)	(9,048)	(15,045)
賬面淨值	<u>5,546</u>	<u>1,004</u>	<u>21,455</u>	<u>28,005</u>
於2019年1月1日，已扣除累計折舊	5,546	1,004	21,455	28,005
添置	673	110	1,250	2,033
收購附屬公司 (附註30)	–	322	789	1,111
出售	–	–	(2)	(2)
期內計提折舊	(834)	(183)	(2,158)	(3,175)
於2019年6月30日，已扣除累計折舊	<u>5,385</u>	<u>1,253</u>	<u>21,334</u>	<u>27,972</u>
於2019年6月30日：				
成本	12,335	3,124	34,979	50,438
累計折舊	(6,950)	(1,871)	(13,645)	(22,466)
賬面淨值	<u>5,385</u>	<u>1,253</u>	<u>21,334</u>	<u>27,972</u>

15. 使用權資產及租賃負債

下文載列 貴集團的使用權資產及租賃負債的賬面值及於有關期間的變動：

	使用權資產			租賃負債 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	合計 人民幣千元	
於2016年1月1日	3,022	–	3,022	3,046
添置	5,167	–	5,167	5,167
折舊費用	(1,499)	–	(1,499)	–
利息開支	–	–	–	446
付款	–	–	–	(1,771)
於2016年12月31日	<u>6,690</u>	<u>–</u>	<u>6,690</u>	<u>6,888</u>
於2017年1月1日	6,690	–	6,690	6,888
添置	2,394	756	3,150	3,150
折舊費用	(2,597)	(123)	(2,720)	–
利息開支	–	–	–	614
付款	–	–	–	(3,175)
於2017年12月31日	<u>6,487</u>	<u>633</u>	<u>7,120</u>	<u>7,477</u>
於2018年1月1日	6,487	633	7,120	7,477
添置	292	–	292	292
折舊費用	(3,076)	(230)	(3,306)	–
利息開支	–	–	–	549
付款	–	–	–	(3,849)
於2018年12月31日	<u>3,703</u>	<u>403</u>	<u>4,106</u>	<u>4,469</u>
於2019年1月1日	3,703	403	4,106	4,469
添置	3,762	–	3,762	3,762
收購附屬公司 (附註30)	–	–	–	10,089
折舊費用	(1,546)	(115)	(1,661)	–
利息開支	–	–	–	460
付款	–	–	–	(2,802)
於2019年6月30日	<u>5,919</u>	<u>288</u>	<u>6,207</u>	<u>15,978</u>

附錄一

會計師報告

16. 商譽

	於12月31日			於2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
年初／期初賬面值	–	47,230	47,230	47,230
收購附屬公司 (附註30)	47,230	–	–	21,611
年末／期末賬面值	47,230	47,230	47,230	68,841
成本	47,230	47,230	47,230	68,841
累計減值	–	–	–	–
賬面淨值	47,230	47,230	47,230	68,841

商譽減值測試

於有關期間，貴集團完成對廣州萬寧、佛山市合泰、珠海市原興、駿安電梯、廣州東康及清遠市榮泰的收購，對價分別為人民幣44,000,000元、人民幣5,000,000元、人民幣3,000,000元、人民幣26,052,000元、人民幣45,364,000元及人民幣9,065,000元，導致該等公司分別確認商譽人民幣22,462,000元、人民幣3,607,000元、人民幣2,429,000元、人民幣18,732,000元、人民幣19,068,000元及人民幣2,543,000元。

就減值測試而言，於2019年1月1日之前，貴集團通過上述業務合併收購的商譽與被視為四個不同的現金產生單位（「現金產生單位」）的四間附屬公司有關。該等現金產生單位的可收回金額乃使用基於管理層編製的三年期財務預算的現金流量預測計算使用價值釐定。

於2016年12月31日

現金產生單位	主要業務	商譽	年收入 增長率	折現率
廣州萬寧	物業管理	22,462	5%	11.21%
佛山市合泰	物業管理	3,607	5%	14.24%
珠海市原興	物業管理	2,429	5%	14.78%
駿安電梯	電梯安裝及維護	18,732	10%-40%	16.00%

於2017年12月31日

現金產生單位	主要業務	商譽	年收入 增長率	折現率
廣州萬寧	物業管理	22,462	5%	10.49%
佛山市合泰	物業管理	3,607	5%	13.38%
珠海市原興	物業管理	2,429	5%	13.98%
駿安電梯	電梯安裝及維護	18,732	10%-40%	16.00%

附錄一

會計師報告

於2018年12月31日

現金產生單位	主要業務	商譽	年收入增長率	折現率
廣州萬寧	物業管理	22,462	5%	10.41%
佛山市合泰	物業管理	3,607	5%	13.36%
珠海市原興	物業管理	2,429	5%	13.90%
駿安電梯	電梯安裝及維護	18,732	10%	16.00%

有關期間上述現金產生單位使用價值的計算乃基於若干假設進行。管理層為進行商譽減值測試而預測各自的現金產生單位現金流量所依據的各項主要假設如下：

折現率 — 所用折現率為稅前折現率，並反映與相關單位有關的特定風險。

年收入增長率 — 於評估日期後三個年度的現金產生單位的預測收入增長率乃用於計算使用價值的假設之一。

於2016年、2017年及2018年12月31日，以可收回金額超出各自現金產生單位賬面值的部分計量的淨空詳情載列如下：

	於12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
廣州萬寧	23,749	20,920	8,401
佛山市合泰	1,707	1,576	824
珠海市原興	999	1,247	477
駿安電梯	4,053	5,978	6,715
	<u>30,508</u>	<u>29,721</u>	<u>16,417</u>

管理層已對商譽減值測試進行敏感性分析。下表載列於2016年、2017年及2018年12月31日可單獨消除剩餘淨空的折現率或年收入增長率的假設變動：

	廣州萬寧	佛山市合泰	珠海市原興	駿安電梯
於2016年12月31日				
折現率增加	9.65%	5.56%	6.06%	2.45%
年收入增長率減少	16.47%	9.85%	10.09%	3.28%
於2017年12月31日				
折現率增加	7.41%	4.58%	6.49%	3.57%
年收入增長率減少	13.44%	8.54%	10.92%	4.53%
於2018年12月31日				
折現率增加	2.86%	2.38%	2.37%	3.89%
年收入增長率減少	5.72%	4.60%	4.35%	4.14%

於各有關期間末，貴公司董事認為，上述關鍵假設中並無任何可能導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額的合理可能變動。貴公司董事認為其任何現金產生單位均無任何減值。

附錄一

會計師報告

17. 其他無形資產

	軟件 人民幣千元	物業 管理合同 人民幣千元	開發成本 人民幣千元	合計 人民幣千元
2016年12月31日				
於2016年1月1日：				
成本	2,193	–	–	2,193
累計攤銷	(213)	–	–	(213)
賬面淨值	<u>1,980</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,980</u>
於2016年1月1日，已扣除累計攤銷	1,980	–	–	1,980
添置 – 內部開發	–	–	2,770	2,770
收購附屬公司 (附註30)	–	9,437	–	9,437
年內計提攤銷	(248)	(1,366)	–	(1,614)
於2016年12月31日，已扣除累計攤銷	<u>1,732</u>	<u>8,071</u>	<u>2,770</u>	<u>12,573</u>
於2016年12月31日：				
成本	2,193	9,437	2,770	14,400
累計攤銷	(461)	(1,366)	–	(1,827)
賬面淨值	<u>1,732</u>	<u>8,071</u>	<u>2,770</u>	<u>12,573</u>
2017年12月31日				
於2017年1月1日：				
成本	2,193	9,437	2,770	14,400
累計攤銷	(461)	(1,366)	–	(1,827)
賬面淨值	<u>1,732</u>	<u>8,071</u>	<u>2,770</u>	<u>12,573</u>
於2017年1月1日，已扣除累計攤銷	1,732	8,071	2,770	12,573
添置	7,901	–	–	7,901
添置 – 內部開發	–	–	1,945	1,945
收購附屬公司 (附註30)	–	1,011	–	1,011
轉移	3,833	–	(3,833)	–
年內計提攤銷	(1,257)	(1,558)	–	(2,815)
於2017年12月31日，已扣除累計攤銷	<u>12,209</u>	<u>7,524</u>	<u>882</u>	<u>20,615</u>

附錄一

會計師報告

	軟件 人民幣千元	物業 管理合同 人民幣千元	開發成本 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2017年12月31日：				
成本	13,927	10,448	882	25,257
累計攤銷	(1,718)	(2,924)	–	(4,642)
賬面淨值	<u>12,209</u>	<u>7,524</u>	<u>882</u>	<u>20,615</u>
2018年12月31日				
於2018年1月1日：				
成本	13,927	10,448	882	25,257
累計攤銷	(1,718)	(2,924)	–	(4,642)
賬面淨值	<u>12,209</u>	<u>7,524</u>	<u>882</u>	<u>20,615</u>
於2018年1月1日，已扣除累計攤銷	12,209	7,524	882	20,615
添置	280	–	–	280
添置 – 內部開發	–	–	1,437	1,437
轉移	2,270	–	(2,270)	–
年內計提攤銷	(2,057)	(1,402)	–	(3,459)
於2018年12月31日，已扣除累計攤銷	<u>12,702</u>	<u>6,122</u>	<u>49</u>	<u>18,873</u>
於2018年12月31日：				
成本	16,477	10,448	49	26,974
累計攤銷	(3,775)	(4,326)	–	(8,101)
賬面淨值	<u>12,702</u>	<u>6,122</u>	<u>49</u>	<u>18,873</u>
2019年6月30日				
於2019年1月1日：				
成本	16,477	10,448	49	26,974
累計攤銷	(3,775)	(4,326)	–	(8,101)
賬面淨值	<u>12,702</u>	<u>6,122</u>	<u>49</u>	<u>18,873</u>

附錄一

會計師報告

	軟件 人民幣千元	物業 管理合同 人民幣千元	開發成本 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2019年1月1日，已扣除累計攤銷	12,702	6,122	49	18,873
添置	18	–	–	18
添置 – 內部開發	–	–	1,677	1,677
收購附屬公司 (附註30)	104	5,585	–	5,689
轉移	32	–	(32)	–
期內計提攤銷	(1,180)	(878)	–	(2,058)
	<u>11,676</u>	<u>10,829</u>	<u>1,694</u>	<u>24,199</u>
於2019年6月30日，已扣除累計攤銷	<u>11,676</u>	<u>10,829</u>	<u>1,694</u>	<u>24,199</u>
於2019年6月30日：				
成本	16,713	16,033	1,694	34,440
累計攤銷	(5,037)	(5,204)	–	(10,241)
	<u>11,676</u>	<u>10,829</u>	<u>1,694</u>	<u>24,199</u>
賬面淨值	<u>11,676</u>	<u>10,829</u>	<u>1,694</u>	<u>24,199</u>

18. 對一間聯營公司的投資

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
應估資產淨值	<u>61,375</u>	<u>63,692</u>	<u>67,129</u>	<u>68,371</u>

貴集團與聯營公司的其他應收款項及其他應付款項的結餘於歷史財務資料附註33(3)披露。

貴集團聯營公司詳情如下：

名稱	註冊及 營業地點	已發行 普通股／ 註冊股本	貴集團應佔股本權益百分比			於2019年 6月30日	主要業務
			2016年	於12月31日 2017年	2018年		
廣州市時代融信 小額貸款股份 有限公司 (「廣 州融信」)	中國／ 中國內地	人民幣 300,000,000元	30	30	30	30	放債

廣州融信 (被視為 貴集團的重大聯營公司) 為 貴集團的戰略合作夥伴，從事放債業務，並採用權益法入賬。

附錄一

會計師報告

下表說明廣州融信的財務資料摘要，並對會計政策的差異進行了調整，並與歷史財務資料的賬面值對賬：

	於12月31日			於2019年	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元	
現金及現金等價物	124,653	30,802	1,077	146,634	
其他流動資產	82,915	184,566	226,399	87,830	
流動資產	207,568	215,368	227,476	234,464	
非流動資產	557	381	258	188	
流動負債	3,540	3,442	3,972	6,750	
資產淨值	204,585	212,307	223,762	227,902	
與 貴集團於聯營公司的權益對賬：					
貴集團所佔所有權比例	30%	30%	30%	30%	
貴集團應佔聯營公司資產淨值	61,375	63,692	67,129	68,371	
投資賬面值	61,375	63,692	67,129	68,371	
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
				(未經審核)	
收入	7,776	16,623	19,471	9,119	8,316
年內／期內利潤及全面收益總額	2,617	7,723	11,455	4,893	4,140

19. 遞延稅項資產及負債

於各有關期間的遞延稅項資產變動如下：

	稅項虧損 人民幣千元	金融資產 減值虧損 撥備 人民幣千元	預收 未變現收入 人民幣千元	應計負債及 未來可扣稅 開支 人民幣千元	政府補助 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2016年1月1日	396	777	-	4,283	-	5,456
年內計入損益的遞延稅項	1,349	588	418	620	-	2,975
於2016年12月31日及 2017年1月1日	1,745	1,365	418	4,903	-	8,431
年內(扣除自)/計入損益的 遞延稅項	(119)	674	112	1,231	143	2,041
於2017年12月31日及 2018年1月1日	1,626	2,039	530	6,134	143	10,472
年內計入/(扣除自)損益的 遞延稅項	280	429	84	1,456	(30)	2,219
於2018年12月31日及 2019年1月1日	1,906	2,468	614	7,590	113	12,691
收購附屬公司(附註30) 期內計入/(扣除自) 損益的遞延稅項	-	42	-	3,073	-	3,115
	50	748	823	1,461	(15)	3,067
於2019年6月30日	1,956	3,258	1,437	12,124	98	18,873

附錄一

會計師報告

於有關期間遞延稅項負債的變動如下：

遞延稅項負債

	收購附屬公司 引致的公允 價值調整 人民幣千元
於2016年1月1日	-
收購附屬公司 (附註30)	2,359
年內計入損益的遞延稅項	<u>(341)</u>
於2016年12月31日及2017年1月1日	2,018
年內計入損益的遞延稅項	<u>(390)</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日	1,628
年內計入損益的遞延稅項	<u>(350)</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	1,278
收購附屬公司 (附註30)	1,397
期內計入損益的遞延稅項	<u>(220)</u>
於2019年6月30日	<u><u>2,455</u></u>

根據中國《企業所得稅法》，於中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息須徵收10%預扣稅。該規定於2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外商投資者的司法管轄區訂立稅務條約，則可降低其適用預扣稅率。貴集團因而須就於中國內地成立的附屬公司就自2008年1月1日產生的盈利所派發的股息繳納預扣稅。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，就貴集團於中國內地成立的附屬公司應繳納預扣稅的未匯出盈利的應付預扣稅而言，並未確認任何遞延稅項。貴公司董事認為，貴集團的資金將留在中國內地，以擴展貴集團的業務，因此，該等附屬公司在可見將來將不會分派該盈利。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，對中國內地相關附屬公司之投資（尚未確認遞延稅項負債）的暫時性差異的總額分別約人民幣45,048,000元、人民幣84,984,000元、人民幣151,813,000元及人民幣208,771,000元。

未就以下項目確認遞延稅項資產：

	2016年	於12月31日		於2019年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
稅項虧損	211	397	619	621

僅於能通過未來應課稅利潤變現有關稅項利益的情況下，方可就結轉稅項虧損確認遞延所得稅資產。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損（分別約為人民幣844,000元、人民幣1,588,000元、人民幣2,476,000元及人民幣2,488,000元）分別確認遞延稅項資產（分別約為人民幣211,000元、人民幣397,000元、人民幣619,000元及人民幣621,000元）。該等稅項虧損將分別於2021年、2022年、2023年及2024年屆滿。

附錄一

會計師報告

20. 存貨

	於12月31日			於2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
在建工程	754	217	39	834
其他材料	1,767	1,865	1,473	1,600
	<u>2,521</u>	<u>2,082</u>	<u>1,512</u>	<u>2,434</u>

21. 應收貿易款項

	於12月31日			於2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
關聯方 (附註33)	101,535	102,149	166,031	146,265
第三方	28,181	45,764	55,985	100,659
	<u>129,716</u>	<u>147,913</u>	<u>222,016</u>	<u>246,924</u>
減：應收貿易款項減值撥備	(5,456)	(8,153)	(9,867)	(12,859)
	<u>124,260</u>	<u>139,760</u>	<u>212,149</u>	<u>234,065</u>

應收貿易款項主要指物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及專業服務的應收款項。就物業管理服務的應收貿易款項而言，貴集團按季度或月份收取物業管理費，通常在發出即期票據後到期付款。就其他服務的應收貿易款項而言，貴集團與客戶的交易條款主要為信貸，信貸期限一般為三個月內。貴集團力求嚴格控制其未收回的應收款項。管理層定期審查逾期結餘。鑒於上述內容及貴集團的應收貿易款項與大量多元化客戶有關，因此並無重大信貸集中風險。應收貿易款項為免息。

於各有關期間末基於即期票據日期並扣除虧損準備的應收貿易款項賬齡分析如下：

	於12月31日			於2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
一年以內	107,595	118,693	152,982	177,942
一至兩年	14,026	17,828	46,514	41,883
兩至三年	2,034	2,326	11,838	11,261
三至四年	509	766	591	2,553
四至五年	96	147	224	426
	<u>124,260</u>	<u>139,760</u>	<u>212,149</u>	<u>234,065</u>
合計	<u>124,260</u>	<u>139,760</u>	<u>212,149</u>	<u>234,065</u>

附錄一

會計師報告

應收貿易款項預期信貸虧損撥備變動如下：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初／期初	3,106	5,456	8,153	9,867
年內／期內支出	<u>2,350</u>	<u>2,697</u>	<u>1,714</u>	<u>2,992</u>
年末／期末	<u><u>5,456</u></u>	<u><u>8,153</u></u>	<u><u>9,867</u></u>	<u><u>12,859</u></u>

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，應收貿易款項以人民幣計值，應收貿易款項的公允價值與其賬面值相若。

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別的逾期日數釐定（即按客戶類型及服務類型）。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

以下載列有關使用撥備矩陣計算的 貴集團應收貿易款項信貸風險的資料：

	第三方 (未逾期)			第三方(已逾期)				關聯方	合計
	即期	一年以內	一至兩年	兩至三年	三至四年	四至五年	五年以上		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年12月31日									
預期信貸虧損率	-	12.38%	18.76%	37.14%	57.49%	81.29%	100.00%	-	
賬面總值	5,790	7,747	9,277	3,194	1,191	511	471	101,535	129,716
預期信貸虧損	-	(959)	(1,740)	(1,186)	(685)	(415)	(471)	-	(5,456)
於2017年12月31日									
預期信貸虧損率	-	12.38%	18.76%	37.14%	57.49%	81.29%	100.00%	-	
賬面總值	7,119	21,781	10,347	3,370	1,732	787	628	102,149	147,913
預期信貸虧損	-	(2,696)	(1,941)	(1,252)	(996)	(640)	(628)	-	(8,153)
於2018年12月31日									
預期信貸虧損率	-	12.38%	18.76%	37.14%	57.49%	81.29%	100.00%	-	
賬面總值	11,127	27,832	7,934	5,028	1,884	1,055	1,125	166,031	222,016
預期信貸虧損	-	(3,446)	(1,488)	(1,867)	(1,083)	(858)	(1,125)	-	(9,867)
於2019年6月30日									
預期信貸虧損率	-	12.38%	18.76%	37.14%	57.49%	81.29%	100.00%	-	
賬面總值	37,550	39,672	14,421	4,341	1,963	1,120	1,592	146,265	246,924
預期信貸虧損	-	(4,911)	(2,705)	(1,612)	(1,129)	(910)	(1,592)	-	(12,859)

董事認為， 貴集團的業務及客戶風險組合保持穩定，且所產生的歷史信貸虧損並無重大波動。此外，基於對前瞻性資料的評估，經濟指標並無重大變化。因此，整個有關期間均採用相同的預期信貸虧損率。

附錄一

會計師報告

22. 合約資產

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
來自以下各項的合約資產：				
安裝服務	6,204	13,202	20,974	18,396

合約資產主要與貴集團於各有關期間未收取已竣工而未開具賬單工程對價的權利有關。當相關權利成為無條件，合約資產方轉移至應收款項。貴集團與客戶的交易條款及信貸政策披露於歷史財務資料附註21。

23. 預付款項、按金及其他應收款項

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
預付款項	12,157	3,284	1,827	5,323
代表業主作出的付款	1,920	10,655	6,046	5,198
按金	3,723	4,637	4,564	39,134
向僱員作出的墊款	343	92	25	529
其他應收款項	3,759	4,706	5,287	16,073
應收關聯方款項 (附註33)	57,676	423,661	2,032,961	1,538,905
合計	79,578	447,035	2,050,710	1,605,162
即期部分	72,048	447,035	2,050,710	1,598,597
非即期部分	7,530	–	–	6,565
合計	79,578	447,035	2,050,710	1,605,162

貴集團以介乎每年6.5%至7.5%的名義利率向關聯方發放貸款，該等貸款於2018年12月31日及2019年6月30日的結餘分別為人民幣1,601,000,000元及人民幣1,526,000,000元，該等貸款為無抵押及需於2019年12月31日前償還。除貸款外，其他應收款項為無抵押、不計息及可按要求償還。

貴集團已評估該等應收款項的信貸風險自初步確認後並未大幅增加，並根據12個月預期信貸虧損計量減值。貴集團在計算預期信貸虧損率時考慮歷史虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團已根據12個月預期虧損法評估其他應收款項的預期虧損率極低。

有關信貸風險的資料於歷史財務資料附註36(a)披露。

24. 現金及現金等價物及受限制銀行存款

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
現金及銀行結餘	117,797	94,707	1,182,549	307,086
減：受限制銀行存款	(20,912)	(8,208)	(200)	(2,690)
現金及現金等價物	96,885	86,499	1,182,349	304,396

附錄一

會計師報告

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團以人民幣計值的現金及銀行結餘分別為人民幣117,762,000元、人民幣94,676,000元、人民幣1,182,522,000元及人民幣307,062,000元。人民幣不可自由兌換成其他貨幣，然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團獲准通過獲授權銀行將人民幣兌換為其他貨幣以進行外匯業務。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存放在信譽良好，近期沒有違約記錄的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公允價值相若。

25. 貿易應付款項

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
第三方	52,701	68,830	112,306	106,957

於各有關期間結束時基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內	50,967	66,210	105,750	100,731
一年以上	1,734	2,620	6,556	6,226
	52,701	68,830	112,306	106,957

貿易應付款項為無抵押且不計息，通常按60日期限結算。

於各有關期間結束時，貿易應付款項的公允價值與其相應賬面值相若，原因是其到期日相對較短。

26. 其他應付款項及應計項目

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付工資及福利	45,165	58,148	75,934	109,411
其他應納稅款	6,500	8,333	12,356	19,572
來自業主的按金及臨時收入	58,484	42,927	36,743	50,601
應計項目及其他應付款項	44,608	47,318	47,299	57,557
應付關聯方款項 (附註33)	179,787	529,164	1,568,630	122,354
合計	334,544	685,890	1,740,962	359,495

於2016年、2017年及2018年12月31日，貴集團獲關聯方提供貸款人民幣5,000,000元，年利率為8.0%，須於各有關期間結束後一年內償還。於2019年6月30日之前，該貸款已悉數償還。除上述貸款外，其他應付款項為無抵押、免息及按要求償還。於各有關期間結束時其他應付款項的公允價值與其相應賬面值相若。

附錄一

會計師報告

27. 其他計息借款

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產抵押證券 (附註(a))	-	-	1,601,000	1,526,000
減：即期部分	-	-	(152,000)	(157,000)
非即期部分	-	-	1,449,000	1,369,000

貴集團所有借款均以人民幣計值。

附註：

- (a) 於2018年5月18日，貴集團與長城證券股份有限公司（一家第三方證券公司）訂立資產抵押證券安排，抵押若干應收貿易款項（2018年12月31日：人民幣35,250,000元，2019年6月30日：人民幣45,281,000元）及於未來年度就其管理的若干物業收取管理費的權利。於2018年5月18日，為期八年的資產抵押證券正式設立，總面值為人民幣1,675,000,000元。該等借款的名義利率介乎每年6.5%至7.5%。

資產抵押證券由關聯方廣州市時代控股集團有限公司擔保。

截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，貴集團已償還該資產抵押證券的部分本金金額，分別為人民幣74,000,000元及人民幣75,000,000元。貴集團董事表示，資產抵押證券將於貴公司股份[編纂]前悉數償還。

- (b) 於2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團的借款償還如下：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內	-	-	152,000	157,000
第二年	-	-	163,000	167,000
第三至五年（含首尾兩年）	-	-	554,000	574,000
五年以上	-	-	732,000	628,000
	-	-	1,601,000	1,526,000

附錄一

會計師報告

28. 股本

貴公司於2019年7月12日於開曼群島註冊成立。於各有關期間末，概無法定及已發行股本。

29. 儲備

貴集團於有關期間及截至2018年6月30日止六個月的儲備及其變動金額載於合併權益變動表。

(a) 合併儲備

貴集團的合併儲備指 貴集團現時旗下公司的彼時控股公司的已發行股本。

於2016年2月， 貴公司全資附屬公司泰宇有限公司以現金對價人民幣6,600,000元向 貴公司最終控股公司之全資附屬公司廣州市時代控股集團有限公司收購廣州市時代鄰里60%的股本權益。由於雙方於合併前後均由最終控股公司控制，且該控制並非臨時控制，因此該合併屬涉及受共同控制之實體的業務合併。

(b) 法定盈餘公積金

根據中國《公司法》及在中國註冊成立的附屬公司的組織章程細則， 貴集團須提取其稅後利潤淨額的百分之十列入法定盈餘公積金，儲備結餘達到其註冊資本的百分之五十的，可以不再提取。在相關中國法規及 貴集團組織章程細則所載若干限制的規限下，法定盈餘公積金可用以彌補虧損，或轉為增加附屬公司的股本，惟有關轉換後的結餘不得少於轉增前彼等註冊資本的百分之二十五。該儲備不可用作設立目的之外的其他用途，亦不作為現金股息進行分派。

30. 業務合併

下列收購令 貴集團可進一步擴張物業管理業務。

收購廣州萬寧

根據廣州市時代物業管理與廣州萬寧當時的股東於2016年2月5日訂立的股權轉讓協議，廣州市時代物業管理以人民幣44,000,000元的現金對價收購於廣州萬寧100%的股本權益。廣州萬寧為一間於中國成立的物業管理有限公司。相關股權轉讓登記安排已於2016年4月完成。自此，廣州萬寧成為 貴集團的附屬公司。

廣州萬寧於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值總額如下：

	收購時已確認的 公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	73
其他無形資產	9,085
應收貿易款項	60
預付款項、按金及其他應收款項	12,285
現金及現金等價物	6,536
其他應付款項及應計項目	(4,194)
合約負債	(36)
遞延稅項負債 (附註19)	(2,271)
	<hr/>
已收購資產淨值的公允價值	21,538
收購時的商譽	22,462
	<hr/>
以現金支付	44,000

附錄一

會計師報告

與上述收購有關的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
現金對價總額	(44,000)
截至2017年12月31日止年度已付對價	15,365
截至2018年12月31日止年度已付對價	4,635
	<hr/>
截至2016年12月31日止年度已付對價	(24,000)
已收購現金及銀行結餘總額	6,536
	<hr/>
與收購廣州萬寧有關的現金及現金等價物流出淨額	<u>(17,464)</u>

貴集團本次收購產生的交易成本為人民幣23,000元。該等交易成本已支銷，並計入合併損益及其他全面收益表的行政開支。

自收購以來，廣州萬寧為 貴集團截至2016年12月31日止年度的收入及合併利潤分別貢獻人民幣32,516,000元及人民幣3,271,000元。

倘合併於截至2016年12月31日止年度之年初進行，則 貴集團截至2016年12月31日止年度的收入及利潤將分別為人民幣387,899,000元及人民幣20,878,000元。

已確認的商譽主要歸因於將廣州萬寧的資產及業務與 貴集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。商譽就所得稅而言不可扣稅。

收購佛山市合泰

根據廣州市時代物業管理與佛山市合泰當時的股東於2016年2月1日訂立的股權轉讓協議，廣州市時代物業管理以人民幣5,000,000元的現金對價收購於佛山市合泰100%的股本權益。佛山市合泰為一間於中國成立的物業管理有限公司。相關股權轉讓登記安排已於2016年2月完成。自此，佛山市合泰成為 貴集團的附屬公司。

佛山市合泰於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值總額如下：

	收購時已確認的 公允價值 人民幣千元
其他無形資產	257
現金及現金等價物	1,204
其他應付款項及應計項目	(4)
遞延稅項負債 (附註19)	(64)
	<hr/>
已收購資產淨值的公允價值	1,393
收購時的商譽	3,607
	<hr/>
以現金支付	<u>5,000</u>

與上述收購有關的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
現金對價總額	(5,000)
截至2017年12月31日止年度已付對價	60
截至2019年6月30日止六個月已付對價	140
	<hr/>
截至2016年12月31日止年度已付對價	(4,800)
已收購現金及銀行結餘總額	1,204
	<hr/>
與收購佛山市合泰有關的現金及現金等價物流出淨額	<u>(3,596)</u>

附錄一

會計師報告

貴集團本次收購產生的交易成本為人民幣23,000元。該等交易成本已支銷，並計入合併損益及其他全面收益表的行政開支。

自收購以來，佛山市合泰為 貴集團截至2016年12月31日止年度的收入及合併利潤分別貢獻人民幣4,385,000元及人民幣703,000元。

倘合併於截至2016年12月31日止年度之年初進行，則 貴集團截至2016年12月31日止年度的收入及利潤將分別為人民幣372,965,000元及人民幣20,009,000元。

已確認的商譽主要歸因於將佛山市合泰的資產及業務與 貴集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。商譽就所得稅而言不可扣稅。

收購珠海市原興

根據廣州市時代物業管理與珠海市原興當時的股東於2015年12月31日訂立的股權轉讓協議，廣州市時代物業管理以人民幣3,000,000元的現金對價收購於珠海市原興100%的股本權益。珠海市原興為一間於中國成立的物業管理有限公司。相關股權轉讓登記安排已於2016年4月完成。自此，珠海市原興成為 貴集團的附屬公司。

珠海市原興於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值總額如下：

	收購時已確認的 公允價值 人民幣千元
其他無形資產	95
應收貿易款項	13
現金及現金等價物	491
其他應付款項及應計項目	(4)
遞延稅項負債 (附註19)	(24)
	<hr/>
已收購資產淨值的公允價值	571
收購時的商譽	2,429
	<hr/>
以現金支付	3,000
	<hr/>

與上述收購有關的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
現金對價總額	(3,000)
已收購現金及銀行結餘總額	491
	<hr/>
與收購珠海市原興有關的現金及現金等價物流出淨額	(2,509)
	<hr/> <hr/>

貴集團本次收購產生的交易成本為人民幣25,000元。該等交易成本已支銷，並計入合併損益及其他全面收益表的行政開支。

自收購以來，珠海市原興為 貴集團截至2016年12月31日止年度的收入及合併利潤分別貢獻人民幣2,681,000元及人民幣299,000元。

倘合併於截至2016年12月31日止年度之年初進行，則 貴集團截至2016年12月31日止年度的收入及利潤將分別為人民幣373,093,000元及人民幣20,105,000元。

已確認的商譽主要歸因於將珠海市原興的資產及業務與 貴集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。商譽就所得稅而言不可扣稅。

收購駿安電梯

根據廣州市時代物業管理與駿安電梯當時的股東於2016年8月8日訂立的股權轉讓協議，廣州市時代物業管理以人民幣26,052,000元的對價收購駿安電梯70%的股本權益。駿安電梯為一間於中國成立的電梯安裝及維護有限公司。相關股權轉讓登記安排已於2016年9月完成。自此，駿安電梯成為 貴集團的附屬公司。

駿安電梯於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值總額如下：

	收購時已確認的 公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	23
應收貿易款項	30,195
預付款項、按金及其他應收款項	2,824
現金及現金等價物	1,162
貿易應付款項	(17,230)
其他應付款項及應計項目	(799)
應納稅款	(5,718)
	<hr/>
已收購資產淨值的公允價值	10,457
非控股權益	(3,137)
	<hr/>
	7,320
收購時的商譽	18,732
	<hr/>
	26,052
	<hr/>
以現金支付	18,900
以應收貿易款項支付	7,152
	<hr/>
總對價	26,052
	<hr/> <hr/>

與上述收購有關的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
現金對價總額	(18,900)
截至2018年12月31日止年度已付對價	945
已收購現金及銀行結餘總額	1,162
	<hr/>
與收購駿安電梯有關的現金及現金等價物流出淨額	(16,793)
	<hr/> <hr/>

貴集團本次收購產生的交易成本為人民幣45,000元。該等交易成本已支銷，並計入合併損益及其他全面收益表的行政開支。

自收購以來，駿安電梯為 貴集團截至2016年12月31日止年度的收入及合併利潤分別貢獻人民幣5,783,000元及人民幣1,000元。

倘合併於截至2016年12月31日止年度之年初進行，則 貴集團截至2016年12月31日止年度的收入及利潤將分別為人民幣407,761,000元及人民幣27,447,000元。

附錄一

會計師報告

已確認的商譽主要歸因於將駿安電梯的資產及業務與 貴集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。商譽就所得稅而言不可扣稅。

收購清遠盛業

根據廣州市時代物業管理與清遠盛業當時的股東於2017年8月28日訂立的股權轉讓協議，廣州市時代物業管理以人民幣3,395,000元的現金對價收購於清遠盛業100%的股本權益。清遠盛業為一間於中國成立的物業管理有限公司。相關股權轉讓登記安排已於2017年8月完成。自此，清遠盛業成為 貴集團的附屬公司。

清遠盛業於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值總額如下：

	收購時已確認的 公允價值 人民幣千元
預付款項、按金及其他應收款項	1,697
其他無形資產	1,011
現金及現金等價物	1,613
其他應付款項及應計項目	(694)
合約負債	(232)
	<hr/>
已收購資產淨值的公允價值	3,395
收購時的商譽	—
	<hr/>
以現金支付	<u>3,395</u>

與上述收購有關的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	人民幣千元
現金對價總額	(3,395)
截至2018年12月31日止年度已付對價	943
截至2019年6月30日止六個月已付對價	797
將於2019年6月30日後支付的對價	332
已收購現金及銀行結餘總額	<u>1,613</u>
	<hr/>
與收購清遠盛業有關的現金及現金等價物流入淨額	<u>290</u>

貴集團本次收購產生的交易成本為人民幣36,000元。該等交易成本已支銷，並計入合併損益及其他全面收益表的行政開支。

自收購以來，清遠盛業為 貴集團截至2017年12月31日止年度的收入及合併利潤分別貢獻人民幣701,000元及確認虧損人民幣333,000元。

倘合併於截至2017年12月31日止年度之年初進行，則 貴集團截至2017年12月31日止年度的收入及利潤將分別為人民幣521,330,000元及人民幣34,009,000元。

附錄一

會計師報告

收購廣州東康

根據廣州市時代物業管理與廣州東康當時的股東於2019年2月1日訂立的股權轉讓協議，廣州市時代物業管理以人民幣45,364,000元的現金對價收購於廣州東康100%的股本權益。廣州東康為一間於中國成立的物業管理及市政環衛服務供應商（有限責任制）。相關股權轉讓登記安排已於2019年3月完成。自此，廣州東康成為 貴集團的附屬公司。

廣州東康於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值總額如下：

	收購時已確認的 公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	1,090
其他無形資產	4,166
遞延稅項資產 (附註19)	3,115
應收貿易款項	28,340
預付款項、按金及其他應收款項	22,818
以公允價值計量並計入損益的金融資產	12,000
受限制銀行存款	3,029
現金及現金等價物	18,630
貿易應付款項	(1,649)
租賃負債	(10,089)
其他應付款項及應計項目	(46,761)
合約負債	(6,241)
應納稅款	(1,136)
遞延稅項負債 (附註19)	(1,016)
	<hr/>
已收購資產淨值的公允價值	26,296
收購時的商譽	19,068
	<hr/>
以現金支付	<u>45,364</u>

與上述收購有關的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
現金對價總額	(45,364)
已收購現金及銀行結餘總額	<hr/> 18,630
與收購廣州東康有關的現金及現金等價物流出淨額	<hr/> <u>(26,734)</u>

貴集團本次收購產生的交易成本為人民幣82,000元。該等交易成本已支銷，並計入合併損益及其他全面收益表的行政開支。

附錄一

會計師報告

自收購以來，廣州東康為 貴集團截至2019年6月30日止六個月的收入及合併利潤分別貢獻人民幣54,040,000元及人民幣285,000元。

倘合併於截至2019年6月30日止六個月期初進行，則 貴集團截至2019年6月30日止六個月的收入及利潤將分別為人民幣508,269,000元及人民幣44,388,000元。

已確認的商譽主要歸因於將廣州東康的資產及業務與 貴集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。商譽就所得稅而言不可扣稅。

下表說明廣州東康截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年3月31日止三個月的損益及其他全面收益表：

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止三個月 人民幣千元
收入	175,807	203,193	208,137	52,550
銷售成本	<u>(161,417)</u>	<u>(183,600)</u>	<u>(190,406)</u>	<u>(46,567)</u>
毛利	14,390	19,593	17,731	5,983
其他收入及收益	1,655	1,740	1,478	339
銷售及營銷成本	(1,798)	(1,885)	(1,928)	(259)
行政開支	(9,634)	(10,521)	(11,931)	(2,481)
金融資產減值虧損	(14)	(35)	-	(104)
其他開支	(390)	(25)	(4)	(92)
融資成本淨額	<u>(134)</u>	<u>(110)</u>	<u>(10)</u>	<u>(1)</u>
稅前利潤	4,075	8,757	5,336	3,385
所得稅開支	<u>(1,092)</u>	<u>(2,139)</u>	<u>(1,291)</u>	<u>(844)</u>
年內／期內利潤及全面收益總額	<u><u>2,983</u></u>	<u><u>6,618</u></u>	<u><u>4,045</u></u>	<u><u>2,541</u></u>

附錄一

會計師報告

下表說明廣州東康於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年3月31日的財務狀況表：

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 3月31日 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	1,505	2,129	1,270	1,090
其他無形資產	163	148	107	101
遞延稅項資產	3,157	3,199	3,023	3,115
預付款項、按金及其他應收款項	11,508	9,518	7,145	6,541
非流動資產總值	16,333	14,994	11,545	10,847
流動資產				
應收貿易款項	11,827	21,601	15,652	28,340
預付款項、按金及其他應收款項 以公允價值計量並計入損益的 金融資產	10,199	9,448	15,555	16,277
受限制銀行存款	17,500	15,000	14,000	12,000
現金及現金等價物	1,093	5,447	3,029	3,029
	13,037	14,214	32,903	18,630
流動資產總值	53,656	65,710	81,139	78,276
流動負債				
貿易應付款項	2,243	1,916	2,928	1,649
租賃負債	2,621	3,323	3,412	3,411
其他應付款項及應計項目	37,725	46,898	50,952	46,761
合約負債	1,288	960	6,575	6,241
計息銀行借款	3,000	–	–	–
應納稅款	853	1,381	817	1,136
政府補助	612	–	–	–
流動負債總額	48,342	54,478	64,684	59,198
流動資產淨值	5,314	11,232	16,455	19,078
資產總值減流動負債	21,647	26,226	28,000	29,925
非流動負債				
租賃負債	11,604	9,565	7,294	6,678
非流動負債總額	11,604	9,565	7,294	6,678
資產淨值	10,043	16,661	20,706	23,247
股本				
股本	5,100	10,100	10,100	10,100
儲備	4,943	6,561	10,606	13,147
股本總額	10,043	16,661	20,706	23,247

附錄一

會計師報告

下表說明廣州東康截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年3月31日止三個月月的權益變動表：

	股本	股份溢價	法定盈餘 公積金	留存利潤	合計
	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1月1日	5,100	1,000	953	7	7,060
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	2,983	2,983
轉撥至法定盈餘公積金	-	-	298	(298)	-
於2016年12月31日及2017年1月1日	<u>5,100</u>	<u>1,000</u>	<u>1,251</u>	<u>2,692</u>	<u>10,043</u>
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	6,618	6,618
轉撥至法定盈餘公積金	-	-	662	(662)	-
股份溢價、法定盈餘公積金及 留存利潤的股份資本化	<u>5,000</u>	<u>(1,000)</u>	<u>(350)</u>	<u>(3,650)</u>	<u>-</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日	<u>10,100</u>	<u>-</u>	<u>1,563</u>	<u>4,998</u>	<u>16,661</u>
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	4,045	4,045
轉撥至法定盈餘公積金	-	-	404	(404)	-
於2018年12月31日及2019年1月1日	<u>10,100</u>	<u>-</u>	<u>1,967</u>	<u>8,639</u>	<u>20,706</u>
期內利潤及全面收益總額	-	-	-	2,541	2,541
轉撥至法定盈餘公積金	-	-	255	(255)	-
於2019年3月31日	<u><u>10,100</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>2,222</u></u>	<u><u>10,925</u></u>	<u><u>23,247</u></u>

附錄一

會計師報告

下表說明廣州東康截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年3月31日止三個月現金流量表：

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止三個月 人民幣千元
經營活動所得現金流量				
稅前利潤	4,075	8,757	5,336	3,385
就以下各項作出調整：				
融資成本淨額	134	110	10	1
銀行利息收入	(172)	(53)	(74)	–
物業、廠房及設備折舊	808	800	942	247
其他無形資產攤銷	9	15	41	6
金融資產減值虧損	14	35	–	104
出售物業、廠房及設備項目的虧損	6	10	4	16
出售以公允價值計量並計入損益的 金融資產的收益	(306)	(237)	(189)	(85)
計入損益的已發放政府補助	(388)	(612)	–	–
確認虧損合約	149	–	–	–
	<u>4,329</u>	<u>8,825</u>	<u>6,070</u>	<u>3,674</u>
應收貿易款項減少／(增加)	1,655	(9,809)	5,949	(12,792)
預付款項、按金及其他應收款項 (增加)／減少	(2,976)	1,431	(5,862)	(719)
貿易應付款項增加／(減少)	168	(327)	1,012	(1,279)
其他應付款項及應計項目增加／ (減少)	5,015	9,173	4,054	(4,191)
合約負債(減少)／增加	(5,668)	(328)	5,615	(334)
受限制銀行存款減少／(增加)	257	(4,354)	2,418	–
	<u>2,780</u>	<u>4,611</u>	<u>19,256</u>	<u>(15,641)</u>
已付所得稅	(1,771)	(1,653)	(1,679)	(617)
	<u>1,009</u>	<u>2,958</u>	<u>17,577</u>	<u>(16,258)</u>
經營活動所得／(所用)現金				
投資活動所得現金流量				
購買物業、廠房及設備項目	(404)	(1,434)	(87)	(83)
購買其他無形資產	(89)	–	–	–
購買以公允價值計量並計入損益的 金融資產	(59,500)	(69,000)	(84,000)	–
已收利息	172	1,323	1,205	236
出售以公允價值計量並計入損益的 金融資產	60,306	71,737	85,189	2,085
轉租所得租賃應收款項本金部分	262	1,310	2,128	601
	<u>747</u>	<u>3,936</u>	<u>4,435</u>	<u>2,839</u>
投資活動所得現金流量淨額				

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止三個月 人民幣千元
融資活動所得現金流量				
新的計息銀行借款	3,000	6,000	-	-
償還計息銀行借款	(3,000)	(9,000)	-	-
已付利息	(132)	(1,380)	(1,141)	(237)
租賃款項本金部分	(276)	(1,337)	(2,182)	(617)
融資活動所用現金流量淨額	<u>(408)</u>	<u>(5,717)</u>	<u>(3,323)</u>	<u>(854)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	<u>1,348</u>	<u>1,177</u>	<u>18,689</u>	<u>(14,273)</u>
年初／期初現金及現金等價物	<u>11,689</u>	<u>13,037</u>	<u>14,214</u>	<u>32,903</u>
年末／期末現金及現金等價物	<u><u>13,037</u></u>	<u><u>14,214</u></u>	<u><u>32,903</u></u>	<u><u>18,630</u></u>
現金及現金等價物結餘分析				
現金及銀行結餘	14,130	19,661	35,932	21,659
減：受限制銀行存款	<u>(1,093)</u>	<u>(5,447)</u>	<u>(3,029)</u>	<u>(3,029)</u>
財務狀況表及現金流量表列示的 現金及現金等價物	<u><u>13,037</u></u>	<u><u>14,214</u></u>	<u><u>32,903</u></u>	<u><u>18,630</u></u>

收購清遠市榮泰

根據廣州市時代物業管理與清遠市榮泰當時的股東於2018年12月5日訂立的股權轉讓協議，廣州市時代物業管理以人民幣9,065,000元的現金對價收購清遠市榮泰100%的股本權益。清遠市榮泰為一間於中國成立的物業管理有限公司。相關股權轉讓登記安排已於2019年4月完成。自此，清遠市榮泰成為 貴集團的附屬公司。

附錄一

會計師報告

清遠市榮泰於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值總額如下：

	收購時確認的 公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	21
其他無形資產	1,523
應收貿易款項	1,517
預付款項、按金及其他應收款項	464
現金及現金等價物	5,308
其他應付款項及應計項目	(1,757)
合約負債	(168)
應納稅款	(5)
遞延稅項負債 (附註19)	(381)
	<hr/>
已收購資產淨值的公允價值	6,522
收購時的商譽	2,543
	<hr/>
以現金支付	9,065
	<hr/>

與上述收購有關的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
現金對價總額	(9,065)
將於2019年6月30日後支付的對價	310
已收購現金及銀行結餘總額	5,308
	<hr/>
與收購清遠市榮泰有關的現金及現金等價物流出淨額	(3,447)
	<hr/> <hr/>

貴集團本次收購產生的交易成本為人民幣67,000元。該等交易成本已支銷，並計入合併損益及其他全面收益表的行政開支。

自收購以來，清遠市榮泰為 貴集團截至2019年6月30日止六個月的收入及合併利潤分別貢獻人民幣2,441,000元及人民幣754,000元。

倘合併於截至2019年6月30日止六個月期初進行，則 貴集團截至2019年6月30日止六個月的收入及利潤將分別為人民幣457,429,000元及人民幣41,954,000元。

已確認的商譽主要歸因於將清遠市榮泰的資產及業務與 貴集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。商譽就所得稅而言不可扣稅。

附錄一

會計師報告

31. 合併現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

於截至2016年12月31日止年度，收購駿安電梯的對價人民幣7,152,000元已通過應收貿易款項結算。

(b) 融資活動所產生的負債變動

	其他 計息借款 人民幣千元	應付一間聯營 公司款項 人民幣千元	其他 應付款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2016年1月1日	-	-	-	3,046
融資現金流量變動	-	5,000	-	(1,771)
利息開支	-	82	-	446
其他非現金變動	-	-	-	5,167
於2016年12月31日及2017年1月1日	-	5,082	-	6,888
融資現金流量變動	-	(5,264)	5,000	(3,175)
利息開支	-	283	118	614
其他非現金變動	-	(101)	101	3,150
於2017年12月31日及2018年1月1日	-	-	5,219	7,477
融資現金流量變動	1,527,430	-	-	(3,849)
利息開支	73,570	-	400	549
其他非現金變動	-	-	-	292
於2018年12月31日及2019年1月1日	1,601,000	-	5,619	4,469
融資現金流量變動	(130,847)	-	(5,786)	(2,802)
利息開支	55,847	-	167	460
其他非現金變動	-	-	-	13,851
於2019年6月30日	<u>1,526,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,978</u>

32. 承擔

貴集團於各有關期間末的資本承擔如下：

	2016年 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
已訂約但未作出撥備：				
非流動資產	25,134	-	-	-
收購附屬公司	-	-	9,065	1,849
	<u>25,134</u>	<u>-</u>	<u>9,065</u>	<u>1,849</u>

附錄一

會計師報告

33. 關聯方交易

(1) 名稱及關係

貴公司的最終控股公司為時代中國控股有限公司。廣州融信為 貴集團的一間聯營公司。

(2) 重大關聯方交易

於有關期間， 貴公司與關聯方執行以下交易：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
				(未經審核)	
物業管理服務					
— 由最終控股公司控制的實體	15,524	21,107	28,752	12,433	24,411
— 最終控股公司的合資企業	—	2,802	1,721	1,057	1,263
— 最終控股公司的主要管理人員	183	333	542	310	380
— 主要管理人員	51	74	96	47	63
	<u>15,758</u>	<u>24,316</u>	<u>31,111</u>	<u>13,847</u>	<u>26,117</u>
非業主增值服務					
— 由最終控股公司控制的實體	101,154	92,157	167,202	59,851	91,755
— 最終控股公司的聯營公司	1,216	1,306	2,141	654	2,243
— 最終控股公司的合資企業	1,820	3,253	19,497	4,287	16,707
	<u>104,190</u>	<u>96,716</u>	<u>188,840</u>	<u>64,792</u>	<u>110,705</u>
社區增值服務					
— 由最終控股公司控制的實體	2,465	3,037	4,102	2,135	3,219
專業服務					
— 由最終控股公司控制的實體	1,382	5,227	16,502	5,875	2,869
— 一間最終控股公司的聯營公司	53	9	—	—	—
	<u>1,435</u>	<u>5,236</u>	<u>16,502</u>	<u>5,875</u>	<u>2,869</u>
租賃開支					
— 一間由最終控股公司控制的實體	626	—	—	—	—
	<u>626</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
新增租賃負債					
— 由最終控股公司控制的實體	<u>5,028</u>	<u>—</u>	<u>262</u>	<u>262</u>	<u>2,546</u>
利息開支					
— 由最終控股公司控制的實體	<u>412</u>	<u>615</u>	<u>718</u>	<u>384</u>	<u>281</u>
— 一間聯營公司	<u>82</u>	<u>283</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>494</u>	<u>898</u>	<u>718</u>	<u>384</u>	<u>281</u>
利息收入					
— 一間由最終控股公司控制的實體	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>73,570</u>	<u>14,178</u>	<u>55,847</u>

上述服務費及其他交易的價格乃根據合約雙方共同商定的條款釐定。

(3) 與關聯方的未償還結餘

	於12月31日		於2019年	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
來自關聯方的預付款項及應收款項				
貿易性質				
應收貿易款項				
— 由最終控股公司控制的實體	<u>100,014</u>	<u>89,530</u>	<u>144,899</u>	<u>118,736</u>
— 最終控股公司的聯營公司	<u>271</u>	<u>584</u>	<u>289</u>	<u>1,916</u>
— 最終控股公司的合資企業	<u>1,250</u>	<u>12,035</u>	<u>20,843</u>	<u>25,613</u>
	<u>101,535</u>	<u>102,149</u>	<u>166,031</u>	<u>146,265</u>
非貿易性質				
預付款項及其他應收款項				
— 由最終控股公司控制的實體	<u>57,676</u>	<u>423,596</u>	<u>2,032,896</u>	<u>1,538,819</u>
— 一間最終控股公司的合資企業	<u>—</u>	<u>65</u>	<u>65</u>	<u>86</u>
— 一間聯營公司	<u>456</u>	<u>476</u>	<u>482</u>	<u>—</u>
	<u>58,132</u>	<u>424,137</u>	<u>2,033,443</u>	<u>1,538,905</u>

附錄一

會計師報告

	於12月31日			於2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
應付關聯方款項				
非貿易性質				
其他應付款項				
— 由最終控股公司控制的實體	179,787	529,047	1,568,361	122,008
— 最終控股公司的合資企業	—	117	269	346
— 一間聯營公司	5,082	—	—	—
	<u>184,869</u>	<u>529,164</u>	<u>1,568,630</u>	<u>122,354</u>
貿易性質				
合約負債				
— 由最終控股公司控制的實體	—	—	—	5,242
— 一間最終控股公司的合資企業	—	—	—	23
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,265</u>
租賃負債				
— 由最終控股公司控制的實體	6,559	4,469	2,263	3,548

(4) 貴集團主要管理人員的薪酬：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,446	1,945	2,296	1,135	1,234
績效相關獎金	658	975	1,171	—	—
退休金計劃供款	50	69	78	39	39
	<u>2,154</u>	<u>2,989</u>	<u>3,545</u>	<u>1,174</u>	<u>1,273</u>

有關董事酬金的詳情載於歷史財務資料附註9。

附錄一

會計師報告

34. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於各有關期間末的賬面值如下：

	2016年 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
應收貿易款項	124,260	139,760	212,149	234,065
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產	67,421	443,751	2,048,883	1,599,839
應收一間聯營公司款項	456	476	482	–
受限制銀行存款	20,912	8,208	200	2,690
現金及現金等價物	96,885	86,499	1,182,349	304,396
	<u>309,934</u>	<u>678,694</u>	<u>3,444,063</u>	<u>2,140,990</u>
貿易應付款項	52,701	68,830	112,306	106,957
租賃負債	6,888	7,477	4,469	15,978
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債	282,879	619,409	1,652,672	230,512
其他計息借款	–	–	1,601,000	1,526,000
應付一間聯營公司款項	5,082	–	–	–
	<u>347,550</u>	<u>695,716</u>	<u>3,370,447</u>	<u>1,879,447</u>

35. 金融工具的公允價值及公允價值層級

除賬面值與公允價值合理接近的金融工具外，貴集團金融工具的賬面值與公允價值如下：

2018年12月31日

	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
其他計息借款	<u>1,601,000</u>	<u>1,698,326</u>

2019年6月30日

	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
其他計息借款	<u>1,526,000</u>	<u>1,628,959</u>

管理層已估計，現金及現金等價物、受限制銀行存款、應收一間聯營公司款項、應收貿易款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計項目的金融負債以及應付一間聯營公司款項的公允價值與其賬面值相若，很大程度上是因為該等工具的短期期限。

租賃負債的公允價值乃通過使用現行具有相若條款、信貸風險及剩餘到期日的利率折現預期未來現金流量計算。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團並無持有任何按公允價值列賬的金融資產。

附錄一

會計師報告

已披露公允價值的負債：

2018年12月31日

	使用以下輸入數據的公允價值計量			合計 人民幣千元
	在活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大 可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
		使用以下輸入數據的公允價值計量		
		重大 可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
其他計息借款	-	1,698,326	-	1,698,326

2019年6月30日

	使用以下輸入數據的公允價值計量			合計 人民幣千元
	在活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大 可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
		使用以下輸入數據的公允價值計量		
		重大 可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
其他計息借款	-	1,628,959	-	1,628,959

於有關期間內，第一級與第二級之間並無公允價值計量的轉移，而金融資產及金融負債亦無轉入或轉出第三級。

36. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括受限制銀行存款、現金及現金等價物、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項，該等金融工具因其經營而直接產生。貴集團擁有其他金融資產及負債，如租賃負債、其他計息借款、應付關聯方款項及應收關聯方款項。該等金融工具的主要目的在於為貴集團的運營融資。

貴集團金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動性風險。一般而言，貴集團對其風險管理採取保守策略。為將貴集團所面臨的該等風險保持最低，貴集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。貴集團未持有或發行作交易用途的衍生金融工具。貴公司董事會檢討並同意各項風險管理政策，其概述如下：

(a) 信貸風險

貴集團面臨與其應收貿易款項、合約資產及其他應收款項、現金及現金等價物以及受限制銀行存款有關的信貸風險。

貴集團預計現金及現金等價物以及受限制銀行存款並不存在重大信貸風險，因為有關存款大部分存於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預計將不會因該等對手方違約而蒙受任何重大損失。

貴集團預計與應收關聯方的應收貿易款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因為關聯方在短期內具備較強的履行合約現金流量責任的能力。因此，就應收關聯方的應收貿易款項及其他應收款項而言，減值撥備被視為最小。

附錄一

會計師報告

貴集團僅與獲認可及信譽良好的第三方進行買賣。貴集團通過客戶／對手方的分析來管理信貸集中風險。由於貴集團的應收貿易款項及其他應收款項的客戶群廣泛分散，故貴集團內並無重大信貸集中風險。此外，貴集團持續監控應收款項結餘。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的最高風險敞口及年末／期末分階段

下表列示基於貴集團的信貸政策的信貸質量及信貸風險的最高風險敞口，主要基於逾期資料（除非其他資料可於無需付出不必要成本或努力的情況下獲得），及於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的年末／期末分階段分類。呈列金額為金融資產的賬面值總額。

2016年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期 信貸虧損		簡化方法 人民幣千元	人民幣千元
	階段一 人民幣千元	階段二 人民幣千元	階段三 人民幣千元	人民幣千元		
應收貿易款項*	-	-	-	124,260		124,260
合約資產	-	-	-	6,204		6,204
計入預付款項、按金及其他						
應收款項的金融資產						
— 正常**	67,421	-	-	-		67,421
應收一間聯營公司款項						
— 正常**	456	-	-	-		456
受限制銀行存款						
— 尚未逾期	20,912	-	-	-		20,912
現金及現金等價物						
— 尚未逾期	96,885	-	-	-		96,885
	<u>185,674</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>130,464</u>		<u>316,138</u>

2017年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期 信貸虧損		簡化方法 人民幣千元	人民幣千元
	階段一 人民幣千元	階段二 人民幣千元	階段三 人民幣千元	人民幣千元		
應收貿易款項*	-	-	-	139,760		139,760
合約資產	-	-	-	13,202		13,202
計入預付款項、按金及其他						
應收款項的金融資產						
— 正常**	443,751	-	-	-		443,751
應收一間聯營公司款項						
— 正常**	476	-	-	-		476
受限制銀行存款						
— 尚未逾期	8,208	-	-	-		8,208
現金及現金等價物						
— 尚未逾期	86,499	-	-	-		86,499
	<u>538,934</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>152,962</u>		<u>691,896</u>

附錄一

會計師報告

2018年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期 信貸虧損		簡化方法 人民幣千元	人民幣千元
	階段一 人民幣千元	階段二 人民幣千元	階段三 人民幣千元	階段三 人民幣千元		
應收貿易款項*	-	-	-	-	212,149	212,149
合約資產	-	-	-	-	20,974	20,974
計入預付款項、按金及其他 應收款項的金融資產						
- 正常**	2,048,883	-	-	-	-	2,048,883
應收一間聯營公司款項						
- 正常**	482	-	-	-	-	482
受限制銀行存款						
- 尚未逾期	200	-	-	-	-	200
現金及現金等價物						
- 尚未逾期	1,182,349	-	-	-	-	1,182,349
	<u>3,231,914</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>233,123</u>	<u>3,465,037</u>

2019年6月30日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期 信貸虧損		簡化方法 人民幣千元	人民幣千元
	階段一 人民幣千元	階段二 人民幣千元	階段三 人民幣千元	階段三 人民幣千元		
應收貿易款項*	-	-	-	-	234,065	234,065
合約資產	-	-	-	-	18,396	18,396
計入預付款項、按金及其他 應收款項的金融資產						
- 正常**	1,599,839	-	-	-	-	1,599,839
受限制銀行存款						
- 尚未逾期	2,690	-	-	-	-	2,690
現金及現金等價物						
- 尚未逾期	304,396	-	-	-	-	304,396
	<u>1,906,925</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>252,461</u>	<u>2,159,386</u>

* 就 貴集團所應用減值簡化方法的應收貿易款項而言，基於撥備矩陣的資料於歷史財務資料附註21中披露。

** 計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的信用質量以及應收一間聯營公司款項於尚未逾期時被視為「正常」，且並無資料表明自初始確認以來該金融資產的信貸風險有顯著增長。否則，該金融資產的信貸質量被視為「可疑」。

(b) 流動性風險

流動性風險為 貴集團因資金短缺而難以履行財務責任的風險。 貴集團面臨的流動性風險主要來自金融資產及負債的期限錯配。 貴集團的目標是在為其營運資金需求及發展項目的資本開支提供資金的持續性與使用備用信貸的靈活性之間保持平衡。

附錄一

會計師報告

下表分析根據合約未折現付款情況，於各有關期間末 貴集團金融負債的到期狀況。

2016年12月31日

	即期 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
貿易應付款項	8,430	44,271	-	-	52,701
租賃負債	-	2,830	5,023	-	7,853
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債	282,879	-	-	-	282,879
應付一間聯營公司款項	5,082	-	-	-	5,082
	<u>296,391</u>	<u>47,101</u>	<u>5,023</u>	<u>-</u>	<u>348,515</u>

2017年12月31日

	即期 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
貿易應付款項	19,242	49,588	-	-	68,830
租賃負債	-	3,649	4,804	-	8,453
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債	619,409	-	-	-	619,409
	<u>638,651</u>	<u>53,237</u>	<u>4,804</u>	<u>-</u>	<u>696,692</u>

2018年12月31日

	即期 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
貿易應付款項	25,080	87,226	-	-	112,306
租賃負債	-	2,740	2,171	-	4,911
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債	1,652,672	-	-	-	1,652,672
其他計息借款	-	261,488	1,030,922	806,061	2,098,471
	<u>1,677,752</u>	<u>351,454</u>	<u>1,033,093</u>	<u>806,061</u>	<u>3,868,360</u>

附錄一

會計師報告

2019年6月30日

	即期 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
貿易應付款項	31,152	75,805	–	–	106,957
租賃負債	–	6,239	12,468	–	18,707
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債	230,512	–	–	–	230,512
其他計息借款	–	261,316	1,027,597	678,933	1,967,846
	<u>261,664</u>	<u>343,360</u>	<u>1,040,065</u>	<u>678,933</u>	<u>2,324,022</u>

(c) 資本管理

貴集團資本管理之目標為確保 貴集團旗下實體將能夠按持續經營基準繼續經營，同時通過優化債務及權益結餘，為股東帶來最大回報。 貴集團於有關期間的整體策略維持不變。

貴集團的資本架構包括其他計息借款、應付一間聯營公司款項、其他應付款項及應計項目的非貿易部分、租賃負債、股本及儲備。

貴集團管理層定期檢討資本架構，並考慮資本成本及與各類資本相關的風險，以通過派息、發行新股以及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

37. 有關期後的事件

- (a) 於2019年4月29日， 貴集團與獨立第三方訂立股權轉讓協議，以收購於從事物業管理業務的佛山市南海區宜信物業管理有限公司（「佛山市宜信」）的100%權益。 貴集團收購佛山市宜信，以進一步擴大其物業管理的市場份額。收購的最高對價為人民幣1,849,000元，以現金形式支付。相關股權轉讓登記安排已於2019年9月完成。
- (b) 為籌備 貴公司股份在聯交所[編纂]， 貴集團現時旗下公司於2019年8月2日進行及完成了重組。有關重組的詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構」一節。

38. 後續財務報表

貴公司、 貴集團或 貴集團現時旗下的任何公司並無就2019年6月30日之後的任何期間編製經審核財務報表。

A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下為根據《上市規則》第4.29條並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製的本公司擁有人應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值，僅供說明用途，並載於本文以說明[編纂]對截至2019年6月30日本公司擁有人應佔合併有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2019年6月30日進行。

本公司擁有人應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值僅就說明用途而編製，且由於其假設性質，其未必可真實反映倘[編纂]已於2019年6月30日或任何未來日期完成時本集團的財務狀況。此資料乃根據本文件附錄一會計師報告所載截至2019年6月30日本公司擁有人應佔合併有形資產淨值編製，並作出如下調整。本公司擁有人應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值並不構成本文件附錄一所載會計師報告的一部分。

	截至2019年 6月30日				
	本公司擁有人 應佔經審核 合併有形 資產淨值	[編纂] 估計所得 款項淨額	未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值	本公司擁有人應佔每股 經調整合併有形資產淨值	
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣元 (附註4)	港元
按[編纂]每股股份 [編纂]計算	52,388	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股股份 [編纂]計算	52,388	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 截至2019年6月30日本公司擁有人應佔合併有形資產淨值摘錄自會計師報告，經扣除其他無形資產人民幣24.2百萬元及商譽人民幣68.8百萬元後，按截至2019年6月30日本公司擁有人應佔經審核合併權益約人民幣145.4百萬元得出。
- (2) [編纂]估計所得款項淨額乃按[編纂]每股股份[編纂]或每股股份[編纂]計算，並已扣除本集團應付的包銷費及其他相關費用。[編纂]估計所得款項淨額按1.0港元兌人民幣0.90044元的匯率由港元換算成人民幣。
- (3) 本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃基於緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行[編纂]股股份計算得出。
- (4) 本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃按人民幣0.90044元兌1.0港元的匯率換算成港元。

獨立申報會計師就編製備考財務資料的核證報告

[編纂]

[編纂]

[編纂]

附錄三

本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

以下為本公司的組織章程大綱及章程細則若干規定及開曼群島《公司法》若干條文的概要。

本公司於2019年7月12日根據《公司法》在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其經修訂及重列之組織章程大綱（「章程大綱」）及其經修訂及重列之組織章程細則（「章程細則」）構成本公司之章程文件。

1. 組織章程大綱

- (a) 章程大綱規定（其中包括）本公司股東承擔的責任有限，而本公司的成立宗旨並無限制（包括作為投資公司行事），且本公司擁有並能夠行使自然人或法團（不論作為主事人、代理、承包商或其他）隨時或不時可行使的任何及全部權力，惟由於本公司為獲豁免公司而不會在開曼群島與任何人士、商號或法團進行交易（為促進本公司在開曼群島以外地區進行之業務者除外）。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改章程大綱所載的有關任何宗旨、權力或其他事項的內容。

2. 組織章程細則

章程細則於2019年12月3日獲採納，自[編纂]起生效。章程細則的若干條文概述如下。

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司之股本包括普通股。

(ii) 更改現有股份或類別股份之權利

在《公司法》規限下，倘於任何時候本公司之股本被分為不同類別之股份，股份或任何類別股份附帶之全部或任何特別權利，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開之股東大會上通過特別決議案批准，予以更改、修訂或廢除，除非該類別股份之發行條

款另有規定則作別論。章程細則有關股東大會之條文經必要修訂後，將適用於各有關另行召開之股東大會，惟除續會外，所需法定人數不得少於兩名合共持有（或倘股東為公司，則其正式授權代表）或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。該類別股份的每名持有人有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或以受委代表代為出席的該類別股份持有人均可要求以投票方式表決。

除非有關股份的發行條款所附權利另行明文規定，否則賦予任何股份或股份類別持有人的任何特別權利，均不會因增設或發行與該等股份享有相同地位的額外股份而被視為已予變更。

(iii) 更改股本

本公司可藉股東通過普通決議案以：(a)按本公司認為適當的數目增設新股，以增加其股本；(b)將其全部或任何股本合併或分拆為面額高於或低於其現有股份的股份；(c)將其未發行股份劃分為多個類別，並將任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件附於該等股份；(d)將其股份或任何部分股份拆細為面額低於章程大綱所訂定者；(e)註銷於決議案通過當日仍未獲任何人士承購或同意承購的股份，並按所註銷的股份面額削減股本金額；(f)就配發及發行不附帶任何表決權的股份訂定條文；及(g)更改其股本的計值貨幣。

(iv) 股份轉讓

在《公司法》及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的規限下，所有股份轉讓須以一般或通用格式或董事會可能批准的其他格式（可為親筆簽署）的轉讓文據辦理，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則該文據可以親筆簽署或機印簽署或以董事會不時批准的其他簽立方式簽署。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓文據或接納機印簽立轉讓文據，且在有關股份的承讓人姓名列入本公司股東名冊前，轉讓人仍被視為該等股份的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將股東名冊總冊的任何股份移往任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。除非董事會另行同意，否則股東名冊總冊的股份不得移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。一切移送文件及其他所有權文件必須送交登記。倘屬任何股東名冊分冊的股份，有關登記須於相關註冊辦事處辦理，而倘屬股東名冊總冊的股份，則有關登記須於存放股東名冊總冊的地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕就轉讓任何未繳足股份予其不批准的人士或轉讓本公司擁有留置權的未繳足股份辦理登記，亦可拒絕就轉讓根據任何購股權計劃而發行且仍受該計劃限制轉讓的任何股份或轉讓任何股份予超過四名聯名持有人辦理登記。

除非已向本公司繳交聯交所可能釐定的有關應繳最高費用以及轉讓文據妥為加蓋印章（如適用），且轉讓文據只涉及一類股份，並連同有關股票、董事會可能合理要求用以證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件及（倘轉讓文據由其他人士代其簽立）該其他人士的有關授權文件，送達有關的註冊辦事處或存置股東名冊總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何有關轉讓文據。

在《上市規則》的規限下，可暫停辦理股份過戶登記時間或限期可由董事決定，惟每年不得超過30日整。

繳足股份不受轉讓限制（惟獲聯交所批准者除外），亦不受任何留置權約束。

(v) 本公司購回本身股份的權力

本公司可在若干限制的規限下購回本身股份，惟董事會代表本公司行使該權力時，必須符合章程細則或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的任何守則、規則或規例所不時訂立的任何適用規定。

凡本公司購回可贖回股份以作贖回時，非經市場或非以招標方式購回的股份的購回價格須以某一最高價格為限；而倘以招標方式購回，則有關招標須一視同仁地開放予全體股東。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

章程細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的條文。

(vii) 催繳股款及沒收股份

除有關股份的配發條件另有訂定付款期外，董事會如認為適當即可不時向股東催繳其所持股份的任何未繳股款（無論按股份面值或以溢價形式計算）。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款的一名或多名人士須按董事會釐定的利率（不超過年息20%）支付由指定付款日期至實際付款日期之間有關款項的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。倘董事會認為適當，則可自任何願意預繳股款的股東收取有關其所持有任何股份應繳的全部或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款（以金錢或有價實物繳付），且本公司可就該等全部或任何預繳股款，按董事會釐定的不超過年息20%的利率（如有）支付利息。

倘股東未能於指定付款日期繳付任何催繳股款或分期催繳股款，則董事會可於其後仍未繳付該催繳股款或分期股款任何部分的任何時間內，向股東發出不少於14日通知要求股東支付尚欠的催繳股款或分期股款，連同任何累計及直至實際付款日期為止可能仍在累計的利息。該通知亦指定通知要求股款須於該日或之前支付的另一個日期（不早於通知日期起計14日屆滿時）及付款地點。該通知亦須表明，倘在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份將可被沒收。

倘股東不按任何有關通知的要求辦理，則發出通知所涉的任何股份其後可在未支付通知所要求款項前，隨時由董事會藉決議案予以沒收。有關沒收將包括就已沒收股份所宣派但於沒收前仍未實際支付的一切股息及紅利。

股份被沒收之人士不再為有關被沒收股份之股東，惟仍有責任向本公司支付其於沒收當日就該等股份應付予本公司之全部款項，連同（倘董事會酌情要求）由沒收日期起至付款止期間之有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年息20%。

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會的臨時空缺或作為現有董事會的增補董事，惟須受股東於股東大會上釐定的任何最高董事人數（如有）限制。如此獲委任填補臨時空缺的任何董事僅可任職至其獲委任後本公司召開首次股東大會為止，且可於該股東大會上再度當選。如此獲委任補充現有董事會的任何董事僅可任職至其獲委任後本公司召開首次股東大會為止，且有資格於該股東大會上再度當選。在股東週年大會上決定輪席退任的董事人選或董事人數時，不得考慮如此獲董事會委任的任何董事。

在每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一董事將輪席退任。但是，若董事人數並非三的倍數，則退任董事人數須為最接近但不少於三分之一的人數。每年退任的董事應為自上次獲選連任或獲委任以來任期最長的董事，但若有多位董事上次於同日獲選連任，則將以抽籤決定須告退的董事（除非彼等另有協定）。

除非事先已向本公司的總部或註冊辦事處提交關於有意推選某位人士競選董事的書面通知及該人士表示願意獲選的書面通知，否則該人士（退任董事除外）概無資格於任何股東大會上獲選為董事（除非由董事會推薦參選）。提交該等通知的期限開始時間不得早於發出有關會議的通知後翌日，且截止時間不得遲於有關會議日期前七天，提交通知的最短期限至少須為七天。

董事無須持有本公司任何股份以符合資格，且董事無須就擔任或退任董事會職務遵守任何特定的年齡上限或年齡下限。

本公司可通過普通決議案將任何任期未滿的董事免職（惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合約被違反而提出的任何損害索償），而本公司可通過普通決議案委任另一人士替代其職務。如此獲委任的任何董事須受「輪席退任」條文規限。董事人數不得少於兩名。

倘發生以下情況，董事須離職：

- (aa) 辭職；
- (bb) 身故；
- (cc) 被宣佈精神不健全，且董事會議決將其撤職；
- (dd) 破產或接獲接管令，或暫停償還或與債權人訂立全面債務重整協議；
- (ee) 被法律禁止擔任董事職務或因法律規定而停止擔任董事職務；
- (ff) 未經特別許可，連續六個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；
- (gg) 被有關地區（定義見章程細則）的證券交易所要求停止擔任董事職務；或
- (hh) 由董事會的必要多數或根據章程細則的其他規定被免職。

董事會可不時委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他工作或行政職位，任期及條款概由董事會釐定，且董事會可撤回或終止任何該等委任。董事會亦可將其任何權力授予董事會認為合適的一名或多名董事或其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力時，須符合董事會不時向其施加的任何規則。

(ii) 配發及發行股份及認股權證之權力

在遵照《公司法》及章程大綱及章程細則之規定，且不損害任何股份或類別股份持有人之任何特別權利之情況下，本公司可通過普通決議案決定（或如無任何有關決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定）發行具有或附有有關股息、表決權、歸還資本或其他方面之權利或限制之任何股份。任何股份可於發生特定事件時或於指定日期由本公司或有關股份之持有人選擇予以贖回之條款發行。

董事會可發行認股權證，以按董事會不時釐定之條款認購本公司的任何類別股份或其他證券。

若認股權證被發行予不記名持有人，則認股權證遺失後概不重新發行新的證書，除非董事會排除合理懷疑後信納原證書已經損毀，且本公司已就發行任何該等替代證書收到董事會認為形式適當的彌償保證。

在遵照《公司法》、章程細則及（如適用）有關地區（定義見章程細則）任何證券交易所之規則之規定，且不損害任何股份或任何類別股份當時所附有之任何特別權利或限制之情況下，本公司之所有未發行股份均由董事會處置，而董事會可全權酌情決定，按其認為適當之時間、對價、條款及條件向其認為適當之人士提呈發售或配發股份或就此授出購股權或以其他方式處置股份，惟股份不得以折讓價發行。

在作出或授出任何股份之配發或提呈發售或就股份授出購股權或處置股份時，本公司或董事會均無須向登記地址位於董事會認為若無辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行任何有關配發或提呈發售或就股份授出購股權或處置股份即屬或可能屬違法或不可行之任何一個或多個特定地區之股東或其他人士作出上述行動。就任何目的而言，因前句而受影響之股東不得作為或被視為另一類別之股東。

(iii) 處置本公司或其任何附屬公司資產之權力

章程細則並無載列關於處置本公司或其任何附屬公司資產之特定條文，但董事會可行使及執行本公司可行使、執行或批准且並非章程細則或《公司法》規定須由本公司在股東大會上行使或執行之一切權力及行動及事宜。但若該等權力或行動於股東大會上受到本公司的規管，該等規管不會使得董事會在有關規管實施前所作的本屬有效的行動失效。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌措或借貸款項，及將本公司全部或任何部分業務、財產及未催繳股本作按揭或抵押，並在《公司法》之規限下，發行本公司之債權證、債權股證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方之債項、負債或承擔之全部或附屬抵押。

(v) 酬金

董事有權就其職務獲得由董事會或本公司不時於股東大會上（視情況而定）釐定之一般酬金，該等酬金（除釐定該酬金之決議案另有指示外）將按董事會協定的比例及方式由董事攤分，如未能達成協定，則由各董事平分，或如任何董事僅在應付酬金期間的一部分時間內任職，則按比例攤分。董事亦有權報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或在其他方面與履行董事職務有關而合理招致之所有開支。該等酬金將作為董事因於本公司擔任任何有償工作或職務而有權獲得的任何其他酬金以外之額外酬金。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事日常職責範圍之服務，則董事會可決定向該董事支付特別或額外酬金，而該額外酬金將作為任何一般董事酬金以外之額外酬金或代替該等一般酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員之執行董事可收取董事會不時決定之酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事一般酬金以外之酬金。

董事會可自行或共同或協同本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司設立或自本公司撥款予任何計劃或基金，藉以向本公司僱員（此詞彙在本段及下一段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何受薪職務的任何董事或前任董事）及前僱員及受彼等供養的人士或上述任何一類或多類該等人士提供退休金、疾病或撫恤津貼、人壽保險或其他福利。

董事會亦可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下，支付、訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回退休金或其他福利予僱員及前僱員及受彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前僱員或受彼等供養的人士根據上文所述任何計劃或基金享有或可能享有者（如有）以外的退休金或福利。在董事會認為適當之情況下，上述任何退休金或福利可在僱員實際退休前及在預期其實際退休或於其實際退休時或之後之任何時間授予僱員。

(vi) 對離職之補償或付款

凡向任何現任董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或作為其退任或與其退任有關之對價（並非董事根據合約或法律規定享有者），須由本公司在股東大會批准。

(vii) 向董事貸款及提供貸款抵押

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司董事或任何彼等各自的緊密聯繫人作出貸款、就任何人士向董事或本公司任何控股公司董事或任何彼等各自的緊密聯繫人所作貸款訂立任何擔保或提供任何抵押，或（如任何一名或多名董事（共同或個別或直接或間接）持有另一公司控股權益）向該另一公司作出貸款或就任何人士向該另一公司所作貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。

(viii) 披露於與本公司或其任何附屬公司所訂立之合約中的權益

董事可於任職董事期間兼任本公司任何其他受薪職務或職位（惟不可擔任本公司核數師），任期及條款可由董事會決定，因此除任何其他章程細則指明或規定的任何薪酬外，董事還可就兼任其他受薪職務或職位收取額外薪酬（薪酬形

式不限)。董事可於本公司可能擁有權益的任何其他公司擔任或出任董事、高級人員或股東，而毋須向本公司或股東交代其擔任該其他公司的董事、高級人員或股東所收取的任何薪酬或其他利益。董事會亦可以其認為在各方面均屬恰當的方式，促使行使本公司持有或擁有任何其他公司股份賦予的表決權，包括行使表決權贊成有關委任董事或任何董事為該其他公司的董事或高級人員的決議案。

董事或候任董事均不應因其職位而失去與本公司訂立合約的資格；該等合約或任何董事以任何方式於其中擁有權益的任何其他合約或安排亦不得因此失效；如此訂約或於其中擁有權益的董事毋須僅因其董事職務或由此而建立的受託關係，向本公司交代其藉由任何有關合約或安排獲得的任何利潤。董事倘於本公司所訂立或擬訂立的合約或安排中擁有任何重大權益（不論以何種方式），須在切實可行的情況下在最早召開的董事會會議上申明其權益性質。

倘一名或多名人士直接或間接於任何股份擁有權益，但未有向本公司披露其權益，本公司並無權力凍結或以其他方式損害該等股份附有的任何權利。

董事不得就有關其或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或提案的任何董事會決議案表決或被計入法定人數，即使其作出表決，亦不應點算，且不計入該決議案的法定人數，惟此項限制不適用於任何下列事項：

- (aa) 就董事或其任何緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司利益借出的款項或引致或承擔的責任而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (bb) 就本公司或其任何附屬公司債項或責任而向第三方提供任何抵押或彌償保證，而該債項或責任由董事或其緊密聯繫人本身已個別或共同根據一項擔保或彌償保證或通過提供抵押而承擔全部或部分責任；
- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司創辦或擁有權益的任何其他公司的股份、債權證或其他證券，或有關由本公司或本公司創辦或擁有權益的任何其他公司提呈發售的股份、債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其緊密聯繫人因參與該提呈發售的包銷或分包銷而擁有或將擁有權益的任何建議；

- (dd) 有關本公司或其任何附屬公司僱員福利的任何建議或安排，包括採納、修訂或實施：(i)任何董事或其緊密聯繫人可從中受惠的僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或(ii)與本公司或其任何附屬公司的董事、其緊密聯繫人及僱員有關的任何養老金或退休、身故或殘疾福利計劃，而其中並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的一類人士一般未獲賦予的特權或利益；及
- (ee) 董事或其緊密聯繫人僅因擁有本公司股份、債權證或其他證券的權益與該等股份、債權證或其他證券的其他持有人以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

(ix) 董事會議事程序

董事會可就處理事務在世界任何地方舉行會議、休會及以其認為適當的方式主持會議。在任何會議上提出的問題須由大多數票表決。如出現同等票數，則會議主席可投第二票或決定票。

(c) 修訂章程文件及本公司名稱

倘開曼群島法律許可及受限於章程細則，僅可由本公司特別決議案批准更改或修訂本公司章程大綱及章程細則，以及更改本公司名稱。

(d) 股東大會

(i) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案須在股東大會上獲有權投票並親自投票或由其受委代表投票的股東或（如股東為公司）其正式授權代表或（如允許委任代表）其受委代表以不少於四分之三的大多數票通過，而有關股東大會須以正式發出的通知召開，並說明擬提呈的決議案作為特別決議案的意圖。

根據《公司法》，任何特別決議案的副本須於獲通過後15日內提交予開曼群島公司註冊處處長。

相較而言，「普通決議案」一詞指由有權投票的本公司股東在已正式發出通知的股東大會親身或（如股東為公司）由其正式授權代表或（如允許委任代表）受委代表以簡單多數票通過的決議案。

由全體股東或代表親筆簽署的決議案，須被視為於正式召開及舉行的本公司股東大會以普通決議案通過，並於需要時以特別決議案通過。

(ii) 表決權及要求投票表決的權利

在任何類別或多種類別的股份當時所附帶任何有關表決的特別權利、限制或特權的規限下，於任何股東大會上：(a)如以投票方式表決，則每名親身或由受委代表或（若股東為公司）正式授權代表出席的股東每持有本公司股東名冊中以其名義登記的一股繳足或入賬列作繳足股份，可投一票，惟於催繳股款之前就股份繳足或入賬列作繳足的股款或分期股款，就此而言不得被視作繳足股款；及(b)如以舉手方式表決，則每名親身（或若股東為公司，由正式授權代表）或由受委代表出席的股東可投一票。倘股東為一家結算所（定義見章程細則）或其代名人而委任超過一名受委代表，每名該等受委代表在舉手表決時可投一票。在投票表決時，凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票數或以同一方式盡投其票數。

在任何股東大會上，提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可根據《上市規則》允許決議案以舉手方式表決。倘獲准以舉手方式表決，則在宣佈舉手表決結果之前或之時，（親身出席之股東或受委代表或獲正式授權之公司代表，於以下情況）可要求以投票方式表決：

- (A) 至少兩名股東；
- (B) 任何一名或多名股東，其所持投票權不少於有權在大會上投票的全體股東的總投票權的十分之一；或
- (C) 一名或多名股東，其所持有賦予權利可在大會上投票的本公司股份的繳足總金額乃相等於不少於所有賦予該權利的股份的繳足總金額的十分之一。

倘本公司股東為結算所或其代名人，則該股東可授權其認為適當的人士作為其在本公司任何大會或本公司任何類別股東大會的代表，惟倘授權予超過一名人士，則有關授權須列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士應被視為毋須其他事實證明而獲正式授權並有權代表結算所或其代名人行使其相同權利及權力（包括個別以舉手方式表決的權利），猶如其為個人股東。

倘本公司知悉，《上市規則》規定任何股東須就任何個別決議放棄投票，或限制其僅可就任何個別決議投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反該規定或限制所投的任何票數將不予點算。

(iii) 股東週年大會

除本公司採納章程細則的年度外，本公司必須每年舉行一次股東週年大會。有關大會須不得遲於上屆股東週年大會舉行後15個月，或聯交所可能許可的較長期間，於董事會可能釐定的時間及地點舉行。

(iv) 請求召開股東大會

股東特別大會可應一名或多名於送交請求之日持有附帶權利可於股東大會投票的本公司繳足資本不少於十分之一的股東請求召開。該請求須以書面形式向董事會或本公司秘書作出，要求董事會召開股東特別大會以處理該請求中列明的任何事務。該會議須在送交該請求後兩個月內舉行。倘董事會未能於送交該請求後21日內著手召開該會議，則請求人自身可按同樣方式進行，並本公司將向請求人償付因董事會未能召開會議而令請求人招致的所有合理費用。

(v) 會議通告及議程

本公司的股東週年大會須於發出最少21日書面通知後召開，而本公司任何其他股東大會則須於發出最少14日書面通知後召開。該通告不包括送達或被視為送達通知當日，亦不包括發出通知當日，且須列明會議的時間、地點及議程，以及將於該大會上審議的決議案詳情，如要處理特別事項，則須列明該事項的一般性質。

除另行列明者外，任何根據章程細則將予發出或印發的通告或文件（包括股票）均須採用書面形式，並可由本公司親自、以郵寄方式按有關股東的登記地址，或（倘屬通告）以在報章刊登廣告的方式，送達予任何股東。任何登記地址位於香港以外地區的股東，可書面知會本公司一個香港地址，而該地址就此而言將被視為其登記地址。在《公司法》和《上市規則》的規限下，本公司亦可以電子方式向任何股東送達或寄發通告或文件。

儘管本公司可於較上述者為短的時間通知召開大會，惟倘獲以下股東同意，則有關大會可被視作已正式召開：

- (i) 倘屬股東週年大會，獲全體有權出席該大會並於會上投票的本公司股東同意；及
- (ii) 倘屬任何其他大會，獲大多數有權出席該大會並於會上投票的股東（即合共持有本公司總投票權不少於95%的大多數股東）同意。

於股東特別大會上處理的所有事項須被視為特別事項。於股東週年大會上處理的所有事項亦須被視為特別事項，惟若干日常事項則被視為普通事項。

(vi) 會議及獨立類別大會的法定人數

除非於大會處理事項時及直至大會結束時出席大會人數達到法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數應為兩名親身（或倘股東為公司，則由其正式授權代表）或由受委代表出席並有權投票的股東。就召開批准修改類別權利的獨立類別大會（不包括續會）而言，所需法定人數須為兩名持有或由受委代表代其持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。

(vii) 受委代表

任何有權出席本公司大會及於會上投票之本公司股東，均有權委任另一名人士作為受委代表代其出席大會及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表作其代表並於本公司股東大會或類別股東大會代其投票。受委代表毋須為本公司股東，並應有權代表個人股東行使權力，該等權力與所代表的股東可行使的權力相同。此外，受委代表有權代表公司股東行使權力，該等權力與所代表的股東倘屬個人股東時所能行使的權力相同。以投票或舉手方式表決時，股東可親身（或倘股東為公司，則由其正式授權代表）或由受委代表代其投票。

委任受委代表的文件須由委任人或其正式書面授權代理人親筆簽署，或倘該委任人為公司，則須加蓋印章或由正式授權高級人員或代理人親筆簽署。各委任受委代表的文件（無論供特定大會或其他大會之用）的格式須符合董事會可不時批准者，惟不排除使用雙向格式。任何向股東發出以供其委任受委代表出席處理任何事務的股東特別大會或股東週年大會並於會上投票的表格應當讓股東按其意願指示受委代表對處理任何該等事務的每一決議案投贊成票或反對票（或在無指示的情況下，行使其酌情權）。

(e) 賬目及核數

董事會須安排妥善保存賬簿，記錄本公司收支款項、本公司的資產及負債，及《公司法》所規定就真實公平地反映本公司事務狀況及列明及解釋其交易所需的一切其他事宜（包括本公司所有商品買賣）。

本公司的賬簿須保存於本公司總辦事處或由董事會決定的其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。任何股東（董事除外）概無權查閱本公司任何賬目、賬簿或文件，惟倘《公司法》賦予或具司法管轄權的法院頒令，或由董事會或本公司於股東大會上授出有關權利除外。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

於本公司股東週年大會舉行日期不少於21天前，董事會須不時安排編製資產負債表及損益賬（包括法律規定須隨附的每份文件），連同董事會報告及核數師報告副本各一份，以供本公司於該股東週年大會上省覽。該等文件副本連同股東週年大會通知，須於大會舉行日期前不少於21天寄送至每位根據章程細則條文有權收取本公司股東大會通知的人士。

在有關地區（定義見章程細則）證券交易所規則的規限下，本公司可向（根據有關地區證券交易所規則）同意並選擇收取財務報表摘要以取代詳盡財務報表的股東寄發財務報表摘要。財務報表摘要須連同有關地區證券交易所規則可能規定的任何其他文件於股東大會前不少於21天寄發予已同意並選擇收取財務報表摘要的股東。

本公司應按董事會可能協定的條款及職責委任核數師，任期直至下屆股東週年大會結束為止。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定，或倘獲股東授權，則由董事會釐定。

股東可於股東大會中藉特別決議案，於核數師任期結束前隨時罷免其職務，並藉普通決議案於該大會上委任新核數師以代替該名被罷免核數師履行餘下任期。

核數師須根據香港公認會計原則、《國際會計準則》或聯交所可能認可的其他準則審核本公司的財務報表。

(f) 股息及其他分派方式

本公司可在股東大會上以任何貨幣宣派將付予股東的股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議數額。

除非任何股份所附權利或發行條款另有規定，否則：

- (i) 一切股息須按派息股份的實繳股款宣派及支付，惟就此而言，凡在催繳前已就股份繳付的股款將不予視為股份的實繳股款；

附錄三

本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

- (ii) 一切股息須按派息的任何相關期間內的實繳股款比例分配及派付；及
- (iii) 如股東現時欠負本公司催繳股款、分期付款或其他欠款，則董事會可自派發予彼等的任何股息或其他款項中扣除該股東欠負的全部數額（如有）。

倘董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，則董事會可議決：

- (aa) 配發入賬列為繳足的股份以支付全部或部分該等股息，惟有權獲派股息的股東將有權選擇以現金方式收取該等股息（或其部分）以代替上述配股；或
- (bb) 有權獲派有關股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足的股份，以代替董事會認為適合的全部或部分股息。

本公司在董事會建議之下可藉普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份以全數支付該項股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配股的權利。

本公司以現金應付予股份持有人的任何股息、紅利或其他應付款項，均可以郵寄支票或股息單的方式支付。所有支票或股息單應以只付予抬頭人的方式付予收件人，郵誤風險概由持有人或聯名持有人承擔。當付款銀行兌現支票或股息單後，即表示本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人其中任何一人，可就該等聯名持有人所持股份的任何股息或其他應付款項或可分派資產發出有效收據。

倘董事會或本公司已於股東大會議決派付或宣派股息，則董事會可繼而議決通過分派任何類別的指定資產支付全部或部分股息。

董事會可在其認為適當的情況下，收取任何股東自願就所持任何股份而預付的全部或任何部分未催繳及未付或應付分期股款（無論以貨幣或有貨幣價值的方式），並可按董事會所決定的不超過20%的年利率（如有）支付據此預付的所有或任何款項的利息，惟股東不會因於催繳前預先付款而可就所預付款項有關的股份或相關適當部分收取任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

所有於宣派一年後未獲認領的股息、紅利或其他分派，均可在獲認領前由董事會用以再投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息、紅利或其他分派，可由董事會沒收，並於沒收後撥歸本公司所有。

本公司毋須就其所應付有關任何股份的股息或其他款項承擔任何利息。

倘股息支票或股息單連續兩次不獲兌現，或該等支票或股息單首次無法投遞而被退回，本公司有權停止以郵遞方式寄出股息支票或股息單。

(g) 查閱公司記錄

只要本公司的任何部分股本於聯交所上市，任何股東均可免費查閱本公司保存於香港的任何股東名冊（惟暫停辦理股東名冊登記時除外），且可要求取得其股東名冊各方面副本或摘要，猶如本公司乃根據香港《公司條例》註冊成立且受其規限。

(h) 少數股東遭受欺詐或壓制時的權利

章程細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時的權利的相關條文。然而，開曼群島法例載有提供予本公司股東的若干補救，其概要見本附錄第3(f)段。

(i) 清盤程序

本公司遭法院頒令清盤或自願清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時附有關於分派清盤後可用剩餘資產的特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤，則向所有債權人付款後的剩餘資產須按股東各自所持股份的已繳足資本比例分配予各股東；及
- (ii) 倘本公司清盤，分配予各股東的有關剩餘資產不足以償還所有已繳足資本，則有關資產應在根據特別條款及條件下可能發行任何股份的權利的規限下予以分配，而損失應盡可能地由股東按其各自所持股份的實繳股款比例分擔。

倘本公司清盤（不論為自動清盤或遭法院強制清盤），清盤人可在獲得特別決議案的批准及按《公司法》規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以貨幣或實物分發予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產，且清盤人可為前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定在股東或不同類別股東及同類股東之間的分派方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下，將任何部分資產交予清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何涉及債務的股份或其他財產。

(j) 認購權儲備

如《公司法》未予禁止及在以其他方式遵守《公司法》的前提下，若本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何行動或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於因行使該等認股權證而將予發行的股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值之間的差額。

3. 開曼群島《公司法》

本公司於2019年7月12日根據《公司法》在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。以下所載為開曼群島《公司法》若干條文，惟本節並非旨在包含全部適用約制及例外情況，亦非《公司法》及稅務方面的全部事項的總覽，該等條文或與有利益關係的各方可能更為熟悉的司法管轄區的同等條文有所不同。

(a) 公司業務

獲豁免公司（如本公司）須主要在開曼群島以外地區經營業務。獲豁免公司亦須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表存檔，並按其法定股本金額支付費用。

(b) 股本

根據《公司法》，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何組合。倘公司按溢價發行股份（不論為現金或其他目的），則須將相當於該等股份溢價總額或總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬目內。視乎公司的選擇，該等條文可能不適用於該公司根據以收購或註銷任何其他公司股份作為對價的任何安排而配發及以溢價發行的股份溢價。在不違反組織章程大綱及章程細則條文（如有）的情況下，公司可以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列各項：

- (i) 向股東作出分派或支付股息；
- (ii) 繳足將發行予股東作為繳足紅股的公司未發行股份；
- (iii) 《公司法》第37條規定的任何方式；
- (iv) 撤銷公司的開辦費用；及
- (v) 撤銷公司股份或債權證的任何發行開支，或就該等發行所支付的佣金或給予的折扣。

儘管上文已有規定，但除非在緊隨建議作出分派或支付股息的日期後公司將有能力償還正常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東作出分派或支付股息。

倘組織章程細則批准，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議案以任何方式削減股本。

(c) 購買公司或其控股公司股份的財務資助

開曼群島並無法定禁制，禁止公司向另一名人士授予財務資助以購買或認購公司本身、其控股公司或附屬公司的股份。因此，倘公司董事於建議授出該財務資助時審慎忠實地履行職責，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供有關財務資助。有關資助應在公平的基礎上進行。

(d) 公司及其附屬公司購買股份及認股權證

倘組織章程細則批准，則股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可發行公司或股東可選擇將予贖回或有責任贖回的股份，為免生疑問，任何股份附帶的權利可根據公司組織章程細則的條文合法修改，以規定有關股份將或可按此方式贖回。此外，倘組織章程細則批准，則有關公司可購回其本身股份，包括任何可贖回股份；倘組織章程細則並無批准購回的方式和條款，則須藉公司的普通決議案批准購回的方式和條款。除非有關股份已全數繳足，否則公司不得贖回或購回其本身股份。此外，倘有關贖回或購回將導致公司再無除持作庫存股份以外的任何已發行股份，則公司不得贖回或購回任何本身股份。再者，除非於緊隨建議付款日期後公司仍有能力償還其於正常業務過程中到期的債項，否則公司自股本中撥款贖回或購回本身股份乃屬違法。

倘根據《公司法》第37A(1)條的規定持有股份，則公司已購回或贖回或獲返還的股份不得被視為已註銷，而須被歸類為庫存股份。任何該等股份須繼續被歸類為庫存股份，直至該等股份根據《公司法》被註銷或轉讓。

開曼群島公司可按相關認股權證票據或證書的條款及條件並在其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或組織章程細則須載有批准有關購回的具體條文。公司董事可根據組織章程大綱所載的一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，且在若干情況下可收購該等股份。

(e) 股息及分派

在通過償付能力測試（如《公司法》所規定）及符合公司組織章程大綱及章程細則條文（如有）的情況下，公司可從其股份溢價賬支付股息及分派。此外，根據英國案例法（可能於開曼群島具有說服力），股息可從利潤派付。

只要公司持有庫存股份，則公司不得就庫存股份宣派或派付任何股息或以現金或其他方式作出公司資產的任何其他分派（包括就清盤向股東進行的任何資產分派）。

(f) 保障少數股東及股東訴訟

預期開曼群島法院一般會依循英國案例法的先例（尤其是Foss v. Harbottle案例的判決及該判決的例外情況），該等先例允許少數股東就下述事項提出集體訴訟或以公司名義提出引申訴訟以質疑下述事項：越權、非法、欺詐少數股東的行為（而該等行為由對本公司有控制權的人士作出）或須以認可（或特別）大多數票通過的決議案以違規方式通過（並未獲得該大多數票）。

倘公司（並非銀行）將股本分為股份，則法院可根據持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出的申請，委任調查員調查公司事務，並按法院指示呈報該等事務。此外，公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令。

一般而言，股東對公司提出的申索，須基於在開曼群島適用的一般合約法或侵權法，或基於公司組織章程大綱及章程細則訂明的股東個別權利遭潛在違反的情況。

(g) 出售資產

並無對董事出售公司資產的權力作出明確限制，然而，除負有根據英國普通法（開曼群島法院一般依循者）為適當目的及以公司最佳利益真誠行事的受信責任之外，預期董事還須以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧履行若干職責。

(h) 會計及審核規定

公司須安排妥為存置有關(i)其所有收支款項；(ii)其所有貨品買賣；及(iii)其資產及負債的賬目記錄。

倘並未存置就真實公平地反映公司事務狀況及解釋其交易而言所需的賬簿，則不得被視為已妥善存置賬簿。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

倘公司於其註冊辦事處以外的任何地點或於開曼群島內的任何其他地點存置賬簿，在稅務資訊機關根據開曼群島《稅務資訊機關法》(2013年修訂本)送達命令或通知後，其應按該命令或通知所列明，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他渠道提供其賬冊副本或其任何部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島《稅務優惠法》(2018年修訂本)第6條，本公司已獲得財政司司長承諾：

- (i) 開曼群島制定的對利潤、收入、收益或增值徵收任何稅項的任何法律，概不適用於本公司或其業務；及
- (ii) 本公司毋須因下列各項繳納就利潤、收入、收益或增值而徵收的任何稅項或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項：
 - (aa) 本公司的股份、債權證或其他責任；或
 - (bb) 預扣全部或部分任何有關款項(定義見《稅務優惠法》(2018年修訂本)第6(3)條)。

對本公司作出的承諾自2019年7月17日起為期30年。

開曼群島目前並無就利潤、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能須就若干文件支付若干適用的印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

(k) 轉讓印花稅

開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並無徵收印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益的公司股份除外。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

(l) 貸款予董事

《公司法》並無明文禁止公司貸款予任何董事。然而，公司組織章程細則可能規定禁止在特定情況下提供該等貸款。

(m) 查閱公司記錄

公司股東並無查閱或取得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利。然而，彼等將享有公司組織章程細則可能載有的該等權利。

(n) 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可於該公司可能不時釐定的任何國家或地區（無論於開曼群島以內或以外）存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。並無有關獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單的規定。因此，股東姓名及地址並非公開資料，亦不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司須在稅務資訊機關根據開曼群島《稅務資訊機關法》（2013年修訂本）送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒介於註冊辦事處提供須予提供的該等股東名冊（包括任何股東名冊分冊）。

(o) 董事及高級人員的登記冊

根據《公司法》，本公司須在註冊辦事處存置董事、替任董事及高級人員的登記冊，惟不會供公眾查閱。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長登記，而任何董事或高級人員的變動（包括該等董事或高級人員的姓名變動）須於30日內知會註冊處處長。

(p) 清盤

開曼群島公司可：(i)根據法院命令；(ii)自動（由股東提出）；或(iii)在法院監督下清盤。

法院在若干特定情況下（包括在法院認為將該公司清盤乃屬公平公正的情況下）有權頒令清盤。

倘公司（有限期的公司除外，該等公司適用特定規則）根據特別決議案議決自動清盤或倘該公司因無法償還到期債務而於股東大會上議決自動清盤，則該公司可自動清盤。倘自動清盤，則該公司須由清盤開始時起停止營業，但倘繼續營業或對清盤有利者則屬例外。自動清盤人一經委任，董事的一切權力即告終止，但倘公司於股東大會上或清盤人批准該等權力延續者則屬例外。

倘屬股東提出的公司自動清盤，則須委任一名或以上清盤人，以負責公司事務清盤及分派其資產。

待公司事務完全清盤後，清盤人即須編撰有關清盤的報告及賬目，說明清盤及出售公司財產的過程，並召開公司股東大會，向公司提呈賬目並對賬目作出說明。

倘公司已通過決議案以進行自動清盤，則清盤人或任何分擔人或債權人可向法院申請法令，以延續在法院監督下進行的清盤過程，該申請須基於以下理由：(i)公司無償債能力或可能變得無償債能力；或(ii)就分擔人及債權人利益而言，法院的監督將有助更有效、更經濟或更快捷地進行公司清盤。倘監管令生效，則其就各方面而言均猶如一項由法院進行公司清盤的命令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人先前所作的行動均屬有效，且對公司及正式清盤人具約束力。

為進行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上人士為正式清盤人。法院可委任其認為適當的人士臨時或以其他方式擔任該職位，倘委任超過一名人士擔任該職位，則法院須聲明正式清盤人須作出或獲授權作出的任何行為應否由全部或任何一名或以上正式清盤人作出。法院亦可決定正式清盤人於獲委任時是否須給予任何或須給予何種抵押品；倘無委任正式清盤人，或在該職位空缺期間，則公司的所有財產均由法院保管。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

(q) 重組

重組及合併須在就此召開的大會上獲佔出席股東或債權人（視情況而定）所持價值75%的大多數股東或債權人批准，且其後須再經法院批准。異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易對股東所持股份將不能給予公允價值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利（即按照法院對其股份的估值而獲付現金的權利）的權利。

(r) 收購

倘一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四個月內，有關收購所涉的不少於90%股份的持有人接納收購建議，則收購人在該四個月期間屆滿後的兩個月內可隨時發出通知要求異議股東按收購建議的條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院申請反對轉讓。異議股東須證明法院應行使酌情權，惟除非有證據顯示收購人與接納收購建議的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法逼退少數股東，否則法院不大可能行使上述酌情權。

(s) 彌償保證

開曼群島法律並無限制公司組織章程細則可能規定對高級人員及董事作出彌償保證的限度，法院可能認為屬違反公共政策的任何有關條文除外，例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證的條文。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的法律顧問Appleby，已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島《公司法》的若干方面。誠如附錄五「備查文件」一段所述，該意見書連同《公司法》的文本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島《公司法》的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的任何其他司法管轄區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

A. 有關本公司的其他資料

1. 本公司註冊成立

本公司於2019年7月12日根據《公司法》在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已設立其在香港的主要營業地點（地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場2期47樓4706-4707室），並於2019年9月19日根據《公司條例》第16部在香港公司註冊處註冊為非香港公司。梁雪穎女士已獲委任為本公司授權代表，以於香港接收法律程序文件及通知。

由於本公司乃於開曼群島註冊成立，故其業務運營須遵守《公司法》及其章程（包括組織章程大綱及章程細則）。組織章程大綱及章程細則若干條文及開曼群島《公司法》有關方面的概要載於本文件「附錄三－本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要」。

2. 本公司的股本變動

截至本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。註冊成立後，本公司於2019年7月12日向獨立第三方配發及發行一股面值0.01港元的普通股，並於同日轉讓予智銳。

於2019年12月3日，本公司的法定股本由380,000港元（分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份）增至20,000,000港元（分為2,000,000,000股每股面值0.01港元的股份）。

緊隨[編纂]完成後，本公司已發行股本將為[編纂]，分為[編纂]股全部已繳足或入賬列作繳足的股份，而[編纂]股股份仍未發行。

除上文及本附錄「－3.股東於2019年12月3日通過的書面決議案」所述者外，本公司的股本自註冊成立以來並無任何變動。

3. 股東於2019年12月3日通過的書面決議案

根據股東於2019年12月3日通過的書面決議案：

- (i) 本公司批准及採納組織章程大綱（[編纂]後生效）；
- (ii) 本公司批准及有條件採納組織章程細則（[編纂]後生效）；
- (iii) 通過增設額外1,962,000,000股股份，本公司法定股本由380,000港元（分為38,000,000股股份）增至20,000,000港元（分為2,000,000,000股股份）。該等股份在所有方面享有同等地位；
- (iv) 待(i)上市委員會批准已發行股份、根據[編纂]將予發行的股份及本文件所述將予發行的股份[編纂]及[編纂]；(ii)[編纂]（為其本身及代表包銷商）與本公司於[編纂]訂立[編纂]協議；(iii)包銷商於包銷協議下的責任成為無條件，且並無根據包銷協議的條款或因其他理由而終止後，在各情況下須於包銷協議指定的日期或之前：
 - (1) [編纂]獲批准，以及董事獲授權根據[編纂]配發及發行新股；及
 - (2) 待本公司根據分派將股份入賬至本公司股份溢價賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬錄得的[編纂]撥充資本，方式為將有關款項按面值繳足[編纂]股股份。
- (v) 授予董事一般無條件授權，供其配發、發行及買賣未發行股份（包括作出要約、訂立協議或授出證券以要求或可能要求配發及發行股份的權力）（惟不包括根據供股或根據任何以股代息計劃或根據組織章程細則為代替全部或部分股息而配發及發行股份的類似安排，或其他類似安排，或根據股東於股東大會授出的特定授權而作出者），惟該等未發行股份不超過緊隨[編纂]完成後已發行股份總數的20%，此項授權的有效期限直至本公司下屆股東週年大會結束時或根據組織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，或經股東於股東大會上以普通決議案撤回或修訂（以最早發生者為準）為止；

附錄四

法定及一般資料

- (vi) 授予董事一般無條件授權，以授權彼等行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能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佔緊隨[編纂]完成後已發行股份總數最多10%的股份數目，此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或根據組織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，或經股東於本公司股東大會以普通決議案撤回或修訂（以最早發生者為準）為止；及
- (vii) 上文(iv)段所述的一般無條件授權已獲擴大，在董事根據該一般授權可配發及發行或有條件或無條件同意配發及發行的已發行股份數目上，加入本公司根據上文(v)段所述購回股份授權所購回的已發行股份總數。

4. 公司重組

為籌備股份於聯交所[編纂]，本集團旗下公司已進行重組，而本公司成為本集團的控股公司。有關重組的詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」一節。

5. 附屬公司股本變動

本公司附屬公司於本文件「附錄一—會計師報告」內提述。除本文件「附錄一—會計師報告」及「歷史、重組及公司架構」所述附屬公司外，本公司概無其他附屬公司。

我們附屬公司的註冊資本於緊接本文件日期前兩年內發生了以下變動：

附屬公司名稱	變動日期	變動前註冊資本	變動後註冊資本
廣州東康	2017年9月19日	人民幣5,100,000元	人民幣10,100,000元
	2019年6月28日	人民幣10,100,000元	人民幣100,000,000元

除上文及本文件「歷史、重組及公司架構」所披露者外，緊接本文件日期前兩年內，我們附屬公司的註冊資本並無其他變動。

6. 購回本公司股份

(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遵守若干限制的情況下於聯交所購回其證券，當中最重要的限制概述如下：

(i) 股東批准

聯交所上市公司擬進行的所有證券購回事項（如為股份，須為全部繳足），須事先經股東以普通決議案方式（不論是通過一般授權或對特定交易的特別批准方式）批准。

*附註：*根據本公司股東於2019年12月3日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權（「購回授權」），以授權本公司於直至本公司下屆股東週年大會結束時、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結束時或股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修訂該項授權時（以最早發生者為準）為止任何時間，在聯交所或本公司證券可能上市並獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所，購回股份總數不超過已發行及根據本文所述將予發行的股份總數10%的股份。

(ii) 資金來源

用作購回的資金必須來自根據組織章程細則、《上市規則》、開曼群島法律及其他適用法律法規可合法撥作此用途的資金。上市公司不得以現金以外對價或以聯交所不時生效的交易規則所訂明者以外的結算方式在聯交所購回其自身證券。

(iii) 關連人士

上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「核心關連人士」購回其證券，「核心關連人士」指公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等的緊密聯繫人，而核心關連人士亦不得在知情的情況下向公司出售其證券。

(b) 購回的理由

董事認為，股東授予董事一般授權以使董事能夠於市場購回股份符合本公司及股東的最佳利益。購回股份僅會在董事認為該等購回將有利於本公司及其股東時方會進行。根據當時市況及資金安排，該等購回或可提高本公司資產淨值及其資產及／或其每股股份盈利。

(c) 購回資金

購回證券時，本公司僅可動用根據組織章程細則、《上市規則》及開曼群島適用法律可合法作此用途的資金。

購回股份的資金目前擬以本公司利潤、本公司股份溢價賬或就購回而發行新股的所得款項撥付，或在經組織章程大綱及章程細則授權並遵守開曼群島適用法律的情況下，以股本撥付；倘購回時須支付超過將予購回股份面值的任何溢價，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，或在經組織章程細則授權並遵守《公司法》的情況下，以股本撥付。

倘購回會對本公司的營運資金需求或董事認為不時適合於本公司的資本負債水平造成重大不利影響，則董事不建議行使購回授權。然而，倘購回授權獲悉數行使，則相較本文件所披露的情況，本公司的營運資金或資本負債水平或會受到重大不利影響。

(d) 股本

悉數行使購回授權後，按緊隨[編纂]後已發行[編纂]股股份計算，本公司可於直至下列各項（以最早發生者為準）期間為止購回最多[編纂]股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂購回授權當日。

(e) 一般事項

概無董事或（彼等作出一切合理查詢後所知、所悉及所信）彼等任何緊密聯繫人現時有意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，在適用情況下，彼等將根據《上市規則》、組織章程大綱及章程細則以及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘根據購回授權購回證券後，股東所持本公司投票權權益比例增加，則有關增加將就《收購及合併守則》（「《收購守則》」）被視為收購。因此，視乎股東權益的增幅而定，一名股東或一組一致行動股東可因任何有關增加取得或鞏固對本公司的控制權，及須根據《收購守則》規則26提出強制要約。除上述者外，董事並不知悉根據購回授權進行任何購回會導致產生《收購守則》下的任何後果。

倘購回股份引致公眾持有的股份數目少於本公司當時已發行股份的25%（或根據《上市規則》可規定為最低公眾持股量的其他百分比），則該購回須獲聯交所同意批准豁免遵守上述《上市規則》的公眾持股量規定後方可進行。除特殊情況外，聯交所一般不會授出該條文豁免。

本公司概無核心關連人士知會本公司，倘購回授權獲行使，其目前有意向本公司出售股份，亦承諾不會如此行事。

B. 有關本公司業務的資料

1. 重大合約概要

以下為緊接本文件日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司訂立的屬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) 王培春先生、邱修平先生、廣州市時代物業管理及清遠市榮泰訂立日期為2018年12月5日的股權轉讓協議以及王培春先生、邱修平先生及廣州市時代物業管理訂立日期為2019年1月9日的補充協議，據此，王培春先生及邱修平先生同意分別以人民幣8,158,505.27元及人民幣906,500.58元的對價，將在清遠市榮泰90%及10%的股本權益轉讓予廣州市時代物業管理；
- (b) 廣州市廣永國有資產經營有限公司（「廣州市廣永」）及廣州市時代物業管理訂立日期為2019年2月1日的股權轉讓協議，據此，廣州市廣永同意以人民

附錄四

法定及一般資料

幣45,270,000元的對價，將在廣州東康的全部股本權益轉讓予廣州市時代物業管理；

- (c) 佛山市桂南投資有限公司（「**佛山市桂南**」）、廣州市時代物業管理及佛山市宜信訂立日期為2019年4月29日的股權轉讓協議，據此，佛山市桂南同意待達成該協議所載若干條件後以人民幣1,849,071.65元的最高對價，將在佛山市宜信的全部股本權益轉讓予廣州市時代物業管理；
- (d) 廣州市時代控股及泰宇訂立日期為2019年7月31日的股權轉讓協議及補充協議，據此，廣州市時代控股同意以人民幣30,800,000元的對價，將在廣州市時代鄰里40%的股本權益轉讓予泰宇；
- (e) 不競爭契據；
- (f) 彌償保證契約；及
- (g) 香港包銷協議。

2. 本集團的知識產權


(a) 商標

截至最後實際可行日期，本集團已於中國及香港註冊董事認為對本集團業務而言屬重大的下列商標：

商標	註冊號碼	分類	註冊			
			所有人名稱	註冊地點	註冊日	到期日
	15191734	35	廣州市時代物業管理	中國	2015年 10月7日	2025年 10月6日
	18404388	35	廣州市時代鄰里邦	中國	2016年 12月28日	2026年 12月27日
	18404394	35	廣州市時代鄰里邦	中國	2016年 12月28日	2026年 12月27日
	32956248	36	廣州市時代鄰里邦	中國	2019年 5月7日	2029年 5月6日

附錄四

法定及一般資料

商標	註冊號碼	分類	註冊		註冊日	到期日
			所有人名稱	註冊地點		
	32964175	43	廣州市時代鄰里邦	中國	2019年 5月7日	2029年 5月6日
	27200418	35	廣州市時代鄰里邦	中國	2018年 10月7日	2028年 10月6日
	6108159	36	廣州東康	中國	2010年 3月14日	2020年 3月13日
	11206291	36	廣州東康	中國	2014年 4月21日	2024年 4月20日

截至最後實際可行日期，本集團已於中國及香港申請註冊董事認為對本集團業務而言屬重大的下列商標：

商標	申請號碼	分類	申請人名稱	申請地點	申請日
	37735212	36	廣州市時代鄰里邦	中國	2019年4月23日
	37709716	37	廣州市時代鄰里邦	中國	2019年4月23日
	37724571	45	廣州市時代鄰里邦	中國	2019年4月23日

截至最後實際可行日期，本集團已獲許可使用以下商標：

商標	註冊號碼	分類	註冊所有人名稱	註冊地點	註冊日	到期日
	7459826	43	時代發展集團	中國	2010年 11月14日	2020年 11月13日
	15587704	42	時代發展集團	中國	2016年 1月14日	2026年 1月13日
	7462606	41	時代發展集團	中國	2011年 1月14日	2021年 1月13日
	7460028	39	時代發展集團	中國	2010年 12月14日	2020年 12月13日
	7460002	37	時代發展集團	中國	2010年 11月14日	2020年 11月13日
	7459986	36	時代發展集團	中國	2010年 11月14日	2020年 11月13日
	7577841	36	時代發展集團	中國	2011年 6月28日	2021年 6月27日
	30888123	1	時代發展集團	中國	2019年3月7日	2029年3月6日
	30886819	2	時代發展集團	中國	2019年3月7日	2029年3月6日
	30876240	3	時代發展集團	中國	2019年3月7日	2029年3月6日
	30894185	4	時代發展集團	中國	2019年3月7日	2029年3月6日
	30900913	5	時代發展集團	中國	2019年3月7日	2029年3月6日

附錄四

法定及一般資料

商標	註冊號碼	分類	註冊所有人名稱	註冊地點	註冊日	到期日
	30894659	8	時代發展集團	中國	2019年3月7日	2029年3月6日
	30876295	10	時代發展集團	中國	2019年3月7日	2029年3月6日
	30901051	11	時代發展集團	中國	2019年3月7日	2029年3月6日
	30901087	13	時代發展集團	中國	2019年3月7日	2029年3月6日
	30886253	14	時代發展集團	中國	2019年3月7日	2029年3月6日
	30897692	16	時代發展集團	中國	2019年3月7日	2029年3月6日
	30897716	20	時代發展集團	中國	2019年3月7日	2029年3月6日
	30895103	21	時代發展集團	中國	2019年3月7日	2029年3月6日
	30876412	22	時代發展集團	中國	2019年3月7日	2029年3月6日
	30902148	23	時代發展集團	中國	2019年3月7日	2029年3月6日
	30883094	24	時代發展集團	中國	2019年3月7日	2029年3月6日

附錄四

法定及一般資料

(b) 專利

截至最後實際可行日期，本集團為以下專利的註冊所有人，董事認為該等專利對本集團業務而言屬重大：

專利名稱	專利證書編號	專利所有人名稱	註冊地點	註冊日期
一種重點區域的安全防範裝置	ZL201120256144.5	廣州東康	中國	2011年7月19日
一種球型安防監控攝像頭	ZI201710414170.8	廣州市鄰里智能化	中國	2017年6月5日

(c) 著作權

截至最後實際可行日期，本集團為董事認為對本集團業務而言屬重大的下列著作權的註冊所有人：

著作權名稱	註冊號碼類別	註冊所有人名稱	註冊地點	完成日期
鄰里邦全面預算系統V1.0	2018SR017714	廣州市時代鄰里邦	中國	2017年9月30日
鄰里邦採購管理系統V1.0	2018SR014626	廣州市時代鄰里邦	中國	2017年10月31日
智能雲物業收費系統V1.0	2018SR1070199	廣州市時代鄰里邦	中國	2018年8月15日
集團雲培訓系統V1.0	2018SR1065799	廣州市時代鄰里邦	中國	2018年1月17日
智能雲門禁系統V1.0	2018SR1075818	廣州市時代鄰里邦	中國	2018年6月14日

附錄四

法定及一般資料

著作權名稱	註冊號碼類別	註冊所有人名稱	註冊地點	完成日期
全民營銷系統V1.0	2018SR1075801	廣州市時代鄰里邦	中國	2018年3月14日
自助物業終端系統 V1.0	2018SR1075793	廣州市時代鄰里邦	中國	2018年5月10日
智能雲車場系統V1.0	2018SR1075826	廣州市時代鄰里邦	中國	2018年10月2日
鄰里QQC工單自動管 理系統V1.0	2017SR170371	廣州市鄰里智能化	中國	2017年3月16日
鄰里智能社區物聯網 平台V1.0	2017SR170366	廣州市鄰里智能化	中國	2016年12月20日
鄰里智能化全國管控 中心大屏幕展示系 統V1.0	2017SR287944	廣州市鄰里智能化	中國	2016年10月28日
鄰里智能身份語音識 別管理系統V1.0	2017SR281330	廣州市鄰里智能化	中國	2016年11月23日
鄰里智能家居管理系 統V1.0	2017SR282910	廣州市鄰里智能化	中國	2016年6月28日
鄰里智能人臉檢測系 統V1.0	2017SR306077	廣州市鄰里智能化	中國	2016年8月19日

(d) 域名

截至最後實際可行日期，本集團為董事認為對本集團業務而言屬重大的下列域名的註冊所有人：

域名	註冊所有人名稱	註冊地點	到期日
shidaiwuye.com	廣州市時代物業管理	中國	2020年9月14日
linli580.com	廣州市時代鄰里邦	中國	2020年8月8日
东康物业.cn	廣州東康	中國	2020年5月19日

C. 有關董事及主要股東的其他資料

1. 董事

(a) 權益披露 – 本公司董事及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[編纂]完成後，本公司董事或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》的條文規定被當作或視作擁有的權益或淡倉）或根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條所述登記冊的權益或淡倉，或股份一經[編纂]後，根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益名稱	股份數目	股權概約百分比
白錫洪先生	時代中國	實益擁有人	43,074,000	2.22%
		配偶權益	2,017,000	0.10%
李強先生	時代中國	實益擁有人	2,880,000	0.15%

(b) 服務合約及委任書的詳情

各執行董事已與本公司訂立服務合約，自[編纂]起計為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，自[編纂]起計為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

(c) 董事薪酬

截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，支付予董事的薪酬總額（包括薪金、津貼及實物福利、績效相關獎金以及退休金計劃供款）分別為人民幣0.7百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣0.5百萬元。詳情請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註9。

本公司各獨立非執行董事的任期均為三年。本公司擬向每名董事支付每年人民幣0.3百萬元的董事袍金。除董事袍金外，預期本公司獨立非執行董事概不會因擔任獨立非執行董事而獲得任何其他酬金。

根據現行安排，截至2019年12月31日止年度，董事的薪酬總額（包括薪金、津貼及實物福利、績效相關獎金以及退休金計劃供款）估計不會超過約人民幣3.0百萬元。

2. 主要股東

據董事所知，緊接[編纂]完成前及緊隨[編纂]完成後（假設所有合資格時代中國股東悉數認購於[編纂]項下的股份），以下人士將於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或於本集團任何其他成員公司已發行且附有投票權的股份中直接或間接擁有10%或以上權益：

本公司股份中的好倉

股東姓名／名稱	權益性質	緊接[編纂]完成前 持有的股份 ⁽¹⁾		緊隨[編纂]完成後 持有的股份 ⁽¹⁾	
		數目	概約 百分比	數目	概約 百分比
豐亞企業	實益擁有人	2	61.54%	[編纂]	[編纂]
佳名投資 ⁽²⁾	受控法團權益	2	61.54%	[編纂]	[編纂]
東利 ⁽²⁾	受控法團權益	2	61.54%	[編纂]	[編纂]
岑先生 ⁽²⁾	受控法團權益	2	61.54%	[編纂]	[編纂]
李一萍女士 ⁽²⁾	配偶權益				
	受控法團權益	2	61.54%	[編纂]	[編纂]
	配偶權益				

附註：

(1) 字母「L」表示股份的好倉。

(2) 豐亞企業由佳名投資（由岑先生全資擁有）擁有60%的股權及東利（由李一萍女士全資擁有）擁有40%的股權。根據《證券及期貨條例》，佳名投資、東利、岑先生及李一萍女士被視為於豐亞企業持有的股份中擁有權益。

附錄四

法定及一般資料

於本集團其他成員公司股本權益中的好倉

姓名	相關公司	權益性質	緊接[編纂]完成前 持有的股本權益		緊隨[編纂]完成後 持有的股本權益	
			數目	概約 百分比 (%)	數目	概約 百分比 (%)
吳蘭雲女士	駿安電梯	實益擁有人	2,100,000	21	2,100,000	21

3. 已收代理費或佣金

於緊接本文件日期前兩年內，概無就本集團任何成員公司發行或出售任何資本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

4. 免責聲明

除本文件所披露者外

- (a) 本公司董事或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分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉或根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條所述登記冊的任何權益或淡倉，或股份一經[編纂]後，根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；
- (b) 董事或本附錄「D. 其他資料 - 7. 專家資格」所述的專家概無於本公司的發起，或於緊接本文件日期前兩年內由本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益；
- (c) 董事概無在於本文件日期存續且對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；

- (d) 董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而無須支付賠償（法定賠償除外）的合約）；
- (e) 不計及可能根據[編纂]而承購的股份，董事概不知悉任何人士（並非本公司董事或最高行政人員）於緊隨[編纂]完成後將於本公司股份或相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或於本集團任何成員公司之已發行且附有投票權的股份中直接或間接擁有10%或以上權益；
- (f) 本附錄「- D.其他資料 - 7.專家資格」所述的專家概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無權（無論可否依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；及
- (g) 就董事所知，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5%以上已發行股本權益的股東概無於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

D. 其他資料

1. 稅務及其他彌償保證

最終控股股東已與本公司（為其本身及代表其附屬公司）訂立以本公司為受益人的彌償保證契約（即本附錄「- B. 有關本公司業務的資料 - 1. 重大合約概要」(d)段所述的合約），就（其中包括）(i)賺得、應計或已收取收入、利潤或收益產生的稅項；(ii)因任何集團成員違反任何法律、規則及法規而引致的任何稅務申索、處罰或其他債務；及(iii)因任何訴訟、仲裁或糾紛而產生的任何應付費用、開支及損害賠償，共同及個別提供彌償保證（包括於[編纂]成為無條件當日或之前，就本集團任何成員公司於任何時候直接或間接因任何糾紛而可能蒙受及應付的任何損失、資產減少、業務虧損或債務增加提供全部彌償）。

2. 訴訟

截至最後實際可行日期，本公司並不知悉任何其他待決或對其或任何董事構成威脅且對我們的財務狀況或經營業績構成重大不利影響的重大訴訟或仲裁程序。

3. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准本文件所述已發行及將予發行的股份[編纂]及[編纂]。

獨家保薦人符合《上市規則》第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

獨家保薦人的費用為0.8百萬美元，並由本公司支付。

4. 開辦費用

有關本公司註冊成立的開辦費用約為59,400港元，並由本公司支付。

5. 發起人

就《上市規則》而言，本公司並無發起人。於緊接本文件日期前兩年內，本公司概無就[編纂]及本文件所述相關交易而向任何發起人支付、配發或發放或擬支付、配發或發放任何現金、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。現行稅率為向買賣雙方各徵收對價或被出售或轉讓股份的公允價值（以較高者為準）的0.1%。買賣股份的利潤若在香港產生或源於香港，可能亦須繳納香港利得稅。本公司董事獲悉，本集團任何成員公司須根據中國或香港法律承擔重大責任或遺產稅的可能性不大。

(b) 開曼群島

根據開曼群島現行法律，鑒於本公司於開曼群島並無土地權益，故轉讓股份毋須於開曼群島繳納印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

倘有意持有股份的人士對持有或處置或買賣股份的稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與[編纂]的其他各方對股份持有人因認購、購買、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

以下為提出本文件所載或所提述意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
海通國際資本有限公司	根據《證券及期貨條例》可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師
Appleby	本公司有關開曼群島法律的法律顧問
北京市通商律師事務所	中國法律顧問
中指院	行業顧問

8. 專家同意書

名列本附錄「一 D.其他資料 – 7.專家資格」的專家已各自就本文件的刊發發出書面同意書，表示同意以本文件所載的形式及內容轉載其報告及／或函件及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

9. 專家於本公司的權益

名列本附錄「一 D.其他資料 – 7.專家資格」的人士概無於任何股份或本集團任何成員公司的股份中擁有任何實益或其他權益，亦無任何權利或購股權（不論可否依法強制執行）可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何股份或證券。

10. 約束力

倘根據本文件提出申請，則本文件即具效力，使一切有關人士須受《公司（清盤及雜項條文）條例》第44A條及第44B條的所有適用條文（罰則除外）所約束。

11. 其他事項

- (a) 於緊接本文件日期前兩年內：
- (i) 除本文件「歷史、重組及公司架構」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或擬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對價；
 - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並不附有購股權或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的任何股份或借貸資本而授出或同意授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；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而支付或應付任何佣金；
- (b) 本公司或其任何附屬公司概無創辦人股份、管理層股份、遞延股份或任何債權證；
- (c) 董事確認，自2019年6月30日（即本集團最近期經審核合併財務資料的編製日期）以來，本集團的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動；
- (d) 於本文件日期前12個月內，本集團業務並無受到任何干擾而可能或已經對本集團的財務狀況造成重大影響；

- (e) 本公司的股東名冊總冊將由[編纂]在開曼群島存置，而本公司的股東名冊分冊將由[編纂]在香港存置。除非董事另行同意，否則股份的所有過戶及其他所有權文件必須提交香港股份過戶登記處辦理登記，而不可於開曼群島提交。本公司已作出一切必要的安排，以便股份能夠納入中央結算系統；
- (f) 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買賣；
- (g) 董事獲悉，根據開曼群島法律，本公司中英文名稱併用並不違反開曼群島法律；
- (h) 本公司並無未行使的可換股債務證券或債權證；及
- (i) 概無影響本公司自香港境外將利潤匯入香港或將資金調回香港的限制。

12. 雙語文件

根據香港法例第32L章《公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第4條的豁免規定，本文件分別以英文及中文刊發。

送呈公司註冊處處長文件

隨附本文件一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 每份[編纂]；
- (b) 本文件「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；及
- (c) 本文件「附錄四－法定及一般資料－B.有關本公司業務的資料－1.重大合約概要」所述的每份重大合約。

備查文件

下列文件自本文件日期起計14日（包括該日）內的正常辦公時間，於盛德律師事務所辦事處（位於香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓）可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 由安永會計師事務所發出的會計師報告，全文載於本文件「附錄一－會計師報告」；
- (c) 安永會計師事務所就未經審核備考財務資料發出的報告，全文載於本文件「附錄二－未經審核備考財務資料」；
- (d) 本集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止財政年度以及截至2019年6月30日止六個月的經審核合併財務報表；
- (e) 中國法律顧問北京市通商律師事務所就本集團於中國的業務運營及物業權益出具的法律意見；
- (f) 本公司開曼群島法律顧問Appleby編製的意見函，當中載有本文件「附錄三－本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要」所述開曼群島《公司法》若干方面的概要；
- (g) 行業顧問中指院編製的行業報告；

- (h) 《公司法》；
- (i) 本文件「附錄四－法定及一般資料－B.有關本公司業務的資料－1.重大合約概要」所述的重大合約；
- (j) 本文件「附錄四－法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的其他資料－1.董事－(b)服務合約及委任書的詳情」所述與各董事簽訂的服務合約及委任書；及
- (k) 本文件「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。