

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，並明確表示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。

Xingye Wulian Service Group Co. Ltd.

興業物聯服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(「本公司」)

的聆訊後資料集

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，當中所載資料並不完整，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) 本聆訊後資料集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。投資者不應根據本聆訊後資料集所載資料作出投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本聆訊後資料集或補充、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權區進行發售的任何責任。不保證本公司最終會否進行任何發售；
- (c) 本聆訊後資料集或補充、修訂或更換附頁的內容未必會於實際最終正式上市文件內全部或部分轉載；
- (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聯交所證券上市規則作出更新或修訂；
- (e) 本聆訊後資料集並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通函、小冊子或廣告，且並非旨在邀請公眾人士提呈認購或購買任何證券的要約，亦不會意在邀請公眾人士要約認購或購買任何證券；
- (f) 本聆訊後資料集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、顧問或包銷團成員概無通過刊發本聆訊後資料集而於任何司法權區發售任何證券或徵求要約購買任何證券；
- (h) 本聆訊後資料集所提及的證券不應供任何人士申請，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無且將不會將本聆訊後資料集所指的證券按一九三三年美國證券法（經修訂）或美國任何州證券法註冊；
- (j) 由於本聆訊後資料集的派發或本聆訊後資料集所載任何資料的發佈可能受到法律限制，故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) 本聆訊後資料集所涉及的申請尚未獲批准上市，而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登記的本公司招股章程作出投資決定，有關文本將於發售期內向公眾人士派發。

重要提示

重要提示：閣下對本文件的內容如有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

Xingye Wulian Service Group Co. Ltd.

興業物聯服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

[編纂]

[編纂]數目： [編纂]股股份（視乎[編纂]行使與否而定）
[編纂]數目： [編纂]股股份（可予調整）
[編纂]數目： [編纂]股股份（可予調整及視乎[編纂]行使與否而定）
最高[編纂]： 每股[編纂][編纂]港元（須於申請時繳足，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，多繳股款可予退還），並預期不低於每股[編纂][編纂]港元
面值： 每股股份0.01港元
[編纂]： [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，並明確表示概不對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六所載「送呈香港公司註冊處處長及備查文件－送呈香港公司註冊處處長的文件」一節指明的文件，已根據香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

於作出投資決定前，有意投資者應審慎考慮本文件及相關[編纂]所載的所有資料，包括本文件「風險因素」一節所載的風險因素。

預期[編纂]由本公司與[編纂]（為其本身及代表[編纂]）於[編纂]通過協議釐定。預期[編纂]將為[編纂]或前後，或本公司與[編纂]（為其本身及代表[編纂]）可能協定的較後時間，惟無論如何不遲於[編纂]。[編纂]將不高於每股[編纂][編纂]港元，且目前預期將不低於每股[編纂][編纂]港元。除另有公佈外，申請認購[編纂]的投資者須於申請時支付最高[編纂]每股[編纂][編纂]港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，如[編纂]低於每股[編纂][編纂]港元，則多繳股款可予退還。

[編纂]（為其本身及代表[編纂]）經本公司同意後，可於遞交[編纂]申請截止日期上午前隨時調低本文件所載[編纂]項下提呈發售的[編纂]數目及／或指示性[編纂]範圍。在此情況下，調低[編纂]項下提呈發售的[編纂]數目及／或指示性[編纂]範圍的通知將於不遲於遞交[編纂]申請截止日期上午前於本公司網站www.xingyewulian.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登。進一步詳情載於本文件「[編纂]的架構及條件」及「如何申請[編纂]」兩節。倘本公司與[編纂]（為其本身及代表[編纂]）因任何原因而未能於[編纂]或之前協定[編纂]，則[編纂]將不會進行並將告失效。

倘於[編纂]上午八時正前出現若干情況，[編纂]（為其本身及代表[編纂]）可終止[編纂]根據[編纂]認購及促使申請人認購[編纂]的責任。該等情況載於本文件「[編纂]」一節。務請 閣下細閱該節了解更多詳情。

[編纂]無亦將不會根據[編纂]登記，亦不得在美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓，惟謹豁免遵守[編纂]登記規定或毋須遵守[編纂]登記規定而依據任何適用[編纂]進行的交易則除外。[編纂]將根據[編纂]以離岸交易方式僅於美國境外提呈發售及出售。

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

預期時間表 (1)

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

目 錄

致投資者的重要通知

本文件由本公司僅就[編纂]而刊發，並不構成出售或購買任何證券(本文件提呈發售的[編纂]除外)的要約或要約邀請。本文件不可用作亦不構成在香港以外的任何司法權區或於任何其他情況下的出售要約或要約邀請。

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與本文件所載者不同的資料。閣下不應將並非載於本文件的任何資料或聲明視作已獲本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、彼等各自的任何董事或參與[編纂]的任何其他人士授權而加以倚賴。

	頁次
預期時間表	i
目錄	iv
概要	1
釋義	11
技術詞彙	24
前瞻性陳述	26
風險因素	27
豁免遵守上市規則的規定及豁免遵守公司(清盤及雜項條文)條例的規定	48
有關本文件及[編纂]的資料	53
董事及參與[編纂]的各方	56
公司資料	61
行業概覽	63
法規	75
歷史、發展及重組	93
業務	107
與控股股東的關係	164

目 錄

關連交易.....	173
董事及高級管理層	184
股本	199
主要股東.....	202
財務資料.....	204
未來計劃及所得款項用途.....	243
[編纂].....	254
[編纂]的架構及條件.....	265
如何申請[編纂]	275
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 — 溢利估計	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料.....	V-1
附錄六 — 送呈香港公司註冊處處長及備查文件	VI-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於本節僅為概要，故並未包括所有對閣下而言可能屬重要的資料。閣下在決定投資[編纂]之前，應細閱整份文件。任何投資均涉及風險。投資[編纂]所涉及的部分特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定投資於[編纂]之前，應細閱該節。

概覽

我們成立於一九九九年，是河南省著名的物業管理服務供應商，特別致力於為非住宅物業提供物業管理及增值服務。根據第一太平戴維斯報告，按二零一八年在管物業建築面積計算，我們是河南省第四大非住宅物業管理服務供應商，佔二零一八年河南省市場份額約0.6%。於二零一九年，根據中國指數研究院及中國房地產Top 10研究組，就綜合實力而言，我們亦位列於中國物業服務百強企業排行榜第67位。於往績記錄期，我們的在管物業組合快速擴張，建築面積由二零一六年十二月三十一日約0.7百萬平方米增至二零一九年九月三十日約2.1百萬平方米。於最後實際可行日期，我們的在管物業組合涵蓋17幢商用樓宇、三幢政府樓宇及一個工業園，總建築面積約為2.4百萬平方米，而我們合約物業組合的總建築面積約為4.1百萬平方米。於往績記錄期，我們大部分在管物業是由我們的關連人士正商集團開發。正商集團是中國領先的房地產開發商及房地產開發一級資質企業。二零一八年及二零一九年，就綜合房地產開發實力而言，正商集團獲中國房地產業協會評為中國房地產開發企業50強，而按合約銷售金額及已出售建築面積計算，於二零一二年至二零一八年連續七年位居河南省鄭州市房地產開發商首位。除了典型物業管理及增值服務外，自二零一七年起，我們開始為客戶提供物業工程服務。我們兩個業務分部的詳情概述如下：

- **物業管理及增值服務** — 我們提供廣泛的物業管理服務（其中包括保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域的維修保養以及客戶服務）及增值服務（包括專用區域的維修保養、裝修廢料清理、中介租賃服務等）。就物業管理服務而言，我們向在管物業客戶（例如已出售物業的業主及持有未出售物業的房地產開發商）所提供的物業管理服務是以包幹制收取物業管理費，通常每半年預付一次。就增值服務而言，我們一般於提供相關增值服務時收取應付費用。
- **物業工程服務** — 我們為客戶提供物業工程服務，包括規劃、設計及安裝保安及監控系統、門禁系統、停車場管理系統及建築工地管理系統，以提升我們客戶物業管理系統的質量。各個別項目所需時間及所收取服務費按客戶所要求服務的複雜性及範圍而釐定。一般在達到若干里程碑或順利完成項目後付款。

於往績記錄期，我們大部分收益來自於在河南省鄭州市提供物業管理及增值服務，分別約人民幣47.3百萬元、人民幣76.1百萬元、人民幣107.5百萬元及人民幣111.8百萬元，分別佔收益總額100.0%、100.0%、約82.0%及87.8%。整體增長趨勢乃由於我們的在管物業組合持續擴張所致。

概 要

下表載列於所示期間按服務類別劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
物業管理及增值服務										
– 物業管理服務	45,532	96.3	72,046	94.7	102,918	78.5	75,289	83.9	105,355	82.8
– 增值服務	1,744	3.7	4,022	5.3	4,562	3.5	3,518	4.0	6,435	5.0
物業工程服務 (附註1)	-	-	-	-	18,297	14.0	6,651	7.4	14,776	11.6
副食品供應服務 (附註2)	-	-	-	-	5,269	4.0	4,235	4.7	730	0.6
總計	47,276	100.0	76,068	100.0	131,046	100.0	89,693	100.0	127,296	100.0

附註：

1. 本集團於二零一七年十月開展提供物業工程服務的業務並於截至二零一八年十二月三十一日止年度開始產生收益。
2. 副食品供應服務所產生收益包括向我們客戶餐廳銷售農產品。董事確認有關副食品供應服務最後一份合約已於二零一九年八月終止。

下表載列於所示期間，我們來自獨立第三方及關聯方的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
獨立第三方	40,412	85.5	66,022	86.8	90,358	69.0	69,935	78.0	92,722	72.8
關聯方	6,864	14.5	10,046	13.2	40,688	31.0	19,758	22.0	34,574	27.2
總計	47,276	100.0	76,068	100.0	131,046	100.0	89,693	100.0	127,296	100.0

於往績記錄期，來自獨立第三方的收益主要指收取自業主的物業管理及增值服務費。來自關聯方的收益主要指收取來自正商集團的物業管理及增值服務費、物業工程服務費及副食品供應服務費。

競爭優勢

董事認為，我們擁有以下主要優勢可在物業管理行業進行競爭：

- 我們是具規模的物業管理服務供應商並且為中國物業服務百強企業；
- 我們在河南省鄭州市擁有得天獨厚的地位，可充分借助中國物業管理行業的整體增長；
- 我們倚仗正商集團龐大的項目組合；
- 我們擁有經驗豐富的專業管理團隊；及
- 我們對安全、環境及品質的鄭重承諾。

有關詳情，請參閱本文件「業務 – 競爭優勢」一節。

概 要

業務策略

為創造長期股東價值，我們的主要業務策略為：

- 繼續專注發展中高端非住宅物業及計劃開展更多物業管理項目；
- 有選擇地尋求物業管理行業內的併購機會；
- 自早期階段參與建設項目以於競標中贏得該項目後期階段的物業管理協議；
- 繼續開發移動應用程序以提升客戶及用戶體驗；
- 持續發展物業工程服務；及
- 持續升級我們的信息技術系統以提升我們物業管理業務的營運效率。

有關詳情，請參閱本文件「業務－業務策略」一節。

物業管理及增值服務

本集團於一九九九年開始提供物業管理及增值服務。自二零一五年，我們開始致力於為非住宅物業提供物業管理服務。我們本身定位為非住宅物業的中高端物業管理服務供應商。我們通常根據多項因素釐定物業管理服務的價格，包括(i)物業的性質及地點；(ii)所需服務範圍及質量；(iii)預期經營成本(包括員工成本、分包成本及營運管理開支)；(iv)地方政府對物業管理費的定價指引(如有)；及(v)潛在競爭對手定價。

於往績記錄期，我們的在管物業組合顯著擴張。我們的建築面積由二零一六年十二月三十一日約0.7百萬平方米增至二零一九年九月三十日約2.1百萬平方米。於最後實際可行日期，我們在管物業組合涵蓋17幢商用樓宇、三幢政府樓宇及一個工業園，總建築面積約2.4百萬平方米。下表按物業類別列出於所示日期按物業類別劃分的在管物業建築面積明細：

	於十二月三十一日						於九月三十日			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	(平方米)	%	(平方米)	%	(平方米)	%	(平方米)	%	(平方米)	%
商用樓宇.....	614,736	88.7	1,099,123	90.2	1,505,948	93.2	1,480,859	93.1	1,985,008	94.2
學校.....	59,276	8.6	59,276	4.9	-	-	-	-	-	-
政府樓宇.....	19,200	2.7	59,253	4.9	109,033	6.8	109,033	6.9	121,144	5.8
總計.....	693,212	100.0	1,217,652	100.0	1,614,981	100.0	1,589,892	100.0	2,106,152	100.0

於往績記錄期，我們所有在管商用樓宇均由正商集團開發，而我們所有在管學校及政府樓宇均由獨立業主開發。於往績記錄期，我們的大部分物業管理服務收益來自正商集團開發的非住宅物業，於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，分別約佔我們物業管理及增值服務收益的94.0%、88.2%、88.3%及87.7%。由於我們倚仗正商集團開發的非住宅物業的優勢，通過與正商集團維持長期合作關係，預期於可見將來，我們向正商集團開發的物業提供物業管理及增值服務將繼續是我們的主要收益來源。我們亦致力於擴大與獨立房地產開發商及地方政府的合作。

概 要

下表載列於所示期間按物業類別劃分我們來自物業管理服務及增值服務的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
物業管理服務										
－ 商用樓宇.....	44,436	94.0	67,068	88.2	94,935	88.3	69,675	88.4	98,070	87.7
－ 學校.....	541	1.1	570	0.7	84	0.1	84	0.1	-	-
－ 政府樓宇.....	555	1.2	4,408	5.8	7,899	7.4	5,530	7.0	7,285	6.5
	45,532	96.3	72,046	94.7	102,918	95.8	75,289	95.5	105,355	94.2
增值服務.....	1,744	3.7	4,022	5.3	4,562	4.2	3,518	4.5	6,435	5.8
總計.....	47,276	100.0	76,068	100.0	107,480	100.0	78,807	100.0	111,790	100.0

於往績記錄期，來自我們在管商用樓宇的物業管理費是我們物業管理及增值服務收益的最大來源。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，來自在管商用樓宇的物業管理費分別約為人民幣44.4百萬元、人民幣67.1百萬元、人民幣94.9百萬元及人民幣98.1百萬元，佔各期間來自物業管理及增值服務收益總額約94.0%、88.2%、88.3%及87.7%。

物業工程服務

我們於二零一七年十月開始向房地產開發商提供物業工程服務（包括保安及監控系統、門禁系統、停車場管理系統及建築工地管理系統的規劃、設計及安裝）的業務。各個項目所需時間及所收取的服務費是按我們客戶所要求服務的複雜性及範圍而釐定。於往績記錄期，我們已承接36個物業工程項目，原始合約總金額約為人民幣97.3百萬元（或原始合約金額扣除稅項後的金額約為人民幣88.8百萬元），並完成一個物業工程項目。承接的所有該等項目均來自正商集團開發的物業。我們採用投入法按項目所產生的實際成本佔預計總成本的相對比例確認物業工程項目的收益。截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們的物業工程服務收益分別約為人民幣18.3百萬元及人民幣14.8百萬元。基本上所有收益均來自我們在河南省鄭州市的項目。下表載列於往績記錄期我們物業工程項目的未完成合約金額變動：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月	
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一九年	
	合約數量	合約金額 人民幣千元	合約數量	合約金額 人民幣千元	合約數量	合約金額 人民幣千元	合約數量	合約金額 人民幣千元
於一月一日.....	-	-	-	-	1	8,855	16	27,598
已訂立的新合約 (附註1).....	-	-	1	8,855	15	37,040	24	42,931
已完成的合約／就建設工程 確認的合約金額 (附註2).....	-	-	-	-	-	(18,297)	(1)	(14,776)
於十二月三十一日／ 九月三十日 (附註3).....	-	-	1	8,855	16	27,598	39	55,753

附註：

- 已訂立新合約的合約金額指相關期間內已訂立新合約的原始合約金額扣除稅項後的金額。於往績記錄期，我們訂立了40項物業工程合約，其中四項為總數36項工程的附屬合約。
- 就建設工程確認的合約金額指相關期間採用投入法按項目所產生實際成本佔預計總成本的相對比例確認收益總額。
- 於十二月三十一日／九月三十日的合約金額指於相關日期現有合約的未結清合約金額扣除稅項後的金額。未完成合約金額中的未結清項目合約金額扣除稅項後的金額乃按自於相關日期現有項目的原始合約金額扣除稅項後的金額減去有關現有及／或完工項目的累計收益後得出。

概 要

客戶

本集團客戶主要包括房地產開發商、物業業主及政府機關。於往績記錄期，五大客戶應佔收益分別佔我們收益總額約20.7%、22.2%、38.5%及34.9%，而最大客戶應佔收益分別佔我們收益總額的約14.5%、13.1%、31.0%及27.1%。除最大客戶正商集團外，我們於往績記錄期內的五大客戶均為獨立第三方。

供應商

我們的供應商主要包括(i)為我們的物業管理及增值服務供應勞動密集型及技術服務的分包商；(ii)我們的物業管理及增值服務的工具供應商；(iii)我們的物業工程服務的材料供應商；及(iv)為我們的物業工程服務提供勞動密集型及技術服務的分包商。我們的所有供應商均位於中國。於往績記錄期內，我們的五大供應商均為獨立第三方，我們向彼等的採購合共分別佔我們截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月的總採購金額約86.7%、89.0%、70.3%及75.4%，向最大供應商的採購分別佔我們截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月的總採購金額約79.7%、61.8%、54.0%及56.6%。

綜合財務資料概要

下表呈列我們於往績記錄期的財務資料概要，應與本文件附錄一會計師報告所載的財務資料(包括其附註)一併閱讀。

綜合損益及其他全面收益表摘要

下表載列我們於所示期間的綜合損益及其他全面收益表及毛利率概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	47,276	76,068	131,046	89,693	127,296
毛利	22,308	38,206	62,291	44,269	58,591
年/期內溢利	11,486	19,279	34,220	26,296	28,118
毛利率					
— 整體	47.2%	50.2%	47.5%	49.4%	46.0%
— 物業管理及增值服務	47.2%	50.2%	53.6%	53.0%	49.2%
— 物業工程服務	—	—	24.4%	23.9%	24.2%

本集團收益總額由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣47.3百萬元大幅增至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣131.0百萬元，複合年增長率約為66.4%。截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月，我們的收益總額分別約為人民幣89.7百萬元及人民幣127.3百萬元。我們的純利由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣11.5百萬元大幅增至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣34.2百萬元，複合年增長率約為72.5%。截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月，我們的純利分別約為人民幣26.3百萬元及人民幣28.1百萬元。本集團收益及純利增加，主要由於往績記錄期內在管物業組合持續擴張，以及於二零一七年開展物業工程業務。

概 要

於往績記錄期，我們的整體毛利一直呈上升趨勢，與業務擴張令收益總額增加的整體趨勢一致。我們的整體毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約47.2%升至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約50.2%，乃受我們的物業管理及增值服務的增長所帶動。我們的整體毛利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約50.2%降至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約47.5%，主要由於確認物業工程服務收益所致，該服務的毛利率一般低於物業管理及增值服務的毛利率。我們的整體毛利率由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約47.5%稍為降至截至二零一九年九月三十日止九個月的約46.0%，主要由於我們的物業管理及增值服務毛利率下降所致。

物業管理及增值服務

於往績記錄期，我們的物業管理及增值服務的毛利整體呈上升趨勢。我們的整體毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約47.2%升至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約50.2%，主要由於在管物業組合擴大帶來的規模經濟影響所致。我們的物業管理及增值服務毛利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約50.2%進一步升至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約53.6%，乃主要由於(i)在管物業組合在鄰近地區持續擴大所產生規模經濟效應，允許我們對資源作出更好的分配，從而降低勞動成本；(ii)我們一般收取較高物業管理費的在管商用樓宇的建築面積佔比大幅增加；及(iii)採用信息技術以提升營運標準化及自動化，使營運效率得以提高。毛利率由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約53.6%略微下降至截至二零一九年九月三十日止九個月的約49.2%，主要由於在包幹制收益模式下，我們於截至二零一九年九月三十日止九個月承擔建正東方中心的維修保養費用約人民幣2.7百萬元。

物業工程服務

我們的物業工程服務毛利率一般低於物業管理及增值服務的毛利率，因為我們提供的物業工程系統涉及從供應商採購材料、硬件及部件的成本。截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們的物業工程服務毛利率相對穩定，分別約為24.4%及24.2%。

綜合財務狀況表若干項目摘要

下表載列於所示日期我們的綜合財務狀況表概要：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產.....	1,465	3,491	3,640	5,905
流動資產.....	48,499	127,901	188,290	179,700
流動負債.....	24,365	43,570	69,793	76,619
流動資產淨值.....	24,134	84,331	118,497	103,081
非流動負債.....	936	826	921	2,277
資產淨值.....	24,663	86,996	121,216	106,709

概 要

本集團的非流動資產主要包括總部及我們在管物業內管理中心所用的固定資產。我們的流動資產主要指現金及現金等價物以及應收客戶（包括正商集團及物業業主）貿易應收款項。我們的流動負債主要包括(i)合約負債，其中主要指從客戶收取的物業管理費預付款；及(ii)其他應付款項及應計費用，其中主要包括向物業業主及裝修公司收取的公用事業收款及已收按金，以及應付關聯方款項，其中包括我們代表正商集團所收取的空置車位租賃收款及臨時停車收款。由二零一六年十二月三十一日至二零一八年十二月三十一日的流動資產淨值及資產淨值增加，主要來自於經營所得現金流入及二零一六年及二零一七年向我們的主要營運附屬公司興業物聯管理的兩輪出資。由二零一八年十二月三十一日至二零一九年九月三十日的資產淨值減少，主要由於截至二零一九年九月三十日止九個月向興業物聯管理當時的股東支付現金股息。

綜合現金流量表摘要

下表載列我們於所示期間的綜合現金流量表概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金					
流量淨額.....	20,199	48,994	42,438	31,432	29,500
投資活動所用					
現金流量淨額.....	(294)	(2,075)	(567)	(294)	(310)
融資活動所得／(所用)					
現金流量淨額.....	5,000	41,164	-	-	(44,020)
現金及現金等價物					
增加／(減少)淨額....	24,905	88,083	41,871	31,138	(14,830)

於往績記錄期，本集團錄得大量經營活動現金流入，其主要由於在管物業組合快速擴張。本集團於往績記錄期錄得持續投資活動現金流出，主要由於為支持業務持續擴張而採購固定資產（包括「慧眼科技中心」所用的電子設備及設施）所支付的款項所致。截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得融資活動現金流入，主要來自於當時股東及投資者向興業物聯管理的出資。於二零一六年，興業物聯管理獲得當時單一股東正商發展出資人民幣5.0百萬元。於二零一七年，興業物聯管理獲得正商發展、海豐管理、謙之毅管理及卓能管理另一輪出資人民幣58.5百萬元，出資現金流入部分被派付予興業物聯管理當時股東的股息約人民幣17.3百萬元所抵銷。截至二零一九年九月三十日止九個月，我們錄得融資活動現金流出，主要由於支付予興業物聯管理當時股東的股息約人民幣42.6百萬元所致。有關我們現金狀況的進一步詳情及討論，請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量」一節。

概 要

主要財務比率

下表載列本集團於所示期間的主要財務比率：

	於十二月三十一日／截至該日止年度			於九月三十日／
				截至該日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	止九個月
流動比率.....	2.0倍	2.9倍	2.7倍	二零一九年 2.3倍
資產回報率.....	32.1%	21.3%	21.2%	19.9%
權益回報率.....	70.0%	34.5%	32.9%	32.9%
資產負債比率.....	不適用	不適用	不適用	不適用
淨債務權益比率.....	淨現金狀態	淨現金狀態	淨現金狀態	淨現金狀態
利息覆蓋率.....	不適用	不適用	不適用	不適用

有關該等財務比率的詳細計算方法，請參閱本文件「財務資料－主要財務比率」一節。

股東資料

緊隨[編纂]及[編纂]完成後（並無計及因[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份），我們已發行股本總額約[編纂]%及[編纂]%分別由榮珀發展及盈域持有。於最後實際可行日期，榮珀發展由豐華信託受託人Vistra Trust (BVI) Limited間接全資擁有。豐華信託是由黃燕萍女士作為財產授予人於二零一九年八月十六日在英屬處女群島成立的全權信託，於最後實際可行日期，張女士擔任保護人以及張女士及其後裔作為酌情受益人。榮珀發展由速達全資擁有。速達為榮達的全資附屬公司，而榮達則由Vistra Trust (BVI) Limited（作為豐華信託的受託人）全資擁有。據衡力斯律師事務所告知，張女士（作為豐華信託的保護人以及榮珀發展及速達的唯一董事）雖然並無直接持有任何股份，但仍有權間接行使或控制行使本公司股東大會上的表決權或控制我們董事會多數成員的組成。因此，根據上市規則，張女士、榮珀發展、榮達及速達於[編纂]後將成為我們的一組控股股東。有關我們控股股東股權及資料的詳情，請分別參閱本文件「歷史、發展及重組」及「與控股股東的關係」兩節。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利估計

我們的董事估計，根據本文件附錄三所載的基準，及在並無發生不可預見的情況下，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的若干溢利估計數據載列如下：

本公司擁有人應佔估計綜合溢利^(附註)不少於人民幣34.0百萬元

附註：截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔估計綜合溢利已計及截至二零一九年十二月三十一日止年度產生的預期[編纂]開支約[編纂]。

溢利估計由我們的董事全權負責，乃根據本文件附錄一會計師報告所載截至二零一九年九月三十日止九個月本集團的經審核綜合業績及截至二零一九年十二月三十一日止三個月本集團的未經審核綜合業績編製而成。

概 要

[編纂]

所得款項用途

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即指示性[編纂]範圍每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元的中位數），則[編纂]所得款項淨額將約為[編纂]百萬港元。我們擬將[編纂]所得款項淨額分配如下：(i)約[編纂]，將用於拓展我們的業務，通過收購合適的收購標的以擴大我們在中國的新地區覆蓋範圍或我們承接或向不同類型的物業提供物業管理服務以補充我們業務及優化我們的業務結構並實現協同效應的能力；(ii)約[編纂]，將用於提升我們的物業工程服務以擴大我們的物業管理組合；(iii)約[編纂]，將用於提升我們的物業管理服務以進一步加強我們的服務質量並確保營運效率；及(iv)約[編纂]，將用作一般營運資金。詳情請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。

[編纂]開支

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的中位數），我們預計會產生估計[編纂]開支總額約[編纂]百萬港元（相當於約人民幣[編纂]百萬元），其中(i)預計約人民幣[編纂]百萬元將計入我們截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合損益表，其中約人民幣[編纂]百萬元已在我們截至二零一九年九月三十日止九個月的綜合損益表中確認；及(ii)預計約人民幣[編纂]百萬元將於[編纂]後入賬列作權益減項。[編纂]相關開支屬非經常性開支。本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度的經營業績將會因[編纂]相關開支而受到影響。董事謹此強調該開支為目前僅供參考的一項估計，而將於本集團損益中確認或將資本化的最終金額須根據審核以及變量及假設的隨後變動作出調整。

股息

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們宣派及派付的累計股息分別為零、約人民幣17.3百萬元、零及約人民幣42.6百萬元。宣派股息乃對興業物聯管理時任股東相應投資的回饋，並非日後宣派股息的指標。董事擬就其股份按每股基準以港元宣派股息（如有），該等股息將以港元派付。每個財政年度的末期股息須待股東批准。本公司目前並無制定股息政策。將來的年度，我們的董事或會建議宣派末期股息或派付中期股息（如有），其中包括會考慮我們的經營業績、財務狀況、營運及資本需求、基於國際財務報告準則得出之可分配溢利金額、細則、適用法律及法規、當前經濟氣候，以及董事可能認為相關的其他因素。然而，概不保證未來將會宣派或分派此等金額或任何金額的股息。

概 要

風險因素

我們的業務營運及[編纂]涉及若干風險，其中許多風險並非我們所能控制。本文件「風險因素」一節所載的任何因素均可能限制我們成功執行我們業務策略的能力。例如：(i)我們的在管物業組合或未能按我們的計劃增長；(ii)我們無法向閣下保證我們能獲得新物業管理協議；(iii)我們的未來增長將取決於正商集團的前景，原因是我們收入的主要部分來自我們向正商集團開發的物業提供的物業管理服務及物業工程服務；(iv)我們的前期物業管理協議或物業管理協議若終止或不獲續約，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；及(v)我們的勞動成本及分包成本或會出現波動。

由於不同投資者對釐定風險的重要性可能有不同的解釋及標準，閣下於決定投資[編纂]前，應仔細閱覽本文件「風險因素」整節。閣下不應依賴報章、研究分析師報告或其他媒體所載有關我們及[編纂]的任何資料，其中若干資料可能與本文件所載資料不一致。

不合規事件

往績記錄期內，本集團並無充分遵守中國的若干適用法律法規。所有有關不合規事件並無且預計不會對本集團的財務及經營方面造成任何重大影響。有關該等不合規事件的詳細資料，請參閱本文件「業務－法律程序及合規」一節。

競爭

根據第一太平戴維斯報告，中國的物業管理行業高度分散，二零一八年行業內在營的物業管理服務供應商約120,000家。高度分散的市場有利於擁有專業知識、財力及與開發商有聯繫背景的大型公司的發展。按二零一八年管理的總建築面積計算，中國物業服務百強企業的市場份額約為38.9%。中國的主要物業管理公司於在管建築面積方面穩步增長。有關詳情，請參閱本文件「業務－競爭」一節。

近期發展

於往績記錄期後及直至本文件日期，本集團的收益及業務模式以至成本結構基本上維持不變。於二零一九年九月三十日後及直至本文件日期，我們訂約為32個項目提供物業工程服務，合約總值約為人民幣26.3百萬元，而我們並無訂約提供任何新的物業管理服務。然而，自二零一九年九月三十日起，我們已開始為一幢由正商集團開發的商用樓宇和一個由獨立房地產開發商開發的工業園（建築面積分別約0.1百萬平方米及0.2百萬平方米）提供物業管理服務。於二零一九年十二月三十一日及本文件日期，我們的在管物業建築面積分別約為2.3百萬平方米及2.4百萬平方米。

此外，儘管中國近期有COVID-19的爆發，董事確認，爆發COVID-19不會對本集團持續業務營運及可持續性造成重大不利影響。進一步詳情，請參閱本文件「風險因素－與中國有關的風險－天災、戰爭、傳染病的發生以及其他災害均可能會對我們的業務及中國的國家及地區經濟造成影響」、「法規－對物業管理服務的法律監管－物業管理企業所涉肺炎疫情防控工作」、「業務－COVID-19的爆發對我們業務的影響」及「業務－社會健康、安全及環保事項」各節。

概無重大不利變動

董事確認，除本節「近期發展」及「[編纂]開支」各段所披露者外，自二零一九年九月三十日起及直至本文件日期，(i)我們經營所在的市場狀況或行業及環境並無發生對我們的財務或經營狀況造成重大不利影響的重大不利變動；(ii)本集團的貿易、經營及財務狀況或前景並無產生重大不利變動；及(iii)自二零一九年九月三十日起及直至本文件日期，並無發生將對本文件附錄一所載會計師報告中所列示資料產生重大不利影響的事件。

釋 義

於本文件內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義。

「會計師報告」..... 指 本文件附錄一所載由申報會計師編製的會計師報告

[編纂]

「細則」或
「組織章程細則」..... 指 本公司於二零二零年二月七日有條件採納並將於[編纂]生效的經修訂及重列組織章程細則，其概要載於本文件附錄四

「聯繫人」..... 指 具有上市規則賦予該詞的相同涵義

「審核委員會」..... 指 董事會的審核委員會

「豐華信託」..... 指 由黃燕萍女士作為財產授予人於二零一九年八月十六日成立的家族信託，於最後實際可行日期，由Vistra Trust (BVI) Limited擔任受託人，由張女士擔任保護人以及由張女士及其後裔獲委任為酌情受益人。有關進一步詳情，請參閱本文件「歷史、發展及重組－重組」一節

「董事會」..... 指 董事會

[編纂]

「營業日」..... 指 香港持牌銀行一般向公眾開放辦理日常銀行業務的任何日子(星期六、星期日及公眾假期或八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號於上午九時正至下午四時正期間在香港生效的任何日子除外)

「英屬處女群島」..... 指 英屬處女群島

釋 義

「複合年增長率」..... 指 複合年增長率，評估價值於一段時期的增長率計量指標

[編纂]

「中央結算系統」..... 指 由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統

「中央結算系統結算參與者」..... 指 獲接納以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士

「中央結算系統託管商參與者」..... 指 獲接納以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士

「中央結算系統投資者戶口持有人」..... 指 獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或公司

「《中央結算系統運作程序規則》」..... 指 香港結算有關中央結算系統的運作程序規則，包括不時生效的有關中央結算系統操作及功能的實務、程序及行政要求

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

「中國」..... 指 中華人民共和國，就本文件而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「公司法」..... 指 開曼群島法律第22章《公司法》(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)

「公司條例」..... 指 香港法例第622章《公司條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改

「公司(清盤及雜項條文)條例」..... 指 香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改

「本公司」..... 指 興業物聯服務集團有限公司，於二零一九年八月十二日根據開曼群島法律註冊成立為獲豁免有限公司

釋 義

「控股股東」.....	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除非文義另有所指，否則指緊隨[編纂]後本公司控股股東，即張女士、榮珀發展、榮達及速達或其中任何一方。有關進一步詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」一節
「企業管治守則」.....	指	上市規則附錄十四所載《企業管治守則》
「COVID-19」	指	新型冠狀病毒肺炎
「中國證監會」.....	指	中國證券監督管理委員會，負責中國國家證券市場監督及管理的監管機構
「彌償保證契據」.....	指	各控股股東發出以本公司（為其本身及作為各附屬公司的受託人）為受益人日期為二零二零年二月十八日的彌償保證契據，據此，控股股東同意向我們提供若干彌償保證，其概要載於本文件附錄五「法定及一般資料－其他資料－14.稅項及其他彌償保證」一節
「不競爭契據」.....	指	各控股股東發出以本公司（為其本身及作為各附屬公司的受託人）為受益人日期為二零二零年二月十八日的不競爭契據，詳情載於本文件「與控股股東的關係－控股股東的不競爭承諾」一節
「董事」.....	指	本公司董事
「盈域」.....	指	盈域有限公司，於二零一九年一月二日根據英屬處女群島法律註冊成立的股份有限公司，於最後實際可行日期由91名個人股東擁有，且為我們其中一名主要股東
「永鑽環球」.....	指	永鑽環球有限公司（於二零一二年十一月二十日於香港註冊成立的有限公司）及其附屬公司。於最後實際可行日期，永鑽環球有限公司已發行股份數目的100%乃由黃燕萍女士（作為財產授予人及保護人）及Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited（作為受託人）成立的全權信託最終擁有，而黃燕萍女士及張女士作為全權信託的受益人

釋 義

「交易所參與者」.....	指	以下人士：(a)根據上市規則可於聯交所或透過聯交所進行交易的人士；及(b)名列於聯交所存置的名單、登記冊或名冊並可於聯交所或透過聯交所進行交易的人士
「極端情況」.....	指	香港政府所公佈在超強颱風後出現的極端情況
「速達」.....	指	速達環球有限公司，於二零一九年七月三日根據英屬處女群島法律註冊成立的股份有限公司，由榮達全資擁有，且為我們其中一名控股股東
「榮珀發展」.....	指	榮珀發展有限公司，於二零一九年一月二日根據英屬處女群島法律註冊成立的股份有限公司，由速達全資擁有，且為我們其中一名控股股東
「《中央結算系統一般規則》」.....	指	規管中央結算系統使用的條款及條件，可能經不時修訂或修改，在文義許可情況下，包括中央結算系統運作程序規則

[編纂]

「榮達」.....	指	榮達企業有限公司，於二零一九年七月二十三日根據英屬處女群島法律註冊成立的股份有限公司，由Vistra Trust (BVI) Limited (豐華信託的受託人)全資擁有，且為我們其中一名控股股東
-----------	---	--

[編纂]

「本集團」或「我們」.....	指	本公司及其附屬公司，或倘文義另有所指，就本公司成為其現時附屬公司的控股公司之前期間而言，指本公司現時附屬公司
「海豐管理」.....	指	河南海豐企業管理諮詢中心(有限合夥)，於二零一六年十二月二十二日在中國成立的有限合夥，於重組前為興業物聯管理的股東之一

釋 義

[編纂]

「河南省」.....	指	河南省，位於中國中部的省份
「港元」.....	指	香港法定貨幣港元

[編纂]

「香港結算」.....	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」.....	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」.....	指	中國香港特別行政區

[編纂]

釋 義

[編纂]

「獨立第三方」..... 指 獨立於且與本公司及我們的關連人士並無關連的人士或公司

[編纂]

「ISO」..... 指 國際標準化組織，總部位於瑞士日內瓦的非政府組織，以評估商業機構的質量體系

[編纂]

釋 義

[編纂]

「最後實際可行日期」..... 指 二零二零年二月十六日

[編纂]

「上市委員會」..... 指 聯交所董事會上市小組委員會

[編纂]

「上市規則」..... 指 聯交所證券上市規則（經不時修訂）

「主板」..... 指 聯交所營辦的證券交易所（不包括期權市場），獨立於聯交所GEM且與之並行運作

「大綱」..... 指 本公司於二零二零年二月七日採納並經不時修訂的經修訂及重列組織章程大綱，其概要載於本文件附錄四

「財政部」..... 指 中華人民共和國財政部

「商務部」..... 指 中華人民共和國商務部

「住房和城鄉建設部」或
「建設部」..... 指 中華人民共和國住房和城鄉建設部，或其前身中華人民共和國建設部

「張女士」..... 指 張惠琪女士，非執行董事及控股股東之一

「多功能綜合樓」..... 指 根據房產證於具備多項土地用途的地塊上興建的
非住宅物業

「國家發展和改革
委員會」..... 指 中華人民共和國國家發展和改革委員會

釋 義

「新三板」.....	指	全國中小企業股份轉讓系統，由全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司管理供中國中小型企業出售現有股份或定向增發新股份的股份交易平台
「提名委員會」.....	指	董事會的提名委員會
「非住宅物業」.....	指	並非住宅物業的物業，包括但不限於寫字樓、政府樓宇、商舖、學校、工業園、多功能綜合樓等

[編纂]

「OHSAS」.....	指	Occupational Health and Safety Advisory Services頒佈的職業健康安全評估規範，為有關職業健康安全管理體系的國際評估規範
--------------	---	--

[編纂]

「中國法律顧問」.....	指	通商律師事務所
「中國經營實體」.....	指	物象智能、興業物聯管理及興業諮詢

釋 義

[編纂]

「謙之毅管理」.....	指	河南謙之毅企業管理諮詢中心(有限合夥)，於二零一六年十二月二十三日在中國成立的有限合夥，於重組前為興業物聯管理的股東之一
「二維碼」.....	指	快速響應矩陣碼

[編纂]

「薪酬委員會」.....	指	董事會的薪酬委員會
「重組」.....	指	本集團旗下實體就[編纂]進行重組，詳情載於本文件「歷史、發展及重組－重組」一節
「申報會計師」.....	指	本公司的核數師及申報會計師安永會計師事務所
「住宅物業」.....	指	根據房產證於指定僅作住宅用地用途或住宅及配套商業用地用途土地上建造的物業，根據建設項目規劃許可證，當中住宅用途應佔總建築面積70%或以上
「人民幣」.....	指	中國法定貨幣人民幣
「國家外匯管理局」.....	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家市場監督管理總局」.....	指	國家市場監督管理總局(前稱中華人民共和國國家工商行政管理總局)
「國家稅務總局」.....	指	中華人民共和國國家稅務總局
「第一太平戴維斯」.....	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，我們為編製第一太平戴維斯報告而委聘的香港獨立估值及諮詢服務供應商

釋 義

「第一太平戴維斯報告」.....	指	由第一太平戴維斯編製的市場研究報告 [編纂]
「證監會」.....	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」.....	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」.....	指	本公司股本中每股0.01港元的普通股
「股東」.....	指	不時的股份持有人
「深圳安聯」.....	指	深圳安聯智能控股集團有限公司，於二零零一年二月五日在中國成立的有限公司，為獨立第三方
「兆翔」.....	指	兆翔控股有限公司，於二零一九年一月七日根據英屬處女群島法律註冊成立的股份有限公司，由本公司直接全資擁有
「中小企業」.....	指	中小型企業 [編纂]
「獨家保薦人」.....	指	中泰國際融資 [編纂]
「聯交所」.....	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」.....	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「收購守則」.....	指	證監會頒佈的《公司收購、合併及股份購回守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「往績記錄期」.....	指	截至二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年九月三十日止九個月

釋 義

[編纂]

「美國」.....	指	美利堅合眾國，其領土、屬地及受其司法管轄的所有地區
「美元」.....	指	美國法定貨幣美元
「增值稅」.....	指	增值稅

[編纂]

「物象智能」.....	指	河南物象智能科技有限公司(前稱河南聯翔建築智能化工程有限公司)，於二零一七年八月九日在中國成立的有限公司，由興業物聯管理直接全資擁有
「祥誠投資」.....	指	北京祥誠投資有限公司，於二零一零年七月二十六日在中國成立的有限公司，由張女士及黃永生先生分別擁有98%及2%，亦為擁有正商發展註冊資本90%的公司
「興業諮詢」.....	指	河南興業物聯信息諮詢有限公司，於二零一八年四月二十日在中國成立的有限公司，由興業物聯管理直接全資擁有
「興業物聯(香港)」.....	指	興業物聯有限公司，於二零一九年四月十一日在香港成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司

釋 義

「興業物聯管理」..... 指 河南興業物聯網管理科技有限公司（前稱河南興業物業管理有限公司及河南興業物聯網管理科技股份有限公司），於一九九九年十月二十日在中國成立的有限公司，重組前由正商發展、海豐管理、謙之毅管理及卓能管理分別擁有約75.45%、7.82%、8.55%及8.18%。於最後實際可行日期，興業物聯管理由興業物聯（香港）全資擁有

[編纂]

「正商發展」..... 指 河南正商企業發展集團有限責任公司（前稱河南正商企業發展有限責任公司），於二零一三年九月十二日在中國成立的有限公司，由祥誠投資、張女士及張敬國先生分別擁有90%、9%及1%，於重組前為興業物聯管理股東之一

「正商發展集團」..... 指 正商發展及其附屬公司

「正商實業集團」..... 指 正商實業有限公司（一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於主板上市（股份代號：185）及其附屬公司。於最後實際可行日期，正商實業有限公司已發行股份數目的74.77%乃由黃燕萍女士（作為財產授予人及保護人）及Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited（作為受託人）成立的全權信託最終擁有，而黃燕萍女士及張女士為全權信託的受益人

「正商集團」..... 指 永鑽環球、正商實業集團及正商發展集團

「中泰國際融資」..... 指 中泰國際融資有限公司，獲證監會發牌根據證券及期貨條例從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的法團，乃獨家保薦人

釋 義

[編纂]

「卓能管理」..... 指 河南卓能企業管理諮詢中心(有限合夥)，於二零一六年十二月二十三日在中國成立的有限合夥，於重組前為興業物聯管理股東之一

「%」..... 指 百分比。

於本文件內，除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」、「關連交易」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙應具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

本文件所載若干金額及百分比數字予以約整調整。因此，若干表格所示數字總額未必是其之前數字的算術總和。

技術詞彙

本詞彙載有本文件所用與我們及我們業務有關的若干詞彙解釋。該等詞彙及其涵義未必與行業標準涵義及用法一致。

「CCTV」.....	指	閉路電視
「中國指數研究院」.....	指	中國指數研究院，一家獨立市場研究公司
「酬金制」.....	指	中國物業管理服務供應商一般採用的收益模式，當中，物業管理費僅包括業主或房地產開發商應付物業管理費總額的規定百分比或固定金額，而該等物業管理費餘額將用於補足相關物業管理產生的開支。物業管理費超支或不足部分（經扣除相關開支）歸業主或房地產開發商所有或由其承擔
「合約物業」.....	指	在管物業及儲備物業總數
「建築面積」.....	指	建築面積
「儲備物業建築面積」.....	指	前期物業管理協議或物業管理協議規定的儲備物業總建築面積
「在管物業建築面積」.....	指	前期物業管理協議或物業管理協議規定的在管物業總建築面積
「物聯網」.....	指	包含嵌入式技術的物理對象網絡，可與其內部狀態或外部環境進行通信和感知或交互
「包幹制」.....	指	中國物業管理服務供應商一般採用的收益模式，當中物業管理服務供應商將就提供管理服務收取預先釐定及預先協定的每平方米「全包」物業管理費，或按固定價格收取有關費用，而物業管理服務供應商將承擔管理有關物業所產生一切成本及開支

技術詞彙

「儲備物業」.....	指	前期物業管理協議或物業管理協議下尚未開始為其提供物業管理服務亦未產生相關收益的物業
「在管物業」.....	指	前期物業管理協議或物業管理協議下已開始為其提供物業管理服務並已產生相關收益的物業
「平方米」.....	指	平方米
「物業服務百強企業」.....	指	中國物業服務百強企業，中國指數研究院發佈基於多項指標對中國物業管理公司綜合實力的年度評分
「未出售物業」.....	指	房地產開發商尚未出售及交付予業主的在管物業

前瞻性陳述

本文件載有前瞻性陳述，因其性質使然，有關陳述涉及重大風險及不確定因素。該等前瞻性陳述包括（但不限於）有關以下各項的陳述：

- 我們現有及新業務的業務及經營策略與發展計劃、我們推行該等策略與計劃的能力，以及推行該等策略與計劃的預期時間表；
- 我們的財務狀況；
- 我們的股息分派計劃；
- 我們的溢利估計及其他預期財務資料；
- 我們業務及經營前景，包括現有及新業務發展計劃；
- 整體監管環境以及相關行業及市場的整體行業前景；
- 資本市場發展；
- 在「風險因素」、「行業概覽」、「法規」、「業務」、「財務資料」、「與控股股東的關係」及「未來計劃及所得款項用途」各節中有關利率、匯率、價格、數量、經營、利潤率、風險管理及整體市場趨勢的若干陳述；
- 中國整體經濟趨勢；
- 相關行業及市場未來發展；及
- 本文件所提述的其他因素。

我們使用「旨在」、「預計」、「相信」、「預料」、「繼續」、「可能」、「估計」、「預期」、「展望將來」、「擬」、「或會」、「可能會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「預算」、「預訂」、「尋求」、「應該」、「目標」、「將會」、「將」等詞及該等詞彙的否定詞以及其他類似表述以表達與我們有關的多項前瞻性陳述。該等陳述反映我們管理層目前對未來事件的看法，並受若干風險、不確定因素及假設（包括本文件所述風險因素）所規限。根據適用法律、規則及法規的規定，我們並無任何責任就新資料、未來事件或其他事宜更新或以修訂本文件所載的前瞻性陳述。因此，倘一項或多項有關風險或不確定因素落實，或倘證明相關假設為不正確，則可能對我們的財務狀況造成不利影響及可能與本文件所預料、相信、估計或預期者有重大區別。因此，有關陳述並非未來表現的保證，且閣下不應過份依賴有關前瞻性資料。除適用法律、規則及法規有所規定外，我們概不承擔因出現新資料、未來事件或其他情況而公開更新或修訂本文件所載任何前瞻性陳述的責任。本節所載警告聲明適用於本文件載列的所有前瞻性陳述。

於本文件內，有關本公司或我們任何董事意向的陳述或提述乃於本文件日期作出。任何該等意向可能因未來發展而有所變動。

風險因素

有意投資者在作出任何有關[編纂]的投資決定前，應審慎考慮本文件所載的所有資料，特別是應考慮下文有關投資於本公司的風險及特別考慮因素。發生以下任何風險或會對本集團的業務、經營業績、財務狀況及未來前景造成重大不利影響。

本文件載有若干關於我們計劃、目標、期望及意向的前瞻性陳述，涉及風險和不明朗因素。可能引致或促使出現差別的因素包括下文所討論者以及本文件其他章節所討論的因素。[編纂]的成交價可能因任何該等風險而下跌，而閣下可能損失全部或部分投資。

本集團的經營涉及若干風險，其中部分並非本集團所能控制。該等風險已被大致分類為：(i)與我們的業務及所處行業有關的風險；(ii)與中國有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。有意投資於股份的投資者應審慎考慮載於本文件的全部資料，特別是本節有關投資於本集團的資料。

與我們的業務及所處行業有關的風險

我們的在管物業組合或未能按我們的計劃增長

於往績記錄期，我們的在管物業建築面積由二零一六年十二月三十一日約0.7百萬平方米增至二零一九年九月三十日約2.1百萬平方米。我們一直不斷擴充我們的在管物業組合，主要通過向正商集團、獨立房地產開發商及其他業主獲得委聘新物業管理業務。我們尋求持續增長我們的在管物業組合。更多有關詳情，請參閱本文件「業務－業務策略」一節。然而，無法保證我們的在管物業組合能按計劃增長，而這可能對我們的業務、財務表現及經營業績造成重大不利影響。我們的增長可能受各項非我們能控制的因素影響，如中國的整體經濟狀況、房地產市場的發展、與我們經營相關的法律及法規出現任何變動，以及我們為增長取得足夠融資的能力。此外，我們增長的能力亦取決於我們能否成功聘用、培訓及保留僱員，以及管理我們與客戶、分包商及其他供應商的關係。

我們擴充至新市場或地點時，對當地物業管理服務市場的認識可能有限，該市場與我們於河南省已建立的市場可能存在重大差異。此外，有別於我們於河南省已建立的市場，我們與當地分包商及其他供應商可能尚未建立關係或連繫。我們亦可能無法在新市場發揮品牌資產的作用，並可能面對來自當地物業管理公司的激烈競爭。

風險因素

我們無法向閣下保證我們能獲得新物業管理協議

我們認為，我們擴大物業管理協議組合的能力是維持業務發展的關鍵。於往績記錄期，我們主要通過招標程序獲得新物業管理協議。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們就第三方房地產開發商所開發物業的物業管理協議進行投標的中標率分別為零、約8.3%、14.3%及9.1%。此外，於往績記錄期，我們就正商集團所開發的物業進行投標的中標率為100%。甄選物業管理公司取決於多項因素，包括但不限於物業管理公司的服務質量、定價水平及經營歷史。我們無法向閣下保證我們將能夠按可接受的條款通過招標程序獲得新物業管理協議或根本不能獲得有關協議。我們的工作可能會受到我們所無法控制的因素阻礙，可能包括整體經濟狀況的變化、不斷發展的政府法規及物業管理行業內的供求變動等。客戶要求增加及主要考慮質量及成本。我們無法向閣下保證我們將能夠一直審慎協調該等參數。因此，概不能保證我們將能夠滿足客戶要求及按可接受的條款訂立物業管理協議或根本無法滿足客戶要求及訂立有關協議。在此情況下，我們的業務及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們的未來增長將取決於正商集團的前景，原因是我們收益的主要部分來自我們向正商集團開發的物業提供的物業管理服務及物業工程服務

於往績記錄期或之前，我們的物業管理協議中大部分涉及管理正商集團開發的物業，而我們的所有物業工程協議均涉及正商集團開發的物業安裝系統。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，向正商集團開發物業提供物業管理服務產生的收益分別佔我們來自物業管理及增值服務的收益約94.0%、88.2%、88.3%及87.7%。自開始提供物業工程服務起，來自物業工程服務的絕大部分收益均來自正商集團開發的物業。正商集團的前景或會影響我們的未來增長，且具體而言，正商集團的經營或其開發新物業的能力如有任何不利的發展情況，可能會影響我們取得新物業管理協議或物業工程協議的能力。倘若我們無法利用來自獨立房地產開發商所開發物業的業務，填補正商集團所開發物業的任何業務不足差額，我們的增長前景可能會受到重大不利影響。

我們的前期物業管理協議或物業管理協議若終止或不獲續約，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

我們按照我們與房地產開發商訂立的前期物業管理協議或我們與業主訂立的物業管理協議提供物業管理服務。於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，物業管理服務的收益分別約為人民幣45.5百萬元、人民幣72.0百萬元、人民幣102.9百萬元及人民幣105.4百萬元，其中約97.6%、93.1%、92.2%及93.1%來自於根據具有固定期限或非固定期限的前期物業管理協議提

風險因素

供的物業管理服務。根據《物業管理條例》，該等協議通常會持續有效，直到期限屆滿或該物業的相關業主委員會成立及物業管理公司與相關業主委員會訂立新的物業管理協議為止。根據《河南省物業管理條例》(二零一七年)，可召開業主大會審議是否繼續委聘相同的物業管理公司或更換至另一間公司，並可授權業主委員會訂立對所有業主具約束力的物業管理協議，以取代前期物業管理協議。然而，概無法保證相關業主大會一經業主召開，即會決定與我們而非另一間物業管理公司訂立物業管理協議。一旦業主委員會與另一間公司而非本集團訂立物業管理協議，我們的前期物業管理協議即自動終止。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們的勞動成本及分包成本或會出現波動

物業管理行業及物業工程行業是勞動密集行業，而該等行業的熟練工人供應有限。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們的員工成本分別佔銷售成本總額約22.3%、28.5%、19.4%及15.9%。我們亦將保安、清潔、綠化及園藝以及維護與維修服務等若干物業管理服務及物業工程服務委託予第三方分包商。同期，支付予第三方分包商的費用分別佔銷售成本總額約58.9%、58.3%、46.8%及55.9%。為維持及改善我們的盈利率，控制我們的勞動成本及其他經營成本(包括分包成本)至關重要。由於多項因素使我們面對勞動及分包成本上升的壓力，包括但不限於：

- **最低工資上升。**近年來，中國的最低工資已大幅上漲，直接影響我們的直接勞動成本及我們向第三方分包商支付的費用。
- **員工人數增加。**隨著我們擴充經營業務，物業管理人員、銷售及營銷人員和行政人員的數目將繼續增長。我們亦將需要挽留及持續招聘合資格僱員以滿足我們對人才不斷增加的需求，而這將進一步增加我們的員工總數。員工人數增加亦將使其他相關成本上升，如有關培訓、社會保險及住房公積金供款以及質量控制措施的成本。此外，隨著我們持續擴充業務規模，我們將需要更多分包商。
- **延遲實施營運標準化及自動化。**我們為某項物業開始提供物業管理服務與我們對該項物業實施任何程序標準化及自動化措施以減低勞動成本之間存在時間差距。在成功實施有關措施之前，對勞動成本增加的影響，我們的舒緩能力有限。

我們無法向閣下保證我們將能控制成本或改善效率或成功將成本的影響轉移至我們收取的物業管理費及物業工程服務費以維持盈利能力。倘若我們無法達成此目標，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。

風險因素

倘若我們無法提高物業管理費或控制履行物業管理服務的成本，我們可能蒙受虧損

我們主要從物業管理服務產生收益，於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，有關收益分別佔我們收益總額約96.3%、94.7%、78.5%及82.8%。所有在管物業於往績記錄期按包幹制收取管理費，其為提供物業管理服務的費用。該等物業管理費不會隨著我們產生的物業管理成本實際金額而變動。我們向業主或房地產開發商收取的物業管理費將全額確認為我們的收益，並將我們提供服務所產生的實際成本確認為我們的銷售成本。

倘若我們收取的物業管理費金額不足以抵銷物業管理服務所產生的成本總額，我們無權向相關業主或房地產開發商追討不足金額，因而產生虧損項目。根據《河南省物業管理條例》(二零一七年)，倘需對物業服務收費作相關調整，物業管理公司應當與業主委員會協商，並經業主大會同意；沒有召開業主大會的，需經專有部分佔建築總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意。倘我們未能在調整費用上獲得規定數量的業主的批准，則可能會對我們的盈利造成負面影響。

倘若我們無法提高物業管理費的收費率，我們會嘗試控制成本以降低虧損金額。然而，我們以節約成本措施降低該等虧損金額的努力未必會成功，而我們努力節約成本可能對我們的服務質量、聲譽及經營業績產生重大不利影響。

我們可能難以於日後維持往績記錄期所達到的相對較高的毛利率

我們於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月的毛利率分別為約47.2%、50.2%、47.5%及46.0%。毛利率相對較高乃主要由於物業管理及增值服務分部貢獻較高毛利率，於同期分別為約47.2%、50.2%、53.6%及49.2%。

儘管我們透過提升我們的信息技術及監控系統來減少經營成本及開拓具較高物業管理費的新物業管理項目，致力於維持相對較高的毛利率，但我們無法向閣下保證我們可於日後取得於往績記錄期所達到的毛利率，乃由於以下因素的綜合影響所致：(i)部分樓宇設備的保修期將到期，導致於日後產生額外的維修成本；(ii)在中國，勞動及分包成本持續增加；(iii)持續投資在管物業的設備及技術系統；及(iv)在管物業組合的構成的變動可能降低我們的毛利率。因此，倘我們未能獲得具理想的物業管理費的新物業管理項目或節省成本的方法的實施效果不如我們預期，我們的毛利率將受到不利影響。

風險因素

我們依賴第三方分包商提供若干物業管理服務及物業工程服務，並可能須就其向客戶提供的服務不符標準承擔責任

我們向第三方分包商轉授若干物業管理服務（如保安、清潔、綠化及園藝以及維護與維修服務）及物業工程服務。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們向第三方分包商支付的費用分別約為人民幣14.7百萬元、人民幣22.1百萬元、人民幣32.2百萬元及人民幣38.4百萬元，分別佔我們銷售成本總額約58.9%、58.3%、46.8%及55.9%。我們對第三方分包商的監督，未必能如監督自身僱員般直接及有效率。分包商作出的行為可能違背我們或客戶的指示或要求，或未能或不願意履行其責任。因此，我們與分包商之間可能存在糾紛，或甚至可能需要為分包商的行為承擔責任，無論屬於上述任何情況均可能導致我們的聲譽受損、產生額外開支及業務中斷，並可能引致我們面臨訴訟及賠償申索的潛在風險。無法保證我們將能向第三方分包商收回因第三方分包商未能履行其義務而須由我們向客戶支付的款項。

同時，我們亦無法向閣下保證，當我們與當前第三方分包商的協議屆滿後，我們將能按可接受的條款為有關協議續約，或及時找到其他合適替代安排，甚至根本無法續約或找到替代安排。

此外，倘若我們的第三方分包商無法維持由合資格人員組成的穩定團隊或無法輕易獲得穩定供應的合資格人員或無法妥善或及時履行其義務，工作程序可能受到干擾。第三方分包商的工作程序若受到任何干擾，可能導致我們的客戶與我們之間的協議出現違約。任何該等事件可能導致我們的服務質量、聲譽、業務、財務表現及經營業績受到重大不利影響。

我們未必能從業主和房地產開發商收回物業管理費，並因而可能產生應收款項減值虧損

我們在業務營運期間，從房地產開發商和業主收回物業管理費可能面臨困難。儘管我們可以透過多項追收措施收回逾期物業管理費，但我們無法向閣下保證有關措施將會有效。此外，雖然大部分物業管理費均透過銀行轉賬及網上付款方式支付予我們，若干業主以現金向我們支付物業管理費，令我們可能面臨若干現金管理風險。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，我們的貿易應收款項減值虧損撥備分別約為人民幣142,000元、人民幣98,000元、人民幣248,000元及人民幣250,000元。倘若實際收回率低於預期，或根據任何新資料我們過往的貿易應收款項減值虧損撥備並不足夠，我們可能需要計提額外的貿易應收款項減值虧損撥備，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，倘若我們未能從房地產開發商和業主收回物業管理費或收取有關費用時經歷長時間拖延，我們的現金流量狀況及應付營運資金需要的能力可能受到不利影響。

風險因素

我們或未能就合約資產向客戶收回或收取全數金額

我們的合約資產指本集團已向客戶交付物業工程服務所換取的代價權，其須達至若干里程碑或順利完成工程，才能收取所賺相關代價。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，本集團分別錄得合約資產為零、零、約人民幣8.4百萬元及人民幣9.8百萬元。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－綜合財務狀況表若干項目的討論－合約資產」。無法保證我們將能收回或收取全數或部分合約資產。倘我們未能做到，可能對我們的經營業績、流動性及財務狀況造成不利影響。

我們的未完成合約金額未必為我們物業工程業務未來經營業績的指標

未完成合約金額指我們所訂約於日後進行的工作量。我們已提供合約未完成金額，即截至特定日期我們簽立的物業工程合約總值減截至同日（包括該日）就該等合約確認的收益。未完成合約金額作為對已訂約但尚未完成工作價值的估計，故為預期未來將就相關合約確認的收益估計。然而，未完成合約金額並非公認會計準則所界定的計量方法，且我們釐定未完成合約金額的方法或不能與其他公司釐定其未完成合約金額的方法相比較。我們基於相關合約將根據其條款悉數履行的假設釐定合約未完成工程金額。由於該項假設對於我們已簽立或未來將簽立的各份及每份相關合約未必均屬真實，故我們的未完成合約金額未必為我們未來實際盈利的指標。

我們無法向閣下保證，我們日後將不會遭遇客戶對合約作出任何重大修訂、終止或取消的情況，而有關重大修訂、終止或取消可能對我們的財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。我們亦無法向閣下保證我們將及時確認未完成合約金額，甚至根本無法確認，或者我們的未完成合約金額一經確認便會產生溢利。基於上文所述，我們呈列的未完成合約金額資料未必可作為我們未來經營業績及盈利的指標。

我們的經營業務以河南省為基地，倘若該地區的政策或營商環境有任何不利發展，我們的業務可能會受到不利影響

於往績記錄期及直至本文件日期，我們幾乎所有物業管理及增值服務收益及所有物業工程服務收益均來自河南省。

我們預期河南省於可見未來仍繼續佔據我們大部分經營業務。由於此集中程度，河南省的政策或營商環境如有任何不利發展，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。

風險因素

我們的過往業績未必預示我們的未來前景及經營業績

雖然我們於往績記錄期曾經歷收益及盈利大幅增長，但我們無法向閣下保證我們日後能持續該增長。我們的盈利能力部分取決於我們控制成本及經營開支的能力，而該等成本及開支可能隨著我們的業務擴展而增加。此外，我們可能繼續動用大量資源發展我們的物業工程服務及收購其他物業管理服務供應商並提升我們的增值服務。該等舉措對我們的短期盈利能力可能產生負面影響。倘若我們發展物業工程服務及收購其他物業管理服務供應商及提升我們的增值服務的努力被證明並不奏效，而且我們無法增加收益，或倘若我們的成本及經營開支增長較收益更快，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到負面影響。

負面消息或我們的業務聲譽受損（尤其與僱員違法或不當行為有關）可能對我們的業務產生潛在不利影響

我們依賴聲譽以維持及發展業務營運。任何與我們有關的負面消息，均可能導致業務流失。倘若本集團及僱員被指稱從事任何違法或不當行為，例如涉及賄賂或貪污手段，情況尤甚。在我們的業務營運過程中，我們未必能夠查察及阻止賄賂或其他類似的失當行為發生，可能令我們招致訴訟及聲譽受損。雖然我們已制定措施查察及阻止僱員及第三方的失當行為，但未必時刻能夠查察或阻止該等活動發生。

有關本集團或僱員的任何負面新聞或媒體報導均會影響我們的聲譽，我們無法向閣下保證，僱員或第三方的任何失當行為（如有）（無論是否涉及過去未被發現的行為或未來行為）將不會對我們的業務、財務表現及經營業績造成重大不利影響。

我們經營的業務競爭激烈且競爭對手眾多

中國的物業管理行業競爭激烈及分散。有關詳情，請參閱本文件「行業概覽－競爭－競爭格局」一節。我們的主要競爭對手包括大型的全國性、區域性及地方性物業管理公司。隨著競爭對手擴大所提供的產品或服務系列或新競爭對手加入我們的現有或新市場，競爭轉趨激烈。我們認為我們與競爭對手在多方面競爭，主要包括業務規模、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量。

我們的競爭對手可能擁有較佳往績記錄、較長經營歷史、較豐富的財務、技術、銷售、營銷、分銷及其他資源，以及較高知名度及較龐大客戶群。因此，這些競爭對手可動用更多資源以發展、推廣、銷售及支援其服務。除與既有公司競爭外，新公司可能進入我們的現有或新市場。我們無法向閣下保證我們將能繼續有效地競爭或維持或提高我們的市場地位，若未能做到可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們計劃精細化我們的服務標準化及自動化工作，以提升服務的質量及一致性，改善服務團隊的效率及降低成本。我們的競爭對手可能模仿我們的業務模式，而我們可能喪失有別於競爭對手的競爭優勢。倘若我們不能成功地與現有及新增競爭對手進行競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

風險因素

我們的物業管理協議在未有進行必要的招標及競標程序下從中國政府取得，這可能會被地方司法機關視為無效

根據於二零一八年一月一日生效的《河南省物業管理條例》(二零一七年)，房地產開發商應通過招標及競標程序，聘用合資格的物業管理服務供應商，以提供前期物業管理服務。根據於二零一八年二月二十七日生效的《河南省前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，縣級或縣級以上人民政府物業管理行政部門可能會根據相關法律及法規對物業管理服務供應商採取措施，就根據上述前期物業管理協議提供物業管理服務缺乏招標及競標程序而言，這可能導致不良記錄。不良紀錄的物業管理服務供應商可能會減低競投前期物業管理協議的成功率，因為房地產開發商或業主決定是否委聘物業管理服務供應商時可能會考慮不良記錄。

此外，根據《中華人民共和國政府採購法》及相關法律法規，就中國政府或機關、機構或組織擁有的非住宅物業聘請超過指定數量的物業管理服務供應商提供服務，亦須通過公開競投程序。該指定數量可能在不同範疇有所不同。根據於二零一八年一月二十六日頒佈的《鄭州市財政局關於印發鄭州市2018-2019年政府集中採購目錄及標準的通知》(鄭財購[2018]2號)，倘市政府採購貨物或服務的任何單項或批量採購訂單預算為人民幣2.0百萬元或以上，則須採納公開招標程序。因此，並無通過招標及競標程序的有關政府採購物業管理服務供應商的物業管理協議可能會被地方司法機關認定為無效，視情況而定。如發生此情況，相關政府實體或需組織招標及競標程序以就相關物業選擇物業管理服務供應商。倘我們未在招標及競標中中標，我們或無法就相關物業繼續提供物業管理服務，因此，我們的收益及業務或會受到負面影響。於往績記錄期內，我們其中一項與政府採購有關的協議在未有進行競投程序下續訂。截至二零一九年九月三十日止九個月，此協議產生的收益為約人民幣1.3百萬元。

我們的業務受到第三方支付處理的相關風險所規限

我們接受多種付款方法，包括透過第三方網上支付平台(如微信支付及支付寶)付款，以及使用中國的銀行發出的信用卡及借記卡作出網上付款。

就若干付款方法(包括信用卡及借記卡)，我們需要支付交換費及其他費用，該等費用可能隨時間而增加，增加我們的經營成本及降低我們的盈利能力。我們亦可能因我們提供的各種付款方法(包括網上付款及貨到付款等選擇)而受欺詐及受其他違法活動所影響。我們亦需遵守監管電子資金轉賬的各類監管或其他規則及規定，有關規則及規定可能變更或重新詮釋，而導致我們難以或不可能遵守。

風險因素

倘若我們未能遵守這些規則及規定，我們可能需要支付罰款及更高的交易費用，並可能失去我們可以接受消費者使用信用卡及借記卡付款、處理電子資金轉賬或促成其他類別網上付款的能力，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

此外，我們對第三方網上支付平台服務供應商的保安措施並無控制權。我們使用的網上支付平台出現安全漏洞，可能導致我們面臨訴訟及可能因無法保密用戶機密資料而需承擔責任，並可能(其中包括)損害我們的聲譽。任何保密資料外洩、網絡安全被破壞或其他個人資料被挪用或不當使用，均可能導致我們的業務營運受干擾，令我們的成本、訴訟及其他責任增加，從而可能對我們的財務及經營業績造成負面影響及導致聲譽受損。

我們可能受到信息技術系統的中斷及安全風險所影響，包括安全漏洞及身份被盜用

倘若我們無法偵測任何系統故障、持續升級信息技術系統及網絡基礎設施，以及採取其他步驟提高信息技術系統的效率，可能會出現系統受干擾或延誤，可能對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們可能偶爾經歷系統受干擾及延誤而導致我們的任何相關網上應用程序及其服務無法提供或難以登入，並妨礙我們即時向客戶作出回應或提供服務，這可能降低我們應用程序的吸引力，甚至令客戶招引損失而可能向我們提出法律訴訟。

我們容易招致所管理物業公共區域毀壞的責任

我們所管理物業的公共區域可能在超出我們控制範圍以外的多種情況下受到損毀或影響，包括但不限於天災、住客或訪客的蓄意行為或無心之失，以及流行病如嚴重急性呼吸系統綜合症。例如在天災情況下，如地震、颱風或水災，公共區域可能受到重大損毀。

倘若任何人士故意或魯莽向單位或公共區域縱火或引致水浸，樓宇外牆、走廊及樓梯可能受損毀。倘若任何人士在我們管理的物業干犯或涉嫌干犯刑事罪行，我們需要分配額外資源協助警方及其他政府機關進行調查工作。如有任何損毀影響公共區域，我們的現有住客可能受影響，而我們可能須以自有資源修復損毀，然後再向造成損失的人士追討費用以抵銷我們的開支。

我們因公共區域損毀而產生的額外成本可能隨著我們的業務增長及地域擴充而增加。例如，我們經營的若干地區可能位於地震帶或可能受颱風吹襲。雖然在往績記錄期，我們的資產、業務、財務狀況及經營業績並無受到重大影響，但我們繼續面臨在管物業可能由於天災、流行病及住客或訪客的蓄意行為或無心之失等原因而造成損毀的相關風險。

我們於物業工程服務行業的經營歷史有限

我們於二零一七年十月開始向客戶提供物業工程服務。我們於提供物業工程服務方面的經營歷史較短，閣下在考慮我們的前景時，應考慮我們作為起步階段的公司，於競爭市場經營有關業務的經驗有限而可能面臨的風險、開支及挑戰。我們可能遇到早期經營業務時經常會面臨的風險及困難，而該等風險及困難在快速演變的市場中或會有所加劇。

風險因素

我們業務的意外事故可能令我們承擔責任及聲譽風險

我們在業務過程中可能發生意外事故。我們通過自身僱員及第三方分包商向房地產開發商及在管物業提供維修保養服務。維修保養服務如升降機保養工作涉及重型機械運作，並可能涉及工傷或意外事故的風險。發生該等事故可能導致社區財產的損毀或毀壞、人身傷害或死亡，以及法律責任。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在經營過程中並無經歷任何重大工傷或意外事故而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，我們可能面臨由於僱員或第三方分包商在履行維修保養服務時因疏忽或魯莽而導致的索償。我們可能需承擔僱員、分包商、住客、訪客或其他人士的傷亡責任。我們亦可能因意外發生後政府進行調查或實施安全措施而經歷業務中斷，並可能需要改變經營方式。發生上述任何情況可能會對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

倘若我們未能取得經營業務所需的政府批准或牌照或領取過程遭遇嚴重延誤，我們的業務可能受到不利影響

我們須就業務營運領取及維持若干牌照、許可證、證書及批准，如中華人民共和國特種設備安裝改造維修許可證及建築業企業資質證書。我們必須符合政府機關簽發或續發任何有關證書或許可證的多項特定條件。我們無法保證將能適應不時生效且與我們服務有關的新規則或規例，或日後我們在滿足必要條件以適時取得及／或續領我們經營所需的所有必要證書或許可證時不會遭遇重大延誤或困難，甚至根本無法取得。因此，倘若我們無法取得或續領我們任何經營業務所必需的政府批准，或取得或續領時遭遇重大延誤，我們未必能夠繼續進行相關的業務發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。於往績記錄期，我們在未有食品經營許可證的情況下從事預先包裝食品銷售服務的業務。進一步詳情請參閱本文件「業務－法律程序及合規」一節。於往績記錄期，我們亦在未有妥善遵守備案規定或簽立經紀協議的情況下從事中介租賃服務。根據相關中國法律法規，相關機關可向房地產經紀處以人民幣10,000元的罰款，並向房地產經紀機構處以不少於人民幣10,000元惟不超過人民幣30,000元的罰款，有關資料可能會記錄於信譽紀錄內。日後，相關中國政府機關可能決定就我們的歷史不合規事件向我們施加罰則，在此情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到影響。

風險因素

我們的風險管理及內部控制制度未必能全面保護我們免受業務的多項內在風險影響

我們已為業務營運程序制定若干風險管理及內部控制制度。這些制度是為協助我們管理風險承擔而設，主要是我們的經營風險、法律風險及流動資金風險。誠如任何其他制度，我們的風險管理及內部控制制度並非完美，因為我們無法保證所有僱員將會遵循我們的政策及程序，而該等政策及程序的實施可能涉及人為錯誤。我們無法保證內部控制制度將可有效防止貪污、賄賂或其他違法活動發生。我們力求持續不時提升風險管理及內部控制制度，儘管已作出努力，但我們無法保證風險管理及內部控制制度屬充足或有效，未能處理任何潛在風險及內部控制不足之處可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，隨著業務演變，我們的增長及擴展可能會影響我們實施嚴格風險管理及內部控制政策及程序的能力。倘若我們未能適時採納、實施及修改我們的風險管理及內部控制政策及程序，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

我們的成功取決於高級管理層的留任以及我們吸引及聘用合資格和經驗豐富僱員的能力，而任何高級管理層成員辭任將影響我們的經營

我們的持續成功很大程度取決於高級管理層及其他主要僱員的努力，彼等在房地產開發及物業管理行業方面均擁有豐富經驗。倘若任何高級管理層或主要僱員離職，而我們又未能即時聘請及及時融入合資格的替代人選，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。有關我們高級管理層的進一步資料，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

此外，我們業務的未來增長，部分取決於我們吸引及挽留合資格和經驗豐富僱員以經營我們的業務的能力。我們可能須要與行業內其他物業管理服務供應商競爭、甚至與房地產開發商競爭，以爭取中國的合資格和經驗豐富僱員。倘若我們無法吸引及挽留該等合資格和經驗豐富僱員，我們的增長可能受限，而我們的業務及經營可能受到重大不利影響。

我們若未能保護知識產權可能對我們的業務及競爭地位產生負面影響

我們在中國已註冊或正在註冊或已獲許可使用若干知識產權。我們認為這些知識產權是我們的關鍵業務資產，對客戶忠誠及未來增長至為重要。我們業務的成功，很大程度取決於我們持續利用品牌、商號及商標以提高品牌知名度及發展自身品牌的能力。未經授權複製我們的商號或商標可能會減損我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。有關本集團擁有知識產權的資料，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料－有關我們業務的進一步資料－2.我們的知識產權」一節。

風險因素

我們保護知識產權的措施可能提供有限保護，監察未經授權使用專有資料可能困難及昂貴。此外，中國知識產權法律的強制執行能力、範圍及效力存在不確定情況及仍然不斷演變，可能令我們涉及重大風險。倘若我們未能偵測未經授權使用或未能採取適當步驟以強制執行我們的知識產權，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。我們亦面對第三方成功質疑許可人對相關商標的擁有權或我們對相關商標的使用權或第三方未經授權使用該商標的風險。

我們可能因未能代表部分僱員就社會保險基金及住房公積金登記及／或供款而被處以罰款

於往績記錄期，本公司及部分中國附屬公司並無於指定期間內為我們的僱員就若干社會保險及住房公積金登記及／或全額供款。於二零一九年九月三十日，於往績記錄期內該等供款的欠繳總額約為人民幣850,000元，截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們分別就約人民幣361,000元、人民幣167,000元、人民幣99,000元及人民幣223,000元的金額作出撥備。

雖然我們已就社會保險及住房公積金不合規事件獲相關政府機關書面確認，相關政府機關仍可能要求我們繳納欠繳款項或對我們施加行政處罰。在此情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。詳情請參閱本文件「業務－法律程序及合規」一節。

我們的保險未必能全面保障經營產生的所有潛在損失

我們的現有保險計劃未必能全面保障與我們提供服務有關的賠償或責任所產生的一切潛在損失。我們投購的保單通常不包括若干風險。該等風險可能包括因戰爭、恐怖主義、污染、欺詐、專業疏忽及天災而產生的潛在損失。我們的保險公司可能減值並在財務上無法作出賠償。有關我們保險的更多詳情，請參閱本文件「業務－保險」一節。

倘若我們在業務營運的過程中產生任何損失、賠償或責任，但保險並無覆蓋或我們並無保險保障，則我們未必有充足資金填補有關損失、賠償或責任。任何從我們內部資源撥付該等損失、賠償或責任的款項，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們在中國享有的優惠所得稅待遇可能改變或終止

我們無法向閣下保證中國有關優惠稅務待遇的政策不會改變或任何我們享有或將會有權享有的優惠稅務待遇不會終止。根據適用中國稅務法規，中國的法定企業所得稅率為25%。我們於中國的附屬公司興業諮詢符合中小企業的必要條件，有權享有優惠所得稅率。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，興業諮詢按其應課稅溢利享有20%的優惠所得稅稅率且應課稅溢利為其應評稅溢利的50%。於截至二零一九年

風險因素

九月三十日止九個月，興業諮詢可按其應課稅溢利享有20%的優惠所得稅稅率且應課稅溢利為其應評稅溢利的25%或50%，視乎其應課稅溢利金額而定。我們無法向閣下保證我們將繼續享有上述優惠所得稅待遇。倘若適用的中國稅務法規有所改變，或倘我們未能及時延續任何優惠稅務待遇資格，甚至根本無法延續有關資格，或倘若優惠稅務待遇發生任何變更或終止，我們的稅款或任何其他相關負債若增加，可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們可能不時涉及因經營而產生的法律及其他糾紛及索償事宜

我們向房地產開發商、業主及其他住客提供物業管理服務而可能不時涉及與彼等有關的糾紛或面對彼等提出的索償事宜。倘若彼等不滿意我們的服務亦可能產生糾紛。此外，倘若房地產開發商或業主認為我們提供的服務不符合協議的服務標準，亦可能對我們提出訴訟。另外，我們可能不時涉及與其他業務人士有關的糾紛及面對彼等提出的索償事宜，包括第三方分包商、供應商及僱員，或其他到訪在管物業時受傷或遭遇損失的其他第三方人士。

所有該等糾紛及索償可能導致法律或其他訴訟程序或針對我們的負面消息，令我們的聲譽受損，耗費大量成本，並轉移有關我們業務活動的資源及管理層對我們業務活動的注意力。任何該等糾紛、索償或訴訟程序可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們受監管中國房地產行業的中國政府法規所影響，業務增長可能因而受到局限

於往績記錄期，我們從物業管理及增值服務產生大部分收益。物業管理服務的業務表現主要取決於我們的在管物業建築面積及項目數量。因此，物業管理服務的業務增長目前及很可能日後會持續受中國政府的房地產行業法規所影響。有關適用於我們業務的法律及法規的進一步資料，請參閱本文件「法規」一節。

中國政府繼續引入各種不同的限制措施以遏止房地產市場的投機活動。政府通過施加行業政策及其他經濟措施，如控制物業發展的土地供應、外匯管制、物業融資、稅項及外商投資等，對中國房地產行業的發展施加重大的直接及間接影響力。透過這些政策及措施，中國政府可限制或削減物業發展活動，限制商業銀行向物業買方提供貸款的能力，對物業銷售徵收額外稅項及徵費，並可影響我們提供服務的物業的交付時間表及入住率。任何該等政府法規及措施可能影響中國房地產行業，從而限制我們的業務增長，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

具體而言，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受中國相關機關的規管及監督。請參閱本文件「法規 — 對物業管理服務的法律監管 — 物業管理企業的收費」一節。倘中國政府對物業管理費施加限制，我們的利潤率或會因勞動、分包及其他成本可能增加而減少。我們無法向閣下保證我們能夠透過實施成本節約措施及時有效

風險因素

地應對有關變動。中國政府亦可能突然頒佈有關我們行業其他方面的新法律及法規。我們的合規及經營成本可能因此增加，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

與中國有關的風險

中國的經濟、政治和社會狀況以及政府政策可能影響我們的業務

中國的經濟與大部分發達國家的經濟在許多方面存在差異，包括架構、政府參與程度、發展水平、增長率、外匯管制及資源分配。過去，中國政府曾實施多項不同措施以鼓勵經濟增長及引導資源分配。部分該等措施使中國整體經濟受惠，但亦令我們的經營受到負面影響。例如，我們的財務狀況及經營業績可能受到中國政府管制資本投資、價格管制或適用於我們的稅務規例或外匯管制變動的不利影響。

過去，中國政府曾實施經濟改革措施，強調利用市場力量發展中國經濟。中國經濟在最近數十年經歷大幅增長，但無法保證此增長勢頭將會持續或按相同速度持續增長。然而，中國政府在監管行業發展及資源分配、生產、定價及管理方面繼續扮演重要角色。此外，我們的服務需求、我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到下列因素的不利影響：

- 中國政局不穩定或社會狀況出現變動；
- 法律、法規或政策或者法律、法規或政策的詮釋出現變動；
- 為控制通脹或通縮而可能引入的措施；
- 稅率或徵稅方式的變動；及
- 對貨幣兌換及海外匯款施加額外限制。

政府對貨幣兌換的管制可能限制我們有效運用資本的能力

中國政府對人民幣兌換為外幣施加管制，在若干情況下，管制貨幣匯出中國。請參閱本文件「法規－中國稅務法律法規－中國外匯條例」一節。我們以人民幣取得所有收益。根據目前架構，我們的收入主要來自中國附屬公司派付的股息。我們的附屬公司須將人民幣收益轉換成外幣後，方可向我們支付現金股息或履行以外幣計值的義務。根據中國現有外匯法規，企業可以外幣進行經常項目付款，毋須經國家外匯管理局事先批准，遵照若干程序規定即可。相關經常賬戶交易事項包括溢利分派及利息付款。然而，資本賬戶交易須獲得國家外匯管理局的事先批准並向其登記。資本賬戶交

風險因素

易事項包括外商直接投資及償還貸款本金。外匯管制制度可能妨礙我們取得足夠外幣以滿足我們對貨幣的需求。外幣供應短缺可能限制我們匯出充足外幣以向股東派付股息或其他款項，或履行以外幣計值的其他義務（如有）。

中國政府日後亦可酌情限制經常賬戶交易取得外幣。根據現行的中國外匯法規，在符合若干程序規定的前提下，可採用外幣支付若干經常賬戶項目而毋須經國家外匯管理局地方分局的事先批准。然而，若人民幣兌換為外幣後匯出中國以支付資本項目開支如償還以外幣計值的債務，則需要獲得適當的政府機關批准。資本賬戶的外匯交易限制亦可能會影響我們透過債務或股權融資取得外幣的能力，包括我們使用放貸或增資形式。

匯率波動可能對我們的業務產生不利影響

人民幣兌美元、港元及其他貨幣的價值可能出現波動，並受（其中包括）政治局勢和經濟政策及狀況所影響。雖然人民幣不再與美元掛鈎，但其在國際市場上的價值參照一籃子貨幣釐定，以作為浮動匯率政策的一部分。我們無法預測人民幣日後如何波動。中國政府可採用更加靈活的貨幣政策，這可能導致人民幣兌外幣經歷較大幅度升值。

我們所有收益及經營開支以人民幣計值。此外，[編纂]的所得款項將以港元收取。因此，人民幣兌美元、港元或任何其他外幣出現任何升值，可能導致我們以外幣計值的資產及[編纂]所得款項的價值下跌。相反地，人民幣若出現貶值，對我們的股份及任何應付股息的外幣價值可能產生不利影響。此外，我們以合理成本降低外匯風險的可用工具有限。我們無法向閣下保證我們將能降低以外幣計值資產的外匯風險。另外，我們亦須首先取得國家外匯管理局的批准，方可將大量外幣兌換為人民幣。所有上述因素均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響，並可降低我們的股份及應付股息按外幣計值的價值。

我們業務可能受國際貿易環境中不利變動的影響

中國及其貿易夥伴之間的國際貿易爭議或貿易保護主義政策抬頭可能對中國經濟造成不利影響。因此，中國房地產市場及經濟及房地產開發商建造或開展任何建設項目的興趣會受到不利影響，進而影響我們的業務及經營業績。

中國法律及法規的詮釋涉及不確定因素，且中國目前的法律環境或會限制適用於投資者及股東的法律保障

我們於中國的業務及經營受中國法律及法規的監管。中國法律體系乃以成文法為基礎，先前的法庭判決僅可作為參考。另外，中國成文法通常以原則為導向，執法機構在進一步應用及執行該等法律時須作出詳細詮釋。自一九七九年以來，中國政府

風險因素

已頒佈有關經濟議題的法律及法規，如外商投資、公司組織及管治、商務、稅務及貿易，旨在形成完備的商業法體系。然而，由於該等法律及法規因應不斷變化的經濟及其他狀況而日新月異，且由於已公佈案例數量有限及其無約束力的性質，因此中國法律及法規的任何特定詮釋未必屬最終詮釋。中國賦予的同等權利（或該等權利的保障）未必能達到投資者可能預期於法律及法規更加成熟的其他國家的水平。

中國法律及法規的詮釋在一定程度上涉及不確定因素。所有上述不確定因素均可能限制適用於我們投資者及股東的法律保障。

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

我們來自外商投資的中國附屬公司的股息收入須繳納的預扣稅可能高於我們目前預期須繳納的金額。根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，倘外國股東在企業所得稅法項下並非視為中國繳稅居民企業，則中國附屬公司向其外國股東派付的股息須以10%的稅率繳納預扣稅，惟有關外國股東所屬司法權區與中國已訂立稅務條約或類似安排且外國股東已獲得當地主管稅務機關的批准而可申請有關稅務條約或類似安排則除外。根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（國家稅務總局於二零零六年八月二十一日頒佈並於二零零六年十二月八日生效），如在香港註冊成立的任何公司持有一間中國公司不少於25%的股本，其自在中國註冊成立的公司獲得的股息應按5%的較低稅率繳納作為預扣稅。然而，根據《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》（國家稅務總局[2018年]9號公告）（於二零一八年二月三日頒佈並於二零一八年四月一日生效），如公司活動不構成重大業務活動，其將根據具體事件的實際情況進行分析，這可能不利於確定其「受益所有人」身份，因此可能無法享受稅收協定的稅項優惠。在該情況下，我們的財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

可能難以對居住在中國的董事或高級管理層成員送達法律程序文件或於中國向我們或彼等執行非中國法院頒佈的任何裁決

我們的大部分董事及高級管理層成員居於中國，而該等人士及本集團的絕大部分資產均位於中國。因此，投資者可能難以於中國境內對該等人士送達法律程序文件或於中國向我們或彼等執行非中國法院頒佈的任何裁決。中國並無就相互認可及執行美國、英國、日本及許多其他發達國家法院頒佈的裁決而訂立條約。因此，於中國認可及執行任何該等司法權區法院頒佈的裁決可能不易或不可行。於二零零六年七月十四日，中國最高人民法院與香港政府訂立《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》（「二零零六年安排」）。根據該項安排，當事人如在訂有選用法院協議的民商事案件中被任何指定中國人民法院或香港法院作出的可執行最終法院判決中判決須支付款項，可申請在相關中國人民法院或香港法院認

風險因素

可及執行有關判決。該項安排於二零零八年八月一日生效，但根據該項安排提出的任何訴訟的結果及效力仍存在不確定性。

於二零一九年一月十八日，最高人民法院與香港特別行政區政府簽署《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行民商事案件判決的安排》（「二零一九年安排」），旨在建立一個更加透明及明確的機制，以在香港與中國相互認可並執行更廣泛的民商事案件判決。二零一九年安排終止了二零零六年安排，而二零一九年安排將僅在最高人民法院頒佈司法解釋及香港特別行政區完成相關立法程序後生效。二零一九年安排將在生效後取代二零零六年安排。因此，於二零一九年安排生效前，倘爭議各方不同意訂立書面管轄協議，則可能難以或不可能在中國執行香港法院的判決。

天災、戰爭、傳染病的發生以及其他災害均可能會對我們的業務及中國的國家及地區經濟造成影響

我們的業務受中國整體經濟及社會狀況所影響。天災、人類豬流感（亦稱為H1N1甲型流感）、H5N1禽流感、嚴重急性呼吸系統綜合症（「SARS」）或COVID-19等傳染病，以及非我們所能控制的其他天災均可能對中國的經濟、基建及人民生活造成不利影響，從而可能會對國內消費及我們的業務產生不利的影響。中國某些地區（包括我們業務營運所在的若干城市）均受到水災、地震、沙塵暴、雪災、火災、旱災或傳染病的威脅。倘發生天災或其他此類型的事件，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

例如，二零零八年五月，四川省發生嚴重地震及連續多次餘震，導致該區死傷慘重及財產損毀。此外，中國於二零零三年報告多宗SARS病例。禽流感於二零零四年爆發，據報中國多個地區均出現禽流感個案，包括數宗確診人類感染病例及死亡病例。其後，中國武漢市及其他地區於二零一九年爆發COVID-19，導致大量確診及死亡個案。倘日後再次爆發SARS、COVID-19、禽流感或其他類似的重大疫症，可能會令我們的業務受到嚴重干擾。由於政府或會實行監管措施隔離受影響地區或實施其他措施以控制或遏止傳染病爆發，因此傳染病爆發亦導致人力及原材料短缺以及我們的物業工程項目暫停，可能令我們的營運中斷並對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。倘有任何僱員懷疑感染或已感染疫症，我們的營運亦可能中斷，原因為我們可能須隔離部分或全部僱員及為建築物或地盤消毒。爆發可能令經濟活動受到極大影響及限制，從而可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

風險因素

此外，中國過去曾經歷地震、水災、塌方及早災等天災的洗禮，造成人員死亡、巨大經濟損失及廠房、輸電線及其他財產嚴重損壞，以及受影響地區停電、交通及通訊中斷以及其他損失。倘日後再次發生天災、出現對公共衛生及公共安全構成危害的情況，可能會對我們的業務營運產生重大不利影響或造成干擾。此外，此類天災、公共衛生及公共安全危害可能會令受影響地區的經濟活動受到極大限制，從而對我們的業務、經營業績及前景產生重大不利影響。

與[編纂]有關的風險

[編纂]中的股份買家的股權或會即時攤薄，而倘我們日後發行額外股份，則可能進一步攤薄

股份的[編纂]高於緊接[編纂]前的每股綜合有形資產淨值。因此，[編纂]中的股份買家購買的股份的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將遭即時攤薄每股股份[編纂]港元（基於最高[編纂]每股[編纂][編纂]港元計算）。

為擴充業務，我們日後或會考慮發售及發行額外股份。倘我們以低於發行前的每股有形資產淨值的價格發行額外股份，則股份買家的股份投資的每股有形資產淨值可能會遭攤薄。

我們的股份過往並無公開市場

[編纂]前，我們的股份並無公開市場。股份的初步發行價範圍乃我們與[編纂]（為其本身及代表[編纂]）磋商的結果，而[編纂]可能與[編纂]後股份的市價相差甚遠。我們已申請股份在聯交所[編纂]及買賣。然而，在聯交所[編纂]並不保證形成活躍的股份交易市場，或倘形成活躍的股份交易市場，亦不保證其於[編纂]後仍將維持，或股份的市價於[編纂]後將不會下跌。

我們的股份可能缺乏流通性，股份市價亦可能有所波動

於[編纂]前，我們的股份並無公開市場。概不保證我們的股份將出現流通的公開市場，或該市場可於[編纂]完成後存續。此外，[編纂]乃經[編纂]（為其本身及代表[編纂]）與本公司磋商後釐定，不一定表示我們股份將來在交易市場上的市價，而該等市價或會波動。

倘我們的股份於[編纂]後未有出現交投活躍的公開市場，我們股份的市價及流通性或會受到不利影響。投資者不一定能夠按[編纂]或以上價格出售其股份。香港股票市場整體所經歷的價量波幅越來越大，當中若干波幅與該等公司近年來的經營表現無關或不符。我們股份價格的波動可能由非我們所能控制的因素引起，亦可能與我們的經營業績無關或不符。

風險因素

日後發行、發售或銷售股份可能對股份的現行市價造成不利影響

本公司日後發行股份或任何股東出售股份或預期可能進行有關發行或銷售，均可能對股份的現行市價造成負面影響。此外，日後於公開市場大額拋售或被視作大額拋售股份或其他與股份有關的證券，可能導致股份市價下跌，或對我們日後在認為合適的時間以合適價格集資的能力造成不利影響。倘我們在日後發售中發行額外證券，股東的股權可會被攤薄。控股股東持有的股份須遵守[編纂]起計為期最多達六個月的若干禁售承諾。有關禁售承諾的詳情載於本文件「[編纂]」。我們無法保證我們任何控股股東將不會於任何相關禁售期結束後出售其目前擁有或將來可能擁有的任何股份。

我們未必能於未來就股份宣派股息

股息的派付及金額（倘有）將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們所派付股息的法規和監管限制、未來預期以及董事可能認為相關的任何其他條件，並須獲股東批准。我們無法保證任何金額的股息將於任何年度宣派或配發。有關詳情，請參閱本文件「財務資料－股息」一節。

有關中國居民成立境外特殊目的公司的中國法規或會令中國居民股東產生個人負債、限制中國附屬公司向我們分派利潤的能力或以其他方式對我們的財務狀況產生不利影響

國家外匯管理局已於二零一四年七月四日頒佈《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「37號文」）。根據37號文及其實施細則，中國居民（包括中國公民及中國企業）以境內外合法資產或權益向特殊目的公司（「特殊目的公司」）出資前，應向國家外匯管理局或其地方分局申請辦理境外投資外匯登記手續。如境內居民個人股東、名稱、經營期限等已登記特殊目的公司基本信息發生任何變更，或境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要信息發生任何變更，已登記的境內居民應及時到外匯管理局辦理境外投資外匯變更登記手續。根據《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（13號文），自二零一五年六月一日起，上述外匯登記事項已由銀行直接審核及處理，且國家外匯管理局及其分支透過當地銀行間接監管相關外匯登記事項。

據我們所知，於最後實際可行日期，須遵守國家外匯管理局條例的全體股東，均已根據37號文的規定完成所有必要登記。然而，我們未必能始終悉數知悉或獲悉我們的所有中國國民實益擁有人的身份，我們亦未必能一直迫使我們的實益擁有人遵守37號文的規定。因此，我們無法向閣下保證我們的所有中國國民股東或實益擁有人將

風險因素

始終遵守37號文或其他相關法規或於日後將按照37號文或其他相關法規，辦理或取得任何適用的登記或批准。根據相關規則，若未能遵守37號文規定的登記手續，相關境內企業的外匯活動可能受到限制，並且相關境內居民也可能招致中國外匯管理規例項下的處罰。

買賣開始時股份市價可能因（其中包括）不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於[編纂]

[編纂]將於[編纂]釐定。然而，[編纂]將在交付後方會於聯交所開始買賣，預期為[編纂]後第五個營業日。因此，投資者可能無法在該期間出售或以其他方式買賣[編纂]。因此，[編纂]持有人須承受買賣開始時[編纂]的價格可能因不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於[編纂]的風險。

控股股東對本公司擁有實際控制權，其利益未必與其他股東的利益一致

緊接[編纂]完成前及緊隨[編纂]完成後，控股股東將保持對本公司已發行股本權益的實際控制權。在細則、公司法及上市規則的規限下，控股股東（憑藉其對本公司股本的實益控制擁有權）將可通過於股東大會及董事會會議投票，對我們的業務或其他對我們及其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權及施加重大影響。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且股東可根據其權益自由行使表決權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能受到損失及損害。

我們無法保證本文件所載有關我們行業及中國經濟的事實及其他統計數字均屬準確無誤

本文件內有關我們行業以及中國經濟的若干事實及其他統計數字來自我們認為屬可信的多份政府刊物或若干機構。我們相信，此資料來源為有關資料的合適來源，且已合理審慎地摘錄及轉載。我們並無理由相信該等資料屬虛假或誤導的資料，或遺漏任何事實致使該等資料虛假或誤導。該等資料並未經我們、獨家保薦人、[編纂]或各自的任何聯屬人士、董事或顧問、以及參與[編纂]的任何其他人士獨立核實，概無任何有關其準確性的聲明可以提供。獨家保薦人及我們的董事已合理審慎地選擇及說明所述資料來源，以及編撰、摘錄及轉載該等資料，並確保有關資料並無重大遺漏。包括載於本文件「風險因素」、「行業概覽」及「業務」各節內的事實及統計數字。然而，由於收集方法可能有瑕疵或無效，或在公佈的資料與市場慣例之間存在不一致情況及其他問題，本文件內的統計數字可能不準確或與其他經濟體的官方統計數字不具可比

風險因素

性，因此閣下不應過份依賴有關數字。此外，我們無法向閣下保證有關資料的陳述或編製基準或準確程度與其他地方呈列的類似統計數字一致。總括而言，閣下應謹慎考慮應該對該等事實或統計數字給予多大的參考或重視。

投資者應細閱整本文件，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媒體所刊登報導中的任何特定陳述

媒體可能就[編纂]及我們的業務作出報導。在刊發本文件前，報章及媒體曾出現有關我們及[編纂]的報導，且在本文件日期後但於[編纂]完成前，報章及媒體亦可能出現有關我們及[編纂]的報導，當中載有(其中包括)有關我們及[編纂]的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。我們不會就該等資料的準確性或完整性承擔任何責任，亦不就任何媒體所發佈任何資料的恰當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。媒體上任何資料如與本文件所載者存在矛盾或衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，有意投資者應細閱整本文件，而不應依賴報章文章或其他媒體報導的任何資料。有意投資者應僅依賴本文件及[編纂]所載資料作出投資決定。

前瞻性資料受風險及不確定因素影響

本文件載有與我們的業務策略、經營效率、競爭能力、現有業務增長商機、管理計劃及目標、若干備考資料及其他事項有關的前瞻性陳述。

我們使用「旨在」、「預計」、「相信」、「預料」、「繼續」、「可能」、「估計」、「預期」、「展望將來」、「擬」、「或會」、「可能會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「預算」、「預訂」、「尋求」、「應該」、「目標」、「將會」、「可能會」等詞以及該等詞彙的否定詞及其他類似表述以表達與我們有關的多項前瞻性陳述。該等前瞻性陳述包括(其中包括)與我們的未來業務前景、資本開支、現金流量、營運資金、流動資金及資本來源有關的前瞻性陳述，乃反映我們的董事及管理層根據最佳判斷作出的必要估計，並涉及可能令實際結果嚴重偏離該等前瞻性陳述所述者的多個風險及不確定因素。因此，該等前瞻性陳述應連同多個重要因素(包括本文件「風險因素」一節所載者)一併考慮。故此，該等陳述並非未來業績表現的保證，且閣下不應過度依賴任何該等前瞻性資料。本提示聲明適用於本文件所載的所有前瞻性陳述。

除根據上市規則或聯交所其他規定須承擔的持續披露責任外，我們無意更新該等前瞻性陳述。

豁免遵守上市規則的規定及豁免遵守 公司（清盤及雜項條文）條例的規定

為籌備[編纂]，本公司已就嚴格遵守上市規則相關條文及嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例相關條文尋求以下豁免：

豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條及豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例有關附表3第I部第27段及第II部第31段的第342(1)條規定

適用法律及上市規則規定

公司（清盤及雜項條文）條例規定

公司（清盤及雜項條文）條例第342(1)條規定，在公司（清盤及雜項條文）條例第342A條的規限下，所有招股章程須載列公司（清盤及雜項條文）條例附表3第I部指明的事項及載列公司（清盤及雜項條文）條例附表3第II部指定的報告。

根據公司（清盤及雜項條文）條例附表3第I部第27段，上市申請人須於招股章程中載列一項關於上市申請人在緊接招股章程發行前3個財政年度中每個年度內的營業總收入或銷售營業總額（視何者為適當而定）的陳述及一項關於計算此等收入或營業額的方法的解釋，以及指明在較重要的營業活動之間的合理細目分類。

根據公司（清盤及雜項條文）條例附表3第II部第31段，上市申請人須於招股章程中載列上市申請人核數師就緊接招股章程發行前3個財政年度中每個年度內的利潤及虧損及上市申請人在其財務報表所結算的最後日期的資產及負債作出的報告。

根據公司（清盤及雜項條文）條例第342A(1)條，證監會可在其認可合適的條件（如有）規限下，發出豁免證明書，豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例第342(1)條的任何或所有規定，但前提是證監會於顧及有關情況後，認為該項豁免並不會損害投資大眾的利益，而遵守任何或所有該等規定會是不相干的或會構成不適當的負擔或在其他情況下是無需要或不適當的。

上市規則第4.04(1)條

上市規則第4.04(1)條規定，上市申請人及其附屬公司於緊接招股章程刊發前三個財政年度每年的綜合業績，或於聯交所可能接納的較短期間的綜合業績，須載入招股章程的會計師報告內。

豁免遵守上市規則的規定及豁免遵守 公司（清盤及雜項條文）條例的規定

指引信GL25-11的規定

根據聯交所於二零一一年十月刊發（及於二零一一年十一月、二零一二年三月、二零一三年六月、二零一四年三月、二零一五年九月及二零一六年七月更新）的指引信GL25-11（「GL25-11」）所載的指引，由於刊發初步業績公告的時限經已縮短，為了讓潛在投資者有充足及適時的資訊，倘申請人於最近一個年度結算日後兩個月內刊發上市文件，聯交所就授予嚴格遵守上市規則第4.04(1)條的豁免（「第4.04(1)條豁免」）規定的條件如下：

- (a) 申請人必須在最近一個年度結算日後三個月內於聯交所上市；
- (b) 申請人必須取得證監會發出豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例規定的證明；
- (c) 招股章程內必須載有最近一個財政年度的溢利估計（其必須遵守上市規則第11.17至11.19條），或申請人必須提供理據說明為何不能在招股章程內載有溢利估計；及
- (d) 招股章程內必須載有董事聲明，確認申請人的財務及營業狀況或前景均無重大不利轉變（特別表明就匯報期末段結束至最近一個財政年度完結期間的營業業績而言）。

豁免及豁免申請理由

本公司財政年度年結日為十二月三十一日。本文件載有本集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年九月三十日止九個月的綜合業績，但並無按上市規則第4.04(1)條、公司（清盤及雜項條文）條例附表3第I部第27段及第II部第31段的規定，載入本集團緊接本文件擬議刊發日期前全年（即截至二零一九年十二月三十一日止全年）的綜合業績。有關上述規定的豁免不會損害投資大眾的利益，且嚴格遵守該等規定將會構成不適當的負擔，理由如下：

- (a) 我們的董事及獨家保薦人在進行充分盡職審查工作後確認，直至最後實際可行日期，自二零一九年九月三十日起至本文件日期，本集團的財務及營業狀況或前景並無重大不利變化，且自二零一九年九月三十日起至本文件日期，並無發生會對本文件中的會計師報告、未經審核備考財務資料、截至二零一九年十二月三十一日止年度溢利估計以及其他部分所載資料造成重大影響的事件；

豁免遵守上市規則的規定及豁免遵守 公司（清盤及雜項條文）條例的規定

- (b) 本公司及申報會計師不會有足夠時間審定截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核財務報表，以便納入本文件。這將給本公司帶來過度負擔，因為本公司及申報會計師將不得不在短時間內承擔大量工作來編製、更新及審定會計師報告，以便涵蓋有關額外期間。倘本文件中載入截至二零一九年十二月三十一日止年度的全年業績，上市時間表將出現重大延誤；
- (c) 本公司認為，本文件（預期於[編纂]刊發）所載涵蓋截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一九年九月三十日止九個月的會計師報告，連同截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利估計（符合上市規則第11.17至11.19條的規定）及有關本集團於往績記錄期後直至最後實際可行日期的最近發展資料，已為潛在投資者提供於有關情況下充足及合理的最新資料，可對本集團往績期間及盈利趨勢達成觀點；且我們的董事及獨家保薦人確認，公眾投資者對本集團業務、資產及負債、財務狀況、營業狀況、管理及前景作出知情評估所需的一切資料均已載入本文件。此外，本公司將遵守上市規則第13.46(2)及13.49(1)條有關刊發截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績及年報的規定。因此，有關豁免不會損害公眾投資者的利益；及
- (d) 本公司將遵守上市規則第13.46條有關刊發年報的規定。本公司現時擬在二零二零年四月三十日或之前刊發截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的年報。就此而言，我們的董事認為，我們的股東、公眾投資者及本公司的潛在投資者將獲知會本集團截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的財務業績。

豁免及豁免申請

鑒於上文所述，我們已申請而聯交所已向我們授出豁免，豁免我們嚴格遵守上市規則第4.04(1)條規定，將本集團截至二零一九年十二月三十一日止完整財政年度的綜合業績納入會計師報告。

我們亦已申請而證監會已向我們授出公司（清盤及雜項條文）條例第342A條的豁免證書，豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例附表3第I部第27段及第II部第31段的規定，條件是(i)在本文件內載列豁免的詳情；(ii)將於二零二零年二月二十九日或之前刊發本文件；及(iii)股份將於二零二零年三月三十一日或之前（即本公司緊接本文件刊發前最後一個財政年度結束後三個月內）於聯交所[編纂]。

豁免遵守上市規則的規定及豁免遵守 公司（清盤及雜項條文）條例的規定

管理層留駐香港

根據上市規則第8.12條，申請聯交所作為主要上市地的新申請人必須有足夠管理層人員留駐香港。這一般指其至少須有兩名執行董事通常居於香港。

本集團主要業務設於香港境外，基地位於中國鄭州市。我們的董事會僅由一名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。目前，朱杰先生為唯一執行董事且並不通常居於香港。董事認為，本公司僅為遵從上市規則第8.12條而委任兩名通常居於香港的執行董事並將彼等派駐於香港對本公司而言實際上存在困難且在商業上亦不可行。

因此，本公司已向聯交所申請而聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，而為與聯交所保持有效溝通，本公司已採取以下措施，確保聯交所與本公司能定期維持聯絡：

- (a) 本公司已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，作為本公司與聯交所的主要溝通渠道。該兩名獲委任授權代表為執行董事朱杰先生及公司秘書陸爽女士。當聯交所提出要求時，各授權代表將可於合理期間內在與香港與聯交所會面，並能以電話、傳真或電郵方式隨時與其聯絡。兩名授權代表各自已獲董事會授權以代表本公司與聯交所溝通；
- (b) 本公司已根據公司條例第16部完成登記為非香港公司，而張惠琪女士（根據公司條例登記的本公司獲授權代表）已獲授權代表本公司在香港接受法律程序文件及通知；
- (c) 並非通常居於香港的董事已確認，彼等擁有或將會申請有效的訪港旅遊證件，並能於合理期間內到訪香港並與聯交所會面；
- (d) 當聯交所有意就任何事宜與董事聯絡時，兩名授權代表均有辦法聯絡董事會所有成員（包括獨立非執行董事）及高級管理層團隊。為促進聯交所與授權代表及董事的溝通，(i)執行董事、非執行董事及獨立非執行董事已向授權代表提供其移動電話號碼、辦事處電話號碼、傳真號碼（如有）及電郵地址（如有）；(ii)倘執行董事、非執行董事或獨立非執行董事預期出差及離開

豁免遵守上市規則的規定及豁免遵守 公司（清盤及雜項條文）條例的規定

辦事處，其將會向授權代表提供住宿地點的電話號碼；及(iii)全體董事及授權代表將向聯交所提供彼等各自的移動電話號碼、辦事處電話號碼、傳真號碼（如有）及電郵地址（如有）；及

(e) 本公司已根據上市規則第3A.19條委任中泰國際融資為合規顧問，由[編纂]起至本公司就[編纂]後首個完整財政年度的財務業績符合上市規則第13.46條當日止期間，其將擔任兩名授權代表以外與聯交所的額外溝通渠道；及

(f) 本公司的授權代表如有任何變動，本公司將即時知會聯交所。

有關持續關連交易豁免

本公司已向聯交所申請而聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則中有關持續關連交易的若干規定，詳情載於本文件「關連交易」一節。

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		
朱杰先生	中國 河南省 鄭州市 二七區 康橋金域上郡 2號院9-2902號	中國
非執行董事		
張惠琪女士	香港 新界 將軍澳 唐俊街23號 Monterey 10號洋房	中國
王金虎先生	中國 河南省 鄭州市 金水區 廣電南路10號 北雲鶴17-3-3號西	中國
劉振強先生	中國 河南省 鄭州市 中原區 工人路 332號院 26棟2單元16號	中國
獨立非執行董事		
徐春先生	中國 深圳市 福田區 百花一路 國城花園 1棟20樓D室	中國
馮志東先生	中國 廣州市 天河區 珠江新城 花城大道金碧華府 C1棟1902室	中國

董事及參與[編纂]的各方

姓名	地址	國籍
周勝先生	中國 北京市 海淀區 中關村街道 知春路甲48號 C座3單元11A室	中國

有關進一步資料，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

參與[編纂]的各方

獨家保薦人.....	中泰國際融資有限公司 香港 中環 德輔道中189號 李寶椿大廈 19樓
------------	--

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

[編纂]

本公司法律顧問	<p>有關香港法律： 何韋律師行 香港 中環 遮打道18號 歷山大廈 27樓</p> <p>有關中國法律： 通商律師事務所 中國 北京市 建國門外大街甲12號 新華保險大廈 6層</p> <p>有關開曼群島法律： 康德明律師事務所 Cricket Square Hutchins Drive PO Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands</p> <p>有關英屬處女群島信託的法律： 衡力斯律師事務所 Craigmuir Chambers PO Box 71, Road Town Tortola VG1110 British Virgin Islands</p>
---------------	--

董事及參與[編纂]的各方

獨家保薦人及[編纂]法律顧問 . . .	<p>有關香港法律： 柯伍陳律師事務所 香港 中環 康樂廣場8號 交易廣場第三期 19樓</p> <p>有關中國法律： 海問律師事務所 中國 北京市 朝陽區 東三環中路5號 財富金融中心 20層</p>
核數師及申報會計師	<p>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</p>
行業顧問	<p>第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 香港 太古城 英皇道1111號 太古城中心1期 1208室</p>
合規顧問	<p>中泰國際融資有限公司 香港 中環 德輔道中189號 李寶椿大廈 19樓</p>

[編纂]

公司資料

開曼群島註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands
總部及中國註冊辦事處	中國 河南省 鄭州市管城區 航海東路101號 正商國際廣場 B座407室
香港營業地點	香港 中環雲咸街40-44號 雲咸商業中心 24樓
公司網站	www.xingyewulian.com (此網站所載資料並不構成本文件一部分)
公司秘書	陸爽女士 ACA、HKICPA 中國 鄭州市 管城區 新藍鑽F區 3幢1單元501室
授權代表	朱杰先生 中國 河南省 鄭州市 二七區 康橋金域上郡 2號院9-2902號 陸爽女士 中國 鄭州市 管城區 新藍鑽F區 3幢1單元501室
審核委員會	馮志東先生 (主席) 周勝先生 徐春先生
薪酬委員會	周勝先生 (主席) 馮志東先生 徐春先生

公司資料

提名委員會..... 朱杰先生(主席)
周勝先生
徐春先生

[編纂]

主要往來銀行..... 中國建設銀行(航海東路支行)
中國
河南省
鄭州市
航海東路63號

行業概覽

本節呈列資料源自第一太平戴維斯報告以及各種官方或公開可得的刊物。源自第一太平戴維斯報告的資料反映根據不同來源的資料對市場狀況作出的估計。本公司相信本節資料的來源適當，原因為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「**第一太平戴維斯**」）為獨立專業研究機構，並已於摘錄及複製有關資料時採取合理審慎的態度，且並無理由認為有關資料錯誤或具誤導性或已遺漏任何部分導致有關資料錯誤或具誤導性。本公司、獨家保薦人、[編纂]或彼等各自的聯屬人士或顧問或參與[編纂]的任何其他各方（第一太平戴維斯除外）均無獨立核證源自官方政府或其他第三方的資料的準確性，亦無對其準確性作出任何聲明。本文件所載官方政府或其他第三方資料未必準確，閣下不應過分依賴。董事經作出合理查詢後確認，自第一太平戴維斯報告日期起直至本文件日期，市場資訊並無出現任何可能限定、抵觸或影響本節所載資料的不利變動。

資料來源及研究方法

本公司已委託獨立行業顧問第一太平戴維斯分析中國物業管理行業及物業工程服務行業並編製第一太平戴維斯報告，本公司就此支付總費用人民幣350,000元。第一太平戴維斯為一家國際房地產諮詢集團，為房地產市場各領域租戶、投資者及開發商提供一系列服務，包括估值及諮詢服務。第一太平戴維斯的國際網絡遍佈美國、英國、歐洲大陸、亞太、非洲及中東，有600多個辦事處及聯營公司，並在全球擁有約35,000名員工。

第一太平戴維斯報告乃由第一太平戴維斯根據實地考察、訪談及第一太平戴維斯專有數據庫一手資料來源與從中國物業管理協會及第一太平戴維斯訂閱的中指數據房地產數據信息系統(CREIS)數據庫收集的二手資料來源數據編製而成。第一太平戴維斯亦自其他眾多資料來源收集數據，包括物業管理公司數據（包括第一太平戴維斯認為可靠的已報告統計數據、網站及營銷材料數據）、中國指數研究院進行的調查以及自政府當局收集的數據。於編製行業報告及排名資料時，第一太平戴維斯依賴下列假設：(i)中國經濟於預測期間將保持可持續增長；(ii)預期於相關市場的社會、經濟及政治環境於預測期間仍保持穩定；(iii)持續城鎮化、人均可支配收入持續增長及房地產市場發展等關鍵市場驅動因素很可能推動相關市場發展；及(iv)若所訂購數據來自知名公共機構，第一太平戴維斯會依賴該等機構的誠信及專業知識。

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一九八一年首家物業管理公司於深圳成立之時。自此，中國物業管理行業迅速發展。於二零零三年六月，《物業管理條例》頒佈，為物業管理行業提供監管框架。隨著更多法規頒佈，該行業開放公平的市場體系得以確立，推動中國物業管理行業長足發展。中國物業管理行業現時為多種物業提供服務，包括住宅社區、辦公樓、購物中心、工業設施、學校及醫院。此外，中國物業管理服務供應商現於開發進程的不同階段提供各類服務。在交付後階段向房地產開發商、業主或業主委員會提供一系列物業管理服務，如保安、清潔、綠化及園藝以及維

行業概覽

修保養服務。彼等亦向在管物業業主或住戶提供社區增值服務，如維修保養專用區域、裝修廢料清理以及中介租賃服務等。

包幹制模式為中國物業管理行業的主要模式，物業管理公司將就提供物業管理服務按每平方米收取預先釐定及預先協定的「全包」物業管理費，或按固定價格收取有關費用，並承擔提供物業管理服務一切成本及開支。通過採用該模式，物業管理公司可通過採取一系列成本節約措施管理其成本，包括程序標準化、自動化及智能管理，以減少依賴人工勞動。

根據《鄭州市物業服務收費管理辦法》（鄭價公[2014]4號）（鄭州市物價局及鄭州市住房保障和房地產管理局於二零一四年八月一日聯合頒佈，並於二零一四年九月一日生效），非住宅類物業服務收費實行市場調節價。因此，非住宅物業管理服務費可由物業管理公司與業主自由協商決定。此後，非住宅物業的物業管理服務費根據包括物業項目品質、提供服務的水平以及不同地區及城市業主的負擔能力水平等因素釐定。此外，根據第一太平戴維斯報告，所示年度中國一線、二線、三四線城市每月每平方米住宅及非住宅物業的平均物業管理費載於下表：

歷史及預測非住宅物業平均物業管理費（人民幣／平方米／月）

級別	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年 (估計)	二零二零年 (估計)	二零二一年 (估計)	二零二二年 (估計)	二零二三年 (估計)
一線城市.....	13.65	13.65	13.80	13.96	13.88	13.94	14.00	14.06	14.12	14.17
二線城市.....	7.07	7.11	7.19	7.33	7.57	7.70	7.83	7.97	8.11	8.25
三四線城市....	3.07	3.10	3.11	3.18	3.26	3.31	3.36	3.41	3.47	3.52

資料來源：國家統計局、第一太平戴維斯

下表載列河南省鄭州市及本集團計劃擴張至的河南省鄰省歷史及預測非住宅物業平均物業管理費：

歷史及預測非住宅物業平均物業管理費（人民幣／平方米／月）

城市／省份	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年 (估計)	二零二零年 (估計)	二零二一年 (估計)	二零二二年 (估計)	二零二三年 (估計)
鄭州.....	5.67	5.70	5.77	5.88	6.07	6.18	6.28	6.39	6.50	6.62
河南省.....	4.76	4.80	4.84	4.94	5.09	5.18	5.27	5.36	5.45	5.54
湖北省.....	5.50	5.54	5.59	5.71	5.88	5.98	6.08	6.18	6.28	6.39
山東省.....	5.15	5.19	5.23	5.35	5.50	5.59	5.68	5.76	5.85	5.94
河北省.....	3.57	3.59	3.62	3.70	3.81	3.87	3.93	4.00	4.06	4.13
山西省.....	3.63	3.66	3.69	3.77	3.87	3.94	4.00	4.07	4.13	4.20
安徽省.....	3.34	3.37	3.39	3.47	3.57	3.63	3.68	3.75	3.81	3.87
陝西省.....	5.00	5.04	5.08	5.19	5.35	5.44	5.53	5.62	5.72	5.82

資料來源：第一太平戴維斯

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們的在管物業平均物業管理費保持相對穩定，分別約為每月每平方米人民幣6.1元、每月每平方米人民幣6.3元、每月每平方米人民幣6.1元及每月每平方米人民幣6.3元。

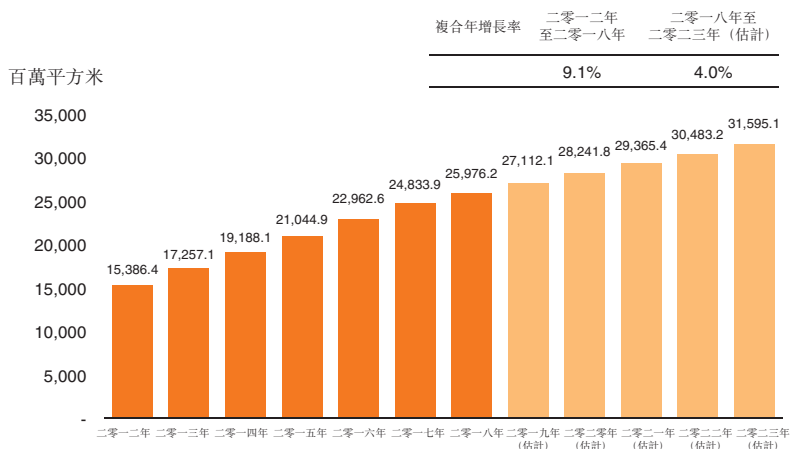
整體市場規模

近年來，隨著城鎮化進程加快、國民生產總值及人均可支配收入不斷增加，中國的在管物業總建築面積快速增加。根據第一太平戴維斯報告，中國在管物業總建築面積由二零一二年約15,386.4百萬平方米一直增加，並於二零一八年達約25,976.2百萬平

行業概覽

方米。然而，由於二零一七年及二零一八年每年竣工的物業（為物業管理行業新業務供應的單一來源）總建築面積的同比錄得負增長，近幾年來的市場規模增長亦有所放緩。

二零一二年至二零二三年（估計）在管物業總建築面積



資料來源：中國物業管理協會、第一太平戴維斯估計

收益及管理費

根據第一太平戴維斯報告，物業管理公司總營業收入由二零一二年約人民幣3,000億元增加至二零一八年約人民幣6,900億元，複合年增長率約14.9%。該增長主要歸因於在管物業總建築面積增加、服務多元化以及互聯網推進智能社區普及有助於創造收入及減少經營成本。

第一太平戴維斯估計，整個物業管理行業的收益將繼續增長，自二零一九年起每年假定平均增長約11.5%，至二零二三年將達到約人民幣11,870億元，此乃考慮到房地產市場可持續發展、商品房項目總數持續增長、能夠提供優質服務並收取較高物業管理費的百強物業管理企業市場集中度日益增加、持續的服務多元化及越來越多地使用智能樓宇自動化系統等增長動力。

河南省與鄭州市物業管理行業概覽

根據第一太平戴維斯報告，按二零一八年已完工商品房總建築面積計，河南省房地產市場是華中¹六省中最大市場。根據中華人民共和國國家統計局的資料，自二零零零年起，河南省已完工商品房超過700萬平方米，截至二零一八年在中國位列第六。此外，自千禧年代中期起，鄭州市非住宅物業市場快速發展，根據國家統計局的資料，按二零零七年至二零一七年累計已完工總建築面積計，鄭州市辦公及商業物業市場分別在中國位列第六及第九。

河南省物業管理行業受益於房地產市場持續發展，從該省新增並湧現多家知名物業管理公司可見一斑。於二零一八年，河南省有超過8,500家物業管理公司，在管總建築面積逾1,500百萬平方米。於二零一七年的在管物業項目總數達到13,115個，其中住宅及非住宅物業項目分別達9,031個及4,084個，佔約68.9%及31.1%。總部在河南的公司大部分在管物業項目均位於河南省內，另佔在管物業項目總數6.3%的826個物業項目位於河南省外。

1 華中地區包括河南、湖北、安徽、江西、湖南及山西六個省份

行業概覽

於二零一八年，鄭州市有超過1,500家物業管理公司，在管總建築面積逾260百萬平方米，當中住宅及非住宅物業分別為約193百萬平方米及67百萬平方米，佔該等公司在管總建築面積約74.2%及25.8%。

員工成本構成河南省及鄭州市物業管理公司成本支出最大部分。根據鄭州市統計局的資料，鄭州市城區從業人員年均工資由二零一三年的人民幣44,622元增至二零一八年的人民幣80,963元，複合年增長率為約12.7%。此外，根據中國指數研究院的資料，於二零一八年百強物業管理企業的員工成本佔服務成本總額約57.8%，於二零一三年至二零一八年按複合年增長率16.9%增長。

行業發展驅動力

城鎮化及人均可支配收入增長

中國城鎮化及人均可支配收入顯著增長為物業管理行業發展的主要驅動力。中國城鎮化率由二零一三年約53.7%增加至二零一八年約59.6%。中國物業管理行業預期將隨城鎮化水平提高而繼續發展。此外，自二零一三年十二月三十一日起，中國經濟快速發展推動城鎮人口的人均可支配年收入持續增長，於二零一八年增至人民幣39,251元，複合年增長率為8.2%。中國消費者對優越生活條件及高品質物業管理服務的需求日益增加，此乃中國物業管理行業發展的另一根本原因。中國經濟發展亦導致中高收入階層形成，因此，預期中國消費者將日漸追求品味，願意支付高價享受高品質服務。

河南省城鎮化進程發展良好，城鎮化率由二零一三年約43.8%增至二零一八年約51.7%，而二零一八年鄭州市城鎮化率達約73.4%，正趕上華中地區其他主要城市（如南昌及合肥）。此外，河南省及鄭州市城鎮人口人均可支配年收入隨全國平均水平增長而上升。隨著人們生活水平提高而需求更佳及更高品質服務，預期此將利於推動該省發展中城市物業管理服務的發展。

下表載列二零一三年至二零一八年中國、河南省及鄭州市的人口、城鎮化率及人均可支配年收入：

	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一三年至 二零一八年 複合年 增長率
中國							
總人口(百萬).....	1,360.7	1,367.8	1,374.6	1,382.7	1,390.1	1,395.4	0.5%
城鎮人口(百萬).....	731.1	749.2	771.2	793.0	813.5	831.4	2.6%
城鎮化率(%).....	53.7%	54.8%	56.1%	57.3%	58.5%	59.6%	2.1%
人均可支配年收入(人民幣元)....	26,467	28,844	31,195	33,616	36,396	39,251	8.2%
河南省							
總人口(百萬).....	94.1	94.4	94.8	95.3	95.6	96.1	0.4%
城鎮人口(百萬).....	41.2	42.7	44.4	46.2	48.0	49.7	3.8%
城鎮化率(%).....	43.8%	45.2%	46.8%	48.5%	50.2%	51.7%	3.4%
人均可支配年收入(人民幣元)....	22,398	23,672	25,576	27,233	29,558	31,874	7.3%
鄭州市							
總人口(百萬).....	9.2	9.4	9.6	9.7	9.9	10.1	1.9%
城鎮人口(百萬).....	6.2	6.4	6.7	6.9	7.1	7.4	3.6%
城鎮化率(%).....	67.1%	68.3%	69.7%	71.1%	72.3%	73.4%	1.8%
人均可支配年收入(人民幣元)....	26,615	29,095	31,099	33,214	36,050	39,042	8.0%

資料來源：國家統計局

行業概覽

下表載列二零一三年至二零一八年河南省鄰省的人口、城鎮化率及人均可支配收入：

	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一三年至 二零一八年 複合年 增長率
湖北省							
總人口(百萬).....	58.0	58.2	58.5	58.9	59.0	59.2	0.4%
城鎮人口(百萬).....	31.6	32.4	33.3	34.2	35.0	35.7	2.5%
城鎮化率(%).....	54.5%	55.7%	56.9%	58.1%	59.3%	60.3%	2.0%
人均可支配年收入(人民幣元)....	22,668	24,852	27,052	29,386	31,889	34,455	8.7%
山東省							
總人口(百萬).....	97.3	97.9	98.5	99.5	100.1	100.5	0.6%
城鎮人口(百萬).....	52.3	53.8	56.1	58.7	60.6	61.5	3.3%
城鎮化率(%).....	53.8%	55.0%	57.0%	59.0%	60.6%	61.2%	2.6%
人均可支配年收入(人民幣元)....	26,882	29,222	31,545	34,012	36,789	39,549	8.0%
河北省							
總人口(百萬).....	73.3	73.8	74.3	74.7	75.2	75.6	0.6%
城鎮人口(百萬).....	35.3	36.4	38.1	39.8	41.4	42.6	3.9%
城鎮化率(%).....	48.1%	49.3%	51.3%	53.3%	55.0%	56.4%	3.2%
人均可支配年收入(人民幣元)....	22,227	24,141	26,152	28,249	30,548	32,997	8.2%
山西省							
總人口(百萬).....	36.3	36.5	36.6	36.8	37.0	37.2	0.5%
城鎮人口(百萬).....	19.1	19.6	20.2	20.7	21.2	21.7	2.6%
城鎮化率(%).....	52.6%	53.8%	55.0%	56.2%	57.3%	58.4%	2.1%
人均可支配年收入(人民幣元)....	22,258	24,069	25,828	27,352	29,132	31,035	6.9%
安徽省							
總人口(百萬).....	60.3	60.8	61.4	62.0	62.5	63.2	1.0%
城鎮人口(百萬).....	28.9	29.9	31.0	32.2	33.5	34.6	3.7%
城鎮化率(%).....	47.9%	49.2%	50.5%	52.0%	53.5%	54.7%	2.7%
人均可支配年收入(人民幣元)....	23,114	24,839	26,936	29,156	31,640	34,393	8.3%
陝西省							
總人口(百萬).....	37.6	37.8	37.9	38.1	38.4	38.6	0.5%
城鎮人口(百萬).....	19.3	19.8	20.5	21.1	21.8	22.5	3.1%
城鎮化率(%).....	51.3%	52.6%	53.9%	55.3%	56.8%	58.1%	2.5%
人均可支配年收入(人民幣元)....	22,346	24,366	26,420	28,440	30,810	33,319	8.3%

資料來源：國家統計局

商品房供應增長

隨著中國城鎮化進程加快及人均可支配年收入不斷增長，商品房(即為出售而開發的住宅物業及為出售或租賃而開發的非住宅物業，包括零售、辦公及工業物業)供應亦急劇增加。已出售商品房總建築面積自二零一零年約1,047.6百萬平方米增加至二零一八年約1,716.5百萬平方米，複合年增長率為6.4%。此外，根據自然資源部的資料，住宅物業及非住宅物業新供應地盤面積於二零一七年達約1,152百萬平方米，年增長率達約5.1%。中國物業管理行業依賴商品房供需不斷增加，因此，該行業將持續繁榮及進一步發展。

河南省及鄭州市物業市場自最近十年起發展迅速。根據第一太平戴維斯報告，河南省及鄭州市所完工的商品房總建築面積分別由二零一三年約59.7百萬平方米及約11.4百萬平方米增至二零一八年約66.6百萬平方米及約19.5百萬平方米，複合年增長率分別為約2.2%及約11.3%。非住宅物業包括辦公室、零售及工業物業，於相應期間的總完工建築面積分別按複合年增長率約8.5%及約9.3%增至二零一八年15.8百萬平方米及5.9百萬平方米。預期河南省及鄭州市非住宅物業的物業管理行業的發展將由房地產市場持續發展所推動，尤其是鄭州市的甲等辦公室物業，預期二零一九年至二零二三年的新供應累計達1.3百萬平方米。

行業概覽

下表載列二零一三年至二零一八年中國、河南省及鄭州市完工商品房的建築面積：

	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一三年至 二零一八年 複合年 增長率
中國							
已完工商品房的建築面積(百萬平方米)	1,014.3	1,074.6	1,000.4	1,061.3	1,014.9	935.5	(1.6)%
已完工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	787.4	808.7	737.8	771.9	718.2	660.2	(3.5)%
已完工非住宅物業的建築面積(百萬平方米)	226.9	265.9	262.6	289.4	296.7	275.3	3.9%
河南省							
已完工商品房的建築面積(百萬平方米)	59.7	73.2	53.9	63.0	62.0	66.6	2.2%
已完工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	49.2	57.7	42.4	50.2	47.0	50.7	0.6%
已完工非住宅物業的建築面積(百萬平方米)	10.5	15.6	11.5	12.8	15.0	15.8	8.5%
鄭州市							
已完工商品房的建築面積(百萬平方米)	11.4	18.9	10.8	14.6	15.4	19.5	11.3%
已完工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	7.6	11.2	6.7	10.6	10.3	13.6	12.3%
已完工非住宅物業的建築面積(百萬平方米)	3.8	7.7	4.1	4.0	5.1	5.9	9.3%

資料來源：第一太平戴維斯報告

下表載列二零一三年至二零一八年河南省鄰省的完工商品房的建築面積：

	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一三年至 二零一八年 複合年 增長率
湖北省							
已完工商品房的建築面積(百萬平方米)	30.4	34.3	27.9	31.3	32.2	27.7	(1.8)%
已完工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	25.5	28.1	21.9	23.5	24.3	20.9	(3.9)%
已完工非住宅物業的建築面積(百萬平方米)	4.9	6.2	5.9	7.8	7.9	6.8	6.7%
山東省							
已完工商品房的建築面積(百萬平方米)	75.1	77.9	82.8	82.5	84.3	105.1	7.0%
已完工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	60.6	60.9	61.9	63.6	64.1	80.6	5.9%
已完工非住宅物業的建築面積(百萬平方米)	14.5	17.0	20.9	19.0	20.2	24.6	11.2%
河北省							
已完工商品房的建築面積(百萬平方米)	44.4	40.4	40.4	42.9	34.2	23.9	(11.6)%
已完工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	35.2	32.0	32.3	33.5	27.3	19.2	(11.4)%
已完工非住宅物業的建築面積(百萬平方米)	9.2	8.4	8.1	9.4	6.9	4.7	(12.4)%
山西省							
已完工商品房的建築面積(百萬平方米)	22.8	21.8	21.1	26.8	19.7	14.1	(9.2)%
已完工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	18.5	17.0	15.7	20.4	14.1	10.9	(9.9)%
已完工非住宅物業的建築面積(百萬平方米)	4.4	4.8	5.4	6.4	5.6	3.1	(6.4)%
安徽省							
已完工商品房的建築面積(百萬平方米)	51.8	52.0	55.4	53.8	47.5	44.9	(2.8)%
已完工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	39.2	38.3	41.0	40.5	34.2	31.8	(4.1)%
已完工非住宅物業的建築面積(百萬平方米)	12.6	13.7	14.4	13.4	13.2	13.0	0.7%
陝西省							
已完工商品房的建築面積(百萬平方米)	15.1	21.9	16.8	24.3	23.9	15.2	0.2%
已完工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	12.7	18.6	13.5	19.2	18.7	10.4	(4.0)%
已完工非住宅物業的建築面積(百萬平方米)	2.4	3.3	3.3	5.1	5.2	4.9	15.4%

資料來源：第一太平戴維斯報告

行業概覽

對物業管理行業的國家優惠政策

二零零三年六月頒佈的《物業管理條例》為物業管理行業提供監管框架。隨後，陸續有多部監管物業管理行業的各個方面的法律及規則開始生效，並為促進物業管理行業的發展頒佈各種政策，如《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》、《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》、《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)、《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》(國發[2017]46號)及《前期物業管理招標管理暫行辦法》(建住房[2003]130號)。根據第一太平戴維斯報告，該等政策已推行，旨在為服務定價及擴張方面提供以市場為基礎的架構，及鼓勵物業管理公司將其業務擴展至欠發達地區，為物業管理行業及物業管理公司的發展營造出有序的支持性環境。

中國物業管理行業發展趨勢

市場集中度不斷提升

物業管理行業經數十年發展後，若干中國物業服務百強企業已加快服務創新及業務擴展。物業管理行業較分散且競爭激烈，大型物業管理公司已加快擴張步伐，以透過有機增長及併購增加其市場份額及實現較佳營運業績。因此，中國物業服務百強企業在管建築面積的市場份額已由二零一二年的13.5%增至二零一八年的38.9%。

併購活動不斷增加

許多物業管理公司利用併購作為減低開拓新市場風險的工具，幫助新入行者利用併購實體已建立的資源及商譽進入本地市場。根據第一太平戴維斯報告，物業管理公司併購活動的趨勢將會持續及仍將作為其業務擴展的主要方式。因此，隨著主要行業參與者打入新市場並將業務多元化以進一步鞏固業務地位，中國物業管理行業將日益穩固。

加強信息技術標準化及提高信息技術採用率

中國的物業服務百強企業大多數已就提供服務建立標準化的經營程序。當物業管理公司進入新市場，標準化是在確保服務質量的情況下擴大經營規模的先決條件之一。信息技術普及可在提高服務質量同時減少勞動成本。例如，採用集中化信息系統可使總部監控全國在管物業，從而確保物業管理服務質素。

服務及收益多元化

中國的物業管理公司一直致力於提供多元化服務組合及尋求多元化收益來源。部分物業管理公司為房地產開發商提供與房地產開發項目相關的項目規劃及設計、選址、銷售及營銷諮詢服務。部分物業管理公司經營物業管理配套服務，例如餐飲服務、維修保養專用區域、裝修廢料清理以及中介租賃服務。部分物業管理公司管理日漸增多的醫院、學校、政府樓宇及其他非住宅物業。其他物業管理公司於建設項目的不同階段可發揮其物業工程及物業管理能力以提供諮詢服務，與第三方房地產開發商或業主建立融洽關係，以在物業管理協議招標中中標。根據第一太平戴維斯報告，中國物業管理公司將繼續尋求新的收益來源並進一步拓寬其服務範疇以滿足客戶需求。

行業概覽

競爭

競爭格局

根據第一太平戴維斯報告，中國物業管理行業高度分散，於二零一八年，物業管理服務供應商約有120,000家。

於二零一八年，中國物業服務百強企業在管建築面積的市場份額為約38.9%。根據中國指數研究院的資料，根據對各家公司的管理規模、營運表現、服務質素、發展潛力及社會責任的評估而釐定的綜合實力而言，本集團於二零一九年在物業服務百強企業中位居第67位。中國主要物業管理公司在管建築面積實現穩定增長，根據中國物業管理協會及中國指數研究院的資料，中國物業服務百強企業於二零一六年至二零一八年的平均在管建築面積按複合年增長率16.8%增長。此外，由於在管建築面積增加及實施有效的成本控制措施，中國主要物業管理公司盈利能力穩步提升。而且，根據中國物業管理協會及中國指數研究院的資料，物業服務百強企業於二零一六年、二零一七年及二零一八年的平均純利分別為人民幣45.8百萬元、人民幣57.3百萬元及人民幣72.2百萬元，而本集團於相同年度的純利則為人民幣11.5百萬元、人民幣19.3百萬元及人民幣34.2百萬元，二零一七年及二零一八年同比增長分別為67.8%及77.2%。

本集團在河南省及鄭州市的競爭位置

根據中國指數研究院的資料，河南省六家公司納入二零一九年中國物業服務百強企業，在該等公司中，只有兩家物業管理公司(包括本集團)100%集中於向非住宅物業提供物業管理服務。

本集團為物業管理公司，專門為非住宅物業提供專業物業管理服務，而核心為中高端寫字樓物業及多用途綜合中心。根據第一太平戴維斯報告，以截至二零一八年十二月三十一日止年度非住宅物業在管總建築面積計，本集團在河南省及鄭州市均排名第四。

二零一八年河南省非住宅物業市場的物業管理公司排名資料(按在管建築面積計) 二零一八年鄭州市非住宅物業市場的物業管理公司排名資料(按在管建築面積計)

排名	公司名稱	在管建築面積 (百萬平方米)	排名	公司名稱	在管建築面積 (百萬平方米)
1	公司A	約3.02	1	公司A	約3.02
2	公司B	約2.84	2	公司B	約2.69
3	公司C	約1.89	3	公司C	約1.89
4	本集團	約1.61	4	本集團	約1.61
5	公司D	約1.53	5	公司D	約1.40
6	公司E	約1.42	6	公司E	約1.26
7	公司F	約1.26	7	公司F	約1.26
8	公司G	約1.21	8	公司G	約1.21
9	公司H	約0.55	9	公司H	約0.55
10	公司I	約0.54	10	公司I	約0.54

資料來源：第一太平戴維斯報告

入行門檻

市場專門化

不同類型的物業對服務及服務質素要求各不相同，專注於某類物業的物業管理公司可能因缺乏經驗而無法管理其他類型物業。就非住宅物業(如辦公室及零售綜合體)，物業管理服務可能著重客戶關係、服務效率，因而需要專業服務供應商具備不同的技藝組合。

行業概覽

人才專門化

隨著互聯網和新技术興起，物業管理行業對合資格僱員的需求日益上升，而新物業管理公司則在招募及挽留高技能僱員方面面臨困難。

經營及管理標準化

為更好地控制成本及確保盈利能力，物業管理公司需實現經營標準化及集中化。大型物業管理公司較新入行者擁有更多可投入經營標準化及集中化的資源。反之，完善的標準化及集中化系統可提高物業管理公司的能力，以管理更多物業。

品牌

頂級物業管理公司已透過多年的服務及經營建立品牌聲譽。相較之下，新品牌在滲透市場方面困難重重。

中國物業工程服務行業

概覽

安裝工程行業的物業工程服務指設計、安裝、使用、保養及管理樓宇管理系統(BMS)或樓宇自動化系統(BAS)，包括樓宇中的消防、保安、進出及安全、能源、照明、電梯、通訊、監測及監控以及HVAC(供暖、通風及空調)等各種系統。樓宇自動化系統乃軟硬件互連的集中型網絡，用於監測及管理工業、商業及機構設施的環境。BAS及其設施旨在確保佔用者安全舒適，以及設施順暢及高效運行。

傳統上，BMS或BAS價格昂貴且構造複雜，需要專門安裝、運行及保養。由於耗資不菲且複雜度高，故該等系統鮮有部署於小型樓宇或物業組合(如倉庫、車庫)或樓宇設備(如水泵、發電機或校園或工業場所的停車場照明燈)。BMS或BAS廣泛應用於人員密集的大型辦公或零售樓宇，以及智能或智慧樓宇²，並已成為建築行業公認的行業規範，就靈活性、成本效益、集成技術性能、生態環保及滿足用戶實際需求等目標提供指引。

最新傳感技術及控制技術的進步使非侵入性、高性價比、互聯的物聯網產品出現，該等產品開始成為小型及大型樓宇的主流應用，並廣泛運用於新建築至傳統樓宇類型的各種物業，因為該等設備生成的資料可透過現有網絡匯集至雲端管理及分析服務中，亦便於物業管理人員透過智能手機及平板電腦監控。該等物聯網BMS產品因其競爭力的價格及使用簡便的特性在西方國家日益普及。在中國，多家本土公司亦已冒起，並針對不同類型的物業推出基於M2M及物聯網設計的本地產品。

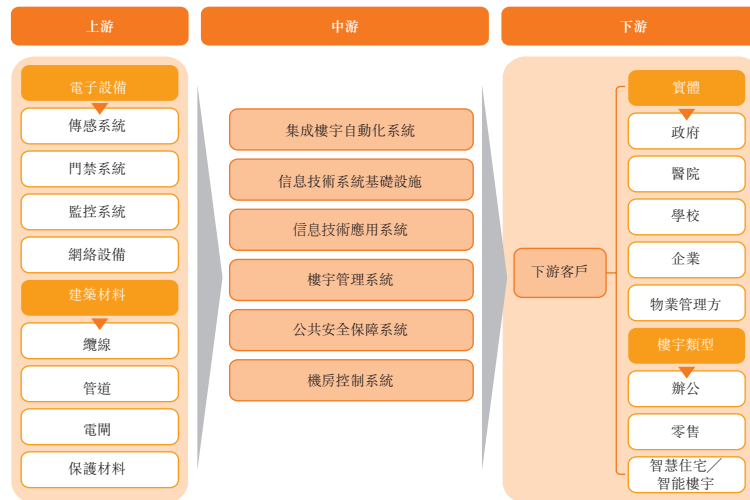
中國物業工程服務市場的價值鏈

物業工程服務價值鏈包括上游電子設備及建築材料供應商，主流為樓宇自動化系統開發及集成解決方案供應商，其可細分為集成樓宇自動化系統、信息技術系統基礎設施、信息技術應用系統、樓宇管理系統、公共安全保障系統及機房控制系統製造商及解決方案供應商。該等系統透過軟件及硬件實現嵌入、集成及互連。該等BAS及

2 智能建築的定義隨時間而變化。簡而言之，智能建築使用最新的技術及流程以盡可能安全高效地運行。智能建築的設計節能且環保，為佔用者營造最佳的環境。因此，該等樓宇的運作成本較低，為業主及佔用者提供了極大的惠益。

行業概覽

BMS開發商及解決方案供應商乃中游市場參與者，是物業工程服務市場的支柱。下游客戶包括政府、醫院、學校、企業、物業業主及物業管理公司等不同類型實體；下游服務主要提供予辦公、零售綜合體、智慧住宅及智能樓宇，以及按建築類型劃分的所有傳統樓宇。



資料來源：第一太平戴維斯分析

市場規模

物業工程服務行業於一九九零年代初在中國開始出現並興起，突破性進展發生於二零零零年建立行業標準之時，同時科技進步使其可擴展到更廣泛地域範圍及建築類型。根據第一太平戴維斯報告，物業工程服務市場規模由二零一二年約人民幣861億元增至二零一八年約人民幣2,530億元，複合年增長率為19.7%。物業工程服務行業將繼續蓬勃發展，主要市場推動因素包括建築行業持續增長、對節能及綠色環保的需求日益提升，以及政府實施積極扶持及激勵措施，且該行業於二零一九年至二零二三年的預測期間將按13.0%的複合年增長率增長，至二零二三年或之前將達至約人民幣4,668億元。

主要市場驅動因素

中國建築行業持續增長

物業工程服務行業是中國建築行業安裝工程³類別下的子行業。本行業蓬勃發展及壯大與建築行業發展以及中國房地產市場持續增長息息相關。根據國家統計局的資料，自二零一零年起，中國建築市場規模成為全球之首。二零一八年，建築行業總產值達人民幣235,086億元，佔國內生產總值約22.8%。二零一八年，建築行業在建物業的總建築面積增至約140.9億平方米，同比增長約6.9%。

節能及高效運作樓宇的需求增長

市場日益關注節能及順暢高效的樓宇運作，這已成為中國房地產市場及物業管理市場的重中之重。辦公樓宇及混合用途綜合體的佔用者及使用者尤其注重並尋求舒適及節能的系統，因而令現代綠色樓宇廣泛使用及應用物業工程服務。

3 安裝工程乃中國建築行業的一個子類別，包括(i)電氣安裝，(2)設備及管道安裝，及(3)所有土木工程完成後樓宇內的其他安裝工程。

行業概覽

政府積極的政策支持

中國政府一直採取激勵措施，促進建築行業提升能源效率及可持續性，並制定相關標準（特別是針對物業工程服務行業）以及其他激勵措施和政策以發展綠色樓宇及智慧城市），為不同城市不同物業組合的物業工程服務市場帶來巨大增長機遇。重大政府政策的實施開始於2012年，因此在此年，財政部與住房和城鄉建設部聯合發佈了《關於加快推動我國綠色建築發展的實施意見》，此意見詳述了政府對綠色樓宇的資助計畫。國家發展和改革委員會及住房和城鄉建設部於二零一三年聯合發佈《綠色建築行動方案》，要求政府投資樓宇、主要城市公共住房、機場、鐵路及公車站、賓館、購物商場及辦公大樓自二零一四年起全面執行綠色建築標準。二零一七年，住房和城鄉建設部發佈《建築節能與綠色建築發展「十三五」規劃》。中央政府已訂下綠色建築發展至二零二零年的清晰目標，在該等目標當中，計劃新建綠色建築將達2,000百萬平方米，而城鎮新建綠色建築的佔比將增至50%。

公共部門樓宇增加利用物業工程服務的趨勢

BAS及BMS系統的技術進步以及資本安裝成本降低而運行效率提升，令各省市政府及准政府機構在考慮實施新建築項目及改造項目（傳統樓宇）時可將物業工程服務的應用納入可行選項。在中國，物業工程服務及系統已廣泛應用於醫院、學校及其他公共樓宇及設施，如圖書館、博物館及文化機構。

物業工程服務的成本結構

勞工成本、原材料成本及諮詢服務費乃物業工程服務供應商的主要成本。勞工成本主要包括僱員福利開支，其取決於技術人員的人數及工作經驗。根據河南省統計局的資料，二零一七年鄭州市信息傳輸、軟件和信息技術服務業從業人員平均工資為約人民幣81,770元，屬各行業分部中最高。

原材料成本主要包括電子設備及網絡設備以及電纜及管道等建築材料成本。過去幾年原材料成本下降，主要是由於材料標準化提升以及批量採購硬件設備。此外，諮詢服務費主要指解決方案框架設計、系統測試及提供售後服務的成本。諮詢服務費上漲，主要是由於中國信息技術及軟件行業員工工資上漲所致。

競爭

根據第一太平戴維斯的分析，中國的物業工程服務行業仍處於快速增長階段，主要由中游開發商及解決方案供應商構成，他們的總數量預計超過3000家。物業工程服務的市場集中度較低，前十大公司的總銷售營業額合共佔約15%總市場份額。此外，物業工程服務市場規模由二零一二年約人民幣861億元增至二零一八年約人民幣2,530億元，複合年增長率為19.7%。未來五年，物業工程服務將在主要市場驅動因素影響下持續繁榮發展，包括中國建築行業持續發展。

入行門檻

資質門檻

儘管住房和城鄉建設部已於二零一五年七月提高從事物業工程服務設計及安裝的賣方及供應商資質標準，但下游客戶在甄選物業工程服務供應商時仍非常重視其資質。政府及房地產開發商或業主將全面評估各類因素，如營運規模、技術水平、行業經驗及往績記錄，這將對中小型服務供應商及項目經驗有限的潛在進入者形成進入壁壘。

行業概覽

人才門檻

系統設計、開發及集成乃物業工程服務行業的核心工作，這需要掌握建造技術及便捷運營程序的高級專業人才。此外，具備銷售經驗及客戶資源的人才亦是行業參與者保持競爭力及在業內成功的關鍵。

技術門檻

運用尖端樓宇自動化技術及系統集成的能力對於物業工程服務供應商而言至關重要。彼等亦須開發運用新平台的新解決方案，利用物聯網及大數據，為不同客戶提供最適合的全面解決方案。下游客戶日益關注系統相容性，尤其是對於改造樓宇項目而言。這將對經驗不足且欠缺專業知識的市場新進入者造成技術挑戰。

法 規

對物業管理服務的法律監管

外商投資物業管理企業

根據《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(商務部令[2016]第3號)(商務部於二零一六年十月八日頒佈並生效，於二零一七年七月三十日及二零一八年六月二十九日修訂)，不涉及准入特別管理措施的外商投資企業應當就其基本信息、投資者、股權及公司權益等內容，填報並提交設立備案申報表以及變更備案申報表。備案程序應當通過商務部綜合管理系統進行。商務部及市場監管總局於二零一九年十二月三十日頒佈並於二零二零年一月一日生效的《外商投資信息報告辦法》(商務部、市場監管總局令[2019]第2號)已取代《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》，自二零二零年一月一日起，外國投資者或外商投資企業直接或者間接在中國境內進行投資活動，應根據該等辦法向商務主管部門報送投資信息。

根據《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》(對外貿易經濟合作部、國家工商行政管理局令[2000]第6號)(二零零零年七月二十五日頒佈，自二零零零年九月一日起生效且於二零零六年五月二十六日及二零一五年十月二十八日修訂)，外商投資企業境內投資比照執行《指導外商投資方向暫行規定》(於二零零二年四月一日已被《指導外商投資方向規定》廢除)和《外商投資產業指導目錄》的規定。外商投資企業不得在禁止外商投資的領域投資。

根據《指導外商投資方向規定》(國務院令第346號)(國務院於二零零二年二月十一日頒佈，並於二零零二年四月一日生效)，外商投資項目分為鼓勵、允許、限制和禁止四類。鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，列入《外商投資產業指導目錄》。不屬於鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，為允許類外商投資項目，允許類外商投資項目不列入《外商投資產業指導目錄》。

《外商投資產業指導目錄(二零一七年修訂)》(國家發展和改革委員會、商務部令第四號)(「二零一七年外商投資目錄」)(國家發展和改革委員會及商務部於二零一七年六月二十八日聯合修訂並於二零一七年七月二十八日生效)公佈了在中國政府實施特別准入管理措施的行業經營的任何外商投資企業清單(「二零一七年特別措施」)。《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(二零一八年版)》(國家發展和改革委員會及商務部於二零一八年六月二十八日聯合發佈並於二零一八年七月二十八日生效)(「二零一八年負面清單」)取代了二零一七年特別措施。根據二零一七年外商投資目錄及二零一八年負面清單，物業管理行業是允許外商投資者進行投資的產業。於二零一九年六月三十日，商務部及國家發展和改革委員會聯合頒佈《鼓勵外商投資產業目錄》(二零一九年版)(「二零一九年目錄」)，該目錄於二零一九年七月三十日生效並取代了二零一七年外商投資目錄所鼓勵的外商投資行業的先前清單，以及經修訂的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)》(「二零一九年負面清單」)，該清單於二零一九年七月三十日生效並取代了二零一八年負面清單。

法 規

於二零一九年三月十五日，全國人民代表大會批准《中華人民共和國外商投資法》（「二零一九年外商投資法」，其已於二零二零年一月一日生效）。二零一九年外商投資法為中國外商投資的基本法律，已取代《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》及《中華人民共和國外資企業法》，作為適用於中國外商投資的一般法律。

物業管理企業資質

根據《物業管理條例》（國務院令第379號）（國務院於二零零三年六月八日頒佈，於二零零三年九月一日生效並於二零零七年八月二十六日、二零一六年二月六日修訂及於二零一八年三月十九日最後修訂），就從事物業管理業務的公司的資質系統已獲採用。

根據《物業管理企業資質管理辦法》（建設部令第125號）（建設部於二零零四年三月十七日發佈、於二零零四年五月一日生效、於二零零七年十一月二十六日修訂並於二零一八年三月八日廢止），物業管理企業應根據相關特定條件分為一級、二級及三級資質。

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）（國務院於二零一七年一月十二日發佈並於同日生效），二級及三級物業管理企業資質認證被取消。根據《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》（國發[2017]46號）（國務院於二零一七年九月二十二日發佈並於同日生效），一級物業管理企業的資質核定被取消。

根據《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》（建辦房[2017]75號）（住房和城鄉建設部於二零一七年十二月十五日發佈並於同日生效），物業管理企業資質的申請、變更、續新或重新申請將不予受理，而已獲得的資質不再為物業管理企業從事物業管理項目之要求。

《住房城鄉建設部關於廢止〈物業服務企業資質管理辦法〉的決定》（住房和城鄉建設部令第39號）（於二零一八年三月八日頒佈並生效）廢止了《物業服務企業資質管理辦法》，並取消了物業服務企業資質認定。

《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定（二零一八年）》（國務院令第698號）（於二零一八年三月十九日頒佈並生效）剔除了《物業管理條例》中對物業管理企業資質的要求。

法 規

物業管理企業的委任

根據《中華人民共和國物權法》(中華人民共和國主席令第62號)(全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈並於二零零七年十月一日生效)，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，或分包予物業管理企業或其他管理人管理。對建設單位聘請的物業管理企業或者任何其他管理人，業主有權依法更換。物業管理企業或者其他管理人根據與業主的協定管理建築區劃內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

根據《物業管理條例》，於社區業主大會上，經專有部分佔建築物總建築面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意，即可選聘和解聘物業管理企業。業主委員會可代表業主大會與業主大會選聘的物業管理企業簽訂物業管理服務協議。在業主、業主大會選聘物業管理企業之前，建設單位與選聘物業管理企業應當簽訂書面的前期物業管理協議。前期管理協議可以約定合同期限。倘業主委員會與物業管理企業簽訂的物業管理協議在前期管理協議期限內生效的，前期管理協議自動終止。

根據《物業管理條例》及《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房[2003]130號)(建設部於二零零三年六月二十六日頒佈，並於二零零三年九月一日生效)，住宅及位於同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招標及投標流程的方式選聘合資格物業管理企業；投標人少於三個或者住宅物業規模較小的，經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘合資格物業管理企業。國家提倡其他房地產開發商通過招標投標方式選聘具備相關資質的物業管理企業。

評標由建設單位根據相關法律法規組建的評標委員會負責。評標委員會由建設單位代表和相關物業管理領域的專家組成，成員為五人或以上單數。專家成員至少應佔成員總數的三分之二。評標委員會的專家成員，應當從房地產行政主管部門建立的專家名冊中採取隨機抽取的方式確定。與投標人有利害關係的人不得進入相關項目的評標委員會。

根據《河南省物業管理條例》(二零一七年)(河南省第十二屆人民代表大會常務委員會公告第79號)(於二零一七年九月三十日頒佈，並於二零一八年一月一日生效)，建設單位在辦理商品房預售許可或者現房銷售備案前，應當按照劃定的物業管理區域，通過招投標方式選聘物業服務企業，簽訂前期物業管理協議，提供前期物業服務。

法 規

根據《河南省前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(豫建[2018]26號)(河南省住房和城鄉建設廳於二零一八年二月二十七日頒佈及生效)，住宅及非住宅物業的建設單位，應當通過招標投標方式選聘前期物業管理企業，實施前期物業管理。鼓勵業主、業主大會通過招標投標方式選聘物業服務企業實施物業管理。物業管理服務供應商如根據前述未經招標投標的前期物業管理協議提供物業管理服務，縣級或以上地方政府物業管理行政主管部門可能會根據相關法律法規針對物業管理服務供應商採取措施及引致不良紀錄。

此外，《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》(法釋[2009]8號)(最高人民法院於二零零九年五月十五日頒佈，並於二零零九年十月一日生效)規定法院於業主與物業管理企業就特定議題的爭議的聽證會上所採用的解釋原則。例如，建設單位根據相關法律法規與物業管理企業簽訂的前期物業管理協議，以及業主委員會與業主大會根據相關法律法規選聘的物業管理企業簽訂的物業管理協議，對業主具有法律約束力；業主以其並非協議當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。倘業主委員會或業主向法院上訴，請求確認免除物業管理企業責任、加重業主委員會或業主責任或損害其權利的物業管理協議條款無效，人民法院應予支持。

召開業主大會及成立業主委員會的程序

根據《物業管理條例》，同一個物業管理區域內的業主，應當在相關房地產所在縣人民政府房地產行政主管部門或者街道辦事處、鄉鎮人民政府的指導下成立業主大會，並選舉產生業主委員會。但是，只有一個業主的，或者業主人數較少且經全體業主一致同意，決定不成立業主大會的，由業主共同履行業主大會、業主委員會職責。

根據《河南省物業管理條例》(二零一七年)，符合下列條件之一的，應當召開首次業主大會會議：(i)房屋出售並交付使用的建築面積達到百分之五十以上的；(ii)業主已入住戶數的比例達到百分之三十以上的；及(iii)物業服務企業在前期物業服務協議期限內依法解除合同或者前期物業服務合同到期前90天的。符合成立首次業主大會條件

法 規

的，建設單位或者10人或以上業主聯名可以申請成立首次業主大會籌備組。街道辦事處、鄉鎮人民政府應當在收到申請後三十日內組織成立首次業主大會籌備組，並自首次業主大會籌備組成立之日起六十日內組織召開首次業主大會會議。業主委員會原則上由首次業主大會會議依法選舉產生，履行業主大會賦予的職責，執行業主大會決定和決議，並受業主監督。業主委員會應當自選舉產生之日起三十日內，向物業所在地街道辦事處、鄉鎮人民政府備案，並由上述政府部門將備案情況抄送縣或區人民政府物業管理行政主管部門。

物業管理企業的收費

根據《物業管理條例》，業主應當根據物業管理協議的約定支付物業服務費用。已竣工但尚未出售或者尚未交付給物業買受人的物業，物業服務費用由建設單位支付。

根據《物業服務收費管理辦法》(發改價格[2003]1864號)(國家發展和改革委員會及建設部於二零零三年十一月十三日聯合頒佈，並於二零零四年一月一日生效)，物業管理企業獲准根據相關物業管理協議對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理、維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取費用。國務院價格主管部門會同建設行政主管部門負責全國物業管理企業收費的監督管理工作。

縣級或以上地方人民政府價格主管部門會同同級房地產行政主管部門負責本行政區域內物業管理企業收費的監督管理工作。

物業管理企業收費根據相關物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。具體定價原則由各省、自治區及中央政府直轄市人民政府價格主管部門會同同級房地產行政主管部門確定。

業主與物業管理企業可以採取包幹制或酬金制形式約定物業管理服務費用。包幹制是指由業主向物業管理企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔的計費方式。酬金制是指物業管理企業在預收的物業管理收入中按約定比例或者約定數額收取服務費，其餘全部用於物業管理協議規定的項目，結餘或者不足均由業主享有或者承擔。

法 規

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

根據《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]1428號)(國家發展和改革委員會及建設部於二零零四年七月十九日聯合頒佈，並於二零零四年十月一日生效)，物業管理企業向業主提供服務(包括按照物業管理協議提供物業管理服務以及業主委託的服務，惟協議項下的服務除外)，應當實行明碼標價，標明服務項目及收費標準等有關情況。收費標準發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所有相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。倘物業管理企業未有根據相關法律法規標明價格或者利用標價進行價格欺詐，其可能被勒令交出自該等業務賺取的任何非法收入、支付罰款、甚或終止經營業務，直至彼等的不合規獲糾正為止。

根據《物業服務定價成本監審辦法(試行)》(發改價格[2007]2285號)(國家發展和改革委員會及建設部於二零零七年九月十日聯合頒佈，並於二零零七年十月一日生效)，人民政府價格主管部門制定或規範物業管理收費標準(須按此實行政府指導價)及對相關物業管理企業實施定價成本監督及檢查，物業管理定價成本乃為經人民政府價格主管部門核定後的物業服務社會平均成本。物業管理定價成本監審工作由價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門配合價格主管部門開展工作。物業管理服務定價成本應包括人員費用、公用設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、公用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用。

根據《國家發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)(國家發展和改革委員會於二零一四年十二月十七日頒佈並於同日起生效)，對非保障性住房物業服務放開定價管理，包括物業服務企業接受業主的委託，按照物業服務合同約定，對非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護和管理，維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序的活動等向業主收取的費用。保障性住房、房改房、老舊住宅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行政府指導價。放開保障性住房物業服務收費實行市場調節價的，應考慮保障對象承受能力，同時建立補貼機制。

法 規

根據於二零一七年九月三十日頒佈及於二零一八年一月一日生效的《河南省物業管理條例》(二零一七年)(河南省第十二屆人大常委會第79號公告)，物業管理服務收費應當保持相對穩定。確需調整的，物業服務企業應當與業主委員會協商，並經業主大會同意；倘無召開業主大會，則需經專有部分佔建築物總建築面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意。

根據《鄭州市物業服務收費管理辦法》(鄭價公[2014]4號)(鄭州市物價局及鄭州市住房保障和房地產管理局於二零一四年八月一日聯合頒佈，並於二零一四年九月一日生效)，非住宅類物業服務收費實行市場調節價。實行市場調節價的物業服務收費標準，由物業服務企業在與業主簽定物業管理協議時約定。

根據《河南省發展和改革委員會關於印發河南省定價目錄的通知(2015)》(豫發改價調[2015]835號)(於二零一五年七月二十七日公佈，於二零一五年八月一日生效，並已廢止)及《河南省發展和改革委員會關於印發河南省定價目錄的通知(2018)》(豫發改價調[2018]530號)(於二零一八年七月三日公佈，並於二零一八年八月一日生效)，除繼續適用政府指導價的政府保障房物業管理費外，對非政府保障房(包括非住宅房屋)物業管理費的價格控制已取消。

《河南省住房和城鄉建設廳關於做好全省住房領域新型冠狀病毒感染的肺炎疫情防控工作工作的通知》(河南省住房和城鄉建設廳二零二零年二月四日發佈)規定，暫停物業服務企業上門收費及催交工作，可採取短信、電話、微信等方式告知業主交費信息，提醒業主按時交納物業費等費用。鼓勵引導業主通過手機APP或者微信平台等信息化方式交納物業費、停車服務費等費用，可以建立後續補交工作機制。疫情防控期間，不得以業主未交納物業服務、停車服務等費用停止物業管理服務，或者採取其他變相方式強制、捆綁收取費用，切實保障物業管理小區正常運行以及群眾生命安全和身體健康。

法 規

物業管理企業所涉肺炎疫情防控工作

《河南省住房和城鄉建設廳關於做好住房城鄉建設系統新型冠狀病毒感染的肺炎疫情防控工作的通知》(河南省住房和城鄉建設廳二零二零年一月二十八日發佈)規定，各地主管部門要督促轄區內物業服務企業嚴格履行物業服務合同約定，切實履行社會責任，全力配合各級政府及部門做好物業管理區域疫情防控工作。

《關於做好物業管理區域肺炎疫情防控工作的通知》(鄭州市住房保障和房地產管理局二零二零年一月二十六日發佈)規定，各物業服務企業要配合當地街道和社區，做好疫情防控車輛和人員的排查工作，日常工作中發現疫情信息的，要及時向當地街道、社區和疾控部門報告。

《關於印發〈鄭州市物業管理區域肺炎疫情防控工作規範〉的通知》(鄭房物[2020]2號)(鄭州市住房保障和房地產管理局二零二零年一月三十一日發佈)規定，物業服務企業加強內部工作人員的知識培訓和自我防護知識培訓；對非在崗員工，應隨時掌握具體動向和身體狀態。積極配合政府相關部門在小區出入口、樓宇間及樓道等公共區域張貼疫情防控知識和宣傳海報。

停車場服務費規定

根據《鄭州市停車場管理辦法》(鄭州市人民政府令第97號)(鄭州市人民政府於二零二零年一月二十三日頒佈，於二零二零年三月一日生效，並於二零一四年七月三十一日修訂)，停車場分為公共停車場和專用停車場。公共停車場是指為社會車輛有償提供停車服務的場所；專用停車場是指為本單位提供車輛停放服務的場所。公共停車場運營商應報市公安交通管理機關備案。專用停車場需要向社會開放，為機動車有償提供停放服務的，應按規定辦理有關手續。未辦理有關手續，不得向停放車輛收取任何費用。專用停車場未經市公安交通管理機關同意向社會開放經營的，處以人民幣1,000元以上人民幣3,000元以下罰款。

根據《關於城市停車設施規劃建設及管理的指導意見》(建城[2010]74號)(由住房和城鄉建設部、國家發展和改革委員會及中華人民共和國公安部共同頒佈，並於二零一零年五月十九日施行)，包含市場准入和退出標準的特許經營管理制度須由以公開、公平及公正方式選取的城市專業停車服務經營單位所實行。

根據《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》(發改價格[2015]2975號)(國家發展和改革委員會、住房和城鄉建設部及交通運輸部於二零一五年十二

法 規

月十五日聯合頒佈並於同日起生效)，停車服務收費主要依市場而定，逐步縮小政府於停車服務的定價管理範圍，以鼓勵引導社會資本建設停車設施。

根據國家發展和改革委員會於二零一四年十二月十七日頒佈及於同日生效的《關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，對住宅社區停車服務的價格控制亦已被取消。

根據《鄭州市停車場建設管理條例》(鄭州市第十五屆人民代表大會常務委員會公告第5號)(於二零一九年八月二十七日頒佈，並於二零一九年十月一日生效)，停車服務收費實行政府定價、政府指導價或市場調節價。實行市場調節價的，由停車場經營者依照價格法律法規及根據市場情況確定收費標準，並在醒目位置公示，否則由行政主管部門責令改正，沒收違法所得，並處以人民幣1,000元以上人民幣5,000元以下的罰款。

對互聯網信息服務的法律監管

對互聯網信息服務的監管

根據《互聯網信息服務管理辦法》(國務院令第292號)(國務院於二零零零年九月二十五日頒佈及於同日生效，並於二零一一年一月八日修訂)，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，具體分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動。非經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。

從事經營性互聯網信息服務的實體，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信業務運營許可證。從事非經營性互聯網信息服務，僅需辦理備案手續。互聯網信息服務提供者應當按照經許可或者備案的項目提供服務。非經營性互聯網信息服務提供者不得從事有償服務。互聯網信息服務提供者變更服務項目、網站網址等事項的，應當提前30日向相關政府部門申請批准。

倘違反規定，未取得經營許可證，擅自從事經營性互聯網信息服務，或者超出許可的項目提供服務的，由省級電信管理機構責令限期改正。有違法所得的，沒收違法所得；處違法所得三倍以上五倍以下的罰款。沒有違法所得或者違法所得不足人民幣20,000元的，處以人民幣100,000元至人民幣1百萬元以下的罰款。情節嚴重的，責令關閉網站。倘違反規定，未履行備案手續，擅自從事非經營性互聯網信息服務的實體，由省級電信管理機構責令限期改正，拒不改正的，責令關閉網站。

法 規

移動互聯網應用程序信息服務的監管

根據《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》(國家互聯網信息辦公室於二零一六年六月二十八日頒佈，並於二零一六年八月一日生效)，通過移動互聯網應用程序提供信息服務，應當按照法律法規取得相關資質。移動互聯網應用程序提供者不得利用移動互聯網應用程序從事危害國家安全、擾亂社會秩序、侵犯他人合法權益等法律法規禁止的活動，不得利用移動互聯網應用程序製作、複製、發佈、傳播法律法規禁止的信息內容。

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

對公司其他主要業務的法律監管

對房地產經紀業務的法律監管

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》(中華人民共和國主席令第29號)(全國人民代表大會常務委員會於一九九四年七月五日頒佈，於一九九五年一月一日生效，並於二零零七年八月三十日及二零零九年八月二十七日修訂，於二零一九年八月二十六日最後修訂並於二零二零年一月一日生效)，房地產中介服務機構包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備以下條件：(1)有自己的名稱和組織機構；(2)有固定的業務場所；(3)有必要的財產和經費；(4)有足夠數量的專業人員；及(5)法律及行政法規規定的其他條件。

根據《房地產經紀管理辦法》(住房和城鄉建設部、國家發展和改革委員會、人力資源和社會保障部令第8號)(住房和城鄉建設部、國家發展和改革委員會、人力資源和社會保障部於二零一一年一月二十日頒佈，於二零一一年四月一日生效並於二零一六年三月一日修訂)，房地產經紀是指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向委託人提供房地產中介、代理等服務並收取佣金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的房地產經紀人員。房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到住房和城鄉建設(房地產)主管部門備案。

對物業工程服務的監管

根據《中華人民共和國建築法》(全國人民代表大會常務委員會於一九九七年十一月一日頒佈，於一九九八年三月一日生效及於二零一一年四月二十二日修訂，於二零一九年四月二十三日最後修訂)，從事建築活動的建築施工企業、勘察單位、設計單位和工程監理單位，按照其擁有的註冊資本、專業技術人員、技術裝備和已完成的建築工程業績等資質條件，劃分為不同的資質等級。從事建築活動的建築施工企業、勘察

法 規

單位、設計單位和工程監理單位應在其資質等級許可的範圍內從事建築活動。超越本單位資質等級承攬工程的，責令停止違法行為，處以罰款，可以責令停業整頓，降低資質等級；情節嚴重的，吊銷資質證書；有違法所得的，予以沒收。未取得資質證書承攬工程的，予以取締及處以罰款；有違法所得的，予以沒收。

根據《建築業企業資質管理規定》(建設部令第48號)(建設部於一九九五年十月六日頒佈，於一九九五年十月十五日生效，並於二零一八年十二月二十二日最後修訂)，建築業企業資質分為施工總承包資質、專業承包資質、施工勞務資質三個序列。專業承包二級資質(不含鐵路、民航方面的專業承包二級資質)應由企業工商註冊所在地省、自治區、直轄市人民政府住房城鄉建設主管部門授予。

勞動及社會保險相關法律法規

根據全國人民代表大會常務委員會於一九九四年七月五日頒佈、於一九九五年一月一日生效並於二零零九年八月二十七日及二零一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和國勞動法》(中華人民共和國主席令第28號)，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。

根據《中華人民共和國勞動合同法》(中華人民共和國主席令第65號)(全國人民代表大會常務委員會於二零零七年六月二十九日頒佈，於二零零八年一月一日生效，並於二零一二年十二月二十八日修訂)及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)(國務院於二零零八年九月十八日頒佈，並於頒佈當日生效)，勞動合同須以書面擬定，經充分磋商並達成共識後，僱主及僱員可訂立固定期限的勞動合同、非固定期限的勞動合同或若干工作完成為止的勞動合同。與僱員作充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的情況下，僱主可依法終止勞動合同，並遣散其僱員。於《中華人民共和國勞動合同法》頒佈前訂立的勞動合同及於其有效期內存在的勞動合同應繼續獲履行。

《人力資源社會保障部辦公廳關於妥善處理新型冠狀病毒感染的肺炎疫情防控期間勞動關係問題的通知》(人社廳明電[2020]5號)(人力資源社會保障部二零二零年一月二十四日發佈)規定，對新型冠狀病毒感染的肺炎患者、疑似病人、密切接觸者在其隔

法 規

離治療期間或醫學觀察期間以及因政府實施隔離措施或採取其他緊急措施導致不能提供正常勞動的企業職工，企業應當支付職工在此期間的工作報酬，並不得依據勞動合同法第四十條、四十一條與職工解除勞動合同。在此期間，勞動合同到期的，分別順延至職工醫療期期滿、醫學觀察期期滿、隔離期期滿或者政府採取的緊急措施結束。

根據《社會保險費徵繳暫行條例》(國務院令第259號)(國務院於一九九九年一月二十二日頒佈並施行，並於二零一九年三月二十四日修訂)、《工傷保險條例》(國務院令第375號)(國務院於二零零三年四月二十七日頒佈，於二零零四年一月一日施行，並於二零一零年十二月二十日修訂)、《失業保險條例》(國務院令第258號)(國務院於一九九九年一月二十二日頒佈並施行)及《企業職工生育保險試行辦法》(勞部發[1994]504號)(勞動部於一九九四年十二月十四日頒佈，並於一九九五年一月一日施行)，於中國的企業應為其僱員提供包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的福利計劃。用人單位必須向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，提供社會保險，並為僱員繳交或代扣代繳相關社會保險費用。根據《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)(全國人大常委會於二零一零年十月二十八日頒佈，於二零一一年七月一日施行，並於二零一八年十二月二十九日修訂)，用人單位不辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對用人單位處應繳社會保險費數額一倍以上三倍以下的罰款，對其直接負責的主管人員和其他直接責任人員處人民幣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，按日加收萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

根據《住房公積金管理條例》(國務院令第262號)(國務院於一九九九年四月三日頒佈，於頒佈當日生效，並於二零零二年三月二十四日修訂且最近於二零一九年三月二十四日修訂)，個別僱員及其僱主繳納的住房公積金供款屬該個別僱員擁有。僱主須按時悉數支付住房公積金，禁止逾期或付款不足。僱主應向住房公積金管理中心辦理支付住房公積金及繳存登記。就違反上述法律法規以及未能辦理住房公積金繳存登記或為僱員開設住房公積金賬戶的公司而言，相關住房公積金管理中心須責令有關公司限期完成有關手續。未能為僱員辦理公積金賬戶登記者，住房公積金管理中心須責令有關公司限期完成有關手續。未能於指定時限為僱員辦理公積金賬戶登記者將被罰款人民幣10,000元至人民幣50,000元。倘公司違反該等法規及未能於期限前悉數支付住房公積金，住房公積金管理中心將責令該公司限期支付款項，倘於上述限期屆滿後，公司仍未能遵守法規的，將向人民法院進一步申請強制執行。

法 規

知識產權相關法律法規

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)(全國人民代表大會常務委員會於一九八四年三月十二日頒佈，於一九八五年四月一日施行，並於一九九二年九月四日、二零零零年八月二十五日及二零零八年十二月二十七日修訂)及《中華人民共和國專利法實施細則》(於二零零一年六月十五日頒佈，於二零零一年七月一日施行，並於二零零二年十二月二十八日及二零一零年一月九日修訂)，國家知識產權局負責管理全國的專利工作。各省、自治區、直轄市人民政府專利管理部門負責本行政區域內的專利管理工作。中國的專利制度採用「在先申請」原則，兩個以上的申請人分別就同樣的發明或創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。若想申請專利權，發明或實用新型必須滿足三個標準：新穎性、創造性及實用性。發明專利的有效期限為20年，實用新型及外觀設計專利的有效期限為10年。他人必須取得專利持有人許可或適當授權後，方可使用專利，否則將構成專利權侵權行為。

商標法

商標受《中華人民共和國商標法》(全國人民代表大會常務委員會令第10號)(全國人民代表大會常務委員會於一九八二年八月二十三日頒佈，於一九八三年三月一日生效，並於一九九三年二月二十二日、二零零一年十月二十七日、二零一三年八月三十日及二零一九年四月二十三日修訂，並於二零一九年十一月一日生效)以及《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第358號)(國務院於二零零二年八月三日頒佈，並於二零一四年四月二十九日修訂，並於二零一四年五月一日生效)保護。工商行政管理總局轄下的商標局負責商標註冊並就註冊商標授出為期10年的有效期。倘註冊商標須於有效期屆滿後繼續使用，可每十年進行續期。商標註冊人可通過訂立商標授權合約許可、授權他人使用其註冊商標。商標授權協議須向商標局存檔備案。就《中華人民共和國商標法》而言，商標法在處理商標註冊時採用「申請在先」原則。申請註冊的商標，凡與他人在同一種商品或服務或者類似商品或服務上已經註冊的或者初步審定的商標相同或者近似，商標註冊申請可能被駁回。申請商標註冊的任何人士不得損害他人現有的在先權利，或搶先註冊他人已經使用並有「一定知名度」的商標。

著作權法

《中華人民共和國著作權法》(中華人民共和國主席令第31號)(全國人民代表大會常務委員會於一九九零年九月七日頒佈，於一九九一年六月一日生效，並於二零零一年十月二十七日及二零一零年二月二十六日修訂)及《中華人民共和國著作權法實施條

法 規

例》(國務院令第359號)(國務院於二零零二年八月二日頒佈，於二零零二年九月十五日生效，並於二零一一年一月八日及二零一三年一月三十日修訂)規定，中國公民、法人或其他組織的作品，包括以文字、口述等形式創作的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件，不論是否發表，均由其享有著作權。著作權持有人享有多種權利，包括發表權、署名權及複製權等。

《計算機軟件著作權登記辦法》(國家版權局令第1號)(國家版權局於二零零二年二月二十日頒佈，並於頒佈當日生效)規管軟件著作權、軟件著作權專有許可合同及軟件著作權轉讓合同登記。中國國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將向符合《計算機軟件著作權登記辦法》及《計算機軟件保護條例》(國務院令第339號)(國務院於二零零一年十二月二十日頒佈，於二零零二年一月一日生效，並於二零一一年一月八日及二零一三年一月三十日修訂)規定的計算機軟件著作權申請人授予登記證書。

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)(最高人民法院於二零一二年十二月十七日頒佈，並於二零一三年一月一日生效)，倘網絡用戶或網絡服務提供者未經許可，通過信息網絡提供權利人享有信息網絡傳播權的作品、表演、錄音錄像製品的行為，人民法院應當認定其構成侵害信息網絡傳播權的行為。

域名

根據《互聯網域名管理辦法》(工業和信息化部令第43號)(於二零一七年八月二十四日頒佈，並於二零一七年十一月一日生效)，工業和信息化部負責中國互聯網網絡域名的管理工作。各省、自治區、直轄市通信管理局對本行政區域內的域名服務實施監督管理。域名服務遵循「申請優先」的原則。域名註冊申請人應向域名註冊機構提供與所申請域名有關的真實、準確及完整資料，並與其訂立註冊協議。註冊程序完成後，申請人將成為相關域名的持有人。

中國稅務法律法規

企業所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(中華人民共和國主席令第63號，下稱企業所得稅法)(全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈，於二零零八年一月一日生效，並於二零一七年二月二十四日及二零一八年十二月二十九日修訂)及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號，下稱企業所得稅法實施條例)(國務院於二零零七年十二月六日頒佈，於二零零八年一月一日生效，並於二零一九年四

法 規

月二十三日修訂)，所有中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業均適用25%稅率的企業所得稅。該等企業分類為居民企業及非居民企業。根據海外國家或地區法律成立但其實際行政機構(指對企業生產、運營、人事、會計事宜、財務等進行實質且全面管理及控制的機構)位於中國的企業被視為居民企業。因此，25%的稅率適用於彼等於中國境內外的收入。

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，向非居民企業(在中國境內未設立營業機構、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，惟非居民企業司法管轄區與中國之間達成適用稅收條約，提供相關稅項的減免者則除外。同理，該投資者轉讓股份獲得的任何收益，倘被視為來自中國境內來源的收益，須按10%的中國所得稅稅率繳稅(或較低條約稅率(倘適用))。

根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(國家稅務總局於二零零六年八月二十一日頒佈，並於二零零六年十二月八日生效)，於香港註冊成立的公司倘持有中國公司25%或以上權益，其自中國註冊成立公司收取的股息須按較低的5%稅率繳納預扣稅。根據《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》(國家稅務總局公告[2018]第9號)(於二零一八年二月三日頒佈，並於二零一八年四月一日生效)，倘公司的經營活動不構成實質性的經營活動，則應當結合具體案例的實際情況進行綜合分析，不應據此影響對申請人「受益所有人」身份的判定，以及是否享受稅收協定待遇的優惠。

根據《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(國家稅務總局公告[2015]第7號)(國家稅務總局於二零一五年二月三日頒佈，於頒佈當日生效，並於二零一七年十二月二十九日修訂)，非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，間接轉讓中國居民企業股權等財產，規避企業所得稅納稅義務的，應按照企業所得稅法的規定，重新定性該間接轉讓，確認為直接轉讓。間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照該公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或者個人為扣繳義務人。股權轉讓方未按期或未足額申報繳納間接轉讓中國應稅財產所得應納稅款，扣繳義務人也未扣繳稅款的，除追繳應納稅款外，還應按照企業所得稅法實施條例的規定對股權轉讓方按日加收利息。

法 規

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)(國務院於一九九三年十二月十三日頒佈，於一九九四年一月一日生效，並於二零零八年十一月十日及二零一六年二月六日及二零一七年十一月十九日修訂)及《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財法字[1993]第38號)(財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈，於頒佈當日生效，並於二零零八年十二月十五日及二零一一年十月二十八日修訂)，於中國境內銷售貨物、提供加工、修理或修配服務或進口貨物的納稅人均應繳納增值稅。除另行列示者外，一般納稅人銷售或進口各類貨物的稅率為17%；提供加工、修理或修配服務的納稅人的稅率為17%；出口貨物的納稅人適用稅率為零。

此外，根據《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)(財政部及國家稅務總局於二零一六年三月二十三日頒佈、於二零一六年五月一日生效並於二零一七年七月十一日及二零一九年三月二十日修訂)，國家自二零一六年五月一日起，開始全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業及生活服務業內全部營業稅納稅人，納入試點範圍，須繳納增值稅而非營業稅。

城市維護建設稅及教育費附加

根據《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》(國發[2010]35號)(國務院於二零一零年十月十八日頒佈，並於二零一零年十二月一日生效)，自二零一零年十二月一日起，於一九八五年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》、於一九八六年頒佈的《徵收教育費附加的暫行規定》及由國務院及其他相關財務及稅務機關的主管部門頒佈的其他規例及規則將適用於外資企業、外國企業及外籍個人。

根據《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》(國務院於一九八五年二月八日頒佈，可追溯至一九八五年一月一日，並於二零一一年一月八日修訂)，凡繳納消費稅、增值稅及營業稅的任何實體及個人，均應當繳付城市維護建設稅。城市維護建設稅的繳付以各實體及個人實際繳納的消費稅、增值稅及營業稅金額為基準，並與上述稅項同時繳納。倘納稅人的所在地為市區，則稅率為7%；納稅人的所在地為縣城、鎮，則稅率為5%；市區、縣城或鎮以外地方的納稅人，稅率為1%。

根據《徵收教育費附加的暫行規定》(國發[1986]50號)(國務院於一九八六年四月二十八日頒佈，於一九八六年七月一日生效，並於一九九零年六月七日、二零零五年八月二十日及二零一一年一月八日修訂)，教育費附加率為各實體及個人實際繳納的消費稅、增值稅及營業稅金額的3%，並與以上稅項同時繳納。

法 規

中國外匯條例

根據《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院令第193號)(國務院於一九九六年一月二十九日頒佈，於一九九六年四月一日生效，並於一九九七年一月十四日及二零零八年八月五日修訂)，境內機構或個人的外匯收入可調回中國境內或存放境外；調回中國境內或存放境外的條件、期限等，由國務院外匯管理部門按國際收支狀況及外匯管理的需要作出規定。經常項目交易外匯收入可按國家有關規定保留或出售予經營結匯、售匯業務的金融機構。境內機構或個人向境外直接投資或從事境外有價證券或衍生產品發行或交易者，應當按照國務院外匯管理部門規定辦理登記。上述機構或個人倘根據國家規定須事先經有關主管部門批准或備案的，須於辦理外匯登記前呈交相關文件以供檢查及批准或備案。人民幣匯率按市場供求實行有管理的浮動匯率制度。

根據《結匯、售匯及付匯管理規定》(銀發[1996]210號)(中國人民銀行於一九九六年六月二十日頒佈，並於一九九六年七月一日生效)，外商投資企業經常項目下外匯收入可在外匯管理局核定的最高金額以內保留，超出部分須售予外匯指定銀行，或通過外匯調劑中心出售。

根據《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(匯發[2014]37號)(「**國家外匯管理局37號通知**」)(於二零一四年七月四日頒佈並生效)，建立或控制在國內進行往返投資的境外特殊目的公司的國內居民，必須向當地外匯管理局辦理外匯登記。倘國內法人或自然人居民未能按要求進行境外投資相關的外匯登記，則通過往返投資設立的外商投資企業禁止向境外支付利潤、結算、轉讓股份、減資、提前收回投資以及股東貸款及其他資金的本金及利息(包括於國內再投資、增資等方面使用海外所付利潤)。

根據《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(匯發[2015]13號)(於二零一五年二月十三日頒佈、於二零一五年六月一日生效並於二零一九年十二月三十日修訂)，上述登記將由獲得外匯監管機構簽發的金融機構識別碼，並已於所在地在外匯監管機構開立資本賬戶信息系統的銀行直接辦理，而外匯監管機構應通過銀行對直接投資相關外匯登記進行間接監管。

法 規

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)(國家外匯管理局於二零一六年六月九日頒佈，並於頒佈當日生效)，結算資本賬外匯收入(包括外匯資本金、外債資金和境外上市調回資金等)，可根據相關政策按境內機構的實際經營需要在銀行辦理意願結匯，境內機構意願結匯所得人民幣資金應納入結匯待支付賬戶管理。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。

歷史、發展及重組

我們的歷史及發展

概述

本集團的歷史可追溯至一九九九年，當時張敬國先生（張女士的父親，張女士為我們的非執行董事及控股股東之一）透過河南興業房地產開發有限公司（其當時由張敬國先生擁有20%）連同陳繼國先生、鞠濤先生及李玉耀先生（各自為獨立第三方）在中國創立一家名為興業物聯管理的有限公司，初始註冊資本為人民幣1,000,000元。二零一三年，正商發展成為興業物聯管理的唯一股東。自其註冊成立以來，興業物聯管理已進行數輪增資，於最後實際可行日期，其註冊資本由初始註冊資本的人民幣1,000,000元增至人民幣55,000,000元。

在本集團管理層多年來的領導、貢獻及努力下，本集團成為著名的物業管理服務供應商，提供物業管理及增值服務（其中包括保安、清潔、綠化及園藝以及維修保養服務等）。為配合我們的物業管理及增值服務，我們於二零一七年十月開始為客戶提供物業工程服務，包括規劃、設計及安裝保安及監控系統、門禁系統、停車場管理系統及建築工地管理系統，以改進我們的整體管理及為客戶提供的服務。我們多年的物業管理經驗使我們能全面了解客戶需要及整個行業，而這構成了我們物業管理業務的核心競爭優勢。

我們相信[編纂]將對我們有利，原因在於我們可將[編纂]所得款項用於實施我們的拓展計劃，提升我們的物業工程服務及物業管理服務。有關進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。

我們的業務里程碑

下表載列我們業務發展史中的重要里程碑：

年份	事件
一九九九年.....	興業物聯管理於一九九九年十月二十日在河南省鄭州市成立
一九九九年.....	我們開始為興業北雲鶴花園提供物業管理服務，其為我們首個在管住宅物業項目
二零一五年.....	我們開始將重心轉移至非住宅物業管理服務
二零一五年.....	我們開始為建正東方中心提供物業管理服務，其為我們首個在管非住宅物業項目

歷史、發展及重組

年份	事件
二零一五年.....	我們就其中一個非住宅物業管理項目（即建正東方中心項目）獲得能源與環境設計先鋒獎
二零一六年.....	我們在管理非住宅高端物業的服務質量方面獲得中國指數研究院頒發中國物業服務品牌價值研究成果鑒定書
二零一七年.....	物象智能於二零一七年八月九日在河南省鄭州市成立並開始為客戶提供物業工程服務，包括規劃、設計以及保安及監控系統安裝、門禁系統、停車場管理系統及建築工地管理系統
二零一七年.....	興業物聯管理（當時名為「河南興業物聯網管理科技股份有限公司」）於新三板開始掛牌（股份代碼：872196）
二零一七年.....	我們在河南省鄭州市提供物業管理服務的品牌知名度方面獲得中國指數研究院頒發的中國物業服務品牌價值研究成果鑒定書
二零一八年.....	我們獲得中國指數研究院頒發的2018新三板優秀房地產服務商
二零一八年.....	興業諮詢於二零一八年四月二十日在河南省鄭州市成立
二零一八年.....	我們著手推出移動應用程序－「愛辦」，具有支付物業管理費、預訂維修保養服務及通過二維碼便捷進出樓宇門禁等多種功能
二零一八年.....	我們在河南省鄭州市提供物業管理服務的品牌知名度方面獲得中國指數研究院頒發的中國物業服務品牌價值研究成果鑒定書
二零一九年.....	興業物聯管理（當時名為「河南興業物聯網管理科技股份有限公司」）於新三板停牌
二零一九年.....	興業物聯管理於二零一九年五月十日成立一家分公司，名為河南興業物聯網管理科技有限公司鄭州自貿區分公司

歷史、發展及重組

我們的經營實體

於最後實際可行日期，我們有三家中國經營實體，即(i)興業物聯管理；(ii)物象智能；及(iii)興業諮詢。下文載列三家中國經營實體若干公司資料概要：

1. 興業物聯管理

興業物聯管理於一九九九年成立

興業物聯管理(前稱河南興業物業管理有限公司及河南興業物聯網管理科技股份有限公司)於一九九九年十月二十日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣1,000,000元，於一九九九年十月十二日以現金繳足。興業物聯管理的主要業務為在中國提供物業管理服務。於成立後，興業物聯管理的註冊資本架構如下：

股東	註冊資本 (人民幣元)	百分比 (%)
河南興業房地產開發有限公司.....	700,000	70.00
陳繼國先生.....	100,000	10.00
鞠濤先生.....	100,000	10.00
李玉耀先生.....	100,000	10.00
總計.....	<u>1,000,000</u>	<u>100.00</u>

二零一零年的股份轉讓

於二零一零年六月三日，陳繼國先生、鞠濤先生及李玉耀先生各自與河南興業房地產開發有限公司訂立股份轉讓協議，據此，陳繼國先生、鞠濤先生及李玉耀先生將彼等各自於興業物聯管理的10%、10%及10%的權益轉讓予河南興業房地產開發有限公司，總代價為人民幣300,000元，全部以現金形式於二零一零年六月三日結清。代價乃參考興業物聯管理於轉讓時的註冊資本釐定。於上述股份轉讓後，興業物聯管理註冊資本架構如下：

股東	註冊資本 (人民幣元)	百分比 (%)
河南興業房地產開發有限公司.....	<u>1,000,000</u>	<u>100.00</u>

歷史、發展及重組

註冊資本於二零一一年增加

於二零一一年七月十四日，興業物聯管理將其註冊資本由人民幣1,000,000元增至人民幣3,010,000元。河南興業房地產開發有限公司額外出資人民幣2,010,000元，於二零一一年六月十七日以現金繳足。於註冊資本增加後，興業物聯管理註冊資本的架構如下：

股東	註冊資本 (人民幣元)	百分比 (%)
河南興業房地產開發有限公司.....	3,010,000	100.00

二零一三年的股份轉讓

於二零一三年九月二十九日，河南興業房地產開發有限公司與正商發展訂立股份轉讓協議，據此，河南興業房地產開發有限公司將其於興業物聯管理的全部權益轉讓予正商發展，代價為人民幣3,010,000元，全部以現金形式於二零一三年十一月六日結清。代價乃參考興業物聯管理於轉讓時的註冊資本釐定。於股份轉讓後，興業物聯管理註冊資本的架構如下：

股東	註冊資本 (人民幣元)	百分比 (%)
正商發展.....	3,010,000	100.00

註冊資本於二零一四年增加

於二零一四年二月二十七日，興業物聯管理將其註冊資本由人民幣3,010,000元增至人民幣5,010,000元。正商發展額外出資人民幣2,000,000元，於二零一四年二月二十四日以現金繳足。註冊資本增加後，興業物聯管理的註冊資本架構如下：

股東	註冊資本 (人民幣元)	百分比 (%)
正商發展.....	5,010,000	100.00

歷史、發展及重組

註冊資本於二零一六年增加

於二零一六年六月十三日，興業物聯管理將其註冊資本由人民幣5,010,000元增至人民幣10,010,000元。正商發展額外出資人民幣5,000,000元，於二零一六年九月三十日以現金繳足。註冊資本增加後，興業物聯管理的註冊資本架構如下：

股東	註冊資本 (人民幣元)	百分比 (%)
正商發展.....	10,010,000	100.00

註冊資本於二零一七年增加

於二零一七年二月二十四日，興業物聯管理將其註冊資本由人民幣10,010,000元增至人民幣55,000,000元。正商發展、海豐管理、謙之毅管理及卓能管理作出的額外出資分別為人民幣31,490,000元、人民幣4,300,000元、人民幣4,700,000元及人民幣4,500,000元，於二零一七年二月二十八日以現金繳足。增加註冊資本後，興業物聯管理的註冊資本架構如下：

股東	註冊資本 (人民幣元)	百分比 (%)
正商發展.....	41,500,000	75.45
海豐管理.....	4,300,000	7.82
謙之毅管理.....	4,700,000	8.55
卓能管理.....	4,500,000	8.18
總計.....	55,000,000	100.00

下文概述海豐管理、謙之毅管理及卓能管理對興業物聯管理所作投資的詳情：

投資者名稱	海豐管理	謙之毅管理	卓能管理
出資日期.....	二零一七年 二月二十四日	二零一七年 二月二十四日	二零一七年 二月二十四日
已付代價總額.....	人民幣 5,590,000元	人民幣 6,110,000元	人民幣 5,850,000元
投資完成後於興業物聯管理的股權.....	7.82%	8.55%	8.18%
代價釐定基準.....	各項出資的代價乃按二零一七年二月二十八日資產淨值約人民幣73.6百萬元釐定。		
代價悉數結清日期.....	二零一七年 二月二十八日	二零一七年 二月二十八日	二零一七年 二月二十八日
策略利益.....	興業物聯管理董事認為，投資為興業物聯管理的未來發展及增長提供了額外資金。		

歷史、發展及重組

投資者名稱	海豐管理	謙之毅管理	卓能管理
投資所得款項用途	投資所籌集所得款項已用於(i)興業物聯管理的一般營運資金及；(ii)部分支付與籌備興業物聯管理在新三板掛牌有關的開支。		

[編纂]

[編纂]後存續特權..... 無

禁售..... 無

附註：此乃以海豐管理、謙之毅管理及卓能管理所支付總代價人民幣17,550,000元（相當於20,358,000港元）除以盈域所持有的[編纂]股股份（約佔我們重組、[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]並無獲行使）已發行股份總數的[編纂]%（即[編纂]股））所計算得出。

獨家保薦人確認

獨家保薦人認為，海豐管理、謙之毅管理及卓能管理作出的投資符合聯交所於二零一二年十月刊發的指引信HKEx-GL43-12（於二零一三年七月及二零一七年三月更新）及聯交所於二零一二年一月刊發的指引信HKEx-GL29-12（於二零一七年三月更新）。

有限公司於二零一七年轉制為股份公司

於二零一七年四月十八日，為籌備興業物聯管理於新三板掛牌，當時的股東議決根據當時股東出資的註冊資本比率以資本化發行的方式將興業物聯管理由有限公司轉制為股份公司。完成由有限公司轉制為股份公司後，興業物聯管理的股權如下：

股東	股份數目	百分比
		(%)
正商發展.....	41,500,000	75.45
海豐管理.....	4,300,000	7.82
謙之毅管理.....	4,700,000	8.55
卓能管理.....	4,500,000	8.18
總計.....	55,000,000	100.00

轉制登記已於二零一七年五月十五日在鄭州市工商行政管理局辦妥。於二零一七年九月八日，興業物聯管理的所有當時已發行股份開始於新三板掛牌。

歷史、發展及重組

於新三板停牌

於二零一九年一月二日，興業物聯管理的股東議決在新三板自願停牌。於二零一九年一月二十一日已在新三板完成自願停牌。概無就停牌作出私有化要約。於新三板停牌乃興業物聯管理董事根據公司的業務發展規劃尋求其股份在其他證券交易所（包括聯交所）上市而作出的商業及策略決定。董事確認，就彼等所深知及確信，興業物聯管理已於所有重大方面遵守所有適用中國證券法律法規以及新三板規章及法規，且在其於新三板掛牌期間，並無遭受相關機關任何紀律處分。獨家保薦人贊同我們董事的觀點。此外，據我們的中國法律顧問所告知，根據在政府網站（包括新三板及中國證監會）進行的搜尋，興業物聯管理並無於同期遭受相關政府及監管機關或其派出機構任何調查、紀律處分或行政處罰的記錄。

2. 物象智能

於二零一七年成立物象智能

物象智能（前稱河南聯翔建築智能化工程有限公司）於二零一七年八月九日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣20,000,000元，於二零一九年五月十七日以現金繳足。物象智能的主要業務為提供物業工程服務。物象智能於成立後的註冊資本架構如下：

股東	註冊資本	百分比
	(人民幣元)	(%)
興業物聯管理	13,400,000	67.00
深圳安聯	6,600,000	33.00
總計	<u>20,000,000</u>	<u>100.00</u>

二零一七年的股份轉讓

於二零一七年十一月二十日，深圳安聯與興業物聯管理訂立股份轉讓協議，據此，深圳安聯將其於物象智能33.00%的權益無償轉讓予興業物聯管理。無償轉讓股份乃因訂約雙方於成立日期認繳的註冊資本於轉讓時並無繳足。興業物聯管理於二零一九年五月十七日以現金繳足註冊資本。股份轉讓後及於最後實際可行日期，物象智能註冊資本的架構如下：

股東	註冊資本	百分比
	(人民幣元)	(%)
興業物聯管理	<u>20,000,000</u>	<u>100.00</u>

歷史、發展及重組

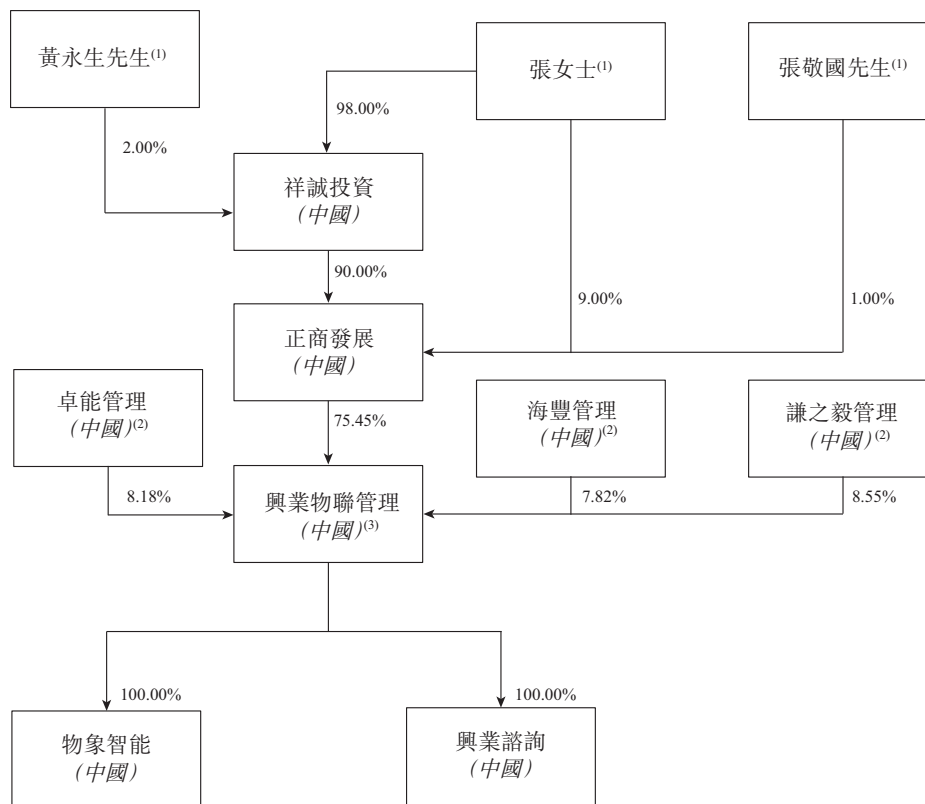
3. 興業諮詢

興業諮詢於二零一八年四月二十日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣10,000,000元，將於二零二零年十二月三十一日前繳足。興業諮詢的主要業務為提供公司管理諮詢。成立後及於最後實際可行日期，興業諮詢註冊資本的架構如下：

股東	註冊資本 (人民幣元)	百分比 (%)
興業物聯管理	10,000,000	100.00

重組前公司架構

下圖列示本集團緊接重組前的股權架構：



附註：

- 黃永生先生為張敬國先生的妻舅及張女士的舅舅。
- 緊接下文所述興業物聯（香港）收購（股權轉讓）興業物聯管理完成前，卓能管理、海豐管理及謙之毅管理的合夥人包括32名、29名及35名個人，其中4名個人為上述其中一家以上有限合夥的合夥人。經剔除重疊個人，在餘下91名個人中，三名個人為本集團董事、兩名個人為本集團的高級管理層、兩名個人為本集團僱員、11名個人為正商集團前僱員及／或其配偶或兒子、一名個人為獨立第三方及其餘個人為正商集團現職僱員。
- 興業物聯管理於二零一九年五月十日成立一家分公司，名為河南興業物聯網管理科技有限公司鄭州自貿區分公司。

歷史、發展及重組

重組

本集團為籌備[編纂]進行重組步驟，重組的主要步驟概述如下：

1. 興業物聯管理由一家股份公司轉制為有限公司

根據《中華人民共和國公司法》第九條，股份有限公司可變更為有限責任公司。於二零一九年三月二十八日，興業物聯管理由股份公司變更為有限公司，其名稱由河南興業物聯網管理科技股份有限公司更名為河南興業物聯網管理科技有限公司。

2. 成立豐華信託

豐華信託是由黃燕萍女士(張敬國先生的配偶及張女士的母親)作為財產授予人及初始受益人於二零一九年八月十六日成立的全權信託。豐華信託的受託人為一家專業受託公司，即Vistra Trust (BVI) Limited。本公司全部已發行股本最終將由受託人透過榮珀發展(一家於二零一九年一月二日根據英屬處女群島法律註冊成立的股份有限公司)持有。於二零一九年四月二日，榮珀發展向初始認購人黃燕萍女士配發及發行50,000股每股面值1.00美元的繳足股份，黃燕萍女士其後於二零一九年八月二十一日以零代價將其於榮珀發展的股份轉讓予速達。速達為榮達的全資附屬公司，榮達則由Vistra Trust (BVI) Limited(作為豐華信託受託人)全資擁有。據本公司有關英屬處女群島信託法律的法律顧問衡力斯律師事務所告知，英屬處女群島信託委任受託人或受託人控制的公司作為根據信託架構直接持有公司的唯一董事屬慣例。因此，榮達的唯一董事為Prudence Directors Limited(一家於二零一三年二月十五日在英屬處女群島註冊成立的業務公司及一名由受託人控制的獨立第三方)，且該董事將不參與本集團業務營運及管理。

豐華信託的管轄法律為英屬處女群島法律，豐華信託的條文受英屬處女群島法律的規限，並根據該法律強制執行。

3. 本公司及我們的境外附屬公司註冊成立

(a) 本公司

於二零一九年八月十二日，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，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。同日，一股繳足認購人股份獲配發及發行予一名身為獨立第三方的初始認購人，而上述股份隨後被轉讓予榮珀發展。上述事項完成後，本公司由榮珀發展全資擁有。

於二零一九年十月二日，本公司透過向榮珀發展配發及發行9,999股入賬列為繳足的股份，將總金額約12.7百萬美元的股東貸款予以資本化。

(b) 兆翔

於二零一九年一月七日，兆翔於英屬處女群島註冊成立為有限公司並為一家投資控股公司。兆翔獲授權配發及發行50,000股每股面值1.00美元的股份。於二零一九年四月二日，初始認購人黃燕萍女士獲配發及發行50,000股每股面值

歷史、發展及重組

1.00美元的繳足股份，黃燕萍女士其後於二零一九年八月二十一日以代價50,000美元將其於兆翔的股份轉讓予本公司。

(c) 興業物聯(香港)

於二零一九年四月十一日，興業物聯(香港)於香港註冊成立為有限公司，並為投資控股公司。同日，以代價10,000港元獲向初始認購人黃燕萍女士配發及發行10,000股繳足普通股，黃女士其後於二零一九年八月九日以代價10,000港元將其持有的興業物聯(香港)股份轉讓予兆翔。自二零一九年八月九日起，興業物聯(香港)已成為兆翔的全資附屬公司。

4. 興業物聯(香港)收購興業物聯管理

於二零一九年九月五日，興業物聯(香港)以總現金代價約人民幣89.5百萬元向正商發展、海豐管理、謙之毅管理及卓能管理收購興業物聯管理的全部股權，該代價乃根據興業物聯管理於二零一九年三月三十一日的資產淨值釐定。由於該項收購，興業物聯管理成為興業物聯(香港)的全資附屬公司。我們的中國法律顧問確認，興業物聯管理已就以上於二零一九年九月五日的收購取得外商投資企業設立備案回執。

於二零一九年九月五日，興業物聯(香港)收購(股權轉讓)興業物聯管理完成後，豐華信託的受託人Vistra Trust (BVI) Limited委任張女士為保護人，而張女士及其後裔為酌情受益人。於同日，黃燕萍女士亦不再擔任豐華信託的初始受益人。據衡力斯律師事務所告知，根據管轄豐華信託的信託契據，張女士(作為保護人)可阻止行使若干受託人權力，包括：(i)有權添加受益人；(ii)有權宣佈受益人為被排除人士，在此情況下，有關受益人將不再為豐華信託下的受益人；(iii)有權向受益人管理及分配資產及收入等資本；(iv)有權縮短信託期限；(v)將預支款的權力擴展至預支付受益人的全部分額或權益；(vi)有權更改管理豐華信託的適當法律及訴訟地；(vii)解除權力；及(viii)有權對管理豐華信託的信託工具進行任何更改，添加或刪除。此外，保護人有權：(i)向受託人作出投資指示；(ii)罷免及委任受託人；(iii)任命額外及繼任保護人；及(iv)取消賦予保護人歸屬的任何權力或限制將來行使任何有關權力。

根據衡力斯律師事務所的描述，張女士作為保護人實際控制豐華信託，且彼為本公司控制實體榮珀發展及速達的唯一董事。榮珀發展及速達的組織章程細則規定，各公司業務及事務須由其董事管理。

5. 盈域收購我們24.55%股份

於二零一九年一月二日，盈域於英屬處女群島註冊成立為有限公司，獲授權發行50,000股每股面值1美元的股份。於二零一九年五月九日，盈域的法定股本增至13,500,000美元。於二零一九年五月十日，盈域的13,500,000股未繳股款股份根據個人各自於卓能管理、海豐管理及謙之毅管理的股權獲配發及發行予91名個人，彼等為卓能管理、海豐管理及謙之毅管理的合夥人。在該等91名個人中，三名個人為本集團董

歷史、發展及重組

事（即朱杰先生、王金虎先生及劉振強先生）、兩名個人為本集團高級管理層（即郭紅女士及羅書丹先生）、兩名個人為本集團員工。於最後實際可行日期，本集團董事、高級管理層及本集團員工於盈域總股份百分比分別約5.19%、1.48%及1.48%，而該等91名個人股東於盈域的股權百分比則介乎約0.74%至2.96%，故概無個人股東有權在盈域的股東大會上行使或控制行使30%或以上投票權。盈域股東並無訂立任何一致行動安排或其他投票安排。於二零一九年十月十四日，盈域以1美元名義代價供各個人按比例自其91名股東購回13,498,650股股份，且於購回股份後，其已發行股本減至1,350股股份。在盈域購回股份後，91名個人在盈域中的各自股權百分比並無發生變動。於重組完成後盈域的91名個人各自於本公司持有的股權百分比，以及緊接興業物聯（香港）收購（股權轉讓）興業物聯管理完成前這91名個人透過其於海豐管理、謙之毅管理及卓能管理的股權而於興業物聯管理各自間接持有的股權亦並無差異。

作為重組一部分，於二零一九年十月九日，盈域向榮珀發展收購2,455股股份，佔本公司已發行股本24.55%，現金代價約為人民幣22.0百萬元，其乃參考上文重組第4步所述就正商發展、海豐管理、謙之毅管理及卓能管理向興業物聯（香港）出售彼等於興業物聯管理的權益而收取的現金代價總額而釐定。

於盈域完成收購我們的24.55%股份後，(i)本公司由榮珀發展及盈域分別擁有75.45%及24.55%；及(ii)張女士（而非豐華信託的受託人掌控）掌控本公司股東大會上75.45%表決權的行使。

盈域已向本公司承諾並訂立契諾，於[編纂]起計至[編纂]後滿12個月當日止期間內，其不會出售其本身作為實益擁有人的任何股份。

6. 增加本公司法定股本

於二零二零年二月七日，本公司透過增設額外9,962,000,000股新股份，將法定股本由380,000港元（分為38,000,000股股份）增至100,000,000港元（分為10,000,000,000股股份）。

7. [編纂]

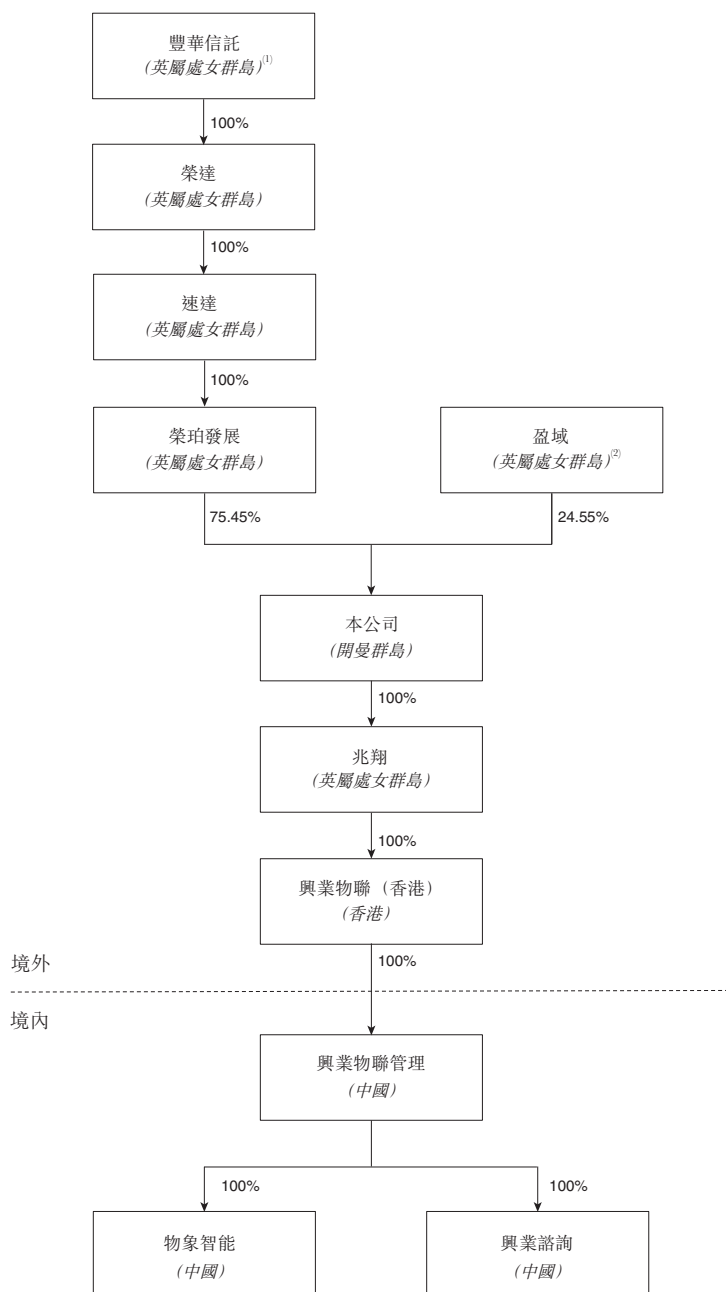
待本公司股份溢價賬因[編纂]而錄得進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬內[編纂]港元資本化，並用以按面值繳足供配發及發行的[編纂]股股份。有關更多詳情，請參閱本文件「股本—[編纂]」一節。

緊隨重組、[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]並無獲行使），張女士（而非豐華信託的受託人）掌控本公司股東大會上[編纂]%表決權的行使。

歷史、發展及重組

緊隨重組完成後但緊接[編纂]及[編纂]完成前的公司架構

下圖列示本集團緊隨重組完成後但緊接[編纂]及[編纂]完成前的股權及公司架構：



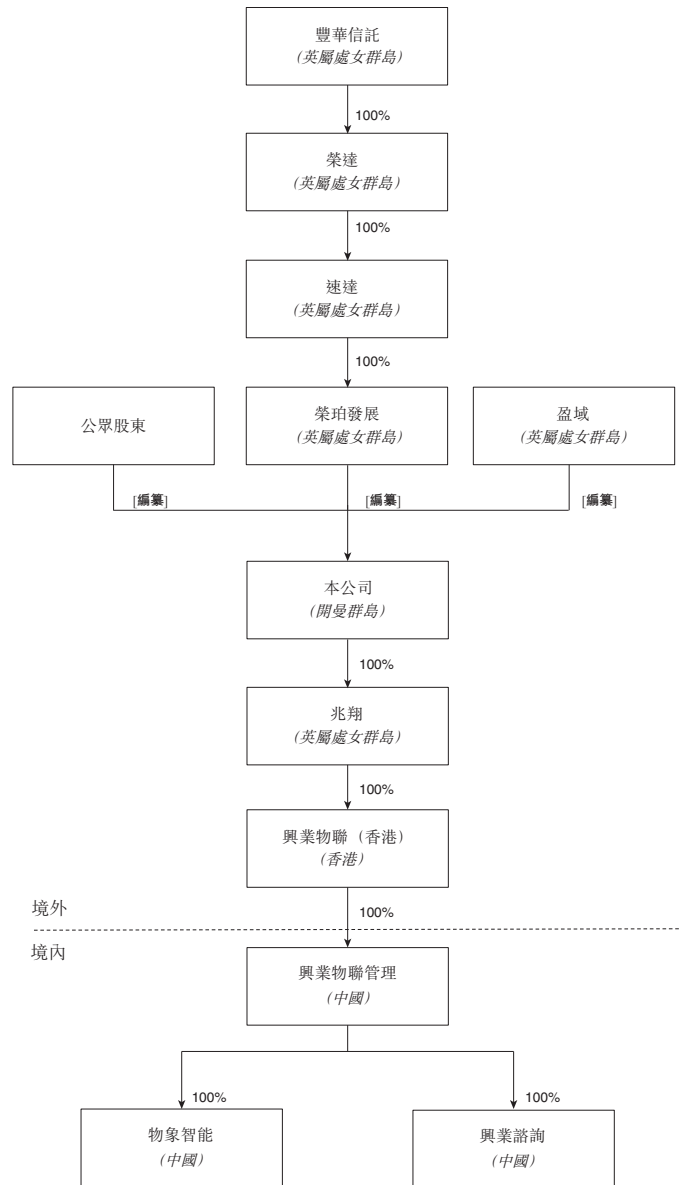
附註：

1. 豐華信託為黃燕萍女士作為財產授予人及初始受益人於二零一九年八月十六日成立的全權信託。於二零一九年九月五日，興業物聯(香港)收購(股權轉讓)興業物聯管理完成後，黃燕萍女士不再為豐華信託的受益人，而張女士及其後裔獲委任為豐華信託的酌情受益人。於同日，張女士亦獲委任為豐華信託的保護人。豐華信託的受託人為專業信託公司，即 Vistra Trust (BVI) Limited。
2. 盈域的股東由91名個人股東組成，而該等91名個人為卓能管理、海豐管理及謙之毅管理的合夥人。

歷史、發展及重組

緊隨重組、[編纂]及[編纂]完成後的公司架構

下圖列示本集團緊隨重組、[編纂]及[編纂]（假設[編纂]並無獲行使）完成後的股權及公司架構。



歷史、發展及重組

中國監管規定

外國投資者於中國併購境內企業的規定

根據商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、中國證監會、國家市場監督管理總局及國家外匯管理局於二零零六年八月八日聯合發佈、自二零零六年九月八日生效及於二零零九年六月二十二日經商務部修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「**10號文**」），境內公司、企業或自然人擬以其合法設立或控制的境外公司名義收購與其有關聯關係的境內公司，使其成為外商投資企業，該項收購應報商務部審批。

於二零一九年九月五日，興業物聯（香港）以代價約人民幣89.5百萬元收購興業物聯管理。由於該項收購，興業物聯管理成為興業物聯（香港）的全資附屬公司。據中國法律顧問所告知，興業物聯（香港）收購興業物聯管理須遵守10號文。然而，黃燕萍女士（作為收購時興業物聯（香港）的實益擁有人）為聖克里斯多福和尼維斯居民而非10號文下的中國境內自然人，故毋須中國證監會或商務部批准以上收購。

國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局於二零一四年七月四日頒佈的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「**國家外匯管理局37號文**」），倘境內居民個人以其合法持有的境內及境外資產或權益向境外特殊目的公司進行投資，則須向國家外匯管理局地方分局就其投資進行登記。「境內居民個人」是指持有中國境內居民身份證、軍人身份證件、武裝員警身份證件的中國公民，以及雖無中國境內合法身份證件、但因經濟利益關係在中國境內習慣性居住的境外個人。

根據國家外匯管理局於二零一五年二月十三日頒佈及於二零一五年六月一日生效的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（「**國家外匯管理局13號文**」），受理國家外匯管理局登記的權力由國家外匯管理局地方分局下放至境內企業資產或權益所在地的當地銀行。我們的中國法律顧問確認，盈域的91名股東及張女士（皆為中國居民）已分別於二零一九年九月十一日及二零一九年九月二十六日按照國家外匯管理局37號文及國家外匯管理局13號文完成登記。

業 務

概覽

我們成立於一九九九年，是河南省著名的物業管理服務供應商，特別致力於為非住宅物業提供物業管理及增值服務。根據第一太平戴維斯報告，按二零一八年在管物業建築面積計算，我們是河南省第四大非住宅物業管理服務供應商，佔二零一八年河南省市場份額約0.6%。於二零一九年，根據中國指數研究院及中國房地產Top 10研究組，就綜合實力而言，我們亦位列於中國物業服務百強企業排行榜第67位。於往績記錄期，我們的在管物業組合快速擴張，建築面積由二零一六年十二月三十一日約0.7百萬平方米增至二零一九年九月三十日約2.1百萬平方米。於最後實際可行日期，我們的在管物業組合涵蓋17幢商用樓宇、三幢政府樓宇及一個工業園，總建築面積約為2.4百萬平方米。於往績記錄期，我們大部分在管物業由我們的關連人士正商集團開發。正商集團是中國領先的房地產開發商及房地產開發一級資質企業。二零一八年及二零一九年，就綜合房地產開發實力而言，正商集團獲中國房地產業協會評為中國房地產開發企業50強，而按合約銷售金額及已出售建築面積計算，於二零一二年至二零一八年連續七年位居河南省鄭州市房地產開發商第一名。除了典型物業管理及增值服務外，自二零一七年起，我們開始為客戶提供物業工程服務。我們兩個業務分部的詳情概述如下：

- **物業管理及增值服務** — 我們提供廣泛的物業管理服務（其中包括保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域的維修保養以及客戶服務）及增值服務（包括專用區域的維修保養、裝修廢料清理、中介租賃服務等）。就物業管理服務而言，我們向在管物業客戶（例如已出售物業的業主及持有未出售物業的房地產開發商）就提供有關物業管理服務按包幹制收取物業管理費，物業費通常每半年預付一次。就增值服務而言，我們一般在提供相關增值服務時收取應付費用。
- **物業工程服務** — 我們為客戶提供物業工程服務，包括規劃、設計及安裝保安及監控系統、門禁系統、停車場管理系統及建築工地管理系統，以提升我們客戶物業管理系統的質量。各項目所需時間及所收取服務費按客戶所要求服務的複雜性及範圍而釐定。一般在達到若干里程碑或順利完成項目後付款。

為提升服務及順應移動科技的發展趨勢，我們開發了一個移動應用程式－「愛辦」，以改善與用戶的溝通，最終提升客戶的滿意度。此移動應用程式具備多項功能，其中包括支付物業管理費、預約維修保養服務，以及樓宇門禁卡。有關此移動應用程式的進一步資料，請參閱本節「物業管理及增值服務－信息技術及監控系統－我們的「愛辦」移動應用程式」一段。

業 務

於往績記錄期，我們在管物業的建築面積由截至二零一六年十二月三十一日約0.7百萬平方米增至截至二零一九年九月三十日約2.1百萬平方米。本集團收益總額由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣47.3百萬元大幅增至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣131.0百萬元，複合年增長率約為66.4%。截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月，我們的收益總額分別約為人民幣89.7百萬元及人民幣127.3百萬元。我們的純利由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣11.5百萬元大幅增至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣34.2百萬元，複合年增長率約為72.5%。截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月，我們的純利分別約為人民幣26.3百萬元及人民幣28.1百萬元。

競爭優勢

董事認為以下為我們的競爭優勢帶動了我們的收益增長並使我們從競爭對手中脫穎而出：

我們是具規模的物業管理服務供應商並且為中國物業服務百強企業

我們於一九九九年開業，在河南省鄭州市有近20年的物業管理服務供應商營運經驗。二零一五年之前，我們為住宅物業提供物業管理服務。自二零一五年開始，我們將重心轉移至非住宅物業。我們分別於二零一七年、二零一八年及二零一九年被中國指數研究院評為中國物業服務百強企業。我們亦於二零一七年及二零一八分別獲評為中國華中物業服務領先品牌及中國物業服務優秀企業。根據第一太平戴維斯報告，按二零一八年在管物業建築面積計算，我們是河南省第四大非住宅物業管理服務供應商。有關我們獲頒的其他獎項及嘉許，請參閱本節「獎項及嘉許」一段。

於往績記錄期，我們的業務顯著增長，在管物業建築面積由截至二零一六年十二月三十一日約0.7百萬平方米增加約71.4%至二零一七年十二月三十一日約1.2百萬平方米，並增加約33.3%至二零一八年十二月三十一日約1.6百萬平方米及進一步增加約31.3%至二零一九年九月三十日約2.1百萬平方米。於最後實際可行日期，我們共有21個在管物業，總建築面積約為2.4百萬平方米。

董事相信，我們可以繼續憑藉我們在鄭州市的行業聲譽以獲取正商集團及其他潛在客戶的項目，且我們在河南省已佔據有利位置，可進一步搶佔市場份額及把握未來發展機會。

我們在河南省鄭州市擁有得天獨厚的地位，可充分借助中國物業管理行業的整體增長

我們的總部位於河南省省會鄭州市。河南省被稱為「中原地區」，是中國第三大人口大省，其在二零一八年的人口約96.0百萬。基於獨特的地理位置，河南亦是中國的交通樞紐。此外，鄭州市於二零一六年十二月在中國晉升為國家中心城市。因此，根

業 務

據第一太平戴維斯報告，鄭州市商用樓宇及基建設施數目在二零一九年至二零二三年間將繼續增多，這將為物業管理公司帶來更多商機。

鑒於上文所述，董事認為我們處於有利地位，可借助並得益於中國物業管理行業的整體增長（根據第一太平戴維斯報告，預計二零一九年至二零二三年將按年平均增長率約11.5%增長）以及鄭州市潛在項目，進而促進本集團強勁發展。

我們倚仗正商集團龐大的項目組合

我們過去與關連人士正商集團一直維持良好業務往來，使我們能夠受惠於正商集團廣泛且龐大的項目組合。於往績記錄期，我們的物業管理服務收益佔物業管理及增值服務收益的絕大部分，分別為96.3%、94.7%、95.8%及94.2%。於往績記錄期，我們向正商集團開發的非住宅物業提供物業管理服務收益分別約佔物業管理及增值服務收益的94.0%、88.2%、88.3%及87.7%，而物業工程服務的收益全部源自正商集團。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，正商集團開發的非住宅物業的總建築面積分別約0.7百萬平方米、1.3百萬平方米、1.9百萬平方米及2.1百萬平方米，其中約89.1%、94.0%、96.1%及94.9%的建築面積由本集團提供物業管理服務。本集團於往績記錄期並未為正商集團開發的所有非住宅物業提供物業管理服務，原因是(i)部分非住宅物業開發以安置原有地主，其物業管理公司的選擇由正商集團以外的第三方決定，且不公開招標；或(ii)本集團考慮若干因素（例如成本、收益及物業規模）後決定不投標。

因此，董事相信，我們可繼續借助與正商集團的長期業務合作關係，確保未來穩定的收入來源。

我們擁有經驗豐富的專業管理團隊

我們的管理團隊和主要人員擁有豐富的行業知識、項目管理經驗和物業管理方面的行業技能。我們的執行董事朱杰先生擁有逾18年房地產及物業管理行業工作經驗，我們的高級管理層成員在物業管理行業擁有平均逾八年的行業經驗。我們的管理團隊的經驗對於我們獲得新業務及有效地執行和管理每一個物業項目至關重要。有關董事及高級管理層的進一步資料，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

董事相信，管理層的集體專長與行業知識及員工，對我們的成功至關重要，並能夠使我們把握市場機遇、制定有效的業務策略、評估和控制風險、實施管理計劃，並提高我們的盈利能力。

業 務

我們對安全、環境及品質的鄭重承諾

我們制訂了一套內部質量保證措施，並堅持高標準和嚴格控制。我們已通過ISO 9001：2015（由ISO9001：2008修訂）、ISO14001：2015和OHSAS18001：2007認證。董事相信，這些認證可提高我們的公眾形象，信譽和客戶對本集團的信心。

董事相信我們持續的成功經營主要取決於我們滿足客戶要求的能力，尤其是客戶在安全、環境及品質方面的要求；我們所獲認證將繼續為我們帶來更多商機，並有助我們保持競爭力。

業務策略

我們的業務目標是保持業務的可持續增長，並為股東創造長遠價值。為此，我們有意保持作為鄭州市領先物業管理服務供應商的地位，並繼續鞏固上述現有競爭優勢。為實現業務目標，我們擬落實以下業務策略：

繼續專注發展中高端非住宅物業及計劃開展更多物業管理項目

董事認為，隨著中國繼續發展和城市化，對新住宅和非住宅樓宇的需求將繼續增加，這將推動鄭州市和中國其他城市的物業管理行業發展。我們的業務策略是捕捉河南省及河南省周邊省份其他城市的商機，我們相信該策略將可推動我們未來的成功。根據第一太平戴維斯報告，物業管理行業將繼續受到商品房（即為出售而開發的住宅物業及為出售或租賃而開發的非住宅物業，包括零售、辦公及工業物業）不間斷供應的推動，從而促進房地產市場的健康發展。據估計，中國在管物業的總建築面積將由截至二零一八年約259.762億平方米增加到截至二零二三年約315.951億平方米，複合年增長率約為4.0%。

展望未來，董事計劃競投更多項目，尤其是中高端非住宅樓宇，以進一步發展業務。與此同時，我們亦將競投更多政府樓宇，以提升本集團形象及市場知名度。我們專注非住宅物業乃由於非住宅物業的物業管理費較住宅樓宇高。我們來自非住宅物業的物業管理服務收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣45.5百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣102.9百萬元。截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月，來自非住宅物業的物業管理服務的收益分別約人民幣75.3百萬元及人民幣105.4百萬元。

業 務

有選擇地尋求物業管理行業內的併購機會

根據第一太平戴維斯報告，物業管理行業經過數十年發展後，獲評為中國物業服務百強企業的若干企業加快了服務創新並擴大了業務規模。此外，市場繼續變得更加集中。在分散、競爭激烈的物業管理行業，大型物業管理公司主要通過內部增長和併購，積極提升策略佈局，加快擴張，以增加市場份額並達到更好的經營效果。許多物業管理公司將併購作為工具，以減低進軍新市場時面對的風險，通過利用已在當地市場扎根的併購實體的資源及獲得提供物業相關業務服務的新能力來創造其現有物業管理服務的協同效應，有助新進入者進入當地市場。

我們亦計劃尋求和考慮適當的併購機會，以加強我們為不同類型物業項目提供管理的能力或取得本地知識或聯繫的能力，從而抓住新的商機，並擴大我們的地理覆蓋範圍。我們主要針對(i)河南省內及鄰省城市的中小型物業管理服務供應商或項目公司，側重於提供非住宅物業的物業管理服務，包括政府樓宇、學校、工業園、酒店、醫院及小型非住宅房地產開發商持有的物業管理公司；及(ii)河南省鄭州市及本集團或本集團任何成員公司開展其業務的任何其他地區的物業管理相關專業服務供應商，比如物業維修工程、消防工程及專業清潔。於最後實際可行日期，我們並無就收購事項確定任何目標公司。

進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。

自早期階段參與建設項目以於競標中贏得該項目後期階段的物業管理協議

董事了解到，房地產行業的大部分建設項目均使用設計－投標－建造（「**DBB**」）模式作為項目交付方法，據此，項目的設計、投標及施工階段乃按次序進行，故一個階段僅於上個階段完成後方會開始。業主通常於項目建設階段完成前聘請物業管理服務供應商，而董事擬利用我們在物業工程服務方面的能力於建設項目早期階段參與其中。

作為房地產開發商或業主的顧問，本集團最早可於編製方案設計、設計開發及施工文件的預設計階段或設計階段參與項目。就物業工程而言，我們可提供與建設服務（如安全、消防、電梯、HVAC（供暖、通風及空調）及通信）有關的設計、成本控制及採購服務。

在施工階段，本集團的物業工程服務將通過提供面部識別、智能卡系統、全面監控及安裝支持等控制系統來提供工地安全及監控支持。這一點至關重要，因為有效追

業 務

蹤建築工人的出勤情況以盡量降低未來勞資糾紛的風險，符合建設項目參與各方的利益。此外，對建築工地進行實時監控可防止未受邀請的人員進入工地，以免工地發生毀壞財物或其他未經授權的活動。

在入住階段，我們能夠擔任顧問角色監督及移交總承包商的項目，編製諸如規範未來物業管理業務的房屋管理規則等文件，並僱用必要人員負責提供物業管理服務。

董事認為，本集團具備必要的物業工程服務能力、物業管理能力和經驗，將能夠儘早在預設計或設計階段參與建設項目。通過在項目早期階段介入，本集團將更熟悉物業設計，了解相關人士（特別是第三方房地產開發商或業主）的要求並與之建立融洽關係。這將尤其有利於我們於後期階段競標並贏得物業管理協議。

繼續開發移動應用程序以提升客戶及用戶體驗

我們的計劃和舉措之一是部署和支持我們的移動應用程序「愛辦」，以提升客戶和用戶體驗。我們相信這項科技設施的進步能促進我們與在管物業業主之間的互動，改善我們的運作規劃和效率，以及提升客戶的滿意度。我們期望我們的移動應用程序可讓我們在日常運作中收集資料，將使我們能夠分析所收集的資料，以提高服務質量和效率。董事亦相信，這項移動技術的新趨勢，將提高我們的收益和盈利能力，因為與傳統物業管理服務相比，我們可以收取較高物業管理費。

我們擬通過增加我們的移動應用程序的功能，繼續增加移動應用程序註冊用戶數目及用量，並推送推廣活動，以吸引在管物業業主的流量和關注。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們的研發開支分別為零、約人民幣0.3百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣0.9百萬元。展望未來，我們預計將為這一舉措投入更多資源。

持續發展物業工程服務

我們計劃藉提供具備更佳功能的新產品及加強相關技術，發展我們的物業工程服務：

- 用於建築工地並可提升安全性、存貨安全、塔式起重機管理及環境監測而且具備更佳功能的系統；及
- 將我們的現有系統與面部識別技術進行系統整合，因此除門禁控制及監控功能外，已登記人士亦可使用其他功能及系統，同時提升我們的管理效率。

業 務

我們的物業工程服務將因開發該等新系統而提升，而我們隨後可將該等新系統提供予房地產開發商。進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。

持續升級我們的信息技術系統以提升我們物業管理業務的營運效率

我們計劃透過開發及實施下列信息技術系統增強我們的物業管理業務：

- 可促進我們進行設備管理、提高安全和保安以及能源管理的信息技術系統；及
- 升級和加強我們的信息管理系統，包括我們的客戶關係管理系統、支付管理系統及企業資源規劃系統。

進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。

我們的業務營運

在往績記錄期，本集團的收益主要來自於我們為非住宅物業項目提供的物業管理及增值服務，這些項目主要位於河南省鄭州市。除了常見的物業管理及增值服務外，我們還為客戶提供物業工程服務。我們兩個業務部門的詳情概述如下：

- *物業管理及增值服務* — 我們提供廣泛的物業管理服務（其中包括保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域的維修保養以及客戶服務）及增值服務（包括專用區域的維修保養、裝修廢料清理、中介租賃服務等）。就物業管理服務而言，我們向在管物業客戶（已出售物業的業主及持有未出售物業的房地產開發商）就提供有關物業管理服務按包幹制收取物業管理費，通常每半年預付一次。就增值服務而言，我們一般於提供相關增值服務時收取應付款費用。
- *物業工程服務* — 我們為客戶提供物業工程服務，包括規劃、設計及安裝保安及監控系統、門禁系統、停車場管理系統及建築工地管理系統，以提升我們客戶物業管理系統的質量。各個別項目所需時間及所收取服務費按客戶所要求服務的複雜性及範圍而釐定。一般在達到若干里程碑或順利完成項目後付款。

業 務

下表載列於所示期間按服務類別劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	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	%
物業管理及增值服務										
– 物業管理服務	45,532	96.3	72,046	94.7	102,918	78.5	75,289	83.9	105,355	82.8
– 增值服務	1,744	3.7	4,022	5.3	4,562	3.5	3,518	4.0	6,435	5.0
物業工程服務 (附註1)	—	—	—	—	18,297	14.0	6,651	7.4	14,776	11.6
副食品供應服務 (附註2)	—	—	—	—	5,269	4.0	4,235	4.7	730	0.6
總計	<u>47,276</u>	<u>100.0</u>	<u>76,068</u>	<u>100.0</u>	<u>131,046</u>	<u>100.0</u>	<u>89,693</u>	<u>100.0</u>	<u>127,296</u>	<u>100.0</u>

附註：

1. 本集團於二零一七年十月開展提供物業工程服務的業務並於截至二零一八年十二月三十一日止年度開始產生收益。
2. 副食品供應服務指向我們客戶的餐廳銷售農產品所產生收益。董事確認有關副食品供應服務最後一份合約已於二零一九年八月終止。

物業管理及增值服務

本集團於一九九九年開始提供物業管理及增值服務。二零一五年，我們開始致力於為非住宅物業提供物業管理服務。我們本身定位為非住宅物業的中高端物業管理服務供應商。我們通常旨在為新建物業而非現有或老舊物業提供服務，因為新建物業的基建及設施一般較佳，使我們能為客戶提供更好的服務，從而獲得較高物業管理費。

於往績記錄期，我們的在管物業組合顯著擴張。我們的建築面積由二零一六年十二月三十一日約0.7百萬平方米，增至二零一九年九月三十日的約2.1百萬平方米。於最後實際可行日期，我們的在管物業組合涵蓋17幢商用樓宇、三幢政府樓宇及一個工業園，總建築面積約2.4百萬平方米。大部分在管物業由我們的關連人士正商集團開發。於往績記錄期，我們的物業管理及增值服務所得收益經歷大幅增長，由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣47.3百萬元增至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣107.5百萬元，複合年增長率約50.8%。截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月，我們來自物業管理及增值服務的收益分別約為人民幣78.8百萬元及人民幣111.8百萬元。所收取物業管理及增值服務費為我們主要收益來源，於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，分別佔我們總收益的100.0%、100.0%、約82.0%及約87.8%。於往績記錄期，我們的大部分物業管理服務收益來自正商集團開發的非住宅物業，於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，分別約佔我們物

業 務

業管理及增值服務收益的94.0%、88.2%、88.3%及87.7%。由於我們倚仗正商集團開發的非住宅物業的優勢，通過與正商集團維持長期合作關係，預期於可見將來，我們向正商集團開發的物業提供物業管理及增值服務將繼續是我們的主要收益來源。展望未來，我們亦通過利用我們在物業工程服務方面的能力在早期階段積極參與建設項目，競標更多物業管理或物業工程項目，參與商務談判，商務拜訪獨立房地產開發商及相關業主委員會，致力於尋求及擴大與獨立房地產開發商及地方政府合作。我們亦將密切關注參股、併購等市場機會。

物業管理及增值服務範圍

我們通常提供的物業管理服務範圍包括以下服務：

- **保安服務** – 我們提供保安服務，以確保在管物業安全穩妥，包括樓宇門禁、在樓宇內部及周邊巡邏、視頻監控、停車場保安、消防安全管理、訪客登記及應急響應等。我們將大部分保安服務分包予第三方分包商，而整體管理及重要功能則由我們屬下僱員負責。
- **清潔、綠化及園藝服務** – 我們通過分包商提供一般清潔、垃圾收集、綠化及園藝服務。
- **停車位管理服務** – 我們負責在管物業停車場的日常營運及保養，提供清潔、保安及設施管理服務。我們亦設有停車場管理系統記錄車輛的所有進出資料。
- **維修、保養及管理服務** – 我們通常負責維修、保養及管理以下設施：(i)消防設施及安全標誌，如消防警報系統、煙霧傳感器、消防滅火筒及定期舉行防火演習；(ii)公用設施，如照明、排水及污水處理系統、水供、水泵及水缸系統；及(iii)公共區域的保安設施，如進口柵欄及監控攝錄機。
- **客戶服務** – 我們亦為客戶提供處理及反饋服務以確保客戶的滿意度。

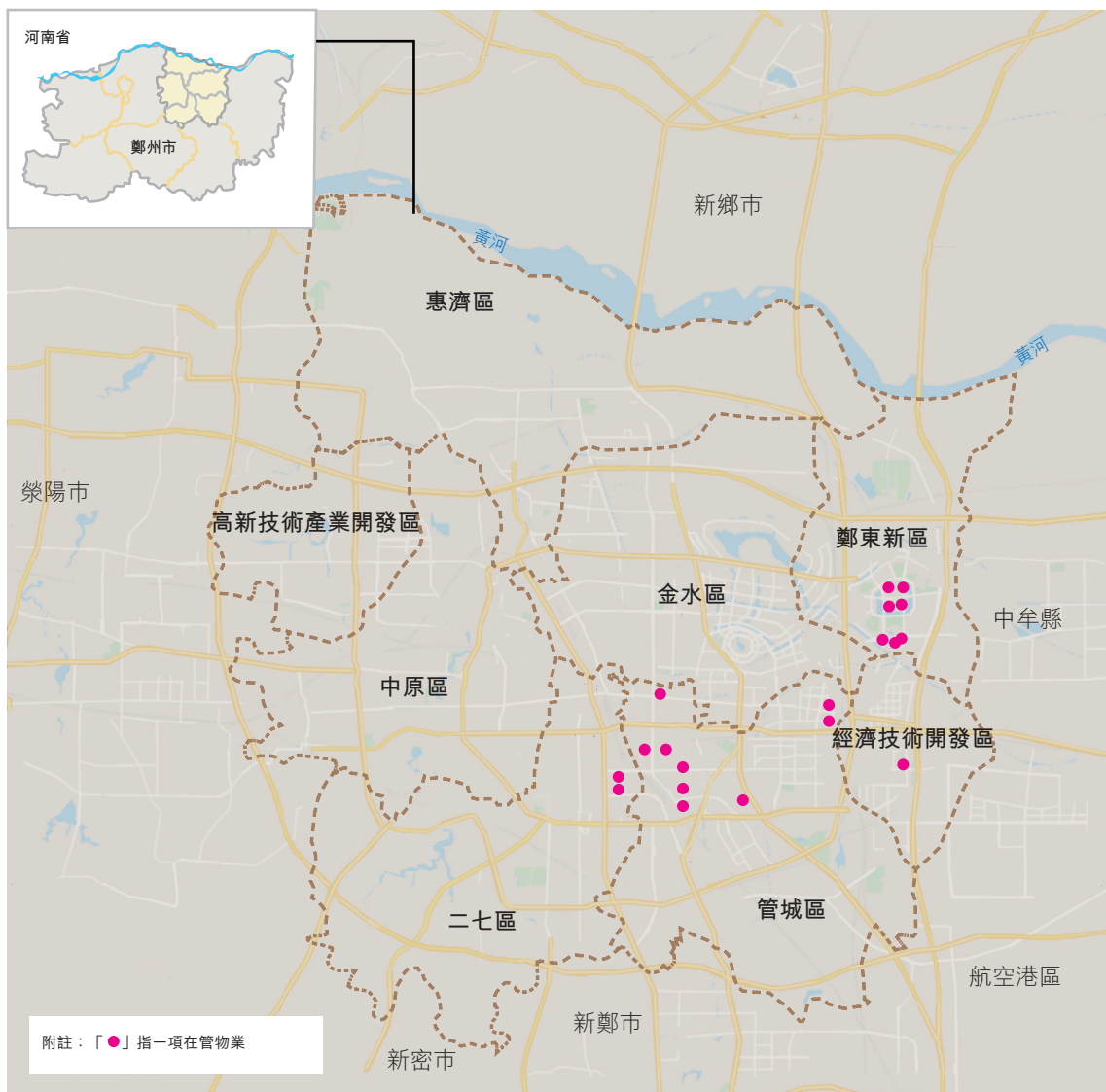
我們一般提供的增值服務範圍包括專用區域的維修保養、裝修廢料清理及中介租賃服務等。自二零一六年四月起，本集團一直透過興業物聯管理向客戶提供中介租賃服務，有關客戶為在管物業的業主，透過向潛在租戶推銷該等業主所擁有在管物業的租賃，且我們一般收取相當於業主將收的半個月至一個月租金作佣金。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們提供中介租賃服務所得收益分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣1.2

業 務

百萬元及人民幣1.3百萬元。本集團日後擬繼續提供專業中介租賃服務。興業諮詢持有「房地產經紀機構備案證書」，並為本集團成員公司，自二零一九年七月起開始提供專業中介租賃服務，這是因為董事認為，興業物聯管理較適合專注於向我們的客戶提供物業管理服務，並自二零一九年六月三十日起興業物聯管理停止提供中介租賃服務。

管理物業組合

本集團目前專注就位於河南省的非住宅物業提供物業管理及增值服務。於往績記錄期，我們所有在管物業位於鄭州市（我們位於河南省安陽市的一項在管物業除外）。下圖說明我們於二零一九年九月三十日的在管物業位置：



業 務

下表載列於所示日期按物業類別劃分的在管物業的數目：

	於十二月三十一日			於九月三十日	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
商用樓宇.....	6	10	13	12	16
學校.....	1	1	0	0	0
政府樓宇.....	1	2	3	3	3
總計.....	<u>8</u>	<u>13</u>	<u>16</u>	<u>15</u>	<u>19</u>

下表載列於所示日期按物業類別劃分我們的在管物業建築面積明細：

	於十二月三十一日						於九月三十日			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	(平方米)	%	(平方米)	%	(平方米)	%	(平方米)	%	(平方米)	%
商用樓宇.....	614,736	88.7	1,099,123	90.2	1,505,948	93.2	1,480,859	93.1	1,985,008	94.2
學校.....	59,276	8.6	59,276	4.9	-	-	-	-	-	-
政府樓宇.....	19,200	2.7	59,253	4.9	109,033	6.8	109,033	6.9	121,144	5.8
總計.....	<u>693,212</u>	<u>100.0</u>	<u>1,217,652</u>	<u>100.0</u>	<u>1,614,981</u>	<u>100.0</u>	<u>1,589,892</u>	<u>100.0</u>	<u>2,106,152</u>	<u>100.0</u>

下表載列於所示期間我們提供物業管理服務（按物業類別劃分）及增值服務產生的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	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										
－ 商用樓宇...	44,436	94.0	67,068	88.2	94,935	88.3	69,675	88.4	98,070	87.7
－ 學校.....	541	1.1	570	0.7	84	0.1	84	0.1	-	-
－ 政府樓宇...	555	1.2	4,408	5.8	7,899	7.4	5,530	7.0	7,285	6.5
	<u>45,532</u>	<u>96.3</u>	<u>72,046</u>	<u>94.7</u>	<u>102,918</u>	<u>95.8</u>	<u>75,289</u>	<u>95.5</u>	<u>105,355</u>	<u>94.2</u>
增值服務.....	1,744	3.7	4,022	5.3	4,562	4.2	3,518	4.5	6,435	5.8
總計.....	<u>47,276</u>	<u>100.0</u>	<u>76,068</u>	<u>100.0</u>	<u>107,480</u>	<u>100.0</u>	<u>78,807</u>	<u>100.0</u>	<u>111,790</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期，我們所有在管商用樓宇均由正商集團開發，而我們所有在管學校及政府樓宇均為獨立業主開發的物業。於往績記錄期，按建築面積計，我們的在管商用物業的百分比由二零一六年十二月三十一日約88.7%增至二零一九年九月三十日約94.2%。此外，於往績記錄期，我們產生自在管商用物業的收益百分比由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約94.0%減至截至二零一九年九月三十日止九個月的約87.7%。

未出售物業的物業管理費通常為已出售物業管理費的50%。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，由本集團管理的正商集團所開發的未出售物業的總建築面積分別約為0.2百萬平方米、0.4百萬平方米、0.5百萬平方米及0.6百萬平方米，物業管理費總額分別約為人民幣6.0百萬元、人民幣8.9百萬元、人民幣15.7百萬元及人民幣17.4百萬元（不計及正商集團就增值服務貢獻的收益，分別約人民幣10,000元、零、零及約人民幣1.0百萬元，以及就正商發展集團所持投資物業的物業管理費，分別約人民幣0.9百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣1.4百萬元）。

業 務

下表載列我們於最後實際可行日期的在管物業詳情：

編號	在管物業	物業類型	收益模式	訂約日期 ^(附註1)	合約期限 ^(附註2)	交付日期 ^(附註3)	開始日期 ^(附註4)	在管物業建築面積			物業管理費				
								於 二零一六年 十二月 三十一日 (平方米)	於 二零一七年 十二月 三十一日 (平方米)	於 二零一八年 十二月 三十一日 (平方米)	於最後實際 可行日期 (平方米)	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
1	建正東方中心	商用樓宇	包銷制	二零一五年六月	二零一五年八月至 二零一五年八月 ^(附註2)	二零一四年十二月	二零一五年八月	274,216	274,216	274,216	274,216	28,163	29,392	30,130	23,934
2	正商國際廣場	商用樓宇	包銷制	二零一五年九月	自二零一五年九月起 ^(附註2)	二零一四年九月	二零一五年九月	55,702	55,702	55,702	55,702	3,020 ^(附註3)	3,869	3,788	3,151
3	正商向陽廣場	商用樓宇	包銷制	二零一五年九月	自二零一五年九月起 ^(附註2)	二零一五年六月	二零一五年九月	37,889	37,889	37,889	37,889	2,206	2,272	2,480	1,906
4	正商和譜大廈	商用樓宇	包銷制	二零一六年一月	自二零一六年一月起 ^(附註2)	二零一五年四月	二零一六年一月	78,107	78,107	78,107	78,107	5,597	5,771	5,724	4,407
5	物業A-政府樓宇	政府樓宇	包銷制	二零一六年四月	二零一五年四月至 二零一六年四月 ^(附註4)	不適用	二零一六年四月	19,200	19,200	31,311	31,311	555 ^(附註3)	883	941	1,576
6	正商學府廣場	商用樓宇	包銷制	二零一六年五月	自二零一六年五月起 ^(附註2)	二零一六年六月	二零一六年七月	99,168	99,168	99,168	99,168	4,448	9,053	9,199	7,118
7	正商藍海廣場	商用樓宇	包銷制	二零一六年五月	自二零一六年五月起 ^(附註2)	二零一六年十二月	二零一六年十二月	69,654	69,654	69,654	69,654	225 ^(附註3)	3,786	4,287	3,317
8	正商城和國藥場	商用樓宇	包銷制	二零一六年五月	自二零一六年五月起 ^(附註2)	二零一七年一月	二零一七年一月	172,967	172,967	172,967	172,967	— ^(附註3)	6,098	9,890	8,387
9	正商住仕閣	商用樓宇	包銷制	二零一六年五月	自二零一六年五月起 ^(附註2)	二零一六年六月	二零一七年七月	69,866	69,866	69,866	69,866	—	1,183 ^(附註3)	2,603	2,027
10	正商環湖國際	商用樓宇	包銷制	二零一六年十二月	自二零一六年十二月起 ^(附註2)	二零一七年六月	二零一七年七月	42,715	42,715	42,715	42,715	—	1,595	3,279	2,913
11	物業B-政府樓宇	政府樓宇	包銷制	二零一七年三月	二零一六年二月至 二零一七年一月 ^(附註4)	不適用	二零一七年八月	40,053	41,482	41,482	41,482	—	3,526	6,034	4,520

業 務

編號	在管物業	物業類型	收益模式	訂約日期 ^(附註1)	合約期限 ^(附註2)	交付日期 ^(附註3)	開始日期 ^(附註4)	在管標建築面積			物業管理費				
								於 二零一六年 十二月 三十一日	於 二零一七年 十二月 三十一日	於 二零一八年 十二月 三十一日	於 二零一六年 十二月 三十一日 止年度	於 二零一七年 十二月 三十一日 止年度	於 二零一八年 十二月 三十一日 止年度	於 二零一六年 十二月 三十一日 止年度	於 二零一七年 十二月 三十一日 止年度
12	正商木華廣場	商用樓宇	包銷制	二零一六年十二月	自二零一六年十二月起 ^(附註2)	二零一七年七月	二零一七年八月	-	198,839	198,839	198,839	-	-	-	9,675
13	正商匯都中心	商用樓宇	包銷制	二零一六年五月	自二零一六年五月起 ^(附註2)	二零一七年十二月	二零一八年一月	-	85,691	85,691	85,691	-	-	-	2,497
14	正商經開廣場	商用樓宇	包銷制	二零一五年六月	自二零一五年六月起 ^(附註2)	二零一八年四月	二零一八年五月	-	296,046	296,046	296,046	-	-	-	14,899
15	鄭州市人民檢察院	政府樓宇	包銷制	二零一八年五月	二零一八年六月至 二零二零年五月 ^(附註2)	不適用	二零一八年六月	-	48,351	48,351	48,351	-	-	-	1,189
16	正商博雅廣場	商用樓宇	包銷制	二零一五年七月	自二零一五年七月起 ^(附註2)	二零一八年十月	二零一八年十一月	-	25,089	234,200	234,200	-	-	-	7,621
17	正商華洋國際大廈	商用樓宇	包銷制	二零一六年五月	自二零一六年五月起 ^(附註2)	二零一八年一月	二零一八年一月	-	-	77,578	77,578	-	-	-	2,084
18	正商城隍廟2號院	商用樓宇	包銷制	二零一五年十月	自二零一五年十月起 ^(附註2)	二零一八年十二月	二零一八年一月	-	-	132,807	132,807	-	-	-	3,663
19	正商華豐匯景2號院	商用樓宇	包銷制	二零一六年三月	自二零一六年三月起 ^(附註2)	二零一八年六月	二零一八年七月	-	-	59,563	59,563	-	-	-	471 ^(附註1)
20	物業C-工業園	工業園	包銷制	二零一六年六月	自施工日期起 ^(附註2)	不適用	二零一八年十二月	-	-	-	-	-	-	-	-
21	正商普香銘築	商用樓宇	包銷制	二零一七年四月	自二零一七年四月起 ^(附註2)	二零一八年十二月	二零一八年一月	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

附註：

1. 訂約日期為本集團與客戶訂立前期物業管理協議或物業管理協議的日期。倘本集團與一名客戶就同一在管物業訂立超過一份物業管理協議，則訂約日期指訂約方訂立第一份物業管理協議的日期。
2. 倘本集團與一名客戶就同一在管物業訂立超過一份物業管理協議，則合約期限指與訂約方訂立的最新物業管理協議的期限。
3. 附有或不附有固定期限的前期物業管理協議將在與相關業主委員會簽訂新物業管理協議以取代前期物業管理協議時屆滿。
4. 設有固定期限的物業管理協議。
5. 交付日期為正商集團向業主交付物業之日。
6. 開始日期為本集團開始管理物業及從中獲得收益的日期。
7. 該物業截至二零一六年十二月三十一日止年度產生毛損約人民幣0.3百萬元，因為二零一六年在管未出售物業的比例很高。
8. 該物業截至二零一六年十二月三十一日止年度產生毛損約人民幣23,000元，因為它是本集團管理的第一座政府樓宇，物業管理初期產生了額外初始設置成本。
9. 該物業截至二零一六年十二月三十一日止年度產生毛損約人民幣0.2百萬元，因為初始設置成本產生於二零一六年期物業管理的交付前及早期階段，而收益僅在本集團於二零一六年十二月開始管理物業後才確認。
10. 該物業截至二零一六年十二月三十一日止年度產生毛損約人民幣0.3百萬元，因為初始設置成本產生於二零一六年期物業的交付前階段，而收益僅在本集團於二零一七年一月開始管理物業後才確認。
11. 該物業截至二零一七年十二月三十一日止年度產生毛損約人民幣0.3百萬元，因為初始設置成本產生於物業管理交付前及早期階段。
12. 該物業截至二零一七年十二月三十一日止年度產生毛損約人民幣0.1百萬元，因為初始設置成本產生於二零一七年期物業的交付前階段，而收益僅在本集團於二零一八年一月開始管理物業後才確認。
13. 該物業截至二零一七年十二月三十一日止年度產生毛損約人民幣0.2百萬元，因為初始設置成本產生於二零一七年期物業的交付前階段，而收益僅在本集團於二零一八年五月開始管理物業後才確認。
14. 該物業截至二零一八年十二月三十一日止年度產生毛損約人民幣0.2百萬元，因為初始設置成本產生於二零一八年期物業的交付前階段，而收益僅在本集團於二零一九年一月開始管理物業後才確認。
15. 該物業截至二零一八年十二月三十一日止年度產生毛損約人民幣67,000元，因為初始設置成本產生於二零一八年期物業的交付前階段，而收益僅在本集團於二零一九年一月開始管理物業後才確認。
16. 該物業截至二零一九年九月三十日止九個月產生毛損約人民幣0.4百萬元，原因是該物業管理於交付前及早期階段產生了更多成本，而收款僅在本集團於二零一九年七月開始管理物業後才確認。除正商華瓊匯景2號院於截至二零一九年九月三十日止九個月錄得虧損及正商書香銘築自二零一九年十月一日起至最後實際可行日期錄得虧損外，其他物業截至二零一九年九月三十日止九個月及自二零一九年九月三十日起至最後實際可行日期均無虧損。

業 務

下表載列我們於最後實際可行日期的儲備物業詳情：

編號	儲備物業	物業類型	收益模式	訂約日期 ^(附註1)	預計開始日期 ^(附註2)	儲備物業 概約建築面積 (平方米)	截至二零二零年 十二月三十一日	
							止年度	止年度
							人民幣千元	
1	正商濱河銘築	商用樓宇	包幹制	二零一七年五月	二零二零年七月	171,703	3,184	6,368
2	正商匯航銘築	商用樓宇	包幹制	二零一七年九月	二零二零年十一月	279,396	1,051	12,613
3	正商紫辰園	商用樓宇	包幹制	二零一七年九月	二零二零年十二月	146,979	515	6,185
4	正商城和園2號院	商用樓宇	包幹制	二零一八年六月	二零二一年四月	86,968	-	2,857
5	正商啟航國際廣場	商用樓宇	包幹制	二零一八年七月	二零二一年七月	57,440	-	1,263
6	正商美譽銘築	商用樓宇	包幹制	二零一八年八月	二零二一年十月	185,616	-	2,230
7	正商匯航雅園	多功能綜合樓	包幹制	二零一八年九月	二零二一年十一月	286,806	-	2,072
8	正商國際大廈	商用樓宇	包幹制	二零一八年十月	二零二二年一月	139,559	-	-
9	正商宇航銘築3號地	商用樓宇	包幹制	二零一九年一月	二零二二年一月	91,362	-	-
10	正商城祥園二期三期	商用樓宇	包幹制	二零一八年八月	二零二二年七月	175,799	-	-
11	正商正恒國際中國總部大廈	商用樓宇	包幹制	二零一九年五月	二零二二年七月	57,315	-	-

附註：

1. 訂約日期指本集團與客戶訂立前期物業管理或物業管理協議的日期。
2. 預計開始日期為正商集團與業主訂立的物業買賣協議下的交付日期的月份或一個月後，惟正商城祥園二期三期的預計開始日期乃根據正商集團開發規劃所載預計竣工日期而釐定，因為該物業的物業買賣協議尚未訂立。

業 務

下表載列於最後實際可行日期與我們的在管物業組合有關的前期物業管理協議或物業管理協議屆滿時間表：

	在管物業 建築面積 (平方米)	協議數目
非固定期限的協議	1,854,162	16
固定期限的協議屆滿日期		
截至二零二零年十二月三十一日止年度	279,662	3
截至二零二一年十二月三十一日止年度及之後	315,698	2
總計	<u>2,449,522</u>	<u>21</u>

一般而言，我們與房地產開發商訂立的前期物業管理協議附有或不附有固定期限，通常一直有效，直至相關樓宇的業主委員會成立為止，屆時將簽訂新物業管理協議以取代前期物業管理協議。就與政府及非房地產開發商訂立的其他物業管理協議而言，其一般期限介乎一年至兩年。

房地產開發商通常在新開發物業出售予業主之前，以訂立前期物業管理協議的方式委聘物業管理服務供應商。這是為了確保業主在物業交付時及透過業主大會成立業主委員會之前即可獲得物業管理服務。根據我們中國法律顧問的意見，儘管業主委員會及業主皆非前期物業管理協議的訂約方，但根據中國法律，該等協議對未來業主具有法律約束力，原因是業主與房地產開發商訂立的物業買賣協議應包括前期物業管理協議的內容。根據《中華人民共和國物業管理條例》(於二零一八年三月十九日修訂及頒佈)第十一條及第十二條，於業主大會上，經專有部分佔建築物總建築面積過半數的業主且佔業主總人數過半數的業主同意，即可選聘或解聘物業管理公司，而根據《物業管理條例》第十五條，在大會選出的業主委員會有權與獲選物業管理公司訂立物業管理協議。然而，根據《物業管理條例》及《河南省物業管理條例》(二零一七年)，並無強制規定業主委員會須於特定時限內成立。

成立業主委員會須於業主大會上按照法律進行。根據《河南省物業管理條例》(二零一七年)第十八條，符合下列條件之一的，位於河南省的所有物業應當召開首次業主大會：(i)房屋出售並交付使用的建築面積達到百分之五十以上的；(ii)業主已入住戶數

業 務

的比例達到百分之三十以上的；及(iii)物業管理公司在合同期限內或者前期物業管理協議到期前90天解除合同的。倘符合上述成立首次業主大會的條件，開發商或者10人或以上業主^(附註)可共同申請成立首次業主大會籌備組。街道辦事處或鄉鎮人民政府負責在收到上述申請後30日內組織成立首次業主大會籌備組，並於首次業主大會籌備組成立後60日內，組織召開首次業主大會。董事確認，鑒於門檻相對較低，於最後實際可行日期，我們的在管商用物業總建築面積約89.6%符合上述召開首次業主大會的條件之一。

附註：據中國法律顧問所告知，本公司不合資格提請成立首次業主大會籌備組及召開首次業主大會。

業主委員會原則上應於首次業主大會依法選舉產生，履行業主大會賦予的職責，執行業主大會決定的事項，並受業主監督。業主委員會應當自選舉產生之日起30日內，向物業所在地鄉鎮人民政府或街道辦事處備案，並將備案情況抄送上述政府部門的區域物業管理部門。

成立業主委員會後，業主可通過以下步驟選聘物業管理公司：

- (a) 召開業主大會以考慮選聘物業管理公司。根據《物業管理條例》(於二零一八年三月十九日修訂及頒佈)第十一條及第十二條，選聘物業管理公司應經專有部分佔建築物總建築面積過半數的業主且佔業主總人數過半數的業主同意批准；
- (b) 獲選物業管理公司與業主委員會簽訂物業管理協議；及
- (c) 獲選物業管理公司應當於簽訂該協議後十五日內，將獲選物業管理協議報送物業所在地的區、鄉鎮人民政府和街道辦事處的物業管理部門備案。

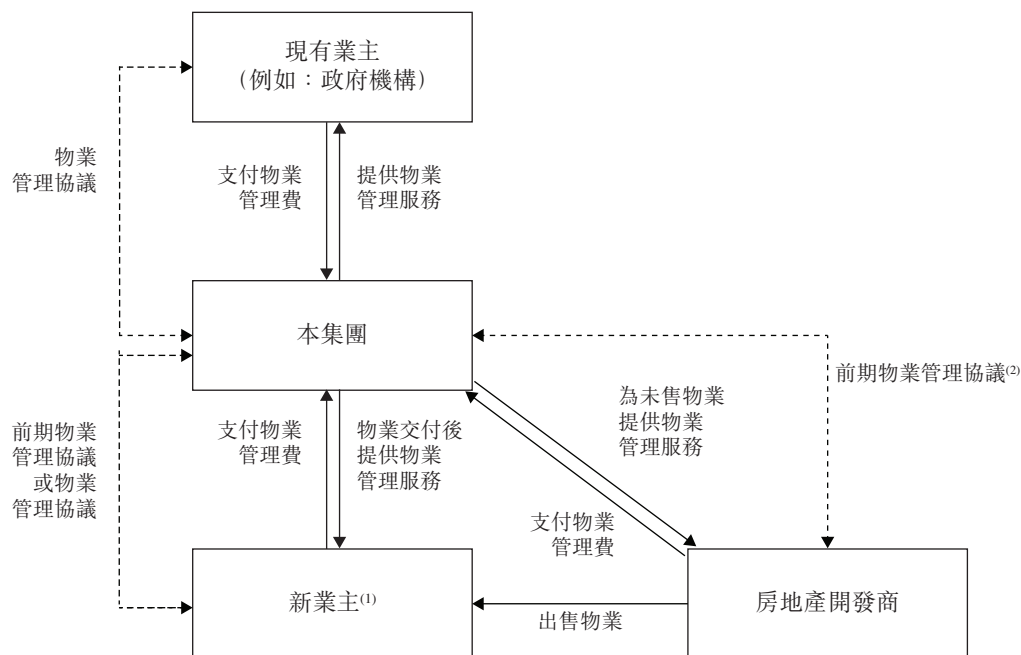
我們的中國法律顧問確認，只要妥為遵守並符合上述程序，業主召開首次業主大會或成立業主委員會並無任何法律障礙或行政負擔。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，全部在管非住宅物業仍未成立業主委員會。由於我們與房地產開發商訂立的前期物業管理協議通常一直有效，直至成立相關業主委員會為止，屆時物業管理公司會與相關業主委員會簽訂新物業管理協議，因此

業 務

我們認為，就任何在管物業召開業主大會後，均存在未必繼續委聘我們擔任物業管理服務供應商的風險。詳情請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的前期物業管理協議或物業管理協議若終止或不獲續約，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」一節。

下圖說明在前期物業管理協議或物業管理協議下，我們與各訂約方之間的關係：



附註：

1. 新業主可召開業主大會及保留或更換現有物業管理服務供應商授權業主委員會訂立物業管理協議。
2. 據中國法律顧問所告知，根據中國適用法律，在物業交付予業主之前由房地產開發商與我們訂立的前期物業管理協議，對未來業主具有法律約束力。

據第一太平戴維斯告知，業主成立業主委員會在中國並不常見。於二零一八年，已成立的業主委員會數量佔中國在管物業總數量的比例不多於15%。直至最後實際可行日期，本集團並無義務根據相關法規提出申請，而房地產開發商（包括正商集團）並無自政府部門收到成立業主委員會的任何通知。於最後實際可行日期，房地產開發商（包括正商集團）及業主均無提出成立首次業主大會籌備組以成立業主委員會的申請。根據獨立調查公司於二零一九年上半年進行一項的調查結果，董事認為，業主對我們物業管理服務質量的滿意度很高。基於上述理由，董事相信，業主成立業主委員會並召開大會以選聘新物業管理服務供應商取代我們的可能性極低。

業 務

投標程序

根據於二零一八年一月一日生效的《河南省物業管理條例》(二零一七年)，非住宅物業及住宅物業的前期物業管理協議的投標須強制進行投標程序。對於物業管理協議，根據《中華人民共和國政府採購法》及相關法律法規，中國政府機關、機構或組織所擁有的非住宅物業聘請物業服務供應商提供超過指定金額的服務，亦須採用公開招標程序。在不同區域指定金額可能有所差異。根據《鄭州市財政局關於印發鄭州市2018-2019年政府集中採購目錄及標準的通知》(鄭財購[2018]2號)(於二零一八年一月二十六日頒佈)，市政府採購貨物或服務單項或批量採購訂單預算達到人民幣2.0百萬元或以上的，應當採用公開招標程序。

於往績記錄期，一項有關政府採購的協議在並未進行投標程序的情況下續簽。據中國法律顧問所告知，中國並無明確的法律及法規訂明對物業管理公司未能透過招標投標及競標程序就政府採購訂立物業管理協議的行政罰款。然而，地方司法機關可視情況判定該等物業管理協議屬無效。倘發生如此情況，相關政府實體或需組織招標投標程序以就相關物業選擇物業管理服務供應商。倘我們未能於招標投標中中標，可能無法繼續為相關物業提供物業管理服務，我們的收益及業務可能因而受到不利影響。下表載列有關須通過投標及競標程序但並無通過投標及競標程序進行重續的政府採購之物業管理協議詳情：

物業	物業類型	合約期限	在管物業 建築面積 (平方米)	截至二零一九年 九月三十日 止九個月收益 (人民幣千元)
物業A-政府樓宇	政府樓宇	二零一九年四月七日至 二零二零年四月六日	31,311	1,341

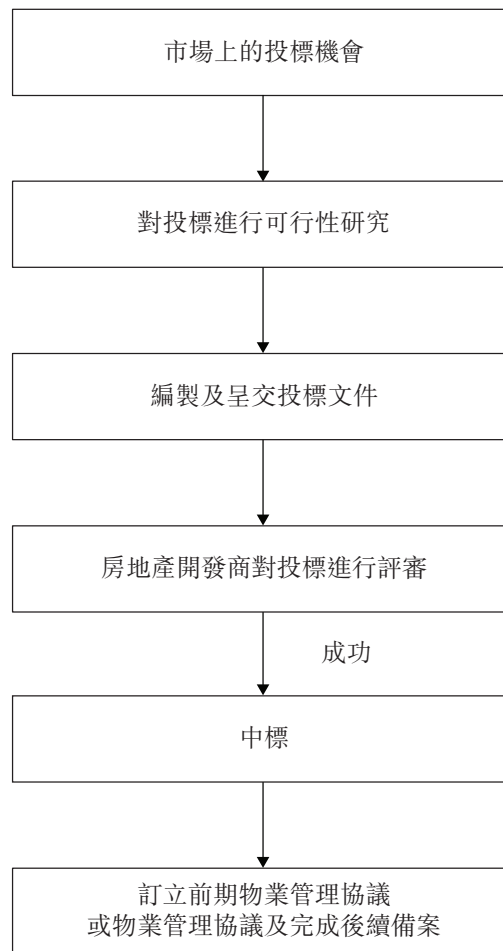
除上表所披露外，董事確認，我們於二零一八年一月一日後訂立的前期物業管理協議及有關政府採購的物業管理協議均通過相關法律及法規規定的投標程序獲得。

投標及競標程序始於我們得悉市場上的投標機會。確認有關機會後，我們考慮項目規模、所需資源及資質以及服務範圍等因素，對投標進行可行性研究。可行性研究完成及經管理層批准後，我們隨即編製投標文件，並於有關時限內呈交投標文件。若

業 務

成功中標，我們隨後與對方訂立前期物業管理協議或物業管理協議並向相關政府機關完成後續備案。

以下流程圖列示我們承接新項目的投標及競標程序所涉及的主要步驟：



由正商集團及獨立房地產開發商開發的物業，投標及競標程序一般相同。

我們相信我們在鄭州市的排名及聲譽以及較高的客戶滿意評級有助我們取得正商集團及其他潛在客戶的項目。我們積極探索及尋找獨立房地產開發商／業主的項目。於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們已分別就獨立房地產開發商開發／業主的物業呈交八份、12份、七份及11份標書。我們的投標中標率分別為零、約8.3%、14.3%及9.1%。於往績記錄期，就正商集團開發的物業進行投標的中標率為100%。

業 務

董事相信，本集團能夠於往績記錄期將正商集團在建物業的投標成功率維持在100%，且日後也能夠將正商集團開發的物業的投標成功率維持在高位，主要是由於(i)本集團能夠了解及滿足正商集團的業務需求；(ii)我們就正商集團開發的非住宅物業提供的稱心服務；及(iii)我們的投標價格具競爭力。

根據正商集團於最後實際可行日期的發展計劃，正商集團已聘請我們擔任所有在建非住宅物業及為獲委聘物業管理服務供應商的物業管理服務供應商。截至二零二零年十二月三十一日止年度，將予交付及我們將開始提供服務的正商集團在建非住宅物業（目前屬本集團的儲備）總建築面積分別約為0.6百萬平方米（「二零二零年儲備物業」），而於截至二零二一年十二月三十一日止年度則約0.6百萬平方米。二零二零年儲備物業下的兩大物業（即正商匯航銘築及正商紫辰園）的總建築面積約為0.4百萬平方米，預期將於二零二零年年底前交付，因此，預期二零二零年儲備物業於截至二零二零年十二月三十一日止年度僅產生少量收益約人民幣4.8百萬元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自儲備物業（包括二零二零年儲備物業）的收益預期將增至約人民幣33.6百萬元，主要由於受到二零二零年儲備物業貢獻的全年度收益影響。有關這些儲備項目的詳情，請參閱本文件「業務－物業管理及增值服務－管理物業組合」一節。除了這些儲備項目外，正商集團正計劃於二零二零年開發（而我們亦將準備競投）位於河南省鄭州市的非住宅物業通航商務金融中心一期，擬建面積約74,300平方米。考慮到我們上述的獨特優勢，董事認為我們對該潛在項目的投標成功率會很高。

服務費及定價政策

物業管理服務

於往績記錄期，所有在管物業的物業管理費按包幹制收取，而大部分物業管理費與建築面積成正比。我們通常基於多項因素釐定物業管理服務的價格，包括(i)物業的性質及地點；(ii)所需服務範圍及質量；(iii)預期經營成本（包括員工成本、分包成本及營運管理開支）；(iv)地方政府對物業管理費的定價指引（如有）；及(v)潛在競爭對手定價。董事確認，我們與正商集團公平簽訂前期物業管理協議。

物業交付予業主後，不論物業是否被佔用，我們將向業主收取物業管理費，通常按照物業建築面積及每平方米單價計算。房地產開發商有責任為已出售物業支付物業管理費，一般根據在管未出售物業的物業管理費的50%計算（原因是就未出售物業提供的物業管理服務水平較低）。根據第一太平戴維斯的資料，河南省鄭州市未出售物業的物業管理費折扣百分比的範圍介乎50%至70%，平均值約為53%，而我們就未出售物業提供物業管理費50%折扣的做法符合行業慣例且屬公平合理。根據適用中國法律及法

業 務

規，若我們需調整物業管理費，我們應當與業主委員會協商，並經業主大會同意；沒有召開業主大會的，需經專有部分佔建築物總建築面積過半數的業主且佔業主總人數過半數的業主同意。實際上，由於與業主溝通及獲得必要批准所需程序須花費一定的時間，我們將具體評估情況，通常當我們認為營運過程中屬必要時（例如，業主需要擴大服務範圍或我們需要提高存在潛在虧損需要時的任何在管物業的盈利能力時），才會建議調整物業管理費，但無法保證我們將能夠在需要時提高物業管理費。

根據第一太平戴維斯報告，物業管理費呈普遍上升趨勢，而新建物業的物業管理費率一般高於現有物業的管理費率。於往績記錄期，我們通常旨在為新建物業而非現有或老舊物業提供服務。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們的在管物業平均物業管理費保持相對穩定，分別約為每月每平方米人民幣6.1元、每月每平方米人民幣6.3元、每月每平方米人民幣6.1元及每月每平方米人民幣6.3元。根據第一太平戴維斯，於往績記錄期，我們的在管物業平均管理費與當時市場價格一致。

董事確認，由於在往績記錄期，(i)向物業提供的服務範圍未有擴大，而該等物業的物業管理費乃按當時市價計算；(ii)本集團所管理的大部分非住宅物業為樓齡最少為五年的商用樓宇，且本集團能夠將維修保養費用降至最低；及(iii)我們透過加強信息技術及監控系統以維持盈利能力，從而控制經營成本，故本集團於往績記錄期並無建議提高該等物業的物業管理費。

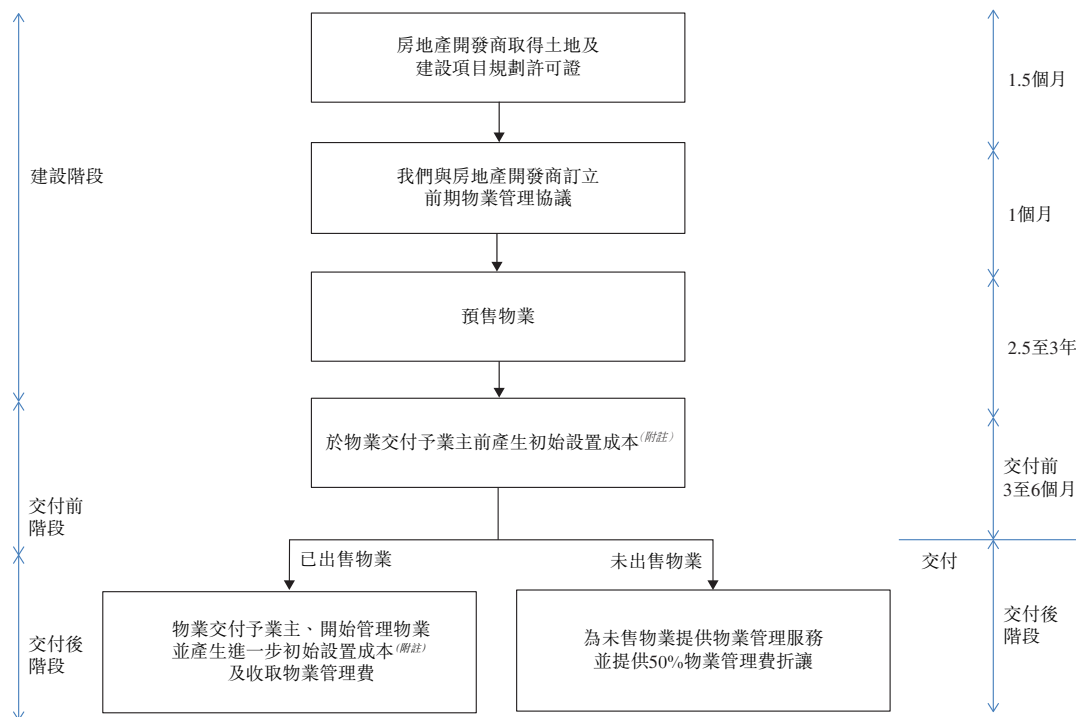
倘要提高物業管理費，根據《河南省物業管理條例》(二零一七年)，倘需調整物業管理費，物業管理公司應與業主委員會協商，並經業主大會同意；倘未成立業主委員會，則應獲得佔建築物總建築面積過半數的業主且佔業主總人數過半數的業主同意。據第一太平戴維斯所告知，物業管理公司提高物業管理費並不罕見，於往績記錄期，河南省一些為非住宅物業提供物業管理服務的公司成功調整物業管理費，原因是(i)業主及潛在租戶更重視物業其他方面，如優質服務；及(ii)倘物業管理公司信譽良好，業主對於提高物業管理費較不敏感。

儘管本集團於往績記錄期並無提高物業管理費，董事確認，日後調整物業管理費不會遇到重大困難，理由是(i)非住宅物業的業主通常相對較少；(ii)部分非住宅物業的業主是對物業管理費水平不敏感的公司或個人投資者，彼等更重視物業的其他方面，

業 務

如入住率、地點及租金收益率；及(iii)其他物業管理公司過去能成功調整物業管理費，而我們未來在釐定及落實物業管理費任何調整前將考慮當時市場利率。

下圖列示本集團物業管理項目的一般時間軸：



附註：初始設置成本為在交付前階段（即物業交付予業主前約三至六個月）和物業管理的早期階段產生的開支，主要包括實際交付前的人工成本及相關招聘和培訓成本，以及與交付前檢查及購買新物業管理項目用品有關的成本，例如(i)保險櫃、文件櫃、計算機等辦公設備；(ii)工具箱、潛水泵、電工錘等工程材料；(iii)洗地機及垃圾車等清潔用品；及(iv)防毒面具、安全繩、消防毯等安全防護設備。根據第一太平戴維斯，由於房地產開發商的報價或投標邀請僅包含交付後階段的物業管理費，且在我們釐定物業管理服務價格時已計及初始設置成本，故本集團僅於物業交付予業主後方可收取物業管理費，此舉符合行業規範。

增值服務

除物業管理服務外，我們還為在管物業的業主提供增值服務，旨在提升業主的總體滿意度。我們通常根據多項因素釐定增值服務的價格，包括(i)所需服務的範圍及質量；(ii)預期經營成本（包括員工成本、材料成本及營運行政開支）；及(iii)潛在競爭對手的定價。

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們來自物業管理及增值服務的收益分別約為人民幣47.3百萬元、人民幣76.1百萬元、人民幣107.5百萬元及人民幣111.8百萬元。

業 務

支付服務費

物業管理服務

根據我們的前期物業管理協議及物業管理協議，我們的客戶通常須向我們預付物業管理費，而我們的物業管理費通常每半年收取一次，通常應於每年一月底及七月底支付。部分業主每月或每季度支付物業管理費。

為盡量降低我們的信貸風險，我們的一般管理及行政部門負責監督客戶物業管理費支付情況。若物業管理費逾期未付，我們的物業管理部門將向客戶派發付款通知書及於隨後必要時發出催繳通知書。倘若我們的客戶繼續未能繳清費用，我們將嘗試與客戶進行協商並向客戶發出交款通知書，倘仍未收到物業管理費，我們則將透過法律訴訟程序來解決爭端。我們接納以現金付款、銀行轉賬、網上支付平台或我們自身的移動平台「愛辦」的方式支付物業管理費。

增值服務

增值服務費通常在向我們的客戶提供相關增值服務時收取。

物業管理協議重要條款

我們的前期物業管理協議或物業管理協議的重要條款概要如下：

服務範圍..... 我們一般為公共區域及設施提供物業管理服務，包括但不限於保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域的維修保養以及客戶服務。

履行標準..... 協議載列我們提供主要服務的具體標準及若干類別服務的頻密程度，如消防設備檢查、維修保養及巡邏。

物業管理費..... 協議載列房地產開發商／業主應支付的物業管理費金額，該費用自物業管理服務展開起開始累計。

就新物業而言，房地產開發商負責支付未出售出單位的物業管理費，而該費用一般按每平方米物業管理費的50%計算。

業 務

房地產開發商的義務.....	房地產開發商主要負責將前期物業管理協議的內容納入將與物業買方訂立的物業買賣協議內，簽署該協議意味着承諾將會遵守前期物業管理協議。
服務年期.....	前期物業管理協議通常僅於成立相關業主委員會時屆滿，屆時將訂立新物業管理協議以替代前期物業管理協議。前期物業管理協議一般為期一至兩年。
解決爭議.....	訂約方一般須首先通過磋商或調解解決任何合約糾紛，如未能解決，各方有權提出仲裁或採取法律訴訟程序。

此外，根據房地產開發商與準業主之間的物業買賣協議，準業主將同意其已獲出示(其中包括)前期物業管理協議且已仔細閱讀並了解(其中包括)前期物業管理協議的內容。根據適用中國法律及法規的規定，業主應在出售物業前結清所有未付的物業管理費。

營運標準化及自動化

董事認為，標準化是經營規模擴大而不會減損服務質量的先決條件之一。信息技術的應用不斷增加，可提高服務質量及降低運營成本。為加強我們的競爭力、減少對勞動力的依賴及降低運營成本，我們致力提高營運標準化及自動化水平。例如，採用中央信息系統後，總公司可監察我們在不同地區的在管物業以確保物業管理服務的質量。

- **營運標準化** — 我們為在管物業制定標準化的服務提供程序。就業務的若干方面(如環保及安全)而言，我們採用一套統一標準，與行業慣例一致或按照我們的需要而量身訂製。採用這些標準不但有助服務標準化，同時亦可提升品牌知名度及聲譽。
- **自動化** — 展望未來，我們希望盡可能將營運自動化，透過採用設備，如面部識別設備、停車場管理系統、利用無人機巡查物業等，將人為錯誤減至最低水平，並應用統一可靠的服務程序及標準。透過減少依賴勞動力(如保安員)，自動化在改善服務質量及控制成本方面亦發揮了重要作用。

業 務

信息技術及監控系統

我們的「慧眼科技中心」

本集團已建立一個信息技術運營中心，即「慧眼科技中心」，該中心是一個集中式管理平臺，為在管物業的業主及住戶於下列方面提供24小時服務：



1. *呼叫中心* — 業主或住戶可就在管物業提出反饋、建議及投訴或要求維修保養及清潔服務。
2. *視頻監控系統* — 視頻監控系統抓取圖像及視頻後，將其存儲及／或透過互聯網傳送至手機及我們物業管理員工電腦等多個平台，以達到保安與監控之目的。
3. *能耗監測系統* — 能耗監測系統監測及分析我們所管理物業的能耗及能效，我們可據此開發能耗控制及管理方案。
4. *保安系統* — 我們提供保安服務，以確保在管物業安全穩妥，包括樓宇門禁、在樓宇及周邊巡邏、視頻監控、停車場保安、消防安全管理、訪客登記及應急響應。
5. *愛辦移動應用程序* — 我們的移動應用程序的註冊用戶可訪問多項服務，其中包括樓宇門禁、公告、維修保養及租賃等。有關詳情，請參閱本節「我們的「愛辦」移動應用程序」一段。

業 務

6. *升降機監測系統* — 我們通過確保升降機處於安全運作狀況，提供安全的升降機搭乘經驗。升降機監測系統讓我們得以遠程監察升降機並於緊急情況發生時向被困乘客提供即時協助。

董事認為，「慧眼科技中心」的運營可提高我們物業管理服務的效率及加強成本控制，因為其使總部能夠同時遠程管理我們在不同地區的在管物業。

我們的「愛辦」移動應用程序

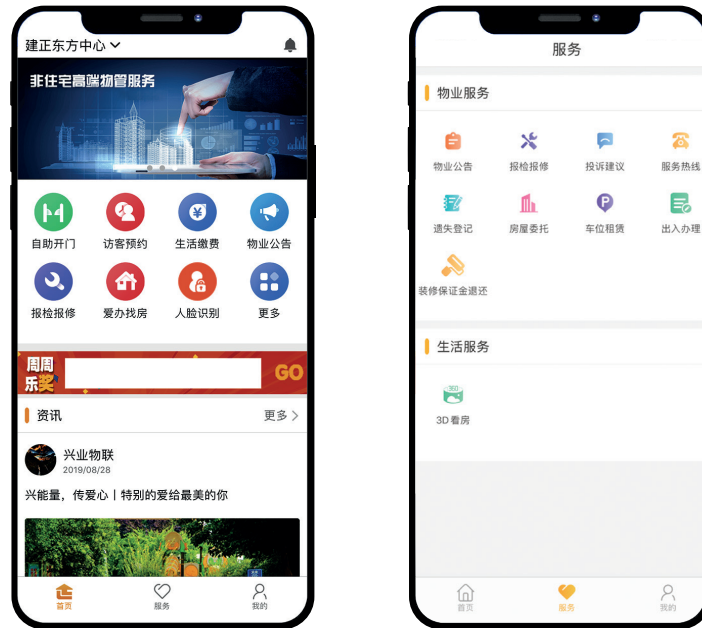
作為我們營運標準化及自動化舉措的一部分，隨著互聯網及移動電話應用程序的發展進步，我們開發了一個移動電話應用程序，以提升我們的客戶體驗及滿意度水平。我們於二零一八年推出了移動應用程序「愛辦」。自此以後，該應用程序吸引了越來越多註冊用戶瀏覽及使用所提供的服務。於二零一九年九月三十日，我們擁有總計35,214名註冊用戶。

我們移動應用程序的註冊用戶主要是我們在管物業的業主及住客。作為我們移動應用程序的註冊用戶，他們可享用以下服務：

- *樓宇門禁* — 註冊用戶可於移動應用程序內生成一個二維碼，在進入註冊用戶有權進入的樓宇時，只需在進口柵欄掃描該二維碼，便可進入該樓宇或安排訪客登記進入樓宇。
- *公告* — 我們可以在移動應用程序上刊登公告，並允許展示不同物業的通知及公告。
- *保養維修* — 業主或住客可使用該移動應用程序預約物業維修或通知管理處有關公共範圍的任何維修。
- *租賃* — 該移動應用程序方便有意出租物業的業主免費登載招租廣告。有意租賃的註冊用戶可通過該移動應用程序向我們提供其聯絡詳情，我們會就後續行動聯絡該等用戶。
- *其他* — 註冊用戶也可使用移動應用程序安排支付物業管理費及水電費。

業 務

我們的「愛辦」移動應用程序介面列示如下：



我們的移動應用程序及營運自動化所提供的上述功能，提升了我們的服務質量及用戶滿意度，我們認為這能提升我們的品牌形象。根據國務院所頒佈自二零零零年九月二十五日起生效並於二零一一年一月八日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動；分為經營性和非經營性兩類互聯網信息服務。經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動。非經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。互聯網信息服務是否視為經營性或非經營性，取決於所提供的互聯網信息是否為免費或收費。據中國法律顧問所告知，「愛辦」所開展的業務被視為「非經營性互聯網信息服務」，原因是我們通過移動應用程序提供保養維修服務以及免費社區社交網絡服務（如免費向業主發佈物業租賃廣告）。客戶就我們所提供的保養維修服務支付費用，並作為公共區域物業管理費或專用區域增值服務費的一部分，但不需要就我們所提供的互聯網信息服務支付費用。移動應用程序產生的收益來自於銷售相關維修保養服務而非提供有償互聯網信息服務。雖然我們的移動應用程序於往績記錄期並未為我們直接產生收入，但我們已透過應用自動化技術減少對人工的依賴及更合理分配資源。例如，採用二維碼控制進出，並在接待處等位置安裝監控攝像頭，使我們可以減少保安員人數而不會減損樓宇的安全性。

業 務

物業工程服務

為提高客戶物業管理系統的質量，我們於二零一七年十月開始向房地產開發商提供物業工程服務(包括保安及監控系統、門禁系統、停車場管理系統及建築工地管理系統的規劃、設計及安裝)的業務。

保安及監控系統 — 該系統為物業地點所安裝的閉路電視系統，連接我們的物業管理系統。該系統進一步連接我們的「慧眼科技中心」，使我們可以進行實時監控。

門禁系統 — 該系統由智能卡系統、進出系統及可視對講系統組成，用於監控物業的出入情況。所拍攝的圖像及視頻將通過網絡發送至管理中心，供進行實時監控。用戶可通過智能卡系統打開控制門，一卡在手即可進入物業。智能卡系統連接警報系統，因此，有人強行打開控制門時，便會觸發警報。智能卡系統之所以如此設計，乃為保證持卡人使用彼等的智能卡僅可進入指定樓層。獲授權人員可使用進出系統打開控制門，利用人臉識別技術確認身份即可進入物業。可視對講系統亦採用人臉識別技術，使用者可於物業入口通話及管控於物業入口所作的通話。

停車場管理系統 — 該系統由停車場出入口安裝的車牌自動檢測及識別系統組成，用於識別車輛，可確保僅系統中存有車牌詳細資料的車輛進入。此外，系統可於出入口識別車輛車牌，記錄停車時長，而車牌號又綁定微信支付及支付寶等移動及線上支付平台，因此可通過有關平台自動支付停車費。註冊用戶可享受無票出入停車場的體驗，無需於出入口停車。

建築工地管理系統 — 該系統由人臉識別系統、智能卡系統、閉路電視系統及監控攝像頭組成，可記錄建築工人的考勤情況，確保建築工地安全(如記錄建築工人的出入時間)。人臉識別系統及智能卡系統有助於確保僅獲授權人士可進入建築工地。企業亦可於主要入口及周邊區域安裝閉路電視系統及監控攝像頭，便於保安及監控，所拍攝的圖像及視頻將通過網絡發送至管理中心，以供進行實時監控。

在物業開發的某個階段，我們或會受房地產開發商委聘設計及安裝上述系統。

我們於二零一七年十月開始向房地產開發商提供物業工程服務(包括保安及監控系統、門禁系統、停車場管理系統及建築工地管理系統的規劃、設計及安裝)的業務。於往績記錄期，我們已承接36個物業工程項目，原始合約總金額約為人民幣97.3百萬元(或原始合約金額扣除稅項價值約為人民幣88.8百萬元)，並完成一個物業工程項

業 務

目。承接的所有該等項目均來自正商集團開發的物業。由於本集團通過投標程序獲得該等項目，董事確認，我們與正商集團簽訂的物業工程服務協議乃按公平交易條款訂立。我們採用投入法按項目所產生的實際成本佔預計總成本的相對比例確認物業工程項目的收益。截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們的物業工程服務收益分別為約人民幣18.3百萬元及人民幣14.8百萬元，基本上所有收益均來自我們在河南省鄭州市的項目。下表載列於往績記錄期我們物業工程項目的未完成合約金額變動：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月	
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一九年	
	合約數量	合約金額	合約數量	合約金額	合約數量	合約金額	合約數量	合約金額
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
於一月一日.....	-	-	-	-	1	8,855	16	27,598
已訂立的新合約 ^(附註1)	-	-	1	8,855	15	37,040	24	42,931
已完成的合約/ 就建設工程確認的 合約金額 ^(附註2)	-	-	-	-	-	(18,297)	(1)	(14,776)
於十二月三十一日/ 九月三十日 ^(附註3)	-	-	1	8,855	16	27,598	39	55,753

附註：

1. 已訂立新合約的合約金額指相關期間內已訂立新合約的原始合約金額扣除稅項後的金額。於往績記錄期，我們訂立了40項物業工程合約，其中四項為總數36項工程的附屬合約。
2. 就建設工程確認的合約金額指相關期間採用投入法按項目所產生實際成本佔預估總成本的相對比例確認的收益總額。
3. 於十二月三十一日／九月三十日的合約金額指於相關日期現有合約的未結清合約金額扣除稅項後的金額。未完成合約金額中的未結清項目合約金額扣除稅項後的金額乃按自於相關日期現有項目的原始合約金額扣除稅項減去有關現有及／或完成項目的累計收益後計算。

一般而言，我們的物業工程服務的運作流程如下：

- 受邀報價或投標：我們可能(i)獲房地產開發商邀請報價或參加投標；或(ii)考慮公共服務信息共享平台上的新招標機會，此後我們的投標部將審閱招標文件及／或項目要求，並擬備投標文件或報價。一旦客戶決定聘用我們，我們將接獲中標通知，繼而將與客戶訂立正式協議。截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們就物業工程服務分別遞交1份、20份及34份投標書。我們於同期就該等投標的中標率分別為100%、約70.0%及61.8%。

業 務

- 規劃及設計：我們將(i)按照客戶的規格就系統規劃及設計與客戶溝通；(ii)準備推進進程及每階段所需資源；(iii)為項目採購所需材料及與供應商達成安排；及(iv)協商確定分包(如有必要)。
- 安裝及完工：我們將(i)於完成安裝後監察、檢查及測試系統的質量；(ii)安排客戶驗收；及(iii)安排付款，一般於達成若干里程碑或項目順利完工後到期收款。
- 售後服務：我們一般為客戶提供兩年的保修期。

就物業工程服務收取的費用將於公平磋商及經考慮客戶所需服務的複雜性及範圍後釐定。

物業工程協議重要條款

我們的物業工程協議重要條款概要如下：

服務範圍.....	我們向房地產開發商提供專業服務，包括但不限於設計及安裝對講系統及電信系統、監控攝像頭及智能化保安設備。
我們的責任.....	我們通常負責根據相關協議規定的範圍及標準提供服務，並遵守所有適用法律及法規。
支付條款.....	通常應於達到若干里程碑或順利完成物業工程服務後付款。
信貸期	一般於發出賬單之日起計30天內。
保修條款及條件....	所提供服務的保修期為自服務交付日期起計兩年。於保修期內，我們須於收到房地產開發商的通知後於四小時內到達有關物業進行維修保養。
房地產開發商的權利及義務.....	房地產開發商負責支付服務費。此外，彼等亦有義務全力協助物業工程施工，並監查進度及服務質量。

業 務

- 不可轉移..... 我們不可向任何第三方轉移義務。
- 終止..... 倘若我們未能根據相關協議規定的範圍及標準提供服務，我們須於房地產開發商規定的期間內採取必要整改措施。不然房地產開發商有權終止協議。
- 糾紛解決..... 訂約方一般須首先通過磋商或調解解決任何合約糾紛，如未能解決，可採取法院訴訟解決。

銷售及營銷

我們的營銷開發團隊負責我們的整體營銷策略及維持並加強與客戶的關係。我們採用了針對以下類別客戶的銷售及營銷措施：

- **正商集團**。於往績記錄期內，我們的物業管理服務及物業工程服務收益大部分來自正商集團開發的物業。我們預計正商集團開發的物業將成為我們未來穩定的收益來源。我們將與正商集團保持長期合作關係。
- **獨立房地產開發商／業主**。我們將繼續為現有客戶（例如政府機關或獨立房地產開發商）提供訂製及優質服務，並與他們保持良好的溝通渠道，以期取得未來物業管理或物業工程項目或在現有協議到期時延長期限。與此同時，我們將繼續密切關注公開市場上的任何可參與投標，並於未來競投更多物業管理或物業工程項目。我們會頒發特別獎項及資金，鼓勵積極協助贏得物業管理或物業工程項目或延長與政府機關或獨立房地產開發商所訂現有協議的員工。

我們亦已建立一個微信平台，藉此我們可通過向平台用戶提供以下資料來推廣我們的品牌及服務：(i)我們已獲得的獎項及嘉許數目及(ii)我們提供的物業管理服務。該平台具有一項讓用戶能夠在註冊後訪問我們所管理樓宇的功能，從而進一步促進用戶對該平台的使用。

我們的客戶

本集團客戶主要包括房地產開發商、物業業主及政府機關。於往績記錄期，我們所有的客戶皆位於河南省，且除正商集團及朱杰先生、王金虎先生及劉振強先生以及／或彼等的聯繫人外，我們所有客戶皆為獨立第三方。有關進一步資料，請參閱本文件「關連交易」一節。

於往績記錄期，我們與客戶概無對我們業務營運造成重大不利影響的爭議。

業 務

五大客戶

於往績記錄期，五大客戶應佔收益分別佔我們收益總額約20.7%、22.2%、38.5%及34.9%，而最大客戶應佔收益分別佔我們收益總額約14.5%、13.1%、31.0%及27.1%。鑒於此，董事認為，於往績記錄期本集團不依賴任何單一客戶。

下表列出於往績記錄期我們五大客戶的概況：

截至二零一六年十二月三十一日止年度

編號	客戶名稱	主要業務／活動	建立業務 關係年份	所提供 工程類別	信貸期	支付方式	收益 (人民幣千元)	佔收益總額 百分比
1.....	正商集團	物業開發	一九九九年	物業管理及 增值服務	不適用 ^(附註1)	銀行轉賬	6,833	14.5%
2.....	陝西鑫琦資產管理 諮詢有限公司	資產管理諮詢、 投資管理諮詢、 財務顧問、不動產 代理及顧問	二零一五年	物業管理及 增值服務	不適用 ^(附註1)	銀行轉賬	1,321	2.8%
3.....	客戶A ^(附註2)	政府機構	二零一六年	物業管理	1個月內	銀行轉賬	566	1.2%
4.....	客戶B	教育	二零一五年	物業管理	不適用	銀行轉賬	552	1.2%
5.....	客戶C	投資管理、諮詢、 財務管理及技術支援	二零一五年	物業管理及 增值服務	不適用 ^(附註1)	銀行轉賬	478	1.0%
	總計						9,750	20.7%

截至二零一七年十二月三十一日止年度

編號	客戶名稱	主要業務／活動	建立業務 關係年份	所提供 工程類別	信貸期	支付方式	收益 (人民幣千元)	佔收益總額 百分比
1.....	正商集團	物業開發	一九九九年	物業管理及 增值服務	不適用 ^(附註1)	銀行轉賬	9,993	13.1%
2.....	客戶D	公共機構	二零一七年	物業管理	不適用 ^(附註1)	銀行轉賬	3,553	4.7%
3.....	陝西鑫琦資產管理 諮詢有限公司	資產管理諮詢、 投資管理諮詢、 財務顧問、不動產 代理及顧問	二零一五年	物業管理及 增值服務	不適用 ^(附註1)	銀行轉賬	1,793	2.4%
4.....	客戶A ^(附註2)	政府機構	二零一六年	物業管理	1個月內	銀行轉賬	889	1.2%
5.....	客戶B	教育	二零一五年	物業管理	不適用	銀行轉賬	575	0.8%
	總計						16,803	22.2%

業 務

截至二零一八年十二月三十一日止年度

編號	客戶名稱	主要業務／活動	建立業務 關係年份	所提供 工程類別	信貸期	支付方式	收益 (人民幣千元)	佔收益總額 百分比
1.....	正商集團	物業開發	一九九九年	物業管理； 物業工程服務； 及副食品供應 服務	物業管理 服務： 不適用 ^(附註1)	銀行轉賬	40,604	31.0%
2.....	客戶D	公共機構	二零一七年	物業管理	1個月內	銀行轉賬	6,081	4.6%
3.....	陝西鑫琦資產管理 諮詢有限公司	資產管理諮詢、投資 管理諮詢、財務顧問、 不動產代理及顧問	二零一五年	物業管理	不適用 ^(附註1)	銀行轉賬	1,826	1.4%
4.....	河南智慧島 投資有限公司	工業園不動產開發及 投資、市政基礎設施 開發及投資以及高科技 公司的創業中心	二零一七年	物業管理	不適用 ^(附註1)	銀行轉賬	1,062	0.8%
5.....	客戶A ^(附註2) 總計	政府機構	二零一六年	物業管理	1個月內	銀行轉賬	948	0.7%
							50,521	38.5%
							50,521	38.5%

業 務

截至二零一九年九月三十日止九個月

編號	客戶名稱	主要業務／活動	建立業務 關係年份	所提供 工程類別	信貸期	支付方式	收益 (人民幣千元)	佔收益總額 百分比
1.....	正商集團	物業開發	一九九九年	物業管理及 增值服務； 物業工程服務； 及副食品供應 服務	物業管理及 增值服務： 不適用 ^(附註1) 物業工程 服務： 1個月內 副食品供應 服務： 1個月內	銀行轉賬	34,437	27.1%
2.....	客戶D	公共機構	二零一七年	物業管理及 副食品供應服務	1個月內	銀行轉賬	5,245	4.1%
3.....	河南智慧島投資 有限公司	工業園不動產開發及 投資、市政基礎設施 開發及投資以及高科技 公司的創業中心	二零一七年	物業管理及 增值服務	不適用 ^(附註1)	銀行轉賬	1,801	1.4%
4.....	客戶A ^(附註2)	政府機構	二零一六年	物業管理	1個月內	銀行轉賬	1,587	1.2%
5.....	陝西鑫琦資產管理 諮詢有限公司	資產管理諮詢、投資管理 諮詢、財務顧問、不動 產代理及顧問	二零一五年	物業管理及 增值服務	不適用 ^(附註1)	銀行轉賬	1,459	1.1%
	總計						44,529	34.9%

附註：

1. 預先付款。
2. 客戶A包括政府機構及其分支機構。董事確認，往績記錄期所訂立的物業管理協議項下的不同名稱代表同一客戶。

董事確認，(i)除本文件另有披露者外，於往績記錄期及直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本公司5%以上股本的任何股東於往績記錄期的五大客戶任何一名中擁有任何權益；及(ii)於往績記錄期五大客戶亦非本集團的供應商。

業 務

供應商及分包商

我們的供應商主要包括(i)為我們的物業管理及增值服務供應勞動密集型及技術服務的分包商；(ii)我們的物業管理及增值服務的工具供應商；(iii)物業工程服務的材料供應商；及(iv)就物業工程服務提供勞動密集型及技術服務的分包商。我們的所有供應商均位於中國。我們與供應商建立長久而穩定的工作關係，且若干供應商已與我們建立五年以上業務關係。於往績記錄期，我們不曾發生供應商嚴重中斷供應服務或材料的情況。

我們根據對各種因素的評估情況(包括財務實力、過往表現、服務質量及行業信譽等)備存一份認可供應商名單。於最後實際可行日期，我們的認可供應商名單上有41名合資格供應商。我們通常通過競爭性招標程序委聘供應商，藉此從供應商名單中選出並邀請合適的供應商投標。一般每項服務至少邀請該名單上三名供應商投標。所呈交的標書初步由審核及裁決委員會審閱，並會考慮報價、過往合作經驗及我們對其表現的評估等廣泛因素以進行篩選，及後篩選後的標書交由總部最終審批。

獲選供應商開始提供合約服務後，我們便會定期監察及評估其表現。我們供應商的記錄亦會按照上述評估而不時更新。若我們供應商的表現或提供的服務屢次不達標，便會終止與其合作，並會從認可供應商名單上除名。有關本集團質量控制措施的詳情，請參閱本節「質量控制」一段。

分包

本集團將若干勞動密集型及技術服務分包予分包商；對於物業管理服務，則主要包括保安、清潔、綠化及園藝以及維修保養服務；至於物業工程服務，則主要包括保安及監控系統、門禁系統、停車場管理系統的勞務密集型服務及建築工地管理系統技術服務。分包讓我們既專注於項目管理，也得以降低經營成本，提高管理效率，以及提升服務質量，進而提高盈利能力。根據第一太平戴維斯報告，將勞動密集型服務及專門或技術服務分包予第三方分包商的做法與行業慣例一致。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們向分包商支付的分包費用分別約為人民幣14.7百萬元、人民幣22.1百萬元、人民幣32.2百萬元及人民幣38.4百萬元，分別佔我們銷售成本約58.9%、58.3%、46.8%及55.9%。

業 務

分包協議重要條款

我們一般以項目為基礎委聘分包商。我們按正常商業條款與獨立分包商訂立分包協議。我們的典型物業管理服務分包協議的重要條款包括以下各項：

- 年期 分包協議通常為期一年，經雙方同意後可以續訂。
- 我們的責任 我們通常負責為分包商派遣的現場工作人員提供必要的辦公場地及設施。
- 分包商的義務 分包商負責根據相關分包協議中規定的範圍及標準提供服務，並遵守所有適用法律法規。分包商須對提供承包服務的員工進行管理，且我們與分包商的員工之間並不存在僱傭關係。
- 支付條款 分包費用通常按月支付。
- 風險分擔 分包商在提供承包服務過程中對其員工的任何人身傷害承擔責任。分包商亦須根據中國法律及法規為其員工支付所有工資、社會保險及住房公積金。
- 不得轉移 未經我們事先書面同意，分包商不得向任何第三方轉移或分包其義務。
- 終止 倘分包商未能與其員工訂立合約服務或未能按時向員工支付工資，則分包商必須在我們要求的期限內採取必要的整改措施，否則我們有權要求賠償或立即終止協議。
- 倘我們在並無正當理由的情況下未能在到期日後10個工作日內支付分包費用，分包商可以終止分包協議。
- 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，其中一方有權採取法院訴訟解決。

業 務

典型物業工程服務分包協議的重要條款包括以下各項：

- 年期 分包協議通常有規定年期，該期限取決於項目的完成日期。
- 我們的責任 我們通常負責提供必要的設施，並協助分包商與其他訂約方協調。
- 支付條款 分包費通常根據承包服務的進度分批支付。
- 分包商的義務 分包商負責根據相關分包協議中規定的範圍及標準提供服務，並遵守所有適用法律法規。
- 風險分擔 分包商須根據中國法律法規為其員工提供人身傷害保險。
- 不可轉移 未經我們事先同意，分包商不得向任何第三方轉移或分包其義務。
- 終止 倘分包商未能（其中包括）滿足或遵守我們的建議施工期、建築工人數量及質量要求，或嚴重違反安全生產及施工規範以及相關法律法規，我們有權終止分包協議。
- 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，可採取法院訴訟解決。

業 務

五大供應商

於往績記錄期，我們的五大供應商均為獨立第三方，且我們向彼等的採購合共分別佔我們截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月的總採購金額約86.7%、89.0%、70.3%及75.4%，向最大供應商的採購分別佔我們截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月的總採購金額約79.7%、61.8%、54.0%及56.6%。董事確認，由於可輕易獲得質量及價格相若的替代供應商，故本集團不依賴我們的最大供應商。據第一太平戴維斯所告知，河南省有超過7,000家公司提供勞務分包服務，故物色質量及價格相若的替代供應商對本集團而言並無困難。下表載列於往績記錄期我們五大供應商的概況：

截至二零一六年十二月三十一日止年度

編號	供應商名稱	主要業務／活動	建立業務 關係年份	所提供服務	信貸期	支付方式	採購金額 (人民幣千元)	佔總採購 金額百分比
1.....	供應商A	分包商， 人力資源管理諮詢	二零一五年	分包商及派遣 －清潔服務	1個月內	銀行轉賬	14,905	79.7%
2.....	嘉嘉集團 ^(附註)	辦公設備、清潔產品等 供應商	二零一五年	清潔產品	45天內	銀行轉賬	565	3.0%
3.....	鄭州達力貨物 裝卸有限公司	垃圾清理及 清潔服務供應商	二零一六年	分包商 －垃圾清理	1個月內	銀行轉賬	379	2.0%
4.....	河南宏潔物業服務 有限公司	物業管理服務供應商	二零一五年	分包商 －清潔服務	1個月內	銀行轉賬	193	1.0%
5.....	供應商B	專業石面維護供應商	二零一五年	分包商 －石材養護服務	1個月內	銀行轉賬	186	1.0%
	總計						16,228	86.7%

業 務

截至二零一七年十二月三十一日止年度

編號	供應商名稱	主要業務／活動	建立業務 關係年份	所提供服務	信貸期	支付方式	採購金額 (人民幣千元)	佔總採購 金額百分比
1.....	河南京潤人力資源服務有限公司	分包商，人力資源服務、業務諮詢	二零一七年	分包商 －清潔、綠化及園藝服務	不適用	銀行轉賬	17,193	61.8%
2.....	供應商A	分包商，人力資源管理諮詢	二零一五年	分包商 －清潔服務	1個月內	銀行轉賬	3,889	14.0%
3.....	鄭州市金盾保安有限公司	保安服務供應商	二零一七年	分包商 －保安服務	不適用	銀行轉賬	2,186	7.9%
4.....	鄭州嘉嘉誠商貿有限公司	辦公設備、清潔產品等供應商	二零一五年	清潔產品	45天內	銀行轉賬	985	3.5%
5.....	鄭州達力貨物裝卸有限公司	垃圾清理及清潔服務供應商	二零一六年	分包商 －垃圾清理	1個月內	銀行轉賬	489	1.8%
	總計						24,742	89.0%

截至二零一八年十二月三十一日止年度

編號	供應商名稱	主要業務／活動	建立業務 關係年份	所提供服務	信貸期	支付方式	採購金額 (人民幣千元)	佔總採購 金額百分比
1.....	河南京潤人力資源服務有限公司	分包商，人力資源服務、業務諮詢	二零一七年	分包商 －清潔、綠化及園藝服務	不適用	銀行轉賬	31,320	54.0%
2.....	河南宏卓電子科技有限公司	電腦軟件開發、技術諮詢及防護系統工程	二零一八年	智能化工程設備及材料及研發	1個月內	銀行轉賬	2,894	5.0%
3.....	供應商C	農產品供應商	二零一八年	農產品	1個月內	銀行轉賬	2,475	4.3%
4.....	河南林潤電子科技有限公司	電腦軟件開發及電子設備供應商	二零一八年	智能化工程設備及材料	1個月內	銀行轉賬	2,138	3.7%
5.....	鄭州嘉嘉誠商貿有限公司	辦公設備、清潔產品等供應商	二零一五年	清潔產品	45天內	銀行轉賬	1,922	3.3%
	總計						40,749	70.3%

業 務

截至二零一九年九月三十日止九個月

編號	供應商名稱	主要業務／活動	建立業務 關係年份	所提供服務	信貸期	支付方式	採購金額 (人民幣千元)	佔總採購 金額百分比
1.....	河南京潤人力資源服務有限公司	分包商，人力資源服務、業務諮詢	二零一七年	分包商 — 清潔、綠化及園藝服務	不適用	銀行轉賬	31,843	56.6%
2.....	河南省振威安全技術發展有限公司	安防系統供應商	二零一九年	工程設備及材料	1個月內	銀行轉賬	3,860	6.9%
3.....	山東金光集團有限公司	空調、管道及其他設備 供應商	二零一八年	分包商 — 維修及維護服務	1個月內	銀行轉賬	2,460	4.4%
4.....	供應商D	保安服務供應商	二零一八年	分包商 — 保安服務	不適用	銀行轉賬	2,303	4.1%
5.....	廣東安居寶數碼科技股份有限公司	電腦及通訊以及其他電子 設備供應商	二零一八年	工程設備及材料	3個月內	銀行轉賬	1,890	3.4%
	總計						<u>42,356</u>	<u>75.4%</u>

附註：嘉嘉集團包括 (i) 鄭州嘉嘉誠商貿有限公司；及(ii) 鄭州市金水區恒生清潔用品商行

董事確認，(i) 除本文件另有披露者外，於往績記錄期內及直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本公司5%以上股本的任何股東於往績記錄期在我們五大供應商任何一名中擁有任何權益；及(ii) 除河南宏卓電子科技有限公司（「河南宏卓」）外，於往績記錄期五大供應商亦非本集團的客戶。

客戶與供應商重疊

截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一九年九月三十日止九個月，河南宏卓（於往績記錄期為本集團五大供應商之一）亦為本集團的物業管理及增值服務的客戶。相關收益分別約為人民幣47,000元、人民幣70,000元及人民幣36,000元，而有關銷售於同期的毛利率分別約為54.4%、48.8%及50.6%。

業 務

存貨控制

本集團通常於接受客戶訂單後向供應商下訂單。本集團維持最低水平的存貨，這些存貨通常用於實施我們的物業工程項目，以將部分使用期限通常較短的硬件及部件面臨的陳舊存貨的風險減至最低，並有助降低營運資金要求。

質量控制

對我們物業管理服務的質量控制

我們非常重視我們所提供服務的質量，為了確保物業管理服務的質量標準，我們建立了質量控制政策及程序體系。

我們的項目管理部門負責對我們所有的在管物業進行監督及現場檢查。例如，我們要求物業管理人員在每輪檢查後填妥檢查核對表，以監控及記錄物業的狀況。我們的項目管理部門亦會就任何重大違約或事故發佈月度報告，並可能要求項目經理跟進重要問題。

在項目層面，我們在每個項目中指派了一名項目經理，負責每天監控項目的質量及進度。我們的項目經理將向項目管理部門報告未解決的問題，以獲取指示及建議。

為了表彰我們在維持國際質量管理體系標準方面所做的努力，我們已通過中國質量標誌認證集團的ISO9001:2015（由ISO9001:2008修訂）國際質量管理體系標準、ISO14001:2015環境管理認證及OHSAS 18001:2007職業健康及安全管理體系認證，這亦是對我們服務質量的認可。

對物業工程服務的質量控制

我們亦十分重視所提供物業工程服務的質量，並在施工過程各個階段建立起物業工程質量控制程序及管理系統。

我們的物業工程部門負責監督及管控物業工程項目的質量。例如，進入項目動工階段前，我們要求物業工程人員審查建築設計、時間表、材料及設備等內容。我們亦進行檢查，以確保建築管理、安全及質量保證措施均已實施。於施工期間，我們對建設工程進行定期質量檢驗，確保該等工程符合合約規定及技術規格。項目完成後，我們進行質量控制檢查及評估，確保控制水平符合項目規範。

業 務

對分包商的質量控制

我們通常向分包商就所提供的服務質量提供詳細的標準，並為我們的分包商提供相關培訓指南，以確保他們了解我們的標準。此外，我們的物業管理及物業工程人員定期對建築物、公共區域以及建築場地進行檢查。當分包商的服務不符合商定的標準時，我們可能會要求他們採取必要的整改措施。對於物業管理項目，我們亦可能就服務質量對物業業主或住客進行調查，並會在決定是否與各分包商續訂分包協議時，考慮物業業主或住客的反饋意見。

反饋意見及投訴管理

在我們的日常業務營運過程中，我們會不時收到物業業主及住客對我們服務的反饋意見、建議及投訴。我們鼓勵物業業主或住客面對面或通過電話與我們的物業管理人員聯繫。對於收到的投訴，我們的物業管理人員一般需要在一個小時內回覆。因應投訴的性質及嚴重程度，負責人員將在必要時前往有關物業解決問題。根據內部控制政策，所有投訴均記錄在「投訴日誌」中，並由我們的項目管理人員定期審查及監控處理進度。該等程序確保及時處理及解決所有投訴，以維持我們的服務質量。

僱傭

董事認為，人力資源是物業管理行業的核心資產之一，因此，制定推動僱員為集團未來增長作出貢獻的措施，對本集團至關重要。我們從公開市場招聘人手，主要根據以下因素進行招聘，包括彼等的工作經驗、技術知識、教育背景及我們的業務發展計劃。我們為僱員提供全面薪酬福利，包括薪金、花紅及現金津貼，我們亦為僱員提供在職培訓。我們一般根據僱員資格、職位、年資及表現釐定薪酬。董事認為，我們的薪酬待遇在市場上具競爭力。於往績記錄期，我們在招聘或挽留資深職員方面不曾遇到任何重大困難。

於二零一八年十二月三十一日及最後實際可行日期，我們分別共僱用230名及339名全職僱員，全部僱員居於河南省。於二零一八年十二月三十一日及最後實際可行日期按職能劃分的僱員明細載列如下：

	於	
	二零一八年 十二月三十一日	最後 實際可行日期
一般管理及行政事務	19	25
項目管理		
— 物業管理	151	242
— 物業工程	19	23
日常維修	12	23
會計及財務	7	7
戰略規劃	15	9
市場開發	7	10
總計	230	339

業 務

按照中國法律法規的規定，我們參與由相關地方市及省政府組織的多項僱員社會保障計劃，包括養老金、醫療、生育、工傷及失業福利計劃。我們須按薪金固定比例向僱員福利計劃供款。

於最後實際可行日期，我們的僱員並無成立任何工會。董事相信我們與僱員保持良好合作關係。董事確認(i)我們並無任何重大勞資糾紛；及(ii)於往績記錄期內及直至最後實際可行日期並無出現任何重大勞動力短缺。

保險

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們產生的保險總成本分別約為人民幣1.3百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣2.3百萬元。於往績記錄期，本集團並無按照中國有關法規規定為所有員工足額繳納社保供款。詳情請參閱本節「法律程序及合規」一段。董事進一步確認，於往績記錄期，我們並無任何重大保險糾紛或索償。據第一太平戴維斯告知，我們的保險範圍符合中國行業慣例。

COVID-19的爆發對我們業務的影響

本集團在河南省從事提供物業管理及增值服務以及物業工程服務，於往績記錄期，絕大部分收益來自於河南省鄭州市的客戶。由於爆發COVID-19，地方政府已採取多項措施防控肺炎疫情。根據《鄭州市新型冠狀病毒感染的肺炎疫情防控領導小組辦公室通告》(第4號)（「**4號通告**」），鄭州市地方政府下令提供群眾生活必需（包括物業管理服務）的企業於二零二零年二月九日或之前復工，以助防控COVID-19疫情。根據《鄭州市新型冠狀病毒感染的肺炎疫情防控領導小組辦公室通告》(第10號)，一般民生項目（包括安置房項目）需於二零二零年三月六日復工，其他建設工程（包括房地產項目）需於二零二零年三月十六日復工。

對於我們業務營運的影響

董事確認，就物業管理及增值服務而言，(i)已作出事先安排確保在農曆新年期間及之後我們有充足人手維持業務營運，且前線員工均已遵從4號通告於二零二零年二月九日或之前復工；及(ii)本集團的主要供應商為分包商，提供保安服務、清潔服務、垃圾清理以及綠化及園藝服務，分包商分配至我們在管物業的工人已於二零二零年二月九日或之前復工。董事亦確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團不曾發生勞工短缺或分包服務或材料供應中斷情況，且預期不會發生該等情況。此外，本

業 務

集團就二零二零年一月至六月所提供／將提供服務應收的物業管理費中，超過半數已於二零一九年十二月及二零二零年一月預付予本集團，本集團因而得以維持良好財務狀況。

就物業工程服務而言，董事確認(i)儘管因物業工程項目訂於二零二零年三月初復工，需推遲開始日期或時間表，但本集團僱員可加快復工，所以我們在達致項目里程碑或如期完成項目方面應該不會遇到困難；及(ii)正商集團已確認，在目前COVID-19疫情下，准許本集團推遲物業工程項目完成日期。

此外，董事確認，本集團就爆發COVID-19疫情採取的應變計劃中已制定足夠衛生措施。請參閱本節「社會健康、安全及環保事項」一段。

由於上述原因，董事確認，本集團能夠履行所有現有的物業管理協議及物業工程協議義務，因此不會對本集團造成財務損失或影響我們與客戶的長期關係。

對於我們儲備項目的影響

董事確認，於最後實際可行日期，正商集團(本集團物業管理服務及物業工程服務的主要客戶)預期彼等所開發的儲備物業交付日期不會因爆發COVID-19疫情而大幅延後，這是因為大部分該等儲備物業的主體已完成建設工程。有鑒於此，董事預期來自儲備項目的收益不會受到重大影響。

對於我們財務狀況的影響

董事確認，於最後實際可行日期，本集團有充足現金及現金等價物約人民幣157.3百萬元，相當於截至二零一八年十二月三十一日止年度開支總額(包括銷售成本、行政開支、銷售及營銷開支以及財務成本)幾近兩倍。因此，萬一本集團需暫停營運，本集團具備充足營運資金應付集團所需。

鑒於上文所述，董事確認，爆發COVID-19疫情不會對本集團持續業務營運及可持續性造成重大不利影響，因為(i)物業管理行業是涉及群眾生活必需服務的行業；(ii)物業管理行業是勞動密集行業，大部分我們的僱員及分包商的工人已復工；(iii)本集團能夠履行所有現有物業管理協議及物業工程協議義務；(iv)本集團及正商集團預期儲備物業項目的物業管理服務開始日期不會大幅延後；及(v)本集團有充足現金及現金等價物維持業務營運。董事進一步確認，本集團將按照本文件「未來計劃及所得款項用途」一節動用[編纂]所得款項淨額。

業 務

社會健康、安全及環保事項

我們須遵守中國關於勞動、安全及環境保護事項的法律法規。此外，我們已建立職業安全及衛生制度，實施國家職業安全與衛生規則及標準，定期為員工提供工作場所安全培訓。

鑒於中國爆發COVID-19疫情，我們已對二零二零年一月的流行病爆發採取應變計劃，我們的僱員及分包商對在管物業採取所有實際可行的步驟，為可能在場的所有人員（包括業主、使用者、訪客及我們的僱員及分包商）的利益保持衛生的環境。董事確認，應變計劃包括於我們的在管物業採取的下列措施，包括：

- 建築物入口的體溫篩查；
- 手部消毒；
- 公共範圍消毒；及
- 向僱員及分包商提供口罩。

因此，所有僱員及分包商須熟知我們流行病爆發應變計劃的要求，並確保措施妥為實施。

我們亦認為保護環境非常重要，並採取措施確保遵守所有適用規定。鑒於我們是物業管理服務及物業工程服務供應商，我們認為我們毋須承擔重大環境責任風險或合規成本。

於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們概無發生任何對我們業務產生重大不利影響的事件，我們概無因違反中國環境法律而遭到任何罰款或懲罰。

主要資格及認證

我們的中國法律顧問確認，於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，除本節「法律程序及合規」一段所披露者外，本集團已就於中國的業務營運向相關中國部門取得所有重要的批文、許可證、牌照及證書。於最後實際可行日期，我們持有的重要營業牌照、證書及許可證概述如下：

牌照、證書或許可證名稱	持有人	有效期
中華人民共和國 特種設備安裝改造 維修許可證.....	興業物聯管理	二零一六年四月十八日至 二零二零年四月十七日
建築業企業資質證書.....	物象智能	二零一九年七月十八日至 二零二三年四月二十三日

業 務

牌照、證書或許可證名稱	持有人	有效期
安全生產許可證.....	物象智能	二零一八年十二月十四日至 二零二一年十二月十四日
鄭州市經營性停車場(庫)登記證 (正商創富欣城地下停車場)....	興業物聯管理	二零一九年六月十三日至 二零二零年六月十二日
鄭州市經營性停車場(庫)登記證 (正商航海廣場地下停車場)....	興業物聯管理	二零一九年六月十三日至 二零二零年六月十二日
鄭州市經營性停車場(庫)登記證 (正商經開廣場停車場).....	興業物聯管理	二零一九年六月十三日至 二零二零年六月十二日
房地產經紀機構備案證書.....	興業諮詢	二零一九年六月二十日至 二零二零年六月十九日
鄭州市經營性停車場(庫)登記證 (正商建正東方中心地下停車場)	興業物聯管理	二零一九年十二月三十一日至 二零二零年十二月三十日
鄭州市經營性停車場(庫)登記證 (正商匯都中心停車場).....	興業物聯管理	二零一九年九月四日至 二零一九年十二月三十一日(附註1)
鄭州市經營性停車場備案證明 (正商國際廣場停車場).....	興業物聯管理	二零一九年十二月二十六日至 二零二零年十二月二十六日
鄭州市經營性停車場(庫)登記證 (正商匯景公寓停車場).....	興業物聯管理	二零一九年九月四日至 二零一九年十二月三十一日(附註1)
鄭州市經營性停車場(庫)登記證 (正商佳仕閣停車場).....	興業物聯管理	二零一九年九月三十日至 二零一九年十二月三十一日(附註1)
鄭州市經營性停車場(庫)登記證 (正商向陽廣場停車場).....	興業物聯管理	二零一九年九月三十日至 二零一九年十二月三十一日(附註1)

業 務

牌照、證書或許可證名稱	持有人	有效期
鄭州市經營性停車場(庫)登記證 (正商藍海廣場停車場)	興業物聯管理	二零一九年九月三十日至 二零一九年十二月三十一日(附註1)
鄭州市經營性停車場(庫)登記證 (正商博雅廣場停車場)	興業物聯管理	二零一九年九月三十日至 二零二零年九月三十日
鄭州市經營性停車場(庫)登記證 (正商學府廣場停車場)	興業物聯管理	二零一九年九月三十日至 二零二零年九月三十日
鄭州市經營性停車場(庫)登記證 (正商木華廣場停車場)	興業物聯管理	二零一九年九月三十日至 二零二零年九月三十日
鄭州市經營性停車場(庫)登記證 (正商和諧大廈停車場)	興業物聯管理	二零一九年十二月二十日至 二零二零年十二月二十日

附註：

1. 董事確認，我們現正進行重續該等登記證的手續，相關部門正在處理重續申請。據中國法律顧問所告知，本集團在重續該等登記證方面並無任何法律障礙，且主管部門就有關事件作出處罰的風險極小，這是因為相關部門已確認，(i)已收到所有必要申請文件，且我們符合重續登記證的所有要求；(ii)重續登記證並無任何法律障礙；及(iii)於申請過程中，我們並無違反任何法規，故沒有不合規，亦不會遭到罰款或行政處罰，因此不會對我們的業務營運造成重大影響。此外，由於我們代表正商集團收取透過經營性停車場獲得的空置車位租賃收款及臨時停車收款，因此這事件並無涉及交易金額。

我們的部分主要牌照、證書及許可證的有效期有限。我們監控牌照、證書及許可證的有效狀態，並在相關牌照、證書及許可證到期之前及時提出重續申請。據中國法律顧問所告知，倘我們能符合政府主管部門所施加的相關規定及條件，本集團在取得或重續所需牌照、證書及許可證方面並無任何法律障礙。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們在取得或重續業務營運所需牌照、證書及許可證方面並無遇到任何重大困難，而我們預期在可見將來重續該等牌照、證書及許可證方面並無重大困難。

業 務

獎項及嘉許

我們已獲得來自中國多個機構的多個獎項及嘉許。下表載列我們於往績記錄期內的主要獎項及嘉許：

授予年份	獎項／嘉許	頒獎機構
二零一九年.....	中國物業服務品牌價值研究成果鑒定書－「二零一九中國華中物業服務領先品牌」	中國指數研究院
二零一九年.....	物業服務百強企業	中國指數研究院
二零一九年.....	二零一八年度鄭州市物業服務－優秀會員企業	鄭州市物業管理協會
二零一八年.....	鄭州市二零一八年度物業服務公共示範項目－正商木華廣場項目	鄭州市住房保障和房地產管理局
二零一八年.....	鄭州市二零一八年度物業服務公共示範項目－正商學府廣場項目	鄭州市住房保障和房地產管理局
二零一八年.....	中國物業服務品牌價值研究成果鑒定書－「二零一八中國物業服務優秀服務企業」	中國指數研究院
二零一八年.....	物業服務百強企業	中國指數研究院
二零一八年.....	二零一八新三板優秀房地產服務商	中國指數研究院
二零一八年.....	突出貢獻獎	鄭州市住房保障和房地產管理局； 鄭州市物業管理協會
二零一七年.....	鄭州市二零一七年度物業服務公共示範項目－鄭州正商藍海廣場項目	鄭州市住房保障和房地產管理局

業 務

授予年份	獎項／嘉許	頒獎機構
二零一七年.....	中國物業服務品牌價值研究成果鑒定書－「二零一七中國華中物業服務領先品牌」	中國指數研究院
二零一七年.....	物業服務百強企業	中國指數研究院
二零一七年.....	鄭州正商藍海廣場項目－地產交付服務創新先鋒	明源地產研究院、明源雲服務
二零一六年.....	中國物業服務品牌價值研究成果鑒定書－「二零一六中國物業服務特色品牌企業－非住宅高端物管」	中國指數研究院

競爭

根據第一太平戴維斯報告，中國的物業管理行業高度分散，如中國物業管理協會所述，於二零一八年，物業管理公司總數約達120,000家。根據中國指數研究院的資料，本集團以整體實力計在物業服務百強企業中排名第67位。按二零一八年在管建築面積計算，中國物業服務百強企業的市場份額約為38.9%。中國的主要物業管理公司在管理建築面積方面穩步增長。根據中國物業管理協會及中國指數研究院的資料，二零一六年、二零一七年及二零一八年中國物業服務百強企業平均純利分別為人民幣45.8百萬元、人民幣57.3百萬元及人民幣72.2百萬元。約97.55%的物業管理公司是小型或微型企業，僱員少於300人及／或年營業收入少於人民幣10.0百萬元。高度分散的市場有利於擁有專業知識、財力及與開發商有從屬背景的大型公司的發展。

根據第一太平戴維斯的分析，中國的物業工程服務行業仍處於快速增長階段，預計中游開發商及解決方案供應商總數將超過3,000家。物業工程服務行業的市場集中度較低，前十大公司的總銷售營業額合共佔約15%的市場份額。物業工程服務的市場規模由二零一二年的約人民幣861億元增至二零一八年的約人民幣2,530億元，複合年增長率約為19.7%。於未來五年，物業工程服務行業將在主要市場驅動因素影響下持續繁榮發展，包括中國建築行業的持續發展。

有關物業管理行業及物業工程行業競爭格局的詳情，請參閱本文件「行業概覽」一節。

業 務

研發

我們的內部研發團隊主要負責維護及發展我們的物業工程服務系統。於最後實際可行日期，我們有一支12人研發團隊，其中四人已取得電氣工程證書，四人已取得機電工程證書，以及其中一名已取得電子工程證書。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們的研發開支總額分別為零、約人民幣0.3百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣0.9百萬元，主要為我們研發人員的工資、固定資產折舊及委聘公司開發面部識別系統。

知識產權

於最後實際可行日期，我們正註冊一項中國商標，且我們亦獲許可使用一項中國商標，且為六個域名及六項版權（對我們業務至為重要）的註冊擁有人。有關我們知識產權的進一步詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料－有關我們業務的進一步資料－2.我們的知識產權」一節。

於最後實際可行日期，就我們所知，我們的知識產權並無被嚴重侵權，董事亦相信已採取一切合理措施防止我們的知識產權被侵犯。於最後實際可行日期，就我們所知，並無任何尚未了結或面臨針對我們或我們的任何附屬公司有關侵犯第三方任何知識產權的重大申索。

租賃物業

於最後實際可行日期，我們在河南省租賃兩項物業，總建築面積約為530平方米，主要為辦公室用途。我們現有租賃協議均為期10年。所有租賃物業的業主並無獲得或向我們提供相關房屋所有權證。我們無法確定業主是否擁有向我們租賃該等物業的合法權利或必要權力，有關物業是否受按揭或第三方權利規限，或有關租賃是否面對來自第三方的質疑。董事認為，無房屋所有權證的租賃物業主要用於辦公，我們可輕易獲取替代場地，故該等缺陷對我們的整體業務或財務狀況並無重大不利影響。為提升我們在此方面的內部控制制度，我們將(i)要求員工在日後訂立租賃協議前核實將予租賃物業的證書；及(ii)在訂立任何租賃協議前尋求法律顧問的意見。考慮到根據本文件附錄五「法定及一般資料－有關我們業務的進一步資料－1. 重大合約概要」一節所述的彌償契據，控股股東已共同及個別地就租賃物業業權瑕疵而導致的任何損失作出以本公司為受益人（為本公司本身及作為其各附屬公司的受託人）的彌償保證，並考慮到河南正商置業有限公司已承諾向我們提供現有總部附近且租金水平相同的新物業，故本集團財務報表內並無就此作出撥備。

業 務

法律程序及合規

過往不合規事項

除以下過往不合規事件外，就董事所知，於往績記錄期及截至最後實際可行日期，本集團並無任何嚴重違反適用法律法規的不合規事件：

有關社會保險基金及住房公積金供款的不合規事項

不合規事件	不合規的原因	法律後果及可能面臨的最高處罰	已採取的補救及整改措施
<p>於往績記錄期，我們未能：</p>	<p>該等不合規事件主要歸咎於我們的員工未能完全理解我們經營所在地區的不同監管規定。</p>	<p>由於我們未能根據中國相關法律法規於中國相關機關辦理社會保險的相關登記，相關機關可要求我們於規定期限內為附屬公司及分公司登記及設立社會保險賬戶，若我們仍未遵守，則相關機關可就未登記社會保險施加等額於款金額一至三倍的罰款。</p>	<p>截至最後實際可行日期，我們已為我們的所有僱員註冊及設立中國附屬公司及住房公積金賬戶。根據有關政府機關的書面確認，供款基於二零一八年下半年按經調整供款數額繳納社會保險及住房公積金。</p>
<p>(i) 於規定期限內向相關中國機關登記其中一間附屬公司的社保；</p>	<p>於規定期限內未能完全理解我們經營所在地區的不同監管規定。</p>	<p>由於我們未能依照中國相關法律法規足額繳納社會保險供款而言，中國相關機關可要求我們於規定期限內補繳社會保險供款，並可能就欠繳金額按日加收0.05%的滯納金。倘我們仍未繳款，則可能面臨相當於欠繳供款金額一至三倍的罰款。</p>	<p>截至二零一八年十二月三十一日止三個月及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們就有關社會保險及住房公積金供款分別約為人民幣361,000元及人民幣167,000元、人民幣99,000元及人民幣223,000元的撥備。董事認為該等撥備已屬充足。</p>
<p>(ii) 依照中國相關法律法規的規定為中國附屬公司的僱員足額繳納社保供款；</p>	<p>該等不合規事件主要歸咎於我們的員工未能完全理解我們經營所在地區的不同監管規定。</p>	<p>由於我們未能依照中國相關法律法規足額繳納社會保險供款而言，中國相關機關可要求我們於規定期限內補繳社會保險供款，並可能就欠繳金額按日加收0.05%的滯納金。倘我們仍未繳款，則可能面臨相當於欠繳供款金額一至三倍的罰款。</p>	<p>截至二零一八年十二月三十一日止三個月及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們就有關社會保險及住房公積金供款分別約為人民幣361,000元及人民幣167,000元、人民幣99,000元及人民幣223,000元的撥備。董事認為該等撥備已屬充足。</p>
<p>(iii) 於規定期限內為若干中國附屬公司及分公司登記住房公積金存款；及</p>	<p>該等不合規事件主要歸咎於我們的員工未能完全理解我們經營所在地區的不同監管規定。</p>	<p>由於我們未能依照中國相關法律法規為部分附屬公司及分公司於中國相關機關辦理住房公積金的相關登記而言，相關機關可要求我們於規定期限內為其登記及設立住房公積金賬戶，若我們仍未遵守，則相關機關可就未登記住房公積金施加人民幣10,000元至人民幣50,000元的處罰。</p>	<p>截至二零一八年十二月三十一日止三個月及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們就有關社會保險及住房公積金供款分別約為人民幣361,000元及人民幣167,000元、人民幣99,000元及人民幣223,000元的撥備。董事認為該等撥備已屬充足。</p>
<p>(iv) 依照中國相關法律法規的規定為部分僱員辦理登記及設立住房公積金賬戶的手續及為中國附屬公司的僱員足額繳納住房公積金供款。</p>	<p>該等不合規事件主要歸咎於我們的員工未能完全理解我們經營所在地區的不同監管規定。</p>	<p>由於我們未能依照中國相關法律法規為部分僱員辦理登記及設立住房公積金賬戶的手續及足額繳納住房公積金供款而言，中國相關機關可責令我們於規定期限內補繳住房公積金供款，否則中國相關機關可申請人民法院強制執行。</p>	<p>我們已採取若干加強內部監控措施以防止不合規事件再次發生。有關詳情，請參閱本節「內部控制及風險管理」一段。</p>
<p>我們截至二零一八年十二月三十一日止三個月及截至二零一九年九月三十日止九個月的社會保險及住房公積金供款總額約為人民幣850,000元。</p>	<p>該等不合規事件主要歸咎於我們的員工未能完全理解我們經營所在地區的不同監管規定。</p>	<p>由於我們未能依照中國相關法律法規為部分僱員辦理登記及設立住房公積金賬戶的手續及足額繳納住房公積金供款而言，中國相關機關可責令我們於規定期限內補繳住房公積金供款，否則中國相關機關可申請人民法院強制執行。</p>	<p>我們已採取若干加強內部監控措施以防止不合規事件再次發生。有關詳情，請參閱本節「內部控制及風險管理」一段。</p>

業 務

不合規事件	不合規的原因	法律後果及可能面臨的最高處罰	已採取的補救及整改措施
		<p>就住房公積金及社會保險登記及供款有關的不合規事件而言，我們所有中國附屬公司及分公司均已於二零一九年八月及九月及二零二零年一月取得地方機關的書面確認。根據前述書面確認：</p>	<p>經考慮上述補救及整改措施後，我們的董事認為，不合規事件不會對我們的業務或經營業績造成重大不利影響。</p>
(i)	<p>主管部門不會對我們的中國附屬公司施加支付未繳供款的責任，且不會對我們的附屬公司及分公司或其任何董事或其任何負責人員就以上不合規施加任何行政處罰；及</p>		
(ii)	<p>除上述不合規外，(a)附屬公司或分公司並無未繳、漏繳或未繳足社會保險及住房公積金供款，亦無違反有關社會保險及住房公積金的相關規則及法規；及(b)我們的中國附屬公司及分公司並無違反任何有關勞動及社會福利保障及住房公積金的相關法律、規則及法規，導致相關部門作出任何行政處罰或任何調查。</p>		
		<p>據中國法律顧問告知，相關中國部門屬可提供有關確認的主管部門，且基於上述書面確認，主管部門要求補繳供款或處以罰款的風險極小。</p>	

業 務

有關食品經營許可證的不合規事項

不合規事件	不合規的原因	法律後果及可能面臨的最高處罰	已採取的補救及整改措施
於往績記錄期，興業諮詢在從事預先包裝食品銷售服務的業務時並未取得食品經營許可證。於往績記錄期，不合規事件涉及的總交易額約為人民幣0.2百萬元。	不合規事件主要歸咎於員工未能完全理解我們經營所在地區的相關監管規定。	根據相關中國法律法規，相關部門可沒收其違法收入、違法生產或處理的食品以及用於違法生產或營運的工具、設備、原材料及其他物品；倘違法生產或處理食品價值少於人民幣10,000元，則對其處以不少於人民幣50,000元但不超過人民幣100,000元的罰款，或倘貨品價值為人民幣10,000元以上，則對其處以不少於貨品價值10倍但不超過20倍的罰款。	我們確認，我們自二零一九年九月起不再從事預先包裝食品銷售服務的業務。我們已採取若干加強內部監控措施以防止不合規事件再次發生。有關詳情，請參閱本節「內部控制及風險管理」一段。
		興業諮詢於二零一九年九月及十二月取得地方機關的書面確認。根據上述書面確認，由於興業諮詢不再進行相關業務，而所涉及的金額較小，將不會進行調查或施加行政處罰。	控股東已同意向我們彌償因不合規事件而產生的任何責任或損失。
		據中國法律顧問告知，相關中國部門屬可提供有關確認的主管部門，且基於上述書面確認，主管機關沒收違法收款或相關物品或處以罰款的風險極小。	考慮到(i)我們已接獲上述相關地方主管部門的書面確認；及(ii)控股東已同意就不合規事件引致的任何責任或損失向我們作出彌償，故本集團財務報表中並無就此計提任何撥備。
			考慮到上述補救及整改措施，董事認為，不合規事件將不會對我們的業務或經營業績產生重大不利影響。

業 務

有關中介租賃服務的不合規事項

不合規事件	不合規的原因	法律後果及潛在最高處罰	已採取的補救及整改措施
<p>於往績記錄期，興業物聯管理在從事中介租賃服務時未能適當遵守備案規定或簽訂經紀協議。於往績記錄期，與不合規事件有關的交易總額約為人民幣3.1百萬元。</p>	<p>不合規事件主要歸咎於員工未能完全理解我們經營所在地區的相關監管規定。</p>	<p>根據相關中國法律法規，相關部門可對房地產代理處以罰款人民幣10,000元，並對房地產經紀機構處以不少於人民幣10,000元但不超過人民幣30,000元的罰款，而有關信息會上傳至有關部門所保存的記錄。</p> <p>興業物聯管理已於二零一九年八月及二零二零年一月取得地方機關的書面確認，據此，地方機關確認其不會向興業物聯管理進行任何調查或施以任何行政處罰，因為興業物聯管理不再從事提供中介租賃服務。</p>	<p>我們確認，興業物聯管理自二零一九年六月三十日起不再從事中介租賃服務業務。</p> <p>我們已採取若干加強內部監視措施以防止不合規事件再次發生。有關詳情，請參閱本節「內部控制及風險管理」一段。</p> <p>控股股東已同意向我們彌償因不合規事件而產生的任何責任或損失。</p>
		<p>據中國法律顧問告知，相關中國部門屬可提供有關確認的主管部門，且基於上述書面確認，主管部門處以罰款或將不合規事件資料傳至有關部門保存的記錄的風險極小。</p>	<p>考慮到(i)我們已接獲上述相關地方主管部門的書面確認；及(ii)控股股東已同意就不合規事件引致的任何責任或損失向我們作出彌償，故本集團財務報表中並無就此計提任何撥備。</p> <p>考慮到上述補救及整改措施，董事認為，不合規事件將不會對我們的業務或經營業績產生重大不利影響。</p>

業 務

內部控制及風險管理

董事會的責任是確保本集團維持有效的內部控制系統，以在業務營運中保障我們的資產及股東利益。我們制訂並實施了一系列內部控制政策及程序，以合理確保有效及高效的營運。我們的內部控制系統的重點包括以下各項：

資金管理

我們一般以內部資源及(如需要)銀行貸款撥付我們的開支。在進行業務時，我們的財務部門負責日常監督及管理本集團現金流入及流出。我們資金管理政策目標為(i)確保妥善及有效進行資金回收及配置，不會出現現金有不足導致可能中斷本集團日常業務營運的情況；及(ii)履行我們所有付款責任以及及時撥付項目。如有任何潛在流動性不足，則我們的財務部門將會作出合理安排應對(如銀行貸款)，以滿足我們的營運資金需要及履行我們的付款責任。

董事確認，於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，本集團未曾發生任何現金資源不足以滿足流動資金需要的情況。

風險管理

我們維持一系列風險管理政策及措施，以識別、評估及管理營運所產生的風險。我們的風險管理政策的主要特徵包括下列各項：

- (i) 我們採取內部質量控制、監管措施及程序以規避風險。更多詳情請參閱本節「質量控制」一段；
- (ii) 我們有內部協議處理客戶投訴，以確保客戶滿意；
- (iii) 我們已就我們聘用的分包商制訂甄選及監察政策；
- (iv) 我們監察僱員遵守內部規則的情況，以確保我們遵守相關監管規定及適用法律；及
- (v) 我們監察財務及支出以防止任何潛在的流動資金短缺。

企業管治

我們已採納或將採納以下企業管治及內部控制措施，監控[編纂]後風險管理政策及企業管治措施的持續實施情況：

- (i) 我們將於[編纂]前成立審核委員會，該委員會將制訂正式安排，於會計及財務事宜應用財務申報及內部控制原則，以確保遵守上市規則及所有相關法律及法規；

業 務

- (ii) 我們所編纂、採納及實施的內部控制措施、政策及程序已更新及修訂；
- (iii) 在聽取審核委員會的推薦意見後，我們將委任外界內部控制顧問定期檢查內部控制系統，以評估成效及制定規劃和推薦意見，務求改善內部控制措施及政策；
- (iv) 本集團已委任陸爽女士為我們的公司秘書，有關詳情載於本文件「董事及高級管理層－公司秘書」一節；
- (v) 我們已委任中泰國際融資於[編纂]後擔任合規顧問，就上市規則相關事宜向董事及管理團隊提供意見；及
- (vi) 我們各董事已接獲及審閱香港法律顧問編製的培訓大綱並已修讀香港法律顧問就香港上市公司董事的職責與職務而舉辦的培訓課程。

加強內部控制措施，以防止再次發生不合規事件

為防止再次發生不合規事件，我們已實施下列加強的內部控制措施：

- 關於我們的社會保險及住房公積金供款：
 - 我們已建立內部程序，監控我們持續遵守中國相關就業法律法規，包括：(i) 識別與就業相關的法律法規，如社會保險及住房公積金、年假、最低工資及個人所得稅；及(ii) 指派我們的人力資源經理監督及確保我們遵守該等法律法規以及識別該等法律法規的任何更新；及
 - 我們已指派我們的薪酬經理完成社會保險及住房公積金的月度計算，然後由我們的人力資源經理、財務總監及本集團董事批准。
- 關於我們營運所需的牌照、證書及備案：
 - 我們已建立有關經營所需牌照、證書及備案的內部控制政策。根據該政策，我們於取得所有必要牌照及證書以及完成所有備案前不會開始任何新業務；及
 - 我們已指派法務經理定期查核與我們營運有關的中國及河南省新施行的法律及法規，確保我們的所有牌照及證書合法有效。

與控股股東的關係

我們的控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後（並無計及因[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份），我們已發行股本總額約[編纂]%由榮珀發展持有。於最後實際可行日期，榮珀發展由豐華信託受託人Vistra Trust (BVI) Limited間接全資擁有。豐華信託是由黃燕萍女士作為財產授予人於二零一九年八月十六日在英屬處女群島成立的全權信託，於最後實際可行日期，張女士擔任保護人而張女士及其繼承人則為酌情受益人。榮珀發展由速達全資擁有。速達為榮達的全資附屬公司，而榮達則由Vistra Trust (BVI) Limited（作為豐華信託的受託人）全資擁有。據衡力斯律師事務所告知，張女士（作為豐華信託的保護人以及榮珀發展及速達的唯一董事）雖然並無直接持有任何股份，惟有權間接行使或控制行使本公司股東大會上的表決權或控制我們董事會多數成員的組成。因此，根據上市規則，張女士、榮珀發展、榮達及速達於[編纂]後將成為我們的一組控股股東。緊隨[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]不獲行使），我們的控股股東於[編纂]後將共同有權控制本公司已發行股本總額約[編纂]%的行使權。

張女士為我們的非執行董事及我們的控股股東之一，因此為本公司的關連人士。於最後實際可行日期，永鑽環球有限公司已發行股份數目的100%及正商實業有限公司已發行股份數目的74.77%由張女士的母親黃燕萍女士（作為財產授予人和保護人）及Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited（作為受託人）成立的全權信託最終擁有，而黃燕萍女士和張女士作為全權信託的受益人。此外，正商發展為一間由張女士間接持有的30%控股公司。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，永鑽環球、正商發展集團及正商實業集團（一起組成正商集團）被視為張女士的聯繫人及本公司的關連人士。

除外業務

於最後實際可行日期，我們的非執行董事及其中一名控股股東張女士及其緊密聯繫人一直從事其他業務或於河南正商物業管理有限公司（「正商物業管理」，一家於中國成立的公司，於最後實際可行日期由正商發展間接全資擁有）持有權益，該公司主要專注於住宅物業的物業管理服務（「除外業務」）。

根據第一太平戴維斯，鄭州及河南省住宅物業的物業管理行業高度分散，據中國物業管理協會所述，物業管理公司（涵蓋住宅及／或非住宅）的總數於二零一八年前為逾8,500家。按在管建築面積計，就河南省住宅物業從事物業管理業務的六大公司佔市場份額少於10%。根據第一太平戴維斯，於二零一八年，人工成本（包括員工成本及分包成本）佔河南省物業管理公司的物業管理成本約50%至60%。河南省於二零一六年、二零一七年及二零一八年的住宅物業平均物業管理費約為每月每平方米人民幣1.3元。

與控股股東的關係

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及於二零一九年九月三十日，正商物業管理在管物業組合涵蓋中國63、75、83及91個住宅物業及共計447、603、681及691名僱員。於最後實際可行日期，正商物業管理在管物業組合涵蓋中國的97棟住宅物業及共計718名僱員。截至二零一九年十二月三十一日止四個年度各年，正商物業管理的收益分別為約人民幣154.2百萬元、人民幣205.5百萬元、人民幣292.0百萬元及人民幣399.0百萬元，淨虧損分別為約人民幣6.3百萬元、人民幣41.2百萬元、人民幣3.8百萬元及純利為約人民幣54.5百萬元。截至二零一九年十二月三十一日止四個年度各年，正商物業管理分別錄得毛利約人民幣14.5百萬元、毛損約人民幣8.6百萬元、毛利約人民幣29.4百萬元及人民幣91.4百萬元。截至二零一九年十二月三十一日止四個年度各年，正商物業管理所管理的虧損項目數目分別為19、22、17及11。於二零一六年、二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，正商物業管理的在管物業總建築面積分別約10.5百萬平方米、12.7百萬平方米、15.2百萬平方米及18.9百萬平方米，該等物業均由正商集團開發並按包幹制收取費用。截至二零一九年十二月三十一日止四個年度，正商物業管理的在管物業平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣1.05元、每月每平方米人民幣1.07元、每月每平方米人民幣1.25元及每月每平方米人民幣1.51元，而於往績記錄期，我們在管物業的平均物業管理費介乎每月每平方米約人民幣6.06元至人民幣6.29元。於往績記錄期，正商物業管理的在管物業幾乎全部位於河南省。根據第一太平戴維斯的資料，由二零一六年至二零一九年，河南省住宅物業的平均物業管理費介乎每月每平方米約人民幣1.28元至人民幣1.36元。正商物業管理的在管物業平均物業管理費一般與現行市價一致。根據第一太平戴維斯的意見，正商物業管理與本集團的平均物業管理費之間的差額主要反映所提供服務的標準及水平(如保安、維修保養、電力、樓宇設施、清潔)，以及成本因素(如建築物體積、用途、開放時間、舒適度及效率)有所差別。

經作出一切合理查詢後據董事所知、所悉及所信，截至二零一八年十二月三十一日止三個年度，正商物業管理錄得虧損，而本集團於同期錄得溢利，這主要反映(i)向住宅物業提供物業管理服務的毛利率基本上較非住宅物業為低。根據第一太平戴維斯，物業管理公司的盈利率高度依賴所收取物業管理費的水平以及不同類型物業所需服務水平，原因是大部分物業管理成本(如員工成本、維修及維護費用、水電費及分包成本)屬固定成本性質及並無重大差距。於二零一八年，河南省非住宅物業的平均物業管理費約為每月每平方米人民幣5.1元，大幅高於住宅物業約每月每平方米人民幣1.3元。因此，河南省商業物業就優質辦公室及高級購物中心而言的平均毛利率達逾30%及逾40%。相比之下，住宅物業就年期逾15年的住宅社區而言的平均毛利率僅達約20%及10%以下。鑒於以上所述，董事認為，儘管非住宅物業的成本因其所提供服務的標準及水平更高而通常略高於住宅物業，非住宅物業可收取大幅高於住宅物業的物業管理費，主要是由於部分非住宅物業的業主是對物業管理費水平不敏感的公司或個人投資者。住宅物業與非住宅物業之間物業管理費用的巨大差別使得非住宅物業從根本上錄得更高的毛利率；(ii)正商物業管理的人力資源大幅增加，此乃由於其致力提升客戶服務及公用設施維修服務質素，以滿足業主需求，因此錄得分包成本及員工成本

與控股股東的關係

大幅增加；及(iii)正商物業管理於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度產生巨額初始設置成本，而並無從此期間承接並且大幅增加的項目中收取相關服務費。正商物業管理並無就上述項目的初始設置成本收取相關服務費，原因是正商集團的報價或招標邀請僅包含交付後階段的物業管理費用，且在正商物業管理釐定物業管理服務價格時已計及初始設置成本，而根據第一太平戴維斯，這符合行業規範，且我們就管理非住宅物業採納同一慣例。截至二零一九年十二月三十一日止四個年度各年，正商物業管理產生的初始設置成本分別約為人民幣8.1百萬元、人民幣7.0百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣9.3百萬元。初始設置成本為在交付前階段（即物業交付予業主前約三至六個月）和物業管理的早期階段產生的開支，主要包括實際交付前的勞工成本以及相關招聘和培訓成本，及與交付前檢查及購買新物業管理項目用品有關的成本，例如(i)保險櫃、文件櫃、電腦等辦公設備；(ii)工具箱、潛水泵、電工錘等工程材料；(iii)洗地機及垃圾車等清潔用品；及(iv)防毒面具、安全繩、消防毯等安全防護設備。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，正商物業管理的淨虧損重大，主要由於(i)確認支付僱員花紅約人民幣12.6百萬元；(ii)正商物業管理因承接的項目不斷增加，因此僱員及分包商數目增加，然而該等項目於物業管理的交付前或早期階段錄得虧損；以及(iii)就發行約人民幣3.6百萬元的資產擔保證券所招致的專業費用。截至二零一八年十二月三十一日止年度，正商物業管理仍錄得虧損，主要由於為支付花紅作出的超額撥備超過人民幣10.0百萬元。不計及超額開支撥備，正商物業管理於二零一八年應當錄得利潤。截至二零一九年十二月三十一日止年度，正商物業管理轉虧為盈，錄得純利約人民幣54.5百萬元，主要原因是(i)部分新交付物業因收取全年物業管理費的效應及並無產生初始設置成本而於二零一九年錄得溢利；(ii)新交付項目的物業管理費相對較高；及(iii)撥回截至二零一八年十二月三十一日止年度就花紅作出的超額撥備約人民幣10.0百萬元。於往績記錄期，概無與本集團經營業務有關的成本或開支由正商物業管理、本集團任何關聯方或關連人士或任何其他第三方承擔，且並無再次計入本集團。

董事認為，本集團與正商物業管理之間有明確的業務區分，理由如下：

- **業務範疇不同：**正商物業管理專注於就住宅物業提供物業管理服務，而本集團集中於就非住宅物業提供物業管理及增值服務。
- **客戶基礎不同：**兩家公司的不同目標客戶有獨特性質。我們的業務主要面向企業實體的需要，而正商物業管理的業務主要面向房屋業主的需要。這導致企業實體與房屋業主有不同要求及預期，因為物業性質迥然不同。因

與控股股東的關係

此，向企業實體及房屋業主所提供物業管理服務的範圍將有所不同。我們本身定位為中高端非住宅物業管理服務供應商，而我們旨在向企業實體客戶提供優質服務以展現在管樓宇的專業形象。

- **管理層與僱員分離**：單獨的管理層團隊（由執行董事兼總經理黃可飛先生、高級管理層林曉先生及王君哲先生及監事蘭留洋先生組成）負責正商物業管理的日常營運。於往績記錄期，本集團與正商物業管理之間的董事、高級管理層或僱員並無重疊。

基於上文所述，董事認為，正商物業管理的業務營運並無直接或間接與本集團的業務構成競爭及可能構成競爭。

於最後實際可行日期，我們的控股股東確認，彼等目前無意向本集團注入除外業務，因為正商物業管理及本集團的整體業務完全不同，各自有其本身業務範圍、客戶基礎及分開的管理層及僱員。此外，由於本集團將會專注於本集團現有業務線及保持為非住宅物業提供物業管理服務的專業形象，我們認為除外業務不符合本集團的策略方向及發展規劃。倘[編纂]後該意向有任何變動，本公司將根據上市規則以公告方式披露相關信息。

上市規則第8.10條

如上文所披露，於最後實際可行日期，我們的非執行董事及其中一名控股股東張女士及其緊密聯繫人於正商物業管理持有權益。由於(i)正商物業管理主要專注於住宅物業的物業管理服務；及(ii)本集團與正商物業管理之間有明確的業務區分，我們的各控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人並無於本集團業務之外直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭而須根據上市規則第8.10條披露的業務中擁有任何權益。

獨立於我們的控股股東

除本文件「關連交易」一節所載持續關連交易外，我們的董事並不預期本集團於[編纂]後或不久與我們的控股股東進行任何重大交易。經考慮下文所述事項後，我們的董事會認為，於[編纂]及[編纂]完成後，本集團能在獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的情況下經營業務。

經營獨立

本集團管有所有與我們的業務有關的牌照、生產及經營設施。目前，本集團獨立開展業務，並擁有作出經營決定及實施該等決定的獨立權利。本集團有獨立工作人員

與控股股東的關係

進行經營，亦無與控股股東於本集團以外業務共用其經營團隊。本集團已建立由各個部門組成的自有組織架構，各部門均有具體職責範圍。

於往績記錄期內，本集團從事向我們控股股東及其中一名非執行董事張女士的聯繫人正商集團提供物業管理及增值服務、物業工程服務以及副食品供應服務。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，本集團來自關聯方交易的收益分別約為人民幣6.9百萬元、人民幣10.0百萬元、人民幣40.7百萬元及人民幣34.6百萬元，分別佔我們收益總額約14.5%、13.2%、31.0%及27.2%。

鑒於合約條款(包括定價條款)不遜於獨立第三方可獲得者，向我們控股股東及其各自的緊密聯繫人提供貨品及服務的條款乃按一般商業條款釐定。此外，物業管理框架協議條款乃經考慮物業性質及地點、所需服務範疇及質量、預期經營成本、當地政府的物業管理費定價指引(如適用)以及潛在競爭對手的定價後釐定，而物業工程框架協議條款則經參考所需產品或服務範疇及質量、預期成本及市價後釐定。進一步詳情請參閱本文件「關連交易－(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」一節。

此外，概無控股股東及董事或彼等各自的緊密聯繫人為我們的主要供應商，並為我們的經營提供任何關鍵服務或材料。

基於上文所述，董事認為就業務營運而言，我們獨立於控股股東。

管理獨立

我們的管理及經營決定乃由董事會及高級管理層作出。我們的董事會由一名執行董事、三名非執行董事以及三名獨立非執行董事組成。在董事會成員中，非執行董事張女士亦是唯一一名控股股東。

我們相信，董事及高級管理層成員能在本集團獨立履行其角色，而本集團能獨立於控股股東管理業務，理由如下：

- (a) 各董事均知悉其作為董事的受信責任，該等責任規定(其中包括)其須以本集團裨益及最佳利益行事，不允許其作為董事的責任與其個人利益有任何衝突。倘本集團與董事之間將予訂立的任何交易出現潛在利益衝突，則有利害關係的董事及彼等各自的緊密聯繫人須在本公司相關董事會會議上就有關交易放棄表決，並不得計入法定人數；

與控股股東的關係

- (b) 我們的董事會由七名董事組成，其中三名為獨立非執行董事，代表不少於董事會成員的三分之一。就促進本公司及股東整體利益而言，這在有利害關係董事及獨立非執行董事的人數之間取得平衡。這亦符合上市規則所載規定；及
- (c) 除本文件所披露者外，全體高級管理層成員均獨立於我們的控股股東。

經考慮上述因素後，董事認為，於[編纂]及[編纂]完成後，彼等能在本公司獨立履行其職責，而我們能獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人管理日常業務。

財務獨立

我們在財務上獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。我們擁有充足資本以獨立經營業務，並擁有足夠資源以支持日常營運。此外，本集團設有內部控制及會計系統以及會計及財務部門，並根據我們本身的業務需要作出財務決定。

董事信納，我們能於[編纂]後獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人(本集團除外)經營業務。

基於上文所述，董事認為本集團在財務上獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

[編纂]前訂立或可構成關連交易的交易

於二零一九年八月十三日，我們與河南正商置業有限公司就兩項在河南省主要用作辦公室用途的物業(建築面積分別為207平方米及323平方米及每月租金(兩者不包括管理費)分別為人民幣10,350元及人民幣16,150元)訂立了兩份租賃協議(「租賃協議」)。於最後實際可行日期，河南正商置業有限公司全部已發行股份由張女士的母親黃燕萍女士(作為財產授予人和保護人)及Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited(作為受託人)成立的全權信託最終擁有，而黃燕萍女士和張女士作為全權信託的受益人。張女士為非執行董事及其中一名控股股東，因此彼為本公司的一名關連人士。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，河南正商置業有限公司被視為張女士的聯繫人及本公司的關連人士。然而，由於租賃協議有10年固定年期，彼等被視為一次性交易及並非持續關連交易。租賃協議任何未來修訂須遵守相關上市規則第十四A章的規定。

與控股股東的關係

控股股東的不競爭承諾

如上文「除外業務」一段所披露，於最後實際可行日期，我們的非執行董事及其中一名控股股東張女士及其緊密聯繫人於正商物業管理持有權益。正商物業管理主要專注於住宅物業的物業管理服務且本集團與正商物業管理之間有明確的業務區分。各控股股東均已確認，彼及其任何緊密聯繫人概無從事、參與直接或間接與我們的業務（本集團業務除外）構成或可能構成競爭的任何業務，或於有關業務中擁有權益。為避免本集團與控股股東於日後出現任何競爭，各控股股東均已訂立以本公司及其附屬公司為受益人的不競爭契據，並已向本公司承諾及訂下契諾，其不會，並促使其緊密聯繫人及其控制實體或公司（本集團成員公司除外）於受限制期內任何時間不會直接或間接、獨自或連同或代表任何人士、商號或公司（在各情況下不論作為股東、合夥人、代理、僱員或其他）進行以下活動：

- (a) 經營、從事、參與、涉及或於其中擁有權益或以任何方式協助或向與本集團當前業務相同或類似的任何業務或任何競爭業務構成競爭（不論直接或間接）或可能構成競爭的任何相近業務提供支援（不論財務、技術或其他方面），即在河南省鄭州市及本集團或本集團任何成員公司進行或將進行其業務的世界上任何地方從事非住宅物業的物業管理及增值服務供應商及物業工程服務供應商業務（「受限制業務」）；
- (b) 遊說、招攬、干預或致力誘使任何人士、商號、公司或組織離開本集團，而就其所知彼等於有關招攬、干擾或誘使日期前過往兩年內不時或於任何時間為本集團進行任何受限制業務的客戶、供應商或業務夥伴或僱員；
- (c) 自任何人士、商號、公司或組織獲得訂單或招攬業務，而就其所知彼等與本集團任何成員公司有業務來往或正就任何受限制業務與本集團任何成員公司進行磋商；
- (d) 作出或說出可能導致本集團任何成員公司名譽受損或可能導致任何人士減低其與本集團任何成員公司之間業務水平或尋求改善其與本集團任何成員公司的交易條款的事宜；
- (e) 招攬或誘使或致力招攬或誘使其或其受控制實體或公司（本集團除外）僱用或於任何時間僱用或促使僱用任何人士，而有關人士於緊接有關招攬或僱用日期前過往兩年內任何時間曾為或為本集團董事、經理、僱員或顧問，並管有或可能管有有關本集團進行受限制業務的任何機密資料或商業秘密；

與控股股東的關係

- (f) 從事、參與或持有任何權利或於其中擁有權益或提供任何服務或另行涉及與本集團現有業務活動構成競爭或很可能構成競爭或在任何業務活動上與本集團任何成員公司構成競爭的任何業務，而本集團任何成員公司均可於日後經營該等業務（惟在香港任何上市公司（個別或任何控股股東連同彼等的緊密聯繫人共同）持有不多於5%股權者除外）；及
- (g) 利用有關本集團業務的任何資料以與本集團業務競爭，而該等資料乃其作為本公司股東或本集團任何成員公司董事所得知。

此外，各控股股東已向本公司承諾及訂下契諾，倘任何控股股東、其緊密聯繫人及／或其直接或間接（不論個別或共同（本集團除外））控制的任何公司或實體發現直接或間接與受限制業務競爭或可能構成競爭的任何新商機，其將會或將轉介或促使有關緊密聯繫人及／或受控制公司轉介該等商機連同有關所需資料予本集團，讓本集團評估有關商機的優點。有關控股股東將提供或促使有關緊密聯繫人及／或受控制公司向本集團提供一切合理協助以把握有關商機。

除非本公司決定不尋求有關商機，否則控股股東及彼等有關緊密聯繫人及受控制公司（本集團除外）一概不得尋求有關商機。本集團毋須就有關商機向任何控股股東、彼等緊密聯繫人及／或彼等有關受控制公司支付任何費用。

不競爭契據及其項下權利及責任將自我們股份首次於聯交所開始買賣之日起生效，並於以下較早發生者不再具有任何效力：

- (a) 有關控股股東及其緊密聯繫人及／或公司或其控制實體不再直接或間接個別及／或共同擁有本公司當時已發行股本30%（或收購守則可能不時指定為觸發強制性全面要約水平的有關百分比）或以上或不再被視為本公司控股股東（按上市規則不時界定）；或
- (b) 我們的股份不再於聯交所上市（股份因任何理由而暫時停牌則屬例外）。

不競爭契據並無防止控股股東或彼等任何緊密聯繫人經營受限制業務以外的任何業務。

與控股股東的關係

避免利益衝突的企業管治措施

我們的董事認同，將良好企業管治元素融入管理中有助保障我們股東權益。特別是，我們將採納以下有關管理控股股東與本集團之間潛在競爭業務產生的潛在利益衝突的企業管治措施：

- (a) 我們的獨立非執行董事將就控股股東有否遵守不競爭契據進行年度審閱；
- (b) 我們的控股股東已於不競爭契據承諾就有否遵守不競爭契據的條款及執行不競爭契據的承諾向獨立非執行董事提供進行年度審閱的所有所需資料；
- (c) 本公司將會披露獨立非執行董事就審閱遵守及強制執行不競爭契據事項而作出的決定；
- (d) 控股股東已根據不競爭契據向我們承諾就遵守不競爭契據條款在本公司年報內作出年度聲明；及
- (e) 由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會（「獨立董事委員會」）將在控股股東（或其各自的緊密聯繫人或受控制公司／實體（本集團成員公司除外））轉介本集團的新商機中擁有實益權益或利益衝突的任何董事不出席的情況下及不競爭契據的優先購買權獲行使時負責決定，並獲授權作出決定。獨立董事委員會整體均於就新商機或行使優先購買權作出決定方面擁有相關專業知識及經驗。有關我們獨立非執行董事的更多專業知識及經驗詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。此外，獨立董事委員會可（由本公司承擔費用及不時）在彼等認為就有關上述事宜議題尋求獨立財務顧問及其他外聘專業顧問意見屬必要時委聘有關顧問。

我們的董事認為，上述企業管治措施足以管理控股股東與本集團之間的任何潛在利益衝突，並保障股東（特別是少數股東）的權益。

關連交易

於往績記錄期內，本集團於日常及一般業務過程中與本公司若干關連人士訂立若干協議。**[編纂]**後，本集團與相關關連人士將繼續進行下列交易，根據上市規則，下列交易將構成本公司的持續關連交易。該等交易詳情載列如下：

(A) 獲全面豁免遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

下列持續關連交易獲全面豁免遵守上市規則的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定：

1. 個人物業管理總框架協議

背景及主要條款

於二零二零年二月十八日，我們分別與朱杰先生、王金虎先生及劉振強先生及各自訂立個人物業管理總框架協議（統稱「**個人物業管理總框架協議**」），據此，我們同意向朱杰先生、王金虎先生及劉振強先生及／或彼等的聯繫人提供物業管理服務（其中包括保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域的維修保養等）及增值服務（包括專用區域的維修保養、裝修廢料清理及中介租賃服務等）（「**物業管理及增值服務**」），期限為自**[編纂]**起至二零二二年十二月三十一日。朱杰先生、王金虎先生及劉振強先生皆為我們的董事，故此，朱杰先生、王金虎先生及劉振強先生及／或彼等的聯繫人根據上市規則第14A.07條均為本公司關連人士。因此，個人物業管理總框架協議項下的交易將於**[編纂]**後根據上市規則第十四A章構成本公司的持續關連交易。

訂立個人物業管理總框架協議的理由

朱杰先生、王金虎先生及劉振強先生及／或彼等的聯繫人擁有我們管理的正商博雅廣場、正商木華廣場、建正東方中心、正商華鑽匯景2號院、正商城禧園2號院、正商城和園廣場、正商華祥國際大廈、正商書香銘築的若干單位。作為上述物業的業主，朱杰先生、王金虎先生及劉振強先生各自與本集團訂立個人物業管理總框架協議，而本集團就我們將向朱杰先生、王金虎先生及劉振強先生及／或彼等的聯繫人提供的物業管理及增值服務，管控整體各方關係。

關連交易

定價政策

就物業管理及增值服務收取的費用將於考慮以下後釐定：(i)物業性質及地點；(ii)所需服務範圍及質量；(iii)預期經營成本(包括員工成本、分包成本、材料成本及運營管理開支)；(iv)地方政府對物業管理費的定價指引(如有)；及(v)潛在競爭對手定價。

歷史數據

下表載列朱杰先生、王金虎先生及劉振強先生及／或彼等的聯繫人於往績記錄期就本集團所提供的物業管理及增值服務支付的服務費：

物業管理及增值服務費	截至十二月三十一日止年度			截至 九月三十日 止九個月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
朱杰先生及／或其聯繫人.....	零	零	零	1,282
王金虎先生及／或其聯繫人.....	零	22,011	52,826	58,211
劉振強先生及／或其聯繫人.....	31,326	31,326	31,326	77,976

估計交易金額

董事估計，截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年根據個人物業管理總框架協議由朱杰先生、王金虎先生及劉振強先生及／或彼等的聯繫人支付的物業管理及增值服務的年度服務費載列如下：

物業管理及增值服務費	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
朱杰先生及／或其聯繫人.....	6,000	7,000	7,000
王金虎先生及／或其聯繫人.....	125,000	125,000	125,000
劉振強先生及／或其聯繫人.....	105,000	105,000	105,000

於達致上述年度服務費時，董事已考慮(i)往績記錄期的過往物業管理費；(ii)物業性質及地點；(iii)所需服務範圍及質量；(iv)預期經營成本(包括員工成本、分包成本、材料成本及經營管理開支)；(v)地方政府對物業管理費的定價指引(如有)；及(vi)潛在競爭對手定價。

關連交易

由於預期上市規則項下個人物業管理總框架協議各適用百分比率每年將低於0.1%，故個人物業管理總框架協議項下進行的交易將構成符合最低豁免水平的持續關連交易，可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、通函及獨立股東批准規定。

2. 許可協議

背景及主要條款

於二零二零年二月十八日，我們與河南正商置業有限公司訂立一份商標許可協議（「許可協議」），據此，河南正商置業有限公司授予本公司及其附屬公司非獨家權利使用由河南正商置業有限公司擁有的商標（中國註冊第36類）（「商標」），代價為零，期限為自[編纂]至二零二二年十二月三十一日，除非按照上市規則第14A章的規定終止或河南正商置業有限公司獲授的商標到期，否則永久自動重續額外三年。有關商標的詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料－有關我們業務的進一步資料－2.我們的知識產權」一節。張女士為我們的非執行董事及控股股東之一，因此為本公司關連人士。於最後實際可行日期，河南正商置業有限公司全部已發行股份由張女士的母親黃燕萍女士（作為財產授予人及保護人）及Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited（作為受託人）成立的全權信託最終擁有，而黃燕萍女士和張女士作為全權信託的受益人。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，河南正商置業有限公司被視為張女士的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，許可協議項下的交易將於[編纂]後構成本公司的持續關連交易。

董事認為，訂立年期超過三年的商標許可協議能夠確保我們營運的穩定性，並對股東整體利益有利。獨家保薦人認為，該年期為此類協議的正常商業慣例。

訂立許可協議的理由

商標乃為河南正商置業有限公司所用而申請，河南正商置業有限公司為商標的註冊人。最終擁有河南正商置業有限公司的全權信託亦持有多間附屬公司，其業務範圍包括（其中包括）中國的物業發展、物業投資以及證券交易及投資。商標涵蓋多種商品及服務。涉及本集團主要業務的商品及服務僅構成商標的一小部分。儘管存在許可協議，河南正商置業有限公司將繼續使用商標用於其業務營運。基於上述原因，商標並無注入本集團，但根據許可協議授予我們使用。

關連交易

歷史數據

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，概無任何歷史交易金額。

估計交易金額

根據許可協議的條款及條件，許可協議項下將無交易金額。

鑒於預期就許可協議項下交易而言的上市規則項下各適用百分比率按年計算低於0.1%，許可協議項下的交易將構成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、通函及獨立股東批准規定的符合最低豁免水平的關連交易。

董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，本節「(A)獲全面豁免遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所述的所有持續關連交易已且將會：(i)在我們的日常及一般業務過程中進行；(ii)按一般商業條款或更佳條款進行；及(iii)按照公平合理的相應條款以及符合本公司及股東整體利益的方式進行。

(B) 須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

以下持續關連交易須遵守上市規則的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定：

1. 物業管理總框架協議

背景及主要條款

於二零二零年二月十八日，我們分別與永鑽環球有限公司（「永鑽物業管理總框架協議」）、正商發展（「正商發展物業管理總框架協議」）及正商實業有限公司（「正商實業物業管理總框架協議」）訂立物業管理總框架協議（統稱「物業管理總框架協議」），據此，我們同意向永鑽環球、正商發展集團及正商實業集團提供物業管理及增值服務，期限為自[編纂]起至二零二二年十二月三十一日。張女

關連交易

士為我們的非執行董事及其中一名控股股東，因此為本公司的關連人士。於最後實際可行日期，永鑽環球有限公司已發行股份數目的100%及正商實業有限公司已發行股份數目的74.77%乃由張女士的母親黃燕萍女士（作為財產授予人及保護人）及Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited（作為受託人）成立的全權信託最終擁有，而黃燕萍女士和張女士作為全權信託的受益人。此外，正商發展為一間由張女士間接持有30%的受控制公司。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，永鑽環球、正商發展集團及正商實業集團被視為張女士的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，物業管理總框架協議項下的交易於[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。

訂立物業管理總框架協議的原因

永鑽環球及正商實業集團於中國從事物業開發業務，而本集團將於成功中標後不時向彼等開發的物業提供物業管理及增值服務。正商發展集團在中國從事（其中包括）物業投資業務，因其購買了本集團管理的數個建正東方中心單位，故本集團將向正商發展集團提供物業管理及增值服務。

於二零二零年二月十八日，本公司（為本身及代表其附屬公司）訂立永鑽物業管理總框架協議、正商發展物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議，該等協議規管與物業管理及增值服務有關的各訂約方整體關係，而我們將向永鑽環球、正商發展集團及正商實業集團提供物業管理及增值服務。

定價政策

就物業管理及增值服務所收取的費用而言，我們將會考慮以下後釐定(i)物業性質及位置；(ii)所需服務範圍及質量；(iii)預期經營成本（包括員工成本、分包成本、材料成本及經營管理開支）；(iv)地方政府物業管理費定價指引（如有）；(v)我們通常就未出售物業提供50%的物業管理費折扣；及(vi)潛在競爭對手的定價。服務費不得高於有關監管機關指定的標準費用（如適用）及／或不遜於自獨立第三方所收取的標準費用。

歷史數據

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，以下各方就本集團提供的物業管理服務及增值服務已付及應付的費用總額分別為：

- 永鑽環球：約人民幣6.0百萬元、人民幣8.9百萬元、人民幣10.4百萬元及人民幣12.1百萬元；
- 正商發展集團：約人民幣0.9百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣1.4百萬元；及
- 正商實業集團：零、零、約人民幣5.3百萬元及人民幣6.3百萬元。

關連交易

年度上限

董事估計，截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，根據物業管理總框架協議就本集團將提供的物業管理及增值服務的年度上限總額將分別不會超過人民幣32.0百萬元、人民幣47.0百萬元及人民幣55.0百萬元，包括：

- 截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，永鑽環球根據永鑽物業管理總框架協議應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣19.5百萬元、人民幣24.5百萬元及人民幣28.5百萬元；
- 截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，正商發展集團根據正商發展物業管理總框架協議應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣3.0百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣3.5百萬元；及
- 截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，正商實業集團根據正商實業物業管理總框架協議應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣9.5百萬元、人民幣19.5百萬元及人民幣23.0百萬元。

物業管理總框架協議的年度上限由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣32.0百萬元增加人民幣15.0百萬元至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣47.0百萬元。該增加主要是由於(i)截至二零二一年十二月三十一日止年度永鑽環球根據永鑽環球物業管理總框架協議應付的最高年度費用增加約人民幣5.0百萬元；及(ii)截至二零二一年十二月三十一日止年度正商實業集團根據正商實業集團物業管理總框架協議應付的最高年度費用增加約人民幣10.0百萬元。

- 截至二零二一年十二月三十一日止年度永鑽環球根據永鑽環球物業管理總框架協議應付本集團的最高年度費用增加約人民幣5.0百萬元，主要歸因於永鑽環球將予支付的預計停車場管理費增加約人民幣4.5百萬元。該等費用主要來自永鑽環球所持位於四項儲備物業（即正商紫辰園、正商美譽銘築、正商濱河銘築及正商城和園2號院）的停車場；及
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度正商實業集團根據正商實業集團物業管理總框架協議應付本集團的最高年度費用增加約人民幣10.0百萬元，主要歸因於：
 - (i) 正商實業集團將予支付的預計停車場管理費增加約人民幣4.7百萬元。根據正商集團最近期的開發規劃，由於正商國際大廈提早竣工，該物業的交付日期及開始日期將於二零二一年內，因此該等費用主要來自正商實業集團所持位於兩項儲備物業（即正商匯航銘築及正商國際大廈）的停車場；及

關連交易

- (ii) 正商實業集團應付本集團的未出售物業預計物業管理費增加約人民幣5.5百萬元。根據正商集團最近期的開發規劃，由於正商國際大廈提早竣工，該物業的交付日期及開始日期將於二零二一年內，因此該等費用主要來自本集團兩項儲備物業（即正商匯航銘築及正商國際大廈）。

於達致上述物業管理及增值服務的年度上限時，董事已考慮下列在相應情況下被視為合理正當的因素：

- 往績記錄期的過往交易金額；
- 永鑽環球及正商實業集團基於其二零二零年至二零二二年的發展計劃將交付的儲備物業及預期交付日期（已計及儲備物業交付日期及開始日期可能提前），其中估計截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年將予交付總建築面積分別約為0.6百萬平方米、0.8百萬平方米及0.2百萬平方米；及
- 永鑽環球及正商實業集團已交付或將交付物業過往及預計未出售出建築面積的百分比。

鑒於就有關物業管理總框架協議（按合併及年度基準）的年度上限而言，預期上市規則項下各適用百分比率截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年超過5%且總代價超過10,000,000港元，物業管理總框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易，將須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

2. 物業工程總框架協議

背景及主要條款

於二零二零年二月十八日，我們分別與永鑽環球有限公司（「永鑽物業工程總框架協議」）、正商發展（「正商發展工程總框架協議」）及正商實業有限公司（「正商實業物業工程總框架協議」）各自訂立物業工程總框架協議（統稱「物業工程總框架協議」），據此，我們同意永鑽環球、正商發展集團及正商實業集團提供物業工程服務（包括保安及監控系統、門禁系統、停車場管理系統及建築工地管理系統的規劃、設計及安裝）（「物業工程服務」），期限為自[編纂]起至二零二二年十二月三十一日。張女士為我們的非執行董事及其中一名控股股東，因此為

關連交易

本公司的關連人士。於最後實際可行日期，永鑽環球有限公司已發行股份數目的100%及正商實業有限公司已發行股份數目的74.77%乃由張女士的母親黃燕萍女士（作為財產授予人及保護人）及Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited（作為受託人）成立的全權信託最終擁有，而黃燕萍女士和張女士作為全權信託的受益人。此外，正商發展為一間由張女士間接持有的30%控股公司。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，永鑽環球、正商發展及正商實業集團被視為張女士的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，物業工程總框架協議項下的交易於[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。

訂立物業工程總框架協議的原因

永鑽環球及正商實業集團於中國從事物業開發業務，且將不時於中國開發物業，而本集團於成功中標後將向彼等提供物業工程服務。正商發展集團在中國從事（其中包括）建築及裝修工程業務，且本集團將於業主就裝修工程委聘其後向其提供物業工程服務。

於二零二零年二月十八日，本公司（為本身及代表其附屬公司）訂立永鑽物業工程總框架協議、正商發展工程總框架協議及正商實業物業工程總框架協議，該等協議規管與物業工程服務有關的訂約方整體關係，而我們將向永鑽環球、正商發展集團及正商實業集團提供物業工程服務。

定價政策

物業工程服務所收取費用而言，我們將會考慮客戶所要求服務複雜性及範圍後釐定。服務費不得高於有關監管機關指定的標準費用（如適用）及／或遜於自獨立第三方所收取標準費用。

歷史數據

截至二零一九年十二月三十一日止四個年度各年，以下各方就本集團提供的物業工程服務已付及應付費用總額分別為：

- 永鑽環球：零、零、約人民幣14.1百萬元及人民幣20.7百萬元；
- 正商發展集團：零、零、零及約人民幣27,000元；及
- 正商實業集團：零、零、約人民幣4.2百萬元及人民幣13.3百萬元。

關連交易

年度上限

董事估計，截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，根據物業工程總框架協議就本集團將提供的物業工程服務年度上限總額將分別不會超過人民幣63.0百萬元、人民幣70.0百萬元及人民幣77.5百萬元(按合計基準)，包括：

- 截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，永鑽環球根據永鑽物業工程總框架協議應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣22.5百萬元、人民幣21.5百萬元及人民幣22.5百萬元；
- 截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，正商發展集團根據正商發展集團工程總框架協議應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣22.0百萬元、人民幣22.0百萬元及人民幣21.0百萬元；及
- 截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，正商實業集團根據正商實業物業工程總框架協議應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣18.5百萬元、人民幣26.5百萬元及人民幣34.0百萬元。

於達致上述物業工程服務的年度上限時，董事已考慮下列在相應情況下被視為合理正當的因素：

- 往績記錄期的過往交易金額；
- 我們獲永鑽環球及正商實業集團委聘以提供物業工程服務的項目數目於二零一九年九月三十日分別為18項和18項，當中根據物業工程協議將提供服務的餘下合約價值於二零一九年九月三十日分別約人民幣30.7百萬元及人民幣25.1百萬元；
- 於最後實際可行日期，正商發展集團委聘我們提供物業工程服務的物業數目為1個，當中根據物業工程協議將予提供服務餘下合約價值約人民幣17.9百萬元；
- 於最後實際可行日期，預期正商發展集團獲委聘在中國進行要求我們物業工程服務的建築及裝修工程的物業數目為三個，預期交易金額約人民幣46.2百萬元；
- 要求物業工程服務的本集團儲備發展中物業以及永鑽環球及正商實業集團計劃予以發展的物業數目於二零一九年九月三十日分別為13項及21項；

關連交易

- 我們透過報價或投標取得物業工程項目：(i)截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年九月三十日止九個月對永鑽環球所開發物業的物業工程項目過往平均成功率分別為100.0%、約54.5%及91.7%；及(ii)截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月對正商實業集團所開發物業的物業工程項目過往平均成功率分別約88.9%及45.5%；及
- 根據第一太平戴維斯報告，經考慮其他系統開發商及解決方案供應商收取的服務費、河南省經濟增長及預期通脹率，我們就物業工程服務收取的服務費將每年增加4%至10%。

正商實業工程總框架協議的年度上限由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣18.5百萬元增加人民幣8.0百萬元至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣26.5百萬元，並由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣26.5百萬元增加人民幣7.5百萬元至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣34.0百萬元。該增加是由於(i)合約價值預期每年增加比率由截至二零二零年十二月三十一日止年度至截至二零二一年十二月三十一日止年度約36%，而由截至二零二一年十二月三十一日止年度至截至二零二二年十二月三十一日止年度約21%（主要由於正商實業集團所委聘提供物業工程服務的項目數目增加及正商實業集團需要物業工程服務的發展中物業數目增加，經參考透過報價或投標取得物業工程項目的過往平均成功率）；及(ii)第一太平戴維斯估計的物業工程服務費預期年均增長率為7%（考慮到其他系統開發商及解決方案提供商收取的服務費以及河南省經濟增長及預期通脹率）。

鑒於就有關物業工程總框架協議（按合併及年度基準）的年度上限而言，上市規則項下各適用百分比率截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年超過5%及總代價超過10,000,000港元，物業工程總框架協議項下交易將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、通函及獨立股東批准規定。

豁免申請

(i)物業管理總框架協議；及(ii)物業工程總框架協議各自項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易，將須遵守上市規則的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

董事認為，倘(i)物業管理總框架協議；及(ii)物業工程總框架協議各自項下的持續關連交易須嚴格遵守上市規則第14A.35條、第14A.36條及第14A.46條項下的公告、通函及獨立股東批准規定，會造成繁重負擔且並不切實可行，並會令本公司增加不必要的行政成本。

關連交易

就(i)物業管理總框架協議；及(ii)物業工程總框架協議各自項下的持續關連交易而言，我們已申請而聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第14A.35條、第14A.36條及第14A.46條的公告、通函及獨立股東批准規定，惟須達成截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年(i)物業管理總框架協議；及(ii)物業工程總框架協議各自總額不得超過各自年度上限的條件。

董事意見

董事(包括我們的獨立非執行董事)認為，(i)物業管理總框架協議；及(ii)物業工程總框架協議各自項下的持續關連交易已經並將會(a)於我們的一般及日常業務過程中；(b)按正常商業條款或更佳條款；及(c)根據各自屬公平合理並符合本公司及股東整體利益的條款進行。

董事(包括我們的獨立非執行董事)亦認為，(i)物業管理總框架協議；及(ii)物業工程總框架協議各自的年度上限乃公平合理並符合本公司及股東整體利益。

獨家保薦人意見

獨家保薦人認為，(a) (i)物業管理總框架協議；及(ii)物業工程總框架協議各自項下的持續關連交易已經並將會在我們的一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東整體利益；及(b)該等持續關連交易的年度上限乃公平合理並符合本公司及股東整體利益。

董事及高級管理層

董事

我們的董事會現時由七名董事組成，包括一名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。下表載列有關董事的若干資料。

姓名	年齡	加入 本集團日期	委任為 董事日期	現時在 本公司的職位	職責及責任	與我們董事 及高級管理層 之間的關係
朱杰先生.....	43	二零一五年 四月十六日	二零一九年 八月十二日	主席、執行董事 兼行政總裁	負責本集團業務 營運整體管理及 策略規劃	無
張惠琪女士.....	30	二零一九年 八月十二日 ^(附註)	二零一九年 八月十二日	非執行董事	負責本集團業務 發展及投資者 關係	無
王金虎先生.....	49	二零一七年 五月十日	二零一九年 八月十二日	非執行董事	負責向董事會 提供策略意見	無
劉振強先生.....	60	二零一七年 五月十日	二零一九年 八月十二日	非執行董事	負責向董事會 提供策略意見	無
徐春先生.....	43	二零一九年 九月九日	二零一九年 九月九日	獨立非執行董事	負責監督董事會 並向其提供 獨立建議	無
馮志東先生.....	46	二零一九年 八月十二日	二零一九年 八月十二日	獨立非執行董事	負責監督董事會 並向其提供 獨立建議	無
周勝先生.....	47	二零一九年 八月十二日	二零一九年 八月十二日	獨立非執行董事	負責監督董事會 並向其提供 獨立建議	無

附註：張惠琪女士於二零一三年九月至二零一七年五月首次加入本集團並於二零一九年八月十二日再次加入本集團。

董事及高級管理層

執行董事

朱杰先生，43歲，於二零一九年八月十二日獲委任為董事，並於二零一九年九月十七日調任為執行董事、董事會主席兼行政總裁。朱先生於二零一五年四月加入本集團，主要負責本集團業務營運整體管理及策略規劃。朱先生目前為興業物聯管理的董事會主席兼總經理及興業諮詢（各為本公司附屬公司）執行董事兼總經理。

朱先生擁有逾18年房地產及物業管理行業經驗。朱先生由二零一五年四月至二零一七年五月擔任興業物聯管理副總經理，其後於二零一七年五月獲委任為興業物聯管理董事會主席兼總經理。自興業諮詢於二零一八年四月成立開始，朱先生一直擔任其執行董事兼總經理。加入本集團前，朱先生由一九九七年八月至二零零一年三月，在河南鄭州建國飯店有限公司（主要從事餐飲、娛樂及酒店顧問）擔任監事。由二零零一年三月至二零零四年八月，朱先生在河南新長城實業有限公司長城飯店（主要從事提供餐飲服務及物業管理）擔任經理。由二零零四年八月至二零一三年八月，朱先生在河南太平世家物業服務有限公司（主要從事提供物業管理服務）擔任副總經理。由二零一三年九月至二零一五年三月，朱先生在許昌滙裕地產有限公司（主要從事房地產開發及銷售）擔任副總經理。

朱先生於一九九七年六月獲得中國河南紡織工業學校空調製冷文憑。

非執行董事

張惠琪女士，30歲，於二零一九年八月十二日獲委任為董事，並於二零一九年九月十七日調任為非執行董事。張女士於二零一三年九月至二零一七年五月加入本集團擔任監事及於二零一九年八月十二日再次加入本集團，主要負責本集團業務發展及投資者關係。

張女士目前於多家公司擔任董事及管理職位，包括以下所載：

實體名稱	主要業務	職位及時段
祥誠投資.....	項目投資、資產管理及投資諮詢	由二零一零年七月起擔任執行董事兼經理
Global Medical REIT Inc.....	房地產投資信託（該公司股份於紐約證券交易所上市（股份代號：GMRE））	由二零一六年三月起擔任董事
上海鄧鼎實業有限公司.....	業務管理諮詢、企業管理及營銷策劃	由二零一七年三月起擔任董事兼總經理

董事及高級管理層

實體名稱	主要業務	職位及時段
上海紫旭資產管理有限公司.....	資產管理及投資諮詢	由二零一七年四月起擔任執行董事及由二零一七年七月起擔任經理
河南互瑞文化傳媒有限公司.....	廣告材料策劃、設計及製作	由二零一七年十月起擔任執行董事兼總經理
河南貝佳美教育信息諮詢有限公司.....	教育、信息諮詢及業務管理諮詢	由二零一八年四月起擔任執行董事兼總經理
北京貝佳美教育科技有限公司.....	提供技術服務及發展	由二零一八年四月起擔任執行董事兼經理
正恒置業有限公司.....	物業投資	由二零一九年三月起擔任董事

張女士於二零一一年七月獲得中國北京林業大學工商管理（經濟信息管理方向）學士學位，於二零一四年一月獲得英國萊斯特大學管理學理學碩士學位，並於二零一五年十一月獲得英國倫敦大學學院項目及企業管理理學碩士學位。

根據證券及期貨條例，緊隨[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]不獲行使），張女士將有權控制行使本公司已發行股本總額約[編纂]%。

王金虎先生，49歲，於二零一九年八月十二日獲委任為董事，並於二零一九年九月十七日調任為非執行董事。王先生於二零一七年五月加入本集團，主要負責向董事會提供策略意見。王先生目前為河南正商置業有限公司副總裁。

王先生擁有逾26年房地產及物業管理行業經驗。王先生由二零一七年五月起一直擔任興業物聯管理董事。加入本集團前，王先生由一九九三年九月至一九九五年六月在鄭州華裕房地產開發有限公司（主要從事房地產開發及營運）擔任建築監工，及後由一九九五年七月至一九九七年二月擔任統計主任。由一九九七年三月至一九九七年十二月、由一九九八年一月至一九九九年三月及由一九九九年四月至二零零零年十月，王先生在河南興業房地產開發有限公司（主要從事房地產開發）的職位分別為銷售人員、戰略策劃部經理及房地產管理服務部經理。由二零零零年十一月至二零零三年一月，王先生曾任景觀及裝飾部主管；由二零零三年一月至二零零五年一月，彼曾任項目部總經理；由二零零五年一月至二零零六年六月，彼曾任行政總裁助理；由二零零六年六月至二零零八年十月，彼曾任營銷總監兼總裁助理；由二零零八年十月至二零零九年四月，彼曾任總裁助理兼景觀配套中心及技術中心主管，並於二零零九年四月晉升至河南正商置業有限公司（主要從事房地產開發）副總裁一職。

董事及高級管理層

王先生目前於多家公司擔任董事及管理職位，包括以下所載：

實體名稱	主要業務	職位及時段
河南豫路正商置業有限公司.....	房地產開發及銷售	由二零一二年四月起擔任董事
河南惠興城鄉建設有限公司.....	房地產開發及營運	由二零一六年一月起擔任 執行董事兼總經理
河南惠正城鄉建設有限公司.....	房地產開發及營運	由二零一六年一月起擔任 執行董事兼總經理
興業物聯管理.....	物業管理	由二零一七年五月起擔任董事
河南啟盛置業有限公司	房地產開發及營運	由二零一七年九月起擔任 執行董事兼總經理
河南瑞邦環境科技有限公司.....	生產、銷售、安裝及 維修服務	由二零一七年九月起擔任 執行董事
河南瑞邦中鴻科技園開發有限公司	房地產開發及管理	由二零一七年九月起擔任 執行董事
河南漢輝置業有限公司	房地產開發及營運	由二零一八年三月起擔任 執行董事兼總經理
河南正商王村置業有限公司.....	房地產開發及營運	由二零一八年五月起擔任 執行董事兼總經理
滎陽博雅置業有限公司	房地產開發及營運	由二零一八年七月起擔任 執行董事兼總經理
河南田歌農業科技開發有限公司	農產品種植及加工	由二零一八年八月起擔任 執行董事
河南晨光正商置業有限公司.....	房地產開發及營運	由二零一八年八月起擔任 執行董事兼總經理
河南興漢正商置業有限公司.....	房地產開發及營運	由二零一八年八月起擔任 執行董事兼總經理
河南正商華府置業有限公司.....	房地產開發及營運	由二零一八年九月起擔任 執行董事兼總經理

董事及高級管理層

實體名稱	主要業務	職位及時段
河南正商新銘置業有限公司.....	房地產開發及營運	由二零一八年九月起擔任 執行董事兼總經理
河南正商金銘置業有限公司.....	房地產開發及營運	由二零一八年十一月起擔任 執行董事兼總經理
河南悅璽置業有限公司	房地產開發及營運	由二零一九年一月起擔任 執行董事兼總經理

王先生於一九九三年七月畢業於中國河南大學地理專業，並於二零一零年十月在中國清華大學完成高級管理業務行政課程。王先生亦於二零零八年三月獲天津市人事局授予高級建築工程師證書。

劉振強先生，60歲，於二零一九年八月十二日獲委任為董事，並於二零一九年九月十七日調任為非執行董事。劉先生於二零一七年五月加入本集團，主要負責向董事會提供策略意見。劉先生目前為河南正商置業有限公司副總裁。

劉先生擁有逾15年物業管理及房地產行業經驗。劉先生由二零一七年五月起一直擔任興業物聯管理董事。加入本集團前，劉先生由二零零四年十月至二零零五年十月，在河南正商置業有限公司（主要從事房地產開發）擔任物業管理中心副總經理兼監事，由二零零七年一月至二零零八年八月擔任土地發展委員會副主管，由二零零八年九月至二零零九年四月擔任土地發展中心副總監，由二零零九年四月至二零一一年十月擔任土地發展中心總監，並於二零一一年十月進一步升遷至副總裁一職。由二零零五年十月至二零零七年一月，劉先生亦在河南興業房地產開發有限公司擔任總經理助理以及房地產管理服務及客戶服務部主管。

劉先生目前於多家公司擔任董事及職位，包括以下所載：

實體名稱	主要業務	職位及時段
興業物聯管理.....	物業管理	由二零一七年五月起擔任董事
河南正商河洛置業有限公司.....	房地產開發及營運	由二零一七年十月起擔任 執行董事兼總經理
河南正商瓏水置業有限公司.....	房地產開發及營運	由二零一七年十一月起擔任 執行董事兼總經理

董事及高級管理層

實體名稱	主要業務	職位及時段
河南正商尚築置業有限公司.....	房地產開發及營運	由二零一八年二月起擔任 執行董事兼總經理
河南展宇置業有限公司	房地產開發及銷售	由二零一八年八月起擔任 執行董事兼總經理
河南展陽商業有限公司	房地產開發及銷售	由二零一八年三月起擔任 執行董事兼總經理
河南上林置業有限公司	房地產開發及營運	由二零一八年八月起擔任 執行董事兼總經理
河南林盟置業有限公司	房地產開發及營運	由二零一八年九月起擔任 執行董事兼總經理
河南正商中州置業有限公司.....	房地產開發及營運	由二零一八年九月起擔任 執行董事兼總經理
河南新築置業有限公司	房地產開發及營運	由二零一八年十一月起擔任 執行董事兼總經理
河南正商尚濱置業有限公司.....	房地產開發及營運	由二零一八年十一月起擔任 執行董事兼總經理
河南正商經開置業有限公司.....	房地產開發及營運	由二零一八年十一月起擔任 執行董事兼總經理
河南正商商都置業有限公司.....	房地產開發及營運	由二零一八年十二月起擔任 執行董事兼總經理
鄭州君聯房地產開發有限公司.....	房地產開發及營運	由二零一九年一月起擔任 執行董事兼總經理
河南惠東置業有限公司	房地產開發及營運	由二零一九年二月起擔任 執行董事兼總經理
河南佳悅美置業有限公司.....	房地產開發及營運	由二零一九年二月起擔任 執行董事兼總經理
河南金州置業有限公司	房地產開發及營運	由二零一九年三月起擔任 執行董事兼總經理

董事及高級管理層

劉先生於一九八三年六月在中國鄭州大學獲得物理學士學位（主修無線電物理學）及於二零零六年十一月畢業於中國鄭州大學工商管理專業。劉先生亦於二零零八年三月獲中國天津市人事局授予建造及安裝高級工程師證書。

獨立非執行董事

徐春先生，43歲，於二零一九年九月九日獲委任為董事，並於二零一九年九月十七日調任為獨立非執行董事。彼主要負責監督董事會並向其提供獨立建議。

徐先生在房地產行業積逾15年經驗。於一九九九年八月至二零零四年八月，徐先生在江蘇省華建建設股份有限公司深圳分公司擔任技術質量部副部長，該公司主要從事房屋建築。於二零零四年九月至二零零四年十二月，彼在深圳鴻威房地產開發有限公司擔任土木工程師，該公司主要從事房地產開發。於二零零四年十二月至二零一三年四月，彼在深圳市萬科發展有限公司（前稱深圳市萬科房地產有限公司，該公司主要從事房地產開發）龍坂片區工作，離職前任總經理。自二零一三年四月起，彼擔任卓越置業集團有限公司副總裁，該公司主要從事房地產開發。

徐先生於一九九九年七月在中國獲得中國礦業大學建築工程學學士學位、於二零零五年四月在中國獲得東南大學建築和土木工程碩士學位。徐先生亦於二零一九年一月在中國獲得清華大學高級工商管理碩士學位。

馮志東先生，46歲，於二零一九年八月十二日獲委任為董事，並於二零一九年九月十七日調任為獨立非執行董事。彼主要負責監督董事會及向其提供獨立建議。

馮先生在財務管理、資本運作及投資者關係管理方面擁有逾20年經驗。具體而言，馮先生於二零零九年十二月至二零一六年七月在越秀企業（集團）有限公司擔任資本經營部副總經理。馮先生亦於二零一二年四月至二零一六年四月在一間集團公司越秀地產股份有限公司（聯交所主板上市公司，股份代號123）擔任投資者關係部總經理。馮先生於二零一五年八月至二零一七年十一月在前進控股集團有限公司（聯交所主板上市公司，股份代號1499，為主要從事提供地基工程及配套服務的公司）擔任獨立非執行董事。

此外，馮先生(i)自二零一六年六月起擔任廣州悅停網絡科技有限公司董事長兼董事，該公司主要從事網絡停車服務；及(ii)自二零一八年八月起在廣州悅停資本管理有限公司擔任董事長兼董事，該公司主要從事停車場管理及企業管理服務。

董事及高級管理層

馮先生於一九九五年七月在中國獲得中國人民大學國際會計學士學位，並於二零零四年二月獲得中國華南理工大學工商管理碩士學位。馮先生亦於二零一五年三月在中國中山大學商學院完成併購行政人員課程，並於二零一九年七月在中國清華大學五道口金融學院完成全球創業領袖項目。此外，馮先生於一九九九年五月在中國取得財政部頒發的會計專業技術(中級)資格證書。

周勝先生，47歲，於二零一九年八月十二日獲委任為董事，並於二零一九年九月十七日調任為獨立非執行董事。彼主要負責監督董事會並向其提供獨立建議。

周先生在中國法律領域擁有逾20年經驗。由一九九九年七月至二零零二年二月以及由二零零二年三月至二零零六年十一月，周先生分別在北京市煒衡律師事務所以及北京市賽德天勤律師事務所擔任專職律師，此兩所律師事務所均位於中國北京市。周先生於二零零六年十一月開始擔任北京市中洲律師事務所(位於中國北京市的律師事務所)專職律師，現為該律師事務所的高級合夥人。

周先生於一九九五年六月在中國獲得江西理工大學(前稱南方冶金學院)材料工程學士學位。彼亦於一九九九年七月在中國的中國政法大學獲得法學學士學位。彼其後於二零一三年七月在中國獲得北京大學工商管理碩士學位。

根據上市規則第13.51(2)條要求的披露

我們的董事曾在下列公司各自解散前擔任彼等董事一職。董事確認，該等公司於其解散時均具備償付能力且並無營業，其解散對彼等並無施加任何負債或責任。上述已解散公司的詳情如下：

相關董事	公司名稱	註冊成立地點	停止營業前		
			主要業務活動	解散日期	解散方式
張惠琪	青島正商築房 有限公司	中國	房地產開發 及營運	二零一三年 三月十一日	注銷
張惠琪	河南正商建築 設計有限公司	中國	建築設計	二零一三年 十二月十八日	注銷
張惠琪	河南上陽建築 工程有限公司	中國	建築施工	二零一四年 二月十八日	注銷

董事及高級管理層

相關董事	公司名稱	註冊成立地點	停止營業前		
			主要業務活動	解散日期	解散方式
王金虎	中牟尚正置業有限公司	中國	房地產開發及銷售	二零一六年九月二十八日	注銷
馮志東	裕昇國際實業有限公司	香港	投資控股	二零一二年七月二十七日	注銷
馮志東	光和投資有限公司	香港	投資控股	二零一二年九月十四日	注銷
馮志東	俊昇投資有限公司	香港	投資控股	二零一二年七月六日	注銷
馮志東	穗港管理人員培訓中心有限公司	香港	投資控股	二零一五年四月二日	注銷
馮志東	立景有限公司	香港	投資控股	二零一二年四月五日	注銷
馮志東	協聯(香港)有限公司	香港	投資控股	二零一二年六月二十二日	注銷
馮志東	潤生有限公司	香港	投資控股	二零一二年四月五日	注銷
馮志東	越秀(太平洋)有限公司	香港	投資控股	二零一二年四月五日	注銷
馮志東	新廣州(香港)國際旅遊有限公司	香港	投資控股	二零一四年八月二十二日	注銷

除於本文件附錄五所載「法定及一般資料－有關我們的董事及主要股東的進一步資料」一節所披露者外，各董事均無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的權益。

董事及高級管理層

除上文披露者外，於緊接本文件日期前三個年度，概無董事於證券在香港或海外任何證券市場上市或曾上市的任何公眾公司中擔任董事。

除上文披露者外，概無董事(i)與任何董事、本公司高級管理層、控股股東或主要股東有個人關係；(ii)於本公司或本集團其他成員公司擔任任何其他職務。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)條(h)至(v)各段而披露，亦無有關任何董事的任何其他事宜須提請股東注意。

高級管理層

我們的高級管理層由四名成員組成，彼等連同董事一併負責本集團日常管理及營運。

姓名	年齡	加入 本集團日期	委任為高級 管理層日期	現時在 本集團的職位	職責及責任	與我們董事 及高級管理層 之間的關係
張勇先生.....	37	二零一五年三月	二零一五年三月	副總經理	負責本集團融資活動 及資本經營	無
郭紅女士.....	46	二零一六年一月	二零一六年一月	副總經理	負責本集團的日常經營	無
羅書丹先生.....	44	二零一六年十月	二零一六年十月	總經理助理	負責我們物業管理 服務及物業工程服務 的整體管理	無
相征先生.....	34	二零一五年六月	二零一五年六月	總經理助理	負責項目的整體管理	無

張勇先生，37歲，於二零一五年三月加入本集團，主要負責本集團融資活動及資本經營。

張先生擁有逾7年房地產及物業管理行業經驗。由二零一五年三月至二零一七年四月，張先生在興業物聯管理擔任執行董事兼總經理。由二零一七年五月至二零一九年九月，彼擔任興業物聯管理董事會秘書。彼自二零一七年五月以來一直擔任興業物聯管理的副總經理。加入本集團前，張先生由二零零六年八月至二零一一年四月在浙

董事及高級管理層

江省電力公司緊水灘水力發電廠（主要從事水力發電）任職工程師。由二零一一年五月至二零一三年三月及二零一三年四月至二零一五年三月，張先生分別在河南正商置業有限公司（主要從事房地產開發及營運）擔任資本運作專員及資本證券部經理。自二零一六年一月起及二零一六年七月至二零一八年十一月，張先生分別在河南正商東華置業有限公司以及河南正商尚濱置業有限公司（兩家公司均主要從事房地產開發）擔任監事。

張先生於二零零四年七月獲得中國華北水利水電學院農業水力工程學士學位，於二零零六年六月進一步獲得中國武漢大學工程碩士學位。

郭紅女士，46歲，於二零一六年一月加入本集團，主要負責本集團的日常營運。

郭女士擁有逾11年房地產及物業管理行業經驗。由二零一六年一月至二零一七年七月，郭女士在興業物聯管理綜合管理部門擔任經理，並由二零一七年五月至二零一九年九月擔任監事。彼亦於二零一七年十一月升遷為物象智能的監事。彼自二零一七年八月以來一直擔任興業物聯管理的副總經理。加入本集團前，郭女士由一九九七年五月至一九九八年九月及由一九九八年九月至二零零零年九月，分別在河南省明輝置業有限公司（主要從事房地產開發及營運）擔任銷售顧問及銷售經理。郭女士分別於二零零一年七月至二零零四年九月及由二零零四年九月至二零一一年九月在河南潤華商務服務有限公司（主要從事房屋租賃及商業信息諮詢服務）擔任總經理助理及副總經理。由二零一一年五月至二零一五年十二月，郭女士在河南建正房地產有限公司（主要從事房地產開發及營運）擔任總務部經理。

郭女士於一九九九年十二月獲得中國河南財經政法大學（前稱河南財經學院）勞動經濟管理學士學位。

羅書丹先生，44歲，於二零一六年十月加入本集團，主要負責我們物業管理服務及物業工程服務的整體管理。

羅先生擁有逾10年物業管理及物業工程服務行業經驗。羅先生自二零一六年十月起一直在興業物聯管理擔任工程經理及總經理助理。加入本集團前，羅先生由一九九七年十月至二零零八年五月曾擔任多個職務，包括在鄭州金龍水泥股份有限公司（主要從事水泥生產及銷售）擔任總電工部主管。由二零零八年五月至二零一零年七月及由二

董事及高級管理層

零一零年七月至二零一二年十二月，羅先生在河南山水物業管理有限公司（主要從事物業管理）分別擔任水力發電工程師及工程維修部經理。由二零一二年十二月至二零一三年八月及由二零一三年八月至二零一六年一月，羅先生在河南亞新物業服務有限公司（主要從事物業管理）分別擔任工程經理及橄欖城都市廣場項目的項目經理。

羅先生於二零零二年十二月獲得中國中共河南省委黨校法律學士學位。此外，羅先生於二零一零年八月獲中國陝西省人力資源和社會保障廳授予工程師資格證書。

相征先生，34歲，於二零一五年六月加入本集團，主要負責項目的整體管理。

由二零一五年六月至二零一八年七月，相先生擔任興業物聯管理項目經理。彼於二零一八年七月晉升為總經理助理。加入本集團前，彼由二零一零年四月至二零一二年九月及由二零一二年九月至二零一三年十一月分別擔任河南潤華商務服務有限公司行政人員及業務服務經理，主要從事房屋租賃及商業信息諮詢服務。

相先生於二零一零年七月獲得中國北京經濟技術研修學院經濟管理學士學位。

概無我們的高級管理層於緊接本文件日期前三年內在證券於香港或海外證券市場上市的任何公眾公司擔任任何董事職務。

公司秘書

陸爽女士，37歲，於二零一九年九月十七日獲委任為財務總監兼公司秘書。陸女士於二零一九年九月加入本集團，主要負責監督本集團會計及財務管理。

陸女士擁有逾10年會計行業經驗。彼由二零零八年七月至二零一五年四月受聘於德勤華永會計師事務所（一家會計師事務所）南京分所，離職前擔任審計及鑒證部核數師一職。隨後陸女士被調派至英國德勤會計師事務所伯明翰分所擔任審計及鑒證部核數師（二零零九年十月至二零一零年十二月）、高級核數師（二零一一年一月至二零一一年十二月）、助理經理（二零一二年一月至二零一三年八月）及經理（二零一三年九月至二零一五年四月）。由二零一五年五月至二零一八年八月，陸女士在Rolls-Royce Plc任職，離職前擔任內部審計經理一職。由二零一八年八月至二零一九年九月，彼在河南正商置業有限公司（主要從事房地產開發及營運）擔任資本證券部副經理。

陸女士於二零零五年七月獲得中國上海交通大學金融學士學位，並於二零零八年六月獲得中國南京大學會計碩士學位。於二零一二年十一月、二零一二年六月及二零一九年五月，彼分別獲認可為英格蘭及威爾士特許會計師公會會員、中國註冊會計師協會會員以及香港會計師公會會員。

董事及高級管理層

董事委員會

董事會將若干職責轉授多個董事委員會。根據細則及上市規則，我們已設立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

審核委員會

本公司遵照上市規則第3.21條於二零二零年二月七日成立審核委員會並遵照企業管治守則書面訂明其職權範圍。審核委員會由3名成員組成，即馮志東先生、周勝先生及徐春先生。

馮志東先生已獲委任為審核委員會主席，彼擁有上市規則第3.10(2)條規定的適當專業資格。審核委員會主要職責乃(其中包括)審閱及監督本集團財務報告過程及內部控制程序，制訂及實施委聘外部核數師的政策及程序，並向董事會就聘用、續聘及解聘外部核數師提供建議。

薪酬委員會

本公司遵照上市規則第3.25條於二零二零年二月七日成立薪酬委員會並遵照企業管治守則書面訂明其職權範圍。薪酬委員會由3名成員組成，即周勝先生、馮志東先生及徐春先生。周勝先生已獲委任為薪酬委員會主席。薪酬委員會主要職責乃(其中包括)為董事及高級管理層設立及審閱薪酬政策及架構，並就僱員福利安排提供建議。

提名委員會

本公司遵照企業管治守則於二零二零年二月七日成立提名委員會並書面訂明其職權範圍。提名委員會由3名成員組成，即朱杰先生、周勝先生及徐春先生。朱杰先生已獲委任為提名委員會主席。提名委員會主要職責乃(其中包括)審閱董事會架構、規模、組成及多元程度，評估獨立非執行董事的獨立性，並就有關董事委任及重新委任事宜向董事會提供建議。

董事會多元化

本公司認同在董事會層面提升多元化為支持其實現策略目標及其可持續發展的必要元素。於二零二零年二月七日，我們採納董事會多元化政策，據此，我們將從多角度考慮董事會多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、族裔、專業經驗、技能、知識及服務年期，以及我們的業務模式。充分考慮到董事會利益，所有董事會委任將會用人唯賢，並將考慮候選人是否符合目標條件。

我們的提名委員會由董事會授權，將負責審閱及確保董事會多元化政策行之有效及得到遵從。我們亦會於[編纂]時及之後，在企業管治報告披露董事會多元化政策及達成目標的進度。

董事及高級管理層

企業管治

我們的董事深知將良好企業管治元素融入本集團管理架構及內部控制系統從而達至有效問責的重要性。

本公司已採納企業管治守則所載守則條文。本公司認為董事會應納入平衡的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的組成，以使董事會具有強烈獨立元素，從而有效行使獨立判斷。本公司企業管治常規已遵照企業管治守則。

我們的董事將於各財政年度審閱企業管治政策及遵守企業管治守則，並遵守我們企業管治報告(將於[編纂]後納入我們的年報)內「不遵守便解釋」原則。

企業管治守則守則條文第A.2.1條

根據企業管治守則守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁的責任應有區分，並不應由一人同時兼任。

然而，我們的主席及行政總裁並無區分，而朱先生現時兼任此兩項職責。朱先生的物業管理行業經驗豐富，自我們於一九九九年成立以來，彼負責本集團業務營運整體管理及策略規劃，對我們的發展及業務擴張至為重要。董事會認為，將主席及行政總裁職務交託予同一人乃有利於本集團管理。高級管理層及董事會(雙方均由經驗豐富及優秀個人組成)運作將確保權力及授權分佈均衡。董事會現時由一名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，因此其組成具有相當強烈的獨立元素。

除上文所披露者外，我們遵守企業管治守則全部守則條文。

董事及高級管理層薪酬

根據適用法律及法規，董事及高級管理層，以董事袍金、薪金、酌情花紅、退休金計劃供款及其他實物福利形式收取薪酬。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一九年九月三十日止九個月，支付董事的薪酬總額(包括董事袍金、薪金、酌情花紅、退休金計劃供款及其他實物福利)分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣0.2百萬元。

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一九年九月三十日止九個月，支付本集團五名最高薪酬人士的薪酬總額(包括薪金、酌情花紅、退休金計劃供款及其他實物福利)分別約為人民幣0.6百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣1.0百萬元。

董事及高級管理層

於往績記錄期，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬，或董事或五名最高薪酬人士概無應收薪酬，作為吸引加入本集團或加入本集團時的獎勵或作為離任本集團任何成員公司的董事職務或離任與任何本集團成員公司事務管理有關的任何其他職務的補償。

除上文所披露者外，於往績記錄期，本集團任何成員公司概無支付款項或應付款項予董事或五名最高薪酬人士。

根據現行安排，估計截至二零二零年十二月三十一日止年度的董事薪酬及實物福利總額（不包括任何酌情花紅）將約為人民幣0.5百萬元。

薪酬政策

參考可資比較公司所支付、各董事及高級管理層所投入時間及職責以及本集團表現後，我們的執行董事、非執行董事、獨立非執行董事及高級管理層以董事袍金、薪金、實物福利及／或酌情花紅形式收取補償。本集團亦向董事及高級管理層發還向本集團提供服務或執行有關本集團營運的職能時所產生必要及合理開支。通過參考（其中包括）可資比較公司所支付的薪酬及補償的市場水平、董事及高級管理層的相關經驗及資格及職責以及本集團的表現，我們定期審閱並釐定董事及高級管理層的薪酬與補償待遇。

合規顧問

我們已按照上市規則第3A.19條委任中泰國際融資為合規顧問。根據上市規則第3A.23條，本公司必須在下列情況及時向合規顧問諮詢及徵詢意見（如需要）：

- (a) 刊發任何監管公告、通函或財務報告之前；
- (b) 擬進行交易（可能是須予公佈或關連交易），包括發行股份及回購股份時；
- (c) 我們擬運用[編纂]所得款項的方式與本文件所詳述者不同，或我們的業務、發展或業績偏離本文件所載任何預測、估計或其他資料時；及
- (d) 聯交所就股份價格及成交量的異常變動或其他事宜向我們作出查詢時。

有關任期將自[編纂]起，並於我們就[編纂]後開始的首個完整財務年度發出財務業績年報當日結束。

股本

股本

[編纂]後本公司的法定及已發行股本如下：

法定股本

法定股本	港元
10,000,000,000 股股份	100,000,000

假設[編纂]不獲行使，本公司緊隨[編纂]及[編纂]完成後的股本將如下：

已發行及將予發行、繳足股款或入賬列作繳足股款的股份：

股份數目	港元
10,000 股於本文件日期已發行的股份	100
[編纂] 股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
[編纂] 股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
[編纂] 股總計	[編纂]

假設[編纂]獲悉數行使，本公司緊隨[編纂]及[編纂]完成後的股本將如下：

已發行及將予發行、繳足股款或入賬列作繳足股款的股份：

股份數目	港元
10,000 股於本文件日期已發行的股份	100
[編纂] 股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
[編纂] 股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
[編纂] 股因[編纂]獲悉數行使而將予發行的股份	[編纂]
[編纂] 股總計	[編纂]

假設

上表假設[編纂]及[編纂]已成為無條件，且並無計及我們根據下文「發行股份的一般授權」及「購回股份的一般授權」兩段所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能配發或購回的任何股份。

股本

地位

股份(包括因[編纂]獲行使而將予發行的股份)於各方面與其他現有已發行或將予發行的股份享有同等地位，特別是將與本文件日期後的記錄日期就股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派(惟參與[編纂]的權利除外)享有同等地位。

[編纂]

根據股東於二零二零年二月七日通過的決議案，待本公司股份溢價賬因本公司根據[編纂]發行[編纂]而錄得進賬後，授權董事將本公司股份溢價賬的[編纂]港元進賬額撥充資本，並用以按面值繳足[編纂]股股份，以向於二零二零三月六日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東按彼等於本公司當時的股權比例(盡量接近而不涉及碎股)配發及發行。根據[編纂]將予發行的所有新股份與現有已發行股份在各方面均享有同等地位。

發行股份的一般授權

待本文件「[編纂]的架構及條件—[編纂]的條件」一節所述的條件達成後，授予董事一般無條件授權，以配發、發行及處理股份，並作出或授出可能須配發及發行或處理該等股份的要約、協議或購股權，而據此配發及發行或有條件或無條件同意配發及發行的股份總面值(根據供股、以股代息計劃或類似安排或股東授出的特別授權所配發及發行的股份除外)，不得超逾下列兩者總和：

- (a) 緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本總面值的20%(惟不包括因[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份)；及
- (b) 根據本節「購回股份的一般授權」一段所述授予董事的授權而購回的本公司股本總面值。

該授權不涉及根據供股而配發、發行或處置的股份。該發行股份的一般授權將一直有效，直至以下最早發生者為止：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (b) 細則或任何開曼群島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
- (c) 股東於股東大會上以普通決議案撤回、更新或修訂該項授權時。

有關該項一般授權的進一步詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料—有關本集團的其他資料—3.股東於二零二零年二月七日通過的決議案」一節。

股 本

購回股份的一般授權

待本文件「[編纂]的架構及條件－[編纂]的條件」一節所述的條件達成後，授予董事一般無條件授權，可行使一切權力購回股份（於聯交所或可能於就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所上市的股份），而總面值不得超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本（並無計及因[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份）總面值的10%。

該授權僅涉及在聯交所或股份可能上市的任何其他證券交易所（獲證監會及聯交所就此認可者）進行購回，而有關購回須按照一切適用法律及法規以及上市規則的規定進行。相關上市規則的概要載於本文件附錄五「法定及一般資料－有關本集團的其他資料－5.本公司購回股份」一節。

購回股份的一般授權將一直有效，直至以下最早發生者為止：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (b) 細則或任何開曼群島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
- (c) 股東於股東大會上以普通決議案撤回、更新或修訂該項授權時。

有關該項一般授權的進一步詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料－有關本集團的其他資料－3.股東於二零二零年二月七日通過的決議案」及「法定及一般資料－有關本集團的其他資料－5.本公司購回股份」兩節。

須舉行股東大會及類別股東大會的情況

根據公司法，一家獲豁免公司毋須根據法律舉行任何股東大會或類別股東大會。舉行股東大會或類別股東大會的規定已於公司的組織章程細則內訂明。因此，我們將按細則的規定舉行股東大會，其概要載於本文件附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

主要股東

就董事所知，緊隨[編纂]及[編纂]完成後（不計及因[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份），以下各人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有於所有情況下在本集團任何其他成員公司股東大會表決權的任何類別股本面值10%或以上的權益：

股東名稱／姓名	權益性質／ 身份	緊接[編纂]及 [編纂]完成前所持股份		緊隨[編纂]及 [編纂]完成後所持股份	
		股份或 相關股份 數目 ^(附註1)	概約 百分比	股份或 相關股份 數目 ^(附註1)	概約 百分比 ^(附註2)
Vistra Trust (BVI) Limited ^(附註3)	信託受託人	[編纂] ^(L)	[編纂]%	[編纂] ^(L)	[編纂]%
榮達 ^(附註3)	受控法團權益	[編纂] ^(L)	[編纂]%	[編纂] ^(L)	[編纂]%
速達 ^(附註3)	受控法團權益	[編纂] ^(L)	[編纂]%	[編纂] ^(L)	[編纂]%
榮珀發展 ^(附註3)	實益擁有人	[編纂] ^(L)	[編纂]%	[編纂] ^(L)	[編纂]%
張女士 ^(附註3)	受控法團權益及 信託保護人／受益人	[編纂] ^(L)	[編纂]%	[編纂] ^(L)	[編纂]%
盈域 ^(附註4)	實益擁有人	[編纂] ^(L)	[編纂]%	[編纂] ^(L)	[編纂]%

附註：

1. 字母「L」代表該人士在我們股份中擁有好倉。
2. 基於[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數[編纂]股計算（假設[編纂]不獲行使）。
3. [編纂]股股份由榮珀發展直接持有，而榮珀發展由Vistra Trust (BVI) Limited（豐華信託的受託人）間接全資擁有。豐華信託是由黃燕萍女士作為委託人成立的全權信託，於最後實際可行日期，張女士為保護人以及張女士及其後裔為全權受益人。榮珀發展由速達全資擁有。速達為榮達的全資附屬公司，而榮達則由Vistra Trust (BVI) Limited（作為豐華信託的受託人）全資擁有。根據規管豐華信託的信託文據，張女士作為豐華信託的保護人對豐華信託擁有控制權。因此，張女士作為豐華信託的保護人被視為在榮珀發展所持股份中擁有權益。
4. 緊隨[編纂]及[編纂]完成後，盈域由91名個人股東擁有，其中三名個人為本集團董事、兩名個人為本集團的高級管理層及兩名個人為本集團僱員。該91名個人股東於盈域的股權百分比介乎約0.74%至2.96%。

除本文所披露者外，董事並不知悉任何人士將於緊隨[編纂]及[編纂]完成後（並無計及因[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份），於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

主要股東

除本文所披露者外，董事並不知悉任何人士將於緊隨[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]不獲行使），於任何股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有在本集團任何成員公司股東大會表決權的任何類別股本面值10%或以上的權益。

我們並不知悉有任何日後可導致本公司控制權出現任何變動的安排。

財務資料

閣下應將以下本集團財務狀況及經營業績討論及分析與本文件附錄一會計師報告所載我們於二零一八年十二月三十一日及截至該日止三個年度各年以及於二零一九年九月三十日及截至該日止九個月的綜合財務資料以及隨附附註一併閱覽。會計師報告乃根據國際財務報告準則編製。有意投資者應細閱載於本文件附錄一的會計師報告全文，而不應僅依賴本節所載資料。以下討論及分析載有涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。有關該等風險及不明朗因素的額外資料，請參閱本文件「風險因素」一節。

概覽

我們成立於一九九九年，是河南省著名的物業管理服務供應商，特別致力於為非住宅物業提供物業管理及增值服務。根據第一太平戴維斯報告，按二零一八年在管物業建築面積計算，我們是河南省第四大非住宅物業管理服務供應商，二零一八年於河南省的市場佔有率約0.6%。於二零一九年，根據中國指數研究院及中國房地產Top 10研究組，按綜合實力計，我們亦在中國物業服務百強企業排行榜上排名第67位。於往績記錄期，我們的在管物業組合快速擴張，建築面積由二零一六年十二月三十一日約0.7百萬平方米增至二零一九年九月三十日約2.1百萬平方米。於最後實際可行日期，我們的在管物業組合涵蓋17幢商用樓宇、三幢政府樓宇及一個工業園，總建築面積約為2.4百萬平方米。除了典型的物業管理及增值服務外，自二零一七年起，我們已開始為客戶提供物業工程服務。我們兩個業務分部詳情概述如下：

- **物業管理及增值服務** – 我們提供廣泛的物業管理服務（其中包括保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域維修保養以及客戶服務等）及增值服務（包括專用區域維修保養、裝修廢料清理、中介租賃服務等）。就物業管理服務而言，我們一般向在管物業客戶（例如已出售物業的業主及房地產開發商的未出售物業）就提供的有關物業管理服務按包幹制收取物業管理費，通常每半年預付一次。就增值服務而言，我們一般於提供相關增值服務時收取應付費用。
- **物業工程服務** – 我們為客戶提供物業工程服務，包括規劃、設計及安裝保安及監控系統、門禁系統、停車場管理系統及建築工地管理系統，以提升我們客戶物業管理系統質量。各個個別項目所需時間及所收取服務費按客戶要求服務複雜性及範圍而釐定。一般在達到某個里程碑或順利完成項目後付款。

財務資料

於往績記錄期，我們在管物業建築面積由二零一六年十二月三十一日約0.7百萬平方米增至二零一九年九月三十日約2.1百萬平方米。於最後實際可行日期，我們在管物業的總建築面積約為2.4百萬平方米。本集團收益總額由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣47.3百萬元大幅增至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣131.0百萬元，複合年增長率約為66.4%。截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月，我們的收益總額分別約為人民幣89.7百萬元及人民幣127.3百萬元。我們的純利由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣11.5百萬元大幅增至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣34.2百萬元，複合年增長率約為72.5%。截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月，我們的純利分別約為人民幣26.3百萬元及人民幣28.1百萬元。

影響我們經營業績及財務狀況的因素

我們的經營業績受多項因素影響，主要因素載列如下：

我們無法向閣下保證我們能獲得新物業管理協議

根據於二零一八年一月一日起生效的《河南省物業管理條例》(2017)，非住宅物業及住宅物業的前期物業管理協議的投標須強制進行投標程序。物業管理公司甄選取決於多項因素，包括但不限於服務質量、定價水平及物業管理公司經營歷史。於上述法規實施後，我們透過受適用中國法律及法規監管的標準公開招標程序從房地產開發商獲得我們全部前期物業管理服務業務。

就物業管理協議而言，根據《中華人民共和國政府採購法》及相關法律法規，就中國政府或機關、事業單位或團體組織所擁有非住宅物業聘請向其提供服務而超過指定數量的物業服務供應商亦須通過公開招標程序。除「業務－物業管理及增值服務－投標程序」一節所述表格所披露者外，我們物業管理協議項下所有與政府採購有關的項目均通過招標程序按照相關法律法規的規定獲得。

我們無法向閣下保證日後將能按可接受條款透過招標程序取得新物業管理協議或根本無法取得新物業管理協議。

我們的未來增長將取決於正商集團的前景，原因是我們收益的主要部分來自於我們向正商集團所開發的物業提供的物業管理服務及物業工程服務

於往績記錄期或之前，我們物業管理協議中大部分涉及管理正商集團開發的物業，而我們的所有物業工程協議均涉及正商集團開發的物業安裝系統。正商集團前景或會影響我們的未來增長，具體而言，正商集團營運或其開發新物業能力如有任何不利發展情況，可能會影響我們取得新物業管理協議及物業工程協議的能力。倘若我們無法利用來自獨立房地產開發商所開發物業的業務，填補正商集團所開發物業的任何業務不足差額，可能對我們的增長前景造成重大不利影響。

財務資料

我們的前期物業管理協議或物業管理協議終止或不獲續期

我們按照我們與房地產開發商訂立的前期物業管理協議或我們與業主訂立的物業管理協議來提供物業管理服務。根據《物業管理條例》，協議通常一直有效直至該等協議屆滿或直至樓宇相關的業主委員會成立而物業管理公司與相關業主委員會訂立新的物業管理協議為止。根據《河南省物業管理條例》(2017)，可召開業主大會審議是否繼續委聘同一物業管理公司或更換至另一間公司，並可授權業主委員會就取代前期物業管理協議訂立對所有業主具約束力的物業管理協議。無法保證相關業主大會一經召開，即會決定與我們而非另一間物業管理公司訂立物業管理協議。一旦業主委員會與另一間公司而非本集團訂立物業管理協議，我們的前期物業管理協議即告自動終止。

勞動成本波動

勞動成本主要包括分包成本及員工成本。分包成本及員工成本佔絕大部分銷售成本。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們銷售成本中的分包成本及員工成本分別約人民幣20.3百萬元、人民幣32.9百萬元、人民幣45.5百萬元及人民幣49.3百萬元，分別佔銷售成本總額的約81.2%、86.8%、66.2%及71.8%。此外，員工成本亦佔絕大部分行政開支。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們行政開支中的員工成本分別約人民幣4.3百萬元、人民幣5.5百萬元、人民幣9.5百萬元及人民幣7.4百萬元，分別佔行政開支總額約68.3%、46.8%、55.1%及35.9%。

物業管理行業及物業工程行業屬勞動密集型行業，該等行業的熟練工人供應有限。我們無法向閣下保證我們將能控制成本或改善效率或成功將成本影響轉移至我們收取的物業管理費及物業工程服務費以維持盈利能力。因此，如勞動成本出現任何波動，可能對本集團盈利能力造成重大影響。

呈列基準

過往財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，而國際財務報告準則包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有準則及詮釋。所有於二零一八年及二零一九年一月一日開始的會計期間生效的國際財務報告準則(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《客戶合約收益》、國際財務報告準則第15號(修訂本)《對國際財務報告準則第15號客戶合約收益的澄清》及國際財務報告準則第16號《租賃》)連同相關過渡條款，已由本集團於編製整個往績記錄期的過往財務資料時提早採納。該等財務報表乃根據歷史成本法編製。董事確認，倘國際會計準則第39號《金融工具：確認及計量》、國際會計準則第18號《收益》及國際會計準則第17號《租賃》(而非國際財務報告準則第9號《金融工具》、國際財務報

財務資料

告準則第15號《客戶合約收益》及國際財務報告準則第16號《租賃》)已獲採用，不會對我們的財務狀況及表現造成重大影響。董事亦確認，採納國際財務報告準則第16號《租賃》並無對主要財務比率及本集團於往績記錄期的財務狀況及表現造成重大影響。

綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表已予編制，猶如現有集團架構於整個往績記錄期一直存在。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日的綜合財務狀況表呈列本集團現時旗下公司的資產及負債，按其於重組前的歷史賬面值計量。本集團內所有集團內公司間交易及結餘均於合併時抵銷。

重大會計政策及估計

本文件所載的財務狀況及經營業績討論及分析乃以根據本文件附錄一所載會計師報告附註2.4所載的重大會計政策所編製綜合財務資料為基準。

編製本集團過往財務資料需要管理層判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響收益、開支、資產及負債呈報金額連同其相關披露，以及或然負債披露。該等假設及估計的不確定因素可能導致須於未來對受影響資產或負債賬面值作出重大調整。

重大會計政策

收益確認

收益按在本集團活動一般業務過程中提供服務或貨品已收或應收代價公平值計量。收益按除稅後淨額列示。當本集團各項活動達到本文件附錄一會計師報告附註2.4所載特定標準時，本集團將確認收益：

(a) 物業管理及增值服務

就物業管理服務而言，本集團每半年就提供服務預先開具定額賬單，且由於客戶同時取得及耗用本集團所提供利益，故收益於服務期內按直線法確認。

就增值服務而言，收益於提供相關增值服務時在某一時點確認。交易款項於向客戶提供增值服務時即時應付。

(b) 物業工程服務

提供物業工程服務收益隨著時間推移而確認，當中使用投入法以計量達致完全滿意服務的進度，原因是本集團履約並無創設對本集團具有替代用途的資產，且我們擁有就迄今為止已完成的履約部分收取款項的強制執行權利。投入法根據實際產生成本與履行物業工程服務估計成本總額的比例而確認收益。

財務資料

(c) 副食品供應服務

副食品供應服務收益於貨品控制權轉移至客戶的時間點（一般為客戶接納貨品時）確認。

合約資產

合約資產指就向客戶轉移的貨品或服務而換取代價的權利。倘我們於客戶支付代價前或於支付到期前向客戶轉移貨品或服務而履約，則會就有條件的已賺取代價確認合約資產。

租賃負債

於租賃開始日期，我們確認租賃負債，按於租期內將予作出的租賃付款現值計量。租賃付款包括定額付款（包括實質定額付款）減任何應收租賃獎勵、取決於一項指數或利率的可變租賃付款及根據剩餘價值擔保預期將支付的金額。租賃款項亦包括合理確定本集團將予行使的購買選擇權行使價及終止租賃的罰款款項（倘租期反映本集團所行使終止權）。不依賴於一項指數或利率的可變租賃款項在出現觸發付款項事件或條件期間內確認為開支。

於計算租賃款項現值時，倘租賃內含利率不可即時釐定，則本集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額增加反映了利息增長，並就租賃款項作出加減。此外，倘存在租期修改及變更、實質定額租賃款項變更或購買相關資產的評估變更，則重新計量租賃負債賬面值。

非金融資產減值

倘存在減值跡象，或當須每年就資產進行減值測試（金融資產及遞延稅項資產除外），則會估計資產可收回金額。資產可收回金額乃按資產或現金產生單位使用價值與公平值減出售成本兩者的較高者計算，並釐訂個別資產，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

僅在資產賬面值超出其可收回金額情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量按反映當前市場對貨幣時間值及資產特定風險評估的除稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

財務資料

本集團會在各報告期末評估是否有任何跡象顯示過往所確認減值虧損已不再存在或可能減少。倘沒有此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產（商譽除外）可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的資產減值虧損，但該金額不得超出於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。減值虧損撥回會於產生期間計入損益。

重大會計估計

有重大風險導致須對下個財政年度內資產及負債賬面值進行重大調整的有關日後主要假設及於各報告期末估計不確定性的其他主要來源詳述如下：

貿易應收款項與合約資產的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損。撥備率基於具有類似虧損模式（即按產品類型、客戶類型及評級）的各個客戶群分部賬齡。撥備矩陣最初基於本集團歷史觀察違約率而定。本集團將通過調整矩陣按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，如果預期預測經濟狀況（如國內生產總值）將在未來一年內下滑，這可能導致違約數量增加，則將對歷史違約率進行調整。在各報告日期，本集團更新歷史觀察違約率，並分析前瞻預估之變化。

對歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間相關性評估是一個重要估計。預期信貸虧損金額對環境變化及預測經濟狀況很敏感。本集團歷史信貸虧損經驗及對經濟狀況預測也可能無法代表未來客戶的實際違約。有關本集團貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損資料分別於本文件附錄一會計師報告附註19及附註20披露。

財務資料

綜合損益及其他全面收益表節選項目

經營業績

下表載列本集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月的綜合業績，乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告並應與之一併閱讀。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
收益	47,276	76,068	131,046	89,693	127,296
銷售成本	(24,968)	(37,862)	(68,755)	(45,424)	(68,705)
毛利	22,308	38,206	62,291	44,269	58,591
其他收入及收益	131	882	1,905	1,810	741
行政開支	(6,253)	(11,719)	(17,321)	(10,384)	(20,615)
銷售及營銷開支	(833)	(970)	(1,349)	(744)	(1,008)
財務成本	(34)	(56)	(68)	(51)	(50)
除稅前溢利	15,319	26,343	45,458	34,900	37,659
所得稅開支	(3,833)	(7,064)	(11,238)	(8,604)	(9,541)
年／期內溢利	11,486	19,279	34,220	26,296	28,118

綜合損益及其他全面收益表節選項目描述

收益

於往績記錄期，我們的收益來自於(i)物業管理及增值服務；(ii)物業工程服務；及(iii)副食品供應服務。下表載列於所示期間按服務類別劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
							(未經審核)			
物業管理及增值服務										
— 物業管理服務	45,532	96.3	72,046	94.7	102,918	78.5	75,289	83.9	105,355	82.8
— 增值服務	1,744	3.7	4,022	5.3	4,562	3.5	3,518	4.0	6,435	5.0
物業工程服務 ^(附註1)	-	-	-	-	18,297	14.0	6,651	7.4	14,776	11.6
副食品供應服務 ^(附註2)	-	-	-	-	5,269	4.0	4,235	4.7	730	0.6
總計	47,276	100.0	76,068	100.0	131,046	100.0	89,693	100.0	127,296	100.0

附註：

1. 本集團於二零一七年十月開展提供物業工程服務業務，並於截至二零一八年十二月三十一日止年度開始產生收益。
2. 副食品供應服務所產生收益包括向我們客戶餐廳銷售農產品。董事確認有關副食品供應服務最後一份合約已於二零一九年八月終止。

財務資料

下表載列我們於所示期間來自獨立第三方及關聯方的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	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	%
獨立第三方.....	40,412	85.5	66,022	86.8	90,358	69.0	69,935	78.0	92,722	72.8
關聯方.....	6,864	14.5	10,046	13.2	40,688	31.0	19,758	22.0	34,574	27.2
總計.....	47,276	100.0	76,068	100	131,046	100	89,693	100	127,296	100

(未經審核)

於往績記錄期，來自獨立第三方的收益主要指收取自業主的物業管理及增值服務費。來自關聯方的收益主要指收取自正商集團的物業管理及增值服務費、物業工程服務費及副食品供應服務費。

物業管理及增值服務

於往績記錄期，我們大部分收益來自於在河南省鄭州市物業管理及增值服務，分別約人民幣47.3百萬元、人民幣76.1百萬元、人民幣107.5百萬元及人民幣111.8百萬元，分別佔同期收益總額100.0%、100.0%、約82.0%及87.8%。我們以包幹制收取物業管理費且通常每半年預付一次。董事相信包幹制可激勵物業管理公司實施節流措施及改善業務營運效率。我們收取的物業管理費主要受向業主及物業住戶所提供服務範圍及水平影響。我們通常在向客戶提供服務時收取增值服務費。增值服務費亦主要受我們服務範圍及質量影響。

於往績記錄期，物業管理及增值服務產生的收益增加。有關增幅主要是由於我們在管物業組合擴充令在管物業建築面積增加。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，我們在管物業建築面積分別約0.7百萬平方米、1.2百萬平方米、1.6百萬平方米及2.1百萬平方米。下表載列於所示日期按物業類別劃分我們的在管物業建築面積明細：

	於十二月三十一日						於九月三十日			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	(平方米)	%	(平方米)	%	(平方米)	%	(平方米)	%	(平方米)	%
商用樓宇.....	614,736	88.7	1,099,123	90.2	1,505,948	93.2	1,480,859	93.1	1,985,008	94.2
學校.....	59,276	8.6	59,276	4.9	-	-	-	-	-	-
政府樓宇.....	19,200	2.7	59,253	4.9	109,033	6.8	109,033	6.9	121,144	5.8
總計.....	693,212	100.0	1,217,652	100.0	1,614,981	100.0	1,589,892	100.0	2,106,152	100.0

財務資料

下表載列我們於所示期間按物業及增值服務類型劃分物業管理服務提供產生的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
							(未經審核)			
物業管理服務										
- 商用樓宇.....	44,436	94.0	67,068	88.2	94,935	88.3	69,675	88.4	98,070	87.7
- 學校.....	541	1.1	570	0.7	84	0.1	84	0.1	-	-
- 政府樓宇.....	555	1.2	4,408	5.8	7,899	7.4	5,530	7.0	7,285	6.5
	45,532	96.3	72,046	94.7	102,918	95.8	75,289	95.5	105,355	94.2
增值服務.....	1,744	3.7	4,022	5.3	4,562	4.2	3,518	4.5	6,435	5.8
總計.....	47,276	100.0	76,068	100.0	107,480	100.0	78,807	100.0	111,790	100.0

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們物業管理及增值服務大部分收益來自商業樓宇所涉物業管理服務，分別約人民幣44.4百萬元、人民幣67.1百萬元、人民幣94.9百萬元及人民幣98.1百萬元，分別佔我們物業管理及增值服務收益總額約94.0%、88.2%、88.3%及87.7%。有關商用樓宇物業管理服務收益增加與於往績記錄期商用樓宇在管物業總建築面積增加一致。於往績記錄期，我們所有在管商用樓宇均由正商集團開發，而我們所有在管學校及政府樓宇均由獨立業主開發。於最後實際可行日期，我們在管的合共17幢商用樓宇、三幢政府樓宇及一個工業園，總建築面積約2.4百萬平方米。

物業工程服務

我們主要基於客戶要求的服務複雜程度及範圍收取物業工程服務費。付款通常於達成若干里程碑或順利完成項目時應付。截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們的物業工程服務收益分別約人民幣18.3百萬元及人民幣14.8百萬元，分別佔我們收益總額約14.0%及11.6%。於二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，現有協議總數分別為16份及39份。

財務資料

銷售成本

本集團銷售成本主要包括分包成本、員工成本以及材料及消耗品。下表載列我們於所示期間的銷售成本明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	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	%
分包成本.....	14,697	58.9	22,087	58.3	32,159	46.8	24,849	54.7	38,384	55.9
員工成本.....	5,576	22.3	10,808	28.5	13,352	19.4	9,251	20.4	10,957	15.9
公用事業.....	2,854	11.4	2,829	7.5	2,608	3.8	1,956	4.3	3,294	4.8
維修保養.....	1,224	4.9	1,574	4.2	2,214	3.2	1,081	2.4	4,125	6.0
材料及消耗品.....	-	-	-	-	17,717	25.8	7,706	16.9	10,991	16.0
其他.....	617	2.5	564	1.5	705	1.0	581	1.3	954	1.4
總計.....	24,968	100.0	37,862	100.0	68,755	100.0	45,424	100.0	68,705	100.0

分包成本

分包成本指向提供保安、清潔、綠化及園藝服務等勞動力的分包商所支付開支。董事確認，我們所有分包商均為獨立第三方。於往績記錄期，分包成本為最大成本組成部分。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，分包成本分別佔銷售成本約58.9%、58.3%、46.8%及55.9%。

員工成本

於往績記錄期，員工成本為本集團主要成本部分之一。員工成本主要包括為我們的物業管理及物業工程人員支付的薪金、花紅、福利、社會保險、住房公積金。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，員工成本分別佔銷售成本約22.3%、28.5%、19.4%及15.9%。

材料及消耗品

材料及消耗品指我們物業工程服務及副食品供應服務的材料及消耗品。我們於二零一八年開始確認來自物業工程服務及副食品供應服務的收益，自此材料及消耗品成為成本的主要組成部分。截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月，材料及消耗品分別佔銷售成本約25.8%及16.0%。

財務資料

毛利及毛利率

毛利指收益減銷售成本。毛利率指毛利佔收益百分比。於往績記錄期，我們的毛利分別約人民幣22.3百萬元、人民幣38.2百萬元、人民幣62.3百萬元及人民幣58.6百萬元，而我們的毛利率分別約47.2%、50.2%、47.5%及46.0%。下表載列我們於所示期間按服務類別劃分的毛利及毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
							(未經審核)			
物業管理及增值服務	22,308	47.2	38,206	50.2	57,602	53.6	41,731	53.0	55,056	49.2
物業工程服務 ^(附註1)	-	-	-	-	4,469	24.4	1,590	23.9	3,583	24.2
副食品供應服務 ^(附註2)	-	-	-	-	220	4.2	948	22.4	(48)	(6.6)
總計	<u>22,308</u>	<u>47.2</u>	<u>38,206</u>	<u>50.2</u>	<u>62,291</u>	<u>47.5</u>	<u>44,269</u>	<u>49.4</u>	<u>58,591</u>	<u>46.0</u>

附註：

1. 本集團於二零一七年十月開展提供物業工程服務業務，並於截至二零一八年十二月三十一日止年度開始產生收益。
2. 副食品供應服務所產生收益包括向我們客戶餐廳銷售農產品。董事確認有關副食品供應服務最後一份合約已於二零一九年八月終止。

於往績記錄期，我們整體毛利一直呈上升趨勢，大致上與業務擴張令收益總額上升趨勢一致。我們的整體毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約47.2%升至截至二零一七年十二月三十一日止年度約50.2%，乃受我們的物業管理及增值服務增長所帶動。我們的整體毛利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度約50.2%下降至截至二零一八年十二月三十一日止年度約47.5%，主要由於確認物業工程服務收益所致，該服務毛利率一般比物業管理及增值服務毛利率低。我們的整體毛利率由截至二零一八年十二月三十一日止年度約47.5%輕微減少至截至二零一九年九月三十日止九個月約46.0%，主要由於我們的物業管理及增值服務毛利率下降所致。

儘管河南省鄭州市員工成本一直增加，本集團的平均物業管理費於往績記錄期維持相對穩定，我們的物業管理及增值服務毛利率整體呈上升趨勢。物業管理及增值服務毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約47.2%升至截至二零一七年十二月三十一日止年度約50.2%，並升至截至二零一八年十二月三十一日止年度約53.6%。持續增加乃主要由於(i)在管物業組合在鄰近地區持續擴大所帶來的規模經濟效應，允許我們對資源作出更好分配，從而降低勞動成本；(ii)我們一般收取較高物業管理費的在

財務資料

管商用樓宇建築面積比例大幅增加；及(iii)採用信息技術以提升營運標準化及自動化，使營運效率得以提高。毛利率由截至二零一八年十二月三十一日止年度約53.6%輕微下降至截至二零一九年九月三十日止九個月約49.2%，主要由於在包幹制收益模式下，我們於截至二零一九年九月三十日止九個月承擔建正東方中心的維修保養費用約人民幣2.7百萬元。

我們的物業工程服務毛利率一般較物業管理及增值服務毛利率為低，因為我們提供的物業工程系統涉及從供應商採購材料、硬件及部件的成本。截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們的物業工程服務毛利率維持相對穩定，分別約24.4%及24.2%。

本集團日後未必能夠維持如此高的毛利率，原因如下：(i)在管物業組合組成變動；(ii)供應商開發商提供的樓宇設施保修期屆滿後須要承擔在管物業維修及維護費用；(iii)我們透過各種措施(如採用信息科技以提升營運標準化及自動化，使營運效率得以提高)管理日益上漲的成本的成效；及(iv)中國勞工及分包成本增加。

下表載列我們於所示期間按物業類型劃分的毛利及毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	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	%
商用樓宇 ⁽¹⁾	22,253	48.2	37,339	52.5	56,455	56.7	40,921	55.9	53,951	51.6
學校 ⁽²⁾	78	14.4	61	10.7	6	7.1	6	7.1	-	-
政府樓宇 ⁽³⁾	(23)	(4.1)	806	18.3	1,141	14.4	804	14.5	1,105	15.2
總計	<u>22,308</u>	<u>47.2</u>	<u>38,206</u>	<u>50.2</u>	<u>57,602</u>	<u>53.6</u>	<u>41,731</u>	<u>53.0</u>	<u>55,056</u>	<u>49.2</u>

附註：

1. 我們所有在管商用樓宇均為與正商集團訂立前期物業管理協議。
2. 我們所有在管學校及政府樓宇均為與獨立業主訂立物業管理協議。

相比我們的在管商用樓宇，學校及政府樓宇毛利率通常較低。董事認為主要是由於(i)我們承接涉及學校及政府樓宇的項目往績記錄有限，因此須要降低競標價以提高取得該等項目的機會；及(ii)涉及學校及政府樓宇的項目獲分配至物業管理服務的預算通常有限，安裝先進技術一定會超過可用的預算。因此，該等項目傾向就物業管理服

財務資料

務採用基本設施及工具。因此，在缺乏先進技術的情況下，該等項目須調用額外員工及資源。本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度就政府樓宇確認毛損，由於其為本集團管理的首幢政府樓宇，故投入較多資源以確保服務質量。

銷售成本主要項目的敏感度分析

下表載列敏感度分析，說明分包成本及員工成本假設性波動於往績記錄期對毛利的影響。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年九月三十日止九個月，分包成本及員工成本（兩者均主要構成勞動成本）波動假設為16.9%以內，根據第一太平戴維斯報告，大致與中國物業服務百強企業的勞動成本於二零一三年至二零一八年間的過往複合年增長率範圍一致。

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月	
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一九年	
	毛利相應 增加/ (減少) 百分比	毛利增加/ (減少) 百分比	毛利相應 增加/ (減少) 百分比	毛利增加/ (減少) 百分比	毛利相應 增加/ (減少) 百分比	毛利增加/ (減少) 百分比	毛利相應 增加/ (減少) 百分比	毛利增加/ (減少) 百分比
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
分包成本變動								
+16.9%	(2,484)	(11.1%)	(3,733)	(9.8%)	(5,435)	(8.7%)	(6,487)	(11.1%)
+8.5%	(1,249)	(5.6%)	(1,877)	(4.9%)	(2,734)	(4.4%)	(3,263)	(5.6%)
-8.5%	1,249	5.6%	1,877	4.9%	2,734	4.4%	3,263	5.6%
-16.9%	2,484	11.1%	3,733	9.8%	5,435	8.7%	6,487	11.1%

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月	
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一九年	
	毛利相應 增加/ (減少) 百分比	毛利增加/ (減少) 百分比	毛利相應 增加/ (減少) 百分比	毛利增加/ (減少) 百分比	毛利相應 增加/ (減少) 百分比	毛利增加/ (減少) 百分比	毛利相應 增加/ (減少) 百分比	毛利增加/ (減少) 百分比
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
員工成本變動								
+16.9%	(942)	(4.2%)	(1,827)	(4.8%)	(2,256)	(3.6%)	(1,852)	(3.2%)
+8.5%	(474)	(2.1%)	(919)	(2.4%)	(1,135)	(1.8%)	(931)	(1.6%)
-8.5%	474	2.1%	919	2.4%	1,135	1.8%	931	1.6%
-16.9%	942	4.2%	1,827	4.8%	2,256	3.6%	1,852	3.2%

附註：上述敏感度分析假設所有其他變量維持不變。此敏感度分析僅供參考。投資者應特別注意此敏感度分析並不詳盡，且只限於銷售成本相關項目變動的影響。

財務資料

其他收入及收益

其他收入及收益主要包括政府補助、利息收入及其他收益。下表載列我們於所示期間其他收入及收益的明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
利息收入.....	107	81.7	838	95.0	619	32.5	530	29.3	263	35.5
其他收益.....	24	18.3	44	5.0	6	0.3	-	-	478	64.5
政府補助.....	-	-	-	-	1,280	67.2	1,280	70.7	-	-
總計.....	<u>131</u>	<u>100.0</u>	<u>882</u>	<u>100.0</u>	<u>1,905</u>	<u>100.0</u>	<u>1,810</u>	<u>100.0</u>	<u>741</u>	<u>100.0</u>

政府補助佔截至二零一八年十二月三十一日止年度其他收入及收益的主要部分。政府補助與我們就興業物聯管理開始於新三板掛牌獲授的獎勵有關。

行政開支

我們的行政開支主要包括總部行政人員的員工成本、辦公室開支及專業費用。下表載列我們於所示期間的行政開支明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
員工成本.....	4,272	68.3	5,484	46.8	9,546	55.1	7,249	69.8	7,411	35.9
辦公室開支.....	1,071	17.1	1,827	15.6	1,540	8.9	984	9.5	1,827	8.9
專業費用.....	183	2.9	1,261	10.8	1,060	6.1	438	4.2	9,062	44.0
折舊及攤銷.....	177	2.8	419	3.6	1,018	5.9	537	5.2	885	4.3
減值虧損/(減值撥回).....	142	2.3	(44)	(0.4)	235	1.4	22	0.2	15	0.1
差旅開支.....	96	1.5	91	0.8	269	1.6	148	1.4	277	1.3
以股份為基礎的付款.....	-	-	1,890	16.1	-	-	-	-	-	-
研發開支.....	-	-	265	2.3	3,012	17.4	231	2.2	866	4.2
其他.....	312	5.1	526	4.4	641	3.6	775	7.5	272	1.3
總計.....	<u>6,253</u>	<u>100.0</u>	<u>11,719</u>	<u>100.0</u>	<u>17,321</u>	<u>100.0</u>	<u>10,384</u>	<u>100.0</u>	<u>20,615</u>	<u>100.0</u>

員工成本

員工成本指向總部行政人員支付的薪金、花紅、福利、社會福利、住房公積金。其為行政開支的最大組成部分，截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月分別約人民幣4.3百萬元、人民幣5.5百萬元、人民幣9.5百萬元及人民幣7.4百萬元，佔行政開支約68.3%、46.8%、55.1%及35.9%。

財務資料

辦公室開支

辦公室開支主要包括於我們總部產生的辦公室開支。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們的辦公室開支分別約人民幣1.1百萬元、人民幣1.8百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣1.8百萬元，佔行政開支約17.1%、15.6%、8.9%及8.9%。截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的辦公室開支較高，反映我們為支持業務擴充而產生較多辦公室開支。

專業費用

專業費用主要法律諮詢費用、審計費用、籌備興業物聯管理於新三板掛牌產生的開支及有關[編纂]的[編纂]開支相關。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，專業費用分別約人民幣0.2百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣9.1百萬元，佔行政開支約2.9%、10.8%、6.1%及44.0%。截至二零一九年九月三十日止九個月產生的專業費用上升乃主要由於[編纂]產生的開支所致。

以股份為基礎的付款

以股份為基礎的付款指根據國際財務報告準則第2號《以股份為基礎的付款》就海豐管理、謙之毅管理及卓能管理（統稱「三位新投資者」）對興業物聯管理增資所確認的開支。於二零一七年二月，興業物聯管理的註冊資本由人民幣10.0百萬元增至人民幣55.0百萬元，由正商發展（興業物聯管理當時的唯一股東）、海豐管理、謙之毅管理及卓能管理分別以現金增資人民幣31.5百萬元、人民幣4.3百萬元、人民幣4.7百萬元及人民幣4.5百萬元。由於三位新投資者的若干合夥人於增資時為本集團僱員，故作為對此等僱員的激勵，三位新投資者對興業物聯管理的增資較相關股權的公平值為低。因此，根據國際財務報告準則第2號《以股份為基礎的付款》，此等交易按以股權結算以股份為基礎的付款入賬，截至二零一七年十二月三十一日止年度，約人民幣1.9百萬元確認為以股份為基礎的付款開支。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括營銷人員的營銷開支及員工成本。下表載列我們於所示期間的銷售及營銷開支明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	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	%
營銷開支.....	491	58.9	402	41.4	430	31.9	307	41.3	139	13.8
員工成本.....	297	35.7	484	49.9	915	67.8	433	58.2	797	79.1
其他.....	45	5.4	84	8.7	4	0.3	4	0.5	72	7.1
總計.....	833	100.0	970	100.0	1,349	100.0	744	100.0	1,008	100.0

財務資料

員工成本乃銷售及營銷開支的主要組成部分。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，員工成本分別約為人民幣0.3百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.8百萬元，佔銷售及營銷開支約35.7%、49.9%、67.8%及79.1%。

財務成本

我們的財務成本指利用本集團增量借款利率將租賃的租賃款項貼現至現值所產生的推算利息開支，截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月分別約人民幣34,000元、人民幣56,000元、人民幣68,000元及人民幣50,000元。

所得稅開支

我們須就本集團成員公司於本籍或經營所在的司法權區所產生或所得的溢利繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島規則及規例，本集團毋須於開曼群島及英屬處女群島繳納任何所得稅。由於本集團並無於香港獲得或賺取任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅撥備。根據中國企業所得稅法及相關法規，除興業諮詢截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月享有優惠企業所得稅稅率外，於中國經營的本集團成員公司須按應課稅收入的25%繳納企業所得稅（「**企業所得稅**」）。有關我們所得稅開支的進一步資料，請參閱本文件附錄一內會計師報告附註10。

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們的所得稅開支分別約人民幣3.8百萬元、人民幣7.1百萬元、人民幣11.2百萬元及人民幣9.5百萬元。於往績記錄期，我們的實際稅率分別約25.0%、26.8%、24.7%及25.3%。我們於往績記錄期的實際稅率一般與企業所得稅25%相符。於往績記錄期及最後實際可行日期，我們與相關稅務機關概無任何爭議或未解決稅務問題。

過往經營業績回顧

截至二零一七年十二月三十一日止年度與截至二零一六年十二月三十一日止年度比較

收益

我們的收益總額由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣47.3百萬元增加約人民幣28.8百萬元或60.9%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣76.1百萬元。該增加主要是由於物業管理及增值服務收益在下列因素的綜合影響下有所增加：(i)在管物業數目由二零一六年十二月三十一日的八個項目增至二零一七年十二月三十一日的13個項目，即(1)正商城和園廣場；(2)物業B-政府樓宇；(3)正商佳仕閣；(4)正商環湖國際；及(5)正商木華廣場，總建築面積約為0.5百萬平方米；(ii)兩個項目於二零一六年中後期開始產生收益，對二零一六年收益僅有半年或以下影響，但該等

財務資料

項目產生的收益於二零一七年全面反映；及(iii)物業交付後在管未出售物業的建築面積減少，由於未出售物業的物業管理費通常為已出售物業管理費的50%，令我們的物業管理費所增加。

銷售成本

我們錄得銷售成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣25.0百萬元增加約人民幣12.9百萬元或51.6%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣37.9百萬元。增加主要是由於業務擴展導致分包成本及員工成本增加所致。該增幅整體與年內收益增長一致。

毛利及毛利率

我們的毛利由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣22.3百萬元增加約人民幣15.9百萬元或71.3%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣38.2百萬元。我們的毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約47.2%上升至截至二零一七年十二月三十一日止年度約50.2%。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣131,000元增加約人民幣751,000元或573.3%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣882,000元。有關增幅乃歸功於銀行存款增加的利息收入有所增加。

行政開支

我們的行政開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣6.3百萬元增加約人民幣5.4百萬元或85.7%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣11.7百萬元。該增加乃由於：(i)總部行政人員平均總數由截至二零一六年十二月三十一日止年度的20名增至截至二零一七年十二月三十一日止年度的41名；(ii)與海豐管理、謙之毅管理及卓能管理於二零一七年二月出資有關的以股份為基礎的付款經確認約人民幣1.9百萬元；及(iii)確認與新三板掛牌有關的專業費用約人民幣0.7百萬元。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣0.8百萬元增加約人民幣0.2百萬元或25.0%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1.0百萬元。該增幅乃由於業務擴展令市場開發部員工平均總數由截至二零一六年十二月三十一日止年度的兩人增至截至二零一七年十二月三十一日止年度的四人，導致市場開發人員的員工成本有所增加。該項增加部分被營銷開支減少約人民幣89,000元所抵銷。

財務成本

我們的財務成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣34,000元增加約人民幣22,000元或64.7%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣56,000元。

財務資料

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣3.8百萬元增加約人民幣3.3百萬元或86.8%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣7.1百萬元，與截至二零一六年十二月三十一日止年度相比，與截至二零一七年十二月三十一日止年度除稅前溢利增長一致。

年內溢利

由於上述因素，我們的年內溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣11.5百萬元增加約人民幣7.8百萬元或67.8%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣19.3百萬元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度與截至二零一七年十二月三十一日止年度比較

收益

我們的收益總額由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣76.1百萬元增加約人民幣54.9百萬元或72.1%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣131.0百萬元。有關增幅主要是由於物業管理及增值服務的收益增加約人民幣31.4百萬元以及物業工程服務確認收益約人民幣18.3百萬元的共同影響。

物業管理及增值服務。我們的物業管理及增值服務收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣76.1百萬元增加約人民幣31.4百萬元或41.3%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣107.5百萬元。該增幅主要是由於(i)在管物業數量由二零一七年十二月三十一日的13個項目增加至二零一八年十二月三十一日的16個項目，其中我們開始向四個項目提供物業管理及增值服務，即(1)正商匯都中心；(2)正商經開廣場；(3)鄭州市人民檢察院；及(4)正商博雅廣場，總建築面積合共約為0.5百萬平方米；(ii)四個項目於二零一七年中期或前後開始產生收益，對二零一七年收益僅有半年影響，但該等項目產生的收益於二零一八年得以全面反映；及(iii)物業交付後在管未出售物業建築面積減少，由於未出售物業的物業管理費通常為來自己出售物業管理費的50%，令我們的物業管理費增加。

物業工程服務。我們於二零一八年開始自物業工程服務產生收益，以輔助物業管理服務，並於截至二零一八年十二月三十一日止年度產生收益約人民幣18.3百萬元。

副食品供應服務。截至二零一八年十二月三十一日止年度，我們開始向客戶食堂銷售農產品，並產生收益約人民幣5.3百萬元。

財務資料

銷售成本

我們錄得銷售成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣37.9百萬元增加約人民幣30.9百萬元或81.5%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣68.8百萬元。該增幅主要是由於(i)在管物業數量增加以致需要增聘員工及分包商提供服務，導致分包成本及員工成本增加；及(ii)我們的物業工程服務產生的材料及消耗品成本以及分包成本增加。

毛利及毛利率

我們的毛利由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣38.2百萬元增加約人民幣24.1百萬元或63.1%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣62.3百萬元。我們的毛利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度約50.2%下降至截至二零一八年十二月三十一日止年度約47.5%。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣0.9百萬元增加約人民幣1.0百萬元或111.1%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣1.9百萬元。該項增加主要由於確認與我們就興業物聯管理成功於新三板掛牌獲授獎勵有關的政府補助。

行政開支

我們的行政開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣11.7百萬元增加約人民幣5.6百萬元或47.9%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣17.3百萬元。有關增幅主要由於：(i)總部行政人員平均人數由截至二零一七年十二月三十一日止年度的41名增至截至二零一八年十二月三十一日止年度的52名以及行政人員平均薪金上升，令員工成本增加；及(ii)主要因我們的物業工程業務產生的研發開支增加。有關增幅經二零一八年並無以股份為基礎的付款以及辦公開支及專業費用減少所抵銷。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣1.0百萬元增加約人民幣0.3百萬元或30.0%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣1.3百萬元。有關增幅乃主要由於業務擴展令市場開發部員工平均少數由截至二零一七年十二月三十一日止年度的四人增至截至二零一八年十二月三十一日止年度的六人，導致市場開發市場員工的員工成本增加。

財務成本

我們的財務成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣56,000元輕微增加約人民幣12,000元或21.4%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣68,000元。

財務資料

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣7.1百萬元增加約人民幣4.1百萬元或57.7%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣11.2百萬元，未出售物業的未結清物業管理費用上升。

年內溢利

由於上述因素，我們的年內溢利由截至二零一七年十二月三十一日的止年度約人民幣19.3百萬元增加約人民幣14.9百萬元或77.2%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣34.2百萬元。

截至二零一九年九月三十日止九個月與截至二零一八年九月三十日止九個月比較

收益

我們的收益總額由截至二零一八年九月三十日止九個月約人民幣89.7百萬元增加約人民幣37.6百萬元或41.9%至截至二零一九年九月三十日止九個月約人民幣127.3百萬元。有關增幅乃由於物業管理及增值服務收益增加約人民幣33.0百萬元與物業工程服務收益增加約人民幣8.1百萬元之綜合影響，經副食品供應服務收益減少約人民幣3.5百萬元輕微抵銷。

物業管理及增值服務。來自物業管理及增值服務的收益由截至二零一八年九月三十日止九個月約人民幣78.8百萬元增加約人民幣33.0百萬元或41.9%至截至二零一九年九月三十日止九個月約人民幣111.8百萬元。該項增加主要由於(i)在管物業數量由二零一八年九月三十日的15個項目增至二零一九年九月三十日的19個項目，即(1)正商博雅廣場；(2)正商華祥國際大廈；(3)正商城禧園2號院；及(4)正商華鑽匯景2號院，總建築面積約為0.5百萬平方米；及(ii)物業交付後在管未出售物業建築面積減少，而未出售物業的物業管理費通常為來自已出售物業管理費的50%，令我們的物業管理費增加。

物業工程服務。物業工程服務收益由截至二零一八年九月三十日止九個月約人民幣6.7百萬元增加約人民幣8.1百萬元或120.9%至截至二零一九年九月三十日止九個月約人民幣14.8百萬元。有關增幅主要由於創收項目數量由截至二零一八年九月三十日止九個月的四項增至截至二零一九年九月三十日止九個月的20項。

副食品供應服務。副食品供應服務收益由截至二零一八年九月三十日止九個月約人民幣4.2百萬元減少約人民幣3.5百萬元或83.3%至截至二零一九年九月三十日止九個月約人民幣0.7百萬元。有關減幅主要由於二零一八年訂立的合約已屆滿，而於截至二零一九年九月三十日止九個月內只訂立了一份合約。董事確認有關副食品供應服務的最後一份合約已於二零一九年八月終止。

財務資料

銷售成本

我們錄得銷售成本由截至二零一八年九月三十日止九個月約人民幣45.4百萬元增加約人民幣23.3百萬元或51.3%至截至二零一九年九月三十日止九個月約人民幣68.7百萬元。有關增幅與期內收益增長一致，主要是由於在管物業數量增加及物業工程服務創收項目數量增加，而這須要分包商提供更多服務所致。

毛利及毛利率

我們的毛利由截至二零一八年九月三十日止九個月約人民幣44.3百萬元增加約人民幣14.3百萬元或32.3%至截至二零一九年九月三十日止九個月約人民幣58.6百萬元。我們的毛利率由截至二零一八年九月三十日止九個月約49.4%下降至截至二零一九年九月三十日止九個月約46.0%。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至二零一八年九月三十日止九個月約人民幣1.8百萬元減少約人民幣1.1百萬元或61.1%至截至二零一九年九月三十日止九個月約人民幣0.7百萬元。該項減少主要由於與我們就興業物聯管理成功於新三板掛牌獲授獎勵有關的政府補助已於截至二零一八年九月三十日止九個月悉數獲得確認所致。

行政開支

我們的行政開支由截至二零一八年九月三十日止九個月約人民幣10.4百萬元增加約人民幣10.2百萬元或98.1%至截至二零一九年九月三十日止九個月約人民幣20.6百萬元。該增幅乃主要由於(i)專業費用因確認[編纂]開支而上升；及(ii)辦公室開支增加。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至二零一八年九月三十日止九個月約人民幣0.7百萬元增加約人民幣0.3百萬元或42.9%至截至二零一九年九月三十日止九個月約人民幣1.0百萬元。該項增加因我們的市場開發部員工平均人數由截至二零一八年九月三十日止九個月的七人增加至截至二零一九年九月三十日止九個月的九人所帶動，其導致市場開發人員的員工成本有所增加。

財務成本

我們的財務成本於各期間保持相對穩定，截至二零一八年九月三十日止九個月約為人民幣51,000元，而截至二零一九年九月三十日止九個月約為人民幣50,000元。

財務資料

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至二零一八年九月三十日止九個月約人民幣8.6百萬元增加約人民幣0.9百萬元或10.5%至截至二零一九年九月三十日止九個月約人民幣9.5百萬元，與截至二零一九年九月三十日止九個月的除稅前溢利相較截至二零一八年九月三十日止九個月有所增長一致。

期內溢利

由於上述因素，我們的期內純利由截至二零一八年九月三十日止九個月約人民幣26.3百萬元增加約人民幣1.8百萬元或6.8%至截至二零一九年九月三十日止九個月約人民幣28.1百萬元。

綜合財務狀況表若干項目的討論

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要指我們總部及在管物業管理中心使用的機械及電子設備。下表載列本集團各類物業、廠房及設備於所示日期的賬面淨值：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
電子設備及其他	210	2,156	2,192	2,027
機械	112	119	106	96
總計	<u>322</u>	<u>2,275</u>	<u>2,298</u>	<u>2,123</u>

物業、廠房及設備的賬面值由二零一六年十二月三十一日至二零一九年九月三十日有所增加，主要是由於二零一七年為「慧眼科技中心」採購電子設備及設施約人民幣1.2百萬元以及採購電腦、打印機等其他電子設備以應付整個年度總部人員增加及在管物業組合擴張所致。

存貨

我們的存貨主要包括物業工程項目材料。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，我們的存貨分別為零、零、約人民幣0.1百萬元及人民幣0.4百萬元。該增幅主要是由於因我們的物業工程項目數量增加而採購材料所致。

財務資料

貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要包括來自提供物業管理及增值服務的應收款項。下表載列本集團於所示日期的貿易應收款項明細。

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯方	8,016	2,901	5,955	12,299
獨立第三方	1,784	3,216	8,099	5,761
	9,800	6,117	14,054	18,060
減值	(142)	(98)	(248)	(250)
總計	9,658	6,019	13,806	17,810

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，我們應收關聯方貿易款項分別約為人民幣8.0百萬元、人民幣2.9百萬元、人民幣6.0百萬元及人民幣12.3百萬元。應收關聯方貿易款項由二零一六年十二月三十一日約人民幣8.0百萬元減至二零一七年十二月三十一日約人民幣2.9百萬元，主要由於正商集團及時結清在管未出售物業的物業管理費用。應收關聯方貿易款項由二零一七年十二月三十一日約人民幣2.9百萬元增至二零一九年九月三十日約人民幣12.3百萬元，主要歸因於正商集團於往績記錄期開發的新開展在管物業增加，導致在管未出售物業產生的未繳物業管理費增加所致。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，我們應收獨立第三方貿易款項分別約為人民幣1.8百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣8.1百萬元。該增幅主要歸因於在管物業的建築面積及物業業主的未繳物業管理費增加。應收獨立第三方款項由二零一八年十二月三十一日約人民幣8.1百萬元減少至二零一九年九月三十日約人民幣5.8百萬元，主要由於已結付應每半年支付一次的物業管理費。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，貿易應收款項減值虧損撥備分別約為人民幣142,000元、人民幣98,000元、人民幣248,000元及人民幣250,000元。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（即按產品類型、客戶類型及評級）的各個客戶群分部賬齡。於釐定貿易應收款項的收回率時，我們考慮概率加權結果、貨幣時間價值以及於報告日期可獲得關於過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及有據資料。於往績記錄期，賬齡為一年內、一至兩年及二至三年的應收獨立第三方貿易款項的預期信貸虧損率分別為2%、5%及10%，而賬齡為一年內、一至兩年及二至三年的應收正商集團貿易款項的預期信貸虧損率分別為1%、2%及4%。

財務資料

於最後實際可行日期，我們成功收取二零一九年九月三十日的貿易應收款項未償還結餘（減值撥備前）約人民幣15.6百萬元或86.2%。已收取關聯方款項約人民幣12.1百萬元（佔二零一九年九月三十日應收關聯方貿易款項未償還餘額的67.1%）；已收取獨立第三方款項約人民幣3.5百萬元（佔二零一九年九月三十日應收獨立第三方貿易款項未償還結餘的19.1%）。

下表載列貿易應收款項扣除虧損撥備於所示日期的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
1年內				
— 關聯方	5,303	2,324	4,308	11,252
— 獨立第三方	1,748	3,152	7,937	5,646
1至2年				
— 關聯方	2,607	543	1,029	800
— 獨立第三方	—	—	—	—
2至3年				
— 關聯方	—	—	532	112
— 獨立第三方	—	—	—	—
總計	9,658	6,019	13,806	17,810

下表載列於所示期間我們的貿易應收款項周轉天數：

	於十二月三十一日／截至該日止年度			於九月三十日／ 截至該日 止九個月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
整體				
貿易應收款項平均值 (人民幣千元) (附註1)	6,231	7,959	10,086	16,057
合約資產平均值 (附註2)	—	—	4,221	9,155
貿易應收款項周轉天數 (天) (附註3)	48	38	28	34
貿易應收款項及合約資產周轉天數 (天) (附註4)	48	38	40	54
關聯方				
貿易應收款項平均值 (人民幣千元) (附註1)	5,339	5,459	4,428	9,127
合約資產平均值 (附註2)	—	—	4,221	9,155
貿易應收款項周轉天數 (天) (附註3)	284	198	40	72
貿易應收款項及合約資產周轉天數 (附註4)	284	198	78	144
第三方				
貿易應收款項平均值 (人民幣千元) (附註1)	892	2,500	5,658	6,930
貿易應收款項周轉天數 (天) (附註3)	8	14	23	20

財務資料

附註：

1. 貿易應收款項平均值按期初總貿易應收款項加期末總貿易應收款項除以二計算。
2. 合約資產平均值按期初減值前的合約資產加期末減值前的合約資產除以二計算。
3. 某個期間的平均貿易應收款項周轉天數等於貿易應收款項平均值除以期內收益再乘以(i)365天(就截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度而言)；及(ii)273天(就截至二零一九年九月三十日止九個月而言)。
4. 某個期間的平均貿易應收款項及合約資產周轉天數等於貿易應收款項平均值及合約資產平均值除以期內收益再乘以(i)365天(就截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度而言)；及(ii)273天(就截至二零一九年九月三十日止九個月而言)。

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們的整體貿易應收款項周轉天數分別為48天、38天、28天及34天。於往績記錄期，我們的客戶包括關聯方及第三方，但彼等對各自的貿易債項有不同結算模式。按客戶類型對貿易應收款項周轉天數所作的分析載列如下：

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們對關聯方的貿易應收款項周轉天數分別為284天、198天、40天及72天。我們對關聯方的貿易應收款項周轉天數遠較我們對第三方的貿易應收款項周轉天數為長，主要因為我們考慮到關聯方違約風險較低而不經常向彼等收取款項。我們對關聯方的貿易應收款項周轉天數呈整體下降趨勢，由截至二零一六年十二月三十一日止年度的284天降至截至二零一八年十二月三十一日止年度的40天，主要由於正商集團及時結算在管未出售物業的物業管理費。我們對關聯方的貿易應收款項周轉天數由截至二零一八年十二月三十一日止年度的40天增至截至二零一九年九月三十日止九個月的72天，主要是由於在管物業數目增加以致正商集團未出售物業的未結清物業管理費用上升。

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們對第三方的貿易應收款項周轉天數分別為8天、14天、23天及20天。我們對第三方的貿易應收款項周轉天數由截至二零一六年十二月三十一日止年度的8天增至截至二零一九年九月三十日止九個月的20天，主要由於來自政府樓宇的物業管理費比例上升。通常，政府機構需要較長時間獲得內部審批以結算賬款，導致我們來自第三方的貿易應收款項結算延遲。

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們的整體貿易應收款項及合約資產周轉天數分別約48天、38天、40天及54天，而我們對關聯方的貿易應收款項及合約資產周轉天數則分別為284天、198天、78天及144天。整體貿易應收款項及合約資產周轉天數由截至二零一六年十二月三十一日止年度的48天下跌至截至二零一八年十二月三十一日止年度的40天，而我們對關聯方的貿易應收款項及合約資產周轉天數由截至二零一六年十二月三十一日止年度的284天

財務資料

下跌至截至二零一八年十二月三十一日止年度的78天，整體呈下跌趨勢，主要由於正商集團就在管未出售物業及時結清物業管理費。該跌勢部分被我們因物業工程服務收取代價的權利而確認的合約資產所抵銷。整體貿易應收款項及合約資產周轉天數由截至二零一八年十二月三十一日止年度的40天增加至截至二零一九年九月三十日止九個月的54天，而我們對關聯方的貿易應收款項及合約資產周轉天數則由截至二零一八年十二月三十一日止年度的78天增加至截至二零一九年九月三十日止九個月的144天，主要由於(i)正商集團有關未出售物業的未結清物業管理費增加；及(ii)合約資產增加，原因是我們在取得無條件獲取代價權利前已實現若干里程碑或完成相關物業工程項目。

合約資產

我們的合約資產指就本集團向一名客戶交付的物業工程服務以交換代價的權利，相關已賺取代價的收款條件為建設工程達到既定里程碑或順利完工。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，我們的合約資產分別為零、零、約人民幣8.4百萬元及人民幣9.8百萬元。合約資產由二零一八年十二月三十一日的約人民幣8.4百萬元增至二零一九年九月三十日的約人民幣9.8百萬元，原因是我們實現若干里程碑或完成相關物業工程項目後才有權無條件取得代價。

於最後實際可行日期，於二零一九年九月三十日，達至若干里程碑或成功完成物業工程項目後，我們合約資產(減值撥備前)約64.3%(即約人民幣6.3百萬元)獲確認並轉換為貿易應收款項，約人民幣5.7百萬元或90.4%相關貿易應收款項已結清。

預付款項、其他應收款項及其他資產

我們的預付款項、其他應收款項及其他資產包括預付款項、資本化[編纂]開支、按金、其他應收款項、應收關聯方款項及可收回增值稅。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，我們的預付款項、其他應收款項及其他資產分別約人民幣7.4百萬元、人民幣2.4百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣5.2百萬元。

下表載列於所示日期我們預付款項、其他應收款項及其他資產的明細：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項	6,890	—	—	—
其他應收款項	496	1,953	3,174	1,124
按金	12	403	608	379
預付款項	—	—	4	2
資本化[編纂]開支	—	—	—	2,845
可收回增值稅	—	—	821	814
總計	7,398	2,356	4,607	5,164

應收關聯方款項為非交易性質、不計息及應要求償還。餘款已於截至二零一七年十二月三十一日止年度結清。我們的其他應收款項主要指代物業業主支付的在管物業

財務資料

公用事業開支。其他應收款項由二零一六年十二月三十一日的約人民幣0.5百萬元增至二零一七年十二月三十一日的約人民幣2.0百萬元以及進一步增至二零一八年十二月三十一日的約人民幣3.2百萬元，乃主要由於在管物業數目增加所致。其他應收款項由二零一八年十二月三十一日的約人民幣3.2百萬元減至二零一九年九月三十日的約人民幣1.1百萬元，乃主要由於代物業業主支付公用事業開支的預付款項結算。我們的資本化[編纂]開支指根據[編纂]發行新股直接應佔的將予資本化開支。

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要包括向提供產品的供應商及就物業管理服務及物業工程服務提供勞動力或服務的分包商應付款項。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，我們的貿易應付款項分別為約人民幣2.5百萬元、人民幣3.8百萬元、人民幣11.4百萬元及人民幣6.7百萬元。下表載列貿易應付款項於所示日期的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
3個月內	2,463	3,751	11,434	6,728

貿易應付款項由二零一六年十二月三十一日的約人民幣2.5百萬元增至二零一八年十二月三十一日的約人民幣11.4百萬元，乃主要由於業務擴展導致服務及產品購買增加。貿易應付款項由二零一八年十二月三十一日的約人民幣11.4百萬元減至二零一九年九月三十日的約人民幣6.7百萬元，乃主要由於就物業管理服務及物業工程服務向我們的供應商及分包商付款所致。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，我們的貿易應付款項一般在我們的供應商或分包商授予的信貸期內，惟二零一九年九月三十日對一名供應商的貿易應付款項約人民幣1.5百萬元超出授予我們的信貸期除外。於最後實際可行日期，我們已結算約人民幣5.6百萬元或82.7%於二零一九年九月三十日尚未結清的貿易應付款項結餘。

下表載列於所示期間我們的貿易應付款項周轉天數：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日
	止年度			止九個月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
貿易應付款項平均值 (人民幣千元) (附註1)	1,709	3,107	7,593	9,081
貿易應付款項周轉天數 (天) (附註2)	25	30	40	36

附註：

- 貿易應付款項平均值按期初貿易應付款項加期末貿易應付款項除以二計算。
- 某個期間的平均貿易應付款項周轉天數等於貿易應付款項平均值除以期內銷售成本再乘以(i)365天(就截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度而言)；(ii)273天(就截至二零一九年九月三十日止九個月而言)。

財務資料

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們貿易應付款項的周轉天數分別為25天、30天、40天及36天。我們貿易應付款項周轉天數由截至二零一六年十二月三十一日止年度的25天增至截至二零一七年十二月三十一日止年度的30天乃主要由於在管物業組合擴展導致於二零一七年我們向供應商及分包商支付的貿易應付款項增加。截至二零一八年十二月三十一日止年度我們的貿易應付款項周轉天數進一步增加至40天，而截至二零一七年十二月三十一日止年度為30天，其增長主要是由於截至二零一八年十二月三十一日止年度就物業工程服務所購買的材料及消耗品所產生的未償還結餘約人民幣4.8百萬元於二零一八年十二月三十一日尚未結清。截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們的貿易應付款項周轉天數分別維持在40天及36天。

其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用包括其他應付款項、應付工資、按金、應付稅項(所得稅除外)、應付關聯方款項及[編纂]開支。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，我們的其他應付款項及應計費用分別為約人民幣9.4百萬元、人民幣16.8百萬元、人民幣24.8百萬元及人民幣43.4百萬元。下表載列我們於所示日期其他應付款項及應計費用的明細：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項.....	2,843	3,921	6,808	11,263
應付工資.....	2,514	2,865	4,299	5,987
按金.....	1,943	5,655	4,184	6,873
應付稅項(所得稅除外)...	1,626	1,898	2,611	1,318
應付關聯公司款項.....	441	2,469	6,869	12,144
[編纂]開支.....	-	-	-	[編纂]
總計.....	9,367	16,808	24,771	43,387

其他應付款項主要包括就水電及供熱成本而向物業業主收取的公用事業收款。其他應付款項由二零一六年十二月三十一日的約人民幣2.8百萬元增至二零一九年九月三十日的約人民幣11.3百萬元，增加乃主要由於整個往績記錄期內的在管物業數量增加，令與水電及供熱成本有關的公用事業收款增加所致。應付工資主要包括應付員工的薪金、花紅、利益及社會福利。應付工資由二零一六年十二月三十一日約人民幣2.5百萬元增至二零一九年九月三十日約人民幣6.0百萬元，整體上與整個往績記錄期內因我們業務拓展而令員工人數增加保持一致。按金主要包括向業主選聘的裝修公司所收取的裝修保證金，以防止裝修公司在裝修過程中對物業造成損害，而該按金將於裝修過程後退還。於往績記錄期，按金的波動與相關年度或期間的已交付及已裝修在管物業總建築面積增幅或減幅大致相符。應付稅項(所得稅除外)主要指應付增值稅，而於

財務資料

二零一六年至二零一八年，應付稅項(所得稅除外)升幅大致與收益增長一致。應付稅項(所得稅除外)由二零一八年十二月三十一日約人民幣2.6百萬元減少至二零一九年九月三十日的人民幣1.3百萬元，主要是由於截至二零一九年九月三十日止九個月的相關應付稅項已清繳所致。應付關聯方款項包括我們代正商集團收取的空置車位租賃收入及臨時停車收入。應付關聯方款項由二零一六年十二月三十一日約人民幣441,000元增至二零一九年九月三十日約人民幣12.1百萬元，增加乃主要由於我們於整個往績記錄期內代正商集團收取的空置車位租金收入及臨時停車收入累積所致。我們的董事確認該結餘將於[編纂]時悉數結清。於二零一九年九月三十日的[編纂]開支約人民幣[編纂]百萬元指就[編纂]而言我們對各個專家的應付[編纂]開支。

合約負債

合約負債主要包括我們從在管物業業主收取的物業管理費預付款項，而我們尚未提供服務。我們一般每半年提前收取一次物業管理費，並在提供物業管理服務後按直線法確認有關費用為收益。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，我們的合約負債分別約人民幣6.5百萬元、人民幣17.5百萬元、人民幣28.1百萬元及人民幣20.4百萬元。由二零一六年十二月三十一日的約人民幣6.5百萬元增加至二零一八年十二月三十一日的約人民幣28.1百萬元乃受在管物業組合不斷擴展所帶動。由二零一八年十二月三十一日的約人民幣28.1百萬元減少至二零一九年九月三十日的約人民幣20.4百萬元主要是由於部分物業管理費預付款項於我們提供物業管理服務後確認為我們的收益。

流動資金及資本資源

於往績記錄期，我們主要透過經營所得現金及股權出資為現金需求提供資金。於往績記錄期，我們的現金主要用於撥資所需營運資金及其他經常性開支，以支持營運擴張。展望未來，我們認為我們將以內部產生現金、[編纂]所得款項淨額以及不時從資本及債務市場籌集的其他資金以滿足流動資金需求。

現金流量

下表載列於所示期間的綜合現金流量表概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金流量淨額.....	20,199	48,994	42,438	31,432	29,500
投資活動所用					
現金流量淨額.....	(294)	(2,075)	(567)	(294)	(310)
融資活動所得/(所用)					
現金流量淨額.....	5,000	41,164	-	-	(44,020)
現金及現金等價物增加/(減少)					
淨額.....	24,905	88,083	41,871	31,138	(14,830)

財務資料

經營活動

於往績記錄期，我們的經營活動現金流入主要來自就物業管理、增值服務及物業工程服務收取的付款及／或預付款項。我們的經營活動現金流出主要包括勞動成本、分包成本、材料及消耗品以及其他營運資金需求的付款。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們的經營活動所得現金淨額約為人民幣20.2百萬元，主要由營運資金變動前的經營現金流量約人民幣15.6百萬元及(i)就營運資金變動約人民幣5.9百萬元調整；及(ii)就應付所得稅約人民幣1.3百萬元調整所致。營運資金變動主要指合約負債增加約人民幣3.8百萬元(原因是客戶就物業管理服務所支付預付款項因在管物業數目增加而有所增加)、其他應付款項及應計費用增加約人民幣3.3百萬元、貿易應付款項增加約人民幣1.5百萬元及預付款項、其他應收款項及其他資產減少約人民幣4.4百萬元。該現金流入部分被貿易應收款項增加約人民幣7.1百萬元所抵銷。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們的經營活動所得現金淨額約為人民幣49.0百萬元，主要由營運資金變動前的經營現金流量約人民幣28.6百萬元及(i)就營運資金變動約人民幣28.5百萬元調整；及(ii)就應付所得稅約人民幣8.1百萬元調整所致。營運資金變動主要指合約負債增加約人民幣11.0百萬元(原因是客戶就物業管理服務所支付預付款項因在管物業數目持續增加而有所增加)、其他應付款項及應計費用增加約人民幣7.4百萬元(主要原因是自客戶及裝修公司收取的公用事業收款及按金增加)、預付款項、其他應收款項及其他資產減少約人民幣5.0百萬元(主要原因是結清應收關聯方款項)、貿易應收款項減少約人民幣3.7百萬元(主要原因是正商集團及時結清物業管理費用)及貿易應付款項增加約人民幣1.3百萬元(反映因業務擴展而增加服務及貨品採購)。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，我們的經營活動所得現金淨額約為人民幣42.4百萬元，主要由營運資金變動前的經營現金流量約人民幣46.7百萬元及(i)就營運資金變動約人民幣8.3百萬元調整；及(ii)就應付所得稅約人民幣12.6百萬元調整所致。營運資金變動主要指合約負債增加約人民幣10.6百萬元(原因是客戶就物業管理服務所支付預付款項因在管物業數目持續增加而有所增加)、其他應付款項及應計費用增加約人民幣8.0百萬元(主要原因是自客戶及裝修公司收取的公用事業收款、我們代表正商集團收取的空置車位租金及臨時車位收入增加以及應付工資增加)，以及貿易應付款項增加約人民幣7.7百萬元(反映因業務擴展而增加購買量)。該現金流入部分被合約資產增加約人民幣8.4百萬元(其乃來自本集團物業工程服務)、貿易應收款項增加約人民幣7.9百萬元(反映業務擴展)及預付款項、其他應收款項及其他資產增加約人民幣1.4百萬元所抵銷。

財務資料

截至二零一九年九月三十日止九個月，我們的經營活動所得現金淨額約為人民幣29.5百萬元，主要由營運資金變動前的經營現金流量約人民幣38.5百萬元及(i)就營運資金變動約人民幣1.5百萬元調整；及(ii)就應付所得稅約人民幣10.4百萬元調整所致。營運資金變動主要指其他應付款項及應計費用增加約人民幣18.0百萬元（主要原因是公用事業收款以及客戶及裝修公司按金因在管物業數目及應計[編纂]開支增加而有所增加）。該等現金流入因客戶物業管理費預付款項確認為我們的收益而減少導致合約負債減少約人民幣7.6百萬元、貿易應收款項增加約人民幣4.0百萬元（反映業務擴張）、貿易應付款項減少約人民幣4.7百萬元以及合約資產增加約人民幣1.4百萬元（由於期內根據相關協議以達成若干里程碑或物業工程項目完工為條件的已賺取代價獲確認）而被部分抵銷。

投資活動

於往績記錄期，我們的投資活動現金流出包括購買物業、廠房及設備項目的付款。我們的投資活動現金流入包括出售物業、廠房及設備項目所得款項。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣0.3百萬元，由購買物業、廠房及設備項目約人民幣0.3百萬元所致。該現金流出被出售物業、廠房及設備項目所得款項約人民幣26,000元所輕微抵銷。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣2.1百萬元，完全由購買物業、廠房及設備項目（包括「慧眼科技中心」的電子設備及設施）所致。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣0.6百萬元，完全由購買物業、廠房及設備項目所致。

截至二零一九年九月三十日止九個月，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣0.3百萬元，全因購買物業、廠房及設備項目所致。

融資活動

於往績記錄期，我們的融資活動現金流入包括業主出資。我們的融資活動現金流出主要包括支付予興業物聯管理當時股東的股息及支付[編纂]開支。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們的融資活動所得現金淨額約為人民幣5.0百萬元，乃正商發展對興業物聯管理的出資人民幣5.0百萬元。

財務資料

截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們的融資活動所得現金淨額約為人民幣41.2百萬元，乃正商發展、海豐管理、謙之毅管理及卓能管理的出資合共約人民幣58.5百萬元。該等現金流入因向興業物聯管理的當時股東支付股息約人民幣17.3百萬元而部分抵銷。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，並無與我們融資活動有關的現金流。

截至二零一九年九月三十日止九個月，我們的融資活動所用現金淨額約為人民幣44.0百萬元，由向興業物聯管理的當時股東派付的股息付款約人民幣42.6百萬元及[編纂]開支付款約人民幣[編纂]百萬元所致。

流動資產淨值

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日、二零一九年九月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團錄得流動資產淨值分別約人民幣24.1百萬元、人民幣84.3百萬元、人民幣118.5百萬元、人民幣103.1百萬元及人民幣111.4百萬元。下表載列我們於所示日期的流動資產及流動負債。

	於十二月三十一日			於九月三十日	於十二月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
流動資產					
存貨	—	—	124	389	—
貿易應收款項	9,658	6,019	13,806	17,810	18,237
合約資產	—	—	8,356	9,770	11,412
預付款項、其他應收 款項及其他資產	7,398	2,356	4,607	5,164	8,033
現金及現金等價物	31,443	119,526	161,397	146,567	173,147
	48,499	127,901	188,290	179,700	210,829
流動負債					
貿易應付款項	2,463	3,751	11,434	6,728	18,223
其他應付款項及 應計費用	9,367	16,808	24,771	43,387	45,199
合約負債	6,461	17,497	28,067	20,432	29,402
應付稅項	5,750	4,745	4,217	4,274	4,753
撥備	—	—	—	22	22
租賃負債	324	769	1,304	1,776	1,859
	24,365	43,570	69,793	76,619	99,458
流動資產淨值	24,134	84,331	118,497	103,081	111,371

財務資料

我們的流動資產淨值由二零一六年十二月三十一日約人民幣24.1百萬元增至二零一八年十二月三十一日約人民幣118.5百萬元，主要由於業務經營持續擴展以及於二零一七年正商發展、海豐管理、謙之毅管理及卓能管理對興業物聯管理出資令現金及現金等價物增加所致。該等增加因(i)在管物業數目增加導致從客戶收取的物業管理費預付款項持續增加，合約負債因而增加；及(ii)向業主及裝修公司收取的公用事業收款及已收按金增加導致其他應付款項及應計費用增加，以及我們代表正商集團收取空置車位租金及臨時車位收入累積而部分抵銷。

我們的流動資產淨值由二零一八年十二月三十一日約人民幣118.5百萬元減少至二零一九年九月三十日約人民幣103.1百萬元，主要受以下各項共同影響：(i)現金及現金等價物因支付股息約人民幣42.6百萬元而減少；及(ii)向業主及裝修公司收取的公用事業收款及按金增加導致其他應付款項及應計費用增加，以及我們代表正商集團收取空置車位租金及臨時車位收入增加。

我們的流動資產淨值由二零一九年九月三十日約人民幣103.1百萬元增至二零一九年十二月三十一日約人民幣111.4百萬元，主要是由於我們業務經營產生的現金及現金等價物增加。該增加因(i)我們的物業工程服務於二零一九年十二月對分包商所提供的勞工及服務需求增加以致貿易應付款項增加；(ii)我們客戶就我們的物業管理服務的預付款增加導致合約負債增加；及(iii)自業主收取的公用事業收款增加導致其他應付款項及應計費用增加，以及我們代表正商集團收取的空置車位租金及臨時車位收入增加而被部分抵銷。

庫務政策

本集團可將閒置現金用於投資，以取得審慎回報，如投資理財產品，因為我們認為其可透過適當投資風險相對較低產品以更好利用閒置現金，在不影響流動資金下增加我們的收入。本集團按情況及經審慎考慮以下多項因素作出投資決策，包括但不限於(i)投資期限；(ii)有關投資的預期回報、潛在虧損以及風險；及(iii)閒置現金的水平。本集團會計及財務部受財務總監陸爽女士監督，負責我們的會計及財務管理。有關進一步資料，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。本集團於最後實際可行日期並無擁有任何理財產品，且近期並無計劃亦無意向投資理財產品。

營運資金充足性

經計及目前可得財務資源(包括經營所得現金流量、可用現金及現金等價物及其他內部資源以及[編纂]估計所得款項淨額)後，董事相信，我們擁有充裕營運資金以應付自本文件刊發日期起未來至少12個月的營運資金需求。

財務資料

主要財務比率

下表載列本集團於所示期間的主要財務比率：

	於十二月三十一日／截至該日止年度			於九月三十日／ 截至該日止 九個月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	流動比率 ⁽¹⁾	2.0倍	2.9倍	2.7倍
資產回報率 ⁽²⁾	32.1%	21.3%	21.2%	19.9%
股本回報率 ⁽³⁾	70.0%	34.5%	32.9%	32.9%
資產負債比率 ⁽⁴⁾	不適用	不適用	不適用	不適用
淨債務權益比率 ⁽⁵⁾	淨現金狀態	淨現金狀態	淨現金狀態	淨現金狀態
利息覆蓋率 ⁽⁶⁾	不適用	不適用	不適用	不適用

附註：

1. 流動比率按相關年／期末流動資產總值除以各年／期末的流動負債總額計算。
2. 資產回報率按(i)截至二零一八年十二月三十一日止三個年度的母公司擁有人應佔純利；或(ii)截至二零一九年九月三十日止九個月的母公司擁有人應佔年度化純利除以相關年／期初及年／期末的平均資產總值，再乘以100%計算。
3. 股本回報率按(i)截至二零一八年十二月三十一日止三個年度的母公司擁有人應佔純利；或(ii)截至二零一九年九月三十日止九個月的母公司擁有人應佔年度化純利除以相關年／期初及年／期末的母公司擁有人應佔平均權益總額，再乘以100%計算。
4. 資產負債比率按債務總額(其中債務即計息銀行及其他借款)除以相關年／期末的權益總額計算。
5. 淨債務權益比率按債務總額(其中債務即計息銀行及其他借款)(扣除現金及現金等價物)除以相關年／期末的權益總額計算。
6. 利息覆蓋率按除所得稅開支前年內溢利(不包括租賃負債利息開支)，加利息開支(不包括租賃負債利息開支)除以相關年度／期間的利息開支。

流動比率

本集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日的流動比率分別約為2.0倍、2.9倍、2.7倍及2.3倍。流動比率由二零一六年十二月三十一日約2.0倍增加至二零一七年十二月三十一日約2.9倍，主要由於我們的經營活動及融資活動產生的現金及現金等價物有所增加。流動比率由二零一七年十二月三十一日約2.9倍逐漸減少至二零一九年九月三十日的約2.3倍，主要由於(i)二零一八年十二月三十一日至二零一九年九月三十日期間，我們的現金及現金等價物因於截至二零一九年九月三十日止九個月向興業物聯管理的股東支付股息而有所減少；及(ii)多年來在管物業數目持續增加導致我們向客戶收取的物業管理費用預付款項有所增加。

財務資料

資產回報率

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年九月三十日止九個月的資產回報率分別約為32.1%、21.3%、21.2%及19.9%。由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約32.1%減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約21.3%，主要由於我們盈利能力提升的影響小於我們資產總值增加的影響，其主要由於來自經營所得現金流入及在二零一七年正商發展、海豐管理、謙之毅管理及卓能管理向興業物聯管理的出資。資產回報率保持穩定，截至二零一七年十二月三十一日止年度至截至二零一九年九月三十日止九個月分別約21.3%及約19.9%。

股本回報率

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月的股本回報率分別約為70.0%、34.5%、32.9%及32.9%。股本回報率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約70.0%減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度約34.5%，主要歸因於我們盈利能力提升的影響小於二零一七年正商發展、海豐管理、謙之毅管理及卓能管理的出資導致股本有所增加的影響。股本回報率維持穩定，截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年九月三十日止九個月分別約34.5%及約32.9%以及約32.9%。

資產負債比率

由於我們於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日並無任何計息銀行及其他借款，因此資產負債比率並不適用。

淨債務權益比率

由於我們並無任何銀行借款，因此於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，我們處於淨現金狀態。

利息覆蓋率

由於我們於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年九月三十日止九個月並無產生利息開支，因此利息覆蓋率並不適用。

關聯方交易

於往績記錄期，我們訂立若干關聯方交易，包括(i)提供物業管理及增值服務；(ii)提供物業工程服務；(iii)副食品供應服務；及(iv)來自關聯方的租賃。

就本文件附錄一會計師報告附註31所載的關聯方交易而言，董事確認該等交易乃按一般商業條款及／或對本集團而言不遜於獨立第三方可獲得的條款進行，屬公平合理，且符合本公司及我們股東整體利益。我們的董事進一步確認，關聯方交易不會令往績記錄期的經營業績失實，亦不會令過往業績不能反映我們的未來表現。

財務資料

根據上市規則第十三章須予披露的資料

董事已確認，除上文所披露者外，彼等並不知悉有任何須根據上市規則第13.12至第13.19條履行披露責任的情況。

債務

於二零一九年十二月三十一日（即就本債務聲明而言的最後實際可行日期），我們並無未償還之借款。本集團並無任何已發行及尚未償還、已獲授權發行或已設立但尚未發行的定期貸款、銀行透支、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、租購承擔、有擔保、無擔保、有抵押（不論有關抵押是由本集團或第三方提供）或無抵押借款或債務、按揭、質押、擔保或其他重大或然負債。董事確認，本集團之債務承擔及或然負債自二零一九年十二月三十一日起及直至最後實際可行日期並無任何重大變動。

於二零一九年十二月三十一日及直至最後實際可行日期，董事確認，本集團並無任何尚未動用銀行融資，且我們於二零一九年十二月三十一日的租賃負債約為人民幣4.1百萬元。

資產負債表外安排

於往績記錄期，我們概無任何未履行的資產負債表外擔保、利率掉期交易、外幣及商品遠期合約或其他資產負債表外安排。我們並無進行涉及非交易所買賣合約的交易活動。於我們的一般業務過程中，我們並無進行涉及（為促進資產負債表外安排或其他合約上狹義或有限目的而建立）未合併入賬實體或財務夥伴的交易或與彼等建立關係。

財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括現金及現金等價物、貿易應收款項、其他應收款項及合約資產。該等金融工具的主要目的是為本集團的經營籌資。本集團已有多項直接自我們經營中產生的其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項。

本集團的金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事就管理各項風險審閱及同意的政策概述如下：

信貸風險

本集團僅與認可及信譽良好的第三方及關聯方進行買賣。本集團政策為所有有意按信貸條款進行買賣的客戶，須接受信貸審核程序。此外，應收款項結餘持續受監管，而本集團承受壞賬的風險並不重大。

本集團其他金融資產（包括現金及現金等價物、合約資產以及計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產）的信貸風險來自對手方違約，最高風險相等於該等工具的賬面值。

財務資料

流動資金風險

本集團的流動資金風險來自支付貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債及租賃負債，最高風險相等於該等負債的賬面值。

資本管理

本集團資本管理的首要目標為確保本集團具備持續經營的能力，且維持穩健的資本比率，以支持我們的業務運作，爭取最大的股東價值。本集團根據經濟情況的變動及相關資產的風險特質，管理我們的資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能調整向股東派付的股息、向股東退還資本或發行新股份。於往績記錄期並無更改管理資本的目標、政策或程序。本集團採用資產負債比率監察資本狀況，計算方法為計息銀行及其他借款除以權益總額。於各往績記錄期末並無計息銀行及其他借款。就此，於各往績記錄期末並無呈列任何資產負債比率。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註33。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利估計

我們的董事估計，根據本文件附錄三所載的基準，及在並無發生不可預見的情況下，截至二零一九年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔估計綜合溢利載列如下：

本公司擁有人應佔估計綜合溢利^(附註)..... 不少於人民幣34.0百萬元

附註：截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔估計綜合溢利已計及截至二零一九年十二月三十一日止年度產生的預期[編纂]開支約人民幣[編纂]百萬元。

我們的董事全權負責的溢利估計由彼等根據本文件附錄一會計師報告所載截至二零一九年九月三十日止九個月本集團的經審核綜合業績及截至二零一九年十二月三十一日止三個月本集團的未經審核綜合業績編製。

股息

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們宣派及派付的累計股息分別為零、約人民幣17.3百萬元、零及約人民幣42.6百萬元。宣派股息乃對興業物聯管理當時股東相應投資的回饋，並非日後宣派股息的指標。

董事擬就其股份按每股基準以港元宣派股息（如有），該等股息將以港元派付。每個財政年度的末期股息須待股東批准。本公司目前並無制定股息政策。將來的年度，我們的董事或會建議宣派末期股息或中期股息（如有），其中包括會考慮我們的經營業績、財務狀況、營運及資本需求、基於國際財務報告準則得出之可分配溢利金額、細則、適用法律及法規、當前經濟環境，以及董事可能認為相關的其他因素。然而，概不保證未來將會宣派或分派此等金額或任何金額的股息。

財務資料

儲備

本公司於二零一九年八月十二日註冊成立，自註冊成立當日以來概無進行任何業務。因此，於最後實際可行日期，本公司並無儲備可供分派予股東。

[編纂]開支

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的中位數），我們預計會產生估計[編纂]開支總額約[編纂]百萬港元（相當於約人民幣[編纂]百萬元），其中(i)預計約人民幣[編纂]百萬元將計入我們截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合損益表，其中約人民幣[編纂]百萬元已在我們截至二零一九年九月三十日止九個月的綜合損益表中確認；及(ii)預計約人民幣[編纂]百萬元將於[編纂]後入賬列作權益減項。[編纂]相關開支屬非經常性開支。本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度的經營業績將會因[編纂]相關開支而受到影響。董事謹此強調該開支為目前僅供參考的一項估計，而將於本集團損益中確認或將資本化的最終金額須根據審核以及變量及假設的隨後變動作出調整。

[編纂]

財務資料

[編纂]

近期發展

於往績記錄期後及直至本文件日期，本集團的業務及收益模式以至成本結構基本維持不變。於二零一九年九月三十日後及直至本文件日期，我們訂約為32個項目提供物業工程服務，同期合約總值約為人民幣26.3百萬元，且我們並無訂約提供任何新的物業管理服務。然而，自二零一九年九月三十日起，我們已開始為一幢由正商集團開發的商用物業和一個由獨立房地產開發商開發的工業園（建築面積分別約0.1百萬平方米及0.2百萬平方米）提供物業管理服務。於二零一九年十二月三十一日及本文件日期，我們的在管物業建築面積分別約為2.3百萬平方米及2.4百萬平方米。

此外，儘管中國近期有COVID-19的爆發，董事確認，爆發COVID-19不會對本集團持續業務營運及可持續性造成重大不利影響。進一步詳情，請參閱本文件「風險因素—與中國有關的風險—天災、戰爭、傳染病的發生以及其他災害均可能會對我們的業務及中國的國家及地區經濟造成影響」、「法規—對物業管理服務的法律監管—物業管理企業所涉肺炎疫情防控工作」、「業務—COVID-19的爆發對我們業務的影響」及「業務—社會健康、安全及環保事項」各節。

概無重大不利變動

董事確認，除本節「近期發展」及「[編纂]開支」各段所披露者外，自二零一九年九月三十日起及直至本文件日期，(i)我們經營所在的市況或行業及環境並無發生對我們的財務或經營狀況造成重大不利影響的重大不利變動；(ii)本集團的經營及財務狀況或前景並無產生重大不利變動；及(iii)自二零一九年九月三十日起及直至本文件日期，並無發生將對本文件附錄一所載會計師報告中所列示資料產生重大不利影響的事件。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃及所得款項用途

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱本文件「業務－業務策略」一節。

所得款項用途

扣除我們就[編纂]應付的[編纂]及[編纂]以及估計開支後（假設[編纂]定於本文件所列指示性[編纂]範圍下限及上限，且[編纂]不獲行使），我們將收取的估計[編纂]所得款項淨額載列於下表：

	每股[編纂] [編纂][編纂]港元 (指示性[編纂]範圍下限)	每股[編纂] [編纂][編纂]港元 (指示性[編纂]範圍上限)
股份市值.....	[編纂]	[編纂]
每股未經審核備考經調整 綜合有形資產淨值 ^(附註)	[編纂]	[編纂]

附註：關於假設及計算方法，請參閱本文件附錄二所載「未經審核備考財務資料」一節。

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元，即指示性[編纂]範圍每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元的中位數，則[編纂]所得款項淨額將約為[編纂]百萬港元，而我們擬將其作以下用途：

為業務拓展而甄選的收購

約[編纂]%或約[編纂]百萬港元將用於拓展我們的業務，透過收購合適的併購標的，其中：

- (i) 約[編纂]%或[編纂]百萬港元用於收購專注非住宅物業的物業管理服務供應商或項目公司，以提高(a)我們在河南省及河南省鄰近省份的覆蓋範圍；或(b)我們承接或向不同類型的物業提供物業管理服務以補充我們業務的能力。

我們擬甄選具有最高預期回報及最低收購風險及敞口的收購目標，因此我們將對潛在目標進行初步評審及可行性研究，而且我們已建立收購委員會以考慮、評估及決定是否進行潛在收購。我們的收購委員會由五名成員組成，即朱杰先生、張惠琪女士、張勇先生、羅書丹先生及盧朝生先生。盧朝生先生為我們的法務部成員，具備法律及合規方面的經驗。

於評估收購機會時，我們將審慎考慮與目標有關的各類因素，包括但不限於其在管物業的質素及規模；收購的成本及收益（基於我們的公司策略及長

未來計劃及所得款項用途

期計劃)；我們的現時業務與潛在標的在技術、管理層才幹及業務相容性方面的協同效應；潛在目標所在地區及省份的社會經濟和人口狀況以及地方監管環境和現行政策；合營夥伴(如有)和合營架構(如適用)；我們的財務資源；標的的財務數據以及提升我們現有及未來業務整體競爭力和可持續性的可能性。

具體而言，在選擇和評估潛在收購物業管理服務供應商的機會時，我們會考慮下列與標的公司有關的甄選標準：

- **地理位置** — 我們主要面向位於河南省經濟發展較好的城市或工業基礎雄厚的城市(如鄭州市、許昌市、新鄉市、信陽市及洛陽市)及河南省的鄰近省份(如湖北省、河北省、山西省、安徽省、陝西省及山東省)的物業管理服務供應商或項目公司。
- **業務重點** — 我們主要面向專注於為非住宅物業(包括政府樓宇、學校、工業園、酒店及醫院)提供物業管理服務的中小型物業管理服務供應商及由小型非住宅房地產開發商持有的物業管理公司。
- **經營規模** — 我們面向上一財政年度在管建築面積不低於50,000平方米的物業管理服務供應商或項目公司。
- **財務往績記錄** — 我們考慮收購目標於過往財政年度的財務業績及表現。我們面向上一財政年度實現毛利率至少35%及純利率至少為15%的物業管理服務供應商。
- **管理能力** — 我們面向具備豐富行業知識及物業管理經驗(尤其在政府樓宇、學校、工業園、酒店及醫院方面)的管理團隊的物業管理服務供應商。

董事認為，併購物業管理服務供應商或項目公司可使我們(i)通過迅速進入新的地理市場並以有效的方式擴展我們的業務組合，從而實現跨越式增長；(ii)在河南省獲得更大市場份額，並實現更佳規模經濟；(iii)增強本集團的市場影響力及鞏固我們在河南省的領先地位；(iv)實現在管物業組合多元化；及(v)增加第三方開發商管理項目的比例。

據第一太平戴維斯告知，河南省有100多家物業管理服務供應商或項目公司專門為非住宅物業提供物業管理服務，而河南省及其鄰近省份(包括湖北省、河北省、山西省、安徽省、陝西省及山東省)則有1,200多家。該等物業管理服務公司可能符合我們的甄選標準。

未來計劃及所得款項用途

- (ii) 約[編纂]%或[編纂]百萬港元用於收購物業管理相關專業服務供應商，以優化我們的業務架構及獲得協同效應。

具體而言，在選擇和評估潛在併購物業管理相關專業服務供應商的機會時，我們會考慮下列與目標公司有關的甄選標準：

- **地理位置** — 我們主要面向位於河南省鄭州市及本集團或本集團任何成員公司開展其業務所在任何其他地區的物業管理相關專業服務供應商。
- **業務重點** — 我們主要面向從事物業管理相關專業服務，如物業維修工程（如電氣工程、供排水工程、建築裝修及裝飾以及安裝與維修服務）、消防工程及專業清潔（如地毯清潔、幕牆清潔、石材養護）的目標公司。
- **管理能力** — 我們面向管理團隊具備物業維修工程、消防工程及專業清潔方面相關知識及經驗的物業管理專業服務供應商。

董事認為，併購物業管理相關專業服務供應商可以使我們減少分包類似服務的分包成本、優化我們的業務架構並實現協同效應。董事擬於收購物業管理相關專業服務供應商後向其他獨立物業管理服務供應商提供專業物業維修工程（如電氣工程、供排水工程、建築裝修及裝飾以及安裝與維修服務）、消防工程及專業清潔（如幕牆清潔及石材養護）。

除了來自第三方客戶的業務和收購產生的協同效應，董事認為本集團將會受惠於節省分包成本。僅供說明之用，假設我們能夠收購物業管理相關專業服務供應商，估計節省分包成本列示如下：

	二零一九年 (估計) 千港元	二零二零年 (估計) 千港元
本集團物業管理相關專業服務		
預計產生的分包成本	7,000	8,000
減：專業服務供應商向本集團提供 物業管理相關專業服務所產生的 成本及開支 ^(附註)	6,440	7,360
節省分包成本	560	640

未來計劃及所得款項用途

附註：據第一太平戴維斯告知，物業管理相關專業服務供應商的平均純利率為約8.0%。服務供應商向本集團提供物業管理相關專業服務所產生的成本及開支按本集團物業管理相關專業服務預計產生的分包成本乘以92.0%計算（即100.0%－物業管理相關專業服務供應商的平均純利率8.0%）。

據第一太平戴維斯告知，物業管理公司擁有專業物業管理相關專業服務供應商屬行業慣例，而中國和河南省分別擁有約200,000名及超過7,000名提供勞務分包服務的物業管理相關專業服務供應商可能符合我們的甄選標準。

倘收購目標符合上述初步評估甄選標準，我們將對目標進行詳細的盡職調查，包括進行詳細的可行性研究、財務分析、審查潛在合營夥伴（如有）以及審查相關合約、批准和許可。我們亦可委聘合資格中國法律顧問，就任何有關收購的潛在法律事宜向我們提供建議，並確保收購及營運目標不會導致任何不合規問題或違反法律法規。我們將盡力遵循特定甄選標準，以保障我們擴張策略的可持續性，然而，如果我們的收購委員會認為收購可在我們的現有業務與潛在目標之間建立技術、管理層才幹及／或業務相容性方面的協同效應，並且擁有符合我們的公司策略和長期計劃的巨大潛在前景，則我們仍可能進行未達致特定甄選標準的收購。

於最後實際可行日期，我們並無就收購事項確定任何目標公司。

提升物業工程服務

約[編纂]%，或約[編纂]百萬港元，將用於提升我們的物業工程服務，包括：

- (i) 約[編纂]%或約[編纂]百萬港元用於委聘公司開發用於建築工地且具備更佳功能的系統。我們已在部分建築工地中設置系統。有關我們的建築工地管理系統的更多詳情，請參閱本文件「業務－物業工程服務」一節。為提升我們現有系統的功能，我們計劃升級並改良現有系統，以更有效地管理建築工人並確保建築工人和財產的安全。這有助提升我們的安全、庫存安全、塔式起重機管理和環境監控。例如：
 - 安全：可通過配戴裝有傳感器的設備監控建築工人的健康狀況和附近的潛在危險。
 - 庫存安全：在高價值的物料和設備上安裝標籤，以便在貨物異常移動時發出警報。
 - 塔式起重機管理：風速和載重等信息將通過高精度傳感器收集，並即時發送至監控設備和相關監督部門。監控設備將根據所收集的信息發

未來計劃及所得款項用途

出安全警報並採取安全措施，相關監督部門將能夠在其辦公室監控塔式起重機的運作。

- 環境監控：可收集、存儲、處理和分析建築工地某些區域的灰塵水平、噪音水平和氣象參數等信息。該系統使相關的監督部門能夠及時準確地了解建築工地的環境質量以及施工對環境的影響。
- (ii) 約[編纂]%或約[編纂]百萬港元用於委聘公司將我們的現有系統與面部識別技術進行系統整合。目前，面部識別技術已在門禁控制和建築工地管理中使用。然而，除門禁控制及監控功能外，用戶必須於物業或建築工地就使用其他功能或系統分別輸入相關數據。系統整合讓已登記人士使用其他功能及系統，例如升降機系統及可視對講系統，同時提升我們的管理效率；及
- (iii) 約[編纂]%或約[編纂]百萬港元用於僱用信息技術專家以維護及提升我們現有物業工程服務，為迎合全面提升我們的物業工程服務的開發水平，我們將聘請擁有系統開發和面部識別技術相關經驗的信息技術專家，以便與相關分包商更好地溝通以維護現有系統並提出解決方案進行升級。我們擬委聘兩到四名信息技術專家。

董事相信，提升物業工程服務不僅可以提高我們在快速增長的物業工程服務行業的競爭力，而且將有助於我們通過提供物業工程服務於早期階段參與建設項目。因此，本集團將能夠通過在物業開發的不同階段與第三方房地產開發商及業主建立業務關係而擴大我們的客戶基礎，例如，於動工前在建築工地建立安全及保安系統，以及於施工期間和之後提供項目管理諮詢服務。此外，我們將更熟悉物業設計，了解相關人士（特別是第三方房地產開發商或業主）的要求並與之建立融洽關係，從而提升我們參與第三方房地產開發商的物業管理協議競標的中標率。

據第一太平戴維斯告知，提升物業工程項目將增加我們在招標及競標程序中獲得物業管理項目的機會。董事擬動用[編纂]所得款項來提升我們的物業工程服務以擴大我們的物業管理組合。

未來計劃及所得款項用途

提升物業管理業務

約[編纂]%，或約[編纂]百萬港元，將用於提升我們的物業管理服務，包括：

- (i) 約[編纂]%或約[編纂]百萬港元將用於開發及啟用一套系統，這可促進我們進行物業管理項目的設施管理、安全及保安全管理及能源管理。該系統有助收集設施、設備等的運作數據，並將其傳輸給管理員，以便我們可通過屏幕、電腦、移動應用程序和其他設備進行監控並觀察每項物業的實時狀態。通過將設施（例如配電室、水泵、電梯、消防系統、照明系統）與系統連接，可對設施進行實時監控。此外，可將數據存儲起來並進行分析，以便提早發現任何潛在的設備危險和故障。這將降低人工檢查的成本，並確保檢查的標準化和自動化。該系統使我們能夠通過監控能耗來減少在場所巡邏以及檢查設備方面的人工成本和運營成本。標準化也可以確保我們的服務質量，從而提高我們的整體效率。
- (ii) 約[編纂]%，或約[編纂]百萬港元，將用於升級及加強我們的信息管理系統，包括我們的客戶關係管理系統、支付管理系統及企業資源規劃系統。通過升級及增強這些系統，我們旨在促進適當維護和收集客戶信息，包括其付款、過往維修保養以及投訴記錄。我們亦旨在改善我們的付款管理系統，包括自動開具發票，付款系統警報（例如微信支付和支付寶）和欠款提醒。至於我們的企業資源規劃系統，我們希望能建立一個系統來即時計算和分析我們的運營財務數據；及
- (iii) 約[編纂]%，或約[編纂]百萬港元，將用於升級或維護現有設施，如供水系統、配電室及供電線路、消防設施及設備、電梯、照明系統、電梯監控系統、空調系統，以進一步加強我們的服務質量並確保營運效率。

董事認為，提升物業管理服務將進一步提高我們的服務質量並確保營運效率。

未來計劃及所得款項用途

營運資金

約[編纂]%，或約[編纂]百萬港元，將用作一般營運資金。

若[編纂]定於指示性[編纂]範圍上限，即每股股份[編纂]港元，我們從[編纂]所得款項淨額將增加約[編纂]百萬港元。我們擬將額外所得款項淨額按比例用於上述用途。若[編纂]定於指示性[編纂]範圍下限，即每股股份[編纂]港元，我們從[編纂]所得款項淨額將減少約[編纂]百萬港元。我們擬在上述用途中按比例扣減所得款項淨額。

若[編纂]獲悉數行使，扣除我們應付的[編纂]及估計開支後，我們估計從該等額外股份發售收取的額外所得款項淨額將約為(i)[編纂]百萬港元(假設[編纂]定於指示性[編纂]範圍上限，即每股股份[編纂]港元)；(ii)[編纂]百萬港元(假設[編纂]定於指示性[編纂]範圍中位數，即每股股份[編纂]港元)；及(iii)[編纂]百萬港元(假設[編纂]定於指示性[編纂]範圍下限，即每股股份[編纂]港元)。我們從[編纂]獲行使收取的任何額外所得款項淨額亦將按比例分配至上述用途。

若所得款項淨額並無立即應用於上述用途且若適用法律及法規許可，我們擬將所得款項淨額存入法定金融機構及／或持牌銀行作為短期活期存款。

未來計劃及所得款項用途

我們的擴張計劃

下表載列我們各項擴張計劃所用所得款項金額及比例、里程碑及期限。倘發現所得款項淨額不足以支持我們的擴張計劃，我們將動用內部資金及經營所得現金：

擬定用途	佔所得		子類	各自的		里程碑	期限
	款項總額的比例	所得款項金額		所得款項總額的比例	所得款項金額		
為業務拓展而甄選的收購.....	[編纂]%	(百萬港元) [編纂]	(i) 收購非住宅物業的其他物業管理服務供應商或項目公司	[編纂]%	(百萬港元) [編纂]	<ul style="list-style-type: none"> 評估收購機會、對目標進行盡職審查及甄選收購目標 完成合約總值約[編纂]百萬港元的目標公司收購或投資 完成合約總值約[編纂]百萬港元的目標公司收購或投資 	<ul style="list-style-type: none"> [編纂]後六個月內 [編纂]後兩年內 [編纂]後三年內
			(ii) 收購物業管理相關專業服務供應商	[編纂]%	[編纂]	<ul style="list-style-type: none"> 評估收購機會、對目標進行盡職審查及甄選收購目標 完成合約總值約[編纂]百萬港元的目標公司收購或投資 	<ul style="list-style-type: none"> [編纂]後六個月內 [編纂]後兩年內

未來計劃及所得款項用途

擬定用途	佔所得款項總額的比例	所得款項金額 (百萬港元)	子類	各自佔所得款項總額的比例	各自的所得款項金額 (百萬港元)	里程碑	期限
提升物業工程服務.....	[編纂]%	[編纂]	(i) 委聘公司開發用於建築工地且具備更佳功能的系統 (ii) 委聘公司將我們的現有系統與面部識別技術進行系統整合 (iii) 僱用信息技術專家以維護及提升我們的物業工程服務	[編纂]%	[編纂]	<ul style="list-style-type: none"> • 委聘公司開發具備更佳功能的系統 • 完成系統開發及安裝 • 委聘公司進行系統整合及對我們的現有系統進行全面分析 • 完成將我們的現有系統與面部識別技術進行系統整合 • 僱用一至兩名在電力工程持有資格證書的信息技術專家以維護我們的現有信息技術系統 • 僱用一至兩名在電力工程持有資格證書的信息技術專家以拓展我們的物業工程服務，如加大使用面部識別技術 	<ul style="list-style-type: none"> • [編纂]後六個月內 • [編纂]後兩年內 • [編纂]後六個月內 • [編纂]後兩年內 • [編纂]後一年內 • [編纂]後一至兩年內

未來計劃及所得款項用途

擬定用途	佔所得 款項總額 的比例	所得款項 金額	子類	各自佔 所得款項 總額的比例	各自的 所得款項 金額	里程碑	期限
提升物業管理服務.....	[編纂]%	(百萬港元) [編纂]	(i) 開發及啟用一套系統	[編纂]%	(百萬港元) [編纂]	<ul style="list-style-type: none"> • 委聘公司開發一套系統，以增強我們物業管理項目的設施管理、安全管理與保安管理及能源管理 • 完成該系統的開發及安裝 • 完成將該系統應用於物業管理服務 • 完成升級我們的客戶關係管理系統，以改善客戶信息管理，處理客戶要求及物業推廣活動等 	<ul style="list-style-type: none"> • [編纂]後六個月內 • [編纂]後一年半內 • 完成開發階段後 • [編纂]後兩年內
			(ii) 升級及加強我們的信息管理系統	[編纂]%	[編纂]		

未來計劃及所得款項用途

擬定用途	佔所得 款項總額 的比例	所得款項 金額 (百萬港元)	子類	各自佔 所得款項 總額的比例	各自的 所得款項 金額 (百萬港元)	里程碑	期限
						<ul style="list-style-type: none"> 完成建設支付管理系統，以提升整個支付系統，如自動賬單交付、支付通知、逾期支付提醒等 	<ul style="list-style-type: none"> [編纂]後 兩年內
						<ul style="list-style-type: none"> 完成配置企業資源規劃系統，以促進個人物業預算編製、開支記錄、數據分析及統計數據 	<ul style="list-style-type: none"> [編纂]後 兩年內
			(iii)升級或維護現有設備	[編纂]%	[編纂]	<ul style="list-style-type: none"> 完成升級及維護供水系統、配電室和供電線路、消防設施和設備、照明系統、電梯監控系統及空調系統等。 	<ul style="list-style-type: none"> [編纂]後 兩年內

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[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]



Ernst & Young
22/F, CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

敬啟者：

我們就第I-4至I-43頁所載興業物聯服務集團有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（統稱為「**貴集團**」）的過往財務資料發出報告，該等財務資料包括 貴集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一九年九月三十日止九個月（「**往績記錄期**」）的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表、 貴集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日的綜合財務狀況表，以及 貴公司於二零一九年九月三十日財務狀況表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱為「**過往財務資料**」）。第I-4至I-43頁所載過往財務資料構成本報告一部分，編製以供載入 貴公司日期為[**編纂**]有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板首次[**編纂**]（「**[編纂]**」）的文件（「**文件**」）。

董事就過往財務資料的責任

貴公司董事（「**董事**」）須負責分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製過往財務資料，以令過往財務資料作出真實而公平的反映，及落實其認為編製過往財務資料所必要的有關內部控制，以使過往財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任為就過往財務資料發表意見，並向 閣下匯報。我們根據香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈的香港投資通函報告聘用準則第200號《就投資通函內過往財務資料出具的會計師報告》開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述取得合理保證。

我們的工作涉及實程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映的過往財務資料內部控制，以制定於各種情況下屬適當的程序，惟並非為就實體內部控制的成效

提出意見。我們的工作亦包括評估董事所採用會計政策是否恰當及所作出會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列。

我們認為，我們所獲的憑證充分及恰當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準，過往財務資料真實公平反映了 貴集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日的財務狀況，以及 貴公司於二零一九年九月三十日的財務狀況，以及 貴集團於各往績記錄期的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

我們已審閱 貴集團的中期比較財務資料，該等財務資料包括截至二零一八年九月三十日止九個月的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。 貴公司董事負責分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對中期比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》進行審閱。審閱範圍包括主要向財務與會計事務的負責人員查詢，及應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則審核的範圍，因此我們無法保證可知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們認為就會計師報告而言中期比較財務資料在各重大方面未根據過往財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準而編製。

根據聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報事項

調整

於編製過往財務資料時，並無對相關財務報表（定義見第I-4頁）作調整。

股息

我們提述過往財務資料附註11，當中載述 貴公司概無就往績記錄期派付股息。

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以來並無編製任何法定財務報表。

此致

興業物聯服務集團有限公司

列位董事

中泰國際融資有限公司 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

[編纂]

I. 過往財務資料

編製過往財務資料

以下所載過往財務資料構成本會計師報告一部分。

貴集團於往績記錄期的財務報表（過往財務資料據此編製）已由安永會計師事務所根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港審計準則審計（「相關財務報表」）。

過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明者外，所有金額均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
收益	5	47,276	76,068	131,046	89,693	127,296
銷售成本		(24,968)	(37,862)	(68,755)	(45,424)	(68,705)
毛利		22,308	38,206	62,291	44,269	58,591
其他收入及收益	5	131	882	1,905	1,810	741
行政開支		(6,253)	(11,719)	(17,321)	(10,384)	(20,615)
銷售及營銷開支		(833)	(970)	(1,349)	(744)	(1,008)
財務成本	6	(34)	(56)	(68)	(51)	(50)
除稅前溢利	7	15,319	26,343	45,458	34,900	37,659
所得稅開支	10	(3,833)	(7,064)	(11,238)	(8,604)	(9,541)
年／期內溢利及全面收入總額		<u>11,486</u>	<u>19,279</u>	<u>34,220</u>	<u>26,296</u>	<u>28,118</u>
以下應佔：						
母公司擁有人		<u>11,486</u>	<u>19,279</u>	<u>34,220</u>	<u>26,296</u>	<u>28,118</u>
母公司普通權益持有人						
應佔每股盈利						
基本及攤薄	12	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於九月三十日
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	322	2,275	2,298	2,123
遞延稅項資產	15	36	92	83	1,038
使用權資產	17	1,107	1,124	1,259	2,744
非流動資產總值		1,465	3,491	3,640	5,905
流動資產					
存貨	18	–	–	124	389
貿易應收款項	19	9,658	6,019	13,806	17,810
合約資產	20	–	–	8,356	9,770
預付款項、其他應收款項及 其他資產	21	7,398	2,356	4,607	5,164
現金及現金等價物	22	31,443	119,526	161,397	146,567
流動資產總值		48,499	127,901	188,290	179,700
流動負債					
貿易應付款項	23	2,463	3,751	11,434	6,728
其他應付款項及應計費用	24	9,367	16,808	24,771	43,387
合約負債	25	6,461	17,497	28,067	20,432
應付稅項		5,750	4,745	4,217	4,274
撥備	26	–	–	–	22
租賃負債	17	324	769	1,304	1,776
流動負債總額		24,365	43,570	69,793	76,619
流動資產淨值		24,134	84,331	118,497	103,081
資產總值減流動負債		25,599	87,822	122,137	108,986
非流動負債					
撥備	26	–	–	–	33
租賃負債	17	936	826	921	2,244
非流動負債總額		936	826	921	2,277
資產淨值		24,663	86,996	121,216	106,709
權益					
母公司擁有人應佔權益：					
股本	27	–	–	–	–
儲備	28	24,633	86,996	121,216	106,709
權益總額		24,663	86,996	121,216	106,709

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔						權益總額 人民幣千元
	股本	合併儲備*	資本儲備*	法定盈餘儲備*	其他儲備*	保留溢利*	
	人民幣千元 附註27	人民幣千元 附註28(i)	人民幣千元 附註28(ii)	人民幣千元 附註28(iii)	人民幣千元 附註28	人民幣千元	
於二零一六年一月一日	-	5,010	-	-	-	3,167	8,177
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	11,486	11,486
出資	-	5,000	-	-	-	-	5,000
轉撥自保留溢利	-	-	-	1,150	-	(1,150)	-
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	-	10,010	-	1,150	-	13,503	24,663
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	19,279	19,279
出資**	-	44,990	13,497	-	-	-	58,487
保留溢利及法定盈餘儲備資本化**	-	-	5,125	(1,150)	-	(3,975)	-
已宣派股息	-	-	-	-	-	(17,323)	(17,323)
以股權結算以股份為基礎的 付款(附註29)	-	-	-	-	1,890	-	1,890
轉撥自保留溢利	-	-	-	1,950	-	(1,950)	-
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	-	55,000	18,622	1,950	1,890	9,534	86,996
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	34,220	34,220
轉撥自保留溢利	-	-	-	3,212	-	(3,212)	-
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	-	55,000	18,622	5,162	1,890	40,542	121,216
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	28,118	28,118
已宣派股息	-	-	-	-	-	(42,625)	(42,625)
轉撥自保留溢利	-	-	-	2,755	-	(2,755)	-
於二零一九年九月三十日	-	55,000	18,622	7,917	1,890	23,280	106,709

	母公司擁有人應佔						權益總額
	股本	合併儲備*	資本儲備*	法定盈餘儲備*	其他儲備*	保留溢利*	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	附註27	附註28(i)	附註28(ii)	附註28(iii)	附註28		
於二零一八年一月一日(經審核).....	-	55,000	18,622	1,950	1,890	9,534	86,996
期內溢利及全面收入總額(未經審核).....	-	-	-	-	-	26,296	26,296
轉撥自保留溢利(未經審核).....	-	-	-	2,486	-	(2,486)	-
於二零一八年九月三十日(未經審核).....	-	55,000	18,622	4,436	1,890	33,344	113,292

* 該等儲備賬包括分別於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣24,663,000元、人民幣86,996,000元、人民幣121,216,000元及人民幣106,709,000元。

** 截至二零一七年十二月三十一日止年度，貴集團當時母公司興業物聯管理(定義見附註1)的註冊資本由人民幣10,010,000元增至人民幣55,000,000元，其後由有限責任公司轉制為股份有限公司。就實繳股本增加及轉制為股份有限公司而言，股東投資人民幣58,487,000元，而人民幣5,125,000元由保留溢利及法定盈餘儲備轉為實繳股本。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
經營活動所得現金流量						
除稅前溢利.....		15,319	26,343	45,458	34,900	37,659
就以下各項作出調整：						
物業、廠房及設備折舊.....	7	32	122	544	537	485
使用權資產折舊.....	7	119	262	427	313	260
以股權結算以股份為						
基礎的付款.....	29	-	1,890	-	-	-
財務成本.....	6	34	56	68	51	50
貿易應收款項及合約資產						
減值虧損／(減值撥回).....	4	142	(44)	235	22	15
		15,646	28,629	46,732	35,823	38,469
貿易應收款項(增加)／減少.....		(7,139)	3,683	(7,937)	(1,563)	(4,006)
預付款項、其他應收款項及						
其他資產減少／(增加).....		4,351	5,042	(1,430)	68	1,467
存貨增加.....		-	-	(124)	-	(265)
合約資產增加.....		-	-	(8,441)	-	(1,427)
貿易應付款項增加／(減少).....		1,508	1,288	7,683	2,191	(4,706)
其他應付款項及應計費用增加.....		3,321	7,441	7,963	5,925	18,042
合約負債增加／(減少).....		3,848	11,036	10,570	(918)	(7,635)
經營所得現金.....		21,535	57,119	55,016	41,526	39,939
已付所得稅.....		(1,336)	(8,125)	(12,578)	(10,094)	(10,439)
經營活動所得現金流量淨額.....		20,199	48,994	42,438	31,432	29,500
投資活動所得現金流量						
出售物業、廠房及						
設備項目所得款項.....		26	-	-	-	-
購買物業、廠房及設備項目.....		(320)	(2,075)	(567)	(294)	(310)
投資活動所用現金流量淨額.....		(294)	(2,075)	(567)	(294)	(310)
融資活動所得現金流量						
擁有人出資.....		5,000	58,487	-	-	-
已付股息.....		-	(17,323)	-	-	(42,625)
[編纂]開支.....		-	-	-	-	[編纂]
融資活動所得／(所用)						
現金流量淨額.....		5,000	41,164	-	-	(44,020)
現金及現金等價物增加						
／(減少)淨額.....		24,905	88,083	41,871	31,138	(14,830)
年／期初現金及現金等價物.....		6,538	31,443	119,526	119,526	161,397
年／期末現金及現金等價物.....		31,443	119,526	161,397	150,664	146,567
現金及現金等價物結餘分析						
綜合財務狀況表所示						
現金及現金等價物.....	22	31,443	119,526	161,397	150,664	146,567

貴公司財務狀況表

	附註	於二零一九年 九月三十日 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的投資.....	13	352
非流動資產總值		352
流動負債		
應付關聯方款項	16	352
流動負債總額		352
資產淨值		—
權益		
股本.....	27	—
權益總額		—

II. 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司為於二零一九年八月十二日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為一家投資控股公司。貴公司及其附屬公司（兩者現時組成 貴集團）進行了文件「歷史、發展及重組」一節「重組」一段所載重組（「重組」）。於二零一九年九月完成重組後，貴公司成為 貴集團現時旗下附屬公司的控股公司。除重組外，貴公司自其註冊成立以來並無開展任何業務及營運。於往績記錄期，貴集團現時旗下附屬公司主要從事物業管理及增值服務、物業工程服務及副食品供應服務。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司（均為私人有限公司，或倘於香港境外註冊成立，則與在香港註冊成立的私人公司具大致類似的特點）擁有直接及間接權益，詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／註冊地點及日期以及營業地點	註冊股本	貴公司應佔股權百分比			附註
			直接	間接	主要業務	
兆翔控股有限公司	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	50,000美元	100	-	投資控股	(i)
興業物聯有限公司	香港	10,000港元	-	100	投資控股	(i)
河南興業物聯網管理科技 有限公司 (「興業物聯管理」)	中華人民共和國 (「中國」)／中國內地 一九九九年十月二十日	人民幣 55,000,000元	-	100	物業管理	(ii)(iii)
河南物象智能科技 有限公司#	中國／中國內地 二零一七年八月九日	人民幣 20,000,000元	-	100	物業工程	(ii)
河南興業物聯信息諮詢 有限公司 (「興業諮詢」)	中國／中國內地 二零一八年四月二十日	人民幣 10,000,000元	-	100	信息諮詢	(ii)

前稱河南聯翔建築智能化工程有限公司。

附註：

- (i) 於本報告日期，該等實體並無編製經審核財務報表。
- (ii) 根據企業會計制度編製的該等實體截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的法定財務報表，由在中國註冊的註冊會計師事務所亞太（集團）會計師事務所（特殊普通合伙）進行審核。
- (iii) 興業物聯管理於二零一七年九月在全國中小企業股份轉讓系統（「新三板」）開始掛牌，並於二零一九年一月在新三板除牌。

2.1 呈列基準

根據文件「歷史、發展及重組」一節「重組」一段詳述的重組，貴公司於二零一九年九月成為貴集團現時旗下公司的控股公司。

由於重組主要涉及在貴集團現時旗下現有公司之上設立新控股公司，貴集團被視作現有公司的存續。因此，就本報告而言，於往績記錄期的過往財務資料乃按興業物聯管理綜合財務資料的存續而編製。

因此，綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表已予編製，猶如現有集團架構於整個往績記錄期已存在。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日的綜合財務狀況表呈列貴集團現時旗下公司的資產及負債，並按重組前的歷史賬面值計量。

貴集團內的所有集團內公司間交易及結餘均於綜合時抵銷。

2.2 編製基準

過往財務資料乃根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製，而國際財務報告準則包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的所有準則及詮釋。所有自二零一八年及二零一九年一月一日開始的會計期間生效的國際財務報告準則（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《客戶合約收益》、國際財務報告準則第15號（修訂本）《對國際財務報告準則第15號客戶合約收益的澄清》及國際財務報告準則第16號《租賃》）連同相關過渡條款，已由貴集團於編製整個往績記錄期的過往財務資料時提早採納。

該等財務報表乃根據歷史成本法編製。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團並未於過往財務資料內應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第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營企業間的 資產出售或出資》 ³
國際財務報告準則第3號（修訂本）	《業務的定義》 ¹
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號（修訂本）	《重大性的定義》 ¹
國際財務報告準則第17號	《保險合約》 ²
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號（修訂本）	《利率基準改革》 ¹

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 強制生效日期尚待釐定，但可採納

貴集團正於首次應用後評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則。到目前為止，貴集團認為該等新訂及經修訂國際財務報告準則不大可能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

附屬公司乃一間由貴公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當貴集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力（即貴集團獲賦予能力以主導投資對象相關活動的既有權利）影響該等回報時，即是取得控制權。

倘 貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數表決或類似權利的權利，則 貴集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (i) 與投資對象其他持有表決權的人士的合約安排；
- (ii) 其他合約安排所產生的權利；及
- (iii) 貴集團的表決權及潛在表決權。

附屬公司乃採用與 貴公司相同的報告期及一致的會計政策來編製財務報表。附屬公司的業績自 貴集團取得控制權之日期起綜合入賬，一直綜合入賬至該等控制權終止日期為止。

收益或虧損及其他全面收益的各組成部分乃歸屬於 貴集團母公司擁有人及非控制權益，即使此舉會引致非控制權益出現虧絀結餘。 貴集團成員公司間交易產生的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合時悉數抵銷。

倘事實與情況顯示上述三項控制權元素有一項或以上變更， 貴集團會重新評估對投資對象是否有控制權。一家附屬公司的擁有權權益發生變動（並未喪失控制權），則按權益交易列賬。

倘 貴集團失去對一家附屬公司之控制權，則其終止確認(i)該附屬公司的資產及負債；(ii)任何非控制權益的賬面值；及(iii)於權益內入賬的累計匯兌差額；並確認(i)所收代價的公平值；(ii)所保留任何投資的公平值；及(iii)損益賬中任何因此產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認的 貴集團應佔部分按與 貴集團直接出售相關資產或負債時所需的相同基準重新分類至損益或保留溢利（如適用）。

公平值計量

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產時收取或轉讓負債時支付的價格。公平值計量乃基於假定出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場中進行，倘無主要市場，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場必須為 貴集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃按對資產或負債定價時市場參與者採用的假設計量，並假設市場參與者以彼等最佳經濟利益行事。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者透過使用資產的最高及最佳用途，或將其出售予另一名將使用資產的最高及最佳用途的市場參與者而產生經濟利益的能力。

貴集團採用於任何情況下屬適當且有足夠數據的估值方法計量公平值，並盡量使用有關可觀察輸入數據和盡量避免使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公平值的所有資產及負債在公平值層級（如下所述）中，根據對整體公平值計量而言屬重大的最低層級輸入數據進行分類：

第一級 — 根據相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）

第二級 — 根據對公平值計量而言屬重大的最低層級可觀察（不論直接或間接）輸入數據的估值方法

第三級 — 根據對公平值計量而言屬重大的最低層級不可觀察輸入數據的估值方法

就按經常基準於財務報表中確認的資產及負債而言， 貴集團於各報告期末重新評估分類方法（根據對整體公平值計量而言屬重大的最低層級輸入數據），以釐定各層級之間有否發生轉移。

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值測試（金融資產及遞延稅項資產除外），則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的使用價值與公平值減出售成本兩者的

較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

僅在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映當前市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

貴集團會在各報告期末評估是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損已不再存在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產（商譽除外）可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的資產減值虧損，但撥回後的金額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。減值虧損撥回會於產生期間計入損益。

關聯方

以下人士被視為 貴集團的關聯方，倘：

- (a) 有關方為該人士的親屬或直系親屬，而該人士：
 - (i) 擁有 貴集團的控制權或共同控制權；
 - (ii) 對 貴集團擁有重大影響力；或
 - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員其中一名成員；

或

- (b) 有關方為實體且符合下列任何一項條件：
 - (i) 該實體與 貴集團屬同一集團成員公司；
 - (ii) 一實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關連的實體就僱員利益設立的離職福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)項所述人士控制或共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)項所述人士對實體有重大影響或屬該實體（或該實體母公司）主要管理人員的其中一名成員；及
 - (viii) 向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務的實體或其所屬集團的任何成員公司。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備（在建工程除外）乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應計成本。

於物業、廠房及設備項目投入運作後所產生的支出，如維修保養費等，通常於該等支出產生期間於損益扣除。倘確認條件達標，主要檢查費用可按撥充資本計入作為重置的資產賬面值。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置， 貴集團確認該部分物業、廠房及設備為個別具有特定使用年期的資產及相應地對其作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備的成本至其剩餘價值。就此用途的主要年折舊率如下：

機器	9.5%
電子設備及其他	19%-31.67%

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分會個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討及調整（如適用）。

物業、廠房及設備的項目（包括初始確認的任何重大部分）於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度的損益內確認的任何盈虧乃有關資產銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

研發成本

所有研究成本於產生時在損益表扣除。

研發新產品項目所產生的開支只會在 貴集團能夠顯示其在技術可行性上完成無形資產以能供使用或出售、打算完成資產並能夠加以使用或將之出售、資產將如何產生未來經濟利益、有足夠資源以完成項目並且有能力可靠地計量發展期間的開支的情況下，才會資本化及遞延。倘未能符合以上標準，產品研發開支會在產生時列支。

使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認。使用權資產按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量調整。使用權資產成本包括已確認的租賃負債金額、產生的初始直接成本及於開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠。除非 貴集團合理地確定於租期結束時會取得租賃資產所有權，否則已確認的使用權資產按直線基準於其估計可使用年期及租期（以較短者為準）內計提折舊。

租賃負債

於租賃開始日期， 貴集團確認租賃負債，按於租期內將予作出的租賃付款現值計量。租賃付款包括定額付款（包括實質定額付款）減任何應收租賃獎勵、取決於一項指數或利率的可變租賃付款及根據剩餘價值擔保預期將支付的金額。租賃付款亦包括合理確定 貴集團將予行使的購買選擇權的行使價及終止租賃的罰款付款（倘租期反映 貴集團所行使的終止權）。不取決於一項指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為一項開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內含利率不易釐定，則 貴集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘存在租期的修改及變更、實質定額租賃付款變更或購買相關資產的評估變更，則重新計量租賃負債的賬面值。

短期租賃及低價值資產租賃

貴集團就土地及樓宇的短期租賃（即租期為自開始日期起12個月或以下且並無包括購買選擇權的租賃）應用短期租賃確認豁免。 貴集團亦就認為屬低價值的辦公設備租賃，應用低價值資產租賃確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內以直線法確認為開支。

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。

於初始確認時，金融資產的分類取決於金融資產的合約現金流量特點及 貴集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或 貴集團已應用不調整重大融資成分的影響之可行權宜方法的貿易應收款項外， 貴集團初始按公平值加（倘金融資產並非按公平值計入損益）交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項根據下文「收益確認」所載政策按國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，其須產生純粹支付未償還本金金額及利息的現金流量。

貴集團管理金融資產的業務模式指其管理金融資產以產生現金流量的方式。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。

所有常規方式買賣的金融資產概於交易日（即 貴集團承諾購買或出售該資產之日）確認。常規方式買賣乃指遵循一般法規或市場慣例在約定時間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

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， 貴集團將按攤銷成本計量金融資產：

- 於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有的金融資產。
- 金融資產合約條款於特定日期產生純粹支付未償還本金金額的本金及利息現金流量。

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能須減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產的其中一部分或一組類似金融資產的其中一部分）主要在下列情況下終止確認（即從 貴集團綜合財務狀況表中刪除）：

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排承擔在無重大延誤的情況下將全數所得現金流量支付予第三方的責任；及(a) 貴集團已轉讓資產的絕大部分風險及報酬，或(b) 貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及報酬，惟已轉讓資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或已訂立轉遞安排，其將評估其是否保留該項資產的擁有權風險及報酬以及保留的程度。倘 貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及報酬，亦無轉讓資產的控制權，則 貴集團在繼續參與的情況下確認獲轉讓資產。在該情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映 貴集團已保留權利及義務的基準計量。

以擔保形式對已轉撥資產的持續參與，按資產原賬面值與 貴集團可能須償還最高代價兩者之較低者計量。

金融資產減值

貴集團就所有並非按公平值計入損益持有的債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約拖欠的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之差異計算，並以初始實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括來自銷售所持有抵押品或屬合約條款一部分的其他信貸加強措施之現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩階段確認。就自初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸風險而言， 貴集團會就未來12個月可能發生違約事件而出現的信貸虧損計提預期信貸虧損撥備（12個月預期信貸虧損）。就自初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸風險而言，不論違約時間，須就風險餘下年期的預期信貸虧損作出信貸虧損撥備（全期預期信貸虧損）。

於各往績記錄期末， 貴集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否大幅增加。於進行評估時， 貴集團比較金融工具於各往績記錄期末的違約風險與金融工具於初始確認日期的違約風險，並考慮無需過多成本或努力可得的合理支持資料，包括歷史及前瞻性的資料。

按攤銷成本計量的金融資產按一般方法進行減值，並按下列階段預期信貸虧損計量分類，惟下文詳述應用簡化方法的貿易應收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後並無顯著增加，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後顯著增加（惟並非信貸減值的金融工具除外），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（惟並非購買或信貸減值金融工具除外），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

就貿易應收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， 貴集團不會追蹤信貸風險的變動，而是會根據各往績記錄期末的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴集團已根據過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境特定的前瞻性因素調整。

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。

所有金融負債初始按公平值扣除直接應佔交易成本確認。

貴集團的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用及租賃負債。

終止確認金融負債

金融負債於負債的責任已解除或註銷或屆滿時終止確認。當現有金融負債為同一出借人以條款截然不同的另一項負債取代時，或現有負債的條款出現重大修改時，有關取代或修改被視為終止確認原有負債並確認一項新負債，而各賬面值之間的差額於損益表內確認。

抵銷金融工具

倘現時存在可強制執行合法權利抵銷已確認金額，且有意以淨額結算，或同時變現資產及清償負債，則金融資產及金融負債將予抵銷，且淨額於財務狀況表呈報。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。成本按加權平均基準釐定。可變現淨值根據估計售價減去估計完工及出售成本計算。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時兌換為已知金額現金及所涉價值變動風險不高，且一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，須按要求償還且構成貴集團現金管理的組成部分。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制的手頭及銀行現金（包括定期存款）以及性質與現金相似的資產。

撥備

當過去事項導致目前須負責任（法律或推定），且日後有可能需要撥付資源償付有關責任所涉及的款項，則會確認撥備，惟該項責任的金額須能夠可靠地予以估計。

當折現的影響屬於重大，撥備確認的金額為預期日後償付有關責任所需支出於各往績記錄期末的現值。已折現現值隨時間而增加，有關增幅會於損益表計入財務成本。

貴集團就於兩年保修期內所發生缺陷的一般維修提供物業工程服務擔保。就貴集團所授予該等保證型擔保作出的撥備乃根據銷量及估計維修水平確認，並貼現至其現值（如適用）。貴集團按照國際會計準則第37號《撥備、或然負債及或然資產》將保證入賬。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認的項目有關的所得稅於損益外確認，即於其他全面收入或直接於權益中確認。

即期稅項資產及負債按預期可自稅務機關收回或向其支付的數額計量，採用的稅率（及稅法）為各往績記錄期末已頒佈或已實際執行的稅率（及稅法），並已計及貴集團經營所在國家的現行詮釋及慣例。

遞延稅項乃使用負債法就各往績記錄期末的資產及負債的計稅基礎與其作財務匯報用途的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

除下列情況外，對所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債：

- (i) 遞延稅項負債源於首次確認商譽或一項並非業務合併的交易中的資產或負債，且於該項交易進行時不影響會計溢利及應課稅損益；及
- (ii) 就與於附屬公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間可予控制而該暫時差額於可見未來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產在有可能出現應課稅溢利，用作抵銷該等可扣減暫時差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的情況下，方予以確認，惟下列情況除外：

- (i) 有關可扣減暫時差額的遞延稅項資產源於初次確認一項並非業務合併的交易中的資產或負債，且於該項交易進行時不影響會計溢利及應課稅損益；及
- (ii) 就與於附屬公司的投資有關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅會於暫時差額有可能將會於可預見未來撥回及存在應課稅溢利可用作抵銷該暫時差額的情況下，方予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於各往績記錄期末檢討，並撇減至不再可能擁有足夠的應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為限。未確認遞延稅項資產於各往績記錄期末重新評估，並於有可能有足夠應課稅溢利可容許收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債按預期適用於資產變現或負債清償期間的稅率計量，並以各往績記錄期末已頒佈或已實際執行的稅率（及稅法）為基準。

倘及僅倘 貴集團存在法律上可予強制執行的權利將即期稅項資產及即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一應課稅機關及同一應課稅實體，或有意按淨基礎償還即期稅項負債及資產或同時變現及償付於大部分遞延稅項負債或資產預期被償付或收回的各未來期間的資產及負債的不同應課稅實體所徵收的所得稅有關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。

政府補助

如能合理確保將收到政府補助及將符合所有附帶條件，則按其公平值確認政府補助。倘有關補助乃與一項開支項目有關，則補助於擬用作補償的成本支出期間按系統基準確認。

收益確認

客戶合約收益

當能反映 貴集團預期將就向客戶轉讓服務或貨品而有權換取的代價金額於副食品或服務的控制權轉移至客戶時確認來自客戶合約的收益。

收益按在 貴集團一般業務過程中提供服務或貨品已收或應收代價的公平值計量。收益按除稅後淨額列示。

(a) 物業管理及增值服務

就物業管理服務而言， 貴集團每半年就提供的服務開出定額賬單，且由於客戶同時取得及耗用 貴集團所提供的利益，故收益於服務期內按直線法確認。

就增值服務而言，收益於提供相關增值服務時的某個時點確認。交易付款於向客戶提供增值服務時即時應付。

(b) 物業工程服務

提供物業工程服務所得收益隨著時間的推移而確認，當中使用投入法以計量達致完全滿意服務的進度，此乃由於 貴集團履約未創造對 貴集團具有替代用途的資產，而 貴集團擁有強制執行權收取至今已完履約部分的付款。投入法根據實際發生成本相對履行物業工程服務估計成本總額的比例而確認收益。

(c) 副食品供應服務

副食品供應服務所得收益於貨品控制權轉移至客戶的時間點（一般為客戶接收貨品時）確認。

其他收入

利息收入按應計基準採用實際利息法確認，所用利率為於預期金融工具年期或較短年期（如適用）內收取之估計未來現金收益精確地折現至金融資產賬面淨值的利率。

合約資產

合約資產指向客戶轉移貨品或服務而換取代價的權利。倘 貴集團於客戶支付代價前或於支付到期前向客戶轉移貨品或服務而履約，則會就有條件的已賺取代價確認合約資產。

合約負債

合約負債指 貴集團因其已收取客戶代價（或已逾期的代價）而須向該名客戶轉移貨品或服務的責任。倘客戶於 貴集團向客戶轉移貨品或服務前支付代價，合約負債會於付款或支付到期（以較早者為準）時確認。當 貴集團根據合約履約，合約負債會確認為收益。

以股份為基礎的付款

貴集團發行股份以回報對 貴集團業務成就作出貢獻的參與者。 貴集團僱員（包括董事）根據以股份為基礎的付款方式收取報酬，而僱員提供服務作為收取股本工具的代價（「以股權結算的交易」）。

對於與僱員進行以股權結算的交易的成本，乃參照交易授出日期的公平值計量。有關公平值由外聘估值師釐定。

其他僱員福利

退休金計劃

貴集團於中國內地營運的附屬公司僱員須參加由地方市政府運作的中央退休金計劃。該等於中國內地營運的附屬公司須按僱員工資若干百分比向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃規則應付時自損益扣除。

股息

末期股息在股東大會上獲股東批准後確認為負債。

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴集團過往財務資料時，管理層須作出會影響收益、開支、資產及負債呈報金額及其隨附披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定因素可能導致未來須對受影響資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

在應用 貴集團會計政策時，管理層已作出以下對於過往財務資料內確認之數額構成最重大影響之判斷，惟涉及估計者除外：

客戶合約收益

貴集團應用以下重大影響釐定客戶合約收益金額及時間的判斷：

(i) 釐定履行物業工程服務的時間

貴集團認為物業工程服務的收益隨時間確認，原因是 貴集團的表現並無創造對 貴集團具其他替代用途之資產，而 貴集團可強制執行其權利就累計至今已完成之履約部分收取款項。

估計不確定性

有重大風險導致須對下個財政年度之資產及負債之賬面值進行重大調整的有關日後的主要假設及於各往績記錄期末估計不確定性的其他主要來源詳述如下。

計量有關履行物業工程服務的進度

貴集團使用投入法計量達成履約責任的進度，特別是與估計總成本相比所產生的實際成本的比例。 貴集團釐定投入法為計量物業工程服務進度的最佳方法，原因是 貴集團的投入（即所產生的成本）與轉讓貨品及服務予客戶之間存在直接關係。 貴集團根據與完成服務的預計總成本相比的已支出成本確認收益。所產生的實際成本包括 貴集團轉讓貨品與服務予客戶過程中產生的直接和間接成本。 貴集團認為合約價按成本計量。因此，與預計總成本相比所產生的實際成本比例能夠反映履行物業工程服務的進度。由於履約責任的時期相對較長且可能歸屬於兩個會計期間，因此， 貴集團將因合約結轉而相應審閱合約、修訂預算並調整收益。

撥備

釐定於質保期產生的保證類質保成本涉及重大管理估計。因此，管理層作出重大判斷，以釐定現時責任是否源於報告日期發生的過往事件，該質保服務是否更有可能造成資源外流，以及責任金額是否能夠透過參考項目規模、與客戶的相關通訊往來及合約進行可靠的估計。管理層就 貴集團處理此類事宜的經驗估計質保服務的成本。

貿易應收款項與合約資產的預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項與合約資產的預期信貸虧損。撥備率基於具有類似虧損模式（即按產品類型、客戶類型和評級）的各個客戶群分部賬齡。

撥備矩陣最初基於 貴集團的歷史觀察違約率。 貴集團將通過調整矩陣以調整過往信貸虧損經驗與前瞻性資料。例如，如果預測經濟狀況（如國內生產總值）將在未來一年內下滑，這可能導致違約數量增加，會對歷史違約率進行調整。在每個報告日期，歷史觀察得到的違約率都會被更新，並分析未來其可能發生的變化。

對歷史觀察得到的違約率、預測的經濟狀況和預期信貸虧損之間相關性的評估是一個重要的估計。預期信貸虧損的金額對環境的變化和預測的經濟狀況很敏感。 貴集團的歷史信貸虧損經驗和對經濟狀況的預測也可能無法代表未來客戶的實際違約。有關 貴集團貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損的資料分別於過往財務資料附註19及20披露。

物業、廠房及設備的可使用年期

貴集團釐定其物業、廠房及設備的估計可使用年期及有關折舊費用。該估計乃根據物業、廠房及設備的實際可使用年期的過往經驗進行。倘可使用年期短於先前估計的年期，管理層將增加折舊費用。

非金融資產減值(商譽除外)

貴集團於各往績記錄期末評估所有非金融資產是否有任何減值跡象。資產或現金產生單位賬面值超過其可回收金額時，即高出其公平值減出售成本及使用價值，則存在減值。計量公平值減出售成本時，按以公平基準就類似資產進行具有約束力的銷售交易可得數據，或可觀察所得市價減出售資產的已增加成本得出。當計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

4. 經營分部資料

為便於管理，貴集團按所提供之服務劃分業務單位，分為以下三個可呈報經營分部：

- (a) 物業管理及增值服務
- (b) 物業工程服務
- (c) 副食品供應服務

管理層分別監督貴集團各經營分部業績以就分配資源及評估績效作出決策。分部績效根據可呈報分部的溢利評估。

分部收益

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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
物業管理及增值服務	47,276	76,068	107,480	78,807	111,790
物業工程服務	-	-	18,297	6,651	14,776
副食品供應服務	-	-	5,269	4,235	730
	<u>47,276</u>	<u>76,068</u>	<u>131,046</u>	<u>89,693</u>	<u>127,296</u>

分部業績

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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
物業管理及增值服務	15,319	26,613	42,826	33,151	36,812
物業工程服務	-	(270)	2,535	877	1,294
副食品供應服務	-	-	97	872	(447)
除稅前溢利	<u>15,319</u>	<u>26,343</u>	<u>45,458</u>	<u>34,900</u>	<u>37,659</u>

附錄一

會計師報告

分部資產

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理及增值服務	49,964	121,309	172,847	156,055
物業工程服務	–	10,083	18,165	27,368
副食品供應服務	–	–	918	2,182
	<u>49,964</u>	<u>131,392</u>	<u>191,930</u>	<u>185,605</u>

分部負債

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理及增值服務	25,301	44,111	63,540	71,779
物業工程服務	–	285	6,343	4,577
副食品供應服務	–	–	831	2,540
	<u>25,301</u>	<u>44,396</u>	<u>70,714</u>	<u>78,896</u>

其他分部資料

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	物業管理及 增值服務
	人民幣千元
添置物業、廠房及設備	320
物業、廠房及設備折舊	32
使用權資產折舊	119
貿易應收款項減值虧損	<u>142</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	物業管理及 增值服務	物業工程服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
添置物業、廠房及設備	2,075	–	2,075
物業、廠房及設備折舊	122	–	122
使用權資產折舊	204	58	262
貿易應收款項減值撥回	<u>(44)</u>	<u>–</u>	<u>(44)</u>

附錄一

會計師報告

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業管理及 增值服務	物業工程服務	副食品 供應服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
添置物業、廠房及設備	567	–	–	567
物業、廠房及設備折舊	544	–	–	544
使用權資產折舊	204	139	84	427
貿易應收款項及合約資產減值虧損	150	85	–	235
	<u>1,465</u>	<u>224</u>	<u>84</u>	<u>1,773</u>

截至二零一八年九月三十日止九個月(未經審核)

	物業管理及 增值服務	物業工程服務	副食品 供應服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
添置物業、廠房及設備	294	–	–	294
物業、廠房及設備折舊	537	–	–	537
使用權資產折舊	153	105	55	313
貿易應收款項減值虧損	12	10	–	22
	<u>996</u>	<u>115</u>	<u>55</u>	<u>1,166</u>

截至二零一九年九月三十日止九個月

	物業管理及 增值服務	物業工程服務	副食品 供應服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
添置物業、廠房及設備	258	52	–	310
物業、廠房及設備折舊	475	10	–	485
使用權資產折舊	113	81	66	260
貿易應收款項及合約資產(減值撥回)/ 減值虧損	(22)	26	11	15
	<u>824</u>	<u>169</u>	<u>77</u>	<u>1,070</u>

地區資料

由於 貴集團僅在中國內地營運，故並無呈列進一步經營地區分部分析。

有關主要客戶的資料

於往績記錄期及截至二零一八年九月三十日止九個月，概無單一客戶貢獻 貴集團收益總額10%或以上。

附錄一

會計師報告

5. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

產品或服務類型	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
物業管理及增值服務	47,276	76,068	107,480	78,807	111,790
物業工程服務	-	-	18,297	6,651	14,776
副食品供應服務	-	-	5,269	4,235	730
	<u>47,276</u>	<u>76,068</u>	<u>131,046</u>	<u>89,693</u>	<u>127,296</u>

收益確認時間	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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
於某個時間點				(未經審核)	
增值服務	1,744	4,022	4,562	3,518	6,435
副食品供應服務	-	-	5,269	4,235	730
於一段時間					
物業管理	45,532	72,046	102,918	75,289	105,355
物業工程服務	-	-	18,297	6,651	14,776
	<u>47,276</u>	<u>76,068</u>	<u>131,046</u>	<u>89,693</u>	<u>127,296</u>

下表載列就上一年度末結轉的合約負債所確認收益：

產品或服務類型	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
物業管理及增值服務 ..	<u>2,637</u>	<u>6,461</u>	<u>17,497</u>	<u>17,497</u>	<u>28,067</u>

履約責任

有關 貴集團履約責任的資料概述如下：

物業管理

該履約責任於一段時間達成，付款通常預先支付。就物業管理服務而言，貴集團確認的收益金額相等於開具發票的權利，而有關權利直接對應 貴集團至今向客戶作出的履約價值。貴集團已選擇實際權宜方式，不披露物業管理的餘下履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。

附錄一

會計師報告

增值服務

該履約責任於某一時點達成，而付款通常於服務獲提供時到期應付。就增值服務而言，由於有關服務乃於較短時限內提供，故於各往績記錄期末並無未達成的履約責任。

物業工程服務

該履約責任於服務獲提供時於一段時間達成，付款通常自開票日期起計30天到期應付。客戶會保留若干百分比付款直至保固期結束，此乃由於合約訂明 貴集團收取末期付款的權利取決於客戶於特定的一段時間內對服務質量是否滿意。

於各往績記錄期末，分配至物業工程服務餘下履約責任（未達成或部分未達成）的交易價格如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	–	8,855	27,598	48,878
一至兩年	–	–	–	6,875
	<u>–</u>	<u>8,855</u>	<u>27,598</u>	<u>55,753</u>

副食品供應服務

該履約責任於客戶接收貨品時達成，而付款通常於自交付起計30天內到期應付，惟新客戶例外，其款項通常須預付。於各往績記錄期末並無有關副食品供應服務的未達成履約責任。

其他收入及收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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
政府補貼*	–	–	1,280	1,280	–
利息收入	107	838	619	530	263
其他收益	24	44	6	–	478
	<u>131</u>	<u>882</u>	<u>1,905</u>	<u>1,810</u>	<u>741</u>

* 政府補貼與作為已產生開支或虧損的補償或在毋須未來有關成本的情況下對 貴集團給予即時財務支援而已收或應收的收款有關。該等政府補貼於應收有關補貼期間於損益確認。

6. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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
租賃負債的利息開支(附註17) ...	<u>34</u>	<u>56</u>	<u>68</u>	<u>51</u>	<u>50</u>

7. 除稅前溢利

貴集團的除稅前溢利經扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
所提供服務成本	24,968	37,862	63,706	42,137	67,926
所供應副食品成本	-	-	5,049	3,287	779
僱員福利開支(包括董事薪酬)					
工資及薪金	7,328	13,399	16,148	12,132	14,226
以股權結算股份為基礎的 付款(附註29)	-	1,890	-	-	-
退休金計劃供款	900	1,263	1,783	1,324	1,333
物業、廠房及設備折舊(附註14)	32	122	544	537	485
使用權資產折舊(附註17)	119	262	427	313	260
研發費用	-	265	3,012	231	866
核數師薪酬	85	236	142	142	-
貿易應收款項及合約資產減值 虧損／(減值撥回)	142	(44)	235	22	15
[編纂]開支	-	-	-	-	[編纂]
	<u>24,968</u>	<u>37,862</u>	<u>63,706</u>	<u>42,137</u>	<u>67,926</u>

8. 董事及最高行政人員薪酬

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」、香港《公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露的董事於各往績記錄期及截至二零一八年九月三十日止九個月的薪酬如下：

貴公司於二零一九年八月十二日註冊成立。朱杰先生(「朱先生」)於二零一九年八月十二日獲委任為貴公司董事，於二零一九年九月十七日調任為貴公司執行董事。張惠琪女士(「張女士」、王金虎先生(「王先生」)及劉振強先生(「劉先生」)於二零一九年八月十二日獲委任為貴公司董事，於二零一九年九月十七日調任為貴公司非執行董事。馮志東先生(「馮先生」)及周勝先生(「周先生」)於二零一九年八月十二日獲委任為貴公司董事，於二零一九年九月十七日調任為貴公司獨立非執行董事。徐春先生(「徐先生」)於二零一九年九月九日獲委任為貴公司董事，於二零一九年九月十七日調任為貴公司獨立非執行董事。

於往績記錄期，張女士、王先生、劉先生、徐先生、馮先生及周先生並無自貴公司或貴集團現時旗下附屬公司收取任何薪酬。朱先生就擔任附屬公司董事自貴公司的附屬公司收取薪酬。於過往財務資料中錄得的朱先生薪酬載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
袍金	-	-	-	-	-
其他酬金：					
薪金、津貼及實物利益	165	184	241	181	192
以股本結算股份為基礎的付款	-	810	-	-	-
退休金計劃供款	-	12	17	11	11
	<u>165</u>	<u>1,006</u>	<u>258</u>	<u>192</u>	<u>203</u>

附錄一

會計師報告

朱先生亦為 貴公司最高行政人員，上文所披露朱先生的薪酬包括其作為最高行政人員所提供服務的酬金。

於往績記錄期及截至二零一八年九月三十日止九個月，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

9. 五名最高薪酬僱員

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月，五名最高薪酬僱員分別包括一名、一名、一名、一名及一名董事，其薪酬詳情載於上文附註8。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月，有關餘下四名、四名、四名、四名及四名非 貴公司董事的最高薪酬僱員薪酬詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	625	775	1,041	731	898
以股本結算股份為基礎的付款	-	810	-	-	-
退休金計劃供款	23	46	48	37	54
	<u>648</u>	<u>1,631</u>	<u>1,089</u>	<u>768</u>	<u>952</u>

薪酬介乎以下範圍的非董事及非最高行政人員最高薪酬僱員的人數如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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
零至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

10. 所得稅開支

貴集團須就 貴集團成員公司註冊成立及經營業務所在司法權區所產生或賺取的溢利按實體基準繳納所得稅。

根據開曼群島及英屬處女群島規則及法規， 貴集團毋須於開曼群島及英屬處女群島繳納任何所得稅。由於 貴集團並無於香港獲得或賺取任何應課稅利潤，故並無就香港利得稅計提撥備。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》及其相關規定，除興業諮詢於截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月享有優惠企業所得稅稅率外，在中國內地經營的附屬公司須按應課稅收入25%繳納企業所得稅（「企業所得稅」）。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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
即期	3,478	7,120	11,229	8,542	10,496
遞延(附註15)	355	(56)	9	62	(955)
年/期內的稅項開支總額	<u>3,833</u>	<u>7,064</u>	<u>11,238</u>	<u>8,604</u>	<u>9,541</u>

附錄一

會計師報告

按 貴公司及其大多數附屬公司所在司法權區的法定稅率計算的除稅前溢利適用稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的對賬及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
除稅前溢利.....	15,319	26,343	45,458	34,900	37,659
按25%法定稅率計稅.....	3,830	6,586	11,365	8,725	9,415
附屬公司適用的優惠稅率.....	-	-	(14)	(131)	89
符合條件的支出而產生的					
稅收優惠.....	-	-	(125)	-	-
不可扣稅開支.....	3	478	12	10	15
未確認的稅項虧損.....	-	-	-	-	22
年／期內稅項開支總額.....	<u>3,833</u>	<u>7,064</u>	<u>11,238</u>	<u>8,604</u>	<u>9,541</u>

11. 股息

貴公司自其註冊成立日期以來概無派付或宣派任何股息。

綜合權益變動表所載截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月分別派付的金額人民幣17,323,000元及人民幣42,625,000元指興業物聯管理向其當時股東宣派的股息。

12. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

基於重組及上文附註2.1所披露 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月的過往財務資料呈列基準，每股盈利資料就本報告而言並無意義，因而並無呈列相關資料。

13. 於附屬公司的投資

貴公司

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股權投資，按成本.....	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>352</u>

貴公司附屬公司詳情載於上文附註1。

附錄一

會計師報告

14. 物業、廠房及設備

	電子設備及		總計
	機器	其他	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：			
於二零一六年一月一日.....	–	344	344
添置	115	205	320
出售	–	(310)	(310)
於二零一六年十二月三十一日	115	239	354
累計折舊：			
於二零一六年一月一日.....	–	284	284
折舊費用.....	3	29	32
出售	–	(284)	(284)
於二零一六年十二月三十一日	3	29	32
賬面淨值：			
於二零一六年一月一日.....	–	60	60
於二零一六年十二月三十一日	112	210	322
機器			
		電子設備及	
		其他	
		總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：			
於二零一七年一月一日.....	115	239	354
添置	19	2,056	2,075
於二零一七年十二月三十一日	134	2,295	2,429
累計折舊：			
於二零一七年一月一日.....	3	29	32
折舊費用.....	12	110	122
於二零一七年十二月三十一日	15	139	154
賬面淨值：			
於二零一七年一月一日.....	112	210	322
於二零一七年十二月三十一日	119	2,156	2,275
成本：			
於二零一八年一月一日.....	134	2,295	2,429
添置	–	567	567
於二零一八年十二月三十一日	134	2,862	2,996
累計折舊：			
於二零一八年一月一日.....	15	139	154
折舊費用.....	13	531	544
於二零一八年十二月三十一日	28	670	698
賬面淨值：			
於二零一八年一月一日.....	119	2,156	2,275
於二零一八年十二月三十一日	106	2,192	2,298

	電子設備		總計
	機器	及其他	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：			
於二零一九年一月一日.....	134	2,862	2,996
添置.....	—	310	310
於二零一九年九月三十日.....	134	3,172	3,306
累計折舊：			
於二零一九年一月一日.....	28	670	698
折舊費用.....	10	475	485
於二零一九年九月三十日.....	38	1,145	1,183
賬面淨值：			
於二零一九年一月一日.....	106	2,192	2,298
於二零一九年九月三十日.....	96	2,027	2,123

貴集團於各往績記錄期末均無任何已抵押物業、廠房及設備。

15. 遞延稅項資產

遞延稅項資產於往績記錄期變動如下：

	減值虧損	稅項虧損	應計費用	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一六年一月一日.....	—	391	—	391
年內於損益表計入／(扣除)的遞延稅項(附註10).....	36	(391)	—	(355)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日的遞延稅項資產.....	36	—	—	36
年內於損益表(扣除)／計入的遞延稅項(附註10).....	(11)	67	—	56
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日的遞延稅項資產.....	25	67	—	92
年內於損益表計入／(扣除)的遞延稅項(附註10).....	58	(67)	—	(9)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日的遞延稅項資產.....	83	—	—	83
期內於損益表計入的遞延稅項(附註10).....	4	—	951	955
於二零一九年九月三十日的遞延稅項資產.....	87	—	951	1,038

16. 應付關聯方款項

應付一家關聯公司款項為非貿易性質、無抵押、不計息及須按要求償還。該結餘由重組產生，之後於二零一九年十月償付。

附錄一

會計師報告

17. 使用權資產／租賃負債

以下載列 貴集團於往績記錄期的使用權資產及租賃負債的賬面值以及有關變動：

	樓宇	
	使用權資產	租賃負債
於二零一六年一月一日	-	-
添置	1,226	1,226
折舊費用	(119)	-
利息開支	-	34
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	1,107	1,260
添置	279	279
折舊費用	(262)	-
利息開支	-	56
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	1,124	1,595
添置	562	562
折舊費用	(427)	-
利息開支	-	68
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	1,259	2,225
添置	1,745	1,745
折舊費用	(260)	-
利息開支	-	50
於二零一九年九月三十日	<u>2,744</u>	<u>4,020</u>

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債	1,260	1,595	2,225	4,020
須於下列期限內償還：				
一年內	324	769	1,304	1,776
第二年	195	392	323	320
第三至五年(包括首尾兩年)	741	434	598	1,924
	<u>1,260</u>	<u>1,595</u>	<u>2,225</u>	<u>4,020</u>
分析為：				
流動部分	324	769	1,304	1,776
非流動部分	936	826	921	2,244
	<u>936</u>	<u>826</u>	<u>921</u>	<u>2,244</u>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，租賃負債分別包括應付關聯方款項人民幣138,000元、人民幣374,000元、人民幣701,000元及人民幣974,000元。

18. 存貨

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
原材料	-	-	124	389
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>124</u>	<u>389</u>

附錄一

會計師報告

19. 貿易應收款項

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項.....	9,800	6,117	14,054	18,060
減值.....	(142)	(98)	(248)	(250)
	<u>9,658</u>	<u>6,019</u>	<u>13,806</u>	<u>17,810</u>

貴集團為其客戶提供物業管理及增值服務的貿易條款以預先付款為主。物業工程服務及副食品供應服務的貿易條款以信用為主，而信用期一般為30天內。貴集團致力就尚未收取的應收款項維持嚴格監控，同時盡量降低信貸風險。高級管理層定期檢討逾期結餘。鑒於貴集團的貿易應收款項乃與多名不同類型的客戶有關，貴集團概無重大信貸集中風險。貴集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或採取其他信貸增強措施。貿易應收款項為免息。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，貿易應收款項分別包括應收關聯方款項人民幣8,016,000元、人民幣2,901,000元、人民幣5,955,000元及人民幣12,299,000元。

貿易應收款項的賬面值與其公平值相若。

於報告期末，貿易應收款項基於發票日期及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內.....	7,051	5,476	12,245	16,898
1至2年.....	2,607	543	1,029	800
2至3年.....	-	-	532	112
	<u>9,658</u>	<u>6,019</u>	<u>13,806</u>	<u>17,810</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初.....	-	142	98	248
減值虧損／(減值撥回).....	142	(44)	150	2
於年／期末.....	<u>142</u>	<u>98</u>	<u>248</u>	<u>250</u>

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（即按產品類型、客戶類型及評級）的各個客戶群分部賬齡而釐定。計算反映概率加權結果、貨幣時間價值及於報告日期可獲得關於過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及有據資料。

於整個往績記錄期，管理層一直監督貿易應收款項的可收回性，由於往績記錄期貿易應收款項的實際虧損率及前瞻性因素的調整並無重大變化，管理層於往績記錄期保持相同的預期信貸虧損率。倘有跡象表明信貸風險發生重大變化，管理層將於有關期間適時重新評估並修訂預期信貸虧損率。

附錄一

會計師報告

有關 貴集團採用撥備矩陣計量的貿易應收款項的信貸風險敞口資料載列如下：

於二零一六年十二月三十一日	賬齡			
	1年內	1至2年	2至3年	總計
獨立第三方預期信貸虧損率.....	2%	5%	10%	2%
應收獨立第三方總賬面值(人民幣千元).....	1,784	–	–	1,784
預期信貸虧損(人民幣千元).....	36	–	–	36
關聯方預期信貸虧損率.....	1%	2%	4%	1.3%
應收關聯方總賬面值(人民幣千元).....	5,355	2,661	–	8,016
預期信貸虧損(人民幣千元).....	53	53	–	106
預期信貸虧損總額.....	<u>89</u>	<u>53</u>	<u>–</u>	<u>142</u>

於二零一七年十二月三十一日	賬齡			
	1年內	1至2年	2至3年	總計
預期信貸虧損率.....	2%	5%	10%	2%
應收獨立第三方總賬面值 (人民幣千元).....	3,216	–	–	3,216
預期信貸虧損(人民幣千元).....	64	–	–	64
預期信貸虧損率.....	1%	2%	4%	1.3%
應收關聯方總賬面值(人民幣千元).....	2,347	554	–	2,901
預期信貸虧損(人民幣千元).....	23	11	–	34
預期信貸虧損總額.....	<u>87</u>	<u>11</u>	<u>–</u>	<u>98</u>

於二零一八年十二月三十一日	賬齡			
	1年內	1至2年	2至3年	總計
預期信貸虧損率.....	2%	5%	10%	2%
應收獨立第三方總賬面值 (人民幣千元).....	8,099	–	–	8,099
預期信貸虧損(人民幣千元).....	162	–	–	162
預期信貸虧損率.....	1%	2%	4%	1.3%
應收關聯方總賬面值(人民幣千元).....	4,351	1,050	554	5,955
預期信貸虧損(人民幣千元).....	43	21	22	86
預期信貸虧損總額.....	<u>205</u>	<u>21</u>	<u>22</u>	<u>248</u>

於二零一九年九月三十日	賬齡			
	1年內	1至2年	2至3年	總計
預期信貸虧損率.....	2%	5%	10%	2%
應收獨立第三方總賬面值 (人民幣千元).....	5,761	–	–	5,761
預期信貸虧損(人民幣千元).....	115	–	–	115
預期信貸虧損率.....	1%	2%	4%	1.3%
應收關聯方總賬面值(人民幣千元).....	11,366	817	116	12,299
預期信貸虧損(人民幣千元).....	114	16	5	135
預期信貸虧損總額.....	<u>229</u>	<u>16</u>	<u>5</u>	<u>250</u>

20. 合約資產

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
提供物業工程服務所產生的				
合約資產.....	-	-	8,441	9,868
減值.....	-	-	(85)	(98)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,356</u>	<u>9,770</u>

合約資產初步就物業工程服務賺取的收益進行確認，因為收取代價乃以若干里程碑或成功完成施工為前提條件。於達成里程碑或竣工且客戶驗收後，確認為合約資產的金額會重新分類至貿易應收款項。貴集團與客戶的貿易條款及信用政策乃披露於過往財務資料附註19。

於各往績記錄期末收回或結清合約資產的預期時間如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內.....	-	-	7,938	9,282
2至3年.....	-	-	418	488
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,356</u>	<u>9,770</u>

合約資產減值的虧損撥備變動如下：

	於十二月	於九月三十日
	三十一日	二零一九年
	二零一八年	二零一九年
於年／期初.....	-	85
減值虧損.....	85	13
於年／期末.....	<u>85</u>	<u>98</u>

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。計量合約資產預期信貸虧損的撥備率乃基於貿易應收款項預期信貸虧損撥備率的計量而得出，原因為合約資產及貿易應收款項來自相同客戶群。合約資產的撥備率乃基於具有類似虧損模式（即按產品類型、客戶類型及評級）的各個客戶群分部貿易應收款項賬齡而釐定。該計算反映概率加權結果、貨幣時間價值及於報告日期可獲得關於過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及有據資料。

於整個往績記錄期，管理層一直監督合約資產的可收回性，由於往績記錄期合約資產的實際虧損率及前瞻性因素的調整並無重大變化，管理層於往績記錄期保持相同的預期信貸虧損率。倘有跡象表明信貸風險發生重大變化，管理層將於有關期間適時重新評估並修訂預期信貸虧損率。

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日的所有合約資產確認自提供予關聯方的物業工程服務。

附錄一

會計師報告

有關 貴集團採用撥備矩陣計量的合約資產的信貸風險敞口資料載列如下：

	於十二月	於九月三十日
	三十一日	二零一九年
	二零一八年	二零一九年
預期信貸虧損率.....	1%	1%
總賬面值.....	8,441	9,868
預期信貸虧損(人民幣千元).....	85	98

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，上述合約資產的賬面值分別包括保固金人民幣418,000元及人民幣488,000元。

保固金為無抵押及免息，指合約工程客戶所扣留的款項，其可於相關物業工程服務完成之日起兩年(即保修期)內按照有關合約訂明的條款悉數收回。於合約所載整個項目以令人滿意的方式完工後，客戶將發出完工證明。一般而言，完工證明發出後的兩年，有關項目的全部保固金將退還 貴集團。該保固金計入合約資產，直至保修期結束，原因為 貴集團收取該最後付款的權利以保修期的完結為條件。 貴集團對有缺陷的工程或使用的材料可能引起的補救工程負責，費用由 貴集團自行承擔。保修期是保證進行的建築服務符合約定的規格及該保證不可單獨購買。 貴集團將該等合約資產分類為流動資產，原因是 貴集團預期於其正常經營週期內將其變現。保固金並不包含任何為獲取融資利益的重大融資成分。

保固金將於各往續記錄期末按如下方式結算：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年後.....	-	-	418	488

21. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項.....	-	-	4	2
資本化[編纂]開支.....	-	-	-	[編纂]
按金.....	12	403	608	379
其他應收款項.....	496	1,953	3,174	1,124
應收關聯方款項.....	6,890	-	-	-
可收回增值稅.....	-	-	821	814
	7,398	2,356	4,607	5,164

應收關聯方款項為非貿易性質、不計息及須按要求償還。

計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產賬面值與其公平值相若。上述資產既無逾期亦無減值。於各往續記錄期末，按金及其他應收款項歸類於第1階段及並無計提減值撥備。計入上述結餘的金融資產與並無近期違約記錄的應收款項有關。

附錄一

會計師報告

22. 現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	31,443	119,526	161,397	46,567
定期存款	-	-	-	100,000
現金及現金等價物	<u>31,443</u>	<u>119,526</u>	<u>161,397</u>	<u>146,567</u>
計值為：				
人民幣	<u>31,443</u>	<u>119,526</u>	<u>161,397</u>	<u>146,567</u>

人民幣不得自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團可通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款按基於銀行存款日利率計算的浮動利率賺取利息。銀行結餘乃存置於近期並無違約記錄且信譽可靠的銀行，故預計不會產生預期信貸虧損。

現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

23. 貿易應付款項

於各往績記錄期末，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
3個月內	<u>2,463</u>	<u>3,751</u>	<u>11,434</u>	<u>6,728</u>

貿易應付款項不計息且一般於三個月內結清。貿易應付款項的賬面值與其公平值相若。

24. 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付工資	2,514	2,865	4,299	5,987
應付稅項(所得稅除外)	1,626	1,898	2,611	1,318
應付關聯方款項	441	2,469	6,869	12,144
按金	1,943	5,655	4,184	6,873
[編纂]開支	-	-	-	[編纂]
其他應付款項	<u>2,843</u>	<u>3,921</u>	<u>6,808</u>	<u>11,263</u>
	<u>9,367</u>	<u>16,808</u>	<u>24,771</u>	<u>43,387</u>

應付關聯方款項為非貿易性質、不計息及須按要求償還。

計入其他應付款項及應計費用的金融負債的賬面值與其公平值相若。

25. 合約負債

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理及增值服務預收款項.....	6,461	17,497	28,067	20,432

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，計入合約負債的關聯方預收款項分別為人民幣29,000元及人民幣153,000元。合約負債於往績記錄期增加主要由於 貴集團在管物業數目持續增加所致。

26. 撥備

	保證型保修
	人民幣千元
於二零一九年一月一日	-
期內產生.....	55
於二零一九年九月三十日.....	55
分析為：	
即期.....	22
非即期.....	33

上述撥備乃根據管理層的估計，就截至二零一九年九月三十日止九個月提供的服務的預期保修申索確認。預期該等成本將於未來一至兩年內產生。用於計算保修撥備的假設乃基於當前銷售水平及當前可獲得的有關維修（基於提供服務的保修期）的資料。

27. 股本

貴公司於二零一九年八月十二日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。同日，一股繳足認購人股份獲配發及發行予一名身為獨立第三方的初始認購人，而上述股份隨後被轉讓予榮珀發展有限公司（「榮珀發展」，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的股份有限公司）。上述事項完成後， 貴公司由榮珀發展全資擁有。

28. 儲備

貴集團的資本及儲備金額以及其於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月的變動於綜合權益變動表呈列。

(i) 合併儲備

貴集團的合併儲備指對重組前 貴集團當時母公司的註冊資本出資。於往績記錄期的增加指當時的母公司權益持有人注入額外實繳資本。

(ii) 資本儲備

貴集團的資本儲備指：(a)當時母公司權益持有人支付的代價與註冊資本之間的差額，及(b)當時的母公司的保留溢利資本化及法定盈餘儲備。

(iii) 法定盈餘儲備

根據《中華人民共和國公司法》及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，該等實體須按稅後溢利淨額的10%提取法定盈餘儲備，此乃根據中國會計準則釐定，直至儲備餘額達到其註冊資本50%為止。受

相關中國法規及實體組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加股本，但轉換後儲備餘額不得少於 貴集團註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

29. 以股份為基礎的付款

於二零一七年二月，興業物聯管理將其註冊資本由人民幣10,010,000元增至人民幣55,000,000元，由河南正商企業發展集團有限責任公司（「正商發展」，增資前興業物聯管理的100%控股股東）、河南海豐企業管理諮詢中心（有限合夥）、河南謙之毅企業管理諮詢中心（有限合夥）及河南卓能企業管理諮詢中心（有限合夥）（統稱「三位新投資者」）分別額外出資人民幣31,490,000元、人民幣4,300,000元、人民幣4,700,000元及人民幣4,500,000元，乃於二零一七年二月以現金付清。緊隨增資後，興業物聯管理的75.45%股本由正商發展擁有，其餘24.55%由三位新投資者擁有。

三位新投資者的若干股東為 貴集團僱員。作為對此等僱員的獎勵，三位新投資者的現金投資低於獨立第三方估值師評估的相關股權的公平值。根據國際財務報告準則第2號以股份為基礎的付款，此等交易入賬為以股權結算以股份為基礎的付款。並無投資相關歸屬條件，以股份為基礎的付款開支人民幣1,890,000元於二零一七年產生時自綜合損益表扣除。

30. 或然負債

於各往績記錄期末， 貴集團並無重大或然負債。

31. 關聯方交易

- (a) 除本過往財務資料其他部分所詳述的交易外，於往績記錄期及截至二零一八年九月三十日止九個月， 貴集團與關聯方有以下交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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
銷售服務或產品：					
向關聯方提供物業管理及					
增值服務.....	6,864	10,046	17,176	9,935	19,762
向關聯方提供物業工程服務....	–	–	18,297	6,651	14,776
向關聯方出售副食品	–	–	5,215	3,172	36
	<u>6,864</u>	<u>10,046</u>	<u>40,688</u>	<u>19,758</u>	<u>34,574</u>
對關聯方產生的租金費用.....	<u>138</u>	<u>236</u>	<u>327</u>	<u>220</u>	<u>273</u>

(b) 與關聯方的未清償結餘

貴集團與關聯方的貿易應收款項、合約資產、其他應收款項、其他應付款項、合約負債及租賃負債及款項的未清償結餘詳情分別於過往財務資料附註19、20、21、23、25、17及16披露。就屬非貿易性質的應收／付關聯方款項而言，董事確認，結餘將於 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司[編纂]前結清。

(c) 貴集團主要管理人員薪酬

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
短期僱員福利.....	165	184	241	181	192
以股權結算以股份為基礎的付款..	-	810	-	-	-
離職後福利.....	-	12	17	11	11
	<u>165</u>	<u>1,006</u>	<u>258</u>	<u>192</u>	<u>203</u>

董事酬金的進一步詳情載於過往財務資料附註8。

32. 按類別劃分的金融工具

於各往績記錄期末，各金融工具類別的賬面值如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<u>按攤銷成本列賬的金融資產</u>				
貿易應收款項.....	9,658	6,019	13,806	17,810
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產.....	7,398	2,356	3,782	1,503
現金及現金等價物.....	31,443	119,526	161,397	146,567
	<u>48,499</u>	<u>127,901</u>	<u>178,985</u>	<u>165,880</u>
<u>按攤銷成本列賬的金融負債</u>				
貿易應付款項.....	2,463	3,751	11,434	6,728
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債.....	5,227	12,045	17,861	36,082
租賃負債.....	1,260	1,595	2,225	4,020
	<u>8,950</u>	<u>17,391</u>	<u>31,520</u>	<u>46,830</u>

上述金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

33. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括現金及現金等價物、貿易應收款項及其他應收款項。該等金融工具的主要目的是為貴集團的營運籌資。貴集團已具有多項直接自其營運產生的其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項。

貴集團的金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事就管理各項風險審閱及同意的政策概述如下。

信貸風險

貴集團僅與認可及信譽良好的第三方及相關方進行買賣。貴集團的政策為所有有意按信貸條款進行買賣的客戶，須接受信貸審核程序。此外，應收款項結餘持續受監管，而貴集團承受壞賬的風險並不重大。

附錄一

會計師報告

最高風險及年末／期末階段

下表顯示根據 貴集團信貸政策確定的信貸質素及最高風險，其主要以逾期資料為基礎（除非其他資料無須付出過度成本或努力即可獲得，則作別論），以及年末階段分類。所呈列金額為金融資產的賬面總額。

二零一六年十二月三十一日

	12個月預期	全期預期信貸虧損			總計
	信貸虧損	第2階段	第3階段	簡化方法	
	第1階段				
	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
貿易應收款項.....	-	-	-	9,800	9,800
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
- 正常*	7,398	-	-	-	7,398
現金及現金等價物					
- 尚未逾期.....	31,443	-	-	-	31,443
	<u>38,841</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,800</u>	<u>48,641</u>

二零一七年十二月三十一日

	12個月預期	全期預期信貸虧損			總計
	信貸虧損	第2階段	第3階段	簡化方法	
	第1階段				
	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
貿易應收款項.....	-	-	-	6,117	6,117
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
- 正常*	2,356	-	-	-	2,356
現金及現金等價物					
- 尚未逾期.....	119,526	-	-	-	119,526
	<u>121,882</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,117</u>	<u>127,999</u>

二零一八年十二月三十一日

	12個月預期	全期預期信貸虧損			總計
	信貸虧損	第2階段	第3階段	簡化方法	
	第1階段				
	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
貿易應收款項.....	-	-	-	14,054	14,054
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
- 正常*	3,782	-	-	-	3,782
合約資產.....	-	-	-	8,441	8,441
現金及現金等價物					
- 尚未逾期.....	161,397	-	-	-	161,397
	<u>165,179</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22,495</u>	<u>187,674</u>

附錄一

會計師報告

二零一九年九月三十日

	12個月預期				
	信貸虧損	全期預期信貸虧損			總計
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
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	
貿易應收款項.....	-	-	-	18,060	18,060
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
- 正常*	1,503	-	-	-	1,503
合約資產.....	-	-	-	9,868	9,868
現金及現金等價物					
- 尚未逾期.....	146,567	-	-	-	146,567
	<u>148,070</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27,928</u>	<u>175,998</u>

* 倘計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產並無逾期且概無資料顯示此等金融資產的信貸風險自初始確認以來大幅增加，則此等金融資產的信貸質素被視為「正常」。否則，此等金融資產的信貸質素被視為「可疑」。

流動資金風險

於各往續記錄期末，貴集團金融負債基於合約未貼現付款的到期情況如下：

於二零一六年十二月三十一日

	按要求	少於1年	1至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	2,463	-	-	-	2,463
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債.....	5,227	-	-	-	5,227
租賃負債.....	-	374	1,043	-	1,417
	<u>7,690</u>	<u>374</u>	<u>1,043</u>	<u>-</u>	<u>9,107</u>

於二零一七年十二月三十一日

	按要求	少於1年	1至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	3,751	-	-	-	3,751
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債.....	12,045	-	-	-	12,045
租賃負債.....	-	818	893	-	1,711
	<u>15,796</u>	<u>818</u>	<u>893</u>	<u>-</u>	<u>17,507</u>

附錄一

會計師報告

於二零一八年十二月三十一日

	按要求	少於1年	1至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	11,434	-	-	-	11,434
計入其他應付款項及應計費用的					
金融負債.....	17,861	-	-	-	17,861
租賃負債.....	-	1,355	986	-	2,341
	<u>29,295</u>	<u>1,355</u>	<u>986</u>	<u>-</u>	<u>31,636</u>

於二零一九年九月三十日

	按要求	少於1年	1至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	6,728	-	-	-	6,728
計入其他應付款項及應計費用的					
金融負債.....	36,082	-	-	-	36,082
租賃負債.....	-	1,585	1,687	1,542	4,814
	<u>42,810</u>	<u>1,585</u>	<u>1,687</u>	<u>1,542</u>	<u>47,624</u>

資本管理

貴集團資本管理的首要目標為確保 貴集團具備持續經營的能力，且維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，爭取最大的股東價值。

貴集團根據經濟情況的變動及相關資產的風險特質，管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構， 貴集團可能調整向股東派發的股息、向股東退還資本或發行新股份。於往績記錄期並無更改管理資本的目標、政策或程序。

貴集團以資產負債比率（即計息銀行及其他借款除以權益總額）監察其資本。

於各往績記錄期末，並無計息銀行及其他借款。就此，於各往績記錄期末並無呈列任何資產負債比率。

34. 往績記錄期後事項

於二零一九年十月，榮珀發展（重組後 貴公司的控股股東）向 貴公司提供資金約12.7百萬美元（相當於人民幣89.8百萬元），用於償付重組產生的流動賬款。該筆資金透過向榮珀發展配發及發行9,999股股份撥充資本。

35. 結算日後財務報表

貴集團或其任何附屬公司並無就二零一九年九月三十日後任何期間編製任何經審核財務報表。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

(A) 截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利估計

董事已根據本集團截至二零一九年九月三十日止九個月的經審核綜合業績以及基於本集團截至二零一九年十二月三十一日止餘下三個月管理賬目的未經審核綜合業績編製本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的估計綜合溢利。估計乃根據於各重大方面均與會計師報告所概述與本集團現時採納者一致的會計政策編製，有關報告全文載於本文件附錄一。

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度的估計
本公司擁有人應佔估計綜合溢利	不少於 人民幣34.0百萬元

附註：截至二零一九年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔估計綜合溢利已計及截至二零一九年十二月三十一日止年度產生的預期[編纂]開支約人民幣[編纂]百萬元。

(B) 申報會計師函件

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）發出有關本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利估計的函件全文，以供載入本文件。

敬啟者：

興業物聯服務集團有限公司（「貴公司」）

截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利估計

吾等茲提述 貴公司日期為[編纂]的文件（「文件」）「附錄三－截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利估計」一節所載截至二零一九年十二月三十一日止年度 貴公司權益持有人應佔綜合溢利估計（「溢利估計」）。

董事責任

溢利估計由 貴公司董事根據 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）截至二零一九年九月三十日止九個月的經審核綜合業績、基於 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止餘下三個月管理賬目編製的未經審核綜合業績而編製。

貴公司董事須對溢利估計負全部責任。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的職業會計師道德守則的獨立性及其他道德規範，其乃根據誠信、客觀、專業能力及應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制訂。

本行應用香港質量控制準則第1號《會計師事務所對執行財務報表審計、審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的質量控制》，因此維持全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業準則以及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃按照吾等的程序就溢利估計的會計政策及計算方法發表意見。

吾等按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第500號《有關溢利預測、營運資金充足聲明及債務聲明的報告》及經參考香港核證委聘準則第3000號（經修訂）《審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘》進行吾等的工作。該等準則規定吾等規劃及進行吾等的工作，以合理確定就有關會計政策及計算方法而言，貴公司董事是否已根據董事採納的基準妥善編製溢利估計，及溢利估計的呈列基準是否於所有重大方面與貴集團一般採納的會計政策一致。吾等的工作遠較根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則要求的審核範圍為小，故吾等並無發表審核意見。

意見

吾等認為，就會計政策及計算方法而言，溢利估計已根據文件附錄三所載董事採納的基準妥為編製，並按於所有重大方面與日期為[編纂]的會計師報告（其全文載於文件附錄一）所載的貴集團一般所採納的會計政策一致的基準呈列。

此 致

興業物聯服務集團有限公司

香港中環
雲咸街40-44號
雲咸商業中心
24樓
列位董事 台照

中泰國際融資有限公司

香港中環
德輔道中189號
李寶椿大廈19樓

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

[編纂]

(C) 獨家保薦人函件

以下為獨家保薦人中泰國際融資有限公司所編製有關本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度溢利估計的函件，以供載入本文件。



敬啟者：

吾等茲提述興業物聯服務集團有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）日期為[編纂]的文件（「文件」）中「財務資料－截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利估計」一節所載截至二零一九年十二月三十一日止年度 貴公司擁有人應佔綜合溢利估計（「溢利估計」）。

該溢利估計（ 貴公司董事（「董事」）須就此負全責）乃由董事根據 貴集團截至二零一九年九月三十日止九個月經審核綜合業績及 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止三個月的管理賬目的未經審核綜合業績編製而成。

吾等已與 閣下討論文件附錄三所載由董事所作出的基準，而該溢利估計乃根據該等基準編製而成。吾等亦已考慮安永會計師事務所致 閣下及吾等日期為[編纂]關於編製溢利估計的會計政策及計算方法之函件。

基於編製該溢利估計的資料以及 閣下所採納經安永會計師事務所審閱的會計政策及計算方法，吾等認為須由董事負全責的溢利估計乃經過審慎查詢後編製而成。

此致

興業物聯服務集團有限公司
香港中環
雲咸街40-44號
雲咸商業中心
24樓
列位董事 台照

代表
中泰國際融資有限公司
投資銀行部聯席主管兼董事總經理
應仁基
謹啟

[編纂]

以下為本公司的組織章程大綱及細則若干規定及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零一九年八月十二日根據開曼群島法律第22章《公司法》(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂) (「公司法」) 在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件由經修訂及經重列組織章程大綱 (「大綱」) 及經修訂及經重列組織章程細則 (「細則」) 構成。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱規定 (其中包括) 本公司股東承擔的責任以其當時各自所持股份的未繳股款 (如有) 為限，而本公司的成立宗旨並無限制 (包括作為投資公司)，且根據公司法第27(2)條規定，本公司擁有並能夠行使作為具有完全行為能力的自然人所應有的全部職責，而不論是否符合公司利益，鑒於本公司為獲豁免公司，除為促進本公司在開曼群島以外地區的業務外，本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或法團進行交易。
- (b) 本公司可通過特別決議案修改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

細則於二零二零年二月七日獲有條件採納，自[編纂]起生效。細則的若干條文概述如下：

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司的股本包括普通股。

(ii) 更改現有股份或類別股份的權利

在公司法規限下，倘於任何時候本公司的股本被分為不同類別的股份，股份或任何類別股份附帶的全部或任何特別權利，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准，予以更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定則作別論。有關股東大會的細則條文經必要修訂後，將適用於各有關另行召開的股東大會，惟大會所需的法定人數 (續會除外) 須為持有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兩名人士，而任何續會的法定人數為兩名親身或委派代表出席的持有人，而不論彼等所持有的股份數目。類別股份的每名持有人每持有一股有關股份均有權投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特別權利，不得因增設或發行與有關股份享有同等權益的額外股份而被視為已被更改，惟倘該等股份的發行條款所附權利另有明確規定者則除外。

(iii) 更改股本

本公司可通過股東普通決議案：

- (i) 通過增設新股份增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何股本合併為面值高於其現有股份的股份；
- (iii) 將其股份分為多個類別，並於該類股份附帶本公司在股東大會上或董事可釐定的任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將其股份或任何部分股份拆細為面值低於大綱所訂定金額的股份；或
- (v) 註銷任何在通過決議案日期尚未獲承購的股份，並按就此註銷的股份數額削減其股本金額。

本公司可通過特別決議案，以任何方式削減其股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) 股份轉讓

所有股份轉讓可以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）規定的格式或董事會可能批准的其他格式的轉讓文據辦理，且可親筆簽署，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可親筆或以機印方式或董事會可能不時批准的其他簽立方式簽署。

儘管有如上規定，只要任何股份在聯交所上市，該等上市股份的所有權可根據適用於該等上市股份的法律以及適用或應適用於該等上市股份的聯交所規則及規例予以證明及轉讓。倘有關記錄符合適用於該等上市股份的法律以及適用或應適用於該等上市股份的聯交所規則及規例，本公司就該等上市股份存置的股東名冊（不論是總冊或分冊）可以並非即時可讀的形式記錄公司法第40條所規定的細節。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人或彼等的代表簽立，惟董事會可豁免承讓人簽立轉讓文據。而在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為該等股份的持有人。

董事會可全權酌情於任何時候轉移股東名冊總冊的股份至任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的股份轉移至股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非有關人士已就轉讓文據向本公司繳交由董事釐定的費用（不超過聯交所可能釐定應付的最高金額），亦已妥為繳付印花稅（如適用），且該轉讓文據僅關於一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求顯示轉讓人之轉讓權的其他證據（及倘轉讓文據由其他人士代為簽立，則須連同該名人士有關如此行事的授權書）送達有關登記辦事處或註冊辦事處或存置股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在任何報章或根據聯交所規定的任何其他方式，以廣告方式發出通告後，可於董事會可釐定的時間及期間暫停辦理股份過戶登記手續及股東登記手續。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記手續的期間合共不得超過三十(30)日。

繳足股份不受任何轉讓的限制，亦不受以本公司為受益人的所有留置權所約束，惟須遵守上述各項。

(v) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則賦予本公司權力，可在若干限制下購回本身股份，惟董事會僅可於聯交所不時實施的任何適用規定規限下，代表本公司行使該項權力。

倘本公司購買可贖回股份以作贖回，則並非透過市場或以招標方式購回股份的價格須受本公司於股東大會上釐定的最高價格所規限。倘透過招標購買，則招標必須向全體股東一視同仁地發出。

董事會可接受無償放棄的任何已繳足股份。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

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

董事會可不時向股東催繳有關彼等各自所持股份尚未繳付的任何股款（不論按股份面值或溢價計算）。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任何應付催繳股款或分期股款在有關指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須就有關款項按董事會可能同意接受的利率（不超過年息二十厘(20%)）支付由有關指定付款日期至實際付款日期止期間的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會可於其認為適當的情況下，向任何願意預繳股款的股東，以貨幣或貨幣等值的方式，收取有關其所持任何股份的全部或任何部分未催繳及未繳付股款或應繳分期股款。本公司可就如此預繳的全部或任何部分款項，按董事會可能釐定的利率（如有）支付利息。

倘股東於有關指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向彼送達不少於十四(14)日的通知，要求支付仍未支付的催繳股款，連同任何可能已經累計及可能繼續累計至實際付款日止的利息，並聲明倘在指定時間或之前仍未付款，則有關被催繳股款的股份可被沒收。

倘股東不依照任何有關通知的要求行事，則所發出通知涉及的任何股份，其後在支付通知所規定的款項前，可隨時由董事會通過決議案沒收。有關沒收將包括有關被沒收股份的已宣派但於沒收前仍未實際派付的一切股息及花紅。

股份被沒收的人士不再為有關被沒收股份的股東，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的全部款項，連同(倘董事會酌情要求)由沒收日期起至實際付款日期止期間的有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年息二十厘(20%)。

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

在每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一董事(若人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數)將輪席退任，惟每名董事須最少每三年於股東週年大會上退任。輪席退任的董事應包括任何有意退任且不接受重選的董事。任何如此告退的其他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，則將以抽籤決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。

董事或替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。此外，細則現時並無有關於董事到達某一年齡上限時必須退任的條文。

董事有權委任任何人士為董事以填補董事會的臨時空缺或增添現有董事會的董事。任何獲委任以填補臨時空缺的董事可擔任該職務直至獲委任後的第一次股東大會，並須於會上重選連任，而任何獲委任為新增董事進入現有董事會的董事的任期僅直至本公司下屆股東週年大會為止，屆時可膺選連任。

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之間的任何合約被違反而提出的任何損害索償)，而本公司股東可通過普通決議案委任另一人士替代其職務。除非本公司於股東大會上另行釐定，否則董事人數不得少於兩名，惟並無董事人數上限。

倘發生以下情況，董事須離職：

- (aa) 其將辭職通知書送交本公司；
- (bb) 其神志不清或身故；
- (cc) 其未獲特別許可而連續六(6)個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；
- (dd) 其破產或接獲接管令，或暫停償還或與債權人訂立債務重整協議；
- (ee) 其被法律禁止擔任董事職務；或
- (ff) 其根據任何法律條文不再為董事，或根據細則被免職。

董事會可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。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予董事會認為合適的一名或多名董事及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、職權及酌情權時，須符合董事會不時施行的任何規則。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

按公司法以及大綱及細則的規定，以及在賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利之規限下，(a)董事可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的權利或限制的任何股份，或(b)任何股份可按規定由本公司或有關股份的持有人選擇予以贖回的條款發行。

董事會可發行認股權證或可換股證券或類似性質的證券，賦予其持有人權利按董事會可能釐定的條款認購本公司股本中的任何類別股份或證券。

在遵照公司法條文、細則及(如適用)聯交所規則的規定，且不損害任何股份或任何類別股份當時所附有的任何特別權利或限制的情況下，本公司的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，按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈發售或配發股份或就此授出購股權或以其他方式處置股份，惟股份不得以其面值的折讓價發行。

在配發或提呈發售股份或就股份授出購股權或處置股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為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的任何一個或多個特定地區的股東或其他人士作出上述行動。不論就任何目的而言，因前句而受影響的股東均不得作為或被視為單獨一類股東。

(iii) 處置本公司或其任何附屬公司資產的權力

細則並無載列關於處置本公司或其任何附屬公司資產的特定條文，惟董事可行使及執行本公司可行使、執行或批准且並非細則或公司法規定須由本公司在股東大會上行使或執行的一切權力及行動和事宜。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌集或借入款項，及將本公司全部或任何部分業務、物業及資產及未催繳股本作按揭或抵押，並在公司法的規限下，發行本公司的債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方的債項、負債或承擔的全部或附屬抵押。

(v) 酬金

本公司將於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金（除經投票通過的決議案另有指示外）將按董事會協定的比例及方式由董事攤分，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任職期間僅為獲支付酬金的相關期間內某一段時間的任何董事僅可按其任職期間的比例攤分有關酬金。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或在其他方面與履行董事職務有關而合理預期招致或已招致的所有差旅費、酒店費及附帶開支。

倘任何董事應要求就本公司的任何目的前往海外或駐守海外，或履行董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，則董事會可決定向該董事支付額外酬金，而該額外酬金將作為任何一般董事酬金以外的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的執行董事可收取董事會不時決定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員（此詞在本段及下段使用時包括可能擔任或已擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何獲利職位的任何現任董事或前任董事）及前任僱員及彼等的受養人或上述任何一類或多類人士，設立或與其他公司（指本公司之附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司）合作或共同設立提供養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並以本公司資金對有關計劃或基金作出供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下，支付、訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回之養老金或其他福利予僱員及前任僱員以及彼等的受養人或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等的受養人根據上段所述的任何有關計劃或基金已經或可以享有者（如有）以外的養老金或福利。在董事會認為適當的情況下，上述任何養老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的任何時間授予僱員。

董事會可決議將當時任何儲備或基金（包括股份溢價賬及損益賬）的全部或任何部分進賬款項撥充資本，無論有關款項是否可供分派，方式為使用有關款項繳足將向下列人士配發的未發行股份：(i)於根據已於股東大會上經股東採納或批准的任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該人士有關的安排而授出的任何購股權或獎勵獲行使或歸屬之時，本公司及／或其聯屬人士（指直接或透過一家或多家中介公司間接控制或受控於本公司或與本公司共同受控的任何個人、法團、合夥、團體、合股公司、信託、非法團團體或其他實體（本公司除外））的僱員（包括董事）；或(ii)任何信託的任何受託人（本公司就運作已於股東大會上經股東採納或批准的任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該人士有關的安排而將向其配發及發行股份）。

(vi) 對離職的補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或作為其退任的代價或與此有關的代價（並非董事根據合約規定有權享有的款項），則須由本公司在股東大會上批准。

(vii) 向董事貸款及提供貸款抵押

在香港法例第622章公司條例禁止的情況下，本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人作出任何貸款（猶如本公司為在香港註冊成立的公司）。

(viii) 披露其與本公司或其任何附屬公司簽訂的合約中的利益

董事可於任職董事期間兼任本公司任何其他獲利職位或崗位（惟不可擔任本公司核數師），任期及條款可由董事會決定，並可就此獲支付細則規定的任何薪酬以外的額外薪酬。董事可作為或出任由本公司創辦的任何公司或本公司可能擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員，或以其他方式於該等公司中擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其以該等其他公司的董事、高級職員或股東的身份，或因在該等其他公司擁有的權益而收取的任何酬金、利潤或其他利益。董事會亦可以其在所有方面認為適當的方式安排行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的表決權，包括行使有關表決權贊成關於任命董事或其中任何一位董事擔任該等其他公司的董事或高級職員的任何決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付酬金。

任何董事或獲提名董事或擬任董事概不會因其職位而失去與本公司訂立有關其任何獲利職位或崗位的任期的合約，或作為賣方、買方或以任何其他方式與本公司訂立合約的資格，任何該等合約或任何董事以任何方式於其中有利益關係的任何其他合約或安排亦不得因此失效，而如此訂約或有此利益關係的任何董事亦毋須因其擔任董事職位或由此而建立的受信關係而向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的任何酬金、利潤或其他利益。董事倘知悉其在與本公司訂立或建議訂立的合約或安排中在任何方面有直接或間接利益關係，則須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會

會議上申明其利益性質。倘董事其後方知悉其於該合約或安排中有利益關係，或在任何其他情況下，其須於知悉其擁有或已經擁有此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就批准有關其或其任何緊密聯繫人擁有重大利益關係的任何合約或安排或其他建議的任何董事會決議案投票（亦不得計入法定人數內），惟此項禁制不適用於下列任何事項，即：

- (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的利益借出款項或招致或承擔的責任，而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事本身或其緊密聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任（不論個別或共同承擔）的本公司或其任何附屬公司的債項或責任，而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司可能創辦或擁有權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其緊密聯繫人因參與有關提呈發售的包銷或分包銷而擁有或將擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因其／彼等持有本公司的股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司的股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或
- (ee) 任何有關採納、修訂或執行為本公司或其任何附屬公司的董事、其緊密聯繫人及僱員而設的購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無向任何董事或其緊密聯繫人提供與該等計劃或基金有關之類別人士一般未獲賦予的任何特權或利益。

(c) 董事會議事程序

董事會可就處理事務舉行會議、休會及以其認為合適的其他方式規管其會議。在任何會議上提出的問題均須通過大多數票決定。在出現相同票數時，會議主席可投額外一票或決定票。

(d) 修改組織章程文件及本公司名稱

本公司可在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司的名稱均須通過特別決議案進行。

(e) 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表決且親身出席的股東或(倘股東為公司)其正式授權代表或(倘准許委任代表)受委代表，以不少於該等股東所投票數四分之三的大多數票通過，且有關股東大會通告已根據細則妥為發出。

根據公司法，任何特別決議案的副本須在通過該決議案後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

細則界定的普通決議案為於股東大會上獲有權表決且親身出席的本公司股東或(倘股東為公司)其正式授權代表或(倘准許委任代表)受委代表以簡單多數票數通過的決議案，且有關股東大會通告已根據細則妥為發出。

(ii) 表決權及要求以投票方式表決的權利

在任何股份當時所附關於表決的任何特別權利或限制的規限下，在任何股東大會上以投票方式表決時，每名親身或由受委代表或(倘股東為公司)其正式授權代表出席的股東，可就彼所持每一股繳足股份投一票，惟就上述目的而言，於催繳或分期支付股款前就股份繳足或入賬列作繳足的股款，概不得被視作股份的繳足股款。有權投超過一票的股東毋須盡投其票，或以相同方式盡投其票。

於任何股東大會上，提呈大會表決的決議案將以投票方式表決，惟大會主席可秉誠准許純粹與程序或行政事宜相關的決議案以舉手方式表決，而在該情況下，每名親身(如為公司，則由其正式授權代表)或由受委代表出席的股東須有一票，惟倘身為結算所(或其代名人)的一名股東委任超過一名受委代表，則各有關受委代表於舉手表決時均有一票。

倘一家認可結算所(或其代名人)為本公司股東，則其可授權其認為適當的一名或多名人士擔任其代表，代其出席本公司任何大會或本公司任何類別股東大會，惟倘超過一名人士獲此授權，則該項授權須列明每名獲授權的人士所代表之股份數目及類別。根據此條文獲授權的人士須被視作已獲正式授權，而毋須提出進一步事實證據，且有權代表該認可結算所(或其代名人)行使相同權力，猶如有關人士為該結算所(或其代名人)所持本公司股份的登記持有人，包括於獲准以舉手方式表決時，個別舉手表決的權利。

當本公司知悉有任何股東須根據聯交所規則放棄就本公司任何特定決議案投票或被限制僅可就本公司任何特定決議案投贊成票或反對票，而該股東或其代表的任何投票違反該規定或限制，則有關投票不予點算。

(iii) 股東週年大會及股東特別大會

本公司每年須舉行一次股東週年大會，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會結束日期超過十五(15)個月或距離採納細則日期超過十八(18)個月，除非更長間隔並不違反聯交所的規則。

股東特別大會可在一名或多名於遞交申請當日持有有權於股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面形式向董事會或秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內指明的任何事項。該大會須於該項要求遞呈後2個月內舉行。倘於有關要求遞呈後21日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求的人士可以相同方式自行召開大會，而本公司須向遞呈要求的人士償付遞呈要求的人士因董事會未能召開大會而產生的所有合理開支。

(iv) 會議通告及將於會上處理的事項

召開股東週年大會須發出不少於足二十一(21)日且不少於足二十(20)個營業日的通知。召開所有其他股東大會須發出最少足十四(14)日且不少於足十(10)個營業日的通知。有關通知不包括送達或視作送達通告當日及發出通告當日，並須註明舉行大會的時間及地點，以及會上將審議的決議案詳情，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。

此外，每次股東大會均須向本公司全體股東（惟按照細則的條文或所持股份的發行條款無權自本公司收取該等通知的股東除外）以及向（其中包括）本公司當時的核數師發出通知。

根據細則向任何人士或由任何人士發出的任何通知可根據聯交所的規定，由專人送交或郵寄至有關股東的登記地址或以在報章刊登公告的方式送達本公司任何股東。在遵守開曼群島法例及聯交所規則的情況下，本公司亦可通過電子方式向任何股東送達通知。

所有在股東特別大會及股東週年大會上處理的事務一概視為特別事務，惟在股東週年大會上，下列各事項視為一般事務：

- (aa) 宣派及批准股息；
- (bb) 考慮及採納賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事替代退任的董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級職員；及
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金。

(v) 會議及另行召開的類別股東會議的法定人數

任何股東大會如未達到法定人數，則不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

股東大會的法定人數為兩名親自出席且有表決權的股東（倘股東為公司，則為其正式授權代表）或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別股東會議（續會除外）所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值最少三分之一的兩名人士或其受委代表。

(vi) 受委代表

凡有權出席本公司大會並在會上表決的本公司股東，均有權委任他人為其受委代表，代彼出席及表決。持有兩股或以上股份的股東可委派超過一名受委代表，代彼出席本公司的股東大會或類別股東大會並於會上表決。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表個人股東行使權力，該等權力與其所代表的股東可行使的權力相同。此外，受委代表有權代表股東行使權力，該等權力與其所代表的股東倘屬個人股東時所能行使的權力相同。股東可親身（倘股東為公司，則由其正式授權代表）或由受委代表表決。

(f) 賬目及核數

董事會須安排保存真實賬目，其中載列本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的物業、資產、信貸及債項，以及公司法所規定或真實、公平地反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並供董事隨時查閱。任何股東（董事除外）概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或有關文件，除非該權利乃法例賦予或由董事會或本公司在股東大會上授權。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供須予提供的賬簿或當中部分之副本。

每份將於股東大會上向本公司提呈的資產負債表及損益賬（包括法例規定須附上所有文件），連同董事會報告的印刷本及核數師報告，須於大會舉行日期前不少於二十一(21)日，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每名按照細則條文有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法律（包括聯交所規則）的前提下，本公司可以寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士，惟任何有關人士可向本公司送達書面通知，要求本公司除財務報表概要以外，寄發一份本公司年度財務報表連同董事會報告的完整印刷本。

於各年的股東週年大會或其後的股東特別大會上，股東須委任一名核數師審核本公司的賬目，而該名核數師之任期將直至下屆股東週年大會為止。此外，於該核數師任期屆滿前，股東可於任何股東大會上以特別決議案隨時罷免該核數師，以及於該大會上以普通決議案委任另一名核數師完成餘下任期。核數師的薪酬由本公司於股東大會或以股東可能釐定的有關方式確定。

本公司的財務報表須由核數師根據開曼群島以外的國家或司法權區的公認核數準則進行審核。核數師須按照公認核數準則編撰書面報告，且該核數師報告須於股東大會上向股東提呈。

(g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定股息可自本公司的利潤（已實現或未實現）或自任何從利潤撥出而董事認為不再需要的儲備中作出宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自股份溢價賬或根據公司法為此目的批准的任何其他基金或賬目作出宣派及派付。

除目前任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)所有股息須按支付股息的股份的實繳股款比例宣派及派付，而在催繳前繳付的股款不會就此視為股份的實繳股款，及(ii)所有股息須按派付股息期間任何一段或多段時間的實繳股款比例分配及派付。董事可自應付任何股東有關任何股份的任何股息或其他應付款項中，扣除該股東當時應付予本公司的催繳股款或其他欠款（如有）總額。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步決定(a)以配發入賬列為繳足股份的方式支付全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金股息或部分現金股息以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適當部分的股息。

本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決以配發入賬列為繳足股份的方式支付全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他應付款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄至持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人於登記冊內所示地址，或寄往持有人或聯名持有人書

面指定的人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人均為持有人，或如屬聯名持有人，則為就有關股份名列股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司即已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人當中的任何一人均可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他應付款項或獲分配財產的有效收據。

倘董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或獎金，可由董事會用作投資或其他用途，總營收撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或獎金，可由董事會沒收，並撥歸本公司所有。

本公司毋須承擔任何股份應付股息或其他款項的利息。

(h) 查閱公司記錄

除非按照細則的規定暫停辦理股份登記手續，否則根據細則，股東名冊及股東名冊分冊須於營業時段最少兩(2)個小時內，在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱，或供任何其他人士在繳付最多2.50港元或董事會指定的較低金額後查閱，或在存置股東名冊分冊的辦事處繳付最多1.00港元或董事會指定的較低金額後查閱。

(i) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時可行使權利的條文。然而，開曼群島法例載有可供本公司股東採用的若干補救方法，其概要載於本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

本公司由法院清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何一類或多類股份當時所附帶有關清盤時分派可動用剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產超過償還開始清盤時全部實繳股本所需者，則超額資產須按股東各自所持股份實繳股款的比例向彼等平等分派；及

- (ii) 倘本公司清盤，而可向股東分派的資產不足以償還全部實繳股本，則資產的分派方式為盡可能按開始清盤時股東各自所持股份的實繳或應繳股本比例由股東分擔虧損。

倘本公司清盤（不論自動清盤或由法院清盤），清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法所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按原樣或原物分發予股東，而不論該等資產是否包括同屬一類或不同類別的財產。就此而言，清盤人可就上述將予分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並可決定股東之間或不同類別股東之間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產歸屬予其在獲得類似授權的情況下認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得迫使出資人接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

細則規定，於公司法並無禁止及遵守公司法的情況下，倘本公司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將導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足任何認股權證獲行使時認購價與股份面值之間的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司根據公司法在開曼群島註冊成立，因此須根據開曼群島法例經營業務。下文載列開曼群島公司法若干條文概要，惟本意並非包括所有適用的限制條文及例外情況，亦非總覽開曼群島公司法及稅務的所有事宜。此等條文或有別於利益相關方可能較為熟悉的司法權區的同類條文：

(a) 公司業務

本公司作為獲豁免公司，須主要在開曼群島境外經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長遞交年度申報表備案，並繳付按本公司法定股本計算的費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份溢價總值的款項撥入稱為「股份溢價賬」的賬目內。倘根據任何安排配發該公司的股份以作為收購或註銷任何其他公司股份的代價並按溢價發行股份，則公司可選擇不就該等股份溢價應用該等條文。

公司法規定，於組織章程大綱及細則條文（如有）規限下，公司可運用股份溢價賬，以：(a)向股東作出分派或派付股息；(b)繳足公司將作為繳足紅股向股東發行之未發行股份的股款；(c)在公司法第37條條文規限下贖回及購回股份；(d)撤銷公司之籌辦費用；及(e)撤銷發行任何公司股份或債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折讓。

除非緊隨建議分派或派息日期後，公司有能力的償還在日常業務過程中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出分派或派付股息。

公司法規定，在開曼群島大法院（「法院」）認可的情況下，倘其組織章程細則如此授權，則股份有限公司或具有股本的擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購買公司或其控股公司股份的財務資助

開曼群島並無法定限制公司向其他人士提供財務資助以助其購買或認購該公司本身或其控股公司的股份。因此，倘公司董事在履行其審慎責任及真誠行事時認為可妥為給予有關資助而用途適當且符合公司的利益，則可提供有關資助。有關資助應按公平基準作出。

(d) 公司及其附屬公司購買股份及認股權證

如其組織章程細則如此授權，則股份有限公司或具有股本的擔保有限公司可發行該公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，而公司法明確規定，在遵守公司組織章程細則條文的前提下，修訂任何股份所附帶之權利以使有關股份將予贖回或須予贖回乃屬合法。此外，如公司之組織章程細則授權如此行事，則該公司可購回本身股份，包括任何可贖回股份。然而，倘組織章程細則並無規定購回的方式及條款，則公司不得購回任何本身股份，除非該公司事先通過普通決議案規定購回的方式及條款。公司不論何時均只可贖回或購回已繳足股款的股份。倘在贖回或購回其任何股份後公司將再無任何已發行股份（持作庫存股份的股份除外），則公司不得贖回或購回其任何股份。除非緊隨建議付款日期後，公司仍有能力的償還在日常業務過程中到期的債項，否則公司以股本贖回或購回本身股份乃屬違法。

公司購回的股份須被視作已註銷，惟（在該公司的組織章程大綱及細則的規限下）該公司的董事於購回股份前議決以該公司的名義持有該等股份作庫存股份則除外。倘公司股份乃持作庫存股份，則該公司須於股東名冊內登記持有該等股份。然而，儘管有上述規定，該公司仍不得就任何目的被視作股東，亦不得就庫存股份行使任何權利，而任何有關權利的有意行使須屬無效，而且不得在該公司的任何大會上就庫存股

份直接或間接進行表決，亦不得於釐定任何特定時間的已發行股份總數時被計算在內（不論是否就該公司的組織章程細則或公司法而言）。

公司並無被禁止購買本身的認股權證，並可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有批准該等購買的明文規定，而公司董事可依據其組織章程大綱載列之一般權力買賣及處置各類個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可收購該等股份。

(e) 股息及分派

公司法允許公司在通過償債能力測試及符合公司組織章程大綱及細則條文（如有）的情況下，動用股份溢價賬派付股息及作出分派。除上述者外，概無有關派付股息的法定條文。根據在此方面被認為於開曼群島具說服力的英國案例法，股息僅可自利潤中派付。

公司不可就庫存股份宣派或派付股息，亦不可就庫存股份以現金或其他方式向公司分派公司資產（包括因清盤向股東作出任何資產的分派）。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

預期法院一般依循英國案例法的先例，准許少數股東以公司名義提出代表訴訟或引伸訴訟，以反對(a)超越公司權限或非法的行為，(b)構成欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)在通過須由規定大多數（或特別指定大多數）票通過的決議案過程中出現的違規行為。

倘公司（並非銀行）股本已拆分為股份，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申請，委派調查員審查公司事務並按法院指定的方式向法院呈報結果。

公司任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤屬公平公正，即可頒令將公司清盤，或發出(a)規管公司日後事務經營操守的命令，(b)要求公司停止進行或不得繼續進行入稟股東所申訴行為或須進行入稟股東申訴其並無進行的行為的命令，(c)批准入稟股東按法院可能指示的條款以公司名義並代表公司提出民事訴訟的命令，或(d)規定由其他股東或公司本身購買公司任何股東的股份（如由公司本身購買，則須相應削減公司股本）的命令，作為清盤令的替代法令。

股東對公司的索償一般須根據適用於開曼群島的一般合約法或侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則所訂定的股東個別權利而提出。

(g) 出售資產

公司法並無有關董事處置公司資產權力的具體限制。然而，普通法規定公司每名高級職員（包括董事、董事總經理及秘書）在行使其權力及履行其職責時，必須為公司的最佳利益誠實及真誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、努力及技巧行事。

(h) 會計及核數規定

公司須促使妥為存置有關(i)公司所有收支款項及收支所涉及事項；(ii)公司所有銷貨與購貨記錄；及(iii)公司資產與負債的賬冊。

倘並無存置為真實公平反映公司事務狀況及解釋其交易所需的賬冊，則不被視作已妥為存置賬冊。

獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供可能須予提供的其賬簿副本或當中部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制規例或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務豁免法，本公司已獲承諾：

- (1) 開曼群島並無頒佈法例對本公司或其業務所得利潤、收入、收益或增值徵收任何稅項；及
- (2) 毋須按或就本公司股份、債權證或其他責任繳納上述稅項或屬遺產稅或承繼稅性質的任何稅項。

本公司所獲承諾由二零一九年八月十五日起計為期二十年。

開曼群島現時並無對個人或公司的利潤、收入、收益或增值徵收任何稅項，且並無任何屬承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時因在開曼群島司法權區內簽立若干文據或引入該等文據而可能須繳付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島已於二零一零年與英國訂立雙重徵稅公約，惟並無另行訂立任何雙重徵稅公約。

(k) 轉讓的印花稅

開曼群島並無就開曼群島公司的股份轉讓徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島持有土地權益的公司的股份則除外。

(l) 向董事提供貸款

公司法並無禁止公司向其任何董事提供貸款的明文規定。

(m) 查閱公司記錄

註冊辦事處通告為一項公開記錄事項。公司註冊處處長提供現有董事及替任董事（如適用）名單供任何人士付費查閱。抵押登記冊可供債權人及股東查閱。

根據公司法，本公司股東並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利。然而，彼等將享有本公司細則可能載列的相關權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島境內或境外地點存置其股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。股東名冊須載有公司法第40條規定的詳情。股東名冊分冊須按公司法規定或許可存置股東名冊總冊的相同方式存置。公司須安排於存置公司股東名冊總冊的地點存置不時正式記錄之任何股東名冊分冊副本。

公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東申報表。因此，股東姓名／名稱及地址並非公開記錄，且不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供可能須予提供的有關股東名冊（包括任何股東名冊分冊）。

(o) 董事及高級職員名冊

本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級職員名冊，惟公眾人士不可查閱該名冊。該名冊的副本須提交予開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級職員變動須於任何有關變動後三十(30)日內知會公司註冊處處長。

(p) 實益擁有權登記冊

獲豁免公司須於其註冊辦事處存置記錄最終直接或間接擁有或控制該公司超過25%股權或表決權或有權委任或罷免該公司大多數董事的人士的詳情的實益擁有權登記冊。實益擁有權登記冊並非公開文件，僅可由開曼群島的指定主管機關查閱。然

而，有關規定並不適用於其股份於認可證券交易所（包括聯交所）上市的獲豁免公司。因此，只要本公司股份仍於聯交所上市，則本公司毋須存置實益擁有權登記冊。

(q) 清盤

公司可(a)在法院頒令下強制，(b)自動，或(c)在法院監督下清盤。

法院有權在公司股東通過特別決議案要求公司由法院清盤，或公司無力償債或法院認為將該公司清盤屬公平公正等多種特定情況下頒令清盤。倘公司股東（作為出資人）基於公司清盤乃屬公平公正之理由入稟法院，法院有權發出其他命令以代替清盤令，如發出規管公司日後事務經營操守的命令，授權入稟股東按法院可能指示的條款以公司名義或代表公司提出民事訴訟的命令，或規定由其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的命令。

倘公司（有限期公司除外）透過特別決議案議決自動清盤或倘公司無法償還到期債務而於股東大會透過普通決議案議決自動清盤，則公司可自動清盤。倘進行自動清盤，則該公司須自有關自動清盤的決議案通過或上述期間屆滿或上述情況發生起停止營業（惟繼續營業或對其清盤有利的情況則屬例外）。

為執行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上正式清盤人，而法院可委任其認為適當的人士擔任該職務，而不論屬臨時或其他性質。倘委任超過一名人士擔任有關職務，法院須宣佈規定由或授權由正式清盤人進行的任何行動是否須由全體或任何一名或以上人士進行。法院亦可決定正式清盤人接受委任是否需要提供任何擔保及有關擔保的種類；倘並無委任正式清盤人或於該職位空缺期間，公司的所有財產須由法院保管。

公司事務完全結束後，清盤人須隨即編製清盤報告及賬目，顯示進行清盤及處置公司財產的過程，並在其後召開公司股東大會，以便向公司提呈賬目及就此加以闡釋。清盤人須於最後一次股東大會至少21日之前，按公司之組織章程細則授權之任何方式，向每名出資人發出通知，並於憲報刊登。

(r) 重組

法例規定進行重組及合併須在就此召開的大會獲得相當於出席大會的股東或類別股東或債權人（視情況而定）所持價值百分之七十五(75%)的大多數票批准，且其後獲

法院批准。儘管有異議之股東有權向法院表示彼認為徵求批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實行為，法院不大可能僅基於上述理由否決該項交易。

(s) 收購

倘一家公司提出收購另一家公司股份的建議，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)收購建議標的股份的持有人接納收購建議，則要約人在上述四(4)個月期滿後之兩(2)個月內，可隨時按指定方式發出通知，要求有異議之股東按收購建議的條款轉讓其股份。有異議的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。有異議股東須證明法院應行使其酌情權，惟除非有證據顯示要約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行為，以不公平手法逼退少數股東，否則法院不大可能行使其酌情權。

(t) 彌償保證

開曼群島法例並無限制公司的組織章程細則可對高級職員及董事作出彌償保證的範圍，惟倘法院認為任何該等條文違反公眾政策(例如表示對犯罪後果作出彌償保證的情況)則除外。

(u) 經濟實質規定

根據於二零一九年一月一日生效的開曼群島二零一八年國際稅務合作(經濟實質)法案(「經濟實質法」)，「相關實體」須滿足經濟實質法所載的經濟實質測試。「相關實體」包括於開曼群島註冊成立的獲豁免公司(如本公司)，但並不包括身為開曼群島境外稅務居民的實體。因此，只要本公司為開曼群島境外(包括香港)稅務居民，即毋須滿足經濟實質法所載的經濟實質測試。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問康德明律師事務所已向本公司發出一份意見函，概述開曼群島公司法的若干方面。按本文件附錄六「備查文件」一段所述，該函件連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或就該法例與其較為熟悉的任何司法權區法例之間的差異取得任何意見，應諮詢獨立法律意見。

有關本集團的其他資料

1. 註冊成立

本公司於二零一九年八月十二日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已於香港設立主要營業地點，地址為香港中環雲咸街40-44號雲咸商業中心24樓，並於二零一九年九月十日根據公司條例第16部於香港註冊為非香港公司。張女士於二零一九年八月二十七日獲委任為本公司的授權代表以於香港接收法律程序文件，其通訊地址為香港中環雲咸街40-44號雲咸商業中心24樓。

由於本公司於開曼群島成立，其營運須遵守公司法及包括其組織章程大綱及細則的章程文件。組織章程細則若干條文及開曼群島公司法相關方面之概要載於本文件附錄四。

2. 本公司的股本變動

- (a) 本公司於二零一九年八月十二日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司時。註冊成立後，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。
- (b) 於二零二零年二月七日，我們的股東議決藉增設9,962,000,000股額外股份，將本公司的法定股本由380,000港元（分為38,000,000股股份）增至100,000,000港元（分為10,000,000,000股股份），各額外股份在所有方面均與我們當時的已發行股份享有同等權益。於二零二零年二月七日，待(i)上市委員會批准本節所述的已發行及將予發行的股份（包括因[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份）[編纂]及買賣；及(ii)[編纂]成為無條件，合共[編纂]港元款項將自本公司股份溢價賬撥充資本，並用於悉數繳足[編纂]股按面值入賬列為繳足的股份，有關股份將向名列本公司股東名冊的當時現有股東按其各自的持股比例（盡量接近且不涉及碎股）配發及發行，以使如此配發及發行的股份數目與當時現有股東已擁有的股份數目合計時，將不超過緊隨[編纂]完成後經擴大已發行股本的75%（不計及因[編纂]獲行使而可能發行及配發的任何股份）。
- (c) 待(i)上市委員會批准本節所述的已發行及將予發行的股份（包括因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份）[編纂]及買賣；及(ii)[編纂]在緊隨[編纂]及[編纂]完成後成為無條件，並假設[編纂]未獲行使，將發行[編纂]股繳足或入賬列為繳足的股份，而[編纂]股股份將為仍未發行。

- (d) 除根據本附錄「有關本集團的其他資料－3. 股東於二零二零年二月七日通過的決議案」一段所指的有關發行股份的一般授權，以及根據[編纂]獲行使外，我們目前無意發行本公司任何法定但未發行的股本，且未經股東在股東大會上事先批准，不會進行可實際改變本公司控制權的股份發行。
- (e) 除本文件所披露者外，自本公司註冊成立以來，其股本並無任何變動。

3. 股東於二零二零年二月七日通過的決議案

根據我們股東於二零二零年二月七日通過的書面決議案，以下決議案已獲股東正式通過：

- (a) 發行每股面值0.01港元的股份，並於主板上市；
- (b) 本公司透過增設9,962,000,000股額外股份，將法定股本由380,000港元（分為38,000,000股股份）增至100,000,000港元（分為10,000,000,000股股份），各額外股份在所有方面均與我們當時的已發行股份享有同等權益；
- (c) 批准及採納即刻生效的大綱並有條件批准及採納將於[編纂]生效的組織章程細則；及
- (d) 授權董事會處理與（其中包括）[編纂]、股份發行及[編纂]有關的所有事宜。
- (e) 於[編纂]指定的日期及時間或之前（視屬何情況，除非及當有關條件於該等日期及時間或之前獲有效豁免）以及任何情況下不遲於本文件刊發日期後起計30日，待上市委員會批准本文件所述已發行及將予發行股份（包括因[編纂]獲行使及[編纂]而可能配發及發行的任何股份）[編纂]及買賣，而[編纂]根據[編纂]須履行的責任成為無條件且並無根據[編纂]條款或其他原因而終止後：
 - (i) 批准[編纂]，並授權我們的董事根據[編纂]配發及發行[編纂]，而所有該等[編纂]在所有方面與當時現有股份具同等權利；
 - (ii) 批准[編纂]，並授權我們的董事配發及發行因[編纂]獲行使而可能須配發及發行的股份，而該等股份在所有方面與當時現有股份具同等權利；及
 - (iii) 批准[編纂]，並授權我們的董事將本公司股份溢價賬進賬額[編纂]港元資本化，以該款項按面值繳足[編纂]股在所有方面與當時現有已發行股份具同等權利的股份，向於緊接[編纂]前一日營業時間結束時名列本公司股東名冊的當時現有股東配發及發行股份，並授權我們的董事進行有關資本化；

(f) 在[編纂]成為無條件的規限下，我們的董事獲授一般授權（「發行授權」）以配發、發行及處理(i)我們的股份；(ii)可轉換為股份的證券；及(iii)購股權、認股權證或可認購本公司任何股份或可換股證券的類似權利，並作出或授出行使該等權力可能需要的要約、協議及購股權。董事根據發行授權配發或有條件或無條件同意配發的股份總數（不論是否根據購股權或其他方式配發者），惟根據(i)供股；(ii)以股代息計劃或組織章程細則內的類似安排；(iii)按本公司於該等決議案通過日期前發行的任何認股權證或於該等決議案通過日期前已發行並可轉換為股份的任何證券的條款而行使認購權或換股權除外，不得超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數的20%，惟不包括於[編纂]獲行使後可能配發及發行的任何股份。發行授權將於下列最早者屆滿：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 細則或任何開曼群島適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會通過普通決議案撤銷、更新或修訂該授權時。

除非初步換股價不低於進行配售時股份的基準價（定義見下文），否則本公司不得發行可轉換為新股份的證券以收取現金代價，且本公司不得發行可認購(i)任何新股份或(ii)任何可轉換為新股份的證券的認股權證、購股權或類似權利以收取現金代價；

「基準價」指以下的較高者：(a)簽訂有關配售協議或其他涉及建議根據發行授權發行證券的協議當日的收市價；及(b)下述日期當中最早一個日期之前五個交易日的平均收市價：(i)公佈配售或涉及建議根據發行授權發行證券的建議交易或安排之日；(ii)簽訂配售協議或其他涉及建議根據發行授權發行證券的協議之日；及(iii)訂定配售或認購價格之日。

倘股份隨後進行任何合併或拆細，則根據發行授權可能發行的本公司最高證券數目可由下文(i)分段擴大，於緊隨有關合併或拆細前後日期佔已發行股份總數的百分比應相同，而最高股份數目以及根據該批准授予的權力應相應調整；

(g) 在[編纂]成為無條件的規限下，我們的董事獲授一般授權（「購回授權」），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證券交易所購回不超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份數目10%的股份，惟不包括於[編纂]獲行使後可能配發及發行的任何股份，此項授權將一直有效，直至下列最早發生者為止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 細則或任何開曼群島適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會通過普通決議案撤銷、更新或修訂該授權時；及

惟倘股份隨後進行任何合併或拆細，則根據購回授權可能購回的最高股份數目佔緊隨有關合併或拆細前後日期已發行股份總數的百分比相同，而最高股份數目以及根據該批准授予的權力應相應調整。

(h) 擴大上文(f)分段所述發行授權，在董事根據該一般授權可配發或同意配發的股份總數中，加上相當於本公司根據上文(g)分段所述股份購回授權而購回的股份總數，惟該擴大額不得超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份數目（不包括於[編纂]獲行使後可能配發及發行的任何股份）的10%。

4. 我們的附屬公司

我們主要附屬公司的詳情載於會計師報告，其全文載於本文件附錄一。有關我們附屬公司股權變動的詳情，請參閱「歷史、發展及重組－重組」一節。

除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，本公司主要附屬公司的註冊資本均無變動。

5. 本公司購回股份

本節載有聯交所規定須載入本文件的有關本公司購回股份的資料。

(a) 上市規則條文

上市規則允許以聯交所為第一上市地的公司購回其於聯交所的股份，惟須遵守若干限制。

(i) 股東批准

上市規則規定，以聯交所為第一上市地的公司擬進行的所有股份（必須為已繳足股份）購回事宜，必須事先通過普通決議案（以一般授權或就特定交易作出特別批准的方式）批准。

*附註：*根據我們股東於二零二零年二月七日通過的書面決議案，在[編纂]成為無條件的規限下，我們的董事獲得購回授權，可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證券交易所購回不超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股份（不包括於[編纂]獲行使後可能配發及發行的任何股份）數目10%的股份，而該購回授權直至本公司下屆股東週年大會結束時，或開曼群島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限期屆滿時，或股東於股東大會通過普通決議案撤銷、修訂或更新該購回授權時（以最早者為準）為止仍有效。

(ii) 資金來源

購回所需資金須以組織章程細則及開曼群島法律規定可合法作此用途的資金撥付。上市公司不得以非現金代價或並非聯交所交易規則訂明的結算方式於聯交所購回本身股份。

本公司可使用溢利或股份溢價或為購回而發行新股份的所得款項進行購回；倘須就購回支付任何溢價，則自本公司溢利或本公司購回股份之前或當時的股份溢價賬撥付。在公司法的規限下，購回股份亦可以資本撥付。

(iii) 核心關連人士

上市公司不得在知情情況下在聯交所向核心關連人士（定義見上市規則）購回證券，而核心關連人士亦不得在知情情況下向聯交所上市公司出售其證券。

(b) 購回的理由

董事相信，董事獲股東授予一般授權，使本公司可在市場購回股份，符合本公司及其股東的最佳利益。購回股份可能增加本公司資產淨值及／或每股盈利（視乎當時市況及融資安排而定），且僅可在我們的董事認為有關購回對本公司及股東有利的情況下進行。

(c) 行使購回授權

根據[編纂]及[編纂]完成後（不計及因[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份）已發行股份[編纂]股計算，倘悉數行使購回授權，本公司於購回授權有效期間可購回不超過[編纂]股股份。

(d) 購回的資金

本公司購回股份時僅可動用組織章程細則、上市規則及開曼群島適用法律容許可合法作此用途的資金。

我們的董事不擬過度行使購回授權，導致對本公司的營運資金需求或董事認為本公司不時應具備的資產負債水平有重大不利影響。

(e) 交易限制

根據上市規則：

- (i) 倘購買價較股份在聯交所買賣之前五個交易日的平均收市價高出5%或以上，則本公司不得於聯交所購回其股份；
- (ii) 本公司不得以現金以外的代價或聯交所不時的交易規則規定的結算方式以外的其他方式在聯交所購回其股份；
- (iii) 本公司不得在知情情況下在聯交所向核心關連人士購回本公司股份，而核心關連人士亦不得在知情情況下將其股份出售予本公司；
- (iv) 本公司將促使獲其委任購回本身股份的經紀商，在聯交所要求下，向聯交所披露其代表本公司購回股份的相關資料；

- (v) 本公司獲知內幕消息後，不得於任何時間在聯交所購回其股份，直至公佈相關內幕消息為止。尤其於緊接以下日期（以較早者為準）前一個月期間內：(a)批准本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績（不論是否為上市規則所規定者）的董事會會議日期（根據上市規則首次知會聯交所的日期）；及(b)本公司根據上市規則刊發任何年度或半年度業績公告、季度或任何其他中期業績公告（不論是否為上市規則所規定者）的最後期限至截至業績公告日期為止，本公司不得在聯交所購回其股份，除非情況特殊則作別論；及
- (vi) 倘購回事項將會導致公眾持股量減少至已發行股份總數25%以下（或上市規則不時釐定的本公司相關訂明最低百分比），本公司不可於聯交所購回其股份。

倘聯交所認為上述為特殊情況，則可能豁免上述全部或部分限制。

(f) 一般資料

我們的董事或（經一切合理查詢後就彼等所知）彼等的任何緊密聯繫人（定義見上市規則）現時概無意在行使購回授權時向本公司出售任何股份。

我們的董事已向聯交所承諾在上市規則及開曼群島適用法律適用的情況下，將會據之行使購回授權。

自我們註冊成立以來，我們並無購回股份。

倘根據購回授權購回股份後，股東所持的本公司表決權的權益比例增加，則有關增加根據收購守則會視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東或可能會因該增加獲得或鞏固對本公司的控制權（視乎我們股東權益的增幅而定）而須根據收購守則規則26提出強制收購建議。除上文所披露者外，董事並不知悉根據購回授權進行購回會產生收購守則項下的其他後果。

概無本公司核心關連人士（定義見上市規則）向本公司表示，倘購回授權獲行使，彼現時有意向本公司出售股份，亦無承諾不會出售股份。

重組

請參閱「歷史、發展及重組－重組」一節。

有關我們業務的進一步資料

1. 重大合約概要

我們已於緊接本文件日期前兩年內訂立以下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) 正商發展、卓能管理、海豐管理及謙之毅管理（作為轉讓人）與興業物聯（香港）（作為承讓人）於二零一九年九月五日訂立的股權轉讓協議，內容有關按代價約人民幣89.5百萬元由正商發展、卓能管理、海豐管理及謙之毅管理轉讓於興業物聯管理的全部股權予興業物聯（香港）；
- (b) 不競爭契據；
- (c) 彌償契據；及
- (d) [編纂]。

2. 我們的知識產權

於最後實際可行日期，我們已註冊或已獲許可使用以下與我們的業務有重大關係的知識產權。

A. 商標

於最後實際可行日期，我們正在中國註冊以下商標，根據董事意見，其對我們的業務而言屬重要：

商標	申請地	申請編號	申請人	類別	申請日期
	中國	40757938	興業物聯管理	35, 36, 37, 44, 45	二零一九年 九月二日

於二零二零年二月十八日，我們與河南正商置業有限公司訂立許可協議，據此河南正商置業有限公司授予本集團無償使用以下商標的非獨家權利，期限為自[編纂]起至二零二二年十二月三十一日，且除非授予河南正商置業有限公司的商標終止或到期，否則該協議將永久性地再自動續期三年：

商標	註冊擁有人	註冊地	類別	註冊編號	註冊日期	到期日
	河南正商置業 有限公司	中國	36	4581382	二零零八年 十月十四日	二零二八年 十月十三日

B. 域名

於最後實際可行日期，本集團已在中國註冊以下對我們業務而言屬重要的域名：

序號	域名	註冊擁有人	註冊日期	到期日
1.....	xingywulian.cn	興業物聯管理	二零一七年七月十五日	二零二零年七月十五日
2.....	xingywulian.com	興業物聯管理	二零一七年七月十五日	二零二零年七月十五日
3.....	zhengez.cn	興業物聯管理	二零一六年十二月十九日	二零二零年十二月十九日
4.....	zhengez.com	興業物聯管理	二零一六年十二月十九日	二零二零年十二月十九日
5.....	lxzhn.com	物象智能	二零一八年六月二十二日	二零二零年六月二十二日
6.....	wxzniot.com	物象智能	二零一九年七月十二日	二零二零年七月十二日

上述網站所載資料並不構成本文件的一部分。

C. 版權

於最後實際可行日期，本集團已在中國註冊以下對我們業務而言屬重要的軟件版權：

序號	版權	註冊擁有人	版本	註冊編號	開發完成日期
1....	愛辦軟件 (簡稱：愛辦)	興業物聯管理	V1.2.5	2018SR597935	二零一七年十二月十日
2....	智慧門禁系統	物象智能	V1.0	2019SR1177789	二零一八年五月二十七日
3....	智慧園區應用系統	物象智能	V1.0	2019SR1176436	二零一八年十二月二十六日
4....	智慧監控系統	物象智能	V1.0	2019SR1181250	二零一九年四月二十八日
5....	智慧運維系統	物象智能	V1.0	2019SR1176428	二零一九年六月二十日
6....	智慧物業管理系統	物象智能	V1.0	2019SR1184004	二零一九年九月六日

除上文所披露者外，並無其他與本公司業務有重大關係的版權、專利、商標或其他知識產權。

有關我們的董事及主要股東的進一步資料

1. 董事

(a) 股份權益

緊隨[編纂]及[編纂]完成後及假設[編纂]未獲行使，董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份及債權證中的實益權益或淡倉將須：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例的條文彼等被視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條記入須予備存的登記冊；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則，一旦股份上市，將須知會本公司，具體如下：

姓名	好倉／淡倉	權益類別	股份數目（緊隨 [編纂]及 [編纂]完成後 惟並無計及[編纂] 獲行使）	佔本公司股權 概約百分比（緊隨 [編纂]及 [編纂]完成後 惟並無計及[編纂] 獲行使） ^(附註1)
張女士 ^(附註2)	好倉	於相聯法團的權益	[編纂]	[編纂]

附註：

- 有關計算基於[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數[編纂]股而定（假設[編纂]不獲行使）。
- [編纂]股股份由榮珀發展直接持有，而榮珀發展由Vistra Trust (BVI) Limited（豐華信託的受託人）間接全資擁有。豐華信託是由黃燕萍女士作為委託人成立的全權信託，於最後實際可行日期，張女士擔任保護人以及張女士及其後裔作為酌情受益人。榮珀發展由速達全資擁有。速達為榮達的全資附屬公司，而榮達則由Vistra Trust (BVI) Limited（作為豐華信託的受託人）全資擁有。榮珀、速達及榮達為本公司的控股公司，根據證券及期貨條例彼等各自均為本公司的相聯法團。根據規管豐華信託的信託工具，張女士作為豐華信託的保護人對豐華信託擁有控制權。因此，只有張女士作為豐華信託的保護人被視為在榮珀發展所持股份中擁有權益。

(b) 服務協議詳情及委任函

執行董事已與本公司訂立服務協議，自[編纂]起計為期三年，其可按照服務協議條文或經任何一方向對方發出不少於一個月書面通知予以終止。

各非執行董事及獨立非執行董事已根據委任函獲本公司委任，任期自[編纂]起計為期三年。有關委任須受組織章程細則所載董事輪席退任的條文所規限。

(c) 董事薪酬

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們向董事支付的薪酬總額（包括袍金、薪金、津貼及其他福利、酌情花紅、退休金計劃供款等）分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣0.2百萬元。

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年九月三十日止九個月，概無任何董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

除上文所披露者外，於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年九月三十日止九個月，本集團任何成員公司概無向任何董事支付或應付任何其他款項。

根據現時生效的安排，本公司估計截至二零二零年十二月三十一日止年度應付董事的薪酬總額及實物利益（不包括任何酌情花紅）將約為人民幣0.5百萬元。

於往績記錄期，我們並無向董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為彼等加入本公司的誘因。於往績記錄期，我們亦無就與任何附屬公司的事務管理有關的任何職位的損失，向董事、前董事或五名最高薪酬人士支付或應付任何補償。

(d) 已收費用或[編纂]

除「[編纂]—佣金及費用總額」一節所披露者外，於本文件日期前兩年內，概無董事或名列本附錄「其他資料—7. 專家資格」一段的專家已從本集團收取任何代理費或佣金。

2. 主要股東

(a) 股份權益

就董事所知，緊隨[編纂]及[編纂]完成後（未計及[編纂]獲行使時可能發行的任何股份），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及第3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員的10%或以上已發行有表決權股份中擁有任何權益：

姓名	好倉／淡倉	權益類別	佔本公司股權	
			股份數目（緊隨 [編纂]及 [編纂]完成後 惟並無計及[編纂] 獲行使）	概約百分比（緊隨 [編纂]及 [編纂]完成後 惟並無計及[編纂] 獲行使） ^(附註1)
Vistra Trust (BVI) Limited ^(附註2)	好倉	信託受託人	[編纂]	[編纂]
榮達 (英屬處女群島) ^(附註2)	好倉	於受控法團的權益	[編纂]	[編纂]
速達 (英屬處女群島) ^(附註2)	好倉	於受控法團的權益	[編纂]	[編纂]
榮珀發展 (英屬處女群島) ^(附註2)	好倉	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
張女士 ^(附註2)	好倉	於受控法團的權益 及信託保護人/ 信託受益人	[編纂]	[編纂]
盈域 (英屬處女群島) ^(附註3)	好倉	實益擁有人	[編纂]	[編纂]

附註：

- 有關計算基於[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數[編纂]股而定（假設[編纂]不獲行使）。
- [編纂]股股份由榮珀發展直接持有，而榮珀發展由Vistra Trust (BVI) Limited（豐華信託的受託人）間接全資擁有。豐華信託是由黃燕萍女士作為委託人成立的全權信託，於最後實際可行日期，張女士擔任保護人以及張女士及其後裔作為酌情受益人。榮珀發展由速達全資擁有。速達為榮達的全資附屬公司，而榮達則由Vistra Trust (BVI) Limited（作為豐華信託的受託人）全資擁有。根據規管豐華信託的信託工具，張女士

作為豐華信託的保護人對豐華信託擁有控制權。因此，張女士作為豐華信託的保護人被視為在榮珀發展所持股份中擁有權益。

3. 緊隨[編纂]及[編纂]完成後，盈域由91名個人股東擁有，其中三名個人為本集團董事、兩名個人為本集團的高級管理層及兩名個人為本集團僱員。該等個人股東於盈域的股權百分比介乎約0.74%至2.96%。

3. 免責聲明

除本文件所披露者外：

- (a) 任何董事及本附錄「其他資料－7.專家資格」一段中所列的任何人士概無：
 - (i) 於本公司的發起或於緊接本文件日期前兩年內收購或出售或出租予或建議收購或出售或出租予本集團任何成員公司的任何資產中擁有權益；
 - (ii) 於本文件日期存續的任何合約或安排中擁有對本集團的業務而言屬重要的權益；
- (b) 除與[編纂]有關者外，本附錄「其他資料－7.專家資格」一段所列的任何一方均不得：
 - (i) 於本集團任何成員公司的任何股份中擁有合法或實益權益；或
 - (ii) 有權（無論可否依法強制執行）認購或提名一位人士認購本集團任何成員公司的任何證券；
- (c) 概無董事或彼等各自的緊密聯繫人或本公司任何股東（據我們的董事所知，彼等擁有超過我們已發行股份數目的5%的股份）於本集團五大業務客戶或供應商中擁有任何權益；及
- (d) 概無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、相關股份及債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益（包括根據證券及期貨條例的規定彼等被視為擁有的權益或淡倉）或根據證券及期貨條例第352條須記入上文所提及的登記冊內，或根據上市規則所載上市公司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；

- (e) 概無董事知悉任何人士（並非本公司董事或最高行政人員），其於緊隨[編纂]完成後將於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉，或於本集團任何其他成員公司10%或以上已發行有表決權股份中直接或間接擁有權益；
- (f) 概無董事於與或可能與我們的業務直接或間接形成競爭的任何業務中擁有權益；及
- (g) 董事與本集團任何成員公司之間概無現有或建議服務合約，惟不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而予以終止的合約。

其他資料

1. 遺產稅

董事知悉，本公司或其任何附屬公司概無可能須承擔有關遺產稅的重大責任。

2. 訴訟

於最後實際可行日期，除本文件所披露者外，本集團並無任何成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團的任何成員公司概無面臨任何重大訴訟或申索。

3. 保薦人

獨家保薦人已代表我們向上市委員會申請批准股份[編纂]及買賣。我們已作出一切必要安排以使股份獲准納入中央結算系統進行結算及交收。

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載有關保薦人的獨立標準。獨家保薦人將獲本公司支付5,000,000港元的費用，以擔任本公司與[編纂]有關的保薦人。

4. 無重大不利變動

除本文件所披露者外，董事確認，自二零一九年九月三十日（即本集團最新綜合經審核財務報表的編製日期）起直至本文件日期，本集團的財務或經營狀況或前景概無任何重大不利變動。

5. 合規顧問

根據上市規則的規定，本公司已委任中泰國際融資為其合規顧問，為本公司提供顧問服務，以確保本公司於[編纂]起直至本公司就[編纂]後首個完整財政年度的財務業績符合上市規則第13.46條當日止的一段期間內遵守上市規則。

附錄五

法定及一般資料

6. 開辦費用

本公司的開辦費用估計約為8,000美元，並由本公司支付。

7. 專家資格

以下為對本文件所載資料提出意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
中泰國際融資有限公司	根據證券及期貨條例從事證券及期貨條例定義的第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	行業顧問
通商律師事務所	中國法律顧問
康德明律師事務所	有關開曼群島法律的法律顧問
衡力斯律師事務所	有關英屬處女群島信託法律的法律顧問

8. 專家同意書

名列本附錄「其他資料－7. 專家資格」一段的專家已各自就本文件的刊發發出同意書，表示同意按本文件所載的形式及內容載列其報告及／或函件及／或估值證書及／或意見及／或引述彼等各自的名稱，且迄今並無撤回同意書。

9. 專家於本公司的權益

概無名列本附錄「其他資料－7. 專家資格」一段的人士實益擁有或以其他方式擁有任何股份或本集團任何成員公司任何股份，亦無擁有自行或提名他人認購本集團任何成員公司的任何股份或證券的權利或購股權(不論可否依法強制執行)。

10. 股份持有人稅項

(a) 香港

出售、購買及轉讓股份須繳納香港印花稅。該等出售、購買及轉讓的香港印花稅現行稅率為每1,000港元(或部分)代價或所出售或轉讓股份的公平值(以較高者為準)須繳2.00港元。有關稅項的進一步資料，請參閱本文件附錄四所載「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－(j)稅項」一節。

(b) 開曼群島

轉讓開曼群島公司的股份毋須繳納開曼群島印花稅，除非彼等於開曼群島擁有土地權益。

(c) 諮詢專業顧問的意見

有意持有股份的人士如對認購、購買、持有、出售或買賣股份而產生的稅務影響有任何疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。謹請注意，本公司、董事或參與[編纂]的其他方不會對股份持有人因認購、購買、持有、出售或買賣股份或行使其附帶的任何權利而產生的任何稅務影響或責任負責。

11. 發起人

就上市規則而言，我們並無任何發起人。除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，概無向任何發起人支付、配發或給予或擬支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

12. 約束效力

倘根據本文件作出申請，則本文件即具效力，所有相關人士均須受公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條所有適用規定（罰則除外）約束。

13. 關聯方交易

於往績記錄期，我們已進行關聯方交易，有關資料載於本文件附錄一會計師報告附註31。

14. 稅項及其他彌償保證

各控股股東根據本附錄「有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」所述彌償保證契據以本公司為受益人（為其本身及作為各附屬公司的受託人）就（其中包括）以下各項共同及個別作出彌償保證：

- (a) 於[編纂]成為無條件之日（「生效日期」）或之前本集團任何成員公司已授出、賺取、累計、收取或作出（或被視為已授出、賺取、累計、收取或作出）的任何營業額（包括任何形式的政府財政資助、補貼或退款）、收入、溢利或收益而產生或與此有關的任何稅項，或於生效日期或之前發生或被視為發生的任何事項、交易、行動或遺漏（不論單獨或連同任何於或被視作於生效日期或之前發生其他事項、行動、遺漏，亦不論有關稅項是否可向任何其他人士、商號或公司收取或由彼等負責）；及

- (b) 因任何人士身故，而其身故前向本集團任何成員公司作出相關轉讓^(附註)，導致執行香港法例第111章《遺產稅條例》(「遺產稅條例」)第34至45條(包括首尾兩條)規定，致令本集團任何成員公司須支付或應付任何香港遺產稅，包括但不限於任何遺產稅金額：
- (i) 本集團任何成員公司因任何人士身故及因本集團任何成員公司的任何資產因有關人士於生效日期或之前任何時間已經向本集團相關成員公司作出相關轉讓^(附註)而被視為就遺產稅而言將計入該人士的遺產，根據遺產稅條例第35條及根據遺產稅條例第43條的條文須支付或應付者；
 - (ii) 因任何人士身故及因本集團任何成員公司的任何資產因有關人士於生效日期或之前任何時間已經向相關本集團成員公司作出相關轉讓^(附註)而被視為就遺產稅而言將計入該人士的遺產，就根據遺產稅條例第43(1)(c)條或43(6)條已付的任何遺產稅而根據遺產稅條例第43(7)條自本公司收回者；或
 - (iii) 因於另一家公司(「分派公司」)的資產因該人士向分派公司作出相關轉讓^(附註)及因本集團成員公司於分派時按遺產稅條例所規定收取分派公司的任何可分派資產被視為就遺產稅條例而言將計入該人士的遺產的情況下任何人士身故，本集團成員公司根據遺產稅條例第43(1)(c)條有義務支付者，於各情況下在生效日期或之前任何時間，惟本集團任何成員公司根據遺產稅條例第43(7)(a)條無法自其他負責人悉數收回遺產稅金額。
- (c) 本集團任何成員公司於生效日期或之前可能因有關公司的任何違規情況而產生或與此相關的任何有關公司行為(包括未能支付一切必要的稅項或取得一切相關或必要的批文、許可證、牌照及／或證書以進行其業務)，包括但不限於本文件「業務－法律程序及合規」一節中所披露的違規事宜，或本集團任何成員公司於生效日期或之前任何時間所提出或因任何有關成員公司的任何行為而遭提出、引致及／或導致的一切訴訟、仲裁、申索、反申索、行動、投訴、要求、判決及／或法律程序，而直接或間接招致、蒙受、產生的任何成本、申索、損害賠償、開支、損失、處罰、負債、行動及程序；
- (d) 因本集團任何成員公司未能妥為進行所有相關備案或匯報手續，並提供所有須向任何有關中國政府機關提供的其他資料(包括但不限於相關稅務局及相關工商行政機關)，或就此方面遵守任何法律、法規或規則，而可能招致就有關公司施加的任何處罰，或有關公司可能因有關處罰而蒙受的任何成本、開支及損失；及

- (e) 本集團任何成員公司因位於中國河南省並租賃予本集團的任何物業（「租賃物業」）業權不完整及／或不能營銷或受制於產權負擔（包括但不限於任何租賃物業於生效日期缺乏房產證）或與之有關而令本集團任何成員公司遭受的任何損失、負債、損害賠償、申索、罰款、處罰、責令或開支及成本。

我們的控股股東毋需就（其中包括）稅項及稅務索賠的任何責任承擔責任：

- (a) 截至二零一九年九月三十日止會計期間或之前本集團經審核綜合賬目或本集團任何成員公司經審核賬目已作出有關撥備；或
- (b) 本集團任何成員公司就其於二零一九年九月三十日當日或之後開始的任何會計期間產生的稅項，惟就本來不會產生但因本集團任何成員公司並無獲得控股股東的事先書面同意或協定而造成的一些其他行為、疏忽或交易（於任何時候發生時，不論單獨或連同一些其他行為、疏忽或交易一併發生）而產生的該等稅項責任除外，惟不包括任何該等行為、疏忽或交易：(i) 於生效日期或之前於日常業務過程中進行或作出；或(ii) 根據於彌償保證契據日期或之前訂立的具有法律約束力的承諾或根據於本文件作出的任何意向陳述進行、作出或訂立；或
- (c) 於生效日期後，因任何法定或政府機關（於香港或其他地區）（包括但不限於香港稅務局）對法例、規則或規例或詮釋或應用出現任何具有追溯效力的變動而產生或招致的責任，或於生效日期後出現具有追溯效力的稅率或其他罰款增加而產生或增加的責任；或
- (d) 有關責任由並非本集團成員公司的另一位人士解除，而概無本集團成員公司須為該責任的解除而向該人士作出補償；或
- (e) 上文(a)項所指於經審核賬目就有關責任作出而最終確定為超額撥備或超額儲備的任何撥備或儲備，惟用以減低控股股東責任的有關責任的任何撥備或儲備不得用於其後產生的任何有關責任。

附註：就彌償保證契據而言，就有關任何人士「相關轉讓」指該名人士所轉讓的任何物業（於其身故時隨即終止的受限權益除外）或其以受託人身份轉讓的物業，即於生效日期或之前作出的轉讓，亦指遺產稅條例第35條所述實物交易，按遺產稅條例第3條所載條文詮釋。

15. 雜項

除本文件所披露者外：

- (a) 於緊接本文件日期前兩年內：
 - (i) 本公司或我們的任何附屬公司概無已發行或同意將予發行的繳足或部分繳足股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
 - (ii) 本公司或我們的任何附屬公司的股份或借貸資本概無附帶選擇權或有條件或無條件同意附帶選擇權；
 - (iii) 本集團任何成員公司概無就發行或出售任何股份或借貸資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
 - (iv) 就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本集團任何成員公司的任何股份概無已付或應付佣金（[編纂]佣金除外）；
- (b) 本公司或我們的任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份、遞延股份或債權證；
- (c) 本公司概無任何股本或債務證券於任何其他證券交易所或交易系統上市或買賣，現時亦無尋求或建議尋求於聯交所以外的任何證券交易所的任何上市或批准買賣；
- (d) 本公司並無任何發行在外的可換股債務證券或債權證；
- (e) 本集團於本文件日期前12個月內並無任何業務中斷而可能或已對本集團的財務狀況產生重大影響；
- (f) 概無據此放棄或同意放棄未來股息的安排；
- (g) 本公司已就董事進行證券交易採納一套操守準則，其條款按上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定；
- (h) 本公司的股東名冊總冊將由Conyers Trust Company (Cayman) Limited在開曼群島存置，及本公司的股東名冊分冊將由[編纂]在香港存置。除非董事另有協定，否則股份的所有過戶及其他所有權文件必須提交本公司在香港的股份過戶登記分處辦理登記，而非在開曼群島提交。本公司已作出一切所需安排以確保我們的股份獲准納入中央結算系統進行結算及交收；及
- (i) 董事獲悉，根據開曼群島法律，本公司經開曼群島公司註冊處處長預先批准的中文名稱，連同其英文名稱一併使用，並不觸犯開曼群島法律。

16. 雙語文件

依據香港法例第32L章公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條的豁免，本文件的英文版及中文版分開刊發。

本文件英文版已譯成中文，而本文件中文版及英文版乃分別刊發。倘英文版與中文版有任何歧義，概以英文版為準。

然而，本文件所載的於中國成立且並無官方英文譯名的實體或企業的英文譯名均為非官方翻譯，僅供參考之用。倘該等實體或企業的中文名稱與其英文譯名有任何歧義，概以中文名稱為準。

送呈香港公司註冊處處長的文件

隨同本文件一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為（其中包括）：

- (a) [編纂]；
- (b) 本文件附錄五「法定及一般資料－其他資料－8.專家同意書」一節所述的專家同意書；及
- (c) 本文件附錄五「法定及一般資料－有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」一段所述的重大合約。

備查文件

以下文件的副本由即日起直至本文件日期起計14天（包括該日）止期間一般辦公時間內，於何韋律師行（地址為香港中環遮打道18號歷山大廈27樓）可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及細則；
- (b) 申報會計師安永會計師事務所編製的會計師報告，全文載於本文件附錄一；
- (c) 申報會計師安永會計師事務所就本集團未經審核備考財務資料編製的報告，全文載於本文件附錄二；
- (d) 申報會計師安永會計師事務所及獨家保薦人中泰國際融資發出的有關本集團溢利估計的函件，全文載於本文件附錄三；
- (e) 本集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年九月三十日止九個月的經審核綜合財務報表；
- (f) 我們開曼群島法律的法律顧問康德明律師事務所編製的意見函件，當中概述本文件附錄四所述開曼群島公司法的若干方面；
- (g) 中國法律顧問通商律師事務所出具的有關本集團在中國一般事項的書面法律意見；
- (h) 我們有關英屬處女群島信託法律的法律顧問衡力斯律師事務所所出具有關英屬處女群島信託法律的書面法律意見；
- (i) 有關河南省及中國物業管理及物業工程服務市場的第一太平戴維斯報告；
- (j) 本文件附錄五「法定及一般資料－有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」一節所述的重要合約；

- (k) 本文件附錄五「法定及一般資料－有關我們的董事及主要股東的進一步資料－1.董事」一節所述與各董事訂立的服務協議及委任函件；
- (l) 本文件附錄五「法定及一般資料－其他資料－8.專家同意書」一節所述的專家同意書；及
- (m) 本文件附錄四所述的所有法律法規。