

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因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

YE XING GROUP HOLDINGS LIMITED

燁星集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

的聆訊後資料集(「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」)／證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)的要求而刊發，僅用作提供資料予香港公眾人士。

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

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件所載的資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，不會引起本公司、其保薦人、顧問或承銷團成員須在香港或任何其他司法權區繼續進行提呈發售的任何責任。本公司最終會否進行提呈發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最終正式的上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 本聆訊後資料集並非最終的上市文件，本公司可能不時根據上市規則作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通函、冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提呈認購或購買任何證券的要約，且並非有意邀請公眾人士提呈認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不得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、顧問或包銷商概無透過刊發本文件而於任何司法權區提呈發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按照一九三三年美國證券法(經修訂)或美國任何州的證券法登記；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資料的發佈可能受到法律限制，閣下同意自行了解並遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

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

重要提示

重要提示：閣下如對本文件的內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

Ye Xing Group Holdings Limited 燁星集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

[編纂]

[編纂]項下的[編纂]數目： [編纂]股股份(視乎[編纂]而定)
[編纂]數目： [編纂]股股份(可予[編纂])
[編纂]數目： [編纂]股股份(可予[編纂]及視乎[編纂]而定)
[編纂]： 不超過每股[編纂][編纂]港元及預期不少於每股[編纂]
(視乎是否[編纂]而定) [編纂]港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易
徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，
多繳股款可予退還)

(倘[編纂]後所釐定的[編纂]低於指示性[編纂]範圍下限
的[編纂]，[編纂]將為每股[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



Alliance Capital Partners Limited
同人融資有限公司

[編纂]及[編纂]

[編纂]

[編纂]及[編纂]

[編纂]

[編纂]

[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，並明確表示不會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「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所列的文件，已根據公司(清盤及雜項條文)條例(香港法例第32章)第342C條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與公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期[編纂]將由[編纂](為其本身及代表[編纂])及本公司於[編纂](預計為[編纂]([編纂])或前後)透過訂立協議而釐定，惟在任何情況下不遲於[編纂]([編纂])。除非另有公佈，否則[編纂]將不超過[編纂]港元及現時預計不低於[編纂]港元(視乎是否[編纂]而定)。倘若[編纂](為其本身及代表[編纂])及本公司未能於[編纂]([編纂])之前就[編纂]達成協議，則[編纂](包括[編纂])將失效且不會繼續進行。在此情況下，我們將會在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.hongkunjwuye.com刊發通告。

在本公司的同意下，[編纂](為其本身及代表[編纂])可於根據[編纂]遞交申請截止日期上午或之前，隨時將根據[編纂]的[編纂]數目及/或指示性[編纂]範圍下調至低於本文件所述範圍。在此情況下，有關調低通知將不遲於根據[編纂]遞交申請截止當日上午，於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)以及聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.hongkunjwuye.com登載。進一步詳情載於本文件「[編纂]的架構」及「如何申請[編纂]」。

有意投資者在作出投資決定前，務請審慎考慮本文件所載全部資料，包括本文件「風險因素」所載的風險因素。

倘於[編纂]上午八時正前出現若干理由，[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。請參閱本文件「[編纂]-[編纂]-終止理由」以獲得有關終止理由的進一步詳情。

[編纂]並無亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，除獲豁免遵守美國證券法及任何適用的美國州證券法的登記規定或根據毋須遵守有關規定的交易作出者外，不得於美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓。[編纂]將根據美國證券法S規例僅於美國境外以離岸交易方式提呈及發售。

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

預期時間表

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

預期時間表

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

預期時間表

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

預期時間表

[編纂]

目 錄

致投資者的重要提示

本文件由本公司僅就[編纂]及[編纂]而刊發，在嚴禁出售或招攬購買證券的任何司法權區並不構成出售任何證券的[編纂]或招攬購買任何證券的[編纂]。本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區內[編纂][編纂]，亦無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區內派發本文件。除該等司法權區的適用證券法准許並已向相關證券監管部門登記或獲其授權或豁免外，在其他司法權區派發本文件及[編纂][編纂]須受限制及不可進行。

閣下應僅依賴本文件及[編纂]所載的資料作出投資決定。本公司並無授權任何人士向閣下提供與本文件所載者不符的資料。閣下不應將並非載於本文件的任何資料或陳述，視為已獲我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、我們或彼等各自的任何董事或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

頁次

預期時間表	i
目錄	v
概要	1
釋義	28
技術詞彙	44
前瞻性陳述	45
風險因素	46
豁免嚴格遵守上市規則及豁免遵守公司(清盤及雜項條文)條例	74
有關本文件及[編纂]的資料	79
董事及參與[編纂]的各方	84
公司資料	91
行業概覽	94
監管概覽	109
歷史、重組及公司架構	126

目 錄

	頁次
業務	148
與控股股東及母集團的關係.....	258
關連交易	266
董事及高級管理層	275
主要股東	295
股本	297
財務資料	300
[編纂].....	369
未來計劃及[編纂]	374
[編纂].....	381
[編纂]的架構	393
如何申請[編纂]	406
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 — 截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利估計.....	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

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料之概覽。由於僅為概要，故並不包含所有對閣下而言可能屬重要之資料，且應與本文件全文一併閱讀，以確保其完整性。閣下決定投資[編纂]之前，務請閱讀整份文件，包括構成本文件一部分的附錄。

任何投資均涉及風險。有關投資[編纂]的若干特定風險概述於本文件「風險因素」。閣下決定投資[編纂]前，務請細閱該節。

本概要所用的各項表述於本文件「釋義」及「技術詞彙」各節界定。

概覽

我們是一家信譽卓越的物業管理服務供應商，向中國住宅及非住宅物業提供全面的物業管理及相關服務。根據灼識諮詢報告，(i)於二零一八年，按所管理的總建築面積計，本集團於北京物業管理市場排名第21，市場份額約為0.35%；及(ii)於二零一八年，按所管理的總建築面積計，我們於北京非國企背景開發商附屬公司物業管理市場中排名第九，市場份額約為0.7%。「非國企背景實體」指並非國有企業的實體以及由國有企業直接或間接擁有不足30%權益的實體，而「開發商附屬物業管理公司」則指附屬於物業開發商的物業管理公司。我們成立於二零零三年以及於二零零四年開始營業。於二零一九年八月三十一日，我們在遍及京津冀地區、海南省、湖北省及陝西省的八個城市提供物業管理服務，管理的總收益建築面積約為4.9百萬平方米，包括21項住宅物業（總共超過39,000個單位）及15項非住宅物業。

自二零零四年開展業務以來，我們一直主要為鴻坤集團開發的物業提供物業管理服務。鴻坤集團為母集團的一部份，並為中國知名物業開發商集團。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日及最後實際可行日期，鴻坤集團開發及由本集團管理的物業應佔的總收益建築面積分別約為2.9百萬平方米、3.7百萬平方米、4.5百萬平方米、4.8百萬平方米及5.2百萬平方米，分別相當於我們的總收益建築面積的100.0%、100.0%、約99.1%、99.1%及99.0%。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們獲鴻坤集團委聘向鴻坤集團於中國開發的所有物業提供物業管理服務。母集團由我們的控股股東控制的一組公司（包括鴻坤集團）所組成。自二零零四年開始，通過與母集團的長期穩定業務關係，我們在提供物業管理及相關服務方面積累了豐富的經驗。

於往績記錄期，我們從鴻坤集團開發的物業獲得大部分收益，分別約為人民幣116.5百萬元、人民幣190.9百萬元、人民幣246.5百萬元及人民幣172.9百萬元，分別佔總收益的100.0%、約99.7%、98.1%及98.6%。

概 要

於往績記錄期，母集團為我們最大客戶，為本集團貢獻收益分別約人民幣40.4百萬元、人民幣74.7百萬元、人民幣91.2百萬元及人民幣59.3百萬元，分別佔我們的總收益約34.7%、39.0%、36.3%及33.8%。

根據灼識諮詢報告，於房地產行業中，物業開發商傾向委聘其作為物業管理服務供應商的聯屬公司管理其物業乃屬普遍現象。因此，於物業管理行業中，物業開發商成為最大客戶，並為其聯屬物業管理服務供應商貢獻大部份收益乃並非不尋常。

下表載列於所示日期我們的(i)合約建築面積；(ii)收益建築面積；及(iii)我們在管物業(就我們已開始為其提供物業管理服務的物業而言)數目：

	於十二月三十一日		於		於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	最後實際 可行日期
住宅物業					
合約建築面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	4,382	5,449	5,805	5,805	6,705
收益建築面積 (千平方米)	2,565	3,273	3,948	4,068	4,413
在管物業數目	13	20	21	21	24
非住宅物業					
合約建築面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	699	913	1,031	1,304	1,316
收益建築面積 (千平方米)	308	473	629	785	796
在管物業數目	6	10	15	15	17
總計					
合約建築面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	5,081	6,362	6,836	7,109	8,021
收益建築面積 (千平方米)	2,873	3,746	4,577	4,853	5,209
在管物業數目	19	30	36	36	41

附註：

- (1) 合約建築面積指本集團根據已簽署的物業管理服務協議，管理的總建築面積及將管理的總建築面積。

概 要

下表載列於所示日期我們的(i)合約建築面積；及(ii)將管理的物業（就我們尚未開始為其提供物業管理服務的物業而言）數目：

	於 八月三十一日 二零一九年	於 最後實際 可行日期
住宅物業		
合約建築面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	3,700	2,996
將管理的物業數目	13	11
非住宅物業		
合約建築面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	92	223
將管理的物業數目	1	3
總計		
合約建築面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	3,792	3,219
將管理的物業數目	14	14

附註：

(1) 合約建築面積指本集團根據已簽署的物業管理服務協議將管理的物業的總建築面積。

通過我們秉承「讓人們住的開心」的服務理念並在提供服務時堅守「友善、堅韌、創新、卓越」的核心價值，我們的願景是成為中國卓越的物業管理服務供應商。我們致力向業主及住戶提供的不止是物業管理服務，亦致力於提供種類多樣的增值服務及在我們管理的物業組織各種活動。我們引以為傲的是在我們管理的住宅物業營造舒適愉快的生活環境，並且為業主及住戶構建和睦互助的鄰里關係，令彼等能夠輕鬆享用多元化服務，滿足彼等的日常需求。

概 要

下表載列於最後實際可行日期我們有關已開始提供物業管理服務的物業的物業管理服務協議的屆滿時間表：

	物業數目	佔物業 總數的 百分比 %	合約建築 面積 千平方米	佔總合約 建築面積 的百分比 %	收益建築 面積 千平方米	佔總收益 建築面積 的百分比 %
鴻坤集團開發的物業						
<i>有固定期限</i> (附註)						
一年或以下	4	10.5	73	0.9	64	1.2
一年以上及最多兩年	2	5.3	679	8.5	410	8.0
兩年以上及最多三年	7	18.4	760	9.5	434	8.4
三年以上	1	2.6	276	3.5	159	3.1
<i>無固定期限</i>						
— 服務協議並無載列 固定期限及協議將於業主 委員會成立前有效						
	18	47.4	4,247	53.3	2,465	47.8
— 原有固定期限已屆滿及協 議載有自動延長服務協議 期限直至業主委員會成立 為止的條款						
	6	15.8	1,933	24.3	1,624	31.5
總計	38	100.0	7,968	100.0	5,156	100.0
第三方物業開發商						
開發的物業						
<i>有固定期限</i>						
一年或以下	2	66.7	11	20.8	11	20.8
三年以上	1	33.3	42	79.2	42	79.2
總計	3	100.0	53	100.0	53	100.0

附註：一般而言，對於我們附有固定期限的物業管理服務協議，該等協議的期限將自動延長至相關物業的業主委員會成立為止。

不論我們的初步物業管理服務協議包含固定期限抑或無固定期限，倘若由業主委員會（倘已成立）所訂立的物業管理服務協議於我們的初步物業管理服務協議年期內生效，則我們的初步物業管理服務協議將會根據物業管理條例自動終止。於往績記錄期內，湖北省宜昌市國賓一號已於二零一九年五月成立業主委員會。於二零二零年一月，已成立之國賓一號業主委員會已就物業與我們訂立新物業管理服務協議，為期兩年。

概 要

下表載列於最後實際可行日期我們尚未開始提供物業管理服務的物業有關的物業管理服務協議的屆滿時間表：

物業數目	佔物業 總數的 百分比 %	合約建築 面積 千平方米	佔總合約 建築面積 的百分比 %	
鴻坤集團開發的物業				
<i>有固定期限</i> (附註)				
十年以上	1	7.7	92	2.9
<i>無固定期限</i>				
— 服務協議並無載列 固定期限及協議將於業主 委員會成立前有效	12	92.3	3,092	97.1
總計	13	100.0	3,184	100.0
由第三方開發商開發的物業				
<i>無固定期限</i>				
— 載有自動延長服務協議期 限直至業主委員會成立為 止的條款	1	100.0	35	100.0

附註： 一般而言，對於我們附有固定期限的物業管理服務協議，該等協議的期限將自動延長至相關物業的業主委員會成立為止。

於最後實際可行日期，鴻坤集團並未交付上述物業供我們進行物業管理，因此，該等物業的收益建築面積並不適用。

不論我們的初步物業管理服務協議包含固定期限抑或無固定期限，倘若由業主委員會（倘已成立）所訂立的物業管理服務協議於我們的初步物業管理服務協議年內生效，則我們的初步物業管理服務協議將會根據物業管理條例自動終止。

我們的業務模式

我們提供三類服務，分別為：

物業管理服務—包括為住宅與非住宅物業（主要包括辦公大樓、購物商場、舖位以及其他設施，例如體育場）提供(i)維修及保養；(ii)保安；(iii)清潔及園藝；(iv)管理及租賃停車位；及(v)其他物業管理相關服務；

物業開發商相關服務—包括(i)協銷服務；(ii)交付前清潔及準備服務；(iii)交付後維修服務；及(iv)規劃及設計諮詢以及檢查服務。我們主要向物業開發商提供該等服務；及

概 要

增值服務—包括(i)家居生活服務；及(ii)出租公共區域。

我們的物業管理費及物業開發商相關服務費一般視定地理位置以及其他因素而釐定。至於增值服務，我們所收取的費用會視乎所提供的服務類型而有所不同。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們所有的物業管理服務協議均已與我們在管物業的相關物業開發商、業主或業主委員會訂立。我們與物業開發商訂立的物業管理服務協議仍有有效直至業主委員會成立以及通過與其他服務供應商訂立獨立物業管理服務協議更換我們為止。於最後實際可行日期，除湖北省宜昌市的國賓一號於二零一九年五月成立了業主委員會外，我們管理的物業概無成立業主委員會。

我們的客戶及供應商

我們的客戶主要包括物業開發商、我們所管理物業的租戶以及住戶。我們自二零零四年開展業務起一直與最大客戶（由我們的控股股東控制的母集團）維持業務關係，並與往績記錄期內的第二至第五大客戶維持約二至五年的業務關係。於往績記錄期內，來自我們五大客戶的收益分別佔我們總收益的約38.1%、42.4%、40.0%及37.6%。我們於往績記錄期來自母集團的收益分別佔總收益的約34.7%、39.0%、36.3%及33.8%，當中大部份來自提供物業開發商相關服務所貢獻。我們自二零零四年開展業務以來一直主要為鴻坤集團（母集團的一部分）開發的物業提供物業管理服務。根據灼識諮詢報告，鴻坤偉業（鴻坤集團旗下的成員公司）為京津冀地區的物業開發商龍頭，且從二零一三年起連續七年入選中國房地產開發企業100強。進一步詳情請參閱本文件「業務—客戶」。

下表載列於所示期間來自母集團按服務類型劃分的收益貢獻：

	截至十二月三十一日止年度			截至	
	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	7,053	12,678	28,523	15,243	18,535
物業開發商相關服務	32,858	60,676	60,609	38,226	40,686
增值服務	523	1,305	2,100	1,801	114
總計	<u>40,434</u>	<u>74,659</u>	<u>91,232</u>	<u>55,270</u>	<u>59,335</u>

概 要

我們的供應商主要包括(i)分包商；(ii)公用事業服務供應商；及(iii)我們業務營運所需材料的供應商。於往績記錄期，除我們的最大供應商、二零一七年的第四大供應商以及二零一八年的第五大供應商(全部均向我們供應電力)外，五大供應商當中的餘下供應商為向我們提供若干服務的分包商，而我們向五大供應商作出採購的金額分別約為人民幣34.7百萬元、人民幣41.4百萬元、人民幣52.5百萬元及人民幣43.3百萬元，分別佔我們總採購額約56.0%、48.4%、46.7%及51.3%。我們已與往績記錄期內的五大供應商維持約一至七年的業務關係。進一步詳情請參閱本文件「業務－供應商」。

我們的競爭優勢

我們相信以下主要優勢對於我們的持續成功至關重要，對我們的未來前景而言亦屬不可或缺：(i)我們是中國一家信譽卓越的物業管理服務供應商，往績記錄超卓；(ii)通過與母集團的長期穩定業務關係，我們的競爭力得到提升；(iii)我們已建立有效的內部管理系統，可促進營運效率及程序標準化；及(iv)我們的管理團隊經驗豐富且具備廣泛的行業專長。進一步詳情請參閱本文件「業務－我們的競爭優勢」。

我們的業務策略

我們的目標是提升我們的競爭力和市場地位，並增加我們在中國物業管理行業的市場份額。我們打算通過以下關鍵策略來實現我們的目標：(i)擴大我們的地理版圖及經營規模以拓寬我們的收益來源；(ii)進一步開發和提升我們的資訊系統及技術創新，以盡量提高成本及營運效率，並優化我們的客戶服務；(iii)增加我們的增值服務，以促進我們所管理物業業主及住戶的社區意識；(iv)透過培訓、宣傳及其他激勵措施提升我們的服務質量；及(v)通過加強營銷及推廣工作，提升我們的品牌形象並提高品牌知名度。進一步詳情請參閱本文件「業務－我們的業務策略」。

重大風險因素

閣下投資[編纂]涉及風險，當中較重大的風險包括(i)我們未必一定能按計劃或按有利的條款取得新物業管理委聘，亦不能確定是否能取得任何新的物業管理委聘，而此或會對我們的業務、增長前景、經營業績及財務狀況造成重大不利影響；(ii)我們的物業管理服務協議被終止或不獲重續可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響；(iii)我們透過收購而擴大地理覆蓋範圍的計劃可能不成功；(iv)我們其中一大部分的收益來自向鴻坤集團開發的物業提供物業管理服務；(v)我們可能無法成功收取物業管理費，而此可能導致我們的貿易應收款項出現額外減值虧損或撇銷；及(vi)我們容易受到勞工及分包成本波動所影響。於決定投資[編纂]前，閣下務請細閱本文件「風險因素」整節內容。

概 要

競爭格局及市場份額

北京物業管理行業的競爭格局相當分散，國企背景的公司佔市場約35%，非國企背景開發商附屬的公司則佔另外50%。於二零一八年，按所管理的總建築面積計算，北京非國企背景開發商附屬公司物業管理市場上的十大公司佔約11.8%的市場份額，當中我們排名第九，市場份額約為0.7%。於二零一八年，本集團於京津冀地區物業管理市場排名第23，市場份額約為0.2%。進一步詳情請參閱本文件「行業概覽－北京物業管理市場的競爭格局」。

股東資料

我們的控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後（並無計及因行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份），本公司將由盛達豐（其由偉賦全資擁有）擁有約[編纂]%。偉賦由趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生分別擁有98.62%、1.00%及0.38%。吳虹女士為趙彬先生的配偶，而趙偉豪先生為彼等的兒子。由於盛達豐持有本公司的股權，故就上市規則之含義而言，盛達豐、偉賦、趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生共同構成一組控股股東。此外，為籌備[編纂]，趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生簽立一致行動契據，據此，彼等確認彼等一直採取一致行動控制本集團的成員公司，以及彼等於[編纂]後繼續以控股股東的身份一致行動的意向。進一步詳情請參閱本文件「與控股股東及母集團的關係」及「歷史、重組及公司架構」。

[編纂]

於二零一九年五月三十一日及二零一九年六月三日，我們與凱宏策略訂立多項認購協議，據此，凱宏策略同意認購我們於緊接[編纂]及[編纂]完成前約20.74%已發行股份（我們於緊接[編纂]及[編纂]完成後（並無計及因行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的股份）的約[編纂]已發行股份），總代價為20.0百萬港元。

概 要

凱宏策略主要從事投資控股，為一間於二零一七年四月十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由我們的執行董事李燕萍女士全資實益擁有。李燕萍女士於融資及資本投資方面富有經驗，並於香港及海外私人公司擔任董事。李燕萍女士間接擁有50%的華以思管理有限公司為凱富善集團控股有限公司(股份代號：8512)之首次公開發售前投資者之一，且於最後實際可行日期仍為其主要股東之一。李燕萍女士於二零一八年四月經社交途徑認識我們的控股股東兼執行董事趙偉豪先生，因而彼等有機會分享對本集團的業務前景及機遇之看法以及於中國的投資經驗。詳情請參閱本文件「歷史、重組及公司架構-[編纂]」。

凱宏策略將持有本公司已發行股本約[編纂]，並於[編纂]後成為主要股東(具有上市規則賦予的涵義)(並無計及因行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的股份)。凱宏策略已同意，自本文件日期起至[編纂]後滿六個月當日止期間的任何時間，概不會出售其直接或間接持有的任何股份。

營運及財務資料概要

綜合損益及其他全面收益表的經選定資料

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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	二零一九年 人民幣千元
收益	116,502	191,558	251,177	158,086	175,356
毛利	38,054	67,830	81,726	54,885	65,947
除稅前溢利	24,095	47,704	49,528	34,465	32,019
年度/期間溢利及全面收益總額	17,553	35,575	37,221	26,289	20,631

概 要

收益

按服務類型劃分的收益

	截至十二月三十一日止年度						截至八月三十一日止八個月			
	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 ⁽¹⁾	73,790	63.3	113,183	59.1	169,301	67.4	107,333	67.9	122,589	69.9
物業開發商相關服務 ⁽²⁾	32,858	28.2	61,337	32.0	62,487	24.9	39,259	24.8	41,235	23.5
增值服務 ⁽³⁾	9,854	8.5	17,038	8.9	19,389	7.7	11,494	7.3	11,532	6.6
總計	<u>116,502</u>	<u>100.0</u>	<u>191,558</u>	<u>100.0</u>	<u>251,177</u>	<u>100.0</u>	<u>158,086</u>	<u>100.0</u>	<u>175,356</u>	<u>100.0</u>

附註：

- 於往績記錄期內，我們就提供物業管理服務而來自母集團的收益分別約為人民幣7.1百萬元、人民幣12.7百萬元、人民幣28.5百萬元及人民幣18.5百萬元，分別佔我們來自物業管理服務的總收益約9.6%、11.2%、16.8%及15.1%。
- 於往績記錄期內，我們就提供物業開發商相關服務而來自母集團的收益分別約為人民幣32.9百萬元、人民幣60.7百萬元、人民幣60.6百萬元及人民幣40.7百萬元，分別佔我們來自物業開發商相關服務的總收益的100.0%、約98.9%、97.0%及98.7%。
- 於往績記錄期內，我們就提供增值服務而來自母集團的收益分別約為人民幣0.5百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣0.1百萬元，分別佔我們來自增值服務的收益的5.3%、7.7%、10.8%及1.0%。

我們的收益由二零一六年的約人民幣116.5百萬元增加至二零一七年的約人民幣191.6百萬元，主要由於(i)物業管理服務收益由二零一六年的約人民幣73.8百萬元增加至二零一七年的約人民幣113.2百萬元，主要由於(a)總收益建築面積由二零一六年十二月三十一日的約2.9百萬平方米增加至二零一七年十二月三十一日的約3.7百萬平方米，主要由於(1)我們不斷努力擴大物業管理組合至包括更多住宅物業，主要包括河北省更多的住宅物業；及(2)分階段交付若干在管住宅及非住宅物業項目中(主要位於北京及河北省)的物業；及(b)平均物業管理服務費由二零一六年的每月每平方米約人民幣2.1元增加至二零一七年的每月每平方米約人民幣2.5元，主要由於(1)物業管理費率相對較高的鴻坤廣場購物中心分階段交付；及(2)平均物業管理費率較住宅物業為高的非住宅物業的收益建築面積及所產生收益的比例增加所致；(ii)我們的物業開發商相關服務收益由二零一六年的約人民幣32.9百萬元增加至二零一七年的約人民幣61.3百萬元，主要由於新鴻坤集團物業項目於二零一七年推出，導致物業開發商相關項目數目由二零一六年的23項增加至二零一七年的31項；及(iii)我們的增值服務收益由二零一六年的約人民幣9.9百萬元增加至二零一七年的約人民幣17.0百萬元，主要由於(a)來自家居生活服務的收益主要由於來自公用事業費代收服務的收益增加；及(b)出租公共區域的收益增加主要由於我們的在管物業數目增加。

概 要

我們的收益於二零一八年進一步增加至約人民幣251.2百萬元，主要由於(i)物業管理服務收益增加至二零一八年的約人民幣169.3百萬元，主要由於(a)總收益建築面積增加至二零一八年十二月三十一日的約4.6百萬平方米，主要由於(1)我們不斷努力擴大物業管理組合至包括更多非住宅物業，主要包括在天津的鴻源廣場；及(2)分階段交付若干在管住宅及非住宅物業項目中(主要在北京及河北省)的物業；及(b)平均物業管理服務費增加至二零一八年的每月每平方米約人民幣3.1元，主要由於(1)分階段交付較新住宅物業及新非住宅物業(鴻源廣場)，其物業管理費率相對較高；及(2)平均物業管理費率較住宅物業為高的非住宅物業的收益建築面積及所產生收益的比例增加；及(ii)增值服務收益增加至二零一八年的約人民幣19.4百萬元，主要由於(a)來自家居生活服務的收益增加至二零一八年的約人民幣10.4百萬元，主要由於我們的在管物業數目增加，此提供更大的客戶基礎；及(b)於河北諾登(其於二零一八年十二月被售予其非控股股東)於二零一八年開展業務後，於二零一八年確認來自設備維修及安裝服務的收益約人民幣2.8百萬元。

我們的收益由截至二零一八年八月三十一日止八個月約人民幣158.1百萬元增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月約人民幣175.4百萬元，主要由於我們的物業管理服務收益由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣107.3百萬元增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣122.6百萬元，主要由於總收益建築面積由二零一八年八月三十一日的約4.2百萬平方米增加至二零一九年八月三十一日的約4.9百萬平方米，主要由於(i)我們持續努力將我們的物業管理組合擴大至包括主要位於北京的更多非住宅物業；及(ii)分階段交付若干在管住宅及非住宅物業項目中的物業。

有關收益建築面積變動的進一步詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－在管物業組合」，而有關收益及收益建築面積增加理由的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－經營業績的討論」。

概 覽

(iii) 按物業類型劃分

	於十二月三十一日/截至該日止年度			於八月三十一日/截至該日止八個月																
	二零一六年		二零一七年	二零一八年		二零一九年														
	收益 千平方米	收益 人民幣千元	收益 人民幣千元	收益 千平方米	收益 人民幣千元	收益 人民幣千元														
住宅物業	2,565	89.3	50,829	68.9	3,273	87.4	72,509	64.1	3,948	86.3	102,284	60.4	3,591	86.0	64,845	60.4	4,068	83.8	73,780	60.2
非住宅物業	308	10.7	22,961	31.1	473	12.6	40,674	35.9	629	13.7	67,017	39.6	536	14.0	42,488	39.6	785	16.2	48,809	39.8
總計	2,873	100.0	73,790	100.0	3,746	100.0	113,183	100.0	4,577	100.0	169,301	100.0	4,177	100.0	107,333	100.0	4,853	100.0	122,589	100.0

於往績記錄期，我們的物業管理服務收益大部分來自住宅物業的物業管理服務，分別佔來自物業管理服務的總收益的約68.9%、64.1%、60.4%及60.2%。

(iv) 按地理覆蓋範圍

	於十二月三十一日/截至該日止年度			於八月三十一日/截至該日止八個月																
	二零一六年		二零一七年	二零一八年		二零一九年														
	收益 千平方米	收益 人民幣千元	收益 人民幣千元	收益 千平方米	收益 人民幣千元	收益 人民幣千元														
北京	1,561	54.4	55,718	75.5	1,761	47.0	77,375	68.4	1,874	41.0	97,661	57.7	1,826	43.7	61,503	57.3	2,030	41.8	70,251	57.3
天津	127	4.4	1,309	1.8	288	7.7	5,111	4.5	407	8.9	20,162	11.9	336	8.1	13,103	12.2	447	9.2	15,086	12.3
河北省	891	31.0	13,867	18.8	1,236	33.0	23,361	20.8	1,544	33.7	36,074	21.3	1,350	32.3	22,975	21.4	1,544	31.9	25,511	20.8
京津冀地區	2,579	89.8	70,894	96.1	3,285	87.7	106,047	93.7	3,825	83.6	153,897	90.9	3,512	84.1	97,581	90.9	4,021	82.9	110,848	90.4
河南省	294	10.2	2,896	3.9	367	9.8	5,813	5.1	454	9.9	6,551	3.9	367	8.8	3,609	3.4	454	9.4	5,865	4.8
湖北省	-	-	-	-	94	2.5	1,323	1.2	256	5.6	6,066	3.6	256	6.1	4,243	3.9	336	6.9	3,989	3.3
歐西省	-	-	-	-	-	-	-	-	42	0.9	2,787	1.6	42	1.0	1,900	1.8	42	0.8	1,887	1.5
總計	2,873	100.0	73,790	100.0	3,746	100.0	113,183	100.0	4,577	100.0	169,301	100.0	4,177	100.0	107,333	100.0	4,853	100.0	122,589	100.0

於往績記錄期，我們的大部分物業管理服務收益乃來自京津冀地區，分別佔物業管理服務總收益約96.1%、93.7%、90.9%及90.4%。

概 要

物業開發商相關服務

項目數目	二零一六年			截至十二月三十一日止年度 二零一七年			二零一八年			截至八月三十一日止八個月 二零一八年			二零一九年		
	收益		%	收益		%	收益		%	收益		%	收益		%
	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		
北京	6	9,672	29.4	9	20,715	33.8	7	18,526	29.6	4	10,051	25.6	4	14,194	34.4
天津	5	7,534	22.9	8	13,706	22.3	7	16,184	25.9	7	10,306	26.3	6	8,929	21.7
河北省	10	12,282	37.4	9	18,456	30.1	7	13,304	21.3	7	10,243	26.0	7	11,158	27.0
海南省	2	3,370	10.3	2	5,009	8.2	2	4,584	7.3	2	2,529	6.4	2	663	1.6
湖北省	-	-	-	1	1,076	1.8	2	4,700	7.5	2	2,757	7.0	1	2,318	5.6
江蘇省	-	-	-	1	1,024	1.7	1	2,209	3.5	1	1,478	3.8	1	2,051	5.0
安徽省	-	-	-	1	1,351	2.1	1	2,980	4.9	1	1,895	4.9	1	1,922	4.7
總計	23	32,858	100.0	31	61,337	100.0	27	62,487	100.0	24	39,259	100.0	22	41,235	100.0

增值服務

項目數目	二零一六年		截至十二月三十一日止年度 二零一七年		二零一八年		截至八月三十一日止八個月 二零一八年		二零一九年	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
家居生活服務	6,337	64.3	9,290	54.5	10,386	53.6	5,478	47.7	6,676	57.9
出租公共區域	2,857	29.0	5,188	30.4	5,180	26.7	3,041	26.5	4,645	40.3
設備維修及安裝服務	-	-	-	-	2,798	14.4	2,798	24.3	-	-
家政服務	-	-	1,178	6.9	99	0.5	99	0.9	-	-
其他	660	6.7	1,382	8.2	926	4.8	78	0.6	211	1.8
總計	9,854	100.0	17,038	100.0	19,389	100.0	11,494	100.0	11,532	100.0

來自母集團及第三方客戶的收益

項目數目	二零一六年		截至十二月三十一日止年度 二零一七年		二零一八年		截至八月三十一日止八個月 二零一八年		二零一九年	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	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	%
母集團	40,434	34.7	74,659	39.0	91,232	36.3	55,270	35.0	59,335	33.8
第三方客戶	76,068	65.3	116,899	61.0	159,945	63.7	102,816	65.0	116,021	66.2
總計	116,502	100.0	191,558	100.0	251,177	100.0	158,086	100.0	175,356	100.0

服務成本

項目數目	二零一六年		截至十二月三十一日止年度 二零一七年		二零一八年		截至八月三十一日止八個月 二零一八年		二零一九年	
	成本		成本		成本		成本		成本	
	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	%
勞工成本	32,652	41.6	57,166	46.2	78,996	46.6	51,302	49.7	44,664	40.8
分包成本	22,515	28.7	36,474	29.5	51,995	30.7	34,463	33.4	45,441	41.5
公用事業成本	7,235	9.2	10,406	8.4	15,002	8.9	8,509	8.2	10,250	9.4
辦公室開支	5,096	6.5	7,208	5.8	8,396	5.0	1,885	1.8	2,120	1.9
維修及保養成本	2,592	3.3	7,394	6.0	9,935	5.9	4,179	4.0	3,902	3.6
其他成本	8,358	10.7	5,080	4.1	5,127	2.9	2,863	2.9	3,032	2.8
總計	78,448	100.0	123,728	100.0	169,451	100.0	103,201	100.0	109,409	100.0

概 要

毛利及毛利率

	截至十二月三十一日止年度						截至八月三十一日止八個月			
	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 (未經審核)	%	人民幣千元	%	
物業管理服務										
- 鴻坤集團	28,964	39.3	48,887	43.2	61,425	36.9	42,116	39.9	52,667	43.6
- 第三方物業開發商	-	不適用	-	不適用	125	4.5	115	6.1	110	5.8
	28,964	39.3	48,887	43.2	61,550	36.4	42,231	39.3	52,777	43.1
物業開發商相關服務										
- 鴻坤集團	4,427	13.5	8,457	13.9	8,096	13.4	5,355	14.0	5,836	14.3
- 第三方物業開發商	-	不適用	100	15.1	274	14.6	174	16.8	126	22.9
	4,427	13.5	8,557	14.0	8,370	13.4	5,529	14.1	5,962	14.5
增值服務										
- 鴻坤集團	4,663	47.3	10,386	61.0	11,806	60.9	7,125	62.0	7,208	62.5
總計/整體	<u>38,054</u>	32.7	<u>67,830</u>	35.4	<u>81,726</u>	32.5	<u>54,885</u>	34.7	<u>65,947</u>	37.6

我們的毛利(i)從二零一六年的約人民幣38.1百萬元增加至二零一七年的約人民幣67.8百萬元，並在二零一八年進一步增加至約人民幣81.7百萬元；及(ii)從截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣54.9百萬元增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣65.9百萬元，主要與往績記錄期內的收益增加一致。

我們的整體毛利率從二零一六年的約32.7%增加至二零一七年的約35.4%，主要由於(i)物業管理服務的毛利率從二零一六年的約39.3%上升至二零一七年的約43.2%，主要由於(a)我們業務規模的增加所帶來的規模經濟，主要由於住宅及非住宅物業管理項目中的物業分階段交付所致；(b)我們的平均物業管理費由二零一六年的每月每平方米約人民幣2.1元增加至二零一七年的每月每平方米約人民幣2.5元；及(c)於二零一六年五月生效的中國營業稅改革措施逐步實施後，我們的營業稅及其他徵費減少所致；及(ii)增值服務的毛利率由二零一六年的約47.3%上升至二零一七年的約61.0%，主要由於物業管理項目數目及客戶基礎於二零一七年增加，而我們若干增值服務(包括出租公共區域及公用事業費代收服務)的保養及營運成本因此等服務的性質使然而維持相對固定。

概 要

我們的整體毛利率下降至二零一八年的約32.5%，主要由於物業管理服務的毛利率下降至二零一八年的約36.4%，主要由於我們的平均物業管理服務成本由二零一七年的每月每平方米約人民幣1.4元增加至二零一八年的每月每平方米約人民幣2.0元，主要由於我們在二零一八年下半年進一步升級及提高我們的品牌形象及服務質量，方法是增加我們管理的物業人力資源，以優化客戶體驗及提升業主及住戶於我們管理的物業的生活質量。

我們的整體毛利率由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約34.7%增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約37.6%，主要由於我們的物業管理服務的毛利率由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約39.3%增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約43.1%，主要是由於我們的物業管理服務的平均成本由截至二零一八年八月三十一日止八個月的每月每平方米約人民幣1.9元減少至截至二零一九年八月三十一日止八個月的每月每平方米約人民幣1.8元，主要是由於(i)我們的業務規模有所增加(主要是分階段交付住宅及非住宅物業管理項目所導致)所帶來的規模經濟；及(ii)我們截至二零一九年八月三十一日止八個月的物業管理服務的外包清潔、園藝、設備維護及場地安全服務予分包商的水平有所增加(從而降低我們的勞動成本及物業管理服務單位成本)。

於往績記錄期，我們向第三方物業開發商開發的物業提供的物業管理服務的毛利率低於向鴻坤集團開發的物業所提供者的毛利率，主要是由於：(i)就我們管理鴻坤集團開發的物業而言，由於我們與其業務關係更長以及在管物業的整體規模更大，可實現規模經濟，我們一般產生較低的每平方米每月物業管理服務成本；及(ii)就我們管理由第三方物業開發商開發的物業當中的首個物業管理服務項目(即錦界煤礦單身公寓)而言，我們產生較高的每平方米每月物業管理服務成本，(a)以擴大我們的物業管理服務組合，鞏固合作並改善我們的客戶體驗及品牌形象；及(b)主要由於此僅為一個收益建築面積約為42,000平方米的規模相對較小的物業管理服務項目。

有關毛利增加的原因及毛利率波動的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—經營業績的討論」。

概 要

綜合財務狀況表的經選定資料

	於十二月三十一日		於八月三十一日	
	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	7,566	7,077	7,751	11,027
流動資產	171,380	206,959	252,561	223,743
流動負債	133,179	160,354	170,960	162,736
淨流動資產	38,201	46,605	81,601	61,007
非流動負債	3,436	2,653	1,750	1,220
淨資產	42,331	51,029	87,602	70,814

我們的資產淨值由二零一六年十二月三十一日的約人民幣42.3百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣51.0百萬元，主要由於(i)於二零一七年純利約人民幣35.6百萬元；及(ii)於二零一七年發行北京鴻坤的新股份人民幣25.0百萬元，部分被北京鴻坤、香河鴻坤及北京鴻坤物業管理於二零一七年宣派股息人民幣46.0百萬元所抵銷。我們的資產淨值進一步增加至於二零一八年十二月三十一日約人民幣87.6百萬元，主要由於二零一八年產生純利約人民幣37.2百萬元。我們的資產淨值減少至二零一九年八月三十一日的約人民幣70.8百萬元，主要由於(i)截至二零一九年八月三十一日止八個月，北京鴻坤宣派股息人民幣35.5百萬元；及(ii)於重組期間內收購北京雲時代、北京鴻坤谷及鴻坤(北京)商業管理的代價人民幣19.5百萬元，部分被(i)截至二零一九年八月三十一日止八個月的純利人民幣20.6百萬元；及(ii)凱宏策略以代價約17.0百萬港元(相當於約人民幣15.0百萬元)認購1,645股股份所抵銷。

綜合現金流量表的經選定資料

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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	二零一九年 人民幣千元
營運資金變動前經營現金流量	23,181	46,930	49,704	34,262	32,721
營運資金變動	26,070	12,256	(40,251)	(69,432)	21,804
已付所得稅	(2,527)	(17,357)	(10,353)	(8,177)	(10,255)
經營活動所得(所用)現金淨額	46,724	41,829	(900)	(43,347)	44,270
投資活動(所用)所得現金淨額	(8,150)	24,623	(15,141)	(33,802)	(74,630)
融資活動所得(所用)現金淨額	7,441	(33,302)	1,093	(1,806)	(41,034)
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	46,015	33,150	(14,948)	(78,955)	(71,394)
年/期初現金及現金等值項目	28,533	74,548	107,698	107,698	92,750
外匯匯率變動的影響	-	-	-	-	31
年/期末現金及現金等值項目	74,548	107,698	92,750	28,743	21,387

概 要

於二零一八年，我們錄得經營現金流出淨額約人民幣0.9百萬元，主要由於母集團延長結算主要有關我們的物業開發商相關服務的貿易應收款項導致我們的貿易性質應收同系附屬公司款項由二零一七年十二月三十一日的約人民幣13.8百萬元大幅增加至二零一八年十二月三十一日的約人民幣77.7百萬元。

截至二零一八年八月三十一日止八個月，我們錄得經營現金流出淨額約為人民幣43.3百萬元，主要由於(i)增加將現金及現金等值項目用於投資財富管理產品導致透過損益按公平值計量的金融資產增加約人民幣24.5百萬元；及(ii)母集團延長結算主要有關我們的物業開發商相關服務的貿易應收款項導致貿易性質應收同系附屬公司款項大幅增加約人民幣41.9百萬元。

主要財務比率

	截至十二月三十一日止年度/ 於十二月三十一日			截至 八月三十一日 止八個月/ 於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
除利息及稅項前純利率	21.0%	25.1%	19.8%	18.3%
純利率	15.1%	18.6%	14.8%	11.8%
流動比率	1.3	1.3	1.5	1.4
資產負債率 ^(附註)	0.6	0.4	0.2	0.04
資產回報率	9.8%	16.6%	14.3%	不適用
權益回報率	41.5%	69.7%	42.5%	不適用

附註：我們的資產負債率乃按債務總額（即租賃負債及非貿易性質應付關連方款項）除以總權益計算。

概 要

非香港財務報告準則計量

下表載列按照香港財務報告準則呈列的純利與用於計算經調整除利息及稅項前純利率及經調整純利率的(i)非香港財務報告準則經調整溢利；及(ii)非香港財務報告準則經調整除利息及稅項前溢利的對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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
年度／期間溢利					
就以下項目作調整：	17,553	35,575	37,221	26,289	20,631
[編纂]	—	—	—	—	[編纂]
非香港財務報告準則經調整年度／期間溢利	17,553	35,575	37,221	26,289	33,978
加：租賃負債利息	333	315	245	163	115
加：所得稅開支	6,542	12,129	12,307	8,176	11,388
非香港財務報告準則經調整除利息及稅項前年度／期間溢利	24,428	48,019	49,773	34,628	45,481
經調整除利息及稅項前純利率	21.0%	25.1%	19.8%	21.9%	25.9%
經調整純利率	15.1%	18.6%	14.8%	16.6%	19.4%

我們在計算(i)經調整年度／期間溢利及全面收益總額；(ii)經調整除利息及稅項前純利率；及(iii)經調整純利率時並無計及往績記錄期內的[編纂]。作為非香港財務報告準則計量，由於我們相信呈列該等經調整財務資料將有助投資者評估[編纂]對我們的純利的影響，故已呈列有關資料。由於該等經調整財務資料並無包括影響我們於往績記錄期內的溢利的所有項目，因此將該等經調整財務比率用作分析工具具有重大限制。我們認為，透過將董事認為與我們的經營表現無關的一次性[編纂]排除在外，配合相應的香港財務報告準則計量呈列非香港財務報告準則計量可向投資者提供與我們的財務及業務趨勢及經營業績相關的有用資料。我們亦認為有關非香港財務報告準則計量對於評估本集團的經營表現而言屬合適。

概 要

[編纂]

我們的估計[編纂]總額(主要包括已付或應付專業人士的費用及[編纂]及佣金)估計約為人民幣[編纂]元，佔[編纂][編纂]總額約[編纂]%(根據指示性[編纂]中位數每股[編纂][編纂]港元計算)。估計[編纂]的估計總額中，約人民幣[編纂]元預期將於[編纂]時作為權益扣除入賬。預計餘額約人民幣[編纂]元將於損益扣除，其中約人民幣[編纂]元已於截至二零一九年八月三十一日止八個月的損益確認。董事謹此強調，[編纂]金額為當前估計並僅供參考，而於財務報表確認的最終金額或會根據審核以及變量與假設的其後變動作出調整。

[編纂]

[編纂]包括(i)在香港根據[編纂]初步提呈[編纂]；及(ii)根據[編纂]初步提呈[編纂]，上述兩種情況均可按照本文件「[編纂]的架構」所述基準予以[編纂]。下表載列在假設[編纂]已完成的情況下的若干發售相關數據：

	基於[編纂][編纂]後的每股[編纂] [編纂][編纂]港元	基於每股 [編纂] [編纂][編纂]港元	基於每股 [編纂] [編纂][編纂]港元
市值 ⁽¹⁾	[編纂]港元	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審核備考經調整綜合每股[編纂] 有形資產淨值 ⁽²⁾	人民幣[編纂]元 (相當於[編纂]港元)	人民幣[編纂]元 (相當於[編纂]港元)	人民幣[編纂]元 (相當於[編纂]港元)

附註：

- (1) 我們的[編纂]乃基於緊隨[編纂]及[編纂]完成後將已發行[編纂](並無計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)計算。
- (2) 我們於二零一九年八月三十一日的本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值乃基於假設緊隨[編纂]及[編纂]完成後有[編纂]已發行[編纂](並無計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)計算。

概 要

[編纂]

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)，我們估計我們將自[編纂]收取[編纂](經扣除我們就[編纂]已付及應付的[編纂]及其他估計開支後)[編纂]港元。我們擬將我們自[編纂]收取的[編纂]用作下列用途：

[編纂]		擬定用途
及概約百分比		
百萬港元	%	
[編纂]	[編纂]	擴大我們中國物業管理服務的地理據點
[編纂]	[編纂]	開發及提升我們的資訊系統及技術創新，以盡量提高成本和營運效率及服務質素
[編纂]	[編纂]	增加我們的增值服務
[編纂]	[編纂]	員工發展
[編纂]	[編纂]	一般營運資金

進一步詳情請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」。

股息及可分派儲備

於往績記錄期，我們曾向當時的股東宣派及派付股息，金額分別為零、人民幣46.0百萬元、零及人民幣35.5百萬元。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團並無建議及宣派任何股息。本公司目前並無任何預定派息率。倘若溢利作為股息分派，則有關溢利將無法再投資於我們的營運。我們的過往派息記錄不得用作釐定日後可能宣派或派付的股息水平的參考或基準。我們無法保證日後會派付股息或日後可能派付任何股息的時間。假若我們派付股息，有關股息金額將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及董事可能認為相關的其他因素。我們的股東將有權按照已繳足或入賬列為繳足的股款按比例收取股份的有關股息。股息的宣派、派付及金額將由董事酌情決定。根據相關法律所允許，股息僅可以我們的可分派儲備撥付。

於二零一九年八月三十一日，本公司有約人民幣32.8百萬元的可分派儲備可供分派。

概 要

近期發展及重大不利變動

於最後實際可行日期，我們曾就額外11項住宅物業及兩項非住宅物業與鴻坤集團訂立物業管理服務協議，涉及總合約建築面積約3.2百萬平方米，而我們尚未就該等物業提供物業管理服務。有關新物業管理服務協議的主要條款與於往績記錄期與鴻坤集團訂立的相若。我們預計將於二零二零年初開始為該等物業提供物業管理服務。一旦我們開始提供物業管理服務，該等物業會將我們的物業管理服務擴展至上海及廣東省。

由新型冠狀病毒(COVID-19)引致的呼吸道疾病最早於二零一九年底在中國湖北省武漢市爆發，並在中國境內乃至全球持續擴散。新型冠狀病毒株被認為具有高度傳染性，並可能構成嚴重的公共衛生威脅。於二零二零年一月二十三日，中國政府宣佈封鎖武漢市以試圖隔離該市。其後中國其他主要城市以及其他國家及地區亦實施包括旅遊限制在內的嚴格措施以遏制COVID-19爆發。世界衛生組織(「世衛」)正在密切監察和評估情況。於二零二零年一月三十日，世衛宣佈COVID-19爆發為國際公共衛生緊急事件(PHEIC)。於最後實際可行日期，該病毒已擴散至中國各地及全球超過30個國家和地區，其中湖北省錄得最多死亡宗數，且死亡人數及感染個案數目亦持續上升。

預期是次爆發將導致大量死亡個案，因此很可能會對中國(特別是武漢市及湖北省)人民的生活和經濟產生不利影響。中國(尤其是武漢市及湖北省)房地產市場可能受到影響。房地產市場前景、經濟下滑及／或負面營商氣氛均可能對物業管理市場造成間接影響，而我們的業務營運及財務狀況或會受到不利影響。然而，根據灼識諮詢報告，預計COVID-19的爆發將對中國物業管理行業所帶來的影響就長遠而言屬有限，原因如下：(i)由於目前的在管建築面積及物業管理收費將不受COVID-19爆發影響，故現有中國物業管理市場的規模將不太可能受到影響；及(ii)由於二零二零年一月農曆新年假期延長令物業建設及銷售活動被推遲，然而，根據國務院及中國地方政府公佈的通知，農曆新年假期僅延長至二零二零年二月十日，而物業建設及銷售活動在其後已逐步恢復。

於最後實際可行日期，我們在湖北省宜昌市管理一項住宅物業(即國賓一號)，其收益建築面積約為0.3百萬平方米，約佔我們的總收益建築面積的6.5%。於最後實際可行日期，我們亦為國賓一號住戶提供增值服務，以及為湖北省宜昌市另一項目提供物業開發商相關服務。我們在湖北省的業務分別在往績記錄期內貢獻總收益為零、約1.5%、4.5%及3.7%。

概 要

據我們的董事所深知，於最後實際可行日期，國賓一號或我們其他在中國所管理物業之住戶、租戶或員工概無確診的COVID-19感染病例。詳情請參閱本文件「業務－爆發COVID-19的影響－爆發COVID-19對我們業務營運的影響」。我們認為，COVID-19的爆發將不會對我們的物業管理服務造成重大影響，此乃因為是次爆發不會對我們在管物業的現有收益建築面積及我們收取的物業管理費產生重大影響，且在不久將來供我們進行物業管理的物業交付時間表將不大可能會受到重大影響。同樣地，就物業開發商相關服務而言，有關服務收費乃經合約固定，因此物業開發商相關服務所產生的收益不太可能受影響。然而，倘若我們被迫暫停全部或大部分物業開發商相關服務，例如示範單位展示廳因COVID-19爆發而關閉導致我們終止協銷服務，我們估計截至二零二零年十二月三十一日止年度的純利可能減少最多約人民幣4.3百萬元，董事認為，這不會對我們的財務狀況產生重大影響。至於我們的增值服務，由於我們的增值服務所賺取收益大部份來自向所管理物業的業主、住戶或租戶提供不可或缺的家居生活服務（主要包括公用事業費代收服務及提供空調和供暖），我們預料增值服務所產生收益將不會出現重大波動。

於最後實際可行日期，預期於二零二零年及二零二一年，鴻坤集團根據相關合約交付予我們管理的總收益建築面積將分別約為0.6百萬平方米及5.4百萬平方米。根據董事向鴻坤集團查詢後所深知，我們預計鴻坤集團將如期於二零二零年及二零二一年交付該等物業給我們管理，並不會出現任何重大延誤。此外，就董事所深知，於最後實際可行日期，位於河北省、天津市及海南省總合約建築面積不少於138,000平方米的三項物業由鴻坤集團開發當中。我們獲鴻坤集團知會，鴻坤集團預料，由於中國政府為遏制COVID-19爆發而延長暫停商業營運的時間，導致整體房地產開發進度有所延遲，但鴻坤集團預計其本身擁有足夠的資源、產能及產量趕上開發進度，並且預計在完成上述物業開發上不會出現重大延誤。在向鴻坤集團查詢後，董事認為並無其他事項須另行垂注。我們相信，鴻坤集團將在二零二零年如期與我們就該等物業訂立物業管理服務協議。我們相信，雖然鴻坤集團向我們交付供我們管理的上述物業可能出現一定延誤，但延誤並不重大，並將不太可能會對我們的財務狀況造成重大不利影響。

概 要

為應對COVID-19的爆發，我們在所管理物業採取增強衛生及預防措施。詳情請參閱本文件「業務－爆發COVID-19的影響－我們對COVID-19爆發的應急計劃及應對」。我們估計，在考慮到地方政府分發的醫療及清潔補給品後，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，實施該等加強措施的額外成本將約為人民幣0.7百萬元。董事確認，與加強措施相關的額外成本不會對本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務狀況產生重大影響。

與零售及製造業等其他行業可能由於COVID-19爆發而在一段時間內廣泛甚至完全停止營運相比，鑑於我們業務營運的性質使然，董事認為本集團暫停營運的風險甚微。

基於以上所述，董事認為近期COVID-19的爆發預期不會對我們的經營及財務業績造成重大不利影響。

目前，我們其中一項業務策略是在二零二一年前將地域覆蓋範圍及業務擴大到至少五個城市，包括上海、太原市、佛山市、鄭州市及無錫市。詳情請參閱本文件「業務－爆發COVID-19的影響－爆發COVID-19對我們業務策略的影響」。我們認為本文件「業務－我們的業務策略」所述的擴展計劃屬可行之舉，且我們不太可能因為爆發COVID-19而更改[編纂][編纂]。

於往績記錄期後及直至本文件日期，我們的業務模式、收益及成本結構並無重大變動。

根據我們截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表，我們於截至二零一九年十二月三十一日止年度的收益及毛利較截至二零一八年十二月三十一日止年度的收益及毛利有所增長，主要歸因於我們的收益建築面積以及我們的平均物業管理費率有所增加。我們於截至二零一九年十二月三十一日止年度的毛利率較截至二零一八年十二月三十一日止年度有所上升，主要是由於我們承接的新物業管理項目及我們在管的若干物業項目分階段交付令我們的平均物業管理費上升，而我們的平均物業管理服務成本減少主要由於規模經濟及分包水平有所增加。

除爆發COVID-19的上述影響外，董事確認，於往績記錄期後及直至本文件日期，我們的業務營運及經營所在的營商環境並無重大不利變動。儘管如此，我們目前預計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財務業績將會受我們已於及將於綜合損益及其他全面收益表確認為開支的非經常性[編纂]所不利影響。有關[編纂]的進一步詳情，請參閱本節「[編纂]」。

概 要

之前於新三板掛牌

北京鴻坤於二零一八年八月一日在新三板掛牌，並於二零一八年十二月十九日自新三板終止掛牌，擬讓股份於聯交所上市，原因是董事認為對我們的業務而言，香港是合適的上市地點，讓我們能夠增加與國際投資者及全球市場的接觸，同時繼續背靠我們於中國的業務基地。董事認為新三板終止掛牌及[編纂]符合本集團、股東及北京鴻坤股東的整體利益。

緊接新三板終止掛牌之前，北京鴻坤擁有30,000,000股已發行股份，與新三板掛牌時的已發行股份數目相同。於新三板掛牌期間，北京鴻坤的股份並無買賣，而北京鴻坤並無進行集資。因此，於新三板掛牌期間並無市值。董事確認，就彼等所深知，北京鴻坤於新三板掛牌期間在所有重大方面一直遵守所有適用法律及新三板的規定。有關北京鴻坤在新三板掛牌及終止掛牌的進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構－重組－第1步：北京鴻坤先前掛牌及其後終止掛牌」。

過往不合規事件

於往績記錄期，我們未有遵守若干適用法律及法規，包括未有依例就社會保障基金及住房公積金供款。進一步詳情請參閱本文件「業務－法律訴訟及合規情況」。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利估計

董事估計，根據本文件附錄三所載的基準，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔的估計綜合溢利及未經審核備考估計每股盈利如下：

截至二零一九年十二月三十一日止年度本公司

擁有人應佔的估計綜合溢利..... 不少於
人民幣25.8百萬元

截至二零一九年十二月三十一日止年度未經審核

備考估計每股盈利..... 不少於
人民幣0.06元

概 要

由董事全權負責的溢利估計乃由彼等根據(i)本文件附錄一會計師報告所載本集團截至二零一九年八月三十一日止八個月的經審核綜合業績；及(ii)基於本集團截至二零一九年十二月三十一日止四個月的管理賬目的未經審核綜合業績而編製。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於截至二零一九年十二月三十一日止年度產生的預計[編纂]約人民幣[編纂]元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考估計每股盈利乃根據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的估計綜合溢利計算，並假設合計[編纂]於截至二零一九年十二月三十一日止整個年度內已發行，不計及(i)因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份；或(ii)本公司根據本文件附錄五所指配發及發行或購回股份的一般授權可能配發及發行或購回的任何股份。

釋 義

於本文件內，除文義另有所指者外，以下詞彙具有下列涵義。與本集團行業及業務經營有關的技術詞彙於本文件「技術詞彙」作出解釋。

「會計師報告」	指	德勤•關黃陳方會計師行(執業會計師)編製致本公司及獨家保薦人的會計師報告，載於本文件附錄一
「聯屬人士」	指	直接或間接控制該名指定人士或受該名指定人士控制或與該名指定人士受直接或間接共同控制之任何其他人士
「同人融資」或「獨家保薦人」	指	同人融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團，為獨家保薦人，以及為 [編纂] 、 [編纂] 及 [編纂] 之一
「 [編纂] 」	指	[編纂]
「 [編纂] 」	指	[編纂]
「 [編纂] 」	指	[編纂]
「章程細則」或「細則」	指	本公司經修訂及重述之組織章程細則，於二零二零年二月二十二日獲有條件採納並將於 [編纂] 生效，其概要載於本文件附錄四，以及經不時修訂、補充或以其他方式修改
「盛達豐」	指	盛達豐控股有限公司，一間於二零一九年三月五日根據英屬處女群島法律註冊成立的股份有限公司，並由偉賦全資擁有
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義

釋 義

「審核委員會」	指	董事會轄下的審核委員會
「北京雲時代」	指	北京雲時代企業運營管理有限公司，一間於二零一六年二月十九日根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「北京雲時代上海分公司」	指	北京雲時代企業運營管理有限公司上海分公司，北京雲時代於二零一九年七月十七日根據中國法律成立的分公司
「北京合潤」	指	北京合潤資產管理有限公司，一間於二零一三年十一月十三日根據中國法律成立的有限公司，以及由趙偉豪先生及吳虹女士分別擁有99%及1%
「北京鴻坤」	指	北京鴻坤瑞邦物業管理有限公司，一間於二零零三年六月十八日根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「北京鴻坤承德分公司」	指	北京鴻坤瑞邦物業管理有限公司承德分公司，北京鴻坤於二零一八年六月二十日根據中國法律成立的分公司
「北京鴻坤滁州分公司」	指	北京鴻坤瑞邦物業管理有限公司滁州分公司，北京鴻坤於二零一七年五月十九日根據中國法律成立的分公司
「北京鴻坤東方分公司」	指	北京鴻坤瑞邦物業管理有限公司東方分公司，北京鴻坤於二零一四年六月十六日根據中國法律成立的分公司
「北京鴻坤佛山分公司」	指	北京鴻坤瑞邦物業管理有限公司佛山分公司，北京鴻坤於二零一九年九月十二日根據中國法律成立的分公司
「北京鴻坤投資中心」	指	北京鴻坤瑞邦投資中心(有限合夥)，一間於二零一五年十一月十九日根據中國法律成立的有限合夥公司，以及由鴻坤集團公司及北京億潤創業投資分別擁有75%及25%

釋 義

「北京鴻坤廊坊分公司」	指	北京鴻坤瑞邦物業管理有限公司廊坊分公司，北京鴻坤於二零一五年八月二十四日根據中國法律成立的分公司
「北京鴻坤有愛管家」	指	北京鴻坤有愛管家家政服務有限公司，一間於二零一七年三月二十三日根據中國法律成立的有限責任公司，以及由北京鴻坤及一名獨立第三方分別擁有51%及49%
「北京鴻坤物業管理」	指	北京鴻坤物業管理有限公司，一間於二零一零年七月十六日根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「北京鴻坤三亞分公司」	指	北京鴻坤瑞邦物業管理有限公司三亞分公司，北京鴻坤於二零一三年九月十一日根據中國法律成立的分公司
「北京鴻坤天津分公司」	指	北京鴻坤瑞邦物業管理有限公司天津分公司，北京鴻坤於二零一三年七月二十四日根據中國法律成立的分公司
「北京鴻坤谷」	指	北京鴻坤谷企業運營管理有限公司，一間於二零一六年二月十八日根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「北京鴻坤無錫分公司」	指	北京鴻坤瑞邦物業管理有限公司無錫分公司，北京鴻坤於二零一七年九月十四日根據中國法律成立的分公司
「北京鴻坤香河分公司」	指	北京鴻坤瑞邦物業管理有限公司香河分公司，北京鴻坤於二零一四年十二月四日根據中國法律成立的分公司
「北京鴻坤宜昌分公司」	指	北京鴻坤瑞邦物業管理有限公司宜昌分公司，北京鴻坤於二零一八年三月二十三日根據中國法律成立的分公司

釋 義

「北京鴻坤張家口分公司」	指	北京鴻坤瑞邦物業管理有限公司張家口分公司，北京鴻坤於二零一六年九月二十一日根據中國法律成立的分公司
「北京鴻坤涿州分公司」	指	北京鴻坤瑞邦物業管理有限公司涿州分公司，北京鴻坤於二零一五年九月十六日根據中國法律成立的分公司
「京津冀地區」	指	中國的一個經濟區域，由北京、天津及河北省組成
「北京億潤資產管理」	指	北京億潤資產管理有限公司，一間於二零一三年十一月十一日根據中國法律成立的有限公司，並由北京億潤投資集團全資擁有
「北京億潤投資集團」	指	北京億潤投資集團有限公司，一間於二零一五年八月二十六日根據中國法律成立的有限公司，並由北京合潤全資擁有
「北京億潤創業投資」	指	北京億潤創業投資有限公司，一間於二零零七年五月十五日根據中國法律成立的有限公司，並由趙彬先生及北京億潤投資集團分別擁有1%及99%
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理正常銀行業務之日子（星期六、星期日或公眾假期除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「英屬處女群島公司法」	指	英屬處女群島商業公司法，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「 [編纂] 」	指	[編纂]
「公司法」	指	開曼群島公司法（經修訂），經不時修訂、補充或以其他方式修改

釋 義

「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份(可為個人、聯名個人或公司)參與中央結算系統的人士
「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
「主席」	指	董事會主席
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本文件而言及僅作地理位置參考，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「 [編纂] 」	指	[編纂]
「中國指數研究院」	指	中國指數研究院，獨立市場研究公司
「灼識諮詢」	指	灼識行業諮詢有限公司，為中國市場研究顧問及獨立第三方
「灼識諮詢報告」	指	灼識諮詢基於其數據庫的資料、公開來源、行業報告、訪談取得的數據及其他來源編製的獨立市場研究報告
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「 [編纂] 」	指	[編纂]

釋 義

「公司條例」	指	公司條例(香港法例第622章)，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	公司(清盤及雜項條文)條例(香港法例第32章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	燁星集團控股有限公司，一間於二零一九年三月二十六日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，以及除非文義另有所指，否則指趙偉豪先生、吳虹女士、趙彬先生、偉賦及盛達豐
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「COVID-19」	指	由嚴重急性呼吸系統綜合症冠狀病毒2引起的病毒性呼吸道疾病，相信於二零一九年底已首次在中國湖北省武漢市出現
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告的守則條文
「 [編纂] 」	指	[編纂]
「一致行動契據」	指	由趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生簽立日期為二零一九年七月二十四日的一致行動契據，據此，彼等確認彼等的一致行動安排，更多詳情載於本文件「與控股股東及母集團的關係—我們的控股股東—一致行動契據」。吳虹女士為趙彬先生的配偶，而趙偉豪先生為彼等的兒子。彼等共同為我們的控股股東
「彌償保證契據」	指	由控股股東以本公司為受益人於二零二零年二月十七日訂立有關若干彌償的彌償保證契據，其詳情載於本文件附錄五「E.其他資料—1.遺產稅、稅項及其他彌償」

釋 義

「開發商附屬物業管理公司」	指	附屬於物業開發商的物業管理公司
「董事」	指	本公司董事
「東方鴻坤」	指	東方鴻坤瑞邦物業服務有限公司，一間於二零一一年十月十一日根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「 [編纂] 」	指	[編纂]
「企業所得稅法」	指	於第十屆全國人民代表大會第五次會議批准並於二零零八年一月一日生效的中華人民共和國企業所得稅法
「 [編纂] 」	指	[編纂]
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「 [編纂] 」	指	[編纂]
「 [編纂] 」	指	[編纂]
「 [編纂] 」	指	[編纂]
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或如文義另有規定，就本公司成為現有附屬公司的控股公司之前的期間而言，則指該等附屬公司，猶如其於當時已經是本公司的附屬公司

釋 義

「[編纂]」	指	[編纂]
「河北諾登」	指	河北鴻坤諾登機械設備安裝工程有限公司，一間於二零一七年七月十三日根據中國法律成立的有限公司，為獨立第三方
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則，包括香港會計師公會頒佈的香港會計準則及相關詮釋
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「鴻坤(北京)商業管理」	指	鴻坤(北京)商業管理有限公司，一間於二零零八年十二月十七日根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「鴻坤集團」	指	重組完成後的鴻坤集團公司及其附屬公司、聯營公司及合營企業
「鴻坤集團公司」	指	鴻坤集團有限公司，一間於二零一四年九月十五日根據中國法律成立的有限公司及由北京合潤全資擁有

釋 義

「鴻坤偉業」	指	北京鴻坤偉業房地產開發有限公司，一間於二零零二年八月二十日根據中國法律成立的有限公司及由鴻坤集團公司擁有97.73%，及由趙彬先生及吳虹女士直接或間接全資擁有的其他公司擁有2.27%
「香港」	指	中國香港特別行政區
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「獨立第三方」	指	與我們的任何董事或控股股東或我們的任何附屬公司或我們各自的任何聯繫人(定義見上市規則)概無關連的第三方
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「最後實際可行日期」	指	二零二零年二月十八日，即本文件付印前為確定當中若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「[編纂]」	指	[編纂]
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「[編纂]」	指	[編纂]
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「主板」	指	聯交所運作的證券交易所（不包括期權市場），獨立於聯交所GEM及與之並行運作
「[編纂]」	指	[編纂]
「大綱」或「章程大綱」	指	本公司經修訂及重述之組織章程大綱，於二零二零年二月二十二日獲有條件採納並將於[編纂]生效，其概要載於本文件附錄四，以及經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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或其前身中華人民共和國對外貿易經濟合作部
「住建部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「國家發改委」	指	中華人民共和國發展和改革委員會
「新三板」	指	全國中小企業股份轉讓系統，中國一個國家證券買賣市場，供買賣非於深圳或上海證券交易所上市的公眾公司股份

釋 義

「寧夏億潤」	指	寧夏億潤創智投資中心(有限合夥)，一間於二零一七年七月五日根據中國法律成立的有限合夥企業以及由北京億潤創業投資及北京億潤資產管理分別擁有10%及90%
「提名委員會」	指	董事會轄下的提名委員會
「非國企背景實體」	指	並非為國有企業的實體及由國有企業直接或間接擁有不足30%權益的實體
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「母集團」	指	重組完成後的北京合潤及其附屬公司、聯營公司及合營企業
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「人士」	指	任何個人、法團、合夥企業、有限合夥企業、獨資企業、組織、有限責任公司、商號、信託、房地產或其他企業或實體

釋 義

「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「中國政府」	指	中國政府，包括所有政府分支機構(包括省、市及其他區域或地方政府實體)以及其任何機構，或倘若文義有所指，以上任何一者
「中國法律顧問」	指	北京市競天公誠律師事務所，本公司有關中國法律的法律顧問
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「前身公司條例」	指	於二零一四年三月三日之前不時有效的公司條例(香港法例第32章)
「[編纂]」	指	[編纂]

釋 義

「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「研發」	指	研究與開發
「[編纂]」	指	[編纂]
「S規例」	指	美國證券法項下的S規例
「薪酬委員會」	指	董事會轄下的薪酬委員會
「重組」	指	本集團為籌備[編纂]而進行的企業重組，詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構－重組」
「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
「工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局

釋 義

「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「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	證券及期貨條例（香港法例第571章），經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「購股權計劃」	指	本公司於二零二零年二月十七日有條件採納之購股權計劃，其主要條款概要載於本文件附錄五「D.購股權計劃」
「股東」	指	股份之持有人
「國企」	指	國有企業
「 [編纂] 」	指	[編纂]
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「 [編纂] 」	指	[編纂]
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	證監會頒佈的香港公司收購、合併及股份回購守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「天津鴻盛」	指	天津鴻盛物業服務有限公司，一間於二零一三年十二月二十七日根據中國法律成立的有限公司及為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「 [編纂] 」	指	[編纂]
「往績記錄期」	指	分別截至二零一六年、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八月三十一日止八個月；及「於往績記錄期內」一詞後倘連帶一連串數字或百分比，則指分別與截至二零一六年、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八月三十一日止八個月有關的資料
「 [編纂] 」	指	[編纂]
「 [編纂] 」	指	[編纂]
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及擁有司法管轄權的所有地區
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「 [編纂] 」	指	[編纂]
「偉賦」	指	偉賦控股有限公司，一間於二零一九年三月五日根據英屬處女群島法律註冊成立的股份有限公司，以及由趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生分別直接擁有98.62%、1.00%及0.38%
「凱宏策略」	指	凱宏策略有限公司，一間於二零一七年四月十日根據英屬處女群島法律註冊成立的股份有限公司，以及由李燕萍女士全資擁有
「 [編纂] 」	指	[編纂]

釋 義

「香河鴻坤」	指	香河鴻坤物業服務有限公司，一間於二零一一年四月二十五日根據中國法律成立的有限公司及為本公司的間接全資附屬公司
「燁星控股」	指	燁星控股有限公司，一間於二零一九年四月四日根據英屬處女群島法律註冊成立的股份有限公司及為本公司的直接全資附屬公司
「燁星(香港)」	指	燁星(香港)控股有限公司，一間於二零一九年四月十二日根據香港法例註冊成立的股份有限公司及為本公司的間接全資附屬公司
「[編纂]」	指	[編纂]
「宜昌中翔」	指	宜昌中翔物業管理有限公司，一間於二零一二年十一月二十一日根據中國法律成立的有限公司及為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

於本文件中，除另有註明或文義另有所指外：

- 所有資料及數據均為截至最後實際可行日期的資料及數據；
- 若干金額及百分比數字(包括但不限於股權及營運數據)可能已作四捨五入調整。因此，若干表格所示總數不一定為之前所列數值的算術總和；
- 除另有指明外，所有有關本公司任何股權的提述均假設**[編纂]**並無獲行使；及
- 倘本文件與英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

技術詞彙

本詞彙表載有本文件所用有關本集團及其業務的若干詞彙的解釋。本詞彙表所載術語及其所獲賦予的涵義未必與該等詞彙的業內標準涵義或用法一致。

「複合年增長率」	指	複合年增長率
「公共區域」	指	由業主共同擁有的住宅物業的公共區域，主要包括停車場、廣告公告板及會所等
「建築面積」	指	建築面積
「ISO」	指	國際標準化組織，總部位於瑞士日內瓦的非政府組織，專門評估業務組織的管理體系
「O2O」	指	線上至線下
「收益建築面積」	指	已交付或準備交付的物業的合約建築面積，而我們已就相關物業提供物業管理服務且有權收取截至相關日期的相關物業管理費
「平方米」	指	平方米

前瞻性陳述

本文件載有前瞻性陳述，包括但不限於多種字眼及表達方式，例如「預測」、「相信」、「可能會」、「估計」、「預期」、「展望」、「擬」、「可能」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「尋求」、「應會」、「將會」、「或會」或類似字眼或陳述，尤其是，於本文件「業務」、「未來計劃及[編纂]」及「財務資料」內，有關未來事件、我們的未來財務、業務或其他表現及發展、我們行業的未來發展及我們主要市場整體經濟的未來發展。

此等陳述乃以關於我們現時及未來業務策略及我們未來營運環境的多項假設為基礎。此等前瞻性陳述反映我們現時對未來事件的看法，並非對未來表現的任何保證，且受若干風險、不確定因素及假設（包括本文件所述的風險因素）以及下列各項所影響：

- 我們業務和營運策略，以及實施有關策略的不同措施；
- 我們的股息政策；
- 我們的營運及業務前景，包括其現有及新業務的發展規劃；
- 我們營運所在行業的未來競爭環境；
- 我們營運所在行業的監管環境以及整體行業前景；
- 我們營運所在行業的未來發展；
- 我們可能尋求的各項商機；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；及
- 超出我們控制的其他因素。

根據適用法律、規則及法規以及上市規則所規定，不論是否出現新資訊、未來事件或其他情況，我們概無責任更新或修改本文件的前瞻性陳述。由於此等及其他風險、不確定因素及假設，本文件所論述的前瞻性事件及情況未必如我們預期般發生，或根本不會發生。因此，閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。本節所載的警告聲明以及本文件「風險因素」所論述的風險及不確定因素適用於本文件所載的所有前瞻性陳述。除另有指明外，關於我們於本文件內的意向或董事於本文件內的任何意向的陳述及提述僅截至本文件日期而作出。任何該等意向或會因應未來的發展而改變。

風險因素

潛在投資者在決定投資於股份之前，應仔細考慮本文件所載的全部資料，包括下文所述有關我們的業務及行業以及[編纂]的風險及不確定因素。務請閣下特別注意，我們為於開曼群島註冊成立的公司，而我們的主要業務在中國經營，並受在若干方面與其他國家普遍存在者有別的法律及監管環境監管。有關下文所論述的中國法律及監管制度及若干相關事宜的更多資料，請參閱本文件「監管概覽」。倘下述任何情況或事件實際出現或發生，我們的業務、經營業績、財務狀況或前景或會受到重大不利影響。

我們相信，我們的業務及營運涉及若干風險及不確定因素，當中部分風險及不確定因素乃非我們所能控制。該等風險及不確定因素可分類為(i)與我們的業務有關的風險；(ii)與我們的行業有關的風險；(iii)與在中國經營業務有關的風險；(iv)與[編纂]及我們的股份有關的風險；及(v)與於本文件作出及來自其他來源的陳述有關的風險。

與我們的業務有關的風險

我們其中一大部分的收益來自我們為鴻坤集團所開發物業提供的物業管理服務。

於往績記錄期，我們大部分的物業管理服務收益來自管理鴻坤集團開發的物業，分別約達人民幣73.8百萬元、人民幣113.2百萬元、人民幣166.5百萬元及人民幣120.7百萬元，分別佔我們物業管理服務總收益的100.0%、100.0%、約98.4%及98.5%。

再者，於往績記錄期內，母集團為本集團貢獻一大部分的收益，分別約為人民幣40.4百萬元、人民幣74.7百萬元、人民幣91.2百萬元及人民幣59.3百萬元，分別佔我們總收益的約34.7%、39.0%、36.3%及33.8%。

我們對鴻坤集團的增長及發展策略並無控制權。倘鴻坤集團的業務營運出現任何不利發展或其未能完成其物業開發項目，我們向其取得新物業管理委聘的能力可能受到影響。我們無法向閣下保證鴻坤集團將繼續委聘我們作為其開發的物業的物業管理服務供應商，尤其是根據中國法律，委聘物業管理公司通常須通過招標程序。此外，概不保證鴻坤集團將於現時的物業管理服務協議各自到期時與我們重續有關協議。倘發生任何該等事件或我們未能擴大我們來自獨立第三方物業開發商的物業管理委聘，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

再者，於往績記錄期內，中國政府實施多項措施收緊中國物業開發商的銷售及集資／發債活動，而此可能會對其財務狀況及業務營運造成負面影響。概不保證中國政府日後將不會推出可能影響物業開發市場的額外或其他類型的限制性政策、規例或措施。倘鴻坤集團未能遵守該等新政策、規例或措施，則其業務、經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

我們未必一定能按計劃或按有利的條款取得新物業管理委聘，亦不能確定是否能取得任何新的物業管理委聘，而此或會對我們的業務、增長前景、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們認為我們擴大物業管理組合的能力為業務可持續增長的關鍵。我們的業務於往績記錄期內一直穩定增長，主要有賴我們努力透過管理更多住宅及非住宅物業擴大我們的物業管理組合。我們的總收益建築面積由二零一六年十二月三十一日的約2.9百萬平方米增加至二零一七年十二月三十一日的約3.7百萬平方米，並進一步增加至二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日的分別約4.6百萬平方米及4.9百萬平方米。我們致力透過管理更多由鴻坤集團及第三方物業開發商開發的物業以擴大我們的物業管理組合。有關我們擴張計劃的詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務策略－擴大我們的地理版圖及經營規模以拓寬我們的收益來源」。

於往績記錄期內，我們一般透過參與物業開發商舉行的招標而取得新物業管理服務協議。據董事所深知，物業開發商於挑選物業管理公司時一般會考慮多項因素，包括（但不限於）物業管理公司的經營歷史、往績記錄、聲譽、所提供服務的質素和可靠性以及價格競爭力。再者，我們的物業管理委聘條款將須待我們與潛在客戶磋商後方可作實。現時概不保證我們日後將能按有利的條款成功爭取新物業管理服務協議，亦不能確定是否能取得任何新物業管理服務協議。

此外，我們的增長可能受多項因素影響，當中大部分因素乃非我們所能控制，例如(i)中國整體經濟狀況；(ii)房地產市場及物業管理行業的監管發展情況；(iii)物業管理服務的供求波動情況；及(iv)我們適應我們並無過往經驗的新市場的能力。此外，我們於往績記錄期內的大部分在管物業乃由鴻坤集團開發。鑑於我們的未來增長將繼續取決於鴻坤集團物業管理業務的前景，鴻坤集團的業務營運或按計劃開發新物業的能力出現任何不利的發展可能會對我們取得來自鴻坤集團的新物業管理委聘的能力造成不利影響。為達到我們的增長目標，我們亦需要提升我們的行政及營運資源以支持已擴大的業務規模。我們將需要招聘及培訓更多僱員、管理和經營我們與日益增加的客戶、供應商、分包商及其他業務夥伴的關係。

風險因素

我們擴張計劃的其中一環為尋求獲得更多有關由第三方開發商所開發物業的物業管理委聘。然而，我們無法保證就第三方物業開發商所開發物業提供物業管理服務的毛利率將與就鴻坤集團所開發物業提供物業管理服務的毛利率相若或較之為高。於往績記錄期內，我們就第三方物業開發商所開發物業提供物業管理服務的毛利率較就鴻坤集團所開發物業提供物業管理服務的毛利率為低。於往績記錄期內，我們就(i)第三方物業開發商所開發物業提供物業管理服務的毛利率分別為不適用、不適用、約4.5%及5.8%，及(ii)鴻坤集團所開發物業提供物業管理服務的毛利率分別約為39.3%、43.2%、36.9%及43.6%。倘我們成功獲得更多獨立第三方開發商的物業管理委聘，概不保證有關新委聘將對我們的整體毛利率及盈利能力有重大正面影響。

我們乃根據市場前景制定擴張計劃。然而，我們無法向閣下保證我們作出的評估最終將為準確，亦不保證我們的未來增長將按計劃實現。倘我們未能有效執行我們的增長策略或管理我們的增長，我們或會無法及時把握市場機會，而此可能會對我們的業務、增長前景、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們可能就按包幹制收取的物業管理費產生虧損。

於往績記錄期內，我們的大部分收益乃源自按包幹制收取的物業管理費，其分別佔我們源自物業管理服務的總收益的約86.0%、90.1%、93.9%及94.1%。物業開發商及業主乃按包幹制向我們支付預先商定的金額（即就所提供物業管理服務收取的全包費用）。該等物業管理費為固定費用，而不論我們於提供物業管理服務的過程中所產生的實際開支金額為何。有關按包幹制收取的物業管理費的詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理費－按包幹制收取的物業管理費」。於往績記錄期內，本公司並無因根據包幹制管理費模式管理的物業產生任何重大虧損。

倘我們所收取的物業管理費金額不足以支付與我們提供物業管理服務相關的所有成本和開支，我們無權向客戶收回短欠的金額。因此，倘我們未能於釐定按包幹制收取的物業管理費水平前準確預計實際成本，我們的盈利能力、經營業績及財務狀況會蒙受重大不利影響。

我們的物業管理服務協議被終止或不獲重續可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

於往績記錄期內，我們來自物業管理服務的收益分別約為人民幣73.8百萬元、人民幣113.2百萬元、人民幣169.3百萬元及人民幣122.6百萬元，相當於我們總收益的約63.3%、59.1%、67.4%及69.9%。

風險因素

就住宅物業而言，我們於銷售前及交付前階段與物業開發商訂立初步物業管理服務協議，有關協議將於業主委員會成立後到期。倘業主委員會決定繼續委聘我們為物業管理服務公司，我們其後將與業主委員會訂立新物業管理服務協議。然而，現時概不保證相關的業主委員會於成立後將會如此行事。就住宅物業而言，我們與物業開發商之間的物業管理服務協議一般為期一至三年不等或生效至業主委員會成立為止。

就非住宅物業而言，我們與物業開發商及業主訂立物業管理服務協議。就非住宅物業而言，我們的物業管理服務協議年期一般為一年或以上。

於最後實際可行日期，於與我們已經及尚未開始提供物業管理服務的物業有關的物業管理服務協議中，分別約58.5%及92.9%並無固定年期，原因是有關協議(i)並無載列固定年期；或(ii)載有於業主委員會成立前自動延長協議年期的條文。

於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們有關非住宅物業物業管理服務協議之續約比率(按特定期間之經重續物業管理服務協議數目除以已到期物業管理服務協議數目(如有)計算，當中並無計及年／期內已終止的協議)分別為不適用、不適用、100.0%、不適用及不適用。

儘管我們就該等住宅物業訂立的服務協議一般為期三年，惟倘於服務協議屆滿後三個月內未有成立業主委員會，則服務協議的年期會自動重續，直至業主委員會成立為止。於往績記錄期內，位於湖北省宜昌市的國賓一號已於二零一九年五月成立業主委員會。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，除位於湖北省宜昌市的國賓一號外，由鴻坤集團開發並由我們管理的住宅物業概無成立業主委員會，因此，據中國法律顧問所確認，相關服務協議概無於所示期間內屆滿。於二零二零年一月，已成立之國賓一號業主委員會已就物業與我們訂立新物業管理服務協議，為期兩年。另外，於二零一八年，有關一項由第三方物業開發商開發的住宅物業的物業管理服務協議已經屆滿及重續。我們已與相關住宅物業的物業開發商重續有關物業管理服務協議。因此，我們於往績記錄期及直至最後實際可行日期的住宅物業物業管理服務協議續約比率分別為不適用、不適用、100.0%、不適用及100.0%。

於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們曾於協議到期前終止三項物業管理服務協議(包括往績記錄期內有關兩項住宅物業及一項非住宅物業的物業管理服務協議)，全部均由於物業開發商／業主一方的原因而終止。

風險因素

現時概不保證我們的物業管理協議將於到期時獲重續。有關物業管理協議(包括就住宅物業而言於業主委員會成立前的初步物業管理協議)亦可能於到期前因故而被終止。倘未獲續約或遭提早終止，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

再者，我們增值服務的增長在某程度上取決於我們物業管理服務的營運。因此，物業管理服務協議被提早終止或不獲重續亦可能對我們增值服務的前景造成不利影響。概不保證我們的增值服務將能獨立於物業管理服務而增長或擴充。

我們透過收購而擴大地理覆蓋範圍的計劃可能不成功。

我們擴張計劃的其中一部分是透過策略性收購地方物業管理公司擴大我們於中國的地理覆蓋範圍。我們打算透過策略性收購合適的地方物業管理公司，以於二零二一年前將我們於中國的市場覆蓋範圍擴大至最少五個額外城市，藉以進一步擴大我們的業務規模及擴大我們於中國的地理覆蓋範圍(特別是京津冀地區以外的地區)。有關我們擴張計劃的進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務策略－擴大我們的地理版圖及經營規模以拓寬我們的收益來源」。我們可能面對與收購有關的多項固有風險及不確定因素，包括(但不限於)(i)與目標公司有關的潛在持續財務責任及不可預見或隱藏的負債；(ii)我們未能將本身的業務模式或標準化營運程序套用於目標公司；(iii)所收購資產所產生的折舊及攤銷成本增加；及(iv)我們未能達到所擬定的收購目標。此外，我們可能無法識別合適的收購目標。我們的擴張計劃亦可能由於COVID-19爆發(最早於二零一九年底在中國湖北省武漢市出現並於中國各地及全球持續擴散)而受到不利影響。即使我們能夠識別合適的收購機會，亦不保證我們能以對我們有利的條款適時完成收購或是否必定能完成任何收購。倘發生任何此等事件，我們的擴張計劃可能會延遲，而競爭力及增長前景將因此受到不利影響。再者，我們將所收購目標的業務營運與我們的業務營運整合時可能遇到困難。有關收購後的難題可能對我們的持續經營業務造成干擾、分散管理層注意力或令經營開支增加，任何一種上述情況均有可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們計劃將[編纂][編纂]中約[編纂]或約[編纂]港元用於收購地方物業管理公司及於當地成立新附屬公司或開設新分支機構，藉以推進我們的擴張計劃。更多資料請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」。倘我們未能覓得合適的收購機會或我們日後的收購因任何非我們所能控制的原因而未能完成，我們可能無法有效利用來自是次[編纂]的[編纂]。

風險因素

我們可能無法成功收取物業管理費及／或物業開發商相關服務費，而此可能導致我們的貿易應收款項出現額外減值虧損或撇銷。

於接納新的物業管理委聘前，我們一般會評估相關物業管理費的可收取程度，當中計及多項指標，例如過往收取比率（如可獲得有關數據）、相關物業開發商的聲譽以及業主的一般背景資料。然而，現時概不保證有關評估將讓我們能準確預測我們日後的收取比率。我們可能會在向物業開發商及業主收取物業管理費時遇到困難。我們無法向閣下保證我們用以收取逾期物業管理費的多項收款措施將有效。再者，物業管理費受中國法律及法規規管，而相關中國法律及法規之任何變更亦可能影響我們成功收取物業管理費的能力。

另外，就按酬金制收取的物業管理費而言，倘所收取的管理費金額不足以彌補成本，我們或需以本身資源補足短欠額，並代表業主及住戶支付，其後方向彼等收回。

於往績記錄期內，我們向外部客戶收取物業管理費的比率（透過將我們於某一年度／期間向外部客戶實際收取的物業管理費除以我們於同一年度／期間應收外部客戶的物業管理費總額計算得出）分別約為93.2%、91.4%、91.1%及88.5%。另一方面，於往績記錄期內我們向母集團收取服務費的整體比率（特別是我們的物業開發商相關服務，另有較少部分為物業管理服務）（按我們於某一年度／期間自母集團實際收取的服務費總額除以母集團於同一年度／期間向我們應付的總收益計算）分別約為91.1%、81.9%、20.0%及36.2%。二零一八年及截至二零一九年八月三十一日止八個月的收取比率偏低主要是由於母集團延長結算相關服務費所致。截至最後實際可行日期，我們截至二零一九年八月三十一日的貿易性質應收同系附屬公司款項中，約人民幣55.1百萬元（或約90.8%）已於其後結清。

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八月三十一日，我們的貿易應收款呆賬／項預期信貸虧損撥備分別約為人民幣0.6百萬元、人民幣1.2百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣2.2百萬元。我們已根據目前所得資料作出估計及相關假設，並預期倘若出現新資料，則我們可能需要調整有關估計或假設。特別是，倘若實際可收取程度低於預期，或倘我們過往的貿易應收款項呆賬／預期信貸虧損撥備因任何新情況而變得不足夠，我們可能需要就貿易應收款項呆賬／預期信貸虧損而作出額外撥備，此可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

我們容易受到勞工及分包成本波動所影響。

由於物業管理行業屬勞工密集性質，勞工成本構成我們服務成本的重要組成部分。於往績記錄期內，我們的勞工成本分別佔我們的服務成本約41.6%、46.2%、46.6%及40.8%。再者，我們為完善我們的業務營運而委聘分包商進行若干物業管理服務，主要包括清潔、園藝、設備維修、現場保安服務及停車場管理。於往績記錄期內，我們的分包成本分別佔我們的服務成本約28.7%、29.5%、30.7%及41.5%。於往績記錄期內，我們的勞工及分包成本共計佔我們服務成本的一個重要組成部分，因此我們相信有效管理有關成本對我們維持及改善盈利能力甚為重要。

儘管如此，我們可能就多個方面承受越來越大的勞工及分包成本壓力。我們提供物業管理服務所在地區（特別是中國的京津冀地區）的整體薪酬水平一直呈上升趨勢。由於此上升趨勢，我們面對支付予僱員及分包商的費用增加的壓力。由於我們擴充業務，我們預期將增加人手及分包商數目以支持擴大的營運規模。鑑於中國物業管理行業在招聘合資格僱員方面的競爭激烈，我們可能需要以更具競爭力的待遇（如較高薪資）吸引人才。此外，增加人手亦可能帶動其他相關成本（如招聘開支、培訓、社會保險及住房公積金供款）上升。

於往績記錄期內，我們其中一大部分的物業管理費乃按包幹制收取，而我們保留所收取的所有物業管理費，但亦承擔與提供服務相關的一切開支，包括勞工及分包成本。倘我們未能將物業管理費調升至足以將勞工及分包成本增幅轉嫁至客戶的水平，則我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

我們依賴分包商向客戶提供若干物業管理服務，而我們可能須承擔因分包商所提供的服務而引起或有關與之相關的糾紛及索償的責任。

為完善我們的業務營運，我們委聘分包商向客戶提供若干物業管理服務，主要包括保安、清潔、園藝、停車場管理以及公共設施（如升降機及消防安全設備）的維修保養服務。

風險因素

我們已就篩選及管理分包商制定並實施內部政策。根據有關政策，我們根據多項因素挑選分包商，例如其專業知識和合適性、我們過去的業務關係，以及他們的服務質素和可靠性。我們持續監控分包商的表現，但我們可能無法直接及有效地監察有關服務。我們的分包商可能會以與我們的指示或要求有別的方式行事，或無法或不願意根據與我們訂立的相關分包協議履行其責任。因此，我們可能面對與分包商提供不合格服務相關的風險，包括但不限於令我們的品牌形象及聲譽受損，以及客戶可能提出訴訟及金錢索償。我們可能須就更換表現不達要求的分包商產生額外成本。此外，我們亦可能會被要求就分包商進行的工作向客戶作出彌償。現時無法保證我們能夠根據分包合約向有關分包商收回有關金額。此外，當我們的現有分包合約到期時，我們無法向閣下保證我們將能夠以對我們有利的條款適時重續有關協議或獲得合適的替代選項，又或是否必定能重續有關協議或獲得有關替代選項。

倘發生任何該等事件，我們的服務質素、聲譽、經營業績及財務狀況均會受到重大不利影響。

我們的過往業績未必是日後前景及經營業績的指標。

於往績記錄期內，我們的收益及溢利增長均經歷穩定增長。我們的收益由二零一六年的約人民幣116.5百萬元增加至二零一七年的約人民幣191.6百萬元，並進一步增加至二零一八年的約人民幣251.2百萬元，相當於複合年增長率約為46.8%。我們的收益由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣158.1百萬元增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣175.4百萬元，增長率約為10.9%。我們的純利由二零一六年的約人民幣17.6百萬元增加至二零一七年的約人民幣35.6百萬元，並進一步增加至二零一八年的約人民幣37.2百萬元，複合年增長率約為45.6%。我們的經調整純利(不包括[編纂])由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣26.3百萬元增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣34.0百萬元，增長率約為29.2%。然而，我們無法向閣下保證我們日後能保持過往的增長率。再者，我們的未來盈利能力可能受我們日後控制成本及經營開支的能力以及其他不斷演變的監管及經濟因素(可能非我們所能控制)所影響。我們可能無法按計劃或甚至完全無法擴大我們的管理物業組合及總收益建築面積，而此可對我們持續改善業務前景及盈利能力的的能力造成不利影響。因此，投資者不應完全依賴我們的過往表現而預測我們日後的財務狀況及經營業績。

風險因素

我們於二零一八年及截至二零一八年八月三十一日止八個月錄得經營現金流出淨額，倘我們未能繼續有效管理現金流，我們的業務及財務狀況將會受到重大不利影響。

於二零一八年及截至二零一八年八月三十一日止八個月，我們錄得經營現金流出淨額分別約人民幣0.9百萬元及人民幣43.3百萬元，主要是由於(i)用於投資財富管理產品的現金及現金等值項目增加；及／或(ii)母集團延長結算主要與我們的物業開發商相關服務有關的貿易應收款項。有關經營現金流出淨額的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—流動資金及資本資源—現金流量」。

儘管我們主要通過我們的銀行存款及經營活動產生的現金淨額為我們的營運資金需要撥資，惟我們無法向閣下保證我們將能使現金流入的時間和金額與履行付款責任和其他現金流出的時間和金額相匹配。因此，我們可能會有一段時間無法從經營活動產生淨現金。淨經營現金流出可能會削弱我們維持營運靈活性的能力、可能限制我們的必要資本開支，並對我們應付流動資金需要的能力造成不利影響。此外，我們可能因為出現負經營現金流而需要取得足夠的外部融資以為我們的業務營運撥資及應付我們的融資需要及責任。我們無法向閣下保證我們日後將不會出現營運資金減少或淨經營現金流出的情況。倘我們未能維持足夠的營運資金及有效管理現金流，我們可能會面對財務困難及違付款項責任，我們的日常業務活動亦可能會受到不利影響。因此，我們的業務及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們所管理的物業的公共區域出現損毀可能會對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

我們所管理的物業的公共區域(如大堂、走廊、樓梯、停車場、升降機槽、休憩範圍、戶外露天空間及設備室)可能會因多種非我們所能控制的方式而出現損毀，包括但不限於天災、意外及其他有意或無意的行為。中國法律及法規要求各個住宅社區均須成立特別基金以支付公共區域的維修及保養成本。然而，概不保證有關特別基金將足以承擔所有維修及保養成本。倘特別基金不足以支付所有維修及保養開支，我們可能需要支付短欠金額，其後再向業主委員會收回短欠金額。於往績記錄期，我們無法收回的維修及保養成本短欠金額分別約為人民幣0.4百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣0.3百萬元。未能收回大筆短欠金額可對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。再者，由於我們計劃透過管理更多物業持續擴大業務，我們所管理的物業的公共區域出現損毀的可能性可能相應增加。

風險因素

我們業務營運的主要部分集中於京津冀地區，我們容易因該區的趨勢及發展而受到影響。

於往績記錄期內，我們主要就位於京津冀地區的物業提供物業管理服務。於往績記錄期內，我們自管理位於京津冀地區物業產生的收益分別佔我們總收益的約94.5%、91.2%、87.6%及88.9%。我們預期我們於京津冀地區管理的物業於可見將來將繼續佔我們營運的一大部分。根據灼識諮詢報告，京津冀地區為中國其中一個主要經濟區，中國政府可能不時推出新發展規劃或政策，而此可能對我們的業務營運或該區的物業管理行業造成影響。此外，京津冀地區可能會發生非我們所能控制的不利事件，例如經濟衰退、天災、傳染病爆發或恐怖襲擊。發生任何有關事件均會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能會遇到資訊科技系統出現故障或中斷的情況。

我們依賴一系列技術解決方案(包括但不限於手機應用程序鴻坤薈及H-Butler鴻管家)，以管理業務營運的核心環節。我們無法向閣下保證不會發生因停電、電腦中毒、硬件及軟件故障、火災、天災、保安漏洞而導致該等系統出現故障或中斷的情況。

我們的資訊科技系統受到干擾或中斷均可能就復原系統而招致額外成本，並可能無法及時和有效地為客戶提供服務，而此會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的手機應用程序鴻坤薈的運作受中國相關私隱及個人資料保護法律、規則及法規所規限，任何不合規情況均可能對我們的業務及聲譽造成重大影響。

我們於二零一八年八月為我們所管理物業的業主及住戶推出綜合一站式在線服務平台鴻坤薈。我們會於業務營運過程中及透過鴻坤薈收集客戶的資料。舉例而言，我們於業主及住戶在鴻坤薈建立在線賬戶及使用所提供的服務時接收、處理及儲存其個人資料。儘管我們已實施一系列措施以確保客戶資料的安全，我們現行的保安措施可能仍然不足夠。有關手機平台的私隱及資料保護法律發展迅速。倘我們未能或被認為未能遵守相關私隱及資料保護法律、規則及法規、我們的資料保護措施，或出現任何保安漏洞以致鴻坤薈內的個人識別資料或數據遭未經授權取得、發放或轉移，則可能須面對針對我們提出執法行動、訴訟或公開制裁。倘我們所管理物業的業主及住戶對我們失去信任或信心，亦可能令有關業主及住戶不再使用鴻坤薈，並令我們的業務及聲譽受到長遠不利影響。

風險因素

我們面對有關發生工傷及／或意外的風險。

我們的業務營運過程中可能發生工傷及意外。舉例而言，維修及保養服務可能涉及處理工具及重型機械，因此我們的僱員或分包商的僱員提供此等服務時存在有關發生工傷及意外的固有風險。於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們於業務營運過程中並無發生任何導致我們的業務、經營業績及財務狀況出現重大不利影響的工傷事故或意外。

儘管如此，我們無法保證日後不會發生可能導致住戶、業主、我們的僱員或分包商的僱員出現財物損失、人身傷害甚至死亡的工傷或意外。我們或須就該等傷害及／或意外(不論是否致命)負上責任。我們亦可能面對由於我們的僱員或分包商的僱員的疏忽及／或魯莽行為而引起的申索。現時概不保證我們及／或分包商投購的意外人身傷害保險將足以或可以涵蓋我們因該等事故或意外而可能蒙受的法律責任、損害或損失。發生工傷及／或意外可能對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的成功取決於我們挽留主要管理團隊及招聘、培訓及挽留合資格僱員的能力。

我們得以持續取得成功，主要是有賴我們的董事、高級管理層及其他主要僱員(例如執行董事吳國卿女士及市場拓展部副總監及營運總監孔令功先生)的努力。倘我們任何董事、高級管理層及其他主要僱員不再為本集團效力而我們無法及時聘請合資格勝任的替任人選，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。此外，我們業務的未來增長將某程度上取決於我們就各個業務範疇招聘、培訓及挽留合資格僱員(例如業務發展人員、物業管理人員及財務管理人員)的能力。倘我們無法招聘、培訓及挽留合資格僱員，我們的增長可能受限，而我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

我們可能面對有關無法偵測、阻止及防止我們的僱員、分包商或其他第三方作出的所有欺詐、疏忽、盜竊或其他不當行為事件的風險。

我們已設立內部控制及風險管理系統，包括我們相信就監察我們的營運並確保整體合規而言屬適當的政策及程序。然而，我們無法向閣下保證該等系統及政策將一直讓我們能及時有效偵測、阻止及防止我們的僱員、分包商或其他第三方作出的欺詐、疏忽、盜竊或其他不當行為並採取補救措施，或根本無效。該等不當行為的例子包括盜竊、破壞財物及於招標期間行賄等犯罪活動。

風險因素

儘管我們對各方行為的控制有限，我們或因合約或侵權方面之理由而被視為至少須對其行為負有部分責任。我們可能或連同他人成為訴訟或其他行政或調查程序的被告方，並須對我們客戶或第三方所受傷害或損失負責。倘我們未能自涉及不當行為的僱員、分包商或其他第三方收回有關成本，我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

我們的業務擴展至新地區市場以及新產品和服務，或會令我們增加不符合法律及法規的風險。

隨著我們將業務拓展至新地區市場及多元化發展我們提供的服務，我們預期須遵守更多法律及法規。此外，隨著我們營運的規模及範圍擴大，確保遵守適用法律及法規的難度更高，並因而可能面臨更多因不合規而導致的處罰或罰款。倘我們未能遵守適用法律及法規，主管當局或會對我們實施處罰。於往績記錄期內，我們未有根據中國法律及法規之規定為部分僱員登記及／或繳足社會保險和住房公積金供款。有關法律後果及我們所採取的補救及糾正措施的詳情，請參閱本文件「業務－法律訴訟及合規情況」。適用於我們業務的法律及法規，不論屬全國性、或僅在省內或當地實施，或會有所改動，導致我們的合規成本顯著增加；且若不遵守有關法律及法規可能會產生重大經濟處罰，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。

倘我們未能保障我們的知識產權，我們的業務、經營業績及財務狀況將會受到不利影響。

我們視我們的知識產權為我們品牌形象的關鍵，對我們未來業務增長至關重要。我們的業務取得成功主要依賴我們持續利用我們品牌、商號及商標以提高我們品牌知名度及聲譽，以及提供我們的物業管理服務及增值服務時擴展使用我們手機應用程序鴻坤薈的能力。未經授權複製我們的商號或商標可能降低我們的品牌價值、我們的市場聲譽及競爭優勢。我們依賴多項商標及版權法例保障我們的知識產權。然而，此等法例可能僅提供有限保障，而防止未經授權使用專有資料存在困難且費用高昂。此外，中國規管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存有不確定因素且仍在轉變，並可能令我們面對重大風險。倘我們未能及時發現未經授權使用或採取適當措施加強我們的知識產權，或根本無法解決，可能對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

我們可能需要額外資金支持營運及未來收購，惟未必會按我們可接受的條款獲提供有關資金甚或不獲提供資金，而倘我們能夠籌措資金，閣下於我們的投資價值可能會受到負面影響。

經計及手頭現金及現金等值項目、我們的經營現金流量及來自[編纂]估計可供動用[編纂]，董事相信我們的營運資金足以應付我們目前及自本文件日期起計未來至少12個月的需求。然而，我們可能需要額外現金資源以為持續增長或其他未來發展撥資，包括我們可能決定進行的任何投資或收購。倘我們的資金需求超出財務資源，我們將需要尋求額外融資或延遲已計劃開支。我們不能向閣下保證我們可按我們可接受的條款取得額外資金，甚或不能獲得額外資金。此外，我們日後籌措資金的能力受限於多項不確定因素，包括但不限於(i)我們的未來財務狀況、經營業績及現金流量；(ii)集資及債務融資活動的整體市況；及(iii)中國及其他地方的經濟、政治及其他狀況。

此外，倘我們通過股權或股權掛鈎融資籌措額外資金，閣下於本公司的股權可能會被攤薄。另外，倘我們藉產生債務責任籌措額外資金，我們可能受限於相關債務工具項下的多項契約，其可能(其中包括)限制我們派付股息或取得額外融資的能力。承擔有關債務責任亦或會對我們的營運構成負擔。倘我們未能履行有關債務責任或未能遵守任何此等契約，我們或會就有關債務責任發生違約，而我們的流動資金及財務狀況或會受到不利影響。

我們的保單未必能就所有與我們的業務營運相關的申索提供充分保障。

我們相信，我們保險的保障範圍與中國行業常規一致，而我們於往績記錄期內及截至最後實際可行日期並無遇上任何有關我們業務的重大保險申索。有關我們保單的更多詳情，請參閱本文件「業務－保險」。此外，我們一般要求我們的分包商為其僱員購買意外保險，或就其僱員在我們所管理物業執行職務期間受到的所有傷害負上責任。然而，我們保險的保障範圍未必能就我們於業務營運過程中可能引致的所有潛在申索、損害賠償及法律責任提供適當保障，並可能對我們的業務造成重大不利影響。此外，根據灼識諮詢報告，若干損失或法律責任是目前無法在中國按商業上實際可行的條款投保，例如因業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂而遭受的損失。倘我們因保險的保障範圍不足或未有投保而須就任何有關損害、法律責任或損失負責，則會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

我們須遵循國家健康及安全標準，而倘我們未能符合該等標準，我們的業務、經營業績、財務狀況及品牌形象將會受到負面影響。

我們無法保證我們的內部政策、程序及培訓將會完全有效地符合所有相關健康及安全規定。我們的營運或我們分包商的營運可能無法達到相關政府規定。此情況或會導致罰款、暫停營運、失去許可證，而在更為嚴重的情況下，或會導致本公司及／或管理層被針對展開刑事程序。另外，虛假或並無理據的責任申索亦可能會引致負面公眾形象。任何該等問題或情況或會對我們的業務、經營業績、財務狀況及品牌形象造成不利影響。

我們可能因營運而捲入法律或其他程序，並可能會因而須承擔重大責任。

我們或會與我們所管理物業的(其中包括)業主、住戶或訪客發生爭議並遭到申索。舉例而言，倘我們所管理物業的業主或住戶認為我們的服務低於相關物業管理服務協議內載列的標準，彼等可能對我們採取法律行動。再者，我們或會捲入與我們業務營運所涉其他各方(例如我們的分包商、供應商及僱員，或於我們所管理物業建築物受傷或遭受損害的其他第三方)的爭議並遭到申索。此等爭議及申索可能會招致針對我們提出的法律或其他訴訟或造成負面公眾形象。

我們亦可能因此招致巨額費用，並須分散管理層注意力及自業務營運撥調其他資源以於有關法律程序為自身抗辯。任何爭議、申索或訴訟均可能會對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

與我們的行業有關的風險

中國物業管理行業競爭十分激烈，競爭對手眾多，且我們未必能成功與競爭對手競爭。

根據灼識諮詢報告，中國物業管理行業競爭十分激烈及分散，於二零一八年十二月三十一日行內有逾100,000間營運中公司。有關行內競爭格局的詳情，請參閱本文件「行業概覽－競爭」。我們與中國其他物業管理公司(特別是中國物業服務百強企業)在眾多方面競爭，包括(其中包括)服務質素、營運規模、品牌聲譽及可持續資本投入。倘進軍市場的新競爭對手持續增加，或我們的競爭對手增加其所提供產品的多樣性以捕捉新興商機，我們行業的競爭或會更趨激烈。與我們相比，我們的競爭對手可能擁有具競爭力的優勢，例如擁有更悠久的經營歷史、與客戶、供應商及分包商之間的業務關係更穩固、擁有更雄厚的財務、技術及其他資源以及在中國擁有更廣泛的地理覆蓋率。因此，此等物業管理公司可能在發展、擴充及宣傳其業務及服務方面具備更大優勢。

風險因素

概不保證我們將能於激烈的市場競爭中繼續有效競爭，或維持或提高我們的市場地位。倘無法與中國其他物業管理公司成功競爭，或會阻礙我們增加收益、盈利能力以及市場份額的潛力，而此可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們容易受到中國物業管理行業的監管發展及市場趨勢所影響。

我們力求確保我們的業務營運符合中國物業管理行業的監管制度。中國政府不時頒佈有關物業管理行業的新法律及法規。舉例而言，於二零一四年十二月，國家發改委發出《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號) (「通知」)，要求相關省級當局廢除對住宅物業的所有價格控制或指導政策(保障性住房及前期物業管理服務合同除外)。保障性住房、房改房、老舊住宅小區的物業管理費和前期物業管理服務合同下的管理費，則仍由中國政府決定實行指導價。有關進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽—物業管理企業的收費」。

我們預期住宅物業的價格控制將根據通知逐漸放寬。儘管如此，我們的物業管理費在地方實行通知的法規生效前將繼續受到價格控制。價格政策可能對我們的盈利能力造成負面影響，此乃由於該等限制可能對我們可就物業管理服務收取的費用水平設限。倘我們的經營成本及開支增加，但我們未能充份上調物業管理費價格以將成本的增幅轉嫁至我們客戶，我們的利潤率或會減少或甚至出現負利潤率，因而對我們的財務表現造成重大不利影響。

中國政府可能頒佈有關物業管理行業其他範疇的新法律及法規。倘此等監管變動增加我們的合規及營運成本，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

我們容易受到中國房地產行業的監管發展及市場趨勢所影響。

作為物業管理服務供應商，我們的營運及表現很大程度上依賴我們物業管理組合範圍及我們管理的總建築面積，而上述兩者則受中國房地產行業的發展及趨勢所影響。中國政府或會不時頒佈有關房地產行業的新政策、法律及法規，將很可能影響我們物業管理服務的增長潛力。有關適用於我們業務及服務的法律及法規的更多詳情，請參閱本文件「監管概覽」。

風險因素

中國政府已於近年實施一系列措施以控制經濟增長。特別是，中國政府已推行不同的限制措施以遏止房地產市場的投機活動，例如對物業發展的土地供應實施監控、外匯管制、限制對物業發展的融資、對中國房地產市場的物業銷售及外國投資徵收額外稅項及徵費。中國政府可透過該等政策及措施限制或減少物業發展活動、限制商業銀行向物業買家批出貸款的能力、對物業銷售徵收額外稅項及徵費，以及影響我們提供服務的物業的交付時間表和入住率。任何有關措施及／或限制或會影響中國房地產市場整體發展，因而限制我們物業管理服務的增長潛力，繼而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們須就我們的營運取得多項政府批准及執照，而失去或無法取得或重續任何或全部該等批准及執照均可對我們的業務造成重大不利影響。

我們須取得及持有若干批准、執照、許可證及證書以於中國提供我們的物業管理服務。我們或會在達成為及時取得或重續我們營運所需的一切批准、執照及／或許可的必要條件時遭遇重大延誤或困難，或甚至無法達成有關條件。我們須於此等批准、執照及／或許可到期前重續，以確保我們符合相關監管規定，以讓我們可經營我們的業務而不受任何干擾。我們亦不能保證我們將能立即就我們的服務適應可能不時生效的新法例及法規。因此，倘若我們未能取得或重續所需政府批准、執照及／或許可，或就此遭遇重大延遲，我們可能不能繼續實施我們的發展計劃，且我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

我們的業務營運可能受到源自中國湖北省武漢市的COVID-19爆發所影響。

由新型冠狀病毒(COVID-19)引致的呼吸道疾病最早於二零一九年底在中國湖北省武漢市爆發，並在中國境內乃至全球不斷擴散。COVID-19的新病毒株被認為具有高度傳染性，並可能構成嚴重的公共衛生威脅。於二零二零年一月二十三日，中國政府宣佈封鎖武漢市以試圖隔離該市。其後中國其他主要城市亦實施包括旅遊限制在內的嚴格措施以遏制COVID-19爆發。世界衛生組織(「世衛」)正在密切監察和評估情況。於二零二零年一月三十日，世衛宣佈COVID-19爆發為國際公共衛生緊急事件(PHEIC)。於最後實際可行日期，該病毒已擴散至中國各地及全球超過30個國家和地區，其中湖北省錄得最多死亡宗數，且死亡人數和感染個案數目亦持續上升。是次爆發可能導致大量死亡個案，而此很可能會對中國(特別是武漢市及湖北省)人民的生活和經濟產生不利影響。中國(特別是武漢市及湖北省)房地產市場可能受到不利影響。房地產市場前景、經濟下滑及／或負面營商氣氛均可能對物業管理市場造成間接影響，而我們的業務營運及財務狀況或會受到不利影響。我們無法確定COVID-19疫情受控的時間，亦無法預測疫症爆發將會造成暫時性或是長久影響。倘COVID-19的爆發未能於短期內得到有效控制，我們的業務營運及財務狀況或會由於房地產市場前景轉變、經濟增長放緩、營商氣氛趨於負面或其他我們無法預見的因素而受到重大不利影響。

風險因素

我們面對與中國乃至全球發生流行病、恐怖主義行為、戰爭及其他災難有關而非我們所能控制的風險。

天災、傳染病、恐怖主義行為、戰爭或非我們所能控制的其他因素可能會對我們已經或計劃經營業務的市場中的經濟、基建及民生造成不利影響。其中部分市場位於中國某些容易遭受水災、地震、沙塵暴、雪災、火災或旱災、電力短缺或故障，以及容易受到潛在戰爭、恐怖襲擊或傳染病（例如冠狀病毒、伊波拉、嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)、禽流感病毒株、甲型人類豬流感(H1N1)、甲型人類豬流感(H5N1)及甲型人類豬流感(H7N9)）影響或威脅的地區。嚴重的天災可能會導致重大的人命傷亡及資產損毀，並導致我們的業務營運中斷。嚴重傳染性疾病的爆發可能會導致廣泛的健康危機，對經濟體系及金融市場造成重大不利影響。恐怖主義行為或戰爭亦可能傷及我們的僱員，造成傷亡、中斷我們的業務營運並對客戶的財務狀況造成不利影響。非我們所能控制的任何該等因素及其他因素可能造成中國乃至全球的整體營商環境出現不確定因素，導致我們的業務遭受不可預測的損失，並可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

與在中國經營業務有關的風險

我們受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策不利變動的影響。

我們的所有業務及所有收益均來自我們在中國的業務營運。因此，我們的經營業績、財務狀況及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法制發展影響。中國經濟與大多數發達國家的經濟在諸多方面有所差異，包括政府參與的程度、發展水平、投資控制、增長率及外匯管控。於一九七八年開始採納改革開放政策前，中國主要為計劃經濟。中國經濟自當時起逐步轉變為具有社會主義特色的市場導向經濟。

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

風險因素

儘管中國經濟於近年取得重大增長，但不同經濟領域在不同期間和不同地區的增長並不均衡。我們無法向閣下保證，中國經濟將會繼續增長，或倘得以增長，有關增長將會穩定一致。經濟增長放緩可能對我們的業務造成負面影響。例如，過往中國政府會定期實施多項措施擬減緩其視為過熱的若干經濟領域。我們無法向閣下保證，中國政府為引導經濟增長及資源分配所採納的各項宏觀經濟措施及貨幣政策將有效加快中國經濟增長步伐。此外，即使該等措施從長期而言有利於中國整體經濟，倘若令對我們服務的需求減少，此可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

中國法律制度的不確定性可能對我們造成重大不利影響及限制閣下可獲得的法律保護。

中國法律制度具有固有的不確定性，這些不確定性可能限制我們股東可獲取的法律保護。由於我們的所有業務營運均位於中國，我們主要受中國法律、法規和規則的規限。中國法律制度以大陸法制度為基礎。有別於普通法制度，大陸法制度建基於成文法及最高人民法院的司法解釋，而過往的法律判決及裁決之指導性有限。中國政府一直在發展商業法制度，並在制定及實施涉及經濟事務和事宜的法律法規方面，比如企業組織及管治、外商投資、商務、稅務及貿易，已取得了重大進步。

然而，許多該等法律法規相對較新。公佈的裁決數量有限，而且其實施和解釋可能存在不確定性，未必與其他司法權區一樣具有一致性及可預測性。此外，中國法律制度在某種程度上是基於可能具有追溯力的政府政策和行政規則而制定。因此，我們可能在違反了該等政策和規則一段時間之後才知悉已違規。此外，根據這些法律、法規和規則，閣下可獲取的法律保護可能有限。中國的任何訴訟或監管強制執行訴訟都可能拖延甚久，可能導致產生大量成本，並會分散資源和管理層注意力。

中國政府對外幣兌換的控制可能會限制我們的外匯交易。

人民幣現時不能自由兌換為任何外幣，外幣兌換和匯款亦受中國外匯管制條例約束。我們所有收益均以人民幣計值。我們無法保證在若干匯率下，我們將有足夠的外幣來滿足我們的外匯需求。根據中國現行的外匯法規，我們在經常賬下進行的外匯交易（包括支付股息）毋須經國家外匯管理局事先批准，但我們須呈列有關該等交易的相關文件證據，並通過於中國境內持有開展外匯業務必需的許可證的指定外匯銀行進行交易。然而，我們於資本賬下進行的外匯交易必須事先取得國家外匯管理局的批准。

風險因素

根據現行的外匯管理規定，於[編纂]完成後，在符合若干程序性要求的前提下，我們將能夠以外幣支付股息，而毋須經國家外匯管理局事先批准。然而，概不保證有關以外幣支付股息的外匯政策將於未來繼續。此外，任何外幣不足可能會限制我們取得充足的外幣以向股東支付股息或滿足任何其他外匯要求的能力。

匯率波動可能對 閣下的投資產生重大不利影響。

人民幣兌港元、美元及其他外幣的匯率波動受(其中包括)中國政府政策及國際及國內政治及經濟狀況變動的影響。自一九九五年至二零零五年七月二十日，人民幣按中國人民銀行設定的固定匯率兌換為外幣。然而，自二零零五年七月二十一日起，中國政府決定允許人民幣基於市場供求及參考一籃子貨幣於規定範圍內波動。於二零一五年十一月三十日，國際貨幣基金組織理事會完成對構成特別提款權的一籃子貨幣的定期五年審核，決定自二零一六年十月一日起將人民幣納入特別提款權貨幣籃子，是繼美元、歐元、日圓及英鎊外第五種納入特別提款權的貨幣。難以預測未來市場力量及中國政府政策將如何繼續影響人民幣匯率。鑑於人民幣國際化的趨勢，中國政府或會宣佈匯率制度作出進一步變更，我們無法向 閣下保證人民幣兌港元、美元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

我們的所有收益、負債及資產均以人民幣計值，而我們的[編纂][編纂]將以港元計值。人民幣兌港元的匯率的重大波動可能對就我們的股份應付的任何股息的價值及金額產生負面影響。舉例而論，人民幣兌港元大幅升值可能令由[編纂]或日後為營運撥資而進行融資活動[編纂]轉換為人民幣的所得金額減少。相反，人民幣大幅貶值可能增加將人民幣計值現金流量兌換為港元的成本，因此減少就股份派付股息或開展其他業務可用現金金額。

風險因素

有關離岸控股公司對中國實體的貸款及直接投資的中國法規可能會延遲或妨礙我們運用[編纂][編纂]對中國附屬公司作出貸款或額外資本出資。

我們作為中國附屬公司的離岸控股公司，於使用[編纂]或任何進一步發售事項的[編纂]時，可能會向中國附屬公司提供貸款，或可能會向中國附屬公司作出額外資本出資。我們向中國附屬公司提供的任何貸款均須遵守中國法規。舉例而言，我們向我們在國內的中國附屬公司提供以撥付其業務所需的貸款不可超出法定限額，並必須進行登記或記錄備案。我們亦可能會決定通過資本出資，為中國附屬公司提供資金。該等資本出資必須經商務部或其地方分支批准。我們無法向閣下保證今後我們是否能就向附屬公司或其各自的任何附屬公司提供貸款或作出資本出資及時取得該等政府登記或批准或完成備案程序，或甚至無法取得有關登記或批准或完成有關程序。倘我們未能獲取有關登記或批准或未能完成有關備案程序，我們運用[編纂][編纂]及掌握中國業務的能力均可能會受到負面影響，這可能會對我們的流動資金以及我們為業務撥資及擴充業務的能力造成重大不利影響。

閣下可能難以向我們、我們居於中國的董事或高級管理層送達傳票或強制執行國外判決。

本公司於開曼群島註冊成立。我們的所有資產及大部分執行董事及高級管理層均位於中國。因此，可能無法在香港或中國以外的其他地方向我們、大部分董事或高級管理層送達傳票。此外，中國尚未與英國、日本及其他眾多國家簽署相互認可和執行法院判決的協定。因此，在其他司法權區取得的法院判決可能難以或無法在中國獲得認可和執行。

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《二零零六年安排》，如果任何指定的中國法院或任何指定的香港法院在依據書面法院選擇協議的民商事案件中已作出須支付款項並具有執行力的終審判決，則任何一方當事人可向相關中國法院或香港法院申請認可及執行該判決。如果爭議雙方並未同意訂立書面法院選擇協議，則不可能在中國執行由香港法院頒佈的判決。此外，《二零零六年安排》對於「具有執行力的終審判決」、「特定法律關係」及「書面形式」有明確規定。不符合《二零零六年安排》的終審判決可能無法在中國法院被認可和執行。

風險因素

於二零一九年一月十八日，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民商事案件判決的安排》（「《二零一九年安排》」）。根據《二零一九年安排》，任何一方當事人可按《二零一九年安排》所載之條件向相關中國法院或香港法院申請認可及執行民商事案件的有效判決。儘管《二零一九年安排》經已簽署，惟仍不清楚其何時生效，且根據《二零一九年安排》所作出的任何行動的結果及成效尚不明確。現時概不保證符合《二零一九年安排》的有效判決可於中國法院被認可和執行。

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

根據二零零八年一月一日起生效並於二零一七年二月二十四日修訂的企業所得稅法，在中國境外設立的企業，其「實際管理機構」設立在中國境內的，須認定為「中國居民企業」，並適用統一的企業所得稅稅率25%，就其全球收入納稅。企業所得稅法實施條例將「實際管理機構」定義為，能有效對企業業務經營、人員、核算和財產進行管理和控制的組織機構。

國家稅務總局於二零零九年四月二十二日頒佈《國家稅務總局關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》（「《八十二號文》」）（於二零一七年十二月二十九日修訂），載列了認定中資企業或中資企業集團控股的中國境外註冊企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準和程序。根據《八十二號文》，若下列各項均適用，中資企業或中資企業集團控股的外國企業將被認定為中國居民企業：(i)負責日常業務營運的高級管理層和核心管理部門主要設立在中國境內；(ii)財務和人力資源決策須經位於中國境內的人員或機構的確定或批准；(iii)主要資產、會計賬簿、公司公章、董事會及股東會議紀錄和文件均位於或存置在中國；及(iv)最少一半以上具有投票權的企業董事或高級管理層在中國居住。此外，《八十二號文》亦規定「實際管理機構」應遵循實質重於形式原則認定。此外，頒佈《八十二號文》之後，中國國家稅務總局又頒佈了《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法（試行）》（「《四十五號公告》」）（於二零一一年九月一日生效，並於二零一五年六月一日、二零一六年六月二十八日及二零一八年六月十五日修訂），提供實施《八十二號文》的詳細指引，及明確「境外註冊中資控股居民企業」報告和備案義務。《四十五號公告》規定了認定企業居民身份的程序和管理詳情和對認定後事項的管理。雖然《八十二號文》和《四十五號公告》明確規定上述標準適用於中資企業或中資企業集團控股的中國境外註冊企業，但是《八十二號文》可能反映了中國國家稅務總局總體認定外國企業稅收居所的標準。我們的所有高級管理層成員目前均居於中國。倘我們被認定為中國居民企業，就我們的全球應課稅收入按企業所得稅稅率25%納稅可能令我們用於業務營運的資金減少。

風險因素

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

根據企業所得稅法及其實施條例，在不影響中國與閣下居所所在司法權區之間規定的不同所得稅安排的任何適用稅收協定或類似安排的情況下，對於非中國居民企業（在中國沒有設立據點或營業地點，或相關收入與其已設立的據點或營業地點並無實際關連）投資者源於中國境內的股息，一般按照10%的稅率徵收中國預扣稅。該等投資者因轉讓股份所收取的任何收益若被認定為源於中國境內的收入，則須按10%的稅率徵收中國所得稅，除非稅收協定或類似安排另有規定，則作別論。根據中華人民共和國個人所得稅法及其實施條例，對於外國個人投資者（非中國居民）所收取源於中國境內的股息，一般按照20%的稅率徵收中國預扣稅；而對於該等投資者因轉讓股份所收取源於中國境內的收益，一般按照20%的稅率徵收中國所得稅，在這兩種情況下，均以任何適用稅收協定和中國法律規定的稅收減免規定為準。

儘管我們的所有業務均在中國經營，但倘若我們被認為是中國居民企業，則現時未能清楚界定我們就我們的股份派付的股息或因轉讓股份所收取的收益是否會被認定為源於中國境內的收入，並因此須繳納中國所得稅。若就我們的非中國居民投資者轉讓股份所收取的收益或我們向其派付的股息徵收中國所得稅，則閣下於我們的股份的投資價值可能會受重大不利影響。此外，我們的股東居住所在的司法權區若已經與中國簽署稅收協定或安排，則可能無資格享有相關稅收協定或安排項下的利益。

有關中國居民進行境外投資活動的條例可能令我們遭受中國政府處罰或制裁，包括限制我們的中國附屬公司向我們派付股息或作出分派的能力及我們增加對我們中國附屬公司投資的能力。

國家外匯管理局在二零一四年七月頒佈了《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（匯發[2014]第37號）（「《三十七號文》」），廢止《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》。根據《三十七號文》及其實施條例，中國居民（包括中國機構及個人）須到當地國家外匯管理局分支機構就其以境外投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益對中國居民直接設立或間接控制的境外特殊目的公司（「特殊目的公司」）的直接或間接境外投資，或通過特殊目的公司對境內開展的任何投資活動進行登記。倘若已登記的特殊目的公司的基本信息或重要事項發生變更，該等中國居民也須到國家外匯管理局作相應的變更登記，例如其中國居民個人股東、姓名（名稱）、經營期限或其他基本資料發生變更或中國個人居民增加或減少對特殊目的公司的出資或股份轉讓或交換或特殊目的公司合併或分立等。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

風險因素

策的通知》，自二零一五年六月一日起，上述外匯登記直接由銀行審核和處理，國家外匯管理局及其分支機構通過當地銀行對相關外匯登記進行間接監管。根據此規定，若我們未能遵守《三十七號文》規定的登記程序，可能導致我們在中國設立的附屬公司的外匯活動受到限制，包括向其境外母公司或聯屬公司派付股息和進行其他分派、境外實體注入資本及結算外匯資本，根據中國外匯管理條例，也可能令相關境內公司或中國居民遭受懲罰。

我們致力於遵守，也確保受法規約束的股東遵守相關規則。若我們的任何中國居民股東或中國居民控制的股東日後未能遵守相關法規規定，則可能會使我們遭受中國政府處以罰款或制裁。然而，我們可能無法一直完全知悉我們所有中國居民股東的身份，我們也無法經常及時強迫我們的股東遵守《三十七號文》的要求。此外，我們無法保證中國政府在未來不會對《三十七號文》的要求作出不同的詮釋。

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

中國多項法律及法規（包括《關於外國投資者併購境內企業的規定》、《反壟斷法》及商務部在二零一一年八月二十五日頒佈並自二零一一年九月一日起生效的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》（「安全審查規定」））就對外國投資者在中國進行的一些併購活動的審查，制定了較耗時和複雜的程序和要求。這些程序和要求包括：在某些情況下，外國投資者為控股中國境內企業而進行任何交易之前須通知商務部，或中國企業或居民設立或控股的海外公司在收購境內聯屬公司之前，須取得商務部的批准。中國法律及法規同時要求對一些併購交易進行併購控制或安全審查。

安全審查規定禁止外國投資者以代持、信託、間接投資、租賃、貸款、合約安排控制或境外交易等方式安排各項交易，從而規避安全審查。若我們被認為違反安全審查規定及關於在中國進行併購活動的其他中國法律及法規，或未能取得任何所需批准，相關監管機關將會自行決定處理該等違法行為，包括罰款、撤銷營業執照、沒收我們的收入、要求我們重組或取消重組活動。任何該等措施將會嚴重干擾我們的業務經營，並可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，

風險因素

若我們計劃收購的任何目標公司的業務屬於安全審查範圍，則我們可能無法通過股權或資產收購、資本出資或任何合約安排來成功收購該等公司。我們可能通過收購本行業的其他公司實現部分業務增長。遵守相關法規的要求來完成相關交易可能非常耗時，而且獲取任何所需批准的手續（包括商務部的批准），亦可能延遲或限制我們完成相關交易的能力，從而影響我們擴展業務或維持市場份額的能力。

中國通貨膨脹可能對我們的盈利能力及增長產生不利影響。

於若干期間中國經濟增長與高通脹期一同出現。為此，中國政府不時實施政策以控制通貨膨脹，例如透過實施更嚴格的銀行貸款政策或更高利率以限制信貸的提供。中國政府可能會採取類似措施以應對未來通貨膨脹壓力。若沒有中國政府的緩解政策，嚴重的通貨膨脹可能增加我們的成本，從而大幅降低我們的盈利能力。概不保證我們能夠將任何額外成本轉嫁予客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，及對我們服務的需求減少。

與[編纂]及我們的股份有關的風險

我們的股份過往並無公開市場，且不一定能形成交投活躍的市場。

在[編纂]之前，我們的股份並無公開市場。在[編纂]後不一定能形成或維持活躍的公開市場。我們的股份初步[編纂]是經由[編纂]（為其本身及代表[編纂]）與本公司商議後協定，而[編纂]亦將會由此協定，且不一定能反映在[編纂]後在交易市場出現的價格。我們已申請將我們的股份在聯交所[編纂]。然而，即使獲得批准，在聯交所[編纂]並不保證(i)將形成股份活躍的交投市場；(ii)倘形成有關交投市場，其將於[編纂]完成後繼續存在；或(iii)股份市價將不會跌至低於[編纂]。

股份成交價及成交量或會波動，因而可能導致於[編纂]中購買股份的投資者蒙受重大虧損。

股份成交價及成交量或會因多項因素而大幅及快速波動，當中許多因素超出我們的控制，包括：

- 我們經營業績的實際及預期變動；
- 證券分析師的估計或市場對我們經營業績及／或財務表現的認知的變動；
- 投資者對我們的認知及整體投資環境的變動；
- 我們有關重大收購、出售、策略聯盟或合資企業的公佈；

風險因素

- 我們或競爭對手的主要人員的聘用或流失；
- 影響我們或物業管理行業的市場發展；
- 監管或法律發展，包括訴訟；
- 其他公司的經營及股價表現、其他行業及超出我們控制的事件或因素；
- 我們發行在外股份的成交量波動或禁售或其他轉讓限制解除或我們銷售額外股份；及
- 香港、中國及世界其他地區的整體經濟、政治及股市狀況。

此外，近年來，股市整體上經歷了顯著的價格及成交量波動，其中部分波動與上市公司的經營業績並無關聯或不成比例。該等廣泛的市場及行業波動可能對股份市價造成不利影響。

[編纂]的定價與買賣之間將有時間差距，[編纂]於開始買賣時的價格可跌至低於[編纂]。

股份[編纂]預期將於[編纂]釐定。然而，我們的股份在股份交付(預計為[編纂]之後的短期內)之後始能開始在聯交所買賣。因此，投資者在該期間內可能無法出售或以其他方式買賣股份。因此，由[編纂]起至股份開始買賣日期止期間內，股份持有人須面對因出現不利市況或其他不利事態發展而導致股份成交價於開始買賣時跌至低於[編纂]的風險。

潛在投資者將因[編纂]而面對即時攤薄影響，且可能因日後股本融資而面對進一步攤薄影響。

因[編纂]將遠遠超逾有形資產減去總負債後的每股股份價值，因此於[編纂]中購買[編纂]的潛在投資者將面對即時攤薄影響。因此，倘若我們於緊隨[編纂]後向股東分派有形資產淨值，潛在投資者獲得的股份將少於彼等為其股份而支付的金額。

我們日後可能需要籌集額外資金以撥付進一步擴展或就新發展或其他用途所需。倘透過發行本公司新股本或股本掛鈎證券(而並非按比例向現有股東發行)籌集額外資金，該等股東在本公司的持股百分比可能減少，而該等新證券賦予的權利及特權可能較我們的股份所賦予者更優先。此外，相關新證券可能附帶優先權利、購股權或優先購買權，因而較股份有較高價值或優先權。

風險因素

我們無法就我們日後會否、何時及以何種形式就股份宣派及支付股息作出保證。

宣派股息乃由董事會建議，並須遵守適用法律法規及經股東批准方可作實。日後將予宣派及支付的任何股息金額將視乎(其中包括)我們的經營業績、營運資金、現金流量、未來營運、盈利能力、盈餘及資本規定，以及我們的整體財務狀況及董事會認為可能有關的其他因素而定。於往績記錄期，我們曾分別宣派及派付零、人民幣46.0百萬元、零及人民幣35.5百萬元的股息。於往績記錄期後及直至最後實際可行日期，我們並無向當時股東宣派及支付任何股息。有關股息的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—股息及可供分派儲備」。我們的過往股息分派不應被視為本公司未來股息分派政策的指標。

我們可酌情決定如何動用[編纂][編纂]，而 閣下不一定會同意我們對該等款項的用途。

我們的管理層可能將[編纂][編纂]用於 閣下不一定同意或不會產生有利回報的用途。我們計劃將[編纂][編纂]用於(i)擴大我們於中國的地理據點及經營規模；(ii)開發及提升我們的資訊系統及技術創新；(iii)擴展我們的增值服務；(iv)員工發展；及(v)一般營運資金。有關我們[編纂]擬定[編纂]的詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」。我們的管理層將可酌情決定我們[編纂][編纂]的實際應用。透過投資我們的股份， 閣下將資金委託予我們的管理層，對於我們將對[編纂][編纂]作出的具體用途， 閣下必須依賴我們管理層的判斷。

我們的控股股東或會對本公司施以重大影響，且彼等之利益未必與認購[編纂]股份的股東的利益一致。

緊隨[編纂]完成後，於未計及行使[編纂]後可予以發行股份的情況下，我們的控股股東將合共控制我們已發行股本約[編纂]。因此，彼等將能對須徵得股東批准的一切事宜施以重大控制及影響力，包括選舉董事及重大公司交易。彼等亦將就須經大多數票通過的任何股東行動或批准擁有否決權、除非相關守則規定彼等須放棄表決，則作別論。上述的所有權集中可能引致阻礙、延遲或阻止原本有利於股東的本公司控制權變動。控股股東的利益可能有別於本公司或其他股東的利益。倘控股股東的利益與本公司或其他股東的利益出現衝突，或倘控股股東選擇以與本公司或其他股東利益有所衝突的策略目標經營業務，本公司或其他有關股東或會處於不利位置或受到損害。

風險因素

在公開市場出售或被認定出售大量股份或會對股份的市價構成不利影響。

倘我們的股份或其他有關證券日後於公開市場上遭大量出售，或發行新股份或其他有關證券，或預期可能發生該等出售或發行，則股份的市價可能會因此下跌。我們無法保證大股東將不會出售其股權。倘我們的任何大股東出售大量股份，或會對股份當前市價造成重大影響。

控股股東所持股份受限於若干禁售承諾，有關詳情載於本文件「[編纂]」。該等股東或會出售彼等目前或日後可能持有的股份。於公開市場出售大量股份，或認定有關出售可能發生，或會對我們股份的現行市價構成重大不利影響。

由於本公司在開曼群島註冊成立，而開曼群島法例與香港或其他司法權區的法例對少數股東的保障可能有所不同，故投資者在行使其股東權利時可能遇到困難。

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受到大綱、章程細則、開曼群島公司法及開曼群島適用的普通法規限。開曼群島法例或與香港或投資者身處的其他司法權區的法例有所不同。因此，少數股東或未能根據香港或有關其他司法權區的法例享有相同權利。有關保障少數權益股東的開曼群島公司法概要載列於本文件附錄四「3.開曼群島公司法」一節。

我們可能會[編纂]，因此我們將自[編纂]收取的估計[編纂]將會減少。

我們可靈活[編纂]，以將每股[編纂]最終[編纂]定為最多較指示性[編纂]的下限低[編纂]。因此，倘最大限度地[編纂]，則最終[編纂]或會定為每股[編纂][編纂]港元。在有關情況下，[編纂]將繼續進行而[編纂]將不適用。倘最終[編纂]定為[編纂]港元，並假設[編纂]未獲行使，我們將自[編纂]收取的估計[編纂]將減少至[編纂]港元，而減少後的有關[編纂]將按本文件「未來計劃及[編纂]—[編纂]」所述動用。

風險因素

與於本文件作出及來自其他來源的陳述有關的風險

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

本文件內有關中國、中國經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據來自中國政府機構、行業協會、獨立研究機構所提供或刊發的資料或其他第三方來源，我們無法保證該等資料來源的質量及可靠度。該等資料並非由我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]或其各自任何聯屬人士或顧問編製，亦未經上述各方獨立核實。因此，有關事實、預測及統計數據可能與中國境內或境外編製的其他資料並不一致，而我們對其準確性亦不發表任何聲明。由於收集方法可能存在瑕疵或不夠有效或刊發的資料與市場慣例存在差異，本文件所載統計數據可能不準確或不可與就其他經濟體而編製的統計數據相比較，因而不應過度依賴。此外，概不保證該等統計數據與他處所呈列同類統計數據的呈列或編制基準相同，或彼等同等準確。無論如何，投資者應考量對該等事實、預測或統計數據的倚重程度。

於本文件所載的前瞻性陳述受風險及不確定因素影響。

本文件載有若干與我們有關的前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於我們管理層的看法、彼等的假設以及目前可得的資料。本文件中使用的「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「估計」、「預計」、「未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「猜測」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞彙及該等詞彙的反義詞以及其他和類似表述因與本公司或我們的管理層有關，乃旨在識別前瞻性陳述。該等陳述反映管理層目前對未來事件、營運、流動資金及資本資源的觀點，當中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本文件所述其他風險因素。在符合上市規則的規定或聯交所的其他規定之前提下，不論因出現新資料、未來事件或其他情況，我們亦不打算公開更新或以其他方式修訂本文件內的前瞻性陳述。投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述及資料。

豁免嚴格遵守上市規則及豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例

為籌備[編纂]，本公司已尋求取得以下有關嚴格遵守上市規則相關條文的豁免及遵守公司（清盤及雜項條文）條例的豁免。豁免詳情載述於下文。

有關管理層留駐香港的豁免

根據上市規則第8.12條，申請在香港作主要上市的新申請人須有足夠的管理層人員留駐香港，且在一般情況下，新申請人須至少有兩名執行董事通常居於香港。

我們的總部、核心業務及營運均主要位於中國，並在中國管理及經營。由於各執行董事在我們的業務及營運中均擔當重要角色，因此彼等（尤其是趙偉豪先生及吳國卿女士）留駐中國並貼近我們的業務運作至關重要。由於處理居港申請需時，故將執行董事調往香港對本公司而言將為沉重的負擔且耗資巨大。此外，僅為符合管理層留駐要求而額外委任常駐香港的執行董事未必符合本公司及股東的整體最佳利益，原因是有關安排將增加我們的行政開支及削弱董事會作出決策時的效率及反應。本公司並無且在可見將來亦不會有足夠的管理層人員留駐香港以符合上市規則第8.12條的規定。

因此，我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，而聯交所亦已向我們授出有關豁免。然而，我們將作出以下安排，確保聯交所與本公司之間存在有效的溝通渠道：

- (a) **授權代表**：我們已委任吳國卿女士（執行董事）及李嘉威先生（公司秘書）擔任上市規則第3.05條所述之本公司授權代表（「授權代表」）。彼等將會一直作為聯交所與本公司之間的主要溝通渠道。儘管吳國卿女士居於中國，但彼持有有效的旅遊證件且可於到期時重續以便到訪香港。李嘉威先生居於香港。授權代表亦將提供其常用聯絡資料，且各授權代表均已確認，彼等均可隨時與聯交所聯繫，並可應聯交所之要求於合理時間與聯交所會面討論任何事項；
- (b) **董事**：當聯交所欲就任何事宜聯絡董事時，各授權代表均有所有必要方法隨時迅速聯絡全體董事（包括獨立非執行董事）。為加強聯交所、授權代表及董事之間的溝通，我們已採取以下措施：(i)各董事須向授權代表提供手機號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼；(ii)倘董事預期外遊或因其他原因而不在于辦公室，其將向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或其

豁免嚴格遵守上市規則及豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例

他聯絡方式；及(iii)我們將根據上市規則第3.20條向聯交所提供各董事的手機號碼、辦公室電話號碼、電郵地址、傳真號碼及住址。

我們其中一名執行董事（即李燕萍女士）及三名獨立非執行董事（即張偉雄先生、陳昌達先生及陳維潔女士）通常居於香港，並將作為聯交所與我們之間的另一溝通渠道。

並非常居香港的各董事均擁有有效旅遊證件，或可在合理的短時間內申請到訪香港之有效旅遊證件。因此，各董事將可在聯交所發出事先通知後的合理時段內與聯交所會面；

- (c) **合規顧問**：為符合上市規則第3A.19條，我們已委任同人融資為合規顧問（「合規顧問」），其將就我們於上市規則項下的持續責任向我們提供專業意見，並作為本公司與聯交所的額外溝通渠道，聘用期自[編纂]起至本公司就於[編纂]後開始的首個完整財政年度的財務業績符合上市規則第13.46條的規定當日為止。合規顧問將在無法聯繫授權代表時作為我們與聯交所之間的主要溝通渠道。

我們須確保所聘請的合規顧問能隨時聯絡我們的授權代表、董事及其他高級人員。我們亦須促使該等人士盡快向合規顧問提供其因履行上市規則第3A章所載合規顧問的職責而可能需要或可能合理要求的相關資料及協助。我們將確保本公司、授權代表、董事及其他高級人員與合規顧問之間有足夠及有效的溝通渠道，並將確保合規顧問知悉我們與聯交所之間的所有溝通及往來；及

- (d) 我們將在實際可行的情況下盡快通知聯交所有關上市規則項下的授權代表及／或合規顧問的任何變動。

與持續關連交易有關的豁免

我們所訂立的若干交易會在[編纂]後根據上市規則構成本公司持續關連交易。因此，我們已向聯交所申請就我們與若干關連人士訂立的若干持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第14A章所載規定，且聯交所已同意授出有關豁免。有關進一步詳情，請參閱本文件「關連交易」。

豁免嚴格遵守上市規則及豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例

為籌備[編纂]，我們已尋求取得以下有關嚴格遵守上市規則第4.04(1)條的豁免及遵守公司（清盤及雜項條文）條例相關條文的豁免。

豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條及豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例第342(1)條項下有關該條例附表三第27及31段

根據上市規則第4.04(1)條，我們須在本文件內載列有關本集團緊接本文件刊發前三個財政年度各年綜合業績的會計師報告。

此外，公司（清盤及雜項條文）條例第342(1)條規定我們須在本文件內收錄載列公司（清盤及雜項條文）條例附表三所指明事項的會計師報告。

根據公司（清盤及雜項條文）條例附表三第I部第27段，我們須將我們於緊接文件刊發前三個財政年度各年的總交易收入或銷售額的報表，包括該等收入或營業額的計算方法的說明及較重要交易活動的合理明細納入文件。

公司（清盤及雜項條文）條例附表三第II部第31段進一步規定，本文件須載入本公司核數師就(i)本集團於緊接本文件刊發前三個財政年度各年的損益；及(ii)本集團於其賬目結算日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，倘證監會認為於顧及有關情況後授出豁免不會損害投資大眾的利益，且嚴格遵守任何或所有規定乃屬無關或會構成過於沉重的負擔，或屬非必要或不合適，則證監會可在其認為合適的條件（如有）的規限下發出豁免證書，以豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例項下的任何或所有有關規定。

本公司的財政年度結算日為十二月三十一日。本文件附錄一所載會計師報告載有本集團截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零一九年八月三十一日止八個月的經審核綜合業績。

根據上市規則第4.04(1)條及公司（清盤及雜項條文）條例附表三第27及31段，本公司須編製截至二零一九年十二月三十一日止三個年度的經審核賬目。本公司已尋求豁免嚴格遵守第4.04(1)條以及豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例第342(1)條項下有關該條例附表三第I部第27段及第II部第31段規定的證書，因嚴格遵守該等規定將造成過於沉重的負擔，且有關豁免及免除將不會損害投資大眾的利益，原因如下：

豁免嚴格遵守上市規則及豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例

(a) 豁免及免除將不會損害投資大眾的利益

本文件附錄一所載的會計師報告乃編製截至二零一九年八月三十一日，而本文件附錄三所載的本集團溢利估計則編製截至二零一九年十二月三十一日。董事已確認，進行的審閱已足以確保本集團於二零一九年八月三十一日至本文件日期期間的財務及經營狀況或前景並無重大不利變動，且並無將對本文件附錄一會計師報告及本文件附錄三所載的本集團溢利估計所載資料構成重大不利影響的事件。此外，本文件所載有關本集團於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期的近期發展的資料已為有意投資者提供就本集團的業務、資產與負債、財務狀況、盈利能力以及管理與前景作出知情評估所需的合理最新資料。

(b) 嚴格遵守相關規定會將造成過於沉重的負擔

本文件將於二零二零年二月二十八日刊發。本集團於財政年結日後即敲定截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的經審核業績將會過於繁重。倘若納入截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的全年經審核業績，[編纂]將大幅延遲。本公司編製及本公司申報會計師審核本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表以符合[編纂]亦會造成過於沉重的負擔。董事認為，鑒於(i)本集團的財務及經營狀況或前景自二零一九年八月三十一日（即由本公司申報會計師所審核的呈報期間的最後一天）以來並無重大變動；及(ii)本文件已載入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（此將符合上市規則第11.17、11.18及11.19條），有關工作的好處未必能彌補所涉及的額外工作及開支以及[編纂]大幅延遲。

(c) 概無重大不利變動

董事及獨家保薦人確認，彼等進行的盡職調查工作已足以確保自二零一九年八月三十一日以來：(i)本集團的財務及經營狀況或前景於二零一九年八月三十一日至本文件日期期間並無重大不利變動；及(ii)概無將對本文件附錄一所載的會計師報告及本文件附錄三所載的本集團溢利估計所載資料構成重大不利影響的事件。

因此，我們已向聯交所申請而聯交所已授予豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條，條件如下：

- (i) 本文件將於[編纂]或之前刊發，而股份將於[編纂]（即最近期財政年結日後三個月內）或之前於聯交所[編纂]；

豁免嚴格遵守上市規則及豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例

- (ii) 本公司取得證監會就嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例附表三第I部第27段及第II部第31段的規定發出的豁免證書；
- (iii) 本文件載有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（符合上市規則第11.17至11.19條）；
- (iv) 本文件載有一份董事聲明，說明經進行董事認為合適的所有盡職調查工作後，經具體參考二零一九年八月三十一日至二零一九年十二月三十一日的經營業績，除[編纂]的影響外，本集團的財務及經營狀況或前景並無重大不利變動；及
- (v) 本公司須根據上市規則第13.49及13.46條於二零二零年三月三十一日之前公佈截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之初步業績公佈以及須於二零二零年四月三十日之前公佈截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之年報。

此外，我們已向證監會申請豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例附表三第I部第27段及第II部第31段的規定，而證監會已授出豁免證書，條件如下：

- (i) 本文件將於[編纂]或之前刊發，而股份將於[編纂]（即最近期財政年結日後三個月內）或之前於聯交所[編纂]；及
- (ii) 豁免詳情載於文件內。

董事確認，有意投資者對本集團業務、資產及負債、財務狀況、盈利能力以及管理與前景作出知情評估的所有必需資料已載入本文件內。於完成所有盡職調查工作後，董事及獨家保薦人確認，除[編纂]的影響外，自二零一九年八月三十一日起至本文件日期，本集團的財務及經營狀況或前景並無重大不利變動。自二零一九年八月三十一日起並無發生將對本文件附錄一所載會計師報告、本文件附錄三所載溢利估計及本文件「財務資料」及本文件其他章節所示資料產生重大影響的事件。

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

執行董事

趙偉豪先生	中國北京 海澱區阜成路 南二街釣魚台七號院 一號樓601室	中國
-------	--	----

吳國卿女士	中國北京 朝陽區 和平街西苑 5號樓105號	中國
-------	---------------------------------	----

李燕萍女士	香港數碼港 貝沙灣道28號 貝沙灣 T7座32樓A室	中國
-------	-------------------------------------	----

獨立非執行董事

陳昌達先生	香港北角 電氣道233號 城市花園3座 7樓A室	中國
-------	-----------------------------------	----

張偉雄先生	香港九龍 紅磡 蕪湖街63號 兆寶閣 5樓B室	中國
-------	-------------------------------------	----

陳維潔女士	香港新界 大埔 科進路5號 天賦海灣1期 7座10樓C室	中國
-------	--	----

有關董事及高級管理層的詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」。

董事及參與[編纂]的各方

參與[編纂]的各方

獨家保薦人

同人融資有限公司

香港

中環德輔道中71號

永安集團大廈15樓1502-03A室

根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例項下第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

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

	[編纂]
[編纂]	[編纂]
	[編纂]
	[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

[編纂]

[編纂]

本公司的法律顧問

有關香港法例：
范紀羅江律師行
香港
港灣道6-8號
瑞安中心23樓

有關中國法律：
北京市競天公誠律師事務所
中國
北京市
朝陽區建國路77號
華貿中心3號寫字樓34層

有關開曼群島法律：
毅柏律師事務所
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈2206-19室

董事及參與[編纂]的各方

獨家保薦人、[編纂]、
[編纂]及[編纂]的法律顧問

有關香港法例：
銘德有限法律責任合夥律師事務所
香港
皇后大道東213號
胡忠大廈
32樓

有關中國法律：
通商律師事務所
中國
北京市
朝陽區
建國門外大街甲12號新華保險大廈6層

核數師及申報會計師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
金鐘道88號
太古廣場1座35樓

行業顧問

灼識行業諮詢有限公司
中國
上海市
靜安區
普濟路88號
靜安國際中心B座10樓

合規顧問

同人融資有限公司
香港
中環德輔道中71號
永安集團大廈15樓1502-03A室

根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例項下第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

[編纂]

[編纂]

公司資料

開曼群島註冊辦事處	PO Box 1350, Clifton House 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108 Cayman Islands
總辦事處及中國 主要營業地點	中國北京 大興區西紅門 欣榮北大街45號院108號
香港主要營業地點	香港灣仔 軒尼詩道302-8號 集成中心 6樓612室
公司網址	www.hongkunwuye.com (此網站所載的資料不構成本文件的一部分)
公司秘書	李嘉威先生 (香港會計師公會執業會計師) 香港九龍 深水埗 樂年花園3座 3樓B室
授權代表 (就上市規則而言)	吳國卿女士 中國北京 朝陽區 和平街西苑 5號樓105號
	李嘉威先生 香港九龍 深水埗 樂年花園3座 3樓B室
審核委員會	陳昌達先生(主席) 張偉雄先生 陳維潔女士
薪酬委員會	陳維潔女士(主席) 張偉雄先生 陳昌達先生

公司資料

提名委員會	張偉雄先生(主席) 陳昌達先生 陳維潔女士
開曼群島股份 過戶登記總處	[編纂]
香港股份過戶登記分處	[編纂]
主要往來銀行	中國建設銀行 —北京西紅門支行 中國 北京市 大興區 西紅門鎮 欣榮北大街20號 中國民生銀行 —北京大興支行 中國 北京市 大興區 康莊路156號 交通銀行 —保定涿州支行 中國 河北省涿州市 范陽中路295號 中國建設銀行 —香河支行 中國 河北省香河縣 府前街18號

公司資料

中國工商銀行
—三亞分行
中國
海南省三亞市
解放路743號

中國工商銀行
—東方支行
中國
海南省東方市
八所鎮東海路

行業概覽

本節所呈列資料(包括若干事實、統計數字及數據)乃摘錄自我們委託編製的灼識諮詢報告及多份官方政府刊物及其他可公開取得的刊物，惟另有所指則除外。我們相信，該等來源為有關資料的適當來源，我們於摘錄及轉載該等資料時已合理審慎行事。我們並無理由相信該等資料在任何重大方面為虛假或具有誤導成分，或遺漏任何事實致使該等資料在任何重大方面為虛假或具有誤導成分。該等資料並未經本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、我們或彼等各自的任何董事、高級職員或代表或參與[編纂]的任何其他人士(灼識諮詢除外)獨立核實，亦不會就其準確性、完整性或公平性發表任何聲明(灼識諮詢除外)。該等資料及統計數據未必與中國境內或境外所編撰的其他資料及統計數據一致。因此應避免過分依賴本節所載資料。

資料來源

我們已委託灼識諮詢(一間中國市場研究及顧問公司及獨立第三方)對二零一四年至二零二三年期間的中國物業管理市場進行分析並編製報告。灼識諮詢報告由灼識諮詢在不受我們影響的情況下獨立編製而成。就編製灼識諮詢報告應付灼識諮詢的費用為人民幣430,000元，我們認為有關價格反映類似服務的市價。灼識諮詢為一間於香港成立的顧問公司，提供涉及眾多不同行業的專業行業諮詢服務。灼識諮詢提供的服務包括行業諮詢服務、商業盡職調查及策略諮詢。

董事認為，本節所載資料可靠且並無誤導成分，原因是該等資料乃摘錄自灼識諮詢報告，而灼識諮詢為一間於其專業領域擁有豐富經驗的獨立市場研究公司。由灼識諮詢搜集的資料及數據已透過採用灼識諮詢的內部分析模型及技術進行分析、評估及核證。一手研究涉及與主要行業專家及領先行業參與者進行的訪談。二手研究涉及對來自多個公開可得數據來源的市場數據(如研究國家政府、公司報告、獨立研究報告及灼識諮詢自身內部數據庫發佈的資料)進行分析。灼識諮詢所用的方法乃以自不同層面搜集所得的資料為基準，使該等資料可互相驗證以確保有關資料屬準確。基於上述原因，吾等認為有關數據及統計資料屬可靠。

假設

灼識諮詢報告載有多項市場預測，有關預測乃根據以下主要假設作出：(i)中國整體社會、經濟及政治環境預期於預測期間保持穩定；(ii)相關市場的經濟於預測期間可能保持穩定增長趨勢；(iii)相關主要行業推動因素於預測期間可能推動物業管理行業持續增長，包括對生活及工作環境面積的需求隨著城市人口及人均住屋面積增長而上升、中國房地產市場的持續投資、多元化增值服務以及管理費上升；及(iv)並無可能嚴重或根本影響市場的極端不可抗力事件或不可預見的行業規例。

灼識諮詢報告主要集中於中國物業管理市場，即我們業務所在的主要司法權區。董事於採取合理審慎措施後確認，自灼識諮詢報告所載相關數據日期以來，市場資料概無出現重大不利變動，從而可能限制、抵觸或影響本節所載的資料。

行業概覽

中國物業管理行業概覽

物業管理的定義及分類

物業管理指營運、控制及監控各類物業，包括住宅樓宇、商業空間和辦公室樓宇，以及公共和其他類型物業。物業管理公司提供的具體服務包括傳統物業管理服務（如保安、清潔、園藝等）以及增值服務（如為業主提供社區增值服務、為物業開發商提供前期服務等）。中國的物業管理公司一般根據其背景及母公司性質而分為國有背景實體（國有企業）及非國企背景實體。非國企背景實體可進一步分為開發商附屬公司及獨立第三方公司。「非國企背景實體」指並非國有企業的實體以及由國有企業直接或間接擁有不足30%權益的實體，而「開發商附屬物業管理公司」則指附屬於物業開發商的物業管理公司。由於開發商附屬企業獲其母公司開發商確保其資源，故增長潛力最高。非國企背景開發商為現時房地產行業的主流開發商類型。

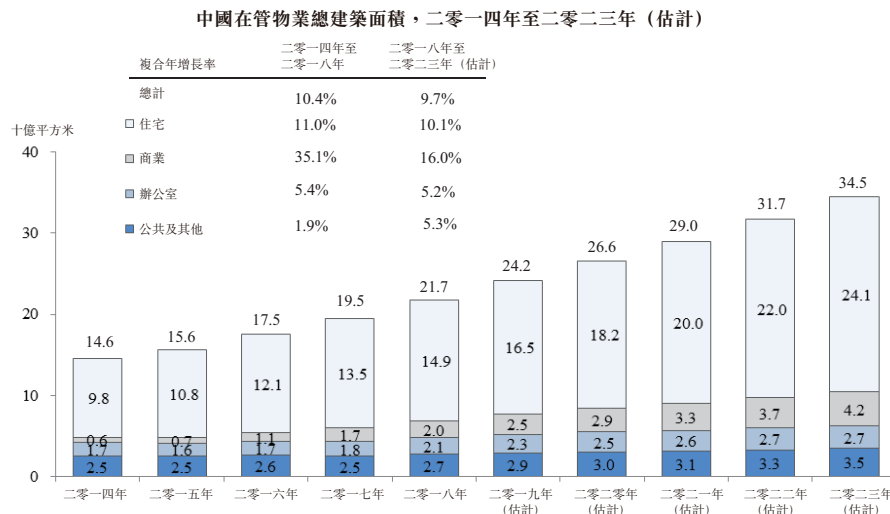
中國物業管理市場的市場規模及預測

於二零一四年至二零一八年，中國物業管理行業的市場規模（按在管物業的總建築面積計算）由146億平方米增長至217億平方米，期內複合年增長率為10.4%。

住宅物業在二零一八年按在管建築面積計佔約70%，其在各行業分部中佔最大部分。由於物業管理在新交付商品住房的滲透率已達到100%，故住宅物業管理增長主要來自對住屋及換屋需要的新需求。隨著城鎮化比率及人均住房面積不斷上升，住宅分部預期於短期內將有進一步增長。就商業物業而言，由於消費者的個人收入水平上升及精神需求提高，中國大部分一線及二線城市正經歷由傳統零售店舖及百貨公司轉型至較大型購物中心。有關轉型預期將於未來數年擴大至低線級城市，此將帶動商業物業分部物業管理業務進一步增長。由於中國三大行業重整架構，加上持有學士及碩士學位的畢業生數目持續上升，辦公室樓宇逐步成為中國市民大眾的主要工作地點。物業管理行業的辦公室物業分部預期將於日後錄得平穩增長。由於中國城鎮化進程持續推進，預期將會興建更多公共物業（如政府大樓、特色小鎮、機場及各類體育館），而此將促進物業管理行業公共及其他分部的增長。

於未來五年，中國在管物業的總建築面積預期將由二零一八年的217億平方米增加至二零二三年的345億平方米，複合年增長率為9.7%。

行業概覽



附註：在管物業總建築面積指已交付予業主的物業。

資料來源：灼識諮詢

爆發源於中國湖北省武漢市的COVID-19及其對中國房地產和物業管理市場的影響

COVID-19爆發（首宗個案於中國湖北省武漢市出現）在二零二零年一月農曆新年期間對中國宏觀經濟及若干行業（如旅遊、公共運輸及餐飲業）造成了重大影響。然而，長遠而言，COVID-19爆發預期將對中國物業管理行業帶來的影響有限，原因如下：(i)由於現時的在管建築面積及物業管理收費將不會受到COVID-19爆發所影響，因此現有物業管理市場的規模不太可能受到影響；(ii)物業建設和銷售活動由於農曆新年假期延長而將被推遲，惟根據國務院及中國地方政府公佈的通知，農曆新年假期僅延長至二零二零年二月十日，物業建設和銷售活動其後已逐步恢復；及(iii)COVID-19爆發預期將導致全國短期內出現一定程度的經濟放緩，但其長遠不太可能影響上海、太原市、佛山市、鄭州市及無錫市的區域宏觀經濟發展計劃及吸納人才計劃，因此在COVID-19爆發得到有效控制後，該等城市的住宅和商業物業以及相關物業管理服務的需求前景將繼續保持樂觀。

中國物業管理市場的推動因素

- (i) 隨著城市人口及人均住房面積增長，對生活及工作環境面積的需求增加：物業管理行業主要由需求方面的兩個因素推動：1)新移居至城市地區的人口預計將帶來住屋和工作崗位需求，並刺激當地購買力；2)現有城市人口的換屋需要。中國城鎮化比率由二零一四年的約54.8%一直穩定上升至二零一八年的約59.6%。根據中國的第十三個五年規劃，目標城鎮化比率為於二零二零年達到60%；然而，這一比率仍較發達國家低約15%。因此預期中國的城鎮化比率及城市人口日後將會繼續上升。與此同時，中國的人均城市居住面積亦自二零一四年起經歷穩定增長，並於二零一八年達到每人37.5平方米。考慮到中國低線級城市的發展及全國人民收入水平提高，預期二零二三年的人均城市居住

行業概覽

面積將達到每人39.4平方米。中國城市人口及人均居住面積的增長預期將進一步刺激對物業管理服務的需求，而此將導致物業管理行業的在管建築面積及收益增加。

- (ii) **對中國房地產市場的持續投資：**中國房地產行業於近年穩步增長，這可見於房地產開發投資額於二零一四年至二零一八年間按6.1%的複合年增長率增長。住宅房地產分部為中國整體房地產投資的主要部分，於過去五年按相對行業平均數為高的複合年增長率增長。從地區角度而言，華東地區為最重要的房地產投資地區。華東地區包括中國的主要政治和經濟中心，如京津冀地區、長江三角洲及珠江三角洲，因此華東地區所佔的房地產投資比例佔二零一八年全國房地產投資總額逾50%。此外，該區的投資額增長速度為全國各地最高。房地產市場投資預期將於未來數年持續增長，且由於物業管理在新開發物業間的滲透率已達到100%，故預期由投資帶動的市場增長將令對相關物業管理服務的需求上升。住宅及華東地區分部的增長率預期將繼續高於行業平均水平。
- (iii) **多元化增值服務及管理費上漲：**為提升服務質素及增加收入來源，物業管理公司目前傾向為業主及住戶提供更多元化的社區增值服務，有關服務包括房屋租賃、社區教育及社區長者照顧等。於二零一五年至二零一八年，中國物業服務百強企業的總收益中來自增值服務的貢獻由約16.5%增加至19.5%。增值服務需要的勞動力較少，原因是大部分物業管理公司透過作為代理或連接住戶及服務供應商的平台提供增值服務。因此，增值服務的淨利率為20%，較傳統服務的5%高出15個百分比，足見增值服務的盈利能力較高。因此，隨著增值服務更多元化及滲透率上升，物業管理公司的盈利能力亦將有所提升。另一方面，中國的每月平均物業管理費呈上升趨勢，反映物業管理公司的服務質素及服務意識提高。具體而言，住宅物業的物業管理費於二零一八年達到每平方米每月人民幣2.3元，而二零一四年則為每平方米每月人民幣2.1元，而辦公室樓宇的物業管理費則由二零一四年的每平方米每月人民幣7.6元增加至二零一八年的每平方米每月人民幣7.8元。於二零一六年至二零一八年，於京津冀地區向第三方客戶收取物業管理費的平均比率保持相對穩定。於二零一八年，於京津冀地區向第三方客戶收取物業管理費的整體比率約為90%。增值服務和傳統物業管理服務收費的潛在增長將於未來數年進一步擴大物業管理行業的市場規模。

行業概覽

中國物業管理市場的未來趨勢

- (i) **使用自動化技術及外包以降低經營成本：**由於勞動力成本在近年大幅上升，降低經營成本已成為物業管理公司的一項主要任務。因此，自動化技術在降低成本方面起著關鍵作用。舉例而言，通過取代重複的常規人手檢測工作，在社區中使用自動故障檢測設備大大降低了勞動力成本。此外，外包被認為是另一種能有效降低經營成本的方法。通過專業外包公司，物業管理公司能夠以更低成本僱用工人（例如清潔和保安人員）。
- (ii) **社區O2O服務興起：**隨著物業管理公司提供的增值服務日益多元化以及由物聯網發展推動的「智能社區」概念日益普及，發展社區O2O服務及相關智能手機應用平台已成為中國物業管理行業的新趨勢。通過在一個平台內整合各種服務的「互聯網+」概念，業主及住戶更容易獲得所需的生活服務，且由於該等平台擁有大量現有客戶群，故垂直服務供應商的獲客成本亦大大降低。
- (iii) **併購活動增加：**中國物業管理行業高度分散。通過併購進行的行業整合預期將提高物業管理行業的資源利用效率及提高規模經濟效益。許多物業管理公司在擴展至新市場時使用併購作為降低風險的工具，這可以通過利用已在當地市場建立基礎的被合併或收購實體的資源協助新進入市場的公司快速適應當地市場狀況。

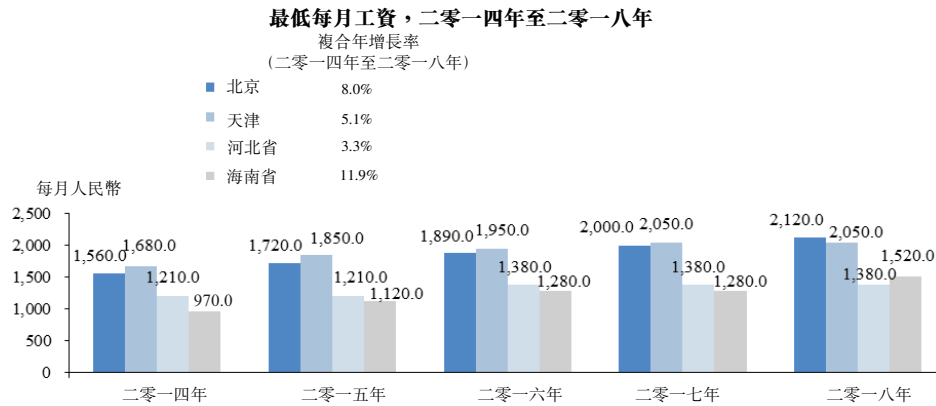
中國物業管理市場的主要挑戰

- (i) **專業工人短缺及勞動力成本上漲：**充足的低成本勞動力供應對中國物業管理行業的可持續發展至關重要，原因是此行業為典型的勞動密集型服務業。然而，由於過去20年出生率下降，年輕一代的勞動力處於下降趨勢。此外，與過去相比，較少年輕人對純勞動相關工作感興趣。因此，市場上專業工人短缺的情況日趨嚴重，城市地區的勞動力成本亦持續大幅上升。
- (ii) **特定城市的限價政策：**為保護居民及令其受惠，天津、四川及湖北等省市規定，普通商品住宅物業（不包括聯排、別墅）的物業管理價格應根據政府指導價格設定。該等價格限制政策主要發佈於《物業管理條例》（二零一八年三月修正版）及地方物業管理條例，例如天津發佈的《普通商品住宅小區物業管理基本服務收費指導標準》。有關價格限制因此對物業管理公司削減成本的能力構成挑戰。物業管理公司在該等實施價格限制的社區提供服務時，必須謹慎控制收支平衡。
- (iii) **收取物業管理費時遇到的困難：**部分住宅物業項目的業主偶爾會因不滿所獲提供的服務而拒絕定期向物業管理公司支付物業管理費。在部分情況下，業主因不再居於其擁有的物業內而認為支付有關費用對其「並不公平」。因此，收取物業管理費時所遇到的困難將令物業管理公司面對財務壓力和風險。

行業概覽

中國物業管理市場的成本分析

作為勞動密集型行業，勞工成本被認為是物業管理公司最重要的成本項目之一，佔服務成本總額近60%。物業管理公司的其他成本項目包括公用設施維修成本(10%)；保潔成本(8%)；及其他成本(22%)。由於國內經濟發展穩定及通脹，中國地方市政府定期審議其最低工資標準並作適當調整。於二零一八年，北京、天津、河北省及海南省的最低工資水平分別達到人民幣2,120元、人民幣2,050元、人民幣1,380元及人民幣1,520元，當中北京及海南省於過去五年的增長率為最高。與其他城市相比，北京及天津的最低工資相對較高。



資料來源：灼識諮詢

北京、天津及河北省的物業管理行業概覽

北京物業管理市場概覽

於二零一四年至二零一八年，北京物業管理行業的市場規模由453.7百萬平方米增長至530.6百萬平方米，期內複合年增長率為4.0%。

北京在過去數十年在人口大量流入、商業增長及現代化三方面經歷重大發展。因此，房地產行業亦曾出現強勁增長期，經歷房屋銷售量激增及房價暴漲。因此，北京核心地區的土地供應幾乎已達到停滯點，且北京中心地區的住宅房地產行業相對飽和。未來的住宅房地產開發項目將主要集中於北京郊區，因此北京郊區乃被認為是北京住宅房地產及相關物業管理市場未來增長的主要推動力。預計於二零一九年北京將有22個潛在商業物業及10個甲級辦公室樓宇開幕。於二零一九年四月，北京決定進一步降低外資的進入門檻，因此預計日後將有越來越多外資企業遷至北京，此將帶來生活及工作空間需求。另外，由於為二零二二年冬季奧運會建設體育場館、北京大興國際機場及其他公共設施的建設計劃，公共及其他分部為北京物業管理行業另一個具有增長潛力的分部。

於未來五年，北京在管物業的總建築面積預期將按3.1%的複合年增長率增長，預計將由二零一八年的530.6百萬平方米增加至二零二三年的618.4百萬平方米。

行業概覽

天津物業管理市場概覽

於二零一四年至二零一八年，天津物業管理行業的市場規模由293.1百萬平方米增長至402.7百萬平方米，複合年增長率為8.3%。

天津物業管理行業的住宅分部於過去五年經歷高速增長，主要是由於實施人才引進相關政策及措施。於二零一八年五月，天津發佈一套新的人才引進政策——「海河英才」行動計畫，進一步降低天津的人才落戶要求，並進一步簡化申請流程。因此，預計將有越來越多技術移民在天津定居，並推高對住宅、辦公室樓宇及零售設施的需求。於未來五年，預計天津將會興建越來越多購物中心，以配合其不斷增長的移民人口及日益上升的購買力。天津的辦公物業空置率於二零一八年達到約38%，遠高於二線城市平均25%的空置率。有關現象顯示天津的辦公室物業市場即將進入去庫存期。由於天津有超過300個工業園區，公共及其他分部佔天津物業管理行業相對較大的部分。然而，根據於二零一八年七月發佈的《天津市工業園區（聚集區）圍城問題治理工作實施方案》，天津計劃於二零二零年之前整合130個工業園區及停用116個工業園區。根據此一計劃，預期天津物業管理行業的公共及其他分部將於短期內收縮。

於未來五年，天津在管物業的總建築面積預期將按4.4%的複合年增長率增長，將由二零一八年的402.7百萬平方米增加至二零二三年的498.8百萬平方米。

河北省物業管理市場概覽

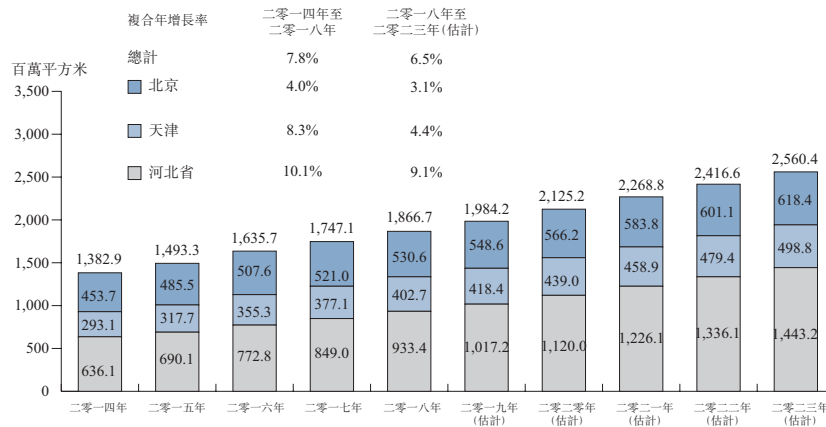
於二零一四年至二零一八年，河北省物業管理行業的市場規模由636.1百萬平方米增長至933.4百萬平方米，複合年增長率為10.1%。

於過去五年，河北省住宅分部在河北省物業管理行業所有分部中錄得最高增長率。河北省是中國人口最多的省份之一；由於其出生率高及城鎮化比率不斷上升，河北省的城市人口於二零一四年至二零一八年間按4.0%的複合年增長率增加，遠高於全國平均數2.6%。城市人口增長持續推高河北省的住宅需求。於二零一八年，河北省已有十多個城市發佈人才吸引計劃。因此，預期將有更多來自周邊省市的畢業生和人才到河北省定居，這將進一步推動對住房及相關物業管理服務的需求。於二零一九年，河北省計劃將有19個大型購物中心開幕，此將維持商業物業的物業管理市場增長。辦公室物業開發預計將受到人才流入刺激，另隨著雄安新區的開發，以及工業園區的環境標準提高和監管改善，預計公共及其他分部亦將適度增長。

於未來五年，河北在管物業的總建築面積預期將按9.1%的複合年增長率增長，預計將由二零一八年的933.4百萬平方米增加至二零二三年的1,443.2百萬平方米。

行業概覽

北京、天津及河北省在管物業的總建築面積，二零一四年至二零二三年（估計）



附註：在管物業的總建築面積指已交付予業主的物業。

資料來源：灼識諮詢

北京、天津及河北省不同物業類型的物業管理費分析

單位：每月每平方米人民幣	北京		天津及河北省	
	物業管理費收費範圍 ¹	平均物業管理費收費	物業管理費收費範圍 ¹	平均物業管理費收費
1. 住宅				
公寓	0.5至29	3至4.5	0.35至5	0.5至2
聯排	0.5至7.9	4至5	1.5至7.35	3至4
別墅	2.6至29.8	15至20	2至10	3至5
2. 商業				
店舖	0.5至15	4至6	0.5至15	3至5
購物中心 ¹	2.5至65	30至35	2至45	25至30
3. 辦公室樓宇 ¹	4至39	25至30	3至30	15至20

附註：

- 物業管理費收費範圍乃根據指定地區內低端物業與高端物業之間的物業管理費收費差額釐定。物業管理費收費範圍乃因應樓宇質素及對服務的預期而差距甚大。

資料來源：灼識諮詢

行業概覽

北京物業管理市場的競爭格局

北京非國企背景開發商附屬公司物業管理市場的競爭格局概覽

北京物業管理行業的競爭格局相當分散，具有國企背景的公司佔市場約35%，非國企背景開發商附屬公司則佔另外50%。於二零一八年，按所管理的總建築面積計算，十大公司於北京非國企背景開發商附屬公司之間佔約11.8%的市場份額。於二零一八年，按所管理的總建築面積計，本集團於北京非國企背景開發商附屬公司物業管理市場中排名第九，於北京的在管面積約為1.9百萬平方米，市場份額約為0.7%。下表顯示非國企背景開發商附屬物業管理公司於二零一八年按在北京所管理總建築面積計算的排名。

排名	公司名稱	總部地點	二零一八年 北京所管理 總建築面積 (百萬平方米)	二零一八年 市場份額
1	公司A	廣州	5.8	2.17%
2	公司B	重慶	4.4	1.67%
3	公司C	深圳	4.3	1.63%
4	公司D	廣州	3.6	1.36%
5	公司E	深圳	2.7	1.01%
6	公司F	北京	2.6	0.97%
7	公司G	北京	2.5	0.95%
8	公司H	天津	2.1	0.79%
9	本集團	北京	1.9	0.70%
10	公司I	杭州	1.5	0.55%
小計			31.4	11.80%
其他			233.9	88.20%
總計			265.3	100.00%

資料來源：灼識諮詢

行業概覽

北京非國企背景開發商附屬公司物業管理市場主要業內公司概覽

公司名稱	成立年份	總部地點	已拓展的 省及直轄市 數目	公司資料
公司A	一九九七年	廣州	26	公司A為一般及住宅物業、辦公室樓宇及商業綜合大樓等不同類型項目提供優質物業管理服務。
公司B	一九九七年	重慶	22	透過標準化物業管理流程及手機互聯網應用，公司B的服務範圍覆蓋全國逾70個城市超過二百萬名業主。
公司C	一九九零年	深圳	26	公司C以服務質素高且業務規模龐大而聞名。公司C現時於中國65個城市經營約1,800個項目。
公司D	一九九七年	廣州	30	公司D為中國其中一間最大房地產開發商的聯屬公司。截至二零一八年底，其於30個省及直轄市管理超過800個項目。
公司E	一九九六年	深圳	21	公司E為領先社區服務和資產管理服務營運商。公司E於中國大部分省市經營業務，涵蓋多個類型的物業。
公司F	一九九五年	北京	11	公司F以北京為基地，並憑藉其國際專業物業管理經驗而於中國業界享負盛譽。

行業概覽

公司名稱	成立年份	總部地點	已拓展的 省及直轄市 數目	公司資料
公司G	二零零二年	北京	10	公司G為中國物業服務百強企業之一，主要專注於住宅物業，於二零一八年在10個省及直轄市管理近40個項目。
公司H	二零零四年	天津	29	公司H專注為高級住宅及一般住宅物業、商業及辦公室物業等提供優質物業管理服務。截至二零一八年底，其於中國94個城市經營400個項目。
本集團	二零零三年	北京	10	本集團為母集團的聯屬公司。本集團為多個類型的物業提供專業及全面的物業管理服務。
公司I	一九九八年	杭州	29	公司I以杭州為基地，為中國其中一間最大開發商的聯屬公司，為不同類型的物業提供物業管理服務及其他增值服務。於二零一八年，公司I於137個城市經營業務。

行業概覽

北京整體物業管理市場的競爭格局概覽

於二零一八年，按所管理的總建築面積計，十大公司於北京物業管理行業的市場份額合計約為16.96%。於二零一八年，按所管理的總建築面積計，本集團於北京物業管理市場排名第21，於北京管理的建築面積約為1.9百萬平方米，市場份額約為0.35%。

排名	公司名稱	總部地點	二零一八年 北京所管理 總建築面積 (百萬平方米)	二零一八年 市場份額
1	公司J	北京	37.6	7.09%
2	公司N	北京	8.1	1.53%
3	公司O	香港	7.8	1.47%
4	公司M	深圳	6.0	1.13%
5	公司P	廣州	5.9	1.11%
6	公司A	廣州	5.8	1.08%
7	公司Q	香港	5.5	1.04%
8	公司L	香港	4.6	0.87%
9	公司B	重慶	4.4	0.83%
10	公司C	深圳	4.3	0.81%
十大公司小計			90.0	16.96%
21	本集團	北京	1.9	0.35%
其他			438.7	82.69%
總計			530.6	100.00%

資料來源：灼識諮詢

行業概覽

京津冀地區物業管理市場的競爭格局概覽

於二零一八年，按所管理的總建築面積計，十大公司於京津冀地區物業管理行業的市場份額約為9.7%。於二零一八年，按所管理的總建築面積計，本集團於京津冀地區物業管理市場排名第23，於京津冀地區管理的建築面積約為3.8百萬平方米，市場份額約為0.2%。

排名	公司名稱	總部地點	二零一八年 京津冀地區 所管理 總建築面積 (百萬平方米)	二零一八年 市場份額
1	公司J	北京	38.2	2.04%
2	公司K	廊坊	22.8	1.22%
3	公司L	香港	20.6	1.10%
4	公司D	廣州	19.7	1.06%
5	公司M	深圳	16.2	0.87%
6	公司N	北京	15.3	0.82%
7	公司O	香港	13.7	0.73%
8	公司I	杭州	11.9	0.63%
9	公司A	廣州	11.6	0.62%
10	公司C	深圳	11.4	0.61%
十大公司小計			181.4	9.70%
23	本集團	北京	3.8	0.20%
其他			1,681.6	90.10%
總計			1,866.8	100.00%

資料來源：灼識諮詢

行業概覽

中國物業管理市場的主要成功因素

- (i) **服務質素：**物業管理公司的服務質素被認為是成功的關鍵因素之一，原因是服務質素與客戶滿意度、物業管理費收取比率及物業管理合同續簽率密切相關。傳統物業管理服務（如清理垃圾及社區清潔）的服務質素可大大影響客戶滿意度。優質的傳統物業管理服務可以大幅提高業主對物業管理公司的信任程度，並有助令業主接受額外增值服務。此外，業主委員會在中國住宅社區中發揮日益重要的作用，原因是彼等有權作出合同續簽決定並更換疏忽職守的物業管理公司。因此，穩定的服務質素被認為對物業管理公司的穩定性至關重要。
- (ii) **營運規模：**物業管理公司可以通過增加所管理的總建築面積及項目數量達致規模經濟，原因是標準化營運及成本削減可通過擴大營運規模實現。物業管理公司的盈利能力可透過降低勞工成本及行政支出而得以提高。另一方面，大規模營運對於物業管理公司信息化或O2O業務亦甚為重要，原因是初始投資及研發成本可在更多用戶之間攤分，從而降低人均經營成本。
- (iii) **品牌聲譽：**良好的聲譽讓物業管理公司能夠有效地吸引新項目。由於業主委員會現時有權更換服務表現不佳的物業管理公司，具有良好品牌聲譽的公司將有更多機會獲得正尋求獲信譽良好的公司提供可靠服務的業主委員會的青睞。
- (iv) **持續的資本投入：**領先的物業管理公司正在大力投資新技術、智能裝置、自動化操作系統及員工培訓。高度標準化的物業管理服務有助於以較低成本擴大物業管理公司傳統及增值服務的服務線。因此，持續的資本投入讓物業管理公司能夠通過發展新服務類型及改善現有服務提高其市場實力。

行業概覽

中國物業管理市場的進入門檻

- (i) **品牌辨識度**：由於經過近40年的發展及激烈的競爭，領先物業管理公司已在業主之間建立良好的品牌形象。領先物業管理公司因其服務優質及曝光率高而在業界享有盛譽。領先公司提供的優質服務能有效提高業主的信心，不僅有助加強客戶忠誠度，亦有助加快新開發增值服務的推進進度，從而增加收入來源。然而，新進入市場的公司難以在短時間內建立品牌辨識度及累積忠誠的客戶群，因此行內領先公司的良好品牌形象被認為是物業管理行業的主要進入門檻之一。
- (ii) **行業經驗**：物業管理在日常營運中一般會提供多種服務，故難以保持高服務質素及與客戶維持良好關係。因此，要物業管理工作運作暢順需要在人手調配、資源分配、衝突處理等多個方面具備豐富的項目經驗。這些過往經驗有助物業管理公司以最有效的方式分配資源，從而降低經營成本及提高盈利能力。然而，新入行公司的經驗非常有限，因此必須更努力控制成本及提高營運效率以逐步適應市場。
- (iii) **資本要求**：資本對物業管理行業越來越重要。行內公司正在努力透過投資於熟練勞工、現代化設備及先進技術以提高服務質素及累積客戶忠誠度。近年，物業管理行業正慢慢由勞動密集型產業逐步轉為資本密集型產業，原因是市場參與者正增加對自動化及手機互聯網應用等新領域的投資以提高競爭力。因此，為與已累積客戶基礎的現有業內公司競爭，新入行公司必須作出更多投資以獲得相若的競爭力。
- (iv) **新技術應用**：技術開發為物業管理行業提供新的機遇。通過推行新技術，物業管理公司能夠提高營運效率、降低勞工成本、加速資源整合，並提升盈利能力。然而，由於行業利潤率相對較低，能採用新技術的能力成為小型公司的重要障礙。

監管概覽

影響我們於中國的業務活動及營運的最重要的法律、法規及規則概要如下。

公司法以及有關外商投資的法律及法規

中華人民共和國公司法(主席令第15號)(「公司法」)由全國人民代表大會常務委員會(「全國人大常委會」)於一九九三年十二月二十九日頒佈，自一九九四年七月一日起實施，且分別於一九九九年十二月二十五日、二零零四年八月二十八日、二零零五年十月二十七日、二零一三年十二月二十八日及二零一八年十月二十六日經修訂，對公司的設立、公司架構及公司管理等均有規定，亦適用於中國外商投資企業。公司法規定，有限責任公司應當置備股東名冊，記載下列事項：(1)各股東的姓名或者名稱及住所；(2)各股東的出資額；及(3)各出資證明書編號。記載於股東名冊的股東，可以依股東名冊主張及行使股東權利。公司應當將各股東的姓名或者名稱及其出資額向公司登記機關登記；登記事項發生變更的，應當辦理變更登記。未經變更登記或者登記的，不得對抗第三人。

於二零一九年三月十五日，全國人民代表大會(「全國人大」)批准中華人民共和國外商投資法(「外商投資法」)，該法已於二零二零年一月一日生效，取代三項有關中國外商投資的現行法律，即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。於二零一九年十二月二十六日，國務院發佈中華人民共和國外商投資法實施條例，其於二零二零年一月一日生效並取代中華人民共和國中外合資經營企業法實施條例、中外合資經營企業合營期限暫行規定、中華人民共和國外資企業法實施細則及中華人民共和國中外合作經營企業法實施細則。外商投資法體現了預期的中國監管趨勢，按現行國際慣例理順其外商投資監管制度，以立法方式統一中國的外商及國內投資企業的企業法定要求。外商投資法為投資保護和公平競爭建立了獲得和促進外商投資保護和管理的基本框架。

根據外商投資法，「外商投資」是指外國投資者直接或間接在中國進行的投資活動，其包括下列情況：(i)外國投資者單獨或者與其他投資者共同在中國境內設立外商投資企業；(ii)外國投資者取得中國境內企業的股份、股權、財產份額或者其他類似權益；(iii)外國投資者單獨或者與其他投資者共同在中國境內投資新建項目；或(iv)法律、行政法規或者國務院規定的其他方式的投資。外商投資法給予外商投資企業國民待遇，但在「負面清單」中被視為「限制」或「禁止」的行業中經營的外商投資企業除外。外商投資法規定，外商投資企業從事限制或禁止外商投資的行業時，將需要市場准入許可和相關中國政府部門的其他批准。

監管概覽

此外，外商投資法規定，根據現行的外商投資法律設立的外商投資企業可以在實施外商投資法後五年內繼續保留其架構及公司治理。此外，外商投資法亦就外國投資者及其在中國的投资規定了若干保護性規則及原則，包括(其中包括)地方政府應遵守其對外國投資者的政策承諾；外商投資企業可以公開發行股票和公司債券；除特殊情況下依照法定程序並及時給予公平、合理的補償對外國投資者的投資實行徵收或者徵用外，禁止徵收或徵用外國投資者的投資；禁止強制技術轉讓；外國投資者在中國境內的出資、利潤、資本收益、資產處置所得、知識產權許可使用費、依法獲得的補償或者賠償、清算所得等，可以依法以人民幣或者外匯自由匯入及匯出。此外，外國投資者或外商投資企業因未按規定報告投資信息的，應承擔法律責任。

於二零一九年十二月三十日，商務部及國家市場監督管理總局發佈外商投資信息報告辦法，其於二零二零年一月一日生效並取代外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法(商務部令[2018]第6號)(由商務部於二零一六年十月八日頒佈並生效，及於二零一七年七月三十日及二零一八年六月二十九日經修訂)。自二零二零年一月一日起，為於中國直接或間接進行投資活動，外國投資者或外商投資企業須根據該等辦法向商務機關提交投資信息。

關於外商投資企業境內投資的暫行規定(國家工商行政管理總局令[2000]第6號)(於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經修訂)規定，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(已於二零零二年四月一日被指導外商投資方向規定替代)和外商投資產業指導目錄(2017年修訂)(部分已被外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018年版)「二零一八年負面清單」廢止)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)(由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。

監管概覽

外商投資產業指導目錄(2017年修訂)(國家發改委及商務部令2017年第4號)(「二零一七年指導目錄」)(由國家發改委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)將境外投資者的投資產業分為兩類：鼓勵類產業及列入二零一八年負面清單的產業(包括限制類產業及禁止類產業)。二零一八年負面清單(國家發改委及商務部令第18號)(由國家發改委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起生效)取代了二零一七年指導目錄中的負面清單目錄。

此外，於二零一九年六月三十日，國家發改委及商務部聯合發佈了外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019年版)(「二零一九年負面清單」)(國家發改委及商務部令第25號)、自由貿易試驗區外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019年版)(國家發改委及商務部令第26號)及鼓勵外商投資產業目錄(2019年版)(國家發改委及商務部令第27號)，所有該等法規將於二零一九年七月三十日生效，二零一八年負面清單、二零一七年指導目錄的鼓勵類產業目錄同時廢止。二零一九年版的外商投資准入負面清單保持了二零一八年版的體例結構，比以往進一步縮減長度，並新推出若干開放措施。於全國範圍內外商投資二零一九年負面清單從48項降至40項，減少16.7%。具體而言，該等變化反映了國家轉向(i)擴大服務業的開放；(ii)放寬農業、採礦及製造業的准入限制；(iii)繼續發揮試點自由貿易區作為開放「試驗田」的作用，取消水產品捕撈及出版物印刷等領域對外資的負面清單限制，繼續進行擴大開放先行先試。

境外投資者不得投資二零一九年負面清單中規定的任何禁止行業，而在投資二零一九年負面清單之內的其他行業前須獲得外資准入許可並遵守行政措施。任何不屬於二零一九年負面清單的行業一般對境外投資者開放，除非受到其他中國法規或規則的特別限制。物業管理服務及經營我們的一站式在線服務平台不屬於二零一九年負面清單，因而不受外資所有權限制。

對物業管理服務的法律監管

物業管理公司資格的法規

根據物業管理條例(國務院令第698號)(經二零零三年六月八日的國務院令第379號解除，並於二零零七年八月二十六日及二零一八年三月十九日經修訂)，國務院建設行政主管部門應當會同有關部門對監督物業管理企業建立守信聯合激勵和失信聯合懲戒機制，加強行業誠信管理。

監管概覽

根據物業管理企業資質管理辦法（建設部令[2004]第125號）（由建設部於二零零四年三月十七日頒佈，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及二零一五年五月四日經修訂，及於二零一八年三月八日廢除），曾經採納資格管理體制，物業管理企業的資質等級分為一、二、三級。

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（由國務院於二零一七年一月十二日頒佈），取消對二級或更低資格物業管理企業的檢查及審批。根據國務院關於取消一批行政許可事項的決定（由國務院於二零一七年九月二十二日頒佈），取消對一級資格物業管理企業的檢查及審批。

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（由住建部於二零一七年十二月十五日頒佈），不再受理物業管理企業資質核定申請和資質變更、更換、補證申請，不得要求將原核定的物業管理企業資質作為承接新物業管理項目的條件。縣級以上房地產主管部門要指導監督物業管理工作，建立物業管理業的聯席會議制度，物業管理企業的監督將以信用評介體系為依歸。

物業管理企業的委任

根據中華人民共和國物權法（中國主席令[2007]第62號）（由全國人大於二零零七年三月十六日頒佈及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，也可以委託物業管理企業或者其他管理人管理。對建設單位聘請的物業管理企業或者其他管理人，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議管理建築區劃內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

監管概覽

根據物業管理條例，於小區業主大會上，經專有小區總建築面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意，即可選聘和解聘物業管理企業。業主委員會可代表業主與業主大會選聘的物業管理企業簽訂物業管理合同。在業主、業主大會選聘物業管理企業之前，建設單位選聘物業管理企業的，應當與企業簽訂書面的前期物業管理合同。前期物業管理合同可以約定期限；但是，期限未滿，業主委員會與物業管理企業簽訂的物業管理合同生效的，前期物業管理合同自動終止。

根據物業管理條例及前期物業管理招標投標管理暫行辦法（建住房[2003]第130號）（由住建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），住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘具有相應資質的物業管理企業；評標委員會由招標人代表和物業管理方面的專家組成，成員為5人或以上單數，其中招標人代表以外的物業管理方面的專家不得少於成員總數的三分之二。評標委員會的專家成員，應當由招標人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士不得進入相關項目的評標委員會。

投標人少於3個或者物業規模較小的，經物業所在地的區或縣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具有相應資質的物業管理企業。建設單位未通過招投標的方式選聘物業管理企業或者未經有關政府機關批准，擅自採用協議方式選聘物業管理企業的，由縣級以上地方政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，可以並處人民幣10萬元以下的罰款。

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]第8號）（由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）規定了法院於業主與物業管理企業就特定議題的爭議的聆訊上所採用的解釋原則。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合同，以及業主委員會與業主大會根據相關法律法規選聘的物業管理企業簽訂的物業管理合同，對業主具有約束力；業主以其並非合同當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。倘業主委員會或業主向法院上訴，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合同條款無效，人民法院應予支持。

監管概覽

物業管理企業的收費

根據物業服務收費管理辦法(發改價格[2003]第1864號)(由國家發改委及建設部(「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服務合約就物業、配套設施及相關空地的保養、保修及管理及環境健康的維護及相關範圍的整理向業主收取費用。物業管理費應根據不同類型物業的性質及特色遵循政府指導定價或市場調節定價。特定定價準則須由省級價格主管部門及物業主管部門釐定。

業主與物業管理企業可以採取包乾制或酬金制形式約定物業管理服務費用。包乾制是指由業主向物業管理企業支付固定物業管理費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔的物業管理計費方式。酬金制是指物業管理企業在預收的物業管理資金中按約定比例或者約定數額提取服務費，其餘全部用於物業管理合同規定的項目，結餘或者不足均由業主享有或者承擔的物業管理計費方式。

物業管理企業應依法以明碼標價徵收服務費，並於管理範圍的當眼處向公眾展示其服務項目及準則、收費項目及準則以及其他相關內容。

根據物業服務收費明碼標價規定(發改價格[2004]第1428號)(由國家發改委和建設部於二零零四年七月十九日頒佈，並於二零零四年十月一日生效)，物業管理企業於向業主提供服務期間(包括物業服務合約規定的物業服務以及業主要求的其他服務)應以明碼標價徵收服務費，並展示其服務項目、準則及其他相關內容。倘若收費標準有任何改變，物業管理企業須於實行新準則的一個月前調整所展示的相關內容及表明新準則的執行日期。

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]第2755號)(由國家發改委於二零一四年十二月十七日頒佈並生效)，非保障性住房的物業服務價格控制已取消，包括物業管理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、房改房及老舊住宅區物業的物業管理費以及前期物業管理服務合約的管理費，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，應考慮保障對象的經濟承受能力，同時建立補貼機制。

監管概覽

根據物業服務定價成本監審辦法(試行)(發改價格[2007]第2285號)(由國家發改委和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)，政府價格主管部門制定或者調整物業管理收費標準，對相關物業管理企業實施定價成本監審。物業管理定價成本乃根據經人民政府價格主管部門核定後的物業管理服務社會平均成本而釐定。物業管理定價成本監審工作由政府價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門配合價格主管部門開展工作。物業管理定價成本應包括人員費用、共享設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、共享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批准的其他費用。

停車場服務費規定

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]第74號)(由住建部、中華人民共和國公安部(「公安部」)及國家發改委共同頒佈，並於二零一零年五月十九日生效)，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。根據住房和城鄉建設部關於加強城市停車設施管理的通知(由商務部於二零一五年九月二十二日頒佈並生效)，鼓勵路內停車泊位和政府投資建設的公共停車場的實行特許經營。

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]第2975號)(由國家發改委、住建部及中華人民共和國交通運輸部於二零一五年十二月十五日聯合頒佈並生效)，停車服務收費須以市場取向，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。此外，應加快根據停車設施的所在位置、停車時段和車輛類型等實施差別化收費。

根據國家發改委關於放開部分服務價格意見的通知，住宅小區停車服務的價格控制取消。

監管概覽

對互聯網信息服務的法律監管

互聯網信息服務的監管

根據互聯網信息服務管理辦法(國務院令第292號)(由國務院於二零零零年九月二十五日頒佈並生效，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，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信業務經營許可證，從事非經營性互聯網信息服務，僅需辦理備案手續。互聯網信息服務供應商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供應商不得從事有償服務。互聯網信息服務供應商變更服務項目、網站網址等事項的，應當提前30日向相關政府部門辦理變更手續。

移動互聯網應用程序信息服務的監管

根據移動互聯網應用程序信息服務管理規定(由國家互聯網信息辦公室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，應當取得法律法規規定的相關資質。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、傳播任何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。

監管概覽

信息安全及私隱保護

根據中華人民共和國網絡安全法(由全國人大常委會於二零一六年十一月七日頒佈，並於二零一七年六月一日生效)，網絡運營者開展經營和服務活動，必須遵守法律、行政法規，履行網絡安全保護義務。通過網絡提供服務，應當依照法律、行政法規的規定和國家標準的強制性要求，採取技術措施和其他必要措施，保障網絡安全、穩定運行，有效應對網絡安全事件，防範網絡違法犯罪活動，維護網絡資料的完整性、保密性和可用性，網絡運營者不得收集與其提供的服務無關的個人信息，不得違反法律、行政法規的規定和雙方的約定收集、使用個人信息。

於二零一二年十二月二十八日，全國人大常委會頒佈關於加強網絡信息保護的決定，以加強對互聯網上信息安全及私隱的法律保護。於二零一三年七月十六日，中華人民共和國工業和信息化部(「工信部」)頒佈電信和互聯網用戶個人信息保護規定，其於二零一三年九月一日生效，以規管在中國境內提供電信服務和互聯網信息服務過程中收集、使用用戶個人信息的活動。

根據規範互聯網信息服務市場秩序若干規定(由工信部於二零一一年十二月二十九日頒佈，並於二零一二年三月十五日生效)，未經用戶同意，互聯網信息服務提供者不得收集與用戶相關、能夠單獨或者與其他信息結合識別用戶的信息(以下簡稱「用戶個人信息」)，不得將用戶個人信息提供給他人，但是法律、行政法規另有規定的除外。互聯網信息服務市場規定亦規定，互聯網信息服務提供者應當妥善保管用戶個人信息。

於二零一七年五月九日，最高人民法院及最高人民檢察院頒佈最高人民法院、最高人民檢察院關於辦理侵犯公民個人信息刑事案件適用法律若干問題的解釋(「解釋」)，其於二零一七年六月一日生效。解釋澄清了有關中華人民共和國刑法第二百五十三A條規定的「侵犯公民個人信息」罪的幾個概念，包括「公民個人信息」、「有關規定」及「非法獲取」。此外，解釋亦規定了釐定「情節嚴重」及「情節特別嚴重」的標準。

監管概覽

對勞動及社會保障的法律監管

根據中華人民共和國勞動法(由全國人大常委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經修訂)，企業及機構必須於中國建立及完善工作場所的安全及衛生系統制度，嚴格遵守有關工作場所安全的國家規則及標準，對僱員進行工作場所安全衛生教育。工作場所安全及衛生設施須符合國家標準。企業及機構必須為勞動者提供符合國家規定及相關勞動保護細則的工作場所安全衛生環境。

根據中華人民共和國勞動合同法(由全國人大常委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於二零一三年七月一日生效)，倘企業或機構與僱員將或已建立僱傭關係，則勞動合約須以書面方式訂立。企業及機構不得強迫僱員於法定時限以外工作，而僱主應根據國家法規支付僱員加班工資。此外，酬金不得低於地方的最低工資標準，並須及時向僱員支付。

根據社會保險費徵繳暫行條例(國務院令[1999]第259號)(由國務院於一九九九年一月二十二日頒佈並生效，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[2003]第375號)(由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生效，並於二零一零年十二月二十日修訂，於二零一一年一月一日生效)、失業保險條例(國務院令[1999]第258號)(由國務院於一九九九年一月二十二日頒佈並於同日生效)及企業職工生育保險試行辦法(勞部發[1994]504號)(由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生效)，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(中國主席令第35號)(由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生效，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。

監管概覽

根據住房公積金管理條例(國務院令第262號)(由國務院於一九九九年四月三日頒佈並於二零零二年三月二十四日修訂，而最近一次的修訂日期為二零一九年三月二十四日)，單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，經住房公積金管理中心審核登記後，到受委託銀行為其職工辦理住房公積金賬戶設立手續。單位應當於每月發放職工工資之日起五日內將單位繳存和為職工代繳的住房公積金匯繳到住房公積金專戶內，由受委託銀行將上述資金存入職工住房公積金賬戶。單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

知識產權相關法律及法規

商標法

商標受中華人民共和國商標法(全國人大常委會令第10號)(由全國人大常委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經修訂)以及中華人民共和國商標法實施條例(國務院令第651號)(由國務院於二零一四年四月二十九日頒佈，並於二零一四年五月一日生效)保護。中華人民共和國國家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。商標註冊人可申請續展註冊，每次續展註冊的有效期為10年。商標註冊人可通過簽訂商標許可合同許可他人使用其註冊商標。商標許可合同須向商標局備案。就商標而言，商標法在處理商標註冊時採用「在先申請」原則。在申請註冊的商標時，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「一定影響」的商標。

著作權法

中華人民共和國著作權法(中國主席令第26號)(由全國人大常委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經修訂)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、工程技術及計算器軟件，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。

監管概覽

計算機軟件著作權登記辦法(國家版權局令第1號)(由中華人民共和國國家版權局(「國家版權局」)於二零零二年二月二十日頒佈並於同日生效)規定了軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同及轉讓合同登記。國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將向符合計算機軟件著作權登記辦法及計算機軟件保護條例(國務院令第339號)(國務院於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出登記證書。

根據互聯網域名管理辦法(工信部令第43號)(由工信部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)，工信部對全國的域名服務實施監督管理。域名註冊服務原則上採納「先申請後註冊」的原則。域名註冊申請者須向域名註冊機構提供有關域名持有者身份的真實、準確、完備資料作註冊用途，並與其簽署註冊協議。完成註冊程序後，申請人將成為相關域名的持有者。

對中國稅務的法律監管

企業所得稅(「企業所得稅」)

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)(中國主席令[2007]第64號)(於二零零七年三月十六日頒佈並自二零零八年一月一日起生效及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經修訂)以及中華人民共和國企業所得稅法實施條例(國務院令[2007]第512號)(於二零零七年十二月六日頒佈並自二零零八年一月一日起生效，並於二零一九年四月二十三日修訂)，企業分為「居民企業」和「非居民企業」，遵照中國法例在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但實際管理機構在中國境內的企業應被視為「居民企業」。依照外國(地區)法律成立且實際管理機構不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業應被視為「非居民企業」。

監管概覽

居民企業須就其境內外所得按25%的稅率繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內設立機構、場所的，應當就其所設機構、場所取得的來源於中國境內的所得，以及發生在中國境外但與其所設機構、場所有實際聯繫的所得，按25%的稅率繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內未設立營業機構或場所的，或者雖在中國境內已設立營業機構或場所但其收入與其所設立的營業機構或場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的被動所得，減按10%的稅率繳納企業所得稅。

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（由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，並於二零零八年一月三十日經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第二議定書部份修訂），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）（由國家稅務總局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），判定一家公司是否享有稅收協定優惠待遇時，應根據多項因素，結合具體案例的實際情況進行綜合分析。

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）（由國家稅務總局於二零一五年二月三日頒佈並於同日生效，於二零一七年十月十七日及二零一七年十二月二十九日經修訂），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收入或間接轉讓股權所得收入須按照該公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對股權轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或者個人為扣繳義務人。

有關股息分派的所得稅

中國及香港政府於二零零六年八月二十一日訂立內地和香港特別行政區關於對所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排（「該安排」），自二零零七年一月一日起執行。根據該安排，倘香港稅務居民於中國公司直接持有不少於25%的股權，須就中國公司向該香港稅務居民支付的股息繳付5%的預扣稅。倘香港稅務居民於中國公司直接持有少於25%的股權，則須就中國公司向該香港稅務居民支付的股息繳付10%的預扣稅。

監管概覽

根據國家稅務總局於二零零九年二月二十日頒佈並生效的國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知(國稅函[2009]第81號)，稅收協定另一方的稅收居民如需就中國居民公司向其所支付股息按有關稅收協定中訂明的稅率徵稅，則應同時符合以下規定方可享有有關稅收協定待遇：(i)取得股息的該對方稅收居民根據稅收協定規定應限於公司；(ii)在該中國居民公司的全部股權和有表決權股份中，該稅收居民直接擁有的比例均符合規定比例；及(iii)該稅收居民直接擁有該中國居民公司的股權比例，在取得股息前連續十二個月以內任何時候均符合稅收協定規定的比例。

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)(由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、二零一六年二月六日及二零一七年十一月十九日經修訂)，在中國境內銷售貨物或提供加工、修理修配勞務以及提供服務、銷售無形資產、不動產及進口貨物的單位和個人，為增值稅(「增值稅」)的納稅人，除另行規定外，否則提供服務及銷售無形資產的納稅人應按6%的稅率繳納。

此外，根據財政部及國家稅務總局頒佈的關於印發營業稅改徵增值稅試點方案的通知(財稅[2011]第110號)(於二零一一年十一月十六日頒佈並生效)，國家自二零一二年一月一日起逐步啟動稅收改革，在經濟發展輻射效應明顯、改革示範作用較強的試點地區，從交通運輸業、部分現代服務業等生產性服務行業開展試點，逐步推廣營業稅課稅項目改征增值稅。

根據關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知(財稅[2016]第36號)(於二零一六年三月二十三日頒佈並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)，經國務院批准，自二零一六年五月一日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。一般服務收入的適用增值稅稅率為6%。

監管概覽

外匯有關法規

根據中華人民共和國外匯管理條例（「外匯管理條例」）（由國務院於一九九六年一月二十九日頒佈，並於一九九七年一月十四日及二零零八年八月五日修訂，以及於二零零八年八月五日生效），人民幣一般可為支付經常項目（如與貿易及服務有關的外匯交易及股息付款）而自由兌換為外幣，但倘未事先取得外匯行政主管部門的批准，則不可為資本項目（如直接投資或從事有價證券或衍生產品發行或交易）對人民幣進行自由兌換。

根據外匯管理條例，中國的外商投資企業無須經國家外匯管理局批准即可通過提供若干證明檔（董事會決議、納稅證明等）為支付股息而購買外匯，或通過提供證明有關交易的商業文件就與貿易及服務相關的外匯交易購買外匯。該等企業亦獲准保留外匯（不得超過國家外匯管理局批准的上限）以償還外匯負債。此外，涉及境外直接投資或從事境外投資及買賣證券、衍生產品的外匯交易，須向外匯主管機關登記，並經相關政府機關批准或備案（如屬必要）。

根據三十七號文，國家外匯管理局對境內居民設立特殊目的公司實行登記管理。特殊目的公司是指「境內居民（含境內機構和境內居民個人）以投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益，在境外直接設立或間接控制的境外企業」。「返程投資」是指「境內居民直接或間接通過特殊目的公司對境內開展的直接投資活動，即通過新設、併購或任何其他方式在境內設立外商投資企業或項目，並取得所有權、控制權、經營管理權等權益的行為」。境內居民以境內外合法資產或權益向特殊目的公司出資前，應向國家外匯管理局之地方分支機構申請辦理境外投資外匯登記手續；發生境內居民個人股東、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，境內居民應及時辦理境外投資外匯變更登記手續。此外，根據三十七號文操作指引附件，審核原則變更為「境內居民個人只須為直接設立或控制的（第一層）特殊目的公司辦理登記」。

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]第13號）（由國家外匯管理局於二零一五年二月十三日頒佈並於二零一五年六月一日生效），境內居民首次為設立特殊目的公司或取得特殊目的公司控制權履行的外匯登記手續可在合資格銀行而非當地外匯局辦理。

監管概覽

關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知（「十九號文」）（由國家外匯管理局於二零一五年三月三十日頒佈並於二零一五年六月一日生效）規定，外商投資企業的外匯資本金應遵循外匯資本金意願結匯（「外匯資本金意願結匯」）。外匯資本金意願結匯是指外商投資企業資本金賬戶中經當地外匯局辦理貨幣出資權益確認（或經銀行辦理貨幣出資入賬登記）的外匯資本金可根據外商投資企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。外商投資企業外匯資本金的外匯資本金意願結匯比例暫定為100%，外匯資本金兌換所得人民幣將存放在指定賬戶，倘外商投資企業需要通過該賬戶實施進一步支付，其仍需向銀行提供證明材料並通過審核程序。

此外，十九號文規定，外商投資企業資本金的使用應在企業經營範圍內遵循真實、自用原則。外商投資企業資本金及其結匯所得人民幣資金不可用於以下用途：

1. 直接或間接用於企業經營範圍之外或相關法律法規禁止的支出；
2. 直接或間接用於證券投資（除非相關法律法規另有規，則作別論）；
3. 直接或間接用於發放人民幣委託貸款（經營範圍許可的除外）、償還企業間借貸（含第三方墊款）以及償還已轉貸予第三方的銀行人民幣貸款；及
4. 用於支付購買非自用房地產的相關費用（除非用於外商投資房地產企業，則作別論）。

關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知（匯發[2016]第16號）（「十六號文」）（由國家外匯管理局於二零一六年六月九日頒佈並同時生效）規定，在中國註冊成立的企業（包括中資企業和外商投資企業，不含金融機構）外債資金亦可按照意願將外幣外債兌換成人民幣。十六號文規定了有關按意願轉換資本項目（包括但不限於外匯資本及外債）項下外匯的綜合標準，適用於在中國註冊成立的所有企業。十六號文重申規定，轉自公司外幣資本的人民幣不得直接或間接用於企業經營範圍之外或國家法律法規禁止的支出，亦不得用於向非關聯企業發放貸款，經營範圍明確許可的情形除外。

監管概覽

外國投資者併購境內企業的規定

根據關於外國投資者併購境內企業的規定（「併購規定」）（於二零零六年八月八日頒佈、於二零零六年九月八日生效，並於二零零九年六月二十二日修訂並生效），在實施以下併購時，外國投資者須獲得必要的批准：(i)外國投資者購買境內非外商投資企業的股權，或通過境內公司增資認購其新股權，使該境內公司變更設立為外商投資企業；或(ii)外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業購買境內企業資產且運營該資產，或外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業。境內公司或企業，或境內自然人以其在境外設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內的公司，應報商務部審批。

歷史、重組及公司架構

歷史及發展

概覽

我們的歷史可追溯至二零零三年，當時我們的主要營運附屬公司北京鴻坤在鴻坤集團（母集團的物業開發業務分部）旗下成立，「讓人們住的開心」是我們的服務理念。在我們的發展早期階段，我們主要專注於在大北京地區提供物業管理服務，自二零一零年起，我們逐步將業務拓展至周邊地區，例如，中國天津以及河北省的廊坊市及涿州市。自二零一四年起，我們進一步將業務擴展至中國南部直至中國海南省的東方市及三亞市。我們自此持續擴大業務據點，我們已於二零一七年進一步擴展至中國東南部直至湖北省的宜昌市，以及於二零一八年擴展至中國西部的陝西省神木市。於二零一九年八月三十一日，我們在遍及中國京津冀地區、湖北省、海南省及陝西省的八個城市提供物業管理服務，管理的總收益建築面積約4.9百萬平方米，包括21項住宅物業（總共超過39,000個單位）及15項非住宅物業。根據灼識諮詢報告，(i)於二零一八年，按所管理的總建築面積計，我們於北京物業管理市場排名第21，市場份額約為0.35%；及(ii)於二零一八年，按所管理的總建築面積計，我們於北京非國企背景開發商附屬公司物業管理市場中排名第九，市場份額約為0.7%。北京鴻坤於二零一八年八月一日在新三板掛牌，並於二零一八年十二月十九日自新三板終止掛牌，擬讓股份於聯交所[編纂]。

秉承鴻坤集團的企業文化，我們致力向業主及住戶提供的不止物業管理服務。我們力求通過提供廣泛的增值服務及在我們管理的物業組織各種活動，將我們的服務理念付諸實踐。此外，憑藉我們建立多年的業務，致力提供物業管理服務，取得良好往績記錄及經驗，加上我們對物業開發商及住戶的需求的理解和把握，我們逐步將服務範圍擴大至包括在物業開發商向業主交付物業前所提供的物業開發商相關服務。我們亦於二零一八年八月實行提升物業管理服務的計劃，透過推出一站式在線服務平台手機應用程序「鴻坤薈」，讓所管理物業的業主及住戶可以及時與我們互動，並使用我們的物業管理服務，迎合以科技主導的時代趨勢和需求。通過秉承我們的服務理念，以及我們在提供服務時堅守「友善、堅韌、創新、卓越」的核心價值，我們的願景是成為中國卓越的物業管理服務供應商。

我們自二零零四年以來一直主要為由我們的控股股東控制的中國知名物業開發商集團鴻坤集團（其於重組完成前為我們的控股集團）開發的物業提供物業管理服務，儘管如此，我們一直積極向其他獨立第三方物業開發商取得物業管理委聘。於二零一九年八月三十一日，由獨立第三方開發的物業所應佔的總收益建築面積約42,000平方米，相當於本集團總收益建築面積約0.9%。我們亦已自二零一七年開始向中國獨立第三方物業開發商提供物業開發商相關服務。

歷史、重組及公司架構

業務發展的主要里程碑

下列事件為我們的業務發展史的主要里程碑：

年份	事件
二零零三年	北京鴻坤於中國北京成立
二零零四年	我們開始向由鴻坤集團開發位於中國北京的經濟適用房「瑞海家園」提供物業管理服務。瑞海家園是由我們管理的首個住宅物業
二零零七年	我們開始向由鴻坤集團開發位於中國北京的商品房提供物業管理服務
二零一零年	北京鴻坤物業管理於中國北京成立，專注於向高端住宅物業（例如別墅）提供物業管理服務
二零一一年	香河鴻坤於中國河北省成立，我們開始透過此公司向中國河北省廊坊市的物業開發商提供物業開發商相關服務
	我們將物業管理服務擴展至位於中國海南省及河北省的住宅物業
二零一四年	我們將物業管理服務擴展至位於中國天津的住宅物業
	我們將物業管理服務擴展至商用物業，並開始向位於中國北京的鴻坤廣場購物中心提供物業管理服務
二零一五年	北京鴻坤獲頒授GB/T 19001-2008 ISO 9001:2008質量管理體系認證、GB/T 24001-2004/ISO 14001:2004環境管理體系認證及GB/T 28001-2011/OHSAS18001:2007職業健康和安全管理體系認證，以及國際認證聯盟(IQNET)認證
	我們將物業管理服務擴展至位於中國湖北省的住宅物業

歷史、重組及公司架構

- 二零一六年至
二零一九年
- 北京鴻坤獲中國物業管理協會及中國指數研究院評選為中國物業服務百強企業之一
- 二零一六年
- 我們開始向位於中國北京的鴻坤•體育公園提供物業管理服務
- 我們開始向位於中國北京的鴻坤•金融谷提供物業管理服務
- 二零一七年
- 北京鴻坤獲住建部頒發中國物業服務企業一級資質證書
- 我們開始向中國獨立第三方物業開發商提供物業開發商相關服務
- 二零一八年
- 我們推出由鴻坤集團開發的手機應用程式「鴻坤薈」及「H-Butler鴻管家」
- 北京鴻坤獲億翰智庫列入「2018中國社區服務商•客戶滿意度模範企業50強」之一及評選為「2018中國社區服務商100強」之一
- 北京鴻坤獲《經濟觀察報》列入「2018中國藍籌物業30強」之一
- 北京鴻坤於二零一八年八月一日在新三板掛牌，並於二零一八年十二月十九日自新三板終止掛牌
- 二零一九年
- 我們獲中國指數研究院列為「中國物業服務百強企業」第48位
- 我們向鴻坤集團收購手機應用程式「鴻坤薈」及「H-Butler鴻管家」

歷史、重組及公司架構

我們的主要附屬公司

於往績記錄期，我們在中國經營業務及發展的主要營運附屬公司詳情如下：

北京鴻坤

北京鴻坤於二零零三年六月十八日在中國北京成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣500,000元。北京鴻坤主要於中國從事提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務。於成立日期，北京鴻坤由北京鴻坤的前僱員張進先生及北京如意廊商貿有限公司分別擁有20%及80%股權，而北京如意廊商貿有限公司為一間分別由趙彬先生與吳虹女士全資及共同擁有的公司。

於二零零四年二月十三日，根據一連串股權轉讓，北京鴻坤由湖南新東方實業發展有限公司（「湖南新東方」）、湖南合潤投資有限公司（前稱湖南銀杏投資管理有限公司）（「湖南合潤」）及鴻坤偉業分別擁有40%、30%及30%權益。湖南新東方及湖南合潤由趙彬先生與吳虹女士最終全資及共同擁有，而鴻坤偉業為一間由趙偉豪先生控制的公司。

於二零零四年六月十五日，根據一項股東決議案，北京鴻坤將註冊股本從人民幣500,000元增加至人民幣3.0百萬元。吳虹女士及鴻坤偉業各自分別出資人民幣1.5百萬元及人民幣1.0百萬元作為額外註冊資本。上述注資於二零零四年八月十七日完成後，北京鴻坤由吳虹女士、湖南新東方、湖南合潤及鴻坤偉業分別擁有50%、6.7%、5%及38.3%權益。

於二零零五年十一月至二零一四年九月期間，北京鴻坤進行一連串股權轉讓，並將註冊資本從人民幣3.0百萬元增加至人民幣5.0百萬元。鴻坤偉業額外注入註冊資本人民幣2.0百萬元。上述注資於二零一四年九月三日完成後，北京鴻坤由鴻坤偉業直接全資擁有。

於二零一七年八月七日，根據股權轉讓協議，北京鴻坤的全部股權由鴻坤偉業轉讓至鴻坤集團公司，代價為人民幣5.0百萬元，代價乃經參考北京鴻坤當時的註冊資本而釐定。於二零一七年八月二十一日，根據一項股東決議案，北京鴻坤將註冊資本從人民幣5.0百萬元增加至人民幣30.0百萬元。注資人民幣25.0百萬元（連同上述股權轉讓）已於二零一七年九月二十一日完成，而北京鴻坤其後分別由鴻坤集團公司、北京億潤創業投資、北京鴻坤投資中心及寧夏億潤擁有38%、32%、20%及10%。

於二零一七年十二月六日，北京鴻坤股東通過決議案，批准（其中包括）將北京鴻坤從有限責任公司轉為股份有限公司。該轉變已於二零一七年十二月十九日在北京鴻坤取得新營業執照時完成。

歷史、重組及公司架構

天津鴻盛

天津鴻盛於二零一三年十二月二十七日在中國天津成立，註冊資本為人民幣5.0百萬元。天津鴻盛主要於中國從事提供物業管理服務及增值服務。於成立日期，天津鴻盛由獨立第三方全資擁有。

根據日期為二零一八年一月十八日的股權轉讓協議，天津鴻盛的全部股權由該獨立第三方轉讓至北京鴻坤，代價為人民幣4.2百萬元，乃參考天津鴻盛的資產淨值而釐定。於上述轉讓完成後，天津鴻盛成為北京鴻坤的全資附屬公司。收購天津鴻盛的目的是讓本集團把業務擴展至中國天津。透過收購天津鴻盛，本集團取得管理天津鴻嘉廣場及鴻源廣場的物業管理服務協議。有關收購事項的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註26(b)，有關所取得之物業管理項目的進一步詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－我們的業務區域」。

宜昌中翔

宜昌中翔於二零一二年十一月二十一日在中國湖北省宜昌市成立，註冊資本為人民幣500,000元。宜昌中翔主要於中國從事提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務。於成立日期，宜昌中翔由宜昌新首鋼房地產開發有限公司（「宜昌新首鋼」）及一名獨立第三方分別擁有70%及30%股權。宜昌新首鋼由鴻坤偉業間接擁有50%。

根據日期為二零一五年八月二十八日的股權轉讓協議，宜昌中翔的30%股權由該獨立第三方轉讓至宜昌新首鋼，代價為人民幣150,000元，乃參考宜昌中翔的註冊股本而釐定。於上述轉讓於二零一五年九月二十五日完成後，宜昌中翔變為由宜昌新首鋼全資擁有。

於二零一六年十月十日，根據一項股東決議案，宜昌中翔將註冊資本從人民幣500,000元增加人民幣2.5百萬元至人民幣3.0百萬元。額外註冊資本全部由宜昌新首鋼出資，並已於二零一六年十一月十一日完成。

歷史、重組及公司架構

根據日期為二零一七年九月二十日的股權轉讓協議，宜昌新首鋼將宜昌中翔的全部股權轉讓予北京鴻坤，代價為人民幣200,000元，乃參考宜昌中翔的資產淨值而釐定。上述轉讓於二零一七年九月二十二日完成後，宜昌中翔成為北京鴻坤之全資附屬公司。收購宜昌中翔的目的是讓本集團把業務擴展至中國湖北省宜昌市。透過收購宜昌中翔，本集團取得管理湖北省宜昌市國賓一號的物業管理服務協議。有關收購事項的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註26(a)，有關所取得之物業管理項目的進一步詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－我們的業務區域」。

東方鴻坤

東方鴻坤於二零一一年十月十一日在中國海南省東方市成立，註冊資本為人民幣500,000元，現時暫無業務。於成立日期，東方鴻坤由鴻坤偉業及北京萬里縱橫投資有限公司（「萬里縱橫」）（一間由吳虹女士直接擁有50%，並由趙彬先生與吳虹女士最終全資及共同擁有的公司）擁有90%及10%股權。

根據日期為二零一七年九月十八日的股權轉讓協議，東方鴻坤的90%及10%股權由鴻坤偉業及萬里縱橫轉讓至北京鴻坤，代價分別為人民幣180,000元及人民幣20,000元，乃參考東方鴻坤當時之財務表現及業務前景而釐定。上述轉讓於二零一七年九月二十六日完成後，東方鴻坤成為北京鴻坤的全資附屬公司。

香河鴻坤

香河鴻坤於二零一一年四月二十五日在中國河北省廊坊市成立，註冊資本為人民幣500,000元。香河鴻坤主要於中國從事提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務。於成立日期，香河鴻坤由鴻坤偉業及萬里縱橫分別擁有90%及10%股權。

根據日期為二零一七年八月十五日的股權轉讓協議，香河鴻坤的90%及10%股權由鴻坤偉業及萬里縱橫轉讓至北京鴻坤，代價分別為人民幣900,000元及人民幣100,000元，乃參考香河鴻坤當時之財務表現及業務前景而釐定。上述轉讓於二零一七年九月二十六日完成後，香河鴻坤成為北京鴻坤的全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

北京鴻坤物業管理

北京鴻坤物業管理於二零一零年七月十六日在中國北京成立，註冊資本為人民幣5.0百萬元。北京鴻坤物業管理主要於中國從事提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務。於成立日期，北京鴻坤物業管理由鴻坤偉業及萬里縱橫分別擁有90%及10%股權。

根據日期為二零一七年九月十二日的股權轉讓協議，北京鴻坤物業管理的90%及10%股權由鴻坤偉業及萬里縱橫轉讓至北京鴻坤，代價分別為人民幣4.5百萬元及人民幣500,000元，乃參考北京鴻坤物業管理的註冊資本而釐定。上述轉讓於二零一七年九月十二日完成後，北京鴻坤物業管理成為北京鴻坤的全資附屬公司。

北京雲時代

北京雲時代於二零一六年二月十九日在中國北京成立，註冊資本為人民幣5.0百萬元。北京雲時代主要於中國從事提供物業管理及增值服務。於成立日期，北京雲時代的全部股權由北京鴻坤創新產業投資有限公司（「北京鴻坤創新產業」）（一間由鴻坤集團公司直接全資擁有的公司）全資擁有。

根據日期為二零一八年十二月二十五日的股權轉讓協議，北京雲時代的全部股權由北京鴻坤創新產業轉讓至北京鴻坤，代價為人民幣6.4百萬元，乃參考北京雲時代的資產淨值而釐定。上述轉讓於二零一九年一月四日完成後，北京雲時代成為北京鴻坤的全資附屬公司。

北京鴻坤谷

北京鴻坤谷於二零一六年二月十八日在中國北京成立，註冊資本為人民幣5.0百萬元。北京鴻坤谷主要於中國從事提供物業管理及增值服務。於成立日期，北京鴻坤谷的全部股權由北京鴻坤創新產業全資擁有。

根據日期為二零一八年十二月二十五日的股權轉讓協議，北京鴻坤谷的全部股權由北京鴻坤創新產業轉讓至北京鴻坤，代價為人民幣7.3百萬元，乃參考北京鴻坤谷的資產淨值而釐定。上述轉讓於二零一九年一月十四日完成後，北京鴻坤谷成為北京鴻坤的全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

鴻坤(北京)商業管理

鴻坤(北京)商業管理於二零零八年十二月十七日在中國北京成立，註冊資本為人民幣3.0百萬元。鴻坤(北京)商業管理主要於中國從事物業管理及增值服務。於成立日期，鴻坤(北京)商業管理的全部股權由鴻坤偉業全資擁有。

於二零一四年十月十七日，根據股權轉讓協議，鴻坤(北京)商業管理的全部股權由鴻坤偉業轉讓至鴻坤集團公司，代價為人民幣3.0百萬元，乃參考鴻坤(北京)商業管理當時的註冊股本而釐定。

根據日期為二零一八年十二月二十八日的股權轉讓協議，鴻坤(北京)商業管理的全部股權由鴻坤集團公司轉讓至北京鴻坤，代價為人民幣5.8百萬元，乃參考鴻坤(北京)商業管理的資產淨值而釐定。上述轉讓於二零一九年一月三十日完成後，鴻坤(北京)商業管理成為北京鴻坤的全資附屬公司。

誠如中國法律顧問所告知，上述所有轉讓均為有效、具法律約束力及符合中國法律及規例，並已就上述交易向相關中國機構取得一切所需的批准及同意。

歷史、重組及公司架構

我們的主要分公司

於最後實際可行日期，本公司有以下主要分公司，各自經營其相應的主要業務，詳見下文：

分公司名稱	主要業務	成立日期
北京鴻坤天津分公司	提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務	二零一三年七月二十四日
北京鴻坤三亞分公司	提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務	二零一三年九月十一日
北京鴻坤東方分公司	提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務	二零一四年六月十六日
北京鴻坤香河分公司	提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務	二零一四年十二月四日
北京鴻坤廊坊分公司	提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務	二零一五年八月二十四日
北京鴻坤涿州分公司	提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務	二零一五年九月十六日

歷史、重組及公司架構

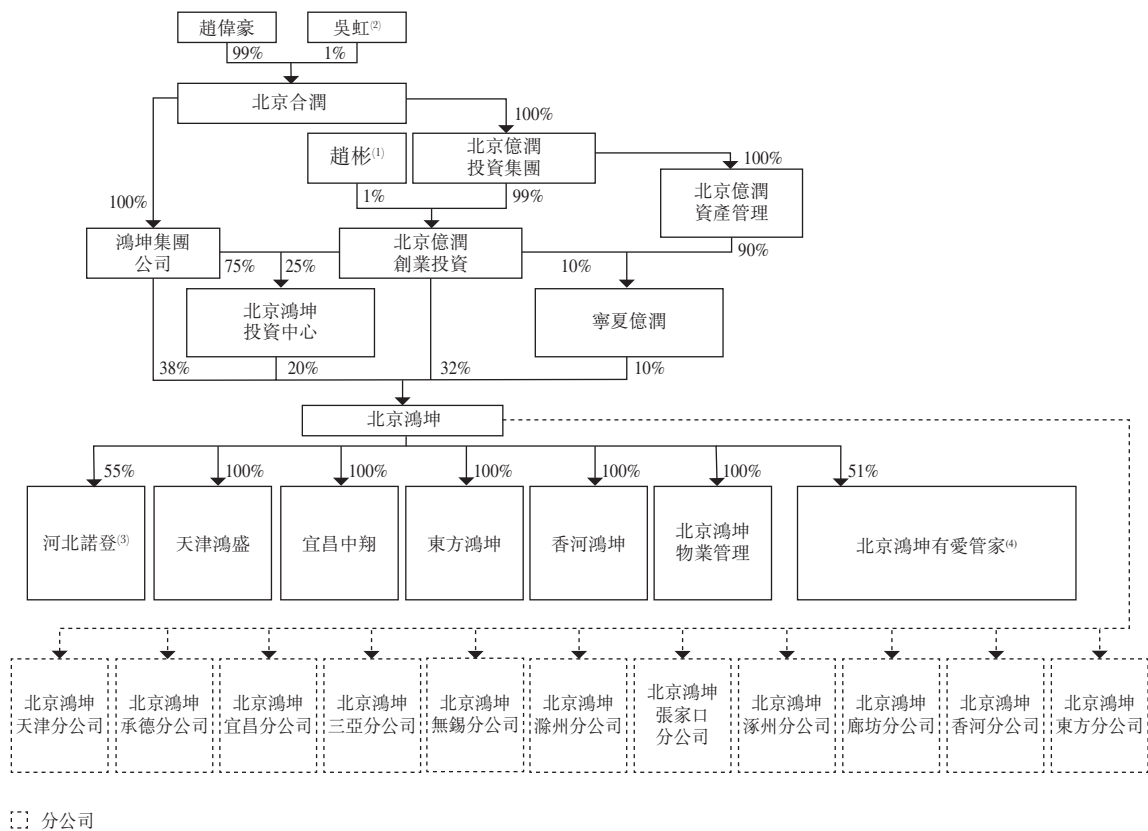
分公司名稱	主要業務	成立日期
北京鴻坤張家口分公司	提供物業管理服務、物業開發商 相關服務及增值服務	二零一六年九月二十一日
北京鴻坤滁州分公司	提供增值服務	二零一七年五月十九日
北京鴻坤無錫分公司	提供增值服務	二零一七年九月十四日
北京鴻坤宜昌分公司	提供增值服務	二零一八年三月二十三日
北京鴻坤承德分公司	提供增值服務	二零一八年六月二十日
北京雲時代上海分公司	提供物業管理及增值服務	二零一九年七月十七日
北京鴻坤佛山分公司	提供物業管理服務、物業開發商 相關服務及增值服務	二零一九年九月十二日

歷史、重組及公司架構

重組

作為我們因籌備[編纂]而重整架構的部分工作，我們曾進行重組，據此，本公司成為本集團的控股公司及[編纂]實體。

本集團於緊接重組前的股權架構載列如下：



附註：

1. 趙彬先生為趙偉豪先生的父親，亦是吳虹女士的配偶。
2. 吳虹女士為趙偉豪先生的母親，亦是趙彬先生的配偶。
3. 緊接重組之前，河北諾登由北京鴻坤及獨立第三方廣州諾登電梯服務有限公司（「廣州諾登」）分別擁有55%及45%。
4. 緊接重組之前，北京鴻坤有愛管家由北京鴻坤及獨立第三方北京有愛管家家政服務諮詢有限公司（「北京有愛管家」）分別擁有51%及49%。

第1步：北京鴻坤先前掛牌及其後終止掛牌

北京鴻坤於新三板掛牌

於二零一八年六月二十九日，北京鴻坤的股份獲准於中國新三板掛牌（股份代號：872889）。其股份於二零一八年八月一日開始在新三板買賣。

歷史、重組及公司架構

北京鴻坤尋求在新三板進行股份報價，原因是董事會認為新三板掛牌地位將提升公司形象，並鞏固公司的行內地位。北京鴻坤董事認為，鑑於中國公司須達到入場規定方可以將股份在新三板掛牌，因此申請在新三板進行股份報價讓北京鴻坤能夠在了解及參與上市過程中提升企業管治常規，特別是致力達到在新三板進行股份報價所要求的廣泛認可標準（包括但不限於法律及財務標準）的過程。此外，相信新三板亦可為北京鴻坤提供另一個融資平台，以便在有需要時籌集資金。

北京鴻坤自新三板終止掛牌

於二零一八年十一月二十七日，北京鴻坤的股東議決自願將北京鴻坤的股份自新三板終止掛牌（「**新三板終止掛牌**」）。新三板終止掛牌已獲有權就該事項投票的北京鴻坤股東一致批准。

於二零一八年十二月十二日，北京鴻坤就新三板終止掛牌提交申請，並於其後獲得監管機關批准。新三板終止掛牌已於二零一八年十二月十九日完成。緊接新三板終止掛牌之前，北京鴻坤擁有30,000,000股已發行股份，與新三板掛牌後的已發行股份數目相同。於新三板掛牌期間，北京鴻坤的股份並無買賣，而北京鴻坤並無進行集資。因此，於新三板掛牌期間並無市值。

新三板終止掛牌是一項由北京鴻坤董事所作出的商業及戰略決定，該決定乃基於公司的業務發展計劃，以及其有意透過在聯交所進行建議[編纂]及[編纂]增加與國際投資者及市場的接觸。

於新三板掛牌期間的合規情況

董事確認，就彼等所深知：

- (a) 北京鴻坤於新三板掛牌期間：
 - (i) 在所有重大方面一直遵守所有適用法律，包括《全國中小企業股份轉讓系統業務規則（試行）》；
 - (ii) 並無被任何相關執法機關或監管機構紀律處分；及
- (b) 概無有關北京鴻坤先前掛牌的其他事項須敦請聯交所或股東注意。

根據獨家保薦人進行獨立盡職調查的結果，獨家保薦人並無注意到任何事宜致使獨家保薦人不同意董事對於董事在上文所作確認的合理性所發表的意見。

歷史、重組及公司架構

新三板終止掛牌及於聯交所[編纂]的原因

北京鴻坤於二零一七年開始籌備申請在新三板進行股份報價。當時，我們缺乏有關香港股市的充足資料。直至大約二零一八年年中，我們結識了[編纂]的唯一實益擁有人李燕萍女士，我們才了解到更多在聯交所[編纂]的優勢及可能性。有關[編纂]的進一步詳細背景資料，請參閱本節下文「[編纂]—[編纂]的背景資料」。經過數月的考慮，包括更深入了解香港股市及評估在聯交所[編纂]的可行性後，董事的結論是聯交所能為本集團提供更成熟的集資平台，而我們的股份可以供世界各地的公眾、機構及個人投資者自由買賣，而非僅限於中國合資格投資者。董事認為對我們的業務而言香港是合適的上市地點，原因為(i)香港是中國與國際市場之間的門戶，讓我們能夠增加與國際投資者及全球市場的接觸，同時繼續背靠我們於中國的業務基地；及(ii)股份將於一個具競爭力且發展成熟的交易所[編纂]，其為全球領先的證券交易所之一，長久以來聲譽良好。我們認為在如此一個獲國際肯定的證券交易所[編纂]等於邁進一大步，且有助本集團進一步提升企業形象及公眾投資者對本集團的認可。鑑於此等理由，董事認為新三板終止掛牌及[編纂]符合本集團、股東及北京鴻坤股東的整體利益。

第2步：撤銷註冊北京鴻坤有愛管家、出售河北諾登的全部股權並轉讓北京雲時代、北京鴻坤谷及鴻坤(北京)商業管理的全部股權

於往績記錄期，我們透過北京鴻坤有愛管家提供家政服務，緊接重組之前，該公司由北京鴻坤及北京有愛管家分別擁有51%及49%。由於我們與其他股東的業務方針存在分歧，因此我們最終決定，我們將不再繼續與其他股東從事提供有關服務，而我們於二零一八年七月十三日根據一項股東決議案進行北京鴻坤有愛管家的撤銷註冊。北京鴻坤有愛管家於二零一八年七月二十三日按股東自願基準正式撤銷註冊。

於往績記錄期，我們亦透過河北諾登提供設備維修及安裝服務，緊接重組之前，該公司由北京鴻坤及廣州諾登分別擁有55%及45%。由於我們在提供設備維修及安裝服務方面缺乏經驗及專業知識，我們倚靠廣州諾登提供有關服務，旨在於屆時獲取專業知識。然而，由於掌握所需技能或聘請合資格人員需要大量精力及時間，我們的結論為，繼續與廣州諾登從事提供有關服務對我們而言在經濟上並不可行，並決定出售我們於河北諾登的權益。於二零一八年十二月二十五日，北京鴻坤與廣州諾登訂立股權轉讓協議，據此北京鴻坤將河北諾登的55%股權轉讓予廣州諾登，代價為人民幣275,000元，乃根據河北諾登的註冊資本而釐定。

歷史、重組及公司架構

出售河北諾登及撤銷註冊北京鴻坤有愛管家對我們的業務營運及財務表現並無任何重大影響，董事確認我們與河北諾登及北京鴻坤有愛管家各自的其他股東在合作期間並無不和。

為進行業務合併及方便集中管理，於二零一八年十二月二十五日，北京鴻坤創新產業（一間由鴻坤集團公司全資擁有的公司）與北京鴻坤訂立股權轉讓協議，據此北京鴻坤創新產業同意將北京雲時代及北京鴻坤谷的全部股權轉讓予北京鴻坤，代價分別為人民幣6.4百萬元及人民幣7.3百萬元，乃參考各自的資產淨值而釐定。於二零一八年十二月二十八日，鴻坤集團公司與北京鴻坤訂立股權轉讓協議，據此鴻坤集團公司同意向北京鴻坤轉讓鴻坤（北京）商業管理的全部股權，代價為人民幣5.8百萬元，乃參考鴻坤（北京）商業管理的資產淨值而釐定。上述轉讓完成後，北京雲時代、北京鴻坤谷及鴻坤（北京）商業管理成為我們的全資附屬公司。

有關北京雲時代、北京鴻坤谷及鴻坤（北京）商業管理的企業歷史及主要業務的進一步詳情，請參閱本節上文「歷史及發展－我們的主要附屬公司」。

第3步：將北京鴻坤轉為有限責任公司

於二零一八年十二月二十九日，北京鴻坤的股東通過決議案，批准（其中包括）將北京鴻坤從股份有限公司轉為有限責任公司。該轉變已於二零一九年二月十三日在北京鴻坤取得新營業執照時完成。

第4步：由凱宏策略向北京鴻坤注資

詳情請參閱本節下文「**[編纂]**－凱宏策略作出投資」。

第5步：由控股股東、本公司及境外附屬公司成立境外控股公司

於二零一九年三月五日，偉賦於英屬處女群島註冊成立為股份有限公司，並獲授權發行最多50,000股每股面值0.01美元的單一類別股份。同日，偉賦按面值向趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生分別配發及發行9,862股、100股及38股股份。其後偉賦由趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生分別擁有98.62%、1.00%及0.38%。

於二零一九年三月五日，盛達豐於英屬處女群島註冊成立為股份有限公司，並獲授權發行最多50,000股每股面值0.01美元的單一類別股份。同日，盛達豐按面值向偉賦配發及發行10,000股股份。盛達豐自此成為偉賦的直接全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

於二零一九年三月二十六日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的初始法定股本為390,000港元，分為39,000,000股每股面值0.01港元的股份。同日，本公司的一股認購人股份已按面值配發及發行予我們的初始認購人兼獨立第三方Reid Services Limited，而Reid Services Limited其後將有關股份按面值轉讓予盛達豐。

於二零一九年四月四日，燁星控股於英屬處女群島註冊成立為股份有限公司，並獲授權發行最多5,000,000股每股面值0.01美元的單一類別股份。同日，燁星控股按面值向本公司配發及發行一股股份。燁星控股自此成為本公司的直接全資附屬公司。

於二零一九年四月十二日，燁星(香港)於香港註冊成立為有限公司。同日，10,000股燁星(香港)的股份已配發及發行予燁星控股，現金代價為10,000港元。燁星(香港)自此成為本公司的間接全資附屬公司。

第6步：鴻坤集團公司、北京億潤創業投資、北京鴻坤投資中心、寧夏億潤及凱宏策略各自轉讓於北京鴻坤的全部股權

於二零一九年五月二十日，鴻坤集團公司、北京億潤創業投資、北京鴻坤投資中心、寧夏億潤及凱宏策略各自與燁星(香港)(作為本公司的代名人)訂立股權轉讓協議，據此，鴻坤集團公司、北京億潤創業投資、北京鴻坤投資中心、寧夏億潤及凱宏策略將各自於北京鴻坤分別約36.05%、30.36%、18.97%、9.49%及5.14%股權(合計為全部股權)轉讓予燁星(香港)，總代價為人民幣31.625百萬元，乃根據北京鴻坤當時的註冊股本而釐定。經上述轉讓後，北京鴻坤已變為燁星(香港)的外商獨資附屬公司及本公司的間接全資附屬公司。

上述股權轉讓透過由盛達豐及凱宏策略認購本公司的股本提供資金，並已於二零一九年七月二日以現金悉數結清。於二零一九年五月三十一日，盛達豐及凱宏策略各自訂立認購協議，據此，盛達豐及凱宏策略分別同意認購7,925股及429股股份，代價分別相等於人民幣30.0百萬元及人民幣1.625百萬元，乃根據北京鴻坤當時的註冊股本而釐定。根據認購協議，認購價總額擬用於提供資金以將北京鴻坤的全部股權轉讓予燁星(香港)。合計認購價已於二零一九年六月三日結清。完成有關認購後，本公司其後由盛達豐及凱宏策略分別擁有94.86%(7,926股股份)及5.14%(429股股份)權益。

歷史、重組及公司架構

第7步：凱宏策略認購本公司股本

詳情請參閱本節下文「**[編纂]**—凱宏策略作出投資」。

重組涉及的所有代價已悉數結清。有關我們於重組完成後的公司架構，請參閱本節下文「緊接**[編纂]**前的公司架構」。

[編纂]

凱宏策略作出投資

根據日期為二零一九年二月十八日的注資協議，凱宏策略以相等於人民幣2.6百萬元（相等於2.9725百萬港元^{附註1}）的現金代價收購北京鴻坤之經擴大股權約5.14%，代價乃根據獨立估值報告釐定，而有關代價的付款已於二零一九年五月十五日悉數結清。在相等於人民幣2.6百萬元的現金代價當中，人民幣1.625百萬元已計入北京鴻坤的註冊資本，而餘額人民幣0.975百萬元已計入北京鴻坤的資本儲備。完成注資後，北京鴻坤的註冊資本由人民幣30.0百萬元增加至人民幣31.625百萬元。北京鴻坤其後轉為中外合資企業，並由鴻坤集團公司、北京億潤創業投資、北京鴻坤投資中心、寧夏億潤及凱宏策略分別擁有約36.05%、30.36%、18.97%、9.49%及5.14%。於二零一九年五月三十一日，凱宏策略訂立一項認購協議，據此同意認購429股股份，代價相等於人民幣1.625百萬元，乃根據北京鴻坤當時的註冊股本而釐定。根據認購協議，有關認購價擬用於提供資金以將北京鴻坤的全部股權轉讓予燁星（香港）。有關進一步詳情，請參閱本節上文「重組—第6步：鴻坤集團公司、北京億潤創業投資、北京鴻坤投資中心、寧夏億潤及凱宏策略各自轉讓於北京鴻坤的全部股權」。

附註：

1. 總代價根據二零一九年五月十五日之匯率每1.0港元兌人民幣0.87元換算。

歷史、重組及公司架構

於二零一九年六月三日，作為重組一部份，本公司與凱宏策略訂立認購協議，據此，凱宏策略同意以代價17.0275百萬港元認購1,645股股份。有關代價已於二零一九年六月六日以現金悉數結清。**[編纂]**確認，代價乃由其唯一股東(李燕萍女士)以其本身透過(其中包括)多項投資回報累積的個人財富提供的資金撥付。有關認購完成後，本公司其後由盛達豐及凱宏策略分別擁有79.26% (7,926股股份) 及20.74% (2,074股股份)。有關凱宏策略所作投資(「**[編纂]**」)的詳情如下：

[編纂] ：	凱宏策略有限公司
投資日期：	二零一九年二月十八日(注資協議日期) 二零一九年六月三日(認購協議日期)
總代價：	20.0百萬港元
代價釐定基準：	根據北京鴻坤截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核純利約人民幣30.0百萬元，市盈率約為3，以及凱宏策略於相關時間投資一間非上市公司所承擔之投資風險
付款日期：	於二零一九年六月六日不可撤銷地結清
每股股份 [編纂] ，以 [編纂] 後本公司之經擴大股本為基準：	約 [編纂] 港元
較指示性 [編纂] 中位數折讓：	約 [編纂]
[編纂] 及 [編纂] 是否已悉數 [編纂] ：	於最後實際可行日期，來自 [編纂] 的 [編纂] 約全部已 [編纂] 作本集團的一般營運資金
緊接 [編纂] 及 [編纂] 前由 [編纂] 持有之股份數目 ^(附註1) ：	合共2,074股股份(相當於本公司已發行股本總數20.74%)
於 [編纂] 後之股份數目及概約持股百分比 ^(附註2) ：	合共 [編纂] (相當於 [編纂] 後本公司已發行股本總數約 [編纂])

歷史、重組及公司架構

對本公司的戰略利益：

擴闊股東基礎，以及鑑於彼等於財務管理及投資的經驗、與香港資本市場的接觸以及李燕萍女士（為[編纂]的唯一實益擁有人）與眾多東南亞當地物業發展商的聯繫，我們認為彼等將會為本集團帶來策略建議，包括但不限於日後在有關地區出現新商機時提供市場分析及建議，相信有助我們了解中國公司所提供的物業管理服務與海外公司的分別，並加強我們的整體業務發展、財務管理及企業管治

特殊權利：

凱宏策略有權委任一名北京鴻坤董事。凱宏策略於[編纂]將不再擁有相關權利

附註：

1. 僅供說明用途，以緊接[編纂]及[編纂]完成前我們的經擴大已發行股本（假[編纂]未獲行使，且不計及因行使根據購股權計劃可能授出之任何購股權而可能配發及發行的任何股份）為基準。
2. 僅供說明用途，以緊隨[編纂]及[編纂]完成後我們的經擴大已發行股本（假設[編纂]未獲行使，且不計及因行使根據購股權計劃可能授出之任何購股權而可能配發及發行的任何股份）為基準。

根據日期為二零一八年七月的諒解備忘錄，本集團用於釐定[編纂]代價的估值方法是由北京鴻坤與凱宏策略協定，並考慮到北京鴻坤於截至二零一七年十二月三十一日止年度的純利約人民幣30.0百萬元、香港類似企業的市場可資比較市盈率以及當時預期[編纂]可帶來的潛在策略利益。

考慮到[編纂]當時於二零一八年年中投資於一間非上市實體，並承受[編纂]過程延誤或[編纂]無法實現之風險，董事認為，向凱宏策略提供[編纂]之折讓符合市場慣例。董事於釐定代價時亦考慮到[編纂]於香港資本市場之經驗及知識、業務網絡以及市場慣例。此外，於二零一八年八月至十二月在新三板報價期間，北京鴻坤股份概無買賣，而北京鴻坤概無進行集資。董事認為，凱宏策略作出之[編纂]將為我們的業務提供額外營運資金，並增加我們的流動資金以加強本集團的財務狀況，而於相關時間提供予凱宏策略之[編纂]折讓乃根據公平磋商釐定。

歷史、重組及公司架構

[編纂]的背景資料

凱宏策略主要從事投資控股，於二零一七年四月十日在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司，其已發行股本總額為10,000美元，由李燕萍女士全資實益擁有。李燕萍女士於二零一八年四月經社交途徑認識趙偉豪先生，因而彼等有機會分享對本集團的業務前景及機遇之看法以及於中國的投資經驗。

李燕萍女士於融資及資本投資方面富有經驗，並於香港及海外私人公司擔任董事。華以思管理有限公司（一間由李燕萍女士間接擁有50%權益的公司）曾為凱富善集團控股有限公司（股份代號：8512，其股份於聯交所GEM上市）之首次公開發售前投資者，於最後實際可行日期仍為其主要股東之一。進一步詳情請參閱本文件「董事及高級管理層－董事－執行董事」。

李燕萍女士決定投資於本集團之前，已經評估本集團在以下方面的表現：(i)財務狀況；(ii)業務性質及營運；(iii)於中國的物業管理經驗；及(iv)業務擴張計劃。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，[編纂]及其最終實益擁有人均為獨立第三方，且並無從事任何與本集團競爭的業務，而凱宏策略的最終實益擁有人李燕萍女士除了透過凱宏策略持有本公司股份及在[編纂]之後擔任本公司董事外，彼與本集團、其股東、董事、高級管理人員或彼等各自之聯繫人概無過往或現存關係或安排。

禁售及公眾持股量

凱宏策略將持有本公司已發行股本約[編纂]%，並於[編纂]後成為主要股東（具有上市規則賦予的涵義）（假設[編纂]並無獲行使，且並無計及可能根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能配發及發行的股份）。因此，凱宏策略是本公司的核心關連人士，其於本公司的權益將不會計入公眾持股量。

凱宏策略已同意，自本文件日期起至[編纂]後滿六個月當日止期間的任何時間，概不會出售其直接或間接持有的任何股份。

遵守臨時指引

獨家保薦人已確認，凱宏策略作出[編纂]的條款符合(i)聯交所於二零一二年一月發佈並於二零一七年三月更新的指引信HKEX-GL29-12；及(ii)聯交所於二零一二年十月發佈並於二零一三年七月及二零一七年三月更新的指引信HKEX-GL43-12。

歷史、重組及公司架構

中國監管規定

關於外國投資者併購中國境內企業的規定

我們的中國法律顧問認為，本節披露的重組已遵照適用的中國法律及法規進行，並已依法完成及向中國地方登記機關妥為登記。我們的中國法律顧問指出，由凱宏策略收購北京鴻坤約5.14%股權（「首次轉讓」）須遵守併購規定以及《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》（「三號文」）。北京鴻坤已根據併購規定及三號文就首次轉讓取得外商投資企業變更備案回執及新營業執照。於首次轉讓後，北京鴻坤已成為中外合資企業。就燁星（香港）向寧夏億潤、北京億潤創業投資、鴻坤集團公司、北京鴻坤投資中心及凱宏策略收購北京鴻坤的全部股權（「第二次轉讓」）而言，我們的中國法律顧問指出，由於北京鴻坤已成為中外合資企業，第二次轉讓屬於一項外商投資企業的股權轉讓，因此併購規定並不適用於第二次轉讓。取而代之，第二次轉讓須遵守《外商投資企業投資者股權變更的若干規定》（「該等規定」）及三號文，而北京鴻坤已根據該等規定及三號文就第二次轉讓取得外商投資企業變更備案回執及新營業執照。中國法律顧問認為，首次轉讓已依照併購規定及三號文完成，而第二次轉讓已依照該等規定及三號文完成。我們的中國法律顧問確認，上述有關本集團旗下中國公司的所有股份轉讓以及註冊資本增加已取得一切所需政府批准及許可，所涉政府程序符合中國法律及法規。我們的中國法律顧問亦確認，我們已向相關中國監管機關取得實施重組所需的一切批准。

誠如董事所確認，(i)本公司為一間於境外註冊成立的公司；及(ii)北京鴻坤被燁星（香港）收購時已轉為外商獨資企業。因此，我們的中國法律顧問認為，除非中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）或商務部其後提出要求，否則本公司無需就股份於聯交所[編纂]而向中國證監會或商務部取得批准。

中國國家外匯管理局登記

三十七號文由國家外匯管理局於二零一四年七月四日頒佈並於同日生效。根據三十七號文，境內居民（包括中國個人及機構）以境內外合法資產或權益向特殊目的公司出資前，應向國家外匯管理局或其地方分局註冊，以使外匯登記生效。

偉賦及盛達豐均由中國境內居民直接或間接實益持有。我們的中國法律顧問確認，趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生（作為偉賦及盛達豐的最終股東）已根據三十七號文於二零一九年五月五日完成所有首次登記。

業 務

概覽

我們是一家信譽卓越的物業管理服務供應商，向中國住宅及非住宅物業提供全面的物業管理及相關服務。根據灼識諮詢報告，(i)於二零一八年，按所管理的總建築面積計，我們於北京物業管理市場排名第21，市場份額約為0.35%；及(ii)於二零一八年，按所管理的總建築面積計，我們於北京非國企背景開發商附屬公司物業管理市場中排名第九，市場份額約為0.7%。通過我們秉承「讓人們住的開心」的服務理念並在提供服務時堅守「友善、堅韌、創新、卓越」的核心價值，我們的願景是成為中國卓越的物業管理服務供應商。秉承鴻坤集團的企業文化，我們致力向業主及住戶提供的不止是物業管理服務，我們致力於通過提供種類多樣的增值服務及在我們管理的物業組織各種活動，將我們的服務理念付諸實踐。我們引以為傲的是在我們管理的住宅物業營造舒適愉快的生活環境，並且為業主及住戶構建和睦互助的鄰里關係，令他們能夠輕鬆享受多元化服務，滿足彼等的日常需求。憑藉我們建立多年的業務，致力提供物業管理服務，取得良好往績記錄及經驗，加上我們對物業開發商及住戶的需求的理解和把握，我們逐步將服務範圍擴大至包括物業開發商相關服務。

我們於二零零三年成立並於二零零四年開始營業，專注於在大北京地區提供物業管理服務。自二零一零年起，我們逐步將業務拓展至周邊地區，例如天津以及河北省的涿州市及廊坊市。自二零一四年起，我們將業務擴展至中國南部直至海南省的東方市及三亞市。我們已於二零一七年進一步擴展至中國東南部直至湖北省的宜昌市，以及於二零一八年擴展至中國西部的陝西省神木市。於二零一九年八月三十一日，我們在遍及京津冀地區、海南省、湖北省及陝西省的八個城市提供物業管理服務，管理的總收益建築面積約為4.9百萬平方米，包括21項住宅物業（總共超過39,000個單位）及15項非住宅物業。

多年來我們所獲得的眾多獎項及證書，證明我們的物業管理服務質量優勝。從二零一六年起，我們連續四年入選中國指數研究院評選的「中國物業服務百強企業」，而且我們於二零一九年在「中國物業服務百強企業」排名第48。於二零一七年，我們獲住建部頒發中華人民共和國物業服務企業一級資質證書，此乃中國物業管理行業的最高資質水平。此外，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在管的五項住宅物業獲命名為中國物業服務行業示範基地以及我們在管的三項北京住宅物業獲命名為北京市物業管理示範項目（四星級）。有關進一步詳情，請參閱本節「獎項及認可」。

業 務

我們提供三種服務，分別為：

- (i) 物業管理服務—我們為住宅與非住宅物業（主要包括辦公大樓及購物商場、舖位以及其他設施，例如體育場）的業主及住戶提供多種物業管理服務，主要包括：(a)維修及保養；(b)保安；(c)清潔及園藝；(d)管理及租賃停車位；及(e)其他物業管理相關服務；
- (ii) 物業開發商相關服務—我們的物業開發商相關服務包括(a)協銷服務；(b)交付前清潔及準備服務；(c)交付後維修服務；及(d)規劃及設計諮詢以及檢查服務。我們主要向物業開發商提供有關服務；及
- (iii) 增值服務—我們為業主及住戶提供的社區相關增值服務介乎家居生活服務至向業主及住戶提供方便的其他增值服務。此外，我們舉辦不同社區活動及盛事以供業主及住戶參與。透過該等增值服務及活動，我們旨在提升業主及住戶的生活體驗，令到物業價值得以保全及提高。

於往績記錄期，我們取得穩健收益增長。我們的收益由二零一六年的約人民幣116.5百萬元增加至二零一七年的約人民幣191.6百萬元，並於二零一八年進一步增加至約人民幣251.2百萬元，相當於二零一六年至二零一八年的複合年增長率約為46.8%。我們的收益由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣158.1百萬元增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣175.4百萬元，相當於增長率約為10.9%。下表載列我們於所示期間的收益按提供的服務類型劃分的明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至八月三十一日止八個月			
	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										
—住宅物業	50,829	43.6	72,509	37.9	102,284	40.7	64,845	41.0	73,780	42.1
—非住宅物業	22,961	19.7	40,674	21.2	67,017	26.7	42,488	26.9	48,809	27.8
	73,790	63.3	113,183	59.1	169,301	67.4	107,333	67.9	122,589	69.9
物業開發商相關服務	32,858	28.2	61,337	32.0	62,487	24.9	39,259	24.8	41,235	23.5
增值服務	9,854	8.5	17,038	8.9	19,389	7.7	11,494	7.3	11,532	6.6
總計	116,502	100.0	191,558	100.0	251,177	100.0	158,086	100.0	175,356	100.0

業 務

下表載列於所示日期我們的(i)合約建築面積；(ii)收益建築面積；及(iii)我們的在管物業(就我們已開始為其提供物業管理服務的物業而言)數目：

	於十二月三十一日		於		最後實際 可行日期
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	
住宅物業					
合約建築面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	4,382	5,449	5,805	5,805	6,705
收益建築面積 (千平方米)	2,565	3,273	3,948	4,068	4,413
在管物業數目	13	20	21	21	24
非住宅物業					
合約建築面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	699	913	1,031	1,304	1,316
收益建築面積 (千平方米)	308	473	629	785	796
在管物業數目	6	10	15	15	17
總計					
合約建築面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	5,081	6,362	6,836	7,109	8,021
收益建築面積 (千平方米)	2,873	3,746	4,577	4,853	5,209
在管物業數目	19	30	36	36	41

附註：

- (1) 合約建築面積指本集團根據已簽署的物業管理服務協議，管理的總建築面積及將管理的總建築面積。

業 務

下表載列於所示日期我們的(i)合約建築面積；及(ii)將管理的物業（就我們尚未開始為其提供物業管理服務的物業而言）數目：

	於 八月三十一日 二零一九年	於 最後實際 可行日期
住宅物業		
合約建築面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	3,700	2,996
將管理的物業數目	13	11
非住宅物業		
合約建築面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	92	223
將管理的物業數目	1	3
總計		
合約建築面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	3,792	3,219
將管理的物業數目	14	14

附註：

(1) 合約建築面積指本集團根據已簽署的物業管理服務協議將管理的物業的總建築面積。

自於二零零四年開展業務以來，我們一直主要為中國知名物業開發商集團鴻坤集團開發的物業提供物業管理服務。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八月三十一日以及最後實際可行日期，鴻坤集團開發及由本集團管理的物業應佔的總收益建築面積分別約為2.9百萬平方米、3.7百萬平方米、4.5百萬平方米、4.8百萬平方米及5.2百萬平方米，分別佔我們的總收益建築面積的100.0%、100.0%、約99.1%、99.1%及99.0%。根據灼識諮詢報告，鴻坤偉業（鴻坤集團的成員公司）是京津冀地區的物業開發商龍頭，且從二零一三年起連續七年入選中國房地產開發企業100強。

於往績記錄期，母集團為我們最大客戶，為本集團貢獻收益分別約人民幣40.4百萬元、人民幣74.7百萬元、人民幣91.2百萬元及人民幣59.3百萬元，分別佔我們的總收益約34.7%、39.0%、36.3%及33.8%。

業 務

下表載列於所示期間我們來自(i)母集團；及(ii)第三方客戶的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至八月三十一日止八個月			
	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	%
母集團	40,434	34.7	74,659	39.0	91,232	36.3	55,270	35.0	59,335	33.8
第三方客戶	76,068	65.3	116,899	61.0	159,945	63.7	102,816	65.0	116,021	66.2
總計	<u>116,502</u>	<u>100.0</u>	<u>191,558</u>	<u>100.0</u>	<u>251,177</u>	<u>100.0</u>	<u>158,086</u>	<u>100.0</u>	<u>175,356</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期，(i)我們就提供物業管理服務來自母集團的收益分別約為人民幣7.1百萬元、人民幣12.7百萬元、人民幣28.5百萬元及人民幣18.5百萬元，分別相當於物業管理服務總收益約9.6%、11.2%、16.8%及15.1%；(ii)我們就提供物業開發商相關服務來自母集團的收益分別約為人民幣32.9百萬元、人民幣60.7百萬元、人民幣60.6百萬元及人民幣40.7百萬元，分別相當於物業開發商相關服務總收益的100.0%、約98.9%、97.0%及98.7%；而(iii)我們就提供增值服務來自母集團的收益分別約為人民幣0.5百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣0.1百萬元，分別相當於增值服務收益的5.3%、7.7%、10.8%及1.0%。

有關我們與母集團的關係以及與母集團的業務劃分的詳情，請參閱本文件「與控股股東及母集團的關係」。

隨著互聯網及技術世界快速發展和智能手機的普及使用，我們認識到邁向以技術主導的時代趨勢和需求。於二零一八年八月，我們推出一站式在線服務平台的手機應用程序鴻坤薈，讓業主及住戶可以及時與我們互動，並使用我們的物業管理服務。該應用程序由鴻坤集團開發，其後由我們於二零一九年六月收購。我們管理的物業的註冊業主及住戶可以通過鴻坤薈進行網上繳付物業管理費、安排家居維修、報告公共區域的任何設施故障或損壞、跟進已向現場物業管理人員作出的請求及投訴、使用信息服務及了解社區動態、直接與我們的客戶服務人員交流及為我們提供回饋意見及推薦意見，以改善我們的服務。鴻坤薈亦可作為業主、住戶的電子前門鑰匙，而訪客在獲得業主或住戶的適當授權後可進入物業。於二零一九年八月三十一日，鴻坤薈有超過28,800名註冊用戶。為了提高我們服務的質量及效率，並優化客戶體驗，我們計劃繼續開發我們的在線服務平台，並擴大向我們管理的物業的業主及住戶所提供的服務範圍。

業 務

我們的競爭優勢

我們認為，以下主要優勢對於我們的持續成功至關重要，對我們的未來前景而言亦屬不可或缺：

我們是中國一家信譽卓越的物業管理服務供應商，往績記錄超卓

我們是一家信譽卓越的物業管理服務供應商，向中國住宅及非住宅物業提供全面的物業管理及相關服務。根據灼識諮詢報告，(i)於二零一八年，按所管理的總建築面積計，我們於北京物業管理市場排名第21，市場份額約為0.35%；及(ii)於二零一八年，按所管理的總建築面積計，我們於北京非國企背景開發商附屬公司物業管理市場中排名第九，市場份額約為0.7%。我們自二零零四年起一直於中國提供物業管理服務。通過秉承我們「讓人們住的開心」的服務理念並在提供服務時堅守「友善、堅韌、創新、卓越」的核心價值，我們的願景是成為中國卓越的物業管理服務供應商。秉承鴻坤集團的企業文化，我們竭力於不僅僅是為我們管理的物業的業主及住戶提供物業管理服務。通過提供種類多樣的增值服務，並在我們管理的物業組織各種活動，我們致力於將我們的服務理念付諸實踐，令自己於競爭對手中脫穎而出。我們為在我們管理的住宅物業中創造舒適及愉快的生活環境並培養我們管理的住宅物業的業主及住戶的關係緊密社區意識以及易於獲得多元化服務而感到自豪。

我們相信，經過超過15年的經營，我們已經建立以優質和可靠服務取勝的品牌形象及聲譽。為了確保我們能夠始終如一地為客戶提供優質服務，我們制定標準化和嚴格的質量控制措施，涵蓋我們業務營運的各個方面，包括但不限於提供物業管理服務、選擇及管理分包商和採購材料。有關我們的質量控制程序的詳情，請參閱本節「質量控制」。通過提供優質的物業管理服務，我們致力於提升業主及住戶在我們管理的物業的生活質量，並保持其物業的價值。

我們在提供優質物業管理服務方面擁有良好的往績記錄，多年來我們所獲得的眾多獎項即是對我們的服務和行業地位的認可。我們自二零一六年起連續四年入選中國指數研究院評選的「中國物業服務百強企業」，而且我們於二零一九年在中國物業服務百強企業排名第48。於二零一七年，我們獲住建部頒發中華人民共和國物業服務企業一級資質證書，此乃中國物業管理行業的最高資質水平。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們管理的若干住宅物業獲得多個政府機構及代理頒授多個物業管理服務質量的獎項及認可，證明我們的服務質量優勝。例如，於二零一六年，我們於北京管理的三處住宅物業鴻坤·派郡、鴻坤·大滿貫及禮域府獲北京市住房和

業 務

城鄉建設委員會命名為北京市物業管理示範項目(四星級)。於二零一七年，我們於北京管理的兩項住宅物業鴻坤·花語墅及鴻坤·林語墅獲中國指數研究院命名為2017中國物業服務行業示範基地。此外，同年，我們在河北省管理的一項住宅物業鴻坤·理想灣獲保定市住房和城鄉建設局評為2017年度保定市物業管理優秀住宅小區。於二零一八年，我們管理的兩項住宅物業北京的鴻坤·曦望山及海南省的鴻坤·理想海岸均獲中國指數研究院認可為2018中國物業服務行業示範基地，而於二零一九年，鴻坤·理想灣(我們於河北省管理的一項住宅物業)獲中國指數研究院認可為2019中國物業服務行業示範基地。有關我們的獎項及認可之詳情，請參閱本節「獎項及認可」。

當我們在二零零四年開始營業時，我們主要為北京的住宅物業提供物業管理服務。從那時起，我們開始(i)擴大我們的管理物業組合的範圍至涵蓋非住宅物業；及(ii)擴大我們的地理版圖，從北京延伸到京津冀地區。於往績記錄期，我們的總收益建築面積及收益均錄得穩健增長。我們的總收益建築面積從二零一六年十二月三十一日的約2.9百萬平方米增加至二零一八年十二月三十一日的約4.6百萬平方米，相當於複合年增長率約為26.2%。我們的總收益建築面積於二零一九年八月三十一日進一步增加至約4.9百萬平方米。我們的收益由二零一六年的約人民幣116.5百萬元增加至二零一七年的約人民幣191.6百萬元，並於二零一八年進一步增加至約人民幣251.2百萬元，相當於複合年增長率約為46.8%。我們的收益由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣158.1百萬元增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣175.4百萬元，相當於增長率約為10.9%。

我們相信，我們的經營歷史和強大的品牌聲譽已經並將繼續為我們的業務增長及未來擴展作出貢獻。

通過與母集團的長期穩定業務關係，我們的競爭力得到提升

母集團由我們的控股股東控制的一組公司(包括鴻坤集團)所組成。鴻坤集團主要在中國從事物業開發。根據灼識諮詢報告，鴻坤偉業(鴻坤集團的成員公司)是京津冀地區的物業開發商龍頭，且從二零一三年起連續七年入選中國房地產開發企業100強。有關母集團的進一步詳情，請參閱本文件「與控股股東及母集團的關係－業務劃分－母集團」。

業 務

我們管理多元化住宅物業組合(包括別墅、聯排、商品房、經濟適用房及公寓樓)和非住宅物業(主要包括辦公樓及購物商場、舖位及其他設施(例如體育場))。自二零零四年開展業務以來，我們一直主要為鴻坤集團開發的物業提供物業管理服務。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八月三十一日以及最後實際可行日期，鴻坤集團開發及由本集團管理的物業應佔的總收益建築面積分別約為2.9百萬平方米、3.7百萬平方米、4.5百萬平方米、4.8百萬平方米及5.2百萬平方米，分別佔我們的總收益建築面積的100.0%、100.0%、約99.1%、99.1%及99.0%。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們獲鴻坤集團委聘向鴻坤集團於中國開發的所有物業提供物業管理服務。自二零零四年以來，通過與母集團的長期穩定業務關係，我們在提供物業管理及相關服務方面積累了豐富的經驗。

於往績記錄期，我們大部分的物業管理服務收益來自管理鴻坤集團開發的物業，分別約為人民幣73.8百萬元、人民幣113.2百萬元、人民幣166.5百萬元及人民幣120.7百萬元，分別佔我們物業管理服務總收益的100.0%、100.0%、約98.4%及98.5%。

我們與母集團的長期穩定業務關係一直是我們業務增長的關鍵驅動因素之一。我們相信，我們與母集團的長期業務關係，我們多年來在行業中建立的良好往績記錄和聲譽，以及我們對母集團的期望和要求的深刻理解和把握，未來將繼續把本身定位為管理鴻坤集團所開發物業的首選服務公司。我們預計，我們為鴻坤集團開發的物業提供物業管理服務將繼續為我們提供穩定的收益來源，而我們的競爭力將會因鴻坤集團不斷增長的項目儲備及物業開發項目組合而得到提升。

雖然我們於往績記錄期管理的物業主要由鴻坤集團開發，惟我們一直積極尋求其他獨立第三方物業開發商的物業管理委聘。於往績記錄期，我們向三家獨立第三方物業開發商提供物業開發商相關服務。我們相信，我們管理鴻坤集團所開發的多元化物業組合的經驗，能為我們探索與第三方物業開發商合作的商機提供堅實的基礎。

我們已建立有效的內部管理系統，可促進營運效率及程序標準化

我們的業績及財務穩定性與我們的營運效率密切相關。我們已建立標準化的營運模式和有效的內部管理體系，並按照ISO認證所代表的質量標準制定內部指南及書面操作手冊，載列標準化的操作程序。我們併入該等指南及操作手冊作為員工培訓課程的一部分，以確保他們在履行職責時遵守我們的質量標準。

業 務

我們已獲得中國質量認證中心的多項認證，涉及我們業務營運的各個方面：(i) GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015質量管理體系認證；(ii) GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015環境管理體系認證；及(iii) OHSAS 18001:2007 GB/T 28001-2011職業健康和安全管理體系認證。中國質量認證中心是一家經中國國家質量監督檢驗檢疫總局和國家認證認可監督管理委員會批准的中國檢驗認證集團旗下的專業認證機構。該等認證表明我們的管理體系及服務符合國際標準。

此外，我們採用了一系列自動化及技術解決方案，包括以下內容，有助於有效管理我們業務營運的核心方面：

- (i) E控中心—我們在北京總部每日24小時運作的中央控制中心，以確保我們的服務符合我們的質量標準；
- (ii) 400熱線—我們的24小時客戶服務熱線，此令我們能夠為我們管理的物業的業主及住戶提供即時協助。於往績記錄期，我們與鴻坤集團共用400熱線。自二零一八年一月起，400熱線的營運及管理已轉交我們負責，因此，我們負責此後的一切費用及開支。於轉交後，鴻坤集團繼續按服務費委聘我們使用400熱線就鴻坤集團開發的特定物業提供銷售及售後客戶查詢熱線服務。有關進一步詳情，請參閱本文件「關連交易—(C)非豁免持續關連交易」。
- (iii) 鴻坤薈—為我們管理的物業的業主及住戶而設的一站式在線服務平台，讓彼等可以方便使用我們的服務；
- (iv) H-Butler鴻管家—供我們的職員內部使用以有效率地存取與處理我們的物業管理服務的手機應用程序；及
- (v) 自動及智能解決方案—我們採用人工智能和自動化系統來減輕員工在日常營運中的重複和累贅的工作。我們計劃逐步採用自動化智能解決方案來管理停車場。我們的長期目標是創建一個綜合的中央智能解決方案平台，通過該平台可以監控所有公共設施。

有關我們的自動化管理系統的詳情，請參閱本節「我們的技術創新」。

我們相信，我們已採用的自動化及技術解決方案將可逐步減少我們在提供物業管理服務方面對人手操作的依賴，從而提高我們的營運效率，並降低營運成本。

業 務

我們的管理團隊經驗豐富且具備廣泛的行業專長

我們的管理團隊經驗豐富，專注投入發展業務。我們相信在他的領導下已為我們的成功作出重大貢獻，並將繼續為我們未來的業務增長盡心盡力作出貢獻。我們的高級管理團隊由我們的執行董事吳國卿女士領導，彼擁有超過17年的中國物業管理行業經驗，並負責本集團的整體管理及業務營運（包括制定策略及營運計劃、監督各部門的工作進度及為本集團作出日常業務決定）。我們的市場開發部門由孔令功先生領導，彼擁有超過10年的物業管理經驗，深刻的市場洞察力，負責監督本集團的業務發展、製訂營銷策略以及併購。我們高級管理團隊的其他成員亦有深厚的行業知識及超過七年的相關行業經驗。有關董事及高級管理層的背景及經驗詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」。

我們相信，憑藉董事及高級管理層的集體經驗及強大的執行能力，彼等可帶領本集團制定業務策略，以捕捉物業管理行業的新機遇，並應付客戶對物業管理服務所提出的更高要求和表達的喜好。

我們的業務策略

我們的目標是提升我們的競爭力和市場地位，並增加我們在中國物業管理行業的市場份額。我們打算通過以下關鍵策略來實現我們的目標：

擴大我們的地理版圖及經營規模以拓寬我們的收益來源

我們於二零零四年開始營業，專注於在大北京地區提供物業管理服務。自二零一零年起，我們逐步將業務拓展至周邊地區，例如天津及河北省的涿州市及廊坊市。自二零一四年起，我們將業務擴展至中國南部直至海南省的東方市及三亞市。我們於二零一七年進一步擴展至中國東南部直至湖北省的宜昌市，以及於二零一八年擴展至中國西部的陝西省神木市。於二零一九年八月三十一日，我們在遍及京津冀地區、海南省、湖北省及陝西省的八個城市提供物業管理服務，管理的總收益建築面積約4.9百萬平方米，包括21項住宅物業（總共超過39,000個單位）及15項非住宅物業。

憑藉我們在物業管理方面的聲譽及經驗，我們打算透過在目標地區建立分支機構或附屬公司及策略性收購當地物業管理公司的全部權益，擴大我們在中國的市場覆蓋範圍（擬在二零二一年之前涵蓋至少五個城市）來增加我們的市場份額。就地理位置而言，我們的主要目標是進入人口密度及消費能力較高的地區，例如：上海、太原市、佛山市、鄭州市及無錫市。

業 務

於往績記錄期後，由新型冠狀病毒(COVID-19)引致的呼吸道疾病最早於二零一九年底在中國湖北省武漢市爆發，並在中國境內乃至全球持續擴散。COVID-19的新病毒株被認為具有高度傳染性，並可能構成嚴重的公共衛生威脅。武漢市由二零二零年一月二十三日起正式封鎖，而中國其他主要城市以及其他國家及地區亦實施包括旅遊限制在內的嚴格措施以遏制COVID-19爆發。預期是次爆發將導致大量死亡個案，因此很可能會對中國（特別是武漢市及湖北省）人民的生活和經濟產生不利影響。中國（尤其是武漢市及湖北省）房地產市場可能受到不利影響。房地產市場前景、經濟下滑及／或負面營商氣氛均可能對物業管理市場造成間接影響，而我們的業務營運及財務狀況或會受到不利影響。然而，根據灼識諮詢報告，預計COVID-19的爆發將對中國物業管理行業所帶來的影響就長遠而言屬有限，原因如下：(i)由於目前的在管建築面積及物業管理收費將不受COVID-19爆發影響，故現有中國物業管理市場的規模將不太可能受到影響；及(ii)由於二零二零年一月農曆新年假期延長令物業建設及銷售活動被推遲，然而，根據國務院及中國地方政府公佈的通知，農曆新年假期僅延長至二零二零年二月十日，而物業建設及銷售活動其後已逐步恢復。有關進一步詳情，請參閱本文件「風險因素－我們的業務營運可能受到源自中國湖北省武漢市的COVID-19爆發所影響」。儘管中國房地產市場可能會因爆發COVID-19而受到一定程度的影響，但鑑於中國城市人口及城市化比率持續上升，我們認為人口稠密及高消費力的地區（如上海、太原市、佛山市、鄭州市及無錫市）對住宅及商業物業的需求將繼續高企。根據灼識諮詢報告，預期COVID-19爆發將導致全國短期內出現一定程度的經濟放緩，但長遠而言不太可能影響上海、太原市、佛山市、鄭州市及無錫市的區域宏觀經濟發展計劃及吸納人才計劃，並疫情一旦得到有效控制，預期該等城市的住宅及商業物業以及相關物業管理服務的需求前景將繼續保持樂觀。因此，我們認為地區性擴展計劃屬可行之舉。

所有選定的五個城市存在物業管理服務的充足需求及市場潛力。根據灼識諮詢報告，對於上海市場，在管物業總建築面積從二零一四年的約794.3百萬平方米增加至二零一八年的約921.2百萬平方米，複合年增長率為約3.8%，以及預計於二零二三年將進一步增加至約1,082.2百萬平方米，二零一八年至二零二三年的複合年增長率為約3.3%。於二零一七年，上海的商品住宅物業銷售總建築面積達到約13.4百萬平方米，以及已竣工的商品住宅總建築面積達到約18.6百萬平方米。

業 務

根據灼識諮詢報告，對於太原市場，在管物業總建築面積從二零一四年的約72.8百萬平方米增加至二零一八年的約97.7百萬平方米，複合年增長率為約7.6%，以及預計於二零二三年將進一步增加至約136.5百萬平方米，二零一八年至二零二三年的複合年增長率為約6.9%。於二零一七年，太原市的商品住宅物業銷售總建築面積達到約7.3百萬平方米，以及已竣工的商品住宅總建築面積達到約2.5百萬平方米。

根據灼識諮詢報告，對於佛山市場，在管物業總建築面積從二零一四年的約191.4百萬平方米增加至二零一八年的約304.4百萬平方米，複合年增長率為約12.3%，以及預計於二零二三年將進一步增加至約524.6百萬平方米，二零一八年至二零二三年的複合年增長率為約11.5%。於二零一七年，佛山市的商品住宅物業銷售總建築面積達到約20.8百萬平方米，以及已竣工的商品住宅總建築面積達到約7.8百萬平方米。

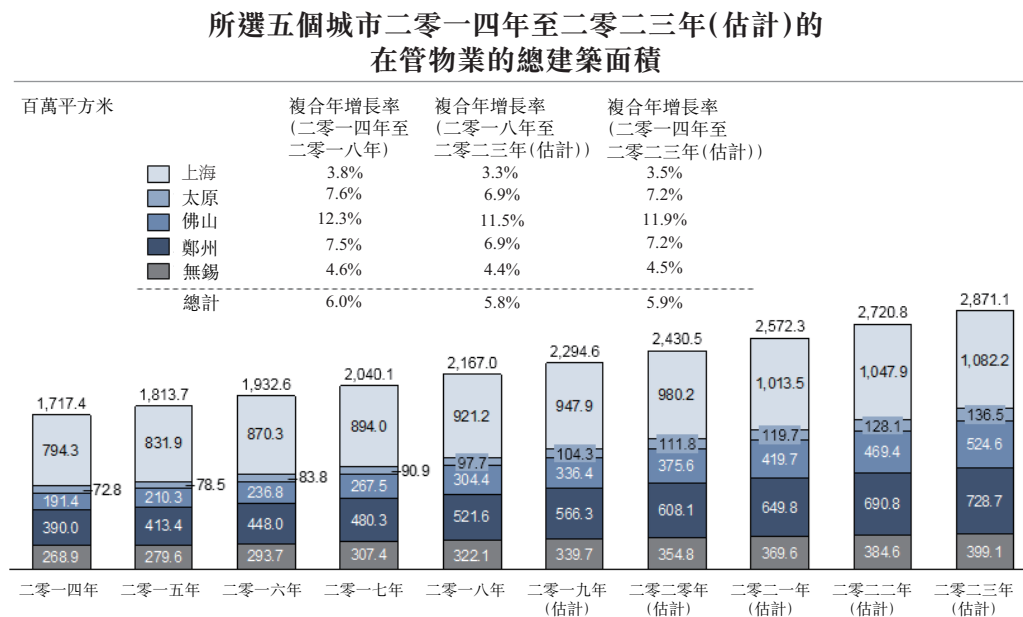
根據灼識諮詢報告，對於鄭州市場，在管物業總建築面積從二零一四年的約390.0百萬平方米增加至二零一八年的約521.6百萬平方米，複合年增長率為約7.5%，以及預計於二零二三年將進一步增加至約728.7百萬平方米，二零一八年至二零二三年的複合年增長率為約6.9%。於二零一七年，鄭州市的商品住宅物業銷售總建築面積達到約27.4百萬平方米，以及已竣工的商品住宅總建築面積達到約10.3百萬平方米。

根據灼識諮詢報告，對於無錫市場，在管物業總建築面積從二零一四年的約268.9百萬平方米增加至二零一八年的約322.1百萬平方米，複合年增長率為約4.6%，以及預計於二零二三年將進一步增加至約399.1百萬平方米，二零一八年至二零二三年的複合年增長率為約4.4%。於二零一七年，無錫市的商品住宅物業銷售總建築面積達到約10.4百萬平方米，以及已竣工的商品住宅總建築面積達到約8.6百萬平方米。

根據灼識諮詢報告，上海和佛山市的物業管理行業的競爭格局相對集中以及主要參與者主要是大型的國家級企業。另一方面，太原市、鄭州市和無錫市的物業管理行業的競爭格局較為分散。鄭州和無錫市場的主要參與者包括大型國家級企業和當地企業，而太原市場主要包括當地企業。

業 務

下表載列所選五個城市中二零一四年至二零二三年的在管物業的總建築面積。



資料來源：灼識諮詢

我們的策略是在我們的目標領域利用當地物業管理公司的資源以及彼等對當地市場的行業了解。我們認為收購當地物業管理公司具有策略意義，因為我們可以在相對較短的時間內有效地開發新的當地市場並擴大我們的市場佔有率以覆蓋更廣泛的地理區域。為了完全掌控我們的擴張計劃，我們目前無計劃成立任何合營企業或策略聯盟，但收購當地物業管理公司的全部權益以於短期未來執行此業務策略。由於多間物業管理公司乃附屬於若干物業開發商，我們認為收購有關地方物業管理公司更為合適，原因是此舉不僅可獲得當地專才(即員工)和專業知識，亦可透過有關收購與(i)其他物業開發商(透過無間斷地持續提供目標公司原本取得於合約項下的服務)；及(ii)(倘適用)所收購目標公司的前附屬物業開發商(透過現用所收購目標與前附屬物業開發商的人員之間的現有關係或合約)建立關係。再者，鑑於近期對中國物業開發商的銷售及集資／債務融資活動實施更嚴格的措施，中國部分物業開發商正面對現金流量不足或債務比率偏高的問題。董事相信，該等物業開發商可能需要另覓方法改善其財務狀況，例如透過出售其附屬業務分部(如附屬的物業管理分部)整合其核心業務，讓本集團可識別更多收購機會和目標。我們正在確定適當的收購目標，以推進我們的擴張計劃。在做出任何收購決定之前，我們將透過考慮多項因素仔細進行可行性分析，該等因素包括但不限於潛在目標的過往業績、經營規模、主要財務指標、市場地位及聲譽。我們計劃動用[編纂][編纂]約[編纂]或約[編纂]港元以收購當地物業管理公司，促進我們於中國的擴張計劃。有關更多資料，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」。

業 務

我們亦計劃擴大經營規模，增加我們所管理的總建築面積及物業數目，主要透過利用我們與鴻坤集團長期穩定的業務關係，並利用鴻坤集團物業開發項目不斷增長的項目儲備及組合的前景，以取得有機增長。與此同時，由於我們多年來在行業中建立了良好的聲譽，且鑑於我們良好的往績記錄，我們相信，我們已具備增加我們市場佔有率的良好條件，而我們的目標是通過積極尋求從獨立第三方物業開發商獲得更多物業管理委聘來實現該目標。

根據灼識諮詢報告，附屬於物業開發商的物業管理公司能利用其關係提高自其所附屬的物業開發商獲得服務的機會屬行業慣例。董事相信本集團於隨著母集團擴充擴大本身營運規模時可因此利用我們與母集團之間的關係。

我們所識別進行擴張計劃的五個選定城市為人口密度及消費力均較高(對物業開發而言為有利條件)的地區，因此對物業管理服務存在潛在需求。因此，物業開發商(包括母集團)將對拓展至該等新市場感到興趣。據董事所深知，於最後實際可行日期，母集團已為配合本集團的未來擴充而分別於該五個選定城市中至少擁有一個物業開發項目。因此本集團將可利用我們與鴻坤集團的關係，透過向由鴻坤集團開發的物業提供物業管理服務而在當地物業管理服務市場佔一席位。董事認為，鑑於該五個城市的物業開發市場前景正面，加上本集團於該區逐漸累積品牌知名度，為我們向該區尋找我們能提供的服務質素及規模或並無附設任何物業管理公司的獨立物業開發商提供服務提供更多機會。

根據灼識諮詢報告，我們認為物業管理服務本身的性質一般不受中國境內地域差異的影響。我們已制定標準化營運的準則及營運程序，旨在為客戶提供優質的標準化服務，而不論標的物業之地理位置。我們亦認為，任何本地市場的業務聯繫及市場信息均為尋求將其地理據點擴展至新地區的任何企業的關鍵要素。因此，我們計劃通過利用我們目標區域的當地物業管理公司的資源及行業知識擴大其地理據點，以致我們可以善用現有本地業務聯繫的存在及此等當地物業管理公司可以便捷地為我們帶來潛在商機。此外，我們預計母集團將繼續把我們定位為首選服務公司，並委聘我們為鴻坤集團在此等城市開發的物業提供物業管理服務，因此，我們相信我們將能夠從容地在此等城市建立當地據點。於最後實際可行日期，鴻坤集團於中國上海、太原市、佛山市、鄭州市及無錫市建立附屬公司及／或分公司以於該等城市發展物業開發業務。因此，儘管我們並無在此五個目標城市營運的任何過往經驗，惟有關的經驗缺乏對我們的擴展計劃的可行性不會產生任何負面影響。

業 務

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們於上海及廣東省佛山市（均為我們擴張的目標城市）從鴻坤集團就其開發的物業取得兩項物業管理服務協議。

我們計劃將[編纂][編纂]其中約[編纂]或約[編纂]港元用於我們在中國的策略地域擴張。有關更多資料，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」。此外，我們計劃將約[編纂]港元的內部資金用於為中國的有關擴展計劃提供資金。

進一步開發和提升我們的資訊系統及技術創新，以盡量提高成本及營運效率，並優化我們的客戶服務

根據灼識諮詢報告，中國的物業管理行業傳統上一直屬勞動密集型。隨著互聯網及技術世界的迅速發展，該行業已經轉型為技術驅動型。儘管清潔、園藝、設備保養或現場保安等物業管理服務的功能要素可以分包及通過監督管理，惟負責日常運作及客戶關係管理的現場物業管理團隊的整體管理職能必須由我們進行。為盡量提高成本及營運效率，我們計劃繼續開發及盡量優化我們的資訊系統，以實現物業管理服務的數碼化及標準化。此外，為了提高我們服務的質素及效率並優化客戶體驗，我們亦計劃繼續開發我們的一站式在線服務平台。

我們計劃進一步改進並升級我們的管理系統。我們在日常營運中利用鴻坤薈及H-Butler 鴻管家等一系列資訊系統，有效管理我們的業務在很大程度上取決於該等系統的穩健性、完整性及安全性。尤其是，我們擬進一步優化內部管理系統的硬件及基礎設施網絡，以提高我們的服務及程序標準化、自動化及數碼化水平。為實現此目標，我們擬日後引入以下與物業管理相關的功能、服務提供及提升：

- (i) **擴展一站式在線服務平台鴻坤薈**：我們計劃擴展鴻坤薈的功能，包括擴展在線可獲得信息的範圍，以包括有關其他增值服務的信息，以及引入其他附加功能，例如電子門鑰匙、盛事及活動預訂等；
- (ii) **引入自動化停車場管理系統**：我們計劃通過使用人工智能編程（例如車牌識別程序）實現自動停車場管理系統（其提高服務質量及停車場用戶的體驗），此舉令我們能夠實現收費及其他主要停車場管理功能的自動化。自動化系統亦令司機能夠定位彼等所停的車輛；

業 務

- (iii) 在公共設施安裝電子監控裝置及傳感器，以監察電力等不同設施的使用情況；我們計劃推出一個自動化系統，用於執行普通而重複的功能（例如讀取電錶）及激活若干已預先編程的解決方案或措施，以提高營運效率，並確保管理服務的順利運行；及
- (iv) 將所有公共設施整合入一個集中式智能解決方案平台：我們計劃將所有公共設施整合入一個單一的集中式平台，藉此對彼等進行監控及控制，從而使我們能夠迅速響應並採取適當行動，通過分析所收集的元數據，不斷適應業主及住戶不斷變化的需求。

我們相信，透過加強業務營運各方面的標準化及自動化，我們能夠為客戶提供一貫的高質量服務，並減少對勞動力的依賴，從而盡量提高我們的成本效率、加強營運效率及提升整體競爭力。

我們於二零一八年八月為我們所管理物業的業主及住戶推出了一個手機應用程式鴻坤薈。於二零一九年八月三十一日，鴻坤薈有超過28,800名註冊用戶。我們將鴻坤薈定位為我們所管理物業的業主及住戶的一個方便使用及綜合一站式服務平台。鴻坤薈有助我們更迅速處理業主及住戶的要求，而毋需彼等親臨我們的接待處尋求服務，從而令我們與業主及住戶的互動更加方便。我們擬繼續投入資源開發我們的在線服務平台，並計劃增加鴻坤薈的用戶群及提升用戶參與度。隨著我們從鴻坤薈用戶方面累積的數據，我們將能夠更適當地評估及了解用戶的喜好及行為。我們相信這將有助於我們進一步開發更好的服務產品，以滿足我們所管理物業的業主及住戶的需求及喜好。目前，我們已在鴻坤薈提供一系列服務，涵蓋在線支付物業管理費、提交服務要求、回饋意見及建議、存取我們的信息服務及社區新聞，並直接與客戶服務人員互動。我們將繼續擴充我們在鴻坤薈上提供的各種服務及功能，以優化用戶體驗。為進一步提高用戶滿意度，我們亦計劃與業務合作夥伴合作，為我們的鴻坤薈提供更廣泛的功能，例如旅遊代理服務及其他類型增值服務。

我們計劃將[編纂][編纂]其中約[編纂]或約[編纂]港元用於開發及提升我們的資訊系統及技術創新，以盡量提高我們的成本及營運效率，並優化客戶的體驗及滿意度，其中(i)約[編纂]港元，佔[編纂][編纂]約[編纂]將用於擴展我們的手機應用程式鴻坤薈及H-Butler鴻管家；(ii)約[編纂]港元(佔[編纂][編纂]約[編纂])將用於擴展我們管理的若干住宅物業內的新自動停車場管理系統；及(iii)約[編纂]港元(佔[編纂][編纂]約[編纂])將用於開發集中式智能解決方案平台。有關更多資料，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」。

業 務

擴大我們的增值服務，以促進我們所管理物業業主及住戶的社區意識

與所有服務行業一樣，我們相信能夠提供針對用戶需求量身定制的個性化及周到的增值服務乃成功的關鍵。我們相信，我們的成功在很大程度上取決於我們為客戶提供一貫且高質量服務的能力。自二零零四年開展業務以來，通過秉承我們「讓人們住的開心」的服務理念並在提供服務時堅守「友善、堅韌、創新、卓越」的核心價值，我們的願景是成為中國卓越的物業管理服務供應商。秉承鴻坤集團的企業文化，我們致力於為我們所管理物業的業主及住戶提供優質的物業管理服務。作為物業管理服務供應商，我們處於豐富業主及住戶生活體驗的最前線。我們尋求建立及維護一個充滿活力，且業主及住戶之間關係緊密的社區。為此，我們致力於在我們管理的物業中提供各種增值服務，以滿足業主及住戶的日常需求。基於我們的服務理念，我們不時於我們管理的物業為業主及住戶組織各種活動及社區賽事，如節日期間的慶祝活動、體育賽事以及當地一日遊。例如，每逢農曆新年，我們向住戶贈送春聯，以共賀新歲，獻上佳節祝福。於三月的雷鋒日我們亦組織為長者住戶提供免費的理髮及自行車修理服務。每年四月，我們於植樹節或前後組織住戶參加植樹及當地社區綠化。對於五月的端午節，我們舉辦包糉子比賽，供住戶參加。於兒童節（六月一日），我們組織不同的活動，鼓勵兒童參與社區發展，例如在社區內擔任「一日清潔工」或「一日門衛」等。對於中秋節，我們組織的慶祝活動是我們社區活動的亮點之一，住戶參演的到場率非常高。至若春和景明，又或秋高氣爽之時，尤其是重陽，最宜戶外活動，我們舉辦遠足及短途旅行。我們亦利用長達一周的國慶假期為住戶組織各種活動及娛樂。為促進環境保護及減少浪費，我們會為住戶組織跳蚤市場以交換二手物品。

除我們組織的各種社區活動外，我們亦為業主及住戶提供其他有償增值服務以滿足日常需要，例如供暖及空調服務、公用事業費代收服務、室內維修及保養服務、家政服務等。此外，為了向業主及住戶提供家居提升構想及資源的便利途徑，我們與設計及翻新服務、家具及裝修材料等的第三方供應商合作，向彼等出租場地以作陳列展示並與業主及住戶交流互動。我們相信，通過舉辦社區活動及盛事，鼓勵及歡迎業主及住戶參加，以及提供社區相關增值服務，為業主及住戶的日常需求提供便利，我們能夠極大提高及優化業主及住戶的生活體驗及滿意度。

業 務

我們將繼續培養我們所管理物業的業主及住戶的社區意識，並以創造愉快的生活環境為目標，繼續為我們所管理的物業帶來多元化的增值服務。有關多元化增值服務包括集團採購服務及旅行資訊共享及轉介服務。我們會尋求與其他服務供應商合作，提供此等增值服務，藉此我們會提供場地及宣傳服務以供提供增值服務。我們亦計劃加強及利用我們的手機應用程式鴻坤薈，作為我們為業主及住戶提供服務的平台。我們計劃逐步擴展鴻坤薈的功能，以便我們提供增值服務，例如公用事業費代收服務，以及出租我們所管理的物業的公共區域以及拎包入住服務的預留功能。我們亦計劃利用鴻坤薈來提供有關將由我們直接向業主及住戶提供的季節性商品及日常必需品的多媒體資料。經我們的中國法律顧問告知，倘若資料是於鴻坤薈免費向業主及住戶提供，以及季節性商品及日常必需品由我們直接提供，則我們通過鴻坤薈提供增值服務屬於非經營性互聯網信息服務類別，因此，我們毋須申請互聯網信息服務的增值電信業務經營許可證。我們的中國法律顧問進一步告知，由於我們將於鴻坤薈銷售的是季節性商品及日常必需品，因此，我們毋須取得任何牌照。尤其是，我們計劃在我們所管理的物業中開發一個多面體的生態體系，提供各方面的社區服務，例如文化、社會社區、健康及福利以及教育。我們相信，業主及住戶的舒適生活越來越依賴於在多個方面獲得不同類型的服務、信息及活動，以滿足他們個人的需求。因此，我們相信，無論是我們直接提供還是其他增值服務供應商提供的線上或線下服務、信息及活動的多方面生態系統可以滿足業主及住戶的多種需求，並提升用戶體驗。為此，我們計劃與不同的業務夥伴探討合作機會，以引進相關產品及服務。

我們計劃將[編纂][編纂]中約[編纂]或約[編纂]港元用於擴大我們的增值服務。有關更多資料，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」。

透過培訓、宣傳及其他激勵措施提升我們的服務質量

除維持品牌形象以及我們於中國作為優質物業管理服務供應商的聲譽以外，我們非常重視維持高質量的服務水準。因此，員工恪守我們的核心價值觀對於我們的成功起到很大作用。為支持我們的地域擴張及業務增長，我們將繼續為員工強化及裝備必要的最新知識及技術以讓我們順利提供各種不斷多元化的服務，推介給業主及住戶，讓他們享受便利的舒適生活。為了挽留人才，我們將繼續提供豐厚薪酬待遇及提供內部晉升機會，以期讓員工的長期利益跟隨我們的發展步伐。我們相信，通過加強員工之間的技術、士氣及合作，可以提高效率、忠誠度、工作滿足感、服務質量，從而提升我們的品牌形象及整體業務經營。

業 務

我們計劃將[編纂][編纂]中的約[編纂]或約[編纂]港元用於員工發展。有關更多資料，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」。

通過加強營銷及推廣工作，提升我們的品牌形象並提高品牌知名度

我們非常注重維護我們的品牌形象，並建立我們作為中國優質物業管理服務供應商的聲譽。於往績記錄期，我們主要在我們的網站及我們所管理物業的公告板上推廣我們的品牌及服務。我們相信，我們已經成功地在我們的經營所在地將我們自身打造成為熟練的物業管理服務供應商。為進一步提升我們的品牌形象、提高客戶對我們品牌的認受性和有效擴大我們在中國的業務區域，我們計劃主要透過我們的移動應用程序鴻坤薈、網站自媒體、微信公眾號及物業管理行業的網站、參與物業管理行業的博覽會及比賽、參加物業管理相關峰會、參與物業管理行業的質量評估和交流與會議以及參與社區服務，以加強我們的營銷及推廣工作。我們相信，透過培養獨特出眾的品牌形象及提升品牌認受性，我們將提升我們成功爭取未來物業管理委聘的能力，擴大向我們尋求服務的獨立第三方物業開發商的範圍，並擴大我們的業務覆蓋區域。

我們計劃將內部資金用於為營銷及推廣工作提供資金。

我們的業務模式

我們是一家信譽卓越的物業管理服務供應商，向中國的住宅及非住宅物業提供全面的物業管理及相關服務。通過秉承我們「讓人們住的開心」的服務理念並在提供服務時堅守「友善、堅韌、創新、卓越」的核心價值，我們的願景是成為中國卓越的物業管理服務供應商。秉承鴻坤集團的企業文化，我們為所管理物業的業主及住戶努力提供的不止是物業管理服務，我們亦致力於通過提供種類多樣的增值服務及在我們管理的物業組織各種活動，將我們的服務理念付諸實踐。我們引以為傲的是在我們管理的物業營造舒適愉快的生活環境，並且為我們管理的物業的業主及住戶構建和睦互助的鄰里關係，令彼等能夠輕鬆享用多元化服務，滿足彼等的日常需求。

業 務

於二零一九年八月三十一日，我們橫跨京津冀地區、海南省、湖北省及陝西省在八個城市提供物業管理服務，總收益建築面積約為4.9百萬平方米，包括21項住宅物業（總共超過39,000個單位）及15項非住宅物業。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們提供三類服務，分別為(i)物業管理服務；(ii)物業開發商相關服務；及(iii)增值服務。

下表載列於所示期間按所提供的服務類型劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至八月三十一日止八個月			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年 (未經審核)		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										
– 住宅物業	50,829	43.6	72,509	37.9	102,284	40.7	64,845	41.0	73,780	42.1
– 非住宅物業	22,961	19.7	40,674	21.2	67,017	26.7	42,488	26.9	48,809	27.8
	73,790	63.3	113,183	59.1	169,301	67.4	107,333	67.9	122,589	69.9
物業開發商相關服務	32,858	28.2	61,337	32.0	62,487	24.9	39,259	24.8	41,235	23.5
增值服務	9,854	8.5	17,038	8.9	19,389	7.7	11,494	7.3	11,532	6.6
總計	116,502	100.0	191,558	100.0	251,177	100.0	158,086	100.0	175,356	100.0

業 務

下表載列所示期間按地理區域劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至八月三十一日止八個月			
	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	%
京津冀地區										
—北京	74,541	64.0	112,241	58.6	131,774	52.5	81,562	51.6	93,060	53.1
—天津	8,858	7.6	18,860	9.8	36,574	14.6	23,462	14.8	24,713	14.1
—河北省	26,680	22.9	43,545	22.8	51,602	20.5	33,947	21.5	38,037	21.7
小計	110,079	94.5	174,646	91.2	219,950	87.6	138,971	87.9	155,810	88.9
其他地區										
—海南省	6,423	5.5	11,602	6.1	11,950	4.8	6,555	4.1	7,154	4.1
—湖北省	-	-	2,935	1.5	11,301	4.5	7,287	4.6	6,532	3.7
—江蘇省	-	-	1,024	0.5	2,209	0.9	1,478	0.9	2,051	1.2
—安徽省	-	-	1,351	0.7	2,980	1.2	1,895	1.2	1,922	1.1
—陝西省	-	-	-	-	2,787	1.0	1,900	1.3	1,887	1.0
小計	6,423	5.5	16,912	8.8	31,227	12.4	19,115	12.1	19,546	11.1
總計	116,502	100.0	191,558	100.0	251,177	100.0	158,086	100.0	175,356	100.0

於往績記錄期，我們總收益的約94.5%、91.2%、87.6%及88.9%分別來自於京津冀地區提供的服務。我們預計，我們在京津冀地區的物業於不久的將來將繼續為我們貢獻佔很大部分的收益。為促進我們的地域擴張，於最後實際可行日期，我們已於中國各地設立13間主要分公司。有關該等分公司的詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」。我們相信，設立有關分公司可為我們進一步擴展業務做好準備，使我們能夠更好地利用規模經濟。

物業管理服務

我們為我們所管理物業的業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，包括(i)維修及保養服務；(ii)保安服務；(iii)清潔及園藝服務；(iv)管理及租賃停車位；及(v)其他物業管理相關服務。於往績記錄期，我們管理住宅及非住宅物業，包括辦公大樓及購物商場、舖位以及其他設施，例如體育場。於往績記錄期內，我們總收益的約63.3%、59.1%、67.4%及69.9%分別來自提供物業管理服務。

業 務

物業開發商相關服務

我們向物業開發商提供物業開發商相關服務，包括(i)協銷服務；(ii)交付前清潔及準備服務；(iii)交付後維修服務；及(iv)規劃及設計諮詢以及檢查服務。於往績記錄期，我們主要向鴻坤集團提供物業開發商相關服務，以及自二零一七年起延伸至向第三方物業開發商提供該等服務。

下表載列於所示期間向(i)鴻坤集團；及(ii)第三方物業開發商提供物業開發商相關服務產生的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至八月三十一日止八個月			
	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	%
向下列人士提供物業										
開發商相關服務：										
- 鴻坤集團	32,858	100.0	60,676	98.9	60,609	97.0	38,226	97.4	40,685	98.7
- 第三方物業開發商	-	-	661	1.1	1,878	3.0	1,033	2.6	550	1.3
總計	<u>32,858</u>	<u>100.0</u>	<u>61,337</u>	<u>100.0</u>	<u>62,487</u>	<u>100.0</u>	<u>39,259</u>	<u>100.0</u>	<u>41,235</u>	<u>100.0</u>

增值服務

作為提升住戶體驗及促進社區意識的一種方式，我們提供增值服務，以滿足我們所管理物業的業主及住戶的日常需求，包括(i)家居生活服務(例如公用事業費代收服務、提供空調及供暖，以及家居維修及保養服務)；及(ii)出租公共區域。

於往績記錄期，我們透過河北諾登(其於二零一七年七月成立，以及由我們及廣州諾登分別擁有55%及45%)提供設備維修及安裝服務。我們其後於二零一八年十二月將我們於河北諾登的55%權益出售予廣州諾登，並隨之停止提供有關服務。

於往績記錄期，我們亦透過非全資附屬公司北京鴻坤有愛管家提供家政服務。我們已於北京鴻坤有愛管家在二零一八年七月註銷後停止提供家政服務。

業 務

出售河北諾登及註銷北京鴻坤有愛管家並無對我們的業務經營及財務表現造成任何重大影響。下表載列所示期間我們的增值服務收益的明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至八月三十一日止八個月			
	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	%
家居生活服務	6,337	64.3	9,290	54.5	10,386	53.6	5,478	47.7	6,676	57.9
出租公共區域	2,857	29.0	5,188	30.4	5,180	26.7	3,041	26.5	4,645	40.3
設備維修及安裝服務	-	-	-	-	2,798	14.4	2,798	24.3	-	-
家政服務	-	-	1,178	6.9	99	0.5	99	0.9	-	-
其他	660	6.7	1,382	8.2	926	4.8	78	0.6	211	1.8
總計	<u>9,854</u>	<u>100.0</u>	<u>17,038</u>	<u>100.0</u>	<u>19,389</u>	<u>100.0</u>	<u>11,494</u>	<u>100.0</u>	<u>11,532</u>	<u>100.0</u>

我們與第三方供應商合作以提供我們的若干增值服務。我們亦利用公共區域組織社區活動，並協助住戶組織社區活動，例如住戶馬拉松、體育比賽及其他娛樂及節日慶祝活動。

作為我們技術發展的一部分，於二零一八年八月，我們推出手機應用程序鴻坤薈，其為一個一站式的在線服務平台，令我們所管理物業的註冊業主及住戶藉此可獲得我們的物業管理服務。

透過此等與社區相關的增值服務及社區活動及盛事，我們希望改善並提高我們的服務質量及客戶的體驗與滿意度，並提供及促進住戶間的和諧及健康生活方式。

物業管理服務

概覽

我們於二零零四年開始營業，專注於在大北京地區提供物業管理服務。自二零一零年起，我們逐步將業務拓展至周邊地區，例如天津、河北省的涿州市及廊坊市。自二零一四年起，我們將業務擴展至中國南部直至海南省的東方市及三亞市。於二零一七年，我們進一步擴展至中國東南部直至湖北省的宜昌市，以及於二零一八年擴展至中國西部的陝西省神木市。於二零一九年八月三十一日，我們橫跨京津冀地區、海南省、湖北省及陝西省在八個城市提供物業管理服務，管理總收益建築面積約4.9百萬平方米，包括21項住宅物業（總共超過39,000個單位）及15項非住宅物業。

業 務

下表載列於所示日期就我們已開始為其提供物業管理服務的物業而言，我們的(i)合約建築面積；(ii)收益建築面積；及(iii)在管物業數目：

	於十二月三十一日			於	於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	八月三十一日 二零一九年	最後實際 可行日期
住宅物業					
合約建築面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	4,382	5,449	5,805	5,805	6,705
收益建築面積 (千平方米)	2,565	3,273	3,948	4,068	4,413
在管物業數目	13	20	21	21	24
非住宅物業					
合約建築面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	699	913	1,031	1,304	1,316
收益建築面積 (千平方米)	308	473	629	785	796
在管物業數目	6	10	15	15	17
總計					
合約建築面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	5,081	6,362	6,836	7,109	8,021
收益建築面積 (千平方米)	2,873	3,746	4,577	4,853	5,209
在管物業數目	19	30	36	36	41

附註：

- (1) 合約建築面積指本集團根據已簽署的物業管理服務協議，管理的總建築面積及將管理的總建築面積。

業 務

下表載列於所示日期我們的(i)合約建築面積；及(ii)將管理的物業（就我們尚未開始為其提供物業管理服務的物業而言）數目：

	於 八月三十一日 二零一九年	於 最後實際 可行日期
住宅物業		
合約建築面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	3,700	2,996
將管理的物業數目	13	11
非住宅物業		
合約建築面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	92	223
將管理的物業數目	1	3
總計		
合約建築面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	3,792	3,219
將管理的物業數目	14	14

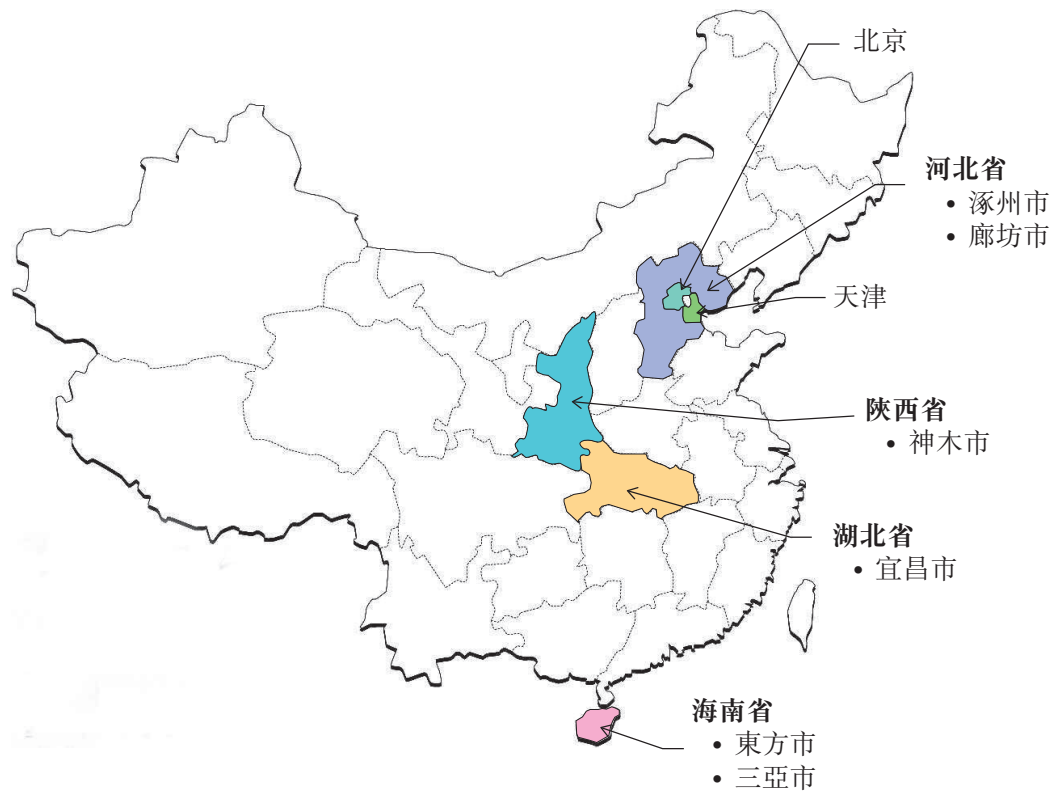
附註：

(1) 合約建築面積指本集團根據已簽署的物業管理服務協議將管理的物業的總建築面積。

業 務

我們的業務區域

下圖說明於二零一九年八月三十一日我們所管理物業的地理覆蓋範圍：



業 務

下表載列於所示日期(i)我們的在管住宅及非住宅物業；(ii)物業的位置；(iii)開始提供物業管理服務的年份及月份；(iv)物業的類型；(v)收益建築面積；及(vi)我們的在管住宅單位數目按地理區域劃分的明細：

所管理物業名稱	城市	開始提供物業管理服務的年份及月份	類型	於二零一九年八月三十一日		於最後實際可行日期	
				收益建築面積 千平方米	住宅單位	收益建築面積 千平方米	住宅單位
北京							
1. 鴻坤·派郡#	北京	二零零九年六月	住宅	59.6	435	59.6	435
2. 鴻坤·大滿貫#	北京	二零一零年九月	住宅	79.8	724	79.8	724
3. 鴻坤·禮域府#	北京	二零一二年五月	住宅	296.9	2,745	296.9	2,745
4. 鴻坤·曦望山#	北京	二零一四年三月	住宅	93.6	814	93.6	814
5. 鴻坤·林語墅	北京	二零一四年八月	住宅	110.4	262	110.4	262
6. 鴻坤·花語墅	北京	二零一五年五月	住宅	42.8	221	42.8	237
7. 鴻坤·理想家園	北京	二零一二年六月	住宅	189.0	3,588	189.0	3,588
8. 瑞海家園	北京	二零零四年八月	住宅	418.2	4,730	418.2	4,730
9. 七星長安	北京	二零一七年十月	住宅	3.2	56	3.2	56
10. 鴻坤廣場C辦公樓	北京	二零一八年十二月	非住宅	15.4	-	15.4	-
11. 鴻坤·體育公園	北京	二零一六年一月	非住宅	20.7	-	20.7	-
12. 鴻坤廣場D辦公樓	北京	二零一八年五月	非住宅	10.8	-	10.8	-
13. 鴻坤廣場AB辦公樓	北京	二零一五年五月	非住宅	40.1	-	40.1	-
14. 鴻坤廣場購物中心	北京	二零一四年一月	非住宅	101.5	-	101.5	-
15. 鴻坤·金融谷	北京	二零一六年二月	非住宅	112.4	-	112.4	-
16. 鴻坤·雲時代	北京	二零一六年二月	非住宅	109.8	-	109.8	-
17. 鴻坤·智谷	北京	二零一七年一月	非住宅	45.0	-	45.0	-
18. 鴻坤·中礦華飛	北京	二零一七年一月	非住宅	17.3	-	17.3	-
19. 西紅門鴻坤·智谷	北京	二零一七年九月	非住宅	73.0	-	73.0	-
20. 順景總部公元	北京	二零一七年九月	非住宅	4.6	-	4.6	-
21. 鴻坤·生物醫藥谷	北京	二零一八年十一月	非住宅	27.7	-	27.7	-
22. 鴻坤·國際生物醫藥園	北京	二零一九年七月	非住宅	158.5	-	158.5	-
		小計		<u>2,030.3</u>	<u>13,575</u>	<u>2,030.3</u>	<u>13,591</u>
天津							
23. 鴻坤·原鄉郡／ 鴻苑花園	天津	二零一六年五月	住宅	238.0	2,043	238.0	2,043
24. 鴻坤·原鄉半島／ 觀瀾花苑	天津	二零一七年八月	住宅	84.1	604	84.1	938
25. 鴻坤·原鄉小鎮／ 理想花園	天津	二零一七年十一月	住宅	76.2	1,012	76.2	1,012
26. 鴻嘉廣場(附註1及2)	天津	二零一八年一月	非住宅	48.4	-	48.4	-
27. 鴻源廣場(附註1及2)	天津	二零一八年一月	非住宅	不適用	-	不適用	-
		小計		<u>446.7</u>	<u>3,659</u>	<u>446.7</u>	<u>3,993</u>

業 務

所管理物業名稱	城市	開始提供物業管理服務的年份及月份	類型	於二零一九年八月三十一日		於最後實際可行日期	
				收益 建築面積 千平方米	住宅單位	收益 建築面積 千平方米	住宅單位
河北省							
28. 鴻坤•果嶺墅/理想陽光	廊坊	二零一二年十二月	住宅	489.3	2,039	489.3	2,039
29. 鴻坤•原鄉溪谷/理想嘉業	廊坊	二零一七年十月	住宅	141.6	998	196.6	998
30. 鴻坤•理想瀾灣/理想家苑	廊坊	二零一七年十一月	住宅	127.7	1,433	128.0	1,437
31. 新幹綫	涿州	二零一七年四月	住宅	297.9	3,076	325.0	3,105
32. 鴻坤•理想灣	涿州	二零一五年十月	住宅	487.0	4,921	487.0	4,921
33. 涿州高鐵新維港	涿州	二零一九年十月	住宅	-	-	30.0	247
34. 香河•韻達物流基地 [△]	廊坊	二零一九年九月	非住宅	-	-	10.0	-
35. 承德避暑文化產業園區 [△]	承德	二零一九年九月	非住宅	-	-	1.1	-
	小計			<u>1,543.5</u>	<u>12,467</u>	<u>1,667.0</u>	<u>12,747</u>
湖北省							
36. 國賓一號 ^(附註2)	宜昌	二零一七年九月	住宅	336.6	1,830	336.6	1,830
海南省							
37. 鴻坤•理想海岸 [#]	東方	二零一五年十一月	住宅	269.1	4,496	269.1	4,496
38. 鴻坤•山海墅	三亞	二零一五年十月	住宅	185.2	2,707	185.2	2,707
	小計			<u>454.3</u>	<u>7,203</u>	<u>454.3</u>	<u>7,203</u>
陝西省							
39. 錦界煤礦單身公寓 [△]	神木	二零一八年一月	住宅	41.8	1,027	41.8	1,027
安徽省							
40. 鴻坤•理想城	滁州	二零二零年一月	住宅	-	-	147.9	75
江蘇省							
41. 無錫理想灣	無錫	二零二零年一月	住宅	-	-	84.5	206
	合計			<u>4,853.2</u>	<u>39,761</u>	<u>5,209.1</u>	<u>40,672</u>

根據酬金制的物業管理項目

△ 由第三方物業開發商開發的物業

附註：

- 於最後實際可行日期，鴻嘉廣場及鴻源廣場作為單個物業管理，總收益建築面積約為48,400平方米。
- 國賓一號於二零一七年九月被鴻坤集團收購。鴻嘉廣場及鴻源廣場由鴻坤集團於二零一八年一月收購。

業 務

在管物業組合

我們管理多樣化的物業組合，包括經濟適用房乃至帶別墅的高端住宅社區，以及非住宅物業，包括辦公大樓及購物商場、舖位及其他設施（例如體育場）。

下表載列於下文所示期間／日期我們的(i)物業管理服務收益；(ii)收益建築面積；及(iii)按物業類型劃分的管理物業數目的明細：

	於十二月三十一日／截至十二月三十一日止年度												於八月三十一日／截至八月三十一日止八個月												
	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										
	所管理		收益		所管理		收益		所管理		收益		所管理		收益										
	收益建築面積	物業數目	收益	收益建築面積	物業數目	收益	收益建築面積	物業數目	收益	收益建築面積	物業數目	收益	收益建築面積	物業數目	收益										
	千平方米	個	人民幣千元	千平方米	個	人民幣千元	千平方米	個	人民幣千元	千平方米	個	人民幣千元	千平方米	個	人民幣千元										
住宅	2,565	89.3	13	50,829	68.9	3,273	87.4	20	72,509	64.1	3,948	86.3	21	102,284	60.4	3,591	86.0	21	64,845	60.4	4,068	83.8	21	73,780	60.2
非住宅	308	10.7	6	22,961	31.1	473	12.6	10	40,674	35.9	629	13.7	15	67,017	39.6	586	14.0	13	42,488	39.6	785	16.2	15	48,809	39.8
總計	2,873	100.0	19	73,790	100.0	3,746	100.0	30	113,183	100.0	4,577	100.0	36	169,301	100.0	4,177	100.0	34	107,333	100.0	4,853	100.0	36	122,589	100.0

除在地理上擴展外，我們亦繼續尋找管理更多非住宅物業的機會。於往績記錄期，我們管理的非住宅物業總收益建築面積由二零一六年十二月三十一日的約0.3百萬平方米穩定增加至二零一九年八月三十一日的約0.8百萬平方米。我們預計我們未來管理的非住宅物業的收益建築面積將逐步增長。我們相信，我們從管理辦公大樓及購物商場、舖位以及其他設施（例如體育場），獲得的經驗及認可將有助於我們日後成功爭取其他非住宅物業的管理服務協議。

下表載列所示期間我們的(i)收益建築面積；及(ii)所管理物業數目的變動：

	截至十二月三十一日止年度										截至八月三十一日		於往績記錄期後及直至最後實際可行日期	
	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		最後實際可行日期			
	收益建築面積	所管理物業數目	收益建築面積	所管理物業數目	收益建築面積	所管理物業數目	收益建築面積	所管理物業數目	收益建築面積	所管理物業數目	收益建築面積	所管理物業數目		
	千平方米		千平方米	千平方米		千平方米		千平方米	千平方米	千平方米		千平方米		
於年／期初	2,746	18	2,873	19	3,746	30	4,577	36	4,853	36	4,853	36		
新增	127	1	873	11	1,109	8	279	1	356	5	356	5		
已終止	-	-	-	-	(278)	(2)	(3)	(1)	-	-	-	-		
已屆滿	(461)	(2)*	-	-	(101)	(3)	(1,235)	(5)*	(337) [#]	(1)	(337) [#]	(1)		
已重續	461	2*	-	-	101	3	1,235	5*	337 [#]	1	337 [#]	1		
於年／期末	2,873	19	3,746	30	4,577	36	4,853	36	5,209	41	5,209	41		

業 務

- * 鴻坤集團開發的兩個及五個住宅物業的服務協議原有條款已到期，但自動延期至二零一六年以及截至二零一九年八月三十一日止八個月成立業主委員會為止，此乃由於在該等物業的服務協議到期之前尚未成立業主委員會。經中國法律顧問確認，包含自動將其屆滿日期延長直至業主委員會成立為止的條文的服務協議不視為已屆滿以及於所示期間仍然有效。
- # 於二零一九年五月，就湖北省宜昌市國賓一號成立業主委員會。於二零二零年一月，該業主委員繼續委聘我們為物業管理服務供應商及訂立國賓一號為期兩年之新物業管理服務協議。

於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們有關非住宅物業物業管理服務協議之續約比率（按特定期間之經重續物業管理服務協議數目除以已到期物業管理服務協議數目（如有）計算，當中並無計及年／期內已終止的協議）分別為不適用、不適用、100.0%、不適用及不適用。

儘管我們為此等住宅物業訂立的服務協議一般為期三年，惟倘於服務協議屆滿後三個月內未有成立業主委員會，則服務協議的年期會自動重續，直至業主委員會成立為止。於往績記錄期，位於湖北省宜昌市的國賓一號已於二零一九年五月成立業主委員會。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，除湖北省宜昌市的國賓一號外，由鴻坤集團開發以及由我們管理的住宅物業概無成立業主委員會，因此，據中國法律顧問所確認，相關服務協議概無於所示期間內屆滿。於二零二零年一月，已成立之國賓一號業主委員會已就物業與我們訂立新物業管理服務協議，為期兩年。另外，於二零一八年，由第三方物業開發商開發的一項住宅物業的物業管理服務協議已到期並續簽。我們與相關住宅物業的物業開發商重續有關物業管理服務協議。因此，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們有關住宅物業的物業管理服務協議的續約率分別為不適用、不適用、100.0%、不適用及100.0%。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們將三份物業管理服務協議到期前將其終止（包括於往績記錄期兩項住宅物業以及一項非住宅物業的物業管理服務協議），所有均是物業開發商／業主方面的原因。

因物業開發商未向業主交付住宅物業可供我們管理，我們終止了上述兩項住宅物業管理服務協議以及因非住宅物業隨後會被清拆，因此終止了上述一項非住宅物業管理服務協議。

物業管理費

於往績記錄期，我們主要按包幹制收取物業管理費，而我們的物業管理服務收益當中有少量金額乃按酬金制產生。

業 務

下表載列於所示日期／期間按收取物業管理費的基準劃分的(i)物業管理服務收益；及(ii)收益建築面積明細：

	二零一六年			二零一七年			二零一八年			二零一八年 於八月三十一日／截至八月三十一日止八個月			二零一九年		
	收益建築面積	收益	收益	收益建築面積	收益	收益	收益建築面積	收益	收益	收益建築面積	收益	收益	收益建築面積	收益	收益
	千平方米	人民幣 千元	%	千平方米	人民幣 千元	%	千平方米	人民幣 千元	%	千平方米	人民幣 千元	%	千平方米	人民幣 千元	%
包幹制	2,147	63,423	86.0	2,947	101,955	90.1	3,778	158,914	93.9	3,378	100,849	94.0	4,054	115,353	94.1
酬金制	726	10,367	14.0	799	11,228	9.9	799	10,387	6.1	799	6,484	6.0	799	7,236	5.9
	2,873	73,790	100.0	3,746	113,183	100.0	4,577	169,301	100.0	4,177	107,333	100.0	4,853	122,589	100.0

業 務

於往績記錄期的平均物業管理費（按提供物業管理服務所產生的總收益除以各自年度／期間末的總收益建築面積計算）分別約為每月每平方米人民幣2.1元、每月每平方米人民幣2.5元、每月每平方米人民幣3.1元及每月每平方米人民幣3.2元。

按包幹制收取的物業管理費

就包幹制而言，我們把全部物業管理費總額確認為收益。我們是否會產生溢利取決於我們控制成本的能力。根據有關安排，我們承擔於物業管理服務協議年期內產生的所有費用。由於所有價格調整均受到相關法律及法規監管，倘若我們收取的物業管理費金額不足以覆蓋所有產生的開支，我們無權要求業主及住戶或物業開發商向我們支付服務合約的差額。

於往績記錄期，本公司並無就按包幹制模式管理的物業產生任何重大虧損。

按酬金制收取的物業管理費

就酬金制而言，於往績記錄期內，根據我們對可收取物業管理費的可能性的評估，我們收取物業管理費總額的預定百分比作為佣金。物業管理費（經扣除我們的佣金後）用作營運資金以支付物業管理所產生的開支。作為業主及住戶的代理人，我們無權獲得所收到的物業管理費在扣除我們的費用及與提供管理服務相關的開支後的任何盈餘，而根據物業管理服務協議，任何直接成本須由業主及住戶承擔。

在有盈餘的情況下，其將結轉至下一個年度期間。倘若出現暫時的短缺差額，我們可能需要以自有的資源補足有關差額，並代表業主及住戶支付，其後方向彼等收回。

我們的中國法律顧問確認，根據物業服務收費管理辦法（發改價格[2003]第1864號），我們有合法權利可要求業主及住戶向我們償還按佣金制所收取的物業管理費的差額（如有）。

業 務

下表載列我們按包幹制與按酬金制收取的物業管理服務費之間的重大差異：

	按包幹制	按酬金制
收益確認	我們將物業開發商、業主及住戶已付的全部物業管理費確認為收益。	我們將物業開發商、業主及住戶已付的預定百分比的物業管理費確認為收益。
我們提供物業管理服務所產生的成本	我們承擔提供物業管理服務所產生的成本。	我們在提供物業管理服務時所產生的一切直接成本應由業主及住戶承擔。
一般物業管理服務費與提供物業管理服務產生的成本之間的差額或盈餘	倘若收到的物業管理費金額不足以支付所有已產生的成本，我們無權要求業主向我們支付差額。	倘若我們收到的物業管理費金額不足以支付所有已產生的成本，我們對任何差額概不負責。物業開發商、業主及住戶承擔／享有任何差額或盈餘。

我們在確定是否按包幹制或酬金制收取物業管理費時考慮多項因素，包括當地法規、物業開發商規定的個性化要求、當地市場條件以及個別物業的性質和特徵，視具體情況而定。我們通過評估關鍵因素評估潛在客戶，例如物業管理所涉及的估計成本、歷史收費率、預計盈利能力以及提供物業管理服務的費用先前是否按包幹制或酬金制收取。

我們與物業開發商的關係

於往績記錄期，我們管理的大多數非住宅及住宅物業由鴻坤集團（母集團之一部份）開發。有關我們與母集團的關係及母集團的業務劃分的詳情，請參閱本文件「與控股股東及母集團的關係」。我們通過招標或通過協議委任從鴻坤集團獲得該等物業管理項目。

業 務

下表載列於所示日期／期間我們從(i)鴻坤集團及(ii)第三方物業開發商開發的物業獲得的物業管理服務收益及收益建築面積明細：

	於十二月三十一日／截至十二月三十一日止年度												於八月三十一日／截至八月三十一日止八個月					
	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					
	收益建築面積		收益	收益建築面積		收益	收益建築面積		收益	收益建築面積		收益	收益建築面積		收益			
	千平方米	%	千元	%	千平方米	%	千元	%	千平方米	%	千元	%	千平方米	%	千元	%		
			人民幣				人民幣				人民幣				人民幣			
			(未經審核)															
由下列開發的物業：																		
— 鴻坤集團	2,873	100.0	73,790	100.0	3,746	100.0	113,183	100.0	4,535	99.1	166,514	98.4	4,135	99.0	105,433	98.2		
— 第三方物業開發商	-	-	-	-	-	-	-	-	42	0.9	2,787	1.6	42	1.0	1,900	1.8		
	<u>2,873</u>	<u>100.0</u>	<u>73,790</u>	<u>100.0</u>	<u>3,746</u>	<u>100.0</u>	<u>113,183</u>	<u>100.0</u>	<u>4,577</u>	<u>100.0</u>	<u>169,301</u>	<u>100.0</u>	<u>4,177</u>	<u>100.0</u>	<u>107,333</u>	<u>100.0</u>		

於往績記錄期，我們向第三方物業開發商開發的物業提供的物業管理服務的毛利率低於向鴻坤集團開發的物業所提供者的毛利率，主要是由於：(i)就我們管理鴻坤集團開發的物業而言，由於我們與其業務關係更長以及在管物業的整體規模更大，可實現規模經濟，我們一般產生較低的每平方米每月物業管理服務成本；及(ii)就我們管理由第三方物業開發商開發的物業當中的首個物業管理服務項目（即錦界煤礦單身公寓）而言，我們產生較高的每平方米每月物業管理服務成本，(a)以擴大我們的物業管理服務組合，鞏固合作並改善我們的客戶體驗及品牌形象；及(b)主要由於此僅為一個收益建築面積約為42,000平方米的規模相對較小的物業管理服務項目。

儘管我們管理的大部分物業乃由鴻坤集團開發，作為我們擴張計劃的一部分，我們積極尋求獨立物業開發商的物業管理委聘以期通過採取以下措施減少依賴鴻坤集團：

(i) 向第三方物業開發商提供物業開發商相關服務

於往績記錄期內，我們就三項由第三方物業開發商開發的物業提供協銷服務（即物業開發商相關服務的其中構成部分）。儘管於往績記錄期內並無就我們過往為所涉及物業提供協銷服務的項目取得物業管理服務合約，但董事認為透過向第三方物業開發商提供物業開發商相關服務，我們可接觸到更多第三方物業開發商並與之建立業務關係，而有關第三方物業開發商或會因滿意我們優質的服務而委聘我們作為其物業的物業管理服務供應商。

業 務

(ii) 積極物色及爭取潛在項目

於往績記錄期內，我們積極物色及爭取市場上的商機（不論有關物業是由鴻坤集團還是其他第三方物業開發商開發）。董事相信，儘管本集團可利用與母集團之間的關係取得物業管理項目，且物業開發商通常傾向使用本身的聯屬物業管理公司屬行業慣例，惟我們仍不斷尋求擴大客戶基礎。我們將繼續接洽第三方物業開發商，特別是與中國物業管理公司並無明顯聯屬關係者。

(iii) 透過策略性收購擴大地理版圖

由於大多成熟或大型第三方物業開發商均由本身的聯屬公司或有合作關係的外聘服務供應商提供物業管理服務，故我們的業務策略為透過策略性收購物業管理服務公司擴大地理版圖。董事認為，策略性收購的好處為我們可透過利用位於本集團目標地區的地方物業管理公司的現有客戶基礎（包括第三方物業開發商）及其他資源，並利用該等公司於當地市場的行業知識，於相對較短的時間內快速進軍新的地方市場及擴大市場佔有率。詳情請參閱本節「我們的業務策略」及本文件「未來計劃及[編纂]」。

鑑於物業開發商通常傾向使用本身的聯屬物業管理公司屬行業慣例，董事認為且獨家保薦人亦同意上述措施在有關情況下屬合適及有效的措施，而此可以我們最近於二零一九年九月成功取得兩項由第三方物業開發商開發的兩項非住宅物業的物業管理服務協議作為佐證，一項位於河北省承德市，合約建築面積約1,100平方米以及一項位於河北省廊坊市，合約建築面積約10,000平方米。

業 務

就董事所深知，就於最後實際可行日期我們已開始提供物業管理服務的物業而言，下表載列於所示期間(i)物業類型；(ii)物業的位置；(iii)於最後實際可行日期的合約建築面積；(iv)於最後實際可行日期的收益建築面積；及(v)鴻坤集團將交付而我們將會提供物業管理服務的物業的預期收益建築面積：

	於最後實際 可行日期的 合約建築面積 千平方米	於最後實際 可行日期的 收益建築面積 千平方米	預期收益建築面積 ^(附註)	
			截至十二月三十一日止年度 二零二零年 千平方米	二零二一年 及其後 千平方米
住宅物業				
北京	1,569	1,294	6	269
天津	705	398	50	257
河北省	2,580	1,655	53	872
海南省	505	454	–	51
湖北省	540	337	13	190
陝西省	42	42	–	–
安徽省	496	148	192	156
江蘇省	268	85	95	88
非住宅物業				
北京	1,247	737	–	510
天津	58	48	–	10
總計	<u>8,010</u>	<u>5,198</u>	<u>409</u>	<u>2,403</u>

業 務

就董事所深知，就於最後實際可行日期我們尚未提供物業管理服務的物業而言，下表載列於所示期間(i)物業類型；(ii)物業的位置；(iii)於最後實際可行日期的合約建築面積；及(iv)鴻坤集團將交付而我們將會提供物業管理服務的物業的預期收益建築面積：

	於最後實際 可行日期的 合約建築面積 千平方米	預期收益建築面積 <small>(附註)</small>	
		截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 千平方米	二零二一年 及其後 千平方米
住宅物業			
天津	1,170	—	1,170
河北省	1,624	224	1,400
湖北省	203	—	203
非住宅物業			
上海	92	—	92
廣東省	95	—	95
總計	3,184	224	2,960

附註：

預期收益建築面積乃根據董事所深知作出估計且視乎鴻坤集團的相關物業實際交付時間表而有所變化。

就董事諮詢鴻坤集團後深知，於最後實際可行日期，位於河北省、天津市及海南省的三項物業由鴻坤集團開發。鑑於鴻坤集團與我們之間的長期及穩定業務關係，尤其是，鑑於在往績記錄期及直至最後實際可行日期，鴻坤集團委任我們為鴻坤集團開發／擁有的所有物業提供物業管理服務，我們認為鴻坤集團將會於二零二零年就該等物業與我們訂立物業管理服務協議。預期該等物業將合共有不少於138,000平方米的合約建築面積。上述估計乃基於多項假設，包括(其中包括)，該等物業的開發及交付時間表並無重大不利變動，以及可能受非我們能控制的因素所影響，例如，鴻坤集團經營或其按計劃開展物業發展項目的能力的任何變化。

業 務

我們的物業管理服務範圍

我們的物業管理服務包括：

維修及保養服務

我們的維修及保養服務包括(i)公共區域設施及設備；(ii)停車場及機動與非機動車輛的停車位；(iii)公用設施及設備，例如備用發電機、水泵等；(iv)滅火器等消防及安全設施；及(v)物業的一般保養。就若干物業(一般為非住宅物業)而言，我們的服務亦包括暖氣及空調設施保養等。我們的現場作業技術人員進行例行檢查，並提供維修服務，以確保有關設施及設備正常運作。

保安服務

我們的保安服務主要包括(i)巡邏物業處所；(ii)守衛物業的大門及入口；(iii)控制到訪物業；(iv)向訪客及住戶提供協助；及(v)處理緊急情況。於往績記錄期，我們將我們管理的若干物業的保安服務分包予專業保安服務供應商。我們亦利用位於每個物業控制室的中央監控系統，讓我們的物業管理人員每天24小時監控物業的關鍵區域。

清潔及園藝服務

我們通過專門提供清潔服務的分包商為住宅和非住宅物業的公共區域提供一般清潔服務。該等公共區域可能包括樓梯、走廊、地下室以及花園。我們通過我們的分包商提供園藝服務，包括修剪、施肥和防治害蟲。我們努力保持我們所管理的物業的綠化可持續發展和風景秀麗。

管理及租賃停車位

我們管理物業內的停車位，並負責控制交通及車輛進入停車位。我們的員工監視及記錄進出停車場的車輛，並收取停車費。我們計劃逐步引入自動化系統，採用車牌辨識程序，實現自動化收費及其他主要停車場管理功能，以減少我們的人力資源需求及相關經營成本。

其他與物業管理相關的客戶服務

我們維護及更新我們管理物業的業主及住戶的記錄，並回覆及記錄彼等對我們服務的投訴和回饋意見。我們透過前台、24小時客服熱線(400熱線)及手機應用程式鴻坤薈與業主及住戶互動及向彼等提供協助。

業 務

加強衛生及預防COVID-19爆發

為應對COVID-19的爆發，自二零二零年一月底起，我們對所管理物業的衛生狀況採取加強衛生及預防措施。該等措施包括(i)對我們所管理物業的公共場所定期清潔及消毒；(ii)在我們所管理物業透過測量訪客的體溫監察訪客的醫療症狀；(iii)要求我們的員工穿戴合適的防護裝備，例如手套和口罩；及(iv)督促我們的員工以及我們所管理物業的業主及住戶養成良好個人衛生習慣。

我們估計，在考慮到地方政府分發的醫療及清潔補給品後，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，實施該等加強措施的額外成本將約為人民幣0.7百萬元。這主要為口罩、乙醇搓手液、消毒劑、紅外線溫度計等的材料成本。董事確認，與加強措施相關的額外成本不會對本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務狀況產生重大影響。

定價

我們管理的每個住宅及非住宅物業的物業管理服務費乃根據多項因素釐定。就北京物業而言，我們採用市場導向價格及一般考慮(i)物業類型（即住宅或非住宅、小型社區型住宅物業或別墅等）以及適合有關物業的業主或住戶的服務範圍；(ii)物業的位置；(iii)我們的預算開支及我們的利潤率；及(iv)該地區可資比較物業的定價等因素。就北京以外物業而言，我們將進一步考慮地方政府對該等費用的價格指引定價。

業 務

下表載列於所示期間按(i)物業類別；及(ii)物業開發商類型收取物業管理費的範圍：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	八月三十一日
	每月每平方米 人民幣元	每月每平方米 人民幣元	每月每平方米 人民幣元	止八個月 二零一九年 每月每平方米 人民幣元
住宅物業				
—公寓	1.1至5.0	1.1至5.0	1.1至5.0	1.1至5.0
—聯排	0.6至2.6	0.6至4.0	0.6至4.0	0.6至4.0
—別墅	2.6至10.0	2.6至10.0	2.6至10.0	2.6至10.0
非住宅物業				
—辦公室及購物商場	18.1至60.0	18.1至60.0	18.1至60.0	3.9至60.0
—舖位	0.6至14.9	0.6至14.9	0.6至14.9	0.6至14.9
—其他設施	16.7	15.2至60.8	15.0至60.8	15.0至60.8
鴻坤集團	0.6至60.0	0.6至60.8	0.6至60.8	0.6至60.8
第三方物業開發商	不適用	不適用	5.5	5.6

下表載列於所示期間按物業開發商類型區分的所收取平均物業管理費明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	八月三十一日
	每月每平方米 人民幣元	每月每平方米 人民幣元	每月每平方米 人民幣元	止八個月 二零一九年 每月每平方米 人民幣元
鴻坤集團	2.1	2.5	3.1	3.1
第三方物業開發商	不適用	不適用	5.5	5.6
總計	2.1	2.5	3.1	3.2

於往績記錄期，我們對非住宅物業收取的物業管理費高於住宅物業的物業管理費。因此，儘管於往績記錄期我們管理的非住宅物業的總收益建築面積少於住宅物業的總收益建築面積，來自管理非住宅物業所貢獻的每月每平方米收益高於住宅物業。

業 務

中國政府對物業管理公司就物業管理服務可收取的費用金額作出限制。有關進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽—物業管理企業的收費」。因此，我們可能不獲准調整我們的費用以應對不斷上升的營運成本，特別是勞動成本。為了維持盈利能力，我們已採用其他成本控制措施，並實現業務多元化，包括其他服務，例如增值服務。

視乎有關物業所處於的交付階段，我們向物業開發商或個別業主提供物業管理服務。對於已交付但未出售的物業（無論住宅或非住宅）以及未出租非住宅物業，我們向物業開發商提供物業管理服務，並向其收取物業管理費。對於已交付及已出售物業（無住宅或非住宅）以及已出租非住宅物業，我們向已出售物業的業主或租賃物業的住戶（視情況而定）提供物業管理服務，並向其收取物業管理費。我們的物業管理費通常根據單位的大小及物業的性質（例如其是否屬住宅物業、辦公室、商場或停車場）釐定。對於住宅物業，我們根據物業類型（例如其是否屬公寓、聯排或別墅）進一步區分收費標準。

付款及信貸條款

我們的住宅物業管理費一般按年收取，而我們的非住宅物業管理費一般按月或季度收取。業主及住戶一般應提前支付住宅物業的物業管理費。我們並無授出物業管理費的付款信貸期。物業管理費於我們的付款通知發出時（其一般於曆年結束前15日發出）到期，並應由業主支付。我們可對逾期費用收取滯納金，通常以每日0.01%至0.05%的比率按日收取。

為確保及時收取管理費，我們已採取各種措施，如家訪、發出付款提示及張貼付款通知。當物業管理費逾期時，我們由專人向有關住戶送達逾期付款通知，並通過頻繁的付款提示及家訪跟進。倘若未在合理時間內支付管理費，我們將向相關住戶發出繳款通知書。倘若發生涉及龐大金額的延遲付款，我們可能會提出訴訟以收取有關費用。於往績記錄期，我們分別收回逾期管理費約人民幣87,000元、人民幣64,000元、人民幣0.1百萬元及人民幣40,000元。

業 務

於往績記錄期，我們的物業管理費收取率分別約為93.2%、91.4%、91.1%及88.5%。根據灼識諮詢報告，由二零一六年至二零一八年，京津冀地區從第三方客戶收取物業管理費的平均收取率維持相對穩定。於二零一八年，京津冀地區從第三方客戶收取物業管理費的整體收取率約為90%。鑑於截至二零一九年八月三十一日我們在管物業的大多數位於京津冀地區，我們認為我們於往績記錄期從第三方客戶收取物業管理費的收取率可比得上同業。展望未來，我們計劃透過(i)設定收取逾期物業管理費的內部目標作為本集團年度財務規劃的一部分；(ii)定期檢討管理物業的物業管理費收取率；(iii)透過實施獎金及獎勵計劃鼓勵僱員積極追收未付物業管理費；(iv)宣傳鴻坤薈的費用付款功能；及(v)通過短信、鴻坤薈的通知信息及由專人通知等渠道向住戶發送定期付款提醒，進一步改善物業管理費的收取率。

當業主或住戶轉讓及出售其物業時，彼等預付的物業管理費的未用餘額將獲退還，而新業主或住戶應相應提前繳付年度管理費。

我們的營運系統

我們的表現及財務穩定性與我們的營運效率密切相關。我們已建立集中化、數碼化及標準化的營運系統，以確保我們能夠以及時及具有成本效益的方式提供高品質的物業管理服務。

管理集中化

對於我們管理的每項物業，我們已建立一個中央控制中心（即我們的E控中心），包括400熱線呼叫中心及視頻監控指揮系統，以便可以24小時實時存取物業內的多維數據，從而減少所需的員工人數。

客戶服務的數字化

於二零一八年八月，我們為業主及住戶推出一站式在線服務平台手機應用程式鴻坤薈及為我們的物業管理人員進入我們的在線管理平台推出H-Butler鴻管家，該等應用程式均由鴻坤集團開發，其後由我們於二零一九年六月收購。通過鴻坤薈，我們管理的物業的業主及住戶可以透過彼等的智能手機直接與我們互動，並獲取我們的物業管理服務有關的訊息。加上我們現場物業管理人員內部使用的在線平台H-Butler鴻管家，我們相信鴻坤薈可以提高我們的營運效率，並讓我們能夠迅速向業主及住戶作出回應。有關詳情，請參閱本節下文「我們的一站式在線服務平台」。

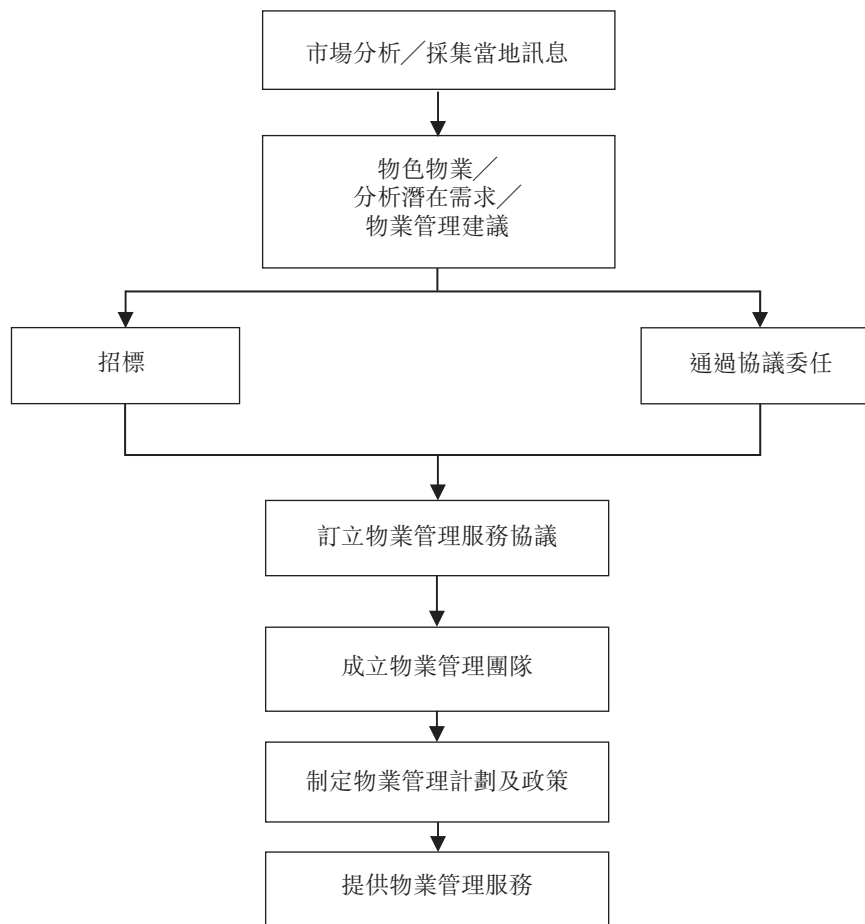
業 務

程序標準化

為確保我們為所管理的每項及每一類物業的所有業主及住戶提供始終如一的高品質服務，我們將有關以下各項的營運及服務程序的各個方面標準化：(i)服務質量；(ii)提供服務；(iii)培訓；(iv)員工評估；及(v)維護我們的品牌形象。

獲得物業管理項目

下圖說明物業管理服務營運的關鍵流程，從物色項目到提供物業管理服務：



業 務

我們首先進行地區的市場分析並獲取關鍵訊息，例如附近是否會有新的基礎設施及新的物業開發計劃、該地區的人口統計、地方政府政策等。然後，我們評估預期資金回收率、物業類型、物業規模、競爭等因素。一旦確定了合適的物業，我們就會評估有關特定物業的潛在物業管理需求，並編撰物業管理建議，同時考慮(i)將提供的服務範圍；(ii)所需的員工人數；(iii)符合及適合該物業概況的服務標準及質素；(iv)任何額外增值服務的需求及此類增值服務的範圍；(v)物業內可用的設施；及(vi)物業所處於的階段，其是否處於交付前階段抑或可以交付。

根據中國法律，物業開發商通常需要通過招標程序（無論是公開招標，抑或邀請投標）選擇其住宅物業的物業管理服務供應商。然而，倘若少於三名參與者或物業的規模太小，主管的中國監管機構可允許物業開發商直接通過委任委聘物業管理服務供應商，並免除遵守招標過程的規定。

一般的招標過程主要涉及以下步驟：

- | | |
|-------------|--|
| 步驟1 邀請 | 物業開發商向地方當局提出招標邀請。然後，物業開發商可以發佈公告，以邀請潛在投標人或向至少三名合資格投標人發出私人邀請，當中載列招標的物業管理項目的規格及要求。 |
| 步驟2 資格預審 | 物業開發商可以根據邀請文件的條文預審投標人的投標資格。 |
| 步驟3 投標提交 | 投標人向物業開發商提交投標文件，其中一般載有物業管理的建議定價、建議及計劃以及招標所規定的其他資料。在提交正式的投標文件之前，可能要求投標人提供資格預審文件以進行審查。 |
| 步驟4 審查 | 物業開發商一般會成立一個投標審查委員會，對提交的投標進行審查及排名。投標審查委員會在審查建議書時一般會考慮認證、服務質量、資金可用性及建議費用水平等因素。 |
| 步驟5 甄選 | 根據審查結果，投標審查委員會一般會向物業開發商推薦不超過三名候選人。然後，物業開發商將委聘排名首位的物業管理公司。 |
| 步驟6 授予及簽訂合約 | 預計授予中標者的物業管理服務協議將於授出後30天內簽訂，並在向中國物業管理主管機構提交後生效。 |

業 務

對於需要招標的情況，我們將根據我們對物業開發商或業主委員會（視情況而定）的評估及預測準備及提交我們的標書／投標，供彼等考慮。對於通過協議進行委任的情況，我們將制訂我們的初步物業管理計劃，並將其提交予物業開發商或業主委員會（視情況而定）以進行磋商。

倘若我們獲得物業管理項目，我們將與物業開發商或業主委員會（視情況而定）訂立具法律約束力的物業管理服務協議，當中列明我們所提供的服務的主要條款。

於往績記錄期內，本集團在無需經過招標或競標過程的情況下獲授有關16項物業的物業管理服務協議，佔於往績記錄期授予我們的物業協議總數的約48.5%。

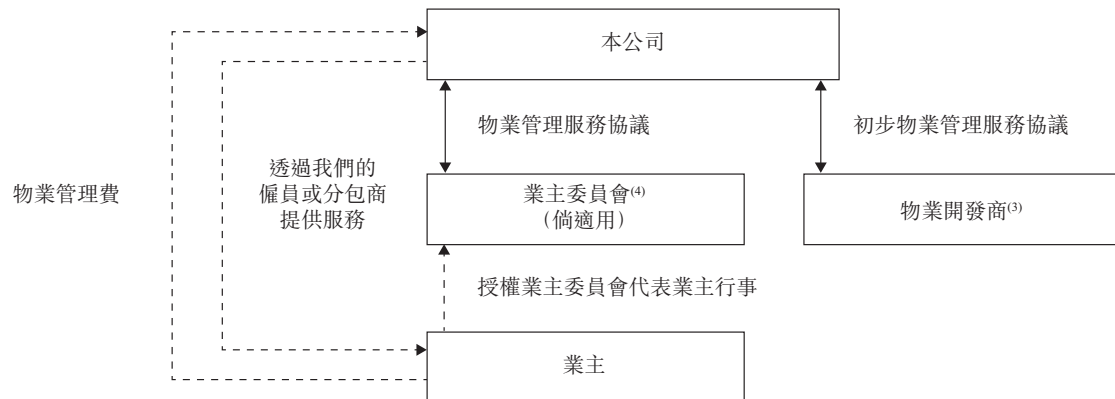
我們的物業管理服務協議

就住宅物業而言，我們在售前及交付前階段與物業開發商訂立一份初步物業管理協議，按中國法律規定，有關協議將於業主委員會成立後，我們與其訂立新的物業管理協議之時終止。我們與物業開發商訂立的物業管理服務協議仍有有效直至業主委員會成立以及通過與其他服務供應商訂立獨立物業管理服務協議更換我們為止。於最後實際可行日期，除位於湖北省宜昌市的國賓一號於二零一九年五月成立業主委員會外，我們的在管物業概無成立業主委員會。

就非住宅物業而言，我們與物業開發商、業主或物業租戶（視情況而定）訂立一份物業管理協議。在非住宅物業交付予其業主之後，如業主將佔用該等處所作自用，則業主將成為我們的客戶。同樣地，如該等處所出租，則其租戶將成為我們的客戶，並因此而向我們支付物業管理費。

業 務

下圖說明物業管理服務協議項下各訂約方之間的關係：



附註：

- (1) 實線表示各訂約方之間將訂立具有約束力的協議。
- (2) 虛線表示訂約方之間不會訂立任何協議。
- (3) 物業發展商與我們訂立初步物業管理服務協議。據中國法律顧問告知，根據中國法律，有關協議對未來業主具有法律約束力。
- (4) 業主委員會可能代表業主與我們訂立物業管理服務協議。於最後實際可行日期，除湖北省宜昌市的國賓一號於二零一九年五月成立業主委員會外，我們的在管住宅物業概無成立業主委員會。於二零二零年一月，已成立之國賓一號業主委員會已就物業與我們訂立新物業管理服務協議，為期兩年。

業 務

物業管理服務協議的主要條款

我們與物業開發商或業主委員會或業主或非住宅物業之租戶（視情況而定）的物業管理服務協議的主要條款及安排基本上相同，通常包括以下各項：

服務範圍	<p>對於住宅及非住宅物業，我們的服務通常包括公共區域的設備及設施的整體管理、維修及保養、交通管制、停車場、排水及公用事業管理、保安及監視服務、衛生及園藝服務。我們通常會將每項服務的協定服務質量標準附加至服務協議中，以供參考。</p> <p>對於額外費用（其通常在我們管理物業的管理辦公室展示），我們可為住宅物業的業主及住戶提供額外服務（如家政、家居室內維修及保養等）。對於非住宅物業，任何額外服務的費用及範圍將單獨磋商。</p>
管理的區域及設施	<p>協議將規定將由我們管理的總建築面積及服務區域（其通常包括走廊、停車場及屋頂等公共區域及水管、電梯及水泵等設施）。</p>
我們的費用	<p>我們的費用通常按包幹制或酬金制收取，取決於每份物業管理服務協議。</p> <p>視乎我們所管理物業類型，我們通常收取固定金額的費用，有關費用須於有關協議期限內按年提前支付。我們根據我們在提供服務時將產生的估計費用來確定我們收取的費用金額。倘若我們的客戶要求我們提供超出我們協定範圍的服務，我們亦有權收取額外服務費。</p> <p>就我們的若干住宅物業管理服務協議（一般為自二零一五年以來已訂立的該等協議）而言，倘若我們的服務成本（計及當地的通脹）已增加（一般為增加15%），我們可以增加我們的服務費，但一般須經超過50%的業主（代表超過50%的收益建築面積）批准。</p>

業 務

我們的責任

對於住宅物業，為促進順利交付物業管理服務，我們有權規管公共區域、設備及設施的使用，以維持該等公共區域的秩序及衛生。

對於我們按酬金制收取費用的物業，我們須編製並向住戶／業主委員會公佈物業管理服務的年度預算，以遵守中國法律。我們按年向住戶披露物業管理服務收入及開支。

對於我們按包幹制收取費用的物業，我們同意通知及知會住戶我們的物業管理服務的任何重大發展。

對於非住宅物業，我們通常有權要求房東及租戶遵守我們制定的規定，以維持公共區域的秩序及衛生及設施正常運作。

客戶的責任

對於住宅物業，除準時支付管理費外，客戶通常負責(i)在物業內免費為員工提供辦公空間、住宿、員工食堂等；(ii)就公共區域／設施以及住宅及非住宅物業的維修及保養特別基金作出協定的供款；及(iii)全面合作及遵守我們就日常提供物業管理服務而設立的規則及規範。

對於售前及／或交付前階段的未售出住宅單位或物業，物業開發商須負責在保修期內對物業進行維修及保養。物業開發商須轉移所有技術資料、藍圖及有關以下各項的資料：(i)公用事業；(ii)設備及設施；及(iii)使我們能夠提供物業管理服務的所有所需文件。

服務期限

對於住宅物業，我們的服務協議期限通常為三年，並一般將予續約，直至與業主委員會訂立新管理服務協議為止。

對於非住宅物業，我們的服務協議年期不少於一年，並視乎所管理的非住宅物業的類型而有所不同。

業 務

對於屬於售前及／或交付前階段與物業開發商訂立的服務協議而言，有關服務協議將於與業主委員會簽訂新的服務協議時終止。倘若於服務協議屆滿後三個月內並無成立業主委員會，則服務協議的期限將自動延長，直至業主委員會成立，惟條件是(i)物業開發商不反對我們繼續提供服務；及(ii)我們同意繼續提供物業管理服務。

我們的中國法律顧問告知我們，儘管業主委員會或業主均並非初步物業管理服務協議的訂約方，惟根據中國法律規定，此等合約對未來業主具有法律約束力，而業主有責任根據此等協議直接向我們支付管理費。當物業發展商與業主訂立物業買賣協議時，我們通常採取以下預防措施，向業主強調他們遵守初步物業管理服務協議的法律責任：(i)我們會要求物業發展商將初步物業管理服務協議的主要條款納入其物業買賣協議；及(ii)我們在業主與物業開發商簽署物業買賣協議之同時與業主訂立單獨的確認函或物業管理服務協議。確認函載有與初步物業管理服務協議相同的條款。

根據中國法律，並不強制業主成立業主委員會，且並無時間限制。此適用於住宅及非住宅物業。成立業主委員會須經相關業主於業主大會上投票決定，以及有關大會乃根據中華人民共和國物權法、物業管理條例及業主大會和業主委員會指導規則規定的相關政府部門指引下舉行。因此，鑑於成立業主委員會完全是業主自主決定，故本集團向我們管理的住宅及非住宅物業提供物業管理服務對業主成立業主委員會的決定並無影響。根據灼識諮詢報告，於二零一九年十月三十一日，由京津冀前30名的物業管理公司管理的約80%住宅物業並無成立業主委員會。鑑於上文所述，董事認為，於最後實際可行日期，我們管理的住宅物業(除湖北省宜昌市的國賓一號外)概無成立業主委員會是行業常見或普遍現象。倘若業主委員會成立，該業主委員會可代表業主委聘物業管理公司以及根據中國法律訂立對全體業主具有法律約束力的物業管理服務協議。於二零二零年一月，已成立之國賓一號業主委員會已就物業與我們訂立新物業管理服務協議，為期兩年。

業 務

董事對本集團與新成立的業主委員會續簽現有物業管理服務協議的可能性保持樂觀，理由如下：

根據灼識諮詢報告，業主委員會在評估招標／投標時考慮的主要因素一般包括：(i)投標人的聲譽及資質；(ii)投標人將提供的定價及相關服務；及(iii)將分配用於管理物業的人員及資源。

基於上文所述以及我們於物業管理行業約15年的往績，董事相信，業主委員會於評估招標／投標及選擇物業管理服務公司時一般會考慮以下重要標準：

服務質量

誠如於整個服務行業，董事相信，本集團的成功很大程度上取決於我們向客戶提供始終如一和優質的服務。董事相信，本集團已發展與優質及可靠服務聯繫一起的品牌形象及聲譽，這一點可以本集團多年來獲得的多個獎項佐證。

我們致力樹立社區意識，並透過各種增值服務豐富業主及住戶的生活體驗，以改善及優化業主的生活質量、體驗和客戶對我們服務的整體滿意度，重點是完善物業管理服務的質素和種類。

業 務

定價

定價是業主委員會在選擇物業管理服務供應商時一般會考慮的重要因素之一。根據灼識諮詢報告，位於同一地理位置的可比較物業有一個物業管理費的市場範圍是物業管理行業的慣例，以及物業管理服務供應商提供類似服務範疇及質量收取的物業管理費亦有一個市場範圍。誠如灼識諮詢所確認，我們在管住宅物業的現時物業管理費水平在相關市場範圍內。基於上文所述，董事相信，除了由於通脹作出的任何調整之外，當我們於業主委員會成立後與之續簽協議時，本集團擬收取的物業管理費水平不會嚴重偏離原有水平。因此，董事認為，本集團將能夠將我們的物業管理服務定價維持在有競爭力的水平。

我們通過採取成本控制措施並提高運營效率，進一步努力保持有競爭力的價格。董事相信，由於以下理由，我們可以實現成本控制和營運效率：

- (i) *逾15年的物業管理經驗*—根據灼識諮詢報告，物業管理的順利運作需要在人員分配、資源分配、衝突處理等各個方面具有豐富的項目經驗。這些經驗有助於物業管理公司更有效地分配資源，從而可以降低營運成本和提高利潤率。董事認為，本集團於過去15年管理物業累積的知識及經驗對我們的營運效益貢獻良多。

業 務

- (ii) 於日常運作中採用自動化及智能解決方案－我們計劃進一步改善和升級信息系統，使我們的物業管理服務數字化和標準化。通過重複性功能的自動化，我們的員工可以免去多餘的任務，例如讀取電錶，並可專注於其他需要更多人工互動的關鍵物業管理功能。此外，自動化系統可以提高整體營運效率，可以自動發現問題並可以更迅速地啟動預設程序的解決方案或措施，以確保管理服務的平穩運行，從而可以減少對人工的依賴、提高成本和運營效率，並優化我們的服務標準。
- (iii) 使用移動應用程序－H-Butler鴻管家在日常運作及管理物業中協助我們的員工，讓他們遠程登錄我們的線上管理平台，而鴻坤蒼讓本集團所管理的物業的業主及住戶與我們的員工直接互動，並且通過手機方便獲得物業管理服務。董事相信，H-Butler鴻管家及鴻坤蒼可讓我們的物業管理員工快速回應業主及住戶，從而提高我們的營運效率。

品牌認可

根據灼識諮詢報告，現有及潛在客戶會基於往績及聲譽評估物業管理服務供應商的質素。具有卓越品牌形象的公司通常因其優質服務得到認可，從而能夠有效取得業主及住戶的信任及忠誠。

業 務

董事相信，鑑於本集團於市場上的良好往績記錄及聲譽，我們已鑄造獲得業主及住戶以及行業認可的正面品牌形象。我們多年來已獲得多個服務獎項及認可，例如，我們於二零一九年在中國指數研究院評選的「中國物業服務百強物業」排名第48、於二零一八年，按所管理的總建築面積計，我們於北京物業管理市場排名第21，市場份額約為0.35%、於二零一八年，按所管理的總建築面積計，我們於北京非國企背景開發商附屬公司物業管理市場中排名第九，市場份額約為0.7%。

與主要物業開發商的 聯屬關係

倘若一間物業管理公司與一間知名或大型物業開發商有聯屬關係，取得與業主委員會續簽協議的機會則一般會較大，此乃由於有關物業管理公司能夠利用其聯屬物業開發商的品牌形象，從而增強業主及住戶對服務質量及可靠性的信心。根據灼識諮詢報告，從二零一六年一月至二零一九年十月，於業主委員會成立之後，大約80%與小型物業開發商有聯屬關係的物業管理公司將會被替換，而僅不足5%與大型物業開發商（例如本集團）的物業管理公司將於業主委員會成立後被替換。

此外，倘若與業主委員會續簽物業管理服務協議，董事認為預期不會對本集團的利潤及盈利能力造成重大不利影響。中國政府對物業管理公司就物業管理服務可收取的費用金額施加限制。有關進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽—物業管理企業的收費」。因此，在與業主委員會續簽協議的情況下，我們能夠收取的物業管理費水平會被監管。因此，董事相信，在通脹和成本控制的前提下，本集團在與業主委員會續簽協議時要收取的費用水平將繼續在市場範圍內。為了維持我們的競爭力，我們的使命是秉承「讓人們住的開心」的服務理念，並堅守提供優質可靠服務和提高客戶滿意度的核心價值。預計在與業主委員會續簽協議時，本集團將提供的服務範圍將基本相同或進一步擴大。

業 務

於往績記錄期，位於湖北省宜昌市的國賓一號已於二零一九年五月成立業主委員會。於二零二零年一月，已成立之國賓一號業主委員會已就物業與我們訂立新物業管理服務協議，為期兩年。我們向有關物業的業主及住戶收取類似水平的物業管理費，並已根據相似的條款和條件續簽有關物業管理服務協議。

下表載列於最後實際可行日期我們有關已開始提供物業管理服務的物業的物業管理服務協議的屆滿時間表：

物業數目	佔物業 總數的 百分比 %	合約建築 面積 千平方米	佔總合約 建築面積 的百分比 %	收益建築 面積 千平方米	佔總收益 建築面積 的百分比 %	
鴻坤集團開發的物業						
<i>有固定期限</i> (附註)						
一年或以下	4	10.5	73	0.9	64	1.2
一年以上及最多兩年	2	5.3	679	8.5	410	8.0
兩年以上及最多三年	7	18.4	760	9.5	434	8.4
三年以上	1	2.6	276	3.5	159	3.1
<i>無固定期限</i>						
— 服務協議並無載列 固定期限及協議將於業主 委員會成立前有效	18	47.4	4,247	53.3	2,465	47.8
— 原有固定期限已屆滿及協 議載有自動延長服務協議 期限直至業主委員會成立 為止的條款	6	15.8	1,933	24.3	1,624	31.5
總計	38	100.0	7,968	100.0	5,156	100.0
第三方物業開發商						
開發的物業						
<i>有固定期限</i>						
一年或以下	2	66.7	11	20.8	11	20.8
三年以上	1	33.3	42	79.2	42	79.2
總計	3	100.0	53	100.0	53	100.0

附註： 一般而言，對於我們附有固定期限的物業管理服務協議，該等協議的期限將自動延長至相關物業的業主委員會成立為止。

業 務

不論我們的初步物業管理服務協議包含固定期限抑或無固定期限，倘若由業主委員會（倘已成立）所訂立的物業管理服務協議於我們的初步物業管理服務協議年內生效，則我們的初步物業管理服務協議將會根據物業管理條例自動終止。於往績記錄期內，湖北省宜昌市國賓一號已於二零一九年五月成立業主委員會。於二零二零年一月，已成立之國賓一號業主委員會已就物業與我們訂立新物業管理服務協議，為期兩年。

下表載列於最後實際可行日期我們尚未開始提供物業管理服務的物業有關的物業管理服務協議的屆滿時間表：

物業數目	佔物業 總數的 百分比 %	合約建築 面積 千平方米	佔總合約 建築面積 的百分比 %
鴻坤集團開發的物業			
<i>有固定期限</i> (附註)			
十年以上	1	7.7	92
<i>無固定期限</i>			
— 服務協議並無載列 固定期限及協議將於業主 委員會成立前有效			
12	92.3	3,092	97.1
總計	13	100.0	3,184
100.0	100.0	100.0	100.0
由第三方開發商開發的物業			
<i>無固定期限</i>			
— 載有自動延長服務協議期 限直至業主委員會成立為 止的條款			
1	100.0	35	100.0

附註： 一般而言，對於我們附有固定期限的物業管理服務協議，該等協議的期限將自動延長至相關物業的業主委員會成立為止。

於最後實際可行日期，鴻坤集團並未交付上述物業供我們進行物業管理，因此，該等物業的收益建築面積並不適用。

不論我們的初步物業管理服務協議包含固定期限抑或無固定期限，倘若由業主委員會（倘已成立）所訂立的物業管理服務協議於我們的初步物業管理服務協議年內生效，則我們的初步物業管理服務協議將會根據物業管理條例自動終止。

業 務

下表載列我們於所示期間按物業管理服務協議類型劃分的物業管理服務收益及收益建築面積的明細：

	於十二月三十一日／截至該日止年度		於八月三十一日／截至該日止八個月	
	二零一七年		二零一八年	
	收益 人民幣 千元	收益 人民幣 千元	收益 人民幣 千元	收益 人民幣 千元
收益建築面積	266	431	585	771
千平方米	9.3	11.5	14.0	15.9
收益	14,737	32,818	41,825	45,294
人民幣	59,053	80,365	65,508	77,295
千元	90.7	88.5	86.0	84.1
%	20.0	29.0	38.8	39.0
%	80.0	71.0	61.2	61.0
%	100.0	100.0	100.0	100.0
總計	2,873	3,746	4,177	4,853
	100.0	100.0	100.0	100.0
	73,790	113,183	107,333	122,589
	100.0	100.0	100.0	100.0

物業管理服務協議：

- 有固定期限
- 無固定期限

總計

業 務

物業開發商相關服務

憑藉我們良好的往績記錄及自我們物業管理業務所得的經驗，除提供物業管理服務外，我們亦向物業開發商提供廣泛的物業開發商相關服務。

我們在房地產開發項目的早期階段，為物業開發商提供物業規劃和設計諮詢服務。於物業開發竣工後，我們提供交付前檢查服務，檢查物業單位，並就單位完工的充足性及完整性向物業開發商提供意見。我們提供協銷服務和部署人員，協助物業開發商管理及維護物業開發商設立的現場銷售中心以及樣品單位的衛生及秩序。我們提供清潔及其他服務以準備物業交付予買家。最後，我們在交付後為新住宅和非住宅物業提供維修服務。

於往績記錄期，我們分別自提供物業開發商相關服務產生收益約人民幣32.9百萬元、人民幣61.3百萬元、人民幣62.5百萬元及人民幣41.2百萬元，分別相當於我們的收益總額約28.2%、32.0%、24.9%及23.5%。於往績記錄期，我們自物業開發商相關服務的大部份收益來自鴻坤集團，金額分別約為人民幣32.9百萬元、人民幣60.7百萬元、人民幣60.6百萬元及人民幣40.7百萬元，分別相當於我們物業開發商相關服務的總收益100.0%、約98.9%、97.0%及98.7%。

下表載列我們在所示期間提供不同類型的物業開發商相關服務所賺取的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至八月三十一日止八個月			
	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	%
協銷服務										
– 協銷服務	26,800	81.6	40,788	66.5	42,047	67.3	28,142	71.7	28,860	70.0
– 400熱線 ^(附註)	-	-	-	-	2,000	3.2	1,244	3.2	1,293	3.1
小計	26,800	81.6	40,788	66.5	44,047	70.5	29,386	74.9	30,153	73.1
交付前清潔及 準備服務	5,519	16.8	16,045	26.2	10,455	16.7	5,259	13.4	1,546	3.7
交付後維修服務	-	-	2,192	3.6	3,610	5.8	2,407	6.1	2,465	6.0
規劃及設計諮詢以 及檢查服務	539	1.6	2,312	3.7	4,375	7.0	2,207	5.6	7,071	17.2
總計	32,858	100.0	61,337	100.0	62,487	100.0	39,259	100.0	41,235	100.0

業 務

附註： 於往績記錄期，我們與鴻坤集團共用400熱線。自二零一八年一月起，400熱線的營運及管理已轉交我們負責，因此，此後由我們負責一切成本及開支。於轉讓後，鴻坤集團繼續委聘我們使用400熱線就鴻坤集團開發的特定物業提供銷售及售後客戶查詢熱線服務，並收取服務費。有關進一步詳情，請參閱本文件「關連交易－(C)非豁免持續關連交易」。

我們的物業開發商相關服務的範圍

下文載列我們的物業開發商相關服務的概要：

協銷服務

我們的協銷服務包括清潔、保安、園藝、維護樣品單位和訪客管理。我們調派人員協助物業開發商管理及維護物業開發商設立的現場銷售中心及樣品單位的衛生及秩序。設立樣品單位旨在為潛在買家展示物業的不同單位。考慮到預計訪客數目，以及對樣品單位的保安、交通控制、為訪客準備的茶點及飲料、保養及管理秩序的需要，物業開發商一般會委聘物業管理服務供應商提供此等服務作為將為物業提供物業管理服務的預演。根據我們的協銷服務協議，我們有義務遵守客戶規定的服務標準，而我們的客戶有義務向我們提供我們提供服務所需的設施和設備。我們本身或通過分包商提供協銷服務。我們按成本加成基準收取固定服務費用，由客戶於服務協議過程中按月支付。

於往績記錄期，我們與鴻坤集團共用400熱線。自二零一八年一月起，400熱線的營運及管理已轉交我們負責，因此，此後由我們負責一切成本及開支。於轉交後，鴻坤集團繼續按服務費就使用400熱線委聘我們，以為鴻坤集團開發的特定物業提供銷售及售後客戶查詢熱線服務。我們按成本加成基準收取根據服務協議的條款應付的固定服務費。

交付前清潔及準備服務

作為我們交付前清潔及準備服務的一部分，我們為物業提供清潔服務，以確保物業在買家收樓前衛生和整潔。我們亦作出準備，以確保設施、保安運作正常及可讓業主及住戶隨時入伙。我們本身及通過分包商提供此等服務。我們參考物業建築面積按成本加成基準向物業開發商收取費用。

交付後維修服務

我們為新住宅及非住宅物業提供交付後維修服務。於交付後，業主或住戶可能有關於彼等物業狀況的問題（例如牆身有洩漏及裂縫）。物業開發商將與我們聯繫以糾正此等問題。我們按成本加成基準向物業開發商收取費用。

業 務

規劃及設計諮詢以及檢查服務

憑藉我們的物業管理經驗，我們能夠通過向物業開發商提供交付前諮詢服務來參與物業開發項目的早期階段。我們認為這可讓我們與物業開發商建立及擴大業務聯繫，從而使我們在從物業開發商成功爭取管理服務合約方面具有競爭優勢。我們於設計及開發階段提供諮詢服務，例如運輸及公共區域規劃建議，此舉可以提高我們的物業管理服務效率。

我們亦為物業開發商提供設計諮詢服務，以利用我們親自接觸業主及住戶的豐富經驗提升彼等的表現。我們從業主及住戶的需求角度向物業開發商提供建議，從而幫助物業開發商設計迎合及適合準業主及住戶需求及預期的物業。評估及意見一般涵蓋個別單位、公共區域、地下室、景觀、供水及排水系統以及消防系統等關鍵領域。於建築期間，我們會不時進行現場檢查，並從物業管理服務供應商的角度跟進我們所發現的任何問題。

我們提供的交付前檢查服務包括於物業建設完成後檢查物業單位，並從業主及住戶的角度向物業開發商提供有關單位完工充足性及完整性的建議。我們的核查專注於單位的功能、質量及設計方面。我們於現場檢查期間進行大量測試及調查，以發現潛在的瑕疵。我們通常按建築面積收取交付前檢查服務費。

服務費用

定價

我們會就我們的物業開發商相關服務收取固定費用。我們會考慮多項因素來釐定我們的物業開發商相關服務費用。就位於北京的物業而言，我們採用以市場為導向的價格及一般考慮各項因素，例如(i)物業類型；(ii)服務範圍；(iii)物業位置；(iv)我們的預算開支和利潤率；及(v)競爭對手所收取的現行市場價格。就北京以外物業而言，我們按照地方政府對該等費用的價格指導釐定物業開發商相關服務的費用。我們按逐項期準就收費進行磋商。我們一般會向客戶授予以約30日的信貸期。

業 務

我們的物業開發商相關服務協議的主要條款

服務範圍	我們的服務通常包括協銷服務、交付前清潔及準備服務、交付後維修服務、規劃設計諮詢及檢查服務或此等服務的組合。
我們的收費	我們一般收取固定費用（根據成本加成基準計算，通常考慮服務範圍及將部署的員工人數）。
客戶的責任	客戶通常需要向我們提供必要的用品、設備和工作空間，以便我們的員工提供有關服務。
服務期限	我們的服務協議期限通常為一年。

增值服務

我們竭力提供的服務不僅僅是物業管理服務。作為提升我們住戶的生活體驗及提升我們管理物業的業主及住戶的社區意識的一種方法，我們提供增值服務，以切合業主及住戶的日常需要。為營造愉快的生活環境，以及提供及促進住戶之間的和諧與健康的生活方式，我們希望改善及提高我們的服務質量及客戶的體驗及滿意度，並將繼續為我們管理的物業帶來多樣化的增值服務。我們的計劃是在我們管理的物業中發展多方面的生態系統，在文化、社區、健康及幸福以及教育等各個領域提供社區服務。

於往績記錄期，我們的增值服務產生的收益分別約為人民幣9.9百萬元、人民幣17.0百萬元、人民幣19.4百萬元及人民幣11.5百萬元，佔總收益的約8.5%、8.9%、7.7%及6.6%。

業 務

下表載列我們所示期間提供不同類型的增值服務所產生收益的明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至八月三十一日止八個月			
	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	%
家居生活服務	6,337	64.3	9,290	54.5	10,386	53.6	5,478	47.7	6,676	57.9
出租公共區域	2,857	29.0	5,188	30.4	5,180	26.7	3,041	26.5	4,645	40.3
設備維修及安裝服務	-	-	-	-	2,798	14.4	2,798	24.3	-	-
家政服務	-	-	1,178	6.9	99	0.5	99	0.9	-	-
其他	660	6.7	1,382	8.2	926	4.8	78	0.6	211	1.8
總計	<u>9,854</u>	<u>100.0</u>	<u>17,038</u>	<u>100.0</u>	<u>19,389</u>	<u>100.0</u>	<u>11,494</u>	<u>100.0</u>	<u>11,532</u>	<u>100.0</u>

我們增值服務的範圍

為了向業主及住戶提供便利以滿足彼等的日常需求，我們提供一系列增值服務，包括：

家居生活服務

我們(i)向住宅及非住宅物業的業主及住戶提供公用事業費代收服務，並收取服務費。其後，我們直接向相關公用事業供應商支付公用事業費；(ii)向我們管理的非住宅物業以及位於住宅物業內的舖位提供空調服務；(iii)向我們管理的非住宅物業以及位於住宅物業內的舖位提供供暖服務；及(iv)透過委聘第三方供應商為我們所管理的住宅及非住宅物業提供家居維修及保養服務。

業 務

其他社區相關服務

出租公共區域－我們可向第三方服務供應商出租公共區域空間，以供裝設廣告燈箱、蒸餾水自動販賣機、電梯內屏幕及其他設施（視適用情況而定）。我們亦與設計及翻新服務、家具及裝修材料等第三方供應商合作，向彼等出租場地以作陳列展示並與我們所管理的物業的業主及住戶互動。我們根據相關協議收費。

根據物業管理服務協議，租賃公共區域而收取的某一百分比（一般為50%）費用將由我們收取，作為服務費並確認為我們的服務收入，而其餘部分將用於抵銷公共區域的管理及維護成本。於往績記錄期，我們將有關費用的其餘部分應用於公共區域的保養，而並無將其支付或分派予業主。

設備維修及安裝服務－於往績記錄期，我們透過河北諾登（其於二零一七年七月成立，並由我們及廣州諾登分別擁有55%及45%權益）提供設備維修及安裝服務。鑑於我們在提供設備維修及安裝服務方面缺乏經驗及專業知識，我們依賴廣州諾登提供有關服務，以期在適當時候獲取專業知識。然而，鑑於我們在掌握必要技能或聘用合資格員工方面需付出更多的努力及時間，我們得出結論，我們繼續與廣州諾登一同從事提供有關服務在經濟上將不再可行。我們其後於二零一八年十二月向廣州諾登出售我們於河北諾登的權益，並隨之停止提供有關服務。董事確認，於二零一八年，提供有關服務所貢獻的收益約為人民幣2.8百萬元，僅佔同年我們的總收益約1.1%，相對不重大且對本集團於往績記錄期的財務表現並無重大影響，而我們與廣州諾登在合作的過程中並無任何爭議。

家政服務－於往績記錄期，我們透過北京鴻坤有愛管家（其於二零一七年三月成立，並由我們擁有51%權益）提供家政服務。最終，我們決定終止與其他股東從事提供有關服務，繼而申請註銷北京鴻坤有愛管家。我們已於北京鴻坤有愛管家在二零一八年七月註銷後停止提供家政服務。董事確認，於二零一七年及二零一八年，提供有關服務所貢獻的收益分別約為人民幣1.2百萬元及人民幣99,000元，分別僅佔同年我們的總收益約0.5%及0.04%，相對不重大且對本集團於往績記錄期的財務表現並無重大影響，而我們與其他股東在合作的過程中並無任何爭議。

此外，我們與第三方供應商合作以提供其他社區相關服務，例如拎包入住服務。我們亦管理我們所管理物業的會所及公共區域。

業 務

我們亦在公共區域設置社區共用的跑步機及自助便利店和洗衣機等，以滿足業主及住戶的日常需要。

我們進一步為住戶提供室內裝飾及裝修、學習及教程、教育營、洗衣及其他服務。有關信息主要通過位於物業內、現場管理辦公室的廣告牌以及口碑來傳播。自二零一八年八月以來，有關信息可在我們的移動應用程序鴻坤薈中進一步獲得。

盛事及活動

作為我們企業社會責任的一部份，我們為住戶提供可用的公共區域，協助其舉辦社區活動，例如住戶馬拉松、運動比賽及其他娛樂和節日慶祝活動。例如，每逢農曆新年，我們向住戶贈送春聯，以共賀新歲，獻上佳節祝福。於三月的雷鋒日我們亦組織為長者住戶提供免費的理髮及自行車修理服務。每年四月，我們於植樹節或前後組織住戶參加植樹及當地社區綠化。對於五月的端午節，我們舉辦包糉子比賽，供住戶參加。於兒童節（六月一日），我們組織不同的活動，鼓勵兒童參與社區發展，例如在社區內擔任「一日清潔工」或「一日門衛」等。對於中秋節，我們組織的慶祝活動是我們社區活動的亮點之一，住戶參演的到場率非常高。至若春和景明，又或秋高氣爽之時，尤其是重陽，最宜戶外活動，我們舉辦遠足及短途旅行。我們亦利用長達一周的國慶假期為住戶組織各種活動及娛樂。為促進環境保護及減少浪費，我們會為住戶組織跳蚤市場以交換二手物品。

我們相信，此等社區活動和盛事不僅創造歸屬感及為業主及住戶提供社交場地，亦可以加深我們與業主及住戶的接觸，讓我們更了解其需求及喜好，從而幫助我們度身訂造未來的增值服務範圍。

服務費

定價

就我們提供的增值服務而言，我們按所提供服務的類別收取固定費用。特定服務的價格於我們所管理物業的管理處以及宣傳欄展示，而自二零一八年八月起，於手機應用程序鴻坤薈展示。就第三方服務供應商所提供的服務而言，我們一般將以佣金的形式向第三方服務供應商收取費用。倘若第三方供應商提供的有關服務需要使用公共區域的空間，我們將根據相關協議對佔用的空間收取額外費用，而有關費用乃參考其他當地供應商就提供類似服務所收取的價格釐定。就公用事業費代收服務（例如供電及供水）而言，供應商將直接向我們開出賬單，而我們將按加成向業主或住戶收取，惟受當地部門允許的最高金額所規限。

業 務

我們增值服務協議的主要條款

對於由第三方服務供應商提供的服務，我們通常就該等供應商提供增值服務與彼等訂立書面協議。有關協議通常訂明(其中包括)我們的費用及佣金、結算機制、物流、服務期限以及(如適用)與彼等提供服務有關的任何私產(例如廣告燈箱、平面顯示屏或蒸餾水售賣機)的詳情。

爆發COVID-19的影響

爆發COVID-19對我們業務營運的影響

由新型冠狀病毒(COVID-19)引致的呼吸道疾病最早於二零一九年底在中國湖北省武漢市爆發，並在中國境內乃至全球持續擴散。於最後實際可行日期，COVID-19已擴散至中國各地及全球超過30個國家和地區，其中湖北省錄得最多死亡宗數，且死亡人數及感染個案數目亦持續上升。為了遏制COVID-19的爆發，中國政府在全中國採取嚴格措施，包括(但不限於)由二零二零年一月二十三日起全面封鎖武漢市，並局部封鎖多個中國城市、延長關閉業務營運，以及規定對受感染的人士及被認為可能受到感染的任何人士進行強制隔離。

於最後實際可行日期，我們在湖北省宜昌市管理一項住宅物業(即國賓一號)，其收益建築面積約為0.3百萬平方米，約佔我們的總收益建築面積的6.5%。於最後實際可行日期，我們亦為國賓一號業主及住戶提供增值服務，以及為湖北省宜昌市另一項目提供物業開發商相關服務。於往績記錄期，我們來自向國賓一號的業主及住戶提供物業管理服務的物業管理服務收益分別佔物業管理服務所產生總收益的零、約1.2%、3.6%及3.3%。於同期，我們在湖北省提供物業開發商相關服務所產生的收益分別佔總收益的零、約1.8%、7.5%及5.6%，而在湖北省提供增值服務所產生的收益分別佔總收益的零、約3.1%、2.8%及2.0%。簡而言之，我們在湖北省的業務在往績記錄期內貢獻的收益佔總收益的零、約1.5%、4.5%及3.7%。展望未來，按我們的預期收益建築面積計，我們預計我們在湖北省的業務範圍將繼續受到限制。就我們董事所深知及最新估計，於二零二零年及二零二一年及其後，在湖北省將有總收益建築面積約為13,000平方米及0.4百萬平方米將分別交付予我們管理，分別佔預計交付予我們管理的總收益建築面積的約2.1%及7.3%。

業 務

據我們的董事所深知，於最後實際可行日期，國賓一號或我們其他在中國所管理物業之住戶、租戶或員工概無確診的COVID-19感染病例，而我們的員工概無因強制隔離規定而無法履行職務。自COVID-19爆發以來及直至最後實際可行日期，我們並無遇到分包商及公用事業服務供應商提供服務以及我們供應商供應物料的任何重大中斷。董事認為，各行業的供應鏈將因為COVID-19爆發而出現一定程度的影響，特別是中國出現業務營運長時間暫停以及強制隔離規定引致人力供應不穩，由於我們業務性質使然，董事預期本集團供應鏈不會遇到任何重大中斷，蓋因我們並不依賴任何特定服務分包商或物料供應商，而市場上仍有很多其他可供選擇的分包商及供應商作為後備。鑑於上述理由，董事有信心本集團可繼續提供服務及履行現有合約的責任。

此外，董事認為，COVID-19的爆發將不會對我們的物業管理服務造成重大影響，此乃因為是次爆發不會對我們在管物業的現有收益建築面積及我們收取的物業管理費產生重大影響，且在不久將來供我們進行物業管理的物業交付時間表將不大可能會受到重大影響。同樣地，就物業開發商相關服務而言，有關服務收費乃經合約固定，因此物業開發商相關服務所產生的收益不太可能受影響。然而，倘若我們被迫暫停全部或大部分物業開發商相關服務，例如示範單位展示廳因COVID-19爆發而關閉導致我們終止協銷服務，我們估計截至二零二零年十二月三十一日止年度的純利可能減少最多約人民幣4.3百萬元，董事認為，這不會對我們的財務狀況產生重大影響。至於我們的增值服務，由於我們的增值服務所賺取收益大部份來自向所管理物業的業主、住戶或租戶提供不可或缺的家居生活服務（主要包括公用事業費代收服務及提供空調和供暖），我們預料增值服務所產生收益將不會出現重大波動。

於最後實際可行日期，預期於二零二零年及二零二一年，鴻坤集團根據相關合約交付予我們管理的總收益建築面積將分別約為0.6百萬平方米及5.4百萬平方米。根據董事向鴻坤集團查詢後所深知，我們預計鴻坤集團將如期於二零二零年及二零二一年交付該等物業給我們管理，並不會出現任何重大延誤。此外，就董事所深知，於最後實際可行日期，位於河北省、天津市及海南省總合約建築面積不少於138,000平方米的三項物業由鴻坤集團開發當中。我們獲鴻坤集團知會，鴻坤集團預料，由於中國政府為遏制COVID-19爆發而延長暫停商業營運的時間，導致整體房地產開發進度有所延遲，但鴻坤集團預計其本身擁有足夠的資源、產能及產量趕上開發進度，並且預計在完成上述物業開發上不會出現重大延誤。在向鴻坤集團查詢後，董事認為並無其他事項須另行垂注。我們相信，鴻坤集團將在二零二零年如期與我們就該等物業訂立物業管理服務協議。我們相信，雖然鴻坤集團向我們交付供我們管理的上述物業可能出現一定延誤，但延誤並不重大，並將不太可能會對我們的財務狀況造成重大不利影響。

業 務

與零售及製造業等其他行業可能由於COVID-19爆發而在一段時間內廣泛甚至完全停止營運相比，鑑於我們業務營運的性質使然，董事認為本集團暫停營運的風險甚微。基於上文所述，董事認為近期COVID-19的爆發預期不會對我們的營運及財務表現造成重大不利影響。在極不可能的情況下，由於COVID-19的爆發，無論是因為政府政策或我們無法控制的任何其他原因，導致我們被迫減少或暫停部分業務營運，我們估計於二零一九年十二月三十一日的現有財務資源（包括現金及銀行結餘以及[編纂]前將獲得償還的關連方款項）足以應付我們超過十二個月的所需成本。對於因COVID-19的影響而可能導致我們的業務被迫暫停的最壞情況，我們的主要假設包括：(i)由於暫停業務，我們將不會產生任何收入；(ii)鼓勵我們的所有員工（包括營運和行政人員）在雙方同意下無薪休假，或根據僱傭合同在適當通知後將其解僱，並且不產生任何重大補償；(iii)假若未事先就無薪休假徵得員工一致同意，我們可能須支付一個月員工成本以解僱前線員工；(iv)與租金有關的付款，包括每月支付的租金、管理費及其他雜費；(v)將為維持我們的最低營運水平而產生的最低營運和行政開支（包括基本總部維護成本、公用事業開支，以及作為[編纂]公司產生的費用，例如[編纂]年[編纂]、年度審計費用、財務報告及合規顧問費用）；(vi)擴張計劃在有關情況下延期；(vii)股東或金融機構將不再提供內部或外部融資；及(viii)在有關情況下不再宣派及派付股息。

上述極端情況未必一定會發生。上述分析僅作說明用途，且董事目前認為發生有關情況的可能性甚低。由於爆發COVID-19所引起的實際影響將取決於其後續發展；因此其對本集團造成的影響可能超出董事的控制範圍，亦可能超出我們的估計和評估範圍。

我們對COVID-19爆發的應急計劃及應對

為應對COVID-19的爆發，我們已制定應急計劃，以盡量減少可能對我們的業務營運造成的干擾，包括物色切合我們要求及規定的各種合適的替代服務分包商及物料供應商並與之進行磋商，從而確保我們服務的穩定性和一致性，為我們的營運採購額外數量的物料以減少可能造成的任何干擾，以及為我們在全中國的員工實施彈性輪流上班安排，以期在控制並儘量減少社區傳播COVID-19的可能性，確保有穩定的勞動力。此外，自二零二零年一月底起，我們還對所有在管物業採取加強衛生與預防措施。這些措施包括(i)定期對在管物業的公共區域進行清潔與消毒；(ii)對出入在管物業的訪客進行測量體溫，以監察訪客的醫療症狀；(iii)要求我們的員工穿戴合適的防護裝備，例如手套及口罩；(iv)督促我們的員工以及我們所管理的物業的業主及住戶養成良好個人衛生習慣。我們估計，在考慮到地方政府分發的醫療及清潔補給品後，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，實施該等加強措施的額外成本將約為人民幣0.7百萬元。這主要為口罩、乙醇搓手液、消毒劑、紅外線溫度計等物料的成本。董事確認，與加強措施相關的額外成本不會對本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務狀況產生重大影響。

業 務

COVID-19爆發對我們業務策略的影響

目前，我們其中一項業務戰略是在二零二一年前將地域覆蓋範圍及業務擴大到至少五個城市，包括上海、太原市、佛山市、鄭州市及無錫市。儘管中國房地產市場可能會因爆發COVID-19而受到一定程度的影響，但鑑於中國城市人口及城市化比率持續上升，我們認為人口稠密及高消費力的地區（如上海、太原市、佛山市、鄭州市及無錫市）對住宅及商業物業的需求將繼續高企。根據灼識諮詢報告，預期COVID-19爆發將導致全國短期內出現一定程度的經濟放緩，但長遠而言不太可能影響上海、太原市、佛山市、鄭州市及無錫市的區域宏觀經濟發展計劃及吸引人才計劃，並疫情一旦得到有效控制之後，預期該等城市的住宅及商業物業以及相關物業管理服務的需求前景將繼續保持樂觀。因此，我們認為上述的擴展計劃屬可行之舉，且我們不太可能因為爆發COVID-19而更改本文件「未來計劃及[編纂]」所披露之[編纂][編纂]用途。

我們的技術創新

為加強我們的競爭力、減少我們對人力的依賴、提高我們的成本及營運效益及改善我們的服務標準，我們已採納一系列自動化及技術解決方案，包括以下內容：

E控中心

我們已於北京總部設立中央控制中心E控中心，一天24小時營運。E控中心自每個由我們所管理物業的實體接待處收集實時運作及監控資訊。我們相信，中央E控中心可讓我們實現服務標準化及提高營運效率。

400熱線

400熱線連接至我們的中央E控中心。憑藉400熱線，業主及住戶可方便地每日24小時隨時提出客戶服務要求及投訴，而我們亦可為彼等提供即時協助。

鴻坤薈

鴻坤薈是我們的一站式在線服務平台，旨在讓我們管理的物業的業主及住戶方便使用我們的服務。有關詳情，請參閱本節下文「我們的一站式在線服務平台」。

業 務

H-Butler 鴻管家

H-Butler鴻管家旨在方便我們的員工進行物業的日常營運及管理。通過該手機應用程序，我們的員工可以使用手機直接訪問及處理與工作相關的事務來遠程辦公，從而增強我們的員工的機動性，並提高解決我們客戶需求的效率。有關詳情，請參閱本節下文「我們的一站式在線服務平台」。

自動化及智能化解決方案

為了減輕員工在日常營運中的重複和累贅的工作，我們在日常營運中逐步採用不同形式的智能解決方案和自動化系統。於往績記錄期，除我們的手機應用程序鴻坤蒼及H-Butler 鴻管家外，我們計劃逐漸為我們管理的停車場引入新的自動化系統。通過使用車牌辨識程序等人工智能編程，不僅可以實現收費和其他關鍵停車場管理功能的自動化，還可以提高服務質量和停車場用戶的體驗。例如，它可以幫助司機找到所停放的車輛。未來，我們計劃向我們所管理物業的公共設備引入各種電子監控設備和傳感器以監控不同設施的使用（例如電力）。通過將重複功能予以自動化，我們的員工可以從累贅任務（如讀取電錶）中釋放出來，從而可以專注於需要更多人工互動的其他關鍵物業管理功能。此外，自動化系統可以提高效率，可以自動識別問題，並可以迅速啟動預編程的解決方案或措施，以確保所我們的管理服務的平穩運作。我們計劃將所有公共設施整合到一個中央智能解決方案平台中，通過該平台可以監控所有公共設施，從而將我們的服務效率提高到最大，並讓我們通過分析所收集的元數據，不斷適應業主和住戶不斷變化的需求。

我們的一站式在線服務平台

根據灼識諮詢報告，由於互聯網急速發展，世界正經歷一場革命性的轉變。智能電話及手機應用程序已成為絕大部份行業的重要工具。為回應此無可避免的轉變以及旨在為我們所管理物業的業主及住戶提供簡單便利途徑以獲得我們的服務，於二零一八年八月，我們推出手機應用程序一站式在線服務平台鴻坤蒼，該應用程序由鴻坤集團開發，其後由我們於二零一九年六月收購。我們管理物業的註冊業主及住戶可以通過鴻坤蒼進行網上繳付物業管理費、安排家居維修、報告公共區域的任何設施故障或損壞、跟進已向現場物業管理人員作出的請求及投訴、使用信息服務及了解社區動態、直接與我們的客戶服務人員交流及為我們提供回饋意見及作出推薦，以改善我們的服務。其亦可作為業主、住戶的電子前門鑰匙，而訪客在獲得業主或住戶的適當授權後可進入物業。

業 務

為使營運順暢及提高我們提供物業管理服務的效率及效益，我們在二零一八年八月推出手機應用程序H-Butler 鴻管家（由鴻坤集團開發，其後由我們於二零一九年六月收購），供我們的物業管理人員內部使用以訪問我們的在線管理平台。通過此手機應用程序，我們的員工可以報告在巡邏處所期間發現的違規行為，以及查看有關報告，以及物業的業主或住戶通過鴻坤蒼的報告功能、我們的400熱線或我們的現場管理辦公室所報告者。H-Butler 鴻管家會提醒並指導附近的員工協助及解決所發現的違規行為。被指派的員工在接受任務及解決違規行為後，將通過H-Butler 鴻管家作出報告。倘若需要額外的工作，我們的員工可以使用此手機應用程序請求協助並安排跟進工作。為確保快速解決業主及住戶的需求，(i)倘若已報告事件，但未有在收到報告後六分鐘內分派予員工；(ii)倘若事件已分派，但未在分派後15分鐘內解決；或(iii)（倘若額外工作屬必要）倘若跟進工作並無於24小時內進行，則H-Butler 鴻管家會提醒管理層。

此外，我們的員工可以存取(i)可為物業提供的增值服務的價目表；(ii)其他員工的工作分配；(iii)客戶報告、投訴及查詢；及(iv)（就管理層及高級職員而言）有關(a)所管理物業的狀況，以及所管理的每個單位的業主及住戶的統計數據及資料；(b)管理費的逾期及收取狀況；及(c)投訴來源及範圍。

我們相信，加上H-Butler 鴻管家，鴻坤蒼可以提高我們的營運效率，並讓我們能夠迅速向業主及住戶作出回應。我們計劃繼續開發我們的一站式服務平台，並擴展我們可能向所管理物業的業主及住戶提供服務的範圍及功能。此外，我們計劃透過將增值服務範圍作擴展及多元化以包括其他新的服務（例如旅遊代理服務），於我們所管理物業開發多面體的生態系統。為此，我們計劃與業務夥伴攜手合作，為我們的鴻坤蒼帶來範圍廣泛的服務及產品。

根據國務院發佈並於二零零零年九月二十五日生效，經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，可以分為經營性互聯網信息服務及非經營性互聯網信息服務。經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或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。某項互聯網信息服務被視為經營性還是非經營性，取決於互聯網信息的提供是無償還是有償的。從事提供經營性互聯網信息服務的實體應申請互聯網信息服務增值電信業務經營許可證。就非經營性互聯網信息服務的營運而言，僅需向相關中國政府部門備案。舉例而言，根據互聯網信息服務辦法，公司可於並無互聯網內容提供商（「**互聯網內容提供商**」）許可證的情況下在網上出售其本身的產品或服務，原因是此情況被視為將本身的產品或服務擴大提供至客戶（相對於提供信息予他人作商業用途），而倘若公司以中介人身份銷售其他供應商的產品或服務，則須取得互聯網內容提供商許可證，原因是公司通過提供互聯網信息促進供應商與客戶之間的商業交易而獲利。有關詳情，請參閱本文件「監管概覽—對互聯網信息服務的法律監管—互聯網信息服務的監管」。

業 務

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們透過H-Butler鴻管家及鴻坤薈提供的服務均屬免費。使用H-Butler鴻管家及鴻坤薈可節省人力資源、提高效率及加強質量控制，有助本集團提供物業管理服務。然而，本集團並無就使用H-Butler鴻管家及鴻坤薈或本集團於該等手機應用程序提供的信息向用戶收取額外費用。我們的中國法律顧問告知我們，(i)透過H-Butler鴻管家及鴻坤薈開展的業務被視為非經營性互聯網信息服務，此乃由於我們並無直接或間接就提供互聯網信息服務收取任何費用；(ii)已完成就透過H-Butler鴻管家及鴻坤薈提供非經營性互聯網信息服務向相關中國政府機構備案以及我們透過H-Butler鴻管家及鴻坤薈開展目前業務不需要或不必要取得牌照或許可證；及(iii)我們目前的業務不受相關中國法律及法規的外商所有權限制所限。經我們的中國法律顧問的進一步告知，我們通過鴻坤薈提供的在線支付服務不需要任何牌照或許可證，包括《非金融機構支付服務管理費辦法》(「辦法」)規定的支付業務許可證，此乃考慮到(i)根據《辦法》，在線支付服務提供商在擔任收款人與付款人之間的中介時須獲得支付業務許可證；(ii)鴻坤薈使用第三方在線支付服務提供商，包括微信支付及支付寶，以及該等在線支付服務提供商已取得必需的支付業務許可證；及(iii)我們從未開發過亦無本身的電子支付工具，以在鴻坤薈提供資金轉移服務。

銷售及營銷

我們的市場發展部主要負責我們營銷策略的整體計劃及開發、進行市場研究，以及協調前線管理服務員工，向現有客戶收集意見，以改善我們的策略。我們進駐每項物業的管理團隊負責執行此等營銷計劃。由於我們的客戶主要為(i)物業開發商；及(ii)業主及住戶，我們已採納配合不同需求而設計的不同營銷方案：

物業開發商

於往績記錄期，我們從提供物業管理服務的所賺取的大部分收益乃來自向鴻坤集團開發的物業提供服務。我們預計向鴻坤集團開發的物業提供物業管理服務將繼續為我們帶來穩定的收益來源。我們將繼續與母集團維持長遠的合作模式。

業 務

除維持我們的業務關係以及盡量發揮我們與母集團的關係優勢之外，我們繼續尋求來自獨立第三方物業開發商的業務機會。我們進行調查並透過我們特別為目標物業開發商準備的建議書與他們接洽致力拓展我們的物業開發商客戶基礎。我們亦已實施獎勵計劃鼓勵我們的僱員自第三方物業開發商取得物業管理服務合約。我們亦透過定期聯絡物業開發行業參與者，旨在宣傳我們的品牌、推廣我們的服務，以及提高我們的品牌知名度。

除了物業管理服務外，我們還向物業開發商提供有關銷售其物業的協銷服務（作為物業開發商相關服務的一部分）。

業主及住戶

我們已實施不同的營銷措施，迎合不同類別的業主及住戶。舉例而言，我們透過我們的移動應用程序鴻坤薈、我們的網站、自媒體網站、微信公眾號及物業管理行業的網站、參與物業管理行業的博覽會及比賽、參加物業管理相關峰會、參與物業管理行業的質量評估和交流會與會議以及參與社區服務，宣傳我們的品牌及服務。我們積極推廣自身，並於我們所管理物業的告示板張貼資訊。作為營銷的方式，我們透過持續改善及特別為我們所管理物業的業主及住戶而制定的管理服務質素及範圍，以滿足他們的需求，致力建立及維持我們的品牌形象及聲譽。

客戶

我們的客戶主要包括物業開發商、非住宅物業租戶以及我們所管理物業的住戶。

業 務

截至二零一六年十二月三十一日止年度我們五大客戶的詳情載列如下：

排名	客戶	背景及 主要業務	所提供的 服務類別	業務關係 年期	信貸期	付款方法	收益 人民幣千元	佔收益總額 百分比 %
1.	母集團	由控股股東控制的主要從事物業開發、物業租賃、業務投資及發展、投資及發展旅遊業務及其他業務的一組中國公司。	主要由該客戶開發的位於京津冀地區、海南省及湖北省的住宅及非住宅物業的物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務	約十五年	按月支付 上月款項	銀行轉賬	40,434	34.7
2.	北京永輝超市有限公司	一間主要在中國經營超市的中國有限責任公司。	向該客戶(即北京非住宅物業租戶)提供物業管理服務及增值服務	約五年	按月提前 支付款項	銀行轉賬	2,041	1.8
3.	客戶A	一間主要在中國經營電影院的中國有限責任公司。	向該客戶(即北京非住宅物業租戶)提供物業管理服務及增值服務	約五年	按季提前 支付款項	銀行轉賬	816	0.7
4.	客戶B	一間主要經營兒童室內遊樂場的中國有限責任公司。	向該客戶(即北京非住宅物業租戶)提供物業管理服務及增值服務	約五年	按月提前 支付款項	銀行轉賬	621	0.5
5.	客戶C	一間主要在中國經營咖啡館的中國有限責任公司。	向該客戶(即北京非住宅物業租戶)提供物業管理服務及增值服務	約五年	按月提前 支付款項	銀行轉賬	505	0.4
總計							44,417	38.1

業 務

截至二零一七年十二月三十一日止年度我們五大客戶的詳情載列如下：

排名	客戶	背景及 主要業務	所提供的 服務類別	業務關係 年期	信貸期	付款方法	收益 人民幣千元	佔收益總額 百分比 %
1.	母集團	由控股股東控制的主要從物業開發、物業租賃、業務投資及發展、投資及發展旅遊業務及其他業務的一組中國公司。	主要由該客戶開發的位於京津冀地區、海南省及湖北省的住宅及非住宅物業的物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務	約十五年	按月支付	銀行轉賬 上月款項	74,659	39.0
2.	昆尚(北京)文化交流有限公司	一間主要在中國經營體育中心及「昆侖對決」競賽的中國有限責任公司。	向該客戶(即北京非住宅物業租戶)提供物業管理服務及增值服務	約四年	按季提前	銀行轉賬 支付款項	2,943	1.5
3.	北京永輝超市有限公司	一間主要在中國經營超市的中國有限責任公司。	向該客戶(即北京非住宅物業租戶)提供物業管理服務及增值服務	約五年	按月提前	銀行轉賬 支付款項	2,035	1.1
4.	客戶A	一間主要在中國經營電影院的中國有限責任公司。	向該客戶(即北京非住宅物業租戶)提供物業管理服務及增值服務	約五年	按季提前	銀行轉賬 支付款項	770	0.4
5.	客戶D	一間主要在中國從事租賃共享辦公室的中國有限責任公司。	向該客戶(即北京非住宅物業租戶)提供物業管理服務及增值服務	約四年	按季提前	銀行轉賬 支付款項	751	0.4
總計							81,158	42.4

業 務

截至二零一八年十二月三十一日止年度我們五大客戶的詳情載列如下：

排名	客戶	背景及 主要業務	所提供的 服務類別	業務關係 年期	信貸期	付款方法	收益 人民幣千元	佔收益總額 百分比 %
1.	母集團	由控股股東控制的主要從事物業開發、物業租賃、業務投資及發展、投資及發展旅遊業務及其他業務的一組中國公司。	主要由該客戶開發的位於京津冀地區、海南省及湖北省的住宅及非住宅物業的物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務	約十五年	按月支付 上月款項	銀行轉賬	91,232	36.3
2.	昆尚(北京)文化交流有限公司	一間主要在中國經營體育中心及「昆侖對決」競賽的中國有限責任公司。	向該客戶(即北京非住宅物業租戶)提供物業管理服務及增值服務	約四年	按季提前 支付款項	銀行轉賬	2,813	1.1
3.	客戶E	在上海證券交易所及聯交所上市主要在中國從事煤炭開採及運輸以及經營煤電廠的中國集團。	向該客戶(即陝西省住宅物業業主)提供物業管理服務	約兩年	按月支付 上月付款	銀行轉賬	2,787	1.1
4.	北京永輝超市有限公司	一間主要在中國經營超市的中國有限責任公司。	向該客戶(即北京非住宅物業租戶)提供物業管理服務及增值服務	約五年	按月提前 支付款項	銀行轉賬	2,035	0.8
5.	客戶A	一間主要在中國經營電影院的中國有限責任公司。	向該客戶(即北京非住宅物業租戶)提供物業管理服務及增值服務	約五年	按季提前 支付款項	銀行轉賬	1,658	0.7
總計							100,525	40.0

業 務

截至二零一九年八月三十一日止八個月我們五大客戶的詳情載列如下：

排名	客戶	背景及 主要業務	所提供的 服務類別	業務關係 年期	信貸期	付款方法	收益 人民幣千元	佔總收益的 百分比 %
1	母集團	我們的控股股東所控制的一組中國公司，主要從事物業開發、物業租賃、業務投資及發展、投資及發展旅遊業務及其他業務。	主要由該客戶開發的位於京津冀地區、海南省及湖北省的住宅及非住宅物業的物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務	約十五年	按月支付 上月款項	銀行轉賬	59,335	33.8
2	客戶E	於上海證券交易所及聯交所上市主要在中國從事開採及運輸煤炭以及經營煤電廠的中國集團。	向該客戶(即陝西省住宅物業業主)提供物業管理服務	約兩年	按月支付 上月款項	銀行轉賬	1,887	1.1
3	昆尚(北京)文化交流有限公司	一間主要在中國經營體育中心及「昆侖對決」競賽的中國有限責任公司。	向該客戶(即北京非住宅物業租戶)提供物業管理服務及增值服務	約四年	按季提前 支付款項	銀行轉賬	1,865	1.1
4	客戶A	一間主要在中國從事營運電影院的中國有限責任公司。	向該客戶(即北京非住宅物業租戶)提供物業管理服務及增值服務	約五年	按季提前 支付款項	銀行轉賬	1,516	0.9
5	北京永輝超市有限公司	一間主要在中國從事營運超市的中國有限責任公司。	向該客戶(即北京非住宅物業租戶)提供物業管理服務及增值服務	約五年	按月提前 支付款項	銀行轉賬	1,330	0.7
總計							65,933	37.6

業 務

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們與我們客戶之間並無出現可能對我們的業務造成重大不利影響的糾紛。

於往績記錄期，

- 產生自我們五大客戶的收益分別佔我們的收益總額約38.1%、42.4%、40.0%及37.6%；及
- 除母集團及客戶D外，我們所有五大客戶均為獨立第三方。

據董事所深知，於最後實際可行日期，除母集團（由我們的控股股東控制）及客戶D（控股股東(i)於客戶D擁有合共8.9%直接及間接實際權益；及(ii)於客戶D的控制實體擁有合共9.7%間接實際實益權益）外，董事、彼等各自的緊密聯繫人或就董事所知擁有我們已發行股本5%或以上的其他股東概無於任何我們五大客戶中擁有權益。

於往績記錄期的最大客戶

於往績記錄期，產生自我們最大客戶母集團（於最後實際可行日期由我們的控股股東控制）的收益分別佔我們的收益總額約34.7%、39.0%、36.3%及33.8%。

下表載列母集團於所示期間按服務類型劃分的收益貢獻明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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	二零一九年 人民幣千元
物業管理服務	7,053	12,678	28,523	15,243	18,535
物業開發商相關服務	32,858	60,676	60,609	38,226	40,686
增值服務 ^(附註)	523	1,305	2,100	1,801	114
總計	<u>40,434</u>	<u>74,659</u>	<u>91,232</u>	<u>55,270</u>	<u>59,335</u>

附註： 我們向母集團提供的增值服務收益包括我們於往績記錄期透過河北諾登提供設備維修及安裝服務所產生的收益。於二零一八年十二月我們於出售河北諾登的權益後已停止提供有關服務。

業 務

客戶集中的理由

根據灼識諮詢報告，於房地產行業中，物業開發商傾向委聘其作為物業管理服務供應商的聯屬公司管理其物業乃屬普遍現象。灼識諮詢認為，由於聯屬公司之間的長期合作關係及互信，物業管理服務供應商在由其聯屬物業開發商舉辦的招標中往往有較高的中標率。對物業開發商而言，此舉可確保彼等所開發的物業（尤其於前期階段）將獲得穩定、連貫及可靠的物業管理服務。對物業管理服務供應商而言，透過利用其對其各自聯屬物業開發商的深入了解以及可靠的企業及業務關係，此舉為確保穩定收益來源的方式。鑑於該等互惠互利的益處，於物業管理行業中，物業開發商成為為其聯屬物業管理服務供應商貢獻大部份收益的最大客乃無可避免。

我們與物業開發商的關係

董事認為，鑑於物業銷售可能下降，從而不利於將來在中國建造新的住宅物業，中國政府最近採取的收緊中國物業開發商的銷售和籌集資金／舉債活動的措施可能會對我們(i)物業管理服務；及(ii)物業開發商相關服務的需求產生潛在影響。

對本集團經營及財務表現的影響

然而，董事相信，對本集團的整體經營及財務表現的有關影響可能並不重大，原因如下：

最近的措施增加了首套房購買者的借款成本

根據日期為二零一九年八月二十五日的中國人民銀行公告[2019]第16號—新發放商業性個人住房貸款利率有關事宜公告，首套房的商業性個人住房貸款利率不低於貸款基準利率，而第二套房的商業性個人住房貸款利率則不低於貸款基準利率加60個基點。購房者的利息負擔增加無疑會抑制人們的購房意願，因此可能在壓制住宅物業建設方面產生連鎖反應。儘管如此，董事認為，新措施僅反映了已經存在的市場慣例，主要針對控制房地產投機。根據灼識諮詢報告，自二零一七年以來首次購房利率一直在上升，而於二零一八年十二月首套房平均貸款利率約為5.68%，約為當時貸款基準利率的1.16倍（即4.9%）。首套住房的平均貸款利率在二零一九年初開始下降，但在二零一九年七月再次上升，在二零一九年九月達到5.51%，約為當時貸款基準利率的1.12倍（即4.9%）。

根據灼識諮詢報告，鑑於購買物業的決定受到多種因素的影響，僅提高利率未必直接影響買家的入市決定。

業 務

此外，董事相信，鑑於中國政府繼續實施促進城市化的政策，人口大量湧入新市區所產生的住宅物業的基本需求將不會受到重大影響。董事相信，加上城市重建帶來的持續需求，對住宅物業的整體需求可能不會受到重大影響，並且對本集團的整體收益和提供物業管理服務的溢利不會產生重大影響。

近期措施可能導致物業銷售下降，但仍需管理和維護未售出的物業

中國政府最近針對物業開發商實施的緊縮措施可能對物業銷售產生負面影響，從而延長了所有單位的銷售時間。據董事於諮詢鴻坤集團後所深知，自近期實施緊縮措施以來及直至最後實際可行日期，鴻坤集團開發的物業的銷售並未受到重大不利影響。即使將來出售所有單位需要額外時間，未售出的物業仍需要得到管理和維護，而通常物業開發商將承擔未售出物業的管理費。因此，我們對未售出物業的物業管理服務不會受到重大影響。

近期措施可能刺激物業打折銷售

根據灼識諮詢報告，可以觀察到，最近對中國物業開發商的銷售和集資／舉債活動實施了緊縮措施，這對面臨現金流量不足或高負債比率問題的開發商產生了一定的影響。有關開發商可能被迫降低單位價格以改善收款情況。然而，這些緊縮措施對財務狀況較健康的開發商的影響可能有限。據董事於諮詢鴻坤集團後所深知，鴻坤集團開發及出售的物業的單位售價並無顯著波動，並且自二零一九年七月實施近期措施以來及直至最後實際可行日期，鴻坤集團的集資／舉債活動並無遇到任何困難。此外，物業單位價格的下降可能會刺激潛在購買者的整體購買意願。因此，短期而言，緊縮措施對中國物業開發商的影響是有限的，而對物業管理服務和物業開發商相關服務的需求的影響在短期內也將是微不足道的。

近期措施可能會刺激物業開發商的重組，增加收購其聯屬物業管理服務公司的機會

最近對中國物業開發商的銷售和集資／舉債活動實施的緊縮措施已經對面臨現金流量不足或高債務比率問題的開發商產生了一定的影響，而有關開發商可能需要尋求改善其財務狀況的方法。董事認為，除了降低價格以刺激物業單位的銷售外，物業開發商可能會嘗試通過出售附屬業務部門（例如其聯屬物業管理服務部門）鞏固其核心業務，從而改善其財務狀況，這為本集團提供更多的機會和收購目標，從而推進我們的擴張計劃。

業 務

據董事於諮詢鴻坤集團後所深知，鴻坤集團保持足夠的營運資金及現金流以滿足業務經營，以及自於二零一九年七月實施緊縮措施以來及直至最後實際可行日期，對鴻坤集團的財務狀況並無重大不利影響。然而，概不保證中國政府將來不會採取可能進一步影響中國房地產市場的額外或其他緊縮措施，從而從長期而言影響鴻坤集團的業務。

本集團擴張計劃的可行性和其受到的影響

董事相信，本集團目前的擴張計劃是可行的，這體現在本集團最近所取得的成功：(i)於二零一九年七月在上海取得一處非住宅物業的一項物業管理服務協議；(ii)於二零一九年九月取得兩處非住宅物業的兩項物業管理服務協議，一處位於河北省承德市以及一處位於河北省廊坊市；及(iii)於二零一九年九月取得兩處住宅物業的兩項物業開發商相關服務協議，一處位於河北省張家口市以及一處位於廣東省佛山市。這表明我們物業管理服務及物業開發商相關服務的需求仍在不斷增長。更重要的是，董事相信，我們分別成功從鴻坤集團取得其於上海及廣東省佛山市（均為我們擴張的目標城市）開發的物業的一項物業管理服務協議及一項物業開發商相關服務協議，證明我們有能力執行我們的擴張計劃，並且有關擴張計劃是切實可行的。

供應商

我們的供應商主要包括(i)提供清潔、園藝、維修及地盤保安服務的分包商；(ii)公用事業服務供應商；及(iii)我們營運所需材料的供應商。

於往績記錄期，除我們的最大供應商、二零一七年的第四大供應商及二零一八年的第五大供應商（全部均向我們供應電力）外，五大供應商當中的餘下供應商為向我們提供若干服務的分包商，而我們向五大供應商採購的金額分別約為人民幣34.7百萬元、人民幣41.4百萬元、人民幣52.5百萬元及人民幣43.3百萬元，分別佔我們總採購額約56.0%、48.4%、46.7%及51.3%。我們的主要供應商一般給予我們20天的信貸期。我們與五大供應商並無任何長期或獨家協議。於往績記錄期，我們一般與五大供應商訂立為期一年的協議。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們於營運中並無經歷由供應商所致的任何重大延誤、供應短缺或中斷。

業 務

截至二零一六年十二月三十一日止年度五大供應商的詳情載列如下：

排名	供應商	背景及 主要業務	所提供 產品/服務	業務關係 年期	信貸期	付款方法	採購額 人民幣千元	佔總採購額 之百分比 %
1.	供應商A ^(附註)	一間主要在中國從事提供電力的國有企業。	電力	約七年	按月提前支付	銀行轉賬	22,278	35.9
2.	北京利奧美潔保潔服務有限公司	一間主要在中國從事提供清潔服務的中國有限責任公司。	清潔服務	約四年	從發票日期起計20日	銀行轉賬	4,260	6.9
3.	北京千翔保安服務有限公司	一間主要在中國從事提供保安服務的中國有限責任公司。	保安服務	約五年	從發票日期起計20日	銀行轉賬	3,418	5.5
4.	北京世紀天睽環境管理服務有限公司	一間主要在中國從事提供清潔服務的中國有限責任公司。	清潔服務	約四年	從發票日期起計20日	銀行轉賬	2,624	4.2
5.	供應商B	一間主要在中國天津從事提供物業管理服務的中國有限責任公司。	物業管理 分包	約四年	月末後滿15日付款	銀行轉賬	2,145	3.5
總計							34,725	56.0

附註：供應商A由控股公司及其附屬公司組成。

業 務

截至二零一七年十二月三十一日止年度五大供應商的詳情載列如下：

排名	供應商	背景及 主要業務	所提供 產品／服務	業務關係 年期	信貸期	付款方法	採購額 人民幣千元	佔總採購額 之百分比 %
1.	供應商A <small>(附註1)</small>	一間主要在中國從事提供電力的國有企業。	電力	約七年	按月提前支付	銀行轉賬	27,356	32.0
2.	北京利奧美潔保潔服務有限公司	一間主要在中國從事提供清潔服務的中國有限責任公司。	清潔服務	約四年	從發票日期起計20日	銀行轉賬	5,088	6.0
3.	北京千翔保安服務有限公司	一間主要在中國從事提供保安服務的中國有限責任公司。	保安服務	約五年	從發票日期起計20日	銀行轉賬	3,944	4.6
4.	供應商C <small>(附註2)</small>	一間主要在中國從事提供電力的國有企業。	電力	約六年	按月提前支付	銀行轉賬	2,842	3.3
5.	供應商D	一間主要在中國從事提供清潔服務的中國有限責任公司。	清潔服務	約四年	從發票日期起計5日	銀行轉賬	2,132	2.5
						總計	41,362	48.4

附註：

1. 供應商A由控股公司及其附屬公司組成。
2. 供應商C由控股公司及其附屬公司組成。

業 務

截至二零一八年十二月三十一日止年度五大供應商的詳情載列如下：

排名	供應商	背景及 主要業務	所提供 產品/服務	業務關係 年期	信貸期	付款方法	採購額 人民幣千元	佔總採購額 之百分比 %
1.	供應商A ^(附註1)	一間主要在中國從事提供電力的國有企業。	電力	約七年	按月提前支付	銀行轉賬	34,642	30.8
2.	北京利奧美潔保潔服務有限公司	一間主要在中國從事提供清潔服務的中國有限責任公司。	清潔服務	約四年	從發票日期起計20日	銀行轉賬	5,517	4.9
3.	供應商E	一間主要在中國從事提供清潔服務的中國有限責任公司。	清潔服務	約兩年	從發票日期起計10日	銀行轉賬	4,619	4.1
4.	北京銀盾保安服務有限公司	一間主要在中國從事提供保安服務的中國有限責任公司。	保安服務	約三年	從發票日期起計20日	銀行轉賬	4,128	3.7
5.	供應商C ^(附註2)	一間主要在中國從事提供電力的國有企業。	電力	約六年	按月提前支付	銀行轉賬	3,582	3.2
總計							52,488	46.7

附註：

1. 供應商A由控股公司及其附屬公司組成。
2. 供應商C由控股公司及其附屬公司組成。

業 務

截至二零一九年八月三十一日止八個月我們五大供應商的詳情載列如下：

排名	供應商	背景及 主要業務	所提供 產品/服務	業務關係 年期	信貸期	付款方法	採購額 人民幣千元	佔總採購額 的百分比 %
1	供應商A ^(附註)	一間主要在中國從事提供電力的國有企業。	電力	約七年	按月提前支付	銀行轉賬	22,311	26.4
2	北京千翔保安服務有限公司	一間主要在中國從事提供保安服務的中國有限責任公司。	保安服務	約五年	從發票日期起計20日	銀行轉賬	8,083	9.6
3	供應商E	一間主要在中國從事提供清潔服務的中國有限責任公司	清潔服務	約兩年	從發票日期起計10日	銀行轉賬	5,209	6.2
4	供應商F	一間主要在中國從事提供勞動服務的中國有限公司。	清潔服務	約一年	從月終日期起計5日	銀行轉賬	3,855	4.6
5	北京銀盾保安服務有限公司	一間主要在中國從事提供保安服務的中國有限公司。	保安服務	約三年	從發票日期起計20日	銀行轉賬	3,838	4.5
總計							43,296	51.3

附註：供應商A由控股公司及其附屬公司組成。

於往績記錄期，

- 我們向五大供應商的採購額合共分別佔我們的總採購額約56.0%、48.4%、46.7%及51.3%；及
- 我們向最大供應商的採購額分別佔我們的總採購額約35.9%、32.0%、30.8%及26.4%。

業 務

據董事所深知：

- 於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們所有五大供應商均為獨立第三方；及
- 於最後實際可行日期，董事、彼等各自之緊密聯繫人或據董事所知擁有我們已發行股本5%或以上的其他股東概無於任何五大供應商中擁有任何權益。

分包

為了將我們的成本及營運效率最大化，我們將清潔、園藝、設備保養、地盤保安服務及停車場管理外包予獨立第三方分包商。我們非常重視甄選我們的分包商並監察其服務質量。我們認為，分包安排使我們能夠利用分包商的資源及專長，從而降低營運成本，並提高整體效率及盈利能力。為確保我們服務的整體質量，我們為每種不同類型的服務存置一份合資格分包商名單。於往績記錄期，我們的分包成本分別約為人民幣22.5百萬元、人民幣36.5百萬元、人民幣52.0百萬元及人民幣45.4百萬元，分別佔我們的總服務成本約28.7%、29.5%、30.7%及41.5%。

根據我們在中國物業管理行業的經驗，我們相信隨時可用的分包商能夠在必要時取代任何現有的分包商。因此，我們認為我們的業務營運不依賴於我們任何分包商。

分包商的甄選及管理

我們已就分包商的甄選及管理制定內部政策。我們根據多項準則甄選我們的分包商，包括(但不限於)資格、專長及往績記錄經驗、聲譽、我們過往與彼等的工作關係、所提供服務的質量及可靠性，以及價格競爭力。為確保選定的分包商符合我們的服務要求及標準，我們會定期監察其表現，並不時在現場向分包商的指定人員提出意見及建議。我們會按年對分包商進行評估，且我們可能會根據評估結果調整合資格分包商名單。

業 務

分包協議的主要條款

我們按一般商業條款與獨立分包商訂立分包協議。一般分包協議的主要條款概要載列如下：

服務範圍	通常包括清潔、園藝、設備保養（例如電梯）、現場安全及／或停車場管理職能。
分包費用	分包費用一般是固定的。
付款及信貸期	我們一般獲提供從收到發票日期起計20個工作日的信貸期。
我們的責任	通常，我們需要向分包商提供進入處所的通道及提供協助以方便彼等提供服務。
分包商的責任	分包商負責按照協定範圍及標準提供服務，以遵守相關法律及法規。倘若所提供服務低於標準，則分包商須在合理期間內予以糾正，直至我們滿意。分包商須管理其員工，我們與分包商指派的員工之間並無僱傭關係。
服務期限	一般介乎一至兩年。
風險分配	分包商須對其於提供分包服務過程中對物業或人員造成的所有損壞或損害負責。分包商必須就所造成的任何損壞向我們作出彌償。
不得轉讓	我們通常不允許分包商將服務（不論是全部還是部分）轉讓或分包，除非獲得我們事先同意。

業 務

質量控制

作為一家聲譽良好的物業管理服務供應商，我們優先考慮服務質量，並相信質量控制對我們業務的長遠成功至關重要。我們有一支專門的質量控制團隊，主要負責(i)監察維持服務標準；(ii)規範服務程序；及(iii)監督此等程序的實施。

物業管理服務的質量控制

我們已獲取GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015、GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015及OHSAS 18001:2007 GB/T 28001-2011認證，作為對我們服務質量的肯定。ISO 9001為質量管理體系的國際標準。ISO 14001為一系列與環境管理相關的標準，旨在協助機構(i)盡量減少其營運對環境的負面影響；(ii)遵守適用的法律、法規及其他以環境為導向的要求；及(iii)證明上述領域的持續改善。OHSAS 18001為國際職業健康及安全管理體系規範。

下表載列於最後實際可行日期我們已獲得的證書的詳情：

證書	發證機構	發出日期	到期日
GB/T 19001-2016/ ISO 9001:2015	中國質量認證中心	二零一八年一月十一日	二零二一年一月十日
GB/T 24001-2016/ ISO 14001:2015	中國質量認證中心	二零一八年一月十一日	二零二一年一月十日
OHSAS 18001:2007 GB/T 28001-2011	中國質量認證中心	二零一八年一月十一日	二零二一年一月十日

我們已根據ISO認證所指的質量標準制定內部指引及政策。我們的營運中心負責在我們所管理物業不時進行質量檢查，並編製評估報告。有關檢查一般涵蓋我們所管理物業的各方面，包括一般操作、安全措施及緊急處理。根據檢查結果及觀察，我們所管理物業的管理團隊可能需要進行整改並改善其服務。

業 務

對分包商的質量控制程序

我們通常在分包協議中列載分包商將提供服務的質量標準及要求。我們會定期監察及審視分包商的表現，並可能要求他們對任何不合標準的表現採取適當的整改措施。如果分包商未能按照我們的標準及要求提供服務或未能糾正其不合標準的表現，我們可能會從我們的合資格分包商名單中找出替代的分包商。

回饋意見及投訴管理

作為我們提供物業管理服務時以客為本策略的一部分，我們重視客戶的回饋意見及建議。我們的客戶一般通過撥打我們的400熱線、透過我們的一站式在線服務平台鴻坤薈，或通過親身訪問我們所管理物業的接待處，向我們回饋意見及作出投訴。此外，我們不時會與所管理物業的業主及住戶進行面談，以期尋求他們的意見及建議，以進一步改善我們的服務。此外，我們連同鴻坤集團將委聘外部諮詢公司對客戶滿意度進行年度調查，這讓我們能夠解決所識別的服務不足之處以及在未來改善我們的服務。

我們重視處理客戶關心的事宜，並及時提供實用的解決方案。我們亦已制定內部指引及程序，以指導我們的員工回應、記錄及處理客戶回饋的意見及投訴。我們要求員工記錄所有客戶回饋的意見及投訴。我們的政策是，我們應即時回應客戶的請求及投訴，並在指定時間內解決。取決於投訴的性質，我們可能會安排專人訪問以更好地解決客戶的關切。在解決客戶的要求及投訴後，我們可能會拜訪客戶，以跟進他們的情況並記錄他們的意見。我們亦要求每個管理物業的管理團隊每月對客戶的回饋意見及投訴進行分析，以避免未來再次發生類似事件。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無遇到會對我們的營運或財務表現造成重大不利影響的任何有關我們服務的客戶投訴。

業 務

我們的現金管理政策

我們大部分以銀行轉賬、支票付款及通過我們的手機應用程序鴻坤薈在線轉賬的方式收取所提供服務(即物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務)的費用，而相對少部分以現金收取。於往績記錄期，總收益的分別約14.6%、9.9%、6.0%及3.8%以現金收取。

我們已實行現金管理系統，以管理我們於日常業務過程中的現金流入及流出。下文列載我們的現金管理政策的詳情：

現金流量交易	現金處理政策及內部控制措施
與來自客戶的物業管理費、存款及服務費有關的現金流入	我們的客服人員專門負責在我們所管理物業的接待處收取現金。管理團隊駐紮於我們各個所管理物業，(i)每天按所發出賬單檢查所收取現金的實際金額；及(ii)每天將收到的現金存入我們的銀行賬戶。我們亦會進行每月對賬，以識別手頭現金與銀行賬戶餘額之間的任何差異。
有關向我們的供應商及分包商付款的現金流出	在向供應商和分包商付款之前，我們必須提交申請，說明付款的用途、所涉及的金額及其他相關資訊。我們總部的財務管理部門負責審閱及批准付款申請。
現金存貨及存款	當手頭現金超過若干水平時，我們及時將超額金額存入銀行賬戶。 我們亦制定保安措施，例如監控攝像機及保險箱，以確保能夠安全地存放我們收到的現金。
開設及管理銀行賬戶	我們已制定有關開設銀行賬戶的內部政策及程序。我們總部的財務管理部門負責對我們所存置的銀行賬戶進行全面監察及管理。

業 務

研究及開發

於往績記錄期，我們並無產生任何研發開支。我們打算在未來增加研發開支，特別是與我們的資訊系統和一站式在線服務平台—鴻坤薈有關的優化工作方面。有關更多詳情，請參閱本文件「我們的業務策略—進一步開發和提升我們的資訊系統及技術創新，以盡量提高成本及營運效率，並優化我們的客戶服務」和「未來計劃及[編纂]」。

市場競爭

根據灼識諮詢報告，從二零一四年到二零一八年，中國物業管理行業的市場規模(按在管物業的總建築面積計算)從約146億平方米增加至約217億平方米，複合年增長率約為10.4%，預計二零一八年至二零二三年的複合年增長率將達到約9.7%。預計多項市場推動因素將有助於中國物業管理行業的增長。該等推動因素包括(但不限於)(i)不斷增長的城市人口和人均住房面積；(ii)持續投資於中國房地產市場；(iii)日益多元化的增值服務；(iv)物業管理費日益上漲；及(v)有利的政府政策。

根據灼識諮詢報告，北京的物業管理行業相當分散。於二零一八年，按所管理的總建築面積計算，於北京非國企背景開發商附屬公司物業管理市場上前十大公司佔約11.8%的市場份額，而我們排名第九，市場份額約為0.7%。根據灼識諮詢報告，中國物業管理公司的成功和表現取決於彼等的服務質量、經營規模、品牌聲譽和可持續的資本投入。從二零一六年起，我們連續四年入選中國指數研究院評選的「中國物業服務百強企業」，而且我們於二零一九年在「中國物業服務百強企業」排名第48。我們相信，由於我們的競爭優勢，包括(i)我們快速的業務發展與未來的增長前景；(ii)具有高客戶滿意率和合同續簽率的優質服務；(iii)多元化增值服務；及(iv)我們經驗豐富和專業的管理團隊，連同高效的內部管理系統，我們能夠與其他行業參與者競爭。此外，根據灼識諮詢報告，進入中國物業管理行業的新市場進入者將面臨重重障礙，例如(i)品牌認知和忠誠度；(ii)行業經驗；(iii)資本要求；及(iv)技術能力。

有關我們經營所在行業及市場的更多詳情，請參閱本文件「行業概覽」一節。

業 務

我們的物業

自置物業

於最後實際可行日期，我們擁有下列住宅物業：

位置	面積(平方米)	物業用途
中國河北省涿州市 鴻坤理想灣第30幢 2單元1902號房	87.56	員工宿舍

以上所列物業由我們用於上市規則第5.01(2)條所界定的非物業活動。於二零一八年十二月三十一日，概無構成我們非物業活動一部分的單一物業權益具有我們總資產15.0%或以上的賬面值。根據公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告(香港法例第32L章)第6(2)條，本文件獲豁免遵守上市規則第5章以及公司(清盤及雜項條文)條例第342(1)(b)條有關公司(清盤及雜項條文)條例第34(2)段的規定，因此，本文件毋須納入有關本集團的土地或建築物權益的估值報告。

於二零一七年一月二十三日，我們與物業開發商訂立買賣協議，以購買上述物業。於最後實際可行日期，物業開發商已申請初步物業註冊，此乃我們申請及獲取房屋產權證的必需程序。經我們的中國法律顧問告知，根據中國法律，買賣協議有效且具有法律約束力，我們將在取得上述房屋產權證後擁有上述物業的完全合法所有權。

租賃物業

於最後實際可行日期，我們租用下列物業：

位置	面積(平方米)	物業用途
中國北京市大興區西紅門鎮 欣榮北大街45號院1號樓108-1號	800	辦公室

業 務

我們的董事確認，我們正在根據相關租賃協議所許可的用途使用上述租賃物業。於最後實際可行日期，我們並不知悉有第三方就上述租賃物業的權屬提出可影響我們目前佔用的任何質疑。

於最後實際可行日期，上述租賃物業的租賃協議並未根據中國法律規定向當地住房管理機構登記，主要原因是我們的業主在登記相關租賃協議時不合作，我們對此無法控制。我們的中國法律顧問已告知我們，我們可能會被主管部門責令糾正有關未辦理登記手續的情況，而倘若我們未能在規定的時間內糾正，則可能會被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。於最後實際可行日期，我們並無因未有登記上述租賃協議而收到任何監管機構發出有關潛在行政處罰或執法行動的任何通知。誠如我們的中國法律顧問所告知，未登記租賃協議不會影響租賃協議的有效性或租賃物業的使用。我們的董事認為有關未登記情況不會對我們的業務營運或財務表現造成任何重大不利影響。

倘若我們被要求遷出上述租賃物業，鑑於我們的經營性質及租賃物業的用途，我們認為搬遷(如有)不會導致我們業務出現任何嚴重中斷，此乃由於市場上隨時可獲得相若條款及條件的替代物業。雖然我們可能產生額外的搬遷成本，但我們的董事認為這不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

社會、健康、工作安全及環境事項

我們遵守中國有關勞工、安全及環境保護事項的法律及法規。我們已建立職業安全制度、實施GB/T 28001標準及定期為員工提供工作場所安全培訓，以提高其對工作安全事宜的認識。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵守與工作場所安全有關的中國法律及法規，並且概無發生對我們業務營運產生重大不利影響的任何事件。

鑑於我們的業務性質以及誠如中國法律顧問所告知，我們毋須承擔重大環境責任風險或相關的合規成本。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們概無因違反中國環境法律而遭到任何罰款或懲罰，亦無因違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。

業 務

保險

我們相信，我們的保險保障符合中國的行業慣例。我們已就業務營運產生的主要風險和責任投購保險，主要包括(i)責任保險，涵蓋因我們的業務營運而產生或與業務營運相關並對第三方造成財物損失或人身傷害而須承擔的責任；及(ii)財產保險，涵蓋我們所擁有或我們代管動產及不動產的相關損害。我們進一步要求分包商為其在我們所管理的物業場所提供服務的僱員購買意外保險。

我們受到責任及財產保單的保障，我們認為其保障範圍合乎在中國從事相同和類似業務的公司的慣常做法。然而，我們的保險保障範圍可能並不足夠，從而可能對我們的業務帶來不利影響。有關更多詳情，請參閱本文件「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們的保單未必能就所有與我們的業務營運相關的申索提供充分保障」。

知識產權

我們相信，我們的知識產權對我們的業務營運至關重要。我們依靠結合註冊商標及域名保護我們的知識產權。

於最後實際可行日期，我們在中國擁有一個域名（即**www.hongkunwuye.com**）及一個商標。

此外，我們已與鴻坤集團訂立商標許可協議，據此，鴻坤集團已授予我們權利可以免付特許權費的方式使用13個中國商標及五個香港商標。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄五「B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團的知識產權」及本文件「關連交易－(B)獲全面豁免持續關連交易」。

於最後實際可行日期，我們的董事並不知悉任何有關(i)我們侵犯第三方擁有的任何知識產權；或(ii)任何第三方侵犯我們擁有的任何知識產權的事項。此外，於最後實際可行日期，我們並無涉及任何由我們提起或針對我們而提起及對我們的業務構成重大不利影響，且有關侵犯知識產權的重大索賠的具威脅性或待決的訴訟或法律程序。

業 務

僱員

我們的僱員

於最後實際可行日期，我們共有1,069名全職僱員。下表載列於最後實際可行日期按職能角色劃分的僱員人數：

	人數
營運中心	66
財務管理	24
人力資源及行政	24
工程管理	68
物業管理及維修	882
市場發展	5
總計	1,069

下表列出於最後實際可行日期按地理位置劃分的僱員人數：

	人數
北京	472
天津	132
河北省	260
海南省	90
湖北省	83
安徽省	20
江蘇省	7
香港	5
總計	1,069

於最後實際可行日期，我們的僱員並無成立任何工會。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無發生任何對我們的業務造成重大不利影響的重大勞動糾紛。董事相信我們與員工保持良好的工作關係。

除本節下文「法律訴訟及合規情況」中披露的情況外，我們已根據適用的中國法律及法規為僱員作出社會保險和住房公積金供款。

業 務

招聘

我們的人力資源和行政部門負責招聘工作。鑑於物業管理行業的勞動密集型性質，我們非常重視招聘合資格及能勝任的員工，以便為客戶提供優質物業管理服務。為此，我們制定了有關招聘流程的內部政策和程序。我們的招聘流程主要包括以下主要階段：

招聘要求

我們的人力資源和行政部門從本集團內部收集職位空缺訊息，並發佈載有詳細職位描述和要求的職位資料。

尋找應聘者

我們通過各種渠道尋找應聘者，包括內部調動及晉升、網上招聘廣告、員工轉介、獵頭公司、校園招聘及招聘會。

篩選和挑選

我們對應聘者進行審查和篩選時會考慮各種因素，例如申請人的教育證書、工作經驗、專業資格及知識、人格和申請人的面試表現。我們挑選合適應聘者時著重德才兼備。

聘用

對於成功通過我們的面試和內部審批程序的經選定應聘者，我們會將彼等分派到指定崗位、設定彼等的工資水平及協助彼等完成崗前培訓及填妥必要的文件。

員工培訓

我們認為我們的僱員是我們的服務質量及客戶滿意的關鍵。培訓是我們為挽留及激勵優秀員工所採取的措施之一。我們為員工提供有系統而廣泛的培訓，以確保我們的員工具備為客戶提供始終如一的優質物業管理服務所需的足夠專業技能。我們的人力資源和行政部門負責為員工設計培訓計劃，分配培訓資源以及保存員工培訓記錄。我們在考慮許多因素（包括客戶反饋和建議、我們的內部政策以及近期行業發展和趨勢）後，制定並檢討我們的培訓課程。在崗前培訓結束後，新入職員工將被分派到指定崗位，而高級團隊成員將繼續提供在職培訓。對於展現出具有優秀潛力的經挑選新聘員工和現有員工，我們通過派遣有關員工參加由獨立第三方培訓機構舉辦的管理和領導技能提升課程，為彼等提供進一步的管理培訓。

業 務

挽留僱員

我們相信員工的士氣和表現與我們的業務發展和增長直接相關。除具競爭力的薪酬待遇以及晉升和發展機會外，我們還會每月提供具競爭力的績效獎金以獎勵員工，有關獎金連同工資按月發放給員工。我們認為績效獎金是我們薪酬待遇中較具吸引力的其中一項特點，也是推動我們員工提升表現的重要因素。

獎項及認可

多年來，我們獲得中國不同實體的多個獎項，以表彰我們的服務質量。下表載列我們於往績記錄期及直至最後實際可行日期榮獲的主要行業及業務獎項及認可：

年份	榮譽／獎項	頒發機構
二零一九年	2019中國物業服務行業示範基地 (項目：鴻坤·理想灣)	中國指數研究院
二零一八年	2018中國藍籌物業30強	經濟觀察報
二零一八年	2018中國社區服務商·客戶 滿意度模範企業50強	億翰智庫
二零一八年	2018中國社區服務商100強	億翰智庫
二零一八年	中國「美好生活」品牌計劃首批 候選獨角獸企業	樂居財經

業 務

年份	榮譽／獎項	頒發機構
二零一八年	2018中國最具創新力物業管理品牌	中國品牌經濟研究院、 中國企業品牌經濟峰會
二零一八年	2018中國物業成長性領先企業	中國指數研究院
二零一八年	2018中國物業服務行業示範基地 (項目：鴻坤·曦望山及鴻坤·理想海岸)	中國指數研究院
二零一七年	中華人民共和國物業服務企業 一級資質證書	住建部
二零一七年	2017中國物業管理企業綜合實力 100強	中國房地產業協會、上海 易居房地產研究院、中國 房地產測評中心
二零一七年	3·15誠信體系單位	中國保護消費者基金會 3·15系統工程建設辦公室
二零一七年、 二零一八年	中國物業服務特色品牌企業— 鴻生活生態體系	中國指數研究院

業 務

年份	榮譽／獎項	頒發機構
二零一七年	2017年度全市物業服務優秀住宅小區 (項目：鴻坤·果嶺墅)	廊坊市住房保障和房產管理局
二零一七年	保定市物業管理優秀住宅小區 (項目：鴻坤·理想灣)	保定市住房和城鄉建設局
二零一七年	2017中國物業服務行業示範基地 (項目：鴻坤·林語墅及鴻坤·花語墅)	中國指數研究院
二零一六年、 二零一七年、 二零一八年、 二零一九年	中國物業服務百強企業	中國物業管理協會、中國指數研究院
二零一六年	北京市物業管理示範項目(四星級) (項目：鴻坤·派郡、鴻坤·大滿貫及鴻坤·禮域府)	北京市住房和城鄉建設委員會
二零一六年	北京物業管理行業協會理事單位	北京物業管理行業協會
二零一六年	中國物業管理協會會員單位	中國物業管理協會

業 務

執照、批准及許可證

我們的中國法律顧問確認，於最後實際可行日期，我們已就我們在中國的業務營運向相關中國當局取得所有重大執照、批准及許可證，且全部仍然有效及生效。

以下為於最後實際可行日期我們所持有的中國主要執照及許可證：

編號	執照／許可證	頒發機構	授出日期	到期日
北京鴻坤				
1.	人防工程使用證(公京[大]防用字2016-22號)	北京市大興區人民防空辦公室	二零一九年十一月二十二日	二零二零年十一月二十一日
2.	人防工程使用證(公京[大]防用字2016-23號)	北京市大興區民防局	二零一八年十一月三十日	二零一九年十一月二十九日 ^(附註)
3.	人防工程使用證(公京[大]防用字2015-3號)	北京市大興區人民防空辦公室	二零二零年一月二日	二零二零年八月九日
4.	人防工程使用證(公京[大]防用字2015-2號)	北京市大興區人民防空辦公室	二零二零年一月二日	二零二零年八月九日
5.	人防工程使用證(公京[大]防用字2013-15號)	北京市大興區人民防空辦公室	二零一九年十一月十三日	二零二零年十一月十二日

業 務

編號	執照／許可證	頒發機構	授出日期	到期日
6.	人防工程使用證(單京[大]防用字2015-51號)	北京市大興區人民防空辦公室	二零一九年十月二十五日	二零二零年十月二十四日
7.	人防工程使用證(公京[大]防用字2015-4號)	北京市大興區人民防空辦公室	二零二零年一月二日	二零二零年八月九日
8.	衛生許可證(大衛水監字[2019]第00006號)	北京市大興區衛生和計劃生育委員會	二零一九年一月十日	二零二三年一月九日
9.	衛生許可證(大衛水監字[2018]第00031號)	北京市大興區衛生健康委員會	二零一九年十二月三十一日	二零二三年十二月三十日
10.	衛生許可證(大衛水監字[2018]第00072號)	北京市大興區衛生和計劃生育委員會	二零一八年四月二十四日	二零二零年四月二十三日
11.	衛生許可證(大衛水監字[2017]第00003號)	北京市大興區衛生和計劃生育委員會	二零一八年十二月二十七日	二零二零年十二月二十六日

北京鴻坤東方分公司

1.	高危險性體育項目經營許可證(46900720180001)	東方市文化廣電出版體育局	二零一八年九月十八日	二零二三年十二月三十一日
2.	衛生許可證(東衛公證字(2017)第050122號)	東方市衛生和計劃生育委員會	二零一七年十二月六日	二零二一年十二月五日

業 務

編號	執照／許可證	頒發機構	授出日期	到期日
3.	飲用水衛生合格證 (琼衛水設證字(2019) 第469007-03004號)	東方市衛生和計劃 生育委員會	二零一九年 六月二十四日	二零二三年 六月二十三日

北京鴻坤三亞分公司

1.	公共場所衛生許可證 (吉)衛公證字[2019] 第0014號)	三亞市吉陽區衛生和 計生局	二零一九年 五月七日	二零二三年 一月二十一日
2.	公共場所衛生許可證 (三)衛公證字[2018] 第0036號)	三亞市衛生和計劃 生育委員會	二零一八年 一月二十三日	二零二二年 一月二十二日
3.	高危險性體育項目經營 許可證(瓊F高危(2019) 201號)	三亞市旅遊和文化 廣電體育局	二零一九年 七月二十九日	二零二四年 七月二十八日

北京鴻坤天津分公司

1.	天津市二次供水設施 清洗消毒證明 (津二供清字 第WQJZ218號)	天津市武清區水務局	二零二零年 一月十三日	二零二零年 六月四日
2.	衛生許可證 (津(武清)衛水證字 [2017]第00022號)	天津市武清區 行政審批局	二零一七年 三月二十一日	二零二一年 三月二十日

業 務

編號	執照／許可證	頒發機構	授出日期	到期日
天津鴻盛				
1.	衛生許可證(津(武清)衛水證字[2018]第00048號)	天津市武清區 行政審批局	二零一八年 一月四日	二零二二年 一月三日
北京鴻坤物業管理				
1.	衛生許可證(朝衛水監字[2016]第00064號)	北京市朝陽區衛生和 計劃生育委員會	二零一八年 五月十五日	二零二零年 五月十四日
2.	人防工程使用證 (京[朝]防用字A26-014號)	北京市朝陽區人民 防空辦公室	二零一九年 六月七日	二零二零年 六月六日
北京雲時代				
1.	食品經營許可證 (JY31131011450621)	北京市食品藥品監督 管理局經濟技術 開發區分局	二零一七年 十月十八日	二零二二年 十月十七日
2.	食品經營許可證 (JY31131012366760)	北京市食品藥品監督 管理局經濟技術 開發區分局	二零一九年 四月二十六日	二零二四年 四月二十五日
北京鴻坤谷				
1.	食品經營許可證 (JY31115072196986)	北京市大興區食品 藥品監督管理局	二零一八年 十二月十二日	二零二三年 十二月十一日

業 務

編號	執照／許可證	頒發機構	授出日期	到期日
	鴻坤(北京)商業管理			
1.	人防工程使用證 (公京[大]防用字 2015-35號)	北京市大興區民防局	二零一九年 六月十二日	二零二零年 六月十一日

附註：於最後實際可行日期，我們已申請延長該等證書的有效期。誠如我們的中國法律顧問所告知，我們在延長有關證書的有效期方面預計不會遇到任何重大困難。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在獲取或重續所需業務營運執照、批准及許可證方面並無遇到任何重大困難。誠如我們的中國法律顧問所告知，我們預計在所需執照、批准及許可證到期而重續時將不會遇到任何法律障礙。

法律訴訟及合規情況

法律訴訟

我們可能不時成為在我們的日常業務過程中產生的法律、仲裁或行政程序的當事人。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無捲入與客戶、供應商、分包商或其他人士之間並對我們的業務、經營業績及財務狀況而言屬重大的任何法律或其他爭議。董事確認，於最後實際可行日期，我們並無涉及任何重大法律、仲裁或行政程序。此外，於最後實際可行日期，董事並不知悉可能面臨可能會對我們的業務、經營業績或財務狀況產生重大不利影響的任何索償或任何法律、仲裁或行政程序。

法律合規情況

下表載列我們於往績記錄期及直至最後實際可行日期於相關中國法律及法規下的重大不合規事件及我們為應對該等事件而採取的糾正措施：

業 務

社會保險及住房公積金供款

不合規事件及原因

我們未能按照中國法律及法規的要求為部分員工登記及／或繳足社會保險及住房公積金供款。發生該等不合規事件主要是由於(i)我們部分員工選擇不參加社會保險基金及／或住房公積金，原因是彼等不願承擔其供款部分；及／或(ii)我們未有充分理解中國法律及法規要求。

於二零一九年八月三十一日，未繳納社會保險及住房公積金供款總額分別約為人民幣10.2百萬元及人民幣9.2百萬元。

法律後果及可能最高處罰

我們的中國法律顧問告知我們，根據中國法律及法規，若未能於規定時限為僱員辦理社會保險登記，我們可能會被處以未繳社會保險基金供款一至三倍的罰款。承擔直接責任的主事人及其他直接責任人若未辦理該登記，應當被處以人民幣500元至人民幣3,000元的罰款。倘若任何主管政府部門認為我們為僱員作出的社會保險金付款不符合相關中國法律及法規的規定，我們可能會被勒令在一定期限內繳付未付款項以及每天相當於未付款項總額0.05%的滯納金。倘若我們未能在一定期限內繳納未付款項或滯納金，我們可能會被處以社會保險基金供款未付總額一至三倍的罰款。

所採取的補救及糾正措施

我們獲得大部份僱員所在中國市縣主管部門的書面及／或口頭確認，表明(i)並無記錄顯示違反有關社會保險及住房公積金供款的相關法律及法規的行為；及(ii)我們的相關中國附屬公司及分公司並無遭施加行政處罰。

我們的中國法律顧問認為，相關書面／口頭確認均由主管部門發出。

我們的董事確認，本集團公司從未因違反社會保險或住房公積金法規而遭中國有關主管部門施加任何罰款或處罰。

業 務

不合規事件及原因

法律後果及可能最高處罰

我們的中國法律顧問亦告知我們，若未能於規定時限為僱員辦理住房公積金登記，我們會被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。倘若任何主管政府部門認為我們作出的住房公積金供款不符合相關中國法律及法規的規定，其可勒令我們在一定期限內向相關地方部門繳付未付款項。倘若我們未有相應行事，其可向中國人民法院申請強制執行。

根據上述有關中國法律及法規，於二零一九年八月三十一日，我們因不合規事件而引致的可能最高負債（即未繳納社會保險及住房公積金供款總額及未繳社會保險供款的滯納金）約為人民幣22.6百萬元。

根據於二零一九年八月三十一日尚未繳付社會保險供款金額約為人民幣10.2百萬元計算，倘若我們未能於指定期間內繳交所規定款項，則於二零一九年八月三十一日我們可能遭受的可能最高罰款約為人民幣30.6百萬元。

所採取的補救及糾正措施

經我們的董事確認，就(i)過往未繳付的社會保險供款；(ii)未繳付的住房公積金供款；及(iii)以較低標準而非實際薪金繳付有關供款而言：

- (a) 有關安排是經與我們的僱員磋商並達成共識後作出，其中部分僱員不願意就有關供款作出付款；及
- (b) 我們的僱員於最後實際可行日期並無就上述安排提出異議或作出投訴。

我們自二零一九年七月以來已經開始安排根據中國適用法律及法規為現有及新聘僱員繳付社會保險及住房公積金供款。

我們的控股股東已同意就與作出社會保險及住房公積金供款有關的所有不合規、違規或違反事件向本集團作出彌償。

業 務

不合規事件及原因

法律後果及可能最高處罰

所採取的補救及糾正措施

我們的董事認為毋須就未繳社會保險及住房公積金款項作出撥備，此乃基於(i)上述地方社會保險及住房公積金部門的確認；(ii)彼等對多項因素(包括不合規的性質及金額)的評估；(iii)我們的控股股東就不合規事件以本集團為受益人作出的彌償保證；及(iv)於最後實際可行日期，我們並無收到相關中國部門的任何通知，聲稱我們未繳足社會保險費及住房公積金，並要求在規定期限之前繳納相應金額。我們亦不知悉任何僱員投訴或要求繳付社會保險費及住房公積金供款，我們亦無收到勞動仲裁庭或中國法院就這方面爭議發出的任何法律文件。

鑑於上述情況，我們的中國法律顧問認為，我們因上述未有為僱員登記及／或向社會保險及住房公積金作出全數供款而受到處罰的風險微乎其微。

我們的董事認為，我們的業務營運不會受到重大不利影響，該等事件亦不會構成[編纂]的重大法律障礙。

業 務

我們與同系附屬公司之間的貸款

不合規事件

經我們的中國法律顧問告知，我們於往績記錄期與同系附屬公司已訂立若干貸款交易，而這些交易被中國人民銀行於一九九六年頒佈的《貸款通則》（「**貸款通則**」）所禁止。

我們應收一間同系附屬公司金額為人民幣30.0百萬元貸款的年利率於二零一六年一月為6%，而於二零一六年二月至二零一七年九月為10%，而我們應收相同同系附屬公司金額為人民幣3.7百萬元的貸款於二零一七年一月至九月的年利率為10%。

法律後果及可能最高處罰

我們的中國法律顧問告知，根據《貸款通則》，禁止非金融機構之間的貸款，而中國人民銀行可對違規貸款人處以相當於從該貸款交易產生的收入（即所收取的利息）一至五倍的罰款。

根據我們與同系附屬公司之間的貸款總額計算，於二零一九年八月三十一日，中國人民銀行可對我們施加的可能最高罰款約為人民幣25.1百萬元。

所採取的補救及糾正措施

經董事確認，就我們與同系附屬公司之間的貸款交易而言：

- (a) 於最後實際可行日期，我們從未受到任何相關主管當局任何的處罰、法律程序、調查或通知；
- (b) 於最後實際可行日期，我們從未收到同系附屬公司的任何投訴、要求或異議；
- (c) 貸款資金來自相關貸款人的內部財務資源；
- (d) 該等貸款於日常業務和經營過程中使用；
- (e) 應收同系附屬公司的所有附息貸款已於二零一七年清償；及
- (f) 於二零一九年八月三十一日，我們應收同系附屬公司的所有未償還貸款將在**[編纂]**前清償。

業 務

不合規事件

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及二零一九年八月三十一日應收同系附屬公司的其他貸款分別約為人民幣37.1百萬元、人民幣45.5百萬元、人民幣57.3百萬元及人民幣106.5百萬元，為免息以及主要是本集團代同系附屬公司支付的資金轉賬和開支。

法律後果及可能最高處罰

所採取的補救及糾正措施

董事進一步承諾，本集團於[編纂]後將不會與我們的同系附屬公司訂立任何非貿易性質的公司間資金安排。

我們的中國法律顧問進一步告知，根據於二零一五年六月二十三日頒佈並於二零一五年九月一日生效的最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定（「民間借貸案件有關規定」），非金融機構之間的貸款乃為生產或業務營運融資而提供則屬合法，惟貸款合同根據中國合同法無效或於民間借貸案件有關規定特別規定的無效借貸合同範圍內，而只要所收取的年利率不超過24%，中國法院亦將支持貸款人有關該貸款的利息索償。

有鑑於此，我們的中國法律顧問認為：(i)該等貸款對有關各方具有法律約束力；及(ii)我們遭中國人民銀行根據《貸款通則》處罰的風險微乎其微。

董事認為，其不會對我們的業務營運造成任何重大不利影響，亦不會構成[編纂]的重大法律障礙。

業 務

我們的董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，除上文所披露者外，我們已在所有重大方面遵守相關的中國法律及法規。

董事及獨家保薦人的意見

經考慮上述過往不合規事件的性質及原因以及我們中國法律顧問的意見、我們所採取的糾正行動及所採納的內部控制措施，董事認為且獨家保薦人同意(i)本集團的內部控制措施足以並可有效避免日後再次發生類似不合規事件；(ii)本集團已制定上市規則第3A.15(5)條所指的充足及有效的內部控制程序；及(iii)過往不合規事件不影響上市規則第3.08條及3.09條項下董事擔任[編纂]董事的合適性或上市規則第8.04條項下本公司[編纂]的合適性。

風險管理與內部控制

風險管理及內部控制措施

我們已實施各項風險管理政策與措施，以識別、評估及管理營運產生的風險。有關我們管理層所識別的主要風險的詳情，請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險」。此外，我們面對多種金融風險，包括在日常業務過程中出現的信貸及流動資金風險。有關該等金融風險的討論，請參閱本文件附錄一會計師報告附註29。

為於[編纂]完成後監控風險管理政策及企業管治措施的持續實施情況，我們已採納或將採納(其中包括)下列風險管理及內部控制措施：

- 成立審核委員會，負責監察我們的財務記錄、內部控制程序及風險管理系統。有關委員會成員的資歷與經驗以及審核委員會職責的詳細描述，請參閱本文件「董事及高級管理層－董事委員會－審核委員會」；
- 委任李嘉威先生為公司秘書，以確保我們的營運遵守相關法律及法規。有關其履歷詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」；
- 委任同人融資為我們於[編纂]後的合規顧問，以就上市規則的遵守情況向我們提供意見；及
- 聘請外部法律顧問，以於必要時就上市規則的遵守情況向我們提供意見，並確保我們遵守相關監管規定及適用法律。

業 務

為籌備[編纂]，本集團已委聘獨立內部控制顧問（「**內部控制顧問**」），以根據協定範圍對我們的內部控制系統進行檢討（「**內部控制檢討**」）。在內部控制檢討過程中，我們的內部控制顧問識別了多項與我們的內部控制政策及程序有關的發現，包括需要(i)制定正式機制及政策以管理及監察我們遵守有關企業管治、董事買賣上市發行人證券、行為操守、內幕消息及資料披露程序的上市規則規定的情況；(ii)加強有關財務報告及披露的政策及程序；及(iii)加強或設立有關營運流程的政策及程序，例如物業管理、固定資產、稅務管理、現金及庫務管理、資訊技術一般控制及保險管理。我們已實施內部控制顧問建議的內部控制加強措施，包括（但不限於）(i)設立遵守上市規則規定的政策及程序；(ii)修訂有關財務報告及披露的政策；及(iii)加強或設立有關營運流程的政策及程序。我們的內部控制顧問於二零一九年五月及六月曾進行跟進檢討，以審閱本集團為回應內部控制檢討的發現所採取的加強措施狀況（「**跟進檢討**」）。在考慮加強措施的實施情況及跟進檢討結果後，董事信納我們的內部監控系統就我們目前的營運而言乃足夠及有效。

關於收集、存儲、使用、保密、訪問權限及對收集的個人數據的監察，我們採用了各種政策及實施方法（「**數據管理政策**」），詳情如下：

我們按季度檢討數據管理政策的實施情況，並進行隨機檢查。此外，我們按季度向我們的物業經理及主管提供培訓，而我們管理的每個物業都會不時組織內部培訓。

我們管理的每個物業的管理處收集有關業主及住戶的基本個人信息，例如其姓名、地址、電話號碼、緊急聯繫方式以及我們認為必要的直系親屬（例如配偶）的姓名，以便提供日常物業管理服務。當有關業主及住戶仍然是我們管理的物業的業主及住戶時，我們會保留彼等的個人信息。當有關業主及住戶不再是我們管理的物業的業主及／或住戶時，並且應收相關業主及住戶的物業管理費並無拖欠及／或並無其他未解決的問題時，我們將不再保留其個人信息。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，未經業主及住戶的事先同意，我們並無(i)收集和使用彼等的個人信息；(ii)將有關個人信息出售、披露或非法提供予他人；或(iii)未經其同意或要求，或在明確拒絕時，將任何商業信息發送予業主或住戶。

業 務

此外，當業主及住戶首次於移動應用程序鴻坤薈註冊賬戶時，物業管理處收集的個人信息將自動同步到彼等在鴻坤薈中的用戶賬戶。除上述個人信息（將由業主及住戶註冊）外，我們將不會通過鴻坤薈要求業主及住戶提供任何其他個人信息。當用戶(i)登錄鴻坤薈；(ii)將電子鑰匙（以快速響應(QR)碼的形式）發送給訪客進入場所；或(iii)通過鴻坤薈提交任何報告時，在獲得用戶授權及同意後，鴻坤薈能夠訪問用戶的(a)位置；(b)儲存於手機的相冊；(c)聯繫人列表；及(d)微信，而我們將僅在授權範圍內使用有關信息。

除上文所述外，董事確認本集團並未從我們管理的物業的業主及住戶收集其他個人信息。

董事進一步確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團並無(i)發生任何未經授權的個人信息洩露；(ii)非法收集或使用有關信息；或(iii)在所有重要方面涉及與業主及住戶的個人信息有關的任何糾紛或投訴。

基於以上所述，我們的中國法律顧問認為我們已遵守有關個人信息收集和使用的適用中國法律及法規。有關中國信息安全及私隱保護監管制度的進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽—信息安全及私隱保護」。

客戶資料保護措施

我們於業務經營過程中及透過鴻坤薈手機應用程序收集數據，包括姓名、性別、出生日期、電話號碼、地址和付款記錄、投訴及維修和保養要求等。除由業主及住戶註冊的個人信息外，鴻坤薈不會要求彼等提供任何其他個人信息，而僅會在授權範圍內使用我們客戶的個人資料。為提升客戶資料的安全（作為我們內部控制措施的一部分），我們已實施以下措施：

- 我們已於我們的系統安裝防毒軟件，並不時更新有關軟件。我們定期進行病毒入侵檢測。我們亦會檢查所有傳入資料，以確保有關資料並無病毒；
- 我們已採納定期系統檢查、密碼政策、用戶授權和批准、數據備份及數據恢復測試等程序以保護用戶資料；
- 我們已指定員工進行定期系統檢查，以確保有關資料的收集、儲存及使用符合我們的內部政策及適用法律和法規。我們已就僱員進入服務器及存取用戶資料的權限實施限制；及
- 我們已向僱員提供培訓，以確保彼等知悉我們有關資料保護的內部政策。

與控股股東及母集團的關係

我們的控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後（並無計及因行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份），本公司將由盛達豐（其由偉賦全資擁有）擁有約[編纂]。偉賦由趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生分別擁有98.62%、1.00%及0.38%。由於盛達豐在本公司擁有的股權，故就上市規則而言，盛達豐、偉賦、趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生共同構成一組控股股東。趙彬先生及吳虹女士從未參與本集團的日常管理及／或營運，且彼等概無獲委任為本集團的董事或高級管理層成員。彼等擬維持現狀，且無意於可見將來獲委任為董事。

除上文所披露者外，就董事所深知，概無其他人士將於緊隨[編纂]及[編纂]完成後（並無計及因行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份）直接或間接於當時30%或以上已發行股份中擁有權益或以任何方式於本集團擁有相當於30%或以上股權的直接或間接股權。

一致行動契據

為籌備[編纂]，趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生簽立一致行動契據，據此，（其中包括）彼等確認存在一致行動安排，以及彼等於[編纂]後繼續一致行動的意向。

趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生已相互確認，自本公司及其附屬公司各自的成立／註冊成立日期起及於彼等同時為本公司及其附屬公司的股份合法擁有人及／或為本公司及其任何附屬公司業務的受益人的整段期間，(a)彼等一直採取一致行動控制本集團的成員公司；(b)彼等已同意，並將繼續於提呈任何決議案以在本公司及其附屬公司的任何股東大會上通過之前，就屬任何股東決議案主題的事項互相諮詢並達成共識；(c)彼等各自確認彼並無亦不會作出任何行動（或遺漏作出任何行動）或行使（或遺漏行使）彼不時可能獲得的任何投票權，違反彼作為一致行動人士的各自責任；(d)彼等各自己已互相同意確實已盡力並將繼續盡力確保就與本公司及其附屬公司有關的所有主要事宜互相溝通，以確保可以及時達成共識；及(e)彼此之間並無有關本公司及其附屬公司的重大爭議。

與控股股東及母集團的關係

業務劃分

母集團

母集團由我們的控股股東控制的一組公司(包括鴻坤集團)組成。鴻坤集團是母集團的組成部分，主要專注於中國的物業開發業務。鴻坤集團公司(即鴻坤集團的控股公司)目前由趙偉豪先生透過北京合潤間接擁有99%以及最終由趙偉豪先生及吳虹女士全資擁有。趙偉豪先生亦為鴻坤集團公司之董事。鴻坤集團公司持有鴻坤偉業約97.7%股本，而鴻坤偉業在中國不同地區擁有多間附屬公司。鑑於母集團與趙偉豪先生的持股關係，母集團的各成員公司為趙偉豪先生的緊密聯繫人。

下表載列於最後實際可行日期本集團及母集團的主要業務：

主要業務營運

本集團	向物業開發商及業主提供物業管理服務、向物業開發商提供物業開發商相關服務以及為業主提供增值服務。有關業務詳情請參閱本文件「業務」。
母集團	物業開發及物業銷售、物業租賃、金融投資、提供金融服務、私募基金管理、業務投資及發展以及投資及發展旅遊及文化業務(「保留業務」)

物業開發是母集團的一個組成部分。自鴻坤集團於二零零二年成立以來，其已累積進行超過50項開發項目，發展足跡遍佈北京、上海、天津、河北省、江蘇省、廣東省、安徽省、海南省及湖北省。鴻坤集團房地產業務涵蓋住宅及商用物業。根據灼識諮詢報告，鴻坤偉業(鴻坤集團的成員公司)為京津冀地區的物業開發商龍頭，並自二零一三年起連續七年入選中國房地產開發企業100強。於二零一八年十月，鴻坤集團開發總面積超過10百萬平方米，土地儲備超過5百萬平方米。

鑑於本集團與母集團之間的主要業務營運存在差異，董事認為本集團與母集團彼此的業務存在明確劃分。

與控股股東及母集團的關係

控股股東的其他業務

除母集團外，我們的控股股東亦參與投資及發展藝術活動的業務，該等業務已從本集團或母集團剝離（「其他除外公司」）。

鑑於本集團與其他除外公司的主要業務營運之間存在差異，董事認為該等業務與我們業務之間有明確劃分。

於最後實際可行日期，除上文及本文件「董事及高級管理層」所披露者外，我們的控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人概無於直接或間接與本公司業務競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有須根據上市規則第8.10條予以披露的任何權益。

獨立於控股股東及其緊密聯繫人

我們認為，我們有能力於[編纂]後獨立於我們的控股股東及其各自的緊密聯繫人（本集團除外）經營業務，理由如下：

管理獨立性

本公司與母集團及／或其他除外公司的董事會彼此獨立運作。下表載列於緊隨[編纂]後董事會成員在母集團及／或其他除外公司的董事職務及／或角色（如有）的詳情：

姓名	於本公司的職務	於母集團及／或其他除外公司的職務
趙偉豪先生	執行董事	多個職務（包括母集團若干成員公司及／或其他除外公司的董事、部門經理及總裁助理）。有關更多詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」
吳國卿女士	主席、執行董事兼 總經理	無
李燕萍女士	執行董事	無
張偉雄先生	獨立非執行董事	無

與控股股東及母集團的關係

姓名	於本公司的職務	於母集團及／或其他除外公司的職務
陳昌達先生	獨立非執行董事	無
陳維洁女士	獨立非執行董事	無

我們的董事會由三名執行董事及三名獨立非執行董事組成，當中只有趙偉豪先生在母集團及其他除外公司擔任多個董事職位或職務。

除趙偉豪先生外，我們的其他董事均無在母集團擔任董事或高級管理職務。儘管趙偉豪先生在母集團、其他除外公司及本公司擔任不同的董事或其他職位，惟在履行執行董事的職責時，彼一直並將繼續獲得由吳國卿女士所領導的本集團高級管理團隊另行提供獨立支援。

本集團的獨立高級管理團隊由吳國卿女士領導，成員包括帥傳勇先生、李嘉威先生、曹立新女士、孔令功先生、李承羽女士、畢勝先生、李峻女士及王孝榮先生，其中大部分成員已為本集團服務超過三年或擁有超過三年物業管理及商業營運服務工作經驗。於往績記錄期，彼等共同構成我們的核心管理團隊的一部分，並在業務營運及項目發展中作出重大決定。本集團與母集團及／或其他除外公司高級管理層之間不存在人員重疊。

倘重疊董事須就任何可能引致與母集團及／或其他除外公司出現潛在利益衝突的事項放棄於本公司董事會會議上投票，我們的餘下董事將擁有足夠的專業知識及經驗以充分審議任何有關事項。儘管董事重疊，惟我們的董事（包括獨立非執行董事）認為我們的董事會能夠獨立於母集團及／或其他除外公司管理我們的業務，理由如下：

- (a) 母集團及／或其他除外公司的業務概無與我們的核心業務競爭或可能競爭，而憑藉管理現有及潛在利益衝突的既有企業管治措施，重疊董事所承擔的雙重角色在大多數情況下不會對我們的董事履行其對本公司所負的受信責任所必需的公正程度產生影響；

與控股股東及母集團的關係

- (b) 我們有三名獨立非執行董事，以及本公司的若干事項（包括持續關連交易）必須提交獨立非執行董事審閱，而彼等會在我們的年報中確認我們的持續關連交易乃在我們的日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，且條款屬公平合理並符合股東的整體利益；及
- (c) 倘存在利益衝突，相關董事將放棄投票及不會參加董事會之審議工作。我們認為，在母集團及／或其他除外公司沒有重疊董事職位或高級管理職位的董事具有必要的資格、誠信及經驗，以維持有效的董事會，並在存在利益衝突時遵守其受信責任。有關董事的相關經驗及資格，請參閱本文件「董事及高級管理層－董事會」。

互惠及互補關係

自二零零四年起，本集團與母集團保持長期穩固的持續業務關係。自二零零四年以來，我們為母集團提供多種服務，包括物業管理服務。因此，我們認為本集團與母集團之間密切的業務關係屬互惠及互補的關係。雖然我們透過管理鴻坤集團開發的物業產生大部分物業管理服務收益（分別佔我們於往績記錄期的物業管理服務總收益的100.0%、100.0%、約98.4%及約98.5%），根據灼識諮詢報告，本集團與母集團之間的業務關係在中國物業管理公司及其從事物業開發之母公司中並不罕見。母集團主要從事（其中包括）物業開發業務，該業務需要物業管理服務以促進業務發展。因此，於往績記錄期，本集團獲母集團委聘，為鴻坤集團在中國開發的所有物業提供物業管理服務，而本集團已與母集團就所有相關物業訂立初步物業管理協議。鑑於業務關係的悠久歷史，我們與母集團在業務合作中發展出良好的相互理解。通過與母集團的合作，我們建立了相互依賴的關係，我們能夠為母集團提供物業管理服務，以滿足業主和住戶的特定需求，而我們的管理層熟悉母集團的標準和要求。

營運獨立性

我們擁有所有相關牌照的全部權利、持有所有相關牌照及享有其利益，擁有所需的足夠資本及僱員以獨立於我們的控股股東及其各自的聯繫人作出有關我們本身的業務營運的所有決策，並進行我們本身的業務營運，且將在[編纂]後繼續如此行事。

儘管於二零一九年八月三十一日本集團約99.1%的收益建築面積是鴻坤集團開發的物業，惟本集團的大部分客戶為母集團以外的業主。於往績記錄期，本集團超過60.0%的收益來自母集團以外的客戶（主要為業主及住戶）。

與控股股東及母集團的關係

儘管我們管理的過大部分項目均由鴻坤集團開發（此舉符合行業標準），惟除參與者少於三名或物業規模過小的項目外，本集團通常透過適用中國法律及法規所規管的招標程序獲得初始物業管理服務業務的委聘。有關詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－獲得物業管理項目」。於往績記錄期，我們亦未經招標程序獲得若干物業管理服務合約。

此外，在物業發展項目的交付後階段（即物業單位已全部或部分出售及業主委員會已成立），業主委員會可由業主大會授權與業主大會所選定的物業管理服務供應商訂立合約。本集團及母集團及／或其他除外公司均對業主委聘（或解僱）物業管理服務供應商並無任何影響力。

考慮到本集團與母集團的悠久業務關係，以及我們對其標準和要求的了解和熟悉程度，我們預期日後將能夠持續獲得母集團的物業管理服務委聘。因此，我們認為被終止與母集團之間關係的風險偏低。

作為我們擴展計劃一部分，我們一直積極向其他獨立第三方物業開發商尋求取得物業管理委聘。於二零一九年八月三十一日，獨立第三方開發物業應佔之總收益建築面積約為42,000平方米，相當於本集團總收益建築面積約0.9%。自二零一七年起，我們亦已開始為獨立第三方物業開發商提供物業開發商相關服務。

營運所需的牌照及企業職能

我們持有對我們的業務營運屬重要的所有相關牌照及許可證，並享有相關利益。我們並無與母集團共享任何企業職能。

接觸客戶

本集團擁有與我們的控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人無關的龐大且多元化客戶群。

營運設施

我們一直向母集團租用辦公室。由於有關處所由我們用作辦公室，而我們不難在市面覓得替代處所，因此我們的運作並不依賴母集團。

僱員

於最後實際可行日期，我們所有全職僱員均主要透過招聘網站、校園招聘計劃、報章廣告、招聘公司及內部轉介獨立招聘。

與控股股東及母集團的關係

與控股股東的關連交易

本文件「關連交易」載列本集團與控股股東或彼等的緊密聯繫人之間的關連交易，其中部分交易將於[編纂]完成後繼續進行。所有該等交易乃經公平磋商後按一般商業條款或更佳條款釐定及／或進行。除本文件「關連交易」所載的關連交易外，我們的董事目前預期於[編纂]完成後或其後的短時間內，本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人將並無任何其他關連交易。

財務獨立

應收及／或應付母集團的所有非貿易性質款項將由本集團於[編纂]前悉數償還、結清、轉讓或更替。於最後實際可行日期，本集團並無未償還銀行貸款，且並無依賴母集團及／或其他除外公司提供任何擔保或抵押。此外，我們擁有本身的內部控制及會計系統、會計及財務部門，以及現金收付的獨立庫務職能。

於往績記錄期，儘管本集團成員公司事實上為母集團的附屬公司，惟其業務均在公司層面單獨進行。有關營運公司的財務在集團層面綜合入賬。經考慮上述因素後，董事認為[編纂]後不會對我們的控股股東及母集團及／或其他除外公司產生財務上的依賴。

企業管治措施

各控股股東已確認，彼完全理解彼必須以股東整體的最佳利益行事的責任。我們的董事相信，本公司已制訂足夠的企業管治措施，以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施下列措施：

- (a) 作為籌備[編纂]的一部分，我們已修訂章程細則以符合上市規則。具體而言，章程細則規定，除另有規定外，董事不得就批准其自身或其聯繫人具有重大利益的任何合同或安排或任何其他建議的任何決議案表決，有關董事亦不應被計入大會的法定人數之內；
- (b) 擁有重大權益的董事須就與我們的任何利益可能存在衝突或存在潛在衝突的事宜作出全面披露，並在董事會會議上，就該董事或其聯繫人擁有重大權益的事宜避席，除非大多數獨立非執行董事特別要求該名董事出席該董事會會議或參與其中，則作別論；

與控股股東及母集團的關係

- (c) 我們承諾，董事會應由執行董事及獨立非執行董事均衡組成。我們已委任獨立非執行董事，而我們相信，我們的獨立非執行董事具備充足經驗，且彼等無可嚴重干預彼等行使獨立判斷的任何業務關係或其他關係，將可提供公正外部意見，以保障公眾股東的利益；
- (d) 我們已委任同人融資作為我們的合規顧問，其將就遵守適用法律及上市規則（包括有關董事職責及企業管治的多項規定）向本公司提供意見及指引；及
- (e) 誠如上市規則所規定，我們的獨立非執行董事應每年審閱任何關連交易，並於本公司年報中確認該等交易乃於我們的日常及一般業務過程中按一般商業條款或不遜於向獨立第三方提供或獲獨立第三方提供的條款訂立，且條款屬公平合理並符合股東的整體利益。

關連交易

概覽

我們於下文載列(i)本集團於[編纂]前與鴻坤偉業訂立的租賃協議；及(ii)若干交易(倘進行)根據上市規則第14A章於[編纂]後將構成本集團的持續關連交易。

關連人士

我們已與下列各方訂立若干交易，其於[編纂]後將成為我們的關連人士：

關連關係	名稱
董事及控股股東	趙偉豪先生
趙偉豪先生的聯繫人	鴻坤集團公司、鴻坤偉業、北京合潤

我們的交易概要

交易	關連人士	適用上市規則	所尋求豁免
[編纂]前的租賃協議			
租賃協議	鴻坤偉業	不適用	不適用
獲全面豁免持續關連交易			
商標許可協議	鴻坤偉業、 鴻坤集團公司	14A.52、14A.76	不適用
軟件版權許可協議	鴻坤集團公司	14A.76	不適用
非豁免持續關連交易			
服務總協議	北京合潤	14A.34、14A.35、14A.36、 14A.49、14A.71	公告及獨立股東批准

關連交易

(A) [編纂]前的租賃協議

(i) 租賃協議

於二零一八年十二月二十八日，北京鴻坤與鴻坤偉業訂立租賃協議（「租賃協議」），據此，北京鴻坤（作為租戶）同意向鴻坤偉業（作為業主）租賃位於中國北京大興區西紅門欣榮北大街45號院108號的物業，用作辦公室。租賃協議的條款詳情如下：

主要條款

協議日期	:	二零一八年十二月二十八日
業主	:	鴻坤偉業
租戶	:	北京鴻坤
物業	:	中國北京大興區西紅門欣榮北大街45號院108號
概約建築面積	:	800平方米
租期	:	固定期限三年，自二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止
年租金	:	截至二零一九年十二月三十一日止年度： 人民幣876,000元 截至二零二零年十二月三十一日止年度： 人民幣919,800元 截至二零二一年十二月三十一日止年度： 人民幣963,600元
用途	:	辦公室用途

該物業的租賃對本集團的營運而言乃屬必要，並將確保其營運的一貫及穩定。其乃按一般商業條款或更佳條款訂立，且租賃協議項下的年租金乃按公平基準釐定，並參考當時附近類似物業的現行市場租金及市場水平。

於往績記錄期，本集團就辦公室物業向鴻坤偉業支付的過往租金開支分別為人民幣913,000元、人民幣913,000元、人民幣913,000元及人民幣584,000元。

關連交易

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號的規定，本集團作為承租人訂立租賃協議須於綜合財務狀況表將租賃協議項下的處所確認為使用權資產。於二零一六年一月一日，相關使用權資產的現值約為人民幣2.0百萬元。因此，訂立具有固定期限的租賃協議及其項下擬進行的交易就上市規則而言將被視為收購資本資產的一次性收購事項。由於租賃協議於[編纂]前訂立，且其項下的交易屬一次性性質，根據上市規則第14A章，其項下擬進行的租金付款將不會分類為關連交易或持續關連交易。因此，租賃協議項下的交易（就租金而言）將毋須遵守上市規則第14A章項下的任何報告、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。倘租賃協議之條款及條件出現任何重大變動，我們將於適當時候就有關協議遵守上市規則第14A章，包括於令有關變動生效之前（如必須）尋求獨立股東批准。

(B) 獲全面豁免持續關連交易

(i) 商標許可協議

於二零一九年五月十五日，北京鴻坤（為其本身及作為本集團其他成員公司的受託人）與鴻坤偉業訂立商標許可協議（「中國商標許可協議」）。根據中國商標許可協議，鴻坤偉業同意不可撤銷及無條件地以免特許權費方式授予本集團不可轉讓許可，以於自中國商標許可協議生效之日起至相關許可商標的各到期日（介乎二零二四年二月六日至二零二九年十一月二十日）止期間內使用於中國註冊的數個商標。在許可商標獲續期的前提下，中國商標許可協議將自動續期，直至許可商標的各延長到期日，除非中國商標許可協議由本集團提前三個月發出書面通知後終止。有關許可商標的詳情載於本文件附錄五「B.有關我們業務的進一步資料—2.本集團的知識產權—(a)商標」內。

關連交易

於二零二零年二月二十五日，北京鴻坤（為其本身及作為本集團其他成員公司的受託人）與鴻坤集團公司訂立商標許可協議（「香港商標許可協議」，連同中國商標許可協議，統稱「商標許可協議」）。根據香港商標許可協議，鴻坤集團公司同意不可撤銷及無條件地以免特許權費方式授予本集團不可轉讓許可，以於自香港商標許可協議生效之日起至相關許可商標的各到期日止期間內使用正於香港註冊的數個商標。在許可商標獲續期的前提下，香港商標許可協議將自動續期，直至許可商標的各延長到期日，除非香港商標許可協議由本集團提前三個月發出書面通知後終止。有關許可商標的詳情載於本文件附錄五「B.有關我們業務的進一步資料—2.本集團的知識產權—(a)商標」內。

董事相信，訂立期限超過三年的商標許可協議，可促進我們營運的穩定性及持續性，並有利於股東的整體利益。具有與商標許可協議類似的期限乃訂立商標許可協議的一般商業慣例。鑑於商標許可協議下的多項商標許可對本集團的業務營運至關重要，因此商標許可協議的期限超過三年符合我們的利益。考慮到(a)此類性質的商標許可協議的長期期限乃在此類協議有關期限的一般商業慣例內；(b)本集團使用該等商標的戰略重要性；及(c)考慮到我們許可商標的性質，有關期限足夠長以為本集團提供更佳保障，董事認為，商標許可協議具有此類期限屬一般商業慣例。經考慮上述情況，獨家保薦人並不知悉任何表明商標許可協議規定的較長期限不合理的事項。獨家保薦人認為，此類協議具有此類期限屬一般商業慣例。

鴻坤偉業（作為各許可商標的註冊所有人）為鴻坤集團公司直接擁有的附屬公司，而鴻坤集團公司亦為各許可商標的另一註冊所有人。鴻坤集團公司為我們的控股股東的聯繫人，因而就上市規則而言，其為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，商標許可協議項下的交易將構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。該等交易乃按一般商業條款或更佳條款釐定。

由於許可商標的使用權乃按免特許權費方式授予我們，商標許可協議項下的交易將在上市規則第14A.76條規定的最低豁免限度內，並將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

(ii) 軟件版權許可協議

於二零一九年五月十五日，北京鴻坤（為其本身及作為本集團其他成員公司的受託人）與鴻坤集團公司訂立軟件版權許可協議（「**軟件版權許可協議**」）。根據軟件版權許可協議，鴻坤集團公司同意以免特許權費方式授予本集團不可轉讓許可，以使用若干受版權保護的軟件（包括彼等各自日後的升級及更新版本）。軟件版權許可協議的期限為三年，至二零二二年五月十四日止。使用許可軟件產生的數據及客戶資料的專有權益屬於本集團。

鴻坤集團公司（作為許可軟件版權的註冊所有人）為我們的控股股東的聯繫人，因而就上市規則而言，其為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，軟件版權許可協議項下的交易將構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。該等交易乃按一般商業條款或更佳條款釐定。

由於許可軟件的使用權乃按免特許權費方式授予我們，軟件版權許可協議項下的交易將在上市規則第14A.76條規定的最低豁免限度內，並將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

(C) 非豁免持續關連交易

(i) 服務總協議

於二零二零年二月二十五日，我們與北京合潤訂立服務總協議（「**服務總協議**」），內容有關我們向母集團持續提供下文所述的若干服務（「**母集團服務**」）。

服務總協議的主要條款概述如下：

條款 由[編纂]起至二零二二年十二月三十一日止

由我們提供的
服務範圍 母集團服務，其包括：

- 物業管理服務，主要包括住宅及非住宅物業的維修及保養、保安、清潔及園藝、管理及租賃停車位及其他物業管理相關服務（「**母集團物業管理服務**」）

關連交易

- 物業開發商相關服務，主要括規劃及設計諮詢及檢查服務、協銷服務、交付前清潔及準備服務及交付後維修服務（「母集團物業開發商相關服務」）
- 增值服務，主要包括社區相關增值服務，由家居生活服務到其他增值服務，為業主及住戶提供便利（「母集團增值服務」）

服務費

服務費乃經公平磋商及考慮下列各項釐定：(i)項目或銷售中心位置；(ii)估計經營成本（包括勞動成本、物料成本及行政成本）；(iii)獨立第三方為市場上類似項目類型提供類似服務所收取的市場價格；(iv)過往合約費率；及(v)無論如何不得超逾相關監管當局（即國家發改委及住建部在所管理物業所在縣市的合資格分支機構）指定的標準收費或不遜於我們向獨立第三方提供有關服務所收取的服務費。

相關實體將根據服務總協議所載原則訂立獨立服務協議，其將載列具體條款及條件。

母集團就本集團於往績記錄期提供的母集團服務已支付的總服務費用及母集團就本集團於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年根據服務總協議擬提供的母集團服務應付的最高年費如下或將不超過下述者：

關連交易

交易	往績記錄期內相應年度/期間的 過往金額(概約)	截至二零二二年十二月三十一日止 三個年度各年的年度上限(概約)
母集團物業管理服務	截至二零一六年十二月三十一日止年度：人民幣7.1百萬元 截至二零一七年十二月三十一日止年度：人民幣12.7百萬元 截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣28.5百萬元 截至二零一九年八月三十一日止八個月：人民幣18.5百萬元	截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣30.0百萬元 截至二零二一年十二月三十一日止年度：人民幣30.0百萬元 截至二零二二年十二月三十一日止年度：人民幣30.0百萬元
母集團物業開發商 相關服務	截至二零一六年十二月三十一日止年度：人民幣32.9百萬元 截至二零一七年十二月三十一日止年度：人民幣60.7百萬元 截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣60.6百萬元 截至二零一九年八月三十一日止八個月：人民幣40.7百萬元	截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣62.9百萬元 截至二零二一年十二月三十一日止年度：人民幣62.9百萬元 截至二零二二年十二月三十一日止年度：人民幣62.9百萬元
母集團增值服務	截至二零一六年十二月三十一日止年度：人民幣0.5百萬元 截至二零一七年十二月三十一日止年度：人民幣1.3百萬元 截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣2.1百萬元 截至二零一九年八月三十一日止八個月：人民幣0.1百萬元	截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣2.1百萬元 截至二零二一年十二月三十一日止年度：人民幣2.1百萬元 截至二零二二年十二月三十一日止年度：人民幣2.1百萬元
合計	截至二零一六年十二月三十一日止年度：人民幣40.5百萬元 截至二零一七年十二月三十一日止年度：人民幣74.7百萬元 截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣91.2百萬元 截至二零一九年八月三十一日止八個月：人民幣59.3百萬元	截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣95.0百萬元 截至二零二一年十二月三十一日止年度：人民幣95.0百萬元 截至二零二二年十二月三十一日止年度：人民幣95.0百萬元

關連交易

於達致上述年度上限時，董事已考慮下列因素（被認為屬合理公正）：

- 往績記錄期的過往服務費；
- 就本集團根據現有合約將予提供的服務估計將確認的收益以及我們現有物業管理項目的預計交付時間及數量；及
- 母集團的預計銷量、本集團將管理物業項目的規模及數量（以母集團將交付物業的總建築面積為準）、母集團於二零一九年八月三十一日持有的開發中物業以及銷售前及交付的估計時間。

由於上市規則項下有關服務總協議所涉及總年度上限的一項或多項適用百分比率按年計預計將超過5%，根據服務總協議進行的交易構成本公司的持續關連交易，該等交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

(D) 申請豁免

因本節上文「(C)非豁免持續關連交易」所載交易現時並將繼續於我們的一般及日常業務過程中持續或經常獲訂立，我們的董事（包括獨立非執行董事）認為嚴格遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定（視情形而定）將增加額外行政成本且有時屬不可行。

有鑑於此，我們已申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第14A章就本節上文「(C)非豁免持續關連交易」所載持續關連交易的公告及／或獨立股東批准規定（視情形而定），惟各財務年度的各項該等交易的總值不得超過上文所列相關年度上限金額。

於可能超過上文所列相關年度上限金額或服務總協議的條款及條件擬發生重大變更時，我們將再次遵守公告及／或獨立股東批准規定（視情形而定）。

倘上市規則未來出現任何修訂，對持續關連交易實施較於最後實際可行日期的適用規定更嚴格的規定，我們將立即採取措施以確保於合理時間內遵守該等新規定。

關連交易

(E) 董事的意見

我們的董事(包括我們的獨立非執行董事)認為(i)上文所載的非豁免持續關連交易已經並將於我們的一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，且屬公平合理並符合本集團及股東的整體利益；及(ii)上文所載非豁免持續關連交易的擬議年度上限均屬公平合理並符合本集團及股東的整體利益。

(F) 獨家保薦人的意見

根據其對服務總協議及本公司所提供相關資料的審閱以及與本公司管理層的討論，獨家保薦人認為(i)上文所載的非豁免持續關連交易已經並將於我們的一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，且屬公平合理，符合本集團及股東的整體利益；及(ii)上文所載非豁免持續關連交易的擬議年度上限均屬公平合理並符合本集團及股東的整體利益。

董事及高級管理層

董事會

我們的董事會由六名董事組成，包括三名執行董事及三名獨立非執行董事。下表載列有關董事的資料。

姓名	年齡	現任職位	委任為董事 的日期	加入本集團 的日期	角色及責任	與其他 董事或 高級管理層 的關係
吳國卿女士	45	執行董事 兼主席	二零一九年 三月二十六日	二零一四年 一月七日	負責本集團的業務營運、 日常管理及日常業務 決策	不適用
趙偉豪先生	26	執行董事	二零一九年 三月二十六日	二零一七年 十二月六日	負責本集團的整體發展 及主要業務決策	不適用
李燕萍女士	43	執行董事	二零一九年 三月二十六日	二零一九年 二月十八日	負責監察本集團物業管理服務 及業務發展以及提供戰略性 意見	不適用
張偉雄先生	38	獨立非執行董事	二零二零年 二月十七日	二零二零年 二月十七日	負責向董事會提供 獨立判斷及意見	不適用
陳昌達先生	70	獨立非執行董事	二零二零年 二月十七日	二零二零年 二月十七日	負責向董事會提供 獨立判斷及意見	不適用
陳維洁女士	39	獨立非執行董事	二零二零年 二月十七日	二零二零年 二月十七日	負責向董事會提供 獨立判斷及意見	不適用

董事及高級管理層

執行董事

吳國卿女士

吳國卿女士，45歲，是我們的執行董事兼董事會主席。彼於二零一四年一月七日加入本集團，擔任北京鴻坤的總經理，負責整體管理、策略規劃及日常業務營運。彼於二零一九年二月十八日獲委任為北京鴻坤的董事會主席。吳國卿女士於二零一九年三月二十六日獲委任為我們的董事。彼於二零一九年七月二十四日調任為我們的執行董事。除作為北京鴻坤的董事會主席外，吳國卿女士亦為其法定代表人及總經理。彼亦為北京鴻坤物業管理之總經理。吳國卿女士負責本集團的整體管理及業務營運，包括制定策略及營運規劃、監督各部門的工作進度以及作出本集團日常業務決策。

吳國卿女士在中國物業管理服務行業擁有逾17年的經驗。於加入本集團前，彼曾於二零零二年三月至二零一四年一月於北京萬科物業服務有限公司工作，其最後職務為總監，該公司主要從事提供物業管理、物業代理、在物業交付前及銷售階段提供協助、諮詢及房地產經紀服務，其主要工作職責包括策略執行、監督物業管理項目及人力資源管理。此前，吳國卿女士已擁有酒店管理行業的工作經驗。

吳國卿女士於二零一八年一月成為河北省物業管理行業協會的副會長。彼於二零一七年獲《中國物業管理》雜誌社授予「2017中國物業管理創新力人物」稱號、於二零一八年獲億翰智庫授予「2018中國優秀物業經理人」稱號及於二零一九年獲希鷗網授予「2019中國創新創業領袖人物」稱號。

吳國卿女士於一九九五年十二月畢業於中國海南省海南大學，其主修國際貿易。彼於二零一三年八月獲住建部認可為註冊物業管理師。

董事及高級管理層

吳國卿女士曾任以下於中國註冊成立並於解散前具償債能力的公司之董事，而有關詳情如下：

公司名稱	解散日期	解散方式	主要業務
北京鴻坤有愛管家	二零一八年 七月二十三日	以股東決議案 方式註銷	提供家政服務

吳國卿女士是北京鴻坤的總經理及參與我們業務的日常管理，儘管彼並無行政總裁的頭銜，但彼可被視為事實上的行政總裁。本集團的企業管治常規基於上市規則附錄十四的企業管治守則（「企業管治守則」）所載的原則及守則條文。根據企業管治守則條文第A.2.1條，董事會主席與行政總裁的角色應區分，且不得由同一人士擔任。吳國卿女士為本集團董事會主席及事實上的行政總裁。吳國卿女士一直負責本集團的整體管理、戰略規劃及日常業務營運。董事會相信，於本集團發展的現階段，主席及行政總裁的角色由同一人士擔任，為本公司帶來強大而一致的領導力，可有效及高效地規劃及實施業務決策及戰略。因此，董事認為偏離企業管治守則條文第A.2.1條屬適當及合理。然而，於物色到合適候選人時，由不同人士擔任這兩個角色是本公司的長期目標。

趙偉豪先生

趙偉豪先生（前稱趙亮），26歲，是我們的執行董事。彼於二零一七年十二月六日加入本集團，擔任北京鴻坤董事，負責整體管理及日常業務營運。彼於二零一九年三月二十六日獲委任為我們的董事，並於二零一九年七月二十四日調任為我們的執行董事。趙偉豪先生負責本集團的整體發展及作出主要業務決策。

趙偉豪先生於中國工商管理及物業行業擁有相關經驗。其中，彼於中國曾任／現任下列職位：

公司名稱	時期	公司主要業務	職位
鴻坤偉業	二零一六年七月 至二零一七年 十一月	房地產開發	採購部經理

董事及高級管理層

公司名稱	時期	公司主要業務	職位
無錫永慶房地產有限公司	二零一七年五月至今	房地產開發及提供房地產經紀服務	董事
合肥藍光宏景置業有限公司	二零一七年六月至今	房地產開發及物業租賃	董事
鴻坤集團公司	二零一七年十一月至今	投資持有鴻坤偉業及其附屬公司的股權	董事
鴻坤偉業	二零一八年四月至今	房地產開發	總裁助理
深圳市海岸興泰置業有限公司	二零一八年八月至今	房地產開發、提供房地產經紀服務及物業租賃	董事
鴻坤偉業	二零一九年三月至今	房地產開發	戰略投資部經理

趙偉豪先生於二零一六年九月畢業於美國馬薩諸塞州的波士頓大學(Boston University)，獲得經濟學及計算機科學學士學位。

李燕萍女士

李燕萍女士(又名李悅琪)，43歲，是我們的執行董事。彼於二零一九年三月二十六日獲委任為我們的董事，並於二零一九年七月二十四日調任為我們的執行董事。彼於二零一九年二月十八日獲委任為北京鴻坤的董事。

董事及高級管理層

在獲委任為北京鴻坤的董事後，李燕萍女士積極參與監督我們的物業管理服務及業務發展，包括檢討工作流程、程序及交付我們的物業管理服務，彼從管理層的角度提供戰略建議，以期提高我們服務的效率與效益。作為執行董事，李燕萍女士還參與制定本集團的業務策略和重大決策，審議和批准本集團行政開支、每月賬目和預算，以及招聘高級管理人員。李燕萍女士為本公司就業務營運在香港的銀行賬戶的聯名授權簽字人之一。

於最後實際可行日期，李燕萍女士亦曾於香港及海外多家私人公司擔任董事，這些公司從事以下不同業務性質。憑藉在金融和資本投資方面的經驗，特別是對上市公司的投資，李燕萍女士亦參與本集團的集資和資本投資活動的戰略規劃，並就本集團的財務管理和企業管治提供指導和監督，以及參與本集團新商機的整體戰略規劃和業務發展。尤其是，為了實施本集團的戰略計劃，通過收購合適的地方物業管理公司，在二零二一年前擴大我們在中國市場的覆蓋範圍至最少五個其他城市，李燕萍女士也將參與評估此類機會，並確保潛在的收購目標符合董事會確定的本集團收購標準。

李燕萍女士擁有金融及資本投資經驗。彼亦擁有財務顧問及保險行業的過往工作經驗。其中，彼於香港及海外現任下列職位：

公司名稱	註冊成立地點	時期	公司主要業務	職位
拓盛國際有限公司	香港	二零一三年十月至今	貿易	董事
富普市場策劃有限公司	香港	二零一五年五月至今	活動營銷及公關服務	董事

董事及高級管理層

公司名稱	註冊成立地點	時期	公司主要業務	職位
華以思管理有限公司	香港	二零一六年五月至今	投資控股香港上市公司	董事
Pioneer Unicorn Limited	英屬處女群島	二零一六年六月至今	投資控股香港上市公司	董事
凱宏策略有限公司	香港	二零一七年二月至今	提供金融投資諮詢服務	董事
凱宏策略	英屬處女群島	二零一七年四月至今	投資控股香港上市公司	董事

李燕萍女士現為香港廣西社團總會會員，以及九龍樂善堂二零一九年度的常務總理。

李燕萍女士於二零一七年一月透過遠程學習獲得歐洲大學商學院的工商管理碩士(MBA)學位。

李燕萍女士曾任以下於香港註冊成立並於解散前具償債能力的公司之董事，有關詳情載列如下：

公司名稱	主要業務	解散日期	解散方式	解散原因
群德醫團有限公司	營運醫療項目	二零一九年九月十三日	註銷 ^{附註1}	終止業務

附註：

1. 根據公司條例第750條予以解散。

董事及高級管理層

儘管趙偉豪先生及李燕萍女士在母集團及其他公司擔任多個管理職務，但分別獲趙偉豪先生及李燕萍女士告知及確認，彼等各自有足夠時間擔任我們的執行董事，理由如下：

- 作為母集團成員公司及其他公司的董事，不需要彼等全職參與及參加日常營運，彼等主要負責監督此等公司的管理及策略發展。此等公司的日常管理及營運由高級管理團隊進行，其成員能夠將絕大部分時間用於各自的業務；
- 趙偉豪先生作為戰略投資部經理及鴻坤偉業總裁助理並不總是需要彼全職參與，而彼得到了其他經理及高級員工(全職處理日常業務)的支持；
- 彼等各自憑藉本身的背景及經驗，充分了解執行董事的責任及參與的預計時間。彼等在將時間投入多家公司時並無遇到任何困難，且彼等有信心，憑藉自己擔任多間公司職位的經驗，彼等將能夠履行對本公司的職責；及
- 趙偉豪先生已出席會議，而彼等各自並將繼續不時出席會議，以與高級管理層就本集團的業務進行檢討及討論。

基於上述原因，本公司無理由相信趙偉豪先生及李燕萍女士目前分別擔任的各種職位將導致趙偉豪先生或李燕萍女士沒有足夠時間擔任執行董事或未能妥當履行其作為執行董事的職責。

儘管如此，根據企業管治守則，董事會將(i)定期檢討董事其各自履行對本公司職責所需的貢獻，以及各董事是否有足夠時間履行其責任；(ii)於股東大會上提呈決議案選舉某名人士擔任執行董事時，於致股東的通函及／或有關股東大會通告所附的說明函件內載列理由，解釋為何董事會相信應挑選該名人士，以及(倘企業管治守則要求)解釋為何被認為擔任多個管理角色的該名人士仍然能夠為董事會投入足夠的時間。

經考慮(i)本公司的上述解釋，計及(ii)趙偉豪先生及李燕萍女士擔任其他公司董事的經驗，並基於(iii)獨家保薦人對各董事會會議記錄的審閱；及(iv)對趙偉豪先生及李燕萍女士各自進行的盡職調查，獨家保薦人認同本公司的看法，即彼等各自擔任多個職位不會導致彼等沒有足夠時間擔任執行董事或不能妥當履行其擔任執行董事的職責。

董事及高級管理層

獨立非執行董事

張偉雄先生

張偉雄先生，38歲，於二零二零年二月十七日獲委任為獨立非執行董事。彼負責向董事會提供獨立判斷及意見。彼為提名委員會主席，以及審核委員會及薪酬委員會成員。

張偉雄先生於審計及會計行業擁有逾10年經驗。於加入本集團之前，張偉雄先生於二零零四年七月至二零一四年四月於青葉會計師有限公司工作，其最後的職位為審計經理，協助審計各種中型及上市公司。張先生自二零一四年四月起獲委任為偉志控股有限公司（其股份於聯交所主板上市（股份代號：1305））的財務總監，彼負責財務管理。彼自二零一五年八月起成為偉志控股有限公司風險管理委員會成員，並自二零一五年十一月起獲委任為偉志控股有限公司之公司秘書。自二零一八年八月起，張偉雄先生獲委任為大唐潼金控股有限公司（其股份於聯交所GEM上市（股份代號：8299））的獨立非執行董事及審核委員會成員。

張偉雄先生於二零零三年十一月畢業於香港理工大學，取得會計學士學位。彼現為香港會計師公會會員、英國特許公認會計師公會資深會員及具香港稅務學會會員資格的註冊稅務師。

陳昌達先生

陳昌達先生，70歲，於二零二零年二月十七日獲委任為獨立非執行董事。彼負責向董事會提供獨立判斷及意見。彼為審核委員會主席，以及提名委員會及薪酬委員會成員。

陳昌達先生自二零零六年八月起為昌達稅務顧問有限公司的創始股東及唯一董事。在此之前，陳昌達先生曾於香港稅務局任職逾32年。彼於一九七二年十一月加入香港特區政府任職助理評稅主任，並於二零零三年九月晉升為香港稅務局助理局長。彼於二零零五年四月從香港特區政府退休。

董事及高級管理層

陳昌達先生於一九九五年十月通過遠程學習獲得澳洲中央昆士蘭大學財務管理碩士學位。彼於一九七四年三月獲認可為英國特許秘書及行政人員公會會員、於一九八三年十一月成為特許會計師公會（現稱為特許公認會計師公會）資深會員、於一九八六年三月成為香港會計師公會資深會員、於一九九零年六月成為澳洲執業會計師公會（現稱澳洲會計師公會）資深會員及於一九九四年八月成為香港公司秘書公會（現稱為香港特許秘書公會）會員。

陳昌達先生已經或曾獲委任為下列香港上市公司的獨立非執行董事：

公司名稱	上市地點及股份代號	時期
粵海制革有限公司	聯交所主板 (股份代號：1058)	二零零六年三月至今
密迪斯肌控股有限公司	聯交所GEM (股份代號：8307)	二零一四年十二月至今
凱富善集團控股有限公司	聯交所GEM (股份代號：8512)	二零一八年七月至今
Dominate Group Holdings Company Limited	聯交所GEM (股份代號：8537)	二零一八年九月至今
民生國際有限公司	聯交所主板 (股份代號：938)	二零一五年一月至 二零一六年十二月
威勝集團控股有限公司	聯交所主板 (股份代號：3393)	二零一四年五月至 二零一五年五月
億鑽珠寶控股有限公司 (現稱為中發展控股有限公司)	聯交所主板 (股份代號：475)	二零零六年十月至 二零一一年十二月

陳維潔女士

陳維潔女士，39歲，於二零二零年二月十七日獲委任為獨立非執行董事。彼負責向我們的董事會提供獨立判斷及意見。彼為薪酬委員會主席，以及審核委員會及提名委員會成員。

董事及高級管理層

陳維潔女士在執行管理、投資及企業融資方面擁有逾10年的經驗。自二零一八年三月起，陳維潔女士獲委任為中華金融資本有限公司（一間主要從事提供金融服務的公司）的執行董事及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的負責人員，彼負責整體業務發展及向上市公司提供財務意見。在加入中華金融資本有限公司前，於二零一六年十一月至二零一八年二月，彼獲委任為栢濬國際集團控股有限公司（其股份於聯交所主板上市（股份代號：1355））的營運總監，彼負責上市集團在中國酒店管理方面的營運及上市集團的日常營運（包括合規及融資相關事項）。陳維潔女士亦曾在若干金融及證券公司擔任高級管理人員，包括於二零一三年五月至二零一六年十月期間在匯金（證券）有限公司、於二零一零年十二月至二零一三年四月之間在China Private Equity Investment Holdings Limited、於二零零九年八月至二零一零年十一月在中國富強集團有限公司（現稱中國富強金融集團有限公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號：290）及於二零零八年八月至二零零九年八月在中國飛機租賃集團控股有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：1848）。

陳維潔女士於法律領域亦擁有若干相關經驗。於加入本集團之前，彼曾於二零零三年十二月至二零零四年七月於中國廣州市中級人民法院以實習生的身份工作以及於二零零六年七月至二零零八年六月於Norton Rose Hong Kong（現稱Norton Rose Fulbright Hong Kong）的企業融資部擔任法律助理。彼於二零零九年在中國獲得律師資格。

陳維潔女士於二零零四年六月畢業於中國廣東省的廣東財經大學（前稱廣東商學院），獲法學士學位。彼亦於二零零五年十一月獲得香港城市大學國際商法的碩士學位。彼自二零一三年七月起持有香港證券及投資學會授予的第6類牌照（就機構融資提供意見）。

除上文、本文件「主要股東」及本文件附錄五「C.有關董事及主要股東的進一步資料」所披露者外，於最後實際可行日期，各董事均就本身之以下事項確認：(i)彼於過去三年並無於證券在香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司擔任任何董事職務；(ii)於最後實際可行日期，彼並無於本公司或本集團其他成員公司擔任任何其他職位；(iii)彼並無持有證券及期貨條例第XV部所界定的任何股份權益；(iv)與任何董事、高級管理層、我們的主要股東或控股股東概無任何關係；(v)並無其他根據上市規則第13.51(2)條須就彼作出披露的資料；及(vi)就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並無有關委任董事的其他事項需敦請股東垂注。

董事及高級管理層

高級管理層

我們的高級管理層包括吳國卿女士、帥傳勇先生、李嘉威先生、曹立新女士、孔令功先生、李承羽女士、畢勝先生、李峻女士及王孝榮先生。我們的高級管理層負責本集團的日常管理及營運。我們每位高級管理人員的履歷載列如下。吳國卿女士亦為我們的執行董事。有關其履歷的詳情，請參閱本節上文「董事會－執行董事」。

高級管理層

姓名	年齡	現時職位	委任日期	加入本集團的日期	角色及責任	與其他董事及／或高級管理層的關係
帥傳勇先生	51	副總經理	二零一七年十月十七日	二零一七年十月十七日	負責我們於中國天津、湖北省及海南省的在管物業的項目管理	不適用
李嘉威先生	44	財務總監及公司秘書	二零一九年五月一日及二零一九年七月二十四日	二零一九年五月一日	負責本集團整體財務及會計事項及本集團的公司秘書事項	不適用
曹立新女士	34	助理總經理	二零一八年一月七日	二零一五年九月四日	負責我們於中國北京及上海的在管物業的項目管理，以及客戶服務監督	不適用
孔令功先生	34	市場拓展部副總監及營運總監	二零一七年十一月十三日及二零一九年二月二十五日	二零一四年二月十三日	負責監察業務發展、制定營銷策略及併購	不適用
李承羽女士	38	經營發展部副經理	二零一七年十一月十三日	二零一四年三月十九日	負責多項業務營運管理	不適用
畢勝先生	48	工程管理部高級經理	二零一八年二月十三日	二零一五年三月二十七日	負責工程管理以及維修及保養的質量控制	不適用

董事及高級管理層

姓名	年齡	現時職位	委任日期	加入本集團的日期	角色及責任	與其他董事及／或高級管理層的關係
李峻女士	37	財務管理部會計業務經理	二零一九年四月十五日	二零零七年三月十二日	負責監察財務會計及經營成本分析	不適用
王孝榮先生	38	天津物業總監	二零一八年六月十二日	二零一六年八月一日	負責我們於中國天津及河北省香河的在管物業的項目管理	不適用

帥傳勇先生

帥傳勇先生，51歲，於二零一七年十月十七日獲委任為北京鴻坤副總經理。彼負責我們於中國天津、河北省及海南省在管物業的項目管理以及北京鴻坤的業務發展、質量控制監督及人力資源管理。彼亦為天津鴻盛及香河鴻坤的執行董事。

帥傳勇先生於中國物業管理行業擁有逾七年經驗。於加入本集團之前，彼曾於二零一一年九月一日至二零一七年十月十五日於北京恒富物業服務有限公司天津分公司工作，該公司主要從事提供物業管理及房地產經紀服務，其最後的職務為副總經理，彼負責一般管理。此前，帥傳勇先生已擁有物業管理、製造及裝飾行業的工作經驗。

帥傳勇先生於一九九三年七月畢業於中國江西省江西經濟管理幹部學院，主修工商管理。

帥傳勇先生於緊接本文件刊發日期前三年內並無於任何其他公眾公司（彼等的證券現時或曾於香港或海外任何證券市場上市）擔任任何董事職務。

董事及高級管理層

李嘉威先生

李嘉威先生，44歲，於二零一九年五月一日獲委任為本公司的財務總監。彼負責本集團的整體財務及會計事項。

李嘉威先生於審計、會計、財務管理及公司合規方面擁有逾10年的經驗。於加入本集團之前，李嘉威先生曾於二零零六年二月二十二日至二零一零年十二月三十一日擔任金迪生物科技有限公司（現稱為中國光大水務有限公司，其股份於新加坡證券交易所上市（股份代號：U9E））的財務經理，彼負責該集團的財務運作。其後，彼於二零一一年一月至二零一五年九月期間獲聘為時亞企業顧問有限公司的財務顧問，該公司主要從事提供企業諮詢服務，彼負責就內部控制及財務控制提供意見。李嘉威先生於二零一五年十月至二零一七年二月於銀礦灣渡假酒店有限公司（一間主要從事酒店管理的公司）工作，擔任財務經理，負責監督該公司的日常會計、內部控制及合規。彼自二零一七年九月至二零一九年四月擔任凱富善集團控股有限公司（其股份於聯交所GEM上市，股份代號：8512）的公司秘書，負責就與管治、行政及管理有關的事項相應地向董事會及高級管理層提供意見。

李嘉威先生於一九九九年五月畢業於伍倫貢大學（澳洲），獲得會計商業學士學位。彼分別於一九九九年七月及二零零五年六月獲接納為澳洲會計師公會會員及執業會計師，並於二零一七年七月成為香港會計師公會會員及執業會計師。

李嘉威先生於緊接本文件刊發日期前三年內並無於任何其他公眾公司（彼等的證券現時或曾於香港或海外任何證券市場上市）擔任任何董事職務。

曹立新女士

曹立新女士，34歲，於二零一八年一月七日獲委任為北京鴻坤的助理總經理。彼於二零一五年九月四日加入本集團，擔任北京鴻坤於北京的管理項目的總監。彼負責我們於中國北京及上海的在管物業的項目管理及客戶服務監督。

於加入本集團之前，彼於二零零四年三月至二零一五年九月期間於北京萬科物業服務有限公司工作，該公司主要從事提供物業管理、物業代理、在物業交付前及銷售階段提供協助、諮詢及房地產經紀服務，其最後的職務為部門經理，彼負責項目規劃及管理。

曹立新女士於二零零五年一月畢業於中國北京中央廣播電視大學，通過遠程學習主修園藝。彼亦於二零零七年七月畢業於中國北京的中國農業大學，其透過在線課程主修景觀建築學。

董事及高級管理層

曹立新女士於緊接本文件刊發日期前三年內並無於任何其他公眾公司(彼等的證券現時或曾於香港或海外任何證券市場上市)擔任任何董事職務。

孔令功先生

孔令功先生，34歲，於二零一七年十一月十三日獲委任為北京鴻坤的市場拓展部副總監。彼於二零一四年二月十三日加入本集團，擔任北京鴻坤質量控制部的助理經理。彼亦於二零一九年二月二十五日獲委任為北京鴻坤的營運總監。彼負責監督本集團的業務發展、制定營銷策略及併購。

於加入本集團之前，彼曾於二零零八年九月至二零一四年二月在北京萬科物業服務有限公司工作，該公司主要從事提供物業管理、物業代理、在物業交付前及銷售階段提供協助、諮詢及房地產經紀服務，其最後的職務為項目業務助理，彼負責質量控制及客戶服務的管理。

孔令功先生於二零零七年一月畢業於中國北京北京師範大學，彼透過夜間課程主修應用電子科技。彼亦於二零一五年一月畢業於中國北京的北京建築大學，彼主修建築環境與設備工程。

孔令功先生曾任以下於中國註冊成立並於解散前具償債能力的公司之董事，而有關詳情如下：

公司名稱	解散日期	解散方式	主要業務
北京鴻坤有愛管家	二零一八年 七月二十三日	以股東決議案 方式註銷	提供家政服務

孔令功先生於緊接本文件刊發日期前三年內並無於任何其他公眾公司(彼等的證券現時或曾於香港或海外任何證券市場上市)擔任任何董事職務。

董事及高級管理層

李承羽女士

李承羽女士，38歲，於二零一七年十一月十三日獲委任為北京鴻坤經營發展部的副經理。彼於二零一四年三月十九日加入本集團，擔任北京鴻坤財務管理部的專業經理。彼其後於二零一五年一月十二日晉升為北京鴻坤財務管理部的經理，彼負責監督北京財務管理部門的運作。彼負責本集團多項業務營運的管理。

於加入本集團之前，李承羽女士曾於二零零二年六月至二零一四年三月於北京萬科物業服務有限公司工作，該公司主要從事提供物業管理、物業代理、在物業交付前及銷售階段提供協助、諮詢及房地產經紀服務，其最後的職務為出納經理，彼負責財務管理、預算及內部控制。

李承羽女士於二零零八年十二月畢業於中國天津的天津大學，並通過高等教育自學考試主修工商管理。彼亦已於二零一九年二月完成於中國四川的四川農業大學金融管理的在線專業課程。彼於二零一六年四月獲中國總會計師協會及國際財務管理協會授予國際財務經理資格。

李承羽女士曾任以下於中國註冊成立並於解散前具償債能力的公司之董事，而有關詳情如下：

公司名稱	解散日期	解散方式	主要業務
北京鴻坤有愛管家	二零一八年七月二十三日	以股東決議案方式註銷	提供家政服務

李承羽女士於緊接本文件刊發日期前三年內並無於任何其他公眾公司（彼等的證券現時或曾於香港或海外任何證券市場上市）擔任任何董事職務。

畢勝先生

畢勝先生，48歲，於二零一八年二月十三日獲委任為北京鴻坤工程管理部的高級經理。彼於二零一五年三月二十七日加入本集團，擔任北京鴻坤工程管理部的經理。彼負責本集團的工程管理，以及維修及保養的質量控制。

董事及高級管理層

於加入本集團之前，彼於二零零三年三月至二零一二年八月於北京萬科物業服務有限公司工作，該公司主要從事提供物業管理、物業代理、在物業交付前及銷售階段提供協助、諮詢及房地產經紀服務，其最後的職務為助理經理，彼負責工程、環境及保安部的管理。其後，彼曾於二零一二年八月至二零一五年三月於第一太平融科物業管理(北京)有限公司朝陽分公司擔任管理平台副總經理，該公司主要從事提供物業管理服務，彼負責工程及維修管理。

畢勝先生於二零一三年一月畢業於中國北京的中國地質大學，並通過在線課程主修土木工程。彼於二零一四年九月獲中國北京市人力資源和社會保障局授予物業管理師資格。彼於二零一一年六月完成北京市住房和城鄉建設委員會批准的物業項目負責人崗位考試。彼亦於二零一八年八月完成中國物業管理協會的物業檢查及設施及設備管理專業職業培訓課程。

畢勝先生於緊接本文件刊發日期前三年內並無於任何其他公眾公司(彼等的證券現時或已經於香港或海外任何證券市場上市)擔任任何董事職務。

李峻女士

李峻女士，37歲，於二零一九年四月十五日獲委任為北京鴻坤財務管理部的會計業務經理。彼於二零零七年三月十二日加入本集團，擔任財務管理部的出納員。彼負責監察本集團的財務會計及經營成本分析。

於加盟本集團前，李女士已擁有零售及商業相關行業工作經驗。

李峻女士於二零零三年七月畢業於中國北京的北京農業職業學院，主修會計。彼於二零一零年七月畢業於中國北京的北京石油化工學院，主修會計。

李峻女士於緊接本文件刊發日期前三年內並無於任何其他公眾公司(彼等的證券現時或曾於香港或海外任何證券市場上市)擔任任何董事職務。

王孝榮先生

王孝榮先生，38歲，於二零一八年六月十二日獲委任為北京鴻坤於天津的物業的總監。彼於二零一六年八月一日加入本集團，擔任經理，負責項目管理。彼負責我們於中國天津及河北省香河的在管物業的一般項目管理。

董事及高級管理層

於加入本集團之前，王孝榮先生曾於二零零五年三月至二零一六年八月於北京萬科物業服務有限公司工作，該公司主要從事提供物業管理、物業代理、在物業交付前及銷售階段提供協助、諮詢及房地產經紀服務，其最後的職務為業務支援系統經理，彼負責維護業務支援系統及物業環境管理。

王孝榮先生於二零一六年一月畢業於中國北京的中國農業大學，並通過在線課程主修園藝。彼於二零一五年四月通過中國北京市住房和城鄉建設委員會批准的物業管理考試。

王孝榮先生於緊接本文件刊發日期前三年內並無於任何其他公眾公司（彼等的證券現時或曾於香港或海外任何證券市場上市）擔任任何董事職務。

我們的高級管理人員概無與其他董事或其他高級管理人員有關連。

公司秘書

有關李嘉威先生的履歷詳情，請參閱本節「高級管理層－李嘉威先生」。

董事委員會

我們已在董事會成立以下委員會：審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。該等委員會依照董事會設定的職權範圍運作。

審核委員會

我們已按照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載的企業管治守則第C.3段及第D.3段根據於二零二零年二月十七日通過的董事會決議案成立審核委員會，並設有書面職權範圍。審核委員會的職責包括審閱（以草稿的形式）我們的年度報告及賬項、半年度報告，並向董事會提供建議及意見。就此而言，審核委員會成員將與董事會、高級管理層、申報會計師及核數師聯繫。審核委員會亦將考慮任何會或可能需在該等報告及賬項中反映的重大或非常項目，並考慮任何由我們的會計人員、合規主任或核數師提出的事項。審核委員會成員亦負責檢討本公司的財務申報程序及內部監控制度。

審核委員會包括三名獨立非執行董事，即張偉雄先生、陳昌達先生及陳維潔女士。陳昌達先生為審核委員會的主席。

董事及高級管理層

薪酬委員會

我們已按照上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載的企業管治守則第B.2段根據於二零二零年二月十七日通過的董事會決議案成立薪酬委員會，並設有書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為釐定所有執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇（包括實物利益、退休金權利及賠償金額（包括喪失或終止職務或委任的賠償）），並就獨立非執行董事的薪酬向董事會提供推薦意見。

薪酬委員會包括三名獨立非執行董事，即張偉雄先生、陳昌達先生及陳維潔女士。陳維潔女士為薪酬委員會的主席。

提名委員會

我們已按照上市規則附錄十四所載的企業管治守則第A.5段根據董事會於二零二零年二月十七日通過的董事會決議案成立提名委員會，並設有書面職權範圍。提名委員會主要負責根據本公司的提名政策向董事會提出關於董事委任以及董事的繼任計劃的推薦意見。

提名委員會包括三名獨立非執行董事，即張偉雄先生、陳昌達先生及陳維潔女士。張偉雄先生為提名委員會的主席。

董事會成員多元化

我們已採納董事會成員多元化政策（「**董事會成員多元化政策**」），其載列為提高董事會效率而實現及維持董事會成員多元化的目標及方法。董事會成員多元化政策規定，本公司應致力確保董事會成員在支持其業務策略執行所需的技能、經驗及多元化視角方面達到適當平衡。根據董事會成員多元化政策，我們致力透過考慮多項因素（包括但不限於專業經驗、技能、知識、性別、年齡、文化及教育背景、種族及服務年限）實現董事會成員多元化。董事會授權提名委員會負責遵守企業管治守則下規管董事會成員多元化的相關守則。**[編纂]**後，提名委員會將不時檢討董事會成員多元化政策，以確保政策持續有效，我們將每年於企業管治報告中披露董事會成員多元化政策的執行情況。

董事會由六名成員組成，包括三名執行董事及三名獨立非執行董事。我們的董事帶來均衡的經驗，包括整體管理及策略發展、業務及風險管理以及財務及會計經驗。董事會成員年齡跨度廣，介乎26歲至70歲。此外，我們的董事會半數成員為女性。經審慎考慮後，董事會認為，基於選賢任能的董事委任制度，董事會組成符合董事會成員多元化政策。

董事及高級管理層

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任同人融資為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，本公司將於下列情況下適時諮詢並尋求合規顧問的意見：

- (i) 於刊發監管機構或適用法律規定的任何公告、通函或財務報告前；
- (ii) 於擬進行的交易根據上市規則第14章及第14A章可能為一項須予公佈或關連交易(包括股份發行及股份購回)的情況下；
- (iii) 於本公司擬以有別於本文件所詳述的方式動用[編纂][編纂]的情況下或於我們的業務活動、發展或業績偏離本文件的任何預測、估計或其他資料的情況下；及
- (iv) 於聯交所根據上市規則第13.10條就股份價格或成交量的不尋常變動或其他事宜向本公司作出查詢的情況下。

本公司合規顧問的委任期限將於[編纂]開始，並於本公司就[編纂]後起計首個完整財政年度財務業績遵守上市規則第13.46條之日結束，而有關委任將可透過雙方協議予以延期。

薪酬政策

我們的董事及高級管理層以袍金、薪金、津貼、實物利益、退休計劃供款及以股份支付的薪酬開支(如適用)(經參考可資比較公司所付者、時間投入及本公司的表現)的形式收取酬金。本公司亦會向董事及高級管理層償付彼等向本公司提供服務或履行彼等與本公司營運有關的職責時所產生的必要合理開支。我們會參考(其中包括)可資比較公司所付薪酬福利的市場水平、我們的董事及高級管理層各自的職責以及本公司的表現定期審閱及釐定董事及高級管理層的薪酬福利待遇(包括獎勵計劃)。

董事及高級管理層薪酬福利

於往績記錄期，向我們的董事(亦為高級管理層)支付的薪酬總額(包括薪金、津貼、酌情花紅及其他實物利益以及退休金計劃供款)分別約為人民幣0.9百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣0.8百萬元。

於往績記錄期，向本公司五名最高薪酬人士(不包括我們的董事)支付的薪酬總額(包括薪金、津貼、酌情花紅及其他實物利益以及退休金計劃供款)分別約為人民幣1.5百萬元、人民幣1.8百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣1.8百萬元。

董事及高級管理層

於往績記錄期，我們概無向我們的董事或五名最高薪酬人士支付薪酬，而彼等亦無收取任何薪酬，作為加入或於加入本公司時的獎勵。於往績記錄期，我們並無向我們的董事、前任董事或五名最高薪酬人士支付，而彼等亦無收取任何與本公司任何附屬公司管理事務有關的離職補償。除上文所披露者外，於往績記錄期，本集團的任何成員公司概無已付或應付任何董事的其他款項。根據現時生效的安排，我們估計截至二零一九年十二月三十一日止年度董事薪酬總額（不包括酌情福利）將約為1.3百萬港元。

有關往績記錄期內董事薪酬的其他資料以及有關最高薪酬人士的資料，請參閱本文件附錄一會計師報告附註10。

購股權計劃

我們有條件採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款於本文件附錄五「D.購股權計劃」概述。

主要股東

主要股東

據董事所知，緊隨[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使及不計及因行使購股權計劃所授任何購股權而可能配發及發行的任何股份），下列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及／或淡倉，或將直接或間接擁有本公司或本集團任何其他成員公司已發行並附有投票權的股份10%或以上的權益：

股東名稱	權益性質	於本文件日期		緊隨[編纂]及 [編纂]完成後	
		股份 數目(L) (附註1)	持股量 概約百分比	股份 數目(L) (附註1)	持股量 概約百分比
盛達豐	實益擁有人 ^{附註2}	7,926	79.26%	[編纂]	[編纂]%
偉賦	於受控法團的 權益 ^{附註2}	7,926	79.26%	[編纂]	[編纂]%
趙偉豪先生	與其他人士共同持有的 權益；於受控法 團的權益 ^{附註2}	7,926	79.26%	[編纂]	[編纂]%
吳虹女士	與其他人士共同持有的 權益；於受控法 團的權益 ^{附註2}	7,926	79.26%	[編纂]	[編纂]%
趙彬先生	與其他人士共同持有的 權益；於受控法 團的權益 ^{附註2}	7,926	79.26%	[編纂]	[編纂]%
凱宏策略	實益擁有人 ^{附註3}	2,074	20.74%	[編纂]	[編纂]%
李燕萍女士	於受控法團的權益 ^{附註3}	2,074	20.74%	[編纂]	[編纂]%
王茜女士	配偶權益 ^{附註4}	7,926	79.26%	[編纂]	[編纂]%
陳尚智先生	配偶權益 ^{附註5}	2,074	20.74%	[編纂]	[編纂]%

主要股東

附註：

1. 字母「L」指於本公司股份的好倉。
2. 盛達豐由偉賦全資及實益擁有。偉賦由趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生分別實益擁有98.62%、1.00%及0.38%。趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生共同透過偉賦間接控制由盛達豐持有的全部股份。根據一致行動契據，趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生為一致行動人士。根據證券及期貨條例，偉賦、趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生各自被視為於盛達豐擁有權益之相同數目股份中擁有權益。
3. 凱宏策略由李燕萍女士全資及實益擁有。根據證券及期貨條例，李燕萍女士被視為於凱宏策略擁有權益之相同數目股份中擁有權益。
4. 王茜女士為趙偉豪先生之配偶。根據證券及期貨條例，王茜女士被視為於趙偉豪先生擁有權益之相同數目股份中擁有權益。
5. 陳尚智先生為李燕萍女士之配偶。根據證券及期貨條例，陳尚智先生被視為於李燕萍女士擁有權益之相同數目股份中擁有權益。

除上文披露者外，概無董事知悉在緊隨[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使及不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份），有任何其他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本公司或本集團任何其他成員公司已發行並附有投票權的股份10%或以上的權益。概無董事知悉任何可能於其後日期導致本公司控制權變更的安排。

股本

下表載列有關本公司於[編纂]及[編纂]（並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權或[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份）完成前後的法定及已發行股本的資料：

截至本文件日期

港元

法定股本：

500,000,000 股股份，每股0.01港元 5,000,000

已發行股本：

10,000 股股份，每股0.01港元 100

緊隨[編纂]及[編纂]完成後

港元

法定股本：

[編纂] 股股份，每股0.01港元 [編纂]

已發行或將予發行、繳足或入賬列作繳足的股份：

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] 總計 [編纂]

假設

上表假設[編纂]成為無條件，並據本文件所述及根據[編纂]及[編纂]配發及發行股份。其未計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權或[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份，或本公司根據本章節「發行股份的一般授權」或「購回股份的一般授權」內（視情況而定）所述授予董事以配發及發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。

股本

最低公眾持股量

根據上市規則第8.08條，於[編纂]時及其後一切時間內，本公司須維持本公司全部已發行股本25%的「最低規定百分比」由公眾人士（定義見上市規則）持有。

地位

[編纂]將在各方面與本文件所述全部已發行或將予發行的股份享有同等權益，並將符合資格享有於本文件日期後所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟根據[編纂]所享有的權利除外。

須召開本公司大會的情況

細則規定須召開股東大會及類別股東大會的情況，其詳情載於本文件附錄四「2.章程細則—(d) 股東大會—(v) 會議通告及會上處理的事務」內。

購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃。有關購股權計劃的主要條款於本文件附錄五「D.購股權計劃」內概述。

發行股份的一般授權

待本文件「[編纂]的架構—[編纂]的條件」內所述條件達成後，董事獲授一般無條件授權，以配發、發行及處置股份或可兌換為股份或期權、權證或類似權利之證券以認購股份或該等可換股證券，以及作出或授出可能須配發及發行或處置該等股份的要約、協議或購股權，惟規定按此方式配發及發行或有條件或無條件同意配發及發行的股份（根據供股或以股代息計劃或類似安排或由股東授出的特別授權者除外）數目不得超過：

- (a) 緊隨[編纂]及[編纂]（並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權或[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份）完成後的已發行股份總數的20%；及
- (b) 根據本節「購回股份的一般授權」內所述本公司根據購回股份的一般授權購回股份的總數（如有）。

股 本

此項授權並不涵蓋根據供股或根據購股權計劃可能授出的任何購股權或[編纂]獲行使而將予配發、發行或處置的股份。此項發行股份的一般授權將於下列事項發生時(以最早發生者為準)屆滿：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (b) 開曼群島任何適用法例或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (c) 股東於股東大會上以普通決議案修訂或撤銷該項授權時。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱本文件附錄五內「A.有關本公司及其附屬公司的進一步資料—3.股東書面決議案」一段。

購回股份的一般授權

待達成本文件「[編纂]的架構—[編纂]的條件」內所載條件後，董事獲授一般及無條件授權以行使本公司一切權力，於聯交所或本公司證券可能上市且證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所，購回合共不超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數(不包括根據購股權計劃可能授出的任何購股權或[編纂]獲行使而可能配發及發行的股份)10%的股份。

該項授權僅適用於根據所有適用法例及法規及上市規則的規定，且在聯交所或股份[編纂](並獲證監會及聯交所就此認可)的任何其他證券交易所進行的購回。有關上市規則的概要載於本文件附錄五「A.有關本公司及其附屬公司的進一步資料—6.本公司購回本身證券」內。

該項購回股份的一般授權將於下列最早發生的時間屆滿：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (b) 開曼群島任何其他適用法律或細則規定須舉行本公司下屆股東週年大會的限期屆滿時；或
- (c) 股東在股東大會上以普通決議案修改或撤回或更新該項授權時。

有關該項一般授權之進一步資料，請參閱於本文件附錄五「A.有關本公司及其附屬公司的進一步資料—6.本公司購回本身證券」一段。

財務資料

以下討論與分析應與本文件附錄一會計師報告所載的我們於往績記錄期的經審核綜合財務資料連同隨附附註（「財務資料」）一併閱讀。我們的財務資料及綜合財務報表乃按香港財務報告準則編製，在若干方面可能有別於其他國家的一般公認會計原則。有意投資者務請細閱本文件附錄一會計師報告全文，而不應僅依賴本節所載資料。

本節所載討論及分析載有涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。我們的實際業績或會與所預期者相差甚遠。可能導致我們未來業績與前瞻性陳述所預期者存在重大差異的因素包括（但不限於）下文及本文件其他章節，尤其是本文件「風險因素」所載的論述。

本文件任何表格或其他部分所列總額與各數值總和間的差額乃因約整所致。

概覽

我們是一家信譽卓越的物業管理服務供應商，為中國住宅及非住宅物業提供全面的物業管理及相關服務，包括(i)物業管理服務；(ii)物業開發商相關服務；及(iii)增值服務。根據灼識諮詢報告，(i)於二零一八年，按所管理的總建築面積計，我們於北京物業管理市場排名第21，市場份額約為0.35%；及(ii)於二零一八年，按所管理的總建築面積計，我們於北京非國企背景開發商附屬公司物業管理市場中排名第九，市場份額約為0.7%。我們於二零零三年成立，並於二零零四年開始營業，專注於在大北京地區提供物業管理服務。自二零一零年起，我們逐步將業務拓展至周邊地區，例如天津以及河北省的涿州市及廊坊市。自二零一四年起，我們進一步將業務擴展至中國南部直至海南省的東方市及三亞市。我們已於二零一七年進一步擴展至中國東南部直至湖北省的宜昌市，以及於二零一八年擴展至中國西部的陝西省神木市。於二零一九年八月三十一日，我們在遍及京津冀地區、湖北省、海南省及陝西省的八個城市提供物業管理服務，總收益建築面積約為4.9百萬平方米，包括21項住宅物業（總共超過39,000個單位）及15項非住宅物業。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年，我們的收益分別約為人民幣116.5百萬元、人民幣191.6百萬元及人民幣251.2百萬元，複合年增長率約為46.8%，而我們的純利分別約為人民幣17.6百萬元、人民幣35.6百萬元及人民幣37.2百萬元，複合年增長率約為45.6%。我們的收益及經調整純利（不包括[編纂]開支）亦分別由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣158.1百萬元及人民幣26.3百萬元，增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣175.4百萬元及人民幣34.0百萬元，相當於增長率分別約為10.9%及29.2%。

財務資料

編製及呈列基準

我們的財務資料乃根據香港財務報告準則編製，並以人民幣呈列。

於我們的重組之前，北京鴻坤及其附屬公司乃由我們的控股股東趙偉豪先生、趙彬先生及吳虹女士最終控制。

於我們的重組完成後，本集團(包括本公司、燁星控股、燁星(香港)及北京鴻坤及其附屬公司)於往績記錄期內及於重組之前及之後一直受控股股東共同控制。因此，其被視為持續經營實體，而我們的財務資料已編製，猶如本公司一直為本集團的控股公司。

於各往績記錄期我們的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表(其載有本集團旗下各公司的財務表現、權益變動及現金流量)已編製，猶如現有集團架構於整個往績記錄期內或自彼等各自的註冊成立／成立／收購日期以來(以較短期間為準)一直存在。

我們於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日的綜合財務狀況表已編製，以按於該等日期已存在的本集團現時旗下各公司的財務報表所顯示的賬面值呈列本集團現時旗下各公司的資產及負債，當中已計及該等公司各自的註冊成立／成立／收購日期(倘適用)。

有關我們的編製及呈列基準的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註2，而有關重組的進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構—重組」。

影響經營業績及財務狀況的重要因素

我們的財務狀況、經營業績及我們的財務業績的期間可比性主要受以下因素所影響：

我們業務組合的變動

過往，我們的業務組合對財務業績及財務狀況產生直接影響，並預期日後將繼續對收益及財務表現產生影響。我們從三類服務(即(i)物業管理服務；(ii)物業開發商相關服務；及(iii)增值服務)獲得收益。於往績記錄期，我們的收益主要來自我們的物業管理服務，其分別約佔總收益的63.3%、59.1%、67.4%及69.9%。此外，於往績記錄期，我們來自物業開發商相關服務的收益分別約佔總收益的28.2%、32.0%、24.9%及23.5%，而來自增值服務的收益分別約佔總收益的8.5%、8.9%、7.7%及6.6%。

財務資料

對於我們提供服務的若干物業，我們可能無法按期望水平收取物業管理費，特別是按包幹制收費的物業，而我們的業務組合亦可能因應客戶對我們的物業開發商相關服務及增值服務的需求而波動。於往績記錄期，(i)物業管理服務的毛利率分別約為39.3%、43.2%、36.4%及43.1%；(ii)物業開發商相關服務的毛利率分別約為13.5%、14.0%、13.4%及14.5%；及(iii)增值服務的毛利率分別約為47.3%、61.0%、60.9%及62.5%。由於我們的三種服務的毛利率各不相同，因此我們三種服務的收益貢獻結構的任何重大變動或任何類型服務的毛利率的重大變動均可能對我們的整體毛利率產生重大影響。

有關我們三種服務各自的毛利率的進一步詳情，請參閱本節「經選定損益項目的討論－毛利及毛利率」。

維持或增加我們收益建築面積的能力

於往績記錄期，我們的大部分收益來自物業管理服務，分別佔總收益的約63.3%、59.1%、67.4%及69.9%。我們總收益建築面積與我們的物業管理服務收益直接相關，因此，我們的業務及經營業績在頗大程度上取決於我們重續現有服務合約及獲得新服務合約以維持及增加我們收益建築面積的能力。於往績記錄期，我們的總收益建築面積由二零一六年十二月三十一日的約2.9百萬平方米穩定增長至於二零一七年十二月三十一日的約3.7百萬平方米，並進一步增長至於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日的分別約4.6百萬平方米及4.9百萬平方米。

下表載列所示期間按物業開發商劃分的收益建築面積明細：

	收益建築面積		
	鴻坤集團	物業開發商	總計
	千平方米	千平方米	千平方米
於二零一六年十二月三十一日	2,873	–	2,873
於二零一七年十二月三十一日	3,746	–	3,746
於二零一八年十二月三十一日	4,535	42	4,577
於二零一九年八月三十一日	4,811	42	4,853

財務資料

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，我們管理的大部分物業由鴻坤集團開發，分別佔我們總收益建築面積的100.0%、100.0%、約99.1%及99.1%。於二零一八年，我們開展首個為第三方物業開發商所開發物業提供的物業管理服務項目，即陝西省神木市的錦界煤礦單身公寓，乃我們努力擴展由第三方物業開發商開發的物業管理服務組合的成果。我們來自由第三方物業開發商開發的物業的收益建築面積分別約佔二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日總收益建築面積的0.9%及0.9%。我們將繼續努力將物業管理服務擴展至第三方物業發展商開發的住宅及非住宅物業，以（其中包括）豐富物業管理組合、增加新收益來源及發展品牌。

然而，我們客戶的要求可能會不時轉變，並且我們無法保證我們將獲得新合約及現有合約將在到期後重續。我們或須提供附有更具競爭力的費用或更有利條款的建議以獲得合約。無法保證我們將成功與競爭對手競爭，倘若我們無法維持市場地位，則我們的財務表現及經營業績可能會受到不利影響。

有關我們總收益建築面積的敏感度分析的進一步詳情，請參閱本節「經選定損益項目的討論－收益－總收益建築面積的敏感度分析」。

我們磋商適當的物業管理費的能力

我們一般以每月每平方米固定的價格按包幹制向業主及住戶收取物業管理費。於往績記錄期，物業管理服務產生的總收益約86.0%、90.1%、93.9%及94.1%分別來自按包幹制收取的服務費。我們參考多項因素，包括（但不限於）(i)物業的類型及服務的範圍；(ii)物業的位置；(iii)我們的預算成本及我們的利潤率；及(iv)該地區可資比較物業的定價，設定以逐個項目為基準按包幹制收取的每平方米固定價格。為保持競爭力，我們必須在獲得可接受的利潤率及以具成本效益的方式提供優質服務之間取得平衡。

財務資料

下表載列所示期間按物業類型劃分的平均物業管理費的明細：

	平均物業管理費		
	住宅物業	非住宅物業	整體
	每月每平方米 人民幣元	每月每平方米 人民幣元	每月每平方米 人民幣元
截至二零一六年十二月三十一日止年度	1.7	6.2	2.1
截至二零一七年十二月三十一日止年度	1.8	7.2	2.5
截至二零一八年十二月三十一日止年度	2.2	8.9	3.1
截至二零一九年八月三十一日止八個月	2.3	7.8	3.2

我們無法保證在釐定我們的定價時能夠平衡各種因素，任何定價失敗均可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，我們無法保證將來可以維持或磋商適當的物業管理服務費。在此情況下，我們的業務及經營業績將受到重大不利影響。

管理我們的勞工成本及分包成本的能力

由於物業管理業務需要大量勞工，於往績記錄期，我們的勞工成本總額為影響我們的毛利率的服務成本的主要成本之一，分別約為人民幣32.7百萬元、人民幣57.2百萬元、人民幣79.0百萬元及人民幣44.7百萬元，約佔總收益的28.0%、29.8%、31.5%及25.5%。於往績記錄期，我們的勞工成本增加主要由於我們的業務擴展，以及中國勞工的最低工資及市場價格上升所致。作為我們管理勞工成本及提高毛利率同時確保一貫服務質量的努力的一部分，我們已實施若干措施，包括(但不限於)管理集中化、客戶服務的數字化及我們程序的標準化，以減少我們對人力的依賴。

我們亦將包括清潔、園藝、設備保養、現場保安服務及停車場管理在內的若干服務外包予第三方獨立服務供應商，同時保持對其服務的密切監督，以確保服務質量。於往績記錄期，我們的分包成本分別約為人民幣22.5百萬元、人民幣36.5百萬元、人民幣52.0百萬元及人民幣45.4百萬元，分別約佔總收益的19.3%、19.0%、20.7%及25.9%。

倘若我們的勞工成本及分包成本大幅增加，我們可能無法將全部或部分加幅轉嫁予客戶，而我們的毛利率可能會相應減少。因此，我們的業務及經營業績將受到重大不利影響。

財務資料

有關我們的勞工成本及分包成本的敏感性分析的進一步詳情，請參閱本節「經選定損益項目的討論－服務成本－勞工成本及分包成本的敏感性分析」。

重要會計政策及估計不確定性的主要來源

董事須作出影響我們應用會計政策及資產、負債、收益及開支的已呈報金額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為在具體情況下屬合理的其他不同因素，其結果構成作出有關顯然無法透過其他來源輕易獲得的資產與負債賬面值的判斷基準。

估計及相關假設乃由我們的管理層按持續基準審閱。會計估計的修訂乃於估計修訂期間（倘修訂只影響該期間）或於修訂期間及未來期間（倘修訂同時影響本期間及未來期間）確認。有關詳情於本文件附錄一所載會計師報告附註5內披露。

以下段落討論我們在編製財務資料時應用的收益確認的關鍵會計政策：

收益確認

收益按反映我們預期就向客戶轉讓承諾服務而有權獲得的代價金額進行確認。我們於（或在）履行履約責任時（即當與特定履約責任相關的服務的控制權轉移予我們的客戶時）確認收益。

物業管理服務

就按包幹制所管理物業的物業管理服務費收入而言，倘我們作為主事人及主要負責向業主提供物業管理服務，我們確認已收或應收業主的費用（作為收益）及所有相關物業管理成本（作為服務成本）。

就按酬金制所管理物業的物業管理服務費收入而言，倘我們作為代理人，我們確認按已收或應收物業管理項目的物業管理費總額的預定百分比10%計算的收益（作為酬金）。物業管理服務協議項下的任何直接成本須由業主及住戶承擔。

財務資料

物業開發商相關服務

就我們的物業開發商相關服務而言，我們就每項服務提前與客戶協定價格，並向客戶發出每月賬單（其基於每個月內完成的服務的實際水平而有所變化）。我們於提供服務時確認收益。

增值服務

就增值服務而言，我們於提供增值服務的期間內隨時間的推移確認收益。服務費於向客戶提供增值服務時即時到期應付。

除我們的收益確認會計政策外，我們考慮對編製財務資料以及對我們的財務狀況及經營業績的了解有重大意義的各項會計政策，包括(i)貿易及其他應收款項；(ii)透過損益按公平值計量的金融資產；及(iii)貿易及其他應付款項。有關詳情於本文件附錄一會計師報告附註4披露。

採納新訂及經修訂香港財務報告準則

採納香港財務報告準則第9號金融工具的影響

在編製財務資料時，我們自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號及於二零一八年一月一日之前應用香港會計準則第39號金融工具：確認及計量。香港財務報告準則第9號對(i)金融資產及金融負債的分類及計量；及(ii)金融資產的預期信貸虧損引入了新的規定。

我們所有的金融資產及負債繼續按照香港會計準則第39號的相同計量基準計量。

與本集團相關的香港財務報告準則第9號的關鍵規定與金融資產減值有關，其中香港財務報告準則第9號要求預期信貸虧損模式，而並非香港會計準則第39號下的已發生信貸虧損模式。預期信貸虧損模式要求實體在每個報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映自初始確認起信貸風險的變動。換言之，在確認信貸虧損之前，信貸事件不再需要發生。有關金融資產減值虧損的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註4。

我們已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即將分類及計量規定（包括減值）追溯應用予於二零一八年一月一日（初始應用日期）尚未終止確認的工具及並無將該等規定應用予於二零一八年一月一日已經終止確認的工具。於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日的賬面值之間的差額於年初保留溢利及其他權益組成部分內確認，而並無重列比較資料。

財務資料

於採納香港財務報告準則第9號後，於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，本集團分別錄得貿易應收款項的預期信貸虧損撥備約人民幣1.7百萬元及人民幣2.0百萬元。由於我們在二零一八年一月一日初始應用香港財務報告準則第9號後根據預期信貸虧損模式對減值重新計量，我們於二零一八年一月一日的貿易應收款項減值撥備年初結餘由約人民幣1.2百萬元增加約人民幣0.4百萬元至約人民幣1.6百萬元，而我們的貿易應收款項減值撥備的有關增加導致我們於二零一八年一月一日的保留溢利減少約人民幣0.4百萬元。我們的結論是採納香港財務報告準則第9號對我們的綜合財務報表並無其他重大影響。

採納香港財務報告準則第15號客戶合約收益的影響

在編製財務資料時，我們已選擇在整個往績記錄期貫徹應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號建立了單一的收益確認框架。該框架的核心原則是實體應確認收益以體現向客戶轉讓承諾貨品或服務的數額，並反映實體預期交換該等貨品或服務而應得的代價。香港財務報告準則第15號取代現有的收益確認指引，包括香港會計準則第18號、香港會計準則第11號及相關詮釋。

於採納香港財務報告準則第15號後，本集團於（或在）完成履約責任時確認收益，即當特定履約責任下的相關貨品或服務的「控制權」轉移至客戶時。

根據香港財務報告準則第15號，本集團確認尚未完成但本集團已就此收到代價（作為合約負債）的履約責任。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八月三十一日，透過應用香港財務報告準則第15號，本集團分別確認合約負債約人民幣40.1百萬元、人民幣52.8百萬元、人民幣50.2百萬元及人民幣59.6百萬元。

我們的結論是採用香港財務報告準則第15號對我們的綜合財務報表並無其他重大影響。

採納香港財務報告準則第16號租賃的影響

我們已於整個往績記錄期選擇在編製財務資料時貫徹應用香港財務報告準則第16號。我們已追溯應用香港財務報告準則第16號，並於初次應用日期二零一六年一月一日確認累計影響。香港財務報告準則第16號引入識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理方法的全面模式。香港財務報告準則第16號將於生效時取代香港會計準則第17號及相關詮釋。香港財務報告準則第16號根據已識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。就承租人會計處理而言，經營租賃及融資租賃的區別被剔除，並由承租人的所有租賃必須確認使用權資產及相應負債的模式取代，惟短期租賃及低價值資產的租賃除外。

財務資料

使用權資產初始按成本計量，其後按成本(除若干例外情況外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。租賃負債初始按於該日未支付的租賃款項的現值計量。其後，租賃負債就利息及租賃款項以及租約修改的影響等作出調整。就現金流量分類而言，本集團目前將經營租賃款項列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號後，與租賃負債有關的租賃款項將分配至本金及利息部分，將分別呈列為融資及經營現金流量。

與承租人會計處理相反，香港財務報告準則第16號大致延續了香港會計準則第17號的出租人會計規定，並繼續要求出租人將租約分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求作出廣泛披露。

我們選擇可行權宜方法，對先前根據香港會計準則第17號及香港財務報告詮釋委員會第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的合約，應用香港財務報告準則第16號，但不會對先前根據香港會計準則第17號及香港財務報告詮釋委員會第4號並未識別為包含租賃的合約應用此準則。因此，我們將不會重新評估合約是否為或包括於二零一六年一月一日前已存在的租賃。租約的定義變動主要與控制概念有關。香港財務報告準則第16號釐定一份合約是否含有租賃，基準是客户是否有權控制已識別資產一段時間的用途以換取代價。

我們已將香港財務報告準則第16號所載的租約定義及相關指引應用予於二零一六年一月一日或之後訂立或修訂的所有租賃合約。香港財務報告準則第16號內的新定義將不會顯著改變符合本集團租約定義的合約的範圍。

於過渡應用香港財務報告準則第16號的經修訂追溯法時，本集團按逐項租約基準將以下實際權宜方法應用於先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租約，惟以與相應的租賃合約相關者為限：

- 選擇不確認租賃期限在初次應用日期起12個月內結束的租約的使用權資產及租賃負債；
- 在釐定本集團具有延期及終止選擇權的租約的租賃期限時根據於初次應用日期的事實及情況使用事後方式。

我們的結論是採納香港財務報告準則第16號對我們的綜合財務報表並無其他重大影響。

財務資料

經選定損益項目的討論

下表載列於往績記錄期的綜合損益及其他全面收益表項目（摘錄自本文件附錄一的會計師報告，並應與之一併閱讀）。

	截至十二月三十一日 止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	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	116,502	191,558	251,177	158,086	175,356
服務成本	(78,448)	(123,728)	(169,451)	(103,201)	(109,409)
毛利	38,054	67,830	81,726	54,885	65,947
其他收入	2,819	2,501	211	164	59
其他收益或虧損	1,074	1,138	2,241	1,902	752
行政開支	(13,517)	(20,246)	(26,576)	(16,940)	(19,291)
減值虧損(扣除撥回)	(147)	(610)	(1,691)	(1,432)	(614)
銷售開支	(3,855)	(2,594)	(6,138)	(3,951)	(1,372)
[編纂]	-	-	-	-	[編纂]
租賃負債之利息	(333)	(315)	(245)	(163)	(115)
除稅前溢利	24,095	47,704	49,528	34,465	32,019
所得稅開支	(6,542)	(12,129)	(12,307)	(8,176)	(11,388)
年度／期間溢利及 全面收益總額	<u>17,553</u>	<u>35,575</u>	<u>37,221</u>	<u>26,289</u>	<u>20,631</u>

財務資料

	截至十二月三十一日 止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	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
下列應佔年度／期間溢利 及全面收益(開支)總額：					
本公司擁有人	17,553	35,887	36,940	26,202	20,631
非控股權益	—	(312)	281	87	—
	<u>17,553</u>	<u>35,575</u>	<u>37,221</u>	<u>26,289</u>	<u>20,631</u>

收益

於往績記錄期，我們經營物業管理業務以從以下三類服務獲得收益，包括(i)物業管理服務；(ii)物業開發商相關服務；及(iii)增值服務。

下表載列所示期間按服務類型劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至八月三十一日止八個月			
	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	73,790	63.3	113,183	59.1	169,301	67.4	107,333	67.9	122,589	69.9
物業開發商相關服務	32,858	28.2	61,337	32.0	62,487	24.9	39,259	24.8	41,235	23.5
增值服務	9,854	8.5	17,038	8.9	19,389	7.7	11,494	7.3	11,532	6.6
總計	<u>116,502</u>	<u>100.0</u>	<u>191,558</u>	<u>100.0</u>	<u>251,177</u>	<u>100.0</u>	<u>158,086</u>	<u>100.0</u>	<u>175,356</u>	<u>100.0</u>

財務資料

物業管理服務

我們的物業管理服務主要包括向多元化住宅物業組合(包括由經濟適用房至高端住宅社區(連別墅))及非住宅物業(包括辦公大樓及購物商場、舖位及其他設施(例如體育場))提供(i)維修及保養服務；(ii)保安服務；(iii)清潔及園藝服務；(iv)管理及租賃停車位；及(v)其他物業管理相關客戶服務。有關我們物業管理服務範圍的進一步詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－我們的物業管理服務範圍」。

於往績記錄期，我們的物業管理服務收益分別約為人民幣73.8百萬元、人民幣113.2百萬元、人民幣169.3百萬元及人民幣122.6百萬元，約佔總收益的63.3%、59.1%、67.4%及69.9%。

於往績記錄期，我們的物業管理服務收益持續增加，此主要由於我們的業務擴展計劃令物業管理項目及我們的物業管理項目中的物業分階段交付數目按(i)住宅及非住宅物業；及(ii)京津冀地區及中國其他不同地區(包括海南省、湖北省及陝西省)計均有所增加，繼而導致總收益建築面積增加。

(i) 按收益模式劃分

在中國，物業管理費可按包幹制或酬金制收取。包幹制模式是在中國收取物業管理費的現行市場慣例，特別是與住宅物業有關。其取消根據酬金制收益模式所需的業主及住戶之間有關支付大額支出的若干集體決策程序。此外，其亦鼓勵物業管理公司優化其成本結構、實施節省成本的計劃及簡化其業務營運，以提高其盈利能力。

於往績記錄期，我們就我們管理的大部分物業按包幹制收取物業管理費，約佔我們來自物業管理服務的總收益的86.0%、90.1%、93.9%及94.1%。我們預計，在可見將來，按包幹制收取的物業管理費將繼續佔我們物業管理服務收益的絕大部分。

財務資料

於往績記錄期，非住宅物業管理服務產生的收益佔物業管理服務總收益的百分比整體上升，主要反映我們不斷努力使我們管理的物業類型多元化，尤其是擴展北京及天津的非住宅物業管理組合（包括辦公大樓及購物商場、舖位及其他設施（例如體育場））（由非住宅物業的收益建築面積增加反映）。於往績記錄期，我們的非住宅物業產生的物業管理服務收入分別約佔我們物業管理服務總收益的31.1%、35.9%、39.6%及39.8%。

下表載列於所示日期我們總收益建築面積及於所示期間物業管理服務收益按物業類型劃分的明細：

	於十二月三十一日/截至該日止年度												於八月三十一日/截至該日止八個月							
	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			
	收益建築面積		收益		收益建築面積		收益		收益建築面積		收益		收益建築面積		收益		收益建築面積		收益	
	千平 方米	%	人民幣 千元	%	千平 方米	%	人民幣 千元	%	千平 方米	%	人民幣 千元	%	千平 方米	%	人民幣 千元 (未經 審核)	%	千平 方米	%	人民幣 千元	%
住宅物業	2,565	89.3	50,829	68.9	3,273	87.4	72,509	64.1	3,948	86.3	102,284	60.4	3,591	86.0	64,845	60.4	4,068	83.8	73,780	60.2
非住宅物業	308	10.7	22,961	31.1	473	12.6	40,674	35.9	629	13.7	67,017	39.6	586	14.0	42,488	39.6	785	16.2	48,809	39.8
總計	2,873	100.0	73,790	100.0	3,746	100.0	113,183	100.0	4,577	100.0	169,301	100.0	4,177	100.0	107,333	100.0	4,853	100.0	122,589	100.0

有關我們在管住宅及非住宅物業的進一步詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－我們的業務區域」。

(iv) 按地理覆蓋範圍劃分

我們將地理覆蓋範圍劃分為中國的六個主要地區，即(i)北京；(ii)天津；(iii)河北省，包括涿州市及廊坊市；(iv)海南省，包括東方市及三亞市；(v)湖北省，包括宜昌市；及(vi)陝西省，包括神木市。

下表載列於所示日期我們總收益建築面積及於所示期間物業管理服務收益按地理覆蓋範圍劃分的明細：

	於十二月三十一日/截至該日止年度												於八月三十一日/截至該日止八個月							
	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			
	收益建築面積		收益		收益建築面積		收益		收益建築面積		收益		收益建築面積		收益		收益建築面積		收益	
	千平 方米	%	人民幣 千元	%	千平 方米	%	人民幣 千元	%	千平 方米	%	人民幣 千元	%	千平 方米	%	人民幣 千元 (未經 審核)	%	千平 方米	%	人民幣 千元	%
北京	1,561	54.4	55,718	75.5	1,761	47.0	77,375	68.4	1,874	41.0	97,661	57.7	1,826	43.7	61,503	57.3	2,030	41.8	70,251	57.3
天津	127	4.4	1,309	1.8	288	7.7	5,111	4.5	407	8.9	20,162	11.9	336	8.1	13,103	12.2	447	9.2	15,086	12.3
河北省	891	31.0	13,867	18.8	1,236	33.0	23,561	20.8	1,544	33.7	36,074	21.3	1,350	32.3	22,975	21.4	1,544	31.9	25,511	20.8
京津冀地區	2,579	89.8	70,894	96.1	3,285	87.7	106,047	93.7	3,825	83.6	153,897	90.9	3,512	84.1	97,581	90.9	4,021	82.9	110,848	90.4
海南省	294	10.2	2,896	3.9	367	9.8	5,813	5.1	454	9.9	6,551	3.9	367	8.8	3,609	3.4	454	9.4	5,865	4.8
湖北省	-	-	-	-	94	2.5	1,323	1.2	256	5.6	6,066	3.6	256	6.1	4,243	3.9	336	6.9	3,989	3.3
陝西省	-	-	-	-	-	-	-	-	42	0.9	2,787	1.6	42	1.0	1,900	1.8	42	0.8	1,887	1.5
總計	2,873	100.0	73,790	100.0	3,746	100.0	113,183	100.0	4,577	100.0	169,301	100.0	4,177	100.0	107,333	100.0	4,853	100.0	122,589	100.0

財務資料

於往績記錄期，我們的物業管理服務收益大部分來自京津冀地區，約佔我們來自物業管理服務的總收益的96.1%、93.7%、90.9%及90.4%。

於往績記錄期，除京津冀地區外物業管理服務產生的收益佔物業管理服務總收益的百分比整體上升，主要反映我們不斷努力使我們在中國其他地區（包括湖北省、海南省及陝西省）的管理組合的地理覆蓋範圍多元化。

總收益建築面積的敏感度分析

以下敏感度分析說明我們總收益建築面積的假設波動3%及10%（其他變量保持不變）對所示期間的所得稅前溢利的影響：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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	二零一九年 人民幣千元
+3%	2,214	3,395	5,079	3,220	3,678
+10%	7,379	11,318	16,930	10,733	12,259
-3%	(2,214)	(3,395)	(5,079)	(3,220)	(3,678)
-10%	(7,379)	(11,318)	(16,930)	(10,733)	(12,259)

我們總收益建築面積的假設波動率設定為3%及10%，相當於(i)中國在管物業的總建築面積的複合年增長率於二零一四年至二零一八年約為10.4%及於二零一八年至二零二三年約為9.7%（誠如本文件「行業概覽－中國物業管理行業概覽－中國物業管理市場的市場規模及預測」所述）；及(ii)北京、天津及河北省在管物業的總建築面積的複合年增長率於二零一四年至二零一八年約為4.0%至10.1%及於二零一八年至二零二三年約為3.1%至9.1%（誠如本文件「行業概覽－北京、天津及河北省的物業管理行業概覽」所述）。

物業開發商相關服務

我們的物業開發商相關服務主要包括在物業開發項目於向業主交付物業之前的不同階段提供(i)協銷服務；(ii)交付前清潔及準備服務；(iii)交付後維修服務；及(iv)規劃及設計諮詢及檢查服務，並於往績記錄期分別產生收益約人民幣32.9百萬元、人民幣61.3百萬元、人民幣62.5百萬元及人民幣41.2百萬元，分別約佔總收益的28.2%、32.0%、24.9%及23.5%。有關我們物業開發商相關服務範圍的進一步詳情，請參閱本文件「業務－物業開發商相關服務－我們的物業開發商相關服務的範圍」。

財務資料

下表載列所示期間物業開發商相關服務項目數目及我們來自物業開發商相關服務按地理覆蓋範圍劃分的收益的明細：

項目數目	截至十二月三十一日止年度						截至八月三十一日止八個月								
	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						
	收益		收益		收益		收益		收益		收益				
	項目數目	人民幣 千元	%	項目數目	人民幣 千元	%	項目數目	人民幣 千元	%	項目數目	人民幣 千元	%			
北京	6	9,672	29.4	9	20,715	33.8	7	18,526	29.6	4	10,051	25.6	4	14,194	34.4
天津	5	7,534	22.9	8	13,706	22.3	7	16,184	25.9	7	10,306	26.3	6	8,929	21.7
河北省	10	12,282	37.4	9	18,456	30.1	7	13,304	21.3	7	10,243	26.0	7	11,158	27.0
京津冀地區	21	29,488	89.7	26	52,877	86.2	21	48,014	76.8	18	30,600	77.9	17	34,281	83.1
海南省	2	3,370	10.3	2	5,009	8.2	2	4,584	7.3	2	2,529	6.4	2	663	1.6
湖北省	-	-	-	1	1,076	1.8	2	4,700	7.5	2	2,757	7.0	1	2,318	5.6
江蘇省	-	-	-	1	1,024	1.7	1	2,209	3.5	1	1,478	3.8	1	2,051	5.0
安徽省	-	-	-	1	1,351	2.1	1	2,980	4.9	1	1,895	4.9	1	1,922	4.7
總計	23	32,858	100.0	31	61,337	100.0	27	62,487	100.0	24	39,259	100.0	22	41,235	100.0

我們來自物業開發商相關服務的收益增加主要由於新鴻坤集團物業項目推出而導致從鴻坤集團獲得的物業開發商相關服務項目數目增加所致。

於往績記錄期，我們來自物業開發商相關服務的大部分收益來自鴻坤集團，分別約為人民幣32.9百萬元、人民幣60.7百萬元、人民幣60.6百萬元及人民幣40.7百萬元，分別相當於物業開發商相關服務總收益的100.0%、約98.9%、97.0%及98.7%。

增值服務

下表載列所示期間我們的增值服務收益的明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至八月三十一日止八個月					
	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		人民幣千元	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務(附註1)	6,337	64.3	9,290	54.5	10,386	53.6	5,478	47.7	6,676	57.9		
出租公共區域(附註2)	2,857	29.0	5,188	30.4	5,180	26.7	3,041	26.5	4,645	40.3		
設備維修及安裝服務 (附註3)	-	-	-	-	2,798	14.4	2,798	24.3	-	-		
家政服務(附註4)	-	-	1,178	6.9	99	0.5	99	0.9	-	-		
其他	660	6.7	1,382	8.2	926	4.8	78	0.6	211	1.8		
總計	9,854	100.0	17,038	100.0	19,389	100.0	11,494	100.0	11,532	100.0		

財務資料

附註：

- (1) 我們的家居生活服務主要包括我們收取電費、空調和取暖費、向我們管理的住宅或非住宅物業的業主及住戶提供家居維修及保養服務。
- (2) 我們的出租公共區域主要指出租我們所管理住宅或非住宅物業的若干公共區域予第三方服務供應商以設立廣告燈箱、蒸餾水售賣機、電梯平板屏幕及其他設施。
- (3) 我們的設備維修及安裝服務主要指由河北諾登(其於二零一七年七月成立及於二零一八年十二月被售予其非控股股東(即廣州諾登))主要向鴻坤集團提供我們所管理住宅物業內的設備、機器及電梯的維修及安裝服務。
- (4) 我們的家政服務主要指由北京鴻坤有愛管家(其於二零一七年三月成立及於二零一八年七月註銷)向我們所管理住宅物業的業主及住戶提供家政服務。

於往績記錄期，我們來自增值服務的收益約為人民幣9.9百萬元、人民幣17.0百萬元、人民幣19.4百萬元及人民幣11.5百萬元，分別約佔總收益的8.5%、8.9%、7.7%及6.6%。有關我們增值服務範圍的進一步詳情，請參閱本文件「業務－增值服務－我們增值服務的範圍」。

於往績記錄期，我們來自增值服務的收益增加主要由於我們來自家居生活服務及出租公共區域的收益增加，主要由於我們管理的住宅及非住宅物業的數目增加，此為本集團提供較大客戶基礎。

河北諾登從事提供設備維修及安裝服務，而北京鴻坤有愛管家從事提供家政服務。由於河北諾登及北京鴻坤有愛管家所提供的服務屬於本集團增值服務的一部分，其(i)並非單獨的主要業務或營運地理區域；(ii)不屬於單一協調計劃的一部分，以處置單獨的主要業務或營運地理區域；及(iii)並非專為轉售而收購的附屬公司，我們的董事認為，河北諾登的營運(於我們出售其權益之前)及北京鴻坤有愛管家(於其註銷之前)並非根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務被視為本集團的「已終止經營業務」。

財務資料

服務成本

下表載列所示期間我們的服務成本的明細：

	二零一六年		截至十二月三十一日止年度				二零一八年		截至八月三十一日止八個月		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	%	人民幣千元	%
勞工成本	32,652	41.6	57,166	46.2	78,996	46.6	51,302	49.7	44,664	40.8		
分包成本	22,515	28.7	36,474	29.5	51,995	30.7	34,463	33.4	45,441	41.5		
公用事業成本	7,235	9.2	10,406	8.4	15,002	8.9	8,509	8.2	10,250	9.4		
辦公室開支	5,096	6.5	7,208	5.8	8,396	5.0	1,885	1.8	2,120	1.9		
維修及保養成本	2,592	3.3	7,394	6.0	9,935	5.9	4,179	4.0	3,902	3.6		
其他成本	8,358	10.7	5,080	4.1	5,127	2.9	2,863	2.9	3,032	2.8		
總計	<u>78,448</u>	<u>100.0</u>	<u>123,728</u>	<u>100.0</u>	<u>169,451</u>	<u>100.0</u>	<u>103,201</u>	<u>100.0</u>	<u>109,409</u>	<u>100.0</u>		

我們的服務成本主要包括(i)員工成本，主要包括我們的現場僱員的工資及薪金、社會保險及其他僱員福利；(ii)分包成本，主要有關清潔、園藝、設備保養、現場保安服務及停車場管理；(iii)公用事業成本，例如水費及電費；(iv)辦公室開支，主要包括就出差及運輸產生的開支、租賃相關開支、娛樂及我們與提供服務有關的管理辦公室及場所產生的其他辦公室開支；及(v)我們的維修及保養成本，主要指物業維修及保養服務所用材料及零部件的成本及開支。

於往績記錄期，我們的服務成本波動主要由於勞工成本及分包成本波動所致，而該等成本分別合計約為人民幣55.2百萬元、人民幣93.6百萬元、人民幣131.0百萬元及人民幣90.1百萬元，約佔服務總成本的70.3%、75.7%、77.3%及82.4%。於往績記錄期，我們的勞工成本及分包成本增加主要由於勞工人數增加，以及擴展物業管理業務而導致我們的收益建築面積增加。

財務資料

勞工成本及分包成本的敏感度分析

以下敏感度分析說明我們的勞工成本及分包成本的假設波動3%及12%（其他變量保持不變）對我們於所示期間的所得稅前溢利的影響：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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	二零一九年 人民幣千元
勞工成本：					
+3%	(980)	(1,715)	(2,370)	(1,539)	(1,340)
+12%	(3,918)	(6,860)	(9,480)	(6,156)	(5,360)
-3%	980	1,715	2,370	1,539	1,340
-12%	3,918	6,860	9,480	6,156	5,360
分包成本：					
+3%	(675)	(1,094)	(1,560)	(1,034)	(1,363)
+12%	(2,702)	(4,377)	(6,239)	(4,136)	(5,453)
-3%	675	1,094	1,560	1,034	1,363
-12%	2,702	4,377	6,239	4,136	5,453

我們的勞工成本及分包成本的假設波動率分別設為3%及12%，相當於北京、天津及河北省二零一四年至二零一八年最低月工資標準的複合年增長率約為3.3%至11.9%（誠如本文件「行業概覽－中國物業管理行業概覽－中國物業管理市場的成本分析」所述）。

服務成本的盈虧平衡分析

倘若我們的服務成本於往績記錄期分別增加約30.7%、38.6%、29.2%及29.3%，而其他變量保持不變，則我們於相關年度／期間的除稅前溢利將達到盈虧平衡。

財務資料

毛利及毛利率

我們的毛利指收益減去服務成本。我們的毛利率指毛利除以收益再乘以100%。下表載列所示期間毛利及毛利率按服務類型劃分的明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至八月三十一日止八個月			
	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 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元 (未經審核)	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	28,964	39.3	48,887	43.2	61,550	36.4	42,231	39.3	52,777	43.1
物業開發商相關服務	4,427	13.5	8,557	14.0	8,370	13.4	5,529	14.1	5,962	14.5
增值服務	4,663	47.3	10,386	61.0	11,806	60.9	7,125	62.0	7,208	62.5
總計/整體	<u>38,054</u>	32.7	<u>67,830</u>	35.4	<u>81,726</u>	32.5	<u>54,885</u>	34.7	<u>65,947</u>	37.6

下表載列我們於所示期間按物業開發商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						截至八月三十一日止八個月			
	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 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元 (未經審核)	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
鴻坤集團	38,054	32.7	67,730	35.5	81,327	33.0	54,596	35.2	65,711	38.0
第三方物業開發商	-	不適用	100	15.1	399	8.6	289	9.9	236	9.7
總計/整體	<u>38,054</u>	32.7	<u>67,830</u>	35.4	<u>81,726</u>	32.5	<u>54,885</u>	34.7	<u>65,947</u>	37.6

我們的毛利從二零一六年的約人民幣38.1百萬元增加至二零一七年的約人民幣67.8百萬元，並在二零一八年進一步增加至約人民幣81.7百萬元，並從截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣54.9百萬元增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣65.9百萬元，主要跟隨往績記錄期的收益波動。於往績記錄期，各類服務的毛利波動亦主要跟隨於往績記錄期各類相應服務產生的收益波動。

於往績記錄期，我們的整體毛利率分別約為32.7%、35.4%、32.5%及37.6%。我們整體毛利率的有關波動主要受以下因素所影響：(i)影響我們各類服務毛利率的因素；及(ii)業務組合的變動。

財務資料

我們的物業管理服務毛利率主要受以下各項的影響：(i)我們就物業管理服務收取的平均物業管理費；及(ii)我們提供有關服務的平均物業管理服務成本。

於往績記錄期，我們的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣2.1元、每月每平方米人民幣2.5元、每月每平方米人民幣3.1元及每月每平方米人民幣3.2元。我們的平均物業管理費增加主要是由於(i)我們新物業管理項目的物業管理費率相比較舊項目的物業管理費率為高；及(ii)我們來自非住宅物業項目的收益及收益建築面積貢獻整體增加，該等項目一般具有較高的物業管理費率。

於往績記錄期，我們的平均物業管理服務成本分別約為每月每平方米人民幣1.3元、每月每平方米人民幣1.4元、每月每平方米人民幣2.0元及每月每平方米人民幣1.8元。我們的平均物業管理服務成本由二零一七年的約每月每平方米人民幣1.4元增加至二零一八年的約每月每平方米人民幣2.0元，主要由於我們在二零一八年下半年進一步升級及提高我們的品牌形象及服務質量，方法是增加我們管理的物業人力資源（從而導致我們的勞工成本及分包成本增加），以優化客戶體驗及提升業主及住戶於我們管理的物業的生活質量。

於往績記錄期，我們的物業開發商相關服務的毛利率分別維持相對穩定在約13.5%、14.0%、13.4%及14.5%，因為我們對物業開發商相關項目（尤其是鴻坤集團項目）採納類似的加成政策，而向物業開發商收取的相關費率以及相關勞工成本及分包成本的增幅保持相對穩定。

我們的增值服務毛利率一般高於物業管理服務及物業開發商相關服務的毛利率，主要由於我們提供增值服務屬於向業主及住戶提供物業管理服務的附加服務，由於服務性質所使然，與提供物業管理服務及物業開發商相關服務相比，勞動密集程度較低。由於二零一七年物業管理項目數目及客戶基礎增加以及我們若干增值服務（包括出租公共區域及收取公用事業費）的保養及營運成本維持相對固定，增值服務的毛利率從二零一六年的約47.3%增加至二零一七年的約61.0%。

財務資料

於往績記錄期，就由第三方物業開發商開發的物業而言，我們的毛利率低於由鴻坤集團開發的物業，這主要由於(i)我們並無為由第三方物業開發商開發的物業提供任何增值服務，而我們的增值服務毛利率相對高於其他兩種類型的服務；(ii)我們向第三方物業開發商開發的物業提供的物業管理服務的毛利率低於向鴻坤集團開發的物業所提供者的毛利率，主要是由於：(a)就我們管理鴻坤集團開發的物業而言，由於業務關係較長且在管物業的整體規模較大，可實現規模經濟，我們一般產生較低的每月每平方米物業管理服務成本；及(b)就我們首個有關由第三方物業開發商開發物業的物業管理服務項目(即錦界煤礦單身公寓)而言，我們產生較高的每月每平方米物業管理服務成本，(1)以擴大我們的物業管理服務組合，鞏固合作並改善我們的客戶體驗及品牌形象；及(2)主要由於此僅為一個收益建築面積約為42,000平方米的規模相對較小的物業管理服務項目。

下表載列所示期間我們按物業開發商類型劃分的平均物業管理費明細：

	平均物業管理費		
	第三方		
	鴻坤集團	物業開發商	整體
	每月	每月	每月
	每平方米	每平方米	每平方米
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
截至二零一六年十二月三十一日止年度	2.1	不適用	2.1
截至二零一七年十二月三十一日止年度	2.5	不適用	2.5
截至二零一八年十二月三十一日止年度	3.1	5.5	3.1
截至二零一九年八月三十一日止八個月	3.1	5.6	3.2

其他收入

下表載列所示期間我們的其他收入的明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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
銀行利息收入	83	210	211	164	59
來自向一間同系附屬公司 提供貸款的利息收入(附註)	2,736	2,291	-	-	-
總計	<u>2,819</u>	<u>2,501</u>	<u>211</u>	<u>164</u>	<u>59</u>

財務資料

附註：來自向一間同系附屬公司提供貸款的利息收入指來自向鴻坤集團的一間同系附屬公司提供貸款的利息收入，其按年利率6厘至10厘計息。有關進一步詳情，請參閱本節「經選定資產負債表項目的討論－應收關連方款項」。

其他收益或虧損

下表載列所示期間我們的其他收益或虧損的明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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
出售物業、廠房及設備的虧損	(11)	(14)	(35)	(34)	-
出售一間附屬公司的收益 (附註1)	-	-	37	-	-
註銷一間附屬公司的收益 (附註2)	-	-	98	98	-
透過損益按公平值計量的金融資產的 公平值變動收益 (附註3)	1,081	749	1,628	1,294	-
於終止確認附屬公司時豁免貿易及 其他應付款項的收益	-	144	363	287	-
匯兌收益淨額 (附註4)	-	-	-	-	528
其他	4	259	150	257	224
總計	<u>1,074</u>	<u>1,138</u>	<u>2,241</u>	<u>1,902</u>	<u>752</u>

附註：

- (1) 我們出售一間附屬公司的收益指於二零一八年十二月出售河北諾登的55%股權予其非控股股東(即廣州諾登)所產生的收益。
- (2) 我們註銷一間附屬公司的收益指我們於二零一八年七月註銷北京鴻坤有愛管家所產生的收益。
- (3) 我們的透過損益按公平值計量的金融資產的公平值變動收益主要指我們來自於中國金融機構(包括中國的銀行及母集團的一間同系附屬公司)所發行的財富管理產品(其於綜合財務狀況表內被分類為透過損益按公平值計量的金融資產)的投資的投資回報。我們於二零一八年十一月不再投資於任何財富管理產品。
- (4) 我們的匯兌收益淨額主要指我們以港元定值的銀行結餘換算為人民幣所產生的匯兌收益。

財務資料

行政開支

於往績記錄期，我們的行政開支分別約佔總收益的11.6%、10.6%、10.6%及11.0%。下表載列所示期間我們的行政開支的明細：

	二零一六年		截至十二月三十一日止年度				截至八月三十一日止八個月			
	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	%
員工成本(附註1)	9,769	72.3	14,899	73.6	19,567	73.6	12,569	74.2	14,747	76.4
專業費用(附註2)	170	1.3	1,576	7.8	2,776	10.4	1,988	11.7	747	3.9
出差及娛樂開支 (附註3)	807	6.0	1,015	5.0	802	3.0	401	2.4	816	4.2
租賃相關開支(附註4)	913	6.8	919	4.5	947	3.6	631	3.7	586	3.0
銀行收費	503	3.7	567	2.8	601	2.3	367	2.2	475	2.5
其他開支(附註5)	1,355	9.9	1,270	6.3	1,883	7.1	984	5.8	1,920	10.0
總計	<u>13,517</u>	<u>100.0</u>	<u>20,246</u>	<u>100.0</u>	<u>26,576</u>	<u>100.0</u>	<u>16,940</u>	<u>100.0</u>	<u>19,291</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 我們的員工成本主要指我們管理及行政人員的工資及薪金、社會保險及其他僱員福利。
- (2) 我們的法律及專業費用主要指就於新三板掛牌及終止掛牌而產生的費用。
- (3) 我們的出差及娛樂開支主要指我們的管理及行政人員商務旅行的出差及住宿開支，而我們的娛樂開支主要因業務發展及行政用途而產生。
- (4) 我們的租賃相關開支主要指我們的員工宿舍的短期租賃所產生的租金開支及我們使用權資產的折舊。
- (5) 我們的其他開支主要指我們的辦公室開支、折舊、耗材及文具開支、培訓及會議開支以及維修及保養。

減值虧損(扣除撥回)

於往績記錄期，我們的減值虧損(扣除撥回)分別約為人民幣0.1百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣0.6百萬元，主要指於二零一六年及二零一七年十二月三十一日根據香港會計準則第39號及於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日根據香港財務報告準則第9號進行減值評估而錄得的貿易應收款項減值虧損淨額。有關我們採納香港財務報告準則第9號的進一步詳情，請參閱本節「採納新訂及經修訂香港財務報告準則—採納香港財務報告準則第9號金融工具的影響」。

財務資料

銷售開支

於往績記錄期，我們的銷售開支分別約佔總收益的3.3%、1.4%、2.4%及0.8%。下表載列所示期間我們的銷售開支的明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至八月三十一日止八個月			
	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	%
員工成本(附註1)	2,345	60.8	1,004	38.7	2,666	43.4	2,482	62.8	707	51.5
宣傳開支(附註2)	380	9.9	1,006	38.8	2,630	42.8	1,229	31.1	509	37.1
出差及娛樂開支 (附註3)	374	9.7	219	8.4	104	1.7	69	1.7	33	2.4
其他	756	19.6	365	14.1	738	12.1	171	4.4	123	9.0
總計	<u>3,855</u>	<u>100.0</u>	<u>2,594</u>	<u>100.0</u>	<u>6,138</u>	<u>100.0</u>	<u>3,951</u>	<u>100.0</u>	<u>1,372</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 我們的員工成本主要指營銷開發員工的工資及薪金、社會保險及其他僱員福利以及為促進於我們所管理的物業內組織的宣傳及營銷盛事及活動的臨時員工成本。
- (2) 我們的宣傳開支主要指我們就廣告及營銷物業管理項目(例如橫幅及海報)所產生的開支，以及為促進於我們所管理的物業內組織的宣傳及營銷盛事及活動而產生的開支。
- (3) 我們的出差及娛樂開支主要指我們的銷售及營銷員工商務旅行的出差及住宿開支及娛樂開支。

[編纂]

於截至二零一九年八月三十一日止八個月，我們的[編纂]約為人民幣[編纂]元，主要為我們於損益中扣除的本公司就[編纂]向專業人士支付的專業服務費。有關我們的[編纂]的進一步詳情，請參閱本節「[編纂]」。

租賃負債的利息

我們的租賃負債利息指本文件「業務—我們的物業—租賃物業」所披露的有關我們租賃租期超過一年的辦公室物業及員工宿舍的租賃負債所產生的融資成本。

財務資料

於往績記錄期，我們的租賃負債利息分別約為人民幣0.3百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.1百萬元，分別約佔總收入的0.3%、0.2%、0.1%及0.1%。

所得稅開支

於往績記錄期，我們的所得稅開支包括本年度／期間的即期企業所得稅及遞延稅項。下表載列所示期間我們的所得稅開支及實際稅率的明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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	二零一九年 人民幣千元
即期稅項開支—企業所得稅					
— 本年度／期間撥備	6,579	11,984	12,492	8,589	10,616
遞延稅項	(37)	145	(185)	(413)	772
總計	<u>6,542</u>	<u>12,129</u>	<u>12,307</u>	<u>8,176</u>	<u>11,388</u>
實際稅率	27.2%	25.4%	24.8%	23.7%	35.6%

我們須根據我們經營或居住所在的各稅務司法權區的相關法律及法規繳納按適用稅率計算的所得稅。

根據開曼群島及英屬處女群島的現行法律及法規，我們毋須在開曼群島及英屬處女群島繳納任何所得稅或資本利得稅。此外，我們支付股息不需要在開曼群島及英屬處女群島繳納預扣稅。

根據企業所得稅法及實施條例，適用於中國附屬公司的稅率為25%。

我們的董事確認，於最後實際可行日期，(i)我們已根據相關司法權區的相關稅法及法規作出所有所需的稅務申報，並已支付所有未償還的應付稅項負債；及(ii)我們與相關司法權區的稅務機關並無任何其他爭議或潛在爭議。

財務資料

經營業績的討論

截至二零一九年八月三十一日止八個月與截至二零一八年八月三十一日止八個月比較

收益

我們的收益由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣158.1百萬元增加約人民幣17.3百萬元(或約10.9%)至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣175.4百萬元，主要由於：

- (i) 我們的物業管理服務收益由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣107.3百萬元增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣122.6百萬元，主要由於(a)總收益建築面積由二零一八年八月三十一日的約4.6百萬平方米增加至二零一九年八月三十一日的約4.9百萬平方米，主要由於(1)我們持續努力將我們的物業管理組合擴大至包括北京更多非住宅物業，主要包括鴻坤廣場C辦公樓、鴻坤•生物醫藥谷及鴻坤•國際生物醫藥園；及(2)分階段交付若干我們在管住宅及非住宅物業項目中的物業，主要包括北京的鴻坤•金融谷、天津的鴻坤•原鄉小鎮／理想花園、河北省涿州市的新幹綫以及河北省廊坊市的鴻坤•理想瀾灣／理想家苑及鴻坤•原鄉溪谷／理想嘉業所致；及(b)平均管理服務費穩定，於截至二零一八年及二零一九年八月三十一日止八個月為每月每平方米約人民幣3.2元；
- (ii) 來自我們的物業開發商相關服務的收益穩定，於截至二零一八年及二零一九年八月三十一日止八個月分別約為人民幣39.3百萬元及人民幣41.2百萬元；及
- (iii) 來自我們的增值服務的收益穩定，於截至二零一八年及二零一九年八月三十一日止八個月約為人民幣11.5百萬元。

服務成本

我們的服務成本由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣103.2百萬元增加約人民幣6.2百萬元(或約6.0%)至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣109.4百萬元，主要由於：

- (i) 我們的分包成本由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣34.5百萬元增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣45.4百萬元，主要由於(a)於截至二零一九年八月三十一日止八個月我們分包清潔、園藝、設備保養及現場保安服務予分包商增加(從而導致我們的勞工成本從截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣51.3百萬元減少至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣44.7百萬元)；及(b)我們總收益建築面積增加；及

財務資料

- (ii) 我們的公用事業成本由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣8.5百萬元增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣10.3百萬元，主要由於業務擴展所致。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利從截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣54.9百萬元增加約人民幣11.1百萬元（或約20.2%）至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣65.9百萬元。

我們的整體毛利率由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約34.7%增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約37.6%，主要由於：

- (i) 我們的物業管理服務的毛利率由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約39.3%增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約43.1%，主要是由於我們的物業管理服務的平均成本由截至二零一八年八月三十一日止八個月的每月每平方米約人民幣1.9元減少至截至二零一九年八月三十一日止八個月的每月每平方米約人民幣1.8元，主要是由於(a)我們的業務規模有所增加（主要是分階段交付住宅及非住宅物業管理項目所導致）所帶來的規模經濟；及(b)我們截至二零一九年八月三十一日止八個月的物業管理服務的分包清潔、園藝、設備保養及現場保安服務予分包商水平有所增加（從而降低我們的勞工成本並因此降低我們的物業管理服務單位成本）；
- (ii) 我們的物業開發商相關服務的毛利率維持穩定，於截至二零一八年及二零一九年八月三十一日止八個月分別約為14.1%及14.5%；及
- (iii) 我們的增值服務的毛利率維持穩定，於截至二零一八年及二零一九年八月三十一日止八個月分別約為62.0%及62.5%。

其他收入

我們的其他收入由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣0.2百萬元減少至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣59,000元，此乃由於我們的銀行利息收入減少，主要由於平均銀行結餘減少所致。

財務資料

其他收益或虧損

我們的其他收益或虧損由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣1.9百萬元減少至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣0.8百萬元，主要由於我們透過損益按公平值計量的金融資產的公平值變動收益由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣1.3百萬元減少至截至二零一九年八月三十一日止八個月的零，主要由於我們於截至二零一九年八月三十一日止八個月內並無投資於任何財富管理產品所致。

行政開支

我們的行政開支由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣16.9百萬元增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣19.3百萬元，主要由於我們的員工成本由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣12.6百萬元增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣14.7百萬元（主要由於我們的管理及行政人員平均人數由截至二零一八年八月三十一日止八個月之157名增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的184名所致），部分被我們的法律及專業費用由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣2.0百萬元減少至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣0.7百萬元所抵銷，主要由於截至二零一八年八月三十一日止八個月就於新三板掛牌產生大量專業費用所致。

銷售開支

我們的銷售開支由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣4.0百萬元減少至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣1.4百萬元，主要由於以下各項所致：(i)我們的員工成本由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣2.5百萬元減少至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣0.7百萬元，主要由於截至二零一八年八月三十一日止八個月，我們就促進於我們所管理的非住宅物業內組織的更多嘉年華及宣傳活動而產生大量臨時員工成本；及(ii)宣傳開支由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣1.2百萬元減少至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣0.5百萬元，主要是由於截至二零一八年八月三十一日止八個月我們在所管理的北京非住宅物業內舉辦更多的宣傳及營銷盛事及活動（包括節日活動及嘉年華），以提升我們的品牌辨識度及聲望。

除稅前溢利

由於截至二零一九年八月三十一日止八個月確認[編纂]約人民幣[編纂]元，部分被由於上述原因所致的毛利增加約人民幣11.1百萬元所抵銷，我們的除稅前溢利由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣34.5百萬元減少至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣32.0百萬元。

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八月三十一日止八個月的約人民幣8.2百萬元增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣11.4百萬元，主要由於經調整除稅前溢利(不包括不可扣除[編纂])由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣34.5百萬元增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣45.4百萬元，導致我們的應課稅溢利增加。

我們的實際所得稅稅率由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約23.7%增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約35.6%，主要由於截至二零一九年八月三十一日止八個月確認不可扣除[編纂]約人民幣[編纂]元。不計及我們的[編纂]，我們的經調整實際所得稅稅率於截至二零一九年八月三十一日止八個月約為25.1%。

本期間溢利

由於上述原因，我們的本期間溢利由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣26.3百萬元減少至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣20.6百萬元。

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

我們的收益由二零一七年的約人民幣191.6百萬元增加約人民幣59.6百萬元(或約31.1%)至二零一八年的約人民幣251.2百萬元，主要由於：

- (i) 物業管理服務收益由二零一七年的約人民幣113.2百萬元增加至二零一八年的約人民幣169.3百萬元，主要由於(a)總收益建築面積由二零一七年十二月三十一日的約3.7百萬平方米增加至二零一八年十二月三十一日的約4.6百萬平方米，主要由於(1)我們不斷努力擴大物業管理組合至包括更多非住宅物業，主要包括在天津的鴻源廣場；及(2)分階段交付若干我們於往績記錄期的在管住宅及非住宅物業項目中的物業，主要包括北京的鴻坤•林語墅及鴻坤•金融谷、湖北省宜昌市的國賓一號、河北省涿州市的新幹綫及河北省廊坊市的鴻坤•原鄉溪谷／理想嘉業；及(b)平均物業管理服務費由二零一七年的每月每平方米約人民幣2.5元增加至二零一八年的每月每平方米約人民幣3.1元，主要由於(1)管理費率相對較高的鴻坤•林語墅及國賓一號中的物業分階段交付；(2)物業管理費率相對較高的新非住宅物業項目，即鴻源廣場；及(3)平均物業管理費率較住宅物業為高的非住宅物業的收益建築面積及所產生收益的比例增加；

財務資料

- (ii) 來自我們的物業開發商相關服務的收益穩定，於二零一七年及二零一八年分別約為人民幣61.3百萬元及人民幣62.5百萬元；及
- (iii) 我們的增值服務收益由二零一七年的約人民幣17.0百萬元增加至二零一八年的約人民幣19.4百萬元，主要由於(a)我們來自家居生活服務的收益由二零一七年的約人民幣9.3百萬元增加至二零一八年的約人民幣10.4百萬元，主要由於我們的在管物業數目增加，此提供更大的客戶基礎；及(b)於二零一八年開展河北諾登(其於二零一八年十二月被售予其非控股股東(即廣州諾登))的業務後確認於二零一八年自設備維修及安裝服務的收益約人民幣2.8百萬元。

服務成本

我們的服務成本由二零一七年的約人民幣123.7百萬元增加約人民幣45.7百萬元(或約37.0%)至二零一八年的約人民幣169.5百萬元，主要由於：

- (i) 我們的勞工成本由二零一七年的約人民幣57.2百萬元增加至二零一八年的約人民幣79.0百萬元，主要由於現場僱員平均人數由二零一七年的1,060名僱員增加至二零一八年的1,258名僱員，主要與我們總收益建築面積增加一致；
- (ii) 由於業務擴展，我們的分包成本由二零一七年的約人民幣36.5百萬元增加至二零一八年的約人民幣52.0百萬元，主要與清潔、園藝、設備保養及現場保安服務有關；及
- (iii) 我們的公用事業成本由二零一七年的約人民幣10.4百萬元增加至二零一八年的約人民幣15.0百萬元，主要由於所需的能源及資源消耗增加，此與我們的業務增長一致，以及總收益建築面積增加。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利從二零一七年的約人民幣67.8百萬元增加約人民幣13.9百萬元(或約20.5%)至二零一八年的約人民幣81.7百萬元。

財務資料

我們的整體毛利率從二零一七年的約35.4%下降至二零一八年的約32.5%，主要由於：

- (i) 物業管理服務的毛利率從二零一七年的約43.2%下降至二零一八年的約36.4%，主要由於我們的平均物業管理服務成本由二零一七年的每月每平方米約人民幣1.4元增加至二零一八年的每月每平方米約人民幣2.0元，主要由於我們在二零一八年下半年進一步升級及提高我們的品牌形象及服務質量，方法是增加我們管理的物業人力資源（從而導致我們的勞工成本及分包成本增加），以優化客戶體驗及提升業主及住戶於我們管理的物業的生活質量；
- (ii) 我們的物業開發商相關服務的毛利率穩定，於二零一七年及二零一八年分別約為14.0%及13.4%；及
- (iii) 我們的增值服務的毛利率穩定，於二零一七年及二零一八年分別約為61.0%及60.9%。

其他收入

我們的其他收入由二零一七年的約人民幣2.5百萬元減少至二零一八年的約人民幣0.2百萬元，主要由於向一間同系附屬公司提供貸款的利息收入由二零一七年的約人民幣2.3百萬元減少至二零一八年的零，主要由於在二零一七年九月悉數償還貸款。

其他收益或虧損

我們的其他收益或虧損由二零一七年的約人民幣1.1百萬元增加至二零一八年的約人民幣2.2百萬元，主要由於我們透過損益按公平值計量的金融資產的公平值變動收益由二零一七年的約人民幣0.7百萬元增加至二零一八年的約人民幣1.6百萬元（主要由於我們於中國的銀行所發行的財富管理產品的投資增加）。

行政開支

我們的行政開支由二零一七年的約人民幣20.2百萬元增加至二零一八年的約人民幣26.6百萬元，主要由於(i)我們的員工成本由二零一七年的約人民幣14.9百萬元增加至二零一八年的約人民幣19.6百萬元，主要由於我們的管理及行政人員平均人數由二零一七年的131名增加至二零一八年的163名；及(ii)我們的法律及專業費用由二零一七年的約人民幣1.6百萬元增加至二零一八年的約人民幣2.8百萬元，主要由於我們就於新三板掛牌產生的專業費用增加。

財務資料

銷售開支

我們的銷售開支從二零一七年的約人民幣2.6百萬元增加至二零一八年的約人民幣6.1百萬元，主要由於(i)員工成本從二零一七年的約人民幣1.0百萬元增加至二零一八年的約人民幣2.7百萬元，主要由於我們為促進於我們所管理的北京非住宅物業內組織的宣傳及營銷盛事及活動的臨時員工成本增加；及(ii)宣傳開支由二零一七年的約人民幣1.0百萬元增加至二零一八年的約人民幣2.6百萬元，主要由於我們於二零一八年於我們所管理的北京非住宅物業內的宣傳及營銷盛事及活動(包括節日活動及嘉年華)增加，以提升我們的品牌辨識度及聲望。

除稅前溢利

由於上述原因，我們的毛利增加約人民幣13.9百萬元，部分被(i)行政開支增加約人民幣6.3百萬元；及(ii)銷售開支增加約人民幣3.5百萬元所抵銷，我們的除稅前溢利由二零一七年的約人民幣47.7百萬元增加至二零一八年的約人民幣49.5百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支從二零一七年的約人民幣12.1百萬元略微增加至二零一八年的約人民幣12.3百萬元，主要由於我們的除稅前溢利增加導致我們的應課稅溢利增加所致。

我們的實際所得稅稅率於二零一八年分別保持穩定在約25.4%及24.8%。

本年度溢利

由於上述原因，我們本年度的溢利從二零一七年的約人民幣35.6百萬元增加至二零一八年的約人民幣37.2百萬元。

財務資料

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

我們的收益由二零一六年的約人民幣116.5百萬元增加約人民幣75.1百萬元(或約64.4%)至二零一七年的約人民幣191.6百萬元，主要由於：

- (i) 物業管理服務收益由二零一六年的約人民幣73.8百萬元增加至二零一七年的約人民幣113.2百萬元，主要由於(a)總收益建築面積由二零一六年十二月三十一日的約2.9百萬平方米增加至二零一七年十二月三十一日的約3.7百萬平方米，主要由於(1)我們不斷努力擴大物業管理組合至包括更多住宅物業，主要包括河北省涿州市的新幹綫；及(2)分階段交付若干我們在管住宅及非住宅物業項目中的物業，主要包括北京的鴻坤•體育公園、鴻坤•金融谷、鴻坤•林語墅及鴻坤廣場購物中心、天津的鴻坤•原鄉郡／鴻苑花園、河北省涿州市的鴻坤•理想灣；及(b)平均物業管理服務費由二零一六年的每月每平方米約人民幣2.1元增加至二零一七年的每月每平方米約人民幣2.5元，主要由於(1)物業管理費率相對較高的鴻坤廣場購物中心分階段交付；及(2)平均物業管理費率較住宅物業為高的非住宅物業的收益建築面積及所產生收益的比例增加所致；
- (ii) 我們的物業開發商相關服務收益由二零一六年的約人民幣32.9百萬元增加至二零一七年的約人民幣61.3百萬元，主要由於新物業項目於二零一七年推出，導致物業開發商相關項目數目由二零一六年的23項增加至二零一七年的31項(包括28項自鴻坤集團獲得的項目及三項自第三方物業開發商獲得的項目)；及
- (iii) 我們的增值服務收益由二零一六年的約人民幣9.9百萬元增加至二零一七年的約人民幣17.0百萬元，主要由於(a)來自家居生活服務的收益由二零一六年的約人民幣6.3百萬元增加至二零一七年的約人民幣9.3百萬元，主要由於物業管理項目數目增加及總收益建築面積增加，此提供更大的客戶基礎，從而導致來自公用事業費代收服務的收益增加；及(b)出租公共區域的收益由二零一六年的約人民幣2.9百萬元增加至二零一七年的約人民幣5.2百萬元，主要由於我們的在管物業數目增加。

財務資料

服務成本

我們的服務成本由二零一六年的約人民幣78.4百萬元增加約人民幣45.3百萬元(或約57.7%)至二零一七年的約人民幣123.7百萬元，主要由於：

- (i) 我們的勞工成本由二零一六年的約人民幣32.7百萬元增加至二零一七年的約人民幣57.2百萬元，主要由於現場僱員平均人數由二零一六年的735名僱員增加至二零一七年的1,060名僱員，主要與我們總收益建築面積增加一致；及
- (ii) 由於業務擴展，我們的分包成本由二零一六年的約人民幣22.5百萬元增加至二零一七年的約人民幣36.5百萬元，主要與清潔、園藝、設備保養及現場保安服務有關。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利從二零一六年的約人民幣38.1百萬元增加約人民幣29.8百萬元(或約78.2%)至二零一七年的約人民幣67.8百萬元。

我們的整體毛利率從二零一六年的約32.7%增加至二零一七年的約35.4%，主要由於：

- (i) 物業管理服務的毛利率從二零一六年的約39.3%上升至二零一七年的約43.2%，主要由於(a)我們業務規模的增加所帶來的規模經濟，主要由於上述住宅及非住宅物業管理項目中的物業分階段交付所致；(b)我們的平均物業管理費由二零一六年的每月每平方米約人民幣2.1元增加至二零一七年的每月每平方米約人民幣2.5元；及(c)於二零一六年五月生效的中國營業稅改革措施逐步實施後，我們的營業稅及其他徵費減少所致；
- (ii) 我們的物業開發商相關服務的毛利率穩定，於二零一六年及二零一七年分別約為13.5%及14.0%；及
- (iii) 我們的增值服務毛利率由二零一六年的約47.3%上升至二零一七年的約61.0%，主要由於物業管理項目數目及客戶基礎於二零一七年增加，而我們若干增值服務(包括出租公共區域及公用事業費代收服務)的保養及營運成本因此等服務的性質使然而維持相對固定。

其他收入

我們的其他收入由二零一六年的約人民幣2.8百萬元減少至二零一七年的約人民幣2.5百萬元，主要由於向一間同系附屬公司提供貸款的利息收入由二零一六年的約人民幣2.7百萬元減少至二零一七年的約人民幣2.3百萬元，主要由於二零一六年確認來自我們向一間同系附屬公司提供的貸款的全年利息收入人民幣30.0百萬元，但由於二零一七年九月有關同系附屬公司悉數償還貸款，於二零一七年則確認來自有關貸款的僅九個月的利息收入。

財務資料

其他收益或虧損

我們的其他收益或虧損於二零一六年及二零一七年維持穩定約人民幣1.1百萬元。

行政開支

我們的行政開支由二零一六年的約人民幣13.5百萬元增加至二零一七年的約人民幣20.2百萬元，主要由於(i)我們的員工成本由二零一六年的約人民幣9.8百萬元增加至二零一七年的約人民幣14.9百萬元，主要由於管理及行政人員平均人數由二零一六年的77名增加至二零一七年的131名；及(ii)我們的法律及專業費用由二零一六年的約人民幣0.2百萬元增加至二零一七年的約人民幣1.6百萬元，主要由於我們就於新三板掛牌產生的專業費用增加。

銷售開支

我們的銷售開支從二零一六年的約人民幣3.9百萬元減少至二零一七年的約人民幣2.6百萬元，主要由於我們的員工成本由二零一六年的約人民幣2.3百萬元減少至二零一七年的約人民幣1.0百萬元，主要由於二零一七年於我們所管理的非住宅物業內組織的宣傳及營銷活動較少導致臨時員工成本減少所致。

除稅前溢利

由於上述原因，我們的毛利增加約人民幣29.8百萬元，部分被行政開支增加約人民幣6.7百萬元所抵銷，我們的除稅前溢利由二零一六年的約人民幣24.1百萬元增加至二零一七年的約人民幣47.7百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支從二零一六年的約人民幣6.5百萬元增加至二零一七年的約人民幣12.1百萬元，主要由於我們的除稅前溢利增加，導致應課稅溢利增加。

我們的實際所得稅稅率由二零一六年的約27.2%減少至二零一七年的約25.4%，此主要由於二零一六年未確認稅項虧損約人民幣0.2百萬元的稅務影響所致。

本年度溢利

由於上述原因，我們本年度的溢利從二零一六年的約人民幣17.6百萬元增加至二零一七年的約人民幣35.6百萬元。

經選定資產負債表項目的討論

下表載列我們於二零一六年、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八月三十一日的綜合財務狀況表項目(摘錄自本文件附錄一會計師報告，並應與其一併閱讀)。

財務資料

	於十二月三十一日			於
	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	八月 三十一日 二零一九年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	1,856	2,328	2,440	2,183
無形資產	—	—	—	4,833
遞延稅項資產	1,319	1,174	1,359	587
使用權資產	4,391	3,575	2,433	1,905
商譽	—	—	1,519	1,519
	<u>7,566</u>	<u>7,077</u>	<u>7,751</u>	<u>11,027</u>
流動資產				
貿易及其他應收款項 透過損益按公平值計量的 金融資產	12,074	19,779	24,841	35,183
應收關連方款項	14,000	20,145	—	—
銀行結餘及現金	70,758	59,337	134,970	167,173
	<u>74,548</u>	<u>107,698</u>	<u>92,750</u>	<u>21,387</u>
	<u>171,380</u>	<u>206,959</u>	<u>252,561</u>	<u>223,743</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	62,089	86,569	95,203	94,985
合約負債	40,102	52,780	50,205	59,610
租賃負債	1,188	1,337	1,063	966
應付關連方款項	20,665	15,907	18,588	912
稅項負債	9,135	3,761	5,901	6,263
	<u>133,179</u>	<u>160,354</u>	<u>170,960</u>	<u>162,736</u>
流動資產淨值	<u>38,201</u>	<u>46,605</u>	<u>81,601</u>	<u>61,007</u>
總資產減流動負債	<u>45,767</u>	<u>53,682</u>	<u>89,352</u>	<u>72,034</u>
非流動負債				
租賃負債	3,436	2,653	1,750	1,220
流動資產淨值	<u>42,331</u>	<u>51,029</u>	<u>87,602</u>	<u>70,814</u>
資本及儲備				
繳足資本／股本	14,000	33,000	33,000	—
儲備	28,331	18,018	54,602	70,814
本公司擁有人應佔權益	42,331	51,018	87,602	70,814
非控股權益	—	11	—	—
權益總額	<u>42,331</u>	<u>51,029</u>	<u>87,602</u>	<u>70,814</u>

財務資料

流動資產淨值

下表載列於所示日期我們的流動資產及流動負債的明細：

	於十二月三十一日			於	於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	八月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
流動資產					
貿易及其他應收款項	12,074	19,779	24,841	35,183	30,442
透過損益按公平值計量的金融資產	14,000	20,145	-	-	-
應收關連方款項	70,758	59,337	134,970	167,173	177,970
銀行結餘及現金	74,548	107,698	92,750	21,387	27,860
	<u>171,380</u>	<u>206,959</u>	<u>252,561</u>	<u>223,743</u>	<u>236,272</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	62,089	86,569	95,203	94,985	103,218
合約負債	40,102	52,780	50,205	59,610	60,236
租賃負債	1,188	1,337	1,063	966	895
應付關連方款項	20,665	15,907	18,588	912	-
稅項負債	9,135	3,761	5,901	6,263	6,078
	<u>133,179</u>	<u>160,354</u>	<u>170,960</u>	<u>162,736</u>	<u>170,427</u>
流動資產淨值	<u>38,201</u>	<u>46,605</u>	<u>81,601</u>	<u>61,007</u>	<u>65,845</u>

我們的流動資產淨值由二零一六年十二月三十一日的約人民幣38.2百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣46.6百萬元，主要由於(i)我們於二零一七年產生的純利約人民幣35.6百萬元；及(ii)於二零一七年發行北京鴻坤的新股份人民幣25.0百萬元，部分被二零一七年北京鴻坤、香河鴻坤及北京鴻坤物業管理宣派股息人民幣46.0百萬元所抵銷。

於二零一八年十二月三十一日，我們的流動資產淨值增加至約人民幣81.6百萬元，主要由於二零一八年產生純利約人民幣37.2百萬元。

財務資料

於二零一九年八月三十一日，我們的流動資產淨值減少至約人民幣61.0百萬元，主要由於(i)北京鴻坤於截至二零一九年八月三十一日止八個月宣派股息人民幣35.5百萬元；及(ii)於重組期間內收購北京雲時代、北京鴻坤谷及鴻坤(北京)商業管理的代價人民幣19.5百萬元，部分被(i)截至二零一九年八月三十一日止八個月產生的純利人民幣20.6百萬元；及(ii)凱宏策略以代價約17.0百萬港元(相當於約人民幣15.0百萬元)認購1,645股股份所抵銷。

於二零一九年十二月三十一日，我們的流動資產淨值增加至約人民幣65.8百萬元，主要由於截至二零一九年十二月三十一日止四個月產生的純利所致。

有關我們的流動資產及流動負債的進一步詳情及分析，請參閱下文。

物業、廠房及設備

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八月三十一日，我們的物業、廠房及設備分別約為人民幣1.9百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣2.2百萬元，包括(i)作員工宿舍的樓宇；及(ii)我們辦公室物業及管理辦公室及場所內家具、固定裝置及設備。

我們的物業、廠房及設備由二零一六年十二月三十一日的約人民幣1.9百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣2.3百萬元，主要由於添置物業、廠房及設備約人民幣1.0百萬元，主要與我們的辦公室家具及設備、電腦系統及設備有關，部分被於二零一七年扣除的折舊約人民幣0.5百萬元所抵銷。

於二零一八年十二月三十一日，我們的物業、廠房及設備略微增加至約人民幣2.4百萬元，主要由於添置物業、廠房及設備約人民幣0.7百萬元，主要與我們的辦公室家具及設備及電腦設備有關，部分被於二零一八年扣除的折舊約人民幣0.6百萬元所抵銷。

於二零一九年八月三十一日，我們的物業、廠房及設備減少至約人民幣2.2百萬元，主要由於截至二零一九年八月三十一日止八個月扣除的折舊約人民幣0.5百萬元所致。

無形資產

於二零一九年八月三十一日，我們約人民幣4.8百萬元的無形資產指於二零一九年六月從鴻坤集團收購的手機應用程序鴻坤薈及H-Butler鴻管家，初始以收購成本人民幣5.0百萬元計量，隨後按成本減累計攤銷(可使用年期為五年)及減值虧損計量。

有關手機應用程序鴻坤薈及H-Butler鴻管家的更多詳情，請參閱本文件「業務－我們的技術創新」。

財務資料

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，我們的使用權資產指使用租期超過一年的租賃資產（即辦公室物業及員工宿舍）的權利，其初始按成本計量，其後按成本減累計折舊及減值虧損計量。

我們的使用權資產由於二零一六年十二月三十一日的約人民幣4.4百萬元減少至二零一七年十二月三十一日的約人民幣3.6百萬元，並進一步減少至於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日的分別約人民幣2.4百萬元及人民幣1.9百萬元，主要由於二零一七年及二零一八年及截至二零一九年八月三十一日止八個月的使用權資產折舊分別約人民幣1.5百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣0.6百萬元所致。

有關採納香港財務報告準則第16號的影響的進一步詳情，請參閱本節「採納新訂及經修訂香港財務報告準則－採納香港財務報告準則第16號租賃的影響」。

商譽

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，我們的商譽約人民幣1.5百萬元初始按成本（即收購天津鴻盛而轉讓的代價總額超出所收購可識別資產及所承擔負債的淨額的部分）計量。

我們於業務合併中所收購的商譽於收購時分配至預期將從業務合併獲益的天津鴻盛業務的現金產生單位（「現金產生單位」）。天津鴻盛業務的現金產生單位的可收回金額乃按使用價值計算基準釐定，其使用基於我們的管理層所批准的涵蓋五年期的財務預測的現金流量預測。於整個預測期間內，增長率估計為2%。超過五年期間之所有現金流量按2%的增長率推算得出，其乃根據相關行業增長預測釐定，且不超過相關行業之平均長期增長率。

我們對天津鴻盛業務於預算期間的現金流量預測基於預測期間的預算服務收益及預期毛利率以及中國於預測期間的通脹率作出。預期現金流量（包括預算服務收益、毛利率以及通脹率）乃基於過往表現及管理層對市場發展的預期釐定。

現金產生單位使用價值計算乃基於以下輸入數據、基準及假設：

(i) 收益

收益以現有收費率及已交付物業的收益建築面積為基準。

財務資料

(ii) 貼現率

我們的管理層釐定計算使用價值所需加權平均資本成本時考慮可獲得的市場及行業數據。於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，天津鴻盛業務用以貼現預期現金流量的稅前利率分別為15%及15%。

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，天津鴻盛業務根據使用價值計算的現金產生單位的可收回金額分別較賬面值高約人民幣7.7百萬元及人民幣8.3百萬元。

倘稅前貼現率調整為20%（其較原有貼現率高5%），而所有其他變量維持不變，則天津鴻盛業務的現金產生單位的賬面值仍分別超過其於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日的可收回金額。

因此，於往績記錄期，並無根據我們對商譽的減值檢討確認商譽減值。我們進一步認為任何假設的任何合理可能變動將不會導致我們商譽的可收回金額低於其賬面值。有關我們對商譽進行減值檢討的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註18。

貿易及其他應收款項

下表載列於所示日期我們的貿易及其他應收款項及於所示期間貿易應收款項週轉天數的明細：

	於十二月三十一日			於
	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	八月 三十一日 二零一九年 人民幣千元
貿易應收款項 (附註1)	7,469	13,621	18,218	21,060
減：呆賬／預期信貸虧損撥備	(635)	(1,234)	(1,705)	(2,165)
	<u>6,834</u>	<u>12,387</u>	<u>16,513</u>	<u>18,895</u>
其他應收款項：				
按金	170	755	775	758
預付款項	546	1,738	1,513	2,034
代表住戶的付款 (附註2)	2,940	3,393	3,689	4,109
向員工墊款	1,104	1,523	1,890	1,918
出售一間附屬公司的應收款項 (附註3)	-	-	275	-
遞延股份發行成本	-	-	-	7,371
其他	617	131	334	400
減：呆賬撥備	(137)	(148)	(148)	(302)
	<u>5,240</u>	<u>7,392</u>	<u>8,328</u>	<u>16,288</u>
總計	<u>12,074</u>	<u>19,779</u>	<u>24,841</u>	<u>35,183</u>

財務資料

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月
	二零一六年 天數	二零一七年 天數	二零一八年 天數	二零一九年 天數
貿易應收款項週轉天數 (附註4)	34.2	30.0	33.0	37.1

附註：

- (1) 我們的貿易應收款項指就提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務而將從第三方客戶收取的未償還結餘。
- (2) 我們代表住戶的付款主要指代表所管理物業的業主及住戶主要向供應公用事業的公用事業公司支付的開支。
- (3) 我們出售一間附屬公司的應收款項指將河北諾登的全部股權轉讓予其非控股股東(即廣州諾登)的應收未償還代價。
- (4) 我們的貿易應收款項週轉天數等於貿易應收款項(扣除呆賬/預期信貸虧損撥備)的期初及期末結餘的平均數除以我們來自向第三方客戶提供服務的收益再乘以二零一六年的366天、二零一七年及二零一八年的365天以及截至二零一九年八月三十一日止八個月的243天。

財務資料

貿易應收款項

下表載列於所示日期按服務類型劃分的貿易應收款項明細：

	於十二月三十一日			於
	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：				
物業管理服務				
– 住宅物業	6,546	12,502	12,649	15,769
– 非住宅物業	923	504	2,651	3,961
	7,469	13,006	15,300	19,730
物業開發商相關服務	–	133	1,772	967
增值服務				
– 住宅物業	–	15	1,086	314
– 非住宅物業	–	467	60	49
	–	482	1,146	363
貿易應收款項總額，毛額	7,469	13,621	18,218	21,060
減：呆賬／預期信貸虧損撥備	(635)	(1,234)	(1,705)	(2,165)
貿易應收款項總額，淨額	<u>6,834</u>	<u>12,387</u>	<u>16,513</u>	<u>18,895</u>

我們的貿易應收款項由二零一六年十二月三十一日的約人民幣6.8百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣12.4百萬元，並進一步增加至二零一八年十二月三十一日的約人民幣16.5百萬元，主要與業務營運擴展所帶來的收益增加一致。

於二零一九年八月三十一日，我們的貿易應收款項增加至約人民幣18.9百萬元，主要由於我們有關物業管理服務的貿易應收款項總額由二零一八年十二月三十一日的約人民幣15.3百萬元增加至二零一九年八月三十一日的約人民幣19.7百萬元，主要由於業主及住戶傾向在下半年（特別是接近年底）結付其未償還物業管理費餘額的季節性因素。

於往績記錄期，我們的貿易應收款項週轉天數維持穩定，分別約為34.2天、30.0天、33.0天及37.1天。

財務資料

下表載列於所示日期按繳費單日期對我們的貿易應收款項(扣除呆賬／預期信貸虧損撥備之前)的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	八月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60天	1,955	3,510	7,528	6,543
61天至180天	2,168	2,626	3,531	6,836
181天至365天	1,024	3,881	3,213	3,095
一至兩年	2,116	2,835	2,952	2,828
兩至三年	206	769	561	1,136
三年以上	—	—	433	622
總計	<u>7,469</u>	<u>13,621</u>	<u>18,218</u>	<u>21,060</u>

我們的住宅物業的物業管理費一般按年收取，而我們的非住宅物業的物業管理費一般按月或季度收取。物業管理費須由業主及住戶提前支付。我們並未就支付物業管理費授出信貸期。物業管理費於我們的付款通知發出時(其一般於曆年結束前15日發出)到期，並應由業主支付。

在釐定物業管理服務的貿易應收款項是否可收回時，我們會考慮多項指標，包括(但不限於)其後的結算狀況、過往撇銷經驗及管理費收取率。在釐定我們來自物業開發商相關服務及增值服務的貿易應收款項是否可收回時，我們亦會考慮自信貸初始授出日期起至報告日期的貿易應收款項信貸質素的任何變動。

為加快回收貿易應收款項，我們制定並實施各項信貸控制措施，包括(i)指定營運及財務部門的主要人員監察收回貿易應收款項的進度；(ii)監控付款時間表的進度，並與客戶協調(包括家訪、發出付款提示及張貼付款通知)；(iii)分析貿易應收款項賬齡及制定每月計劃，包括收款項目、收款金額及收款時間表；(iv)指定主要人員負責收取主要貿易應收款項及定期更新貿易應收款項收款狀況；(v)參考客戶的正常付款處理程序、我們與客戶的關係、付款歷史及財務狀況，持續及按逐案基準評估重大逾期付款；(vi)採取跟進行動收取逾期貿易應收款項，包括(但不限於)與客戶適當人員積極溝通(包括由專人向有關住戶送達逾期付款通知，並通過頻繁的付款提示及家訪跟進)及採取法律行動；及(vii)於報告期末檢討貿易應收款項的減值，以確保根據香港財務報告準則計提足夠的減值。

財務資料

於往績記錄期，我們來自第三方客戶的物業管理費收取率（按年／期內實際收到的來自第三方客戶物業管理費除以同年／期累積的應付我們的物業管理費總額計算）分別約為93.2%、91.4%、91.1%及88.5%。與二零一六年、二零一七年及二零一八年分別約93.2%、91.4%及91.1%相比，截至二零一九年八月三十一日止八個月的收取率相對較低，約為88.5%，主要由於季節性因素，業主及住戶傾向在下半年（尤其是接近年末）結清其未償還物業管理費結餘。根據灼識諮詢報告，從二零一六年到二零一八年，京津冀地區從第三方客戶的物業管理費平均收取率維持相對穩定。於二零一八年，京津冀地區從第三方客戶的物業管理費整體收取率約為90%。鑑於我們於二零一九年八月三十一日的大部分在管物業位於京津冀地區，我們相信於往績記錄期我們來自第三方客戶的物業管理費收取率與我們的同行相若。一般而言，我們的貿易應收款項於整個年度增加，而於年末業主及住戶結算未償還物業管理費結餘時減少。

我們已選擇二零一五年至二零一八年的過往期間作為過往觀察所得的虧損率，以釐定我們二零一八年貿易應收款項的預期信貸虧損率。由於業主及住戶傾向於下半年結清其未償還的物業管理費結餘，我們認為不宜將二零一九年八個月貿易應收款項的收款數據納入以釐定我們於截至二零一九年八月三十一日止八個月的貿易應收款項的預期信貸虧損率。因此，我們對二零一八年及截至二零一九年八月三十一日止八個月的貿易應收款項採用相同的預期信貸虧損率。

根據上文所討論的減值檢討，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及二零一九年八月三十一日分別錄得貿易應收款項呆賬／預期信貸虧損撥備約人民幣0.6百萬元、人民幣1.2百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣2.2百萬元，列入綜合財務狀況表。我們並無就貿易應收款項持有任何抵押品。

有關我們貿易應收款項減值評估及信貸風險的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註19及29。

直至最後實際可行日期，我們於二零一九年八月三十一日的貿易應收款項（未計預期信貸虧損撥備）中約人民幣15.2百萬元（或約72.2%）已於其後結清。

財務資料

其他應收款項

我們的其他應收款項由二零一六年十二月三十一日的約人民幣5.2百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣7.4百萬元，主要由於(i)預付款項由二零一六年十二月三十一日的約人民幣0.5百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣1.7百萬元，主要由於我們預付公用事業成本予公用事業供應商(包括供電及供暖)增加；及(ii)按金由二零一六年十二月三十一日的約人民幣0.2百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣0.8百萬元，主要由於為我們的新物業管理項目存放公用事業按金增加。

於二零一八年十二月三十一日，我們的其他應收款項增加至約人民幣8.3百萬元，主要由於(i)於二零一八年十二月三十一日確認出售河北諾登的應收款項約人民幣0.3百萬元；及(ii)我們向員工墊款由二零一七年十二月三十一日約人民幣1.5百萬元增加至二零一八年十二月三十一日約人民幣1.9百萬元，主要與我們的業務擴張一致。

於二零一九年八月三十一日，我們的其他應收款項增加至約人民幣16.3百萬元，主要由於二零一九年八月三十一日確認遞延股份發行成本約人民幣7.4百萬元(其於[編纂]時將入賬為權益的扣減)。

於最後實際可行日期，我們於二零一九年八月三十一日的其他應收款項(於作出呆賬撥備之前)中約人民幣2.8百萬元(或約17.2%)已於其後結清/動用。

透過損益按公平值計量的金融資產

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，我們透過損益按公平值計量的金融資產分別約為人民幣14.0百萬元及人民幣20.1百萬元，其為我們於中國金融機構(包括中國的銀行及母集團一間同系附屬公司)發行的財富管理產品的投資，並無擔保本金及回報，視乎相關金融投資的表現或相關存款安排所規定的利率變動，到期日為30至365日。我們於二零一八年十一月不再投資於任何財富管理產品。

我們的財富管理產品於初步確認時確認為透過損益按公平值計量的金融資產，原因為彼等包含非緊密關聯的嵌入式衍生工具。我們透過損益按公平值計量的金融資產的公平值乃通過採用已貼現現金流量的估值技術以關鍵輸入數據(基於估計回報，而估計回報乃參考市場中若干利率變動或相關存款所註明的相關投資表現釐定)進行估計，並按反映各交易對手信貸風險的利率貼現。所使用的貼現率上升可能會導致我們的財富管理產品的公平值計量顯著減少，反之亦然。

財務資料

就我們的財富管理產品的估值而言，我們的董事根據所收到的專業建議採用了以下程序，包括：(i)審閱金融機構所發行財富管理產品的條款；(ii)根據我們的財富管理產品的預期回報率審閱未來現金流量的預測；(iii)就類似財富管理產品的回報率、發行人或交易對手的違約風險及信貸風險進行市場研究；(iv)審慎考慮需要管理層評估及估計的所有資料(例如用於我們的財富管理產品估值的貼現率及不同情況下的各種可能性)；及(iv)檢討我們的估值及其結果的計算。根據上述程序，我們的董事認為我們的估值分析屬公平合理，而我們的財富管理產品已妥當計量。

有關透過損益按公平值計量的金融資產的公平值計量的進一步詳情(包括公平值層級、估值技術及關鍵輸入數據(包括重大不可觀察輸入數據以及不可觀察輸入數據與公平值的關係))，請參閱本文件附錄一會計師報告附註29(c)。

本公司的申報會計師已按照香港審計準則第540號《審計會計估計(包括公平值會計估計)和相關披露》對第3級公平值計量執行了審計工作，以評估透過損益按公平值計量的金融資產所使用的會計估計。經考慮我們透過損益按公平值計量的金融資產的公平值變動金額不大以及所執行的審計工作，本公司的申報會計師預計就我們於往績記錄期的財務資料(作為整體)發表無保留意見。

此外，獨家保薦人(i)已審視檢討我們透過損益按公平值計量的金融資產的公平值變動的詳細計算，以及第3級公平值計量內我們透過損益按公平值計量的金融資產所應用的方法及所採用的會計估計，尤其是所採用的折現率與市場比率相比屬公平合理；(ii)審閱本文件附錄一會計師報告中的相關附註；及(iii)就財富管理產品估值的主要基礎及假設與本集團的管理層及本公司的申報會計師進行討論。獨家保薦人同意我們的董事及本公司的申報會計師的意見，即透過損益按公平值計量的金融資產的公平值變動不重大，並且對我們的財務資料並無任何重大影響。經考慮我們的董事及本公司申報會計師所執行的工作以及上述所進行的相關盡職調查後，並無任何事情引起獨家保薦人注意而導致獨家保薦人質疑對透過損益按公平值計量的金融資產所進行的估值分析。

財務資料

應收關連方款項

下表載列於所示日期我們應收關連方款項的明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	八月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
同系附屬公司：				
— 貿易性質	3,612	13,842	77,671	60,661
— 非貿易性質	67,146	45,495	57,299	106,512
總計	<u>70,758</u>	<u>59,337</u>	<u>134,970</u>	<u>167,173</u>

貿易性質應收同系附屬公司款項

我們的貿易性質應收同系附屬公司款項主要指就提供物業管理服務及物業開發商相關服務而將向母集團收取的未償還結餘。

下表載列按服務類型劃分的貿易性質應收同系附屬公司款項明細，及於所示日期我們根據繳費單日期所作出的貿易性質應收同系附屬公司款項的賬齡分析，以及於所示期間我們的貿易性質應收同系附屬公司款項週轉天數：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	八月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易性質應收同系 附屬公司款項：				
— 物業管理服務	74	4,436	15,417	21,952
— 物業開發商相關服務	3,538	9,406	61,369	38,709
— 增值服務	—	—	885	—
總計	<u>3,612</u>	<u>13,842</u>	<u>77,671</u>	<u>60,661</u>

財務資料

	於			
	於十二月三十一日			於
	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
0至60天	3,612	10,224	18,551	14,507
61至180天	—	1,905	24,968	23,360
181至365天	—	1,379	29,446	13,086
一至兩年	—	334	4,706	9,086
兩至三年	—	—	—	622
總計	<u>3,612</u>	<u>13,842</u>	<u>77,671</u>	<u>60,661</u>
				截至八月
				三十一日
				截至十二月三十一日止年度
				二零一六年
				二零一七年
				二零一八年
				二零一九年
				天數
貿易性質應收同系附屬公司				
款項週轉天數(附註)	<u>82.0</u>	<u>42.7</u>	<u>183.1</u>	<u>283.3</u>

附註：我們的貿易性質應收同系附屬公司款項週轉天數相等於貿易性質應收同系附屬公司款項的年初及年末結餘的平均數除以來自向母集團提供的服務的收益再乘以二零一六年的366天、二零一七年及二零一八年的365天，以及截至二零一九年八月三十一日止八個月的243天。

我們的貿易性質應收同系附屬公司款項由二零一六年十二月三十一日的約人民幣3.6百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣13.8百萬元，並進一步增加至二零一八年十二月三十一日的約人民幣77.7百萬元，此主要由於(i)產生自母集團的收益(特別是來自提供我們的物業開發商相關服務)因我們的業務營運擴展而增加；及(ii)母集團延長結算貿易應收款項。

於二零一九年八月三十一日，我們的貿易性質應收同系附屬公司款項減少至約人民幣60.7百萬元，主要由於母集團於截至二零一九年八月三十一日止八個月部分結算長期未償還結餘。

財務資料

我們賬齡超過一年的貿易性質應收同系附屬公司款項由二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的分別約零、人民幣0.3百萬元及人民幣4.7百萬元增加至二零一九年八月三十一日的約人民幣9.7百萬元，主要由於(i)我們有關若干物業開發商相關項目的物業開發商相關服務的長期未償還貿易應收款項增加；及(ii)母集團延長結算我們的貿易應收款項。由於母集團及本集團均屬我們的控股股東所控制，我們於往績記錄期並無積極監察應收母集團的貿易應收款項的結算進度。於往績記錄期後，我們已加強對貿易性質應收同系附屬公司款項的信貸控制，以確保我們的同系附屬公司及時結算及增加我們的流動資金。

我們一般就向同系附屬公司提供服務授出最多30天的信貸期。

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，我們的貿易性質應收同系附屬公司款項分別零及約人民幣4.1百萬元逾期。我們並無就此等結餘持有任何抵押品。由於我們的同系附屬公司均為本集團的關連方及並無違約記錄，我們並無就貿易性質應收同系附屬公司款項計提任何減值撥備。

我們的貿易性質應收同系附屬公司款項週轉天數由二零一六年的約82.0天減少至二零一七年的約42.7天，此主要由於應收同系附屬公司款項於二零一六年十二月三十一日的期初餘額相對較低，約為人民幣3.6百萬元，主要由於於二零一六年十二月三十一日，我們於二零一六年自母集團產生的收益大幅結算所致。

我們的貿易性質應收同系附屬公司款項週轉天數增加至二零一八年的約183.1天，並進一步增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約283.3天，此主要由於母集團延長結算貿易應收款項。

直至最後實際可行日期，我們於二零一九年八月三十一日的貿易性質應收同系附屬公司款項中約人民幣55.1百萬元(或約90.8%)已於其後結算。

非貿易性質應收同系附屬公司款項

於二零一六年十二月三十一日，我們應收一間同系附屬公司的貸款為人民幣30.0百萬元，其乃無抵押、於二零一六年一月按年利率6.0厘計息及於二零一六年二月至十二月按年利率10.0厘計息。

於二零一七年一月一日，我們與有關同系附屬公司訂立補充貸款協議，以將上述應收貸款的償還日期延遲至二零一七年九月二十日及向有關同系附屬公司提供新貸款人民幣3.7百萬元。新貸款人民幣3.7百萬元乃無抵押、按年利率10.0厘計息及須於一年內償還。於二零一七年九月二十日，有關同系附屬公司悉數償還我們的應收貸款總額人民幣33.7百萬元。

財務資料

我們其他非貿易性質應收同系附屬公司款項於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日分別約為人民幣67.1百萬元、人民幣45.5百萬元、人民幣57.3百萬元及人民幣106.5百萬元，為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還，主要指鴻坤集團與本集團之間資金轉移以及由本集團代鴻坤集團支付有關其物業發展業務營運所引致的成本及開支。

根據《貸款通則》，只有金融機構可以合法從事提供貸款的業務，而非金融機構之間的貸款被禁止。中國人民銀行可以對不符合規定的貸款人處以相當於有關貸款交易產生的收入(即所收取利息)的一至五倍罰款。然而，根據民間借貸案件有關規定，非金融機構之間的貸款乃為生產或業務營運融資而提供則屬合法。只要所收取的年利率不超過24%，中國法院亦將支持貸款人對有關貸款利息的索償。根據於二零一五年八月二十五日頒佈的最高人民法院關於認真學習貫徹適用《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》的通知，民間借貸案件有關規定適用於在實施民間借貸案件有關規定之前訂立的貸款，根據前司法解釋其被視為無效，但根據民間借貸案件有關規定則有效。根據民間借貸案件有關規定，法人或其他組織之間簽訂的私人借貸合同根據中國法律屬有效且合法，除非貸款合同(i)根據中國合同法屬無效；或(ii)於民間借貸案件有關規定特別規定的無效借貸合同範圍內；而倘若私人貸款合同中訂明的年利率不超過24%，中國法院將裁定貸款人在法律上有權享有該利息收入。因此，我們涉及放債的應收／(應付)關連方非貿易款項毋須遵守《貸款通則》。

我們應收同系附屬公司的所有計息貸款已於二零一七年結清。截至最後實際可行日期，我們並無就我們與關連方之間的非貿易性質應收／(應付)關連方款項收到相關中國政府主管部門的任何處罰、調查或通知。董事確認，本集團於[編纂]後將不會與關連方訂立非貿易性質的公司間資金安排。因此，我們的中國法律顧問認為(i)我們與關連方之間的該等非貿易性質應收／(應付)關連方款項對相關方具有法律約束力；及(ii)我們因上述非貿易性質應收／(應付)關連方款項而被中國人民銀行處罰的風險甚微。

董事確認，於二零一九年八月三十一日所有未償還應收同系附屬公司非貿易款項將於[編纂]前結清。董事確認，本集團於[編纂]後將不會與關連方(包括我們的同系附屬公司)有任何非貿易性質的關連方結餘。

財務資料

貿易及其他應付款項

下表載列於所示日期我們的貿易及其他應付款項及於所示期間貿易應付款項週轉天數的明細：

	於十二月三十一日			於
	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	八月 三十一日 二零一九年 人民幣千元
貿易應付款項(附註1)	9,589	15,625	19,955	21,345
其他應付款項：				
代表居民收款(附註2)	7,126	9,039	9,782	9,534
已收按金(附註3)	26,088	35,807	39,743	37,081
代表一間同系附屬公司應付款項	4,403	4,093	397	397
應計員工成本	5,302	8,351	9,368	5,137
應計社會保險及住房公積金供款	5,499	5,643	5,810	6,226
其他應付稅項(附註4)	2,322	3,332	4,781	4,406
應計開支(附註5)	1,654	4,437	5,123	4,815
應計股份發行成本及[編纂]	-	-	-	[編纂]
其他應付款項	106	242	244	111
	52,500	70,944	75,248	73,640
總計	62,089	86,569	95,203	94,985
				截至八月 三十一日
				截至十二月三十一日止年度 止八個月
	二零一六年 天	二零一七年 天	二零一八年 天	二零一九年 天
貿易應付款項週轉天數(附註6)	37.3	37.2	38.3	45.9

財務資料

附註：

- (1) 我們的貿易應付款項指我們就在日常業務過程中向供應商及分包商購買的商品或服務作出付款的責任。
- (2) 我們代表居民收款主要指我們代表業主及住戶收款，用於結算公用事業供應商的公用事業賬單。
- (3) 我們的按金主要指我們從業主及住戶收到的公用事業按金。
- (4) 我們的其他應付稅項主要指應付增值稅、營業稅及其他附加稅費。
- (5) 我們的應計開支主要指就於新三板掛牌的法律及專業費用的應計款項及應計宣傳開支。
- (6) 我們的貿易應付款項週轉天數等於應付款項的期初及期末餘額的平均數除以我們的服務成本再乘以二零一六年的366天、二零一七年及二零一八年的365天以及截至二零一九年八月三十一日止八個月的243天。

貿易應付款項

我們的貿易應付款項由二零一六年十二月三十一日的約人民幣9.6百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣15.6百萬元及進一步增加至二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日的分別約人民幣20.0百萬元及人民幣21.3百萬元，主要由於(i)收益建築面積的增加；及(ii)我們向第三方服務供應商分包服務工程的增加。

於往績記錄期，我們的供應商及分包商一般授予我們最多90天的信貸期。

我們的貿易應付款項週轉天數從二零一六年、二零一七年及二零一八年的分別約37.3天、37.2天及38.3天，增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約45.9天，主要由於我們於截至二零一九年八月三十一日止八個月的分包成本增加，而有關成本於二零一九年八月三十一日尚未到期應付。

下表載列於所示日期根據發票日期對我們的貿易應付款項的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	八月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	9,300	14,887	19,066	20,721
一至兩年	289	568	379	329
兩至三年	-	170	379	170
三年以上	-	-	131	125
總計	<u>9,589</u>	<u>15,625</u>	<u>19,955</u>	<u>21,345</u>

財務資料

董事確認，於往績記錄期，我們在支付貿易應付款項方面並無出現重大違約。

直至最後實際可行日期，我們於二零一九年八月三十一日的貿易應付款項中約人民幣20.4百萬元(或約95.5%)已於其後結清。

其他應付款項

我們的其他應付款項由二零一六年十二月三十一日的約人民幣52.5百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣70.9百萬元，主要由於(i)我們的已收按金由二零一六年十二月三十一日的約人民幣26.1百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣35.8百萬元，主要由於客戶基礎因我們管理的物業的數目增加而增加，導致已收公用事業按金增加；(ii)我們的應計員工成本由二零一六年十二月三十一日的約人民幣5.3百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣8.4百萬元，主要由於員工人數及應計獎金增加；及(iii)我們的應計開支由二零一六年十二月三十一日的約人民幣1.7百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣4.4百萬元，主要由於與於新三板掛牌有關的專業費用的應計款項增加。

我們的其他應付款項增加至二零一八年十二月三十一日的約人民幣75.2百萬元，主要由於(i)於二零一八年十二月三十一日的已收按金增加至約人民幣39.7百萬元，主要由於我們的客戶基礎因收益建築面積增加而增加；(ii)我們的應計員工成本增加至二零一八年十二月三十一日的約人民幣9.4百萬元，主要由於員工人數增加；及(iii)我們的其他應付稅項由二零一七年十二月三十一日的約人民幣3.3百萬元增加至二零一八年十二月三十一日的約人民幣4.8百萬元，主要由於應付增值稅因業務擴展而增加，部分被代表一間同系附屬公司應付款項由二零一七年十二月三十一日的約人民幣4.1百萬元減少至於二零一八年十二月三十一日的約人民幣0.4百萬元所抵銷，主要由於二零一七年十二月三十一日代表同系附屬公司應付款項於二零一八年結算，且我們於二零一八年不再代表母集團結算開支。

於二零一九年八月三十一日，我們的其他應付款項維持穩定於約人民幣73.6百萬元，主要由於以下各項的抵銷影響：(i)於二零一九年八月三十一日確認應計股份發行成本及[編纂]約人民幣5.9百萬元；(ii)於二零一九年八月三十一日應計員工成本減少至於約人民幣5.1百萬元，主要由於截至二零一九年八月三十一日止八個月內支付於二零一八年十二月三十一日的應計獎金；及(iii)已收按金由二零一八年十二月三十一日的約人民幣39.7百萬元減少至於二零一九年八月三十一日的約人民幣37.1百萬元，主要由於將我們已終止物業管理項目(包括新都薈)的已收按金返還予業主及住戶。

直至最後實際可行日期，我們於二零一九年八月三十一日的其他應付款項中約人民幣31.9百萬元(或約43.3%)已於其後結清/動用。

財務資料

合約負債

我們的合約負債主要指客戶因根據物業管理服務協議提供物業管理服務而預付的款項，我們通常會透過向業主及住戶發出繳費單收取固定金額的費用（就住宅物業而言通常須按年提前支付，而就非住宅物業而言則按月或按季支付）。

我們的合約負債由二零一六年十二月三十一日的約人民幣40.1百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣52.8百萬元，主要由於二零一七年新鴻坤集團住宅物業管理項目的數目增加及我們的住宅物業業主須於鴻坤集團向彼等交付住宅物業之前提前支付年度物業管理費。

我們的合約負債略微減少至二零一八年十二月三十一日的約人民幣50.2百萬元，主要由於二零一八年新住宅物業管理項目的數目低於二零一七年及若干客戶不會於交付住宅物業後的第二年提前悉數支付年度物業管理費。

我們的合約負債增加至二零一九年八月三十一日的約人民幣59.6百萬元，主要由於我們努力要求住宅物業業主及住戶及時提前支付物業管理費。

下表載列於所示期間我們按服務類型預先結算的收益（其首先記錄在我們的合約負債中）與總收益的對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預先結算的收益：				
－物業管理服務	68,644	103,166	148,161	102,944
－物業開發商相關服務	10,395	1,230	1,896	705
－增值服務	367	760	2,803	4,209
本年度／期間預先結算的總收益	79,406	105,156	152,860	107,858
加：已確認但客戶已結算／其後將結算的收益	37,096	86,402	98,317	67,498
本年度／期間的總收益	<u>116,502</u>	<u>191,558</u>	<u>251,177</u>	<u>175,356</u>

財務資料

有關往績記錄期我們的合約負債變動的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告的附註23(b)。

於往績記錄期，預先結算的物業管理服務費所佔比例分別約為我們物業管理服務總收益的93.0%、91.1%、87.5%及84.0%，而相應年度／期間已確認為收益的物業管理服務費的餘下部分已獲結算／預期其後將由客戶結算。截至二零一九年八月三十一日止八個月，預先結算的物業管理服務收益所佔比例下降至約84.0%，主要由於季節性因素，業主及住戶傾向在下半年（尤其是臨近年底）結清其未償還的物業管理費結餘。

直至最後實際可行日期，我們於二零一九年八月三十一日的合約負債中約人民幣48.9百萬元（或約82.0%）已於其後動用。

應付關連方款項

下表載列於所示日期我們的應付關連方款項的明細：

	於十二月三十一日			於
	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	八月三十一日 人民幣千元
同系附屬公司	20,665	15,907	18,588	-
直接控股公司	-	-	-	912
總計	<u>20,665</u>	<u>15,907</u>	<u>18,588</u>	<u>912</u>

我們的應付關連方款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還，主要指代表本集團支付的資金轉移及開支。

我們的董事確認，於二零一九年八月三十一日的所有未償還應付關連方款項已於[編纂]前結清。

關於《貸款通則》項下公司間貸款限制的討論，請參閱本節「經選定資產負債表項目的討論－應收關連方款項－非貿易性質應收同系附屬公司款項」。

財務資料

流動資金及資本資源

我們主要透過以下方式為我們的營運提供資金，包括(i)股東的出資；(ii)經營活動產生的現金流入淨額；及(iii)來自關連方的墊款。我們的營運資金需求主要包括(i)員工成本；(ii)分包成本；(iii)公用事業費用；(iv)其他服務成本；(v)於日常業務過程中產生的其他開支；及(vi)我們的資本開支。

於往績記錄期，我們並無遭遇任何流動資金短缺。我們通過實施以下流動資金管理政策，包括(i)維持充足水平的現金及現金等值項目；(ii)持續監察預測及實際現金流量；(iii)匹配資產及負債的到期情況，特別是我們的貿易應收款項及貿易應付款項，以維持貿易應收款項及貿易應付款項週轉天數的現有水平以避免現金流量錯配；(iv)實施本節「經選定資產負債表項目的討論－貿易及其他應收款項－貿易應收款項」所披露的第三方貿易應收款項信貸控制措施；及(v)增強貿易性質應收同系附屬公司款項的信貸控制，以便及時收回應收同系附屬公司款項以改善流動資金，管理流動資金風險。此外，我們於二零一八年十一月不再投資於任何財富管理產品，原因為董事認為有關投資可能減少我們的可動用現金及現金等值項目以履行付款責任，亦可能對我們的經營現金流量及流動資金狀況產生影響。

日後，由於(i)瞬息變化的業務狀況或其他發展情況；及(ii)其他類似行動的投資、收購及合作機會，我們日後可能需要額外的現金資源。我們預計營運資金及其他流動資金需求將主要通過以下方式得到滿足：(i)我們經營活動產生的現金流入淨額；及(ii)[編纂]的[編纂]。

然而，我們為營運資金需求提供資金、償還債務及為其他債務提供資金的能力取決於我們日後的經營表現及現金流量，而經營表現及現金流量則受現行經濟狀況、客戶消費水平及其他因素（其中許多不受我們控制）所影響。倘若我們現有的現金資源不足以滿足我們的需求，我們可能會尋求獲得額外的銀行融資，或出售或發行股本證券，此舉可能導致我們的股東權益被攤薄。

財務資料

現金流量

下表載列於所示期間我們的現金流量概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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
營運資金變動前					
經營現金流量	23,181	46,930	49,704	34,262	32,721
營運資金變動	26,070	12,256	(40,251)	(69,432)	21,804
已付所得稅	(2,527)	(17,357)	(10,353)	(8,177)	(10,255)
經營活動所得					
(所用)現金淨額	46,724	41,829	(900)	(43,347)	44,270
投資活動(所用)					
所得現金淨額	(8,150)	24,623	(15,141)	(33,802)	(74,630)
融資活動所得					
(所用)現金淨額	7,441	(33,302)	1,093	(1,806)	(41,034)
現金及現金等值項目					
增加(減少)淨額	46,015	33,150	(14,948)	(78,955)	(71,394)
年/期初現金及現金					
等值項目	28,533	74,548	107,698	107,698	92,750
外匯匯率變動的影響	-	-	-	-	31
年/期末現金及					
現金等值項目	<u>74,548</u>	<u>107,698</u>	<u>92,750</u>	<u>28,743</u>	<u>21,387</u>

於二零一八年，我們分別錄得經營現金流出淨額約人民幣0.9百萬元，主要由於母集團延長結算主要有關我們的物業開發商相關服務的貿易應收款項導致我們的貿易性質應收同系附屬公司款項由二零一七年十二月三十一日的約人民幣13.8百萬元大幅增加至二零一八年十二月三十一日的約人民幣77.7百萬元。

截至二零一八年八月三十一日止八個月，我們錄得經營現金流出淨額約人民幣43.3百萬元，主要由於(i)增加將現金及現金等值項目用於投資財富管理產品導致透過損益按公平值計量的金融資產增加約人民幣24.5百萬元；及(ii)母集團延長結算主要有關我們的物業開發商相關服務的貿易應收款項導致貿易性質應收同系附屬公司款項大幅增加約人民幣41.9百萬元。

財務資料

經營現金流量

於往績記錄期，我們從經營活動中獲得現金，主要來自提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務，而我們經營活動所用現金主要與支付員工成本、分包成本、公用事業成本、其他服務成本、與銷售及行政活動相關的費用及所得稅。

經營現金流量反映所得稅前溢利，並就以下各項作出調整：(i)非現金項目，主要包括物業、廠房及設備以及使用權資產的折舊以及無形資產攤銷；(ii)營運資金（主要包括貿易及其他應收款項、貿易性質應收關連方款項、透過損益按公平值計量的金融資產、貿易及其他應付款項，以及貿易性質應付關連方款項）變動的影響；及(iii)與經營活動無關的項目，主要包括利息收入。

於二零一六年，我們經營活動所得現金淨額約為人民幣46.7百萬元，包括經營產生的現金約人民幣49.3百萬元，減去所得稅付款約人民幣2.5百萬元。我們的經營所得現金包括營運資金變動前的經營現金流量約人民幣23.2百萬元及營運資金變動調整，主要包括(i)貿易及其他應收款項增加約人民幣2.0百萬元；(ii)應收關連方款項減少約人民幣10.9百萬元；(iii)透過損益按公平值計量的金融資產增加約人民幣9.0百萬元；(iv)貿易及其他應付款項增加約人民幣18.3百萬元；及(v)合約負債增加約人民幣7.8百萬元。

於二零一七年，經營活動所得現金淨額約為人民幣41.8百萬元，包括經營產生的現金約人民幣59.2百萬元，減去所得稅付款約人民幣17.4百萬元。我們的經營所得現金包括營運資金變動前的經營現金流量約人民幣46.9百萬元及營運資金變動調整，主要包括(i)貿易及其他應收款項增加約人民幣2.8百萬元；(ii)應收關連方款項增加約人民幣10.2百萬元；(iii)透過損益按公平值計量的金融資產增加約人民幣6.1百萬元；(iv)貿易及其他應付款項增加約人民幣20.8百萬元；及(v)合約負債增加約人民幣10.7百萬元。

財務資料

於二零一八年，我們的經營活動所用現金淨額約為人民幣0.9百萬元，包括經營所得現金約人民幣9.5百萬元及所得稅付款約人民幣10.4百萬元。我們的經營所得現金包括營運資金變動前的經營現金流量約人民幣49.7百萬元及營運資金變動調整，主要包括(i)貿易及其他應收款項增加約人民幣0.8百萬元；(ii)應收關連方款項增加約人民幣63.8百萬元；(iii)透過損益按公平值計量的金融資產減少約人民幣20.1百萬元；(iv)貿易及其他應付款項增加約人民幣8.9百萬元；及(v)合約負債減少約人民幣4.6百萬元。

截至二零一八年八月三十一日止八個月，我們的經營活動所用現金淨額約為人民幣43.3百萬元，包括經營所用現金約人民幣35.2百萬元及所得稅付款約人民幣8.2百萬元。我們的經營所用現金包括營運資金變動前經營現金流量約人民幣34.3百萬元及營運資金變動調整，主要包括(i)貿易及其他應收款項增加約人民幣8.1百萬元；(ii)應收關連方款項增加約人民幣41.9百萬元；(iii)透過損益按公平值計量的金融資產增加約人民幣24.5百萬元；及(iv)合約負債增加約人民幣3.7百萬元。

截至二零一九年八月三十一日止八個月，我們的經營活動所得現金淨額約為人民幣44.3百萬元，包括經營產生現金約人民幣54.5百萬元，減去所得稅付款約人民幣10.3百萬元。我們的經營所得現金包括營運資金變動前的經營現金流量約人民幣32.7百萬元及營運資金變動調整，主要包括(i)貿易及其他應收款項增加約人民幣2.6百萬元；(ii)應收關連方款項減少約人民幣17.0百萬元；(iii)貿易及其他應付款項減少約人民幣2.0百萬元；及(iv)合約負債增加約人民幣9.4百萬元。

有關我們營運資金的進一步詳情及分析，請參閱本節「經選定資產負債表項目的討論」。

投資現金流量

於往績記錄期，我們的投資活動所用現金主要包括向關連方墊款及購買無形資產，而我們來自投資活動的現金主要指我們關連方的還款及利息收入。

於二零一六年，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣8.2百萬元，主要來自向關連方墊款約人民幣73.1百萬元，部分被以下各項所抵銷：(i)關連方還款約人民幣63.3百萬元；及(ii)利息收入約人民幣2.8百萬元。

財務資料

於二零一七年，我們的投資活動所得現金淨額約為人民幣24.6百萬元，主要來自(i)關連方還款約人民幣153.6百萬元；(ii)應收一間同系附屬公司之貸款償還約人民幣33.7百萬元；及(iii)利息收入約人民幣2.5百萬元，部分被向關連方墊款約人民幣165.7百萬元所抵銷。

於二零一八年，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣15.1百萬元，主要來自向關連方墊款約人民幣61.1百萬元，部分被關連方還款約人民幣49.3百萬元所抵銷。

截至二零一八年八月三十一日止八個月，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣33.8百萬元，主要由於向我們的關連方墊款約人民幣45.9百萬元，部分被關連方還款約人民幣14.9百萬元所抵銷。

截至二零一九年八月三十一日止八個月，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣74.6百萬元，主要來自向關連方墊款約人民幣270.6百萬元，部分被(i)關連方還款約人民幣200.8百萬元；及(ii)購買無形資產人民幣5.0百萬元所抵銷。

融資現金流量

於往績記錄期，我們的融資活動所得現金主要包括關連方墊款及發行新股份所得款項，而我們的融資活動所用現金主要包括向關連方還款、派付股息及就收購共同控制下附屬公司向同系附屬公司付款。

於二零一六年，我們的融資活動所得現金淨額約為人民幣7.4百萬元，主要來自關連方墊款約人民幣15.7百萬元，部分被向關連方還款約人民幣6.9百萬元所抵銷。

於二零一七年，我們的融資活動所用現金淨額約為人民幣33.3百萬元，主要來自(i)向關連方還款約人民幣12.0百萬元；(ii)股息付款人民幣46.0百萬元；及(iii)就收購共同控制下附屬公司向同系附屬公司付款約人民幣6.2百萬元，部分被以下各項所抵銷：(i)關連方墊款約人民幣7.2百萬元；及(ii)發行一間附屬公司的新股份所得款項人民幣25.0百萬元。

於二零一八年，我們的融資活動所得現金淨額約為人民幣1.1百萬元，主要來自關連方墊款約人民幣18.5百萬元，部分被向關連方還款約人民幣15.8百萬元所抵銷。

截至二零一八年八月三十一日止八個月，我們的融資活動所用現金淨額約為人民幣1.8百萬元，主要由於向關連方還款約人民幣15.7百萬元，部分被關連方墊款約人民幣14.9百萬元所抵銷。

財務資料

截至二零一九年八月三十一日止八個月，我們的融資活動所用現金淨額約為人民幣41.0百萬元，主要來自(i)向關連方償還約人民幣20.2百萬元；(ii)股息付款人民幣35.5百萬元；及(iii)就收購共同控制下附屬公司向我們的同系附屬公司付款約人民幣51.1百萬元，部分被(i)關連方墊款約人民幣23.1百萬元；及(ii)發行股份所得款項約人民幣46.6百萬元所抵銷。

營運資金充足性

經考慮我們可用的財務資源，包括我們可用的現金及現金等值項目，我們經營產生的現金流量及[編纂]的估計[編纂]（按最多低於指示性[編纂]範圍的下限[編纂]設定最終[編纂]而作出可能的[編纂]後），在無不可預見情況下，我們的董事認為我們有足夠的營運資金應付我們目前及自本文件日期起至少12個月的需求。

債務

非貿易性質應付關連方款項

我們的非貿易性質應付關連方款項於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日、二零一九年八月三十一日及二零一九年十二月三十一日（即就本債務聲明而言的最近期實際可行日期）約人民幣20.7百萬元、人民幣15.9百萬元、人民幣18.6百萬元、人民幣0.9百萬元及零，為無抵押、免息及須按要求償還。

租賃負債

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日、二零一九年八月三十一日及二零一九年十二月三十一日（即就本債務聲明而言的最近期實際可行日期），我們的租賃負債分別約為人民幣4.6百萬元、人民幣4.0百萬元、人民幣2.8百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣1.8百萬元，主要指我們租賃辦公室物業及員工宿舍的未償還租賃款項，主要就利息及租賃款項以及租約修訂的影響進行調整。租賃負債為無擔保並以本集團存入的租賃按金作抵押。

財務資料

下表載列於所示日期我們的租賃負債的到期情況：

	於十二月三十一日			於	於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	八月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
一年內	1,188	1,337	1,063	966	895
超過一年，但不超過兩年	1,067	1,038	839	913	922
超過兩年，但不超過五年	2,369	1,615	911	307	-
總計	<u>4,624</u>	<u>3,990</u>	<u>2,813</u>	<u>2,186</u>	<u>1,817</u>

除本節「債務」所披露者外，於二零一九年十二月三十一日（即就本債務聲明而言的最近期實際可行日期），以及除集團內公司間負債之外，我們並無任何銀行融資、未償還按揭、押記、債權證、貸款資本、銀行透支、貸款、政府貸款、債務證券或其他類似債務、租賃負債、承兌負債（一般貿易賬單除外）或承兌信用狀或其他未償還重大或然負債的任何擔保。

我們的董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無任何重大外債融資計劃。

我們的董事進一步確認，自二零一九年十二月三十一日（即就本債務聲明而言的最近期實際可行日期）起及直至最後實際可行日期，我們的債務並無任何重大變動。

債務證券

於二零一九年十二月三十一日（即就本債務聲明而言的最近期實際可行日期），我們並無已發行在外或已授權或以其他方式增設但未發行的債務證券。

或然負債

除本節「債務」所披露者外，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八月三十一日，我們並無任何重大或然負債。我們目前並非可能對我們的業務、經營業績或財務狀況產生重大不利影響的任何訴訟的當事方。

財務資料

資產負債表外交易

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無訂立任何重大資產負債表外交易或安排。

資本開支

於往績記錄期，我們就購買物業、廠房及設備及無形資產分別產生資本開支約人民幣1.4百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣5.2百萬元。

我們擬以我們應收的[編纂][編纂]及經營活動產生的現金流量兩種資金來源撥付我們的資本開支。除本文件「未來計劃及[編纂]」所披露者外，我們於二零一九年及二零二零年並無其他重大已計劃資本開支。

承擔

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八月三十一日，我們並無任何重大資本承擔。

物業權益

有關我們租賃物業的進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的物業」。

關連方交易

就本文件所載的關連方交易而言，董事認為此等關連方交易乃按一般商業條款進行。

有關我們關連方交易的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註30，而有關我們的關連交易的進一步詳情，請參閱本文件「關連交易」。

[編纂]

我們的估計[編纂]總額（主要包括已付或應付專業人士的費用及[編纂]費用及佣金）估計約為人民幣[編纂]元，佔[編纂][編纂]約[編纂]%（根據指示性[編纂]中位數每股[編纂][編纂]港元計算）。估計[編纂]的估計總額中，約人民幣[編纂]元預期將於[編纂]時作為權益扣除入賬。預計餘額約人民幣[編纂]元將於損益扣除，其中約人民幣[編纂]元已於截至二零一九年八月三十一日止八個月的損益確認。

財務資料

董事認為，有意投資者應注意，我們預計二零一九年及二零二零年的財務業績將受到(其中包括)非經常性估計[編纂]的不利影響。因此，我們於二零一九年及二零二零年的財務表現可能與往績記錄期的財務表現不具可比性。此外，我們的董事謹此強調，[編纂]金額為當前估計並僅供參考，而於財務報表確認的最終金額或會根據審核以及變量與假設的其後變動作出調整。

主要財務比率

下表載列於所示日期／期間我們的主要財務比率：

	截至十二月三十一日止年度／ 於十二月三十一日			截至八月 三十一日 止八個月 ／於八月 三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
除利息及稅項前純利率	21.0%	25.1%	19.8%	18.3%
純利率	15.1%	18.6%	14.8%	11.8%
流動比率	1.3	1.3	1.5	1.4
資產負債率	0.6	0.4	0.2	0.04
資產回報率	9.8%	16.6%	14.3%	不適用
權益回報率	41.5%	69.7%	42.5%	不適用

除利息及稅項前純利率以及純利率

我們的除利息及稅項前純利率乃按溢利扣除租賃負債利息及所得稅開支除以收益再乘以100%計算。

我們的純利率按溢利除以收益再乘以100%計算。

我們的除利息及稅項前純利率以及純利率分別從二零一六年的約21.0%及15.1%增加至二零一七年的約25.1%及18.6%，主要由於我們的整體毛利率由二零一六年的約32.7%增加至二零一七年的約35.4%。

我們的除利息及稅項前純利率以及純利率在二零一八年分別減少至約19.8%及14.8%，主要由於(i)我們的整體毛利率減少至二零一八年的約32.5%；(ii)我們的銷售開支從二零一七年的約人民幣2.6百萬元增加至二零一八年的約人民幣6.1百萬元，主要由於員工成本增加及我們的宣傳開支增加所致。

財務資料

截至二零一九年八月三十一日止八個月，我們的除利息及稅項前純利率以及純利率分別減少至約18.3%及11.8%，主要由於截至二零一九年八月三十一日止八個月確認[編纂]約人民幣[編纂]元，部分被截至二零一九年八月三十一日止八個月整體毛利率增加至約37.6%所抵銷。

流動比率

我們的流動比率乃按流動資產除以流動負債計算。

我們的流動比率於二零一六年及二零一七年十二月三十一日維持穩定於約1.3。

於二零一八年十二月三十一日，我們的流動比率增加至約1.5，主要由於流動資產增加比率約為22.0%，超過流動負債的增加比率約6.6%，主要由於應收同系附屬公司的款項由二零一七年十二月三十一日的約人民幣59.3百萬元增加至二零一八年十二月三十一日的約人民幣135.0百萬元。

於二零一九年八月三十一日，我們的流動比率減少至約1.4，主要由於我們的流動資產的減少率約11.4%超過我們的流動負債的減少率約4.8%，主要由於我們的銀行結餘及現金從二零一八年十二月三十一日的約人民幣92.8百萬元減少至於二零一九年八月三十一日的約人民幣21.4百萬元。

資產負債率

我們的資產負債率乃按債務總額(即租賃負債及非貿易性質應付關連方款項)除以總權益計算。

我們的資產負債率由二零一六年十二月三十一日的約0.6減少至二零一七年十二月三十一日的約0.4，主要由於(i)權益總額由二零一六年十二月三十一日的約人民幣42.3百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣51.0百萬元，主要由於(a)於二零一七年純利約人民幣35.6百萬元；及(b)於二零一七年發行北京鴻坤的新股份人民幣25.0百萬元，部分被我們的附屬公司於二零一七年宣派股息人民幣46.0百萬元所抵銷；及(ii)應付同系附屬公司款項由二零一六年十二月三十一日的約人民幣20.7百萬元減少至二零一七年十二月三十一日的約人民幣15.9百萬元。

於二零一八年十二月三十一日，我們的資產負債率減少至約0.2，主要由於權益總額增加率約為71.7%，主要乃因二零一八年純利約人民幣37.2百萬元，超過債務總額的增加率約7.6%。

於二零一九年八月三十一日，我們的資產負債率減少至約0.04，主要由於(i)應付同系附屬公司款項由二零一八年十二月三十一日的約人民幣18.6百萬元減少至二零一九年八月三十一日的約人民幣0.9百萬元。

財務資料

資產回報率

我們的資產回報率乃根據我們的年度溢利除以總資產的期末餘額再乘以100%計算。

我們的資產回報率從二零一六年的約9.8%增加至二零一七年的約16.6%，主要由於純利由二零一六年的約人民幣17.6百萬元增加至二零一七年的約人民幣35.6百萬元，主要由於毛利由二零一六年的約人民幣38.1百萬元增加至二零一七年的約人民幣67.8百萬元。

我們的資產回報率於二零一八年減少至約14.3%，主要由於資產總值的增加率約為21.6%，超過純利的增加率約4.6%，主要由於應收同系附屬公司的款項由二零一七年十二月三十一日的約人民幣59.3百萬元增加至二零一八年十二月三十一日的約人民幣135.0百萬元。

權益回報率

我們的權益回報率乃根據年度溢利除以總權益的期末餘額再乘以100%計算。

我們的權益回報率從二零一六年的約41.5%增加至二零一七年的約69.7%，主要由於純利由二零一六年的約人民幣17.6百萬元增加至二零一七年的約人民幣35.6百萬元，主要由於毛利由二零一六年的約人民幣38.1百萬元增加至二零一七年的約人民幣67.8百萬元。

我們的權益回報率於二零一八年減少至約42.5%，主要由於權益總額的增加率約為71.7%，超過純利的增加率約4.6%，主要由於銷售開支由二零一七年的約人民幣2.6百萬元增加至二零一八年的約人民幣6.1百萬元，主要由於員工成本增加及我們的宣傳開支增加所致。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

有關我們的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的詳情，請參閱本文件附錄二的未經審核備考財務資料。

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

董事估計，根據本文件附錄三所載的基準，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔的估計綜合溢利及未經審核備考估計每股盈利如下：

截至二零一九年十二月三十一日止年度本公司

擁有人應佔的估計綜合溢利..... 不少於
人民幣25.8百萬元

截至二零一九年十二月三十一日止年度未經審核

備考估計每股盈利..... 不少於
人民幣0.06元

由董事全權負責的溢利估計乃由彼等根據(i)本文件附錄一會計師報告所載本集團截至二零一九年八月三十一日止八個月的經審核綜合業績；及(ii)基於本集團截至二零一九年十二月三十一日止四個月的管理賬目的未經審核綜合業績而編製。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我們於截至二零一九年十二月三十一日止年度產生的預計[編纂]約人民幣[編纂]元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考估計每股盈利乃根據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的估計綜合溢利計算，並假設合計[編纂]股股份於截至二零一九年十二月三十一日止整個年度內已發行，不計及(i)因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份；或(ii)本公司根據本文件附錄五所指配發及發行或購回股份的一般授權可能配發及發行或購回的任何股份。

市場風險

於往績記錄期，我們主要受利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險所影響。有關我們的風險的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註29。

股息及可分派儲備

於往績記錄期，我們曾向當時的股東宣派及派付股息，金額分別為零、人民幣46.0百萬元、零及人民幣35.5百萬元。於往績記錄期後及直至最後實際可行日期，本集團並無建議及宣派任何股息。本公司目前並無任何預定派息率。倘若溢利作為股息分派，則有關溢利將無法再投資於我們的營運。我們的過往派息記錄不得用作釐定日後可能宣派或派付的股息水平的參考或基準。我們無法保證日後會派付股息或日後可能派付任何股息的時間。

財務資料

假若我們派付股息，有關股息金額將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及董事認為相關的其他因素。我們的股東將有權按照已繳足或入賬列為繳足的股款按比例收取股份的有關股息。股息的宣派、派付及金額將由董事酌情決定。根據相關法律所允許，股息僅可以我們的可分派儲備撥付。

本公司於開曼群島註冊成立，為一間投資控股公司。根據細則，股息可自本公司的已變現或未變現溢利，或自我們的董事認為不再需要的溢利撥出的任何儲備中宣派及派付。在普通決議案的批准下，股息亦可以根據公司法從股份溢價賬或可授權作此用途的任何其他基金或賬目中宣派及派付。於二零一九年八月三十一日，本公司的可分派儲備約人民幣32.8百萬元可供分派。

根據上市規則所需的披露

董事確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉任何可能導致須遵守上市規則第13.13至第13.19條的披露規定的情況。

並無重大不利變動

除本文件「業務－爆發COVID-19的影響」所披露者外，我們的董事確認，自二零一九年八月三十一日起及直至本文件日期，(i)我們的業務營運及我們經營所在的營商環境；及(ii)財務或營業狀況或前景並無重大不利變動。我們的董事亦確認，自二零一九年八月三十一日以來並無任何事件會對本文件附錄一會計師報告所載的資料造成重大影響。

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編 纂]

[編 纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編 纂]

[編 纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編 纂]

[編 纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編 纂]

[編 纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編 纂]

[編 纂]

未來計劃及[編纂]

業務目標及業務策略

有關我們業務目標及策略的進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務策略」。

[編纂]

假設每股[編纂]的[編纂]為[編纂]港元（即指示性[編纂]的中位數）及[編纂]未獲行使，我們估計我們來自[編纂]的應收[編纂]（經扣除與[編纂]相關的[編纂]費用及佣金以及估計開支後）將約為[編纂]港元。我們擬將該[編纂]作下列用途：

- (i) 約[編纂]港元（佔[編纂][編纂]約[編纂]%）將用於擴大我們在中國的地理據點及營運規模。我們計劃透過(a)策略性收購在往績記錄期內我們未有涉足的中國其他地區提供物業管理服務的優質物業管理公司的全部權益；(b)在當地設立新的附屬公司或開設新的分支機構。我們擬在二零二一年之前成立11間新附屬公司或分支機構及收購最少兩間物業管理服務公司。每一間新附屬公司或分支機構初步擬最少包括兩名管理人員，將負責業務發展。當正式營運時將會聘請額外員工，尤其是直接提供物業管理服務的員工。招攬計劃則會視乎我們與新客戶所訂立的新服務協議所提供服務的實際範圍及規模而進一步釐定。於最後實際可行日期，我們已確定中國至少有五個城市作日後擴展。除地理位置以外，我們評估潛在收購目標的主要標準包括(a)目標公司的歷史表現；(b)潛在客戶的可利用性和類型；(c)根據收益建築面積釐定的目標公司規模和經營規模；及(d)目標公司的主要財務指標和盈利能力。在釐定[編纂][編纂]中用作收購的款額時，我們已考慮以下因素：(a)目標公司的預期回報；(b)該地區可比較的中國物業管理公司的市盈率；及(c)目標公司的收益建築面積。為實踐我們的擴張計劃並盡量提高預期回報，我們已設定下列收購目標公司的標準，並提供了具體數據指標，構成我們總購買價格的估計基礎，亦即用於收購的[編纂][編纂]的基礎：
 - (a) 預計在已識別城市的目標公司可管理合共約五百萬平方米，當中最少70%為收益建築面積；
 - (b) 我們預計在該等已識別城市提供物業管理服務所收取的平均物業管理費約為每月每平方米人民幣2元；

未來計劃及[編纂]

- (c) 物業管理費收取比率將最少為85%；
- (d) 各目標公司的純利率將約為10%或以上；及
- (e) 各目標公司的市盈率將約為八倍，與在中國從事提供物業管理服務的可資比較中國私人公司的市盈率一致。

我們的董事認為，與設立分支機構及附屬公司相比，通過策略性收購擴大我們的地理據點的好處是我們可以通過利用我們在目標區域的當地物業管理公司的現有客戶群及其他資源，以及利用有關公司在當地市場的行業知識，在相對較短的時間內有效進入新的當地市場，並擴大我們的市場佔有率。倘若於可預見未來並無物色到適合的收購目標，我們會首先繼續於選定城市建立分支機構或附屬公司。建立分支機構或附屬公司以及收購當地物業管理服務公司均為實現我們擴張計劃的方式，而且該等方式絕不會互相排斥。

於最後實際可行日期，我們尚未物色到任何潛在目標。有關詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務策略－擴大我們的地理版圖及經營規模以拓寬我們的收益來源」；

- (ii) 約[編纂]港元（佔[編纂][編纂]約[編纂]%）將用於開發及提升我們的資訊系統及技術創新，以盡量提高成本和營運效率及服務質素，其中：
 - (a) 約[編纂]港元（佔[編纂]約[編纂]%）將用於擴展我們的手機應用程序鴻坤薈和H-Butler鴻管家的功能。我們計劃繼續發展鴻坤薈作為我們的一站式在線服務平台，並擴大我們可以為所管理物業的業主和住戶提供的功能範圍。例如，我們計劃擴大鴻坤薈的電子前門鑰匙功能，讓業主或住戶可以進入我們管理的整個社區，包括社區內的個別入口。此外，我們計劃引入一項新功能，業主及住戶可以為其訪客遙距開啟物業前門。我們將鴻坤薈視為我們管理物業發展和消費新增值服務的平台，而H-Butler鴻管家將成為我們員工履行日常職能的重要支援工具。提升我們的手機應用程序鴻坤薈及H-Butler鴻管家的目的是促進及提升我們核心業務營運的效率及效益管理。我們相信，具效率及效益的管理不僅可以提高我們的服務水平及競爭力，而且可以大大減少我們對進行某些營運方面的勞動力的依賴（例如提供客戶服務和收取服務費），從而提高我們的成本效益。詳情請參閱本文件「業務－我們的業務策略－進一步開發和提升我們的資訊系統及技術創新，以盡量提高成本及營運效率，並優化我們的客戶服務」；

未來計劃及[編纂]

- (b) 約[編纂]港元(佔[編纂]約[編纂]%)將用於擴展我們管理的若干住宅物業內的新自動停車場管理系統。有關自動停車場管理系統的詳情，請參閱本文件「業務－我們的技術創新－自動化及智能化解決方案」；及
- (c) 約[編纂]港元(佔[編纂]約[編纂]%)，將用於開發中央化智能解決方案平台，我們計劃整合所有公共設施，通過該平台進行監控和控制，將服務效率達致最佳化。通過分析通過該平台收集的元數據，我們可以不斷適應業主和住戶不斷變化的需求。有關詳情，請參閱本文件「業務－我們的技術創新－自動化和智能化解決方案」；
- (iii) 約[編纂]港元(佔[編纂][編纂]約[編纂]%)將用於增加我們的增值服務，例如團購服務、旅行代理服務等。我們計劃分配和翻新所管理的物業內的選定區域，作為社區相關增值服務供應商提供服務的場所，例如，為團購服務創建特設的卸貨點和收貨點。我們還可以與其他增值服務供應商合作，例如家居設計師，業主和住戶可以通過鴻坤薈在網上向服務供應商購買心儀商品和服務。我們相信，我們擴大增值服務可以在所管理物業的業主和住戶之間建立社區意識，通過提升業主和住戶的用戶體驗，創造一個愉快的生活環境，鞏固其忠誠度並最終提升我們作為一個關懷和優質的物業管理服務供應商的聲譽；
- (iv) 約[編纂]港元(佔[編纂][編纂]約[編纂]%)將用於員工發展。我們計劃組織和開發新的在線培訓工具和資源，以便在我們的團隊中提供系統化培訓和宣傳計劃，目的是不斷加強和裝備我們的員工，讓其獲得所需的最新知識和技能，以順利提供我們已引進或將引進的多樣化服務，以便為業主和住戶提供舒適的生活；及
- (v) 約[編纂]港元(佔[編纂][編纂]約[編纂]%)將用作一般企業用途及營運資金。

未來計劃及[編纂]

假設[編纂]未獲行使，倘最終[編纂]定為指示性[編纂]的上限或下限，則[編纂][編纂]將分別增加或減少約[編纂]港元。

假設[編纂]獲悉數行使，我們估計我們自[編纂]該等額外股份收取的[編纂]（經扣除[編纂]費用及我們應付估計開支後）將約為(i)[編纂]港元（假設[編纂]定為指示性[編纂]的上限，即每股[編纂][編纂]港元）；(ii)[編纂]港元（假設[編纂]定為指示性[編纂]的中位數，即每股[編纂][編纂]港元）；或(iii)[編纂]港元（假設[編纂]定為指示性[編纂]的下限，即每股[編纂][編纂]港元）。

倘我們[編纂]以最終[編纂]設定為每股[編纂][編纂]港元，則我們將自[編纂]收取的估計[編纂]將進一步減少至約[編纂]港元。

無論(i)[編纂]釐定為指示性[編纂]的上限或下限（包括[編纂]後的經下調[編纂]）；及(ii)[編纂]是否獲行使，[編纂]將按上文披露的比例使用。倘我們的[編纂]多於或少於預期，我們將繼續按照上文披露的相同比例使用該等[編纂]。

倘上文披露的[編纂]於[編纂]後出現任何重大變動，我們將適時作出適當公告。

倘[編纂][編纂]無須立即用於上述用途或倘我們無法實施擬進行的未來計劃的任何部分時，董事擬將該[編纂]存放於香港或中國的認可金融機構作為短期計息存款。

未來計劃及[編纂]

實施計劃

就本節上文「[編纂]」所載的(i)、(ii)、(iii)及(iv)所述的[編纂]擬定用途而言，下表載列我們實施計劃的擬定金額、性質及時間：

自二零二零年一月一日起至二零二零年十二月三十一日

業務策略	實施計劃	[編纂]用途 百萬港元(概約)
擴大我們在中國的 地理版圖及經營規模	設立新的分支機構／附屬公司	[編纂]
	收購目標公司	[編纂]
開發及提升資訊 系統及技術創新	擴展我們的移動應用程序鴻坤薈 和H-Butler鴻管家的功能	[編纂]
	將我們的新自動停車場管理系統 擴展至其他管理物業	[編纂]
	開發中央化智能解決方案平台及 整合	[編纂]
增加增值服務	為社區相關增值服務翻新場地	[編纂]
	設立內部技術團隊	[編纂]
	與其他增值服務供應商合作	[編纂]
員工發展	制定及舉辦不同員工培訓	[編纂]
總計		[編纂]

未來計劃及[編纂]

自二零二一年一月一日起至二零二一年十二月三十一日

業務策略	實施計劃	[編纂]用途 百萬港元 (概約)
擴大我們在中國的 地理版圖及經營規模	設立新的分支 機構／附屬公司	[編纂]
增加增值服務	為社區相關增值服務 翻新場地	[編纂]
	設立內部技術團隊	[編纂]
	與其他增值服務 供應商合作	[編纂]
總計		[編纂]

[編纂]的理由及裨益

董事認為[編纂]將為本集團帶來以下裨益：

- [編纂]將擴大本集團的股東基礎、增強資本基礎並提供可持續的集資平台，以便我們日後透過發行股本或債務證券進一步籌集資金；
- [編纂][編纂]將促進我們業務策略的實施並加強我們的現金流狀況，從而令我們得以提升營運能力並能夠於未來開展規模更大的項目；
- [編纂]將有助提升本集團形象，並全面提高我們在中國物業管理市場的認受性及知名度，從而有助創造更多商機，且由於[編纂]公司須遵守嚴格的監管合規、公告、財務披露以及企業管治要求，因此可為我們的供應商及客戶與我們開展業務時提供更多保障；
- [編纂]將提升本集團的透明度，董事認為此舉將提升我們的信貸狀況並有助我們以更優惠的條款向銀行取得信貸額度；

未來計劃及[編纂]

- (e) [編纂]將提高本集團的市場聲譽和品牌知名度，並可提升我們在客戶和供應商之間的形象，以及吸引較願意和[編纂]公司建立業務關係的潛在客戶及供應商。董事認為，[編纂]地位將協助我們確保取得新項目；
- (f) [編纂]地位將有助於本集團提升員工士氣及對本集團的信心，從而改善我們吸引、招聘、留任以及激勵經驗豐富與合資格員工的能力；及
- (g) [編纂]將使本集團能夠向員工提供與其表現以及我們業務業績更直接相關並涉及公開交易股份的股權獎勵計劃（例如購股權計劃），令我們的員工更努力提高股份的內在價值，而此與為股東創造價值的目標緊密相連。

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編 纂]

[編 纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編 纂]

[編 纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編 纂]

[編 纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編 纂]

[編 纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編 纂]

[編 纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編 纂]

[編 纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編 纂]

[編 纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編 纂]

[編 纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編 纂]

[編 纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編 纂]

[編 纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編纂]的架構

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[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]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

如何申請[編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

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]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

如何申請[編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

如何申請[編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

如何申請[編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

以下第I-1至I-64頁為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本文件。

Deloitte.

德勤

致燁星集團控股有限公司董事及同人融資有限公司有關過往財務資料的會計師報告

緒言

吾等謹此就第I-5至I-64頁所載燁星集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的過往財務資料作出報告，此等過往財務資料包括 貴集團於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日的綜合財務狀況表、 貴公司於二零一九年八月三十一日的財務狀況表以及 貴集團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八月三十一日止八個月(「往績記錄期」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「過往財務資料」)。第I-4至I-64頁所載的過往財務資料為本報告的組成部分，以供載入 貴公司於二零二零年二月二十八日就 貴公司在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板進行首次股份[編纂]而刊發的文件(「文件」)內而編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製作出真實公平反映的過往財務資料，並對 貴公司董事認為為使過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

吾等的責任是對過往財務資料發表意見，並將吾等的意見向 閣下報告。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具的會計師報告」執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以對過往財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製作出真實公平反映的過往財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評價 貴公司董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價過往財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等獲取的證據屬充分適當，為發表意見提供了基礎。

意見

吾等認為，就本會計師報告而言，過往財務資料已根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準，真實公平地反映 貴集團於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日以及二零一九年八月三十一日的財務狀況、 貴公司於二零一九年八月三十一日的財務狀況以及 貴集團於往績記錄期的財務表現及現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

吾等已審閱 貴集團追加期間的比較財務資料，包括截至二零一八年八月三十一日止八個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。 貴公司董事負責根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準編製及呈列追加期間的比較財務資料。吾等負責根據吾等的審閱對追加期間的比較財務資料作出總結。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人士作出查詢及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審核準則進行審核的範圍為小，故不能保證吾等可知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信就本會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準編製。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告

調整

於編製過往財務資料時，並無對第I-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註13，當中載有 貴集團旗下集團實體就往績記錄期所宣派及派付股息之相關資料，並陳述 貴公司自其註冊成立以來概無宣派或派付股息。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二零年二月二十八日

貴集團的過往財務資料

編製 貴集團的過往財務資料

下文所載過往財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於往績記錄期之綜合財務報表(過往財務資料乃基於其編製)乃根據符合由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的會計政策編製，並由吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核(「相關財務報表」)。

過往財務資料以人民幣(「人民幣」，其亦為 貴公司的功能貨幣)呈列，除另有指明外，所有金額約至最接近千位(人民幣千元)。

附錄一

會計師報告

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			截至八月三十一日止八個月	
		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
收益	6	116,502	191,558	251,177	158,086	175,356
服務成本		(78,448)	(123,728)	(169,451)	(103,201)	(109,409)
毛利		38,054	67,830	81,726	54,885	65,947
其他收入	7(a)	2,819	2,501	211	164	59
其他收益或虧損	7(b)	1,074	1,138	2,241	1,902	752
行政開支		(13,517)	(20,246)	(26,576)	(16,940)	(19,291)
減值虧損(扣除撥回)	8	(147)	(610)	(1,691)	(1,432)	(614)
銷售開支		(3,855)	(2,594)	(6,138)	(3,951)	(1,372)
[編纂]開支		-	-	-	-	[編纂]
租賃負債之利息		(333)	(315)	(245)	(163)	(115)
除稅前溢利		24,095	47,704	49,528	34,465	32,019
所得稅開支	9	(6,542)	(12,129)	(12,307)	(8,176)	(11,388)
年度/期間溢利及 全面收益總額	11	17,553	35,575	37,221	26,289	20,631
下列應佔年度/期間溢利及 全面收益總額：						
— 貴公司擁有人		17,553	35,887	36,940	26,202	20,631
— 非控股權益		-	(312)	281	87	-
		<u>17,553</u>	<u>35,575</u>	<u>37,221</u>	<u>26,289</u>	<u>20,631</u>
每股盈利(人民幣分)						
— 基本	12	<u>7.38</u>	<u>15.09</u>	<u>15.54</u>	<u>11.02</u>	<u>7.91</u>

附錄一

會計師報告

財務狀況表

	附註	貴集團				貴公司
		於十二月三十一日			於	於
		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
非流動資產						
於一間附屬公司之投資	35	-	-	-	-	31,625
物業、廠房及設備	14	1,856	2,328	2,440	2,183	-
無形資產	15	-	-	-	4,833	-
遞延稅項資產	16	1,319	1,174	1,359	587	-
使用權資產	17	4,391	3,575	2,433	1,905	-
商譽	18	-	-	1,519	1,519	-
		<u>7,566</u>	<u>7,077</u>	<u>7,751</u>	<u>11,027</u>	<u>31,625</u>
流動資產						
貿易及其他應收款項	19	12,074	19,779	24,841	35,183	7,371
透過損益按公平值計量的 金融資產	20	14,000	20,145	-	-	-
應收關連方款項	21(a)	70,758	59,337	134,970	167,173	23
銀行結餘及現金	22	74,548	107,698	92,750	21,387	2,215
		<u>171,380</u>	<u>206,959</u>	<u>252,561</u>	<u>223,743</u>	<u>9,609</u>
流動負債						
貿易及其他應付款項	23(a)	62,089	86,569	95,203	94,985	5,933
合約負債	23(b)	40,102	52,780	50,205	59,610	-
租賃負債	24	1,188	1,337	1,063	966	-
應付關連方款項	21(b)	20,665	15,907	18,588	912	2,514
稅項負債		9,135	3,761	5,901	6,263	-
		<u>133,179</u>	<u>160,354</u>	<u>170,960</u>	<u>162,736</u>	<u>8,447</u>
流動資產淨額		<u>38,201</u>	<u>46,605</u>	<u>81,601</u>	<u>61,007</u>	<u>1,162</u>
總資產減流動負債		<u>45,767</u>	<u>53,682</u>	<u>89,352</u>	<u>72,034</u>	<u>32,787</u>
非流動負債						
租賃負債	24	3,436	2,653	1,750	1,220	-
淨資產		<u>42,331</u>	<u>51,029</u>	<u>87,602</u>	<u>70,814</u>	<u>32,787</u>
資本及儲備						
繳足資本／股本	25	14,000	33,000	33,000	-	-
儲備		28,331	18,018	54,602	70,814	32,787
貴公司擁有人應佔權益		42,331	51,018	87,602	70,814	32,787
非控股權益		-	11	-	-	-
總權益		<u>42,331</u>	<u>51,029</u>	<u>87,602</u>	<u>70,814</u>	<u>32,787</u>

綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔					小計	非控股 權益	合計
	繳足資本/ 股本	股份溢價	法定儲備	資本儲備	保留溢利			
	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元			
於二零一六年一月一日	14,000	-	1,775	-	9,003	24,778	-	24,778
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	17,553	17,553	-	17,553
轉撥至法定儲備	-	-	1,991	-	(1,991)	-	-	-
於二零一六年十二月三十一日	14,000	-	3,766	-	24,565	42,331	-	42,331
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	35,887	35,887	(312)	35,575
附屬公司之非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	323	323
因集團重組而產生(附註c)	(6,000)	-	-	(200)	-	(6,200)	-	(6,200)
已宣派股息(附註13)	-	-	-	-	(46,000)	(46,000)	-	(46,000)
轉撥至法定儲備	-	-	3,354	-	(3,354)	-	-	-
一間附屬公司發行新股	25,000	-	-	-	-	25,000	-	25,000
於二零一七年十二月三十一日 (按原列)	33,000	-	7,120	(200)	11,098	51,018	11	51,029
初步應用香港財務報告準則 第9號產生之影響(附註3)	-	-	-	-	(356)	(356)	-	(356)
於二零一八年一月一日 (經重列)	33,000	-	7,120	(200)	10,742	50,662	11	50,673
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	36,940	36,940	281	37,221
轉撥至法定儲備	-	-	3,502	-	(3,502)	-	-	-
出售一間附屬公司(附註32)	-	-	-	-	-	-	(194)	(194)
註銷一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	(98)	(98)
於二零一八年十二月三十一日	33,000	-	10,622	(200)	44,180	87,602	-	87,602
期間溢利及全面收益總額	-	-	-	-	20,631	20,631	-	20,631
因集團重組而產生(附註d)	(3,000)	-	-	(16,500)	-	(19,500)	-	(19,500)
已宣派股息(附註13)	-	-	-	-	(35,500)	(35,500)	-	(35,500)
根據集團重組發行一間附屬公司之 新股份(附註e)	1,625	-	-	975	-	2,600	-	2,600
根據集團重組發行股份(附註f)	(31,625)	31,625	-	-	-	-	-	-
發行股份(附註g)	-	14,981	-	-	-	14,981	-	14,981
於二零一九年八月三十一日	-	46,606	10,622	(15,725)	29,311	70,814	-	70,814
未經審核 於二零一八年一月一日 (經重列)	33,000	-	7,120	(200)	10,742	50,662	11	50,673
期間溢利及全面收益總額	-	-	-	-	26,202	26,202	87	26,289
註銷一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	(98)	(98)
於二零一八年八月三十一日 (未經審核)	33,000	-	7,120	(200)	36,944	76,864	-	76,864

附註：

- a. 法定儲備指根據相關中華人民共和國（「中國」）法律自於中國成立的附屬公司的年內純利（根據附屬公司的中國法定財務報表）轉撥的金額，直至法定儲備達到該等附屬公司註冊資本的50%。除非用於抵銷累計虧損或增加資本，否則不可減少法定儲備。
- b. 資本儲備指：(1)於集團重組後 貴集團已付代價超出各集團實體（詳情見附註c及附註d）繳足資本的金額；(2)凱宏策略有限公司（「凱宏策略」）支付的注資超過北京鴻坤物業管理有限公司（「北京鴻坤」）於集團重組後的繳足資本（詳情見附註e）；(3)於集團重組後對銷北京鴻坤之股本（詳情見附註f）；及(4)於集團重組後發行 貴公司之股份（詳情見附註g）。
- c. 於截至二零一七年十二月三十一日止年度，北京鴻坤與北京鴻坤偉業房地產開發有限公司（「鴻坤偉業」）及北京萬里縱橫投資有限公司（「萬里縱橫」）（均為 貴集團的同系附屬公司）訂立股權轉讓協議，據此，鴻坤偉業及萬里縱橫各自同意將彼等於北京鴻坤物業管理有限公司（「北京鴻坤物業管理」）及香河鴻坤物業服務有限公司（「香河鴻坤」）、東方鴻坤瑞邦物業服務有限公司（「東方鴻坤」）的全部股權轉讓予北京鴻坤，總現金代價為人民幣6,200,000元，該等實體在中國從事提供物業管理服務。人民幣200,000元乃借計入資本儲備，作為視作分派。
- d. 於二零一八年十二月二十八日，北京鴻坤與鴻坤集團有限公司（「鴻坤控股」）（由控股股東共同控制）的附屬公司北京鴻坤創新產業投資有限公司（「鴻坤創新」）訂立股權轉讓協議，據此，鴻坤創新同意以總現金代價人民幣13,700,000元轉讓其於北京雲時代企業運營管理有限公司（「雲時代」）及北京鴻坤谷企業運營管理有限公司（「鴻坤谷」）的全部權益予北京鴻坤。於二零一八年十二月二十八日，北京鴻坤與鴻坤控股訂立股權轉讓協議，據此，鴻坤控股同意將其於鴻坤（北京）商業管理有限公司（「鴻坤商業管理」，該企業主要從事提供物業管理服務）的全部股權轉讓予北京鴻坤，總現金代價為人民幣5,800,000元。總代價人民幣19,500,000元已支付，且該交易已於截至二零一九年八月三十一日止八個月內完成。餘額人民幣16,500,000元乃借計入資本儲備，作為視作分派。
- e. 於二零一九年二月十八日，根據注資協議，凱宏策略以現金代價人民幣2,600,000元收購北京鴻坤經擴大股權約5.14%。於現金代價人民幣2,600,000元中，人民幣1,625,000元計入北京鴻坤的註冊資本，餘下人民幣975,000元計入北京鴻坤的資本儲備。該交易已於二零一九年五月十五日完成。
- f. 於二零一九年五月二十日，鴻坤控股、寧夏億潤創智投資中心（有限合夥）（「寧夏億潤」）、北京億潤創業投資有限公司（「北京億潤」）、北京鴻坤瑞邦投資中心（有限合夥）（「鴻坤投資」）及及凱宏策略各自與燁星（香港）控股有限公司（「燁星（香港）」）訂立股權轉讓協議，據此，鴻坤控股、寧夏億潤、北京億潤、鴻坤投資及凱宏策略將於北京鴻坤的全部股權轉讓予燁星（香港），總代價為人民幣31,625,000元，乃根據北京鴻坤當時的註冊股本而釐定。該交易已於二零一九年七月二日完成。於二零一九年五月三十一日，盛達豐控股有限公司（「盛達豐」）及凱宏策略各自訂立認購協議，據此，盛達豐及凱宏策略分別同意認購7,925股及429股 貴公司股份，代價分別相等於人民幣30,000,000元及人民幣1,625,000元，乃根據北京鴻坤當時的註冊股本而釐定。總認購價已於二零一九年六月三日結清。
- g. 於二零一九年六月三日， 貴公司與凱宏策略訂立認購協議，據此，凱宏策略同意以代價約17,028,000港元（相當於人民幣14,981,000元）認購1,645股 貴公司股份。有關代價已於二零一九年六月六日以現金悉數結清。

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			截至八月三十一日止八個月	
	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)	
經營活動					
除稅前溢利	24,095	47,704	49,528	34,465	32,019
經調整：					
物業、廠房及設備折舊	463	474	625	422	454
使用權資產折舊	1,245	1,534	1,308	872	639
無形資產攤銷	-	-	-	-	167
出售物業、廠房及設備的虧損	11	14	35	34	-
利息收入	(2,819)	(2,501)	(211)	(164)	(59)
出售一間附屬公司之收益	-	-	(37)	-	-
註銷一間附屬公司之收益	-	-	(98)	(98)	-
貿易及其他應收款項的減值虧損	(147)	(610)	(1,691)	(1,432)	(614)
租賃負債之利息	333	315	245	163	115
營運資金變動前的經營現金流量	23,181	46,930	49,704	34,262	32,721
貿易及其他應收款項增加	(1,962)	(2,825)	(840)	(8,135)	(2,631)
應收關連方款項減少(增加)	10,897	(10,230)	(63,829)	(41,889)	17,010
透過損益按公平值計量的金融資產(增加)減少	(9,000)	(6,145)	20,145	(24,535)	-
貿易及其他應付款項增加(減少)	18,337	20,803	8,878	1,416	(1,980)
合約負債增加(減少)	7,798	10,653	(4,605)	3,711	9,405
經營所得(所用)的現金已付所得稅	49,251	59,186	9,453	(35,170)	54,525
	(2,527)	(17,357)	(10,353)	(8,177)	(10,255)
經營活動所得(所用)現金淨額	46,724	41,829	(900)	(43,347)	44,270

附錄一

會計師報告

附註	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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)	
投資活動					
向關連方墊款	(73,130)	(165,675)	(61,100)	(45,894)	(270,584)
購置物業、廠房及設備	(1,439)	(957)	(686)	(387)	(197)
購置無形資產	-	-	-	-	(5,000)
獲關連方還款	63,346	153,626	49,296	14,933	200,817
獲償還應收一間同系附屬公司貸款	-	33,700	-	-	-
已收利息	2,819	2,501	211	164	59
出售物業、廠房及設備的 所得款項	254	54	-	-	-
收購附屬公司之淨現金流入 (流出)	26	-	1,374	(2,618)	-
出售一間附屬公司之淨現金 流出(流入)	32	-	(244)	-	275
投資活動(所用)所得現金淨額	(8,150)	24,623	(15,141)	(33,802)	(74,630)

附錄一

會計師報告

附註	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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)	
融資活動					
獲關連方墊款	15,665	7,229	18,470	14,910	23,084
向關連方還款	(6,879)	(11,987)	(15,789)	(15,657)	(20,237)
租賃負債之已付本金	(1,012)	(1,352)	(1,343)	(896)	(738)
租賃負債之已付利息	(333)	(315)	(245)	(163)	(115)
來自附屬公司之非控股股東注資	-	323	-	-	-
已付發行成本	-	-	-	-	(5,609)
一間附屬公司發行新股之					
所得款項	-	25,000	-	-	2,600
發行股份之所得款項	-	-	-	-	46,606
已付股息	-	(46,000)	-	-	(35,500)
就收購共同控制下的附屬公司					
向 貴集團同系附屬公司付款	-	(6,200)	-	-	(51,125)
融資活動所得(所用)現金淨額	7,441	(33,302)	1,093	(1,806)	(41,034)
現金及現金等值項目					
增加(減少)淨額	46,015	33,150	(14,948)	(78,955)	(71,394)
年/期初之現金及現金等值項目	28,533	74,548	107,698	107,698	92,750
外匯匯率變動之影響	-	-	-	-	31
年/期末之現金及現金等值項目， 即銀行結餘及現金	74,548	107,698	92,750	28,743	21,387

過往財務資料附註

1. 一般資料

貴公司於二零一九年三月二十六日根據開曼群島公司法第22章（一九六一年第3號法例，經綜合及修訂）於開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處地址及主要營業地點於文件「公司資料」一節闡明。

貴公司的直接控股公司為盛達豐。該公司於英屬處女群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。其最終控股公司為偉賦控股有限公司（「偉賦」）（一家於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的有限公司），該公司由趙偉豪先生控制。

於二零一八年六月二十九日，北京鴻坤獲批准其股份將於中國的全國中小企業股份轉讓系統（「新三板」）掛牌（股份代號：872889）。其股份於二零一八年八月一日在新三板開始買賣。在二零一八年十一月二十七日，北京鴻坤的股東決定自願將北京鴻坤的股份從新三板終止掛牌。終止掛牌於二零一八年十二月十九日完成。

貴公司的主要業務為投資控股。其附屬公司主要從事提供物業管理服務及商業營運服務，貴公司附屬公司詳情載於附註31。

過往財務資料以人民幣呈列，與貴公司的功能貨幣相同。

由於貴公司註冊成立所在司法權區並無法定審核規定，故貴公司自其註冊成立日期以來並無編製法定財務報表。

2. 過往財務資料的編製及呈列基準

過往財務資料已根據附註4所載會計政策編製，有關政策符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及合併會計原則。

於集團重組前，北京鴻坤及其附屬公司（統稱「經營附屬公司」）由寧夏億潤創智投資中心（有限合夥）（「寧夏億潤」）、北京億潤創業投資有限公司（「北京億潤」）、鴻坤控股、北京鴻坤瑞邦投資中心（有限合夥）（「鴻坤投資」）擁有，並最終由趙偉豪先生（趙彬先生及吳虹女士之子）、趙彬先生及吳虹女士（統稱為「控股股東」）控制。於籌備貴公司股份於聯交所首次[編纂]時，貴集團現時旗下公司進行下述集團重組（「集團重組」）。

集團重組的主要步驟如下：

於二零一八年十二月二十五日，北京鴻坤與廣州諾登電梯服務有限公司（「廣州諾登」）訂立股權轉讓協議，後者為河北鴻坤諾登機械設備安裝工程有限公司（「河北鴻坤諾登」）的獨立第三方及非控股股東，據此，北京鴻坤同意將其於河北鴻坤諾登的55%股權轉讓予廣州諾登，現金代價為人民幣275,000元。於出售完成時，北京鴻坤失去河北鴻坤諾登的控制權。

為進行業務合併及促進集中管理，於二零一八年十二月二十八日，北京鴻坤以總現金代價人民幣13,700,000元向貴集團同系附屬公司鴻坤創新收購雲時代及鴻坤谷的全部股權。該等新收購實體在中國從事提供物業管理服務。該交易於截至二零一九年八月三十一日止八個月內完成。

於二零一八年十二月二十八日，北京鴻坤與鴻坤控股訂立股權轉讓協議，據此，北京鴻坤以現金代價人民幣5,800,000元向鴻坤控股收購其於鴻坤商業管理的全部股權。該股權轉讓於截至二零一九年八月三十一日止八個月內完成。

於二零一八年十二月二十九日，北京鴻坤的股東通過決議案批准（其中包括）將北京鴻坤從一家股份有限公司轉為一家有限責任公司。該變更已於二零一九年二月十三日完成。

於二零一九年二月十八日，根據注資協議，凱宏策略以現金代價人民幣2,600,000元收購北京鴻坤經擴大股權約5.14%。於現金代價人民幣2,600,000元中，人民幣1,625,000元計入北京鴻坤的註冊資本，餘下人民幣975,000元計入北京鴻坤的資本儲備。注資完成後，北京鴻坤的註冊資本由人民幣30,000,000元增加至人民幣31,625,000元。北京鴻坤其後轉變為中外合資企業，由寧夏億潤、北京億潤、鴻坤控股、鴻坤投資及凱宏策略分別擁有約36.05%、30.36%、18.97%、9.49%及5.14%。

以下乃有關註冊成立投資控股公司的步驟：

於二零一九年三月五日，偉賦於英屬處女群島註冊成立為股份有限公司，並獲授權發行最多50,000股每股面值0.01美元的單一類別股份。於同日，偉賦按面值分別向趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生配發及發行9,862股、100股及38股股份。偉賦其後分別由趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生擁有98.62%、1%及0.38%。

於二零一九年三月五日，盛達豐於英屬處女群島註冊成立為股份有限公司，並獲授權發行最多50,000股每股面值0.01美元的單一類別股份。於同日，盛達豐按面值向偉賦配發及發行10,000股股份。盛達豐自此成為偉賦的直接全資附屬公司。

於二零一九年三月二十六日，貴公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司的初始法定股本為390,000港元，分為39,000,000股每股面值0.01港元的股份。與同日，貴公司的一股認購股份按面值配發及發行予一名獨立第三方，該獨立第三方其後按面值將該股份轉讓予盛達豐。於二零一九年五月三十一日，貴公司按面值向盛達豐配發及發行7,925股入賬列為繳足股款的股份。貴公司其後由盛達豐全資擁有。

於二零一九年四月四日，燁星控股有限公司（「燁星控股」）於英屬處女群島註冊成立為股份有限公司，並獲授權發行最多5,000,000股每股面值0.01美元的股份。於同日，燁星控股按面值向貴公司配發及發行一股股份。燁星控股自此成為貴公司的直接全資附屬公司。

於二零一九年四月十二日，燁星（香港）於香港註冊成立為有限公司。於同日，10,000股燁星（香港）股份按現金代價10,000港元配發及發行予燁星控股，燁星（香港）自此成為貴公司的間接全資附屬公司。

根據日期為二零一九年五月二十日的買賣協議，寧夏億潤、北京億潤、鴻坤控股、鴻坤投資及凱宏策略作為賣方出售而燁星（香港）作為買方收購北京鴻坤的全部股權，代價為人民幣31,625,000元，該代價乃根據北京鴻坤當時的總註冊資本釐定。代價已於二零一九年七月二日悉數結清。於該收購事項完成後，北京鴻坤由燁星（香港）全資擁有，並成為貴公司的一間間接全資附屬公司。

於二零一九年五月三十一日，盛達豐及凱宏策略各自訂立一份認購協議，據此，盛達豐及凱宏策略分別同意認購7,925股及429股貴公司股份，代價分別為人民幣30,000,000元及人民幣1,625,000元，代價乃參考北京鴻坤當時的註冊股本釐定。總認購價於二零一九年六月三日結清。於該認購事項完成後，貴公司其後由盛達豐及凱宏策略分別擁有94.86%（7,926股股份）及5.14%（429股股份）。

於二零一九年六月三日，貴公司與凱宏策略訂立認購協議，據此，凱宏策略同意以代價約17,028,000港元（相當於人民幣14,981,000元）認購1,645股貴公司股份。有關代價已於二零一九年六月六日以現金悉數結清。於該認購事項完成後，貴公司其後由盛達豐及凱宏策略分別擁有79.26%（7,926股股份）及20.74%（2,074股股份）。

集團重組已於二零一九年七月二日完成。貴集團(包括貴公司、燁星控股、燁星(香港)及由北京鴻坤持有的營運附屬公司)於往績記錄期內及集團重組前後一直受控股股東共同控制。因此，倘貴公司一直為貴集團的控股公司，其將被視為持續經營實體且過往財務資料已妥為編製。

貴集團截至二零一六年、二零一七年、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八月三十一日止八個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，包括貴集團旗下公司(包括附註31所述於往績記錄期內註銷的附屬公司及於二零一八年十二月二十五日出售的河北鴻坤諾登)的財務表現、權益變動及現金流量，並按猶如現時的集團架構於整個往績記錄期，或自彼等各自的註冊成立／成立／收購日期以來(以較短期間為準)一直存在而編製。

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的綜合財務狀況表已妥為編製，以按集團實體財務報表所示賬面值(於該等日期存續)呈列貴集團現時旗下公司的資產及負債(計及各自註冊成立／成立／收購日期(倘適用))。

3. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

為編製及呈列往績記錄期的過往財務資料，貴集團於整個往績記錄期一直貫徹應用於自二零一八年及二零一九年一月一日開始的財政年度生效的香港財務報告準則(包括香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」(「香港財務報告準則第15號」)及香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」))，惟貴集團於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)及於二零一八年一月一日前採納香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」(「香港會計準則第39號」)除外。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

自二零一八年一月一日以來，貴集團已採用香港財務報告準則第9號，香港財務報告準則第9號就：1)金融資產及金融負債的分類和計量、2)金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3)一般對沖會計引入新規定。

貴集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對二零一八年一月一日(初次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量要求(包括減值)，而並無對已於二零一八年一月一日終止確認的金融工具應用相關要求。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與二零一八年一月一日的賬面值之間的差額於期初保留溢利及權益的其他部分確認，且並無重列比較資料。

因此，截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的若干資料未必與根據香港會計準則第39號編製之有關資料具可比性。

金融資產及負債的分類及計量

所有已確認金融資產及金融負債將繼續按此前根據香港會計準則第39號相同的基準計量。

金融資產減值

於二零一八年一月一日，貴公司董事根據香港財務報告準則第9號要求使用毋須花費過度成本或精力而可獲取之合理且有根據的資料審閱及評估貴集團現有金融資產之減值。評估結果及其影響載列如下。

首次應用香港財務報告準則第9號的影響概要

貴集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，該預期信貸虧損對所有貿易應收款項(包括應收關連方貿易相關款項)使用全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共享信貸風險特徵分組並使用具適當分組的撥備矩陣集體予以評估及／或乃就具有重要結餘的債務人個別予以評估。

按攤銷成本計量的其他金融資產的虧損撥備主要包括其他應收款項、應收關連方非貿易相關款項及銀行結餘，以12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)基準計量，自首次確認後信貸風險並無顯著增加。

就銀行結餘而言，貴集團僅與聲譽卓著且獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行進行交易。並無有關該等銀行違約的近期記錄。預期信貸虧損可忽略不計。

就其他應收款項而言，貴集團管理層基於歷史結算記錄及過往經驗對可收回程度進行定期評估。根據貴集團管理層的評估，其他應收款項的預期信貸虧損並不重大。

就應收關連方款項而言，貴集團已考慮到違約歷史、該等交易對手持續部分結算以及考慮到鴻坤偉業的財務能力及良好信貸評級，推斷貴集團應收關連方款項的未償還結餘的固有信貸風險並不重大。

因此，於二零一八年一月一日並無就其他金融資產確認虧損撥備。

於二零一八年一月一日，額外虧損撥備人民幣356,000元已於保留溢利中確認。額外虧損撥備將從虧損撥備賬中扣除。

下表說明於首次採納日期二零一八年一月一日香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號項下金融資產的減值。

	保留溢利
	人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日的期末結餘－香港會計準則第39號	11,098
首次採用香港財務報告準則第9號的影響：	
重新計量	
－預期信貸虧損模式項下的減值	(356)
於二零一八年一月一日的期初結餘	<u>10,742</u>
於二零一七年十二月三十一日的貿易應收款項虧損撥備與於二零一八年一月一日的期初虧損撥備對賬如下：	
	貿易應收款項 虧損撥備
	人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日－香港會計準則第39號	1,234
透過期初保留溢利重新計量之金額	356
於二零一八年一月一日	<u>1,590</u>

貴集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或 注入資產 ¹
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號（修訂本）	重大的定義 ⁴
香港財務報告準則第9號、香港會計 準則第39號及香港財務報告準則 第7號（修訂本）	利率基準改革 ⁴

- 1 於待定日期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 就收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間當時或開始之後的業務合併及資產收購生效
- 4 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）「重大的定義」

該等修訂本就作出重要判斷引入額外指引及解釋，從而改進重大的定義。該等修訂本亦整合所有香港財務報告準則的定義，並將於 貴集團於二零二零年一月一日開始的年度期間強制生效。預期應用該等修訂本不會對 貴集團的財務狀況及表現產生重大影響，但可能會影響可見將來的綜合財務報表的呈列及披露。

香港財務報告準則第3號（修訂本）「業務的定義」

香港財務報告準則第3號（修訂本）澄清並為業務的定義提供額外指引。該等修訂澄清，對於視為業務的一組完整經營活動及資產，須至少包括對創造產出的能力作出重大貢獻的投入及實質性流程。倘並無包括創造產出所需的所有投入及流程，業務亦可存在。該等修訂取消對市場參與者能否獲得業務並繼續創造產出的評估，而是關注所獲得的投入及所獲得的實質性流程是否對創造產出的能力作出重大貢獻。該等修訂亦縮小產出的定義，專注於提供予客戶的商品或服務、投資收入或日常經營活動的其他收入。此外，該等修訂提供指引以評估所獲得的流程是否屬實質性，並引入可選的公平值集中測試，從而允許對所獲得的一組經營活動及資產是否不屬於業務進行簡化評估。該等修訂將於 貴集團自二零二零年一月一日開始的年度期間強制生效。

貴集團管理層預期於可見未來應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對 貴集團的財務狀況及表現構成重大影響。

4. 重大會計政策

過往財務資料已按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，過往財務資料包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定的適用披露事項。

如下文載列的會計政策所說明，過往財務資料乃於各報告期末按歷史成本基準編製（按公平值計量的若干金融工具除外）。

歷史成本一般根據換取商品及服務所付代價的公平值計算。

主要會計政策載列如下：

綜合基準

過往財務資料包括 貴公司及其附屬公司以及由彼等控制的公司的財務報表。 貴公司在以下情況下取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 就來自參與被投資方業務的可變回報承受風險或享有權利；及
- 可行使權力以影響其回報。

倘事實及情況顯示上述控制權三個因素中的一個或以上發生變化， 貴集團會重新評估其是否擁有被投資方的控制權。

當 貴集團取得附屬公司或業務的控制權時，開始對附屬公司或業務綜合入賬，並於 貴集團失去對該附屬公司或業務的控制權時終止綜合入賬。具體而言，於年／期內所收購或出售的附屬公司的收入及開支由 貴集團取得控制權當日起直至 貴集團不再對該附屬公司或業務擁有控制權之日止計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收益各項目歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益。附屬公司或業務的全面收益總額歸於 貴公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

如必要，附屬公司的財務報表會作出調整，以令其會計政策與 貴集團的會計政策一致。

貴集團成員公司之間交易所產生的所有集團內公司間資產、負債、權益、收入、開支及現金流量均在綜合入賬時全數對銷。

貴集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

倘 貴集團於現有附屬公司之擁有權權益變動並無導致 貴集團失去對附屬公司之控制權，則該等變動入賬列作權益交易。 貴集團相關權益部分及非控股權益之賬面值乃予以調整，以反映其於附屬公司相對權益之變動，包括按照 貴集團與非控股權益之權益比例，將 貴集團與非控股權益之間的相關儲備重新歸屬。

涉及共同控制實體或業務的業務合併的合併會計法

過往財務資料包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自合併實體或業務首次受控股股東控制當日起已合併處理。

就控股方而言，合併業務的資產淨值乃採用現有賬面值綜合入賬。概無就商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債之淨公平值權益超出於合同控制合併時（以控股方之權益持續為限）之成本之確認金額。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期起或自合併業務首次處於共同控制下之日期以來（以較短者為準，而不論共同控制合併之日期）之業績。

業務合併

收購業務(共同控制下的業務合併除外)採用收購會計入賬。業務合併之轉讓代價按公平值計量，而計算方法為 貴集團所轉讓之資產之收購日期公平值、 貴集團向被收購方前擁有人承擔之負債及 貴集團就交換被收購方控制權而發行之股本權益之總和。收購相關費用一般於產生時在損益確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債乃於收購日期按公平值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及僱員福利安排之相關負債或資產分別按香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；及
- 被收購方以股份為基礎之付款安排或以 貴集團訂立以股份為基礎之付款安排取代被收購方以股份為基礎之付款安排相關之負債或股本工具乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號*持作出售之非流動資產及已終止經營業務*分類為持作出售之資產(或出售組別)按該準則計量。

商譽以所轉讓之代價、於被收購方之任何非控股權益所佔金額及收購方以往持有之被收購方股本權益之公平值(如有)之總和，超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨值之差額計量。倘經過評估後，所收購可識別資產與所承擔負債於收購日期之淨值高於轉讓之代價、非控股權益於被收購方應佔金額以及收購方以往持有被收購方股權之公平值(如有)之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔相關附屬公司資產淨值之非控股權益，可初步按非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例或按公平值計量。

商譽

因業務收購產生的商譽乃按於業務收購日期確定的成本(請參閱上述會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

為進行減值測試，商譽會被分配至預期因合併的協同效應而得益的 貴集團各個現金產生單位(或現金產生單位組別)，即就內部管理而言監察商譽的最低層面及不大於經營分部。

獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)會每年或於該單位出現可能減值的跡象時更頻密地進行減值測試。就於報告期內收購事項產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)於該報告期結束前進行減值測試。倘現金產生單位的可收回金額少於其賬面值，則減值虧損會先分配以扣減任何商譽的賬面值，其後按該單位(或現金產生單位組別)內各資產的賬面值的比例分配至其他資產。任何商譽減值虧損直接於損益內確認，且於隨後期間不會撥回。

出售有關現金產生單位後，商譽的應佔金額乃計入釐定出售損益金額內。

於一間附屬公司之投資

於一間附屬公司之投資於 貴公司之財務狀況表內按成本減任何已識別減值虧損列賬。

物業、廠房及設備

持作生產或供應產品或服務或作行政用途的物業、廠房及設備按成本減其後之累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

物業、廠房及設備項目乃在扣除剩餘價值後，採用直線法在其估計可使用年期撇銷其成本確認折舊。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會於各報告期末檢討，而任何估計變動的影響均按未來基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。物業、廠房及設備項目在出售或報廢時產生的任何收益或虧損，乃釐定為出售所得款項與該資產賬面值的差額，並在損益內確認。

單獨收購之無形資產

單獨收購並且可使用年期有限之無形資產，按成本減累計攤銷及累計耗蝕入賬。可使用年期有限的無形資產之攤銷於估計可使用年內按直線法確認。估計可使用年期及攤銷方法於各報告期末予以檢討，其任何估計變動的影響按前瞻性基準入賬。

有形及無形資產的減值(商譽除外)(參閱上文有關商譽的會計政策)

於各報告期末，貴集團檢討其可使用年期有限的有形及無形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已發生減值虧損。倘存在任何此類跡象，則會對相關資產的可收回金額作出估計，以確定減值虧損(如有)的程度。

倘無法估計個別資產的可收回金額，則貴集團會估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。倘能確認一個合理且一致的分配基準，則公司資產亦會獲分配至個別現金產生單位，倘不能分配至個別現金產生單位，則應將公司資產按能確認的合理且一致的基準分配至最小的現金產生單位組別。

可收回金額是指公平值減出售成本與使用價值中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會採用除稅前貼現率折現至其現值，該除稅前貼現率反映對貨幣時間價值的當前市場評估及該資產(或現金產生單位)特有的風險(未對風險調整估計未來現金流量)。

倘資產(或現金產生單位)的可收回金額估計將少於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)的賬面值會減少至其可收回金額。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽的賬面值(如適用)，然後按比例根據該單位各資產的賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可確定)及零之中的最高值。已另行分配至資產的減值虧損數額按比例分配至該單位的其他資產。減值虧損會即時於損益中確認。

倘減值虧損其後撥回，則該資產(或現金產生單位)的賬面值會增至其修改後的估計可收回金額，但增加的賬面值不應超過過往年度並無就該資產(或現金產生單位)確認減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損撥回隨即於損益中確認。

租賃

貴集團作為承租人

貴集團於訂立合約時評估合約是否包含租約。貴集團就租賃開始日期其作為承租人的所有租賃協議確認使用權資產及相應的租賃負債，惟短期租賃(定義為租賃期為12個月或少於12個月)及低價值資產租賃除外。就該等租賃而言，貴集團於租期內以直線法將租賃付款確認為經營開支，除非另有系統基準更能代表租賃資產的經濟利益消耗時間模式。

租賃負債初步按於開始日期未支付的租賃付款的現值計量，並使用租賃中隱含的比率貼現。如無法確定該利率，則 貴集團採用其於初次應用日期增量借款利率。

租賃負債計量中包含的租賃付款包括：

- 固定租賃付款(包括實質固定付款)，減去任何租賃獎勵；
- 可變租賃付款，其取決於一項指數或利率；
- 承租人根據剩餘價值擔保預期應付金額；
- 如承租人合理地確定行使期權，則購買期權的行使價；及
- 如租賃期反映行使選擇權終止租賃，則支付終止租賃的罰款。

租賃負債在綜合財務狀況表中單獨列示。

租賃負債其後按增加賬面值以反映租賃負債利息(使用實際利率法)及減少賬面值以反映所作出租賃付款計量。

貴集團於以下情況會重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租賃期已變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，租賃負債使用於重新評估日期經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款重新計量。
- 租賃付款因指數或利率變動或有擔保剩餘價值下預期付款變動而出現變動，在此情況下，租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款重新計量(除非租賃付款由於浮動利率改變而有所變動，在該情況下則使用經修訂貼現率)。
- 租賃合約經修訂且租賃修訂不會作為單獨租賃入賬，在此情況下，租賃負債使用於重新評估日期經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款重新計量。

使用權資產包括相應租賃負債的初始計量，在開始日期或之前支付的租賃付款以及任何初始直接成本。有關款項其後按成本減累計折舊及減值虧損計量。

當 貴集團承擔拆除及移除租賃資產的成本責任、恢復其所在地點或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀況時，則根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」確認及計量撥備。成本包含在相關使用權資產之中，除非有關成本乃用於生產存貨。

使用權資產在租賃期及相關資產的有效期(以較短者為準)折舊。倘若租賃轉讓相關資產的所有權或使用權資產的成本反映 貴集團預期行使購買選擇權，則相關使用權資產在相關資產的使用年限內折舊。折舊自租賃開始日期開始計算。

使用權資產於綜合財務狀況表內單獨呈列。

已付可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號金融工具入賬，並初步按公平值計量。初始確認時對公平值的調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產的成本。

貴集團採用香港會計準則第36號釐定使用權資產有否減值，並計及上述任何已識別減值虧損。

作為實際的權宜之計，香港財務報告準則第16號允許承租人毋須將非租賃部分與租賃部分予區分，而是將各租賃部分及任何相關的非租賃部分作為單一組成部分入賬。貴集團選擇使用有關實際權宜之計。

收益確認

收益確認為描述向客戶轉讓承諾服務的收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等服務有權獲得的代價。具體而言，貴集團引入確認收益的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於貴集團完成履約責任時(或就此)確認收益

貴集團於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關服務的「控制權」轉讓予客戶時確認收益。

服務控制權可能隨著時間或於某一時刻轉移。倘出現以下情況，服務控制權會隨著時間轉移：

- 客戶在貴集團履約之同時取得及消費其履約所提供之利益；
- 於貴集團履約時，其履約創造或增強由客戶控制之資產；或
- 貴集團之履約並無創造一項可被其用於替代用途之資產，並且貴集團具有就迄今為止已完成之履約部分獲得客戶付款之可執行權利。

倘服務控制權隨時間轉移，則收益於合約期間參照完全履行相關履約義務的進展情況確認。否則，收益於客戶取得服務控制權時確認。

合約資產及合約負債

合約資產指貴集團就換取貴集團已向客戶轉讓的商品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)，根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指貴集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指貴集團因已向客戶收取代價(或已到期代價)，而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

貴集團向物業開發商、業主及住戶提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務。提供服務產生的收益於提供服務的期間按時間確認。

隨時間確認收益：計量完全履行履約責任之進度

產出法

根據產出法計量完全履行履約責任之進度，即以直接計量迄今已轉讓予客戶之服務價值相對於根據合約承諾之餘下服務為基準確認收益，有關方法最能反映 貴集團於轉讓服務控制權方面之履約情況。

委託人與代理人

當另一方從事向客戶提供服務， 貴集團釐定其承諾之性質是否為提供指定服務本身之履約義務（即 貴集團為委託人）或安排由另一方提供該等服務（即 貴集團為代理人）。

倘 貴集團在向客戶轉讓服務之前控制指定服務，則 貴集團為委託人。

倘 貴集團之履約責任為安排另一方提供指定的服務，則 貴集團為代理人。在此情況下，在將服務轉讓予客戶之前， 貴集團不控制另一方提供的指定服務。當 貴集團為代理人時，應就為換取另一方安排提供的指定服務預期有權取得之任何收費或佣金之金額確認收益。

物業管理服務

對於按包幹制所管物業產生的物業管理服務費收入，倘 貴集團擔當負責人及主要負責向業主提供物業管理服務， 貴集團確認自業主已收或應收費用（為固定金額）為其收益及確認所有相關物業管理成本為其服務成本。對於按酬金制所管物業產生的物業管理服務費收入， 貴集團作為代理人， 貴集團按淨額確認其收入。按酬金制， 貴集團收取預先確定的百分比，介乎已收物業管理費總額的10%。物業管理服務協議項下的任何直接成本應由業主及住戶承擔。

物業開發商相關服務

向物業開發商及其他物業管理服務公司提供的物業開發商相關服務主要包括物業規劃及設計諮詢服務、交付前檢查服務、協銷服務、交付後維修服務或此等服務的組合。 貴集團同意客戶預付的各項服務的價格，並基於每月完成服務的實際水平向客戶發出每月賬單。

增值服務

就增值服務而言，其包括涵蓋公用事業服務、家居維修及保養服務以至滿足業主及住戶日常需求的其他增值服務的社區相關服務。收益於提供相關增值服務期間隨時間／於某個時點確認。交易付款於增值服務提供予客戶時即時到期。

外幣

編製個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣（外幣）所進行之交易乃按交易當日之現行匯率確認。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目乃按該日之當時匯率重新換算。以外幣計值並按公平值入賬之非貨幣項目按釐定公平值之日之當時匯率重新換算。以外幣歷史成本計量之非貨幣項目則不予重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於其產生期間在損益內確認。

退休福利成本

向定額供款退休福利計劃及政府管理的退休福利計劃作出的付款於僱員提供服務並有權享有該付款時確認為開支。

短期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時確認，按預期將予支付的未貼現福利金額確認。所有短期僱員福利為開支，除非香港財務報告準則另有要求或允許把福利納入資產成本內。

僱員累計福利(如工資及薪金以及年假)經扣除任何已付金額後，確認為負債。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃按年／期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表呈報的除稅前溢利不同，乃由於其排除在其他年度／期間應課稅或可扣稅的收入或開支項目，並進一步排除從未課稅或扣稅的項目。貴集團的即期稅項負債乃按各報告期末前已實施或實質上已實施的稅率計算。

遞延稅項按過往財務資料中資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利時使用的相應稅基的暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般僅在可能有應課稅溢利供可扣稅暫時差額抵銷時，方會就所有可扣稅暫時差額確認。倘暫時差額源自商譽或對應課稅溢利及會計溢利均不造成影響的交易中初步確認(除業務合併外)的其他資產及負債，則不會確認該等資產及負債。

此外，倘暫時差額源自初步確認的商譽，則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃就與附屬公司的投資相關的應課稅暫時差額予以確認，惟貴集團能控制暫時差額的撥回及暫時差額可能於可見將來不會撥回則作別論。與該等投資相關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額的利息且預期於可見將來可以撥回時予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末作出檢討，並於不再有足夠應課稅溢利令致全部或部分資產可以收回時作出相應調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用的稅率(以報告期末已實施或實質上已實施的稅率(及稅法)為基準)計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映貴集團於各報告期末預期收回或償還其資產及負債的賬面值的方式將產生的稅務後果。

為計量貴集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項，貴集團首先釐定稅項扣減是否因使用權資產或租賃負債而產生。

就稅項扣減乃因租賃負債而產生的租賃交易而言，貴集團就使用權資產及租賃負債單獨應用香港會計準則第12號所得稅的規定。由於應用初始確認豁免，與使用權資產及租賃負債有關的暫時差額不會於初始確認時確認。因重新計量租賃負債及租賃修訂而其後修改使用權資產及租賃負債之面值時所產生的暫時差額，不獲初始確認豁免，於重新計量或修改之日進行確認。

即期及遞延稅項於損益確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘因業務合併的初步會計方法而產生即期或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併的會計方法內。

金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文的訂約方時於綜合財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。初步確認時，收購或發行金融資產及金融負債產生的直接交易成本將在適當時加入金融資產或金融負債的公平值或從金融資產或金融負債的公平值中扣除。收購透過損益按公平值計量（「透過損益按公平值計量」）的金融資產或金融負債直接產生的交易成本立即於損益內確認。所有以常規方式購入或出售之金融資產均按買賣日期基準確認及終止確認。以常規方式購入或出售指須於市場規定或慣例所訂時限內交付資產之金融資產購入或出售。

實際利率法

實際利率法是計算金融資產或金融負債的攤銷成本及於相關期間分配利息收入的方法。實際利率為於金融資產或金融負債的預計年期或（如適用）較短期間內可將估計未來現金收入及付款（包括構成實際利率不可或缺部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至初步確認的賬面淨值的比率。

債務工具的利息收入按實際利率基準確認及計入「其他收入」之項目中。

香港會計準則第39號項下的金融資產（於二零一八年一月一日前適用的會計政策）

貴集團的金融資產分類為貸款及應收款項以及透過損益按公平值計量的金融資產。該分類基於金融資產的性質及目的，並於初步確認時釐定。

透過損益按公平值計量的金融資產

當金融資產持作買賣時，金融資產歸類為透過損益按公平值計量。

倘金融資產屬下列情況，則歸類為持作買賣：

- 主要為於不久將來出售而購入；或
- 於初步確認時構成貴集團合併管理之已識別金融工具組合一部份，且具有近期實際短期獲利模式；或
- 屬於未被指定之衍生工具，並可有效作為對沖工具。

透過損益按公平值計量的金融資產會按公平值列賬，因重新計量產生的任何收益或虧損於損益中確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括於金融資產賺取的任何股息但包括利息，並計入「其他收益或虧損」之項目中。公平值按附註29(c)所述方式釐定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可予釐定付款而於活躍市場並無報價的非衍生金融資產。初始確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收關連方款項以及銀行結餘及現金)均採用實際利率法按攤銷成本減任何減值列賬(請參閱下文有關金融資產減值的會計政策)。

金融資產減值

於各報告期末，會就金融資產(透過損益按公平值計量者除外)是否有減值跡象進行評估。如有客觀證據顯示估計未來現金流量因於初始確認貸款及應收款項後發生的一項或多項事件而受到影響時，則貸款及應收款項發生減值。

減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對手出現嚴重財務困難；
- 違約，如拖欠或未能繳付利息及本金；或
- 借款人可能將面臨破產或財務重組。

應收款項組合出現減值的客觀證據可包括 貴集團的過往收款經驗、組合中出現延誤還款的次數增加，以及國家或地方經濟狀況出現與拖欠應收款項有關連的顯著變化。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，已確認減值虧損的金額為資產賬面值與按照金融資產的原實際利率貼現的估計未來現金流量的現值之間的差額。

所有金融資產的減值虧損直接於金融資產的賬面值中扣減，惟貿易及其他應收款項則除外，其賬面值透過利用撥備賬扣減。撥備賬賬面值的變動於損益內確認。當貿易應收款項被認為不可收回，則於撥備賬撇銷。先前已撇銷而於其後收回的款項計入損益內。

就按已攤銷成本計量之金融資產而言，減值虧損金額如於以後期間減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

香港財務報告準則第9號項下的金融資產(二零一八年一月一日後適用之會計政策)

金融資產的分類與計量

符合以下條件的債務工具(包括貿易及其他應收款項、應收關連方款項以及銀行結餘及現金)其後按攤銷成本計量：

- 根據商業模式以收取合約現金流量為目的而持有的金融資產；及
- 金融資產之合約條款於指定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。

符合以下條件的金融資產其後透過其他全面收益按公平值計量(「透過其他全面收益按公平值計量」)：

- 金融資產於通過收取合約現金流量及銷售為目的的商業模式內而持有；及
- 合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

金融資產如不符合按攤銷成本計量或透過其他全面收益按公平值計量的方式計量或指定為透過其他全面收益按公平值計量的標準，則以透過損益按公平值計量的方式計量。

於各報告期末，透過損益賬按公平值計量的金融資產乃按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就金融資產所賺取的任何股息但包括利息，並計入「其他收益或虧損」項目內。

預期信貸虧損模式項下的金融資產減值

貴集團就根據香港財務報告準則第9號面臨減值的金融資產（包括貿易及其他應收款項、應收關連方款項以及銀行結餘）的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認起的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期壽命內發生所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。預期信貸虧損根據貴集團過往信貸虧損經驗進行評估，並根據應收款項特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

貴集團一直確認貿易應收款項的全期預期信貸虧損。該等金融資產的預期信貸虧損乃就具有重大餘額的債務人單獨評估及／或使用撥備矩陣進行共同評估，即按賬齡並在相關時間段內應用信貸虧損的概率加權估計分析貿易應收款項。信貸虧損的概率加權估計乃根據貴集團的過往信貸虧損經驗確定，並就債務人特定因素、整體經濟狀況以及對於報告日期狀況的當前及未來預測的評估作出調整。

就所有其他金融工具而言，貴集團計量與12個月預期信貸虧損等額的虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來已大幅增加，則貴集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損，乃基於自初始確認起出現違約的可能性或風險是否大幅增加。

信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自首次確認以來是否大幅增加時，貴集團對金融工具於報告日期就發生違約的風險與金融工具於首次確認日期就發生違約的風險作比較。作出此評估時，貴集團會考慮合理及具支持性的定量及定質資料，包括過往經驗及無需付出不必要的成本及精力獲取的前瞻性資料。所考慮的前瞻性資料包括獲取自金融分析師及政府機構的貴集團債務人經營所在行業的未來前景，以及與貴集團核心業務相關的實際及預測經濟資料的各種外部來源。

具體而言，於評估信貸風險是否已大幅增加時會考慮以下資料：

- 商業、金融或經濟情況目前或預期有不利變動，預期將導致債務人償還債項的能力大幅減少；
- 債務人的經營業績實際或預期嚴重轉差；
- 債務人的監管、經濟或技術環境有實際或預期重大不利變動，導致債務人償還債項的能力大幅減少。

不論上述評估的結果，當合約付款已逾期超過30日，則 貴集團均假定信貸風險自首次確認起大幅增加，除非 貴集團具有合理及具支持性的資料說明其他情況。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日期被釐定為具有低信貸風險， 貴集團假設債務工具的信貸風險自初步確認起並無大幅增加。倘i)其違約風險偏低，ii)借方有強大能力於短期滿足其合約現金流量責任，及iii)較長期的經濟及業務狀況存在不利變動，惟將未必削弱借方達成其合約現金流量責任的能力，則債務工具的信貸風險會被釐定為偏低。

違約的界定

就內部信貸風險管理而言， 貴集團認為內部發現或從外部資源取得的資料顯示債務人不可能向其債權人(包括 貴集團)悉數付款(不計及 貴集團持有的任何抵押品)時，即屬發生違約事件。

不論上文所述者， 貴集團認為，倘金融資產逾期超過90天時則發生違約，除非 貴集團有合理及有理據的資料證明更寬鬆的違約標準屬更合適，則另作別論。

信貸減值的金融資產

當發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一起或多起事件之時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括與下列事件相關的可觀察數據：

- 發行人或借款人陷入嚴重財困；
- 違反合約，如違約或逾期事件；
- 借款人的貸款人出於與借款人財困相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；或
- 借款人可能將進入破產程序或進行其他財務重組。

預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率(即出現違約時的損失程度)及違約風險的函數。違約可能性及違約損失率之評估乃根據過往的數據進行，並就前瞻性資料作出調整。

一般而言，預期信貸虧損按根據合約應付予 貴集團之所有合約現金流量與 貴集團預期收取之所有現金流量之間的差額估計，並按首次確認時釐定之實際利率貼現。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或為應對能未有獲得個別工具層面的證據，則金融工具按以下基準分組：

- 金融工具的性質(即 貴集團的應收個人客戶貿易及其他應收款項及應收關連方款項分別作為單獨組別評估。具有大額結餘的應收客戶款項按個別基準進行預期信貸虧損評估)；及
- 逾期狀況。

貴集團管理層定期檢討分組，以確保各組別的組成部分繼續擁有類似的信貸風險特徵。

利息收入根據金融資產的賬面值總額計算，惟金融資產出現信貸減值的情況除外，於此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

貴集團藉由調整金融工具的賬面值於損益中確認其減值收益或虧損，惟貿易應收賬款除外，相應調整於減損撥備賬中確認。

撇銷政策

貴集團在有資料顯示交易對手陷入嚴重財務困難，且無實際收回資產可能之時（例如交易對手遭受清盤或已進入破產程序（以較早發生者為準））撇銷金融資產。在考慮法律意見（如適當）後，已撇銷金融資產仍可根據貴集團之收回程序實施強制執行活動。撇銷構成終止確認事件。任何其後收回資產於損益中確認。

金融負債及股本工具的分類

集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排及金融負債與股本工具之釋義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具乃證明貴集團資產經扣除其所有負債後的剩餘權益之任何合約。集團實體發行之股本工具以所收所得款項減直接發行成本確認。

金融負債

金融負債（包括貿易及其他應付款項及應付關連方款項）乃隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

取消確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，貴集團方會取消確認金融資產。倘貴集團並未轉讓亦未保留所有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則貴集團繼續按持續參與的程度確認該資產，並確認相關之負債。

於取消確認全部金融資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額會於損益中確認。

每當及僅於相關合約中規定的責任獲解除、註銷或屆滿時，貴集團方會取消確認金融負債。獲取消確認之金融負債的賬面值與已付和應付代價之間的差額於損益中確認。

5. 估計不確定因素的主要來源

應用附註4所述的貴集團會計政策時，貴集團管理層須就顯然無法透過其他來源獲得的資產與負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為相關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。會計估計的修訂乃於估計修訂期間（倘修訂只影響該期間）或於修訂期間及未來期間（倘修訂同時影響本期間及未來期間）確認。

以下為於各報告期末具有重大風險導致未來十二個月須對資產及負債賬面值作出重大調整之未來相關主要假設及估計不確定因素之其他主要來源。

貿易應收款項減值估計

採納香港財務報告準則第9號前，貴集團基於對貿易應收款項的可收回性評估計提貿易應收款項減值撥備。倘有事件或情況變化顯示結餘未必可收回，則就貿易應收款項計提撥備。識別及估計貿易應收款項減值須使用判斷及估計。倘預期有別於最初估計，有關差額將影響貿易應收款項的賬面值及有關估計變更年度／期間的呆賬開支。

自二零一八年一月一日起，貴集團遵照香港財務報告準則第9號的指引，基於各金融工具信貸風險估計按攤銷成本計量的貿易應收款項之預期信貸虧損的損失撥備金額。損失撥備金額為資產賬面值與估計未來現金流量的現值之差額，並計及各金融工具的預期未來信用損失。各金融工具的信貸風險評估涉及高層次估計及不確定因素。倘實際未來現金流量少於預期或多於預期，或相應產生重大減值虧損或減值虧損的重大撥回。

誠如附註19所披露，於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日以及二零一九年八月三十一日，經分別扣除撥備人民幣635,000元、人民幣1,234,000元、人民幣1,705,000元及人民幣2,165,000元後，貿易應收款項的賬面值分別為人民幣6,834,000元、人民幣12,387,000元、人民幣16,513,000元及人民幣18,895,000元，誠如附註21(a)所披露，應收關連方貿易款項分別為人民幣3,612,000元、人民幣13,842,000元、人民幣77,671,000元及人民幣60,661,000元。

6. 收益及分部資料

收益指就(i)物業管理服務、(ii)物業開發商相關服務及(iii)增值服務已收及應收的淨金額。

就資源分配及評估分部表現目的而向貴公司董事（為貴集團的主要經營決策者（「主要經營決策者」））匯報的資料專注於貴集團提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務的各經營分部收益分析。除下文所載的收益分析外，並無定期編製有關提供物業管理服務、物業開發商相關服務以及增值服務的經營業績及其他獨立財務資料（包括按經營分部劃分的地理分佈），以就資源分配及表現評估向主要營運決策者進行內部呈報。

附錄一

會計師報告

並未呈列分部資產及分部負債的分析，乃因該等資料並未定期提供予主要經營決策者審閱。

主要服務的收益

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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)	
服務類型					
物業管理服務	73,790	113,183	169,301	107,333	122,589
物業開發商相關服務	32,858	61,337	62,487	39,259	41,235
增值服務	9,854	17,038	19,389	11,494	11,532
	<u>116,502</u>	<u>191,558</u>	<u>251,177</u>	<u>158,086</u>	<u>175,356</u>
客戶類型					
外部客戶	76,068	116,899	159,945	102,816	116,021
同系附屬公司	40,434	74,659	91,232	55,270	59,335
	<u>116,502</u>	<u>191,558</u>	<u>251,177</u>	<u>158,086</u>	<u>175,356</u>
收益確認時間					
一段時間內	112,712	185,052	242,188	152,665	169,338
於某個時點	3,790	6,506	8,989	5,421	6,018
	<u>116,502</u>	<u>191,558</u>	<u>251,177</u>	<u>158,086</u>	<u>175,356</u>

提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務的履約責任的期限為一年或更短期間或就每月提供的服務收取固定金額費用。根據香港財務報告準則第15號所允許，並未披露分配予該等未履行合約的交易價格。

地區資料

貴集團的客戶收益僅來自於中國的業務及所提供的服務，且 貴集團非流動資產均位於中國。

主要客戶資料

相應年度／期間佔 貴集團總收益10%以上的客戶收益如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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
同系附屬公司(附註)	40,434	74,659	91,232	55,270	59,335

附註：同系附屬公司為控股股東於其中擁有實益權益的公司。

附錄一

會計師報告

7. 其他收入及其他收益或虧損

(a) 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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
銀行利息收入	83	210	211	164	59
來自向一間同系附屬公司 貸款的利息收入	2,736	2,291	-	-	-
	<u>2,819</u>	<u>2,501</u>	<u>211</u>	<u>164</u>	<u>59</u>

(b) 其他收益或虧損

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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
出售物業、廠房及設備的虧損	(11)	(14)	(35)	(34)	-
出售一間附屬公司之收益 (附註32)	-	-	37	-	-
註銷一間附屬公司之收益	-	-	98	98	-
透過損益按公平值計量的 金融資產的公平值變動收益	1,081	749	1,628	1,294	-
撤銷註冊附屬公司時豁免貿易 及其他應付款項的收益	-	144	363	287	-
匯兌收益淨額	-	-	-	-	528
其他	4	259	150	257	224
	<u>1,074</u>	<u>1,138</u>	<u>2,241</u>	<u>1,902</u>	<u>752</u>

8. 減值虧損(扣除撥回)

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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
已確認減值虧損：					
貿易應收款項	147	599	1,691	1,432	460
其他應收款項	-	11	-	-	154
	<u>147</u>	<u>610</u>	<u>1,691</u>	<u>1,432</u>	<u>614</u>

於往績記錄期的減值評估詳情載於附註19。

附錄一

會計師報告

9. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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
即期稅項					
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	6,579	11,984	12,492	8,589	10,616
遞延稅項(附註16)	(37)	145	(185)	(413)	772
	<u>6,542</u>	<u>12,129</u>	<u>12,307</u>	<u>8,176</u>	<u>11,388</u>

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%。

由於 貴集團於往績記錄期內的收入並非產生於香港，亦非源自香港，故並無就香港的稅項作出撥備。

貴公司及於英屬處女群島註冊成立的集團實體毋須在開曼群島或任何其他司法權區繳納所得稅。

往績記錄期內所得稅開支與除稅前溢利根據綜合損益及其他全面收益表的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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
除稅前溢利	<u>24,095</u>	<u>47,704</u>	<u>49,528</u>	<u>34,465</u>	<u>32,019</u>
按中國企業所得稅稅率25% 計算的稅項	6,024	11,926	12,382	8,616	8,005
不可抵稅支出的稅務影響	287	175	496	131	3,383
未確認稅項虧損之稅務影響	231	253	-	-	-
動用先前未確認的稅項虧損	-	-	(571)	(571)	-
動用先前未確認可扣稅臨時差異	-	(225)	-	-	-
	<u>6,542</u>	<u>12,129</u>	<u>12,307</u>	<u>8,176</u>	<u>11,388</u>

10. 董事、最高行政人員及僱員薪酬

貴公司於往績記錄期並無任何獨立非執行董事，乃因 貴公司於二零一九年三月二十六日註冊成立。

貴公司執行董事於二零一九年三月二十六日獲委任。於往績記錄期，已付／應付 貴公司董事的酬金(包括成為 貴公司董事前於集團實體擔任僱員所提供服務的酬金)詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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
董事袍金	-	-	-	-	-
其他薪酬					
—薪金及其他福利	780	1,313	1,168	714	760
—酌情花紅	75	195	-	-	47
—退休福利計劃供款	48	51	60	32	40
	<u>903</u>	<u>1,559</u>	<u>1,228</u>	<u>746</u>	<u>847</u>
	袍金	薪酬及 其他福利	酌情花紅	退休福利 計劃供款	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一六年十二月三十一日 止年度 執行董事 吳國卿女士	<u>-</u>	<u>780</u>	<u>75</u>	<u>48</u>	<u>903</u>
截至二零一七年十二月三十一日 止年度 執行董事 吳國卿女士 趙偉豪先生	<u>-</u>	<u>1,313</u>	<u>195</u>	<u>51</u>	<u>1,559</u>
合計	<u>-</u>	<u>1,313</u>	<u>195</u>	<u>51</u>	<u>1,559</u>
截至二零一八年十二月三十一日 止年度 執行董事 吳國卿女士 趙偉豪先生	<u>-</u>	<u>1,168</u>	<u>-</u>	<u>60</u>	<u>1,228</u>
合計	<u>-</u>	<u>1,168</u>	<u>-</u>	<u>60</u>	<u>1,228</u>
截至二零一九年八月三十一日 止八個月 執行董事 吳國卿女士 趙偉豪先生 李燕萍女士	<u>-</u>	<u>760</u>	<u>47</u>	<u>40</u>	<u>847</u>
合計	<u>-</u>	<u>760</u>	<u>47</u>	<u>40</u>	<u>847</u>

附錄一

會計師報告

	袍金	薪酬及 其他福利	酌情花紅	退休福利 計劃供款	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一八年八月三十一日 止八個月(未經審核)					
執行董事					
吳國卿女士	-	714	-	32	746
趙偉豪先生	-	-	-	-	-
合計	-	714	-	32	746

附註：上述執行董事薪酬為彼等就管理 貴公司及 貴集團事務所提供服務的薪酬。

由於往績記錄期並未委任獨立非執行董事，故於往績記錄期並無向獨立非執行董事支付薪酬。

吳國卿女士並非控股股東之關連人士，彼於二零一九年二月十八日獲委任為北京鴻坤的董事會主席。彼於二零一九年三月二十六日獲委任為 貴公司董事，並於二零一九年七月二十四日調任為 貴公司執行董事。

李燕萍女士並非控股股東之關連人士，彼於二零一九年三月二十六日獲委任 貴公司董事，並於二零一九年七月二十四日調任為 貴公司執行董事。

於往績記錄期，概無就若干董事的服務向或應向其支付任何薪酬。董事認為，向 貴集團提供的服務佔用彼等的時間極微，因此決定該等董事並不就有關服務獲發薪酬。

酌情花紅基於往績記錄期的個人表現及市場趨勢釐定。

截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年八月三十一日止八個月， 貴集團五名最高薪酬人士包括一名、一名、一名、一名(未經審核)及一名董事。截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年八月三十一日止八個月，餘下四名、四名、四名、四名(未經審核)及四名人士的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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
薪金及其他福利	1,208	1,496	1,994	1,251	1,587
酌情花紅	106	219	24	-	18
退休福利計劃供款	137	96	154	79	148
	1,451	1,811	2,172	1,330	1,753

附錄一

會計師報告

薪酬介乎以下範圍：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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
	僱員人數	僱員人數	僱員人數	僱員人數 (未經審核)	僱員人數
零至1,000,000港元	4	4	4	4	4

於往績記錄期，貴集團概無向任何董事或五名最高薪酬人士（包括董事及僱員）支付任何酬金，作為吸引加入或加入貴集團後的獎金或作為離職補償。此外，於往績記錄期，概無董事放棄任何酬金。

11. 年／期內溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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
年／期內溢利經扣除以下各項得出：					
核數師薪酬	29	210	353	239	50
董事酬金 (附註10)	903	1,559	1,228	746	847
其他員工薪金及其他福利	38,032	63,464	86,953	57,362	50,933
其他員工之退休福利計劃供款	4,237	6,803	10,777	6,713	6,516
其他員工之住房公積金供款	1,594	1,243	2,271	1,532	1,822
員工成本總額	44,766	73,069	101,229	66,353	60,118
物業、廠房及設備折舊	463	474	625	422	454
無形資產攤銷	-	-	-	-	167

12. 每股盈利

往績記錄期的每股基本盈利的計算乃基於假設集團重組及[編纂]（詳情分別載於文件「歷史、重組及公司架構」及「股本」、下文附註2及附註36）已於二零一六年一月一日生效。

貴公司擁有人應佔每股基本收益的計算乃基於以下數據：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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
就每股基本盈利而言的盈利(如適用) (貴公司擁有人應佔年度/期間溢利)	17,553	35,887	36,940	26,202	20,631
	<u>股份數目</u>	<u>股份數目</u>	<u>股份數目</u>	<u>股份數目</u> (未經審核)	<u>股份數目</u>
就每股基本盈利而言的 普通股加權平均數	237,780,000	237,780,000	237,780,000	237,780,000	260,983,333

截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止年度各年及截至二零一八年及二零一九年八月三十一日止八個月，均未呈列攤薄每股盈利，乃因該等年度/期間並無潛在的已發行普通股。

13. 股息

貴公司自其註冊成立以來並無宣派或派付任何股息。

於集團重組完成前，北京鴻坤、香河鴻坤及北京鴻坤物業管理於二零一七年十二月三十一日向各直接控股股東宣派股息總額人民幣46,000,000元。

於二零一九年一月二十一日，北京鴻坤向當時的股東宣派股息總額人民幣35,500,000元。

就貴集團的附屬公司宣派的股息而言，由於股息率及享有上述股息之股份數目對本報告而言並無意義，故並無呈列有關資料。

附錄一

會計師報告

14. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇	家具、固定 裝置及設備	總計
	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	-	3,497	3,497
添置	1,073	366	1,439
出售	-	(1,155)	(1,155)
於二零一六年十二月三十一日	1,073	2,708	3,781
添置	-	957	957
收購一間附屬公司 (附註26(a))	-	57	57
出售	-	(459)	(459)
於二零一七年十二月三十一日	1,073	3,263	4,336
添置	-	686	686
收購一間附屬公司 (附註26(b))	-	91	91
出售	-	(1,285)	(1,285)
出售一間附屬公司 (附註32)	-	(7)	(7)
於二零一八年十二月三十一日	1,073	2,748	3,821
添置	-	197	197
出售	-	(4)	(4)
於二零一九年八月三十一日	1,073	2,941	4,014
折舊			
於二零一六年一月一日	-	2,352	2,352
年度撥備	-	463	463
於出售時對銷	-	(890)	(890)
於二零一六年十二月三十一日	-	1,925	1,925
年度撥備	51	423	474
於出售時對銷	-	(391)	(391)
於二零一七年十二月三十一日	51	1,957	2,008
年度撥備	51	574	625
於出售時對銷	-	(1,250)	(1,250)
出售一間附屬公司 (附註32)	-	(2)	(2)
於二零一八年十二月三十一日	102	1,279	1,381
期間撥備	34	420	454
於出售時對銷	-	(4)	(4)
於二零一九年八月三十一日	136	1,695	1,831
賬面值			
於二零一六年十二月三十一日	1,073	783	1,856
於二零一七年十二月三十一日	1,022	1,306	2,328
於二零一八年十二月三十一日	971	1,469	2,440
於二零一九年八月三十一日	937	1,246	2,183

附錄一

會計師報告

上述物業、廠房及設備項目乃於其估計可使用年期內經計及其估計剩餘價值後採用直線法按下列每年比率進行折舊：

租賃土地及樓宇	土地租期或20年 (以較短者為準)
家具、固定裝置及設備	3至10年

15. 無形資產

	軟件版權
	人民幣千元
成本	
於二零一六年、二零一七年及二零一八年一月一日及十二月三十一日	—
添置	5,000
	<hr/>
於二零一九年八月三十一日	5,000
	<hr/>
攤銷	
於二零一六年、二零一七年及二零一八年一月一日及十二月三十一日	—
期內支出	167
	<hr/>
於二零一九年八月三十一日	167
	<hr/>
賬面值	
於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日	—
	<hr/> <hr/>
於二零一九年八月三十一日	4,833
	<hr/> <hr/>

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，鴻坤控股開發出兩款移動應用程序鴻坤蒼及H-Butler鴻管家。鴻坤控股同意 貴集團可免特許權費使用上述版權軟件。為擴充移動應用程序的功能，於二零一九年六月十日， 貴集團與鴻坤控股訂立軟件版權轉讓協議，據此，鴻坤控股(作為賣方)出售，而 貴集團(作為買方)購買若干版權軟件(即鴻坤蒼及H-Butler鴻管家)，代價為人民幣5,000,000元。 貴集團將鴻坤蒼可視化為開發及推廣新增值服務的平台，而H-Butler鴻管家則為員工開展日常工作的主要支持工具。

軟件版權具有有限的使用壽命，且於5年內按直線法攤銷。

附錄一

會計師報告

16. 遞延稅項

以下為往績記錄期內確認的主要遞延稅項資產及其變動：

	稅項虧損	呆賬撥備	可抵扣 應計開支的 暫時差異	合計
	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	898	156	228	1,282
(扣除自) 計入年度損益	(228)	37	228	37
於二零一六年十二月三十一日	670	193	456	1,319
(扣除自) 計入年度損益	(520)	147	228	(145)
於二零一七年十二月三十一日	150	340	684	1,174
(扣除自) 計入年度損益	(150)	105	230	185
於二零一八年十二月三十一日	-	445	914	1,359
計入(扣除自) 期間損益	-	142	(914)	(772)
於二零一九年八月三十一日	-	587	-	587

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，貴集團可抵銷未來溢利的未使用稅項虧損為人民幣4,567,000元、人民幣3,503,000元、人民幣2,222,000元及人民幣2,222,000元。於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，就稅項虧損已確認遞延稅項資產分別約為人民幣2,680,000元、人民幣600,000元、零及零。於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，由於未來溢利流無法預測，概未就餘下稅項虧損分別約人民幣1,887,000元、人民幣2,903,000元、人民幣2,222,000元及人民幣2,222,000元確認遞延稅項資產。如附註9所述，未確認稅項虧損約人民幣2,286,000元於因二零一八年收購一家附屬公司所產生，而未確認稅項虧損已於同年動用。

未確認稅項虧損將於下列年度到期：

	於十二月三十一日			於八月 三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一九年	-	-	-	-
二零二零年	965	965	965	965
二零二一年	922	922	922	922
二零二二年	-	1,016	335	335
二零二三年	-	-	-	-
稅項虧損	1,887	2,903	2,222	2,222

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司須就所賺取溢利宣派的股息繳納預扣稅。於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，並未於綜合財務狀況表內就中國附屬公司累計溢利引致之暫時差額分別人民幣30,472,000元、人民幣19,849,000元，人民幣54,393,000元及人民幣33,979,000元作出遞延稅項撥備，蓋因貴集團能夠控制暫時性差異撥回的時間，且暫時差異很可能在不於可預見將來撥回。

17. 使用權資產

貴集團租賃辦事處物業及員工宿舍以經營業務。物業租賃一般為1至3年固定期限。租賃條款乃按個別基準協商，包含不同的條款及條件。租賃協議不會施加任何契約，但租賃資產不得用作借款抵押。

截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年八月三十一日止八個月平均租期為3年、2年、2年及2年。

	人民幣千元
成本	
於二零一六年一月一日	5,091
新增	545
於二零一六年十二月三十一日	5,636
新增	718
於二零一七年十二月三十一日	6,354
新增	166
於二零一八年十二月三十一日	6,520
新增	111
於二零一九年八月三十一日	6,631
折舊	
於二零一六年一月一日	—
年度撥備	1,245
於二零一六年十二月三十一日	1,245
年度撥備	1,534
於二零一七年十二月三十一日	2,779
年度撥備	1,308
於二零一八年十二月三十一日	4,087
期間撥備	639
於二零一九年八月三十一日	4,726
賬面值	
於二零一六年十二月三十一日	4,391
於二零一七年十二月三十一日	3,575
於二零一八年十二月三十一日	2,433
於二零一九年八月三十一日	1,905

綜合損益及其他全面收益表載有下列有關租賃的金額：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
使用權資產折舊	1,245	1,534	1,308	872	639
租賃負債之利息	333	315	245	163	115
有關短期租賃之開支	135	250	382	165	315

18. 商譽

人民幣千元

成本及賬面值

於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日、

二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日

收購一間附屬公司(附註26(b))

—
1,519

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日

1,519

截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團自獨立第三方Tianjin Hongsheng Investment Co., Ltd收購天津鴻盛物業服務有限公司(「天津鴻盛」)，其於中國天津從事提供物業管理服務(「天津鴻盛業務」)。有關收購的詳情披露於附註26(b)。

在收購時，業務合併獲得的商譽將分配至預期將從該業務合併中受益的天津鴻盛業務的現金產生單位(「現金產生單位」)。天津鴻盛業務的可收回金額乃基於使用價值計算釐定。計算使用價值使用貴集團管理層所批准涵蓋五年期之財政預測的現金流量預測。於整個預測期間內，增長率估計為2%。超過五年期間之所有現金流量按2%的增長率推算得出。該增長率乃根據相關行業增長預測釐定，且不超過相關行業之平均長期增長率。

天津鴻盛業務於預算期間的現金流量預測基於預測期間的預算服務收益及預期毛利率以及中國於預測期間的通脹情況作出。預期現金流量(包括預算服務收益、毛利率以及通脹情況)乃基於過往表現及管理層對市場發展的預期釐定。

現金產生單位使用價值計算乃基於以下輸入數據、基準及假設：

(a) 收益

收益以現有收費率及物業的收益建築面積為基準。

(b) 貼現率

貴集團管理層釐定計算使用價值所需加權平均資本成本時考慮市場及行業數據。於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，天津鴻盛業務用以貼現預期現金流量的稅前利率分別為15%及15%。

附錄一

會計師報告

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，天津鴻盛業務根據使用價值計算的現金產生單位的可收回金額分別較賬面值高約人民幣7,704,000元及人民幣8,285,000元。

貴集團管理層釐定於往績記錄期內包含業務收購商譽的現金產生單位並無減值。管理層亦認為，任何假設的任何合理可能變動將不會導致商譽的可收回金額低於其賬面值。

天津鴻盛業務的現金產生單位的使用價值計算的主要假設的合理可能變動的影響(其將導致賬面值超過其可收回金額)於下文披露。

倘稅前貼現率調整至20%(即較原15%的貼現率高5%)，而所有其他變量維持不變，則天津鴻盛業務的現金產生單位的賬面值將仍分別超過其於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日的可收回金額。

19. 貿易及其他應收款項

貴集團

	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	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(附註a)	7,469	13,621	18,218	21,060
減：呆賬／預期信貸虧損撥備	(635)	(1,234)	(1,705)	(2,165)
	<u>6,834</u>	<u>12,387</u>	<u>16,513</u>	<u>18,895</u>
其他應收款項：				
按金(附註b)	170	755	775	758
預付款項	546	1,738	1,513	2,034
代住戶付款(附註c)	2,940	3,393	3,689	4,109
向員工墊款	1,104	1,523	1,890	1,918
出售一間附屬公司之應收款項(附註32)	-	-	275	-
遞延股份發行成本	-	-	-	7,371
其他	617	131	334	400
減：呆賬撥備	(137)	(148)	(148)	(302)
	<u>5,240</u>	<u>7,392</u>	<u>8,328</u>	<u>16,288</u>
貿易及其他應收款項總額	<u>12,074</u>	<u>19,779</u>	<u>24,841</u>	<u>35,183</u>

附註：

- (a) 於二零一六年一月一日，來自客戶合約的貿易應收款項為人民幣7,363,000元。
- (b) 該等金額指就員工宿舍、零售點終端機及招標活動支付的按金。於各報告期末，按金可於未來十二個月內退還，因此該等金額歸類為流動資產。
- (c) 該等金額指代住戶向水電服務供應商就所提供服務支付的款項。

貴公司

其他應收款項：				
遞延股份發行成本	不適用	不適用	不適用	7,371

附錄一

會計師報告

物業管理服務收入通常由業主及物業開發商於收到繳費單日期結算。

貴集團通常就其物業開發商相關服務及增值服務給予第三方30天的信貸期。

以下為貿易應收款項(扣除減值撥備前)的賬齡分析，乃基於繳費單發出日期呈列：

	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60天	1,955	3,510	7,528	6,543
61至180天	2,168	2,626	3,531	6,836
181至365天	1,024	3,881	3,213	3,095
1至2年	2,116	2,835	2,952	2,828
2至3年	206	769	561	1,136
超過3年	-	-	433	622
	<u>7,469</u>	<u>13,621</u>	<u>18,218</u>	<u>21,060</u>

下表載列於往績記錄期就貿易應收款項確認的貿易應收款項呆賬／預期信貸虧損撥備變動：

	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初結餘	488	635	1,234	1,705
採用香港財務報告準則第9號的影響	-	-	356	-
年／期初結餘	<u>488</u>	<u>635</u>	<u>1,590</u>	<u>1,705</u>
已確認呆賬撥備／預期信貸虧損 撤銷(附註)	147	599	1,691	460
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,576)</u>	<u>-</u>
年／期末結餘	<u>635</u>	<u>1,234</u>	<u>1,705</u>	<u>2,165</u>

附註：撤銷貿易應收款項與一名於截至二零一八年十二月三十一日止年度內開始與貴集團有業務往來的外部客戶有關，而該外部客戶在財務上難以向貴集團償還貿易結餘，因此截至二零一八年十二月三十一日止年度該金額已全數減值。

倘有資料顯示交易對手面對嚴重財務困難且收回款項的機率不大(如交易對手遭清盤或啟動破產程序)，貴集團將撇銷貿易應收款項。已撇銷的貿易應收款項仍可根據貴集團的追討程序實施強制執行，在適當情況下考慮法律意見。任何收回款項均於損益中確認。

貿易應收款項撥備包括於二零一六年及二零一七年十二月三十一日逾期的結餘總額分別為人民幣635,000元及人民幣1,234,000元的減值貿易應收款項。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

於釐定貿易應收款項的可收回性時，貴集團考慮到自信貸首次授出日期直至報告日期貿易應收款項的信貸質素變動。

受預期信貸虧損模式規限的貿易應收款項的減值評估

作為貴集團信貸風險管理的一部分，貴集團為其客戶使用內部信用評級。對有巨額結餘的債務人進行個別評估，其餘債務人則根據撥備矩陣按債務人的共同信用風險特徵，經參考過往債務人違約經驗及當前逾期風險及無須過份成本或努力即可取得的經調整前瞻性資料以及債務人當前財務狀況分析共同評估。

估計虧損率乃按債務人預期年期的歷史觀察所得違約率(就各個賬齡類別的貿易應收款項使用估計實際虧損比例及轉撥率(指下一個財政年度可能收取的貿易應收款項比例)而釐定)及其他企業的違約及收回數據(其中可比較公司主要在中國從事提供物業管理服務，並且貴公司董事認為是行業的主要市場參與者)研究估計，並就無需付出過多成本或努力即可得的前瞻性資料(例如，中國當前及預測經濟增長率，反映了債務人經營所在行業的整體經濟狀況)作出調整。該等前瞻性資料由貴集團管理層用於評估於報告日期當前及預測狀況方向。基於過往貿易債務人與貴集團持續結算，貴集團推翻對於逾期超過90天的貿易應收款項根據預期信貸虧損模式屬違約的擬定。根據經前瞻性估計調整的過往信貸虧損經驗，大量所欠結餘微不足道的客戶將根據撥備矩陣計提評估。重要結餘的個人客戶的信貸風險將根據其違約可能性及違約風險單獨評估。有關分組乃定期由貴集團管理層審閱，以確保有關特定債務人的相關資料已更新。

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八月三十一日止八個月，貴集團根據撥備矩陣就預期信貸虧損分別確認虧損撥備人民幣1,691,000元及人民幣460,000元。

附錄一

會計師報告

下表載列有關 貴集團面對的信貸風險及於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日共同評估的貿易應收款項預期信貸虧損（不包括上述個別評估的特定客戶）的資料：

	預期虧損率		總賬面值		虧損撥備 (全期未信貸減值)	
	二零一八年 十二月 三十一日	二零一九年 八月三十一日	二零一八年 十二月 三十一日	二零一九年 八月三十一日	二零一八年 十二月 三十一日	二零一九年 八月三十一日
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
賬齡0至30天	1%	1%	4,329	3,627	35	36
賬齡31至60天	2%	2%	1,899	2,916	34	58
賬齡61至90天	6%	6%	1,050	2,278	59	136
賬齡91至180天	10%	10%	2,481	4,558	234	454
賬齡181至360天	15%	15%	3,213	2,595	467	387
賬齡1至2年	16%	16%	2,952	2,028	451	323
賬齡2至3年	37%	37%	561	1,136	208	418
賬齡3至4年	50%	50%	433	498	217	248
賬齡4至5年	85%	85%	-	124	-	105
總計			16,918	19,760	1,705	2,165

20. 透過損益按公平值計量的金融資產

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，結餘指 貴集團於金融機構發行的財富管理產品的投資，並無保證本金及回報，而總預期回報介乎6%至12%，視乎相關金融投資的表現或相關存款安排所規定的利率變動而定，30至365天到期。

財富管理產品於初步確認時歸類為透過損益按公平值計量的金融資產，乃因其包含非緊密關聯的嵌入式衍生工具。金融工具的公平值計量詳情載於附註29(c)。

21. 應收／付關連方款項

(a) 應收關連方款項

於各報告期末， 貴集團有以下重大關連方結餘：

貴集團

	未償還最高金額							
	於十二月三十一日			於八月 三十一日	截至十二月三十一日止年度			截至 八月 三十一日 止八個月
	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	二零一九年 人民幣千元	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
貿易性質 同系附屬公司	3,612	13,842	77,671	60,661	36,738	25,586	77,877	100,744
非貿易性質 同系附屬公司	67,146	45,495	57,299	106,512	95,415	67,427	80,327	132,676
總計	70,758	59,337	134,970	167,173				

附錄一

會計師報告

貴公司

	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非貿易性質 附屬公司	不適用	不適用	不適用	23

貴集團向其關連方提供物業開發商服務及增值服務時一般授予30天的信貸期，而向關連方提供物業管理服務時，並不會給予信貸期，當中的有關收入通常於發出繳費單日期結算。以下為按繳費單日期呈列的應收關連方貿易款項的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60天	3,612	10,224	18,551	14,507
61至180天	-	1,905	24,968	23,360
181至365天	-	1,379	29,446	13,086
1至2年	-	334	4,706	9,086
2至3年	-	-	-	622
	<u>3,612</u>	<u>13,842</u>	<u>77,671</u>	<u>60,661</u>

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，貴集團應收關連方的貿易款項包括總賬面值分別為人民幣零元、人民幣4,129,000元的應收款項，其將於各報告期末到期，而貴集團並無就減值虧損計提撥備。貴集團亦並無就該等結餘持有任何抵押品。

於釐定應收關連方貿易款項的可收回性時，貴集團考慮自首次授出信貸當日起直至報告期末該等貿易款項的信貸質素的任何變動，並認為無需就該等已逾期但未減值的結餘計提減值，原因是該等實體為並無違約歷史的鴻坤偉業的附屬公司或同系附屬公司。

於二零一八年一月一日之前，貴集團透過於貴集團管理的各社區或商業物業進行賬齡分析，估計該等貿易款項的可收回金額，從物業管理服務及商業營運服務方面釐定該等貿易款項的可收回性。該等交易對手被視為貴集團的關連方且並無違約記錄，故並未向該等貿易款項計提減值撥備。

自二零一八年一月一日起，貴集團應用簡化方法就香港財務報告準則第9號訂明的預期信貸虧損計提撥備。減值方法分別載於附註4及19。

作為貴集團信貸風險管理的一部分，貴集團使用內部信用評級評估其關連方的減值。根據債務人預期年期的歷史觀察所得違約率，並就無需付出過多成本或努力即可得的前瞻性資料(例如，中國當前及預測經濟增長率，反映了其關連方經營所在房地產行業的整體經濟狀況)作出調整，貴集團管理層認為同系附屬公司貿易應收款項並無重大預期信貸虧損。由於此等關連方為鴻坤偉業的附屬公司或同系附屬公司(該等公司並無違約歷史)及此等交易對手持續部分結算，且考慮到鴻坤偉業的財務能力及良好信貸評級，貴集團推翻對於逾期超過90天的應收關連方貿易款項根據預期信貸虧損屬違約的擬定。貴集團管理層認為根據其違約可能性及違約風險，相關違約風險屬低。

於二零一六年一月一日，貴集團與一間同系附屬公司訂立貸款協議，金額為人民幣30,000,000元，其中貸款（「貸款1」）乃從上年結轉的應收關連方款項（非貿易結餘）重新分類。貸款1為無抵押、於二零一六年一月按年利率6%計息及於二零一六年二月至十二月按年利率10%計息，並須於一年內償還。截至二零一六年十二月三十一日止年度，貴集團自同系附屬公司收取利息收入人民幣2,736,000元。

於二零一七年一月一日，貴集團與該同系附屬公司訂立補充貸款協議，雙方同意將償還貸款1的到期日延期至二零一七年九月二十日，並透過從應收關連方款項重新分類向該同系附屬公司額外貸款人民幣3,700,000元（「貸款2」）。貸款2為無抵押、按10%計息並須於一年內償還。於二零一七年九月二十日，貸款本金總額為人民幣33,700,000元的貸款1及貸款2已悉數償還，而貴集團自同系附屬公司收取貸款利息收入總額人民幣2,291,000元。

除上述貸款1及貸款2外，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的應收關連方款項（非貿易結餘）為無抵押、免息及按要求還款。貴公司董事認為，預期該等款項將於報告期末後十二個月內償還，因此該等款項歸類為流動資產。

於二零一九年八月三十一日，貴集團的應收關連方非貿易款項為無抵押及免息。誠如貴公司董事所述，該等款項將於[編纂]前悉數結清，因此該等款項歸類為流動資產。

於二零一九年八月三十一日，貴公司的應收附屬公司非貿易款項為無抵押及免息。貴公司董事認為，預期該等款項將於報告期末後十二個月內償還，因此該等款項歸類為流動資產。

(b) 應付關連方款項

貴集團

	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非貿易性質 同系附屬公司 直接控股公司	20,665	15,907	18,588	-
	-	-	-	912
	<u>20,665</u>	<u>15,907</u>	<u>18,588</u>	<u>912</u>

貴公司

	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非貿易性質 一間附屬公司 直接控股公司	不適用	不適用	不適用	1,602
	不適用	不適用	不適用	912
	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>2,514</u>

誠如貴公司董事所述，應付關連方的非貿易性質款項乃為無抵押、免息及將於[編纂]前悉數結清。

附錄一

會計師報告

於二零一九年八月三十一日，貴公司應付直接控股公司的非貿易款項為無抵押、免息及按要求償還。

22. 銀行結餘及現金

貴集團及 貴公司

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八月三十一日，銀行結餘按浮動利率計息，平均年利率分別為0.3%、0.3%、0.3%及0.3%。

23. 貿易及其他應付款項及合約負債

(a) 貿易及其他應付款項

貴集團

	附註	於十二月三十一日			於八月
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年
				人民幣千元	
貿易應付款項		9,589	15,625	19,955	21,345
其他應付款項：					
代住戶收款	(a)	7,126	9,039	9,782	9,534
已收按金	(b)	26,088	35,807	39,743	37,081
代表一間同系附屬公司應付款項	(c)	4,403	4,093	397	397
應計員工成本		5,302	8,351	9,368	5,137
應計社會保險及住房公積金供款		5,499	5,643	5,810	6,226
其他應付稅項		2,322	3,332	4,781	4,406
應計開支		1,654	4,437	5,123	4,815
應計股份發行成本及[編纂]開支		-	-	-	[編纂]
其他應付款項		106	242	244	111
其他應付款項總額		52,500	70,944	75,248	73,640
貿易及其他應付款項總額		62,089	86,569	95,203	94,985
貴公司					
應計股份發行成本及[編纂]開支		不適用	不適用	不適用	[編纂]

附註：

- (a) 結餘指代社區住戶收取的款項，用於結算水電供應商的水電賬單。
- (b) 結餘主要指自業主及住戶收取的公用事業按金。已收按金須應要求償還，因此該等款項乃歸類為流動負債。

附錄一

會計師報告

- (c) 於往績記錄期內，貴集團與一間同系附屬公司訂立資產管理協議，據此，貴集團應代表該同系附屬公司向供應商及相關員工支付工資單、宣傳費及其他開支，並向該同系附屬公司收回成本。結餘指應計代表同系附屬公司應付該等交易對手的款項。

於往績記錄期，授予貴集團供應商的信貸期介乎30天至90天。以下為於各報告期末基於發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	9,300	14,887	19,066	20,721
1至2年	289	568	379	329
2至3年	-	170	379	170
3年以上	-	-	131	125
	<u>9,589</u>	<u>15,625</u>	<u>19,955</u>	<u>21,345</u>

(b) 合約負債

合約負債指有關物業管理服務的客戶墊款、物業開發商相關服務及增值服務。支付條款各異且視乎貴集團的物業管理服務合約條款而定。

合約負債的變動如下：

	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	32,304	40,102	52,780	50,205
於年內／期內訂立物業管理合約時向客戶收款	87,204	117,834	150,285	117,263
於年／期初計入合約負債結餘的已確認收益	(32,283)	(39,126)	(49,765)	(44,124)
於年內／期內確認與相同年度／期間向客戶收款相關的收益	<u>(47,123)</u>	<u>(66,030)</u>	<u>(103,095)</u>	<u>(63,734)</u>
於年／期末	<u>40,102</u>	<u>52,780</u>	<u>50,205</u>	<u>59,610</u>

當貴集團於物業管理服務活動開始前收到客戶的墊付代價時，將產生合約負債，直至提供物業管理服務後就相關合約確認收益。

所有合約負債預計將於一年內確認為收益。

附錄一

會計師報告

24. 租賃負債

	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動	3,436	2,653	1,750	1,220
流動	1,188	1,337	1,063	966
總計	<u>4,624</u>	<u>3,990</u>	<u>2,813</u>	<u>2,186</u>
	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
最低租賃付款到期如下：				
—一年內	1,461	1,572	1,229	1,095
—一年以上但不超過兩年	1,196	1,164	941	985
—兩年以上但不超過五年	2,735	1,794	966	326
	5,392	4,530	3,136	2,406
減：未來融資費用	(768)	(540)	(323)	(220)
租賃負債的現值	<u>4,624</u>	<u>3,990</u>	<u>2,813</u>	<u>2,186</u>
	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債的現值：				
—一年內	1,188	1,337	1,063	966
—一年以上但不超過兩年	1,067	1,038	839	913
—兩年以上但不超過五年	2,369	1,615	911	307
	<u>4,624</u>	<u>3,990</u>	<u>2,813</u>	<u>2,186</u>

貴集團租賃多項物業以經營其業務，而該等負債乃按尚未支付的租賃付款的現值計量。

貴集團並無就租賃負債面臨重大流動資金風險。租賃負債在 貴集團的財務職能範圍內受到監控。

貴集團訂立的若干租賃協議內載有延期選擇權。由於 貴集團於租賃開始日期合理確定行使選擇權，因此延期選擇權所涵蓋的期間已包括在該等租賃期內。

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八月三十一日止八個月，租賃現金流出總額分別為人民幣1,345,000元、人民幣1,667,000元、人民幣1,588,000元及人民幣853,000元。

25. 繳足資本／股本

貴集團

於二零一六年一月一日及二零一六年十二月三十一日的繳足資本指北京鴻坤、北京鴻坤物業管理、香河鴻坤、東方鴻坤、鴻坤商業管理、雲時代及鴻坤谷的繳足資本。於二零一七年十二月三十一日的繳足資本指北京鴻坤、鴻坤商業管理、雲時代及鴻坤谷的繳足資本。於二零一八年十二月三十一日的繳足資本僅指北京鴻坤的繳足資本。於二零一九年八月三十一日的股本指 貴公司的已發行股本(包括10,000股每股面值0.01港元的普通股)。

貴公司

貴公司於二零一九年三月二十六日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為390,000港元，分為39,000,000股每股面值0.01港元的股份。於其註冊成立時，貴公司的一股股份已按面值配發及發行予初始認購人，而該初始認購人為獨立第三方，其隨後按面值將該股份轉讓予盛達豐。

於二零一九年五月三十一日，8,354股額外股份已發行及繳足，其中7,925股股份及429股股份分別按面值配發予盛達豐及凱宏策略。於二零一九年六月三日，1,645股額外股份已配發及發行予凱宏策略，所有股份均按面值入賬計為繳足凱宏策略。於完成有關認購後，貴公司分別由盛達豐及凱宏策略擁有79.26% (7,926股股份) 及20.74% (2,074股股份)。

貴公司法定及已發行股本的變動詳情如下：

	股份數目	股本	
		港元	人民幣千元
每股0.01港元的普通股			
法定：			
於註冊成立日期及二零一九年八月三十一日	39,000,000	390,000	
已發行及繳足股款：			
於註冊成立日期	1	0.01	—
於二零一九年五月三十一日發行的新普通股	8,354	83.54	—
於二零一九年六月三日發行的新普通股	1,645	16.45	—
於二零一九年八月三十一日	10,000	100.00	—

所有[編纂]在所有方面與現有股份享有同等權益。

26. 收購附屬公司

- (a) 於二零一七年九月二十日，貴集團自獨立第三方宜昌新首鋼房地產開發有限公司收購宜昌中翔物業管理有限公司（「宜昌中翔」）的全部已發行股本，代價為人民幣200,000元，以於中國宜昌擴張業務。該交易已採用收購會計處理入賬列作業務合併。於收購事項完成後，宜昌中翔成為貴公司的間接全資附屬公司。宜昌中翔主要於中國宜昌從事物業管理服務。

於收購日期所收購資產及所確認負債的公平值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	57
貿易及其他應收款項	4,270
銀行結餘及現金	1,574
貿易及其他應付款項	(3,676)
合約負債	(2,025)
	<hr/>
總計	200
	<hr/> <hr/>
所轉讓代價：	
現金	200
	<hr/> <hr/>

貿易及其他應收款項於收購日期的公平值為人民幣4,270,000元。於收購日期，該等已收購的貿易及其他應收款項的總合約金額為人民幣5,884,000元。於收購日期對預計無法收回之合約現金流量之最佳估計為人民幣1,614,000元。

	人民幣千元
收購產生的現金流入淨額：	
以現金支付的代價	(200)
所購入銀行結餘及現金	1,574
	<hr/>
	1,374
	<hr/> <hr/>

截至二零一七年十二月三十一日止年度的溢利包括宜昌中翔所產生業務應佔的人民幣1,654,000元。截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益包括宜昌中翔所產生的人民幣2,741,000元。

倘收購事項於二零一七年一月一日完成，截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益將為人民幣196,291,000元，截至二零一七年十二月三十一日止年度的溢利應為人民幣35,272,000元。備考資料僅供說明用途，未必可表明倘收購事項於二零一七年一月一日完成貴集團實際將達致的收益及經營業績，亦並非旨在預測未來業績。

- (b) 於二零一八年一月一日，貴集團自獨立第三方Tianjin Hongsheng Investment Co., Ltd收購天津鴻盛的全部已發行股本，現金代價為人民幣4,200,000元，以於中國天津擴張業務。該交易已採用收購會計處理入賬列作業務合併。於收購事項完成後，天津鴻盛成為貴公司的間接全資附屬公司。天津鴻盛主要於中國天津從事物業管理服務。

於收購日期所收購資產及所確認負債的公平值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	91
貿易及其他應收款項	4,113
銀行結餘及現金	1,582
貿易及其他應付款項	(1,071)
合約負債	(2,034)
	<hr/>
總計	2,681
收購產生的商譽(附註18)	1,519
	<hr/>
代價	4,200
	<hr/> <hr/>
所轉讓代價：	
現金	4,200
	<hr/> <hr/>

貿易及其他應收款項於收購日期的公平值為人民幣4,113,000元。於收購日期，該等已收購的貿易及其他應收款項的總合約金額為人民幣4,113,000元。於收購日期對預計無法收回之合約現金流量之最佳估計為零。

	人民幣千元
收購產生的現金流出淨額：	
以現金支付的代價	(4,200)
所購入銀行結餘及現金	1,582
	<hr/>
	(2,618)
	<hr/> <hr/>

截至二零一八年十二月三十一日止年度的溢利包括天津鴻盛所產生新增業務應佔的人民幣4,310,000元。截至二零一八年十二月三十一日止年度的收益包括天津鴻盛所產生的人民幣10,888,000元。

倘收購事項於二零一八年一月一日完成，截至二零一八年十二月三十一日止年度的收益應為人民幣251,177,000元，截至二零一八年十二月三十一日止年度的溢利應為人民幣37,221,000元。備考資料僅供說明用途，未必可表明倘收購事項於二零一八年一月一日完成，貴集團實際將達致的收益及經營業績，亦並非旨在預測未來業績。

27. 融資活動所產生負債的對賬

下表詳述 貴集團融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債為現金流量已或未來現金流量將於 貴集團的綜合現金流量表內分類為融資活動所得現金流量的負債。

	非現金變動				
	於 二零一六年 一月一日	融資 現金流量	租賃負債 之利息	租賃負債 增加淨額	於 二零一六年 十二月 三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債	5,091	(1,345)	333	545	4,624
應付關連方款項 — 非貿易	11,879	8,786	—	—	20,665
	<u>16,970</u>	<u>7,441</u>	<u>333</u>	<u>545</u>	<u>25,289</u>

	非現金變動					
	於 二零一七年 一月一日	融資 現金流量	租賃負債 之利息	租賃負債 增加淨額	宣派股息	於 二零一七年 十二月 三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債	4,624	(1,667)	315	718	—	3,990
應付股息	—	(46,000)	—	—	46,000	—
應付關連方款項 — 非貿易	20,665	(4,758)	—	—	—	15,907
	<u>25,289</u>	<u>(52,425)</u>	<u>315</u>	<u>718</u>	<u>46,000</u>	<u>19,897</u>

	非現金變動				
	於 二零一八年 一月一日	融資 現金流量	租賃負債 之利息	租賃負債 增加淨額	於 二零一八年 十二月 三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債	3,990	(1,588)	245	166	2,813
應付關連方款項 — 非貿易	15,907	2,681	—	—	18,588
	<u>19,897</u>	<u>1,093</u>	<u>245</u>	<u>166</u>	<u>21,401</u>

附錄一

會計師報告

	非現金變動								
	於 二零一九年 一月一日	融資 現金流量	租賃負債 之利息	租賃負債 增加淨額	應計股份 發行成本	應付/收 非貿易 款項抵銷	外幣換算	宣派股息	於 二零一九年 八月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應計股份發行成本	-	(5,609)	-	-	7,371	-	-	-	1,762
應付股息	-	(35,500)	-	-	-	-	-	35,500	-
租賃負債	2,813	(853)	115	111	-	-	-	-	2,186
應付關連方款項 - 非貿易	18,588	2,847	-	-	-	(20,554)	31	-	912
	<u>21,401</u>	<u>(39,115)</u>	<u>115</u>	<u>111</u>	<u>7,371</u>	<u>(20,554)</u>	<u>31</u>	<u>35,500</u>	<u>4,860</u>

	非現金變動				
	於 二零一八年 一月一日	融資 現金流量	租賃負債 之利息	租賃負債 增加淨額	於 二零一八年 八月一日
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
租賃負債 應付關連方款項 - 非貿易	3,990	(1,059)	163	167	3,261
	<u>15,907</u>	<u>(747)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,160</u>
	<u>19,897</u>	<u>(1,806)</u>	<u>163</u>	<u>167</u>	<u>18,421</u>

28. 資本風險管理

貴集團管理其資本以確保 貴集團旗下實體將可持續經營，同時通過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。 貴集團整體策略於整個往績記錄期維持不變。

貴集團的資本架構包括應付關連方非貿易款項、繳足資本及儲備。

貴集團管理層定期檢討資本架構及考慮資本成本及與各類別資本有關的風險，並通過派付股息及發行新股以及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本架構。

29. 金融工具

a. 金融工具類別

貴集團

	於十二月三十一日			於八月 三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產				
按攤銷成本計量的金融資產	-	-	251,049	214,338
透過損益按公平值計量的 金融資產	14,000	20,145	-	-
按攤銷成本計量的貸款及 應收款項	156,834	185,076	-	-
	<u>170,834</u>	<u>205,221</u>	<u>251,049</u>	<u>214,338</u>
金融負債				
攤銷成本	(69,631)	(85,150)	(93,832)	(74,195)

貴公司

	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產				
按攤銷成本計量的金融資產	不適用	不適用	不適用	2,238
金融負債				
攤銷成本	不適用	不適用	不適用	(2,514)

b. 金融風險管理目標及政策

貴集團的金融工具包括貿易及其他應收款項、透過損益按公平值計量的金融資產、應收關連方款項、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項，以及應付關連方款項。該等金融工具的詳情於各附註披露。

貴集團管理層通過內部風險評估分析風險程度及大小，以監察及管理與貴集團營運有關的金融風險。該等風險包括市場風險（包括利率及外匯風險）、信貸風險及流動資金風險。有關如何減低該等風險的政策載於下文，並於往績記錄期維持不變。貴集團管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地採取適當的措施。

市場風險

利率風險

由於銀行結餘的現行市場利率波動，貴集團面臨現金流量利率風險。貴集團亦就其固定利率租賃負債面臨公平值利率風險。

貴集團管理層認為銀行結餘及租賃負債的利率風險甚微，因此並未呈列敏感度分析。

外匯風險

貴集團的交易主要以貴公司及其附屬公司的功能貨幣人民幣進行，其主要應收款項及應付款項均以人民幣列值。貴集團面臨以相關集團實體功能貨幣以外的貨幣計值的資產及負債產生的外匯風險。貴集團的大部分外匯交易及結餘均以港元計值。管理層密切監控外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大的外幣風險。

於各報告期末，貴集團的外幣計值貨幣資產／負債主要為銀行結餘及應付直接控股公司款項，其賬面值載列如下：

	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
港元	-	-	-	2,215
負債				
港元	-	-	-	(912)

敏感度分析

下表詳述 貴集團對人民幣兌相關外幣匯率上升及下降5%的敏感度。所採用之敏感度指管理層對匯率的合理潛在變動所作的評估。下列正數反映本年度／期間除稅後溢利在人民幣兌相關外幣匯率下降5%時增加的數目。人民幣兌相關外幣的匯率若上升5%，則除稅後溢利將受到相同但相反的影響，以下結餘將為負數。

	於十二月三十一日			於八月 三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
港元 年／期內溢利	-	-	-	65

其他價格風險

貴集團因其透過損益按公平值計量的金融資產而面臨價格風險。 貴公司董事透過維持具有不同風險的投資組合以管理該風險。

倘各透過損益按公平值計量的金融資產的價格上升／下降5%、5%、5%及5%，則截至二零一六年、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八月三十一日止八個月的溢利及全面收益總額將因透過損益按公平值計量的金融資產的公平值變動而分別增加／減少人民幣700,000元、人民幣1,007,000元、人民幣零元及人民幣零元。

貴公司董事認為，敏感度分析不代表 貴集團的價格風險，因為其僅反映價格變動對於各報告期末所持有的透過損益按公平值計量的金融資產的影響，但並非於往績記錄期的風險。

信貸風險

貴集團所面臨最高信貸風險將導致 貴集團因交易對手未能履行責任而產生財務虧損，有關虧損乃來自各報告期末的綜合財務狀況表所載的各項已確認金融資產的賬面值。 貴集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以為其金融資產相關信貸風險提供保障。然而， 貴集團管理層將於需要時考慮抵押品或其他信貸增強措施。

於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號之前

貴集團並無有關貿易及其他應收款項的集中信貸風險，而有關風險乃分散於若干屬 貴集團所管理住宅社區居民及商業物業開發商以及物業承租人的客戶。然而， 貴集團面臨有關應收關連方款項的集中信貸風險。詳情披露於附註21。經考慮該等交易對手的信貸質素及財務資源後， 貴集團管理層認為應收關連方款項的信貸風險甚微。

為盡量降低信貸風險， 貴集團管理層已制定監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。此外， 貴集團於各報告期末檢討每項個別債務的可收回金額，以確保作出足夠的撥備。就此， 貴公司董事認為 貴集團的信貸風險已大幅降低。

由於交易對手為具較高信用評級及於中國及香港建立良好聲譽的銀行，故流動資金的信貸風險有限。

於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號之後

貴集團於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日的信貸風險集中在應收關連方款項，詳情載於附註21。貴集團管理層根據歷史結算記錄對可回收性作出定期個別評估，並就前瞻性資料作出調整。貴集團向其關連方授出0至30天的信貸期。貴集團管理層考慮到鴻坤偉業過往並無還款違約、其財務能力及良好信貸評級。因此，貴集團管理層認為彼等的違約可能性及違約風險較小，因此，並無就應收關連方款項確認減值。

為盡量降低客戶的信貸風險，貴集團管理層已指派一個團隊負責釐定信貸限額及信貸審批。於接納任何新客戶前，貴集團會採用內部信貸評分系統評估潛在客戶的信貸質素及釐定客戶的信貸限額。貴集團亦已制定其他監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。此外，貴集團已就應用香港財務報告準則第9號時根據預期信貸虧損模式(二零一六年及二零一七年：已產生虧損模式)對貿易餘額基於撥備矩陣進行減值評估。就此，貴公司董事認為貴集團的信貸風險已大幅降低。

於釐定其他應收款項的預期信貸虧損時，貴集團管理層已計及歷史違約經驗、應收款項的合約期及前瞻性資料(如適當)，例如貴集團已考慮與代住戶付款有關的持續低歷史違約率，並認為貴集團未結算其他應收款項的內在信貸風險並不重大。貴集團管理層評估為其他應收款項的信貸風險自初步確認以來並無大幅增加，違約可能性並不重大。

貴集團管理層認為，存放於國有銀行或信貸評級較高的金融機構的銀行結餘乃信貸風險較低的金融資產。貴公司董事認為，於往績記錄期內在信貸評級較高的發行人的前提下違約的可能性甚微。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，貴集團管理層監察及維持管理層視為充足的現金及現金等值項目水平，以為貴集團的營運撥資並減低現金流量波動的影響。

由於貴集團所有金融負債(附註24所載租賃負債除外)均於各報告期末按要求或於供應商授予的信貸期內償還，所有負債按與其合約非貼現現金流量並無重大差異的金額列賬。

c. 金融工具之公平值計量

貴公司董事認為，過往財務資料中按攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

貴集團以經常性基準按公平值計量的金融資產的公平值

貴集團若干金融資產乃於各報告期末按公平值計量。下表載列有關該等金融資產公平值釐定方法的資料(尤其是所使用的估值技術及輸入數據)，以及基於公平值計量輸入數據的可觀察程度而劃分的公平值計量層級(第一至三級)。

透過損益按公平值計量的金融資產

	於下列日期之公平值				公平值層級	估值技術及 主要輸入數據	不可觀察 輸入數據與 公平值的關係
	十二月三十一日		八月三十一日				
	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			
金融機構發行的 財富管理產品 (附註20)	14,000	20,145	-	-	第三級	貼現現金流 量—未來現金 流量乃基於估 計回報進行估 計，而其回報 乃經參考市場 所報若干利率 變動或相關存 款所註明的相 關投資表現釐 定，並按反映 各交易對手信 貸風險的利率 貼現。	所採用的貼現率 略有增加將導 致財富管理產 品的公平值計 量顯著下降， 反之亦然。 (附註)

於往績記錄期內概無第三級轉出。

附註：貼現率增加10%而其他變量保持不變，將令截至二零一六年、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八月三十一日止八個月的透過損益按公平值計量的金融資產的賬面值分別減少人民幣368,000元、人民幣33,000元、零及零。

第三級公平值計量的對賬：

下表呈列於往績記錄期內財務管理產品（歸類為透過損益按公平值計量的金融資產）的第三級公平值計量的對賬：

	人民幣千元
於二零一六年一月一日	5,000
購買財務管理產品	18,000
贖回財富管理產品	(10,081)
公平值變動	1,081
於二零一六年十二月三十一日	14,000
購買財務管理產品	24,000
贖回財富管理產品	(18,604)
公平值變動	749
於二零一七年十二月三十一日	20,145
購買財務管理產品	94,000
贖回財富管理產品	(115,773)
公平值變動	1,628
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日	-

30. 關連方披露

關連方結餘

除附註21所載之關連方結餘外，貴集團於往績記錄期內亦有如下列關連方結餘：

	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債	3,649	2,950	2,211	1,554

關連方交易

於往績記錄期內，貴集團與貴集團同系附屬公司訂立以下重大交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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、物業開發商 相關及增值服務	40,434	74,659	91,232	55,270	59,335
購置物業、廠房及設備	1,073	-	-	-	-
購置無形資產(附註15)	-	-	-	-	5,000
租賃負債之利息	261	215	174	116	87
透過損益按公平值計量的 金融資產的公平值變動 收益(附註)	1,081	604	-	-	-
利息收入	2,736	2,291	-	-	-

附註：該等款項指由一間同系附屬公司(其為一間金融機構)發行的財富管理產品產生的公平值變動收益。

主要管理人員薪酬

主要管理人員於往績記錄期的酌情花紅如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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
薪金及其他福利	1,622	2,906	3,443	2,433	3,070
酌情花紅	189	469	33	-	69
退休福利計劃供款	584	422	639	380	565
	2,395	3,797	4,115	2,813	3,704

主要管理人員的酌情花紅乃參照個人表現及市場趨勢釐定。

31. 附屬公司詳情

於本報告日期，貴公司於下列附屬公司擁有直接及間接權益：

公司名稱	註冊成立/成立 地點及日期	註冊資本/ 已發行及 繳足資本	貴集團應佔股權				於本報告 日期	主要業務	附註
			於十二月三十一日			於八月 三十一日			
			二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年			
直接持有：									
燁星控股	英屬處女群島 二零一九年四月四日	0.01美元/ 0.01美元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	投資控股	(a)
間接持有：									
燁星(香港)	香港 二零一九年四月十二日	10,000港元/ 10,000港元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	投資控股	(b)
北京鴻坤瑞物業 管理有限公司	中國 二零零三年六月十八日	人民幣31,625,000元/ 人民幣30,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(c)
北京鴻坤物業管理 有限公司	中國 二零一零年七月十六日	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(d)
香港鴻坤物業服務 有限公司	中國 二零一一年四月二十五日	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(d)
東方鴻坤瑞物業 服務有限公司	中國 二零一一年十月十一日	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(e)
宜昌中翔物業管理 有限公司	中國 二零一二年十一月 二十一日	人民幣3,000,000元/ 人民幣500,000元	不適用	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(e)
天津鴻盛物業服務 有限公司	中國 二零一三年十二月 二十七日	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(e)
鴻坤(北京)商業 管理有限公司	中國 二零零八年十二月十七日	人民幣3,000,000元/ 人民幣3,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(d)
北京鴻坤谷企業 運營管理有限公司	中國 二零一六年二月十八日	人民幣5,000,000元/ 零	100%	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(e)
北京雲時代企業 運營管理有限公司	中國 二零一六年二月十九日	人民幣5,000,000元/ 零	100%	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(e)
北京鴻坤有愛管家 家政服務有限公司	中國 二零一七年三月二十三日	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	不適用	51%	不適用	不適用	不適用	已註銷	(e)
河北鴻坤諾登機械 設備安裝工程 有限公司	中國 二零一七年七月十三日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	不適用	55%	不適用 (附註f)	不適用	不適用	提供設備安裝服務	(e)
天津鴻美佳商貿 有限公司	中國 二零一五年三月六日	人民幣300,000元/ 人民幣3,000元	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	已註銷	(e)
天津鴻泰套餐飲 服務有限公司	中國 二零一五年三月六日	人民幣300,000元/ 人民幣297,000元	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	已註銷	(e)
天津原鄉農莊 有限公司	中國 二零一四年六月二十七日	人民幣6,000,000元/ 人民幣2,587,083元	100%	100%	不適用	不適用	不適用	已註銷	(e)
涿州市鴻咖啡 餐飲服務有限公司	中國 二零一四年六月二十七日	人民幣300,000元/ 人民幣300,000元	100%	100%	不適用	不適用	不適用	已註銷	(e)

貴集團旗下現時所有附屬公司均為有限責任公司，並已採納十二月三十一日為彼等財政年度結算日。

附註：

- a. 燁星控股自其註冊成立日期起概無編製經審核財務報表，此乃由於彼等註冊成立所在司法權區並無法定審核規定。
- b. 燁星(香港)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概無法定財務報表，乃因燁星(香港)於截至二零一九年八月三十一日止期間註冊成立。
- c. 截至二零一六年十二月三十一日止年度之法定財務報表已由立信會計師事務所(特殊普通合夥)(一間於中國註冊的註冊會計師事務所)審核。由於地方當局並無要求發佈經審核賬目，故無法獲得截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之法定財務報表。
- d. 截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之法定財務報表已由立信會計師事務所(一間於中國註冊的註冊會計師事務所)審核。由於地方當局並無要求發佈經審核賬目，故無法獲得截至二零一八年十二月三十一日止年度之法定財務報表。
- e. 由於地方當局並無要求發佈經審核賬目，故無法獲得截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之法定財務報表。
- f. 該附屬公司已於二零一八年十二月二十五日出售，詳情載於附註32。

32. 出售一間附屬公司

於二零一八年十二月二十五日，北京鴻坤同意將其於河北鴻坤諾登的55%股權以現金代價人民幣275,000元轉讓予廣州諾登，而廣州諾登為獨立第三方及河北鴻坤諾登的非控股股東。河北鴻坤諾登於出售日期的資產淨值如下。

	人民幣千元
代價：	
現金	275
對失去控制的資產及負債的分析：	
物業、廠房及設備	5
貿易及其他應收款項	1,502
銀行結餘及現金	244
貿易及其他應付款項	(1,315)
合約負債	(4)
所出售之資產淨值	432
出售一間附屬公司之收益：	
現金代價	275
所出售之資產淨值	(432)
非控股權益	194
出售收益(附註7(b))	37
出售產生之現金流出淨額：	
現金代價	275
減：出售一間附屬公司之應收款項(附註19)	(275)
減：所出售之銀行結餘及現金	(244)
	(244)

33. 重大非現金交易

於二零一六年一月一日，根據附註21(a)的貸款1，貴集團透過重新分類應收關連方款項向同系附屬公司借出貸款人民幣30,000,000元。於二零一七年一月一日，根據附註21(a)的貸款2，雙方同意將償還貸款1的到期日延期至二零一七年九月二十日，並透過從應收關連方款項重新分類向該同系附屬公司額外貸款人民幣3,700,000元。

於二零一九年八月三十一日，貴公司與北京合潤資產管理有限公司（同系附屬公司之最終控股公司）達成抵銷協議，據此，應付同系附屬公司的非貿易款項（計入應付關連方款項內）人民幣20,554,000元透過抵銷於二零一九年八月三十一日應收同系附屬公司款項合計人民幣127,066,000元的方式結清。

34. 貴公司的儲備

	股份溢價	累計虧損	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年三月二十六日（註冊成立日期）	-	-	-
產生自根據集團重組發行新股份（附註）	46,606	-	46,606
期間虧損及全面開支總額	-	(12,659)	(12,659)
於二零一九年八月三十一日	46,606	(12,659)	33,947

附註：於二零一九年五月三十一日，盛達豐控股有限公司（「盛達豐」）及凱宏策略各自訂立認購協議，據此，盛達豐及凱宏策略分別同意認購7,925股及429股貴公司股份，代價分別相等於人民幣30,000,000元及人民幣1,625,000元，乃根據北京鴻坤當時的註冊股本而釐定。總認購價已於二零一九年六月三日結清。於二零一九年六月三日，貴公司與凱宏策略訂立認購協議，據此，凱宏策略同意以代價約17,028,000港元（相當於人民幣14,981,000元）認購1,645股貴公司股份。有關代價已於二零一九年六月六日以現金悉數結清。

35. 於附屬公司之投資

	於 二零一九年 八月三十一日 人民幣千元
非上市股份，按成本	-
視作出資	31,625
	31,625

於附屬公司之投資指：(1)於二零一九年八月三十一日於燁星控股已發行股本0.01美元之投資；(2)視作向燁星（香港）出資以收購北京鴻坤之全部股本權益。

36. 董事薪酬

董事估計，根據現行建議安排，貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度應付董事的總基本年度薪酬（不包括根據任何酌情福利或花紅或其他附帶福利付款）將約為人民幣1,186,000元。

37. 報告期後事項

除本報告內另行披露外，於二零一九年八月三十一日之後發生的事件及交易詳情如下：

於二零二零年二月十七日及二零二零年二月二十二日，貴公司股東的書面決議案獲通過以批准本文件附錄五「法定及一般資料—A.有關本公司及其附屬公司的進一步資料—3.股東書面決議案」一節所載事項。其議決(其中包括)：

- (i) 貴公司的法定股本通過設立額外的[編纂]股股份由390,000港元增至[編纂]港元，分為[編纂]股股份；
- (ii) 待 貴公司之股份溢價賬因[編纂]而進賬後，董事獲授權將 貴公司股份溢價賬的[編纂]港元進賬額資本化，方式為將有關金額按面值繳足[編纂]股股份之股款並配發及發行予於二零二零年二月十七日及二零二零年二月二十二日營業時間結束時名列 貴公司股東名冊之股東；及
- (iii) 有條件批准及採納購股權計劃，其主要條款載於文件附錄五「D.購股權計劃」一節內。

中國爆發由新型冠狀病毒(或稱為COVID-19)引致的呼吸道疾病已對眾多業務構成不同程度的影響。由於 貴集團的業務均位於內地多個地區，而有關地區的地方政府實施的防治措施各有不同(一次過推行或視乎最新事態發展而分階段實施)， 貴集團向客戶提供服務的能力可能在很大程度上取決於不同政府措施、其供應商的持續供應及可動用的人力資源，而有關因素則可能受供應商廠房停工及/或旅遊限制而受到影響。由於新型冠狀病毒固有的不可預測性質及發展迅速，加上其影響廣泛， 貴集團已採取措施與主要供應商及僱員磋商，以確定是否能持續獲得充足的貨品及人力供應。由於供應商可持續向 貴集團供應貨品，人手亦繼續可供動用， 貴集團相信有關事件將不會對 貴集團的營運造成重大影響。 貴集團將密切注視有關情況，並在有需要時尋找替代的貨品及人力供應。有關 貴公司管理層對COVID-19的評估的詳情於文件「概要」一節「近期發展及重大不利變動」披露。

於二零一九年八月三十一日後及截至本報告日期止， 貴集團與關連方之間的非貿易相關資金轉移如下：(i)關連方已向 貴集團償還合共約人民幣170,022,000元，而 貴集團已向關連方墊資合共約人民幣180,166,000元；及(ii) 貴集團已向關連方償還合共約人民幣912,000元。所有結餘均為無抵押、免利及須按要求償還。 貴公司董事已與關連方協定還款時間及向吾等表示該等結餘將於[編纂]或之前結清。

38. 期後財務報表

並無就二零一九年八月三十一日後的任何期間編製 貴公司、其任何附屬公司或 貴集團的經審核財務報表。

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編纂]

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

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綜合溢利的估計載於本文件「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。

(A) 截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利估計

我們的董事根據本集團截至二零一九年八月三十一日止八個月的經審核綜合業績及本集團截至二零一九年十二月三十一日止餘下四個月基於管理賬目所得的未經審核綜合業績編製本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合溢利估計。估計乃以於所有重大方面與會計師報告所概述本集團現時所採納者一致的會計政策編製，會計師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

本公司擁有人應佔估計綜合溢利

不少於人民幣
25.8百萬元

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我們於截至二零一九年十二月三十一日止年度產生的預計[編纂]開支約人民幣[編纂]元。

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

(B) 申報會計師函件

以下為收取自本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)為載入本文件發出的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函件全文。

Deloitte.

德勤

PO Box 1350, Clifton House
75 Fort Street, Grand Cayman
KY1-1108
Cayman Islands
燁星集團控股有限公司
董事會

香港
中環德輔道中71號
永安集團大廈15樓
1502-03A室
同人融資有限公司(「保薦人」)

敬啟者：

燁星集團控股有限公司(「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

吾等茲提述載於 貴公司日期為二零二零年二月二十八日之文件(「文件」)內財務資料一節所載之截至二零一九年十二月三十一日止年度之 貴公司擁有人應佔 貴集團綜合溢利估計(「溢利估計」)。

董事責任

溢利估計乃由 貴公司董事基於 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)於截至二零一九年八月三十一日止八個月之經審核綜合業績及 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止餘下四個月基於管理賬目所得的未經審核綜合業績所編製。

貴公司董事對溢利估計負全責。

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

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「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務委聘的事務所的質量控制」，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律法規的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據吾等的程序就溢利估計的相關會計政策及計算方法發表意見。

吾等已按照香港投資通函呈報委聘準則第500號「有關溢利預測、營運資本充足性聲明及債務聲明的報告」及參考香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3000號（經修訂）「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」執行吾等的工作。該等準則要求吾等規劃及實施工作，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，及溢利估計是否於所有重大方面按與貴集團通常採納的會計政策一致的基準呈列。吾等的工作範圍遠較按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行的審核範圍為小，因此吾等並不發表審核意見。

意見

吾等認為，就會計政策及計算而言，溢利估計乃根據文件附錄三所載董事所採納的基準及假設妥為編製，並按在所有重大方面與吾等日期為二零二零年二月二十八日的會計師報告（其全文載列於文件附錄一）所載貴集團通常採納的會計政策一致的基準予以呈報。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

謹啟

二零二零年二月二十八日

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

(C) 獨家保薦人函件

以下為獨家保薦人同人融資有限公司就截至二零一九年十二月三十一日止年度之本集團溢利估計而編製的函件全文，以供載入本文件。



Alliance Capital Partners Limited
同人融資有限公司

敬啟者：

吾等謹此提述燁星集團控股有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱為「貴集團」）所刊發日期為二零二零年二月二十八日的文件（「文件」）所載截至二零一九年十二月三十一日止年度 貴集團之綜合溢利估計（「溢利估計」）。

溢利估計由董事負全責，乃由董事根據 貴集團截至二零一九年八月三十一日止八個月的經審核綜合業績及基於截至二零一九年十二月三十一日止四個月的未經審核管理賬目的未經審核綜合業績予以編製。

吾等已與 閣下討論編製溢利估計所採納的基準。吾等亦已考慮德勤•關黃陳方會計師行就編製溢利估計所依據的會計政策及計算方法而於二零二零年二月二十八日向 閣下及吾等發出的函件。

根據組成溢利估計的資料及基於 閣下所採納並經德勤•關黃陳方會計師行審閱的會計政策及計算方法，吾等認為董事負全責的溢利估計乃經審慎周詳查詢後編製而成。

此 致

PO Box 1350, Clifton House
75 Fort Street, Grand Cayman
KY1-1108
Cayman Islands
燁星集團控股有限公司
列位董事 台照

代表
同人融資有限公司
董事總經理
曾煥義
謹啟

二零二零年二月二十八日

以下為本公司章程大綱及細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零一九年三月二十六日根據公司法於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。本公司章程文件包括其經修訂及重列的章程大綱(大綱)及其經修訂及重列的章程細則(細則)。

1. 章程大綱

- (a) 大綱規定(其中包括)，本公司股東承擔的責任屬有限，而本公司的成立宗旨並無限制(因此包括作為一間投資公司)，且本公司擁有並能夠隨時或不時以作為主事人、代理、訂約人或其他身份，行使可由一個自然人或法人團體行使的任何及全部權力，而因本公司為獲豁免公司，故本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務者則除外。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改大綱所載的有關任何宗旨、權力或其他事宜的內容。

2. 章程細則

細則已於二零二零年二月二十二日獲採納。細則若干條文的概要載列如下。

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司股本包括普通股。

(ii) 更改現有股份或股份類別的權利

在公司法的規限下，倘本公司股本在任何時候被分為不同類別股份，任何股份類別所附有的全部或任何特別權利(除非該類別股份的發行條款另有規定)，可由該類別已發行股份面值不少於四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人另行召開股東大會通過特別決議案批准而作出更改、修改或廢除。細則內有關股東大會的條文經必要修訂後將適用於各另行召開的股東大會，惟所需法定人數(除續會外)不得少於兩名合共持有(或倘股東為公司，則為其正式授權代表)該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士或受委代表。該類別股份的每名持有人均應有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或委任代表出席大會的該類別股份的持有人均可要求以投票方式表決。

除非有關股份的發行條款所附帶的權利另行明文規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利均不可因增設或發行與該等股份享有同等權益的額外股份而被視為已予更改。

(iii) 股本變更

本公司可藉其股東的普通決議案以：(a)透過增設其認為適當數目的新股份增加其股本；(b)將其全部或任何股本合併或拆細為面額高於或低於其現有股份的股份；(c)將其未發行股份拆細成數個類別，並附帶任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；(d)將其股份或任何該等股份拆細為面額低於大綱所指定者的股份；(e)註銷任何在決議日期尚未獲任何人士承購或同意承購的股份，並按註銷股份的面額削減其股本數額；(f)就配發及發行不附帶任何投票權的股份作出規定；及(g)更改其股本的計值貨幣。

(iv) 股份轉讓

在公司法及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）規定的規限下，所有股份轉讓須以一般或常用形式或董事會或會批准的其他形式的轉讓文據進行辦理，該轉讓文據可以親筆簽署，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可以加親筆簽署或蓋機印簽署，或以董事會可不時批准的有關其他方式簽署。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人或彼等的代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓文據或接納機印簽立轉讓文據。而在有關股份以承讓人名義登記於本公司的股東名冊前，轉讓人仍被視為股份持有人。

董事會可全權酌情隨時及不時將股東名冊總冊的任何股份移往任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。除非董事會另行同意，否則，股東名冊總冊的股份不得移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。所有的移送及其他所有權文件須送交登記，倘股份在任何股東名冊分冊登記，則須在有關登記處辦理；倘股份在股東名冊總冊登記，則有關登記須在存放股東名冊總冊的地點辦理。

董事會可全權酌情拒絕登記轉讓任何股份（並非繳足股款的股份）予未經其批准的人士，或拒絕登記轉讓本公司擁有留置權的任何股份（並非繳足股款的股份）。董事會亦可拒絕為根據任何購股權計劃發行且仍受該計劃限制轉讓的任何股份辦理轉讓登記手續，或拒絕轉讓任何股份予超過四名聯名持有人。

除非已向本公司支付特定費用（最高為聯交所可釐定的有關應付金額上限）、轉讓文據已妥為蓋上釐印（倘適用）並僅涉及一種類別的股份，且連同有關股票以及董事會或會合理要求可證明轉讓人進行股份轉讓的權利的有關其他證明文件（及倘轉讓文據由若干其他人士代表轉讓人簽立，則授權該名人士的授權書）送交相關登記處或存置股東名冊總冊的地點，否則，董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在上市規則的規限下，董事會可在其決定之有關時間或有關期間內暫停辦理股份過戶登記手續，惟每年合共不得超過30日。

繳足股款的股份概不附帶任何轉讓限制（聯交所許可者除外），以及不附帶任何留置權。

(v) 本公司購買其本身股份的權力

本公司可在若干限制的規限下購回其本身股份，惟受細則不時訂立的任何適用規定或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的任何守則、規則或規例所規限，董事會僅可代表本公司行使該權力。

倘本公司就贖回而購買可贖回股份時，非經市場或非以競價方式作出的購回須以最高價格為限；而倘以競價方式購回，則競價須全體股東均可參與競價。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份之條文。

(vii) 催繳股份及沒收股份

董事會可不時在其認為適當的情況下就股東所持股份分別向彼等催繳尚未繳付的任何款項（無論按股份的面值或以溢價形式計算），而不按照該等股份配發條件於所定時間作出還款。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何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，則欠款人士須按董事會釐定的不超過20%的年利率的有關利率支付由指定付款日期起至實際付款日期止有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。倘董事會認為適當，其可收取任何願意提前支付上述款項（不論是以貨幣或等值物支付）的股東就其所持有的任何股份所應付的所有或任何部分未催繳及未支付股款或應付分期股款，而本公司可就預繳的全部或任何款項按董事會可能釐定的不超過20%的年利率的有關利率（如有）支付利息。

如有股東未能於指定付款日期支付任何催繳股款或催繳股款的任何分期付款，董事會可在催繳股款的任何部分或分期股款仍未獲支付期間向該股東發出不少於14日的通知，要求其支付未付的催繳股款或分期股款，連同任何已累計利息以及繼續累計至實際付款日期為止的利息。該通知應指定另一日期（須不早於發出通知日期起計14日屆滿），規定在該日或之前須繳付款項，並應指明付款地點。通知亦應說明，如未於指定時間或之前付款，則涉及催繳股款的股份將會被沒收。

倘未遵從任何有關通知中的規定，則該通知所涉及的任何股份可於其後任何時候，在支付通知所要求的款項之前，經董事會通過決議案沒收。該沒收將包括就被沒收股份的已宣派但在沒收前實際並未支付的所有股息及紅利。

股份已被沒收之人士將不再為被沒收股份的股東，惟其仍有責任向本公司支付於沒收當日其就該等股份應付予本公司的所有款項，連同（倘董事會酌情要求）從沒收當日至支付日期間按董事會釐定的不超過20%的年利率的有關利率計算的利息。

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會董事人數，惟須受任何股東於股東大會上可能釐定的董事人數上限(如有)規限。任何獲董事會委任以填補臨時空缺的董事，任期僅至其獲委任後本公司首次舉行的股東大會止，並須於該大會上膺選連任。任何獲董事會委任以作為新增董事會成員人選的董事，任期僅至其獲委任後本公司首屆股東週年大會，而屆時須合資格於該大會上膺選連任。任何因此由董事會委任之董事於釐定須於股東週年大會輪席退任之董事或董事人數時將不會計算在內。

當時三分之一董事須在每屆股東週年大會上輪值退任。然而，若董事人數並非三的倍數，則最接近但不少於三分之一的董事須退任。每年須退任的董事將為自上次獲選連任或聘任後任職最久的董事，但若多位董事於同一日成為或獲重選為董事，則以抽籤決定須退任的董事(除非彼等另有協議)。

除退任董事外，除非建議他人膺選董事的書面意向通知書及自願參選董事的人士發出的書面通知書已經送抵本公司的總辦事處或註冊辦事處，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格在任何股東大會上膺選董事一職。提交該等通知的期間將不早於寄發有關大會通知的翌日開始，並在不遲於該大會日期前七日完結，而可提交該等通知的最短期間必須至少為七日。

董事毋須持有本公司任何股份以符合資格，亦無任何有關董事加入董事會或從董事會退休的任何特定年齡上限或下限。

本公司可透過普通決議案在董事任期屆滿前將其免職(惟此項規定並不影響該董事可就其與本公司間任何合約遭違反而可能造成的損失而提出任何索償)，並可透過普通決議案委任另一人填補其空缺。因此而獲委任之任何董事須受「輪席告退」條款所規限。董事人數不得少於兩名。

倘若董事出現下列情況，則其職位將會懸空：

- (aa) 辭任；
- (bb) 身故；
- (cc) 宣佈精神失常，且董事會議決解除其職務；
- (dd) 破產或收到接管令或暫停向其債權人付款或與其債權人達成和解；
- (ee) 遭法律禁止或終止其董事職務；
- (ff) 在未獲特別許可的情況下，連續六個月缺席董事會會議，且董事會議決解除其職務；
- (gg) 被有關地區（定義見細則）的證券交易所要求終止其董事職務；
或
- (hh) 由所需大多數董事將其撤職或根據細則遭免職。

董事會可不時委任一名或多名成員為董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會釐定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會亦可將其任何權力授予由董事會認為合適的一名或多名董事或其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或目的撤回全部或部分的有關授權或委任及解散任何該等委員會，惟每個以此方式成立的委員會在行使獲授予之權力時，均須遵守董事會不時施加的任何規則。

(ii) 配發及發行股份與認股權證的權力

在公司法、大綱及細則相關條文的規限下，以及在不損害任何股份或股份類別持有人所獲賦予之任何特權的情況下，本公司可通過普通決議案決定（或如無任何該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定）發行股份，而該股份可附有關於派息、投票、資本回報或其他方面的權利或限制。本公司可發行任何股份，但須訂明本公司或股份持有人可於發生特定事件或於指定日期有選擇權贖回股份的條款。

董事會可根據其不時釐定的條款，發行可認購本公司任何股份類別或其他證券的認股權證。

倘認股權證發行予持票人，則除非董事會在無合理疑點的情況下相信原有證書已被銷毀，且本公司已就發行任何該等補發證書獲得董事會認為合宜的彌償保證，否則不得就任何該等認股權證的已遺失證書發行補發證書。

在公司法、細則條文、以及（在適用情況下）有關地區（定義見細則）內任何證券交易所規則的規限下，以及在無損任何股份或任何股份類別當時所附帶之任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行股份須由董事會處置，董事會可全權酌情決定按其認為合適的時間、代價、條款及條件，向其認為適當的人士提呈發售、配發、授予購股權或以其他方式處置該等股份，惟不得以折讓方式發行股份。

當在配發、提呈發售股份、就股份授出購股權或處置股份時，倘董事會認為如不辦理註冊聲明或其他特別手續，而將任何該等股份配發予、提呈發售予登記地址位於任何個別地區或多個地區的股東或其他人士或就股份向上述人士授出任何該等購股權或股份，即屬或可能屬違法或不可行者，則本公司及董事會均無責任進行上述行為。然而，因上述規定而受影響的股東在任何情況下概不屬且不被視作另一類股東。

(iii) 處置本公司或其任何附屬公司資產的權力

儘管細則並無載列關於處置本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，但董事會可行使及執行本公司可行使、採取或批准的一切權力、措施與行動，而該等權力、措施與行動並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或採取者，惟倘本公司在股東大會規管有關權力或行動，則該項規例不得使董事會在未有該規例前進行而原應有效的行動失效。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司一切權力，以籌集或借貸款項，將本公司全部或任何部分業務、物業及未催繳股本按揭或抵押，並在公司法規限下發行本公司的債權證、債權股證、債券及其他證券，無論其為直接進行，或作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或責任的附屬抵押品。

(v) 酬金

董事有權就其服務收取由董事會或本公司於股東大會上不時釐定（視乎情況而定）的一般酬金，除非透過釐定酬金的決議案另有指示，否則該等款額將按董事可能同意的比例及方式攤分子各董事，或倘董事未能達成協議，則由各董事平分，或倘任何董事的任職期間僅為應付酬金的相關期間內某一段時間，則按比例收取酬金。董事亦有權獲發還因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或其他因執行董事職務而合理地招致的所有費用。該等酬金為擔任本公司任何受薪工作或職位的董事因擔任該等工作或職位而獲得的任何其他酬金以外的酬金。

任何董事應本公司要求執行董事會認為超逾董事一般職責的職務，則董事會可釐定向該董事支付特別或額外酬金，該等額外酬金須為董事一般酬金以外的額外報酬或代替其一般酬金。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釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金須作為董事一般酬金以外的報酬。

董事會可自行，或聯同本公司的附屬公司，或與本公司有業務聯繫的公司協議，為本公司僱員（此詞彙在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司的任何行政職位或任何受薪職務的任何現任董事或前任董事）及前任僱員及受其供養的人士或任何上述一類或多類人士，設立養老金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，或由本公司向該等計劃或基金供款。

董事會亦可在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的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及受其供養的人士或任何上述人士，包括該等僱員或前任僱員或受其供養的人士在上述計劃或基金所享有或可能享有者（如有）以外的養老金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員預期退休前、實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

(vi) 對離職的補償或付款

凡向任何現任董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或其退任代價或與退任有關付款（並非董事可根據合約或法定規定而享有者），必須由本公司在股東大會上批准。

(vii) 向董事提供貸款及貸款抵押

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或任何彼等各自的緊密聯繫人提供貸款，亦不得就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或任何彼等各自的緊密聯繫人所提供的貸款作出任何擔保或提供任何抵押。若一名或多名董事（共同或個別或直接或間接）持有另一間公司的控權權益，本公司亦不得向該公司提供貸款，或就任何人士向該公司所提供的貸款而作出任何擔保或提供任何抵押。

(viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合約的權益

董事可於任職董事期間兼任本公司的任何其他職位或獲利崗位（本公司核數師一職除外），任期及條款由董事會釐定，除按照任何其他細則規定的任何酬金外，董事亦可以任何形式獲發所兼任其他職位或獲利崗位的額外酬金。董事可擔任或出任本公司可能擁有權益之任何其他公司的董事、主管人員或股東，該董事毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事或主管人員或股東而收取的酬金或其他利益。董事會亦可安排由本公司持有或擁有的任何其他公司的股份賦予的表決權，依據其認為合適的方式在各方面行使，包括行使該表決權贊成任何有關委任董事或任何該等董事出任上述其他公司的董事或主管人員的決議。

任何董事或候任董事不會因其職位而失去其與本公司訂立合約的資格，且任何該等合約，或任何董事於其中以任何方式擁有利益關係的其他合約或安排亦毋須廢止，而以上述方式訂約或有此利益關係的董事亦毋須因其董事職位或由此建立之受信關係，而向本公司交代其由任何此等合約或安排所獲得的任何利潤。倘董事在與本公司訂立或擬與本公司訂立的合約或安排中以任何方式擁有任何重大利益，則有關董事須於切實可行情況下在首次董事會議上申明其利益性質。

本公司無權因任何直接或間接在任何股份中擁有權益的人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害其附於任何股份的任何權利。

董事不得就有關其或其任何緊密聯繫人擁有重大利益的任何合約或安排或其他建議的任何董事會決議案投票（亦不得就此列入法定人數內），倘該董事作出表決，則其票數不得計算在內，其亦不得被列入該決議案的法定人數內，惟此項限制不適用於下列任何情況：

- (aa) 董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求，或為本公司或其任何附屬公司的利益而借出款項或招致或承擔債務，本公司因而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (bb) 董事或其緊密聯繫人就本公司或其任何附屬公司的債務或責任透過擔保或彌償保證或提供抵押個別或共同承擔全部或部分責任，本公司因而向第三方提供任何抵押或彌償保證；
- (cc) 涉及提呈發售本公司或本公司可能發起或於其中擁有權益之任何其他公司之股份、債權證或其他證券以供認購或購買之任何建議，而董事或其緊密聯繫人在提呈發售建議之包銷或分包銷中以參與者身份擁有權益或將予擁有權益；
- (dd) 任何涉及本公司或其任何附屬公司僱員福利的建議或安排，包括採納、修改或執行以下任何一項：(i)董事或其緊密聯繫人可能從中獲益的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或(ii)任何與本公司或其任何附屬公司的董事、彼等之緊密聯繫人及僱員有關的公積金或退休、身故或傷殘福利計劃，且並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的各類人士一般所未獲賦予的特權或利益；及
- (ee) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份、債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司股份、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。

(ix) 董事會之會議程序

董事會可於世界任何地區舉行會議以處理事務，亦可休會及以其認為適當的方式規管會議。任何會議提出的事項均須由大多數投票表決。如出現相同票數，則會議主席可投第二票或決定票。

(c) 修訂組織章程文件及本公司名稱

在開曼群島法律准許的範圍內及在細則的規限下，本公司只能透過批准本公司特別決議案更改或修訂本公司大綱及細則，以及更改本公司名稱。

(d) 股東大會

(i) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席或委任代表並有權投票的股東或(若股東為公司)其正式授權代表或(若允許委任代表)其委任代表以不少於四分之三之大多數票通過，而表明擬提呈該有關決議案為特別決議案之通告已妥為發出。

根據公司法，於通過任何特別決議案後15日內，須將該決議案的副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

相反，「普通決議案」乃指在已妥為發出通知的股東大會上獲親身出席並有權投票的本公司股東或(若股東為公司)其正式授權代表或(若允許委任代表)其委任代表以過半數票通過的決議案。

由全體股東或其代表簽署的書面決議案，將被視為於本公司正式召開及舉行的股東大會上正式通過的普通決議案及(在適當情況下)為以上述方式獲通過的特別決議案。

(ii) 表決權及要求投票表決的權利

在任何類別股份當時所附的任何投票特別權利、限制或特權的規限下：
(a)倘於任何股東大會上以投票方式表決，則每名親身、以受委代表或(倘股東為公司)其正式授權代表出席的股東每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列為繳足的股份即可投一票，惟在催繳股款前或分期股款到期前就股份已繳足股款或入賬列為繳足股款的款項就此而言不會被視為已繳股款；及(b)舉手表決時，每名親身(或倘股東為公司，則通過其正式授權代表)或以受委代表出席的股東均可投一票。倘股東為結算所(定義見細則)或其代名人並委派一名以上受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。投票表決時，有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

除非大會主席根據上市規則允許以舉手方式表決決議案，否則於任何股東大會上，提呈大會表決的決議案將以投票方式表決。倘允許舉手表決，在宣佈舉手表決結果之前或之時，下列人士可要求以投票方式表決（在各情況下為親身出席大會之股東或委任代表或正式授權公司代表）：

- (A) 最少兩名股東；
- (B) 任何股東，而彼或彼等須代表不少於全體有權於會上投票之股東的投票權總額十分之一；或
- (C) 一名或多名股東，而彼或彼等持有賦予其於會上投票權利的本公司股份，且實繳股款總額不少於全部賦予其該項權利的股份實繳股款總額十分之一。

倘某結算所或其代名人為本公司的股東，該結算所可授權其認為適當的人士在本公司任何會議或本公司任何類別股東的任何會議上擔任其代表，若超過一名代表獲授權，授權書上須註明每名授權代表所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士將被視為已獲正式授權而毋須作進一步事實證明並有權代表結算所或其代名人行使彼等可行使的相同權利及權力，猶如其為個人股東，包括個別以舉手方式表決的權利。

倘本公司知悉上市規則規定任何股東須就任何個別決議案放棄投票，或受限制僅可就任何個別決議案投贊成或反對票時，則該名股東或其代表違反該項規定或限制所投的任何票數不予點算。

(iii) 股東週年大會

本公司須每年舉行一次股東週年大會，惟本公司採納細則的年度除外。該大會須在不遲於上屆股東週年大會舉行後15個月或聯交所可能批准的較長期間舉行，大會舉行時間及地點可由董事會決定。

(iv) 請求召開股東大會

於遞交請求書日期持有本公司具有權利於股東大會投票之繳足股款的股本不少於十分之一的一名或多名股東可請求召開股東特別大會。有關請求須以書面形式向董事會或公司秘書提出，藉以要求董事會就處理有關請求書所指明之任何事務而召開股東特別大會。有關會議須在提出該請求後兩個月內舉行。倘董事會未能在請求書遞交後21天內召開有關大會，則呈請人(或多名呈請人)可自行以同樣方式召開股東特別大會，而因董事會未能召開該大會令呈請人產生的所有合理費用，本公司須向呈請人進行償付。

(v) 會議通告及會上處理的事務

凡召開本公司的股東週年大會須發出最少21日的書面通知，而本公司任何其他股東大會須發出最少14日的書面通知。發出通知所需的日數不包括送達或視作送達之日或發出通告當日，並須註明舉行大會的時間、地點及議程，以及會上將予審議的決議案詳情，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。

除另有指明外，任何將根據細則發出或刊發的通告或文件(包括股票)均須以書面形式作出，並由本公司親自送達各股東，或以郵寄方式送達股東的登記地址，或(如為通告)透過在報章刊登廣告。若任何股東的登記地址位於香港境外，可書面通知本公司一個香港地址並將被視為其登記地址。在公司法及上市規則的規限下，本公司可以電子形式將通告或文件發出或送遞予任何有關股東。

倘本公司舉行大會的通知時間不足上述規定者，該大會在以下股東同意情況下，將可視作已正式召開：

- (i) 如為召開股東週年大會，經有權出席及投票的本公司全體股東同意；及
- (ii) 如為召開任何其他股東大會，經大多數有權出席大會及投票的股東(即其合共持有本公司總投票權不少於95%)同意。

於股東特別大會上處理的所有事項均被視為特別事項。在股東週年大會上處理的所有事項亦被視為特別事項，惟若干常規事項被視為普通事項。

(vi) 大會及另行召開的各類別股東會議的法定人數

除非在股東大會開始討論事項時，出席股東已達到法定人數（並直至會議結束時一直維持法定人數），否則不得於任何股東大會上處理事項。

股東大會的法定人數為兩名親身出席（若股東為公司，則其正式授權代表）或其委任代表出席並有權投票的股東。有關為批准修訂某股份類別權利而另行召開的其他類別股東會議（續會除外），所需的法定人數為兩名持有或以委任代表身份代表該類已發行股份面值不少於三分之一的人士。

(vii) 委任代表

凡有權出席本公司大會及在會上投票的本公司股東均有權委任另一名人士作為其委任代表，代其出席並投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上委任代表作為其代表並於本公司的股東大會或類別股東大會代其投票。委任代表毋須為本公司股東，並且有權代表身為個別人士的股東行使其所能行使的相同權力。此外，若股東為公司，委任代表亦有權行使其代表的公司股東所能行使等同於個別股東的相同權力。當以投票表決或舉手表決時，親身或委派代表出席的股東（或若股東為公司，則其正式授權代表）皆可投票。

委任代表之委任文據須以書面作出，並由委任人或其獲書面正式授權代表親筆簽署，或倘委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由正式授權高級職員或代表親筆簽署。各委任代表之委任文據（不論供特定大會或其他大會之用）的格式須符合董事會不時批准者，惟不排除使用雙向格式。任何發予股東用作委任委任代表出席將於會上處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並於會上投票的表格，須讓股東可按其意願指示委任代表就處理任何有關事項的各項決議案投贊成票或反對票（或在並無作出指示的情況下，由委任代表行使其有關酌情權）。

(e) 賬目及核數

董事會須促使妥善保存賬簿，記錄本公司收支款項、本公司資產及負債，以及公司法規定的一切其他事項（包括本公司買賣貨品），必須足以真實公平反映本公司的事務狀況，並於當中列明及解釋交易。

本公司的賬簿須存置於本公司總辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可經常供任何董事查閱。任何股東（董事除外）概無權查閱本公司任何賬目、賬簿或文件，惟公司法賦予權利或具司法管轄權的法院命令或由董事會或本公司在股東大會上批准者除外。

董事會須不時促使於股東週年大會日期前不少於21日編製資產負債表及損益賬（包括法例規定作附錄的每份文件），並於其股東週年大會上將上述文件連同董事會報告書的副本及核數師報告的副本一併提呈予本公司。此等文件副本連同股東週年大會通告，須於大會日期前不少於21日寄發予根據細則的條文規定有權收取本公司股東大會通告的每名人士。

受有關地區（定義見細則）證券交易所的規則所規限，本公司可根據有關地區證券交易所的規則，向同意並選擇收取財務報表摘要以取代詳盡財務報表的股東寄發財務報表摘要。財務報表摘要必須連同根據有關地區證券交易所的規則可能規定的任何其他文件，並於股東大會日期前不少於21日一併寄發予已同意並選擇收取財務報表摘要的股東。

本公司應按董事會可能協定的條款及職責委任核數師，任期直至下屆股東週年大會結束為止。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定，或倘獲股東授權，則由董事會釐定。

股東可於股東大會上，以特別決議案在核數師任期屆滿前隨時罷免核數師，並應以普通決議案在該大會上委任新核數師取代已遭罷免的核數師完成餘下任期。

核數師須根據香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能認可的其他有關準則審核本公司的財務報表。

(f) 股息及其他分派方式

本公司可在股東大會上以任何貨幣宣派將付予股東的股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的數額。

除非任何股份所附權利或發行條款另有規定，否則：

- (i) 一切股息須按派息股份的實繳股款比例宣派及支付，惟就此而言，凡在催繳前已就股份繳付的股款將不會視為股份的實繳股款；
- (ii) 一切股息須按派息的任何相關期間內的實繳股款比例分配及派付；及
- (iii) 如股東現時欠負本公司催繳股款、分期付款或其他欠款，則董事會可自派發予彼等的任何股息或其他款項中扣除該股東欠負的全部數額（如有）。

倘董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息時，則董事會可議決：

- (aa) 配發入賬列為繳足股款的股份以支付全部或部分該等股息，惟有權獲派股息的股東將有權選擇以現金方式收取該等股息（或其部分）以代替該等配股；或
- (bb) 有權獲派有關股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足股款的股份，以代替董事會認為適合的全部或部分股息。

本公司在董事會建議之下亦可通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足股款的股份以全數支付該項股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司以現金付予股份持有人的任何股息、紅利或其他應付款項，均可以支票或股息單的方式支付，並郵寄予持有人。所有支票或股息單應以只付予抬頭人的方式付予收件人，郵誤風險概由持有人或聯名持有人承擔。當付款銀行兌現支票或股息單後，即表示本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人其中任何一人，可就有關該等聯名持有人所持股份的任何股息或其他應付款項或可分派資產發出有效收據。

如董事會或本公司已於股東大會議決派付或宣派股息，則董事會可繼而議決透過分派任何類別的指定資產支付全部或部分股息。

董事會如認為適當可收取任何股東自願就所持任何股份預付的全部或任何部分未催繳及未付或應付分期股款（及無論以貨幣或有貨幣價值的方式），而可按董事會所決定不超過20%的年利率的有關利率（如有）支付據此預付的所有或任何款項的利息，惟股東不會因於催繳前預先付款而可就所預付款項有關的股份或相關適當部分收取任何其後宣派的股息或行使作為股東的任何其他權利或特權。

所有於宣派一年後未獲認領的股息、紅利或其他分派，均可在獲認領前由董事會用以再投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息、紅利或其他分派，可由董事會沒收，並於沒收後撥歸本公司所有。

本公司毋須承擔應付或有關任何股份的股息或其他款項的利息。

倘股息支票或股息單連續兩次不獲兌現，或該等支票或股息單首次無法投遞而被退回，本公司有權停止以郵遞方式寄出股息支票或股息單。

(g) 查閱公司記錄

只要本公司的任何部分股本於聯交所上市，任何股東均可免費查閱本公司保存於香港的任何股東名冊（惟暫停辦理股份過戶登記時除外），且可要求取得其股東名冊各方面副本或摘要，猶如本公司乃根據香港公司條例註冊成立且受其規限。

(h) 少數股東遭受欺詐或壓制時的權利

細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時的權利的相關條文。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干規定，其概要見本附錄第3(f)段。

(i) 清盤程序

本公司遭法院頒令清盤或自動清盤的決議案必須為特別決議案。

在任何類別股份當時附有關於分派清盤後所餘資產的特別權利、特權或限制的規限下，倘若：

- (i) 本公司因清盤而向債權人作出付款後所剩餘的盈餘資產，按股東分別持有股份的已繳股本比例分派予彼等；及

- (ii) 本公司因清盤而可向本公司股東分派的盈餘資產不足以償還全部已繳股本，則資產的分派方式為以按特別條款及條件可能發行之任何股份的權利盡可能由股東分別持有股份的已繳股本比例以分擔虧損。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院強制清盤)，清盤人可在獲得特別決議案的批准及按公司法所需的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以貨幣或實物分發予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產，且清盤人可為前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定在股東或不同類別股東及同類股東之間的分派方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下，將任何部分資產交予清盤人認為適當而為股東利益設立之信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何涉及債務的股份或其他財產。

(j) 認購權儲備

如公司法未予禁止及在以其他方式遵守公司法的前提下，若本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何行動或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於因行使該等認股權證而將予發行的股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值之間的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司於二零一九年三月二十六日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。以下為開曼群島公司法若干條文的概要，惟本節並不表示已包括所有適用制約及例外情況，亦不應視為公司法及稅務方面的所有事宜的總覽(該等條文可能與權益方較熟悉的司法權區的相應條文有所不同)。

(a) 公司業務

本公司作為獲豁免公司，必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。獲豁免公司每年亦須向開曼群島公司註冊處處長提交一份週年報稅表，並根據其法定股本計算支付一項年費。

(b) 股本

根據公司法，開曼群島公司可發行普通、優先或可贖回股份或上述任何組合。倘公司按溢價發行股份，不論以現金或其他代價，應將相等於該等股份溢價總額或總值的款項撥入一個名為「股份溢價賬」的賬項。視乎公司的選擇，倘公司配發並以溢價發行股份作為收購或註銷任何其他公司股份之代價的任何安排，則該等條文可能不適用於有關溢價。股份溢價賬可由本公司根據組織章程大綱及細則的條文(如有)，以本公司不時釐定的方式動用(包括但不限於)：

- (i) 向股東派付分派或股息；
- (ii) 繳足該公司將以已繳足股款紅股的形式發行予股東的未發行股份；
- (iii) 公司法第37條規定的任何方式；
- (iv) 撤銷該公司的開辦費用；及
- (v) 撤銷該公司因發行任何股份或債權證而產生的費用或佣金或折讓。

儘管如上文所述，除非緊隨建議支付分派或股息之日後，公司仍有能力償還在日常業務過程中到期的債項，否則不得從股份溢價賬中撥款向股東支付分派或股息。

在法院確認下，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司如獲其組織章程細則許可，可透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的股份的財務資助

開曼群島在法律上並無禁止公司就購買或認購其本身、其控股公司或附屬公司的股份向他人提供財務資助。因此，倘公司董事在建議提供該等財務資助時審慎履行職責及誠信行事，且授出該財務資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供該項資助。該項資助必須按公平原則提供。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

倘組織章程細則許可，則股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可發行公司或股東可選擇將予贖回或有責任贖回的股份，而為免產生疑慮，僅此說明，任何股份所附權利可根據公司組織章程細則條文合法修改，以規定該等股份將或可按此方式贖回。此外，倘其組織章程細則許可，則公司可購回其本身的股份，包括任何可贖回股份；倘組織章程細則並無批准購回的方式及條款，則將須獲公司以普通決議案批准購回的方式及條款。除非有關股份已全數繳足股款，否則公司不得贖回或購回本身股份。此外，倘公司贖回或購回任何股份後將導致再無任何公司已發行股份（作為庫存股份持有的股份除外），則不得贖回或購回任何本身股份。再者，除非在緊隨建議付款日後公司仍有能力償還在日常業務過程中到期的債項，否則公司以其股本支付贖回或購回本身股份乃屬違法。

倘根據公司法第37A(1)條的規定持有股份，則由公司購回或贖回或向公司交回之股份，不得視為已註銷但須列作庫存股份。任何該等股份須繼續分類為庫存股份，直至該等股份根據公司法獲註銷或轉讓為止。

開曼群島公司可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件及在其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則須載有許可該項購買的具體條文。公司董事可依據組織章程大綱載列的一般權力買賣及進行各項個人財產的交易。

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

如公司法所規定，在償付能力測試及公司組織章程大綱及細則之條文（如有）之規限下，公司可從其股份溢價賬支付股息及作出分派。此外，根據於開曼群島可能具有說服力的英國判例法，股息從公司利潤中撥付。

只要公司持有庫存股份，將不會就庫存股份宣派或派付股息，且概不會以現金或其他方式就庫存股份作出有關公司資產的其他分派（包括於清盤時向股東進行的任何資產分派）。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院一般會依循英國判例法的先例（特別是Foss v. Harbottle案例的判決及該判決的例外情況），准許少數股東就下述事項提出集體訴訟或以公司名義提出引申訴訟：越權、非法、欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士或須以認可（或特別）大票數通過的決議案以違規方式通過（該大票數並未獲得）。

倘公司（並非銀行）的股本分為若干數目的股份，法院可在持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出申請時，委任一位調查員調查該公司的業務，並按該法院指令就此等業務作出申報。此外，公司的任何股東均可入稟法院，倘該法院認為公司清盤屬公平及公正，便會發出清盤令。

一般而言，公司股東對公司所提出的索償必須根據開曼群島適用的一般合約法及侵權法，或根據公司的組織章程大綱及細則賦予彼等作為股東所享有的個別權利遭受潛在侵犯而提出。

(g) 出售資產

並無有關董事出售公司資產的權力的明確限制，然而，除根據英國普通法（開曼群島法院一般依循者）就適當理由及以公司最佳利益真誠行事的受信責任之外，預期董事亦須以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技能履行若干職責。

(h) 會計及核數規定

公司必須將賬簿記錄保存妥當，賬目內容須包括(i)公司所有收支款項；(ii)公司所有銷貨與購貨記錄；及(iii)公司的資產與負債。

倘並未存置就真實公平地反映公司事務狀況及解釋其交易而言所需的賬簿，則不應被視為已妥善保存賬簿。

倘公司於其註冊辦事處以外任何地方或於開曼群島內任何其他地方存置其賬冊，其須待接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例（二零一三年修訂本）發出的法令或通知後，按該法令或通知所規定，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供其賬冊副本或其任何一個或多個部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無實施任何外匯管制規例或貨幣限制。

(j) 稅項

根據《開曼群島稅務減免法》(二零一八年修訂本)第6條，本公司已獲得財政司司長保證：

- (i) 開曼群島並無頒佈法例對本公司或其業務所得的利潤或收入或收益或增值徵收任何稅項；及
- (ii) 本公司毋須就以下項目繳納利潤、收入、收益或增值或遺產稅或承繼稅性質的稅項：
 - (aa) 本公司股份、債權證或其他承擔；或
 - (bb) 預扣全部或部分任何有關付款(定義見稅務減免法(二零一八年修訂本)第6(3)條)。

本公司獲承諾的稅務減免由二零一九年五月十三日起有效期為二十年。

開曼群島現時概無向任何人士或公司徵收利得稅、所得稅、收益稅或增值稅，亦無屬於繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能須就若干文據支付若干適用的印花稅外，開曼群島政府不會徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

(k) 有關轉讓股份的印花稅

於開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並無徵收印花稅，惟在開曼群島持有土地權益者除外。

(l) 向董事貸款

並無明文規定禁止公司向其任何董事提供貸款。然而，在特定情況下，公司組織章程細則規定禁止提供該等貸款。

(m) 查閱公司記錄

公司股東一般無權查閱其公司股東名冊或公司記錄或索取副本。然而，彼等可享有根據公司組織章程細則內可能載有的該等權利。

(n) 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可在公司不時釐定的情況下於開曼群島內或以外的任何國家或地區存置其股東名冊總冊及任何分冊。並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名冊。因此，股東名稱及地址並不作為公開記錄，不供公眾人士查閱。然而，獲豁免公司須於接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例（二零一三年修訂本）發出的法令或通知後，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

根據公司法，本公司須於其註冊辦事處存置一份董事、替任董事及高級職員名冊，並不供公眾人士查閱。該名冊副本須送呈開曼群島公司註冊處處長存案，而該等董事或高級職員的任何變動（包括有關董事或高級職員的姓名變動）須於30日內通知註冊處處長。

(p) 清盤

開曼群島公司可：(i)根據法院頒令；(ii)由股東自願；或(iii)在法院的監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在法院認為將公司清盤屬公平及中肯的情況下。

倘公司以特別決議案議決公司自動清盤，或公司因其無法支付到期債務而於公司股東大會上議決自動清盤，則公司可自動清盤（惟有限期之公司除外，該公司適用具體規則）。倘自動清盤，則公司須由其清盤開始時起停止營業，除非相關營業有利於其清盤。於委任自動清盤人後，董事會的所有權力即告終止，除非公司在股東大會或清盤人批准該等權利繼續生效。

倘股東提出公司自動清盤，須委任一名或多名清盤人清算公司事務和分配其資產。

待公司事務完全清盤後，清盤人即須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及售出公司資產的過程，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。

倘公司已通過決議案以進行自動清盤，且由於(i)公司無償債能力或可能變得無償債能力；或(ii)法院的監督將令公司就出資人及債權人的利益而言能夠更有效、更經濟或更快捷地進行清盤，清盤人或任何出資人或債權人可向法院申請法令，要求在法院的監督下繼續清盤。監督令應就各方面而言生效，猶如其為一項法院向公司進行的清盤令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人之前的行動均屬有效，並對公司及其正式清盤人具有約束力。

為進行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人。法院可臨時或以其他方式委任其認為適當的該名或該等人士履行職務。倘超過一人獲委任該職務，法院須聲明規定或授權正式清盤人履行的事項，應由所有或任何一名或任何多名該等人士進行。法院亦可決定正式清盤人獲委任需要提供的保證；倘法院並無委任正式清盤人，或該職位出現空缺，公司的所有資產概由法院保管。

(q) 重組

重組及合併須在為批准進行重組及合併而召開的大會上獲出席會議的所持價值75%的股東或債權人(視情況而定)大多數贊成，並於其後獲得法院批准。儘管持反對意見的股東有權向法院表達其意見，指有待批准的交易不會為股東名下股份提供公平值，惟法院只根據以上理由並在缺乏證明管理層欺詐或失信的證據的情況下否決該交易的可能性不大；倘交易已獲批准及已經完成，則持反對意見的股東將不會享有類似美國公司持反對意見的股東一般享有的估值權利(即就名下股份收取以現金支付由司法機關釐定的代價的權利)。

(r) 收購

倘一間公司提出建議以收購另一間公司的股份，而於提出收購建議後四個月內，持有收購建議所涉及不少於90%股份的持有人接納收購建議，則收購人可於該四個月期間屆滿後兩個月內任何時間發出通知，要求對收購建議持反對意見的股東按照收購建議的條款轉讓其股份。持反對意見的股東可於該通知發出後一個月內向開曼群島法院提出申請，表示反對轉讓股份，而該名持反對意見的股東負有證明法院應行使其酌情權的舉證責任，惟除非有證據證明收購人與接納收購建議的股份持有人有欺詐或失信的行為，或兩者串通，藉此以不公平手段排擠少數股東，否則法院行使其酌情權的可能性不大。

(s) 彌償保證

開曼群島法律對於公司組織章程細則內關於由高級職員及董事作出彌償保證的限度並無限制，除非法院認為所提供的彌償保證條文有違公眾人士政策（例如，就犯罪的後果作出彌償保證的條文）。

4. 一般事項

本公司開曼群島法律之法律顧問毅柏律師事務所已向本公司發出一份意見函件，概述開曼群島公司法的若干方面。誠如本文件附錄六「備查文件」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述，或欲了解該法例與其較熟悉的任何司法權區法例兩者間的差異，應徵詢獨立法律意見。

A. 有關本公司及其附屬公司的進一步資料

1. 註冊成立

本公司於二零一九年三月二十六日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處為PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司已於香港設立主要營業地點，地址為香港灣仔軒尼詩道302-8號集成中心6樓612室，並已根據公司條例第十六部於二零一九年五月二十一日在香港註冊為海外公司。本公司已委任李燕萍女士為其授權代表，於香港接收法律程序文件及通告。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故其須遵守公司法及本公司章程(包括大綱及細則)。本公司章程的各個部分及開曼群島公司法的相關方面概要刊載於本文件附錄四。

2. 本公司股本變動

於本公司註冊成立之日，其法定股本為390,000港元，分為39,000,000股股份，每股面值0.01港元。本公司在註冊成立後，將一股繳足股款的股份配發並發行給第一位認購方(一名獨立第三方)，該股份其後於二零一九年三月二十六日按面值轉讓予盛達豐。

於二零一九年五月三十一日，本公司根據彼等各自認購本公司之股本比例，分別向盛達豐及凱宏策略配發及發行合共7,925及429股繳足股款股份，而認購本公司股份之總認購價乃為撥資供燁星(香港)收購北京鴻坤之用。於二零一九年六月三日，本公司根據同日之認購協議進一步向凱宏策略配發及發行合共1,645股繳足股款的股份。

根據股東於二零二零年二月十七日通過的書面決議案，本公司的法定股本通過增設[編纂]股股份，由390,000港元(分為39,000,000股股份)增至[編纂]港元(分為[編纂]股股份)。該等股份將在各方面與現有已發行股份享有同等權益。

緊隨[編纂]及[編纂]完成(並無計及因行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份)後，本公司之法定股本將為[編纂]港元，分為[編纂]股股份，本公司已發行股本將為[編纂]港元，分為[編纂]股已繳足股款或入賬列為繳足股款的股份。除上文及本文件「歷史、重組及公司架構」及「股本」所披露者外，董事目前概無意發行本公司已獲授權但未發行的股本的任何部分，且在未經股東於股東大會事先批准的情況下，不會發行股份而導致本公司的控制權發生實際改變。

除上文及本文件「歷史、重組及公司架構」及「股本」所披露者外，自本公司註冊成立之日起，本公司股本並無其他變動。

3. 股東書面決議案

股東已分別於二零二零年二月十七日及二零二零年二月二十二日通過書面決議案，據此，(其中包括)：

- (a) 本公司批准及有條件採納大綱及細則，其將於[編纂]起生效，而其條款概述於本文件附錄五中；
- (b) 藉增設[編纂]股每股面值0.01港元額外股份，本公司法定股本由390,000港元(分為39,000,000股每股面值0.01港元的股份)，增至[編纂]港元(分為[編纂]股每股面值0.01港元的股份)並即時生效。該等股份將在各方面與現有已發行股份享有同等權益；及
- (c) 待(i)聯交所上市部批准本文件所述的已發行及將予發行股份(包括因根據購股權計劃可能授出的任何購股權或[編纂]獲行使而可能配發及發行之任何股份)[編纂]及買賣；及(ii)[編纂]於[編纂]項下之責任成為無條件及[編纂]並無根據[編纂]之條款或以其他方式終止(兩者均指在本文件日期起計滿30日當日或之前發生)：
 - (i) [編纂]及[編纂]獲得批准，及董事獲授權根據[編纂]配發及發行有關股份以及於[編纂]獲行使時須予配發及發行之有關股份數目；
 - (ii) 購股權計劃的規則(其主要條款載於本附錄下文「D.購股權計劃」)，獲批准及採納，及董事據此獲授權授出可認購股份的購股權及根據行使根據購股權計劃可能授出之任何購股權隨附之認購權配發、發行及處置股份，並採取彼等認為實施購股權計劃所必需或適宜的所有行動；

- (iii) 待本公司之股份溢價賬因[編纂]而錄得進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬的2,999,900港元進賬額資本化並將有關金額撥充資本，按面值繳足將配發及發行予於本決議案獲通過當日營業時間結束時名列本公司於開曼群島之股東名冊之股東的[編纂]股股份，按彼等當時於本公司的現有股權比例配發及發行（盡可能接近整數而不涉及零碎股份，以免配發及發行零碎股份），以使根據本決議案將予配發及發行的股份在所有方面與當時已發行股份享有同等權益，並授權董事落實有關資本化和分派以及批准[編纂]；
- (iv) 授予董事一般無條件授權以配發、發行及處置（透過供股或行使根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃可能授出的任何購股權，或根據大綱及細則或根據股東於股東大會上授出的特定授權或根據[編纂]或[編纂]為代替股份全部或部分股息而配發及發行任何股份或類似安排除外）股份或可轉讓為股份的證券或購股權、認股權證或可認購股份或該等可換股證券的類似權利，及作出或提出可能須行使該權力的要約、協議或購股權，該等股份不超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數的20%（惟不包括因根據購股權計劃可能授出的任何購股權或[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份），而該授權的有效期至本公司下屆股東週年大會屆滿時，或細則或任何適用開曼群島法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修改為止（以最早者為準）；
- (v) 董事獲授予一般無條件授權以行使本公司所有權力購回股份，股份總數不得超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數的10%（不包括因根據購股權計劃可能授出的任何購股權或[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份），直至本公司下屆股東週年大會屆滿時、或細則或任何適用開曼群島法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時、或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修改為止（以最早者為準）；

- (vi) 上文第(iv)分段所述的一般無條件授權乃通過增加董事根據有關一般授權而可能配發或同意配發的股份數量擴大，該股份數額乃本公司根據上述第(v)分段購回授權而購回的股份數目，惟該擴大數額不得超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數的10%，但不包括因根據購股權計劃可能授出的任何購股權或[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份；及
- (vii) 批准[編纂]（可經任何兩名執行董事通過作出有關修改），且授權該任何兩名執行董事代表本公司簽署包銷協議，並在必要時加蓋本公司印章；授權任何兩名執行董事批准、簽署、追認及安排發出與[編纂]有關或附帶的任何文件。

4. 企業重組

於籌備[編纂]時，本集團旗下公司曾進行重組，以理順本集團的公司架構。有關進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」。

5. 附屬公司

本公司的附屬公司載於本文件附錄一所載之會計師報告。

除本文件「歷史、重組及公司架構」所披露者外，緊接本文件前兩年內，本公司任何附屬公司的股本並無其他變動。

6. 本公司購回本身證券

本段載有聯交所規定須在本文件中載入與本公司購回其本身證券有關的資料。

(a) 上市規則的條文

上市規則允許在聯交所進行第一上市的公司於聯交所購回其證券，惟須受若干限制規限，其中較重要的概述如下：

(i) 股東批准

在聯交所進行第一上市的公司於聯交所的所有建議購回證券，須以一般授權或就某項特定交易作出特別批准的方式，由股東事先通過的普通決議案批准。

附註：誠如本附錄上文「A.有關本公司及其附屬公司的進一步資料—3.股東書面決議案」所述，根據股東於二零二零年二月十七日通過的書面決議案，授予董事一般無條件授權（「購回授權」），行使本公司的所有權力最多購回於緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數的10%（不包括因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權或[編纂]而可能配發及發行的任何股份）。購回授權將於相關期間一直生效。

(ii) 資金來源

任何購回均須以根據大綱、細則、上市規則及開曼群島適用法律合法撥作此用途的資金撥付。本公司不得以現金以外的代價或以並非聯交所不時修訂的交易規則規定的結算方式於聯交所購回本身的股份。

受上文所規限，根據公司法，本公司所作任何購回可使用溢利、購回本公司股份溢價賬及／或為購回而發行新股份所得的資金，或如細則許可且不違反公司法，可以資本購回股份；購回時應付的任何溢價須以本公司溢利或本公司購回股份之前或當時的股份溢價賬，或如細則許可且不違反公司法，可以資本撥付。

(iii) 買賣限制

緊隨購回後30日內，未經聯交所事先批准，上市公司不得發行或宣佈建議發行新證券（惟在有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定公司發行證券的類似工具獲行使而發行證券除外）。此外，倘購買價較先前五個交易日股份於聯交所買賣的平均收市價高出5%或以上，則上市公司不可於聯交所購回其股份。

上市規則亦規定，倘購回證券會導致由公眾人士持有的上市證券數目降至低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則上市公司不得於聯交所購回其證券。

上市公司須促使其委任以購回證券的經紀應聯交所要求向聯交所披露有關代表上市公司進行購回的資料。

(iv) 暫停購回

根據上市規則，上市公司在獲悉內幕消息後不得購回股份，直至公佈該消息為止。具體而言，緊接：(i)就批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(不論上市規則有否規定)而舉行董事會會議當日(即根據上市規則首先知會聯交所的日期)；及(ii)上市規則規定上市公司須刊發任何年度、半年度或季度期間業績公告或任何其他中期業績公告(不論上市規則有否規定)的最後限期(以較早者為準)前一個月內，直至業績公告刊發日期為止，上市公司不得在聯交所購回其股份，惟特殊情況則另作別論。

(v) 申報規定

有關在聯交所或從其他途徑購回證券的若干資料必須不遲於下一個營業日的早上交易時段或任何開市前時段(以較早者為準)開始前30分鐘向聯交所報告。此外，上市公司的年報須披露該年度內購回證券的詳情，包括購回證券數目的每月分析、每股股份的購買價或就全部購回支付的最高及最低價(如相關)以及已付總價格。

(vi) 核心關連人士

上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「核心關連人士」(定義見上市規則)購回證券，而核心關連人士亦不得在知情的情況下在聯交所向該公司出售其證券。

(c) 購回原因

只有當董事相信該等購回將對本公司及本公司股東整體有利時方會購回股份。有關購回可能會導致本公司的資產淨值及／或每股盈利增加，惟視乎當時市況及資金安排而定。

(d) 行使購回授權

基於緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行的[編纂]股股份（但不計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權或[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份），悉數行使購回授權可能因此導致本公司在以下時間（以最早發生者為準）前期間購回最多[編纂]股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 細則及開曼群島適用法律規定本公司下屆股東週年大會將予召開的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上通過普通決議案撤銷、修改或重續購回授權之時。

(e) 一般資料

概無董事及（經作出一切合理查詢後就彼等所知及所信）彼等各自的緊密聯繫人現時有意在購回授權獲股東批准時向本公司及其附屬公司出售任何股份。

倘全面行使購回授權，則可能對本公司的營運資金或負債比率有重大不利影響（相比於本文件所披露的情況而言）。然而，倘行使購回授權會對本公司的營運資金需求或董事不時認為對本公司合適的資產負債水平有重大不利影響，則董事不建議行使購回授權。

董事已向聯交所承諾，在同樣適用的情況下，彼等將依照上市規則、大綱、細則及開曼群島所有不時修訂的適用法律行使購回授權。

倘購回股份導致股東在本公司的投票權比例增加，則根據收購守則，該增加將視為一項收購。因此，一名或一組一致行動（定義見收購守則）的股東因[編纂]後購回股份而取得或鞏固對本公司的控制權（視乎所增加的股東權益水平而定），便須按收購守則規則26提出強制收購建議。除上文所述者外，就董事目前所知，緊隨[編纂]後購回股份不會引起收購守則所述的任何其他後果。目前就董事所知，概無股東可能須按照收購守則規則26作出強制要約致使董事根據購回授權全面行使權力以購回股份。

倘進行購回將導致公眾手中的股份數量低於已發行股份總數的25%，我們的董事將不會行使購回授權（或根據上市規則作為最低公眾持股量所訂明的其他百分比）。概無本公司的核心關連人士通知本公司表示其有意向本公司出售任何股份，或承諾倘購回授權獲行使其不會如此行事。

本公司自註冊成立以來概無購回任何股份。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合約概要

以下為於本文件日期前兩年內，本集團所訂立屬重大或可能屬重大的合約（並非於本集團日常業務過程中訂立的合約）：


- (a) 天津鴻盛投資集團有限公司（作為轉讓人）與北京鴻坤（作為受讓人）訂立日期為二零一八年一月十八日的股權轉讓協議，涉及轉讓天津鴻盛全部股權；
- (b) 北京鴻坤（作為轉讓人）與廣州諾登（作為受讓人）訂立日期為二零一八年十二月二十五日的股權轉讓協議，涉及轉讓河北諾登55%的股權，代價為人民幣275,000元；
- (c) 北京鴻坤創新產業（作為轉讓人）與北京鴻坤（作為受讓人）訂立日期為二零一八年十二月二十八日（原文如此）的股權轉讓協議（經相同訂約方於二零一八年十二月二十五日訂立之確認契據所補充），涉及轉讓北京雲時代的全部股權，代價為人民幣6.4百萬元；

- (d) 北京鴻坤創新產業(作為轉讓人)與北京鴻坤(作為受讓人)訂立日期為二零一八年十二月二十八日(原文如此)的股權轉讓協議(經相同訂約方於二零一八年十二月二十五日訂立之確認契據所補充)，關於轉讓北京鴻坤谷的全部股權，代價為人民幣7.3百萬元；
- (e) 鴻坤集團公司(作為轉讓人)與北京鴻坤(作為受讓人)訂立日期為二零一八年十二月二十八日的股權轉讓協議，關於轉讓鴻坤(北京)商業管理的全部股權，代價為人民幣5.8百萬元；
- (f) 凱宏策略(作為投資者)、寧夏億潤、北京億潤創業投資、鴻坤集團公司及北京鴻坤投資中心(作為現有股東)，以及北京鴻坤於二零一九年二月十八日訂立的注資協議，內容有關凱宏策略以相當於人民幣2.6百萬元(相當於2.9725百萬港元)的現金代價收購北京鴻坤約5.14%經擴大股權；
- (g) 寧夏億潤、北京億潤創業投資、鴻坤集團公司、北京鴻坤投資中心及凱宏策略(作為轉讓人)與燁星(香港)(作為受讓人)於二零一九年五月二十日訂立的股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣31.625百萬元轉讓北京鴻坤全部股權；
- (h) 盛達豐與本公司於二零一九年五月三十一日訂立的認購協議，內容有關由盛達豐認購7,925股本公司股份，代價相當於人民幣30百萬元；
- (i) 凱宏策略與本公司於二零一九年五月三十一日訂立的認購協議，內容有關由凱宏策略認購429股本公司股份，代價相當於人民幣1.625百萬元；
- (j) 凱宏策略與本公司於二零一九年六月三日訂立的認購協議，內容有關凱宏策略以代價17.0275百萬港元認購本公司1,645股股份；
- (k) [編纂]；
- (l) 彌償保證契據；及
- (m) [編纂]。


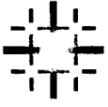
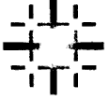
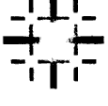


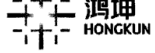

2. 本集團的知識產權

(a) 商標

於最後實際可行日期，本集團為下列商標的註冊擁有人，而董事認為下列商標對我們的業務非常重要：

商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
	4632168	36	北京鴻坤	中國	二零零八年 十二月 二十一日	二零二八年 十二月二十日

於最後實際可行日期，本集團已在中國獲授許可以使用以下商標：







商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
	11424432	35	鴻坤偉業	中國	二零一四年 二月七日	二零二四年 二月六日
	11424464	36	鴻坤偉業	中國	二零一四年 二月七日	二零二四年 二月六日
	11424499	37	鴻坤偉業	中國	二零一四年 二月七日	二零二四年 二月六日
	13632929	41	鴻坤偉業	中國	二零一五年 二月二十一日	二零二五年 二月二十日
	13632928	43	鴻坤偉業	中國	二零一五年 二月二十一日	二零二五年 二月二十日
	13632927	45	鴻坤偉業	中國	二零一五年 二月十四日	二零二五年 二月十三日
	13633264	37	鴻坤偉業	中國	二零一五年 二月二十一日	二零二五年 二月二十日
	13633263	41	鴻坤偉業	中國	二零一五年 六月十四日	二零二五年 六月十三日

附錄五

法定及一般資料

商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
	13633262	45	鴻坤偉業	中國	二零一五年 二月二十一日	二零二五年 二月二十日
鴻坤	5498946	36	鴻坤偉業	中國	二零零九年 十一月二十一日	二零二九年 十一月二十日
鴻坤	5498947	37	鴻坤偉業	中國	二零零九年 十一月二十一日	二零二九年 十一月二十日
鴻坤	13633243	41	鴻坤偉業	中國	二零一五年 六月十四日	二零二五年 六月十三日
鴻坤	13633242	45	鴻坤偉業	中國	二零一五年 二月二十一日	二零二五年 二月二十日

於最後實際可行日期，本集團已在香港獲授許可以使用以下商標：

商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
 	304931686	36、37、41 及45	鴻坤集團公司	香港	二零一九年 五月二十一日	二零二九年 五月二十日
鴻坤 鴻坤	304931695	36、37、41 及45	鴻坤集團公司	香港	二零一九年 五月二十一日	二零二九年 五月二十日
 	304931703	35、36、37、 41、43及45	鴻坤集團公司	香港	二零一九年 五月二十一日	二零二九年 五月二十日
 	304931677	35、36及42	鴻坤集團公司	香港	二零一九年 五月二十一日	二零二九年 五月二十日
HONGKUN	304956788	35、36、37、 41、42、43及 45	鴻坤集團公司	香港	二零一九年 六月十二日	二零二九年 六月十一日

於最後實際可行日期，本集團已申請註冊下列商標：

商標	申請編號	類別	申請人名稱	申請地點	申請日期
鴻生活	41895864	45	北京鴻坤	中國	二零一九年 十月二十五日

(b) 軟件版權

於最後實際可行日期，本集團為以下在中國的軟件版權的註冊擁有人：

軟件版權	註冊擁有人名稱	註冊編號	註冊地點	首次公佈日期
H-Butler鴻管家APP (安卓版)	北京鴻坤	2018SR872356	中國	二零一八年 四月三十日
H-Butler鴻管家APP (蘋果手機版)	北京鴻坤	2018SR842824	中國	二零一八年 四月三十日
Hongkunhui鴻坤蒼APP (安卓版)	北京鴻坤	2018SR872352	中國	二零一八年 六月三十日
Hongkunhui鴻坤蒼APP (蘋果手機版)	北京鴻坤	2018SR842835	中國	二零一八年 六月三十日

於最後實際可行日期，本集團已在中國獲授許可以使用以下由鴻坤集團公司擁有的版權軟件：

軟件版權	註冊擁有人名稱	註冊編號	註冊地點	首次公佈日期
Hongxin*鴻信APP (蘋果手機版)	鴻坤集團公司	2018SR842854	中國	二零一八年一月 五日
Hongxin*鴻信APP (安卓版)	鴻坤集團公司	2018SR770095	中國	二零一八年一月 五日
Hongkun Jituan Expenses Control System* 鴻坤集團費控管理系統	鴻坤集團公司	2018SR827349	中國	二零一八年七月 三十日

(c) 專利

於最後實際可行日期，本集團並無我們認為對或可能對我們業務屬重大的註冊專利。

(d) 域名

於最後實際可行日期，本集團為以下域名的註冊擁有人：

域名	註冊擁有人名稱	註冊日期	屆滿日期
hongkunwuye.com	北京鴻坤	二零一五年八月七日	二零二三年八月七日

除上文所披露者外，概無對本集團業務屬重大的其他商標或服務標誌、專利、其他知識或工業產權。

C. 有關董事及主要股東的進一步資料

1. 權益披露

(a) 主要股東於本公司股本之權益及淡倉

就董事所知，緊隨[編纂]及[編纂]完成後（惟不計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權或[編纂]獲行使而可能發行的任何股份），下列人士（並非本公司董事及最高行政人員）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所作出披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須登記於該條所述登記冊或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司的已發行具投票權股份10%或以上的權益：

股東名稱	權益性質	[編纂]及 [編纂]後 持有之股份 數目(L) <small>附註1</small>	[編纂]後 持股概約 百分比
盛達豐	實益擁有人 <small>附註2</small>	[編纂]	[編纂]%
偉賦	於受控法團權益 <small>附註2</small>	[編纂]	[編纂]%
吳虹女士	與他人共同持有的權益； 於受控法團權益 <small>附註2</small>	[編纂]	[編纂]%
趙彬先生	與他人共同持有的權益； 於受控法團權益 <small>附註2</small>	[編纂]	[編纂]%
凱宏策略	實益擁有人 <small>附註3</small>	[編纂]	[編纂]%
王茜女士	配偶權益 <small>附註4</small>	[編纂]	[編纂]%
陳尚智先生	配偶權益 <small>附註5</small>	[編纂]	[編纂]%

附註：

1. 字母「L」指於本公司股份的好倉。
2. 盛達豐由偉賦全資實益擁有。偉賦由趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生分別實益擁有98.62%、1.00%及0.38%。趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生透過偉賦共同間接控制盛達豐持有的所有股份。根據一致行動契據，趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生為一致行動人士。根據證券及期貨條例，偉賦、趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生各自被視為於盛達豐擁有權益的相同股份數目中擁有權益。
3. 凱宏策略由李燕萍女士全資實益擁有。根據證券及期貨條例，李燕萍女士被視為於凱宏策略擁有權益的相同股份數目中擁有權益。
4. 王茜女士為趙偉豪先生的配偶。根據證券及期貨條例，王茜女士被視為於趙偉豪先生擁有權益的相同股份數目中擁有權益。
5. 陳尚智先生為李燕萍女士的配偶。根據證券及期貨條例，陳尚智先生被視為於李燕萍女士擁有權益的相同股份數目中擁有權益。

除上文所披露者外(但不計及因根據購股權計劃可能授出的購股權或[編纂]獲行使而可能發行的任何股份)，據董事所知，緊隨[編纂]及[編纂]完成後，並無任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須存置於本公司之登記冊之權益或淡倉，或緊隨[編纂]及[編纂]完成後直接或間接擁有本公司或本集團任何成員公司的已發行具投票權股份之10%或以上的權益。

2. 本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股本、相關股份或債權證擁有的權益及淡倉

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(不計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權或[編纂]獲行使而可能發行的任何股份)，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部所述通知本公司及聯交所的股本、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊或須在股份[編纂]後根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司的權益

董事名稱	權益性質	[編纂]及 [編纂]後 持有之股份 數目(L) ^(附註1)	[編纂]後 持股概約 百分比
趙偉豪先生	與他人共同持有的權益； 於受控法團權益 ^{附註2}	[編纂]	[編纂]%
李燕萍女士	於受控法團權益 ^{附註3}	[編纂]	[編纂]%

附註：

1. 字母「L」指於本公司股份的好倉。
2. [編纂]及[編纂]完成後，盛達豐將直接持有[編纂]股股份。盛達豐由偉賦全資實益擁有，而偉賦則由趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生分別實益擁有98.62%、1.00%及0.38%。趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生透共同間接控制盛達豐持有的所有股份。根據一致行動契據，趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生為一致行動人士。根據證券及期貨條例，偉賦、趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生各自被視為於盛達豐擁有權益的相同股份數目中擁有權益。
3. [編纂]及[編纂]完成後，凱宏策略將直接持有[編纂]股股份。凱宏策略由李燕萍女士全資實益擁有。根據證券及期貨條例，李燕萍女士被視為於凱宏策略擁有權益的相同股份數目中擁有權益。

於本公司相聯法團之權益

股東名稱	相聯法團名稱	權益性質	所持股份 數目(L) ^(附註1)	持股 百分比
趙偉豪先生	盛達豐	與他人共同持有的權益； 於受控法團權益 ^{附註2}	1	100%

附註：

1. 字母「L」指於股份的好倉。
2. 盛達豐由偉賦全資實益擁有，而偉賦則由趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生分別實益擁有98.62%、1.00%及0.38%。

除上文所披露者外，緊隨[編纂]及[編纂]完成後（不計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權或[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份），概無本公司董事或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）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊之權益或淡倉，或上市發行人董事進行證券交易的標準守則於股份[編纂]後立即須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 董事服務協議及董事薪酬詳情

(a) 董事服務協議

各執行董事均已與本公司訂立服務合約。該等服務協議的條款和條件在所有重大方面相若。服務協議的初步固定年期為自二零二零年二月十七日起計三年，並於其後持續直至任何一方發出不少於一個月的書面通知予以終止為止，該通知直至最初固定期限後始可屆滿。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自二零二零年二月十七日起計為期一年，可由任何一方向另一方發出不少於七日書面通知予以終止。

(b) 董事薪酬

執行董事的薪酬乃根據有關董事的經驗、責任、工作量以及為本公司投入的時間而釐定。

於往績記錄期，我們向董事（亦為高級管理層）支付的薪酬總額（包括薪金、津貼、酌情花紅及其他實物利益以及退休計劃供款）分別約為人民幣0.9百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣0.8百萬元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，應付董事之估計報酬總額約為1.3百萬元（不包括任何酌情花紅）。

於緊接本文件刊發前之往績記錄期，概無關於董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

本集團應付各董事的基本年度酬金（須每年評審，不包括酌情花紅）如下：

	年薪
執行董事	
吳國卿女士	人民幣1,150,000元
趙偉豪先生	480,000港元
李燕萍女士	480,000港元
獨立非執行董事	
張偉雄先生	120,000港元
陳昌達先生	120,000港元
陳維洁女士	120,000港元

4. 關連方交易

有關本公司於緊接本文件日期前的往績記錄期內訂立的關連方交易的詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告及本文件「關連交易」以了解進一步詳情。

5. 免責聲明

除本附錄及本文件「業務－客戶」所披露者外：

- (a) 概無董事或名列本附錄「E.其他資料－7.專家資格」的專家，在本集團成員公司創辦過程中，或本集團成員公司於緊接本文件日期前兩年收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益；
- (b) 概無董事或名列本附錄「E.其他資料－7.專家資格」的專家，在本文件日期已訂立而與本集團整體業務有重大關係的任何合約或安排中擁有任何重大權益；
- (c) 概無董事、彼等各自的聯繫人或據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上權益的本公司現有股東於本集團五大客戶中擁有任何權益；
- (d) 概無董事、彼等各自的聯繫人或據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上權益的本公司現有股東於本集團五大供應商中擁有任何權益；及
- (e) 概無董事與本集團任何成員公司現時訂有或擬訂立服務合約（僱主可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而屆滿或終止的合約除外）。

D. 購股權計劃

(i) 購股權計劃之條款概要

下文為購股權計劃之主要條款概要，惟此等資料並非亦不應當作購股權計劃之一部分，且亦不應視作對購股權計劃之規定之詮釋具有影響力之資料：

(a) 購股權計劃之目的

購股權計劃旨在讓本公司可向本公司或任何附屬公司的任何僱員、顧問、諮詢人員、服務供應商、代理、客戶、合夥人或合營企業合夥人（包括任何董事或附屬公司的任何董事）授出購股權，而有關人士於獲授購股權計劃項下購股權時須為全職或兼職僱員或經本公司或任何附屬公司以其他方式委聘，或向董事會全權酌情認為對本集團作出或可能作出貢獻的任何人士（「合資格參與者」）授出購股權供其認購股份，與本集團保持一致利益。

(b) 授出及接納購股權

在符合購股權計劃條款的規限下，董事可全權酌情向合資格參與者授出購股權要約。授出購股權之要約應以書面按董事不時決定之方式向合資格參與者作出，自作出要約之日起21天內可供有關合資格參與者接納，惟於採納購股權計劃日期滿十週年或購股權計劃終止當日後，該要約不可再供接納。

倘於要約指定的時間（不遲於21天，包括要約日期）內，合資格參與者正式簽署接納要約之一式兩份函件，且本公司已收到不予退還的1.0港元匯款作為授出要約的代價後，則向合資格參與者提呈發售的所有股份應視為已獲合資格參與者接納。

合資格參與者接納任何要約時，所接受的股份數目可少於要約所提呈的股份總數，惟其接納之購股權涉及之股份數目必須為當時在聯交所買賣之一手股份數目或其完整之倍數。

(c) 股份認購價

購股權計劃的股份認購價由董事酌情釐定，惟無論如何不得低於以下最高者：(a)授出有關購股權當日（必須為營業日）於聯交所每日報價表所列的聯交所股份收市價；(b)緊接有關購股權授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所列股份收市價之平均值；及(c)授出有關購股權當日之股份面值。

(d) 股份最高數目

- (i) 在下文(iii)規限下，於任何時間根據購股權計劃可能授出的購股權連同根據本集團當時任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及股份數目上限，不得超過本公司於[編纂]已發行股本的10%。按截至[編纂]已發行合共[編纂]股股份計算，相關限額將會為[編纂]股股份，即[編纂]已發行股份的10%。本公司可於股東大會上徵求其股東批准更新該10%限額，惟因行使根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃將授出之所有購股權而發行之股份總數，不得超過批准更新限額當日本公司已發行股本之10%。過往根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃已授出之購股權（包括根據購股權計劃或任何其他購股權計劃未行使、已註銷或已失效的購股權或已行使的購股權）於計算經更新限額時不會計算在內。

- (ii) 本公司可就授出超過該10%限額之購股權而在股東大會獨立徵求其股東批准，惟超出限額的購股權僅可授予本公司在徵求該批准前特定的合資格參與者。本公司將會向股東寄發通函，內容包括有關可獲授權的特定合資格參與者的一般描述、將授出購股權的數目及條款、向特定合資格參與者授出購股權的目的及購股權條款如何達致該目的之說明，以及上市規則不時規定的資料。
- (iii) 因行使根據購股權計劃已授出但尚未行使之全部尚未行使之購股權及根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出但尚未行使的任何其他購股權而發行之股份數目，上限不得超過不時已發行股份的30%。倘行使購股權將導致超出該限額，則不得根據購股權計劃或本集團任何其他購股權計劃授出購股權。
- (iv) 除非按下文所述方式獲股東批准，否則在任何12個月期間，因行使已獲授出的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）而發行及將予發行的股份總數，不得超逾已發行股份的1%。假如向合資格參與者進一步授出購股權將會導致該名人士於截至進一步授出購股權日期（包括當日）止的任何12個月期間，因行使所有已獲及將獲授購股權（包括已行使、已註銷及未行使的購股權）而已經及將獲發行的股份總數超過已發行股份總數的1%，則有關進一步發授必須經股東在股東大會上獨立批准，而有關合資格參與者及其緊密聯繫人（倘合資格參與者為關連人士，則其聯繫人）均不得投票。本公司必須向股東寄發通函，披露合資格參與者身份、將授予有關合資格參與者之購股權（及過往授予合資格參與者之購股權）數目及條款，以及上市規則不時規定之資料。將授予有關合資格參與者之購股權數目及條款（包括認購價）必須於徵求股東批准前訂定，而計算認購價時，建議進一步授出購股權之董事會會議日期應視為授出日期。
- (v) 待股東於股東大會批准本公司法定股本所有必要的增加後，方可行使任何購股權。就此而言，董事須確保本公司當時擁有足夠的法定但未發行股本，以就任何購股權獲行使時配發股份。

(e) 行使購股權

購股權可於董事會向各承授人授出購股權時釐定及指明的時間內隨時行使，但無論如何不超過授出購股權日期起計10年。

承授人可根據購股權計劃的條款，向本公司發出書面通知表示行使購股權及訂明所涉及的本公司股份數目後，行使全部或部分購股權。各有關通知須隨附所發出通知涉及的本公司股份認購價總額的股款（不可退回）。於收到通知及股款後21天內及收到核數師或獨立財務顧問的證明書（視情況而定）後，本公司須向承授人（或其遺產代理人）配發入賬列為繳足股款的有關數目股份。

雖然購股權計劃並無規定根據購股權計劃的條款及條件行使購股權前必須持有購股權的最短期限或達致若干表現目標，但董事可對授出的購股權附加其全權酌情決定的條款及條件，規定持有購股權的最短期限及／或應達致之表現目標。

(f) 授出購股權的時間限制

在本公司知悉內幕消息後直至有關的內幕消息根據上市規則之規定公佈為止，概不會授出購股權要約。具體而言，緊接(i)批准本公司中期或年度業績之董事會會議日期及(ii)本公司刊發其中期或年度公告之最後限期兩者之較早時間之一個月前，直至刊發有關業績公告之日期止期間，不得授出購股權。

(g) 權利僅屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，不得出讓。承授人不得為任何第三方利益出售、轉讓、抵押或質押購股權，或為任何第三方利益或就任何購股權設置產權負擔或任何形式的權益，或就上述任何事項簽訂任何協議。

(h) 終止僱用時之權利

如承授人因持續或嚴重行為不當；或已經破產或無力償債；或已與其債權人全面達成任何債務償還安排或重組協議、被裁定觸犯任何刑事罪行（不包括董事認為不會對承授人或本集團任何成員公司聲譽造成影響之罪行）中任何一項或多項理由而被終止僱用，不再作為合資格參與者當日，任何購股權之有效期即自動終止，而未行使的購股權亦會自動失效。

(i) 身故後的權利

倘承授人於悉數行使購股權前身故而不再為合資格參與人士，且承授人為本集團僱員而並無基於上文(h)段所述之理由被終止聘用，則其個人代理人可於其身故日期後12個月期間或董事可能釐定之較長時間內，悉數或部分行使尚未行使之購股權。

(j) 註銷購股權

董事會可在獲相關承授人書面同意後隨時全權酌情註銷任何已授出但尚未行使的購股權。

倘本公司註銷購股權並向同一購股權持有人授出新購股權，相關的新購股權僅可根據購股權計劃授出，且可供授出的購股權（以尚未授出者為限，不包括已註銷的購股權）不得超過上文(d)段所述經本公司股東批准的限額。

(k) 股本變動的影響

倘本公司的股本架構於購股權仍可行使或購股權計劃仍然生效期間內有任何變化，而該變化源於溢利或儲備撥充資本、供股或向股份持有人發售其他證券（包括任何可轉換為股本的證券或可認購本公司任何股本的認股權證或購股權，惟不包括根據購股權計劃及本公司任何其他同類僱員購股權計劃授出的購股權）、本公司股本合併、拆細或削減或其他原因，則於任何有關情況下（溢利或儲備撥充資本之情況除外），本公司須指示核數師或獨立財務顧問以書面證明：

(A) 其認為對全體或任何特定承授人的以下調整（如有）為公平合理：

- (i) 購股權計劃或任何購股權（仍未行使者）相關的股份數目或面值；及／或
- (ii) 認購價；及／或
- (iii) d(i)段所述最高股份數目；及／或
- (iv) 行使購股權的方法。

有關調整須經獨立財務顧問或核數師核准後方可進行，惟：

- (i) 任何有關調整後，承授人可獲得之股本比例須與其先前應得者相同；
 - (ii) 任何有關調整後，承授人悉數行使任何購股權時應付的總認購價須與調整前應付的總認購價盡量相同（惟不得超過有關數額）；
 - (iii) 倘會導致股份按低於面值的價格發行，則不得作出有關調整；
 - (iv) 作為交易代價而發行本公司證券不得視作須作出任何有關調整的情況；及
 - (v) 未經股東事先特別批准，有關調整不得導致承授人獲得任何方面的優先權。
- (B) 就任何有關調整而言，除就資本化發行作出的調整外，獨立財務顧問或核數師須以書面向公司董事確認所作調整符合上市規則相關規定及聯交所不時頒佈有關上市規則的指引／詮釋。

(I) 提出全面收購建議時的權利

倘向全體股份持有人或要約人及／或由要約人控制的任何人士及／或與要約人相聯或一致行動的任何人士以外之所有股份持有人提出全面或部分收購建議，本公司須盡其一切努力促使該項收購建議按相同條款並經必要調整後適用於所有承授人，並假設彼等將透過悉數行使獲授的購股權而成為本公司股東。倘有關收購建議成為或宣佈成為無條件，承授人有權於其後及直至該要約（或任何經修訂的要約）截止日期的任何時間，全面或按承授人因行使其購股權而給予本公司的通知所指明的限度行使其購股權（以尚未行使者為限）。

(m) 清盤時之權利

倘本公司向股東發出股東大會通知，以審閱及酌情批准本公司資源清盤的決議案，本公司須於向本公司各股東寄發有關通知同日盡快向所有承授人發出有關事宜之通知（當中載有本段條文摘錄），而各承授人或其遺產代理人有權透過向本公司發出書面通知，並隨奉所發出通知涉及的股份總認購價全數付款，不遲於本公司建議召開股東大會日期前兩個營業日，隨時行使其全部或部分尚未行使之購股權，而本公司須盡快且無論如何不遲於緊接上述建議召開之股東大會日期前一個營業日，向該承授人配發及發行入賬列作繳足股款的相關股份及承授人登記為該等股份之持有人。

(n) 作出妥協或協議安排之權利

除作出全面或部分收購建議或下文(o)段所述協議安排外，倘本公司與其股東或債權人建議就或有關於本公司重組或合併計劃而訂立妥協或協議安排，本公司須於向其股東或債權人發出召開有關會議以審議有關計劃或安排的通知同日，向所有承授人發出有關通知，而任何承授人或其遺產代理人可透過向本公司發出書面通知，並隨奉所發出通知涉及的認購價全數付款，行使全部或該通知所註明數目之未行使購股權，而本公司須於建議召開會議前不遲於兩個營業日收到該通知。惟行使前述優先認股權須取決於有關之妥協或安排獲得法庭批准及生效。

(o) 訂立協議安排時的權利

倘以協議安排方式向所有股份持有人提出全面或部分收購建議並在規定召開的會議上得到所需人數的股份持有人批准。則受讓人（或其個人代表）可以於此後（但不限於直至本公司通知之後，其將失效）悉數行使購股權或於此通知中指定範圍內行使購股權（以可行使但尚未行使者為限）。

(p) 股份地位

因購股權獲行使而配發及發行的股份將受當時有效的所有細則條文規限，且於所有方面與購股權獲適當行使日期的已發行繳足股款的股份享有同等權益，或倘當日為本公司股東登記名冊截至暫停辦理過戶登記之日，則股東登記名冊重新開始辦理過戶登記首日及有關股份持有人將有權獲得行使日期或之後所派付或作出的所有股息或其他分派，惟之前就記錄日期在行使日期前而宣派或建議或決議派付或作出的任何股息或其他分派除外。行使購股權時配發的股份將不附表決權，直至承授人名稱獲正式納入本公司股東登記冊作為有關股份持有人為止。

(q) 購股權計劃的有效期的管理

購股權計劃自其採納日期生效，有效期直至該計劃所規定的終止日期（即購股權計劃採納日期起計滿10年當日本公司營業時間結束時），其後不會再授出購股權，惟對於在終止日期前已授出或行使的購股權，或根據購股權計劃條文所規定的情況下，相關購股權計劃條文將仍然有效。購股權計劃由董事會管理，除購股權計劃另有規定及除非有明顯錯誤，否則，董事對有關購股權計劃的所有事宜或其詮釋或影響所作出的決定為最終決定，對可能因此受影響之所有人士均具有約束力。

(r) 修改購股權計劃條款

- (i) 未經本公司股東於股東大會事先批准，不得修改與上市規則第17.03條所載事項有關的條文而令到合資格參與者獲益；
- (ii) 對購股權計劃條款重要的條款及條件作出任何修改或變更所授購股權的條款，須經股東於股東大會批准，惟根據購股權計劃現有條款自動生效的修訂除外；
- (iii) 董事或購股權計劃管理人就修改購股權計劃條款的任何權限變更，必須經本公司股東於股東大會批准；及
- (iv) 購股權計劃或購股權的經修訂條款必須仍然符合上市規則有關規定及聯交所不時頒佈的任何上市規則指引／詮釋。

(s) 購股權計劃之條件

購股權計劃須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 上市部批准本公司因根據購股權計劃的條款及條件行使購股權而將發行的任何股份[編纂]及買賣；
- (ii) 股份開始於聯交所[編纂]；及
- (iii) 股東於股東大會通過必要決議案或以書面決議案方式批准及採納購股權計劃，並授權董事全權酌情據此授出購股權，以於根據購股權計劃所授出任何購股權獲行使時配發、發行及買賣股份；及
- (iv) [編纂]根據[編纂]之責任成為無條件（包括（如相關）在[編纂]（為其本身及代表[編纂]）豁免任何條件後），以及[編纂]之責任並未根據彼等條款或其他方面而被終止。

(t) 向關連人士或彼等任何聯繫人授出購股權

每次向董事、最高行政人員或主要股東（定義見上市規則）或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出購股權，均須經獨立非執行董事（不包括任何作為購股權建議承授人（如有）的獨立非執行董事）批准。倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出購股權，將導致於截至及包括授出日期止12個月期間向該名人士已經及將予授出的所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）獲行使時已發行及將予發行的股份：

- (i) 合共相當於已發行股份0.1%以上；及
- (ii) 按股份於各授出日期的收市價計算，總值超過5.0百萬港元，

則有關進一步授出購股權須獲本公司股東批准。本公司須向股東寄發通函。本公司承授人、其聯繫人及所有核心關連人士不得於相關股東大會表決，惟已於通函表明投反對票的本公司有關承授人、其聯繫人或核心關連人士可於股東大會就有關決議案投反對票。大會上有關批准授出該等購股權的表決須以按股數投票方式進行。通函必須載有以下資料：

- (i) 將向各合資格參與者授出的購股權數目及條款詳情（包括認購價），該等詳情須於股東大會召開前釐定，而為計算認購價，為建議進一步授出購股權而舉行的董事會會議日期將視作授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事（不包括任何作為購股權建議承授人的獨立非執行董事）向獨立股東所作出關於表決的推薦意見；及
- (iii) 上市規則可能不時規定的資料。

倘作為本公司主要股東（定義見上市規則）或獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人的合資格參與者所獲授購股權的條款有任何變更，亦須獲股東批准。

(u) 購股權失效

任何購股權的購股權有效期（定義見購股權計劃）將於以下情況（以最早發生者為準）自動終止，而尚未行使的購股權亦同時自動失效：

- (i) 購股權有效期屆滿時；
- (ii) (h)、(i)或(n)段所述任何期限（視情況而定）屆滿時；
- (iii) 倘相關司法權區法院並無頒令禁止要約人根據收購建議收購餘下股份，則於(l)段所指期間屆滿時；
- (iv) 倘協議安排生效，則於(o)段所指期間屆滿時；
- (v) 承授人因身故或下文(vi)所述一項或多項理由終止聘任或委聘以外的任何原因而不再為合資格參與者當日；
- (vi) 購股權承授人因（包括但不限於）行為不當、破產、無力償債及被裁定觸犯任何刑事罪行而被終止聘用或委聘，不再為合資格參與者當日；
- (vii) (m)段所述本公司開始清盤當日；
- (viii) 承授人違反(g)段條文當日；或

(ix) (j)段所述董事會註銷購股權當日。

(v) 終止

本公司可隨時在股東大會通過普通決議案終止運作購股權計劃，在此情況下，不得再授出購股權，惟就行使終止前已授出的購股權，或在購股權計劃規定的其他情況下，購股權計劃的條款在所有其他方面仍然有效，且購股權計劃終止前已授出的購股權將仍然有效，可根據購股權計劃行使。

(w) 爭議

有關購股權所涉及股份數目或上文(k)段所述任何事項的任何爭議，均須轉交核數師決定，而核數師或獨立財務顧問須以專家身份(而非仲裁人)行事，除非有明顯錯誤，否則相關決定將視作最終決定，對所有可能受影響的人士均具約束力。

(x) 購股權計劃的目前情況

本公司已向聯交所上市委員會申請批准購股權計劃、其後根據購股權計劃授出購股權及因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而發行的股份(佔完成[編纂]及[編纂]後的已發行股份之10%) [編纂]及買賣。

截至本文件刊發日期，並無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。

(y) 購股權的價值

董事認為，披露根據購股權計劃可能授出之購股權價值(猶如購股權已於最後實際可行日期授出)並不適宜。任何有關估值須按照若干購股權定價模式或其他方法作出，且取決於多項假設，包括行使價、行使期、利率、預期波幅及其他變數。由於並無授出購股權，故並無若干用以計算購股權價值的變數。董事認為，根據多項揣測假設計算購股權於最後實際可行日期的價值並無意義，並會誤導投資者。

(z) 在年報及中期報告中作出披露

董事須遵照不時的有效上市規則，促使在本公司年報及中期報告中披露本公司及其附屬公司的購股權計劃及其他計劃詳情。

董事會確認，倘本公司未能符合上市規則的公眾持股量要求，董事會將不會批准行使任何購股權。

E. 其他資料

1. 遺產稅、稅項及其他彌償

遺產稅及稅項彌償保證

控股股東已根據彌償保證契據，以本公司（為其本身及作為附屬公司的受託人）為受益人，共同及個別就以下各項（其中包括）提供彌償保證：

- (a) 屬於本集團任何成員公司的任何及所有稅項，(i)由於或經參考於[編纂]成為無條件當日（「生效日期」）或之前賺取、應計、獲得、訂立或發生（或視為如此賺取、應計、獲得、訂立或發生）的任何收入、溢利、收益、交易、事項、事情或事物產生的任何稅項；(ii)由於或經參考任何於生效日期或之前發生或視為發生的任何事件（不論單獨或連同其他事項）；(iii)就本集團任何成員公司於生效日期或之前有關公司間交易的任何行為或不作為之後果；(iv)與任何時間發生其他事項同時發生的事件，不論該稅項負債可否向任何其他人士、商號或公司收取或歸因於任何其他人士、商號或公司，包括由於本集團任何成員公司收到本公司控股股東根據彌償保證契據支付之任何款項而導致的任何及全部稅項負債；或(v)於生效日期或之前向任何集團成員公司或向任何人士、實體或公司轉讓任何財產或視為轉讓任何財產，不論該稅項負債可否向任何其他人士、商號或公司收取或歸因於任何其他人士、商號或公司；
- (b) 本集團任何成員公司因於[編纂]當日或之前向本集團成員公司轉讓任何財產而導致的香港遺產稅負債（根據香港法例第111章遺產稅條例第35及43條的釋義或根據於香港以外任何司法權區法律的相當或相似性釋義）；

- (c) 本集團任何成員公司因以下情形(包括但不限於)，(i)對任何稅務申索的調查、評估或爭議；(ii)根據彌償保證契據對任何稅務申索的解決；(iii)任何成員公司於生效日期或之前，任何訴訟、仲裁、法律訴訟及／或違反香港或任何其他司法權區的適用法律、規則及法規(包括但不限於所有不合規事件)的賠償，並根據彌償保證契據對本集團任何成員公司作出裁決、決定或判決；(iv)進行任何有關清算、裁決或裁定；及(v)撤銷及拒絕本集團任何成員公司經營的註冊及／或未能履行許可規定而可能產生、遭受或招致的一切行動、申索、損失、損害、成本(包括所有法律費用)、開支、訴求、判決、支出、費用、處罰或罰款或其他負債；
- (d) 於生效日期或之前，本集團任何成員公司因任何可能或聲稱的違反或不遵守：(i)香港適用法律法規；(ii)前身公司條例；(iii)公司條例；(iv)公司(清盤及雜項條文)條例；及(v)本集團任何成員公司不遵守任何其他適用法律法規的情況(無論該等不合規事件是否已於本文件披露)而遭受或招致的所有申索、行動、請求、訴訟、判決、損失、責任、損害、成本、支出、費用、開支及罰款；
- (e) 於生效日期或之前，由於由本集團任何成員公司提起或針對本公司或本集團任何成員公司提起的任何訴訟、仲裁、申索(包括反申索)、投訴、要求及／或法律訴訟，而遭受或招致的任何性質的申索、行動、請求、訴訟、判決、損失、負債、損害、成本、支出、費用、開支、利息、處罰及罰款；及
- (f) 於生效日期或之前，本集團任何成員公司因進行重組可能產生或招致之資產值的任何損失或減少或任何虧損(包括所有法律成本及暫停運營)、成本、開支、損害或其他負債。

然而，根據彌償保證契據，我們的控股股東將不會對以下稅務負責：

- (a) 已於本文件附錄一所載本公司於往績記錄期的經審核綜合賬目作出的撥備、儲備或準備的相關稅務責任及申索(如有)；

- (b) 本集團任何成員公司基於生效日期後發生之任何事件；已經或聲稱賺取、累計或收取之收入或溢利、或於日常業務或日常業務收購及出售資本資產過程中訂立或宣佈之交易承擔之責任；
- (c) 僅因本集團任何成員公司於現行會計期間或任何於生效日期或之後開始的會計期間，在獲得控股股東事先書面同意或與其協定或默許下，進行或不進行的若干行為或自願訂立的交易（不論單獨或聯同其他行動、不作為或其他交易，亦不論發生時間）而產生的稅務責任以及申索；惟因：
 - (i) 於生效日期後在日常業務過程中或一般資本資產買賣過程中進行或實行；或
 - (ii) 根據於生效日期或之前訂立具法律約束力的承諾或根據本文件所載任何意向聲明而進行、作出或訂立的行為、不作為或交易除外；或
- (d) 倘已於賬目就該等稅務責任作出撥備、儲備或準備，而該等撥備、儲備或準備最終確定為超額撥備、儲備或準備，則在此情況下，控股股東對該等稅務責任的彌償責任（如有）將按不超出該等撥備、儲備或準備的數額調減，惟根據本段所述用以扣減有關控股股東有關彌償責任的該等撥備、儲備或準備，不得用於抵銷其後產生的相關責任。謹此說明，該等超額撥備、儲備或準備僅可用於扣減控股股東根據彌償保證契據的責任，而本集團成員公司無論如何概毋須向控股股東支付該等超額撥備、儲備或準備的款項；或

倘任何相關稅務責任及申索乃因法律、規則及規例或香港稅務局或任何其他有關當局（不論位於香港、開曼群島、英屬處女群島或全球任何其他地方）對有關法律、規則及規例的詮釋或慣例在生效日期後出現任何具追溯效力的修訂而產生或招致，或該等稅務責任及申索乃因在生效日期後適用於有關稅務責任之稅率作出具追溯效力的調高而產生及增加。

董事已獲告知，根據開曼群島、英屬處女群島、中國及香港（即本集團一家或多家公司註冊成立的司法權區）法例，本公司或其任何附屬公司毋須承擔重大遺產稅責任。

2. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司亦概無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

3. 保薦人

根據上市規則第3A.07條的規定，獨家保薦人獨立於本公司。有關於[編纂]時就相關其保薦人的職務而應支付予獨家保薦人之費用為5.5百萬港元。獨家保薦人已代表我們向聯交所上市委員會申請批准已發行股份、根據[編纂]將予發行的股份、[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權或[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份[編纂]及[編纂]。

4. 合規顧問

遵照上市規則規定，本公司已委任同人融資擔任我們的合規顧問，向本公司提供顧問服務，以確保本公司遵守上市規則，服務任期由[編纂]起至本公司就其於[編纂]後開始的首個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條規定當日止。

5. 發起人

就上市規則而言，本公司並無發起人。

6. 開辦費用

本公司的預計初步開辦費用約為80,000港元，須由本公司支付。

7. 專家資格

以下為曾提供本文件所載均於本文件日期刊發的意見或建議的專家的相應資格：

名稱	資格
同人融資有限公司	獲證監會許可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動（定義見證券及期貨條例）的持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師 註冊公眾利益實體核數師
毅柏律師事務所	開曼群島律師
北京市競天公誠律師事務所	中國法律顧問
灼識行業諮詢有限公司	行業顧問

8. 專家同意書

上述所列專家已各自就刊發本文件發出同意書，表示同意以本文件所載的形式及內容轉載其報告及／或意見（視情況而定）及引述其名稱，且至今並無撤回彼等各自的同意書。

上述所列專家概無擁有本集團任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利或購股權（不論可否依法強制執行）。

9. 約束力

倘根據本文件提出申請，本文件即具效力，使全部有關人士均受公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條的所有適用條文（罰則條文除外）約束。

10. 代理費或佣金

按本文件「[編纂]」所述，[編纂]將收取[編纂]。

11. 註冊程序

本公司股東名冊總冊將由[編纂]於開曼群島存置，而本公司之股東名冊分冊將由[編纂]於香港存置。除董事另行同意外，所有股份過戶及所有權文件均須送交本公司於香港的股份過戶登記分處辦理登記，而毋須送交開曼群島登記。本公司已作出所有必要安排，以使股份獲納入中央結算系統進行結算及交收。

12. 其他事項

- (a) 除上文及本文件「歷史、重組及公司架構」、「股本」及「財務資料」所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內：
- (i) 本公司或其任何附屬公司概無以現金或非現金代價發行或同意發行已繳足股款或未繳足股款的股份或借貸資本；
 - (ii) 本公司或其任何附屬公司之股份或借貸並不附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
 - (iii) 本公司概無因發行或出售本公司或其任何附屬公司股份而授出或同意授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
 - (iv) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行創辦人股份、管理層股份或遞延股份；及
 - (v) 本公司概無就認購、同意認購、安排認購或同意安排認購本公司或其任何附屬公司股份而支付或應付任何佣金。
- (b) 除載於本文件「財務資料—[編纂]開支」的[編纂]開支以及本文件「概要—近期發展及重大不利變動」的本集團近期發展外，在往績記錄期之後及直至本文件日期，本集團的財務或營業狀況或前景並無重大不利變化。

- (c) 名列本附錄「E.其他資料—7.專家資格」一段的人士概無：
 - (i) 於本集團任何成員公司的任何股份中擁有實益或非實益權益；
或
 - (ii) 擁有任何權利或期權（不論可否依法強制執行）以認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何證券；
- (d) 本集團旗下任何公司目前並無在任何證券交易所[編纂]或在任何交易系統買賣；
- (e) 本公司並無未轉換可換股債務證券；
- (f) 現時並無存在將放棄或同意放棄未來股息的安排；及
- (g) 本集團業務並無發生任何中斷而可能或已對本集團在本文件日期前12個月的財務狀況造成重大影響。

13. 雙語文件

本文件的英文和中文版本依照《公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》（香港法例第32L章）第4條所規定的豁免分開刊發。本文件中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

A. 送呈香港公司註冊處處長文件

隨同本文件一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) [編纂]；
- (b) 本文件附錄五「B. 有關我們業務的進一步資料－1. 重大合約概要」所述的重重大合約副本；及
- (c) 本文件附錄五「E. 其他資料－8. 專家同意書」所述的同意書。

B. 備查文件

以下文件副本可於本文件日期起計14日（包括該日）前一般辦公時間（星期一至星期五上午九時三十分至下午五時三十分，香港公眾假期除外）於范紀羅江律師行辦事處（地址為香港灣道6-8號瑞安中心23樓）查閱：

- (a) 大綱及細則；
- (b) 由德勤•關黃陳方會計師行編製的本集團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八月三十一日止八個月的會計師報告，全文載於本文件附錄一；
- (c) 本集團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八月三十一日止八個月的經審核綜合財務報表；
- (d) 由德勤•關黃陳方會計師行編製有關本集團未經審核備考財務資料的函件，全文載於本文件附錄二；
- (e) 由德勤•關黃陳方會計師行及獨家保薦人就溢利估計所發出的函件，全文載於本文件附錄三；
- (f) 毅柏律師事務所編製概述本文件附錄四所述的公司法若干方面的意見函件；
- (g) 購股權計劃的規則；
- (h) 公司法；
- (i) 本文件附錄五「B. 有關我們業務的進一步資料－1. 重大合約概要」所述的重大合約；
- (j) 本文件附錄五「E. 其他資料－8. 專家同意書」所述的同意書；

- (k) 本公司有關中國法律的法律顧問北京市競天公誠律師事務所發出有關本集團若干方面及物業權益的中國法律意見；
- (l) 本文件附錄五「C. 有關董事及主要股東的進一步資料—3. 董事服務協議及董事薪酬詳情」所述的服務協議及委任函；及
- (m) 灼識諮詢報告。