

香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何意見，並明確表示概不就因本申請版本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。

ZHENRO SERVICES GROUP LIMITED

正榮服務集團有限公司

(「本公司」)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

的申請版本

警告

本申請版本乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本申請版本為草擬本，其內所載資訊並不完整，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、本公司的獨家保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的；投資者不應根據本文件中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，並不引起本公司、本公司的獨家保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後正式的上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 本申請版本並非最終的上市文件，本公司可能不時根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》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、通告、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約，且不在邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或本公司的任何聯屬公司、本公司的獨家保薦人、顧問或包銷團成員概無於任何司法權區透過刊發本文件而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1933年美國證券法(經修訂)或美國任何州立證券法例註冊；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資訊的發佈可能受到法律限制，閣下同意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。

倘於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與香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定；招股章程的文本將於發售期內向公眾人士派發。

重要提示

重要提示：閣下如對本文件的任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

ZHENRO SERVICES GROUP LIMITED 正榮服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

[編纂]

[編纂]的[編纂]數目：[編纂]股股份（視乎[編纂]
行使與否而定）

[編纂]數目：[編纂]股股份（可予重新分配）

[編纂]數目：[編纂]股股份（可予重新分配及
視乎[編纂]行使與否而定）

[編纂]：不高於每股[編纂][編纂]港元且預期不低於每股[編纂][編纂]港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費（須於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還）

面值：每股股份0.002美元

股份代號：[編纂]

獨家保薦人



[編纂]

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

本文件連同本文件「附錄五－送呈公司註冊處處長及備查文件－A.送呈公司註冊處處長文件」所列的文件已根據香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會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]（代表[編纂]）及本公司將於[編纂]協定最終[編纂]。[編纂]預期將為[編纂]或前後，且於任何情況下不遲於[編纂]。[編纂]將不會高於每股[編纂][編纂]港元，且現時預期不會低於[編纂]港元。倘[編纂]（代表[編纂]）與本公司因任何原因而未能於[編纂]前協定最終[編纂]，則[編纂]將不會進行並告失效。

[編纂]並沒有亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不得在美國境內，或向或代表美籍人士或為其利益而發售、出售、抵押或轉讓，惟根據美國證券法及任何適用美國州證券法獲豁免遵守登記規定，或並非受限於上述規定的交易除外。根據S規例，[編纂]僅於美國境外的離岸交易中[編纂]及[編纂]。

[編纂]的申請人須於申請時繳付最高[編纂]每股[編纂]股份[編纂]港元，連同1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘最終釐定的[編纂]低於[編纂]港元，則多繳款項可予退還。

[編纂]（代表[編纂]）徵得我們同意後，在認為合適的情況下可於遞交[編纂]申請的最後日期上午前任何時間，調減[編纂]數目及／或將指示性[編纂]範圍調至低於本文件所述者（[編纂]港元至[編纂]港元）。在此情況下，有關調低[編纂]數目及／或指示性[編纂]範圍的通知，將於作出調低決定後儘快，且無論如何不遲於遞交[編纂]申請的最後日期上午前，在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）刊登。該等通知亦將在本公司網站 <http://www.zhenrowy.com> 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊登。進一步詳情載於本文件「[編纂]」的架構及條件及「如何申請[編纂]」。倘[編纂]的申請於遞交[編纂]認購申請截止日期前提交，而倘[編纂]數目及／或指示性[編纂]範圍經已調低，有關申請其後可撤回。

於作出投資決定前，有意投資者應考慮本文件所載全部資料，包括「風險因素」所載風險因素。

倘於[編纂]上午8時正前出現若干終止理由，[編纂]（代表[編纂]）將終止[編纂]根據[編纂]承擔的責任。該等終止理由載於「[編纂]－[編纂]安排及開支－[編纂]－終止理由」。

[編纂]

預期時間表 ⁽¹⁾

[編纂]

預期時間表 ⁽¹⁾

[編纂]

預期時間表 ⁽¹⁾

[編纂]

目 錄

本文件由正榮服務集團有限公司僅就[編纂]刊發，並不構成出售或招攬購買本文件根據[編纂][編纂]的[編纂]以外任何證券的要約。本文件不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或招攬。本公司並無採取任何行動獲准在香港以外任何司法權區[編纂][編纂]或派發本文件。在其他司法權區派發本文件以及[編纂][編纂]須受限制，而除非在有關司法權區適用的證券法准許的情況下向有關證券監管機關進行登記或獲其授權或豁免，否則不得進行上述事宜。

閣下應僅依賴本文件及[編纂]所載資料作出投資決定。本公司並無授權任何人士向閣下提供與本文件所載者不符的資料。對於並非於本文件中載列或作出的任何資料或聲明，閣下均不得視為已獲本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、彼等各自的任何董事、高級職員、代表、僱員、代理或專業顧問或參與[編纂]的任何其他人士授權發出而加以倚賴。

	頁次
預期時間表	i
目錄	iv
概要	1
釋義	12
詞彙	26
前瞻性陳述	29
風險因素	31
豁免嚴格遵守上市規則規定	64
有關本文件及[編纂]的資料	67

目 錄

董事及參與[編纂]的各方	74
公司資料	77
行業概覽	80
監管概覽	91
歷史、重組及公司架構	106
業務	123
與控股股東的關係	184
關連交易	192
董事及高級管理層	204
主要股東	220
股本	222
財務資料	225
未來計劃及[編纂]	286
[編纂]	290
[編纂]的架構及條件	301
如何申請[編纂]	312
附錄一A — 會計師報告	IA-1
附錄一B — 會計師報告	IB-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	III-1
附錄四 — 法定及一般資料	IV-1
附錄五 — 送呈公司註冊處處長及備查文件	V-1

概 要

本概要為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於其為概要，因此並非載有全部可能對閣下重要的資料。閣下在決定投資[編纂]前，應細閱整份文件。

任何投資均涉及風險。部分有關投資[編纂]的特定風險載於本文件「風險因素」。閣下在決定投資[編纂]前，應細閱該節。

概覽

我們是中國一家全國佈局、快速成長的綜合性物業管理服務提供商，為住宅和非住宅物業提供多樣化的物業管理服務。我們為在中國提供物業管理服務逾15年而感到自豪，且我們認為我們廣泛的行業經驗使我們得以從眾多競爭對手中脫穎而出。根據中指院的資料，2019年，按綜合實力計，我們位列2019中國物業服務百強企業第22名¹。根據中指院的資料，我們為中國增長最快的物業管理公司之一，按2018年收益及淨利潤的增長率計，我們在2019物業服務百強企業首三十名中分別排名第四及第七。¹

截至2019年9月30日，我們在34個城市擁有136個在管項目，覆蓋中國四個地區，即長江三角洲地區、海峽西岸地區、中西部地區及環渤海地區。截至同日，我們在管項目的總建築面積約為2,100萬平方米，總簽約建築面積約為3,440萬平方米。

我們的業務涉及服務各類物業，包括住宅及非住宅物業，如政府公建、寫字樓、工業園區和學校等。在開發及提供物業管理服務時，我們秉承「服務為你，陪伴由心」的理念，強調我們致力於為客戶提供的優質服務。根據億翰智庫的資料，我們於2019年被評為2019中國社區服務商成長性10強及2019中國社區服務商品牌價值20強。

我們與正榮地產集團維持長遠合作關係，並且認為，合作關係以及通過與第三方房地產開發商或業主合作擴展我們項目組合的能力使得我們於往績記錄期的收益及淨利潤快速增長。我們的收益由2017年的人民幣272.9百萬元增加67.2%至2018年的人民幣456.3百萬元，並由截至2018年9月30日止九個月的人民幣320.6百萬元增加61.2%至2019年同期的人民幣516.9百萬元。我們的淨利潤由2017年的人民幣20.3百萬元增加94.6%至2018年的人民幣39.5百萬元，並由截至2018年9月30日止九個月的人民幣28.5百萬元大幅增加至2019年同期的人民幣74.3百萬元。

附註：

- (1) 中指院每年按整體實力發佈中國物業服務百強企業排名。中指院通過評估各公司的相關關鍵因素（包括但不限於管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任）進行排名。我們按收益及淨利潤增長率的排名可能不同於綜合實力排名。有關更多詳情，請參閱「行業概覽－中指院的背景及方法」。

概 要

我們的業務模式

我們擁有三條業務線，即(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務，構成提供給客戶的綜合服務產品，涵蓋整個物業管理價值鏈。

- **物業管理服務。**我們向物業開發商、業主及住戶提供廣泛的物業管理服務。我們的物業管理服務主要包括住宅及非住宅物業的(i)清潔服務、(ii)安全秩序服務、(iii)景觀美化服務及(iv)維修及保養服務。
- **非業主增值服務。**我們向非業主(主要包括物業開發商)提供全方位的物業相關業務解決方案。我們的非業主增值服務主要包括(i)協銷服務(協助物業開發商展示及推廣其物業、清潔及保養、安全秩序及訪客管理)、(ii)為滿足我們客戶特定需求而按需要量身定制的額外定制服務、(iii)房屋維修服務、(iv)前期規劃及設計諮詢服務以及(v)交付前檢查服務。
- **社區增值服務。**我們為業主和住戶提供社區增值服務。我們的社區增值服務主要包括(i)家居生活服務、(ii)停車場管理、租賃協助及其他服務及(iii)公共區域增值服務，旨在提升客戶的居住體驗及促進客戶物業保值和增值。

我們認為物業管理服務業務線乃我們產生收益、擴大業務規模及增加業主及住戶社區增值服務客戶群體的基礎。我們的非業主增值服務有助於我們盡早接觸物業開發項目以及與物業開發商建立及培養業務關係，從而提升我們的競爭優勢，確保獲得物業管理服務訂約。我們全面的社區增值服務業務線有助於增強我們與客戶的關係，改善客戶滿意度及忠誠度。我們認為我們的三條業務線將繼續助力我們獲得更大市場份額及擴大在中國的業務範圍。

下表載列所示年度或期間按業務線劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	146,823	53.9	248,058	54.3	184,220	57.5	252,520	48.9
非業主增值服務.....	110,352	40.4	149,591	32.8	98,950	30.8	189,671	36.6
社區增值服務.....	15,683	5.7	58,659	12.9	37,392	11.7	74,709	14.5
總計	272,858	100.0	456,308	100.0	320,562	100.0	516,900	100.0

概 要

我們的收益於往績記錄期增長主要由於三條業務線產生的收益總體增加。特別是，物業管理服務產生的收益由2017年的人民幣146.8百萬元增至2018年的人民幣248.1百萬元，並進一步增至截至2019年9月30日止九個月的人民幣252.5百萬元，主要由於我們擴大業務規模而令在管項目增多，因此我們的在管總建築面積增加。下表載列按所示日期劃分的我們在管建築面積以及於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務收益的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度						截至9月30日或截至該日止九個月					
	2017年			2018年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	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	%
							<i>(未經審核)</i>		<i>(未經審核)</i>			
住宅物業.....	8,654	116,100	79.1	11,385	168,562	68.0	10,722	126,991	68.9	13,129	160,959	63.7
非住宅物業.....	792	30,723	20.9	1,195	79,496	32.0	1,024	57,229	31.1	7,840	91,561	36.3
總計	9,446	146,823	100.0	12,580	248,058	100.0	11,746	184,220	100.0	20,969	252,520	100.0

於往績記錄期，我們管理正榮地產集團開發的物業及第三方物業開發商開發的物業。下表載列截至所示日期的在管總建築面積及於所示期間產生自物業管理服務的收益明細：

	截至12月31日或截至該日止年度						截至9月30日或截至該日止九個月					
	2017年			2018年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	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	%
							<i>(未經審核)</i>		<i>(未經審核)</i>			
正榮地產集團 ⁽¹⁾	7,282	129,438	88.2	9,366	178,359	71.9	8,791	133,177	72.3	10,051	170,918	67.7
第三方物業開發商 ⁽²⁾	2,164	17,385	11.8	3,214	69,699	28.1	2,955	51,043	27.7	10,918	81,602	32.3
總計	9,446	146,823	100.0	12,580	248,058	100.0	11,746	184,220	100.0	20,969	252,520	100.0

附註：

- (1) 包括由正榮地產集團獨家開發的項目及正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的項目（正榮地產集團於該等項目中持有控股權益）。
- (2) 指由獨立於正榮地產集團的第三方物業開發商獨家開發的項目以及由正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的項目（正榮地產集團於該等物業中並無持有控股權益）。

概 要

於往績記錄期，於2017年、2018年及截至2019年9月30日止九個月，我們對由正榮地產集團所開發項目（不包括正榮地產集團及其他物業開發商共同所開發的正榮地產集團並無控股權的任何物業項目）的中標率為100%。於2017年、2018年及截至2019年9月30日止九個月，我們對管理第三方物業開發商所開發項目的中標率分別約為22.7%、50.9%及27.6%。

下表載列於所示期間按物業開發商劃分的物業管理服務的平均物業管理費：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣／平方米／月			
正榮地產集團 ⁽¹⁾	2.09	2.28	2.32	2.58
第三方物業開發商 ⁽²⁾	2.91	2.25	2.22	1.61
整體平均物業管理費	2.27	2.27	2.30	2.14

附註：

- (1) 包括由正榮地產集團獨家開發的項目及正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的項目（正榮地產集團於該等項目中持有控股權益）。
- (2) 指由獨立於正榮地產集團的第三方物業開發商獨家開發的項目以及由正榮地產集團與其他物業開發商共同開發之項目（正榮地產集團於該等項目中並無持有控股權益）。

往績記錄期對由正榮地產集團所開發項目收取的平均物業管理費增加乃主要由於我們能夠就2018年及2019年首九個月向我們在管的若干新物業提供的服務收取較高的物業管理費（鑒於我們的往績記錄良好及品牌知名度提升），亦由於2018年及2019年首九個月我們在管的若干辦公樓位於上海及蘇州等一、二線城市的黃金地段。2017年至2018年對由第三方物業開發商所開發項目收取的平均物業管理費下降主要是由於我們不斷努力通過以具有競爭力的價格向第三方物業開發商提供服務而使收入來源多元化。截至2019年9月30日止九個月，對第三方物業開發商所開發項目收取的平均物業管理費較2018年同期減少，主要是因為若干在管新項目對我們而言屬於相對較新的物業類型，如工業園，且位於三、四線城市，而在這些城市的平均物業管理費與項目組合的其他物業相比相對較低。2017年，正榮地產集團所開發項目的平均物業管理費低於第三方物業開發商開發的項目，主要因為第三方物業開發商開發的一大部分項目是非住宅物業，與住宅物業相比，平均物業管理費相對較高。

概 要

下表載列於所示期間按業務線劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)							
物業管理服務.....	116,878	57.7	198,564	59.2	147,137	62.4	194,087	56.4
非業主增值服務.....	76,722	37.9	103,795	31.0	67,589	28.7	123,505	35.9
社區增值服務.....	8,939	4.4	32,966	9.8	20,902	8.9	26,499	7.7
總計	202,539	100.0	335,325	100.0	235,628	100.0	344,091	100.0

於往績記錄期，我們三條業務線的銷售成本均有所增加，這整體上與我們同期的業務擴張一致。有關銷售成本主要組成部分的明細，請參閱「財務資料－若干合併損益及其他全面收益表的說明－銷售成本」，而有關各期間變動的分析，請參閱「財務資料－營運業績－截至2019年9月30日止九個月與截至2018年9月30日止九個月對比」及「財務資料－營運業績－截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度對比」。

下表載列於所示期間我們按業務綫劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(未經審核)							
	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.....	29,945	20.4	49,494	20.0	37,083	20.1	58,433	23.1
非業主增值服務.....	33,630	30.5	45,796	30.6	31,361	31.7	66,166	34.9
社區增值服務.....	6,744	43.0	25,693	43.8	16,490	44.1	48,210	64.5
毛利總額／整體毛利率....	70,319	25.8	120,983	26.5	84,934	26.5	172,809	33.4

於往績記錄期，我們的毛利及整體毛利率呈上升趨勢，主要反映規模經濟、我們的社區增值服務的增長及我們實施成本控制措施。我們的毛利率由截至2018年9月30日止九個月至2019年同期有所增長，主要由於社區增值服務的毛利增加。我們社區增值服務的毛利率高於該等其他兩條業務綫的毛利率，乃主要由於社區增值服務（如停車場管理、租賃協助及其他服務以及公共區域增值服務）的勞動密集程度通常低於對非業主提供的物業管理服務及增值服務，因而令成本降低。於往績記錄期普遍增加，主要

概 要

由於(i)停車場管理、租賃協助和其他服務因我們於2018年下半年在海峽西岸地區啟動該服務以來持續的業務擴張而增加及(ii)我們開展的營銷工作令公共區域增值服務在管建築面積增加。

我們的客戶及供應商

我們的客戶主要包括物業開發商、業主及住戶。於往績記錄期，我們最大客戶為正榮地產集團，我們向其提供物業管理服務及非業主增值服務。於2017年、2018年及截至2019年9月30日止九個月，我們向正榮地產集團提供服務產生的收益分別為人民幣91.5百萬元、人民幣122.9百萬元及人民幣136.3百萬元，分別佔我們總收益的33.5%、26.9%及26.4%。於2017年、2018年及截至2019年9月30日止九個月，來自五大客戶的收益分別為人民幣107.4百萬元、人民幣151.8百萬元及人民幣157.3百萬元，分別佔我們同期總收益的39.4%、33.3%及30.4%。有關更多詳情，請參閱「業務－客戶」。

就三大業務線而言，我們的供應商主要是在中國提供清潔、保安、景觀美化及若干維修及保養服務的外包商。於2017年及2018年及截至2019年9月30日止九個月，來自五大供應商的採購額分別為人民幣9.3百萬元、人民幣12.8百萬元及人民幣12.7百萬元，分別佔我們同期採購總額的17.1%、11.4%及10.7%。有關更多詳情，請參閱「業務－供應商」。

我們的競爭優勢

我們認為我們的成功主要有賴於以下競爭優勢：

- 全國佈局、快速成長及綜合性的物業管理服務提供商；
- 與正榮地產集團建立的長期合作關係帶來顯著的增長機會；
- 雙輪驅動體系，多元化項目組合，均衡發展業務；
- 通過提供優質服務提高客戶滿意度及品牌認知度；
- 標準化的運營流程、數字化的業務營運及有效的成本管控機制；及
- 經驗豐富的管理團隊，以專業及高素質人力資源體系為支撐。

我們的業務策略

我們擬實施以下策略來進一步鞏固我們在中國物業管理行業的市場地位：

- 擴大項目組合，探索戰略投資、收購及合作機會，擴大業務規模及市場份額；
- 保持創新，不斷開發多元化的增值服務；
- 通過升級信息技術系統，進一步提升運營效率，實現成本效益最大化；及
- 持續吸引、培養及保留人才。

概 要

主要財務資料概要

下文所載財務資料的歷史數據概要摘自本文件附錄一A及一B所載會計師報告所載經審核綜合財務報表(包括其附註)及「財務資料」所載資料，並應與其一併閱讀。我們的財務資料乃根據國際財務報告準則編製。

合併損益及其他全面收益表節選項目

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元			
	(未經審核)			
收益	272,858	456,308	320,562	516,900
毛利	70,319	120,983	84,934	172,809
除稅前溢利	27,703	53,266	38,351	99,518
年／期內溢利及全面收入總額 ..	20,297	39,524	28,535	74,259

於往績記錄期，我們的收益、溢利、年內或期內溢利迅速增加，這與我們的在管總建築面積及簽約建築面積增加一致。於往績記錄期，我們的毛利率亦有所增長，主要反映我們社區增值服務的毛利率上升。更多詳情請參閱本文件「財務資料－影響我們經營業績的主要因素」。

合併財務狀況表節選項目

	截至12月31日		截至2019年
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元		
	(未經審核)		
非流動資產	40,707	42,931	136,951
流動資產	686,577	808,162	873,770
資產總值	727,284	851,093	1,010,721
流動負債	209,640	293,965	374,815
流動資產淨值	476,937	514,197	498,955
資產淨值	14,496	54,020	93,159
總權益	14,496	54,020	93,159

概 要

合併現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元			
	(未經審核)			
經營活動現金流入淨額	68,462	34,053	15,411	33,071
投資活動現金流入／ (流出) 淨額	14,715	(56,232)	(25,465)	61,308
融資活動現金流出淨額	(50,058)	(29,007)	(35,926)	(69,239)
現金及現金等價物增加／ (減少) 淨額	33,119	(51,186)	(45,980)	25,140
年／期初現金及現金等價物	67,910	101,029	101,029	49,843
年／期末現金及現金等價物	101,029	49,843	55,049	74,983

主要財務比率概要

下表載列我們截至所示日期及期間的主要財務比率：

	截至12月31日或 截至該日止年度		截至2019年 9月30日或 截至該日 止年度
	2017年	2018年	(未經審核)
股本回報率 ⁽¹⁾ (%)	140.0	73.2	106.3 ⁽⁴⁾
總資產回報率 ⁽²⁾ (%)	2.8	4.6	9.8 ⁽⁴⁾
流動比率 ⁽³⁾ (倍)	3.3	2.7	2.3
毛利率(%)	25.8	26.5	33.4
純利率(%)	7.4	8.7	14.4

附註：

- (1) 等於當期利潤除以該期末的總股本再乘以100%。
- (2) 等於當期利潤除以該期期末總資產再乘以100%。
- (3) 等於流動資產除以當日的流動負債。
- (4) 該等比率經已年化，可與過往年度的比率比較，但並不表示實際業績。

有關上表內主要財務比率的進一步分析，請參閱本文件「財務資料－主要財務比率」。

概 要

控股股東、持續關連交易及[編纂]投資者

緊隨[編纂]及[編纂]完成後，並無計及根據行使[編纂]可能發行的任何股份及根據購股權計劃可能授出的購股權，偉正、偉耀及偉天由歐宗榮先生全資擁有，將合計直接擁有已發行股份總數約[編纂]%。因此，根據上市規則，偉正、偉耀、偉天及歐宗榮先生將成為我們的控股股東。

歐宗榮先生亦實益擁有正榮地產已發行股份總數的約54.6%，其股份於聯交所上市（股份代號：6158）。正榮地產透過其附屬公司及聯營公司主要從事物業開發、物業租賃及商業運營服務，因此不會或不大可能會直接或間接與本公司可能須根據上市規則第8.10條予以披露的業務相競爭。有關詳情請參閱「與控股股東的關係」。

於往績記錄期，我們受聘於正榮地產集團（及其聯繫人）以(i)在交付有關物業予業主之前，為其開發的住宅物業項目提供交付前物業管理服務；及(ii)為其物業項目及其展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部以及其經營的商業物業提供管理及相關服務。儘管如上所述，我們認為，於[編纂]後，本集團有能力獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人（本集團除外）開展業務。於截至2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年9月30日止九個月，我們從正榮地產集團（及其聯繫人）以及正榮集團以外的客戶產生的收入分別佔我們總收入的54.3%、61.7%及61.6%。

預期本集團於[編纂]後將繼續為正榮地產集團提供服務。有關正榮地產集團與本集團持續關連交易的詳情載於「關連交易」。

我們的[編纂]投資者Sky Bridge於2019年1月21日以代價人民幣2,524,380元收購了福建正榮5%股權，並於2019年11月7日以發行本公司當時已發行股份數目5%作為代價將之轉讓予本公司。有關詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構—[編纂]投資」。

[編纂]⁽¹⁾

	按[編纂]每股 [編纂][編纂]港元	按[編纂]每股 [編纂][編纂]港元
我們的股份市值 ⁽²⁾	[編纂]	[編纂]
未經審核備考經調整合併每股 有形資產淨值 ⁽³⁾	[編纂]	[編纂]

(1) 表內所有統計數據乃假設概無[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使。

(2) 市值的計算乃基於預期將於緊隨[編纂]完成後發行的[編纂]股股份。

(3) 未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值於作出「附錄二—未經審核備考財務資料」所述的調整後進行計算。

概 要

股息

我們於往績記錄期並無向股東宣派任何股息。股息宣派由董事根據我們的經營業績、財務狀況、現金需求及可用性以及董事認為可能相關的其他因素酌情確定。無法保證我們將能夠按董事會的任何計劃所載的金額宣派任何股息或根本無法宣派股息。我們目前並無任何股息政策或有意不久將來宣派或派付任何股息。有關更多資料，請參閱「財務資料－股息」。

[編纂]

假設[編纂]並無獲行使及並無計及因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份，並假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面頁載列的指示性[編纂]範圍的中位數），我們估計，經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]佣金及其他估計開支後，我們將從[編纂]中收取的[編纂]約為[編纂]港元。我們擬按下文所載用途及金額使用[編纂][編纂]：

- 約[編纂]%（或約[編纂]港元）將用於尋求戰略收購及投資機會，並進一步發展戰略合作夥伴關係，擴大我們地理覆蓋範圍的深度和廣度及業務規模，其中(i)約[編纂]%（或[編纂]港元）將用於收購其他符合我們甄選標準的物業管理公司；及(ii)約[編纂]%（或[編纂]港元）將用於收購社區產品及服務與我們互補的物業管理公司；
- 約[編纂]%（或約[編纂]港元）將用於進一步開發我們的信息管理系統；
- 約[編纂]%（或約[編纂]港元）將用於進一步開發我們的「榮智慧」服務平台，以提升我們提供全新及現有物業管理服務的效率，改善我們的服務範圍及質量並提升客戶滿意度；及
- 約[編纂]%（或約[編纂]港元）將用作一般業務運營及營運資金。

更多資料，請參閱「未來計劃及[編纂]」。

近期發展及無重大不利變動

與截至2019年9月30日的總簽約建築面積約34.4百萬平方米相比，我們截至2019年11月30日的總簽約建築面積為36.2百萬平方米，包括正榮地產集團所開發的物業總簽約建築面積21.3百萬平方米及第三方物業開發商所開發的物業總簽約建築面積15.0百萬平方米。截至2019年11月30日的總簽約建築面積中，已交付由我們管理的總建築面積為22.6百萬平方米，包括正榮地產集團所開發的物業總建築面積10.8百萬平方米及第三方物業開發商所開發的物業總建築面積11.8百萬平方米。

董事經作出適當審慎考量後確認，自2019年9月30日起及截至本文件日期，我們的財務或貿易狀況、債務、抵押、或然負債、擔保或前景並無重大不利變動。

概 要

[編纂]開支

我們將就[編纂]承擔的[編纂]開支總額(包括[編纂]佣金)估計為人民幣[編纂]元(基於指示性[編纂]範圍的中位數，[編纂]獲行使前)，其中人民幣[編纂]元預期將於[編纂]完成後入賬為權益扣減。餘下費用及開支人民幣[編纂]元已經或預期將於損益賬中扣除，其中約人民幣[編纂]元已於截至2019年9月30日止九個月扣除，而約人民幣[編纂]元預期將於往績記錄結束後及[編纂]完成時扣除。與籌備[編纂]有關的專業費用及／或其他開支現為估計，僅供參考，而待確認的實際金額可根據審核及當時的變量及假設變動予以調整。董事預期，[編纂]開支將會對我們截至2019年12月31日止年度的財務業績產生重大不利影響。

不合規事宜

於往績記錄期，我們的若干附屬公司及分公司未有根據中國相關法規為我們的若干合資格僱員按時足額繳納社會保險供款、辦理住房公積金賬戶的必要備案手續或開立住房公積金賬戶及／或按時足額繳納住房公積金供款。有關上述不合規事件的更多資料，請參閱「業務－法律程序與合規－合規」。

風險因素

我們的營運涉及若干風險，當中部分非我們所能控制。該等風險可大致分類為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國經營業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。一般與我們業務及行業有關的部分風險包括如下：

- 我們未必能按計劃實現未來增長及無法有效管理任何未來增長，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；
- 我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議；
- 我們未來的收購未必會成功；
- 我們的大部分收益來自我們向正榮地產集團所開發的項目提供的物業管理服務，而正榮地產集團為我們的關連人士且我們對其並無控制權；
- 我們的大部分業務集中在長江三角洲地區、海峽西岸地區及中西部地區，若這些地區的政策或商業環境出現不利變動，我們的業務可能會受到不利影響；及
- 我們或會面臨人工及分包成本波動，而人工成本及分包成本上升可能會損害我們的業務並降低我們的盈利能力。

該等風險並非可能影響股份價值的僅有重大風險。閣下應考慮本文件所載的所有資料，尤其是，應評估本招股程「風險因素」所載的特定風險，以決定是否投資於我們的股份。

釋 義

於本文件內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義。若干技術詞彙於本文件「詞彙」中予以說明。

「會計師報告」 指 申報會計師發出的會計師報告，其全文載於本文件附錄一A及一B

[編纂]

「組織章程細則」或「細則」 指 本公司於2020年〔●〕月〔●〕日有條件採用並將於[編纂]後生效的經修訂及重述組織章程細則（經不時修訂、補充或以其他方式修改），其概要載於本文件附錄三

「聯繫人」 指 具有上市規則賦予該詞之涵義

「審核委員會」 指 董事會審核委員會

「董事會」 指 董事會

「營業日」 指 香港銀行一般開放辦理業務的任何日子（星期六、星期日或公眾假期除外）

「英屬維京群島」 指 英屬維京群島

[編纂]

「開曼群島公司法」或「公司法」 指 開曼群島法律第22章公司法（1961年第3號法例，經綜合及修訂）

釋 義

「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的個人、聯名個人或公司
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算不時生效的中央結算系統運作程序規則，當中載列有關中央結算系統運作及職能的慣例、程序及管理規定
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「長沙愛濤」	指	長沙市愛濤物業服務有限公司，於2018年3月6日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中國」或「中華人民共和國」	指	中華人民共和國，但僅在本文件內及作地區參考而言，除文義另有所指外，不包括台灣、澳門特別行政區及香港
「中指院」	指	中國指數研究院，我們的行業顧問及為一名第三方
「中指院報告」	指	本公司就本文件目的而委託中指院編製的獨立市場研究報告
「第37號文」	指	《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》

釋 義

「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「公司（清盤及雜項條文）條例」	指	香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「公司法」或「中國公司法」	指	《中華人民共和國公司法》，經不時修訂、補充及以其他方式更改
「本公司」	指	正榮服務集團有限公司，於2018年12月17日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，及除文義另有所指外，指歐宗榮先生、偉正、偉耀及偉天
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「彌償契據」	指	我們的控股股東以本公司（為其本身及作為其附屬公司的受託人）為受益人簽署的日期為2020年〔●〕的彌償契據，有關詳情載於本文件附錄四「法定及一般資料－E.其他資料－1.稅項及其他彌償」
「不競爭契據」	指	我們的控股股東以本公司（為其本身及作為各附屬公司之受託人）為受益人簽署之日期為2020年〔●〕的不競爭契據，有關詳情載於本文件「與控股股東的關係－不競爭契據」
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅

釋 義

「企業所得稅法」	指	《中華人民共和國企業所得稅法》，經不時修訂、補充或以其他方式更改
「極端情況」	指	由香港政府發佈為超級颱風所導致的極端情況
「福建正榮」	指	福建正榮物業服務有限公司，於2013年3月8日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「Future Prosperity (BVI)」	指	Future Prosperity Holdings Limited，於2018年1月22日在英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，為本公司的直接全資附屬公司
「Future Prosperity (HK)」	指	Future Prosperity (HK) Limited，於2018年2月20日在香港註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「福州匯華」	指	福州匯華企業管理諮詢有限公司，於2019年1月31日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「福州正榮」	指	福州正榮物業管理有限公司，於2010年9月17日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司

[編纂]

「本集團」或「我們」	指	本公司及我們的附屬公司或（倘文義有規定）就本公司成為我們目前的附屬公司的控股公司前的期間而言，由該等附屬公司或彼等前身公司（視情況而定）經營的業務
------------	---	---------------------------------------------------------------------------

釋 義

「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元

[編纂]

釋 義

「湖北長房正榮」	指	湖北長房正榮物業服務有限公司，於2018年7月30日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司，其由正榮物業服務及湖北宏達物業管理有限公司(除身為湖北長房正榮的主要股東外為一名獨立第三方)分別擁有51%及49%
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	與本公司或附屬公司的任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)概無關連(定義見上市規則)的個人或公司

[編 纂]

釋 義

「江蘇愛濤」	指	江蘇愛濤物業管理有限公司，於2001年2月12日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「江蘇蘇鐵」	指	江蘇省蘇鐵物業管理有限責任公司，於2001年1月4日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司，於最後實際可行日期由福建正榮擁有70%以及由黎文德及唐偉兵（除身為江蘇蘇鐵的主要股東及董事外均為獨立第三方）分別擁有15%及15%
「江西美時」	指	江西美時房地產經紀有限公司，於2019年6月6日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	2019年12月28日，即本文件刊發前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期

[編纂]

「上市委員會」	指	聯交所董事會上市委員會
---------	---	-------------

[編纂]

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂、補充或以其他方式更改）
「併購規定」	指	《關於外國投資者併購境內企業的規定》
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所（不包括期權市場），獨立於聯交所GEM並與其並行運作

釋 義

「組織章程大綱」或「大綱」	指	本公司於2020年〔●〕有條件採用並將於〔編纂〕後生效的經修訂及重述組織章程大綱，其概要載述於本文件附錄三
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」或「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部
「歐國強先生」	指	歐國強先生，我們的股東，彼為歐宗榮先生的兒子
「歐宗榮先生」	指	歐宗榮先生，我們的控股股東之一，為歐國強先生的父親
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會

[編纂]

釋 義

[編纂]

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「中國政府」	指	中國中央政府，包括各級政府部門（包括省、市及其他地區或地方政府機構）及其分支機構或按文義所指任何上述機構
「中國法律顧問」	指	本公司有關[編纂]的中國法律顧問北京市通商律師事務所

[編纂]

[編纂]

「省」	指	中國的省或（按內文所指）省級自治區或中國政府直接管轄的直轄市
「S規例」	指	美國證券法S規例
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣

釋 義

「重組」	指	本集團為籌備[編纂]而進行的重組，有關詳情請參閱本文件「歷史、重組及公司架構－重組」
「申報會計師」	指	本公司的申報會計師安永會計師事務所
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局（於2018年3月整合為國家市場監督總局），包括（按文義所指）其地方部門
「國家市場監督總局」	指	中國國家市場監督管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「全國人大常委會」	指	全國人大常務委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「購股權計劃」	指	本公司於2020年〔●〕有條件批准及採納的購股權計劃，其主要條款概述於本文件附錄四「法定及一般資料－D. 購股權計劃」
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.002美元的普通股，其將以港元交易及於主板[編纂]
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「Sky Bridge」	指	Sky Bridge Limited，於2017年8月16日在英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，其背景載於本文件「歷史、重組及公司架構」-[編纂]投資-有關[編纂]投資者的資料」
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
[編纂]		
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「蘇州可立」	指	蘇州可立房產經紀有限公司，於2019年7月10日在中國成立的有限責任公司，本公司的間接全資附屬公司
「收購守則」	指	由證監會頒佈的香港公司收購及合併守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「往績記錄期」	指	截至2017年及2018年12月31日止兩個年度以及截至2019年9月30日止九個月的期間
「美國政府」	指	美國聯邦政府，包括其行政、立法及司法部門
「美國證券法」	指	1933年美國證券法（經修訂）和據此頒佈的規則及規例

[編纂]

釋 義

「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及歸其管轄的所有地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「增值稅」	指	中國增值稅
「偉強」	指	偉強控股有限公司，於2018年12月13日在英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，其由歐國強先生全資擁有，為本公司的股東
「偉天」	指	偉天控股有限公司，於2018年12月13日在英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，其由歐宗榮先生全資擁有，為我們的控股股東之一
「偉耀」	指	偉耀控股有限公司，於2018年12月13日在英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，其由歐宗榮先生全資擁有
「偉正」	指	偉正控股有限公司，於2018年12月13日在英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，其由歐宗榮先生全資擁有，為我們的控股股東之一

[編纂]

釋 義

「宜春首維達」	指	宜春市首維達工程服務有限公司，於2015年1月15日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「正榮集團」	指	正榮集團公司及其附屬公司，惟不包括本集團及正榮地產集團
「正榮集團公司」	指	正榮集團有限公司（前稱為福建正榮集團有限公司），於1994年8月31日成立的有限責任公司，由歐宗榮先生及歐國強先生分別擁有91.9%及8.1%
「正榮地產」	指	正榮地產集團有限公司，於2014年7月21日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所上市（股份代號：6158），由歐宗榮先生、歐國強先生及黃仙枝先生（我們董事會主席兼非執行董事）分別間接擁有約54.60%、4.99%及0.10%
「正榮地產集團」	指	正榮地產及其附屬公司
「正榮物業管理」	指	正榮物業管理服務有限公司，於2019年4月24日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「正榮物業服務」	指	正榮物業服務有限公司（前稱為江西正榮物業管理有限公司），於2000年2月2日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「正榮服務中國」	指	正榮服務中國有限公司，於2018年12月19日在英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，為本公司的直接全資附屬公司

釋 義

「正榮服務香港」 指 正榮服務香港有限公司，於2018年12月24日在香港註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司

「%」 指 百分比

詞 彙

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

「平均物業管理費」	指	按於特定期間來自物業管理服務的含稅收益除以同期經調整(a)於往績記錄期我們的在管建築面積於計算收益建築面積的平均比例；及(b)各處物業的實際在管月數的在管總建築面積計算
「環渤海地區」	指	就本文件而言，中國包含北京、天津、河北省、山東省、遼寧省、河南省及江蘇省部分地區的經濟區，包括但不限於天津、濟南、洛陽及鄭州
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「中西部地區」	指	中國的一個經濟區，涵蓋中國中西部地區所有省份，包括但不限於重慶、江西、湖南、湖北及陝西
「商業物業」	指	就本文件而言，指定作商業用途的物業
「酬金制」	指	一種計費模式，據此，我們按月收取客戶支付的物業管理費總額的一定百分比
「公用區域」	指	住宅物業內的共用區域，如(其中包括)大廳、走廊、樓梯、停車場、電梯及花園
「合約建築面積」	指	本集團根據物業管理服務協議而管理或將予管理的建築面積，包括在管建築面積及未交付的建築面積
「國內生產總值」	指	國內生產總值

詞 彙

「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	已交付或物業開發商準備交付予業主的物業建築面積，據此，我們就提供我們的服務收取有關合約義務的物業管理費
「包乾制」	指	我們物業管理業務線的一種計費模式，據此，我們每月按預先釐定的每平方米物業管理費對所有單位（無論是否出售）收費，即為我們的員工及外包商提供的所有物業管理服務的「全包」費用。物業開發商、業主及住戶將負責每月分別向我們支付出售及未出售單位的物業管理費
「中國人民銀行基準利率」	指	中國人民銀行每日根據前一日中國銀行間外匯匯率及參考現時全球金融市場的匯率而設定的外匯交易匯率
「由第三方物業開發商開發的物業」	指	僅由獨立於正榮地產集團的第三方物業開發商開發的物業，以及正榮地產集團與其他物業開發商共同開發但正榮地產集團不持有控股權益的物業
「住宅社區」或「住宅物業」	指	純住宅物業或含有住宅單位和非住宅性質的配套設施（如商業或辦公單位）的混合用途物業，但不包括純商業物業
「保留率」	指	截至期末我們的合約項目總數除以同期我們的合約項目總數加上我們不再管理的項目數量

詞 彙

「計算收益建築面積」	指	我們收取物業管理費的在管建築面積部分，相等於在管建築面積扣除公共設施、訪客停車位及游泳池等公共區域
「平方米」	指	平方米
「「榮智慧」服務平台」	指	本集團所使用的內部整合服務平台
「物業服務百強企業」	指	由中指院單獨或與其他機構共同公佈的中國按綜合實力進行的物業服務企業年度排名，所依據的多項關鍵指標包括該等公司於上一年的管理規模、經營表現、服務質量、發展潛力及社會責任，2014年、2015年、2016年、2017年、2018年及2019年發佈的排名分別包括100家、100家、210家、200家、200家及220家企業。2016年、2017年、2018年及2019年各公司的數量均超過100家（由於分數相同或非常接近的多家公司被分為相同的排名）
「海峽西岸地區」	指	就本文件而言，中國主要包含福建省、浙江省部分地區、江西省及廣東省的經濟區，包括但不限於福州、溫州、莆田、平潭、南平、泉州、三明、漳州
「長江三角洲地區」	指	就本文件而言，中國包含上海、浙江省部分地區及江蘇省部分地區的經濟區，包括但不限於南京、蘇州、嘉興、台州、滁州、六安、南通及蕪湖

前瞻性陳述

本文件載有關於本公司及其附屬公司的若干前瞻性陳述及資料。該等陳述及資料是基於管理層的信念及彼等所作出的假設以及管理層現時所掌握的資料作出。於本文件內，使用「旨在」、「預計」、「相信」、「能」、「繼續」、「能夠」、「預測」、「預期」、「今後」、「有意」、「應當」、「或會」、「也許」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預計」、「尋求」、「應該」、「將會」、「將」等詞彙及該等詞彙的相反字詞及其他類似表述，在與本集團或管理層相關的情況下，均為前瞻性陳述。該等陳述反映管理層當前對未來事件、營運、流動性及資金來源的觀點，其中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述受若干風險、不明朗因素及假設影響，包括本文件所述的其他風險因素。敬請閣下注意，依賴任何前瞻性陳述均會涉及已知及未知風險及不明朗因素。本公司面臨的風險及不明朗因素可能會影響前瞻性陳述的準確性，包括但不限於下列各項：

- 我們的營運及業務前景；
- 我們營運所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的策略、計劃、目標及目的以及成功實施該等策略、計劃、目標及目的的能力；
- 我們識別及整合合適收購目標的能力；
- 我們營運所在市場的整體經濟、政治及商業狀況；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們營運所在行業及市場的監管環境及整體前景改變；
- 我們控制或削減成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們的業務量、業務性質、業務潛力及未來發展；
- 資本市場發展；
- 我們競爭對手的行動及發展；

前瞻性陳述

- 我們營運所在行業及市場的利率、外匯匯率、股價或其他費率或價格的變動或波動；
- 本文件「業務」及「財務資料」各節有關價格趨勢、數量、營運、利潤率、整體市場趨勢、風險管理及匯率的若干陳述；及；
- 本文件所載並非歷史事實的其他陳述。

本文件亦載有市場數據及基於多項假設作出的預測。該等市場或不會按市場數據所推斷的速率增長，或可能完全並無增長。倘市場未能按推斷速率增長，則可能會對我們的業務及股份市價造成重大不利影響。此外，由於中國經濟及物業管理行業急速變動的性質使然，有關市場增長前景或未來狀況的預測或估計受多項重大不確定因素影響。倘任何基於市場數據的假設被證實為不確，實際結果或會有別於基於該等假設作出的預測。

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

根據適用法律、規則及規例的規定，我們並無，亦不承擔任何責任就新資料、日後事件或其他事項更新或以其他方式修訂本文件的前瞻性陳述。由於，本文件所論述的前瞻性事件及情況可能由於該等及其他風險、不明朗因素及假設而未必會按我們預期的方式發生，甚或不會發生。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對所有載於本文件的前瞻性陳述均適用。

風險因素

於決定投資[編纂]之前，有意投資者應仔細考慮下文所述各項風險及本文件所載所有其他資料，包括附錄一A及一B所載的會計師報告。任何該等風險可能對我們的業務、財務狀況、經營業績或前景造成重大不利影響。閣下應特別注意，我們是在開曼群島註冊成立的公司，而我們的主要業務在中國開展，受某些方面與其他國家有所不同的法律及監管環境監管。[編纂]的交易價可能因任何該等風險及現時未為我們所知的額外風險及不確定因素而下降，而閣下可能損失全部或部分投資。

與我們業務及行業有關的風險

我們未必能按計劃實現未來增長。

我們一直尋求透過規模增長及有機增長來擴充現有業務，以及收購其他物業管理公司來擴大我們的項目組合，獲取更多市場份額。截至2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，已訂約管理項目總建築面積分別為9.4百萬平方米、12.6百萬平方米及21.0百萬平方米，覆蓋中國四大區域34個城市，包括長三角地區、海峽西岸地區、中西部地區及環渤海地區。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務」一節。然而，我們的拓展計劃乃基於對市場前景的評估，因此我們無法向閣下保證我們的評估可證實為準確或我們能按計劃發展業務。我們的拓展計劃可能受到眾多因素（大部分因素超出我們的控制範圍）影響。該等因素包括但不限於：

- 中國整體經濟狀況的變動，尤其是房地產市場及物業管理行業；
- 中國個人可支配收入的變動；
- 政府政策及法規變動；
- 物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他服務的供需變動；
- 我們內部產生充足流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓合資格僱員的能力；

風險因素

- 我們挑選合適可靠的外包商及供應商並與其合作的能力；
- 我們了解由我們提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他服務的物業的業主及住戶需求的能力；
- 我們適應從未涉足的新市場的能力，尤其是我們能否適應該等市場的行政、監管、文化及稅務環境；
- 我們在新市場利用品牌知名度而在競爭中取勝的能力，尤其是與該等市場的現有參與者（其可能比我們擁有更多資源及經驗）競爭時；及
- 我們改善管理、技術、營運及財務基礎的能力。

受不確定因素及有關風險（大部分因素超出我們的控制範圍）影響，我們無法向閣下保證，我們將實現未來增長或能有效管理未來增長。倘我們的未來計劃未能取得積極成果，我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議。

我們相信我們擴大物業管理服務協議組合的能力對業務的可持續增長而言至關重要。於往績記錄期，我們一般透過參與招標取得新物業管理服務協議。物業管理公司的甄選受眾多因素影響，包括但不限於物業管理公司的服務質量、定價水平及經營往績。我們無法向閣下保證我們將能夠按有利條款取得新物業管理服務協議，或根本無法取得物業管理服務協議。我們所作的努力可能受我們無法控制之因素影響，其可能包括（其中包括）整體經濟狀況變動、不斷變化的政府法規及物業管理行業的供需變動。

於往績記錄期，我們在物業開發後期與物業開發商訂立前期管理服務協議。有關服務協議為過渡性合同，有助於將物業的法定及實際控制權由物業開發商轉移至業主。前期物業管理服務協議通常於業主委員會成立及新物業管理服務協議訂立後屆滿。有關更多資料，請參閱本文件「業務－物業管理服務協議－與物業開發商交易的主要條款」。為對物業進行持續管理，我們須與業主委員會簽訂新的物業管理服務

風險因素

協議。概不保證業主委員會將與我們而非與我們的競爭對手訂立新的物業管理服務協議。因此，我們可能因成立業主委員會而承受終止提供現有項目服務的風險。我們的客戶基於質量及成本等因素選擇我們，但我們無法向閣下保證，我們將始終能夠以對雙方有利的條款在上述因素之間取得平衡。

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務協議，我們無法保證到期後其將重續該等協議。其亦可能基於某些原因予以終止。此類情況下，除我們的物業管理服務外，我們將不再能夠為已終止對我們的聘用的住宅社區提供社區增值服務。我們無法保證我們將能夠覓得其他商機並以有利的條款訂立替代物業管理服務協議，或甚至根本無法訂立替代物業管理服務協議。此外，由於終止及不續約均會有損我們的聲譽，我們的品牌價值或會面臨重大不利影響。我們相信，我們的品牌價值對於我們取得新物業管理服務協議的能力至關重要。倘若我們未能培育自身的品牌價值，我們於行業內的競爭力可能會降低，且我們的增長前景及經營業績可能會受到不利影響。

我們未來的收購未必會成功，而我們在將所收購業務與我們現有業務進行整合方面或會面臨困難。

我們於往績記錄期在某種程度上已通過收購的方式擴充業務，並擬繼續評估相關機會，以收購其他物業管理公司及／或其他業務，並將其業務整合至我們的業務當中，以進一步擴大我們的業務規模及服務和地理覆蓋範圍。然而，概不保證我們將能夠物色到合適的機會。即使我們設法物色到合適的機會，我們可能無法按照有利的條款或我們可接受的條款及時完成收購，或根本無法完成收購。倘若我們無法確定合適的收購目標或完成收購，可能會對我們的競爭力及增長前景構成重大不利影響。

此外，收購及將所收購業務與我們現有業務進行整合亦涉及不確定性及風險，包括但不限於：

- 潛在的持續財務負擔以及不可預見或潛藏的負債；
- 無法將我們的業務模式或標準化運作流程應用於收購目標；
- 將所收購業務與我們現有業務整合的難度；

風險因素

- 未能實現預期的目標、收益或增加收益的機會；
- 未能保障及維持所獲得與品牌名稱及／或其他重大知識產權相關的權利；及
- 分散資源及管理層的注意力。

[編纂][編纂]的約[編纂]%(或[編纂]港元)將用於選擇性地把握戰略投資及把握收購機遇並進一步發展戰略合作夥伴。有關更多詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]—[編纂]」。倘我們未能發現合適的收購機遇或我們因超出我們控制的其他原因而使日後的收購交易未能完成，則[編纂][編纂]可能無法有效使用。

我們的大部分收益來自我們向正榮地產集團所開發的項目提供的物業管理服務，而正榮地產集團為我們的關連人士且我們對其並無控制權。

於往績記錄期，我們的大部分收益來自向正榮地產集團所開發的項目提供物業管理服務。於2017年及2018年以及截至2019年9月30日的九個月，就正榮地產集團開發的項目提供物業管理服務所得收益分別佔我們同期收益總額的約88.2%、71.9%及67.7%，及分別佔我們在管總建築面積的77.1%、74.4%及47.9%。儘管如此，我們對正榮地產集團的管理策略並無控制權，亦無法控制影響其業務運營及財務狀況的宏觀經濟或其他因素。正榮地產集團業務或財務狀況或其開發及維護物業的能力有任何不利變動可能會對我們獲得新的物業管理服務的能力產生重大不利影響。此外，與正榮地產集團簽訂的服務合約可能會到期，並且可能無法成功續期。我們亦可能無法多元化發展客戶群。因此，我們無法向閣下保證，我們將能夠從替代來源獲得服務協議，以及時或以有利條件補足缺口，甚至根本無法補足，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的大部分業務集中在長江三角洲地區、海峽西岸地區及中西部地區，若這些地區的政策或商業環境出現不利變動，我們的業務可能會受到不利影響。

我們專注於經濟發達地區人口密度高的城市，我們的大部分業務集中在長江三角洲地區、海峽西岸地區及中西部地區。截至2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，我們在長江三角洲地區、海峽西岸地區及中西部地區分別管理總建築面積約為9.1百萬平方米、12.3百萬平方米及20.5百萬平方米的物業，分別佔截至該等日期我們

風險因素

在管物業總建築面積的約96.7%、97.5%及97.9%。我們來自長江三角洲地區、海峽西岸地區及中西部地區的物業管理服務的收益分別佔我們於2017年、2018年及截至2019年9月30日止九個月總收益的約97.0%、96.6%及97.2%。由於這種集中情況，長江三角洲地區、海峽西岸地區及中西部地區政府政策或商業環境的任何不利變動將會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們或會面臨人工及分包成本波動，而人工成本及分包成本上升可能會損害我們的業務並降低我們的盈利能力。

中國的物業管理行業屬勞動密集型。截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年9月30日止九個月，我們的人工成本分別佔銷售成本總額的72.8%、66.4%及65.0%。我們委託獨立第三方外包商提供安全秩序服務、清潔服務、景觀美化服務、維修保養服務等若干服務。同期，分包成本分別佔我們銷售成本總額的13.7%、16.4%及19.3%。由於我們的人工及分包成本合共佔銷售成本的一大部分，我們相信控制並減少人工及分包成本以及其他經營成本來維持及提高利潤率對我們而言實屬重要。

我們因多種因素面對來自人工及分包成本上升的壓力，包括但不限於：

- *最低工資提高*。近年來，我們營運所在地區的最低工資普遍上升，直接影響我們的人工成本以及我們支付予第三方外包商的費用。
- *員工總數增加*。隨着我們業務的拓展，我們的物業管理員工、銷售與市場營銷員工及行政管理人員總數或會增加。我們亦會挽留並持續招聘合資格僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求，此舉可能進一步增加我們的員工總數。員工總數增加亦將增加與(其中包括)招聘、薪資、僱員福利、培訓、社會保險及住房公積金供款相關的成本。
- *延遲實施技術解決方案、流程標準化及操作機械化，以及能夠減少我們對體力勞動的依賴及降低銷售成本的其他措施*。通常來說，對特定物業開展物業管理服務與對該物業實施任何技術解決方案、管理數字化、服務專業

風險因素

化、流程標準化及操作機械化措施以減少我們對體力勞動的依賴及降低服務成本之間存在時間偏差。於我們執行該等措施及升級前，我們減輕人工成本上升所造成的影響的能力有限。

我們無法向閣下保證我們能控制成本或提高效率。未能有效控制成本可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們通常按包乾制向客戶收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本。

於往績記錄期，我們主要根據包乾制模式從物業管理服務中產生收益，其於2017年及2018年以及截至2019年9月30日止九個月分別佔自我們的物業管理服務產生的總收益的約99.8%、99.7%及99.7%。我們按包乾制以預先釐定的每月每平方米固定包干價收取物業管理費，即所提供物業管理服務的「全包」費用。該等管理費不會隨着我們產生的實際物業管理成本金額而改變。我們確認為收益的金額乃我們向業主或物業開發商收取的所有物業管理費，而我們確認為銷售成本的金額乃我們就提供服務而產生的實際成本。有關我們收費模式及相關會計政策的更多資料，請參閱本文件「業務－物業管理費－按包乾制收取的物業管理費」及「財務資料－重大會計政策及會計估計及判斷－收益確認」。

倘若我們在磋商及訂立我們的物業管理服務協議之前未能準確預測實際成本，且我們的收費不足以維持我們的利潤率，我們將無權向我們的客戶收取額外費用。我們亦無法保證我們將能夠在提供物業管理服務的過程中充分控制成本。我們所產生的任何損失均有可能會對我們的經營業績造成重大不利影響。

倘若我們無法提高物業管理費率，且於扣除物業管理成本後仍面臨營運資金短缺，我們將削減成本以減少短缺。然而，我們未必能夠成功地透過減低人工成本的自動化措施及降低能源成本的節能措施等成本節約措施來減少此類損失，而我們的成本節約措施可能會對我們的物業管理服務質量產生不利影響，轉而進一步減低業主支付較高物業管理費的意願。有關事件會對我們的聲譽、盈利能力、經營業績及財務狀況產生不利影響。

風險因素

我們面臨與第三方外包商向我們的客戶提供若干服務有關的風險。

我們將安全秩序服務、清潔服務、景觀美化服務、維修保養服務等物業管理服務委派予獨立第三方外包商。截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年9月30日止九個月，我們的分包成本分別約為人民幣27.8百萬元、人民幣55.1百萬元及人民幣66.3百萬元，分別佔同期我們銷售成本總額的約13.7%、16.4%及19.3%。我們於挑選第三方外包商時考慮眾多因素，如資質、行業聲譽、信譽、服務質量及價格競爭力。我們亦對外包商採取日常內部檢查、獨立第三方評估及客戶回饋評估等內部質量控制措施。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－質量控制－對外包商的質量控制」。然而，我們無法向閣下保證彼等將始終按我們的期望行事。彼等行事可能與我們或我們客戶的指示、彼等的合約責任及我們的質量標準及運作程序相悖。我們或無法如監管自身僱員一般對彼等表現進行直接有效監管。因此，我們須面臨有關就第三方外包商表現不佳負責的風險，包括但不限於訴訟、聲譽受損、業務中斷、服務合約終止或不再重續及客戶的金錢索賠。為監管或替換未按我們預期行事的第三方外包商，或減輕或賠償有關第三方外包商造成的損害亦將產生額外成本。

此外，我們可能無法於現有分包合約到期時重續該等合約，或未能按有利條款及時委聘適合的代替外包商，或根本無法委聘代替外包商。我們對外包商維持頗具規模且經驗豐富的團隊或更新彼等資格並無控制權。倘獨立第三方外包商未能妥善及時履行彼等的合約責任，我們的工程進度將中斷，可能違反客戶與我們訂立的合約。任何該等事件均可能對我們的服務質量、聲譽及表現以及我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

我們已建立風險管理及內部監控系統，該等體系由政策及程序構成，我們相信這將有助於我們的業務持續取得成功。有關更多詳情，請參閱「業務－內部控制及風險管理」。然而，我們無法保證該等體系將始終使我們能夠及時有效地發現、防範有關我

風險因素

們的僱員、外包商或第三方實施的欺詐、疏忽或其他不當行為（意外或其他）並就該等行為採取補救措施。該等行為的事例包括盜竊、破壞及招標過程中的賄賂等犯罪行為。

儘管我們對任何該等人士行為的控制有限，但我們可能會被視為至少對其合約或侵權理由的行為負有部分責任。我們可能會成為訴訟或其他行政或調查程序的被告或其中一名被告，並須就我們的客戶或第三方所遭受的傷害或損害承擔責任。倘若我們無法從僱員、外包商或有關第三方收回相關支出，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。我們亦可能會招致負面宣傳，令我們的聲譽及品牌價值受損。

我們或會確認與我們收購有關的商譽減值虧損。

截至2017年12月31日，我們就收購江蘇愛濤錄得商譽人民幣19.5百萬元，佔我們截至2017年12月31日總資產的2.7%。這反映支付予江蘇愛濤的現金代價總額人民幣20.0百萬元與可識認淨資產的公平值總額人民幣0.5百萬元之間的差額。截至2019年9月30日我們就收購江蘇蘇鐵70%的股權錄得商譽人民幣40.0百萬元，佔截至2019年9月30日我們總資產的4.0%。這反映支付予江蘇蘇鐵的現金代價人民幣70.0百萬元與其可識認淨資產的公平值總額人民幣42.8百萬元之間的差額。

我們通常每年對商譽進行減值測試。當資產的賬面價值超過其估計可收回金額時，確認減值虧損。在進行減值評估時，使用反映貨幣時間價值和資產特定風險的當前市場評估的稅前折現率，將估計的未來現金流量折現至其現值。與估計未來現金流量或稅前折現率有關的假設變動可能會降低資產的估計可收回金額（與其賬面價值相比）。有關更多資料，請參閱本文件「財務資料－重大會計政策、判斷及估計－重大會計政策－商譽」。然而，我們能否從所購資產中產生現金流取決於我們能否實現預期目標、潛在利益或其他增加收益機會（該些促成了我們的收購，如收購江蘇愛濤及江蘇蘇鐵），以及我們能否以我們自己的能力有效整合其業務運營。倘我們未能成功實現上述目標，則我們或須錄得商譽的減值虧損，進而可能會對我們的財務狀況和經營業績造成不利影響。

風險因素

我們未必能向業主及物業開發商收取物業管理費，這可能產生貿易應收款項減值虧損

我們向業主（尤其是在空置率相對較高的社區）收取物業管理費時可能會遇到困難。我們無法向閣下保證我們的收費措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收繳率。截至2019年9月30日，我們的未償還貿易應收款項約為人民幣140.5百萬元。截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年9月30日止九個月。我們分別錄得平均貿易應收款項周轉天數30天、35天及52天。同期，物業管理費收繳率（以我們期內實收的物業管理費除以同期累計應付予我們的物業管理費總額計算）分別為91.6%、92.0%及75.4%。有關進一步資料，請參閱本文件「財務資料－合併財務狀況表的選定項目說明－貿易應收款項」一節。儘管我們力求通過多種收費措施收取逾期物業管理費，但我們無法向閣下保證該等措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收繳率。

於2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣2.9百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣12.4百萬元。儘管管理層已根據可得資料作出估計及相關假設，倘已獲知新資料，則須對該等估計或假設作出進一步調整。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－重大會計政策、判斷及估計－重大會計判斷及估計－貿易應收款項減值」一節。倘實際可收回率低於預期，或倘任何新資料導致我們過往作出的貿易應收款項減值撥備不足，我們或須計提額外的貿易應收款項減值撥備，這可能對我們現金流量的狀況及滿足我們營運資金需求的能力造成不利影響，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們貿易應收款項的收取受季節性波動的影響。

於往績記錄期，我們收回貿易應收款項時經歷了季節性波動，並預期將於日後繼續經歷該等季節性波動。我們截至2019年9月30日止九個月的物業管理費收繳率為75.4%，較我們於2017年及2018年分別91.6%及92.0%的收繳率低。一般而言，我們的貿易應收款項全年增加，並於年底（當業主及居民通常清償其未償還的物業管理費結餘時）減少。較截至2018年12月31日的人民幣54.0百萬元而言，截至2019年9月30日，我們的貿易應收款項金額為人民幣140.5百萬元。此外，較於2018年的35天而言，截至2019年9月30日止九個月，我們的貿易應收款項平均周轉天數為52天。有關更多詳

風險因素

情，請參閱「財務資料－合併財務狀況表的選定項目說明－貿易應收款項」。因此，我們在單個財政年度內不同時間點之間的未償還貿易應收款項及收繳率的比較，及中期與整個財政年度的貿易應收款項周轉天數的任何比較，未必有意義，亦不應作為我們財務表現指標而依賴。我們的收繳率及貿易應收款項的季節性波動要求我們謹慎管理我們的流動資金，以便為我們的業務提供充足的經營現金。任何無法確保充足流動資金的行為都可能導致我們產生更高的融資成本，並妨礙我們擴展及發展我們的業務的能力，其反過來可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們多樣化發展服務的策略規劃未必能如計劃般成功，因此我們可能無法如期實施整體增長戰略。

我們已通過提供不同的增值服務滿足客戶（無論其為業主或非業主）不斷增長的需求來使服務多樣化。有關更多資料，請參閱本文件「業務－我們的業務模式」一節。具體來說，我們旨在進一步拓寬我們三大主要業務線（即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務）下的業務範圍，包括但不限於提升現有服務及開拓機會提供社區零售服務、老年人護理及社區保健服務等新的社區增值服務，目的在於提高服務接入性及改善用戶體驗，並計劃進一步吸引我們所管理物業的住戶以及當地供應商使用。有關更多資料，請參閱「業務－業務策略－保持創新，不斷開發多元化的增值服務」。

然而，我們的增值服務仍不斷擴展並倚賴項目情況及我們在相關本地市場積累的經驗而不斷改進。鑑於我們在若干地區的營運歷史相對較短、經驗不足，我們可能會面臨未知風險、開支增加及市場激烈競爭。我們無法向閣下保證能夠按計劃發展我們的業務。我們增值服務的發展潛能視乎我們能否持續吸引新客戶同時提高現有客戶的消費及重複購買率。我們未必能迎合居民消費者多種偏好，或預測將會吸引現有及潛在客戶的產品潮流。我們亦可能對新市場新業務比較陌生，無法有效將我們的新服務推向新市場。推出新產品及服務或進軍新市場，可能需要花費大量時間、資源及資金，以及訂立多個盈利能力目標。我們在提供新服務實踐方面的通曉程度或與戰略夥伴、第三方外包商及其他供應商之間關係的密切度亦可能不如我們在物業管理行業所

風險因素

具備者。我們或無法招募足夠的合資格人士幫助我們發展增值服務。此外，我們於相關行業可能不能像我們於物業管理行業一樣依賴我們的品牌名稱，這可能導致我們在新市場上處於競爭弱勢。

此外，我們無法向閣下保證我們於增值服務的投資能及時收回，或根本無法收回，或我們的回報成果較其他公司的更具競爭力。我們多樣化服務平台的發展及投資可能須受中國規管許可證審批及重續的法律法規所限。有關進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽－對互聯網信息服務的法律監管」一節。我們無法向閣下保證我們能及時取得或重續許可證，或根本無法取得或重續許可證。我們亦無法保證基於我們對市場前景及客戶喜好的前瞻性評估作出的未來戰略發展規劃能一直成功。不受我們控制的眾多因素亦可能影響我們的多樣化服務計劃，該等因素包括：中國整體經濟狀況變動、相關行業的政府政策及法規及我們服務的供需情況變動。前述任何因素均可能對我們的聲譽、業務、現金流量、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們易受中國物業管理及中國房地產行業監管環境變化的影響。

中國物業管理行業及我們的營運受相關監管環境及辦法的極大影響。具體而言，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受相關中國政府部門嚴格規管及監管。我們在業務營運過程中力求符合物業管理服務的監管體制。於2014年12月，國家發改委發佈《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（發改價格[2014]2755號），規定有關省級部門放寬非保障性住房物業管理服務相關價格控制政策。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協議項下的管理費，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。中國政府亦可能不時頒佈有關物業管理費的新法例及法規。有關進一步資料，請參閱本文件「監管概覽－物業管理企業的收費」一節。

我們預期住宅物業控價將逐步放寬。至今為止，我們的物業管理費須受有關部門通過的現行地方法規規限，以實施上文所述《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》。政府對費用所施加的限制，加上不斷上漲的勞動力及其他營運成本，可能

風險因素

對我們的收益造成負面影響。倘若以包乾制方式管理物業，我們可能會面臨利潤率下跌。倘若以酬金制方式管理物業，假如所收取的費用於扣除佣金後仍不足以補足補物業管理開支，業主有法律責任補足有關不足額。我們無法向閣下保證中國政府不會撤銷其政策，重新對物業管理費加以限制。在此情況下，我們的利潤率或因勞工、分包或其他相關成本增加而減少。我們亦無法向閣下保證我們能夠透過實施成本節約措施及時有效地應對有關變動，亦無法保證我們能將任何額外成本轉嫁予客戶。中國政府亦可能突然頒佈可能對我們業務產生不利影響的新法律及法規。我們的合規及營運成本可能因此增加，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，我們從物業管理服務賺取大部分收益。因此，我們的經營業績很大程度上視乎我們所管理社區的總建築面積及數量而定。同樣地，我們物業管理服務的增長潛力會受到中國房地產行業的間接影響。中國政府已實施一系列的措施，以控制近年來的經濟增長。具體而言，中國政府已繼續推出多項限制性措施抑制房地產市場的投機行為。政府透過施行多項行業政策及其他經濟舉措，例如，對物業開發的土地供應加以控制、對外匯、物業融資、稅項及外商投資加以控制，對中國房地產行業的發展直接或間接帶來莫大影響。因此，中國政府可限制或減少物業開發活動、對商業銀行向物業買家授出貸款的能力施以限制、對物業銷售徵收額外稅項及徵費，及影響我們所服務物業的交付時間及入住率。中國政府亦將根據宏觀經濟因素不時頒佈與中國房地產行業相關的新法律及法規。因此，物業整體需求可能下降，令物業管理服務及商業服務的整體增長速度放慢，進而影響我們的增長潛力及我們的業務擴張。

我們在物業管理市場面臨激烈競爭，倘若我們未能成功與現有及新的競爭對手抗衡，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

根據中指院的資料，中國物業管理行業競爭激烈、高度分散。有關競爭格局的更多的詳情，請參閱本文件「行業概覽－中國物業管理行業」一節。我們的主要競爭對手包括大型全國性、地區性及本地性物業管理公司，彼等可能較我們擁有更廣的資金來源、更悠久的經營歷史、更佳的往績記錄、品牌或知名度更佳、於區域及當地市場擁有更豐富的專業知識及經驗，以及更雄厚的財務、技術、市場推廣及公共關係資源。

風險因素

我們認為，我們主要在業務規模、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量等多種因素方面與競爭對手競爭。該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支援其服務，因此彼等可能比我們在爭奪客戶、融資、技能管理及勞動力資源方面處於更有利的地位。除來自現有公司的競爭外，新晉公司亦可能進軍我們的現有或新市場。物業開發商亦可能發展其自有內部物業管理業務或委聘其附屬服務提供商，這可能導致商機減少。倘我們未能改善自身令我們從其他競爭對手中脫穎而出，我們可能無法繼續進行有效競爭或維持或提升市場地位，而倘未能達致此目標，則可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

通過我們的社區增值服務及／或非業主增值服務推廣銷售的產品及服務所產生的損失或損害以及業務中可能會為我們招致法律責任及危害我們的聲譽的其他事故如涉爭議，我們須承擔責任。

我們可能於業務過程中遭遇各種事故，對我們的業務經營可能造成重大不利影響。我們的社區增值服務，包括但不限於家居生活服務、車位管理、租賃協助及其他服務、房地產經紀服務及公共區域增值服務。由於僱員或第三方外包商於提供維修及維護服務時的疏忽或大意，可能會引起申索。此外，根據《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國侵權責任法》以及其他相關中國法律法規，我們可能因通過我們的社區增值服務及／或非業主增值服務轉售或宣傳產品或服務而承擔產品責任。例如，買方、監管機構或其他第三方可能因指控（其中包括）以下事項對我們提出索償：(i)我們出售及提供或透過我們出售及提供的產品及服務的質量不符合規定的產品質量；(ii)在我們為我們服務的社區建立的服務中心就有關產品或服務所做的廣告乃屬錯誤、欺詐、誤導、誹謗、損害公眾福利或具有其他攻擊性；(iii)有關產品或服務乃屬有缺陷或有害且可能對其他人有害；及(iv)有關營銷、通信或廣告侵犯其他第三方的所

風險因素

有權。發生該等風險可能對社區的物業造成損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任。倘第三方供貨商違反產品質量及安全規定，可導致我們被沒收相關收益、施加處罰或責令終止出售有缺陷的產品。倘該違規事宜被視為嚴重，我們出售該等產品的營業執照可能會被暫時吊銷或撤銷，而我們可能被責令停業以待整改。

由於我們服務過程中可能發生的上述事故，我們或須對客戶的人身傷害或財產損失負責。我們可能被要求召回產品，並可能因我們提供或宣傳的產品或服務的重大設計、製造或質量缺陷而面臨產品責任索賠。客戶可能不會根據產品使用說明書使用由或通過我們提供或廣告的產品，可能導致客戶受傷以及我們對有關傷害的責任。任何該等事件均可能對我們的品牌及聲譽以及有關產品或服務的適銷性造成重大損害，從而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們可能無法維持我們的歷史增長率，而往績記錄期的經營業績可能無法預示我們的未來前景及經營業績。

儘管我們於往績記錄期的收益及溢利增長迅速，我們仍無法向閣下保證我們能夠於將來保持該增長。我們的盈利能力部分取決於我們能否控制成本及經營開支，而該等成本及經營開支可能隨着我們業務的拓展而增加。此外，我們可能會繼續投入大量資源，發展我們的增值服務，這需要大量資金、人員及技術支持。此舉可能對我們的短期盈利能力及現金流量造成負面影響。倘我們的業務拓展被證實為無效，且我們無法增加收益，或倘我們的成本及經營開支增幅高於我們的收益，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到負面影響。

我們負有債務，日後亦可能產生其他債務，從而可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於往績記錄期，我們產生若干債務。截至2017年及2018年12月31日及2019年9月30日，我們的銀行及其他借款分別約為人民幣500.0百萬元、人民幣520.0百萬元及人民幣551.3百萬元。截至最後實際可行日期，我們已償還銀行及其他借款總額人民幣521.3百萬元。有關更多詳情，請參閱「合併財務狀況表的選定項目說明—計息銀行及其他借款」。我們的債務可能對我們造成不利影響，例如，使我們更易受整體經濟或行業狀況不利發展（如利率大幅上升）的影響；及限制我們就業務變更或我們經營業務所在行業變動作出規劃或反應的靈活性。我們負有債務，日後亦可能產生其他債務，而我們未必能夠取得充足現金用於履行現有及日後債務責任。

風險因素

我們可以獲取充足現金以履行未償還及未來債務責任的能力將取決於我們的未來經營表現，而我們的未來經營表現受(其中包括)當時經濟狀況、中國政府監管、所在營運地區的房地產供需關係等因素影響，其中許多因素非我們所能控制。我們未必能獲取充足的現金流量以支付預期經營開支及償還債務，故而我們將被迫採取諸如縮減或推遲支付資本開支、處置資產、債務重組或再融資或尋求增加權益資本等替代性策略。倘我們未能履行借貸項下的還款責任，或以其他方式未能遵守我們目前或日後銀行貸款及其他協議中的限制或契諾，則可能違反該等協議的條款。倘違反該等協議，貸款人可催促償還未償債務，或就有抵押借貸執行取得貸款的抵押權益。亦可能因此觸發任何連帶違約及提前償付條款。倘發生任何該等事件，我們無法向閣下保證我們的資產及現金流量將足以償還我們所有的債務，或我們將能夠按有利於我們或我們可接受的條款取得其他融資。因此，我們的現金流量、可分派現金、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

負面報道(包括互聯網上出現的關於我們、股東、聯屬人士、我們的品牌、管理、供應商及我們所供應產品及服務的負面資料)或會對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響。

關於我們、股東、聯屬人士、我們的品牌、管理、供應商及我們所供應產品及服務的負面報道可能會不時出現。關於我們所管理物業、我們所供應產品及服務、業務經營及管理的負面評論可能會不時在網絡帖子出現及來自其他媒體，而我們無法向閣下保證日後不會出現其他類別的負面報道。舉例而言，倘我們的服務未能使客戶滿意，客戶或會透過受歡迎的社交平台傳播關於我們服務的負面言論。我們服務上的合作供應商亦可能因其產品及服務質量或涉及該等供應商的其他公共關係事件而遭受負面報道，這或會對彼等向我們進行產品或服務的銷售造成不利影響，從而間接影響我們的聲譽。任何該等負面報道(不論真實與否)均可能會對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響。

我們管理物業的公用區域受損，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們管理物業的公用區域可能會因我們無法控制的事件而受到損害，包括但不限於自然災害、事故或故意損害。雖然中國法律規定，每個住宅社區均須設立專項基金來支付公用區域的維修及保養費用，但不能保證該等專項基金將有足夠的金額。倘若

風險因素

因地震、洪水或颱風等自然災害或如火災等事故或有意傷害而導致損害，則造成的損害可能相當嚴重。在某些時候，可能需要分配額外的資源來協助警方及其他政府機構調查可能涉及的犯罪行為。

作為物業管理服務商，我們可能會被視為須負責修復公用區域並協助開展任何調查工作。倘若專項資金不足以彌補當中涉及的所有開支，我們可能首先需要撥付自身的資源來補足差額。其後，我們將須向業主收取差額。倘若我們無法收取相關款項，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。由於我們有意繼續發展我們的業務，發生此類事件的可能性可能會隨着我們所管理物業的數目增加而上升。

我們面臨與第三方在線支付平台有關的中斷及安全風險（包括但不限於安全漏洞及身份盜用），可能導致我們的業務中斷及客戶投訴，並可能使我們面臨或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響的訴訟風險。

我們通過多種付款方式收取付款，包括但不限於通過第三方支付平台進行的在線支付。該等在線支付涉及信用卡號碼、個人資料及結賬地址等保密資料在公共網絡的傳輸。安全傳輸保密資料對於維持消費者信心至關重要。隨着使用在線支付方式日益流行，相關網絡犯罪頻率亦可能提高。我們對第三方平台供應商採取的安全措施並無控制權。倘該等第三方平台的安全及廉正質量大打折扣，我們處理物業管理服務、社區增值服務及通過我們的服務平台提供的其他增值服務所得收益的能力可能面臨重大不利影響。此外，增加安全措施及加大安全力度以及於使用第三方支付平台期間的法律合規或會產生額外成本及開支，卻仍無法保證完全安全及合規。我們就未能保護用戶保密資料面臨與在線支付平台的安全漏洞有關的訴訟及可能須承擔的責任。即便我們使用的在線支付平台並未出現安全漏洞，但倘出現互聯網或移動網絡安全漏洞，則在線支付平台的整體安全可能受到不利影響，從而導致用戶不願進一步使用我們的服務。倘保密資料或數據遭洩露、網絡安全出現漏洞或個人資料出現其他盜用或誤用情況，均可能會令我們的業務經營中斷，令我們承受更高昂成本、訴訟及其他責任，從而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

風險因素

我們面臨與信息技術系統有關的中斷風險及安全風險，可能導致我們業務中斷。

我們倚賴信息技術系統管理主要營運職能。例如，我們依賴「榮智慧」服務平台以（其中包括）維持質量控制，其涉及收集及管理客戶詢問要求及反饋、組織及追蹤我們的回覆、跟進及開展及記錄有關服務問題的內部評估。有關更多資料，請參閱「業務－質量控制－物業管理服務的質量控制」。我們根據全面內部管理系統經營，該系統自動處理與人力資源及財務有關的資料。然而，我們無法保證日後能杜絕由停電、計算機病毒、硬件及軟件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他有關信息技術系統的類似事項造成的破壞或干擾情況。倘我們未能檢測出任何系統錯誤或故障、持續升級信息技術系統及網絡基礎設施，或採取其他措施提高信息技術系統效率，則可能出現系統中斷或延誤情況，從而可能對我們的經營業績造成不利影響。此外，「榮智慧」服務平台或任何其他客戶服務系統可能不時出現系統中斷及延誤的情況，令我們的服務受阻或難以存取，妨礙我們實時向客戶作出回應或提供服務，從而或會降低我們服務的吸引力甚至給客戶招致損失，繼而或會向我們提出法律程序。此外，我們修復受損的信息技術系統或遵守相關中國法律法規下的任何相關數據保護規定可能須耗巨資。信息技術系統的崩潰或中斷以及機密資料的遺失或洩露可能會導致交易失誤、處理過程效率低下以及損失客戶及銷售額。故此，我們的業務及經營業績可能面臨重大不利影響。

我們的成功取決於我們董事、高級管理層及其他合資格僱員的持續服務。

我們的持續成功很大程度上取決於董事、高級管理層及在物業管理及相關行業經驗豐富的其他合資格僱員的努力。倘我們的合資格僱員出現大面積離任，而我們無法及時聘用及招納合適的替代人選，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。此外，我們業務的未來增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及留住合資格人員（包括企業管理及物業管理人員）的能力。倘我們無法吸引及留住該等合資格人員，我們的發展將受到限制以及我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

風險因素

我們未能保護我們的知識產權可能會對我們的業務及競爭能力產生負面影響。

我們的知識產權是我們至關重要的商業資產，乃客戶忠誠度的關鍵及未來增長的要素。我們業務的成功實質上取決於我們持續利用我們的品牌名稱及商標來提升品牌知名度及開發商業品牌的能力。進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的品牌」及「業務－知識產權」一節。任何未經授權的復制或對我們的商品名稱或商標的侵權可能會降低我們的品牌價值以及我們的市場聲譽及競爭優勢。未經授權的第三方可能會以損害我們的聲譽和品牌名稱的方式使用我們的知識產權，例如提供低水平的服務或以不當方式處理客戶關係。

我們依賴商標、保密程序及合約條文以及法律註冊保護我們的知識產權。然而，我們概不保證該等措施可提供充分的保障。對未經授權使用專有資料行為的監管可能存在困難且費用高昂。此外，知識產權相關法律法規較大多數發達國家而言仍屬不完善，因此，中國管治知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不明朗因素且仍處於不斷變化中，而這可能使我們涉及重大風險。倘我們未能發現未經授權使用或採取適當措施加強我們的知識產權，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。

我們可能未能取得或重續我們業務經營所需的許可證、牌照、證書或其他相關中國政府批文。

我們須以許可證、牌照及證書的形式取得政府批文以提供服務。通常而言，只有在滿足若干條件的情況下方可獲發或重續許可證、牌照及證書。我們無法向閣下保證，我們不會在滿足相關條件方面遇到障礙，從而導致我們延遲取得或重續，或無法取得或重續相關的政府批文。此外，我們預計，中國政府或相關部門將不時頒佈有關發放或重續條件的新政策。我們無法保證相關新政策將不會對我們獲得或重續所需的許可證、牌照及證書的能力造成難以預料的障礙，亦無法保證我們將能夠及時克服該等障礙，甚至根本無法克服該等障礙。我們的許可證、牌照及證書遺失或未能取得或重續，可能會導致我們的業務運營停滯，並有可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們的保險未必能充分涵蓋或根本無法涵蓋我們在日常業務過程中可能遭致的所有相關損失及負債。

我們認為，我們購買及維持的保單符合業內標準商業慣例，亦符合相關法律法規的規定。進一步詳情，請參閱本文件「業務－保險」一節。然而，我們無法向閣下保證我們保險的保障範圍將足以或可涵蓋我們在日常業務過程中可能產生的損害、負債或損失。我們並無維持任何業務中斷保險或訴訟保險，此於中國乃慣常做法。此外，就業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂等招致的若干損失而言，中國並無基於商業可行條款的相關保險。倘我們因出現保險不充足或沒有保險而須對任何損害、負債或損失負責，則可能面臨重大成本及分散資源的情況，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

如未按中國法規為僱員向社會保險及住房公積金作出足夠供款，可能遭受罰款。

於往績記錄期，我們未能及時為若干合資格僱員全額繳納社會保險供款。我們亦未能為若干合資格僱員開立住房公積金賬戶或未能向有關政府部門作出有關住房公積金賬戶的所需備案；及未能及時為若干合資格僱員全額繳納住房公積金供款。因此，我們可能因未繳足社會保險計劃及住房公積金供款以及未註冊住房公積金賬戶而須支付滯納金及罰款。截至最後實際可行日期，我們並無收到地方政府機關有關就現有及前僱員供款不足提出申索的任何通知。我們於2017年及2018年以及2019年前9個月於合併損益及其他全面收益表分別計提人民幣1.9百萬元、人民幣4.5百萬元及零的撥備。根據相關中國法律及法規，(i)就我們未能在規定期限內足額繳納的欠繳社會保險基金供款，中國有關部門可能要求我們於限期內繳納欠繳的社會保險供款，且我們可能須自欠繳日起按日支付欠繳供款數額0.05%的滯納金；倘我們未能於規定期限內支付有關款項，我們可能須支付欠繳供款數額一倍以上三倍以下的罰款；及(ii)就我們未能於規定期限前完成的住房公積金登記，相關政府部門可能要求我們在規定期限前完成住房公積金登記。倘我們未能在截止日期前整改，我們可能須就每家不合規附屬公司或分公司繳納人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款，而就我們並未於規定期限內足額繳納的欠繳住房公積金供款，相關政府部門可能要求我們在規定期限前繳納欠繳

風險因素

的住房公積金供款。倘我們未能在截止日期前整改，我們可能面對相關人民法院的強制執行頒令。有關更多資料，請參閱「業務－法律程序與合規－合規」。我們無法保證有關地方政府機關不會要求我們限時繳納欠付款項或對我們徵收滯納金或罰款，這可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們於日常業務過程中或會不時牽涉法律及其他糾紛以及申索。

我們或會不時與我們向其提供物業管理服務的物業開發商、業主及住戶以及當地物業管理公司產生糾紛並遭到申索。倘其對我們的服務感到不滿，則亦可能產生糾紛。此外，倘業主認為我們的服務與雙方約定的服務標準不符，業主可能會對我們採取法律行動。再者，我們或會不時與我們業務所涉及其他各方產生糾紛並遭到申索，當中包括我們的第三方外包商、供應商及僱員，或於到訪我們所管理物業時受傷或遭受損害的其他第三方。所有該等糾紛及申索均可能招致法律或其他程序或有損我們的公眾形象，從而可能令我們聲譽受損、產生巨額成本，並分散資源及管理層對業務活動的注意力。任何有關糾紛、申索或程序均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

與我們的遞延稅項資產的可收回性有關的不確定性，可能會對我們的經營業績產生重大不利影響。

截至2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，我們分別錄得遞延稅項資產人民幣5.6百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣7.6百萬元。我們對(其中包括)歷史經營業績、預期未來盈利及稅務規劃策略作出重大判斷及估計，藉此定期評估變現遞延稅項資產的可能性。特別是，遞延稅項資產只能在未來應課稅溢利可能用以抵銷可動用但未動用稅項抵免時確認。然而，由於整體經濟狀況及監管環境的不利發展等我們無法控制因素所致，概不保證我們對未來盈利的預期準確，在此情況下，我們可能無法收回遞延所得稅資產，繼而可能對我們的經營業績造成不利影響。

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

我們可能不時面臨競爭對手或第三方指控我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申索。就有關事宜向我們提出的申索或法律程序，無論其是非曲直，均可能導致巨額成本，分散資本資源及管理層注意力。而倘裁決結果不利，我們可能不得不支付巨

風險因素

額的損害賠償金，或須向第三方尋求許可並一直以不利於我們的條款支付版權費。此外，無論我們勝訴與否，知識產權糾紛可能有損我們的品牌價值以及我們於現有及潛在客戶以及業內的聲譽。

我們可能會因未能遵守國家環境、健康和 safety 標準而被處以罰款。

我們須遵守廣泛的、日益嚴格的环境保護、健康和勞動安全相關法律法規及條例，違反該等法律、法規或條例將被處以罰款。此外，隨着人們的環保、健康和勞動安全意識日益加強，預期我們或有時需達到高於強制性規定的標準。我們無法保證未來不會出台更為嚴格的环境保護、健康和勞動安全規定或標準。我們亦無法向閣下保證我們的程序及培訓將完全符合所有相關環保及安全規定。倘我們無法遵守現有或日後的环境保護、健康和勞動安全法律法規，或無法就有關事宜達到公眾預期，我們的聲譽或會受損，我們或會面臨處罰、罰款或須採取整改措施，且我們的業務可能會暫停，所述任何一種情形均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展前景造成重大不利影響。

涉及在中國及全球發生的自然災害、流行病、恐怖主義行動或戰爭等非我們所能控制的風險可能會對我們的業務造成重大不利影響。

自然災害、流行病、恐怖主義行動或戰爭或其他非我們所能控制的因素可能對我們業務營運或計劃進行業務營運所在地區的經濟、基礎設施及人民生計造成重大不利影響。尤其是，部分地區因其所在地理位置而易遭受洪災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災或旱災、電力短缺或易故障以及潛在戰爭、恐怖襲擊或流行病威脅，而有關流行病包括埃博拉病毒、SARS、H1N1、H5N1及H7N9。發生任何該等事項可能導致巨大的財產損毀及損失、人員傷亡損失，以及中斷或破壞我們的業務營運。因此，我們無法控制的任何該等因素及其他因素可能給整體營商環境帶來不確定性，因而使我們的業務以我們無法預測的形式受損，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

與在中國開展業務有關的風險

中國的經濟、政治和社會條件以及政府政策可能會影響我們的業務、經營業績、財務狀況和前景。

我們的主要業務、資產及經營均位於中國。因此，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律條件的影響。中國經濟在很多方面與大多數發達國家的經濟不同，包括（其中包括）結構、政府參與程度、發展水平、增長率、外匯管制和資源分配等。

自1978年以來，中國已經從計劃經濟轉變為市場經濟。雖然中國經濟在過去四十年中顯著增長，但在地理上和經濟的各個部門之間的增長都是不平衡的。中國政府已採取各種措施鼓勵經濟增長，並指導資源配置。其中一些措施有利於中國整體經濟，但也可能對我們的經營產生負面影響。例如，我們的財務狀況及經營業績可能受到中國政府對資本投資的管制、價格管制或適用於我們的稅務法規或外匯管制的任何變動的不利影響。此外，許多改革措施是前所未有的或實驗性的，預計會不時修改。其他政治、經濟和社會因素或會導致進一步調整。展望未來，我們的業務可能不時受到中國經濟轉型和法律環境的影響。特別是，對我們的服務和業務的需求、財務狀況和經營業績可能受到以下因素的不利影響：

- 中國政治不穩定或社會狀況發生變化；
- 法律、法規或政策或法律、法規或政策的解釋的變更；
- 可能採取措施控制通貨膨脹或通貨緊縮；
- 直接或間接影響中國資本市場的海外市場利率變化或市場干擾；
- 稅率或計稅方式的變化；及
- 對貨幣兌換和國外匯款施加額外限制。

此外，概無保證中國經濟過去數十年的大幅增長將繼續或以相同速度繼續。2017年5月，穆迪投資者服務公司自1989年以來首次下調中國主權信用評級，並將其前景從穩定轉為負面，理由是擔心該國債務水平上升以及對經濟增長放緩的預期。近年來，

風險因素

中美之間的貿易戰進一步減緩了中國經濟的增長，並引發全球經濟的不確定性。倘貿易戰對中國經濟產生嚴重影響，客戶的購買力及需求或會受到負面影響。相關事件的全面影響還有待觀察，但中國經濟發展模式中的弱點如若得到證實且不加約束，將會產生深遠的負面影響。

根據企業所得稅法，如果我們被視為中國居民企業，則可能須就我們的全球收入按**25%的稅率繳納稅項**。

根據企業所得稅法，在中國境外設立的企業可被視為「中國居民企業」，倘其「實際管理機構」位於中國，將就其全球收入按**25%的統一企業所得稅稅率繳納稅項**。「實際管理機構」被定義為實際管理和控制企業的業務經營、人員、會計和財產等方面的組織機構。

2009年4月22日，國家稅務總局發佈《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》（「82號文」，於2014年1月29日及2017年12月29日予以修訂），其中載列了關於確定在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準及程序。根據82號文，如果以下所有情況適用：(i)負責日常業務、經營的高級管理層及核心管理部門主要位於中國境內；(ii)財務及人力資源決策須經中國境內人士或機構決定或批准；(iii)主要資產、會計賬簿、公司印章以及董事會及股東會議的會議記錄和文件均位於或存置於中國境內；及(iv)擁有投票權的企業董事或高級管理層中至少有一半居住在中國境內，則由中國企業或中國企業集團控制的外資企業被視為中國居民企業。此外，82號文亦要求「實際管理機構」的認定須基於實質重於形式的原則。除82號文外，國家稅務總局發佈《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法（試行）》（「第45號公告」），該公告於2011年9月1日生效並於2015年6月1日、2016年10月1日和2018年6月15日修訂，其中規定了確定居民狀況及管理認定後事項的程序及管理細節。雖然82號文和第45號公告明確規定上述標準適用於在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業，但82號文可能反映了國家稅務總局釐定外資企業稅務居所的一般標準。倘我們被視為中國居民企業，我們可能須按**25%的企業所得稅稅率繳納稅項**，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

風險因素

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

根據企業所得稅法及其實施細則，受限於中國與 閣下居住所在司法權區之間訂明不同所得稅安排的任何適用稅收協定或類似安排，中國一般會對源自中國應向非中國居民企業（其並無在中國設立機構或營業地點，或雖設立機構或營業地點，但相關收入與該機構或營業地點並無實際關連）投資者派付的股息按10%稅率徵收預扣稅。倘該等投資者轉讓股份所變現的任何收益被視為源自中國境內的收入，則該等收益須繳納10%中國所得稅，除非協定或類似安排另有規定則當別論。根據中華人民共和國個人所得稅法及其實施細則，向並非中國居民的外國個人投資者派付的源自中國境內的股息一般須按20%的稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份所變現的源自中國的收益一般須繳納20%中國所得稅，在各情況下，均可享有適用稅收協定及中國法律所載的任何減免。

由於我們在中國開展所有業務營運，尚不明確我們就股份派付的股息或因轉讓我們的股份所變現的收益會否被視為源自中國境內的收入並因此須繳納中國所得稅（倘我們被視為中國居民企業）。倘就轉讓我們的股份所變現的收益或派付予我們的非中國居民投資者的股息徵收中國所得稅，則 閣下於我們股份的投資價值可能受到重大不利影響。此外，居住所在司法權區與中國訂有稅收協定或安排的股東可能不合資格享受該等稅收協定或安排下的優惠。

政府控制貨幣兌換或會限制我們有效利用資本的能力。

中國政府對人民幣兌換外幣及（在若干情況下）將貨幣匯出中國施加控制。請參閱本文件「監管概覽－有關外匯的法規」一節。我們所有收入均以人民幣收取。在現行結構下，我們的收入主要來自中國附屬公司的股息付款。外匯管制制度可能會妨礙我們獲得足夠的外幣以滿足我們的貨幣需求。外幣短缺可能會限制我們匯出足夠的外幣以向股東派付股息或作出其他付款，或以其他方式償還以外幣計值的負債（如有）的能力。

中國政府亦可酌情限制日後經常賬戶交易的外幣獲取。根據現行的中國外匯法規，在遵守若干程序規定的情況下，部分經常賬戶項目毋須獲得國家外匯管理局地區

風險因素

分局事先批准，即可以外幣作出付款。然而，如屬將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本開支（如償還以外幣計值的債務），則須獲得適當政府機關的批准。限制資本賬戶下的外匯交易亦可能影響我們通過債務或股權融資（包括由我們貸款或出資）獲得外匯的能力。

派付股息須受中國法律限制。

根據中國法律，股息僅可由中國公司的可分派利潤派付。可分派利潤乃我們根據中國公認會計準則釐定的利潤（以較低者為準），減去我們按規定必須彌償的任何累計虧損及各項法定以及其他公積金計提。因此，我們可能沒有足夠或任何可分派利潤使我們可向股東分派股息，尤其是在財務報表顯示我們的經營未盈利的期間。特定年度未分派的任何可分派利潤可保留，並可在隨後年度進行分派。

人民幣價值波動或會對我們的業務造成重大不利影響。

我們以人民幣進行大部分業務。然而，於[編纂]後，我們或會在將其用於中國業務之前，以港元持有大部分所得款項。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的價值或會因中國政策及國際經濟以及政治發展變動而受到影響。由於該等因素以及未來貨幣政策的任何變動，匯率可能出現波動，人民幣兌美元或其他貨幣可能會進一步進行重估，或人民幣可能獲准完全或有限制的自由浮動，從而可能導致人民幣兌美元或其他貨幣升值或貶值。匯率波動可能對我們換算或兌換為美元或港元（與美元掛鈎）的現金流量、收入、盈利及財務狀況，以及我們中國附屬公司應付我們之任何股息及其價值造成不利影響。人民幣兌美元或港元升值將使我們以人民幣計值的任何新投資或開支（倘我們須就此將美元或港元兌換為人民幣）的成本上升。

有關中國居民境外投資活動的法規可能令我們遭受中國政府的罰款或制裁，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以及我們對中國附屬公司增加投資的能力。

2014年7月，國家外匯管理局發佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（匯發[2014] 37號）（「37號文」）。根據37號文及其實施細則，中國居民（包括中國機構及個人）須在國家外匯管理局當地分支機構就其

風險因素

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進行的任何境內投資辦理登記。若所登記的特殊目的公司所需資料發生任何變更，如中國居民個人股東、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、或特殊目的公司的任何股份轉讓或交換、合併或分拆，則有關中國居民須向國家外匯管理局辦理相應的變更登記。根據國家外匯管理局《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（匯發[2015] 13號）（「13號文」），上述外匯登記自2015年6月1日起由銀行直接審核處理，國家外匯管理局及其分支機構通過地方銀行對有關外匯登記進行間接監管。根據此規定，未能遵守37號文規定的登記程序可能導致對中國附屬公司的外匯活動施加限制，包括向其境外母公司或聯屬人士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，亦可能令相關境內公司或中國居民遭受懲罰。

我們承諾遵守並確保受法規約束的股東將遵守相關規則。任何中國居民股東或受中國居民控制的股東未來未能遵守相關法規規定，或會令我們遭受中國政府的罰款或制裁。然而，我們可能無法隨時完全了解或知悉我們所有中國居民股東的身份，且我們可能無法總是能及時迫使股東遵守37號文的規定。此外，我們無法保證中國政府在未來不會對37號文的規定作出不同的解釋。

中國的通貨膨脹或會對我們的盈利能力及增長造成不利影響。

過去，中國的經濟增長伴隨着高通脹時期。對此，中國政府不時實施控制通脹的政策，例如通過實施更嚴格的銀行貸款政策或更高的利率限制信貸供應。中國政府可能會採取類似措施應對未來的通脹壓力。沒有中國政府減緩政策的肆意通脹可能會增加我們的成本，從而大幅降低我們的盈利能力。我們無法保證能夠將任何額外費用轉嫁給客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，從而可能面臨對我們物業管理服務的需求減少。

風險因素

中國法律制度的不確定性或會對我們的業務造成不利影響，並可能限制閣下可獲得的法律保障。

由於我們的業務主要在中國進行且我們幾乎所有資產均位於中國，故我們主要受中國法律法規監管。中國法律制度以成文法為依據，而法院判決先例僅可引作參考。儘管自1978年起，中國政府已頒佈有關外商投資、企業組織與管治、商業、稅項、金融、外匯及貿易等經濟事項的法律法規，以期形成全面的商業法體系，然而，中國尚未建立一套完備的法律制度。最近的法律法規未必足以涵蓋中國一切經濟活動範疇，或可能不清晰或不一致。具體而言，由於中國物業管理行業仍處於早期發展階段，因此與該行業有關的法律法規不斷演變且未必全面。由於已公佈的判決數量有限及其不具約束力的性質，中國法律法規的解釋及執行涉及不確定性且可能不一致。即使中國存在足夠法律，基於現行法律執行現行法律或合同仍可能存有不明朗因素或不穩定性，且可能難以快速公正地執行中國法院的判決。此外，中國法律制度部分基於可能具有追溯效力的政府政策和內部規則（部分未有及時公佈甚或根本未有公佈）。因此，我們未必會及時知悉違反了有關政策和規則。最後，任何於中國的訴訟皆可能發生拖延，以致產生巨額成本以及分散資源及管理層的注意力。所有或任何該等不明朗因素的實現，均可能對我們的財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

向在中國居住的董事或行政人員送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行任何外國判決可能存在困難。

我們在開曼群島註冊成立。我們大部分的高級管理人員居住在中國，而該等人士及本集團的絕大部分資產均位於中國。因此，投資者在中國向該等人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行任何外國判決可能存在困難。中國並無與美國、英國、日本及許多其他發達國家訂有規定相互認可和執行法院判決的條約。因此，在中國認可和執行任何該等司法權區的法院判決可能存在困難甚或不可行。2006年7月14日，中國最高人民法院與香港政府簽訂了《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》。根據該安排，香港法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在中國認可和執行此判決。同樣，中國法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在香港認可和執行此判決。書面法院管轄協議可定義為雙方當事人在此安排生效日期後簽署的，並在其中明確指定香港或中國法院作為對爭議具有

風險因素

專屬管轄權法院的任何書面協議。因此，若爭議各方未同意簽署書面法院管轄協議，則可能無法在中國強制執行香港法院作出的判決。投資者可能難以或無法對我們在中國的資產、董事或高級管理層強制執行香港法院判決。

與[編纂]有關的風險

[編纂]中[編纂]的買家將面臨實時攤薄，倘我們日後發行額外股份，彼等可能面臨進一步攤薄。

我們[編纂]的[編纂]高於緊接[編纂]前每股綜合有形資產淨值。因此，倘我們於緊隨[編纂]後向股東分派有形資產淨值，[編纂]中[編纂]的買家將面臨未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的實時攤薄，並將收取少於彼等為股份支付的金額。

為擴展業務，我們可能會考慮於未來[編纂]及發行額外股份。我們亦可能於未來通過發行新股或本公司其他證券籌集額外資金以為未來收購事項或擴展業務經營提供資金。因此，我們[編纂]的買方可能會就其於[編纂]的投資面臨每股有形資產淨值的攤薄，而該等新發行股份或其他證券賦予的權利及特權可能較當時股東獲賦予的權利及特權享有優先權。

我們的股份過往並無公開市場，其流通性及市價可能會有波動。

於[編纂]完成前，我們的[編纂]並無公開市場。我們股份的初步[編纂]乃我們與[編纂]磋商的結果，而[編纂]可能與[編纂]後的股份市價大不相同。我們已申請股份於聯交所[編纂]及買賣。概不保證[編纂]將令股份形成一個活躍而流通的公開交易市場。[編纂]完成後，我們股份的市價可能隨時會低於[編纂]。

風險因素

我們[編纂]的流通性及市價可能會有波動，從而可能導致根據[編纂]認購或購買我們[編纂]的投資者蒙受重大虧損。

我們[編纂]的價格及交易量可能因下列因素以及本節「風險因素」或本文件其他章節所討論的其他因素而出現波動，其中若干因素並非我們所能控制：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 自然災害或電力短缺等導致的意外業務中斷；
- 我們無法在市場上有效競爭；
- 主要人員或高級管理層的重大變化；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 中國法律法規變化；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績估計的變動，而不論彼等作出估計所依據資料的準確性；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法改變；
- 我們無法廢除或維持監管部門批准我們職業學校的運作；
- 股票市場價格和交易量的波動；
- 我們或我們的競爭對手發佈的公告；
- 競爭對手採納的定價發生變化；
- 中國及香港以及全球經濟的政治、經濟、金融及社會發展；及
- 涉及重大訴訟。

風險因素

此外，證券市場不時出現重大的價格及交易量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。例如，於2008年中開始的全球經濟低迷及金融市場危機期間，全球股票市場股價急挫，出現前所未有的拋售壓力，許多股票從2007年的峰值大幅下跌。由於若干近期不利的財務發展事項影響全球證券及金融市場，2011年下半年亦出現類似的股價變動。該等發展事項包括全球經濟普遍衰退、股票證券市場大幅波動及信貸市場流動資金的波動及緊縮。雖然難以預測該等狀況將持續多久，但其可能會在較長時間內繼續帶來銀行借款利息支出的風險，或減少我們目前可得的銀行融資數額。倘我們經歷該等波動，可能會對經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，市場波動亦可能對我們[編纂]的市價造成重大不利影響。

未來發行、發售或出售我們的股份可能會對我們[編纂]的現行市價造成不利影響。

本公司未來發行股份或任何股東出售股份或認為可能發生該等發行或出售均可能會對[編纂]的現行市價造成不利影響。因此，我們股份的市價可能會下跌。倘我們於未來發售中發行額外的證券，股東的股權可能會遭攤薄。此外，未來於公開市場大額拋售或被視作大額拋售我們的[編纂]或與[編纂]有關的其他證券，可能會對我們未來在合適的時間以合適的價格籌集資金的能力造成不利影響。

買賣開始時我們[編纂]的市場價格可能因（其中包括）不利市況或於銷售時間及買賣開始時間期間可能發生的其他不利發展而低於[編纂]。

最終[編纂]將於[編纂]釐定。然而，[編纂]將在交付後方會於聯交所開始買賣。因此，投資者可能無法在該期間出售或以其他方式買賣[編纂]。因此，[編纂]持有人須承受買賣開始時[編纂]的價格可能因不利市況或在銷售時間及買賣開始時間期間可能發生的其他不利發展而低於[編纂]的風險。

風險因素

我們未來可能不會就[編纂]宣派股息。

任何股息宣派將由董事會建議及釐定，而股息金額將取決於各種因素，包括但不限於我們的經營業績、財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資本需求、經濟前景及董事認為相關的因素。我們無法保證將於任何年度宣派或配發任何金額的股息。有關進一步資料，請參閱本文件「財務資料－股息及可分配儲備」一節。

控股股東或管理層對本公司擁有實際控制權，其利益未必與其他股東的利益一致。

於[編纂]完成前及緊隨[編纂]完成後，控股股東將保持其於本公司已發行股本權益的實際控制權。在組織章程細則、公司條例及上市規則的規限下，控股股東（憑借其對本公司股本的實益控制擁有權）將可透過於股東大會及董事會會議投票，對我們的業務或其他對我們及其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權及施加重大影響。因此，我們的控股股東將對任何公司交易的結果或提呈予股東批准的其他事項（包括合併、整合、出售我們全部或絕大部分資產、選舉董事以及其他重大企業行動）擁有重大影響。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且股東可根據其權益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能會受到損失及損害。

我們的管理層對如何使用[編纂][編纂]擁有重大酌情權，而閣下未必認同我們使用有關[編纂]的方式。

管理層使用[編纂]所得款項淨額的方式未必會得到閣下認同或不會給股東帶來豐厚的回報。投資我們的股份，即表示閣下將資金委託予我們的管理層，因而對於我們本次[編纂][編纂]的具體用途，閣下須倚賴我們管理層所作的判斷。有關更多資料，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」。

風險因素

因我們於開曼群島註冊成立，而開曼群島法律向少數股東提供的保護或會有別於香港或其他司法權區法律所提供的保護，故投資者於執行其股東權利時或會面臨困難。

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受大綱、組織章程細則、開曼群島公司法及開曼群島的共同法管轄。開曼群島法律或會與香港或投資者所在其他司法權區的法律有所不同。因此，少數股東或不會享有與香港或其他司法權區法律所賦予的權利相同的權利。有關保護少數股東的開曼群島公司法概要載於本文件附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－3.開曼群島公司法－(f)保障少數股東及股東的訴訟」。

由於[編纂]定價與買賣之間有若干天時間差，我們的[編纂]價格可能於買賣開始時低於[編纂]。

股份[編纂]將於[編纂]釐定，預期為[編纂]或前後。然而，我們的股份不會於[編纂]（預期為[編纂]）前於聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於[編纂]及[編纂]期間出售或買賣我們的股份。我們的股東須承受股份價格可能於買賣開始前因不利市況或於[編纂]及[編纂]期間可能發生的其他不利發展而下跌的風險。

本文件所載有關中國、中國經濟及相關行業的若干事實及其他統計數據乃摘錄自多個官方政府來源及第三方來源，概無法保證其準確性。

本文件所載有關中國、中國經濟及與我們有關的行業的若干事實及其他統計數據乃摘錄自多份官方政府刊物、中指院以及公開資料來源。然而，我們無法保證該等來源的質量或可靠性。我們或我們的任何聯屬人士或顧問並無編製或獨立核實該等事實及統計數據，因此，我們對該等事實及統計數據的準確性概不發表任何聲明。由於收集方法可能有誤或未必有效，或公布的資料與市場慣例之間存在差別及其他問題，本文件載列的事實及統計數據可能並不準確，或不能與其他經濟體編製的事實及統計數據作比較。因此，有意投資者應審慎考慮對該等事實或統計數據的信賴程度或重視程度。

風險因素

投資者應細閱整本文件，而不應在並無審慎考慮本文件所載風險及其他資料的情況下考慮媒體所刊登報導中的任何特定陳述。

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

本文件前瞻性資料受風險及不確定因素影響。

本文件載有關於我們及我們的業務與前景的前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於我們現時的信念及假設以及現時所掌握的資料。在本文件中採用「預計」、「相信」、「估計」、「預期」、「計劃」、「前景」、「今後」、「擬」等字眼及類似措詞，且與我們或我們的業務相關時，乃用以識別前瞻性陳述。該等陳述反映了我們目前對未來事件的看法，並受各種風險、不確定因素及假設的影響，包括本文件所述的風險因素。倘一項或多項該等風險或不確定因素成為現實，或倘任何相關假設被證實為不正確，則實際結果可能與本文件所載的前瞻性陳述出現重大分歧。實際結果是否將會符合我們的預期及預測，須視乎多項風險及不確定因素而定，其中許多風險及不確定因素是我們無法控制的，並反映未來業務決策，而此等決策可能會出現變動。鑑於該等及其他不確定因素，本文件所載前瞻性陳述不應被視為我們的計劃或目標將獲達成的聲明，投資者亦不應過分依賴該等前瞻性陳述。本節所載警告聲明適用於本文件所載全部前瞻性陳述。除根據上市規則或聯交所其他規定須承擔的持續披露責任外，我們無意更新該等前瞻性陳述。

豁免嚴格遵守上市規則規定

為籌備[編纂]，我們已尋求以下有關豁免嚴格遵守上市規則相關條文的豁免。

管理層人員留駐香港

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

- (1) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表黃亮先生(「黃先生」)(我們的執行董事)及劉暢先生(「劉先生」)(我們的首席財務官及聯席公司秘書)，將作為本公司與聯交所的主要溝通渠道。儘管黃亮先生及劉暢先生居於中國，彼等持有有效旅遊證件，可於有關旅遊證件到期後續簽訪港。此外，李健強先生(「李先生」)(我們的聯席公司秘書)通常居於香港，一直獲委任為該兩名獲授權代表的替代人選。根據聯交所的要求，各授權代表及替任授權代表可於合理時間內與聯交所在香港會面，並可通過電話、傳真及電郵輕易通訊。授權代表及替任授權代表已各自獲授權代表我們與聯交所溝通。本公司已根據公司條例第16部註冊為非香港公司，而李先生亦已獲委任代表本公司於香港接收法律程序文件及通知；
- (2) 聯交所擬就任何事宜聯絡董事時，授權代表及替任授權代表均可隨時聯絡董事(包括獨立非執行董事)。並非通常居於香港的董事均持有或可申請訪港的有效旅遊證件，且可在需要時於合理期間內與聯交所會面。全體董事已向我們的授權代表及替任授權代表提供其手提電話號碼、住宅電話號碼、傳真號碼及電郵地址，及倘一名董事預期外遊，彼將盡力向授權代表

豁免嚴格遵守上市規則規定

及替任授權代表提供其住宿地點的電話號碼或通過其手提電話保持開放的溝通渠道，且全體董事、授權代表及替任授權代表亦已向聯交所提供其手提電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；

- (3) 我們已根據上市規則第3A.19條委任國泰君安融資有限公司為我們的合規顧問，可隨時聯繫我們的授權代表、董事、高級管理層及本公司其他高級職員，並作為聯交所與我們的額外溝通渠道；及
- (4) 聯交所與我們董事之間的會議可通過我們的授權代表或合規顧問安排，或直接於合理時間內與董事安排。倘我們的授權代表及／或合規顧問有任何變動，本公司將即時知會聯交所。

聯席公司秘書資格

根據上市規則第3.28條及8.17條，本公司秘書必須為一名具備履行公司秘書職責所需知識及經驗的人士，並為(i)香港特許秘書公會會員、法律執業者條例(香港法例第159章)界定的律師或大律師或專業會計師條例(香港法例第50章)所界定的執業會計師；或(ii)聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。

我們已委任劉先生及李先生為我們的聯席公司秘書。劉先生為本公司首席財務官。其履歷資料載於本文件「董事及高級管理層」。李先生為香港會計師公會會員、香港特許秘書公會會員及特許秘書及行政人員公會會員，故符合上市規則第3.28及8.17條的規定。由於劉先生並不具備上市規則第3.28條訂明的資歷，故未能單獨符合上市規則第3.28條及8.17條訂明的[編纂]發行人公司秘書規定。

豁免嚴格遵守上市規則規定

因此，我們已向聯交所申請而聯交所已批准就委任劉先生為我們的聯席公司秘書豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及8.17條的規定。為向劉先生提供支援，我們已委任李先生擔任聯席公司秘書協助劉先生，任期自[編纂]起為期三年，以便劉先生能夠獲取相關經驗（按上市規則第3.28(2)條的規定），以妥善履行其職責。

倘及當李先生不再提供該等協助時，該項豁免將即時撤銷。於該三年期間屆滿前，我們會與聯交所溝通，以便聯交所評估劉先生經過李先生三年的協助，是否已獲得上市規則第3.28條所要求的相關經驗而毋須再行豁免。

持續關連交易

本公司已經訂立若干交易，而根據上市規則，該等交易於[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第十四A章項下的公告規定（就披露於本文件「關連交易－A. 須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」的持續關連交易而言）及豁免嚴格遵守上市規則第十四A章項下的公告及獨立股東批准規定（就披露於本文件「關連交易－B. 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」的持續關連交易而言）。有關詳情，請參閱本文件「關連交易」。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
黃亮先生	中國 上海市 浦東新區 棗莊路500弄4號 1003室	中國
黃聖先生	中國 上海市 青浦區 徐涇鎮 諸陸西路1088弄18號 301室	中國
非執行董事		
黃仙枝先生	中國 上海市 閔行區 華美路201號	中國
陳偉健先生	香港 新界 上水 天平路33號 奕翠園7座 7樓H室	中國
獨立非執行董事		
馬海越先生	中國 上海市 長寧區 延安西路1168號 2003室	中國
歐陽寶豐先生	香港 香港仔 深灣道11號 雅濤閣2座 28樓F室	中國
張偉先生	香港 新界 大圍 美田路1號 名城3期 1座48樓SC室	中國

有關我們董事及高級管理人員的進一步詳情，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

建銀國際金融有限公司
香港
中環干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

[編纂]

本公司法律顧問

有關香港法例：

盛德律師事務所
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
39樓

有關中國法律：

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樓

有關開曼群島法律：

Walkers (Hong Kong)
香港
中環
遮打道18號
歷山大廈15樓

董事及參與[編纂]的各方

獨家保薦人及[編纂]法律顧問

有關香港法例：

威爾遜•桑西尼•古奇•羅沙迪律師事務所
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈15樓1509室

有關中國法律：

競天公誠律師事務所
中國
北京市
朝陽區
建國路77號
華貿中心3號寫字樓34層
郵編：100025

核數師及申報會計師

安永會計師事務所
執業會計師
香港
中環
添美道1號
中信大廈
22樓

行業顧問

中國指數研究院
中國
北京市
豐台區
郭公莊中街
20號院A座

[編纂]

公司資料

註冊辦事處	Cayman Corporate Centre 27 Hospital Road George Town Grand Cayman KY1-9008 Cayman Islands
主要營業地點及中國總部	中國 上海市 閔行區 申虹路666弄 虹橋正榮中心7號樓1樓
香港主要營業地點	香港 灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓
公司網站	http://www.zhenrowy.com
聯席公司秘書	劉暢先生 中國 上海市 閔行區 申虹路666弄 虹橋正榮中心7號樓1樓 李健強先生(ACIS, ACS, CPA) 香港 灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓
審核委員會	張偉先生(主席) 馬海越先生 陳偉健先生
薪酬委員會	歐陽寶豐先生(主席) 黃亮先生 張偉先生
提名委員會	黃仙枝先生(主席) 馬海越先生 歐陽寶豐先生

公司資料

授權代表

黃亮先生
中國
上海市
浦東新區
棗莊路500弄
4號1003室

劉暢先生
中國
上海市
閔行區
申虹路666弄
虹橋正榮中心7號樓1樓

李健強先生
(授權代表的替任人)
香港
灣仔
皇后大道東248號
陽光中心40樓

合規顧問

國泰君安融資有限公司
香港
中環
皇后大道中181號
新紀元廣場27樓

[編纂]

公司資料

主要往來銀行

中國建設銀行
莆田荔城支行
中國
福建省
莆田市荔城區
勝利北路818號

中國建設銀行
南昌青雲譜支行
中國
江西省
南昌市
井岡山大道626號

中國銀行
江蘇省分行
中國
江蘇省
南京市
中山南路148號

中國建設銀行
上海曹楊路支行
中國
上海
普陀區
曹楊路534號

中國工商銀行
虹橋商業區支行
中國
上海
閔行區
申虹路666弄9號

行業概覽

本節所載資料摘錄自中指院編製的獨立報告。中指院編製的行業報告乃基於其數據庫、公開資料、行業報告及從訪問與其他來源取得的資料而編製。我們相信，本節所載資料的來源恰當，且我們在摘錄及轉載該等資料時已採取合理審慎的態度。我們並無理由相信該等資料屬虛假或存在誤導成分或已遺漏任何部分，致使該等資料屬虛假或存在誤導成分。我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、其任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與[編纂]的任何其他方(中指院除外)並無獨立核實該等資料。我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、其任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與[編纂]的任何其他方(中指院除外)並無就該等資料的完整性、準確性或公平性作出任何聲明，因此不應過分依賴該等資料。

中指院的背景及方法

我們以總成本人民幣800,000元購入使用及引用中指院刊物中多項數據的權利。中指院擁有研究及追蹤中國物業管理行業的豐富經驗，並自2008年起已就物業服務百強企業進行研究。中指院的研究主要評估過往三年內管理至少十項物業或總建築面積500,000平方米或以上的物業管理公司。中指院使用研究參數及假設，並從多個一手及二手來源收集數據，包括(i)物業管理公司公佈的統計數據、網站及市場推廣材料；(ii)來自中國房地產指數系統及中國房地產統計年鑒的調查及數據；(iii)政府部門的公開數據；及(iv)為2018至2019中國物業服務百強企業及2013年至2018年中國物業管理企業品牌價值百強企業所收集的數據。此外，中指院自2008年起發佈中國物業服務百強企業的排名(按綜合實力計)。乃主要通過評估入圍物業服務企業上一年度有關管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力及社會責任的數據。中指院主要就收益增長率、在管總建築面積增長率、已訂約但未交付建築面積、僱員總數及僱員構成評估物業服務企業的發展潛力。

本節中的數據分析包括中指院排名的物業服務百強企業的數據及資料。於釐定該等排名時，中指院可能會將分數相同或非常接近的多家公司指定為相同的排名，因此業內有可能超過100家公司被列為物業服務百強企業。中指院可根據具體要求就若干指數編製物業服務百強企業的進一步排名。我們就[編纂]要求中指院根據我們於2013年至2018年的在管建築面積、收益及純利的複合年增長率對我們進行物業服務百強企業

行業概覽

的評估。有關2014年至2018年各年中指院對物業服務百強企業排名的方法及物業管理服務供應商數目的更多資料，請參閱本文件「詞彙－物業服務百強企業」。於編製中指院報告時，中指院假設：(i)中國與全球的社會、經濟及政治狀況於預測期間將維持穩定；(ii)中國有關物業管理行業的政府政策於預測期間不會發生變化；(iii)相關統計局公佈的所有數據皆為準確；及(iv)從相關地方房屋管理局收集所得有關住宅銷售交易的所有數據皆為準確。

我們的董事確認，經作出合理查詢後，自中指院報告日期起，市場資料並無重大不利變動而可能導致本節資料在重大方面的準確性或完整性有所保留、產生矛盾、失實陳述或其他不利影響。

中國物業管理行業

概覽

中國物業管理行業的歷史可追溯至二十世紀八十年代初，中國第一家物業管理公司於當時成立。自此之後，中國政府致力於應中國物業管理行業增長趨勢為該行業構建並更新監管框架。多年來，中國政府已頒佈更多法規，旨在為物業管理行業設立公開的市場制度，促進其快速增長及發展。除住宅物業外，中國物業管理公司目前亦提供與多類物業有關的服務，例如辦公大樓、購物中心、工業園、學校及醫院等。

中國物業管理行業的主要收費模式

在中國，物業管理公司自物業管理服務產生收益。此外，物業管理公司亦可從其他增值服務中獲得收益，其中包括諮詢服務、工程服務及社區增值服務（如公共區域運營、家政及清潔、物業代理、財務、養老及護理服務）。

行業概覽

在中國，物業管理費的計費模式包括包乾制與酬金制。物業管理費包乾制模式為中國物業管理行業的主流收費模式，特別是對住宅物業而言。包乾制模式可通過省去業主與住戶有關大額支出的若干集體決策程序來提高效率，並激勵物業管理服務提供商優化其運營以提高盈利能力。相反，越來越多非住宅物業採用酬金制模式，該模式可讓業主更深入地參與其物業管理及更加密切地監督其服務提供商。

物業服務百強企業概覽

近年來，隨著快速城鎮化及人均可支配收入的不斷增長，物業服務百強企業的在管建築面積及物業數目迅速增加。物業服務百強企業的在管物業總建築面積平均數由2014年的17.5百萬平方米增至2018年的37.1百萬平方米，複合年增長率為20.7%。物業服務百強企業在管物業數目平均數由截至2014年12月31日的94個增至截至2018年12月31日的192個，複合年增長率為19.5%。由於在管物業的建築面積及數目增長，物業服務百強企業的收入平均數由2014年的約人民幣425.0百萬元增至2018年的人民幣886.2百萬元，複合年增長率為20.2%。

下圖載列於所示年度物業服務百強企業的在管建築面積中位數、物業數目中位數及市場份額的增長情況：

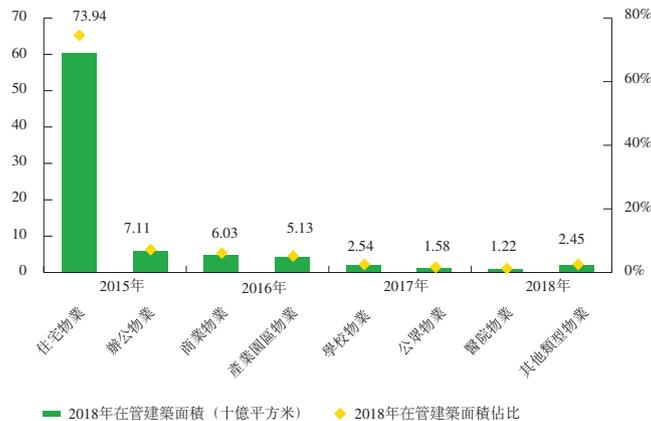


資料來源：中指院

根據中指院的資料，物業服務百強企業的地域覆蓋範圍近年來亦有所擴大。物業服務百強企業經營所在城市數目平均數由截至2014年12月31日的24個增至截至2018年12月31日的29個，複合年增長率為4.8%。

行業概覽

在管物業中，按在管總建築面積計，住宅物業佔比最大。下圖載列截至2018年12月31日物業服務百強企業的各類在管物業的總建築面積：



資料來源：中指院

雖然住宅物業佔在管物業總建築面積的最大比例，物業管理公司仍尋求其在管物業類型的多元化。物業服務百強企業在管非住宅物業的總建築面積由截至2017年12月31日的約1,908.0百萬平方米增加11.7%至截至2018年12月31日的約2,131.7百萬平方米。

受客戶需求及競爭激烈推動，物業管理公司加大投資改進其服務質量及更加關注客戶要求。在傳統物業管理服務方面，物業管理公司引入各種一站式服務概念，如「管家服務」及「全方位服務」，均以提供全面及一站式解決方案，從而協助客戶滿足日常生活的各種需求。在增值服務方面，部分物業管理公司已自行建立線上線下社區服務平台以整合其管理及人力資源，提供多元化產品及服務。改善的服務質量及多元化服務有助維持或提升物業服務百強企業的客户保持率。

根據中指院的資料，物業服務百強企業主要通過提供傳統物業管理服務及增值服務來提高盈利能力。通過多元化服務、採用升級的技術及標準化程序且更為自動化，物業服務百強企業通常能夠降低其運營成本並提高成本效益。根據中指院的資料，2017年及2018年物業服務百強企業的運營成本率分別為77.7%及76.4%。

行業概覽

行業增長驅動因素

中國物業管理行業的增長取決於多個關鍵驅動因素。我們於下文討論若干驅動增長的關鍵因素。

優惠政策

於2003年6月，中國政府頒佈《物業管理條例》，為中國物業管理行業提供了監管框架。隨後，陸續有多部監管物業管理行業的各個方面的法律及規則開始生效，並為促進物業管理行業的發展頒佈了多項政策。該等法律包括但不限於《國家發展和改革委關於放開部分服務價格意見的通知》及《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》。此外，多個省市政府已頒佈其專用法律及規則，從而建立當地物業管理行業監管框架。我們預計，在政府鼓勵下及在各種監管框架下，中國物業管理行業將在全國範圍內增長。

頒佈的優惠政策亦為非住宅物業提供巨大的市場潛力。例如，於2017年7月，國務院辦公廳頒佈《關於建立現代醫院管理制度的指導意見》，建議醫院根據自身具體需要及特點成立管理制度，促進醫院順利及成功運營。為此，其鼓勵醫院探索使用一站式服務平台。我們相信該等政策將鼓勵大批非住宅業主及管理人士為專業物業管理服務商探索市場。有關更多物業管理行業相關法律及法規的資料，請參閱本文件「監管概覽」。

需求增長

根據中指院的資料，中國城鎮化大幅提高及人均可支配收入顯著增長，成為物業管理行業的主要增長驅動因素。中國城鎮化率（即一定時期內城鎮人口規模變化的預期平均速率）由截至1997年12月31日的31.9%升至截至2018年12月31日的59.6%。隨著中國城鎮化水平的提高，預計中國物業管理行業將繼續增長。此外，中國經濟快速增長推動城鎮人口的人均可支配收入持續增長，截至2018年12月31日增至每年人民

行業概覽

幣39,251元，自2013年12月31日起複合年增長率為7.8%。中國消費者日益需要更好的生活條件及優質的物業管理服務，這是中國物業管理行業增長的另一個根本原因。此外，我們認為，中國中高收入階層的湧現及其消費力不斷提升，通過其對更優質產品和服務的需求將對中國中高端物業管理服務的發展產生重大影響。

供應增加

隨著快速城鎮化及人均可支配收入不斷增長，中國商品房的供應亦激增。商品房出售總建築面積由截至2013年12月31日的約1,305.5百萬平方米增至截至2018年12月31日的約1,716.5百萬平方米，複合年增長率為5.6%。

中國房地產管理行業趨勢

市場集中度不斷提升

經數十年的發展後，若干物業服務百強企業已加快服務創新及擴大業務規模。此外，市場集中度不斷提升。中國物業管理行業較分散且競爭激烈，大型物業管理公司積極改善彼等的戰略佈局並加快擴張步伐，以透過有機增長及併購增加彼等的市場份額及實現較好的營運業績。下圖列示所示年度中國物業管理公司的總建築面積、物業服務百強企業所管理的總建築面積及以在管總建築面積計的物業服務百強企業的總市場份額：



資料來源：中指院

行業概覽

在業務及多元化服務中不斷採用信息技術

通過利用雲應用、電子商務、物聯網、大數據及人工智能等信息技術，多數物業管理公司削減勞動成本並提升盈利能力。例如，智能門禁、智能樓宇管理、智能能源管理、巡邏機器人、送貨機器人及諮詢機器人等人工智能技術大大減少了物業管理公司的勞動成本。此外，通過採用新技術並使用電子服務平台，物業管理公司能夠有效整合分配資源，以提供更多多元化社區增值服務並進一步將彼等的服務擴展至公共空間管理、社區財務、房地產代理及家務管理。因此，增值服務產生的收益日益成為物業管理公司的重要收益來源。

對專業人員的需求增加

一方面，隨著快速的技術發展，物業管理公司須招募更多具備管理及技術技能的合資格專業人才。另一方面，物業管理公司亦不斷將清潔、園林綠化及安全等業務營運中的勞動密集型部分外派予外包商，同時更加重視招聘和培訓專業化和技術熟練型人員，促進智能化管理及信息技術的實施以及推動創新，以便維持其領先的市場地位。

不斷加強行業參與者之間的合作與平台共享

隨著物業管理行業向標準化及自動化的轉變，更多大型物業管理公司開始向其他物業管理公司及物業開發商提供諮詢服務，以擴展彼等的地理分佈，展示彼等的服務及能力、提升彼等的品牌聲譽及推廣彼等的在線服務平台。有關服務包括物業管理諮詢、自動化諮詢、工程諮詢及共享在線服務平台。

非住宅物業的市場潛力

根據中指院，中國物業管理公司一直尋求多元化彼等的管理組合，除住宅物業外，包括工業園、醫院及學校等非住宅物業。物業管理公司通常可就非住宅物業較住宅物業收取更多物業管理費。例如，2018年住宅物業的平均物業管理費為每月每平方米人民幣2.3元。相比之下，2018年商業物業、辦公樓宇、工業園及學校的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣7.0元、每月每平方米人民幣7.8元、每月每平方米人民幣3.6元

行業概覽

及每月每平米人民幣3.6元。根據中指院的資料，非住宅物業有巨大的市場潛力，乃由於(i)持續推出非住宅物業管理相關的各種優惠法律及法規，促進穩定的監管框架的形成；及(ii)越來越多的非住宅業主或運營商將彼等之物業管理委派予市場中的專業服務商。

越來越關注服務質量

根據中指院的資料，消費者於挑選物業管理服務商時越來越重視服務質量。消費者不再僅依據成本考量作出選擇，而會權衡費用與相應服務質量，從而決定如何購買最具價值的服務。中高收入階層消費者增多且更願意付高價享受高質量生活及考慮提高自由花費，已促使提高生活質量的需求增長。此外，一流物業管理服務提升物業價值。物業服務百強企業通過(其中包括)改善其傳統物業管理服務及通過應用技術解決方案提升服務質量，對此趨勢作出響應。

過往價格趨勢

物業管理公司維持不斷增長的人工成本與提供優質服務必要性之間的平衡。物業管理業務依賴可用的廉價及充足的勞動力。然而，根據中指院的資料，近年來通貨膨脹已導致消費者的整體消費額、薪資及其他相關人工成本上漲。有關變動對尋求擴大業務運營的物業管理公司造成額外的壓力。擴大業務運營時此，彼等須擴充勞動力。

根據中指院的資料，物業管理公司或會通過創新技術解決方案和適當提高外包商服務比例來降低其整體銷售成本。近年來，物業服務百強企業積極嘗試並採用技術解決方案實現其業務運營自動化。由此，物業服務百強企業能夠提高運營效率並提高服務質量。根據中指院的資料，外判可使物業管理公司降低總體人工成本，並利用外包商在各自領域的專業知識來提高服務效率。

根據中指院的資料，2016年至2018年，物業服務百強企業的勞動及分包成本按絕對金額及銷售成本比例增加。2017年及2018年，物業服務百強企業的平均銷售成本分別約為人民幣576.5百萬元及人民幣677.4百萬元。2017年及2018年，物業服務百強企業的勞動成本與銷售成本比率分別為55.8%及57.8%。此外，物業服務百強企業的外包商數目由2016年的約0.4百萬增加30.2%至2018年的約0.5百萬。

行業概覽

競爭

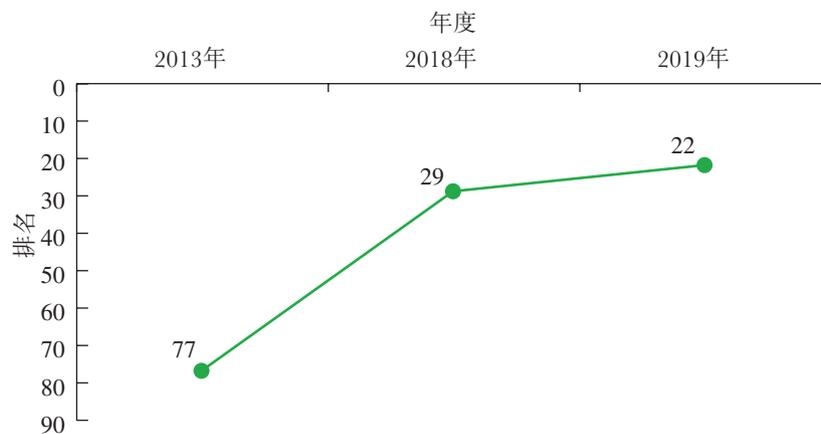
競爭格局

中國物業管理市場的集中度不斷增加。我們的物業管理服務主要與大型全國性、區域及地方物業管理公司競爭。

過去幾年，中國主要物業管理公司的在管總建築面積穩定增長。由於大型物業管理公司的在管總建築面積經歷快速增長，故彼等近幾年取得更多優勢。由於在管總建築面積增加及有效成本控制措施，中國主要物業管理公司盈利能力穩定提升。

根據中指院報告，於2019年，我們在整體實力方面在2019年物業服務百強企業中排名第22位。根據中指院的資料，我們為中國增長最快的物業管理公司之一，在收益及淨利潤的複合年增長率方面我們在2019年物業服務百強企業首三十名中分別排名第四及第七名。根據中指院提供的2018年的相關營運數據，就增值服務產生的收益佔總收益的比重而言，我們亦在中國2019年物業服務百強企業中排名第三。

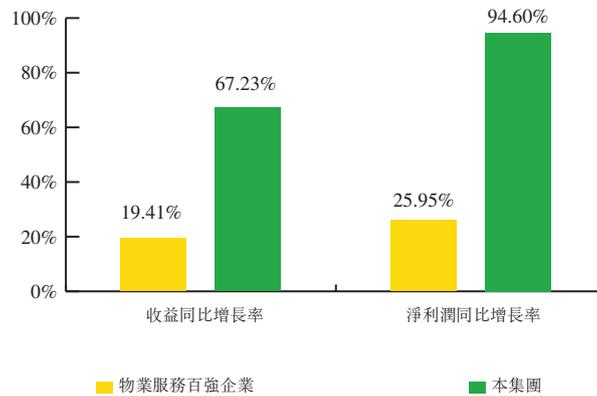
2013年至2019選定年度本集團在整體實力方面於中國物業服務百強企業中的排名



資料來源：中指院報告

行業概覽

下圖顯示我們2018年的收益及淨利潤增長率⁽¹⁾與2019年物業服務百強企業的2018年收益及利潤平均增長率⁽¹⁾比較。



資料來源：中指院報告

附註：

(1) 收益及淨利潤增長率按下列公式計算：

$$\text{增長率} = \frac{2018\text{年收益} / \text{淨利潤} - 2017\text{年收益} / \text{淨利潤}}{2018\text{年收益} / \text{淨利潤}} \times 100.0\%$$

准入壁壘

根據中指院的資料，物業管理行業存在若干准入壁壘，包括：

- **品牌。**包括我們在內的物業服務百強企業通過數十年服務及運營已建立起品牌聲譽。與之相比，若無成熟品牌或與行業參與者之間深厚的業務關係，則新參與者會在市場滲透時面臨較大困難。
- **資本要求。**物業管理公司採用自動化及智能技術，通過購置設備、智能社區管理及IT系統來提高管理效率，故需要密集資本投資。對於融資能力有限的新參與者，可用資本成為高壁壘。

行業概覽

- **專業化的營運、管理及人才。**為更好地控制成本及確保服務質量，物業管理公司需要使其運營標準化及自動化，以提高能力管理更多物業。大型物業管理公司較新參與者有更多資源可投入至運營標準化及自動化。此外，互聯網及現代技術在物業管理行業的廣泛應用需要更多專業化人才。新入及小型物業管理公司於招聘及挽留合資格僱員時在與大型公司競爭中會面臨更大困難。

我們的競爭優勢

我們的部分主要競爭優勢包括：(i)我們是中國全國性快速增長及綜合性的物業管理服務供應商；(ii)我們與正榮地產集團的長期關係賦予我們強大支持及發展能力；(iii)我們有多元化項目組合及平衡的業務發展；(iv)我們通過優質服務贏得良好聲譽及市場認可；(v)我們有標準化營運管理及有效成本控制機制；及(vi)我們有經驗豐富的管理團隊及精細的人才招聘及培訓計劃。有關更多資料，請參閱本文件「業務－競爭優勢」。

監管概覽

我們的業務運營受到中國政府的全面監督及監管。本節載列我們須遵守的重要法律、法規及政策概要。

對物業管理服務的法律監管

外商投資物業管理企業

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

根據商務部於2016年10月8日頒佈並於2017年7月30日及2018年6月29日修訂的《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(「管理暫行辦法」)，外商投資企業的設立及變更，不涉及實施准入特別管理措施的，適用於管理暫行辦法。設立外商投資企業，屬於管理暫行辦法規定的備案範圍的，企業指定的代表在向工商和市場監督管理部門辦理登記時，應根據管理暫行辦法一併在線報送外商投資企業設立備案信息。

於2019年12月30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》，於2020年1月1日生效，並取代管理暫行辦法。自2020年1月1日起，外國投資者直接或者間接在中國境內進行投資活動，應由外國投資者或者外商投資企業根據本辦法向商務主管部門報送投資信息。

於2019年3月15日，全國人民代表大會通過於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法》，《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》、《中華人民共和國外資企業法》同時廢止，《外商投資法》成為中國外

監管概覽

商投資的法律基礎。2019年12月26日，國務院頒布《中華人民共和國外商投資法實施條例》，於2020年1月1日起生效，取代《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》、《外商投資企業法實施條例》及《中外合作經營企業法實施條例》。

《外商投資法》規定外商投資的基本監管框架，並擬對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度，據此(i)外國的自然人、企業或者其他組織(統稱為「外國投資者」)不得投資外商投資准入負面清單規定禁止投資的領域，(ii)外商投資准入負面清單規定限制投資的領域，外國投資者進行投資應當符合負面清單規定的條件，及(iii)外商投資准入負面清單以外的領域，按照內外資一致的原則實施管理。《外商投資法》亦載有促進、保護及管理外商投資的必要機制，並擬建立外商投資信息報告制度，外國投資者或者外商投資企業應當通過企業登記系統以及企業信用信息公示系統向商務主管部門報送投資信息。

根據國家發改委及商務部於2019年6月30日頒佈並於2019年7月30日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019年版)》，物業管理行業不屬於限制類或禁止類的外商投資項目。

物業管理企業的資質

根據國務院於2003年6月8日頒佈，於2003年9月1日生效，並於2007年8月26日及2016年2月6日修訂的《物業管理條例》(國務院令第379號)，從事物業管理活動的企業應當採用資質體系。

根據國務院於2017年1月12日頒佈並於頒佈當日生效的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》，取消省、市級住房城鄉建設主管部門對物業服務企業二級及以下資質核定。

根據國務院於2017年9月22日頒佈並於頒佈當日生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》，取消物業服務企業一級資質核定。

監管概覽

根據住房城鄉建設部辦公廳於2017年12月15日頒佈並於頒佈當日生效的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》，各地不再受理物業服務企業資質核定申請和資質變更、更換、補證申請，不得要求將原核定的物業服務企業資質作為承接物業管理業務的條件。

於2018年3月19日，國務院頒佈《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》（國務院第698號令），據此修訂《物業管理條例》。《物業管理條例》（2018年修正）已取消物業服務企業的資質核定。

委任物業管理公司

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》（中華人民共和國主席令第62號），業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業服務公司或者管理人管理。對建設單位聘請的物業服務企業或者其他管理人，業主有權依法更換。物業服務企業或者其他管理人根據業主的委託管理建築區劃內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

根據《物業管理條例》（2018年修正），於社區業主大會上，經社區專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意，即可選聘和解聘物業服務企業。業主委員會可代表業主大會與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業管理服務合同。在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當簽訂書面的前期服務合同。前期物業服務合同可以約定期限。倘期限未滿，業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合同生效的，前期物業服務合同終止。住宅物業的建設單位，應當根據《物業管理條例》通過招投標的方式與物業服務企業簽訂前期物業服務合同。

監管概覽

根據《物業管理條例》及建設部於2003年6月26日頒佈，並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘物業管理企業；投標人少於3個或者物業規模較小的，經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘物業管理企業。建設單位未通過招投標的方式選聘物業管理公司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公司的，由縣級或以上地方政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，並處人民幣100,000元以下的罰款。

評標由招標人依法組建的評標委員會負責。評標委員會由招標人代表和物業管理方面的專家組成，成員為五人以上單數。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，應當從房地產行政主管部門建立的專家名冊中採取隨機抽取的方式確定。與投標人有利害關係的人不得進入相關項目的評標委員會。

此外，最高人民法院於2009年5月15日頒佈，並於2009年10月1日生效的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》規定法院於業主與物業服務企業就特定議題的爭議的聆訊上所採用的解釋原則。例如，建設單位依法與物業服務企業簽訂的前期物業服務合同，以及業主委員會與業主大會依法選聘的物業服務企業簽訂的物業服務合同，對業主具有法律約束力；業主以其並非合同當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。倘業主委員會或業主向法院上訴，請求確認免除物業服務企業責任、加重業主委員會或業主責任或損害其權利的物業服務合同條款無效，人民法院應予支持。

監管概覽

物業管理企業的收費

根據國家發改委和住房和城鄉建設部於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》，物業管理企業按照物業管理合同的約定，對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理、維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取費用。

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

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

業主與物業管理公司可以採取包乾制或酬金制等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服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔的計費方式。酬金制是指在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額支付給物業管理企業服務費，其餘全部用於物業服務合同約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔。

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

根據國家發改委和建設部於2004年7月19日聯合頒佈，並於2004年10月1日生效的《物業服務收費明碼標價規定》，物業管理企業向業主提供服務（包括按照物業服務合同約定提供物業服務以及根據業主委託的其他服務），應當實行明碼標價，標明服務

監管概覽

項目及收費標準等有關情況。收費標準發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所有相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。

根據國家發改委和建設部於2007年9月10日聯合頒佈，並於2007年10月1日生效的《物業服務定價成本監審辦法（試行）》，政府價格主管部門制定或調整物業管理收費標準，物業管理服務定價成本乃為經政府價格主管部門核定後的社區物業服務社會平均成本。物業管理定價成本監審工作由價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門配合價格主管部門開展工作。物業服務定價成本應由人員費用、共用設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、共用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用組成。

根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並生效的《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》，對已具備相關條件的以下服務價格，請各省、自治區、直轄市的價格主管部門抓緊履行相關程序，放開價格。

- (1) 非保障性住房物業服務。物業服務企業接受業主的委託，按照物業服務合同約定，對非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維護、養護和管理，維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序等活動向業主收取的費用。保障性住房、房改房、老舊住宅社區和前期物業管理服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。
- (2) 住宅社區停車服務。物業服務企業或停車服務企業按照停車服務合同約定，向住宅小區業主或使用人提供停車場地、設施管理服務所收取的費用。

監管概覽

對互聯網信息服務的法律監管

根據國務院於2000年9月25日頒佈，於頒佈當日生效，並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動。非經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。

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

未取得經營許可證，擅自從事經營性互聯網信息服務，或者超出許可的項目提供服務的，由省級電信管理機構責令限期改正。有違法所得的，沒收違法所得；處違法所得3倍以上5倍以下的罰款。沒有違法所得或者違法所得不足人民幣50,000元的，處以人民幣100,000元以上人民幣1百萬元以下的罰款。情節嚴重的，責令關閉網站。未履行備案手續，擅自從事非經營性互聯網信息服務的單位，由省級電信管理機構責令限期改正，及拒不改正的，責令關閉網站。

對房地產經紀業務的法律監管

根據全國人民代表大會常務委員會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效，並於2007年8月30日、2009年8月27日及2019年8月26日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》，房地產中介服務機構包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備以下條件：(1)有自己的名稱和組織機構；(2)有固定的業務場所；(3)有必要的財產和經費；(4)有足夠數量的專業人員；(5)法律及行政法規規定的其他條件。

監管概覽

根據住房和城鄉建設部、國家發改委、人力資源和社會保障部於2011年1月20日頒佈，於2011年4月1日生效並於2016年3月1日修訂的《房地產經紀管理辦法》，房地產經紀是指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向委託人提供房地產居間、代理等服務並收取佣金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的房地產經紀人員。房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到住房城鄉建設(房地產)主管部門備案。

對中國勞動保障的法律監管

根據全國人民代表大會常務委員會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效，並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全規程，防止勞動安全事故，減少職業危害。勞動安全衛生設施必須符合相關國家標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品，對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。從事特種作業的勞動者必須經過專門培訓並取得特種作業資格。

根據全國人民代表大會常務委員會於2007年6月29日頒佈，於2008年1月1日生效，並於2012年12月28日修訂，於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》及國務院於2008年9月18日頒佈，並於頒佈當日生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)，透過勞動合同規管用人單位及勞動者雙方關係，並包含有關勞動合同條款的具體規定。同時，其規定勞動合同須以書面擬定，經充分磋商並達成共識後，用人單位與勞動者可訂立固定期限勞動合同、無固定期限勞動合同或以完成一定工作任務為期限的勞動合同。與勞動者充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的情況下，用人單位可依法終止勞動合同，並遣散其勞動者。於勞動合同法

監管概覽

頒佈前訂立的勞動合同及於其有效期內存在的勞動合同應繼續獲履行。就於勞動合同法頒佈前未結束書面勞動合同而訂立僱傭關係的情形，書面勞動合同應當自勞動合同法頒佈起一個月內訂立。

根據全國人民代表大常務委員會於2010年10月28日頒佈，並於2011年7月1日生效及於2018年12月29日進一步修訂的《中華人民共和國社會保險法》，職工應當參加基本養老保險、基本醫療保險及失業保險，由用人單位和職工共同繳納基本養老、醫療及失業保險費。職工亦應當參加工傷保險及生育保險，由用人單位繳納工傷保險費及生育保險費，職工不繳納工傷保險費及生育保險費。用人單位應根據《中華人民共和國社會保險法》的規定向當地社會保險經辦機構申請辦理社會保險登記。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。此外，社會保險行政部門將未及時繳足社會保險供款的用人單位的法律義務及責任整合，社會保險費徵收機構將責令該等用人單位於指定限期內繳納或補繳供款，並自到期日起，按日加收按未繳供款金額0.05%計算的滯納金；逾期不繳的，由有關行政機關處以未繳供款金額一至三倍的罰款。

根據國務院於1999年4月3日頒佈，於頒佈當日生效，並於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，職工個人繳存的住房公積金和職工所在單位為職工繳存的住房公積金，屬職工個人所有。單位應當按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或者少繳。單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。違反法律及法規的規定，單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理

監管概覽

的，處人民幣10,000元以上人民幣50,000元以下的罰款。違反相關條例的規定，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。

有關知識產權的法律法規

商標法

商標受常務委員會於1982年8月23日頒佈，於1983年3月1日生效，並於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月24日修訂的《中華人民共和國商標法》以及國務院於2014年4月29日頒佈，並於2014年5月1日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》保護。國家市場監督總局商標局主管商標註冊，授予註冊商標的有效期為十年。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，每次續展註冊的有效期為十年。商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合同，許可他人使用其註冊商標。將商標使用許可合同副本報送商標局備案。就商標而言，商標法在處理商標註冊時採用「申請在先」原則。在同一種商品或服務或者類似商品或服務上，以相同或者近似的商標申請註冊的，初步審定使用在先的商標，駁回其他人的申請。申請商標註冊不得損害他人現有的在先權利，也不得以不正當手段搶先註冊他人已經使用並有一定影響的商標。

著作權法

全國人民代表大會常務委員會於1990年9月7日頒佈，於1991年6月1日生效，並於2001年10月27日及2010年2月26日修訂的《中華人民共和國著作權法》規定，中國公民、法人或其他組織的作品，包括以文字、口述等形式創作的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件，不論是否發表，均由其享有著作權。著作權持有人享有多種權利，包括發表權、署名權及複製權等。

國家版權局於2002年2月20日頒佈，並於頒佈當日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》規管軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同和轉讓合同登記。中國國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。

監管概覽

中國版權保護中心將向符合《計算機軟件著作權登記辦法》及國務院於1991年6月4日頒佈，於2001年12月20日修訂，並於2011年1月8日及2013年1月30日進一步修訂的《計算機軟件保護條例》規定的計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

根據最高人民法院於2012年12月17日頒佈，並於2013年1月1日生效的《最高人民法院關於審理侵害信息網絡傳播權民事糾紛案件適用法律若干問題的規定》，網絡用戶或網絡服務提供者未經許可，通過信息網絡提供權利人享有信息網絡傳播權的作品、表演、錄音錄像製品的行為，人民法院應當認定其構成侵害信息網絡傳播權的行為。

域名

根據工業和信息化部於2017年8月24日頒佈，並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》，工業和信息化部負責中國互聯網網絡域名的管理工作。域名註冊服務遵循「先申請先註冊」的原則。域名註冊申請人應當向域名註冊機構提交真實、準確及完整的域名註冊信息，並簽訂註冊協議。域名註冊完成後，域名註冊申請者即將成為其註冊域名的持有者。

中國稅務法律法規

所得稅

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈，於2008年1月1日生效，並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）及國務院於2007年12月6日頒佈、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《企業所得稅法實施條例》（「企業所得稅法實施條例」），所有中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業均適用25%稅率的企業所得稅。該等企業

監管概覽

分類為居民企業和非居民企業。依照外國（地區）法律成立但其實際管理機構（指對企業的生產運營、人員、財務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構）在中國境內的企業被視為居民企業。因此，25%的稅率適用於彼等來源於中國境內、境外的所得。

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，向非居民企業（在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的）投資者派發的股息須繳納10%的中國預扣稅，惟非居民企業司法管轄區與中國之間達成適用稅收協定，提供相關稅項的減免者則除外。同理，該投資者轉讓股份獲得的任何收益，倘被視為來自中國境內來源的收益，須按10%的中國所得稅稅率或較低稅收協定稅率（倘適用）繳稅。

根據國家稅務總局於2006年8月21日頒佈，並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，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依法按較低的5%稅率繳納預扣稅。根據國家稅務總局於2018年2月3日頒佈並於2018年4月1日生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》，將基於實質重於形式原則使用實益所有權分析來釐定是否授予稅收協定優惠。

根據國家稅務總局於2015年2月3日頒佈，於頒佈當日生效，並於2017年10月17日及2017年12月29日修訂的《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》（「該公告」），非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，間接轉讓中國居民企業股權等財產，規避企業所得稅納稅義務的，應按照企業所得稅法的規定，重新定性該間接轉讓，確認為直接轉讓。間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照該公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或者個人為扣繳義務人。

監管概覽

增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效，並於2017年11月19日最近修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及財政部於1993年12月25日頒佈，於頒佈當日生效，並於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(統稱「增值稅法」)，在中國境內銷售貨物或者加工、修理修配勞務，銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的納稅人均應繳納增值稅。除增值稅法另行列示者外，銷售服務或無形資產的稅率為6%。

此外，根據財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈並於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於2010年10月18日頒佈，並於2010年12月1日生效的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自2010年12月1日起，1985年發佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》和1986年發佈的《徵收教育費附加的暫行規定》及國務院及國務院財稅主管部門發佈的相關法規、規章同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

根據國務院於1985年2月8日頒佈，可追溯至1985年1月1日，並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納消費稅、增值稅及營業稅的單位和個人，均須繳納城市維護建設稅。城市維護建設稅，以單位和個人實際繳納的消費稅、增值稅、營業稅稅額為計稅依據，分別與消費稅、增值稅、營業稅同時繳納。納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣城、鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。

監管概覽

根據國務院於1986年4月28日頒佈，於1986年7月1日生效，並於1990年6月7日、2005年8月20日及2011年1月8日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，教育費附加率應為各單位和個人實際繳納的消費稅、增值稅及營業稅的稅額的3%，分別與消費稅、增值稅及營業稅同時繳納。

有關外匯的法律法規

根據國務院於1996年1月29日頒佈，於1996年4月1日生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，人民幣在經常項目（包括股息分派、貿易及服務相關外匯交易）下可自由兌換，但在資本項目（包括在中國境外直接投資、貸款、資本轉移及證券投資）下不可自由兌換，需要事先取得國家外匯管理局的批准。

根據於2014年7月4日頒佈並於頒佈當日生效的《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「37號文」），(a)境內居民（「境內居民」）以資產或權益向其以投融資為目的直接設立或控制的境外特殊目的公司（「境外特殊目的公司」）出資前，應向當地外匯管理局辦理外匯登記手續；及(b)初始登記後，境外特殊目的公司發生境外特殊目的公司的境內居民個人股東、境外特殊目的公司的名稱、經營期限等變更，或發生境外特殊目的公司增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，境內居民應到當地外匯管理局辦理登記手續。

根據於2015年2月13日頒佈並於2015年6月1日生效的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（「13號文」），銀行按照13號文直接審核辦理境內直接投資項下外匯登記和境外直接投資項下外匯登記，國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

監管概覽

與併購規定有關的法規

根據於2006年8月8日頒佈，於2006年9月8日生效及隨後於2009年6月22日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」），當中規定了符合外國投資者收購境內企業的資格情況。

此外，根據管理暫行辦法，由於併購、吸收合併等方式，非外商投資企業轉變為外商投資企業，屬管理暫行辦法規定的備案範圍的，按照管理暫行辦法辦理設立備案手續，填報《設立申報表》。

自2020年1月1日，管理暫行辦法被《外商投資信息報告辦法》取代，據此，外國投資者直接或者間接在中國境內進行投資活動，應由外國投資者或者外商投資企業向商務主管部門報送投資信息。

歷史、重組及公司架構

我們的歷史及發展

歷史

我們的歷史可追溯至2000年，當時歐宗榮先生及正榮集團於中國成立正榮物業服務，以為其所開發住宅物業提供物業管理服務。我們自2004年起開始在福建省為正榮地產集團（當時正榮地產於2018年1月在聯交所上市前為正榮集團的一部分）開發的住宅物業項目提供物業管理服務。多年來，我們已積累為中國住宅物業提供優質物業管理服務的豐富經驗。除為正榮地產集團的住宅物業項目提供物業管理服務外，於2017年，我們開始為其他第三方物業開發商的住宅物業項目提供物業管理服務，此舉讓我們在更廣闊的客戶基礎上進一步建立起我們作為優質物業管理服務提供商的市場聲譽。

雖然住宅物業過往佔我們大部分收益，但我們亦尋求多元化的在管物業組合以包括其他類型的物業。於2017年，我們開始為非住宅物業提供物業管理服務。我們的在管非住宅物業包括政府公建、寫字樓、工業園及學校。除提供物業管理服務外，我們的服務範圍亦包括提供全方位的增值服務，包括非業主增值服務及業主及居民社區增值服務。

我們以作為能夠保存及提升客戶物業價值的全國佈局快速成長的綜合性物業管理服務提供商為傲。自2016年起，我們的總部設立於上海，截至2019年9月30日，我們的地理分佈跨越中國34座城市及覆蓋四個主要地區。我們的在管項目數目由截至2017年12月31日的90個（總建築面積約9.4百萬平方米）增加至截至2019年9月30日的136個（總建築面積21.0百萬平方米）。我們訂約管理的項目總數由截至2017年12月31日的117個（總訂約建築面積約16.2百萬平方米）增加至截至2019年9月30日的214個（總訂約建築面積34.4百萬平方米）。根據中指院的資料，於2019年，我們在整體實力方面於中國物業服務百強企業中排名第22位。

歷史、重組及公司架構

業務發展里程碑

下表概述本集團主要業務發展里程碑：

年份	里程碑
2000年	正榮物業服務於中國成立。
2004年	我們開始在福建省為正榮地產集團開發的物業項目提供物業管理服務。
2006年	我們的管理項目之一正榮•麗景山莊獲中華人民共和國住房和城鄉建設部認可為「全國物業管理示範住宅社區」。
2007年	我們開始為非業主提供增值服務。
2010年	我們成為中國物業管理協會理事單位之一。
2011年	我們獲中華人民共和國住房和城鄉建設部授予「一級物業服務企業資質」。
	我們獲中國物業管理協會頒發「行業突出貢獻獎」。
2015年	我們的其中一個在管項目正榮•御品蘭灣獲福建省住房和城鄉建設廳認可為2015年度全省物業管理示範住宅小區。
2016年	我們的其中一個在管項目正榮•御品世家獲福建省住房和城鄉建設廳認可為2016年度全省物業管理示範住宅小區。
2017年	我們完成江蘇愛濤收購並將項目組合擴展至納入若干新型非住宅物業(如政府及公共設施)。

歷史、重組及公司架構

年份	里程碑
	我們開始向正榮地產集團以外的第三方物業開發商提供物業管理服務。
	我們開始向業主及居民提供社區增值服務。
2018年	我們獲中國房地產業協會認可為「2018年中國物業管理企業品牌價值20強」及「2018年中國物業管理企業綜合實力30強」。
2019年	我們完成江蘇蘇鐵收購並進一步將項目組合擴展至納入學校等新型非住宅物業。
	根據中指院的資料，按綜合實力計，我們在「2019年中國物業服務百強企業」中排名第22位。
	我們的在管項目南京正榮潤峯花園被中指院認定為2019年中國物業服務行業示範基地。
	我們在億翰智庫評選的2019中國社區服務商成長性十強中排名第十七。

我們的公司發展

本公司於2018年12月17日根據開曼群島《公司法》在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，並於重組完成後成為本集團的控股公司及[編纂]工具。詳情請參閱下文「一重組」。

我們於中國的經營附屬公司

截至最後實際可行日期，我們的業務經營由本集團在中國成立或收購的經營附屬公司進行。下文載列往績記錄期內的主要公司發展，包括我們的中國經營附屬公司股權的主要變動：

歷史、重組及公司架構

福建正榮

福建正榮為我們中國經營附屬公司的中間控股公司，以及業務集中管理平台。其為於2013年3月8日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，以現金悉數繳足，截至其成立日期，其由正榮集團公司全資擁有。

作為重組的一部分，正榮集團公司於2019年1月29日將其於福建正榮的5%股權轉讓予Future Prosperity (HK)，並於2019年2月27日將其於正榮物業服務的95%股權轉讓予福州匯華。詳情請參閱下文「一重組」。

正榮物業服務

正榮物業服務主要從事提供物業管理服務。其於2000年2月2日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣800,000元，以現金悉數繳足，由歐宗榮先生及江西省正榮房地產開發有限公司（正榮集團公司當時的一間全資附屬公司）分別擁有60%及40%的股權。

進行一系列股權轉讓後，自2013年4月25日起，正榮物業服務一直由福建正榮全資擁有。於2015年8月18日，其註冊資本增至人民幣50,000,000元，以現金悉數繳足。正榮物業服務股權自此概無變動。

江西美時

江西美時乃設立以從事提供房地產經紀服務。其於2019年6月6日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000元，將根據江西美時的組織章程細則悉數繳足。江西美時自其成立起一直由正榮物業服務全資擁有。

宜春首維達

宜春首維達乃成立以從事提供設施安裝及維護服務。其於2015年1月15日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000元，以現金悉數繳足。宜春首維達自其成立起一直由正榮物業服務全資擁有。

歷史、重組及公司架構

湖北長房正榮

湖北長房正榮主要從事提供物業管理服務。其於2018年7月30日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，將根據湖北長房正榮的組織章程細則悉數繳足。湖北長房正榮自其成立起一直由正榮物業服務及獨立第三方湖北宏達物業管理有限公司（並非為湖北長房正榮的主要股東）分別擁有51%及49%。

蘇州可立

蘇州可立乃設立以從事提供房地產經紀服務。其於2019年7月10日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000元，將根據蘇州可立的組織章程細則悉數繳足。蘇州可立自其成立起由正榮物業服務全資擁有。

正榮物業管理

正榮物業管理乃設立以從事提供物業管理服務。其於2019年4月24日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，將根據正榮物業管理的組織章程細則悉數繳足。正榮物業管理自其成立起一直由福建正榮全資擁有。

福州正榮

福州正榮主要從事提供物業管理服務。其於2010年9月17日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000元，以現金悉數繳足，自其成立起一直由正榮物業服務全資擁有。

由於內部重組，於2013年6月8日，正榮物業服務將其於福州正榮的全部股權轉讓予福建正榮，代價為人民幣1,000,000元，該代價是基於福州正榮股權轉讓時的註冊資本金額釐定。於該股權轉讓完成後，福州正榮自此由福建正榮全資擁有。

長沙愛濤

長沙愛濤主要從事提供物業管理服務。其於2018年3月6日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，將根據長沙愛濤的組織章程細則悉數繳足。長沙愛濤自其成立起一直由江蘇愛濤全資擁有。

歷史、重組及公司架構

往績記錄期的收購

江蘇愛濤

江蘇愛濤於2001年2月12日在中國成立為有限公司，主要從事提供物業管理服務。為擴展至非住宅物業（包括江蘇愛濤一直管理的政府及公共設施）管理市場，於2017年8月9日，福州正榮與江蘇弘業股份有限公司（為一名獨立第三方）訂立一項國有產權轉讓協議，據此，福州正榮經公開拍賣（「首次收購」）以代價人民幣7,000,000.16元自江蘇弘業股份有限公司收購江蘇愛濤35%的股權，該代價為公開招標拍賣中江蘇愛濤35%股權的價格。該代價於2017年8月11日全數結算且首次收購於2017年8月24日完成。於首次收購完成後，江蘇愛濤分別由蒲明（為江蘇愛濤董事）及福州正榮擁有65%及35%。於2017年9月21日，福州正榮與蒲明訂立一項股權轉讓協議，據此，福州正榮以代價人民幣13,000,000元自蒲明收購江蘇愛濤餘下65%的股權（「第二次收購」），該代價參考首次收購拍賣價釐定。該代價於2017年10月25日全數結算且第二次收購於2017年10月20日完成。於第一次收購及第二次收購完成後，江蘇愛濤由福州正榮全資擁有。

江蘇蘇鐵

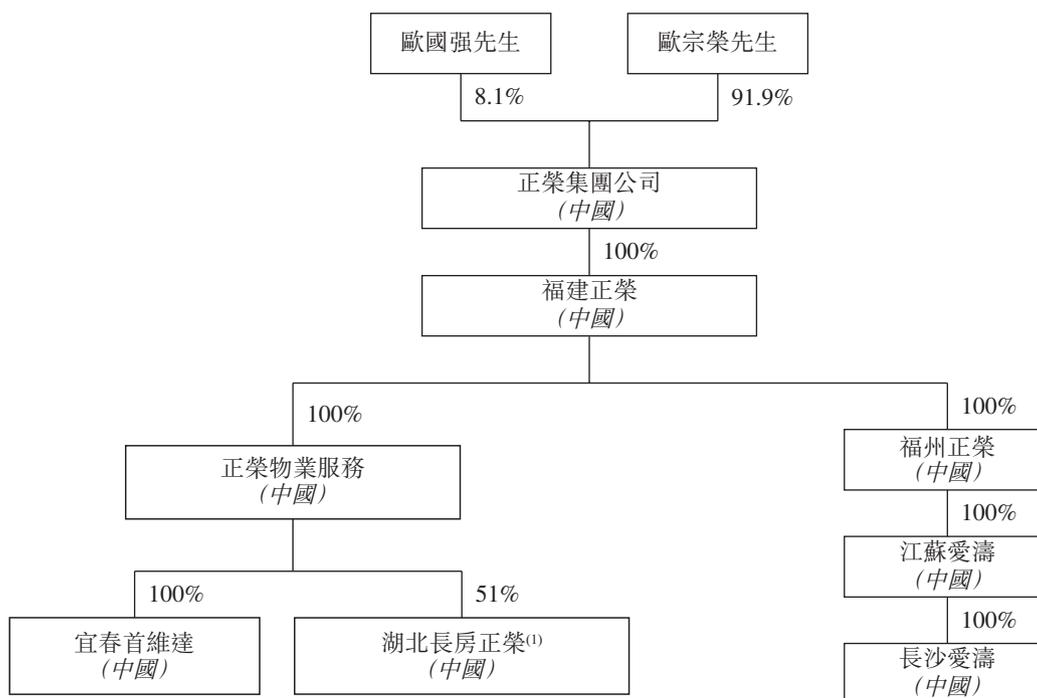
江蘇蘇鐵於2001年1月4日在中國成立為有限公司，主要從事提供物業管理服務。為進一步擴展至非住宅物業（包括江蘇蘇鐵一直管理的學校）管理市場，於2019年6月15日，福建正榮與黎文德（為一名江蘇蘇鐵董事）及唐偉兵（為一名江蘇蘇鐵董事）訂立一項股權轉讓協議，據此，福建正榮以總代價人民幣70,000,000元自黎文德及唐偉兵收購江蘇蘇鐵總計70%的股權。該代價乃經參考江蘇蘇鐵於2018年12月31日的資產淨值、已考慮其客戶基礎及項目組合的業務前景經公平磋商後釐定。福建正榮於2019年1月1日接管對江蘇蘇鐵的管理。有關收購的代價經協定將分三期結算：(1)於2019年7月4日結算首付款人民幣49,000,000元；(2)於（其中包括）發佈江蘇蘇鐵截至2019年12月31日止年度經審核報告後15天內結算第二筆款項人民幣14,000,000元；及(3)於（其中包括）發佈江蘇蘇鐵截至2020年12月31日止年度經審核報告後15天內結算餘下款項人民幣7,000,000元。於該股權轉讓完成後，江蘇蘇鐵由福建正榮、黎文德及唐偉兵分別擁有70%、15%及15%。

歷史、重組及公司架構

重組

為籌備[編纂]，我們進行重組，據此，本公司成為控股公司及本集團的[編纂]工具且我們的業務已轉讓予本公司。

下圖載列緊隨重組前的股權架構：



附註：

- (1) 湖北長房正榮分別由正榮物業服務及湖北宏達物業管理有限公司（除身為湖北長房正榮的主要股東外為一名獨立第三方）擁有51%及49%。

英屬維京群島控股公司註冊成立

偉正、偉耀及偉天於2018年12月13日在英屬維京群島註冊成立為有限公司，作為歐宗榮先生於本公司的權益的控股公司。截至彼等註冊成立日期，偉正、偉耀及偉天獲授權發行最多50,000股每股1美元的股份。於彼等註冊成立日期，偉正、偉耀及偉天各自按面值向歐宗榮先生發行及配發一股悉數繳足股份及偉正、偉耀及偉天各自由歐宗榮先生全資擁有。

歷史、重組及公司架構

同日，偉強於英屬維京群島註冊成立為有限公司，作為歐國強先生於本公司權益的控股公司。於其註冊成立日期，偉強獲授權發行最多50,000股每股1美元的股份。於其註冊成立後，偉強的一股悉數繳足股份已按面值發行及配發予歐國強先生及偉強當時由歐國強先生全資擁有。

本公司註冊成立

本公司於2018年12月17日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，作為控股公司及本集團的[編纂]工具。截至註冊成立日期，本公司的法定股本為950,000美元，分為950,000股每股1美元的股份。於其註冊成立日期，本公司的一股悉數繳足股份按面值發行及配發予初步認購人（一名獨立第三方）及有關股份於同日以代價1美元轉讓予偉強。同日，683,050股、95,000股、95,000股及76,949股每股面值1美元的股份分別發行及配發予偉正、偉耀、偉天及偉強。於有關發行及配發完成後，本公司的股權如下：

股東	股份數目	股權百分比
偉正	683,050	71.9%
偉耀	95,000	10.0%
偉天	95,000	10.0%
偉強	76,950	8.1%
總計	<u>950,000</u>	<u>100%</u>

於2019年10月18日，本公司的法定股本透過額外增設50,000股每股面值1美元的股份由950,000美元增至1,000,000美元，致使其後本公司的法定股本為1,000,000美元，分為1,000,000股每股面值1美元的股份。

Zhenro Services (BVI)的註冊成立

Zhenro Services (BVI)於2018年12月19日在英屬維京群島註冊成立，作為本集團於英屬維京群島的中間控股公司。截至註冊成立日期，Zhenro Services (BVI)獲授權發行最多50,000股每股1美元的股份。於其註冊成立日期，Zhenro Services (BVI)的一股悉數繳足股份按面值獲發行及配發予本公司及Zhenro Services (BVI)當時由本公司全資擁有。

歷史、重組及公司架構

正榮服務香港的註冊成立

正榮服務香港於2018年12月24日在香港註冊成立為有限公司，作為本集團於香港的中間控股公司。於其註冊成立日期，正榮服務香港的一股股份以1港元的認購價發行及配發予Zhenro Services (BVI)，而正榮服務香港其後由Zhenro Services (BVI)全資擁有。

Future Prosperity (HK)收購福建正榮5%的股權

詳情請參閱「-[編纂]投資-Sky Bridge作出的投資」。於2019年1月29日完成後，福建正榮由正榮集團公司及Future Prosperity (HK)分別擁有95%及5%股權。

福州匯華的成立及收購福建正榮95%的股權

福州匯華為我們於中國的中間控股公司。其於2019年1月31日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，將根據福州匯華的組織章程細則悉數繳足。自其成立起，福州匯華由正榮服務香港全資擁有。

於2019年2月27日，正榮集團公司以代價人民幣47,963,315元向福州匯華轉讓其於福建正榮的95%股權，該代價乃經各方公平磋商並獨立估值師所評估福建正榮截至2018年11月30日的資產淨值人民幣50.5百萬元後釐定。該代價於2019年4月2日全數結算。於該股權轉讓完成後，福建正榮自此分別由福州匯華及Future Prosperity (HK)分別擁有95%及5%的股權。

歷史、重組及公司架構

收購Future Prosperity (BVI)

於2019年11月7日，Sky Bridge向本公司轉讓Future Prosperity (BVI)的1,000股股份（相當於Future Prosperity (BVI)的全部已發行股本），以本公司向Sky Bridge發行50,000股每股1美元的股份支付對價。該股份轉讓完成後，Future Prosperity (BVI)、Future Prosperity (HK)及福州正榮成為我們的全資附屬公司及本公司的股權如下：

股東	股份數目	股權
偉正	683,050	68.3%
偉耀	95,000	9.5%
偉天	95,000	9.5%
偉強	76,950	7.7%
Sky Bridge	50,000	5.0%
總計	<u>1,000,000</u>	<u>100%</u>

有關重組及[編纂]投資完成後的公司架構，請參閱下文「一 緊隨重組及[編纂]投資完成後的公司架構」。

[編纂]投資

Sky Bridge作出的投資

於2019年1月21日，Future Prosperity (HK)與正榮集團公司訂立一份股權轉讓協議，據此，Future Prosperity (HK)自正榮集團公司收購福建正榮5%的股權，代價人民幣2,524,380元，其已於2019年3月19日以現金悉數支付。

截至2019年1月21日，Future Prosperity (HK)為Future Prosperity (BVI)的直接全資附屬公司，而Future Prosperity (BVI)由Sky Bridge全資擁有。

於2019年11月7日，Sky Bridge與本公司訂立一份換股協議，據此，Sky Bridge轉讓Future Prosperity (BVI)的1,000股股份（相當於Future Prosperity (BVI)的全部已發行股本）予本公司，代價為本公司向Sky Bridge發行50,000股每股1美元的本公司股份。

歷史、重組及公司架構

Sky Bridge投資（「**[編纂]**投資」）的詳情載列如下：

[編纂] 投資者名稱：	Sky Bridge
協議日期：	2019年1月21日
已付代價金額：	人民幣2,524,380元（相當於約2.8百萬港元） （透過其於福建正榮的投資）
釐定代價的基準：	經訂約方公平磋商並參考獨立估值師所評估 福建正榮截至2018年11月30日的資產淨值人 民幣50.5百萬元釐定
代價付款日期：	2019年3月19日
每股成本 ⁽¹⁾ ：	約人民幣 [編纂] 元（相當於約 [編纂] 港元）
較 [編纂] 範圍中位數折讓 ⁽¹⁾ ：	約 [編纂] %
所得款項用途：	由於 [編纂] 投資乃通過Future Prosperity (HK) 與正榮集團公司之間的股權轉讓進行，代價 支付予正榮集團公司，且本集團並無收取任 何所得款項
緊隨 [編纂] 投資 完成後於本公司的股權 ⁽¹⁾ ：	5%
緊隨 [編纂] 完成後於本公司 的股權 ^{(1)、(2)} ：	約 [編纂] %

歷史、重組及公司架構

對本集團的戰略裨益：

我們的董事認為，[編纂]投資將增強本公司的股東基礎。此外，經考慮Sky Bridge的股東於資本市場的經驗（特別是其於房地產行業的投資），以及其業務網絡，董事相信，[編纂]投資將對本集團業務發展有利，而Sky Bridge股東可在制定向各個區域市場擴充及收購以及發展未來業務的策略方面提供見解及建議。

特別權利：

根據[編纂]投資，Sky Bridge並不享有任何特別權利

附註：

- (1) 以緊隨[編纂]完成後Sky Bridge將持有的股份數目為基準計算。
- (2) 假設[編纂]未獲行使，且不計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而發行的任何股份。

歷史、重組及公司架構

有關[編纂]投資者的資料

Sky Bridge於2017年8月16日在英屬維京群島註冊成立為有限公司。該公司為華博貿易有限公司的全資附屬公司，而華博貿易有限公司為一家在香港註冊成立的公司，及為福建華閩進出口有限公司（「福建華閩」）的全資附屬公司。福建華閩為於1986年6月13日在中國成立的有限公司。福建華閩為福建的外貿公司，由福建華田投資有限公司（「福建華田」）、福建華工投資有限公司（「福建華工」）、福建華會投資有限公司（「福建華會」）、福建蒼源國際展覽有限公司（「福建蒼源」）、福建華閩實業有限公司（「福建華閩實業」）、劉平山先生及王志明先生（均為獨立第三方）分別擁有40.09%、17.99%、17.25%、10%、5%、4.93%及4.74%。福建華田為一家於中國成立的投資公司，由劉平山先生及王志明先生分別擁有51%及49%，二人均為獨立第三方。福建華工及福建華會各自均為於中國成立的投資公司，由福建華閩實業的個別僱員擁有，該等僱員為獨立第三方。福建蒼源為一家於中國成立的公司，主要從事展會組織。其由阮衛星先生及李儉先生分別擁有55%及45%，二人均為獨立第三方。福建華閩實業為一家於中國成立的公司，主要從事公用事業開發及外貿，最終由福建省人民政府國有資產監督管理委員會擁有。

禁售及公眾持股量

由於Sky Bridge並非本公司核心關連人士而[編纂]投資並非由本公司任何核心關連人士直接或間接出資，故Sky Bridge持有的股份於[編纂]後將計入公眾持股量。

Sky Bridge已同意，於2019年11月7日（即換股協議日期）至[編纂]後滿六個月當日期間任何時間，其將不會出售其直接或間接持有的任何股份。

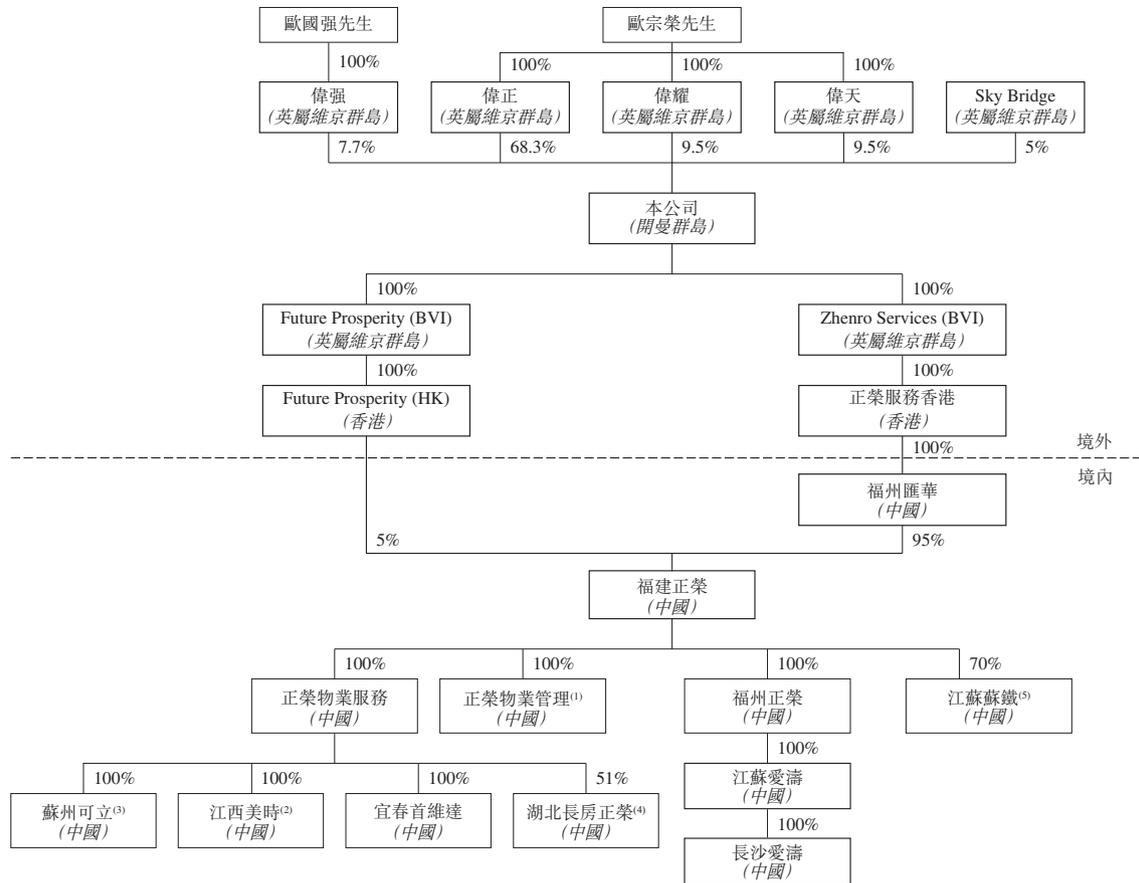
遵守臨時指引

獨家保薦人認為，Sky Bridge所作[編纂]投資的條款符合(i)聯交所於2012年1月發佈並於2017年3月更新的指引信HKEx-GL-29-12；及(ii)聯交所於2012年10月發佈並於2013年7月及2017年3月更新的指引信HKEx-GL43-12。

歷史、重組及公司架構

緊隨重組及[編纂]投資完成後的公司架構

下圖載列緊隨重組及[編纂]投資完成後但在[編纂]及[編纂]完成前的公司及股權架構：



附註：

- (1) 正榮物業管理於2019年4月24日在中國成立。
- (2) 江西美時於2019年6月6日在中國成立。
- (3) 蘇州可立於2019年7月10日在中國成立。
- (4) 湖北長房正榮分別由正榮物業服務及湖北宏達物業管理有限公司(除身為湖北長房正榮的主要股東外為一名獨立第三方)擁有51%及49%。
- (5) 江蘇蘇鐵由福建正榮、黎文德及唐偉兵(除身為江蘇蘇鐵的主要股東及董事外均為獨立第三方)分別擁有70%、15%及15%。

歷史、重組及公司架構

股份拆細及增加法定股本

於2020年〔●〕，我們已發行及未發行的每股面值1.00美元的每股股份拆分為每股面值0.002美元的500股股份。我們的法定股本借由額外增設19,500,000,000股股份由1,000,000美元進一步增至40,000,000美元，如此，於股份拆細及增加法定股本後，本公司法定股本為40,000,000美元，分為每股面值0.002美元的20,000,000,000股股份。

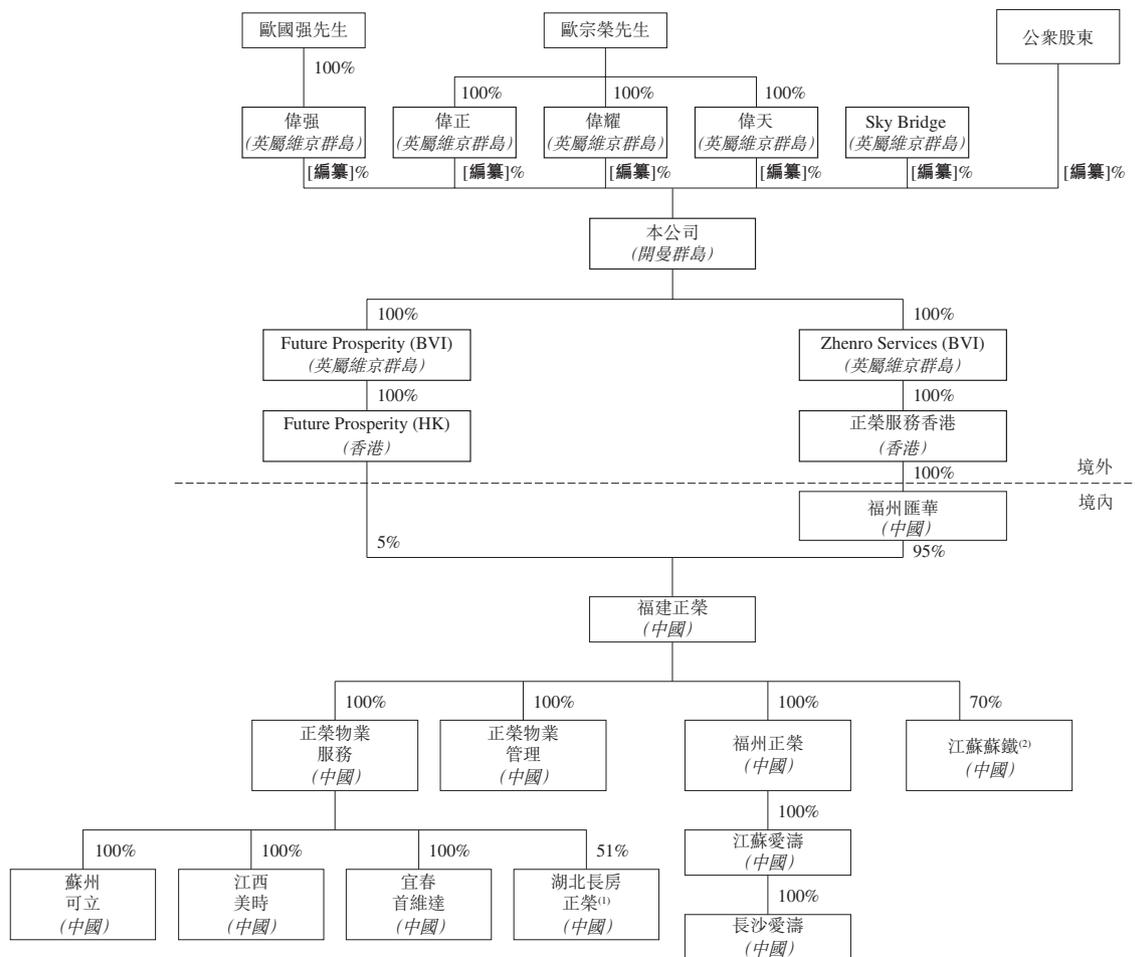
[編纂]

根據股東於2020年〔●〕通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因[編纂]而錄得進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬進賬金額[編纂]美元撥充資本，運用有關款項按面值悉數繳足合共[編纂]股股份，以就彼等於本公司的當時現有相關股權按比例發行及配發予於通過該等決議案日期名列本公司股東名冊的股份持有人（盡可能不涉及零碎部分，因此不得發行及配發任何份額的股份）。

歷史、重組及公司架構

緊隨[編纂]及[編纂]完成後的公司架構

下圖載列緊隨[編纂]及[編纂]完成後我們的公司及股權架構（假設[編纂]並無獲行使且計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而發行的任何股份）：



附註：

- (1) 湖北長房正榮分別由正榮物業服務及湖北宏達物業管理有限公司（除為湖北長房正榮的主要股東外為一名獨立第三方）擁有51%及49%。
- (2) 江蘇蘇鐵由福建正榮、黎文德及唐偉兵（除為江蘇蘇鐵的主要股東及董事外均為獨立第三方）分別擁有70%、15%及15%。

歷史、重組及公司架構

中國監管規定

我們的中國法律顧問已告知，Future Prosperity (HK)向正榮集團公司收購福建正榮5%股權（「**第一項轉讓**」）須遵守併購規定及《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》（「**管理暫行辦法**」）。福建正榮已根據併購規定及管理暫行辦法就第一項轉讓取得外商投資企業設立備案回執及新營業執照。於第一項轉讓完成後，福建正榮成為中外合營企業。就福州匯華向正榮集團公司收購福建正榮的95%股權（「**第二項轉讓**」）而言，我們的中國法律顧問已告知，由於正榮集團公司是在福建正榮轉制為中外合營企業後向福州匯華轉讓福建正榮的95%股權，第二項轉讓為外商投資企業的股權轉讓，故併購規定不適用於第二項轉讓。與之相應的是，第二項轉讓須遵守《外商投資企業投資者股權變更的若干規定》（「**規定**」）及管理暫行辦法，福建正榮已根據規定及管理暫行辦法就第二項轉讓取得外商投資企業變更備案回執及新營業執照。我們的中國法律顧問認為，第一項轉讓已根據併購規定及管理暫行辦法完成，第二項轉讓已根據規定及管理暫行辦法完成，及第一項轉讓並非為規避併購規定。

我們的中國法律顧問已確認，上述本集團旗下中國公司有關的所有股權轉讓及增加註冊資本已取得所有必要的政府批文及許可，所涉及的政府手續符合適用的中國法律及法規。我們的中國法律顧問亦已確認，我們已向有關中國監管機關取得實施重組所需的所有必要批准。

誠如我們的中國法律顧問所告知，歐宗榮先生及歐國強先生已按第37號文及第13號文的規定於2019年1月16日完成註冊。

業 務

閣下決定投資[編纂]前應閱覽整份本文件，而非僅依賴主要或概要資料。本節的財務資料乃摘錄自本文件附錄一A及附錄一B所載的會計師報告，未經重大調整。除本文件另有注明外，本文件引用的所有市場統計數據乃源自中指院報告。有關中指院的資格以及行業報告的詳情，請參閱本文件「行業概覽」。

概覽

我們是中國一家全國佈局、快速成長的綜合性物業管理服務提供商，為住宅和非住宅物業提供多樣化的物業管理服務。根據中指院的資料，按綜合實力計，我們位列2019中國物業服務百強企業第22名¹。根據中指院的資料，我們為中國增長最快的物業管理公司之一，在收益及淨利潤的複合年增長率方面我們在2019物業服務百強企業首三十名中分別排名第四及第七。¹根據億翰智庫的資料，我們於2019年被評為2019中國社區服務商成長性10強。

我們在中國提供物業管理服務逾15年。我們認為我們廣泛的行業經驗使我們得以從眾多競爭對手中脫穎而出。截至2019年9月30日，我們已實現了在全國四大區域的佈局，包括長三角地區、海峽西岸地區、中西部地區、環渤海地區。我們認為這四大區域具有人口聚焦、經濟活躍、城市發展前景看好等特點。我們採取的發展戰略是進一步擴大我們在目前經營所在城市的佈局，同時進軍四大區域中我們認為具有較大經濟發展潛力的新市場。截至2019年9月30日，我們的在管項目達136個，覆蓋以上四大區域中的34個城市，在管總建築面積約為2,100萬平方米，總簽約建築面積約為3,440萬平方米。

附註：

- (1) 中指院每年按整體實力發佈中國物業服務百強企業的排名。中指院通過評估各公司的相關關鍵因素（包括但不限於管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任）進行排名。我們按收益及淨利潤增長率的排名可能不同於綜合實力排名。請參閱「行業概覽－中指院的背景及方法」。

業 務

我們通過物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務三條業務主線，為住宅和非住宅物業提供多樣化的物業管理服務。我們已與正榮地產集團建立長期的合作關係，且於往績記錄期，正榮地產集團開發的住宅物業全部由我們提供服務（不包括由正榮地產集團與其他方共同開發的任何物業項目及正榮地產集團並無持有控股權益的物業項目）。除住宅物業外，我們的項目組合亦包括非住宅物業，如政府公建、寫字樓、工業園區和學校等。我們通過提供涵蓋整個物業管理價值鏈的多方位高品質的綜合性服務，努力打造自身的物業管理服務生態體系。我們的服務主要包括以下三類：

- **物業管理服務**：我們針對住宅及非住宅物業向物業開發商、業主及居民提供一系列的物業管理服務。我們的物業管理服務主要包括(i)清潔服務、(ii)安全秩序服務、(iii)園藝服務和(iv)工程維修服務。
- **非業主增值服務**：我們主要向物業開發商提供增值服務。我們非業主增值服務主要包括：(i)協銷服務、(ii)額外專項委託服務、(iii)房修服務、(iv)前期規劃及設計服務和(v)交付前檢驗服務。
- **社區增值服務**：我們向住宅物業業主和社區居民提供社區增值服務。我們的社區增值服務主要包括(i)家居生活服務、(ii)停車位管理、租賃協助和其他服務和(iii)公共區域增值服務，以提升客戶居住體驗，促進客戶物業的保值和增值。

由於我們高效的運營和優質的服務，我們於往績記錄期實現了持續、快速增長。我們的收益由2017年的人民幣272.9百萬元增長至2018年的人民幣456.3百萬元，增長率為67.2%，遠高於中指院所報告同期物業百強企業收益均值的增長率19.4%。我們的收益由截至2018年9月30日止九個月的人民幣320.6百萬元增加至截至2019年9月30日止九個月的人民幣516.9百萬元，同比增長為61.2%。我們的淨利潤由2017年的人民幣20.3百萬元增長至2018年的人民幣39.5百萬元，增長率為94.6%，遠高於中指院所報告同期物業百強企業淨利潤均值的增長率26.0%。我們的淨利潤由截至2018年9月30日止九個月的人民幣28.5百萬元大幅增長至截至2019年9月30日止九個月的人民幣74.3百萬元。

業 務

競爭優勢

我們認為我們的成功主要有賴於以下競爭優勢：

全國佈局、快速成長及綜合性的物業管理服務提供商

我們作為一家中國物業管理服務提供商已超過15年。我們將總部設於上海並全面佈局中國四大區域，包括長三角地區、海峽西岸地區、中西部地區、環渤海地區。根據中指院的資料，2018年我們營運所在的四大區域佔全國國內生產總值約87.5%。我們密切關注有關國家和地方發展政策及法規，不斷拓展我們的業務規模、擴大同時迎合四大區域住宅及非住宅物業的綜合服務及提高服務質量。

截至2019年9月30日，我們的在管項目達136個，覆蓋以上四大區域中的34個城市，在管總建築面積約為2,100萬平方米，總簽約建築面積約為3,430萬平方米。於往績記錄期，在該四大區域中我們側重長三角地區和海峽西岸地區，截至2019年9月30日，我們在該兩大地區的在管總建築面積約為1,670萬平方米，於該相同日期約佔我們在管總建築面積的79.7%，總簽約建築面積約為2,450萬平方米，約佔我們總簽約建築面積的71.3%。

於往績記錄期，我們的物業管理業務規模實現了快速增長。我們的在管總建築面積由2017年12月31日的約940萬平方米增長至2018年12月31日的約1,260萬平方米，並進一步增長至2019年9月30日的約2,100萬平方米。根據中指院的資料，2017年至2018年，我們的收益及淨利潤增長率分別為67.2%及94.6%，高於同期中國物業服務百強企業收益及淨利潤增長率的平均值，即19.3%及26.0%。我們截至2019年9月30日止九個月的收益及淨利潤較2018年同期大幅增長，亦超過了截至2018年12月31日止年度的總收益及淨利潤。

業 務

我們於往年所獲的多項獎項和殊榮也顯示了我們具競爭力的市場地位、快速的業務擴充及綜合性服務。2019年，按綜合實力計，我們位列2019中國物業服務百強企業第22名。同年，我們被中指院評為2019中國物業服務市場化運營領先品牌企業。於2019年，我們被億翰智庫評為2019中國社區服務商成長性10強。此外，我們還於2019年被中國物業管理協會評為2019中國物業服務企業品牌價值50強。有關更多獎項和殊榮，請參閱「一 獎項和殊榮。」

我們認為我們業務規模的快速增長及我們在中國的穩固市場地位將繼續使我們在物業管理行業中獲得更多市場份額。

與正榮地產集團建立的長期合作關係帶來顯著的增長機會

正榮地產集團是國內一家以開發中高端地產為主營業務的大型綜合性物業開發商。根據中指院的資料，按綜合實力計，正榮地產集團於2019中國房地產百強企業中排名第19位。根據其2018年年報，正榮地產集團於2018年的簽約銷售總額約為人民幣1,080億元。根據其2019年中期報告，截至2019年6月30日，正榮地產集團的總土地儲備約為2,630萬平方米，於全國29個城市擁有167個住宅及非住宅項目。

我們已同正榮地產集團建立了長期的合作關係，通過招投標方式獲取正榮地產集團開發的住宅物業項目管理。配合正榮地產集團「改善大師」的品牌定位和面向中高端改善型客戶群推出的優質物業，我們為正榮地產集團提供了配套的精品物業服務。我們向正榮地產集團提供的服務主要包括物業管理服務及非業主增值服務。於往績記錄期，我們訂約向正榮地產集團開發的所有住宅物業（不包括由正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的且正榮地產集團並無持有控股權益的任何物業項目）提供物業管理服務。

業 務

我們與正榮地產集團的成功合作亦提升了我們的市場知名度，進而強化了我們的市場觸達能力參與更多由第三方開發商開發的物業，實現項目組合均衡。於往績記錄期，我們由第三方開發商開發的在管物業總建築面積由2017年1月1日的零平方米增長至2017年12月31日的220萬平方米，再增至2018年12月31日的320萬平方米，並進一步增長至2019年9月30日的1,090萬平方米。

我們相信與正榮地產集團的這種密切的長期業務合作關係有助於我們繼續鞏固我們在中國物業管理行業的現有市場地位和競爭優勢。我們認為，我們能夠繼續利用正榮地產集團的大型項目組合及土地儲備，提高我們的市場覆蓋、豐富我們的項目組合及將我們的服務種類進一步擴大至更大的中高端客戶群。

雙輪驅動體系，多元化項目組合，均衡發展業務

我們已構築「住宅+非住宅」雙輪驅動型的業務模式。在該模式下，我們不僅管理住宅物業，還管理政府公建、寫字樓、工業園區、學校等多種非住宅物業。

我們在利用豐富的行業經驗進行業務拓展方面擁有良好的往績記錄。於往績記錄期，我們所管理的物業主要以住宅物業為主。截至2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，我們的住宅物業總在管建築面積分別達約870萬平方米、1,140萬平方米及1,310萬平方米。我們相信，我們的在管住宅物業組合規模提升了我們品牌的市場知名度並讓我們能夠向更大的客戶群宣傳我們的增值服務。

在雙輪驅動型的業務模式下，我們致力擴大項目組合中的非住宅物業。受益於我們在中國穩固的市場地位，我們成功與第三方物業開發商在非住宅物業服務方面建立了合作關係。截至2019年9月30日，我們第三方物業開發商開發的非住宅物業的在管總建築面積中約有95.8%，是通過我們憑借自身的行業經驗和管理能力獲取的外拓項目。另外，我們不斷探索向更大範圍的非住宅物業提供服務並可與現有服務進一步產生協同效應的機會。例如，於往績記錄期，我們開始將高等院校、若干政府公建及產業園區納入到我們的物業管理服務中。截至2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，我們非住宅物業的總在管建築面積分別約為80萬平方米，120萬平方米及780萬平方米，分別佔我們總在管建築面積的8.4%、9.5%及37.4%。

業 務

我們在對於住宅和非住宅物業提供物業管理服務以外，也提供多元化的增值服務，包括協銷服務、專項委託服務、家居生活服務以及停車位管理、租賃協助和其他服務等。我們認為該等多元化服務令我們進一步提高我們的服務能力、強化我們的品牌知名度及提升我們的盈利能力。根據中指院的資料，於2019年，按2018年增值服務收益佔比計，我們在2019年中國物業服務百強企業中位列第三。

我們認為，與其他物業管理服務相比，我們多元化的項目組合及服務將繼續推動我們的增值服務收益，通常取得更高的利潤率。

通過提供優質服務提高客戶滿意度及品牌認可度

在發展過程中，我們始終堅持「服務為你，陪伴由心」的服務理念。就此而言，我們將服務品質視為提高客戶滿意度及品牌認可度的關鍵。我們主要在以下兩方面維持及提升服務品質，即(i)通過我們的品質管控體系，密切監控物業管理服務的所有相關環節，及(ii)使用客戶反饋系統，及時追蹤客戶投訴及回應，從而使我們得以根據用戶體驗擴大我們的服務種類、溝通方式及問題處理能力。

我們的質量管理及質量控制體系涵蓋了物業項目交付前端管理及交付後期的運營管理，對物業管理業務線的標準及流程進行了明確定義。在質量管理體系方面，我們於2017年10月成功取得ISO 9001：2015認證、ISO14001環境質量管理體系認證及OHSAS18001職業健康安全體系認證。有關更多詳情，請參閱下文「一 職業健康、安全及環保事宜」。

我們已制定各項服務質量監督及維護程序及制度，包括但不限於服務熱線、相關人員定期評估本集團內部所有層面運營管理層及獨立第三方審查。此外，我們應用「2157」客戶投訴管理程序，以確保客戶提出的所有訴求得到及時處理解決。此外，我們的「榮智慧」服務平台使我們能夠內部記錄及整理客戶投訴、我們的回覆及相關客戶反饋。除此之外，我們亦通過客戶拜訪、客戶懇談會、園區活動等形式與客戶保持密切溝通。有關更多詳情，請參閱下文「一 質量控制 — 物業管理服務的質量控制」。

業 務

近年來我們致力提升服務質量及客戶體驗，此舉使我們得以提升客戶滿意度。根據中指院的資料，2018年，我們在管物業的客戶對我們的協銷服務滿意度達到97.0%，對我們的住宅物業服務滿意度達到82.0%，兩者均高於中指院同年評估中國62座城市住宅物業管理公司提供協銷服務的平均客戶滿意度80.0%及提供住宅物業服務的平均客戶滿意度72.0%。此外，我們的客戶服務榮獲多項獎項及殊榮。2019年，我們被中指院評為「中國物業服務百強滿意度領先企業」；我們的在管項目南京正榮潤峯花園被中指院評為2019中國物業服務行業示範基地；我們的在管項目莆田正榮潤城及上海虹橋正榮中心被中指院評為2018年中國物業服務行業示範基地。

我們認為優越品質的服務不僅能夠鞏固我們客戶的滿意度和忠誠度，更能進一步提升我們品牌的知名度和認可度，增強我們開拓新市場的能力，進一步擴展市場份額。

標準化的運營流程、數字化的業務營運及有效的成本管控機制

通過專注於流程標準化、運營數字化及成本管控機制，我們能夠提供一貫及具成本效益的服務，以提升客戶體驗、提高運營效率及產生可持續的利潤。

我們已建立一套集中制度，以提升流程的標準化。根據我們對曾遇到及解決的問題積累的管理經驗、資料及知識，我們制定了各項程序來確保我們的服務質量能夠得到定期監控及審查。此外，對於我們的在管物業，我們採取了一系列舉措保障我們的表現符合相關物業管理服務協議所載的標準及客戶的預期。例如，我們已進一步劃分物業管理服務下的四大服務，即清潔服務、安全秩序服務、園藝服務、工程維修服務，從而分成48服務小項，進而對48服務小項下分別設定詳細的指標和有關操作程序，以確保我們的服務質量達致優質標準。此外，我們提供分級服務，包括「榮服務1.0」、「榮服務2.0」和「榮服務2.0+」，其可予定制以迎合不同的客戶需求和預算。有關更多資料，請參閱「－物業管理服務－服務範圍」。

業 務

通過在信息化方面的不斷投入，我們正在逐步實現由人力密集型物業管理服務提供商轉型為一家更好地配備數字化系統的企業，以提供更多的多元化物業管理服務。例如，我們採用數字車輛道閘，減少了門崗人員設置。我們還升級了設備管理系統，將設備管理、維護及監控合併在一起，從而降低了員工成本，同時提高了運營效率。

再者，我們通過採取多項措施以滿足每個項目的人力資源、水電、材料使用等條件及要求，從而降低了成本。我們的措施包括(i)通過將一線操作崗位，如保潔及保安服務，實施業務外包；(ii)為確保項目組織架構和人員精簡、高效運行，對部分毗鄰項目實施資源整合和項目人員共享；和(iii)通過技術改造、設施設備更新、節能管控等措施來降低能耗成本和人力成本支出。

由於流程標準化、運營數字化及成本管控機制的成功實施，2017年及2018年我們銷售成本佔總收益的百分比分別約為74.2%及73.5%，低於物業服務百強企業同期的77.7%及76.4%。我們銷售成本佔總收益的百分比進一步下降至2019年前九個月的約66.6%。

我們相信我們標準化的運營流程數字化的業務營運和成本控制機制將繼續有助於我們進一步降低成本及提升我們的盈利能力。

經驗豐富的管理團隊，以專業及高素質人力資源體系為支撐

我們的管理團隊在物業管理行業擁有豐富的經驗。我們的執行董事和主要高級管理人員平均擁有逾10年的物業開發及管理經驗，是我們業務成功及增長的關鍵所在。截至2019年9月30日，我們的核心管理團隊本科及以上學歷100%，碩士研究生佔比40%以上。

我們亦高度重視引進及保留人才。我們設立有「榮之星」及「榮之將」兩大人才發展體系。其中，「榮之星」面向我們的優秀應屆畢業生，旨在將他們培養成高級專業人才、管理人才，打造我們的內部人才造血機制。我們已為項目經理及擔當類似職能的人員制定「榮之將」計劃，旨在強化其專業知識技能、提升管理能力、提升格局意識，未來成為我們的核心管理團隊梯隊人員。此外，我們還針對市場拓展條線人員成立「星

業 務

火計劃」和針對增值服務條線人員成立「領軍計劃」。有關更多資料，請參閱「一僱員一培訓」。這些內部培訓的特點是針對擁有不同技能及職業追求的初級員工到更高級的管理人員對不同崗位的需求進行差異化僱員培養及績效評估。我們認為這些人才發展體系有助建立更有凝聚力的企業文化及培養更多進一步業務拓展所需的專業合格僱員。

我們將人才儲備視作可持續增長的關鍵因素之一。為此，我們利用各種資源滿足我們對人才的需求。我們設置內部人才推薦辦法，鼓勵內部員工為我們推薦更多人才。我們亦提供招聘獎金以激勵地區分公司吸引合適的人才。我們還面向全國知名高校開展校園見面會以招聘有才干的應屆畢業生。

通過上述計劃及政策，我們確保我們的持續業務拓展擁有雄厚的人才儲備。

業務策略

我們計劃利用現有市場地位將我們的業務進一步擴展至全國。我們致力於中長期內成為中國物業管理服務綜合實力前十強企業。為實現上述目標，我們擬定以下簡稱為「1234」的戰略方針：堅持成為行業綜合實力前十強的這一中長期目標；堅持「雙輪驅動」，堅持我們在住宅類物業和非住宅類物業兩方面的業務發展；提升「三項核心能力」，即團隊能力、運營能力和創新能力；和深耕「四大區域」，進一步提升我們管理規模和市場優勢，進一步擴大市場份額。具體而言，我們擬實施以下策略：

擴大項目組合，探索戰略投資、收購及合作機會，擴大業務規模及市場份額

我們旨在進一步提高我們的業務規模以及我們在中國物業管理行業的市場地位。為此，我們計劃實施以下戰略：

- *通過多種渠道管理更多項目及進一步豐富項目組合*。我們計劃堅持雙輪驅動，進一步豐富項目組合。我們計劃利用過往成功的併購經驗，持續探索投資及收購機會以進軍有增長潛力的新市場。我們認為，合適的投資收購機會將有助於我們進一步提高我們服務的廣度及項目上地理覆蓋的範圍。

業 務

另外，我們在通過有機增長方式拓展至新市場時可能因當地政策、慣例、市場狀況差異而可能承受較高的成本或風險，因此為節約成本及時間，進行戰略投資或收購當地合適的物業管理公司可能是對新市場進行高效拓展的替代方式。我們計劃進一步收購我們認為有利可圖或與我們擴張策略相符和達到我們收購標準（包括服務範圍、地理範圍、財務穩定性、增長潛力和管理資質等因素）的公司，例如從事社區零售業務的物業管理公司，或在老年人護理和社區保健服務方面擁有專業管理經驗的物業管理公司。我們計劃將約[編纂]%的[編纂][編纂]用於戰略性併購。有關更多資料，請參閱「未來計劃及[編纂]」。截至最後實際可行日期，我們並無確認任何符合我們標準的特定投資或收購目標。

- 將我們的服務擴展至覆蓋更多的非住宅物業類型。我們將繼續與（其中包括）第三方物業開發商合作，以不斷通過有機增長方式將我們的物業管理擴展至醫院、機場等更多的非住宅物業類型，並向彼等提供增值服務。
- 通過擴大對四大區域中的佈局，擴大地域覆蓋。我們將持續鞏固我們在四大區域的佈局，同時拓展至相同區域消費力巨大的新城市。我們認為，我們強大的管理能力及廣泛的行業經驗將有助於我們持續擴大地域覆蓋及保持競爭力。
- 發揮品牌價值。我們計劃進一步提升及利用品牌價值。例如，我們計劃通過組織如新聞發佈會、行業活動、社區活動等多種社交活動不斷宣傳我們的品牌形象。我們計劃繼續針對客戶的多樣化需求提供差異化的服務套餐，同時提升我們多項服務相關的品牌。例如，我們計劃將住宅物業管理服務品牌「榮服務」引入我們向新城市及／活物業類型（如適合）提供的服務。有關更多資料，請參閱下文「-我們的品牌」。

我們相信該等措施將使我們得以進一步增長和佔領市場份額。有關我們[編纂][編纂]的擬定用途，請參閱「未來計劃及[編纂]」。

業 務

保持創新，不斷開發多元化的增值服務

由於我們的業務與客戶的日常生活需求及喜好緊密相連，我們認為不斷提升服務質量及提供最符合客戶喜好及需求的增值服務對我們而言至關重要。因此，除專注於提升運營效率外，我們還計劃進一步提高創新能力，向客戶提供「正確」的服務，尤其是增值服務，從而提升客戶滿意度。

我們尋求利用經驗及擴大向業主及居民提供的增值服務種類，更好地滿足非業主在整個物業開發價值鏈中的需求。例如，我們可能向居民提供家政、洗車、郵包驛站服務。針對較舊的住宅物業，我們可能提供房屋裝修及翻新等服務。針對非住宅物業，我們可能探索並提供綠植的租賃、共享辦公室的租賃、午餐、下午茶配送、外牆及空調清洗等增值服務。

隨着我們的物業組合越來越多元化，增值服務內容也將逐漸實現進一步的差異化、定制化，滿足我們客戶的差異化需求，進一步提升客戶滿意度的同時提升多樣化經營的利潤規模及盈利能力。

通過升級信息技術系統，進一步提升運營效率，實現成本效益最大化

我們計劃通過標準化運營及升級信息技術系統，強化我們的運營效率及有效控制成本，持續向客戶提供優質的服務。具體來說，我們計劃通過以下舉措來進一步完善我們的標準化管理，提升我們的管理效率和運營能力：

- 我們將根據業務發展需求不斷優化品質管控體系。我們計劃進一步升級總部及相關區域分公司的品質管控體系，通過後台支持以及相關反饋及培訓計劃，使一線服務團隊之間的溝通更加緊密，從而有助更好的溝通及更嚴的品質管控；
- 我們計劃進一步落實資源運用及完善成本控制措施（如對毗鄰項目實施資源整合和項目人員共享），提升品質管控及運營效率；及

業 務

- 我們計劃制定有關如何在併購完成後將所收購公司與現有業務營運進行整合的內部模板及指引。在完成收購項目六個月後，我們開始進行定期的完成後評估，以收集相關反饋並從我們的業務整合經驗中獲得寶貴的見解。

此外，我們計劃對內部物業管理信息技術系統進行升級，以提供更加全面及智能的技術解決方案及支持更多數據分析需求。升級的物業管理系統將加強信息收集及事件響應系統以更好地迎合客戶需求及提升運營效率。我們認為，上述升級完善將進一步促進我們的日常運營平穩進行及確保強化總部對在管物業的品質管控及有效運營。

持續吸引、培養及保留人才

我們將持續投入資源以吸引、培養及保留各個崗位和職能的合格人才。在人才吸引方面，我們將着力打造物業僱主品牌，建立多樣化人資引進渠道。在人才培養方面，我們將結合內外部資源，進一步提升我們的人力培訓體系。在人才保留方面，我們計劃逐步完善現有內部培訓機制，以促進人才發展和員工成長。並將進一步拓展外部資源，為我們的僱員提供外部培訓和繼續教育的機會。對於重要僱員，我們將持續為其提供內部轉職、輪崗、晉升的機會。我們還將優化我們的人力管理並提供具競爭力的薪酬及福利待遇，以吸引具有團隊合作精神及發展潛力的人才。

我們將持續推廣「服務為你，陪伴由心」的企業理念和企業文化，增加僱員的認同感和歸屬感，實現人才與企業的共同成長和發展。

業 務

我們的業務模式

於往績記錄期，我們的收益主要來源於三條業務線。

- | | |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物業管理服務 | 我們向物業開發商、住戶及業主提供廣泛的物業管理服務，主要包括(i)清潔服務、(ii)安全秩序服務、(iii)景觀美化服務及(iv)維修及保養服務。我們向住宅及非住宅物業提供該等服務。 |
| 非業主增值服務 | 我們向非業主(主要包括物業開發商)提供全方位的物業相關業務解決方案。我們向非業主提供的增值服務主要包括(i)協銷服務，即協助物業開發商展示及推廣其物業，包括清潔及保養、安全秩序及訪客管理、(ii)為滿足我們客戶特定需求而按需要量身定制的額外定制服務、(iii)房屋維修服務、(iv)前期規劃及設計諮詢服務，這有助於房地產開發商進一步改善房地產設計，以更好地滿足最終用戶的需求以及(v)交付前檢查服務。 |
| 社區增值服務 | 我們為業主和住戶提供社區增值服務，主要包括向社區成員提供的各種服務，包括(i)家居生活服務、(ii)停車場管理、租賃協助和其他服務、及(iii)公共區域增值服務，以提升其居住體驗，同時為其物業保值和增值。 |

業 務

下表載列所示期間按業務線劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)							
物業管理服務	146,823	53.9	248,058	54.3	184,220	57.5	252,520	48.9
非業主增值服務	110,352	40.4	149,591	32.8	98,950	30.8	189,671	36.6
社區增值服務	15,683	5.7	58,659	12.9	37,392	11.7	74,709	14.5
總計	272,858	100.0	456,308	100.0	320,562	100.0	516,900	100.0

物業管理服務

概覽

截至2017年及2018年12月31日及2019年9月30日，我們的在管總建築面積分別約為9.4百萬平方米、12.6百萬平方米及21.0百萬平方米。於2017年及2018年及截至2018年及2019年9月30日止九個月，關於正榮地產集團開發的項目所提供的物業管理服務所產生的收益分別為人民幣129.4百萬元、人民幣178.4百萬元、人民幣133.2百萬元及人民幣170.9百萬元，分別佔我們該等同期產生自物業管理服務總收益的88.2%、71.9%、72.3%及67.7%。

業 務

下表載列截至所示日期我們的在管總建築面積，以及於所示期間按物業開發商類型劃分的產生自物業管理服務的收益明細：

	截至12月31日或截至該日止年度						截至9月30日或截至該日止九個月					
	2017年			2018年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	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)			(未經審核)		
正榮地產集團 ⁽¹⁾	7,282	129,438	88.2	9,366	178,359	71.9	8,791	133,177	72.3	10,051	170,918	67.7
第三方物業 開發商 ⁽²⁾	2,164	17,385	11.8	3,214	69,699	28.1	2,955	51,043	27.7	10,918	81,602	32.3
總計.....	<u>9,446</u>	<u>146,823</u>	<u>100.0</u>	<u>12,580</u>	<u>248,058</u>	<u>100.0</u>	<u>11,746</u>	<u>184,220</u>	<u>100.0</u>	<u>20,969</u>	<u>252,520</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括由正榮地產集團獨家開發的項目及正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的項目（正榮地產集團於該等項目中持有控股權益）。
- (2) 指由獨立於正榮地產集團的第三方物業開發商獨家開發的項目以及由正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的項目（正榮地產集團於該等物業中並無持有控股權益）。

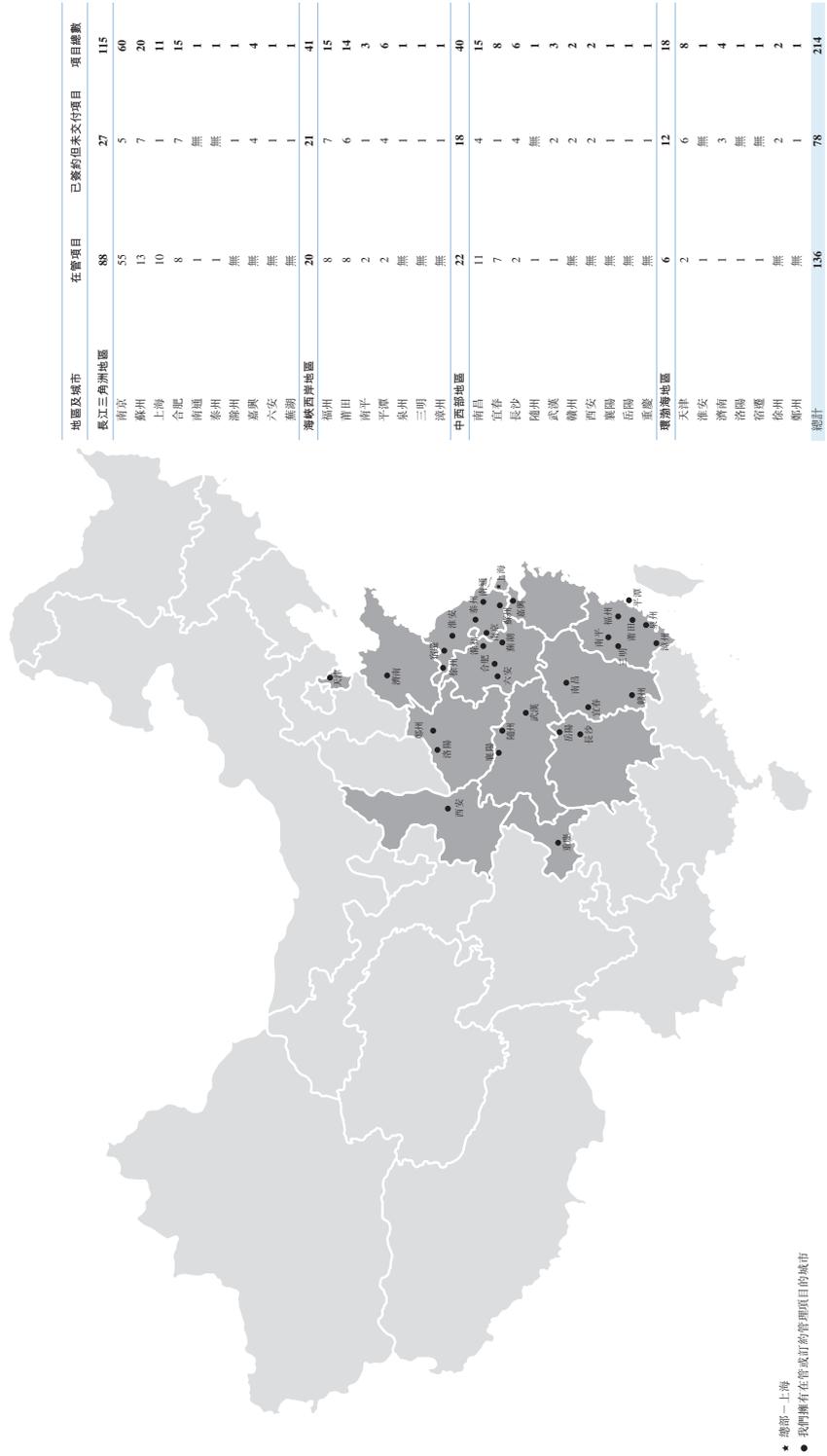
在管建築面積及由我們所管理的項目數量的增長乃主要由於我們持續努力按照我們「1234方案」擴張業務。我們成功將由第三方物業開發商開發的項目的在管總建築面積由截至2017年1月1日的零平方米增至截至2019年9月30日的約10.9百萬平方米。管理由第三方物業開發商開發的項目產生的收益由2017年的人民幣17.4百萬元增加至2018年的人民幣69.7百萬元，及由截至2018年9月30日止九個月的人民幣51.0百萬元進一步增長59.9%至2019年同期的人民幣81.6百萬元。我們管理的由正榮地產集團開發的項目數目從2017年12月31日的37個增加至2019年9月30日的46個；我們管理的由第三方物業開發商開發的項目數目從2017年12月31日的53個增加至2019年9月30日的90個。

業 務

我們的地理分佈

自我們於2004年在福建省開始提供服務以來，截至2019年9月30日，我們的地理分佈已擴展至中國34個城市。截至同日，我們共有136項在管項目、78項已訂約但未交付的項目。

下圖說明截至2019年9月30日我們的在管項目及已訂約但未交付的項目的所在城市：



★ 總部—上海
● 我們擁有在管或訂約管理項目的城市

業 務

下表載列截至所示日期的在管總建築面積，以及所示期間按地理區域劃分產生自物業管理服務的總收益以及彼等各自佔物業管理服務所得總收益的百分比明細：

	截至12月31日或截至該日止年度						截至9月30日或截至該日止九個月					
	2017年			2018年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	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)			(未經審核)		
長江三角洲												
地區 ⁽¹⁾	3,500	52,119	35.5	5,253	124,849	50.3	4,980	90,656	49.2	8,191	142,948	56.6
海峽西岸地區 ⁽²⁾	2,533	45,945	31.3	3,209	61,106	24.6	2,951	46,566	25.3	8,515	57,530	22.8
中西部地區 ⁽³⁾	3,106	44,299	30.2	3,799	53,566	21.6	3,496	40,672	22.1	3,821	44,907	17.8
環渤海地區 ⁽⁴⁾	307	4,460	3.0	319	8,537	3.5	319	6,326	3.4	442	7,135	2.8
總計	9,446	146,823	100.0	12,580	248,058	100.0	11,746	184,220	100.0	20,969	252,520	100.0

附註：

- (1) 我們在長江三角洲地區項目提供物業管理服務的城市，包括上海、南京、蘇州、合肥、嘉興、泰州、滁州、六安、南通及蕪湖。
- (2) 我們在海峽西岸地區項目提供物業管理服務的城市，包括福州、莆田、平潭、南平、泉州、三明及漳州。
- (3) 我們在中西部地區項目提供物業管理服務的城市，包括南昌、宜春、長沙、武漢、西安、贛州、隨州、襄陽、岳陽及重慶。
- (4) 我們在環渤海地區項目提供物業管理服務的城市，包括天津、濟南、徐州、淮安、洛陽、宿遷及鄭州。

截至2019年9月30日，我們的未交付項目的已訂約總建築面積約為13.4百萬平方米。

業 務

下表載列截至2019年9月30日，我們在管項目的物業管理服務協議的屆滿時間表：

	合約建築面積		協議數目	
	千平方米	%	數目	%
無固定年期的物業管理服務協議 ⁽¹⁾ ..	7,092	33.8	37	27.2
具有固定年期並於以下日期				
屆滿的物業管理服務協議：				
截至2019年12月31日止三個月 ..	6,578	31.4	29	21.3
截至2020年12月31日止年度	2,500	11.9	31	22.8
截至2021年12月31日止年度				
及以後年度	<u>4,799</u>	<u>22.9</u>	<u>39</u>	<u>28.7</u>
小計	<u>13,877</u>	<u>66.2</u>	<u>99</u>	<u>72.8</u>
總計	<u>20,969</u>	<u>100.0</u>	<u>136</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 無固定條款的物業管理服務協議一般為(i)在業主委員會成立前與物業開發商訂立的協議及(ii)與若干房地產開發商、業主或住戶訂立的協議，該等物業管理服務協議具固定期限，但該等年期已屆滿，且通常在業主委員會成立後會終止，而與該業主委員會及物業管理公司之間的新物業管理服務即生效。倘此類物業管理協議被終止或未獲續簽，我們將面臨若干風險。更多討論請參閱「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議」。

於2017年、2018年及截至2019年9月30日止九個月，我們的物業管理服務協議的保留率分別為100.0%、95.6%及95.5%。

服務範圍

我們提供以下主要類別的一般物業管理服務：

- **清潔服務**。我們為物業單位及公用區域（可能包括樓梯、走廊、會所及地庫）提供清潔服務。我們通常通過第三方外包商提供該等服務。

業 務

- **安全秩序。**我們力求確保我們所管物業安全並有序。我們提供的日常安全秩序服務包括(其中包括)交通管理、巡邏、視頻監控、應急響應、出入管制及訪客管理。我們主要透過第三方外包商及技術性的解決方案(如監控攝像機)提供安全秩序服務。
- **景觀美化服務。**我們為我們的在管資產的綠化環境提供園林服務，主要包括修剪、植物澆水及施肥。我們通常通過第三方外包商提供該等服務。
- **維修及保養服務。**我們通常負責確保電梯系統、供配電系統、供水及排水系統、消防系統及位於公用區域的其他配套設施及設備處於良好的工作狀態。我們通過我們的僱員及第三方外包商提供維修及保養服務。

於提供物業管理服務的同時，我們保留並更新有關業主及住戶的記錄，並就對我們服務的投訴及反饋進行回應、記錄。有關更多資料，請參閱下文「— 質量控制 — 反饋及投訴管理」。我們亦不時在我們的在管物業中組織社會活動，為業主及住戶帶來利益。截至2019年9月30日，我們僱用3,548名現場人員提供物業管理服務，同時委聘116家選定外包商向我們提供若干物業管理服務，主要包括清潔服務、安全秩序服務、景觀美化服務及維修及保養服務。

在管物業組合

我們管理住宅及非住宅物業。我們的在管非住宅物業包括但不限於政府及公用設施、寫字樓、工業園及學校。住宅物業收益一般已佔並預期將繼續佔據我們收益較大部分，但我們持續尋求提供多元化服務至非住宅物業。

業 務

下表載列我們截至所示日期的在管總建築面積及所示期間按物業類型劃分的物業管理所得收益明細：

	截至12月31日或截至該日止年度									截至9月30日或截至該日止九個月						
	2017年			2018年			2018年			2019年						
	建築面積	收益	項目數目	建築面積	收益	項目數目	建築面積	收益	項目數目	建築面積	收益	項目數目	建築面積	收益	項目數目	
	人民幣			人民幣			人民幣			人民幣						
千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%		
						(未經審核)			(未經審核)							
住宅物業 ⁽¹⁾	8,654	116,100	79.1	43	11,385	168,562	68.0	55	10,722	126,991	68.9	49	13,129	160,959	63.7	68
非住宅物業 ⁽²⁾ ..	792	30,723	20.9	47	1,195	79,496	32.0	54	1,024	57,229	31.1	52	7,840	91,561	36.3	68
總計	<u>9,446</u>	<u>146,823</u>	<u>100.0</u>	<u>90</u>	<u>12,580</u>	<u>248,058</u>	<u>100.0</u>	<u>109</u>	<u>11,746</u>	<u>184,220</u>	<u>100.0</u>	<u>101</u>	<u>20,969</u>	<u>252,520</u>	<u>100.0</u>	<u>136</u>

附註：

- (1) 於2017年及2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，管理正榮地產集團開發的住宅物業所得的收益分別佔我們管理住宅物業所得總收益的97.9%、92.5%、92.8%及88.9%。於同期，管理第三方物業開發商開發的住宅物業所得的收益分別佔我們管理住宅物業所得總收益的2.1%、7.5%、7.2%及11.1%。

截至2017年及2018年12月31日以及2018年及2019年9月30日，正榮地產集團開發的住宅物業的在管建築面積分別佔我們住宅物業的在管總建築面積的83.3%、80.2%、80.5%及74.6%。截至該等相同日期，第三方物業開發商開發的住宅物業的在管建築面積分別佔我們住宅物業的在管總建築面積的16.7%、19.8%、19.5%及25.4%。

- (2) 於2017年及2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，管理正榮地產集團開發的非住宅物業所得收益佔我們管理非住宅物業所得總收益的比例分別為51.3%、28.2%、26.8%及30.4%。同期，管理第三方開發商開發的非住宅物業所得收益佔我們管理非住宅物業所得總收益的比例分別為48.7%、71.8%、73.2%及69.6%。

截至2017年及2018年12月31日以及2018年及2019年9月30日，正榮地產集團開發的非住宅物業的在管建築面積佔我們非住宅物業的在管總建築面積的比例分別為8.8%、19.8%、15.6%及3.2%。正榮地產集團開發的非住宅物業的在管建築面積比例相對較低，乃主要由於我們於2017年9月收購江蘇愛濤後非住宅物業的在管總建築面積增加。於該等相同日期，第三方物業開發商開發的非住宅物業的在管建築面積佔我們非住宅物業的在管總建築面積的比例分別為91.2%、80.2%、84.4%及96.8%。

業 務

於往績記錄期，我們絕大部分收益來自住宅物業管理。我們的住宅物業在管總建築面積從截至2017年12月31日的約8.7百萬平方米增至截至2019年9月30日的約13.1百萬平方米。

當繼續專注住宅物業的物業管理時，我們亦力求使我們管理的物業組合多樣化以包括廣泛的非住宅物業。我們已簽約管理政府及公用設施、寫字樓、工業園及學校。因此，非住宅項目所得部分收益佔我們管理物業所得總收益的百分比由2017年的20.9%增至2018年的32.0%，及進一步增至截至2019年9月30日止九個月的36.3%。我們相信，憑借我們在為住宅及非住宅物業提供優質物業管理務時積累的經驗及聲譽，我們將能繼續多元化在管物業組合及進一步擴大我們的客戶基礎。

我們項目組合增加

截至2017年及2018年12月31日及2019年9月30日，我們的簽約項目數目分別為117個、175個及214個，截至該等相同日期該等在管訂約項目數分別為90個、109個及136個，使得我們的在管總建築面積由截至2017年12月31日的約9.4百萬平方米增至截至2018年12月31日的12.6百萬平方米，並進一步增至截至2019年9月30日的21.0百萬平方米。截至2017年及2018年12月31日及2019年9月30日，我們簽約管理由第三方物業開發商開發的項目數目分別為57個、88個及110個。於往績記錄期，我們主要通過獲取新物業管理服務協議擴大我們的項目組合。展望未來，我們擬將繼續通過內生增長及策略投資及收購擴大我們的業務規模及市場份額。有關更多資料，請參閱「業務策略－擴大我們的項目組合，探索戰略投資、收購及合作機會，並擴大我們的業務規模和市場份額」。

業 務

下表呈列於往績記錄期我們的合約建築面積及在管建築面積的變動：

	截至12月31日或截至該日止年度				截至9月30日或截至該日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	合約 建築面積	在管 建築面積	合約 建築面積	在管 建築面積	合約 建築面積	在管 建築面積	合約 建築面積	在管 建築面積
	<i>千平方米</i>							
截至年／期初	10,163	5,382	16,212	9,446	16,212	9,446	24,871	12,580
新訂約 ⁽¹⁾	3,889	1,904	8,819	3,294	4,789	2,340	8,600	7,156
收購 ⁽²⁾	2,160	2,160	-	-	-	-	1,574	1,574
終止 ⁽³⁾	-	-	(160)	(160)	(40)	(40)	(664)	(341)
截至年／期末	<u>16,212</u>	<u>9,446</u>	<u>24,871</u>	<u>12,580</u>	<u>20,961</u>	<u>11,746</u>	<u>34,381</u>	<u>20,969</u>

附註：

- (1) 主要包括(i)由物業開發商開發的新項目的前期物業管理服務協議及(ii)代替彼等前物業管理服務商的住宅或非住宅社區物業管理服務協議。續新的協議不被視為我們於該年度或期間訂立的新訂約。新增在管建築面積包括我們於往年或往期訂約的新交付建築面積。
- (2) 指於往績記錄期我們透過收購若干物業管理公司取得的新建築面積。
- (3) 主要包括我們的若干不續約物業管理服務協議，其乃由於我們重新分配我們的資源至盈利能力更強的訂約，以優化我們的項目組合。

物業管理費

我們採用兩種費用模式，我們以包乾制或酬金制收取物業管理費。於往績記錄期，我們的絕大部分物業管理費按包乾制收取，而剩餘的按酬金制收取。於2017年及2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，分別有99.8%、99.7%、99.8%及99.7%產生自物業管理服務的收益採用包乾制，而於該等同期分別有0.2%、0.3%、0.2%及0.3%產生自物業管理服務的收益採用酬金制。截至2017年及2018年12月31日及2019年9月30日，我們的在管總建築面積的97.8%、98.3%及99.0%分別按包乾制收取費用，而截至相同日期，我們的在管總建築面積的2.2%、1.7%及1.0%分別按酬金制收取費用。有關相關風險的討論，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們通常按包乾制向客戶收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本」。

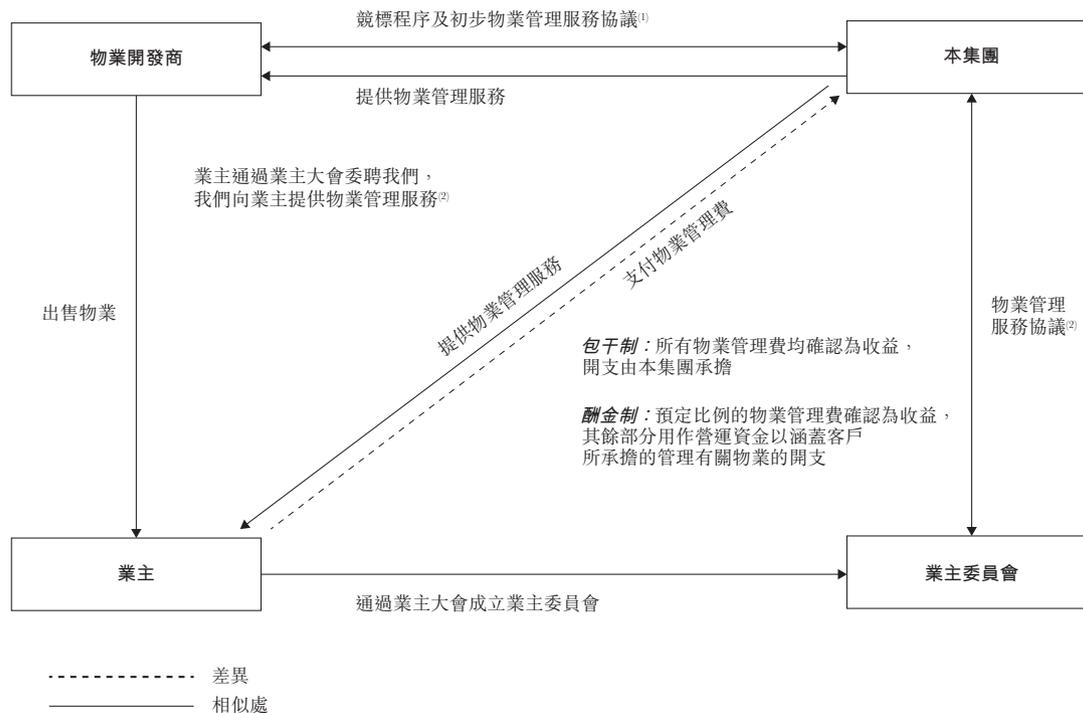
業 務

下表載列截至所示日期我們按費用模式劃分的在管總建築面積，以及於所示期間按費用模式劃分的產生自物業管理服務的收益明細：

	截至12月31日或截至該日止年度						截至9月30日或截至該日止九個月					
	2017年			2018年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	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)			(未經審核)		
包乾制	9,237	146,523	99.8	12,371	247,408	99.7	11,537	183,861	99.8	20,760	251,722	99.7
酬金制	209	300	0.2	209	650	0.3	209	359	0.2	209	798	0.3
總計	<u>9,446</u>	<u>146,823</u>	<u>100.0</u>	<u>12,580</u>	<u>248,058</u>	<u>100.0</u>	<u>11,746</u>	<u>184,220</u>	<u>100.0</u>	<u>20,969</u>	<u>252,520</u>	<u>100.0</u>

我們於決定按包乾制或酬金制收取費用時，會考慮多項因素，包括(但不限於)地方性法規、物業開發商或業主委員會的個性化要求、當地市況及個別物業的性質及特徵，並按個別情況釐定收費。

下圖列示在兩種收費模式下管理住宅物業的主要區別：



業 務

附註：

- (1) 物業開發商可與我們訂立初步物業管理服務協議，該協議對業主具有法律約束力。
- (2) 業主可通過業主大會選聘我們。我們一旦獲選，業主大會可授權業主委員會代表業主大會與我們訂立物業管理服務協議，該協議對有關物業的所有業主具有法律約束力。

按包乾制收取的物業管理費

於往績記錄期，我們大部分的收益來自包乾制的物業管理服務協議。於2017年、2018年及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們自包乾制物業管理協議所得的收益約佔我們物業管理服務總收益的99.8%、99.7%、99.8%及99.7%。根據包乾制費用模式，我們就透過我們員工及外包商提供的物業管理服務收取固定全包費用，而我們的物業管理費則根據我們物業管理服務協議的條款，按年度、季度或月份收取。我們有權保留向基本物業開發商、業主及住戶收取的全額物業管理費為收益並承擔提供我們物業管理服務所產生的成本。根據中指院的資料，包乾制費用模式為中國收取物業管理費的主流方法，尤其是與住宅物業有關方面。有關更多資料，請參閱本文件「行業概覽－中國物業管理行業－中國物業管理行業的主要費用模式」。

於協商及訂立我們的物業管理服務協議前，我們力求盡可能準確地編製對我們銷售成本的估計。我們的銷售成本主要包括人工成本、分包費用、公用事業費用、公用設施維護成本、辦公室費用及其他費用。由於我們本身承擔該等費用，我們的利潤率受到我們降低銷售成本能力的影響。倘我們的銷售成本高於預期，我們或無法從客戶處收取額外的金額來維持我們的利潤率。有關進一步討論，請參閱本文件「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們通常按包乾制向客戶收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本」。於往績記錄期，我們在按包乾制收費的管理物業中並無招致任何重大虧損。

按酬金制收取的物業管理費

於往績記錄期，我們從數量有限的酬金制物業管理服務協議獲得收益。於2017年、2018年及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們自酬金制物業管理服務協議所得的收益約佔我們物業管理服務總收益的0.2%、0.3%、0.2%及0.3%。根據酬金制

業 務

模式，我們通常每季度按客戶應付的物業管理費總額的預先釐定比例收取費用，通常約為根據相關物業管理服務協議應付予我們的物業管理費的10.0%。我們將佣金費確認為收益，而剩餘部分用作營運資金以彌補我們在提供物業管理服務時產生的成本。該等成本由支付我們物業管理費的客戶承擔。

當我們訂約按酬金制管理住宅社區時，我們主要擔當業主及住客代理的角色。由於該等住宅社區的管理處並無獨立銀行賬戶，故此與該等管理處有關的所有交易均通過我們的庫務職能進行結算。截至報告期末，倘管理處在我們的庫務職能中積累的營運資金不足以支付該管理處在該報告期所產生的開支，並已通過我們的庫職能支付以安排在相關居民社區物業管理服務，則該差額被確認為可能發生減值的長期應收款項。於往績記錄期，我們訂約管理的非住宅物業均非按酬金制收費。

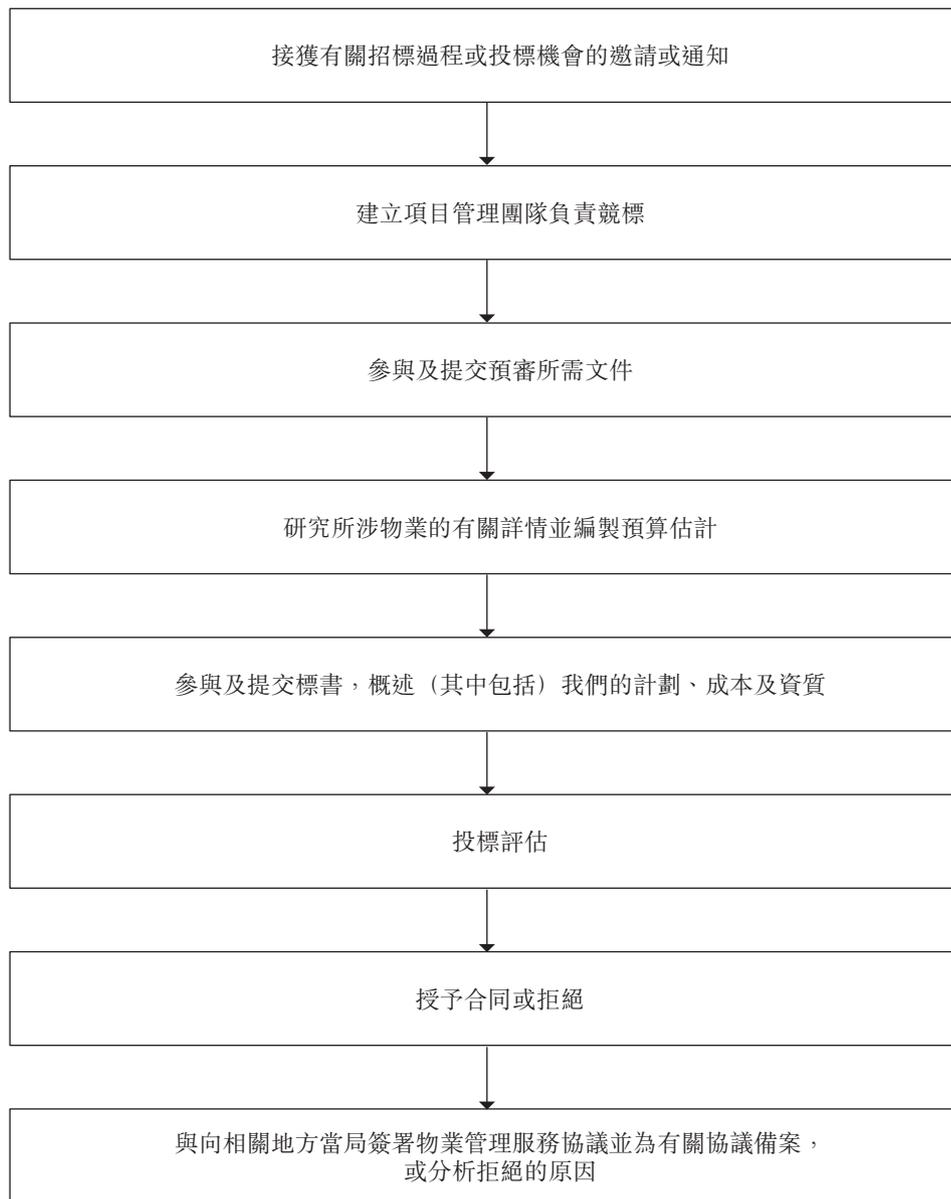
在酬金制費用模式下，我們無權收取由業主、住戶或房地產開發商支付的物業管理費超過提供物業服務相關的費用及開支的差額（經扣除我們作為物業管理人應收費用）。因此，我們一般不會確認酬金制物業管理服務協議的任何直接成本。有關費用由業主、住戶及地產開發商承擔。

招標程序

我們獲取物業管理服務協議的方式大部分為參與投標程序，而物業開發商或業主委員會據此評估並從多家物業管理服務商作出選擇。通常而言，物業開發商在物業開發階段或住宅社區業主委員會有意替換其現有物業管理服務商時發出投標邀請。根據中國法律及法規，物業管理公司需要通過參與招標程序獲得住宅物業前期物業管理服務協議。倘僅有少於三名投標人競標小型物業，經物業所在地的有關區、縣人民政府房地產行政主管部門批准，物業開發商可直接透過訂立協議的方式選聘具有相應資質的物業管理公司。有關招標程序的法律規定的更多資料，請參閱本文件「監管概覽－委任物業管理公司」。根據中國《政府採購法》及相關法律法規，招標程序亦須就超過指定金額的中國政府機關、機構或組織所擁有非住宅物業的相關服務委聘物業管理服務提供商。

業 務

以下流程圖列示我們獲取物業管理服務協議的常規招標程序的各個階段：



對由正榮地產集團及其他物業開發商開發的物業而言，我們亦於獲授物業管理服務協議前參與招標程序，其為適用中國法律及法規監管的標準招標流程。於往績記錄期，於2017年、2018年及截至2019年9月30日止九個月，我們於由正榮地產集團開發的項目中投標中標率為100.0%。於往績記錄期，就正榮地產集團所開發項目取得較高的投標中標率，乃主要歸因於（其中包括）(i)我們向正榮地產集團提供物業管理服務時所建立的長期關係及良好往績記錄，這有助於減少正榮地產集團與我們之間的溝通成本；及(ii)我們對正榮地產集團的物業項目有深入的了解，且與正榮地產集團擁有類似

業 務

的服務理念，這令我們能夠更好地了解正榮地產集團有關其物業項目的需求及要求。於2017年及2018年及截至2019年9月30日止九個月，由第三方物業開發商開發的項目的中標率分別為22.7%、50.9%及27.6%。我們在2018年的競標成功率較高，主要是因為我們與已經建立服務往績的第三方物業開發商競標更多項目。於2019年前九個月，我們加大力度參與更多投標程序來擴大業務規模。

物業管理服務協議

我們通常會與物業開發商訂立前期物業管理服務協議。前期物業管理服務協議為我們於物業開發項目建造及交付前階段訂立的一類物業管理服務協議。

就已交付但尚未成立業主委員會的住宅物業，我們根據與物業開發商的前期物業管理服務協議向業主及住戶提供物業管理服務。

就已交付並已成立業主委員會的住宅物業而言，我們通常與代表業主的業主委員會訂立物業管理服務協議。就非住宅物業而言，我們通常與業主訂立物業管理服務協議。於往績記錄期，我們來自物業管理服務的大部分收益產生自我們與物業開發商簽訂的前期物業管理服務協議。

下表載列於截至該日我們的合約總建築面積及在管建築面積及所示期間我們的物業管理服務於不同階段的物業管理服務產生的收益明細：

	截至12月31日或截至該日止年度													
	2017年				2018年				截至2019年9月30日或截至該日止九個月					
	合約	在管	收益		合約	在管	收益		合約	在管	收益			
	建築面積	建築面積	千平方米	人民幣千元	%	建築面積	建築面積	千平方米	人民幣千元	%	建築面積	建築面積	千平方米	人民幣千元
前期階段 ⁽¹⁾	15,259	8,493	138,858	94.6	23,212	11,627	234,362	94.5	31,701	18,835	233,377	92.4		
業主委員會														
階段 ⁽²⁾	953	953	7,965	5.4	1,659	953	13,696	5.5	2,680	2,134	19,143	7.6		
總計	<u>16,212</u>	<u>9,446</u>	<u>146,823</u>	<u>100.0</u>	<u>24,871</u>	<u>12,580</u>	<u>248,058</u>	<u>100.0</u>	<u>34,381</u>	<u>20,969</u>	<u>252,520</u>	<u>100.0</u>		

(未經審核)

業 務

附註：

- (1) 包括已交付項目但未成立業主委員會的階段。
- (2) 包括於業主委員會成立後我們提供服務的物業管理項目。請參閱下文「一 與物業開發商交易的主要條款」。

與物業開發商交易的主要條款

我們與物業開發商簽訂的前期物業管理服務協議通常包括以下主要條款：

- **服務範圍。**與物業開發商簽訂的典型前期物業管理服務協議按階段列出所需服務，包括清潔服務、安全秩序服務、景觀美化服務及維修及保養服務。我們亦協助成立物業管理服務中心並向特定資產提供其他訂製服務。
- **服務標準。**前期物業管理服務協議載列我們物業管理服務的範圍及預期標準，如執行某些類型的服務的頻率（例如，進行電梯維護的頻率）。
- **物業管理費。**前期物業管理服務協議將載列按包乾制或酬金制應支付的物業管理費金額。物業開發商負責支付未售出單位的物業管理費。物業開發商須按欠繳數額的一定百分比就逾期物業管理費支付相當於每日附加費的罰款。倘我們同意管理停車場，前期管理合同亦將特別說明該等服務的應付費用。對於逾期物業管理費，物業開發商會支付協議規定的滯納金，而我們會發出催繳函或律師函或作為補救措施而提起訴訟。
- **物業開發商的義務。**物業開發商主要負責（其中包括）確保物業買方理解及承諾於物業交付後履行與支付物業管理費有關的義務，並為我們提供履行合同義務所需的辦公設施及其他支持。
- **服務及終止條款。**我們的前期物業管理服務協議通常具有約三年的固定期限，但將訂明當業主委員會成立並訂立新物業管理服務協議時，彼等自動終止。該等前期物業管理服務協議亦將指明其是否到期及業主委員會是否已成立，此後，我們可能與物業開發商協商訂立補充前期物業管理服務協議。無固定期限的前期物業管理服務協議通常將在成立業主委員會並訂立

業 務

新的物業管理服務協議後終止。倘我們未能履行合約責任及／或直接導致客戶任何聲譽損害或經濟損失且未能在指定時期內解決有關問題，我們的前期物業管理服務協議可能被物業開發商終止。

- 爭議解決。物業管理服務協議的訂約方通常須於訴諸訴訟或仲裁前首先通過磋商解決任何合同糾紛。

在物業開發商向業主交付項目後，業主可成立並運營業主委員會以管理該等項目。根據中國物權法、物業管理條例及業主大會和業主委員會指導規則的規定，倘擁有住宅社區已交付建築面積一半的業主於業主大會上的投票數目達半數以上，則可以成立業主委員會。

我們的前期物業管理服務協議一經到期，可與新成立的業主委員會協商新物業管理服務協議的條款。截至2019年9月30日，我們管理的11個住宅項目已成立業主委員會，佔我們所管理住宅項目總數的16.2%。業主委員會獨立於我們。為取得及持續取得物業管理服務協議，我們須始終以有競爭力的價格提供優質服務。根據物業管理條例，倘有關決定不構成違反適用法律或違反相關合同的行為，業主委員會大會可通過擁有已交付項目建築面積過半數的業主於會上過半數的投票聘任或解僱物業管理服務商。業主大會可以通過競標程序或按照特定標準（如服務條款及條件、質量及價格）選聘新的物業管理服務商。有關更多資料，請參閱本文件「監管概覽－委任物業管理公司」。

由於我們於協商期間繼續向該等物業管理項目提供服務，業主及住戶有義務依法向我們支付物業管理費。如於前期管理服務協議初始期限屆滿時尚未成立業主委員會或業主委員會與我們尚未訂立新物業管理服務協議，則前期物業管理服務協議通常將自動續簽，直至與業主委員會訂立新物業管理服務協議。倘我們已簽署並無固定期限前期物業管理服務協議且於項目交付後並未成立業主委員會，或具有固定期限的前期物業管理服務協議屆滿後，在業主並無聘用新服務供應商且我們繼續提供物業管理服務情況下，業主及住戶亦有法律義務就我們繼續提供的服務直接向我們支付物業管理費。

業 務

與業主委員會交易的主要條款

我們與業主委員會簽訂的物業管理服務合同通常包括以下主要條款：

- **服務範圍。**我們通常同意提供物業管理服務，包括清潔服務、安全秩序服務、景觀美化服務以及維修及保養服務，亦包括業主或住戶向我們單獨付費的增值服務及定制服務。
- **服務標準。**物業管理服務協議載列我們物業管理服務的預期標準，包括與我們服務相關的區域，以及提供服務（如查驗及維護設施（如電梯系統、供配電系統、供水及排水以及消防系統））的頻次。
- **物業管理費。**業主及住戶可根據相關服務協議按照包乾制或酬金制方式支付物業管理費。當我們的物業管理費須按包乾制方式支付時，通常按建築面積收費。就逾期的物業管理費而言，業主及住戶繳納服務協議規定的滯納金。倘我們同意提供停車場管理服務，物業管理服務協議也將詳細說明這些服務的應付費用。
- **業主及住戶的權利與義務。**業主委員會主要負責（其中包括）確保業主和住戶理解並承諾履行與支付物業管理費有關的義務，為我們提供履行合同義務所需的辦公設施及其他支持，並審查或監督我們可能就我們的服務擬定的計劃和預算。
- **服務及終止條款。**我們的物業管理服務協議通常具有三年的固定期限，該等若干協議規定，倘相關業主委員會及其他物業管理公司於現有協議屆滿前尚未簽訂新協議，已發佈協議的條款應予以延期直至相關業主委員會及新聘請的物業管理公司之間的新物業管理服務協議生效為止。於往績記錄

業 務

期及直至最後實際可行日期，我們及任何業主委員會均無法在合同到期日前單方面終止任何物業管理服務協議。倘我們未能達到協議所載質量標準及未能在指定時期內糾正有關問題，我們的物業管理服務協議可能被業主委員會終止。

- 爭議解決。物業管理服務協議的訂約方通常須於訴諸訴訟或仲裁前首先通過磋商解決任何合同糾紛。

根據中國法律，業主委員會代表業主於物業管理相關事宜中的權益。業主委員會授權範圍內的決定對全體業主均有約束力。業主委員會與物業管理服務商訂立的協議對所有相關業主有效及具有法律約束力，無論業主是否為該等合同的個別訂約方。因此，我們就未付的物業管理費擁有針對業主的法律申索權。業主及住戶通常有權獲知及監督公共基金的使用，並審查我們一般就補充公共基金或我們物業管理服務而編製的年度預算及任何計劃。業主與其物業住戶共同承擔支付物業管理費的責任。

我們的定價政策

我們於定價我們的服務時通常會考慮多種因素，如特徵和位置、我們的預算、目標利潤率、業主及住戶狀況及我們服務的範圍和質量。我們定期評估我們的財務資料，以評估我們是否收集足夠的物業管理費以維持我們的利潤率。我們在物業管理服務協議續約磋商時可能上調物業管理費率，作為持續提供服務的先決條件。

國務院物價管理部門和建設管理部門共同負責監督及管理物業管理及相關服務的收費，而我們亦須遵守中國政府頒佈的定價控制。於2014年12月，國家發改委頒佈了《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》（「放開價格管控通知」），其要求省級定價管理部門放開所有價格控制或有關住宅物業的指引政策，惟存在若干例外情況。請參閱本文件「監管概覽－物業管理企業的收費」。由於有關地方部門通過法規以貫徹該放開價格管控通知，我們預期住宅物業的定價控制將隨時間而放鬆。請參閱本文件「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們通常按包乾制向客戶收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本」。

業 務

付款及信貸條款

根據我們的物業管理服務協議的條款，我們可能按年度、季度或月份收取物業管理費。物業管理服務的費用通常由業主和住戶在我們發出繳款通知書時支付。我們通常要求業主和住戶收到繳款通知書後為我們的物業管理服務付款，根據中指院，這與中國的物業管理行業規範相符。我們主要以現金或通過線上轉賬、銀行卡、自動支付或第三方支付平台收取物業管理費。為促進物業管理費及其他付款的及時收取，我們按季度向物業開發商、業主及住戶發出付款通知。就收取未償付物業管理費而言，我們將通過每季度向我們的客戶發出催繳函提醒有關客戶支付未付款項。倘未償付費用於初始逾期日期後六個月內仍未支付，我們或會通過律師以掛號郵件發出催繳函，且可能會向該客戶提起訴訟以申索未付金額。同時，我們將每年至少發出一封催繳函，以確保我們符合中國的訴訟時效規定，其規定了三年的時限，我們可以在該時限內就未付物業管理費進行起訴。有關貿易應收款項的更多資料及其相關風險，請參閱本文件「財務資料－合併財務狀況表的選定項目說明－貿易應收款項」及「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們未必能向業主及物業開發商收取物業管理費，這可能產生貿易應收款項減值虧損」。在中國法律允許的範圍內，除協定的物業管理費外，我們亦向業主及住戶就其所佔在管總建築面積按比例收取公用區域所耗水電的公用事業費用。

非業主增值服務

我們亦向非業主（主要是物業開發商）提供一系列增值服務。2017年、2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們自向非業主提供增值服務產生的收益分別約為人民幣110.4百萬元、人民幣149.6百萬元、人民幣99.0百萬元及人民幣189.7百萬元，分別佔同期總收益的約40.4%、32.8%、30.8%及36.6%。我們的非業主增值服務主要包括但不限於下列服務：

協銷服務

我們可能會在物業開發的早期與物業開發商簽訂合同，以提供協銷服務。我們幫助物業開發商籌備營銷活動，並根據我們收取的費用確認收益，此乃根據我們可能產生的成本代價確定。

業 務

我們主要部署我們的員工協助物業開發商進行現場營銷活動，這可能包括展示單位的清潔、安全秩序、保養、訪客管理及招待服務。我們與物業開發商簽訂了此類工作的協銷服務協議，該等合同通常於物業開發商知會我們不必再提供協銷服務時到期。根據我們的協銷服務協議，我們有義務遵循我們客戶訂明的服務標準，而我們的客戶則有義務向我們提供我們提供服務所必須的設施及設備。我們以本身的僱員及外包商提供協銷服務。為提升標準化和服務質量，我們亦推出了助銷服務的內部「5S」管理體系，以從服務內容、所見、所聞及所嘗、所聽和客戶滿意度五個方面對當中約142項特定服務進行標準化及規範。

額外定制服務

我們可能會與物業開發商簽訂合同，以提供額外定制服務，包括（其中包括）提供按照有關客戶可能就其物業要求直接向該等客戶提供或者就其物業的特定區域或設施清潔、安保及其他類似服務。我們通過我們的僱員及外包商提供額外定制服務。我們以單獨簽署的協議中訂明該等額外定制服務，且我們通過在我們成本之上收取利潤加成來為我們額外定制服務收取費用。於往績記錄期，我們僅向物業開發商提供額外定制服務。

房屋維修服務

我們提供有關新建成住宅及非住宅物業的房屋維修服務。於交付後，業主或住戶可能會發現新完工物業存在滲漏及牆壁裂縫等質量問題。物業開發商隨後將會與我們聯絡以解決該等質量問題。我們通過我們自有僱員及外包商提供該等服務，且我們的費用乃根據建築面積及每平方米的價格收取。

前期規劃及設計諮詢服務

我們向預期利用我們的專業知識改善其銷售及營銷表現的物業開發商提供前期規劃及設計諮詢服務。我們的服務包括在施工階段的現場諮詢，以協助識別質量問題或加強了解最終用戶對物業的預期，以讓物業開發商可更好地設計物業，滿足最終用戶的需求。我們亦協助物業開發商評估各種規劃文件，並提供有關物業設計及施工計劃的見解，包括有關景觀美化、消防安全系統以及廢物處理和排水系統者。我們亦在施工過程中提供現場檢查協助服務，以協助監察施工進度，並對需要處理的質量問題進行識別及跟進。我們一般就前期規劃及設計諮詢服務與物業開發商訂立個別協議且該

業 務

等可能會詳述費用安排。我們按建築面積就該等服務收取費用，按每平方米的價格就前期規劃及設計諮詢服務收取費用。

交付前檢查服務

物業開發商可能會聘用我們，在建設服務完成後對其開發和承包予外部承包商進行建造或裝修的物業進行常規質量查驗。在此情況下，我們的工作可能包括在現場部署員工或專家以根據物業開發商提供的質量指引進行質量檢查，評估任何質量問題，向物業開發商報告並進行後續回訪以確保問題的解決令客戶滿意。

社區增值服務

憑藉我們在物業管理方面的經驗，我們向在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以解決彼等有關生活方式的需求，提升生活體驗並創造更加健康便利的社區，而這或會提高我們的品牌知名度並提升客戶對我們的忠誠度。我們主要通過與業主及住戶的日常聯繫及互動提供社區增值服務，包括但不限於家居生活服務、停車場管理、租賃協助和其他服務、房地產經紀服務及公共區域增值服務。

2017年及2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們自社區增值服務產生的收益分別約為人民幣15.7百萬元、人民幣58.7百萬元、人民幣37.4百萬元及人民幣74.7百萬元，分別佔同期總收益的5.7%、12.9%、11.7%及14.5%。

家居生活服務

我們提供家居生活服務，以改善住戶的生活體驗，其中可能包括清潔、團購、交鑰匙裝修以及家居維修及公用事業費用收取服務。

- **清潔**。我們的清潔服務主要包括收集物業建設及／或室內裝修產生的廢物。該等服務通過我們的外包商提供，有關費用按建築面積收取。
- **團購**。我們通常向住宅社區的業主及住戶提供產品團購。產品主要包括雜貨，通常為團購折扣定價，從而居民可享受由我們管理的物業社區帶來的好處。

業 務

- **交鑰匙裝修。**我們通常為業主及住戶提供選擇我們為其物業購買所需傢俱的權利。該等服務可能包括根據業主或住戶的喜好及預算購買及安排傢俱、家用電器及配件的安裝。我們的費用或會根據業主或住戶確定的服務範圍而有所不同，且我們會在購買產品的成本之上向業主及住戶收取服務費用。我們通常與業主及住戶簽訂單獨的協議，其中載明具體安排，包括完工日期以及我們所提供的產品及服務的一般說明。
- **家居維修服務。**我們為有意於搬入或搬出之前清潔物業單位及／或進行家用電器及固定裝置的維修及安裝的業主及住戶提供家居維修服務。我們亦提供與水管維護有關的服務。我們的服務通常通過外包商提供。我們直接與需要此類服務的業主及住戶合作，並根據定價表向業主及住戶收取服務費用，具體價格視物業而定。
- **公用事業收費服務。**我們代若干住宅社區的業主及住戶支付水電費及供熱費。位於中國北部地區的住宅社區在一年的寒冷季節（作為國家基礎設施一部分的區域集中供暖開始時）會產生與電費不同的供熱費。於往績記錄期，我們不收取公用事業收費服務的任何費用。

停車場管理、租賃協助和其他服務

我們管理及協助停車場的租賃和其他服務。我們提供此類服務的大部分停車場的物業所有權屬於房地產開發商及業主。我們的管理服務一般包括進出管控、監視及收取停車費。我們收取的停車費根據相關的物業管理服務協議定期或一次性收取。根據相關物業管理服務協議，停車費用通常按月收取。就停車場的租賃而言，我們協助租賃停車場的使用權及其他服務，包括籌備市場推廣活動、停車場裝修以及樣板間的協助。

業 務

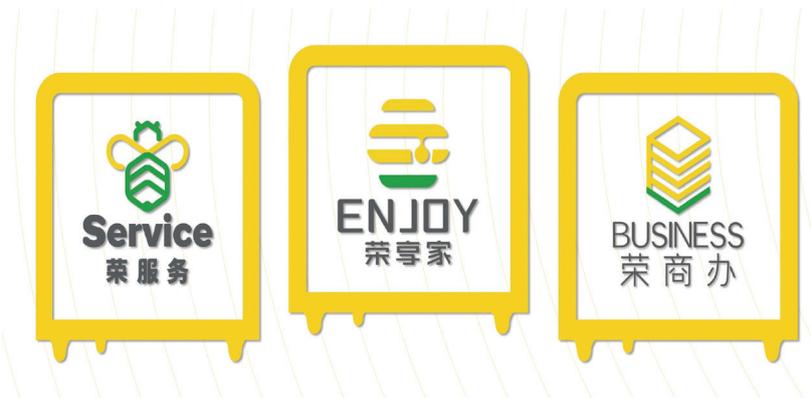
公共區域增值服務

我們向業主提供若干增值服務，例如公共區域廣告位（如地庫及外牆廣告位）以及公共區域租賃。我們通過根據協定百分比收取一部分費用來從公共區域增值服務中受益。我們就有關服務與服務買方訂立單獨協議。

房地產經紀服務

我們計劃向業主及物業開發商提供物業及停車位相關的房地產經紀服務，其涉及對於物色租戶或買家方面的協助、營銷以及聯繫及協調潛在租戶與買家。我們已於2019年6月於江西成立一家附屬公司及於2019年7月於江蘇成立一家附屬公司，以發展我們的房地產經紀服務，且我們分別於2019年12月及9月完成註冊。我們擬利用我們與各住宅社區業主及住戶的關係來獲得潛在租戶及買家。一旦潛在租戶或買家被業主接受，我們將幫助引導業主完成銷售或租賃交易。我們一般根據業主與我們有關銷售及租賃經紀的合同就服務收取按銷售價或租金收入百分比計算的固定比率佣金。我們的費用一般根據業主或買方與我們之間相關銷售或租賃合同，由業主或買方產生並支付。

我們的品牌



我們主要以三個品牌營銷我們的服務，每個品牌滿足特定客戶群的需求。若干品牌包括專為說明所提供服務預期範圍及標準的子品牌。我們相信，該等品牌有助於我們提供有關我們所提供服務類型及水平的信息，令我們能夠利用這差異化的定位策略來吸引不同的客戶群，最大程度地擴大市場份額：

業 務

- 「榮服務」。我們的「榮服務」包括針對住宅物業提供的物業管理服務，目標是滿足住戶日常生活基本需求的主要方面。此外，我們根據所管理物業的特點、客戶收入水平、當地風俗、客戶喜好等多種因素提供定制服務。目前，我們向住戶提供三個級別的服務套餐，包括主要面向購買首套住房的客戶的「榮服務1.0」、主要面向擁有改善型住房需求的客戶的「榮服務2.0」和主要面向高檔社區的「榮服務2.0+」；
- 「榮享家」。我們的「榮享家」品牌包括我們的增值服務，目標是讓業主及住戶形成社區意識，進而豐富他們的居住體驗。我們提供多種增值服務，並將之分成「增值服務八大家」，包括「美築美家」（指一站式家居裝飾裝修服務）、「房管家」（指房屋中介服務）、「生活家」（指團購及買花）、「到家」（指我們的清潔、維修及維護服務）、「健康家」（指我們的家電清洗、空氣淨化及高級中心服務）、「科技家」（指我們的智能維護及生活設施及車輛自動識別系統）、「教育家」（指我們針對社區兒童的設施及活動）及「活動家」（指我們為社區業主及住戶組織的主題派對、家庭活動及其他社交活動）；及
- 「榮商辦」。我們的「榮商辦」品牌包括我們針對商業物業、寫字樓及其他類型非住宅物業的物業管理服務，目標是帶來顯赫聲望及提升所服務物業的資產價值。我們提供設施及設備維護及商業綜合體服務策劃及執行。

銷售及營銷

我們總部及地區層面市場營銷部主要負責發展我們的整體營銷策略及目標、進行市場分析、維護客戶關係開發。我們總部的市場營銷部負責制定我們的整體營銷策略、謀劃營銷及銷售方面的相關公司政策、促進各分公司及附屬公司間的培訓及協作。分公司負責執行我們的營銷策略、進行業務拓展、管理我們投標方面的工作及探索其他擴張可能性。

業 務

我們的附屬公司及分公司通常負責實施由我們的投資管理及發展部門設計的銷售及營銷策略。預計彼等亦在其各自的地點探索和建立信息渠道以進行業務發展和市場研究。該等信息渠道可能包括例如物業開發商或業主委員會公布投標機會的網站或其他平台，通過推薦或頻繁與客戶及其他行業參與者溝通的方式揭示商機並組織宣傳活動以展示我們提供的服務。

我們積極地爭取與潛在客戶（特別是物業開發商）形成新的業務關係並保持現有的業務關係。我們也不時會在假期或其他我們認為合適的時機舉辦活動以宣傳或展示我們提供的服務。

客戶

概覽

我們的客戶基礎主要包括物業開發商、業主及住戶。評估潛在客戶時，我們會評估諸如物業管理涉及的預期成本、歷史收費比率、預計盈利能力及該物業此前為按包乾制或酬金制管理等關鍵因素。我們在必要時會收集客戶數據以提供服務。任何業務部門或分公司的僱員須輸入彼等各自的僱員身份證號碼及密碼方能進入其數據系統。數據的處理、分類、管理及使用將根據我們的數據隱私及數據安全政策進行。下表載列我們三條業務線各自的主要客戶的主要類型：

<u>業務線</u>	<u>主要客戶</u>
物業管理服務.....	物業開發商、業主及住戶
非業主增值服務.....	非業主(大多數為物業開發商)
社區增值服務.....	業主及住戶

於2017年、2018年及截至2019年9月30日止九個月，五大客戶所產生的銷售收益分別為人民幣107.4百萬元、人民幣151.8百萬元及人民幣157.3百萬元，分別佔我們同期總收益的39.4%、33.3%及30.4%。於往績記錄期，我們最大客戶為正榮地產集團，我們向其提供物業管理服務及非業主增值服務。於2017年、2018年及截至2019年9月30日止九個月，我們向正榮地產集團提供服務產生的收益分別為人民幣91.5百萬元、人民幣122.9百萬元及人民幣136.3百萬元，分別佔我們總收益的33.5%、26.9%及26.4%。與正榮集團、正榮地產集團及其各自聯營公司的交易構成關連交易。於往績記

業 務

錄期，除正榮集團、正榮地產集團及其各自聯營公司外，我們的五大客戶為獨立第三方。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，除本文件所披露者外，概無董事、彼等各自緊密聯繫人或據董事所知擁有已發行股份總數5%以上的股東，於任何前五大客戶中持有任何權益。我們的五大客戶於往績記錄期均非我們的五大供應商。

有關更多資料，請參閱本文件「關連交易」、「與控股股東的關係」及「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的大部分收益來自我們向正榮地產集團所開發的項目提供的物業管理服務，正榮地產集團為我們的關連人士且我們對其並無控制權」。

五大客戶

下表載列於2017年我們的五大客戶詳情：

排名	客戶	提供的主要服務	業務			佔我們
			關係開始	信貸期	交易金額 ⁽⁵⁾	總收益 百分比
					人民幣千元	%
1.	正榮地產集團	物業管理及增值服務	2004年	按月	91,509	33.5
2.	客戶A	物業管理及增值服務	2017年 ⁽¹⁾	按季	6,268	2.3
3.	客戶B ⁽²⁾	物業管理及增值服務	2017年	按季	3,598	1.3
4.	客戶C ⁽³⁾	物業管理及增值服務	2017年	按年	3,048	1.1
5.	客戶D ⁽⁴⁾	物業管理及增值服務	2017年	按年	2,969	1.1

業 務

附註：

- (1) 指我們收購江蘇愛濤的年份，江蘇愛濤於2008年開啟與客戶A的業務關係。
- (2) 正榮地產集團於客戶B中持有20.0%權益。
- (3) 正榮地產集團於客戶C中持有49.0%權益。
- (4) 正榮地產集團於客戶D中持有50.0%權益。
- (5) 指與相關客戶的稅前交易金額。

下表載列於2018年我們的五大客戶詳情：

排名	客戶	提供的主要服務	業務 關係開始	信貸期	交易金額 ⁽²⁾	佔我們 總收益 百分比
					人民幣千元	%
1.	正榮地產集團	物業管理及增值服務	2004年	按月	122,932	26.9
2.	客戶A	物業管理及增值服務	2017年 ⁽¹⁾	按季	14,505	3.2
3.	正榮集團	物業管理及增值服務	2018年	按季	5,717	1.3
4.	客戶E	物業管理及增值服務	2017年 ⁽¹⁾	按季	5,226	1.1
5.	客戶F	物業管理及增值服務	2007年 ⁽¹⁾	按季	3,406	0.7

附註：

- (1) 指我們收購江蘇愛濤的年份，江蘇愛濤於2008年開啟與客戶A及客戶F的業務關係及於2012年開啟與客戶E的業務關係。
- (2) 指與相關客戶的稅前交易金額。

業 務

下表載列截至2019年9月30日止九個月我們的五大客戶詳情：

排名	客戶	提供的 主要服務	業務		交易金額 ⁽⁴⁾ 人民幣千元	佔我們 總收益 百分比 %
			關係開始	信貸期		
1.	正榮地產集團	物業管理及增值服務	2004年	按月	136,326	26.4
2.	客戶A	物業管理及增值服務	2017年 ⁽¹⁾	按季	10,378	2.0
3.	客戶C ⁽²⁾	物業管理及增值服務	2017年	按年	3,628	0.7
4.	客戶E	物業管理及增值服務	2017年 ⁽¹⁾	按季	3,628	0.7
5.	客戶D ⁽³⁾	物業管理及增值服務	2017年	按年	3,371	0.7

附註：

- (1) 指我們收購江蘇愛濤的年份，江蘇愛濤於2008年開啟與客戶A的業務關係及於2012年開啟與客戶E的業務關係。
- (2) 正榮地產集團於客戶C中持有49.0%權益。
- (3) 正榮地產集團於客戶D持有50.0%權益。
- (4) 指與相關客戶的稅前交易金額。

我們一般向客戶授出90天信貸期，並透過電匯收取付款。有關服務合約的主要條款，請參閱本文件「物業管理服務－物業管理服務協議」。

業 務

供應商

概覽

就三大業務整體而言，我們的供應商主要包括在中國提供清潔、安全秩序、景觀美化及若干維修及保養服務的外包商。我們分包該等服務以降低我們的銷售成本並提升我們的服務質量。我們的外包商專注於彼等提供的服務及以高效的方式運營。我們相信，該等分包安排可使我們能夠利用外包商的人力資源及技術專業人才、降低人工成本及提升我們的整體盈利能力。於2017年及2018年及截至2019年9月30日止九個月，我們的分包費用分別為人民幣27.8百萬元、人民幣55.1百萬元及人民幣66.3百萬元，分別佔我們同期銷售成本總額的13.7%、16.4%及19.3%。

於往績記錄期，我們的五大供應商均為屬獨立第三方的外包商。截至最後實際可行日期，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或據董事所知擁有已發行股份總數5%以上的股東在任何五大供應商中享有任何權益。於2017年及2018年及截至2019年9月30日止九個月，來自五大供應商的採購額分別為人民幣9.3百萬元、人民幣12.8百萬元及人民幣12.7百萬元，分別佔我們同期採購總額的17.1%、11.4%及10.7%。

下表載列於2017年我們的五大供應商詳情：

排名	外包商	提供的主要服務	業務	佔採購總額	
			關係開始	交易金額 ⁽¹⁾	百分比
				人民幣千元	%
1.	供應商A	清潔服務	2015年	4,166	7.6
2.	供應商B	清潔服務	2016年	1,592	2.9
3.	供應商C	清潔服務	2017年	1,399	2.6
4.	供應商D	清潔服務	2017年	1,266	2.3
5.	供應商E	清潔服務	2014年	911	1.7

附註：

(1) 指與相關供應商的稅前交易金額。

業 務

下表載列於2018年我們的五大供應商詳情：

排名	外包商	提供的主要服務	業務 關係開始	交易金額 ⁽¹⁾	佔採購總額
				人民幣千元	百分比
1.	供應商A	清潔服務	2015年	4,249	3.8
2.	供應商F	保安服務	2017年	2,550	2.3
3.	供應商G	清潔服務	2017年	2,389	2.1
4.	供應商D	清潔服務	2017年	1,885	1.7
5.	供應商H	維修及保養服務	2017年	1,727	1.5

附註：

(1) 指與相關供應商的稅前交易金額。

下表載列截至2019年9月30日止九個月我們的五大供應商詳情：

排名	外包商	提供的 主要服務	業務 關係開始	交易金額 ⁽¹⁾	佔採購 總額
				人民幣千元	百分比
1.	供應商F	保安服務	2017年	3,583	3.0
2.	供應商I	保安服務	2018年	3,223	2.7
3.	供應商G	清潔服務	2017年	2,031	1.7
4.	供應商J	維修及保養服務	2018年	1,965	1.7
5.	供應商K	保安服務	2019年	1,938	1.6

附註：

(1) 指與相關供應商的稅前交易金額。

我們的五大供應商一般向我們授出5天至30天信貸期，而我們一般透過電匯向供應商結算付款。

外包商的選擇及管理

一般而言，我們的總部負責監督及審查我們外包商的選擇、管理及評估，並在我們業務運營的這一方面作出相關政策決定。我們的附屬公司及分公司為我們總部提供

業 務

監督、審查及決策流程方面的支持。在僱用外包商時，我們附屬公司及分公司可向預先批准的名單上的外包商發出招標邀請，並根據服務質量、行業聲譽、價格、過往表現及合作等標準評估彼等招標申請。

我們定期監控及評估我們的外包商。預計每個物業管理專案的管理人員將每月檢查外包商的工作，並記錄他們檢測到的任何問題。我們亦已制定內部政策及程序以管理所收到有關外包商提供服務的投訴。我們每週正式審查及評估我們的外包商，清潔及安保服務除外，我們每天對我們管理的項目進行的有關工作進行檢查且每週進行審查來跟進。

分包協議的主要條款

我們的分包協議一般包括下列主要條款：

- *期限*。該等協議的期限一般為一年，可經雙方同意予以續期。我們將考慮根據彼等的服務質量再次聘用外包商。
- *服務標準*。分包協議將規定外包商服務的範圍及預期標準，包括分包服務所涉及的領域。對於與電梯及滅火系統維修及保養服務有關的分包協議，我們可能會針對彼等的條件及我們要求的檢查類型指定我們的預期標準。我們亦要求外包商遵守我們的內部政策，例如與質量標準、安全、報告時間、制服及禮儀指南相關的政策。
- *我們的權利與義務*。一般來說，我們有權力及義務監督及評估我們的外包商。我們還負責為他們提供完成服務的必要支持，其中可能包括(例如)免費使用辦公設施。我們一般按月或季度支付分包費用，具體取決於合同中約定的內容。倘我們的外包商未能遵守我們的履約內容及標準，我們有權收取違約金或扣除分包費用。
- *外包商的權利及義務*。我們的外包商有責任根據適用法律法規獲得開展業務運營所需的所有牌照、許可證及證書。他們亦承諾根據相關分包協議規定的範圍、頻率及質量標準提供服務。

業 務

- *風險分擔*。我們的外包商管理自身僱員，我們與其僱員並無僱傭關係。我們的外包商負責對在提供合約服務過程中遭受人身傷害或財產損失的僱員作出賠償。彼等亦承擔在提供合約服務過程中因該外包商過錯所造成的任何人身傷害或財產損失。
- *採購原材料*。除非協議另有指明，我們的外包商一般自行採購工具及提供合約服務所需的其他原材料。倘外包商須為我們採購若干原材料，如滅火系統或電梯的零件，須事先取得我們的批准。
- *終止及續簽*。我們定期監督及評估外包商的表現。倘外包商未能遵守其權利與義務、重複犯錯或者我們收到客戶有關其服務的多次投訴，我們通常有權終止協議。一般在協議到期前30天書面提出續簽合同的建議。

質量控制

我們將服務質量放在首位，認為質量控制對我們的長期成功和未來繁榮至關重要。我們已制定全面的質量控制程序，其中包括：(i)專業的質量控制團隊主要負責實施和維持服務標準、規範服務程序和監督整個營運流程的服務質量以確保始終如一地遵守這些標準、協調員工培訓及定期檢查我們的服務表現；(ii)與我們的業務策略緊密結合的內部質量控制計劃，該業務策略基於我們員工的過往經驗、行業專業知識和建議，並根據我們的人員反饋和管理層的評估及時更新；及(iii)由我們與第三方機構共同每季進行質量檢查。

物業管理服務的質量控制

我們於2017年10月獲得ISO 9001：2015國際質量管理體系認證、ISO 14001環境質量管理體系認證及OHSAS 18001職業健康安全管理體系認證。有關更多詳情，請參閱下文「一 職業健康、安全及環保事宜」。據我們中國法律顧問告知，我們董事確認，截至最後實際可行日期，我們已就我們在中國運營自有關當局取得所有重要牌照、許可證、證書及批文。我們須不時重續有關牌照、許可證及證書。我們預期，只要我們達到有關法律及法規設定的適用規定及條件，獲得有關重續不會存在任何困難。

業 務

為確保有效和一貫地提供優質服務，我們已制定各項服務質量監督及維護程序及制度，旨在規範我們所有的管理項目。

- *「榮智慧」服務平台*。我們利用整合「榮智慧」服務平台監督及維持質量控制。該內部服務平台包括多個應用程序，令我們能夠（其中包括）收集及管理客戶詢問、要求與反饋，組織及跟蹤我們的答復與跟蹤並開展及記錄有關問題的內部評估。我們的「榮智慧」服務平台使用我們客戶常用的第三方即時通訊軟件與我們客戶聯絡。該通訊渠道將來自我們客戶的詢問、要求及投訴傳輸至我們的內部系統，而後得到我們員工快速審核及處理；
- *「2157」客戶投訴管理程序*。我們採納標準化程序在內部稱為「2157制度」的制度下管理客戶投訴。「二」指在收到客戶投訴後，在兩個小時內回應。在首兩個小時內，我們的標準程序要求經受訓人員與客戶聯絡並表示收到其投訴。我們的人員亦會與客戶討論以了解問題的有關背景，並在可能範圍內提出初步解決方案。根據按需基礎，我們的人員亦可以聯繫相關部門，例如維修及維護，以安排協助解決問題。「一」指我們一般預計在一天時間範圍內為客戶提出協定解決方案，並完成有關投訴備案的內部程序及相關答復及／或跟進。作為備案程序的部分，地區品牌的相關人員亦向我們總部的相關部門備案報告作記錄。「五」指我們一般預計完成處理常規客戶投訴的程序，並進行初步的客戶滿意度調查的五天期限。「七」指向客戶提供最終解決方案的期限為七日。倘問題在七天後仍然存在，我們的程序要求我們對客戶跟進，並每七天提供一次定期更新，確保為客戶制定可行的解決方案。我們總部的相關部門通常與客戶進行電話跟進以確保；
- *四維監控系統*。我們已建立一個四維監控系統。第一維是線性系統，涉及物業、區域分支及總部級別的質量控制人員。項目級別每週進行評估，區域分支級別每月或每季度評估相關項目，而總部的質量控制人員不時抽樣和檢查項目。第二維涉及我們合作的房地產開發商對物業項目每兩年進行

業 務

的外部審查。第三維涉及由外部評估機構北京賽惟諮詢有限公司對我們的在管物業進行外部和實地匿名審查。第四維涉及由中指院收集客戶對我們服務的評估回應及我們對此之評論。通過此系統，我們可以對服務質量進行定期和密切的監督，並優化客戶的體驗。

- **客戶反饋收集。**我們不斷跟蹤客戶對我們服務質量的反饋。我們已建立客戶服務辦公室和服務監督熱線以確保客戶能夠輕鬆便捷地聯絡我們的服務質量控制中心，及我們的物業管理人員可及時有效地解決客戶的疑慮和投訴。我們規定客戶的所有請求和投訴必須於特定時間內得到回應和解決。我們亦已指定「客戶體驗專員」與客戶密切互動並接受其反饋及意見。有關進一步詳情，請參閱下文「一反饋及投訴管理」小節。我們還鼓勵員工以不同方式收集客戶意見，其中包括實地走訪和客戶會面以及匿名客戶調查；及
- **獨立第三方調查。**我們委聘北京賽惟諮詢有限公司及中指院等獨立專業機構協助我們，通過獨立進行神秘客戶調查及客戶滿意度調查來獨立評估我們的服務質量。

為確保一貫的優質服務，我們致力在所有管理的項目統一規範我們的物業管理服務。此外，為利用我們團隊成員的經驗，我們實施了「跬步計劃」，據此，我們收集優質服務的典範案例，並按月在內部發布。我們相信，這種內部發佈會鼓勵我們的團隊成員從這些案例中學習，並進一步提升我們的服務質量。更多詳情，請亦參閱「一競爭優勢—精細化和標準化的運營管理及有效的成本管控機制」。

對外包商的質量控制

為確保及維持外包商的服務質量，我們已制定內部規則及程序，以監察我們對外包商的篩選、合作及檢查。我們已制定《招標採購管理規程》，並按照規定的標準程序委聘外包商。我們與外包商的協議中通常包括所提供服務的詳細質量標準，以及在外

業 務

包商表現不佳的情況下的終止條款。例如，如果外包商未達到預先協定的人員出勤、能力、服務質量評估或安全管理標準，我們有終止合作的合約權利。我們還制定了與若干分包業務的分包相關的政策，例如我們的《保安保潔供應商外包細則》，以便在我們與外包商合作期間對我們的統一管理提供詳細指導。

我們定期評估外包商的表現。我們對外包商的內部質量控制措施的詳情如下：

- *內部管理審查*。我們每天、每周、每月或每季度對外包商的表現進行定期檢查和評估，具體取決於項目規模和所涉及的領域。此外，我們不時對總部的特定業務進行專項檢查；
- *第三方評估*。我們邀請我們僱員不認識的嘉賓現場評估我們的服務質量及外包商提供的服務；及
- *客戶意見反饋*。我們通過客戶調查和400服務監督熱線不斷跟踪客戶對外包商表現的反饋。

我們有根據調查結果調整分包費用並決定是否繼續分包合同的合約權利。如外包商未能達到我們的質量標準，我們將要求外包商採取必要的整改措施，或可能終止與外包商的合作。

對第三方商家的質量控制

我們實施多項措施及政策以確保第三方商家所提供的產品和服務的質量，例如根據我們的內部質量控制政策篩選商家及在與商家訂立合作協議前篩選候選商家。商家亦須就因其有缺陷的產品或不合格的服務而招致的損失向我們作出賠償。我們亦有權在其表現不合格時替換第三方商家。

反饋及投訴管理

我們相信客戶對我們的業務至關重要，我們重視他們的反饋和建議。在日常業務營運過程中，我們不時收到所管理物業業務和居民有關我們服務質量和有效性的反饋、建議和投訴，如財產損失報告和公共設施維修請求等。為及時有效地管理客戶的

業 務

反饋和投訴，我們已制定400內部程序來記錄、處理和回應反饋、建議和投訴，並對我們的回應結果進行後續審查。我們為居住在我們管理的住宅物業的居民設立了400服務熱線，該熱線自2017年開始運營。客戶可以通過熱線向我們提起投訴和提供反饋及就他們所訂購的我們服務平台上宣傳的產品告知相關問題。我們亦實施「2157」客戶投訴管理程序，確保客戶提出的問題均獲及時處理及解決。更為詳情，請參閱「質量控制－物業管理服務的質量控制」。為了提供更好的客戶體驗和提升我們的客戶服務，我們規定客戶的所有請求和投訴都要在特定時限內得到回應和解決。〔在特定時限內未得到解決的請求和投訴將在我們的管理系統中升級，並最終得到解決。如有需要，我們會安排實地走訪投訴人，以了解投訴的性質。我們將在問題解決後的五天內回訪客戶，從而確保客戶滿意解決結果，並恢復他們對我們服務的信心。如未在五天內解決問題，我們將密切跟進待解決事項並每七天向客戶提供反饋。〕

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

知識產權

我們認為我們的知識產權對我們業務而言十分重要。截至最後實際可行日期，我們已在中國及香港註冊一個域名並提交共計13項商標的註冊申請。有關更多資料，請參閱本文件附錄四「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團知識產權」。截至最後實際可行日期，我們並不知悉本集團已對任何第三方的任何知識產權或任何第三方已對本集團的任何知識產權作出任何可能會對我們的業務經營造成重大不利影響的侵犯行為；或已在知識產權方面與第三方產生任何糾紛。

業 務

獎項及殊榮

下表載列截至最後實際可行日期我們獲得的部分獎項：

年份	獎項／殊榮	頒發機構
2019年	2019中國物業服務百強企業第22名	中指院
2019年	2019中國物業服務市場化運營領先品牌企業	中指院
2019年	2019年中國物業服務行業示範基地南京正榮潤峯花園	中指院
2019年	2019中國社區服務商第17名	億翰智庫
2019年	2019中國社區服務商成長性十強	億翰智庫
2019年	2019中國社區服務商品牌價值20強	億翰智庫
2019年	2019中國物業服務企業品牌價值50強	中國物業管理協會
2019年	2019住宅物業服務領先企業	中國物業管理協會
2019年	正榮潤錦城項目入選2019年度南京市物業管理示範項目	南京市住房保障和房產局

業 務

年份	獎項／殊榮	頒發機構
2019年	正榮御峰小區入選2019年度南昌市物業管理示範項目	南昌市物業管理協會
2018年	2018中國物業服務百強企業第29名	中指院
2018年	2018年中國物業服務行業示範基地： <ul style="list-style-type: none">• 莆田正榮潤城；及• 上海虹橋正榮中心	中指院
2018年	2018中國社區服務商18強	億翰智庫
2018年	2018中國社區服務商•成長性十強	億翰智庫
2018年	2018中國社區服務商•創新性十強	億翰智庫
2018年	2018中國社區服務商•客戶滿意度模範企業50強	億翰智庫
2018年	2018年中國物業管理企業品牌價值20強	中國房地產業協會
2018年	2018年中國物業管理企業綜合實力30強	中國房地產業協會

業 務

年份	獎項／殊榮	頒發機構
2018年	2018年物業服務企業百強綜合排名第22位	中國物業管理協會
2016年	正榮•御品世家獲評為2016年度全省物業管理示範住宅小區	福建省住房和城鄉建設廳
2015年	正榮•御品蘭灣獲評為2015年度全省物業管理示範住宅小區	福建省住房和城鄉建設廳

競爭

中國的物業管理行業競爭激烈且高度分散，大型公司數量有限而小型市場參與者眾多。具有專業知識、資金實力和背景或與房地產開發商具有聯屬關係的大型公司更具競爭力，並在市場上處於更具優勢地位。因此，雖然中國物業管理行業中低分部的准入門檻相對較低，但我們認為高端分部的准入門檻卻相對較高。

根據中指院報告，作為綜合物業管理分部的知名企業，我們主要與大型國家、地區和本地物業管理公司競爭。我們認為核心競爭力在於服務質量、業務運營、價格、財務資源、品牌知名度和聲譽等多個因素。2019年，按綜合實力計，我們位列2019中國物業服務百強企業第22名。

有關我們運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

職業健康、安全及環保事宜

我們須遵守中國有關勞動、安全和環境保護事宜的法律。我們制定了職業安全和衛生制度，在運營中實施了ISO 14001和OHSAS 18001標準，並定期為員工提供工作場所安全培訓，以提高他們對工作安全問題的認識。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在所有重大方面均已遵守中國有關工作場所安全的法律，且並無發生任何對我們的營運造成重大不利影響的事件。

我們認為保護環境非常重要，並致力於在遵守適用環保法律法規的前提下營運業務。我們已在業務運營過程中採取合理措施，以遵守所有適用規定。鑑於我們業務的性質，我們認為我們無須承擔重大的環境責任風險或合規成本。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無因違反中國環境法律而遭受任何罰款或處罰，亦無因違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。

保險

我們認為，我們的承保範圍符合中國的行業慣例並足以覆蓋我們目前的業務。我們為業務運營所引致的重大風險及責任投保，主要包括(i)就第三方因我們的業務運營所遭受或與之相關的財產損失或人身傷害而承擔責任的責任保險；及(ii)針對涉及僱員而與工傷、事故和職業危害有關的損害的僱主責任險。

我們已投保財產及責任保險，且我們認為有關保險範圍符合中國類似公司的慣例。然而，我們的投保範圍可能不足以保障我們免受若干營運風險及其他危害的影響，而該等風險及危害可能會對我們的業務造成不利影響。有關更多詳情，請參閱本文件「風險因素—我們的保險未必能充分涵蓋或根本無法涵蓋我們在日常業務過程中可能遭致的所有相關損失及負債」一節。

僱員

我們認為高素質人才對我們的成功和未來發展十分關鍵。我們十分重視招募和培訓高素質人才。我們從多個來源招募人才，如大學、第三方招聘機構及其他公司等，並為我們的員工提供持續培訓和發展機會。

業 務

截至2019年9月30日，我們在中國共有3,940名全職僱員。下表載列截至2019年9月30日按職能劃分的僱員明細：

職能	僱員人數	佔我們僱員 總數的百分比
高級管理層.....	15	0.3
財務管理.....	60	1.5
品質管理.....	58	1.5
工程管理.....	62	1.6
增值服務.....	62	1.6
市場拓展.....	47	1.2
人力資源和行政.....	88	2.2
住宅物業的物業管理服務 ⁽¹⁾	1,456	37.0
非住宅物業的物業管理服務 ⁽¹⁾	2,092	53.1
總計	3,940	100.0

附註：

(1) 指我們的物業管理服務員工。

下表載列截至2019年9月30日按地理位置劃分的僱員明細：

地理位置	僱員人數	佔我們僱員 總數的百分比
長江三角洲地區.....	1,971	50.1
海峽西岸地區.....	903	22.9
中西部地區.....	836	21.2
環渤海地區.....	230	5.8
總計	3,940	100.0

截至最後實際可行日期，我們的僱員未成立任何工會。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在為業務營運招聘適當僱員方面並未遇到任何重大困難。我們概未與僱員發生任何重大糾紛，亦未遭遇任何可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的罷工、勞資糾紛或行業訴訟。

業 務

招聘

我們依賴高素質人才始終如一地提供優質服務。我們努力通過提供具競爭力的工資、獎金、福利、系統性的培訓機會和內部晉升調動，聘用市場上最具才能的僱員。我們的招聘流程主要包括以下階段：

- *招聘*。我們通過在線廣告、大學、第三方招聘代理和僱員推薦等多種來源招聘求職者；
- *甄選*。我們的甄選流程主要包括(i)人力資源部門審查及篩選簡歷；(ii)招聘部門篩選簡歷；及(iii)人力資源部門和相關招聘部門進行面試；
- *內部評審*。選定合資格求職者後，我們根據預算及求職者的資質設定薪金水平並提交管理層進行內部審批；及
- *聘用*。求職者經內部審核通過後，我們向求職者發出列明薪金待遇的取錄通知書。

培訓

我們向僱員提供各種系統及廣泛的培訓計劃。我們的僱員培訓計劃主要涵蓋業務營運的關鍵領域，為現有不同級別的僱員提供持續培訓，以專業化及加強其技能。我們的僱員培訓計劃主要分為以下類別：

- *就業務發展而言*，我們提供與業務有關的各種培訓計劃，故僱員將會更加熟悉我們的營運及業務，包括提升物業管理服務質量的培訓、增值服務相關培訓以及促進本公司發展的培訓。此類培訓計劃涵蓋的領域和主題包括但不限於服務優化和多樣化、質量控制、監督和管理、數字化、合規和風險管理。
- *就僱員發展而言*，我們十分重視僱員的個人發展。我們為新僱員、管理人才、部門經理、物業經理和高級管理層提供具有不同側重點的個人培訓。例如，我們提供的培訓計劃包括為新招聘的應屆畢業生提供的「榮之星」、

業 務

為我們的項目經理及相似的職位提供的「榮之將」、為我們的營銷及推廣團隊提供的「星火計劃」及為我們的增值服務團隊提供的「領軍計劃」。通過詳細的任務說明、服務技能實踐、一對一培訓及績效評估，我們旨在提升我們團隊人員的整體技能水平及更好地協助我們達到市場開發及增值服務目標。

我們的銀行賬戶及現金管理政策

根據中國法律及法規我們已設立銀行賬戶及現金管理制度，以在一般業務過程中管理我們分公司的現金流入及流出。我們已制定現金管理政策，以監控我們分公司的工作程序，包括但不限於需要總部批准開戶銀行賬戶及現金付款、設置我們分公司手頭現金上限、設置銀行賬戶存款期限、清查銀行賬戶及核對日常現金結餘以及每周對賬，以降低現金管理有關的風險。我們亦鼓勵我們分公司透過銀行轉賬結算彼等的交易，以提高資金管理的安全性。我們已詳述現金管理政策來規管我們的現金管理及銀行存款管理，以確保現金安全及合理使用。我們的現金管理政策詳情載列如下：

現金流量交易

現金處理政策及內部控制措施

向客戶收取物業管理費、
租金或其他服務費

我們已指派出納員就相關物業負責收銀。彼等將核實準確收銀金額，將現金收款存入我們的銀行賬戶並每日報告至我們的線上管理系統。我們要求我們分公司分設物業管理費、租金或其他服務費付款有關的現金流入的銀行賬戶，以及時將彼等收取的所有現金存入彼等的銀行賬戶。

我們分公司向我們供應商的付款

有關付款將由相關人員書面提交並由負責監管人員按照我們的內部手冊向彼等指派的權力預先批准。一經批准，我們分公司的內部會計師將通過網上銀行賬戶以電匯方式支付相關款項。

業 務

現金流量交易

現金處理政策及內部控制措施

我們分公司向中心
銀行賬戶的現金轉賬

我們每週透過銀行－公司直接轉賬渠道將我們於分公司銀行賬戶中的現金轉至中心銀行賬戶。

中心銀行賬戶
向分公司的現金轉賬

我們設定我們分公司的銀行賬戶現金水平並調整現金水平（倘必要及適當），以促進我們附屬公司及分公司辦事處的業務營運。倘我們分公司的銀行賬戶的實際現金水平低於預定現金水平，則我們將本公司中心銀行賬戶的現金轉至我們分公司的銀行賬戶，以補充日常經營中的資金不足。

現金存貨及存款

我們的分公司須每日對賬及核實銀行結餘。我們的總部每週進行銀行結餘及存款核查，而倘有任何差異，則要求我們的分公司調查並提供解釋以及採取懲罰措施。

內部控制及風險管理

我們已實施各項風險管理政策及措施以識別、評估、管理及監控我們業務營運產生的風險。有關我們管理層已識別的風險、內外部報告機制、補救措施及或然事件管理的詳情已編入我們的政策。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－與我們業務及行業有關的風險」。

此外，我們面對各類金融風險，包括但不限於我們正常業務過程中的利率、價格、信貸及流動資金風險。有關進一步討論，請參閱本文件「財務資料－市場風險」一節。

業 務

就[編纂]而言，我們委任獨立內部控制顧問審核我們的內部控制並向我們提供與其所發現問題有關的推薦建議，此乃基於以下包括控制及程序在內的協定範圍：我們的服務、風險評估系統、環境控制、管理架構、通訊及監督系統、監管合規、財務報告及會計程序、供應商管理及採購、現金及財務管理、人力資源及薪資管理、稅務付款、信息技術系統、保險、固定資產、執照及許可證申請以及其他一般控制措施。同時，我們已針對該等結果及推薦建議實施整改及改進措施。內部控制顧問亦完成跟進我們按安排表實施的補救及改進措施，且截至最後實際可行日期，我們並無收到內部控制顧問的任何其他推薦建議。我們亦已採納包括有關風險管理、持續關連交易及信息披露的多項政策，確保符合上市規則的規定。經考慮上述因素，董事認為，我們經改進的內部控制措施對我們目前業務環境而言屬充分及有效。

物業

截至最後實際可行日期，我們在中國擁有兩項物業，總建築面積約為6,991.0平方米，持作自用或租賃。我們已取得我們所擁有的兩項物業的房屋所有權證。

截至最後實際可行日期，我們亦在不同地點租賃十項物業，總建築面積約為1,847.5平方米，作辦公、業務運營及員工住宿之用。

截至最後實際可行日期，我們未按照中國法律的要求，向當地房屋管理部門登記我們一項租賃物業（用作辦公場所，總建築面積約70.6平方米）的租賃協議，主要原因為業主在提供權屬證書及所有權證明文件以及登記租賃協議方面不予合作，這並非我們所能控制。根據相關中國法律法規，我們可能會被主管部門責令改正這種未登記的行為，且若我們未能在規定期限內改正，我們可能會因此被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。倘我們須從有關租賃物業搬離，鑒於我們的業務性質，我們認為，尋找及搬遷至備選場所對我們而言並無困難，且搬遷不會導致對我們業務的嚴重干擾。雖然我們可能產生額外搬遷成本，但董事認為這將不會對我們的業務、財務狀

業 務

況及經營業績產生任何重大影響。截至最後實際可行日期，我們未收到任何監管機構關於我們因未備案上述租賃協議而可能受到的行政處罰或強制執行行動的任何通知。我們的中國法律顧問亦告知我們，未登記租賃協議不會影響租賃協議的有效性，我們的董事認為，該未登記事項不會對我們的業務運營產生重大不利影響，亦不會構成[編纂]的重大法律障礙。

截至最後實際可行日期，我們並無賬面值佔資產總值15%或以上的單一物業，因此，按照香港法例第32L章公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第6(2)條所規定的豁免，我們毋須就物業權益編製估值報告。

法律程序與合規

法律程序

我們在正常業務過程中可能會不時牽涉法律程序或爭議（如與客戶及供貨商產生的合約爭議）。截至最後實際可行日期，並無任何待決或威脅針對我們或任何董事提出的訴訟或仲裁程序或行政程序會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

合規

除下列過往不合規事件外，董事認為，我們於往績記錄期及直至最後實際可行日期已在所有重大方面遵守所有相關法律及法規。

不合規事件

於往績記錄期，我們未能(i)在規定時間內在相關政府部門為我們附屬公司及分公司的部分僱員辦理住房公積金登記及開設住房公積金賬戶；及(ii)按照相關中國法律及法規的規定為我們的部分僱員足額繳納社會保險及住房公積金。

不合規原因

不合規事件發生的主要原因是(i)在若干情況下，我們的部分僱員選擇不向社會保險及住房公積金作出供款，因為彼等不願承擔彼等自身部分的相關供款；及(ii)在我們附屬公司及分公司負責該等事宜的員工沒有充分了解我們經營所在當地的監管要求。

業 務

法律後果及潛在處罰

根據相關中國法律及法規，(i)就我們未能在規定期限內足額繳納的欠繳社會保險基金供款，中國有關部門可能要求我們於限期內繳納欠繳的社會保險供款，且我們可能須自欠繳日起按日支付欠繳供款數額0.05%的滯納金；倘我們未能於規定期限內支付有關款項，我們可能須支付欠繳供款數額一倍以上三倍以下的罰款；及(ii)就我們未能於規定期限前完成的住房公積金登記，相關政府部門可能要求我們在規定期限前完成住房公積金登記。倘我們未能在截止日期前整改，我們可能須就每家不合規附屬公司或分公司繳納人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款，而就我們並未於規定期限內足額繳納的欠繳住房公積金供款，相關政府部門可能要求我們在規定期限前繳納欠繳的住房公積金供款。倘我們未能在截止日期前整改，我們可能面對相關人民法院的強制執行頒令。

採取的補救及糾正措施以及採納的內部控制措施

截至最後實際可行日期，我們已為我們擁有任何僱員的所有中國附屬公司及分公司開設並登記住房公積金賬戶。

董事認為，該等不合規情況不會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響，因為考慮到：(i)截至最後實際可行日期，我們並無收到相關地方政府機關的任何通知，通知我們須就社會保險及住房公積金支付任何欠付金額或被施加任何處罰；(ii)截至最後實際可行日期，我們並不知悉有任何員工投訴，亦無收到任何現任或前員工關於任何未償還社會保險或住房公積金供款的任何要求或法院文件或通知；(iii)於2017年、2018年及截至2019年9月30日止九個月，我們於財務報表就不合規情況而產生的潛在負債分別計提人民幣1.9百萬元、人民幣4.5百萬元及零撥備；(iv)若我們收到相關政府機關的任何要求，保證我們將在規定的時間內完成必要的登記或作出供款；(v)我們的控股股東以本集團為受益人提供彌償以彌償因該等不合規事件而引起的任何索償、費用、罰款及其他負債；及(vi)基於以上所述，我們的中國法律顧問已告知我們，我們因該等不合規行為而將遭相關政府機關處罰的可能性極低。

業 務

此外，我們採納各種內部政策及程序，以確保我們根據相關中國法律及法規開設相關賬戶及足額繳納社會保險及住房公積金供款。該等內部政策及程序包括：(i)定期與相關政府部門或機構溝通，以確保我們的計算及付款方法符合相關法律及法規；(ii)定期諮詢外部法律顧問，以充分了解及詮釋相關中國法律及法規，並及時發現任何不合規問題；(iii)就我們的供款進度(包括供款數額)定期編製報告供董事會審核；及(iv)對我們的董事、高級管理層成員及負責遵守社會保險及住房公積金計劃的相關人員進行內部培訓。基於上文所述，董事認為我們已在內部實施足夠有效的強化內部控制措施。

與控股股東的關係

概覽

緊隨資本化發行及[編纂]完成後，並無計及根據行使[編纂]可能發行的任何股份及根據購股權計劃可能授出的購股權，偉正、偉耀及偉天由歐宗榮先生全資擁有，將合計直接擁有已發行股份總數約[編纂]%。因此，根據上市規則，偉正、偉耀、偉天及歐宗榮先生將成為我們的控股股東。

歐宗榮先生是正榮集團的創辦人，正榮地產集團及本集團亦由此成立。彼於物業開發及建設行業擁有逾20年經驗。歐宗榮先生目前為正榮集團公司的主席兼董事，除了在正榮集團、正榮地產集團及本集團擁有權益外，其亦從事各種私募股權投資及其他非房地產業務。在本集團的歷史進程中，本集團的營運及管理一直交由執行董事黃亮先生及黃聖先生領導的管理團隊執行，讓歐宗榮先生專注於有意發展的其他業務。偉正、偉耀及偉天均為於英屬維京群島註冊成立的有限公司，且均為由歐宗榮先生全資擁有且為持有歐宗榮先生於本集團的權益而註冊成立的投資控股公司。

業務劃分

本集團主要從事為住宅及非住宅物業提供物業管理服務、向非業主提供增值服務及提供社區增值服務。

除了我們的業務外，歐宗榮先生透過其擁有約91.9%的正榮集團公司，投資於(其中包括)公路建設和運營、土地複墾和金融投資等業務，與本集團無競爭關係。

歐宗榮先生亦實益擁有正榮地產已發行股份總數的約54.6%，其股份於聯交所上市(股份代號：6158)。正榮地產透過其附屬公司及聯營公司主要從事物業開發、物業租賃及商業運營服務。具體而言，正榮地產集團的商業運營服務集中於其「正榮」品牌下運營的綜合物業(如商場及其他商業場所)的營銷及租賃組合管理(並未構成我們業務的部分)。正榮地產集團並不提供安保、清潔、景觀美化、維修及保養服務(「服

與控股股東的關係

務」)，其要求對所管理物業的日常事務的密切關注，以及對其維護控制和設施管理方面的經驗和專業知識。而相關服務有限且屬於其商業運營服務的輔助服務，乃經由正榮地產集團外包予其他服務供應商，並不作為獨立業務提供。鑒於本集團的業務及由控股股東（包括正榮集團及正榮地產集團）所控制的公司的業務之間的差異，董事認為該等業務之間劃分清晰。因此，概無我們的控股股東所控制公司的業務可或預期將直接或間接與本集團可能須根據上市規則第8.10條予以披露的相關業務相競爭。

於往績記錄期間，本集團已由正榮地產集團（及其聯繫人）及正榮集團委聘為彼等的物業項目提供該等服務。具體而言，我們獲彼等委聘(i)在交付有關物業予業主之前為彼等的住宅物業項目提供交付前物業管理服務；及(ii)為彼等的物業項目及其展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部以及彼等經營的商業物業提供管理及相關服務。預期本集團於[編纂]後將繼續提供該等服務。該等持續關連交易的詳情，載於本文件「關連交易」。

為確保日後不會出現競爭，我們的控股股東各自已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此，彼等各自將不會並將促使彼等各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與任何可能與我們的業務構成競爭的業務或於其中持有任何權利或權益，亦不會以其他方式涉足於有關業務。其進一步詳情載於下文「一 不競爭契據」。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，我們的控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人概無任何直接或間接與本公司業務競爭或可能競爭的業務的任何權益，而該業務將需要根據上市規則第8.10條予以披露。

獨立於控股股東

吾等基於以下各項理由相信：吾等能夠於[編纂]後獨立於控股股東及彼等的各緊密聯繫人（本集團除外）經營業務。

管理層的獨立性

我們的董事會由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。除兩名非執行董事，即(i)黃仙枝先生（為正榮集團公司董事兼總裁以及正榮地產的執行董事、董事會主席兼行政總裁）及(ii)陳偉健先生（為正榮地產的執行董事）外，本集團與我們的控股股東（及其各自的緊密聯繫人）之間並無董事及高級管理人員重疊。

與控股股東的關係

各董事均知悉彼此作為董事的信託責任，該等責任要求（其中包括）彼為本公司利益及符合本公司最佳利益的方式行事，且不容許其董事職責與個人利益之間出現任何衝突。倘本集團與任何董事或彼等各自的緊密聯繫人訂立任何交易而產生潛在利益衝突，則有關董事須於本公司有關董事會會議上就此類交易放棄投票，且不計入法定人數。此外，我們擁有獨立的高級管理團隊，獨立於控股股東開展本集團的業務營運。

基於上述原因，董事認為，於[編纂]後，本集團有能力獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人管理業務。

運營獨立

我們獨立於控股股東及彼等的緊密聯繫人進行我們的業務運營，且有權獨立作出營運決策及執行該等決策。

就物業管理服務而言，我們通常透過適用的中國法律及法規所規管的標準招標程序獲得初步物業管理服務協議。本集團並無享有受聘為正榮地產集團所開發物業項目的初步物業管理服務提供商的優先權，且我們的投標將與其他物業管理服務提供商在招標過程中所遞交的投標相同。我們對第三方物業開發商所開發的住宅物業項目採取相同的招標程序以取得初步物業管理服務協議。有關詳情請參閱本文件「業務－物業管理服務－招標程序」。

於交付後階段，物業管理服務由我們直接提供給業主，而業主透過業主大會進行自身評估程序後有權委聘（或解聘）物業管理服務供應商。本集團及正榮地產集團對業主委員會有關委聘或解聘相關物業管理服務供應商的決定並無任何決定性影響。

截至2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，我們管理的由正榮地產集團單獨開發的項目及與其他物業開發商共同開發的項目（正榮地產集團於該等項目中持有控股權益）建築面積佔我們管理的物業總建築面積的比例分別為約77.1%、74.4%及

與控股股東的關係

47.9%。儘管如此，我們能維持多元化的客戶基礎，主要透過於交付住宅物業後繼續向業主提供物業管理服務，以及參與由其他獨立第三方物業開發商及我們在市場上物色的其他潛在客戶進行的篩選或招標程序及尋求戰略收購和投資機會達致。因此，我們的大部分客戶為正榮地產集團（及其聯營公司）及正榮集團以外的獨立業主以及其他第三方物業開發商。於截至2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年9月30日止九個月，我們從正榮地產集團（及其聯營公司）及正榮集團以外的客戶產生的收入分別佔我們總收入的約54.3%、61.7%及61.6%。

於往績記錄期，我們主要透過獲取新物業管理服務協議以及透過收購我們認為具有增長潛力的其他提供物業管理服務組合的公司擴大我們的物業管理服務組合。展望未來，我們擬透過參與由其他獨立第三方、物業開發商及我們在市場上物色的其他潛在客戶進行的篩選或招標程序及尋求戰略收購和投資機會實現有機增長來擴大我們的業務規模及市場份額。我們認為，憑藉我們強大的業務發展能力及優質物業管理服務供應商的市場地位，獨立業主及物業開發商應佔的收入貢獻與我們總收入相比將繼續增加，乃由於來自以下方面的收入增長：(i)正榮地產集團目前正在開發的住宅物業項目的獨立個人業主，我們一直獲委聘為該等物業提供物業管理服務，預期會佔本集團收入的絕大部分；及(ii)正榮地產集團以外的物業開發商（歸因於本集團更多地參與獨立第三方物業開發商及其他潛在客戶進行的篩選或招標程序以及對物業管理項目的加速收購）。

運營所需牌照

我們擁有全部權利，持有並享有所有相關牌照及許可的利益，擁有足夠的資本和員工，以獨立於我們的控股股東及其各自的緊密聯繫人作出所有決策並獨立進行我們自己的業務運營，且於[編纂]後亦將如此行事。

客戶、供應商及業務夥伴渠道

本集團擁有一個龐大而多元化的客戶群，該客戶群與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。我們對該等客戶、我們的供應商及其他業務夥伴擁有獨立的渠道。

僱員

我們擁有獨立的高素質人才團隊，其擁有豐富的物業管理行業經驗及持有物業管理相關證書。我們主要通過多個渠道獨立招募僱員，如大學、第三方招聘機構及其他公司等。

與控股股東的關係

與控股股東進行的關連交易

本文件「關連交易」載列本集團與我們控股股東或其聯繫人的持續關連交易的詳情，該等交易於[編纂]完成後將會持續。所有該等交易均根據相關法律法規按招標程序進行或經公平磋商後釐定，且符合一般商業條款或更佳條款。在釐定本集團與控股股東或彼等聯繫人之間的服務費時，須考慮相關因素，包括物業項目的性質、規模和位置、服務範圍，以及預期營運成本（包括勞工成本、材料成本和行政成本），並經參考我們通常向獨立第三方提供同類服務的價格、市場中類似服務及各類物業的費用及相關政府部門建議的定價條款。此外，對於同類型的交易，向控股股東或彼等的聯繫人提出的費用及條款與向其他第三方提出者相似。

財務獨立

控股股東或其緊密聯繫人應收及應付所有貸款、墊款及結餘（並非於正常業務過程中產生）截至最後實際可行日期均已全數結清。截至最後實際可行日期，控股股東或其緊密聯繫人就本集團借款而提供或獲提供的所有股份質押及擔保亦已全面解除。

此外，我們有自己的內部控制及會計系統、會計及財務部門、現金收支的獨立司庫職能，並能獨立獲取第三方融資。因此，我們相信，我們能夠維持獨立於控股股東及任何彼等各自的緊密聯繫人的財務。

不競爭契據

我們各控股股東在不競爭契據中向我們作出不可撤回及無條件的承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人（本集團的成員公司除外）不會直接或間接參與或進行任何與我們的業務或活動直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務，這包括為住宅及非住宅物業提供的物業管理服務、向非業主提供的增值服務及向業主與住戶提供的社區增值服務（統稱「受限制業務」），或於任何直接或間接與本集團不時從事的業務構成競爭的公司或業務中持有股份或權益，或進行任何受限制業務，惟倘控股股東持有從事與本集團任何成員公司所從事的任何業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務的任何公司（其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市者）已發行股本總額少於5%，且彼等並無控制該公司董事會成員的10%或以上則除外。

與控股股東的關係

此外，我們各控股股東承諾，倘其或其任何緊密聯繫人得悉／可參與任何受限制業務有關的新業務投資或其他商業機會（「**競爭商業機會**」），其將並將促使其緊密聯繫人及時於30個營業日內藉向本公司發出書面通知（「**要約通知**」），向本公司轉介競爭商業機會，列明物色目標公司（如相關）及競爭商業機會的性質、投資或收購成本及所有其他對本公司考慮是否爭取有關競爭商業機會而言屬合理必要的詳情。

於接獲要約通知後，本公司應就是否爭取或放棄競爭商業機會尋求於競爭商業機會中並無任何權益的董事委員會（「**獨立董事會**」）（由獨立非執行董事組成）批准（任何於競爭商業機會中擁有實際或潛在權益的董事均須於考慮有關競爭商業機會而召開的任何會議上放棄投票，並不應計入法定人數，除非獨立委員會明確要求彼等出席）。獨立董事會應考慮爭取獲提呈競爭商業機會的財務影響，競爭商業機會的性質是否符合本集團的策略及發展計劃，以及我們業務的整體市場狀況。如適用，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭商業機會的決策過程。獨立董事會應於接獲上述書面通知後30個營業日內代表本公司書面知會我們的控股股東有關其爭取或放棄競爭商業機會的決定。

倘控股股東接獲獨立董事會通知放棄有關競爭商業機會或倘獨立董事會未能在上述30個營業日期間回應，相關控股股東將有權（但並非有責任）爭取有關競爭商業機會。倘相關控股股東爭取的有關競爭商業機會的性質、條款或條件有任何重大變動，彼應將有關經修改的競爭商業機會轉介予本公司，猶如該機會為新的競爭商業機會。

倘我們的控股股東及其緊密聯繫人不再持有（不論直接或間接）我們的有表決權股份30%或以上或我們的股份不再於聯交所[**編纂**]，則不競爭契據將會自動失效。

各控股股東已向我們進一步承諾，其將及促使其緊密聯繫人盡全力向我們提供獨立非執行董事就執行非競爭契據進行年度審核所需的所有資料。彼等將根據企業管治報告中的自願披露原則，就遵守不競爭契據在我們的年度報告中發表年度聲明。

與控股股東的關係

為推行良好的企業管治常規及改善透明度，不競爭契據包括以下條文：

- 我們的獨立非執行董事應至少按年審閱控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 根據上市規則規定，我們將披露獨立非執行董事就所審閱事宜作出的決定（包括不接受轉介予本公司的競爭商業機會的理由）及於年報或以向公眾刊發公告的方式披露我們的獨立非執行董事有關遵守及執行不競爭契據的檢討；及
- 根據組織章程細則的適用條文，倘我們的任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於我們的董事會所審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中擁有重大利益，則彼不可就批准該事宜的董事會決議案表決，且不可計入表決的法定人數。

企業管治措施

根據不競爭契據的規定，我們各控股股東及其有關緊密聯繫人不得與我們競爭。我們各控股股東已確認，彼完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任。董事相信，本公司已訂有足夠企業管治措施管理現存及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 作為我們籌備[編纂]的一部分，我們已修訂組織章程細則以遵守上市規則。具體而言，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或其任何緊密聯繫人擁有重大利益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案表決，而該董事亦不得計入出席表決的法定人數；
- (b) 具有重大利益的董事應就與我們的任何利益發生衝突或可能發生衝突的事項作出充分披露，並且放棄出席討論有關董事或其聯繫人擁有重大利益事項的董事會會議，除非大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與該董事會會議；

與控股股東的關係

- (c) 我們承諾董事會應平衡執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的組成人數。我們已委任獨立非執行董事，且我們相信獨立非執行董事具備充足經驗，且並無任何業務或其他關係而可能對其獨立判斷造成任何重大干預，能夠提供公正、外部的意見以保障公眾股東的利益。我們的獨立非執行董事的詳情載於本文件「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」；
- (d) 我們已委聘國泰君安融資有限公司為合規顧問，以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各項規定）向我們提供意見及指引；
- (e) 誠如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審查任何關連交易，並於本公司年報中確認該等交易乃於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事將按年審查控股股東作出的不競爭承諾以及彼等遵守該等承諾的情況。

關連交易

概覽

根據上市規則第十四A章，本公司及其附屬公司的董事、主要股東及行政總裁（非重大附屬公司的董事、主要股東及行政總裁除外），於[編纂]前12個月內為本公司或其附屬公司的董事及彼等各自聯繫人的任何人士，將於[編纂]後成為本公司的關連人士。

本集團已於一般及日常業務過程中與我們的關連人士訂立多項持續交易。[編纂]完成後，本節所披露的交易將構成上市規則第十四A章項下的持續關連交易。

A. 須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 正榮地產交付前物業管理服務

於往績記錄期，正榮地產集團已根據有關中國法律及法規以招標方式委聘本集團，以於向業主交付正榮地產集團所開發的住宅物業項目前為該等物業提供交付前物業管理服務。正榮地產集團亦就其住宅物業項目中仍未售出的單位向我們支付前期管理服務協議中所列的物業管理費。

於2019年12月31日，本公司（為我們本身及代表我們附屬公司）與正榮地產（為其本身及代表其附屬公司）訂立交付前物業管理服務框架協議（「正榮地產交付前物業管理服務框架協議」），據此，本集團同意在有關物業交付予業主前，就正榮地產集團開發的住宅物業項目提供交付前物業管理服務，包括但不限於安保、清潔、景觀美化、公共區域及共享設施的維修及保養（「正榮地產交付前物業管理服務」），自2020年1月1日起至2022年12月31日為期三年，且經雙方相互同意後，該期限可予以延期，惟須遵守上市規則第十四A章及所有其他適用法律及法規的規定。

關連交易

以下載明正榮地產交付前物業管理服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘正榮地產集團根據有關中國法律及法規以招標方式選擇我們，本集團應根據招標文件及本集團成員公司與正榮地產集團不時訂立的最終管理協議提供正榮地產交付前物業管理服務；
- (ii) 正榮地產集團應付的管理費應根據有關招標文件中本集團所提交的費用報價而定。費用報價應考慮物業項目的性質、規模和位置、服務範圍及預期運營成本（包括人工成本、材料成本和行政成本），並參考我們通常向獨立第三方提供的可比較服務的價格、市場中類似服務及各類物業的費用以及相關政府機構建議的定價條款；及
- (iii) 本集團成員公司與正榮地產集團訂立的最終管理協議應僅包含在所有重大方面符合正榮地產交付前物業管理服務框架協議中載明的約束性原則、指南、條款及條件的條款。

交易理由

在向未來的業主交付新開發物業之前，物業開發商通常會尋求透過訂立初步物業管理服務協議聘請一家物業管理公司。其主要目的是為確保在合法成立業主委員會（相關業主委員會及選定物業管理服務供應商可直接訂立新物業管理服務協議）前能提供物業管理服務。該等物業管理服務通常包括安保、清潔、景觀美化、公共區域及共享設施的維修及保養。該物業開發商亦通常負責就仍未售出物業單位支付物業管理費。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，正榮地產集團根據有關中國法律及法規以招標方式委聘我們就其住宅物業項目提供正榮地產交付前物業管理服務，並經考慮包括我們的證明文件、費用報價及服務質量在內等多項因素。倘仍有其住宅物業項目相關的未售出物業單位，正榮地產集團亦負責就未售出物業單位支付相關前期物業管理服務協議中載明的適用物業管理費。

關連交易

正榮地產交付前物業管理服務框架協議項下擬進行的交易須按一般或更佳的商業條款及遵循公平合理的條款，並符合本公司及股東的整體利益。倘仍有其住宅物業項目相關的未售出物業單位，正榮地產集團應付的費用須按較同類住宅物業項目相關其他第三方業主的相同基準釐定。

歷史交易金額

截至2017年及2018年12月31日止兩個年度以及截至2019年9月30日止九個月，本集團向正榮地產集團提供的正榮地產交付前物業管理服務的交易金額分別約為人民幣14.5百萬元、人民幣24.4百萬元及人民幣8.9百萬元。

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，正榮地產集團就正榮地產交付前物業管理服務應付我們的最高服務費金額分別不會超過人民幣20.0百萬元、人民幣22.0百萬元及人民幣24.0百萬元。

董事於達至上述年度上限時已考慮以下因素，而該等因素在有關情況下屬合理正當：

- (i) 往績記錄期間正榮地產交付前物業管理服務的歷史交易金額及增長趨勢；
- (ii) 往績記錄期間正榮地產集團所開發住宅物業項目的合同銷售建築面積佔可供出售總建築面積的歷史比例；
- (iii) 截至2020年12月31日止年度，本集團於向業主交付物業前已獲委聘就正榮地產集團所開發的住宅物業項目提供正榮地產交付前物業管理服務相關的預計收益；
- (iv) 根據截至2019年12月31日正榮地產集團的開發中總建築面積，我們預計我們可能被委聘提供正榮地產交付前物業管理服務的住宅物業項目數量；及

關連交易

- (v) 截至2022年12月31日止三個年度因正榮地產集團住宅物業項目數量預計增加導致對正榮地產交付前物業管理服務的需求預計增加，並經參考其開發中物業的總建築面積及持作未來發展的物業的總建築面積。

上市規則的涵義

正榮地產由我們其中一名控股股東歐宗榮先生間接擁有約54.6%，因此為歐宗榮先生的聯繫人，故[編纂]後為本公司關連人士。因此，正榮地產交付前物業管理服務協議項下的交易[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關正榮地產交付前物業管理服務框架協議年度上限的各適用百分比率預期每年將超過0.1%但低於5%，故正榮地產交付前物業管理服務框架協議項下的交易將須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

2. 歐宗榮先生交付前物業管理服務

於2020年[●]，本公司（為我們本身及代表我們附屬公司）與歐宗榮先生訂立交付前物業管理服務框架協議（「歐宗榮先生交付前物業管理服務框架協議」），據此，本集團同意在有關物業交付予業主前，就聯繫人開發的住宅物業項目向歐宗榮先生的聯繫人（不包括正榮地產集團但包括其聯繫人）（「聯繫人」）提供交付前物業管理服務，包括但不限於安保、清潔、景觀美化、公共區域及共享設施的維修及保養（「歐宗榮先生交付前物業管理服務」），期限為自[編纂]起至2022年12月31日止，且經雙方相互同意後，該期限可予以延期，惟須遵守上市規則第十四A章及所有其他適用法律及法規的規定。

以下載明歐宗榮先生交付前物業管理服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘聯繫人根據有關中國法律及法規以招標方式選擇我們，本集團應根據招標文件及本集團與相關聯繫人不時訂立的最終管理協議向聯繫人提供歐宗榮先生交付前物業管理服務；

關連交易

- (ii) 聯繫人應付的管理費應根據有關招標文件中本集團所提交的費用報價而定。費用報價應考慮物業項目的性質、規模和位置、服務範圍及預期運營成本(包括人工成本、材料成本和行政成本)，並參考我們通常向獨立第三方提供的可比較服務的價格、市場中類似服務及各類物業的費用以及相關政府機構建議的定價條款；及
- (iii) 本集團成員公司與相關聯繫人訂立的最終管理協議應僅包含在所有重大方面符合歐宗榮先生交付前物業管理服務框架協議中載明的約束性原則、指南、條款及條件的條款。

交易理由

在向未來的業主交付新開發物業之前，物業開發商通常會尋求透過訂立初步物業管理服務協議聘請一家物業管理公司。其主要目的是為確保在合法成立業主委員會(相關業主委員會及選定物業管理服務供應商可直接訂立新物業管理服務協議)前能提供物業管理服務。該等物業管理服務通常包括安保、清潔、景觀美化、公共區域及共享設施的維修及保養。該物業開發商亦通常負責就仍未售出物業單位支付物業管理費。

預期聯繫人(特別是正榮地產的聯繫人)可能根據有關中國法律及法規以招標方式委聘我們就其住宅物業項目提供交付前物業管理服務，並經考慮包括我們的證明文件、費用報價及服務質量在內等多項因素。倘仍有其住宅物業項目相關的未售出物業單位，聯繫人(尤其是正榮地產的聯繫人)亦將負責就未售出物業單位支付相關前期物業管理服務協議中載明的適用物業管理費。

歐宗榮先生交付前物業管理服務框架協議項下擬進行的交易須按一般或更佳的商業條款及遵循公平合理的條款，並符合本公司及股東的整體利益。倘仍有其住宅物業項目相關的未售出物業單位，聯繫人應付的費用須按較同類住宅物業項目相關其他第三方業主的相同基準釐定。

關連交易

歷史交易金額

截至2017年及2018年12月31日止兩個年度以及截至2019年9月30日止九個月，本集團並無向聯繫人提供歐宗榮先生交付前物業管理服務。

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，聯繫人就歐宗榮先生交付前物業管理服務應付我們的最高服務費金額分別不會超過約人民幣1.2百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣3.1百萬元。

董事於達致上述年度上限時已考慮以下因素，而該等因素在有關情況下屬合理正當：

- (i) 本集團於向業主交付物業前已獲聯繫人委聘就其開發中住宅物業項目提供歐宗榮先生交付前物業管理服務相關的截至2020年12月31日止年度的預計收益；
- (ii) 截至2022年12月31日止三個年度聯繫人所開發住宅物業項目的合同銷售建築面積佔可供出售總建築面積的估計比例，並經參考所處位置、性質及規模相似的住宅物業項目的比例；
- (iii) 根據截至2019年12月31日聯繫人的開發中總建築面積，我們預計我們可能被委聘提供歐宗榮先生交付前物業管理服務的住宅物業項目數量；及
- (iv) 由於截至2022年12月31日止三個年度聯繫人住宅物業項目數量預計增加，對歐宗榮先生交付前物業管理服務需求預計增加。

上市規則的涵義

歐宗榮先生為我們的控股股東之一，因此[編纂]後歐宗榮先生及其聯繫人為本公司關連人士。因此，歐宗榮先生交付前物業管理服務框架協議項下的交易[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關歐宗榮先生交付前物業管理服務框架協議年度上限的各適用百分比率預期每年將超過0.1%但低於5%，故歐宗榮先生交付前物業管理服務框架協

關連交易

議項下的交易將須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

B. 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 正榮地產管理服務

於往績記錄期，本集團已獲正榮地產集團委聘，為其住宅物業項目及其展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部以及正榮地產集團所經營的商業物業提供管理及相關服務。我們亦向正榮地產集團提供若干增值服務，比如協銷服務、房修服務、前期規劃及設計諮詢服務以及交付前檢驗服務。

於2019年12月31日，本公司（為我們本身及代表我們附屬公司）與正榮地產（為其本身及代表其附屬公司）訂立管理服務框架協議（「正榮地產管理服務框架協議」），據此，本集團同意向正榮地產集團提供管理及相關服務，包括但不限於為正榮地產集團的住宅物業項目及其展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部以及正榮地產集團經營的商業物業提供清潔、景觀美化、禮賓、公共秩序維護、安保服務以及其他相關增值服務（「正榮地產管理服務」），自2020年1月1日起至2022年12月31日為期三年，且經雙方相互同意後，該期限可予以延期，惟須遵守上市規則第十四A章及所有其他適用法律及法規的規定。

以下載明正榮地產管理服務框架協議的主要條款：

- (i) 根據本集團成員公司與正榮地產集團不時訂立的最終管理協議，本集團應向正榮地產集團提供正榮地產管理服務；
- (ii) 根據正榮地產管理服務協議收取的費用應經公平磋商後釐定，並須考慮商業或住宅物業項目的性質、年齡及基礎設施特徵、規模、位置及鄰里概

關連交易

況、將提供的服務範圍及預計運營成本（包括人工成本、材料成本和行政成本），並參考我們通常向獨立第三方提供的可比較服務的價格、市場中類似服務及各類物業的費用；及

- (iii) 本集團成員公司與正榮地產集團訂立的最終管理協議應僅包含在所有重大方面符合正榮地產管理服務框架協議中載明的約束性原則、指南、條款及條件的條款。

交易理由

考慮到物業項目的展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部的人流量，物業開發商通常委聘物業管理公司提供持續管理服務，包括清潔、安保、維修及禮賓服務。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團已獲正榮地產集團委聘為其住宅物業項目及其展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部以及正榮地產集團所經營的商業物業相關的管理服務提供商，並經考慮包括我們的證明文件、費用報價及服務質量在內等多項因素。

正榮地產管理服務框架協議項下擬進行的交易須按一般或更佳的商業條款及遵循公平合理的條款，並符合本公司及股東的整體利益。

歷史交易金額

截至2017年及2018年12月31日止兩個年度以及截至2019年9月30日止九個月，本集團向正榮地產集團提供的正榮地產管理服務的交易金額分別約為人民幣82.5百萬元、人民幣105.9百萬元及人民幣135.6百萬元。

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，正榮地產集團就正榮地產管理服務應付我們的最高服務費金額分別不會超過人民幣250.0百萬元、人民幣280.0百萬元及人民幣310.0百萬元。

董事於達至上述年度上限時已考慮以下因素，而該等因素在有關情況下屬合理正當：

- (i) 往績記錄期間正榮地產管理服務的歷史交易金額及增長趨勢；

關連交易

- (ii) 就截至2019年12月31日本集團獲委聘就正榮地產集團所經營的商業物業提供正榮地產管理服務相關的預計收益；
- (iii) 關於截至2020年12月31日止年度正榮地產集團的開發中住宅物業項目相關預計收益，截至2019年12月31日本集團已獲委聘提供正榮地產管理服務，並經參考可供出售的總建築面積、地理位置、設施、人力資源分配及服務範圍；
- (iv) 根據截至2019年12月31日正榮地產集團的開發中總建築面積，我們預計我們可能被委聘提供正榮地產管理服務的物業項目數量；及
- (v) 由於截至2022年12月31日止三個年度正榮地產集團住宅物業項目數量預計增加，對正榮地產管理服務需求預計增加，並經參考其開發中物業的總建築面積及持作未來發展的物業的總建築面積。

上市規則的涵義

正榮地產由我們其中一名控股股東歐宗榮先生間接擁有約54.6%，因此為歐宗榮先生的聯繫人，故[編纂]後為本公司關連人士。因此，正榮地產管理服務協議項下的交易[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關正榮地產管理服務框架協議年度上限的各適用百分比率預期每年將超過5%，故正榮地產管理服務框架協議項下的交易將須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

2. 歐宗榮先生管理服務

於往績記錄期，聯繫人（尤其是正榮地產的聯繫人）已委聘本集團為其物業項目及其展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部提供管理及相關服務。我們亦為聯繫人（尤其是正榮地產的聯繫人）提供若干增值服務，例如協銷服務、房屋維修服務、前期規劃及設計諮詢服務及交付前檢查服務。

關連交易

於2020年〔●〕，本公司（為我們本身及代表我們附屬公司）與歐宗榮先生訂立管理服務框架協議（「歐宗榮先生管理服務框架協議」），據此，本集團同意向聯繫人提供管理及相關服務，包括但不限於為聯繫人的住宅物業項目及其展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部提供清潔、景觀美化、禮賓、公共秩序維護、安保服務以及其他相關增值服務（「歐宗榮先生管理服務」），期限為自〔編纂〕起至2022年12月31日止，且經雙方相互同意後，該期限可予以延期，惟須遵守上市規則第十四A章及所有其他適用法律及法規的規定。

交易理由

考慮到物業項目的展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部的人流量，物業開發商通常委聘物業管理公司提供持續的管理服務，例如清潔、安保、維護及禮賓服務。此外，為確保物業運營商所管理物業的日常事務獲管理服務供應商悉心照管，彼等亦需要該等管理服務。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，經考慮包括我們的證明文件、費用報價及服務質量在內等多項因素，本集團已獲聯繫人（尤其是正榮地產的聯繫人）委聘為其物業項目及其展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部的管理服務供應商。

歐宗榮先生管理服務框架協議項下擬進行的交易應按一般商業條款或更佳條款及根據公平合理的條款，並符合本公司及股東的整體利益。

歷史交易金額

截至2017年及2018年12月31日止兩個年度以及截至2019年9月30日止九個月，本集團向聯繫人提供的歐宗榮先生管理服務的交易金額分別約為人民幣35.1百萬元、人民幣55.1百萬元及人民幣66.1百萬元。

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，聯繫人就歐宗榮先生管理服務應付我們的最高服務費金額分別不會超過人民幣125.0百萬元、人民幣135.0百萬元及人民幣150.0百萬元。

董事於達致上述年度上限時已考慮以下因素，而該等因素在有關情況下屬合理正當：

關連交易

- (i) 於往績記錄期歐宗榮先生管理服務的歷史交易金額及增長趨勢；
- (ii) 關於截至2020年12月31日止年度聯繫人開發中的物業項目的預計收益，截至2019年12月31日本集團已被委聘提供歐宗榮先生管理服務，並經參考可供出售的總建築面積、地理位置、設施、人力資源分配及服務範圍；
- (iii) 根據聯繫人截至2019年12月31日開發中的總建築面積，我們預計我們可能被委聘提供歐宗榮先生管理服務的物業項目的數量；及
- (iv) 由於截至2022年12月31日止三個年度聯繫人的物業項目的數量的預計增長，對歐宗榮先生管理服務的需求的預計增加。

上市規則的涵義

歐宗榮先生為我們的控股股東之一，因此[編纂]後歐宗榮先生及其聯繫人為本公司關連人士。因此，歐宗榮先生管理服務協議項下的交易[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關歐宗榮先生管理服務框架協議年度上限的各適用百分比率預期每年將超過5%，故歐宗榮先生管理服務框架協議項下的交易將須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

豁免申請

上文「A.須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」項下所述交易構成上市規則項下持續關連交易，有關交易須遵守上市規則的申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

上文「B.須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」項下所述交易構成上市規則項下持續關連交易，有關交易須遵守上市規則的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已申請且已獲聯交所授出豁免嚴格遵守(i)上市規則第十四A章有關上文「A.須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述持續關連交易的公告規定及(ii)上市規則第十四A章項下有關上文「B.須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易的公告及獨立股東批准規定，惟各財政年度的持續關連交易總金額不得超過相應年度上限中規定的相關金額(如上所述)。

董事的意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，上文「A.須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及上文「B.須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述所有持續關連交易已及將(i)於我們的一般及日常業務過程中；(ii)按一般商業條款或更佳條款；及(iii)按照屬公平合理的各項條款進行，且符合本公司及我們股東的整體利益。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，上文「A.須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及上文「B.須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述持續關連交易的年度上限屬公平合理，且符合我們股東的整體利益。

獨家保薦人的意見

獨家保薦人認為，(i)上文「A.須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及上文「B.須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述持續關連交易已及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進行，屬公平合理，且符合本公司及我們股東的整體利益，及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限屬公平合理，且符合本公司及我們股東的整體利益。

董事及高級管理層

董事會

我們的董事會現時由七名董事組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括召開股東大會、於股東大會上匯報董事會的工作、釐定業務及投資計劃、制定年度財務預算及終期報告、制定溢利分配的建議，以及行使細則所賦予的其他權力、職能及職責。我們已與各執行董事訂立服務協議。我們亦與各非執行董事及獨立非執行董事簽署委任函。

下表載列本公司董事會及高級管理層成員的若干資料：

董事會成員

姓名	年齡	加入本集團的日期	獲委任為董事的日期	於本集團的當前職位	於本集團的角色及職責
黃亮先生	45	2016年12月	2018年12月	本公司執行董事兼 行政總裁	負責本集團的 整體經營管理及策略 規劃
黃聖先生	42	2019年8月	2019年12月	執行董事兼本公司 及正榮物業服務 副總裁	負責本集團的整體經營 管理、營銷及品牌維 護
黃仙枝先生	51	2019年12月	2019年12月	董事會主席兼 非執行董事	負責就本集團的 經營及管理提供戰略 意見及建議
陳偉健先生	39	2019年12月	2019年12月	非執行董事	負責就本集團的 經營及管理提供戰略 意見及建議

董事及高級管理層

姓名	年齡	加入本集團的日期	獲委任為董事的日期	於本集團的當前職位	於本集團的角色及職責
馬海越先生	42	[●]	[●]	獨立非執行董事	負責就本集團的營運及管理提供獨立意見
歐陽寶豐先生	52	[●]	[●]	獨立非執行董事	負責就本集團的營運及管理提供獨立意見
張偉先生	44	[●]	[●]	獨立非執行董事	負責就本集團的營運及管理提供獨立意見

高級管理層成員

姓名	年齡	加入本集團的日期	獲委任至現職的日期	於本集團的當前職位	於本集團的角色及職責
任曉光先生	42	2016年12月	2016年12月	本公司及正榮物業服務的副總裁	負責本集團的風險控制及整體業務管理
劉暢先生	42	2019年5月	2019年5月	本公司首席財務官及聯席公司秘書	負責本集團的整體投資管理及財政事務
席得帥先生	39	2016年11月	2016年11月	本集團福建區域總經理	負責福建區域的日常管理及經營

董事及高級管理層

執行董事

黃亮先生，45歲，於2019年12月6日獲委任為我們的執行董事及行政總裁。彼於2016年12月加入本集團並擔任正榮物業服務的總經理。彼亦擔任多家附屬公司的董事。彼主要負責本集團的整體經營管理及策略規劃。黃先生在中國房地產行業擁有逾11年經驗。在加入本集團之前，黃先生於2001年9月至2008年7月在上海貝爾阿爾卡特股份有限公司（一家通信服務供應商）及於2008年8月至2011年3月在上海萬科房地產有限公司（一家房地產開發商，為萬科企業股份有限公司（一家主要從事物業開發及物業服務的股份制公司，其股份於聯交所主板（H股股份代號：2202）及深圳證券交易所（A股股份代號：00002）上市）的附屬公司）擔任不同職務。2011年3月至2013年3月，彼任職於西藏新城悅物業服務股份有限公司（前稱「江蘇新城物業服務有限公司」，一家物業管理服務供應商，為新城悅控股有限公司的附屬公司；新城悅控股有限公司的股份在聯交所主板上市（股份代號：1755）），任總經理，主要負責整體經營管理。2013年4月至2016年4月期間，彼在陽光城集團股份有限公司（一家主要從事物業開發的公司，其股份在深圳證券交易所上市（股份代號：000671））及泰禾集團股份有限公司（一家主要從事物業開發的公司，其股份在深圳證券交易所上市（股份代號：000732））擔任物業管理部總經理，負責該等公司的經營管理。2016年4月至2016年12月，彼任江蘇中南物業服務有限公司（一家主要從事物業管理的公司，為中南城市建設投資有限公司的附屬公司）總經理。

黃先生自2017年12月起擔任福建省物業管理協會的副會長。彼於2019年10月獲中國物業管理協會委任為產業發展研究委員會委員。

黃先生於1996年7月獲中國華中科技大學工學學士學位及於2002年6月獲中國武漢大學工商管理碩士學位。彼於2012年2月獲上海市人力資源和社會保障局認定為全國物業管理師。彼於2015年1月合資格成為國際註冊商業房地產投資師協會的國際註冊商業房地產投資師。於2019年1月，彼獲中國第十三屆新僱主品牌年會組委會頒發「2018

董事及高級管理層

年度中國傑出經理人」獎項。彼亦於2019年4月完成賓夕法尼亞大學沃頓商學院的沃頓及易居房地產行政課程。於2019年5月，彼自上海市物業管理行業協會（「上海市物業管理行業協會」）獲物業經理高級證書。於2019年12月，彼於由樂居財經、新浪財經、中國企業家、中房網及中國物業管理協會聯合舉辦的「2019（第三屆）中國地產新時代盛典」中榮獲「2019中國十大物業年度CEO」獎項。

黃聖先生，42歲，於2019年12月6日獲委任為執行董事。彼於2019年8月加入本集團擔任正榮物業服務的副總裁，主要負責本集團的整體經營管理、營銷及品牌維護。黃先生在物業管理行業擁有逾18年經驗。在加入本集團前，於2001年7月至2017年5月，彼就職於物業管理服務提供商上海萬科物業服務有限公司（為萬科企業股份有限公司（一家主要從事物業開發及物業服務的股份有限公司，其股份於聯交所主板上市（H股股份代號：2202）及深圳證券交易所上市（A股股份代號：00002）的附屬公司），歷任多個職位，包括品質專員、品質主管、項目經理、助理總經理、副總經理、總經理，主要負責整體管理及品牌提升。於2017年5月至2019年4月，彼在陽光城集團股份有限公司物業管理部擔任總經理，該公司為一家主要在中國從事物業開發業務及其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000671）的公司。於2019年6月至2019年8月，彼擔任廣東康景物業服務有限公司（一家主要從事物業管理服務的公司，亦為合生創展集團有限公司（其股份在聯交所主板上市，股份代號：754）的附屬公司）的首席執行官，主要負責其整體管理。

黃先生亦分別於2013年3月及2015年3月獲委任為上海市物業管理行業協會第四屆及第五屆理事會副會長。彼於2015年1月獲上海市物業管理行業協會嘉獎為「上海市物業管理行業協會成立20周年傑出貢獻個人」。於2017年12月，彼亦獲委任為福建省物業管理協會的副會長。

黃先生於2001年6月取得中國石家莊經濟學院（現為河北地質大學）統計學專業經濟學學士學位。

董事及高級管理層

非執行董事

黃仙枝先生，51歲，於2019年12月6日獲委任為董事會主席兼非執行董事。彼主要負責就本集團的經營及管理提供戰略意見及建議。黃先生於中國房地產行業擁有逾20年經驗。在加入本集團前，黃先生曾於1998年10月至2014年10月在正榮集團公司先後擔任多個職位，包括首席財務官、常務董事助理、副總裁（主要負責財務事宜）及執行副總裁（負責整體管理）。彼自2014年11月起擔任正榮集團公司董事兼總裁。黃先生自2016年3月起擔任正榮地產控股股份有限公司（正榮地產的附屬公司）的執行董事兼董事會主席。自2017年9月起，彼擔任正榮地產的執行董事兼董事會主席，主要負責整體投資戰略管理及業務開發。彼亦自2019年11月起擔任正榮地產的行政總裁。

黃先生於1989年7月畢業於中國福建省集美財經高等專科學校（現為集美大學），專修投資經濟學。彼亦於2012年11月在香港取得香港公開大學工商管理碩士學位。黃先生於1997年12月獲中華人民共和國財政部授予會計師資格。黃先生於2008年10月獲中國人力資源管理年度評選組委會嘉獎為「2008年度中國傑出職業經理人」，及於2011年12月獲中國總會計師協會嘉獎為「2011中國總會計師年度人物」。彼於2015年9月獲國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院共同嘉獎為「2015中國房地產品牌貢獻人物」。彼於2016年3月獲中國房地產TOP10研究組評為「2016中國房地產百強貢獻人物」。於2018年3月，彼獲中國房地產TOP10研究組授予「中國房地產百強企業貢獻人物」稱號。於2018年8月，彼在中國地產風尚大獎上獲博鰲房地產論壇認證為「2018中國年度影響力地產人物」。於2018年9月，彼獲中國房地產協會授予「2018中國房地產領軍人物」稱號。

董事及高級管理層

陳偉健先生，39歲，於2019年12月6日獲委任為非執行董事。彼主要負責就本集團的經營及管理提供戰略意見及建議。陳先生在會計和財務方面擁有逾10年經驗。在加入本集團之前，於2012年4月至2014年2月，彼任職於金輪天地控股有限公司（一家主要從事物業開發的公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：1232）），任執行董事兼首席財務官（2012年4月至2013年9月，主要負責監督財務管理及監管合規）、公司秘書（2012年4月至2013年8月）及非執行董事（2013年9月至2014年2月）。2014年2月至2015年3月，彼在時代中國控股有限公司（前稱「時代地產控股有限公司」，一家物業開發商，其股份在聯交所主板上市（股份代號：1233））任首席財務官及公司秘書，主要負責財務報告及投資者相關事宜。2015年3月至2018年8月，彼任職於新城發展控股有限公司（一家物業開發商，其股份在聯交所主板上市（股份代號：1030）），任聯席公司秘書（2015年3月至2018年3月）及執行董事（2015年3月至2018年8月），主要負責監督財務管理及資本市場相關事宜。自2018年9月起，彼任職於正榮地產，任執行董事兼副總裁（自2018年9月起）、首席財務官（自2018年11月起），主要負責企業融資管理。

陳先生於2005年5月獲得美國印第安那州盧明頓大學商業理學學士學位。彼自2009年7月起為香港會計師公會會員。彼於2017年3月獲得美國芝加哥大學布斯商學院工商管理碩士學位。

獨立非執行董事

馬海越先生，42歲，於〔●〕獲委任為我們的獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。馬先生擁有逾17年的財務及審計經驗。加入本集團前，於2002年5月至2004年11月，馬先生於安永大華任職。於2004年11月至2017年7月，馬先生在畢馬威華振會計師事務所擔任多項職務，包括審計經理（2004年11月至

董事及高級管理層

2007年6月)、高級審計經理(2007年7月至2011年9月)及審計合夥人(2011年10月至2017年7月)。於2017年7月至2018年6月，馬先生於摩根士丹利華鑫證券投資銀行部擔任執行董事。彼自2018年6月起於杭州啟明醫療器械股份有限公司(一家主要從事製造及研發醫療器械及於聯交所主板上市的公司(股份代號：2500))擔任首席財務官，主要負責其財務管理事宜，自2019年7月起，亦擔任聯席公司秘書。

馬先生於1998年6月獲上海財經大學經濟學學士學位。馬先生現為中國註冊會計師協會會員。

歐陽寶豐先生，52歲，於〔●〕獲委任為我們的獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。歐陽先生擁有豐富的房地產行業工作經驗。彼曾擔任以下房地產業公司的高級管理職務：

公司名稱	主要業務	上市地及股份代號	職位	服務年期
寶龍地產控股有限公司	商業地產開發與投資、物業管理及酒店開發	聯交所主板 (股份代號：1238)	首席財務官	2007年11月至2011年10月
新鴻基地產開發有限公司	開發物業以供銷售及投資	聯交所主板 (股份代號：16)	新鴻基地產代理有限公司(新鴻基地產開發有限公司的附屬公司)的首席財務官(內地業務)	2011年10月至2013年12月
復星地產控股有限公司 (復星國際有限公司的一家附屬公司)	全球房地產投資與管理	聯交所主板 (股份代號：656)	副總裁兼首席財務官	2014年2月至2014年8月

董事及高級管理層

公司名稱	主要業務	上市地及股份代號	職位	服務年期
三盛控股(集團)有限公司	物業開發與投資	聯交所主板 (股份代號：2183)	首席財務官兼三盛地產集團總裁	2017年8月至2018年1月
北京華鴻基業投資集團有限公司	投資開發及物業開發	不適用	副總裁	2018年3月至2018年10月
上海華董地產(集團)有限公司	物業開發	不適用	副總裁	2019年2月至今

此外，歐陽先生現擔任或曾擔任以下上市公司的董事：

公司名稱	主要業務	上市地及股份代號	職位	服務年期
僑雄國際控股有限公司	玩具、資源及休閒相關業務	聯交所主板 (股份代號：381)	獨立非執行董事	2016年5月至2016年9月
中國天然氣集團有限公司	資產管理及新能源開發	聯交所主板 (股份代號：931)	獨立非執行董事	2016年7月至2019年9月
國銳地產有限公司	物業發展及管理	聯交所主板 (股份代號：108)	獨立非執行董事	2017年7月至今
杉杉品牌運營股份有限公司	設計、市場推廣及銷售 男士商務正裝及休閒裝	聯交所主板 (股份代號：1749)	獨立非執行董事	2018年5月至今
弘陽地產集團有限公司	房地產開發	聯交所主板 (股份代號：1996)	獨立非執行董事	2018年6月至今

董事及高級管理層

公司名稱	主要業務	上市地及股份代號	職位	服務年期
電子交易集團有限公司	金融技術解決方案供應商	聯交所GEM (股份代號：8036)	獨立非執行董事	2018年6月至今
中梁控股集團有限公司	物業開發、物業管理、物業租賃及管理諮詢	聯交所主板 (股份代號：2772)	獨立非執行董事	2019年6月至今
新力控股(集團)有限公司	物業開發及物業租賃	聯交所主板 (股份代號：2103)	獨立非執行董事	2019年8月至今

如上文所披露，雖然歐陽先生目前擔任六家在聯交所上市的其他公司的董事，但鑒於(i)彼於其他上市公司的職責主要要求彼獨立監督其管理，而不是分配大量時間參與其各自業務的日常管理及營運；(ii)通過參加該等上市公司於最近財政年度的董事會會議及董事委員會會議，彼已證明彼能投入充足時間履行應向各上市公司履行的職責；(iii)通過在其他上市公司擔任董事，彼積累了豐富的管理經驗並具備有關企業管治的豐富知識，預期有關經驗及知識將幫助彼妥為履行作為獨立非執行董事的職責及責任；及(iv)彼已確認，雖然彼為六家其他上市公司的現有獨立非執行董事，但彼將有充足時間履行作為獨立非執行董事的職責，故董事認為，歐陽先生將能夠投入充足時間履行其作為獨立非執行董事的職責及責任。

歐陽先生於1990年11月畢業於香港的香港理工學院(現稱香港理工大學)，獲得商學學士學位。彼於2000年11月成為特許公認會計師公會的資深會員，於2003年5月成為香港會計師公會的資深會員，並於2015年7月成為英格蘭及威爾斯特許會計師公會的資深會員。歐陽先生亦於2006年9月成為特許金融分析師協會的特許金融分析師。

董事及高級管理層

於1998年至2001年期間，歐陽先生曾擔任統發亞洲有限公司（一家於香港註冊成立的公司，該公司於2001年5月18日根據香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》第291條（於2014年3月3日前生效）經除名而解散）的董事。歐陽先生已確認，該公司於解散時不處於營運狀態且具備償債能力。歐陽先生進一步確認，彼並無任何欺詐或失職行為而導致該公司被除名，且並不知悉由於該公司被除名而已經或將會發生針對其本人的任何實際或潛在申索。

張偉先生，44歲，於〔●〕獲委任為我們的獨立非執行董事，彼主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。在加入本集團之前，自2011年12月至2015年1月，彼於聯想控股股份有限公司擔任資產管理部主管，該公司主要從事戰略投資業務，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3396）。自2015年1月起，彼於萬科企業股份有限公司（一家主要從事物業開發及物業服務的股份有限公司，其股份於聯交所主板（H股股份代號：2202）及深圳證券交易所（A股股份代號：00002）上市）擔任法務部總監。自2018年7月以來，他擔任深圳光峰科技股份有限公司的獨立非執行董事，該公司主要從事激光顯示技術開發，其股份於上海證券交易所上市（股份代碼：688007）。自2019年2月起，彼工作於三六零安全科技股份有限公司，該公司為於上海證券交易所上市的互聯網及移動安全產品及服務提供商（股份代號為601360）；彼在該公司擔任副總裁及法律顧問主任，主要負責法律事務。

張先生分別於1996年7月及2000年6月獲中國中南財經政法大學（前稱中南政法大學）的法學學士學位及民商法學碩士學位。彼亦分別於2004年5月及2007年8月獲美國印第安那大學麥肯尼法學院的碩士學位及法學博士學位。張先生亦持有紐約最高法院上訴部門於2008年4月頒發的美國紐約州律師及法律顧問執業許可證書。

董事及高級管理層

高級管理層

任曉光先生，42歲，於2016年12月加入本集團，擔任正榮物業服務副總裁，且分管集團的風險控制和整體業務管理。任先生在中國房地產行業擁有逾12年經驗。在加入本集團之前，於2007年8月至2016年12月，彼曾工作於華潤置地（上海）物業管理有限公司（一家主要從事房地產代理及物業管理業務的公司），彼在此擔任董事總經理，主要負責經營管理。彼於2017年1月及2019年5月分別獲正榮公益基金會及中國物業管理協會委任為理事。

任先生於2000年7月獲中國復旦大學法學學士學位。彼於2003年11月獲中國人事部授予房地產（中級）經濟師資格證書。彼亦於2012年2月由上海市人力資源和社會保障局認定為物業管理師及於2014年6月由中華人民共和國住房和城鄉建設部認定為註冊物業管理師。

劉暢先生，42歲，於2019年5月10日獲委任為本集團的首席財務官。彼於2019年5月加入本集團，主要負責本集團投資及財務事宜的整體管理。劉先生在財務管理方面擁有逾18年經驗。加入本集團前，於2001年7月至2004年11月，彼曾於金蝶軟件（中國）有限公司（一家主要從事開發計算機軟硬件的公司）擔任預算主管，主要負責預算管理。於2004年11月至2009年11月，後曾於華為技術有限公司（一家主要從事提供資訊及通信技術解決方案的公司）任職東南亞地區首席財務官，主要負責整體財務管理。於2009年11月至2015年4月，彼曾於保利協鑫能源控股有限公司（一家能源供應商，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3800））擔任執行總裁助理，主要負責集團戰略管理及資本運營。於2015年4月至2016年5月，彼曾於深圳諾普信農化股份有限公司（一家主要從事開發農業生物高科技產品及服務的公司，其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：002215））擔任首席財務官，主要負責財務管理、資本運營及內部控制。於2016年6月至2018年4月，彼曾於彩生活服務集團有限公司（一家主要從事物業管理的公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1778））擔任首席財務官，主要負責整體財務管理。於2018年4月至2019年5月，彼曾於永升生活服務集團有限公司（一家物業管理服務供應商，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1995））擔任首席財務官，主要負責整體財務管理。

董事及高級管理層

劉先生於2001年7月獲得中國西安交通大學經濟學學士學位，並於2016年6月獲得英國曼徹斯特大學的工商管理碩士學位。彼於2013年12月獲認可成為英國國際會計師公會資深會員，以及於2014年1月成為澳大利亞公共會計師協會的資深會員。

席得帥先生，39歲，於2016年11月1日獲委任為本集團的福建區域總經理。彼於2016年11月加入本集團，主要負責福建區域業務的日常管理及經營。席先生在中國房地產行業的公共關係方面擁有逾12年經驗。加入本集團前，於2007年9月至2012年2月，彼在物業開發商成都深長城地產有限公司擔任客服主管，主要負責項目交付及品牌管理，而該公司為深圳市中洲投資控股股份有限公司（一家股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000042）的公司）的附屬公司。於2012年4月至2013年9月，彼加入復地（集團）股份有限公司（一家房地產開發公司）的全資附屬公司成都上錦置業有限公司擔任成都區域客服經理，主要負責客服管理。於2013年10月至2015年4月，彼於南益地產集團有限公司（一家房地產開發公司）營銷管理部擔任策劃經理，主要負責客戶服務管理。於2015年6月至2016年10月，彼加入正榮地產控股股份有限公司（正榮地產的全資附屬公司）擔任客戶關係總監，其後晉升為客戶關係部副總經理，主要負責客戶管理。

席先生於2004年7月獲得中國雲南師範大學法學學士學位。彼於2007年7月獲得中國雲南大學文學碩士學位。席先生完成了在職課程，並於2016年7月在香港獲得香港大學專業進修學院中國商學院服務設計與體驗策略研究生文憑。

除上文所披露者外，緊接最後實際可行日期的前三年內，概無董事或高級管理人員曾擔任任何上市公司的董事。

除上文所披露者外，經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後實際可行日期，概無有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)條第(b)至(v)段予以披露，或有關任何董事的任何其他事宜須提請股東垂注。

董事及高級管理層

聯席公司秘書

劉暢先生，42歲，於2019年12月6日獲委任為我們的聯席公司秘書。有關其背景的詳情，請參閱上文「—高級管理層」。

李健強先生，43歲，於2019年12月6日獲委任為我們的聯席公司秘書。李先生擁有逾19年會計、審計及公司秘書經驗。於2000年8月至2013年3月，李先生於香港多間會計師事務所及公司工作，負責審計及財務申報工作。2013年5月至2017年2月，李先生在中國生物科技服務控股有限公司（前稱銳康藥業集團投資有限公司，一家投資控股公司，其股份於聯交所GEM上市，股份代號：8037）擔任公司秘書。2018年1月至2018年7月，彼在保集健康控股有限公司（前稱毅信控股有限公司，一家主要從事地地業務的公司，於聯交所主板上市）（股份代號：1246）擔任公司秘書及首席財務官，負責財務報告、企業合規及公司秘書事宜。自2019年4月起，李先生擔任瑞誠（中國）傳媒集團有限公司（一家廣告服務供應商，股份代號：1640）及中國天保集團發展有限公司（一家房地產開發商，股份代號：1427）的聯席公司秘書，兩家公司均在聯交所主板上市。自2019年9月30日起，彼擔任聯交所主板上市公司貴州銀行股份有限公司（股份代號：6199）聯席公司秘書。彼目前於方圓企業服務集團（香港）有限公司（主要從事提供公司秘書服務）擔任助理副總裁，並協助履行多間聯交所上市公司的公司秘書職責。

李先生於2006年12月畢業於香港理工大學，持有會計學學士學位。彼亦為香港會計師公會非執業會員、香港特許秘書公會會員以及特許秘書及行政人員公會會員。

董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並向該等委員會授權多項職責，以協助董事會履行其職務及監察本集團活動的特定方面。

董事及高級管理層

審核委員會

本集團已於2020年〔●〕成立審核委員會，並遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載企業管治守則（「企業管治守則」）第C.3段訂明其書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，分別為馬海越先生、陳偉健先生及張偉先生。張偉先生獲委任為審核委員會主席，而馬海越先生具備上市規則第3.10(2)條規定的適當專業資格或相關財務管理專長。

審核委員會的主要職責包括但不限於(i)檢討及監督本集團的財務報告流程及內部監控系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議及意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責及責任。

薪酬委員會

本集團已於2020年〔●〕成立薪酬委員會，並按上市規則第3.25條及上市規則附錄14所載企業管治守則第B.1段訂明其書面職權範圍。薪酬委員會由三名成員組成，分別為歐陽寶豐先生、黃亮先生及張偉先生。歐陽寶豐先生獲委任為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於(i)建立、檢討及就董事及高級管理層的薪酬政策和架構以及就制定薪酬政策訂立正式及透明的程序向董事提出建議；(ii)釐定每名董事及高級管理人員的具體薪酬待遇的條款；及(iii)參考董事不時決議的公司目標，審核及批准基於表現的薪酬。

提名委員會

本集團已於2020年〔●〕成立提名委員會，並按上市規則附錄14所載企業管治守則第A.5段訂明其書面職權範圍。提名委員會由三名成員組成，分別為黃仙枝先生、馬海越先生及歐陽寶豐先生。黃仙枝先生獲委任為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括但不限於(i)定期檢討董事會的結構、規模及組成，並就董事會組成的任何建議變動向董事會提出建議；(ii)物色、選擇提名董事的人選或向董事會推薦有關人選的選擇，並確保董事會成員的多元化；(iii)評估我們獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就董事委任、續聘及罷免以及董事繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。

董事及高級管理層

企業管治

董事深知在本集團的管理架構及內部監控程序中加入良好企業管治元素對實行有效問責機制的重要性。

本公司已採納企業管治守則所述的守則條文。本公司深信，董事會中執行董事及獨立非執行董事的組合應保持平衡，使董事會具備有力的獨立元素，以有效地作出獨立判斷。

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，其中載列實現董事會多元化的目標及方法。本集團深知董事會多元化帶來的益處並視董事會層面日益多元化為支持本集團達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵元素。本集團尋求通過考慮多種因素來實現董事會多元化，包括但不限於專業經驗、技能、知識、教育背景、性別、年齡及種族。我們董事組合具備均衡的經驗，包括全面管理、品牌提升、業務發展、法律、財務、審計及會計經驗。此外，董事的年齡範圍為39至52歲，學位由中國、香港、美國的教育機構授予，涵蓋經濟學、工商管理、法律等多個專業。

[編纂]後，提名委員會將不時檢討董事會多元化政策及其實施，以確保其實施並監控其持續效力，且將於[編纂]後根據上市規則在公司治理報告中予以披露。儘管由於目前全體董事均為男性，董事認為董事會層面的性別多元化會有所改善，但我們將繼續採用基於優點並參考董事會多元化的整體委聘原則。我們將採取措施促進本公司各級性別多元化。

董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理層人員以袍金、薪金、花紅及退休金計劃供款等其他實物福利的形式自本公司收取薪酬。於截至2017年及2018年12月31日止兩個年度以及截至2019年9月30日止九個月，向董事支付的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、花紅、以股份為基礎的付款、退休福利計劃、津貼及其他實物福利)分別為約人民幣0.8百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣1.8百萬元。除上文所披露者外，於往績記錄期，本集團任何成員公司概無向董事支付或應付任何其他金額。

董事及高級管理層

就截至2017年及2018年12月31日止兩個年度以及截至2019年9月30日止九個月，已付予我們的五名最高薪酬人士的袍金、薪金、退休金計劃供款、花紅、以股份為基礎的付款、退休福利計劃、津貼及其他實物福利的總金額分別約為人民幣3.4百萬元、人民幣4.3百萬元及人民幣6.1百萬元。

截至2017年及2018年12月31日止兩個年度以及截至2019年9月30日止九個月，我們並無向董事或五位最高薪酬人士支付任何酬金，作為加入我們或加入我們後的獎勵或作為離職補償。此外，概無董事於同期放棄或同意放棄任何酬金。

根據目前生效的安排，董事於截至2020年12月31日止年度的薪酬總額（包括袍金、薪金、退休金計劃供款、花紅、以股份為基礎的付款、退休福利計劃、津貼及其他實物福利）估計將不超過人民幣7.5百萬元。董事會將檢討及釐定董事及高級管理層的薪酬及報酬待遇，而其於[編纂]後將接獲薪酬委員會建議，當中將考慮可資比較公司所付的薪金、董事的時間投入及職責以及本集團的表現。

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任國泰君安融資有限公司為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將就以下情況向本公司提供意見：

- 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- 擬進行交易（可能屬須予公佈的交易或關連交易），包括發行股份及購回股份時；
- 本公司擬運用[編纂][編纂]的方式與本文件所詳述的用途不同，或我們的業務活動、發展或業績與本文件所述的任何預測、估計或其他資料出現偏差；及
- 聯交所根據上市規則第13.10條向本公司作出查詢。

合規顧問的任期將由[編纂]開始，並於本公司就[編纂]後首個完整財政年度派發財務業績的年報之日結束。

主要股東

就我們董事所知，下列人士將於緊隨[編纂]及[編纂]完成前後（並未計及根據[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使可能發行的任何股份）於我們的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向我們披露的權益或淡倉，或將直接或間接於本公司附帶表決權的已發行股份中擁有10%或以上的權益：

股東姓名	權益性質	截至本文件日期緊隨 [編纂]及[編纂] 完成前持有的股份 ⁽¹⁾		緊隨[編纂]及[編纂] 完成後持有的股份 ⁽¹⁾⁽²⁾	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
歐宗榮 ⁽²⁾	受控法團權益	436,525,000股 股份(L)	87.3%	[編纂]	[編纂]
偉正 ⁽²⁾	實益擁有人	341,525,000股 股份(L)	68.3%	[編纂]	[編纂]
偉耀 ⁽²⁾	實益擁有人	47,500,000股 股份(L)	9.5%	[編纂]	[編纂]
偉天 ⁽²⁾	實益擁有人	47,500,000股 股份(L)	9.5%	[編纂]	[編纂]
林淑英女士 ⁽³⁾	配偶權益	436,525,000股 股份(L)	87.3%	[編纂]	[編纂]
歐國強 ⁽⁴⁾	受控法團權益	38,475,000股 股份(L)	7.7%	[編纂]	[編纂]
偉強 ⁽⁴⁾	實益擁有人	38,475,000股 股份(L)	7.7%	[編纂]	[編纂]
李熹女士 ⁽⁵⁾	配偶權益	38,475,000股 股份(L)	7.7%	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 字母「L」代表股東持有我們的股份好倉。
- (2) 偉正、偉耀及偉天各自由歐宗榮先生全資擁有。根據證券及期貨條例，歐宗榮先生被視為於偉正、偉耀及偉天擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 林淑英女士為歐宗榮先生的配偶。根據證券及期貨條例，林淑英女士被視為於歐宗榮先生擁有權益的股份中擁有權益。

主要股東

- (4) 偉強由歐國強先生全資擁有。根據證券及期貨條例，歐國強先生被視為於偉強擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 李熹女士為歐國強先生的配偶。根據證券及期貨條例，李熹女士被視為於歐國強先生擁有權益的股份中擁有權益。

倘[編纂]獲悉數行使，歐宗榮先生、偉正、偉耀、偉天、林淑英女士、歐國強先生、偉強及李熹女士各自的股份權益將分別約為[編纂]。

除本文件所披露者外，緊隨[編纂]及[編纂]完成後（並未計及根據[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使可能發行的任何股份），董事並不悉知將於任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向我們披露的實益或淡倉，或直接或間接於本集團任何成員公司附帶表決權的已發行股份中擁有10%或以上的權益的任何人士。董事並不知悉任何安排將導致對本公司控制權於其後日期發生變動。

股本

本公司緊接[編纂]及[編纂]完成前後(並未計及[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後可能發行的任何股份)已發行及將予發行的繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本如下：

	面值 (美元)
法定股本：	
<u>20,000,000,000股</u> 每股0.002美元的股份	<u>40,000,000</u>
已發行及將予發行，繳足或入賬列作繳足：	
500,000,000股 截至本文件日期已發行股份	1,000,000
[編纂]股 根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
<u>[編纂]股 根據[編纂]將予發行的股份</u>	<u>[編纂]</u>
<u>[編纂]股 總計</u>	<u>[編纂]</u>

假設

上表假設[編纂]成為無條件並根據[編纂]及[編纂]而發行股份。當中並無計及因[編纂]獲行使可能發行及配發的任何股份或我們根據下述授予董事的發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

地位

[編纂]將為本公司股本中的普通股，並將與本文件所述的所有已發行或將予發行股份在所有方面享有同等權益，尤其是將有充分權利享有於本文件日期後的記錄日期就股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟[編纂]項下的權利除外。

購股權計劃

本公司已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四「法定及一般資料—D.購股權計劃」予以概述。

股 本

發行及配發新股份的一般授權

待[編纂]成為無條件後，董事獲授一般授權，以發行、配發及處置本公司已發行股本中股份總數不超過下列金額的股份：

- (1) 於緊隨[編纂]及[編纂]完成後的已發行股份總數的20%（不包括[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發行及配發的股份）；及
- (2) 根據下文授予董事購回股份的一般授權所購回的股份總數（如有）。

除根據此項一般授權而獲授權發行的股份外，我們的董事亦可根據供股、以股代息計劃或類似安排發行、配發或處置股份。

此項一般授權將一直有效，直至以下時間（以最早者為準）：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案變更或撤銷此項一般授權之日。

有關此項一般授權的更多資料，載於本文件附錄四「法定及一般資料－A. 有關本公司的進一步資料－4. 股東於2020年〔●〕通過的書面決議案」。

購回股份的一般授權

待[編纂]成為無條件後，董事獲授一般授權，可行使本公司所有權力以購回股份總數不超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數10%的股份（不包括[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發行及配發的股份）。

股 本

此項授權僅涉及根據上市規則在聯交所或股份上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所進行的購回。有關上市規則的概要載於本文件附錄四「法定及一般資料－A. 有關本公司的進一步資料－6. 本公司購回本身證券」。

此項購回股份的一般授權將一直有效，直至以下時間（以最早者為準）：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；
或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案變更或撤銷此項一般授權之日。

有關此項一般授權的進一步資料，載於本文件附錄四「法定及一般資料－A. 有關本公司的進一步資料－3. 股東於2020年〔●〕通過的書面決議案」。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

本公司僅擁有一類股份（即普通股），每股股份與其他股份享有同等權益。

根據開曼群島公司法，法律並無要求獲豁免公司召開任何股東大會或類別股東大會。股東大會或類別股東大會須根據公司組織章程細則召開。因此，本公司將依照細則規定召開股東大會，有關概述載於本文件附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

財務資料

閣下應將以下討論及分析連同本文件附錄一A及一B會計師報告所載我們截至的經審核合併財務報表(包括隨附附註)一併閱讀。會計師報告乃根據國際財務報告準則而編製，而國際財務報告準則在重大方面或會有別於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析以及本文件的其他部分載有前瞻性陳述，反映我們現時對於未來事件和涉及風險及不確定因素的財務表現的觀點。該等陳述乃基於我們根據對歷史事件的經驗及認知、現時狀況及預計未來發展以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素作出的假設及分析。在評估我們的業務時，閣下務請審慎考慮「風險因素」、「前瞻性陳述」及本文件其他章節所載的資料。

概覽

我們是中國一家全國佈局、快速成長的綜合性物業管理服務提供商，為住宅和非住宅物業提供多樣化的物業管理服務。根據中指院的資料，按綜合實力計，我們位列2019中國物業服務百強企業第22名。根據中指院的資料，我們為中國增長最快的物業管理公司之一，在收益及淨利潤的增長率方面我們在2019物業服務百強企業首三十名中分別排名第四及第七名。¹根據億翰智庫的資料，我們於2019年被評為2019中國社區服務商成長性10強。

由於我們高效的運營和優質的服務，我們於往績記錄期實現了持續、快速增長。我們的收益由2017年的人民幣272.9百萬元增長至2018年的人民幣456.3百萬元，增長率為67.2%，遠高於中指院所報告同期物業百強企業收益均值的增長率19.4%。我們的收益由截至2018年9月30日止九個月的人民幣320.6百萬元增加至2019年同期的人民幣

(1) 中指院每年按整體實力發佈中國物業服務百強企業排名。中指院通過評估入圍公司上一年度的相關關鍵因素(包括但不限於管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任)進行排名。我們基於收益及淨利潤增長率的排名可能不同於綜合實力排名。請參閱「行業概覽－中指院的背景及方法」。

財務資料

516.9百萬元，同比增長為61.2%。我們的淨利潤由2017年的人民幣20.3百萬元增長至2018年的人民幣39.5百萬元，增長率為94.7%，遠高於中指院所報告同期物業百強企業淨利潤均值的增長率26.0%。我們的淨利潤由截至2018年9月30日止九個月的人民幣28.5百萬元大幅增長至2019年同期的人民幣74.3百萬元。

呈列基準

本公司於2018年12月17日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。根據重組（進一步解釋載於本文件「歷史、重組及公司架構－重組」），本公司成為現時本集團旗下公司的控股公司。重組前後，本集團現時旗下公司受控股股東的共同控制。

本集團的歷史財務資料乃根據國際財務報告準則及按合併基準編製。本集團的合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括自呈列日期或自本集團附屬公司及／或業務首次受控股股東共同控制的日期（以較短者為準）起本集團現時旗下公司的業績及現金流量。本集團的合併財務狀況表已獲編製，以使用控股股東的現有賬面值呈列附屬公司及／或業務的資產及負債。不會因重組進行任何調整以反映公平值或確認任何新資產或負債。由除控股股東以外的各方持有的附屬公司及／或業務的股權及於重組前的股權變動透過採用合併會計原則於權益內呈列為非控股權益。有關此處所載我們的財務資料的呈列基準的詳情，請參閱本文件附錄一A及一B會計師報告中的附註2。

影響我們經營績效的主要因素

我們的經營業績及財務狀況受到及將繼續受諸多因素的影響，包括本文件中「風險因素」所載該等因素以及以下討論的因素：

在管建築面積

於往績記錄期，我們的大部分收益產生自我們的物業管理服務，其於2017年、2018年以及截至2019年9月30日止九個月分別為人民幣146.8百萬元、人民幣248.1百萬元及人民幣252.5百萬元，分別約佔同期我們總收益的53.9%、54.3%及48.9%。因此，

財務資料

我們的業務及經營績效依賴我們維持及增加我們在管建築面積的能力，該能力進而受我們取得新的及續新現有物業管理服務協議的能力所影響。於往績記錄期，我們的在管建築面積經歷了飛速增長，截至2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日分別為9.4百萬平方米、12.6百萬平方米及21.0百萬平方米。

於往績記錄期，我們所管理的項目大部分乃由正榮地產集團開發。截至2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，由正榮地產集團開發的項目的在管建築面積分別佔截至相同日期我們在管總建築面積的77.1%、74.4%及47.9%。我們已作出不懈努力來擴大我們包括第三方物業開發商在內的客戶基礎，以期從其他來源獲得額外收益及多元化我們的項目組合。因此，於往績記錄期，由第三方物業開發商開發的項目的在管建築面積經歷持續增長，截至2017年及2018年12月31日以及截至2019年9月30日分別約佔我們在管總建築面積的22.9%、25.6%及52.1%。由第三方物業開發商開發的項目數目日益增加使我們的項目組合多元化，並將推動我們的收益及溢利的持續增長。然而，有關更多討論，請參閱本文件「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議」。

我們的品牌及定價能力

我們的財務狀況及經營業績受我們持續保持或增加我們就我們的服務收取的費率的能力的所影響，這部分受我們在中國物業管理行業內的品牌知名度及定位所影響。我們利用我們的品牌定價我們的服務並計及物業的特徵及位置、我們的預算、目標利潤率、業主及居民狀況和我們服務的範圍及質量等因素。此外，我們亦平衡多項考慮因素，包括競爭力、盈利能力以及我們塑造和維持作為優質物業管理服務商形象的能力。例如，我們可能會為我們提供的若干服務設定較高的價格，例如「榮服務2.0+」，該服務主要面向高檔住宅社區。有關更多詳情，請參閱「業務－我們的品牌」。我們就若干更優質的服務收取較高的價格，因為提供服務的成本較高，且我們旨在為該等服務建立優越感。我們有效平衡上述考慮因素的能力是我們財務狀況及經營業績的關鍵。

財務資料

我們的定價能力可嚴重影響我們的業績及營運。我們下文所載為參考於往績記錄期物業管理服務的平均物業管理費波動對年內或期內收益及溢利及全面收入總額的敏感度分析，僅供說明之用。下述敏感度分析說明在所有其他因素保持不變的情況下，假設物業管理服務的平均物業管理費下降對我們收益及溢利及全面收入總額的影響，僅供說明之用：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元			
	(未經審核)			
年／期內溢利及全面收入總額	20,297	39,524	28,535	74,259
假設我們的平均物業管理費下降5%				
物業管理服務業務收益				
增加／(減少)	(7,341)	(12,403)	(9,211)	(12,626)
年／期內溢利及全面收入總額				
增加／(減少) ⁽¹⁾	(5,506)	(9,302)	(6,908)	(9,470)
假設我們的平均物業管理費下降10%				
物業管理服務業務收益				
增加／(減少)	(14,682)	(24,806)	(18,422)	(25,252)
年／期內溢利及全面收入總額				
增加／(減少) ⁽¹⁾	(11,012)	(18,605)	(13,817)	(18,939)

附註：

(1) 對年內或期內溢利及全面收入總額的影響乃假設年內或期內的企業所得稅稅率為25.0%計算。

我們致力不斷提升物業管理服務的標準或範圍，而我們可能不時面臨成本增加。為加以應對，我們努力在重續到期物業管理服務協議時保持或提高物業管理費率以保持或提高我們的利率。我們提高費率的能力將受我們維持及提升我們品牌的能力以及相關中國部門施加的任何價格管控措施所影響。

財務資料

業務組合

於往績記錄期，我們的財務狀況及經營業績受到我們業務組合的影響。我們的物業管理服務，非業主增值服務及社區增值服務三條業務綫的利潤率各不相同。我們三條業務綫收入貢獻結構的任何變化或任何業務綫的利潤率變化均可能對我們的整體毛利率產生相應的影響。

下表載列於所示期間按業務綫劃分的收益貢獻：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)							
物業管理服務.....	146,823	53.9	248,058	54.3	184,220	57.5	252,520	48.9
非業主增值服務.....	110,352	40.4	149,591	32.8	98,950	30.8	189,671	36.6
社區增值服務.....	15,683	5.7	58,659	12.9	37,392	11.7	74,709	14.5
總計	272,858	100.0	456,308	100.0	320,562	100.0	516,900	100.0

下表載列於所示期間按各業務綫劃分的毛利率：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	(未經審核)			
物業管理服務.....	20.4	20.0	20.1	23.1
非業主增值服務.....	30.5	30.6	31.7	34.9
社區增值服務.....	43.0	43.8	44.1	64.5
整體毛利率.....	25.8	26.5	26.5	33.4

一般而言，我們社區增值服務的毛利率高於(i)我們物業管理服務及(ii)非業主增值服務的毛利率。於往績記錄期，我們社區增值服務的毛利率相對較高主要是由其他

財務資料

兩條業務線較社區增值服務更加勞動密集。我們的整體毛利率於整個往績記錄期有所上升，主要反映隨著我們的在管項目組合及增值服務擴張所形成的規模經濟、我們社區增值服務的增長及我們實施有效成本控制措施。我們已採取各種成本節約的措施來控制成本，主要包括採取技術解決方案來替代人力及控制人工成本以及將與各類服務有關的操作程序標準化。有關更多詳情，請參閱下文「－影響我們經營業績的主要因素－緩解人工成本不斷上升影響的能力」。

緩解人工成本不斷上升影響的能力

由於物業管理為勞動密集型，人工成本構成我們銷售成本的重大部分。於往績記錄期，我們的人工成本由於我們的業務擴張、平均薪資增加及人工市價增加而大幅上升。於2017年、2018年以及截至2019年9月30日止九個月，我們銷售成本下錄得的人工成本分別為人民幣147.5百萬元、人民幣222.5百萬元及人民幣223.7百萬元，分別佔我們同期銷售成本的72.8%、66.4%及65.0%。過往，人工成本對我們的毛利率造成負面影響。為應對不斷上升的人工成本，我們繼續實施多項成本控制措施，如專門就每個項目設立詳細的成本控制計劃、採用技術解決方案來替代人力及控制人工成本、將若干勞動密集型的工種分包予第三方，同時對其服務保持密切監督，優化人員配置結構及時間表以提升效率，以及標準化與我們各種服務有關的操作程序。於2017年、2018年以及截至2019年9月30日止九個月，我們分別產生委外費用人民幣27.8百萬元、人民幣55.1百萬元及人民幣66.3百萬元，分別佔我們同期銷售成本的13.7%、16.4%及19.3%。於往績記錄期，委外費用的增加亦歸因於(i)我們業務的擴張及(ii)因採取成本控制措施而在絕對金額及比例上使委外規模擴大。有關進一步討論，請參閱本文件「業務－供應商」。

競爭

我們主要與國家、地區和本地物業管理公司競爭，尤其是中國物業開發商的聯屬公司。根據中指院的資料，正榮地產集團作為中國房地產業知名物業開發商的市場地位，為我們增長提供堅實的基礎。近年來，為正榮地產集團所開發的項目在管建築面積佔我們總體組合的百分比有所下降，而我們佔第三方物業開發商所開發的項目在管建築面積的百分比有所上升。這表明，儘管我們享有正榮地產集團的支持，我們亦

財務資料

能獨立搜尋及把握市場機會。根據中指院的資料，我們於2019中國物業服務百強企業按在管總建築面積中排名第22位，代表我們從2018年的2018物業服務百強企業的排名的第29位躍升七名。更多資料請參閱本文件「業務－競爭」及「行業概覽－競爭」。我們與競爭對手有效競爭及鞏固我們市場地位的能力取決於我們提升我們競爭優勢的能力。倘我們無法有效競爭及增加我們的在管建築面積，我們可能會失去現有市場地位及遭受收益下滑和盈利能力下降。

重大會計政策、判斷及估計

當審閱我們的合併財務報表時，閣下應考慮(i)我們的重大會計政策、(ii)影響此類政策應用的判斷及其他不確定性，以及(iii)呈報結果對條件及假設變動的敏感性。我們的重大會計政策、判斷及估計對理解我們的財務狀況及營運業績非常重要，詳情分別載於本文件附錄一A及一B會計師報告中的附註2附註3。下文載列為我們認為涉及編製財務報表時使用的最重大的估計及判斷的會計政策及估計。

重大會計政策

收益確認

客戶合約收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映我們預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額估計為我們就轉讓貨品或服務至客戶而有權獲得的金額。可變代價於合約開始時進行估計並受約束，直至可變代價的相關不確定因素其後獲解決，而確認的累計收益金額不大可能出現重大收益撥回，約束解除。

倘合約中包含為客戶提供超過一年的重大融資利益（撥付轉讓貨品或服務至客戶）的融資部分，則收益按應收金額的現值計量，並使用本集團與客戶之間於合同開始時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為我們提供重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓承諾貨品或服務之期間少於一年的合約，交易價格不會就重大融資部分的影響使用香港財務報告準則第15號的可行權宜方法進行調整。

財務資料

- (i) *物業管理服務*。我們就包乾制及酬金制下的物業管理服務收取物業管理費。

包乾制下，我們有權保留所收取的全額物業管理費。就物業管理費而言，我們須承擔有關（其中包括）員工、清潔、保安、園林綠化及維修維護服務以及涵蓋公共區域的一般開銷成本的開支。於合約期內，倘我們所收取的物業管理費金額不足以支付所有產生的開支，我們無權要求業主支付不足之金額。據此，於包乾制下，我們將我們向業主及物業開發商收取的物業管理費全額確認為收益。該等服務是由在具體時期不確定數量的行動所履行。因此，收益按直綫法於具體時期確認，除非有證據證明其他方法可更佳表示完成階段，而服務成本於履行服務相關產生時確認。

酬金制下，我們有權獲得業主及物業開發商於具體合同期間須支付的固定金額的管理費。剩餘管理費將作為物業管理營運資金來支付物業管理工作相關的物業管理開支。倘減去相關物業管理開支後營運資金有盈餘，盈餘部分一般退還予客戶。倘營運資金支付相關物業管理開支時出現短缺，我們或會需要補齊不足部分，並先代表社區管理處付款，其後有權向居民收取。酬金制下，我們實質上作為業主及物業開發商的代理人，且據此，我們僅於具體合同期間按直綫法將預定物業服務費確認為收益。

- (ii) *為非業主提供的增值服務*。為非業主提供的增值服務主要包括向物業開發商提供的規劃及設計諮詢服務，於有關諮詢服務獲提供時確認；而我們當前有權於交付前向就向物業開發商提供協銷服務（主要包括展示單位的清潔、安全秩序、保養、訪客管理及接待服務）的服務或其他物業管理服務供應商付款，有關費用按直綫法於預定期間確認，原因為客戶同時獲得並消耗我們提供的利益。

財務資料

- (iii) *社區增值服務*。社區增值服務的收益在相關服務獲提供且客戶同時獲得並消耗我們提供的利益時確認。

此外，我們亦錄得其他收入，其主要包括利息收入，利息收入採用實際利率法按權責發生制確認，方式為將在金融工具的預期使用年限或更短的期限內（視情況而定）準確折現估計的未來現金收入的比率應用於金融資產的賬面淨值。

商譽

商譽最初按成本計量，即已轉讓對價、非控股權益的確認金額及我們先前持有的被收購方股本權益的任何公平值總額，與所收購可識別淨資產及所承擔負債之間的差額。如對價與其他項目的總額低於所收購淨資產的公平值，於重新評估後該差額於損益內確認為議價收購之收益。

我們一般會按年對商譽進行減值測試。為進行減值測試，商譽被分配至預期將因業務合併的協同效益而獲益的各現金產生單位或現金產生單位組別，不論我們的其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。

含商譽的現金產生單位的賬面值與可收回金額（即使用價值及公平值減出售成本之較高者）進行比較。當現金產生單位的可收回金額低於賬面金額時，確認減值虧損，且不得於隨後期間撥回。

其他無形資產（商譽除外）

獨立購買的其他無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併時收購的其他無形資產的成本以收購日期的公平值計量。其他無形資產的可使用年期可評估為有限或無限。可使用年期有限的其他無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，並於該無形資產出現減值證據時進行減值評估。可使用年期有限的其他無形資產的攤銷期及攤銷方法須至少於每個財政年度末檢討一次。

財務資料

無固定年期的其他無形資產將每年個別地或者於現金產生單位層面進行減值測試。該等無形資產不進行攤銷。無固定年期的無形資產須每年評估其可使用年期，以確定無固定年期的評估是否依然可行。否則，可使用年期的評估從無固定年期變更為有固定年期，將採用未來適用法進行會計處理。

客戶關係

客戶關係按成本減任何減值虧損列賬，並以十年估計可使用年期按年數總和基準攤銷。

重大會計判斷及估計

編製本集團財務報表要求管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響收入、費用、資產及負債的報告金額及其附帶披露。下文所述為有關未來以及報告期末估計不確定性的其他主要來源的主要判斷及假設，該等判斷及假設具有在下一個財政年度內對資產及負債的賬面價值進行重大調整的重大風險。

商譽減值

我們至少按年度基準釐定商譽是否出現減值。該過程需要估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。我們須於估計使用價值時對現金產生單位的預期未來現金流量作出估計，亦須選用合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。截至2017年及2018年12月31日及2019年9月30日，商譽的賬面值分別為人民幣19.5百萬元、人民幣19.5百萬元及人民幣59.5百萬元。進一步詳情分別載於本文件附錄一A及一B會計師報告附註15及附註16。

貿易應收款項預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備

我們使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃按具有類似虧損模式的多個客戶分類（即按地區、客戶類別及評級、以信用證及其他信貸保證形式涵蓋）的逾期天數得出。

撥備矩陣初始按本集團的歷史觀察違約率得出。我們將校正矩陣以調整具有前瞻性資料的歷史信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟狀況（如國內生產總值）預期將於未來年度轉差而可能導致製造業的違約數目增加，則會調整歷史違約率。於各報告日期，歷史觀察違約率有所更新，並分析前瞻性估計的變動。

財務資料

評估歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的關係屬於重大估計。預期信貸虧損的金額容易受情況及預測經濟狀況的變動影響。我們的歷史信貸虧損經驗及經濟狀況預測亦未必代表客戶於日後的實際違約情況。有關我們貿易應收款項的預期信貸虧損資料分別披露於本文件附錄一A及附錄一B會計師報告附註18及附註19。

非金融資產(商譽除外)減值

本集團於2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日評估所有非金融資產有否任何減值跡象。非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產的賬面值或現金產生單位超逾其可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

財務資料

若干合併損益及其他全面收益表的說明

下表載列所示期間我們的合併損益及其他全面收益表的概要。以下呈列的歷史業績未必為任何未來期間的預期業績指標。

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元			
	(未經審核)			
收益	272,858	456,308	320,562	516,900
銷售成本.....	(202,539)	(335,325)	(235,628)	(344,091)
毛利	70,319	120,983	84,934	172,809
其他收入及收益	713	3,522	862	2,105
行政開支.....	(41,093)	(68,627)	(44,119)	(66,271)
金融資產減值虧損淨額	(2,174)	(2,462)	(3,213)	(7,308)
投資物業公平值收益	-	-	-	600
融資成本淨額	(39)	(52)	(39)	(2,250)
應佔一間聯營公司溢利及虧損...	(23)	(98)	(74)	(167)
除稅前溢利.....	27,703	53,266	38,351	99,518
所得稅開支.....	(7,406)	(13,742)	(9,816)	(25,259)
年／期內溢利及全面收入總額 ..	20,297	39,524	28,535	74,259
以下人士應佔：				
公司擁有人.....	20,297	39,612	28,535	72,197
非控股權益.....	-	(88)	-	2,062

財務資料

收益

於往績記錄期，我們的收益主要來自以下三個業務領域：

- 物業管理服務，其主要包括向物業發展商、業主及居民提供(i)清潔服務、(ii)安保服務、(iii)景觀美化服務以及(iv)維修及保養服務。該業務線分別佔我們於2017年、2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月的總收益的53.9%、54.3%、57.5%及48.9%。我們的物業管理服務乃為住宅及非住宅物業提供，而後者包括但不限於政府公建、寫字樓、工業園及學校；
- 非業主增值服務，其主要包括(i)協銷服務、(ii)額外定制服務，(iii)房屋維修服務、(iv)前期規劃及設計諮詢服務以及(v)交付前檢查服務。該業務線分別佔我們於2017年、2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月的總收益的40.4%、32.8%、30.8%及36.6%。我們向非業主提供的增值服務乃主要向物業開發商提供，彼等需要為其住宅及／或非住宅物業提供某些額外定制服務；及
- 社區增值服務，其主要包括(i)家居生活服務、(ii)停車位管理、租賃協助及其他服務及(iii)公共區域增值服務。該業務線分別佔我們於2017年、2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月的總收益的5.7%、12.9%、11.7%及14.5%。我們為業主及居民提供社區增值服務，以改善他們的生活體驗，並為其物業保值和增值。

財務資料

下表載列於所示期間按業務線劃分的我們的收益明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	146,823	53.9	248,058	54.3	184,220	57.5	252,520	48.9
非業主增值服務.....	110,352	40.4	149,591	32.8	98,950	30.8	189,671	36.6
社區增值服務.....	15,683	5.7	58,659	12.9	37,392	11.7	74,709	14.5
總計.....	272,858	100.0	456,308	100.0	320,562	100.0	516,900	100.0

(未經審核)

物業管理服務所得收益

我們的物業管理服務（主要包括清潔服務、安保服務、景觀美化服務以及維修及保養服務）所得收益於往績記錄期上升，主要受我們的在管總建築面積因業務透過內部增長及收購擴張而增加所推動。於往績記錄期，我們的在管建築面積經歷穩定增長，截至2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日分別為9.4百萬平方米、12.6百萬平方米及21.0百萬平方米。

物業管理費按包乾制或酬金制收取。中國收取物業管理費的主流方式為包乾制收費模式。包乾制可省去業主與住戶對大額支出的若干集體決策程序，而酬金制收費模式要求進行該等程序。包乾制收費模式的另一優勢為其激勵物業管理公司優化彼等成本架構及精簡彼等的業務程序，從而提高盈利能力，此舉有助於中國物業管理行業整體發展。於往績記錄期，我們按包乾制就在管大多數物業收取物業管理費。我們預期按包乾制收取的物業管理費於可見未來將繼續佔我們物業管理服務所得收益的絕大部分。

財務資料

下表載列截至所示日期我們的在管總建築面積以及於所示期間按收費模式劃分的物業管理服務所得收益之明細：

	截至12月31日或截至該日止年度						截至9月30日或截至該日止九個月					
	2017年			2018年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
	人民幣			人民幣			人民幣			人民幣		
	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%
							(未經審核)			(未經審核)		
包乾制	9,237	146,523	99.8	12,371	247,408	99.7	11,537	183,861	99.8	20,760	251,722	99.7
酬金制	209	300	0.2	209	650	0.3	209	359	0.2	209	798	0.3
總計	9,446	146,823	100.0	12,580	248,058	100.0	11,746	184,220	100.0	20,969	252,520	100.0

於往績記錄期，我們的大部分收益來自管理由正榮地產集團開發的項目。於2017年、2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，向由正榮地產集團開發的項目提供的物業管理服務所得收益分別為人民幣129.4百萬元、人民幣178.4百萬元、人民幣133.2百萬元及人民幣170.9百萬元，分別佔我們同期基本物業管理服所得總收益的88.2%、71.9%、72.3%及67.7%。一般而言，於往績記錄期，我們佔由管理正榮地產集團開發的項目所得總收益的百分比有所下降，主要是由於我們作出不懈努力來擴大我們的客戶基礎以及管理更多由第三方物業開發商開發的項目所致。

財務資料

下表載列截至所示日期我們的在管總建築面積明細以及於所示期間按物業開發商類型劃分的物業管理服務所得收益之明細：

	截至12月31日或截至該日止年度						截至9月30日或截至該日止九個月					
	2017年			2018年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	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)			(未經審核)			(未經審核)			(未經審核)	
正榮地產												
集團 ⁽¹⁾	7,282	129,438	88.2	9,366	178,359	71.9	8,791	133,177	72.3	10,051	170,918	67.7
第三方物業開發商 ⁽²⁾	2,164	17,385	11.8	3,214	69,699	28.1	2,955	51,043	27.7	10,918	81,602	32.3
總計	9,446	146,823	100.0	12,580	248,058	100.0	11,746	184,220	100.0	20,969	252,520	100.0

附註：

- (1) 包括由正榮地產集團獨家開發的項目及正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的項目（正榮地產集團於該等項目中持有控股權益）。
- (2) 指由獨立於正榮地產集團的第三方物業開發商獨家開發的項目以及由正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的項目（正榮地產集團於該等項目中並無持有控股權益）。

於往績記錄期，我們的大部分物業管理服務所得收益源自住宅物業，於2017年、2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月分別佔我們物業管理服務所得總收益的79.1%、68.0%、68.9%及63.7%。於往績記錄期，佔管理住宅物業所得收益的百分比普遍下降，主要是由於我們透過持續內生增長及收購所收購的非住宅物業的在管總建築面積增加所致。

	截至12月31日或截至該日止年度						截至9月30日或截至該日止九個月					
	2017年			2018年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	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)			(未經審核)			(未經審核)			(未經審核)	
住宅物業 ⁽¹⁾ . . .	8,654	116,100	79.1	11,385	168,562	68.0	10,722	126,991	68.9	13,129	160,959	63.7
非住宅物業 ⁽²⁾	792	30,723	20.9	1,195	79,496	32.0	1,024	57,229	31.1	7,840	91,561	36.3
總計	9,446	146,823	100.0	12,580	248,058	100.0	11,746	184,220	100.0	20,969	252,520	100.0

財務資料

附註：

- (1) 於2017年、2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，管理正榮地產集團開發的住宅物業所得的收益分別佔我們管理住宅物業所得總收益的97.9%、92.5%、92.8%及88.9%。於同期，管理第三方物業開發商開發的住宅物業所得的收益分別佔我們管理住宅物業所得總收益的2.1%、7.5%、7.2%及11.1%。

截至2017年及2018年12月31日以及截至2018年及2019年9月30日，正榮地產集團開發的住宅物業的在管建築面積分別佔我們住宅物業的在管總建築面積的83.3%、80.2%、80.5%及74.6%。於同期，第三方物業開發商開發的住宅物業的在管建築面積分別佔我們住宅物業的在管總建築面積的16.7%、19.8%、19.5%及25.4%。

- (2) 於2017年、2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，管理正榮地產集團開發的非住宅物業所得收益佔我們管理非住宅物業所得總收益的比例分別為51.3%、28.2%、26.8%及30.4%。同期，管理第三方物業開發商開發的非住宅物業所得收益佔我們管理非住宅物業所得總收益的比例分別為48.7%、71.8%、73.2%及69.6%。

截至2017年及2018年12月31日以及截至2018年及2019年9月30日，正榮地產集團開發的非住宅物業的在管建築面積佔我們非住宅物業的在管總建築面積的比例分別為8.8%、19.8%、15.6%及3.2%。正榮地產集團開發的非住宅物業的在管建築面積比例相對較低，乃主要由於我們於2017年9月收購江蘇愛濤後非住宅物業的在管總建築面積增加。同期，第三方物業開發商開發的非住宅物業的在管建築面積佔我們非住宅物業的在管總建築面積的比例分別為91.2%、80.2%、84.4%及96.8%。

為便於管理，我們將地理覆蓋分為中國四大區，即長江三角洲地區、海峽西岸地區、中西部地區及環渤海地區。下表載列截至以下日期我們的在管總建築面積及於所示期間所得收益按地區劃分之明細：

	截至12月31日或截至該日止年度						截至9月30日或截至該日止九個月					
	2017年			2018年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	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	%
長江三角洲												
地區 ⁽¹⁾	3,500	52,119	35.5	5,253	124,849	50.3	4,980	90,656	49.2	8,191	142,948	56.6
海峽西岸地區 ⁽²⁾ ..	2,533	45,945	31.3	3,209	61,106	24.6	2,951	46,566	25.3	8,515	57,530	22.8
中西部地區 ⁽³⁾	3,106	44,299	30.2	3,799	53,566	21.6	3,496	40,672	22.1	3,821	44,907	17.8
環渤海地區 ⁽⁴⁾	307	4,460	3.0	319	8,537	3.5	319	6,326	3.4	442	7,135	2.8
總計	<u>9,446</u>	<u>146,823</u>	<u>100.0</u>	<u>12,580</u>	<u>248,058</u>	<u>100.0</u>	<u>11,746</u>	<u>184,220</u>	<u>100.0</u>	<u>20,969</u>	<u>252,520</u>	<u>100.0</u>

財務資料

附註：

- (1) 我們在長江三角洲地區項目提供物業管理服務的城市，包括上海、南京、蘇州、合肥、嘉興、泰州、滁州、六安、南通及蕪湖。
- (2) 我們在海峽西岸地區項目提供物業管理服務的城市，包括福州、莆田、平潭、南平、泉州、三明及漳州。
- (3) 我們在中西部地區項目提供物業管理服務的城市，包括南昌、宜春、長沙、武漢、西安、贛州、隨州、襄陽、岳陽及重慶。
- (4) 我們在環渤海地區項目提供物業管理服務的城市，包括天津、濟南、徐州、淮安、洛陽、宿遷及鄭州。

對非業主的增值服務所得收益

我們向非業主（主要為物業開發商）提供增值服務，主要包括(i)協銷服務，主要包括在物業開發商預售活動過程中為其提供預售展示單位及銷售辦事處的清潔、安保、保養以及訪客管理；(ii)額外定制服務，如按訂單提供臨時安保服務；(iii)房屋維修服務及(iv)前期規劃及設計諮詢服務。各種非業主增值服務的增加與我們的業務擴張一致。下表載列於所示期間對非業主的增值服務所得收益之明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務.....	88,477	80.2	117,061	78.2	78,261	79.2	139,346	73.4
額外定制服務.....	11,966	10.8	12,266	8.2	7,861	7.9	26,891	14.2
房屋維修服務.....	7,537	6.8	13,455	9.0	8,493	8.6	16,832	8.9
前期規劃及設計諮詢服務...	853	0.8	4,754	3.2	3,014	3.0	4,907	2.6
交付前檢查服務.....	1,519	1.4	2,055	1.4	1,321	1.3	1,695	0.9
總計.....	<u>110,352</u>	<u>100.0</u>	<u>149,591</u>	<u>100.0</u>	<u>98,950</u>	<u>100.0</u>	<u>189,671</u>	<u>100.0</u>

(未經審核)

財務資料

下表載列於所示期間我們銷售成本組成成分的明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
								(未經審核)
人工成本.....	147,489	72.8	222,512	66.4	164,752	69.8	233,748	65.0
委外費用.....	27,821	13.7	55,089	16.4	34,541	14.7	66,298	19.3
公用事業費用.....	5,177	2.6	18,702	5.6	11,440	4.9	15,807	4.6
公用設施維護成本.....	10,028	5.0	12,601	3.8	8,161	3.5	14,518	4.2
辦公費用.....	8,563	4.2	18,478	5.5	12,236	5.2	10,710	3.1
其他.....	3,461	1.7	7,943	2.3	4,498	1.9	13,010	3.8
總計.....	202,539	100.0	335,325	100.0	235,628	100.0	344,091	100.0

於往績記錄期，我們銷售成本的主要組成部分為人工成本及委外費用。於往績記錄期，人工成本的增加乃主要由於平均僱員薪資的增加。委外費用主要包括外包商的外包服務產生的費用，例如安保、清潔、景觀美化以及維修及保養。於往績記錄期，委外費用的增加乃主要由於主要由(i)我們的物業管理服務業務的擴張導致我們的在管建築面積增加；及(ii)我們因採取成本控制措施導致外包予合資格外包商的服務金額及比例增加。

財務資料

僅供說明用途，以下載列經參考於往績記錄期銷售成本以及人工成本及委外費用波動的溢利及全面收入總額的敏感度分析。下表展示假設人工成本及委外費用增加而所有其他因素維持不變的情況下，對我們的銷售成本以及溢利及全面收入總額的影響：

	截至12月31日 止年度		截至9月30日 止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元			
	(未經審核)			
年／期內溢利及全面收入總額	20,297	39,524	28,535	74,259
假設人工成本及委外費用總額增加5%				
銷售成本增加／(減少)	8,766	13,880	9,965	14,502
年／期內溢利增加／(減少)	(6,574)	(10,410)	(7,473)	(10,877)
假設人工成本及委外費用總額增加10%				
銷售成本增加／(減少)	17,531	27,760	19,929	29,005
年／期內溢利增加／(減少)	(13,148)	(20,820)	(14,947)	(21,753)

下表載列於所示期間按業務線劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)							
物業管理服務	116,878	57.7	198,564	59.2	147,137	62.4	194,087	56.4
非業主增值服務	76,722	37.9	103,795	31.0	67,589	28.7	123,505	35.9
社區增值服務	8,939	4.4	32,966	9.8	20,902	8.9	26,499	7.7
總計	<u>202,539</u>	<u>100.0</u>	<u>335,325</u>	<u>100.0</u>	<u>235,628</u>	<u>100.0</u>	<u>344,091</u>	<u>100.0</u>

財務資料

毛利及毛利率

我們於2017年、2018年及截至2018年及2019年9月30日止九個月的整體毛利率分別為25.8%、26.5%、26.5%及33.4%。我們的整體毛利率受我們各個業務線的毛利率以及我們業務組合的波動的影響。於往績記錄期，我們的毛利率呈上漲趨勢，主要反映規模經濟、我們的社區增值服務的增長及我們實施成本控制措施。我們的毛利率由截至2018年9月30日止九個月至2019年同期有所增長，主要由於於往績記錄期較其他兩條業務線錄得較高毛利率的社區增值服務貢獻的毛利增加。我們已採取各種成本節約的措施來控制成本，主要包括採取技術解決方案來替代人力及控制人工成本以及將各類服務的程序標準化。

下表載列於所示期間我們按業務綫劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	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.....	29,945	20.4	49,494	20.0	37,083	20.1	58,433	23.1
非業主增值服務.....	33,630	30.5	45,796	30.6	31,361	31.7	66,166	34.9
社區增值服務.....	6,744	43.0	25,693	43.8	16,490	44.1	48,210	64.5
毛利總額／整體毛利率....	<u>70,319</u>	<u>25.8</u>	<u>120,983</u>	<u>26.5</u>	<u>84,934</u>	<u>26.5</u>	<u>172,809</u>	<u>33.4</u>

物業管理服務

我們物業管理服務的毛利率很大程度上受我們就物業管理服務收取的平均每月每平方米費用及提供該服務承擔的每期（一般按月收取）每平方米銷售成本的綜合影響。於2017年、2018年及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們就物業管理服務收

財務資料

我們的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣2.27元、每月每平方米人民幣2.27元、每月每平方米人民幣2.30元及每月每平方米人民幣2.14元。我們的物業管理服務的毛利率由2017年的20.4%輕微減少至2018年的20.0%。該業務線的毛利率由截至2018年9月30日止九個月的20.1%增加至2019年同期的23.1%，乃主要歸因於較大規模經濟及我們實施成本控制措施所致，如外包若干勞動密集型服務、採取技術解決方案以控制人工成本以及將各種服務相關的操作程序標準化。

下表載列於所示期間按物業開發商類型劃分的我們物業管理服務的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
正榮地產集團 ⁽¹⁾	26,537	20.5	36,052	20.2	26,956	20.2	40,433	23.7
第三方物業開發商 ⁽²⁾	3,408	19.6	13,442	19.3	10,127	19.8	18,000	22.1
毛利總額／總體毛利率	29,945	20.4	49,494	20.0	37,083	20.1	58,433	23.1

(未經審核)

附註：

- (1) 包括由正榮地產集團獨家開發的項目及正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的項目（正榮地產集團於該等項目中持有控股權益）。
- (2) 由獨立於正榮地產集團的第三方物業開發商獨家開發的項目以及由正榮地產集團與其他物業開發商共同開發之項目（正榮地產集團於該等項目中並無持有控股權益）。

於往績記錄期，我們物業管理服務的毛利有所增加。與正榮地產集團開發的項目相關的物業管理服務的毛利率於2017年及2018年保持相對穩定，並由截至2018年9月30日止九個月的20.2%增至2019年同期的23.7%，主要由於正榮地產集團主要在海峽西岸地區及長江三角洲地區開發的項目的在管建築面積增加。與第三方物業開發商開發

財務資料

的項目相關的物業管理服務的毛利率由2017年的19.6%減少至2018年的19.3%，主要由於我們為將服務擴展至第三方物業開發商以獲得更多的市場份額，而對我們的服務進行具有競爭力的定價。與第三方物業開發商開發的項目相關的物業管理服務的毛利率由截至2018年9月30日止九個月的19.8%增至2019年同期的22.1%，主要由於我們擴大業務規模並採用更多的技術解決方案以降低物業管理服務的人工成本。

下表載列於所示期間物業開發商的物業管理服務平均物業管理費：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣／平方米／月			
正榮地產集團 ⁽¹⁾	2.09	2.28	2.32	2.58
第三方物業開發商 ⁽²⁾	2.91	2.25	2.22	1.61
整體平均物業管理費	2.27	2.27	2.30	2.14

附註：

- (1) 包括由正榮地產集團獨家開發的項目及正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的項目（正榮地產集團於該等項目中持有控股權益）。
- (2) 指由獨立於正榮地產集團的第三方物業開發商獨家開發的項目以及由正榮地產集團與其他物業開發商共同開發之項目（正榮地產集團於該等項目中並無持有控股權益）。

往績記錄期對由正榮地產集團所開發項目收取的物業管理服務平均物業管理費增加乃主要由於我們的往績彪炳且品牌知名度提高令我們於2018年及2019年首九個月能夠就已交付由我們管理的若干新物業收取更高物業管理費，亦由於我們於2018年及2019年首九個月的若干在管寫字樓位於上海及蘇州等一線及二線城市的黃金地段。2017年至2018年對由第三方物業開發商所開發項目收取的平均物業管理費下降主要是由於我們不斷努力通過以具有競爭力的價格向第三方物業開發商提供服務而使收入來源多元化。截至2019年9月30日止九個月，對第三方物業開發商所開發項目收取的平

財務資料

均物業管理費較2018年同期減少，主要是因為若干在管新項目對我們而言為相對較新的物業類型（如工業園），但位於三、四線城市，而在這些城市的平均物業管理費相對低於項目組合的其他物業。往績記錄期內，正榮地產集團所開發項目的平均物業管理費低於第三方物業開發商開發的項目，主要原因為第三方物業開發商開發的一大部分項目是非住宅物業，與住宅物業相比，平均物業管理費相對較高。

下表載列於往績記錄期按物業類型劃分的由正榮地產集團及第三方物業開發商開發的項目每月的物業管理費範圍：

	第三方物業	
	正榮地產集團	開發商
每月每平方米人民幣元		
住宅物業.....	0.89–4.34	0.75–4.00
非住宅物業 ⁽¹⁾	13.83–39.13	0.23–51.83

附註：

(1) 非住宅物業包括（其中包括）商業物業及公共物業。

下表載列於往績記錄期收取由正榮地產集團及第三方物業開發商開發的商業物業及公共物業的物業管理費之範圍：

	第三方物業	
	正榮地產集團	開發商
每月每平方米人民幣元		
商業物業 ⁽¹⁾	13.83–39.13	0.23–20.68
公共物業 ⁽²⁾	–	0.88–51.83

附註：

(1) 包括辦公大樓及工業園。

(2) 包括政府及公共設施，以及學校。

財務資料

非業主增值服務

於2017年、2018年及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們非業主增值服務的毛利率為30.5%、30.6%、31.7%及34.9%。非業主增值服務的毛利率於2017年及2018年相對穩定，由2018年首九個月至2019年同期有上升，主要是由於我們的業務規模擴大及我們持續努力降低成本及提升經營效率。

社區增值服務

於2017年及2018年及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們的社區增值服務的毛利率分別為43.0%、43.8%、44.1%及64.5%。我們社區增值服務的毛利率高於該等其他兩條業務綫的毛利率，乃主要由於社區增值服務(如停車場管理、租賃協助及其他服務以及公共區域增值服務)的勞動密集程度通常低於對非業主提供的物業管理服務及增值服務，因而令成本降低。於往績記錄期普遍增加，主要由於(i)自我們於2018年下半年在海峽西岸地區開展此業務起因持續業務拓展而令所提供的停車位管理、租賃協助及其他服務增加及(ii)公共區域增值服務在管建築面積增加。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益主要包括(i)利息收入及(ii)非經常性政府補助及(iii)出售物業、廠房及設備項目收益及(iv)其他。其他主要包括2019年首九個月推出有關(其中包括)物業管理行業的優惠稅務政策帶來的收入(令我們錄得稅務扣減增加(作為其他收入)增加)及因業主及住戶違反有關進行在管物業裝修工程的協定條款而向業主及住戶收取的費用收入。

財務資料

下表載列於所示期間我們其他收入及損益的明細：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元			
	(未經審核)			
利息收入.....	384	641	431	873
政府補助.....	156	2,701	341	765
出售物業、廠房及設備項目收益.....	1	–	–	–
其他.....	172	180	90	467
總計.....	713	3,522	862	2,105

行政開支

我們的行政開支主要包括(i)員工成本、(ii)辦公開支、(iii)[編纂]開支、(iv)折舊及攤銷、(v)有關招標流程的諮詢服務開支、(vi)銷售稅及附加費、(vii)營銷及推廣開支及(viii)其他，主要與就僱員活動及維修與保養產生的開支有關。於2017年及2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們分別錄得行政開支人民幣41.1百萬元、人民幣68.6百萬元、人民幣44.1百萬元及人民幣66.3百萬元。於往績記錄期的行政開支增加與業務擴張相符。

財務資料

下表載列於所示期間我們行政開支的明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
員工成本.....	27,539	67.1	46,701	68.0	30,701	69.6	38,675	58.4
辦公開支.....	4,823	11.7	6,911	10.1	3,250	7.4	7,951	12.0
[編纂]開支.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
折舊及攤銷.....	682	1.7	1,554	2.3	1,087	2.5	3,852	5.8
諮詢服務開支.....	4,120	10.0	4,337	6.3	2,406	5.5	3,374	5.1
營業稅金及附加.....	1,455	3.5	2,262	3.3	1,341	3.0	2,466	3.7
營銷及推廣開支.....	910	2.2	2,876	4.2	2,249	5.1	1,881	2.8
其他.....	1,564	3.8	3,986	5.8	3,085	6.9	2,154	3.3
總計.....	41,093	100.0	68,627	100.0	44,119	100.0	66,271	100.0

(未經審核)

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額主要為就我們日常業務過程中的貿易及其他應收款項的潛在壞賬產生的虧損撥備。於2017年、2018年及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們錄得的金融資產減值虧損分別為人民幣2.2百萬元、人民幣2.5百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣7.3百萬元，整體上與應貿易應收款項增加一致，而貿易應收款項通常受季節性波動影響。有關進一步論述，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們貿易應收款項的收取受季節性波動的影響」。

財務資料

財務成本淨額

我們的財務成本淨額主要包括銀行及其他借款利息開支。於2017年、2018年及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們的財務成本淨額分別為人民幣39,000元、人民幣52,000元、人民幣39,000元及人民幣2.3百萬元。

下表載列於所示期間我們的財務成本淨額明細。

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元			
	(未經審核)			
銀行及其他借款利息	44,250	47,292	35,469	54,948
租賃負債利息開支	39	52	39	580
減：向控股股東控制的 關聯公司收取的利息	(44,250)	(47,292)	(35,469)	(53,278)
總計	39	52	39	2,250

於往績記錄期，我們的利息開支增加主要是由於我們的計息銀行及其他借款增加以及於2019年首九個月有關我們於上海租賃的辦公場所的租賃負債利息開支增加。有關向關聯方收取的利息的進一步討論，請參閱本文件「－ 債務－ 其他借款」及「－ 關聯方交易」。

分佔聯營公司溢利及虧損

分佔聯營公司溢利及虧損指於往績記錄期我們投資南京愛濤豐匯物業管理有限公司（「南京愛濤」）分佔的虧損。南京愛濤為一家主要在南京從事物業管理服務的公司。

所得稅費用

所得稅費用包括本公司及我們的附屬公司於中國應付的即期及遞延稅項。

財務資料

下表載列所示期間所得稅非費用的明細：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元			
	(未經審核)			
即期稅項				
即期所得稅.....	9,556	14,152	11,499	27,663
遞延稅項				
損益中扣除.....	(2,150)	(410)	(1,683)	(2,404)
總計	7,406	13,742	9,816	25,259

於2017年、2018年及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們按所得稅開支除以除稅前溢利計算的實際所得稅率分別約為26.7%、25.8%、25.6%及25.4%。該等實際所得稅率略高於中國法定企業所得稅率25.0%，主要是由於往績記錄期若干廣告開支及業務拓展開支等若干不可扣除開支佔所得稅開支總額的比例下降。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已支付所有到期適用稅項，且並無與任何稅務機關存在具有爭議或未解決事宜。

營運業績

截至2019年9月30日止九個月與截至2018年9月30日止九個月對比

收益

我們的總收益由截至2018年9月30日止九個月的人民幣320.6百萬元增加61.2%至2019年同期的人民幣516.9百萬元，主要由於我們的整體業務增長。

- **物業管理服務**。我們的物業管理服務的收益由截至2018年9月30日止九個月的人民幣184.2百萬元增加37.1%至2019年同期的人民幣252.5百萬元，主要由於我們的在管總建築面積由截至2018年9月30日的11.7百萬平方米增加

財務資料

至截至2019年9月30日的21.0百萬平方米，原因為我們的業務透過有機增長及策略性收購擴張，部分被平均物業管理費由截至2018年9月30日止九個月的每月每平方米人民幣2.30元減至2019年同期的每月每平方米人民幣2.14元所抵銷，若干在管新項目位於三、四線城市，而在這些城市的平均物業管理費相對低於項目組合中的其他物業。

- **非業主增值服務。**我們的非業主增值服務的收益由截至2018年9月30日止九個月的人民幣99.0百萬元增加91.7%至2019年同期的人民幣189.7百萬元，主要由於整體業務增長，特別是(i)銷售協助服務所得收入因正榮地產集團開發的物業項目的預售增加而增加，及(ii)額外定制服務所得收入因在管物業的翻新及維修服務需求增加而增加。
- **社區增值服務。**我們的社區增值服務的收益由截至2018年9月30日止九個月的人民幣37.4百萬元大幅增加至2019年同期的人民幣74.7百萬元，主要由於(i)自我們於2018年下半年在海峽西岸地區開展此服務起因持續業務擴展而令所提供的停車場管理、租賃協助和其他服務所得收入增加，及(ii)因加大業務開發力度而令公共區域增值服務所得收入增加。

銷售成本

我們的總銷售成本由截至2018年9月30日止九個月的人民幣235.6百萬元增加46.0%至2019年同期的人民幣344.1百萬元。銷售成本減少主要是由於(i)人工成本因我們的業務規模擴大而增加；及(ii)分包成本隨著我們不斷將若干業務外判予第三方以優化成本效益而增加。我們的銷售成本增長速度低於我們的收益，主要是由於我們通過加強利用資訊科技系統提高成本效益努力控制成本以及業務規模增加所致。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利總額由截至2018年9月30日止九個月的人民幣84.9百萬元大幅增加至2019年同期的人民幣172.8百萬元，主要由於我們的持續業務擴張。我們的毛利率由截至2018年9月30日止九個月的26.5%增至2019年同期的33.4%，主要反映規模經濟、我們實施成本控制措施以及社區增值服務(與其他兩項業務相比，毛利率相對較高)的收入貢獻增加。

財務資料

- **物業管理服務。**我們的物業管理服務的毛利由截至2018年9月30日止九個月的人民幣37.1百萬元增加57.6%至2019年同期的人民幣58.4百萬元，物業管理服務毛利率由截至2018年9月30日止九個月的20.1%上升至2019年同期的23.1%，主要由於規模經濟及有效的成本控制措施，例如外判勞動密集型服務、進一步採用技術解決方案來控制人工成本及將程序標準化以精簡業務營運。
- **非業主增值服務。**我們的非業主增值服務的毛利由截至2018年9月30日止九個月的人民幣31.4百萬元大幅增至2019年同期的人民幣66.2百萬元。非業主增值服務的毛利率由截至2018年9月30日止九個月的31.7%上升至2019年同期的34.9%，主要由於規模經濟及有效的成本控制措施。
- **社區增值服務。**我們的社區增值服務的毛利由截至2018年9月30日止九個月的人民幣16.5百萬元大幅增加至2019年同期的人民幣48.2百萬元，社區增值服務的毛利率由截至2018年9月30日止九個月的44.1%大幅上升至2019年同期的64.5%，主要由於自我們於2018年下半年在海峽西岸地區開展此業務起因持續業務拓展而令所提供的停車場管理、租賃協助和其他服務增加以及我們提供的公共區域增值服務的在管建築面積增加，因該等服務的勞動密集程度較低，故毛利率更高。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至2018年9月30日止九個月的人民幣0.9百萬元大幅增加至2019年同期的人民幣2.1百萬元，主要由於在前九個月針對中國物業管理行業推出的優惠稅務政策中計入其他收入的稅收減免增加。

行政開支

我們的行政開支由截至2018年9月30日止九個月的人民幣44.1百萬元增加50.2%至2019年同期的人民幣66.3百萬元，主要由於(i)行政員工成本因行政員工人數增加而增加，反映我們努力挽留及吸引合資格且經驗豐富的人員，及(ii)就[編纂]承擔的[編纂]開支。

財務資料

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由截至2018年9月30日止九個月的人民幣3.2百萬元大幅增加至2019年同期的人民幣7.3百萬元，主要由於我們的貿易應收款項總額隨著業務增長持續增加。

投資物業公平值收益

我們於截至2019年及2018年9月30日止九個月分別錄得投資物業公平值收益人民幣0.6百萬元及零。2019年首九個月的公平值收益乃由於我們收購江蘇蘇鐵並將其投資物業綜合入賬。

財務成本淨額

我們的財務成本淨額由截至2018年9月30日止九個月的人民幣0.04百萬元大幅增加至2019年同期的人民幣2.3百萬元，此乃由於於截至2019年9月30日止九個月計息銀行及其他借款增加以及有關我們於上海租賃的辦公場所的租賃負債利息開支增加。

分佔聯營公司溢利及虧損

我們分佔聯營公司虧損於截至2019年及2018年9月30日止九個月分別為人民幣0.2百萬元及人民幣0.07百萬元，主要與收購聯營公司南京愛濤導致的虧損有關。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2018年9月30日止九個月的人民幣9.8百萬元大幅增加至2019年同期的人民幣25.3百萬元，乃主要因我們的除稅前利潤增加所致。

期內利潤

由於上述原因，我們的期內利潤由截至2018年9月30日止九個月的人民幣28.5百萬元大幅增加至2019年同期的人民幣74.3百萬元。

財務資料

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度對比

收益

我們的收益由2017年的人民幣272.9百萬元增加67.2%至2018年的人民幣456.3百萬元，主要由於物業管理服務收益增加，其次是非業主增值服務及社區增值服務收益增加。

- **物業管理服務。**物業管理服務的收益由2017年的人民幣146.8百萬元增加69.0%至2018年的人民幣248.1百萬元，主要由於所管理的總建築面積由2017年12月31日的9.4百萬平方米增至2018年12月31日的12.6百萬平方米，原因為我們的業務透過有機增長及策略性收購擴張。我們的平均物業管理費於2017年及2018年保持穩定，均為每月每平方米人民幣2.27元。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務的收益由2017年的人民幣110.4百萬元增加35.6%至2018年的人民幣149.6百萬元，主要由於(i)正榮地產集團開發的可供銷售的項目增加而令協銷服務增加，及(ii)房屋維修服務主要因物業開發商對交付新建成住宅及非住宅物業後房屋維修服務的需求增加而增加。
- **社區增值服務。**社區增值服務的收益由2017年的人民幣15.7百萬元大幅增加至2018年的人民幣58.7百萬元，主要由於該分部整體增長所致，此主要反映(i)停車場管理、租賃協助和其他服務主要因於2018年下半年對海峽西岸地區的項目引入租賃協助和其他服務而增加，及(ii)家居生活服務因我們努力拓展若干服務的類型(如清潔、交鑰匙裝修及家居維修)而增加。

銷售成本

我們的銷售成本由2017年的人民幣202.5百萬元增加65.6%至2018年的人民幣335.3百萬元，主要歸因於(i)員工工資總體增加導致人工成本增加，及(ii)分包若干服務的力度。我們的銷售成本增長速度低於我們的收益，主要由於規模經濟及進一步採用技術解決方案以減少人力勞動。

財務資料

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2017年的人民幣70.3百萬元增加72.0%至2018年的人民幣121.0百萬元。我們的毛利率由截至2017年12月31日止年度的25.8%增至截至2018年12月31日止年度的26.5%。

- **物業管理服務**。我們的物業管理服務的毛利由2017年的人民幣29.9百萬元大幅增加至2018年的人民幣49.5百萬元，主要歸因於規模經濟。我們物業管理服務的毛利率於2017年及2018年保持相對穩定，分別為20.4%及20.0%。
- **非業主增值服務**。我們的非業主增值服務的毛利由2017年的人民幣33.6百萬元增加36.2%至2018年的人民幣45.8百萬元。我們的非業主增值服務的毛利率於2017年及2018年保持穩定。
- **社區增值服務**。我們的社區增值服務的毛利由2017年的人民幣6.7百萬元大幅增加至2018年的人民幣25.7百萬元。我們的社區增值服務的毛利率於2017年及2018年維持相對穩定，分別為43.0%及43.8%。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2017年的人民幣0.7百萬元大幅增至2018年的人民幣3.5百萬元，主要由於我們的附屬公司正榮物業服務有限公司南昌分公司於2018年根據地方政府針對物業管理行業的促進政策而收取政府補貼約人民幣2.5百萬元。

行政開支

我們的行政開支由2017年的人民幣41.1百萬元增加67.0%至2018年的人民幣68.6百萬元，主要由於行政員工人數增加，這與我們年內努力挽留及吸引合資格且經驗豐富的人員相符。

金融資產減值虧損淨額

於2018年及2017年，我們的金融資產減值虧損淨額保持相對穩定，分別為人民幣2.5百萬元及人民幣2.2百萬元，主要由於同年貿易應收款項總額持續增加。

財務資料

財務成本淨額

我們的財務成本淨額由2017年的人民幣39,000元增加至2018年的人民幣52,000元，此乃由於銀行及其他借款增加。

分佔聯營公司溢利及虧損

我們分佔聯營公司虧損由2017年的人民幣23,000元增至2018年的人民幣98,000元，是由於租賃增加導致租賃負債的利息開支增加。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2017年的人民幣7.4百萬元大幅增加至2018年的人民幣13.7百萬元，乃因2018年我們的除稅前利潤增加所致。

年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由2017年的人民幣20.3百萬元大幅增加至2018年的人民幣39.5百萬元。

財務資料

合併財務狀況表的選定項目說明

下表載列截至所示日期我們的合併財務狀況表的概要：

	截至12月31日		截至2019年
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元		(未經審核)
非流動資產			
商譽	19,507	19,507	59,537
其他無形資產	11,405	11,150	33,128
投資物業	—	—	21,400
遞延稅項資產	5,580	5,698	7,619
物業、廠房及設備	3,033	4,844	6,384
使用權資產	713	1,361	8,679
於聯營公司的投資	469	371	204
非流動資產總額	40,707	42,931	136,951
流動資產			
應收關聯公司款項	534,227	659,300	620,967
貿易應收款項	33,029	54,021	140,546
現金及現金等價物	101,029	49,843	74,983
預付款項及其他應收款項	18,292	44,998	37,274
流動資產總額	686,577	808,162	873,770
流動負債			
其他應付款項及應計費用	179,812	224,143	271,917
計息銀行及其他借款	—	20,000	32,500
應付稅項	8,492	22,332	30,683
貿易應付款項	17,149	23,314	29,180
應付關聯公司款項	3,767	3,387	6,584
租賃負債	420	789	3,951
流動負債總額	209,640	293,965	374,815
非流動負債			
計息銀行及其他借款	500,000	500,000	518,750
遞延稅項負債	2,851	2,559	10,429
其他應付款項	—	—	7,000
租賃負債	297	549	6,568
非流動負債總額	503,148	503,108	542,747
淨資產	14,496	54,020	93,159
本公司擁有人應佔權益			
儲備	14,496	54,108	78,341
股本	—	—	—
非控股權益	—	(88)	14,818
總權益	14,496	54,020	93,159

財務資料

投資物業

我們於2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日錄得的投資物業所涉款項分別為零、零及人民幣21.4百萬元，主要由於2019年透過江蘇愛濤收購一幢商業樓宇的停車位（基於獨立估值師的物業估值）。

商譽

我們於2017年及2018年12月31日及2019年9月30日分別錄得商譽人民幣19.5百萬元、人民幣19.5百萬元及人民幣59.5百萬元，與我們2017年收購江蘇愛濤及2019年收購江蘇蘇鐵有關。商譽金額反映(i)收購代價總額人民幣20.0百萬元與江蘇愛濤可識別淨資產的公平值總額人民幣0.5百萬元之間的差額及(ii)江蘇蘇鐵70%股權的收購代價總額人民幣70.0百萬元與相關可識別淨資產公平值人民幣30.0百萬元之差額。江蘇愛濤及江蘇蘇鐵各自的購買價人民幣20.0百萬元及人民幣70.0百萬元乃計及資產及負債及前景後經公平磋商後釐定。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。我們通常按年進行減值測試。我們截至2017年及2018年12月31日及2019年9月30日進行商譽減值測試。有關進一步詳情，請參閱「—重大會計政策、判斷及估計—重大會計政策—商譽」及本文件附錄一A及一B會計師報告附註15及附註16。有關所涉風險的討論，亦請參閱「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們或會確認與我們收購有關的商譽減值虧損」。

其他無形資產

我們的其他無形資產主要包括客戶關係及軟件。我們的其他無形資產於2017年及2018年12月31日維持相對穩定，分別為人民幣11.4百萬元及人民幣11.2百萬元。我們的其他無形資產於2019年9月30日增至人民幣33.1百萬元，主要由於收購江蘇蘇鐵而獲得客戶關係所致。

財務資料

貿易應收款項

下表載列所示日期貿易應收款項明細：

	於12月31日		於2019年
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元		(未經審核)
第三方貿易應收款項	35,973	59,002	152,962
減：減值撥備	(2,944)	(4,981)	(12,416)
貿易應收款項淨額	33,029	54,021	140,546

貿易應收款項主要與提供一次性物業管理服務及非業主增值服務以及來自獨立第三方的社區增值服務的收入有關。一次性物業管理服務的收入乃根據相關物業管理服務協議的條款收取。

下表載列於所示期間我們貿易應收款項周轉天數：

	截至12月31日止年度		截至2019年
	2017年	2018年	9月30日止九個月
貿易應收款項平均周轉天數 ⁽¹⁾	30	35	52

(1) 一段期間的貿易應收款項平均周轉天數等於平均貿易應收款項除以該期內的收益再乘以365 (對於一年期間) 或274 (對於九個月期間)。平均貿易應收款項乃按期初的貿易應收款項加期末的貿易應收款項之和再除以二計算。

貿易應收款項平均周轉天數指我們自提供服務收取現金付款所需的平均時間。我們的貿易應收款項周轉天數由2017年的30天增至2018年的35天，乃主要由於向業主提供的物業管理服務的貿易應收款項且其隨著我們的業務擴張而增加。貿易應收款項平均周轉天數增至由2018年的35天截至2019年9月30日止九個月的52天，主要由於中國業主及居民的付款模式 (根據中指院的資料，付款通常於每年最後一個月結算) 導致每年前三個季度的收款率相對較低。有關進一步討論，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們貿易應收款項的收取受季節性波動的影響」。

財務資料

下表載列截至所示日期根據發票日期並扣除減值撥備的貿易應收款項的賬齡分析：

	截至12月31日		截至2019年
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元		(未經審核)
一年以內.....	30,727	48,494	124,329
一至兩年.....	1,962	5,334	15,062
兩至三年.....	340	193	1,155
總計	33,029	54,021	140,546

下表載列於所示日期貿易應收款項減值撥備的變動：

	截至12月31日		截至2019年
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元		(未經審核)
截至年／期初.....	(875)	(2,944)	(4,981)
減值虧損淨額	(2,069)	(2,037)	(7,435)
截至年／期末	(2,944)	(4,981)	(12,416)

截至2019年11月30日，我們截至2019年9月30日有貿易應收款項人民幣63.5百萬元或45.2%其後已結清。

應收關聯方款項

有關更多詳情，請參閱下文「關聯方交易」。

財務資料

預付款項及其他應收款項

下表載列截至所示日期我們的預付款項及其他應收款項明細：

	截至12月31日		截至2019年
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元		
			(未經審核)
代表客戶向公用事業供應商支付的			
預付款項.....	3,542	5,739	7,413
其他預付款項.....	3,905	7,676	17,222
按金.....	2,471	3,068	8,391
向員工墊款.....	834	1,644	2,811
其他應收款項.....	7,870	27,626	2,065
小計.....	18,622	45,753	37,902
減值.....	(330)	(755)	(628)
總計.....	18,292	44,998	37,274

我們的預付款項及其他應收款項主要指(i)代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項，(ii)其他預付款項，主要包括就我們的服務所用水電及物料而預付的款項，(iii)就招標程序支付的按金，(iv)向員工墊款，主要包括我們從員工的工資中扣取社保及住房公積金供款前代其支付的該等供款，及(v)其他應收款項。有關我們代業主及居民所作付款收取情況的更多詳情，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費」。

我們的預付款項及其他應收款項由截至2017年12月31日的人民幣18.3百萬元大幅增加至截至2018年12月31日的人民幣45.0百萬元，主要是由於(i)其他應收款項其中包括對獨立第三方(為正榮集團公司(本集團當時的控股公司)的供應商)的現金墊款人民幣20.0百萬元增加；及(ii)我們簽訂更多物業預售項目導致向物業開發商提供的銷售協助服務的公用事業及材料的其他預付款項增加。截至2019年9月30日我們的預付款項及其他應收款項降至人民幣37.3百萬元，主要是由於於2019年前九個月結算上述現金墊款，部分被業務擴張導致其他預付款項增加所抵銷。

財務資料

貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們於日常業務過程中自供應商購買的商品及服務而應付的款項，包括材料及水電暖採購以及向外包商作出的採購。我們通常獲供應商給予一個月的信貸期。

下表載列截至所示日期根據發票日期的貿易應付款項的賬齡分析：

	截至12月31日		截至2019年
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元		(未經審核)
三個月以內	15,408	18,971	27,827
三至十二個月	1,518	2,981	300
一年以上	223	1,362	1,053
總計	17,149	23,314	29,180

我們的貿易應付款項由截至2017年12月31日的人民幣17.1百萬元增加35.9%至截至2018年12月31日的人民幣23.3百萬元，並進一步增加25.2%至截至2019年9月30日的人民幣29.2百萬元，主要是由於因業務規模擴大而向正榮地產集團提供的物業管理服務有關的貿易應付款項增加。

	截至12月31日		截至2019年
	止年度		9月30日
	2017年	2018年	止九個月
貿易應付款項平均周轉天數 ⁽¹⁾	18	22	21

附註：

- (1) 一段期間的貿易應付款項平均周轉天數等於平均貿易應付款項除以該期內的銷售成本再乘以365（對於一年期間）或274（對於九個月期間）。平均貿易應付款項乃按期初的貿易應付款項加期末的貿易應付款項之和再除以二計算。

財務資料

我們的貿易應付款項平均周轉天數指我們向供應商作出付款所需的平均時間，於往績記錄期內維持相對穩定，且並無超出我們獲授的一般信貸期。

截至2019年11月30日，我們截至2019年9月30日的貿易應付款項及應收票據中的人民幣19.1百萬元，或65.3%已於隨後結清。

其他應付款項及應計費用

我們的其他應付款項及應計費用主要包括(i)合約負債，(ii)應付工資及福利，(iii)代社區居民收款，即向業主或居民收取的水電費及垃圾管理費，(iv)應付投資，主要與我們於2019年前九個月收購江蘇蘇鐵有關，(v)其他應付稅項，主要包括增值稅，(vi)主要就外包商參與我們的投標過程而向彼等收取的按金及(vi)其他款項。

下表載列截至所示日期我們其他應付款項及應計費用的明細：

	截至12月31日		截至2019年
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元		(未經審核)
即期			
合約負債.....	63,207	89,301	85,895
應付工資及福利.....	64,719	73,926	78,603
代社區居民收款.....	35,827	34,831	50,007
應付投資.....	—	—	14,000
已收按金.....	3,932	6,839	12,556
其他應付稅項.....	6,853	10,898	18,098
其他.....	5,274	8,348	12,758
小計.....	<u>179,812</u>	<u>224,143</u>	<u>271,917</u>
非即期			
應付投資.....	—	—	7,000
總計.....	<u>179,812</u>	<u>224,143</u>	<u>278,917</u>

財務資料

我們的其他應付款項及應計費用由截至2017年12月31日的人民幣179.8百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣224.1百萬元，主要由於(i)我們在物業管理服務協議履行之前收取物業管理費，導致合約負債增加，及(ii)我們的業務擴張導致應向僱員支付的薪金及紅利增加，因此應付工資及福利增加。截至2019年9月30日，我們的其他應付款項及應計費用增加至人民幣278.9百萬元，主要由於(i)我們於2019年前九個月收購江蘇蘇鐵的未付代價令投資應付款項增加，及(ii)我們自2018年至2019年前九個月擴大社區增值服務，因此代社區居民的收款增加。

計息銀行及其他借款

截至2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日及11月30日，我們的未償還銀行及其他借款分別為人民幣500.0百萬元、人民幣520.0百萬元、人民幣551.3百萬元及人民幣551.3百萬元。有關更多討論，請參閱下文「一債務」。

流動資產及流動負債

下表載列截至所示日期的流動資產及流動負債：

	截至12月31日		截至2019年	截至2019年
	2017年	2018年	9月30日	11月30日
	人民幣千元			
	(未經審核)			
流動資產				
貿易應收款項.....	33,029	54,021	140,546	169,550
應收關聯公司款項.....	534,227	659,300	620,967	624,163
預付款項及其他應收款項.....	18,292	44,998	37,274	33,263
現金及現金等價物.....	101,029	49,843	74,983	80,332
流動資產總值.....	686,577	808,162	873,770	907,308
流動負債				
貿易應付款項.....	17,149	23,314	29,180	37,461
其他應付款項及應計費用.....	179,812	224,143	271,917	257,207
應付關聯公司款項.....	3,767	3,387	6,584	16,014
計息銀行及其他借款.....	–	20,000	32,500	32,500
應付稅項.....	8,492	22,332	30,683	34,440
租賃負債.....	420	789	3,951	683
流動負債總值.....	209,640	293,965	374,815	378,305
流動資產淨值.....	476,937	514,197	498,955	529,003

財務資料

我們的資產淨值由截至2019年9月30日的人民幣499.0百萬元增加6.0%至截至2019年11月30日的人民幣529.0百萬元，主要是由於(i)貿易應收款項增加（主要由於中國業主及居民的付款模式（根據中指院的資料，付款通常於每年最後一個月結算）導致每年九月至十月的收款率相對較低）及(ii)所收外包商按金減少及代繳水電費及垃圾管理費而向業主或住戶收款減少，令其他應付款項及應計費用增加。

我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣514.2百萬元減少人民幣15.2百萬元至截至2019年9月30日的人民幣499.0百萬元，主要歸因於(i)有關收購江蘇蘇鐵的應付投資的其他應付款項及應計費用大幅增加，及(ii)計息銀行及其他借款增加，部分被(i)貿易應收款項增加，及(ii)現金及現金等價物增加所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2017年12月31日的人民幣476.9百萬元增加人民幣37.3百萬元至截至2018年12月31日的人民幣514.2百萬元，主要歸因於(i)應收關聯公司的貿易相關款項隨著我們的業務擴張而增加，(ii)貿易應收款項增加及(iii)預付款項及其他應收款項增加，部分被(i)現金及現金等價物減少，(ii)其他應付款項及應計費用增加（主要反映合約負債增加），(iii)計息銀行及其他借款增加及(iv)應付稅項增加所抵銷。

流動資金及資本資源

我們現金主要用作營運資金。我們流動資金的主要來源為經營所得現金流量。於可預見的未來，我們預期經營現金流量將繼續為我們流動資金的主要來源及我們或會使用部分[編纂][編纂]為我們的資金需求融資。

財務資料

現金流量

下表載列所示期間我們的合併現金流量表的選定現金流量數據：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元			
	(未經審核)			
經營活動現金流入淨額	68,462	54,053	15,411	13,071
投資活動現金				
流入／(流出)淨額.....	14,715	(76,232)	(25,465)	81,308
融資活動現金流出淨額	(50,058)	(29,007)	(35,926)	(69,239)
現金及現金等價物增加／				
(減少)淨額.....	33,119	(51,186)	(45,980)	25,140
年／期初現金及現金等價物 ...	67,910	101,029	101,029	49,843
年／期末現金及現金等價物 ...	101,029	49,843	55,049	74,983

經營活動所得現金淨額

我們經營活動所得現金流量主要反映(i)經調整非現金及非經營項目的除稅前溢利，(ii)營運資金變動的影響，(iii)已收利息，(iv)已付利息及(v)已付稅項。

截至2019年9月30日止九個月，我們經營活動所得現金淨額為人民幣13.1百萬元，包括經營所得現金人民幣35.1百萬元及已收利息人民幣0.9百萬元，部分被已付稅項及利息分別人民幣21.2百萬元及人民幣1.7百萬元所抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣114.2百萬元，主要歸因於除稅前溢利人民幣99.5百萬元。營運資金變動導致現金流出金額人民幣79.1百萬元，主要包括(i)貿易應收款項增加人民幣90.6百萬元，及(ii)應收關聯公司款項增加人民幣16.5百萬元，部分被其他應付款項及應計費用增加人民幣12.7百萬元所抵銷。

財務資料

於2018年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣54.1百萬元，包括經營所得現金人民幣53.7百萬元及已收利息人民幣0.6百萬元，部分被已付稅項人民幣0.3百萬元所抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣58.2百萬元，主要歸因於除稅前溢利人民幣53.3百萬元。營運資金變動導致現金流出金額人民幣4.5百萬元，主要包括(i)預付款項及其他應收款項增加人民幣7.1百萬元，(ii)應收關聯公司款項增加人民幣25.4百萬元，及(iii)貿易應收款項增加人民幣23.0百萬元，部分被其他應付款項及應計費用增加人民幣44.3百萬元所抵銷。

於2017年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣68.5百萬元，包括經營所得現金人民幣72.5百萬元及已收利息人民幣0.4百萬元，部分被已付稅項人民幣4.4百萬元所抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣30.9百萬元，主要歸因於除稅前溢利人民幣27.7百萬元。營運資金變動導致現金流入金額人民幣41.6百萬元，主要包括(i)主要與物業管理服務相關的合約負債有關的其他應付款項及應計費用增加人民幣24.2百萬元，(ii)預付款項及其他應收款項減少人民幣18.0百萬元，及(iii)有關提供給正榮地產集團物業管理服務的貿易應付款項增加人民幣12.8百萬元，部分被(i)貿易應收款項增加人民幣8.5百萬元及(ii)應收關聯公司款項增加人民幣5.9百萬元所抵銷。

投資活動所得／(所用) 現金淨額

於往績記錄期，我們投資活動所用現金主要包括向關聯公司提供墊款、其他應付款項減少、購買物業、廠房及設備項目及就[編纂]支付的一次性[編纂]開支。我們投資活動所得現金主要包括關聯公司還款及已收關聯公司利息收入。

截至2019年9月30日止九個月，我們投資活動所得現金淨額為人民幣81.3百萬元。現金流入淨額主要歸因於關聯公司還款人民幣205.6百萬元及我們已收關聯公司利息收入人民幣53.3百萬元，部分被(i)向關聯公司提供墊款人民幣150.8百萬元，及(ii)就收購一家附屬公司所支付的款項人民幣44.0百萬元所抵銷。

於2018年，我們投資活動所用現金淨額為人民幣76.2百萬元。現金流出淨額主要反映向關聯公司提供墊款人民幣125.1百萬元，部分被(i)已收關聯公司利息人民幣47.3百萬元及(ii)關聯方還款人民幣25.4百萬元所抵銷。

財務資料

於2017年，我們投資活動所得現金淨額為人民幣14.7百萬元。現金流入淨額主要歸因於已收關聯公司利息人民幣44.3百萬元，部分被(i)向關聯公司提供墊款人民幣15.4百萬元及(ii)就收購一家附屬公司所支付的款項人民幣14.9百萬元所抵銷。

融資活動所用現金淨額

截至2019年9月30日止九個月，我們融資活動所用現金淨額為人民幣69.2百萬元，主要反映(i)已付利息人民幣53.3百萬元及(ii)就我們重組注資人民幣48.0百萬元，部分被新增銀行貸款人民幣31.8百萬元所抵銷。

於2018年，我們融資活動所用現金淨額為人民幣29.0百萬元，主要反映已付利息人民幣47.3百萬元，部分被新增銀行貸款人民幣20.0百萬元所抵銷。

於2017年，我們融資活動所用現金淨額為人民幣50.1百萬元，主要反映(i)已付利息人民幣44.3百萬元，及(ii)向關聯公司還款人民幣10.0百萬元，部分被來自關聯公司墊款人民幣4.6百萬元所抵銷。

營運資金

我們的董事認為，經計及我們可用的財務資源，包括[編纂]估計[編纂]，我們可用的銀行融資及我們的內部產生之資金，我們已擁有充足營運資金以滿足本文件日期後至少未來十二個月內的需求。

債務

於2017年及2018年12月31日、2019年9月30日及2019年11月30日，我們債務包括銀行及其他借款總額，分別為人民幣500.0百萬元、人民幣520.0百萬元、人民幣551.3百萬元及人民幣551.3百萬元。截至最後實際可行日期，我們已償還銀行及其他借款人民幣530.0百萬元。

財務資料

下表載列截至所示日期我們計息銀行及其他借款的組成部分：

	截至12月31日		截至	
	2017年	2018年	9月30日	11月30日
			2019年	2019年
	人民幣千元			
	(未經審核)			
即期				
銀行貸款－有抵押.....	–	20,000	30,000	30,000
長期銀行貸款的即期部分				
－有抵押.....	–	–	1,000	1,000
－無抵押.....	–	–	1,500	1,500
非即期				
銀行貸款				
－有抵押.....	–	–	11,000	11,000
－無抵押.....	–	–	7,750	7,750
其他借款－有抵押.....	500,000	500,000	500,000	500,000
總計	500,000	520,000	551,250	551,250

下表載列截至所示日期計息銀行及其他借款的還款安排。

	截至12月31日		截至	
	2017年	2018年	9月30日	11月30日
			2019年	2019年
	人民幣千元			
	(未經審核)			
一年內應付款項.....	–	20,000	32,500	32,500
二至五年內應付款項.....	500,000	500,000	518,750	518,750
總計	500,000	520,000	551,250	551,250

財務資料

銀行借款

截至2017年及2018年12月31日、2019年9月30日及2019年11月30日，我們的銀行貸款分別為零、人民幣20.0百萬元、人民幣51.3百萬元及人民幣51.3百萬元。截至最後實際可行日期，我們已償還銀行貸款人民幣30.0百萬元，該等銀行貸款按介乎5.7%至6.5%的利率計息。截至2019年11月30日，我們的銀行貸款中有人民幣12.0百萬元以江蘇愛濤的全部股權作抵押，並原先由（其中包括）正榮集團作擔保且該擔保已解除。有關更多資料，請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東－財務獨立」。除上述銀行貸款人民幣12.0百萬元用於收購江蘇愛濤外，我們的其他銀行借款用作一般業務經營及營運資金。

其他借款

截至2017年及2018年12月31日、2019年9月30日及2019年11月30日，我們錄得其他借款分別為人民幣500.0百萬元、人民幣500.0百萬元、人民幣500.0百萬元及人民幣500.0百萬元。截至最後實際可行日期，我們已償還尚未償還的其他借款人民幣500.0百萬元。

我們於2016年與一家獨立第三方信託公司訂立信託融資安排，本金為人民幣500.0百萬元，利率介乎9.0%至14.0%。該款項由我們未來幾年收取若干物業管理費的權利（即對正榮物業服務全部股權的質押）作質押，並由歐宗榮先生、林淑英女士及正榮集團公司擔保。我們於2016年將全部款項墊付給我們的關聯方正榮集團，而正榮集團已向我們悉數償還截至最後實際可行日期的未償還款項。

上述向正榮集團提供的墊款涉及可能不符合中國人民銀行於1996年所頒佈《貸款通則》規定的放款。根據《貸款通則》，只有金融機構才可合法從事貸款業務，禁止非金融機構公司之間的貸款。中國人民銀行可對非金融機構的放款人處以相當於其借貸活動產生的收入（收取利息）的1-5倍的罰款。然而，根據2015年8月6日頒佈並於2015年9月1日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》（「規定」），倘為業務經營目的作出的貸款，則借款協議有效。只要年利率不超過24%，中

財務資料

國法院將支持公司就此類貸款提出的利息索賠。董事確認：(i)上述向正榮集團墊款的目的乃用於業務經營，所收取的利息等於我們支付從信託公司借款的利息；(ii)截至最後實際可行日期，我們已全額償還該信託公司的款項；(iii)我們並無收取與上述墊款有關的任何利益；及(iv)我們並無收到有關當局就有關該墊款的任何索賠或罰款通知。基於上述情況，我們的中國法律顧問向我們建議，在通常情況下，中國人民銀行根據《貸款通則》就上述墊款處以罰款的可能性較低。

董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無拖欠貿易及非貿易應付款項或銀行及其他借款。截至2019年11月30日，我們並無任何未動用融資。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，董事確認，我們並無(i)在獲得信貸融資方面遇到任何困難，(ii)遇到銀行提取任何銀行融資或收到任何提早還款的要求，或(iii)拖欠付款或違反銀行及其他借款的任何財務契諾。

承擔及或然負債

截至2019年11月30日（即就債務報表而言的最後實際可行日期），我們並無牽涉任何倘作出不利裁決，則我們預計將對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的重大法律、仲裁或行政訴訟。除於本文件所披露者及集團內公司間的負債外，截至流動資金披露的最新日期，即就債務報表而言的最後實際可行日期，我們並無任何未償還借貸資本、債務證券、債券、銀行透支、承兌負債或承兌信貸或租購擔當、擔保或其他重大或然負債或任何與之有關的契諾。截至該日，我們並無為任何獨立第三方的債務提供擔保。除本文件另有披露者外，董事確認，自2019年11月30日起及直至最後實際可行日期，我們的債務、資本承擔及或然負債並無任何重大變動。

資本開支

我們的資本開支指添置物業、廠房及設備以及其他無形資產（如軟件）。我們資本開支總額由2017年的人民幣1.6百萬元大幅增加至2018年的人民幣3.8百萬元，主要由於與擴大業務規模相關的物業、廠房及設備增加。截至2019年9月30日止九個月，我們的資本開支達人民幣2.8百萬元，主要是我們採購與收費系統「榮智慧」服務平台及物業代理服務有關的若干軟件。

財務資料

下表載列於往績記錄期產生的資本開支金額。

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元			
	(未經審核)			
添置物業、廠房及設備	1,624	2,893	2,172	2,207
其他無形資產	-	942	-	603
總計	1,624	3,835	2,172	2,810

截至2019年12月31日止年度，我們的估計總資本開支約為人民幣3.5百萬元，此乃歸因於我們購買及／或升級信息技術系統，我們計劃通過我們的經營現金流量進行融資。

由於各種因素，我們的實際資本開支可能與上述金額有所不同，該等因素包括我們的未來現金流量、經營業績及財務狀況、中國的經濟狀況、我們以可接納條款取得融資的能力、購買或安裝設備時遇到的技術或其他問題、中國監管環境的變化以及其他因素。

資產負債表外安排

截至2019年9月30日（即我們最近期財務報表日期）以及截至最後實際可行日期，我們並無重大資產負債表外安排。

財務資料

主要財務比率

下表載列我們截至所示日期及期間的主要財務比率：

	截至12月31日或 截至該日止年度		截至2019年 9月30日或 截至該日 止年度
	2017年	2018年	(未經審核)
股本回報率 ⁽¹⁾ (%)	140.0	73.2	106.3 ⁽⁴⁾
總資產回報率 ⁽²⁾ (%)	2.8	4.6	9.8 ⁽⁴⁾
流動比率 ⁽³⁾ (倍)	3.3	2.7	2.3
毛利率(%)	25.8	26.5	33.4
純利率(%)	7.4	8.7	14.4

附註：

- (1) 等於當期利潤除以截至期末的總股本再乘以100%。
- (2) 等於當期利潤除以截至期末的總資產再乘以100%。
- (3) 等於流動資產除以當日的流動負債。
- (4) 該等比率經已年化，可與過往年度的比率比較，但並不表示實際業績。

股本回報率

我們的股本回報率由2018年的73.2%增加至截至2019年9月30日止九個月的106.3%，主要是由於我們的盈利能力改善。

我們的股本回報由2017年的140.0%下降至2018年的73.2%，主要是由於2017年至2018年保留盈利的累積，使得年內總股本較純利增長率更高。

總資產回報率

我們的總資產回報率由截至2018年12月31日的4.6%增加至截至2019年9月30日的9.8%，主要是由於截至2019年9月30日止九個月的盈利能力改善。

我們的總資產回報率由截至2017年12月31日的2.8%增至截至2018年12月31日的4.6%，主要是由於2017年至2018年我們的業務規模擴張及盈利能力不斷提高，惟部分被收購江蘇愛濤導致總資產增加所抵銷。

財務資料

流動比率

我們的流動比率於往績記錄期有所減少，主要由於我們擴大業務規模而導致合約負債持續增加所致。

毛利率

於往績記錄期，我們的毛利率增加，主要反映規模經濟、我們的社區增值服務的增長及我們成功實施成本控制措施。有關進一步討論，請參閱本文件「一若干合併損益及其他全面收益表的說明－毛利及毛利率」。

純利率

於往績記錄期，我們的純利率增加，主要由於盈利能力有所改善，乃因上文「一主要財務比率－毛利率」所討論原因。

市場風險

我們面臨以下各種市場風險，包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們管理及監控這些風險，以確保及時有效地採取適當措施。截至最後實際可行日期，我們沒有對沖或認為有必要對沖任何一種該等風險。進一步詳情，包括相關的敏感性分析，請參閱本文件附錄一A的附註32及附錄一B的附註33。

利率風險

我們面臨的市場利率變動風險主要與我們計息銀行及其他借款相關。我們並無使用衍生金融工具對沖利率風險，並以固定利率獲取所有銀行借款。

信貸風險

我們面臨與我們貿易及其他應收款項、借款、應收關聯方利息以及現金及現金等價物有關的信貸風險。貿易及其他應收款項、借款、應收關聯方利息以及現金及現金等價物的賬面值為我們與金融資產有關的最大信貸風險。

財務資料

對於貿易及其他應收關聯方款項，我們預期相關信貸風險被視作較低，原因為關聯方擁有強大能力可履行近期現金流量責任。因此，於往績記錄期就貿易及其他應收關聯方款項確認的減值撥備為零。

就應收關聯方貸款及利息的信貸風險而言，我們過去在向關聯方收款方面未曾遭遇任何重大困難，且不知悉關聯方經歷的任何重大財務困難。

對於現金及現金等價物，我們預計不會有重大信貸風險，因為其基本上存於國有銀行或其他大中型銀行。我們預計不會因該等對手方違約產生任何重大虧損。

流動資金風險

我們旨在通過使用計息銀行及其他借款維持資金持續性與靈活性之間的平衡。我們按持續基準密切監控現金流量。

下表按合約未折現付款載列了我們截至2017年及2018年12月31日以及截至2019年9月30日的金融負債到期情況。

	少於三個月 或即期	多於三個月 但少於一年	一年以上	總計
	人民幣千元			
截至2017年12月31日				
貿易應付款項	17,149	–	–	17,149
其他應付款項及應計費用	45,033	–	–	45,033
計息銀行及其他借款	11,250	33,750	780,000	825,000
租賃負債	107	322	793	1,222
應付關聯方款項	3,767	–	–	3,767
	77,306	34,072	780,793	892,171

財務資料

	少於三個月 或即期	多於三個月 但少於一年	一年以上	總計
	<i>人民幣千元</i>			
截至2018年12月31日				
貿易應付款項	23,314	-	-	23,314
其他應付款項及應計費用	50,018	-	-	50,018
計息銀行及其他借款	17,715	73,145	710,000	800,860
租賃負債	202	604	1,503	2,309
應付關聯方款項	3,387	-	-	3,387
	94,636	73,749	711,503	879,888

(未經審核)

截至2019年9月30日				
貿易應付款項	29,180	-	-	29,180
其他應付款項及應計費用	75,321	14,000	7,000	96,321
計息銀行及其他借款	38,773	64,044	757,646	860,463
租賃負債	2,241	2,088	7,382	11,711
應付關聯公司款項	6,584	-	-	6,584
	152,099	80,132	772,028	1,004,259

關聯方交易

若一方有能力直接或間接控制另一方或可在財務及營運決策上對其行使重大影響力，則雙方被視為關聯方。若雙方受共同控制，該雙方亦被視為關聯方。我們的主要管理層成員及其近親成員亦被視為關聯方。有關關聯方交易的詳細討論，請參閱本文件附錄一A的附註29及附錄一B的附註30。

財務資料

重大關聯方交易

於往績記錄期，我們與關聯方之間存在以下重大交易：

提供物業管理服務及非業主增值服務

於2017年、2018年及截至2019年9月30日止九個月，我們就向關聯方提供物業管理服務及非業主增值服務分別錄得收益人民幣132.0百萬元、人民幣185.4百萬元及人民幣210.6百萬元。

自關聯方所得利息收入

於2017年、2018年及截至2019年9月30日止九個月，我們分別錄得自關聯方所得利息人民幣44.3百萬元、人民幣47.3百萬元及人民幣53.3百萬元。

租金費用開支

於2017年、2018年及截至2019年9月30日止九個月，我們錄得向關聯方支付的租金費用分別為人民幣1.0百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣1.4百萬元。

與關聯方的結餘

下表載列於所示日期與關聯方的結餘：

	截至12月31日		截至2019年
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元		(未經審核)
應收關聯方款項			
貿易相關：			
控股股東控制的公司	8,745	23,578	39,313
一家同系附屬公司的			
合營企業及聯營公司	1,394	11,920	12,692
非貿易相關：			
控股股東控制的公司	524,088	623,802	568,962
	534,227	659,300	620,967

財務資料

	截至12月31日		截至2019年
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元		
			(未經審核)
應付關聯方款項			
貿易相關：			
控股股東控制的公司	929	1,455	3,049
非貿易相關：			
控股股東控制的公司	2,838	1,932	3,535
	3,767	3,387	6,584

董事認為，關聯方交易乃按正常商業條款進行且整體而言屬公平合理，且不會曲解我們的往績或導致歷史業績無法反映未來表現。有關於往績記錄期應收正榮集團款項的進一步討論，請參閱「一 合併財務狀況表的選定項目說明 — 債務 — 其他借款」。我們的董事確認，所有非貿易性質的關聯方結餘將在[編纂]前全部結清。有關關聯方結餘及交易的更多詳情，請參閱本文件附錄一A附註29及附錄一B附註30。

股息

於往績記錄期，我們並無支付或宣派任何股息。我們並無固定股息政策，但在遵守開曼群島相關法例及我們章程文件的前提下，本公司有權於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟宣派的股息不可超過董事會建議的數額。

董事會可能會在日後考慮我們的經營業績、財務狀況、現金需求及可用性以及當時認為可能相關的其他因素後宣派股息。任何宣派及支付以及股息金額均應遵守我們的章程文件及公司法。此外，董事可能會不時支付董事會認為由我們的利潤及整體財

財務資料

務要求證明為合理的中期股息或於彼等認為適當的日期支付彼等認為適當的金額的特別股息。除以我們的溢利、保留盈利或股份溢價外，不得宣派或支付任何股息，惟滿足償付能力測試除外。我們未來的股息宣派將由董事會全權酌情決定。任何股息分配亦需於股東大會上獲得股東的批准。

未來的股息支付亦將取決於從我們在中國的附屬公司收到的股息的可用性。中國法律要求僅從按照中國會計準則（在許多方面有別於包括國際財務報告準則在內的其他司法管轄區公認的會計準則）計算的淨利潤中支付股息。中國法律亦規定在中國註冊成立的企業在每年年底提取根據中國監管部門頒佈的有關會計準則計算的稅後利潤至少10%作為法定盈餘公積，直到法定盈餘公積達到相關中國實體註冊資本的50%。倘我們的附屬公司產生債務或虧損，或者根據我們或我們的附屬公司將來可能訂立的銀行信貸額度或其他協議中的任何限制性條款，從我們的附屬公司分派股息亦可能會受到限制。

可供分派儲備

截至2019年9月30日，本集團已根據國際財務報告準則保留人民幣78.3百萬元的利潤，以作為可供分派予權益股東的儲備。

根據上市規則第13.13至13.19條須作出的披露

除於本文件另有披露外，我們確認，截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何根據上市規則第13.13條至第13.19條的規定須作出披露的情況。

[編纂]開支

我們將就[編纂]承擔的[編纂]開支總額（包括[編纂]佣金）估計為人民幣[編纂]元（基於指示性[編纂]範圍的中位數，[編纂]獲行使前），其中人民幣[編纂]元預期將於[編纂]完成後入賬列作自權益扣除。餘下費用及開支人民幣[編纂]元已自或預期將自損益賬扣除，其中約人民幣[編纂]元已於截至2019年9月30日止九個月扣除，而約人民幣[編纂]元預期將於往績記錄期結束後及[編纂]完成後扣除。與籌備[編纂]有關的專業費用及／或其他開支為當前估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審計以及變數及假設的當時變動作出調整。董事預期我們的[編纂]開支將會對我們截至2019年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

財務資料

未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整合併有形資產淨值，旨在說明[編纂]對截至2019年9月30日本公司擁有人應佔本集團合併有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於該日進行。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值僅為說明用途而編製。因其假設性質，其未必真實反映[編纂]已於截至2019年9月30日或任何未來日期完成的情況下本集團的合併有形資產淨值情況。其乃基於本集團會計師報告所載截至2019年9月30日的本集團合併資產淨值而編製，會計師報告全文載於本文件附錄一B，並按以下所述調整。未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表不構成會計師報告部分內容。

	截至2019年		截至2019年	
	9月30日		9月30日	
	本公司		本公司	
	擁有人應佔		擁有人應佔	
	未經審核		未經審核	
	估計	備考經調整	備考經調整	未經審核備考
	[編纂]	合併有形	合併有形	經調整合併每股
	[編纂] ⁽²⁾	資產淨值 ⁽³⁾	資產淨值 ⁽³⁾	有形資產淨值 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元
				港元
按[編纂]每股股份				
[編纂]港元計算.....	(14,324)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股股份				
[編纂]港元計算.....	(14,324)	[編纂]	[編纂]	[編纂]

財務資料

- (1) 截至2019年9月30日本公司擁有人應佔未經審核合併有形負債淨額摘錄自本文件附錄一B所載會計師報告，乃以截至2019年9月30日本公司擁有人應佔本集團未經審核合併資產淨值人民幣78.3百萬元為基準，分別就截至2019年9月30日人民幣33.1百萬元及人民幣59.5百萬元及其他無形資產及商譽經調整所得。
- (2) 估計[編纂]所得款項淨額乃根據每股[編纂]港元及[編纂]港元的指示性[編纂]計算，已扣除估計[編纂]費用及我們已付的其他相關開支，且並無計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。
- (3) 未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值乃於經前段所述調整後，按已發行[編纂]股股份計算得出，假設2019年9月30日已完成[編纂]且不計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) 就本未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表而言，以人民幣呈列的結餘按1.00港元兌人民幣0.89714元的匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率換算為港元，反之亦然。
- (5) 除上文所披露者外，未經審核備考經調整合併有形資產淨值並未作出調整以反映本集團於2019年9月30日後訂立的任何買賣結果或其他交易。具體而言，未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值未計及往績記錄期後宣派及派付的股息。

董事確認無重大不利變動

董事經審慎周詳考慮後確認，直至本文件日期，除本文件所披露者外，我們自2019年9月30日以來的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動，自2019年9月30日以來並未發生對會計師報告（全文載於本文件附錄一A及一B）所示資料造成重大影響的事件。

未來計劃及[編纂]

未來計劃及前景

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱「業務－業務策略」。

[編纂]

假設[編纂]並無獲行使，並假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面頁載列的指示性[編纂]範圍的中位數），我們估計，經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]佣金及其他估計開支後，我們將從[編纂]中收取的[編纂]約為[編纂]。我們擬按下文所載用途及金額使用[編纂][編纂]：

- 約[編纂]%（或約[編纂]港元）將用於尋求選擇性戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略合作夥伴關係以擴大我們業務規模深度和地理覆蓋範圍廣度，其中(i)約[編纂]%（或約[編纂]港元）將用於在我們認為有利可圖或與我們的擴張策略相符的服務領域收購其他符合我們甄選標準（包括服務產品、地理覆蓋、財務穩定性、增長潛力、資質等）的物業管理公司，如優質的住宅物業管理公司、具備若干商業領域專業管理經驗的物業管理公司或具備若干政府部門服務經驗的物業管理公司；及(ii)約[編纂]%（或約[編纂]港元）將用於收購社區產品及服務與我們互補的物業管理公司，其中包括從事社區零售服務、老年人護理及社區保健服務的公司。我們將設立嚴格的審批制度和程序，以審核目標公司、盡職調查結果以及投資建議和批准。我們將安排市場開發部、法務部、質量控制部、施工管理部及人力資源部等部門參與目標甄選程序並提供相關反饋意見。最終決策將由我們經選定管理層成員組成的戰略投資及發展委員會作出。有關我們投資及收購策略的更多資料，請參閱本文件「業務－業務策略－擴大項目組合，探索戰略投資、收購及合作機會，擴大業務規模及市場份額」。截至最後實際可行日期，我們尚未就[編纂][編纂]的用途覓得任何投資或收購目標或對任何收購目標作出承諾；

未來計劃及[編纂]

- 約[編纂]% (或約[編纂]港元) 將用於進一步開發我們的信息管理系統，其中(i)約[編纂]% (或約[編纂]港元) 將用於購買全新硬件及升級現有硬件以提升運營效率和支持業務拓展，並購買停車場管理智能軟件等定製軟件系統或安全監控系統；(ii)約[編纂]% (或約[編纂]港元) 將用於開發及優化我們的內部項目管理系統，如簡化有關客戶服務、質量控制、勞工及外包商管理及收費的內部程序的軟件，以減少人工和公用事業成本並提高運營效率；及(iii)約[編纂]% (或約[編纂]港元) 將用於主要為我們的人力資源及財務部門開發內部管理系統，如人力資源部管理招聘事務、僱員薪酬及福利、勞動合同及僱員培訓及評估，從而進一步提高管理一致性及運營效率；
- 約[編纂]% (或約[編纂]港元) 將用於進一步開發我們的「榮智慧」服務平台，以提升我們提供全新及現有物業增值服務的效率，改善我們的服務範圍及質量並提升客戶滿意度，其中(i)約[編纂]% (或約[編纂]港元) 將主要用於提高我們向業主及居民提供額外社區增值服務 (如社區零售服務、長者護理及社區健康服務) 的運營及管理效率；(ii)約[編纂]% (或約[編纂]港元) 將用於購買系統及升級技術，以更好地收集、儲存及分析我們提供物業管理服務時獲得的大數據。我們相信，該等信息及分析將有助我們提升我們對客戶要求及需求的理解及進一步改善我們的服務，以提高客戶滿意度；及(iii)約[編纂]% (或約[編纂]港元) 將用於優化我們與客戶的溝通渠道，以便進行更多無縫、及時的互動，從而提升客戶滿意度及運營效率；及
- 約[編纂]% (或約[編纂]港元) 將用作一般業務運營及營運資金。

倘[編纂]定為高於或低於估計[編纂]範圍的中位數或[編纂]獲行使，則上述[編纂]的分配將按比例調整。

未來計劃及[編纂]

倘[編纂]釐定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述指示性[編纂]範圍的上限），我們將收到額外[編纂]約[編纂]港元。倘[編纂]釐定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述指示性[編纂]範圍的下限），我們收到的[編纂]將減少約[編纂]港元。

倘[編纂]獲悉數行使，假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的中位數），經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]佣金及其他估計開支後，我們估計[編纂]該等額外股份所得額外[編纂]將約為[編纂]港元。

倘[編纂]的[編纂]並未立即用於上述用途，在適用法律及法規允許的情況下，我們擬將[編纂]存放至於持牌金融機構的賬戶。倘我們對[編纂]的使用發生任何變動而有別於上述用途或上述[編纂]的分配比例，我們將發出正式公告。

基準及假設

未來計劃及業務策略乃基於以下一般假設：

- 於未來計劃相關的期間內，我們將擁有充裕財務資源以滿足計劃資本開支及業務發展的需求；
- 與董事估計的金額相比，本文件內所述我們各項未來計劃的資金需求並無重大變動；
- 現行法律及法規、或與本集團有關的其他政府政策，或我們經營所在地的政治或市況並無重大變動；
- 現有的會計政策與附錄一A及一B內的於及截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年9月30日止九個月的會計師報告所載的會計政策將無重大變動；
- [編纂]將根據及如本文件「[編纂]的架構及條件」一節所述完成；
- 適用於我們的活動的稅基或稅率將無重大變動；

未來計劃及[編纂]

- 我們將按我們於往績記錄期的相同經營方式繼續經營我們的業務；
- 我們的經營(包括我們的未來計劃)將不受任何不可抗力事件、無法預測因素、異常項目或有關(其中包括)中國通脹及利率的經濟變動所干擾；
- 不會有自然、政治或其他災難將對我們的業務或經營造成重大干擾；及
- 我們將不會受到本文件「風險因素」一節所載風險因素的重大影響。

[編 纂]

本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，於自[編纂]起計六個月內，除非符合上市規則第10.08條訂明的若干情況，否則本公司不會發行任何其他股份或可轉換為本公司股本證券（無論該類別是否已上市）的證券，而有關股份或證券亦不會構成該等發行的任何協議的主體（無論該等股份或本公司證券的發行是否將於[編纂]開始起六個月內完成）。

[編 纂]

[編 纂]

獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的架構及條件

[編纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的架構及條件

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

¹ 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者而不時決定更改該等時間。

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

以下為本公司的申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出以供載入本文件所編製的有關正榮服務集團有限公司的報告全文。

敬啟者：

我們就第IA-4至IA-57頁所載正榮服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括 貴集團截至2017年及2018年12月31日止年度各年(「有關期間」)的合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及 貴集團於2017年及2018年12月31日的合併財務狀況表及 貴公司於2018年12月31日的財務狀況表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第IA-4至IA-57頁所載歷史財務資料構成本報告的一部分，編製以供載入 貴公司日期為[編纂]有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次[編纂]的文件(「文件」)。

董事就歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製歷史財務資料，以令歷史財務資料作出真實而公平的反映，及落實其認為編製歷史財務資料所必要的有關內部控制，以使歷史財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。我們根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函報告聘用準則第200號就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述取得合理保證。

我們的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料的內部控制，以制訂於各種情況下屬適當的程序，惟並非為就實體內部控制的成效提出意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及恰當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準，歷史財務資料真實公平反映了貴集團於2017年及2018年12月31日及貴公司於2018年12月31日的財務狀況以及貴集團於有關期間的財務表現及現金流量。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對相關財務報表(定義見第IA-4頁)作出調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註11，當中載述 貴公司概無就有關期間派付股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自註冊成立日期起並無編製任何法定財務報表。

此致

正榮服務集團有限公司

列位董事

建銀國際金融有限公司 台照

執業會計師

香港

謹啟

2020年〔●〕

I 歷史財務資料

編製歷史財務資料

以下所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於有關期間的財務報表（歷史財務資料據此編製）已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則（「香港審計準則」）審計（「相關財務報表」）。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明者外，所有金額均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

合併損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元
收益	5	272,858	456,308
銷售成本		(202,539)	(335,325)
毛利		70,319	120,983
其他收入及收益	5	713	3,522
行政開支		(41,093)	(68,627)
金融資產減值虧損淨額		(2,174)	(2,462)
融資成本淨額	7	(39)	(52)
財務開支	7	(44,289)	(47,344)
財務收入		44,250	47,292
應佔一間聯營公司溢利及虧損		(23)	(98)
除稅前溢利	6	27,703	53,266
所得稅開支	10	(7,406)	(13,742)
年內溢利及全面收入總額		20,297	39,524
以下人士應佔：			
母公司擁有人		20,297	39,612
非控股權益		—	(88)
		20,297	39,524
母公司普通股持有人應佔每股盈利		不適用	不適用
基礎及攤薄	12	不適用	不適用

附錄 — A

會計師報告

合併財務狀況表

	附註	12月31日	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	3,033	4,844
使用權資產	14	713	1,361
商譽	15	19,507	19,507
其他無形資產	16	11,405	11,150
於聯營公司的投資	17	469	371
遞延稅項資產	24	5,580	5,698
非流動資產總值		40,707	42,931
流動資產			
貿易應收款項	18	33,029	54,021
應收關聯公司款項	29	534,227	659,300
預付款項及其他應收款項	19	18,292	44,998
現金及現金等價物	20	101,029	49,843
流動資產總值		686,577	808,162
流動負債			
貿易應付款項	21	17,149	23,314
其他應付款項及應計費用	22	179,812	224,143
應付關聯公司款項	29	3,767	3,387
計息銀行及其他借款	23	—	20,000
應付稅項		8,492	22,332
租賃負債	14	420	789
流動負債總額		209,640	293,965
流動資產淨值		476,937	514,197
資產總值減流動負債		517,644	557,128
非流動負債			
計息銀行及其他借款	23	500,000	500,000
租賃負債	14	297	549
遞延稅項負債	24	2,851	2,559
非流動負債總額		503,148	503,108
淨資產		14,496	54,020
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	25	—	—
儲備	26	14,496	54,108
		14,496	54,108
非控股權益		—	(88)
總權益		14,496	54,020

合併權益變動表

	母公司擁有人應佔				總計	非控股權益	總權益
	已發行股本	合併儲備*	法定 盈餘儲備*	保留溢利/ (累計虧損)*			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註25	附註26(a)	附註26(b)				
於2017年1月1日	-	10,000	37	(15,838)	(5,801)	-	(5,801)
年內溢利及全面收入總額...	-	-	-	20,297	20,297	-	20,297
轉撥至法定公積金	-	-	2,417	(2,417)	-	-	-
於2017年12月31日及 2018年1月1日	-	10,000	2,454	2,042	14,496	-	14,496
年內溢利及全面收入總額...	-	-	-	39,612	39,612	(88)	39,524
轉撥至法定公積金	-	-	4,286	(4,286)	-	-	-
股份發行	-**	-	-	-	-	-	-
於2018年12月31日	-	10,000	6,740	37,368	54,108	(88)	54,020

* 該等儲備賬目指於2017年及2018年12月31日合併財務狀況表內的合併儲備總額人民幣14,496,000元及人民幣54,108,000元。

** 金額低於人民幣1,000元。

附錄 — A

會計師報告

合併現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利.....		27,703	53,266
調整：			
融資成本.....	7	39	52
利息收入.....	5	(384)	(641)
應佔一間聯營公司溢利及虧損.....	17	23	98
物業、廠房及設備折舊.....	6,13	686	1,057
使用權資產折舊.....	6,14	392	730
其他無形資產攤銷.....	6,16	292	1,197
貿易應收款項減值.....	6,18	2,069	2,037
其他應收款項減值.....	6,19	105	425
		30,925	58,221
貿易應收款項增加.....		(8,471)	(23,029)
預付款項及其他應收款項減少／(增加).....		18,029	(7,131)
應收關聯公司款項減少／(增加).....		(5,914)	(25,359)
應付關聯公司款項增加.....		976	526
貿易應付款項增加.....		12,784	6,165
其他應付款項及應計費用增加.....		24,175	44,331
經營所得現金		72,504	53,724
已收利息.....		384	641
已付稅項.....		(4,426)	(312)
經營活動所得現金流量淨額		68,462	54,053
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目.....	13	(1,624)	(2,893)
出售物業、廠房及設備項目所得款項.....		2	25
已收關聯公司利息.....	7	44,250	47,292
購買其他無形資產.....	16	—	(942)
收購附屬公司.....	27	(14,900)	—
預付款項及其他應收款項增加.....		—	(20,000)
給予關聯公司的墊款.....		(15,397)	(125,077)
關聯公司還款.....		2,384	25,363
投資活動所得／(所用) 現金流量淨額		14,715	(76,232)
融資活動所得現金流量			
關聯公司墊款.....		4,578	1,907
向關聯公司還款.....		(9,959)	(2,813)
新銀行貸款.....		—	20,000
已付利息.....	7	(44,250)	(47,292)
租賃付款本金部分.....	14	(427)	(809)
融資活動所用現金流量淨額		(50,058)	(29,007)

附錄 — A

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
現金及現金等價物增加淨額.....		33,119	(51,186)
年初現金及現金等價物		67,910	101,029
年末現金及現金等價物		<u>101,029</u>	<u>49,843</u>
現金及現金等價物結餘分析.....			
現金及銀行結餘.....	20	<u>101,029</u>	<u>49,843</u>
合併財務狀況表及現金流量表所列現金及 現金等價物.....		<u>101,029</u>	<u>49,843</u>

貴公司財務狀況表

2018年
12月31日

人民幣千元

流動資產

現金及現金等價物	—
預付款項及其他應收款項.....	—

流動資產總值	—
--------------	---

非流動資產

於附屬公司投資	—
---------------	---

非流動資產總值	—
---------------	---

流動負債

其他應付款項	—
流動負債總額	—

流動負債淨額	—
--------------	---

資產總值減流動負債	—
-----------------	---

淨資產	—
-----------	---

權益

母公司擁有人應佔權益

股本	—
儲備	—

總權益	—
-----------	---

貴公司於2018年12月17日在開曼群島註冊成立。於其註冊成立日期，一股面值1美元的普通股獲配發及繳足(附註25)。

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

貴公司為在開曼群島註冊成立的獲豁免公司。貴公司的註冊辦事處位於Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司。於有關期間，貴集團現時旗下附屬公司從事提供物業管理服務。貴集團重組前的當時母公司為正榮集團有限公司（「正榮集團公司」）（「當時母公司」）。

貴公司及貴集團現時旗下附屬公司曾進行本文件「歷史、重組及公司架構」一段所載重組（已於2019年11月7日完成）。除重組以外，貴公司自註冊成立以來並無開展任何業務或營運。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司（全部為私人有限公司（或倘在香港境外註冊成立，則具有與在香港註冊成立的私人公司大致相似的特性））擁有直接或間接權益，其詳情載列如下：

名稱	附註	註冊成立／ 成立地點及日期 以及營運地點	註冊股本的 賬面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
<u>直接持有：</u>					
Future Prosperity Holdings Limited （「Future Prosperity (BVI)」）.....	(1)	英屬維京群島 （「英屬維京群島」）／ 2018年1月22日	50,000美元	100%	投資控股
正榮服務中國有限公司 （「正榮服務中國」）.....	(1)	英屬維京群島／ 2018年12月19日	1美元	100%	投資控股
<u>間接持有：</u>					
Future Prosperity (HK) Limited （「Future Prosperity (HK)」）.....	(1)	香港／ 2018年2月20日	1港元	100%	投資控股
正榮服務香港有限公司 （「正榮服務香港」）.....	(1)	香港／ 2018年12月24日	1港元	100%	投資控股

附錄 — A

會計師報告

名稱	附註	註冊成立／ 成立地點及日期 以及營運地點	註冊股本的 賬面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
福州匯華企業管理諮詢有限公司 (「福州匯華」)	(1)	中國／中國內地／ 2019年1月31日	人民幣5,000,000元	100%	投資控股
福建正榮物業服務有限公司 (「福建正榮」)	(2)	中國／中國內地／ 2013年3月8日	人民幣10,000,000元	100%	物業管理
正榮物業服務有限公司 (「正榮物業服務」)	(3)	中國／中國內地／ 2000年2月2日	人民幣50,000,000元	100%	物業管理
福州正榮物業管理有限公司 (「福州正榮」)	(1)	中國／中國內地／ 2010年9月17日	人民幣1,000,000元	100%	物業管理
江西美時房地產經紀有限公司 (「江西美時」)	(1)	中國／中國內地／ 2019年6月6日	人民幣2,000,000元	100%	房地產代理／ 經紀
湖北長房正榮物業服務有限公司 (「湖北長房正榮」)**	(1)	中國／中國內地／ 2018年7月30日	人民幣5,000,000元	51%	物業管理
宜春市首維達工程服務有限公司 (「宜春首維達」)	(1)	中國／中國內地／ 2015年1月15日	人民幣1,000,000元	100%	公用設施安裝 及維護
江蘇愛濤物業管理有限公司 (「江蘇愛濤」)	(4)	中國／中國內地／ 2001年2月21日	人民幣10,000,000元	100%	物業管理

附錄 — A

會計師報告

名稱	附註	註冊成立／ 成立地點及日期 以及營運地點	註冊股本的 賬面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
長沙愛濤物業管理有限公司 （「長沙愛濤」）.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年3月6日	人民幣5,000,000元	100%	物業管理
江蘇省蘇鐵物業管理有限責任公司 （「江蘇蘇鐵」）**.....	(1)	中國／中國內地／ 2001年1月4日	人民幣11,000,000元	70%	物業管理
正榮物業管理服務有限公司 （「正榮物業管理」）.....	(1)	中國／中國內地／ 2019年4月24日	人民幣50,000,000元	100%	物業管理
蘇州可立房產經紀有限公司 （「蘇州可立」）.....	(1)	中國／中國內地／ 2019年7月10日	人民幣1,000,000元	100%	房產代理 服務

* 福州匯華根據中國法律註冊為外商獨資企業。

** 該等公司乃 貴公司非全資附屬公司的附屬公司，故因 貴公司對其持有控制權而作為附屬公司入賬。

- (1) 並無編製及刊發該等實體截至2017年及2018年12月31日止年度的經審核財務報表，因為該等公司毋須遵守有關規則及法規的任何法定審核規定。
- (2) 根據中國公認會計原則及法規編製的截至2017年12月31日止年度法定財務報表已經無錫東林會計師事務所有限公司（為於中國註冊的註冊會計師事務所）審核。
- (3) 根據中國公認會計原則及法規編製的截至2017年及2018年12月31日止年度法定財務報表已分別經無錫東林會計師事務所有限公司及福建廣聯會計師事務所有限公司（均為於中國註冊的註冊會計師事務所）審核。
- (4) 根據中國公認會計原則及法規編製的截至2018年12月31日止年度法定財務報表已經北京永拓會計師事務所（特殊普通合伙）江蘇分所（為於中國註冊的註冊會計師事務所）審核。

所有集團公司於中國註冊的英文名稱乃指 貴公司管理層竭盡全力將該等公司的中文名稱所翻譯成的譯名，原因是該等公司並無官方英文名稱。

2.1 呈列基準

根據文件「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段詳述的重組，貴公司於有關期間結束後於2019年11月7日成為貴集團現時旗下公司的控股公司。貴集團現時旗下公司於重組前後受控股股東共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料已採用合併會計原則按合併基準編製，猶如重組已於有關期間開始時完成。

貴集團於有關期間的合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括貴集團現時旗下所有公司自呈報的最早日期或自附屬公司及／或業務首次受控股股東共同控制的日期（以較短期間為準）起的業績及現金流量。貴集團於2017年及2018年12月31日的合併財務狀況表已編製，以採用現有賬面值（從控股股東角度）呈列附屬公司及／或業務的資產及負債。概無作出任何調整以反映重組產生的公平值，或確認任何新資產或負債。

於重組前由控股股東以外的各方持有附屬公司及／或業務的股本權益及其變動乃採用合併會計原則於權益內列作非控股權益。

集團內公司間所有交易及結餘於合併時對銷。

2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製，而國際財務報告準則包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的所有準則及詮釋。所有自2018年1月1日及2019年1月1日開始的會計期間生效的國際財務報告準則連同相關過渡條款，已由貴集團於編製整個有關期間的歷史財務資料時提早採納。

歷史財務報表乃按歷史成本法編製。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

貴集團並未於歷史財務資料內應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則及國際財務報告詮釋委員會詮釋：

國際財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業間的資產出售或出資 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號（修訂本）	重大性的定義 ¹

¹ 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 強制生效日期尚待釐定，但可採納

上述國際財務報告準則的修訂不會對該等財務報表產生重大財務影響。

2.4 重大會計政策概要

附屬公司

附屬公司乃一間由 貴公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。

當 貴集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力（即 貴集團獲賦予能力以主導投資對象相關活動的既有權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘 貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則 貴集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的表決權及潛在表決權。

附屬公司的業績以已收及應收股息為限計入 貴公司損益內。

倘事實與環境顯示下文附屬公司會計政策所述三項控制權元素有一項或以上變更， 貴集團會重新評估對投資對象是否有控制權。一家附屬公司的擁有權權益發生變動（並未喪失控制權），則按權益交易列賬。

倘 貴集團失去對一家附屬公司的控制權，則其終止確認(i)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控制權益的賬面值；及(iii)於權益內入賬的累計匯兌差額；並確認(i)所收代價的公平值；(ii)所保留任何投資的公平值；及(iii)損益賬中任何因此產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認的 貴集團應佔部分按與倘 貴集團直接出售相關資產或負債時所需的相同基準重新分類至損益或保留溢利（如適當）。

於聯營公司的投資

聯營公司為 貴集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益的實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指參與投資對象的財務及經營決策的權力，但不是控制或共同控制該等決策的權力。

貴集團於聯營公司的投資乃按 貴集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表列賬。

貴集團應佔聯營公司收購後業績及其他全面收益分別計入合併損益及合併其他全面收益表。此外，倘於聯營公司的權益直接確認變動，則 貴集團會於合併權益變動表確認其應佔任何變動（倘適用）。 貴集團與其聯營公司間交易的未變現收益及虧損將以 貴集團於聯營公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。收購聯營公司或合營企業所產生的商譽計入 貴集團於聯營公司的部分投資。

當聯營公司的投資歸類為持作出售時，則按國際財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止經營業務入賬。

業務合併及商譽

業務合併乃以收購法列賬。已轉讓代價乃以收購日期的公平值計量，該公平值為 貴集團轉讓的資產於收購日期的公平值、 貴集團向被收購方前擁有人承擔的負債，及 貴集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中， 貴集團選擇是否以公平值或被於收購方可識別淨資產的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即賦予持有人在清盤時按比例分佔淨資產的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分均按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當 貴集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估須承擔的金融資產及負債以作出適合的分類及標示，其中包括分離被收購方主合約中的嵌入式衍生工具。

如業務合併分階段進行，先前持有的股本權益按其於收購日期的公平值重新計量，所產生的任何收益或虧損在損益中確認。

收購方將轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。分類為資產或負債的或然代價按公平值計量，其公平值變動於損益內確認。分類為權益的或然代價不重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

商譽最初按成本計量，即已轉讓代價、非控股權益的確認金額及 貴集團先前持有的被收購方股本權益的任何公平值總額，與所收購可識別淨資產及所承擔負債之間的差額。如代價與其他項目的總額低於所收購淨資產的公平值，於重新評估後該差額於損益內確認為議價收購之收益。

初步確認後，商譽按成本減去任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行測試。 貴集團於12月31日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購日期起被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的 貴集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而無論 貴集團其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額少於其賬面值，則確認減值虧損。已就商譽確認的減值虧損不得於隨後期間撥回。

如商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)而該單位的部分業務已出售，則在釐定出售損益時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

公平值計量

公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於 貴集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產公平值的計量則參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下列公平值層級內進行分類：

- 第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格（未經調整）
- 第二層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值方法
- 第三層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常基準於財務報表中確認的資產及負債而言，貴集團於有關期間末會重新評估分類方法（根據對整體公平值計量而言屬重大的最低層級輸入數據），以釐定轉撥是否已於各層級之間發生。

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值檢測（金融資產除外），則會估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回數額按資產所屬現金產生單位的可收回數額計算。

僅在資產賬面值高於其可收回數額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量可按反映幣值時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

貴集團會在各有關期間末評估是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損已不在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產（商譽除外）可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的減值虧損，但撥回後的數額不得超過假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。減值虧損撥回會計入產生期間的損益表，（僅倘財務報表中存在經重估資產）除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

關聯方

以下人士被視為 貴集團的關聯方，倘：

- (a) 有關方為一名人士或該人士家庭的密切家庭成員，而該人士：
 - (i) 擁有 貴集團的控制權或共同控制權；
 - (ii) 對 貴集團產生重大的影響力；或
 - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；

或

- (b) 該人士為實體且符合下列任何一項條件，而：
- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 一實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一實體為一第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
 - (v) 該實體提供一個僱用後福利計劃予 貴集團或 貴集團相關實體的僱員作為福利；
 - (vi) 該實體為(a)所述人士控制或共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響或屬該實體（或該實體母公司）主要管理人員的其中一名成員；及
 - (viii) 該實體或由其構成一部分的任何集團的成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。分類為持作出售或屬於分類為持作出售之出售組合一部分的物業、廠房及設備項目不會折舊，並根據國際財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應佔成本。

所有於物業、廠房及設備項目投入運作後所引致的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出期間計入損益。倘確認條件達標，相關主要檢查費用可作為重置於資產賬面值內予以資本化。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置， 貴集團確認該部分物業、廠房及設備為具有特定使用年期的個別資產及相應地對其作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備的成本。作該用途的主要年利率如下：

機器	10%
電子設備	20%
汽車	20%
租賃物業裝修	33%

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃個別地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討，並作出調整（如適用）。

包括最初經確認的任何重大部分在內，物業、廠房及設備項目於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度在損益表內確認的任何盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非在日常業務運作過程中作出售的土地及樓宇權益（包括物業經營租賃下的租賃權益，而此項物業另行符合投資物業的定義）。該等物業初始按成本（包括交易成本）計量。於初始確認後，投資物業按反映報告期末市況的公平值入賬。

投資物業公平值變動所產生的盈虧於產生年度歸入損益賬。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售年度在損益賬確認。

其他無形資產（商譽除外）

另行獲得的其他無形資產於首次確認時按成本計量。於業務合併中購入的其他無形資產成本為於收購日期的公允值。其他無形資產的可使用年期定為有限期或無限期。具有有限期可使用年期的其他無形資產其後會按可使用經濟壽命攤銷並在有跡象顯示無形資產可能出現減值時對減值作評估。具有有限可使用年期的其他無形資產的攤銷期及攤銷方法會於每個財政年度末進行檢討。

無固定年期的其他無形資產將每年個別地或者於現金產生單位層面進行減值測試。該等其他無形資產不進行攤銷。無固定年期的其他無形資產須每年評估其可使用年期，以確定無固定年期的評估是否依然可行。否則，可使用年期的評估從無固定年期變更為有固定年期，將採用未來適用法進行會計處理。

軟件

已購買的軟件按成本減任何減值虧損列賬，並按5年的估計可使用年期以直線法攤銷。

客戶關係

客戶關係按成本減任何減值虧損列賬，並按十年的估計可使用年期以年限總和法攤銷。

使用權資產

貴集團於租賃開始日期（即相關資產可供使用之日）確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已發生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。除非貴集團合理確定在租賃期屆滿時取得租賃資產的擁有權，否則已確認的使用權資產在其估計可使用年期及租賃期（以較短者為準）按直線法計提折舊。使用權資產可能出現減值。

租賃負債

於租賃開始日期，貴集團確認以租賃期內的租賃付款的現值計量租賃負債。租賃付款包括固定付款（包括實物固定付款）減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括貴集團合理地肯定行使的購買選擇權的行使價，及如果租賃期限反映了貴集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。於觸發付款的事件或條件發生時，不依賴於指數或利率的可變租賃付款將於該期間確認為支出。

在計算租賃付款的現值時，如果租賃中所隱含的利率不易確定，則 貴集團在租賃開始日期使用累計的借款利率。在開始日期之後，租賃負債的金額將會增加，以反映利息的增加及減少租賃付款。此外，如有修改、租賃期限發生變化、固定租賃付款的實質變化或購買基礎資產的評估的變更，租賃負債的賬面值將重新計量。

貴集團使用以下可用實際權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一貼現率；
- 對租期於首次應用日期起12個月內終止的租賃應用短期租賃豁免；或
- 於首次應用日期剔除初始直接成本，以計量使用權資產。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及 貴集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法（即不調整重大融資成分的影響）的貿易應收款項外， 貴集團初步按公平值（倘金融資產並非按公平值計入損益）另加交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項根據下文「收益確認」所載的政策按國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息（「純粹為支付本金及利息」）的現金流量。

貴集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。

所有一般買賣之金融資產於交易日期（即 貴集團承諾購買或出售資產之日期）予以確認。一般買賣指按照市場規例或慣例須於一般指定之時限內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

倘符合以下條件， 貴集團將按攤銷成本計量金融資產：

- 金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有。
- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能出現減值。當資產被終止確認、修訂或出現減值時，收益及虧損於損益確認。

終止確認金融資產

金融資產（或（如適用）金融資產的部分或同類金融資產組別的部分）主要在下列情況下終止確認（即自 貴集團的合併財務狀況表中剔除）：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓自該資產收取現金流量的權利，或須根據「轉移」安排向第三方在無嚴重延遲的情況下全數支付所獲得的現金流量；及(a) 貴集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團概無轉讓或保留該資產絕大部分風險及回報但已轉讓資產的控制權。

倘若 貴集團已轉讓自一項資產收取現金流量的權利或訂立轉移安排，則會評估是否保留該資產擁有權的風險及回報以及保留的程度。倘若概無轉讓或保留該資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，則 貴集團按 貴集團持續參與資產的程度繼續確認有關已轉讓資產。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓的資產及相關負債按可反映 貴集團保留的權利及責任的基準計量。

貴集團以擔保形式持續參與已轉讓資產，該已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值與 貴集團可能需要支付的最高代價兩者之較低者計量。

金融資產減值

貴集團就並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額釐定，並按接近原有實際利率的比率貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品或構成合約條款的其他信貸提升措施所得的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸風險而言，會就未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損計提預期信貸虧損撥備（12個月預期信貸虧損）。就自初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸風險而言，須就預期於風險餘下存續期內產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（整個存續期預期信貸虧損）。

於各報告日期， 貴集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。作此評估時， 貴集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險，並考慮無須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及有理據的資料，包括過往及前瞻性資料。

倘合約付款逾期30天， 貴集團認為金融資產違約。然而，於若干情況下，倘若內部或外部資料顯示，在計及 貴集團持有的任何信貸提升措施前， 貴集團不大可能悉數收取未償還合約款項，則 貴集團亦可認為金融資產違約。倘若無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產根據一般方法減值，並分類至以下階段以計量預期信貸虧損，惟下文所述應用簡化方法的貿易應收款項除外。

- 第一階段 — 自初始確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備等於12個月預期信貸虧損的金融工具
- 第二階段 — 自初始確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產，且其虧損撥備等於整個存續期預期信貸虧損的金融工具
- 第三階段 — 於報告日期出現信貸減值（但並非購入或原已出現信貸減值），且其虧損撥備等於整個存續期預期信貸虧損的金融資產

簡化方法

對於並無重大融資成分的貿易應收款項，貴集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。簡化方法下，貴集團並無追蹤信貸風險的變化，但於各報告日期根據整個存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴集團已根據其以往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為貸款及借款以及應付款項（如適用）。

初始確認所有金融負債時，乃以公平值加（倘屬貸款及借款以及應付款項）直接應佔交易成本計量。

貴集團的金融負債包括其他應付款項、應付關聯公司款項及計息銀行及其他借款。

後續計量

金融負債的後續計量取決於以下分類：

貸款及借款

初始確認後，計息銀行及其他借款其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響並不重大，則按成本列賬。當終止確認負債時並透過實際利率法攤銷時，收益及虧損於損益內確認。

攤銷成本乃參考收購的任何折讓或溢價以及組成實際利率一部分的費用或成本計算。實際利率攤銷計入損益的融資成本。

終止確認金融負債

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款有重大不同的金融負債所取代，或當現時負債的條款被重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債的終止確認及對新負債的確認，而各自賬面值的差額於損益確認。

抵銷金融工具

倘且僅倘有現行可予執行的法律權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債及於財務狀況表內呈報淨值。淨額抵銷總協議不適用該情況，除非為該協議的一方違約及有關資產及負債於財務狀況表中列為總額。

現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可實時兌換為已知金額現金、所涉價值變動風險不高而一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，減須按要求償還的銀行透支，並構成 貴集團現金管理主要部分。

就合併財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及用途不受限制的銀行存款。

撥備

倘因過往事件導致現時承擔責任（法定或推定責任），且日後可能須流失資源以履行責任，並能可靠估計責任的數額，則確認撥備。

當貼現影響屬重大時，確認撥備的金額為預期未來履行責任所作出的開支於有關期間末的現值。因時間流逝而增加的貼現值金額會記入損益表財務成本項下。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外確認的其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額，根據於有關期間末已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法），以及考慮 貴集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於有關期間末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽、資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 就與於附屬公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時差額以及未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產的確認以將有應課稅溢利可用以抵銷可抵扣暫時差額以及未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉為限，惟下列情況除外：

- 與可抵扣暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及

- 就與於附屬公司的投資有關的可抵扣暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利可用以抵銷暫時差額的情況下，方予確認。

於各有關期間末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各有關期間末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於有關期間末已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法）計算。

僅當 貴集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

倘能合理確定將會收取有關補助且符合補助附帶的所有條件，則政府補助將按公平值予以確認。倘補助與開支項目有關，即於所擬補償的成本的支銷期間內系統地確認為收入。

收益確認

客戶合約收益

客戶合約收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映 貴集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額估計為 貴集團就轉讓貨品或服務至客戶而有權獲得的金額。可變代價於合約開始時進行估計並受約束，直至可變代價的相關不確定因素其後獲解決，而確認的累計收益金額不大可能出現重大收益撥回，約束解除。

倘合約中包含為客戶提供超過一年的重大融資利益（撥付轉讓貨品或服務至客戶）的融資部分，則收益按應收金額的現值計量，並使用 貴集團與客戶之間於合同開始時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為 貴集團提供重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓承諾貨品或服務的期間少於一年的合約，交易價格不會就重大融資部分的影響使用國際財務報告準則第15號的可行權宜方法進行調整。

(a) 物業管理服務

貴集團就包乾制及酬金制下的物業管理服務收取物業管理費。

包乾制下，貴集團有權保留所收取的全額物業管理費。就物業管理費而言，貴集團須承擔有關（其中包括）員工、清潔、垃圾處置、園藝及園林綠化、保安及涵蓋公共區域的一般開銷成本的開支。於合約期內，倘貴集團所收取的物業管理費金額不足以支付所有產生的開支，貴集團無權要求業主支付不足的金額。

據此，於包乾制下，貴集團將貴集團向業主及物業開發商收取的物業管理費全額確認為收益。

該等服務是由在具體時期不確定數量的行動所履行。因此，收益按直線法於具體時期確認，除非有證據證明其他方法可更佳表示完成階段，而服務成本於履行服務相關產生時確認。

酬金制下，貴集團有權獲得業主及物業開發商於具體合同期間須支付的固定金額的管理費。剩餘管理費將作為物業管理營運資金來支付物業管理工作相關的物業管理開支。倘減去相關物業管理開支後營運資金有盈餘，盈餘部分一般退還予客戶。倘營運資金支付相關物業管理開支時出現短缺，貴集團或會需要補齊不足部分，並先代表社區管理處付款，其後有權向居民收取。

酬金制下，貴集團實質上作為業主及物業開發商的代理人，且據此，貴集團僅於具體合同期間按直線法將預定物業服務費確認為收益。

(b) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括向物業開發商提供的前期規劃及設計諮詢服務，於有關諮詢服務獲提供時確認；而貴集團當前有權於交付前向物業開發商提供清潔、安全秩序、綠化及維修及保養服務的服務或其他物業管理服務供應商付款，有關費用按直線法於預定期間確認，原因為客戶同時獲得並消耗貴集團提供的利益。

(c) 社區增值服務

社區增值服務的收益在相關服務獲提供且客戶同時獲得並消耗貴集團提供的利益時確認。

(d) 其他收入

利息收入採用實際利率法按權責發生制確認，方式為將在金融工具的預期使用年限或更短的期限內（視情況而定）準確折現估計的未來現金收入的比率應用於金融資產的賬面淨值。

股息收入於股東收取付款的權利獲確定時確認，與股息有關的經濟利益將可能流向貴集團，且股息金額能夠可靠計量。

合約資產

合約資產為交換轉讓至客戶的貨品或服務的代價權利。倘貴集團的履約方式為於客戶支付代價前或於付款到期前將貨品或服務轉移至客戶，則合約資產將就有條件的獲取代價而確認。

合約負債

合約負債為向 貴集團已自其收到 (或應收) 代價的客戶轉讓貨品或服務的責任。倘客戶於 貴集團向其轉讓貨品或服務前支付代價，則於作出付款或付款到期 (以較早者為準) 時確認合約負債。合約負債在 貴集團履約時確認為收益。

合約成本

除資本化為存貨、物業、廠房及設備以及其他無形資產的成本外，為履行與客戶的合約所產生的成本如滿足以下所有條件，則資本化為資產：

- (a) 成本與實體可具體識別的合約或預計合約直接相關。
- (b) 成本產生或增加實體將用於達成 (或持續達成) 未來履約責任的資源。
- (c) 預期將可收回成本。

資本化合約成本會有系統地按與確認資產相關收入模式一致的方式在損益表內攤銷及扣除。其他合約成本乃於產生時支銷。

其他僱員福利

退休計劃

貴集團於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央養老金計劃。於中國內地營運的附屬公司及學校須就其薪金成本按若干百分比向中央養老金計劃供款。供款於根據中央養老金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

由於 貴公司的組織章程細則授予董事權力以宣派中期股息，故中期股息是同時提出及宣派。因此，中期股息於提出及宣派時隨即確認為負債。

外幣

歷史財務資料以人民幣呈列，而 貴公司的功能貨幣為人民幣，乃因 貴集團主要業務在中國內地進行。 貴集團內各實體自行釐定其功能貨幣，計入各實體財務報表的項目乃以該功能貨幣列值。 貴集團實體錄得的外幣交易初步按交易當日適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣列賬的貨幣資產及負債按有關期間末適用的功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的差額於收益表確認。

以外幣為單位而按歷史成本入賬的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理（即公平值收益或虧損於其他綜合收益或損益中確認的項目的匯兌差額亦分別於其他綜合收益或損益中確認）。

若干海外附屬公司的功能貨幣並非人民幣。於各有關期間末，該等實體的資產及負債按有關期間末的匯率換算為人民幣，而損益表則按年內加權平均匯率換算為人民幣。

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴集團財務報表要求管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響收入、費用、資產及負債的報告金額及其附帶披露，以及或有負債的披露。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致可能須對日後受到影響的資產與負債的賬面值作出重大調整。

判斷

在應用 貴集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大：

即期及遞延稅項

在解釋有關稅項規則及法規時需要作出重大判斷，以確定 貴集團是否應繳納企業所得稅。該評估依賴於估計及假設，並且可能涉及對未來事件的一系列判斷。可能會出現新資料，從而導致 貴集團改變對稅項負債充足性的判斷。稅項負債的此類變動將影響作出該項決定期間的稅項費用。即期及遞延稅項的進一步詳情載於歷史財務資料附註25。

投資物業及業主佔有物業的分類

貴集團會釐定物業是否為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者的物業。因此， 貴集團會考慮物業是否可主要地獨立於 貴集團所持有的其他資產而產生現金流量。若干物業中有一部分持作賺取租金或資本增值，而另一部分持作生產或供應貨品或服務或行政用途。倘該等部份可獨立出售或以融資租約獨立租出， 貴集團會將該等部份獨立入賬。倘該等部分不能夠單獨出售，則僅當極小部分持作生產或供應貨品或服務或行政用途時，該物業方為投資物業。要釐定附屬設施是否過於重大以致物業不符合資格列作投資物業，須逐項物業進行判斷。

估計不確定性

下文所述為有關未來以及報告期末估計不確定性的其他主要來源的主要判斷及假設，該等判斷及假設具有在下一個財政年度內對資產及負債的賬面價值進行重大調整的重大風險。

商譽減值

貴集團至少按年度基準釐定商譽是否出現減值。該過程需要估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。貴集團須於估計使用價值時對現金產生單位的預期未來現金流量作出估計，亦須選用合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。截至2017年及2018年12月31日，商譽的賬面值分別為人民幣19,507,000元及人民幣19,507,000元。進一步詳情載於歷史財務資料附註15。

貿易應收款項預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃按具有類似虧損模式的多個客戶分類（即按地區、客戶類別及評級、以信用證及其他信貸保證形式涵蓋）的逾期天數得出。

撥備矩陣初始按貴集團的歷史觀察違約率得出。貴集團將校正矩陣以調整具有前瞻性資料的歷史信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟狀況（即國內生產總值）預期將於未來年度轉差而可能導致製造業的違約數目增加，則會調整歷史違約率。於各報告日期，歷史觀察違約率有所更新，並分析前瞻性估計的變動。

評估歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的關係屬於重大估計。預期信貸虧損的金額容易受情況及預測經濟狀況的變動影響。貴集團的歷史信貸虧損經驗及經濟狀況預測亦未必代表客戶於日後的實際違約情況。有關貴集團貿易應收款項的預期信貸虧損資料披露於財務報表附註18。

非金融資產（商譽除外）減值

貴集團於各有關期間末評估所有非金融資產有否任何減值跡象。非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產的賬面值或現金產生單位超逾其可收回金額（即公平值減出售成本與使用價值的較高者），則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

投資物業的公平值估計

投資物業的估值涉及選取可比較物業及市價等項目的估計及判斷。

在欠缺類似物業的活躍市場的現行價格情況下，貴集團考慮來自多個不同源頭的資料來估計投資物業的公平值，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點的物業在活躍市場上的現行價格，並作出調整以反映上述差異；
- (b) 類似物業於活躍程度稍遜市場的最近期價格，並作出調整以反映自交易按有關價格進行的日期起出現的任何經濟狀況變動；及
- (c) 根據對未來現金流量所作的可靠估計而得出的折現現金流量預測，以任何現有租約及其他合約的條款及（在可能情況下）外在證據（例如地點及狀況相同的類似物業的現行市場租金）作為支持理據，並採用足以反映當時市場對現金流量的金額及時機的不確定因素所作評估的折現率。

物業、廠房及設備的可使用年期及剩餘價值

於釐定物業、廠房及設備的可使用年期及剩餘價值時，貴集團須考慮各種因素，例如因生產及提供服務的變動或改進，或資產所提供產品或服務的市場需求轉變使得技術或商業過時；預期的資產使用程度、預期的實質損耗、資產的維修保養及使用資產的法律或類似限制。估計資產的使用年期時，是基於貴集團以類似方式使用同類資產的經驗。倘物業、廠房及設備的估計使用年期及／或剩餘價值有別於以往的估計，便會作出額外折舊。使用年期及剩餘價值均於各有關期間期末按照實際情況的轉變而檢討。有關物業、廠房及設備的進一步詳情載於歷史財務資料附註13。

4. 經營分部資料

貴集團主要從事物業管理業務。針對資源配置及績效評估，向貴集團主要經營決策者所報告的資料側重於貴集團的整體經營業績，因貴集團的資源經過整合且並無分散經營分部資料可提供。因此，並無呈列經營分部資料。

地區資料

於有關期間，由於貴集團所有收益均於中國內地產生，且其所有長期資產／資本開支均位於中國內地／在中國內地產生，貴集團在單一地區分部經營。因此，並無呈列地區分部資料。

有關主要客戶的資料

截至2017年及2018年12月31日止年度，來自正榮地產（定義見附註29）及其附屬公司（「正榮地產集團」）的收益分別佔貴集團收益33.5%及26.9%。除正榮地產集團的收益外，各有關期間向單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售所得收益均無佔貴集團收益的10%或以上。

5. 收益、其他收入及盈利

收益指於各有關期間的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

對收益以及其他收入及盈利的分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
客戶合約收益		
物業管理服務.....	146,823	248,058
非業主增值服務.....	110,352	149,591
社區增值服務.....	15,683	58,659
	<u>272,858</u>	<u>456,308</u>

附錄 — A

會計師報告

客戶合約收益

(i) 分拆收益資料

分部	物業管理服務 人民幣千元	非業主增值服務 人民幣千元	社區增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2017年12月31日止年度				
商品或服務類型				
提供服務	146,823	110,352	15,683	272,858
客戶合約收益總額	<u>146,823</u>	<u>110,352</u>	<u>15,683</u>	<u>272,858</u>
地區市場				
中國內地	<u>146,823</u>	<u>110,352</u>	<u>15,683</u>	<u>272,858</u>
收益確認時間				
隨時間確認的收益	146,823	97,366	13,244	257,433
於某一時間點確認的收益	—	12,986	2,439	15,425
客戶合約收益總額	<u>146,823</u>	<u>110,352</u>	<u>15,683</u>	<u>272,858</u>
截至2018年12月31日止年度				
商品或服務類型				
提供服務	248,058	149,591	58,659	456,308
客戶合約收益總額	<u>248,058</u>	<u>149,591</u>	<u>58,659</u>	<u>456,308</u>
地區市場				
中國內地	<u>248,058</u>	<u>149,591</u>	<u>58,659</u>	<u>456,308</u>
確認收益時間				
隨時間確認的收益	248,058	119,639	26,424	394,121
於某一時間點確認的收益	—	29,952	32,235	62,187
客戶合約收益總額	<u>248,058</u>	<u>149,591</u>	<u>58,659</u>	<u>456,308</u>

附錄 — A

會計師報告

下表載列於有關期間計入有關期間開始時合約負債的已確認收益金額：

	12月31日	
	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
於年初計入合約負債的已確認收益：		
物業管理服務	26,589	59,629
	<u>26,589</u>	<u>59,629</u>

(ii) 履約責任

就物業管理服務及社區增值服務而言，貴集團確認收入，金額相當於對發票的權利，其直接與貴集團迄今為止已向客戶履行責任的價值相符。貴集團已選擇實際權宜之計，不披露此類合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。交付前及顧問服務合約期限一般於交易對手通知貴集團不再需要服務時到期。

就非業主增值服務而言，其在短時間內提供，在各個期間結束時概無未履行的履約責任。

	截至12月31日止年度	
	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
其他收入		
利息收入	384	641
政府補助	156	2,701
其他	172	180
	<u>712</u>	<u>3,522</u>
收益		
出售物業、廠房及設備項目收益	1	—
	<u>713</u>	<u>3,522</u>

6. 除稅前溢利

貴集團除稅前溢利已扣除／(計入) 以下各項：

	附註	截至12月31日止年度	
		2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元
已提供服務成本*		202,539	335,325
物業、廠房及設備折舊	13	686	1,057
使用權資產折舊	14	392	730
其他無形資產攤銷	16	292	1,197
核數師薪酬		37	539
金融資產減值淨額			
貿易應收款項減值淨額	18	2,069	2,037
其他應收款項減值淨額	19	105	425
出售物業、廠房及設備項目收益		1	-
僱員福利開支			
(包括董事及最高行政人員薪酬(附註8))：			
工資、薪金及其他津貼		141,088	214,158
退休金計劃供款及社會福利		33,940	55,055
		<u>175,028</u>	<u>269,213</u>

* 截至2017年及2018年12月31日止年度，僱員福利開支金額人民幣147,489,000元及人民幣222,512,000元已計入服務成本。

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款利息	44,250	47,292
減：向控股股東控制的關聯公司收取的利息	(44,250)	(47,292)
租賃負債利息開支	39	52
	<u>39</u>	<u>52</u>

8. 董事及主要行政人員薪酬

貴公司於有關期間任何時間並無任何主要行政人員、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事，因為貴公司於2018年12月17日註冊成立，該等人員乃於2019年12月6日獲委任。

附錄 — A

會計師報告

有關期間末後，於2019年12月6日，黃亮先生及黃聖先生獲委任為 貴公司執行董事以及陳偉健先生獲委任為 貴公司非執行董事。黃仙枝先生於2019年12月6日獲委任為 貴公司非執行董事兼董事會主席。

若干董事於獲委任前作為 貴公司董事從 貴集團現時旗下實體收取薪酬。董事自集團實體已收或應收薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
袍金	-	-
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	627	752
績效花紅	54	54
退休金計劃供款及社會福利	86	109
	<u>767</u>	<u>915</u>

(a) 獨立非執行董事

有關期間末後，歐陽寶豐先生、馬海越先生及張偉先生於2020年〔●〕獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於有關期間並無應付獨立非執行董事的酬金。

(b) 執行董事及非執行董事

截至2017年12月31日止年度

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	績效花紅	退休金	薪酬總額
				計劃供款 及社會福利	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
黃亮先生	-	627	54	86	767
黃聖先生	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>627</u>	<u>54</u>	<u>86</u>	<u>767</u>
非執行董事：					
黃仙枝先生	-	-	-	-	-
陳偉健先生	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附錄 — A

會計師報告

截至2018年12月31日止年度

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	績效花紅	退休金 計劃供款 及社會福利	薪酬總額
	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
執行董事：					
黃亮先生.....	-	752	54	109	915
黃聖先生.....	-	-	-	-	-
	-	752	54	109	915
非執行董事：					
黃仙枝先生.....	-	-	-	-	-
陳偉健先生.....	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

於有關期間並無安排令董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何薪酬。

9. 五名最高薪酬僱員

於截至2017年及2018年12月31日止年度的五名最高薪酬僱員分別包括一名董事及一名董事，彼等的薪酬詳情載於上文附註8。既非 貴公司董事亦非主要行政人員的餘下四名及四名最高薪酬僱員分別於截至2017年及2018年12月31日止年度的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年	2018年
薪金、津貼及實物福利	2,091	2,653
績效花紅.....	270	196
退休金計劃供款及社會福利.....	310	511
	2,671	3,360

薪酬在以下範圍內的非董事及非主要行政人員最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年	2018年
零至500,000港元	2	-
500,001港元至1,000,000港元.....	2	4
1,000,001港元至1,500,000港元	-	-
總計	4	4

10. 所得稅

貴集團須就 貴集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規， 貴集團於開曼群島及英屬維京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。 貴集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該公司於有關期間並無於香港產生的任何應課稅溢利。

中國企業所得稅乃按 貴集團中國附屬公司於有關期間的應課稅利潤以稅率25%計提準備。

若干附屬公司被認定為小型低利潤企業，因而於有關期間按10%的優惠稅率繳稅。

	截至12月31日止年度	
	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
即期 — 中國內地：		
年內支出.....	9,556	14,152
遞延稅項 (附註24)	(2,150)	(410)
年內稅項支出總額	<u>7,406</u>	<u>13,742</u>

於各有關期間， 貴公司及其附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利	27,703	53,266
按法定所得稅率計算	6,927	13,317
聯營公司應佔虧損	6	25
不可扣稅開支	473	400
按 貴集團實際稅率計算的稅項費用	<u>7,406</u>	<u>13,742</u>

於截至2017年及2018年12月31日止年度分別為數人民幣(6)元及人民幣(25)元的聯營公司應佔稅項計入合併損益表「應佔聯營公司溢利及虧損」內。

11. 股息

自註冊成立日期以來， 貴公司並無派付或宣派任何股息。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

就本報告而言，由於重組及按歷史財務資料附註2.1所披露基準呈列 貴集團於有關期間的業績而令載列每股盈利資料並無意義，故並無呈列有關資料。

附錄一 A

會計師報告

13. 物業、廠房及設備

	租賃				總計
	機器	電子設備	車輛	物業裝修	
	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
2017年12月31日					
於2016年12月31日及					
2017年1月1日：					
成本	197	2,953	477	–	3,627
累計折舊	(48)	(1,365)	(363)	–	(1,776)
賬面淨值	<u>149</u>	<u>1,588</u>	<u>114</u>	<u>–</u>	<u>1,851</u>
於2017年1月1日，扣除					
累計折舊	149	1,588	114	–	1,851
添置	207	1,248	12	157	1,624
收購附屬公司(附註27) ..	2	104	139	–	245
出售	–	(1)	–	–	(1)
年內計提折舊(附註6) ..	(21)	(519)	(86)	(60)	(686)
於2017年12月31日，扣除					
累計折舊	<u>337</u>	<u>2,420</u>	<u>179</u>	<u>97</u>	<u>3,033</u>
於2017年1月1日：					
成本	406	4,303	628	157	5,494
累計折舊	(69)	(1,883)	(449)	(60)	(2,461)
賬面淨值	<u>337</u>	<u>2,420</u>	<u>179</u>	<u>97</u>	<u>3,033</u>
2018年12月31日					
於2017年12月31日及					
2018年1月1日：					
成本	406	4,303	628	157	5,494
累計折舊	(69)	(1,883)	(449)	(60)	(2,461)
賬面淨值	<u>337</u>	<u>2,420</u>	<u>179</u>	<u>97</u>	<u>3,033</u>
於2018年1月1日，扣除					
累計折舊	337	2,420	179	97	3,033
添置	201	2,073	20	599	2,893
出售	(9)	(9)	(7)	–	(25)
年內計提折舊(附註6) ..	(50)	(794)	(16)	(197)	(1,057)
於2018年12月31日，扣除					
累計折舊	<u>479</u>	<u>3,690</u>	<u>176</u>	<u>499</u>	<u>4,844</u>
於2018年12月31日：					
成本或估值	597	6,351	496	756	8,200
累計折舊	(118)	(2,661)	(320)	(257)	(3,356)
賬面淨值	<u>479</u>	<u>3,690</u>	<u>176</u>	<u>499</u>	<u>4,844</u>

附錄 — A

會計師報告

14. 使用權資產及租賃負債

貴集團租賃其若干樓宇作為辦公室。租賃年期為三年至十年。

於各有關期間使用權資產的變動如下：

	12月31日	
	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產		
年初賬面值.....	663	713
添置.....	442	1,378
年內計提折舊 (附註6).....	(392)	(730)
年末賬面值.....	<u>713</u>	<u>1,361</u>
租賃負債		
年初賬面值.....	663	717
添置.....	442	1,378
年內利息.....	39	52
年內付款.....	(427)	(809)
年末賬面值.....	<u>717</u>	<u>1,338</u>
部分分類為：		
流動租賃負債.....	420	789
非流動租賃負債.....	<u>297</u>	<u>549</u>

截至2017年及2018年12月31日止年度，貴集團分別確認短期租賃租金開支人民幣458,000元及人民幣1,848,000元。

15. 商譽

	12月31日	
	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
年初成本及賬面淨值.....	–	19,507
收購附屬公司 (附註27).....	19,507	–
年末成本及賬面淨值.....	<u>19,507</u>	<u>19,507</u>

商譽的減值測試

於有關期間內，貴集團完成江蘇愛濤的收購，代價為人民幣20,000,000元，致使商譽確認人民幣19,507,000元。

附錄 — A

會計師報告

就減值測試而言，貴集團透過上述業務合併所獲得的商譽與被視作現金產生單位的附屬公司相關。該現金產生單位的可收回金額基於使用價值計算而釐定，該計算乃根據管理層編製五年財務預算使用現金流量預測進行。

於2017年12月31日

現金產生單位	主要業務	商譽	收益年增長率	貼現率	終端增長率
		人民幣千元			

江蘇愛濤	物業管理	19,507	5-7%	15.0%	3%
------	------	--------	------	-------	----

於2018年12月31日

現金產生單位	主要業務	商譽	收益年增長率	貼現率	終端增長率
		人民幣千元			

江蘇愛濤	物業管理	19,507	3-7%	14.6%	3%
------	------	--------	------	-------	----

有關期間上述現金產生單位使用價值的計算乃基於若干假設進行。管理層為進行商譽減值測試而預測各自的現金產生單位現金流量所依據的各項主要假設如下：

貼現率 — 所用折現率為稅前折現率，並反映與相關單位有關的特定風險。

收益年增長率 — 於評估日期後五年的現金產生單位預測收益增長率為計算使用價值所用的假設之一。

於2017年及2018年12月31日，以可收回金額超出現金產生單位賬面值的部分計量的淨空詳情載列如下：

	12月31日	
	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
江蘇愛濤	5,143	12,889

管理層已對商譽減值測試進行敏感性分析。下表載列於2017年及2018年12月31日可單獨消除剩餘淨空的貼現率或收益年增長率的假設變動：

	江蘇愛濤
於2017年12月31日	
貼現率上升	2.2%
收益年增長率下降	2.6%
於2018年12月31日	
貼現率上升	5.1%
收益年增長率下降	8.8%

於各有關期間末，貴公司董事認為，上述關鍵假設中並無任何可能導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額的合理可能變動。貴公司董事認為其任何現金產生單位均無任何減值。

16. 其他無形資產

	軟件	客戶關係	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2017年12月31日			
年初			
成本	—	—	—
累計攤銷	—	—	—
賬面淨值	—	—	—
年初賬面值	—	—	—
收購附屬公司 (附註27)	—	11,697	11,697
年內計提攤銷	—	(292)	(292)
年末賬面值	—	11,405	11,405
年末：			
成本	—	11,697	11,697
累計攤銷 (附註6)	—	(292)	(292)
賬面淨值	—	11,405	11,405
2018年12月31日			
年初			
成本	—	11,697	11,697
累計攤銷	—	(292)	(292)
賬面淨值	—	11,405	11,405
年初賬面值	—	11,405	11,405
添置	942	—	942
年內計提攤銷	(27)	(1,170)	(1,197)
年末賬面值	915	10,235	11,150
年末：			
成本	942	11,697	12,639
累計攤銷 (附註6)	(27)	(1,462)	(1,489)
賬面淨值	915	10,235	11,150

17. 於聯營公司的投資

	12月31日	
	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
分佔淨資產	469	371

貴集團聯營公司的詳情如下：

名稱	持有已發行 股份詳情	註冊及 營業地址	貴集團應佔 所有權權益 百分比	主要活動
南京愛濤豐匯物業管理有限公司 (「愛濤豐匯」)	人民幣500,000元	中國／ 中國內地	48%	物業管理

下表說明 貴集團個別並不重要的聯營公司的合併財務資料：

	12月31日	
	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
分佔聯營公司年內虧損	(23)	(98)
分佔聯營公司全面虧損總額	(23)	(98)
貴集團於聯營公司投資的總賬面值	469	371

18. 貿易應收款項

	12月31日	
	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	35,973	59,002
減值	(2,944)	(4,981)
	33,029	54,021

貿易應收款項主要來源於物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的費用乃根據相關協議條款收取，於發出繳款通知書時到期支付。

附錄 — A

會計師報告

根據發票日期及扣除撥備後，於各有關期間期末貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	30,727	48,494
一至二年	1,962	5,334
二至三年	340	193
超過三年	—	—
	<u>33,029</u>	<u>54,021</u>

貿易應收款項減值虧損撥備的變動如下：

	12月31日	
	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
年初	(875)	(2,944)
減值虧損淨額 (附註6)	(2,069)	(2,037)
已撤銷的無法收回款項	—	—
年末	<u>(2,944)</u>	<u>(4,981)</u>

根據國際財務報告準則第9號的減值

於各報告日期均採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於就具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期天數釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。一般而言，倘若應收賬款逾期超過三年及並不受限於強制執行活動，有關應收賬款乃予以撤銷。

下文載列採用撥備矩陣計量的 貴集團應收賬款的信貸風險資料：

2017年12月31日

	當期	逾期			總計
		一至二年	二至三年	超過三年	
預期信貸虧損率	3.7%	14.4%	60.1%	100%	8.2%
總賬面值 (人民幣千元)	31,913	2,291	850	919	35,973
預期信貸虧損 (人民幣千元) ..	1,186	329	510	919	2,944

附錄 — A

會計師報告

2018年12月31日

	逾期				總計
	當期	一至二年	二至三年	超過三年	
預期信貸虧損率.....	6.7%	11.2%	53.9%	100%	8.4%
總賬面值(人民幣千元).....	52,004	6,009	419	570	59,002
預期信貸虧損(人民幣千元) ..	3,510	675	226	570	4,981

19. 預付款項及其他應收款項

	12月31日	
	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項.....	3,542	5,739
其他預付款項.....	3,905	7,676
按金.....	2,471	3,068
向員工墊款.....	834	1,644
其他應收款項.....	7,870	27,626
	18,622	45,753
減值.....	(330)	(755)
	<u>18,292</u>	<u>44,998</u>

預付款項及其他應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	12月31日	
	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
年初.....	(225)	(330)
減值虧損淨額(附註6).....	(105)	(425)
已撤銷的無法收回款項.....	-	-
年末.....	<u>(330)</u>	<u>(755)</u>

預期信貸虧損乃經參考 貴集團的過往虧損記錄，採用虧損率方法進行估算。虧損率會予以調整以反映當前狀況及對未來經濟狀況之預測(如適用)。於2017年12月31日，概無可資比較公司適用的虧損率為2.2%，而於2018年12月31日，虧損率為2.0%。

附錄 — A

會計師報告

20. 現金及現金等價物

	12月31日	
	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	101,029	49,843

於2017年及2018年12月31日，貴集團以人民幣計值的現金及銀行結餘分別為人民幣101,029,000元及人民幣49,843,000元。人民幣不可自由地轉換為其他貨幣，惟根據中國內地外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團獲准通過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

根據中國相關規則及法規，貴集團於社區公共範圍經營可盈利活動中收取存款。

存放於銀行的現金按每日銀行存款浮動利率計息。銀行結餘存放於信譽良好且無近期拖欠記錄的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

21. 貿易應付款項

於各有關期間基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
三個月內.....	15,408	18,971
三至十二個月.....	1,518	2,981
超過一年.....	223	1,362
	<u>17,149</u>	<u>23,314</u>

貿易應付款項為不計息及一般以90日期結算。

於2017年及2018年12月31日，貿易應付款項的賬面值與其公平值相若。

22. 其他應付款項及應計費用

	附註	12月31日	
		2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元
<i>即期部分</i>			
合約負債.....	(a)	63,207	89,301
已收按金.....		3,932	6,839
代表社區住戶收款.....		35,827	34,831
應付工資及福利.....		64,719	73,926
其他應付稅項.....		6,853	10,898
其他		5,274	8,348
		<u>179,812</u>	<u>224,143</u>

附註：

於各有關期間末合約負債的詳情如下：

	12月31日	
	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
已收客戶短期墊款		
物業管理服務.....	63,207	89,301
合約負債總額.....	<u>63,207</u>	<u>89,301</u>

貴集團根據物業管理合同中規定的開票時間表收取客戶付款。通常在合同履行之前收取一部分付款，該等付款主要來自物業管理服務。根據貴集團的業務模式，就提供物業管理服務所確認的收益而言，所有相關收益均於有關期間自合約負債中結轉。

23. 計息銀行及其他借款

	2017年12月31日			2018年12月31日		
	實際利率(%)	屆滿	人民幣千元	實際利率(%)	屆滿	人民幣千元
即期						
銀行貸款－無抵押.....	—	—	—	5.7	2019年	20,000
非即期						
其他借款－有抵押.....	9.0	2022年	500,000	14.0	2022年	500,000
			<u>500,000</u>			<u>520,000</u>
				2017年	2018年	
				人民幣千元	人民幣千元	
分析為：						
一年內償還.....				—		20,000
二至五年內償還.....				500,000		500,000
				<u>500,000</u>		<u>520,000</u>

貴集團計息銀行及其他借款以人民幣計值，按固定利率計息。

於2017年及2018年12月31日，貴集團向獨立第三方信託公司借入的其他借款人民幣500,000,000元及人民幣500,000,000元以未來年度收取若干在管物業管理費的權利及正榮物業服務的100%股份作抵押，並由歐宗榮先生、林淑英女士及正榮集團公司擔保（附註30）。其他借款已悉數償還而相關抵押及擔保其後已被解除。

於2018年12月31日，貴集團的銀行借款人民幣20,000,000元由正榮集團公司擔保（附註30）。該銀行借款已悉數清償，相關擔保其後已獲解除。

附錄一 A

會計師報告

貴公司管理層已評估，計息銀行及其他借款的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等借款乃由貴集團與獨立第三方金融機構根據現行市場利率計算。

24. 遞延稅項

遞延稅項資產

	金融資產減值	可用於抵銷未來 應課稅溢利 的虧損	應計開支	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	275	2,535	381	3,191
年內計入損益的遞延稅項(附註10)	543	996	538	2,077
收購附屬公司(附註27)	312	-	-	312
於2017年12月31日	1,130	3,531	919	5,580
年內計入/(扣除自)損益 的遞延稅項(附註10)	615	(1,616)	1,119	118
於2018年12月31日	<u>1,745</u>	<u>1,915</u>	<u>2,038</u>	<u>5,698</u>

遞延稅項負債

	無形資產攤銷
	人民幣千元
於2017年1月1日	-
收購附屬公司(附註27)	2,924
年內扣除自損益的遞延稅項(附註10)	<u>(73)</u>
於2017年12月31日	2,851
年內扣除自損益的遞延稅項(附註10)	<u>(292)</u>
於2018年12月31日	<u>2,559</u>

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於合併財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的而言的遞延稅項結餘分析：

	12月31日	
	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	<u>5,580</u>	<u>5,698</u>
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	<u>2,851</u>	<u>2,559</u>

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，將對在中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息徵收10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效並適用於2007年12月31日後產生的盈利。倘中國內地與該外國投資者所處司法權區存在稅收安排，可採用較低預扣稅率。貴集團的適用稅率為10%。因此，貴集團須就該等在中國內地成立的附屬公司就自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於2017年及2018年12月31日，並無就貴集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認任何遞延稅項。此乃由於貴公司控制中國內地附屬公司的股息政策，而董事決定在可預見的將來不大可能分配有關保留溢利。

並無就下列項目確認遞延稅項資產：

	12月31日	
	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
稅項虧損.....	2,171	—

於2017年及2018年12月31日，貴集團產生自中國的未動用稅項虧損分別約為人民幣2,171,000元及零，將於一至五年內屆滿，可用於抵銷產生虧損的實體的未來應課稅溢利。

25. 股本

	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
法定：		
950,000股每股面值1.00美元的普通股.....	—	6,555
已發行及繳足：		
1股每股面值1.00美元的普通股.....	—	—

貴公司於2018年12月17日在開曼群島註冊成立，法定股本為950,000.00美元，分為950,000股每股面值1.00美元的股份。於其註冊成立後，貴公司一股繳足股份按面值發行及配發予初始認購人（獨立第三方），而該股份已於同日以1美元的代價轉讓予偉強控股有限公司（「偉強」）。同日，分別向偉正控股有限公司（「偉正」）、偉耀控股有限公司（「偉耀」）、偉天控股有限公司（「偉天」）及偉強發行及配發683,050股、95,000股、95,000股及76,949股每股面值1美元的股份。偉正、偉耀及偉天為在英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，並由歐宗榮先生全資擁有。偉強為在英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，並由歐國強先生全資擁有。

於2019年10月18日，貴公司通過增設50,000股每股面值1美元的股份，將法定股本由950,000美元增加至1,000,000美元，使得在增加法定股本後，貴公司的法定股本為1,000,000美元，分為1,000,000股每股面值1美元的股份。

於2019年11月7日，Sky Bridge Limited（「Sky Bridge」）轉讓1,000股Future Prosperity (BVI)的股份（代表Future Prosperity(BVI)的全部已發行股本）予貴公司，作為向Sky Bridge發行50,000股貴公司每股面值1美元的股份的代價。於該項轉讓完成後，Future Prosperity (BVI)、Future Prosperity (HK)及福州正榮各自成為貴公司的全資附屬公司。

26. 儲備

貴集團於有關期間的儲備金額及其變動呈列於歷史財務資料合併權益變動表。

(a) 合併儲備

貴集團的合併儲備指公司重組及重組完成前 貴集團現時旗下公司的當時控股公司的已發行股本及 貴集團現時旗下公司的若干附屬公司權益持有人的出資。

(b) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則， 貴集團須按除稅後淨利潤的10%提取法定盈餘儲備，此乃根據中國會計準則釐定，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。受相關中國法規及 貴集團組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉增股本，惟轉換後儲備餘額不得少於 貴集團註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

27. 業務合併

2017年12月31日

於2017年9月21日， 貴集團以現金代價人民幣20,000,000元向獨立第三方收購江蘇愛濤100%的權益。江蘇愛濤從事提供物業管理及其他社區服務。是次收購乃為 貴集團擴大其中國物業管理業務市場份額戰略的一部分。

於收購完成日期購入的可識別資產及承擔的負債的公平值如下：

		收購時確認的 公平值
	附註	人民幣千元
現金及現金等價物		5,100
貿易應收款項		14,268
預付款項及其他應收款項		13,617
於聯營公司的投資		492
物業、廠房及設備	13	245
其他無形資產	16	11,697
遞延稅項資產	24	312
貿易應付款項		(2,063)
其他應付款項及應計費用		(40,102)
應付稅項		(149)
遞延稅項負債	24	(2,924)
按公平值計值的可識別資產淨值總額		493
收購時的商譽	15	19,507
以現金支付		<u>20,000</u>

附錄 — A

會計師報告

有關上述收購的現金及現金等價物流入淨額的分析如下：

人民幣千元

現金代價總額	(20,000)
購入現金及銀行結餘總額	5,100
收購現金及現金等價物流出淨額	<u>(14,900)</u>

自收購以來，已收購實體為 貴集團截至2017年12月31日止年度的收益合共貢獻人民幣21,738,000元及為合併溢利貢獻溢利人民幣1,750,000元。倘合併入賬於年初進行，則截至2017年12月31日止年度 貴集團的合併收益及 貴集團的合併溢利將分別為人民幣169,126,000元及人民幣24,111,000元。

28. 合併現金流量表附註

	應付利息	計息銀行及 其他借款	應付關聯方 款項	租賃負債
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	—	500,000	8,172	663
添置	—	—	—	442
利息開支	—	—	—	39
經營活動所得現金流量	—	—	976	—
投資活動所得現金流量	44,250	—	—	—
融資活動所得現金流量	(44,250)	—	(5,381)	(427)
於2017年12月31日	<u>—</u>	<u>500,000</u>	<u>3,767</u>	<u>717</u>
添置	—	—	—	1,378
利息開支	—	—	—	52
經營活動所得現金流量	—	—	526	—
投資活動所得現金流量	47,292	—	—	—
融資活動所得現金流量	(47,292)	20,000	(906)	(809)
於2018年12月31日	<u>—</u>	<u>520,000</u>	<u>3,387</u>	<u>1,338</u>

29. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與 貴集團的關係

關聯方名稱	與貴集團的關係
歐宗榮先生	控股股東
歐國強先生	貴公司股東及歐宗榮先生的兒子
林淑英女士	歐宗榮先生的配偶
正榮集團公司	控股股東控制的公司
正榮集團有限公司 (「正榮集團公司」)	控股股東控制的公司
正榮地產集團有限公司 (「正榮地產」)	控股股東控制的公司

關聯方名稱	與貴集團的關係
正榮地產控股股份有限公司（「正榮地產控股」）	控股股東控制的公司
閩侯正榮正升置業發展有限公司（「閩侯正升」）	控股股東控制的公司
正榮（福州）投資發展有限公司（「福州投資」）	控股股東控制的公司
正榮（馬尾）置業發展有限公司（「馬尾置業」）	控股股東控制的公司
正升（福州）置業發展有限公司（「福州正升」）	控股股東控制的公司
正泰（福州）置業發展有限公司（「福州正泰」）	控股股東控制的公司
福州市馬尾區正榮房地產開發有限公司（「馬尾地產」）	控股股東控制的公司
正榮（閩侯）投資發展有限公司（「閩侯投資」）	控股股東控制的公司
襄陽市長房正創置業有限公司（「襄陽正創」）	控股股東控制的公司
滁州正宏置業發展有限公司（「滁州正宏」）	控股股東控制的公司
福建力沃置業有限公司（「福建力沃」）	控股股東控制的公司
閩侯正榮正升置業發展有限公司（「閩侯正升」）	控股股東控制的公司
正榮（福州）投資發展有限公司（「福州投資」）	控股股東控制的公司
正榮（馬尾）置業發展有限公司（「馬尾置業」）	控股股東控制的公司
正升（福州）置業發展有限公司（「福州正升」）	控股股東控制的公司
正泰（福州）置業發展有限公司（「福州正泰」）	控股股東控制的公司
福州市馬尾區正榮房地產開發有限公司（「馬尾地產」）	控股股東控制的公司
正榮（閩侯）投資發展有限公司（「閩侯投資」）	控股股東控制的公司
正榮（閩侯）置業發展有限公司（「閩侯置業」）	控股股東控制的公司
正榮（福州）置業發展有限公司（「福州置業」）	控股股東控制的公司
福州正榮商業管理有限公司（「福州正榮商業」）	控股股東控制的公司
贛州市正碧置業發展有限公司（「贛州正碧」）	控股股東控制的公司
合肥正茂置業發展有限公司（「合肥正茂」）	控股股東控制的公司
合肥正裕置業發展有限公司（「合肥正裕」）	控股股東控制的公司
濟南正啟置業有限公司（「濟南正啟」）	控股股東控制的公司
嘉興榮昱置業有限公司（「嘉興榮昱」）	控股股東控制的公司
嘉興卓驢房地產開發有限公司（「嘉興卓驢」）	控股股東控制的公司
南昌世歐房地產開發有限公司（「南昌世歐」）	控股股東控制的公司

關聯方名稱	與貴集團的關係
南昌正榮(新加坡)置業有限公司(「南昌置業」)	控股股東控制的公司
南昌正榮紅谷投資發展有限公司(「南昌紅谷」)	控股股東控制的公司
南昌正榮新建投資發展有限公司(「南昌新建」)	控股股東控制的公司
南昌正榮正創置業有限公司(「南昌正創」)	控股股東控制的公司
南昌正榮正興置業有限公司(「南昌正榮正興」)	控股股東控制的公司
南昌駿越房地產開發有限公司(「南昌駿越」)	控股股東控制的公司
南京正榮德信房地產開發有限公司(「南京德信」)	控股股東控制的公司
南京正榮房地產開發有限公司(「南京地產」)	控股股東控制的公司
南京正榮江濱投資發展有限公司(「南京投資」)	控股股東控制的公司
南京正榮置業發展有限公司(「南京發展」)	控股股東控制的公司
南京糧榮信房地產開發有限公司(「南京糧榮信」)	控股股東控制的公司
正榮(南平)置業發展有限公司(「南平置業」)	控股股東控制的公司
嘉興榮坤置業有限公司(「嘉興榮坤」)	控股股東控制的公司
正榮山田(平潭)投資發展有限公司(「平潭投資」)	控股股東控制的公司
正榮山田(平潭)置業發展有限公司(「平潭置業」)	控股股東控制的公司
正榮山田正泰(平潭)置業發展有限公司(「正榮山田正泰」)	控股股東控制的公司
正升(平潭)置業發展有限公司(「平潭正升」)	控股股東控制的公司
正鼎(福清)置業發展有限公司(「福清正鼎」)	控股股東控制的公司
正茂(平潭)置業發展有限公司(「平潭正茂」)	控股股東控制的公司
正欣(平潭)置業發展有限公司(「平潭正欣」)	控股股東控制的公司
正榮(莆田)金融財富中心開發有限公司	
(「正榮莆田金融財富」)	控股股東控制的公司
正榮(莆田)投資發展有限公司(「莆田投資」)	控股股東控制的公司
正榮玉湖(莆田)開發有限公司(「莆田玉湖」)	控股股東控制的公司
正榮正宏(莆田)置業發展有限公司(「正榮正宏莆田」) . . .	控股股東控制的公司
正豐(莆田)置業發展有限公司(「莆田正豐」)	控股股東控制的公司
正榮財富(福建)置業有限公司(「Putian Fortune Centre」) .	控股股東控制的公司
正潤(莆田)置業發展有限公司(「莆田正潤」)	控股股東控制的公司
正榮(莆田)房地產開發有限公司(「莆田地產」)	控股股東控制的公司

關聯方名稱	與貴集團的關係
正榮(莆田)置業發展有限公司(「莆田置業」)	控股股東控制的公司
正榮(莆田)商業管理有限公司(「正榮莆田商業」)	控股股東控制的公司
石獅市正升置業發展有限公司(「石獅正升」)	控股股東控制的公司
正榮御楓(上海)置業發展有限公司(「上海御楓」)	控股股東控制的公司
正榮御品(上海)置業發展有限公司(「上海御品」)	控股股東控制的公司
正榮御天(上海)置業發展有限公司(「上海御天」)	控股股東控制的公司
正榮御園(上海)置業發展有限公司(「上海御園」)	控股股東控制的公司
正榮御尊(上海)置業發展有限公司(「上海御尊」)	控股股東控制的公司
正榮新產業發展有限公司(「正榮新產業」)	控股股東控制的公司
正榮商業管理有限公司(「正榮商業」)	控股股東控制的公司
上海榮顧創業投資有限公司(「上海榮顧」)	控股股東控制的公司
正榮集團蘇南(蘇州)投資有限公司(「蘇州投資」)	控股股東控制的公司
正榮蘇南(蘇州)房地產有限公司(「蘇州地產」)	控股股東控制的公司
正榮蘇南(蘇州)置業發展有限公司(「蘇州置業」)	控股股東控制的公司
正榮蘇通(蘇州)房地產開發有限公司(「蘇州蘇通」)	控股股東控制的公司
蘇州正利置業有限公司(「蘇州正利」)	控股股東控制的公司
天津正榮正宏置業發展有限公司(「Wuhan Zhengtai」)	控股股東控制的公司
正榮(天津)置業發展有限公司(「天津置業」)	控股股東控制的公司
蘇州正瑞置業發展有限公司(「蘇州正瑞置業」)	控股股東控制的公司
武漢正榮正泰置業有限公司(「武漢正榮正泰」)	控股股東控制的公司
西安正海置業有限公司(「西安正海」)	控股股東控制的公司
襄陽市長房正創置業有限公司(「襄陽正創」)	控股股東控制的公司
徐州正銘置業發展有限公司(「徐州正銘」)	控股股東控制的公司
江西省正榮房地產開發有限公司(「江西地產」)	控股股東控制的公司
宜春金投置地有限公司(「宜春金投」)	控股股東控制的公司
長沙正榮正泰置業發展有限公司(「長沙正榮正泰」)	控股股東控制的公司
正榮(長沙)置業有限公司(「長沙置業」)	控股股東控制的公司
鄭州新榮桂置業有限公司(「鄭州新榮桂」)	控股股東控制的公司

關聯方名稱	與貴集團的關係
武漢正榮正升置業有限公司（「武漢正榮正升」）	正榮地產的合營企業
合肥碧榮房地產有限公司（「合肥碧榮」）	正榮地產的合營企業
濟南弘碧置業有限公司（「濟南弘碧」）	正榮地產的合營企業
蘇州奧遠房地產開發有限公司（「蘇州奧遠」）	正榮地產的合營企業
蘇州程瑞置業有限公司（「蘇州程瑞」）	正榮地產的合營企業
蘇州廣坤房地產開發有限公司（「蘇州廣坤」）	正榮地產的合營企業
蘇州領瑞置業有限公司（「蘇州領瑞」）	正榮地產的合營企業
蘇州融輝置業有限公司（「蘇州融輝」）	正榮地產的合營企業
蘇州正豐置業發展有限公司（「蘇州正豐」）	正榮地產的合營企業
天津中儲恒豐置業有限公司（「天津中儲」）	正榮地產的合營企業
常熟建瀚置地有限公司（「常熟建瀚」）	正榮地產的聯營公司
嘉興榮聿置業有限公司（「嘉興榮聿」）	正榮地產的聯營公司
昆山卓彌房地產開發有限公司（「昆山卓彌」）	正榮地產的聯營公司
南京招榮房地產開發有限公司（「南京招榮」）	正榮地產的聯營公司
南京卓泓晟房地產開發有限公司（「南京卓泓晟」）	正榮地產的聯營公司
蘇州灝溢房地產開發有限公司（「蘇州灝溢」）	正榮地產的聯營公司
蘇州市冠達房地產開發有限公司（「蘇州冠達」）	正榮地產的聯營公司
蘇州正創置業發展有限公司（「蘇州正創」）	正榮地產的聯營公司
蘇州正璽房地產開發有限公司（「蘇州正璽」）	正榮地產的聯營公司
徐州雅豐房地產開發有限公司（「徐州雅豐」）	正榮地產的聯營公司
張家港保稅區耀輝房地產開發有限公司（「張家港耀輝」）	正榮地產的聯營公司

(b) 除於財務報表其他地方詳述的交易外，貴集團於有關期間與關聯方進行以下交易：

	截至12月31日止年度	
	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
向關聯公司墊款		
控股股東控制的公司	59,647	172,369
關聯公司還款		
控股股東控制的公司	46,634	72,655
關聯公司墊款		
控股股東控制的公司	4,578	1,907
向關聯公司還款		
控股股東控制的公司	9,959	2,813
來自關聯公司的物業管理服務及增值服務(i)		
控股股東控制的公司	97,000	136,368
一家同系附屬公司的合營企業及聯營公司.....	35,131	49,046
	<u>132,131</u>	<u>185,414</u>
向關聯公司支付的租金(i)		
控股股東控制的公司	976	526
利息收入(ii)		
控股股東控制的公司	44,250	47,292

(i) 該等交易乃根據參與各方共同協定的條款及條件進行。

(ii) 截至2017年及2018年12月31日止年度，貴集團向正榮集團公司墊款，該等墊款為無抵押，並按9%至14%的年利率計息，為期1年。

(c) 與關聯方的其他交易

於2017年及2018年12月31日，貴集團借入的人民幣500,000,000元及人民幣500,000,000元的其他借款由歐宗榮先生、林淑英女士及正榮集團公司提供擔保(附註23)。其他借款已悉數償還，而相關質押及擔保其後已解除。

於2018年12月31日，貴集團的銀行借款人民幣20,000,000元由正榮集團公司擔保(附註23)。銀行借款已悉數償還，而相關擔保其後已解除。

附錄 — A

會計師報告

(d) 與關聯方的未付結餘

	12月31日	12月31日
	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯公司款項：		
貿易相關		
控股股東控制的公司	8,745	23,578
一家同系附屬公司的合營企業及聯營公司	1,394	11,920
	<u>10,139</u>	<u>35,498</u>
應收關聯公司款項：		
非貿易相關		
控股股東控制的公司	<u>524,088</u>	<u>623,802</u>
應付關聯公司款項：		
貿易相關		
控股股東控制的公司	<u>929</u>	<u>1,455</u>
應付關聯公司款項：		
非貿易相關		
控股股東控制的公司	<u>2,838</u>	<u>1,932</u>

就應收關聯方款項而言，於2018年12月31日經營活動產生的結餘為人民幣35,498,000元，包括賬齡為一年內的人民幣27,869,000元及賬齡為超過一年的人民幣7,629,000元，於2017年12月31日則為賬齡為一年內的人民幣10,139,000元。授予關聯方的信貸期主要為三個月。貴集團已評估該等應收款項的信貸風險不會大幅增加，原因為根據一般方法減值的初步確認及計量乃按12個月預計信貸虧損計算，且已評估預計信貸虧損並不重大。

就應付關聯方款項而言，於2018年12月31日經營活動產生的結餘為人民幣1,455,000元，包括賬齡為一年內的人民幣526,000元及賬齡為超過一年的人民幣929,000元，於2017年12月31日則為賬齡為一年內的人民幣929,000元。

(e) 貴集團主要管理人員薪酬：

	截至12月31日止年度	
	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利	3,132	4,391
退休金計劃供款及社會福利	379	644
支付予主要管理人員的薪酬總額	<u>3,511</u>	<u>5,035</u>

董事酬金的進一步詳情載於財務報表附註8。

30. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

2017年12月31日

金融資產

	按攤銷成本列賬的 金融資產
	人民幣千元
計入預付款項及其他應收款項的金融資產 (附註19)	14,387
貿易應收款項 (附註18)	33,029
應收關聯公司款項 (附註29)	534,227
現金及現金等價物 (附註20)	101,029
	<u>682,672</u>

金融負債

	按攤銷成本列賬的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項 (附註21)	17,149
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註22)	45,033
租賃負債 (附註14)	717
計息銀行及其他借款 (附註23)	500,000
應付關聯方款項 (附註29)	3,767
	<u>566,666</u>

2018年12月31日

金融資產

	按攤銷成本列賬的 金融資產
	人民幣千元
計入預付款項及其他應收款項的金融資產 (附註19)	37,322
貿易應收款項 (附註18)	54,021
應收關聯公司款項 (附註29)	659,300
現金及現金等價物 (附註20)	49,843
	<u>800,486</u>

金融負債

	按攤銷成本列賬的 金融負債
	人民幣千元
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註22)	50,018
計息銀行及其他借款 (附註23)	520,000
應付關聯方款項 (附註29)	3,387
租賃負債 (附註14)	1,338
貿易應付款項 (附註21)	23,314
	598,057

31. 金融工具的公平值及公平值層級

管理層已評估現金及現金結餘、與關聯公司的款項、貿易應收款項、計入預付款項及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債以及計息銀行及其他借款的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具的到期期限較短

貴集團的公司財務團隊由財務經理帶領，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。公司財務團隊直接向 貴公司董事會匯報。於各報告日期，公司財務團隊分析金融工具價值的變動並決定應用於估值的主要輸入數據。估值由首席財務官審閱及批准。每年就中期及年度財務報告與董事會對估值程序及結果進行兩次討論。

32. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括計入貿易應收款項的金融資產、應收關聯公司款項、計入預付款項及其他應收款項的金融資產、現金及現金等價物、貿易應付款項、應付關聯公司款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債，該等金融工具因其經營而直接產生。 貴集團擁有其他金融資產及負債，如租賃負債及計息銀行及其他借款。該等金融工具的主要目的在於為 貴集團的運營融資。

貴集團金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。一般而言， 貴集團對其風險管理採取保守策略。為將 貴集團所面臨的該等風險降至最低， 貴集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。 貴集團並未持有或發行可供交易的衍生金融工具。董事會審閱並同意各項風險管理政策，其概述如下：

(a) 利率風險

貴集團面臨的市場利率變動風險主要與附註23所載的 貴集團計息銀行及其他借款有關。 貴集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，而是以固定利率取得所有銀行借款。

(b) 信貸風險

貴集團面臨有關其貿易應收款項及其他應收款項、保本存款投資以及現金及現金等價物的信貸風險。

由於保本存款投資以及現金及現金等價物基本上存放於國有銀行及其他大中型上市銀行， 貴集團預計並無與該等金融工具相關的重大信貸風險。管理層預計不會因該等對手方違約而產生任何重大虧損。

附錄 — A

會計師報告

貴集團預計與應收關聯方貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，乃由於關聯方在短期內有較強的能力履行合約現金流量義務。因此，於有關期間就應收關聯方貿易應收款項及其他應收款項確認的減值撥備為零。

於2017年及2018年12月31日，所有已質押按金與現金及現金等價物均已存置於不具重大信貸風險的高信貸質素金融機構。該等金融資產為仍未逾期且其信貸風險被分類為第一階段。

於2017年及2018年12月31日，貴集團將計入預付款項及其他應收款項的金融資產及其他資產分類為第一階段，原因為倘該等資產為未逾期，其信貸質素會被視為「正常」，且概無任何資料顯示金融資產的信貸風險自初步確認以來出現大幅增加。

(c) 流動資金風險

貴集團旨在透過使用計息銀行及其他借款維持融資持續性及靈活性之間的平衡。現金流量情況受持續密切監控。

貴集團於各報告期末按合約未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

2017年12月31日

	3個月以內或 按要求	3個月 至1年	1年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	17,149	–	–	17,149
其他應付款項及應計費用.....	45,033	–	–	45,033
計息銀行及其他借款.....	11,250	33,750	780,000	825,000
租賃負債.....	107	322	793	1,222
應付關聯方款項.....	3,767	–	–	3,767
	<u>77,306</u>	<u>34,072</u>	<u>780,793</u>	<u>892,171</u>

2018年12月31日

	3個月以內或 按要求	3個月 至1年	1年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	23,314	–	–	23,314
其他應付款項及應計費用.....	50,018	–	–	50,018
計息銀行及其他借款.....	17,715	73,145	710,000	800,860
租賃負債.....	202	604	1,503	2,309
應付關聯方款項.....	3,387	–	–	3,387
	<u>94,636</u>	<u>73,749</u>	<u>711,503</u>	<u>879,888</u>

(d) 資本管理

貴集團資本管理的主要目標是保障貴集團持續經營的能力並維持穩健的資本比率，以支持其業務並使股東價值最大化。

貴集團會根據經濟狀況的變化管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構，貴集團或會調整派付予股東的股息、股東資本回報或發行新股。

貴集團採用資本負債比率（即債務淨額除以資本總額與債務淨額之和）來監控資本。貴集團於債務淨額中計入計息銀行及其他借款，減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔權益。於各有關期間末的資本負債比率如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行及其他借款	500,000	520,000
減：現金及現金等價物	(101,029)	(49,843)
債務淨額	398,971	470,157
母公司擁有人應佔權益	14,496	54,108
資本負債比率	2,752.3%	868.9%

33. 期後財務報表

貴公司，貴集團或貴集團現時旗下任何公司概無就2018年12月31日之後的任何期間編製經審核財務報表。

以下為本公司的申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出以供載入本文件所編製的有關正榮服務集團有限公司的報告全文。

敬啟者：

緒言

我們已審閱第IB-3至IB-47頁所載正榮服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的中期財務資料，當中包括於2019年9月30日的合併財務狀況表以及截至該日止九個月期間的有關合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及主要會計政策概要及其他解釋資料。貴公司董事負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製及呈列此中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對此中期財務資料發表結論。按照雙方所協定的聘用條款，本報告僅向閣下作出，除此以外不可作其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱工作。中期財務資料的審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人員作出查詢，並運用分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審核準則進行的審核為小，故不能保證我們會知悉在審核中可能會發現的所有重大事宜。因此，我們不會發表審核意見。

結論

根據我們的審閱（不構成審核的一部分），就本報告而言，我們並無察覺到任何事項，使我們相信中期財務資料在所有重大方面並非根據香港會計準則第34號編製。

此致

正榮服務集團有限公司

列位董事

建銀國際金融有限公司 台照

執業會計師

香港

謹啟

2020年〔●〕

附錄 — B

會計師報告

I 中期財務資料

合併損益及其他全面收益表

	附註	截至9月30日止九個月	
		2019年	2018年
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收益	5	516,900	320,562
銷售成本.....		<u>(344,091)</u>	<u>(235,628)</u>
毛利		172,809	84,934
其他收入及收益	5	2,105	862
行政開支.....		(66,271)	(44,119)
金融資產減值虧損淨額		(7,308)	(3,213)
投資物業公平值收益	15	600	—
融資成本淨額.....	7	(2,250)	(39)
財務開支.....		(55,528)	(35,508)
財務收入.....		53,278	35,469
應佔一間聯營公司溢利及虧損.....		<u>(167)</u>	<u>(74)</u>
除稅前溢利.....	6	99,518	38,351
所得稅開支.....	10	<u>(25,259)</u>	<u>(9,816)</u>
期內溢利及全面收入總額.....		<u>74,259</u>	<u>28,535</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		72,197	28,535
非控股權益		<u>2,062</u>	<u>—</u>
		<u>74,259</u>	<u>28,535</u>
母公司普通股持有人應佔每股盈利			
基礎及攤薄	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附錄 — B

會計師報告

合併財務狀況表

	附註	2019年 9月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	6,384	4,844
使用權資產	14	8,679	1,361
投資物業	15	21,400	—
商譽	16	59,537	19,507
其他無形資產	17	33,128	11,150
於聯營公司的投資	18	204	371
遞延稅項資產	25	7,619	5,698
非流動資產總值		136,951	42,931
流動資產			
貿易應收款項	19	140,546	54,021
應收關聯公司款項	30	620,967	659,300
預付款項及其他應收款項	20	37,274	44,998
現金及現金等價物	21	74,983	49,843
流動資產總值		873,770	808,162
流動負債			
貿易應付款項	22	29,180	23,314
其他應付款項及應計費用	23	271,917	224,143
應付關聯公司款項	30	6,584	3,387
計息銀行及其他借款	24	32,500	20,000
應付稅項		30,683	22,332
租賃負債	14	3,951	789
流動負債總額		374,815	293,965
流動資產淨值		498,955	514,197
資產總值減流動負債		635,906	557,128
非流動負債			
其他應付款項	23	7,000	—
計息銀行及其他借款	24	518,750	500,000
租賃負債	14	6,568	549
遞延稅項負債	25	10,429	2,559
非流動負債總額		542,747	503,108
淨資產		93,159	54,020
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	26	—	—
儲備	27	78,341	54,108
		78,341	54,108
非控股權益		14,818	(88)
總權益		93,159	54,020

合併權益變動表

	母公司擁有人應佔						非控股 權益	總權益
	已發行 股本	合併 儲備*	法定 盈餘儲備*	保留 溢利*	總計			
	人民幣千元 附註26	人民幣千元 附註27(a)	人民幣千元 附註27(b)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2018年12月31日								
及2019年1月1日(經審核).....	-	10,000	6,740	37,368	54,108	(88)	54,020	
期內溢利及全面收入總額.....	-	-	-	72,197	72,197	2,062	74,259	
收購附屬公司(附註28).....	-	-	-	-	-	12,844	12,844	
轉撥至法定公積金.....	-	-	8,153	(8,153)	-	-	-	
向當時股權持有人的資本分派.....	-	(47,964)	-	-	(47,964)	-	(47,964)	
於2019年9月30日(未經審核).....	<u>-</u>	<u>(37,964)</u>	<u>14,893</u>	<u>101,412</u>	<u>78,341</u>	<u>14,818</u>	<u>93,159</u>	
於2017年12月31日								
及2018年1月1日(經審核).....	-	10,000	2,454	2,042	14,496	-	14,496	
期內溢利及全面收入總額.....	-	-	-	28,535	28,535	-	28,535	
轉撥至法定公積金.....	-	-	3,236	(3,236)	-	-	-	
於2018年9月30日(未經審核).....	<u>-</u>	<u>10,000</u>	<u>5,690</u>	<u>27,341</u>	<u>43,031</u>	<u>-</u>	<u>43,031</u>	

* 該等儲備賬目指2019年9月30日合併財務狀況表內的合併儲備總額人民幣78,341,000元。

** 金額低於人民幣1,000元。

附錄 — B

會計師報告

合併現金流量表

	附註	截至9月30日止九個月	
		2019年	2018年
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利.....		99,518	38,351
調整：			
融資成本.....	7	2,250	39
利息收入.....	5	(873)	(431)
應佔一間聯營公司溢利及虧損.....	18	167	74
投資物業公平值收益.....		(600)	—
物業、廠房及設備折舊.....	6,13	1,467	885
使用權資產折舊.....	6,14	2,133	447
其他無形資產攤銷.....	6,17	2,847	878
貿易應收款項減值.....	6,19	7,435	3,269
其他應收款項減值.....	6,20	(127)	(56)
		114,217	43,456
貿易應收款項增加.....		(90,570)	(58,635)
預付款項及其他應收款項減少／(增加).....		9,496	(11,543)
應收關聯公司款項增加.....		(16,507)	(18,786)
應付關聯公司款項增加.....		1,594	409
貿易應付款項增加.....		4,166	4,644
其他應付款項及應計費用增加.....		12,679	55,738
經營所得現金		35,075	15,283
已收利息.....		873	431
已付利息.....		(1,670)	—
已付稅項.....		(21,207)	(303)
經營所得現金流量淨額		13,071	15,411
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目.....		(2,207)	(2,172)
出售物業、廠房及設備項目所得款項.....		23	19
購買其他無形資產.....		(603)	—
已收關聯公司利息.....		53,278	35,469
收購附屬公司.....		(44,023)	—
預付款項及其他應收款項減少.....		20,000	—
給予關聯公司的墊款.....		(150,791)	(58,781)
關聯公司還款.....		205,631	—
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		81,308	(25,465)

	截至9月30日止九個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
融資活動所得現金流量		
租賃負債本金部分	(850)	(505)
新銀行貸款	31,750	—
償還銀行貸款	(500)	—
已付利息	(53,278)	(35,469)
向當時股權持有人的資本分派	(47,964)	—
關聯公司墊款	3,301	48
向關聯公司還款	(1,698)	—
融資活動所用現金流量淨額	(69,239)	(35,926)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	25,140	(45,980)
期初現金及現金等價物	49,843	101,029
期末現金及現金等價物	74,983	55,049
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	21 74,983	55,049
合併財務狀況表及現金流量表所列現金及 現金等價物	74,983	55,049

貴公司財務狀況表

	2019年 9月30日
	人民幣千元
流動資產	
現金及現金等價物	—
預付款項及其他應收款項	—
流動資產總值	<u>—</u>
非流動資產	
於附屬公司投資	—
非流動資產總值	<u>—</u>
流動負債	
其他應付款項	—
流動負債總額	<u>—</u>
流動負債淨額	<u>—</u>
資產總值減流動負債	<u>—</u>
淨資產	<u>—</u>
權益	
母公司擁有人應佔權益	
股本	—
儲備	—
總權益	<u>—</u>

貴公司於2018年12月17日在開曼群島註冊成立。於其註冊成立日期，一股面值1美元的普通股獲配發及繳足(附註26)。

II 中期財務資料附註

1. 公司資料

貴公司為在開曼群島註冊成立的獲豁免公司。貴公司的註冊辦事處位於Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Island。

貴公司為一間投資控股公司。截至2019年9月30日止九個月（「報告期間」），貴集團現時旗下附屬公司從事提供物業管理服務。貴集團重組前的當時母公司正榮集團有限公司（「正榮集團公司」）（「當時母公司」）。

貴公司及貴集團現時旗下附屬公司曾進行文件「歷史、重組及公司架構」一段所載重組（已於2019年11月7日完成）。除重組以外，貴公司自註冊成立以來並無開展任何業務或營運。

於報告期間末，貴公司於其附屬公司（全部為私人有限公司（或倘在香港境外註冊成立，則具有與在香港註冊成立的私人公司大致相似的特性））擁有直接或間接權益，其詳情載列如下：

名稱	附註	註冊成立／ 成立地點及日期 以及營運地點	註冊股本的 賬面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
<u>直接持有：</u>					
Future Prosperity Holdings Limited （「Future Prosperity (BVI)」）.....	(1)	英屬維京群島 （「英屬維京群島」）／ 2018年1月22日	50,000美元	100%	投資控股
正榮服務中國有限公司 （「正榮服務中國」）.....	(1)	英屬維京群島／ 2018年12月19日	1美元	100%	投資控股
<u>間接持有：</u>					
Future Prosperity (HK) Limited （「Future Prosperity (HK)」）.....	(1)	香港／ 2018年2月20日	1港元	100%	投資控股
正榮服務香港有限公司 （「正榮服務香港」）.....	(1)	香港／ 2018年12月24日	1港元	100%	投資控股
福州匯華企業管理諮詢有限公司 （「福州匯華」）*.....	(1)	中國／中國內地／ 2019年1月31日	人民幣5,000,000元	100%	投資控股
福建正榮物業服務有限公司 （「福建正榮」）.....	(2)	中國／中國內地／ 2013年3月8日	人民幣10,000,000元	100%	物業管理

附錄 — B

會計師報告

名稱	附註	註冊成立／ 成立地點及日期 以及營運地點	註冊股本的 賬面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
正榮物業服務有限公司 (「正榮物業服務」)	(3)	中國／中國內地／ 2000年2月2日	人民幣50,000,000元	100%	物業管理
福州正榮物業管理有限公司 (「福州正榮」)	(1)	中國／中國內地／ 2010年9月17日	人民幣1,000,000元	100%	物業管理
江西美時房地產經紀有限公司 (「江西美時」)	(1)	中國／中國內地／ 2019年6月6日	人民幣2,000,000元	100%	房地產代理／ 經紀
湖北長房正榮物業服務有限公司 (「湖北長房正榮」)**	(1)	中國／中國內地／ 2018年7月30日	人民幣5,000,000元	51%	物業管理
宜春市首維達工程服務有限公司 (「宜春首維達」)	(1)	中國／中國內地／ 2015年1月15日	人民幣1,000,000元	100%	公用設施安裝 及維護服務
江蘇愛濤物業管理有限公司 (「江蘇愛濤」)	(4)	中國／中國內地／ 2001年2月21日	人民幣10,000,000元	100%	物業維護
長沙愛濤物業管理有限公司 (「長沙愛濤」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年3月6日	人民幣5,000,000元	100%	物業管理
江蘇省蘇鐵物業管理有限責任公司 (「江蘇蘇鐵」)**	(1)	中國／中國內地／ 2001年1月4日	人民幣11,000,000元	70%	物業管理
正榮物業管理服務有限公司 (「正榮物業管理」)	(1)	中國／中國內地／ 2019年4月24日	人民幣50,000,000元	100%	物業管理

附錄 — B

會計師報告

名稱	附註	註冊成立／ 成立地點及日期 以及營運地點	註冊股本的 賬面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
蘇州可立房產經紀有限公司 （「蘇州可立」）.....	(1)	中國／中國內地／ 2019年7月10日	人民幣1,000,000元	100%	房產代理 服務

* 福州匯華根據中國法律註冊為外商獨資企業。

** 該等公司乃 貴公司非全資附屬公司的附屬公司，故因 貴公司對其持有控制權而作為附屬公司入賬。

- (1) 並無編製及刊發該等實體截至2017年及2018年12月31日止年度的經審核財務報表，因為該等公司毋須遵守有關規則及法規的任何法定審核規定。
- (2) 根據中國公認會計原則及法規編製的截至2017年12月31日止年度法定財務報表已經無錫東林會計師事務所有限公司（為於中國註冊的註冊會計師事務所）審核。
- (3) 根據中國公認會計原則及法規編製的截至2017年及2018年12月31日止年度法定財務報表已分別經無錫東林會計師事務所有限公司及福建廣聯會計師事務所有限公司（均為於中國註冊的註冊會計師事務所）審核。
- (4) 根據中國公認會計原則及法規編製的截至2018年12月31日止年度法定財務報表已經北京永拓會計師事務所（特殊普通合夥）江蘇分所（為於中國註冊的註冊會計師事務所）審核。

所有集團公司於中國註冊的英文名稱乃指 貴公司管理層竭盡全力將該等公司的中文名稱所翻譯成的譯名，原因是該等公司並無官方英文名稱。

2 呈列基準

根據文件「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段詳述的重組，貴公司於2019年11月7日成為貴集團現時旗下公司的控股公司。貴集團現時旗下公司於重組前後受控股股東共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料已採用合併會計原則按合併基準編製，猶如重組已於所呈報的最早期間開始時完成。

貴集團於報告期間的合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括貴集團現時旗下所有公司自呈報的最早日期或自附屬公司及／或業務首次受控股股東共同控制的日期（以較短期間為準）起的業績及現金流量。貴集團於2019年9月30日的合併財務狀況表已編製，以採用現有賬面值（從控股股東角度）呈列附屬公司及／或業務的資產及負債。概無作出任何調整以反映重組產生的公平值，或確認任何新資產或負債。

於重組前由控股股東以外的各方持有附屬公司及／或業務的股本權益及其變動乃採用合併會計原則於權益內列作非控股權益。

集團內公司間所有交易及結餘於合併時對銷。

3. 編製基準及會計政策

報告期間的未經審核中期財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告編製。

未經審核中期財務資料不包括須於年度財務報表載列的所有資料及披露，並須與貴集團截至2017年及2018年12月31日止年度的歷史財務資料一併閱讀。

編製中期財務資料所採用的會計政策與貴集團截至2017年及2018年12月31日止年度的歷史財務資料所採用者一致。

中期財務資料乃按歷史成本法編製，惟投資物業按公平值計量除外。

4. 經營分部資料

貴集團主要從事物業管理業務。針對資源配置及績效評估，向貴集團主要經營決策者所報告的資料側重於貴集團的整體經營業績，因貴集團的資源經過整合且並無分散經營分部資料可提供。因此，並無呈列經營分部資料。

地區資料

於有關期間內，由於貴集團所有收益均於中國內地產生，且其所有長期資產／資本開支均位於中國內地／在中國內地產生，貴集團在單一地區分部經營。因此，並無呈列地區分部資料。

有關主要客戶的資料

截至2018年及2019年9月30日止九個月，來自正榮地產（定義見附註30）及其附屬公司（「正榮地產集團」）的收益分別佔貴集團收益28.5%及26.4%。除正榮地產集團的收益外，各有關期間向單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售所得收益均無佔貴集團收益的10%或以上。

5. 收益、其他收入及盈利

收益指截至2018年及2019年9月30日止九個月的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務產生的收入。

對收益以及其他收入及盈利的分析如下：

	截至9月30日止九個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收益		
物業管理服務	252,520	184,220
非業主增值服務	189,671	98,950
社區增值服務	74,709	37,392
	<u>516,900</u>	<u>320,562</u>

客戶合約收益

(i) 分拆收益資料

分部	物業管理 服務	非業主增值 服務	社區增值 服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2019年9月30日止九個月				
(未經審核)				
商品或服務類型				
提供服務	252,520	189,671	74,709	516,900
客戶合約收益總額	<u>252,520</u>	<u>189,671</u>	<u>74,709</u>	<u>516,900</u>
地區市場				
中國內地	<u>252,520</u>	<u>189,671</u>	<u>74,709</u>	<u>516,900</u>
確認收益時間				
隨時間確認的收益	252,520	144,509	21,784	418,813
於某一時間點確認的收益	—	45,162	52,925	98,087
客戶合約收益總額	<u>252,520</u>	<u>189,671</u>	<u>74,709</u>	<u>516,900</u>

附錄 — B

會計師報告

分部	物業管理 服務 人民幣千元	非業主增值 服務 人民幣千元	社區增值 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2018年9月30日止九個月				
(未經審核)				
商品或服務類型				
提供服務	184,220	98,950	37,392	320,562
客戶合約收益總額	<u>184,220</u>	<u>98,950</u>	<u>37,392</u>	<u>320,562</u>
地區市場				
中國內地	<u>184,220</u>	<u>98,950</u>	<u>37,392</u>	<u>320,562</u>
確認收益時間				
隨時間確認的收益	184,220	80,012	14,716	278,948
於某一時間點確認的收益	—	18,938	22,676	41,614
客戶合約收益總額	<u>184,220</u>	<u>98,950</u>	<u>37,392</u>	<u>320,562</u>

下表載列截至2018年及2019年9月30日止九個月計入該期間開始時合約負債的已確認收益金額及於過往期間達成履約責任的已確認收益金額：

	截至9月30日止九個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
於期初計入合約負債的已確認收益：		
物業管理服務	63,185	44,722
	<u>63,185</u>	<u>44,722</u>

(ii) 履約責任

就物業管理服務及社區增值服務而言，貴集團確認收入，金額相當於對發票的權利，其直接與貴集團迄今為止已向客戶履行責任的價值相符。貴集團已選擇實際權宜之計，不披露此類合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。交付前及顧問服務合約期限一般於交易對手通知貴集團不再需要服務時到期。

附錄 — B

會計師報告

就非業主增值服務而言，其在短時間內提供，在各個期間結束時概無未履行的履約責任。

	截至9月30日止九個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
其他收入及收益		
利息收入.....	873	431
政府補助.....	765	341
其他.....	467	90
	2,105	862

6. 除稅前溢利

貴集團除稅前溢利已扣除／(計入) 以下各項：

	附註	截至9月30日止九個月	
		2019年	2018年
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
已提供服務成本*.....		344,091	235,628
物業、廠房及設備折舊.....	13	1,467	885
使用權資產折舊.....	14	2,133	447
其他無形資產攤銷.....	17	2,847	878
核數師薪酬.....		941	404
金融資產減值淨額.....			
貿易應收款項減值淨額.....	19	7,435	3,269
其他應收款項減值淨額.....	20	(127)	(56)
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬 (附註8))：.....			
工資、薪金及其他津貼.....		203,508	155,482
退休金計劃供款及社會福利.....		58,915	39,971
		262,423	195,453

* 截至2019年9月30日止九個月，僱員福利開支金額人民幣223,748,000元已計入服務成本(截至2018年9月30日止九個月：人民幣164,752,000元)。

附錄一 B

會計師報告

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至9月30日止九個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借款利息	54,948	35,469
減：向控股股東控制的關聯公司收取的利息	(53,278)	(35,469)
租賃負債利息開支	580	39
	<u>2,250</u>	<u>39</u>

8. 董事及主要行政人員薪酬

貴公司於截至2018年及2019年9月30日止九個月任何時間並無任何主要行政人員、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事，因為彼等於2019年12月6日獲委任。

報告期間末後，黃亮先生及黃聖先生於2019年12月6日獲委任為 貴公司執行董事，陳偉健先生於2019年12月6日獲委任為 貴公司非執行董事，黃仙枝先生於2019年12月6日獲委任為 貴公司非執行董事兼董事會主席。

若干董事於獲委任為 貴公司董事前從 貴集團現時旗下實體收取薪酬。董事自集團實體已收或應收薪酬詳情如下：

	截至9月30日止九個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
袍金	-	-
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	1,125	564
績效花紅	570	41
退休金計劃供款及社會福利	106	79
	<u>1,801</u>	<u>684</u>

(a) 獨立非執行董事

報告期間末後，歐陽寶豐先生、馬海越先生及張偉先生於2020年〔●〕獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於報告期間並無應付獨立非執行董事的酬金。

附錄一 B

會計師報告

(b) 執行董事及非執行董事

截至2019年9月30日止九個月(未經審核)

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	績效花紅	退休金計劃 供款及社會 福利	薪酬總額
	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
執行董事：					
黃亮先生.....	-	900	570	86	1,556
黃聖先生.....	-	225	-	20	245
	<u>-</u>	<u>1,125</u>	<u>570</u>	<u>106</u>	<u>1,801</u>
非執行董事：					
黃仙枝先生.....	-	-	-	-	-
陳偉健先生.....	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至2018年9月30日止九個月(未經審核)

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	績效花紅	退休金計劃 供款及社會 福利	薪酬總額
	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
執行董事：					
黃亮先生	-	564	41	79	684
黃聖先生	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>564</u>	<u>41</u>	<u>79</u>	<u>684</u>
非執行董事：					
黃仙枝先生	-	-	-	-	-
陳偉健先生	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至2019年及2018年9月30日止九個月並無安排令董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何薪酬。

9. 五名最高薪酬僱員

於截至2019年9月30日止年度的五名最高薪酬僱員包括一名（截至2018年9月30日止九個月：一名）董事，彼等的薪酬詳情載於上文附註8。既非 貴公司董事亦非主要行政人員的餘下四名（截至2018年9月30日止九個月：四名）最高薪酬僱員於截至2019年9月30日止年度的薪酬詳情如下：

	截至9月30日止九個月	
	2019年 (未經審核)	2018年 (未經審核)
薪金、津貼及實物福利	3,191	2,001
績效花紅.....	1,016	160
退休金計劃供款及社會福利.....	382	331
	<u>4,589</u>	<u>2,492</u>

薪酬在以下範圍內的非董事及最高薪酬僱員人數如下：

	截至9月30日止九個月	
	2019年 (未經審核)	2018年 (未經審核)
零至500,000港元	–	2
500,001港元至1,000,000港元	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元	2	–
總計	<u>4</u>	<u>4</u>

10. 所得稅

貴集團須就 貴集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維京群島的規則及法規， 貴集團於開曼群島及英屬維京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。 貴集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該公司於截至2018年及2019年9月30日止九個月並無於香港產生的任何應課稅溢利。

於截至2019年9月30日止九個月，中國企業所得稅乃按 貴集團中國附屬公司於有關期間的應課稅利潤以稅率25%計提準備（截至2018年9月30日止九個月：25%）。

附錄 — B

會計師報告

若干附屬公司被認定為小型低利潤企業，因而於截至2019年9月30日止九個月按10%的優惠稅率繳稅（截至2018年9月30日止九個月：10%）。

	截至9月30日止九個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
即期 — 中國內地：.....		
期內支出.....	27,663	11,499
遞延稅項 (附註25).....	(2,404)	(1,683)
期內稅項支出總額.....	<u>25,259</u>	<u>9,816</u>

貴公司及其附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	截至9月30日止九個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
除稅前溢利.....	99,518	38,351
按法定所得稅率計算.....	24,881	9,588
聯營公司應佔虧損.....	42	18
不可扣稅開支.....	<u>336</u>	<u>210</u>
按 貴集團實際稅率計算的稅項費用.....	<u>25,259</u>	<u>9,816</u>

於截至2019年9月30日止九個月為數人民幣(42,000)元（截至2018年9月30日止九個月：人民幣(18,000)元）的聯營公司應佔稅項計入合併損益表「應佔聯營公司溢利及虧損」內。

11. 股息

自註冊成立日期以來，貴公司並無派付或宣派任何股息。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

就本報告而言，由於重組及按未經審核中期財務資料附註2所披露基準呈列 貴集團於報告期間的業績而令載列每股盈利資料並無意義，故並無呈列有關資料。

附錄一 B

會計師報告

13. 物業、廠房及設備

	機器	電子設備	車輛	租賃 物業裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2019年9月30日 (未經審核)					
於2018年12月31日及 2019年1月1日：					
成本或估值	597	6,351	496	756	8,200
累計折舊	(118)	(2,661)	(320)	(257)	(3,356)
賬面淨值	<u>479</u>	<u>3,690</u>	<u>176</u>	<u>499</u>	<u>4,844</u>
於2019年1月1日，扣除					
累計折舊	479	3,690	176	499	4,844
添置	17	929	35	1,226	2,207
收購附屬公司 (附註28)	190	28	605	-	823
出售	(5)	(5)	(13)	-	(23)
期內計提折舊 (附註6)	(202)	(730)	(50)	(485)	(1,467)
於2019年9月30日，扣除					
累計折舊	<u>479</u>	<u>3,912</u>	<u>753</u>	<u>1,240</u>	<u>6,384</u>
於2019年9月30日					
成本或估值	837	7,266	978	1,982	11,063
累計折舊	(358)	(3,354)	(225)	(742)	(4,679)
賬面淨值	<u>479</u>	<u>3,912</u>	<u>753</u>	<u>1,240</u>	<u>6,384</u>
2018年12月31日					
於2017年12月31日及 2018年1月1日：					
成本	406	4,303	628	157	5,494
累計折舊	(69)	(1,883)	(449)	(60)	(2,461)
賬面淨值	<u>337</u>	<u>2,420</u>	<u>179</u>	<u>97</u>	<u>3,033</u>
於2018年1月1日，扣除					
累計折舊	337	2,420	179	97	3,033
添置	201	2,073	20	599	2,893
出售	(9)	(9)	(7)	-	(25)
年內計提折舊	(50)	(794)	(16)	(197)	(1,057)
於2018年12月31日，扣除					
累計折舊	<u>479</u>	<u>3,690</u>	<u>176</u>	<u>499</u>	<u>4,844</u>
於2018年12月31日：					
成本或估值	597	6,351	496	756	8,200
累計折舊	(118)	(2,661)	(320)	(257)	(3,356)
賬面淨值	<u>479</u>	<u>3,690</u>	<u>176</u>	<u>499</u>	<u>4,844</u>

附錄一 B

會計師報告

14. 使用權資產及租賃負債

貴集團租賃其若干樓宇作為辦公室。租賃年期為三年至十年。

使用權資產的變動如下：

	2019年 9月30日	2018年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
使用權資產		
期／年初賬面值.....	1,361	713
添置.....	9,451	1,378
期／年內計提折舊.....	(2,133)	(730)
	<u>8,679</u>	<u>1,361</u>
	2019年 9月30日	2018年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
租賃負債		
期／年初賬面值.....	1,338	717
添置.....	9,451	1,378
期／年內利息.....	580	52
期／年內付款.....	(850)	(809)
	<u>10,519</u>	<u>1,338</u>
部分分類為：		
流動租賃負債.....	3,951	789
非流動租賃負債.....	6,568	549

截至2019年9月30日止九個月，貴集團確認短期租賃租金開支人民幣1,263,000元。

15. 投資物業

人民幣千元

2019年9月30日 (未經審核)	
2019年1月1日的賬面值.....	-
收購附屬公司.....	20,800
公平值調整所得收益淨額.....	600
	<u>21,400</u>
2019年9月30日的賬面值.....	<u>21,400</u>

附錄 — B

會計師報告

貴集團的投資物業位於中國內地。貴集團的投資物業乃基於獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」）的評估於2019年9月30日重估為人民幣21,400,000元。貴集團的財務經理及首席財務官經貴公司董事會批准後決定委任外部估值師負責貴集團物業的外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否保持專業標準。貴集團的高級財務經理及首席財務官已與估值師就進行財務報告估值的估值假設及估值結果進行討論。

公平值層級

下表說明貴集團投資物業的公平值計量層級：

	於2019年9月30日使用以下級別的公平值計量			
	活躍市場 之報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下項目進行的經常性公平值計量：				
商業物業.....	—	—	21,400	21,400

於有關期間，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級。

以下為投資物業估值所用的估值方法及主要輸入數據概要：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍或加權平均
車位	根據類似車位的可觀察市場交易使用直接比較法，並經調整以反映目標物業的狀況	每個車位的市場單價（市場單價越高，價值越高）	人民幣207,000元至人民幣282,000元

每個車位的市場單價大幅上漲會導致投資物業的公平值大幅增加。

估計租金價值及市場租金年增長率單獨大幅增加（減少）將導致投資物業的公平值大幅增加（減少）。長期空置率及貼現率單獨大幅增加（減少）將導致投資物業的公平值大幅減少（增加）。一般而言，就估計租金價值作出的假設的變動會導致租金年增長率及貼現率出現類似方向變動及導致長期空置率出現反向變化。

16. 商譽

	2019年9月30日	2018年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
年初成本及賬面淨值	19,507	19,507
收購附屬公司 (附註28)	40,030	-
期／年末成本及賬面淨值	<u>59,537</u>	<u>19,507</u>

商譽的減值測試

於有關期間內，貴集團完成江蘇蘇鐵的收購，代價為人民幣70,000,000元，致使商譽確認人民幣40,030,000元。

就減值測試而言，貴集團透過業務合併所獲得的商譽與被視作現金產生單位的兩間附屬公司相關。該等現金產生單位的可收回金額基於使用價值計算而釐定，該計算乃根據管理層編製五年財務預算使用現金流量預測進行。

於2019年9月30日 (未經審核)

現金產生單位	主要業務	商譽	收益年增長率	貼現率	終端增長率
		人民幣千元			
江蘇愛濤	物業管理	19,507	3~7%	14.3%	3%
江蘇蘇鐵	物業管理	40,030	5~8%	14.3%	3%

於2018年12月31日

現金產生單位	主要業務	商譽	收益年增長率	貼現率	終端增長率
		人民幣千元			
江蘇愛濤	物業管理	19,507	3~7%	14.6%	3%

有關期間上述現金產生單位使用價值的計算乃基於若干假設進行。管理層為進行商譽減值測試而預測各自的現金產生單位現金流量所依據的各項主要假設如下：

貼現率 — 所用折現率為稅前折現率，並反映與相關單位有關的特定風險。

收益年增長率 — 於評估日期後五年的現金產生單位預測收益增長率為計算使用價值所用的假設之一。

附錄 — B

會計師報告

於2019年9月30日及2018年12月31日，以可收回金額超出現金產生單位賬面值的部分計量的淨空詳情載列如下：

	<u>2019年9月30日</u>	<u>2018年12月31日</u>
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
江蘇愛濤.....	20,425	12,899
江蘇蘇鐵.....	4,916	-
	<u>25,341</u>	<u>[12,899]</u>

管理層已對商譽減值測試進行敏感性分析。下表載列於2019年9月30日及2018年12月31日可單獨消除剩餘淨空的貼現率或收益年增長率的假設變動：

	江蘇愛濤	江蘇蘇鐵
於2019年9月30日		
貼現率上升.....	7.5%	0.9%
收益年增長率下降.....	12.4%	1.3%
於2018年12月31日		
貼現率上升.....	5.1%	不適用
收益年增長率下降.....	8.8%	不適用

於各有關期間末，貴公司董事認為，上述關鍵假設中並無任何可能導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額的合理可能變動。貴公司董事認為其任何現金產生單位均無任何減值。

附錄 — B

會計師報告

17. 其他無形資產

	軟件	客戶關係	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2019年9月30日 (未經審核)			
年初			
成本	942	11,697	12,639
累計攤銷	(27)	(1,462)	(1,489)
賬面淨值	<u>915</u>	<u>10,235</u>	<u>11,150</u>
期初賬面值	915	10,235	11,150
添置	603	-	603
收購附屬公司 (附註28)	-	24,222	24,222
期內計提攤銷 (附註6)	(154)	(2,693)	(2,847)
期末賬面值	<u>1,364</u>	<u>31,764</u>	<u>33,128</u>
期末：			
成本	1,545	35,919	37,464
累計攤銷	(181)	(4,155)	(4,336)
賬面淨值	<u>1,364</u>	<u>31,764</u>	<u>33,128</u>
	軟件	客戶關係	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2018年12月31日 (經審核)			
年初			
成本	-	11,697	11,697
累計攤銷	-	(292)	(292)
賬面淨值	<u>-</u>	<u>11,405</u>	<u>11,405</u>
年初賬面值	-	11,405	11,405
添置	942	-	942
年內計提攤銷	(27)	(1,170)	(1,197)
年末賬面值	<u>915</u>	<u>10,235</u>	<u>11,150</u>
年末：			
成本	942	11,697	12,639
累計攤銷 (附註6)	(27)	(1,462)	(1,489)
賬面淨值	<u>915</u>	<u>10,235</u>	<u>11,150</u>

附錄一 B

會計師報告

18. 於聯營公司的投資

	<u>2019年9月30日</u>	<u>2018年12月31日</u>
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
分佔淨資產.....	<u>204</u>	<u>371</u>

貴集團聯營公司的詳情如下：

名稱	持有已發行股份詳情	註冊及營業地址	貴集團	
			應佔所有權 權益百分比	主要活動
南京愛濤豐匯物業管理有限公司 （「愛濤豐匯」）.....	人民幣500,000元	中國／中國內地	48%	物業管理

下表說明 貴集團個別並不重要的聯營公司的合併財務資料：

	<u>2019年9月30日</u>	<u>2018年12月31日</u>
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
分佔聯營公司期／年內虧損.....	(167)	(98)
分佔聯營公司全面虧損總額.....	(167)	(98)
貴集團於聯營公司投資的總賬面值.....	<u>204</u>	<u>371</u>

19. 貿易應收款項

	<u>2019年9月30日</u>	<u>2018年12月31日</u>
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項.....	152,962	59,002
減值.....	<u>(12,416)</u>	<u>(4,981)</u>
	<u>140,546</u>	<u>54,021</u>

貿易應收款項主要來源於物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的費用乃根據相關協議條款收取，於發出繳款通知書時到期支付。

附錄 — B

會計師報告

根據發票日期及扣除撥備後，於報告期末貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	2019年9月30日	2018年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
一年內	124,329	48,494
一至二年	15,062	5,334
二至三年	1,155	193
超過三年	—	—
	<u>140,546</u>	<u>54,021</u>

貿易應收款項減值虧損撥備的變動如下：

	2019年9月30日	2018年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
年初	(4,981)	(2,944)
減值虧損／(減值撥回) 淨額 (附註6)	(7,435)	(2,037)
已撤銷的無法收回款項	—	—
於2019年9月30日	<u>(12,416)</u>	<u>(4,981)</u>

根據國際財務報告準則第9號的減值

於各報告日期均採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於就具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期天數釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。一般而言，倘若應收賬款逾期超過三年及並不受限於強制執行活動，有關應收賬款乃予以撤銷。

下文載列採用撥備矩陣計量的 貴集團應收賬款的信貸風險資料：

2019年9月30日 (未經審核)

	當期	逾期			總計
		一至二年	二至三年	超過三年	
預期信貸虧損率	6.7%	9.6%	53.5%	100%	8.1%
總賬面值 (人民幣千元)	133,246	16,656	2,483	577	152,962
預期信貸虧損 (人民幣千元) ..	8,917	1,594	1,328	577	12,416

附錄一 B

會計師報告

2018年12月31日（經審核）

	當期	逾期			總計
		一至二年	二至三年	超過三年	
預期信貸虧損率.....	6.7%	11.2%	53.9%	100%	8.4%
總賬面值（人民幣千元）.....	52,004	6,009	419	570	59,002
預期信貸虧損（人民幣千元）..	3,510	675	226	570	4,981

20. 預付款項及其他應收款項

	2019年9月30日	2018年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項.....	7,413	5,739
其他預付款項.....	17,222	7,676
按金.....	8,391	3,068
向員工墊款.....	2,811	1,644
其他應收款項.....	2,065	27,626
	37,902	45,753
減值.....	(628)	(755)
	<u>37,274</u>	<u>44,998</u>

其他應收款項無擔保、不計息及無固定還款期限。

其他應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	2019年9月30日	2018年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
期／年初.....	(755)	(330)
減值虧損淨額（附註6）.....	127	(425)
已撤銷的無法收回款項.....	-	-
期／年末.....	<u>(628)</u>	<u>(755)</u>

預期信貸虧損乃經參考 貴集團的過往虧損記錄，採用虧損率方法進行估算。虧損率會予以調整以反映當前狀況及對未來經濟狀況之預測（如適用）。於2019年9月30日，概無可資比較公司適用的虧損率為3.0%。

附錄 — B

會計師報告

21. 現金及現金等價物

	<u>2019年9月30日</u>	<u>2018年12月31日</u>
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
現金及現金等價物	<u>74,983</u>	<u>49,843</u>

於2019年9月30日，貴集團以人民幣計值的現金及銀行結餘為人民幣74,983,000元。人民幣不可自由地轉換為其他貨幣，惟根據中國內地外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團獲准通過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

根據中國相關規則及法規，貴集團於社區公共範圍經營可盈利活動中收取存款。

存放於銀行的現金按每日銀行存款浮動利率計息。銀行結餘存放於信譽良好且無近期拖欠記錄的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

22. 貿易應付款項

於2019年9月30日基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	<u>2019年9月30日</u>	<u>2018年12月31日</u>
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
三個月內	27,827	18,971
三至十二個月	300	2,981
超過一年	<u>1,053</u>	<u>1,362</u>
	<u>29,180</u>	<u>23,314</u>

貿易應付款項為不計息及一般以90日期結算。

於2019年9月30日，貿易應付款項的賬面值與其公平值相若。

附錄 — B

會計師報告

23. 其他應付款項及應計費用

		2019年9月30日	2018年12月31日
	附註	(人民幣千元) (未經審核)	(人民幣千元) (經審核)
<i>即期部分</i>			
合約負債.....	(a)	85,895	89,301
已收按金.....		12,556	6,839
代表社區住戶收款.....		50,007	34,831
應付工資及福利.....		78,603	73,926
應付投資.....	(b)	14,000	-
其他應付稅項.....		18,098	10,898
其他.....		12,758	8,348
		271,917	224,143
<i>非即期部分</i>			
應付投資.....	(b)	7,000	-
		278,917	224,143

附註：

(a) 合約負債的詳情如下：

	2019年9月30日	2018年12月31日
	(人民幣千元) (未經審核)	(人民幣千元) (經審核)
<i>已收客戶短期墊款</i>		
物業管理服務.....	85,895	89,301
合約負債總額.....	85,895	89,301

貴集團根據物業管理合同中規定的開票時間表收取客戶付款。通常在合同履行之前收取一部分付款，該等付款主要來自物業管理服務。根據貴集團的業務模式，就提供物業管理服務所確認的收益而言，所有相關收益均於報告期間自合約負債中結轉。

(b) 如附註28所載，貴集團於2019年1月1日向獨立第三方收購江蘇蘇鐵70%股權，現金代價為人民幣70,000,000元。根據股份轉讓協議，該現金代價將在三年內分期結清。

24. 計息銀行及其他借款

	2019年9月30日			2018年12月31日		
	實際利率(%)	屆滿 (未經審核)	人民幣千元	實際利率(%)	屆滿 (經審核)	人民幣千元
即期						
銀行貸款－有抵押	5.7-6.5	2019年至2020年	30,000	5.7	2019年	20,000
長期銀行貸款的即期部份						
－有抵押	5.7	2020年	1,000	－	－	－
－無抵押	5.2	2020年	1,500	－	－	－
			<u>32,500</u>			<u>20,000</u>
非即期						
其他借款－有抵押	14.0	2022年	500,000	14.0	2022年	500,000
銀行貸款－有抵押	5.7	2024年	11,000	－	－	－
銀行貸款－無抵押	5.2	2024年	7,750	－	－	－
			<u>518,750</u>			<u>500,000</u>
			<u>551,250</u>			<u>520,000</u>

	2019年9月30日	2018年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
分析為：		
一年內償還.....	32,500	20,000
二至五年內償還.....	518,750	500,000
	<u>551,250</u>	<u>520,000</u>

貴集團的借款全部均以人民幣計值，按固定利率計息，惟於2019年9月30日及2018年12月31日分別按浮動利率計息的銀行借款人民幣31,250,000元及零元除外。

於2019年9月30日及2018年12月31日，貴集團向獨立第三方信託公司借入的其他借款人民幣500,000,000元及人民幣500,000,000元，以未來年度收取若干在管物業管理費的權利及正榮物業服務的100%股權作質押，並由歐宗榮先生、林淑英女士及正榮集團公司擔保(附註30)。

以上其他借款已悉數償還而相關抵押及擔保其後已被解除。

於2019年9月30日，貴集團的銀行借款人民幣12,000,000元由江蘇愛濤100%權益抵押並由正榮集團公司擔保(附註30)。擔保其後已獲解除。

於2019年9月30日及2018年12月31日，貴集團的銀行借款人民幣30,000,000元及人民幣20,000,000元由正榮集團公司擔保(附註30)。該銀行借款已悉數償還而相關擔保其後已被解除。

附錄一 B

會計師報告

貴公司管理層已評估，計息借款的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等借款乃由 貴集團與獨立第三方金融機構根據現行市場利率計算。

25. 遞延稅項

遞延稅項資產

	金融資產減值 人民幣千元	可用於抵銷 未來應課稅 溢利的虧損 人民幣千元	應計開支 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	1,130	3,531	919	5,580
年內計入／(扣除自) 損益的遞延稅項 (附註10)	615	(1,616)	1,119	118
於2018年12月31日及2019年1月1日	<u>1,745</u>	<u>1,915</u>	<u>2,038</u>	<u>5,698</u>
收購附屬公司 (附註28)	143	-	-	143
期內計入／(扣除自) 損益的遞延稅項	<u>1,827</u>	<u>307</u>	<u>(253)</u>	<u>1,881</u>
於2019年9月30日 (未經審核)	<u>3,715</u>	<u>2,222</u>	<u>1,785</u>	<u>7,722</u>

遞延稅項負債

	無形資產攤銷 人民幣千元	投資物業的 公平值變動 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	2,851	-	2,851
年內扣除自損益的遞延稅項	<u>(292)</u>	<u>-</u>	<u>(292)</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	2,559	-	2,559
收購附屬公司 (附註28)	6,055	2,441	8,496
期內 (計入)／扣除自損益的遞延稅項	<u>(673)</u>	<u>150</u>	<u>(523)</u>
於2019年9月30日 (未經審核)	<u>7,941</u>	<u>2,591</u>	<u>10,532</u>

附錄 — B

會計師報告

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於合併財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的而言的遞延稅項結餘分析：

	<u>2019年9月30日</u>	<u>2018年12月31日</u>
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值.....	<u>7,619</u>	<u>5,698</u>
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額.....	<u>10,429</u>	<u>2,559</u>

貴集團的投資物業以隨時間消耗大致上所有投資物業包含的經濟利益為目標的業務模式持有。因此，在釐定 貴集團的投資物業遞延稅項時，董事已釐定，使用公平值模式計量的投資物業通過銷售收回的推定被推翻。因此， 貴集團按管理層的最佳估計就投資物業公平值變動確認遞延稅項，假設通過為租賃目的使用該等物業而非銷售的日後稅務後果。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，將對在中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息徵收10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效並適用於2007年12月31日後產生的盈利。倘中國內地與該外國投資者所處司法權區存在稅收安排，可採用較低預扣稅率。 貴集團的適用稅率為10%。因此， 貴集團須就該等在中國內地成立的附屬公司就自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於2019年9月30日，並無就 貴集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認任何遞延稅項。這是因為 貴公司負責管理中國內地附屬公司的股息政策，且董事認為有關保留盈利不大可能於可見將來進行分派。

26. 股本

	<u>2019年9月30日</u>	<u>2018年12月31日</u>
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
法定：		
950,000股每股面值1.00美元的普通股.....	<u>6,555</u>	<u>6,555</u>
已發行及繳足：		
1股每股面值1.00美元的普通股.....	<u>—</u>	<u>—</u>

貴公司於2018年12月17日在開曼群島註冊成立，法定股本為950,000.00美元，分為950,000股每股面值1.00美元的股份。於其註冊成立後，貴公司一股繳足股份按面值發行及配發予初始認購人（獨立第三方），而該股份已於同日以1美元的代價轉讓予偉強控股有限公司（「偉強」）。同日，分別向偉正控股有限公司（「偉正」）、偉耀控股有限公司（「偉耀」）、偉天控股有限公司（「偉天」）及偉強發行及配發683,050股、95,000股、95,000股及76,949股每股面值1美元的股份。偉正、偉耀及偉天為在英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，並由歐宗榮先生全資擁有。偉強為在英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，並由歐國強先生全資擁有。

於2019年10月18日，貴公司通過增設50,000股每股面值1美元的股份，將法定股本由950,000美元增加至1,000,000美元，使得在增加法定股本後，貴公司的法定股本為1,000,000美元，分為1,000,000股每股面值1美元的股份。

於2019年11月7日，Sky Bridge Limited（「Sky Bridge」）轉讓1,000股Future Prosperity (BVI)的股份（代表Future Prosperity(BVI)的全部已發行股本）予貴公司，作為向Sky Bridge發行50,000股貴公司每股面值1美元的股份的代價。於該項轉讓完成後，Future Prosperity (BVI)、Future Prosperity (HK)及福州正榮各自成為貴公司的全資附屬公司。

27. 儲備

貴集團於有關期間的儲備金額及其變動呈列於歷史財務資料合併權益變動表。

(a) 合併儲備

貴集團的合併儲備指公司重組及重組完成前貴集團現時旗下公司的當時控股公司的已發行股本及貴集團現時旗下公司的若干附屬公司權益持有人的出資。

(b) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，貴集團須按除稅後淨利潤的10%提取法定盈餘儲備，此乃根據中國會計準則釐定，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。受相關中國法規及貴集團組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉增股本，惟轉換後儲備餘額不得少於貴集團註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

28. 業務合併

2019年1月1日

於2019年1月1日，貴集團向獨立第三方收購江蘇蘇鐵70%股權，現金代價為人民幣70,000,000元。江蘇蘇鐵從事提供物業管理及其他社區服務。是次收購乃為貴集團擴大其中國物業管理業務市場份額戰略的一部分。

		收購時確認的 公平值
	附註	人民幣千元
現金及現金等價物		4,977
貿易應收款項		3,390
預付款項及其他應收款項		1,645
投資物業		20,800
物業、廠房及設備	13	823
其他無形資產	17	24,222
遞延稅項資產	25	143
貿易應付款項		(1,700)
其他應付款項及應計費用		(1,095)
應付稅項		(1,895)
遞延稅項負債	25	(8,496)
按公平值計值的可識別資產淨值總額		42,814
非控股權益		(12,844)
收購時的商譽	16	40,030
以現金支付		<u>70,000</u>

有關上述收購的現金及現金等價物流入淨額的分析如下：

	人民幣千元
現金代價總額	(70,000)
於2019年9月30日後支付的代價	21,000
購入現金及銀行結餘總額	<u>4,977</u>
收購現金及現金等價物流入淨額	<u>(44,023)</u>

自收購以來，已收購實體為貴集團截至2019年9月30日止九個月的收益合共貢獻人民幣23,705,000元及為合併溢利貢獻人民幣5,442,000元。

29. 合併現金流量表附註

	應付利息	租賃負債	計息銀行及 其他借款	應付關聯方 款項
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	—	1,338	520,000	3,387
添置	—	9,451	—	—
利息開支	—	580	—	—
經營活動得現金流量	—	—	—	1,594
投資活動所得現金流量	53,278	—	—	—
融資活動所得現金流量	(53,278)	(850)	31,250	1,603
於2019年9月30日	<u>—</u>	<u>10,519</u>	<u>551,250</u>	<u>6,584</u>

30. 關聯方交易

(a) 關聯方的姓名／名稱及與 貴集團的關係

關聯方的姓名／名稱	與 貴集團的關係
歐宗榮先生	控股股東
歐國強先生	本公司股東及歐宗榮先生的兒子
林淑英女士	歐宗榮先生的配偶
正榮集團公司	控股股東控制的公司
正榮地產集團有限公司(「正榮地產」)	控股股東控制的公司
正榮地產控股股份有限公司(「正榮地產控股」)	控股股東控制的公司
閩侯正榮正升置業發展有限公司(「閩侯正升」)	控股股東控制的公司
正榮(福州)投資發展有限公司(「福州投資」)	控股股東控制的公司
正榮(馬尾)置業發展有限公司(「馬尾置業」)	控股股東控制的公司
正升(福州)置業發展有限公司(「福州正升」)	控股股東控制的公司
正泰(福州)置業發展有限公司(「福州正泰」)	控股股東控制的公司
福州市馬尾區正榮房地產開發有限公司(「馬尾地產」)	控股股東控制的公司
正榮(閩侯)投資發展有限公司(「閩侯投資」)	控股股東控制的公司
襄陽市長房正創置業有限公司(「襄陽正創」)	控股股東控制的公司
滁州正宏置業發展有限公司(「滁州正宏」)	控股股東控制的公司
福建力沃置業有限公司(「福建力沃」)	控股股東控制的公司
閩侯正榮正升置業發展有限公司(「閩侯正升」)	控股股東控制的公司
正榮(福州)投資發展有限公司(「福州投資」)	控股股東控制的公司

關聯方的姓名／名稱	與 貴集團的關係
正榮(馬尾)置業發展有限公司(「馬尾置業」)	控股股東控制的公司
正升(福州)置業發展有限公司(「福州正升」)	控股股東控制的公司
正泰(福州)置業發展有限公司(「福州正泰」)	控股股東控制的公司
福州市馬尾區正榮房地產開發有限公司(「馬尾地產」)	控股股東控制的公司
正榮(閩侯)投資發展有限公司(「閩侯投資」)	控股股東控制的公司
正榮(閩侯)置業發展有限公司(「閩侯置業」)	控股股東控制的公司
正榮(福州)置業發展有限公司(「福州置業」)	控股股東控制的公司
福州正榮商業管理有限公司(「福州正榮商業」)	控股股東控制的公司
贛州市正碧置業發展有限公司(「贛州正碧」)	控股股東控制的公司
合肥正茂置業發展有限公司(「合肥正茂」)	控股股東控制的公司
合肥正裕置業發展有限公司(「合肥正裕」)	控股股東控制的公司
濟南正啟置業有限公司(「濟南正啟」)	控股股東控制的公司
嘉興榮昱置業有限公司(「嘉興榮昱」)	控股股東控制的公司
嘉興卓驪房地產開發有限公司(「嘉興卓驪」)	控股股東控制的公司
南昌世歐房地產開發有限公司(「南昌世歐」)	控股股東控制的公司
南昌正榮(新加坡)置業有限公司(「南昌置業」)	控股股東控制的公司
南昌正榮紅谷投資發展有限公司(「南昌紅谷」)	控股股東控制的公司
南昌正榮新建投資發展有限公司(「南昌新建」)	控股股東控制的公司
南昌正榮正創置業有限公司(「南昌正創」)	控股股東控制的公司
南昌正榮正興置業有限公司(「南昌正榮正興」)	控股股東控制的公司
南昌駿越房地產開發有限公司(「南昌駿越」)	控股股東控制的公司
南京正榮德信房地產開發有限公司(「南京德信」)	控股股東控制的公司
南京正榮房地產開發有限公司(「南京地產」)	控股股東控制的公司
南京正榮江濱投資發展有限公司(「南京投資」)	控股股東控制的公司
南京正榮置業發展有限公司(「南京發展」)	控股股東控制的公司
南京糧榮信房地產開發有限公司(「南京糧榮信」)	控股股東控制的公司
正榮(南平)置業發展有限公司(「南平置業」)	控股股東控制的公司
嘉興榮坤置業有限公司(「嘉興榮坤」)	控股股東控制的公司

關聯方的姓名／名稱

與 貴集團的關係

正榮山田(平潭)投資發展有限公司(「平潭投資」)	控股股東控制的公司
正榮山田(平潭)置業發展有限公司(「平潭置業」)	控股股東控制的公司
正榮山田正泰(平潭)置業發展有限公司(「正榮山田正泰」)	控股股東控制的公司
正升(平潭)置業發展有限公司(「平潭正升」)	控股股東控制的公司
正鼎(福清)置業發展有限公司(「福清正鼎」)	控股股東控制的公司
正茂(平潭)置業發展有限公司(「平潭正茂」)	控股股東控制的公司
正欣(平潭)置業發展有限公司(「平潭正欣」)	控股股東控制的公司
正榮(莆田)金融財富中心開發有限公司 (「正榮莆田金融財富」)	控股股東控制的公司
正榮(莆田)投資發展有限公司(「莆田投資」)	控股股東控制的公司
正榮玉湖(莆田)開發有限公司(「莆田玉湖」)	控股股東控制的公司
正榮正宏(莆田)置業發展有限公司(「正榮正宏莆田」)	控股股東控制的公司
正豐(莆田)置業發展有限公司(「莆田正豐」)	控股股東控制的公司
正榮財富(福建)置業有限公司(「福建正榮財富」)	控股股東控制的公司
正潤(莆田)置業發展有限公司(「莆田正潤」)	控股股東控制的公司
正榮(莆田)房地產開發有限公司(「莆田地產」)	控股股東控制的公司
正榮(莆田)置業發展有限公司(「莆田置業」)	控股股東控制的公司
正榮(莆田)商業管理有限公司(「正榮莆田商業」)	控股股東控制的公司
石獅市正升置業發展有限公司(「石獅正升」)	控股股東控制的公司
正榮御楓(上海)置業發展有限公司(「上海御楓」)	控股股東控制的公司
正榮御品(上海)置業發展有限公司(「上海御品」)	控股股東控制的公司
正榮御天(上海)置業發展有限公司(「上海御天」)	控股股東控制的公司
正榮御園(上海)置業發展有限公司(「上海御園」)	控股股東控制的公司
正榮御尊(上海)置業發展有限公司(「上海御尊」)	控股股東控制的公司
正榮新產業發展有限公司(「正榮新產業」)	控股股東控制的公司
正榮商業管理有限公司(「正榮商業」)	控股股東控制的公司
上海榮顧創業投資有限公司(「上海榮顧」)	控股股東控制的公司
正榮集團蘇南(蘇州)投資有限公司(「蘇州投資」)	控股股東控制的公司
正榮蘇南(蘇州)房地產有限公司(「蘇州地產」)	控股股東控制的公司
正榮蘇南(蘇州)置業發展有限公司(「蘇州置業」)	控股股東控制的公司

關聯方的姓名／名稱	與 貴集團的關係
正榮蘇通(蘇州)房地產開發有限公司(「蘇州蘇通」)	控股股東控制的公司
蘇州正利置業有限公司(「蘇州正利」)	控股股東控制的公司
天津正榮正宏置業發展有限公司(「天津正榮正宏」)	控股股東控制的公司
正榮(天津)置業發展有限公司(「天津置業」)	控股股東控制的公司
蘇州正瑞置業發展有限公司(「蘇州正瑞置業」)	控股股東控制的公司
武漢正榮正泰置業有限公司(「武漢正榮正泰」)	控股股東控制的公司
西安正海置業有限公司(「西安正海」)	控股股東控制的公司
襄陽市長房正創置業有限公司(「襄陽正創」)	控股股東控制的公司
徐州正銘置業發展有限公司(「徐州正銘」)	控股股東控制的公司
江西省正榮房地產開發有限公司(「江西地產」)	控股股東控制的公司
宜春金投置地有限公司(「宜春金投」)	控股股東控制的公司
長沙正榮正泰置業發展有限公司(「長沙正榮正泰」)	控股股東控制的公司
正榮(長沙)置業有限公司(「長沙置業」)	控股股東控制的公司
鄭州新榮桂置業有限公司(「鄭州新榮桂」)	控股股東控制的公司
武漢正榮正升置業有限公司(「武漢正榮正升」)	正榮地產的合營企業
合肥碧榮房地產有限公司(「合肥碧榮」)	正榮地產的合營企業
濟南弘碧置業有限公司(「濟南弘碧」)	正榮地產的合營企業
蘇州奧遠房地產開發有限公司(「蘇州奧遠」)	正榮地產的合營企業
蘇州程瑞置業有限公司(「蘇州程瑞」)	正榮地產的合營企業
蘇州廣坤房地產開發有限公司(「蘇州廣坤」)	正榮地產的合營企業
蘇州領瑞置業有限公司(「蘇州領瑞」)	正榮地產的合營企業
合肥碧榮房地產有限公司(「合肥碧榮」)	正榮地產的合營企業
蘇州融輝置業有限公司(「蘇州融輝」)	正榮地產的合營企業
合肥碧榮房地產有限公司(「合肥碧榮」)	正榮地產的合營企業
濟南弘碧置業有限公司(「濟南弘碧」)	正榮地產的合營企業
蘇州奧遠房地產開發有限公司(「蘇州奧遠」)	正榮地產的合營企業
蘇州程瑞置業有限公司(「蘇州程瑞」)	正榮地產的合營企業

關聯方的姓名／名稱	與 貴集團的關係
蘇州廣坤房地產開發有限公司（「蘇州廣坤」）	正榮地產的合營企業
蘇州融輝置業有限公司（「蘇州融輝」）	正榮地產的合營企業
蘇州領瑞置業有限公司（「蘇州領瑞」）	正榮地產的合營企業
蘇州正豐置業發展有限公司（「蘇州正豐」）	正榮地產的合營企業
天津中儲恒豐置業有限公司（「天津中儲」）	正榮地產的合營企業
常熟建瀚置地有限公司（「常熟建瀚」）	正榮地產的聯營公司
嘉興榮聿置業有限公司（「嘉興榮聿」）	正榮地產的聯營公司
昆山卓彌房地產開發有限公司（「昆山卓彌」）	正榮地產的聯營公司
南京招榮房地產開發有限公司（「南京招榮」）	正榮地產的聯營公司
南京卓泓晟房地產開發有限公司（「南京卓泓晟」）	正榮地產的聯營公司
蘇州灝溢房地產開發有限公司（「蘇州灝溢」）	正榮地產的聯營公司
蘇州市冠達房地產開發有限公司（「蘇州冠達」）	正榮地產的聯營公司
蘇州正創置業發展有限公司（「蘇州正創」）	正榮地產的聯營公司
蘇州正璽房地產開發有限公司（「蘇州正璽」）	正榮地產的聯營公司
徐州雅豐房地產開發有限公司（「徐州雅豐」）	正榮地產的聯營公司
張家港保稅區耀輝房地產開發有限公司（「張家港耀輝」）	正榮地產的聯營公司
福建省莆田市澄峰園墾開發有限公司（「福建澄峰園墾」）	正榮集團公司的聯營公司

附錄 — B

會計師報告

- (b) 除於財務報表其他地方詳述的交易外，貴集團截至2019年9月30日止九個月與關聯方進行以下交易：

	截至9月30日止九個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
向關聯公司墊款		
控股股東控制的公司	204,069	94,250
關聯公司還款		
控股股東控制的公司	258,909	35,469
關聯公司墊款		
控股股東控制的公司	102	48
向關聯公司還款		
控股股東控制的公司	26	—
物業管理服務及增值服務收益(i)		
控股股東控制的公司	153,810	101,417
一家同系附屬公司的合營企業及聯營公司	56,746	35,072
	210,556	136,489
租金開支(i)		
控股股東控制的公司	1,425	409
利息收入(ii)		
控股股東控制的一家公司	53,278	35,469

(i) 該等交易乃根據參與各方共同協定的條款及條件進行。

(ii) 截至2019年9月30日止九個月，貴集團向正榮集團公司墊款，該等墊款為無抵押，並按14%的年利率計息，為期1年。

(c) 與關聯方的其他交易

於2019年9月30日及2018年12月31日，貴集團的其他借款人民幣500,000,000元及人民幣500,000,000元由歐宗榮先生、林淑英女士及正榮集團公司擔保(附註24)。其他借款已悉數償還而相關擔保其後已被解除。

於2019年9月30日，貴集團的銀行借款人民幣12,000,000元由正榮集團公司擔保(附註24)。相關擔保其後已獲解除。

於2019年9月30日及2018年12月31日，貴集團的銀行借款人民幣30,000,000元及人民幣20,000,000元由正榮集團公司擔保(附註24)。該銀行借款已悉數償還而相關擔保其後已被解除。

附錄一 B

會計師報告

(d) 與關聯方的未付結餘

	<u>2019年9月30日</u>	<u>2018年12月31日</u>
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
應收關聯公司款項：		
貿易相關		
控股股東控制的公司	39,313	23,578
一家同系附屬公司的合營企業及聯營公司	12,692	11,920
	<u>52,005</u>	<u>35,498</u>
應收關聯公司款項：		
非貿易相關		
控股股東控制的公司	568,962	623,802
	<u>568,962</u>	<u>623,802</u>
應付關聯公司款項：		
貿易相關		
控股股東控制的公司	3,049	1,455
	<u>3,049</u>	<u>1,455</u>
應付關聯公司款項：		
非貿易相關		
控股股東控制的公司	3,535	1,932
	<u>3,535</u>	<u>1,932</u>

就應收關聯方款項而言，於2019年9月30日經營活動產生的結餘為人民幣52,005,000元，包括賬齡為一年內的人民幣36,741,000元及賬齡為超過一年的人民幣15,264,000元，於2018年12月31日經營活動產生的結餘為人民幣35,498,000元，包括賬齡為一年內的人民幣27,869,000元及賬齡為超過一年的人民幣7,629,000元。授予關聯方的信貸期主要為三個月。貴集團已評估該等應收款項的信貸風險不會大幅增加，原因為根據一般方法減值的初步確認及計量乃按12個月預計信貸虧損計算，且已評估預計信貸虧損並不重大。

就應付關聯方款項而言，於2019年9月30日經營活動產生的結餘為人民幣3,049,000元，包括賬齡為一年內的人民幣1,594,000元及賬齡為超過一年的人民幣1,455,000元，於2018年12月31日則經營活動產生的結餘為人民幣1,455,000元，包括賬齡為一年內的人民幣526,000元及賬齡為超過一年的人民幣929,000元。

(e) 貴集團主要管理人員薪酬：

	<u>截至9月30日止九個月</u>	
	<u>2019年</u>	<u>2018年</u>
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	6,459	3,195
退休金計劃供款及社會福利	683	457
	<u>7,142</u>	<u>3,652</u>

董事酬金的進一步詳情載於財務報表附註8。

31. 有重大非控股權益的非全資附屬公司

貴集團有重大非控股權益的附屬公司詳情載列如下：

江蘇蘇鐵：

	<u>2019年9月30日</u>
	人民幣千元
	(未經審核)
非控股權益持有權益比率.....	30%
分配至非控股權益的期內溢利.....	1,633
非控股權益累計結餘.....	14,477

下表概述以上附屬公司的財務資料。所披露金額為任何公司間抵銷前的金額：

	<u>2019年9月30日</u>
	人民幣千元
	(未經審核)
收益.....	23,705
開支總額.....	18,263
截至2019年9月30日止九個月溢利.....	5,442
流動資產.....	14,634
非流動資產.....	44,527
流動負債.....	(2,816)
非流動負債.....	(8,090)
經營活動所得現金流量淨額.....	580
現金及現金等會物增加／(減少)淨額.....	580

32. 按類別劃分的金融工具

各類別金融工具的賬面值如下：

2019年9月30日（未經審核）

金融資產

	按攤銷成本列賬的 金融資產
	人民幣千元
計入預付款項及其他應收款項的金融資產 (附註20)	20,052
貿易應收款項 (附註19)	140,546
應收關聯公司款項 (附註30)	620,967
現金及現金等價物 (附註21)	74,983
	<u>856,548</u>

金融負債

	按攤銷成本列賬的 金融負債
	人民幣千元
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註23)	96,321
計息銀行及其他借款 (附註24)	551,250
應付關聯方款項 (附註30)	6,584
租賃負債 (附註14)	10,519
貿易應付款項 (附註22)	29,180
	<u>693,854</u>

於各有關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

2018年12月31日（經審核）

金融資產

	按攤銷成本列賬的 金融資產
	人民幣千元
計入預付款項及其他應收款項的金融資產 (附註20)	37,322
貿易應收款項 (附註19)	54,021
應收關聯公司款項 (附註30)	659,300
現金及現金等價物 (附註21)	49,843
	<u>800,486</u>

金融負債

	按攤銷成本列賬的 金融負債
	人民幣千元
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註23)	50,018
計息銀行及其他借款 (附註24)	520,000
應付關聯方款項 (附註30)	3,387
租賃負債 (附註14)	1,338
貿易應付款項 (附註22)	23,314
	<u>598,057</u>

33. 金融工具的公平值及公平值層級

管理層已評估現金及現金結餘、與關聯公司的款項、貿易應收款項、計入預付款項及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債以及計息銀行及其他借款的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具的到期期限較短。

貴集團的公司財務團隊由首席財務官帶領，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。公司財務團隊直接向 貴公司董事會匯報。於各報告日期，公司財務團隊分析金融工具價值的變動並決定應用於估值的主要輸入數據。估值由首席財務官審閱及批准。每年就中期及年度財務報告與董事會對估值程序及結果進行兩次討論。

34. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括計入貿易應收款項的金融資產、計入預付款項及其他應收款項的金融資產、應收關聯公司款項、現金及現金等價物、貿易應付款項、應付關聯公司款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債，該等金融工具因其經營而直接產生。貴集團擁有其他金融資產及負債，如計息銀行及其他借款。該等金融工具的主要目的在於為 貴集團的運營融資。

貴集團金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。一般而言，貴集團對其風險管理採取保守策略。為將 貴集團所面臨的該等風險降至最低，貴集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。貴集團並未持有或發行可供交易的衍生金融工具。董事會審閱並同意各項風險管理政策，其概述如下：

(a) 利率風險

貴集團面臨的市場利率變動風險主要與附註23所載的 貴集團計息銀行及其他借款有關。貴集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，而是以固定利率取得所有銀行借款。

(b) 信貸風險

貴集團面臨有關其貿易應收款項及其他應收款項、保本存款投資以及現金及現金等價物的信貸風險。

由於保本存款投資以及現金及現金等價物基本上存放於國有銀行及其他大中型上市銀行，貴集團預計並無與該等金融工具相關的重大信貸風險。管理層預計不會因該等對手方違約而產生任何重大虧損。

附錄 — B

會計師報告

貴集團預計與應收關聯方貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，乃由於關聯方在短期內有較強的能力履行合約現金流量義務。因此，於報告期就應收關聯方貿易應收款項及其他應收款項確認的減值撥備為零。

於2018年12月31日及2019年9月30日，所有已質押按金與現金及現金等價物均已存置於不具重大信貸風險的高信貸質素金融機構。該等金融資產為仍未逾期且其信貸風險被分類為第一階段。

於2018年12月31日及2019年9月30日，貴集團將計入預付款項及其他應收款項的金融資產及其他資產分類為第一階段，原因為倘該等資產為未逾期，其信貸質素會被視為「正常」，且概無任何資料顯示金融資產的信貸風險自初步確認以來出現大幅增加。

(c) 流動資金風險

貴集團旨在透過使用計息銀行及其他借款維持融資持續性及靈活性之間的平衡。現金流量情況受持續密切監控。

貴集團於各報告期末按合約未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

2019年9月30日（未經審核）

	3個月以內 或按要求	3個月至1年	1年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	29,180	—	—	29,180
其他應付款項及應計費用.....	75,321	14,000	7,000	96,321
計息銀行及其他借款.....	38,773	64,044	757,646	860,463
租賃負債.....	2,241	2,088	7,382	11,711
應付關聯方款項.....	6,584	—	—	6,584
	<u>152,099</u>	<u>80,132</u>	<u>772,028</u>	<u>1,004,259</u>

2018年12月31日（經審核）

	3個月以內 或按要求	3個月至1年	1年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	23,314	—	—	23,314
其他應付款項及應計費用.....	50,018	—	—	50,018
計息銀行及其他借款.....	17,715	73,145	710,000	800,860
租賃負債.....	202	604	1,503	2,309
應付關聯方款項.....	3,387	—	—	3,387
	<u>94,636</u>	<u>73,749</u>	<u>711,503</u>	<u>879,888</u>

(d) 資本管理

貴集團資本管理的主要目標是保障貴集團持續經營的能力並維持穩健的資本比率，以支持其業務並使股東價值最大化。

貴集團會根據經濟狀況的變化管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構，貴集團或會調整派付予股東的股息、股東資本回報或發行新股。

附錄 — B

會計師報告

貴集團採用資本負債比率（即債務淨額除以資本總額與債務淨額之和）來監控資本。貴集團於債務淨額中計入計息銀行及其他借款，減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔權益。於2019年9月30日的資本負債比率如下：

	<u>2019年9月30日</u>	<u>2018年12月31日</u>
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
計息銀行及其他借款	551,250	520,000
減：現金及現金等價物	<u>(74,983)</u>	<u>(49,843)</u>
債務淨額.....	<u>476,267</u>	<u>470,157</u>
母公司擁有人應佔權益	<u>78,341</u>	<u>54,108</u>
資本負債比率.....	<u><u>607.9%</u></u>	<u><u>868.9%</u></u>

35. 期後財務報表

貴公司，貴集團或貴集團現時旗下任何公司概無就2019年9月30日之後的任何期間編製經審核財務報表。

附錄二

未經審核備考財務資料

A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值，僅供說明用途，並載於下文以說明[編纂]對我們於截至2019年9月30日的合併有形資產淨值的影響，猶如其已於2019年9月30日進行。

本公司擁有人應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值僅就說明用途而編製，且基於其假設性質使然，其未必真實反映本集團在[編纂]已於截至2019年9月30日或任何未來日期完成的情況下的財務狀況。其乃基於本文件附錄一中會計師報告所載我們於截至2019年9月30日的合併有形資產淨值編製，並已作出下述調整。未經審核備考經調整合併有形資產淨值並不構成本文件附錄一所載會計師報告的一部分。

	截至 2019年 9月30日		未經審核 備考經調整		
本公司擁有人 應佔未經 審核合併 有形負債淨額	[編纂] 估計[編纂]	[編纂]	合併有形 資產淨值	每股未經審核備考 經調整合併有形資產淨值	
人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣元	港元	
按[編纂]每股[編纂]港元計算	(14,324)	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股[編纂]港元計算	(14,324)	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 截至2019年9月30日本公司擁有人應佔未經審核合併有形資產淨值乃摘錄自會計師報告，並根據截至2019年9月30日本公司擁有人應佔未經審核合併權益約人民幣78.3百萬元（經扣除其他無形資產人民幣33.1百萬元及商譽人民幣59.5百萬元）得出。
- (2) [編纂]估計[編纂]乃根據[編纂]每股股份[編纂]港元或每股股份[編纂]港元（已扣除本集團應付的[編纂]及其他相關開支）得出，且並無計及[編纂]獲行使後可能發行的任何股份。[編纂]估計[編纂]乃按1.0港元兌人民幣0.89714元的匯率由港元換算為人民幣。

附錄二

未經審核備考財務資料

- (3) 本公司擁有人應佔每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃按緊隨[編纂]完成後已發行[編纂]股股份計算，且並無計及[編纂]獲行使後可能發行的任何股份。
- (4) 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按1.0港元兌人民幣0.89714元的匯率換算為港元。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

以下為本公司組織章程大綱及細則若干條文以及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於2018年12月17日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的章程文件包括其經修訂及重述組織章程大綱(大綱)及其經修訂及重述組織章程細則(細則)。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱規定(其中包括)本公司股東承擔的責任屬有限，而本公司的成立宗旨並無限制(因此包括作為一家投資公司)，且本公司擁有並能夠隨時或不時以主事人、代理人、承包商或其他身份，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有關任何宗旨、權力或其他指定事項的內容。

2. 組織章程細則

細則於〔●〕獲採納。細則若干條文的概要載列如下。

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司的股本由普通股組成。

(ii) 更改現有股份或股份類別的權利

在開曼群島公司法的規限下，倘本公司股本在任何時間分拆為不同股份類別，則任何股份類別所附的全部或任何特別權利可(除非該股份類別的發行條款另有規定)經由持有該類已發行股份面值不少於四分之三的持有人的書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准而予以更改、修改或廢除。細則內有關股東大會的條文在加以必要變通後均適用於上述各

另行召開的股東大會，惟所需法定人數（惟續會除外）不得少於兩名合共持有（或倘股東為公司，其獲正式授權代表）或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。該類別股份的每名持有人有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或由受委代表代為出席的該類別股份持有人均可要求以投票方式表決。

除非有關股份的發行條款所附權利另有明文規定，否則賦予任何股份或股份類別持有人的任何特別權利，均不會因增設或發行與該等股份享有相同地位的額外股份而被視為已予變更。

(iii) 更改股本

本公司可藉股東普通決議案：(a)按本公司認為適當的數目增設新股份，以增加其股本；(b)將其全部或任何股本合併或分拆為面額高於或低於其現有股份的股份；(c)將其未發行股份劃分為多個類別，並分別將任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件附於該等股份；(d)將其股份或任何股份拆細為面額低於大綱所訂者的股份；(e)註銷於決議案日期仍未獲任何人士承購或同意承購的任何股份，並按所註銷的股份數額削減其股本金額；(f)就配發及發行不附帶任何表決權的股份訂定條文；(g)更改其股本的計值貨幣；及(h)以法律授權的任何方式並在法律規定的任何條件之規限下削減其股份溢價賬。

(iv) 股份轉讓

在開曼群島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通用格式或董事會可能批准的其他格式且可為親筆簽署的轉讓文據辦理，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則該文據可以親筆簽署或機印簽署或以董事會不時批准的其他簽立方式簽署。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓文據或接納機印簽立轉讓文據。在有關股份的承讓人姓名列入本公司股東名冊前，轉讓人仍被視為該等股份的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將股東名冊總冊的任何股份移往任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非董事會另有協定，否則股東名冊總冊的股份不得移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。一切移送文件及其他所有權文件必須送交登記。倘股份在任何股東名冊分冊登記，則須於相關註冊辦事處辦理，而倘股份在股東名冊總冊登記，則須於存放股東名冊總冊的地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕就轉讓任何未繳足股份予其不批准的人士或轉讓任何本公司擁有留置權的未繳足股份辦理登記。其亦可拒絕為任何根據購股權計劃所發行且設有轉讓限制的任何股份或超過四名聯名持有人承讓的任何股份辦理轉讓登記。

除非本公司已獲支付若干費用（上限為聯交所可能釐定應付的最高金額）、轉讓文據已妥為繳付印花稅（如適用），且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可能合理要求用以證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件（及倘轉讓文據由若干其他人士代其簽立，則該名人士的授權書）送達相關註冊辦事處或存置股東名冊總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在上市規則規限下，本公司可於董事會可能決定的時間或期間暫停辦理股東名冊登記，該等時間或期間於每一年度合計不得超過30個整日。

繳足股份不受任何轉讓限制（惟獲聯交所批准者除外），亦不受任何留置權所約束。

(v) 本公司購回本身股份的權力

本公司可在若干限制的規限下購回本身股份，惟董事會代表本公司行使該權力時，必須遵守細則或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的任何守則、規則或規例所不時訂立的任何適用規定。

倘本公司購回可贖回股份作贖回用途，非經市場或非以招標方式購回的股份的購回價格須以某一最高價格為限；倘以招標方式購回，則有關招標須一視同仁地開放予全體股東。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的條文。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會如認為適當即可不時向股東催繳其所持股份的任何未繳股款（無論按股份面值或以溢價形式計算）而不依照配發條件所定的指定付款時間。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任何應付的催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款的一名或多名人士須按董事會釐定的利率（不超過年息20厘）支付由指定付款日期至實際付款日期之間的有關款項的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。倘董事會認為適當，則可自任何願意預繳股款的股東收取有關其所持有任何股份應繳的全部或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款（以金錢或有價實物繳付），且本公司可就該等全部或任何預繳股款，按董事會釐定的不超過年息20厘的利率（如有）支付利息。

倘股東未能於指定付款日期繳付任何催繳股款或分期催繳股款，則董事會可於仍未繳付該催繳股款或分期股款任何部分的時間內，向股東發出不少於14日通知要求股東支付尚未支付的催繳股款或分期股款，連同任何可能已累計及累計至實際付款日期止的利息。該通知須訂明另一個付款日期（不早於通知日期起計14日屆滿之日）及付款地點，通知規定的股款須於付款日期或之前繳付。該通知亦須表明，倘在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

倘股東不遵照任何有關通知的要求繳款，則發出通知所涉任何股份其後可在支付通知所規定款項前，隨時由董事會藉決議案予以沒收。有關沒收將包括就已沒收股份宣派但於沒收前仍未實際支付的一切股息及紅利。

被沒收股份的人士將不再為被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收日期應就該等股份付予本公司的全部股款，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收日期至付款日期止期間按董事會可能釐定的利率（不超過年息20厘）的有關利息。

(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，惟須受股東於股東大會可能釐定的任何董事人數上限（如有）所規限。任何由此獲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股東大會為止，並須於該大會上應選連任。任何由此獲委任以增加現有董事會董事人數的董事，任期僅至其獲委任後本公司首次股東週年大會為止，並有資格於會上應選連任。於釐定將於股東週年大會輪值退任的董事或董事人數時，將不會計入任何獲董事會據此委任的董事。

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事須輪值退任。然而，倘董事人數並非三的倍數，則退任董事人數以最接近但不少於三分之一的人數為準。每年須退任的董事將為自上次應選連任或獲委任以來任期最長的董事，惟倘多名董事於同日成為或上次於同日應選連任為董事，則以抽籤決定須退任的董事，除非彼等之間另有協定。

除退任董事外，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格於任何股東大會上獲選出任董事一職，除非表明有意提名該名人士參選董事的書面通知及該名人士表明願意參選的書面通知已送達本公司總辦事處或註冊辦事處。提交該等通知的期間須不早於寄發相關大會通知翌日起至不遲於該大會舉行日期前七日止，而可提交該等通知的最短期間須至少為七日。

董事無須持有本公司任何股份以符合資格，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

本公司可藉普通決議案罷免任期末滿的董事（惟此舉不影響該董事就其與本公司訂立的任何合約遭違反而可能造成的損失而提出的任何索償），且本公司可藉普通決議案委任另一名人士填補有關空缺。任何據此委任的董事須遵守「輪值退任」條文。董事人數不得少於兩名。

董事在以下情況發生時須離職：

- (aa) 辭職；
- (bb) 身故；
- (cc) 被宣佈屬精神失常，且董事會議決解除其職務；
- (dd) 破產或接獲針對彼作出的接管令，或暫停付款或與其債權人全面訂立債務重整協議；
- (ee) 因法律施行禁止或終止其擔任董事職務；
- (ff) 未獲特別許可而連續六個月缺席董事會會議，且董事會議決解除其職務；
- (gg) 有關地區（定義見細則）證券交易所已要求其終止出任董事職務；或
- (hh) 由必需的大多數董事或根據細則以其他方式將其免職。

董事會可不時委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他工作或行政職位，任期及條款概由董事會釐定，且董事會可撤回或終止任何該等委任。董事會亦可將其任何權力授予由董事會認為合適的董事或其他人士所組成的委員會，而董事會亦可不時就任何人士或目的全部或部分撤回上述授權或委任及解散任何該等委員會，惟以上述方式成立的各委員會在行使所獲授權時，均須遵守董事會不時對其施行的任何規則。

(ii) 配發及發行股份與認股權證的權力

在開曼群島公司法、大綱及細則條文的規限下，且在不影響任何股份或類別股份持有人所獲賦予的任何特別權利的情況下，任何股份可在附有或附帶本公司透過普通決議案決定（倘無任何決定或倘未能作出明確條文，則由董事會決定）的權利或限制（不論有關股息、表決、退還資本或其他方面）下發行。可規定任何股份於特定事件發生後或於指定日期發行，亦可規定按本公司或股份持有人可選擇贖回股份的條款發行。

董事會可按其不時決定的條款，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，除非董事會在無合理疑點下信納原有證書已銷毀，且本公司已按董事會認為合適的形式就補發任何該等證書收取彌償保證，否則不得就該等認股權證發行補發證書。

在開曼群島公司法條文、細則及(如適用)有關地區(定義見細則)內任何證券交易所規則的規限下，且在不影響任何股份或任何類別股份當時所附任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份概由董事會處置，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，向該等人士提呈發售、配發、就該等股份向上述人士授出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任何股份。

在配發、提呈發售股份、就此授出購股權或處置股份時，倘董事會認為如不辦理登記聲明或其他特別手續而向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配發、提呈發售股份或就此授出購股權即屬或可能屬違法或不可行，則本公司或董事會毋須作出上述行動。然而，因上述者而受影響的股東在任何情況下概不屬於且不被視為另一類別股東。

(iii) 處置本公司或其任何附屬公司資產的權力

倘細則並無有關處置本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，董事會可行使及作出本公司可行使或作出或批准的一切權力及一切行動及事宜(即使細則或開曼群島公司法並無規定本公司須於股東大會上行使或作出該等權力、行動及事宜)，惟倘本公司於股東大會上規定該等權力或行動，則有關規定不得使董事會先前在制定該規定前原應有效的任何行動無效。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司一切權力以籌集或借入款項、按揭或押記本公司全部或任何部分的業務、物業及未催繳股本，並在開曼群島公司法的規限下發行本公司的債權證、債權股證、債券及其他證券(不論獨立發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

董事有權就其所提供服務收取由董事會或本公司於股東大會（視情況而定）不時釐定的一般酬金。除釐定有關酬金的決議案另行指示外，該等款額將按董事可能協定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，或倘任何董事的任期僅為應付酬金相關期間內一段時間，則按比例收取酬金。董事亦有權報銷因出席任何董事會會議、委員會會議、股東大會或以其他方式執行其董事職務而合理產生的一切開支。上述酬金為擔任本公司任何受薪職務或職位的董事因擔任該等職務或職位而享有的任何其他酬金以外的酬金。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，則可獲付由董事會釐定的特別或額外酬金，作為董事任何一般酬金的額外或代替酬金。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酬金。

董事會可自行設立，或與本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司共同合作或協定設立，或自本公司撥款至任何計劃或基金，向本公司僱員（此詞於本段及下段的涵義包括於本公司或其任何附屬公司可能或曾經擔任任何行政職位或任何受薪職務的任何董事或前任董事）及前僱員及彼等供養的人士或任何前述一個或多個類別人士，提供退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

董事會亦可（不論是否受任何條款或條件所規限）向僱員、前任僱員及彼等供養的人士或任何該等人士支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回的退休金或其他福利，包括該等僱員、前任僱員或彼等供養的人士根據上述任何有關計劃或基金所享有或可能享有者（如有）以外的退休金或福利。在董事會認為適當的情況下，該等退休金或福利可在僱員實際退休前、預計實際退休時或在實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

(vi) 離職補償或付款

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相關款項（並非董事按合約或法定規定有權收取的款項），均須經本公司於股東大會上批准。

(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彼等各自的任何緊密聯繫人提供貸款，亦不得為任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人提供的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。倘任何一名或多名董事共同或個別或直接或間接持有另一公司的控股權益，本公司亦不得向該公司提供貸款或就任何人士向該公司提供的貸款訂立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任何其他職位或受薪職務（本公司核數師一職除外），任期及條款由董事會釐定。除按照或根據任何其他細則規定而享有的任何酬金外，董事亦可獲支付兼任其他職位或受薪職務的額外酬金（無論以任何形式支付）。董事可擔任或出任本公司可能擁有權益的任何其他公司的董事、高級人員或股東，而毋須就其在該等其他公司兼任董事、高級人員或股東而收取的任何酬金或其他利益向本公司或股東交代。董事會亦可促使按其在各方面認為合適的方式行使本公司所持有或擁有任何其他公司股份所賦予的表決權，包括表決贊成委任董事或任何董事為該等其他公司的董事或高級人員的任何決議案。

任何董事或候任董事不會因其職位而喪失與本公司訂約的資格，且任何該等合約，任何董事於其中以任何方式享有權益的任何其他合約或安排亦不會因此失效，而以上述方式訂約或享有權益的任何董事亦毋須僅因其董事職位或由此建立的受信關係而向本公司交代於任何該等合約或安排獲得的任何利潤。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重大權益，則有關董事須於實際可行的情況下盡早在董事會會議上申明其權益性質。

本公司無權因直接或間接在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所持任何股份附帶的任何權利。

董事不得就有關其或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議的任何董事會決議案表決或計入法定人數，倘董事就任何上述決議案表決，彼就該項決議案的表決將不計算在內，且該董事將不計入法定人數，惟此限制不適用於任何下列事項：

- (aa) 就董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益而借出的款項或招致或承擔的責任而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人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的本公司或其任何附屬公司的債項或責任，而向第三方提供任何抵押或彌償保證；
- (cc) 董事或其緊密聯繫人因參與提呈發售的[編纂]或分[編纂]而於其中擁有或將擁有權益的有關提呈發售本公司或本公司可能發起或擁有權益的任何其他公司的股份、債權證或其他證券以供認購或購買的任何建議；
- (dd) 任何有關本公司或其任何附屬公司僱員利益的建議或安排，包括採納、修訂或實施(i)任何董事或其緊密聯繫人可從中受惠的僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或(ii)與本公司或其任何附屬公司董事、彼等的緊密聯繫人及僱員有關的任何養老金或退休、身故或傷殘福利計劃，而該等基金或計劃並無授予任何董事或其緊密聯繫人與該計劃或基金有關的類別人士一般並未獲賦予的任何特權或利益；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該等股份、債權證或其他證券的其他持有人以同一方式擁有權益的任何合約或安排。

(c) 董事會議事程序

倘董事會認為適當，可在世界任何地方舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上提出的事項，均須以大多數票數表決方式決定。倘票數相同，則會議主席可投第二票或決定票。

(d) 修訂章程文件及本公司名稱

於開曼群島法律准許的範圍內及在細則的規限下，本公司須先經本公司特別決議案批准，方可更改或修訂本公司大綱及細則以及更改本公司名稱。

(e) 股東大會

(i) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案須於股東大會上獲親身或由受委代表出席並有權表決的股東或（倘股東為公司）其獲正式授權代表或（倘允許受委代表）其受委代表以不少於四分之三的大多數票數通過，且有關大會通告須妥為發出，並列明擬提呈有關決議案為特別決議案。

根據開曼群島公司法，本公司須於任何特別決議案通過後15日內，將其副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

「普通決議案」指有權於股東大會上親身出席並有權表決的本公司股東，或（倘股東為公司）其獲正式授權代表或（倘允許受委代表）受委代表以過半數通過的決議案，而大會通知已妥為發出。

由全體股東或其代表簽署的書面決議案，將被視為於正式召開及舉行的本公司股東大會上正式通過的普通決議案及（倘適用）視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

在任何股份類別當時所附任何有關表決的特別權利、限制或特權的規限下，於任何股東大會上：(a)以投票方式表決時，每名親身、由受委代表或(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或入賬列為繳足的股款不會就此目的被視為已繳股款；及(b)以舉手表決時，每名親身(或若股東為公司，則其正式獲授權代表)或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，則每名該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。

於任何股東大會上提呈表決的決議案須以投票方式表決，惟大會主席可(根據上市規則)容許決議案以舉手方式表決。倘容許以舉手方式表決，則在宣佈舉手表決結果當時或之前，下列人士可要求以投票方式表決(在各情況下，親身出席的股東或受委代表或正式授權公司代表提出)：

- (A) 最少兩名股東；
- (B) 佔全體有權在會上表決的股東總表決權不少於十分之一的任何一名或多名股東；或
- (C) 持有授予權利在會上表決且已繳總額不少於授予該權利的全部股份已繳總額十分之一的本公司股份的一名或多名股東。

倘本公司股東為結算所或其代名人，則該股東可授權其認為適當的人士作為其在本公司任何大會或本公司任何股東類別大會的代表，惟倘授權予超過一名人士，則有關授權須列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士須視為已獲正式授權，而毋須作進一步證明，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(包括個別以舉手方式表決的權利)，猶如其為個人股東。

倘本公司知悉，上市規則規定任何股東須就任何個別決議案放棄表決，或限制其僅可就任何個別決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反該規定或限制所投任何票數將不予計算在內。

(iii) 股東週年大會

本公司須每年（本公司採納細則的年度除外）舉行一次股東週年大會。該大會不得遲於上屆股東週年大會舉行後15個月，或聯交所可能授權的有關較長期間舉行，大會舉行時間及地點可由董事會決定。

(iv) 會議通知及將予進行的議程

凡召開本公司股東週年大會，均須發出最少21日的書面通知，而召開本公司任何其他股東大會則須發出最少14日的書面通知。該通知所需日數不包括發出或視作發出通知當日及送達通知當日，且須列明大會舉行時間、地點及議程，以及將於會上考慮的決議案詳情，以及（倘有特別事項）該事項的一般性質。

除另有列明者外，任何根據細則將予發出或印發的通知或文件（包括股票）均須採用書面形式，並可由本公司以下列方式送達任何股東：面交送達或以郵寄方式寄往股東的登記地址，或（倘屬通知）在報章刊登廣告。任何登記地址位於香港以外地區的股東，可書面知會本公司一個香港地址，而該地址就此而言將被視為其登記地址。在開曼群島公司法及上市規則的規限下，本公司亦可以電子方式向任何股東發出或送遞通知或文件。

雖然本公司可於較上述者為短的時間通知召開大會，但倘獲以下股東同意，則有關大會可視作已正式召開：

- (i) 倘屬股東週年大會，獲全體有權出席該會並於會上表決的本公司股東同意；及
- (ii) 倘屬任何其他大會，獲大多數有權出席該會並於會上表決的股東（合共持有本公司總表決權不少於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。於股東週年大會上處理的所有事項亦被視為特別事項，惟若干例行事宜被視為普通事項。

股東特別大會亦須於一名或多名在遞交要求當日持有不少於本公司附股東大會投票權已繳足股本的十分之一的股東要求時召開。

(v) 大會及另行召開的各類別股東會議的法定人數

除非於大會處理事項時及直至大會結束時一直維持足夠法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數為兩名親身（或倘股東為公司，則由其正式授權代表出席）或由受委代表代為出席並有權表決的股東。為批准修改個別股份類別權利而另行召開的類別股東會議（續會除外）所需的法定人數，為持有或以受委代表身份代表該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩名人士。

(vi) 受委代表

凡有權出席本公司大會並於會上表決的本公司任何股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表代其出席及表決。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表作其代表並於本公司股東大會或類別股東大會代其表決。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表個人股東行使權力，該等權力與所代表的股東可行使的權力相同。此外，受委代表有權代表公司股東行使權力，該等權力與所代表的股東倘屬個人股東時所能行使的權力相同。以投票或舉手方式表決時，股東可親身（或倘股東為公司，則由其獲正式授權代表）或由受委代表代其表決。

受委代表委任文據須以書面作出，並由委任人或其書面獲正式授權代表親筆簽署，或倘委任人為公司，則須蓋上公司印章或由獲正式授權的高級人員或授權代表親筆簽署。各受委代表委任文據（無論供特定大會或其他大會之用）的格式須符合董事會可不時批准者，惟其不排除使用雙向格式。任何發出予股東用作委任受委代表出席將處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並於會上表決的表格，須使股東能按其意願指示受委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（或倘無指示，由受委代表行使其有關酌情權）。

(f) 賬目與審核

董事會須安排妥善保存賬簿，記錄本公司收支款項、本公司的資產及負債，及開曼群島公司法所規定就真實公平地反映本公司事務狀況及列明及解釋有關交易所需的一切其他事宜（包括本公司所有貨品買賣）。

本公司的賬簿須保存於本公司總辦事處或由董事會決定的其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。任何股東（董事除外）概無權查閱本公司任何賬目、賬簿或文件，惟倘開曼群島公司法賦予、司法管轄區法院頒令，或由董事會或本公司於股東大會上授出有關權利除外。

於本公司股東週年大會舉行日期不少於21天前，董事會須不時安排編製資產負債表及損益賬（包括法律規定須隨附的每份文件），連同董事會報告及核數師報告副本各一份，以供本公司於該股東週年大會上省覽。該等文件副本連同股東週年大會通知，須於大會舉行日期前不少於21天寄送至每位根據細則條文有權收取本公司股東大會通知的人士。

在有關地區（定義見細則）證券交易所規則的規限下，本公司可向（根據有關地區證券交易所規則）同意並選擇收取財務報表摘要以取代詳盡財務報表的股東寄發財務報表摘要。財務報表摘要須連同有關地區證券交易所規則可能規定的任何其他文件須於股東大會前不少於21天寄發予已同意並選擇收取財務報表摘要的股東。

本公司須委任核數師，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關委任的條款及職責概由董事會協定。核數師酬金須由本公司於股東大會或由董事會（倘獲股東授權）釐定。

股東可在按照本公司細則召開及舉行的股東大會上通過特別決議案，於核數師任期結束前隨時罷免其職務，並透過普通決議案於該大會上委任新核數師以代替該名被罷免核數師履行餘下任期。

核數師須按照香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能批准的該等其他準則審核本公司的財務報表。

(g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會上以任何貨幣宣派將付予股東的股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議數額。

除任何股份的所附權利或發行條款另有規定外：

- (i) 一切股息須按派息股份的實繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前已就股份所繳付的股款，將不會被視為股份的實繳股款；
- (ii) 一切股息須按股息獲派付的任何相關期間內的實繳股款金額，按比例分攤及派付；及
- (iii) 倘任何股東現時結欠本公司催繳股款、分期或其他款項，則董事會可自應付彼等的任何股息或其他款項中扣除該股東所欠的一切款項（如有）。

倘董事會或本公司已在股東大會上議決派付或宣派股息，則董事會可議決：

- (aa) 以配發入賬列為繳足的股份方式支付全部或部分該等股息，惟有權獲派該等股息的股東將有權選擇以現金方式收取該等股息（或其部分）以代替上述配發；或
- (bb) 有權獲派有關股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足的股份，以代替董事會認為合適的全部或部分股息。

在董事會建議下，本公司可藉普通決議案就本公司任何一項個別股息，議決配發入賬列為繳足股份以全數支付該項股息，而不給予股東任何選擇收取現金股息以代替該項配發的權利。

本公司向股份持有人以現金支付的任何股息、紅利或其他應付款項，均可以支票或股息單形式透過郵寄方式支付。上述每張支票或股息單均以其收件者為抬頭人，郵誤風險概由有關持有人或聯名持有人承擔，且有關支票或股息單一經銀行兌現，本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士，可就該等聯名持有人所持股份有關的任何股息或其他應付款項或可分配財產發出有效收據。

倘董事會或本公司已於股東大會上議決派付或宣派股息，則董事會可繼而議決分派任何種類的指定資產以支付全部或部分該等股息。

倘董事會認為適當，可向任何願意預繳股款（以金錢或有價實物繳付）的股東收取其所持任何股份應繳的全部或任何部分未催繳及未支付的股款或分期股款，亦可就預繳的全部或任何款項按董事會釐定不超過年息20厘的利率（如有）支付利息，惟在催繳前預付的款項，並不賦予股東就與其在催繳前所預付款項有關的該等股份或部分股份收取任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權的權利。

宣派後一年未獲認領的所有股息、紅利或其他分派，均可在獲認領前由董事會投資或用作其他用途，收益撥歸本公司所有，且本公司不會被視為有關款項的受託人。宣派後六年仍未獲認領的所有股息、紅利或其他分派均可被董事會沒收，且一經沒收即撥歸予本公司。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不附息。

倘股息權益支票或股息單已連續兩次未獲兌現，或該等支票或股息單首次無法投遞而遭退回，則本公司可行使權力終止寄發股息權益支票或股息單。

(h) 查閱公司記錄

只要本公司股本任何部分於聯交所[編纂]，則任何股東均可免費查閱本公司在香港存置的任何股東名冊（惟暫停辦理股東名冊登記時除外），並可要求取得該等股東名冊各方面的副本或摘錄，猶如本公司乃根據香港公司條例註冊成立並須受該條例規限。

(i) 少數股東遭欺詐或壓制時的權利

細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時的權利的條文。然而，本公司股東可引用開曼群島法律若干補救方法，有關概要見本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

有關本公司獲法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附有關可供分配清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤，而可供分配予本公司股東的資產足以償還清盤開始時的全部繳足股本，則超出部分將就股東各自持有的股份按其所佔繳足款項比例分派予股東；及
- (ii) 倘本公司清盤，而可供分配予股東的資產不足以償還全部已繳足股本，分配資產時的資產損失將盡可能就股東各自持有的股份按其所佔繳足股本的比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論自動清盤或由法院強制清盤），則清盤人在獲得特別決議案的批准及開曼群島公司法規定的任何其他批准的情況下，可將本公司全部或任何部分資產以現金或現物形式分發予股東，而不論該等資產為一類財產或不同類別的財產，清盤人可就此為將以該等形式分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並可決定股東或不同類別股東及同類別股東間的分發方式。清盤人在獲得同樣批准的情況下，可將任何部分資產授予清盤人認為適當而為股東利益而設的信託受託人，惟不得強迫股東接納任何涉及債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

在開曼群島公司法未予禁止及以其他方式遵守開曼群島公司法的前提下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，且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的面值，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2018年12月17日根據開曼群島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，惟本節概不表示已包括全部適用的約制及例外情況，亦不表示屬開曼群島公司法及稅務方面的全部事項的總覽，該等條文或與利益當事人可能較熟悉的司法管轄區的相應條文有所不同。

(a) 公司業務

獲豁免公司(如本公司)必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。此外，獲豁免公司亦須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表存檔，並按其法定股本支付費用。

(b) 股本

根據開曼群島公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何組合。倘公司按溢價發行股份(不論以現金或其他代價)，須將相當於該等股份溢價總額或總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬目內。視公司的選擇而定，該等條文可能不適用於該公司根據以收購或註銷任何其他公司股份作為代價的任何安排而配發按溢價發行的股份溢價。在組織章程大綱及細則條文(如有)的規限下，公司可以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列各項：

- (i) 向股東作出分派或支付股息；
- (ii) 繳足將發行予股東作為繳足紅股的公司未發行股份；
- (iii) 開曼群島公司法第37條規定的任何方式；
- (iv) 撤銷公司的開辦費用；及
- (v) 撤銷公司股份或債權證的任何發行開支，或就該等發行所支付的佣金或給予的折扣。

儘管出現上述情況，除非在緊隨建議支付分派或股息的日期後公司將有能力償還日常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東支付任何分派或股息。

倘其組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購買公司或其控股公司股份的財務資助

開曼群島並無任何法定禁止，禁止公司向另一名人士授予財務資助以購買或認購公司本身、其控股公司或附屬公司的股份。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時審慎忠實地履行職責，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供有關財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

倘股份有限公司或設有股本的擔保有限公司的組織章程細則批准，則有關公司可發行公司或股東可選擇的將予贖回或可予贖回股份，且為免生疑慮，在受限於公司的組織章程細則條文的情況下，可依法修訂任何股份附帶的權利，以規定該等股份將予或須予贖回。此外，倘該公司的組織章程細則批准，則其可購回本身的股份，包括任何可贖回股份；惟倘組織章程細則並無批准該購回的方式及條款，則須以該公司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，否則公司不得贖回或購回本身股份。再者，倘有關贖回或購回將導致公司除庫存股份外再無任何已發行股份，則公司不得贖回或購回任何本身股份。此外，除非於緊隨建議付款的日期後公司仍有能力償還在日常業務過程中到期的債項，否則公司自股本中撥款贖回或購回本身股份乃屬違法。

公司購買或贖回或退回公司的股份不得視作已註銷，惟根據開曼群島公司法第37A(1)條的規定所持有者，則可分類為庫存股份。任何該等股份將繼續分類為庫存股份，直至該等股份根據開曼群島公司法註銷或轉讓。

開曼群島公司可按相關認股權證票據或證書的條款及條件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批准有關購回的具體條文。公司董事可根據組織章程大綱所載的一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下亦可收購該等股份。

(e) 股息及分派

在通過償付能力測試（開曼群島公司法所規定者）的情況下並在公司組織章程大綱及細則的條文（如有）的規限下，公司可運用其股份溢價賬支付股息及分派。此外，根據於開曼群島具相當說服力的英國案例法，股息只可自利潤分派。

只要公司持有庫存股份，則不可就庫存股份宣派或派付股息，亦不可另行就庫存股份以現金或其他方式分派公司的資產（包括於清盤時向股東分派任何資產）。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院一般應會依循英國案例法的先例（尤其是Foss v. Harbottle案例的判決及該判決例外情況），該等先例允許少數股東就下述事項提出集體訴訟或以公司名義提出衍生訴訟以質疑下述事項：公司控制者對少數股東作出越權、非法或欺詐行為；或以違規方式通過須以認可（或特別）大票數（該大票數並未獲得）通過的決議案。

倘公司並非銀行而其股本分為股份，則法院可根據持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出申請的情況下，委任調查員調查公司事務，並按法院指示呈報該等事務。此外，公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令。

一般而言，股東對公司提出的索償，須基於在開曼群島適用的一般合約法或侵權法，或基於公司組織章程大綱及細則訂明的股東個別權利遭潛在違反而提出。

(g) 出售資產

開曼群島公司法並無明確限制董事出售公司資產的權力，然而，預期董事行使如一名合理謹慎人士於類似情況下謹慎、勤勉及技巧行事的職責，以及根據英國普通法（開曼群島法庭通常遵循者）就適當理由及以本公司最佳利益真誠行事的受信責任。

(h) 會計及審核規定

公司必須安排妥為存置有關(i)其所有收支款項；(ii)其所有貨品買賣；及(iii)其資產及負債等的賬目記錄。倘並未存置就真實公平地反映公司事務狀況及解釋其交易而言所需的賬簿，則不應視為已妥善保存賬簿。

倘公司於其註冊辦事處以外的任何地方或於開曼群島內的任何其他地方存置其賬簿，其須待接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例（2013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體於其註冊辦事處提供其賬簿副本或其任何一個或多個部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島《稅務優惠法》(Tax Concessions Law) (2018年修訂本) 第6條，本公司已獲總督承諾：

(i) 於開曼群島制定就利潤或收入或收益或增值徵稅的法律，概不適用於本公司或其業務；及

(ii) 本公司毋須：

(aa) 就本公司的股份、債權證或其他責任；或

(bb) 以預扣全部或部分《稅務優惠法》(2018年修訂本) 第6(3)條所界定任何有關款項的方式，支付就利潤、收入、收益或增值而徵收的任何稅項，或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項。

對本公司作出的承諾自2019年12月3日起，為期30年。

開曼群島目前並無就利潤、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能須就若干文據支付若干適用印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

(k) 轉讓的印花稅

開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並無徵收印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益的公司股份除外。

(l) 貸款予董事

並無明文禁止公司貸款予其任何董事。然而，公司組織章程細則可規定禁止在特定情況下提供該等貸款。

(m) 查閱公司記錄

公司股東並無查閱或取得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權力，惟彼等享有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於公司不時決定的任何國家或地區（無論於開曼群島以內或以外）存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。並無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單。因此，股東名稱及地址並非公開資料，亦不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司須以電子形式或任何其他媒體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），遵守其於接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例（2017年修訂本）發出的法令或通知後的有關規定。

(o) 董事及高級人員名冊

根據開曼群島公司法，本公司須於註冊辦事處存置一份董事、替任董事及高級人員名冊，惟公眾人士無權查閱。本公司須將該名冊副本送呈開曼群島公司註冊處處長存案，而該等董事或高級人員的任何變動（包括該等董事或高級人員的姓名變動）須於30天內通知公司註冊處處長。

(p) 清盤

開曼群島公司可：(i)根據法院命令；(ii)自動（由其股東提出）；或(iii)在法院監督下清盤。

法院在若干特定情況下（包括在法院認為將該公司清盤乃屬公平公正的情況下）有權頒令清盤。

倘公司以特別決議案議決公司自動清盤，或公司於股東大會上議決自動清盤（因其無法支付到期債務），則該公司可自動清盤（特定規則所適用的有限存續公司除外）。倘自動清盤，則該公司須由清盤開始時起停止營業，但倘繼續營業或對其清盤有利者則屬例外。自動清盤人一經委任，董事的一切權力即告終止，但倘公司於股東大會上或清盤人批准該等權力延續者則屬例外。

倘屬股東提出的公司自動清盤，則委任一名或以上清盤人，以負責結束公司事務及分派其資產。

待公司事務完全結束後，清盤人即須編撰有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及出售公司財產的過程，並召開公司股東大會，向公司提呈賬目並就此加以闡釋。

倘公司已通過決議案以進行自動清盤，則清盤人或任何分擔人或債權人可向法院申請法令，以延續在法院監督下進行的清盤過程，該申請須基於以下理由：(i)公司無償債能力，或相當可能變成無償債能力；或(ii)就分擔人及債權人利益而言，法院的監督將有助更有效、更經濟地或加快進行公司清盤。倘監管令生效，則其就各方面而言均猶如一項由法院進行公司清盤的命令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人先前所作的行動均屬有效，且對公司及其正式清盤人具約束力。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

為進行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上人士為正式清盤人。法院可委任其認為適當的人士臨時或以其他方式擔任該等職位，且倘超過一人獲委任，則法院須表明正式清盤人須作出或獲授權作出的任何行為應否由全部或任何一名或以上正式清盤人作出。法院亦可決定正式清盤人於獲委任時是否須給予任何及須給予何種抵押品；倘無委任正式清盤人，或在該職位懸空期間，則公司的所有財產均由法院保管。

(q) 重組

倘就重組及合併召開的大會上佔出席股東或債權人（視情況而定）所持價值75%的股東或債權人大多數贊成，則有關安排可獲批准，且其後獲法院批准。儘管異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易對股東所持股份將不能給予公平值，倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利（即按照法院對其股份的估值而獲付現金的權利）的權利。

(r) 收購

倘一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四個月內，有關收購所涉的不少於90%股份的持有人接納收購建議，則收購人在該四個月期間屆滿後的兩個月內可隨時發出通知要求異議股東按收購建議的條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院申請反對轉讓。異議股東須證明法院應行使酌情權，惟除非有證據顯示涉及欺詐或不誠信行為，或收購人與接納收購建議的有關股份持有人之間進行勾結以不公平手法逼退少數股東，否則法院一般不會行使上述酌情權。

(s) 彌償保證

開曼群島法律並無限制公司組織章程細則可能規定對高級人員及董事作出彌償保證的限度，惟法院可能認為屬違反公眾政策的任何有關條文則除外，例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證的條文。

A. 有關本公司的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司於2018年12月17日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。本公司已於香港設立其主要營業地點，地址為香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓，並於2019年12月30日根據公司條例第16部於香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。李健強先生已獲委任為本公司的授權代表，代表本公司於香港接收法律程序文件及通知。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故我們須遵守開曼群島公司法、大綱及細則的規定。大綱及細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要載於本文件附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

2. 本公司股本變動

於本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為950,000.00港元，分為950,000股每股面值1美元的股份。於其註冊成立後，本公司一股每股面值1美元的悉數繳足股份於2018年12月17日發行及配發予初步認購人（其為一名獨立第三方），有關股份於同日以代價1美元轉讓予偉強。同日，683,050股、95,000股、95,000股及76,949股每股面值1美元的本公司股份（均已悉數繳足股款）分別發行及配發予偉正、偉耀、偉天及偉強。

於2019年10月18日，本公司的法定股本透過額外增設50,000股每股面值1美元的股份由950,000美元（分為950,000股每股面值1美元的股份）增至1,000,000美元（分為1,000,000股每股面值1美元的股份）後，本公司的法定股本為1,000,000美元，分為1,000,000股每股面值1美元的股份。

於2019年11月7日，Sky Bridge向本公司轉讓Future Prosperity (BVI)的1,000股股份（相當於Future Prosperity (BVI)的全部已發行股本），以考慮本公司向Sky Bridge發行及配發50,000股每股1美元的股份。

根據股東於2020年〔●〕通過的書面決議案，我們已發行及未發行的每股面值1美元的每股股份拆分為每股面值0.002美元的500股股份。我們的法定股本借由額外增設19,500,000,000股股份由1,000,000美元進一步增至40,000,000美元後，本公司法定股本為40,000,000美元，分為每股面值0.002美元的20,000,000,000股股份。

緊隨〔編纂〕及〔編纂〕完成後，並無計及因〔編纂〕或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份，本公司的已發行股本將為〔編纂〕，分為〔編纂〕股繳足或入賬列作繳足的股份及〔編纂〕股股份仍未發行。

除上文所披露者及下文「4. 股東於2020年〔●〕通過的書面決議案」所述者外，本公司的股本自其註冊成立起並無發生任何變動。

3. 附屬公司股本變動

我們的附屬公司載於會計師報告，會計師報告全文載於本文件附錄一A及一B。

除本文件「歷史、重組及公司架構」所披露者外，於本文件日期前兩年內，我們附屬公司的股本並無變動。

4. 股東於2020年〔●〕通過的書面決議案

根據股東於2020年〔●〕通過的書面決議案（其中包括）：

- (a) 我們批准及有條件採納經修訂及重列的大綱，將於〔編纂〕後生效；
- (b) 我們批准及有條件採納經修訂及重列的細則，於〔編纂〕時生效；
- (c) 本公司每股面值1美元的已發行及未發行股份拆細為500股每股面值0.002美元的股份，即時生效，其後，本公司法定股本為1,000,000美元，分為500,000,000股每股面值0.002美元的股份；

附錄四

法定及一般資料

- (d) 於上文(c)段所述股份拆細完成後，藉增設19,500,000,000股股份，本公司法定股本由1,000,000美元（分為500,000,000股股份）增至40,000,000美元（分為20,000,000,000股股份）；
- (e) 待下列條件於[編纂]指的日期及時間或之前達成後：(aa)上市委員會批准根據[編纂]、[編纂]及本文件所述已發行股份及將予發行及配發股份（包括因[編纂]或根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使而可能發行及配發的股份）[編纂]及買賣；(bb)[編纂]獲正式釐定；及(cc)[編纂]於[編纂]下的責任成為無條件且並未根據[編纂]的條款被終止（或本文件指明的任何條件），
- (i) [編纂]獲批准及我們的董事獲授權根據[編纂]發行及配發[編纂]；
- (ii) [編纂]獲批准；
- (iii) 批准及採納購股權計劃（其主要條款載於本附錄下文「D.購股權計劃」）的規則，授權董事據此授出可認購股份的購股權，並授權董事因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而配發、發行及處理股份；
- (iv) 待本公司股份溢價賬因[編纂]獲進賬，授權董事將本公司股份溢價賬中進賬額[編纂]美元資本化，以按面值繳足[編纂]股股份，向於本決議案獲通過之日名列本公司股東名冊的股份持有人按其當時在本公司所持股份的比例（盡量不涉及零碎股份，不足一股的零碎股份不獲配發及發行）發行及配發；及
- (v) 給予董事一般無條件授權，以發行、配發及處理（包括需要或可能需要發行及配發股份而作出要約或協議或授出證券的權力）（惟根據供股或根據任何以股代息計劃或根據細則為代替全部或部分股份股息而配發及發行股份的類似安排或根據股東於股東大會授出的特別授權除外）不超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份數目（不計因[編纂]

及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可發行及配發的任何股份)合共20%的未發行股份，此項授權持續有效，直至本公司下屆股東週年大會結束，或細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿，或此項授權經股東於股東大會以普通決議案撤銷或更改為止(以最早者為準)；

- (vi) 給予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力，於聯交所或本公司證券可能[編纂]並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他獲核准證券交易所購回股份，惟購回的股份數目最多佔緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數的10%(不計因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可配發及發行的任何股份)，此項授權持續有效，直至本公司下屆股東週年大會結束，或細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿，或此項授權經股東於股東大會以普通決議案撤銷或更改為止(以最早者為準)；及
- (vii) 通過於董事根據此項一般授權可發行及配發或有條件或無條件同意配發及發行的已發行股份數目上，加入本公司根據上文(v)段所述的購回股份的授權購回的已發行股份總數，擴大上文(vi)段所述的一般無條件授權。

5. 重組

為籌備[編纂]，組成本集團各公司進行重組，本公司由此成為本集團的控股公司。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」。

6. 本公司購回本身證券

本節載有聯交所規定須納入本文件有關本公司購回本身證券的資料。

(a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所作為第一上市地的公司在聯交所購回其股份，惟受若干限制規限。

(i) 股東批准

上市規則規定以聯交所作為第一上市地的公司的所有建議股份購回（如為股份，則必須繳足）須事先獲股東於股東大會通過普通決議案以一般授權或特別批准個別交易的方式批准。

附註：根據股東於2020年〔●〕通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權（「購回授權」），授權本公司隨時在聯交所或本公司證券可能〔編纂〕並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回總數不超過本文所述已發行及將予發行股份總數10%的股份，直至本公司下屆股東週年大會結束，或任何適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿，或此項授權經股東於股東大會以普通決議案撤銷或更改為止（以最早者為準）。

(ii) 資金來源

本公司須動用根據細則及開曼群島公司法可合法作購回用途的資金進行購回。上市公司不得以現金以外的代價或根據聯交所買賣規則不時訂明者以外的結算方式在聯交所購回本身股份。

(iii) 核心關連人士

上市規則禁止本公司在知情情況下在聯交所向「核心關連人士」（包括董事、本公司或任何附屬公司最高行政人員或主要股東或任何彼等的緊密聯繫人）購回股份，而核心關連人士不得在知情情況下向本公司出售股份。

(b) 購回理由

董事相信，董事獲股東授予一般授權在市場購回股份符合本公司及股東整體的最佳利益。該等購回（視乎當時市況及資金安排）或會增加本公司的每股資產淨值及／或每股盈利，並僅於董事認為購回對本公司及股東有利時方會進行。

(c) 購回的資金

購回股份時，本公司僅可動用根據細則、上市規則及開曼群島適用法律可合法取得作此用途的資金。

按照現時的計劃，股份購回將以本公司溢利、本公司股份溢價金額或為購回新發行股份所得款項或在開曼群島公司法規限下以資本提供資金，若須就購回時應付的超出擬購回股份面值的任何溢價計提撥備，則以本公司溢利或本公司股份溢價賬的進賬額（或同時運用二者）或在開曼群島公司法規限下以資本提供資金。

基於本文件所披露的本集團目前財務狀況，並考慮本公司目前營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲全面行使，其可能不會對本集團的營運資金及／或資本負債狀況（與本文件所披露的狀況相比）造成重大不利影響。然而，倘行使購回授權會對董事不時認為適合本集團的營運資金需求或資本負債水平造成重大不利影響，則董事不會建議行使購回授權。

(d) 股本

按緊隨[編纂]後已發行[編纂]股股份為基準（不計因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可發行的任何股份），全面行使購回授權將導致本公司於截至下列時間為止（以最早者為準）的期間購回最多[編纂]股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 任何適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；或
- (iii) 購回授權經股東於股東大會以普通決議案撤銷或更改之日。

(e) 一般資料

概無董事或（經作出一切合理查詢後據彼等所深知）彼等任何緊密聯繫人（定義見上市規則）目前均無意在購回授權獲行使的情況下向本公司或我們的附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用的情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘根據購回授權購回股份導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則該項增加將根據收購守則被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東（視乎股東權益增加的水平）可取得或鞏固本公司的控制權，並可能因任何該增加而須根據收購守則規則26提出強制收購建議。除上文所披露者外，董事並不知悉因根據購回授權進行購回而產生與收購守則有關的任何後果。

倘購回授權於緊隨資本化發行及[編纂]完成後獲悉數行使（不計因[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發行的任何股份），根據購回授權購回的股份總數將為[編纂]股，即基於上述假設計算的股份總數的10%。我們控股股東的持股百分比將增至緊隨購回授權獲悉數行使後本公司已發行股本的

約[編纂]%。任何將導致公眾持股數量減至低於我們當時已發行股份規定百分比的股份購回，在獲得聯交所批准豁免遵守上市規則第8.08條有關公眾持股量的上市規則規定後，方可進行。然而，董事不擬行使購回授權至在當時情況下公眾持股量低於上市規則規定的程度。

概無本公司核心關連人士已通知本集團其目前有意向本公司出售股份，或已承諾在購回授權獲行使時不會向本公司出售股份。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合約概要

本集團成員公司於本文件日期前兩年內已訂立以下重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) Future Prosperity (HK)及正榮集團公司訂立的日期為2019年1月21日的股權轉讓協議，據此，Future Prosperity (HK)收購福建正榮的5%股權，代價為人民幣2,524,380元；
- (b) 福州匯華及正榮集團公司訂立的日期為2019年1月28日的股權轉讓協議，據此，福州匯華收購福建正榮的95%股權，代價為人民幣47,963,315元；
- (c) Sky Bridge及本公司訂立的日期為2019年11月7日的換股協議，據此，Sky Bridge將1,000股Future Prosperity (BVI)的股份轉讓予本公司，換取本公司發行的50,000股股份；
- (d) 不競爭契據；
- (e) 彌償契據；及
- (f) [編纂]。

2. 本集團知識產權

(a) 商標

截至最後實際可行日期，本集團已申請註冊下列董事認為對我們的業務有或可能有重要意義的商標：

編號	商標	申請號	類別	申請人名稱	申請地點	申請日期
1.		305012991	36, 37, 39, 44, 45	福建正榮	香港	2019年8月1日
2.		305012982	37, 39, 44, 45	福建正榮	香港	2019年8月1日
3.		305012973	36, 37, 39, 44, 45	福建正榮	香港	2019年8月1日

(b) 域名

截至最後實際可行日期，本集團已註冊下列對我們的業務有重要意義的域名：

編號	域名	註冊所有人名稱	註冊日期	屆滿日期
1.	zhenrowy.com	正榮物業服務	2016年5月24日	2026年5月24日

C. 有關我們董事及主要股東的進一步資料

1. 董事

(a) 權益披露 – 董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

緊隨[編纂]及[編纂]完成後，假設[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權未獲行使，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或我們的相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有股份[編纂]後根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定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有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉）或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊的權益或淡倉或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 服務協議及委任函的詳情

我們的執行董事已各自與本公司訂立服務協議，年期為三年，自[編纂]起計，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止。

我們的非執行董事及獨立非執行董事已各自與本公司訂立委任函，年期為三年，自[編纂]起計，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止。

(c) 董事薪酬

我們的執行董事黃亮先生及黃聖先生分別享有按一年十二個月基準支付的薪金人民幣1,425,000元及人民幣1,350,000元。於截至2018年12月31日止兩個年度以及截至2019年9月30日止九個月，派付董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、花紅、股份支付、退休福利計劃供款、津貼及其他實物福利)分別約為人民幣0.8百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣1.8百萬元。詳情請參閱本文件附錄一A及一B所載會計師報告附註8。

我們各非執行董事及獨立非執行董事獲委任的任期為三年。我們擬向黃仙枝先生、陳偉健先生、馬海越先生、歐陽寶豐先生及張偉先生支付每年人民幣200,000元的董事袍金。除董事袍金外，預計我們的獨立非執行董事不會因擔任非執行董事及獨立非執行董事而收取任何其他酬金。

根據現行有效的安排，我們的董事截至2020年12月31日止年度的薪酬總額(包括袍金、薪金、花紅、股份支付、退休福利計劃供款、津貼及其他實物福利)估計不會超過人民幣7.5百萬元。

2. 主要股東

據董事所知，緊隨[編纂]及[編纂]完成後，假設[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權未獲行使，下列人士(董事及本公司最高行政人員除外)將於我們的股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須予披露的權益及／或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司10%或以上的已發行附投票權股份中擁有權益：

於本公司的權益

股東姓名／名稱	權益性質	緊隨[編纂]及[編纂]完成後持有的股份 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	
		數目	百分比
歐宗榮 ⁽²⁾	受控法團權益	[編纂]股股份(L)	[編纂]%

附錄四

法定及一般資料

股東姓名／名稱	權益性質	緊隨[編纂]及[編纂] 完成後持有的股份 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	
		數目	百分比
偉正 ⁽²⁾	實益擁有人	[編纂]股股份(L)	[編纂]%
偉耀 ⁽²⁾	實益擁有人	[編纂]股股份(L)	[編纂]%
偉天 ⁽²⁾	實益擁有人	[編纂]股股份(L)	[編纂]%
林淑英女士 ⁽³⁾	配偶權益	[編纂]股股份(L)	[編纂]%
歐國強 ⁽⁴⁾	受控法團權益	[編纂]股股份(L)	[編纂]%
偉強 ⁽⁴⁾	實益擁有人	[編纂]股股份(L)	[編纂]%
李熹女士 ⁽⁵⁾	配偶權益	[編纂]股股份(L)	[編纂]%

附註：

- (1) 字母「L」表示該人士於有關股份的好倉。
- (2) 偉正、偉耀及偉天各自由歐宗榮先生全資擁有。根據證券及期貨條例，歐宗榮先生被視為於偉正、偉耀及偉天擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 林淑英女士為歐宗榮先生的配偶。根據證券及期貨條例，林淑英女士被視為於歐宗榮先生擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 偉強由歐國強先生全資擁有。根據證券及期貨條例，歐國強先生被視為於偉強擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 李熹女士為歐國強先生的配偶。根據證券及期貨條例，李熹女士被視為於歐國強先生擁有權益的股份中擁有權益。
- (6) 倘[編纂]獲悉數行使，歐宗榮先生、偉正、偉耀、偉天、林淑英女士、歐國強先生、偉強及李熹女士於我們股份的權益將分別約為[編纂]%、[編纂]%、[編纂]%、[編纂]%、[編纂]%、[編纂]%、[編纂]%及[編纂]%

於本集團其他成員公司的權益

股東姓名／名稱	本集團成員		股權百分比
	公司名稱	權益性質	
湖北宏達物業管理有限公司	湖北長房正榮	實益擁有人	49%
黎文德	江蘇蘇鐵	實益擁有人	15%
唐偉兵	江蘇蘇鐵	實益擁有人	15%

3. 已收代理費或佣金

除本文件披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，並無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股本而授預見任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

4. 免責聲明

除本文件披露者外：

- (a) 各董事或本公司最高行政人員於股份、本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的相關股份或債權證中概無擁有股份[編纂]後根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須在該條所述登記冊登記的權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉；
- (b) 董事或下文「-E.其他資料-8. 專家資格及同意書」所述的專家概無於本公司的創辦中或於本集團任何成員公司於緊接本文件日期前兩年內購入或出售或租用或擬購入或出售或租用的任何資產中擁有直接或間接權益；
- (c) 董事概無於在本文件日期仍屬有效且整體而言對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 各董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（不包括一年內屆滿或僱主可於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止的合約）；

- (e) 不計根據[編纂]可能獲認購的股份，董事並不知悉任何人士（董事及本公司最高行政人員除外）將於緊隨[編纂]完成後在我們的股份或本公司的相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何成員公司10%或以上的已發行附投票權股份中擁有權益；
- (f) 下文「—E.其他資料—8. 專家資格及同意書」所述的專家概無於本集團任何成員公司持有任何股權或持有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）；及
- (g) 據我們的董事所知，截至最後實際可行日期，我們的董事、彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）或於本公司擁有已發行股份總數逾5%權益的本公司股東概無在本集團五大客戶或五大供應商擁有任何權益。

D. 購股權計劃

以下為我們的股東於2020年〔●〕通過書面決議案有條件採納的購股權計劃主要條款的概要。

(a) 宗旨

購股權計劃乃根據上市規則第17章編製的一項股份獎勵計劃，旨在表彰及獎勵對本集團曾經作出或可能已作出貢獻的合資格參與者（定義見下文(b)段）。購股權計劃將向合資格參與者提供一個於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而盡量提升其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(b) 可參與人士

董事會可酌情決定向下列人士（統稱「合資格參與者」）授出購股權，以按下文(f)段釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關數目新股份：

- (i) 本公司或我們任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或我們任何附屬公司的任何董事（包括獨立非執行董事）；及
- (iii) 董事會全權認為將會或已經對本公司或我們任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、分銷商及相關其他人士。

於接納有關購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。

(c) 接納購股權要約

本公司一經於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的要約文件，連同付予本公司的1.00港元款項作為授出購股權的代價後，購股權須被視作已授出及已獲承授人接納並生效。該等款項於任何情況均不獲退還。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目在購股權接納要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約未於規定的接納日期獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

在(l)、(m)、(n)、(o)及(p)各段的規限下，承授人可於向本公司發出書面通知表示行使購股權及行使所涉及的股份數目後，行使全部或部分購股權，而除悉數行使尚未行使的購股權的情況外，均須以有關股份當時於聯交所買賣的一手單位的倍數行使。各有關通知須隨附就所發出通知涉及的股份行使價全額的付款。於收到通知及付款後21日內及（倘適用）根據(r)段收到本公司核數師或認可獨立財務顧問（視情況而定）發出的證明書後，本公司須向承授人配發及發行入賬列為繳足的相關股份數目及向承授人發出有關該等獲如此配發股份的股票。

任何購股權的行使須獲股東在股東大會上批准本公司法定股本作任何必要的增加後方可作實。

(d) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過緊隨[編纂]完成後已發行股份總數的10% (即[編纂]股股份 (不包括因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份)，就此而言不包括根據已按照購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃條款失效的購股權原本可發行的股份)。本公司倘已刊發通函並經股東在股東大會上批准及／或遵守上市規則不時規定的其他要求，董事會可：

- (i) 隨時重新釐定該上限至股東在股東大會批准當日已發行股份的10%；及／或
- (ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%上限的購股權。本公司向股東寄發的通函須包括可獲授該等購股權的選定合資格參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款及向選定合資格參與者授出購股權的目的，並解釋該等購股權如何達致該目的、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明。

儘管有上述情況及在下文(r)段的規限下，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出及有待行使的所有購股權在行使時可予發行的股份數目上限，在任何時間不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃 (包括購股權計劃) 授出的購股權導致超出30%上限，則不得授出該等購股權。倘本公司的資本架構出現下文(r)段所述的任何變動 (不論透過合併、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本方式)，則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須按本公司的核數師或獲授權獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的形式作出調整，惟在任何情況下不得超過本段規定的限額。

(e) 向任何個別人士授出購股權的數目上限

在任何十二個月期間直至授出日期根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使時，已發行及將予發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出購股權的數目超過上述1%限額，本公司須：

- (i) 由本公司發出通函，其中載列合資格參與者的身份、將授予購股權（及過往授予該參與者的購股權）的數目及條款及上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 經股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時的其他規定，而該名合資格參與者及其聯繫人（定義見上市規則）須放棄投票。將授予該參與者的購股權的數目及條款（包括行使價）須於股東批准前釐定，而董事會提呈向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期就計算股份的認購價而言，須視為購股權授出日期。董事會須按其可能不時釐定的形式向該合資格參與者遞送一份要約文件（或（如屬其他情況）要約文件所隨附列明下述者的文件），其中包括：
 - (aa) 合資格參與者的姓名、地址及職業；
 - (bb) 向合資格參與者建議授出購股權的日期，該日期須為聯交所營業買賣證券的日期；
 - (cc) 購股權要約必須獲接納的日期；
 - (dd) 根據(c)段購股權被視為已授出及獲接納的日期；
 - (ee) 建議授出購股權涉及股份數目；
 - (ff) 根據及因購股權的行使，股份的認購價及其支付方式；
 - (gg) 承授人發出有關行使購股權通知的日期；及
 - (hh) 接納購股權的方法，該方法（除非董事會另行釐定）載於(c)段。

(f) 股份價格

在作出下文(r)段所述的任何調整後，根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及每股股份的認購價須由董事會全權酌情釐定，惟該價格必須至少為下列各項的較高者：

- (i) 股份於購股權授出日期（須為聯交所可供進行證券買賣業務的日子）於聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 緊接購股權授出日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報的正式收市價平均數；及
- (iii) 股份面值。

(g) 授出購股權予關連人士

向本公司董事、最高行政人員或主要股東（定義見上市規則）或彼等各自的任何聯繫人（定義見上市規則）授出任何購股權，須經獨立非執行董事（不包括本身為購股權承授人的任何獨立非執行董事）批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人（定義見上市規則）授出購股權，而在行使所獲授及將獲授購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使購股權）後將導致於截至及包括授出日期止十二個月期間已發行及將發行股份的數目：

- (i) 合計超過已發行股份0.1%，或上市規則可能不時規定的該等其他百分比；及
- (ii) 根據授出日期股份的正式收市價計算，總值超過5百萬港元或上市規則可能不時規定的該等其他數額，此等進一步授出的購股權須待本公司發出通函並經股東在股東大會上以投票表決方式批准，而本公司的所有關連人士（定義見上市規則）均須放棄投贊成票，及／或遵守上市規則不時規定的該等其他要求，方可作出。於大會上批准授出該等購股權的表決須以投票表決方式作出。

本公司根據上段將向股東發出的通函須載列以下資料：

- (i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款（包括行使價）之詳情，須於有關股東大會前釐定，而提呈進一步授出購股權的董事會會議日期就計算購股權的行使價而言，須視為購股權授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事（不包括任何本身為購股權承授人的獨立非執行董事）就投票表決的意向向獨立股東提供的推薦意見；
- (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (iv) 上市規則第2.17條規定的資料。

(h) 授出購股權的時間限制

在本公司已獲知會內幕消息後，本公司不得授出購股權，直至影響股價資料根據上市規則的規定及證券及期貨條例第XIVA部刊發為止。尤其是不得於緊接以下較早發生者前一個月起：

- (i) 於批准本公司的年度業績、半年、季度或任何其他中期（不論是否遵照上市規則的規定）業績的董事會會議日期（該日期為根據上市規則首次知會聯交所）；及
- (ii) 本公司刊發其年度業績、半年、季度或任何中期（不論是否遵照上市規則的規定）業績公佈的最後期限，及截至實際刊發業績公佈當日止期間授出購股權。倘向董事授出購股權：
- (iii) 於緊接年度業績的刊發日期前60日期間或（倘較短）自有關財政年度末起計直至業績刊發日期止期間內；及
- (iv) 於緊接季度業績（如有）及半年度業績的刊發日期前30日期間或（倘較短）自有關季度或半年期末起計直至業績刊發日期止期間內概不會授出購股權。

(i) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，可予全部或部分行使或被視作行使（視乎情況而定）。承授人不可亦不得嘗試以任何形式就任何購股權進行出售、轉讓、押記、抵押、設置產權負擔或為任何第三方設立任何（法定或實益）權益，惟承授人可指定一名代名人作為根據購股權計劃發行股份可予登記的持有人。對於任何違反上述條件者，本公司有權註銷已授予該承授人之任何尚未行使購股權或其任何部分。

(j) 購股權的行使期限及購股權計劃的有效期

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視為已授出並獲接納的日期後及自該日起十年屆滿前期間隨時行使。購股權的行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權當日起計十年。於購股權計劃獲批准當日起十年後不得授出購股權。除非本公司經由股東大會或經由董事會提前終止，否則購股權計劃自其採納日期起十年內生效及有效。

(k) 表現目標

承授人可能需要達致董事會可能列明的任何表現目標，始能行使根據購股權計劃授出的任何購股權。

(l) 終止受僱或身故時的權利

倘購股權承授人因以下原因不再為本公司或其任何附屬公司的僱員：

- (i) 除因身故或按下文(m)段所列的原因被終止僱用外，承授人可自終止受僱當日起計一個月內行使終止當日有權行使的購股權（以尚未行使者為限）；或
- (ii) 倘原因為身故，則其遺產代理人可自終止受僱當日起計十二個月內行使購股權，終止受僱當日為其在本公司或有關附屬公司的最後實際工作日（無論是否獲發薪金代替通知），其後購股權將告失效。

(m) 解僱時的權利

倘購股權承授人因嚴重行為失當、或就本集團僱員而言（倘經董事會決定），僱員在普通法下或根據任何適用法律或在承授人與本集團訂立的服務合同下有權終止其職務的任何其他理由、或就任何涉及其操守或誠信的刑事罪行而被定罪，不再為本公司或任何其附屬公司的僱員，則其購股權於承授人終止受僱當日後失效及不得行使。

(n) 收購時的權利

倘向所有股東提出全面收購建議（不論以收購要約、股份購回要約或協議安排或其他類似方式），而全面收購建議於有關購股權的購股權有效期內成為或宣佈為無條件，則購股權的承授人有權在收購建議成為或宣佈為無條件日期後14天內隨時行使全部購股權（以尚未行使者為限）。

(o) 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准將本公司自動清盤的決議案，本公司須隨即向所有承授人發出有關通知，而每位承授人（或其法定遺產代理人）有權最遲於擬召開上述本公司股東大會當日前兩個營業日前任何時間，向本公司發出書面通知，並隨附有關通知所述的股份認購價總額的全數滙款，以行使其全部或任何部分購股權（以尚未行使者為限），而本公司須盡快，及在任何情況下最遲於緊接擬召開股東大會日期前的營業日，向承授人配發入賬列作繳足的有關股份，並登記該承授人為其持有人。

(p) 本公司與其股東或債權人達成和解或安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人擬達成和解或安排，以根據本公司註冊成立所在司法權區的法律實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併，本公司須於向本公司股東或債權人發出召開考慮有關計劃或安排的會議通知當日，向所有購股權承授人發出有關通知，而任何承授人均可向本公司發出書面通知，並隨附有關通知所述的股份認購價總額的全數滙款（該項通知須不遲於擬召開大會前兩個營業日送達本公司），以行使全

部或該通知書所指定數目的購股權，而本公司須盡快，及在任何情況下最遲於緊接擬召開大會日期前的營業日，向承授人配發及發行因行使購股權而將予發行入賬列作繳足的股份，並登記該承授人為有關股份持有人。

自有關會議日期起，所有承授人行使彼等各自購股權的權利將隨即暫停。在有關和解或安排生效後，所有購股權（以尚未行使者為限）將告失效及終止。倘因任何原因該和解或安排未能生效，且被終止或失效，承授人行使彼等各自購股權（僅以尚未行使者為限）的權利須自和解或安排終止當日起全部恢復，並可予行使。

(q) 股份的地位

因行使購股權而將予配發的股份不會附帶投票權，直至承授人（或任何其他人士）完成有關股份的持有人登記為止。根據上述規定，因行使購股權而配發及發行的股份與其他於行使日期的已發行繳足股份在各方面享有同等權益，並擁有相同的投票、股息、轉讓及其他權利，包括清盤產生的權利。

(r) 資本變動的影響

倘在任何購股權可或仍可行使期間以資本化發行、供股、公開發售、合併、拆細或削減本公司股本或其他方式使本公司資本架構出現任何變動，則任何尚未行使的購股權涉及的股份數目或面值及／或每份未行使購股權的每股認購價，均須作出本公司核數師或獨立財務顧問向董事會書面確認其認為公平合理且符合上市規則第17.03(13)條及其附註以及聯交所於2005年9月5日頒佈的補充指引以及聯交所日後不時頒佈的任何上市規則指引及詮釋以及其附註的相應修訂。本公司核數師或認可獨立財務顧問（視情況而定）於本段之身份為專家而非仲裁人，在彼等發出之證明書並無出現明顯錯誤之情況下，將為最終及不可推翻並對本公司及承授人具約束力。

任何變動將按照購股權承授人根據所持購股權有權認購的股份須與變動前佔本公司已發行股本相同比例的基準而作出，倘全面行使任何購股權，應付的總認購價應盡

可能維持（無論如何不超過）於該變動發生前的價格。惟有關變動不可令股份以低於面值價格發行。發行證券作為交易的代價將不會視為須作出任何該等變動的情況。

(s) 購股權的屆滿期限

購股權須於下列時間（以最早者為準）自動失效及不可行使（以尚未行使者為限）：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
- (ii) (l)、(m)、(n)、(o)、或(p)段所述的任何期限的屆滿日期；
- (iii) (p)段所述的本公司協議安排的生效日期；
- (iv) 根據(o)段，本公司開始清盤當日；
- (v) 承授人因從本公司或我們任何附屬公司離任，或因嚴重行為失當，或就任何涉及其操守或誠信之刑事罪行而被定罪，或就本集團僱員而言（倘經董事會決定），或已成為無力償債、破產或已與其債權人概括地達成債務重整協議，因僱員根據普通法或任何適用法律或按照承授人與本集團之服務合同有權終止僱用承授人的任何其他理由等一項或以上的理由而終止受僱或其合同被終止，而承授人因此不再為合資格參與者當日。董事會因本段所訂明一個或以上理由而終止或不終止僱用承授人的決議屬最終定論；或
- (vi) 於承授人違反上文(i)段的規定後董事會須行使本公司權利隨時註銷購股權當日或根據下文(u)段的規定購股權被註銷當日。

(t) 購股權計劃的修訂

購股權計劃的任何方面均可透過董事會決議案修訂，惟以下修訂必須經股東於股東大會上批准：

- (i) 就上市規則第17.03條所載的事項作出任何修訂，使承授人或合資格參與者（視情況而定）受惠；及

- (ii) 購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何修改，首先須經股東於股東大會上批准，惟倘建議修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出的任何購股權產生不利影響，則根據購股權計劃的條款，該等修訂須進一步經承授人批准。購股權計劃的經修訂條款仍須符合上市規則第17章的規定，且倘購股權計劃條款的任何修訂將對董事會的權限造成任何改變，則須經股東於股東大會上批准。

(u) 註銷購股權

根據上文(i)段，註銷任何已授出但尚未行使的購股權須經相關購股權的承授人書面批准。為免生疑問，倘任何購股權乃根據(m)段註銷，則毋須獲得有關批准。

(v) 終止購股權計劃

本公司可透過股東大會或董事會決議案隨時終止購股權計劃，在此情況下不得進一步授出購股權，惟購股權計劃的條文將繼續有效，以便在計劃終止前已授出或可能根據購股權計劃條文須予行使的任何購股權可繼續行使。在計劃終止前已授出但在計劃終止時尚未行使的購股權將繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

(w) 董事會管理

購股權計劃由董事會管理。董事會就購股權計劃或其詮釋或影響(本通函另有規定者除外)涉及的所有事項所作出的決定為最終決定，並對各方具約束力。

(x) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准因行使根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的股份[編纂]及買賣；
- (ii) [編纂]於[編纂]下的責任成為無條件(包括(倘有關)因豁免任何有關條件)，且並未根據[編纂]的條款或其他原因終止；

(iii) 股份開始於聯交所進行買賣。

倘上文(x)段之條件於採納日期起兩個曆月內未能達成：

(i) 購股權計劃將即時終止；

(ii) 根據購股權計劃及任何要約授出或同意授出之任何購股權均無效力；及

(iii) 任何人士根據或就購股權計劃或據此授出之任何購股權均無任何權利或利益或須負上責任。

(y) 在年報及中期報告的披露

本公司會遵照不時生效的上市規則，在年報及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括於年報／中期報告的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期、歸屬期。

(z) 購股權計劃現況

於最後實際可行日期，概無根據購股權計劃已授出或同意將予授出的購股權。

本公司已就行使根據購股權計劃將予授出的購股權而須予發行的股份（即合共[編纂]股股份）[編纂]及買賣向聯交所上市委員會作出申請。

E. 其他資料

1. 稅項及其他彌償保證

我們的控股股東已與本公司（為其本身及作為其各附屬公司之受託人）並以其為受益人訂立彌償契據，按共同及各別基準就（其中包括）以下各項提供彌償：(i)本公司成員公司於[編纂]或之前根據遺產稅條例（香港法例第111章）或與香港或香港境外任何司法權區相類似法例而可能產生的任何遺產稅責任；(ii)「業務－法律程序與合規－合規」所披露於往績記錄期因社保及住房公積金繳納不足而產生的任何申索、處罰或其他債務；(iii)「業務－物業」所披露於往績記錄期末辦理租賃協議登記；及(iv)本集團任何

成員公司就(其中包括)於[編纂]或之前所賺取、產生或收取的任何收入、溢利或收益而可能承擔的其他稅項，惟(a)附錄一A或一B所載本集團經審核合併財務報表已就該稅項作出專項撥備或儲備；(b)[編纂]後原應不會產生但因本集團任何成員公司任何行為或疏忽或拖延而產生的稅項責任；及(c)僅因任何相關部門對法律或規例或其詮釋或常規作出具追溯力的變動而於[編纂]後生效所生產或招致的損失除外。

2. 訴訟

截至最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁且據董事所知，本集團任何成員公司並無未決或對本集團任何成員公司構成威脅的重大訴訟或索償。

3. 獨家保薦人

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。獨家保薦人將就擔任[編纂]保薦人收取費用合共500,000美元。

獨家保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會提出申請，申請批准本文件所述全部已發行及將予發行的股份[編纂]及買賣。已作出一切必要安排令股份獲准納入中央結算系統。

4. 開辦費用

有關本公司註冊成立而由本公司產生及已付的開辦費用約為59,500港元。

5. 無重大不利變動

除本文件所披露者外，董事確認，本集團的財務或交易狀況自2019年9月30日(即本集團最近期經審核合併財務資料編製日期)以來並無重大不利變動。

6. 發起人

本公司並無發起人。於緊接本文件日期前兩年內，概無亦不擬就[編纂]及本文件所述的有關交易向任何發起人支付、配發或給予現金、證券或其他利益。

7. 股份持有人的稅務

(a) 香港

出售、購買及轉讓於本公司香港股東名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅，對買賣各方所收取的現行稅率為代價或獲出售或轉讓股份的公平值（以較高者為準）的0.1%。於香港買賣股份所產生或衍生的溢利亦可能須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

根據現行開曼群島法律，於開曼群島轉讓股份毋須繳納印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

倘有意股份持有人對持有或出售或買賣股份的稅項規定有任何疑問，建議彼等諮詢其專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與[編纂]的其他各方概不就股份持有人持有或出售或買賣股份或行使股份附帶的任何權利所引致的任何稅務影響或負債承擔責任。

8. 專家資格及同意書

以下為於本文件內提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
建銀國際金融有限公司	可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師
Walkers (Hong Kong)	本公司有關開曼群島法律的法律顧問
北京市通商律師事務所	本公司有關中國法律的法律顧問
中國指數研究院	行業顧問

9. 專家同意書

名列上文「8. 專家資格及同意書」的專家各自已就刊發本文件發出同意書，同意以本文件所載形式及涵義轉載其報告、函件、意見、意見概要及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

10. 專家於本公司的權益

名列上文「8. 專家資格及同意書」的人士概無於任何股份或本集團任何成員公司的股份中擁有實益權益或其他權益或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何股份或證券的任何權利或購股權（無論是否可依法強制執行）。

11. 約束力

倘根據本文件提出申請，則本文件具有使所有相關人士均必須遵守公司（清盤及雜項條文）條例第44A條及第44B條的所有適用條文（罰則除外）的效力。

12. 其他事項

(a) 於緊接本文件日期前兩年內：

- (i) 除本文件「歷史、重組及公司架構」所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何繳足或部分繳足股份或借貸資本以換取現金或非現金代價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並不附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
- (iii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
- (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金；

(b) 概無發行或同意發行本公司或其任何附屬公司的創辦人、管理人或遞延股份或任何債權證；

- (c) 於本文件日期前12個月內，本集團業務並無受到任何可能或經已對本集團財務狀況造成重大影響的干擾；
- (d) 本公司的[編纂]將由[編纂]於開曼群島存置，而本公司的[編纂]將由[編纂]於香港存置。除我們的董事另行同意外，股份的所有轉讓書及其他所有權文件均必須提交本公司香港[編纂]辦理登記手續，而不可於開曼群島提交。本公司已作出一切所需安排，確保股份可納入中央結算系統；
- (e) 本集團旗下公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣；
- (f) 據我們的董事所知，根據開曼群島公司法，本公司使用中文名稱並不違反開曼群島公司法；
- (g) 本公司並無發行在外的可換股債務證券或債權證；及
- (h) 概無任何限制會影響從香港境外匯入溢利或將資本調入香港。

13. 雙語文件

本文件的中英文版本乃根據香港法例第32L章公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條規定的豁免而分開刊發。本文件中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

A. 送呈公司註冊處處長文件

隨同本文件副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為(a) [編纂]副本；(b) 本文件附錄四「法定及一般資料－E.其他資料－8.專家資格及同意書」所述同意書；及(c)本文件附錄四「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」提及的各重大合約副本。

B. 備查文件

由本文件日期起計14日（包括該日）內的正常辦公時間內（上午九時三十分至下午五時三十分），下列文件副本可在Sidley Austin的辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓）查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 安永會計師事務所編製的會計師報告，全文載於本文件附錄一A及一B；
- (c) 安永會計師事務所就未經審核備考財務資料編製的報告，全文載於本文件附錄二；
- (d) 本集團截至2017年及2018年12月31日止兩個年度以及截至2019年9月30日止九個月的經審核合併財務報表；
- (e) 我們的中國法律顧問通商律師事務所就本集團的若干一般公司事宜及物業權益發表的法律意見；
- (f) 本文件附錄三所述我們的開曼群島法律顧問Walkers (Hong Kong)發表的意見函，其中概述本公司組織章程及開曼群島公司法的若干方面；
- (g) 中國指數研究院刊發的行業報告；
- (h) 開曼群島公司法；
- (i) 購股權計劃的規則；

- (j) 本文件附錄四「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」所述各重大合約副本。
- (k) 本公司及各位董事訂立的服務協議及委任函（倘適用）；及
- (l) 本文件附錄四「法定及一般資料－E.其他資料－8.專家資格及同意書」所述同意書。