

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。

Excellence Commercial Property & Facilities Management Group Limited

卓越商企服務集團有限公司

(「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、本公司的聯席保薦人、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、本公司的聯席保薦人、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、本公司的聯席保薦人、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：閣下對本文件內容如有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

EXCELLENCE COMMERCIAL PROPERTY & FACILITIES MANAGEMENT GROUP LIMITED

卓越商企服務集團有限公司

(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] : 每股[編纂]不超過[編纂]港元及預期每股[編纂]將不低於[編纂]港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還)

面值 : 每股股份0.01港元

股份代號 : [編纂]

聯席保薦人



海通國際資本有限公司



招銀國際融資有限公司

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

[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聲明，並表明不會就因本文件全部或部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本文件連同本文件附錄五「送呈公司註冊處處長及備查文件」一段所述文件，已按照香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條的規定由香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司將於[編纂]協議釐定最終[編纂]。預期[編纂]為[編纂]或前後，但無論如何不遲於[編纂]。[編纂]將不會高於[編纂]港元，且目前預期不會低於[編纂]港元。倘聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司於[編纂]前基於任何理由未能協定最終[編纂]，則[編纂]將不會進行並將告失效。

[編纂]未曾亦不會根據美國證券法登記，亦不可提呈發售、出售、質押或轉讓，惟獲豁免遵守或不受限於美國證券法登記規定的交易且按照任何適用的美國州證券法者則除外。[編纂]現依據S規例透過離岸交易僅在美國境外提呈發售及出售。

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

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

[編纂]

預期時間表

[編纂]

預期時間表

[編纂]

預期時間表

[編纂]

目 錄

卓越商企服務集團有限公司僅為[編纂]而刊發本文件，除本文件根據[編纂]提呈的[編纂]外，本文件並不構成出售任何證券的要約或遊說購買任何證券的要約。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邀請。本公司並無採取任何行動，以獲准在香港以外的任何司法權區[編纂][編纂]或派發本文件。於其他司法權區派發本文件以及提呈發售[編纂]將受到限制，除非根據有關證券監管機關的登記或授權而獲該等司法權區適用證券法准許或獲得有關證券監管機關的豁免，否則不得進行。

閣下僅應依賴本文件及[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。對於並無載於本文件的任何資料或陳述，均不應視為已獲得本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、本公司及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]的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁次
概要	1
釋義	11
詞彙	26
前瞻性陳述	29
風險因素	31
豁免嚴格遵守上市規則的規定	68
有關本文件及[編纂]的資料	71
董事及參與[編纂]的各方	76
公司資料	80

目 錄

行業概覽.....	83
監管概覽.....	93
歷史、重組及公司架構.....	112
業務.....	124
與控股股東的關係.....	203
關連交易.....	210
董事及高級管理層.....	223
主要股東.....	237
股本.....	239
財務資料.....	240
未來計劃及所得款項用途.....	301
包銷.....	308
[編纂]的架構及條件.....	319
如何申請[編纂].....	330
附錄一 會計師報告.....	I-1
附錄二 未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要.....	III-1
附錄四 法定及一般資料.....	IV-1
附錄五 送呈公司註冊處處長及備查文件.....	V-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此僅為概要，故並不包括對閣下而言可能屬重要的所有資料，本概要作為整體受到整份文件的限制，並應與之一並閱讀。閣下在決定投資[編纂]前，務請閱讀整份文件。

任何投資均涉及風險。有關投資[編纂]的若干特定風險載於「風險因素」。閣下在決定投資[編纂]前務請細閱該節。

概覽

我們是中國領先的商務物業管理服務提供商。我們自1999年成立，一直專注商務物業管理服務已約廿載，擁有良好的市場聲譽和優秀品牌。根據弗若斯特沙利文報告，於2019年，按向商務物業提供基本物業管理服務所得收入計，我們在中國商務物業管理服務提供商中排名第四，在大灣區商務物業管理服務提供商中排名第二。此外，根據弗若斯特沙利文報告，於2019年，按向高端商務物業提供基本物業管理服務所得收入計，我們在中國商務物業管理服務提供商中排名第三，在大灣區商務物業管理服務提供商中排名第一。

我們旨在為客戶提供覆蓋物業全生命周期的全產業鏈綜合服務。截至2019年12月31日，我們在27個城市擁有308個在管項目，總面積為23.5百萬平方米，其中總建築面積11.4百萬平方米的101個項目位於大灣區。該等項目包括商務物業、公共與工業物業及住宅物業。我們的在管物業大部分位於中國一線及新一線城市。我們管理這些物業及其附屬的設施。除了更傳統的基本物業管理服務外，亦開發範圍廣泛的增值服務以滿足客戶需要，包括資產服務、企業服務及特定增值服務。我們是市場上為數不多的專業為商務物業提供綜合服務的物業管理服務提供商之一。於往績記錄期，我們亦提供金融服務、公寓租賃服務及其他與提供軟件開發和技術維護服務有關的服務。我們擬出售我們的金融服務業務。

我們在往績記錄期實現了快速增長。我們的收入從2017年的人民幣947.3百萬元增至2019年的人民幣1,836.0百萬元，複合年增長率約為39.2%。我們訂約管理的物業的總面積由截至2017年12月31日的13.1百萬平方米增至截至2018年12月31日的20.1百萬平方米及進一步增至截至2019年12月31日的33.2百萬平方米，複合年增長率約為59.1%。我們在管物業的總面積由截至2017年12月31日的11.4百萬平方米增至截至2018年12月31日的14.6百萬平方米及進一步增至截至2019年12月31日的23.5百萬平方米，複合年增長率約為43.9%。我們的純利從2017年的人民幣136.4百萬元增至2019年的人民幣233.6百萬元，複合年增長率約為30.9%。

我們的業務模式

在往績記錄期內，我們的收入主要來自物業管理服務。在往績記錄期內，我們亦從金融服務、公寓租賃服務及其他與提供軟件開發和技術維護服務有關的服務獲得一小部分收入。

概 要

物業管理服務

於往績記錄期，我們在管物業主要包括：

- 商務物業，包括：
 - 寫字樓及商務綜合體；及
 - 企業大樓和辦公與研發園區；
- 公共與工業物業，如政府物業、教育物業、醫療物業、倉儲及物流中心及工業園區；和
- 住宅物業，包括住宅及公寓。

我們向物業開發商、業主、租戶、住戶及業主委員會提供物業管理服務。

我們於往績記錄期向在管物業提供的服務包括：

	基本物業 管理服務	增值服務		
		資產服務	企業服務	特定增值服務
商務物業				
• 寫字樓及商業綜合體	<ul style="list-style-type: none">• 環境服務• 安保服務• 設施設備運維服務• 物業綜合服務• 禮賓服務• 停車場管理服務	<ul style="list-style-type: none">• 前期物業顧問諮詢服務• 空間運營服務• 二手物業租售代理服務• 輕資產物業運營服務	<ul style="list-style-type: none">• 企業行政管理與僱員福利支持服務• 為企業客戶的員工提供服務	<ul style="list-style-type: none">• 專項工程改造服務• 辦公室等場所的專項清潔服務• 銷售協助服務• 拎包入住服務
• 企業大樓和辦公與研發園區	<ul style="list-style-type: none">• 環境服務• 安保服務• 設施設備運維服務• 物業綜合服務• 禮賓服務• 停車場管理服務• 其他額外物業管理服務	<ul style="list-style-type: none">• 前期物業顧問諮詢服務	<ul style="list-style-type: none">• 為高管提供高端服務• 企業行政管理與僱員福利支持服務• 向企業客戶的僱員服務	<ul style="list-style-type: none">• 專項工程改造服務• 辦公室等場所的專項清潔服務

概 要

	基本物業 管理服務	增值服務		
		資產服務	企業服務	特定增值服務
公共及工業 物業	<ul style="list-style-type: none"> • 環境服務 • 安保服務 • 設施設備運維服務 • 物業綜合服務 • 停車場管理服務 	不適用	不適用	<ul style="list-style-type: none"> • 專項工程改造服務 • 專項清潔服務
住宅物業	<ul style="list-style-type: none"> • 清潔和園藝服務 • 安保服務 • 維修保養服務 • 停車場管理服務 • 客戶服務 	<ul style="list-style-type: none"> • 二手物業租賃及銷售代理服務 • 空間運營服務 • 銷售協助服務 • 拎包入住服務 • 會所運營服務 		

其他業務

除物業管理服務外，我們亦提供金融服務、公寓租賃服務以及其他與提供軟件開發及技術維護服務有關的服務，於往績記錄期其各自貢獻的收益較少。

下表載列所示年度按業務線劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
物業管理服務：						
基本物業管理服務						
– 商務物業管理服務	663,171	70.0	842,771	68.9	1,196,455	65.2
– 公共及工業物業 管理服務	40,526	4.3	53,880	4.4	203,437	11.1
– 住宅物業管理服務	153,369	16.2	169,890	13.9	176,375	9.6
	<u>857,066</u>	<u>90.5</u>	<u>1,066,541</u>	<u>87.2</u>	<u>1,576,267</u>	<u>85.9</u>
增值服務	88,626	9.4	132,779	10.9	203,756	11.1
	<u>945,692</u>	<u>99.8</u>	<u>1,199,320</u>	<u>98.0</u>	<u>1,780,023</u>	<u>97.0</u>
其他業務：						
金融服務	–	–	19,615	1.6	50,194	2.7
公寓租賃服務	411	0.0	2,746	0.2	3,171	0.2
其他服務	1,184	0.1	1,505	0.1	2,631	0.1
	<u>1,184</u>	<u>0.1</u>	<u>1,505</u>	<u>0.1</u>	<u>2,631</u>	<u>0.1</u>
總計	<u>947,287</u>	<u>100.0</u>	<u>1,223,186</u>	<u>100.0</u>	<u>1,836,019</u>	<u>100.0</u>

概 要

於往績記錄期，我們的收益穩定增長乃主要由於我們來自物業管理服務的收益增加，分別為人民幣945.7百萬元、人民幣1,199.3百萬元及人民幣1,780.0百萬元，約佔同年我們總收益的99.8%、98.0%及97.0%。於往績記錄期，我們來自物業管理服務的總收益整體增加主要歸因於我們的在管總面積的穩定增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日分別為11.4百萬平方米、14.6百萬平方米及23.5百萬平方米。

下表載列截至所示日期在管物業總面積以及於所示年度基本物業管理服務所得總收益的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度											
	2017年				2018年				2019年			
	在管面積		收益		在管面積		收益		在管面積		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)	(%)
卓越集團⁽¹⁾												
– 商務物業	1,866	16.4	351,693	41.0	2,343	16.1	410,560	38.5	2,770	11.8	488,782	31.0
– 公共及 工業物業	100	0.9	4,344	0.5	100	0.7	3,768	0.4	100	0.4	3,245	0.2
– 住宅物業	5,455	48.0	153,369	17.9	6,107	42.0	169,507	15.9	7,285	31.0	173,631	11.0
	7,421	65.3	509,406	59.4	8,551	58.8	583,834	54.7	10,154	43.2	665,658	42.2
第三方 物業開發商⁽²⁾												
– 商務物業	2,995	26.4	311,478	36.3	4,418	30.4	432,212	40.5	9,543	40.6	707,673	44.9
– 公共及 工業物業	948	8.3	36,181	4.2	1,479	10.2	50,113	4.7	3,725	15.8	200,192	12.7
– 住宅物業	-	0.0	-	0.0	107	0.7	383	0.0	107	0.5	2,744	0.2
	3,943	34.7	347,659	40.6	6,004	41.3	482,707	45.3	13,375	56.8	910,609	57.8
總計	11,364	100.0	857,066	100.0	14,554	100.0	1,066,541	100.0	23,529	100.0	1,576,268	100.0

(1) 包括卓越集團獨自開發的物業及卓越集團與其他物業開發商共同開發且卓越集團持有控股權益的物業。

(2) 指獨立於卓越集團的第三方物業開發商獨自開發的物業。

於往績記錄期內，我們絕大部分收益來自管理卓越集團開發的物業。我們一直在努力擴大客戶基礎（其中包括第三方物業開發商），以建立更大的收入來源及使我們的物業管理組合多樣化。截至2017年、2018年及2019年12月31日，卓越集團開發的物業分別佔在管總面積的65.3%、58.7%及43.2%；同期，第三方物業開發商開發的物業分別佔在管總面積的34.7%、41.3%及56.8%。

概 要

下表載列所示年度的銷售成本組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
員工成本	446,615	62.6	577,246	62.1	873,338	62.3
清潔成本	78,484	11.0	122,264	13.2	178,955	12.8
維修及維護成本	37,866	5.3	44,210	4.8	78,472	5.6
分包成本	6,408	0.9	15,016	1.6	56,441	4.0
公用事業成本	50,630	7.1	52,196	5.6	53,832	3.8
停車場開支	31,012	4.3	36,434	3.9	42,404	3.0
辦公開支	14,891	2.1	23,273	2.5	29,300	2.1
折舊及攤銷	4,341	0.6	7,876	0.8	20,703	1.5
公寓租賃服務成本	11,639	1.6	16,718	1.8	19,727	1.4
其他開支 ⁽¹⁾	31,931	4.5	33,714	3.7	49,401	3.5
總計	713,817	100.0	928,947	100.0	1,402,573	100.0

(1) 主要包括其他開支，如舉辦社區文化活動、購買消耗品及保險開支產生的成本。

我們的客戶與供應商

我們的客戶基礎主要包括物業開發商、業主、業主委員會及租戶。於2017年、2018年及2019年，我們向單一最大客戶卓越集團提供服務的收入分別為人民幣95.5百萬元、人民幣117.7百萬元及人民幣194.3百萬元，分別佔我們總收入的10.1%、9.6%及10.6%。於2017年、2018年及2019年，我們向五大客戶提供服務的收入分別為人民幣317.3百萬元、人民幣383.2百萬元及人民幣602.0百萬元，分別佔我們總收入的33.5%、31.3%及32.8%。請參見「業務－客戶」。

我們的供應商主要是位於中國的分包商，彼等符合相關法律法規的資格要求及提供清潔、保安、綠化、園藝、維修及保養服務以及設施及設備管理服務。於2017年、2018年及2019年，來自五大供貨商的採購額分別為人民幣70.4百萬元、人民幣86.1百萬元及人民幣85.4百萬元，分別佔我們相關年度總採購額的30.7%、29.1%及18.8%，而來自單一最大供貨商的採購額分別為人民幣33.7百萬元、人民幣44.2百萬元及人民幣35.6百萬元，分別佔我們相關年度總採購額的14.7%、14.9%及7.8%。請參閱「業務－供貨商」。

我們的競爭優勢

我們認為以下競爭優勢已使我們能夠在中國物業管理行業佔據有利位置，並使我們從競爭對手中脫穎而出：(i)中國領先的商務物業管理服務提供商，擁有良好的往績紀錄及強大的品牌知名度；(ii)全生命周期物業管理服務及全行業鏈綜合資產服務，實現客戶資產價值最大化，提升我們的競爭優勢；(iii)定制化綜合服務能力，贏得各行業知名企業的青睞，為我們帶來穩定優質的長期客戶資源；(iv)技術支持的服務，提升客戶體驗及管理效率；(v)獨立業務開發能力和卓越集團的有力支持；及(vi)經驗豐富的管理團隊，輔以完善的人力資源管理體系。

我們的業務戰略

我們擬實施以下戰略以鞏固我們在中國作為商務物業管理服務提供商的領先地位：(i)快速實現地域範圍和業態的擴張；(ii)通過收購及投資實現業務規模的擴張；(iii)持續提供創新的增值業務；及(iv)利用數據分析智能技術，進一步提高我們的運營效率和服務質量。

概 要

主要財務資料概要

下文所載財務資料過往數據概要摘錄自本文件附錄一會計師報告內所載合併經審核財務報表（包括隨附附註），以及「財務資料」所載資料，並須與之一並閱讀。我們的財務資料根據香港財務報告準則編製。

節選合併全面收益表

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
收益	947,287	1,223,186	1,836,019
銷售成本	(713,817)	(928,947)	(1,402,573)
毛利	233,470	294,239	433,446
除稅前利潤	184,100	211,270	316,747
年內利潤	136,393	156,559	233,565

節選合併財務狀況表

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
非流動資產總值	99,666	115,443	589,233
流動資產總值	898,610	1,265,330	1,962,630
流動負債總額	770,279	1,001,903	1,873,915
流動資產淨值	128,331	263,427	88,163
非流動負債總額	13,759	16,083	221,521
權益總額	214,238	362,787	455,875

合併現金流量表數據概要

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
營運資金變動前的經營現金流量	190,632	227,637	361,936
－ 營運資金變動	(75,644)	(331,767)	(102,896)
－ 已付中國企業所得稅	(35,502)	(59,810)	(74,365)
經營活動所得／(所用) 現金淨額	79,486	(163,940)	184,675
投資活動所用現金淨額	(53,861)	(91,609)	(764,552)
融資活動所得現金淨額	288,100	186,897	541,593
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	313,725	(68,651)	(38,283)
年初現金及現金等價物	240,312	554,037	485,386
年末現金及現金等價物	554,037	485,386	447,103

概 要

於2018年，我們錄得經營活動所用現金淨額，主要是因為我們於2018年5月開始金融服務業務而令貸款應收款項增加人民幣298.0百萬元。

主要財務比率

	截至12月31日或截至該日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
流動比率 ⁽¹⁾ (倍)	1.2	1.3	1.0
資產負債比率 ⁽²⁾ (%)	–	41.3	102.0
總資產回報率 ⁽³⁾ (%)	18.2	13.2	11.9
權益回報率 ⁽⁴⁾ (%)	97.4	54.3	57.1

- (1) 流動比率按我們截至各日期的流動資產總值除以流動負債總額再乘以100%計算。
- (2) 資產負債比率按截至各日期的銀行貸款除以截至同日的權益總額計算。於2018年及2019年上升主要因為我們向深圳銳特信及深圳沃斯頓提供墊款使銀行貸款增加所致。請參閱「財務資料－關聯方交易」。
- (3) 總資產回報率按期內利潤除以期初與期末資產總值的平均結餘再乘以100%計算。
- (4) 權益回報率按期內利潤除以期初與期末權益總額的平均結餘再乘以100%計算。

控股股東及關連交易

緊隨[編纂]及[編纂]完成後（並無計及行使[編纂]或因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的股份），Urban Hero將持有本公司已發行股本約[編纂]。Urban Hero由東潤全資擁有，而東潤由李華先生全資擁有。因此，[編纂]完成後，李華先生、東潤及Urban Hero將為我們的控股股東。請參閱「與控股股東的關係」。

我們已與關連人士訂立若干協議，於[編纂]後根據上市規則第十四A章將構成持續關連交易。請參閱「關連交易」。

[編纂]的統計數據

下表統計數據乃基於假設(i)[編纂]完成及[編纂]中[編纂]股股份獲發行；及(ii)[編纂]並未獲行使。

	按每股[編纂] [編纂]港元的 最低[編纂]計算	按每股[編纂] [編纂]港元的 最高[編纂]計算
股份市值	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值 ⁽¹⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

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

概 要

股息政策

於2019年，我們宣派股息人民幣104.7百萬元，乃於2020年5月分派。於2020年4月30日，我們宣派股息人民幣353.7百萬元，亦已於2020年5月分派。

我們並無未來股息派付政策。董事會可全權酌情決定是否就任何年度派付任何股息及派付金額。我們為根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。因此，未來股息的派付及金額也將取決於能否自我們的附屬公司收到股息。中國法律規定股息僅可從根據中國會計原則計算的年內利潤中派付，而中國會計原則與其他司法權區的公認會計原則（包括香港財務報告準則）在多個方面存在差異。中國法律也規定外商投資企業須撥出至少10%的稅後利潤（如有）作為法定儲備，而該等儲備不得作為現金股息派發。請參見「財務資料－股息及可供分派儲備」。

所得款項用途

假設[編纂]未獲行使，且不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份，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]應付的包銷佣金及其他估計開支後，我們將從[編纂]中收取的所得款項淨額為[編纂]港元。我們擬按下列用途及金額使用該等[編纂]所得款項淨額：

- 約[編纂]%或約[編纂]港元將用作業務擴張，包括戰略性收購及投資；
- 約[編纂]%或約[編纂]港元將用作投資於先進的信息技術系統；
- 約[編纂]%或約[編纂]港元將用作我們在管物業的設施升級；
- 約[編纂]%或約[編纂]港元將用作吸引及培養人才；及
- 約[編纂]%或約[編纂]港元將用作一般公司用途。

請參見「未來計劃及所得款項用途」。

近期發展及並無重大不利變動

與我們截至2019年12月31日的總合約面積約33.2百萬平方米相比，我們截至最後實際可行日期的總合約面積為38.9百萬平方米，包括卓越集團開發的總合約面積20.5百萬平方米的物業及第三方物業開發商開發的總合約面積18.3百萬平方米的物業。截至最後實際可行日期的有關總合約面積中，就我們在管交付的總面積為28.2百萬平方米，包括卓越集團開發的總面積10.2百萬平方米的物業及第三方物業開發商開發的總面積18.1百萬平方米的物業。董事確認，自2019年12月31日及直至最後實際可行日期，卓越集團及其他第三方物業開發商授予的新物業管理服務的主要條款與往績記錄期內訂立者具有可比性。

截至2020年4月30日，我們的銀行借款為人民幣320.0百萬元。請參閱「財務資料－債項」。

概 要

2019年底首次報道由新型冠狀病毒（「COVID-19」）引起的呼吸道疾病疫情，並繼續在中國乃至全球蔓延。於2020年1月30日，世界衛生組織（「WHO」）宣佈將COVID-19疫情列為國際關注的突發公共衛生事件（「PHEIC」）。於2020年3月11日，WHO進一步宣佈COVID-19為大流行病。截至最後實際可行日期，該病毒已傳播至全球超過210個國家和地區，死亡人數和感染病例數字持續上升。然而，根據弗若斯特沙利文報告，從長遠來看，COVID-19的爆發預計將對中國物業管理行業帶來有限影響，原因是：(i)由於目前的在管面積及物業管理費率不會受到COVID-19爆發的影響，現有中國物業管理市場的規模不大可能受到影響；及(ii)物業建設及銷售活動經已延遲，但已逐漸恢復正常運作。

截至最後實際可行日期，我們在湖北省管理70個項目，總在管面積約為1.7百萬平方米，佔截至同日我們總在管面積的約6.0%。於往績記錄期，我們在湖北省的總收益貢獻分別為0.3%、0.9%及4.1%。

儘管最近在中國爆發COVID-19，董事確認，該疫情並無對本集團的持續業務運營及可持續性產生重大不利影響。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－有關中國及全球出現自然災害、疫症、恐怖主義行為或戰爭的風險對我們的業務可能產生重大不利影響」及「業務－COVID-19疫情的影響」。為應對COVID-19疫情，我們實施應急計劃並於我們的辦公物業及在管物業採取強化衛生和預防措施。請參閱「業務－COVID-19疫情的影響－我們針對新型冠狀病毒肺炎疫情的應急計劃及響應」。

於審慎周詳考慮後，除COVID-19疫情的上述影響外，董事確認，自2019年12月31日及直至最後實際可行日期，我們的業務運營、我們經營所在業務環境以及我們的財務或交易狀況、債務、抵押、或然負債、擔保或前景無重大不利變動。

[編纂]開支

與股份[編纂]有關的[編纂]開支總額（包括包銷佣金）估計為人民幣[編纂]元（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）及[編纂]並無獲行使），其中(i)約人民幣[編纂]元與股份發行直接相關並將於[編纂]完成後自權益中扣除；(ii)而約人民幣[編纂]元將自我們截至2020年12月31日止年度的合併綜合全面收益表中扣除；及(iii)零元已自我們2019年的合併損益及其他全面收益表中扣除。

不合規事件

於往績記錄內，我們的若干附屬公司及分公司未能按照中國法律規定為部分僱員全額繳納社會保險及住房公積金。請參見「業務－法律程序及合規－有關社會保險及住房公積金的過往不合規事件」。

概 要

風險因素

我們的營運涉及若干風險，其中部分並非我們所能控制。我們已將該等風險分類為：(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；(iii)與[編纂]有關的風險。與我們業務及所在行業有關的若干風險如下：

- 我們可能無法以有利條件取得、或甚至無法取得新訂或續訂現有的物業管理服務協議；
- 我們的未來增長未必按計劃實現；
- 我們的未來收購及投資未必會成功；
- 我們大部分經營業務集中在大灣區，容易受到該地區政府政策或業務環境的任何不利發展所影響；
- 我們按包干制從物業管理服務產生大部分收益。倘若我們未能估計或控制提供物業管理服務的成本，我們可能蒙受虧損；及
- 我們主要部分的收益來自我們向卓越集團開發及／或擁有的物業提供物業管理服務。

該等風險並非可能影響我們股份價值的唯一重大風險。閣下宜仔細考慮本文件所載的所有資料，尤其是應評估本文件「風險因素」所載的具體風險，以決定是否投資我們的股份。

釋 義

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

[編纂]

「組織章程細則」或「細則」	指	本公司經修訂及重述的組織章程細則，於2020年[日期]有條件採納並將於[編纂]後生效，其概要載於本文件附錄三
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「Autumn Riches」	指	Autumn Riches Limited，一家於2019年12月2日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由李淵先生全資擁有
「董事會」	指	本公司董事會
「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）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率

[編纂]

「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統經紀參與者」	指	獲接納以經紀參與者身份參與中央結算系統的人士

釋 義

「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲接納以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統經紀參與者、中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「中國」	指	中華人民共和國，但就本文件而言及僅供地理參考及除文意所指外，本文件中所述「中國」並不包括台灣、澳門特別行政區及香港
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「招銀國際融資有限公司」	指	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為[編纂]的其中一名聯席保薦人、[編纂]
「公司法」	指	經不時修訂、補充或以其他方式修改的開曼群島公司法（經修訂）
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「公司（清盤及雜項條文）條例」	指	香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）

釋 義

「本公司」	指	卓越商企服務集團有限公司，一家於2020年1月13日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「公司法」或 「中國公司法」	指	《中華人民共和國公司法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，除文意另有所指外，指李華先生、東潤及Urban Hero
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督管理中國證券市場的監管機構
「彌償保證契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為各附屬公司的受託人)為受益人就提供若干彌償保證而訂立日期為2020年[●]的彌償保證契據，其詳情載於「附錄四－法定及一般資料－D.其他資料－3.稅務及其他彌償保證」
「不競爭契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為各附屬公司的受託人)為受益人而訂立日期為2020年[●]的不競爭契據，其詳情載於「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
「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、補充或以其他方式修改)

釋 義

「Ever Rainbow」	指	Ever Rainbow Holdings Limited，一家於2019年11月20日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由肖興萍女士全資擁有
「卓越公寓管理」	指	深圳市卓越公寓管理服務有限公司，一家於2018年6月5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
「卓越商務服務」	指	深圳市卓越商務服務有限公司，一家於2009年8月20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
「Excellence BVI」	指	Excellence Commercial Property Management Group Limited，一家於2020年1月17日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「卓越大百匯」	指	深圳市卓越大百匯物業管理有限公司，一家於2017年6月13日在中國成立的有限責任公司，由本公司間接擁有51%
「卓越集團」	指	卓越置業及其附屬公司
「卓越香港」	指	卓越（香港）商務不動產服務有限公司，一家於2020年3月6日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「卓越運營管理」	指	深圳市卓越運營管理有限公司，一家於2017年7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
「卓越停車場技術」	指	深圳市卓越停車場技術服務有限公司，一家於2018年8月10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

釋 義

「卓越物業管理」	指	深圳市卓越物業管理有限責任公司，一家於1999年10月27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
「卓越置業」	指	卓越置業集團有限公司，一家於1996年6月21日在中國成立的有限責任公司，由李華先生及李曉平先生分別間接擁有95%及5%
「卓越地產顧問」	指	深圳市卓越地產顧問有限公司，一家於2000年6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
「極端情況」	指	香港政府宣佈由超強颱風引致的極端情況
「弗若斯特沙利文」	指	弗若斯特沙利文（北京）諮詢有限公司上海分公司，一家全球市場研究及諮詢公司，為獨立第三方
「弗若斯特沙利文報告」	指	弗若斯特沙利文受本公司委託編製，用於本文件的獨立市場研究報告
「福州卓悅」	指	福州卓悅物業管理有限公司，一家於2019年12月16日在中國成立的有限責任公司，由本公司間接擁有51%
「國內生產總值」	指	國內生產總值

[編纂]

「大灣區」	指	粵港澳大灣區
-------	---	--------

[編纂]

釋 義

「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或（如文意所指）本公司成為其現時附屬公司的控股公司前期間的有關附屬公司，猶如其於當時為本公司附屬公司
「海通國際資本」	指	海通國際資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為[編纂]的其中一名聯席保薦人

[編纂]

「杭州永勤」	指	杭州永勤物業管理有限公司，一家於2015年1月30日在中國成立的有限責任公司，由本公司間接擁有60%
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「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，香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司，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

[編纂]

「香港股份過戶登記處」	指	[編纂]
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港包銷商」	指	[編纂]的包銷商，其名稱載於本文件「包銷－香港包銷商」
「香港包銷協議」	指	由（其中包括）本公司、控股股東、執行董事、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及香港包銷商就[編纂]訂立日期為[編纂]的包銷協議
「ICP許可證」	指	相關中國政府機關所簽發信息服務服務範圍的《電信與信息服務業務經營許可證》
「獨立第三方」	指	與本公司任何董事、最高行政人員或主要股東（定義見上市規則）、其附屬公司或彼等各自的任何聯繫人概無關連（定義見上市規則）的個人或公司

[編纂]

釋 義

「國際包銷商」	指	[編纂]的包銷商，預期其將訂立國際包銷協議
「國際包銷協議」	指	預期將由（其中包括）本公司、控股股東、執行董事、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及國際包銷商就[編纂]訂立的包銷協議
「嘉信實業」	指	深圳嘉信實業有限公司，一家於2016年2月4日在中國成立的有限責任公司，由肖興萍女士（我們的主要股東）及李淵先生（肖興萍女士之子）分別擁有65%及35%
「濟南歷控」	指	濟南歷控卓越物業管理有限公司，一家於2020年1月9日在中國成立的有限責任公司，由本公司間接擁有58%
「聯席賬簿管理人」	指	[編纂]
「聯席全球協調人」	指	[編纂]
「聯席牽頭經辦人」	指	[編纂]
「聯席保薦人」	指	海通國際證券及招銀國際融資有限公司
「最後實際可行日期」	指	2020年5月22日，即本文件付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份於主板上市
「上市委員會」	指	香港聯交所董事會上市小組委員會

釋 義

「[編纂]」	指	股份首次開始在主板買賣的日期
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「併購規定」	指	由國務院國有資產監督管理委員會、商務部、國家稅務總局、國家工商總局、中國證監會及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈並由商務部於2009年6月22日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》
「主板」	指	香港聯交所運作的證券交易所（不包括期權市場），獨立於香港聯交所GEM且與其並行運作
「大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司經修訂及重述的組織章程大綱，於2020年[日期]有條件採納並將於上市後生效（經不時修訂、補充或以其他方式修改），其概要載於本文件附錄三
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住建部」或 「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會

釋 義

「全國中小企業股份 指 全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司，公眾公司
轉讓系統」 股份交易的中國場外交易系統

[編纂]

「東潤」 指 東潤控股集團有限公司，一家於2007年7月5日在香港
註冊成立的有限公司，由李華先生全資擁有。東潤為
我們其中一名控股股東

[編纂]

「中國人民銀行」 指 中國人民銀行，中國的中央銀行

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

釋 義

「中國法律顧問」 指 天元律師事務所，為本公司在[編纂]相關中國法律方面的法律顧問

[編纂]

「主要股份過戶登記處」 指 [編纂]

「省」 指 一個省份或（如文意所指）省級自治區或中國政府直接管轄的直轄市

「青島卓越」 指 青島卓越物業管理有限公司，於2020年4月16日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「S規例」 指 美國證券法S規例

「人民幣」 指 中國法定貨幣

「重組」 指 「歷史、重組及公司架構－重組」所述本集團的重組

「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 中國國家工商行政管理總局，包括其地方分支機構（如文意所指），後變更為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 中華人民共和國全國人民代表大會常務委員會

釋 義

「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「上海闖奔」	指	上海闖奔物業管理有限公司，一家於2016年8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
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，其將以港元進行買賣並於主板上市
「股東」	指	股份持有人
「購股權計劃」	指	本公司於2020年[日期]有條件批准及採納的購股權計劃，其主要條款概要載於「附錄四—法定及一般資料—D.其他資料—1.購股權計劃」
「盛恒達機電設備」	指	深圳市盛恒達機電設備有限公司，一家於2008年3月10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
「盛恒達電梯」	指	深圳盛恒達電梯有限公司，一家於2007年4月23日在中國成立的有限責任公司，由李新女士(盛恒達機電設備的前任董事)及一名獨立第三方分別擁有98.5%及1.5%
「深圳東潤澤」	指	深圳東潤澤投資顧問有限公司，一家於2008年10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

釋 義

「深圳卓越晉地」	指	深圳市卓越晉地停車場技術服務有限公司，一家於2018年9月4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
「深圳鵬輝」	指	深圳市鵬輝商企管理諮詢有限公司，一家於2020年5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
「深圳卓投」	指	深圳卓投小額貸款有限責任公司，一家於2018年5月3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
「深圳卓鑫」	指	深圳市卓鑫物業管理有限公司，一家於2018年7月23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
「平方米」	指	計量單位平方米
「穩定價格操作人」	指	[●]
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	預期將由2020年[●]與聯席全球協調人於國際包銷協議當日或前後訂立的借股協議
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「往績記錄期」	指	包括截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度的期間
「美國證券法」	指	1933年美國證券法（經修訂），以及據此頒佈的規則及規例

釋 義

「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國，其領地、屬地及其司法管轄下的所有地區
「Urban Hero」	指	Urban Hero Investments Limited，一家於2019年11月25日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由李華先生間接全資擁有。Urban Hero為我們其中一名控股股東
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「增值稅」	指	中國增值稅

[編纂]

「武漢環貿」	指	武漢環貿物業管理有限公司，一家於2014年3月25日在中國成立的有限責任公司，由本公司間接擁有70%
「武漢雨陽」	指	武漢市雨陽物業管理有限公司，一家於2003年5月19日在中國成立的有限責任公司，由本公司間接擁有60%

[編纂]

釋 義

「元熙投資」	指	深圳市元熙投資諮詢有限公司，一家於2016年2月5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
「浙江港灣」	指	浙江港灣物業服務有限公司，一家於2006年4月7日在中國成立的有限責任公司，由本公司間接擁有60%
「浙江米格」	指	浙江米格保安服務有限公司，一家於2015年10月10日在中國成立的有限責任公司，由本公司間接擁有60%
「正聯浩東」	指	深圳市正聯浩東科技發展有限公司，一家於2015年6月11日在中國成立的有限責任公司，由卓越置業間接控制
「卓壹環境」	指	深圳市卓壹環境服務有限公司，一家於2016年4月1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

除文意另有所指外，本文件所提述的「2017年」、「2018年」及「2019年」均指截至該年12月31日止財政年度。

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

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

詞 彙

本技術詞匯表載有本文件內所用有關我們及我們業務的詞匯。部分該等詞匯及其定義未必與有關詞匯的業界標準定義或用法一致。

「平均物業管理費」	指	按於特定期間收取的已訂約物業管理費加權平均值計算
「中標率」	指	截至期末我們的中標總數除以截至期末我們提交的投標總數
「B to B for C」	指	公司之間為企業僱員及居民家庭的利益的一種交易形式
「中國指數研究院」 或「中指院」	指	中國指數研究院
「商務物業」	指	就本文件而言，指定用於商務用途的物業
「酬金制」	指	一種創收模式，我們從我們的客戶每月支付的物業管理費總額中收取一定比例的費用
「公共區域」	指	住宅物業的公共區域，如大堂、走廊、樓梯、停車場、電梯及花園等
「合約面積」	指	根據我們的經營物業管理服務協議，由本集團管理或將由本集團管理的面積，包括收費管理面積及未交付面積
「E+FM智慧雙平台」	指	指我們的FM智慧管理信息平台，它連接我們維持的設施、技術人員及管理我們的營運團隊以管理我們的保養服務，而「O+」平台則為我們的企業客戶提供僱員福利的靈活解決方案。
「FM」	指	涵蓋多個學科的行業，通過整合人員、場所、過程及技術確保建築環境的功能

詞 彙

「高端商務物業」	指	在位置（例如位於市中心或中央商務區）、樓宇設計（例如每層建築面積達1,000平方米或以上）、樓宇裝修（例如大堂地板採用大理石及花崗石鋪設）、設施及設備（例如每部電梯服務面積不超過5,000平方米）、物業管理服務（例如委聘知名物業服務企業提供全天候安保服務及維保服務）方面達到標準的樓宇
「一線城市」	指	2019年第一財經新一線城市研究所指明的城市，如北京、上海、深圳及廣州
「新一線城市」	指	2019年第一財經新一線城市研究所指明的城市，如成都、杭州、重慶、武漢、西安、蘇州、天津、南京、長沙、鄭州、東莞、青島、瀋陽、寧波及昆明
「面積」	指	建築面積
「在管面積」	指	物業開發商已交付或準備交付予業主的物業面積，就此而言，我們就提供服務的合約義務收取物業管理費
「包干制」	指	我們物業管理業務線的一種創收模式，我們每月收取所有單位（無論出售或未出售）預先確定的每平方米物業管理費，此為由我們的僱員及分包商所提供的所有物業管理服務的「全包」費用。物業開發商、業主及住戶將負責定期分別支付出售及未出售單位的物業管理費
「第三方物業開發商開發的物業」	指	獨立於卓越集團的第三方物業開發商獨自開發的物業以及卓越集團與其他物業開發商共同開發但卓越集團並無持有控股權益的物業

詞 彙

「住宅小區」或 「住宅物業」	指	包含住宅單位及非住宅性質的附屬設施（如商業或辦公單位，但不包括純商務物業）的純住宅或混合用途的物業
「住宅物業管理服務」	指	就本文件而言，我們就住宅物業、寫字樓及酒店式公寓提供的住宅物業管理服務
「留存率」	指	截至期末的在管物業總數除以截至期末的在管物業及我們於同期終止管理的物業的總數
「研發園區」	指	規劃及劃為容納及促進主要進行研究、開發及其他創新活動的業務及機構的區域
「二線城市」	指	第一財經新一線城市研究院於2019年列出的30個主要城市
「中國物業服務 百強企業」	指	由中指院公布的按綜合競爭力進行年度排名的中國物業服務企業，所依據的多項關鍵指標包括管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任
「未交付物業」	指	物業開發商未準備好交付予業主的物業，就此而言，我們並未就提供物業管理服務的合約義務開始收取物業管理費
「長江三角洲地區」	指	就本文件而言，中國的一個經濟區，包括上海、浙江省部分地區及江蘇省部分地區，包括但不限於南京、蘇州、嘉興、湖州、台州、滁州、六安、南通及蕪湖

前瞻性陳述

本文件載有若干前瞻性陳述及與本公司及其附屬公司有關的資料，乃以我們的管理層的信念及假設以及目前所得資料為根據。於本文件使用時，「旨在」、「期望」、「相信」、「能」、「繼續」、「可能會」、「預測」、「預期」、「展望未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「可」、「計劃」、「潛在」、「預計」、「預估」、「尋求」、「應該」、「將」、「將會」等詞匯及該等詞匯的反義詞以及其他類似描述如與本集團或我們的管理層有關，則擬用作識別前瞻性陳述。該等陳述反映管理層現時對未來事件、營運、流動資金及資本資源的意見，當中有一部分未必會實現或可予變動。該等陳述會受若干風險、不確定因素及假設的影響，包括本文件所述的其他風險因素。閣下應特別注意，依賴任何前瞻性陳述涉及已知及未知風險及不確定因素。本公司面對的風險及不確定因素可能會影響前瞻性陳述的準確性，包括（但不限於）下列方面：

- 我們的業務前景；
- 我們營運所在行業及市場的日後發展、趨勢及情況；
- 我們的業務策略和實現該等策略的計劃；
- 我們識別和整合合適的收購目標的能力；
- 我們營運所在市場的整體經濟、政治和業務狀況；
- 我們營運所在行業及市場的監管環境的變化和整體前景；
- 全球金融市場和經濟危機的影響；
- 我們減少成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們的業務未來發展的金額、性質與潛力；
- 資本市場發展；
- 我們競爭對手的行動及發展；及
- 我們營運所在行業及市場的利率、匯率、股價或其他比率或價格出現變動或波動；

前瞻性陳述

- 「財務資料」中有關價格、產量、業務、利潤率、整體市場趨勢、風險管理及匯率等各方面趨勢的若干陳述；及
- 本文件中其他不屬於歷史事實的陳述。

本文件亦包含市場數據及基於多項假設作出的預測。該等市場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及估計受重大不確定因素影響。倘任何基於市場數據的假設被證實為不正確，實際結果或會有別於基於該等假設作出的預測。閣下不應過度依賴該等前瞻性陳述。

我們無法保證本文件的前瞻性陳述所述的交易及事項將如所述般發生，或根本不會發生。受多項因素（包括但不限於載於本文件「風險因素」一節中的風險及不確定因素）影響，實際結果可能與前瞻性陳述中所載的資料大不相同。閣下應全面閱讀本文件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作出該等陳述之日或（倘從第三方的研究或報告中獲得）有關研究或報告日期的事項有關。由於我們在一個可能不時出現新風險或不確定因素的逐漸發展的環境中經營業務，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作出該陳述之日後的事項或情況（即使我們當時的情況可能已經改變）。

風險因素

投資於我們的股份涉及各種風險。閣下在決定購買我們的股份之前，宜仔細考慮以下有關風險的資料，且一併考慮本文件所載的其他資料，包括我們的合併財務報表和相關附註。如下文所述的任何情況或事件實際出現或發生，我們的業務、經營業績、財務狀況和前景將可能受到影響。在任何該等情況下，我們股份的市場價格可能下跌，閣下因而可能損失全部或部分的投資。閣下亦應特別留意我們在中國的附屬公司位於的法律及監管環境在若干方面與其他國家截然不同的事實。請參閱本文件的「監管概覽」章節以取得有關中國法律及監管制度和下文論述的若干相關事宜的更多資料。

我們相信我們的營運涉及若干風險及不確定因素，其中部分並非我們所能控制。我們已將該等風險及不確定因素分類為：(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；(iii)與[編纂]有關的風險。我們目前尚未知曉或我們當前視為無關緊要的其他風險及不確定因素可能發展成為重大風險因素，且亦可能損害我們的業務、財務狀況及經營業績。

與我們的業務及行業有關的風險

我們可能無法以有利條件取得、或甚至無法取得新訂或續訂現有的物業管理服務協議。

我們相信我們擴大物業管理服務協議組合的能力是業務可持續增長的關鍵。於往績記錄期，我們主要通過投標及投標程序獲得新訂物業管理服務協議。甄選一家物業管理公司取決於多項因素，包括但不限於服務質量、定價水平及物業管理公司的經營歷史。我們的努力可能受到我們所能控制範圍以外的因素所影響，其中可能包括一般經濟情況的變動、政府法規的演變，以及物業管理行業內的供求變化，尤其是商務物業管理服務市場。我們無法保證未來將能以可接受條款訂立新的物業管理服務協議或甚至無法訂立協議。此外，終止及不續訂物業管理服務協議均可能對我們的聲譽及品牌價值造成負面影響，並可能降低我們的市場競爭力。

我們可能在物業開發後期與物業開發商訂立初步物業管理服務協議。我們無法保證將能維持與卓越集團或其他公司開發的物業項目有關的初步物業管理服務協議的成功中標率。此外，該等合約屬過渡性質以便將物業的法定及實際控制權由物業開發

風險因素

商轉移至物業業主。我們的初步物業管理服務協議一般擁有一年以上的固定期限，但尤其住宅物業的協議會訂明在業主委員會成立及新的物業管理服務協議訂立後，初步協議將會終止。就住宅物業而言，初步物業管理服務協議亦會訂明，如果到了協議屆滿日期仍未成立業主委員會，我們可與物業開發商磋商訂立一份初步物業管理服務補充協議。沒有固定期限的初步物業管理服務協議，一般在業主委員會成立及新物業管理服務協議訂立後隨即屆滿。請參閱「業務－物業管理服務－我們的物業管理服務協議」。我們無法向閣下保證我們將能獲得業主委員會或業主聘任以提供物業管理服務。客戶根據質量及成本等參數對我們進行甄選，我無法向閣下保證定能為雙方平衡有利條款。

儘管我們成功與業主委員會或業主訂立物業管理服務協議，我們無法保證將於期限屆滿後獲得續約。協議亦可能由於某些原因而終止。在該等情況下，我們將不能繼續向終止聘用我們的物業提供物業管理服務及增值服務。於2017年、2018年及2019年，我們的物業管理服務協議留存率分別為98.2%、94.6%及91.9%，低於100%的主要原因是(i)市場競爭加劇，(ii)客戶遷出物業及(iii)我們自願不續訂若干物業管理服務協議，因為我們將資源重新分配至盈利能力較好的任務以優化我們的物業管理組合。

我們的未來增長未必按計劃實現。

我們自成立後一直力求通過自然增長及收購其他公司以擴充業務。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的在管物業面積分別為11.4百萬平方米、14.6百萬平方米及23.5百萬平方米。

我們力求通過增加現有及新增市場的在管物業數目和面積（包括卓越集團及第三方物業開發商所開發的物業）以持續擴充。請參閱「業務－業務策略－通過戰略性收購及投資實現業務規模的擴張」。然而，我們的擴充計劃乃基於我們對市場前景的評估。我們無法向閣下保證我們的評估定會證實為正確或我們定能按計劃增長業務。我們的擴充計劃會受多項因素影響，其中許多因素皆屬我們控制範圍以外。該等因素包括：

- 中國總體經濟狀況（尤其房地產市場）的變動；

風險因素

- 中國可支配個人收入的變動；
- 政府法規或政策的變動；
- 物業管理及增值服務的供應及需求變動；
- 除卓越集團外，我們發展及加強與物業開發商及物業業主合作關係的能力；
- 我們產生充足內部流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓勝任員工的能力；
- 我們甄選及與適當分包商及供應商協作的的能力；
- 我們瞭解在我們提供物業管理服務的物業居民需要的能力；
- 我們提供多元化服務及優化業務組合的能力；
- 我們在缺乏經驗的新市場（包括有關市場的行政、監管及稅務環境）的適應能力；
- 我們在現有市場鞏固市場地位的能力及我們憑藉品牌在新市場競爭成功的能力，尤其針對在該等市場可能較我們擁有更多資源及經驗的同業對手；及
- 我們改善行政、技術、營運及財務基礎設施的能力。

我們無法向閣下保證我們的未來增長會實現或我們將能有效管理未來增長，且如果無法達成，對我們的業務、財務狀況及經營業績可能產生重大不利影響。

隨著我們的業務營運擴展至新地理區域並擴闊提供的服務領域，我們須遵守更多省級及地方規則及法規。此外，由於我們的營運規模及範圍於往績記錄期內大幅增加，確保遵守各種地方物業管理法規存在困難，因不合規而導致的潛在損失增加。倘若我們未能遵守適用地方法規，我們可能受到處罰或承擔其他責任。適用於我們業務

風險因素

的法律及法規，不論屬於全國、省級或地方層面，均可能出現變動而導致合規成本重大增加，而任何不合規情況可能導致重大財務處罰，並對我們的業務、財務狀況及經營業績可能產生重大不利影響。

我們的未來收購及投資未必會成功。

我們計劃繼續評審機會以收購或投資於其他物業管理公司及與我們業務相輔相成的其他業務，從而將業務營運整合至我們的業務。然而，我們無法向閣下保證我們將能識別合適的機會。

儘管我們能夠識別合適的機會，我們未必能以對我們有利或可接受的條款適時完成收購或投資，或甚至無法完成。未能識別合適的收購目標或未能完成收購及投資，對我們的競爭力及增長前景可能產生重大不利影響。

我們完成的收購亦涉及不確定因素及風險，包括但不限於未能對收購目標應用我們的業務模式或標準化業務程序；未能達成預定目標、裨益或提升收益的機會；承擔被收購公司的債項及負債，其中若干部分在盡職審查過程中可能未經透露或並未全面透露；以及分散資源及管理層的專注力。

[編纂]所得款項淨額約[編纂]或[編纂]港元將用於尋求策略收購及投資。請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。倘若我們未能識別合適的收購機會或我們的未來收購交易因我們控制範圍以外的其他原因而未能完成，我們從[編纂]的所得款項未必可有效使用。

此外，我們可能需要額外現金資源以資助我們持續增長或其他未來發展，包括我們可能決定進行的任何投資或收購。在我們的資金需要超過我們財務資源的範圍內，我們將需要尋求額外融資或遞延規劃開支。另外，倘若我們通過股本或股本掛鉤融資以籌集額外資金，閣下在本公司的股本權益可能會被攤薄。另一方面，倘若我們以承擔債務責任的方式籌集額外資金，我們或需受到相關債務工具的各種契諾所規限，從而（其中包括）限制我們派付股息或取得額外融資的能力。償還該等債務責任對我們的經營業務亦可能造成沉重負擔。倘若我們未能償還該等債務責任或未能遵守任何該等契諾，在該等債務責任下我們可能出現違約情況，而我們的流動資金及財務狀況可能受到重大不利影響。

風險因素

我們大部分經營業務集中在大灣區，容易受到該地區政府政策或業務環境的任何不利發展所影響。

我們專注於經濟發達地區高人口密度的一線或新一線城市，而我們大部分經營業務集中在大灣區。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們在大灣區管理的物業面積分別約為6.9百萬平方米、8.1百萬平方米及11.4百萬平方米，分別佔我們截至有關日期的管理物業面積約60.8%、55.3%及48.2%，而該等物業的基本物業管理服務產生的收益分別為我們於2017年、2018年及2019年基本物業管理服務的總收益貢獻約79.5%、74.4%及66.3%。鑒於此集中度，這些地區政府政策或業務環境如有任何不利發展，將對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。我們的經營業務極度依賴以下因素在大灣區的發展情況，且大部分在我們控制範圍之外：

- 大灣區的經濟狀況、經濟活動水平及房地產市場的變動；
- 大灣區的未來發展前景；
- 大灣區與物業管理行業有關的政府法規及政策的變動；及
- 我們與其他在大灣區經營的物業管理公司競爭的能力。

我們按包干制從物業管理服務產生大部分收益。倘若我們未能估計或控制提供物業管理服務的成本，我們可能蒙受虧損。*[待根據半包干制更新]*

於往績記錄期，我們按包干制產生來自物業管理服務的絕大部分收益。根據包干制基準，我們按預先釐定的每月每平方米固定全額價格收取物業管理費，即提供物業管理服務的「全包」費用。該等物業管理費不會隨著我們所產生的物業管理成本實際金額而變更。我們向物業業主或物業開發商收取的物業管理費全數金額將確認為收益，而我們提供服務而產生的相關實際成本則確認為我們的銷售成本。我們的盈利能力取決於我們估計或控制物業管理服務成本的能力。請參閱「業務－物業管理費－按包干制收取物業管理費」及「財務資料－重大會計政策、會計估計及判斷」。

風險因素

倘若我們收取的物業管理費金額不足夠補償我們就物業管理服務產生的所有成本，我們無權向相關物業業主或物業開發商收取不足差額。因此，我們可能蒙受虧損。然而，於往績記錄期，我們並無任何按包干制管理的重大虧損項目。倘若我們的銷售成本出乎意料地上升，我們在磋商續訂物業管理服務協議時可向物業的業主委員會提出上調物業管理費。然而，我們無法向閣下保證我們能夠成功收取物業管理費。

如果我們不能上調物業管理費以全額補償所產生的物業管理成本，我們會致力削減成本以降低虧損。然而，我們透過節省成本措施（如營運自動化措施）降低勞工成本及節能措施降低能源成本以便減輕虧損的能力未必會成功，而我們節省成本的力度可能對物業管理服務的質量造成負面影響，從而進一步降低業主願意向我們支付物業管理費的意欲。

我們主要部分的收益來自我們向卓越集團開發及／或擁有的物業提供物業管理服務。

於往績記錄期，我們大部分的物業管理服務協議與管理卓越集團開發的物業相關。於2017年、2018年及2019年，向卓越集團開發的物業提供基本物業管理服務產生的收益，分別佔我們從基本物業管理服務產生的收益約59.4%、54.7%及42.2%。

於往績記錄期，我們於卓越集團開發物業的成功中標率為100.0%，而我們的業務規模與卓越集團的擴張同步增加。於往績記錄期，我們管理卓越集團開發的所有物業。然而，我們對卓越集團的管理策略及影響其業務營運的宏觀經濟或其他因素並無控制權。倘若卓越集團因發展失利而重大影響其物業開發力度，我們將會損失業務機會。無法保證我們將能及時或按有利條款從其他來源獲得物業管理服務協議以補償不足差額。我們亦無法保證任何促使客戶多元化的努力將能成功。此外，無法保證我們與卓越集團訂立的全部物業管理服務協議於屆滿時將能成功續約。倘若發生任何上述情況，對我們的經營業績、財務狀況及增長前景可能造成重大不利影響。

風險因素

我們也許未能從收購中獲得理想利益而可能需要從過往收購的入賬商譽確認減值虧損。

由於我們於2019年進行收購，我們於2017年、2018年及2019年錄得的商譽分別為零、零及人民幣271.7百萬元。我們在整合收購業務與現有業務時可能面臨困難，尤其在整合各自的現有人力資源方面。我們整合被收購業務的能力可能受多項因素影響。這些因素包括但不限於被收購業務的複雜程式及規模、在新市場營運的風險、對新監管制度不熟悉、企業文化的差異、無法挽留被收購業務的人員，以及與收購有關的額外隱含成本。因此，我們無法向閣下保證我們的收購定能達成所想的策略目標或預期的投資回報。

勞工成本及分包成本增加可能損害我們的業務及降低盈利能力。

於2017年、2018年及2019年，我們的勞工成本入賬列為銷售成本，分別佔銷售成本總額的62.6%、62.1%及62.3%。我們亦聘用第三方分包商為我們管理的若干物業提供清潔、保安、綠化、園藝、禮賓、維修及保養服務，以及設施設備管理服務。於相同期間，我們的分包成本分別佔銷售成本總額的0.9%、1.6%及4.0%。我們相信控制及降低員工及分包成本對維持及改善我們的利潤率至為重要。然而，我們面對不斷上升的勞工及分包成本壓力，由於各種因素造成，包括但不限於：

- *最低工資上漲。*我們經營所在地區的最低工資近年來已大幅上漲，直接影響我們的直接勞工成本以及我們向第三方分包商支付的費用。
- *僱員人數增加。*隨著我們擴充業務，物業管理人員、銷售及營銷人員和行政人員的人數將持續增長。我們亦需要挽留及持續招聘合資格僱員，以滿足我們對人才不斷增長的需求，從而進一步增加我們的員工總人數。此外，隨著我們持續擴大業務規模，我們將需要的分包商數目不斷增長。僱員人數增加亦同時增加其相關成本，如培訓、社會保險及住房公積金供款，以及質量控制措施等成本。
- *延遲實行管理數字化、服務專業化、程序標準化及營運自動化等措施。*我們對某項物業開始提供物業管理服務，與我們開始實行減少依賴人手操作及服務成本的任何措施之間，存在時間差異。在我們實行該等措施之前，我們減低勞工成本增加的影響能力有限。

風險因素

我們無法向閣下保證我們將能控制成本或改善效率。倘若我們無法達成此目標，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們未必能向物業業主及物業開發商收取物業管理費，因此應收款項可能產生減值虧損。

我們向物業業主收取物業管理費時可能遇到困難，尤其在空置率相對較高的社區。儘管我們透過多項追收措施以收回逾期的物業管理費，我們無法向閣下保證該等措施將會有效或讓我們可準確地預測未來收款率。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的貿易應收款項的減值撥備分別為人民幣20.7百萬元、人民幣24.8百萬元及人民幣31.5百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日，有關我們通常授予客戶長達約60天信用期的部分在管企業大樓和辦公與研發園區的物業管理費的收款率分別約為68.0%、65.0%及73.0%，而有關我們通常授予30天左右信用期的其他客戶的收款率分別為93.0%、92.0%及93.0%。收款率乃根據實際收取物業管理費佔應收物業管理費總額的百分比計算，經已扣除貿易應收款項減值撥備。於2017年、2018年及2019年，我們的關聯方貿易應收款項周轉日數分別為40日、106日及124日，而我們的獨立第三方貿易應收款項周轉日數分別為65日、67日及61日。請參閱「財務資料－財務狀況表選定項目－貿易及其他應收款項－貿易應收款項」。儘管我們的管理層估計及相關假設已根據我們可獲提供的資料作出，如獲悉新資料，該等估計或假設可能需要作出調整。請參閱「財務資料－重大會計政策、會計估計及判斷－關鍵會計判斷及估計－貿易及其他應收款項及應收貸款減值」。

倘若實際可收回率低於預期，或由於任何新資料使過去的貿易應收款項減值撥備變成不足夠，我們可能需要計提額外的貿易應收款項減值撥備，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。

物業開發商、物業業主及物業居民的付款延遲收取或不付款，均會對我們的現金流量及流動資金狀況及我們滿足營運資金需求的能力產生不利影響，並從而對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。

風險因素

我們的過往業績未必預示我們的未來前景及經營業績。

儘管我們於往績記錄期的收益及利潤經歷快速增長，我們無法向閣下保證我們於未來可持續此等增長。我們的盈利能力部分取決於我們控制成本及經營開支的能力，並會隨著我們的業務擴展而增加。無法保證我們將能繼續增加物業管理服務協議的數目或在管面積，或我們日後的業務發展努力將能成功實踐。此外，我們將繼續面臨有關勞工成本及分包成本上升、僱員及業務機會競爭激烈的挑戰。監管、經濟或在我們控制範圍以外的其他因素不斷變化的影響亦可能對我們的業務產生重大不利影響。因此，投資者不應依賴我們的過往經營業績來預測我們的未來財務表現。

我們於2018年錄得負值的經營現金流量。

我們於2018年從經營活動產生負值的現金流量約人民幣163.9百萬元，主要因開展金融服務業務而錄得應收貸款增加淨額約人民幣293.5百萬元以及貿易及其他應收款項因業務擴張而大幅增加人民幣81.6百萬元。

該等現金流出量未必經常能以物業管理服務及其他服務的所得款項和銀行貸款完全抵銷。因此，我們可能在一段期間經歷現金流出淨額。雖然我們致力有效地管理我們的營運資金，我們無法向閣下保證將能使現金流入量的時間和金額與支付責任及其他現金流出量的時間和金額配合。

於往績記錄期，我們主要依賴經營業務產生的內部資源，包括來自物業管理服務及其他服務的所得款項和銀行貸款。負值經營現金流量可能需要我們取得足夠額外融資以滿足融資需要及責任並支持我們的營運或擴充計劃。倘若我們無法為經營業務產生足夠現金流量或無法取得充足外部資金以資助我們的業務，我們的流動資金及財務狀況可能受到重大不利影響及我們可能無法擴展業務。我們無法向閣下保證我們將能從其他來源獲得充足現金以資助我們的經營業務。倘若我們尋求其他融資活動，將產生額外的融資成本，且我們無法保證將能以我們可接受的條款獲得融資，或甚至無法獲得融資。這些限制可能降低我們的競爭力及增加我們對不利經濟及行業狀況的風險承擔及敏感度，因而對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量－經營活動所得／(所用)現金淨額」。

風險因素

我們依賴第三方分包商履行若干物業管理服務。

於往績記錄期，我們將若干物業管理服務，主要包括清潔、保安、綠化、園藝、禮賓、維修及保養服務，以及設施設備管理服務，轉授予第三方分包商。於2017年、2018年及2019年，分包成本分別約為人民幣6.4百萬元、人民幣15.0百萬元及人民幣56.4百萬元，分別佔我們銷售成本總額約0.9%、1.6%及4.0%。我們甄選第三方分包商依據的因素包括專業資格、行業聲譽、服務質量及價格競爭力。然而，我們無法向閣下保證他們的表現定會符合我們的期望，以及我們未必能像我們本身的服務一樣直接及高效率地監察其服務。他們可能採取與我們或我們客戶的指示或要求相反的行動，或未能或不願意履行其義務。因此，我們可能與分包商出現爭議，或可能需為其行動承擔責任，無論哪一種情況均可能導致我們的聲譽受損、額外開支及業務中斷，以及使我們可能需面臨訴訟及賠償申索的風險。

我們無法向閣下保證在我們與現有第三方分包商的協議屆滿後，我們將能及時或按我們可接受的條款續訂該等協議或覓得合適替代協議或無法續訂協議。

此外，倘若第三方分包商未能維持穩定的合資格勞工團隊或無法容易獲得穩定供應的合資格勞工或未能妥當或及時地履行其義務，工作程序可能中斷。第三方分包商的工作程序如有任何中斷，可能導致我們的客戶與我們之間出現潛在違約情況。任何該等事件均可能對我們的服務質量、聲譽以及我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

業務的意外事故可能令我們承擔責任及聲譽風險。

在我們的一般業務過程中可能發生意外事故。因此，我們需承受有關工作安全的風險，包括但不限於僱員或分包商的傷亡或其他索償。發生意外事故亦可能損害我們在物業管理行業的聲譽。我們也可能遭遇業務中斷而需要實施額外安全措施或由於任何政府或其他調查而需要修改業務模式。在產生額外成本的情況下，我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌價格可能受到重大不利影響。此外，我們面臨僱員或第三方分包商於提供維修及保養服務時因疏忽或魯莽而可能產生的索償。我們可能因僱員、

風險因素

分包商、居民或其他人士受傷或死亡而需承擔責任。在意外事故發生後由於政府進行調查或實施安全措施，我們亦可能經歷業務中斷而需要改變營運方式。前述的任何情況均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們也許未能透過使用數字化平台提升營運效率及服務質量。

我們使用「E+FM智慧雙平台」提供物業管理服務以提升營運效率及服務質量。我們的「E+FM智慧雙平台」包括FM智慧管理信息平台，它連接我們維持的設施、技術人員及管理我們的營運團隊以管理我們的保養服務，而「O+」平台則為我們的企業客戶提供僱員福利的靈活解決方案。我們期望利用數字化平台改善營運效率及服務質量。然而，現有的數字化平台相對較新，仍在不斷演變，且我們無法向閣下保證我們將能發展數字化平台及按計劃推出新平台。我們亦無法向閣下保證我們於數字化平台的投資能適時收回，或無法收回，或我們的回報將可比擬其他公司。我們數字化平台的未來增長，取決於我們持續了解保養服務的管理要求及客戶需要與喜好的能力。鑒於業務環境不斷變化及客戶出現新需要和問題，我們必須超前變化及發展特定功能，以精簡保養服務的管理並吸引現有及潛在用戶。我們無法向閣下保證我們的數字化平台將會發展並與提供保養服務及僱員福利解決方案過程中出現的新要求同步前進。倘若我們的客戶及員工無法使用FM智慧管理信息平台以記錄及管理保養要求，或倘若我們的「O+」平台無法為企業客戶及其僱員提供必需和具吸引力的特色，彼等將對我們的數字化平台失去興趣，因而較少使用數字化平台，甚至不會使用，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績可能造成重大不利影響。

除正聯浩東外，我們委聘外部服務提供商為我們建立及維持數字化平台，因此，與該等外部服務提供商保持溝通及穩定關係對我們的數字化平台的成功交付及表現至為重要。倘若我們與該等外部服務提供商的溝通及關係未如計劃般理想，我們可能需要產生額外成本以解決有關問題或甚至尋找替代商，因而對我們的業務可能產生不利影響。倘若我們未能按計劃維持及發展數字化平台，我們未必能如預期提升營運效率及服務質量。

風險因素

我們需承受數字化平台因任何故障或不足之處而出現的風險。

我們可能遇到技術問題、安全問題及物流問題令數字化平台未能妥善運作及用戶未能獲得所需產品及服務。倘若我們未能及時解決有關問題，或無法解決問題，我們可能會流失現有用戶或面臨較低的用戶使用量。此外，我們未必能招聘足夠的合資格人員以支持我們數字化平台的增長。據我們的中國法律顧問確認，根據與地方通信管理局（監管數字平台的主管機構）進行的訪談，通過應用程序或小程序運行我們的數字平台不需要增值電信服務許可證或其他政府批准。請參閱「業務－銷售及營銷－我們的數字化努力」。然而，我們數字化平台的未來發展及投資可能受許可證審批及續期的中國法律及法規所規管，我們無法向閣下保證我們定能準時取得或續期許可證，如需要。前述的任何情況對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績可能產生不利影響。

我們的業務競爭激烈及我們與現有及新競爭對手的競爭未必成功。

中國物業管理行業的競爭激烈及分散。我們與經營規模屬全國、區域及地方級別的其他商務物業管理服務及住宅物業管理服務提供商進行競爭。請參閱「行業概覽－競爭格局」。我們的主要競爭對手包括全國、區域及地方級別的大型物業管理公司。隨著競爭對手擴展其所提供的產品或服務系列或新競爭對手加入我們的現有或新市場，競爭可能加劇。我們認為我們與競爭對手在多項因素上競爭，主要包括業務規模、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量。我們的競爭對手可能擁有較佳往績記錄、較長經營歷史、較多財務、技術、銷售、營銷、分銷及其他資源、較高品牌知名度及較大客戶基礎。因此，該等競爭對手可以投放更多資源在發展、推廣、銷售及支持其服務方面。競爭除了來自歷史悠久的公司外，新崛起公司也可以加入我們的現有或新市場。新崛起公司可能較我們擁有更強的資本資源、更多管理及人力資源方面的專長，以及更多財務、技術及公關資源。我們無法向閣下保證我們將能持續有效地競爭以維持或提升我們的市場地位，若未能做到，對我們的業務、財務狀況及經營業績可能產生重大不利影響。

我們相信目前的成功部分歸因於我們在提供物業管理服務方面的數字化努力。我們將繼續創新業務及計劃優化我們的數字化服務以提升服務的質量及一致性、改善實地服務團隊的效率及降低成本。競爭對手可能仿效我們的業務模式，而我們可能失去

風險因素

將我們與競爭對手區別的競爭優勢。倘若我們不能與現有及新競爭對手的競爭上取得成功，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

此外，我們可能失去決定自行加入物業管理業務的物業開發商客戶，同時將會導致市場競爭加劇。我們致力尋求大型及聲譽卓著的物業開發商作為我們的客戶，而該等客戶可能發展其本身的物業管理業務，並向內部提供物業管理服務。在此情況下，我們可能失去該等物業開發商的未來業務，而我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

於往績記錄期我們的金融服務業務受國家、省級、直轄市及地方政府嚴格規管及監管，倘若我們未能出售金融服務業務，可能繼續受到有關法規的監管。

於往績記錄期，我們的全資附屬公司深圳卓投通過向中小企業、經營商及個人提供小額貸款提供金融服務。於2017年、2018年及2019年，我們的金融服務業務收益分別佔收益的零、1.6%及2.7%。小額貸款行業在中國是受到嚴格規管的行業，並須遵守國家、省級及地方的法律、規則、法規、政府政策和措施。中國的小額貸款公司主要須遵守地方級別的監管機構頒布的法規及指引。因此，我們的業務經營受到所有具管轄權的主管機構監督，以及在詮釋、實施及執行相關法規、政策及措施方面受到不同主管機構的酌情監督。有關詳情，請參閱「監管概覽－有關房地產經紀業務的法規－有關微企貸款公司的法規」。我們可能因涉及任何不合規事件而受到行政制裁、罰款及限制業務活動或撤銷牌照等懲處。我們的中國法律顧問確認，我們的附屬公司深圳卓投已正式取得開展其業務所需的全部批文、許可證、同意及牌照，以及符合資格開展其業務，且其概無因未能遵守相關法律及／或法規而遭到重大懲罰或行政訴訟。於2020年5月15日，我們與關聯方（「深圳卓投承讓人」）訂立框架協議（「深圳卓投框架協議」），據此，我們同意於2021年5月3日後向其轉讓於深圳卓投的全部股權，惟須待主管當局批准有關轉讓並達成有關程序要求後，方可作實。然而，倘若我們未能出售我們於深圳卓投的股權，我們將繼續受該等法規監管。我們無法向閣下保證我們能全面遵守適用的法律及法規，而倘若我們未能做到，我們的財務狀況、經營業績及業務前景可能受到不利影響。

風險因素

我們主要依賴我們金融服務業務的客戶及／或其擔保人的信用，這可能會限制我們向違約客戶追討款項的能力。

我們的金融服務業務承受小額貸款客戶的信用風險。我們一般要求客戶提供擔保或抵押品，包括不動產物業。截至2018年及2019年12月31日，我們的應收貸款中分別有100.0%及3.3%為擔保貸款。截至2018年及2019年12月31日，我們的應收貸款中分別有52.9%及35.0%為抵押品貸款。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們向客戶授出的信用貸款本金額分別為零、人民幣293.5百萬元及人民幣391.0百萬元。我們開發了內部盡職調查及審核程序，使我們可根據客戶的信用狀況、其擔保人及／或抵押品價值作出決定。然而，我們向擔保貸款及信用貸款的違約客戶追討款項的能力可能較抵押品貸款受到更多限制。由於我們的客戶主要包括中小企、個體業務經營商及個人，彼等通常較大型企業擁有較少業務往績記錄、較少財務資源或較低借款能力，我們需要承受更大信用風險。

倘若客戶就信用貸款違約，我們無法向閣下保證我們的客戶能償還貸款本金及任何應計利息。即使是擔保貸款，我們無法向閣下保證在客戶不能償還時，擔保人能償還貸款的本金及任何應計利息。我們的客戶或擔保人償還貸款的能力可能受多項因素限制，例如其業務的盈利能力及其業務經營地區的當地經濟情況。倘若我們的客戶違約及我們無法向其擔保人全數收回償還款項，我們可以申請法院下令沒收違約客戶及其擔保人的資產（如有），例如土地使用權、房屋所有權及設備。我們亦可申請以法律程序執行我們於該等資產的無抵押權益。然而，申請查封他人資產並清算或變現該等資產的價值可能相當耗時或最終未必可行。此外，执行程序可能因法律及實際原因而變得困難。倘若無法出售我們於深圳卓投的股權，我們可能需要繼續承受小額貸款業務的客戶信用風險，而我們的財務狀況、經營業績及業務前景可能受到客戶及擔保人違約的不利影響。

風險因素

有關中國及全球出現自然災害、疫症、恐怖主義行為或戰爭的風險對我們的業務可能產生重大不利影響。

我們的業務受中國整體經濟及社會狀況影響。在我們控制範圍以外的自然災害、疫症及其他天災對中國的經濟、基礎設施及人民生活可能產生不利影響。中國部分地區，包括我們經營所在的城市，受到水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災、旱災、或嚴重急性呼吸系統綜合症（或SARS）、H5N1禽流感、人類豬型流感（又稱甲型流感（H1N1））、或近期最先在中國湖北省發現及被世界衛生組織暫時命名為COVID-19的新型冠狀病毒等疫症的威脅。任何該等事件可能會導致龐大財物損失及虧損、人命傷亡，以及我們的業務營運中斷或損毀。

截至最後實際可行日期，我們在湖北省管理1.7百萬平方米在管面積的70項物業，佔我們在管總面積約6.0%。按總收入貢獻計，我們於2017年、2018年及2019年在湖北省的份額分別為0.3%、0.9%及4.1%。請參閱「業務— COVID-19疫情的影響」。此外，截至最後實際可行日期，我們在中國其他省市的項目和員工都受到了COVID-19疫情的影響。因此，我們面對若干風險，其中包括：

- 因COVID-19的封城，我們可能無法在不久將來按時向武漢和其他城市的客戶收取物業管理費；
- 因COVID-19的緣故，我們可能無法按計劃在不久將來在湖北省及其他受封城的城市進行進一步的擴張，而我們的招標或投標過程可能會推遲，因而可能會對我們的業務擴張產生不利影響；
- 我們可能會因執行預防措施及消毒工作而產生額外費用，可能會導致包干費用下出現虧損；
- 我們已訂約提供物業管理服務的物業的交付可能會延遲；及
- 倘若我們有任何員工被懷疑感染或已感染流行病，我們可能會被要求隔離部分或全部員工，或對物業進行消毒以防止疾病傳播。

發生以上任何事件均可能對我們的運營產生不利影響。此外，COVID-19爆發可能會嚴重影響中國的經濟活動，因為我們運營所在地區政府或會施加監管或行政遏

風險因素

制措施來控制COVID-19的爆發，這可能會干擾主要行業的業務並對中國整體的商業氛圍及環境產生不利影響，繼而導致中國甚至全球整體經濟增長放緩。概不能保證當前的遏制措施將有效阻止大流行。遏制措施或會減少供需，並對全球經濟增長產生不利影響，這可能對我們的業務運營及財務狀況造成重大不利影響。

有關我們遞延稅項資產可收回程度的不確定性對我們的經營業績可能造成不利影響。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們錄得的遞延稅項資產分別為人民幣6.5百萬元、人民幣11.3百萬元及人民幣19.3百萬元。我們會利用有關（其中包括）過往經營業績、預期未來盈利及稅務規劃策略的重大判斷及估計對遞延稅項資產變現的或然率定期作出評估。特別是遞延稅項資產僅可於未來應課稅利潤有可能用作抵銷可動用的未動用稅項抵免的範圍內獲得確認。然而，無法保證我們預期的未來盈利會準確，皆因我們控制範圍以外的因素所致，如整體經濟狀況及監管環境的負面發展，在此情況下，我們可能無法收回遞延稅項資產，從而對我們的經營業績產生不利影響。

我們面對利用第三方線上支付平台的相關風險。

我們通過多種方法接受付款，包括但不限於通過第三方平台如微信支付(WeChat Pay)及支付寶(Alipay)進行網上付款。通過微信支付及支付寶進行的交易，涉及在公共網絡傳輸保密資料如信用卡號碼、個人資料及賬單地址。然而，第三方平台提供者所採取的保安措施不在我們的控制範圍內。倘若該等第三方平台的保安及誠信出現問題，我們處理物業管理費的能力可能受到重大不利影響。此外，我們的流動資金可能受到不利影響，而倘若我們的任何第三方線上支付平台未能或不願意及時清償或甚至不清償有關的應收款項，我們可能需要撤銷應收款項或增加壞賬撥備。

我們亦可能被視為需要為未能保障個人資料而承擔部分責任及面對客戶就聲稱的可能責任提出申索賠償。該等法律程序可能損害我們的聲譽及有損品牌價值。此外，中國政府可能尚未頒布新法律及政策以監管第三方線上支付平台的使用。有關措施可能增加我們的合規及營運成本，例如要求我們支付較高的交易費。

風險因素

信息技術系統的干擾及安全風險和未能升級管理系統可能導致我們的營運中斷。

我們依賴信息技術系統以管理主要的營運功能，如處理財務數據及促進溝通。為了促進業務發展，我們需要不斷維持及升級各系統以迎合經營業務不斷演變的要求和客戶的需要與喜好。然而，我們也許未能根據客戶需要及市場需求升級信息技術系統。此外，我們無法向閣下保證日後不會發生因停電、電腦病毒、硬件及軟件故障、電訊故障、火災、自然災害、違反保安規定及其他與我們的信息技術系統有關的類似事件而導致損壞或干擾。我們可能因復修任何受損的信息技術系統而產生大量成本。我們的信息技術系統故障或中斷以及遺失或泄露保密資料，可能導致交易錯誤、低效率處理、損失客戶及銷售。我們的業務及經營業績可能因而受到不利影響。

未能保護客戶的保密資料及防止我們的網絡違反保安規定，我們或第三方任何在實際上或被認為未能遵守適用的數據保護法律及法規或私隱政策的情況，對我們的業務、財務狀況及經營業績可能造成損害。

我們收集、儲存及處理客戶的個人資料及其他敏感數據，如地址及電話號碼。我們的保安措施可能由於僱員過失、瀆職、系統錯誤或漏洞或其他情況而遭違反。外部人士亦可能試圖以欺詐手段誘使僱員披露敏感資料以獲得我們的數據或客戶的數據。儘管我們已採取步驟保護我們獲准使用的保密資料，也可能出現違反保安措施的情況。由於用作破壞或未經授權進入系統的技術經常轉變及一般難以辨認直至針對目標出手為止，我們也許無法預知該等技術或實施足夠的防禦措施。任何意外或惡意違反保安規定或其他未經授權進入我們平台的行為，可能導致保密的客戶資料被盜竊及用作非法用途。違反保安規定或未經授權獲得保密資料亦可能導致我們承擔與損失資料、耗時及昂貴的訴訟和負面新聞相關的責任。

根據《中華人民共和國網絡安全法》（「網絡安全法」），網絡營運商一般有責任保護其網絡以避免中斷、損壞或未經授權進入，並防止數據外泄、被盜或篡改。此外，網絡營運商亦須遵守特定規則，視乎其於多層網絡安全保護制度的分類而定。就保護個人資料而言，網絡安全法要求網絡營運商不得披露、篡改或損壞已收集或在業務營運中產生的個人資料，並且有責任刪除非法收集的資料及修訂不正確資料。另外，網

風險因素

絡營運商不得在未經同意的情況下收集、使用或向他人提供個人資料。此外，《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》是規管提供電訊服務及互聯網資訊服務時收集及使用用戶個人資料的專門規定。這些法律及法規相對較新及不斷演變，其詮釋及執行涉及重大不確定性。有關(i)數據收集、使用及轉移；及(ii)網絡安全的中國法規正不斷演變，可能導致未來的限制及成立新監管機構，而我們可能需要承擔更多法律責任及合規成本，對我們的前景可能產生不利影響。倘若保安措施因第三方行為、僱員過失、瀆職或其他原因而遭違反，或我們的技術基礎設施因存在設計缺陷而被濫用，我們的聲譽及品牌可能受到嚴重損害，並可能須承擔重大責任，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們在管物業的公共範圍受損對我們的業務、財務狀況及經營業績可能產生不利影響。

我們所管理物業的公共範圍可能因我們控制範圍以外的原因而受損，包括但不限於自然災害、意外或蓄意毀壞。雖然中國法律強制每個住宅小區成立特別基金以支付公共範圍的維修及保養費用，概不保證該等特別基金將有足夠金額。如果損毀因自然災害造成，如地震、水災或颱風，或由於意外或蓄意損害如火災造成，損毀範圍可能廣大。不時可能需要分配額外資源以協助警方及其他政府機構調查所涉及的刑事行為。

作為物業管理服務提供商，我們可能被視為有責任復修公共範圍及協助任何調查工作。倘若特別基金的金額不足以填補所有涉及的必需成本，我們可能需要以自有資源首先補足差額。然後，再向物業業主收集不足的金額。如果我們的嘗試不成功，對我們的業務、財務狀況及經營業績可能造成重大不利影響。隨著我們的業務繼續增長，發生該等情況的機會亦隨著我們管理物業所增加的數目按比例上升。

我們管理的小區公共範圍，如大堂、走廊、戶外空間、樓梯、停車場、電梯槽及設備室，可能多方面受損或受影響，並在我們控制範圍以外，包括但不限於自然災害、住客的蓄意或不慎行為，以及疫症如嚴重急性呼吸系統綜合症。

風險因素

我們因物業公共範圍損毀而產生的額外成本，可能隨著我們的業務增長及地區擴充而增加。雖然於往績記錄期，我們並無資產、業務、經營業績及財務狀況受到重大不利影響，我們仍繼續承受該等風險，重大數目的物業可能由於自然災害、疫症及住客的蓄意或不慎行為等原因而受損。

我們面臨與未能偵測及防止僱員、分包商或第三方欺詐、疏忽或其他不當行為（意外或其他）有關的風險。

我們面臨僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方欺詐或其他不當行為的風險，而可能導致我們產生財務損失及政府機構施加的制裁，並可能嚴重損害我們的聲譽。例如，第三方的盜竊行為，倘若我們被裁定為疏忽或魯莽，可能導致我們需作出賠償，同時亦會使我們在市場上的聲譽受損。

我們的管理資訊系統及內部控制程序是為監察我們的營運及整體合規而設計。然而，該等程序也許未能及時識別不合規及／或可疑交易，或甚至無法識別。此外，未必時刻可以偵測及防止欺詐及其他不當行為，我們為防止及偵測該等活動而採取的預防措施未必有效。因此，可能發生欺詐及其他不當行為的風險將繼續存在，包括負面新聞，並可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績產生不利影響。

風險因素

我們的成功很大程度上取決於高級管理團隊留任及我們吸引及挽留合資格及經驗豐富僱員的能力。

我們的持續成功取決於我們高級管理團隊及其他主要僱員的能力。例如，我們的執行董事兼董事會主席李曉平先生自2016年6月起一直負責我們的整體策略規劃及業務決策。自1996年6月以來，李先生亦一直擔任卓越置業的董事會副主席及總裁，主要在總體戰略發展及重大業務決策方面協助主席。我們相信其對我們的行業、業務營運及歷史的洞察力及知識引領及將繼續引領我們步向成功。此外，我們的執行董事兼總經理郭瑩女士擁有逾20年商務物業管理行業的經驗。由於彼等擁有主要聯繫及行業專門知識，失去其服務對我們的業務可能造成重大不利影響。倘若我們的高級管理層的任何或全部成員利用其專才知識、聯繫及對我們業務營運的全面了解，加入或組成一項競爭性業務，我們未必能估計及補償有關損害的程度。如果我們任何主要僱員離職而無法即時僱用及納入合資格的替任人，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。此外，我們業務的未來增長將部分取決於我們在所有業務範疇內吸引及挽留合資格人員，包括企業管理及物業管理人員。如果我們無法吸引及挽留這些合資格人員，我們的增長可能受到限制，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們可能涉及知識產權爭議及申索。

我們依賴及預期將繼續依賴保密及許可協議的組合，以及保護商標、版權和域名的法律來保障我們的專有權利及建立品牌價值及知名度，我們認為此乃未來增長及加強客戶忠誠度的關鍵。請參閱「業務－知識產權」。然而，這些措施提供的保護有限。未經授權使用專有資料在執法方面既困難又昂貴。此外，在中國規管知識產權的法律的強制執行力、範圍及有效程度仍不確定及不斷演變，並可能令我們涉及重大風險。據我們所知，中國相關機構過往保障知識產權的範圍不如大部分發達國家。未經授權使用或侵犯我們的商號或商標，可能會損害我們的品牌價值及知名度。第三方使用我們知識產權的方式可能損害我們在物業管理服務市場的聲譽。倘若無法偵測未經授權使用、或未能採取適當步驟執行我們的知識產權，對我們的業務、經營業績及財務狀況可能產生重大不利影響。

風險因素

此外，我們在日常業務過程中，可能不時成為競爭對手或第三方聲稱侵犯知識產權的申索對象。任何有關該等事宜而針對我們提出的申索或法律訴訟程序，不論理據是否充分，均可能產生大量費用及分散資本資源及管理層的專注。倘若裁決結果不利，我們可能被迫支付龐大賠償或向第三方申請許可並按不利條款持續支付專利費。此外，不論我們勝訴與否，知識產權爭議在現有及潛在客戶眼中以及在我們的行業內，可能損害我們的品牌價值及聲譽。保護知識產權的訴訟可能耗時甚久、費用高昂，且分散管理層對我們業務的專注。我們的業務及財務狀況可能受到重大不利影響，而未能保護我們的知識產權亦可能降低我們的競爭力及市場份額。

第三方聲稱其知識產權可能受到侵權的任何申索，將對我們的業務、品牌價值及聲譽產生重大不利影響。

在日常業務過程中，我們可能不時成為競爭對手或第三方聲稱侵犯知識產權的申索對象。任何有關該等事宜而針對我們提出的申索或法律訴訟程序，不論理據是否充分，均可能產生大量費用及分散資本資源及管理層的專注。倘若裁決結果不利，我們可能被迫支付龐大賠償或向第三方申請許可並按不利條款持續支付專利費。此外，不論我們勝訴與否，知識產權爭議在現有及潛在客戶眼中以及在我們的行業內，可能損害我們的品牌價值及聲譽。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

政府補助金額的波動可能導致我們的利潤波動。

我們享有政府機構給予的優惠待遇，其中包括主要與員工保留的政府補貼有關的政府補助及增值稅退稅。

於2017年、2018年及2019年，我們的政府補助分別為人民幣2.0百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣6.8百萬元，或分別佔淨利潤的1.5%、1.0%及2.9%。政府補助於往績記錄期有所波動，因為該等優惠及補助由相關政府機構全權酌情決定。無法保證我們將繼續取得重大金額的政府補助，或完全無法取得。因此，我們在政府補助方面可能經歷更多波動，而導致我們的利潤有所波動。

風險因素

我們的保險保障範圍未必足以覆蓋有關我們業務的風險。

我們相信我們購買及維持的保單與行業的標準商務慣例一致，並符合相關法律及法規的規定。我們無法保證我們的保險保障範圍將足以或可供覆蓋我們在業務過程中可能產生的損害、負債及損失。此外，若干損失在中國並無商業可行條款的保險保障，例如業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或民眾騷亂。如果我們被裁定須為任何該等損害、負債或損失負責，而保險不足或無法提供，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。請參閱「業務－保險」。

我們可能不時涉及業務經營產生的法律及其他爭議及申索或受到行政處分。

我們可能不時涉及與我們提供物業管理服務的物業開發商、物業業主及居民以及地方物業管理公司發生的爭議及遭提出申索。他們不滿意我們的服務時也可能會提出爭議。此外，倘若物業業主認為我們的服務不符協議的服務標準，可能會向我們提出訴訟。另外，我們可能不時涉及有關參與我們業務的其他人士的糾紛及提出的申索，包括第三方分包商、供應商及僱員，或在到訪我們所管理的物業時受傷或受損的其他第三方人士。所有該等爭議及申索可能導致法律或其他訴訟程序，或導致我們受到負面新聞的影響，從而引致我們的聲譽受損，並產生大量費用及分散管理層對我們業務活動的專注。任何該等爭議、申索或訴訟程序，對我們的業務、財務狀況及經營業績可能產生重大不利影響。

倘若我們未能遵守適用法規及要求，可能受到行政處分。倘若我們未能遵守日後的適用法規，我們可能受到行政罰款或其他處罰，而我們的業務及經營業績可能受到不利影響。

我們可能因未能為部分僱員足額繳納社會保險基金及住房公積金而遭罰款。

於往績記錄期，我們有部分中國附屬公司並無為其僱員足額繳納社會保險及住房供積金。於2017年、2018年及2019年，我們就社會保險及住房供積金供款的不合規情況所產生的潛在負債分別計提的撥備總額分別約為人民幣0.6百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣4.1百萬元。

風險因素

據中國法律顧問告知，按照相關中國法律及法規，(i)若我們未能按規定全額繳納社會保險供款，相關中國機關可能要求我們在規定期限內繳納尚未繳付的社會保險供款，而我們可能須就延遲的日數每日繳納相當於未繳金額0.05%的滯納金；如果我們未能作出相關付款，我們可能被處未繳供款一至三倍的罰款；及(ii)就未繳納的住房公積金供款而言，我們可能會被勒令在規定期限內繳納尚未繳付的住房公積金供款。倘於有關限期內未作出付款，可能會向人民法院申請強制執行。請參閱「業務－法律程序與合規－有關社會保險及住房公積金的過往不合規事件」。

我們於往績記錄期向若干關聯方作出貸款並收取利息收入。

我們於往績記錄期向關聯方借出計息貸款，於2017年、2018年及2019年分別確認的財務收入淨額為零、零及人民幣9.0百萬元。截至最後實際可行日期，我們已停止就向關聯方及第三方的貸款收取利息。

我們向關聯方貸款未必符合中國人民銀行於1996年頒布的《貸款通則》規定。根據《貸款通則》，只有金融機構才可合法從事借貸業務，並禁止非金融機構的公司之間進行借貸活動。中國人民銀行可向貸款人施加相當於放貸活動所得收入（即收取的利息）一至五倍的罰款。然而，根據於2015年9月1日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》，公司之間的借貸合約如果用於支援生產或業務營運均屬有效，但根據中國《合同法》及《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》規定可導致合約無效的情況除外。借貸雙方約定的利率未超過年利率24%，出借人請求借款人按照約定的利率支付利息的，人民法院應予支持。借貸雙方約定的利率超過年利率36%，超過年利率36%部分的利息約定無效。借款人請求出借人返還已支付的超過年利率36%部分的利息的，人民法院應予支持。

據董事確認，(i)截至最後實際可行日期，我們已停止就向關聯方及第三方的貸款收取利息；(ii)給予關聯方及第三方的所有貸款是與該等各方於過去的一般業務過程中產生，且貸款用作該等各方的一般業務營運，我們無意從事任何私人借貸活動以賺取利息收入；(iii)我們於有關貸款的計息利率並無超過相關法律及法規准許的最高利率；

風險因素

及(iv)截至最後實際可行日期，我們並無因該等計息貸款而收到任何通知或受到處罰。基於上文所述及甚少公司因向其關聯方發放計息貸款而遭中國人民銀行處罰，我們的中國法律顧問認為，在中國現行法律及法規或其詮釋或實施並無發生重大變更的情況下，我們因上述借款而受罰的風險甚低。然而，倘若我們遭中國人民銀行下令支付罰款，我們的財務狀況及經營業績將會受到不利影響。

金融資產公平值的變動淨額與市場掛鉤，因而受到計量公平值的會計估算不確定性及估值技術所用的重大不可觀察輸入數據所影響。

我們擁有其他金融資產，屬於非上市財富管理產品的投資，截至2017年、2018年及2019年12月31日的金額分別為人民幣56.6百萬元、人民幣114.4百萬元及人民幣123.8百萬元。請參閱「財務資料－財務狀況表選定項目－其他金融資產」。於2017年、2018年及2019年，我們錄得財富管理產品公平值收益分別為人民幣1.8百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣3.3百萬元。請參閱「財務資料－若干合併損益及其他全面收益表項目的描述－其他虧損淨額」。該等財務資料按公平值計量，估值技術使用重大不可觀察輸入數據及公平值變動計入我們的合並收益表，因此直接影響我們的經營業績。無法保證我們於日後不會產生任何公平值虧損。如果我們錄得重大金融資產公平值虧損，我們的經營業績、財務狀況及前景可能受到不利影響。

我們受監管環境及影響行業及市場狀況的各種因素所影響。

我們致力遵守物業管理服務市場的監管制度以進行業務營運。尤其是中國政府不時頒布有關商務物業管理服務及物業管理費的新法律及法規。全國各地的物業管理公司所收取的費用，受到國務院的價格管理部門及建設管理部門根據相關物業的政府指導價格及市場定價規管，並考慮有關物業的性質及特色。請參閱「監管概覽－有關物業管理服務的法規－物業管理服務收費」。

於2014年12月，中國國家發展和改革委員會發出《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) (「通知」)，規定除經濟適用房、住房改革物業、老舊住宅區物業及初步物業管理服務協議外，省級價格管理機構將廢除所有住宅物業的價格控制或指導政策。經濟適用房、住房改革物業、老舊住宅區物業及初步物業管理服務協議的物業管理費則仍受省級價格管理部門及住房和城鄉建設管理部門施行的指導價格規限。廣東省國家發展和改革委員會及廣東省住房和城鄉建設局發

風險因素

出的《關於進一步規範物業服務收費的通知》)(粵發改價[2019]2897號)已於2019年8月1日生效。物業管理服務的價格將由物業管理公司及物業業主通過磋商釐定，且不再需要向地方發展和改革委員會報告備案。

根據通知，我們預期住宅物業的價格管制將隨時間而放寬，而我們的商務物業管理費則不受價格管制規限。然而，我們在廣東省以外其他省份的業務，物業管理費將繼續受價格管制規限直至實施通知的地方法規獲得通過。然而，我們無法保證中國政府不會逆轉政策及重新對商務或住宅物業的物業管理費施加限制。一般而言，價格管制政策對我們的盈利能力可能有負面影響，因其限制我們可收取的物業管理費金額。倘若我們的勞工、分包商及其他成本增加，但我們無法相應地提高物業管理費，我們的利潤率可能下降。同時，我們無法保證將能及時及有效地實施節約成本措施。

鑒於物業管理費的嚴格政府法規，以及在業主會議上取得所需票數可能面對的困難，收取額外的物業管理費可能不切實際。因此，我們可能被迫降低成本，以便於提供服務方面在收取物業管理費和開支之間取得平衡，或代表居民或業主撤銷無法收到的款項。中國政府亦可能出乎意料地頒布有關行業其他方面的新法律及法規。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到重大不利影響。

我們受到有關中國房地產行業的中國政府法規所影響。

於往績記錄期，我們大部分收益來自物業管理服務。物業管理服務的表現主要取決於我們所管理的面積及商務物業、公共及工業物業和住宅物業的數目。因此，我們的物業管理服務增長目前及日後很可能繼續受房地產行業的中國政府法規影響。有關適用於我們業務的法律及法規進一步資料，請參閱「監管概覽」。

風險因素

中國政府近年來已實施一系列措施以控制經濟增長。尤其是中國政府持續推出各種限制措施以遏止房地產市場的投機活動。政府透過實施行業策略及其他經濟措施對中國房地產行業的發展施加大量直接及間接的影響，例如控制物業發展的土地供應，管制外匯、物業融資、稅務及外商投資等。透過這些政策及措施，中國政府可限制或減少物業開發活動、限制商業銀行向物業買方提供貸款的能力，向物業銷售施加額外稅項及徵費，以及影響我們提供服務的物業的交付日期及佔用率。任何該等政府法規及措施均可影響中國的房地產行業，從而限制我們的業務增長，並對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們也許未能為業務營運取得或續領必需的許可證、牌照、證書或其他相關的中國政府批文或者辦理若干備案手續。

我們需取得及維持若干牌照、許可證、證書及批准或辦理若干備案手續以提供物業管理及若干現時提供的其他服務。我們必須在符合多項特定條件後，政府機構才會發出或續發任何證書或許可證或者辦理必要備案手續。我們無法保證將能適應不時生效與我們服務有關的新增規則及法規，或我們於日後在滿足必要條件以適時取得或續領業務營運所有必需證書或許可證時不會遭遇重大延誤或困難，或任何困難。截至最後實際可行日期，我們的六家分公司及一家附屬公司未能向相關政府機關就招募保安人員進行備案，主要因為由於超出我們控制的COVID-19疫情爆發，我們無法根據適用的法律法規安排我們招募的保安人員參加由相關政府機關提供的必要培訓。請參閱「業務－證書、牌照、許可證及監管備案」。因此，倘若我們無法為任何經營業務取得或續領必要的政府批文或辦理必要備案手續、或於取得或續領必要的政府批文或辦理必要備案手續時遭遇重大延誤，我們將不能開展業務或繼續進行發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們或會因未辦理租賃登記而遭受罰款。

根據有關中國法規，租賃協議雙方均須辦理租賃協議登記備案，並就其租賃取得物業租賃備案證明。於往績記錄期，我們租賃若干物業，主要用於辦公物業及員工住宿及公寓租賃服務及會所運營服務。截至最後實際可行日期，我們作為租戶未能登記366份租賃協議及作為分租戶的業主未能登記94份租賃協議。請參閱「業務－物業」。根據相關中國法律及法規，未登記租賃協議不會影響租賃協議的有效性或我們向租戶出租投資物業的權利或權益。然而，相關政府機構或會要求我們將租賃協議登記備案

風險因素

辦理登記手續，若逾期不登記，我們或會被處以金額介於每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款。被處以上述罰款或會使我們花費額外精力及／或產生額外費用，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。如須登記我們為一方的租賃協議，則需要相關租賃協議另一方採取額外步驟，而這非我們所能控制。我們無法向閣下保證，我們將得到租賃協議另一方的配合及我們能辦妥該等租賃協議及我們日後可能訂立的任何其他租賃協議的登記。

與在中國經營業務有關的風險

我們易受中國的經濟、政治和社會狀況及政府政策不利變動的影響。

我們在深圳總部管理我們所有經營業務，而我們的主要業務、資產、營運均位於中國境內。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受到中國的經濟、政治、社會和法律狀況所影響。中國的經濟體系與大多數發達國家在許多方面均有所不同，包括政府的參與程度、經濟發展水平、投資管制、資源分配、增長率及外匯管制等。於1978年開始實行改革開放政策時，中國基本上是一個計劃經濟體。自此之後，中國經濟逐漸轉化為具有社會主義特色的市場經濟體系。

在大約四十年期間，中國政府實施經濟改革措施，以推動中國經濟體系的市場力量。許多改革措施屬史無前例或實驗性質，並預期會不時修改。其他政治、經濟及社會因素可能導致進一步重新調整或引入其他改革措施。此改革過程以及任何中國法律法規或其詮釋或施行的變動，對我們的經營業務可能有重大影響或可能對我們的財務狀況及經營業績產生不利影響。

中國經濟近年來迅猛增長，不同經濟板塊在各地區及於不同期間內經歷非均衡增長。我們無法向閣下保證中國經濟將持續增長，或如有增長，則會穩定及平均地增長。任何經濟放緩對我們的業務可能產生重大不利影響。過去，中國政府定期推出多項措施以放緩中國政府認為出現過熱情況的若干經濟環節。我們無法向閣下保證中

風險因素

國政府採納各種導引經濟增長及分配資源的宏觀經濟措施及貨幣政策，將能有效改善中國經濟的增長率。此外，有關措施即使長遠而言能使整體中國經濟受惠，亦會降低我們的物業需求量，並對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

由於出口減弱及圍繞與美國貿易戰的近期事態發展，中國的經濟增長也可能放緩。於2018年，美國政府在特朗普政府領導下，向來自中國各類進口產品施加數輪關稅措施，而中國則對美國產品施加數額相若的懲罰性關稅作回應。貿易戰於2019年5月升溫，美國向價值2,000億美元的中國產品增加關稅，稅率由10%提高至25%，而中國則向價值600億美元的美國貨品加徵關稅作回應。此外，自2019年5月起，美國已禁止六家中國科技公司出口若干敏感美國產品。圍繞貿易戰的唇槍舌劍於2019年下半年持續升溫，兩國政府的貿易談判雖然持續但未能取得突破。以友好方式化解貿易戰依然渺茫，這對中國經濟及本公司經營所在行業的持續影響仍不確定。倘若貿易戰對中國經濟造成重大影響，我們的客戶的購買力及需求可能受到負面影響。

匯率波動對 閣下的投資可能產生重大不利影響。

人民幣兌港元、美元及其他外國貨幣的匯率波動，受到（其中包括）中國政府政策以及國際和國內政治和經濟狀況的變動等因素所影響。由1995年至2005年7月20日，人民幣兌換外幣乃按照中國人民銀行設定的固定匯率。然而，自2005年7月21日起，中國政府決定允許人民幣按市場供求及參考一籃子貨幣在管理波幅內浮動。於2015年11月30日，國際貨幣基金組織執行董事會完成了組成特別提款權的一籃子貨幣五年定期檢討，並決定自2016年10月1日起，將人民幣加入特別提款權籃子作為除美元、歐元、日圓及英鎊以外的第五種貨幣。難以估計日後市場力量及中國政府的政策會如何繼續對人民幣匯率造成影響。鑒於人民幣國際化的趨勢，中國政府可能會宣布匯率制度的進一步變動，而我們無法向 閣下保證人民幣兌港元、美元及其他外幣的價值將不會大幅升值或貶值。

我們的所有收益、負債及資產均以人民幣計值，而我們來自[編纂]的所得款項將以港元計值。人民幣兌港元匯率如出現大幅度波動，對我們的股份任何派付股息的價值及金額可能造成負面影響。例如，人民幣兌港元大幅升值，將會減少[編纂]所得款項

風險因素

或資助經營業務的未來融資所得款項經兌換後獲得的人民幣款項。反之，若人民幣大幅貶值，可能會增加以人民幣計值的現金流量兌換為港元的成本，從而減少可供我們的股份派付股息或進行其他經營業務的現金款項。

中國的通脹對我們的盈利能力及增長可能產生負面影響。

中國的經濟增長在過去伴隨若干高通脹期間的來臨。作為應對措施，中國政府不時實施政策控制通脹，例如收緊銀行貸款政策或上調利率以限制信貸供應量。中國政府可能採取類似措施以應對日後出現的通脹壓力。若通脹飆升但沒有中國政府的舒緩政策，很可能使我們的成本上漲，而削減我們的盈利能力。我們無法保證定能將任何額外成本轉移至客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩及我們的服務需求下降。

中國法律制度的不確定性可能限制 閣下可獲得的法律保障。

中國的法律制度存在固有不確定性，可能限制股東可獲得的法律保障。由於我們在中國進行絕大多數經營業務，我們主要受中國法律、規則及法規管轄。中國的法律制度建基於大陸法系。與普通法系不同，大陸法系建基於成文法及由最高人民法院作出詮釋，而過往的司法裁決及判決作為先例的重要性有限。中國政府一直致力發展一套商業法律制度，並在制定經濟事務及事宜的法律及法規方面取得重大進展，如企業組織及管治、外商投資、商務、稅務及貿易。

然而，許多該等法律及法規相對較新。有關其詮釋及施行所公布的裁決數量有限，或相關的地方行政規則及施行與詮釋指引尚未完成到位。因此，其制定時間表涉及不確定性，故施行的貫徹一致及可預見程度未如其他司法管轄區。此外，中國法律制度部分建基於政府政策及行政規則，可能具有追溯效力。因此，我們未必知道已違反任何該等政策及規則，直至有關違反行為發生後若干時間。此外，在該等法律、規則及法規可提供的保障可能有限。在中國任何訴訟或監管執法行動可能需時甚久，因而產生龐大費用並分散資源及管理層的專注。

風險因素

閣下如對本公司或在中國居住的本公司董事或高級管理層送達法律程序文件或執行境外判決可能會遭遇困難。

本公司在開曼群島註冊成立。我們的絕大部分／全部資產位於中國及[全部／大多數]執行及非執行董事和高級管理人員常居於中國。因此，未必可從香港境內或中國以外地區向本公司或我們的董事或高級管理人員送達法律程序文件。此外，中國並無與日本、英國、美國及許多其他國家訂立相互承認及執行法院判決的條約。因此，如要在中國承認及執行從其他司法管轄區獲得的法院判決可能遭遇困難或甚至不可能。

此外，於2006年7月14日，中國與香港簽訂了《內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》（「《安排》」）。根據《安排》，當事人獲得香港法院根據書面抉擇法院協議就民商事案件處理金錢糾紛作出最終判決後可在中國申請承認及執行該項判決。同樣地，當事人獲得中國法院根據書面抉擇法院協議就民商事案件處理金錢糾紛作出最終判決後可在香港申請承認及執行該項判決。書面抉擇法院協議的定義為雙方當事人於《安排》的生效日期後訂立的任何書面協議，當中明文指定香港或中國法院作為具有處理爭議獨有司法管轄權的法院。因此，如果爭議雙方不同意訂立書面抉擇法院協議，便不可能在中國執行由香港法院作出的判決。投資者如要在中國執行由香港法院作出針對我們的資產或董事或高級管理人員的判決可能相當困難或甚至不可能。

根據《企業所得稅法》我們可能被視為「中國居民企業」而須就全球收入按稅率25%繳稅，對我們可能產生不利的稅務影響。

根據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《企業所得稅法》，中國境外成立的企業，其「實際管理機構」若位於中國境內被視為「中國居民企業」，一般須就其全球收入按照統一企業所得稅率25%繳稅。根據《企業所得稅法實施條例》，「實際管理機構」的定義為對企業的業務經營、人員、賬務、財產等進行實質性管理和控制的機構。

風險因素

國家稅務總局於2009年4月22日發布《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》(「《82號文》」)(於2017年12月29日經修訂)訂明確定由中國企業或中國企業集團控制的中國境外註冊企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準及程序。根據《82號文》，如果以下各項全部適用，由中國企業或中國企業集團控制的境外企業將被視為中國居民企業：(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)財務及人力資源的決定須經位於中國的人員或機構決定或批准；(iii)主要資產、會計賬冊、公司印鑑、董事會及股東大會的會議記錄及文檔均位於或儲存於中國境內；及(iv)企業至少一半董事擁有表決權或高級管理層居住在中國境內。此外，《82號文》亦規定「實際管理機構」的確定須基於實質較形式重要的原則。除了《82號文》，國家稅務總局發布於2011年9月1日生效並於2015年6月1日、2016年6月28日及2018年6月15日經修訂的《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法(試行)》(「《45號文》」)，就實施《82號文》提供更多指引及澄清該等「境外註冊中資控股居民企業」的申報及備案責任。《45號文》提供確定居民身份及管理確定後事項的程序及行政管理詳情。雖然《82號文》及《45號文》明文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，《82號文》可反映出國家稅務總局確定境外企業稅務居民身份的一般準則。我們的全體高級管理層目前以中國為基地；倘若我們被視為中國居民企業，我們的全球應課稅收入將按企業所得稅率25%繳稅，因而可能會減少我們原本應可分配至業務營運的資金。

閣下獲得我們派發的股息或轉讓我們的股份而變現的任何收益根據中國法律須繳納中國所得稅。

根據《企業所得稅法》及其實施條例，在中國與閣下居住的司法管轄區訂立任何適用稅務條約或類似安排所規定的不同所得稅安排下，應付非中國居民企業的投資者(在中國並無設立業務機構或場所，或如有設立業務機構或場所，則相關收入與該等業務機構或場所並無實質關連)而源自中國的股息，一般適用10%稅率繳納中國預扣稅。該等投資者轉讓股份變現的任何收益，而有關收益被視為源自中國境內收入，則須按10%中國所得稅率繳稅，除非稅務條約或類似安排另有規定則除外。根據《中華人

風險因素

民共和國個人所得稅法》及其實施條例，向非中國居民的境外個人投資者派付源自中國的股息一般須按20%稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份而變現源自中國的收益一般按20%中國所得稅率繳稅，惟須遵守適用稅務條約及中國法律所訂明的任何減免規定。

雖然我們在中國經營所有業務營運，並不清楚我們就股份支付的股息，或轉讓股份而變現的收益，是否會視作源自中國境內的收入，且如果我們被視為中國居民企業，將須繳納中國所得稅。如果轉讓股份變現的收益或向我們的非中國居民投資者支付股息須繳納中國所得稅，則閣下投資於本公司股份的投資價值可能受到重大不利影響。此外，我們的股東若其居住的司法管轄區與中國訂立了稅務條約或安排，則未必符合資格在該等稅務條約或安排下受惠。

中國法律及法規對外國投資者收購若干中國附屬公司設立更複雜程序，可能使我們難以在中國通過收購尋求增長。

若干中國法律及法規，包括併購規定、反壟斷法及商務部於2011年8月25日頒布並於2011年9月1日生效的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》（「《安全審查規定》」），所設立的程序及規定，預期將使外國投資者在中國進行若干併購活動的審查過程需時更長及更為複雜。這包括在若干情況下須事先通知商務部有關外國投資者在任何交易中取得中國境內公司的控制權，或在中國企業成立或控制境外公司前或在居民收購聯屬境內公司前首先取得商務部的批准。中國法律及法規亦規定若干併購交易須遵守合併控制或安全審查的規定。

《安全審查規定》禁止外國投資者通過委任代表、信託、間接投資、租賃、貸款的結構式交易、或通過合約安排或境外交易取得控制權，以繞過安全審查的規定。倘若我們被發現違反《安全審查規定》及其他有關在中國進行併購活動的中國法律及法規，或未能取得任何所需批准，相關監管機構將有廣闊酌情權處理該等違規事件，包括施加罰款、撤銷營業及經營執照、沒收我們的收入及要求我們進行重組或逆轉重組活動。任何該等行動可能導致我們的業務營運重大中斷，並對我們的業務、財務狀況及經營業績可能造成重大不利影響。此外，倘若我們計劃收購的任何目標公司的業務屬於安全審查範圍，我們未必能夠以股權或資產收購、資本收購或任何合約安排成功收購該公司。我們可能通過收購在我們行業中營運的其他公司以取得部分業務增長。

風險因素

遵守相關法規的規定以完成有關交易可能相當耗時，且任何規定的審批程序，包括向商務部取得批准，可能會延遲或壓抑我們完成有關交易的能力，繼而影響我們擴充業務或維持市場份額的能力。

與[編纂]有關的風險

我們的股份先前並無市場，其流通量及市價在[編纂]後可能出現波動。

於[編纂]前，我們的股份並無公開市場。指示性[編纂]範圍及[編纂]將由我們與聯席全球協調人（代表包銷商）磋商釐定，且與[編纂]後的股份市價可能有重大差異。

我們已向聯交所申請股份[編纂]及[編纂]。然而，即使獲得批准，亦無法保證：
(i)將能為我們的股份發展出活躍及具流動性的交易市場；或(ii)倘若確實發展出有關的交易市場，於[編纂]完成後將能持續；或(iii)我們的股份市價不會下跌至低於[編纂]。我們的股份成交量及價格，可能因應（其中包括）以下因素而出現重大波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績的變動；
- 證券分析員對我們的財務狀況及／或經營業績作出的估計出現變動，不論其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有所改變；
- 我們的業務由於缺乏定期新聞發佈，在市場上失去能見度；
- 策略聯盟及收購；
- 工業或環境意外事故、訴訟或失去關鍵人員；
- 對我們的行業施加限制的法律及法規出現變動；
- 我們的物業市價波動；
- 我們或競爭對手發表的公告；
- 我們或競爭對手採納的定價方法出現變動；
- 我們的股份禁售期或其他轉讓限制解除或屆滿；

風險因素

- 我們的股份市場流通量；及
- 整體經濟及其他因素。

有意投資者因[編纂]而經歷即時及重大的攤薄效應，並可能因日後的股權融資而面臨攤薄影響。

[編纂]大幅高於我們的有形資產淨值減負債總額後的每股價值，因此有意投資者於[編纂]購買我們的股份時會經歷即時攤薄效應。倘若我們緊隨[編纂]後向股東分派有形資產淨值，有意投資者收到的金額將少於其就股份支付的金額。

我們將遵守上市規則第10.08條，當中訂明自[編纂]起六個月內不可發行本公司其他股份或其他證券（若干例外情況除外）或構成同意該等發行的任何協議事項。然而，自[編纂]起六個月後，我們可以透過發行本公司的新股份或其他證券來籌集額外資金以資助日後的收購事項或擴展我們的業務營運。因此，屆時股東的持股量百分比可能被攤薄，而該等新發行股份或其他證券可賦予的權利及特權，將優先於屆時股東的權利及特權。

我們的股份於日後或認為被大量出售可能會影響其市價。

由於我們的股份或其他相關證券於日後被大量出售、或認為該等出售可能發生，我們的股份市價可能因而下跌。我們日後以有利時間及價格籌集資金的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東持有的股份目前須遵守若干禁售承諾，其詳情載於本文件的「包銷—包銷安排及開支」。然而，無法保證在禁售期屆滿後，該等股東將不會出售任何股份。我們無法預測任何股東於日後出售任何股份對我們的股份市價所產生的影響。

我們於日後未必就股份宣派股息。

任何宣派股息的建議將由董事會提出，而任何股息的金額將取決於多種因素，包括但不限於我們的經營業績、財務狀況、資金需要及盈餘、合約限制、未來前景及董事會可釐定為重要的其他因素。請參閱「財務資料—股息及可供分派儲備」。我們無法保證將於何時、是否及以甚麼形式派付股息。我們過去的股息政策不應作為未來股息政策的指標。

風險因素

投資者根據開曼群島法律強制執行其股東權利時可能遭遇困難，因為開曼群島法律對少數股東提供的保護，可能有別於香港或其他司法管轄區的法律。

本公司於開曼群島註冊成立，而本公司的事務由組織章程細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法所管轄。我們的股東向董事採取法律行動的權利、少數股東啟動法律行動的權利及董事對公司的受信責任，根據開曼群島法律在很大程度上受開曼群島普通法、公司法及組織章程細則所管轄。開曼群島普通法部分源自開曼群島相對有限的司法先例，以及對開曼群島法院具有說服力但不具有約束力的英國普通法。開曼群島有關保護少數股東權益的法律可能有別於香港或投資者可能身處的其他司法管轄區的法律。因此，少數股東未必享有根據香港或其他司法管轄區的法律所提供的相同權利。有關開曼群島公司法對保護少數股東的概要載於「附錄三－本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

我們的管理層擁有如何使用[編纂]所得款項淨額的重大酌情權，而閣下未必同意我們如何使用。

我們的管理層可將[編纂]所得款項淨額用於閣下未必同意或不會為股東產生有利回報的用途。閣下投資於我們的股份，表示閣下將資金託付予我們的管理層及必須依賴其判斷[編纂]所得款項淨額作出的特定用途。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

我們的控股股東對本公司擁有重大影響力，而其利益未必與[編纂]認購股份的股東利益一致。

緊隨[編纂]完成後，我們的控股股東將直接或間接控制行使本公司股東大會上的[編纂]%投票權。請參閱「與控股股東的關係」。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益。我們的控股股東對任何公司交易或向股東提交以供批准的其他事項將有重大影響力，包括合併、整合、出售我們的全部或絕大部分資產、選舉董事及其他重大公司行動。擁有權如此集中可能不鼓勵、延遲或妨礙本公司控制權的變動而令其他股東無法從中受惠。在控股股東的利益與其他股東的利益出現衝突的範圍內，其他股東可能被剝奪提升或保障其利益的機會。

風險因素

由於[編纂]的定價與交易日之間將有數天差距，在開始交易時，[編纂]的價格可能下跌至低於[編纂]。

我們的股份[編纂]將於[編纂]釐定，預期將為[編纂]或前後。然而，我們的股份尚未於聯交所買賣直至[編纂]，預期為[編纂]。因此，於[編纂]至[編纂]的期間，投資者可能無法出售或買賣我們的股份。我們的股東須承受[編纂]至[編纂]的期間由於不利市場狀況或其他不利的事態發展導致股份價格可能於開始交易前下跌的風險。

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

本文件有關中國、中國經濟及與我們相關行業的若干事實、預測及統計數據乃取自中國政府機構、獨立研究機構或其他第三方來源所提供或公佈的資料，而我們無法保證該等來源的資料質量及可靠程度。該等資料並非我們、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商或彼等各自的聯屬人士或顧問所編製或獨立核實。因此，我們不會對該等事實、預測及統計數據的準確性發表任何聲明，其未必與中國境內或境外編製的其他資料一致。由於可能錯誤或無效的收集方法或公佈資料與市場慣例之間的差異，本文件所載的統計數據可能不準確或與其他經濟體提供的統計數據無法比較，且不應過於依賴。此外，無法保證該等數據與其他地方呈列的類似統計數據乃按相同基準陳述或編製，或具有同等準確性。在所有情況下，投資者應考慮賦予或給予該等事實、預測及統計數據多大比重或重要性。

本文件所載的前瞻性陳述涉及風險和不確定因素。

本文件載有若干前瞻性陳述及與我們有關的資料，乃以我們的管理層的信念及假設以及目前所得資料為根據。於本文件使用時，「旨在」、「期望」、「相信」、「能」、「繼續」、「可能會」、「預測」、「預期」、「展望未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「可」、「計劃」、「潛在」、「預計」、「預估」、「尋求」、「應該」、「將」、「將會」及類似詞匯，由於與本公司或管理層有關，擬用作識別前瞻性陳述。該等陳述反映管理層現時對未來事件、業務營運、流動資金及資本資源的意見，當中有部分未必會實現或可予變動。該等陳述會受若干風險、不確定因素及假設的影響，包括本文件所述的其他風險因素。

風險因素

在遵守上市規則的持續披露責任或聯交所其他規定的前提下，我們不擬公開更新或以其他方式修訂本文件所載的前瞻性陳述，不論是由於新資料、未來事件或其他原因所致。投資者不應過於依賴該等前瞻性陳述及資料。

閣下應仔細閱覽整份文件及不應在未經審慎考慮本文件所載風險及其他資料之前考慮或依賴本文件或公開媒體報道的任何特定陳述。

在本文件刊發之前或之後，除了我們符合上市規則而發佈的營銷資料外，曾經或可能存在關於我們及[編纂]的報章及媒體報道。該等報章及媒體報道可能包括提述並非載於本文件或不準確的資料。我們並未授權發佈任何該等載於未經授權報章及媒體報道的資料。因此，我們不會對媒體傳播的任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明，及不會對當中所載的任何財務資料或前瞻性陳述的準確性及完整性承擔任何責任。在任何媒體資料與本文件內容不一致或出現衝突的範圍內，我們明確拒絕承擔任何責任。因此，有意投資者在決定是否購買[編纂]時，僅應依賴本文件所載資料而非載於報章或其他媒體報道的任何資料。

豁免嚴格遵守上市規則的規定

為籌備[編纂]，本集團已申請豁免嚴格遵守以下上市規則相關條文。

管理層人員留駐

根據上市規則第8.12條，發行人必須有足夠的管理層人員留駐香港，這一般是指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為滿足上市規則第8.12條的規定而通常居於香港。我們已申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，主要是由於我們的總辦事處及絕大部分資產位於中國且業務及營運絕大部分位於中國及於中國開展，管理層位於中國可最有效發揮職能。我們已向聯交所申請且[已獲]聯交所批准豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，惟須遵守（其中包括）以下條件：

- (a) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，即本公司執行董事李曉平先生（「李先生」）及本公司聯席公司秘書霍寶兒女士（「霍女士」），彼等將作為本公司與聯交所的主要溝通渠道。霍女士通常居於香港。各授權代表將能夠在接獲聯交所要求後即在合理時限內與聯交所會面，並有電話、傳真及電郵以備聯絡。兩名授權代表均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，並授權霍女士代表本公司在香港接收法律程序文件及通知；
- (b) 兩名授權代表均可隨時及於聯交所擬就任何事宜聯絡董事時，立即聯絡我們的所有董事（包括我們的獨立非執行董事）。並非通常居於香港的董事均持有或可申請有效訪港旅行證件，並可應要求於合理期間內與聯交所會面。各董事已向授權代表提供其手提電話號碼、傳真號碼及電郵地址。倘董事預期外游，彼將向授權代表提供住宿地點的電話號碼，或利用流動電話隨時保持聯絡，且所有董事及授權代表已向聯交所提供其手提電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；

豁免嚴格遵守上市規則的規定

- (c) 我們已根據上市規則第3A.19條委任紅日資本有限公司為合規顧問，其可隨時與本公司授權代表、董事、高級管理人員及其他高級人員聯絡，並將作為聯交所與我們溝通的另一渠道；及
- (d) 聯交所可透過授權代表或合規顧問安排與董事會面，或在合理時間內直接與董事會面。倘授權代表及／或合規顧問有任何變更，本公司將即時知會聯交所。

聯席公司秘書

根據上市規則第3.28及8.17條，發行人必須委任一名個別人士為公司秘書，該名人士必須具備履行公司秘書職責的所需知識及經驗，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)所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；(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。

我們已委任霍女士及呂先生為我們的聯席公司秘書。呂先生為我們的財務總監及高級管理層成員。霍女士為香港會計師公會會員，因此符合上市規則第3.28條的規定。由於呂先生不具備上市規則第3.28條規定的資格。呂先生無法履行上市規則第3.28及8.17條所規定上市發行人的公司秘書規定。

因此，我們已向聯交所申請，而聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第3.28及8.17條有關委任霍女士為我們的聯席公司秘書的規定，自[編纂]起三年期間為呂先生提供協助，令彼獲得有關經驗（如上市規則第3.28(2)條所規定）適當履行職責。

倘及當霍女士不再提供相關協助時，有關豁免將立即撤回。於三年任期結束之前，我們將聯絡聯交所，以便其評估呂先生在三年內擁有霍女士的協助後是否已取得上市規則第3.28條界定的有關經驗，從而無需進一步豁免。

有關李先生及霍女士的履歷資料，請參閱「董事及高級管理層」。

豁免嚴格遵守上市規則的規定

關連交易

我們已訂立於[編纂]後根據上市規則將屬於本公司持續關連交易的若干交易。我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們就持續關連交易豁免嚴格遵守(i)上市規則第14A章有關持續關連交易的公告規定（於「關連交易－(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」披露）；及(ii)上市規則第14A章下有關持續關連交易的公告及獨立股東批准規定（於「關連交易－(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」披露）。請參閱「關連交易」。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
李曉平先生	中國 廣東省 深圳市福田區 蓮花二邨 15棟202號	中國
郭瑩女士	中國 廣東省 深圳市南山區 工業七路 卓越維港北區 5棟09B及09C室	中國
非執行董事		
王斗先生	中國 廣東省 深圳市羅湖區 友誼路47號 羅湖醫院宿舍	中國
王銀虎先生	中國 廣東省 深圳市南山區 沿山路 蘭溪谷一期 11棟3A室	中國
獨立非執行董事		
黃明祥先生	香港 九龍紅磡 漆咸道北388號 2座30樓B室	中國
甘志成先生	香港 九龍 九龍塘書院道9號 18樓D室	中國
吳偉雄先生	香港 天后 天后廟道43號 景愉居 32樓B室	中國

請參閱「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

聯席保薦人

海通國際資本有限公司

香港

德輔道中189號

李寶椿大廈8樓

招銀國際融資有限公司

香港

中環

花園道3號

冠君大廈45樓

聯席全球協調人及

聯席賬簿管理人

[編纂]

聯席牽頭經辦人

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

本公司的法律顧問

香港法律：
盛德律師事務所
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
39樓

中國法律：
天元律師事務所
中國
廣東省
深圳福田區
中心四路1-1號
嘉里建設廣場三座8層

開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman
Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

聯席保薦人及 [編纂]的法律顧問

香港法律：
的近律師行
香港
中環
遮打道18號
歷山大廈5樓

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

核數師及申報會計師

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

董事及參與[編纂]的各方

行業顧問

弗若斯特沙利文（北京）諮詢有限公司上海分公司

中國

上海

徐匯區

雲錦路500號

B座1018室

收款銀行

[編纂]

公司資料

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

中國總部及註冊辦事處

中國
廣東省
深圳市福田區
福華三路
卓越世紀中心
4號樓4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

本公司網站

<http://www.excepm.com>
(本網站所載資料並不構成本文件一部分)

合規顧問

紅日資本有限公司
香港
上環
干諾道中168-200號
信德中心西座
33樓3303室

聯席公司秘書

呂力先生
中國
廣東省
深圳市福田區
彩田路3001號
彩福大廈
嘉福閣20M室

霍寶兒女士 (香港註冊會計師)
香港
灣仔
皇后大道東248號
陽光中心40樓

公司資料

授權代表

李曉平先生
中國
廣東省
深圳市福田區
蓮花二邨
15棟202號

霍寶兒女士
香港
灣仔
皇后大道東248號
陽光中心40樓

審核委員會

甘志成先生 (主席)
王斗先生
黃明祥先生
吳偉雄先生

薪酬委員會

黃明祥先生 (主席)
李曉平先生
吳偉雄先生
甘志成先生

提名委員會

李曉平先生 (主席)
黃明祥先生
吳偉雄先生
甘志成先生

開曼群島股份過戶登記總處

[編纂]

香港股份過戶登記處

[編纂]

公司資料

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司深圳西海岸支行
中國
廣東省
深圳市南山區
後海路與創業路交匯處
南粵明珠海洋之心大廈一樓

中國農業銀行股份有限公司
深圳信息樞紐中心支行
中國
廣東省
深圳市福田區
益田路48號
信息樞紐大廈裙樓三樓

招商銀行深圳時代廣場支行
中國
廣東省
深圳市福田區
益田路4068號卓越時代廣場一樓

行業概覽

除另有所指外，本節所載資料來自各種政府及官方刊物、其他刊物及我們委託弗若斯特沙利文編製的弗若斯特沙利文報告。

我們相信有關資料來自適當來源，並且在摘錄及轉載有關資料時已合理審慎行事。我們並無理由相信有關資料在任何重大方面屬失實或存在誤導成分，或當中遺漏任何事實致使其在任何重大方面屬失實或存在誤導成分。我們、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或我們或彼等各自的任何董事、高級管理人員或代表或參與[編纂]的其他人士並無獨立核實有關資料，且無對有關資料的準確性及完整性發表任何聲明。該等資料及統計數據未必與中國境內外編製的其他資料及統計數字一致。因此，閣下不應過度倚賴該等資料。

資料來源

我們委託獨立市場研究及顧問公司弗若斯特沙利文分析中國商務物業管理服務市場並提交報告。弗若斯特沙利文為於1961年在紐約成立的獨立全球顧問公司。弗若斯特沙利文提供行業研究及市場策略，並提供增長顧問服務及企業培訓。其於中國涉足的行業包括化工產品、物料及食品、商業航空、消費產品、環境及建造技術、保健、工業自動化及電子、工業及機械以及技術、媒體及電訊。我們同意就編製弗若斯特沙利文報告向弗若斯特沙利文支付總費用人民幣500,000元。

弗若斯特沙利文報告

本公司已將弗若斯特沙利文報告的部分資料載入本文件，原因為董事相信有關資料有助潛在投資者了解有關市場。弗若斯特沙利文報告的市場研究過程透過仔細一手研究進行，當中涉及與業內龍頭公司及行業專家對商務物業管理服務及物業管理服務市場狀況的討論。二手研究涉及審閱公司報告、獨立研究報告及基於弗若斯特沙利文本身研究數據庫的數據。

弗若斯特沙利文報告所載分析及預測乃基於編製有關報告時的以下主要假設：(i)於未來十年中國經濟可能維持穩定增長；(ii)於預測期間中國的社會、經濟及政治環境可能維持穩定；(iii)COVID-19將在短期內影響經濟穩定；及(iv)市場驅動力（如商務物業穩定開發、城市勞動力集中、廣泛應用技術及其因素）將推動商務物業管理服務市場的發展。

行業概覽

中國及大灣區的商務物業管理服務市場

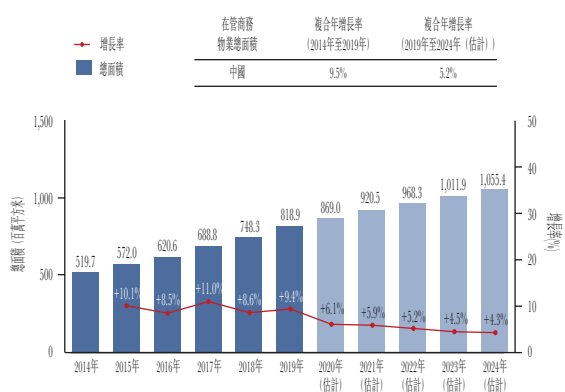
概覽

商務物業包括辦公大樓、企業大樓、辦公園區和研發園區及其他。商務物業管理服務市場參與者通常提供以下服務：(1)基本物業管理服務；及(2)增值服務。基本物業管理服務主要包括保安服務、保潔服務、停車場管理、升降機、自動梯及停車場機電設備維修維護、園林景觀服務、日常設備及機器維修維護以及禮賓服務等其他服務。增值服務主要包括(i)資產服務；(ii)提供予業主、企業客戶及租戶的客戶服務；及(iii)其他定制服務。

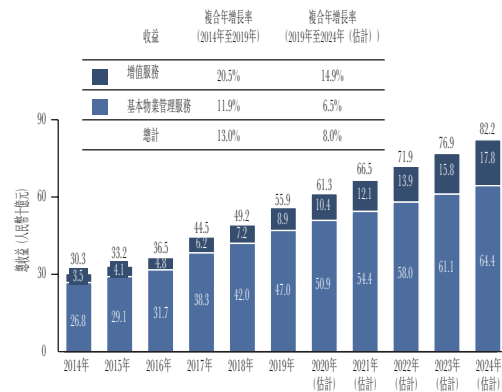
商務物業管理服務提供商可以包干制或佣金方式收取管理費。在中國，一筆過費用模式為收取住宅及非住宅物業的物業管理費的主要方式。

中國商務物業管理服務市場的市場規模

物業管理服務提供商在管商務物業總面積（中國），2014年至2024年（估計）



商務物業管理服務市場總收益（中國），2014年至2024年（估計）



資料來源：弗若斯特沙利文分析

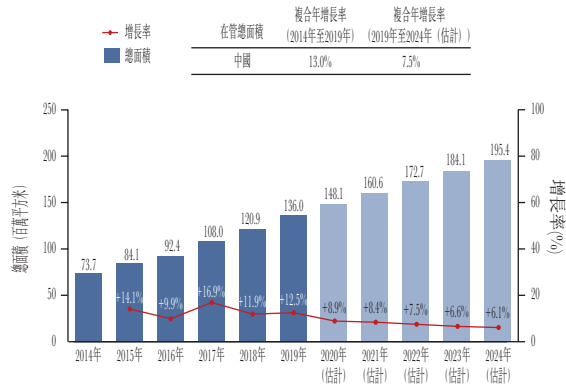
2019年，基本物業管理服務及增值服務分別佔中國商務物業管理服務提供商總收益約84.1%及15.9%。由於商務物業管理服務提供商一直尋求進一步多元化其服務和收入來源，預計近期增值服務佔總收益的比例將不斷上升。

行業概覽

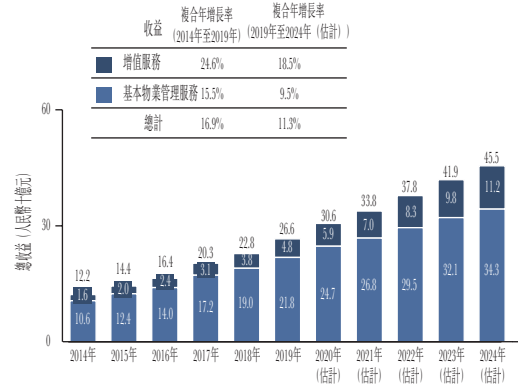
中國高端商務物業管理服務市場的市場規模

下圖列示中國在管高端商務物業總面積和高端商務物業管理服務市場總收益的增長情況：

物業管理服務提供商在管高端商務物業總面積（中國），2014年至2024年（估計）



高端商務物業管理服務市場總收益（中國），2014年至2024年（估計）



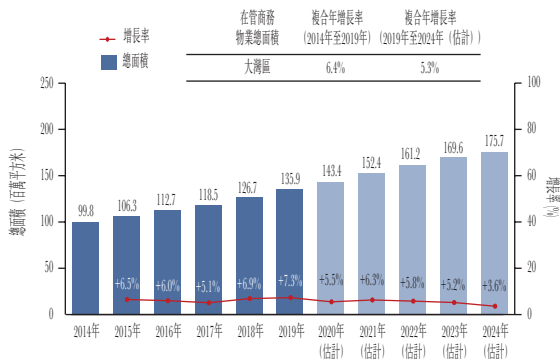
資料來源：弗若斯特沙利文分析

截至2019年12月31日，中國在管高端商務物業面積佔在管商務物業總面積約16.6%。預計近期增值服務佔高端商務物業管理服務市場總收益的比例將不斷上升，這與中國商務物業管理服務市場的總體趨勢一致。

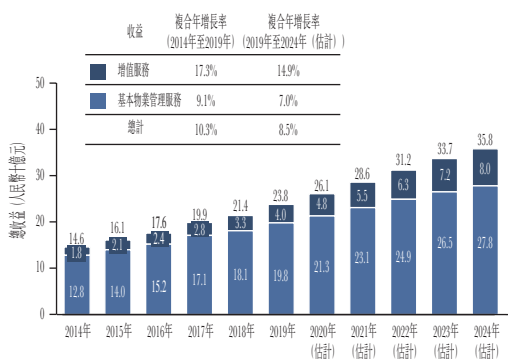
大灣區商務物業管理服務市場的市場規模

下圖列示大灣區在管商務物業總面積和商務物業管理服務市場總收益的增長情況：

物業管理服務提供商在管商務物業總面積（大灣區），2014年至2024年（估計）



商務物業管理服務市場總收益（大灣區），2014年至2024年（估計）



資料來源：弗若斯特沙利文分析

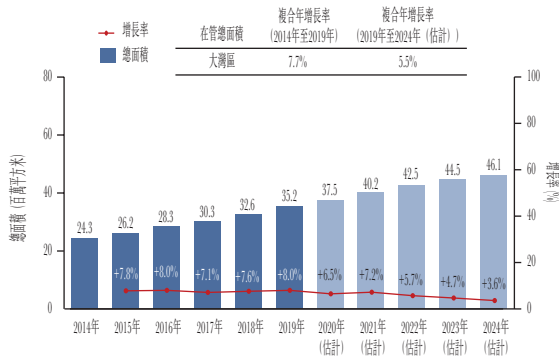
於2019年，中國及大灣區（不包括香港及澳門）的平均商務物業管理費分別達到每月每平方米人民幣5.6元及每月每平方米人民幣7.5元。

行業概覽

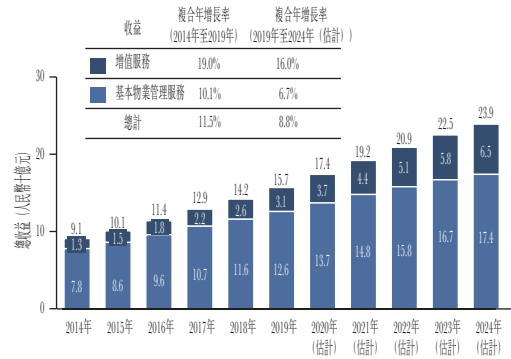
大灣區高端商務物業管理服務市場的市場規模

下圖列示大灣區在管高端商務物業總面積和高端商務物業管理服務市場總收益的增長情況：

物業管理服務提供商在管高端商務物業總面積（大灣區），2014年至2024年（估計）



高端商務物業管理服務市場總收益（大灣區），2014年至2024年（估計）



資料來源：弗若斯特沙利文分析

市場推動因素

商務物業穩定開發：隨著商務物業（例如寫字樓及企業大樓）大幅擴展，商務物業數目不斷增加推動對商務物業管理服務的需求。同時，由於新一線城市進一步發展，商業中心數目不斷增加及該等城市內規劃產業群，如此形成中國商務物業管理服務市場的龐大市場潛力。

城市地區勞動力集中：目前，勞動力主要集中於經濟高速發展城市群（如京津冀地區、長江三角洲及珠三角），而且由於加速城市化，勞動力聚集更為明顯，已促進該等地區企業的發展，從而推動對中國商務物業管理服務的需求。

廣泛應用技術：中國商務物業管理服務提供商一直致力擴展服務範圍及提供廣泛應用新技術的創新服務。其中，資訊科技及數據數字化令公司得以提高服務質素，並有效減少營運、勞工、能源成本及材料耗量。

一體化設施管理服務的需求不斷增長：近年，隨著投資回報、管理效能及成本控制的壓力不斷增加，不少企業開始選用專業設施管理服務提供商提供設施管理服務，讓彼等專注於核心業務及實現資產增值。

利好政策：2019年出台的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》明確指出，大灣區將側重於主要工業發展，例如研發及科學與技術研究成果轉化、金融服務、專業服務、商業服務、休閒度假、養生保健服務及信息科技技術。經濟及工業的進一步發展促進相關設施建設，如工業園及商用辦公區域，支持大灣區商務物業管理服務市場的發展。

行業概覽

領先企業的地點偏好：由於高端製造、金融服務及技術創新領域優勢明顯，大灣區吸引多家領先企業在廣州及深圳等城市設立公司總部，這促進了企業總部、高科技辦公室及研發工業園對商務物業管理服務的需求。

TMT及金融企業的需求不斷增長：隨著大灣區迅速發展，大量TMT及金融已在粵港澳大灣區設立公司總部、研發中心或辦事處。TMT及金融產業的企業一般對商務物業管理服務設有特定要求，例如機密設施管理及高科技設備維護。因此，TMT及金融領域企業較喜歡聘用專門從事綜合設施管理服務的服務提供商。

未來機遇及挑戰

開發高端寫字樓：隨著經濟快速發展，高端寫字樓作為城市地標，在商務房地產行業的發展前景極佳，如此不但促進中國商務物業管理服務的發展，亦推動對服務範圍及質素的龐大需求。

行業集中加速：中國商務物業管理服務市場集中率近年一直上升，原因是有利政策環境、市場競爭不斷加劇及涉足資本市場。其中，少數龍頭物業管理服務公司努力透過市場併購，提升管理水平及核心競爭力。

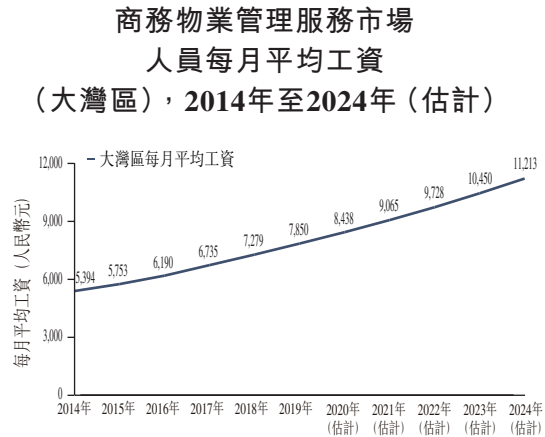
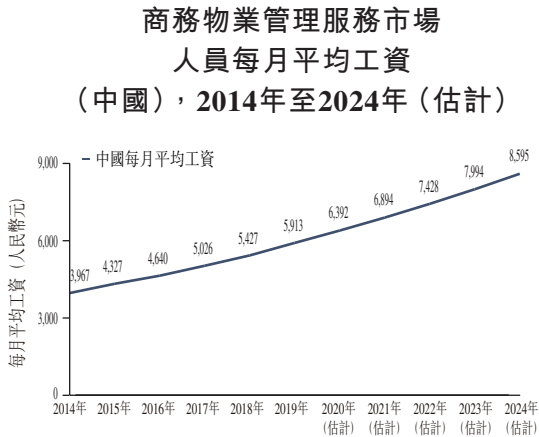
設施管理服務普及化：隨著中國商務物業管理服務市場發展，物業開發商更加注重資產增值，而企業偏好優質寫字樓環境。因此，商務物業管理服務提供商（特別是龍頭公司）傾向提供一體化設施管理服務，其中因應不同客戶要求定制服務解決方案。此外，設施管理服務的信息技術及移動互聯網等新技術應用，向來是其中一種趨勢。

低線城市的潛力：儘管大灣區包括香港、廣州及深圳等多個經濟發達的先進城市在內，但東莞、中山及惠州等多個正在開發中的低線城市具有相當的發展潛力，有助商務物業管理服務提供商擴大地域覆蓋範圍。此外，該等城市的商務物業管理服務市場發展相對仍未成熟，能夠為有計劃在初期搶佔市場份額的服務提供商帶來潛在機會。

擴大服務範圍：隨著競爭加劇，大灣區的商務物業管理服務提供商致力於在基本物業管理服務的基礎上，將服務範圍擴大至專門項目設計及翻新、僱員培訓及接駁巴士服務等增值服務。擴大服務範圍有助提高客戶滿意度、保持競爭力及提升品牌聲譽。

行業概覽

勞動及運營成本日益上升：商務物業管理服務市場屬於勞動密集型行業，牽涉大量勞動力，例如保安人員、清潔人員及維護人員。近年的每月最低工資一直上漲。此外，過去數年水電等公用事業費亦有所上調。勞動成本及運營成本日益上升，可能會令商務物業管理服務提供商的利潤率降低。



資料來源：弗若斯特沙利文分析

COVID-19的影響：短期內，延遲復工會對商務物業的施工進度造成影響，故此商務物業管理服務提供商原本計劃於2020年上半年承接的大多數在建項目未能及時交付。同時，採購防疫物資及清潔、消毒及建築物管理方面的工作人員安排令我們的人力成本及運營成本大幅上升。因此，COVID-19令主要按照包乾制收取管理費的商務物業管理服務提供商承受的成本壓力增加，從而短期內對其利潤率造成影響。長遠而言，COVID-19將引起租戶對建築物設備及服務的健康標準的關注，這將促使進商務物業進行升級及商務物業管理服務標準進一步提高。此外，商務物業管理服務提供商有效應對COVID-19疫情大流行的能力及奉獻，將能夠提高客戶黏性及品牌聲譽，這將促進中國商務物業管理服務市場的進一步集中。

准入壁壘

品牌聲譽：商務物業開發商及企業偏好聘用著名商務物業管理服務提供商而非知名度較低的服務提供商。優良品牌聲譽需要經多年管理及經驗積累才能建立，因此，著名且經驗豐富商務物業管理服務提供商的品牌聲譽乃經多年建立而得來，這方面新公司難以輕易追上。

客戶關係：通過建立可持續客戶關係，服務提供商可在客戶滿意度、續訂率及收費率方面有卓越表現。此外，與部分客戶（例如對優質服務具有較高要求的著名企業）的合作乃建基於良好客戶關係。因此，新進入市場者要建立如此良好的客戶關係實在不易。

運營及管理能力：隨著高端辦公大樓及企業大樓的開發，強大運營及管理能力，已成為商務物業管理服務提供商維持其市場競爭優勢的重要條件。因此，能夠為物業開發商及企業提供優質高效服務的能力，對於許多提供商（尤其是新進入市場者）來說是一項重大挑戰。

行業概覽

具特色的服務：隨著企業及物業開發商的需求日增，可提供具特色服務（例如資產服務及企業管理服務）的商務物業管理服務提供商可保持競爭優勢。新進入市場者欠缺提供具特色的服務的能力，在承接商務物業管理項目（特別是高端項目）時將面臨重重挑戰。

人才儲備：專業人才乃按照客戶的不同要求提供優良及定制化商務物業管理服務的必備條件。領先的商務物業管理服務提供商已建立本身的人才儲備及培訓體系，新進入市場者難以輕易招攬足夠數目的人才或培養合資格的人才。

豐富的綜合設施管理服務經驗：商務物業管理服務提供商需要先累積大量項目經驗，才能提供綜合設施管理服務。客戶偏好選擇在綜合設施管理服務方面享有良好聲譽且經驗豐富的商務物業管理服務提供商。對於新進入市場者，實在難以拓展其綜合設施管理服務的業務範圍。

競爭格局

按向商務物業提供 基本物業管理服務收益計的 五大物業管理服務公司（中國），2019年

排名	公司	背景資料	按基本物業管理服務 收益計的市場份額(%)
1	公司A	中國一家領先的物業管理服務公司，於商務物業管理服務市場提供全面的設施、資產、流程及人員服務。	5.4%
2	公司B	一家上市物業管理服務公司，主要向非住宅物業（包括商務物業）提供物業管理服務。	3.9%
3	公司C	一家上市物業管理服務公司，主要管理長江三角洲地區和環渤海經濟圈的商務物業。	3.1%
4	本集團	中國一家領先的商務物業管理服務提供商，約20年來一直專注於提供商務物業管理服務，已建立市場聲譽及優質品牌。	2.6%
5	公司D	中國一家領先的物業管理服務公司，專注於管理商務物業管理服務市場中的高端商務物業。	1.7%
五大			16.7%
其他			83.3%
總計			100%

按向高端商務物業提供 基本物業管理服務收益計的 五大物業管理服務公司（中國），2019年

排名	公司	背景資料	按基本物業管理服務 收益計的市場份額(%)
1	公司A	中國一家領先的物業管理服務公司，於商務物業管理服務市場提供全面的設施、資產、流程及人員服務。	4.4%
2	公司B	一家上市物業管理服務公司，主要向非住宅物業（包括商務物業）提供物業管理服務。	2.9%
3	本集團	中國一家領先的商務物業管理服務提供商，約20年來一直專注於提供商務物業管理服務，已建立市場聲譽及優質品牌。	2.8%
4	公司D	中國一家領先的物業管理服務公司，專注於管理商務物業管理服務市場中的高端商務物業。	2.3%
5	公司E	一家領先的物業管理服務公司，主要專注於管理長江三角洲（特別是上海）的高端商務物業。	2.2%
五大			14.6%
其他			85.4%
總計			100%

資料來源：年度報告；弗若斯特沙利文分析

行業概覽

中國的商務物業管理服務市場相當分散。2019年，按向商務物業提供基本物業管理服務收益計，中國五大物業管理服務公司約佔16.7%。本集團在領先物業管理服務公司中排名第四，佔向商務物業提供基本物業管理服務總收益約2.6%。本集團是國內少數主要提供商務物業管理服務（特別是高端商務物業管理服務）的領先物業管理服務提供商之一。2019年，按向高端商務物業提供基本物業管理服務收益計，五大物業管理服務公司約佔14.6%。本集團排名第三，佔中國向高端商務物業提供基本物業管理服務總收益約2.8%。

按向商務物業提供 基本物業管理服務收益計的 五大物業管理服務公司（大灣區），2019年

排名	公司	背景資料	按基本物業管理服務 收益計的市場份額 (%)
1	公司A	中國一家領先的物業管理服務公司，於商務物業管理服務市場提供全面的設施、資產、流程及人員服務。	5.4%
2	本集團	中國一家領先的商務物業管理服務提供商，約20年來一直專注於提供商務物業管理服務，已建立市場聲譽及優質品牌。	4.5%
3	公司B	一家上市物業管理服務公司，主要向非住宅物業（包括商務物業）提供物業管理服務。	3.9%
4	公司F	中國一家知名物業管理服務公司，主要在大灣區提供商務物業管理服務。	1.7%
5	公司G	一家上市物業管理服務公司，主要在大灣區提供商務物業管理服務。	1.6%
五大			17.1%
其他			82.9%
總計			100%

按向高端商務物業提供 基本物業管理服務收益計的 五大物業管理服務公司（大灣區），2019年

排名	公司	背景資料	按基本物業管理服務 收益計的市場份額 (%)
1	本集團	中國一家領先的商務物業管理服務提供商，約20年來一直專注於提供商務物業管理服務，已建立市場聲譽及優質品牌。	4.2%
2	公司A	中國一家領先的物業管理服務公司，於商務物業管理服務市場提供全面的設施、資產、流程及人員服務。	3.5%
3	公司D	中國一家領先的物業管理服務公司，專注於管理商務物業管理服務市場中的高端商務物業。	2.1%
4	公司G	一家上市物業管理服務公司，主要在大灣區提供商務物業管理服務。	2.0%
5	公司B	一家上市物業管理服務公司，主要向非住宅物業（包括商務物業）提供物業管理服務。	1.7%
五大			13.5%
其他			86.5%
總計			100%

資料來源：年度報告；弗若斯特沙利文分析

行業概覽

在大灣區，2019年，按向商務物業提供基本物業管理服務收益計，五大物業管理服務公司約佔17.1%。本集團於2019年在粵藝物業管理服務公司中排名第二，佔大灣區向商務物業提供基本物業管理服務總收益約4.5%。本集團管理的商務物業主要位於大灣區的中央商務區，例如深圳市福田區。2019年，按向高端商務物業提供基本物業管理服務收益計，五大物業管理服務公司約佔13.5%。本集團排名首位，佔大灣區向高端商務物業提供基本物業管理服務總收益約4.2%。

中國的物業管理服務市場

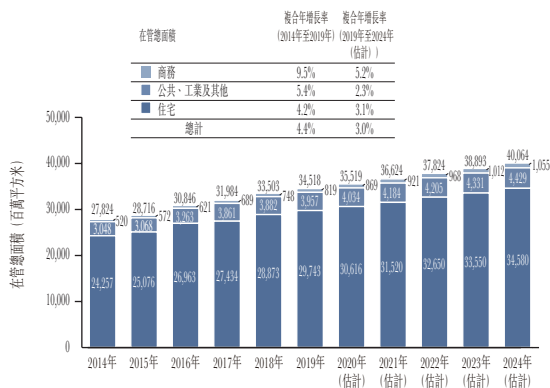
概覽

中國大多數物業管理服務公司為不同類別的物業提供服務，其中包括商務物業、住宅物業、公共財產、工業物業及其他物業。物業管理服務公司一般提供(1)傳統物業管理服務；及(2)其他服務，主要包括交付前服務、顧問服務及增值服務。

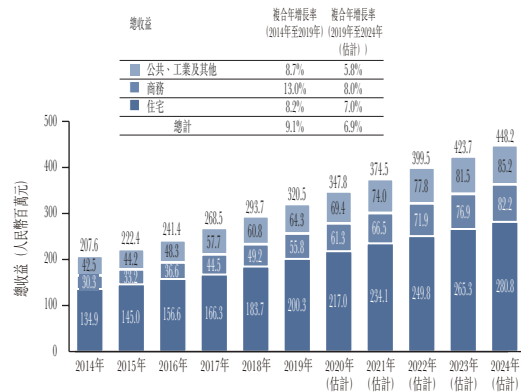
物業管理服務市場的市場規模

下圖列示中國物業管理服務公司在管總面積和中國物業管理服務公司總收益的增長情況。

物業管理服務公司的在管總面積
(中國)，2014年至2024年(估計)



物業管理服務公司總收益
(中國)，2014年至2024年(估計)



資料來源：弗若斯特沙利文分析

市場驅動因素

人均可支配收入不斷增加及急速城市化：由2014年至2019年，城鎮家庭人均年度可支配收入由人民幣28,844元增加至人民幣42,359元，複合年增長率為8.0%。有關增長對中國居民的購買力及對物業管理服務的需求帶來正面影響。同期，中國城市化比率由54.8%上升至60.6%。急速城市化導致對物業管理服務的需求日增及房地產市場急速發展。

行業概覽

房地產市場不斷發展：因急速城市化及人均可支配收入增加，中國政府已增加土地供應。因此，房地產市場近年取得持續發展。中國已成交商品房的總面積由2014年的1,206.5百萬平方米增加至2019年的1,715.6百萬平方米，複合年增長率為7.3%。因此，房地產市場持續發展增加對物業管理服務的需求。

涉足資本市場：隨著物業管理服務公司更廣泛參與資本市場，多元化資本運營方法可加快物業管理服務公司之間的整合以及併購，此可使公司大幅增加市場份額並產生規模管理效果。此外，涉足資本市場可加快提升服務質素，並提高品牌聲譽及客戶認可度。

未來機遇

標準化及自動化有所提升：現時尚未就監管中國物業管理服務公司提供的服務制定統一標準，由不同公司提供的物業管理服務的質量有可能存在很大差異。因此，愈來愈多領先的公司正致力提升物業管理服務的標準化水平，如小區智能系統，包括門禁系統及泊車管理系統。此外，擬對自動化技術作出更多投資，以提升物業管理服務的效益。

行業集中度上升：物業管理服務市場近年因政策環境、市場競爭及信息技術的應用而愈趨集中。尤其是少數領先的物業管理服務公司正尋求透過併購提升管理標準及核心競爭力。

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

物業管理服務市場的競爭格局

中國的物業管理服務市場極為分散，2019年，市場上有110,000家以上的物業管理服務公司，一般為住宅及非住宅物業提供物業管理服務。一般而言，中國物業管理服務市場的主要參與者擁有以下特徵：主要分佈在華南及華東等相對較為發達的地區，原因是發達地區的物業資源充足且對物業管理服務存在持續需求，能夠確保物業管理服務行業能夠在當地迅速發展。同時，領先物業管理服務公司與房地產開發商緊密合作，或該等公司為隸屬於房地產開發商的物業管理服務公司。此外，領先物業管理服務公司擁有多種在管物業類型，可提供各種增值服務，從而實現更高的盈利能力。以收益計，本集團佔2019年物業管理服務公司總收益的約0.57%。

監管概覽

本節概述適用於我們的業務及我們經營所在行業的主要中國法律及法規。

有關外商投資的法規

根據商務部頒佈及於2016年10月8日生效並於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》(商務部令[2016]年第3號)，外商投資企業的設立及變更，不涉及准入特別管理措施的，適用備案管理，企業在向工商和市場監督管理部門辦理設立及變更登記時應一併在線報送外商投資企業設立及變更備案信息。《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》已被商務部及市場監管總局於2019年12月30日頒佈並於2020年1月1日生效的《外商投資信息報告辦法》(商務部、市場監管總局令[2019]年第2號)取代，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該辦法向商務主管部門報送投資信息。

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

根據國家發展和改革委員會(「**國家發改委**」)及商務部(「**商務部**」)於2019年6月30日頒佈並於2019年7月30日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019年版)》(國家發改委、商務部令第25號)，境外投資者不得投資負面清單中禁止外商投資的領域。投資負面清單之內的非禁止投資領域，須獲得外資准入許可。除非中國法律另有規定，否則任何載列於指導目錄及負面清單的不屬於鼓勵類、限制類或禁止類產業的均為允許類外商投資產業。物業管理行業不屬於限制類或禁止類外商投資產業。

監管概覽

於2019年3月15日，全國人民代表大會通過《中華人民共和國外商投資法》（「外商投資法」）。外商投資法於2020年1月1日生效，為中國境內外商投資的基本法律，取代《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》及《中華人民共和國外資企業法》，成為適用於中國境內外商投資的一般法律。根據外商投資法，外商投資指外國自然人、企業或其他組織（下稱「外國投資者」）直接或間接進行的任何投資活動。國家對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度。負面清單指國家規定在特定領域對外商投資實施的准入特別管理措施。國家將對負面清單以外的外國投資給予國民待遇。

《中華人民共和國外商投資法實施條例》由國務院於2019年12月26日頒佈並於2020年1月1日生效，取代了《中華人民共和國中外合資經營企業法實施條例》、《中外合資經營企業合營期限暫行規定》、《中華人民共和國外商投資企業法實施細則》及《中華人民共和國中外合作經營企業法實施細則》。外商投資法實施條例規定，負面清單規定禁止投資的領域，外國投資者不得投資。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股權要求、高級管理人員要求等限制性准入特別管理措施。根據外商投資法實施條例，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。國務院商務主管部門、市場監督管理部門應當做好相關業務系統的對接和工作銜接，並為外國投資者或者外商投資企業報送投資信息提供指導。

有關物業管理服務的法規

物業服務企業資質

根據國務院於2003年6月8日頒佈、於2003年9月1日生效、於2007年8月26日及2016年2月6日修訂及於2018年3月19日最新修訂的《物業管理條例》（國務院令 第379號），國家對從事物業管理活動的企業實行資質管理制度。

監管概覽

根據建設部於2004年3月17日頒佈、於2004年5月1日生效、於2007年11月26日修訂及於2018年3月8日廢止的《物業管理企業資質管理辦法》(建設部令第125號)，物業服務企業資質等級按照有關特定條件分為一級、二級及三級。

根據國務院於2017年1月12日頒佈並同日生效的《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》(國發[2017]7號)，取消對物業管理企業二級及三級資質認定的審批。根據國務院於2017年9月22日頒佈的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》(國發[2017] 46號)，取消物業服務企業一級資質審批。

根據住房和城鄉建設部(「**住建部**」)辦公廳於2017年12月15日頒佈並同日生效的《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》(建辦房[2017]75號)，各地不再受理物業服務企業資質核定申請、變更、更換或補證申請，不得以任何方式要求將原核定的資質作為物業管理企業承接新物業管理項目的條件。

《住房城鄉建設部關於廢止〈物業服務企業資質管理辦法〉的決定》(住建部令第39號)(於2018年3月8日頒佈並生效)廢止了《物業服務企業資質管理辦法》，並取消物業服務企業的資質認定。根據國務院於2018年3月19日發佈的《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》(國務院令第698號)，修改《物業管理條例》。《物業管理條例》取消物業服務企業的資質認定。

監管概覽

物業服務企業的委任

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》(中華人民共和國主席令第62號)，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業服務企業或其他管理人管理。對建設單位聘請的物業服務企業或者其他管理人，業主有權依法更換。物業服務企業或者其他管理人根據業主的委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》，小區業主大會選聘和解聘物業服務企業，應當經專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意。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服務合同。在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當簽訂書面的前期物業服務合同。前期物業服務合同可以約定期限；但是，期限未滿、業主委員會與物業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。

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》(建住房[2003]130號)，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘具有相應資質的物業管理企業；投標人少於3個或者住宅規模較小的，經物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘具有相應資質的物業管理企業。國家提倡其他物業的建設單位通過招投標的方式，選聘具有相應資質的物業管理企業。建設單位未通過招投標的方式選聘物業服務企業或者未經批准，擅自採用協議方式選聘物業服務企業的，縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，可以並處人民幣100,000元以下的罰款。

監管概覽

此外，最高人民法院於2009年5月15日頒佈並於2009年10月1日生效的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》（法釋[2009]8號）列出法院在審理業主與物業服務企業之間在具體事宜方面的糾紛時應用的解釋原則。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，對業主具有約束力。業主以其並非合同當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。業主委員會或者業主請求確認物業服務合同中免除物業服務企業責任、加重業主委員會或者業主責任、排除業主委員會或者業主主要權利的條款無效的，人民法院應予支持。

物業管理服務收費

根據《物業管理條例》，業主應當根據物業服務合同的約定交納物業服務費用。已竣工但尚未出售或者尚未交給物業買受人的物業，物業服務費用由建設單位交納。

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

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

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

監管概覽

業主與物業管理企業可以採取包干制或者酬金制等形式約定物業服務費用。包干制是指由業主向物業管理企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔的物業服務計費方式。酬金制是指在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業管理企業，其餘全部用於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的物業服務計費方式。

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

根據國家發改委與建設部於2004年7月19日聯合發佈並於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提供物業服務合同約定以外的服務），應當按照本規定實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。收費的標準等發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。

根據國家發改委、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）》（發改價格[2007]2285號），人民政府價格主管部門制定或者調整實行政府指導價的物業服務收費標準，對相關物業服務企業實施定價成本監審。物業服務定價成本根據人民政府價格主管部門核定的物業服務社會平均成本確定。物業服務定價成本監審工作由政府價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門應當配合價格主管部門開展工作。物業服務定價成本由人員費用、物業共享部位共享設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、物業共享部位共享設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其它費用組成。

監管概覽

根據國家發改委頒佈並於2014年12月17日生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，對已具備競爭條件的以下服務價格，請各省、自治區、直轄市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。物業管理服務收費指物業服務企業接受業主的委託，按照物業服務合同約定，對非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護和管理，維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序的活動等向業主收取的費用。保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。
- (2) 住宅小區停車服務。物業服務企業或停車服務企業向住宅小區業主或使用人提供停車場地、設施以及停車秩序管理服務所收取的費用。

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

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

監管概覽

有關停車服務費的法規

根據住建部、國家發改委、中華人民共和國公安部聯合頒佈並於2010年5月19日生效的《關於城市停車設施規劃建設及管理的指導意見》(建城[2010]74號)，各地要對城市專業停車服務經營單位實行特許經營管理制度，制定市場准入和退出標準，公開、公平、公正地擇優選擇停車服務經營單位。

根據國家發改委、住建部、交通運輸部於2015年12月15日聯合頒佈並同日生效的《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》(發改價格[2015]2975號)，堅持市場取向，依法放開具備競爭條件的停車設施服務收費，逐步縮小政府定價管理範圍，鼓勵引導社會資本建設停車設施。

根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並同日生效的《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》(發改價格[2014]2755號)，同時放開住宅小區停車服務價格。

有關本公司其他主要業務的法規

有關房地產經紀業務的法規

根據全國人民代表大會常務委員會(「全國人大常委會」)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日及2009年8月27日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》(主席令第29號)，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下列條件：(1)有自己的名稱和組織機構；(2)有固定的服務場所；(3)有必要的財產和經費；(4)有足夠數量的專業人員；(5)法律、行政法規規定的其他條件。

根據住建部、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》(住建部、國家發改委、人力資源和社會保障部令第8號)，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

監管概覽

為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的房地產經紀人員。房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到住房和城鄉建設（房地產）主管部門備案。

有關物業工程服務的法規

根據全國人大常委會於1997年11月1日頒佈並於1998年3月1日生效、於2011年4月22日修訂及於2019年4月23日最新修訂的《中華人民共和國建築法》，從事建築活動的建築施工企業、勘察單位、設計單位和工程監理單位，按照其擁有的註冊資本、專業技術人員、技術裝備和已完成的建築工程業績等資質條件，劃分為不同的資質等級。從事建築活動的建築施工企業、勘察單位、設計單位和工程監理單位應在其資質等級許可的範圍內從事建築活動。超越本單位資質等級承攬工程的，責令停止違法行為，處以罰款，可以責令停業整頓，降低資質等級；情節嚴重的，吊銷資質證書；有違法所得的，予以沒收。未取得資質證書承攬工程的，予以取締，並處罰款；有違法所得的，予以沒收。

根據建設部於1995年10月6日頒佈、於1995年10月15日生效並於2018年12月22日最新修訂的《建築業企業資質管理規定》（中華人民共和國建設部令第48號），建築業企業資質分為施工總承包資質、專業承包資質、施工勞務資質三個序列。專業承包資質序列二級資質（不含鐵路、民航方面的專業承包二級資質）應由企業工商註冊所在地省、自治區、直轄市人民政府住房城鄉建設主管部門許可。

有關移動互聯網應用程序信息服務的法規

根據國家互聯網信息辦公室於2016年6月28日頒佈並於2016年8月1日生效的《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》，通過移動互聯網應用程序提供信息服務，應當

監管概覽

依法取得法律法規規定的相關資質。移動互聯網應用程序提供者不得利用移動互聯網應用程序從事危害國家安全、擾亂社會秩序、侵犯他人合法權益等法律法規禁止的活動，不得利用移動互聯網應用程序製作、復制、發佈、傳播法律法規禁止的信息內容。

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

有關微企貸款公司的法規

根據中國銀行業監督管理委員會（「**中國銀監會**」）和中國人民銀行（「**中國人民銀行**」）於2008年5月4日頒佈並於同日生效的《中國銀行業監督管理委員會中國人民銀行關於小額貸款公司試點的指導意見》（或小額貸款公司指導意見），微企貸款公司是由自然人、企業法人與其他社會組織投資設立，不吸收公眾存款，經營微企貸款業務的公司。目前並無有關管理及監督微企貸款公司的國家級層面監管機關。

根據小額貸款公司指導意見，凡是省級政府能明確一個主管部門（金融辦或相關機構）負責對微企貸款公司的監督管理，並願意承擔微企貸款公司風險處置責任的，方可在本省的縣域範圍內開展組建微企貸款公司試點。申請設立微企貸款公司，應向省級政府主管部門提出正式申請，經批准後，到當地工商行政管理部門申請辦理註冊登記手續。

根據深圳市人民政府於2011年9月3日頒佈並於同日生效的《深圳市人民政府關於印發〈深圳市小額貸款公司試點管理暫行辦法的通知〉》（深圳市人民政府令第135號）（「**暫行辦法**」），微企貸款公司憑市金融辦出具的微企貸款業務資格文件，到市工商局辦理註冊登記並領取營業執照後方可開業。微企貸款公司開業後需專營微企貸款業

監管概覽

務，不得開展未經批准的其他業務。微企貸款公司主要發起人持有的股份自公司成立之日起3年內不得轉讓，其他出資人持有的股份2年內不得轉讓。微企貸款公司的信貸資金來源必須合法，主要來源應為股東繳納的資本金、捐贈資金，以及銀行業金融機構的融入資金；嚴禁向內部或外部集資、吸收或變相吸收公眾存款。

勞動及社會保險相關法律及法規

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》(中華人民共和國主席令第28號)，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。

根據全國人大常委會於2007年6月29日頒佈、於2008年1月1日生效、於2012年12月28日修訂並於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》(中華人民共和國主席令第65號)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)，倘企業或機構與僱員將建立或已建立勞動關係，應當訂立書面勞動合同。禁止企業或機構強迫僱員工作超過法定時限且僱主應按照國家規定支付僱員加班工資。此外，工資不得低於用人單位所在地的最低工資標準且應按時支付給僱員。

人力資源社會保障部於2020年1月24日頒佈並於同日生效的《人力資源社會保障部辦公廳關於妥善處理新型冠狀病毒感染的肺炎疫情防控期間勞動關係問題的通知》(人社廳明電[2020]5號)規定，對新型冠狀病毒感染的肺炎患者、疑似病人、密切接觸者在其隔離治療期間或醫學觀察期間以及因政府實施隔離措施或採取其他緊急措施導致不能提供正常勞動的企業職工，企業應當支付職工在此期間的工作報酬，並不得依據勞動合同法第四十條、四十一條與職工解除勞動合同。在此期間，勞動合同到期的，分別順延至職工醫療期期滿、醫學觀察期期滿、隔離期期滿或者政府採取的緊急措施結束。

監管概覽

根據國務院於1999年1月22日頒佈、於頒佈當日生效並於2019年3月24日修訂的《社會保險費徵繳暫行條例》(國務院令第259號)、國務院於2003年4月27日頒佈、於2004年1月1日生效並於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》(國務院令第375號)、國務院於1999年1月22日頒佈並於頒佈當日生效的《失業保險條例》(國務院令第258號)及勞動部於1994年12月14日頒佈並於1995年1月1日生效的《企業職工生育保險試行辦法》(勞部發[1994]504號)，於中國的企業應為其僱員提供包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的福利計劃。用人單位必須向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，提供社會保險，並為僱員繳交或代扣代繳相關社會保險費用。根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈、於2011年7月1日生效並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》(中華人民共和國主席令第35號)，用人單位不辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對用人單位處應繳社會保險費數額一倍以上三倍以下的罰款，對其直接負責的主管人員和其他直接責任人員處人民幣500元以上人民幣3,000元以下的罰款。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

根據國務院於1999年4月3日頒佈、於頒佈當日生效並於2002年3月24日修訂及於2019年3月24日最新修訂的《住房公積金管理條例》(國務院令第262號)，個別僱員及其僱主繳納的住房公積金供款屬該個別僱員擁有。僱主須按時悉數支付住房公積金，禁止逾期或付款不足。僱主應向住房公積金管理中心辦理支付住房公積金及繳存登記。就違反上述法律法規以及未能辦理住房公積金繳存登記或為僱員開設住房公積金賬戶的公司而言，相關住房公積金管理中心須責令有關公司限期完成有關手續。未能為僱員辦理公積金賬戶登記者，住房公積金管理中心須責令有關公司限期完成有關手續。

監管概覽

未能於指定時限為僱員辦理公積金賬戶登記者將被罰款人民幣10,000元至人民幣50,000元。倘公司違反該等法規及未能於期限前悉數支付住房公積金，住房公積金管理中心將責令該公司限期支付款項，倘於上述限期屆滿後，公司仍未能遵守法規的，將向人民法院進一步申請強制執行。

知識產權相關法律及法規

專利法

根據全國人大常委會於1984年3月12日頒佈、於1985年4月1日生效並於1992年9月4日、2000年8月25日及2008年12月27日修訂的《中華人民共和國專利法》(中華人民共和國主席令第11號)及於2001年6月15日頒佈、於2001年7月1日生效並於2002年12月28日及2010年1月9日修訂的《中華人民共和國專利法實施細則》，國家知識產權局負責管理全國的專利工作。各省、自治區、直轄市人民政府專利管理部門負責本行政區域內的專利管理工作。中國的專利制度採用「在先申請」原則，兩個以上的申請人分別就同樣的發明或創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。若想申請專利權，發明或實用新型必須滿足三個標準：新穎性、創造性及實用性。發明專利的有效期限為20年，實用新型及外觀設計專利的有效期限為10年。他人必須取得專利持有人許可或適當授權後，方可使用專利，否則將構成專利權侵權行為。

商標法

商標受全國人民代表大會常務委員會於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23日修訂及於2019年11月1日生效的《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會令第10號)以及國務院於2002年8月3日頒佈、於2014年4月29日修訂並於2014年5月1日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第358號)保護。工商行政管理總局轄下的商標局負責商標註冊並就註冊商標授出為期10年的有效期。倘註冊商標須於有效期屆滿後繼續使

監管概覽

用，可每十年進行續期。商標註冊人可通過訂立商標許可協議許可、授權他人使用其註冊商標。商標授權協議須向商標局存盤備案。就《中華人民共和國商標法》而言，商標法在處理商標註冊時採用「在先申請」原則。申請註冊的商標，凡與他人在同一種商品或服務或者類似商品或服務上已經註冊的或者初步審定的商標相同或者近似，商標註冊申請可能被駁回。申請商標註冊的任何人士不得損害他人現有的在先權利，或搶先註冊他人已經使用並有「一定知名度」的商標。

著作權法

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》(中華人民共和國主席令第31號)及國務院於2002年8月2日頒佈、於2002年9月15日生效並於2011年1月8日及2013年1月30日修訂的《中華人民共和國著作權法實施條例》(國務院令第359號)規定，中國公民、法人或其他組織的作品，包括以文字、口述等形式創作的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算器軟件，不論是否發表，均由其享有著作權。著作權持有人享有多種權利，包括發表權、署名權及復制權等。

國家版權局於2002年2月20日頒佈並於頒佈當日生效的《計算器軟件著作權登記辦法》(國家版權局令第1號)規管軟件著作權、軟件著作權專有許可合同及軟件著作權轉讓合同登記。中國國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將向符合《計算器軟件著作權登記辦法》及國務院於2001年12月20日頒佈、於2002年1月1日生效並於2011年1月8日及2013年1月30日修訂的《計算器軟件保護條例》(國務院令第339號)規定的計算器軟件著作權申請人授予登記證書。

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》(法釋[2012]20號)，倘網絡用戶或網絡服務提供商未經許可，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。

監管概覽

域名

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

中國稅務法律及法規

企業所得稅(「企業所得稅」)

根據全國人大於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)(中國主席令第63號)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《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號，下稱為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的收入均適用25%稅率。該等企業分類為居民企業及非居民企業。

居民企業應當就其來源於中國境內、境外的所得按25%的稅率繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內設立機構、場所的，應當就其所設機構、場所取得的來源於中國境內的所得，以及發生在中國境外但與其所設機構、場所有實際聯繫的所得，按25%的稅率繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得按20%的削減稅率繳納企業所得稅。

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，向非居民企業(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涉機構、場所沒有實際聯繫的)投資者派發的股息須繳納10%預提所得稅，惟非居民企業司法權區與中國之間達

監管概覽

成適用稅收條約，提供相關稅項的減免者則除外。同理，該投資者轉讓股份獲得的任何收益，倘被視為來自中國境內收入的收益，須按10%中國所得稅率繳稅（或較低條約稅率（倘適用））。

根據中國國家稅務總局（「**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按較低的5%稅率繳納預提所得稅。根據於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》（國家稅務總局公告[2018]第9號），如公司從事的經營活動不構成實質性經營活動，其將結合具體案例的實際情況進行綜合分析，這可能不利於判定其「受益所有人」身份，因此可能無法享受稅收協定待遇。

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

根據國家稅務總局於2015年2月3日頒佈及於同日生效並於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》（國家稅務總局公告[2015]第7號），非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，間接轉讓中國居民企業股權等財產，規避企業所得稅納稅義務的，應按照企業所得稅法的

監管概覽

規定，重新定性該間接轉讓交易，確認為直接轉讓中國居民企業股權等財產。間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照本公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對股權轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或者個人為扣繳義務人。股權轉讓方未按期或未足額申報繳納間接轉讓中國應稅財產所得應納稅款，扣繳義務人也未扣繳稅款的，除追繳應納稅款外，還應按照企業所得稅法實施條例規定對股權轉讓方按日加收利息。

增值稅（「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2008年11月10日及2016年2月6日及2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》（國務院令 第134號）及財政部（「財政部」）於1993年12月25日頒佈、於同日生效並於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》（財法字[1993]第38號），在中國境內銷售貨物或者加工、修理修配勞務，進口貨物的納稅人，應當繳納增值稅。除另有規定外，一般納稅人銷售貨物或者進口貨物，稅率為17%；納稅人提供加工、修理修配勞務，稅率為17%；納稅人出口貨物，稅率為零。

此外，根據《關於印發〈營業稅改徵增值稅試點方案〉的通知》（財政部及國家稅務總局於2011年11月16日發佈，於2011年11月16日生效），國家自2012年1月1日起開始逐步推動稅務改革，於經濟發展正面效應明顯、改革示范作用較強的地區開展試點，從交通運輸業、部分現代服務業等生產性服務業開展試點，逐步推廣營業稅改徵增值稅。

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日生效的財政部及國家稅務總局《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》（財稅[2016]第36號），經國務院批准，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。一般服務收入的適用增值稅稅率為6%。

監管概覽

中國外匯法規

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

根據中國國家外匯管理局(「**國家外匯管理局**」)頒佈並於2014年7月4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》(匯發[2014]37號)(「**國家外匯管理局37號文**」)，國家外匯管理局及其分支機構對境內居民設立特殊目的公司(「**特殊目的公司**」)實行登記管理。特殊目的公司是指「境內居民(含境內機構和境內居民個人)以投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益，在境外直接設立或間接控制的境外企業」。境內居民以境內外合法資產或權益向特殊目的公司出資前，應向國家外匯管理局地方分支機構申請辦理境外投資外匯登記手續。已登記境外特殊目的公司發生境內居民個人股東、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應及時到國家外匯管理局辦理境外投資外匯變更登記手續。

根據國家外匯管理局於2015年2月13日頒佈、於2015年6月1日生效並於2019年12月30日修訂的《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》

監管概覽

(匯發[2015]13號)，已經取得外匯監管機構金融機構標識碼且在所在地外匯監管機構開通資本項目信息系統的銀行可直接辦理上述登記，國家外匯監管機構通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

根據國家外匯管理局於2015年3月30日頒佈、於2015年6月1日生效並於2019年12月30日修訂的《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(匯發[2015]19號)(「**國家外匯管理局19號文**」)，外商投資企業外匯資本金實行意願結匯，外商投資企業外匯資本金意願結匯是指外商投資企業資本金賬戶中經外匯局辦理貨幣出資權益確認(或經銀行辦理貨幣出資入賬登記)的外匯資本金可根據外資企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。外商投資企業外匯資本金意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。外商投資企業外匯資本金意願結匯所得人民幣資金納入結匯待支付賬戶管理。

根據國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並於同日生效的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(匯發[2016]16號)(「**國家外匯管理局16號文**」)，資本項目外匯收入意願結匯是指相關政策已經明確實行意願結匯的資本項目外匯收入(包括外匯資本金、外債資金和境外上市調回資金等)，可根據境內機構的實際經營需要在銀行辦理結匯。境內機構資本項目外匯收入意願結匯所得人民幣資金納入結匯待支付賬戶管理。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。境內機構的資本項目外匯收入及其結匯所得人民幣資金，可直接或間接用於自身經營範圍內的經常項下支出。

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1999年，當時卓越物業管理在中國成立為有限責任公司，並於2000年開始向卓越置業開發的物業提供管理服務。卓越置業（前稱Excellence Industrial (Shenzhen) Co. Ltd.）為一家由我們的最終控股股東李華先生連同其兄弟李曉平先生（我們的董事會主席兼執行董事）於1996年6月在中國成立的物業開發公司。自開業以來，李華先生從未參與我們的日常管理及業務運營。由於李華先生在物業開發行業積累豐富的經驗，彼目前擔任卓越置業董事會主席。就本集團的物業管理業務而言，李華先生已將其委託予其兄弟李曉平先生領導的管理團隊。鑒於本集團在董事及高級管理層帶領下取得的過往成就，李華先生無意擔任董事或高級管理層成員參與本集團的日常管理，而僅仍為我們的控股股東。有關更多詳情，請參閱「與控股股東的關係」。

我們自本集團成立起一直為商務物業、公共及工業物業及住宅物業提供物業管理服務，擁有良好的市場聲譽和優秀品牌。根據弗若斯特沙利文報告，於截至2019年12月31日止年度，按向商務物業提供基本物業管理服務所得收入計，我們在中國商務物業管理服務提供商中排名第四，在大灣區商務物業管理服務提供商中排名第二。此外，根據弗若斯特沙利文報告，於截至2019年12月31日止年度，按向高端商務物業提供基本物業管理服務的收益計，我們在中國商務物業管理服務提供商中排名第三，在大灣區商務物業管理服務提供商中排名第一。按綜合實力計，我們躋身中國房地產Top 10研究組2019中國物業服務百強企業第16名。

歷史、重組及公司架構

業務發展里程碑

以下事件載有我們業務發展歷史中的主要里程碑：

年份	事件
1999年	於廣東省深圳市成立卓越物業管理。
2004年	我們獲深圳特區報評為深圳十大最具影響力的品牌物業管理公司之一。
2005年	深圳蔚藍海岸獲住建部評為「全國物業管理示范小區」。
2006年	我們開始管理獨立第三方開發的物業。 我們開始管理卓越集團所開發首個商務項目深圳卓越大廈，涉足商務物業服務領域。 我們獲認可為中國物業管理嘉年華金榜題名之年度業主最滿意企業。
2008年	我們獲中國房地產Top 10研究組認可為中國物業服務百強企業之一。
2010年	我們獲中國房地產Top 10研究組認可為中國物業服務優秀品牌企業之一。
2011年	我們開始管理用作中國知名互聯網公司總部的首幢企業大樓，為客戶提供定制服務解決方案，並成為互聯網行業物業綜合服務的實踐典範。

歷史、重組及公司架構

年份	事件
2017年	我們推出「E+FM智慧雙平台」，為物業項目管理引進互聯網及物聯網解決方案。
2019年	我們推出嶄新業務服務計劃，並創立高端業務服務子品牌「卓品」。
	按綜合實力計，我們躋身中國房地產Top 10研究組2019中國物業服務百強企業第16名並獲認可為2019中國專租物業服務優秀企業－辦公物業管理之一。

主要經營附屬公司

我們透過中國多家附屬公司進行我們的業務。我們的主要經營附屬公司包括主要附屬公司，其於往績記錄期內為本集團的財務表現作出重大貢獻。主要公司發展（包括我們於中國主要經營附屬公司的主要股權變動）的詳情載列如下：

卓越物業管理

卓越物業管理於1999年10月27日在中國成立為有限責任公司，初步註冊資本為人民幣1.0百萬元，以現金悉數繳足。截至其成立日期，卓越物業管理由深圳市恒達實業有限公司（「恒達實業」）及卓越置業（均由我們的最終控股股東控制）擁有75%及25%。卓越物業管理為我們的主要經營附屬公司，主要在中國從事為商務及住宅物業提供物業管理服務。

於2001年4月28日，卓越物業管理的註冊資本透過卓越置業及深圳市勝策投資有限公司（「勝策投資」）分別注資人民幣1.0百萬元及人民幣3.0百萬元，由人民幣1.0百萬元增加至人民幣5.0百萬元。勝策投資是一家在中國成立的有限責任公司，注資時由李華先生最終控制。該注資完成後，卓越物業管理分別由勝策投資、卓越置業及恒達實業擁有60%、25%及15%。

歷史、重組及公司架構

於2003年4月1日，恆達實業及勝策投資將彼等各自於卓越物業管理的15%及20%的股權轉讓予卓越置業，總代價人民幣1,750,000元，乃經參考卓越物業管理於轉讓時的實繳註冊資本後公平磋商而釐定。該股權轉讓完成後，卓越物業管理由卓越置業及勝策投資分別擁有60%及40%。

預期卓越物業管理向卓越置業提供的物業管理服務的需求將不斷增長及於2007年11月26日為精簡集團結構，勝策投資將其於卓越物業管理的全部股權轉讓予卓越置業，代價為人民幣2.0百萬元，乃經參考卓越物業管理於轉讓時的實繳註冊資本後公平磋商而釐定。該轉讓完成後，卓越物業管理由卓越置業直接全資擁有。

於2012年7月13日，卓越物業管理的註冊資本透過卓越置業注資人民幣25.0百萬元而由人民幣5.0百萬元增至人民幣30.0百萬元。

於2016年3月28日，卓越置業向元熙投資轉讓其於卓越物業管理的99.9%股權，及向嘉信實業轉讓0.1%的股權，總代價為人民幣56.0百萬元，該代價乃參考卓越物業管理於轉讓時的實繳註冊資本後公平磋商而釐定。元熙投資及嘉信實業各自為於中國成立的有限責任公司。於有關轉讓時，元熙投資由李華先生間接控制，而嘉信實業由李淵先生持有90%及由肖興萍女士持有10%。肖興萍女士為李淵先生的母親及李曉平先生（執行董事兼董事長）的配偶。該轉讓完成後，卓越物業管理由元熙投資擁有99.9%及由嘉信實業擁有0.1%。

於2016年4月1日，卓越物業管理的股東通過決議案批准（其中包括）將卓越物業管理由有限責任公司轉為股份有限公司。於2016年6月30日完成轉換後，卓越物業管理的股本為人民幣50.0百萬元，分為50.0百萬股面值為每股人民幣1.00元的股份，其中元熙投資及嘉信實業分別持有49.95百萬股及50,000股股份，分別佔卓越物業管理股本的99.9%及0.1%。

歷史、重組及公司架構

於2017年8月7日，卓越物業管理的股本透過元熙投資及嘉信實業分別注資人民幣74,925,000元及人民幣75,000元而由人民幣50.0百萬元增至人民幣125.0百萬元。於該注資完成後，卓越物業管理的股權結構保持不變。

於2020年1月10日，卓越物業管理的股東通過一項決議案批准（其中包括）將卓越物業管理由股份有限公司轉制為有限責任公司。於2020年1月19日完成轉制後，卓越物業管理的註冊資本為人民幣125.0百萬元，卓越物業管理的股權結構保持不變。

作為重組的一部分，卓越物業管理成為元熙投資的全資附屬公司。請參閱「一重組」。

盛恒達機電設備

盛恒達機電設備於2008年3月10日在中國成立為有限責任公司，初步註冊資本為人民幣1.0百萬元，以現金悉數繳足。截至其成立日期，盛恒達機電設備由李新女士（盛恒達機電設備的一名前任董事）及盛恒達電梯分別擁有5.0%及95.0%，而盛恒達電梯為一家當時由李新女士及一名獨立第三方分別擁有98.5%及1.5%股權的公司。盛恒達機電設備主要從事安裝、銷售及維護機電設備並自2008年3月開始營業。

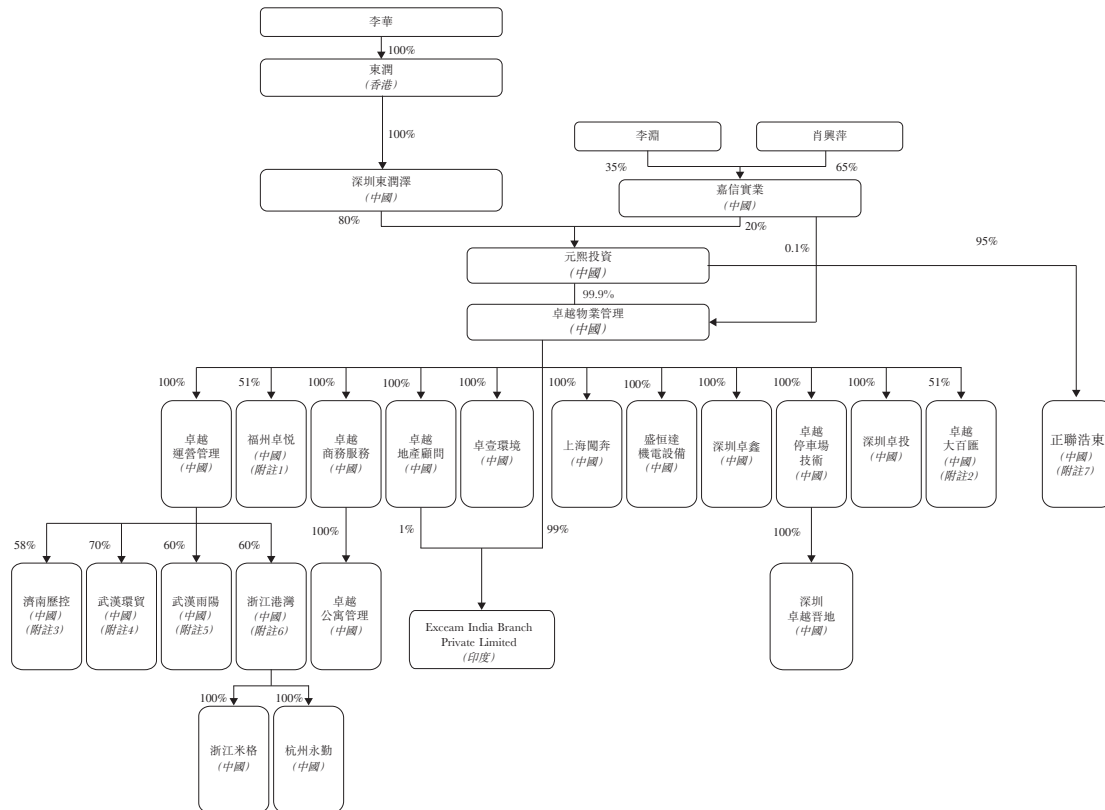
於2014年1月17日，盛恒達機電設備的註冊資本透過盛恒達電梯注資人民幣49.0百萬元而由人民幣1.0百萬元增至人民幣50.0百萬元。該注資完成後，盛恒達機電設備由盛恒達電梯及李新女士分別擁有99.9%及0.1%。

於2016年4月7日，盛恒達電梯及李新女士將彼等各自於盛恒達機電設備的99.9%及0.1%的股權轉讓予卓越物業管理，總代價為人民幣54,125,000元，其乃參考轉讓時盛恒達機電設備的實繳註冊資本後公平磋商而釐定。該轉讓完成後，盛恒達機電設備由卓越物業管理全資擁有。

歷史、重組及公司架構

重組前的公司架構

下圖闡述重組前我們的股權架構：



附註：

1. 餘下股權由獨立第三方福州聚融鋒飛實業有限公司（除身為福州卓悅的主要股東外）持有。
2. 餘下股權由獨立第三方大百匯實業集團有限公司（除身為卓越大百匯的主要股東外）持有。
3. 餘下股權由獨立第三方濟南歷城控股產業投資集團有限公司（除身為濟南歷控的主要股東外）持有。
4. 餘下股權由獨立第三方武漢怡景地產有限公司（「武漢怡景」）（除身為武漢環質的主要股東外）持有。
5. 餘下股權由獨立第三方武漢德賢匯行人力資源服務有限公司（「武漢德賢」）（除身為武漢雨陽的主要股東外）持有。
6. 餘下股權由獨立第三方杭州新常態投資管理合夥企業（有限合夥）（除身為浙江港灣的主要股東外）持有。
7. 餘下股權由深圳世紀卓宏股權投資合夥企業（有限合夥）（「世紀卓宏」）（卓越置業間接控制的公司）持有。

歷史、重組及公司架構

重組

為籌備[編纂]，我們已進行以下主要重組步驟：

本公司註冊成立

於2020年1月13日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。截至註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股0.01港元的普通股。註冊成立後，一股悉數繳足股份按面值獲配發及發行予初步認購人（一名獨立第三方）。於同日一股股份按面值轉讓予Urban Hero（一家由李華先生透過東潤間接全資擁有的英屬處女群島公司），其後99股股份獲配發及發行予Urban Hero。李華先生為我們的最終控股股東。於2020年5月21日，70股股份獲配發及發行予Autumn Riches（一家由李淵先生全資擁有的英屬處女群島公司）及131股股份獲配發及發行予Ever Rainbow（一家由肖興萍女士全資擁有的英屬處女群島公司）。李淵先生為肖興萍女士的兒子。有關配發及發行完成後，本公司由Urban Hero、Autumn Riches及Ever Rainbow分別擁有79.9%、7.0%及13.1%。

離岸中間控股附屬公司註冊成立

Excellence BVI於2020年1月17日在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司。Excellence BVI獲授權發行最多達50,000股每股面值1.00美元的股份，及100股普通股於註冊成立日期按面值獲發行及配發予本公司。於有關配發及發行完成後，Excellence BVI由本公司直接全資擁有。

卓越香港於2020年3月6日在香港註冊成立為有限責任公司。同日，卓越香港的10,000股股份按認購價10,000港元獲配發及發行予Excellence BVI。於有關配發及發行完成後，卓越香港由Excellence BVI直接全資擁有。

嘉信實業削減卓越物業管理及元熙投資註冊資本

作為重組的一部分，於2020年5月18日，透過購回嘉信實業所持全部權益及購回元熙投資所持股權約人民幣74.9百萬元的方式，使卓越物業管理的註冊資本由人民幣125.0百萬元減至人民幣49.95百萬元。緊隨購回權益後，卓越物業管理由元熙投資直接全資擁有。

歷史、重組及公司架構

於2020年5月19日，透過購回嘉信實業所持元熙投資的全部權益的方式，使元熙投資的註冊資本由人民幣60.0百萬元減至人民幣48.0百萬元。緊隨購回權益後，元熙投資由深圳東潤澤直接全資擁有。

轉讓深圳東潤澤

深圳東潤澤於2008年10月15日在中國成立為有限責任公司。於其成立時，由東潤（一家在香港註冊成立的有限公司，由李華先生全資擁有）全資擁有。深圳東潤澤為一家控股公司，持有本集團在中國及印度的所有業務。

於2020年5月19日，Urban Hero自東潤收購深圳東潤澤的全部股權，透過Urban Hero於2020年5月19日向東潤發行及配發100股股份而結清。有關轉讓完成後，深圳東潤澤由Urban Hero直接全資擁有。

於2020年5月19日，本公司自Urban Hero收購深圳東潤澤的全部權益，透過本公司於2020年5月19日向Urban Hero發行及配發699股股份而結清。有關轉讓完成後，深圳東潤澤由本公司直接全資擁有。

於2020年5月21日，Excellence BVI自本公司收購深圳東潤澤的全部股權，透過Excellence BVI於2020年5月21日向本公司配發及發行100股股份而結清。有關轉讓完成後，深圳東潤澤由Excellence BVI直接全資擁有。

於2020年5月21日，卓越香港自Excellence BVI收購深圳東潤澤的全部股權，透過卓越香港於2020年5月21日向Excellence BVI配發及發行100股股份而結清。有關轉讓完成後，深圳東潤澤由卓越香港直接全資擁有。

出售正聯浩東

正聯浩東於2015年6月11日在中國成立為有限責任公司，於出售前由元熙投資及世紀卓宏（一家由卓越置業間接控制的公司）分別擁有95.0%及5.0%。正聯浩東主要從事提供軟件開發及技術支援。

歷史、重組及公司架構

考慮到正聯浩東的業務與我們的業務發展戰略不符，且與本集團的核心業務不相關，於2020年4月28日，元熙投資向深圳世紀匯通貿易有限公司（一家由卓越置業全資擁有的公司）轉讓其於正聯浩東的95.0%股權，代價人民幣9.5百萬元，乃參考獨立估值師出具的估值報告後公平磋商而釐定，並於2020年4月30日結清。有關轉讓完成後，元熙投資不再持有正聯浩東的任何股權。

董事確認，出售正聯浩東在所有重大方面均符合適用的法律及法規，且正聯浩東於出售事項之前並無涉及任何重大法律、監管、仲裁或行政程序、調查或索賠。經我們的中國法律顧問確認，上述出售事項所涉及的相關國家工商總局程序及步驟均已依法妥為完成。

我們的中國法律顧問確認，上述有關本公司中國附屬公司的所有股權轉讓及資本削減已經依法辦理妥當，並已從國家工商總局就重組取得及完成所有必要的批准、備案及登記手續。

於往績記錄期內的重重大收購事項

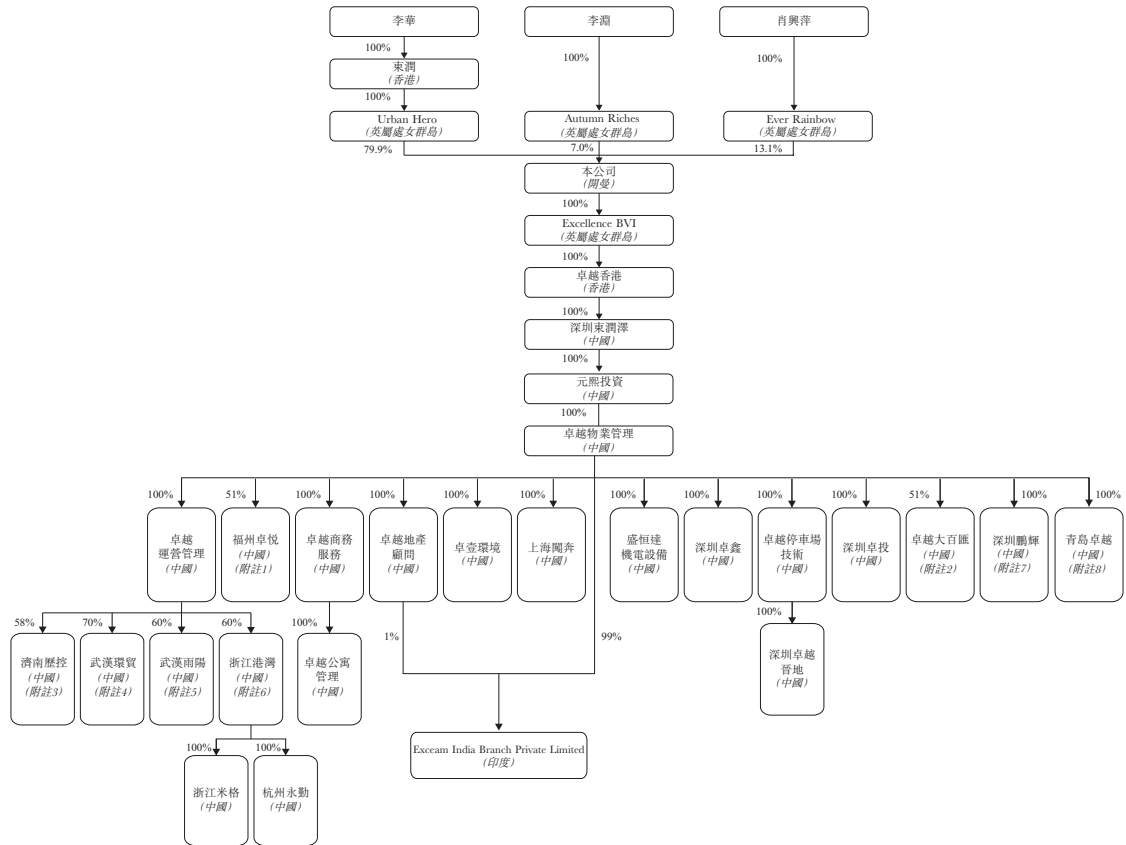
於往績記錄期，本集團已就擴張業務收購以下公司的股權：

目標公司名稱	收購日期	標的事項	轉讓人	承讓人	轉讓代價	代價基準	結算日期
浙江港灣	2019年 6月11日	60%股權	上海申奢企業管理 合夥企業 (有限合夥) (「上海申奢」)	卓越運營管理	人民幣 216.0百萬元	公平磋商 協定	2020年 8月21日
武漢雨陽	2019年 7月1日	60%股權	武漢德賢	卓越運營管理	人民幣 63.0百萬元	公平磋商 協定	截至最後實際 可行日期， 人民幣37.8 百萬元已結 清。餘下款 項將於滿足 若干條件後 結算。
武漢環貿	2019年 11月15日	70%股權	武漢怡景	卓越運營管理	人民幣 77.0百萬元	公平磋商 協定	截至最後實際 可行日期， 人民幣61.6 百萬元已結 清。餘下款 項將於滿足 若干條件後 結算。

歷史、重組及公司架構

重組後及緊接[編纂]及[編纂]完成前的公司架構

下圖載列重組後及緊接[編纂]及[編纂]完成前的股權架構：



附註：

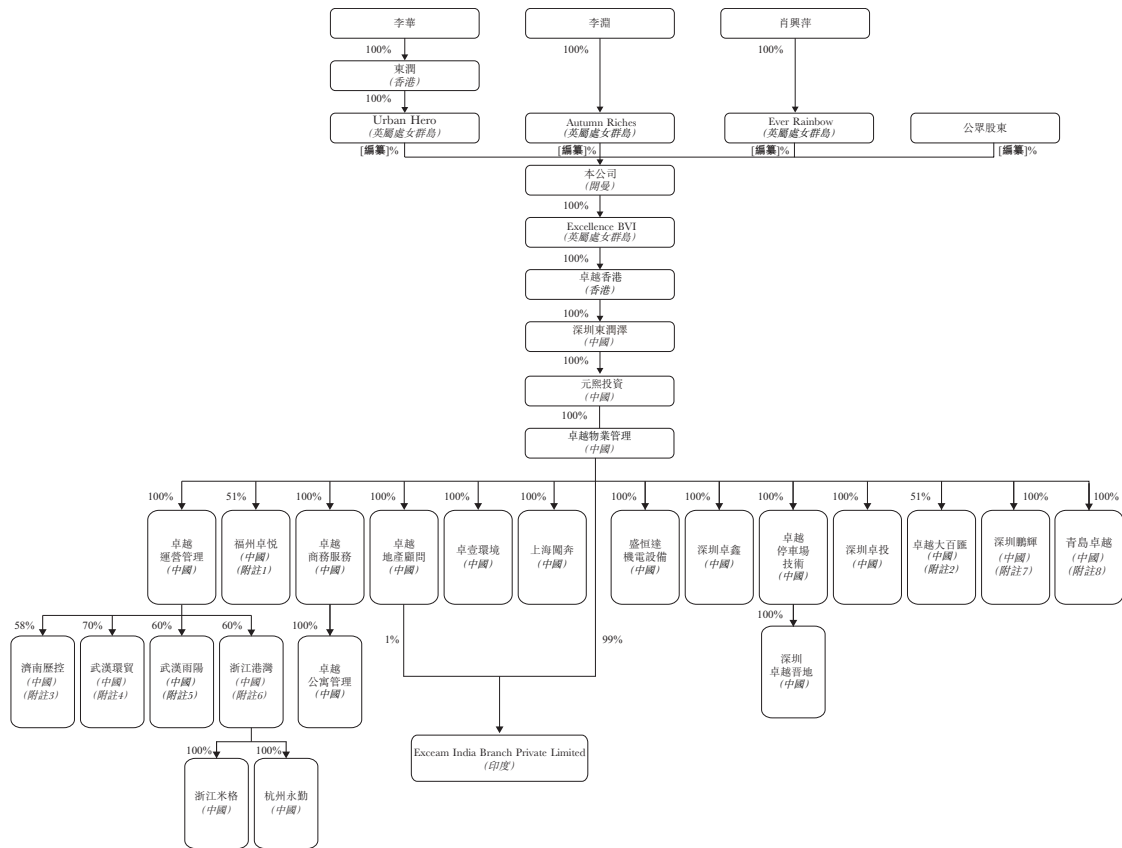
關於附註1至6，請參閱「一 重組前的公司架構」。

7. 本公司的間接全資附屬公司深圳鵬輝於2020年5月6日在中國成立為有限責任公司。
8. 本公司的間接全資附屬公司青島卓越於2020年4月16日在中國成立為有限責任公司。

歷史、重組及公司架構

[編纂]及[編纂]完成後的公司架構

下圖載列緊隨重組、[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權不獲行使）的股權架構：



附註：

請參閱「一重組後及緊接[編纂]及[編纂]完成前的公司架構」。

歷史、重組及公司架構

於中國進行的外匯管理局登記

根據外匯管理局於2014年7月4日發出的外匯管理局第37號文，如中國居民個人以其合法境內外資產或權益於境外特殊目的公司投資，則須於當地外匯管理局分局登記彼等的投資。外匯管理局第37號文亦規定，倘中國居民的境外特殊目的公司進行重大事項，如基本信息（包括中國住所、名稱及經營期限以及增資、減資、股份轉讓或置換、合併或分立）出現變更，其亦須辦理變更登記手續。

據我們的中國法律顧問告知，根據外匯管理局第37號文，肖興萍女士及李淵先生（作為中國居民）已於2020年4月9日完成境內居民海外投資的登記手續，而李華先生（身為香港永久居民）毋須辦理境外投資外匯登記手續。

併購規定

根據併購規定，於(i)外國投資者收購境內非外商投資企業的權益，使其轉變為外商投資企業，或透過增加境內非外商投資企業的註冊資本以認購境內非外商投資企業的新股權使其轉變為外商投資企業；或(ii)外國投資者成立一家外商投資企業，購買並經營一家境內非外商投資企業的資產，或購買一家境內非外商投資企業的資產以成立一家外商投資企業經營有關資產時，該外國投資者須取得必要批准。根據併購規定第11條，境內公司、企業或自然人以其在境外設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內非外商投資公司，應報商務部審批。根據併購規定第四章，特殊目的公司的境外上市須經中國證監會批准。特殊目的公司是指由中國境內公司或自然人直接或間接控制的境外公司，以實現該境內公司或自然人實際持有的境內公司的權益在海外上市。

我們已獲中國法律顧問告知，因為(i)李華先生並非併購規定項下的境內自然人；及(ii)深圳東潤澤以直接投資的方式註冊成立為外商獨資企業，而非通過以併購屬本公司實益擁有人的中國公司或個人擁有的中國境內公司的股權或資產（定義見併購規定）成立，我們毋須根據併購規定取得中國證監會或商務部的批准。

業 務

閣下於決定投資[編纂]前應完整閱讀本文件，而不應僅依賴關鍵或概要資料。本節中的財務資料乃摘錄自「附錄一—會計師報告」而並無作出重大調整。除另有說明者外，本文件引用的所有市場數據均來自弗若斯特沙利文發出的行業報告。有關弗若斯特沙利文的資格及行業報告的詳情，請參閱本文件「行業概覽」。

概覽

我們是中國領先的商務物業管理服務提供商。我們自1999年成立，一直專注商務物業管理服務已約廿載，擁有良好的市場聲譽和優秀品牌。根據弗若斯特沙利文報告，於2019年，按向商務物業提供基本物業管理服務所得收入計，我們在中國商務物業管理服務提供商中排名第四，在大灣區商務物業管理服務提供商中排名第二。此外，根據弗若斯特沙利文報告，於2019年，按向高端商務物業提供基本物業管理服務所得收入計，我們在中國商務物業管理服務提供商中排名第三，在大灣區商務物業管理服務提供商中排名第一。

我們旨在為客戶提供覆蓋物業全生命周期的全產業鏈綜合服務。截至2019年12月31日，我們在27個城市擁有308個在管項目，總面積為23.5百萬平方米，其中總建築面積11.4百萬平方米的101個項目位於大灣區。我們的在管物業大部分位於中國一線及新一線城市。我們管理這些物業及其附屬的設施。除了更傳統的基本物業管理服務外，亦開發範圍廣泛的增值服務以滿足客戶需要，包括資產服務、企業服務及特定增值服務。我們是市場上為數不多的專業為商務物業提供綜合服務的物業管理服務提供商之一。

於往績記錄期，我們在管物業主要包括：

- 商務物業，包括：
 - 寫字樓及商務綜合體；和
 - 企業大樓和辦公與研發園區；

業 務

- 公共與工業物業，如政府物業、教育物業、醫療物業、倉儲及物流中心及工業園區；和
- 住宅物業，包括住宅及公寓。

於往績記錄期，我們亦提供金融服務及公寓租賃服務及其他與提供軟件開發和技術維護服務有關的服務。我們擬出售我們的金融服務業務。

我們在往績記錄期實現了快速增長。我們的收入從2017年的人民幣947.3百萬元增至2019年的人民幣1,836.0百萬元，複合年增長率約為39.2%。我們訂約管理的物業的總面積由截至2017年12月31日的13.1百萬平方米增至截至2018年12月31日的20.1百萬平方米及進一步增至截至2019年12月31日的33.2百萬平方米，複合年增長率約為59.1%。我們在管物業的總面積由截至2017年12月31日的11.4百萬平方米增至截至2018年12月31日的14.6百萬平方米及進一步增至截至2019年12月31日的23.5百萬平方米，複合年增長率約為43.9%。我們的純利從2017年的人民幣136.4百萬元增至2019年的人民幣233.6百萬元，複合年增長率約為30.9%。

競爭優勢

我們認為以下競爭優勢已使我們能夠在中國物業管理行業佔據有利位置，並使我們從競爭對手中脫穎而出：

中國領先的商務物業管理服務提供商，擁有良好的往績紀錄及強大的品牌知名度

自1999年成立以來，在約20年的發展過程中，我們始終專注於提供商務物業管理服務。我們透過向不同商務物業提供廣泛的服務，形成了對各類客戶需求的深刻認識，借此，我們已發展為中國商務物業管理的行業領導者，尤其是高端商務物業管理的行業領導者。

截至2019年12月31日，我們有約12.3百萬平方米的在管商務物業，包括寫字樓、商務綜合體、企業大樓和辦公與研發園區。於2019年，就我們按包干制收費的商務物業而言，我們按每平方米每月人民幣17.6元的平均管理費就11.8百萬平方米收取費用。於2019年，我們自商務物業管理服務產生收入約人民幣1,196.5百萬元，包括我們在大灣區的總面積6.5百萬平方米的在管商務物業所得收益約人民幣885.3百萬元。根據弗若斯特沙利文報告，按向商務物業提供基本物業管理服務所得收入計，於2019年，我們在中國商務物業服務提供商中排名第四，在大灣區商務物業服務提供商中排名第二。

業 務

我們為卓越集團或第三方物業開發商開發的高端商務物業提供高質量服務。截至2019年12月31日，我們所服務的高端商務物業項目有27個，在管面積為4.7百萬平方米。多幢大樓是一線城市及新一線城市中央商業區的地標。於2019年，就我們按包干制收費的高端商務物業而言，我們按每平方米每月人民幣18.8元的平均管理費就4.3百萬平方米收取費用。於2019年，我們自向高端商務物業提供基本物業管理服務產生收入約人民幣615.0百萬元，包括我們就向在大灣區的3.5百萬平方米在管高端商務物業提供基本物業管理服務產生的收入約人民幣534.7百萬元。根據弗若斯特沙利文報告，於2019年，按向高端商務物業提供物業管理服務所得收入計，我們在中國商務物業管理服務提供商中排名第三，在大灣區商務物業管理服務提供商中排名第一。

我們已形成一個強大的品牌並獲得多項榮譽及獎項。根據中指院的資料，我們於2017年至2020年榮獲中國物業服務百強企業。我們於2019年獲中指院評為中國辦公物業管理優秀企業之一，並獲評值得資本市場關注的房地產服務商。根據中國物業管理協會的資料，我們於2019年榮身辦公寫字樓物業服務領先企業之一。

我們相信，我們良好的往績記錄及強大的品牌知名度將有利於我們繼續鞏固市場地位及提高市場份額。

全生命周期物業管理服務及全行業鏈綜合資產服務，實現客戶資產價值最大化，提升我們的競爭優勢

我們致力於服務客戶的物業。由於我們的客戶持有該等物業作長期使用及投資用途，故我們的使命為延長該等物業的使用年限及使其價值最大化。我們為在管物業提供貫穿全生命周期的物業管理服務，旨在提高可持續性並維持高水平的出租率和租金溢價。我們還提供全鏈條的各種資產服務，包括前期物業顧問諮詢服務、二手物業租售中介服務及空間運營服務。

業 務

我們為客戶的物業提供以下全生命周期、全鏈條的服務：

覆蓋客戶物業全生命周期的物業管理服務。通過這些服務，我們致力實現以下目標：

- 延長物業及附屬設施使用年限。我們的高質量服務使得客戶物業的使用年限持續較長時期，減少的折舊成本能夠幫助提升客戶的財務表現；及
- 減少設施使用年限內的運行費用支出，提升客戶盈利能力。

我們審閱有關我們服務的設備技術資料，並根據我們的豐富經驗及客戶的業務需求制定詳細的維護計劃。於執行相關維護計劃期間，我們使用FM智慧管理信息平台，採取相關預防措施來保護設備免於故障並響應日常維護需求。

全鏈條資產服務。我們提供以下全鏈條資產服務，以實現客戶物業的價值最大化及使我們的收入來源多樣化：

- **前期物業顧問諮詢服務。**我們從物業管理角度就規劃設計、建設管理和驗收移交提供意見，以助客戶節省建設成本、開發符合其所預期的物業功能、提高其物業的營運效率及避免營運風險。我們相信，通過這些服務展現的經驗和技術，幫助我們與客戶建立合作關係，以及承接交付後期物業管理服務。
- **二手物業資產租售代理服務。**我們為寫字樓及商務綜合體以及住宅物業提供二手物業租售代理服務。通過提供物業管理服務，我們能夠從我們的街道商舖租售中心和辦事處，以及我們管理的住宅小區獲取可供租售房源的一手信息，並據此提供租售代理服務。我們協助新租戶驗收、裝修和入住，協助業主方收繳租金和代辦續約，還幫助租戶入住及搬出，幫助業主打理空置房。

業 務

- **空間運營服務。**通過空間運營服務，我們授權第三方使用我們所管理物業的若干空間，如廣告位及地下空間，並向第三方收取空間管理費。我們的空間運營服務亦涵蓋卓越集團的城市更新舊改項目。通過這些服務，我們打理城市更新舊改項目的空置物業，並將其出租給第三方。

我們的客戶高度評價我們的寫字樓及商業綜合體管理服務。根據行業內認可的專注房地產業客戶關係管理的諮詢公司北京賽惟諮詢有限公司的資料，在被調查的我們在管的10棟寫字樓及商業綜合體468名用戶當中，約99%對我們的物業管理服務表示滿意，較中國行業平均水平約95%為高。因此，北京賽惟諮詢有限公司認為我們為商務物業管理行業的標桿。我們認為，我們提供覆蓋物業全生命周期的物業管理服務及全行業鏈資產服務的能力將持續使我們贏得客戶信任，並利於我們獲得更多優質高端商務物業管理項目。

定制化綜合服務能力，贏得各行業知名企業的青睞，為我們帶來穩定優質的長期客戶資源

我們為各行各業的市場龍頭公司提供服務，包括中國的互聯網公司、高科技公司及金融機構。根據弗若斯特利沙文報告，在中國十大互聯網公司當中，我們為其中七間公司提供服務。例如，我們自2010年起一直為中國一家領先的跨國互聯網公司提供服務。截至2019年12月31日，我們在五個城市擁有16個在管項目，總面積約為0.6百萬平方米。我們自2014年一直為中國其中一間領先高科技公司提供服務。截至2019年12月31日，我們在九個城市有12個在管項目，總面積約為0.6百萬平方米。我們相信，我們的高聲譽客戶群為我們贏得既有市場聲譽使我們從諸多競爭者中脫穎而出，並有助我們吸引更多優質客戶。

我們相信，我們提供定制化綜合企業服務的能力是我們吸引大客戶的重要競爭優勢：

- 我們已建立綜合大客戶管理系統。我們定期與大客戶會面，了解它們對服務的的需要及預期，並回顧現場服務的質量。因此，我們制訂創新的解決方案，滿足它們不斷演變的需要及預期；

業 務

- 對於特別強調信息安全的互聯網公司及高科技公司而言，我們負責保障其敏感性及機密數據免遭未授權接洽及處理緊急事件；
- 我們為企業客戶的高級管理人員提供高端服務，包括高管會議服務、辦公室維護服務、工作餐和宴會服務、商務接待服務和商務隨行服務。

我們相信，我們提供優質企業服務的能力，使得我們不同於其他物業管理公司，並使我們成為少數能夠提供綜合性解決方案的物業管理公司。因此，我們已與部分主要客戶訂立戰略框架協議，以進一步增進我們與彼等的業務關係。我們提供優質企業服務的能力幫助我們提高客戶粘性，並創造了新的收入。它也為我們帶來更多的機會服務高端商務物業，包括服務各行業知名企業。同時我們也與部分大客戶簽署了戰略框架協議，以進一步提升我們與他們的業務關係。

技術支持的服務，提升客戶體驗及管理效率

我們致力於將新技術應用於我們的服務。這些新技術一直改變着傳統勞動密集型物業管理行業。我們運用「E+智慧雙平台」，提升運營效率及增強客戶體驗。我們的「E+FM智慧雙平台」包括FM智慧管理信息平台和「O+」平台：

- **FM智慧管理信息平台**。我們用物聯網技術支持的智慧管理信息平台連接我們要維護的設施、我們的技術人員和我們的管理團隊。該平台整合了我們所管理的設備的維保計劃，實時追蹤這些計劃的執行情況。當我們接到設備故障的報告時，平台會自動派發工單給距離最近的技術人員。它還讓我們的技術人員從我們之前的經驗里調取類似情況的維修方案。該平台大幅提高我們的設備維護效率。借助此平台，於2019年12月，我們的技術人員能夠在我們規定的時限內響應約82.8%的設備維修及維護請求，而該比率於2018年12月為65.8%。我們每月可處理各項目的設備維修工作的平均數量由2018年12月的274個增至2019年12月的481個；我們於2019年12月能夠在一個月內完成該等工作的81.8%，而於2018年12月則 69.1%。因此，設備維修和維護所需要技術人員數量減少了，我們客戶的滿意度也提高了。

業 務

- 「O+」平台。我們擁有大型優質客戶群，包括企業端和消費端客戶。我們從既有的大客戶管理系統了解到他們的需求，並通過「O+」平台為他們提供多種服務。該等服務有助提高客戶的滿意度水平和客戶粘性。目前，由卓越集團開發並由我們管理的所有商務物業均可使用通過「O+」平台提供的服務。截至2019年12月31日，「O+」平台有大約50萬註冊用戶，2019年12月，月活躍用戶約200,000。

我們相信，技術型服務提升了客戶體驗及管理效率，將進一步使我們從競爭對手中脫穎而出，並發展我們的業務。請參閱「—我們的數字化工作」。

獨立業務開發能力和卓越集團的有力支持

我們於往績記錄期迅速發展主要受我們成功獲得獨立第三方委聘的能力所驅動。我們憑借高質量的商務物業管理服務及良好的市場口碑使我們能向眾多客戶獲得商務物業管理項目，包括身為獨立第三方的許多高新科技公司、互聯網公司、金融機構、房地產開發商、政府及公共機構等。截至2019年12月31日，我們管理266個由獨立第三方開發的項目，總面積為13.4百萬平方米，截至同日佔我們在管總面積的約56.8%。於2019年，我們自該等項目產生的年收入約為人民幣910.6百萬元，佔我們基本物業管理服務同年所得收益的約57.8%。

除獲得獨立委聘外，我們還通過在戰略目標區域的收併購方式，快速擴展的業務規模和區域佈局。於2019年，我們收購了武漢雨陽、浙江港灣及武漢環貿；通過該等收購，我們截至2019年12月31日獲得的在管面積約為3.5百萬平方米，包括武漢環球貿易中心、學校、博物館、醫院和政府設施等。我們建立了全過程的投資決策程序，包括項目篩選、立項、目標估值、框架協議簽署、內部投票和合同簽署，以管理投資風險、提高投資質量。我們也建立了標準的投後機制將我們的管理系統輸入到收購對象中。我們已將這些收購公司整合到我們的管理系統中。

我們的持續增長亦依托卓越集團的支持。根據中指院的資料，卓越置業躋身2019年中國房地產開發企業五百強，而卓越集團旗下的深圳市卓越商業管理有限公司位列中國房地產開發企業商業地產綜合實力第7名。截至2019年12月31日，卓越集團有大

業 務

量土地儲備。此外，卓越集團擁有多個規劃中的城市更新項目。我們認為我們將繼續受益於卓越集團在中國物業開發行業的競爭地位。截至2019年12月31日，我們管理42個由卓越集團開發的項目，總面積為10.2百萬平方米，截至同日佔我們在管面積的約43.2%。於2019年，我們自該等項目產生的收益約為人民幣665.7百萬元，佔我們基本物業管理服務同年所得收益的約42.2%。截至2019年12月31日，我們來自卓越集團的總合約面積約為19.5百萬平方米，預計將於未來三年內交由我們管理。於往績記錄期，我們對卓越集團所開發物業的中標率保持在100.0%。

經驗豐富的管理團隊，輔以完善的人力資源管理體系

我們擁有一個經驗豐富的管理團隊領導。郭瑩女士於2000年10月加入本集團。彼擁有約20年的物業管理行業從業經驗，帶領我們發展為中國物業管理行業的領先者。我們的其他管理團隊成員在物業管理行業的從業經驗平均約為14年。其中許多擁有海外教育背景以及具有大型物業管理公司、國際知名設施管理公司、國內知名房地產諮詢顧問公司高級管理人員的工作經驗。

我們設立了卓越中心（「COE」）－技術支持中心以支持我們的業務。該中心囊括約30名具有商務物業及設施管理經驗的業務專家，主要負責標準化我們的業務程序、為E+FM智慧雙平台和各業務條線提供技術支持、大客戶管理支持、為客戶制定創新的解決方案等。

我們通過一系列完善的激勵措施激勵我們的僱員，從制定績效目標、評估業績與輔導到給予績效激勵，如市場發展激勵、增值業務激勵、卓越運營激勵、「最佳實踐」激勵等。

我們亦建立了成熟的人才發展體系，包括培訓體系、人才盤點和培養計劃等。我們每年根據公司業務發展規劃，進行內部人才盤點並制定針對性的培養計劃。我們有一個人力資源梯隊規劃，我們據此挑選和培訓人才步入更有挑戰性的崗位，包括根

業 務

據「潛才計劃」、「優才計劃」和「領軍人才計劃」選拔主管、經理和區域及分公司負責人，通過這些計劃，不斷提升僱員的能力，支持我們的業務發展。

我們相信，我們經驗豐富的管理團隊和完善的人力資源管理體系能夠幫助我們吸引、培養及挽留出傑出的員工，支持我們的業務發展，並使我們從競爭對手中脫穎而出。

業務戰略

我們的戰略目標是鞏固我們在中國商務物業管理服務提供商的領先地位。

快速實現地域範圍和業態的擴張

我們目標專注於大灣區及長江三角洲地區，並提升在中國其他地區實力。

憑藉我們提供綜合服務的能力及服務商務物業的豐富經驗，我們將繼續對大灣區進行滲透。我們計劃繼續深耕我們已經長時間經營的廣州及深圳，並進一步拓展周邊東莞、珠海、佛山等城市，大力提高我們在該等市場的份額。我們亦計劃進一步拓展長江三角洲地區，並計劃以上海、杭州及南京為區域核心，並下沉至周邊蘇州、無錫及寧波等多個重點城市。我們認為，大灣區及長江三角洲地區商務物業增加會推動對商務物業管理服務的需求，特別是對高端商務物業管理服務的需求。該等需求將為我們在該等區域的未來增長帶來新機遇。我們還將聚力發展北京、成都、重慶、武漢、長沙、西安等其他區域一線及新一線城市。

我們計劃採取以下的具體策略擴展地域範圍：

- *在目標城市獲取寫字樓及商務綜合體標桿項目。*我們計劃加大目標城市寫字樓／商務綜合體項目的獲取，發展成我們的標志性項目，提升我們在當地市場的品牌影響力和市場美譽度，幫助我們在當地獲得更多項目。我們也計劃在當地市場吸引優秀人才，培訓他們以支持我們在新區域的發展；
- *跟隨大客戶的步伐擴張。*作為我們的戰略，我們將跟隨大客戶的業務發展將我們的業務拓展到以上目標區域。我們也可能利用大客戶的業務網絡，

業 務

拓展其供應商和客戶，和他們的行業中的其他公司。我們制訂戰略規劃定期和大客戶跟進，定期回顧這些計劃的執行情況，確保客戶對服務滿意，確保到期合同續約，並從他們獲得目標區域的新項目。我們還計劃服務更多的大客戶。我們目前在尋找機會服務互聯網行業、高科技行業及現代化生產行業的龍頭公司；及

- 通過收購及投資實現擴張。參見「—通過戰略性收購及投資實現業務規模的擴張」。

通過戰略性收購及投資實現業務規模的擴張

於往績記錄期內，我們先後完成了對武漢雨陽、浙江港灣及武漢環貿的收購。憑借我們豐富的物業管理經驗及完善的管理系統，被收購的物業管理公司於收購後運作良好。

通過戰略性收購及投資，我們旨在擴大目標發展區域的業務規模。我們計劃：

- 通過收購在一線及新一線城市旨在發展地標項目。例如：高端寫字樓及企業大樓。我們於2019年收購武漢環貿。通過收購，我們取得項目為武漢環球貿易中心提供商務物業管理服務。武漢環球貿易中心屬高端商務物業，包括兩幢高端寫字樓、購物中心及住宅物業，在管總面積約達291,656平方米。我們日後擬通過收購取得目標城市的同類地標項目；及
- 目標放在目標城市內具營運規模的物業管理公司。該等公司需有歷史悠久的質量聲譽及當地市場發展潛力。我們擬通過該等收購增加我們的市場份額。

通過戰略性收購和投資後擴展至新城市，我們將致力通過向當地市場提供優質服務建立聲譽，藉此有助我們在當地市場獨立取得新合約。

我們計劃將[編纂]所得款項淨額的[編纂]%用於戰略性收購及投資。

業 務

持續提供創新的增值業務

我們會繼續提高已開展的增值業務，並持續發展創新的增值業務，為客戶提供更全面的服務，我們的重點發展方向是：

- **資產服務。**我們計劃進一步加強全鏈條資產服務，重點擴張前期物業顧問諮詢服務、二手物業租售中介服務、輕資產物業運營服務及空間運營服務。此外，我們計劃近期開始(i)向住宅地產開發商提供前期物業顧問諮詢服務及(ii)提供一手物業銷售中介服務；
- **行政及員工福利支持服務。**我們計劃將行政及員工福利支持服務作為一個模塊納入「O+」app。我們計劃為企業端客戶提供積分，由他們發放給員工作為員工福利。他們的員工可以用這些積分在我們的「O+」平台上購買不同的商品和服務。這個模式為我們的企業端客戶提供了靈活的員工福利解決方案。我們正在探索與更多第三方企業端供應商的合作，對「O+」平台進行數據分析，以為企業客戶提供更加精准的福利方案。我們計劃將「O+」平台在在管寫字樓全面上線，並向我們的大客戶推廣，讓他們能在我們管理的企業大樓里使用這個app或其中的一些模塊。我們相信我們的行政及員工福利支持服務以及通過O+提供的服務能進一步提高我們客戶的粘性，並成為我們承接新業務的市場競爭優勢之一；
- **特定增值服務。**我們計劃對現有大客戶供應鏈進行分析，探索提供新的特定增值服務的商機。在提供新的特定增值服務時，我們可能會尋求與第三方服務供應商合作，在合適的條件下投資或收購第三方服務提供商。

業 務

利用數據分析智能技術，進一步提高我們的運營效率和服務質量

我們會進一步將數據分析智能技術納入我們的運營中，進一步提高我們的運營效率和服務質量。

我們計劃增加FM智慧管理信息平台的覆蓋，以覆蓋所有我們在管的項目。借由FM智慧平台的應用，我們計劃進一步提高我們的效率和設備維護服務的質量，由此延長客戶物業的使用年限，減少他們的維護成本。

此外，我們計劃利用在物業管理服務中收集的數據，例如能耗數據，來改進我們對客戶物業的運維策略，併發現新的業務機會。例如，對於電力消耗的異常增加，我們可能及時調整維護有關設備的計劃，或者建議客戶進行設備改造。我們還計劃收集包括企業客戶及其員工在內的「O+」應用程式用戶的行為數據，並使用大數據技術分析其需求，以期藉助大數據分析產生的用戶資料，為其提供定制服務。憑藉該等用戶資料，我們擬根據「O+」應用程式用戶的行為模式向不同的用戶推薦不同的產品和服務。對於企業客戶，我們亦可根據我們從其使用「O+」應用程式中收集的行為數據為他們提供更多定制服務。

請參閱「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」。

我們的業務模式

在往績記錄期內，我們的收入主要來自物業管理服務。在往績記錄期內，我們亦從金融服務、公寓租賃服務及其他與提供軟件開發和技術維護服務有關的服務獲得一小部分收入。

業 務

物業管理服務

於往績記錄期，我們在管物業主要包括：

- 商務物業，包括：
 - 寫字樓及商務綜合體；及
 - 企業大樓和辦公與研發園區；
- 公共與工業物業，如政府物業、教育物業、醫療物業、倉儲及物流中心及工業園區；和
- 住宅物業，包括住宅及公寓。

我們向物業開發商、業主、租戶、住戶及業主委員會提供物業管理服務。

我們於往績記錄期向在管物業提供的服務包括：

	增值服務			
	基本物業 管理服務	資產服務	企業服務	特定增值服務
商務物業				
• 寫字樓及商 業綜合體	• 環境服務 • 安保服務 • 設施設備運維 服務 • 物業綜合服務 • 禮賓服務 • 停車場管理服 務	• 前期物業顧問 諮詢服務 • 空間運營服務 • 二手物業租售 代理服務 • 輕資產物業運 營服務	• 企業行政管理 與僱員福利支 持服務 • 為企業客戶的 員工提供服務	• 專項工程改造 服務 • 辦公室等場所 的專項清潔服 務 • 銷售協助服務 • 拎包入住服務

業 務

		增值服務		
	基本物業 管理服務	資產服務	企業服務	特定增值服務
<ul style="list-style-type: none"> • 企業大樓和辦公與研發園區 	<ul style="list-style-type: none"> • 環境服務 • 安保服務 • 設施設備運維服務 • 物業綜合服務 • 禮賓服務 • 停車場管理服務 • 其他額外物業管理服務 	<ul style="list-style-type: none"> • 前期物業顧問諮詢服務 	<ul style="list-style-type: none"> • 為高管提供高端服務 • 企業行政管理與僱員福利支持服務 • 向企業客戶的僱員服務 	<ul style="list-style-type: none"> • 專項工程改造服務 • 辦公室等場所的專項清潔服務
<ul style="list-style-type: none"> 公共及工業物業 	<ul style="list-style-type: none"> • 環境服務 • 安保服務 • 設施設備運維服務 • 物業綜合服務 • 停車場管理服務 	<p style="text-align: center;">不適用</p>	<p style="text-align: center;">不適用</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 專項工程改造服務 • 專項清潔服務
<ul style="list-style-type: none"> 住宅物業 	<ul style="list-style-type: none"> • 清潔和園藝服務 • 安保服務 • 維修保養服務 • 停車場管理服務 • 客戶服務 	<ul style="list-style-type: none"> • 二手物業租賃及銷售代理服務 • 空間運營服務 • 銷售協助服務 • 拎包入住服務 • 會所運營服務 		

業 務

其他業務

除物業管理服務外，我們亦提供金融服務、公寓租賃服務以及其他與提供軟件開發及技術維護服務有關的服務，於往績記錄期其各自貢獻的收益較少。

下表載列所示年度按業務線劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
物業管理服務：						
基本物業管理服務						
－ 商務物業管理服務	663,171	70.0	842,771	68.9	1,196,455	65.2
－ 公共及工業物業 管理服務	40,526	4.3	53,880	4.4	203,437	11.1
－ 住宅物業管理服務	153,369	16.2	169,890	13.9	176,375	9.6
	<u>857,066</u>	<u>90.5</u>	<u>1,066,541</u>	<u>87.2</u>	<u>1,576,267</u>	<u>85.9</u>
增值服務	88,626	9.4	132,779	10.9	203,756	11.1
	945,692	99.8	1,199,320	98.0	1,780,023	97.0
其他業務：						
金融服務	-	-	19,615	1.6	50,194	2.7
公寓租賃服務	411	0.0	2,746	0.2	3,171	0.2
其他服務	1,184	0.1	1,505	0.1	2,631	0.1
總計	<u>947,287</u>	<u>100.0</u>	<u>1,223,186</u>	<u>100.0</u>	<u>1,836,019</u>	<u>100.0</u>

業 務

物業管理服務

概覽

我們於2000年從向卓越集團開發的住宅小區提供物業管理服務開始在深圳經營業務。我們於2006年開始為商務物業提供物業管理服務。我們在管的首個商務物業為卓越集團所開發位於深圳中心商務區的辦公樓宇卓越大廈。

商務物業

於往績記錄期，我們在管商務物業主要包括(i)寫字樓及商務綜合體；及(ii)企業大樓和辦公與研發園區。

寫字樓及商務綜合體

截至2019年12月31日，我們管理39個寫字樓及商務綜合體項目，總面積為5.3百萬平方米。

我們在管寫字樓通常為高端商務物業，包括位於深圳、廣州、珠海及青島等一線城市及「新一線城市」中央商務區的多個高端寫字樓及商務綜合體。截至2019年12月31日，我們在管高端寫字樓及商務綜合體項目有21個，面積為3.9百萬平方米，平均每月管理費為每平方米人民幣18.4元。於2019年，我們管理高端寫字樓及商務綜合體產生收益約人民幣512.4百萬元，包括在大灣區我們在管的3.1百萬平方米高端寫字樓及商務綜合體的收益約人民幣469.7百萬元。

企業大樓和辦公與研發園區

截至2019年12月31日，我們管理143個企業大樓和辦公室及研發園區項目，總面積為7.0百萬平方米。

業 務

我們在管的企業大樓和辦公與研發園區由大型企業自有或租賃用作其辦公大樓，包括其總部、區域中心及常規寫字樓。在常規寫字樓項目中，我們通常為相對大量的不同租戶提供物業管理服務。相反，在企業大樓項目中，我們主要為擁有或租賃大樓的大型公司提供物業管理服務。因此，與常規寫字樓項目相比，企業大樓項目的物業管理服務不僅包括公共區域、共享設施和固定裝置的管理，還包括企業工作場所中的全面管理服務。因此需要更多定制的物業管理服務來管理企業大樓項目。

公共及工業物業

於往績記錄期，我們在管公共及工業物業主要包括政府物業、教育物業、醫療物業、倉儲及物流中心及工業園區。截至2019年12月31日，我們管理98個公共及工業物業項目，總面積為3.8百萬平方米。

住宅物業

我們持有的組合中包括在管住宅物業。我們在管的絕大部分住宅物業由卓越集團開發。截至2019年12月31日，我們管理的住宅物業總面積為4.0百萬平方米，主要位於大灣區及長江三角洲地區。我們預計將隨著卓越集團住宅物業開發業務的發展繼續擴大我們的住宅物業管理業務。

業 務

下表載列截至所示日期我們在管的經營中項目數目及其總面積以及於所示年度按在管物業類型劃分的基本物業管理服務收益：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	在管面積 (千平方 米)	收益 (人民幣 千元)	在管 項目數目 (%)	在管面積 (千平方 米)	收益 (人民幣 千元)	在管 項目數目 (%)	在管面積 (千平方 米)	收益 (人民幣 千元)	在管 項目數目 (%)
商務物業	4,861	663,171	77.4	6,761	842,771	79.0	12,313	1,196,455	75.9
— 寫字樓及 商業綜合體	2,462	406,309	47.4	3,147	483,916	45.4	5,284	595,213	37.8
— 企業大樓和 辦公與研發 園區	2,399	256,862	30.0	3,614	358,856	33.6	7,028	601,242	38.1
公共及工業物業	1,048	40,526	4.7	1,579	53,880	5.1	3,825	203,437	12.9
住宅物業	5,455	153,369	17.9	6,214	169,890	15.9	7,392	176,375	11.2
總計	11,364	857,066	100.0	14,554	1,066,541	100.0	23,529	1,576,268	100.0
									308

業 務

我們的地理範圍

我們在兩個主要地區（即大灣區和長江三角洲地區）及其他具有高潛力的城市經營業務。截至2019年12月31日，我們管理27個城市總面積23.5百萬平方米的308個項目，並簽約管理35個城市總面積33.2百萬平方米的367個項目。

以下地圖列示截至2019年12月31日我們所管理及已訂約管理的物業的位置：



地區及城市	在管項目	已訂約 但未交付項目	項目總數
大灣區	101	19	120
深圳	64	7	71
廣州	15	0	15
東莞	19	6	25
珠海	1	0	1
惠州	2	1	3
中山	0	2	2
佛山	0	1	1
湛江	0	2	2
長江三角洲地區	76	24	100
杭州	52	4	56
上海	15	0	15
南京	1	3	4
蘇州	2	0	2
湖州	1	0	1

業 務

地區及城市	在管項目	已訂約		項目總數
		在管項目	但未交付項目	
桐廬	1	0	1	1
嘉興	1	5	6	6
寧波	1	3	4	4
金華	1	0	1	1
紹興	1	0	1	1
南通	0	5	5	5
蕭山	0	1	1	1
慈溪	0	1	1	1
西溪	0	1	1	1
余姚	0	1	1	1
其他地區	128	16	144	144
武漢	70	0	70	70
成都	23	2	25	25
北京	11	0	11	11
青島	6	4	10	10
長沙	8	5	13	13
重慶	4	3	7	7
西安	2	1	3	3
昆明	1	0	1	1
鄭州	1	0	1	1
福州	1	0	1	1
天津	1	1	2	2
海外	3	0	3	3
印度	3	0	3	3
總計	308	59	367	367

下表載列截至所示日期我們按地域劃分的在管物業的總面積及於所示年度我們基本物業管理服務產生的收益總額明細：

	截至12月31日及截至該日止年度											
	2017年				2018年				2019年			
	在管面積		收益		在管面積		收益		在管面積		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)	(%)
大灣區 ⁽¹⁾	6,904	60.8	681,746	79.5	8,054	55.3	793,940	74.4	11,350	48.2	1,044,459	66.3
長江三角洲地區 ⁽²⁾	1,122	9.9	37,323	4.4	1,655	11.4	68,746	6.4	4,903	20.8	218,300	13.8
其他地區 ⁽³⁾	3,338	29.4	137,997	16.1	4,845	33.3	203,856	19.1	7,276	30.9	313,508	19.9
總計	11,364	100.0	857,066	100.0	14,554	100.0	1,066,541	100.0	23,529	100.0	1,576,267	100.0

- (1) 我們向大灣區物業提供物業管理服務的城市包括深圳、廣州、珠海、惠州及東莞。
- (2) 我們向長江三角洲地區物業提供物業管理服務的城市包括上海、南京、杭州、蘇州、嘉興、桐廬、金華、寧波、紹興及湖州。
- (3) 我們為(i)中國其他地區城市(包括北京、西安、青島、昆明、天津、武漢、長沙、成都、重慶、福州及鄭州)的物業；及(ii)印度的三個項目提供物業管理服務。

業 務

我們的服務範疇

我們為每種類型的在管物業提供以下服務：

商務物業

基本物業管理服務

- **環境服務。**我們為寫字樓及商業綜合體、企業大樓和辦公與研發園區的公共區域及內部作場所提供環境服務，包括日常清潔、石材、地毯和其他特殊表面的維護、垃圾管理、害蟲防治、消毒、室內植物和花園維護以及室內空氣處理服務。我們負責確保我們管理的物業乾淨、整潔、健康和舒適。我們主要通過自己的員工和分包商提供環境服務。
- **安保服務。**為寫字樓及商業綜合體、企業大樓和辦公與研發園區的公共區域及內部作場所提供治安維護、信息安全管理、消防安全巡邏監控、地面交通和停車場安全管理、應急預案管理、大型活動安全管理等安保服務。我們負責確保我們管理的物業安全有序。我們主要通過自己的員工和分包商，也使用安保技術解決方案，如智能人臉識別監控系統，提供安保服務。
- **設施設備運維服務。**我們為寫字樓及商業綜合體、企業大樓和辦公與研發園區的公共區域及內部作場所提供設施設備運維服務，包括建築維修維護、設備運行維護、日常維護、小型工程翻新和施工監理。我們一般負責確保主要設備（如電梯、空調系統、供配電系統、給排水系統、消防系統等）和外觀及裝飾、辦公設施（如會議系統、數據室、辦公室網絡和辦公設備等）處於良好工作狀態。我們亦提供能源控制管理，通過技術翻新或管理改進，為建築節能減排。我們一般通過自己的員工提供設施設備運維服務，並將部分服務外包給具有必要資質的分包商。例如，我們聘請具有專業資質的分包商，根據中國相關法律法規提供電梯和消防系統的維修和維護。

業 務

- **物業綜合服務。**對於寫字樓及商業綜合體，以及企業大樓和辦公與研發園區，我們為客戶提供熱線服務、信息發佈、投訴處理、搬遷協助、郵件處理、健身房、嬰兒護理室等健康場所的管理、食品貯藏室管理、行政用品管理、工作場所管理，大型活動後勤服務及其他行政和僱員福利支持服務。我們提供高效、便捷、靈活的賓客服務和全方位的行政僱員福利支持服務，滿足客戶的需求。我們主要通過自己的員工提供物業綜合服務。
- **禮賓服務。**除了日常物業服務外，為配合我們的高端商務物業服務品牌，滿足企業客戶的需求，我們也為企業大樓和辦公與研發園區提供禮賓服務。我們的禮賓服務包括訪客接待服務、查詢和信息服務、早高峰特別服務和其他服務，以滿足客戶的需求和提供最大限度的便利。我們還提供辦公室接待服務、會議室服務和展覽指導服務。我們主要通過自己的員工提供禮賓服務。
- **停車場管理服務。**我們協助停車場擁有人提供停車場管理服務，包括日常管理、每月租金收取和臨時停車費收取。我們根據停車場的收入，按約定的固定金額或按比例收取停車場管理服務費。
- **額外定制服務。**在我們的企業大樓項目中，我們亦根據客戶就其物業或與其物業的特定區域或設施相關的要求，提供廣泛的額外定制服務，以滿足其特定需求。我們通過員工及分包商提供額外的定制服務。

增值服務

- **資產服務。**我們的資產服務包括：
 - **前期物業顧問諮詢服務。**我們自2019年起為商務物業提供前期物業顧問諮詢服務。我們從物業管理角度就設計、建設管理和驗收移交提供意見，以及告知我們的客戶如何節省建設成本、開發其所預期的功能及提高營運效率以及減少交付後期物業管理中的營運風險。我們相信，通過這些服務展現的經驗和技術，幫助我們與客戶建立合作關係，以及承接交付後期物業管理項目。

業 務

- *二手物業資產租售代理服務*。通過提供物業管理服務，我們能夠獲取可供租售物業的一手信息，並據此提供租售代理服務。物業租出後，我們幫助新租戶驗收、裝修和入住，並幫助業主收租及續約。我們還幫助租戶搬出及幫助業主打理空置房。
- *輕資產物業運營服務*。我們一直為酒店式公寓提供輕資產物業運營服務，如自2018年起為前海壹號Forone公寓提供該等服務。我們的輕資產物業運營服務涵蓋房屋運營及管理、長期和短期公寓銷售代理服務、清潔及安保服務以及客房服務等。
- *空間運營服務*。通過空間運營服務，我們授權第三方使用我們所管理物業的若干空間，如廣告位和地下空間，並向第三方收取空間管理費。我們的空間運營服務也涵蓋卓越集團的城市更新舊改項目。通過這些服務，我們打理城市更新舊改項目的空置物業，並將其出租給第三方。
- *企業服務*。除了管理我們所管理的資產外，我們也為我們客戶提供企業服務，包括：
 - *為高管提供高端服務*，如高管日常辦公服務、高管會議服務、商務宴請餐飲服務、商務賓客全方位接待服務和高管商務旅行服務。
 - *企業管理與僱員福利支持服務*，如行政採購、商務禮品定制、商務活動策劃與執行、常規及節日裝飾、茶歇服務、會議室及展廳規劃設計服務、辦公設備租賃、團隊建設及假日福利定制服務等。
 - *企業客戶僱員的服務*，實現企業客戶的僱員折價訂購現場服務及採購商品。

業 務

- **特定增值服務。**憑藉我們在物業管理服務方面的專業知識，我們提供一些特定增值服務，如專項工程改造服務，專項清潔服務（如辦公室及交付前清潔服務），以及拎包入住服務。

我們也為房地產開發商提供售樓處和展區助銷服務，包括清潔、消毒和園藝維護、安保、停車服務、訪客接待、水吧服務、營銷活動支持和安保服務，以及廣告材料和促銷策劃設計服務。

公共及工業物業

基本物業管理服務

- **環境服務。**對於公共與工業物業，我們的環境服務包括日常清潔、蟲害控制、消毒、淨化室清潔服務、垃圾分類及管理服務以及高層清潔服務。我們負責確保我們管理物業的環境安全、清潔，能夠滿足生產活動的特殊環境要求。我們主要通過自己的員工和分包商提供環境服務。
- **安保服務。**我們的公共與工業物業安保服務包括裝卸貨物、進出物品管理、限制生產區域安全管理、消防安全巡邏監控、安全違規管理和應急預案管理。我們負責確保我們管理的公共與工業物業安全有序，確保客戶的業務不受干擾，降低安全風險，防止財產損失。我們主要通過自己的員工和分包商提供安保服務，也通過使用安全技術解決方案（如監視和門禁系統）提供安保服務。
- **設施設備運維服務。**我們為公共與工業物業提供定制運營和維護服務，專注於設施和設備的可靠性和不間斷全天候運行及降低能源成本。

我們一般負責確保主要設備（如電梯、空調系統、供配電系統、給排水系統和消防系統）處於良好工作狀態。具體而言，我們為(i)工業生產設施設備（如壓縮空氣系統、工業氣水供應、工業廢氣和廢水處理系統）提供維護服務，及(ii)為特殊生產環境（如淨化室、防靜電室和數據室）的設施提供

業 務

維護服務。我們也為建築提供能源控制管理，通過技術改造或管理改進，實現節能減排。

我們一般通過自己的員工提供設施設備運維服務，並將部分服務外包給具有必要資質的分包商。例如，我們聘請合資格分包商，提供在中國相關法律法規下需相關專業資歷的電梯和消防系統的維修和維護。

增值服務

- **特定增值服務。**我們提供特定增值服務，如專項工程改造服務及專項清潔服務。

住宅物業

我們向住宅物業的物業開發商、業主、業主委員會及住戶提供物業管理服務。截至2019年12月31日，我們已簽約為中國11省22座城市的住宅物業總面積15.3百萬平方米的（包括我們在管總面積7.7百萬平方米）提供物業管理服務。

我們向住宅物業提供以下主要類別的物業管理服務：

基本物業管理服務

- **清潔及園藝服務。**我們為物業公共區域提供清潔和保潔服務，包括樓梯、欄桿、走廊、地下室、會所和花園等。我們的園藝及景觀美化服務包括為我們所管理物業的綠植進行修剪、澆水、施肥及病蟲害防治。我們致力於保持我們所管理物業的綠植生長及美化。我們主要通過分包商來提供清潔及園藝服務。
- **安保服務。**我們力求確保我們所管理的物業安全有序。我們日常提供的全面安保服務包括交通管理、巡邏、視頻監控、停車場安保、緊急響應、入口控制、訪客管理及消防安全等。我們主要通過自己的員工來提供安保服務及技術解決方案（如監控攝像頭）。我們致力通過設備升級來提高我們的安保服務質量。

業 務

- **維修及維護服務。**我們通常負責確保電梯系統、空調系統、供電及配電系統、供水及排水系統、滅火系統及公共區域的其他設施及設備處於良好的運行狀態。我們通常通過自己的員工來提供設施管理以及維修及維護服務。而電梯及滅火系統方面，我們還通過分包商來提供設施管理以及維修及維護服務。
- **停車場管理服務。**我們提供停車場管理服務，以(i)監控交通流量，維持及修理停車場的消防及安保設施及系統；(ii)引導車輛通行；及(iii)保持清潔有序的停車場環境。我們一般根據物業管理服務協議規定的收費率就我們所提供的管理服務按月收取停車場管理費用。我們主要通過自己的員工來提供相關服務。我們所管理的停車位主要由物業開發商或業主所擁有。
- **客戶服務。**我們在入住至搬出的整個期間內向業主及住戶提供客戶服務，包括入住及搬出服務、維修服務、裝修服務、定期客戶拜訪、投訴及反饋處理、物業推廣及收費等。我們也提供其他定制服務，包括定期組織社區節慶活動、青少年夏令營等社區文化活動，為住戶提供便捷服務，為社區老年居民提供必要的關懷服務，滿足客戶需求，提高客戶滿意度。

增值服務

為提高便利程度及滿足我們所管理物業的業主、住戶及租戶的日常需求，我們在提供物業管理服務的過程中，還通過與客戶的日常聯繫及溝通來提供增值服務。於2017年、2018年及2019年，我們為住宅物業提供增值服務的所得收益分別為人民幣33.3百萬元、人民幣72.5百萬元及人民幣103.6百萬元，分別佔同期物業管理服務總收益的3.5%、6.0%及5.8%。我們的增值服務主要包括：

- **二手物業租售代理服務。**我們還向業主及住戶提供物業租售代理服務。我們向業主提供物業租售代理服務，包括協助其尋找租戶或購房者。我們通過我們在中國所管理物業相關物業管理辦事處的網絡來聯繫潛在租戶及購房者。憑借我們與業主及住戶的關係，我們能夠了解到具有一定消費能力

業 務

的潛在租戶及購房者。對於有關服務，我們按售價或租賃收入的百分比收取固定比率的佣金。該佣金或銷售額將在完成銷售或租賃交易的合同中有所規定，且將由購房者或租戶支付。

- **空間運營服務。**我們亦協助業主租賃電梯和地下室以及外牆上的廣告空間，以推銷其物業。我們的物業管理服務協議規定，來自空間運營的收入主要用於支付住宅物業的管理和維護成本，或我們通過按照商定百分比收取一部分來從空間運營服務中獲取利潤。
- **銷售協助服務。**我們亦為物業開發商的銷售辦事處及住宅物業的高端展覽區域提供銷售協助服務。我們的服務包括清潔、消毒和花園維護、安保、停車服務、訪客接待、水吧服務、營銷活動支持及安保服務。
- **拎包入住服務。**通常，我們為業主及住戶提供選擇是否要求我們在其入住前為物業購買所需家具。服務可能包括根據業主或住戶的喜好和預算購買和安排安裝傢具、家用電器及配件。我們的收費或會根據業主或住客確定的服務範圍而有所不同，除所購買產品的費用外，我們還會向業主及住戶收取服務費用。我們通常與業主及住戶訂立單獨協議，當中規定具體安排，包括完工日期及我們提供的產品和服務的一般說明。
- **會所運營服務。**我們亦向地產開發商及業主卓越集團租賃會所，然後我們代表卓越集團將此類會所出租給租戶並向其收取租金。我們從提供會所運營服務中獲利（按物業管理服務協議中規定的百分比）。我們通過在成本之上收取利潤加成來確定提供此類服務的收費。

我們亦提供其他增值服務，例如家政、洗車、儲物櫃租賃服務、瓶裝水供應服務、快遞服務，並通過在線平台「Zhuopin Life」為業主和住戶提供健康、育兒和其他專屬服務及產品，以滿足他們額外生活需求。

業 務

我們物業管理服務組合的增長

我們訂約管理的物業的總面積由截至2017年12月31日的13.1百萬平方米增至截至2018年12月31日的20.1百萬平方米及進一步增至截至2019年12月31日的33.2百萬平方米。我們在管物業的總面積由截至2017年12月31日的11.4百萬平方米增至截至2018年12月31日的14.6百萬平方米及進一步增至截至2019年12月31日的23.5百萬平方米。

下表載列於往績記錄期我們的合約物業面積及在管物業面積的變動：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	合約面積	在管面積	合約面積	在管面積	合約面積	在管面積
	(千平方米)					
於年初	10,157	8,662	13,105	11,364	20,146	14,554
新合約 ⁽¹⁾	3,098	2,852	7,436	3,506	5,582	5,970
收購 ⁽²⁾	-	-	-	-	8,002	3,576
終止 ⁽³⁾	(150)	(150)	(395)	(316)	(571)	(571)
於年終	<u>13,105</u>	<u>11,364</u>	<u>20,146</u>	<u>14,554</u>	<u>33,160</u>	<u>23,529</u>

(1) 主要包括(i)與物業開發商、新開發物業的業主及／或租戶訂立的物業管理服務協議，以及與已終止其前物業管理公司服務的業主訂立的物業管理服務協議；及(ii)我們於有關年度通過新交付獲得的面積（已於過往年度訂約）。

(2) 指於往績記錄期我們通過收購若干物業管理公司取得的新面積。

(3) 我們於往績記錄期終止的物業管理服務項目乃主要由於(i)市場競爭加劇及(ii)我們自願未續簽若干物業管理服務協議，原因是我們將資源分配至更有利可圖的項目以優化我們的物業管理組合。

業 務

我們在管物業的面積增長主要歸因於我們不斷努力擴展業務，以覆蓋越來越多的第三方物業開發商開發的物業。憑借我們享負盛名的品牌和管理物業的專業知識，自2006年以來，我們開始管理由第三方物業開發商開發的物業。我們亦與卓越集團建立長期穩定的合作關係。於往績記錄期，卓越集團開發的全部物業由我們管理。

物業管理費

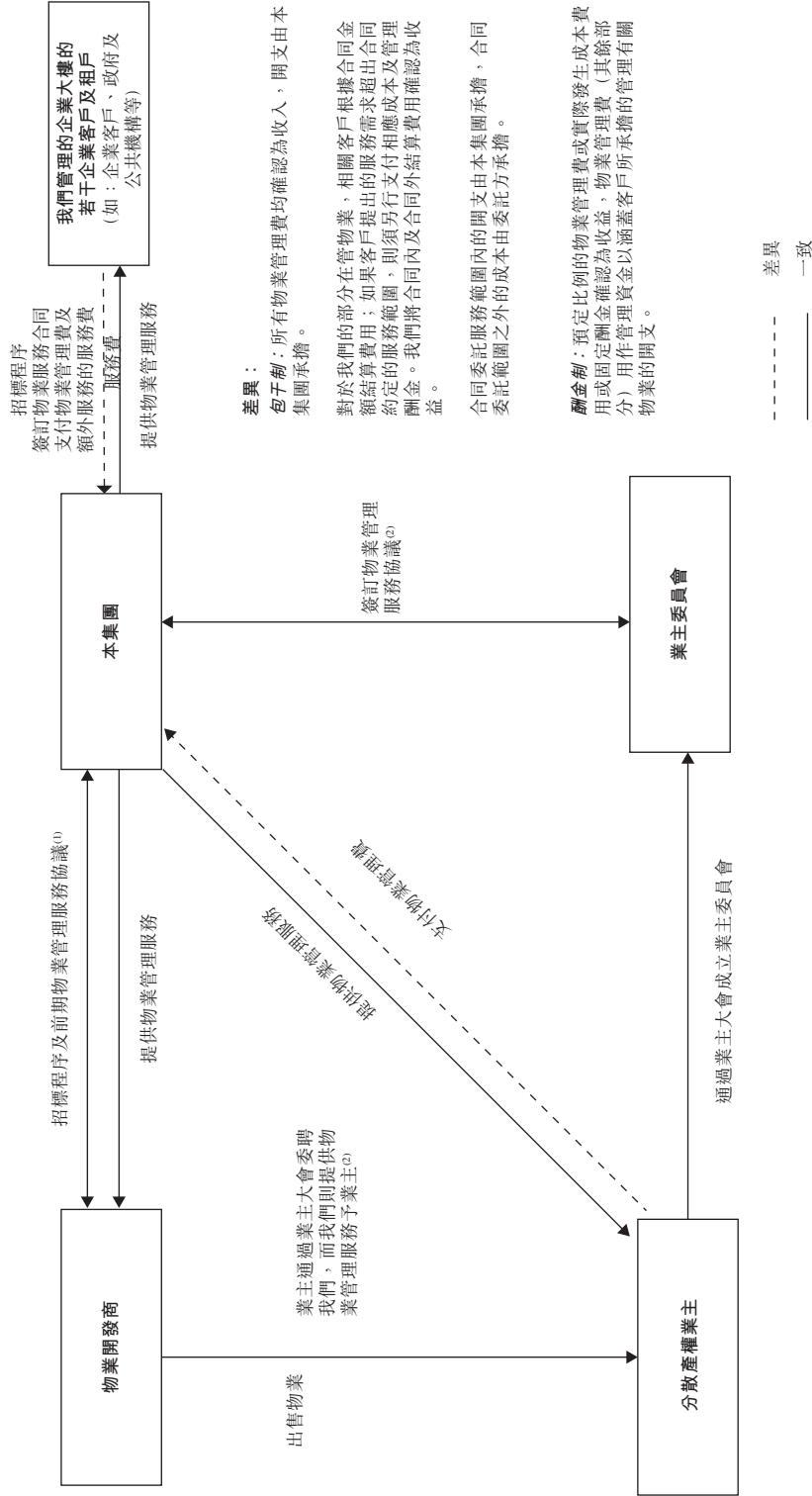
於往績記錄期，我們絕大部分物業管理費均為按包干制收取，其餘則按酬金制收取。下表載列按收費模式劃分的截至所示日期在管物業的總面積及於所示年度我們的物業管理服務所得收益的明細：

	於12月31日及截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	面積	收益		面積	收益		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)	(%)	
包干制	10,914	851,535	99.4	14,082	1,064,294	99.8	22,613	1,562,916	99.2
酬金制	450	5,531	0.6	472	2,247	0.2	916	13,352	0.8
總計	11,364	857,066	100.0	14,554	1,066,541	100.0	23,529	1,576,267	100.0

我們在確定是按包干制或是酬金制收費時會考慮多項因素，包括地方性法規、物業開發商、業主或其他客戶規定的個性化要求、當地市場狀況以及個別物業的性質和特徵等。我們通過評估關鍵因素來評估潛在客戶，例如與物業管理有關的估計成本、歷史收費比率、預計盈利能力以及該物業此前是按包干制或是酬金制管理。

業 務

下圖說明我們與物業管理服務協議各方的關係及包干制收費及酬金制收費的主要不同之處：



(1) 物業開發商可在交付物業前與我們訂立初步物業管理服務協議，該協議對所有未來的業主具有法律約束力。

(2) 業主可通過業主大會選擇委聘我們。我們被選中後，業主大會可授權業主委員會代表業主與我們訂立物業管理服務協議，該合同對相關物業的所有業主具有法律約束力。

業 務

下表載列按包干制與酬金制收取物業管理費的重大區別：

	包干制	酬金制
收益	我們將物業開發商、業主、租戶及住戶就我們提供的合約服務及其他範圍外服務所支付的物業管理費及其他服務費全數確認為收益。	我們將(i)所支付的物業管理費或提供服務產生的實際成本的通常預先釐定的比例（往績記錄期一般介於7%至10%）或(ii)預先釐定的固定金額確認為收益。
成本	我們承擔提供已訂約物業管理服務所產生的成本。	物業管理費的其餘部分用作營運資金，以支付我們提供物業管理服務所產生的成本，且我們一般不承擔提供物業管理服務所產生的成本。
物業管理費與我們提供物業管理服務產生的成本之間的差額或盈餘	如收取的物業管理費及其他服務費不足以支付所有產生的成本，我們無權要求物業開發商、業主、租戶及住戶向我們支付差額。倘有盈餘，則確認為收益。	如收到的物業管理費不足以支付所有產生的成本，我們將不承擔任何差額。物業開發商、業主、租戶及住戶承擔差額或盈餘。

按包干制收取的物業管理費

於往績記錄期，我們按包干制錄得絕大部分物業管理服務協議收益。根據包干制模式，我們就已訂約物業管理服務收取固定的全包費用，有關服務由我們通過員工及分包商提供，費用則視乎物業管理服務協議的條款按月支付。就我們部份在管物業，我們亦因應客戶要求提供其他範圍外的服務，以滿足他們的特定需求。我們就提供該等額外服務收取額外費用。我們有權保留向我們客戶（如物業開發商、業主、租戶和

業 務

住戶)收取的全部物業管理費作為收益，並承擔提供已訂約物業管理服務所產生的成本。根據弗若斯特沙利文的資料，包干制收費模式是中國收取物業管理費的主要方式。請參閱「行業概覽－中國及大灣區的商務物業管理服務市場－概覽」。

於磋商及訂立物業管理服務協議前，我們試圖盡可能準確地估算提供物業管理服務的成本。我們提供物業管理服務的成本主要包括與(其中包括)勞動力及分包成本、購買供應品及設備、公共區域的維修和保養、辦公設施的管理和運營、清潔和垃圾處理以及安保相關的費用。就我們若干在管物業而言，我們的合同物業管理費通常不包括電費和特殊裝修及建設費用。我們可能會根據客戶的要求提供額外服務，而提供此類額外服務的費用將由支付我們物業管理費的客戶承擔。

由於我們自行承擔開支，我們的利潤率會因能否縮減銷售成本而受到影響。若提供物業管理服務的成本高於預期，我們將無法向客戶收取額外款項以保持利潤率。請參閱「風險因素－與業務及行業有關的風險－我們按包干制從物業管理服務產生大部分收益。倘若我們未能估計或控制提供物業管理服務的成本，我們可能蒙受虧損」。例如，我們在我們所管理的寫字樓及商業綜合體採用智能照明、通風及空調自動化系統，以有效減少公共區域用電。此外，通過使用智慧設施設備管理信息平台，我們成功減少每月平均的設備故障數量及增加我們的技術人員每人每天平均處理的設備故障數量，乃由於我們採取了事前的預防措施。因此，設備維修和維護所需要技術人員數量減少了，我們客戶的滿意度也提高了。請參閱「－銷售及營銷－我們的數字化工作」。於往績記錄期，我們按包干制管理的項目並無重大虧損。若我們的銷售成本意外增加，我們可在磋商續訂我們的物業管理服務協議時向我們客戶建議提高物業管理費。

按酬金制收取的物業管理費

於往績記錄期，我們按酬金制錄得少數物業管理服務協議收益。根據酬金制模式，我們按月收取客戶應付的物業管理費或提供物業管理服務產生的實際成本總額的預定百分比，通常在7%至10%之間。我們將佣金確認為收益，其餘部分用作營運資

業 務

金，以支付我們提供物業管理服務所產生的成本。實際上，這些成本由支付我們物業管理費的客戶承擔。

當我們按酬金制訂約管理物業時，我們本質上是業主的代理。對於我們所管理的物業，我們有一個集中的系統來管理銀行賬戶和結算交易。截至報告期末，如我們財務部門累積的營運資金不足以支付管理處安排物業管理服務所產生的費用，我們將差額確認為可予減值的應收款項，並繼續主動向相關客戶索償剩餘款項。

在此收費模式下，我們無權收取在支付提供物業管理服務所產生成本後的任何物業管理費盈餘。因此，我們一般不確認整體按酬金制收取的物業管理服務協議的任何直接成本。有關成本由物業開發商、業主，租戶及住戶（如適用）承擔。

其他收費安排

我們協助停車場業主向用車人提供停車服務。對於我們在管的大多數停車場，我們並未向業主收取佣金。相反，我們向停車場使用者收取租金及停車費，然後向相關停車場業主支付預定金額或預定比例的租金。我們保留停車場使用者支付的餘額。對於我們在管的少數停車場，停車場業主承擔所產生的成本，而我們則按包干制或酬金制基準向相關業主收取費用。

我們的定價政策

我們對物業管理服務進行定價時一般會考慮物業的特點、品牌、規模及位置，我們的預算，目標利潤率，業主、租戶及住戶的情況，服務期限，公用事業的可用性以及我們服務的範圍及標準等因素。我們的定價亦參考市場標準及競爭對手在同一地區收取的費率而定。我們對住宅物業的定價受物業管理費條例的約束。我們會定期估算財務數據，以評估我們是否收取足夠的物業管理費來維持我們的利潤率。在就物業管理服務協議進行續訂磋商時，我們可能會提高物業管理費率，作為繼續提供服務的一項先決條件。物業管理公司應客戶要求，按照商業經營模式估算物業管理費，並通過招標、談判等方式與該客戶確定最終物業管理費。

業 務

於2017年、2018年及2019年，卓越集團開發的商務物業的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣18.1元、每月每平方米人民幣17.9元及每月每平方米人民幣19.6元。於2017年、2018年及2019年，第三方物業開發商開發的商務物業的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣17.0元、每月每平方米人民幣15.5元及每月每平方米人民幣15.3元。特別是，於2017年、2018年及2019年，卓越集團開發的寫字樓及商業綜合體的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣18.1元、每月每平方米人民幣17.9元及每月每平方米人民幣19.6元。於2017年、2018年及2019年，第三方物業開發商開發的寫字樓及商業綜合體的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣12.8元、每月每平方米人民幣11.4元及每月每平方米人民幣10.7元。於2017年、2018年及2019年，第三方物業開發商開發的企業大樓和辦公與研發園區的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣17.9元、每月每平方米人民幣16.3元及每月每平方米人民幣16.1元。請參閱「財務資料－若干合併損益及其他全面收益表項目的描述－收益－來自基本物業管理服務的收益」。

與卓越集團開發的寫字樓及商業綜合體的平均物業管理費相比，第三方物業開發商開發的寫字樓及商業綜合體的平均物業管理費一般相對較低，主要是因為(i)卓越集團開發的物業主要位於黃金地段及(ii)就第三方開發商開發的商務物業而言，我們實際產生的部份費用（如公用事業費）一般由客戶承擔，而並非計入合約所訂明的協定物業管理費之內。

於2017年、2018年及2019年，卓越集團開發的公共及工業物業的平均物業管理費維持穩定，均約為每月每平方米人民幣2.5元。於2017年、2018年及2019年，獨立第三方開發的公共及工業物業的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣6.9元、每月每平方米人民幣6.9元及每月每平方米人民幣8.5元。2019年有所增加主要是由於我們於2019年6月收購浙江港灣獲得的由第三方物業開發商開發的若干公共及工業物業平均物業管理費相對較高。

於2017年、2018年及2019年，卓越集團開發的住宅物業的平均物業管理費約為每月每平方米人民幣2.7元、每月每平方米人民幣2.7元及每月每平方米人民幣2.8元。於2017年、2018年及2019年，我們在管的第三方物業開發商開發的住宅物業項目分別為零個、一個及一個。於2018年及2019年，第三方物業開發商開發的住宅物業的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣2.6元。

業 務

國務院價格管理和建設管理部門共同負責物業管理及相關服務收費的監督和管理，我們還受到中國政府發佈的價格管制。2014年12月，國家發改委發佈了《國家發展和改革委員會關於放寬部分服務價格管制意見的通知》（「通知」），要求省級價格管理部門取消對住宅物業的所有價格控制或指導政策，但有一些例外情況。請參閱「監管概覽－有關物業管理服務的法規－物業管理服務收費」。我們預計，隨著相關地方政府通過實施通知的法規，住宅物業的價格控制將逐步放寬。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們按包干制從物業管理服務產生大部分收益。倘若我們未能估計或控制提供物業管理服務的成本，我們可能蒙受虧損」。根據我們中國法律顧問的意見，我們於往績記錄期未因違反通知受到任何重大罰款或處罰。

付款及信用期

就在管商務物業，(i)我們一般於每月議定日期前按月收取寫字樓及商業綜合體的物業管理費。在中國法律允許的範圍內，除協定的物業管理費外，我們亦向業主及租戶收取中央空調系統使用及維護費；及(ii)我們一般於每月協定日期按月收取企業大樓和辦公與研發園區的物業管理費。我們通常向客戶授予30天的信用期，而對於部分我們管理的企業大樓和辦公與研發園區，我們授予客戶長達約60天的信用期。我們會在相關物業管理費到期的當月致電或拜訪業主或租戶，並在下個月再次開具賬單及催費單。我們會向物業管理費逾期三個月的業主或租戶發出律師信。

就公共及工業物業，我們一般依約按月或季度收取物業管理費。

就住宅物業，我們一般於截至每月月初按月收取物業管理費。倘租戶的物業管理費逾期，我們會向彼等發出催費單甚至律師信。就部分在管住宅物業，在中國法律允許的範圍內，除協定的物業管理費外，我們亦根據業主及租戶佔用的面積，就公共區域消耗的水電向彼等收取水電費。

業 務

我們主要接受通過現金或銀行轉賬和第三方平台（如微信支付和支付寶）支付物業管理費。為便於及時收取物業管理費和其他款項，我們可能會通過短信和書面通知等渠道定期提醒物業開發商、業主和住戶。就收取欠繳的物業管理費而言，我們將以口頭及／或書面形式提醒客戶欠繳的款項。對於經常拖欠付款的客戶，我們將增加提醒的頻率。為了確保我們符合中國訴訟時效的規定，我們每年至少發出一份催繳單，並可能通過訴訟追收欠繳款項。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們就貿易應收款項減值作出撥備分別為人民幣20.7百萬元、人民幣24.8百萬元及人民幣31.5百萬元。請參閱「財務資料－財務狀況表選定項目－貿易及其他應收款項－貿易應收款項」。

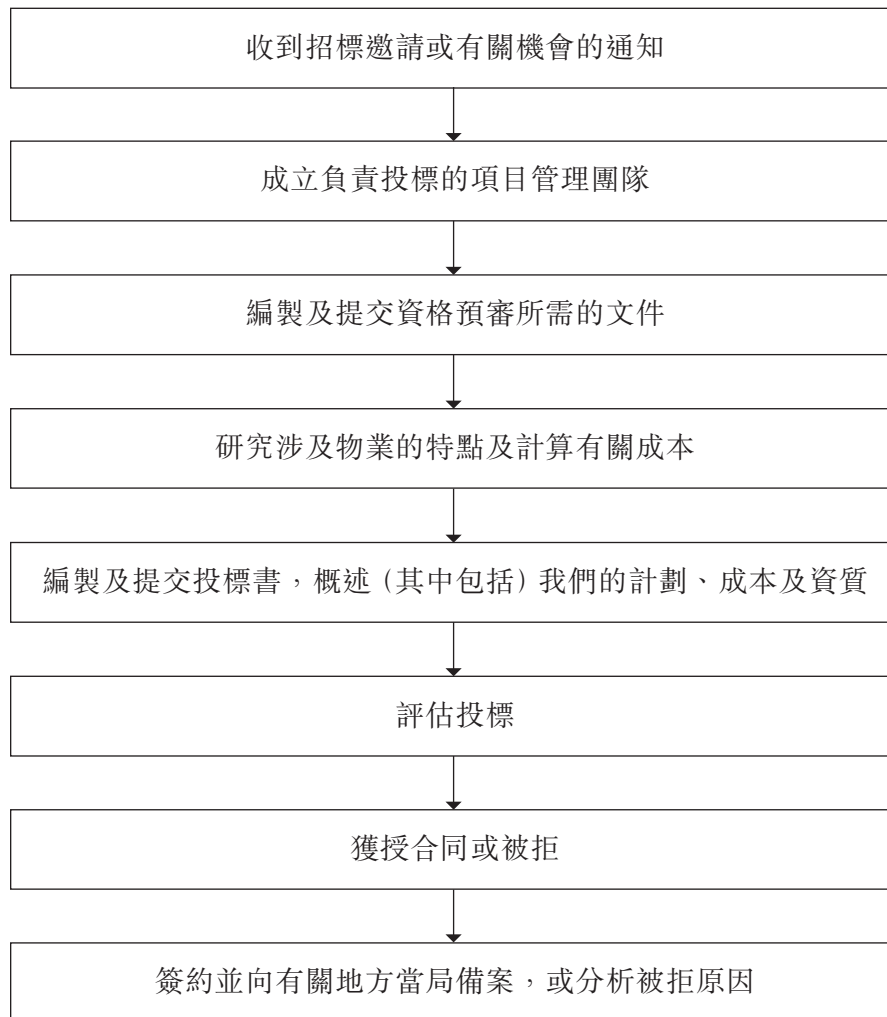
招標程序

於往績記錄期，我們主要通過適用中國法律規定的招標及投標程序從房地產開發商獲得前期住宅物業管理服務協議。根據《物業管理條例》及《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，住宅及同一物業管理區域內的非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘具有相應資質的物業管理企業。投標人少於三個或者住宅規模較小的，經物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門批准，可以直接採用協議方式選聘具有相應資質的物業管理企業。國家鼓勵其他物業開發商通過招標投標的方式選擇和聘用具有相應資質的物業管理企業。上述法規適用於住宅物業及同一物業管理區域內的非住宅物業。

於往績記錄期，經董事確認，我們住宅物業的前期物業管理服務協議全部是根據中國法律法規通過招投標程序獲得。

業 務

下圖顯示我們獲得物業管理服務協議的一般招標程序的各個階段：



一般招標程序通常持續45天。當我們直接與客戶協商續簽現有合同時，我們無需經過招標程序。於2017年、2018年及2019年，我們在管商務物業的物業管理服務協議留存率分別為97.5%、94.8%及93.3%、在管公共及工業物業的物業管理服務協議留存率分別為100.0%、92.3%及87.5%及在管住宅物業的物業管理服務協議留存率分別為100.0%、95.8%及100.0%。

對於卓越集團開發的住宅物業，我們也要經過招標程序才能獲得物業管理服務協議，該程序是適用中國法律法規規定的標準招標程序，也是我們就第三方物業開發商開發的物業要經過的程序。於往績記錄期，我們對卓越集團所開發物業的中標率為100.0%。往績記錄期內對卓越集團所開發項目的中標率高主要是因為（其中包括）(i)卓越集團對我們優質新穎的物業管理服務及我們在產業鏈中全面的資產服務（如前期物

業 務

業顧問諮詢服務及二手物業租售代理服務)的認可。我們強大的營銷能力亦有助於卓越集團成功提升品牌知名度；(ii)我們與卓越集團的過往合作關係，不僅贏得了卓越集團對我們的服務及聲譽的信賴，還降低了我們之間的溝通協調成本及(iii)我們與卓越集團在向客戶提供產品和服務方面有着相似的理念，所以我們能夠更好地了解和滿足卓越集團的需求和要求，及提供涵蓋卓越集團開發的物業所在區域的服務及與卓越集團建立戰略合作，共同探索利用新技術進一步改善客戶體驗。上述因素也是卓越集團在選擇物業管理服務提供商時優先考慮的因素。

於2017年、2018年及2019年，我們就第三方物業開發商開發的物業分別合共投標90次、137次及168次，同期中標率分別為44.4%、51.8%及41.7%。我們於2018年的中標率較高，主要是因為我們利用相關經驗、良好的品牌認可度及良好的業績記錄，加大力度以獲取更多商務物業的委聘。2019年的中標率下降，主要是由於市場競爭加劇及我們於2019年收購浙江港灣及武漢雨陽（與收購前我們的相關中標率相比，中標率相對較低）。

物業管理服務協議

概覽

我們通常在物業開發項目的建設及交付前階段與物業開發商簽訂前期物業管理服務協議。對於已交付的物業，我們直接與租戶及業主（如企業客戶及政府和公共機構）或業主委員會簽訂物業管理服務協議。物業開發商向業主交付物業後，業主可成立並運營業主委員會管理物業。《中華人民共和國物權法》、《物業管理條例》及《業主大會和業主委員會指導規則》規定，業主委員會由至少半數擁有住宅小區已交付面積二分之一以上的業主投票或共同擁有社區總建築面積半數以上且佔業主總人數二分之一的業主投票贊成，在業主大會上產生。

業 務

下表載列於所示年度不同階段的物業管理項目的總合約面積、在管面積及在管項目數量明細：

	截至12月31日或截至該日止年度														
	2017年				2018年				2019年						
	合約面積 (千平方米)	(%)	在管面積 (千平方米)	在管 項目數量 (%)	合約面積 (千平方米)	(%)	在管面積 (千平方米)	在管 項目數量 (%)	合約面積 (千平方米)	(%)	在管面積 (千平方米)	在管 項目數量 (%)			
前期階段 物業管理協議 ⁽¹⁾	6,369	48.6	4,808	42.3	26	11,266	55.9	5,847	40.2	31	16,629	50.1	7,019	29.8	35
	6,736	51.4	6,556	57.7	84	8,881	44.1	8,707	59.8	143	16,531	49.9	16,511	70.2	273
總計	13,105	100.0	11,364	100.0	110	20,146	100.0	14,554	100.0	174	33,160	100.0	23,529	100.0	308

(1) 包括我們簽訂物業管理服務協議後（包括成立業主委員會的階段）我們繼續根據原本與物業開發商簽訂的前期物業管理服務協議條款提供服務的物業管理項目。

業 務

物業管理服務協議

下表載列截至2019年12月31日我們在管物業的物業管理服務協議的到期時間表：

	在管物業		簽約物業	
	在管面積	協議數目	合約面積	協議數目
	(千平方米)		(千平方米)	
無固定期限物業				
管理服務協議 ⁽¹⁾	9,721	39	19,186	97
於以下時間到期的有固定				
期限物業管理服務協議				
截至2020年12月31日止年度	6,343	164	6,505	165
截至2021年12月31日止年度	2,715	66	2,715	66
截至2022年12月31日止年度				
及以後	4,750	39	4,753	39
小計	13,808	269	13,973	270
總計	23,529	308	33,160	367

- (1) 無固定期限物業管理服務協議通常是(i)業主委員會成立前與物業開發商簽訂的前期物業管理服務協議，及(ii)與我們已與其簽訂有固定期限物業管理服務協議但協議已到期的若干物業開發商、業主或住戶簽訂的協議。該等協議一般將在成立業主委員會且有關業主委員會與物業管理公司簽訂的新物業管理服務協議生效後終止。倘有關物業管理服務協議被終止或未獲續簽，我們面臨若干風險。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們可能無法以有利條件取得、或甚至無法取得新訂或續訂現有的物業管理服務協議」。

業 務

前期物業管理服務協議的主要條款

我們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。**與物業開發商訂立的典型合約按階段載列服務範圍。我們通常向公共區域（如屋頂、走廊及地庫、大堂、洗手間及地下室）及設施（如水管、電梯、扶手電梯、水管道系統、照明、電力系統、空調系統及消防系統）提供物業管理服務，包括清潔、安保、園藝以及維修及維護。我們亦可能會同意就停車場的使用提供服務。
- **履約標準。**前期物業管理服務協議載列我們的主要物業管理服務的具體標準。協議亦載列與我們服務相關的區域以及提供服務（如公共區域清潔及設施檢查，如供配電系統、中央空調系統、給排水系統及安保）的頻次。
- **物業管理費。**前期物業管理服務協議載列按包干制或酬金制應付的物業管理費金額。物業開發商負責支付仍未售出單位的物業管理費。就欠繳物業管理費而言，物業開發商按欠繳數額的特定比例或協議規定繳納相當於每日累計附加費的罰款。倘我們已同意管理停車場，前期物業管理服務協議亦將訂明就有關服務應付的費用。
- **物業開發商的義務。**物業開發商主要負責（其中包括）確保其購買者理解並履行其有關支付物業管理費的義務，向我們提供辦公設施及其他履行我們的合約義務及審核我們可能就服務制定的計劃及預算所需的支持，包括向我們提供藍圖以及其他建築設計文件及竣工驗收文件。
- **服務有效期。**我們的前期物業管理服務協議通常有一年以上的固定有效期，但（尤其是）住宅物業的協議將訂明，其在成立業主委員會時會自動終止，且會訂立新物業管理服務協議。就我們在管的住宅物業及若干寫字樓而言，前期物業管理服務協議亦將訂明，倘其屆滿且並未成立業主委員

業 務

會，屆時我們可能會與物業開發商磋商訂立補充前期物業管理服務協議。無固定有效期的前期物業管理服務協議一般會在成立業主委員會時屆滿，且會訂立新物業管理服務協議。

- *糾紛解決*。訂約雙方通常須首先通過磋商解決任何合約糾紛，再通過訴訟或仲裁解決。

與業主、企業客戶或業主委員會簽訂的物業管理服務協議的主要條款

我們的物業管理服務協議通常包括以下主要條款：

- *服務範圍*。我們通常同意提供一般物業管理服務，包括清潔、安保、園藝及綠化以及維修及維護。其不包括業主、住戶或企業客戶可能通過與我們訂立單獨的服務協議要求的增值服務。我們亦可能會同意就停車場的使用提供服務。
- *履約範圍及標準*。物業管理服務協議載列我們的物業管理服務的範圍及預期標準，包括與我們服務相關的區域以及提供服務（如公共區域或工作場所清潔及設施檢查，如供配電系統、中央空調系統、給排水系統及消防系統）的頻次。
- *物業管理費*。物業管理費應由業主及住戶按包干制或酬金制支付。倘應按包干制支付，則我們的物業管理費一般按面積或合約所規定的金額收取。我們亦訂明我們將就管理及租賃停車場收取的費用。就欠繳物業管理費而言，業主及住戶按欠繳數額的特定比例繳納相當於每日累計附加費的罰款。倘我們已同意管理及租賃停車場，物業管理服務協議亦將詳細說明就有關服務應付的費用。
- *業主委員會的權利與義務*。業主委員會主要負責（其中包括）確保業主及住戶理解並履行其有關支付物業管理費的義務，向我們提供辦公設施及其他履行我們的合約義務及審核我們可能就服務制定的計劃及預算所需的支持。

業 務

- *服務有效期*。該等協議通常訂有一年以上的固定期限。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們及任何業主委員會均無在任何物業管理服務協議有效期結束前單方面終止有關協議。
- *糾紛解決*。訂約雙方通常須首先通過磋商解決任何合約糾紛，再通過訴訟或仲裁解決。

業主委員會獨立於我們。為取得及繼續取得物業管理服務協議，我們必須以具競爭的價格不斷提供優質服務。根據《物業管理條例》，經專有部分佔建築物總面積至少二分之一且佔業主總人數至少二分之一的業主同意，業主可在業主大會上聘請或解僱物業管理公司。業主委員會可透過招標程序選聘新物業管理公司，或根據具體標準（包括服務條款及條件、質素及價格等）選擇一家物業管理公司。請參閱「風險因素－我們可能無法以有利條件取得、或甚至無法取得新訂或續訂現有的物業管理服務協議」。

前期物業管理服務協議到期及業主委員會成立後，我們可與新成立的業主委員會磋商物業管理服務協議的續約條款；由於我們在磋商期間繼續向有關物業管理項目提供服務，業主及住戶有向我們支付物業管理費的法定義務。倘我們已簽訂無固定期限前期物業管理服務協議，但物業交付後未成立業主委員會，業主及住戶亦有就我們繼續提供的服務直接向我們支付物業管理費的法定義務。

倘前期物業管理服務協議的初始期限屆滿，但未成立業主委員會，則(i)前期物業管理服務協議將自動續期，直至我們與業主委員會簽訂期限合適的物業管理服務協議；或(ii)倘合同無自動續期條款，前期物業管理服務協議訂約方可磋商延長服務。屆時我們將與物業開發商簽訂新協議。

根據中國法律，業主委員會代表業主在物業管理相關事宜方面的利益。業主委員會的決定對全體業主具有約束力。業主委員會與物業服務提供商簽訂的合同對所有相關業主均有效並具有法律約束力，而不論業主個人是否為合同的訂立方。因此，我們就欠繳的物業管理費擁有對業主的法定申索權。業主及住戶有權獲知及監督公共基金的使用情況、審查我們的年度預算及我們就繳納公共基金或整體物業管理服務編製

業 務

的任何計劃。業主在出售其物業前，須根據中國法律向我們清繳所有未繳的物業管理費。在繳納物業管理費方面，業主與其物業的住戶承擔共同責任。此外，根據《物業管理條例》(2018年修正)，只有一個業主的，或者業主人數較少且經全體業主一致同意，決定不成立業主大會的，由業主共同履行業主大會、業主委員會職責。

就住宅物業而言，業主有時不設立業主委員會。於此情況下，我們在建設及交付前階段與物業開發商訂立的初步物業管理服務協議將仍有效，並要求業主及住戶直接向我們支付物業管理費。此初步物業管理服務協議將在與業主委員會訂立物業管理服務協議後終止。

根據中國物權法及相關中國法律及法規，據我們的中國法律顧問告知，概無強制規定要求非住宅物業的業主成立業主委員會。就並無業主委員會的非住宅物業而言，於物業開發商向業主交付非住宅項目後，我們直接與有關業主(因此為我們的客戶)磋商及訂立合約，並履行我們的物業管理服務。

金融服務

深圳卓投成立於2018年5月，註冊資本為人民幣300.0百萬元，以為中小企業、個體工商戶及個人提供快速融資渠道。我們可向每名借款人提供最多人民幣15.0百萬元的貸款。我們通常要求客戶提供擔保或抵押，包括不動產物業。一般而言，我們提供的小額貸款為期一年以內。截至2018年及2019年12月31日，我們小額貸款的總結餘分別為人民幣293.5百萬元及人民幣391.0百萬元。截至2020年4月30日，共有未償還小額貸款49筆，總結餘為人民幣133.3百萬元，其中僅人民幣20.7百萬元或約15%已逾期。截至2020年4月30日，未償還貸款結餘最高為人民幣10.0百萬元。於2018年及2019年，我們來自提供小額貸款的利息收入分別為人民幣19.6百萬元及人民幣50.2百萬元，分別約佔我們同年總收益的1.6%及2.7%。

業 務

管理層決定從戰略上將物業管理業務作為我們的核心業務，且有意出售深圳卓投全部股權。然而，根據適用法律法規，小額貸款公司的股權於其註冊成立後三年內不得轉讓（「限制轉讓期」）。於限制轉讓期後，根據相關法律法規，其股權可轉讓予符合作為小額貸款公司股東資格的承讓人。於2020年5月15日，我們與關聯方（「深圳卓投承讓人」）訂立框架協議（「深圳卓投框架協議」），據此，我們同意於2021年5月3日後向其轉讓於深圳卓投的全部股權，惟須待主管當局批准有關轉讓並達成有關程序要求後，方可作實。深圳卓投承讓人承諾其於進行有關轉讓時將符合有關資格規定。我們已向深圳卓投承讓人收取人民幣300.0百萬元，作為有關轉讓代價的預付款項。截至最後實際可行日期，該筆人民幣300.0百萬元的款項錄為應付關聯方款項。於限制轉讓期屆滿後，我們將須深圳卓投承讓人訂立正式股權轉讓協議，訂明（其中包括）基於該等股權的獨立估值計算的深圳卓投股權最終轉讓價格。我們獲中國法律顧問告知，深圳卓投框架協議為合法及有效。基於向市金融辦進行諮詢結果，有關安排於限制轉讓期屆滿後完成股權轉讓將不會遇上重大法律障礙。

公寓租賃服務

於往績記錄期，我們通過運營公寓提供公寓租賃服務，我們先向業主租賃該等公寓繼而分租予租戶以換取租金。我們於2017年開展公寓租賃服務業務並就在深圳擁有的一個公寓租賃項目訂立一項長期租約，於往績記錄期，我們在深圳市擁有兩個公寓租賃項目。我們一般主要按月度向租戶收取租金。就我們的公寓租賃服務而言，我們主要參考附近地區的市場價格及市場上同類物業的價格來定價租金。

其他服務

我們於2018年5月開始提供軟件開發及技術維護服務。於往績記錄期內，我們向企業客戶提供軟件開發及技術維護服務。我們就有關服務收取費用，費用乃按提供協定服務的成本以外的利潤附加費收取。

業 務

COVID-19疫情的影響

COVID-19疫情對我們業務營運的影響

2019年底首次報道由新型冠狀病毒(COVID-19)引起的呼吸道疾病疫情，並繼續在中國乃至全球蔓延。截至最後實際可行日期，COVID-19已全球超過210個國家和地區傳播，死亡人數和感染病例數字持續上升。為遏制COVID-19疫情，中國政府已在全國範圍內採取了極端措施，包括但不限於自2020年1月23日起全面封鎖武漢市、部分封鎖中國各城市的措施、營業活動的進一步關閉，以及對受感染個人及任何被視為可能受到感染的人士要求強制隔離。

截至最後實際可行日期，我們在湖北省管理70個項目，總在管面積約為1.7百萬平方米，佔截至同日我們在管總面積的6.0%。於往績記錄期，我們在湖北省的總收益貢獻分別為0.3%、0.9%及4.1%。

據董事所知，截至最後實際可行日期，我們並無員工確診感染冠狀病毒肺炎，且概無員工因須遵守強制性隔離規定而無法到崗。自新型冠狀病毒肺炎爆發以來及直至最後實際可行日期，我們在分包商提供服務和供應商供應材料方面並未遭遇任何重大中斷。董事認為，儘管新型冠狀病毒肺炎的爆發會在一定程度上對各行各業的供應鏈均造成干擾，尤其是由於中國的業務營運長期暫停以及強制性隔離規定導致勞動力不穩定，但鑑於我們的業務性質，董事預期本集團不會遇到供應鏈的任何重大中斷，原因是我們並不依賴任何特定的服務分包商或材料供應商，且市場上有許多其他現成的分包商及供應商可作備用。鑑於上述情況，董事相信本集團能夠繼續提供服務並履行現有合同項下的義務。

與零售和製造業等其他行業可能因新型冠狀病毒肺炎疫情而在一段時間內廣泛甚至完全停業不同，鑑於我們業務運營的性質，董事認為本集團因新型冠狀病毒肺炎疫情而面臨的必須中止業務或終止向客戶提供物業管理服務，承受分包商所提供的服務和原材料供應出現重大中斷以及降低物業管理費的風險極小。基於以上所述，董事認為近期的新型冠狀病毒肺炎疫情預期不會對我們的經營和財務業績造成重大不利影響。倘我們因COVID-19疫情而被迫減少或暫停部分業務運營（無論是政府政策還是我

業 務

們無法控制的其他原因)，經計及經營活動所得的預期現金、[編纂]的預期所得款項淨額以及我們可獲得的額外財務資源，董事認為，我們將有足夠的營運資金來滿足我們於本文件日期起計至少12個月的目前資本要求。我們亦估計，在上述事件不大可能發生的情況下，基於以下假設（惟[編纂]所得款項除外），本集團的財務狀況將維持36個月以上。請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－營運資金」。對於因COVID-19的影響而被迫停業的最壞情況，我們的主要假設包括：(i)由於暫停業務我們將不會產生任何收入；(ii)鼓勵我們的所有員工，包括運營和行政員工，在雙方同意下休無薪假，或根據僱傭合同在適當通知後將其解僱，且不產生任何重大補償；(iii)倘未事先徵得他們的一致同意休無薪假，我們可能會產生一個月的人事費用以解僱前線工作人員；(iv)與租金有關的付款，包括每月支付的租金、管理費和其他雜費；(v)為維持我們的最低運營水平而將產生的最低運營和行政支出（包括基本總公司維護成本、水電費、作為上市公司而產生的費用（例如年度上市費、年度審計費、財務報告和合規顧問費）；(vi)在這種情況下延遲擴張計劃；(vii)股東或金融機構將不再提供內部或外部融資；(viii)在此情況下將不再宣派及派發股息；及(ix)於短期未來並無會嚴重影響上述主要假設的重大變動。

上述極端情況未必會發生。上述分析僅供說明，且我們的董事目前評估此情況的可能性極低。COVID-19疫情的實際影響將取決於其後續發展；因此，對本集團的影響可能非董事所能控制，並超出我們的估計及評估。上述極端情況未必會發生。上述分析僅供說明用途，而我們的董事目前估計，發生這種情況的可能性很小。由COVID-19疫情引起的實際影響將取決於其後續發展；因此，對本集團的影響可能超出董事的控制範圍及超出我們的估計和評估範圍。

經諮詢卓越集團後，就董事所知，我們預計如期交付卓越集團開發的物業予我們管理將不會有任何實質性延誤。

我們針對新型冠狀病毒肺炎疫情的應急計劃及響應

為應對新型冠狀病毒肺炎疫情，我們實施應急計劃以盡量減少可能對我們業務營運造成的干擾，包括(i)我們實施應急管理計劃並配合抗疫措施；(ii)我們協調防疫重要

業 務

主要物資的採購和管理，從而確保適時供應有關物資並有效控制成本；(iii)我們已發出26則指引，指導制定內部防疫準則，包括（其中包括）防疫標示、出入控制、環境消毒、疑似病例應急計劃以及中央空調及通風管理指引；及(iv)我們採用智能技術預防及控制有關疫情，如紅外線快速測溫儀、微信小程序等，以便有效監察進入我們在管物業的公眾的健康情況。截至最後實際可行日期，我們就實施該等增強措施產生總成本約人民幣2.9百萬元，該金額為有關地方政府給予的補助約人民幣1.8百萬元。這主要為口罩、乙醇洗手液、消毒劑和紅外測溫儀的材料成本。董事認為，經考慮地方政府分發的醫療和清潔用品以及相關監管政策（如扣除三個月社會保險供款）後，與增強措施相關的額外成本將不會對本集團截至2020年12月31日止年度的財務狀況造成重大不利影響。

新型冠狀病毒肺炎疫情對我們業務戰略的影響

根據弗若斯特沙利文的資料，預計新型冠狀病毒肺炎疫情將導致中國各地短期經濟出現一定的放緩，但從長期來看，不太可能影響湖北省以外地區的區域宏觀經濟發展計劃，且預計一旦疫情得到有效控制，該等城市的商務及住宅物業管理服務需求前景將保持樂觀。因此，我們認為，「一業務戰略」中討論的擴展計劃是可行的，並且我們不太可能因新型冠狀病毒肺炎疫情而改變本文件「未來計劃及所得款項用途」中披露的[編纂]所得款項淨額的用途。

我們的品牌

自1999年成立以來，我們於過往約20年一直致力於提供商務物業管理服務，藉以建立中國商務物業管理行業的旗艦企業。我們已樹立了一個卓越的品牌，其因我們提供優質服務而廣受市場認可。我們為深圳市物業管理行業協會副會長，及隨後成為中國物業管理協會副會長。我們的優秀品牌及在行內的聲譽不斷促進我們業務的進一步發展。請參閱「一獎項和殊榮」。

具體而言，於2019年，我們開始以「卓品」副品牌向商務物業推銷及提供優質的物業管理服務。對於每個「卓品」子品牌下的項目系列，我們均試圖喚起我們向不同客戶群提供的服務的若干主題或印象：(i)在「卓品FORONE」品牌產品系列下，我們致力於為高級管理人員提供高端服務。我們力求為企業客戶的高級經理提供一站式量身定

業 務

制的服務，令彼等得以更加舒適及便捷地開展業務；(ii)在「卓品BUSINESS」品牌產品系列下，我們尋求提供行政及僱員福利支持服務。我們尋求提供各種行政及僱員福利支持服務，以幫助企業客戶提高管理效率，並最大程度地提高其員工的創造力及生產力；及(iii)在「卓品LIFE」品牌產品系列下，我們為企業客戶提供靈活的解決方案，以向員工提供福利，並努力提供創新的服務，以滿足企業客戶員工在使用我們在管物業時的基本需求，這有助於提高企業客戶的員工滿意度。我們的品牌亦在預期標準及工作範圍方面指導員工及分包商。彼等體現了我們作為服務供應商的使命及價值觀，即為企業客戶的員工帶來愉悅的辦公生活、便捷及非凡體驗。

銷售及營銷

我們總部的營銷部門通常負責整體銷售及營銷管理，包括分析及審核區域營銷策略及執行、管理我們有關投標的工作、分析市場、舉辦銷售及營銷活動、幫助培訓我們的銷售團隊、建立及維護與主要客戶的關係以及進行業務發展。我們總部的營銷部門對我們的附屬公司及分公司具有監督及支持的作用。我們的附屬公司及分公司通常負責制定及實施其各自地區的區域銷售及營銷策略。

我們的營銷團隊積極探討、整理及評估通過各種方式收集的市場資料，例如，通過研究新規劃的項目或開發中項目、通過整理領先行業領導者（如高科技公司、互聯網公司、金融機構及現代化製造企業）的物業、通過進一步發掘現有客戶產業鏈中的機會、通過推薦或與現有客戶頻繁交流的方式、通過潛在客戶公布招標機會的網站、行業活動、展覽會或其他平台發現商機。我們總部的營銷部門定期審核銷售及營銷計劃，並與附屬公司及分公司討論市況，以確保及時抓住潛在機會。

業 務

品牌發展及宣傳工作

我們相信，我們的品牌價值及認可度對我們業務的增長發揮重要作用。我們試圖培育品牌價值，令我們的客戶及行業參與者將其與優質服務聯繫。作為一項宣傳措施，我們將標志印在僱員及分包商的制服及營銷手冊上，並在網站上醒目顯示。我們亦經常使用我們的官方微信及微博社交媒體帳戶來宣傳我們的服務、與客戶溝通併發布與我們業務有關的新聞稿。

我們的數字化工作

我們致力於將新技術應用於我們的物業管理服務。我們在提供物業管理服務時運用「E+FM智慧雙平台」，以提高我們的運營效率及服務質量。我們的「E+FM智慧雙平台」包括FM智慧管理信息平台及「O+」平台。

我們用「物聯網」技術支持的智慧管理信息平台連接我們要維護的設施、我們的技術人員和我們運營團隊的管理人員。該平台整合了我們所管理的設備的維保計劃，實時追蹤這些計劃的執行情況。當我們接到設備故障的報告時，平台會自動派發工單給距離最近的技術人員。它還讓我們的技術人員從我們之前的經驗里調取類似情況的維修方案。該平台大幅提高了我們的設備維護效率，提高客戶滿意度及客戶粘性。

我們的「O+」平台服務於我們「B to B for C」的業務模式，其為我們的企業端客戶提供了靈活的員工福利解決方案。我們旨在通過「O+」平台為企業端客戶的員工提供愉快的職場生活。它還有一個線上商城，以折扣價提供我們客戶的員工專屬的、各種各樣的商品和服務。此外，「O+」app為他們提供了使用我們在管物業的便捷。我們的「O+」平台不僅是為了滿足我們企業端客戶員工使用我們在管物業的基本需求，也是為了採取創新服務模式提升他們的工作場所幸福感，而他們的滿意度的提高有助於增加我們的客戶粘性。

我們亦就內部管理使用信息技術系統，如運營管理、人力資源、財務及採購，從而提高我們的運營效率。

業 務

根據國務院於2000年9月25日公佈並於同日生效及於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，分為經營性互聯網信息服務及非經營性互聯網信息服務。經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或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。某種互聯網信息服務被視為經營性還是非經營性，取決於是否免費提供互聯網信息。請參閱「監管概覽－有關移動互聯網應用程序信息服務的法規」。我們的中國法律顧問確認，根據與地方通信管理局（監管數字平台的主管機構）進行的訪談，通過應用程序或小程序運行我們的數字平台不需要增值電信服務許可證或其他政府批准。

此外，我們的信息技術系統及數字平台收集用戶數據，包括姓名、性別、出生日期、電話號碼、付款地址及記錄、投訴以及維修及維護請求。我們已實施以下內部控制措施以增強信息安全：

- 我們已在系統中安裝防病毒軟件。我們不時升級該軟件，並定期進行檢查以檢測病毒入侵。我們亦掃描所有傳入數據，以確保並無病毒；
- 我們已採用定期系統檢查、密碼策略、用戶授權及批准、數據備份及數據恢復測試等程序保護用戶的數據；
- 我們已指定我們的信息技術部門對我們的數字平台及系統進行定期審查，以確保我們收集、存儲及使用用戶數據的作法符合我們的內部政策以及適用法律及法規。我們的信息技術部門負責限制僱員訪問用戶數據；及
- 我們已向僱員提供培訓以確保彼等知悉我們有關用戶數據保護的內部政策。

業 務

客戶

我們的客戶基礎主要包括物業開發商、業主、業主委員會及租戶。下表載列我們各業務線的主要客戶的主要類型：

業務線	主要客戶
物業管理服務	
— 商務物業	物業開發商、業主及租戶（如企業客戶） 或業主委員會
— 公共及工業物業	業主及租戶，如企業客戶及政府和公共機構
— 住宅物業	物業開發商、業主委員會、業主及住戶
公寓租賃服務	租戶
小額貸款	中小企業、個體工商戶及個人
其他服務	企業客戶

於2017年、2018年及2019年，向單一最大客戶卓越集團提供服務的收益分別為人民幣95.5百萬元、人民幣117.7百萬元及人民幣194.3百萬元，分別佔我們總收益的10.1%、9.6%及10.6%。除卓越集團及其聯營公司外，我們於往績記錄期的客戶均為獨立第三方。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事、股東、高級管理層成員、上述人士的緊密聯繫人及擁有我們已發行股本5%以上的本集團任何其他成員公司於我們的任何五大客戶中持有任何權益。於2017年、2018年及2019年，向五大客戶提供服務的收益分別為人民幣317.3百萬元、人民幣383.2百萬元及人民幣602.0百萬元，分別佔我們總收益的33.5%、31.3%及32.8%。

請參閱「關連交易」、「與控股股東的關係」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們主要部分的收益來自我們向卓越集團開發及／或擁有的物業提供物業管理服務」。

業 務

我們的五大客戶

下表載列我們於往績記錄期的五大客戶詳情：

排名	客戶	客戶背景	提供的主要服務	開始業務			收益貢獻 (人民幣 千元)	佔總收益 百分比 (%)
				關係的時間	信用期	支付方式		
2017年								
1.	卓越集團	物業開發商	基本物業管理服務及 增值服務	自2000年起	5至30天	銀行轉賬	95,500	10.1
2.	客戶A	互聯網服務供應商	基本物業管理服務及 增值服務	自2010年起	45天	銀行轉賬	92,843	9.8
3.	客戶B	信息及通信技術基礎 設施及智能設備供應商	基本物業管理服務	自2006年起	30至45天	銀行轉賬	86,241	9.1
4.	客戶C	專門從事電子商務的 技術公司	基本物業管理服務	自2013年起	30天	銀行轉賬	23,608	2.5
5.	客戶D	電子產品及移動互聯網供 貨商	基本物業管理服務及 增值服務	自2014年起	25至45天	銀行轉賬	19,102	2.0
總計							317,294	33.5

業 務

排名	客戶	客戶背景	提供的主要服務	開始業務			收益貢獻	佔總收益 百分比
				關係的時間	信用期	支付方式		
							(人民幣 千元)	(%)
<i>2018年</i>								
1.	卓越集團	物業開發商	基本物業管理服務及 增值服務	自2000年起	5至30天	銀行轉賬	117,745	9.6
2.	客戶A	互聯網服務供貨商	基本物業管理服務及 增值服務	自2010年起	45天	銀行轉賬	117,191	9.6
3.	客戶B	信息及通信技術基礎設施 及智能設備供貨商	基本物業管理服務	自2006年起	30至45天	銀行轉賬	80,758	6.6
4.	客戶E	商務房地產服務公司	基本物業管理服務	自2014年起	15至60天	銀行轉賬	37,368	3.1
5.	客戶C	專門從事電子商務的 技術公司	基本物業管理服務	自2013年起	30天	銀行轉賬	30,165	2.5
總計							383,227	31.3

業 務

排名	客戶	客戶背景	提供的主要服務	開始業務 關係的時間	信用期	支付方式	收益貢獻	佔總收益
							(人民幣 千元)	(%)
<i>2019年</i>								
1.	卓越集團	物業開發商	基本物業管理服務及 增值服務	自2000年起	5至30天	銀行轉賬	194,302	10.6
2.	客戶A	互聯網服務供應商	基本物業管理服務	自2010年起	45天	銀行轉賬	151,669	8.3
3.	客戶B	信息及通信技術基礎設施 及智能設備供應商	基本物業管理服務	自2006年起	15至45天	銀行轉賬	124,011	6.8
4.	客戶E	商務房地產服務公司	基本物業管理服務	自2014年起	15至60天	銀行轉賬	66,223	3.6
5.	客戶D	電子產品及移動互聯網 供貨商	基本物業管理服務及 增值服務	自2014年起	25至45天	銀行轉賬	65,793	3.6
總計							601,998	32.8

業 務

供貨商

概覽

我們的供貨商主要是位於中國提供清潔、安全、綠化、園藝、維修及維護服務，以及設施及設備管理服務且具有相關法律法規的資格要求的分包商。我們的分包商專注於彼等提供的服務，因此以高效的方式運作。我們相信，有關分包安排令我們利用分包商的人力資源及技術專長，降低我們的勞動力成本並提高整體盈利能力。於2017年、2018年及2019年，我們的分包成本分別為人民幣6.4百萬元、人民幣15.0百萬元及人民幣56.4百萬元，分別佔我們相關年度總銷售成本的0.9%、1.6%及4.0%。

我們於往績記錄期內的所有五大供貨商均為屬獨立第三方的分包商，卓越集團及盛恒達電梯除外。截至最後實際可行日期，概無董事、股東、高級管理層成員、上述人士的緊密聯繫人及擁有我們已發行股本5%以上的本集團任何其他成員於我們的任何五大供貨商中持有任何權益。於2017年、2018年及2019年，來自五大供貨商的採購額分別為人民幣70.4百萬元、人民幣86.1百萬元及人民幣85.4百萬元，分別佔我們相關年度總採購額30.7%、29.1%及18.8%，而來自單一最大供貨商的採購額分別為人民幣33.7百萬元、人民幣44.2百萬元及人民幣35.6百萬元，分別佔我們相關年度總採購額的14.7%、14.9%及7.8%。

於往績記錄期，除卓越集團外，概無五大供貨商同時為我們的五大客戶。卓越集團在中國經營物業開發及物業投資業務。卓越集團總部位於深圳，業務遍及全球地域範圍，並在選定一線城市及二線城市中擁有強大的影響力。根據中指院的資料，卓越置業躋身2019年中國房地產開發企業五百強，而卓越集團旗下的深圳市卓越商業管理有限公司位列中國房地產開發企業商業地產綜合實力第7名。於往績記錄期，我們主要自卓越集團租賃停車位。於2017年、2018年及2019年，自卓越集團採購產生的成本分別為人民幣33.7百萬元、人民幣44.2百萬元及人民幣35.6百萬元，分別佔我們相關年度總採購額的14.7%、14.9%及7.8%。於往績記錄期，我們從盛恒達電梯採購電梯配件，並委聘盛恒達電梯就該等電梯提供配件安裝、維護及維修服務。我們自卓越集團及其聯營公司租賃我們所管理住宅及商務物業內的若干停車位以供轉租予該等住宅及商務物業的住戶及租戶。我們亦自卓越集團及其聯營公司租賃由彼等持有且由我們管理的商務物業的若干公共面積作商業用途。有關進一步詳情，請參閱「關連交易－(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易－1.商務物業租賃協議」及「－2.採購及維護服務總協議」。

業 務

我們的五大供貨商

下表載列我們於往績記錄期的五大供貨商詳情：

排名	供貨商	背景	主要供應	開始業務 關係的時間	信用期	支付方式	採購額 (人民幣 千元)	佔總採購 額百分比 (%)
2017年								
1.	卓越集團	物業開發商	停車場運營	自2000年起	30天	銀行轉賬	33,744	14.7
2.	盛恒達電梯 ⁽¹⁾	電梯銷售、安裝及維護供 貨商	電梯維護服務	自2008年起	30天	銀行轉賬	16,835	7.3
3.	供貨商A	環境服務供貨商	清潔服務	自2015年起	30天	銀行轉賬	10,718	4.7
4.	供貨商B	環境服務供貨商	清潔服務	自2014年起	30天	銀行轉賬	5,123	2.1
5.	供貨商C	環境服務供貨商	清潔服務	自2016年起	30天	銀行轉賬	3,994	1.7
總計							70,414	30.7
2018年								
1.	卓越集團	物業開發商	停車場運營	自2000年起	30天	銀行轉賬	44,181	14.9
2.	盛恒達 電梯 ⁽¹⁾	電梯銷售、安裝及維護 供貨商	電梯維護服務	自2008年起	30天	銀行轉賬	19,924	6.7
3.	供貨商A	環境服務供貨商	清潔服務	自2015年起	30天	銀行轉賬	9,406	2.9
4.	供貨商D	環境服務供貨商	清潔服務	自2013年起	30天	銀行轉賬	7,393	2.3
5.	供貨商E	環境服務供貨商	清潔服務	自2018年起	30天	銀行轉賬	5,233	1.8
總計							86,137	29.1

業 務

排名	供貨商	背景	主要供應	開始業務 關係的時間	信用期	支付方式	採購額 (人民幣 千元)	佔總採購 額百分比 (%)
2019年								
1.	卓越集團	物業開發商	停車場運營	自2000年起	30天	銀行轉賬	35,626	7.8
2.	盛恒達電梯 供貨商	電梯銷售、安裝及維護	電梯維護服務	自2008年起	30天	銀行轉賬	25,991	5.7
3.	供貨商D	環境服務供貨商	清潔服務	自2013年起	30天	銀行轉賬	9,034	2.0
4.	供貨商A	環境服務供貨商	清潔服務	自2015年起	30天	銀行轉賬	7,372	1.6
5.	供貨商F	環境服務供貨商	清潔服務	自2015年起	30天	銀行轉賬	7,370	1.6
總計							85,393	18.8

- (1) 截至最後實際可行日期，盛恒達電梯由李新女士擁有98.5%。於過往十二個月，李新女士為我們的全資附屬公司盛恒達機電設備的董事。請參閱「關連交易」。

選擇及管理分包商

一般而言，我們的總部負責監督及審查分包商的選擇、管理及評估，並在業務運營此方面作出相關政策決策。我們的附屬公司及分公司在總部的監督、審查及決策過程中為總部作出貢獻並提供支持。

選擇分包商

我們保存有一份預批分包商名單，並每一至兩年更新一次，主要依據合作歷史、客戶滿意度、供貨商背景、資格及行業聲譽、彼等向我們提供產品或服務的價格及質量以及交付能力。我們的附屬公司及分公司須從該名單中委聘分包商。我們可能會根據區域辦事處的推薦及對之前未曾合作的新供貨商的背景、資質及行業聲譽的評估將之添加至該名單。

業 務

我們通常通過競標程序委聘供貨商。我們從一批合資格供貨商中選擇供貨商，並在採購超過某一金額限制時向至少三名供貨商招標。我們在評標時會考慮各種因素，包括該等供貨商產品或服務的價格、質量及交付時間以及能力。選定的供貨商開始提供產品或服務後，我們每一至兩年定期監控及評估其表現。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無與供貨商產生重大分歧而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

管理分包商

我們定期監督和評估分包商。各物業管理項目經理預期會不時巡視分包商的工作，並記錄任何發現的問題。我們亦已制定內部政策和程序，管理有關分包商所提供服務被投訴的事宜。

我們每月及每年正式審查及評估我們的分包商。我們的附屬公司及分公司將每月對每名分包商作出月度及年度評估報告。當每年到時更新預批分包商名單時，我們的附屬公司及分公司將根據評估報告作出推薦建議。倘我們發現某些分包商一直提供不合格服務時，我們會終止分包協議。我們亦將之從預批名單中除名，倘若我們發現這些分包商(i)逾一年至兩年未向本集團任何成員公司提供物業管理服務；(ii)未響應評估及暗訪中發現的問題且並無相應提高其服務質量；(iii)作為不符合一般誠信準則；(iv)誣衊我們或我們的服務；及／或(v)因其行為對我們的客戶、我們的聲譽或品牌價值造成重大不利影響。

分包協議的主要條款

我們的分包協議通常包括以下主要條款：

- **期限**。協議通常為期一年至兩年，可經相互同意後重續。我們根據分包商服務質量考慮續聘分包商。
- **表現範圍和標準**。分包協議將會載列分包商服務的範圍和預期標準，包括分包服務的覆蓋範圍。對於維修和保養升降機及滅火系統等服務的分包協議，我們可能對所需檢查狀態及類別明確預期標準。我們亦可能要求分包

業 務

商遵守我們的內部政策，例如有關質量標準、安全、報告時間、制服和和禮儀指引等。

- *我們的權利和責任*。我們一般有權利和責任監督和評估分包商。為完成彼等的服務，我們亦負責向彼等提供必要支持，例如，可能包括免費使用辦公設施。我們一般每月或每季支付分包費，視乎合約所訂明的規定。倘分包商未有遵守我們的履約範圍和標準，我們有權收取罰金或扣除分包費。
- *分包商的權利和責任*。分包商負責遵照適用法律法規領取進行業務運營所需的執照、許可和證書，亦承諾根據相關分包協議規定的範圍、次數及質量標準提供服務。
- *風險分擔*。分包商自行管理僱員，我們與之並不存在僱傭關係。若分包商自有僱員在提供訂約服務過程中受傷或蒙受財產損失，分包商負責給予賠償，而若其自有僱員在提供訂約服務過程中造成人員受傷或財產受損，分包商亦須承擔損害賠償。
- *原材料採購*。我們的分包商一般自行採購提供合約服務時所需的工具及其他原材料。倘我們的分包商需要為我們採購某些原材料，如滅火系統或升降機的部件，彼等須獲預先許可。我們亦可能在合約中訂明彼等可為我們採購成本低於某一價格的部件，並免收額外費用。
- *終止及續期*。我們通常每月及每半年根據客戶滿意度定期監督及評估分包商的表現。倘分包商不遵守權利與義務，重複犯錯，或客戶多次投訴其服務，我們一般有權終止合約。一般於合約屆滿前30日事先書面通知建議續約。

業 務

質量控制

我們優先考慮服務的質量，認為質量控制是業務長期致勝的關鍵。我們有專責人員主要負責監控業務運營以實現質量控制，集中於維持質量標準、標準化內部政策及程序並監管有關標準的遵守情況。該等人員在區域辦事處及總部進行定期巡查。通過在線監控及線下監督，我們的質量控制隊伍控制我們服務各方面的質量，包括客戶服務、保安服務、維護服務以及環境及清潔服務。

對服務的質量控制

我們按照我們的「4+E」質量控制制度及ISO9001:2015認證下的標準從事經營，我們於2001年從環通認證中心首次獲得該認證。我們的現有認證有效期由2017年8月14日起至2020年8月13日止。我們已制定一套服務質量監控制度，包括一系列的標準化內部政策及程序。例如，我們規定僱員和分包商在每輪定期檢查後填妥檢查核對表，記錄其所見所聞以及物業的最新狀況。我們亦備有指導手冊，從建設、環境、採購、併購、會計及稅務到日常營運，指導他們如何進行業務運營的若干方面，例如如何清潔辦公室、浴室、升降機等區域，以及如何維護和操作技術設施，例如升降機系統及消防設備。

對分包商的質量控制

我們通常會在分包協議中納入預期質量標準。我們定期評估分包商的表現，並在分包商的表現未能達標時會要求其採取合適和必要的整改措施。倘分包商未有根據質量標準行事，我們保留權利收取罰金，扣除分包費，甚至終止合約，並根據評估結果決定是否續訂分包協議。請參閱「— 供貨商 — 選擇及管理分包商」和「— 供貨商 — 分包協議的主要條款」。

反饋及投訴管理

在日常業務營運過程中，我們爭求及收取客戶對我們服務提出的反饋及投訴。客戶可撥打我們的全國服務熱線或與物業管理項目駐場僱員溝通，向我們提出反饋及投訴。舉例而言，客戶的反饋及投訴可能與分包商服務不達標及財產受損有關。

業 務

我們已制定內部政策和程序來應對及記錄客戶反饋及投訴，並回訪客戶以評價我們的回應。這些內部政策和程序適用於我們所有物業管理項目。我們要求僱員在收到所有客戶反饋及投訴後將之錄入至我們的中央客戶服務管理系統，還須取得客戶聯繫方式，在一個小時內跟進，並須積極聯絡客戶在同日內就解決方案進行溝通。與客戶的所有聯絡情況均須以圖文形式記錄在案。該個案的負責僱員須解決問題並在五日內辦理完畢。

我們的本地項目服務中心將在個案辦結後跟進客戶以評價我們的回應。倘客戶表示不滿意其反饋或投訴的處理方式，則我們的總部將要求僱員再次處理。在設計這一反饋及投訴制度時，我們旨在維護客戶對我們的信任和信心。

加強針對新型冠狀病毒肺炎疫情的衛生和預防措施

為應對新型冠狀病毒肺炎疫情，自2020年1月下旬起，我們在所管理的物業採取了強化衛生和預防措施。這些措施包括(i)定期清潔和消毒我們在管物業中的公共區域；(ii)通過測量訪客的體溫來監視他們在我們在管場所中的醫療症狀；(iii)要求我們的員工穿戴合適的防護裝備，例如手套和口罩；及(iv)加強員工及我們在管物業的業主、租戶和住戶的個人衛生。預計實施這些增強措施的額外成本主要與口罩、乙醇洗手液、消毒劑及紅外線溫度計有關。

知識產權

我們認為，我們的知識產權是我們持久成功的關鍵。我們主要依賴有關商標及商業秘密的法律法規，以及僱員及第三方有關保密及不競爭的合約承諾，以保護我們的知識產權。於最後實際可行日期，我們並無擁有任何商標。於最後實際可行日期，我們註冊了五個域名及三個商標，被授予使用九種商標的權利，且正在申請登記八種軟件版權的所有權轉讓，我們認為該域名及商標對我們的業務至關重要。於最後實際可行日期，我們並不知悉我們嚴重侵犯第三方所擁有的任何知識產權，亦不知悉任何第三方嚴重侵犯了我們的知識產權。

有關我們註冊知識產權及知識產權申請的更多資料，請參閱本文件「附錄四－法定及一般資料－B.有關業務的資料－2.本集團的知識產權」。

業 務

獎項和殊榮

下表載列於往績記錄期及直至最後實際可行日期我們獲得的主要獎項和殊榮：

獎項或 殊榮日期	獎項或殊榮名稱	頒獎機構
2020年	2020中國物業服務百強企業中排名第14名	中國指數研究院
	2020中國辦公物業管理優秀企業	中國指數研究院
2019年	2019中國物業服務百強企業第16名	中國指數研究院
	2019中國辦公物業管理優秀企業第2名	中國指數研究院
	2019廣東省物業服務綜合實力測評第12名	廣東省物業管理 行業協會
2018年	2018年度深圳物業服務企業綜合實力50強 企業第九名	深圳市物業管理 行業協會

業 務

獎項或 殊榮日期	獎項或殊榮名稱	頒獎機構
2018年	2018中國物業服務企業百強第18名	中國物業管理協會
	2018深圳市物業服務企業綜合實力50強 企業第9名	深圳市物業管理 行業協會
	2018深圳物業企業淨資產前五強	深圳市物業管理 行業協會
	2018深圳物業企業管理面積前十強	深圳市物業管理 行業協會
	2018深圳物業企業總收入前十強	深圳市物業管理 行業協會
	2018深圳物業企業淨利潤前十強	深圳市物業管理 行業協會
2017年	2017中國物業服務百強企業第19名	中國指數研究院
	2017中國商業物業管理優秀企業	中國指數研究院

業 務

競爭

根據弗若斯特沙利文的資料，領先的商務物業管理服務供貨商一般與物業開發商關聯密切，房地產開發公司資本充裕，為商務物業的開發及建造、營運及管理服務等提供顧問服務。此外，中國商務物業管理服務市場相對分散。於2019年，按向商務物業提供基本物業管理服務所得總收入計，中國前五大公司約佔16.7%。另一方面，中國物業管理服務市場非常分散，大量競爭者提供相若服務。於2019年12月31日，物業管理服務公司逾110,000間，提供住宅及非住宅物業的物業管理服務。

作為一間中國物業管理服務供貨商，我們的競爭對手主要為大型國內、區域及本地商務運營及物業管理公司。我們乃為少數領先的商務物業管理服務公司之一，憑借多元化與差異化的商務物業以及競爭優勢，我們相信足可繼續在業內與對手競爭。此外，市場新晉公司或會面對品牌聲譽、資本要求、客戶關係、營運及管理能力、技術水平及人才等入行門坎，我們相信我們已克服此等方面的問題，今後亦如是。有關我們經營所在行業和市場的更多數據，請參閱本文件「行業概覽」及「風險因素－與業務及行業有關的風險－我們的業務競爭激烈及我們與現有及新競爭對手的競爭未必成功」。

職業健康及安全

我們受有關職業健康及安全事宜的中國法律規限。於往績記錄期，我們按照GB/T28001-2001/OHSAS 18001:2007認證下的標準從事經營，我們於2011年從環通認證中心有限公司首次獲得該認證。我們的現有認證有效期由2017年8月14日起至2020年8月13日止。我們向僱員提供處理特定應爭事件的培訓。有關更多資料，請參閱下文「僱員」。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並無遭遇任何涉及人員受傷或財產損失的重大事件。我們的中國法律顧問確認，除下文「法律程序及合規－有關社會保險及住房公積金的過往不合規事件」所披露者外，我們已在各重大方面遵守所有適用勞動法律法規，且董事確認往績記錄期內並不存在重大勞動爭議或針對我們的勞動相關法律程序。

業 務

環境保護

我們致力環境保護並採納及實施有關措施確保我們符合GB/T24001-2016/ISO14001:2015認證下的標準，我們於2011年首次自深圳市環通認證中心有限公司獲得該認證。我們的現有認證有效期由2017年8月14日起至2020年8月13日止。

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。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無因違反中國環境法律而遭受任何重大罰款或處罰，亦無因違反中國環境法律而被處以任何重大行政處罰。

僱員

我們相信僱員的專長、經驗及專業發展推動我們業務成長。我們的人力資源部負責管理，培訓及招聘僱員。

於2020年3月31日，我們分別在中國及印度合共擁有11,838名及88名全職僱員。下表載列按職能劃分的全職僱員人數及明細：

	僱員人數	佔總人數的百分比
董事會辦公室	5	0.0
人力資源及行政部門	33	0.3
財務部門	36	0.3
總經理及地區經理辦公室	30	0.3
採購管理部門	9	0.1
信息技術部門	10	0.1
物業管理業務部門	9,690	81.3
專業業務部門	1,861	15.6
非住宅物業業務部門	163	1.4
投資管理及開發部門	37	0.3
金融服務業務部門	52	0.4
總計	11,926	100.0

業 務

下表載列於2020年3月31日按地理位置劃分的全職僱員明細：

	僱員人數	佔總人數的 百分比
大灣區	7,493	62.8
長江三角洲地區	1,933	16.2
中國其他地區	2,412	20.2
印度	88	0.7
總計	11,926	100.0

於最後實際可行日期，我們的僱員並無組織工會。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們概無遭遇任何重大罷工或與僱員產生任何勞資糾紛，亦無自相關政府機關或第三方收到任何投訴、通告或頒令。

招聘

我們致力吸引最優秀及最突出的人才加入。除了招聘、吸引並按照「優才」項目與「潛才」項目培養有經驗的專業人士外，我們亦根據「新翼培養」項目招聘應屆生。

作為羅致業內翹楚工作的一部分，我們已設立詳盡的內部政策及程序，指導各階段的工作。例如，我們對於各職位面試官的人選、如何進行電話及現場面試及標準化的面試程序等都有既定指引。

我們亦經常評定本身的招聘程序及職位簡介。我們一方面決定各管理層級的理想人選資質，亦致力選出符合我們職業道德及企業文化的人才。我們的招聘過程主要包括下列階段：

- *刊登招聘公告*。部門如需招人，則提出所招聘空缺，由人力資源部負責招聘的人員在多個內部平台和外部平台刊登招聘公告，連同我們所需資質的簡介。有關平台包括在線和線下渠道，例如我們本身的網站、招聘海報及在線職位數據庫等。我們亦設有僱員獎勵計劃，當僱員成功推薦人選時即可獲得獎勵。

業 務

- **審閱簡歷。**人力資源部聯同招人部門參考內部指引，審閱申請書及簡歷。
- **面試。**我們將從簡歷中挑選申請人進行面試，首輪面試以電話進行，並親自面試進入次輪面試的人選。我們將在面試結束後五天內向申請人給予反饋。
- **內部評估。**我們挑選人才後，通過考慮我們的預算薪酬和申請人個人素質來設定入職薪資；亦由負責招聘新人的相關管理人員開展內部審批工作。對於競爭管理職位或更高級職位的人選，我們會對其進行背景調查。
- **聘用。**我們將會發送錄用通知書，協助受聘的候任人員填報所需文件和進行迎新程序。

培訓與發展

我們認為僱員乃保障服務質量及客戶體驗的關鍵。作為我們保留和激勵人才長期努力的一部分，我們為員工提供職業發展前景及業務必要的專業技能培訓。

此外，我們定期為各管理層提供培訓項目，根據我們的業務需求及長期戰略為彼等設計。我們每年為僱員制定涵蓋業務運營中關鍵領域的課程，其中包括但不限於我們的企業文化及政策、特定職位所需技術知識、領導技能及有關服務性質的常規知識。我們已利用我們的行業專長為僱員開設了98門課程，這些課程透過在線及線下平台提供。我們的課程由107名以上的講師進行授課，該等講師由我們聘用的經理及其他行業專家組成。我們亦不時聘請第三方講師來加強我們的培訓項目。

培訓項目

針對不同層級的職位，我們有全面的培訓項目。該等項目的具體內容如下：

- **「優才項目」。**我們的「優才項目」面向可晉升為項目經理和專業經理等管理職位的員工儲備。我們提供的課程涵蓋多種主題，包括項目管理、業務管理和團隊管理，如何通過溝通和服務為客戶創造價值，以及如何從業務專家的角度為客戶提供良好的服務，這些主題將在課程中進行更深入的討

業 務

論。我們還提供定制課程，幫助員工減輕壓力及在管理崗位上取得成功，其中包括如何簽立和管理合同及如何進行績效管理和風險管理以確保利潤。

- *「潛才項目」*。我們的「潛才項目」面向可晉升為助理管理職位的儲備僱員。提供的課程側重於提高溝通技巧、時間及質量管理能力，亦着重於物業管理、客戶服務、工程、環境及安全管理等不同領域的專長。
- *「新翼培養項目」*。我們的「新翼培養項目」面向我們擬培養為管理人員的人才，其中部分人才乃通過年度校園招聘計劃聘用。我們提供的入門課程包括（其中包括）物業管理行業的常規知識、客戶服務的差異化以及服務性質。

為促進僱員的成長及發展，我們已在培訓項目中引入提供指導、考核、反饋及評估程序。我們相信，我們全面的培訓項目結合在職學習將有助於我們的員工進步。

現金管理政策

我們設有銀行賬戶及現金管理系統，以管理附屬公司及分支機構於其日常業務過程中的現金流入及流出情況。一般而言，我們會鼓勵附屬公司及分支機構利用銀行轉賬來結算交易，以降低管理現金的相關風險。我們的僱員被明確禁止將現金挪用及／或動用於私人或其他不符合日常業務過程的目的。

現金流量交易

與客戶支付物業管理費、保證金、租金或服務費有關的現金流入

現金處理政策及內部控制措施

我們有專門負責現金收款的收銀員或客服人員。彼等會在發出收據之前確認收取的現金金額是否正確。我們要求於該日內記錄所有現金收款。

業 務

現金流量交易

現金處理政策及內部控制措施

有關向客戶退回保證金或服務費的現金流出

我們向有權獲得退款的客戶開具退款賬單。該等客戶會向我們的收銀員或客服人員出示彼等的退款賬單，收銀員或客服人員核實賬單的真實性後，方會作出退款。遺失退款賬單的客戶可以通過填表並進行身份驗證程序報失。

我們允許客戶授權代表在彼等無法親自辦理時為其收取退款。授權代表必須經過身份驗證程序。在處理任何退款賬單之前，我們的收銀員及客服人員必須簽字並確認，並記錄退款的所有理由。

庫存現金

我們的附屬公司及分支機構的庫存現金禁止超過人民幣20,000元。我們要求超額款項於收取當日內存入我們附屬公司及分支機構的銀行賬戶。我們的員工需要每日檢查庫存現金，並且我們會指派會計人員不時檢查現金結餘及相關記錄。我們的會計人員將報告、分析及解決彼等發現的差異或其他問題，並記錄彼等發現的結果。

業 務

現金流量交易

現金處理政策及內部控制措施

將現金轉入至我們的中心銀行賬戶或附屬公司及分支機構的銀行賬戶

我們通過支票、信用卡或借記卡支付，或銀行轉賬等方式收取現金。我們的僱員必須核實主要付款及所收支票的其他細節是否正確。彼等亦需要及時提交所有付款證明。在退款支票、信用卡及借記卡支付失敗以及銀行轉賬失敗等情況下，我們的僱員必須立即跟進並採取措施解決此類問題。

將現金從我們的中心銀行賬戶或附屬公司及分支機構的銀行賬戶轉出

我們通常通過銀行轉賬或出具支票進行現金支付。我們指定特定人員為我們的業務留下空白支票簿及發行支票。彼等必須盡快向我們的銀行報告任何遺失的支票簿或單一支票，並且保存已出具支票的詳細記錄，包括出具時間、支票號碼、金額及付款原因等細節。我們的政策亦為保存未出具支票的記錄，包括我們的人員出現文書錯誤的支票。

附屬公司及分支機構銀行賬戶的開設及管理

我們的附屬公司及分支機構必須遵守有關銀行開戶的內部政策及程序。彼等需要在開立任何銀行賬戶前填妥申請表格。我們的附屬公司及分支機構需要每月對賬及檢查銀行結餘。

保險

我們認為我們的保險保障範圍符合中國行業慣例。我們就業務運營中產生的主要風險及責任投保，及於往績記錄期，我們為部分僱員購買員工意外保險及第三方僱主責任險，包括入職第一個月的僱員、部分高級僱員及特殊崗位僱員。我們明確要求

業 務

分包商與彼等僱員之間形成僱傭關係，且我們的分包商負責賠償其自身員工於提供服務期間遭受的人身或財產損害。

我們亦對第三方因我們的業務運營引起或與之相關而遭受的財產損失或人身傷害而購有責任保險。根據中國慣例，本公司並無投保任何業務中斷或訴訟的保險。董事相信現有保險範圍符合行業慣例，可為現有營運提供足夠保障。然而，概不保證本公司投購的保單足夠保障所有營運風險。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們保險的承保範圍可能無法充分涵蓋有關業務風險」。

證書、牌照、許可證及監管備案

我們須就業務運營取得並持有各類證書、牌照及許可證。誠如我們的中國法律顧問告知，董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已獲得相關監管機構授出就我們的業務經營所必要的全部重要證書、牌照及許可證，且我們所有的證書、牌照及許可證均有效。我們須不時續領該等證書、牌照及許可證。我們預期於續期時不會遇到任何困難，惟我們須符合相關政府機構設立的適用規定及條件並遵循相關法律法規所載程序。

此外，我們必須辦理若干備案手續方可開展我們的業務。截至最後實際可行日期，我們的六家分公司及一家附屬公司未能向相關政府機關就招募保安人員進行備案，主要是因為爆發COVID-19疫情（並非我們所能控制），我們無法根據適用的法律法規安排我們招募的保安人員參加由相關政府機關提供的必要培訓。請參閱「風險因素－與業務及行業有關的風險－我們也許未能為業務營運取得或續領必需的許可證、牌照、證書或其他相關的中國政府批文或者辦理若干備案手續」。一旦滿足備案的所有條件（包括必要的培訓）後，我們將立即向相關政府機關進行備案。

業 務

物業

截至最後實際可行日期，我們並無擁有任何物業。

截至最後實際可行日期，我們在中國各地合共租有360項物業，用作辦公場所及員工宿舍，面積約為35,000平方米。截至最後實際可行日期，我們亦在深圳租賃九項住宅物業及一項商務物業用於我們公寓租賃服務及會所運營服務下的分租。截至最後實際可行日期，我們作為租戶未能登記370份租賃協議中的366份，包括有關我們公寓租賃服務及會所運營服務的租賃協議。此外，截至最後實際可行日期，我們作為分租戶的業主未能登記94份租賃協議。登記租賃協議需要向有關部門提交我們交易對手方的若干文件，包括彼等的身份文件及房屋所有權證。因此，登記須待我們交易對手方予以配合，而這非我們所能控制。我們的中國法律顧問表示，欠缺登記將不會影響該等租賃協議的有效性及其可執行性。然而，政府有關部門可能要求我們限期糾正該等未登記租賃協議，而倘我們未能糾正，則會因每份未登記租賃協議被處以高達人民幣10,000元的罰款。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們可能因缺少租賃登記而遭受罰款」。截至最後實際可行日期，我們並無就未登記任何租賃協議而收到任何糾正命令或遭受任何罰款。董事認為，該等未登記租賃協議將不會對我們造成重大不利經營或財務影響。因此，財務報表內並無作出撥備。為確保持續遵守中國法律法規，我們將繼續尋求交易對手方配合向中國政府有關部門登記已簽署的租賃協議。

截至最後實際可行日期，我們370項租賃物業中的263項的出租人並無取得或向我們提供相關物業業權證書及出租該等物業的所有權證明或權利證明。我們的中國法律顧問表示，我們無法確認出租人是否有法定權利或必要授權向我們出租該等物業，該等物業是否存在按揭或第三方權利或該等租賃是否受第三方質疑。董事認為，由於無物業業權證書的租賃物業主要用作我們的員工宿舍及辦公室，替代場所隨時可用及我們被要求同時從所有該等租賃物業（位於多個城市且租自多名出租人）搬遷的風險較低，該等瑕疵整體上將不會對我們的業務或財務狀況造成重大不利影響。

業 務

我們並無單一物業佔總資產賬面值15%或以上。因此，依照公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告（香港法例第32L章）第6(2)條規定的豁免，我們並不需要就我們的物業權益編製估值報告。

法律程序與合規

法律程序

我們在日常業務過程中或不時捲入法律、仲裁或行政程序。截至最後實際可行日期，並無針對我們或我們任何董事且可能對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響的待決或威脅提出的法律、仲裁或行政程序。

有關社會保險及住房公積金的過往不合規事件

下文載列於往績記錄期內我們違反涉及社會保險及住房公積金供款的適用法律法規的過往事件摘要。董事認為，該等不合規事件不會對我們造成任何重大運營或財務影響。

背景

於往績記錄期內，我們未能按照中國法律規定為部分僱員全額繳納社會保險及住房公積金。

不合規的原因

發生該等不合規事件主要是因為：(i)已購買新農合保險或在原居住的農村地區擁有自己住房的部分僱員要求我們不需要為其繳納社會保險及住房公積金；及(ii)我們部分僱員傾向於不繳納社會保險及住房公積金。

業 務

潛在最大處罰及法律後果

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

董事認為，該等不合規事件不會對我們的業務及經營業績產生任何重大不利影響，乃因考慮到：(i)基於我們自當地社會保險及住房公積金部門獲得的確認，於往績記錄期內並無因有關不合規行為而遭到處罰；(ii)根據人力資源社會保障部辦公廳於2018年9月頒佈的關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》，嚴格禁止地方政府收取過往欠繳社會保險供款；(iii)根據與深圳人力資源和社會保障局的面談，一般而言，其不會要求企業繳納過往欠繳社會保險供款，惟其僱員向地方政府提出投訴或申請勞務糾紛仲裁，則作別論。此外，倘企業於接獲地方政府通知要求其繳納過往欠繳社會保險供款時盡快如此行事，則地方政府一般不會就過往不合規事件實施任何處罰；(iv)截至最後實際可行日期，我們並無接獲亦不知悉任何來自地方政府的通知，要求我們繳納逾期的社會保險及住房公積金供款；(v)截至最後實際可行日期，我們並無接獲僱員涉及社會保險及住房公積金供款的任何重大投訴；(vi)我們承諾於接獲地方政府通知要求我們繳納社會保險及住房公積金供款的過往差額時盡快如此行事，致使地方政府不會就有關過往不合規事件實施任何處罰；及(vii)我們的控股股東承諾，倘我們被有關機關要求繳納過往欠繳社會保險及住房公積金供款，或我們須就該等過往欠繳供款繳納任何滯納金或罰款，其將為我們就過往欠繳供款及有關機關施加的任何滯納金及罰款作出彌償，以確保我們不會蒙受任何經濟損失。我們的中國法律顧問向我們表示，在現有政策及法規以及地方政府的實施及監管規定並無重大變動的前提下，我們將須繳納過往欠繳社會保險及因過往欠繳社會保險而受到嚴重行政處罰的風險微乎其微，且過往欠繳住房公積金將對我們的業務經營造成重大不利影響並產生巨額實際虧損的風險微乎其微。

業 務

整改措施

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度，我們已就我們未能繳納足夠的社會保險及住房公積金供款計提撥備分別人民幣0.6百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣4.1百萬元。截至最後實際可行日期，我們已開始對該等不合規事件進行整改。我們已執行以下內部政策及程序：(i)定期與政府機構溝通，以確保我們的計算方法及付款方式符合相關法律及法規；(ii)定期諮詢外部顧問，以知悉我們是否存在違反相關法律法規的風險；(iii)定期編製有關供款金額的報告，以供董事會審查；及(iv)就有關法律法規對我們的董事、高級管理人員及員工進行內部培訓。

風險管理及內部控制

我們於營運過程中面臨各種風險。更多數據，請參閱本文件「風險因素」。我們已為業務營運設立我們認為充分的風險管理系統，連同相關政策及程序。我們風險管理的關鍵目標包括：(i)識別與我們運營有關的不同風險；(ii)評估及訂定已識別風險的優先級；(iii)針對不同風險制定恰當的風險管理策略；(iv)監控及管理風險以及我們的風險承受水平；及(v)實施應對該等風險的措施。

董事會監督及管理與我們業務相關的風險。我們已設立審核委員會，以檢討及監察財務報告程序及內部監控系統。審核委員會由四名成員組成，即甘志成先生（擔任委員會主席）、王斗先生、黃明祥先生及吳偉雄先生。有關該等委員會成員的資質及經驗的更多資料，請參閱本文件「董事及高級管理層」。

為改善企業管治，我們已採納，或預期於上市前採納，一系列內部監控政策、程序及計劃，該等政策、程序及計劃是為了就實現有效及高效營運、可靠的財務報告及遵守適用法律及法規等目標提供合理保證而設計。我們內部監控系統的摘要如下：

- 董事及高級管理層於2020年5月22日參與有關上市規則相關規定及香港上市公司董事職務的培訓；
- 我們委任呂力先生擔任我們的財務總監及霍寶兒擔任我們的聯席公司秘書以確保遵守相關法律及法規。有關彼等履歷的詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」。

業 務

- 我們已委任紅日資本有限公司擔任我們的合規顧問以就遵守上市規則的情況向我們發表意見；及
- 我們採納不同政策，確保遵守上市規則，包括有關風險管理、持續關連交易及數據披露的規則。

為籌備上市，我們已委聘獨立內部控制顧問基於協議範疇對我們的內部控制系統進行審查，涵蓋以下各方面的控制及程序：我們提供的服務、分包商管理、現金及庫務管理、薪金付款、財務及會計、稅項付款、信息技術系統管理、投購保險政策、職業健康及安全、知識產權保護及其他一般控制措施。內部控制顧問根據其調查結果推薦內部控制系統的若干整改及改進措施。因此，我們針對該等調查結果及推薦意見實施整改及改進措施。內部控制顧問經關注本集團管理層所採取的補救措施後進行了後續審查。考慮到上文所述，董事認為，經過強化的內部控制措施對我們當前業務環境而言屬足夠及有效。

我們的合規部門依據法律及監管規定制定反洗錢政策及程序。有關政策及程序在我們的業務經營中實施。

金融服務的風險管理

我們已制訂我們認為適合我們金融服務的風險管理政策及程序，其中包括：

- *受理申請及盡職審查*。收到貸款申請材料後，我們將根據對貸款申請的初審結果考慮是否受理客戶的申請。我們可能在初期拒絕客戶的申請，倘該客戶並不滿足我們的基本客戶資格要求，如企業客戶的業務合法性、穩定收入及往績記錄，以及個人客戶的年齡、職業及信用歷史。
- *評估及批准*。業務部的團隊經理和總經理分別負責審核不同金額的小額貸款申請。經理和風險管理部門主管將隨後進行評估並出具風險管理意見。申請須經總經理或深圳卓投主席最終批准。

作為風險管理事項，我們通常要求客戶提供抵押品作為我們所提供貸款的抵押。我們通常要求貸款與價值比率介乎抵押品市值的約55.0%至70.0%。

業 務

- **發放貸款。**我們遵循文件檢查、貸款發放、財產止贖權、證據收集、抵押登記和數據存檔等程序，以確保資金安全並防止業務轉移中的風險。
- **貸款後發放審查。**我們持續監控借款人在提取貸款後的還款能力。我們的客戶經理負責審查借款人提取貸款後的實際資金用途並向相關貸款審批負責人彙報。為監控貸款相關風險，我們定期審閱貸款組合，當中涉及副總經理、風險管理部及客戶經理的參與。

與控股股東的關係

概覽

本公司於2020年1月13日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。緊隨[編纂]及[編纂]完成後（並無計及行使[編纂]或因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的股份），Urban Hero將持有本公司已發行股本約[編纂]%。Urban Hero由東潤全資擁有，而東潤由李華先生（「最終控股股東」）全資擁有。因此，[編纂]完成後，李華先生、東潤及Urban Hero將為我們的控股股東。

李華先生為卓越置業的創辦人，於房地產投資、物業發展及企業管理方面逾25年經驗。彼現擔任卓越集團的控股股東、董事兼主席。

業務劃分

本集團主要從事為商務物業、公共與工業物業及住宅物業提供物業管理服務。

除本集團外，我們的最終控股股東李華先生通過卓越置業及其他投資控股公司於中國投資業務，包括物業開發、商務經營及管理服務（向卓越集團開發的購物中心及商業綜合體提供商務經營及管理服務）及金融投資（「其他業務」）。鑒於本集團經營業務的性質與其他業務之間的差異，董事認為我們的業務與其他業務之間的劃分清晰，因此，概無其他業務會或預期會與我們的業務直接或間接競爭。

截至最後實際可行日期，概無控股股東、董事及彼等各自緊密聯繫人於直接或間接與我們須根據上市規則第8.10條作出披露的業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務擁有任何權益。

與控股股東的關係

獨立於控股股東

我們相信，我們於上市後能夠獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人（除本集團外）進行業務，理由如下：

管理獨立

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。其中三名董事於卓越集團擔任不同的董事職務或職位，即李曉平先生、王銀虎先生及王斗先生。李曉平先生為我們的執行董事，亦擔任卓越置業的副主席兼總裁以及卓越集團若干附屬公司的董事或總經理。王銀虎先生及王斗先生均擔任我們的非執行董事，同時王銀虎先生擔任卓越集團的融資部總經理，而王斗先生擔任卓越集團的董事兼副總裁以及卓越集團若干附屬公司的董事。

除上文所披露者外，概無董事於我們的控股股東或彼等各自聯繫人擔任任何董事或高級管理層職位。由於王銀虎先生及王斗先生為我們的非執行董事，故彼等將不會參與日常管理或事務及業務經營。儘管李曉平先生為本公司執行董事及卓越置業的副主席兼總裁，在履行其責任時，彼一直並將繼續受到本集團及卓越集團個別及獨立高級管理層團隊支持。此外，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團與控股股東及彼等各自聯繫人概無其他重疊高級管理層成員。

倘三名重疊董事須就可能導致潛在利益衝突的任何事項迴避本公司任何董事會會議，餘下董事將具備足夠專業知識及經驗全面考慮有關事項。儘管三名董事有職務重疊，但董事（包括獨立非執行董事）認為，董事會能夠獨立於控股股東管理我們的業務，理由如下：

- (a) 我們的控股股東擁有的公司之業務概無與我們的業務構成競爭或可能構成競爭，且我們已採取企業管治措施管理現有及潛在利益衝突，因此，重疊董事擔任的雙重職責於多數情況下將不會影響本公司董事在履行其對本公司應盡職責時的必要公正；

與控股股東的關係

- (b) 本公司有三名獨立非執行董事，而本公司若干事宜，包括持續關連交易及於不競爭契據中所述其他事宜（詳情載於「一 不競爭契據」），必須經常提請獨立非執行董事審閱，且彼等將於年度報告中確認，我們的持續關連交易乃於我們日常及一般業務過程中，按一般商業條款或更優條款訂立，且該等條款屬公平合理及符合股東的整體利益；及
- (c) 倘發生利益衝突，相關董事將放棄投票，亦不會參與我們的董事會審議。我們相信，我們並無擔任重疊董事職位的董事均具備必要的資格、誠信及經驗，以維持董事會的有效運作，並於發生利益衝突時履行彼等的受信責任。請參閱「董事及高級管理層－董事會」。

運營獨立

本集團的業務經營乃獨立於由最終控股股東經營的其他業務進行。除與於日常業務過程中與控股股東所控制公司（不包括本集團）進行的該等關聯方交易外，我們於往績記錄期及直至最後實際可行日期並無與其他業務分享任何資源或資金流。此外，除「關連交易」所披露正聯浩東提供的信息技術系統支援服務外，本集團的信息技術、人力資源部門及其他行政支援乃獨立於最終控股股東。我們擁有充分的權利、持有所有相關執照並從中獲益，擁有充足的資本及僱員，可獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人就自身業務營運作出所有決策及開展有關業務營運，且於上市後亦將如此行事。

經營所需牌照

我們持有並享有對我們的業務經營屬重大的所有相關牌照及許可證的利益。

客戶／供應商／業務夥伴渠道

我們擁有一個龐大而多元化的客戶基礎，該客戶基礎與我們的控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人（包括獨立第三方業主及承租人）概無關連。我們亦可獨立接洽供應商及其他業務夥伴。

與控股股東的關係

經營設施

截至最後實際可行日期，我們於深圳、上海及嘉興自關連人士租賃九項物業（總面積約為1,652.0平方米），主要用作辦公用途。除上文所披露者外，我們業務經營所需的所有物業、設施及設備均獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人。

僱員

截至最後實際可行日期，我們所有全職僱員均主要透過招聘網站、校園招聘計劃、報章廣告、招聘公司及內部轉介而獨立招聘。

與控股股東的關連交易

本文件「關連交易」一節載列了本集團與我們的控股股東或彼等各自之緊密聯繫人在完成上市後將繼續進行的持續關連交易。所有該等交易均經公平磋商後按一般商業條款釐定。在釐定本集團與我們的控股股東或彼等各自之緊密連繫人之間的服務費用時，會考慮項目之位置及條件、服務範圍、人工及其他成本以及當時市價等因素（倘適用）。

因此，我們預期於上市後將能夠把與控股股東及彼等各自聯繫人的持續關連交易總額與總收入的百分比維持在合理範圍內。因此，預期該等持續關連交易不會影響我們整體的運營獨立性。

財務獨立

所有應收及／或應付控股股東及彼等各自緊密聯繫人的貸款（並非產生於本集團與我們的控股股東之間的日常業務過程）將於上市前悉數結清。控股股東及彼等各自緊密聯繫人就我們的借款提供或獲提供的所有股份質押或擔保將於上市後悉數解除。

與控股股東的關係

此外，我們擁有自身的內部控制及會計系統、會計及財務部門、現金收付的獨立庫務職能及取得第三方融資的獨立渠道。因此，我們認為，我們能維持在財務上獨立於控股股東及彼等各自聯繫人。

不競爭契據

李華先生已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此，李先生已無條件及不可撤回地向本公司承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人不會直接或間接參與、有興趣或進行與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務（「受限制業務」），或於與我們不時從事的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，或進行任何受限制業務，惟彼等各自之緊密聯繫人共同持有從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的任何公司（其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市）的已發行股本總額不足5%者及其未控制該公司董事會組成的10%或以上者除外。

此外，李先生已承諾，倘其或其任何緊密聯繫人發現或得悉任何與受限制業務有關的新業務投資／其他商業機會（「競爭商業機會」），其將並促使其緊密聯繫人於30個營業日內及時書面通知（「要約通知」）我們向我們轉介有關競爭商業機會，列明物色目標公司（如有關）、競爭商業機會的性質、投資或收購成本及所有其他對我們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，我們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」）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不能出席為考慮有關競爭商業機會而召開的任何會議（除非獨立董事會特別要求其出席會議）及須放棄表決，且不應計入法定人數。獨立董事會應考慮爭取獲提呈競爭商業機會的財務影響，競爭商業機會的性質是否符合我們的戰略及發展計劃，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要約通知書後30個營業日內代表我們以書面形式通知李華先生有關其爭取或放棄競爭商業機會的決定。

與控股股東的關係

倘李先生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個營業日期間內回應，其將有權（但並非有責任）爭取有關競爭商業機會。倘李先生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，其應將有關經修改的競爭商業機會轉介予我們，猶如該機會為新的競爭商業機會。

倘李華先生不再控制（不論直接或間接）擁有投票權股份的30%或以上或股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將自動失效。

李先生已進一步向我們承諾，其將提供及促使其緊密聯繫人盡力提供獨立非執行董事就執行不競爭契據進行年度審閱所需的一切資料。彼將根據企業管治報告中的自願披露原則在本公司年報內作出有關遵守不競爭契據情況的年度聲明。

為推行良好的企業管治常規及改善透明度，不競爭契據包括以下條文：

- 我們的獨立非執行董事應至少按年審閱我們的控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 本公司將按照上市規則的規定，於年度報告內或以向公眾刊發公告的方式披露有關獨立非執行董事所審閱事項的決定（包括不爭取轉介予本公司的競爭商業機會的原因），及獨立非執行董事就不競爭契據的遵守及執行情況所進行的審閱；及
- 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於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，則其不可就批准該事宜的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數。

企業管治措施

根據不競爭契據規定，我們各控股股東及其各自緊密聯繫人不得與我們競爭。我們的控股股東已各自確認，其完全理解其必須以我們股東整體的最佳利益為責任行

與控股股東的關係

事。我們的董事相信，本公司已制訂足夠的企業管治措施，以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施下列措施：

- (a) 作為籌備[編纂]的一部分，我們已修訂我們的組織章程細則以符合上市規則。具體而言，我們的組織章程細則規定，除另有規定外，董事不得在批准其自身或其緊密聯繫人具有重大利益的任何合同或安排或任何其他建議的任何決議案中表決，該董事亦不應被計入大會的法定人數之內；
- (b) 擁有重大權益的董事須就與我們的任何利益可能存在衝突或存在潛在衝突的事宜作出全面披露，並在我們的董事會會議上，就該董事或其緊密聯繫人擁有重大權益的事宜避席，除非大多數獨立非執行董事特別要求該名董事出席該董事會會議或參與其中，則作別論；
- (c) 我們承諾，董事會應由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均衡組成。我們已委任獨立非執行董事，並且我們相信，我們的獨立非執行董事具備充足經驗，且彼等無任何可嚴重干預彼等行使獨立判斷的任何業務關係或其他關係，將可提供公正外部意見，以保障公眾股東的利益。請參閱「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」；
- (d) 我們已委任紅日資本有限公司作為我們的合規顧問，其將依照適用的法律及上市規則（包括對董事職責及企業管治的不同規定）向本公司提供意見及指引；
- (e) 誠如上市規則所規定，我們的獨立非執行董事應每年審閱任何關連交易，並於我們的年報中確認該等交易乃於我們的日常及一般業務過程中按正常的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，且符合我們的股東的整體利益；及
- (f) 我們的獨立非執行董事將會按年審閱李華先生作出的不競爭承諾以及其每年遵守有關承諾情況。


關連交易

本集團與上市完成後將成為我們關連人士的訂約方訂立多項協議，本節所披露的交易將於上市後根據上市規則第十四A章構成本公司的持續關連交易。

(A) 獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 商標許可協議

(a) 商標許可契約

於[●]，本公司（為其本身及代表我們的其他附屬公司）與卓越置業訂立商標許可契約（「商標許可契約」），據此，卓越置業同意不可撤銷及無條件地向我們授予不可轉讓許可，可使用於香港註冊的「 Excellence」商標，自商標許可契約日期起永久有效（惟受限於卓越商標的更新期限），並且免繳授權使用費。請參閱「附錄四－法定及一般資料－B.有關業務的資料－2.本集團的知識產權」。

我們認為，訂立為期三年以上的商標許可契約可確保我們運營的穩定性，這符合我們及股東的整體利益。聯席保薦人認為，按該期限訂立此類協議符合一般商業慣例。

截至最後實際可行日期，卓越置業由李華先生擁有95.0%。由於李華先生為我們的控股股東之一，故根據上市規則卓越置業乃本公司的關連人士。因此，上市後商標許可契約項下的交易將根據上市規則第十四A章構成本公司的持續關連交易。

由於卓越商標的使用權乃按免繳授權使用費的基準授予我們，故商標許可契約項下的交易將符合上市規則第14A.76條所指最低豁免水平，並將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

(b) 商標許可協議

於2020年5月27日，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與卓越置業訂立一項商標許可協議（「**商標許可協議**」），據此，卓越置業同意不可撤銷及無條件授予我們在中國使用卓越置業擁有的若干商標的不可轉讓許可，自商標許可協議日期起永久有效（惟受限於許可商標的更新期限），並且免繳授權使用費。請參閱「附錄四－法定及一般資料－B.與我們的業務有關的資料－2. 本集團的知識產權」。

我們認為訂立為期三年以上的商標許可協議可確保我們運營的穩定性，這符合我們及股東的整體利益。聯席保薦人認為，按該期限訂立此類協議符合一般商業慣例。

截至最後實際可行日期，卓越置業由李華先生擁有95.0%。由於李華先生為我們的控股股東之一，故根據上市規則卓越置業乃本公司的關連人士。因此，上市後商標許可協議項下的交易將根據上市規則第十四A章構成本公司的持續關連交易。

由於經許可商標的使用權乃按免繳授權使用費的基準授予我們，故商標許可協議項下的交易將符合上市規則第14A.76條所指最低豁免水平，並將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

2. 物業經紀服務框架協議

於[●]，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與卓越置業（為其本身及代表卓越集團及其聯營公司的其他成員公司）訂立物業經紀服務框架協議（「**物業經紀服務框架協議**」），據此，本集團同意為(i)卓越集團及其聯營公司所開發住宅及商務物業的銷售，(ii)卓越集團及其聯營公司擁有且由我們管理的寫字樓的未租出單位及住宅區的未租出附屬商業單位提供物業經紀服務（「**物業經紀服務**」）。物業經紀服務框架協議的協議期限自[編纂]起至2022年12月31日為止。

關連交易

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年，卓越集團及其聯營公司就物業經紀服務應付的佣金費用總額分別約為人民幣1.6百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣1.0百萬元。於2018年就物業經紀服務應付的佣金費用總額減少，主要是由於物業需求減少，與市場低迷相符。

物業經紀服務佣金費用將按公平基準並參考(i)將通過我們的物業經紀服務出租或銷售的該等物業的租金或售價及面積；及(ii)可與卓越集團在市場上就提供類似服務向其他獨立物業經紀服務提供商收取的價格比較的若干佣金費率釐定。

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度各年，卓越集團及／或其聯營公司就根據物業經紀服務框架協議的物業經紀服務應付的最高年度費用分別不超過人民幣1.1百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣1.5百萬元。

為確定上述年度上限，董事已考慮下述在相關情形下被認為正當合理的因素：

- 往績記錄期的歷史交易金額；
- 截至2022年12月31日止三個年度將由卓越集團租賃的寫字樓單位及附屬商業單位及將由卓越集團開發並要求提供物業經紀服務的物業的估計面積及基於過往成功率估計的本集團的預期轉介成功率；
- 預期通過擴大本集團銷售團隊提高提供物業經紀服務的能力；及
- 未來三年對物業的需求，經計及中國房地產行業未來三年的前景。

截至最後實際可行日期，卓越置業由李華先生擁有95.0%。由於李華先生為我們的控股股東之一，故根據上市規則卓越置業乃本公司的關連人士。因此，上市後物業經紀服務框架協議項下的交易將根據上市規則第十四A章構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則就物業經紀服務框架協議的年度上限計算的各項適用年度百分比率預期將低於0.1%，故物業經紀服務框架協議項下的交易將符合上市規則第14A.76條所指最低豁免水平，將獲豁免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。

關連交易

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

1. 商務物業租賃協議

於[●]，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與卓越置業（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司）訂立商務物業租賃總協議（「商務物業租賃總協議」），據此，我們將自卓越集團及其聯營公司租賃(i)我們所管理住宅及商務物業內的若干停車位（「停車位」）以供轉租予該等住宅及商務物業的住戶及租戶；及(ii)由卓越集團及其聯營公司持有且由我們管理的商務物業的若干公共面積（「公共面積」，連同停車位統稱「商務物業」）作商業用途，包括但不限於廣告及提供洗車服務。商務物業租賃總協議的期限自[編纂]起至2022年12月31日為止。訂約雙方的相關成員將訂立個別租賃協議，並按照商務物業租賃總協議規定的原則制定具體條款及條件。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年，本集團應向卓越集團支付的商務物業租賃租金總額分別約為人民幣29.8百萬元、人民幣35.9百萬元及人民幣35.3百萬元。

於往績記錄期，卓越集團及其聯營公司向我們租賃部分商務物業，我們隨後轉租商務物業予若干住戶及租戶。鑑於(i)停車位位於我們所管理住宅區及商務物業停車區內，且因為我們在管理停車區並可聯絡業主所以住戶及租戶習慣於接洽我們來滿足其停車位租賃需要；(ii)本集團於往績記錄期一直憑借相關的豐富資源及專業知識向卓越集團及其聯營公司提供停車場租賃服務；及(iii)公共區域的租賃將會提升卓越集團及其聯營公司所擁有及使用的物業的閒置區域的利用率，繼而能更好服務相關物業的租戶，並實現我們的收益來源多元化，我們將繼續根據商務物業租賃總協議從卓越集團及其聯營公司租賃商務物業。

本集團根據商務物業租賃總協議應付的租金乃按公平基準並參考（其中包括）(i)有關地方監管部門頒佈的住宅物業停車場的政府指導租金；(ii)中國類似位置商務物業現行租金市價；(iii)本集團從卓越集團租賃的停車場的佔用率；及(iv)我們管理的住宅社區及商務物業的停車場數目而釐定。

關連交易

董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年，我們根據商務物業租賃總協議應付的最高年度費用分別不超過人民幣49.4百萬元、人民幣49.9百萬元及人民幣51.3百萬元。

為確定上述年度上限，董事已考慮下述在相關情形下被認為正當合理的因素：

- 於往績記錄期租賃停車位的歷史交易金額；
- 住宅物業停車位的政府指導租金及截至2022年12月31日止三個年度的估計增加；
- 住宅及商務物業的估計入住率；
- 現有租賃協議的條款及條件，尤其是租金；
- 計及本集團日後管理的住宅及商務物業數量、估計可用停車場數量後達致的本集團將會租賃的場所的租賃面積預期租金、位置及預期增幅；
- 租賃公共區域的歷史交易金額。

截至最後實際可行日期，卓越置業由李華先生擁有95.0%。由於李華先生為我們的控股股東之一，故根據上市規則卓越置業乃本公司的關連人士。因此，上市後商務物業租賃總協議項下的交易將根據上市規則第十四A章構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則就商務物業租賃總協議的年度上限計算的各項適用年度百分比率預期將高於0.1%但低於5%，故商務物業租賃總協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第十四A章須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

2. 採購及維護服務總協議

於[●]，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與盛恒達電梯訂立採購及維護服務總協議（「採購及維護服務總協議」），據此，本集團同意(i)從盛恒達電梯採購電梯配

關連交易

件；及(ii)委聘盛恒達電梯就該等電梯提供配件安裝、維護及維修服務（「採購及維護服務」）。採購及維護服務總協議的期限自[編纂]起至2022年12月31日為止。

於往績記錄期，本集團向盛恒達電梯採購電梯配件並委聘其為我們部分在管住宅及商務物業的電梯提供配件安裝、維護及維修服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年，就採購及維護服務應付盛恒達電梯的費用總額分別約為人民幣17.8百萬元、人民幣21.1百萬元及人民幣27.6百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度，本集團應付的費用總額增加，主要是由於本集團所管住宅及商務物業的數目增加導致由盛恒達電梯提供的採購及維護服務增加。

採購及維護服務費將按公平基準並參考電梯維護費的政府指導價及當時市價（考慮到物業位置及狀況以及預計營運成本（包括人力成本及材料成本））釐定。

董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年，本集團就盛恒達電梯提供的採購及維護服務應付的最高年度費用分別不超過人民幣31.1百萬元、人民幣37.3百萬元及人民幣40.2百萬元。

為確定上述年度上限，董事已考慮下述在相關情形下被認為正當合理的因素：

- 往績記錄期的歷史交易金額及增長趨勢；
- 基於現有已簽約合同將確認的估計收益；
- 在管電梯的估計數目，此乃基於截至2022年12月31日止三個年度的發展計劃所估計我們將會管理的住宅及商務物業估計數目釐定；及
- 各電梯的估計維護及維修費以及配件價格。

關連交易

於最後實際可行日期，盛恒達電梯由李新女士擁有98.5%。由於過去12個月李新女士為我們的全資附屬公司盛恒達機電設備的董事，故盛恒達電梯根據上市規則為本公司的關連人士。因此，上市後採購及維護服務總協議項下的交易將根據上市規則第十四A章構成本公司的持續關連交易。

由於(i)盛恒達電梯為附屬公司層面的本公司關連人士；(ii)董事會（包括全體獨立非執行董事）已批准採購及維護服務總協議及據此擬進行的交易；及(iii)全體獨立非執行董事已確認採購及維護服務總協議的條款屬公平合理及按一般或更佳的商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益，故採購及維護服務總協議項下的交易，根據上市規則第14A.101條須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

3. 信息技術系統支援服務總協議

於[●]，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與正聯浩東訂立信息技術系統支援服務總協議（「信息技術系統支援服務總協議」），據此，正聯浩東同意為本集團提供信息系統支援服務，包括但不限於(i)物業管理在線智能平台的開發、運營、維護及升級；及(ii)在線辦公系統、業務流程管理系統及內部控制管理系統的維護及升級（「信息技術系統支援服務」）。信息技術系統支援服務總協議的協議期限自[編纂]起至2022年12月31日為止。

由於正聯浩東於重組前為本集團的全資附屬公司，故於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度正聯浩東並無就正聯浩東向本集團提供的服務收費。作為重組的一部分，正聯浩東被本集團剝離，而正聯浩東將就正聯浩東向本集團提供的服務收費。

信息技術系統支援服務費將按公平基準並參考人力成本、行政成本及正聯浩東就提供類似服務而向獨立第三方收取的價格釐定。

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度各年，本集團就正聯浩東提供的信息技術系統支援服務應付的最高年度費用分別不超過人民幣5.8百萬元、人民幣9.6百萬元及人民幣11.8百萬元。

關連交易

為確定上述年度上限，董事已考慮下述在相關情形下被認為正當合理的因素：

- 截至2022年12月31日止三個年度在線智能平台開發計劃及本集團所用信息技術系統的維護及升級計劃的估計費用；及
- 本集團對信息技術系統支援服務的估計需求。

截至最後實際可行日期，正聯浩東由卓越置業間接控制，卓越置業由李華先生擁有95.0%。由於李華先生為我們的控股股東之一，故根據上市規則正聯浩東乃本公司的關連人士。因此，上市後信息技術系統支援服務總協議項下的交易將根據上市規則第十四A章構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則就信息技術系統支援服務總協議的年度上限計算的各項適用年度百分比率預期將高於0.1%但低於5%，故信息技術系統支援服務總協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第十四A章須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

(C) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務總協議

於[●]，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與卓越置業（為其本身及代表卓越集團其他成員公司及其聯營公司）訂立物業管理服務總協議（「物業管理服務總協議」），據此，我們同意向卓越集團及其聯營公司提供物業管理服務，包括但不限於(i)交付前服務，包括(a)現場安保、清潔及銷售案場管理服務；(b)初步規劃及設計諮詢服務；(c)驗房；及(d)交付前清潔服務；以及(ii)為卓越集團及其聯營公司擁有及使用的空置房及商務物業提供的物業管理服務（「物業管理服務」），協議期限自[編纂]起至2022年12月31日為止。

關連交易

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年，卓越集團及其聯營公司就本集團提供的物業管理服務應付的費用總額分別約為人民幣93.9百萬元、人民幣117.7百萬元及人民幣193.4百萬元。

物業管理服務費將按公平基準並參考(i)物業面積、位置及定位；(ii)預計營運成本（包括但不限於人力成本、行政成本、能源成本及材料成本）；(iii)為本集團管理物業周邊物業提供可資比較服務的其他服務提供商所收取的價格；(iv)有關地方監管部門頒佈的住宅物業的政府指導物業管理費；及(v)我們向獨立第三方提供相若服務的收費釐定。服務費不得高於相關監管機關指定的標準價或低於對獨立第三方的收費標準。

董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年，卓越集團及其聯營公司就物業管理服務應付的最高年度費用分別不超過人民幣204.8百萬元、人民幣291.7百萬元及人民幣370.3百萬元。

為確定上述年度上限，董事已考慮下述在相關情形下被認為正當合理的因素：

- 往績記錄期的歷史交易金額及增長趨勢；
- 就我們根據現有合同提供的物業管理服務而將會確認的估計收益；
- 就交付前階段將提供管理服務的年度上限而言，考慮我們預期卓越集團及其聯營公司於有關期間將出售住宅物業的估計建築面積（按卓越集團及其聯營公司於2019年12月31日的土地儲備以及其歷史銷售建築面積及相關增長率預估）；
- 就提供未售住宅物業單位管理服務的年度上限而言，考慮(i)有關期間未售物業單位的總面積，預期在管總面積，及(ii)每平方米將收取的估計管理費；及
- 就向卓越集團及其聯營公司擁有的商務物業提供管理服務的年度上限而言，考慮我們估計卓越集團及其聯營公司於有關期間將會開發的商務物業的預期建築面積（按卓越集團及其聯營公司於2019年12月31日的土地儲備及其歷史開發建築面積及相關增長率作出估計）。

關連交易

截至最後實際可行日期，卓越置業由李華先生擁有95.0%。由於李華先生為我們的控股股東之一，故根據上市規則卓越置業乃本公司的關連人士。因此，上市後物業管理服務總協議項下的交易將根據上市規則第十四A章構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則就物業管理服務總協議的年度上限計算的各項適用年度百分比率預期將高於5%，故物業管理服務總協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第十四A章須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

2. 供應安裝總協議

於[●]，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與卓越置業（為其本身及代表卓越集團的其他成員公司及其聯營公司）訂立供應安裝總協議（「供應安裝總協議」），據此，本集團同意(i)向卓越集團及其聯營公司供應(a)通風及空調系統；(b)地暖及水暖系統；及(c)智能家居系統，包括但不限於門禁及監控系統（「系統」）；並(ii)提供相關安裝服務（「系統供應安裝服務」）。供應安裝總協議的期限自[編纂]起至2022年12月31日止。

由於本集團自2020年起方開始向卓越集團及其聯營公司供應空調系統、供暖系統及通風系統，截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年，卓越集團及其聯營公司應付的系統供應安裝服務費分別為零、零及零。

收取的系統供應安裝服務費將按公平基準並參考當時市價（計及物業位置及條件、系統的購買成本及預期運營成本（包括勞工成本及材料成本））釐定。

董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年，卓越集團及其聯營公司就系統供應安裝服務應付的最高年度費用分別不超過人民幣73.5百萬元、人民幣122.4百萬元及人民幣183.7百萬元。卓越置業集團及其聯營公司就系統供應安裝服務應付的費用總額大幅增加，主要是由於(i)自2020年起提供供暖系統及通風系統及計劃自2021年開始向卓越集團及其聯營公司提供智能家居系統；及(ii)卓越集團及其聯營公司在未來三年內開發需要系統供應安裝服務的住宅物業數量估計增加。

關連交易

為確定上述年度上限，董事已考慮下述在相關情形下被認為正當合理的因素：

- 根據現有已簽合同將會確認的估計收益；
- 系統的估計價格及相關安裝費用；
- 由於中國有利的國家政策，將由卓越集團及其聯營公司開發需要系統供應安裝服務的住宅物業中的精裝修公寓數量估計增加；及
- 基於截至2022年12月31日止三個年度卓越集團日後所開發住宅物業的估計數量確定的系統供應安裝服務需求的估計增長，而有關估計增長又根據截至2022年12月31日止三個年度我們獲提供的開發計劃確定。

截至最後實際可行日期，卓越置業由李華先生擁有95.0%。由於李華先生為我們的控股股東之一，故根據上市規則卓越置業乃本公司的關連人士。因此，上市後供應安裝總協議項下的交易將根據上市規則第十四A章構成持續關連交易。

由於根據上市規則就供應安裝總協議的年度上限計算的各項適用年度百分比率預期將高於5%，故供應安裝總協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第十四A章須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

(D) 申請豁免

「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，獲豁免遵守上市規則項下的獨立股東批准規定，但須遵守申報、年度審閱及公告規定。

關連交易

「一 (C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已申請且聯交所已批准豁免本集團就「一 (B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所披露的持續關連交易嚴格遵守上市規則第十四A章項下的公告規定；以及就本節「一 (C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所披露的持續關連交易嚴格遵守公告及獨立股東批准規定，但條件是各財政年度持續關連交易的總額不得超過相關年度上限（如上文所述）所載金額。除按上文所述獲豁免嚴格遵守公告及獨立股東批准規定外，我們將遵守上市規則第十四A章項下的相關規定。

倘更改上述協議項下擬進行交易的任何條款或倘本公司今後與任何關連人士訂立任何新協議，我們將完全遵守上市規則第十四A章下的相關規定，除非我們申請並獲得聯交所單獨豁免。

(E) 董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，「一 (B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一 (C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述所有持續關連交易已經並將會(i)在我們的日常及一般業務過程中進行；(ii)按一般商業條款或更優條款進行；及(iii)按照公平合理的條款以符合本公司及股東整體利益的方式進行。

董事（包括獨立非執行董事）亦認為，「一 (B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一 (C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節下的持續關連交易的年度上限乃屬公平合理，並且符合本公司及股東的整體利益。

關連交易

(F) 聯席保薦人意見

聯席保薦人認為，(i)本節「－(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「－(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述的持續關連交易已經並將繼續在我們的日常及一般業務過程中依據一般商業條款或更優條款訂立，乃屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限（倘適用）屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

董事及高級管理層

董事會

董事會目前由七名董事組成，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。董事會的權力及職務包括召開股東大會並於股東大會上匯報董事會的工作；釐定我們的業務及投資計劃；擬備我們的年度財政預算和最終報告；制訂利潤分配的方案及行使細則所賦予的其他權力、職能和職務。我們已與各執行董事訂立服務協議，亦已與各獨立非執行董事訂立委任函。

下表列示若干有關董事會及高級管理層成員的資料：

董事會成員

姓名	年齡	職位	加入 本集團日期	獲委任為 董事日期	職務與職責
李曉平先生	62歲	執行董事 兼董事長	1999年 10月27日	2020年 5月22日	負責本集團整體 戰略規劃及 主要業務決策
郭瑩女士	52歲	執行董事 兼總經理	2000年 10月16日	2020年 5月22日	負責落實本集團 的戰略及 日常運營
王斗先生	52歲	非執行董事	2020年 5月22日	2020年 5月22日	負責為本集團 業務發展 提供指引

董事及高級管理層

姓名	年齡	職位	加入 本集團日期	獲委任為 董事日期	職務與職責
王銀虎先生	43歲	非執行董事	2016年 6月30日	2020年 5月22日	負責為本集團 業務發展 提供指引
黃明祥先生	61歲	獨立非執行董事 [●]	[●]	[●]	負責就本集團的 運營和管理 提供獨立建議
甘志成先生	49歲	獨立非執行董事 [●]	[●]	[●]	負責就本集團的 運營和管理 提供獨立建議
吳偉雄先生	56歲	獨立非執行董事 [●]	[●]	[●]	負責就本集團的 運營和管理 提供獨立建議

董事及高級管理層

高級管理層成員

姓名	年齡	職位	加入 本集團日期	獲委任為 高級管理層 日期	職務與職責
呂力先生	41歲	財務總監兼 聯席公司秘書	2018年 2月9日	2018年 2月9日	負責本集團的 財務管理

執行董事

李曉平先生，62歲，於2020年5月22日獲委任為執行董事兼董事長。彼於1999年10月加入本集團擔任卓越物業管理董事長，自此一直負責其整體戰略規劃及主要業務決策。李先生自1996年6月起至今一直出任卓越置業副董事長兼總裁，主要負責協助董事長處理該公司的整體戰略發展及主要業務決策。

加入本集團前，李先生於1993年9月至1996年5月曾任深圳永高實業有限公司（「深圳永高」）總經理，該公司主要從事房地產投資，而彼主要負責其整體管理和運營。

李先生於2009年6月獲博鰲21世紀房地產論壇組委會頒發「年度社會貢獻人物大獎」；於2015年8月獲博鰲房地產論壇嘉許為「中國最具創新力地產人物」；及於2018年12月於2018年中國地產新時代盛典獲表彰為「2018中國地產年度CEO30強」。

李先生於1982年1月在中國電子科技大學（前稱成都電信工程學院）獲得應用數學專業學士學位及於1988年1月在中國西安電子科技大學（前稱西北電訊工程學院）應用數學專業碩士學位。

董事及高級管理層

郭瑩女士，52歲，於2020年5月22日獲委任為執行董事，主要負責落實本集團的戰略及日常運營。郭女士於2000年10月加入本集團任職項目副經理，先後擔任品質管理部總經理、副總經理助理及副總經理。彼於2013年8月晉升為卓越物業管理總經理，此後一直負責項目管理及其日常運營。郭女士目前擔任我們多家附屬公司的董事職務。

加入本集團前，郭女士於1998年4月至2000年5月在深圳市康威家庭廚櫃有限公司（一家主要從事銷售建築材料和廚房用具的公司）任職。從1993年10月至1994年12月，郭女士在深圳雅仕衣帽有限公司（一家主要從事服裝生產和銷售的公司）任職。

於2014年1月，郭女士獲金鑰匙國際聯盟授予「2014年度聯盟卓越總經理」稱號。郭女士於2018年11月獲選為樂居財經、新浪財經、中國企業家、中房網及易居實惠聯合舉辦的「2018年中國十大物業年度CEO」候選人，並於2019年12月獲億翰智庫評為「2019年度優秀物業經理人」。

郭女士於1990年7月在中國西安工程大學（前稱西北紡織工學院）獲得紡織品設計學士學位，並於2016年8月完成由中國同濟大學經濟與管理學院提供的設施管理高級培訓課程。

非執行董事

王斗先生，52歲，於2020年5月22日獲委任為非執行董事，主要負責為本集團整體發展提供指引。

王先生於1996年6月加入卓越置業出任副總裁兼董事，並從那時起主要負責其會計及財務管理。在加入卓越置業之前，王先生於1993年9月至1996年5月曾出任深圳永高的會計經理，主要負責財務會計、財務分析及資本運營工作。王先生於1990年7月至1993年8月曾就職於成都軍區製藥一廠及萬科企業股份有限公司（前稱深圳萬科企業股份有限公司）。

王先生於1990年7月取得中國西南財經大學的經濟學學士學位。

董事及高級管理層

王銀虎先生，43歲，於2020年5月22日獲委任為非執行董事，主要負責為本集團整體發展提供指引。

王先生於2004年5月加入卓越置業擔任資金經理，並分別於2011年1月及2013年1月升任財務和資本部副總經理及融資部總經理，彼主要負責其融資和資本管理。

王先生於2001年7月獲得中國西安科技大學（前稱西安科技學院）會計學學士學位。

獨立非執行董事

黃明祥先生，61歲，於[●]獲委任為獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運和管理提供獨立建議。

自2018年9月起，黃先生一直擔任深圳市京基智農時代股份有限公司（原深圳市康達爾（集團）股份有限公司）董事，主要負責就其整體發展提供指導。該公司主要從事農業開發業務，其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000048）。自2018年3月起，黃先生一直擔任景匯集團控股有限公司（一家主要從事投資及資產管理的公司）董事長兼總裁，彼主要負責制定戰略計劃及其日常運營。2016年5月至2018年1月，黃先生擔任天利控股集團有限公司（前稱宇陽控股（集團）有限公司，一家主要從事生產和銷售多層陶瓷芯片以及投資和融資業務的公司，其股份在聯交所上市（股份代號：0117））多個職位，包括首席執行官、董事長及執行董事，彼主要負責其整體管理。於2016年1月之前，黃先生亦擔任工銀國際控股有限公司（中國工商銀行股份有限公司（「中國工商銀行」，其股份於上海證券交易所上市（股票代碼：601398）及聯交所上市（股份代號：1398）的銀行）的全資附屬公司）總經理、董事長及執行董事。黃先生於1995年8月、1997年10月及1997年10月分別獲委任為華商銀行（「華商銀行」）行長、華商銀行深圳分行董事長及中國工商銀行深圳分行的分行經理。

董事及高級管理層

黃先生於1997年7月在中國的華南理工大學獲得其會計學文憑。彼分別於2005年6月在中國的湖南大學獲得管理科學與工程專業碩士學位，並於2007年9月在中國中歐國際工商學院獲得工商管理碩士學位。

甘志成先生，49歲，於[●]獲委任為獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運和管理提供獨立建議。

甘先生擁有超過20年於香港及中國的管理會計、審計及鑒證、稅務、公司服務及跨境併購諮詢經驗。2000年5月甘先生在香港成立甘志成會計師事務所（一間執業會計師事務所）及於2009年7月在香港成立商業諮詢公司卓富德諮詢集團有限公司（「卓富德諮詢」）。甘先生現任甘志成會計師事務所的執行事務合夥人、卓富德諮詢的董事總經理及甘志成會計師事務所在上海、廣州及北京的代表辦事處的首席代表。

甘先生為Alliance of Inter-Continental Accountants的創始成員，並於2020年獲香港稅務學會註冊為註冊稅務師。彼分別於2003年11月成為特許公認會計師公會資深會員、於2006年4月成為香港會計師公會資深會員、於2011年3月成為英國財務會計師公會資深會員、於2010年1月成為香港稅務學會資深會員、於2012年4月成為英國信託及遺產從業員協會(Society of Trust and Estate Practitioners)會員及於2013年6月成為香港證券及投資學會會員。彼為香港總商會稅務委員會委員、金融及財務服務委員會委員及中國委員會委員。彼亦自2016年11月起為香港中華總商會委員會成員。甘先生於2013年11月獲委任為香港紅十字會特殊教育及復康服務管治委員會成員及名譽司庫、於2013年11月獲委任為香港紅十字會醫院學校法團校董會（「法團校董會」）校董及司庫及於2014年4月獲委任為香港紅十字會甘乃迪中心學校法團校董會辦學團體校董兼司庫。

甘先生於1993年11月於香港大學獲得理學學士學位。

吳偉雄先生，56歲，於[●]獲委任為獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運和管理提供獨立建議。

董事及高級管理層

吳先生於香港證券法、公司法及商法領域擁有豐富經驗。吳先生自1992年3月起一直為執業律師及於1994年4月成為香港律師事務所姚黎李律師行的合夥人，主要負責香港與中國之間貿易的證券法、公司法及商法。

吳先生現時或過去三年曾經於下列上市公司擔任董事職務：

公司名稱	主要業務	上市地點及 股份代號	職位	任期
國美電器控股有限公司 (現稱國美零售控股 有限公司)	電器業務	聯交所主板 (股份代號： 493)	獨立非執行董事	2011年6月至 2017年5月
工蓋有限公司	太陽能電力業務	聯交所主板 (股份代號： 1421)	獨立非執行董事	2015年6月至 2017年6月
俊知集團有限公司	生產及銷售饋線 和相關產品	聯交所主板 (股份代號： 1300)	獨立非執行董事	2011年8月至 2017年8月
富陽(中國)控股 有限公司	物業業務	聯交所主板 (股份代號： 0352)	獨立非執行董事	2006年6月至 2017年9月

董事及高級管理層

公司名稱	主要業務	上市地點及 股份代號	職位	任期
先達國際物流控股有限公司 (現稱圓通速遞 (國際) 控股有限公司)	提供貨運及 物流服務以及 其他相關服務	聯交所主板 (股份代號： 6123)	獨立非執行董事	2014年6月至 2017年12月
永保林業控股有限公司 (現稱信保環球 控股有限公司)	銷售木材及 木製產品	聯交所主板 (股份代號： 0723)	獨立非執行董事	2013年2月至 2017年12月
中國星文化產業集團有限公司 (現稱拉近 網娛集團有限公司)	媒體及娛樂業務	聯交所主板 (股份代號： 8172)	獨立非執行董事	2015年3月至今
信義汽車玻璃香港 企業有限公司	電池包及 儲能系統業務	聯交所創業板 (股份代號： 8328)	獨立非執行董事	2016年6月至今
1957 & Co. (Hospitality) Limited	餐廳經營 及管理	聯交所主板 (股份代號： 8495)	獨立非執行董事	2017年11月至今

董事及高級管理層

公司名稱	主要業務	上市地點及 股份代號	職位	任期
酷派集團有限公司	提供無線解決 方案及設備	聯交所主板 (股份代號： 2369)	非執行董事	2018年1月至今
瀛晟科學有限公司	製造及買賣硬膠 及毛絨玩具 以及證券投資	聯交所主板 (股份代號： 0209)	獨立非執行董事	2019年5月至今

吳先生於1987年在香港大學獲得法律學士學位及於1989年取得英國倫敦大學學院 (University College London) 法律碩士學位。

除上文本節所披露者外，概無我們的董事於緊接本文件日前三年內在香港或海外上市的任何其他公司中擔任任何其他董事職位。

除上文本節所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後實際可行日期，概無有關我們董事的其他事宜須根據上市規則第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敦請股東垂注。

高級管理層

我們的執行董事及其他高級管理人員負責我們業務的日常運營和管理。有關我們執行董事李曉平先生和郭瑩女士的履歷詳情，請參閱「— 董事會 — 執行董事」。我們的高級管理人員還包括以下內容：

呂力先生，41歲，自2018年2月起一直擔任財務總監，主要負責本集團的財務管理。彼亦是本集團的聯席公司秘書。

加入本集團前，呂先生於2017年9月至2018年1月擔任天地壹號飲料股份有限公司（一家主要從事製造和銷售非酒精飲料的上市公司，其股份於新三板上市（股票代碼：832898））證券投資部董事會秘書，彼主要負責該公司的財務管理和公司合規事宜。呂先生於2015年6月至2017年6月擔任物業管理服務提供商深圳市美易家商務服務集團股

董事及高級管理層

份有限公司（其股份先前曾在新三板上市（股票代碼：834669），並於2017年12月退市）董事、首席財務官兼董事會秘書，彼主要負責該公司的財務管理和合規事宜。2010年至2015年9月，呂先生擔任生物技術公司益善生物技術股份有限公司（其股份於新三板上市（股票代碼：430620））多個職位，包括財務總監兼董事會秘書，彼主要負責該公司的財務管理和公司合規事宜。2001年7月至2010年8月，呂先生曾任職多家會計師事務所，彼最後於北京永拓會計師事務所廣州分所擔任部門經理，主要負責各上市公司的審計工作。

呂先生於2001年6月在中國暨南大學獲得會計學士學位。呂先生於2013年12月獲得廣東省人力資源和社會保障廳中級審計師的資格。彼亦於2014年3月獲得深圳證券交易所頒發的董事會秘書資格證書。

聯席公司秘書

呂力先生於2020年5月22日獲委任為聯席公司秘書之一。請參閱「—高級管理層」。

霍寶兒女士於2020年5月22日獲委任為我們的一名聯席公司秘書。霍女士目前為方圓企業服務集團（香港）有限公司（「方圓」，主要從事提供公司秘書服務）的副總裁，並在多家公司（股份於聯交所上市）協助履行秘書職責，包括自2019年4月起在申萬宏源集團股份有限公司（股份代號：6806）、自2019年6月起在日照港裕廊股份有限公司（股份代號：6117）、自2019年7月起在甘肅銀行股份有限公司（股份代號：2139）、自2019年7月起在九江銀行股份有限公司（股份代號：6190）、自2019年7月起在游菜互動集團有限公司（股份代號：2022）及自2019年12月起在杭州啟明醫療器械股份有限公司（股份代號：2500）。在加入方圓之前，霍女士於2010年6月至2018年5月任職於香港交易及結算所有限公司，最後職位為上市及監管事務科上市發行人監管的合夥人。霍女士於2005年6月至2010年6月任職於畢馬威會計師事務所，最後職位為副經理。

於2008年9月，霍女士為香港會計師公會成員。彼於2005年5月獲得香港中文大學的會計學（榮譽）工商管理學士學位，並於2019年12月獲得香港大學的企業和金融法碩士學位。

董事及高級管理層

董事委員會

審核委員會

本集團已於[●]成立審核委員會，其具有符合上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載的企業管治守則（「企業管治守則」）第C.3段的書面職權範圍。審核委員會由四名成員組成，即甘志成先生、王斗先生、黃明祥先生及吳偉雄先生，其中三名為獨立非執行董事及一名為非執行董事。甘志成先生為審核委員會主席，並為具備合適專業資格的獨立非執行董事。

審核委員會的主要職責為(i)檢討及監督本集團的財務報告程序及內部監控系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議和意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責。

薪酬委員會

本集團已於[●]成立薪酬委員會，其具有符合上市規則第3.25條及上市規則附錄14所載的企業管治守則第B.1段的書面職權範圍。薪酬委員會由四名成員組成，即黃明祥先生、李曉平先生、吳偉雄先生及甘志成先生。黃明祥先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於：(i)訂立、審閱有關董事及高級管理層薪酬的政策和架構，以及就制訂有關薪酬政策而設立正式和透明的程序，並就此向董事會提供意見；(ii)釐定各董事及高級管理層的特定薪酬組合條款；及(iii)參考董事不時議決的企業目標及宗旨審閱和批准績效薪酬。

提名委員會

本集團亦已於[●]成立提名委員會，其具有符合上市規則附錄14所載的企業管治守則第A.5段的書面職權範圍。提名委員會由四名成員組成，即李曉平先生、黃明祥先生、吳偉雄先生及甘志成先生。李曉平先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為(i)定期審閱董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會組成的任何建議變動向董事會提出推薦建議；(ii)確定、挑選獲提名擔任董事職務的

董事及高級管理層

個別人士，或就此向董事會提出推薦建議，並確保董事會成員的多元化；(iii)評估我們獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會提出推薦建議。

企業管治

我們的董事肯定在本集團的管理架構及內部程序納入良好企業管治元素的重要性，藉以達致有效問責。本公司已採納企業管治守則所述的守則條文。

本公司秉持董事會應由執行董事與獨立非執行董事成員均衡組成的理念，從而使董事會存在強烈獨立元素以有效作出獨立判斷。

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，當中載列實現董事會多元化的方法。本公司認可並接納擁有一個多元化董事會的裨益，並視董事會層面日益多元化為支持本公司實現戰略目標及可持續發展的關鍵因素。本公司透過考慮眾多因素尋求實現董事會多元化，該等因素包括但不限於才能、技能、性別、年齡、文化及教育背景、種族、工作經驗、獨立性、知識及服務年限等。我們將繼續實行措施及步驟在本公司所有層面推進及加強性別多元化。我們將根據有潛力董事會候選人的表現及其對董事會的潛在貢獻，同時考慮我們本身的業務模式及不時的具體需求，選拔有潛力的董事會候選人。董事會的所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮候選人時根據客觀條件充分顧及董事會多元化的裨益。

董事會由七名成員組成，包括一名女性執行董事。董事亦擁有均衡的知識、技能及經驗組合，包括物業運營及管理、市場營銷、財務及投資。彼等獲得不同專業的學位，包括經濟學、法律、工商管理及管理。此外，董事會成員年齡跨度較大，介乎43歲至62歲。我們已採取並將繼續採取措施促進本公司各層級的性別多元化，包括但不限於董事會及高級管理層的層級。考慮到我們的業務模式及具體需求以及合共七名董事會成員中有一名女性董事，我們認為，董事會組成符合董事會多元化政策。

董事及高級管理層

就董事會性別多元化而言，董事會多元化政策進一步規定，在選舉及就董事會委任的合適候選人提出建議時，董事會應把握機會提高女性成員的比例。我們亦將在招聘中高層員工時確保性別多元化，以使未來我們將擁有一批女性高級管理人員及董事會的潛在繼任者。我們的目標是參照利益相關者的期望以及國際及地方建議的最佳慣例，維持性別多元化的適當平衡。

提名委員會負責確保董事會成員多元化。上市後，提名委員會將不時審查董事會多元化政策，確保其持續有效性，且我們將每年於企業管治報告中披露董事會多元化政策的實施情況。

董事及高級管理層薪酬

我們的董事及高級管理層成員以董事袍金、薪金、津貼、實物福利、酌情花紅及退休計劃供款的形式自本集團收取報酬。截至2019年12月31日止三個年度各年，已付予我們董事的薪酬總額（包括董事袍金、薪金、津貼、實物福利、酌情花紅及退休計劃供款）分別約為人民幣0.8百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣1.0百萬元。除上文所披露者外，本集團任何成員公司於截至2019年12月31日止三個年度各年概無任何已付或應付予董事的其他金額。

就截至2019年12月31日止三個年度各年，已付予我們的五名最高薪酬人士的薪金、津貼、實物福利、酌情花紅及退休計劃供款的總金額分別約為人民幣3.9百萬元、人民幣4.0百萬元及人民幣4.8百萬元。

我們概無就截至2019年12月31日止三個年度各年向我們的董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬，以作為加盟我們或於加盟我們後的獎勵或作為離職賠償。另外，我們的董事於同期概無豁免或同意豁免任何薪酬。

根據目前生效的安排，我們的董事於截至2020年12月31日止年度的薪酬總額（包括董事袍金、薪金、津貼、實物福利、酌情花紅及退休計劃供款）估計將不超過人民幣2.5百萬元。

我們的董事會將檢討及釐定我們的董事及高級管理層的薪酬及報酬待遇，而其於上市後將自薪酬委員會接獲建議，當中將考慮可資比較公司所付的薪金、我們董事的時間投入及職責以及本集團的表現。

董事及高級管理層

合規顧問

根據上市規則第3A.19條，我們已委任紅日資本有限公司為合規顧問，以向本公司提供諮詢服務。預計合規顧問就（其中包括）下列情況以適當的謹慎和技巧向本公司提供建議：

- 於刊發任何監管公佈、通函或財務報告前；
- 倘擬進行或屬於須予通知或關連交易的交易，包括股份發行及股份購回；
- 倘本公司建議運用[編纂]所得款項的方式有別於本文件所詳述者，或倘我們的業務活動、發展或業績偏離本文件的任何預測、估計或其他資料；及
- 倘聯交所向我們查詢股份價格或交易量的異常變動。

委任期將於[編纂]開始，並於我們就[編纂]起計首個完整財政年度的財務業績分發年報之日結束，且有關委任可經雙方協定後予以延期。

主要股東

就董事所知，緊隨[編纂]及[編纂]完成後（並未計及因行使[編纂]而可能發行的任何股份或因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的股份），以下人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向我們披露的實益權益或淡倉，或直接或間接擁有已發行投票權股份10%或以上權益：

股東姓名／名稱	權益性質	緊接[編纂]及 [編纂]完成前 所持股份 ⁽¹⁾		緊隨[編纂]及 [編纂]完成後 所持股份 ⁽¹⁾	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
李華先生 ⁽²⁾	受控制法團 權益	799股(L)	79.9%	[編纂] 股(L)	[編纂]%
東潤 ⁽²⁾	受控制法團 權益	799股(L)	79.9%	[編纂] 股(L)	[編纂]%
Urban Hero	實益擁有人	799股(L)	79.9%	[編纂] 股(L)	[編纂]%
肖興萍女士 ⁽³⁾	受控制法團 權益	131股(L)	13.1%	[編纂] 股(L)	[編纂]%
Ever Rainbow	實益擁有人	131股(L)	13.1%	[編纂] 股(L)	[編纂]%
李淵先生 ⁽⁴⁾	受控制法團 權益	70股(L)	7.0%	[編纂] 股(L)	[編纂]%
Autumn Riches	實益擁有人	70股(L)	7.0%	[編纂] 股(L)	[編纂]%

主要股東

附註：

- (1) 字母「L」即指股份長倉。
- (2) Urban Hero由東潤全資擁有，東潤繼而由李華先生全資擁有。根據證券及期貨條例，東潤及李華先生各自於Urban Hero擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (3) Ever Rainbow由肖興萍女士全資擁有。根據證券及期貨條例，肖興萍女士被視為於Ever Rainbow擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (4) Autumn Riches由李淵先生全資擁有。根據證券及期貨條例，李淵先生被視為於Autumn Riches擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

除上文所披露者外，董事並不知悉任何人士將於緊隨[編纂]及[編纂]完成後（並未計及因行使[編纂]而可能發行的任何股份或因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的股份）於任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向我們披露的實益權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何成員公司已發行投票權股份10%或以上權益。董事並不知悉任何可於此後日期導致本公司控制權變更的安排。

股本

以下說明緊接[編纂]及[編纂]完成（不計及行使[編纂]或因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的股份）前及緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司法定股本以及本公司已發行及將予發行的繳足或入賬列為繳足股本：

	面值 (港元)
法定股本：	
5,000,000,000 股每股面值0.01港元之股份	50,000,000
已發行及將予發行、繳足或入賬列為繳足：	
1,000 股截至本文件日期的已發行股份	10
[編纂] 股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
<u>[編纂] 根據[編纂]將予發行之股份</u>	<u>[編纂]</u>
<u>[編纂] 總計</u>	<u>[編纂]</u>

假設

上表假設[編纂]成為無條件並已根據[編纂]及[編纂]股份。此並無計及因行使[編纂]或因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能配發及發行的任何股份或根據下述授予董事以發行或購回股份的一般授權我們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，並將與本文件所述發行或將予發行的所有股份享有同等權利，尤其是將有權享有於本文件刊發日期後所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟[編纂]所附的任何權利除外。

配發及發行新股份的一般授權

待[編纂]成為無條件，董事將獲授一般授權以配發及發行股份及購回股份。請參閱「附錄四－法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料」。

財務資料

閣下閱讀以下討論與分析時，應一併閱讀本文件附錄一所收錄的會計師報告所載我們的合併財務資料。我們的合併財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

以下討論及分析載有反映我們目前對未來事件及財務表現的看法的若干前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們依據經驗及對過往趨勢、現況及預期未來發展的理解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與分析。然而，實際結果及發展會否與我們的預期及預測一致，則取決於多項我們無法控制的風險及不確定因素。進一步詳情 閣下應仔細考慮本文件「風險因素」及「前瞻性陳述」章節所提供的資料。

概覽

我們是中國領先的商務物業管理服務提供商。我們自1999年成立，一直專注商務物業管理服務已約廿載，擁有良好的市場聲譽和優秀品牌。根據弗若斯特沙利文報告，於2019年，按向商務物業提供基本物業管理服務所得收入計，我們在中國商務物業管理服務提供商中排名第四，在大灣區商務物業管理服務提供商中排名第二。此外，根據弗若斯特沙利文報告，於2019年，按向高端商務物業提供基本物業管理服務所得收入計，我們在中國商務物業管理服務提供商中排名第三，在大灣區商務物業管理服務提供商中排名第一。

我們在往績記錄期實現了快速增長。我們的收入從2017年的人民幣947.3百萬元增至2019年的人民幣1,836.0百萬元，複合年增長率為39.2%。我們訂約管理的物業的總面積由截至2017年12月31日的13.1百萬平方米增至截至2018年12月31日的20.1百萬平方米及進一步增至截至2019年12月31日的33.2百萬平方米，複合年增長率為59.1%。我們在管物業的總面積由截至2017年12月31日的11.4百萬平方米增至截至2018年12月31日的14.6百萬平方米及進一步增至截至2019年12月31日的23.5百萬平方米，複合年增長率為43.9%。我們的純利從截至2017年12月31日止年度的人民幣136.4百萬元增至截至2019年12月31日止年度的人民幣233.6百萬元，複合年增長率為30.9%。

財務資料

呈列基準

本公司於2020年1月13日在開曼群島註冊成立為有限公司。為籌備[編纂]，我們已進行重組，詳見本文件「歷史、重組及公司架構」。重組後，本公司成為目前組成本集團的所有附屬公司的控股公司。

歷史財務資料已根據所有適用香港財務報告準則編製。編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要運用若干關鍵會計估計，同時需要管理層在應用本集團的會計政策過程中作出判斷。所採用的重大會計政策的進一步詳情載於本文件附錄一會計師報告附註2。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。為編製本歷史財務資料，本集團於往績記錄期一致採納所有適用的新訂及經修訂香港財務報告準則，包括香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」及香港財務報告準則第16號「租賃」，惟於往績記錄期尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。於往績記錄期已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於本文件附錄一會計師報告附註34。我們認為，與香港會計準則第18號及香港會計準則第39號的規定相比，採納香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號不會對我們於往績記錄期的財務狀況及表現產生重大影響。

本集團租賃多項物業。根據香港財務報告準則第16號，以往根據香港會計準則第17號被分類為「經營租賃」的租賃，於本集團使用租賃資產的日期確認為使用權資產及「投資物業」及相應的負債。各租賃付款於負債及融資成本之間分配。融資成本於租賃期內自損益扣除，以使每個期間的餘下負債結餘產生固定的定期利率。使用權資產及投資物業於租賃期內按直線法折舊。董事確認，與香港會計準則第17號相比，採用香港財務報告準則第16號對本集團於往績記錄期的財務狀況（包括資產淨值及業績）並無重大影響。

財務資料

下表概述採用香港財務報告準則第16號對我們合併財務報表中的若干關鍵項目及主要財務比率的影響：

	目前根據 香港財務 報告準則 第16號申報	猶如根據 香港會計 準則第17號 申報	差異
	<i>(人民幣千元，百分比除外)</i>		
除稅後溢利			
— 2017年	136,393	136,602	(209)
— 2018年	156,559	157,076	(517)
— 2019年	233,565	239,867	(6,302)
總資產			
— 於2017年12月31日	998,276	980,072	18,204
— 於2018年12月31日	1,380,773	1,357,260	23,513
— 於2019年12月31日	2,551,863	2,403,034	148,829
總負債			
— 於2017年12月31日	784,038	766,791	17,247
— 於2018年12月31日	1,017,986	995,335	22,651
— 於2019年12月31日	2,095,988	1,951,582	144,406
資產淨值總額			
— 於2017年12月31日	214,238	213,281	957
— 於2018年12月31日	362,787	361,925	862
— 於2019年12月31日	455,875	451,452	4,423
流動比率			
— 於2017年12月31日	1.17%	1.17%	0.00%
— 於2018年12月31日	1.26%	1.26%	0.00%
— 於2019年12月31日	1.05%	1.05%	(0.01%)
資產負債比率			
— 於2017年12月31日	0.79%	0.78%	0.01%
— 於2018年12月31日	0.74%	0.73%	0.01%
— 於2019年12月31日	0.82%	0.81%	0.01%

有關本文件所載財務資料的編製基準的進一步資料，請參閱本文件附註一會計師報告。

財務資料

影響我們的經營業績的重大因素

我們的經營業績及財務狀況一直並將繼續受到包括本文件「風險因素」一節所載因素及下文所討論因素等多項因素的影響：

業務組合

於往績記錄期我們總收益的很大一部分來自物業管理服務的收益。於往績記錄期，我們的業務及經營業績均受我們的業務組合影響。四條業務線（即物業管理服務、金融服務、公寓租賃服務及其他服務）的利潤率各不相同。四條業務線收入貢獻結構的任何變動或任何業務線的利潤率變動均可能對我們的總體利潤率產生相應影響。

下表載列所示年度各業務線的收益貢獻：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務：						
基本物業管理服務						
— 商務物業管理服務	663,171	70.0	842,771	68.9	1,196,455	65.2
— 公共及工業物業管理服務	40,526	4.3	53,880	4.4	203,437	11.1
— 住宅物業管理服務	153,369	16.2	169,890	13.9	176,375	9.6
	857,066	90.5	1,066,541	87.2	1,576,267	85.9
增值服務	88,626	9.4	132,779	10.9	203,756	11.1
	945,692	99.8	1,199,320	98.0	1,780,023	97.0
其他業務：						
金融服務	—	—	19,615	1.6	50,194	2.7
公寓租賃服務	411	0.0	2,746	0.2	3,171	0.2
其他服務	1,184	0.1	1,505	0.1	2,631	0.1
總計	947,287	100.0	1,223,186	100.0	1,836,019	100.0

財務資料

下表載列所示年度按業務線劃分的毛利潤及毛利潤率：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利潤	毛利率	毛利潤	毛利率	毛利潤	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務：						
基本物業管理服務	211,216	24.6	245,848	23.1	347,272	22.0
– 商務物業管理服務	195,676	29.5	221,415	26.3	303,097	25.3
– 公共及工業物業管理服務	3,950	9.7	6,571	12.2	29,670	14.6
– 住宅物業管理服務	11,590	7.6	17,862	10.5	14,505	8.2
增值服務	22,033	24.9	31,148	23.5	51,394	25.2
其他業務：						
金融服務	–	–	16,205	82.6	39,620	78.9
公寓租賃服務	(142)	(34.5)	552	20.1	(5,698)	(179.7)
其他服務	363	30.7	486	32.3	858	32.6
總計	233,470	24.6	294,239	24.1	433,446	23.6

於往績記錄期我們的總體毛利率略微減少，主要因為我們物業管理服務（尤其是商務物業）的毛利率下降。一般而言，於往績記錄期提供予商務物業的基本物業管理服務的毛利率高於提供予公共及工業物業和住宅物業的基本物業管理服務。進一步討論請參閱本節「若干合併損益及其他全面收益表項目的描述－毛利潤及毛利率」。

儘管於往績記錄期我們的大部分收益來自提供予商務物業的物業管理服務，但是我們預計，其日後將繼續為我們的主要收益來源。

財務資料

品牌定位及定價能力

我們的財務狀況及經營業績均受我們的定價能力影響，而定價能力在一定程度上有關我們持續維持及提供品牌知名度及行業地位的能力。我們擬進一步加強品牌知名度以拓展物業管理業務及促進業務發展。

我們視我們的品牌為我們的重要資產，這可能對我們的定價能力產生影響。我們的服務定價通常會考慮物業的特點及位置、我們的預算、目標利潤率、業主及住戶概況以及我們服務的質量及範圍等因素。我們亦考慮其他因素，例如物業周邊市場價格及政府關於物業管理費最高限價的有關規定。我們亦須平衡多項考慮因素，包括競爭力、盈利能力以及塑造及維護我們作為優質物業管理服務提供商形象的能力。未能有效平衡上述考慮因素可能會對我們的業務運營、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

僅供說明，我們於下表載列經參考於往績記錄期平均物業管理費的波動後所示年度的收益及利潤的敏感度分析。下表說明假設平均物業管理費下降（而所有其他因素均保持不變）對我們的收益及利潤產生的影響：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
年內利潤總額	136,393	156,559	235,565
假設平均物業管理費下降5%			
對我們物業管理服務業務收益的影響	42,853	53,327	78,813
對年內利潤的影響	32,140	39,995	59,110
假設平均物業管理費下降10%			
對我們物業管理服務業務收益的影響	85,707	106,654	157,627
對年內利潤的影響	64,280	79,991	118,220

財務資料

在管面積

於往績記錄期，我們的大部分收益來自物業管理服務，分別佔我們於2017年、2018年及2019年總收益的99.8%、98.0%及97.0%。因此，我們的財務狀況及經營業績取決於我們維持及增加在管面積的能力，而我們維持及增加在管面積的能力又受到我們取得新服務合約及續期現有服務合約的能力的影響。於往績記錄期，我們的在管面積快速增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日分別為11.4百萬平方米、14.6百萬平方米及23.5百萬平方米。

於業務開展的初始階段，我們管理的大部分物業來自卓越集團，而卓越集團一直被視為我們的重要客戶之一。我們已開始並將繼續從第三方物業開發商及客戶（如商務公司、政府、金融及教育機構）尋求機會。於往績記錄期，我們所管理的物業項目數中分別有29.1%、21.3%及13.6%由卓越集團開發；同期，我們所管理的物業項目數中分別有70.9%、78.7%及86.4%由第三方物業開發商開發。截至2017年、2018年及2019年12月31日，卓越集團開發的物業分別佔在管總面積的65.3%、58.7%及43.2%；同期，第三方物業開發商開發的物業分別佔在管總面積的34.7%、41.3%及56.8%。我們一直在努力擴大客戶基礎（其中包括第三方物業開發商），以建立更大的收入來源及使我們的物業管理組合多樣化。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們於第三方物業開發商開發的物業的在管面積佔我們在管總面積的百分比由截至2017年12月31日的34.7%增至截至2019年12月31日的56.8%。

降低員工成本及分包成本上升影響的能力

由於物業管理屬勞動密集型行業，員工成本佔我們的銷售成本及行政開支的很大一部分。於往績記錄期，由於業務擴張、員工人數增加及勞動力市場價格上漲的合併影響，我們的員工成本大幅增加。於2017年、2018年及2019年，銷售成本項下的員工成本分別為人民幣446.6百萬元、人民幣577.2百萬元及人民幣873.3百萬元，分別佔我們銷售成本的62.6%、62.1%及62.3%。於2017年、2018年及2019年，行政開支項下確認的員工成本分別為人民幣35.2百萬元、人民幣54.0百萬元及人民幣74.2百萬元，分別佔我們行政開支的74.2%、70.4%及76.7%。

財務資料

我們已外包若干服務（如相對勞動密集型服務及專業性或技術性服務）予分包商。於2017年、2018年及2019年，我們產生外包成本人民幣6.4百萬元、人民幣15.0百萬元及人民幣56.4百萬元，分別佔相應期間我們銷售成本的0.9%、1.6%及4.0%。

為了應對上升的員工成本及分包成本，我們採取多項節約成本的措施，例如實施科技計劃及自動化措施，以減少對人力的依賴。請參閱「業務－銷售及營銷－我們的數字化工作」。我們為員工提供在職培訓以提高其技能，使其能夠履行多項職責。

僅供說明，我們於下表載列經參考於往績記錄期銷售成本的波動後所示年度的銷售成本及利潤的敏感度分析。下表說明假設員工成本及分包成本上升（而所有其他因素均保持不變）對我們的銷售成本及年內利潤產生的影響：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
年內利潤總額	136,393	156,559	233,565
假設我們員工成本及分包成本上升5%			
對服務成本的影響	24,215	31,660	47,430
對年內利潤的影響	18,161	23,745	35,573
假設我們員工成本及分包成本上升10%			
對服務成本的影響	48,430	63,320	94,860
對年內利潤的影響	36,322	47,490	71,146

競爭

我們主要與在中國提供相同或類似物業管理服務的公司展開競爭。根據弗若斯特沙利文報告，卓越集團成長為聲譽良好的物業開發商為我們自身的發展奠定了堅實的基礎。然而，近年來，隨著我們對商務物業及公共及工業物業的戰略關注及持續努力，獨立第三方管理的物業已佔我們收益的很大一部分，其已逐漸成為並繼續成為我們的主要業務。近年來，卓越集團的開發項目佔物業管理在管面積的比例有所下降，而第三方物業開發商的開發項目佔在管面積的比例有所上升。這表明，雖然我們能夠享受到附屬公司的支持，但我們亦能夠獨立地尋找及利用市場機會。根據弗若斯特沙

財務資料

利文報告，就2019年提供予商務物業的基本物業管理服入收益而言，我們在中國商務物業管理服務提供商中排名第四，在大灣區商務物業管理服務提供商中排名第二。請參閱「業務－競爭」及「行業概覽－競爭格局」。我們能否有效地與競爭對手競爭，維持或改善我們的市場地位，取決於我們磨練競爭優勢的能力。倘我們不能有效地競爭並增加在管面積，我們可能會失去現有的市場地位，並經歷收益損失及盈利能力下降。進一步討論見「風險因素」。

重大會計政策、會計估計及判斷

我們已識別若干對編製我們的合併財務資料具有重要意義的會計政策。編製合併財務資料涉及與會計項目有關的判斷、估計及假設。我們根據最新資料、本身的歷史經驗及在有關情況下被認為合理的其他假設，不斷評估該等估計及假設。使用估計是財務報告流程不可分割的一部分，而實際業績很少與我們的估計相符。未來我們將不斷評估我們的假設及估計。下文所載的該等政策、估計及判斷對理解我們的合併財務資料至關重要，原因是應用該等政策、估計及判斷需要我們的管理層作出最高程度的判斷。有關我們重大會計政策、會計估計及判斷的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註2及3。

重大會計政策

收益及其他收入確認

本集團將其日常業務過程中源自提供服務的收入分類為收益。

當產品或服務的控制權按本集團預期有權獲取的承諾代價數額（不包括代表第三方收取的金額）轉移至客戶時，確認收益。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何貿易折扣。

財務資料

本集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情載列如下：

(i) 物業管理服務

本集團根據每月完成的履約價值按有權開具發票的金額確認收益。

就包干制下所管理物業產生的物業管理服務收入而言，本集團作為委託人，有權按已收物業管理費的價值收取收益。就酬金制下所管理物業產生的物業管理服務收入而言，本集團作為業主代理，有權按業主應支付物業管理費的預定百分比或固定金額收取收益。

(ii) 增值服務

增值服務主要包括(i)資產服務，包括前期物業顧問諮詢服務、二手物業租售代理服務及空間運營服務；(ii)企業服務，包括為高管提供高端服務、企業行政管理與僱員福利支持服務及向企業客戶的僱員服務；及(iii)特定增值服務，包括專項工程改造服務、專項清潔服務、銷售協助服務及拎包入住服務。本集團於提供服務時確認收益。

(iii) 股息

非上市投資所獲得的股息收益，在權益股東確定收款權時予以確認。

(iv) 金融服務及其他利息收入

金融服務及其他貸款利息收入乃按累計基準以實際利率法透過應用將有關金融工具預計年期內的預計未來現金收入準確貼現至金融資產的賬面淨值的利率計量。若貸款因發生減值損失而撇減，金融服務及其他利息收入按照用以就計量減值損失貼現未來現金收入的利率確認，即仍按照原實際利率確認。

財務資料

(v) 政府補助

倘可合理保證將收取政府補助且本集團將符合其附帶條件，則政府補助於財務狀況表中初步確認。用於補償本集團已產生開支的補助在開支產生的相同期間有系統地在損益中確認為收入。用於補償本集團資產成本的補助初步確認為遞延收入，並透過確認的方式於資產可使用年期內按直線法攤銷至損益。

(vi) 經營租賃的租金收入

經營租賃項下的應收租金收入乃於租期涵蓋的期間內以等額分期方式於損益確認，惟倘有其他基準更能代表使用租賃資產所得利益的模式則除外。授出的租賃優惠於損益確認為應收淨租賃款項總額的組成部分。不依賴於指數或費率的可變租賃付款於所賺取的會計期間確認為收入。

商譽

商譽指：(i)所轉讓代價的公平值、被收購方任何非控股權益的金額與本集團過往所持被收購方股權公平值的總和；超出(ii)於收購當日計量的被收購方可識別資產及負債公平值淨額的差額。倘(ii)項金額大於(i)項金額，則該差額即時於損益確認為議價收購的收益。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併產生的商譽分配至預期可透過合併的協同效益獲利的各現金產生單位或現金產生單位組別，並每年進行減值測試。

年內出售現金產生單位時，任何應佔購入商譽的金額會於計算出售的損益時計入其中。

投資物業

投資物業指根據租賃權益擁有或持有的土地及／或樓宇。其包括現正興建或發展供未來作投資物業用途的物業。

財務資料

投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。投資物業所得租金收入按本文件附錄一所載附註2(t)(vi)所述方式入賬。

投資物業折舊按其租期（通常為6至15年不等），在扣除剩餘價值0%（如有）後，以直線法撇銷其成本計算。

物業、廠房及設備

下列物業、廠房及設備項目乃按成本減累計折舊及減值虧損入賬。

- 因租賃物業的租賃而產生的而本集團並非物業權益註冊擁有人的使用權資產；及
- 廠房及設備項目。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料成本、直接勞工、拆除及移除項目以及修復項目所在場地成本的初步估計（倘有關）以及適當比例的間接生產成本。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的損益以該項目的出售所得款項淨額與其賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售當日在損益內予以確認。

物業、廠房及設備項目折舊按其估計可使用年期，在扣除其估計剩餘價值（如有）後，以直線法撇銷其成本或估值。倘物業、廠房及設備項目的各部分具有不同可使用年期，則該項目的成本或估值按合理基準在各部分之間進行分配，且各部分單獨計算折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值（如有）皆每年檢討。

無形資產（商譽除外）

本集團收購的其他無形資產按成本減累計攤銷（倘估計可使用年期有限）及減值虧損列賬。內部產生的商譽及品牌的支出於產生期間確認為開支。

具有有限可使用年期的無形資產的攤銷於資產的估計可使用年限內以直線法於損益中扣除。攤銷期間及方式皆每年檢討。

財務資料

租賃資產

於合約成立時，本集團會評估合約是否屬於租賃或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間控制已識別資產用途以換取代價，則合約屬於或包含租賃。倘客戶有權指示已識別資產用途，並有權自該使用中獲得絕大部分經濟利益，則獲賦予控制權。

關鍵會計判斷及估計

編製歷史財務數據須使用會計估計，按照定義將很少等於實際結果。管理層於應用本集團會計政策時亦需行使判斷。估計及判斷會不斷評估且乃根據過往經驗及其他因素（包括對根據情況屬合理的未來事件的預期）而作出。編製歷史財務資料時的估計不確定因素的主要來源詳細載於本文件附錄一附註3，其中包括：

貿易及其他應收款項及應收貸款減值

就貿易及其他應收款項而言，本集團使用預期信用虧損模型估計貿易及其他應收款項的減值虧損。該等貿易及其他應收款項的預期信用虧損乃基於本集團的過往信用虧損經驗進行估計，並就於報告日期債務人的特定因素及對當前及預計一般經濟狀況的評估進行調整。

當預期與原定估計有差異時，該差異將影響該估計改變的期間內的貿易及其他應收款項的賬面值及虧損撥備。

就應收貸款而言，計量減值虧損需要作出判斷，尤其是於確定減值虧損及評估信用風險大幅增加時對未來現金流量及抵押品價值金額及時間的估計。該等估計受多項因素驅動，其變動可導致不同的撥備水平。

本集團對應收貸款的預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）計量為模型的輸出結果，並連帶多項有關可變輸入值選擇及其相互依賴性的潛在假設。被視為會計判斷及估計的預期信用虧損模型的元素包括：

- 本集團的內部評級模型，其將違約機會率分配予個別等級；

財務資料

- 本集團評估信用風險是否已顯着增加及定性評估的標準；
- 制定預期信用虧損模型，包括不同算式及輸入值選擇；
- 釐定預測經濟情況與違約可能性的影響之間的關連、違約虧損及違約風險。

若干合併損益及其他全面收益表項目的描述

下表載列於所示年度我們的合併損益及其他全面收益表的概要。下文呈列的我們的過往業績未必表明任何未來期間可能預期的業績。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
收益	947,287	1,223,186	1,836,019
銷售成本	(713,817)	(928,947)	(1,402,573)
毛利	233,470	294,239	433,446
其他收益	3,835	3,197	17,467
其他虧損淨額	(161)	(7,060)	(15,772)
銷售及營銷開支	(6,306)	(8,217)	(7,024)
行政開支	(47,435)	(76,691)	(96,776)
經營利潤	183,403	205,468	331,341
財務成本	(414)	(1,303)	(20,482)
應佔合營企業溢利減虧損	344	6,246	5,001
應佔聯營公司溢利	767	859	887
除稅前利潤	184,100	211,270	316,747
所得稅	(47,707)	(54,711)	(83,182)
年內利潤	136,393	156,559	233,565
應佔：			
本公司權益股東	109,075	125,773	178,510
非控股權益	27,318	30,786	55,055

財務資料

收益

於往績記錄期，我們向商務物業、公共及工業物業及住宅物業提供物業管理服務，包括基本物業管理服務及增值服務。此外，我們提供金融服務、公寓租賃服務及與我們提供軟件開發及技術維護服務有關的其他服務。

於2017年、2018年及2019年，我們的收益來自(i)物業管理服務，分別為人民幣945.7百萬元、人民幣1,199.3百萬元及人民幣1,780.0百萬元，約佔同年我們總收益的99.8%、98.0%及97.0%，及(ii)其他業務，分別為人民幣1.6百萬元、人民幣23.9百萬元及人民幣56.0百萬元，佔我們同年總收益的0.2%、2.0%及3.0%。

我們的總收益從2017年的人民幣947.3百萬元增加29.1%至2018年的人民幣1,223.2百萬元，並進一步增加50.1%至2019年的人民幣1,836.0百萬元。於往績記錄期，我們的總收益總體增加主要歸因於我們的在管總面積的穩定增長。

下表載列於所示年度按業務線劃分的我們的總收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務：						
基本物業管理服務						
－ 商務物業管理服務	663,171	70.0	842,771	68.9	1,196,455	65.2
－ 公共及工業物業 管理服務	40,526	4.3	53,880	4.4	203,437	11.1
－ 住宅物業管理服務	153,369	16.2	169,890	13.9	176,375	9.6
	857,066	90.5	1,066,541	87.2	1,576,267	85.9
增值服務	88,626	9.4	132,779	10.9	203,756	11.1
	945,692	99.8	1,199,320	98.0	1,780,023	97.0
其他業務：						
金融服務	–	–	19,615	1.6	50,194	2.7
公寓租賃服務	411	0.0	2,746	0.2	3,171	0.2
其他服務	1,184	0.1	1,505	0.1	2,631	0.1
總計	947,287	100.0	1,223,186	100.0	1,836,019	100.0

財務資料

來自基本物業管理服務的收益

於往績記錄期，來自基本物業管理服務的收益總體增加，主要乃由於我們的業務擴展導致我們的在管總面積增加。

按物業類型劃分

我們向以下物業提供物業管理服務：(i) 商務物業，包括寫字樓及商務綜合體、企業大樓和辦公與研發園區；(ii) 公共及工業物業；及(iii) 住宅物業。

財務資料

下表載列按我們在管物業類型劃分的截至所示日期我們在管物業數目及我們在管總面積以及所示年度基本物業管理服務收益：

	截至12月31日及截至該日止年度														
	2017年		2018年		2019年										
	在管面積	收益	在管項目 數目	在管面積	收益	在管項目 數目									
(千平方米)	(%) (人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%) (人民幣千元)	(%)	(%) (人民幣千元)									
商務物業	4,861	42.8	663,171	77.4	79	6,761	46.5	842,771	79.0	127	12,313	52.3	1,196,455	75.9	182
— 寫字樓及商務綜合體	2,462	21.7	406,309	47.4	21	3,147	21.6	483,916	45.4	26	5,284	22.5	595,213	37.8	39
— 企業大樓和辦公與研發園區	2,399	21.1	256,862	30.0	58	3,614	24.8	358,856	33.6	101	7,028	29.9	601,242	38.1	143
公共及工業物業	1,048	9.2	40,526	4.7	12	1,579	10.8	53,880	5.1	24	3,825	16.3	203,437	12.9	98
住宅物業	5,455	48.0	153,369	17.9	19	6,214	42.7	169,890	15.9	23	7,392	31.4	176,375	11.2	28
總計	11,364	100.0	857,066	100.0	110	14,554	100.0	1,066,541	100.0	174	23,529	100.0	1,576,267	100.0	308

於往績記錄期，我們大部分基本物業管理服務收益乃自商務物業取得。於2017年、2018年及2019年，商務物業分別佔我們基本物業管理服務收益約77.4%、79.0%及75.9%。於往績記錄期，企業大樓和辦公與研發園區的收益貢獻持續增長。於2017年、2018年及2019年，企業大樓和辦公與研發園區分別佔我們基本物業管理服務收益約30.0%、33.6%及38.1%。

財務資料

按地域劃分

我們在兩個主要地區經營業務，即大灣區和長江三角洲地區。我們亦在擁有巨大潛力的其他城市經營業務，如成都、武漢、上海、青島、長沙及北京。於往績記錄期，我們來自該等城市的收益錄得穩定增長。

下表按地理區域載列截至所示日期我們在管物業總面積以及所示年度我們基本物業管理服務所得總收益明細：

	截至12月31日及截至該日止年度											
	2017年				2018年				2019年			
	在管面積		收益		在管面積		收益		在管面積		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)	(%)
大灣區 ⁽¹⁾	6,904	60.8	681,746	79.5	8,054	55.3	793,940	74.4	11,350	48.2	1,044,459	66.3
長江三角洲 地區 ⁽²⁾	1,122	9.9	37,323	4.4	1,655	11.4	68,746	6.4	4,903	20.8	218,300	13.8
其他地區 ⁽³⁾	3,338	29.4	137,997	16.1	4,845	33.3	203,856	19.1	7,276	30.9	313,508	19.9
總計	11,364	100.0	857,066	100.0	14,554	100.0	1,066,541	100.0	23,529	100.0	1,576,267	100.0

(1) 我們向大灣區物業提供物業管理服務的城市包括深圳、廣州、珠海、惠州、東莞、中山、佛山及湛江。

(2) 我們向長江三角洲地區物業提供物業管理服務的城市包括上海、南京、杭州、蘇州、嘉興、桐廬、金華、寧波、紹興、溫州、台州、湖州、南通、蕭山及余姚。

(3) 我們為(i)中國其他地區城市(包括北京、西安、青島、昆明、天津、武漢、長沙、成都、重慶、福州及鄭州)的物業；及(ii)印度的三個項目提供物業管理服務。

按物業管理項目來源劃分

往績記錄期內，我們絕大部分收益來自管理卓越集團開發的物業。於2017年、2018年及2019年，向卓越集團所開發物業提供基本物業管理服務的收益分別為人民幣509.4百萬元、人民幣583.8百萬元及人民幣665.7百萬元，分別佔我們同期基本物業管理服務所得總收益的59.4%、54.7%及42.2%。於2017年、2018年及2019年，向第三方物業開發商所開發物業提供基本物業管理服務的收益分別為人民幣347.7百萬元、人民幣482.7百萬元及人民幣910.6百萬元，分別佔我們同期基本物業管理服務所得總收益的40.6%、45.3%及57.8%。於往績記錄期，向第三方物業開發商所開發項目提供基本物業管理服務所得收益佔我們基本物業管理服務所得總收益的比例有所上升，主要由於我們持續努力從第三方物業開發商獲取業務。

財務資料

下表載列按物業開發商類型劃分的截至所示日期在管物業總面積以及於所示年度基本物業管理服務所得總收益的明細：

	截至12月31日及截至該日止年度											
	2017年				2018年				2019年			
	在管面積		收益		在管面積		收益		在管面積		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)	(%)
卓越集團⁽¹⁾												
— 商務物業	1,866	16.4	351,693	41.0	2,343	16.1	410,560	38.5	2,770	11.8	488,782	31.0
— 公共及工業物業	100	0.9	4,344	0.5	100	0.7	3,768	0.4	100	0.4	3,245	0.2
— 住宅物業	5,455	48.0	153,369	17.9	6,107	42.0	169,507	15.9	7,285	31.0	173,631	11.0
	<u>7,421</u>	<u>65.3</u>	<u>509,406</u>	<u>59.4</u>	<u>8,551</u>	<u>58.8</u>	<u>583,834</u>	<u>54.7</u>	<u>10,154</u>	<u>43.2</u>	<u>665,658</u>	<u>42.2</u>
第三方物業開發商⁽²⁾												
— 商務物業	2,995	26.4	311,478	36.3	4,418	30.4	432,212	40.5	9,543	40.6	707,673	44.9
— 公共及工業物業	948	8.3	36,181	4.2	1,479	10.2	50,113	4.7	3,725	15.8	200,192	12.7
— 住宅物業	—	0.0	—	0.0	107	0.7	383	0.0	107	0.5	2,744	0.2
	<u>3,943</u>	<u>34.7</u>	<u>347,659</u>	<u>40.6</u>	<u>6,004</u>	<u>41.3</u>	<u>482,707</u>	<u>45.3</u>	<u>13,375</u>	<u>56.8</u>	<u>910,609</u>	<u>57.8</u>
	<u><u>11,364</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>857,066</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>14,554</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>1,066,541</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>23,529</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>1,576,267</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

(1) 包括卓越集團獨自開發的物業及卓越集團與其他物業開發商共同開發且卓越集團持有控股權益的物業。

(2) 指獨立於卓越集團的第三方物業開發商獨自開發的物業。

下表載列所示年度按物業開發商類型劃分的平均物業管理費：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣元／平方米／月)		
卓越集團 ⁽¹⁾	13.3	13.3	15.0
第三方物業開發商 ⁽²⁾	15.8	14.6	14.0
總計	14.2	13.8	14.5

(1) 包括卓越集團獨自開發的物業及卓越集團與其他物業開發商共同開發且卓越集團持有控股權益的物業。

(2) 指獨立於卓越集團的第三方物業開發商獨自開發的物業。

財務資料

下表載列所示年度按物業類型劃分的平均物業管理費明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣元／平方米／月)		
商務物業	17.6	16.7	17.1
－來自卓越集團	18.1	17.9	19.6
－來自第三方物業開發商	17.0	15.5	15.3
公共及工業物業	6.4	6.6	8.4
－來自卓越集團	2.5	2.5	2.5
－來自第三方物業開發商	6.9	6.9	8.5
住宅物業	2.7	2.7	2.8
－來自卓越集團	2.7	2.7	2.8
－來自第三方物業開發商	–	2.6	2.6
總計	14.2	13.8	14.5

我們的商務物業平均物業管理費由2017年的人民幣17.6元／平方米／月下降至2018年的人民幣16.7元／平方米／月，主要歸因於2018年與第三方物業開發商所開發物業相關的新訂項目每月平均物業管理費下降，該下降主要與大灣區以外的企業大樓有關。我們的商務物業平均物業管理費由2018年的人民幣16.7元／平方米／月上升至2019年的人民幣17.1元／平方米／月，乃由於以下各項的綜合影響：(i)2019年與卓越集團所開發物業相關的新訂項目每月平均物業管理費上升，該上升主要與卓越大百匯在深圳管理的商務綜合體有關；及(ii)同年與第三方物業開發商所開發物業相關的新訂項目每月平均物業管理費下降，該下降主要與深圳及大灣區以外的企業大樓有關。

於2017年、2018年及2019年，我們的公共及工業物業平均物業管理費分別為人民幣6.4元／平方米／月、人民幣6.6元／平方米／月及人民幣8.4元／平方米／月。2019年的增幅主要是由於我們於2019年通過收購浙江港灣物業獲得的由第三方物業開發商開發的部分公共及工業物業的平均物業管理費相對較高。

於2017年、2018年及2019年，我們的住宅物業平均物業管理費維持相對穩定，分別為人民幣2.7元／平方米／月、人民幣2.7元／平方米／月及人民幣2.8元／平方米／月。

財務資料

按收益模式劃分

於往績記錄期，我們絕大部分物業管理費按包干制收取，其餘則按酬金制收取。下表載列按收益模式劃分的截至所示日期在管物業的總面積及所示年度基本物業管理服務所得總收益的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	面積	收益		面積	收益		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)	(%)
包干制	10,914	851,535	99.4	14,082	1,064,294	99.8	22,613	1,562,915	99.2
酬金制	450	5,531	0.6	472	2,247	0.2	916	13,352	0.8
總計	11,364	857,066	100.0	14,554	1,066,541	100.0	23,529	1,576,267	100.0

於往績記錄期，按包干制收取的物業管理費用所得收益佔我們基本物業管理服務所得收益的百分比維持相對穩定。

增值服務收益

於往績記錄期，我們向在管物業提供一系列增值服務。我們向商務物業和公共及工業物業提供的增值服務包括(i)資產服務，包括前期物業顧問諮詢服務、二手物業租售代理服務及空間運營服務；(ii)企業服務，包括為高管提供高端服務、企業行政管理與僱員福利支持服務及向企業客戶的僱員服務；及(iii)特定增值服務，包括專項工程改造服務、專項清潔服務、銷售協助服務及拎包入住服務。我們亦向住宅物業提供增值服務。請參閱「業務－物業管理服務－我們的服務範疇」。

我們的增值服務收益由2017年的人民幣88.6百萬元增至2018年的人民幣132.8百萬元及2019年的人民幣203.8百萬元，這與我們的物業管理服務所得收益增加大體一致。我們的增值服務收益增加亦反映我們持續努力使我們的增值服務多元化。

其他業務收益

於2017年、2018年及2019年，產生自金融服務、公寓租賃服務及與我們提供軟件開發及技術維護服務有關的其他服務等其他業務的收益分別為人民幣1.6百萬元、人民幣23.9百萬元及人民幣56.0百萬元，分別佔同年總收益的0.2%、2.0%及3.0%。我們於2018年5月開始經營金融服務業務，並於2019年進一步發展該業務。根據我們的公寓租賃服務，我們於2017年就深圳的公寓租賃項目訂立一份長期租賃，並於2019年在深圳進一步訂立另一個公寓租賃項目。請參閱「業務－公寓租賃服務」。

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)員工成本；(ii)我們提供基本物業管理及增值服務產生的清潔成本；(iii)維修及維護成本；(iv)分包成本；(v)公用事業成本；(vi)主要與我們向卓越集團提供停車場管理服務有關的停車場開支；(vii)辦公開支；(viii)折舊及攤銷；及(ix)公寓租賃服務成本。

下表載列所示年度的銷售成本組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
員工成本	446,615	62.6	577,246	62.1	873,338	62.3
清潔成本	78,484	11.0	122,264	13.2	178,955	12.8
維修及維護成本	37,866	5.3	44,210	4.8	78,472	5.6
分包成本	6,408	0.9	15,016	1.6	56,441	4.0
公用事業成本	50,630	7.1	52,196	5.6	53,832	3.8
停車場開支	31,012	4.3	36,434	3.9	42,404	3.0
辦公開支	14,891	2.1	23,273	2.5	29,300	2.1
折舊及攤銷	4,341	0.6	7,876	0.8	20,703	1.5
公寓租賃服務成本	11,639	1.6	16,718	1.8	19,727	1.4
其他開支 ⁽¹⁾	31,931	4.5	33,714	3.7	49,401	3.5
總計	713,817	100.0	928,947	100.0	1,402,573	100.0

(1) 主要包括雜項開支，如舉辦社區文化活動、購買消耗品及保險開支產生的成本。

於往績記錄期，影響我們銷售成本的主要因素為員工成本。員工成本主要與向參與物業管理服務的員工支付的薪金及福利有關。往績記錄期內員工成本增加與業務擴張令在管面積增加一致。

財務資料

下表載列所示年度按業務線劃分的銷售成本組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務：	712,443	99.8	922,324	99.3	1,381,357	98.5
基本物業管理服務	645,850	90.5	820,693	88.3	1,228,995	87.6
－ 商務物業	467,495	65.5	621,356	66.9	893,358	63.7
－ 公共及工業物業	36,576	5.1	47,309	5.1	173,767	12.4
－ 住宅物業	141,779	19.9	152,028	16.4	161,870	11.5
增值服務	66,593	9.3	101,631	10.9	152,362	10.9
其他業務：	1,374	0.2	6,623	0.7	21,216	1.5
金融服務	–	0.0	3,410	0.4	10,574	0.8
公寓租賃服務	553	0.1	2,194	0.2	8,869	0.6
其他服務	821	0.1	1,019	0.1	1,773	0.1
總計	<u>713,817</u>	100.0	<u>928,947</u>	100.0	<u>1,402,573</u>	100.0

物業管理服務產生的銷售成本由2017年的人民幣712.4百萬元增加29.5%至2018年的人民幣922.3百萬元，並進一步增加49.8%至2019年的人民幣1,381.4百萬元。於往績記錄期，銷售成本的增加總體上是由於員工成本及清潔成本的增加，該等增加與業務擴張致使在管面積增加以及中國薪資平均水平增加一致。

財務資料

毛利及毛利率

於2017年、2018年及2019年，總體毛利率分別為24.6%、24.1%及23.6%。總體毛利率受各業務線的毛利率以及在管物業組合的變動所影響。往績記錄期內我們的毛利率趨於下行，主要因為我們物業管理服務（尤其是與商務物業相關）的毛利率下降。

下表載列所示年度按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	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)	(%)
物業管理服務：						
基本物業管理服務	211,216	24.6	245,848	23.1	347,272	22.0
– 商務物業	195,676	29.5	221,415	26.3	303,097	25.3
– 公共及工業物業	3,950	9.7	6,571	12.2	29,670	14.6
– 住宅物業	11,590	7.6	17,862	10.5	14,505	8.2
增值服務	22,033	24.9	31,148	23.5	51,394	25.2
其他業務：						
金融服務	–	–	16,205	82.6	39,620	78.9
公寓租賃服務	(142)	(34.5)	552	20.1	(5,698)	(179.7)
其他服務	363	30.7	486	32.3	858	32.6
總計	233,470	24.6	294,239	24.1	433,446	23.6

基本物業管理服務的毛利由2017年的人民幣211.2百萬元增加16.4%至2018年的人民幣245.8百萬元，並進一步增加41.3%至2019年的人民幣347.3百萬元。往績記錄期內商務物業的毛利率通常高於公共及工業物業和住宅物業的毛利率。

財務資料

下表載列所示年度按物業開發商類型劃分的基本物業管理服務毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	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)	(%)
卓越集團 ⁽¹⁾	160,923	31.6	198,250	34.0	234,510	35.2
第三方物業開發商 ⁽²⁾	50,293	14.5	47,598	9.9	112,762	12.4
總計	<u>211,216</u>	24.6	<u>245,848</u>	23.1	<u>347,272</u>	22.0

(1) 包括卓越集團獨自開發的物業及卓越集團與其他物業開發商共同開發且卓越集團持有控股權益的物業。

(2) 指獨立於卓越集團的第三方物業開發商獨自開發的物業。

於往績記錄期，我們由第三方物業開發商開發的物業所涉及物業管理服務的毛利率低於卓越集團所開發物業的毛利率，主要由於(i)我們由卓越集團開發的在管物業主要為商務物業，包括許多高端寫字樓及商務綜合體以及中高端購物中心，而其利潤率相對較高；及(ii)我們為卓越集團所開發物業提供的服務通常涵蓋停車場管理服務，而其利潤率相對較高。

其他收益

我們於往績記錄期內的其他收益主要包括(i)與銀行存款相關的銀行利息收入；(ii)2019年的關聯方利息收入，其與我們的應收關聯方款項人民幣455.0百萬元相關，該款項為無抵押及按4.16%至7.53%的年利率計息，並使用我們的銀行借款資金支持彼等各自的業務營運，條款與我們的相關銀行借款條款基本相同。應收關聯方款項人民幣455.0百萬元已於2020年5月悉數結清。請參閱「一關聯方交易」；及(iii)主要與保留員工及增值稅退稅的政府補貼有關的非經常性政府補助。

財務資料

下表載列所示年度其他收益及收入或虧損淨額的明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
銀行利息收入	1,626	1,109	1,087
關聯方利息收入	–	–	8,961
政府補助	2,039	1,493	6,792
其他 ⁽¹⁾	170	595	627
	3,835	3,197	17,467

(1) 主要包括我們就提供物業管理服務所收的沒收按金。

其他虧損淨額

我們於往績記錄期的其他虧損淨額主要包括(i)與我們的金融服務業務有關的應收貸款減值虧損；(ii)與我們提供物業管理服務有關的貿易及其他應收款項減值虧損；(iii)與我們的金融服務業務有關的於2019年向第三方按代價約人民幣144.5百萬元出售應收貸款的虧損約人民幣5.5百萬元；(iv)我們自銀行購買理財產品的公平值收益。請參閱「－財務狀況表選定項目－其他金融資產」；及(v)出售廠房及設備的收益。下表載列於所示年度我們的其他虧損淨額明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
貿易及其他應收款項的減值虧損	(1,928)	(4,830)	(6,793)
應收貸款的減值虧損	–	(4,490)	(6,832)
理財產品的投資收益淨額	1,766	2,259	3,285
出售應收貸款的虧損	–	–	(5,458)
出售廠房及設備的收益	1	1	26
	(161)	(7,060)	(15,772)

財務資料

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括為促進業務擴張產生的業務開發開支、為銷售及營銷人員支付的員工成本以及品牌推廣及廣告開支。

下表載列所示年度銷售及營銷開支的組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
業務開發開支	2,758	43.7	4,616	56.2	3,769	53.7
員工成本	2,476	39.3	1,954	23.8	2,077	29.6
品牌推廣及廣告開支	1,072	17.0	1,647	20.1	1,178	16.8
總計	6,306	100.0	8,217	100.0	7,024	100.0

行政開支

行政開支主要包括(i)有關行政人員的員工成本；(ii)折舊及攤銷；(iii)差旅及招待開支；(iv)聘請主要與諮詢、培訓及顧問服務有關的外部專業人員服務所產生的專業服務開支；(v)辦公開支；(vi)銀行手續費；(vii)公司活動開支；及(viii)互聯網及應用開發開支。往績記錄期內行政開支整體增加主要與我們的業務擴張一致，包括於2019年收購浙江港灣、武漢雨陽及武漢環貿產生的成本。

財務資料

下表載列所示年度行政開支的組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
員工成本	35,202	74.2	53,998	70.4	74,213	76.7
折舊及攤銷	1,585	3.3	3,648	4.8	5,037	5.2
差旅及招待開支	2,027	4.3	3,256	4.2	4,442	4.6
專業服務開支	2,105	4.4	5,183	6.7	3,034	3.1
辦公開支	1,106	2.3	2,745	3.6	3,650	3.8
銀行手續費	1,074	2.3	1,552	2.0	1,225	1.3
公司活動開支	1,933	4.1	2,268	3.0	1,984	2.0
互聯網及應用開發開支	943	2.0	1,055	1.4	1,151	1.2
其他開支 ⁽¹⁾	1,460	3.1	2,986	3.9	2,040	2.1
總計	47,435	100.0	76,691	100.0	96,776	100.0

(1) 主要包括雜項開支，如僱員付款保證金及工會開支。

財務成本

財務成本主要包括銀行貸款利息及租賃負債利息。於2017年、2018年及2019年，財務成本分別為人民幣0.4百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣20.5百萬元，一般與銀行借款增加一致。請參閱「一 債項」。

下表載列所示年度財務成本的明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
銀行貸款利息	—	—	163	12.5	12,137	59.3
租賃負債利息	414	100.0	1,140	87.5	6,410	31.3
其他應付款項 攤銷成本	—	—	—	—	1,935	9.4
總計	414	100.0	1,303	100.0	20,482	100.0

財務資料

應佔合營企業溢利減虧損

我們於2017年、2018年及2019年分別錄得應佔合營企業溢利減虧損項下的溢利人民幣0.3百萬元、人民幣6.2百萬元及人民幣5.0百萬元，該等款項與我們兩家合營企業有關，即河南黃錦物業管理有限公司及青島慧雲產業服務有限公司。

應佔聯營公司溢利

於2017年、2018年及2019年，我們應佔聯營公司（即蘇州工業園區綜保物業管理有限公司）溢利分別為人民幣0.8百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.9百萬元。

所得稅

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，往績記錄期內我們毋須於開曼群島或英屬處女群島繳納任何所得稅。

我們的所得稅主要包括就於中國註冊成立的附屬公司之應課稅溢利按25%的稅率繳納的中國企業所得稅。

海外附屬公司的稅項按有關國家通行的適當現行稅率計算。

所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項指就報告期間的應課稅收入的估計應付稅項，其使用截至有關報告期末頒佈的稅率加上就過往報告期間應付稅項的任何調整。有關遞延稅項資產及負債的更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告附註7。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
即期中國企業所得稅	49,251	59,500	91,662
遞延稅項	(1,544)	(4,789)	(8,480)
年內稅項支出總額	47,707	54,711	83,182

財務資料

於2017年、2018年及2019年，我們的實際所得稅稅率分別為25.0%、25.0%及25.0%，大體上與中國法定企業所得稅稅率25%一致。

於往績記錄期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有任何爭議或未解決事項。

經營業績

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度的比較

收益

收益由2018年的人民幣1,223.2百萬元增加50.1%至2019年的人民幣1,836.0百萬元，主要由於業務擴張令物業管理服務所得收益增加。

物業管理服務

物業管理服務收益由2018年的人民幣1,199.3百萬元增加48.4%至2019年的人民幣1,780.0百萬元，主要由於：

- **基本物業管理服務**：我們的基本物業管理服務所得收益由2018年的人民幣1,066.5百萬元增加47.8%至2019年的人民幣1,576.3百萬元，主要歸因於(i)商務物業收益由2018年的人民幣842.8百萬元增加人民幣353.7百萬元或42.0%至2019年的人民幣1,196.5百萬元，主要由於(a)因我們致力為主要客戶提供更多服務及開發新客戶，大灣區的商務物業收益增加；及(b)我們在2019年通過收購浙江港灣獲得更多的商務物業；及(ii)公共及工業物業收益由2018年的人民幣53.9百萬元增加人民幣149.5百萬元或277.4%至2019年的人民幣203.4百萬元，主要由於(a)我們在2019年通過收購浙江港灣及武漢雨陽獲得更多的公共及工業物業；及(b)我們於第三方物業開發商在大灣區開發的公共及工業物業的在管面積增加；及
- **增值服務**：我們的增值服務收益由2018年的人民幣132.8百萬元增加53.5%至2019年的人民幣203.8百萬元，主要由於(i)我們為住宅物業提供的銷售協助服務隨著卓越集團於2019年開發的新住宅物業增加而增加；(ii)我們為卓

財務資料

越集團所開發的新交付辦公大樓提供的專業增值服務（如銷售協助服務）增加；及(iii)我們在2019年參與經營卓越集團在深圳的多個城市再開發項目下的物業時提供的資產服務（如空間運營服務）增加。

其他業務

其他業務收益由2018年的人民幣23.9百萬元大幅增加至2019年的人民幣56.0百萬元，主要由於我們於2019年進一步發展金融服務業務（我們於2018年5月開展該業務）。

銷售成本

銷售成本由2018年的人民幣928.9百萬元增加51.0%至2019年的人民幣1,402.6百萬元，主要由於(i)員工成本由2018年的人民幣577.2百萬元增加51.1%至2019年的人民幣872.3百萬元，原因是僱員人數及平均薪資增加；及(ii)清潔成本由2018年的人民幣122.3百萬元增加45.6%至2019年的人民幣178.1百萬元，主要與整體業務擴張一致。

毛利及毛利率

基於上述原因，毛利由2018年的人民幣294.2百萬元增加47.3%至2019年的人民幣433.4百萬元。整體毛利率由2018年的24.1%略減至2019年的23.6%。

商務物業的毛利率由2018年的26.3%降至2019年的25.3%，主要由於我們努力擴大客戶基礎及以具競爭力的價格保留大型企業客戶，致使我們由第三方物業開發商開發的在管物業（尤其是在管企業大樓）比例上升，而其利潤率相對較低。

公共及工業物業的毛利率由2018年的12.2%升至2019年的14.6%，主要由於(i)我們通過於2019年成功收購浙江港灣獲得利潤率較高的物業增加；及(ii)我們努力收購更多利潤率較高的物業。

住宅物業的毛利率由2018年的10.5%降至2019年的8.2%，主要由於我們通常在提供物業管理服務的初期產生較高成本的新交付物業增加。

增值服務的毛利率由2018年的23.5%升至2019年的25.2%，主要由於2019年向卓越集團在深圳開發的城市再開發項目提供的空間運營服務等利潤率較高的資產服務增長。

財務資料

於2018年及2019年，其他服務的毛利率維持相對穩定，分別為32.3%及32.6%。

金融服務的毛利率由2018年的82.6%略微降至2019年的78.9%。

於2018年，公寓租賃服務的毛利率為20.1%，但我們於2019年錄得負毛利率179.7%。下降主要由於我們於2019年在深圳額外訂立一個公寓租賃項目，並於運營初期產生較多成本及錄得較低出租率。

其他收益

其他收益由2018年的人民幣3.2百萬元大幅增至2019年的人民幣17.5百萬元，主要由於(i)來自深圳銳特信機電設備有限公司（「深圳銳特信」）及深圳沃斯頓科技有限公司（「深圳沃斯頓」）、與我們向其作出的墊款有關的利息收入。請參閱「一關聯方交易」；及(ii)非經常性政府補助增加，主要與保留員工及增值稅退稅的政府補貼有關。

其他虧損淨額

其他虧損淨額由2018年的人民幣7.1百萬元增至2019年的人民幣15.8百萬元，主要由於與我們的金融服務業務有關的於2019年向第三方出售應收貸款的虧損約人民幣5.5百萬元所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2018年的人民幣8.2百萬元減少14.5%至2019年的人民幣7.0百萬元，主要由於我們加強成本控制力度（如減少跨區域的銷售及營銷活動以及提高本地業務發展能力）令業務開發開支以及品牌推廣及廣告開支減少。

行政開支

行政開支由2018年的人民幣76.7百萬元增加26.2%至2019年的人民幣96.8百萬元，主要由於(i)我們收購浙江港灣、武漢雨陽及武漢環貿所涉及行政人員的人數及平均薪資增加及(ii)培訓成本增加令員工成本增加人民幣2.0百萬元。

財務資料

融資成本

融資成本由2018年的人民幣1.3百萬元大幅增加至2019年的人民幣20.5百萬元，主要歸因於(i)銀行貸款利息主要因我們的銀行借款增加而增加；及(ii)租賃負債利息因我們於2019年就公寓租賃服務業務訂立的額外公寓租賃項目及我們的整體業務增長而增加。

應佔合營企業溢利減虧損

於2018年及2019年，我們的應佔合營企業溢利減虧損分別為人民幣6.2百萬元及人民幣5.0百萬元。

應佔聯營公司溢利

於2018年及2019年，我們應佔聯營公司溢利維持穩定，為人民幣0.9百萬元。

所得稅

所得稅由2018年的人民幣54.7百萬元增至2019年的人民幣83.2百萬元，主要是由於除稅前溢利增加所致。我們的實際稅率於2018年及2019年維持穩在25.0%。

年內溢利

由於上述各項所致，我們的年內溢利由2018年的人民幣156.6百萬元增加49.2%至2019年的人民幣233.6百萬元。

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度的比較

收益

收益由2017年的人民幣947.3百萬元增加29.1%至2018年的人民幣1,223.2百萬元，主要由於業務擴張令物業管理服務所得收益增加。

物業管理服務

物業管理服務收益由2017年的人民幣945.7百萬元增加26.8%至2018年的人民幣1,199.3百萬元，主要由於：

- **基本物業管理服務**：我們的基本物業管理服務所得收益由2017年的人民幣857.1百萬元增加24.4%至2018年的人民幣1,066.5百萬元，主要歸因於(i)商務物業收益由2017年的人民幣663.2百萬元增加人民幣179.6百萬元或27.1%

財務資料

至2018年的人民幣842.8百萬元，主要因為(a)第三方物業開發商在大灣區及長江三角洲地區開發的商務物業收益增加，及(b)卓越集團於2018年開發的商務綜合體以及高端寫字樓交付量增加；(ii)公共及工業物業收益由2017年的人民幣40.5百萬元增加人民幣13.4百萬元或33.0%至2018年的人民幣53.9百萬元，主要因為我們於2018年致力發展公共及工業物業管理服務；及(iii)住宅物業收益由2017年的人民幣153.4百萬元增加人民幣16.5百萬元或10.8%至2018年的人民幣169.9百萬元，主要因為卓越集團於2018年在大灣區以外城市（如青島及長沙）開發的新交付住宅物業增加；及

- **增值服務**：我們的增值服務收益由2017年的人民幣88.6百萬元增加49.8%至2018年的人民幣132.8百萬元，主要由於(i)我們為住宅物業提供的銷售協助服務隨著卓越集團於2018年開發的新住宅物業增加而增加；及(ii)為新交付企業大樓提供的專業增值服務（如特別清潔服務）增加。

其他業務

其他業務收益由2017年的人民幣1.6百萬元大幅增加至2018年的人民幣23.9百萬元，主要由於我們於2018年5月開始提供金融服務。

銷售成本

銷售成本由2017年的人民幣713.8百萬元增加30.1%至2018年的人民幣928.9百萬元，主要由於(i)僱員人數及平均薪資增加令員工成本由2017年的人民幣446.6百萬元增加29.2%至2018年的人民幣577.2百萬元；(ii)清潔成本由2017年的人民幣78.5百萬元增加55.8%至2018年的人民幣122.3百萬元，主要與整體業務擴張一致。

毛利及毛利率

基於上述原因，毛利由2017年的人民幣233.5百萬元增加26.0%至2018年的人民幣294.2百萬元。整體毛利率維持相對穩定，於2017年及2018年分別為24.6%及24.1%。

商務物業的毛利率由2017年的29.5%降至2018年的26.3%，主要由於我們努力擴大客戶基礎及以具競爭力的價格保留大型企業客戶，致使我們由第三方物業開發商開發的在管物業（尤其是在管企業大樓）比例上升，而其利潤率相對較低。

財務資料

公共及工業物業的毛利率由2017年的9.7%升至2018年的12.2%，主要由於我們努力收購更多利潤率較高的物業。

住宅物業的毛利率由2017年的7.6%升至2018年的10.5%，主要由於我們努力收購更多利潤率較高的物業。

增值服務的毛利率由2017年的24.9%降至2018年的23.5%，主要由於2018年所提供利潤率較低的銷售協助服務增長。

於2018年及2019年，其他服務的毛利率維持相對穩定，分別為30.6%及32.3%。

我們於2018年5月開展金融服務業務。於2018年，金融服務的毛利率為82.6%。

於2018年，公寓租賃服務的毛利率為20.1%。我們於2017年錄得負毛利率34.2%，主要由於我們於2017年在運營初期產生較多成本及錄得較低出租率。

其他收益

其他收益由2017年的人民幣3.8百萬元減少至2018年的人民幣3.2百萬元，主要與非經常性政府補助減少以及銀行存款下降所涉及的銀行利息收入減少相關。

其他虧損淨額

其他虧損淨額由2017年的人民幣0.2百萬元增至2018年的人民幣7.1百萬元，主要由於我們於2018年5月開展的金融服務業務有關的應收貸款減值虧損人民幣4.5百萬元所致。我們於2017年並無錄得任何應收貸款減值虧損。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2017年的人民幣6.3百萬元增加30.3%至2018年的人民幣8.2百萬元，主要是由於我們加大營銷力度（如於2018年推出營銷視頻），將業務延伸至第三方物業開發商於大灣區及長江三角州地區開發的商務物業以促進我們的業務擴張，導致業務開發開支以及品牌推廣及廣告開支增加。

財務資料

行政開支

行政開支由2017年的人民幣47.4百萬元增加61.7%至2018年的人民幣76.7百萬元，主要由於(i)行政人員的人數及平均薪資增加令員工成本增加人民幣19.1百萬元；及(ii)專業服務開支增加，主要歸因於我們努力開發與提供軟件開發及技術維護服務相關的其他服務以及金融服務業務。

融資成本

融資成本由2017年的人民幣0.4百萬元大幅增加至2018年的人民幣1.3百萬元，主要歸因於(i)銀行貸款利息主要因我們的銀行借款增加而增加，而銀行借款增加乃有關我們向深圳銳特信及深圳沃斯頓提供的墊款。請參閱「一 關聯方交易」；及(ii)租賃負債利息因我們的業務增長而增加。

應佔合營企業溢利減虧損

我們的應佔合營企業溢利減虧損由2017年的人民幣0.3百萬元增至2018年的人民幣6.2百萬元，乃由於我們兩家合營企業河南黃錦物業管理有限公司及青島慧雲產業服務有限公司於2017年及2018年的財務表現所致。

應佔聯營公司溢利

於2017年及2018年，我們應佔聯營公司溢利仍保持相對穩定，分別為人民幣0.8百萬元及人民幣0.9百萬元。

所得稅

所得稅由2017年的人民幣47.7百萬元增至2018年的人民幣54.7百萬元，主要是由於除稅前溢利增加所致。我們的實際稅率於2017年及2018年維持穩定在25.0%。

年內溢利

由於上述各項所致，我們的年內溢利由2017年的人民幣136.4百萬元增加14.8%至2018年的人民幣156.6百萬元。

財務資料

財務狀況表選定項目

下表載列我們於所示日期的資產及負債概要：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
非流動資產			
投資物業	13,255	11,077	134,490
物業、廠房及設備	39,710	49,305	55,134
無形資產	2,106	3,340	66,452
商譽	–	–	271,722
其他金融資產	–	–	2,224
於聯營公司的權益	2,514	3,373	3,060
於合營企業的權益	35,576	37,054	36,809
遞延稅項資產	6,505	11,294	19,342
小計	<u>99,666</u>	<u>115,443</u>	<u>589,233</u>
流動資產			
其他金融資產	56,622	114,435	123,842
貿易及其他應收款項	213,164	294,761	929,471
預付稅項	1,883	2,653	2,109
應收貸款	–	293,469	391,000
受限制存款	72,904	74,626	69,105
現金及現金等價物	554,037	485,386	447,103
小計	<u>898,610</u>	<u>1,265,330</u>	<u>1,962,630</u>
流動負債			
銀行貸款	–	150,000	465,000
合約負債	36,462	45,480	63,438
貿易及其他應付款項	696,474	765,540	1,275,800
即期稅項	33,855	34,315	59,319
租賃負債	3,488	6,568	10,910
小計	<u>770,279</u>	<u>1,001,903</u>	<u>1,874,467</u>
流動資產淨值	<u>128,331</u>	<u>263,427</u>	<u>88,163</u>
總資產減流動負債	<u>227,997</u>	<u>378,870</u>	<u>677,396</u>

財務資料

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
非流動負債			
租賃負債	13,759	16,083	133,496
遞延稅項負債	–	–	15,488
其他應付款項	–	–	72,537
小計	<u>13,759</u>	<u>16,083</u>	<u>221,521</u>
資產淨值	<u>214,238</u>	<u>362,787</u>	<u>455,875</u>
資本及儲備			
股本	8,561	8,561	8,561
儲備	155,842	274,031	381,947
本公司權益股東應佔權益總額	164,403	282,592	390,508
非控股權益	<u>49,835</u>	<u>80,195</u>	<u>65,367</u>
權益總額	<u>214,238</u>	<u>362,787</u>	<u>455,875</u>

投資物業

我們的投資物業主要包括於深圳的兩個長租公寓租賃項目，由我們經營及出租公寓以賺取租金。於2017年及2018年，我們持有的公寓確認為投資物業，而截至2017年及2018年12月31日，我們的投資物業分別達人民幣13.5百萬元及人民幣11.1百萬元。我們於2019年額外訂立了一個公寓租賃項目並持有相關公寓作投資物業。因此，我們的投資物業由截至2018年12月31日的人民幣11.5百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣135.7百萬元。

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括租賃物業、辦公設備及家具、提供清潔服務的機器設備、汽車、在建項目及其他固定資產。截至2017年12月31日及2018年12月31日，物業、廠房及設備分別為人民幣39.7百萬元及人民幣49.3百萬元，並進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣55.1百萬元，主要是由於租賃物業裝修、其他租賃物業增加以及為我們的新辦公室及分公司添置辦公設備及家具所致。

無形資產

我們的無形資產指軟件及未完成物業管理合同。無形資產由截至2017年12月31日的人民幣2.1百萬元增至截至2018年12月31日的人民幣3.3百萬元，並進一步增至截至2019年12月31日的人民幣66.5百萬元，主要是由於2019年收購武漢雨陽、浙江港灣及武漢環貿而令未完成物業管理合同增加所致。

財務資料

商譽

截至2019年12月31日，我們的商譽乃主要有關於2019年收購武漢雨陽、浙江港灣及武漢環貿。請參閱「歷史、重組及公司架構－於往績記錄期內的重重大收購事項」。收購武漢雨陽、浙江港灣及武漢環貿的相關代價分別為人民幣63.0百萬元、人民幣216.0百萬元及人民幣77.0百萬元。截至2019年12月31日，我們亦錄得預期收取自浙江港灣的或然代價人民幣2.2百萬元。請參閱「財務狀況表選定項目－其他金融資產」。因此，截至2019年12月31日的收購事項相關代價的公平值合共為人民幣353.8百萬元。我們把代價之公平值超出所收購可識別資產淨值之公平值的金額入賬為商譽，乃主要指我們預期透過收購在未來實現的協同效應。因此，截至2019年12月31日，我們錄得商譽人民幣272.0百萬元。截至2019年12月31日，我們對商譽進行了減值測試。參考截至2019年12月31日由獨立估值師評估的可收回金額，董事確認截至2019年12月31日無需對商譽作出減值撥備。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一所載附註14。

截至2017年及2018年12月31日，我們並無錄得任何商譽。

其他金融資產

下表載列截至所示日期我們的其他金融資產明細：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
非流動			
應收第三方款項	—	—	2,224
流動			
於理財產品的投資，非上市	56,622	114,435	123,842
	<u>56,622</u>	<u>114,435</u>	<u>126,066</u>

我們的非流動其他金融資產包括應收賣方款項，我們自有關賣方收購浙江港灣股權。我們已與該賣方協定，賣方將在三年內對浙江港灣的利潤進行擔保，倘擔保利潤與實際利潤之間存在差額，則賣方將以現金對我們進行補償。截至2019年12月31日，我們將預期收取自浙江港灣的有關補償人民幣2.2百萬元列作其他金融資產，即指2019年浙江港灣的擔保利潤與實際利潤之間的較小差額。

財務資料

我們的流動其他金融資產包括我們從銀行購買的非上市理財產品的投資。該等理財產品為回報率浮動且有或無到期日的保本或非保本投資，相關投資主要為中低風險的固定收益證券。我們相信，我們可通過作出適當投資以增加收入而不會干擾我們的業務營運或資本開支，從而更好地利用現金。我們的投資決策乃根據具體情況在適當及審慎考慮諸多因素後作出，有關因素包括但不限於投資期限以及該等投資的預期回報和潛在虧損。我們的財務中心在提出投資產品的建議之前，會評估我們的現金流量、營運需求和資本開支以及目標產品的風險狀況。倘我們的現金流量超出營運需求並可獲得適當的短期投資機會，其會將投資方案提交予董事會審批。我們的財務中心負責監督我們的投資活動。我們通常投資於低風險的產品。我們認為，我們有關金融資產投資及風險管理機制的內部控制政策屬充分。

貿易及其他應收款項

下表載列截至所示日期我們的貿易及其他應收款項明細：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
貿易應收款項			
關聯方	20,421	52,553	86,961
第三方	179,216	227,552	326,181
貿易應收款項總額	199,637	280,105	413,142
減：虧損撥備	(20,699)	(24,843)	(31,458)
貿易應收款項淨額	178,938	255,262	381,684
應收關聯方非貿易應收款項	1,367	1,536	461,294
應收合營企業款項	3,968	10,026	15,272
應收其他債務人款項，扣除虧損撥備	10,643	14,624	29,020
按攤銷成本計量的金融資產	194,916	281,448	887,270
按金及預付款項	18,248	13,313	42,201
貿易及其他應收款項淨額	213,164	294,761	929,471

財務資料

貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要指物業管理服務應收款項。我們於扣除貿易應收款項減值撥備前的貿易應收款項由截至2017年12月31日的人民幣199.6百萬元增加40.3%至截至2018年12月31日的人民幣280.1百萬元，並進一步增加47.5%至截至2019年12月31日的人民幣413.1百萬元，主要是由於我們的物業管理項目數目增加。

下表為截至所示日期基於收益確認日期並扣除貿易應收款項虧損撥備後的貿易應收款項賬齡分析：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
一年內	160,368	238,425	358,560
一至兩年	16,200	14,036	18,688
兩至三年	2,370	2,801	4,436
	178,938	255,262	381,684

我們於往績記錄期在收取管理費時不曾遇上任何重大困難，可見我們於整個往績記錄期維持的高收繳率。收繳率乃按實收物業管理費佔應收物業管理費（經扣除貿易應收款項減值撥備前）的百分比計算。截至2017年、2018年及2019年12月31日，對於我們通常向客戶授予最高約60天信用期的企業大樓和辦公與研發園區，其物業管理費的收繳率分別約為68.0%、65.0%及73.0%，而對於我們通常向客戶授出30天內信用期的寫字樓及商務綜合體，其物業管理費的收繳率分別為93.0%、92.0%及93.0%。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們計提的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣20.7百萬元、人民幣24.8百萬元及人民幣31.5百萬元。釐定貿易應收款項減值時，我們主要計及貿易應收款項賬齡、後續結算情況及過往收款比率。我們採取多項措施加快收回貿易應收款項，並對未償還貿易應收款項保持嚴格控制。我們給予貿易客戶（包括任何第三方）的信用期按個別基準釐定。有關我們為加快收回貿易應收款項採取的措施的更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－付款及信用期」。

財務資料

下表載列於所示年度我們的貿易應收款項的平均周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(天)		
貿易應收款項平均周轉天數 ⁽¹⁾	63	71	68
— 關聯方	40	106	124
— 第三方	65	67	61

(1) 某一年度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年內收益再乘以365天。平均貿易應收款項按截至期初貿易應收款項加期末貿易應收款項再除以二計算。

應收關聯方的貿易應收款項平均周轉天數一般長於應收第三方貿易應收款項平均周轉天數，主要是由於我們向關聯方收款的頻率不及向第三方收款，因為我們認為關聯方的違約風險較低。我們於2017年應收關聯方的貿易應收款項平均周轉天數相對較短，乃由於我們於2016年結清部分應收卓越集團的未償還款項，從而減少了2017年初應收關聯方的貿易應收款項結餘。

截至2020年4月30日，我們截至2019年12月31日的貿易應收款項約人民幣368.5百萬元或89.2%其後已結清。

其他應收款項

其他應收款項主要指(i)應收關聯方款項，乃涉及向深圳銳特信及深圳沃斯頓墊款。請參閱「關聯方交易」；(ii)應收合營企業河南黃錦物業管理有限公司款項，其指我們應收該合營企業的股息。我們預計截至2019年12月31日的應收股息將於上市前結清；及(iii)應收其他債務人款項（扣除虧損撥備），其指向員工墊付其社會保險和住房公積金供款部分，然後方從其工資中扣除有關供款，以及向員工墊付差旅及業務發展款項。

除屬無抵押及按介乎4.16%至7.53%年利率計息並於2020年5月悉數結清的截至2019年12月31日的應收關聯方款項人民幣455.0百萬元外，截至各報告期末所有剩餘結餘為無抵押、免息及需按要求償還並預期於上市前於2020年結清。

財務資料

我們的其他應收款項由截至2017年12月31日的人民幣16.0百萬元增至截至2018年12月31日的人民幣26.2百萬元，主要由於(i)與已宣派應收該合營企業股息有關的應收合營企業款項增加，及(ii)應收其他債務人款項（扣除虧損撥備）增加主要由於我們的業務擴張導致僱員人數及相關墊款增加。截至2019年12月31日，我們的其他應收款項進一步大幅增至人民幣505.6百萬元，主要由於應收關聯方深圳銳特信及深圳沃斯頓款項增加。

按金及預付款項

按金主要指向地方當局提供的保證金，用於根據當地法律要求提供物業管理服務，以及與公開招標有關的招標按金。預付款項主要包括代表我們的居民支付的預付款項，例如水電費的付款。

我們的按金及預付款項由截至2017年12月31日的人民幣18.2百萬元減少27.0%至截至2018年12月31日的人民幣13.3百萬元，主要與我們截至2018年年底的投標按金減少有關。我們的按金及預付款項由截至2018年12月31日的人民幣13.3百萬元大幅增加至截至2019年12月31日的人民幣42.2百萬元，主要是由於(i)因我們在2019年收購浙江港灣所致及與我們由第三方物業開發商開發的管理項目數量增加有關的投標按金增加，及(ii)用作我們的員工宿舍及用於公寓租賃服務業務的新公寓產生的租賃按金增加所致。

應收貸款

截至2018年及2019年12月31日，我們的應收貸款分別為人民幣293.5百萬元及人民幣391.0百萬元，包括我們通過金融服務業務向第三方提供的計息小額貸款，年利率介乎7.2%至36.0%，期限為一年內。

截至2018及2019年12月31日，約人民幣158.2百萬元及人民幣150.6百萬元的應收貸款分別以借款人持有的物業作抵押，約人民幣299.3百萬元及人民幣13.2百萬元的應收貸款由合資格擔保公司進行擔保，其中一間擔保公司為關聯方。因應收貸款而產生的信貸風險詳情載於本文件附錄所載會計師報告附註29(a)。

財務資料

貿易及其他應付款項

下表載列截至所示日期的貿易及其他應付款項明細：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
即期			
貿易應付款項			
— 關聯方	39,780	32,935	32,299
— 第三方	47,732	51,393	99,735
貿易應付款項總額	87,512	84,328	132,034
應付關聯方非貿易應付款項	360,760	422,915	682,575
應付非控股權益股息	—	—	104,740
代表業主委員會收取的現金	52,019	58,334	51,718
代表業主持有的房屋維修基金	20,885	15,892	16,394
應付利息	—	163	3,793
其他應付賬款	42,962	26,626	83,584
按攤銷成本計量的金融負債	564,138	608,258	1,074,838
應計薪金及其他福利	66,762	83,076	118,235
按金	61,511	67,955	76,172
應計費用	4,063	6,251	6,555
即期貿易及其他應付款項總額	696,474	765,540	1,275,800
非即期			
其他應付款項	—	—	72,537

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指(i)就分包服務產生的開支，包括供應商提供的清潔、安保、景觀及維護服務，及(ii)應付卓越集團（我們向其提供停車場管理服務及代其收取停車費用）的貿易性質款項。我們的貿易應付款項由截至2017年12月31日的人民幣87.5百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣84.3百萬元，主要由於我們結清就停車場管理服務應付卓越集團的若干款項導致來自關聯方的貿易應付款項減少。我們的貿易應付款項由截至2018年12月31日的人民幣84.3百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣132.0百萬元，主要由於我們的採購隨著業務增長而增加，導致來自第三方的貿易應付款項增加。

財務資料

以下為截至所示日期基於發票日期我們的貿易應付款項的賬齡分析：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
1個月內	21,320	24,392	59,906
1至3個月	24,229	21,094	26,669
3至6個月	8,424	8,252	9,238
6至12個月	3,583	2,810	8,238
12個月以上	29,956	27,780	27,983
貿易應付款項總額	87,512	84,328	132,034

於往績記錄期，我們的貿易應付款項為無抵押及不計息。貿易應付款項的信用期根據與不同供應商商定的條款而有所不同，通常為一個月至三個月。

下表載列於所示年度我們的貿易應付款項的平均周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(天)		
貿易應付款項的平均周轉天數 ⁽¹⁾	37	34	28

(1) 某年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年的銷售成本，再乘以365。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除以二計算。

於2017年至2018年，我們的貿易應付款項平均周轉天數減少，主要由於我們於2018年結清應付卓越集團（我們向其提供停車場管理服務）的若干款項。我們的貿易應付款項平均周轉天數由2018年至2019年進一步減少，主要反映我們的業務增長令銷售成本增加。

截至2020年4月30日，我們截至2019年12月31日的貿易應付款項約人民幣101.1百萬元或76.6%其後已結清。

財務資料

其他應付款項

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們應付關聯方款項分別為人民幣360.8百萬元、人民幣422.9百萬元及人民幣682.6百萬元，其為無抵押、免息及按要求償還。截至2017年12月31日的應付關聯方款項主要指卓越集團就註冊成立深圳卓投（註冊資本為人民幣300.0百萬元）作出的墊款。2018年及2019年此項結餘增加主要指卓越集團就業務營運產生的臨時現金需求及於2019年進行的戰略收購作出的墊款。

截至2019年12月31日，我們的應付股息為人民幣104.7百萬元，已於2020年5月結清。截至2017年及2018年12月31日我們並無任何應付股息。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們代表業主委員會收取的現金分別為人民幣52.0百萬元、人民幣58.3百萬元及人民幣51.7百萬元，主要與代表業主維護賬戶所依據的酬金制模式有關。請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費－按酬金制收取的物業管理費」。

我們代表業主持有的房屋維修基金分別為人民幣20.9百萬元、人民幣15.9百萬元及人民幣16.4百萬元。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們應付其他債權人的款項分別為人民幣43.0百萬元、人民幣26.6百萬元及人民幣87.4百萬元，主要關於代業主或業主協會收取特別維修資金、業主及住戶預付的水電費及我們收購所得的股權應付款項。

我們的應計薪金及其他福利主要指薪金及保險，於往績記錄期有所增加並與我們的業務增長一致。

保證金主要指於裝修期間從業主及租戶收取的各種保證金，於往績記錄期其隨著我們的業務增長而增加。

我們的應計費用主要與有關期間內尚未支付的日常營運產生開支有關。應計費用由截至2017年12月31日的人民幣4.1百萬元增至截至2018年12月31日的人民幣6.3百萬元，而於截至2019年12月31日保持相對穩定，為人民幣6.6百萬元。

合約負債

我們的合約負債主要指於各賬單周期開始時預收但未確認為收益的物業管理費。我們的合約負債從截至2017年12月31日的人民幣36.5百萬元增至截至2018年12月31日的人民幣45.5百萬元及截至2019年12月31日的人民幣63.4百萬元，主要由於我們管理的物業數量增加，與我們的業務擴展一致。

財務資料

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：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	(人民幣千元)			(未經審核)
流動資產				
其他金融資產	56,622	114,435	123,842	373,860
貿易及其他應收款項	213,164	294,761	929,471	726,164
預付稅項	–	2,653	2,109	–
應收貸款	1,883	293,469	391,000	133,277
受限制存款	72,904	74,626	69,105	69,841
現金及現金等價物	554,037	485,386	447,103	549,940
小計	898,610	1,265,330	1,962,630	1,853,082
流動負債				
銀行貸款	–	150,000	465,000	150,000
合約負債	36,462	45,480	63,438	56,298
貿易及其他應付款項	696,474	765,540	1,275,800	1,566,327
即期稅項	33,855	34,315	59,319	13,775
租賃負債	3,488	6,568	10,910	11,859
小計	770,279	1,001,903	1,874,467	1,798,259
流動資產淨值	128,331	263,427	88,163	54,823

流動資產淨值

我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣88.2百萬元減少至截至2020年4月30日的流動負債淨額人民幣82.2百萬元，主要由於(i)應收貸款減少，主要與我們擬出售的金融服務業務有關。請參閱「業務－金融服務」；(ii)貿易及其他應收款項減少，主要由於關聯方還款所致；及(iii)貿易及其他應付款項增加，此乃由於我們其中一間附屬公司宣派的應付股息所致。

我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣263.4百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣88.2百萬元，主要由於(i)貿易及其他應付款項增加人民幣510.3百萬元；及(ii)銀行貸款增加人民幣315.0百萬元；部分被(i)貿易及其他應收款項增加人民幣634.7百萬元及(ii)應收貸款增加人民幣97.5百萬元所抵銷。

財務資料

我們的流動資產淨值由截至2017年12月31日的人民幣128.3百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣263.4百萬元，主要由於(i)應收貸款增加人民幣293.5百萬元；(ii)主要與我們購買的理財產品增加相關的其他金融資產增加人民幣57.8百萬元；部分被(i)銀行貸款增加人民幣150.0百萬元及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣69.1百萬元所抵銷。

流動資金及資本資源

我們現金的主要用途一直為營運資金。我們流動資金的主要來源主要來自經營活動所得現金流量。在可預見將來，我們預計經營活動所得現金流量將繼續為我們流動資金的主要來源，而我們可使用部分來自[編纂]的所得款項撥付我們若干資本需求。

現金流量

下表載列截至所示年度我們的現金流量概要。

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
營運資金變動前的經營現金流量	190,632	227,637	361,936
— 營運資金變動	(75,644)	(331,767)	(102,896)
— 已付中國企業所得稅	(35,502)	(59,810)	(74,365)
經營活動所得／(所用) 現金淨額	79,486	(163,940)	184,675
投資活動所用現金淨額	(53,861)	(91,609)	(764,552)
融資活動所得現金淨額	288,100	186,897	541,593
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	313,725	(68,651)	(38,283)
年初現金及現金等價物	240,312	554,037	485,386
年末現金及現金等價物	554,037	485,386	447,103

經營活動所得／(所用) 現金淨額

經營活動所得現金流量反映(i)就非現金及非經營項目作出調整後的除稅前利潤；(ii)營運資金變動的影響；及(iii)已付所得稅。

財務資料

2019年，經營活動所得現金淨額為人民幣184.7百萬元，包括經營所得現金人民幣259.0百萬元，被已付中國企業所得稅人民幣74.4百萬元所抵銷。經營活動所得現金主要產生自除稅前利潤人民幣316.7百萬元，部分被(i)我們通過金融服務業務（我們於2018年5月開展該業務）向第三方提供的小額貸款增加致使應收貸款增加人民幣109.8百萬元；及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣83.4百萬元（主要由於我們的物業管理項目數量增加）所抵銷。

2018年，經營活動所用現金淨額為人民幣163.9百萬元，包括經營所得現金人民幣104.1百萬元及已付中國企業所得稅人民幣59.8百萬元。經營活動所用現金主要產生自(i)應收貸款增加人民幣298.0百萬元，因為我們於2018年5月開展金融服務業務。因此，我們於2017年並無任何應收貸款；及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣80.4百萬元，主要由於我們的物業管理項目數量增加，而被除稅前利潤人民幣211.3百萬元所抵銷。

2017年，經營活動所得現金淨額為人民幣65.6百萬元，包括經營所得現金人民幣101.1百萬元，被已付中國企業所得稅人民幣35.5百萬元所抵銷。經營活動所得現金主要產生自除稅前利潤人民幣184.1百萬元，部分被(i)受限制存款增加人民幣31.3百萬元（主要由於我們管理的若干物業由包干制至酬金制的收費模式）；(ii)貿易及其他應付款項減少人民幣24.4百萬元（主要由於我們結清應付供應商的若干金額）；及(iii)貿易及應收款項增加人民幣18.6百萬元（主要由於我們的業務增長）所抵銷。

投資活動所用現金淨額

2019年，投資活動所用現金淨額為人民幣764.6百萬元，主要包括(i)就購買理財產品的付款人民幣4,457.4百萬元；(ii)向深圳銳特信及深圳沃斯頓墊款人民幣455.0百萬元。請參閱「一 財務狀況表選定項目 — 貿易及其他應收款項 — 其他應收款項」；及(iii)收購武漢雨陽、浙江港灣及武漢環貿的現金流出淨額人民幣290.7百萬元，部分被贖回理財產品所得款項人民幣4,451.3百萬元所抵銷。

2018年，投資活動所用現金淨額為人民幣91.6百萬元，主要包括(i)就購買理財產品的付款人民幣643.3百萬元；(ii)就投資合營企業的付款人民幣20.9百萬元；及(iii)就購買物業、廠房及設備及無形資產的付款人民幣15.8百萬元，部分被贖回理財產品所得款項人民幣587.8百萬元所抵銷。

財務資料

2017年，投資活動所用現金淨額為人民幣53.9百萬元，主要包括(i)就購買理財產品的付款人民幣104.5百萬元；(ii)就購買物業、廠房及設備及無形資產的付款人民幣19.6百萬元；及(iii)就投資合營企業的付款人民幣19.6百萬元，部分被贖回理財產品所得款項人民幣88.2百萬元所抵銷。

融資活動所得現金淨額

2019年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣541.6百萬元，包括(i)關聯方墊款人民幣1,357.0百萬元及(ii)來自新銀行貸款的所得款項人民幣465.0百萬元，部分被償還關聯方墊款人民幣1,094.6百萬元所抵銷。

2018年，融資活動所得現金淨額為人民幣186.9百萬元，主要包括(i)來自新銀行貸款的所得款項人民幣150.0百萬元及(ii)關聯方墊款人民幣74.2百萬元，部分被償還關聯方墊款人民幣32.7百萬元所抵銷。

2017年，融資活動所得現金淨額為人民幣288.1百萬元，主要包括關聯方墊款人民幣353.9百萬元，部分被償還關聯方墊款人民幣76.1百萬元所抵銷。

營運資金

董事認為，經計及我們可獲得的財務資源，包括估計[編纂]所得款項淨額、本集團可用銀行融資及我們內部產生的資金，我們擁有充足的資金需求以滿足本文件日期起計最低未來12個月的需求。

債項

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們的銀行借款分別為零、人民幣150.0百萬元、人民幣465.0百萬元及人民幣320.0百萬元。

財務資料

下表載列截至所示日期我們的銀行貸款結餘：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	(人民幣千元)			(未經審核)
即期銀行貸款				
— 無抵押及無擔保	—	—	15,000	—
— 有抵押及無擔保 ⁽²⁾	—	—	300,000	—
— 無抵押及有擔保 ⁽³⁾	—	50,000	50,000	50,000
— 有抵押且有擔保	—	100,000 ⁽⁴⁾	100,000 ⁽⁵⁾	100,000 ⁽⁵⁾
非即期銀行貸款				
— 有抵押且有擔保 ⁽⁶⁾	—	—	—	170,000
總計	—	150,000	465,000	320,000

- (1) 截至2018年及2019年12月31日，銀行貸款分別按介於每年5.0%至5.7%及每年4.1%至7.5%的年利率計息。
- (2) 截至2019年12月31日，銀行貸款人民幣300.0百萬元由一名關聯方深圳市卓越商業管理有限公司支付的按金作抵押。
- (3) 截至2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，有擔保銀行貸款人民幣50.0百萬元由本集團控股股東李華先生及關聯方卓越置業擔保。
- (4) 截至2018年12月31日，銀行貸款人民幣100.0百萬元由關聯方深圳市卓越寶中房地產開發有限公司持有的物業作抵押，由關聯方卓越置業及深圳市卓越康合投資發展有限公司及本集團控股股東李華先生擔保。
- (5) 截至2019年12月31日及2020年4月30日，銀行貸款人民幣100.0百萬元由關聯方卓越置業持有的物業作抵押，由本集團控股股東李華先生及卓越集團擔保。
- (6) 截至2020年4月30日，銀行貸款人民幣170.0百萬元由關聯方卓越集團持有的物業作抵押，由本集團控股股東李華先生及卓越集團擔保。

我們的銀行貸款由截至2018年12月31日的人民幣150.0百萬元增至2019年12月31日的人民幣465.0百萬元，乃有關我們向深圳銳特信及深圳沃斯頓提供的墊款。請參閱「關聯方交易」。

截至2020年4月30日，我們的已動用及未動用銀行融資分別約為人民幣270.0百萬元及人民幣30.0百萬元。

我們的銀行借款協議載有商業銀行貸款慣有的標準條款、條件及契約。董事確認，我們於往績記錄期內及直至最後實際可行日期並無拖欠銀行借款或違反任何契約。

財務資料

承擔及或然負債

租賃負債

我們在中國租賃物業，主要用作我們的辦公室、員工宿舍及分租物業。下表載列截至所示日期我們租賃負債的明細：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
即期租賃負債	3,488	6,568	10,910
非即期租賃負債	13,759	16,083	133,496
總計	17,247	22,651	144,406

我們的租賃負債由截至2017年12月31日的人民幣17.2百萬元增至截至2018年12月31日的人民幣22.7百萬元，主要反映我們為員工租賃作為宿舍的公寓增加，此與我們的業務增長一致。我們的租賃負債進一步大幅增至截至2019年12月31日的人民幣144.4百萬元，主要由於我們為深圳的公寓租賃項目訂立新長期租賃，而我們持有該等公寓作為我們的投資物業。

資本開支

下表載列往績記錄期產生的資本開支款項：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
增加：			
物業、廠房及設備	21,325	23,100	22,208
無形資產	2,114	1,985	2,179

2020年將予產生的估計資本開支總額為人民幣90.8百萬元，主要歸因於購買信息技術系統。2020年我們資本開支的主要資金來源為我們的經營現金流量。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，概無未有作出撥備的尚未履行重大資本承擔。

財務資料

或然負債

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並無關於任何關聯方或第三方付款責任的任何重大或然負債或未解除擔保。

除本文件所披露者外及除集團內公司間負債外，截至2020年4月30日（即就債務聲明而言的最後實際可行日期），我們並無任何未償還借貸股本、銀行透支及承兌負債或其他類似負債、債權證、按揭、押記或貸款，或承兌借貸或租購承擔、擔保或其他重大或然負債或任何有關契諾。董事已確認本集團的債項及或然負債自2020年4月30日起及直至最後實際可行日期並無任何重大變動。

資產負債表外安排

截至2019年12月31日（即我們最近期財務報表日期）及最後實際可行日期，我們並無重大資產負債表外安排。

主要財務比率概要

下表載列截至所示日期及所示年度我們若干主要財務比率：

	截至12月31日及截至該日止年度		
	2017年	2018年	2019年
流動比率 ⁽¹⁾ (倍)	1.2	1.3	1.0
資產負債比率 ⁽²⁾ (%)	–	41.3	102.0
總資產回報率 ⁽³⁾ (%)	18.2	13.2	11.9
權益回報率 ⁽⁴⁾ (%)	97.4	54.3	57.1

(1) 流動比率按我們截至各日期的流動資產總值除以流動負債總額再乘以100%計算。

(2) 資產負債比率按截至各日期的銀行貸款除以截至同日的權益總額計算。

(3) 總資產回報率按期內利潤除以期初與期末資產總值的平均結餘再乘以100%計算。

(4) 權益回報率按期內利潤除以期初與期末權益總額的平均結餘再乘以100%計算。

財務資料

流動比率

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的流動比率分別為1.2倍、1.3倍及1.0倍。

資產負債比率

截至2018年及2019年12月31日，我們的資產負債比率分別為41.3%及102.0%。我們的資產負債比率於往績記錄期大幅增加，主要由於我們於期內的銀行貸款增加。請參閱「－ 債項」。

總資產回報率

我們的總資產回報率由截至2017年12月31日的18.2%下降至截至2018年12月31日的13.2%及截至2019年12月31日的11.9%，主要由於我們收購附屬公司及業務擴張致使我們的資產總值持續增加。此外，我們於2018年5月開展金融服務業務，而我們就金融服務業務錄得的應收貸款亦促使我們的資產總值增加。

股本回報率

我們的股本回報率由截至2017年12月31日的97.4%下降至截至2018年12月31日的54.3%，主要由於往績記錄期內的保留溢利促使我們的權益總額持續增加。我們的股本回報率於截至2019年12月31日為57.1%，保持相對穩定。

有關市場風險的定量及定性分析

我們的主要金融資產包括現金及現金等價物、按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的金融資產、貿易及其他應收款項及應收貸款。我們的金融負債包括銀行貸款及貿易及其他應付款項。與該等金融工具相關的風險包括信用風險及流動資金風險。董事管理並監察該等風險以確保及時有效地採取適當措施。

信用風險

本集團的信用風險主要歸因於銀行現金、貿易及其他應收款項及應收貸款。我們已制定信用政策，並持續監控該等信用風險。

本集團的銀行現金主要由知名金融機構持有。我們預計該等存款不會帶來任何重大信用風險，且預計該等金融機構不會違約並給本集團造成損失。

財務資料

本集團按公平值計入損益的金融資產由知名金融機構發行。我們認為於往績記錄期並無重大信用風險且不會產生任何虧損。

就應收關聯方款項及其他應收款項而言，對長期應收款項進行定期審查及跟進，令管理層能夠評估其可收回性並盡量降低信用風險。信用風險的最大敞口由合併財務狀況表中各金融資產的賬面值表示。若干其他應收款項已計提特定減值虧損，以反映相關預期信用虧損。

就貿易應收款項而言，我們按相等於存續期預期信用虧損的金額計量虧損撥備。本集團認為，於有關期間物業管理及其他服務費的收款率及估計預期信用虧損率大幅下降時，發生違約事件。有關應收若干大客戶的物業管理費的貿易應收款項一般於一至三個月內結算。由於本集團的客戶數目龐大，故並無信用風險集中的情況。就不同客戶類型而言，例如大型集團客戶、商業租戶及住宅客戶，本集團按各類型計量虧損撥備，並考慮授予各類型客戶不同支付行為及不同信用條款。

就應收貸款而言，本集團已設立相關機制，以覆蓋小額貸款業務關鍵營運階段的信用風險，包括貸前評估、信貸審批及貸後監察。於貸前評估階段，本集團委派業務及營銷部及風險管理部進行客戶接納及盡職審查。於信貸審批階段，視乎貸款金額而定，所有貸款申請須接受本集團副總經理、總經理或貸款審查委員會評估及批核。為管理信用風險，本集團亦要求客戶提供合資格資產作為抵押或要求合資格擔保機構為客戶提供擔保。於貸後監察階段，本集團通過評估各方面（包括但不限於客戶的經營及財務狀況、抵押品狀況及其他還款來源）監察利息的還款，以發現任何潛在風險。本集團採用預期信用虧損模型，通過考慮違約的概率、給定的違約虧損及違約風險敞口計量客戶貸款的減值虧損。

流動資金風險

本集團的管理層持續審核本集團的流動資金狀況，包括審核預期現金流入及流出以及貸款及借款的到期日，以確保其維持足夠的現金儲備及來自主要金融機構及／或其他集團公司的足夠承諾資金額度以滿足其短期及長期的流動資金要求。

財務資料

關聯方交易

如一方能夠直接或間接控制另一方或對另一方在進行財務及經營決策時施加重大影響力，有關各方被視為關聯方。如各方受到共同控制，則被視為關聯方。主要管理層成員及彼等近親家庭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會計師報告附註32。

下表載列截至所示相關日期與關聯方的結餘：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
應收以下各項款項：			
卓越集團	20,068	50,443	89,447
— 貿易性質	18,988	48,908	84,312
— 非貿易性質	1,080	1,535	5,135
其他關聯方	5,688	13,672	474,080
— 貿易性質	1,433	3,645	2,649
— 非貿易性質	4,255	10,027	471,431
總計	25,756	64,115	563,527
應付以下各項款項：			
卓越集團	397,058	453,700	710,831
— 貿易性質	36,426	31,022	28,505
— 非貿易性質	360,632	422,678	682,326
其他關聯方	3,482	2,150	4,043
— 貿易性質	3,354	1,913	3,794
— 非貿易性質	128	237	249
合約負債	11,421	8,688	6,876
租賃負債	1,001	4,788	6,067
總計	412,962	469,326	727,817

財務資料

於往績記錄期，我們主要向關聯方提供物業管理服務，包括基本物業管理及增值服務。於2017年、2018年及2019年，我們錄得向關聯方提供物業管理服務的收益分別為人民幣101.6百萬元、人民幣123.6百萬元及人民幣202.4百萬元。增長一般與我們的業務增長相符。我們從盛恒達電梯採購電梯配件，並委聘盛恒達電梯就該等電梯提供配件安裝、維護及維修服務。我們自卓越集團及其聯營公司租賃我們所管理住宅及商務物業內的若干停車位以供轉租予該等住宅及商務物業的住戶及租戶。我們亦自卓越集團及其聯營公司租賃由彼等持有且由我們管理的商務物業的若干公共面積作商業用途。有關更多詳情，請參閱「關連交易－(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易－1.商務物業租賃協議」及「－2.採購及維護服務總協議」。

於重組前卓越集團為我們業務的母公司時產生應付及應收關聯方款項。當時，卓越集團統籌其附屬公司及聯屬公司的所有資金需要，並按照中央資金管理機制在彼等間分配資金。上述結餘於重組後隨後分類為非貿易性關聯方結餘。為符合財務獨立性規定，卓越集團已終止中央資金管理機制，而所有未償還非貿易性關聯方結餘將於上市前結清。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的非貿易性應收關聯方款項分別為人民幣5.3百萬元、人民幣11.6百萬元及人民幣476.6百萬元。截至2019年12月31日的非貿易性應收關聯方款項包括我們為支持深圳銳特信及深圳沃斯頓的業務營運而向彼等提供總額為人民幣455.0百萬元的墊款。我們以銀行借款向彼等提供墊款，有關條款與我們的銀行借款相同。該等墊款為無抵押及按要求償還。該等墊款的利率介乎每年4.16%至7.53%。除該等墊款外，截至2017年、2018年及2019年12月31日，餘下應收關聯方款項均為無抵押，免息及按要求償還。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的非貿易性應付關聯方款項分別為人民幣360.8百萬元、人民幣422.9百萬元及人民幣682.6百萬元。該等應付關聯方款項均為無抵押、無擔保、免息及按要求償還。

我們預期將於上市前結清所有應付及應收關聯方款項。

財務資料

我們的中國法律顧問已告知我們，中國人民銀行發佈的《貸款通則》第61條禁止非金融機構間的任何融資安排或借貸交易。此外，根據《貸款通則》第73條，中國人民銀行可對不合規放貸人處以放貸人自該等貸款所獲取收入的一至五倍之罰款。我們的中國法律顧問進一步告知，儘管有《貸款通則》規定，最高人民法院已對於2015年9月1日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》中就非金融機構間的融資安排及借貸交易作出新的解釋（「民間借貸案件司法解釋」）。根據民間借貸案件司法解釋第11條，只要若干規定（如為生產及業務經營而訂立的合約）獲滿足，則最高人民法院承認非金融機構間融資安排及借貸交易的有效性及其合法性。所有應收關聯方款項已於2020年5月悉數償還。直至最後實際可行日期，我們並無就關聯方間的該等借貸收到有關主管機構任何罰款、調查或通知。我們的董事確認本集團日後不會在關聯方之間設立借貸安排。基於此，我們的中國法律顧問認為在中國現行法律及法規、詮釋或其執行並無重大變動的情況下，我們因上述借貸而被處罰的風險極低。

股息及可供分派儲備

於2019年，我們宣派股息人民幣104.7百萬元，乃於2020年5月分派。請參閱本文件附錄一附註28。於2020年4月30日，我們宣派股息人民幣353.7百萬元，並已於2020年5月分派。

我們並無未來股息派付政策。董事會可全權酌情決定是否就任何年度派付任何股息及派付金額。我們為根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。因此，未來股息的派付及金額也將取決於能否自我們的附屬公司收到股息。中國法律規定股息僅可從根據中國會計原則計算的年內利潤中派付，而中國會計原則與其他司法權區的公認會計原則（包括香港財務報告準則）在多個方面存在差異。中國法律也規定外商投資企業須撥出至少10%的稅後利潤（如有）作為法定儲備，而該等儲備不得作為現金股息派發。

截至2019年12月31日，本集團的可供分派儲備為人民幣296.5百萬元。

財務資料

根據上市規則第13.13至13.19條所作披露

我們確認，除本文件另有披露者外，截至最後實際可行日期，據我們所知並無任何情況導致須遵守上市規則第13.13至13.19條的披露規定。

[編纂]開支

與股份[編纂]有關的[編纂]開支總額（包括包銷佣金）估計為人民幣[編纂]元（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）），其中(i)約人民幣[編纂]元與股份發行直接相關並將於上市完成後自權益中扣除；(ii)而約人民幣[編纂]元將自我們截至2020年12月31日止年度的合併全面收益表中扣除；及(iii)零已自我們2019年的合併損益及其他全面收益表中扣除。

董事謹此強調，上文所披露的估計[編纂]開支金額僅供參考之用。將於截至2020年12月31日止年度的合併損益及其他全面收益表中確認的與[編纂]有關的最終[編纂]開支金額將根據審計及屆時的變量與假設變動予以調整。我們截至2020年12月31日止年度的財務表現預期不會受到非經常性[編纂]開支的不利影響，故未必可與以往財務表現相比較。

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編製的未經審核備考經調整有形資產淨值，旨在說明[編纂]對截至2019年12月31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。

財務資料

未經審核備考經調整有形資產淨值僅就說明用途而編製，且由於其假設性質，未必可如實反映本集團於[編纂]已於2019年12月31日或任何未來日期完成時的合併有形資產淨值。此資料乃根據本集團會計師報告（全文載於本文件附錄一）所載截至2019年12月31日的本集團合併資產淨值編製，並作出如下調整。未經審核備考經調整有形資產淨值報表並不構成會計師報告的一部分。

截至2019年 12月31日 本公司權益 股東應佔 未經審核 合併有形 資產淨值 ⁽¹⁾	重組 的影響 ⁽²⁾	估計 [編纂]所得 款項淨額 ⁽³⁾⁽⁵⁾	截至2019年 12月31日		
			本公司權益 股東應佔 未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值	本公司權益 股東應佔 未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值	本公司權益股東應佔 未經審核備考經調整 合併每股有形資產淨值
(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣元) ⁽⁴⁾	(港元) ⁽⁵⁾
按[編纂]每股[編纂] [編纂]港元計算	126,760	8,939	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股[編纂] [編纂]港元計算	126,760	8,939	[編纂]	[編纂]	[編纂]

- (1) 截至2019年12月31日本公司權益股東應佔本集團經調整合併有形資產淨值乃以截至2019年12月31日本公司權益股東應佔合併總權益人民幣390,508,000元（摘錄自本文件附錄一所載會計師報告中的財務資料），經(i)扣除無形資產人民幣66,452,000元及商譽人民幣271,722,000元及(ii)對非控股權益應佔無形資產及商譽分別人民幣19,810,000元及人民幣54,616,000元作出調整而得出。
- (2) 作為本集團重組的一部分，本公司向Autumn Riches配發70股股份及向Ever Rainbow配發131股股份，總代價人民幣8,939,000元。
- (3) [編纂]估計所得款項淨額分別按估計[編纂]每股股份[編纂]港元及[編纂]港元（為估計[編纂]範圍的下限及上限），並經扣除估計包銷費用及本集團已付或應付與[編纂]有關的其他相關[編纂]開支及發行[編纂]股股份（假設[編纂]並無獲行使）計算。

財務資料

- (4) 本公司權益股東應佔未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值乃經做出上段所述調整後計算得出，並基於預期將於緊隨[編纂]完成後發行合共[編纂]股股份（包括[編纂]新發行的[編纂]股股份）（[編纂]並無獲行使）。
- (5) [編纂]估計所得款項淨額及本公司權益股東應佔未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值乃按匯率1港元兌人民幣0.9148元將港元換算為人民幣或將人民幣換算為港元。概不表示任何港元金額已經、可以或可能按該匯率兌換為人民幣，反之亦然。
- (6) 並無對本公司權益股東應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2019年12月31日之後的任何交易業績或訂立的其他交易（包括但不限於深圳東潤澤於2020年4月30日所宣派股息人民幣353,718,000元）。倘該等股息已於2019年12月31日獲宣派，我們的未經審核備考經調整合併有形資產淨值應減少約人民幣[編纂]元，且我們的未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值應減少約人民幣[編纂]元（[編纂]港元）。

董事確認無重大不利變動

董事經審慎周詳考慮後確認，直至本文件日期，我們的財務或交易狀況或前景自2019年12月31日（即本公司最新合併經審核財務業績的編製日期）以來並無重大不利變動，且自2019年12月31日以來並未發生任何會對會計師報告（全文載於本文件附錄一）所列資料造成重大影響的事件。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱「業務－我們的戰略」。

所得款項用途

假設[編纂]未獲行使，且不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份，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]應付的包銷佣金及其他估計開支後，我們將從[編纂]中收取的所得款項淨額約為[編纂]港元。我們擬按下列用途及金額使用該等[編纂]所得款項淨額：

主要類別	佔所得款項 總額的 百分比	金額	子類別	具體計劃	佔所得款項 總額的 百分比	時間表			
						2021年	2022年	2023年	
		(百萬港元)					(百萬港元)		
業務擴張	[編纂]%	[編纂]	戰略性收購 及投資	我們計劃戰略性收購或投資我們目標城市內具營運規模的物業管理公司。	[編纂]%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
				我們計劃戰略性收購或投資在一線及新一線城市中持有地標項目的物業管理公司。	[編纂]%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
				我們計劃在出現機會時收購或投資第三方服務提供商，以提供特定增值服務，如機電服務、室內空氣處理服務及智能樓宇服務。	[編纂]%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項 總額的 百分比	金額 (百萬港元)	子類別	具體計劃	佔所得款項 總額的 百分比	時間表		
						2021年	2022年	2023年
						(百萬港元)		
開發信息技術系統	[編纂]%	[編纂]	開發FM智慧管理信息平台	<p>我們計劃擴大FM智慧管理信息平台的覆蓋範圍，以覆蓋我們在管的所有項目。</p> <p>我們計劃使用物聯網技術將我們在管的所有設施連接到我們的FM智慧管理信息平台，以便自該等設施收集運營數據。</p>	[編纂]%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
		[編纂]	開發「O+」平台	我們將(i)繼續升級「O+」平台；(ii)確保優質供應，以豐富「O+」平台上的產品供應；及(iii)為客戶組織活動並為其提供福利，以提高其忠誠度。	[編纂]%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
		[編纂]	升級我們的 信息技術基礎 設施以增強 內部控制及 提高管理效 率	我們計劃升級我們的業務管理系統（包括人力資源系統、財務系統及業務流程管理系統）及開發商業智能工具，以增強我們的內部控制及提高管理效率。	[編纂]%	[編纂]	[編纂]	[編纂]

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項 總額的 百分比	金額 (百萬港元)	子類別	具體計劃	佔所得款項 總額的 百分比	時間表		
						2021年	2022年	2023年
我們在管物業的 設施升級	[編纂]%	[編纂]	升級設施以發展智能社區，從而提高我們的運營效率及客戶滿意度	我們計劃升級我們在管的部分老舊住宅物業的設施，以發展智能社區。例如，我們可能會在該等住宅物業中安裝自動門禁以及人臉識別及門禁設施，以節省我們的人工成本並為居民創造更便利的居住環境。	[編纂]%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
吸引及培養人才	[編纂]%	[編纂]		我們計劃： <ul style="list-style-type: none"> 為關鍵崗位的員工提供培訓，並確定及培養我們未來的團隊領導者。 戰略性地招聘關鍵人員，以支持我們的業務增長。 	[編纂]%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
一般公司用途	[編纂]%	[編纂]	營運資金及一般公司用途	-	[編纂]%	[編纂]	[編纂]	[編纂]

未來計劃及所得款項用途

戰略收購及投資計劃

截至最後實際可行日期，我們尚未識別任何收購目標或承諾動用[編纂]的所得款項淨額收購任何目標。上述不同類型目標之間的所得款項分配可根據市場情況進行調整。

儘管截至最後實際可行日期董事並無確定任何合適目標，但我們已釐定評估潛在目標的標準。該等措施乃基於我們於往績記錄期的收購經驗，以及於往績記錄期及直至本文件日期進行的研究、財務盡職調查及初步評估及可行性研究的結果。

戰略收購及投資標準

我們計劃戰略性收購或投資在一線及新一線城市中持有地標項目的物業管理公司。在選擇該等收購及投資的目標時，我們採用以下標準：

- 目標物業應位於經濟發達的城市，如北京、天津、上海、南京、杭州、寧波、蘇州、武漢、鄭州、西安、深圳、廣州、東莞、珠海、成都及重慶；
- 目標物業應位於我們目標城市的中央商務區；
- 目標物業應被視為當地地標，經考慮(i)其建築高度。我們通常要求建築高度應超過150米，最好超過200米；及(ii)該建築物的品牌知名度；
- 在一線城市，目標物業的總面積應超過80,000平方米至100,000平方米，而在二線城市，應超過150,000平方米；
- 一般而言，建築物的使用年期不得超過五年；及
- 我們偏好的物業管理項目為我們可從中收取的物業管理費等於或高於可比地區我們在管物業平均管理費的物業管理項目。

我們亦計劃戰略性收購或投資我們目標城市內具營運規模的物業管理公司。在選擇該等收購及投資的目標時，我們採用以下標準：

- 目標公司應主要服務於非住宅物業，包括商務物業以及公共及工業物業。其為非住宅物業提供物業管理服務產生的收益應佔其總收益的50%以上；

未來計劃及所得款項用途

- 其一年的總收益應超過人民幣80.0百萬元，最好是超過人民幣100.0百萬元；
- 目標公司應在我們的目標城市運營。我們的目標是一線／新一線城市及其周邊城市，如北京、天津、上海、廣州、武漢、西安、南京、蘇州、杭州、成都、重慶、深圳、福州及廈門；及
- 目標公司應具有清晰的股權架構。

收購計劃的實施

我們計劃收購或投資在我們的目標城市運營的優質物業管理公司。有關潛在目標的更多標準，請參閱上文「一 戰略收購及投資標準」。根據弗若斯特沙利文的資料，在競爭極其激烈且高度分散的中國物業管理行業里，市場集中度加快是主要趨勢，且領先的商務物業管理服務公司正尋求透過併購提升管理標準及核心競爭力。儘管若干領先的物業管理服務公司附屬於房地產開發商，但大部份物業管理服務公司並不隸屬於房地產開發商。我們認為，如此分散的物業管理服務行業應有多個潛在目標可供我們考慮。此外，於往績記錄期，我們完成了對武漢雨陽、浙江港灣及武漢環貿的收購，憑借我們豐富的物業管理經驗及完善的管理系統，被收購的物業管理公司於收購後運作良好。

此外，我們總部的營銷部門通常負責整體銷售及營銷管理。營銷部門分析及審核區域營銷策略及執行、分析市場、舉辦銷售及營銷活動、建立及維護與主要客戶的關係以及進行業務發展。我們的營銷團隊積極探討、整理及評估通過各種方式收集的市場資料，例如，(i)通過研究新規劃的項目或開發中項目、(ii)通過整理領先行業領導者（如高科技公司、互聯網公司、金融機構及現代化製造企業）的物業、(iii)通過進一步發掘現有客戶產業鏈中的機會、通過推薦或與現有客戶頻繁交流的方式、通過潛在客戶公布招標機會的網站、行業活動、展覽會或其他平台發現商機。我們總部的營銷部門定期審核銷售及營銷計劃，並與附屬公司及分公司討論市況，以確保及時抓住潛在機會。

未來計劃及所得款項用途

憑借我們過往戰略收購創造的佳績、行業整合的趨勢、我們已建立的市場地位及豐富的行業經驗，以及專業業務開發團隊的奮鬥，我們認為我們將能夠成功實施收購戰略。

估值依據

我們釐定潛在目標的對價金額時主要參考可比公司的市盈率及其上一年度的淨利潤。我們的最終價格範圍可根據目標的規模及我們對其潛力的評估釐定或調整。截至最後實際可行日期，我們尚未確定或承諾任何收購目標。如果我們確定合適的目標，而[編纂]所得款項淨額少於所需資本支出，則我們擬用內部資金。

基準及假設

我們的未來計劃及業務策略乃基於以下基準及假設：

- 本文件所述我們各項未來計劃的資金需求將不會大幅偏離董事所估計的金額；
- 於我們的未來計劃涉及的期間內，我們將擁有充足財務資源以應付計劃的資本開支及業務發展需求；
- [編纂]將根據本文件「[編纂]的架構及條件」一節所述完成；
- 現有會計政策與本集團於往績記錄期的經審核合併財務報表所載會計政策並無重大變動；
- 我們的業務（包括未來計劃）將不會因任何不可抗力、不可預見的因素、非經常性項目或中國的通貨膨脹、利率及稅率引起的經濟變化而中斷；
- 適用於我們業務運營的稅基或稅率不會發生重大變化；
- 我們不會受到本文件「風險因素」一節所載風險因素的重大影響；

未來計劃及所得款項用途

- 我們將繼續我們的運營，包括但不限於留聘我們的主要員工以及採取我們於往績記錄期的方式維持客戶、供應商及分包商；
- 與本集團及我們業務有關的現行法律法規或其他政府政策，或我們經營所在地的政治或市場狀況不會發生重大變化；及
- 將不會發生嚴重中斷我們業務或運營的自然、政治或其他方面的災難。

倘[編纂]被定為高於或低於估計[編纂]範圍的中位數，則上述所得款項分配將按比例予以調整。

倘[編纂]被定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]範圍的高位數），經扣除與[編纂]有關的包銷費與佣金及估計開支後，我們將獲得所得款項淨額約[編纂]港元。

倘[編纂]被定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]範圍的低位數），經扣除與[編纂]有關的包銷費與佣金及估計開支後，我們將獲得所得款項淨額約[編纂]百萬港元。

倘所得款項淨額並未即時用作上述用途，且在適用法律法規允許的情況下，我們擬將所得款項淨額用於短期活期存款及／或貨幣市場工具。倘上述所得款項建議用途有任何變動，或倘有任何所得款項將用作一般公司用途，我們將作出適當公告。

包 銷

香港包銷商

[編纂]

包銷安排及開支

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

根據上市規則向聯交所作出的承諾

我們作出的承諾

[編纂]

控股股東作出的承諾

[編纂]

包 銷

[編纂]

根據香港包銷協議作出的承諾

我們作出的承諾

[編纂]

包 銷

[編纂]

控股股東作出的承諾

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

包銷商於本公司的權益

除包銷協議中披露的責任外，各包銷商概無擁有本公司的任何股份權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本公司任何股份的權利或購股權（不論可合法強制執行與否）或[編纂]的任何權益。

聯席保薦人的獨立性

各聯席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要求。

[編纂] 的架構及條件

[編纂]

[編纂] 的架構及條件

[編纂]

[編纂] 的架構及條件

[編纂]

[編纂] 的架構及條件

[編纂]

[編纂] 的架構及條件

[編纂]

[編纂] 的架構及條件

[編纂]

[編纂] 的架構及條件

[編纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的架構及條件

[編纂]

[編纂] 的架構及條件

[編纂]

[編纂] 的架構及條件

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

以下第I-3至I-67頁所載為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所（香港執業會計師）所編製的報告全文，以供收錄於本文件。



致卓越商企服務集團有限公司列位董事、海通國際資本有限公司及招銀國際融資有限公司有關歷史財務資料的會計師報告

緒言

我們就第I-3至I-67頁所載的卓越商企服務集團有限公司（「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 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的合併財務狀況表及截至2017年、2018年及2019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入表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第I-3至I-67頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板[編纂]而編製，以供收錄於 貴公司日期為[編纂]的文件「文件」內。

董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製作出真實而公平反映的歷史財務資料，並採取董事認為必要的內部控制，以確保歷史財務資料的編製不存在因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 閣下報告我們的意見。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呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告」進行我們的工作。該準則規定我們須遵守道德規範，並規劃及執行工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理核證。

我們的工作涉及執行情序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露資料的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製歷史財務資料以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準真實而公平地反映 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的財務狀況及 貴集團於有關期間的財務表現及現金流量。

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》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，概無對第I-3頁界定的相關財務報表作出調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註28(c)，當中載列 貴公司並無就有關期間派付任何股息。

貴公司無法定財務報表

於本報告日期， 貴公司自其註冊成立之日起並無編製任何法定財務報表。

畢馬威會計師事務所

執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓
[編纂]

歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

歷史財務資料所依據的 貴集團於有關期間的合併財務報表（「相關財務報表」）由畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合伙）根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計。

附錄一

會計師報告

合併損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	4	947,287	1,223,186	1,836,019
銷售成本		(713,817)	(928,947)	(1,402,573)
毛利		233,470	294,239	433,446
其他收益	5	3,835	3,197	17,467
其他虧損淨額	5	(161)	(7,060)	(15,772)
銷售及營銷開支		(6,306)	(8,217)	(7,024)
行政開支		(47,435)	(76,691)	(96,776)
經營溢利		183,403	205,468	331,341
財務成本	6(a)	(414)	(1,303)	(20,482)
應佔合營企業溢利減虧損	17	344	6,246	5,001
應佔聯營公司溢利	16	767	859	887
除稅前溢利	6	184,100	211,270	316,747
所得稅	7	(47,707)	(54,711)	(83,182)
年內溢利		136,393	156,559	233,565
以下各項應佔：				
貴公司權益股東		109,075	125,773	178,510
非控股權益		27,318	30,786	55,055
年內溢利		136,393	156,559	233,565
年內其他全面收入（除稅及作出重新分類調整後）				
其後可能會重新分類至損益的項目：				
海外附屬公司財務報表換算的匯兌差額		—	20	10
年內全面收入總額		<u>136,393</u>	<u>156,579</u>	<u>233,575</u>
以下各項應佔：				
貴公司權益股東		109,075	125,789	178,518
非控股權益		27,318	30,790	55,057
年內全面收入總額		<u>136,393</u>	<u>156,579</u>	<u>233,575</u>
每股盈利（人民幣元）	10	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

	附註	於12月31日止年度		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產				
投資物業	11	13,255	11,077	134,490
物業、廠房及設備	12	39,710	49,305	55,134
無形資產	15	2,106	3,340	66,452
商譽	14	–	–	271,722
其他金融資產	18	–	–	2,224
於聯營公司的權益	16	2,514	3,373	3,060
於合營企業的權益	17	35,576	37,054	36,809
遞延稅項資產	27(b)	6,505	11,294	19,342
		<u>99,666</u>	<u>115,443</u>	<u>589,233</u>
流動資產				
其他金融資產	18	56,622	114,435	123,842
貿易及其他應收款項	19	213,164	294,761	929,471
預付稅項	27(a)	1,883	2,653	2,109
應收貸款	20	–	293,469	391,000
受限制存款	21	72,904	74,626	69,105
現金及現金等價物	22	554,037	485,386	447,103
		<u>898,610</u>	<u>1,265,330</u>	<u>1,962,630</u>
流動負債				
銀行貸款	23	–	150,000	465,000
合約負債	24	36,462	45,480	63,438
貿易及其他應付款項	25	696,474	765,540	1,275,800
即期稅項	27(a)	33,855	34,315	59,319
租賃負債	26	3,488	6,568	10,910
		<u>770,279</u>	<u>1,001,903</u>	<u>1,874,467</u>
流動資產淨值		<u>128,331</u>	<u>263,427</u>	<u>88,163</u>
總資產減流動負債		<u>227,997</u>	<u>378,870</u>	<u>677,396</u>
非流動負債				
租賃負債	26	13,759	16,083	133,496
遞延稅項負債	27(b)	–	–	15,488
其他應付款項	25	–	–	72,537
		<u>13,759</u>	<u>16,083</u>	<u>221,521</u>
資產淨值		<u>214,238</u>	<u>362,787</u>	<u>455,875</u>
資本及儲備				
股本	28(a)	8,561	8,561	8,561
儲備	28(b)	155,842	274,031	381,947
貴公司權益股東應佔權益總額		164,403	282,592	390,508
非控股權益		49,835	80,195	65,367
權益總額		<u>214,238</u>	<u>362,787</u>	<u>455,875</u>

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

合併權益變動表

	貴公司權益股東應佔								
	附註	中國				保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
		股本	法定儲備	外匯儲備	其他儲備				
	人民幣千元 附註28(a)	人民幣千元 附註28(b)(i)	人民幣千元 附註28(b)(ii)	人民幣千元 附註28(b)(iii)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 附註28(b)(iv)	人民幣千元	
於2017年1月1日		8,561	9,549	-	5,100	32,118	55,328	10,517	65,845
2017年權益變動：									
年內全面收入總額		-	-	-	-	109,075	109,075	27,318	136,393
非控股權益所有者注資		-	-	-	-	-	-	12,000	12,000
分配至法定儲備	28(b)(i)	-	14,062	-	-	(14,062)	-	-	-
於2017年12月31日及 2018年1月1日		8,561	23,611	-	5,100	127,131	164,403	49,835	214,238
2018年權益變動：									
年內全面收入總額		-	-	16	-	125,773	125,789	30,790	156,579
收購受共同控制附屬 公司的資本溢價	30(ii)	-	-	-	(7,600)	-	(7,600)	(1,900)	(9,500)
非控股權益所有者注資		-	-	-	-	-	-	1,470	1,470
分配至法定儲備	28(b)(i)	-	17,022	-	-	(17,022)	-	-	-
於2018年12月31日及 2019年1月1日		8,561	40,633	16	(2,500)	235,882	282,592	80,195	362,787
2019年權益變動：									
年內全面收入總額		-	-	8	-	178,510	178,518	55,057	233,575
收購附屬公司	25	-	-	-	(70,602)	-	(70,602)	34,855	(35,747)
向非控股權益宣派股息	28(c)	-	-	-	-	-	-	(104,740)	(104,740)
分配至法定儲備	28(b)(i)	-	23,869	-	-	(23,869)	-	-	-
於2019年12月31日		<u>8,561</u>	<u>64,502</u>	<u>24</u>	<u>(73,102)</u>	<u>390,523</u>	<u>390,508</u>	<u>65,367</u>	<u>455,875</u>

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動				
經營所得／(所用) 現金	22(b)	114,988	(104,130)	259,040
已付企業所得稅	27(a)	(35,502)	(59,810)	(74,365)
經營活動所得／(所用) 現金淨額		79,486	(163,940)	184,675
投資活動				
收購附屬公司的現金流出淨額	30	—	—	(290,728)
貸款予關聯方		—	—	(455,000)
購買物業、廠房及設備以及 無形資產的付款		(19,620)	(16,490)	(15,792)
出售物業、廠房及設備所得款項		8	217	804
收取聯營公司的股息		—	—	1,200
投資合營企業的付款		(19,600)	(20,890)	—
購買理財產品的付款		(104,460)	(643,330)	(4,457,430)
贖回理財產品所得款項		88,185	587,776	4,451,308
已收利息		1,626	1,109	1,087
投資活動所用現金淨額		(53,861)	(91,608)	(764,551)
融資活動				
銀行貸款所得款項	22(c)	—	150,000	465,000
償還銀行貸款	22(c)	—	—	(150,000)
非控股權益出資		12,000	1,470	—
關聯方墊款	22(c)	353,858	74,240	1,356,970
償還關聯方墊款	22(c)	(76,126)	(32,726)	(1,094,633)
已付租賃租金的資本部分	22(c)	(1,218)	(4,947)	(20,827)
已付租賃租金的利息部分	22(c)	(414)	(1,140)	(6,410)
已付利息	22(c)	—	—	(8,507)
融資活動所得現金淨額		288,100	186,897	541,593
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額		313,725	(68,651)	(38,283)
於1月1日的現金及現金等價物	22(a)	240,312	554,037	485,386
於12月31日的現金及現金等價物	22(a)	554,037	485,386	447,103

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

歷史財務資料附註

1 歷史財務資料的編製及呈列基準

卓越商企服務集團有限公司（「貴公司」）於2020年1月13日在開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法（1961年第3號法律，經綜合及修訂）註冊成立為獲豁免有限公司。

貴公司為投資控股公司，自註冊成立日期以來概無經營任何業務（下述 貴集團重組（「重組」）除外）。貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）提供物業管理服務及相關服務（「上市業務」）。

貴公司註冊成立之前，上述主要活動由深圳東潤澤投資顧問有限公司（「深圳東潤澤」）及其附屬公司進行。為理順公司架構以籌備 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司[編纂]， 貴集團已進行重組，詳情載於文件「歷史、重組及公司架構」一節。重組完成後， 貴公司成為現時組成 貴集團的附屬公司的控股公司。

由於深圳東潤澤於重組前後由李華先生（「控股股東」）控制，因此 貴集團所有權及業務的經濟實質並無任何變動。重組僅涉及插入數個新成立且並無實質性業務的投資控股實體，作為深圳東潤澤的新控股公司。歷史財務資料已予編製並呈列作為深圳東潤澤財務報表的延續，而深圳東潤澤的資產及負債乃按重組前的歷史賬面值確認及計量。編製歷史財務資料時，集團公司間結餘、交易及其未變現收益／虧損已予悉數抵銷。

於本報告日期，由於 貴公司、Excellence Commercial Property Management Group Limited（「Excellence BVI」）及卓越（香港）商務不動產服務有限公司（「卓越香港」）於2020年新成立，故尚未為其編製法定財務報表。須遵守法定規定的 貴集團附屬公司的財務報表乃根據其註冊成立及／或成立的國家適用於實體的相關會計規則及規定編製而成。

附錄一

會計師報告

重組完成後及於本報告日期，貴公司於以下附屬公司（全部均為私人公司）擁有直接或間接權益。下表僅包含附屬公司主要影響貴集團業績、資產或負債的詳情。於中國成立的附屬公司均為有限公司。

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊資本/ 已發行及 繳足資本	擁有權比例		主要活動	截至2017年、 2018年及2019年 12月31日止年度 的法定核數師名稱
			直接權益	間接權益		
直接擁有						
Excellence BVI	2020年1月17日 英屬處女群島 (「英屬處女 群島」)	1.00美元/-	100%	-	投資控股	無
間接擁有						
卓越香港	2020年3月6日 香港（「香港」）	10,000港元/-	-	100%	投資控股	無
深圳東潤澤投資顧問有限公司 ^{(a)(b)}	2008年10月15日 中國	10,000,000港元/ 10,000,000港元	-	100%	投資控股	深圳市義達會計師事務所有限責任公司
深圳市元熙投資諮詢有限公司 ^(a)	2016年2月5日 中國	人民幣48,000,000元/ 人民幣48,000,000元	-	100%	投資控股	深圳市義達會計師事務所有限責任公司
深圳市卓越物業管理有限責任公司 ^(a)	1999年10月27日 中國	人民幣49,950,000元/ 人民幣49,950,000元	-	100%	物業管理服務	中匯會計師事務所（特殊普通合伙）（「中匯會計師事務所」）
深圳市盛恒達機電設備有限公司 ^(a)	2008年3月10日 中國	人民幣50,000,000元/ 人民幣50,000,000元	-	100%	機電設備安裝工程；建築智能化工程施工；	中匯會計師事務所
深圳市卓越商務服務有限公司 ^(a)	2009年8月20日 中國	人民幣20,000,000元/ 人民幣10,000,000元	-	100%	航空機票代訂；酒店代訂服務；酒店管理諮詢；	中匯會計師事務所
上海闖奔物業管理有限公司 ^(a)	2016年8月17日 中國	人民幣1,000,000元/ -	-	100%	物業管理	2018年及2019年： 中匯會計師事務所
深圳市卓壹環境服務有限公司 ^(a)	2016年4月1日 中國	人民幣5,000,000元/ 0	-	100%	清潔服務、消毒服務、園林綠化養護	中匯會計師事務所

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	註冊資本／ 已發行及 繳足資本	擁有權比例		主要活動	截至2017年、 2018年及2019年 12月31日止年度 的法定核數師名稱
			直接權益	間接權益		
深圳市卓越大百匯物業管理 有限公司 ^(a)	2017年6月13日 中國	人民幣5,000,000元／ 人民幣3,000,000元	-	51%	物業管理	2018年及2019年： 中匯會計師事務所
深圳市卓越小額貸款有限責 任公司 ^(a)	2018年5月3日 中國	人民幣300,000,000元／ 人民幣300,000,000元	-	100%	在深圳轄區內專營小額 貸款業務	2018年及2019年： 中匯會計師事務所
深圳市卓越公寓管理服務有 限公司 ^(a)	2018年6月5日 中國	人民幣30,000,000元／ -	-	100%	物業管理	2018年及2019年： 中匯會計師事務所
深圳市卓鑫物業管理有限公 司 ^(a)	2018年7月23日 中國	人民幣1,000,000元／ -	-	100%	物業管理	2018年及2019年： 中匯會計師事務所
深圳市卓越停車場技術服務 有限公司 ^(a)	2018年8月10日 中國	人民幣5,000,000元／ 人民幣5,000,000元	-	100%	智能停車場管理系統的 技術開發	2018年及2019年： 中匯會計師事務所
深圳市卓越晉地停車場技術 服務有限公司 ^(a)	2018年9月4日 中國	人民幣600,000元／ 人民幣5,000元	-	100%	物業管理	2018年及2019年： 中匯會計師事務所
武漢環貿物業管理有限 公司 ^{(a)(c)}	2014年3月25日 中國	人民幣5,000,000元／ 人民幣5,000,000元	-	70%	物業管理	2018年： Wuhan Dingxin Union Certified Public Accountants LLP 2019年： 中匯會計師事務所 ^(d)
武漢市雨陽物業管理有限 公司 ^{(a)(c)}	2003年5月19日 中國	人民幣10,010,000元／ 人民幣10,010,000元	-	60%	物業管理	2019年： 中匯會計師事務所
浙江港灣物業服務有限 公司 ^{(a)(c)}	2006年4月7日 中國	人民幣40,000,000元／ 人民幣40,000,000元	-	60%	物業管理	2017年及2018年： 浙江瑞信會計師 事務所 2019年： 中匯會計師事務所 ^(d)

附註：

貴集團旗下所有公司均已採用12月31日作為彼等的財政年度結算日。

- (a) 該等實體的官方名稱為中文。英文名稱僅供識別。
- (b) 該實體在中國成立，是一家外商獨資企業。

(c) 該等實體於截至2019年12月31日止年度被 貴集團收購。詳情請參閱附註30。

歷史財務資料已根據所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）進行編製，該統稱包括由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。已採納的重大會計政策的進一步詳情載於附註2。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製此歷史財務資料而言， 貴集團已於有關期間貫徹採納一切適用的新訂及經修訂香港財務報告準則，包括香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」及香港財務報告準則第16號「租賃」。 貴集團並無採納於有關期間尚未生效的新訂準則或詮釋。已頒佈但尚未於有關期間生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載列於附註34。

歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。

下文載列的會計政策已於歷史財務資料所有所示的期間貫徹應用。

2 重大會計政策

(a) 計量基準及功能及呈列貨幣

編製歷史財務資料所用的計量基準為歷史成本法，惟分類為透過損益按公平值列賬的金融工具乃按公平值列賬除外。

貴集團各實體的財務報表所列賬的項目以最能反映與該實體相關的事項及環境的經濟實質的貨幣（「功能貨幣」）計量。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，均湊整至最接近千元計算，除另有所指外，其為 貴集團於中國大陸成立的附屬公司的功能貨幣。 貴集團的幾乎所有的經營活動在中國大陸開展，而大部分交易以人民幣計值。 貴集團將 貴公司及 貴公司於中國大陸外的附屬公司的財務報表由外幣換算為人民幣。

(b) 估計及判斷的使用

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策的應用及所呈報的資產、負債、收入及開支數額。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及相信於該等情況下乃屬合理的各項其他因素而作出，所得結果構成就未能從其他來源輕易得出的資產及負債賬面值作出判斷的基準。實際結果或會有別於該等估計。

貴集團持續檢討所作估計及相關假設。倘會計估計的修訂僅影響修訂估計的期間，則有關估計修訂將於作出修訂的期間確認，或倘修訂對本期間及未來期間均會構成影響，則會於作出修訂的期間及未來期間確認。

有關管理層在應用香港財務報告準則時所作出對歷史財務資料有重大影響的判斷以及估計不確定因素的主要來源的討論載於附註3。

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司乃 貴集團控制的實體。當 貴集團對某實體有控制權，是指 貴集團有權享有來自參與該實體業務的浮動回報或承擔風險，並能運用其對該實體的權力影響該等回報。在評估 貴集團是否有權力時，只以實質權利（ 貴集團及其他方所持有者）為考慮因素。

在附屬公司的投資將由取得控制權當日起列賬至歷史財務資料內，直至控制權結束當日止。集團內公司間的結餘、交易、現金流量及集團內公司間的交易所產生的任何未變現溢利，於編製歷史財務資料時予以全額抵銷。集團內公司間的交易所產生的未變現虧損按與未變現收益相同的方式抵銷，惟只限於並不存在減值跡象的情況。

非控股權益是指並非由 貴公司直接或間接應佔的附屬公司權益，且 貴集團並沒有與持有此等權益的人士達成任何額外條款，以至令 貴集團整體上須就該等權益承擔符合金融負債定義的合約責任。就每項業務合併， 貴集團可選擇以公平值或非控股權益按比例應佔附屬公司可予識別資產淨值的份額計量任何非控股權益。

非控股權益列入合併財務狀況表的權益賬內，與 貴公司股權持有人應佔權益分開列賬。 貴集團業績內的非控股權益於合併損益及其他全面收益表內列報為非控股權益與 貴公司股權持有人應佔年內總損益及全面收益總額的一個分配項目。

貴集團於附屬公司的權益變更，如不構成失去控制權，這些變更會入賬為權益交易，於合併權益的控股權益及非控股權益款項將會被調整，以反映相關權益的轉變，但不會調整商譽及確認收益或虧損。

如 貴集團喪失附屬公司控制權，該權益變更會入賬為出售該附屬公司的全部權益，其收益或虧損將於損益中確認。於喪失控制權當日，任何仍然持有的前附屬公司權益將會以公平值確認，而該金額將被視為金融資產初始確認的公平值，或（如適用）初始確認聯營公司或合資企業投資的成本（請參閱附註2(d)）。

在 貴公司財務狀況表內的附屬公司投資乃按成本減去減值虧損列賬（請參閱附註2(k)）。

(d) 聯營公司及合營企業

聯營公司乃 貴集團對其有重大影響力，但並無控制或共同控制其管理決定（包括參與財務及經營政策決定）的實體。

合營企業乃 貴集團及其他人士就共同控制安排而同意作出的合約性安排，而彼等就安排的淨資產享有權利。

於聯營公司或合營企業的投資是按權益法記入歷史財務資料，但分類為持作出售（或已計入分類為持作出售的出售組別）的投資除外。按照權益法，有關投資以成本初始入賬，並就 貴集團於收購日應佔被投資公司可辨別資產淨值的公平值超過投資成本的數額（如有）作出調整。投資成本包括購買價、直接與收購投資有關的其他成本以及任何於聯營公司或合營企業構成 貴集團股本投資部分的直接投資。然後就 貴集團應佔被投資公司資產淨值的收購後變動以及與該投資有關的任何減值虧損作出調整（參閱附註2(e)及2(k)(ii)）。於收購日超過成本的任何數額、 貴集團年內應佔被投資公司的收購後稅後業績和任何減值虧損在合併損益及其他全面收益表中確認，而 貴集團應佔被投資公司的收購後稅後其他全面收益項目則在合併損益及其他全面收益表中確認。

當 貴集團於聯營公司或合營企業的應佔虧損額超過其於其中的權益時， 貴集團的權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如 貴集團須履行法定或推定義務，或代被投資公司作出付款則除外。就此而言，在將預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模型應用於其他此類長期權益之後， 貴集團應佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成 貴集團在聯營公司或合營企業投資淨額一部分的任何其他長期權益為準（請參閱附註2(k)(i)）。

貴集團與其聯營公司及合營企業之間交易所產生的未變現損益，均按 貴集團於被投資公司的權益比率抵銷；但如有未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，則會實時在損益中確認。

如果於聯營公司的投資變為於合資企業的投資或於合資企業的投資變為於聯營公司的投資，則毋須重新計量保留權益。反之，有關投資繼續以權益法入賬。

在所有其他情況下，當 貴集團不再對聯營公司有重大影響力或對合營企業擁有共同控制時，則按出售有關被投資公司的全部權益列賬，由此產生的收益或虧損在損益中確認。在喪失重大影響力或共同控制日期所保留有關前被投資公司的權益，按公平值確認，此筆金額在初始確認金融資產時當作公平值（請參閱附註2(f)）。

(e) 業務合併及商譽

共同控制及非共同控制下實體涉及的業務合併的會計處理方式。

(1) 共同控制下實體涉及的業務合併

合併財務報表將存在共同控制合併的合併實體或業務的財務報表合併，猶如有關財務報表於合併實體或業務初始受控制方控制之日或最早呈列日期（以較後者為準）起已合併。合併實體或業務的資產及負債按先前於相關控股股東的財務報表確認的賬面值合併。合併損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期或自合併實體或業務初始受共同控制之日起（以較短者為準，而不論共同控制合併日期）的業績。

抵銷合併實體股本及投資成本的調整於權益入賬列為其他儲備。

(2) 非共同控制下實體涉及的業務合併

業務合併使用收購法入賬。已轉讓代價按收購日期的公平值計量，即貴集團所轉讓資產、貴集團結欠收購對象前擁有人之負債以及貴集團為換取對收購對象的控制權而發行的股權於收購日期的公平值總和。與收購有關的成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段完成，則原先持有的股權按收購日期的公平值重新計量，因此產生的收益或虧損於損益確認。

商譽指以下的差額：

- (i) 已轉讓代價的公平值、於收購對象任何非控股權益的金額與 貴集團先前所持收購對象股權公平值的總和；

(ii) 於收購日期所計量收購對象可識別資產及負債的公平淨值。

如(ii)項的金額大於(i)項，則有關差額實時於損益中確認為議價購入的收益。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併所得的商譽會被分配至各個現金生產單位或各組現金產生單位（預期會產生合併協同效益），並須每年作減值測試（請參閱附註2(k)(ii)）。

年內出售現金產生單位時，任何應佔購入商譽的金額會於計算出售的損益時計入其中。

(f) 於債務及股本金融工具的其他投資

貴集團及 貴公司就債務及股本金融工具投資（於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資除外）的政策如下：

貴集團在承諾購入／出售投資當日確認／終止確認債務及股本金融工具投資。投資初步按公平值加直接應佔交易成本列報，惟以按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）列賬的投資除外，該等投資的交易成本直接於損益內確認。該等投資隨後根據其分類按以下方法入賬。

於股本投資以外的投資

貴集團所持有的非股本投資分類為以下其中的一種計量類別：

- 攤銷成本，倘所持投資用作收回合約現金流（僅代表本金及利息付款）。投資的利息收益按實際利率法計算（請參閱附註2(t)(iii)）。
- 按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）- 可撥回，倘投資的合約現金流僅包括本金及利息付款，並且持有投資的業務模式目的為同時收回合約現金流及出售。公平值的變動於其他全面收益內確認，惟預期信貸虧損、利息收入（按實際利率法計算）及匯兌收益及虧損於損益內確認。當終止確認該投資時，於其他全面收益內累計的金額由權益轉入損益。
- 按公平值計入損益，倘該投資不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益（可撥回）計量的標準。該投資的公平值變動（包括利息）於損益內確認。

股本投資

於股本證券的投資被分類為按公平值計入損益，除非該等股本投資並非以交易為目的持有且於初步確認投資時， 貴集團為指定投資為按公平值計入其他全面收益（不可撥回）作出不可撤回選擇，由此，隨後公平值的變動於其他全面收益內確認。該等選擇以個別工具為基礎作出，但僅會在發行人認為投資滿足股本的定義的情況下作出。作出該選擇後，於其他全面收益內累計的金額仍將保留在公平值儲備（不可撥回）內直至完成投資出售。於出售時，於公平值儲備（不可轉撥）內累計的金額轉入保留盈利，且不會轉入損益。股本證券投資產生的股息（不論分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益）按附註2(t)(iii)所載政策作為其他收入於損益內確認。

(g) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或作資本增值而根據租賃權益（請參閱附註2(j)(ii)）擁有或持有的土地及／或樓宇，包括現正興建或發展供未來作投資物業用途的物業。

投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬（請參閱附註2(k)(ii)）。投資物業所得租金收入按附註2(t)(iv)所述方式入賬。

投資物業折舊按通常介乎6至15年的租期，在扣除其剩餘價值0%（如有）後，以直線法撇銷其成本計算。

(h) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備的以下項目按成本減累計折舊及減值虧損列賬（請參閱附註2(k)(ii)）：

- 因租賃物業的租賃而產生的而 貴集團並非物業權益的註冊擁有人的使用權資產（請參閱附註2(j)）；及
- 廠房及設備的項目。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料、直接勞工成本以及拆卸及搬遷項目與恢復項目所在地原貌的成本（如有關）的初步估計和適當比例的間接生產成本。

停用或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與該項目賬面值的差額釐定，於停用或出售當日於損益確認。

折舊乃採用直線法按估計可使用年期撇銷物業、廠房及設備項目的成本及估值並扣除其估計剩餘價值（如有）計算，詳情如下：

— 辦公設備及家具	3-5年
— 汽車	5年
— 租賃物業裝修	3-5年
— 機器設備	3-5年
— 其他租賃物業	於租期內

資產的可使用年期及其剩餘價值（如有）每年審閱。

(i) 無形資產（商譽除外）

貴集團所收購的其他無形資產按成本減去累計攤銷（倘估計可用年限為有限）及減值虧損列賬（請參閱附註2(k)(ii)）。內部產生商譽及品牌開支於產生期間確認為支出。

具有限可使用年期的無形資產攤銷按資產的估計可使用年期以直線法計入損益。以下具有限可使用年期的無形資產自其可供使用日期起攤銷，其估計／合約可使用年期如下：

— 軟件	2-5年
— 未完成物業管理合約（附註）	3.5-6.5年

*附註：*於業務合併中收購的未完成物業管理合約按收購日期的公平值確認。攤銷於物業管理合約的剩餘期限內使用直線法計算。

攤銷期及方法均每年審閱。

(j) 租賃資產

訂立合約時，貴集團評估合約是否為租賃或包含租賃。如果合約轉達了一段時間以控制對已識別資產的使用的權利以換取代價，則合約為租賃或包含租賃。當客戶有權主導該項已識別資產的使用，且從使用中獲取幾乎所有的經濟利益時，控制權被轉移。

(i) 作為承租人

倘合約包含租賃組成部分及非租賃組成部分，貴集團已選擇不分拆非租賃組成部分，並對每個租賃組成部分和任何相關的非租賃組成部分作為一項單一的租賃進行會計處理。

於租賃開始日，貴集團確認使用權資產和租賃負債，但租賃期為12個月或以下的短期租賃和低價值資產（就貴集團而言，主要為手提電腦及辦公室家具）的租賃除外。當貴集團就一項低價值資產訂立租賃時，貴集團決定是否以逐項租賃為基礎將租賃資本化。與未資本化的租賃相關的租賃付款在租賃期內有系統地確認為費用。

若租賃被資本化，則租賃負債以租賃期內應付租賃付款的現值進行初始確認，並使用該項租賃的內含利率折現；或如果內含利率無法輕易釐定，則使用相關的增量借款利率。初始確認後，租賃負債以攤銷成本計量，且利息費用則採用實際利率法計算。不取決於指數或利率的可變租賃付款並不包含於租賃負債的計量中，並因此於其產生的會計期間計入損益。

租賃資本化時已確認的使用權資產按成本進行初始計量，其中包括租賃負債的初始金額加上任何於開始日或之前作出的租賃付款，以及產生的任何初始直接費用。在適用的情況下，使用權資產的成本亦包括將拆卸、搬移相關資產或復原相關資產或資產所在地點的費用估算折現至其現值，減去已收到的租賃優惠。使用權資產隨後按成本減去累計折舊和減值虧損列賬（請參閱附註2(h)及2(k)(ii)）。

當指數或利率變動引起未來租賃付款發生變動；或貴集團就餘值擔保下預計應付的金額發生變化；或由於重新評估貴集團是否合理地行使購買、延期或終止選擇權而產生變化時，承租人重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量時，對使用權資產的賬面價值作出相應調整，或倘使用權資產的賬面價值減記至零，則計入損益。

貴集團將不符合投資物業定義的使用權資產於「其他物業、廠房及設備」中呈列，並於財務狀況表中單獨呈列租賃負債。

(ii) 作為出租人

如貴集團為出租人，其在租賃開始時釐定各項租賃是融資租賃或經營租賃。將相關資產所有權附帶的絕大部分風險和回報轉移至承租人的租賃分類為融資租賃，否則分類為經營租賃。

如合約包含租賃和非租賃部分，貴集團按相對獨立售價基準將合約代價分配至各個部分。經營租賃的租金收入按附註2(t)(iv)確認。

如貴集團為出租中介，則參考前端租賃產生的使用權資產將轉租分類為融資租賃或經營租賃。如前端租賃為貴集團採用附註2(j)(i)所述豁免的短期租賃，則貴集團將轉租賃分類為經營租賃。

對於分類為經營租賃的分租租賃而言，貴集團在財務狀況表中保留與前端租賃有關的租賃負債及使用權資產，惟使用權資產若符合投資物業的定義，則作為投資物業入賬並按成本模式計量。

於分租租賃期間，貴集團確認分租租賃收入及與前端租賃有關的租賃負債的利息開支。

(k) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及合約資產的信貸虧損

貴集團就以下項目的預期信貸虧損確認虧損撥備：

- 就按攤銷成本計量的金融資產（包括現金及現金等價物、受限制現金、應收貸款以及貿易及其他應收款項）；及
- 香港財務報告準則第15號所界定的合約資產（請參閱附註2(1)）。

按公平值計量的金融資產無須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損為按概率加權估計的信貸虧損。信貸虧損以所有預期現金差額（即貴集團按合約應收現金流與貴集團預期可收取的現金流之間的差額）的現值計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產、應收貸款、貿易及其他應收款項及合約資產：於初始確認時釐定的實際利率或其近似值；及
- 浮息金融資產：即期實際利率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間是以貴集團面對信貸風險的最長合約期間為準。

於計量預期信貸虧損時，貴集團會考慮在無需付出過多成本或努力下即可獲得的合理可靠數據。這包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟條件預測的資料。

預期信貸虧損將採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日後12個月內可能發生的違約事件而導致的預期虧損；及
- 整個存續期預期信貸虧損：指應用預期信貸虧損模型的項目的預期存續期內所有可能違約事件而導致的預期虧損。

貿易應收款項及合約資產的虧損撥備一般按等同於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損根據貴集團過往信貸虧損經驗使用撥備矩陣估計，並就債務人的特定因素及報告日期的當前及預測整體經濟狀況評估予以調整。

就所有其他金融工具而言，貴集團確認的虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非自首次確認以來金融工具的信貸風險大幅增加，於此情況下，虧損撥備乃按相等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。

信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否大幅上升時，貴集團會比較於報告日期及於初始確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出重新評估時，貴集團認為，倘(i)借款人不大可能在貴集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向貴集團悉數支付其信貸債務；或(ii)金融資產已逾期90日，則構成違約事件。貴集團會考慮合理可靠的定量及定性數據，包括過往經驗及在無需付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性數據。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化(倘適用)；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的目前或預期變動對債務人履行其對貴集團責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性质，信貸風險大幅上升的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。貴集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等的賬面值作出相應調整，惟按公平值計入其他全面收益(可撥回)計量的債務證券投資除外，其虧損撥備乃於其他全面收益中確認及於公平值儲備(可撥回)累計。

利息收入的計算基準

根據附註2(t)(iv)確認的利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，則利息收入按金融資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。

於各個報告日，貴集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產預計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產產生信貸減值。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 物業管理及其他服務費收取率大幅下降；
- 違反合約，如欠繳或拖欠利息或本金付款；
- 借款人很有可能將告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；或

- 因發行人出現財務困難導致證券的活躍市場消失。

撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，貴集團則會撤銷（部分或全部）金融資產的總賬面金額。該情況通常出現在貴集團確定債務人沒有資產或收入來源可產生足夠的現金流量來償還應撤銷的金額。

之前撤銷的資產隨後的收回作為減值撥回在作出收回的期間於損益內確認。

(ii) 其他資產的減值

貴集團會在每個報告期末審閱內部及外部資料，以識別下列資產是否出現減值跡象（商譽除外），或過往確認的減值虧損是否已不再存在或可能減少：

- 物業、廠房及設備，包括使用權資產；
- 投資物業；
- 無形資產（商譽除外）；
- 商譽；
- 於合營企業及聯營公司的投資；及
- 貴公司財務狀況表中於附屬公司的投資。

若有上述任何跡象出現，將會估計有關資產的可收回金額。此外，每年就商譽估計可收回金額，以確定是否存在任何減值跡象。

- 計算可收回金額

資產可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會按照可以反映當前市場對貨幣時間值的評估及該項資產的特定風險的稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產所產生現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別（即現金產生單位）釐定可收回金額。

- 確認減值虧損

每當資產或其所屬的現金生產單位的賬面值超過其可收回金額，即會於損益確認減值虧損。就現金生產單位確認的減值虧損，首先會分配予減少現金生產單位（或一組單位）所獲分配的任何商譽賬面值，然後再按比例減少該單位（或一組單位）中其他資產的賬面值，惟個別資產賬面值不會減少至低於其本身的公平值減出售成本（若能計量）或使用價值（若能釐定）。

- 撥回減值虧損

就商譽以外的資產而言，倘用於釐定可收回款項的估計出現有利轉變，有關減值虧損將予撥回，有關商譽減值虧損不予撥回。

撥回的減值虧損以倘過往年度並未確認減值虧損而原應釐定的資產賬面值為限。撥回的減值虧損乃於確認撥回的年度內計入損益。

(l) 合約資產及合約負債

倘 貴集團於根據合約所載的付款條款符合資格無條件收取代價之前確認收益，則確認合約資產。合約資產根據載於附註2(k)(i)的政策評估預期信貸虧損，並於收取代價的權利成為無條件時重新分類至應收款項（請參閱附註2(m)）。

倘客戶於 貴集團確認相關收益之前支付不可退還代價，則確認合約負債。倘 貴集團擁有無條件權利可於 貴集團確認相關收入前收取不可退還代價，亦將確認合約負債。在該等情況下，亦將確認相應的應收款項（請參閱附註2(m)）。

與客戶訂立的單一合約以合約資產淨額或合約負債淨額呈列。就多種合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不以淨額基準呈列。

倘合約包括重大融資部分，合約結餘包括按實際利息法計算的應計利息（請參閱附註2(t)(iii)）。

(m) 貿易及其他應收款項及應收貸款

應收款項於 貴集團具有無條件權利收取代價時確認。僅於該代價到期支付前需要經過一段時間，收取代價的權利方為無條件。倘收益於 貴集團擁有無條件權利收取代價前確認，則該金額以合約資產呈列（請參閱附註2(l)）。

應收款項利用實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥備列賬（請參閱附註2(k)(i)）。

(n) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行與其他金融機構的活期存款以及購入後於三個月內到期可隨時轉換為已知金額現金的短期高流通性並且價值改變風險不大的投資。現金及現金等價物根據附註2(k)(i)所載政策評估預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）。

(o) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初始按公平值確認，其後按攤銷成本列賬，如貼現影響輕微，則按成本列賬。

(p) 計息借款

計息借款初始按公平值減交易成本計量。於初始確認後，計息借款以實際利率法按攤銷成本列賬。借款成本於其產生期間支銷。

(q) 僱員福利

短期僱員福利及界定供款退休計劃的供款。

薪金、年度花紅、帶薪年假、界定供款退休計劃供款及非貨幣利益的成本乃於僱員提供相關服務的年度累計。倘延期付款或結付且其影響屬重大，則該等款項按其現值列賬。

根據中國相關勞工規則及法規向中國地方退休計劃作出的供款於產生時在損益確認為開支。

(r) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動均在損益確認，惟倘變動與其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關，則有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項為年度採用於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算的應課稅收入的預期應付稅項，以及就過往年度應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別因資產及負債就財務報告的賬面值及計稅基準兩者間的准予扣減及應課稅的暫時差額所產生。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均於未來可能有應課稅利潤用以抵銷可動用資產時確認。可支持確認源自可扣稅暫時差額的遞延稅項資產的未來應課稅利潤包括源自撥回現有應課稅暫時差額者，惟該等差額須與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於撥回可扣稅暫時差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。在釐定現有應課稅暫時差額是否支持確認因未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時，亦會採用相同的標準，即倘該等差額與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，且預期在可動用稅項虧損或抵免期間內撥回，則會計入該等差額。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為因不可扣稅商譽及不影響會計處理及應課稅利潤的資產或負債的初始確認（須並非為業務合併的一部分）產生的暫時差額，以及與於附屬公司的投資有關的暫時差額（如屬應課稅差額，只限於 貴集團可控制撥回的時間且在可預見將來不大可能撥回該等差額；或如屬可扣稅差額，則除非很可能在將來撥回的差額）。

確認遞延稅項的金額是根據該等資產及負債的賬面值之預期實現或結算的方式，按在報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債並未貼現。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末檢討，並減至不再可能取得足夠應課稅利潤以動用有關稅務優惠時為止。任何減幅會於可能取得足夠應課稅利潤時撥回。

因派發股息而產生之額外所得稅於確認支付相關股息的責任時獲確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘以及其變動分開列示，並不予互相抵銷。即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債只會於 貴公司或 貴集團有法定執行權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並在滿足下列額外條件的情況下，才可互相抵銷：

- 就即期稅項資產及負債而言， 貴公司或 貴集團擬按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 遞延稅項資產及負債方面，倘其與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 相同應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，擬在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

(s) 撥備及或然負債

當 貴集團或 貴公司須就過往事件承擔法定或推定責任經濟利益流出，且有關金額能夠可靠地估計時，則須就此確認撥備。倘貨幣的時間價值乃屬重大，則撥備按結算債務的預期支出的現值列示。

倘不可能對經濟利益的流出作出要求，或無法對有關數額作出可靠估計，則會將該責任披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極微。其存在僅能以一宗或以上未來事件的發生與否來確定的潛在責任，除非經濟利益流出的可能性極微，否則亦披露為或然負債。

(t) 收入及其他收益確認

當於 貴集團的一般業務過程中提供服務產生收益時， 貴集團將收益分類為收入。

當產品或服務的控制權轉移至客戶時，按 貴集團將有權收取的承諾代價金額確認收入，不包括代表第三方收取的款項。收入不包括增值稅或其他銷售稅，乃經扣除任何貿易折扣。

貴集團收入及其他收益確認政策的進一步詳情如下：

(i) 基本物業管理服務

貴集團可根據每月已完成履約價值按有權開具發票的金額確認收益。

就來自包干制管理物業的基本物業管理服務收入而言， 貴集團作為委託人，有權按收取的基本物業管理服務費價值收取收入。就來自酬金制管理物業的基本物業管理服務收入而言， 貴集團作為業主代理，有權按預先訂明百分比或業主應支付的固定金額的基本物業管理服務費收取收入。

(ii) 增值服務

增值服務主要包括前期規劃及設計諮詢服務、物業租賃及銷售代理服務、公共區域租賃服務、針對企業客戶的高級管理人員的高端服務、針對企業客戶的行政及後勤支援服務、銷售協助服務、辦公室清潔服務及餐廳運營服務。 貴集團於提供服務時確認收益。

(iii) 金融服務及其他利息收入

來自小額貸款業務的金融服務收入及其他貸款利息收入根據實際利率方法，通過將金融工具的預期壽命折減至金融資產的賬面淨值後以預估未來現金收入的折現率。當貸款因減值損失而被記下時，金融服務及其他利息收入使用貼現利率來確認未來現金收入，以衡量減值損失，即原始的有效利率。

(iv) 經營租賃的租金收入

經營租賃項下之應收租金收入乃於租賃期涵蓋之期間內以等額分期方式於損益確認，惟倘有其他基準更能代表使用租賃資產所得利益之模式則除外。授出之租賃優惠於損益確認為應收淨租賃款項總額之組成部分。不依賴於指數或利率的可變租賃付款於所賺取之會計期間確認為收入。

(v) 股息

非上市投資的股息收入於權益股東收取付款的權利獲確定時確認。

(vi) 政府補助

倘可合理保證將收取政府補助且 貴集團將符合其附帶條件，則政府補助於財務狀況表中初步確認。用於補償 貴集團已產生開支的補助在開支產生的相同期間有系統地在損益中確認為收入。用於補償 貴集團資產成本的補助初步確認為遞延收入，並透過於其他收入中確認的方式於資產可使用年期內按直線法攤銷至損益。

(u) 外幣換算

年內的外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按報告期末的匯率換算。匯兌損益於損益中確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣性資產及負債，乃按交易日的匯率換算。交易日為公司初步確認相關非貨幣性資產或負債的日期。以外幣計值及按公平值入賬的非貨幣性資產及負債乃按公平值計量之日的匯率換算。

海外業務之業績乃按交易日的相若匯率換算為人民幣。財務狀況表項目乃按報告期末的收市匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額乃於其他全面收益內確認，並於匯兌儲備的權益中分開累計。

在出售海外業務時，與該海外業務相關的匯兌差額累計金額會在確認出售的損益時自權益重新分類至損益。

(v) 關聯方

(a) 在以下情況下，某人士或其近親家庭成員與 貴集團有關聯：

- (i) 對 貴集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
- (iii) 是 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的成員。

- (b) 在以下任何情況下，某實體與 貴集團有關聯：
- (i) 該實體及 貴集團均是同一集團的成員公司（意指母公司、附屬公司及同系附屬公司各自有關聯）。
 - (ii) 某實體是另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司的某集團的成員公司的聯營公司或合營企業）。
 - (iii) 兩間實體均是同一第三方的合營企業。
 - (iv) 某實體是第三方實體的合營企業而另一實體則是該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體是旨在提供福利予 貴集團或與 貴集團有關聯的實體的僱員的離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)項中所識別的人士控制或共同控制。
 - (vii) 在(a)(i)項中所識別的人士對該實體有重大影響力，或該人士是該實體（或該實體的母公司）的主要管理人員的成員。
 - (viii) 向 貴集團或向 貴集團的母公司提供主要管理人員服務的實體或其所屬集團的任何成員公司。

某人士的近親家庭成員為在與實體交易時預期會影響該名人士或受到該名人士影響的家庭成員。

(w) 分部報告

經營分部及財務報表所報告各分部項目的金額，乃從為向 貴集團各條業務線及地理位置分配資源及評估其業績表現而定期向 貴集團最高級行政管理層提供的財務資料中識別。

就財務報告目的而言，個別重大經營分部不會合計，除非該等分部具有類似經濟特徵，及在產品及服務性質、生產程序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所使用的方式及監管環境性質類似。倘個別非屬重大的經營分部符合該等標準的大部分，則可合計。

3 會計判斷及估計

估計及判斷會予以持續評估及基於過往經驗及其他因素，包括於有關情況下相信為合理的未來事件預期。

編製歷史財務資料的估計不確定性的主要來源如下：

(i) 貿易及其他應收款項及應收貸款減值

就貿易及其他應收款項而言， 貴集團通過使用預期信用虧損模型估計貿易及其他應收款項的減值虧損。於報告日期，該等貿易及其他應收款項的預期信用虧損乃基於 貴集團的歷史信用虧損經驗進行估計，就債務人的特定因素及對當前及預測一般經濟狀況的評估進行調整。

倘預期與最初估計不同，則該差異將於有關估計已改變期間影響貿易及其他應收款項及虧損撥備的賬面值。

就應收貸款而言，計量減值虧損需要作出判斷，尤其是於確定減值虧損及評估信用風險大幅增加時對未來現金流量及抵押品價值金額及時間的估計。該等估計受多項因素驅動，其變動可導致不同的撥備水平。

貴集團的應收貸款的預期信用虧損計量為模型的輸出值，並連帶多項有關可變的輸入值選擇及其相互依賴性的潛在假設。被視為會計判斷及估計的預期信用虧損模型的元素包括：

- 貴集團的內部評級模型，其將違約可能性分配予個別等級；
- 貴集團評估信用風險是否已顯着增加及定性評估的標準；
- 制定預期信用虧損模型，包括各種公式及輸入值選擇；
- 釐定預測經濟狀況與對違約可能性的影響的關聯、違約虧損及違約風險。

(ii) 遞延稅項資產的確認

有關已結轉的稅項虧損及可抵扣暫時差額的遞延稅項資產，乃使用於各報告日期結束時已頒佈或實質上已頒佈的稅率，按照相關資產及負債賬面值的預期變現或結算方式確認及計量。在釐定遞延稅項資產的賬面值時，對預期應課稅利潤作出估計，涉及多項有關貴集團經營環境的假設，並需要董事作出重大判斷。若有關假設及判斷出現任何變動，會影響將予確認的遞延稅項資產的賬面值，從而影響未來年度的純利。

(iii) 非流動資產減值

倘有關情況顯示投資物業、物業、廠房及設備、無形資產、於聯營公司及合營企業投資及商譽的賬面值可能無法收回，則該等資產可能被視為已減值並進行減值測試。當資產的可收回金額已下跌至低於其賬面值時，確認減值虧損。可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值兩者中的較高者。於釐定須作出重大判斷的可收回金額時，貴集團估計持續使用及最終出售資產所產生的未來現金流量並採用合適的貼現率貼現該等未來現金流量。

4 收益及分部報告

(a) 收益

貴集團的主要活動為提供基本物業管理服務、增值服務、金融服務及其他服務。有關 貴集團的主要活動的進一步詳情於附註4(b)披露。

(i) 收益分類

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，於合併損益及其他全面收益表確認的按各重大類別劃分的客戶合約收益分類如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內的			
客戶合約收益			
物業管理服務：			
基本物業管理服務			
— 商務物業	663,171	842,771	1,196,455
— 公共及工業物業	40,526	53,880	203,437
— 住宅物業	153,369	169,890	176,375
	857,066	1,066,541	1,576,267
增值服務	88,626	132,779	203,756
	945,692	1,199,320	1,780,023
其他服務	1,184	1,505	2,631
	946,876	1,200,825	1,782,654
來自其他來源的收益			
金融服務收入	—	19,615	50,194
投資物業租金收入總額	411	2,746	3,171
	411	22,361	53,365
	947,287	1,223,186	1,836,019

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，卓越置業集團有限公司及其附屬公司（統稱「卓越集團」）（ 貴集團的一名關聯方）所得收入分別佔 貴集團收入的10.1%、9.6%及10.6%。 貴集團擁有卓越集團以外的大量客戶，但該等客戶中概無於有關期間佔 貴集團收入超過10%或以上。

(ii) 未履行的履約義務

就物業管理服務而言，貴集團在提供服務時確認收益，並按貴集團有權開出發票的金額確認收益，且其直接對應完成的履約價值。貴集團已選擇香港財務報告準則第15號第121段所述可行權宜之計，不就原預定期限為一年或少於一年或根據已完成履約責任開票的合約類別披露剩餘的履約責任。大多數物業管理服務合約並無固定期限。

(b) 分部報告

貴集團按部門管理其業務，其由兩條業務線混合構成。貴集團已按與向貴集團最高級行政管理層就資源分配及表現評估的內部報告資料一致的方式，呈列以下三個報告分部：

- 物業管理服務：該分部主要向物業開發商、業主及租戶提供基本物業管理服務及增值服務，包括資產服務（包括前期物業顧問諮詢服務、二手物業租售代理服務、輕資產物業運營服務及空間運營服務）及企業服務。
- 金融服務：該分部主要向中小企業、個體業務經營者及個人提供小額貸款。
- 其他服務：此分部主要提供軟件開發、維修服務及公寓租賃服務。

(i) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現並在分部間分配資源，貴集團的高級行政管理層根據以下基準監控各報告分部的業績、資產及負債：

分部資產包括所有由分部直接管理的有形及無形資產，不包括預付稅項、遞延稅項資產及若干應收關聯方非貿易應收款項。分部負債包括個別分部的經營活動應佔及由分部直接管理的銀行貸款、合約負債、貿易及其他應付款項、租賃負債及其他金融負債。

收益及開支參考分部產生的收益，及分部產生的開支或分部應佔資產折舊或攤銷產生的收益及開支，分配予報告分部。分部利潤包括貴集團應佔貴集團聯營公司及合營企業活動產生的利潤。

附錄一

會計師報告

用作報告分部利潤的計量為稅前利潤。除取得有關稅前利潤的分部資料外，管理層亦獲提供有關來自分部直接管理的現金結餘及銀行貸款的利息收入及開支、折舊及攤銷、貿易及其他應收款項及應收貸款的減值虧損及分部用於其運營的非流動分部資產的添置的分部資料。分部間銷售乃參考就類似訂單向外部各方收取的價格定價。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，提供予 貴集團最高級行政管理層以供進行資源分配及評估分部表現的與客戶合約收益分類、來自其他來源的收益及有關 貴集團報告分部的資料載於下文。

	物業管理服務			金融服務			其他			總計		
	2017年	2018年	2019年	2017年	2018年	2019年	2017年	2018年	2019年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
報告分部收益	945,800	1,199,426	1,780,177	-	19,615	50,194	1,595	4,251	5,802	947,395	1,223,292	1,836,173
分部內收益	(108)	(106)	(154)	-	-	-	-	-	-	(108)	(106)	(154)
來自外部客戶的收益	945,692	1,199,320	1,780,023	-	19,615	50,194	1,595	4,251	5,802	947,287	1,223,186	1,836,019
報告分部利潤／ (虧損)	190,076	216,241	312,886	-	8,700	24,053	(5,965)	(13,658)	(24,574)	184,111	211,283	312,365
銀行存款利息收入	1,616	1,094	1,076	-	-	-	10	15	11	1,626	1,109	1,087
融資成本	(406)	(922)	(15,395)	-	(156)	(270)	(8)	(225)	(266)	(414)	(1,303)	(15,931)
折舊及攤銷	(6,521)	(9,367)	(11,315)	-	(609)	(1,266)	(2,173)	(6,242)	(17,748)	(8,694)	(16,218)	(30,329)
應收貸款的減值虧損	-	-	-	-	(4,490)	(6,832)	-	-	-	-	(4,490)	(6,832)
貿易及其他應收款項 的減值虧損	(1,928)	(4,830)	(6,793)	-	-	-	-	-	-	(1,928)	(4,830)	(6,793)
報告分部資產	969,750	1,033,751	1,554,203	-	307,548	493,655	20,082	25,488	153,004	989,832	1,366,787	2,200,862
報告分部負債	(395,568)	(569,286)	(856,994)	-	(1,237)	(164,905)	(22,794)	(39,815)	(174,094)	(418,362)	(610,338)	(1,195,993)

附錄一

會計師報告

(ii) 報告分部收益、損益、資產及負債的對賬

	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益			
報告分部收益	947,395	1,223,292	1,836,173
分部間收益	(108)	(106)	(154)
合併收益 (附註4)	<u>947,287</u>	<u>1,223,186</u>	<u>1,836,019</u>
利潤			
報告分部利潤	184,111	211,283	312,365
來自關聯方的利息收入	-	-	8,961
銀行貸款利息	-	-	(4,551)
未分配總部及企業開支	(11)	(13)	(28)
除稅前合併利潤	<u>184,100</u>	<u>211,270</u>	<u>316,747</u>
資產			
報告分部資產	989,832	1,366,787	2,200,862
抵銷分部間應收款項	-	-	(125,480)
應收關聯方非貿易應收款項	-	-	455,000
預付稅項	1,883	2,653	2,109
遞延稅項資產	6,505	11,294	19,342
未分配總部及公司資產	56	39	30
合併總資產	<u>998,276</u>	<u>1,380,773</u>	<u>2,551,863</u>
負債			
報告分部負債	418,362	610,338	1,195,993
抵銷分部間應收款項	-	-	(125,480)
銀行貸款	-	-	315,000
應付關聯方非貿易應付款項	331,812	373,326	635,663
即期稅項	33,855	34,315	59,319
遞延稅項負債	-	-	15,488
未分配總部及企業負債	9	7	5
合併總負債	<u>784,038</u>	<u>1,017,986</u>	<u>2,095,988</u>

(iii) 地理資料

貴集團的主要經營實體位於中國。因此，於有關期間，貴集團的大多數收益於中國產生。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團大部分非流動資產位於中國。

5 其他收益及虧損淨額

(a) 其他收益

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款利息收入		1,626	1,109	1,087
來自關聯方的利息收入	19(ii)	–	–	8,961
政府補助(i)		2,039	1,493	6,792
其他		170	595	627
		<u>3,835</u>	<u>3,197</u>	<u>17,467</u>

(b) 其他虧損淨額

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易及其他應收款項的減值虧損	29(a)	(1,928)	(4,830)	(6,793)
應收貸款的減值虧損	29(a)	–	(4,490)	(6,832)
理財產品的投資收益淨額		1,766	2,259	3,285
出售應收貸款的虧損(ii)		–	–	(5,458)
出售廠房及設備的收益		1	1	26
		<u>(161)</u>	<u>(7,060)</u>	<u>(15,772)</u>

附註：

- (i) 於有關期間，貴集團收到的政府補助主要與員工保留補貼及增值稅退稅有關。
- (ii) 截至2019年12月31日止年度，貴集團出售賬面值為人民幣149,978,000元的若干應收貸款予一名第三方，代價為人民幣144,520,000元，導致出售虧損人民幣5,458,000元。

附錄一

會計師報告

6 稅前利潤

稅前利潤於(計入)/扣除以下各項後列賬：

(a) 融資成本

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款利息 (附註23)	-	163	12,137
租賃負債利息 (附註13)	414	1,140	6,410
按攤銷成本列賬的其他應付款項的利息 (附註25)	-	-	1,935
融資成本	414	1,303	20,482

(b) 員工成本

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、工資及其他福利	458,310	599,782	901,467
界定供款計劃供款 (附註)	25,983	33,416	48,161
	484,293	633,198	949,628
計入：			
— 銷售成本	446,615	577,246	873,338
— 銷售及營銷開支	2,476	1,954	2,077
— 行政開支	35,202	53,998	74,213
	484,293	633,198	949,628

附註：貴公司的中國附屬公司僱員須參加由地方市政府管理及運營的界定供款計劃。貴集團的中國附屬公司乃按地方市政府同意的僱員薪金若干百分比向計劃供款，以撥支僱員退休福利。

除上述年度供款外，貴集團概無其他與該等計劃相關的退休福利付款的重大責任。

附錄一

會計師報告

(c) 其他項目

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
折舊及攤銷支出				
— 自有物業、廠房及設備		5,858	9,229	10,320
— 租賃裝修		17	201	312
— 物業、廠房及設備的使用權資產	12	1,625	4,060	8,449
— 投資物業的使用權資產	11	531	1,977	8,501
— 無形資產	15	663	751	2,747
		8,694	16,218	30,329
不計入租賃負債計量的可變租賃付款	13	30,477	36,623	38,003
減值虧損				
— 貿易及其他應收款項	5	1,928	4,830	6,793
— 應收貸款	5	—	4,490	6,832
		1,928	9,320	13,625
分包成本		6,408	15,016	56,441
應收投資物業租金減直接支銷				
人民幣548,000元、人民幣2,178,000元及				
人民幣8,813,000元		(137)	568	(5,642)

7 合併損益及其他全面收益表的所得稅

於有關期間，貴集團的中國附屬公司須就其各自應課稅收入按25%的法定稅率繳納企業所得稅（「企業所得稅」）。

海外附屬公司的稅項按照相關國家的適用現行稅率收取。

(a) 合併損益及其他全面收益表的稅項指：

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項				
企業所得稅	27(a)	49,251	59,500	91,662
遞延稅項				
暫時差額的產生及撥回	27(b)	(1,544)	(4,789)	(8,480)
		47,707	54,711	83,182

附錄一

會計師報告

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計利潤的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前利潤	184,100	211,270	316,747
按相關稅務司法權區利潤適用的 稅率計算除稅前利潤的名義稅項	46,025	52,818	79,187
不可扣稅開支的稅務影響	595	1,018	3,413
應佔合營企業及一間聯營公司 業績的稅務影響	(278)	(1,776)	(1,472)
未確認未動用稅項虧損的稅項影響	1,365	2,651	2,054
實際稅項開支	47,707	54,711	83,182

8 董事薪酬

於有關期間 貴公司的若干董事自 貴集團現時旗下附屬公司收取薪酬，該等薪酬已計入附註6(b)所披露的員工成本內。歷史財務資料中所列的董事酬金載列如下：

	截至2017年12月31日止年度				
	董事袍金	薪金、津貼 及實物福利	酌情花紅	退休 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事					
李曉平先生	-	-	-	-	-
郭瑩女士	-	474	343	19	836
	-	474	343	19	836
	截至2018年12月31日止年度				
	董事袍金	薪金、津貼 及實物福利	酌情花紅	退休 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事					
李曉平先生	-	-	-	-	-
郭瑩女士	-	480	405	19	904
	-	480	405	19	904

附錄一

會計師報告

截至2019年12月31日止年度

	董事袍金	薪金、津貼 及實物福利	酌情花紅	退休 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事					
李曉平先生	-	-	-	-	-
郭瑩女士	-	480	470	19	969
	-	480	470	19	969

於有關期間，貴集團並無向董事或下文附註9所載任何最高薪酬人士支付或應付任何金額，作為吸引其加入或加入貴集團後的獎勵或作為離職補償。於有關期間，並無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

李曉平先生及郭瑩女士於往績記錄期為貴集團高級經理，並於2020年5月22日獲委任為貴公司執行董事。於獲委任為執行董事之前，郭女士曾擔任高級經理及職員而自貴集團收取薪酬。

王斗先生及王銀虎先生於2020年5月22日獲委任為貴公司非執行董事。

黃明祥先生、甘志成先生及吳偉雄先生於2020年5月22日獲委任為貴公司獨立非執行董事。

9 最高薪酬人士

於有關期間，五名、五名及五名最高薪酬人士中，一名、一名及一名為董事，其薪酬披露於附註8。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，有關餘下四名、四名及四名最高薪酬人士的薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、補貼及實物福利	1,796	1,763	1,756
酌情花紅	1,191	1,300	2,020
退休計劃供款	74	56	62
	3,061	3,119	3,838

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，四名、四名及四名最高薪酬人士的薪酬介於以下範圍：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
500,000港元至1,000,000港元	4	3	1
1,000,000港元至1,500,000港元	-	1	3

附錄一

會計師報告

10 每股盈利

由於重組及按附註1所披露的基準編製 貴集團於有關期間的業績，就本報告而言，載入每股盈利資料並無意義，故並無呈列有關資料。

11 投資物業

	租賃物業 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：			
於2017年1月1日	-	-	-
添置	12,529	1,274	13,803
處置	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於2017年12月31日	12,529	1,274	13,803
添置	-	-	-
處置	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於2018年12月31日	12,529	1,274	13,803
添置	120,961	11,265	132,226
處置	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於2019年12月31日	<u>133,490</u>	<u>12,539</u>	<u>146,029</u>
累計折舊：			
於2017年1月1日	-	-	-
年內支出	531	17	548
處置撥回	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於2017年12月31日	531	17	548
年內支出	1,977	201	2,178
處置撥回	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於2018年12月31日	2,508	218	2,726
年內支出	8,501	312	8,813
處置撥回	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於2019年12月31日	<u>11,009</u>	<u>530</u>	<u>11,539</u>
賬面淨值：			
於2017年12月31日	<u>11,998</u>	<u>1,257</u>	<u>13,255</u>
於2018年12月31日	<u>10,021</u>	<u>1,056</u>	<u>11,077</u>
於2019年12月31日	<u>122,481</u>	<u>12,009</u>	<u>134,490</u>

附註：於有關期間， 貴集團向個人業主租賃位於中國深圳的若干服務式公寓，並通過經營租約分租予租戶以賺取租賃收入。租賃的使用權資產已予確定，以符合香港財務報告準則第16號下投資物業的定義。

附錄一

會計師報告

於報告日，經營租賃項下的未貼現租賃付款將可由 貴集團於如下未來期間收取：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	2,151	352	4,793
1年後但於2年內	66	6	2,657
2年後但於3年內	–	–	2,315
3年後但於4年內	–	–	1,610
4年後但於5年內	–	–	1,476
5年後	–	–	4,168
	2,217	358	17,019

於各報告期末， 貴集團的投資物業公平值分別約為人民幣16,600,000元、人民幣14,200,000元及人民幣167,200,000元，乃經參考獨立合資格專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」）採用收益法進行的估值釐定。

12 物業、廠房及設備

	附註	使用權資產		辦公設備 及家具	機械設備	汽車	在建工程	總計
		租賃 物業裝修	– 其他 租賃物業					
		人民幣千元	人民幣千元					
成本：								
於2017年1月1日		18,593	2,755	13,793	1,782	1,028	1,132	39,083
添置		11,185	3,819	4,035	611	292	1,383	21,325
轉撥		475	–	–	–	–	(475)	–
出售		–	–	(89)	–	–	–	(89)
於2017年12月31日		30,253	6,574	17,739	2,393	1,320	2,040	60,319
添置		4,622	11,547	4,241	1,554	80	1,056	23,100
轉撥		1,718	–	–	–	–	(1,718)	–
出售		(98)	–	(750)	(1)	–	–	(849)
於2018年12月31日		36,495	18,121	21,230	3,946	1,400	1,378	82,570
添置		5,738	10,352	4,467	660	109	882	22,208
收購附屬公司	30	2,114	–	229	306	519	–	3,168
轉撥		1,573	–	–	–	–	(1,573)	–
出售		–	–	(4,935)	(412)	(55)	–	(5,402)
於2019年12月31日		45,920	28,473	20,991	4,500	1,973	687	102,544

附錄一

會計師報告

附註	使用權資產						總計
	租賃物業裝修	- 其他租賃物業	辦公設備及家具	機械設備	汽車	在建工程	
	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	
累計折舊：							
於2017年1月1日	3,993	-	7,783	825	607	-	13,208
年內支出	3,138	1,625	2,331	252	137	-	7,483
出售時撥回	-	-	(82)	-	-	-	(82)
於2017年12月31日	7,131	1,625	10,032	1,077	744	-	20,609
年內支出	5,657	4,060	2,983	395	194	-	13,289
出售時撥回	(42)	-	(590)	(1)	-	-	(633)
於2018年12月31日	12,746	5,685	12,425	1,471	938	-	33,265
年內支出	6,217	8,449	3,391	466	246	-	18,769
出售時撥回	-	-	(4,257)	(326)	(41)	-	(4,624)
於2019年12月31日	18,963	14,134	11,559	1,611	1,143	-	47,410
賬面淨值：							
於2017年12月31日	23,122	4,949	7,707	1,316	576	2,040	39,710
於2018年12月31日	23,749	12,436	8,805	2,475	462	1,378	49,305
於2019年12月31日	26,957	14,339	9,432	2,889	830	687	55,134

13 使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產賬面淨值分析如下：

	附註	於12月31日		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃作為投資物業的物業，				
按攤銷成本列賬	11	11,998	10,021	122,481
租賃作自用的物業，按攤銷成本列賬	12	4,949	12,436	14,339
		16,947	22,457	136,820

附錄一

會計師報告

於損益內確認的有關租賃的開支項目的分析如下：

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按相關資產類別劃分的使用權				
資產折舊支出：				
— 投資物業，按攤銷成本列賬		531	1,977	8,501
— 租賃作自用的物業，按攤銷成本列賬	(i)	1,625	4,060	8,449
		2,156	6,037	16,950
租賃負債利息	6(a)	414	1,140	6,410
與短期租賃有關的開支		4,567	8,976	13,602
不計入租賃負債計量的可變租賃付款	6(c)/(ii)	30,477	36,623	38,003

(i) 貴集團已取得通過租賃協議將物業用作其辦公室及宿舍的權利。租約的初始期限通常為2至5年。

(ii) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，若干物業租賃包含可變租賃付款條款，該等條款與運營該等物業產生的收益相關，且大部分租賃付款乃基於按所產生收益的30%至70%比例計算付款的可變付款條款。使用可變付款條款有多種原因，包括最大程度地減少固定成本基數。取決於收益的可變租賃付款於觸發該等付款的條件發生的期間在損益中確認。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，若貴集團運營採用該等可變租賃合約的該等物業產生的收益增加5%，則租賃付款總額將分別增加約人民幣1,524,000元、人民幣1,831,000元及人民幣1,900,000元。

14 商譽

人民幣千元

成本：

於2017年1月1日、2017年12月31日、2018年12月31日及2019年1月1日
收購附屬公司時產生 (附註30) —
271,722

於2019年12月31日 271,722

賬面值：

2017年12月31日 —

2018年12月31日 —

2019年12月31日 271,722

附錄一

會計師報告

於截至2019年12月31日止年度，貴集團分別以代價人民幣63,000,000元、人民幣216,000,000元及人民幣77,000,000元向獨立第三方（「賣方」）分別收購武漢市雨陽物業管理有限公司（「武漢雨陽」）的60%股權、浙江港灣物業服務有限公司及其附屬公司（統稱為「浙江港灣集團」）的60%股權及武漢環貿物業管理有限公司（「武漢環貿」）的70%股權，該等公司在中國湖北及浙江省提供物業管理服務。詳情請參閱附註30。

轉讓代價超出購入可識別資產淨值公平值的部分列為商譽。

業務合併所購入的商譽於收購時分配至武漢雨陽、浙江港灣集團及武漢環貿的現金產生單位（「現金產生單位」），詳情如下：

	於2019年12月31日
	人民幣千元
武漢雨陽	52,860
浙江港灣集團	177,424
武漢環貿	41,438
	<u>271,722</u>

商譽減值測試

於2019年12月31日，管理層對商譽進行減值測試。武漢雨陽、浙江港灣集團及武漢環貿業務的現金產生單位的可收回金額已由貴公司董事經參考獨立估值師仲量聯行進行的估值而釐定，並基於使用價值（「使用價值」）計算釐定。其可收回金額乃基於若干類似主要假設。計算採用基於管理層批准的五年期財務預算的稅前現金流預測。武漢環貿有額外3年預測，與約定利潤保證期一致（附註30）。管理層根據被收購方的預期發展趨勢及行業經驗確定預測周期為5年或8年。超過5或8年期的現金流量使用以下估計終端增長率推斷。增長率並無超出現金產生單位所營運相關行業的長期平均增長率。貼現率乃採用除稅前並反映相關行業特定風險。

為進行商譽減值測試，首年的預測現金流量乃依據手頭上的物業管理合約及經管理層批准的財務預算估計。其他主要假設載列如下：

	武漢雨陽	浙江港灣集團	武漢環貿
收入年度增長率	1.7%-2.0%	5.0%-9.0%	4.4%-8.3%
毛利率（佔收益的%）	17.5%-18.2%	29%	38.9%-46.5%
長期增長率	2%	2%	2%
稅前貼現率	19.13%	19.05%	19.85%

於2019年12月31日，按可收回金額減賬面金額及為每個現金產生單位分配的商譽計算的淨空詳情如下：

	人民幣千元
武漢雨陽	5,662
浙江港灣集團	16,321
武漢環貿	3,270
	<u>25,253</u>
總計	<u>25,253</u>

附錄一

會計師報告

管理層已對商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列於2019年12月31日可單獨消除剩餘淨空的年度增長率、長期增長率及稅前折現率的假設變動：

	武漢雨陽	浙江港灣集團	武漢環貿
年度增長率下降	1.43%	1.43%	0.26%
長期增長率下降	1.26%	1.06%	0.90%
稅前貼現率增長	1.04%	0.81%	0.58%

經參考獨立合資格專業估值師仲量聯行於2019年12月31日評估的可收回金額，貴公司董事釐定於2019年12月31日毋須就商譽計提減值撥備。

15 無形資產

附註	未完成	軟件	總計
	物業管理合約 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：			
於2017年1月1日	–	1,028	1,028
添置	–	2,114	2,114
於2017年12月31日	–	3,142	3,142
添置	–	1,985	1,985
於2018年12月31日	–	5,127	5,127
添置	–	2,179	2,179
收購附屬公司	30 63,680	–	63,680
於2019年12月31日	63,680	7,306	70,986
累計折舊：			
於2017年1月1日	–	373	373
年內支出	–	663	663
於2017年12月31日	–	1,036	1,036
年內支出	–	751	751
於2018年12月31日	–	1,787	1,787
年內支出	1,729	1,018	2,747
於2019年12月31日	1,729	2,805	4,534
賬面淨值：			
於2017年12月31日	–	2,106	2,106
於2018年12月31日	–	3,340	3,340
於2019年12月31日	61,951	4,501	66,452

附錄一

會計師報告

未完成物業管理合約乃作為業務合併一部分收購（詳情見附註30）。該等合約按收購日期的公平值確認，其後基於估計合約年期內合約的預計現金流量時間以直線法攤銷。貴公司未完成物業管理合約於收購日期的公平值乃由貴公司董事經參考獨立合資格專業估值師仲量聯行進行的估值後釐定。釐定竣工物業管理合約於收購日期的公平值所用的方法及主要假設披露如下：

	附註	估值技術	加權資本 貼現率	無形資產 合約攤銷期
武漢雨陽的未完成物業管理合約	30	貼現現金 流量模型	15.09%	3.5年
浙江港灣集團的未完成物業管理合約	30	貼現現金流量 模型	15.09%	6.5年
武漢環貿的未完成物業管理合約	30	貼現現金流量 模型	16.01%	5.7年

16 於聯營公司的權益

下表載列 貴集團一間屬非上述公司實體且其市場報價不可獲得的聯營公司：

聯營公司名稱	業務結構形式	註冊成立及 營業地點	註冊資本	貴集團所持實際權益			主要業務
				於2017年 12月31日	於2018年 12月31日	於2019年 12月31日	
蘇州工業園區 綜保物業管理 有限公司*	註冊成立	中國	人民幣 5,000,000元	30%	30%	30%	物業管理服務

* 該中國實體為一間有限公司。

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
個別不重大聯營公司的賬面值	2,514	3,373	3,060
貴集團分佔聯營公司金額			
來自持續經營業務的利潤	767	859	887
其他全面收入	—	—	—
全面收入總額	767	859	887

17 於合營企業的權益

貴集團於合營企業的權益（以權益法於合併財務報表入賬）的詳情如下：

合營企業名稱	業務結構形式	註冊成立及 營業地點	註冊資本	貴集團所持實際權益			主要業務
				於2017年 12月31日	於2018年 12月31日	於2019年 12月31日	
河南黃錦物業管理 有限公司 (「河南黃錦」) (i)(ii)	註冊成立	中國	人民幣 50,660,000元	49%	49%	49%	物業管理服務
青島慧雲產業服務 有限公司 (「青島慧雲」) (i)(iii)	註冊成立	中國	人民幣 20,000,000元	43%	43%	43%	物業管理服務

(i) 該中國實體為一間有限公司。

(ii) 根據河南黃錦的組織章程細則，貴集團與其他第三方共同控制河南黃錦。

(iii) 根據青島慧雲的組織章程細則，貴集團連同一名第三方共同控制青島慧雲。

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
個別不重大合營企業的總賬面值	35,576	37,054	36,809
貴公司分佔合營企業的總額			
年內利潤	344	6,246	5,001
年內其他全面收入	—	—	—
年內全面收入總額	344	6,246	5,001

附錄一

會計師報告

18 其他金融資產

	附註	於12月31日		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動				
應收第三方款項(i)	29(d)及30	-	-	2,224
流動				
理財產品投資，非上市(ii)		56,622	114,435	123,842

(i) 應收第三方款項為根據利潤擔保安排（作為業務合併的一部分）（附註30）確認的或然應收代價，其後乃按公平值計入損益。相關公平值計量於公平值層級中分類為第三級金融工具。該等金融資產的估值乃源自需要大量並非從市場數據觀察而獲得但對整體計量屬重大的輸入值及假設的估值模型。

(ii) 理財產品為浮動收益率且可按要求贖回的非保本投資。

19 貿易及其他應收款項

	附註	於12月31日		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項				
— 關聯方	(i)	20,421	52,553	86,961
— 第三方		179,216	227,552	326,181
		199,637	280,105	413,142
減：虧損撥備		(20,699)	(24,843)	(31,458)
		178,938	255,262	381,684
應收關聯方非貿易款項	(ii)	1,367	1,536	461,294
應收一家合營企業款項	(iii)	3,968	10,026	15,272
應收其他債務人款項，扣除虧損撥備		10,643	14,624	29,020
按攤銷成本計量的金融資產		194,916	281,448	887,270
按金及預付款項		18,248	13,313	42,201
		213,164	294,761	929,471

附註：

- (i) 貿易應收款項乃主要與提供基本物業管理服務及增值服務確認的收入有關。
- (ii) 除於2019年12月31日應收關聯方款項人民幣455,000,000元（該款項為無抵押及按每年4.16%至7.53%計息及已於2020年償還）外，於各報告期末，所有結餘均為無抵押、免息及須按要求償還，且預計於 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司上市前於2020年結算。
- (iii) 於2018年及2019年12月31日，應收一名合營企業款項指應收的宣派股息。

(a) 賬齡分析

於各報告期末，貿易應收款項基於收入確認日期及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	160,368	238,425	358,560
1至2年	16,200	14,036	18,688
2至3年	2,370	2,801	4,436
	178,938	255,262	381,684

有關 貴集團信用政策及貿易及其他應收款項產生的信用風險的進一步詳情載於附註29(a)。

有關貿易應收款項的減值虧損採用撥備賬列賬，除非 貴集團信納該款項收回渺茫，在此情況下，減值虧損直接與貿易應收款項撇銷（見附註1(k)(i)）。

20 應收貸款

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收貸款	–	297,959	400,038
減：虧損撥備	–	(4,490)	(9,038)
	–	293,469	391,000

附註：

- (i) 於2018年及2019年12月31日， 貴集團於小額貸款業務向第三方提供的貸款按每年7.2%至36%計息，並於一年內可收回。
- (ii) 於2018年及2019年12月31日，人民幣157,320,000元及人民幣149,812,000元的應收貸款分別由借款人持有的物業作抵押。
- (iii) 於2018年及2019年12月31日，人民幣297,959,000元及人民幣133,808,000元的應收貸款獲擔保，其中人民幣297,959,000元及人民幣18,198,000元由一名關聯方擔保。
- (iv) 應收貸款產生的信用風險詳情載於附註29(a)。

21 受限制存款

	附註	於12月31日		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
代業主委員會收取的現金(i)	25	52,019	58,334	51,718
已收房屋維修基金(ii)	25	20,885	15,892	16,394
其他受限制存款		—	400	993
		72,904	74,626	69,105

附註：

- (i) 貴集團的物業服務業務有代業主委員會收取現金。由於業主委員會經常在開設其本身銀行賬戶方面面臨困難，貴集團代業主委員會開設及管理該等銀行賬戶。
- (ii) 已收房屋維修基金主要指作為房屋維修基金的銀行現金存款，該基金由業主所有，但以貴集團的名義存放在銀行賬戶。

22 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
手頭現金	327	203	247
銀行現金	553,710	485,183	446,856
	554,037	485,386	447,103

附錄一

會計師報告

(b) 除稅前利潤與經營所得／(所用)現金的對賬：

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前利潤	6	184,100	211,270	316,747
調整：				
銀行利息收入	5	(1,626)	(1,109)	(1,087)
來自關聯方的利息收入	5	–	–	(8,961)
折舊及攤銷	6(c)	8,694	16,218	30,329
分佔一間聯營公司利潤	16	(767)	(859)	(887)
分佔合營企業利潤減虧損	17	(344)	(6,246)	(5,001)
財務成本	6(a)	414	1,303	20,482
理財產品的投資收益淨額	5	(1,766)	(2,259)	(3,285)
出售廠房及設備收益淨額	5	(1)	(1)	(26)
應收貸款減值虧損	6(c)	–	4,490	6,832
貿易及其他應收款項減值虧損	6(c)	1,928	4,830	6,793
營運資金變動：				
應收貸款增加		–	(297,959)	(104,363)
貿易及其他應收款項(增加)／減少		(18,586)	(80,352)	(83,356)
合約負債(減少)／增加		(1,323)	9,018	17,958
貿易及其他應付款項(減少)／增加		(24,401)	39,248	61,344
受限制存款(增加)／減少		(31,334)	(1,722)	5,521
經營所得／(所用)現金		114,988	(104,130)	259,040

附錄一

會計師報告

(c) 融資活動產生的負債的對賬：

	銀行貸款	租賃負債	應付 關聯方款項	應付利息	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	-	843	54,080	-	54,923
融資現金流量變動：					
來自關聯方的墊款	-	-	353,858	-	353,858
償還關聯方墊款	-	-	(76,126)	-	(76,126)
已付租賃租金資本部份	-	(1,218)	-	-	(1,218)
已付租賃租金利息部份	-	(414)	-	-	(414)
融資現金流量變動總額	-	(1,632)	277,732	-	276,100
其他變動：					
利息開支 (附註6(a))	-	414	-	-	414
年內訂立新租約的 租賃負債增加	-	17,622	-	-	17,622
其他變動總額	-	18,036	-	-	18,036
於2017年12月31日及 2018年1月1日	-	17,247	331,812	-	349,059
融資現金流量變動：					
銀行貸款所得款項	150,000	-	-	-	150,000
來自關聯方的墊款	-	-	74,240	-	74,240
償還關聯方墊款	-	-	(32,726)	-	(32,726)
已付租賃租金資本部份	-	(4,947)	-	-	(4,947)
已付租賃租金利息部份	-	(1,140)	-	-	(1,140)
融資現金流量變動總額	150,000	(6,087)	41,514	-	185,427
其他變動：					
利息開支 (附註6(a))	-	1,140	-	163	1,303
年內訂立新租約的 租賃負債增加	-	10,351	-	-	10,351
其他變動總額	-	11,491	-	10	11,654
於2018年12月31日及 2019年1月1日	150,000	22,651	373,326	163	546,140

附錄一

會計師報告

	應付				總計
	銀行貸款	租賃負債	關聯方款項	應付利息	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資現金流量變動：					
銀行貸款所得款項	465,000	–	–	–	465,000
償還銀行及其他借款	(150,000)	–	–	–	(150,000)
來自關聯方的墊款	–	–	1,356,970	–	1,356,970
償還關聯方墊款	–	–	(1,094,633)	–	(1,094,633)
已付租賃租金資本部份	–	(20,827)	–	–	(20,827)
已付租賃租金利息部份	–	(6,410)	–	–	(6,410)
已付利息	–	–	–	(8,507)	(8,507)
融資現金流量變動總額	315,000	(27,237)	262,337	(8,507)	541,593
其他變動：					
利息開支 (附註6(a))	–	6,410	–	12,137	18,547
年內訂立新租約的 租賃負債增加	–	142,582	–	–	142,582
其他變動總額	–	148,992	–	12,137	161,129
於2019年12月31日	465,000	144,406	635,663	3,793	1,248,862

(d) 租賃現金流出總額

合併現金流量表中有關租賃的數額如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營運現金流內	35,044	45,599	51,605
融資現金流內	1,632	6,087	27,237
	36,676	51,686	78,842

該等數額與下列各項有關：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已付租賃租金	36,676	51,686	78,842

23 銀行貸款

於報告期末，銀行貸款如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內的銀行貸款			
— 無抵押及無擔保	—	—	15,000
— 無抵押及有擔保 (i)	—	50,000	50,000
— 有抵押及無擔保 (ii)	—	—	300,000
— 有抵押及有擔保 (iii及iv)	—	100,000	100,000
	<u>—</u>	<u>150,000</u>	<u>465,000</u>

附註：

- (i) 於2018年及2019年12月31日，有擔保銀行貸款人民幣50,000,000元由 貴集團控股股東李華先生及 貴集團關聯方卓越集團共同擔保。
- (ii) 於2019年12月31日，銀行貸款人民幣300,000,000元以 貴集團關聯方深圳市卓越商業管理有限公司支付的按金作抵押。
- (iii) 於2018年12月31日，銀行貸款人民幣100,000,000元以 貴集團關聯方深圳市卓越寶中房地產開發有限公司持有的物業作抵押並由 貴集團關聯方卓集團業及深圳市卓越康合投資發展有限公司以及 貴集團控股股東李華先生共同擔保。
- (iv) 於2019年12月31日，銀行貸款人民幣100,000,000元以一名關聯方卓越置業持有的物業作抵押並由 貴集團控股股東李華先生及卓越集團共同擔保。

24 合約負債

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務	<u>36,462</u>	<u>45,480</u>	<u>63,438</u>

附錄一

會計師報告

合約負債變動如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	27,151	36,462	45,480
計入年初合約負債結餘的已確認收入	(15,730)	(27,774)	(38,604)
收購附屬公司 (附註30(i))	-	-	4,710
預先接受物業管理服務 導致合約負債增加	25,041	36,792	51,852
於12月31日	36,462	45,480	63,438

25 貿易及其他應付款項

	附註	於12月31日		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期				
貿易應付款項	(a)			
— 關聯方		39,780	32,935	32,299
— 第三方		47,732	51,393	99,735
		87,512	84,328	132,034
應付關聯方非貿易應付款項	(b)	360,760	422,915	682,575
應付非控股權益股息	(c)	-	-	104,740
代表業主委員會收取的現金	21	52,019	58,334	51,718
代表業主持有的房屋維修基金	21	20,885	15,892	16,394
應付利息		-	163	3,793
其他應付賬款		42,962	26,626	83,584
按攤銷成本計量的金融負債		564,138	608,258	1,074,838
應計工資及其他福利		66,762	83,076	118,235
按金	(d)	61,511	67,955	76,172
應計費用		4,063	6,251	6,555
		696,474	765,540	1,275,800
非即期				
其他應付款項	(e)	-	-	72,537

附註：

- (a) 貿易應付款項主要指自供應商所提供的清潔、安保、園藝及維修服務等分包服務產生的應付款項。
- (b) 應付關聯方款項為無擔保、免息及須按要求償還。
- (c) 根據 貴集團旗下附屬公司的股東決議，股息人民幣104,740,000元已於截至2019年12月31日止年度宣派予一名非控股權益，並已於2020年5月支付。

附錄一

會計師報告

- (d) 按金主要指於裝修期間自業主及租戶收取的各項裝修按金。
- (e) 應付款項指對貴集團附屬公司浙江港灣的非控股權益的書面認沽期權。詳情請參閱附註30。

於各報告期末，基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1個月內	21,320	24,392	59,906
1至3個月	24,229	21,094	26,669
3至6個月	8,424	8,252	9,238
6至12個月	3,583	2,810	8,238
12個月以上	29,956	27,780	27,983
	87,512	84,328	132,034

26 租賃負債

下表列示於各報告日期 貴集團租賃負債的剩餘合約到期日：

	於12月31日					
	2017年		2018年		2019年	
	租賃 付款的現值	租賃 付款總額	租賃 付款的現值	租賃 付款總額	租賃 付款的現值	租賃 付款總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	3,488	4,332	6,568	7,621	10,910	18,532
1至2年	2,973	3,634	5,642	6,316	9,416	16,422
2至5年	8,088	9,068	10,413	11,113	22,079	40,389
超過5年	2,698	2,737	28	30	102,001	132,041
	13,759	15,439	16,083	17,459	133,496	188,852
	17,247	19,771	22,651	25,080	144,406	207,384
減：未來利息開支 總額		(2,524)		(2,429)		(62,978)
租賃負債的現值		17,247		22,651		144,406

附錄一

會計師報告

27 合併財務狀況表中的所得稅

(a) 合併財務狀況表中的即期稅項指：

	附註	於12月31日		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
企業所得稅				
預付稅款		1,883	2,653	2,109
即期稅項		(33,855)	(34,315)	(59,319)
		(31,972)	(31,662)	(57,210)
於1月1日		(18,223)	(31,972)	(31,662)
自損益中扣除		(49,251)	(59,500)	(91,662)
收購附屬公司	30	–	–	(8,251)
年內付款		35,502	59,810	74,365
於12月31日		(31,972)	(31,662)	(57,210)

(b) 已確認的遞延稅項：

(i) 遞延稅項資產及負債各組成部分的變動

於有關期間，在合併財務狀況表中確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分及變動如下：

	附註	應收款項	未動用	使用權	未完成	總計
		減值虧損	稅務虧損	資產	物業管理	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	合約	
於2017年1月1日		4,961	–	–	–	4,961
自損益中扣除		482	856	70	–	1,544
於2017年12月31日		5,443	856	70	–	6,505
自損益中扣除		2,330	1,560	172	–	4,789
於2018年12月31日		7,773	2,416	242	–	11,294
收購附屬公司	30	–	–	–	(15,920)	(15,920)
自損益中扣除		2,835	2,079	2,101	432	8,480
於2019年12月31日		10,608	4,495	2,343	(15,488)	3,854

附錄一

會計師報告

(ii) 合併財務狀況表的對賬

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合併財務狀況表中確認的遞延稅項資產淨額	6,505	11,294	19,342
合併財務狀況表中確認的遞延稅項負債淨額	—	—	(15,488)
	6,505	11,294	3,854

(c) 尚未確認的遞延稅項資產

並無就下列項目確認遞延稅項資產：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未動用稅務虧損			
— 中國	13,024	23,628	31,844

由於可能並無充足的未來應課稅利潤可用於抵銷未動用稅務虧損，因此 貴集團並未就一家附屬公司的未動用稅務虧損確認遞延稅項資產。

根據中國相關法律法規，於報告期末的未動用稅務虧損將於以下年度到期：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2020年	1,593	1,593	1,593
2021年	5,971	5,971	5,971
2022年	5,460	5,460	5,460
2023年	—	10,604	10,604
2024年	—	—	8,216
	13,024	23,628	31,844

未動用稅務虧損可於虧損產生年度起結轉以抵銷其後最多五年內的應課稅利潤。

28 資本、儲備及股息

(a) 股本

於2017年1月1日及2017年、2018年及2019年12月31日，股本指深圳東潤澤的實繳資本。

(b) 儲備的性質及目的

(i) 中國法定儲備

法定儲備乃依據中國相關的規則及法規以及組成 貴集團的公司（該等公司於中國註冊成立）的組織章程細則建立，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。該儲備的轉撥須於向股權持有人分派股息之前作出。

就有關實體而言，法定儲備可用於彌補之前年度的虧損（倘有），且可轉換為股權持有人現有股權按比例劃分的資本，惟前提條件為有關轉換後的儲備餘額不少於該實體的註冊資本的25%。

(ii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括中國境外業務的財務報表換算產生的所有外匯差額。該儲備乃根據附註2(u)所載的會計政策處理。

(iii) 其他儲備

其他儲備主要來自與擁有人以其作為擁有人的身份進行的交易。

(iv) 非控股權益

誠如附註1所披露者，歷史財務資料已予編製並呈列作為深圳東潤澤財務報表的延續。非控股權益即指深圳東潤澤附屬公司於有關期間的非控股權益。於截至2019年12月31日止年度， 貴集團向 貴集團非控股權益深圳嘉信實業有限公司（「嘉信實業」）宣派股息人民幣104,740,000元。

(c) 股息

貴公司自其註冊成立日起並無宣派股息。

(d) 資本管理

貴集團在資本管理上的目標為保障 貴集團有能力持續經營，以便為股東提供回報及為其他利益相關人士帶來利益以及維持最佳資本架構以減少資本成本。

為維持或調整資本架構， 貴集團可調整向股東支付的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

貴集團根據資產負債比率監控資本。該比率按負債總額除以資產總值計算。

截至2017年、2018年及2019年12月31日， 貴集團的資產負債比率如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
資產負債比率	79%	74%	82%

除一家從事小額貸款業務的附屬公司（其強制性註冊資本為人民幣300百萬元）外，於整個有關期間， 貴集團並不受限於其他外部強制性資本規定。

29 財務風險管理

所面臨的信用、流動資金利息及公平值風險乃於 貴集團的日常業務過程中產生。

貴集團的金融資產包括現金及現金等價物、按公平值計量的金融資產、貿易及其他應收款項以及應收貸款。 貴集團的金融負債包括銀行貸款以及貿易及其他應付款項。

貴集團所面臨的該等風險及 貴集團為管理該等風險所使用的財務風險管理政策及慣例概述如下。

(a) 信用風險

貴集團的信用風險主要可歸因於銀行現金、貿易及其他應收款項以及應收貸款。管理層已實施信用政策，並持續監控面臨的該等信用風險。

貴集團的銀行現金及受限制現金主要於知名的金融機構持有。管理層預計該等存款不會產生任何重大信用風險，且預計該等金融機構可能不會違約及為 貴集團帶來虧損。

就應收關聯方款項及其他應收款項而言， 貴集團已對長賬齡應收款項進行定期檢討並採取跟進行動，這使得管理層能夠評估該等款項的可收回性並盡量減少信用風險。所面臨的最大信用風險乃以合併財務狀況表中各金融資產的賬面金額列示。已就若干其他應收款項作出具體的減值虧損，以反映相關預期信用虧損。

貴集團預期，與其他應收若干實體款項（包括應收由李華先生控制實體的非貿易性款項、應收卓越集團的其他非貿易性款項及其他應收關聯方非貿易性款項）相關的信用風險被視作較低，原因為該等實體在短期內具備履行其合約現金流量責任的強大能力。 貴集團經評估認為，根據12個月預期信用虧損法，應收該等實體款項的預期信用虧損率甚微且其信用風險較低，因而虧損撥備極低。

就貿易應收款項而言， 貴集團按相等於存續期預期信用虧損的金額計量虧損撥備。 貴集團認為，當有關期間物業管理及其他服務費的收款率及估計預期信用虧損率大幅下降時，發生違約事件。就有關應收若干大客戶的物業管理費的貿易應收款項而言，該等應收款項一般於1至3個月內結算。鑑於 貴集團的客戶數目龐大，故並無信用風險集中的情況。對於不同客戶類型，如大型集團客戶、商業租戶及住宅客戶， 貴集團按各類型計量虧損撥備並考慮到不同的付款行為及提供予各類型客戶的不同信用條款。

就應收貸款而言， 貴集團已設立相關機制，用以抵銷小額貸款業務各關鍵經營階段所產生的信用風險，包括貸前評估、信用審批及貸後監察。於貸前評估階段， 貴集團委派業務及推廣部門以及風險管理部門進行客戶接納及盡職審查。於信用審批階段，視乎貸款數額而定，所有貸款申請須接受 貴集團副總經理、總經理或貸款評估委員會評估及批核。為管理信用風險， 貴集團還要求客戶提供合資格資產作為抵押品或要求合資格擔保機構為客戶提供擔保。於貸後監察階段， 貴集團持續監察利息還款以通過評估多項因素來甄別出任何潛在的風險，該等因素包括但不限於客戶的經營及財務狀況、抵押品狀況及其他還款來源。 貴集團經考慮違約可能性、違約虧損及違約風險，應用預期信用虧損模式來計量客戶貸款的減值虧損。

附錄一

會計師報告

下表載列有關 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日就貿易及其他應收款項以及應收貸款所面臨的信用風險及預期信用虧損的資料。

於2017年12月31日	預期虧損率	總賬面金額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
貿易應收款項 – 非住宅物業			
6個月內	3%	142,133	3,561
6個月至1年	3%	6,089	169
1至2年	10%	6,170	596
2至3年	28%	1,435	400
超過3年	100%	1,765	1,765
		157,592	6,491
貿易應收款項 – 住宅物業			
1年內	13%	18,169	2,293
1至2年	33%	15,773	5,147
2至3年	45%	2,419	1,084
超過3年	100%	5,684	5,684
		42,045	14,208
小計		199,637	20,699
其他應收款項	6%	17,050	1,072
總計		216,687	21,771
於2018年12月31日			
		總賬面金額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
貿易應收款項 – 非住宅物業			
6個月內	2%	214,987	4,776
6個月至1年	3%	12,664	357
1至2年	26%	4,947	1,291
2至3年	31%	1,420	447
超過3年	100%	3,465	3,465
		237,483	10,336
貿易應收款項 – 住宅物業			
1年內	13%	18,205	2,298
1至2年	33%	15,408	5,028
2至3年	45%	3,315	1,487
超過3年	100%	5,694	5,694
		42,622	14,507
小計		280,105	24,843
其他應收款項	6%	27,944	1,758
應收貸款	2%	297,959	4,490
總計		606,008	31,091

附錄一

會計師報告

於2019年12月31日	預期虧損率	總賬面金額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
貿易應收款項 – 非住宅物業			
6個月內	3%	333,812	8,568
6個月至1年	3%	18,958	552
1至2年	24%	15,644	3,801
2至3年	36%	4,385	1,576
超過3年	100%	4,063	4,063
		<u>376,862</u>	<u>18,560</u>
貿易應收款項 – 住宅物業			
1年內	13%	17,064	2,154
1至2年	33%	10,160	3,315
2至3年	45%	2,950	1,323
超過3年	100%	6,106	6,106
		<u>36,280</u>	<u>12,898</u>
小計		413,142	31,458
其他應收款項	0.38%	507,522	1,936
應收貸款	2%	400,038	9,038
總計		<u>1,320,702</u>	<u>42,432</u>

預期虧損率基於過往4年的實際虧損經驗計算，並根據歷史數據收集有關期間的經濟狀況、當前經濟狀況與 貴集團所認為的應收款項預期存續期內的經濟狀況三者之間的差異進行調整。

除上述信用風險管理政策外， 貴集團會考慮初步確認資產後的違約可能性及信用風險是否持續大幅增加。為評估信用風險是否大幅增加， 貴集團將於各報告期末發生的資產違約風險與於初步確認日期的違約風險進行比較，並計及可得的合理有力前瞻性資料。有關指標詳情披露於附註2(k)(i)。

於有關期間，貿易及其他應收款項以及應收貸款的減值撥備變動（包括個別及共同虧損組成部分）如下：

貿易及其他應收款項減值

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	19,843	21,771	26,601
已確認減值虧損	<u>1,928</u>	<u>4,830</u>	<u>6,793</u>
於12月31日	<u>21,771</u>	<u>26,601</u>	<u>33,394</u>

於各報告期末，概無已逾期但未減值的貿易應收款項。

附錄一

會計師報告

應收貸款減值

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	-	-	4,490
已確認減值虧損	-	4,490	6,832
處置	-	-	(2,284)
於12月31日	-	4,490	9,038

(b) 流動資金風險

貴集團的管理層持續檢討貴集團的流動資金狀況，包括檢討預期現金流入及流出，以及貸款及借款的到期日，以確保其維持充足現金儲備及自主要金融機構獲得足夠承諾貸款額，以滿足其短期及長期流動資金需求。

下表顯示貴集團於各報告期末金融負債的餘下合約期限，乃根據合約未折現現金流量（包括使用合約利率計算利息付款，如屬浮息，則按各報告期末的利率計算）及貴集團可能需支付的最早日期計算：

	於2017年12月31日					於12月31日 的賬面值
	合約未折現現金流出					
	1年內或 按要求	超過1年 但2年內	超過2年 但5年內	超過5年	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債	4,332	3,634	9,068	2,737	19,771	17,247
貿易及其他應付款項 (不包括按金、應計 薪金及其他福利以及 應計費用)	564,138	-	-	-	564,138	564,138
	568,470	3,634	9,068	2,737	583,909	581,385
	於2018年12月31日					於12月31日 的賬面值
	合約未折現現金流出					
	1年內或 按要求	超過1年 但2年內	超過2年 但5年內	超過5年	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款	157,329	-	-	-	157,329	150,000
租賃負債	7,621	6,316	11,113	30	25,080	22,651
貿易及其他應付款項 (不包括按金、應計 薪金及其他福利以及 應計費用)	608,258	-	-	-	608,258	608,258
	773,208	6,316	11,113	30	790,667	780,909

附錄一

會計師報告

	於2019年12月31日					於12月31日 的賬面值 人民幣千元
	合約未折現現金流出					
	1年內或 按要求	超過1年 但2年內	超過2年 但5年內	超過5年	總計	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
銀行貸款	480,558	-	-	-	480,558	465,000
租賃負債	18,532	16,422	40,389	132,041	207,384	144,406
其他應付款項	4,030	4,253	72,815	-	81,098	72,537
貿易及其他應付款項 (不包括按金、應計 薪金及其他福利以及 應計費用)	1,074,838	-	-	-	1,074,838	1,074,838
	1,577,958	20,675	113,204	132,041	1,843,878	1,756,781

(c) 利率風險

利率風險為金融工具的公平值或未來現金流量將因市場利率改變而波動的風險。貴集團的利率風險主要來自租賃負債、銀行貸款及其他計息應付款項。貴集團已設立政策以確保其借款按介乎4.1%至7.5%之間的固定利率生效。貴集團受管理層監控的利率概況載列於下文(i)項。

(i) 利率概況

下表詳述於有關期間末 貴集團借款的利率概況。

	2017年		2018年		2019年	
	實際利率		實際利率		實際利率	
	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元
固定利率借款：						
租賃負債	5.66%	17,247	5.66%	22,651	5.66%	144,406
銀行貸款	-	-	5.69%	50,000	4.1%-7.5%	365,000
其他應付款項	-	-	-	-	5.66%	72,537
		17,247		72,651		581,943
浮動利率借款：						
銀行貸款	-	-	5.00%	100,000	5.45%	100,000
借款總額		17,247		172,651		681,943

(ii) 敏感度分析

於2017年、2018年12月31日及2019年12月31日，倘利率整體上調／下調100個基點，而所有其他變量保持不變，估計 貴集團的除稅後溢利及保留溢利將分別減少／增加約零、人民幣750,000元及人民幣750,000元。

上述敏感度分析顯示假設利率於報告期末發生變動，且應用該變動於重新計量 貴集團所持有使 貴集團於報告期末面臨公平值利率風險的金融工具， 貴集團的除稅後溢利及保留溢利將發生的即時變動。就報告期末 貴集團持有的浮動利率非衍生工具所引致的現金流量利率風險而言，對 貴集團除稅後溢利（及保留溢利）及其他綜合權益組成部分的影響乃估計為該利率變化對利息開支或收入的年度影響。

(d) 公平值計量

(i) 公平值層級

香港財務報告準則第13號公平值計量規定， 貴集團在報告期末定期計量的金融工具的公平值，分類為香港財務報告準則第13號中定義的三級公平值層次。公平值計量分類的級別是根據可評估性和估值技術中使用的輸入的重要性確定的，如下所示：

- 第1級估值：僅使用第1級輸入值測算的公平值，即活躍的市場中相同資產或負債在計量日的未調整報價
- 第2級估值：使用第2級輸入的公平值，即不符合第1級的可觀察輸入，並且未使用重大的不可觀察輸入。不可觀察的輸入是無法獲得市場數據的輸入
- 第3級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公平值

截至12月31日止年度								
2017年			2018年			2019年		
第1級	第2級	第3級	第1級	第2級	第3級	第1級	第2級	第3級
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

持續按公平值計量

資產：

— 理財產品 (附註18)

(附註)

- - 56,622 - - 114,435 - - 123,842

— 應收一名第三方款項

(附註18)

- - - - - - - - 2,224

附註：對於按公平值計入損益的銀行發行理財產品，公平值基於貼現現金流量法計算釐定。

(e) 並非以公平值列值的金融資產及負債的公平值

貴集團按成本或攤銷成本計量的金融資產的賬面值與其於2017年、2018年及2019年12月31日的公平值並無重大差異。

30 收購附屬公司

- (i) 如附註14所披露，貴集團於截至2019年12月31日止年度收購若干附屬公司，總代價為人民幣356,000,000元。收購事項對貴集團的資產及負債產生的影響載列如下：

	附註	浙江			總計
		武漢雨陽	港灣集團	武漢環貿	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	12	342	712	2,114	3,168
無形資產	15	6,420	15,500	41,760	63,680
貿易及其他應收款項		22,405	60,620	7,615	90,640
現金及現金等價物		8,405	14,189	2,078	24,672
貿易及其他應付款項		(14,061)	(18,786)	(3,523)	(36,370)
合約負債	24	(1,847)	(872)	(1,991)	(4,710)
即期稅項	27(a)	(3,159)	(4,452)	(640)	(8,251)
遞延稅項負債	27(b)	(1,605)	(3,875)	(10,440)	(15,920)
非控股權益		(6,760)	(26,684)	(1,411)	(34,855)
股東應佔的可識別					
資產淨值		10,140	36,352	35,562	82,054
減：已轉讓代價的公平值		(63,000)	(213,776)	(77,000)	(353,776)
商譽		52,860	177,424	41,438	271,722

於收購日期，未完成的物業管理合約被確認為無形資產（附註15）。

商譽乃主要歸因於預期於貴集團未來業務中將達到的協同效應。

誠如收購武漢雨陽的買賣協議所協定，賣方將會向貴集團提供自2020年至2022年三年期利潤保證，並將以現金方式就保證利潤與實際利潤之間差額向貴集團彌償。於收購日期按管理層評估概無確認應收或然代價。

誠如收購浙江港灣集團的買賣協議所協定，賣方將會向貴集團提供自2020年至2022年三年期利潤保證，並將以現金方式就保證利潤與實際利潤之間差額向貴集團彌償。根據利潤保證的人民幣2,224,000元應收款項已確認為收購一部分，並調整總代價。此外，貴集團已向浙江港灣集團的賣方（目前為浙江港灣集團的非控股權益並擁有浙江港灣集團40%股本權益）提供書面認沽期權。根據認沽期權的條款，倘浙江港灣集團達成若干利潤目標，非控股權益有權自收購日期三年後按經協定市盈率向貴集團出售其於浙江港灣集團的餘下40%權益。可能應付的估計金額現值初步確認為其他應付款項及直接計入權益內其他儲備的相應費用。其他應付款項為其後就截至認沽期權執行日期計入估計應付金額融資成本的應計款項。

誠如收購武漢環貿的買賣協議所協定，賣方將會向貴集團提供自2020年至2027年八年期利潤保證，並將以現金方式就保證利潤與實際利潤之間差額向貴集團彌償。於收購日期按管理層評估概無確認應收或然代價。

附錄一

會計師報告

收購日期已轉讓代價的公平值：

	附註	人民幣千元
已付現金代價		315,400
加：一年內支付的應付代價		40,600
一年後收取的或然代價	18(i)	<u>(2,224)</u>
		<u>353,776</u>

有關收購附屬公司的現金及現金等價物的現金流出淨額的分析：

	人民幣千元
已付現金代價	315,400
減：獲得的現金及現金等價物	<u>(24,672)</u>
	<u>290,728</u>

被收購方於收購日期至2019年12月31日產生的被收購業務應佔收益及利潤如下：

	人民幣千元
收益	179,874
期內利潤	<u>16,617</u>

倘上述收購事項已於2019年1月1日完成，則 貴集團截至2019年12月31日止年度的經營所得收益及利潤總額如下：

	人民幣千元
收益	2,013,012
年內利潤	<u>247,304</u>

- (ii) 截至2018年12月31日止年度， 貴集團向其關聯方卓業集團收購深圳市正聯浩東科技發展有限公司（「正聯浩東」）的95%股權，代價為人民幣9,500,000元。由於收購之前及之後合併處於最終控制方的共同控制之下，自有關期間初開始，正聯浩東於 貴集團的綜合財務報表中合併入賬，且代價調整至權益中的其他儲備。

31 承擔及或然負債

(a) 承擔

未有於合併財務報表作出撥備的尚未履行資本承擔如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約及已授權惟未訂約	25,085	24,387	90,800

(b) 或然負債

於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團並無任何重大或然負債。

32 關聯方交易

除歷史財務資料其他處所披露的關聯方資料外，貴集團於有關期間訂立以下重大關聯方交易。

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

於相關期內，於報告期內，與下列各方的交易被視為關聯方交易：

關聯方名稱	與 貴集團的關係
李華先生	貴集團的控股股東
李淵先生	對 貴集團有重大影響
卓越置業	受 貴集團主要管理層人員的 近親家庭成員共同控制
深圳市銳特信機電設備有限公司	受 貴集團主要管理層人員的 近親家庭成員共同控制
深圳市沃斯頓科技有限公司	受 貴集團的控股股東控制
Shenzhen Kasite Central Star Real Estate Co., Ltd.	受 貴集團的控股股東控制
深圳市卓越創業投資有限責任公司	受 貴集團的控股股東控制
深圳市卓越康合投資發展有限公司	受 貴集團的控股股東控制
深圳卓越酒店管理有限公司	受 貴集團的控股股東控制
深圳市盛恒達電梯有限公司	受 貴集團主要管理層人員控制
Shenzhen Mengrui Day-nursery Education Investment Co., Ltd.	受 貴集團的控股股東控制
青島國躍建設工程有限公司	受 貴集團的控股股東控制
Qingdao High-Tech Blink Real Estate Co., Ltd.	受 貴集團的控股股東控制
蘇州工業園區綜保物業管理有限公司	受 貴集團的控股股東控制
Shenzhen Real Estate Financing Guarrantee Co., Ltd.	受 貴集團的控股股東共同控制
Shenzhen Zhuohui Technology Service Co., Ltd.	受 貴集團的控股股東控制

(b) 主要管理層人員酬金

貴集團主要管理層人員酬金（包括已付 貴公司董事的款項（誠如附註8所披露）及若干最高薪酬員工（誠如附註9所披露））如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資、津貼及實物福利	474	1,022	1,129
酌情花紅	343	583	470
退休計劃供款	19	32	33
	836	1,637	1,632

薪酬總額記入「員工成本」（見附註5(b)）。

(c) 重大關聯方交易

除歷史財務資料其他處所披露者外，貴集團與上述關聯方於有關期間的重大交易詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
基本物業管理服務			
— 卓越集團	36,984	44,152	88,232
— 其他關聯方	541	3,385	4,052
來自以下的增值服務收入：			
— 卓越集團	58,515	73,592	106,070
— 其他關聯方	5,545	2,488	4,001
支付租賃負債			
— 卓越集團	—	716	1,670
— 其他關聯方	400	409	420
於租賃負債支出的利息開支			
— 卓越集團	—	157	297
— 其他關聯方	64	45	24
收購使用權資產			
— 卓越集團	—	4,711	3,095
— 其他關聯方	1,334	—	—
向關聯方借出的貸款			
— 卓越集團	—	—	—
— 其他關聯方	—	—	455,000
利息收入			
— 其他關聯方	—	—	8,961
可變租賃款項相關開支			
— 卓越集團	28,162	33,493	33,206
— 其他關聯方	1,664	2,374	2,067
採購及維護相關成本			
— 卓越集團	5,582	10,688	2,420
— 其他關聯方	16,835	20,725	25,991

所有上述交易均於 貴集團的日常業務過程並按交易方協定的條款進行。

附錄一

會計師報告

(d) 與關聯方的結餘

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收以下各方款項：			
卓越集團			
－ 貿易性質	18,988	48,908	84,312
－ 非貿易性質	1,080	1,535	5,135
	<u>20,068</u>	<u>50,443</u>	<u>89,447</u>
其他關聯方			
－ 貿易性質	1,433	3,645	2,649
－ 非貿易性質	4,255	10,027	471,431
	<u>5,688</u>	<u>13,672</u>	<u>474,080</u>
	<u>25,756</u>	<u>64,115</u>	<u>563,527</u>
應付以下各方款項：			
卓越集團			
－ 貿易性質	36,426	31,022	28,505
－ 非貿易性質	360,632	422,678	682,326
	<u>397,058</u>	<u>453,700</u>	<u>710,831</u>
其他關聯方			
－ 貿易性質	3,354	1,913	3,794
－ 非貿易性質	128	237	249
	<u>3,482</u>	<u>2,150</u>	<u>4,043</u>
合約負債	11,421	8,688	6,876
租賃負債	1,001	4,788	6,067
	<u>412,962</u>	<u>469,326</u>	<u>727,817</u>

除於2019年12月31日的應收關聯方款項人民幣455,000,000元為無擔保及按每年4.16%至7.53%計息並已於2020年償還，於各報告期末，所有結餘均為無擔保，免息及須按要求償還。

貴公司董事認為，於2019年12月31日的所有非貿易性質的應收關聯方款項及應付關聯方款項將於 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司上市前獲悉數結清。

33 直接及最終控股方

於2017年、2018年及2019年12月31日，董事認為，貴集團的最終控股方為李華先生，且重組後中間控股方為Urban Hero。

34 有關期間已頒佈但尚未生效之修訂、新準則及詮釋的潛在影響

直至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項該等財務報表內未採納的修訂及一項新準則。該等變化包括如下各項：

	於以下日期或之後的 會計期間生效
財務報告概念框架2018年之修訂	2020年1月1日
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂， <i>利率基準改革</i>	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號之修訂， <i>業務的定義</i>	2020年1月1日
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂， <i>重大性的定義</i>	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號， <i>保險合約</i>	2020年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂， <i>投資者及其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資</i>	香港財務報告準則第10號及香港 會計準則第28號之修訂的生效日期

貴集團正就該等修訂、新準則及詮釋將對初次採用期間造成的影響進行評估。至今得出的結論為採納該等準則不大可能對合併財務報表造成重大影響。

35 報告期後非調整事項

除歷史財務資料其他章節所披露者外，下列事項於2019年12月31日後發生。

- (a) 自2020年1月起，中國爆發新型冠狀病毒（「COVID-19」），因此，中國中央政府及各省或市政府採取若干措施，包括但不限於實施出行限制及延長國家法定假日。直至本會計師報告日期，COVID-19並未對貴集團的經營活動及財務業績造成重大影響。取決於COVID-19在本會計師報告日期後的發展及蔓延情況，如貴集團的經濟狀況因此出現進一步變動，則貴集團的財務業績或會受到影響，惟於本會計師報告日期無法估計有關影響程度。貴集團將繼續留意COVID-19的疫情發展，亦會積極應對有關情況對貴集團財務狀況及經營業績的影響。
- (b) 於2020年1月13日，貴公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。註冊成立後，貴公司分別向Urban Hero（由我們的控股股東李華先生間接全資擁有的英屬處女群島公司）配發及發行799股股份，向Autumn Riches Limited（由李淵先生全資擁有的英屬處女群島公司）配發及發行70股股份，以及向Ever Rainbow Holdings Limited（由肖興萍女士全資擁有的英屬處女群島公司）配發及發行131股股份。於有關配發及發行完成後，貴公司由Urban Hero、Autumn Riches及Ever Rainbow分別擁有79.9%、7.0%及13.1%。
- (c) 於2020年5月18日，深圳市卓越物業管理股份有限公司（「卓越物業管理」，深圳東潤澤透過深圳市元熙投資諮詢有限公司（「元熙投資」）持有的間接附屬公司）購回其由嘉信實業持有的0.1%股權。於2020年5月19日，元熙投資購回其由嘉信實業持有的20%股權。嘉信實業

由李淵先生及肖興萍女士擁有。收購代價乃按卓越物業管理及元熙投資當時的註冊股本釐定。緊隨購回後，卓越物業管理及元熙投資由深圳東潤澤全資擁有。

- (d) 於2020年5月15日，深圳東潤澤於重組前向深圳東潤澤的控股公司東潤派付已宣派的股息人民幣353,718,000元。

36 期後財務報表

貴公司及 貴集團旗下附屬公司概無編製有關2019年12月31日之後任何期間的經審核財務報表。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

下文載列為本公司的組織章程大綱和細則若干條文及開曼群島公司法若干內容的概要。

本公司於2020年1月13日根據開曼群島法例第22章《公司法》(1961年法例3，經合併及修訂) (「公司法」) 在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司組織章程文件包括其經修訂及重列的組織章程大綱 (「大綱」) 及經修訂及重列的組織章程細則 (「細則」)。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱註明 (其中包括) 本公司股東的責任以彼等當時分別所持股份的未繳股款 (如有) 為限，而本公司成立的宗旨不受限制 (包括以投資公司身份行事)，而本公司擁有，且能夠行使一個具有充分行為能力的自然人的全部功能，而不論公司法第27(2)條有關公司利益的規定。鑑於本公司作為獲豁免公司，除為發展本公司在開曼群島以外地區經營的業務外，本公司不可於開曼群島與任何人士、商號或公司進行貿易活動。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改其大綱所載任何宗旨、權力或其他事項。

2. 組織章程細則

細則自上市日期起經於[●]獲有條件採納。以下為細則若干條文的概要：

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司的股本由普通股組成。

(ii) 修訂現有股份或各類別股份附有的權利

根據公司法，如於任何時間本公司的股本劃分為不同類別，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由該類已發行股份面值不少於四分之三持有人書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開的股東特別大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，惟倘該類股份的發行條款另有規定作別論。細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於另行召開的股東大會，惟大

會所需的法定人數（續會除外）為最少持有該類已發行股份面值不少於三分之一的兩名人士或其委派代表，而於任何續會上，兩名親身或委派代表出席的持有人（不論其所持股份數目）即構成法定人數。該類股份的每名持有人每持有一股該類股份者可投一票。

除非有關股份發行條款所附帶權利另有明確規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何特權，不得因其後增設或發行享有同等權利的股份而被視為已修訂論。

(iii) 更改股本

本公司可通過股東的普通決議案：

- (i) 藉增設新股增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何股本合併為面值較其現有股份為大的股份；
- (iii) 將其股份分成若干類別，並分別賦予本公司在股東大會上釐定或由董事釐定的任何優先、遞延、有限或特別權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將其股份或任何部分股份分拆為面值較大綱所規定數額為小的股份；
或
- (v) 註銷於通過決議案當日尚未獲承購的股份，並按如此註銷的股份數額削減其股本數額。

本公司可以任何方式透過特別決議案削減其股本或任何股本贖回儲備或其他未分配儲備。

(iv) 轉讓股份

所有股份轉讓可以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）指定的格式或董事會所批准的其他格式的轉讓文據辦理，轉讓文據可親筆簽署或，如轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，可親筆簽署或以機印簽署或以董事會不時批准的其他形式簽立。

儘管有上文規定，只要任何股份於聯交所上市，該等上市股份的擁有權可根據適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例證明和轉讓。本公司有關其上市股份的股東名冊（不論是股東名冊或股東名冊分冊）可以不可閱形式記錄公司法第40條規定的詳細資料，但前提是該等記錄須符合適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例。

轉讓文據須由轉讓人與承讓人或彼等的代表簽署，惟董事會可免除承讓人簽立轉讓文據。在承讓人姓名列入該股份的股東名冊前，轉讓人仍視為有關股份的持有人。

董事會可全權酌情隨時將股東總冊的任何股份轉至任何股東分冊，或將任何股東分冊的任何股份轉至股東總冊或任何其他股東分冊。

除非有關人士已就所提交的轉讓文據向本公司繳交任何董事釐定的費用（不超過聯交所釐定應付的最高費用），並已繳付適當的印花稅（如適用），且只關於一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求足以顯示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為簽署，則須連同該名人士的授權書）送達有關股份過戶登記處或註冊辦事處或存置股東總冊的其他地點，否則董事會可拒絕確認任何轉讓文據。

在任何報章以廣告方式或根據聯交所規定的任何其他方式發出通告後，可於董事會可能釐定的時間及期間停止辦理過戶登記手續。在任何年度內不得停止辦理過戶登記手續合計超過三十(30)日。

在上文所述的規限下，繳足股款的股份可自由轉讓，不受任何限制，而本公司並無擁有有關股份的留置權。

(v) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則賦予本公司權力於若干限制下購回本身股份，惟董事會僅可根據聯交所不時規定的任何適用規定，代表本公司行使該權力。

倘本公司購買供贖回的可贖回股份，而購買並非透過市場或招標進行，則須受本公司於股東大會上釐定的最高價格所規限。倘透過招標購買，則招標必須向全體股東一視同仁地發出。

董事會或會接受無代價交回任何已繳足股份。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的條文。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳有關彼等各自所持股份尚未繳付的任何款項（無論按股份的面值或以溢價形式）。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款的應付款項於指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會同意的利率（不超過年息二十(20)厘）支付由指定付款日期至實際付款日期的有關款項利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。在董事會認為適當的情況下，可向任何願意預繳股款的股東收取有關所持股份的全部或部分尚未催繳及未付股款或應付分期股款（以現金或現金等價物繳付），以及本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會可能釐定的利率（如有）支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向該股東發出不少於十四(14)日的通知，要求支付仍未支付的催繳股款，連同任何已累計及累計至實際付款日止的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳的股份將可被沒收。

若股東不依照任何有關通知的要求辦理，則所發出通知有關的任何股份，於其後在支付通知所規定的款項前，可隨時由董事會通過決議案沒收。沒收將包括有關沒收股份的已宣派但於沒收前仍未實際支付的一切股息及花紅。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付其於沒收之日就該等股份應付予本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收之日起至實際付款日期止期間的有關利息，利率由董事會釐定，惟年息不得超過二十(20)厘。

(b) 董事

(i) 委任、退任和免職

在每屆股東周年大會上，當時三分之一董事（或倘其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數為準）將輪席退任，惟每名董事須至少於股東周年大會每三年退任一次。輪席退任的董事包括任何有意退任且不擬膺選連任的董事。任何其他須退任的董事為自上次獲選連任或委任後任期最長的董事，但倘多位董事乃於同一日成為董事或獲選連任，則以抽籤釐定須予退任的董事名單（除非彼等之間另有協議）。

董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份作為任職資格。此外，細則並無條文規定有關董事須退休的年齡限制。

董事有權委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增補現有董事會。任何獲委任以填補臨時空缺的董事任期將於獲委任後的首屆股東大會為止，屆時可於該會上膺選連任，而任何獲委任加入現有董事會的董事任期僅至本公司下屆股東周年大會為止，屆時可膺選連任。

董事在任期末屆滿前可由本公司通過普通決議案將其免職（但此舉不得影響該董事就其與本公司之間的任何合約遭違反而提出的損失索償），及本公司股東可以普通決議案委任其他人士取代其職位。除本公司於股東大會上另有釐定外，董事名額不得少於兩人。董事人數不設上限。

在下列情況下董事須離職：

- (aa) 其以向本公司提交書面通知的方式辭任；
- (bb) 其神智失常或身故；
- (cc) 如未告假而連續六(6)個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；
- (dd) 董事破產或收到接管令或暫緩還債或與債權人達成債務重整協議；
- (ee) 法例規定禁止其出任董事；或
- (ff) 任何法例規定其不再出任董事或根據細則被撤任。

董事會可委任一名或多名成員出任本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他職務或行政職務，相關任期和條款概由董事會釐定，而董事會亦可撤回或終止該等職務。董事會亦可將其任何權力、職權及酌情權授予董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，而董事會可不時全部或部分撤回某人士或某方面的授權或撤回任何委員會的委任和解散任何此等委員會，但任何由此成立的委員會在行使所獲權力、職權及酌情權時，均須遵守董事會不時施加的任何規則。

(ii) 配發及發行股份與認股權證的權力

在公司法、大綱及細則的條文的規限下，並在任何股份或類別股份的持有人獲賦予的任何特權的規限下，任何股份的發行(a)均可帶有或附有由董事釐定關於股息、投票權、返還資本或其他方面的權利或限制，或(b)條款可由本公司或股份持有人選擇將股份贖回。

董事會可根據其決定的有關條款，發行賦予持有人權利可認購本公司股本中任何類別股份或證券的認股權證或可換股證券或類似性質的證券。

在公司法及細則條文及（如適用）聯交所規則的規限下，且在不影響任何股份或任何類別股份當時所附任何特權或限制的情況下，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適當的時間、代價、條款及條件，向其認為適當的人士提呈發售、配發股份、授出購股權或以其他方式出售股份，惟任何股份不得按較其面值有折讓的價格發行。

當配發、發售、授出股份的購股權或出售股份時，本公司或董事會均不可將任何上述配發、發售、購股權或股份提交予登記地址在董事認為若無辦理登記聲明或其他特別手續即屬違法或不可行的任何特定地區或一個或多個地區的股東或其他人士。受前句影響的股東就任何目的而言不應成為或被視為另一類別的股東。

(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力

細則並無載有關於出售本公司或其任何附屬公司資產的特別規定。然而，董事可行使及採取本公司可行使或採取或批准的所有權力及措施與事宜，而該等權力及措施與事宜並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或採取者。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司一切權力募集資金或借款，或按揭或抵押本公司全部或任何部分業務、財產及資產及未催繳股本，並可根據公司法發行本公司債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方任何債務、負債或責任的全部或附屬抵押。

(v) 酬金

本公司可於股東大會上釐定董事的一般酬金，該筆酬金（除經投票通過的決議案另有規定外）將按董事會協議的比例及方式分派予各董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於整段有關受薪期間，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事會會議、委員會會

議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或履行董事職務時合理預期產生或已產生的所有旅費、酒店費及額外開支。

倘任何董事應要求為本公司前往海外公幹或旅居海外，或履行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，董事會可決定向該董事支付額外酬金，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替一般酬金。倘執行董事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，則可收取董事會不時釐定的酬金及其他福利以及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外或代替董事酬金的報酬。

董事會可為本公司僱員（本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何高級行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事的僱員）及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何此類人士，設立或同意或聯同其他公司（須為本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司）設立退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須或毋須受任何條款或條件限制下支付、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予僱員及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或受彼等供養的人士根據上段所述任何有關計劃或基金可享有者以外的退休金或額外福利（如有）。在董事會認為適當的情況下，上述退休金或福利可在僱員實際退休前、預計實際退休時或實際退休時或之後隨時授予僱員。

董事會可決議將當時任何儲備或資金（包括股份溢價賬及損益賬）的全部或任何部分進賬款項（不論其是否可供分派）撥充資本，在下列情況下將有關款項用於繳足下列人士將獲配發的未發行股份：(i)於根據已於股東大會上經股東採納或批准的任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關的安排而授出的任何認股權或獎勵獲行使或權利獲歸屬之時，本公司僱員（包括董事）及／或其直接或透過一家或多家中介公司間接控制本公司或受本公司控制或與本公司受相同控制的聯屬人士（指任何個人、法團、合夥、團體、合股公司、信託、非法

團團體或其他實體（本公司除外），或(ii)任何信託的任何受託人（本公司就行使已於股東大會上經股東採納或批准的任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關的安排而將向其配發及發行股份）。

(vi) 對離職的補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付任何款項作為離職的補償或有關其退任的代價（並非董事可根據合約的規定而享有者），須由本公司在股東大會上批准。

(vii) 給予董事的貸款及貸款擔保

倘及在香港法例第622章公司條例禁止的情況下，本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人作出任何貸款，猶如本公司為於香港註冊成立的公司。

(viii) 披露於本公司或其任何附屬公司的合約中的權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位（惟不可擔任本公司核數師），任期及條款由董事會決定，並且除細則指明或規定的任何酬金外，董事可收取額外酬金。董事可擔任或出任由本公司創辦的任何公司或本公司擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級人員，或擁有該等公司的權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級人員或股東，或擁有該等其他公司的權益而收取的任何酬金、溢利或其他利益。董事會亦可以其認為在各方面均適當的方式行使本公司所持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權（包括投票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，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付酬金的任何決議案）。

任何董事或建議委任或候任董事不應因其職位而失去與本公司訂立有關其兼任任何有酬勞職務或職位任期的合約，或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格；任何該等合約或任何董事於其中有利益關係的任何其他合約或安排亦不得因此撤銷；參加訂約或有此利益關係的任何董事毋須因其董事職務或由此而建立的受託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得

的任何酬金、溢利或其他利益。董事若明知其於本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接利益，須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上申明其利益性質；若董事其後方知其擁有該合約或安排的利益或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就本身或其任何緊密聯繫人有重大利益的任何合約或安排或其他建議的任何董事會決議案投票（亦不得計入法定人數），惟此項限制不適用於下列任何事項：

- (aa) 就董事或其任何緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或引致的責任或作出承擔而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人根據擔保或彌償保證或透過提供抵押而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承擔，而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司創辦或擁有權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而擁有或將擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或
- (ee) 有關採納、修訂或執行有關本公司或其任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員的購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排的任何建議或安排，而該等建議或安排並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般不會獲得的任何特權或利益。

(c) 董事會會議議程

董事會可就進行業務舉行會議、延會及以其認為適當的方式調節會議。任何在會議上提出的問題須由大多數票選方式表決。如出現同等票數，則會議主席可投第二票或決定票。

(d) 修訂組織章程文件及本公司名稱

本公司可在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司名稱，均須通過特別決議案批准。

(e) 股東大會

(i) 特別決議案及普通決議案

本公司的特別決議案須由有權投票的股東親身或（如股東為公司）由其正式授權代表或（如允許委任代表）受委代表於根據細則正式發出通告舉行的股東大會上以不少於四分之三的大多數票通過。

根據公司法，任何特別決議案一經通過，其副本須於十五(15)日內送交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則定義，普通決議案指於根據細則規定正式發出通告舉行的股東大會上由有權投票的本公司股東親自或（如股東為公司）由其正式授權代表或（如允許委任代表）受委代表以簡單多數票通過的決議案。

(ii) 投票權及要求投票表決的權利

除有關任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制外，於任何股東大會如以投票方式表決，每位親身或委派代表出席的股東（若股東為公司，則其正式授權代表），每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，不得就此視作繳足股款。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其決定票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可容許確信純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決者除外，在此情形下，親身出席（倘為公司，由正式授權代表出席）或由委任代表出席的每名股東可各投一票，惟倘為結算所（或其代理人）的股東委任超過一名委任代表，則每名委任代表在舉手表決時均可投一票。

倘本公司股東為認可結算所（或其代理人），則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別股東大會擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則有關授權須指明獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授權的人士視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且有權代表該認可結算所（或其代理人）行使該認可結算所（或其代理人）可行使的相同權力（包括以舉手方式表決時個別投票的權利（倘允許舉手表決）），猶如身為結算所（或其代理人）所持本公司股份的登記持有人。

倘本公司得悉任何股東根據聯交所規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或受限僅可就特定決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表所作違背有關規定或限制的投票不予計票。

(iii) 股東周年大會及股東特別大會

本公司每年須舉行一次股東周年大會，但舉行日期不得距離上屆股東周年大會超過十五(15)個月或採納細則日期後超過十八(18)個月，除非更長間隔並不違反聯交所的規則。

股東特別大會可應一名或多名股東（於提呈要求當日持有本公司有權於股東大會上投票的實繳股本不少於十分之一）的要求召開。該項要求須以書面向董事會或秘書提呈，以要求董事會就處理該要求內任何指定事務而召開股東特別大會。該大會須於該項要求提呈後兩個月內舉行。倘董事會未能於該項要求提呈後

21日內落實召開該大會，則提請人可以相同方式自行召開大會，而因董事會未能召開會議導致提請人產生的一切合理開支，須由本公司付還提請人。

(iv) 會議通告及議程

股東周年大會須發出不少於足二十一(21)日且不少於足二十(20)個營業日的通告。所有其他股東大會則最少須發出足十四(14)日且不少於足十(10)個營業日的通告。通告並不包括送達或當作送達通告當日，亦不包括舉行會議當日，並須指明會議舉行時間及地點及會上將予審議的決議案詳情，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。

此外，本公司須向所有股東（根據細則條文或所持股份的發行條款無權收取該等通告的股東除外）及（其中包括）本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

任何人士根據細則發出或收到的任何通告，均可派遣專人向本公司任何股東發出或送遞通告、透過郵遞方式寄送至有關股東的註冊地址或以刊登於報章公告發出或送遞通告，並須遵守聯交所之規定。遵照開曼群島法例及聯交所規則之規定，本公司亦可以電子方式向任何股東發出或送遞通告。

所有在股東特別大會及股東周年大會處理的事務一概視為特別事務，惟於股東周年大會上，下列事務均視為普通事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 審議及通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事接替退任董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級人員；及
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金。

(v) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東（若股東為公司，則為其正式授權代表）或其受委代表。為批准修訂某類別權利而另行召開的各類別股東會議（續會除外）所需的法定人數為其受委代表持有或佔該類別已發行股份面值最少三分之一的兩位人士。

(vi) 委任代表

有權出席本公司大會及在會上投票的任何股東有權委任另一名人士作為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司的股東大會或類別股東大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，並且有權代表身為個別人士的股東行使其所代表的該等股東所能行使的相同權力。此外，若股東為公司，則受委代表有權行使其代表的公司股東所能行使等同於個別股東的相同權力。親身或委派代表出席的股東（若股東為公司，則其正式授權代表）皆可投票。

(f) 賬目及核數

董事會須安排保存真實賬目，記錄本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的財產、資產、信貸及負債，以及公司法所規定或真實、公平反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須存置於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，供董事隨時查閱。股東（董事除外）無權查閱本公司任何會計紀錄或賬冊或有關文件，除非查閱權乃法例賦予或經董事會或本公司股東大會批准。然而，根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於接獲稅務信息管理機構發出的指令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供須予提供的賬簿副本或當中部分。

將於股東大會向本公司提呈的每份資產負債表及損益賬（包括法例規定須附上的所有文件）的副本，連同董事會報告及核數師報告的印制本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，於發出股東周年大會通告的同時，寄交每位根據細則條文有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法例（包括聯交所的規則）的前提下，本公司可寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事報告予該等人士作為替代，惟該等人士可發出書面通知，除財務報表概要外，要求本公司寄發本公司年度財務報表及董事報告的完整印刷本。

於每年的股東周年大會或其後的股東特別大會上，股東須委任核數師審核本公司的賬目，該核數師的任期將直至下屆股東周年大會為止。此外，股東可於任何股東大會上透過特別決議案於核數師任期屆滿前任何時間辭退核數師，並於該大會上透過普通決議案委任另一名核數師以填補餘下之任期。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師根據開曼群島以外國家或司法權區的公認核數準則審核。核數師須根據公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會向股東提呈核數師報告。

(g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟派息數額不得超過董事會建議金額。

細則規定股息可自本公司的溢利（已變現或未變現）或以任何撥自溢利而董事認為不再需要的儲備宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的授權的股份溢價賬或任何其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份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已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款不會視為股份的已

繳股款及(ii)一切股息須按股息獲派付的任何有關期間內的實繳股款金額，按比例分配及派付。如股東現時欠付本公司催繳股款或其他款項，則董事會可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步議決(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金股息以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替董事會認為合適的全部或部分股息。

本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，如屬聯名持有人，則寄往相關股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士及地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由持有人或聯名持有人承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士均可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司並非有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(h) 查閱公司記錄

除非按照細則的規定暫停辦理股份登記手續，否則根據細則，股東名冊及股東名冊分冊必須於營業時間內最少兩(2)小時，在註冊辦事處或根據公司法保存股東名冊的其他地點免費供股東查閱，而任何其他人士在繳付最多2.50港元或董事會指定的較低金額，或在存置股東名冊分冊之辦事處繳付最多1.00港元或董事會指定的較低金額後，亦可查閱。

(i) 少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無有關少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，開曼群島法例載有可供本公司股東採用的若干補救方法，概要見本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

除清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制外：

- (i) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過足以償還清盤開始時的全部繳足股本，則超額資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例分配；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股本，則該等資產的損失將盡可能根據開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論為自動清盤或遭法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東之間的分派方

式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

細則規定，如公司法不禁止且在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施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股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼群島公司法若干條文的概要，惟並不包括所有適用的限定及例外情況，亦非全面檢討開曼群島公司法及稅務方面的所有事項（此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同）：

(a) 公司營運

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交周年報表，並須按本身法定股本金額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項。視乎公司選擇，該等規定未必適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份的任何安排而配發及按溢價發行股份溢價。

公司法規定股份溢價賬可由公司根據組織章程大綱及細則的條文（如有）用於以下用途：(a)作為分派或股息支付予股東；(b)繳足發行予公司股東作為繳足紅股的未發

行股份；(c)按公司法第37條的條文贖回及購回股份；(d)撤銷公司開辦費用；及(e)撤銷發行股份或公司債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非於緊隨建議分派或派付股息日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院（「法院」）確認後，如獲組織章程細則批准，則設有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

開曼群島法例並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎真誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。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

設有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，而公司法明文規定，在受限於公司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，如組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。然而，倘組織章程細則無批准購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購回方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後，除庫存股份外再無任何已發行股份，則不可贖回或購回任何本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

受限於公司的組織章程大綱及細則，除非公司董事在購回前議決以公司名義持有股份作庫存股份，否則公司購回的股份應當作註銷論。倘公司持有股份作庫存股份，公司須在股東名冊加載該等股份。然而，儘管有上文所述規定，但公司無論如何不得被當作一名股東，亦不得行使庫存股份的任何權利，而任何行使有關權利的建議均為無效。而且，在公司任何會議上，庫存股份並無直接或間接投票權，在任何時間就公司的組織章程細則或公司法而言亦不得計入已發行股份總數。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的具體條文，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

公司法規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及細則有所規定（如有），則可由股份溢價賬支付股息及分派。除上文所述者外，並無有關派息的法定條文。根據英國案例法（於開曼群島在此方面具有說服力），股息只可以從溢利中派付。

概不會就庫存股份宣派或派付任何股息，亦不會向公司作出公司的其他資產分派（包括清盤時向股東作出的任何資產分派）（不論以現金或其他方式）。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

法院一般應會以英國案例法作為先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出衍生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權者，及(c)須合資格（或特別）大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司（並非銀行）股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，而法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或（作為清盤令的替代）發出(a)規管日後公司事務經營操守的命令，(b)要求公司停止作出或繼續股東入稟人所投訴的行動或要求公司作出股東入稟人投訴其沒有作出的行動的命令，(c)授權由股東入稟人按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令，或(d)就其他股東或公司本身購回公司任何股東股份的命令，倘股份由公司本身購回則相應削減公司的資本。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 出售資產

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限。然而，根據一般法律，公司的高級人員（包括董事、董事總經理及秘書）在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、真誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的正確賬冊：(i)公司所有收支款項及產生有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋其交易，則不視為適當保存的賬冊。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於接獲稅務信息管理機構發出的指令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供須予提供的賬簿副本或當中部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法，本公司已獲保證：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債券或其他責任繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

以上對本公司的承諾由2020年1月16日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島於2010年與英國訂立一項雙重徵稅公約，惟並無訂立其他雙重徵稅條約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確條文禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

註冊辦事處的通知為公開資料。公司註冊處處長提供現任董事及候補董事的名單（如有），供任何人士於繳費後查閱。按揭登記冊可供債權人及股東查閱。

根據公司法，本公司股東並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的細則可賦予該等權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點存置股東總名冊及分冊。股東名冊應包含公司法第40條規定的有關詳情。公司須以公司法規定或允許股東總名冊存置的相同方式存置股東分冊。公司須安排在公司股東總名冊存置的地方不時存置任何正式股東分冊的副本。

公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於送達稅務信息管理機構發出的指令或通知時須於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體存置股東名冊，包括任何股東分冊（如需要）。

(o) 董事及高級人員登記冊

本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級人員登記冊，惟不供公眾查閱。該登記冊副本須呈交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級人員的變動須於三十(30)日內知會公司註冊處處長。

(p) 實益擁有人名冊

獲豁免公司須於其註冊辦公室存置一份實益擁有人名冊，以記錄直接或間接最終擁有或控制本公司25%以上股權或投票權或有權委任或罷免本公司大部分董事人士的資料。實益擁有人名冊並非公開文件，且僅供一個指定開曼群島主管部門參閱。然

而，有關規定並不適用於其股份已獲准於證券交易所（包括聯交所）上市的獲豁免公司。因此，倘本公司股份於聯交所上市，則毋須存置實益擁有人名冊。

(q) 清盤

公司可(a)根據法院指令強制，(b)自願，或(c)在法院的監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在公司股東已通過要求公司根據法院指令清盤之特別決議案，或公司無法償還其債務或在法院認為屬公平公正的情況下。如公司股東因公司清盤屬公平公正而以出資人身份入稟法院，則法院有權發出若干其他指令代替清盤令，如發出規管公司日後事宜的命令，發出授權入稟股東按法院可能指示之條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟之命令，或發出規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東之股份的命令。

如公司透過特別決議案作出決議或如公司因其無法償還到期債務而於股東大會上透過普通決議案作出決議自願清盤，則該公司（除有限年期公司外）可自願清盤。如公司自動清盤，該公司須由自動清盤之決議案獲通過或於上述期間屆滿或上述事件發生時起停止營業（除非此可能對其清盤有利）。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人；而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名合資格人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。

待公司的事務完全結束後，清盤人即須編製有關報告及有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。於最後會議最少21日前，清盤人須以任何公司組織章程細則授權的任何方式向各名出資人寄發通知並於憲報刊登。

(r) 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的大會，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人（視情況而定）價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人（視情況而定）贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示所申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(s) 收購

如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(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款出讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對出讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

(t) 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司的組織章程細則規定的對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的條文（例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證）。

(u) 經濟實質規定

根據於2019年1月1日生效的開曼群島2018年國際稅務合作經濟實質法案（「經濟實質法」），「相關實體」須滿足經濟實質法所載的經濟實質測試。「相關實體」包括於開曼群島註冊成立的獲豁免公司（如本公司），然而，其並不包括在開曼群島之外有稅務居住處所的實體。因此，只要本公司為開曼群島境外（包括香港）的稅務居民，即毋須滿足經濟實質法所載的經濟實質測試。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干內容。誠如本文件附錄[●]「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

A. 有關本公司的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司於2020年1月13日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司於香港設立主要營業地點，地址為香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓，並於[●]根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長登記為非香港公司。位於香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓的霍寶兒女士已獲委任為本公司授權代表，代表本公司在香港接受傳票及通知書。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故其業務乃根據開曼群島公司法及其組織章程文件（由組織章程大綱及細則組成）。組織章程大綱及細則若干條文以及開曼群島公司法相關方面的概要載於「附錄三－本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

2. 本公司的股本變動

於本公司註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。在其註冊成立後，一股面值0.01港元的普通股於2020年1月13日配發及發行予一名獨立第三方，該股普通股其後於同日轉讓予Urban Hero。同日，本公司99股股份配發及發行予Urban Hero。

於2020年5月19日及21日，本公司分別向Urban Hero、Autumn Riches及Ever Rainbow配發及發行699股股份、70股股份及131股股份。

根據股東於[●]通過的書面決議案，透過增設4,962,000,000股額外股份，法定股本由380,000港元增至50,000,000港元。

緊隨[編纂]及[編纂]完成後，且並無計及行使[編纂]以及根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份，本公司已發行股本將為[編纂]港元，分為[編纂]股每股面值0.01港元的股份，全部入賬列作繳足，而[編纂]股股份仍未發行。除上文所述及按「－ A.有關本公司的進一步資料－ 3.股東於[●]通過的書面決議案」所述外，本公司自其註冊成立起並無股本變動。

3. 股東於[●]通過的書面決議案

根據股東於[●]通過的書面決議案：

- (i) 本公司批准及有條件採納將自上市日期起生效的經修訂及重述組織章程大綱；
- (ii) 本公司批准及有條件採納將自上市日期起生效的經修訂及重述組織章程細則；
- (iii) 本公司的法定股本由380,000港元（分為38,000,000股股份）增至50,000,000港元（分為5,000,000,000股股份）。該等股份於所有方面與於該決議案日期已發行股份享有同等地位；
- (iv) 待(i)上市委員會批准已發行股份、根據[編纂]及[編纂]將予發行的股份以及按本文件所述將予發行的股份（包括因行使[編纂]以及因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能配發及發行的任何額外股份）上市及買賣；(ii) 聯席全球協調人（就其本身及代表包銷商）與本公司於[編纂]就[編纂]訂立協議；(iii) 包銷商在包銷協議項下的責任成為無條件且有關責任未根據包銷協議的條款或因其他原因予以終止（以上各條件須於包銷協議指定的日期或之前達成）後：
 - (1) 批准[編纂]，並授權董事根據[編纂]配發及發行新股份；
 - (2) 批准[編纂]；
 - (3) 批准及採納購股權計劃的規則（其主要條款載於「- D. 其他資料 - 1. 購股權計劃」），及授權董事可全權酌情授出根據購股權計劃認購股份的購股權，以及因行使購股權計劃項下授出的購股權而配發、發行及買賣股份，以及採取其認為屬必要或適宜的所有行動以實施購股權計劃；及

- (4) 待本公司股份溢價賬因本公司根據[編纂]發行股份而獲得進賬後，授權董事將本公司股份溢價賬下進賬為數[編纂]港元資本化，用作按面值繳足[編纂]股股份。
- (v) 授予董事一般無條件授權，以配發、發行及處理未發行股份（包括需要或可能需要配發及發行股份而作出要約或協議或授出證券的權力）（惟不包括根據供股或根據任何以股代息計劃或根據組織章程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，或根據購股權計劃或其他類似安排授出的購股權，或根據股東於股東大會授出的特別授權而發行股份），惟該等未發行股份不可超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數20%（惟並無計及因行使[編纂]或因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能配發及發行之任何股份），該項授權的有效期直至本公司下屆股東周年大會結束時，或組織章程細則或任何適用法律規定本公司召開下屆股東周年大會期限屆滿之時，或於股東大會上股東通過普通決議案撤銷或修訂該項授權之時為止（以最早者為準）；
- (vi) 授權董事一般無條件授權，以授權彼等行使本公司一切權力，從而於聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他認可證券交易所購回相等於緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份數目最多10%的股份數目（惟並無計及因行使[編纂]或因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能配發及發行的任何股份），該項授權的有效期直至本公司下屆股東周年大會結束時，或組織章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東周年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上透過普通決議案撤銷或修訂該項授權為止（以最早發生者為準）；及
- (vii) 擴大上文(v)段所述的一般無條件授權，將董事可能根據該項一般授權配發及發行或有條件或無條件同意配發及發行的已發行股份數目，加入本公司根據上文(vi)段所述購回股份的授權而購回的已發行股份總數。

4. 公司重組

為籌備上市，組成本集團的公司已進行重組，而本公司成為本集團的控股公司。請參閱「歷史、重組及公司架構」。

5. 附屬公司股本變動

我們的附屬公司載於會計師報告，其全文載於「附錄一—會計師報告」。除「附錄一—會計師報告」及「歷史、重組及公司架構」所述附屬公司外，本公司概無其他附屬公司。

附屬公司註冊股本的下列變動於緊接本文件日期前兩年內發生：

a. 武漢環貿

於2019年8月2日，武漢環貿的註冊資本由人民幣4.0百萬元增加至人民幣5.0百萬元。

b. 卓越物業管理

於2020年5月18日，卓越物業管理的註冊資本從人民幣125百萬元減至人民幣49.95百萬元。

c. 元熙投資

於2020年5月19日，元熙投資的註冊資本從人民幣60百萬元減至人民幣48百萬元。

除於上文及「歷史、重組及公司架構」所披露者外，附屬公司註冊資本於緊接本文件日期前兩年內概無變動。

6. 購回股份

(a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所作為第一上市地的公司在聯交所購回其股份，惟受若干限制規限，其中最重要的限制概述如下：

(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證券購回（如為股份，則必須繳足）須事先獲股東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：*根據本公司股東於[●]通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權（「購回授權」），以授權本公司於直至本公司下屆股東周年大會結束時、適用法例或細則規定本公司須舉行下屆股東周年大會的期限結束時或股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修訂該項授權時（以最早發生者為準）為止任何時間，在聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所，購回股份總數不超過已發行股份及根據本文所述將予發行的股份總數10%的股份。

(ii) 資金來源

用作購回的資金必須來自根據組織章程細則、上市規則、開曼群島法律及其他適用法律及法規可合法撥作此用途的資金。上市公司不得以現金以外代價或以聯交所不時生效的交易規則所訂明者以外的結算方式在聯交所購回其本身證券。

(iii) 關連人士

上市公司不得在知情情況下在聯交所向「核心關連人士」購回其證券，「核心關連人士」指公司及其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等緊密聯繫人，而核心關連人士亦不得在知情情況下向公司出售其證券。

(b) 購回的理由

董事相信，董事獲股東授予一般授權使董事可在市場上購回股份，符合本公司及股東的最佳利益。股份購回僅會於董事認為該等購回將對本公司及股東

有利時方會進行。該等購回可提高本公司的資產淨值及其資產及／或其每股盈利，惟須視乎當時的市況及資金安排而定。

(c) 購回的資金

購回證券時，本公司僅可動用根據組織章程細則、上市規則及開曼群島適用法例可合法撥作此用途的資金。

現擬購回股份的資金將以本公司溢利、本公司股份溢價賬或發行新股份時作此用途的所得款項撥付，或（倘經組織章程細則授權及在開曼群島公司法規則下）自資本撥付，而倘購買應付超逾將購回股份面值的任何溢價，則必須以本公司溢利或本公司股份溢價賬中的進賬中的進賬額或同時以兩者撥付，或（倘經組織章程細則授權及在開曼群島公司法規則下）自資本撥付。

倘購回會對本公司營運資金需求或董事認為不時對本公司為合適的資產負債水平有重大不利影響，則董事不會建議行使購回授權。然而，倘購回授權獲悉數行使，相較本文件所披露的狀況，營運資金或資產負債水平可能會受到重大不利影響。

(d) 股本

悉數行使購回授權後，按緊隨上市後已發行[編纂]股股份（惟並無計及因行使[編纂]或因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可予發行的股份）計算，本公司可於直至下列各項（以最早發生者為準）期間為止購回最多[編纂]股股份：

- (i) 本公司下屆股東周年大會結束時；
- (ii) 任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東周年大會的期限結束時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂購回授權當日。

(e) 一般資料

概無董事或（據彼等經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信）任何彼等各自的緊密聯繫人現時有意向本公司或我們附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據上市規則、組織章程大綱及細則以及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘因根據購回授權購回證券，致使一名股東所持本公司投票權的比例權益增加，該增幅將就公司收購及合併守則（「收購守則」）被視為收購。因此，視乎股東權益的增幅水平，一名股東或一組一致行動股東或會取得或鞏固對本公司的控制權，並因任何增幅而須根據收購守則規則26提出要約。除上文所述外，董事並不知悉根據收購守則規定倘購回授權獲行使而可能產生的任何其他後果。

倘於緊隨[編纂]及[編纂]完成後購回授權獲悉數行使（惟並無計及因行使[編纂]或因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份），則根據購回授權將會購回的股份總數為[編纂]股股份，即按上述假設計算股份總數的10%。於緊隨購回授權獲悉數行使後，控股股東的持股比例將增至本公司已發行股本約[編纂]%。倘因購回任何股份導致公眾持股量減至低於當時已發行股份的規定百分比，則必須獲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有關購回。然而，董事現時無意行使購回授權以致公眾持股量低於上市規則的規定。概無本公司核心關連人士知會本公司，表示其現時有意於購回授權獲行使時向本公司出售股份，或承諾不會如此行事。

B. 有關業務的資料

1. 重大合約的概要

以下為本公司或其任何附屬公司於本文件日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 上海申奢與卓越運營管理訂立的日期為2019年6月11日的股權轉讓協議，據此，上海申奢以代價人民幣216百萬元向卓越物業管理轉讓浙江港灣的60%股權；
- (b) 武漢德賢與卓越運營管理訂立的日期為2019年6月14日的股權轉讓協議，據此，武漢德賢以代價約人民幣63百萬元向卓越運營管理轉讓武漢雨陽的60%股權；
- (c) 武漢怡景與卓越運營管理訂立的日期為2019年11月15日的股權轉讓協議，據此，武漢怡景以代價人民幣77百萬元向卓越物業管理轉讓武漢環貿的70%股權；
- (d) 元熙投資與世紀匯通訂立的日期為2020年4月21日的股權轉讓協議，據此，元熙投資以代價人民幣9.5百萬元向世紀匯通轉讓正聯浩東的95%股權；
- (e) 不競爭契據；
- (f) 彌償保證契據；及
- (g) 香港包銷協議。

2. 本集團的知識產權

(a) 商標

截至最後實際可行日期，本集團已在中國註冊董事認為對本集團業務屬重大的以下商標：

商標	註冊編號	類別	註冊			
			擁有人名稱	註冊地址	註冊日期	屆滿日期
Foroneservice	33530402	37	卓越物業管理	中國	2019年 7月21日	2029年 7月20日

附錄四

法定及一般資料

商標	註冊編號	類別	註冊			
			擁有人名稱	註冊地址	註冊日期	屆滿日期
雨阳物业	13228447	37	武漢雨陽	中國	2014年 12月28日	2024年 12月27日

截至最後實際可行日期，本集團獲許可使用董事認為對本集團業務屬重大的以下商標：

商標	註冊編號	類別	註冊			
			擁有人名稱	註冊地址	註冊日期	屆滿日期
卓越物业	30758786	36	卓越置業	中國	2019年 3月7日	2029年 3月6日
卓越地产	8065686	36	卓越置業	中國	2011年 4月7日	2021年 4月6日
卓越商务	19353709	36	卓越置業	中國	2017年 7月7日	2027年 7月6日
卓越	8065630	36	卓越置業	中國	2011年 4月7日	2021年 4月6日
	5262510	36	卓越置業	中國	2019年 9月28日	2029年 9月27日
	1342469	36	卓越置業	中國	2019年 12月7日	2029年 12月6日
Excellence	3664653	36	卓越置業	中國	2016年 1月21日	2026年 1月20日
卓礼汇	18891978	36	卓越置業	中國	2017年 2月21日	2027年 2月20日
	302518713	6、19、35、 36、37、42、 43、44	卓越置業	香港	2013年 2月7日	2023年 2月6日

附錄四

法定及一般資料

(b) 域名

於最後實際可行日期，本集團為董事認為對本集團業務屬重大的以下域名的註冊擁有人：

域名名稱	註冊擁有人名稱	註冊日期	屆滿日期
excepm.com	卓越物業管理	2014年4月14日	2024年4月14日
exceam.net	卓越物業管理	2016年3月31日	2026年3月31日
exceam.com	卓越物業管理 卓越世紀中心 管理辦公室	2016年3月31日	2026年3月31日
exceam.cn	卓越物業管理 卓越世紀中心 管理辦公室	2016年3月31日	2026年3月31日
zjgangwan.com.cn	浙江港灣	2018年11月28日	2020年11月28日

C. 有關董事及主要股東的進一步資料

1. 董事

(a) 權益披露 – 董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

緊隨[編纂]及[編纂]完成後（並無計及因行使[編纂]而可能發行的任何股份或因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而將予發行及配發的股份），董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨即登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易標準守則須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於本公司的權益

董事姓名	權益名稱	股份數目 ⁽¹⁾	持股概約百分比
李曉平先生 ⁽²⁾	配偶權益	[編纂]	[編纂]%

附註：

- (1) 字母「L」指該名人士於股份中的好倉。
- (2) 李曉平先生為肖興萍女士的配偶。根據證券及期貨條例，李曉平先生被視為於肖興萍女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

(b) 服務合約及委任函詳情

各執行董事已與本公司訂立自上市日期起計為期三年的服務協議，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立自上市日期起計為期三年的委任函，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

(c) 董事酬金

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度，已付董事的酬金總額（包括董事袍金、薪金、津貼、實物福利、酌情花紅及退休計劃供款）分別約為人民幣0.8百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣1.0百萬元。有關詳情，請參閱「附錄一—會計師報告」附註8。

各獨立非執行董事的任期為三年。本公司擬向彼等分別支付董事袍金每年人民幣0.2百萬元。除董事袍金外，預期獨立非執行董事均不會因彼等擔任獨立非執行董事而收取任何其他酬金。

根據目前生效的安排，於截至2020年12月31日止年度，董事的酬金總額（包括董事袍金、薪金、津貼、實物福利、酌情花紅及退休計劃供款）估計最高為人民幣2.5百萬元。

2. 主要股東

除本文件「主要股東」披露者外，就董事所知，緊隨[編纂]及[編纂]後（不計及因行使[編纂]而可能發行的任何股份或因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的股份），概無人士（本公司董事及最高行政人員除外）將或將被視作或當作於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部）須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司的已發行有表決權股份中擁有10%或以上權益。

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，並無就本集團任何成員公司發行或出售股本而授予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

4. 免責聲明

除於本文件披露者外，

- (a) 於股份上市後，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所的任何權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記存於該條所述登記冊或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所的權益及淡倉；
- (b) 董事或「－D.其他資料－9.專家資格」所述專家概無於發起本公司中擁有直接或間接權益，或於緊接本文件日期前兩年內本集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接權益；
- (c) 概無董事於本文件日期時存續而對本集團整體為重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而無需支付賠償（法定賠償除外）的合約）；
- (e) 不計及根據[編纂]可能承購的股份，就董事所知，概無人士（本公司董事或最高行政人員除外）將於緊隨[編纂]完成後於本公司股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉，或於本集團任何成員公司的已發行有表決權股份中直接或間接擁有10%或以上權益；
- (f) 「－D.其他資料－9.專家資格」所述專家概無於本集團任何成員公司擁有任何購股權或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法執行）；及

- (g) 截至最後實際可行日期，就董事所知，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）或擁有本公司已發行股本5%以上的股東於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

D. 其他資料

1. 購股權計劃

根據股東於[●]通過的書面決議案有條件採納的購股權計劃主要條款概述如下。

(a) 宗旨

購股權計劃為根據上市規則第十七章擬備的股份獎勵計劃，乃為表揚及感謝合資格參與者（定義見下文(b)段）向或將向本集團作出的貢獻而設立。購股權計劃將讓合資格參與者有機會持有本公司股權，以達致以下目的：

- (i) 激勵合資格參與者提升績效，使本集團受益；及
- (ii) 吸引及挽留對或將對本集團長遠擴展作出有利貢獻的合資格參與者或以其他方式維持與彼等的持續業務關係。

(b) 可參與的人士

董事會可酌情向以下人士（統稱「合資格參與者」）授予購股權，以按根據下文(f)段釐定的行使價認購董事會釐定的相關數目新股份：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級人員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）；及
- (iii) 董事會全權認為將對或對本公司及／或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供應商、分銷商及其他人士。

承授人須於接納購股權時向本公司支付港幣1.00元，作為授出的代價。

(c) 接納購股權要約

本公司於相關接納日期或之前收到接納購股權要約文件的復本（經承授人正式簽署），連同就授出購股權向本公司支付的1.00港元代價付款，有關購股權即被視為已予授出及已獲承授人接納並已生效。在任何情況下，有關付款概不予退還。就認購股份的購股權要約而言，承授人可接納少於其獲要約所涉及的股份數目，惟必須為股份於聯交所進行交易的買賣單位或為有關股份的完整倍數及接納購股權要約文件復本上清楚列明的數目。倘授出購股權的要約於任何指定接納日期並無被接納，有關要約將被視為以不可撤回形式地不獲接納。

在(l)、(m)、(n)、(o)及(p)各段的限制下，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，而除悉數行使的情況外，均須以所涉股份當時於聯交所買賣之一手單位之完整倍數行使。各有關通知須隨附就所發出通知涉及的股份認購價總額的股款。於收到通知及股款或款項及（倘適用）本公司核數師或認可獨立財務顧問收到股票證書（視乎(r)段所述的情況而定）後21日內，本公司須向承授人配發及發行入賬列作繳足的有關股份數目，並就已配發的股份向承授人發出證書。

任何購股權的行使須待股東於股東大會上批准任何本公司法定股本的所需增加後方可進行。

(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10%，即[編纂]股股份，就此而言不包括根據購股權計劃（或本公司任何其他購股權計劃）的條款已失效的購股權而可發行的股份。倘本公司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於股東大會批准當日已發行股份10%；
及／或

- (ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過該上限10%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)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明。

儘管有上述情況，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尚未行使購股權在行使時可能發行的股份的最高數目，在任何時間不得超過不時已發行股份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（不論經合併、[編纂]、供股、拆細股份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以本公司的核數師或認可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

於任何12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獲行使時而已發行及可能須予發行的股份總數，包括已行使及尚未行使購股權，不得超過截至授出日期已發行股份1%。倘進一步授出購股權會導致超過上述1%限額，則須：

- (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指定的其他規定，而該名合資格參與者及／或其緊密聯繫人（定義見上市規則）（或其聯繫人，倘合資格參與者為關連人士）須放棄投票。將授予該合資格參與者的購股權數目及條款（包括行使價）須於股東批准前釐定，而就計算股份的認購價而言，董事會建議向該合資格參與者授出購股

權的董事會會議日期須視為授出日期。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）隨附要約文件中列明下述者的文件，其中載明：

- (1) 合資格參與者的名稱、地址及職業；
- (2) 向合資格參與者提呈購股權的日期，該日須為聯交所可供進行證券交易的日子；
- (3) 所提呈購股權必須獲接納的日期；
- (4) 根據(c)段購股權被視作已授出及獲接納的日期；
- (5) 所提呈購股權涉及的股份數目；
- (6) 根據及視乎購股權的行使，股份的認購價及支付有關價格的方式；
- (7) 董事會決定的購股權屆滿日期；
- (8) 接納購股權的方法，而除非董事會另有決定，否則方法須按(c)段所述；及
- (9) 董事會認為屬公平合理但不抵觸購股權計劃及上市規則的其他條款及條件（包括但不限於購股權可予行使前必須持有的任何最短期限及／或購股權可予行使前必須達致的任何績效目標）。

(f) 股份價格

任何根據購股權計劃授出的個別購股權（視乎下文(r)段所述任何調整而定）所涉股份認購價將為董事會全權酌情釐定的價格，惟此價格將不得低於以下最高者：

- (i) 於授出日期聯交所每日報價表所列股份的正式收市價，授出日期須為聯交所可供進行證券交易的日子；

- (ii) 緊接授出日期前五個營業日，聯交所每日報價表所列股份的平均正式收市價；及
- (iii) 股份面值。

(g) 向本公司董事、最高行政人員或彼等各自的任何聯繫人授出購股權

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）授出購股權，須經獨立非執行董事（不包括任何身為購股權承授人的獨立非執行董事）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、已註銷及尚未行使的購股權）後會導致於12個月期間直至授出日期（包括授出日期）已發行予及將發行予有關人士的股份數目：

- (i) 合計超過已發行股份0.1%或上市規則不時規定的其他百分比；及
- (ii) 根據股份於授出日期於聯交所每日報價表所列正式收市價計算，總額超過5百萬港元或上市規則不時規定的其他總額，則須待本公司發出通函、股東於股東大會上以投票表決方式批准（會上本公司承授人、其聯繫人及所有核心關連人士（定義見上市規則）須放棄投贊成票）及／或符合上市規則不時訂明的其他規定後，方可進一步授出購股權。於大會上批准授出有關購股權的表決，須以投票表決方式作出。

本公司根據上段向股東發出的通函須載有以下資料：

- (i) 將授予各選定合資格參與者的購股權的數目及條款（包括行使價）的詳情，須於股東大會前釐定，而提呈進一步授出購股權的董事會會議日期，就計算有關購股權的行使價而言，須視為授出日期；

- (ii) 獨立非執行董事（不包括任何身為購股權承授人的獨立非執行董事）就投票向獨立股東提供的推薦意見；
- (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料以及第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) 授出購股權的時限

於本公司知悉內幕消息後，董事會不得授出購股權，直至其根據上市規則的規定及證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文公布有關內幕消息為止。特別是，緊接下列較早發生者前一個月期間，不得授出購股權：

- (i) 就批准本公司任何全年、半年、季度或任何其他中期業績（不論是否上市規則規定）的董事會會議日期（根據上市規則該日期應先知會聯交所）；及
- (ii) 本公司刊發任何全年或半年或季度或其他中期業績公布（不論是否上市規則規定）的截止日期及直至實際刊發業績公布當日，

而倘向董事授出購股權：

- (i) 緊接年度業績刊發日期前60天期間或（如屬較短期間）有關財政年度年結日起至刊發業績日期止期間，不得授出購股權；及
- (ii) 緊接季度業績（如有）及半年度業績刊發日期前30天期間或（如屬較短期間）有關季度或半年度期間結束時至刊發業績日期止期間，不得授出購股權。

(i) 權利屬承授人個人所有

購股權及授出購股權的要約屬承授人個人所有且不可轉讓或分配，承授人亦不得以任何方式或試圖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（承授人可任命一名根據購

股權計劃已發行股份可以其名義登記的代名人除外)。倘承授人違反上述任何一點，本公司有權註銷授予有關承授人的任何未行使購股權或其任何部分。

(j) 行使購股權的時間及購股權計劃的期限

購股權可於購股權被視作授出及獲接納當日後及自當日起計滿十年前，隨時根據購股權計劃的條款行使。購股權可行使的期間將由董事會全權酌情釐定，惟購股權於授出超過十年後不可行使。購股權不得於批准購股權計劃當日超過十年後授出。除非本公司於股東大會或董事會提早終止，否則購股權計劃自其採納日期起計十年有效及生效。

(k) 表現目標

承授人行使根據購股權計劃授出的任何購股權前，可能須先達到董事會當時可能就授出購股權列明的任何表現目標。

(l) 終止受僱時／身故的權利

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僱員：

- (i) 倘因身故或基於下文(m)段所列理由而終止僱傭關係以外的任何理由，則承授人可於終止僱傭當日起計一個月內行使截至終止僱傭日期承授人可行使的購股權（以尚未行使者為限）；或
- (ii) 倘因身故的理由，則其遺產代理人可於終止當日（須為其任職本公司或有關附屬公司的最後一個實際工作日，而不論是否獲發代通知金）後12個月期間內行使購股權，否則購股權將告失效。

(m) 解僱時的權利

倘購股權承授人因嚴重行為失當、涉及其操守或誠信或涉及本集團僱員的刑事罪行被裁定罪名成立（倘董事會如此決定）、無力償債、破產或與其債權人全面達成任何安排或和解、或基於僱員有權根據普通法或根據任何適用法律或根

據承授人與本集團訂立的服務合約而可終止其與本集團的僱傭關係的任何其他理由，因而不為本公司或其任何附屬公司僱員，則其購股權將於終止其僱傭關係後失效且不得行使。

(n) 收購時的權利

倘向全體股東（或除收購人及／或任何受收購人控制的人士及／或任何與收購人一致行動的人士（定義見收購守則）以外的全體股東）提出全面收購建議，而全面收購建議於有關購股權的購股權期間內成為或宣佈為無條件，則購股權的承授人有權於收購建議成為或宣佈為無條件日期後14日內隨時全面行使購股權（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通過有關本公司自動清盤的決議案，則本公司須立即向所有承授人發出有關通告，而各承授人（或其法定遺產代理人）有權透過向本公司發出書面通知，並隨附通知所涉及股份的總認購價全數匯款，於上述擬舉行本公司股東大會前兩個營業日前隨時行使全部或其任何購股權（以尚未行使者為限），屆時無論如何本公司須在不遲於緊接擬舉行股東大會日期前的營業日盡快向承授人配發入賬列作繳足的有關股份及登記承授人為有關股份的持有人。

(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，則本公司須於向本公司股東或債權人發出召開有關考慮和解或安排的會議通知之日，向全體購股權承授人發出上述通知，而任何承授人可向本公司發出書面通知（本公司須在不遲於擬舉行股東大會前兩個營業日收取），並隨附通知所涉及的股份的總認購價全數匯款，以全面行使購股權或行使通知所指定數目的購股權。無論如何本公司

須在不遲於緊接擬舉行會議日期前的營業日中午十二時正（香港時間），盡快以入賬列作繳足方式向承授人配發及發行因行使購股權而發行的數目的股份，並登記承授人為有關股份的持有人。

自有關股東大會日期起，所有承授人行使各自購股權的權利將立即暫停。在有關和解或安排生效後，所有尚未行使的購股權將告失效及終止。倘有關和解或安排由於任何理由並無生效，並告終止或失效，承授人行使各自購股權的權利須自有關終止之日起全面恢復（惟僅限於尚未行使的購股權），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在承授人（或任何其他人士）完成登記為有關股份的持有人前，將不附帶表決權、股息或其他權利。受制於上述規定，因行使購股權而配發及發行的股份與發行日期其他已發行繳足股份在各方面享有同等權益，擁有相同的表決權、股息、轉讓及其他權利，包括清盤產生的權利，以及發行日期當日或之後已派付或作出的任何股息或其他分派。

(r) 資本變動的影響

倘於任何購股權可行使或仍為可行使時本公司的資本架構發生任何變動，不論是透過資本化發行、供股、公開發售（倘有價格攤薄元素）、拆細或削減本公司股本或任何其他方式，則任何尚未行使購股權項下股份數目及／或每份尚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日發出的補充指引及聯交所不時發出的任何進一步指引及詮釋。本公司核數師或認可獨立財務顧問（視情況而定）於本段的身份為專家而非仲裁人，彼等發出的證書於並無出現明顯錯誤的情況下，將為最終及決定性，並對本公司及承授人具約束力。

作出任何該等變動時，基準為任何購股權承授人根據其持有的購股權有權認購本公司已發行股本的比例，與作出調整前相同，而全數行使任何購股權時應付的總認購價將盡可能保持與作出調整前大致相同（且無論如何不高於作出調整

前的總認購價)。倘作出的變動會導致股份得以低於其面值發行，則不得作出變動。發行證券作為交易的代價不得視作須作出任何該等調整的情況。

(s) 購股權的屆滿期限

購股權將於下列時間(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)段所述任何期限屆滿；
- (iii) (p)段所述本公司的協議計劃生效的日期；
- (iv) 受制於(o)段，本公司開始清盤的日期；
- (v) 承授人因自本公司或其任何附屬公司辭任或終止其僱傭關係或合約，或因嚴重行為失當、涉及其操守或誠信或涉及本集團僱員的刑事罪行被裁定罪名成立(倘董事會如此決定)、無力償債、破產或與其債權人全面達成任何安排或和解的一項或多項理由，或基於僱員有權根據普通法或根據任何適用法律或根據承授人與本集團訂立的服務合約而可終止其與本集團的僱傭關係的任何其他理由，因而不為合資格參與者之日。董事會因本段上述一項或多項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於任何時候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) 修訂購股權計劃

購股權計劃的任何方面均可透過董事會決議修訂，惟以下情況除外：

- (i) 就上市規則第17.03條所載事項作出任何修訂，使承授人或合資格參與者（視情況而定）受惠；及
- (ii) 購股權計劃的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訂，

須首先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。購股權計劃的修訂條款仍須符合上市規則第十七章的規定，而對董事會就修訂任何購股權計劃條款的權限的任何更改須經股東於股東大會上批准。

(u) 註銷購股權

受上文(i)段所限，註銷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。為釋疑起見，如任何購股權已根據(m)段註銷，則無需取得該項批准。

(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，以使在計劃終止前或根據購股權計劃條文規定授出的任何購股權仍可有效行使。在計劃終止前已授出但尚未行使的購股權，在計劃終止時繼續有效，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。董事會有關購股權計劃涉及的所有事項或其詮釋或效用（本文件另有規定者除外）的決定為最終決定，對相關各方均具約束力。

(x) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待以下條件獲達成後方可作實：

- (i) 上市委員會批准因行使根據購股權計劃授出的購股權而將予發行的股份上市及買賣；
- (ii) 包銷商根據包銷協議的責任成為無條件（包括（如有關）因豁免任何有關條件），且並無根據包銷協議的條款或其他方式終止；
- (iii) 股份於聯交所開始買賣。

倘並無於採納日期後六個歷月內達成上述(x)段條件：

- (i) 購股權計劃將立即終止；
- (ii) 根據購股權計劃已授出或同意授出的任何購股權及該授出的任何要約將為無效；及
- (iii) 任何人士無權享有購股權計劃或據此授出的任何購股權項下的任何權利或利益，亦無需為此承擔任何責任。

(y) 於年報及中報的披露

本公司將根據不時生效的上市規則，於年報及中報披露購股權計劃的詳情，包括於年報／中報的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期限及歸屬期。

(z) 購股權計劃的現況

截至最後實際可行日期，並無於購股權計劃下已授出或同意授出的購股權。

本公司已向聯交所上市委員會申請批准因行使根據購股權計劃將予授出的購股權而可能發行的合共[編纂]股股份上市及買賣。

2. 稅項及其他彌償保證

控股股東已與本公司訂立以本公司（為其本身及代表其附屬公司）為受益人的彌償契據（即「－B.有關業務的資料－1.重大合約概要(g)段所述合約」），共同及個別就有關（其中包括）收入、賺取、應計或收取的溢利或收益產生的稅項或稅務申索以及本集團任何成員公司於上市日期或之前面臨的任何財產索償或遺產稅以及本集團任何成員公司可能承受的開支、成本、罰款、處罰或其他責任等提供彌償保證。

此外，我們的控股股東亦已就本集團任何成員公司因或就有關(i)「業務－法律程序與合規－有關社會保險及住房公積金的過往不合規事件」一節所披露的不合規事件及(ii)未有於往績記錄期按中國適用法律法規所規定向有關監管當局辦理租賃協議登記所導致的所有罰款、處罰、索償、成本、開支及損失（以未有就該等罰款、處罰、索償、成本、開支或損失於本集團賬目內作出撥備、儲備或準備為限）向本公司提供彌償保證。

3. 訴訟

除「業務－法律程序與合規」所披露外，於最後實際可行日期，就本公司所知，本公司或其任何董事概無待決或面臨而可能對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響的重大訴訟或仲裁程序。

4. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准本文件所述已發行及將予發行股份上市及買賣。

聯席保薦人符合上市規則第3A.07條適用於保薦人的獨立性準則。

聯席保薦人費用為4.4百萬港元，將由本公司支付。

5. 開辦費用

本公司註冊成立的開辦費用約為13,503美元，須由本公司支付。

6. 發起人

就上市規則而言，本公司並無發起人。於緊接本文件刊發日期前兩年內，本公司並無就[編纂]及本文件所述有關交易向或擬向任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

7. 股份持有人稅項

(a) 香港

買賣及轉讓登記於本公司股東名冊香港分冊的股份須繳納香港印花稅，現時向買賣雙方收取的稅率為出售或轉讓股份之代價或公平值的0.1%（以較高者為準）。在香港產生或源自香港的股份買賣溢利可能亦須繳納香港利得稅。董事得知，本集團任何成員公司無需承擔中國或香港法律的重大責任或遺產稅。

(b) 開曼群島

根據現行開曼群島法律，轉讓股份無需繳納印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

本公司建議有意成為股份持有人的人士，倘對持有或處置或買賣股份產生的稅項問題有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與[編纂]的各方對股份持有人因認購、購買、持有或處置或買賣股份或行使股份所附帶的任何權利而產生的任何稅務影響或責任概不負責。

8. 專家資格

以下為提供本文件所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
海通國際資本有限公司	根據證券及期貨條例持牌可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動（定義見證券及期貨條例）

名稱	資格
招銀國際融資有限公司	根據證券及期貨條例持牌可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動（定義見證券及期貨條例）
畢馬威會計師事務所	執業會計師 於《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師
康德明律師事務所	本公司有關開曼群島法律的法律顧問
天元律師事務所	中國法律顧問
弗若斯特沙利文	行業顧問

9. 專家同意書

名列「－D.其他資料－8.專家資格」的專家各自已就刊發本文件發出同意書，同意分別按本文件所示形式及內容轉載其報告及／或函件及／或意見概要及／或引述其名稱，且並無撤回其同意書。

10. 專家於本公司的權益

概無名列「－D.其他資料－8.專家資格」的專家實益擁有或以其他方式擁有股份或本集團任何成員公司的股份或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份或證券的任何權利或購股權（不論可否依法執行）。

11. 約束力

倘依據本文件提出認購申請，本文件即具效力，使全部有關人士均受《公司（清盤及雜項條文）條例》第44A條及第44B條的所有適用條文（罰則條文除外）制約。

12. 其他事項

- (a) 除本文件披露者外，於緊接本文件日期前兩年內：
 - (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或建議發行已繳足或已繳部份股款的股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
 - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股本或借貸資本概無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
 - (iii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
 - (iv) 概無就認購或同意認購或促使或同意促使他人認購本公司或其任何附屬公司任何股份而已付或須付佣金；
- (b) 除於本文件披露者外，本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人、管理層或遞延股份或任何債權證；
- (c) 董事確認自2019年12月31日（即編製本集團最近期經審核合併財務資料的日期）以來，本集團的財政或業務狀況或前景並無重大不利變動；
- (d) 於本文件日期前12個月內，本集團的業務概無遭受任何干擾而可能或已經對本集團財政狀況構成重大影響；
- (e) 本公司股東名冊總冊將由[編纂]於開曼群島存置，而本公司股東名冊分冊將由[編纂]於香港存置。除非董事另行同意，否則所有股份過戶及其他股份所有權文件均須呈交香港股份過戶登記分處辦理登記，而不得於開曼群島呈交。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲納入中央結算系統；
- (f) 本集團內公司現時概無於任何證券交易所上市或於任何交易系統買賣；
- (g) 董事獲悉，根據開曼群島法例，本公司使用中文名稱並不違反開曼群島法例；

- (h) 本公司並無發行在外的可換股債務證券或債權證；
- (i) 並無據其放棄或同意放棄日後股息的安排；及
- (j) 概無任何限制會影響本公司利潤匯出或資本匯回香港。

13. 雙語文件

根據香港法例第32L章公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條所規定的豁免，本文件英文及中文版本分開刊發。本文件中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

A. 送呈公司註冊處處長文件

隨本文件一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) [編纂]的副本；
- (b) 「附錄四－法定及一般資料－D.其他資料－9. 專家同意書」所述書面同意書；及
- (c) 「附錄四－法定及一般資料－B.有關業務的資料－1.重大合約概要」所述各重大合約的副本。

B. 備查文件

下列文件副本將於本文件日期起計14日（包括該日）內正常營業時間在香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓盛德律師事務所可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及細則；
- (b) 畢馬威會計師事務所發出的會計師報告，其全文載於本文件附錄一；
- (c) 畢馬威會計師事務所就未經審核備考財務資料發出的報告，其全文載於本文件附錄二；
- (d) 本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個財政年度的經審核合並財務報表；
- (e) 本集團中國法律的法律顧問天元律師事務所就本集團的中國業務營運及物業權益發出的法律意見；
- (f) 本集團開曼群島法律的法律顧問Conyers Dill & Pearman的意見函件，當中概述「附錄三－本公司組織章程及開曼群島公司法概要」所述開曼群島公司法的若干方面；
- (g) 行業顧問弗若斯特沙利文編製的行業報告；
- (h) 開曼群島公司法；

- (i) 購股權計劃的規則；
- (j) 「附錄四－法定及一般資料－B.有關業務的資料－1.重大合約的概要」所述的重大合約；
- (k) 「附錄四－法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的進一步資料－1.董事－(b)服務合約及委任函詳情」所指各名董事的服務合約及委任函；及
- (l) 「附錄四－法定及一般資料－D.其他資料－10.專家同意書」所指的書面同意書。