

SHIMAO SERVICES HOLDINGS LIMITED 世茂服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：873

全球發售

聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人 (按英文字母順序排列)



Morgan Stanley
摩根士丹利

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人 (按英文字母順序排列)

Goldman Sachs 高盛



重要提示

如閣下對本招股章程的任何內容有任何疑問，應獲取獨立專業意見。

Shimao Services Holdings Limited 世茂服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

發售股份數目：588,236,000股股份(包括352,942,000股新股份及235,294,000股銷售股份，並視乎超額配股權行使與否而定)
香港發售股份數目：58,824,000股新股份(可予重新分配)
國際發售股份數目：529,412,000股股份(包括294,118,000股新股份及235,294,000股銷售股份，並可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)(包括優先發售項下的58,823,000股預留股份)
最高發售價：每股發售股份17.20港元，另加1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費，須於申請時繳足，多繳股款視乎最終定價可予退還
面值：每股0.01港元
股份代號：873

聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人
(按英文字母順序排列)



Morgan Stanley

摩根士丹利

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人
(按英文字母順序排列)

Goldman Sachs 高盛



HSBC
滙豐

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招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同本招股章程「附錄五—送呈公司註冊處處長及備查文件」所述文件之副本已根據香港公司(清盤及雜項條文)條例(香港法例第32章)第342C條規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將由聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與我們(為我們本身及代表售股股東)於定價日協議釐定。定價日預計將於二零二零年十月二十三日(星期五)或前後，且無論如何不遲於二零二零年十月二十七日(星期二)。發售價不會高於17.20港元且目前預計將不低於14.80港元。香港發售股份及預留股份的申請人須於申請時就每股發售股份支付最高發售價17.20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，倘發售價低於17.20港元，則多繳股款可予退還。倘基於任何原因，聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與我們(為我們本身及代表售股股東)無法就發售價達成協議，則全球發售不會進行且將告失效。

聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)經我們(為我們本身及代表售股股東)同意後，可於截止遞交香港公開發售申請當日上午前，隨時調減本招股章程所列發售股份數目及/或指示性發售價範圍。在此情況下，本公司將不遲於截止遞交香港公開發售申請當日上午，在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.shimaofuwu.com 刊發調減發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通告。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構—全球發售的條件」及「如何申請香港發售股份及預留股份」。倘香港發售股份及預留股份的申請已於截止遞交香港公開發售及優先發售申請當日前提交，而發售股份數目及/或指示性發售價範圍已調減，則該等申請隨後可予撤回。

我們幾乎所有業務均位於中國。潛在投資者應了解中國與香港在法律、經濟及金融體系方面的差異，且投資以中國為重心的公司存在不同風險因素。潛在投資者亦應注意，中國的監管框架與香港的監管框架不同。該等差異及風險因素載於本招股章程「風險因素」及「附錄三—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。有意投資者在作出投資決定前，務須審慎考慮本招股章程所載的所有資料，包括本招股章程「風險因素」所載的風險因素。

倘股份於聯交所開始買賣當日上午八時正前出現若干理由，則香港包銷商根據香港包銷協議認購及促使申請人認購香港發售股份的責任可由聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)終止。該等理由載於本招股章程「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」。閣下務須參閱該節以了解進一步詳情。

有意投資者在作出投資決定前，務須審慎考慮本招股章程所載的所有資料，包括但不限於本招股章程「風險因素」所載的風險因素。

發售股份未嘗亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不得在美國境內提呈發售、出售、抵押或轉讓，惟發售股份可(i)於美國境內因根據美國證券法第144A條規定及遵照其限制獲豁免根據美國證券法進行登記而提呈發售、出售或交付；及(ii)根據美國證券法S規例於美國境外進行的離岸交易提呈發售、出售或交付。

二零二零年十月二十日

預期時間表⁽¹⁾

下列香港公開發售及優先發售的預期時間表如有任何變動，我們將於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.shimaofuwu.com 刊登公告。

向合資格世茂集團控股股東寄發**藍色**申請表格.....二零二零年十月二十日
(星期二)或之前

開始辦理香港公開發售及優先發售
以及**白色**及**黃色**申請表格可供索取二零二零年十月二十日
(星期二)上午九時正起

透過以下其中一種方式⁽³⁾完成(i)網上白表服務及
(ii)網上藍表服務電子申請的最後限期：

(1) (i)及(ii)指定網站 www.hkeipo.hk

(2) (i) **IPO App**，可通過於App Store或Google Play搜尋「**IPO App**」
下載或於 www.hkeipo.hk/IPOApp 或
www.tricorglobal.com/IPOApp 下載.....二零二零年十月二十三日
(星期五)上午十一時三十分

開始辦理香港公開發售及優先發售申請登記⁽²⁾二零二零年十月二十三日
(星期五)上午十一時四十五分

遞交**白色**、**黃色**及**藍色**申請表格的最後限期二零二零年十月二十三日
(星期五)中午十二時正

透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成
(i)網上白表服務及(ii)網上藍表服務
付款的最後限期二零二零年十月二十三日
(星期五)中午十二時正

向香港結算發出**電子認購指示**的最後限期⁽⁴⁾二零二零年十月二十三日
(星期五)中午十二時正

截止香港公開發售及優先發售申請登記.....二零二零年十月二十三日
(星期五)中午十二時正

預期定價日⁽⁵⁾.....二零二零年十月二十三日
(星期五)

預期時間表⁽¹⁾

關於下述事項的公告：

- 發售價；
- 國際發售的踴躍程度；
- 香港公開發售及優先發售的申請水平；及
- 根據香港公開發售的香港發售股份及根據優先發售的預留股份分配基準

將於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及

本公司網站 www.shimaofuwu.com 公布……………二零二零年十月二十九日
(星期四)或之前

可於 <http://www.tricor.com.hk/ipo/result>

(或：www.hkeipo.hk/IPOResult)

透過「按身份識別號碼／商業登記號碼搜索」功能查閱

或可於 **IPO App** 透過「配發結果」功能查閱

香港公開發售及優先發售分配結果……………二零二零年十月二十九日
(星期四)起

就香港公開發售及優先發售項下全部或部分

獲接納申請寄發股票或

寄存股票於中央結算系統⁽⁶⁾……………二零二零年十月二十九日
(星期四)或之前

就香港公開發售及優先發售項下

全部或部分獲接納申請(如適用)或

全部或部分未獲接納申請寄發白表及

藍表電子自動退款指示或退款支票⁽⁷⁾……………二零二零年十月二十九日
(星期四)或之前

預期股份開始在聯交所買賣……………二零二零年十月三十日
(星期五)

上午九時正

預期時間表⁽¹⁾

附註：

- (1) 除另有指明外，所有日期及時間一概指香港本地日期及時間。有關全球發售的架構(包括其條件)的詳情載於本招股章程「全球發售的架構」。
- (2) 倘於二零二零年十月二十三日(星期五)上午九時正至中午十二時正期間任何時間在香港懸掛「黑色」暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告信號，則當日不會開始及截止辦理申請登記。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份-E.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」。
- (3) 於截止遞交申請日期上午十一時三十分後，閣下不得於**IPO App**或指定網站**www.hkeipo.hk**透過**網上白表服務**或**網上藍表服務**在網上提交申請。倘閣下於上午十一時三十分前已遞交申請，並已從指定網站取得付款參考編號，閣下將獲准透過完成支付申請股款繼續辦理申請手續，直至截止遞交申請日期中午十二時正(即截止辦理申請登記時)。
- (4) 向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份的申請人，應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份-A.申請香港發售股份-6.透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」。
- (5) 我們預期於定價日透過與聯席全球協調人(為其本身或代表包銷商)協議(為我們本身及代表售股股東)釐定發售價。預期定價日為二零二零年十月二十三日(星期五)或前後，且無論如何不遲於二零二零年十月二十七日(星期二)。倘聯席全球協調人(為其本身或代表包銷商)與本公司(為我們本身及代表售股股東)因任何理由而未能於二零二零年十月二十七日(星期二)前協定發售價，則香港公開發售及國際發售將不會進行。
- (6) 預期股票將於二零二零年十月二十九日(星期四)發出，惟只會於(i)全球發售在所有方面成為無條件；及(ii)包銷協議概無根據其條款終止，方成為有效所有權證明(擬定於二零二零年十月三十日(星期五)上午八時正前後)。倘投資者於收取股票及於股票成為有效憑證前基於公開分配詳情買賣股份，則須自行承擔所有風險。
- (7) 香港公開發售及優先發售項下全部或部分不獲接納的申請以及全部或部分獲接納而最終發售價低於申請時每股發售股份應付價格的申請，均會獲發電子自動退款指示/退款支票。

上述預期時間表僅屬概要。有關全球發售的架構(包括全球發售的條件)以及香港發售股份及預留股份申請程序的詳情，閣下應參閱本招股章程「包銷」、「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份及預留股份」。

致投資者的重要通知

本招股章程由世茂服務控股有限公司專為香港公開發售及優先發售而刊發，並不構成出售本招股章程根據香港公開發售及優先發售所發售香港發售股份及預留股份以外任何證券的要約，亦不構成要約購買該等證券的招攬。本招股章程在任何其他司法權區或任何其他情況下，不得用作亦不構成認購或購買任何證券的要約或要約招攬。並無採取行動以許可於香港境外任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。於其他司法權區派發本招股章程以及發售及出售發售股份均受限制，除非向相關證券監管機構登記或獲其授權或獲得有關豁免而按有關司法權區的適用證券法許可進行，否則不得進行上述事項。

閣下應僅依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。香港公開發售及優先發售僅根據本招股章程所載資料及所作陳述進行。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載的資料。對於本招股章程並無載列的任何資料或聲明，閣下不應視為已獲我們、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、任何包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級人員或代表或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁次
概要.....	1
釋義.....	27
技術詞彙表.....	47
前瞻性陳述.....	50
風險因素.....	52
有關本招股章程及全球發售的資料.....	92
董事及參與全球發售的各方.....	96
公司資料.....	101
豁免嚴格遵守上市規則.....	103
行業概覽.....	107

目 錄

	頁次
監管概覽	119
歷史、重組及企業架構	133
業務	153
與控股股東的關係	238
關連交易	263
董事及高級管理層	272
股本	284
主要股東	285
財務資料	287
未來計劃及所得款項用途	375
包銷	382
全球發售的架構	396
如何申請香港發售股份及預留股份	411
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招股章程所載資料的概覽。由於本節僅為概要，故並無載列對閣下可能屬重要的所有資料。閣下於決定投資發售股份前應細閱整份招股章程。任何投資均涉及風險。有關投資發售股份的部分特定風險載於本招股章程「風險因素」。閣下於決定投資發售股份前，務請細閱該節。

概 覽

根據中指院的資料，我們為中國領先的綜合物業管理及社區生活服務提供商。我們按二零一九年綜合實力計獲中指院評為「中國物業服務百強企業」第12位，而於二零一八年至二零一九年按收入增長率計，在中國物業服務二十強企業中分別排名第3位。由於我們的在管建築面積、收入及利潤迅速擴大及提升，我們於二零一九年獲中指院認可為「中國物業服務百強成長性領先企業」之一。「世茂服務」品牌於二零一九年獲認可為「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」。我們於中國提供物業管理服務及若干增值服務超過15年。經過多年努力，我們已將業務擴展至全國各地。截至二零二零年六月三十日，我們的合約總建築面積達125.5百萬平方米，覆蓋中國26個省份108個城市。具體而言，截至二零二零年六月三十日，我們管理293項物業，總在管建築面積為85.7百萬平方米。就收入及利潤等財務表現而言，我們亦錄得大幅增長。收入由二零一七年的人民幣1,042.5百萬元增加至二零一八年的人民幣1,329.3百萬元，並進一步增加至二零一九年的人民幣2,489.1百萬元，複合年增長率為54.5%。收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣845.4百萬元上升85.1%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1,564.6百萬元。利潤由二零一七年的人民幣108.8百萬元增加至二零一八年的人民幣146.2百萬元，並進一步增加至二零一九年的人民幣384.5百萬元，複合年增長率為88.0%。利潤由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣108.9百萬元上升133.9%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣254.7百萬元。上市將構成世茂集團控股的分拆。

業務模式

我們的收入主要源自三項業務：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。

- **物業管理服務。**我們就在管物業向房地產開發商、業主及住戶提供一系列廣泛的物業管理服務。我們的物業管理組合主要包括住宅物業，亦涵蓋非住宅物業，例如政府及公共設施、康養中心和醫院以及候機室貴賓廳等。我們主要按包幹制收取物業管理費，僅有一小部分按酬金制收取。就若干其他物業管理公司管理的物業而言，我們亦作為分包商向該等物業管理公司提供清潔、綠化及園藝以及維修保養服務。

概 要

- **社區增值服務。**我們向業主及住戶提供社區增值服務，包括(i)社區資產管理，由我們協助業主向第三方租用公共空間及公共設施以換取預先釐定比例的租金作為我們的佣金，或就該等公共空間及公共設施提供維修保養服務及就若干社區設施提供租用服務以換取固定服務費；(ii)停車位銷售相關服務，由我們收取一定比例的銷售所得款項作為佣金，或自銷售停車位差價產生利潤；(iii)家裝服務；(iv)智慧社區解決方案；及(v)其他服務，主要包括向業主及住戶提供的家務及家居電器維修保養服務等服務。
- **非業主增值服務。**我們的非業主增值服務包括(i)案場服務；(ii)前期規劃及設計諮詢服務；及(iii)維修保養服務。

我們認為，物業管理服務業務為我們創造收入及擴大業務規模的基礎，並為增值服務提供不斷增長的客戶群。透過向業主及住戶提供全方位多元化及定制服務，我們的社區增值服務業務有助提升與客戶的互動程度並增加彼等的滿意度及忠誠度。我們的非業主增值服務有助我們搶先獲得物業發展項目，並與房地產開發商建立及培養業務關係，使我們處於有利地位以確保參與物業管理服務。我們業務的協同結合不僅使我們的品牌及服務取得更廣泛的市場認可，更為我們帶來新商機，使收入來源多元化，並在物業管理及相關行業價值鏈上提升服務的廣度及深度。

概 要

下表載列我們於所示期間按業務及我們提供服務物業的開發商類型劃分的總收入明細(以絕對金額及佔總收入的百分比列示)。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)									
	(人民幣千元, 百分比除外)									
物業管理服務										
世茂集團 ⁽¹⁾	651,524	62.5	763,208	57.4	1,005,571	40.4	399,654	47.3	548,680	35.1
世茂集團的合營企業及										
聯營公司 ⁽²⁾	69,842	6.7	79,484	6.0	73,579	3.0	33,743	4.0	43,688	2.8
獨立第三方房地產開發商 ⁽³⁾	12,408	1.2	5,891	0.5	120,248	4.8	4,735	0.6	227,339	14.5
小計	733,774	70.4	848,583	63.9	1,199,398	48.2	438,132	51.8	819,707	52.4
社區增值服務										
世茂集團 ⁽¹⁾	53,671	5.1	85,480	6.4	459,236	18.4	115,896	13.7	200,666	12.8
世茂集團的合營企業及										
聯營公司 ⁽²⁾	5,753	0.6	8,902	0.7	33,603	1.4	316	0.0	15,978	1.0
獨立第三方房地產開發商 ⁽³⁾	3,128	0.3	283	0.0	155,719	6.2	2,146	0.3	200,648	12.8
小計	62,552	6.0	94,665	7.1	648,558	26.0	118,357	14.0	417,292	26.7
非業主增值服務										
世茂集團 ⁽¹⁾	190,993	18.3	286,798	21.6	475,480	19.1	215,064	25.4	224,766	14.4
世茂集團的合營企業及										
聯營公司 ⁽²⁾	54,009	5.2	98,658	7.4	158,114	6.4	70,149	8.3	76,005	4.9
獨立第三方房地產開發商 ⁽³⁾	1,200	0.1	619	0.0	7,536	0.3	3,674	0.4	26,866	1.7
小計	246,202	23.6	386,075	29.0	641,130	25.8	288,888	34.2	327,637	20.9
總計	<u>1,042,528</u>	<u>100.0</u>	<u>1,329,323</u>	<u>100.0</u>	<u>2,489,086</u>	<u>100.0</u>	<u>845,377</u>	<u>100.0</u>	<u>1,564,636</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 指由世茂集團獨立開發的物業或由世茂集團與獨立第三方共同開發的物業(世茂集團於該等物業持有控制性權益)。
- (2) 指由世茂集團與獨立第三方共同開發的物業(世茂集團於該等物業並無持有控制性權益)。
- (3) 指由獨立第三方房地產開發商獨立開發的物業。

概 要

於往績記錄期間，我們的社區增值服務錄得重大增長，所得收入佔總收入的百分比由二零一七年的6.0%上升至二零一八年的7.1%及二零一九年的26.0%，並進一步上升至截至二零二零年六月三十日止六個月的26.7%，主要由於(i)停車位銷售相關服務收入大幅增長，主要受我們於往績記錄期間提供停車位銷售相關服務的物業數量及協助銷售的停車位數目大增所帶動；(ii)社區資產管理服務收入大幅增長，受我們於往績記錄期間的在管物業數量大增所帶動；(iii)我們在二零一九年向家居服務供應商推出營銷及推廣服務，令家裝服務收入增加；及(iv)我們在二零一九年首次推出智慧社區解決方案的收入增加，並從二零一九年下半年開始快速增長。我們計劃投放更多資源於發展社區增值服務，並推出其他各類提升業主及住戶居住體驗的社區增值服務，如房產銷售及出租協助服務、家居服務、社區教育服務及社區空間營運服務。我們認為社區增值服務將推動我們未來增長及有助我們定位為領先增值服務提供商。

下表載列於所示期間按最終付款客戶類型劃分的總收入明細(以絕對金額及佔總收入的百分比列示)。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)									
	(人民幣千元，百分比除外)									
世茂集團.....	238,055	22.8	364,997	27.5	640,110	25.7	261,141	30.9	375,577	24.0
世茂集團的合營企業及聯營公司.....	59,496	5.7	108,062	8.1	166,645	6.7	71,624	8.5	86,650	5.5
獨立第三方.....	744,977	71.5	856,264	64.4	1,682,331	67.6	512,612	60.6	1,102,409	70.5
總計.....	1,042,528	100.0	1,329,323	100.0	2,489,086	100.0	845,377	100.0	1,564,636	100.0

概 要

來自獨立第三方的收入百分比由二零一七年的71.5%下降至二零一八年的64.4%，主要由於(i)產生自世茂集團及世茂集團的合營企業及聯營公司的非業主增值服務收入有所增加；及(ii)產生自世茂集團及世茂集團的合營企業及聯營公司的停車位銷售相關服務的收入有所增加。該百分比其後於二零一九年上升至67.6%，主要由於我們收購海亮物業管理，其來自物業管理服務以及案場服務及停車位銷售相關服務等增值服務的收入主要產生自獨立第三方。來自獨立第三方的收入百分比由截至二零一九年六月三十日止六個月的60.6%上升至截至二零二零年六月三十日止六個月的70.5%，主要由於(i)我們於二零一九年下半年收購海亮物業管理及泉州三遠以及於二零二零年上半年收購廣州粵泰及福晟生活服務；及(ii)來自獨立第三方客戶的物業管理服務及非業主增值服務收入增加。

於往績記錄期間，我們的項目數量及在管建築面積以及合約建築面積大幅增長。下表載列截至所示日期我們的物業數量及在管建築面積以及我們訂約管理的物業數量及相應合約建築面積。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 六月三十日
在管物業數量 ⁽¹⁾	88	93	184	293
我們訂約管理的物業數量 ⁽²⁾	99	163	354	507
在管建築面積(千平方米)	42,619	44,952	68,167	85,720
合約建築面積(千平方米)	45,679	60,389	100,865	125,528
未交付建築面積(千平方米) ⁽³⁾	3,060	15,437	32,698	39,808

附註：

- (1) 指交付予我們作物業管理用途的物業。
- (2) 指我們已訂立相關經營物業管理服務協議的所有物業，除在管物業外，亦可能包括尚未交付予我們作物業管理用途的物業。
- (3) 按截至所示日期合約建築面積與在管建築面積的差異計算。

截至二零二零年六月三十日，在我們39.8百萬平方米的未交付建築面積當中，預期約25.2%將於二零二零年第四季度交付、預期約48.0%將於二零二一年交付、預期約24.6%將於二零二二年交付及預期約2.2%將於二零二三年交付。

概 要

我們收取的物業管理費根據多項因素釐定，包括物業類型及地點、服務範圍及目標利潤率。下表載列於所示期間按開發商類別劃分在管住宅物業的每平方米物業管理費每月均值。

	截至十二月三十一日止年度			截至
				二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日 止六個月
	(每平方米人民幣元)			
世茂集團 ⁽¹⁾	2.3	2.4	2.4	2.4
世茂集團的合營企業及聯營公司 ⁽²⁾	2.4	2.5	2.5	2.6
獨立第三方房地產開發商 ⁽³⁾	2.5	1.8	1.5	1.6
整體物業管理費均值	2.3	2.4	2.1	2.1

附註：

- (1) 指由世茂集團獨立開發的物業或由世茂集團與獨立第三方共同開發的物業(世茂集團於該等物業持有控制性權益)。
- (2) 指由世茂集團與獨立第三方共同開發的物業(世茂集團於該等物業並無持有控制性權益)。
- (3) 指由獨立第三方房地產開發商獨立開發的物業。

二零一九年住宅物業的每平方米物業管理費每月均值減少，主要由於我們收購海亮物業管理，而其在管物業主要位於物業管理費均值相對較低的較低能級城市，令二零一九年獨立第三方房地產開發商獨立開發住宅物業的每平方米物業管理費每月均值減少。截至二零二零年六月三十日止六個月，獨立第三方房地產開發商所開發住宅物業的每平方米物業管理費每月均值增加，主要由於我們收購福晟生活服務，而在管物業主要位於物業管理費均值相對較高的華南地區。

物業管理費主要取決於我們在管物業所在的城市能級。與獨立第三方開發商開發的物業相比，世茂集團開發的物業通常位於較高能級城市，令物業管理費均值較高。物業的樓齡、質量、位置及其他特性對同一城市的物業的物業管理費產生影響。一般而言，相同城市內(i)位於市中心且具備方便公共交通配套；(ii)在設計及施工質量方面較高檔次；及(iii)較近期交付的物業收取的物業管理服務費較高。根據中指院的資料，採用中國的城市能級制分類符合市場慣例。請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費」。

概 要

下表載列我們截至二零二零年六月三十日的合約物業管理服務協議屆滿時間表。

	合約建築面積		協議數量	
	(千平方米)	%		%
無固定期限的物業管理服務協議 ⁽¹⁾	89,945	71.7	334	65.9
於以下時間屆滿的物業管理服務協議				
截至二零二零年十二月三十一日止年度	7,481	6.0	27	5.3
截至二零二一年十二月三十一日止年度	7,194	5.7	34	6.7
截至二零二二年十二月三十一日止年度及 以後期間	20,907	16.7	112	22.1
小計	<u>35,583</u>	<u>28.3</u>	<u>173</u>	<u>34.1</u>
總計	<u>125,528</u>	<u>100.0</u>	<u>507</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 包括我們與房地產開發商訂立的前期物業管理服務協議。該等協議可於業委會成立並決定選擇其他物業管理公司時終止。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，我們分別有15項、15項、18項及31項物業管理服務協議於業委會成立前已經屆滿。我們正在重續或已成功重續該等合約。據中國法律顧問告知，我們有權就我們根據該等物業管理服務協議而繼續提供的服務於該等協議屆滿後收取物業管理費。該等協議於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月分別產生收入人民幣47.2百萬元、人民幣51.0百萬元、人民幣59.1百萬元及人民幣33.3百萬元。

下表載列截至所示日期按開發商類型劃分的在管總建築面積及於所示期間按開發商類型劃分的物業管理服務收入的明細(以絕對金額及佔物業管理服務收入的百分比列示)。

	截至十二月三十一日/截至該日止年度									截至二零二零年六月三十日及 截至該日止六個月		
	二零一七年			二零一八年			二零一九年					
	在管建築 面積		收入	在管建築 面積		收入	在管建築 面積		收入	在管建築 面積		收入
	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%
世茂集團 ⁽¹⁾	38,691	651,524	88.8	41,957	763,208	89.9	46,901	1,005,571	83.9	49,799	548,680	67.0
世茂集團的 合營企業及聯營公司 ⁽²⁾	2,461	69,842	9.5	2,631	79,484	9.4	3,863	73,579	6.1	3,450	43,688	5.3
獨立第三方 房地產開發商 ⁽³⁾	1,466	12,408	1.7	364	5,891	0.7	17,403	120,248	10.0	32,471	227,339	27.7
總計	<u>42,619</u>	<u>733,774</u>	<u>100.0</u>	<u>44,952</u>	<u>848,583</u>	<u>100.0</u>	<u>68,167</u>	<u>1,199,398</u>	<u>100.0</u>	<u>85,720</u>	<u>819,707</u>	<u>100.0</u>

(千元·百分比除外)

概 要

附註：

- (1) 指由世茂集團獨立開發的物業或由世茂集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業(世茂集團於該等物業持有控制性權益)。
- (2) 指由世茂集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業(世茂集團於該等物業並無持有控制性權益)。
- (3) 指由獨立第三方房地產開發商獨立開發的物業。

由於利潤率因業務而異，故各項業務收入貢獻的變動會影響營運業績。下表載列於所示期間按各項業務劃分的毛利及毛利率明細。有關更多詳情，請見「財務資料－影響經營業績的主要因素－服務組合」。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)									
	(人民幣千元，百分比除外)									
物業管理服務	183,903	25.1	230,021	27.1	348,327	29.0	130,693	29.8	222,825	27.2
社區增值服務	26,554	42.5	43,405	45.9	308,080	47.5	54,983	46.5	206,252	49.4
非業主增值服務	76,444	31.0	116,864	30.3	181,674	28.3	96,655	33.5	102,718	31.4
總計	<u>286,901</u>	27.5	<u>390,290</u>	29.4	<u>838,081</u>	33.7	<u>282,331</u>	33.4	<u>531,795</u>	34.0

下表載列於所示期間按開發商類型劃分的物業管理服務毛利及毛利率明細。見「財務資料－綜合全面收入報表若干項目說明－毛利及毛利率」。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)									
	(人民幣千元，百分比除外)									
世茂集團 ⁽¹⁾	163,005	25.0	206,246	27.0	299,748	29.8	119,268	29.8	159,673	29.1
世茂集團的合營企業及聯營公司 ⁽²⁾	17,796	25.5	22,155	27.9	21,643	29.4	10,033	29.7	12,806	29.3
獨立第三方房地產開發商 ⁽³⁾	3,102	25.0	1,620	27.5	26,936	22.4	1,392	29.4	50,346	22.1
總計	<u>183,903</u>	25.1	<u>230,021</u>	27.1	<u>348,327</u>	29.0	<u>130,693</u>	29.8	<u>222,825</u>	27.2

附註：

- (1) 指由世茂集團獨立開發的物業或由世茂集團與獨立第三方共同開發的物業(世茂集團於該等物業持有控制性權益)。
- (2) 指由世茂集團與獨立第三方共同開發的物業(世茂集團於該等物業並無持有控制性權益)。
- (3) 指由獨立第三方房地產開發商獨立開發的物業。

我們與世茂集團及世茂集團的合營企業及聯營公司的物業管理毛利率由二零一七年的25.0%上升至二零一九年的29.8%，主要由於(i)世茂集團及世茂集團的合營企業及聯營公司所開發的在管物業數量增加，而該等物業位於較高能級城市，產生規模經濟；(ii)我們採用集中採購等多項節省成本措施；及(iii)應用網格化管理機制及內部市場化政策，使營運效率提升。與獨立第三方客戶的物業管理毛利率由二零一八年的27.5%下降至二零一九年的22.4%，主要由於在二零一九年，(i)我們收購海亮物業管理，其物業管理服務協議與其他物業管理服務協議相比一般產生較低的毛利率；及(ii)我們將所收購公司進行整合而使開支增加。我們與獨立第三方客戶的物業管理毛利率由截至二零一九年六月三十日止六個月的29.4%下降至截至二零二零年六月三十日止六個月的22.1%，主要由於我們於二零一九年下半年收購海亮物業管理及泉州三遠，以及於二零二零年上半年收購廣州粵泰、福晟生活服務及成都信誼，該等公司的物業管理服務協議的毛利率一般低於我們其他物業管理服務協議。我們物業管理服務的毛利率由截至二零一九年六月三十日止六個月的29.8%下降至截至二零二零年六月三十日止六個月的27.2%，主要由於與獨立第三方客戶的毛利率下跌所致。有關更多詳情，見「業務－物業管理服務－我們的定價政策」。

競爭優勢

我們認為，我們的成功主要由於以下競爭優勢：(i)領先的綜合物業管理及社區生活服務提供商；(ii)與世茂集團長期穩定合作及知名投資者的戰略投資；(iii)強大運營能力、高效的營運效率和先進的技術支持；(iv)優質在管物業組合；(v)不斷創新，締造增值服務生態系統；及(vi)經驗豐富的專業管理團隊及高效人力資源系統。

業務策略

我們擬實施以下業務策略：(i)通過多種渠道繼續擴大業務規模；(ii)增加以用戶和資產為核心的增值服務種類；(iii)改善服務質量以提高客戶滿意及忠誠度；(iv)改進我們的信息技術系統及智慧技術，以提升我們的營運能力；(v)改進我們的管理政策與機制以及人力資源管理；及(vi)善用及整合戰略投資者的資源。

與控股股東的關係

緊隨分拆完成(不計及根據超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)後，世茂集團控股將通過其全資附屬公司Best Cosmos擁有本公司全部已發行股本66.5%。世茂集團控股由許先生全資擁有的Gemfair及世盈財經有限公司分別擁有55.064%及9.929%權益。根據Gemfair與海外投資簽訂日期為二零零六年六月十二日的契據，只要許先生或其聯繫人(直接或間接)持有世茂集團控股不少於30%權益，海外投資有權在世茂集團控股的股東大會上代表Gemfair投票。海外投資由許先生全資擁有。因此，Best Cosmos、世茂集團控股、Gemfair、海外投資、世盈財經有限公司及許先生構成一組控股股東。

分拆完成後，預期本集團、世茂集團(不包括上海世茂集團)及上海世茂集團各自的業務重點將如下：

	主要物業管理業務	主要非物業管理業務
本集團	<p>(i) 就以下各項提供物業管理服務：</p> <ul style="list-style-type: none">住宅物業其他(包括但不限於政府及公共設施) <p>(ii) 連同上海世茂集團透過上海茂源物業管理有限公司(「物業管理合營企業」，由上海世茂集團及本集團分別擁有51%及49%權益的合營公司)向受限制不可分割多用途項目提供物業管理服務</p>	<p>(i) 社區增值服務</p> <p>(ii) 非業主增值服務</p>

概 要

	主要物業管理業務	主要非物業管理業務
世茂集團 (不包括上海世茂集團)	無	(i) 住宅物業及酒店的物業開發及投資 (ii) 酒店營運 (iii) 透過一間由世茂集團與上海世茂組成的合營企業(上海世茂於當中持有大部分股權) (「物業發展合營企業」) 對不可分割多用途項目進行投資、發展及營運
上海世茂集團	(i) 主要為上海世茂集團於中國內地投資、開發及營運的商業物業提供物業管理服務 (ii) 與本集團透過物業管理合營企業向受限制不可分割多用途項目提供物業管理服務	(i) 商業物業的投資、發展及營運 (ii) 與世茂集團透過物業發展合營企業對不可分割多用途項目進行投資、發展及營運

雖然於本集團、世茂集團(不包括上海世茂集團)及上海世茂集團中的若干競爭及重疊業務於上市後將繼續進行，但我們相信，(i)我們的業務與世茂集團的保留業務之間有清晰區分；(ii)於分拆完成後本集團與世茂集團之間將不會有直接或重大競爭；及(iii)於現時或未來將設有充分安排以確保世茂集團(不包括上海世茂集團)、上海世茂集團及本集團之間將有清晰區分及最低限度的競爭。

分拆完成後，五名董事將於世茂集團擔任董事及／或不同職位，有關董事分別為執行董事許世壇先生及葉明杰先生、非執行董事湯沸女士及孫岩先生以及獨立非執行董事簡麗娟女士。董事認為，本集團能夠自控股股東及彼等各自的緊密聯繫人獨立地管理我們的業務，此乃因為各重疊董事均能夠投入足夠時間及資源並具備獨立能力以履行其擔任本集團董事的職務。

概 要

於往績記錄期間，我們絕大部分物業管理服務協議就由世茂集團及世茂集團的合營企業及聯營公司所開發的物業而提供，且預期將於上市後繼續。董事認為，本集團已採納或將採納實際及有效的措施以擴大我們向未來由獨立第三方房地產開發商所開發物業提供的服務。

有關更多詳情，請見「與控股股東的關係」。

關連交易

根據上市規則，下列交易將於上市後構成本公司的持續關連交易。我們已申請並已獲聯交所豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的若干規定。

交易性質	已尋求的豁免	截至十二月三十一日 止年度的建議年度上限		
		二零二零年	二零二一年	二零二二年
商標許可	不適用	零	零	零
推廣服務	豁免遵守公告規定	人民幣 36.0百萬元	人民幣 66.6百萬元	人民幣 108.3百萬元
物業管理及相關服務	豁免遵守公告、 通函及獨立股東 批准規定	人民幣 983.0百萬元	人民幣 1,237百萬元	人民幣 1,510百萬元
車位經紀服務	豁免遵守公告、 通函及獨立股東 批准規定	人民幣 210.0百萬元	人民幣 395.0百萬元	人民幣 592.0百萬元

董事認為，鑒於以上關連交易的費用將在公平磋商後按一般商業條款釐定，預期不會影響我們的整體營運獨立性。有關進一步資料，見本招股章程「關連交易」。

概 要

於往績記錄期間及之後的收購事項

就業務擴展而言，我們於往績記錄期間及之後收購七間附屬公司。下表載列該等收購事項的代價基準以及若干收購前事項及該等所收購附屬公司的預期財務及營運表現：

所收購附屬 公司名稱	佔所 收購權益 百分比	收購 總代價 (人民幣)	代價基準	截至收購日期 訂約管理每平方米 代價金額 (人民幣/平方米)	預期將收取的 每平方米物業 管理費每月均值 (人民幣/平方米)	緊接收購前 財政年度 的收入 (人民幣千元)	緊接收購前	參考收購前 淨利潤的 代價倍數
							財政年度 的除稅後 淨利潤 (人民幣千元)	
<i>於往績記錄期間的收購事項</i>								
海亮物業管理	100%	290,000,000	經參考海亮物業管理截至二零一八年十二月三十一日止年度的淨利潤及其截至轉讓日期的實繳資本後，其未來盈利能力及前景	17.4	1.7	285,036	19,216	12.5
泉州三遠	51%	2,550,000	於收購泉州三遠時，其實繳註冊資本	3.3	0.8	22,296	4,273	1.2
廣州粵泰	100%	110,000,000	廣州粵泰截至二零一八年十二月三十一日的資產淨值及廣州粵泰截至二零一八年十二月三十一日止年度的淨利潤	28.2	2.1	108,171	10,415	10.6
福晟生活服務	51%	零(假設負債淨額為人民幣93.3百萬元，相當於福晟生活服務負債淨額的51%)	福晟生活服務的資產淨值	12.2	2.6	204,502	10,233	17.9

概 要

所收購附屬 公司名稱	佔所 收購權益 百分比	收購 總代價 (人民幣)	代價基準	截至收購日期 訂約管理每平方米 代價金額 (人民幣/平方米)	預期將收取的 每平方米物業 管理費每月均值 (人民幣/平方米)	緊接收購前		參考收購前 淨利潤的 代價倍數
						緊接收購前 財政年度 的收入 (人民幣千元)	財政年度 的除稅後 淨利潤 (人民幣千元)	
成都信誼	67%	74,370,000	成都信誼截至二零一九年十二月三十一日的資產淨值及成都信誼截至二零一九年十二月三十一日止年度的淨利潤	48.3	1.7	93,854	11,968	9.3
於往績記錄期間後的收購事項								
北京冠城	100%	130,000,000	北京冠城於二零一九年的淨利潤及其於轉讓時的註冊資本	27.7	2.7	117,223	7,875	14.0
浙大新宇	51%	614,699,900	浙大新宇截至二零一九年十二月三十一日止年度的淨利潤及浙大新宇截至二零二零年四月三十日的資產淨值	91.5	2.8	914,925	59,483	14.0

有關收購海亮物業管理、福晟生活服務、北京冠城及浙大新宇的詳情，請見「歷史、重組及企業架構—重大收購」、「歷史、重組及企業架構—於往績記錄期間後的收購事項」及「豁免嚴格遵守上市規則—於往績記錄期間後收購的股權」。

我們的客戶及供應商

我們擁有龐大、持續增長及忠實的客戶群，主要包括業主、住戶及房地產開發商。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及截至二零二零年六月三十日，我們的物業管理服務分別覆蓋合共約155,200戶、254,700戶、418,800戶及508,100戶家庭，而我們的物業管理服務協議保留率(即於期末生效的物業管理服務協議數量除以同一期間既存的物業管理服務協議數量)分別為100.0%、97.9%、98.9%及99.0%。同期，向五大客戶銷售所得收入分別佔總收入約25.7%、29.6%、27.7%及30.7%，而向單一最大客戶(關連人士世茂集團)銷售所得收入分別佔總收入約22.8%、27.5%、25.7%及24.0%。我們主要供應商包括(i)提供保安、清潔、綠化及園藝以及公共區域設施維修保養服務的分包商；(ii)提供住戶服務的供應商；及(iii)我們向其購買停車位的房地產開發商。於二零一七年、二

概 要

零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，向五大供應商作出的採購額分別佔總採購額約17.6%、10.9%、39.3%及26.3%。於二零一八年至二零一九年，我們向五大供應商的採購額增加，主要由於我們在二零一九年收購海亮物業管理而開始購買及出售停車位，以及向關聯方購買停車位。同期，向單一最大供應商作出的採購額分別佔總採購額約6.4%、2.6%、21.5%及18.9%。除世茂集團以外，我們於往績記錄期間的五大供應商均為獨立第三方。世茂集團於二零一九年就我們的家裝服務向我們提供若干營銷及推廣服務並成為我們於二零一九年的五大供應商之一。世茂集團於往績記錄期間亦為我們的單一最大客戶。見「業務－客戶」及「業務－供應商」。

財務資料概要

下表載列我們於往績記錄期間的財務資料概要，並應與本招股章程附錄一內的綜合財務資料(包括隨附附註)及本招股章程「財務資料」所載資料一併閱讀。下文所呈列我們的過往業績未必可作為任何未來期間可能預期的業績的指標。

綜合全面收入報表概要

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比
總收入										
	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比
	(未經審核)									
	(人民幣千元，百分比除外)									
收入.....	1,042,528	100.0	1,329,323	100.0	2,489,086	100.0	845,377	100.0	1,564,636	100.0
銷售成本.....	(755,627)	(72.5)	(939,033)	(70.6)	(1,651,005)	(66.3)	(563,046)	(66.6)	(1,032,841)	(66.0)
毛利.....	286,901	27.5	390,290	29.4	838,081	33.7	282,331	33.4	531,795	34.0
經營利潤.....	140,232	13.5	186,018	14.0	521,157	20.9	143,836	17.0	314,145	20.1
除所得稅前利潤.....	145,878	14.0	195,187	14.7	506,051	20.3	145,375	17.2	303,629	19.4
年度/期間利潤.....	108,781	10.4	146,196	11.0	384,531	15.4	108,882	12.9	254,671	16.3
應佔利潤：										
－本公司股權擁有人.....	108,781	10.4	146,196	11.0	384,531	15.4	108,882	12.9	245,420	15.7
－非控制性權益.....	-	-	-	-	-	-	-	-	9,251	0.6

社區增值服務收入由二零一八年的人民幣94.7百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣648.6百萬元，並由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣

概 要

118.4百萬元大幅增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣417.3百萬元，主要由於(i)停車位銷售相關服務收入大幅增長，主要受我們於往績記錄期間提供停車位銷售相關服務的物業數量及協助銷售的停車位數目大增所帶動；(ii)社區資產管理服務收入大幅增長，受我們於往績記錄期間的在管物業數量大增所帶動；(iii)我們在二零一九年向家居服務供應商推出營銷及推廣服務，令家裝服務收入增加；及(iv)我們在二零一九年首次推出智慧社區解決方案的收入增加，並從二零一九年下半年開始快速增長。毛利率由二零一七年的27.5%上升至二零一九年的33.7%，主要由於社區增值服務收入貢獻佔總收入的百分比由二零一七年的6.0%上升至二零一九年的26.0%，有關服務通常較其他服務產生較高毛利率，是由於社區增值服務所需人手少於物業管理服務及非業主增值服務。毛利率增加亦歸因於物業管理服務盈利能力提高。毛利率由截至二零一九年六月三十日止六個月的33.4%輕微上升至截至二零二零年六月三十日止六個月的34.0%，主要由於社區增值服務收入貢獻佔總收入的百分比增加，有關服務通常較其他服務產生較高毛利率。有關更多詳情，見「財務資料—綜合全面收入報表若干項目說明—毛利及毛利率」。

綜合財務狀況表概要

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 六月三十日
	(人民幣千元)			
非流動資產.....	48,188	56,171	444,495	756,755
流動資產.....	2,073,378	3,138,749	3,130,436	3,266,619
流動負債.....	1,214,928	1,724,463	3,315,162	2,707,579
流動資產淨值/(負債)淨額.....	858,450	1,414,286	(184,726)	559,040
非流動負債.....	505,323	222,946	25,974	37,308
非控制性權益.....	-	-	-	(44,612)
總權益.....	401,315	1,247,511	233,795	1,278,487

我們於截至二零一九年十二月三十一日的資產淨值為人民幣233.8百萬元。資產淨值於截至二零一九年十二月三十一日大幅減少主要由於重組產生的視作分派人民幣840.0百萬元及應付股息人民幣559.2百萬元所致。

概 要

流動負債淨額及營運資金的充足性

截至二零一九年十二月三十一日，我們的流動負債淨額為人民幣184.7百萬元。截至二零一九年十二月三十一日，我們錄得流動負債淨額，主要由於因重組而應付關聯方收購代價人民幣840.0百萬元及應付股息人民幣559.2百萬元，導致流動負債大幅增加。我們截至二零二零年六月三十日錄得流動資產淨值人民幣559.0百萬元，主要由於收取首次公開發售前投資所得款項人民幣864.5百萬元令現金及現金等價物增加，帶動流動資產增加。我們預期透過(i)全球發售所得款項淨額；及(ii)我們的業務營運所產生資金改善流動資產淨值狀況。請見「財務資料—流動資產淨值或負債淨額」及「財務資料—流動資金及資本資源—現金流量」。

綜合現金流量資料表概要

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	(未經審核)				
	(人民幣千元)				
除所得稅前利潤	145,878	195,187	506,051	145,375	303,629
營運資金變動前的經營現金流量	16,660	4,300	35,646	9,129	53,889
營運資金變動前總調整	117,627	140,162	27,985	(55,520)	75,481
已收銀行存款利息	5,734	9,412	4,366	1,838	2,626
已付所得稅	(17,780)	(22,765)	(36,992)	(19,988)	(20,114)
經營業務活動所得現金淨額	268,119	326,296	537,056	80,834	415,511
投資活動所得/(所用)現金淨額	216,549	(1,118,393)	627,976	39,064	696,430
融資活動(所用)/所得現金淨額	(333,714)	732,890	(853,155)	(252,994)	(201,675)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	150,954	(59,207)	311,877	(133,096)	910,266
財政年/期初現金及現金等價物	445,967	596,921	537,714	537,714	849,591
外匯匯率變動影響	-	-	-	-	(6,276)
期末現金及現金等價物	<u>596,921</u>	<u>537,714</u>	<u>849,591</u>	<u>404,618</u>	<u>1,753,581</u>

概 要

於二零一八年，投資活動所用現金淨額為人民幣1,118.4百萬元，主要反映向關聯方償還現金墊款人民幣1,549.8百萬元，部分被償還關聯方墊款人民幣374.4百萬元及就向關聯方提供的貸款已收利息人民幣69.0百萬元所抵銷。見「財務資料—流動資金及資本資源—現金流量—投資活動所得／(所用)現金流量」。

於二零一八年，融資活動所得現金淨額為人民幣732.9百萬元，主要反映(i)擁有人的現金注資人民幣700.0百萬元；及(ii)關聯方現金墊款人民幣419.9百萬元，部分被(i)償還借貸人民幣286.0百萬元；及(ii)支付利息人民幣69.0百萬元所抵銷。見「財務資料—流動資金及資本資源—現金流量—融資活動(所用)／所得現金流量」。

主要財務比率

	截至十二月三十一日／截止該日止年度			截至 二零二零年 六月三十日／ 截至該日止 六個月
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	
流動比率.....	1.7	1.8	0.9	1.2
資產負債比率 ⁽¹⁾	107.2%	48.0%	不適用	不適用
總資產回報率.....	5.2%	5.5%	11.4%	13.4%
股本回報率.....	31.4%	17.7%	51.9%	67.4%

附註：

(1) 資產負債比率按債務淨額除以總權益計算。債務／(現金)淨額按債務總額減現金及現金等價物計算。就此項計算而言，債務總額包括借貸、租賃負債及關聯方現金墊款。

資產負債比率由截至二零一七年十二月三十一日的107.2%下降至截至二零一八年十二月三十一日的48.0%，主要由於償還借貸、來自世茂集團控股的注資及保留盈利增加。截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，資產負債比率並不適用，主要由於我們於截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日處於淨現金狀況。見「財務資料—主要財務比率概要—資產負債比率」。

有關上表所載主要財務比率的定義及分析，請見「財務資料—主要財務比率概要」。

首次公開發售前投資

我們已完成與紅杉資本中國基金及騰訊的首次公開發售前投資。有關進一步詳情，請見「歷史、重組及企業架構—首次公開發售前投資」。

所得款項用途

假設發售價為每股16.0港元(即本招股章程封面頁所載指示性發售價範圍的中位數)，經扣除有關全球發售的包銷佣金及其他估計開支後，我們估計將從全球發售獲得所得款項淨額5,449.9百萬港元。我們擬按下列用途及下文所載金額動用全球發售所得款項淨額。

- 約65%或3,542.5百萬港元將用於通過多種渠道繼續擴大業務規模，其中(i)約55%或2,997.5百萬港元將用於收購或投資其他物業管理公司或與其合作；及(ii)約10%或545.0百萬港元將用於建立及推出城市管理服務。截至招股章程日期，我們尚未就全球發售所得款項淨額用途物色或落實任何收購目標；
- 約15%或817.5百萬港元將用於增加用戶和資產為核心的增值服務種類，其中(i)約10%或545.0百萬港元將用於升級智慧社區解決方案；及(ii)約5%或272.5百萬港元將用於提供更多增值服務。就以用戶為核心的增值服務而言，我們擬(i)以世集品牌經營圖書館、社區醫療保健相關服務場所及康樂中心等社區空間；及(ii)開展托育、早教、小學學段的相關教育服務。就圍繞「資產」開展的增值服務而言，我們有意(i)引進及擴充服務，例如維修保養舊設備或專業設備；及(ii)引入優家品牌旗下服務，以幫助業主管理其物業的銷售及出租；
- 約5%或272.5百萬港元將用於升級信息技術系統及智慧技術，其中(i)約2%或109.0百萬港元將用作升級企業資源計劃系統；(ii)約2%或109.0百萬港元將用作優化數據中台及大數據分析平台；及(iii)約1%或54.5百萬港元將用作升級茂家移動應用程式；
- 約5%或272.5百萬港元將用於吸納及培養人才。我們計劃為僱員提供更多有關業務營運的培訓以及進一步加強薪酬計劃；及
- 約10%或545.0百萬港元將用作營運資金及其他一般企業用途。由於我們進行快速內部擴張並增加服務供應及在管物業組合類型，因此預計對營運資金的需求會不斷增加。

有關更多詳情，請參見「未來計劃及所得款項用途」。

分拆的理由

世茂集團控股的董事會認為，分拆符合世茂集團控股及世茂集團控股股東的整體利益，理由如下：(i)讓世茂集團控股及其股東有機會另外在分拆業務的獨立平台變現本集團的投資價值；(ii)讓本集團將我們的身份建立為獨立上市集團，擁有獨立集資平台，及透過全球發售擴大投資者基礎；(iii)提升我們的企業形象，從而增強我們的能力，吸引戰略投資者進行投資並直接與我們組成戰略夥伴關係，其可為本集團締造協同效應；及(iv)使世茂集團控股及本集團能夠更專注各自業務的發展、策略規劃及優化資源分配。有關更多資料，請參閱本招股章程「歷史、重組及企業架構—分拆的理由」。

全球發售

本招股章程就作為全球發售一部分的香港公開發售及優先發售刊發。全球發售包括：(i)香港公開發售，如本招股章程「全球發售的架構—香港公開發售」所述提呈發售58,824,000股新股份(可予重新分配)供香港公眾人士認購；及(ii)國際發售，在美國境外地區依據S規例在離岸交易中發售及在美國境內依據美國證券法登記規定豁免按第144A條向合資格機構投資者發售合共529,412,000股股份(包括294,118,000股新股份及235,294,000股銷售股份，可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)。

國際發售項下初步提呈發售的529,412,000股發售股份中，58,823,000股發售股份可作為保證配額供合資格世茂集團控股股東根據優先發售認購。

假設超額配股權未獲行使，緊隨全球發售完成後，發售股份將佔本公司已發行股本約25.0%。

優先發售

為使合資格世茂集團控股股東可優先(僅就分配而言)參與全球發售，合資格世茂集團控股股東將獲邀申請優先發售中的合共58,823,000股預留股份作為保證配額，分別佔國際發售及全球發售項下可供認購發售股份約11.1%及10.0%。如本招股章程「全球發售的架構—香港公開發售—重新分配」所述，預留股份將自國際發售項下國際發售股份當中提呈發售且毋須重新分配。

概 要

發售的統計數據

下表中所有統計數據基於以下假設：(i)全球發售已完成及根據全球發售發行352,942,000股新股份；(ii)緊隨全球發售完成後2,352,942,000股股份已發行；及(iii)超額配股權未獲行使。

	基於指示性 發售價範圍的 下限每股股份 14.8 港元	基於指示性 發售價範圍的 上限每股股份 17.2 港元
股份市值.....	34,823.5 百萬港元	40,470.6 百萬港元
每股未經審核備考經調整綜合 有形資產淨值 ⁽¹⁾⁽²⁾	2.54 港元	2.89 港元

附註：

- (1) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值是於作出本招股章程「附錄二－未經審核備考財務資料」所述調整後及按緊隨全球發售完成後將發行2,352,942,000股股份的基準進行計算。
- (2) 未經審核備考經調整有形資產淨值並無計及本集團於二零二零年六月三十日後收購新宇集團。倘計及該收購事項，則每股未經審核備考經調整有形資產淨值將如下。

	截至二零二零年 六月三十日 本公司 擁有人應佔 經擴大集團 未經審核備考 有形資產淨值 (附註i)		截至二零二零年 六月三十日 本公司 擁有人應佔 經擴大集團 未經審核 備考經調整 有形資產淨值 (附註ii)		截至二零二零年 六月三十日 本公司擁有人應佔 經擴大集團每股未經審 核備考經調整有形 資產淨值(附註iii)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
按發售價每股						
14.8 港元計算.....	128,651	4,379,106	4,507,757		1.92	2.21
按發售價每股						
17.2 港元計算.....	128,651	5,092,912	5,221,563		2.22	2.56

附註：

- (i) 截至二零二零年六月三十日本公司擁有人應佔經擴大集團未經審核備考有形資產淨值是基於截至二零二零年六月三十日本公司擁有人應佔經擴大集團未經審核備考綜合資產淨值約人民幣1,123,483,000元，當中扣除本公司擁有人應佔無形資產備考公允價值調整人民幣633,995,000元及商譽人民幣360,837,000元後得出。
- (ii) 全球發售估計所得款項淨額按以指示性發售價每股14.8港元及17.2港元(即分別為指示性發售價範圍的下限及上限)發行352,942,000股新股份計算，當中扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支(不包括上市開支約人民幣15,605,000元，有關款項已於二零二零年六月三十日前在本集團的綜合全面收入報表入賬)，且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份或本公司根據一般授權可能授出及發行或購回的任何股份。

概 要

- (iii) 本公司擁有人應佔經擴大集團每股未經審核備考有形資產淨值於作出前段所述調整後，按假設資本化發行及全球發售已於二零二零年六月三十日完成而已發行2,352,942,000股股份計算，惟並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份或本公司根據一般授權可能授出及發行或購回的任何股份。

近期發展及無重大不利變動

截至最後可行日期，我們已擴充物業管理組合(包括在管物業及我們已訂約管理而尚未交付的物業)以涵蓋615項物業，合約總建築面積約為144.3百萬平方米。下表載列截至最後可行日期按開發商類型劃分的在管物業數量、合約物業數量、在管總建築面積及合約總建築面積。

	在管 物業數量	在管 建築面積 (千平方米)	合約 物業數量	合約 建築面積 (千平方米)
世茂集團 ⁽¹⁾	109	51,001	202	69,691
世茂集團的合營企業及聯營公司 ⁽²⁾ ..	18	4,296	87	17,826
獨立第三方房地產開發商 ⁽³⁾	266	46,492	326	56,808
總計	<u>393</u>	<u>101,789</u>	<u>615</u>	<u>144,325</u>

附註：

- (1) 指由世茂集團獨立開發的物業或由世茂集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業(世茂集團於該等物業持有控制性權益)。
- (2) 指由世茂集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業(世茂集團於該等物業並無持有控制性權益)。
- (3) 指由獨立第三方房地產開發商獨立開發的物業。

自二零二零年六月三十日及直至最後可行日期，我們已訂立108項新物業管理協議，其中82項協議歸因於收購北京冠城及浙大新宇，合約總值人民幣578.8百萬元，其中人民幣85.3百萬元與無固定期限的物業管理協議有關。

收購事項

於二零二零年七月十四日，我們訂立股權轉讓協議，據此，本公司同意收購北京一家物業管理公司北京冠城的全部股權，現金代價為人民幣130.0百萬元。截至最後可行日期，北京冠城的在管總建築面積為3.5百萬平方米。於二零二零年

八月五日，我們收購浙江省杭州市一家物業管理公司浙大新宇的51%股權，現金代價為人民幣614.7百萬元。截至最後可行日期，浙大新宇的在管總建築面積為8.9百萬平方米。見「豁免嚴格遵守上市規則—於往績記錄期間後建議收購的股權」。浙大新宇提供廣泛的生活管理服務，包括校園餐飲服務、住宿服務及商貿服務。該等服務與我們主要的物業管理服務大相逕庭，我們無法向閣下保證我們將能成功涉足生活管理服務或根本無法涉足該服務，而可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。見「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們透過收購擴展業務可能未必取得預期利益，進而導致商譽及無形資產出現減值以及投資虧損」。我們自獨立第三方收購上述目標，而收購代價根據目標於收購年度的公允市場價值、淨利潤及其他財務及營運數據，透過公平磋商釐定。收購事項的條款是基於一般商業條款。

截至最後可行日期，我們四項收購事項的未付代價合共為人民幣450.7百萬元，當中成都信誼佔人民幣7.4百萬元、北京冠城佔人民幣13.0百萬元及浙大新宇佔人民幣430.3百萬元。我們預期分期償付此筆人民幣450.7百萬元款項，最後一期將於二零二一年四月前支付。

新冠肺炎全球大流行

於二零一九年十二月，據報道，由新型冠狀病毒(即新冠肺炎)引起的呼吸系統疾病爆發，持續擴散到中國及全球各地。於二零二零年三月，世界衛生組織將新冠肺炎爆發定性為全球大流行。新冠肺炎全球大流行可能對中國民生及經濟造成不利影響，尤其是中國據報導確診及死亡人數最高的湖北省。截至二零二零年六月三十日，我們有六項在管物業位於湖北省。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，我們位於湖北省的物業產生的收入分別佔總收入的5.6%、5.1%、3.1%及2.7%。為應對新冠肺炎全球大流行，自二零二零年一月底開始，我們已於在管物業採取不同衛生預防措施。請參閱「業務—新冠肺炎全球大流行的影響—我們對新冠肺炎全球大流行的應對」。經計及當地政府派發的醫療及清潔物資後，我們預計於二零二零年一月一日至最後可行日期實施該等加強措施的額外成本將約為人民幣6.4百萬元。董事確認，(i)與該等加強措施相關的額外成本不會對本集團截至二零二零年止年度的財務狀況或經營業績造成重大影響；(ii)確認並無暫停營運或終止合約；及(iii)於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們的管理費收回率並無因新冠肺炎全球大流行而受到不利影響。即使是位於湖北省的物業，我們物業管理費的收回率於截至二零二零年六月三十日止六個月仍達致87.7%。我們因新冠肺炎全球大流行被迫減少或暫停大部分業務營運的可能性極低，而倘有關情況發生，根據以下假設，我們預計截至二零二零年六月三十日的現有財務資源(包括現金及現金結餘)及撥作一般業務營運及營運資金的10%全球發售所得款項將讓本集團自二零二零年

概 要

七月一日起可維持財務穩健至少2.8年。上述估計的主要假設包括：(i)我們並無從經營業務活動產生任何現金流量；(ii)預計將於上市後收取所得款項約545.0百萬港元(即撥作一般營運資金的10%全球發售所得款項)；(iii)我們並無進行任何收購；(iv)未來現金流出僅根據截至二零二零年六月三十日止六個月實際支出的年度金額計入營運、銷售及行政活動的必要開支；及(v)截至二零二零年六月三十日的現有應收貿易賬款將按歷史結算模式收回。

上述分析僅作說明用途，董事目前估計發生有關情況的可能性極低。新冠肺炎全球大流行的實際影響將取決於其隨後的發展，其對本集團的影響可能超出我們的控制範圍，不由我們預計及評估。

我們認為「業務－我們的業務策略」討論的擴張計劃屬可行，以及我們不太可能由於新冠肺炎全球大流行而改變本招股章程「未來計劃及所得款項用途」所披露全球發售所得款項淨額用途。然而，我們仍然面對新冠肺炎全球大流行引起的若干風險。有關詳情，請參閱「業務－新冠肺炎全球大流行的影響」及「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的業務運營或會受到新冠肺炎全球大流行影響」。

往績記錄期間後的財務狀況

根據未經審核管理賬目，於二零二零年七月，我們的收入較二零一九年七月有所增加，主要由於業務擴展所致。於二零二零年七月，我們的毛利率與二零一九年七月相比維持相對穩定。

於進行董事認為適當的充分盡職調查工作並經審慎周詳考慮後，董事確認，直至本招股章程日期，我們的財務或營業狀況自二零二零年六月三十日(即編製本公司最近期綜合經審核財務業績的日期)起並無重大不利變動，且自二零二零年六月三十日起，亦無事件將會對會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)所示資料造成重大影響。

風險因素

我們的業務受制於營運所涉及若干風險。我們相信以下是我們面臨的若干主要風險：(i)我們大部分收入來自我們就世茂集團開發的項目提供的物業管理服務；(ii)我們過往的業績未必代表未來前景的指標，且我們未必能按計劃達成未來增長；(iii)我們透過收購擴展業務可能未必取得預期利益，進而導致商譽及無形資產減值以及投資虧損；(iv)我們可能無法按計劃獲得新的物業管理服務協

概 要

議，或根本無法獲得物業管理服務協議；(v)我們可能無法重續物業管理服務協議，而進行中的服務協議可能於屆滿前遭到終止；及(vi)我們於往績記錄期間就若干按包幹制進行的物業管理服務協議產生虧損。見「風險因素」。

股息政策及可分派儲備

於往績記錄期間，本公司並無宣派或派付任何股息。未來股息宣派及派付(如有)將由董事會全權酌情決定，亦將取決於董事會認為相關的多項因素。董事會擬就截至二零二零年十二月三十一日止年度起，於相關股東大會建議派發不少於各財政年度所產生可供分派利潤30%的年度股息。派付股息的建議由董事會全權酌情決定，且於上市後，宣派任何年內末期股息須獲得股東批准。截至二零二零年六月三十日，本公司擁有人應佔保留盈利為人民幣424.1百萬元。

下表載列營運附屬公司於往績記錄期間所宣派的股息詳情。

由以下公司 宣派股息	向以下各方 派發股息	所宣派 股息金額 <small>(人民幣千元)</small>	宣派 股息日期	所派發 股息金額 <small>(人民幣千元)</small>	股息 派發日期	截至 二零二零年 六月三十日 尚未派發 股息金額 <small>(人民幣千元)</small>	派發方式
世茂天成...	上海世盈	559,247	二零一九年 十一月八日	559,247	二零二零年 二月二十六日	-	現金
上海潤尚...	世茂天成	42,522	二零一九年 十月十日	42,522	二零二零年 二月二十六日	-	現金
上海繁英...	世茂天成	12,640	二零一九年 十月十日	12,640	二零二零年 二月二十六日	-	現金
泉州三遠...	世茂天成	385	二零一九年 十月十日	-	-	385	-
泉州三遠...	何燕燕	2,364	二零一九年 十月十日	2,364	二零一九年 十二月三十一日	-	轉換為實繳 股本
泉州三遠...	何國英	2,956	二零一九年 十月十日	2,956	二零一九年 十二月三十一日	-	轉換為實繳 股本
泉州三遠...	王禾蓉	591	二零一九年 十月十日	591	二零一九年 十二月三十一日	-	轉換為實繳 股本
綏芬河世福.	迅起	10,310	二零二零年 一月三十一日	-	-	10,310	-
牡丹江茂居.	上海容承	720	二零二零年 一月三十一日	720	二零二零年 三月十一日	-	現金
迅起.....	Class Font Limited	9,744	二零二零年 二月二十八日	9,744	二零二零年 三月三十日	-	現金

概 要

本公司確認，其附屬公司已宣派但未派付的股息將於上市前派發。

上市開支

我們的全球發售上市開支總額(包括包銷佣金)估計約為人民幣259.0百萬元(基於指示性發售價範圍中位數並假設超額配股權未獲行使)，其中約人民幣170.7百萬元及人民幣88.3百萬元將分別由本集團及售股股東承擔。於我們承擔的人民幣170.7百萬元中，(i)約人民幣15.6百萬元已自截至二零二零年六月三十日止六個月的綜合全面收入報表扣除；(ii)約人民幣18.0百萬元將自截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合全面收入報表扣除；及(iii)約人民幣137.1百萬元預期將於上市後入賬列作自權益扣除。預期上市開支款項佔全球發售所得款項總額約3.5%。與籌備上市相關的專業費用及／或其他開支為現時估計，僅供參考，待確認實際數額會根據審核及當時變量與假設的變動進行調整。董事預期，上市開支不會對截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務表現造成不利影響。

釋 義

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義。若干其他詞彙在本招股章程「技術詞彙表」詳述。

「申請表格」	指	有關香港公開發售的 白色 申請表格、 黃色 申請表格及 綠色 申請表格，或(視乎文義所指)其中任何一種申請表格，及有關優先發售的 藍色 申請表格；
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於二零二零年十月十四日採納的組織章程細則，將於上市日期生效，經不時修訂，其概要載於本招股章程附錄三；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義；
「保證配額」	指	合資格世茂集團控股股東根據優先發售按保證基準申請預留股份的配額，根據在記錄日期下午四時三十分彼等各自於世茂集團控股的股權而釐定；
「可供認購預留股份」	指	具有本招股章程「全球發售的架構—優先發售—預留股份申請的分配基準」所賦予的涵義；
「北京冠城」	指	北京冠城酒店物業有限公司，於一九九八年九月二十二日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「Best Cosmos」	指	Best Cosmos Limited，於二零一九年十一月十八日在英屬維爾京群島註冊成立的英屬維爾京群島商業有限公司，由世茂集團控股全資擁有，及為控股股東之一；
「 藍色 申請表格」	指	由合資格世茂集團控股股東所使用的優先發售申請表格，以根據優先發售認購預留股份；
「董事會」	指	本公司董事會；

釋 義

「環渤海經濟圈」	指	就本招股章程而言，指中國境內涵蓋北京市、天津市、內蒙古自治區、河北省、遼寧省及山東省在內的地區；
「營業日」	指	香港銀行一般開放予公眾辦理一般銀行業務的日子，並非星期六、星期日或香港公眾假期；
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島；
「複合年增長率」	指	複合年增長率；
「資本化發行」	指	本公司股份溢價賬若干進賬金額撥充資本後發行股份，於本招股章程「附錄四－法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－3.股東於二零二零年十月十四日通過的書面決議案」提述；
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統；
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士；
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士；
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或公司；
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算有關中央結算系統不時生效的運作程序規則，載有關於中央結算系統運作及功能的慣例、程序及行政規定；
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人；
「中西部地區」	指	就本招股章程而言，指中國境內涵蓋重慶市、河南省、湖北省、湖南省、甘肅省、寧夏、江西省、青海省、陝西省及四川省在內的地區；

釋 義

「成都信誼」	指	成都信誼物業有限公司(前稱成都信誼物業股份有限公司)，於二零零零年十二月十四日在中國成立的有限公司，由世茂天成及三名獨立第三方(除其於當中的權益外)分別擁有67%及33%權益；
「中國」	指	中華人民共和國，而就本招股章程而言及僅供地理參考之用，除文義另有所指外，本招股章程描述的「中國」並不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「中指院」	指	中國指數研究院，我們的獨立行業顧問；
「緊密聯繫人」	指	具上市規則所賦予該詞的涵義；
「公司法」	指	開曼群島公司法(二零二零年修訂本)，經不時修訂、綜合或補充；
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第622章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	公司(清盤及雜項條文)條例(香港法例第32章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「本公司」	指	世茂服務控股有限公司，於二零一九年十二月三日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，指許先生、Best Cosmos、世茂集團控股、Gemfair、海外投資及世盈財經有限公司；
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義；

釋 義

「新冠肺炎」	指	於二零一九年十二月首次呈報被認定為造成呼吸道疾病爆發的冠狀病毒；
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督及規管中國全國證券市場的監管機構；
「彌償保證契約」	指	世茂集團控股以本公司(為我們本身及我們各附屬公司)為受益人所簽立日期為二零二零年十月十六日的彌償保證契約，更多詳情載於本招股章程附錄四「D.其他資料-1.稅項及其他彌償保證」；
「不競爭契約」	指	世茂集團控股及許先生以本公司(為我們本身及我們各附屬公司)為受益人所簽立日期為二零二零年十月十六日的不競爭契約，更多詳情載於本招股章程「與控股股東的關係-不競爭契約」；
「董事」	指	本公司董事；
「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；
「交易所參與者」	指	下列人士：(a)根據上市規則可於或透過聯交所進行交易者；及(b)其名稱於聯交所存置的名單、股東名冊或名冊列為可於或透過聯交所進行交易的人士；
「福晟生活服務」	指	福晟生活服務集團有限公司，於二零一八年七月二十七日在中國成立的有限公司，為本公司間接附屬公司，由世茂天成及兩名獨立第三方(除其於當中的權益外)分別擁有51%及49%權益；
「福州世茂天成」	指	世茂天成(福州)城市服務有限公司，於二零二零年九月十日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；

釋 義

「Gemfair」	指	Gemfair Investments Limited，於二零零二年八月八日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由許先生全資擁有及為控股股東之一；
「中央結算系統一般規則」	指	不時生效的中央結算系統一般規則；
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售(包括優先發售)；
「綠色申請表格」	指	由本公司指定的網上白表服務供應商填寫的申請表格；
「本集團」、「我們」、「我們的」	指	本公司及其附屬公司，或就文義所指，於本公司成為其現有附屬公司的控股公司之前的期間而言，指猶如本公司當時附屬公司的該等附屬公司；
「廣州粵泰」	指	廣州市粵泰物業服務有限公司，於一九九九年六月二日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「海亮物業管理」	指	海亮物業管理有限公司，於二零一四年七月七日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「網上白表」	指	通過網上白表服務供應商指定網站 www.hkeipo.hk 或 IPO App 遞交網上申請，申請以申請人本身名義發行的香港發售股份；
「網上白表服務供應商」	指	指定網站 www.hkeipo.hk 或 IPO App 所訂明由本公司指定的網上白表服務供應商；
「網上藍表」	指	透過網上藍表指定網站 www.hkeipo.hk 遞交網上申請，申請以合資格世茂集團控股股東本身名義發行的預留股份；
「網上藍表服務供應商」	指	指定網站 www.hkeipo.hk 所訂明由本公司指定的網上藍表服務供應商；

釋 義

「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒布的香港財務報告準則，此統稱包括香港會計準則及相關詮釋；
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司；
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司；
「港元」或「港仙」	指	分別指香港法定貨幣港元及港仙；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「香港發售股份」	指	本公司於香港公開發售初步提呈以供認購的58,824,000股新股份(可予重新分配)，於本招股章程「全球發售的架構」載述；
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所述條款及條件，以發售價提呈香港發售股份供香港公眾人士認購；
「香港股份過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司；
「香港包銷商」	指	本招股章程「包銷－香港包銷商」列明的香港公開發售包銷商；
「香港包銷協議」	指	由本公司、保證股東、中國國際金融香港證券有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司、高盛(亞洲)有限責任公司、香港上海滙豐銀行有限公司與香港包銷商就香港公開發售所訂立日期為二零二零年十月十九日的包銷協議，於本招股章程「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售」進一步載述；

釋 義

「湖北世茂雲瑞」	指	湖北世茂雲瑞物業管理有限公司，於二零二零年九月一日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；由上海茂嘉及獨立第三方(除其於當中的權益外)分別擁有51%及49%權益；
「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，與本公司或其關連人士(定義見上市規則)並無關連的人士或公司及其各自的最終實益擁有人；
「國際發售股份」	指	待重新分配的本公司及售股股東分別根據國際發售初步提呈以供按發售價認購的294,118,000股新股份及235,294,000股銷售股份(為免生疑問，包括優先發售的58,823,000股預留股份)連同(如相關)根據超額配股權獲行使而本公司可予發行及售股股東可予出售的任何額外股份(可根據本招股章程「全球發售的架構」所述予以調整)；
「國際發售」	指	按發售價提呈國際發售股份，根據S規例以離岸交易方式於美國境外進行，或依據美國證券法第144A條或任何其他可得登記豁免於美國境內僅提呈予合資格機構買方，於本招股章程「全球發售的架構」進一步載述(為免生疑問，根據國際發售初步提呈的國際發售股份中，預留股份可供合資格世茂集團控股股東根據優先發售認購)；
「國際包銷商」	指	由獨家全球協調人牽頭的一組國際包銷商，預期將訂立國際包銷協議以包銷國際發售；

釋 義

「國際包銷協議」	指	預期將由(其中包括)本公司、保證股東、售股股東、購股權授予人、聯席全球協調人及國際包銷商於定價日或前後就國際發售訂立的包銷協議，於本招股章程「包銷－包銷安排及開支－國際發售」進一步載述；
「IPO App」	指	網上白表服務手機應用程式，可通過於App Store或Google Play搜尋「IPO App」下載或於 www.hkeipo.hk/IPOApp 或 www.tricorglobal.com/IPOApp 下載；
「聯席賬簿管理人」	指	名列本招股章程「董事及參與全球發售的各方」的聯席賬簿管理人；
「聯席全球協調人」	指	名列本招股章程「董事及參與全球發售的各方」的聯席全球協調人；
「聯席牽頭經辦人」	指	名列本招股章程「董事及參與全球發售的各方」的聯席牽頭經辦人；
「聯席保薦人」	指	上市的聯席保薦人，即中國國際金融香港證券有限公司及摩根士丹利亞洲有限公司(按英文字母順序排列)；
「最後可行日期」	指	二零二零年十月十二日，即本招股章程於刊發前就確定所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市」	指	股份於聯交所上市；
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會；
「上市日期」	指	預期為二零二零年十月三十日或前後的日期，股份於該日首次在聯交所買賣；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改；

釋 義

「併購規定」	指	《關於外國投資者併購境內企業的規定》，由國務院國有資產監督管理委員會、商務部、稅務總局、國家市監總局、中國證監會及外匯局於二零零六年八月八日聯合頒布並由商務部於二零零九年六月二十二日重新頒布；
「主板」	指	由聯交所營運的證券交易所(期權市場除外)，其獨立於聯交所GEM，並與其並行營運；
「大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司的經修訂及經重述組織章程大綱，於二零二零年十月十四日採納，將於上市後生效，經不時修訂、補充或以其他方式修改，其概要載於本招股章程附錄三；
「綿陽世茂天成」	指	綿陽世茂天成物業服務有限責任公司，於二零一九年七月二十四日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「閩侯世茂天成」	指	閩侯縣世茂天成物業服務有限公司，於二零一八年十二月六日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「財政部」	指	中華人民共和國財政部；
「商務部」	指	中華人民共和國商務部或其前身中華人民共和國對外貿易經濟合作部；
「住房城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房與城鄉建設部；
「許先生」	指	許榮茂先生，為最終控股股東；
「牡丹江斐夏」	指	牡丹江斐夏管理服務有限公司，於二零一九年十月二十五日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；

釋 義

「牡丹江茂居」	指	牡丹江茂居家居用品有限公司，於二零一八年四月十七日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「南京海峽」	指	南京海峽物業管理有限公司，於二零一一年十月十一日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會；
「新股份」	指	本公司根據全球發售提呈以供認購的股份；
「非合資格世茂集團控股股東」	指	於記錄日期名列世茂集團控股股東名冊且於該名冊內所示地址為位於任何特定地區的世茂集團控股股東，以及當時世茂集團控股另行得悉居住於任何特定地區的任何世茂集團控股股東或實益世茂集團控股股東；
「發售價」	指	認購及提呈發售發售股份所按照的每股發售股份的最終發售價(不包括1.0%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費)，將按本招股章程「全球發售的架構」進一步闡述的方式釐定；
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份；
「購股權授予人」	指	Best Cosmos；
「購股權股份」	指	根據行使超額配股權出售或發行的股份(包括本公司將予發行最多52,941,000股額外股份及購股權授予人將予出售最多35,294,000股額外股份)；
「銳純」	指	銳純物業服務有限公司，於二零一九年四月十八日在香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；

釋 義

「超額配股權」	指	預期由本公司及購股權授予人授予國際包銷商的選擇權，可由聯席全球協調人(為彼等本身及代表國際包銷商)根據國際包銷協議行使，據此，購股權授予人可獲要求按發售價出售最多合共35,294,000股額外股份，而本公司可獲要求按發售價配發及發行最多合共52,941,000股額外新股份，以補足國際發售的超額分配(如有)，其進一步詳情於本招股章程「全球發售的架構」載述；
「海外投資」	指	海外投資集團國際有限公司，於二零零一年七月二十六日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由許先生全資擁有，及為控股股東之一；
「人行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行；
「人大」	指	中國的立法機構，包括全國人民代表大會及所有地方人民代表大會(包括省級、市級及其他地區或地方人民代表大會)，如文義另有所指，指其中任何一個大會；
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府分支機關(包括省級、市級及其他地區或地方政府實體)及其下設機構或(視乎文義所指)其中任何一方；
「中國法律顧問」	指	通商律師事務所，我們有關中國法律的法律顧問；
「首次公開發售前投資」	指	首次公開發售前投資者對本公司進行的首次公開發售前投資，其詳情載於「歷史、重組及企業架構」一節；
「首次公開發售前投資者」	指	SCC Growth V 2020-B, L.P.、SCC Growth IV Holdco A, Ltd.及意像架構投資(香港)有限公司；

釋 義

「優先發售」	指	根據本招股章程及藍色申請表格所述條款及條件並在其規限下，按發售價向合資格世茂集團控股股東優先發售的58,823,000股股份(相當於根據全球發售初步發售的發售股份約10.0%)，作為保證配額，該等股份於國際發售項下提呈發售的國際發售股份中分配，有關詳情於本招股章程「全球發售的架構－優先發售」進一步闡述；
「定價日」	指	釐定發售價的日期，預期為二零二零年十月二十三日或前後或聯席全球協調人(為彼等本身及代表香港包銷商)與本公司(為我們本身及代表售股股東)可能協定的較後時間，惟無論如何不遲於二零二零年十月二十七日；
「招股章程」	指	就香港公開發售刊發的本招股章程；
「省份」	指	包括中國省份、中央政府直接管轄直轄市及省級自治區；
「合資格機構買方」	指	合資格機構買方(定義見第144A條)；
「合資格世茂集團 控股股東」	指	截至記錄日期下午四時三十分名列世茂集團控股股東名冊的世茂集團控股股東，非合資格世茂集團控股股東除外；

釋 義

「泉州三遠」	指	泉州世茂三遠物業服務有限公司(前稱泉州市三遠物業管理有限公司)，於二零零三年六月二十六日在中國成立的有限公司，為本公司間接附屬公司，由世茂天成及三名獨立第三方(除其於當中的權益外)分別擁有51%及49%權益；
「記錄日期」	指	二零二零年十月十九日，即就確定合資格世茂集團控股股東對預留股份的保證配額的記錄日期；
「S規例」	指	美國證券法S規例；
「《物業管理條例》(2018年修正)」	指	《物業管理條例》(2018年修正)，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「重組」	指	本集團為籌備上市進行的重組，其詳情載於本招股章程「歷史、重組及企業架構」；
「預留股份」	指	本公司根據優先發售按發售價按發售價向合資格世茂集團控股股東提呈發售的58,823,000股股份，作為保證配額，其按本招股章程「全球發售的架構」所述自國際發售股份中分配；
「第144A條」	指	美國證券法第144A條；
「外匯局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局；
「銷售股份」	指	售股股東根據全球發售(不包括根據超額配股權)按發售價提呈銷售的股份；
「國家市監總局」	指	中華人民共和國國家市場監督管理總局，前稱中華人民共和國國家工商行政管理總局；

釋 義

「稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「售股股東」	指	Best Cosmos
「紅杉資本中國基金」	指	就本招股章程而言，指SCC Growth V 2020-B, L.P.及SCC Growth IV Holdco A, Ltd. (各自為獨立第三方)的統稱；
「A系列優先股」	指	本公司法定股本中每股面值0.01港元的A系列優先股，其中於最後可行日期已發行10,000股A系列優先股，各附有權利、優先權、特權及限制，有關詳情載於「歷史、重組及企業架構」一節；
「A系列優先股購買協議」	指	由(其中包括)本公司、其若干附屬公司、Best Cosmos、世茂集團控股及首次公開發售前投資者所訂立日期為二零二零年四月三十日的A系列優先股購買協議；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「上海奧聆」	指	上海奧聆企業管理有限公司，於二零一九年六月十七日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「上海繁英」	指	上海繁英環境工程有限公司(前稱上海繁英園林綠化工程有限公司)，於二零一四年十二月三十日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「上海光核」	指	上海光核教育科技有限公司，於二零一九年四月九日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；

釋 義

「上海卉觀」	指	上海卉觀園林景觀工程有限公司，於二零一一年五月六日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「上海嘉樞」	指	上海嘉樞企業管理有限公司，於二零一九年七月十七日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「上海茂嘉」	指	上海茂嘉物業服務有限公司，於二零二零年八月三日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「上海茂聲」	指	上海茂聲智能科技有限公司，於二零一九年十二月三十日在中國成立的有限公司，為本公司間接附屬公司，由世茂物聯網及一名獨立第三方(除其於當中的權益外)分別擁有51%及49%權益；
「上海茂怡」	指	上海茂怡管理諮詢有限公司(前稱上海茂怡酒店管理有限公司)，於二零一四年三月十九日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「上海潤尚」	指	上海潤尚房地產經紀有限公司，於二零一二年八月九日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「上海世貝」	指	上海世貝智能化工程有限公司，於二零一四年十二月三十日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「上海世濱」	指	上海世濱電子商務有限公司，於二零一四年十二月二十四日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；

釋 義

「上海世集匯」	指	上海世集匯企業管理有限公司(前稱上海世集匯商業管理有限公司)，於二零二零年三月十八日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「上海世茂」	指	上海世茂股份有限公司，於一九九二年七月一日在中國成立的有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600823)，並為世茂集團控股的非全資附屬公司；
「上海世茂集團」	指	上海世茂及其附屬公司；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，將以港元買賣並於主板上市；
「股東」	指	股份持有人；
「世茂集團」	指	世茂集團控股及其附屬公司，就本招股章程而言及除非文義另有所指，不包括本集團；
「世茂集團控股」	指	世茂集團控股有限公司(前稱世茂房地產控股有限公司，股份代號：813)，於二零零四年十月二十九日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市，為控股股東之一；
「世茂集團控股股份」	指	世茂集團控股股本中每股面值0.1港元的普通股；
「世茂集團控股股東」	指	世茂集團控股股份持有人；
「世茂美凱龍」	指	上海世茂美凱龍家居科技有限公司(前稱上海天茆建設工程有限公司)，於二零一七年四月十四日在中國成立的有限公司及本公司的間接附屬公司，由上海嘉樞及一名獨立第三方(除其於當中的權益外)分別擁有51%及49%權益；

釋 義

「Shimao Services BVI」	指	Shimao Services (BVI) Limited，於二零一九年十二月四日在英屬維爾京群島註冊成立的英屬維爾京群島商業有限公司，為本公司直接全資附屬公司；
「世茂天成」	指	世茂天成物業服務集團有限公司(前稱上海世茂南京物業服務有限公司、上海世茂物業服務有限公司、上海世茂第一太平物業服務有限公司及上海世茂第一太平物業管理有限公司)，於二零零五年九月十六日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「世茂物聯網」	指	上海世茂物聯網科技有限公司，於二零一八年十二月二十九日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「華南地區」	指	就本招股章程而言，指中國境內涵蓋福建省、廣東省、海南省及廣西省在內的地區；
「特定地區」	指	位於香港境外的司法權區，經考慮根據該等司法權區的適用法律或相關監管機關或證券交易所的規定，世茂集團控股及本公司認為，排除登記地址位於該等司法權區或世茂集團控股以其他方式所知悉為該等司法權區居民的世茂集團控股股東參與優先發售實屬必要或權宜；
「分拆」	指	股份以全球發售(包括優先發售)方式於主板進行的獨立上市；
「平方米」	指	平方米計量單位；
「穩定價格操作人」	指	摩根士丹利亞洲有限公司；
「國務院」	指	中華人民共和國國務院；

釋 義

「借股協議」	指	預期將由穩定價格操作人(或其聯屬人士)與Best Cosmos所訂立的借股協議，據此，穩定價格操作人(或其聯屬人士)可借用最多88,235,000股股份以補足國際發售中的任何超額分配；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義；
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義；
「綏芬河世福」	指	綏芬河世福家居用品有限公司，於二零一八年十二月十日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「迅起」	指	迅起有限公司，於二零一七年五月十六日在香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「蘇州翀天」	指	蘇州翀天智能化工程有限公司，於二零二零年四月三日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「收購守則」	指	證監會頒布的公司收購、合併及股份回購守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「騰訊」	指	騰訊控股有限公司(股份代號：700，聯交所主板上市的公司)及／或其附屬公司(視情況而定)，為一名獨立第三方；
「往績記錄期間」	指	包括截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月的期間；
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商；
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議；
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、屬地及受其司法管轄的所有地區；

釋 義

「美元」	指	美國法定貨幣美元；
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經不時修訂及補充或以其他方式修改)以及據此頒布的規則及法規；
「增值稅」	指	中國增值稅；
「保證股東」	指	許先生、Gemfair、世茂集團控股及Best Cosmos；
「溫州世茂」	指	溫州世茂物業服務有限公司，於二零一九年十一月二十七日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「白色申請表格」	指	供要求香港發售股份以申請人本身名義發行的公眾人士使用的香港發售股份申請表格；
「香河萬通」	指	香河萬通物業服務有限公司，於二零一一年七月二十七日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「宣城世茂天成」	指	宣城世茂天成物業服務有限公司，於二零一九年十月十七日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「長三角地區」	指	就本招股章程而言，指中國境內涵蓋上海市、安徽省、江蘇省及浙江省在內的地區；
「黃色申請表格」	指	供要求將香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士使用的香港發售股份申請表格；

釋 義

「浙大新宇」	指	浙江浙大新宇物業集團有限公司(前稱浙江浙大新宇集團有限公司及浙江大學新宇物業發展有限公司)，於二零零零年一月二十一日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期，由世茂天成、浙江翔宇及一名獨立第三方(其於當中的權益除外)分別擁有26%、40%及34%權益；
「浙江翔宇」	指	浙江翔宇投資有限公司，於二零零九年五月十五日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期，由世茂天成及21名獨立第三方與一名其他獨立第三方(其於當中的權益除外)分別擁有62.5%及合共37.5%權益。

除文中另有所指外，本招股章程提述的「二零一七年」、「二零一八年」及「二零一九年」均指截至該年十二月三十一日止的財政年度。

本招股章程所載若干金額及百分比數字已作四捨五入調整。因此，若干表格內顯示的合計數字可能並非其上列數字的算術總和。

為方便參考，招股章程已列入中國法律及法規、政府部門、機構、自然人或其他實體(包括我們若干附屬公司)的中文及英文名稱，如有任何歧義，概以中文版本為準。官方中文名稱的英文翻譯僅供識別。

技術詞彙表

於本招股章程內，除文義另有所指外，所採用若干有關本集團及我們業務的詞彙的解釋及定義具有以下所載涵義。該等詞彙及其涵義未必與業內標準定義或該等詞彙的用法一致。

「資產擔保證券」	指	資產擔保證券；
「人工智能」	指	機器展示的智能；
「物業管理費每月均值」	指	期內上月物業管理服務所得收入除以截至同期末的收費建築面積；
「雲計算」	指	可按要求向電腦及其他設備提供共享電腦處理資源及數據的一種網絡計算方法；
「酬金制」	指	我們物業管理業務的收入模式，據此，我們的物業管理費收入僅包含業主或房地產開發商應付管理費總額的指定百分比，而其餘的管理費將用於向其他服務供應商購買物業服務；
「公共區域」	指	住宅物業的公共區域，通常包括停車位、游泳池、廣告牌及會所；
「合約建築面積」	指	本集團根據經營物業管理服務協議所管理或將管理的建築面積，包括在管建築面積及未交付建築面積；
「建築面積」	指	建築面積；
「在管建築面積」	指	本集團根據經營物業管理服務協議所管理的建築面積；
「網格化管理」	指	我們將在管物業劃分成數個網格的機制，並評估各個網格的財務經營業績及客戶的滿意度，以便更好地監督業務營運及激勵我們的僱員；

技術詞彙表

「內部市場化」	指	我們用於鼓勵網格與本集團之間建立半合約關係的一套政策，目的在於加強問責制及競爭；
「物聯網」	指	物理設備、工具、建築及其他物件的網絡，嵌有可使該等物件收集及交換數據的電子產品、軟件、傳感器及網絡連接；
「包幹制」	指	我們物業管理業務的收入模式，據此，我們每月對所有單位(無論出售與否)按建築面積收取預定的物業管理價格，即我們的團隊及分包商提供的所有物業管理服務的全包費用。根據包幹制，業主及房地產開發商將負責每月分別就已售及未售單位支付管理費；
「茂YUE島」	指	我們提供社區教育服務的品牌；
「More+平台」	指	我們向第三方家居服務供應商提供營銷及推廣服務的平台；
「新一線城市」	指	根據中指院的資料，截至二零一九年十二月三十一日，如《第一財經日報》所指包括成都、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；
「住宅社區」或 「住宅物業」	指	屬純住宅物業或含住宅單位及非住宅性質配套設施(如商業或辦公單位)的混合用途物業但不包括純商業物業的物業；
「收費建築面積」	指	我們收取物業管理費的在管建築面積部分，等於我們的在管建築面積(不包括公共設施、訪客停車位及游泳池等公共區域的建築面積)；

技術詞彙表

「世集」	指	我們擬根據社區增值服務經營的一組線下社區空間；
「一線城市」	指	根據中指院的資料，截至二零一九年十二月三十一日，如《第一財經日報》所指包括北京市、上海市、深圳市及廣州市；
「二線城市」	指	根據中指院的資料，截至二零一九年十二月三十一日，如《第一財經日報》所指包括無錫、佛山、合肥、大連、福州、廈門、哈爾濱、濟南、溫州、南寧、長春、泉州、石家莊、貴陽、南昌、金華、常州、南通、嘉興、太原、徐州、惠州、珠海、中山、台州、煙台、蘭州、紹興、海口及揚州；
「三線及四線城市」	指	根據中指院的資料，截至二零一九年十二月三十一日，如《第一財經日報》所指包括中國一線城市、新一線城市及二線城市以外的城市；
「物業服務百強企業」	指	由中指院根據若干關鍵指標(包括有關公司上一個年度的管理規模、營運表現、服務質量、增長潛力及社會責任)單獨或與其他機構共同發布的中國物業管理公司按綜合實力計的年度排名。於二零一五年、二零一六年、二零一七年、二零一八年及二零一九年涵蓋的公司數目分別為210間、200間、200間、220間及244間。於二零一五年、二零一六年、二零一七年、二零一八年及二零一九年的公司數目超過100間，因為有眾多擁有相同或非常近似分數的公司分為相同排名。

前 瞻 性 陳 述

我們於本招股章程載有前瞻性陳述。並非過往事實的陳述屬前瞻性陳述，包括有關我們對未來的意向、信念、期望或預測的陳述。

我們於本招股章程載有前瞻性陳述，該等陳述與我們對未來事件及狀況的意向、信念、期望或預測有關，而有關事件或狀況未必會發生。雖然該等陳述由董事經審慎周詳考慮後根據我們相信在當時屬公平合理的基準及假設作出，但仍涉及已知或未知風險、不明朗因素及其他因素，可能會導致我們的實際業績、表現或成就與前瞻性陳述中所列或所指的任何未來業績、表現或成就出現重大差異。部分風險載於本招股章程「風險因素」及其他章節。在某些情況下，閣下可透過「旨在」、「預測」、「相信」、「繼續」、「可」、「預期」、「有意」、「或會」、「可能」、「計劃」、「潛在」、「預計」、「預料」、「建議」、「尋求」、「應」、「將會」、「會」等字眼或類似表述或其否定形式識別前瞻性陳述。該等前瞻性陳述包括(但不限於)有關下列各項的陳述：

- 與我們的業務及業務計劃所有方面相關的中國中央及地方政府法律、規則及法規以及相關政府機關規則、法規及政策的任何變動；
- 我們的業務及營運策略以及我們實施此類策略的能力；
- 我們控制及減少成本的能力；
- 我們認定及整合合適收購目標的能力；
- 中國物業管理行業的預期增長及變化；
- 我們與業務夥伴或客戶維持穩固關係的能力；
- 我們未來的業務發展、經營業績及財務狀況；
- 中國物業管理行業的未來競爭環境；
- 確定我們股份的公允價值；
- 我們的股息政策；
- 資本市場的發展；

前瞻性陳述

- 匯率波動及限制；及
- 本招股章程「風險因素」所識別的風險。

本招股章程亦包含市場數據及基於多項假設作出的預測。該等市場未必按市場數據所推測的比率增長，亦可能完全並無增長。倘市場未能按推測比率增長，或會對我們的業務及股份市價造成重大不利影響。此外，由於中國經濟及物業管理行業急速變動的性質使然，有關市場增長前景或未來狀況的預測或估計受重大不明朗因素影響。倘市場數據相關的任何假設證實不正確，實際結果或會有別於按照該等假設作出的預測。閣下不應過度依賴該等前瞻性陳述。

我們不保證本招股章程內前瞻性陳述所述的交易及事件將如所述般發生，亦可能根本不會發生。受多項因素(包括但不限於本招股章程「風險因素」所載的風險及不明朗因素)影響，實際結果或會與前瞻性陳述所載資料出現重大差異。閣下應閱讀本招股章程全文，並明白未來的實際業績或會與我們所預期者出現重大差異。本招股章程所作的前瞻性陳述僅與截至作出該等陳述之日或(倘從第三方研究或報告獲得)有關研究或報告日期的事件有關。由於我們在瞬息萬變的環境中經營業務，可能不時出現新風險及不明朗因素，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，即使我們的情況可能已經改變，我們並無責任更新任何前瞻性陳述以反映作出陳述當日後的事件或情況。

風險因素

投資我們的發售股份涉及多種風險。在決定購買發售股份前，閣下應仔細考慮以下風險相關資料以及本招股章程所載其他資料，包括我們的綜合財務報表及相關附註。閣下應特別注意，我們中國附屬公司身處的法律及監管環境在某些方面與其他國家有重大差別。若確實出現或發生下文所述的任何情況或事件，則我們的業務、經營業績、財務狀況及前景將可能受到影響。在任何上述情況下，我們的股份市價均可能下跌，而閣下可能會損失全部或部分投資。

我們認為業務涉及若干風險及不明朗因素，其中部分超出我們的控制範圍。我們將該等風險及不明朗因素分類為(i)與我們業務及行業有關的風險；(ii)與在中國進行業務有關的風險；及(iii)與全球發售及分拆有關的風險。我們目前尚未知曉或當前認為不重大的其他風險及不明朗因素可能演變為重大，亦可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。

與我們業務及行業有關的風險

我們大部分收入來自我們就世茂集團開發的物業提供的物業管理服務。

我們大部分的物業管理服務協議與管理由世茂集團開發的物業有關。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，向該等物業提供物業管理服務所得收入分別佔物業管理服務所得收入約88.8%、89.9%、83.9%及67.0%。然而，我們並不對世茂集團的管理策略或影響其業務營運的宏觀經濟因素擁有控制權。我們無法向閣下保證，世茂集團將繼續委聘我們擔任其物業管理服務供應商，或未來就其所開發的任何物業挑選物業管理服務供應商時會優先考慮我們，特別是由於物業管理服務供應商須經過招標程序進行委聘。倘世茂集團蒙受不利變動而對其物業開發業務造成重大影響，則我們可能會失去商機。概不保證我們將能自其他來源獲取物業管理服務協議，及時或按有利條款彌補差額。我們亦不保證將以任何工作成功多元化發展客戶群。此外，概不保證與世茂集團訂立的所有物業管理服務協議將於屆滿時獲成功重續。倘發生任何該等事件，則我們的經營業績、財務狀況及增長前景可能受到重大不利影響。

我們過往的業績未必代表未來前景的指標，且我們未必能按計劃達成未來增長。

自成立以來，我們一直尋求透過內部增長、收購其他物業管理公司及於該等公司進行戰略投資以擴充業務。例如，於二零一九年，我們收購海亮物業管理，

風險因素

其於中國安徽省及其他12個省份擁有在管物業，分別新增在管建築面積及合約建築面積14.8百萬平方米及16.7百萬平方米至我們截至二零一九年十二月三十一日的物業管理組合中。於二零一九年，我們亦收購福建省物業管理公司泉州三遠的51%股權，分別新增在管建築面積及合約建築面積1.3百萬平方米及1.5百萬平方米至我們截至二零一九年十二月三十一日的組合中。於二零二零年一月，我們收購廣州粵泰的全部股權，分別新增在管建築面積及合約建築面積3.8百萬平方米及3.9百萬平方米至我們截至二零二零年六月三十日的物業管理組合中。於二零二零年三月，我們收購福晟生活服務的51%股權，分別新增在管建築面積及合約建築面積10.7百萬平方米及15.0百萬平方米至我們截至二零二零年六月三十日的物業管理組合中。於二零二零年六月，我們收購成都信誼的67%股權，分別新增在管建築面積及合約建築面積2.3百萬平方米及2.3百萬平方米至我們截至二零二零年六月三十日的物業管理組合中。

我們計劃繼續增加在現有及新市場的在管總建築面積及物業數量(包括由世茂集團、其合營企業或聯營公司及由獨立第三方房地產開發商所開發的物業)。請參閱「業務—我們的業務策略—通過多種渠道繼續擴大業務規模」。然而，我們的擴張計劃基於對市場前景的評估。我們無法向閣下保證評估將屬準確或我們能按計劃發展業務。我們的擴張計劃可能受到多項因素影響，其中大部分超出我們控制範圍。有關因素包括：

- 中國整體經濟狀況的變動，特別是房地產市場；
- 中國可支配個人收入的變動；
- 政府法規變動；
- 物業管理及增值服務的供求變動；
- 我們內部產生充足流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓能幹僱員的能力；
- 我們挑選合適分包商及供應商並與其合作的能力；
- 我們了解物業的房地產開發商、業主及住戶需求的能力；
- 我們適應我們並無過往經驗的新市場的能力，尤其是我們能否適應該等市場的行政、監管及稅務環境；
- 我們在新市場借助品牌知名度而勝出競爭的能力，尤其是與該等市場的現有參與者(可能比我們擁有多人脈、資源及經驗)競爭時；及

風險因素

- 我們加強行政、技術、營運及財務根基的能力。

我們無法向閣下保證將實現未來增長或將能有效地管理未來增長。倘我們未能成功達成未來增長，則我們的業務營運、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們透過收購擴展業務可能未必取得預期利益，進而導致商譽及無形資產出現減值以及投資虧損。

於二零一九年，我們收購海亮物業管理的全部股權，及收購泉州三遠的控制性權益。截至二零二零年六月三十日止六個月，我們收購廣州粵泰的全部股權，收購福晟生活服務的51%股權及收購成都信誼的67%股權。自二零二零年六月三十日起及直至最後可行日期，我們進行各項其他收購。例如，於二零二零年七月二十一日，我們收購北京冠城的全部股權。於二零二零年八月五日，我們收購浙大新宇的51%股權。見「業務—物業管理服務—在管物業組合」。我們可能收購或投資其他公司以擴大業務規模。我們自該等新業務產生利潤及現金流量的能力取決於我們整合現有業務的能力，其可能受到各種不受我們控制的因素的影響，例如有關業務營運的複雜程度及規模、管理若干物業類型及若干業務類型的經驗有限、新市場營運風險、不熟悉企業文化、未能留住主要人員，以及伴隨收購及投資產生的額外隱藏成本及將該等新業務整合至我們的業務中。倘我們未能成功整合及管理新業務，則我們未必能按收購或投資前的原定計劃擴展。特別是，浙大新宇的其中一項主要業務為餐飲服務。原材料(如食物配料)成本的任何上漲均可能導致其利潤率及經營業績下滑。天氣、供求及經濟狀況波動可能對其主要食材及配料的成本、供應及質量造成不利影響。倘浙大新宇無法以商業上合理的價格獲得所需數量的優質配料，其提供菜品(其業務要素)的能力可能受到不利影響。倘其所用配料的成本日後增加，而其無法將有關成本增加轉嫁予客戶，則其經營利潤可能會減少。此外，浙大新宇提供廣泛的生活管理服務，包括校園餐飲服務、住宿服務及商貿服務。該等服務與我們主要的物業管理服務大相逕庭，我們無法向閣下保證我們將能成功涉足生活管理服務或根本無法涉足該服務，而可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

此外，我們可能須承擔收購目標過往不合規的責任。例如，於往績記錄期間，浙大新宇未能全面遵守社會保險及住房公積金的相關法律及法規。此外，其外勞勞工佔其僱員總數的百分比已超出限額，多出589人。相關中國機關可能要求浙

風險因素

大新宇減少外判勞工的百分比，而倘浙大新宇未能將該百分比減少至符合所訂範圍內，可能施加處罰約人民幣3.0百萬元至人民幣5.9百萬元。儘管浙大新宇的收購協議規定浙大新宇的原股東負責有關上述不合規事宜的任何罰款或缺額，惟我們無法保證原股東會履行其責任，我們最終亦不會負責支付該等罰款或金額而令我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

從財務角度，倘我們無法有效整合及管理新業務，我們可能產生商譽減值或投資公允價值虧損。在進行收購被收購方(如海亮物業管理、泉州三遠、廣州粵泰、福晟生活服務、成都信誼、香河萬通、北京冠城及浙大新宇)控制性權益的收購事項時，我們按被收購方於收購日期的公允價值與我們同意轉讓的代價之間的差額確認商譽。倘被收購方的估計可收回金額其後降至低於其賬面值，則我們確認商譽減值。因此，倘我們未能整合及管理所收購業務，其未來現金產生能力可能會受到不利影響，繼而導致潛在商譽減值，對我們的經營業務及財務狀況造成重大不利影響。

就我們持有控制性權益的非全資收購目標(如泉州三遠、福晟生活服務、世茂美凱龍、成都信誼及浙大新宇)而言，我們初步按成本確認投資。倘投資對象的表現不如投資前預期，其可能對我們的經營業務及財務狀況造成重大不利影響。

我們進行商譽減值測試所依據的主要假設可能並不準確，我們或會就截至二零二零年十二月三十一日的商譽確認重大減值。

截至二零二零年六月三十日，商譽人民幣352.1百萬元已分配至泉州三遠、海亮物業管理、香河萬通、廣州粵泰、福晟生活服務及成都信誼。除成都信誼外，管理層對收購該等附屬公司產生的商譽進行減值評估。我們於被收購方的估計可收回金額降至低於其賬面值時確認商譽減值。根據獨立估值師評估該等附屬公司運營的物業管理業務的可收回金額，截至二零二零年六月三十日，其可收回金額均分別超過其賬面值。因此，我們確定毋須就截至二零二零年六月三十日的商譽計提減值撥備。

然而，可收回金額是根據使用價值計算法確定，而估計使用價值需要我們對現金產生單位的預期未來現金流量進行估算及選擇合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。該等因素及我們將該等因素應用於商譽減值測試時存在固有不确定性。因此，我們無法向閣下保證，我們進行商譽減值測試的現金流量預測所依據的每項主要假設均屬準確。有關主要假設的詳情，請見「財務資料—重大會計政策、會計估計及判斷—商譽」。此外，我們無法保證將來商譽並無減值。

風險因素

倘我們未能整合及管理所收購業務，其未來現金產生能力可能會受到不利影響，繼而導致潛在商譽減值。

此外，我們並未就收購成都信誼(已於二零二零年六月完成)進行商譽減值測試。隨後對成都信誼進行的商譽減值測試可能顯示其估計可收回金額遠低於其賬面值。在這情況下，我們或會於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認重大商譽減值。

同時，假設截至二零二零年六月三十日已完成收購北京冠城及浙大新宇，商譽人民幣77.3百萬元及人民幣360.8百萬元將會分配予上述公司，或會令我們截至二零二零年十二月三十一日的無形資產及商譽大幅增加。然而，如果隨後對北京冠城及浙大新宇進行的商譽減值測試顯示其中一項或兩項估計可收回金額遠低於賬面值，我們或會於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認重大商譽減值，可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們未來的收購不一定會成功。

我們計劃繼續評估機會，以收購其他物業管理公司及與我們現有業務互相補充的其他業務，並將該等公司的業務整合到我們的業務。然而，我們無法向閣下保證將能物色到合適機遇。即使我們成功物色合適機會，仍可能無法及時按有利於我們或我們接受的條款完成收購，甚至根本無法完成收購。倘無法確定合適收購目標或完成收購，則可能對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。此外，收購使我們面臨我們從未遇過的業務風險。例如，我們收購浙大新宇後，開始提供生活管理服務，包括校園餐飲服務、住宿服務及商貿服務。該等服務與我們主要的物業管理服務大相逕庭，我們無法向閣下保證我們將能成功涉足生活管理服務或根本無法涉足該服務，而可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

完成收購亦涉及不明朗因素及風險，包括但不限於：

- 潛在的持續財務責任及不可預見或隱藏負債；
- 無法將我們的業務模式或標準化業務流程應用於收購目標；
- 未能達成擬定目標、獲利或實現提高收入機會；及
- 分散資源及管理層注意力。

我們計劃將全球發售籌得的部分所得款項淨額用來尋求戰略收購及投資機會，並進一步發展戰略聯盟及擴大我們的物業組合。截至招股章程日期，我們尚

風險因素

未就全球發售所得款項淨額用途物色或落實任何收購目標。請參閱「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」。倘我們未能物色合適的收購機會，或日後的收購交易因超出我們控制範圍的其他原因而未能完成，所得款項淨額或不會得到有效利用，且我們未必能透過收購擴大業務規模。

我們可能無法按計劃獲得新的物業管理服務協議，或根本無法獲得物業管理服務協議。

於往績記錄期間，我們一般透過參與投標獲得前期物業管理服務協議，於投標過程中，房地產開發商評估多間物業管理公司並從中進行甄選。挑選物業管理公司時取決於多項因素，包括但不限於物業管理公司的服務質量、定價水平及經營歷史等。多項超出我們控制範圍的因素可能窒礙我們的工作，有關因素可能包括(其中包括)整體經濟狀況變動、不斷演變的政府法規以及物業管理業內供求動向。我們無法向閣下保證將來能按計劃以可接受條款獲得新的物業管理服務協議，或根本無法獲得有關協議。

我們通常在房地產開發的較後階段與房地產開發商訂立前期物業管理服務協議。我們無法向閣下保證，我們將能夠在向世茂集團或其他開發商取得有關前期物業管理服務協議方面維持高中標率。此外，該等合同屬過渡性質，促進房地產開發商將物業的法定及實際控制權轉讓至業主。前期物業管理服務協議通常透過業主大會選聘另一物業管理服務供應商及業委會與新選聘物業管理服務供應商訂立的物業管理服務協議生效時屆滿。我們無法保證，業委會將留聘我們提供服務，而不委聘競爭對手取代我們。客戶按服務質量及成本挑擇物業管理公司，而我們無法向閣下保證，我們將能夠一直按有利條款在服務質量與成本之間取得平衡，令客戶滿意。

我們就以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產的公允價值變動及信貸風險，面臨有關風險。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，我們以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產分別為零、零、零及人民幣69.9百萬元，主要包括理財產品，其公允價值可能於有關期間因有關資產添置或出售而有所變動，而期內收益或虧損於損益確認。於同日，我們以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產分別為零、零、零及人民幣0.4百萬元。倘以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值有任何減少，我們的淨利潤可能受到不利影響。此外，我們無法向閣下保證，我們將能於以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產因金融機構未有履行付款責任而到期時進行贖回。此外，我們或會錄得來自以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產的公允價值虧損。凡發生上述事件，均可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

風險因素

我們可能無法重續物業管理服務協議，而進行中的服務協議可能於屆滿前遭到終止。

我們通常與房地產開發商及一般在現有物業管理服務協議屆滿時有權更換物業管理公司的業委會訂立物業管理服務協議。我們無法保證，房地產開發商及業委會將於現有協議屆滿時與我們重續協議，並繼續委聘我們。我們亦無法保證，進行中的服務協議將不會於屆滿前因任何理由而遭到終止。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，物業管理服務協議的保留率分別約為100%、97.9%、98.9%及99.0%。概不保證我們將能物色其他商機，並按有利條款訂立其他物業管理服務協議，或根本無法訂立物業管理服務協議。倘我們無法重續目前物業管理服務協議，或倘我們於協議屆滿前因任何理由而遭到終止或解聘，則我們未必能獲得新客戶彌補業務損失，繼而可能對我們的品牌形象、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們於往績記錄期間就若干按包幹制進行的物業管理服務協議產生虧損。

我們絕大部分的收入來自按包幹制進行的物業管理服務，於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，分別佔物業管理服務收入的99.6%、99.7%、99.8%及99.8%。按照包幹制，我們以預先釐定的每月每平方米固定價格收取物業管理費(即就所提供物業管理服務的全包費用)。當所產生成本及開支總額超逾我們收取的物業管理費用時，我們承擔差額，且不可於協議期間向房地產開發商、業主或住戶收取額外費用。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，根據我們的未經審核管理賬目，我們分別就14項、19項、28項、11項及22項在管物業分別產生虧損人民幣19.6百萬元、人民幣36.0百萬元、人民幣33.2百萬元、人民幣6.4百萬元及人民幣16.7百萬元。該等虧損主要由於(i)我們管理已久的若干物業多年來並無調整定價；及(ii)我們為若干高端物業及位於偏遠地區的物業指派額外人手確保服務質量。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，根據我們的未經審核管理賬目，來自該等虧損物業的物業管理服務收入分別約為人民幣77.5百萬元、人民幣145.4百萬元、人民幣133.4百萬元、人民幣38.5百萬元及人民幣64.1百萬元，分別佔相同期間物業管理服務收入的7.4%、10.9%、5.5%、4.6%及7.8%。為避免產生虧損，我們可於重續服務協議時提高費率，或透過一系列節省成本措施控制成本及開支。我們須就中國若干城市的物業管理費遵守定價指導。於該等城市，相關定價指引或會限制我們調高費率的能力，或會對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。有關更多詳情，見「監管概覽—對物業管理服務的法律監管—物業管理企業的收費」。我們無法保證我們將成功提高費率，亦無法保證節省成本措施可達致計劃結果，而可能對我們的經營業務及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

我們可能遇上勞工及分包成本上漲。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，我們的員工成本分別佔總銷售成本的60.8%、64.7%、51.1%及44.8%。同期，我們的分包成本分別佔總銷售成本的24.1%、22.4%、25.8%及26.7%。物業管理行業屬勞動密集型行業。因此，我們必須控制及降低勞工及分包成本，從而維持及提升利潤率。我們因多項因素而面臨來自勞工及分包成本上漲的壓力，包括但不限於：

- *最低工資上調*。近年來，我們營運所在地區的最低工資大幅上升，直接影響勞工成本以及我們支付予第三方分包商的費用。
- *人手增加*。隨著我們擴展業務，物業管理員工、銷售與營銷員工及行政人員總數將持續增長。我們亦需留住並持續招聘合資格僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求，此舉將進一步增加員工總數。這方面的人手增加亦會使其他相關成本(如與培訓、社會保險基金及住房公積金供款以及質量監控措施相關的成本)上升。
- *延遲實施管理數字化、服務專業化、流程標準化及運營自動化*。我們對特定物業開展物業管理服務與對該物業實施任何管理數字化、服務專業化、流程標準化及運營自動化措施以降低勞工成本之間存在時間偏差。我們執行該等措施前，減輕勞工成本上升所造成影響的能力有限。

我們無法向閣下保證將能控制成本或提高效率。倘我們未能達成此目標，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們於往績記錄期間向世茂集團或其合營企業及聯營公司的物業收取的物業管理費均值高於向獨立第三方房地產開發商開發的物業收取的費用均值，倘我們減少對上述公司的依賴，我們的盈利能力可能會下降。

以往，我們向世茂集團以及世茂集團的合營企業及聯營公司開發的住宅物業收取的物業管理費均值高於向獨立第三方房地產開發商開發的住宅物業收取的費用均值。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，就世茂集團開發的住宅物業而言，我們的每平方米物業管理費每月均值分別為人民幣2.3元、人民幣2.4元、人民幣2.4元及人民幣2.4元；就世茂集團的合營企業及聯營公司開發的住宅物業而言，每平方米物業管理費每月均值分別為人民幣2.4元、人民幣2.5元、人民幣2.5元及人民幣2.6元；而於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，就獨立

風險因素

第三方房地產開發商開發的住宅物業而言，我們的每平方米物業管理費每月均值分別為人民幣2.5元、人民幣1.8元、人民幣1.5元及人民幣1.6元。於二零一九年，獨立第三方所開發住宅物業每平方米物業管理費每月均值相對較低，主要由於我們在二零一九年收購海亮物業管理，其主要向位於三線及以下城市的住宅物業提供物業管理服務，該等地區的物業管理費均值通常較低。

我們計劃繼續與世茂集團以及其合營企業及聯營公司合作的同時，亦計劃加倍努力獲得獨立第三方房地產開發商開發的物業的新委聘項目。例如，於二零一九年，我們收購海亮物業管理的全部股權以及泉州三遠的51%股權，令獨立第三方開發商開發的物業所佔的百分比(按在管建築面積計)由截至二零一八年十二月三十一日的0.8%攀升至截至二零一九年十二月三十一日的25.5%。獨立第三方開發商開發物業所佔的百分比(按在管建築面積計)因我們於截至二零二零年六月三十日止六個月進行的收購事項而進一步上升至截至二零二零年六月三十日止六個月的37.9%，主要包括收購廣州粵泰、福晟生活服務及成都信誼。由於我們繼續透過與獨立第三方房地產開發商發掘機會，以及增加獨立第三方開發商開發物業的物業管理服務收入的所佔百分比以擴大業務營運。倘收購目標的在管物業位於較低能級城市及／或並無盈利，我們的經營業績在盈利能力方面可能受到重大不利影響。

世茂集團控股如日後於我們的股權減少，可能不再為控股股東。

世茂集團控股為控股股東之一，透過其全資附屬公司Best Cosmos持有我們的權益。世茂集團控股及Best Cosmos為首次公開發售前投資者提供若干利潤保證。我們無法向閣下保證，我們截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合淨利潤及經審核綜合收入將等於或高於保證金額，而倘保證金額未獲達成，首次公開發售前投資者將有權要求世茂集團控股及Best Cosmos以股份形式作出補償。在本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合淨利潤及綜合收入與截至二零一九年十二月三十一日止年度維持一致，並計及浙大新宇二零一九年備考業績，且兩名首次公開發售前投資者均選擇股份形式補償的情況下，有關世茂集團控股於我們的股權受到的潛在影響，請見「歷史、重組及企業架構—首次公開發售前投資—2.特別權利」。於該情況下，世茂集團控股將透過Best Cosmos繼續擔任控股股東，並將繼續持有本公司不少於50%權益。於該情況下轉讓補償股份後，首次公開發售前投資者均不會持有本公司30%或以上權益。

然而，世茂集團控股如於我們的股權因包括但不限於下列多項原因而減少，其可能不再為控股股東：(i)世茂集團控股由於戰略轉移而決定減少於本公司的投資；(ii)其他投資者的加入攤薄世茂集團的股權；及(iii)倘本集團截至二零二一

風險因素

年十二月三十一日止年度的綜合淨利潤及綜合收入低於「歷史、重組及企業架構—首次公開發售前投資—2.特別權利」所載假設情況採用的水平，致使作出股份補償後，世茂集團控股及Best Cosmos持有本公司股權少於50%，甚至不再擔任控股股東。倘世茂集團控股不再為控股股東，其利益可能不再與我們的利益緊密相連。於往績記錄期間，與世茂集團的密切業務合作有助我們穩固市場地位及擴張全國業務。然而，倘世茂集團控股不再為控股股東，我們無法向閣下保證繼續能夠利用世茂集團的增長及擴張，或繼續藉助世茂集團的商業資源，這可能對我們的業務前景、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

部分社區增值服務於近期推出，歷史尚短。

智慧社區解決方案及家裝服務等部分社區增值服務於近期推出，歷史尚短。我們在競爭激烈市場中經營該等業務的經驗有限。我們目前並預期繼續遇上有關新業務時常經歷的風險及困難，而該等風險及困難可能在瞬息萬變的市場中帶來更嚴峻的考驗。部分風險可能影響我們以下各項能力：

- 留住客戶及合資格僱員；
- 維持與戰略夥伴穩定合作以提供若干業務，例如家裝服務；
- 維持對發展以及經營成本及開支的有效控制；
- 培養及維持內部人員、系統、控制及流程以遵守適用於相應行業的廣泛監管要求；
- 應對相關行業高度競爭的市況；及
- 應對監管環境的變化。

倘我們未能實現以上任何一項，可能會削弱我們提供新引入的社區增值服務及計劃推出的其他新服務組合的能力，進而對我們的業務及前景、財務狀況、經營業績及現金流量產生不利影響。

我們擴展社區增值服務範圍的計劃不一定會成功。

我們計劃向若干在管住宅物業的業主及住戶提供額外的社區增值服務，例如房產銷售及出租協助服務、家居服務、訂票服務及經營社區醫療保健服務。請參閱「業務—我們的業務策略—通過多種渠道繼續擴大業務規模」及「業務—我

風險因素

們的業務策略—增加用戶和資產為核心的增值服務種類」。我們的擴張計劃基於我們對市場前景以及客戶需求及偏好的評估。我們無法向閣下保證評估將屬準確或我們能按計劃擴展。

我們現時毋須取得許可證或證書以進行及經營茂YUE島旗下的社區教育服務。然而，當我們擴大茂YUE島品牌下的教育服務範圍，可能須根據適用法律及法規取得備存多項批准、牌照及許可證，並達成登記及備案的規定。例如，我們可能需要自部分地方政府當局取得民辦學校辦學許可證。倘我們無法適時取得任何所需許可證或證書或重續任何有關許可證或證書，則我們可能被處以罰款、暫停不合規業務、就學生或其他相關人士遭受任何經濟虧損支付賠償，繼而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，部分社區增值服務僅可由具有相關培訓或牌照的專業人員提供。我們未必能吸引及留聘充足合資格從業員或員工，以按計劃擴展服務。由於服務範圍受實際地點所限，我們可能需要在提供相關社區服務的各個住宅社區配置專業人員，導致勞工成本增加。此外，我們無法向閣下保證，將有充足的消費者對我們在住宅社區所提供的該等服務有興趣，或我們亦未必能適時調整服務，照顧客戶需要。因此，無法保證我們將能從任何該等服務中獲利。

此外，由於我們先前於提供該等服務方面的經驗有限，因此我們無法保證可獲得相關的管理專業知識、招聘充足的專業人員，並及時適應監管環境。任何相關延誤均可能對我們的擴張計劃產生重大不利影響，進而對我們的經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

我們的業務運營或會受到新冠肺炎全球大流行影響。

於二零一九年十二月，據報道，由新型冠狀病毒引起的呼吸系統疾病(即新冠肺炎)爆發，持續擴散到中國及全球各地。於二零二零年三月，世界衛生組織將新冠肺炎爆發定性為全球大流行。病毒在世界各地的急速擴散對全球金融市場造成劇烈波動，包括多次觸發美國及其他多個國家股票市場的「熔斷機制」。截至最後可行日期，病毒於中國境內擴散，並蔓延至全球200多個國家和地區。

新冠肺炎全球大流行已對並將繼續對中國及其他受影響國家的經濟及社會狀況產生長期不利影響，其可能對中國物業管理行業產生間接影響，並對我們的業務營運產生不利影響。例如，為遵守於新冠肺炎全球大流行爆發期間當地政府有關社區管理的規定，我們委派額外人員進行在管物業訪客管理並產生額外成本。此外，我們預計非業主增值服務所得收入可能由於新冠肺炎全球大流行爆發

風險因素

期間關閉案場及樣板房而減少。我們無法確定中國及全球將何時控制新冠肺炎全球大流行，亦無法預測新冠肺炎全球大流行是否將對我們的業務運營產生長期影響。倘我們無法有效營運業務及按計劃實施策略，則我們可能無法如預期使業務增長並產生收入，進而可能對業務營運、財務狀況及前景造成重大不利影響。請參閱「業務－新冠肺炎全球大流行的影響」。

我們未必能向客戶收回物業管理費，並可能因此產生應收賬款減值虧損。

我們向客戶(尤其是在入住率相對較低的社區)收取物業管理費時可能會遇到困難。我們無法向閣下保證我們收取逾期物業管理費的措施將會奏效或能使我們提高未來收繳率。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，我們的物業管理費收繳率(根據我們期內實際收取的物業管理費總額除以我們於同期內有權收取的物業管理費總額計算)分別為96.5%、95.3%、94.7%及85.3%。截至二零二零年六月三十日止六個月，我們的物業管理費收繳率與過往年度相比較低，原因為業主傾向於年內或年末一次或分期多次支付有關費用。因此，整體來說，我們的物業管理費收繳率於每年上半年較低，臨近年末會持續上升。

我們就應收貿易賬款計提的虧損撥備由截至二零一七年十二月三十一日的人民幣33.3百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣35.5百萬元及截至二零一九年十二月三十一日的人民幣41.3百萬元，並進一步增加至截至二零二零年六月三十日的人民幣52.6百萬元。虧損撥備穩定增加主要由於我們的收入及業務量每年增加所致。我們釐定就應收貿易賬款計提的虧損撥備時會作出估計及相關假設。然而，如獲知新資料，可能需對該等估計或假設作出調整。請參閱「財務資料－重大會計政策、會計估計及判斷－應收貿易賬款及其他應收賬款」。倘實際可收回程度低於預期，或我們過往的應收貿易賬款減值虧損因有任何新資料而變得不足，我們或需增加應收貿易賬款減值撥備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務面臨第三方支付處理相關風險。

我們接受各種支付方式，包括通過微信支付及支付寶等第三方線上支付平台付款、通過國內銀行發行的信用卡及借記卡在線付款。對於信用卡及借記卡等若干支付方式，我們需支付交換費及其他費用，該等費用可能隨時間增加，並增加我們的經營成本及降低我們的盈利能力。我們亦可能捲入與我們所提供各種

風險因素

支付方式(如在線支付)相關且不受我們控制的欺詐及其他非法活動。此外，我們須遵守監管電子資金轉賬的各種監管或其他規則及規定，其可能出現變動或獲不同詮釋，令我們難以或無法遵守。倘我們無法遵守該等規則或規定，或須繳納罰款及/或更高昂的交易費用及/或可能無法接受消費者以信用卡及借記卡付款、處理電子資金轉賬或使用其他類型的在線支付方式，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨依賴第三方分包商履行若干物業管理服務相關風險。

我們將若干物業管理服務分包予第三方分包商，包括保安、清潔、綠化及園藝以及公共區域設施維修保養服務。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，向第三方分包商支付的費用分別約為人民幣181.8百萬元、人民幣210.4百萬元、人民幣425.6百萬元及人民幣276.2百萬元，分別佔總銷售成本約24.1%、22.4%、25.8%及26.7%。我們可能無法如自有服務般直接有效地監察其服務。我們對於分包商或其工人的控制有限。分包商可能採取違背我們或客戶的指示或要求的行動，或無法或不願履行其責任。因此，我們與分包商之間可能會就分包商提供的服務而出現糾紛，或須為其行為負責，兩者皆會引致聲譽受損、額外開支及業務中斷，並可能使我們招致訴訟及損害申索。

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

此外，倘第三方分包商未能維持穩定的合資格員工團隊，或不能獲得穩定合資格人員供應，或未能妥善、及時或完全無法履行責任而我們未能加以控制，則工作進度可能會被擾亂。第三方分包商工作進度發生任何中斷，可能導致違反客戶與我們之間的合同。任何該等事件均會對我們的服務質量、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們或不能進行有效競爭。

根據中指院的資料，中國物業管理行業競爭極其激烈且高度分散。請參閱「行業概覽－競爭－競爭格局」。我們的主要競爭對手包括大型國家級、分區及地方物業管理公司。隨著競爭對手擴充產品或服務供應，或因新競爭對手進軍我們的現有或新市場，競爭或會加劇。我們認為，我們在業務規模、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量等多項因素與競爭對手競爭。與我們相比，我們的競爭對手可能擁有較佳的往績記錄、較悠久的經營歷史、較雄厚的財務、技術、銷售、營銷、分銷及其他資源、以及較高的品牌知名度及較龐大的客戶群。因此，該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支援其服務。除來自知名公司的競爭外，新

風險因素

興公司亦可能進軍我們的現有或新市場。我們無法向閣下保證將能繼續有效競爭或維持或提高我們的市場地位，倘未能達成目標，可對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

我們認為現時的成功部分有賴於我們在提供物業管理服務時實行標準化營運。我們計劃完善服務標準化慣例，以加強服務質量及連貫性、提高現場服務團隊的效率，同時降低成本。競爭對手可能會效仿我們的業務模式，從而導致我們喪失我們認為可從競爭對手中脫穎而出的競爭優勢。若我們未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

此外，我們或會流失決定自行開展物業管理業務的房地產開發商客戶，這亦將加劇市場競爭。我們尋求信譽良好的大型房地產開發商客戶，該等客戶可能會自行開發物業管理業務及提供內部物業管理服務。在此情況下，我們於日後或會失去該等房地產開發商的業務，因而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們可能無法收回代表按酬金制進行的在管物業業主及住戶作出的所有付款。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，按酬金制進行的物業管理服務所得收入分別佔物業管理服務所得收入的0.4%、0.3%、0.2%及0.2%。當我們按酬金制合約管理社區時，我們主要作為業主的代理。由於該等社區的管理處並無獨立銀行賬戶，故有關該等管理處的所有交易均透過財務部結算。截至期末，倘管理處於財務部累計的營運資金不足以應付管理處所產生的開支及為安排相關社區物業管理服務而經由財務部所支付的款項，則差額確認為應收賬款，可能須作減值。管理層就釐定管理處能否償付代表住戶作出的付款作出估計。就管理層認為不可於合理時間內收回的結餘而言，我們將有關結餘撇銷為應收貿易賬款減值。

儘管管理層估計按照目前所得資料作出，有關估計可能並不準確。倘實際可收回程度低於預期，或過往壞賬撥備因新資料而變得不足，則我們可能需就壞賬計提更多撥備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們未必能就被收購公司於獲收購前的不合規及／或糾紛而產生的剩餘負債向被收購公司售股股東收回彌償，亦未必能在未來收購協議中加入彌償保證條款。

我們一直尋求透過收購其他物業管理公司以擴充業務。例如，於二零一九年，我們分別收購海亮物業管理及泉州三遠的全部及51%股權。於二零二零年一月，

風險因素

我們收購廣州粵泰的全部股權。於二零二零年三月，我們收購福晟生活服務的51%股權。於二零二零年六月，我們收購成都信誼的67%股權。於二零二零年八月，我們收購浙大新宇的51%股權。於二零二零年七月，我們收購北京冠城的全部股權。

除福晟生活服務收購協議外，我們所有標準收購協議均就被收購公司於獲收購前的不合規及／或糾紛而產生的任何剩餘負債或潛在罰款向我們提供彌償。然而，倘我們須就有關不合規或糾紛承擔責任，我們向被收購公司售股股東收回彌償時可能會有困難。我們無法向閣下保證我們收回彌償的措施行之有效。就福晟生活服務而言，收購協議並無訂明該等條款。雖然相關不合規及糾紛對我們的營運及財務狀況並無重大不利影響，但我們無法向閣下保證未來不會因其他與福晟生活服務相關的不合規或糾紛而承擔責任，從而可能對我們的營運及財務狀況造成重大影響。

此外，儘管彌償條款是我們收購協議中的標準條款，但我們未必能在未來收購協議中加入彌償保證條款。即使我們加入有關條款，倘若我們須就有關不合規或糾紛承擔責任，亦未必能收回彌償，這可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們可能會遭遇信息技術系統故障或中斷的情況。

我們於業務運營中使用多個平台及系統。我們已制定一套有關數據復原及存取管理的政策，以應對信息技術系統故障及中斷。請參閱「業務—管理數字化、服務專業化、流程標準化及運營自動化—應急計劃及存取管理」。倘我們無法檢測出任何系統故障，我們可能遇到系統中斷或延誤情況，從而可能對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們可能不時遭遇系統中斷及延誤或其他技術問題，令相關線上應用及其服務暫停或難以連接，並妨礙我們即時向客戶作出回應或提供服務，從而或會降低應用的吸引力，甚至給客戶招致損失，可能導致客戶向我們提出法律訴訟。此外，信息技術系統故障或中斷、遺失或洩漏機密資料、違反網絡安全或其他挪用或濫用個人信息，均可能會導致交易出錯、處理效率下降並損失客戶及銷售，令我們蒙受更高昂的成本、訴訟及其他負債，可能令我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽受到重大不利影響。

我們可能未經應當進行的招投標程序而訂立部分物業管理協議。

於二零一七年至二零一九年，我們未經應當進行的招投標程序而獲選為在管總建築面積為0.6百萬平方米的兩項物業提供管理服務，是由於中國法律顧問確認，我們根據相關中國法律法規並非組織有關招投標程序的責任方，且我們已

風險因素

通過定期公平業務磋商取得相關物業管理服務協議。於二零一七年，我們並無自該兩項物業產生任何收入。按照未經審核管理賬目，於二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月起管理該兩項物業所得收入分別佔總收入0.04%、0.2%及0.4%。於截至二零二零年六月三十日止六個月，我們未經應當進行的招投標程序而通過收購廣州粵泰、福晟生活服務及成都信誼取得額外13項物業的管理服務協議，該等物業的在管總建築面積為1.9百萬平方米。在我們收購廣州粵泰、福晟生活服務及成都信誼前，該13項物業未經應當進行的招投標程序。該13項物業由我們分別於二零二零年一月、二零二零年三月及二零二零年六月收購的廣州粵泰、福晟生活及成都信誼服務管理。截至二零二零年六月三十日止六個月，來自管理該13項物業的收入為人民幣9.7百萬元，佔截至二零二零年六月三十日止六個月總收入的0.6%。自二零二零年六月三十日起及直至最後可行日期，我們未經應當進行的招投標程序而獲選為額外四項物業提供管理服務，該等物業的在管總建築面積為0.7百萬平方米，是由於中國法律顧問確認，我們根據相關中國法律法規並非組織有關招投標程序的責任方，或我們已通過收購相關附屬公司取得該等物業管理服務協議。該四項物業之中，三項為因收購北京冠城，而一項為自世茂集團獲取的項目。請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。

根據《物業管理條例》（2018年修正），住宅物業的建設單位，應當經過招投標的方式選聘具有相應資質的物業服務企業，住宅物業的建設單位未能遵守招投標規定的，可被責令限期改正，處以人民幣100,000元以下的罰款。

董事確認，就該19項物業甄選物業管理公司時缺乏必需的招投標程序主要由有關房地產開發商所導致。該等物業管理合同或會被主管部門或地方司法機關釐定為無效，有關房地產開發商可能須遵守《物業管理條例》（2018年修正）安排招投標程序，為其已開發物業選出物業管理服務供應商。倘我們未能中標，則可能無法繼續為有關物業提供物業管理服務，因此，我們的收入及業務可能受到不利影響。請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。

我們錄得流動負債淨額。

我們截至二零一九年十二月三十一日錄得流動負債淨額人民幣184.7百萬元。我們截至二零一九年十二月三十一日的流動負債淨額主要由於自關聯方收取重大墊款令應付貿易賬款及其他應付賬款增加、隨著我們擴大業務規模而令應計費用增加以及確認應付股息，致使流動負債大幅增加。截至二零二零年六月三十

風險因素

日，我們錄得流動資產淨值人民幣559.0百萬元，主要由於收取首次公開發售前投資所得款項人民幣864.5百萬元使現金及現金等價物增加令致流動資產增加。見「財務資料－流動資產淨值或負債淨額」。

我們無法向閣下保證未來不會再次錄得流動負債淨額。流動負債淨額狀況使我們面臨流動資金風險。我們的未來流動資金、應付貿易賬款及其他應付賬款的支付以及借貸還款將主要取決於我們能否自經營活動產生足夠現金流入。倘我們的經營業務活動產生的現金流量短缺，我們的流動資金狀況可能會受到重大不利影響，繼而可能影響我們執行業務策略的能力。倘發生該等事件，我們的經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們就以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動及使用不可觀察輸入數據導致的估值不確定性，面臨有關風險。

於往績記錄期間，在少數情況下，我們購入低風險投資以作現金管理，主要包括知名銀行發行的理財產品。截至二零二零年六月三十日，我們以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產為人民幣69.9百萬元。我們面臨以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動風險。我們無法向閣下保證可於日後確認相若的公允價值收益，而是可能確認公允價值虧損，這將對我們未來期間的經營業績造成影響。此外，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動估值受到估算的不確定性影響。有關公允價值估計變動涉及行使專業判斷並使用若干基準、假設及不可觀察輸入數據，性質上屬主觀及不可確定。因此，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產估值目前及日後將繼續受到估算的不確定性影響，未必反映該等金融資產的實際公允價值，引致每年的損益出現重大波動。

我們可能就停車位存貨錄得虧損。

於二零一九年，我們開始買賣收購海亮物業管理所接管物業的停車位。該等停車位於綜合資產負債表中以存貨而非投資物業處理。有關更多詳情，見「財務資料－綜合資產負債表若干項目說明－存貨」。

市場對停車位價格、質量及位置的偏好或會快速轉變，讓人難以準確預測未來需求。倘對需求的估計過高，我們或會選擇折價出售停車位，從而可能對我們的利潤率造成不利影響。倘我們無法出售或以低於購買成本的價格出售停車位，亦可能不得不就存貨撇銷錄得虧損，從而或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

風險因素

我們不確定遞延稅項資產的可收回程度，可能影響我們未來的財務狀況。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，我們的遞延稅項資產分別約為人民幣32.1百萬元、人民幣27.3百萬元、人民幣24.6百萬元及人民幣36.7百萬元。有關我們於往績記錄期間的遞延稅項資產變動詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註33。根據我們的會計政策，倘可能有未來應課稅利潤用於抵銷所有可扣稅暫時性差異，我們會就該等可扣稅暫時性差異確認遞延稅項資產。這需對若干交易的稅務處理進行大量判斷，亦需對可用於所收回遞延稅項的未來應課稅利潤的可能性、時間性及充足性進行評估。未來應課稅利潤的估計取決於管理層控制範圍以外的多項因素，若該等判斷被證明不準確或不精確，則我們可能需據此調整稅項撥備。我們無法保證遞延稅項資產的可收回程度，亦無法預計該等資產的變動。若我們無法收回遞延稅項資產，這樣可能對我們未來的財務狀況造成重大不利影響。

我們目前享有的稅收優惠及政府補助可能會被中止。

我們於二零一九年收購的全資附屬公司海亮物業管理，由於其總部位於西藏自治區，而作為西部大開發策略一部分，該區應用15%稅率，因而於直至截至二零二零年十二月三十一日止年度享有15%的優惠企業所得稅率待遇。我們於二零二零年收購的附屬公司成都信誼，根據中國西部大開發策略的稅收政策於直至截至二零二零年十二月三十一日止年度享有15%的優惠企業所得稅率待遇。我們的全資附屬公司世茂物聯網於二零二零年享有免稅待遇。我們無法向閣下保證，當地稅務機關未來不會改變其立場及中止我們目前享受的任何稅收待遇，而這可能會具有追溯效力。倘我們目前享受的任何稅收待遇中止，可能會導致我們的稅務責任大幅增加並對我們的淨收入產生不利影響。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，我們確認政府補助為其他收入，分別為人民幣1.4百萬元、人民幣3.0百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣11.3百萬元。由於政府補助通常由相關政府部門酌情授予且屬一次性，我們無法向閣下保證將於日後持續獲得補助。我們面臨有關中國法律、法規及政府政策意外變動對政府補助供應構成的不明朗因素。凡失去或減少政府補助，均可能對我們的財務狀況、經營業績及前景產生不利影響。

我們面臨與未能發現及防止僱員、分包商或第三方的欺詐、疏忽或其他不當行為（偶然或其他性質）相關的風險。

我們無法保證風險管理及內部監控系統將始終確保我們能夠及時有效地發現及防止僱員、分包商或第三方的欺詐、疏忽或其他不當行為（偶然或其他性質）並就此採取補救措施。該等行為包括盜竊、破壞及投標時作出賄賂等犯罪行為。

風險因素

儘管我們對上述各方行為的控制權有限，但可能基於合約或侵犯理由而被認為至少須對其行為承擔部分責任。我們可能會成為訴訟或其他行政或調查程序的被告人或其中一位被告人，並須對客戶或第三方遭受的傷害或損害負責。倘我們無法從有關僱員、分包商或第三方追討相關費用，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。我們亦可能捲入負面報道，從而導致我們的聲譽及品牌價值受損。

我們在管物業的公共區域如有損毀，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們在管社區的公共區域可能受到多種非我們所能控制的損毀或影響，包括但不限於自然災害、意外或無意行為。舉例而言，倘發生地震、颱風及水災等自然災害，公共區域可能受到重大損毀。儘管於該等情況下有住戶維修特備基金可彌補受損區域的維修或修復成本，但我們無法向閣下保證有關資金將屬充足。倘任何人士蓄意或罔顧後果於公寓或公共區域縱火或引發水災，則樓宇外部、走廊及樓梯或會受損。倘有人於住宅社區內進行或涉嫌進行犯罪活動，我們可能需分配額外資源協助警方及／或其他政府部門調查。倘出現影響公共區域的任何損毀，我們的現有住戶可能會受影響，而我們或須以自有資源修復損毀區域，然後嘗試向房地產開發商或業主收取費用以彌補開支。概不保證我們將能成功收取有關費用。

隨著業務發展及地理擴張，我們因物業公共區域受損而產生的額外成本可能隨之上升。舉例而言，我們經營所在的若干地區可能位於地震帶或易受颱風侵襲。我們可能繼續承受因自然災害、疫症及住戶的蓄意或無意行為等原因而致使大量物業可能受損的風險。

即使客戶對我們所提供服務的投訴可能屬失實或無理，有關投訴仍可能對我們的聲譽造成不利影響。

客戶可就服務對我們提出投訴或索償。大部分客戶為業主及住戶以及房地產開發商，而我們的業務是向彼等提供物業管理及其他服務，其中包括照顧彼等家居及家庭的日常所需。即使該等業主及住戶居於相同在管物業，彼等來自社會各階層，可能對物業及鄰里的管理方式的期望各異。因此，我們需要在日常業務過程中於不同組別的業主及住戶之間的期望取得平衡。

風險因素

儘管我們設有監察服務質量的程序，並維持溝通渠道以便客戶可提供回饋及提出投訴，概不保證可及時有效地滿足所有業主及住戶的期望及要求。概不保證在管物業的若干業主及住戶不會對我們在日常營運過程中可提供服務以外有特定要求或期望。此外，概不保證有關業主及住戶不會以我們無法控制的方式對我們施壓，迫使我們達成該等要求，例如直接或透過各種媒體來源提出或作出不實或無理投訴。不論是否屬實，任何有關事件或任何負面形象可能導致管理層分散注意力，並可能對我們的業務、聲譽及股份買賣價造成不利影響。

於往績記錄期間，董事確認，我們並無自客戶接獲任何投訴，而可能對我們的業務及財務狀況造成重大不利影響。然而，我們無法向閣下保證我們將不會接獲客戶投訴，即使投訴屬失實或無理，仍可能影響我們的聲譽。

關於我們、股東、聯屬人士、我們的品牌、管理層、供應商及產品的負面報道(包括互聯網上的不利信息)或會對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響。

關於我們、股東及聯屬人士、我們的品牌、管理層、供應商及所供應產品的負面報道可能會不時出現。網絡發帖及其他媒體來源不時出現關於我們在管物業、所供應產品或服務、業務經營及管理層的負面言論(無論合理與否)，故我們無法向閣下保證日後不會出現其他類別的負面報道。舉例而言，倘我們的服務未能滿足客戶需求及預期，客戶或會散播關於我們服務的負面言論。任何該等負面報道(不論是否屬實)均可能對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響。

我們的住客、僱員或其他人員於在管物業內遭受事故或傷害，可能對我們的聲譽造成不利影響及令我們須承擔責任。

我們可能須對住客或其他人士於在管物業內遭受的事故或傷害或其他損害承擔法律責任，包括由物業設施或僱員造成，或以其他方式與之相關的該等事故或傷害或其他損害。我們亦可能面臨聲稱我們存在疏忽或我們對物業設施維護不足或我們對僱員監督不足的申索，因此可能須對我們的住客或其他人士於在管物業所遭受的事故或傷害承擔法律責任。舉例而言，於二零一九年，於一項在管物業發生一宗事故，導致兩人死亡。我們就該事故達成和解，並支付賠償約人民幣3.0百萬元。我們已就個人安全實施一系列風險管理政策，務求有效減少傷亡風險。該等政策涵蓋整體保安、消防安全、安全設備管理及自然災害管理等範疇。我們定期檢查電力及其他公共區域的公用事業設備，提前發現並修整損耗。

風險因素

我們定期就安全管理不同方面舉行培訓及信息通報會，提升員工的安全意識並就確保個人安全提供清晰指引。此外，我們投購若干責任保險。然而，該等保單及承保範圍可能不足以就該等類型的事件及所導致的申索及法律責任為我們提供全面保障。對我們或我們任何一名僱員提出的法律責任申索或會對我們的聲譽造成不利影響。此外，該等申索可能造成負面報道，使我們須支付賠償、產生成本以為有關申索作出辯護，並分散我們管理層的時間和注意力，該等結果均可能對我們的業務、前景、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的成功取決於高級管理層會否留任以及我們能否吸引及留住資深的優秀僱員。

我們持續成功發展業務，相當取決於執行董事及其他主要僱員的努力，其中包括執行董事兼董事會主席許世壇先生以及於物業管理及相關行業經驗豐富的執行董事兼總裁葉明杰先生。我們認為，我們的成功及未來前景現時及未來將繼續取決於管理團隊的質素。高級管理團隊在物業管理相關行業擁有豐富經驗，彼等平均積逾13年經驗。此外，高級管理層具備深厚的行業知識，並認同本公司的策略願景及正面展望。有關高級管理團隊成員經驗的詳情，請參閱「董事及高級管理層」。倘任何主要僱員離職，且我們無法隨即聘請及招納優秀替代人選，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，日後業務增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及留住優秀人員，包括企業管理及物業管理人才。倘我們無法吸引及留住該等優秀人員，我們的增長或會受到限制，亦會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們或未能有效保護知識產權。

我們將知識產權視作重要的業務資產，是客戶忠誠度的關鍵要素，也對未來增長非常重要。我們的業務成就十分取決於我們能否持續使用旗下品牌、商號及商標以提升品牌知名度及發展品牌。未經授權使用或侵犯商號或商標的行為，可能會削弱我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。請參閱「業務－知識產權」。我們保護知識產權的措施未必一直有效，而監督未經授權使用專有信息的情況可能存在一定難度，同時成本高昂。此外，中國監管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及效力仍不確定且不斷轉變，可能帶來重大風險。倘我們未能發現未經授權使用知識產權的情況或無法採取適當措施執行知識產權，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的保險可能無法充分涵蓋或根本無法涵蓋可能遭遇的損失及責任。

我們無法向閣下保證受保範圍將足以或可以涵蓋我們在業務過程中可能產生的損害、責任或損失。此外，目前中國並無針對若干損失按商業可行條款提

風險因素

供保險，如業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂等。倘我們須對任何損害、責任或損失負責且沒有充足保險或欠缺保險，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。請參閱「業務－保險」。

業務擴張或令我們須遵守各省級及地方政府頒布的規則及法規，從而增加不合規風險。

隨著我們將業務運營擴張至新地區並擴大所提供的服務範圍，我們須遵守的省級及地方規則及法規日漸增加。此外，由於我們在往績記錄期間大幅擴大業務規模及範圍，確保遵守各項地方物業管理法規的難度日漸提高，因不合規而招致損失的機會亦日漸增加。倘我們並無遵守適用地方法規，可能遭受主管部門處罰及／或採取執法行動。我們業務所適用的法律及法規（不論是國家、省級或地方法律及法規）亦可能會發生變動，導致合規成本大幅增加，而倘未能遵守，可能導致重大財務處罰，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能因未能為部分僱員就社會保險基金及住房公積金作出供款而受到不利影響。

根據適用的中國法律及法規，我們有責任為僱員繳納社會保險及住房公積金供款。於往績記錄期間，我們未有為僱員就若干社會保險及住房公積金作出全額供款。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，我們分別作出撥備人民幣5.8百萬元、人民幣4.3百萬元、人民幣7.6百萬元及人民幣3.0百萬元。根據《住房公積金管理條例》，倘我們並無於限期內繳存住房公積金供款，或會被相關人民法院責令付款。根據《中華人民共和國社會保險法》，就我們於限期內並未悉數支付的欠繳社會保險金供款，中國相關部門可能要求我們於限期內繳納欠繳社會保險供款，並自欠繳之日起，按日加收欠繳供款數額萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，處欠繳供款數額一倍以上三倍以下的罰款。我們無法向閣下保證，相關中國部門不會通知及要求我們在日後限期繳存未繳供款，或任何僱員不會就任何未繳供款作出投訴或要求付款。倘我們並無根據中國法例及法規以及相關中國部門所規定繳存未繳供款，則我們可能被行政處罰及／或相關人民法院責令繳存。請參閱「業務－僱員－社會保險及住房公積金供款」。

風險因素

我們已經及可能繼續不時在日常營運過程中捲入法律及其他訴訟。

我們向房地產開發商、業主及住戶以及物業管理公司提供服務，已經及可能繼續與上述各方發生糾紛並遭其索償。倘彼等對我們的服務感到不滿(無論合理與否)，亦可能產生糾紛。此外，倘客戶認為(無論合理與否)我們的服務與雙方商定的標準不符，客戶可能會對我們採取法律行動。再者，我們已經及可能繼續與業務所涉及其他各方產生糾紛並遭其索償，當中包括分包商、供應商及僱員，或於在管物業時受傷或遭受損害(無論是否因我們的過失而產生)的其他第三方。於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，我們分別就於一般業務過程中針對我們的待決法律索償作出撥備約人民幣3.0百萬元及人民幣5.1百萬元。訴訟或類似程序的不利後果可能引致或會對我們的經營業績造成不利影響的金錢賠償。

此外，我們可能在經營過程中與監管機構發生合規問題，或會就此面臨行政訴訟及不利判決，從而可能產生負債。舉例而言，由於我們不熟悉相關中國法律及法規，我們於往績記錄期間未有代表僱員悉數預扣若干花紅的個人所得稅。於二零一七年、二零一八年及二零一九年，我們並無悉數預扣個人所得稅的僱員人數分別為59名、133名及零名。最終，我們於二零二零年支付人民幣2.9百萬元的差額及人民幣0.4百萬元的滯納金，有關金額為上述各項相關負債的最終全額還款。

所有該等糾紛及索償均可能招致法律或其他程序或對我們構成負面報道，從而可能令我們的聲譽受損、產生巨額成本，並分散業務活動的資源及管理層注意力。任何有關糾紛、索償或程序均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們未必能獲取或重續業務運營所需的必要許可證、牌照、證書或其他相關政府批准。

為提供增值服務，我們須獲取許可證、牌照、證書及備案等形式的政府批准。該等許可證、牌照、證書及備案一般於達成若干條件後方獲發出或重續。我們無法向閣下保證，我們於達成該等條件時不會遇到障礙，該等障礙或會令我們延遲或無法獲取或重續所需政府批准。此外，我們預期中國政府及有關當局將不時頒布有關發出或重續條件的新政策。我們無法保證，該等新政策不會對我們獲取或重續所需許可證、牌照及證書的能力構成意外障礙，亦不保證我們將能適時克服該等障礙，或完全無法克服障礙。儘管我們目前就茂家移動應用程式的食品銷售持有所需許可證，但我們於取得有關許可證前進行食品銷售。倘本公司喪失、無法獲取或重續許可證、牌照及證書，可能導致我們暫停甚至結束業務營運，並對我們的業務營運、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

浙大新宇可能無法獲得或重續其業務營運所需的許可證、牌照、證書或其他相關政府批文。

浙大新宇的多元化業務組合包括但不限於物業管理服務、餐飲服務、住宿服務及商貿服務。該等業務需要持有相關牌照、批文及許可證(如食品經營許可證等)。浙大新宇目前或日後可能無法成功或及時獲得或重續與其業務營運有關的批文、牌照或許可證。倘遺失或未能及時獲得或重續其牌照、許可證及相關證書，浙大新宇可能須暫停營業甚至結束營業，進而可能對其業務營運、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

茂家移動應用程式的運作須遵守中國有關私隱及個人資料保護法律、規則及法規，而任何不合規均可能會對我們的業務及聲譽造成重大影響。

我們針對在管物業業主及住戶推出茂家移動應用程式。於業務運營過程中，我們透過茂家收集客戶資料。舉例而言，當業主及住戶創建線上賬戶並使用茂家提供的服務時，我們接收、處理及儲存彼等的個人資料。儘管我們已實施一系列措施，確保客戶的資料安全，惟我們現有的保安措施可能仍有不足之處。針對移動平台的私隱及資料保護法律正迅速演變。我們未能遵守或發現未有遵守相關私隱及資料保護法律、規則、法規、資料保護政策或因未經授權的存取、發布或轉讓茂家個人識別資料或數據而引致的資料保安漏洞均可能會導致我們遭受執法行動、訴訟或公開制裁。在管物業的業主及住戶對我們失去信任或信心亦可能使彼等不再使用茂家，並對我們的業務及聲譽造成長期負面影響。

第三方如提出聲稱可能遭侵犯知識產權的指控，或會對我們的業務、品牌價值及聲譽產生重大不利影響。

我們在日常業務運營過程中不時面臨競爭對手或第三方聲稱遭侵犯知識產權的指控。就該等事宜向我們提出的任何索償或法律程序不論是否有理據，均可能招致巨額費用，並分散資本資源及管理層注意力。倘屬不利裁決，我們可能被迫支付巨額損害賠償，或尋求第三方的許可並根據不利條款持續支付專利權費。此外，無論我們是否勝訴，知識產權糾紛都會損害我們在現有及潛在客戶眼中以及在業內的 brand 價值及聲譽。

我們的部分租賃協議並未向有關中國機關進行備案，因此我們可能被處以行政罰款。

截至最後可行日期，我們並未為210項租賃物業的租賃協議備案。根據適用的中國行政法規，租賃協議的出租人及承租人須於簽立租賃協議後30日內向有

風險因素

關政府部門進行租賃協議備案，且若未進行備案，政府部門可要求在規定期間內完成備案，逾期末備案的，政府部門可就未妥當備案的每份協議處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。由於相關租賃的出租人需向我們提供若干文件(如營業執照或身份證明信息)以完成行政備案。無法保證我們所租賃物業的出租人會配合我們完成備案。若我們無法於有關政府部門規定的期間完成行政備案，且有關部門確定我們須為未完成所有相關租賃協議的行政備案承擔責任，我們可能會被處罰款。請參閱「業務－物業」。

我們易受中國物業管理行業監管格局變動影響。

我們的運營因影響中國物業管理行業的監管環境及措施而受到影響。具體而言，物業管理公司可就物業管理服務收取的費用受相關中國政府部門嚴格規管及監管。請參閱「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業管理企業的收費」。於二零一四年十二月，國家發改委頒布《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)(或通知)，其規定各省級價格主管部門取締除保障性住房、房改房及老舊住宅社區物業以及前期物業管理協議以外的所有住宅物業相關價格控制及指導政策。保障性住房、房改房及老舊住宅社區物業的物業管理費和前期物業管理協議的管理費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門實行指導價。儘管我們預計根據通知的住宅物業價格控制將隨時間放寬，但於有關部門通過地方法規以實施通知前，我們的物業管理費仍繼續受價格控制。

政府機關對費用所施加的限制可能會對我們的定價及利潤率造成負面影響。倘勞工及其他經營成本增加，我們的利潤率可能會下降，但我們無法相應提高物業管理費。倘以包幹制方式管理物業，我們可能會面臨利潤率下跌。倘以酬金制方式管理物業，假如所收取的費用於扣除佣金後不足以彌補物業管理開支，業主有法律責任補足有關差額。然而，根據我們的經驗，鑒於政府嚴格監管物業管理費，加上我們於業主大會上取得所需票數可能遇到困難，故收取額外物業管理費未必可行。因此，我們可能被迫削減成本，以在所收取的物業管理費與提供服務的開支之間取得平衡，或撤銷代表住戶作出而未收取的付款。

中國政府亦可能突然頒布有關我們行業其他方面的新法律及法規，如我們的合規及經營成本因此增加，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們受中國政府有關中國房地產行業的法規所影響，該等法規可能會限制我們的業務增長。

於往績記錄期間，我們大部分收入來自物業管理服務。物業管理服務業務的表現主要視乎我們在管住宅物業的總建築面積及數目而定。因此，物業管理服務業務的增長目前及日後可能繼續受到中國政府對房地產行業實施的法規所影響。

中國政府繼續推出多項限制性措施抑制房地產市場的投機行為。中國政府透過施行多項行業政策及其他經濟舉措，例如控制物業開發的土地供應、控制外匯、物業融資、稅項及外商投資，對中國房地產行業的發展帶來莫大的直接及間接影響。藉由這些政策及措施，中國政府可限制或減少物業開發活動、對商業銀行向物業買家授出貸款的能力施加限制、對物業銷售徵收額外稅項及徵費，以及影響我們所服務物業的交付時間表。政府推行的任何該等法規及措施均可能會影響中國房地產行業，繼而限制我們的業務增長，導致我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

中國的宏觀經濟狀況及房地產市場已經並可能繼續受到新冠肺炎全球大流行的不利影響。

根據國家統計局發布的數據，中國二零二零年第一季度的國內生產總值較二零一九年第一季度下降6.8%。根據國家統計局的資料，中國二零二零年第二季度的國內生產總值為人民幣250,110億元，較二零一九年第二季度上升3.2%。中國二零二零年上半年的國內生產總值為人民幣456,614億元，較二零一九年上半年下降1.6%。根據國家統計局發布的數據，二零二零年上半年商品房的累計合約銷售建築面積為694百萬平方米，較二零一九年上半年下降8.4%。二零二零年上半年累計竣工建築面積為290.0百萬平方米，較二零一九年上半年下降10.5%。

中國的物業管理行業因新冠肺炎全球大流行遏制房地產市場而可能受到不利影響。當房地產開發商停止擴張時，物業管理公司可能無法按預期訂立新協議。物業管理公司亦可能因簽約管理的物業受新冠肺炎全球大流行影響延遲交付而面臨增長放緩。根據中指院的資料，由於物業管理公司須暫停若干服務，並為遵守額外法規及政府措施而產生額外成本，因此中國物業管理行業短期內受壓。具體而言，我們的服務(例如物業管理服務、案場服務、社區資產管理服務及停車位銷售相關服務)已受到若干短期影響。有關更多詳情，見「業務－新冠肺炎全球大流行的影響－新冠肺炎全球大流行對業務營運的影響」及「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的業務運營或會受到新冠肺炎全球大流行影響」。

風險因素

我們的業務因影響行業及整體經濟狀況的多種因素而受到重大影響。

我們的業務、財務狀況及經營業績目前及日後將繼續取決於影響物業管理行業、房地產行業及整體經濟狀況的多種因素，其中大部分因素超出我們的控制範圍。例如，倘勞工成本上升，收取物業管理費的靈活性受到限制，從而可能對利潤率產生不利影響。此外，任何經濟放緩、倒退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展，均可能引致新物業開發項目減少，或使我們在管社區的住戶購買力下降，從而導致對我們的物業管理服務及增值服務需求減少。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將受到重大不利影響。

我們或會受到全球經濟及金融市場波動的不利影響。

全球經濟及金融市場前景仍不明朗。於歐洲，多個國家面臨償還主權債務的困難。於美國，住房市場復甦依然乏力。對中國進口到美國的貨物徵收貿易關稅的談判進行中，倘談判未能友好地解決貿易問題，中美之間可能會爆發貿易戰。於亞洲及其他新興市場，部分國家預計因自由貨幣政策或外幣流入過多或兩種情況而導致通貨膨脹壓力增加。於二零一六年六月，英國就其是否留任歐盟成員國舉行公投，公投結果支持英國退出歐盟(或脫歐)。英國脫歐協議於二零一九年十月簽署後，英國在二零二零年一月三十一日正式退出歐盟。英國與歐盟將設有至二零二零年十二月三十一日止的過渡期，以商討(其中包括)貿易協議等細節。鑒於磋商缺乏先例及不確定因素，脫歐的影響仍不明朗，而脫歐已經且可能持續於全球市場產生負面經濟影響及增加波動。

上述及其他問題因全球經濟放緩及金融市場動盪而產生，已經及可能持續對業主及潛在物業買家造成不利影響，可能會導致我們產品的整體需求減少，並使其售價下降。此外，全球金融市場進一步收緊流動資金可能會對我們的流動資金造成不利影響。因此，倘全球經濟放緩及金融市場動盪危機持續，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到負面影響。

未能履行環境責任或會令我們承擔法律責任。

我們須遵守廣泛且日益嚴格的環境保護法律、法規及法令，違反該等法律、法規或法令將被處以罰款。此外，隨著對環境議題的認識日益加強，公眾有時候會期望我們達到高於現行環境法律及法規規定的標準。此外，無法保證未來不會

風險因素

出台更為嚴格的環境保護規定。倘我們無法遵守現有或日後的環境法律及法規，或無法就有關環境事宜達到公眾預期，我們的聲譽或會受損，我們或須受罰、支付罰款或採取糾正行動，且我們的業務可能會暫停，任何所述情況均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展前景造成重大不利影響。

來自浙大新宇客戶的任何重大責任索償、食物污染投訴或損毀食物材料舉報可能對浙大新宇的聲譽、業務及經營造成不利影響。

於二零二零年八月五日，我們收購浙大新宇的51%股權。浙大新宇向學校及大學提供餐飲服務，並面臨食物污染及責任索償的內在風險。食物質量相當取決於浙大新宇的供應商提供的食物材料及原材料的質量，而浙大新宇或會未能發現供應商所供應貨品的全部缺陷。浙大新宇可能未能發現或阻止其食堂及校園連鎖超市或供應商向食堂及校園連鎖超市運輸途中的任何食物污染，可能對其食堂及校園連鎖超市售出食物的質量造成不利影響。部分僱員未必遵守食物處理的內部指引以及質量控制程序及規定。在其經營過程中，未能發現缺陷食物供應或未能妥為遵守衛生、清潔及其他質量控制規定或標準，可能對浙大新宇於其食堂及校園連鎖超市售出食物的質量造成不利影響，從而可能導致責任索償、投訴及相關負面報導、食堂及校園連鎖超市客戶數量減少、遭有關當局處罰及遭中國法院判定賠償。我們無法向閣下保證，浙大新宇日後不會接獲任何食物污染索償或來自供應商的缺陷產品。此外，根據其供應合約的賠償條款(如有)，浙大新宇可能無法就其菜式所使用的受污染材料自供應商獲得賠償。任何該等事件可能嚴重損害浙大新宇的聲譽、財務狀況及經營業績。

浙大新宇的發展取決其對食堂及校園連鎖超市的選址及維持合適選址的能力，而這在日後可能變得更加困難或花費不菲。

浙大新宇的兩大業務為向學校及大學提供餐飲服務及浙大新宇經營校園連鎖超市的商貿服務。浙大新宇為其食堂及校園連鎖超市以商業上可行的條款購買或租賃合適物業的能力，將對其擴張策略能否取得成功至關重要。倘浙大新宇無法獲得理想物業，其可能無法按計劃實現擴張，而其持續發展可能受不利影響。鑒於學校及大學缺乏優質而便利的地理位置且租金相對較高，我們無法向閣下保證其能夠以可接受的條款獲得開設食堂及校園連鎖超市的理想選址。未能成功選址及經營其未來的食堂及校園連鎖超市，可能拖慢其銷售增長，因此可能對其未來發展造成負面影響。

風險因素

於浙大新宇校園宿舍樓出現意外、傷亡或違規活動可能會對其聲譽造成不利影響及令其承擔責任。

浙大新宇向學生提供住宿服務及宿舍樓。分校區校園宿舍樓存在出現意外、傷亡或違規活動(如非法濫藥、賭博或客人暴力行為)的內在風險。浙大新宇任何一幢宿舍樓發生一項或多項意外、傷亡或違規活動，都可能對其在客人中的安全聲譽造成不利影響、損害其品牌形象、降低其整體入住率，及迫使其執行額外保障措施而增加成本。此外，倘於其任何校園宿舍樓發生意外、傷亡或違規活動，浙大新宇可能要承擔費用、損失及罰款。其現有財產及責任保險單未必能夠為該等損失提供足夠或任何保障，而其未必能於無需增加保費及免賠額或降低承保水平的情況下續保或投購新保單，或根本無法續保或投購新保單。我們不能保證此類事件於未來不會發生。

倘浙大新宇整修或進一步翻新其現有的校園宿舍樓，可能會導致成本超支或其校園宿舍樓營運中斷。

為改善及維護校園宿舍樓的狀況，浙大新宇對其宿舍樓進行整修。該等整修費用可能高於預期，且可能出現延誤及成本超支的風險。此外，即使整修或翻新中的校園宿舍樓無需完全停止運營，但於若干情況下，整修或翻新會嚴重妨礙校園宿舍樓的運營並對相關校園宿舍樓的收入造成不利影響。與整修及進一步翻新相關業務的中斷及其他風險，或浙大新宇未能改善及維護校園宿舍樓的條件均可能對其業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

倘浙大新宇未能於相關土地出讓合同所載時間內及按照合同所載條款開發物業，其可能會被沒收土地。

浙大新宇一間附屬公司於二零一八年四月十二日與杭州市地方當局就一幅9,830平方米的土地訂立土地出讓合同，於二零一八年九月六日取得土地使用權證，並於二零一八年十一月二十八日取得相關建築工程施工許可證。有關更多詳情，見「業務－物業」。截至二零二零年七月三十日，即我們與浙大新宇訂立收購協議的日期，有關土地的施工尚未開始。

根據相關中國法律及法規，倘浙大新宇附屬公司未能於土地出讓合同所訂明開工日期一年內開始開發，相關中國土地管理局可發出警告，並處以高達土地出讓金20%的閒置土地罰款；倘其未能於土地出讓合同所訂明開工日期兩年內開始開發，相關中國土地管理局可無償沒收我們的土地使用權，惟根據《閒置土地處置辦法》，開發延誤乃由於不可抗力事件或相關政府部門行動或開始開發前的必要前期工作延誤則作別論。

風險因素

我們、浙大新宇或浙大新宇相關附屬公司均尚未收到相關政府當局關於上述罰款或沒收土地使用權的任何通知。然而，我們無法保證不會發生此類罰款、沒收或其他法律後果。根據浙大新宇的收購協議，浙大新宇及浙江翔宇的售股股東(或統稱售股股東)同意承擔因有關土地施工延誤而產生的所有潛在責任，以讓我們免受損害。售股股東亦同意從收購事項代價中扣除人民幣40.0百萬元，用於在我們遭罰款、處罰或沒收土地使用權的情況下向我們作出補償。倘人民幣40.0百萬元不足以完全彌補我們的損失，我們亦可向售股股東尋求額外補償。然而，我們無法保證售股股東將履行或能夠履行其於收購協議項下的責任，於此情況下，我們可能須承擔罰款及處罰，並可能失去按計劃開發土地的機會。我們的經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

與在中國進行業務有關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能會影響我們的業務。

中國的經濟在許多方面有別於大多數發達國家的經濟，該等方面包括但不限於結構、政府參與程度、發展水平、增長率、外匯控制及資源分配。中國政府已實施多種措施鼓勵經濟發展及引導資源配置。其中一些措施有利於中國整體經濟，但亦可能對我們的經營產生負面影響。例如，我們的財務狀況及經營業績可能會受到中國政府對資本投資的控制、物價控制或適用於我們的稅務法規或外匯管制變更的不利影響。

中國政府過去實施了經濟改革措施，強調利用市場力量發展中國經濟。中國經濟近幾十年來顯著增長，但不能保證增長將會持續或維持相同步伐。中國政府繼續在規範行業發展及配置、生產、定價及資源管理方面發揮重要作用。此外，我們的服務及業務的需求、財務狀況及經營業績可能受到下列各項的不利影響：

- 中國政治不穩或社會狀況變化；
- 法律、法規或政策或對法律、法規或政策的詮釋發生變化；
- 可能採取控制通貨膨脹或通貨緊縮的措施；
- 稅率或徵稅方法變動；及
- 對外幣兌換及匯出款項施加額外限制。

風險因素

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

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

儘管我們的全部業務運營在中國進行，但我們仍不清楚就股份派付的股息或轉讓股份所變現的收益是否將被視為源自中國境內的收入，以及我們是否須在被視為中國居民企業的情況下因此繳納中國所得稅。若中國就轉讓股份所變現的收益或派付予我們的非中國居民投資者的股息徵收所得稅，則閣下於股份的投資價值可能受到重大不利影響。此外，如股東所居住的司法權區與中國訂有稅收協定或安排，該等股東可能不合資格享有該等稅收協定或安排項下的利益。

我們根據《企業所得稅法》可能被視為一家「中國居民企業」，須就我們的全球收入按25%的稅率納稅，這或會對我們造成不利的稅務後果。

根據於二零零八年一月一日生效以及於二零一七年二月二十四日及二零一八年十二月二十九日修訂的《企業所得稅法》，於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國的企業被視為「中國居民企業」，其全球收入所徵企業所得稅稅率通常一律劃為25%。根據《企業所得稅法》實施條例，「實際管理機構」是指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性管理和控制的機構。於二零零九年四月及二零一一年七月，稅務總局發布多份通知，澄清釐定由中國企業控制的外資企業的「實際管理機構」的若干標準，然而，並無就釐定並非中國企業所控制外資企業的「實際管理機構」頒布官方實施細則。我們為於開曼群島註冊成立的控股公司，而我們大部分高級管理層成員目前均位於中國；如我們被視為中國居民企業，就全球應課稅收入按25%的企業所得稅稅率納稅可能會減少我們可另行用於業務運營的資金。

政府控制貨幣兌換可能會限制我們有效利用資本的能力。

中國政府對人民幣兌換為外幣及(在若干情況下)將貨幣匯出中國施加控制。請參閱「監管概覽—與外匯有關的法規」。我們大部分收入均以人民幣收取。在現

風險因素

行結構下，我們的收入主要來自中國附屬公司派付的股息。外匯管制制度可能妨礙我們獲得充足外幣來滿足貨幣需求。外幣短缺可能會限制我們匯出充足外幣向股東派付股息或作出其他付款，或償還以外幣計值的責任(如有)的能力。

中國政府亦可酌情限制日後通過經常賬交易獲得外幣。根據現行的中國外匯法規，在遵守若干程序規定的情況下，若干經常賬項目毋須獲得外匯局地區分局事先批准，即可以外幣作出付款。然而，如將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本開支(如償還以外幣計值的債務)，則須獲得適當政府機關的批准。限制資本賬下的外匯交易亦可能影響我們通過債務或股權融資(包括由我們貸款或出資)獲得外匯的能力。

我們進入信貸及資本市場的能力可能因我們無法控制的因素而受到不利影響。

中國人民銀行提高利率或如美國、歐盟及其他國家或地區般所面對的市場干擾，均可能增加借貸成本或使我們取得流動資金來源的能力受到不利影響，而我們可能依賴該等流動資金為業務提供資金及於債務到期時償付款項。我們擬繼續投資以支持業務發展，並可能需要額外資金應付業務挑戰。無法保證預期經營所得現金流量將足以滿足我們所有現金需求，或我們將能以具競爭力的價格獲得外部融資，或根本無法獲得融資。任何該等情況均可能對我們為業務提供資金、償還債務或實施增長戰略的能力造成不利影響。

人民幣價值波動或會對我們的業務造成重大不利影響。

我們以人民幣進行絕大部分業務。然而，於全球發售後，我們或會以港元持有大部分發售所得款項，以於將來用於我們的中國業務。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的價值或會因中國政策以及國際經濟及政治發展變動而受到影響。基於該等因素以及貨幣政策的任何未來變動，匯率可能會出現波動，人民幣兌美元或其他貨幣可能再度升值，或人民幣可能獲准完全或有限度的自由波動，而這均有可能引致人民幣兌美元或其他貨幣升值或貶值。匯率波動可能對我們的現金流量、收入、盈利及財務狀況換算或兌換為美元或港元(與美元掛鈎)後的價值，以及中國附屬公司應付我們的任何股息及其價值造成不利影響。例如，若人民幣兌美元或港元升值，我們以人民幣計值的任何新投資或開支(倘我們需就此將美元或港元兌換為人民幣)的成本亦會上升。

風險因素

中國法律制度的不確定性或會限制 閣下可享有的法律保障。

中國法律制度的固有不確定性或會限制股東可獲得的法律保障。由於我們的全部業務運營在中國進行，我們主要受中國法律、規則及法規管治。中國法律制度基於民法制度建立。有別於普通法制度，民法制度基於成文法建立，並由最高人民法院進行詮釋，而過往的法律裁決及判決的先例作用有限。中國政府已制定一套商法制度，並在頒布關於企業組織及管治、外商投資、商務、稅務及貿易等經濟事務及事宜的法律及法規方面取得重大進展。

然而，該等法律及法規大多相對較新。有關其詮釋及實施的已公布裁決案例可能有限，或有關實施及詮釋的相關地方行政規則及指引尚未落實到位。因此，該等法律及法規的頒布時間表仍不確定，未必如其他司法權區般一致及可預測。此外，中國法律制度部分基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規章。因此，我們可能在違反任何該等政策及規章後一段時間方才知悉發生了違規行為。此外，閣下在該等法律、規則及法規項下可獲得的法律保障可能有限。於中國進行的任何訴訟或監管執行行動可能曠日持久，或會導致產生巨額成本並使資源及管理層注意力分散。

向在中國居住的董事或高級行政人員送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行非中國法院頒授的任何裁決可能存在困難。

我們的大部分高級管理層成員均居於中國，而該等人員及本集團的絕大部分資產均位於中國。因此，投資者向該等位於中國的人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行非中國法院頒授的任何裁決可能存在困難。中國並無與美國、英國、日本及其他大部分發達國家簽訂有關相互承認和執行法院判決的條約。因此，在中國確認及執行任何該等司法權區的法院作出的判決可能存在困難或甚至不可行。於二零零六年七月十四日，中國最高人民法院與香港政府訂立《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》。根據這項安排，倘任何指定的中國人民法院或香港法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的具有執行力的終審判決，任何當事人均可向有關中國人民法院或香港法院申請認可及執行有關判決。這項安排於二零零八年八月一日生效，而根據此安排所作任何行動的結果及成效仍然無法確定。

風險因素

股東或非中國控股公司間接轉讓中國居民企業的股權屬未知之數。

於二零一五年二月三日，稅務總局頒布《國家稅務總局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》(或7號文)，取代《國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》(或698號文)中的若干條文。7號文對非居民企業間接轉讓中國居民企業資產(包括股權)或中國應稅資產進行全面指導，並加強中國稅務機關的審查。例如，7號文規定，非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，出售直接或間接持有該中國應稅資產的境外控股公司股權間接轉讓中國應稅資產，規避企業所得稅納稅義務的，中國稅務機關可重新定性該轉讓交易，確認為直接轉讓中國應稅資產。

儘管7號文載有若干豁免，惟尚未確定7號文下的任何豁免是否適用於轉讓股份或任何中國居民企業股權間接轉讓(包括作為重組一部分的轉讓)，或我們日後於中國境外進行涉及中國應稅資產的任何收購或中國稅務機關會否對該項交易應用7號文。因此，中國稅務機關可能將非居民企業股東進行的任何股份轉讓(並非通過公開證券市場)、任何中國居民企業股權間接轉讓或我們於中國境外進行涉及中國應稅資產的任何未來收購視為須遵守上述法規，而可能使股東或我們須履行額外中國報稅義務或稅項責任。

自然災害、戰爭、爆發傳染病以及其他災難，均可能影響我們的業務及中國的全國及地區經濟。

我們的業務受中國整體經濟及社會狀況所影響。自然災害、傳染病(如人類豬型流感(亦名為甲型流感(H1N1))、H5N1禽流感、SARS或最近期由世界衛生組織命名為新冠肺炎的新型冠狀病毒以及我們無法控制的其他自然災害可能對中國經濟、基建及民生造成不利影響。中國部分地區(包括我們運營所在的若干城市)正遭受水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災、旱災或傳染病的威脅。倘發生自然災害或其他有關事件，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

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

多項中國法律及法規(包括《併購規定》、《反壟斷法》及商務部於二零一一年八月二十五日頒布並於二零一一年九月一日生效的《商務部實施外國投資者併購

風險因素

境內企業安全審查制度的規定》(「安全審查規定」)已制定多項程序及規定，預期將令外國投資者於中國進行的若干併購活動的審查更為耗時及複雜。該等規定包括在若干情況下須預先通知商務部有關外國投資者接收中國境內企業控制權的任何交易，或中國企業或居民成立或控制的境外公司收購聯屬境內公司前須取得商務部的批准。中國法律及法規亦規定若干併購交易須接受併購控制或安全審查。我們可通過收購業內運營的其他公司來實現部分業務增長。遵守有關法規的規定完成有關交易可能會耗時良久，而任何規定的審批程序(包括商務部的批准)可能會延遲完成有關交易或抑制我們完成有關交易的能力，這可能會影響我們拓展業務或維持市場份額的能力。

關於中國居民進行境外投資活動的法規可能令我們遭受中國政府罰款或制裁，包括限制中國附屬公司向我們派付股息或作出分派的能力以及我們增加於中國附屬公司的投資的能力。

外匯局於二零一四年七月頒布37號文，廢止及取代《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》。根據37號文及其實施規則，中國居民(包括境內機構及個人)須就其於以境外投融資為目的以其合法持有的境內企業資產或權益或者以其合法持有的境外資產或權益在直接設立或間接控制的境外特殊目的公司(特殊目的公司)的直接或間接境外投資或通過特殊目的公司進行的任何境內投資，向外匯局地方分局辦理登記手續。已登記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，應到外匯局辦理變更登記手續。根據《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》，自二零一五年六月一日起，上述外匯登記手續改由銀行直接審核辦理，而外匯局及其分支機構通過當地銀行對外匯登記實施間接監管。根據此法規，未能遵守37號文載列的登記手續可能限制中國附屬公司進行外匯活動(包括向其境外母公司或聯屬公司派付股息及其他分派、境外實體的資本流入及其外匯資本的結算)，亦可能導致有關境內公司或中國居民遭受中國外匯管理條例規定的處罰。

我們致力遵守並確保須遵守有關法規的股東依從有關規則。任何屬中國居民或由中國居民控制的股東日後如未能遵守此法規下的有關規定，可能會令我

風險因素

們遭受中國政府處罰或制裁。然而，我們未必時刻充分了解或知悉所有屬中國居民的股東的身份，亦未必總能及時迫使股東遵守37號文的規定。此外，無法保證中國政府日後對37號文的規定不會有不同詮釋。

與全球發售及分拆有關的風險

全球發售股份的買家將面臨即時攤薄，而倘我們日後發行額外股份，買家可能面臨進一步攤薄。

由於發售價遠高於我們扣除負債總額後有形資產淨值的每股價值，因此有意投資者在全球發售中購買股份時將面臨即時攤薄。若我們於緊隨全球發售後向股東分派有形資產淨值，有意投資者將獲得少於其為股份支付的金額。

為擴充業務，我們可能考慮於日後發售及發行額外股份。倘我們於日後發行額外股份的價格低於發行該等額外股份前的每股有形資產淨值，股份買家可能就其於股份的投資面臨每股有形資產淨值的攤薄。

我們的股份過往並無公開市場。

我們的股份於全球發售前並無公開市場。股份的初步發行價範圍由我們(為我們本身及代表售股股東)與聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)協定，而發售價可能與全球發售後的股份市價有明顯差別。我們已申請股份於聯交所上市及買賣。然而，在聯交所上市並不保證股份將會形成交投活躍的市場，即使形成活躍市場，也不代表將在全球發售後持續活躍，亦不保證全球發售後的股份市價不會下跌。股份的成交量及成交價或會因(其中包括)下列因素而大幅波動。

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績的估計有變(不論其所作估計依據的資料是否準確)；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法有變；
- 由於缺乏對我們業務的定期報道而使我們的市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 工業或環境事故、訴訟或重要人員流失；

風險因素

- 對我們所屬行業施加限制的法律及法規變動；
- 我們的物業市價波動；
- 我們或競爭對手發布公告；
- 我們或競爭對手採納的定價發生變動；
- 股份禁售或其他轉讓限制解除或到期；
- 股份的市場流通性；及
- 整體經濟及其他因素。

我們的股份流通性及市價可能會有波動，從而可能使根據全球發售認購或購買股份的投資者蒙受重大虧損。

我們股份的價格及成交量可能因下列因素及其他因素(於本「風險因素」章節或本招股章程其他章節討論)出現波動，其中部分因素並非我們所能控制：

- 經營業績實際或預期出現波動(包括外匯匯率波動引致的變動)；
- 有關我們或競爭對手招募或流失重要人員的消息；
- 公布業內競爭局勢發展、收購或戰略聯盟；
- 財務分析師的盈利估計或推薦意見的變動；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 影響我們或行業整體經濟狀況或其他事態發展的變動；
- 國際股票市場的價格變動、其他公司及其他行業的經營及股價表現，以及我們無法控制的其他事件或因素；及
- 解除對流通股的任何禁售或其他轉讓限制或本公司或其他股東對額外股份의出售或預期出售。

此外，證券市場不時出現重大的價格及成交量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。該等事態發展包括全球經濟整體衰退、股票證券市場大幅

風險因素

波動及信貸市場流動資金的波動及緊縮。該等大幅市場波動長遠可能帶來銀行借貸利息開支或降低我們現時可得銀行融資額度的風險。倘我們遇上該等波動，可能會對經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，市場波動亦可能對股份的市價造成重大不利影響。

由於對開曼群島法律項下對少數股東的保障可能有別於香港或其他司法權區法律項下規定，故投資者根據開曼群島法律強制執行其股東權利時可能會遇到困難。

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受其大綱、細則、公司法及開曼群島普通法規管。股東根據開曼群島法律對董事採取行動的權利、少數股東採取行動的權利及董事對我們的受信責任相當受開曼群島普通法規管。開曼群島有關保障少數股東權益的法律可能有別於香港或投資者可能身處司法權區的法律。因此，少數股東未必享有根據香港或其他司法權區的法律賦予的相同權利。保障少數股東的公司法概要載於本招股章程「附錄三—本公司組織章程及開曼群島公司法概要—3.開曼公司法」。

控股股東對本公司擁有重大控制權，而其利益未必與其他股東的利益一致。

全球發售完成前及緊隨其後，控股股東將繼續對其於本公司已發行股本的權益擁有重大控制權。在組織章程細則、公司條例及上市規則的規限下，控股股東將可憑藉控制本公司股本的實益擁有權，通過於股東大會及董事會會議上投票而對我們的業務或對我們及其他股東而言屬重大的事項行使重大控制權及發揮重大影響力。控股股東的利益可能與其他股東的利益有別，而股東可按其利益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能受到不利影響及損害。

未來出售或預期將予出售大量股份可能影響股份市價。

股份的市價或會由於未來出售大量股份或其他相關證券或預期可能進行有關出售而下跌。我們按有利的時間及價格籌集未來資金的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東所持股份目前受限於若干禁售承諾，請參閱「包銷—包銷安排及開支」。然而，我們無法向閣下保證於禁售期屆滿後，該等股東不會出售任何股份，亦無法預測任何股東未來出售任何股份對股份市價的影響。

風險因素

買賣開始時的股份市價可能因(其中包括)不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於發售價。

發售價將於定價日釐定。然而，發售股份將在交付後方會於聯交所開始買賣，預期為定價日後第四個營業日或前後。因此，投資者可能無法在該期間出售或處理發售股份。因此，發售股份持有人須承擔風險，即買賣開始時的發售股份價格可能因不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於發售價。

日後我們可能不會就股份宣派股息。

股息的派付及金額(如有)將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們所派付股息的法規和監管限制、未來展望以及董事可能認為相關的任何其他條件，並須獲股東批准。我們無法保證任何股息金額將於任何年度宣派或分派。請參閱「財務資料—股息政策及可分派儲備」。我們無法保證何時、是否及以何種形式派付股息。我們的過往股息政策不應視作日後股息政策的指標。

本招股章程所載有關中國、中國經濟、中國物業管理行業的若干事實及其他統計數據來自多個官方政府來源及第三方來源，未必可靠。

本招股章程所載有關中國、中國經濟、中國物業管理行業的若干事實及其他統計數據源自多個官方政府刊物、行業協會、獨立研究機構以及其他公開來源。然而，我們無法保證該等來源的質量或可靠性。該等資料並非由我們或我們的任何聯屬人士或顧問編製或獨立核實，因此，我們對該等事實及統計數據的準確性不發表任何聲明。由於收集方法可能有誤或未必有效，或公布的資料與市場慣例之間存在差別及其他問題，本招股章程載列的事實及統計數據可能並不準確，或不能與其他經濟體編製的事實及統計數據作比較。因此，有意投資者應審慎考慮對該等事實或統計數據的信賴程度或重視程度。

前瞻性資料受風險及不明朗因素影響。

本招股章程載有關於我們及我們的業務與前景的前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料基於我們現時的信念及假設以及現時所掌握的資料而作出。在本招股章程中採用「可能」、「應該」、「將」、「將會」、「預計」、「相信」、「估計」、「預期」、「計劃」、「前景」、「日後」、「擬」等字眼及類似措詞與我們或我們的業務相關時，用以識別前瞻性陳述。該等陳述反映了我們目前對未來事件的看法，並受風險、不

風險因素

明朗因素及各種假設影響，包括本招股章程所述的風險因素。倘一項或多項該等風險或不明朗因素成為現實，或倘任何相關假設被證實為不正確，則實際結果可能與本招股章程所載的前瞻性陳述出現重大分歧。實際結果是否將會符合我們的預期及預測，須視乎多項風險及不明朗因素而定(當中很多在我們控制範圍以外)，並反映未來業務決策，而此等決策可能會出現變動。鑒於該等及其他不明朗因素，於本招股章程載入前瞻性陳述不應視為我們的計劃或目標將獲達成的聲明，投資者亦不應過分依賴該等前瞻性陳述。本節所載的警告聲明適用於本招股章程所載的所有前瞻性陳述。除根據上市規則或聯交所其他規定須承擔的持續披露責任外，我們無意更新該等前瞻性陳述。

投資者應細閱整份招股章程，而不應在並無審慎考慮本招股章程所載風險及其他資料的情況下考慮媒體所刊登報道中的任何特定陳述。

媒體可能就全球發售及我們的業務作出報道。在刊發本招股章程前以及在本招股章程日期後但於全球發售完成前，報章及媒體曾經或可能出現有關我們及全球發售的報道，當中載有(其中包括)有關我們及全球發售的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。我們不會就該等資料的準確性或完整性承擔任何責任，亦不就媒體所發布任何資料的恰當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。媒體上任何資料如與本招股章程所載者存在矛盾或衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，有意投資者應細閱整份招股章程，而不應依賴報章或其他媒體報道的任何資料。有意投資者應僅依賴本招股章程及申請表格所載資料對我們作出投資決定。

董事對本招股章程內容須承擔的責任

本招股章程遵照公司(清盤及雜項條文)條例、證券及期貨(在證券市場上市)規則(香港法例第571V章)及上市規則而刊載,旨在提供有關本集團的資料,董事願就本招股章程共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認,就其所深知及確信,本招股章程所載資料在各重大方面均準確完備,沒有誤導或欺詐成分,且並無遺漏其他事項,足以令致本招股章程所載任何陳述或本招股章程產生誤導。

包銷及有關全球發售的資料

本招股章程僅就香港公開發售及優先發售(構成全球發售的一部分)而刊發。就香港公開發售的申請人及優先發售的合資格世茂集團控股股東而言,本招股章程及申請表格載有香港公開發售及優先發售的條款及條件。

香港發售股份及預留股份純粹基於本招股章程及申請表格所載資料及所作陳述,按本招股章程或申請表格所載條款提呈發售,並受當中所載的條件所限。概無任何人士獲授權提供有關全球發售的任何資料或作出並非載於本招股章程及相關申請表格的任何陳述,且本招股章程及申請表格並無載列的任何資料或陳述不得被視為已獲本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及任何包銷商以及彼等各自的任何董事、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他人士授權而加以依賴。

上市由聯席保薦人保薦,而全球發售由聯席全球協調人經辦。根據香港包銷協議,待聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與我們(為我們本身及代表售股股東)於定價日協定發售價後,香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款悉數包銷。預期國際發售將由國際包銷商悉數包銷,惟須遵守國際包銷協議的條款及條件,預期該協議將於定價日或前後訂立。有關包銷協議的進一步資料,請參閱本招股章程「包銷」。

預期發售價將由聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司(為我們本身及代表售股股東)於定價日釐定。預期定價日為二零二零年十月二十三日(星期五)或前後,且無論如何不遲於二零二零年十月二十七日(星期二)(除非聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司(為我們本身及代表售股股東)另有釐定)。倘聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司(為我們本身及代表售

有關本招股章程及全球發售的資料

股股東)因任何理由而未能於二零二零年十月二十七日(星期二)或之前協定發售價，則全球發售將不會成為無條件並立即失效。

有關包銷商及包銷安排的進一步資料，請參閱本招股章程「包銷」。

申請香港發售股份及預留股份的程序

香港發售股份及預留股份的申請程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」及相關申請表格。

全球發售的架構及條件

有關全球發售的架構(包括其條件)的詳情載於本招股章程「全球發售的架構」。

發售及出售股份的發售限制

根據香港公開發售購買香港發售股份及根據優先發售購買預留股份的所有人士須確認，或因其購買發售股份而被視為確認，其知悉本招股章程及相關申請表格所述發售股份的發售限制。

本公司並無辦理任何手續，以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或在香港以外的任何司法權區派發本招股章程及／或申請表格。因此，在不得作出要約或邀請的任何司法權區內，或在不得作出要約或邀請的任何情況下，或向任何人士作出要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不得用作亦不構成要約或邀請。於其他司法權區派發本招股章程以及發售及出售發售股份均受到限制，除非根據有關證券監管機構的登記或授權而獲該等司法權區適用的證券法准許或豁免遵守適用的證券法，否則不得在其他司法權區派發本招股章程以及發售及出售發售股份。

申請於聯交所上市

我們已向聯交所申請已發行及根據全球發售將予發行的股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的股份)上市及批准買賣。除本招股章程所披露者(及本招股章程「全球發售的架構」一節所詳述者)外，股份概無於任何其他證券交易所上市或買賣，且不曾亦不擬於短期內尋求有關上市或上市批准。

超額配股權及穩定價格行動

有關超額配股權及穩定價格行動安排的詳情載於本招股章程「全球發售的架構」。假設超額配股權獲悉數行使，本公司及購股權授予人可獲要求發行／出售最多合共88,235,000股股份。

股份開始買賣

預期股份於二零二零年十月三十日(星期五)開始在聯交所主板買賣。股份將以每手1,000股股份為單位在聯交所主板買賣。股份的股份代號將為873。

股份將合資格納入中央結算系統

倘股份獲准於聯交所上市及買賣且符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後的第二個營業日在中央結算系統內交收。中央結算系統內的所有活動均須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

本公司已作出一切必要安排，以便股份獲納入中央結算系統。投資者應就交收安排的詳情以及有關安排會對其權利及權益產生的影響諮詢其股票經紀或其他專業顧問。

股東名冊及印花稅

股東名冊總冊將由主要股份過戶登記處Harneys Fiduciary (Cayman) Limited於開曼群島存置，而香港股東名冊將由香港股份過戶登記處於香港存置。

買賣股份須繳納香港印花稅。有關香港印花稅的進一步詳情，請諮詢專業稅務意見。除非董事會另行釐定，否則股息將通過普通郵遞方式以港元向名列香港股東名冊的股東派付，郵誤風險概由股東自行承擔。

倘滿足超額申請後餘下零碎數目的股份，該等零碎數目的股份將由聯席全球協調人酌情重新分配至國際發售。

認購、購買及轉讓股份登記

我們已指示香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，且其已同意不會以任何特定持有人的名義登記任何股份的認購、購買或轉讓，除非及直至該持有人就有關股份向香港股份過戶登記處交付經簽署表格聲明該持有人：

- 與我們及各股東協定，且我們與各股東協定遵守及遵從公司法及細則；

有關本招股章程及全球發售的資料

- 與我們及各股東協定股份持有人可自由轉讓股份；及
- 授權我們代其與各董事、經理及高級職員訂立合約，據此，有關董事、經理及高級職員承諾遵守及遵從細則所訂明其對股東的責任。

建議諮詢專業稅務意見

發售股份的申請人如對持有及買賣股份的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。謹此強調，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、包銷商、我們／彼等各自的任何聯屬人士、董事、監事、僱員、代理、顧問或參與全球發售的任何其他各方概不就因認購、購買、持有或出售股份而對股東造成的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

匯率換算

除另有指明外，為方便讀者，本招股章程所載若干款項按以下匯率換算：

1 港元兌人民幣 0.86614 元

此等換算僅供參考及方便閱讀，概不表示亦不應詮釋為任何人民幣、美元或港元金額可以或應已於有關日期按上述匯率或任何其他匯率兌換，或能夠悉數兌換。

翻譯

除非另有指明，否則本招股章程與本招股章程的中文譯本如有任何歧義，概以本招股章程為準。本英文招股章程所述任何實體的非英文名稱與其英文譯名出現任何歧義，概以其各自原本語言的名稱為準。

約整

本招股章程內任何表格所列總額與數額總和如有任何差異，皆為約整所致。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	地址	國籍
<i>執行董事</i>		
許世壇先生	香港 施勳道23號	中國
葉明杰先生	中國 上海市 浦東新區 丁香路910弄 5號1501室	中國
曹士揚先生 (曾用名曹世楊)	中國 江蘇省 蘇州市 姑蘇區 瀚河苑 16棟1105室	中國
蔡文為先生	中國 上海市 普陀區 杏山路 500弄1號 502室	中國
<i>非執行董事</i>		
湯沸女士	中國 上海市 浦東新區 丁香路1399弄 5號301室	中國
孫岩先生	中國 上海市 閔行區 羅秀路1701弄 12號901室	中國
<i>獨立非執行董事</i>		
顧雲昌先生 (曾用名顧勇闖)	中國 上海市 靜安區 廣中西路99弄 20號1801室	中國

董事及參與全球發售的各方

姓名	地址	國籍
簡麗娟女士	香港 薄扶林 域多利道550號 31座12樓	中國
周心怡女士 (曾用名周小榮)	中國 廣東省 深圳市 龍華區 民治梅觀高速 星河丹堤花園F區 4棟1單元802室	中國

有關董事的進一步資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」。

參與全球發售的各方

聯席保薦人

(按英文字母順序排列)

中國國際金融香港證券有限公司
香港
中環
港景街1號
國際金融中心第一期29樓

摩根士丹利亞洲有限公司
香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場46樓

聯席全球協調人

(按英文字母順序排列)

中國國際金融香港證券有限公司
香港
中環
港景街1號
國際金融中心第一期29樓

摩根士丹利亞洲有限公司
香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場46樓

董事及參與全球發售的各方

(按英文字母順序排列)

高盛(亞洲)有限責任公司
香港
皇后大道中2號
長江集團中心68樓

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號
滙豐總行大廈

聯席賬簿管理人及
聯席牽頭經辦人

(按英文字母順序排列)

中國國際金融香港證券有限公司
香港
中環
港景街1號
國際金融中心第一期29樓

摩根士丹利亞洲有限公司
(僅就香港公開發售而言)
香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場46樓

Morgan Stanley & Co. International plc
(僅就國際發售而言)
25 Cabot Square
Canary Wharf
London E14 4QA
United Kingdom

(按英文字母順序排列)

高盛(亞洲)有限責任公司
香港
皇后大道中2號
長江集團中心68樓

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號
滙豐總行大廈

董事及參與全球發售的各方

本公司法律顧問

有關香港及美國法律：
盛德律師事務所
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期39樓

有關中國法律：
通商律師事務所
中國
上海市
南京西路1515號
靜安嘉里中心
一座10層

有關開曼群島法律：
衡力斯律師事務所
香港
中環
皇后大道中99號
中環中心3501室

聯席保薦人、
聯席全球協調人及
包銷商的法律顧問

有關香港及美國法律：
安理國際律師事務所
香港
中環
交易廣場三座九樓

有關中國法律：
天元律師事務所
中國
北京市
西城區
豐盛胡同28號
太平洋保險大廈B座10層

獨立行業顧問

中國指數研究院
中國
北京市
豐台區
郭公莊中街20號院
A座

董事及參與全球發售的各方

核數師及申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師
香港
中環
太子大廈22樓

合規顧問

第一上海融資有限公司
香港
德輔道中71號
永安集團大廈19樓

收款銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司
香港
中環花園道3號中國工商銀行大廈33樓

東亞銀行有限公司
香港中環
德輔道中10號

公司資料

註冊辦事處	4th Floor, Harbour Place 103 South Church Street P.O. Box 10240 Grand Cayman KY1-1002 Cayman Islands
總部及中國主要營業地點	中國 上海市 濰坊西路55號 上海世茂大廈 26樓
香港主要營業地點	香港 金鐘道89號 力寶中心第一座 38樓3820室
公司網站	www.shimaofuwu.com (此網站所載的資料並不構成本招股章程一部分)
公司秘書	陳家欣女士(ACIS、ACS) 香港 金鐘道89號 力寶中心第一座 38樓3820室
授權代表	許世壇先生 香港 施勳道23號 葉明杰先生 中國 上海市 浦東新區 丁香路910弄 5號1501室
審核委員會	簡麗娟女士(主席) 顧雲昌先生 周心怡女士
薪酬委員會	周心怡女士(主席) 顧雲昌先生 簡麗娟女士

公司資料

提名委員會

顧雲昌先生(主席)
簡麗娟女士
周心怡女士

開曼群島主要
股份過戶登記處

Harneys Fiduciary (Cayman) Limited
4th Floor, Harbour Place
103 South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman
KY1-1002
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

主要銀行

中國民生銀行上海張江分行
中國
上海市
浦東新區
金科路2889弄
E座一層

豁免嚴格遵守上市規則

為籌備上市，本集團已尋求在下列方面豁免嚴格遵守上市規則的相關條文及同意。

管理層常駐

根據上市規則第8.12條，發行人須有足夠的管理層人員在香港，且於一般情況下，發行人至少須有兩名執行董事通常居於香港。現時，除許世壇先生外，概無執行董事常駐於香港。

由於我們的核心業務及營運均主要位於中國並於中國管理及進行，本公司並無且在可見未來亦不會有執行董事通常居於香港，故為符合上市規則第8.12條項下的規定而調動多一名執行董事到香港對我們而言實屬困難，且從商業角度來看並非必要。因此，鑒於我們已採取以下措施，我們已向聯交所申請並已獲聯交所豁免遵守上市規則第8.12條的規定：

- (a) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表(本公司執行董事許世壇先生及葉明杰先生)，作為本公司與聯交所之間的主要溝通渠道，並確保彼等時刻遵守上市規則。許世壇先生通常居於香港。每名授權代表將可應聯交所要求於合理時間內於香港與聯交所會面，並將可隨時以電話、傳真及電郵聯絡。兩名授權代表均獲授權代表我們與聯交所溝通；
- (b) 當聯交所擬就任何事宜聯絡董事會成員時，兩名授權代表均可隨時迅速聯絡全體董事會成員(包括獨立非執行董事)。並非通常居於香港的董事持有或可申請有效訪港旅遊證件，並將可於需要時在合理時間內與聯交所會面。全體董事已向我們的授權代表提供其手提電話號碼、傳真號碼及電郵地址(如適用)。倘董事計劃外遊，其將盡力向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或通過其手提電話保持暢順溝通，且全體董事及授權代表已向聯交所提供其手提電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址(如適用)；
- (c) 我們已根據上市規則第3A.19條委任第一上海融資有限公司為合規顧問，其可隨時聯絡本公司授權代表、董事、高級管理層及其他高級人員，並將充當聯交所與我們之間的額外溝通渠道；及

- (d) 聯交所與董事之間的會面可通過授權代表或合規顧問安排，或於合理時間內直接與董事安排。本公司將及時通知聯交所有關其授權代表及／或合規顧問的任何變動。

持續關連交易

我們已訂立若干交易，根據上市規則，該等交易將於上市後構成本公司的持續關連交易。我們已申請並已獲聯交所豁免嚴格遵守(i)上市規則第14A章項下的公告規定(就於「關連交易-(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定惟獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」披露的持續關連交易而言)；及(ii)上市規則第14A章項下的公告及獨立股東批准規定(就於「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」披露的持續關連交易而言)。有關進一步資料，請參閱本招股章程「關連交易」。

於往績記錄期間後收購的股權

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

為拓展業務，於二零二零年七月十四日，我們與北京冠海房地產有限公司、葉彥、曹莉玲及北京冠城訂立股權轉讓協議，據此，本公司同意收購北京冠城的全部股權(「收購事項」)，代價為人民幣130百萬元，主要參考北京冠城於二零一九年的淨利潤及其於收購事項時的註冊資本後按公平基準釐定。根據北京冠城的未經審核管理賬目，其截至二零一九年十二月三十一日的資產淨值為人民幣38.4百萬元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度的淨利潤為人民幣7.7百萬元。於二零二零年七月收購事項完成後，北京冠海成為我們的全資附屬公司。我們使用內部資源，於二零二零年七月以現金償付90%代價，預期於二零二零年十月底償付餘下部分。

北京冠城為一間於中國成立的公司，從事提供物業管理服務、社區增值服

豁免嚴格遵守上市規則

務及非業主增值服務。經我們作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於收購事項前，北京冠城及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

我們已向聯交所申請而聯交所已授出有關嚴格遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條就收購事項編製財務報表的豁免，理由如下：

- (a) **於一般及日常業務過程中進行** — 收購事項於本集團一般及日常業務過程中進行，原因是本集團主要業務策略之一為通過收購物業管理行業本地參與者擴大市場份額。董事相信，收購事項條款屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。
- (b) **目標公司並不重大** — 北京冠城所經營的業務規模與本集團相比並不重大。基於可供本公司查閱北京冠城的財務資料，根據其截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核管理賬目，有關收購事項參照本公司於往績記錄期間內最近財政年度的財務所得所有適用規模測試百分比率(定義見上市規則第14.04(9)條)均預期不足5%。

因此，董事認為，(i)收購事項與本集團整體經營規模相比時收購事項並不重大；(ii)收購事項將不會導致本集團自往績記錄期間結束起的財務狀況出現任何重大變動；及(iii)潛在投資者對本集團活動或財務狀況作出知情評估時合理所需的所有資料已載於本招股章程。因此，豁免遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條的規定不會損害投資大眾的利益。

- (c) **負擔過重** — 完成收購事項及刊發本招股章程之間的時間有限，不足以讓本公司及其申報會計師充分了解北京冠城的會計制度和政策，以於不會令我們的上市時間表造成不必要延誤的時限內編製所需財務資料，以便在本招股章程進行披露，除非投放大量時間及資源專責進行有關工作。考慮到北京冠城的規模(如上文所披露遠小於本集團規模，因此並不重大)，加上其他因素，包括(i)截至最後可行日期，北京冠城的會計制度尚未完全納入本集團的會計制度；(ii)北京冠城在中國多個城市設有物業管理項目，需要我們的申報會計師投放大量時間及資源獲取及審閱該等城市的會計記錄；及(iii)截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年，北京冠城並無提供核數師報告，或有提供但並非由專業會計師事務所編製，而所編製財務報

表的形式並非可供我們的申報會計師於我們遵照上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條所要求的時間內隨時進行審核；及(iv)所需財務資料可為有意投資者帶來的額外價值有限，故我們認為根據上市規則要求披露目標公司經審核財務資料會令本公司負擔過重。

- (d) **其他披露**—本公司已於本招股章程提供有關收購事項的其他資料，內容包括：
- (i) 北京冠城主要業務活動說明；
 - (ii) 北京冠城截至二零一九年十二月三十一日的未經審核資產淨值及截至二零一九年十二月三十一日止年度的淨利潤；
 - (iii) 確認對手方及對手方的最終實益擁有人為獨立第三方；
 - (iv) 收購事項日期；
 - (v) 收購事項的代價、釐定代價的基準及償付代價的方式；
 - (vi) 進行收購事項的理由以及由於進行收購事項預期將對本集團產生的裨益；及
 - (vii) 董事認為收購事項的條款屬公平合理且符合股東整體利益的聲明。

回補機制

上市規則第18項應用指引第4.2段要求建立回補機制，倘達到預先設定的特定總需求水平，該機制會將香港公開發售項下的發售股份數目增加至相當於根據全球發售提呈發售的發售股份總數的一定比例。我們已向聯交所申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上市規則第18項應用指引第4.2段，以使根據香港公開發售初步分配的發售股份佔全球發售約10.00%，及倘香港公開發售出現超額認購，聯席全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)應於本招股章程「全球發售的架構—香港公開發售—重新分配」所披露的截止辦理申請登記後根據上市規則第18項應用指引第4.2段條文運用替代回補機制。

行業概覽

本節所載資料源自各政府刊物、其他刊物及我們委託中指院編製的市場研究報告。我們相信本節所呈列的資料來源恰當，包括有關所示未來期間的前瞻性資料，而我們已合理審慎摘錄並轉載有關資料。我們並無理由相信該等資料屬虛假或含誤導成分，或遺漏任何事實致使該等資料屬虛假或含誤導成分。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、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或代表或參與全球發售的任何其他人士(中指院除外)概無獨立核實該等資料，且不就該等資料的準確性、完整性或公平性發表任何聲明。該等資料未必與中國境內或境外其他來源的其他可得資料一致。因此，閣下不應過分依賴該等資料。

研究背景及方法

就全球發售而言，我們已委託獨立第三方中指院就中國物業管理行業進行詳細分析及編製行業報告。該報告由中指院在不受我們影響的情況下編製。我們同意就編製該報告向中指院支付人民幣0.8百萬元的費用，認為該費用與市場價格一致。中指院為一間由專家團隊聯合創辦的獨立房地產研究機構，旗下有500多名專業分析師。中指院在研究及追蹤中國物業管理行業方面擁有豐富經驗，自二零零八年起對中國物業服務百強企業進行研究。在研究中，中指院主要考慮過往三年內平均管理至少10項物業或總建築面積500,000平方米或以上的物業管理公司。中指院採用研究參數及假設，並從多個一手及二手來源收集數據，包括物業管理公司的數據(包括來自報告統計、網站及市場材料的數據)、其進行的調查、從中國房地產指數系統收集的數據、中國房地產統計年鑒、政府機關的公開資料及其為早前刊發的報告所收集的數據。中指院主要通過評估各物業管理公司的物業管理規模、營運表現、服務質量、增長潛力及社會責任對物業管理公司的綜合實力進行排名。

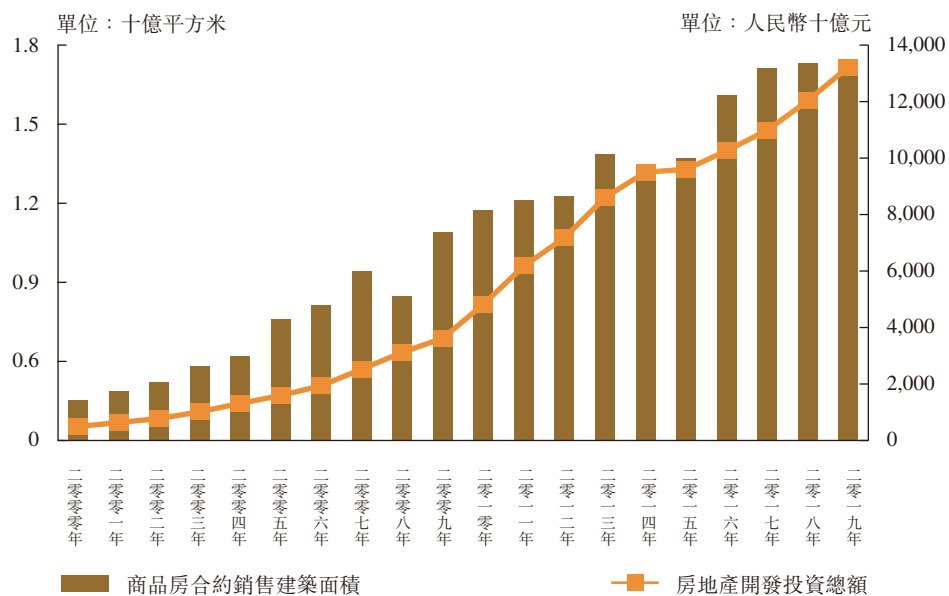
於編製中指院報告時，中指院假設：(i)中國及全球的社會、經濟及政治狀況將於預測期間保持穩定；(ii)政府對中國物業管理行業的政策將於預測期間維持不變；(iii)有關統計部門的所有已發布數據均準確無誤；及(iv)自相關地方住房管理部門收集有關住宅銷售交易的一切資料均準確無誤。

中國房地產市場發展概覽

根據中指院的資料，於二零一九年，中國國內生產總值自二零一五年的人人民幣68.9萬億元升至人民幣99.1萬億元，複合年增長率為9.5%。新國內生產總值增長推動力取代傳統增長推動力，側重於優化經濟結構及提高生活質素。

行業概覽

根據中指院的資料，受快速經濟發展、利好的貨幣政策及強勁需求的驅動，中國房地產市場於過往20年快速發展。於二零一九年，商品房的合約銷售建築面積由二零一五年的13億平方米升至17億平方米，為二零零零年的9.2倍，複合年增長率為7.5%。根據中指院的資料，房地產開發總投資額由二零一五年的人民幣9.6萬億元增加至二零一九年的人民幣13.2萬億元，複合年增長率為8.3%。根據中指院的資料，住宅商品房的合約銷售建築面積由二零一五年的11億平方米增加至二零一九年的15億平方米，複合年增長率為7.5%。根據中指院的資料，已展開工程的住宅商品房總建築面積由二零一五年的11億平方米增加至二零一九年的17億平方米，複合年增長率為11.9%。有關發展為物業管理行業的發展提供絕佳機會。下圖載列於所示年度的商品房合約銷售建築面積及房地產開發行業投資總額。



資料來源：國家統計局(經中指院整理)

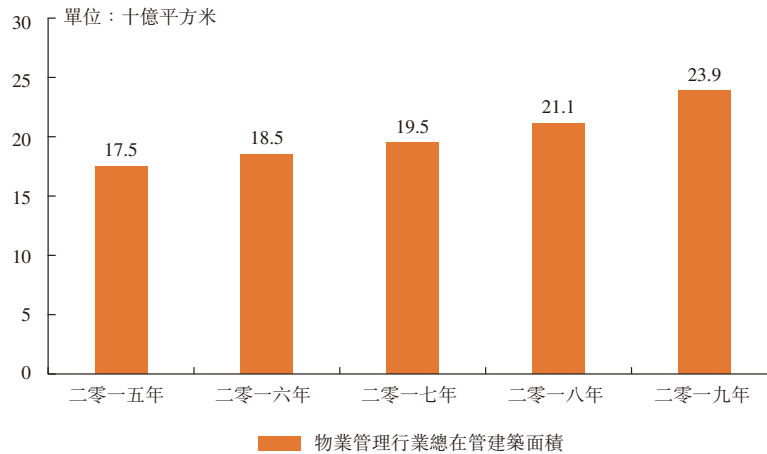
中國物業管理行業

概覽

中國物業管理行業始於一九八零年代，當時國內第一間物業管理公司於深圳成立。自此，中國物業管理行業經歷初期、標準化及多元化等階段的發展。隨著《物業管理條例》及《中華人民共和國物權法》分別於二零零三年及二零零七年正式頒布後，物業管理行業的監管框架日漸成形和成熟。同時，已確立公開公平的行業市場制度，促進中國物業管理行業的大幅增長。現今，中國物業管理行業服務各類物業，包括住宅物業、商業物業、辦公物業、公共物業、產業園區、學校、醫院及其他物業。

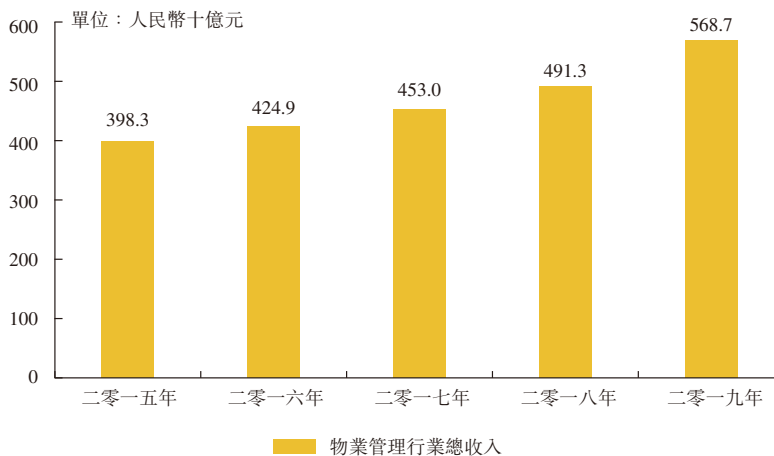
行業概覽

中國城鎮化率由一九九五年的29.0%上升至二零一九年的60.6%。城鎮化率上升已直接推動城區房地產市場及物業管理行業的發展。物業管理行業的在管總建築面積由二零一五年的175億平方米增加至二零一九年的239億平方米，複合年增長率為8.2%。下圖載列於所示年度中國物業管理行業的在管總建築面積。



資料來源：中指院

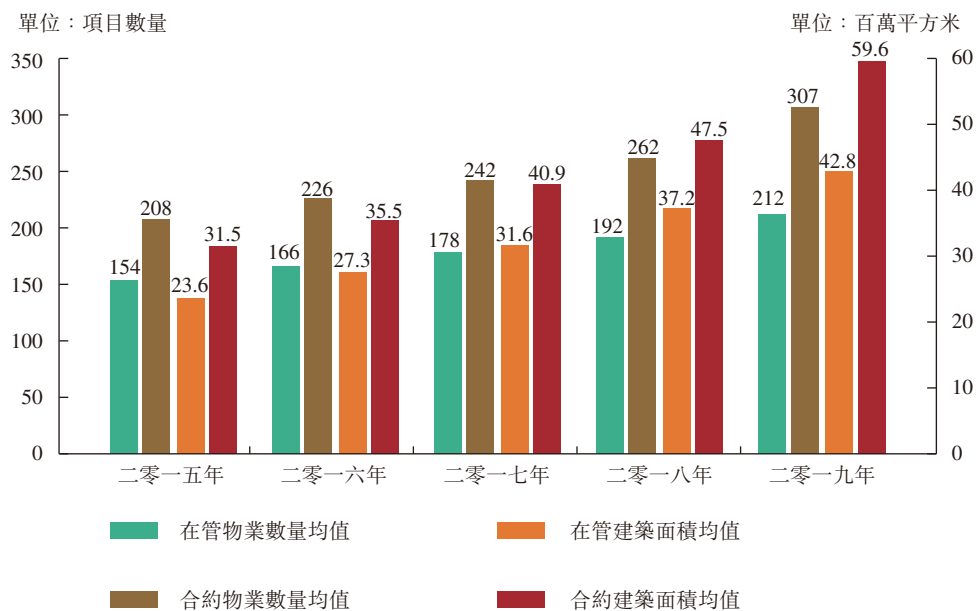
根據中指院的資料，受物業管理行業的在管建築面積顯著增加及增值服務擴大所驅動，中國物業管理行業總收入達人民幣5,687億元，於二零一五年至二零一九年的複合年增長率為9.3%。下圖載列於所示年度的物業管理行業總收入。



資料來源：中指院

物業管理服務

根據中指院的資料，中國物業服務百強企業所管理物業的在管總建築面積由二零一五年的50億平方米增加至二零一九年的104億平方米，複合年增長率為20.5%。根據中指院的資料，中國物業服務百強企業所管理物業的數目均值由二零一五年的154項增加至二零一九年的212項，複合年增長率為8.3%，而中國物業服務百強企業所管理物業的在管建築面積均值由二零一五年的23.6百萬平方米增加至二零一九年的42.8百萬平方米，複合年增長率為16.0%。下圖載列於所示年度中國物業服務百強企業的在管物業數量均值、合約物業數量均值、在管建築面積均值及合約建築面積均值。



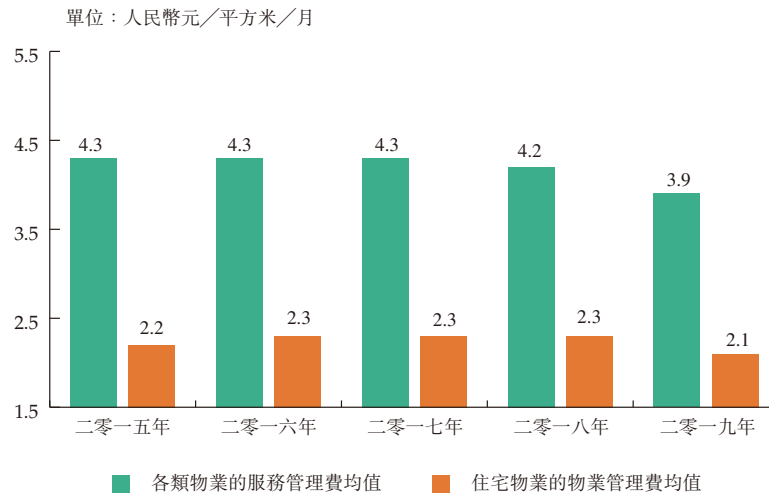
資料來源：中指院

相比之下，截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，我們的在管物業數量分別為88項、93項及184項，而截至同日的在管建築面積為42.6百萬平方米、45.0百萬平方米及68.2百萬平方米。

根據中指院的資料，在中國，物業管理服務費是物業管理公司的主要收入來源，而增值服務的收入貢獻持續增加。物業管理費可按包幹制或酬金制收取。根據中指院的資料，由於包幹制能簡化業主與住戶就重大開支的集體決策程序從而提升效率，亦能激勵服務供應商優化營運以增強盈利能力，故該模式為中國物業管理行業的主要收入模式，住宅物業尤其如此。另一方面，根據中指院的資

行業概覽

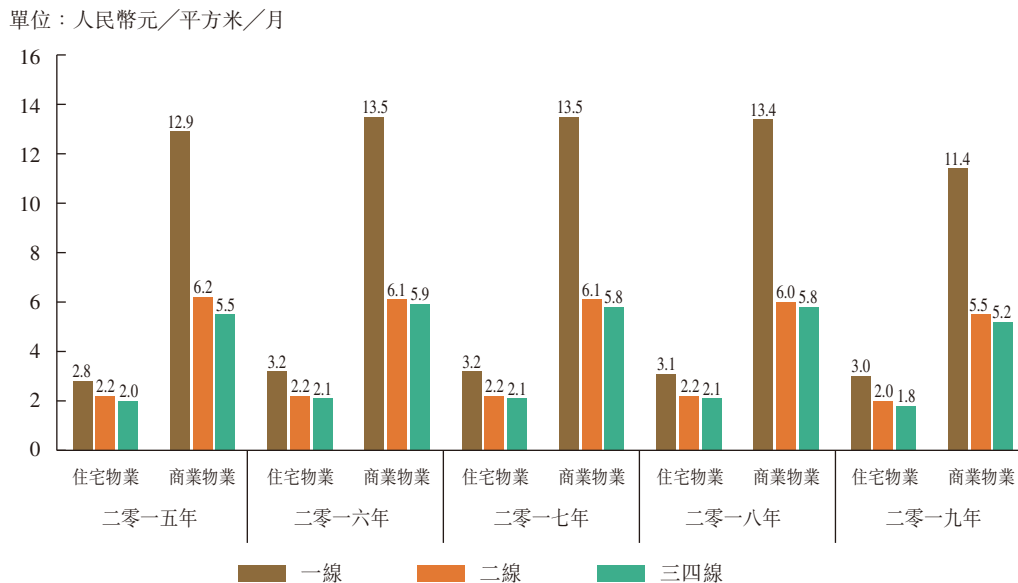
料，越來越多非住宅物業採用酬金制促進業主參與物業管理，更密切地監督物業管理公司的表現。下圖載列於所示年度中國物業服務百強企業各類物業的物業管理費均值及住宅物業的物業管理費均值。



資料來源：中指院

各類物業的物業管理費均值於二零一五年至二零一九年整體呈現跌勢，主要由於許多物業服務百強企業進軍三線及四線城市，根據中指院的資料，該等城市的物業管理費均值普遍較一線城市、新一線城市及二線城市的為低。

下圖載列於所示年度在中國不同城市能級的住宅物業及商業物業的物業管理費均值。

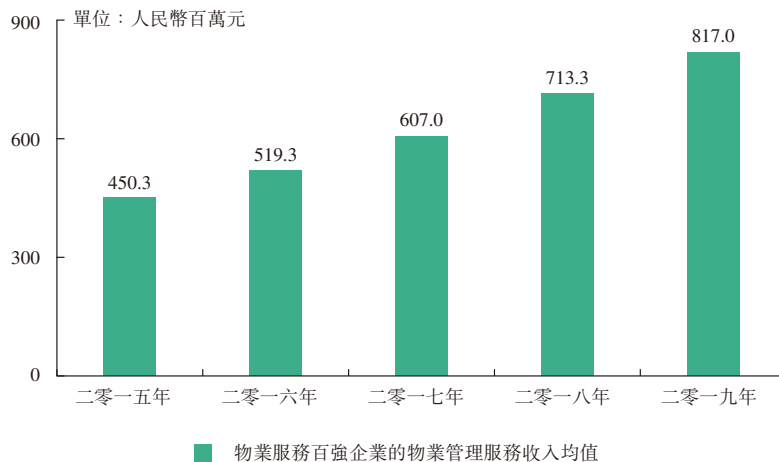


資料來源：中指院

行業概覽

於二零一五年至二零一九年，一線及二線城市住宅物業及商業物業的物業管理費均值一般高於三線及四線城市。

根據中指院的資料，中國物業服務百強企業的物業管理服務收入通過內部增長及外部收購錄得穩步增長。根據中指院的資料，中國物業服務百強企業物業管理服務的收入均值由二零一五年的人民幣450.3百萬元增加至二零一九年人民幣817.0百萬元，複合年增長率為16.1%。下圖載列於所示年度物業服務百強企業的物業管理服務收入均值。



資料來源：中指院

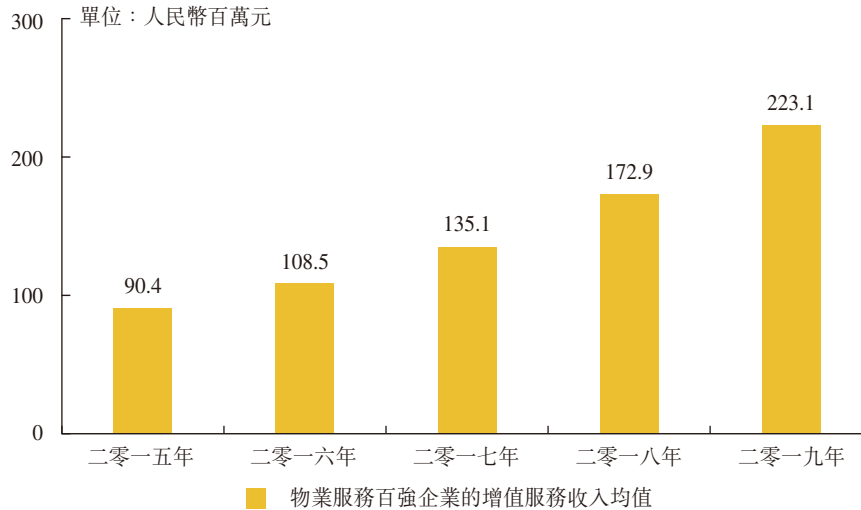
於二零一七年、二零一八年及二零一九年，中國物業服務百強企業的物業管理服務收入均值分別為人民幣607.0百萬元、人民幣713.3百萬元及人民幣817.0百萬元，分別佔同年中國物業服務百強企業總收入均值的81.8%、80.5%及78.5%。相比之下，於二零一七年、二零一八年及二零一九年，我們的物業管理服務收入分別為人民幣733.8百萬元、人民幣848.6百萬元及人民幣1,199.4百萬元，分別佔同年總收入的70.4%、63.9%及48.2%。

中國物業服務百強企業的物業管理服務淨利潤率於二零一五年、二零一六年、二零一七年、二零一八年及二零一九年分別為6.0%、5.4%、5.5%、5.6%及6.0%。

增值服務

中國物業管理公司持續擴大增值服務的範圍及內容。於二零一九年，中國物業服務百強企業來自增值服務的收入均值為人民幣223.1百萬元，自二零一五年起複合年增長率為25.3%。下圖載列於所示年度物業服務百強企業的增值服務收入均值。

行業概覽



資料來源：中指院

於二零一七年、二零一八年及二零一九年，中國物業服務百強企業的增值服務收入均值分別為人民幣135.1百萬元、人民幣172.9百萬元及人民幣223.1百萬元，分別佔同年中國物業服務百強企業總收入均值的18.2%、19.5%及21.5%。相比之下，於二零一七年、二零一八年及二零一九年，我們的增值服務收入分別為人民幣308.8百萬元、人民幣480.7百萬元及人民幣1,289.7百萬元，分別佔同年總收入的29.6%、36.1%及51.8%。

就增值服務的具體類型而言，物業服務百強企業主要專注於線下增值服務，尤其是家務、其他家居相關服務、社區空間營運服務以及房產銷售及出租協助服務。根據中指院的資料，於二零一九年，物業服務百強企業來自家務及其他家居服務的收入佔整體社區增值服務的百分比分別由二零一八年的8.0%及3.8%上升至二零一九年的11.6%及10.5%。此外，根據中指院的資料，於二零一九年，物業服務百強企業來自社區空間營運服務與房產銷售及出租協助服務的收入佔社區增值服務總收入的百分比分別達24.4%及19.6%。

行業增長推動力

根據中指院的資料，中國物業管理行業的增長取決於以下主要推動力。

需求增長受中國城鎮化進程加速及人均可支配收入增加所推動

一九四九年以來曾出現三次人口增長高峰。於二零一九年，出生於第三個人口高峰時期的人群已達32至40歲，此年齡組別對物業有龐大需求，將物業用作首套自住居所或首次升級住房，從而推動相關產業(尤其是物業管理行業)的增長。近年來，中國的城鎮化水平及人均可支配收入顯著提高，亦為物業管理行業增長的相關推動力。根據中指院的資料，中國城鎮化率(即某一期間內城市人口規模

的預期平均比率)由一九九九年的34.8%增至二零一九年的60.6%，城鎮人口每年增加約20.6百萬人。城鎮人口的人均可支配收入亦穩步增長至二零一九年的人民幣42,359元，自二零零九年起的複合年增長率為9.4%，促進其對優質物業管理服務的需求不斷增加，亦為物業管理公司創造增長機遇。

商品房供應充足及市場擴張潛力巨大

根據中指院的資料，於二零一九年，商品房的累計合約銷售建築面積達187億平方米，而於二零一九年的累計竣工面積達146億平方米。根據中指院的資料，中國已售商品房的總建築面積由二零一四年的12億平方米增加至二零一九年的17億平方米，複合年增長率為7.3%，而新開工商品房的總建築面積由二零一四年的18億平方米增加至二零一九年的23億平方米，複合年增長率為4.8%。房地產市場的持續擴張已為物業管理行業的發展提供有利機會。

利好政策

推出利好法律法規及政策是中國物業管理行業健康發展的重要基礎。國務院於二零零三年六月頒布《物業管理條例》，為中國物業管理行業監管歷史的里程碑。其後，一系列支持物業管理行業發展的利好政策相繼生效，包括於二零一四年十二月發布的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(要求省級價格主管部門廢止對保障性住房、房改房、老舊小宅社區及前期物業管理服務以外的非保障性住房的所有價格控制或指導政策)及於二零一五年十一月發布的《國務院辦公廳關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》(旨在將提供物業管理服務進一步標準化作為住宅服務業產業升級及多元化的一部分)。住房城鄉建設部於二零一四年頒布的《智慧社區建設指南(試行)》鼓勵透過數字化及智慧管理升級傳統物業管理服務，亦擴大物業管理服務的範圍並為物業管理行業帶來更廣闊前景。此外，政府職能及職責的分權改革令對公共及其他物業的物業管理服務需求增加，且為物業管理公司帶來更多機遇，以擴大其公共及其他物業的物業管理服務規模。該等法律及政策共同開創並將持續提供扶持性環境，加快行業及中國物業管理公司的發展。二零一四年八月，國家發改委公布《關於促進智慧城市健康發展的指導意見》，對中國智慧城市建設作出了全面部署。二零一八年十二月，國家發改委發布了《關於繼續開展新型智慧城市建設評價工作深入推動新型智慧城市健康快速發展的通知》。其他相關政府部門也陸續頒佈了智慧城市分領域建設相關政策，我國新型智慧城市建設政策體系逐步健全。智慧城市建設的發展將為物業管理公司未來提供新的方向。

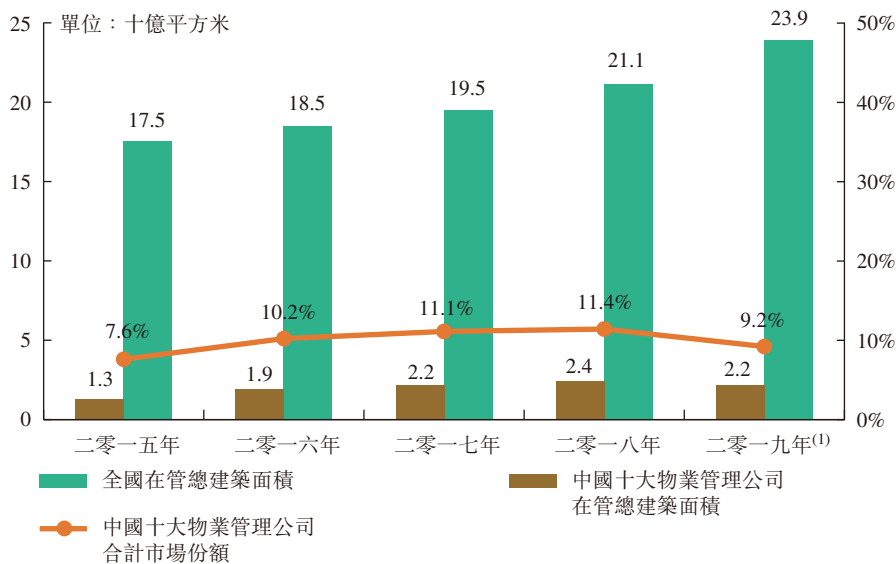
行業概覽

市場趨勢

中國物業管理行業的主要市場趨勢包括：

市場集中度提高

中國物業管理行業競爭激烈且高度分散。為擴大在管建築面積及實現規模經濟效益以提高市場地位，大型物業管理公司透過內部增長及併購中小型物業管理公司兩種方式積極加速擴張。因此，市場持續提升集中度。下圖載列所示年度中國物業管理公司及十大物業管理公司的在管總建築面積及中國十大物業管理公司按在管總建築面積劃分的合計市場份額。



資料來源：中指院

附註：

- (1) 上述中國十大物業管理公司的市場份額由二零一八年的11.4%減少至二零一九年的9.2%，原因為一名於二零一五年至二零一八年獲排名為十大公司的主要市場參與者並無參與二零一九年的排名，其數據並不包括在內。

透過多種渠道增加收入來源

隨著互聯網、移動應用程式、雲計算、人工智能及其他相關技術得到廣泛採納，連同中國政府的政策支持，物業管理公司加強參與開發智能及智慧管理系統。透過整合線上及線下資訊及資源，該等公司務求將各項服務進行數字化、自動化、現代化及互相連接起來，向業主、住戶及租戶提供一站式服務平台。物業管理公司亦通過持續提供各種具更高盈利能力的增值服務增加收入來源。該等增值服務包括向房地產開發商提供前期服務及諮詢服務，以及向業主及住戶提供社區增值服務，如社區生活服務、電商服務、物業價值管理服務及其他各種定制服務。

行業概覽

此外，借助中國的進一步城鎮化及利好政策，物業管理公司善用專業物業管理經驗及成熟服務能力，開始提供城市管理服務。

專業化人員及更高服務品質

為提高服務質量及降低勞工成本，中國物業服務百強企業大部分自行設立內部標準化操作程序，且於其日常營運增加採用信息技術。該等公司亦持續將業務營運中的勞動密集型工作外包予分包商，同時更加重視招聘和培訓專業化及熟練僱員，促進智慧管理及信息技術的實施，並推動創新以便維持其領先的市場地位。

市場化

過去，物業管理服務一直由物業開發公司的聯屬公司提供。近年來，由於中國物業管理行業的市場化水平不斷提高，故物業管理公司已在探索新項目及開發各種增值服務，以加強其各自的競爭力及滿足市場需求。

以服務標準化作為擴展及高效運營的基礎

物業管理公司進行市場擴展的重要一步是提供標準化服務，這亦是中國物業管理行業的趨勢之一，有助物業管理公司提升服務質量，是各地區業務營運可持續擴展的基礎。愈來愈多領先的物業管理公司致力提升物業管理服務的標準化水平，如社區智能系統，包括門禁系統及泊車系統。

行業風險及挑戰

根據中指院的資料，中國物業管理行業主要面臨下列風險：

- **競爭**。中國物業管理行業競爭日趨激烈。因此，業主有更多選擇，亦更加注重專業化及標準化的服務。
- **成本控制**。中國物業管理公司主要按包幹制收取物業管理費，以預先釐定的每月每平方米固定價格收取費用（即就所提供物業管理服務的全包費用）。因此，當所產生成本及開支總額超出其收取的物業管理費用時，物業管理公司將承擔有關差額，且不得於協議期間向房地產開發商、業主或住戶收取額外費用。

行業概覽

- **物業管理協議來源有限。**中國頂尖物業管理公司通常為物業開發公司的附屬公司或聯屬公司。倘相關物業開發公司不再委聘物業管理公司作為其物業管理服務供應商，則可能會對物業管理公司的表現造成不利影響。
- **勞工成本上漲。**中國的物業管理行業屬勞動密集型行業。根據中指院的資料，在中國物業服務百強企業中，員工成本佔服務成本的百分比由二零一五年的56.8%升至二零一九年的59.1%。近年來，多個地區的最低工資均有所提高。
- **人才短缺。**物業管理行業需要大量人才以提高服務質量及擴大物業管理規模。倘物業管理公司無法招募充足的合適人才，則其發展可能會受阻。
- **併購風險。**中國許多物業管理公司已通過併購擴大業務規模。然而，併購可能使該等公司因業務營運的複雜程度及規模、不熟悉企業文化及未能留住主要人員而面臨各種風險。

競爭

競爭格局

中國物業管理行業競爭激烈且高度分散，根據中指院的資料，於二零一九年，業內營運中的物業管理公司約為130,000間。作為擁有眾多廣泛物業管理組合且聲譽良好的參與者，我們主要與中國大型國企及區域物業管理公司競爭物業管理服務。我們增值服務的競爭對手是其他物業管理公司以及提供類似服務的相關行業參與者。

根據中指院的資料，我們為中國領先的綜合物業管理及社區生活服務提供商。根據中指院的資料，於中國物業服務百強企業中，我們於二零一九年按綜合實力、總收入及市場份額計排名第12位。此外，於二零一八年至二零一九年，我們按收入增幅計於中國物業服務二十強企業中排名第3位。根據未經審核管理賬目，於二零一九年，我們來自增值服務的收入佔總收入的58.6%，根據中指院的資料於中國物業服務百強企業中排名第2位。

進入壁壘

根據中指院的資料，中國物業管理行業的進入壁壘主要包括：

- **品牌**。品牌聲譽對於物業管理公司的發展及擴展而言至為重要。由於消費者要求更高品質的物業管理服務，而物業管理行業參與者越來越多，物業管理公司極需要提供卓越服務。因此，品牌聲譽逐漸成為行業進入壁壘。我們與其他領先物業管理公司通過數十載的服務及運營，已於中國建立起品牌聲譽。相反，新入行者既無知名品牌亦無與行業參與者建立業務關係，打入市場時面臨更大挑戰。
- **技術壁壘及資本門檻**。由於業務規模擴大，物業管理公司愈來愈傾向採用自動化及智能技術。多間公司陸續使用智能管理系統及設備取代密集的人工作業、引進企業資訊管理系統及推廣智慧社區理念。管理效率有所提升，使行業朝著技術主導的行業發展，這將進一步提高物業管理行業新入行者的資本門檻。
- **營運及管理**。由於物業管理行業的競爭日益激烈，行業參與者的核心管理人員的經驗及能力對於維持核心競爭力而言十分重要。成熟的物業管理公司一般已就物業管理程序、信息系統應用及財務管理發展出獨有的管理能力，因此在管理大型物業方面處於更有利的地位。
- **專業人才**。物業管理依賴人力勞動，不單須履行物業管理服務，亦要執行和創出大數據和互聯網技術等技術解決方案。此外，物業管理業務模式的創新(尤其是向業主及房地產開發商推出增值服務)需要優秀僱員的大力支持。物業管理公司越來越難招聘及挽留了解行業最新先進技術的有才幹人士，以助達成上述目標。

董事確認

董事在作出適當查詢後確認，自上述來源刊發日期以來，市場資料並無出現可能會限制、否定本節所載資料或對其造成不利影響的重大不利變動。

下文載列影響我們於中華人民共和國開展業務活動及營運之至關重要的法律、法規及規則概要。

與外商投資有關的法律及法規

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

《鼓勵外商投資產業目錄(2019年版)》(「該目錄」)由國家發展和改革委員會(「國家發改委」)及商務部(「商務部」)於二零一九年六月三十日聯合頒布，並於二零一九年七月三十日生效。於二零一七年六月二十八日公布的《外商投資產業指導目錄(2017年修訂)》中的《鼓勵外商投資產業目錄》以及於二零一七年二月十七日公布的《中西部地區外商投資優勢產業目錄(2017年修訂)》同時廢止。

根據由國家發改委及商務部於二零二零年六月三十日聯合頒布並於二零二零年七月二十三日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》，物業管理服務不屬於外商投資受限制或被禁止的該等類別。

於二零一九年三月十五日，全國人民代表大會批准《中華人民共和國外商投資法》(「外商投資法」)，該法於二零二零年一月一日生效及取代《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》，並成為中國外商投資的法律基礎。

外商投資法載列外商投資的基本監管框架，對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度，據此(i)外商投資准入負面清單規定禁止投資的領域，外國的自然人、企業或者其他組織(以下稱「外國投資者」)不得投資；(ii)負面清單規定限制投資的領域，外國投資者進行投資應當符合負面清單規定的條件；及(iii)

負面清單以外的領域，按照內外資一致的原則實施管理。外商投資法亦載列促進、保護及管理外商投資的必要機制，並建議建立外商投資信息報告制度，外國投資者或者外商投資企業應當通過企業登記系統以及企業信用信息公示系統向商務主管部門報送投資信息。

由國務院於二零一九年十二月二十六日頒布並於二零二零年一月一日生效的《中華人民共和國外商投資法實施條例》提供實施舉措及詳細規定，確保《中華人民共和國外商投資法》有效實行。商務部與國家市監總局於二零一九年十二月三十日聯合頒布並於二零二零年一月一日生效的《外商投資信息報告辦法》列明外商投資信息報告制度的詳情。

對物業管理服務的法律監管

於二零二零年五月二十八日，全國人民代表大會批准《中華人民共和國民法典》（「《民法典》」），其將於二零二一年一月一日生效並取代《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國合同法》及中國其他數項基本民法。《民法典》基本遵循現時對物業管理行業的監管原則，將成為未來中國物業管理服務的法律基礎。於《民法典》生效前，《物業管理條例》及《中華人民共和國物權法》已制定中國物業管理行業的基本法律框架。

物業服務企業資質

根據由國務院於二零零三年六月八日頒布、於二零零三年九月一日生效並於二零零七年八月二十六日及二零一六年二月六日修訂的《物業管理條例》，對從事物業管理活動的企業實行資質管理。

根據由國務院於二零一七年一月十二日頒布並於同日生效的《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》，物業服務企業二級及三級資質核定及審批取消。根據由國務院於二零一七年九月二十二日頒布並於同日生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》，物業服務企業一級資質核定及審批取消。

根據由住房城鄉建設部於二零一七年十二月十五日頒布並於同日生效的《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》，不

再受理物業服務企業資質核定申請和資質變更、更換、補證申請，不得以任何方式要求將原核定的物業服務企業資質作為承接新物業管理項目的條件。

於二零一八年三月十九日，國務院頒布《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），據此，《物業管理條例》獲進一步修訂。《物業管理條例》（2018年修正）移除物業服務企業的所有資質規定。

選聘物業服務企業

根據由全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒布並於二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》，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者其他管理人管理。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》（2018年修正），物業管理區域的業主大會可選聘和解聘物業服務企業，但是，應當有物業管理區域內專有部分佔建築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。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，前期物業服務合同自動終止。

根據《民法典》，業主大會選聘或解聘物業服務企業的法定人數應當由專有部分面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主組成。社區業主大會經參與表決專有部分面積一半以上的業主且表決人數一半以上的業主同意，方可選聘或解聘物業服務企業。此外，《民法典》釐清，物業服務期限屆滿後，業主沒有續訂物業服務合同或另聘物業服務人，原物業服務合同繼續有效，但服務期限為不定期。當事人可以解除合同，但應當提前六十日書面通知對方。

監管概覽

根據《物業管理條例》(2018年修正)及由建設部於二零零三年六月二十六日頒布並於二零零三年九月一日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘物業服務企業。投標人少於3個或者住宅規模較小的，經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘物業服務企業。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相關政府部門批准，擅自採用協議方式選聘物業服務企業的，由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10萬元以下的罰款。

此外，於二零零九年五月十五日，最高人民法院頒布《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》(「該解釋」)，於二零零九年十月一日生效。該解釋訂明法院聆訴業主與物業服務企業之間的特定事宜爭端時應用的解釋原則。舉例而言，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。倘業主委員會或者業主向法院請求確認下列物業服務合同條款無效的，人民法院應予支持：免除物業服務企業責任、加重業主委員會或者業主責任、排除權利業主委員會或者業主權利。

物業管理企業的收費

根據由國家發改委及建設部於二零零三年十一月十三日聯合頒布並於二零零四年一月一日生效的《物業服務收費管理辦法》(「收費辦法」)，物業管理企業獲准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。

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管理企業收費的監督管理工作。物業管理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、

監管概覽

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。根據收費辦法及有關地方規定，物業管理公司的收費實行政府指導價的，有定價權限的價格主管部門應當會同房地產行政主管部門根據以下因素，制定相應的基準價及其浮動幅度：(i)具體物業類型，設電梯的高層公寓、樓層少的公寓及無電梯的公寓之間可能有所不同；(ii)服務範圍，其中可能包括景觀美化、公共區域的維修保養以及電梯保養等不同類型的服務；及(iii)等級標準，根據(其中包括)服務員工的人數及經驗、工作時數及服務次數等質量及標準，將物業管理服務分類為各個類別。

根據業主與物業管理企業之間的協議，可以採取包幹制或酬金制等形式約定物業服務費用。包幹制是指由業主向物業管理企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔的計費方式。酬金制是指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計費方式。

根據收費辦法，除實行政府指導價的情況外，物業管理收費一概採用市場調節價。收費標準由物業管理企業與開發商或業主協商而定。

根據由國家發改委及建設部於二零零四年七月十九日聯合頒布並於二零零四年十月一日生效的《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其他服務)，應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。收費標準發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所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。物業管理企業不得利用虛假的或者使人誤解的標價內容、標價方式進行價格欺詐。不得在標價之外，收取任何未予標明的費用。

根據由國家發改委及建設部於二零零七年九月十日聯合頒布並於二零零七年十月一日生效的《物業服務定價成本監審辦法(試行)》，人民政府價格主管部門制定或者調整實行物業服務收費標準，而物業服務定價成本應當是人民政府價格主管部門核定的社區物業服務社會平均成本。於房地產主管部門配合下，物業

監管概覽

服務定價成本監審工作由價格主管部門負責組織實施。物業服務定價成本由人員費用、物業共用部位共用設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、物業共用部位共用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其它費用組成。

根據由國家發改委於二零一四年十二月十七日頒布並於同日生效的《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》，非保障性住房的物業服務價格控制已取消。保障性住房、房改房、老舊住宅社區和前期物業管理服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。由於移除上述價格控制，倘業委會與物業管理公司訂立用於管理非保障性住房的物業管理協議，則服務價格將不受政府指導價約束，並可以由各方協商確定。就我們向房地產開發商或業主提供的住宅物業前期物業管理服務，倘主管部門決定執行政府指導價，則該等政府指導價的基準及浮動範圍因地區而異。

不同城市的特定政府指導價格主要取決於物業類型、當地物業管理市場的現況及地方政府在物業管理方面的政策。例如，在南京，地方政府僅制定普通住宅物業的價格指導，並取消別墅、服務式公寓、商業及住宅建築物以及其他高檔住宅物業的物業管理服務的價格指導。在廣州，地方政府為住宅物業的前期物業管理設定最高每月價格，不得高於每平方米人民幣2.8元。此外，近年物業管理行業普遍受惠於中央及地方政府旨在刺激業內發展的扶持政策，其中包括地方政府放寬價格指導的政策。就我們專注發展的一線城市、新一線及二線城市而言，多個地方政府通過取消政府對住宅物業的指導價，放寬對當地物業管理市場的價格管制。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，基於中國法律顧問的意見，董事確認，我們收取的物業管理費已於各重大方面遵守與該等政府價格控制有關的中國相關法律與法規。

停車服務收費法規

根據由住房城鄉建設部、公安部(「公安部」)及國家發改委於二零一零年五月十九日聯合頒布並生效的《關於城市停車設施規劃建設及管理的指導意見》(建

監管概覽

城[2010]74號)，對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。

根據由國家發改委、住房城鄉建設部及交通運輸部於二零一五年十二月十五日聯合頒布並於同日生效的《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)，主要由市場決定停車服務收費，逐步縮小政府關於停車服務的定價管理範圍，鼓勵引導社會資本建設停車設施。此外，加快推行不同位置、不同時段、不同車型差別收費。

根據《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》，住宅社區停車服務的價格控制取消。

物業管理服務外包

根據《物業管理條例》(2018年修正)，物業服務企業可以將物業管理區域內的專項服務業務委託給專業性服務企業，但不得將該區域內的全部物業管理一併委託給他人。

消防

根據由全國人民代表大會常務委員會(「全國人大常委會」)於一九九八年四月二十九日頒布並於二零零八年十月二十八日及二零一九年四月二十三日修訂的《中華人民共和國消防法》，住宅區的物業服務企業應當對管理區域內的共用消防設施進行維護管理，提供消防安全防範服務。

學校食堂操作條例

根據常務委員會於二零零九年二月二十八日頒布並於二零一八年十二月二十九日最新修訂的《中華人民共和國食品安全法》(「食品安全法」)，國家對食品生產經營實行許可制度。任何人從事食品生產、食品銷售、餐飲服務，應當依法取得許可。由國家食品藥品監督管理總局(現併入國家市場監督管理總局)於二零一五年八月三十一日頒布、於二零一五年十月一日起施行並於二零一七年十一月十七日修訂的《食品經營許可管理辦法》(「食品許可辦法」)規定了食品流通許可管理的具體辦法。根據食品許可辦法，食品經營許可實行一地一證原則，即食品經營者在一個經營場所從事食品經營活動，應當取得一個食品經營許可證。倘申

請設立食堂，應以營業執照或其他登記證載明的主體作為申請人。縣級以上地方食品藥品監督管理部門應當依據法律法規規定的職責，對食品經營者的許可事項進行監督檢查。

根據教育部、國家市監總局及國家衛生健康委員會於二零一九年二月二十日頒布並於二零一九年四月一日生效的《學校食品安全與營養健康管理規定》，承包或者委託經營學校食堂的，學校應當以招投標等方式公開選擇符合條件的餐飲管理單位。該等合資格的餐飲管理單位應當取得食品經營許可、能承擔食品安全責任且社會信譽良好。學校應當與承包方或者受委託經營方依法簽訂合同，明確雙方在食品安全與營養健康方面的權利和義務。承包方或者受委託經營方應當依照法律、法規、規章、食品安全標準以及合同約定進行經營，對食品安全負責，並接受委託方的監督。學校食堂應當依法取得食品經營許可證，嚴格按照食品經營許可證載明的經營項目進行經營，並在食堂顯著位置懸掛或者擺放許可證。

對互聯網信息服務的法律監管

根據由國務院於二零零零年九月二十五日頒布、於同日生效並於二零一一年一月八日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動；非經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。從事經營性互聯網信息服務，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信業務經營許可證；從事非經營性互聯網信息服務，應當辦理備案手續。互聯網信息服務提供者應當按照經許可或者備案的項目提供服務。非經營性互聯網信息服務提供者不得從事有償服務。互聯網信息服務提供者變更服務項目、網站網址等事項的，應當提前30日向相關政府部門辦理變更手續。

根據由中華人民共和國國家互聯網信息辦公室於二零一六年六月二十八日頒布並於二零一六年八月一日生效的《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，應當取得相關資質。移動互聯網應用程序提供者不得利用移動互聯網應用程序從事危害國家安全、擾亂社會秩序、侵犯他人合法權益等法律法規禁止的活動，不得利用移動互聯網應用程序製作、複製、發布、傳播法律法規禁止的信息內容。中華人民共和國國家互聯網信息辦公室負責全國移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。地方互聯網信息辦公室依據職責負責本行政區域內的移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。

對房地產經紀業務的監管

於一九九四年七月五日，全國人大常委會頒布《中華人民共和國城市房地產管理法》，該法於一九九五年一月一日生效，並於二零零七年八月三十日、二零零九年八月二十七日及二零一九年八月二十六日修訂。根據《城市房地產管理法》，房地產中介服務機構包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備以下條件：(i)有自己的名稱和組織機構；(ii)有固定的服務場所；(iii)有必要的財產和經費；(iv)有足夠數量的專業人員；及(v)法律、行政法規規定的其他條件。

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

對中國勞動保障的法律監管

根據由全國人大常委會於一九九四年七月五日頒布、於一九九五年一月一日生效並於二零零九年八月二十七日及二零一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和國勞動法》，用人單位應當建立和完善規章制度，保障勞動者權利。

根據由全國人大常委會於二零零七年六月二十九日頒布、於二零零八年一月一日生效並於二零一二年十二月二十八日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》及於二零零八年九月十八日頒布並生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，用人單位與勞動者建立僱傭關係，應當訂立書面勞動合同。勞動合同應載列有關勞動期限、責任、報酬、紀律及勞動合同終止的條件。已建立勞動關係，未同時訂立書面勞動合同的，應當自用工之日起一個月內訂立書面勞動合同。

根據由全國人大常委會於二零一零年十月二十八日頒布、自二零一一年七月一日起生效並於二零一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和國社會保險法》以及《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》等其他相關中國法律及法規，用人單位須向社會保險機構辦理登記手續，並對社會保險計劃作出供款，包括基本養老保險、基本醫療保險、

生育保險、工傷保險及失業保險。基本養老保險、基本醫療保險及失業保險由用人單位和職工共同繳納供款，工傷保險及生育保險只由用人單位繳納供款，而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。

根據由國務院於一九九九年四月三日頒布及生效並於二零零二年三月二十四日及二零一九年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》，單位應當向住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，並為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。單位應當按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或者少繳。單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處人民幣1萬元以上人民幣5萬元以下的罰款。僱主逾期少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

與知識產權有關的法規

商標

由全國人大常委會於一九八二年八月二十三日頒布、於一九八三年三月一日生效並於一九九三年二月二十二日、二零零一年十月二十七日、二零一三年八月三十日及二零一九年四月二十三日修訂的《中華人民共和國商標法》及由國務院於二零零二年八月三日頒布並於二零零二年九月十五日生效及於二零一四年四月二十九日修訂的《中華人民共和國商標法實施條例》保護商標。國家市監總局商標局主管商標註冊工作，並就註冊商標授出為期十年的有效期。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，可申請續展註冊。每次續展註冊的有效期為十年。商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合同，許可他人使用其註冊商標。就商標而言，《商標法》在處理商標註冊時採用「申請在先」原則。凡與他人在同一種商品或服務或者類似商品或服務商已經註冊或者初步審定的商標相同或近似，則該商標註冊申請可能被駁回。申請商標註冊不得損害他人現有的在先權利，也不得以不正當手段搶先註冊他人已經使用並有一定影響的商標。

專利

根據由全國人大常委會於一九八四年三月十二日頒布、於一九八五年四月一日生效並於一九九二年九月四日、二零零零年八月二十五日及二零零八年十二月二十七日修訂的《中華人民共和國專利法》，國家知識產權局負責管理全國的專利工作。省、自治區、直轄市人民政府管理專利工作的部門負責本行政區域內的專利管理工作。中國的專利制度採用「申請在先」原則，即兩個以上的申請人分別就同樣的發明創造申請專利的，專利權授予首先申請的人。倘申請人希望就發明和實用新型獲授予專利權，發明和實用新型應當具備新穎性、創造性和實用性。發明專利的期限為二十年，實用新型專利權和外觀設計專利權的期限為十年。他人須取得專利持有人許可或適當授權後，方可使用專利，否則將構成專利侵權行為。

著作權

由全國人大常委會於一九九零年九月七日頒布、於一九九一年六月一日生效並於二零零一年十月二十七日及二零一零年二月二十六日修訂的《中華人民共和國著作權法》規定，中國公民、法人或者其他組織的作品，包括以文字、口述等形式創作的文學、藝術和自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件，不論是否發表，均享有著作權。著作權持有人享有多種權利，包括發表權、署名權及複製權等。

由國家版權局於二零零二年二月二十日頒布並於同日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》規管軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同和轉讓合同登記。國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將向符合《計算機軟件著作權登記辦法》及《計算機軟件保護條例》(由國務院於二零零一年十二月二十日頒布、於二零零二年一月一日生效並於二零一一年一月八日及二零一三年一月三十日修訂)規定的計算機軟件著作權申請人發給登記證書。

域名

根據由工業和信息化部於二零一七年八月二十四日頒布並於二零一七年十一月一日生效的《互聯網域名管理辦法》，工業和信息化部負責對全國的互聯網域名實施管理。域名服務原則上實行「先申請先註冊」。域名註冊申請者應向域名

註冊服務機構提供域名持有者真實、準確、完整的身份信息等域名註冊信息，並簽署註冊協議。註冊程序完成後，申請人將成為相關域名的持有者。

對中國稅務的法律監管

所得稅

根據由全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒布、於二零零八年一月一日生效並於二零一七年二月二十四日及二零一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)及由國務院於二零零七年十二月六日頒布、於二零零八年一月一日生效並於二零一九年四月二十三日修訂的《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相關的收入均適用25%的稅率。該等企業分類為居民企業或非居民企業。依照外國(地區)法律成立但實際管理機構(指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構)在中國境內的企業被視為居民企業。因此，25%的稅率適用於其源自中國境內外的收入。

根據企業所得稅法及《企業所得稅法實施條例》，向非居民企業(在中國境內未設立機構、場所，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)投資者派發的股息須繳納10%的中國預扣稅，惟非居民企業司法權區與中國之間達成任何適用稅收條約，提供相關稅項的減免者則除外。同理，該投資者轉讓股份獲得的任何收益，倘被視為來自中國境內來源的收入，須按10%的中國所得稅稅率(或適用情況下的較低條約稅率)繳稅。

中國及香港政府於二零零六年八月二十一日訂立《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(「**該安排**」)，自二零零七年一月一日起實施該安排。根據該安排，如果股息受益所有人是香港居民企業，直接擁有中國公司至少25%資本，則所徵稅款為已分派股息的5%。如果香港居民持有中國公司少於25%資本，則中國公司向香港居民派付的股息適用的預扣稅率為10%。

根據由稅務總局於二零一九年十月十四日頒布並於二零二零年一月一日生效的《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》，非居民納稅人自行判斷符合享受協

定待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，同時按照規定歸集和留存相關資料備查，並接受稅務機關後續管理。

增值稅

根據由國務院於一九九三年十二月十三日頒布、於一九九四年一月一日生效並於二零零八年十一月十日、二零一六年二月六日及二零一七年十一月十九日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及由財政部於一九九三年十二月二十五日頒布、於同日生效並於二零零八年十二月十五日及二零一一年十月二十八日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(統稱「增值稅法」)，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務、有形動產租賃服務或進口貨物的納稅人，應當繳納增值稅。除增值稅法具體列出者外，銷售服務或無形資產的稅率為6%。

此外，根據由財政部及稅務總局於二零一六年三月二十三日頒布並於二零一六年五月一日生效及於二零零七年七月十一日及二零一九年三月二十日修訂的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，自二零一六年五月一日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

城市維護建設稅和教育費附加

根據由國務院於二零一零年十月十八日頒布並於二零一零年十二月一日生效的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自二零一零年十二月一日起，一九八五年發布的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》和一九八六年發布的《徵收教育費附加的暫行規定》以及國務院及其他財稅主管部門發布的法規、規章同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

根據由國務院於一九八五年二月八日頒布、追溯至一九八五年一月一日並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人，都應當繳納城市維護建設稅。城市維護建設稅，以單位和個人實際繳納的消費稅、增值稅、營業稅稅額為計稅依據，分別與以上稅項同時繳納。納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣城、鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。

監管概覽

根據由國務院於一九八六年四月二十八日頒布、於一九八六年七月一日生效並於一九九零年六月七日、二零零五年八月二十日及二零一一年一月八日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，以各單位和個人實際繳納的消費稅、增值稅、營業稅的稅額為計徵依據，教育費附加率為3%，分別與以上稅項同時繳納。

與外匯有關的法規

根據由國務院於一九九六年一月二十九日頒布、於一九九六年四月一日生效並於一九九七年一月十四日及二零零八年八月五日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，人民幣可就經常性項目的付款(包括股息分派、貿易及服務相關外匯交易)進行自由兌換，惟除非事先取得外匯局批准，否則不可就資本項目(如在中國境外直接投資，貸款，資本轉移或證券投資)自由兌換。

根據由外匯局於二零一六年六月九日頒布並於同日生效的《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》，資本項目外匯收入(包括外匯資本金、外債資金等)可按意願由外幣兌換為人民幣。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。此通知重申結匯所得人民幣資金不得直接或間接用於企業經營範圍之外及除銀行保本型產品之外的證券投資的原則。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收支形勢適時對上述比例進行調整。

根據由外匯局於二零一九年十月二十三日頒布及於同日生效的《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》，允許非投資性外商投資企業在不違反現行《外商投資准入特別管理措施(負面清單)》且境內所投專案真實、合規的前提下，依法以人民幣結算外匯資金及以人民幣資本金進行境內股權投資。

歷史及發展

概覽

我們的歷史可追溯至二零零五年，當時我們開始向控股股東世茂集團(一間中國領先的物業開發公司)開發的物業提供物業管理服務。

憑藉與世茂集團長期穩定的合作及受益於世茂集團的迅速擴張，我們已將業務拓展至涵蓋長三角地區、中西部地區、華南地區及環渤海經濟圈。截至二零二零年六月三十日，我們管理位於中國25個省份70個城市合共293項物業，在管建築面積合共為85.7百萬平方米。

在歷年經營中，除了通過內部增長及收購拓展我們的業務，我們已拓展及升級我們的社區增值服務及非業主增值服務。所提供的服務亦已延伸至獨立第三方房地產開發商開發的物業。

我們服務的質量已獲得充分肯定，下文詳述的不同獎項及排名可茲證明。

主要業務發展里程碑

以下事件載列我們業務發展歷史的主要里程碑：

年份	事件
二零零五年	世茂天成成立且我們開始提供物業管理服務 我們亦開始提供社區增值服務及向非業主提供增值服務
二零一一年	我們取得一級物業管理企業資質
二零一五年	我們開始管理由獨立第三方房地產開發商開發的物業
二零一九年至 二零二零年	我們的合約建築面積超過100百萬平方米 我們收購物業管理公司海亮物業管理，其於安徽省及中國其他12個省份擁有在管物業

歷史、重組及企業架構

年份

事件

我們收購福建省物業管理公司泉州三遠51%股權

我們收購福建省物業管理公司福晟生活服務的51%股權

我們收購北京市物業管理公司北京冠城的100%股權

我們收購浙江省物業管理公司浙大新宇的51%股權

根據中指院於二零二零年發布：

按綜合實力計，我們獲中指院評為二零一九年「中國物業服務百強企業」第12位

按總收入及利潤計，我們獲中指院評為二零一九年總部位於長三角地區的「中國物業服務百強企業」第2位

按收入增長率計，我們獲中指院評為二零一八年至二零一九年「中國物業服務二十強企業」第3位

我們獲中指院認可為二零一九年「中國物業服務百強成長性領先企業」之一

「世茂服務」品牌獲中指院認可為二零一九年「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」

我們獲中指院認可為二零一九年「中國特色物業服務領先企業」

企業發展

於最後可行日期，本集團已於中國設立或收購營運附屬公司及聯營公司以開展業務。下文載列於往績記錄期間對我們的表現而言屬重要的附屬公司的主要公司發展情況：

世茂天成

世茂天成於二零零五年九月十六日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1,000,000元。世茂天成從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。世茂天成是本公司在中國的主要營運附屬公司。在成立時，世茂天成由世茂集團控股的間接全資附屬公司上海世茂房地產有限公司及獨立第三方第一太平戴維斯物業顧問(上海)有限公司分別擁有50%及50%的權益。

於二零一四年十月，經一連串股權轉讓及增加註冊資本後，世茂天成變成為世茂集團控股的間接全資附屬公司上海世盈投資管理有限公司(「上海世盈」)全資擁有，註冊資本為人民幣8,000,000元。於二零一四年十一月二十四日、二零一八年六月十四日及二零一八年七月二十六日，世茂天成的註冊資本分別增加至人民幣100,000,000元、人民幣300,000,000元及人民幣800,000,000元。

作為重組的一部分，於二零一九年十二月二十四日，上海世盈將世茂天成的全部股權轉讓予上海奧聆。該轉讓完成後，世茂天成由上海奧聆直接全資擁有。詳情請參閱「重組」。

於二零二零年六月八日及二零二零年七月二十二日，世茂天成的註冊資本分別進一步增加至人民幣1,200,000,000元及人民幣1,600,000,000元。

上海潤尚

上海潤尚於二零一二年八月九日在中國成立，初始註冊資本為人民幣100,000元。上海潤尚從事提供房地產經紀服務，即我們社區增值服務的一部分，及自成立以來由世茂天成全資擁有。

於二零一三年十二月二十日，上海潤尚的註冊資本增加至人民幣1,000,000元。

上海繁英

上海繁英於二零一四年十二月三十日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1,000,000元。上海繁英從事提供園林綠化服務，即我們物業管理服務的一部分，及自成立以來由世茂天成全資擁有。

海亮物業管理

海亮物業管理於二零一四年七月七日由獨立第三方海亮地產控股集團有限公司(「海亮地產控股」)在中國成立，初始註冊資本為人民幣50,000,000元。海亮物業管理從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

於二零一六年十二月二十日，海亮地產控股將海亮物業管理的全部股權轉讓予獨立第三方西藏鼎豐勝實業有限公司(「西藏鼎豐勝」，據我們所深知及了解，為海亮地產控股的同系附屬公司)，代價為人民幣50,000,000元。該代價是在考慮到海亮地產控股及西藏鼎豐勝均為海亮集團有限公司的附屬公司，經參考海亮物業管理當時的註冊資本釐定。

於二零一九年七月十六日，世茂天成向西藏鼎豐勝收購海亮物業管理的全部股權。該轉讓完成後，海亮物業管理由世茂天成全資擁有。詳情請參閱本節「一重大收購」。

綏芬河世福

綏芬河世福於二零一八年十二月十日在中國成立，初始註冊資本為1,000,000港元。於成立後，其由當時為世茂集團控股間接全資附屬公司迅起全資擁有。綏芬河世福從事提供家裝服務，即我們社區增值服務的一部分，並自成立以來由迅起全資擁有。

作為重組的一部分，於二零二零年三月二十三日，綏芬河世福成為我們的間接全資附屬公司。詳情請參閱「重組」。

世茂物聯網

世茂物聯網於二零一八年十二月二十九日在中國成立，初始註冊資本為人民幣100,000,000元。世茂物聯網從事提供智能社區解決方案(為我們社區增值服務的一部分)，並自成立以來由世茂天成全資擁有。

上海光核

上海光核於二零一九年四月九日在中國成立，初始註冊資本為人民幣5,000,000元。上海光核從事提供社區教育服務，即我們社區增值服務的一部分，並自成立以來由世茂天成全資擁有。

重大收購

收購海亮物業管理

於二零一九年七月七日，世茂天成與獨立第三方西藏鼎豐勝訂立股權轉讓協議，據此，世茂天成向西藏鼎豐勝收購於海亮物業管理的全部股權，總代價為人民幣290,000,000元，截至最後可行日期，該代價已悉數償付。該代價是參考海亮物業管理截至二零一八年十二月三十一日止年度的淨利潤約人民幣19,215,800元及海亮物業管理截至轉讓日期的實繳股本人民幣50,000,000元後，經考慮其未來盈利能力及前景後公平磋商釐定。該收購完成後，海亮物業管理由世茂天成全資擁有。海亮物業管理提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。於二零一九年初，我們從市場消息得知收購海亮物業管理的機會而聯絡西藏鼎豐勝就有關收購進行磋商，因此結識西藏鼎豐勝。除上述所披露者及海亮地產控股與世茂集團控股就若干房地產開發項目的若干過往業務合作外，西藏鼎豐勝與本集團、(及就我們所深知及全悉)董事、股東或高級管理層或其各自的任何聯繫人之間概無過往或現有關係。

收購福晟生活服務

於二零二零年三月三十日，世茂天成與獨立第三方廣州錢隆投資有限公司(「廣州錢隆」)訂立一份股權轉讓協議，據此，世茂天成以零現金代價向廣州錢隆收購福晟生活服務的51%股權。該代價經考慮福晟生活服務當時的資產淨值後公平磋商釐定。於完成有關收購後，福晟生活服務由世茂天成、鄭偉熙(獨立第三方，除彼於福晟生活服務的權益外)及廣州錢隆分別擁有51%、40%及9%權益。福晟生活服務從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

任何上述收購事項的適用百分比率(定義見上市規則)概無超過25%而須遵守上市規則第4.05(A)條項下的披露規定。

於往績記錄期間後的收購事項

北京冠城

於二零二零年七月二十一日，為拓展業務，本集團收購了北京冠城(一家從事物業管理業務的公司)的全部股權。預計有關收購將擴闊管理組合，及擴展在為獨立第三方房地產開發商開發的物業提供服務方面的業務。有關詳情，請見「豁免嚴格遵守上市規則—於往績記錄期間後收購的股權」。

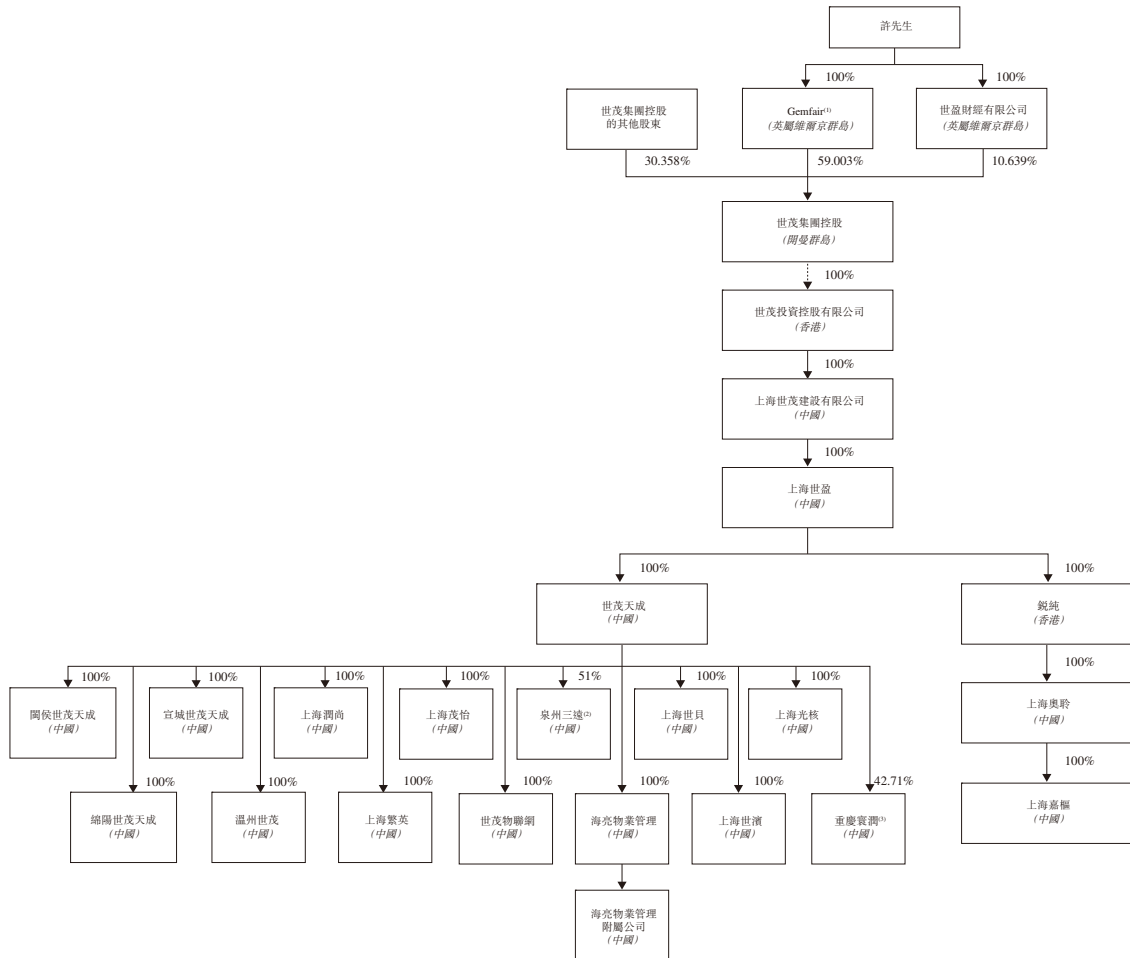
浙江翔宇及浙大新宇

於二零二零年七月三十日，世茂天成與浙江翔宇22名個人股東中的21名股東、寧波天權股權投資合夥企業(有限合夥)(「寧波天權」)、浙江翔宇及浙大新宇訂立股權轉讓協議，據此，世茂天成同意向浙江翔宇21名個人股東收購浙江翔宇的62.5%股權，並向寧波天權收購浙大新宇的26%股權，總代價約為人民幣614.7百萬元，有關代價經計及浙大新宇截至二零一九年十二月三十一日止年度的淨利潤及浙大新宇截至二零二零年四月三十日的資產淨值後公平磋商釐定。截至股權轉讓協議日期，浙大新宇分別由浙江翔宇、寧波天權及浙江大學控股集團有限公司(「浙江大學控股」)擁有40%、26%及34%權益。於二零二零年七月三十一日，世茂天成取得浙大新宇的26%股權。於二零二零年八月五日，浙大新宇及浙江翔宇均成為本集團的間接非全資附屬公司。預期將於二零二零年九月完成向世茂天成轉讓浙江翔宇的62.5%股權，此後22名原個人股東將合共擁有餘下37.5%股權。截至最後可行日期，已支付有關代價約30%，而根據股權轉讓協議的條款，餘下部分預期將於二零二一年四月前結清。就董事所深知，浙江翔宇22名個人股東及寧波天權各自為獨立第三方(除一名人士於浙江翔宇的11.0%權益外)，浙江大學控股亦為獨立第三方(除其於浙大新宇的權益外)。

浙大新宇為一家位於浙江省的物業管理公司，為高校校園提供綜合物業管理及營運服務。浙江翔宇為浙大新宇的控股公司，並無業務營運。有關詳情，見「業務—新收購事項」。

重組

下圖闡述我們於重組前的股權架構：



附註：

1. 根據Gemfair與海外投資簽訂日期為二零零六年六月十二日的契據，只要許先生或其聯繫人(直接或間接)持有世茂集團控股不少於30%權益，海外投資有權在世茂集團控股的股東大會上代表Gemfair作為股東投票。海外投資由許先生全資擁有。由於海外投資為一項單位信託當時的受託人，該信託的所有單位均由許先生為其家庭成員成立的全權家族信託的受託人持有，故有關投票權分配已因遺產規劃緣故而作安排。
2. 餘下股權由何國英(最終控股股東許先生的妹夫，因此，被視為本公司關連人士(定義見上市規則))、何燕燕(除彼於當中的權益外，為獨立第三方)及王禾蓉(獨立第三方)分別持有24.5%、19.6%及4.9%。何燕燕及王禾蓉通過何國英與本集團結識。
3. 餘下股權由世茂投資控股有限公司(「世茂投資」)及上海容承企業管理有限公司分別持有38.99%及18.3%，均為世茂集團控股的間接全資附屬公司。

為籌備上市，已執行以下步驟成立本集團：

1. 註冊成立本公司

於二零一九年十二月三日，本公司根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股，其中一股已繳股份按面值發行予一名初始認購人(獨立第三方)，其於同日按面值轉讓予Best Cosmos。

截至最後可行日期，Best Cosmos所持約0.329%本公司股份(相當於緊隨重組及分拆完成後本公司股份約0.280%，假設超額配股權未獲行使)已預留作日後採納股份獎勵計劃之用，以期挽留人才及獎勵其對本集團及世茂集團所作貢獻。股份獎勵計劃將於上市後最少六個月才可採納，而具體條款及擬定獲授人士於截至最後可行日期尚未釐定。

2. 註冊成立Shimao Services BVI

於二零一九年十二月四日，Shimao Services BVI由本公司於英屬維爾京群島註冊成立為有限公司。

3. 收購銳純

於二零一九年十二月六日，Shimao Services BVI以代價10,000美元向上海世盈收購銳純全部股權，有關代價是參考銳純截至收購日期的繳足股本後經公平磋商釐定，且已於最後可行日期結清。該轉讓完成後，銳純由Shimao Services BVI全資擁有。

4. 收購世茂天成

於二零一九年十二月二十四日，上海奧聆(銳純的全資附屬公司)以代價人民幣840,000,000元收購世茂天成全部股權，有關代價是參考世茂天成的當時實繳註冊資本後經公平磋商釐定，並已於截至最後可行日期悉數償付。該轉讓完成後，世茂天成由上海奧聆全資擁有。

5. 重組世茂天成

已進行以下交易，以將我們業務的所有營運實體併入本集團。

收購物業管理營運實體

於二零二零年一月十四日，世茂天成以代價人民幣500,000元向海峽建設投資管理諮詢(上海)有限公司(世茂集團控股的間接全資附屬公司)收購

南京海峽的全部股權。有關代價是參考南京海峽當時的實繳註冊資本後經公平磋商釐定，且已於最後可行日期結清。該收購事項完成後，南京海峽成為本公司間接全資附屬公司。南京海峽主要從事提供物業管理服務及社區增值服務。

於二零二零年四月二十九日，世茂天成以代價人民幣10,000元向香河萬通房地產開發有限公司(自二零一九年四月成為持有世茂集團控股70%權益的股東起為其間接非全資附屬公司)收購香河萬通的全部股權。有關代價是參考香河萬通當時的資產淨值後經公平磋商釐定，且已於最後可行日期結清。該收購事項完成後，香河萬通成為本公司間接全資附屬公司。香河萬通主要從事提供物業管理及社區增值服務。

收購社區增值服務營運實體

於二零一九年十二月二十七日，世茂天成以代價人民幣500,000元向牡丹江睿智營銷企劃有限公司(世茂集團控股的間接全資附屬公司)收購牡丹江斐夏的全部股權。有關代價是參考牡丹江斐夏截至收購日期的註冊資本後經公平磋商釐定，且已於最後可行日期結清。該收購事項完成後，牡丹江斐夏成為本公司間接全資附屬公司。牡丹江斐夏主要從事提供社區增值服務。

於二零二零年三月十三日，世茂天成向上海世盈收購上海卉觀的90%股權，而上海嘉樞向上海冠臺投資管理有限公司(世茂集團控股的間接全資附屬公司)收購上海卉觀的10%股權，總代價為人民幣10,000,000元。有關代價是參考上海卉觀當時的實繳註冊資本後經公平磋商釐定，且已於最後可行日期結清。該收購事項完成後，上海卉觀成為本公司間接全資附屬公司。上海卉觀主要從事提供家裝服務。

於二零二零年三月三十日，世茂天成及上海嘉樞分別向上海容承企業管理有限公司(「上海容承」)(世茂集團控股的間接全資附屬公司)收購牡丹江茂居的90%股權及10%股權，總代價為人民幣1,000,000元。有關代價是參考牡丹江茂居當時的實繳註冊資本後經公平磋商釐定，且已於最後可行日期結清。牡丹江茂居主要從事提供家裝服務。

於二零二零年三月二十三日，Shimao Services BVI以代價1.00港元向 Classic Font Limited(世茂集團控股的間接全資附屬公司)收購迅起的全部權益。有關代價是參考迅起截至收購日期的實繳股本後經公平磋商釐定，且已於最後可行日期結清。迅起為綏芬河世福的控股公司，其主要從事提供家裝服務。

6. 出售重慶兩江新區寰潤小額貸款有限公司(「重慶寰潤」)42.71%股權

重慶寰潤於二零一五年十二月二十一日成立為有限公司，以提供小額貸款服務。於進行下文詳述出售事項前，重慶寰潤分別由世茂天成、世茂投資及上海容承擁有42.71%、38.99%及18.3%權益。世茂投資及上海容承均為世茂集團控股的間接全資附屬公司。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，重慶寰潤的淨利潤分別約為人民幣30百萬元、人民幣54百萬元及人民幣97百萬元。鑒於本集團並無從事重慶寰潤業務(即小額貸款業務)，且為進一步簡化本集團的企業架構以便能夠專注於核心業務，於二零二零年四月八日，世茂天成以代價54,770,000美元向上海容承轉讓其所持於重慶寰潤的全部股權。該代價是參考重慶寰潤當時的實繳註冊資本後經公平磋商釐定，且已於最後可行日期結清。股權轉讓完成後，世茂天成不再於重慶寰潤中擁有權益。

中國監管規定

中國法律顧問已確認，已取得上述有關本集團中國公司股權轉讓及出售的所有適用監管批准，股權轉讓及出售已根據相關股權轉讓協議依法完成，且已按照適用中國法律及法規辦理所需手續。

首次公開發售前投資

1. 首次公開發售前投資者所作投資

於二零二零年四月三十日，(i) SCC Growth V 2020-B, L.P.及SCC Growth IV Holdco A, Ltd.及(ii)意像架構投資(香港)有限公司與本公司及其若干附屬公司以及Best Cosmos及世茂集團控股訂立A系列優先股購買協議，據此，首次公開發售前投資者同意(i)以總代價人民幣864,500,000元(以美元支付)認購合共5,000股A系列優先股；及(ii)以總代價人民幣864,500,000元(以美元支付)向Best Cosmos購買合共5,000股股份，此等股份將按一股換一股的基準重新指定為A系列優先股。首次公開發售前投資的詳情載於下文：

歷史、重組及企業架構

	SCC Growth V 2020-B, L.P.	SCC Growth IV Holdco A, Ltd.	意像架構投資 (香港)有限公司
協議日期.....		二零二零年四月三十日	
總代價.....	人民幣567,457,800元	人民幣354,445,000元	人民幣807,097,200元
代價基準.....	首次公開發售前投資的代價於考慮投資時間(包括投資尚未上市公司的投資風險)以及財務表現與業務及營運實體的狀況及前景後，經與首次公開發售前投資者公平磋商釐定。此外，於釐定代價時，亦會考慮首次公開發售前投資者可為本集團帶來的潛在貢獻及戰略利益。		
代價結算日期.....	二零二零年 五月七日	二零二零年 五月七日	二零二零年 五月八日
已認購或已收購 A系列優先股數目 (重新調配後).....	3,282	2,050	4,668
每股成本 ⁽¹⁾		人民幣8.645元(約9.470港元)	
較發售價折讓 ⁽²⁾		約40.8%	
所得款項用途.....	發行5,000股A系列優先股的首次公開發售前投資的所有所得款項將用於業務擴充、資本支出、一般營運資金需要，以及重組或根據本公司預算及業務計劃所允許的其他用途。截至最後可行日期，人民幣265,000,000元已用於結清若干收購事項代價及補充我們的營運資金。我們預期於二零二零年內動用餘下所得款項，為業務擴展提供資金。		

歷史、重組及企業架構

	SCC Growth V 2020-B, L.P.	SCC Growth IV Holdco A, Ltd.	意像架構投資 (香港)有限公司
緊隨首次公開發售前 投資完成後於本公司 的持股量.....	3.282%	2.050%	4.668%
緊隨全球發售完成後 於本公司的 持股量 ⁽³⁾	2.790%	1.742%	3.968%
為本公司帶來的 戰略利益.....	董事認為，本集團將自紅杉資本中國基金支持本集團獲得寶貴社區業務資源方面獲益，與紅杉資本中國基金生態系統(由科技、媒體及電信行業、醫療保健行業、消費或服務行業以及產業科技行業等多個行業的公司組成，公司之間互動交流)產生協同效應，以及透過應用物聯網、雲計算及大數據等技術促使本集團營運效益及管理實力改進與優化。		董事認為，本集團將自騰訊憑藉其可融合線上及線下界別的平臺，以及其支援新業務生態系統以培植本集團基本資料支援系統(包括市區管理服務相關業務管理系統及數據系統)數字升級的實力而獲益。

附註：

- (1) 每股概約成本根據各首次公開發售前投資者支付的代價金額除以上市後其持有的股份數目計算(假設超額配股權尚未行使)。
- (2) 發售價的折讓乃根據發售價為每股16.0港元(即指示性發售價範圍14.8港元至17.2港元的中間數)的假設計算。
- (3) 假設超額配股權不獲行使，以及所有A系列優先股在上市前以一對一的基準轉換為本公司的股份。

自二零二零年五月八日起及截至最後可行日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為(i)37,990,000股股份；及(ii)10,000股A系列優先股，其中(i)90,000股已發行及發行在外，並由Best Cosmos持有；及(ii)10,000股A系列優先股已發行及發行在外，當中3,282股、2,050股及4,668股分別由SCC Growth V 2020-B, L.P.、SCC Growth IV Holdco A, Ltd.及意像架構投資(香港)有限公司持有。

2. 特別權利

根據本公司及其若干附屬公司、Best Cosmos、世茂集團控股與首次公開發售前投資者所訂立日期為二零二零年五月八日的股東協議(「股東協議」)以及相同人士與許先生所訂立日期為二零二零年九月十一日的股東協議修訂契據，首次公開發售前投資者已獲授予若干特別權利，其中包括觀察員委任權、優先購買權、優先認購權、贖回權、資訊及檢查權、轉換權及若干負面契諾。

除下文披露者外，所有其他特別權利將按照股東協議的條款於全球發售完成後終止。

針對許先生的贖回權在下列情況下可予行使：(i)倘本公司股份的首次公開發售於二零二二年五月八日前未有落實；(ii)倘世茂集團控股、Best Cosmos及本集團任何一方嚴重違反交易文件聲明、保證及契諾；或(iii)倘發生股東協議所載控制權變更事件。上文(i)項下可予行使的權利須於上市後終止，而上文(ii)及(iii)項下可予行使的權利已於首次向聯交所提交上市申請表格前的曆日終止。倘未能成功完成上市，則該贖回權將自動恢復十足效力。

倘發生下列其中一項或兩項：(i)本公司於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的經審核綜合淨利潤少於人民幣11.7億元；及／或(ii)本公司於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的經審核綜合收入少於人民幣81億元，則各首次公開發售前投資者有權按其酌情決定(該權利將於上市後存續)：

- (i) 要求Best Cosmos及世茂集團控股以零成本(或適用法律所允許的最低名義代價)合共轉讓一定數量的額外股份(「股份補償數額」)予首次公開發售前投資者及／或其指定聯屬人士，將按以下公式計算，惟倘進行該等轉讓時並無進行全球發售，則該等股份須按一股換一股基準自動重新指定為本公司的A系列優先股，再轉讓予首次公開發售前投資者及／或其指定聯屬人士：

股份補償數額=(相關的首次公開發售前投資者支付的代價／經調整購買價)－首次公開發售前投資者緊隨結束後持有的股份數量(就有關該等股份等任何股份股息、合併、重新分類或分拆作調整)；或

- (ii) 要求 Best Cosmos 及世茂集團控股向首次公開發售前投資者及／或其指定聯屬人士支付根據以下公式計算的美元現金款項(「現金補償額」)：

現金補償額=[投資額-投資額*(A/B)]或[投資額-投資額*(C/D)]，以較高者為準

而：

「經調整購買價」指以下各項中的較低者：(i) [(A/B)*投前估值]／初始股份；或(ii) [(C/D)*投前估值]／初始股份；

「A」指本公司截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的實際經審核綜合淨利潤；

「B」指本公司截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的目標經審核綜合淨利潤，為人民幣11.7億元；

「C」指截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的實際經審核綜合收入；

「D」指截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的目標經審核綜合收入，為人民幣81億元；

「投前估值」指本公司緊接完成前的投前估值，為人民幣16,425,500,000元；及

「初始股份」指緊接完成前(按全面攤薄及經轉換計算)已發行在外的股份總數(即95,000股)，就有關該等股份等任何股份股息、合併、重新分類或分拆作調整。

假設本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合淨利潤及綜合收入與截至二零一九年十二月三十一日止財政年度維持一致，並計及浙大新宇二零一九年備考業績，且兩名首次公開發售前投資者均選擇股份形式的補償，則股份補償數額將為327,010,410股。

歷史、重組及企業架構

下表載列該情況下對本公司股權的影響：

	緊隨分拆完成後所持股份		假設將自Best Cosmos轉讓 327,010,410股股份予首次 公開發售前投資者的情況下 所持股份	
	不計及根據超額配股權可能發行的任何股份			
	數目	概約百分比	數目	概約百分比
首次公開發售前投資者	200,000,000	8.5%	527,010,410	22.4%
公眾股東	588,236,000	25.0%	588,236,000	25.0%
Best Cosmos ⁽¹⁾	1,564,706,000	66.5%	1,237,695,590	52.6%
總計	2,352,942,000	100%	2,352,942,000	100%
	假設超額配股權獲悉數行使			
	數目	概約百分比	數目	概約百分比
首次公開發售前投資者	200,000,000	8.3%	527,010,410	21.9%
公眾股東	676,471,000	28.1%	676,471,000	28.1%
Best Cosmos ⁽¹⁾	1,529,412,000	63.6%	1,202,401,590	50.0%
總計	2,405,883,000	100%	2,405,883,000	100%

附註：

(1) 經計及Best Cosmos根據全球發售出售的銷售股份。

因此，倘出現上述股份轉讓予首次公開發售前投資者這一可能性較低的情況，於股份補償數額中的股份數目轉讓後，首次公開發售前投資者均不會持有本公司30%或以上權益，而世茂集團控股將繼續為本公司的單一最大及控股股東。

假設本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合淨利潤及綜合收入與截至二零一九年十二月三十一日止財政年度維持一致，且兩名首次公開發售前投資者選擇以現金形式作出補償，則現金補償額將為人民幣1,072.8百萬元。

上述補償(如會作出)將由Best Cosmos及世茂集團控股償付。因此，即使毋須作出補償，預期其不會對我們的業務營運及財務狀況造成任何重大影響。

以上利潤保證不代表本公司未來利潤的預期水平，亦不構成上市規則第11.16至11.19條所指的本公司盈利預測，無論如何，利潤保證金額不應視為本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的預測利潤指標。

上市完成後，所有A系列優先股將按當時有效且適用的轉換價自動轉換為已繳足且毋須加繳股份，而毋須支付任何額外代價。

3. 禁售及公眾持股量

根據首次公開發售前投資的條款，首次公開發售前投資者不得出售或轉讓任何股份，直至下列各期間的最先發生者為止：(i) A系列優先股購買協議日期的第二個週年；及(ii)全球發售完成後的首個週年。

全球發售完成後，所有首次公開發售前投資者持有的股份將計入本公司的公眾持股量。

4. 有關首次公開發售前投資者的資料

SCC Growth V 2020-B, L.P. 為根據開曼群島法律成立的獲豁免有限責任合夥。SCC Growth IV Holdco A, Ltd. 為根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司。SCC Growth IV Holdco A, Ltd. 的唯一股東為Sequoia Capital China Growth Fund IV, L.P.。SCC Growth V 2020-B, L.P. 及Sequoia Capital China Growth Fund IV, L.P. 均為主要目的是向私營公司及彼等的有限合夥人(該等有限合夥人的實益擁有人包括養老基金、非政府組織及捐助基金)作出股本投資的投資基金。SCC Growth V 2020-B, L.P. 及SCC Growth IV Holdco A, Ltd. 均為獨立第三方。紅杉資本中國基金於二零一九年通過紅杉資本中國基金管理層與葉明杰先生一位共同朋友的介紹與本集團結識。

意像架構投資(香港)有限公司為騰訊(其股份於聯交所上市(股份代號：700))的全資附屬公司。騰訊為中國互聯網增值服務的主要供應商，包括通信及社交、娛樂、媒體、廣告、金融科技及雲服務。騰訊為獨立第三方。騰訊於二零一九年通過紅杉資本中國基金的介紹與本集團結識。

經董事作出審慎周詳查詢後確認，就彼等所深知及確信，除其首次公開發售前投資外，紅杉資本中國基金及騰訊與本集團或本公司任何關連人士概無任何其他關係。

5. 顧問安排

於二零二零年十月十五日，本公司與紅杉資本中國基金及騰訊各自訂立顧問協議，據此，紅杉資本中國基金及騰訊各自有權向董事會提名一名顧問(「顧問」)，有關提名無論何時均由董事會決定。得到董事會邀請後，該等顧問有權以非參與投票身份出席董事會及其委員會的所有會議並於會上發言；前提是該等

顧問在該等會議前已妥為簽訂經本公司與該等顧問協定屬慣常形式的不披露協議，並向本公司交付有關協議。紅杉資本中國基金及騰訊各自已於顧問協議中同意及確認，該顧問安排並非以彼等為受益人設立任何特別權利(出席會議並於會上發言則除外)，而是有意為本公司增值。本公司相信，顧問(即首次公開發售前投資者的代表，彼等為於不同行業經驗豐富的投資者)將能夠在相關會議上向董事提供適時且有建設性的建議。預期該顧問安排將為本公司帶來增值，使我們能實現首次公開發售前投資可能帶來的利益，包括上文所載該等策略的利益。顧問的委任自上市後生效，當(i)紅杉資本中國基金、騰訊及其各自的聯屬人士合共不再持有5%或以上本公司已發行在外股權；或(ii)根據董事會成員履行其受信責任以本公司及其股東整體最佳利益行事作出決策時，將會終止。

儘管顧問的提名將由紅杉資本中國基金及騰訊決定，惟其委任無論何時均由董事會決定。此外，儘管顧問將有權在得到董事會邀請後出席董事會會議並於會上發言，惟本公司認為，董事會成員(包括獨立非執行董事)具備必要經驗及誠信，以符合本公司及股東整體最佳利益的方式行使其受信責任。因此，同時考慮到預期由首次公開發售前投資者貢獻且可透過顧問帶來的潛在戰略利益(誠如本節上文「1. 首次公開發售前投資者所作投資」所載)以及根據不披露協議提供的保密承諾，本公司認為，紅杉資本中國基金及騰訊提名該等顧問的權利屬公平合理，且不會損害股東的整體利益。經考慮上述所有各項，特別是顧問的委任無論何時均由董事會決定的規定，董事認為，提名及委任顧問遵照聯交所發布的指引信HKEx-GL43-12。

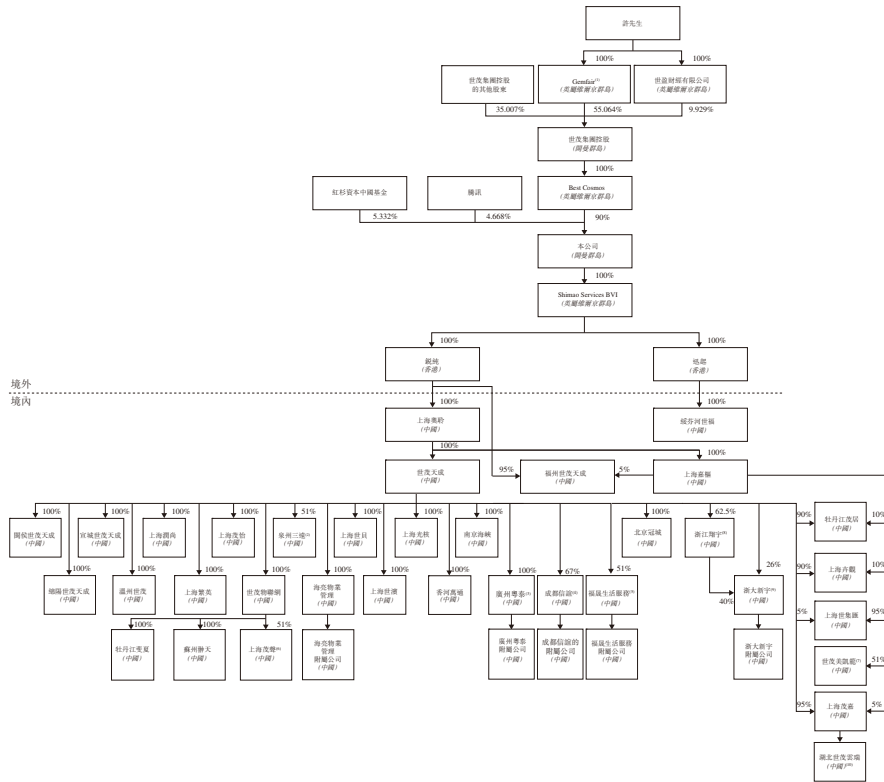
6. 聯席保薦人確認

根據(i)首次公開發售前投資的代價在我們就上市事宜向聯交所上市部首次提交上市申請表格當日前逾28個完整日已結清；(ii)如上文「2. 特別權利」一段所述，預期終止就首次公開發售前投資向首次公開發售前投資者授出任何特別權利；及(iii)上文「5. 顧問安排」所載原因，顧問安排預期將為董事會帶來潛在利益，不會損害股東的整體利益，且最終由具受信責任(以符合本公司及股東的整體最佳利益行事)的董事會成員決定，故聯席保薦人認為首次公開發售前投資已遵守聯交所於二零一二年一月發出的指引信HKEx-GL29-12(於二零一七年三月更新)、聯交所於二零一二年十月發出的指引信HKEx-GL43-12(於二零一三年七月及二零一七年三月更新)及聯交所於二零一二年十月發出的指引信HKEx-GL44-12(於二零一七年三月更新)。

歷史、重組及企業架構

本集團於重組及首次公開發售前投資後的股權架構

下圖闡述我們於重組及首次公開發售前投資完成後及緊接分拆前的股權架構：



附註：

1. 根據Gemfair與海外投資簽訂日期為二零零六年六月十二日的契據，只要許先生或其聯繫人(直接或間接)持有世茂集團控股不少於30%權益，海外投資有權在世茂集團控股的股東大會上代表Gemfair作為股東投票。海外投資由許先生全資擁有。由於海外投資為一項單位信託當時的受託人，該信託的所有單位均由許先生為其家庭成員成立的全權家族信託的受託人持有，故有關投票權分配已因遺產規劃緣故而作安排。
2. 餘下股權由何奕佳、何燕燕(除其於泉州三遠的權益外，彼等均為獨立第三方)及何慧真(獨立第三方)分別持有24.5%、19.6%及4.9%。於我們收購泉州三遠的51%股權(作為我們業務擴展的一部分，惟不構成重組的一部分)後，泉州三遠於二零一九年十月成為我們的附屬公司，主要從事提供物業管理服務及社區增值服務。
3. 於我們完成向一名獨立第三方收購廣州粵泰的全部股權後，廣州粵泰於二零二零年一月成為我們的附屬公司。其主要從事提供物業管理及社區增值服務。
4. 餘下股權由成都潔華科技有限公司(除於成都信誼的權益外，為獨立第三方)、成都君信合企業管理中心(有限合夥)及成都誠信明企業管理中心(有限合夥)(各自為獨立第三方)分別持有21%、6%及6%股權(作為我們業務擴展的一部分，惟不構成重組的一部分)。於我們完成向一名獨立第三方收購成都信誼的67%股權後，成都信誼於二零二零年六月成為我們的附屬公司。其主要從事提供物業管理及社區增值服務。
5. 餘下股權由鄭偉熙(除其於上海茂聲的權益外，為獨立第三方)持有其中40%，另9%由獨立第三方廣州錢隆持有。
6. 餘下股權由雲知聲(上海)智能科技有限公司(除其於上海茂聲的權益外，為獨立第三方)持有。
7. 餘下股權由家倍得建築科技有限公司(除其於世茂美凱龍的權益外，為獨立第三方)持有。家倍得建築科技有限公司為紅星美凱龍家居集團股份有限公司的附屬公司，紅星美凱龍家居集團股份有限公司股份於聯交所主板(股份代號：1528)及上海證券交易所(股份代號：601828)上市，而經我們從獨立第三方收購世茂美凱龍51%股權(作為我們業務擴展的一部分，惟不構成重組的一部分)後，世茂美凱龍於二零二零年六月成為我們的附屬公司，從事提供家裝服務。
8. 餘下37.5%股權由21名獨立第三方及一名其他獨立第三方(除其截至最後可行日期於當中的權益外)持有。
9. 餘下34%股權由浙江大學控股(除其於當中的權益外，為獨立第三方)持有。
10. 餘下49%股權由咸寧市雲瑞置業有限公司(除其於當中的權益外，為獨立第三方)持有。

分拆的理由

根據上市規則及按照本公司的企業架構及所有權，本公司的上市將構成世茂集團控股的分拆。

世茂集團控股的董事會認為，分拆符合世茂集團控股及世茂集團控股股東的整體利益，理由如下：

- (a) 分拆將讓世茂集團控股及其股東有機會另外在分拆業務的獨立平台變現本集團的投資價值；
- (b) 分拆將讓本集團將我們的身份建立為獨立上市集團、擁有獨立集資平台，及透過全球發售擴大投資者基礎。分拆將讓我們可直接進入資本市場進行股本及／或債務融資，以為我們的現有業務及未來擴充撥支，而毋須倚賴世茂集團，從而改進我們的營運及財務管理效益；
- (c) 分拆將提升我們的企業形象，從而增強我們的能力，吸引戰略投資者進行投資並直接與我們組成戰略夥伴關係，其可為本集團締造協同效應；及
- (d) 分拆將使世茂集團控股及本集團能夠更專注各自業務的發展、策略規劃及優化資源分配；世茂集團控股及本集團均將從獨立管理架構下的高效決策流程中獲益。

世茂集團控股的分拆符合上市規則第15項應用指引的規定。

概覽

根據中指院的資料，我們為中國領先的綜合物業管理及社區生活服務提供商。我們於二零一九年按綜合實力計獲中指院評為「中國物業服務百強企業」第12位，而於二零一八年至二零一九年按收入增長率計，在中國物業服務二十強企業中排名第3位。受我們於市場擴張的雄厚實力所推動，我們的在管總建築面積自截至二零一七年十二月三十一日的42.6百萬平方米增加至截至二零一八年十二月三十一日的45.0百萬平方米，於截至二零一九年十二月三十一日增加至68.2百萬平方米，並於截至二零二零年六月三十日進一步增加至85.7百萬平方米。合約總建築面積自截至二零一七年十二月三十一日的45.7百萬平方米增加至截至二零一八年十二月三十一日的60.4百萬平方米，於截至二零一九年十二月三十一日增加至100.9百萬平方米，並於截至二零二零年六月三十日進一步增加至125.5百萬平方米。由於我們的在管建築面積、收入及利潤迅速擴大及提升，我們於二零一九年獲中指院認可為「中國物業服務百強成長性領先企業」之一。「世茂服務」品牌於二零一九年獲認可為「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」。

我們的收入主要源自三項業務：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。

- **物業管理服務。**我們就在管物業向房地產開發商、業主及住戶提供一系列廣泛的物業管理服務，包括保安、清潔、綠化及園藝及維修保養服務。我們的物業管理組合主要包括住宅物業，亦涵蓋非住宅物業，例如政府及公共設施、康養中心和醫院以及候機室貴賓廳。我們主要按包幹制收取物業管理費，僅有一小部分按酬金制收取。就若干其他物業管理公司管理的物業而言，我們亦作為分包商向該等物業管理公司提供清潔、綠化及園藝以及維修保養服務。
- **社區增值服務。**我們向業主及住戶提供社區增值服務，包括(i)社區資產管理，由我們協助業主向第三方租用公共空間及公共設施以換取預先釐定比例的租金作為我們的佣金，或就該等公共空間及公共設施提供維修保養服務及就若干社區設施提供租用服務以換取固定服務費；(ii)停車位銷售相關服務，我們利用物業管理優勢，協助房地產開發商銷售已交付但尚未出售的尾盤車位，以換取一定比例的銷售所得款項作為佣金，或銷售我們持有的停車位，並從售價超出購買價的部分中產生利潤；(iii)家裝服務，由我們(a)經線上More+平台及線下營銷及推廣活動向第三方家居服務供應商提供營銷及推廣服務；及(b)向業主及住戶提供家居服務；(iv)智慧社區解決方案，由我們向業主、房地產開

業 務

發商及其他物業管理公司出售智慧社區解決方案所用的軟件及硬件，以及向其他物業管理公司提供企業軟件的維護服務；及(v)其他服務，主要包括向業主及住戶提供的家務及家居電器維修保養服務等服務。

- **非業主增值服務。**我們的非業主增值服務包括(i)案場服務，由我們向房地產開發商的案場及樣板房提供物業管理服務；(ii)向房地產開發商提供前期規劃及設計諮詢服務，涵蓋前期項目規劃及設計以至交付前審查等各個物業開發階段；及(iii)於住宅物業維保期內向房地產開發商提供的維修保養服務。

就收入及利潤等財務表現而言，我們錄得大幅增長。收入由二零一七年人民幣1,042.5百萬元增加至二零一八年人民幣1,329.3百萬元，並於二零一九年進一步增加至人民幣2,489.1百萬元，複合年增長率為54.5%。利潤由二零一七年人民幣108.8百萬元增加至二零一八年人民幣146.2百萬元，並於二零一九年進一步增加至人民幣384.5百萬元，複合年增長率為88.0%。收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣845.4百萬元上升85.1%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1,564.6百萬元，而利潤由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣108.9百萬元上升133.9%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣254.7百萬元。下表載列我們於所示期間按業務劃分的總收入明細(以絕對金額及佔總收入的百分比列示)：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)									
	(人民幣千元，百分比除外)									
物業管理服務	733,774	70.4	848,583	63.9	1,199,398	48.2	438,132	51.8	819,707	52.4
社區增值服務	62,552	6.0	94,665	7.1	648,558	26.0	118,357	14.0	417,292	26.7
非業主增值服務	246,202	23.6	386,075	29.0	641,130	25.8	288,888	34.2	327,637	20.9
總計	1,042,528	100.0	1,329,323	100.0	2,489,086	100.0	845,377	100.0	1,564,636	100.0

於往績記錄期間，我們的社區增值服務錄得重大增長，所得收入佔總收入的百分比由二零一七年的6.0%上升至二零一八年的7.1%，並進一步上升至二零一九年的26.0%。我們的社區增值服務所得收入佔總收入的百分比由截至二零一九年六月三十日止六個月的14.0%上升至截至二零二零年六月三十日止六個月的26.7%。具體而言，於二零一九年，我們通過線上More+平台及線下營銷及推廣活動向第三方家居服務供應商推出營銷及推廣服務，二零一九年的收入增加人

人民幣71.4百萬元。於二零一九年，我們亦推出智慧社區解決方案，二零一九年及截至二零二零年六月三十日止六個月的收入分別增加人民幣51.5百萬元及人民幣135.0百萬元。我們的停車位銷售相關服務收入由二零一八年的人民幣25.6百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣359.5百萬元，主要由於我們收購海亮物業管理，令我們提供停車位銷售相關服務的物業數量有所增加及我們出售或協助銷售的停車位數目大幅增加所致。由於相同原因，我們的停車位銷售相關服務收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣64.0百萬元大幅增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣154.3百萬元。展望未來，我們有意主要擔任代理以促成停車位買賣以賺取佣金。我們計劃投放更多資源於發展社區增值服務，並推出其他各類提升業主及住戶居住體驗的社區增值服務，如房產銷售及出租協助服務、家居服務、社區教育服務及社區空間營運服務。我們認為社區增值服務將推動我們未來增長及有助我們定位為領先社區生活服務提供商。

我們的競爭優勢

領先的綜合物業管理及社區生活服務提供商

根據中指院的資料，我們為中國領先的綜合物業管理及社區生活服務提供商。受我們於市場擴張的雄厚實力所推動，我們的在管建築面積於往績記錄期間錄得大幅增長。就收入及利潤等財務表現而言，我們亦錄得大幅增長。收入由二零一七年人民幣1,042.5百萬元增加至二零一八年人民幣1,329.3百萬元，並於二零一九年進一步增加至人民幣2,489.1百萬元，複合年增長率為54.5%。利潤由二零一七年人民幣108.8百萬元增加至二零一八年人民幣146.2百萬元，並於二零一九年進一步增加至人民幣384.5百萬元，複合年增長率為88.0%。收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣845.4百萬元上升85.1%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1,564.6百萬元，而利潤由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣108.9百萬元上升133.9%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣254.7百萬元。我們相信，業務的迅速增長及優質服務令我們贏得若干獎項。由於我們的在管建築面積、收入及利潤迅速擴大及提升，我們於二零一九年獲中指院認可為「中國物業服務百強成長性領先企業」之一。「世茂服務」品牌於二零一九年獲認可為「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」。

我們相信已透過自然增長及收購第三方物業管理公司，於市場擴張方面建立雄厚實力。我們與世茂集團建立了長期穩固的業務合作關係。根據中指院的資料，於二零一九年，世茂集團按合約銷售計算排名中國房地產開發商第9位。於往績記錄期間，我們就由世茂集團及由世茂集團的合營企業及聯營公司開發的物業中標率為100.0%。憑藉品牌形象、營運能力及成熟的業務關係，我們於二零一九年加倍努力獲取獨立第三方房地產開發商所開發物業的物業管理服務協議，

二零一九年及截至二零二零年六月三十日止六個月就獨立第三方房地產開發商所開發物業的中標率分別為45.8%及42.3%。就透過收購進行擴張而言，我們一般注重地域分布及市場定位與我們具協同效應的目標。例如，於二零一九年，我們收購海亮物業管理，其於中國安徽省及其他12個省份擁有在管物業，分別新增在管建築面積及合約建築面積14.8百萬平方米及16.7百萬平方米至我們截至二零一九年十二月三十一日的組合中。同年，我們亦收購位於福建省的物業管理公司泉州三遠的51%股權，分別新增在管建築面積及合約建築面積1.3百萬平方米及1.5百萬平方米至我們截至同日的組合中。於二零二零年一月，我們收購廣州粵泰的全部股權，令我們截至二零二零年六月三十日的物業組合新增27項合約物業及合約建築面積3.9百萬平方米。於二零二零年三月，我們收購福晟生活服務的51%股權，令我們截至二零二零年六月三十日的物業組合增加85項合約物業及合約建築面積15.0百萬平方米。於二零二零年六月，我們收購成都信誼的67%股權，令我們截至二零二零年六月三十日的物業組合新增18項合約物業及合約建築面積2.3百萬平方米。於二零二零年七月，我們收購北京冠城的全部股權，令我們截至最後可行日期的物業組合新增21項合約物業及合約建築面積4.7百萬平方米。於二零二零年八月，我們收購浙大新宇的51%股權，令我們截至最後可行日期的物業組合新增61項合約物業及合約建築面積9.1百萬平方米。我們概不負責被收購公司於獲收購前的不合規及／或糾紛而產生的任何剩餘負債或潛在罰款，除與福晟生活服務訂立的收購協議外，我們的所有收購協議規定售股股東須對有關不合規及糾紛負責。收購協議亦規定，倘我們須就該等不合規及／或糾紛承擔責任，可向售股股東尋求彌償。就福晟生活服務的收購協議而言，雖然收購協議並無訂明該等條款，但有關不合規及糾紛對我們的營運及財務狀況並無重大不利影響。

隨著業務規模大幅擴張，我們繼續致力為客戶提供優質服務。我們實行一系列措施以確保服務質量，例如1001管家服務，評估服務人員的表現及監察客戶的滿意程度。我們亦透過聘請獨立第三方評估人員、評核自茂家移動應用程式收集的數據及反饋並跟進呼叫中心接獲的客戶要求，監察客戶滿意度。由於實施該等措施，根據賽惟諮詢的資料，我們於二零一九年的客戶滿意度達87%，而二零一九年行業平均滿意度為73%。

我們相信，我們已確立的市場地位、市場擴張的雄厚實力及品牌形象將讓我們能夠抓緊市場發展帶來的機遇並擴大於業內的市場份額。

與世茂集團長期穩定合作及知名投資者戰略投資

世茂集團為我們的母公司。我們於二零零五年開始向世茂集團開發的物業提供物業管理服務。自成立以來，我們與世茂集團長期穩定合作，一直帶動發展，為持續增長奠定基礎。我們與世茂集團的合作關係，有助我們深入了解世茂集團

的業務需要，以使我們成功承接由世茂集團及由世茂集團的合營企業及聯營公司開發的物業，持續提升服務質量，更貼心服務世茂集團以及世茂集團與世茂集團的合營企業及聯營公司所開發物業的業主及住戶。我們與世茂集團長久以來的業務合作關係，亦有助我們鞏固市場地位，擴大全國業務。根據世茂集團的年報，於二零一七年、二零一八年及二零一九年，世茂集團已分別完成建設物業總建築面積7.7百萬平方米、8.9百萬平方米及9.5百萬平方米，而於同年，世茂集團的收入分別為人民幣70,425.9百萬元、人民幣85,512.7百萬元及人民幣111,517.0百萬元。根據世茂集團的中期報告，世茂集團於截至二零二零年六月三十日止六個月完成建設總建築面積為4.7百萬平方米的物業，產生收入人民幣64,552.7百萬元。截至二零二零年六月三十日，在管總建築面積約53.2百萬平方米的物業由世茂集團及世茂集團的合營企業及聯營公司開發。自二零二零年六月三十日起及直至最後可行日期，我們訂約管理八項由世茂集團及由世茂集團的合營企業及聯營公司開發的物業，合約總建築面積約為1.9百萬平方米。我們的業務與世茂集團的擴張協同增長。

就收購而言，我們與世茂集團的關係亦為我們收購物業管理公司提供機會，對我們的業務運營並擴展規模起了相輔相成的作用。於二零一九年六月及二零二零年一月，世茂集團分別與廣州粵泰及福晟生活服務當時的母公司訂立業務合作協議。合作各方同意使用其本身的競爭優勢互相支持下列方面的業務營運，其中包括：(i)物業發展；(ii)建設；(iii)物業管理；(iv)城市更新；及(v)商標許可。我們相信世茂集團與廣州粵泰及福晟生活服務的當時母公司之間的合作，為我們提升在管物業數量及建築面積鋪路。於二零二零年一月，我們已收購廣州粵泰的全部股權，令我們於截至二零二零年六月三十日的物業組合增加27項合約物業及合約建築面積3.9百萬平方米；而於二零二零年三月，我們收購福晟生活服務的51%股權，令我們截至二零二零年六月三十日的物業組合增加85項合約物業及合約建築面積15.0百萬平方米。

憑藉世茂集團的商業資源及業務增長，我們已吸引數名戰略投資者與我們合作，如我們的首次公開發售前投資者紅杉資本中國基金及騰訊，其均已於二零二零年五月完成對我們業務進行的戰略投資。經紅杉資本中國基金所確認，截至首次公開發售前投資日期，我們為其投資的首家及唯一一家中國物業管理公司。

我們相信，我們日後將繼續與世茂集團維持長期穩定的關係。我們相信，我們與世茂集團的關係以及與首次公開發售前投資者最近建立的關係將使我們可擴大業務規模並提供更多多元化服務。

強大的營運能力、高效的營運效率和先進的技術支持

我們已建立一個具有一系列政策、機制、標準及工具全週期多層面及多維度管理系統，而我們認為該系統有助我們實現標準化、目標化、有效及強勁的管理及營運能力。

全週期管理政策

我們已創建一套涵蓋新交付物業、業務發展活動及收購的全週期管理政策。

- **新交付物業。**我們對新交付物業的全週期管理包括關鍵管控節點，涵蓋由物業建造及交付至磨合期、穩定期及至後續服務各主要流程。
- **業務拓展。**我們已設立管理政策，確保我們獲委聘以取代現有物業管理公司的物業平穩過渡，並改善業主在有關社區的生活體驗。
- **收購。**我們亦採取管理政策，有效及高效地將所收購公司融入整體業務營運中。舉例而言，我們已對於二零一九年新收購的海亮物業管理應用我們的全週期管理政策，根據海亮物業管理的未經審核管理賬目及管理層的估計，此舉令海亮物業管理的僱員人均收入貢獻於二零一八年至二零一九年上升超過60%，以及令海亮物業管理毛利率由二零一八年的8.3%上升至二零一九年的25.9%。為提升所收購公司的營運效率及毛利率，我們於往績記錄期間已採取以下措施：(i)推廣所收購公司的社區增值服務，原因為該等服務通常產生較高毛利率；(ii)對所收購公司應用下述的網格化管理機制及內部市場化政策；(iii)為所收購公司配備先進的管理工具；及(iv)要求所收購公司選用與我們建立長期關係的供應商，使所收購公司享有較低採購成本。我們相信，由於所收購公司若干物業與我們其他在管物業相鄰，我們能在毋須產生大量成本的情況下應用管理資源、機制、政策、標準及工具，帶來更高的經營效率及更好地融入本集團。

我們認為，我們的全週期管理政策已促成我們強勁及高效的業務營運，為推行新物業管理及增值服務做好準備。

網格化管理機制及內部市場化政策

我們實行網格化管理機制及內部市場化政策，據此，我們將物業分為約1,800個網格單元，由住宅樓宇網格單元及公共區域網格單元組成。

- **報告**。我們就各網格單元編製單獨的每月財務報告及營運分析報告，將各網格單元的經營及財務業績可視化，據此，各網格單元會編製其差異分析並更新下個月的預算及業績目標。有關機制旨在激勵僱員，以就業務營運承擔更多責任，而非被動跟進指示。
- **監察**。我們密切監察各網格單元的表現，將有關表現與其財務及營運表現的指定業績目標及客戶滿意水平進行比較。
- **重組**。我們作出結構變動，致使營運及財務表現欠佳的網格單元可併入其他表現良好的網格單元。有關評估的結果亦會影響網格單元負責人員的薪酬水平。
- **競爭**。我們的人員亦能監察其本身表現，並與其他網格單元比較，我們相信其有助推動網格單元的良性競爭，並激勵各網格單元的人員改善營運及財務表現中獲取更多擁有權。

透過實行該等機制，我們已成功提高營運效率。截至二零二零年六月三十日，我們共有13,864名僱員，較截至二零一八年十二月三十一日的9,386名上升47.7%，而於同期在管總建築面積上升90.7%。

差異化服務標準

我們已根據不同物業的種類、定位及規模而創建一套差異化服務及費用標準，如「優享」標準、「智享」標準及「尊享」標準，我們相信能令我們更有效及針對性地解決業主的多樣化需求。我們相信，有關服務標準差異化系統會促使我們提高各在管物業的服務質量，且不論有關新物業的種類、定位及規模，有關系統可有效實施於在管的新物業。

技術主導的先進管理工具

我們採用(i)工單系統；(ii)數據中台；(iii)物聯平台；及(iv)客戶管理平台等一系列先進管理工具，使我們能夠有效開展業務。

- **工單系統。**我們的工單系統，讓我們可根據每名現場員工的可動員性分配工單，並讓員工取得工單，並透過實時通知員工的工作表現，於支撐網格化管理機制中扮演重要角色。
- **數據中台。**我們的數據中台從多個業務系統收集營運數據，並提供預設數據處理工具，促使僱員從原始數據中摘取有意義的分析，並了解所運作網格單元的表現。數據中台亦讓總部更密切監察各網格單元的不同表現指標，並與有關數據達到預設限制時發出警告，讓管理層迅速作出回應。
- **物聯平台。**我們的物聯平台監察及檢驗設備的運作狀態，減少所需人手，並確保設備的平穩運作。
- **客戶管理平台。**我們的客戶管理平台提供接受支付物業管理費、維修保養服務要求及投訴處理的物業管理服務，同時亦提供(其中包括)房務、家居布置、社區教育等多元化增值服務。

我們的全週期管理政策、網格化管理機制及內部市場化政策連同先進的管理工具已有效優化我們的營運效率。對新收購公司應用該等政策、機制及工具亦有助加強我們的能力，將其整合至本集團並提高其營運效率及毛利率。根據中指院的資料，於二零一九年，我們的僱員人均收入已達約人民幣223,300元，而中國物業服務百強企業的均值為人民幣198,900元。根據中指院的資料，同年，僱員人均毛利及淨利潤分別達到約人民幣75,200元及約人民幣34,500元，而中國物業服務百強企業的均值則分別為人民幣47,800元及人民幣17,400元。

我們相信，上述政策、機制、標準及工具使我們具備強大運營能力及高效的運營效率，並有望推動我們未來的可持續增長。

優質在管物業組合

我們擁有優質在管物業組合。就地理位置而言，我們的業務廣泛分布在中國各個地區。截至二零二零年六月三十日，我們絕大部分在管物業位於長三角地區，屬於中國經濟最發達及增長最迅速的地區之一。截至二零二零年六月三十

日，我們有32.1百萬平方米的在管建築面積位於長三角地區，佔在管總建築面積約37.4%。我們在策略上亦針對人均可支配收入較高的地區，如中西部地區、華南地區及環渤海經濟圈，截至二零二零年六月三十日，我們於該等地區分別擁有在管建築面積22.8百萬平方米、22.2百萬平方米及8.7百萬平方米。我們亦通過提升我們在各地區在管物業的集中度以深入該等地區，我們認為此舉已提升我們於市場競爭的競爭地位及品牌形象。

就城市能級而言，我們主要專注位於新一線及二線城市的物業，我們於該等城市擁有在管總建築面積60.7百萬平方米，佔截至二零二零年六月三十日在管總建築面積的70.8%。我們相信物業管理行業在新一線及二線城市具有較大增長潛力，預計我們繼續專注於該等城市將會帶來可持續增長。

就物業規模而言，截至二零一九年十二月三十一日，我們的在管物業中，在管建築面積超過500,000平方米的物業達41個，佔截至同日在管總建築面積的55.9%。此外，截至二零一九年十二月三十一日，在管物業的平均規模約為370,387平方米，而截至同日，中國房地產百強企業的行業平均值為201,800平方米。我們認為，在管物業的巨大規模所帶來規模經濟，已有助減少成本及提高營運效率及盈利能力。此外，在管物業的巨大規模亦可使業主及居民集中化，從而使對多種社區增值服務的需求增加，我們認為此舉使我們的業務營運及收入得以取得可持續增長。

我們的服務自二零一三年一月起亦已延伸至政府及公共設施、康養中心和醫院以及候機室貴賓廳等多種非住宅物業，讓我們得以進一步擴充物業組合。

我們認為，於往績記錄期間，我們的優質物業組合為我們的毛利率提升及良好品牌形象作出貢獻，為未來可持續增長鋪路。

不斷創新，締造增值服務生態系統

受我們創新的企業文化所推動，我們一直透過創新技術，不斷開發線上及線下服務，創造可將線上平台及線下服務供應整合的生態系統，以改善客戶的生活體驗。

傳統增值服務

於往績記錄期間，我們的傳統增值服務錄得重大收入增長。我們的社區資產管理服務收入由二零一七年的人民幣49.1百萬元增加至二零一八年的人民幣67.9百萬元，並於二零一九年進一步增加至人民幣162.6百萬元，複合年增長率為82.0%。我們的社區資產管理服務收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的

人民幣53.5百萬元上升107.6%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣111.1百萬元。我們的停車位銷售相關服務收入自二零一七年的人民幣12.5百萬元增加至二零一八年的人民幣25.6百萬元，並於二零一九年進一步增加至人民幣359.5百萬元，複合年增長率為436.3%。我們的停車位銷售相關服務收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣64.0百萬元上升141.2%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣154.3百萬元。

多元化增值服務

於往績記錄期間，我們亦憑藉透過優質物業管理及傳統增值服務與客戶建立的關係從而提供各類多元化增值服務。例如，我們向剛獲交付物業的業主及有意重新裝修的業主提供家居服務。於二零二零年六月，我們收購世茂美凱龍51%股權，藉此計劃擴充我們的家居服務範圍並提升其質量。我們亦於二零一九年開始提供智慧社區解決方案、特色管理解決方案及智慧家居解決方案，並分別於二零一九年及截至二零二零年六月三十日止六個月產生收入人民幣51.5百萬元及人民幣135.0百萬元。

我們亦已開始發展各類社區增值服務。舉例而言，我們現正開發世集品牌旗下的社區空間營運服務，我們以此品牌經營一系列社區空間，以滿足客戶對人脈關係、醫療保健、親子融合及娛樂活動需求。該等社區空間將指定作商業用途，通常由我們向其租賃該等空間的房地產開發商或業主擁有。經中國法律顧問所確認，世集社區空間營運服務已符合中國相關法律及法規，而根據中國法律及法規，我們毋須就社區空間營運服務取得非出租人業主的許可。我們亦計劃擴大茂YUE島品牌旗下的社區教育服務，並發展優家品牌旗下服務，以助業主管理其物業銷售及租賃。

線上與線下融合

我們已採用以線上平台與線下服務相輔相成為特點的商業模式以服務客戶。我們的線上智慧平台利用大數據科技以收集及提供有價值的用戶數據與資料。根據該等數據與資料，我們引進旨在提升業主及住戶的居住體驗的線下服務。同時，我們的線下服務創造機會引導客戶流量至線上平台，令我們的線上平台收集用戶數據，作進一步分析，以便為客戶創建新的服務組合。

我們的多元化服務組合贏得業內認可。根據中指院的資料，我們於二零一九年獲認可為「中國特色物業服務領先企業」。我們相信，我們集成線下及線下服務組合已助我們提升生產力及與客戶的連通性。

經驗豐富的專業管理團隊及高效人力資源系統

我們相信，我們的成功一直及將繼續依賴優質的管理團隊。我們的高級管理團隊於物業管理及相關行業具備廣泛經驗，且平均有13年經驗。此外，我們的高級管理層具備深入的行業知識，並與本公司分享戰略遠景及正面前景。執行董事兼董事會主席許世壇先生在物業發展及管理方面有逾20年經驗。彼自二零零四年起負責世茂集團的營運及行政職務，並已於物業發展及物業管理行業累積豐富經驗。執行董事兼總裁葉明杰先生於物業管理相關行業及世茂集團有逾15年經驗，在職期間，彼負責制定世茂集團物業管理分部的策略發展規劃。葉先生於業內深受認可，並於二零一九年獲委任為商務寫字樓等級評價標準評審委員會專家。有關更多詳情，請見「董事及高級管理層－董事會」。

我們相信，人才是我們能夠提供優質服務及實現可持續增長的基石。我們已組成一支人才團隊，具備互聯網、零售、文化及娛樂等多個領域的多元化行業經驗。我們相信該等背景組合有助我們開發服務供應，突破傳統物業管理的框架，同時更妥善照顧客戶的生活需要，讓我們進一步開發社區增值服務及抓緊進一步增長的機遇。

我們透過內部推薦以及招聘網站及第三方招聘商等外部來源招募求職者，並連同多個部門考核潛在求職者，確認我們聘請合適人選。透過具競爭力的薪酬架構及表現激勵計劃，我們鼓勵僱員所交付優質服務達到我們的嚴格標準。為留聘及培育人才，我們的報酬及晉升系統會獎勵深得客戶滿意的傑出表現僱員。我們亦已建立多項針對不同職級僱員而設的培訓課程。有關該等培訓課程的詳情，見「一僱員」。

我們相信，經驗豐富的管理團隊及有效的人力資源系統將讓我們可留住有競爭力的員工，對我們提供優質及多元化服務、提升市場定位及實現可持續增長的能力十分重要。

我們的業務策略

通過多種渠道繼續擴大業務規模

擴充在管物業的類型

我們計劃多元化發展在管物業類型以納入更多非住宅物業類型，包括政府及公共設施、教育機構、候機室貴賓廳、康養中心、醫院、博物館及產業園區。

於重點區域進行擴張

我們擬繼續在全國各地擴張，主要集中在長三角地區、華南地區、中西部地區及環渤海經濟圈。我們亦擬加大投標力度以增加在管物業密度，協助提升我們在該等地區的品牌知名度。此外，我們亦擬向全國其他人均可支配收入較高且人口密集的新一線及二線城市擴張，如哈爾濱、長春、石家莊及東莞。我們擬收購位於上述城市及其他具可觀潛力的城市中至少十個目標，在管建築面積均值約為18.0百萬平方米。根據中指院的資料，儘管中國二零一九年物業服務百強企業中約80.0%由物業開發公司擁有或與其相聯，但中國的物業管理行業仍然高度分散並宜作整合，截至二零一九年十二月三十一日，中國約有130,000家物業管理公司。在該130,000家物業管理公司中，約23,000家、18,000家、41,000家及32,000家分別位於長三角地區、華南地區、中西部地區及環渤海經濟圈。因此，董事預期中國的物業管理市場將有充足的潛在目標。估計投資還本期介乎約七至十年。此資料是根據我們目前的擴張計劃及管理層的現時預期而編製，受各種風險、假設及不明朗因素影響。概不保證我們實際的擴張計劃不會偏離目前的擴張計劃。管理層將考慮對業務計劃作出各種調整，包括但不限於延遲或暫停擴張計劃。倘我們的業務計劃有重大變動，為遵守上市規則第13.09條，我們將於業務可能受到重大或不利影響的情況下適時作出公告。

與世茂集團協同擴張

憑藉我們與世茂集團長期穩定的合作，並利用世茂集團的戰略業務及地理擴張，我們務求透過招投標程序獲得更多世茂集團的物業管理服務協議。截至二零一九年十二月三十一日，世茂集團的土地儲備合共約為77.0百萬平方米(包括共同開發物業的其他股東應佔者)，其中約55.4百萬平方米位於一線、新一線及二線城市。透過與世茂集團維持長期穩定的合作，我們認為已具備優勢，能繼續從世茂集團的龐大土地儲備中受惠，相信將可繼續帶動我們日後的增長。我們亦務求善用世茂集團帶來的收購機會，並收購世茂集團所計劃收購物業開發公司聯屬的物業管理公司。

通過獨立收購擴張

我們亦計劃利用我們聲名卓越的品牌、高價值的物業組合及優質的服務，獨自尋求新的商機。我們已在總部及各地區公司層面建立專業的市場拓展團隊，並計劃進一步改進市場拓展團隊的組織結構以鼓勵合作以及提高市場拓展團隊

成員的技能及專業性，我們相信此舉將可能優化我們日後物業管理服務協議的中標率。

我們計劃重點關注地域分布互補及市場定位類似的公司，以將我們現有業務營運的潛在協同效應最大化。我們相信，我們對第三方物業管理公司的收購及整合將會豐富我們的服務組合併使我們能夠提供涵蓋物業管理行業價值鏈更大一部分的服務。除本招股章程所披露者外，截至本招股章程日期，我們並無物色到任何收購目標。

開展城市管理服務

我們擬推進實施城市升級計劃及中國多個地方政府的「智慧城市」倡議，旨在提升當地居民的居住環境並增強城市管理效率。具體而言，憑藉我們於物業管理的經驗及能力，我們擬代表本地政府提供綠化、清潔、照明設計及公共停車位管理等服務。此外，憑藉網格化管理機制及在智慧技術方面的經驗，我們擬提供多項多元化及優質的城市服務，所提供的服務用於提升當地的居住體驗、安全及城市景觀，包括但不限於以下服務。

- **城市管理服務。**我們有意將我們的服務由社區層面提升至城市層面，提供多元化城市綠化及景觀設計服務以及城市照明設計服務及基建維修等各類城市管理服務，以改善住戶的生活體驗。
- **城市升級。**我們有意借力中國多個地方政府的城市更新步伐，向維護不足及服務不足的社區提供物業管理服務，這些社區通常位於舊城區中心且並無享有與我們在管社區相同的物業服務水平。
- **城市公共資產管理。**憑藉提供社區資產管理服務的經驗，我們有意通過管理有關城市公共資產的租金及用途以提高城市公共資產利用率。

我們預期推行城市管理服務會促使業務規模增長，原因為此舉讓我們立足於眾多其他物業管理公司已進軍的城市管理服務市場。我們相信，有關新業務組合亦將讓我們提高市場聲譽及服務能力，藉此帶來更好及可持續的長期增長。

我們計劃動用全球發售所得款項淨額約65%或3,542.5百萬港元通過多種渠道擴大業務規模，包括(i) 55%或2,997.5百萬港元用於尋求與我們的業務營運互補的戰略收購及投資機遇；及(ii)約10%或545.0百萬港元用於建立及推出城市管理服務。

增加用戶和資產為核心的增值服務種類

我們計劃引進更多多元化及差異化的增值服務，旨在提升業主及居民的居住體驗。我們計劃推出的服務可滿足彼等基本生活需求以及就親子融合、醫療保健、娛樂以及房產銷售及租賃交易方面的個性化需求，從而建立由個人、家庭及社區組成的生態系統。我們計劃就新服務採納不同的業務模式，包括獨立經營或與其他服務提供商進行業務合作，從而確保服務質量。特別是，我們計劃提供以下用戶為核心的服務。

- 我們計劃開設上海世茂濱江花園世集旗艦店及世集南京外灘新城店，以經營圖書館、社區醫療保健相關服務場所及康樂中心等社區空間，滿足客戶在文化、醫療及娛樂方面的需要。我們計劃將茂家移動應用程式用作世集社區空間營運服務獲取客戶並為客戶服務的主要工具，優化線上平台及線下服務組合生態系統。透過合資企業，我們計劃與行業領先的醫療保健服務供應商進行合作，以營運醫療保健相關服務。我們計劃為合資企業配備經驗豐富的人員及先進的設施。根據中國相關法律與法規，我們或需取得經營社區醫療保健相關服務場所的若干執業許可證。我們計劃於與醫療保健服務供應商的合作取得實質進展時，與法律顧問及有關當局合作以獲取此類必要的許可證。董事現時預期於取得此類牌照方面不會有任何重大障礙。
- 我們計劃針對12歲以下的兒童開展托育、早教、小學學段的相關教育服務。我們亦計劃依託我們及世茂集團的智慧平台，在新一線及二線城市的更多高端社區推廣教育服務。我們亦計劃與地方龍頭教育服務供應商及地方學校地區合作，於在管物業引進教育資源，並計劃以收購或合營企業等形式提供全日制教育服務。我們目前於上海營運教育服務，當地政府部門並無有關民辦學校辦學許可證的要求。如果我們之後在某些城市推出教育服務而被當地部分政府部門要求取得民辦學校辦學許可證，則計劃與法律顧問及有關當局合作以獲取必要的牌照或許可證。

- 我們計劃引入優家品牌旗下服務，以幫助業主更加便利及有把握地管理其物業的銷售及出租。我們已取得在若干城市提供此等服務所需的房地產經紀備案。隨著房地產經紀服務擴展，我們亦擬根據中國相關法律與法規向地方當局備案。董事現時預期於進行有關備案時不會有任何重大障礙。我們亦計劃與更多家居服務供應商開展合作，建立包含線上服務平台及線下服務團隊的服務體系，以便提供一站式的全周期家居服務。
- 我們計劃致力於提升提供多項智慧社區解決方案的能力。我們計劃升級我們的智慧管理解決方案，協助其他物業管理公司經營其業務，以便其提供更好的物業管理服務，例如智慧交通控制及停車位管理。我們亦計劃升級智慧家居解決方案，提供更多特色及功能，以改善業主及住戶的生活體驗。我們亦計劃向物業開發公司引進一系列智慧解決方案，協助其管理案場及施工現場。

我們的世集社區空間將充當社區增值服務的社區中心及線下樞紐，提供圖書館、展覽空間等多功能空間以及教育服務及健康服務場所。我們主要針對在管物業的業主及在管物業半徑範圍兩公里內的住戶。

我們計劃通過線上及線下渠道吸引客戶：

- *世集線下商店*。我們計劃通過世集線下商店收集的資料更深入了解目標客戶的文化、社會及生活方式喜好，以產生更準確的客戶概況。我們亦打算建立會員計劃並收集客戶反饋，以便根據客戶需求定制社區服務；及
- *世集線上營運模式*。我們透過如微信小程序、微信朋友圈等第三方平台及其他渠道，聯繫在管社區半徑範圍兩公里內的當地商家及服務供應商，為客戶提供全面的商品及服務組合。

我們計劃每月直接從參與的商家產生租金收入，並將固定百分比的收入作為佣金。

就房地產開發商而言，我們計劃繼續從物業管理人的角度提供多元化的增值服務，協助其業務運作。具體而言，我們有意為更廣泛的房地產開發商提供智慧社區解決方案，精簡其業務營運。我們有意繼續為更多房地產開發商及物業管

理公司提供專業物業管理服務，包括保安、清潔、綠化及園藝以及公共區域設施維修保養服務。

就圍繞「資產」開展的增值服務而言，我們有意引進及擴充服務，例如維修保養舊設備或專業設備。我們有意採用類似於世茂美凱龍的股權投資或合營企業方式，開展物業主導的增值服務。舉例而言，我們正與一間電梯生產公司合作，可能共同提供電梯維修保養服務。我們亦有意與具設施維修經驗的專業服務公司合作，提供樓宇結構、外牆、電力系統及其他設施的專業維修保養服務。截至最後可行日期，我們尚未開始專業維修保養服務。我們相信，適當業務合作策略將使我們能夠全面憑藉合作夥伴的行業經驗、技術技能、供應渠道及品牌形象。

根據中指院的資料，該等多元化服務由充足需求所支持，原因為隨著人口收入及消費水平提高，大眾追求更優質的生活及需要更多元化的服務。舉例而言，愈來愈多房地產開發商選擇為其開發的物業採用智慧社區解決方案，並在其業務營運中應用智能、自動化及科技驅動的系統。此外，業主對我們以用戶為核心的增值服務亦有龐大需求，原因為其可支配收入提高，因而尋求更舒適方便的生活體驗。例如，愈來愈多業主要求其物業附近提供教育服務，以確保其子女能獲得優質教育課程而毋須長途跋涉。於引入多元化服務新類型前，我們將會進行可行性分析及財務預測，經計及估計成本、預測盈利能力、本地市場競爭格局及適用監管規定等多項因素，以就服務供應的可行性及可持續性作出全面知情判斷。

我們計劃動用全球發售所得款項淨額約15%或817.5百萬港元增加用戶和資產為核心的增值服務種類。

提升服務質量以提高客戶滿意度及忠誠度

為提升客戶滿意度及忠誠度以及我們的品牌價值及市場影響力，我們將借助豐富的物業管理經驗，持續提升服務質量並滿足客戶對更佳生活體驗日益增加的需求。具體而言，我們旨在推出下列措施。

- 我們計劃在共享利益的基礎上組織各種社區團體，將我們在管物業的業主與住戶聯繫起來，促使彼此交往，建立社區意識。
- 我們計劃優化及提升優質管理的標準，以應對我們擬管理的多元化物業類型，例如政府及公共設施、教育機構、康養中心、候機室貴賓廳、

醫院、博物館及產業園區等，除提升「物業」管理方面的服務質量外，我們亦將更注重「人性」體驗。

- 我們計劃建立一個對我們的服務高度滿意的客戶群，以創造出以卓越服務質量而受到高度認可的標桿物業，我們相信此舉將有助於我們良好的行業聲譽。

憑藉我們計劃營運的世集社區空間，我們務求滿足客戶在娛樂、教育及生活消費上的需求，其包括在管物業業主及住戶以及居住離我們在管物業約兩公里半徑內的客戶。我們亦計劃與業內主要服務供應商及商戶促成業務合作，以確保我們計劃推出服務的服務質量。

改進信息技術系統及智慧技術以優化營運能力

我們計劃實施以下科技相關措施，以改善我們的營運能力及將線上平台與線下服務進行更佳整合。我們計劃建立客戶數據庫，其包含我們所提供一切服務的客戶數據及信息，均可由本集團不同業務團隊所存取。憑藉該等數據庫，我們計劃就所提供其他服務向客戶提出有針對性建議，我們相信此舉將提高客戶的終身價值。

我們亦計劃將數據中台的特點及功能升級，並強化信息分析及應用能力。我們計劃引入容許我們可預測物業管理費收繳率、預期成本及有關我們開始管理的新物業客戶滿意度等特點，此將為我們的決策過程提供意義重大的支持及洞見。我們亦計劃憑藉所收集數據與資料更準確地分析客戶的偏好，以便提供更有針對性及更具定制化的服務。憑藉我們數據收集、分析及應用的實力，我們計劃幫助連接地方政府將各政府部門數據庫，以形成一個更全面及相互聯繫的數據庫，使地方政府能夠做出更明智的決策，並提供更有效及更具針對性的城市服務。

我們計劃動用全球發售所得款項淨額約5%或272.5百萬港元，以改進我們的信息技術系統及智慧技術。

改進我們的管理政策與機制以及人力資源管理

就管理機制及政策而言，我們有意完善網格化管理制度及內部市場化政策。作為內部市場化政策的延伸，我們計劃推行外部市場化政策，設立專門負責提供保安、清潔、綠化及園藝以及維修保養服務的附屬公司。

就人力資源管理而言，我們有意通過品牌營銷加大校園招聘力度，並通過「校

企合作」繼續招聘人才。我們計劃進一步加強薪酬計劃，令僱員的利益與本集團的成就掛鈎，包括僱員股份獎勵計劃。

就企業文化而言，我們已推出推動公司活力及僱員創造力的一系列措施，如升降級機制及新服務類型孵化措施，確保我們隨多元化發展服務類型而可持續地穩健增長。

作為業務戰略的一部分，我們計劃在區域、城市及地區增設約400個管理職位，每個職位每年預算約為人民幣300,000元。至二零二零年底，我們計劃透過外部招聘填補該等職位約50%及透過內部晉升填補其餘50%。我們將進一步改善及制定針對各級員工的特別培訓計劃，以增強其技能及服務能力。

我們相信，年輕一代為我們未來發展的關鍵。我們引入下列學校招聘計劃：

- 「*新生力*」—透過一系列培訓，我們將具備扎實教育背景的新入職員工培育成中級管理職位的潛在候選人。
- 「*新活力*」—我們聘請多名具備一定管理潛質的大專畢業生，並裝備彼等擔任我們社區增值服務的駐場職位。
- 「*未來星*」—我們聘請大專畢業生，並培訓彼等擔任我們的案場管理職位。

透過該等計劃，我們相信，員工整體教育水平將有所提升。此外，隨著業務範圍擴大，我們計劃招募頂尖行業人才加入核心管理團隊。我們計劃為各行各業人才制定專為行業而設的人才招聘計劃。

我們計劃動用全球發售所得款項淨額約5%或272.5百萬港元用於吸納、培養及留住人才以支持業務增長。

善用及整合戰略投資者的資源

於二零二零年五月，紅杉資本中國基金及騰訊已完成對我們的戰略投資，我們相信此舉將推動資訊及數位化系統的升級，並帶給我們豐富的社區商業資源。

- *系統升級*。我們擬與紅杉資本中國基金及騰訊合作，透過應用物聯網、雲計算及大數據技術升級信息及數字化系統以改進我們的管理及運營效率。憑藉我們的技術實力，加上我們與紅杉資本中國基金及騰訊的合作，我們計劃引進定制化智慧城市管理服務。

業 務

- **社區商業資源。**我們認為紅杉資本中國基金及騰訊在如消費品、社區零售及新零售等行業上的商業聯繫及資源，能使我們與所需業務夥伴聯繫，在建立品牌形象及供應必需商品、資料、經驗及數據上給予我們幫助，推出社區增值服務。舉例而言，我們擬與專營汽車維修的紅杉資本中國基金投資對象合作為我們的業主引入以訂購為基礎的維修保養服務。我們認為，有關合作能使我們為業主及居民提供更佳生活體驗的服務及提升他們的滿意度並對我們的忠誠度。

物業管理服務

我們自二零零五年以來一直提供物業管理服務。截至二零二零年六月三十日，我們的合約總建築面積達125.5百萬平方米，覆蓋中國26個省份108個城市。截至同日，我們管理293項物業，在管總建築面積為85.7百萬平方米。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月的物業管理服務所得收入分別為人民幣733.8百萬元、人民幣848.6百萬元、人民幣1,199.4百萬元、人民幣438.1百萬元及人民幣819.7百萬元，分別佔同期總收入的70.4%、63.9%、48.2%、51.8%及52.4%。

下表載列截至所示日期我們的在管物業數量及建築面積以及我們訂約管理的物業數量及相應合約建築面積。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 六月三十日
在管物業數量 ⁽¹⁾	88	93	184	293
我們訂約管理的物業數量 ⁽²⁾	99	163	354	507
在管建築面積(千平方米)	42,619	44,952	68,167	85,720
合約建築面積(千平方米)	45,679	60,389	100,865	125,528
未交付建築面積(千平方米) ⁽³⁾	3,060	15,437	32,698	39,808

附註：

- (1) 指交付予我們作物業管理用途的物業。
- (2) 指我們已訂立相關經營物業管理服務協議的所有物業，除在管物業外，亦可能包括尚未交付予我們作物業管理用途的物業。
- (3) 按截至所示日期合約建築面積與在管建築面積的差異計算。

截至二零二零年六月三十日，在我們39.8百萬平方米的未交付建築面積當中，預期約25.2%將於二零二零年第四季度交付、預期約48.0%將於二零二一年交付、預期約24.6%將於二零二二年交付及預期約2.2%將於二零二三年交付。

業 務

我們收取的物業管理費根據多項因素釐定，包括物業類型及地點、服務範圍及目標利潤率。

下表載列於所示期間按最終付款客戶類型劃分的物業管理服務收入。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)									
世茂集團.....	46,619	6.4	66,889	7.9	76,053	6.3	37,105	8.5	61,173	7.5
世茂集團的 合營企業及 聯營公司.....	5,487	0.7	4,235	0.5	3,917	0.3	1,475	0.3	3,820	0.5
獨立第三方.....	681,668	92.9	777,460	91.6	1,119,428	93.4	399,553	91.2	754,714	92.0
總計.....	733,774	100.0	848,583	100.0	1,199,398	100.0	438,132	100.0	819,707	100.0

下表載列於所示期間按開發商類別劃分在管住宅物業的每平方米物業管理費每月均值。

	截至十二月三十一日止年度			截至
				二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日 止六個月
	(每平方米人民幣元)			
世茂集團 ⁽¹⁾	2.3	2.4	2.4	2.4
世茂集團的合營企業及聯營公司 ⁽²⁾	2.4	2.5	2.5	2.6
獨立第三方房地產開發商 ⁽³⁾	2.5	1.8	1.5	1.6
整體物業管理費均值.....	2.3	2.4	2.1	2.1

附註：

- (1) 指由世茂集團獨立開發的物業或由世茂集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業(世茂集團於該等物業持有控制性權益)。
- (2) 指由世茂集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業(世茂集團於該等物業並無持有控制性權益)。
- (3) 指由獨立第三方房地產開發商獨立開發的物業。

業 務

物業管理費主要取決於我們在管物業所在的城市能級。與獨立第三方開發商開發的物業相比，世茂集團開發的物業通常位於較高能級城市，令物業管理費均值較高。物業的樓齡、質量、位置及其他特性對同一城市的物業的物業管理費產生影響。一般而言，相同城市內(i)位於市中心且具備方便公共交通配套；(ii)在設計及施工質量方面較高檔次；及(iii)較近期交付的物業收取的物業管理服務費較高。

住宅物業的整體物業管理費均值以及由獨立第三方開發商所開發住宅物業的物業管理費均值於二零一八年至二零一九年有所減少，主要由於我們收購海亮物業管理。海亮物業管理就住宅物業收取的物業管理費均值較我們所管理其他住宅物業的物業管理費均值相對較低，主要由於海亮物業管理管理的物業主要位於三線及以下城市，與更高能級城市相比，當地物業管理費均值水平整體較低。

下表載列於所示期間按地理位置劃分由世茂集團、世茂集團的合營企業及聯營公司以及獨立第三方房地產開發商所開發物業的每平方米物業管理費每月均值。

	截至十二月三十一日止年度				截至二零二零年 六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	世茂集團 的合營 企業及 聯營公司	世茂集團 的合營 企業及 聯營公司	世茂集團 的合營 企業及 聯營公司	世茂集團 的合營 企業及 聯營公司	世茂集團 的合營 企業及 聯營公司	世茂集團 的合營 企業及 聯營公司
	獨立 第三方 房地產 開發商	世茂集團 的合營 企業及 聯營公司	世茂集團 的合營 企業及 聯營公司	世茂集團 的合營 企業及 聯營公司	世茂集團 的合營 企業及 聯營公司	世茂集團 的合營 企業及 聯營公司
	獨立 第三方 房地產 開發商	獨立 第三方 房地產 開發商	獨立 第三方 房地產 開發商	獨立 第三方 房地產 開發商	獨立 第三方 房地產 開發商	獨立 第三方 房地產 開發商
長三角地區.....	2.0	2.6	2.5	2.1	2.5	1.8
中西部地區.....	2.7	2.8	-	2.5	2.9	-
華南地區.....	2.6	-	2.8 ⁽¹⁾	2.8	-	-
環渤海經濟圈 ⁽²⁾	2.7	0.7	-	2.9	2.5	-
				2.9	2.5	3.1
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.5	2.9	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.9	2.5	-
				2.9	2.5	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.5	2.9	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.9	2.5	-
				2.9	2.5	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.5	2.9	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.9	2.5	-
				2.9	2.5	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.5	2.9	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.9	2.5	-
				2.9	2.5	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.5	2.9	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.9	2.5	-
				2.9	2.5	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.5	2.9	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.9	2.5	-
				2.9	2.5	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.5	2.9	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.9	2.5	-
				2.9	2.5	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.5	2.9	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.9	2.5	-
				2.9	2.5	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.5	2.9	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.9	2.5	-
				2.9	2.5	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.5	2.9	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.9	2.5	-
				2.9	2.5	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.5	2.9	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.9	2.5	-
				2.9	2.5	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.5	2.9	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.9	2.5	-
				2.9	2.5	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.5	2.9	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.9	2.5	-
				2.9	2.5	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.5	2.9	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.9	2.5	-
				2.9	2.5	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.5	2.9	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.9	2.5	-
				2.9	2.5	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.5	2.9	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.9	2.5	-
				2.9	2.5	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.5	2.9	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.9	2.5	-
				2.9	2.5	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.5	2.9	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.9	2.5	-
				2.9	2.5	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.5	2.9	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.9	2.5	-
				2.9	2.5	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.5	2.9	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.9	2.5	-
				2.9	2.5	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.5	2.9	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.9	2.5	-
				2.9	2.5	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.5	2.9	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.9	2.5	-
				2.9	2.5	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.5	2.9	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.9	2.5	-
				2.9	2.5	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾
				2.5	2.9	-
				2.1	2.5	1.8
				2.5	2.9	-
				2.8	-	2.8 ⁽¹⁾

於二零一七年及二零一八年，世茂集團以及世茂集團的合營企業及聯營公司在長三角地區及華南地區所開發物業的物業管理費每月均值，一般與獨立第三方房地產開發商在該等地區所開發物業的物業管理費每月均值相若。於二零一九年，世茂集團以及世茂集團的合營企業及聯營公司在長三角地區、中西部地區及華南地區所開發物業的物業管理費每月均值，普遍高於獨立第三方房地產開發商在該等地區所開發物業的物業管理費每月均值，主要由於我們收購海亮物業管理，其在管物業主要位於三線及以下城市，與更高能級城市相比，當地物業管理費均值水平整體較低。同年，世茂以及世茂集團的合營企業及聯營公司在環渤海經濟圈所開發物業的物業管理費每月均值，與獨立第三方房地產開發商在該地區所開發的物業管理費每月均值相若。截至二零二零年六月三十日止六個月，華南地區獨立第三方房地產開發商所開發物業的物業管理費每月均值一般高於二零一九年，主要由於我們收購福晟生活服務而其物業管理費均值一般較高所致。

整體而言，於往績記錄期間，由世茂集團以及世茂集團的合營企業及聯營公司所開發物業的物業管理費每月均值高於由獨立第三方房地產開發商開發的物業(主要位於全部四個地區)的物業管理費每月均值，主要由於(i)絕大部分由世茂集團以及世茂集團的合營企業及聯營公司在該等地區開發的物業位於一線、新一線及二線城市，當地的物業管理費水平相對較高；而(ii)大部分或絕大部分由獨立第三方房地產開發商於該等地區開發的物業位於三線及以下城市，當地的物業管理費水平一般較低。具體而言：

- **長三角地區：**截至二零二零年六月三十日，在管建築面積21.5百萬平方米(佔由世茂集團以及世茂集團的合營企業及聯營公司在該地區開發的物業在管建築面積約94.4%)位於一線、新一線及二線城市，而在管建築面積約4.2百萬平方米(佔由獨立第三方房地產開發商開發的物業在管建築面積約44.9%)位於二線及以上城市。截至同日，在管建築面積1.3百萬平方米(佔由世茂集團以及世茂集團的合營企業及聯營公司在該地區開發的物業在管建築面積約5.6%)位於三線及以下城市，而在管建築面積約5.1百萬平方米(佔由獨立第三方房地產開發商開發的物業在管建築面積約55.1%)位於三線及以下城市。因此，於二零一八年、二零一九年及截至二零二零年六月三十日止六個月，在長三角地區，由世茂集團以及世茂集團的合營企業及聯營公司所開發物業的物業管理費每月均值一般高於由獨立第三方房地產開發商所開發物業的物業管理費每月均值。
- **中西部地區：**截至二零二零年六月三十日，在管建築面積10.9百萬平方米(佔由世茂集團以及世茂集團的合營企業及聯營公司在該地區開發的物業在管建築面積約87.8%)位於一線、新一線及二線城市，而在

管建築面積約5.5百萬平方米(佔由獨立第三方房地產開發商開發的物業在管建築面積約52.5%)位於二線及以上城市。截至同日，在管建築面積1.5百萬平方米(佔由世茂集團以及世茂集團的合營企業及聯營公司在該地區開發的物業在管建築面積約12.2%)位於三線及以下城市，而在管建築面積約5.0百萬平方米(佔由獨立第三方房地產開發商開發的物業在管建築面積約47.5%)位於三線及以下城市。因此，於二零一九年及截至二零二零年六月三十日止六個月，在中西部地區，由世茂集團以及世茂集團的合營企業及聯營公司所開發物業的物業管理費每月均值一般高於由獨立第三方房地產開發商所開發物業的物業管理費每月均值。

- **華南地區：**截至二零二零年六月三十日，在管建築面積10.6百萬平方米(佔由世茂集團以及世茂集團的合營企業及聯營公司在該地區開發的物業在管建築面積約95.0%)位於一線、新一線及二線城市，而在管建築面積約6.7百萬平方米(佔由獨立第三方房地產開發商開發的物業在管建築面積約60.4%)位於二線及以上城市。截至同日，在管建築面積0.6百萬平方米(佔由世茂集團以及世茂集團的合營企業及聯營公司在該地區開發的物業在管建築面積約5.0%)位於三線及以下城市，而在管建築面積約4.4百萬平方米(佔由獨立第三方房地產開發商開發的物業在管建築面積約39.6%)位於三線及以下城市。因此，於二零一九年及截至二零二零年六月三十日止六個月，在華南地區，由世茂集團以及世茂集團的合營企業及聯營公司所開發物業的物業管理費每月均值一般高於由獨立第三方房地產開發商所開發物業的物業管理費每月均值。
- **環渤海經濟圈：**截至二零二零年六月三十日，在管建築面積6.3百萬平方米(佔由世茂集團在該地區開發的物業在管建築面積約90.1%)位於一線、新一線及二線城市，而在管建築面積約0.4百萬平方米(佔由獨立第三方房地產開發商開發的物業在管建築面積約24.8%)位於二線及以上城市。截至同日，在管建築面積0.7百萬平方米(佔由世茂集團在該地區開發的物業在管建築面積約9.9%)位於三線及以下城市，而在管建築面積約1.3百萬平方米(佔由獨立第三方房地產開發商開發的物業在管建築面積約75.2%)位於三線及以下城市。因此，於二零一九年及截至二零二零年六月三十日止六個月，在環渤海經濟圈，由世茂集團所開發物業的物業管理費每月均值一般高於由獨立第三方房地產開發商所開發物業的物業管理費每月均值。

於二零一七年，由獨立第三方房地產開發商於長三角地區及華南地區所開發物業的物業管理費每月均值略高於世茂集團所開發物業的物業管理費每月均值，原因為(i)截至二零一七年十二月三十一日，我們於長三角地區僅有兩個由獨

立第三方房地產開發商開發的在管項目，該等項目分別位於新一線及二線城市；及(ii)截至二零一七年十二月三十一日，我們於華南地區僅有一個由獨立第三方房地產開發商開發的在管項目，該項目為高端物業，收取相對較高的物業管理費。

服務範圍

我們主要提供以下類別的物業管理服務。

- **保安服務。**我們提供優質的保安服務，確保在管物業安全且井井有條。具體而言，我們派遣保安人員對物業進行例行巡邏、於公共區域設立監控、核查訪客身份及到訪車輛並處理突發事件。我們由內部員工及外聘分包商提供保安服務。
- **清潔、綠化及園藝服務。**我們通過附屬公司及第三方分包商為在管物業提供一般清潔、消殺防治、綠化及園藝服務。
- **公共區域設施維修保養服務。**我們一般負責保養(i)公共區域設施及建築結構，例如升降機、扶手電梯及中央空調設施；(ii)消防安全設施，例如滅火器及消防警報系統；(iii)保安設施，例如社區出入口、圍欄及監控設備；及(iv)公共設施，例如發電機、配電設備、水泵房、供水及排水系統。我們由內部員工及外聘分包商提供維修保養服務。

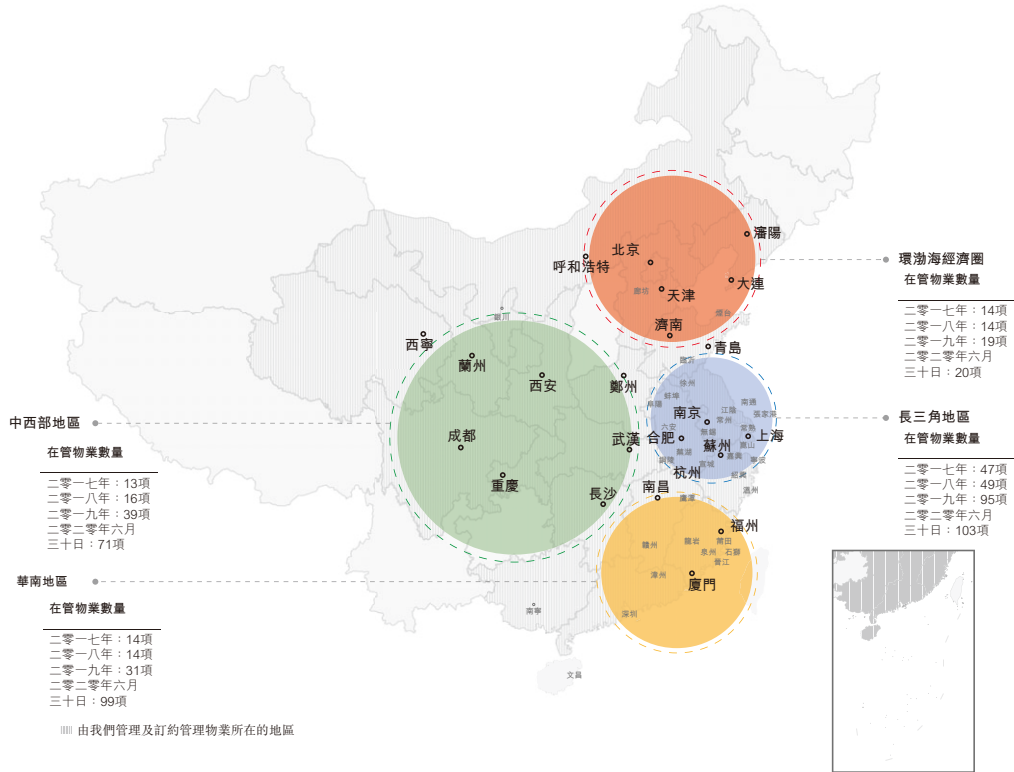
為節省提供服務的成本，我們或會選擇分包主要管理職責以外的服務，例如保安、清潔、綠化及園藝以及維修保養服務。截至二零二零年六月三十日，我們僱用5,801名現場人員及委聘814名分包商提供上述物業管理服務。

於往績記錄期間，我們亦作為分包商向其他物業管理公司提供清潔、綠化及園藝服務以及維修保養服務。我們相信，其他物業管理公司委聘我們提供清潔、綠化及園藝以及維修保養服務，主要由於我們借助與世茂集團(為有關服務的客戶之一)的關係所提供有關服務的服務質量及效率方面奠定的聲譽，以及其可以透過將該等服務外包予我們而節省成本。我們相信，我們的分包商角色有助我們開拓潛在商機，為相關物業提供全面的物業管理服務及增值服務。我們基於市況、本地競爭及提供該等服務而產生的估計成本為服務定價。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，自該等服務所得收入分別為人民幣3.4百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣40.1百萬元、人民幣14.7百萬元及人民幣25.1百萬元，分別佔同期總收入的0.3%、0.1%、1.6%、1.7%及1.6%。二零一八年至二零一九年的顯著增幅主要是由於我們認為我們在有關服務類型累積豐富經驗，並在服務質量及價格方面具備競爭優勢，故於二零一九年決定大幅擴張分包商清潔、綠化及園藝、維修保養服務的規模。

業務

我們的地理分布

經過多年努力，我們已將業務擴展至全國各地。截至二零二零年六月三十日，我們的合約總建築面積達125.5百萬平方米，覆蓋中國26個省份108個城市。具體而言，截至二零二零年六月三十日，我們管理293項物業，總在管建築面積為85.7百萬平方米。下列地圖闡述了截至二零二零年六月三十日由我們管理及訂約管理物業的位置以及截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日各地區的在管物業數量。



城市	在管建築面積	在管物業數量	城市	在管建築面積	在管物業數量	城市	在管建築面積	在管物業數量	城市	在管建築面積	在管物業數量
南京	3,960,917	9	武漢	5,157,519	6	福州	6,514,313	32	青島	1,532,565	1
阜陽	2,555,037	10	成都	3,710,424	20	泉州	4,978,778	9	呼和浩特	1,065,687	1
合肥	2,501,700	8	銀川	3,050,745	6	漳州	3,015,705	9	濟南	1,419,814	4
蘇州	2,448,588	6	長沙	2,578,836	9	廣州	1,876,523	17	天津	955,770	2
上海	2,438,424	13	重慶	1,536,401	4	江門	1,042,200	16	大連	882,212	2
崑山	2,244,745	3	南昌	1,173,455	6	廈門	1,002,342	6	北京	857,089	4
杭州	2,207,670	11	西安	827,486	2	晉江	797,728	3	瀋陽	718,676	2
寧波	1,892,856	7	蘭州	691,394	3	海口	532,695	4	廊坊	690,576	2
紹興	1,358,705	6	甘肅	587,017	2	惠州	452,574	2	煙台	338,886	1
常州	1,500,000	1	西寧	574,832	1	中山	443,546	2	臨沂	212,205	1
南通	1,599,527	7	資陽	534,530	2	文昌	408,047	1			
張家港	1,191,674	1	湘潭	511,463	2	龍岩	371,035	3	總計	8,673,480	20
蚌埠	975,820	4	鄭州	467,564	2	南寧	362,259	1			
淮安	924,467	2	三門峽	377,000	1	福清	182,388	1			
徐州	879,852	1	眉山	331,915	1	深圳	77,181	1			
宣城	505,140	2	鷹潭	256,049	1	寧德	50,270	1			
無錫	770,358	2	廣漢	254,585	2	莆田	46,346	1			
六安	688,090	2	昆明	205,016	1						
蕪湖	342,252	2				總計	22,153,933	99			
常熟	278,677	1	總計	22,826,232	71						
嘉興	233,283	1									
江陰	195,397	1									
溫州	154,751	1									
銅陵	140,959	1									
鎮江	77,467	1									
總計	32,066,358	103									

下表載列我們按地區劃分截至所示日期的在管總建築面積，以及按地區劃分於所示期間的物業管理服務收入的明細(以絕對金額及佔物業管理服務收入的百分比列示)。來自長三角地區的物業管理服務收入佔物業管理服務所得總收入百分比由截至二零一九年六月三十日止六個月的47.5%下降至截至二零二零年六月三十日止六個月的37.3%，主要由於我們擴展至中國更多地區的策略，以進一步多元化發展我們的物業組合，尤其是華南。

	截至十二月三十一日/截至該日止年度				截至六月三十日/截至該日止六個月										
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零二零年								
	在管 建築 面積 平方米	收入 人民幣	在管 建築 面積 平方米	收入 人民幣	在管 建築 面積 平方米	收入 人民幣	在管 建築 面積 平方米	收入 人民幣							
		%		%		%		%							
長三角地區.....	20,174	310,808	42.4	20,718	345,923	40.8	31,416	528,198	44.0	20,801	207,860	47.5	32,066	305,454	37.3
中西部地區.....	8,188	149,786	20.4	9,545	185,663	21.9	17,064	259,871	21.7	10,404	97,777	22.3	22,826	194,521	23.7
華南地區.....	8,303	163,301	22.2	8,643	180,175	21.2	11,391	222,353	18.5	9,666	44,414	10.1	22,154	190,780	23.3
環渤海經濟圈.....	5,953	109,879	15.0	6,046	136,822	16.1	8,297	188,976	15.8	6,597	88,081	20.1	8,673	128,952	15.7
總計.....	42,619	733,774	100.0	44,952	848,583	100.0	68,167	1,199,398	100.0	47,468	438,132	100.0	85,720	819,707	100.0

(千元，百分比除外)

(未經審核)

在管物業組合

我們主要提供物業管理服務予由世茂集團及由世茂集團的合營企業及聯營公司開發的物業。下表載列我們按開發商類型劃分截至所示日期的在管總建築面積及按開發商類型劃分於所示期間的物業管理服務收入的明細(以絕對金額及佔物業管理服務總收入的百分比列示)。

	截至十二月三十一日/截至該日止年度				截至六月三十日/截至該日止六個月						
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零二零年				
	在管 建築 面積 平方米	收入 人民幣	在管 建築 面積 平方米	收入 人民幣	在管 建築 面積 平方米	收入 人民幣	在管 建築 面積 平方米	收入 人民幣			
世茂集團 ⁽¹⁾	38,691	651,524	41,957	763,208	46,901	1,005,571	44,473	399,654	49,799	548,680	67.0
世茂集團的合營企業 及聯營公司 ⁽²⁾	2,461	69,842	2,631	79,484	3,863	73,579	2,631	33,743	2,631	43,688	5.3
獨立第三方房地產開發商 ⁽³⁾ ..	1,466	12,408	364	5,891	17,403	120,248	364	4,735	364	227,339	27.7
總計	42,619	733,774	44,952	848,583	68,167	1,199,398	47,468	438,132	85,720	819,707	100.0

(以千計，百分比除外)
(未經審核)

附註：

- (1) 指由世茂集團獨立開發的物業或由世茂集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業(世茂集團於該等物業持有控制性權益)。
- (2) 指由世茂集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業(世茂集團於該等物業並無持有控制性權益)。
- (3) 指該等物業中由獨立第三方房地產開發商獨立開發的物業。由世茂集團開發的物業所得物業管理服務收入佔物業管理服務所得總收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的91.2%大幅下降至截至二零二零年六月三十日止六個月的67.0%，主要由於連串收購管理由獨立第三方房地產開發商所開發物業的物業管理公司，包括海亮物業管理、福晟生活服務及廣州粵泰。

業 務

下表載列截至二零二零年六月三十日按城市能級劃分的在管物業數量及在管總建築面積明細。

城市能級	在管物業數量	在管建築面積 (平方米)
一線.....	35	5,249,217
新一線.....	85	31,753,727
二線.....	104	28,965,960
三線.....	55	15,679,950
三線以下.....	14	4,071,149
總計.....	293	85,720,003

根據中指院的資料，採用上文披露的中國城市能級制分類符合市場慣例。

於二零一九年，我們收購海亮物業管理的全部股權以及泉州三遠的51%股權。該等收購使我們的在管建築面積、合約建築面積及物業管理服務收入於二零一八年至二零一九年大幅增加。具體而言，截至二零一九年十二月三十一日，海亮物業管理及泉州三遠分別新增14.8百萬平方米及1.3百萬平方米的在管建築面積以及分別新增16.7百萬平方米及1.5百萬平方米的合約建築面積。於二零一九年，海亮物業管理及泉州三遠亦分別貢獻人民幣105.5百萬元及人民幣10.9百萬元的物業管理服務收入。我們收購泉州三遠及海亮物業管理以擴大物業管理服務規模，而我們認為在因進行收購而開始管理的新物業提供的社區增值服務及非業主增值服務會因上述收購而獲得增長機會。此外，與逐步設立業務的方式相比，該等收購令我們在進軍新城市及擴大全國據點方面更具效益。於二零一九年四月及二零二零年四月，世茂集團控股分別完成向香河萬通房地產開發有限公司(或稱萬通房地產)收購70%及30%股權。香河萬通為萬通房地產的全資附屬公司，並於二零二零年四月自世茂集團控股轉讓予我們，作為重組的一部分。香河萬通截至二零二零年六月三十日為我們的組合分別增添在管建築面積0.2百萬平方米及合約建築面積0.4百萬平方米，亦於截至二零二零年六月三十日止六個月為我們的物業管理服務收入貢獻人民幣2.3百萬元。

下表分別載列海亮物業管理於所示期間的收入、毛利、毛利率、淨利潤及淨利潤率明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一七年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)	二零二零年 (經審核)
	(人民幣千元，百分比除外)			
收入.....	268,987	285,036	382,934	194,529
毛利.....	15,065	23,632	105,115	51,247
毛利率.....	5.6%	8.3%	27.4%	26.3%
淨利潤.....	8,748	19,216	44,385	24,256
淨利潤率.....	3.3%	6.7%	11.6%	12.5%

業 務

於二零一八年至二零一九年，海亮物業管理的收入及毛利分別上升34.3%及345.0%，主要由於來自停車位銷售相關服務的收入及毛利大幅增加，以及於收購後整合海亮物業管理到本集團業務，從而實施成本效益措施。

下表分別載列海亮物業管理截至所示日期的資產總值、流動資產總值、負債總額、流動負債總額及資產淨值明細：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年			二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
	(人民幣千元)			
資產總值.....	238,354	303,628	390,600	358,298
流動資產總值.....	231,007	294,521	297,434	275,747
負債總額.....	188,990	237,012	247,927	191,369
流動負債總額.....	188,990	237,012	225,921	170,775
資產淨值.....	49,364	66,615	142,673	166,930

下表載列截至所示日期，海亮物業管理的在管物業數量及建築面積以及海亮物業管理訂約管理的物業數量及相應合約建築面積。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年			二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
在管物業數量 ⁽¹⁾	42	48	56	54
我們訂約管理的物業數量 ⁽²⁾ ...	44	56	66	64
在管建築面積(千平方米).....	12,106	13,408	14,817	14,284
合約建築面積(千平方米).....	12,544	14,956	16,743	16,084

附註：

- (1) 指交付予海亮物業管理作物業管理用途的物業。
- (2) 指海亮物業管理已訂立相關經營物業管理服務協議的所有物業，除在管物業外，可能包括尚未交付予海亮物業管理作物業管理用途的物業。

於二零二零年一月，我們收購廣州粵泰的全部股權，該公司為位於廣東省廣州市的物業管理公司，截至最後可行日期的在管建築面積為3.8百萬平方米。於二零二零年三月，我們收購福晟生活服務的51%股權，該公司為位於福建省福州市的物業管理公司，截至最後可行日期的在管建築面積為10.7百萬平方米。除增加物業數量及在管建築面積以及增強規模經濟外，我們亦收購福晟生活服務，藉此在福建省(其所管理大多數物業的所在地)建立龐大市場據點。我們擬評估未來其他收購及投資機會，並計劃通過收購適當目標及對此作戰略性投資，進一步增加在管建築面積、合約建築面積及物業管理服務收入。

我們主要管理住宅物業，亦管理其他類型的物業，例如政府及公共設施、康養中心和醫院以及候機室貴賓廳等。下表載列我們按物業類型劃分截至所示日期的在管總建築面積及按物業類型劃分於所示期間的物業管理服務收入的明細(以絕對金額及佔物業管理服務收入的百分比列示)。

	截至十二月三十一日/截至該日止年度				截至六月三十日/截至該日止六個月										
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零二零年								
	在管 建築 面積	收入	在管 建築 面積	收入	在管 建築 面積	收入	在管 建築 面積	收入							
平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%							
住宅物業.....	41,085	703,761	95.9	42,946	811,057	95.6	65,332	1,075,374	89.7	44,702	385,216	87.9	81,677	730,966	89.2
非住宅物業.....	1,534	30,013	4.1	2,006	37,526	4.4	2,835	124,024	10.3	2,765	52,916	12.1	4,043	88,741	10.8
總計.....	<u>42,619</u>	<u>733,774</u>	<u>100.0</u>	<u>44,952</u>	<u>848,583</u>	<u>100.0</u>	<u>68,167</u>	<u>1,199,398</u>	<u>100.0</u>	<u>47,468</u>	<u>438,132</u>	<u>100.0</u>	<u>85,720</u>	<u>819,707</u>	<u>100.0</u>

(未經審核)

(以千計，百分比除外)

物業管理費

我們擔任物業管理服務主要供應商時，主要按包幹制收取物業管理費，並將於服務期間已收或應收房地產開發商、業主及住戶的全部款項確認為收入及於服務期間的所有相關成本確認為銷售成本。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，我們按包幹制自收取物業管理服務費的收入分別佔物業管理服務收入約99.6%、99.7%、99.8%、99.7%及99.8%。包幹制亦是中國物業管理行業的主要收入模式。

下表載列我們截至所示日期的在管總建築面積及按收入模式劃分於所示期間的物業管理服務收入的明細(以絕對金額及佔物業管理服務收入的百分比列示)。

	截至十二月三十一日/截至該日止年度				截至六月三十日/截至該日止六個月										
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零二零年								
	在管 建築 面積 平方米	收入 人民幣	在管 建築 面積 平方米	收入 人民幣	在管 建築 面積 平方米	收入 人民幣	在管 建築 面積 平方米	收入 人民幣							
包幹制.....	41,305	730,654	99.6	43,733	846,220	99.7	66,948	1,196,559	99.8	46,428	436,813	99.7	84,649	818,388	99.8
酬金制.....	1,314	3,120	0.4	1,219	2,363	0.3	1,219	2,839	0.2	1,040	1,319	0.3	1,071	1,319	0.2
總計.....	42,619	733,774	100.0	44,952	848,583	100.0	68,167	1,199,398	100.0	47,468	438,132	100.0	85,720	819,707	100.0

(未經審核)

(以千計，百分比除外)

我們於確定按包幹制或酬金制收取物業管理費時，會考慮多項因素，包括當地法規、房地產開發商或業委會的要求、當地市況及個別物業的性質及要求，視具體情況而定。我們評估潛在客戶並判定主要因素，例如管理物業的估計成本、過往收繳率、預測盈利能力及物業的先前管理費率基準。

包幹制

根據包幹制，我們按每平方米在管建築面積定期收取預定的物業管理費，該等費用為我們及我們的外包商提供所有物業管理服務的全包費用。我們有權保留向房地產開發商、業主及住戶收取的全額物業管理費。我們亦承擔物業管理服務成本，有關成本確認為我們的銷售成本。倘於物業管理服務協議期間收取的物業管理費不足以支付所產生的所有成本，我們不得要求房地產開發商、業主或住戶向我們支付差額。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，根據未經審核管理賬目，我們分別就14項、19項、28項、11項及22項在管物業分別產生虧損人民幣19.6百萬元、人民幣36.0百萬元、人民幣33.2百萬元、人民幣6.4百萬元及人民幣16.7百萬元。該等虧損主要由於(i)我們管理已久的若干物業多年來並無調整定價；及(ii)我們為若干高端物業及位於偏遠地區的物業指派額外人手確保服務質量。二零一九年產生虧損的物業數量增加，亦由於我們收購海亮物業管理出現由獨立第三方開發商開發的物業所致。就該等物業而言，我們計劃進一步提升服務質量及加強與業主溝通，從而獲得彼等批准提高物業管理費。我們亦計劃增加社區增值服務的類型及數量，有關服務通常較物業管理服務產生較高毛利率。為節省成本及提高營運效率，我們計劃採納更多技術解決方案及系統，以更具成本效益的方式管理物業，例如自動監控系統及智能設備管理以節省員工成本及公用事業成本，以及安裝LED燈以減少公用事業費。隨著我們提升在管物業的集中度，我們計劃加倍善用規模經濟優勢，更妥善管理盈利。我們打算集中管理虧損物業與我們管理的其他鄰近物業的人力資源分配。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，來自該等虧損物業的物業管理服務收入分別約為人民幣77.5百萬元、人民幣145.4百萬元、人民幣133.4百萬元、人民幣38.5百萬元及人民幣64.1百萬元，分別佔相同期間物業管理服務收入的7.4%、10.9%、5.5%、4.6%及7.8%。見「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們於往績記錄期間就若干按包幹制進行的物業管理服務協議產生虧損」。為維持在管物業的盈利，我

們已採取多項節省成本措施。有關詳情見「一管理數字化、服務專業化、流程標準化及運營自動化」。

酬金制

於往績記錄期間，我們的少量收入源自按酬金制訂立的物業管理服務協議。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，源自按酬金制收取的物業管理服務收入分別佔物業管理服務收入的0.4%、0.3%、0.2%及0.2%。我們將預定物業管理酬金費用（通常為物業管理費的8%至10%）確認為收入，餘下作為營運資金，支付物業所產生的物業管理成本及開支。我們實質上擔任代理，協助委聘、組織及協調各項物業管理服務。

各物業管理處通常使用我們的財務部門進行物業管理服務相關款項的收支。倘物業的營運資金結餘不足以支付所產生成本及開支，則有關差額確認為須予減值的應收貿易賬款。見「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們可能無法收回代表按酬金制進行的在管物業業主及住戶作出的所有付款。」倘支付所有物業管理成本及開支後的期末結餘為正數，則該結餘轉入下個年度。除預定酬金外，我們不得動用該結餘，亦通常不會確認屬酬金制的任何銷售成本。

物業管理服務協議

於往績記錄期間，我們一般透過參與投標獲得前期物業管理服務協議，於投標過程中，房地產開發商評估多名物業管理公司並從中進行甄選。投標邀請通常由開發中物業的房地產開發商於開售前發出，或由有意替換現有物業管理服務供應商的物業業委會發出。以下流程圖闡述了一般投標程序的各個階段。



業 務

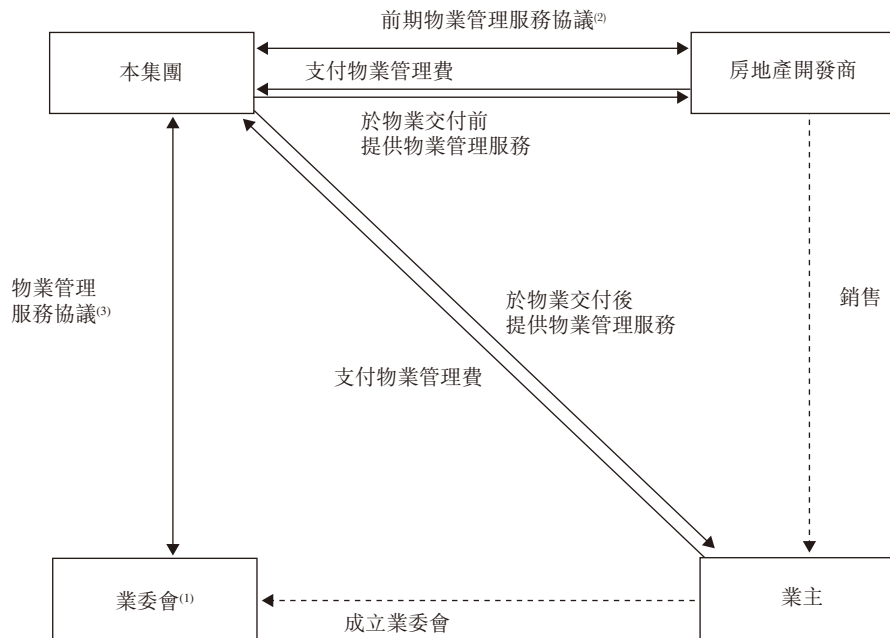
我們為由世茂集團及由世茂集團的合營企業及聯營公司開發的大部分住宅物業提供物業管理服務，亦為獨立第三方房地產開發商獨立開發的物業提供物業管理服務。我們通過受中國適用法律及法規監管的標準公開招標程序獲得大部分物業管理服務協議，包括有關由世茂集團及其合營企業及聯營公司所開發物業的物業管理服務協議。我們於競投新項目時採用以下策略：(i) 我們收集基本資料，如物業規模、類型、目標客戶類型、目標物業售價及施工藍圖等；(ii) 我們獲取有關物業管理定價、公用事業費收款、電梯費及其他潛在費用的當地法規資料；(iii) 我們調查周邊物業的收費情況，並分析其交付時間、物業規模、類型及物業管理費；及(iv) 我們編製建議定價方案，並將其提交運營管理中心以供審批。於往績記錄期間，我們就由世茂集團及世茂集團的合營企業及聯營公司開發的物業的中標率為100.0%。截至二零二零年六月三十日止六個月，我們加大力度以取得獨立第三方房地產開發商獨立開發物業的物業管理服務協議，而就獨立第三方房地產開發商獨立開發的物業進行投標的中標率為42.3%。於二零二零年六月三十日後直至最後可行日期，我們向獨立第三方房地產開發商共提交32項投標，並從中成功取得14項物業管理服務協議，使我們物業組合的合約建築面積增加1.8百萬平方米，而獨立第三方房地產開發商獨立開發的物業的成功率達43.8%。就董事所深知及根據我們的記錄，與該32項投標有關的物業總建築面積約為5.0百萬平方米。

於二零一七年至二零一九年，我們未經應當進行的招投標程序而獲選為兩項在管建築面積合共約為0.6百萬平方米的物業提供管理服務，是由於中國法律顧問確認，我們根據相關中國法律法規並非組織有關招投標程序的責任方，且我們已通過定期公平業務磋商取得相關物業管理服務協議。在該等兩項物業中，一項由世茂集團開發，而另一項由獨立第三方房地產開發商開發。於二零一七年，我們自該兩項物業並無產生任何收入。根據未經審核管理賬目，於二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，管理該兩項物業所得收入分別為人民幣0.5百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣5.6百萬元，分別佔二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月的總收入約0.04%、0.2%及0.4%。截至二零二零年六月三十日止六個月，我們未經應當進行的招投標程序而通過收購廣州粵泰、福晟生活服務及成都信誼獲取額外13項物業的物業管理服務協議，該等物業的在管總建築面積為1.9百萬平方米。在我們收購廣州粵泰、福晟生活服務及成都信誼前，該13項物業未經應當進行的招投標程序。於二零一七年至二零一九年，該13項物業由我們於二零二零年一月、二零二零年三月及二零二零年六月收購的廣州粵泰、福晟生活服務及成都信誼管理，因此並無對收入造成影響。截至二零二零年六月三十日止六個月，來自管理該13項物業的

收入為人民幣9.7百萬元，佔截至二零二零年六月三十日止六個月總收入的0.6%。就我們所深知，導致該13項物業未經應當進行的招投標程序的情況包括福晟生活服務、廣州粵泰及成都信誼的負責人員缺乏對相關要求的理解，並且未有遵循適當的程序。收購福晟生活服務、廣州粵泰及成都信誼後，我們已開始並將繼續執行內部政策，以確保取得新物業管理協議時完全遵守規定的招投標法規。自二零二零年六月三十日起及直至最後可行日期，我們未經應當進行的招投標程序而獲選為額外四項在管建築面積合共為0.7百萬平方米的物業提供物業管理服務。該四項物業之中，三項為因收購北京冠城，而一項為自世茂集團獲取的項目。就該19項物業而言，我們已訂立前期物業管理服務協議，該等協議將於業委會成立後、簽訂新協議後或於二零一三年十二月至二零二三年七月的指定日期屆滿。在該等物業中，兩項物業已成立業委會，其中概無物業管理服務協議因缺乏招投標程序而由業委會終止。誠如中國法律顧問所告知，根據《物業管理條例》(2018年修正)，房地產開發商聘用物業管理服務供應商前一般必須進行投招標程序，惟在不適用於該19項物業的少數情況下則作別論。有關進一步詳情，請參閱「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－選聘物業服務企業」。董事確認，該等協議缺乏招投標程序主要歸因於相關房地產開發商。據中國法律顧問告知，我們目前並無因未經進行招投標程序而就該等協議被處以任何行政處罰，且根據相關中國法律及法規，我們並非有關招投標程序的責任方。誠如中國法律顧問所告知，該等物業管理服務協議可能被行政機關或地方司法機關決定為無效，而相關房地產開發商可能須遵守《物業管理條例》進行投招標程序，以就其開發物業甄選物業管理服務供應商。然而，誠如中國法律顧問所告知，考慮到我們已實際根據該等物業管理服務協議而提供物業管理服務，即使我們已獲甄選提供管理服務而並無進行所需投招標程序，故中國法院對我們就該等協議的物業管理費用的索償給予勝訴。截至最後可行日期，我們並不知悉就相關房地產開發商處以任何潛在行政處罰的通知或主管機關就該等物業管理服務協議對房地產開發商進行新投招標程序的任何規定。董事相信，在缺乏主管機關發出上述通知的情況下，物業管理服務協議遭相關房地產開發商終止的可能性偏低。董事亦確認，根據中國法律顧問提供的意見，以及有關物業的管理服務收入百分比，缺乏招投標程序目前及日後均不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成任何重大或不利影響。請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們可能未經應當進行的招投標程序而訂立部分物業管理協議。」

業 務

下圖說明我們與物業管理協議各合約方的關係。



附註：

- (1) 根據中國法律，業委會獲授權代表業主行事。
- (2) 前期物業管理服務協議是我們在物業交付予業主前與房地產開發商訂立的一種物業管理服務協議，根據相關中國法律與法規對所有未來的業主具有法律約束力。倘未有成立業委會，而房地產開發商嚴重違反協議，我們可根據相關前期物業管理服務協議或中國法律終止與房地產開發商的前期物業管理服務協議。
- (3) 根據相關中國法律與法規，業委會與我們之間訂立的物業管理服務協議對所有業主具有法律約束力。

我們收到招標邀請並向相關地方當局報備該等邀請後，開始資格預審流程並準備投標材料。其後，我們的投標材料將由房地產開發商或業委會進行評標，其將通知我們是否中標。倘中標，我們將就有關物業訂立物業管理協議，並於根據物業管理協議開始提供物業管理服務後開始產生收入。

與房地產開發商所訂協議的主要條款

我們與房地產開發商簽訂的物業管理服務協議通常包括以下主要條款。

- **服務範圍。**與房地產開發商訂立的一般協議載有服務範圍，通常包括設計物業管理政策及協議、設施管理、保安、清潔、綠化及園藝、維持

公共區域交通秩序及道路狀況以及家居管理。我們亦偶爾提供家居維修保養、家務及物業驗收服務。

- **績效標準。**協議載列主要服務的具體標準及頻率以及每次服務的人員配置規定。
- **物業管理費。**協議載列物業管理費的金額及涵蓋的建築面積，以及有關費用按包幹制或酬金制支付。房地產開發商負責支付未售物業單位的物業管理費，該等費用通常在簽立物業管理服務協議及交付有關單位予物業買家後開始累算。我們亦就逾期物業管理費收取滯納金，一般為逾期金額的某一百分比。對於備有停車位的物業，我們亦載列各期間每個停車位的費率。
- **支付條款。**物業管理費通常每月、每季、每半年或每年提前支付。
- **房地產開發商的權利及責任。**房地產開發商有權(i)根據協議所載的標準監督我們的服務；及(ii)審核及通過物業管理服務計劃及管理政策。房地產開發商一般負責(i)為我們提供必要的辦公空間以進行服務；(ii)配合我們的工作；(iii)告知業主及住戶繳付物業管理費及遵守物業管理政策的責任；(iv)處理若干維修保養工作；及(v)提供必要的記錄、藍圖以及其他文件及材料。
- **我們的權利及責任。**我們有權根據協議所載相關規定收取物業管理費。我們負責(i)提供協議所載服務；(ii)配合房地產開發商的監督；(iii)監督物業的使用；(iv)公開披露物業管理費的收支；及(v)提供必要的相關記錄及材料。
- **服務期限。**協議通常在業委會成立後到期，須簽訂新的物業管理協議，以取代現有的與房地產開發商簽訂的協議。對於業委會成立前到期的固定期限協議，房地產開發商負責與我們重續協議或挑選新的物業管理公司。
- **解決糾紛。**合約方通常須首先通過磋商解決任何合同糾紛，如未能解決，有關糾紛將通過法院訴訟程序解決。

自房地產開發商接收所交付物業後，業主可成立並營運業委會。然而，不論已成立業委會與否，經有物業管理區域內專有部分佔總建築面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意，物業的業主大會可解聘物業管理公司。就我們已與房地產開發商訂立沒有固定期限的物業管理服務協議的物業而言，業主及住戶須向我們支付物業管理費，直至業委會與業主大會所選物業管理公司簽訂新的物業管理服務協議且新協議生效為止。

截至二零二零年六月三十日，我們的51項在管住宅物業已成立業委會，佔我們在管住宅物業總數約19.8%。業委會獨立於我們。為獲得及重續物業管理服務協議，我們致力以具競爭力的價格提供優質服務。

與業主訂立協議的主要條款

我們與業委會及業主簽訂的物業管理協議通常包括以下主要條款。

- **服務範圍。**協議載列我們的服務範圍，通常包括公共區域及設施的物業管理服務，例如安全、清潔、綠化及園藝、管理公共區域的交通及泊車、維修保養公共設施、管理停車位、舉辦社區活動及保存記錄。我們可能會把若干服務外包予合資格分包商。
- **績效標準。**協議載列主要服務的具體標準、人員配置規定及頻率。
- **物業管理費。**協議列明物業管理費的金額、基準(包幹或酬金)及計算方式。各期間的物業管理費視乎業主及住戶佔用的建築面積以及物業類型而定。協議亦載有上述服務範圍以外額外服務的價目表，例如私人停車位管理服務，業主可按需要選擇服務。我們或會向未能按時支付物業管理費的業主或住戶徵收附加費。
- **物業管理費通常每月、每季、每半年或每年提前支付。**
- **業委會的權利及責任。**根據中國相關法律及法規，業委會由業主選出，並代表其於物業管理相關事宜中的權益。業委會的決定對全體業主均有約束力。據中國法律顧問告知，即使業主本身並非業委會與物業管

理公司所訂協議的合約方，但該等協議對業委會所代表的業主有效及具有法律約束力。因此，我們可就應計及未付的物業管理費向業主提出法律申索。業委會有權(i)與我們重續協議或因故而終止聘用我們；(ii)監督公共基金的使用以及公共區域及公共設施的管理；及(iii)審閱我們的年度預算及物業管理計劃。在業主的監督下，業委會負責(i)確保及時繳付物業管理費及專項維修基金供款；(ii)配合我們的物業管理服務；(iii)保存必要記錄；及(iv)為我們提供辦公空間以進行工作。

- *我們的權利及責任*。我們有權按時收取協議規定的物業管理費。隨後，我們負責根據相關服務標準提供協議規定的服務，亦負責保存記錄、管理住戶使用物業的情況及公佈重要資料，例如費用收支。
- *期限及終止*。協議一般自簽訂日期起計為期三至五年。倘業委會決定不重續協議，一般須負責發出兩至三個月通知。我們可能負責將物業管理工作轉交繼任人。業委會與我們均有權於協議期限屆滿前就協議所列原因終止協議。該等原因通常包括我們未能根據協議所載的服務標準提供令人滿意的服務，或業委會未能配合我們的工作而導致我們蒙受經濟損失。
- *解決糾紛*。合約方須首先通過磋商解決任何合同糾紛，如未能解決，有關糾紛將通過法院訴訟程序解決。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，按服務協議數量計，我們與新成立業委會重續物業管理服務協議的成功率分別為100.0%、84.6%、95.1%及94.3%。考慮到我們已建立的聲譽及服務能力，我們相信日後重續本集團與新成立業委會的現有服務協議屬可行。我們相信，我們的服務質量令業主相信我們能提供優質物業管理服務。於評標時，業委會通常考慮(其中包括)物業管理公司在客戶滿意度方面的往績記錄、在管物業的狀況、業務規模及聲譽以及滿足業主不斷改變的需求的能力等因素。

非住宅物業的物業管理服務協議的主要條款

我們就管理非住宅物業與業主及房地產開發商等客戶訂立物業管理服務協議。有關非住宅物業的物業管理服務協議一般包括服務範圍、績效標準、物業管理費、合約方各自的權利及責任、服務條款及解決糾紛等主要條款。

就付款條款而言，截至二零二零年六月三十日，每月、每季、每半年或每年收款的在管物業數量分別為100項、41項、45項及九項。此外，四項物業的物業管理服務協議並無規定具體的付款條款。

我們的定價政策

我們通常根據多項因素對服務進行定價，包括(i)物業類型及地點；(ii)我們的服務範圍及質量；(iii)我們的預計成本及開支；(iv)我們的目標利潤率；(v)業主及住戶概況；(vi)當地政府的物業管理費指導價格(如適用)；及(vii)可比物業的定價。根據物業管理服務協議，我們可以在與業主及住戶協商後重續協議時上調物業管理費。

國務院相關物價管理部門和建設管理部門共同負責監督物業管理費及頒布相關指引。請參閱「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業管理企業的收費」。

下表載列於所示期間按開發商類別劃分在管住宅物業的每平方米物業管理費每月均值。

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零二零年 六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	止六個月
	(每平方米人民幣元)			
世茂集團 ⁽¹⁾	2.3	2.4	2.4	2.4
世茂集團的合營企業及聯營公司 ⁽²⁾	2.4	2.5	2.5	2.6
獨立第三方房地產開發商 ⁽³⁾	2.5	1.8	1.5	1.6
整體物業管理費均值	2.3	2.4	2.1	2.1

附註：

- (1) 指由世茂集團獨立開發的物業或由世茂集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業(世茂集團於該等物業持有控制性權益)。
- (2) 指由世茂集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業(世茂集團於該等物業並無持有控制性權益)。
- (3) 指由獨立第三方房地產開發商獨立開發的物業。

業 務

於二零一九年，獨立第三方房地產開發商獨立開發住宅物業的每平方米物業管理費每月均值減少，主要由於我們收購海亮物業管理所致。我們收購海亮物業管理，將業務擴展至更多城市及市場，並減低我們對世茂集團的依賴。海亮物業管理主要管理位於三線及以下城市的物業，該物業管理費水平一般低於我們在收購前所管理的大多數位於新一線及二線城市的物業。於二零一八年及二零一九年，我們來自獨立第三方房地產開發商所開發物業的物業管理費均值低於來自世茂集團或世茂集團的合營企業及聯營公司所開發物業的物業管理費均值，主要由於世茂集團通常於中國經濟較發達地區開發物業，該等地區的物業管理費均值較高；而我們收購的公司(尤其是海亮物業管理)通常於三線及以下城市營運，該等地區的物業管理費均值通常較低。截至二零二零年六月三十日止六個月，獨立第三方房地產開發商所開發住宅物業的每平方米物業管理費每月均值增加，主要由於我們收購福晟生活服務而其物業管理費均值一般較高所致。

住宅物業的每平方米物業管理費每月均值亦取決於適用服務標準，包括「優享」標準、「智享」標準及「尊享」標準，即根據不同物業的種類、定位及規模而創建的差異化服務標準。屬優享、智享及尊享標準的在管物業收取的每平方米物業管理費每月均值分別約為人民幣2.0元、人民幣3.5元及人民幣8.0元。根據每項標準提供的服務於以下方面有所不同：(i)各項物業的物業管理員工(如管理員、保安及清潔員工)的數量、質量及經驗；(ii)基本物業管理服務(如清潔、綠化及園藝)的次數；(iii)是否能夠提供定制服務；及(iv)與客戶進行互動及後續跟進的頻率。

下表載列於所示期間按物業類型劃分的每平方米物業管理費每月均值。

	截至十二月三十一日止年度			截至
				二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日 止六個月
	(每平方米人民幣元)			
住宅物業.....	2.3	2.4	2.1	2.1
非住宅物業.....	3.3	4.3	8.7	9.5

非住宅物業的每平方米物業管理費每月均值由二零一八年的人民幣4.3元增加至二零一九年的人民幣8.7元，主要由於我們於二零一九年透過增加對員工及培訓以及設施保養所投放的資源，提升非住宅物業的服務質量，因此調整費率。於二零一九年，我們取得物業管理費相對較高的若干非住宅物業的物業管理協議，亦令二零一八年至二零一九年的整體物業管理費有所增加。截至二零二零年六

業 務

月三十日止六個月，非住宅物業的每平方米物業管理費每月均值增加至人民幣9.5元，主要由於(i)最近已交付的非住宅項目位於廣州，故物業管理費相對較高；及(ii)因收購福晟生活服務令物業管理費水平相對較高，致令非住宅物業歸入我們管理。

下表載列於所示期間按城市能級劃分的每平方米物業管理費每月均值。

	截至十二月三十一日止年度			截至
	(每平方米人民幣元)			二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日 止六個月
一線	4.3	4.3	6.2	5.2
新一線	2.2	2.3	2.3	2.4
二線	2.3	2.4	2.1	2.3
三線及以下	1.9	2.0	1.6	1.6

我們主要根據當地競爭、市場條件及提供物業管理服務的估計成本設置不同物業類型的物業管理費。

下表載列於所示期間按城市能級劃分住宅物業的每平方米物業管理費每月均值。

	截至十二月三十一日止年度			截至
	(每平方米人民幣元)			二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日 止六個月
一線	4.4	4.3	3.9	3.2
新一線	2.2	2.2	2.3	2.3
二線	2.2	2.4	2.1	2.2
三線及以下	1.9	2.0	1.6	1.6

一線城市住宅物業的每平方米物業管理費每月均值於二零一九年有所下降，主要由於增加一項由獨立第三方房地產開發商開發的一線城市在管住宅物業以及我們收購泉州三遠，其於深圳擁有一項在管住宅物業。該兩項物業的每平方米物業管理費每月均值較我們一線城市的其他住宅物業為低，且佔我們二零一九年一線城市在管住宅物業總數的18.2%。每平方米物業管理費每月均值於二零一九年至截至二零二零年六月三十日止六個月因我們收購廣州粵泰而進一步下降，

業 務

廣州粵泰於廣州擁有14項物業(佔我們截至二零二零年六月三十日止六個月一線城市在管住宅物業總數的53.8%)，且每平方米物業管理費每月均值較我們一線城市的其他在管住宅物業為低。

下表載列於所示期間按城市能級劃分中國物業服務百強企業就住宅物業收取的每平方米物業管理費範圍，有關物業與我們所管理者相若。

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	(每平方米人民幣元)			六月三十日
一線.....	0.5 – 7.5	0.5 – 7.5	0.5 – 7.5	止六個月 ⁽¹⁾
新一線.....	0.5 – 6.0	0.5 – 6.0	0.5 – 6.0	–
二線.....	0.5 – 5.0	0.5 – 5.0	0.5 – 5.0	–
三線及以下 ⁽²⁾	0.3 – 3.5	0.3 – 3.5	0.3 – 3.5	–

附註：

- (1) 由於中指院僅對中國物業服務百強企業進行價格水平等各方面的全年分析，因此截至本招股章程日期，未能提供截至二零二零年六月三十日止六個月的數據。
- (2) 就比較目的而言，僅涵蓋我們截至二零一九年十二月三十一日擁有在管物業的三線或以下城市。

中指院認為，我們上述城市的住宅物業收取的物業管理費屬於類似項目的行業範圍內。

為說明我們相較同行的物業管理服務定價水平，我們採用中指院的公式計算住宅物業的每平方米物業管理費每月均值，並於下表載列所示期間相較行業均值按地區劃分的住宅物業物業管理費每月均值。

	截至十二月三十一日止年度						截至二零二零年	
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		六月三十日止六個月	
	本集團 ⁽¹⁾	行業均值 ⁽²⁾	本集團 ⁽¹⁾	行業均值 ⁽²⁾	本集團 ⁽¹⁾	行業均值 ⁽²⁾	本集團 ⁽¹⁾	行業均值 ⁽²⁾
長三角地區 ⁽³⁾	2.1	2.2	2.1	2.3	2.0	2.3	2.0	–
中西部地區 ⁽³⁾	2.6	2.0	2.6	2.0	2.4	1.9	2.2	–
華南地區 ⁽³⁾	2.5	2.1	2.7	2.1	2.4	2.0	2.3	–
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	2.6	2.1	2.7	2.2	2.8	2.2	2.7	–

附註：

- (1) 採用中指院的公式，其中每平方米物業管理費每月均值按(i)各在管物業可收取的每月物業管理費乘以各有關物業截至有關日期的在管建築面積之和，除以(ii)截至有關日期所有在管物業的在管總建築面積計算。

業 務

- (2) 行業均值採用相關年度中國物業服務百強企業所在相關地區的物業的相關資料計算。由於中國物業管理行業分散，於二零一九年業內營運中的物業管理公司約為130,000家，而上表所載各地區的行業均值是基於中國物業服務百強企業所在相關地區的物業的相關資料，僅佔物業管理公司一小部分。因此，行業均值僅作說明用途，未必能準確反映有關地區的整體物業管理服務費每月均值。
- (3) 各地區所覆蓋的省份是基於本招股章程「釋義」一節所載各地區的定義。於計算各地區物業管理費每月行業均值時，中指院僅計及有關釋義所界定的省份。

物業管理費主要取決於我們在管物業所在的城市能級。物業的樓齡、質量、位置及其他特性對同一城市的物業的物業管理費產生影響。一般而言，相同城市內(i)位於市中心且具備方便公共交通配套；(ii)在設計及施工質量方面較高檔次；及(iii)較近期交付的物業收取的物業管理服務費較高。就城市能級及上述物業的若干特性而言，我們擁有優質在管住宅物業組合。就城市能級而言，我們主要專注於位於一線、新一線及二線城市的物業。具體而言，截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，我們位於一線、新一線及二線城市的住宅物業的在管建築面積所佔百分比，高於中西部地區、華南地區及環渤海經濟圈各自的行業均值。我們亦通過增加我們在各地區在管物業的集中度以深入該等地區，我們認為此舉已提升我們於市場競爭的競爭地位及品牌形象，並為我們的定價作出貢獻。因此，於二零一七年、二零一八年及二零一九年住宅物業的物業管理費每月均值一般高於二零一七年至二零一九年該三個地區的行業均值。我們於長三角地區的住宅物業的物業管理費每月均值略低於行業平均水平，主要由於我們在該區有大量物業於多年前交付，而就有關物業收取的物業管理費相對較低。截至二零一九年十二月三十一日，我們在長三角地區由世茂集團或世茂集團的合營企業或聯營公司開發的45項在管住宅物業中，32項於二零一六年或之前交付。此外，我們於長三角地區管理的大部分住宅物業位於二線及以下城市，而該等城市的物業管理費水平相比一線及新一線城市一般較低。此外，於二零一九年收購海亮物業管理後，提升我們於長三角地區內二線及以下城市的住宅物業在管建築面積百分比，相比行業均值，進一步降低我們於二零一九年的物業管理費每月均值。因此，我們於長三角地區的住宅物業物業管理費每月均值與有關行業均值相比相對較低。

中指院認為，我們就上述地區住宅物業收取的物業管理費基本上與行業均值一致。

支付及信貸條款

物業管理費通常根據協議條文每月、每兩個月、每季、每半年或每年預收。就按包幹制收取的物業管理費而言，業主及住戶向我們支付固定金額，而我們於支付必要的經營成本及開支後保留盈餘及承擔虧損。就按酬金制收取的物業管理費而言，年底的任何營運資金盈餘將轉入下個年度，並向業主及住戶收回營運資金的任何差額，而各業主及住戶分攤的差額一般按業主及住戶所佔總收費建築面積的比例計算。

我們在付款到期日前向業主及／或房地產開發商發出繳款通知書，一般在發出繳款通知書後收取物業管理服務款項，此方式符合中國物業管理行業常規。

我們主要通過網上轉賬、信用卡、茂家移動應用程式或第三方平台(如微信及支付寶)接受物業管理費付款。我們採取不同的收繳方式，如致電、發短信、親身拜訪、發出法律收款信及提起訴訟。

物業管理服務協議的屆滿時間表

下表載列我們截至二零二零年六月三十日的合約物業管理服務協議屆滿時間表。

	合約建築面積		協議數量	
	(千平方米)	%		%
無固定期限的物業管理服務協議 ⁽¹⁾	89,945	71.7	334	65.9
於以下時間屆滿的物業管理服務協議				
截至二零二零年十二月三十一日止年度....	7,481	6.0	27	5.3
截至二零二一年十二月三十一日止年度....	7,194	5.7	34	6.7
截至二零二二年十二月三十一日 止年度及以後期間.....	20,907	16.7	112	22.1
小計.....	<u>35,583</u>	<u>28.3</u>	<u>173</u>	<u>34.1</u>
總計.....	<u>125,528</u>	<u>100.0</u>	<u>507</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括我們與房地產開發商訂立的前期物業管理服務協議。該等協議可於業委會成立並決定選擇其他物業管理公司時終止。

業 務

截至二零二零年六月三十日，我們有31項物業管理服務協議於業委會成立前已經屆滿。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月根據該31項協議提供的物業管理服務產生的收入分別為人民幣47.2百萬元、人民幣51.0百萬元、人民幣59.1百萬元及人民幣33.3百萬元。

截至二零二零年六月三十日，與已成立業委會的物業有關的物業管理服務協議數量為54份。截至同日，該等物業的合約總建築面積為18.4百萬平方米。截至二零二零年六月三十日，該等業委會均以固定期限委聘我們作為物業管理服務供應商。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，客戶終止或不予重續的物業管理服務協議數量分別為零份、一份、一份及三份。五份協議分別與奉賢愛馬尚郡一期、南京海峽城雲瓏灣、石獅東城美居、浦陽江一號及宣城廣德英倫城邦有關。同期，根據該等協議提供的物業管理服務所產生的收入分別為人民幣3.6百萬元、人民幣3.9百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣3.2百萬元，而根據該等協議提供的物業管理服務應佔毛損分別為人民幣1.3百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣0.2百萬元。有關進一步詳情，見「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們於往績記錄期間就若干按包幹制進行的物業管理服務協議產生虧損」。

下表載列我們於所示期間的合約建築面積及在管建築面積變動。

	截至十二月三十一日止年度						截至二零二零年	
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		六月三十日止六個月	
	合約 建築面積	在管 建築面積	合約 建築面積	在管 建築面積	合約 建築面積	在管 建築面積	合約 建築面積	在管 建築面積
	(千平方米)							
截至期初.....	37,609	36,647	45,679	42,619	60,389	44,952	100,865	68,167
新委聘 ⁽¹⁾	8,071	5,971	15,101	2,725	22,371	7,238	4,595	2,162
收購 ⁽²⁾	-	-	-	-	18,254	16,127	21,131	16,454
終止 ⁽³⁾	-	-	392	392	149	149	1,063	1,063
截至期末.....	45,679	42,619	60,389	44,952	100,865	68,167	125,528	85,720

附註：

- (1) 主要包括(i)業主就新物業訂立的前期物業管理服務協議；及(ii)住宅物業為替換其先前物業管理公司的物業管理服務協議。經重續協議不會視作我們於該期間訂立的新委聘項目。新負責的在管建築面積包括我們於上一期間合約的新交付建築面積。
- (2) 指我們透過收購其他物業管理公司取得的新建築面積。
- (3) 主要包括我們不再重續的若干物業管理服務協議，因為我們將資源重新分配至獲利較多的委聘項目，從而令物業管理達致最佳組合。

於往績記錄期間，我們維持相對有利的協議保留率，相信反映出我們提供優質物業管理服務的能力。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，我們的物業管理服務協議保留率(即於期末生效的物業管理服務協議數量除以同一期間既存的物業管理服務協議數量)分別為100.0%、97.9%、98.9%及99.0%。該等保留率涉及具固定期限而不論已成立業委會與否的物業管理服務協議。由於我們決定在若干協議屆滿後不進行續約，因此於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月的保留率略低於100%，主要由於(i)該等物業的服務要求改變，例如要求增加駐場員工以及加大對公共設備保養及升級的投資，而我們預期可能令勞工及保養成本增加及利潤率下降；或(ii)項目運營策略改變以提升經營業績。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，有關世茂泰州河濱花園、杭州下沙項目一期和二期、奉賢愛馬尚郡一期、南京海峽城雲瓏灣、石獅東城美居、浦陽江一號及宣城廣德英倫城邦等若干物業的物業管理服務協議未獲重續，主要由於(i)該等物業的服務要求改變；或(ii)項目運營策略改變以提升經營業績。

業 務

下表載列保留率的計算方式及於往績記錄期間的續約率。

	於期末生效 的物業管理 服務協議	期內既存的 物業管理 服務協議	期內將 屆滿的 物業管理 服務協議	截至最後 可行日期將 屆滿惟已獲 重續 ⁽¹⁾ 的 物業管理 服務協議	保留率 ⁽²⁾	續約率 ⁽³⁾
	數量	數量	數量	數量		
截至二零一七年十二月三十一日止年度.....	88	88	5	5	100.0%	100.0%
截至二零一八年十二月三十一日止年度.....	93	95	14	12	97.9%	85.7%
截至二零一九年十二月三十一日止年度.....	184	186	15	13	98.9%	86.7%
截至二零二零年六月三十日止六個月.....	293	296	7	4	99.0%	57.1%

附註：

- (1) 該數目包括(i)已獲正式重續的物業管理服務協議；及(ii)我們於協議屆滿後訂立重續協議前繼續據其提供物業管理服務的物業管理服務協議。
- (2) 按於期末生效的物業管理服務協議數量除以同一期間既存的物業管理服務協議數量計算。
- (3) 按某一期間將屆滿惟截至最後可行日期已獲重續⁽¹⁾的物業管理服務協議數量除以同一期間將屆滿的物業管理服務協議數量計算。

我們按於期末生效的物業管理服務協議數量除以同一期間既存的物業管理服務協議數量計算保留率，是因為我們截至二零二零年六月三十日的物業管理服務協議數量中有65.9%並無固定期限。我們認為，我們計算保留率的方法屬反映業務表現的良好指標。中指院亦告知我們，我們計算保留率的方法與行業慣例一致。

我們相信不再繼續有關該等物業的物業管理服務關係，令我們能減少虧損、以更有效的方式分配資源並向有助提升營運及財務表現的物業提供服務。該等未獲重續物業的物業管理服務所得收入於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月分別佔物業管理服務所得收入1.0%、0.6%、0.1%及0.2%。

業 務

社區增值服務

我們向業主及住戶提供一系列的社區增值服務，使其生活更加便捷，並增強社區凝聚力及歸屬感。社區增值服務客戶主要包括業主及住戶、第三方家居服務供應商及房地產開發商。該等服務主要包括(i)社區資產管理服務；(ii)停車位銷售相關服務；(iii)家裝服務；(iv)智慧社區解決方案；及(v)其他服務。下表載列我們於所示期間的社區增值服務收入明細(以絕對金額及佔社區增值服務收入的百分比列示)。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)									
	(人民幣千元，百分比除外)									
社區資產管理服務	49,072	78.5	67,941	71.8	162,590	25.1	53,489	45.2	116,360	28.0
停車位銷售相關服務	12,521	20.0	25,628	27.1	359,530	55.4	63,973	54.1	154,314	37.0
家裝服務	508	0.8	296	0.3	74,169	11.4	620	0.5	11,028	2.6
智慧社區解決方案	-	-	-	-	51,539	8.0	-	-	134,969	32.3
其他服務	451	0.7	800	0.8	730	0.1	275	0.2	621	0.1
總計	62,552	100.0	94,665	100.0	648,558	100.0	118,357	100.0	417,292	100.0

於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，社區增值服務所得收入分別為人民幣62.6百萬元、人民幣94.7百萬元、人民幣648.6百萬元、人民幣118.4百萬元及人民幣417.3百萬元，其中人民幣0.4百萬元、人民幣11.3百萬元、人民幣88.6百萬元、人民幣9.0百萬元及人民幣89.6百萬元分別來自向世茂集團提供的增值服務，而零、人民幣5.2百萬元、人民幣4.6百萬元、零及人民幣6.8百萬元則分別來自向世茂集團的合營企業及聯營公司提供的增值服務。

社區資產管理服務

我們協助業主將公共空間出租予第三方，以換取預定百分比的租金作為我們的佣金。我們(i)協助業主向第三方租用公共空間及公共設施，以換取預先釐定比例的租金作為我們的佣金；及(ii)就該等公共空間及公共設施提供維修保養服務及就若干社區設施提供租用服務，以換取固定服務費作為我們的佣金。

停車位銷售相關服務

停車位銷售相關服務包括車位經紀服務及停車位銷售服務。於車位經紀服務下，我們利用物業管理優勢，協助房地產開發商銷售已交付但尚未出售的尾盤車位，收取銷售所得款項的特定百分比作為佣金，有關比例取決於停車位的位置、我們促成交易付出的努力，以及過往期間的銷售業績(如有)。我們通常與房地產開發商訂立銷售代理協議，由此獲授權協助出售停車位予業主。於二零一九年，就有關我們收購海亮物業管理而言，我們開始購買停車位並轉售予業主。我們將銷售所得款項確認為收入，並將購買停車位的成本確認為銷售成本。我們有意主要擔任代理以促成停車位的採購及銷售而賺取佣金。

我們擴充至車位經紀服務，主要由於我們開始擴展社區增值服務，作為擴大整體業務規模的戰略。我們相信，提供車位經紀服務可讓我們與客戶建立更緊密的關係，並與我們物業管理服務項下的停車位管理產生協同效應。我們相信，客戶(包括世茂集團)委聘我們而非自行銷售停車位，主要由於(i)該等房地產開發商客戶一般在向業主交付大量物業後終止其業務營運，令大量停車位仍未售出；以及(ii)我們作為物業管理服務供應商，憑藉與業主的關係及對業主的認識，已作好充分準備提供該等服務。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，我們分別協助銷售504個、680個、8,473個、1,900個及3,539個停車位，分別產生收入人民幣12.5百萬元、人民幣25.6百萬元、人民幣241.7百萬元、人民幣64.0百萬元及人民幣54.4百萬元。於二零一九年及截至二零二零年六月三十日止六個月，停車位銷售所得收入分別為人民幣117.8百萬元及人民幣99.9百萬元。

家裝服務

於二零一九年，我們開始向第三方家居服務供應商提供營銷及推廣服務，透過More+平台展示該等供應商的資料及服務種類，其於我們的在管案場進行線下營銷及推廣活動。我們正將More+平台納入茂家移動應用程式。我們向參與的服務供應商收取服務費的特定百分比作為佣金。我們亦向業主及住戶提供家居服務，按總額產生服務收入。

智慧社區解決方案

於二零一九年下半年，我們推出智慧社區解決方案，向業主、房地產開發商及其他物業管理公司出售智慧軟硬件。我們的智慧社區解決方案主要包括以下內容。

- **管理解決方案。**我們向業主、房地產開發商及其他物業管理公司提供技術解決方案及相關智能軟硬件。我們的技術解決方案包括智慧停車位管理系統、智慧訪客管理系統及智慧交通管制系統及智慧保安控制系統。
- **智慧家居解決方案。**我們借助物聯網技術提供家居自動化解決方案，提升業主及住戶的家居體驗。智慧家居解決方案與日常生活息息相關，包括遙控照明系統、人臉識別門鎖、氣象感應窗戶及聲控個人助理設備。

我們亦向其他物業管理公司提供企業軟件維護服務，由此收取服務費。

截至二零二零年六月三十日止六個月，智慧社區解決方案所得收入為人民幣135.0百萬元。我們認為智慧社區解決方案將於可見未來成為增長推動力，因此有意投入更多財務及管理資源，進一步開發及拓展這項業務。

其他服務

我們提供家務及家電維修保養服務等若干家居服務，亦自代表第三方服務供應商(於我們的在管物業提供服務)所收公用事業費及所付公用事業服務供應商的差價按淨額產生收入。

非業主增值服務

我們提供一系列非業主(主要包括房地產開發商)增值服務。該等服務包括(i)案場服務；(ii)前期規劃及設計諮詢服務；及(iii)維修保養服務。非業主增值服務客戶主要包括世茂集團等房地產開發商。下表載列非業主增值服務所得收入的明細(以絕對金額及佔非業主增值服務收入的百分比列示)。

業 務

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)									
	(人民幣千元, 百分比除外)									
案場服務	213,482	86.7	307,006	79.5	517,601	80.7	233,895	81.0	279,576	85.4
前期規劃及設計諮詢 服務	20,343	8.3	34,788	9.0	54,520	8.5	23,700	8.2	15,835	4.8
維修保養服務	12,377	5.0	44,281	11.5	69,009	10.8	31,293	10.8	32,226	9.8
總計	<u>246,202</u>	<u>100.0</u>	<u>386,075</u>	<u>100.0</u>	<u>641,130</u>	<u>100.0</u>	<u>288,888</u>	<u>100.0</u>	<u>327,637</u>	<u>100.0</u>

於二零一七年、二零一八年、二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，非業主增值服務所得收入分別為人民幣246.2百萬元、人民幣386.1百萬元、人民幣641.1百萬元、人民幣288.9百萬元及人民幣327.6百萬元，其中人民幣191.0百萬元、人民幣286.8百萬元、人民幣475.5百萬元、人民幣215.1百萬元及人民幣224.8百萬元分別來自向世茂集團提供的增值服務，而人民幣54.0百萬元、人民幣98.7百萬元、人民幣158.1百萬元、人民幣70.1百萬元及人民幣76.0百萬元則分別來自向世茂集團的合營企業及聯營公司提供的增值服務。

案場服務

我們向房地產開發商的案場及樣板房提供物業管理服務，例如保安及清潔服務。我們並無參與客戶的銷售交易，所提供服務專為確保案場及樣板房安全及運作順暢。

我們一般根據案場及樣板房的建築面積、服務範圍、服務標準及所提供服務人員的數目等各項因素，向房地產開發商收取固定服務費。每月費用一般介乎約人民幣300,000元至人民幣500,000元不等，視乎案場及樣板房的規模及所要求的服務範圍而定。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，我們的案場服務所得收入分別佔非業主增值服務所得收入的86.7%、79.5%、80.7%、81.0%及85.4%。

前期規劃及設計諮詢服務

我們提供各類前期規劃及設計諮詢服務，以滿足房地產開發商不同業務營運階段的需求。我們於施工規劃階段審閱開發商的施工藍圖及從物業管理角度

提供建議(例如節能、消防安全及整體保安意見)。我們亦審查施工過程的主要節點，確保符合原定設計及相關施工規定。於施工完成後至交付前，我們審查物業內的單位，確保符合(其中包括)消防安全、整體保安及最低建築面積規定等適用質量標準。

我們的前期規劃及設計諮詢服務主要向待交付的物業劃一收費，每平方米約為人民幣4.0元。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，我們自前期規劃及設計諮詢服務所得收入分別佔非業主增值服務所得收入的8.3%、9.0%、8.5%、8.2%及4.8%。截至二零二零年六月三十日止六個月，我們自前期規劃及設計諮詢服務所得收入減少，主要由於與二零一九年同期相比，我們提供該等服務的物業數量減少所致。

維修保養服務

我們於交付後維保期內向房地產開發商提供維修保養服務，通常持續兩年。於保修期內，房地產開發商委聘物業管理公司(如我們)履行其根據保修的責任。我們通常每兩年收取每平方米人民幣14.0元至人民幣40.0元，當中計及物業類型、物業是否已裝修妥當、必要的勞工及材料成本和合理回報。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，我們的維修保養服務所得收入分別佔非業主增值服務所得收入的5.0%、11.5%、10.8%、10.8%及9.8%。

新冠肺炎全球大流行的影響

新冠肺炎全球大流行對業務營運的影響

於二零一九年十二月，據報道，由新型冠狀病毒(即新冠肺炎)引起的呼吸系統疾病爆發，持續擴散到中國及全球各地。於二零二零年三月，世界衛生組織將新冠肺炎疫情定性為全球大流行。截至最後可行日期，病毒已席捲中國以及全球200多個國家及地區。為控制新冠肺炎全球大流行，中國政府自二零二零年一月底於全中國實施嚴格措施，包括在中國多個城市實施封鎖措施、延長暫停業務營運及針對受感染人士及任何被視為可能受感染的人士而設的強制檢疫規定。截至本招股章程日期，中國大部分地區封鎖措施已大致解除。

新冠肺炎全球大流行的爆發預期導致大量死亡個案，可能對中國民生及經濟造成不利影響，尤其是中國據報導確診及死亡人數最高的湖北省。然而，中國政府已採取各種措施管理病例、減少潛在傳播及傳染影響。此外，中國政府及地方部門亦已採取各種激勵政策以推動經濟，例如減稅、加大政府投資及增加已發

行貨幣數量。財政與貨幣激勵措施結合之下，將減輕新冠肺炎全球大流行的負面影響。

根據國家統計局發布的數據，中國二零二零年第一季度為人民幣206,504億元，較二零一九年第一季度下降6.8%，而中國二零二零年第二季度的國內生產總值為人民幣250,110億元，較二零一九年第二季度及二零二零年第一季度分別上升3.2%及11.5%。從總體經濟表現來看，中國二零二零年上半年的國內生產總值達人民幣456,614億元，較二零一九年上半年輕微下降1.6%，顯示經濟環境正回復正常。

根據中指院的資料，由於物業管理公司須暫停若干服務，並為遵守額外法規及政府措施而產生額外成本，因此中國物業管理行業短期內受壓。具體而言，我們下列服務已受到若干短期影響。

- **物業管理服務。**為遵守應對新冠肺炎全球大流行的政府法規及措施，我們指派額外員工及產生額外醫用材料成本，影響物業管理服務短期內的財務表現。
- **案場服務。**由於政府規定、需求減少及房地產開發商業務計劃變動，我們所管理的部分案場及樣板房已於新冠肺炎全球大流行爆發後暫停營運。
- **社區資產管理服務。**自新冠肺炎全球大流行爆發以來，許多在管物業實施嚴格的訪客及車輛控制。為符合政府規定，許多在管物業的公共區域已關閉，令公共區域租金收入下降。許多在管物業實施封鎖措施後，我們亦無法更換新廣告。
- **停車位銷售相關服務。**同樣因為新冠肺炎全球大流行，許多停車位的潛在買家推遲其購買活動。

董事確認，我們於履行銀行及其他貸款融資項下契諾方面並無預見任何困難，且截至最後可行日期，我們已遵守政府就新冠肺炎全球大流行實施的相關法規及措施。我們的員工並無新冠肺炎確診病例，而新冠肺炎疑似病例有11宗。該11名員工已接受檢疫，截至最後可行日期已恢復正常工作。

自新冠肺炎流行病爆發以來及截至最後可行日期，我們未遭受分包商及公用事業服務供應商提供服務以及供應商提供材料出現任何實質中斷。董事認為，雖然所有行業供應鏈將因新冠肺炎感流行病爆發而受到一定程度干擾，特別是

由於中國延長停工以及實施強制檢疫規定造成勞動力供應波動，鑒於我們的業務性質，我們不依賴任何特定服務分包商或材料供應商，以及市場有許多其他現成分包商及供應商作為後盾，董事預計我們不會遇到任何供應鏈重大中斷。鑒於上述情況，董事相信我們能夠繼續提供服務並履行於現有合約下的義務。

據董事所深知，與世茂集團商議後，我們預計由世茂集團或由世茂集團的合營企業及聯營公司開發的物業如期交付我們管理方面不會有任何重大延誤。我們從世茂集團獲悉，雖然世茂集團預計由於中國政府為遏制新冠肺炎流行病而延長停工致使其整體物業開發進度若干階段受到一定延誤，但世茂集團預計其擁有充足資源、力量及能力以趕上開發進度，並預計上述物業開發的落成不會有重大延誤。向世茂集團查詢後，董事認為並無其他事項須另行垂注。因此，我們認為此類延誤並不重大，並將不太可能對我們財務狀況造成重大不利影響。

然而，長遠而言，新冠肺炎全球大流行預期為我們帶來有利改變。在對抗新冠肺炎全球大流行期間，物業管理公司扮演重要角色，充當政府、社區工作者及住戶之間的橋樑。我們對控制疫情不遺餘力，相信已令在管物業業主及住戶對我們更加信任及依賴，我們認為這可提高物業管理費收繳率，與我們各類管理服務的合作力度亦有所增加。在多個地區施行的封鎖措施亦已令住戶更加依賴社區增值服務解決日常生活需要，對我們而言是擴展相關服務供應的重大機會。我們亦預期可能不時頒布有關物業管理行業的新政府法規，令我們的長遠物業營運中的法規確定性提高。基於上述情況，董事認為預計近期新冠肺炎全球大流行不會對我們營運及財務表現產生重大不利影響。

儘管我們預期善用上述行業順境，但亦預計會遇到若干風險。例如，多項全球大流行控制措施可能成為物業管理服務的常規措施，例如嚴格的訪客及車輛控制及定期的公共區域消毒，可能導致員工成本及醫用材料成本永久上升。此外，我們或需按地方政府規定的方式提供物業管理服務，使我們可能承擔更多責任及更高通訊成本及開支。

上述極端情況不一定會發生。上述分析僅供說明，而董事現評估發生該等情況可能性極微小。新冠肺炎流行病爆發所造成實際影響將取決於其隨後發展；因此，對本集團的該等影響可能超出董事控制以及超出我們的估計及評估。

我們對新冠肺炎全球大流行的應對

為應對新冠肺炎全球大流行，自二零二零年一月底開始，我們已於在管物業採取下列衛生預防措施。

- *出入管理*。原則上我們的每項在管物業最多開放兩個出入口，以便我們更妥善監察出入該等物業的每名人士及每架車輛。
- *訪客管理*。我們實行訪客及車輛管控以識別希望進入在管物業訪客及車輛的身份。
- *快遞服務*。我們於物業大門處設立包裹儲存點以避免聚集及面對面互動並減少感染風險。於登記外賣配送人員信息及與業主確認後，我們方允許彼等進入。
- *歸家管理*。對於從外地回來的業主及住戶(特別是來自最受新冠肺炎全球大流行影響的地區)，我們配合當地政府記錄其資料，並在必要時協助實施檢疫措施。
- *消毒*。我們定期消毒及維持在管物業公共區域清潔。

經計及當地政府派發的醫療及清潔物資後，我們估計於二零二零年一月一日至最後可行日期實施該等加強措施的額外成本將約為人民幣6.4百萬元。主要指實行該等措施所增加的員工成本以及購買口罩、消毒洗手液、消毒液及紅外線溫度計等防護材料的成本。董事確認，與該等加強措施相關的額外成本不會對本集團二零二零年的財務狀況或經營業績造成重大影響。

新冠肺炎全球大流行對我們業務策略的影響

為減輕長期風險承擔，我們計劃進一步加強服務能力、質量及效率。我們計劃利用行業順境及品牌形象提升的優勢，進一步擴展於長三角地區、華南地區、中西部地區以及環渤海經濟圈的業務，進一步提升品牌形象及市場影響力，並提供更多元化的增值服務。見「—我們的業務策略」。於新冠肺炎大流行期間，我們茂YUE島品牌下的社區教育服務及停車位銷售相關服務等現有線下社區增值服務以及新社區增值服務的引入計劃因中國各地政府的封鎖措施而暫停。然而，我

們相信為確保在管物業衛生及充分消毒而付出的努力，令我們贏得業主及住戶的認可及讚賞，亦提升我們作為優質物業管理服務供應商的品牌形象。我們因此認為上述擴張計劃屬可行，而我們不太可能由於新冠肺炎全球大流行而改變本招股章程「未來計劃及所得款項用途」所披露全球發售所得款項淨額用途。

新收購事項

我們擬繼續發展業務並將業務擴展至我們認為具有增長潛力的地區市場。於二零二零年七月十四日，我們訂立股權轉讓協議，收購北京冠城的全部股權。於二零二零年七月三十日，我們訂立股權轉讓協議，收購浙大新宇的51.0%股權。有關該等收購事項的詳情，請參閱「歷史及企業架構－於往績記錄期間後的收購事項－北京冠城及－浙江翔宇及浙大新宇」。

北京冠城

北京冠城為一家位於北京的物業管理公司，專注於提供主要涵蓋住宅物業等多元化物業組合的物業管理服務。截至最後可行日期，北京冠城訂約管理21項物業，合約總建築面積約為4.7百萬平方米。截至同日，北京冠城管理17項物業，在管總建築面積約為3.5百萬平方米。

浙大新宇

概覽

浙大新宇為一家位於浙江省的物業管理公司，致力於提供綜合物業管理及營運服務。總部位於浙江省杭州市，浙大新宇以當地市場為戰略重點，並已進一步擴展至中國逾十個省份。浙大新宇於二零一六年按綜合實力計獲中國教育後勤協會評為「中國校園物業服務百強企業」的第3位。浙大新宇亦於二零一九年獲中國物業管理協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心認可為「2019物業服務企業綜合實力500強」之一。截至最後可行日期，浙大新宇訂約管理61項物業，合約總建築面積約為9.1百萬平方米。截至同日，浙大新宇管理60項物業，總在管建築面積為8.9百萬平方米。於二零一八年四月，浙大新宇一間附屬公司與杭州市地方當局就一幅總佔地面積9,830平方米及總建築面積約29,490平方米的土地訂立土地出讓合同。

業 務

浙大新宇的收入主要源自物業管理服務及生活管理服務。

- **物業管理服務**。浙大新宇為業主及住戶提供一系列廣泛的物業管理服務，包括在管物業的保安、清潔、綠化及園藝以及維修保養服務。其物業管理組合主要包括校園住宅物業，亦包括吉林社會科學院及杭州富陽行政服務中心等非住宅公共設施及場地。
- **生活管理服務**。浙大新宇提供廣泛的生活管理服務，包括：
 - (i) **餐飲服務**。浙大新宇在十多個省份中代表37所學校及大學以及醫院及政府設施等七個其他機構經營的食堂提供餐飲服務。截至最後可行日期，浙大新宇經營44個食堂。浙大新宇亦派出其大廚團隊到其他機構的餐廳以換取服務費。
 - (ii) **住宿服務**。浙大新宇提供的住宿服務為向學生提供校園住宿。截至最後可行日期，浙大新宇於學校及大學經營14幢宿舍樓。
 - (iii) **商貿服務**。浙大新宇透過其在兩所大學的校園連鎖超市向個人客戶出售各類產品。
 - (iv) **其他**。浙大新宇提供的其他服務主要包括項目管理及運維服務，由其管理太陽能熱水項目及其他項目。

浙大新宇的收入由二零一七年的人民幣747.3百萬元增加至二零一八年的人民幣811.4百萬元，並進一步增加至二零一九年的人民幣914.9百萬元，複合年增長率為10.6%。利潤由二零一七年的人民幣49.4百萬元減少至二零一八年的人民幣47.7百萬元，隨後增加至二零一九年的人民幣59.5百萬元，複合年增長率為9.7%。浙大新宇的收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣421.0百萬元下降24.8%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣316.4百萬元，主要由於新冠肺炎全球大流行導致大學春季學期延遲開學，對我們來自餐飲服務、住宿服務及商貿服務的校園服務收入產生不利影響。浙大新宇的利潤由截至二零一九

業 務

年六月三十日止六個月的人民幣18.9百萬元下降31.7%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣12.9百萬元。下表載列於所示期間按業務劃分的總收入明細(以絕對金額及佔總收入的百分比列示)。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)									
	(人民幣千元, 百分比除外)									
物業管理服務	311,209	41.6	367,540	45.3	459,461	50.2	210,006	49.9	224,862	71.1
生活管理服務	436,071	58.4	443,866	54.7	455,464	49.8	211,026	50.1	91,551	28.9
- 餐飲服務	275,253	36.8	294,871	36.3	312,857	34.2	144,942	34.4	69,409	21.9
- 住宿服務	79,764	10.7	63,321	7.8	62,558	6.8	28,889	6.9	11,155	3.5
- 商貿服務	10,895	1.5	18,685	2.3	22,020	2.4	10,407	2.5	973	0.3
- 其他	70,159	9.4	66,989	8.3	58,029	6.4	26,788	6.3	10,014	3.2
總計	747,280	100.0	811,406	100.0	914,925	100.0	421,032	100.0	316,413	100.0

下表載列截至所示日期浙大新宇所管理的物業數量及在管建築面積以及浙大新宇訂約管理的物業數量及相應合約建築面積。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 六月三十日
在管物業數量		44	48	60
浙大新宇訂約管理的 物業數量		44	49	61
在管建築面積(千平方米)	4,134	6,379	8,636	8,911
合約建築面積(千平方米)	4,134	6,601	8,858	9,133

管理數字化、服務專業化、流程標準化及運營自動化

為增強競爭力、減少依賴勞工及降低成本，我們專注進行管理數字化、服務專業化、流程標準化及運營自動化，我們相信該等策略現時及日後均繼續提高經營效率及提供始終如一及優質的服務能力，幫助我們實現可擴展且具成本效益的業務模式。

管理數字化

我們的信息業務平台包括項目全週期管理模塊、監控平台及客戶管理平台，讓我們能於總部視察及集中管理全國物業。我們的項目全週期管理模塊及監控平台於總部保留所有相關物業數據，並可呈列基本資料、物業管理費用收取過程、客戶服務反饋及物業的設備維護狀態。我們的客戶管理平台透過容許客戶支付物業管理費、提出維修保養服務要求及投訴以及提供(其中包括)房務、家居布置、社區教育等多元化增值服務，有助提供物業管理服務。企業資源計劃系統(或EPR系統)帶有物業管理公司客製化功能，包括(i)將記賬、薪金、庫存、固定資產管理及財務匯報等各種財務相關過程標準化的財務模塊；(ii)將材料、供應商、購買及庫存的管理相結合的採購模塊；(iii)基於整體增長策略編製、管理及監控預算的預算模塊；及(iv)對組織架構、僱員檔案、工作時長及薪酬進行管理的人力資源模塊，覆蓋僱員由入職至離職的整個周期。收費系統控制收費過程並管理於日常業務過程中收取的票據、基於相關會計政策確認收入，以及從多層面分析財務數據。停車位管理系統專門管理與停車位有關的合約、資產、客戶資料及定價資料，並會呈列相關工作報告以供我們進一步決策。

我們亦設有工單系統，讓我們的現場員工可獲取並讓我們可根據每名員工的可動員性分配工單。工單系統透過實時通知員工的工作表現，於支援網格化管理機制中扮演重要角色，激勵彼等改善績效及生產力。

服務專業化

我們亦設計及實行一系列措施以提高生產力並降低營運成本。我們實施內部市場化政策以加強駐場團隊的問責。根據內部市場化政策，我們實行網格化管理機制，更仔細地審閱營運表現。我們將物業分為約1,800個網格單元，包括住宅樓宇網格單元及公共區域網格單元。我們評估每個網格單元的財務及營運表現以及客戶滿意度，並定出獎勵計劃，與各網格單元內負責人員的薪酬水平直接掛鉤。在內部市場化政策下，每個網格單元與本集團的關係近似服務供應商與客戶之間的關係，彼等訂立合約闡明履行責任、評估標準及履約令人滿意的獎勵。我們認為，與傳統監督關係相比，該等機制增強每個網格單元負責人員的責任心，

並更能激勵員工取得卓越表現。內部市場化政策及網格化管理機制亦使我們能更仔細識別出有助增長的網格單元及阻礙整體運營及財務表現的網格單元，為管理層提供寶貴資料以更高效及有效地指導管理及財務資源。

流程標準化

我們已制訂一套指引及規則，就物業管理服務運營、服務流程監督及項目評估提供詳盡的重要標準及程序指引，從而確保始終如一的優質物業管理服務。我們對新交付物業實行全週期管理，涵蓋由物業建造及交付至磨合期、穩定期及後續服務各主要流程。我們設立逾90個四級關鍵管控節點，而總部直接監督第一級關鍵管控節點，確保各物業提供具針對性的標準化專業服務。管控點涵蓋多項交付前步驟，包括物業銷售、施工現場開放及與房地產開發商簽約。物業交付後，關鍵管控節點主要集中在改善各在管物業的環境，確保客戶滿意。

我們設立「60天煥新計劃」，在關鍵管控節點確保我們獲委聘取代現有物業管理公司的過程順利，透過提供周到的定制物業管理服務為有關社區帶來可觀變化，旨在提升業主在該等社區的生活體驗。

運營自動化

茂管家移動應用程式追蹤僱員工作過程及表現，使營運管理更為高效。停車位管理系統專門管理與停車位有關的合約、資產、客戶資料及定價資料，並會呈列相關工作報告以供我們進一步作出決策。數據中台收集營運數據及提供預設數據處理工具，讓僱員可取得原始數據的有用分析，並了解網格運行表現。數據中台亦使總部能更密切地監測各網格的多項績效指標，並於若干數據達到預設限制時發出警號，使管理層得以迅速作出回應。物聯網平台監測及檢查設備的運作狀況，減低所需人手及確保設備運作暢順。

我們有關上述措施的成本及開支主要包括分包成本以及(小部分用於)購買設施及設備。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，有關成本及開支分別為人民幣4.4百萬元、人民幣9.3百萬元、人民幣22.6百萬元、人民幣7.7百萬元及人民幣19.6百萬元。

茂家移動應用程式

茂家移動應用程式是我們向用戶提供一站式住戶生活服務、社區保安服務等增值服務的線上服務平台，並讓客戶要求各類線下物業管理服務及社區增值服務，由於我們的服務更便於使用，故我們相信可方便客戶，使彼等更滿意。例

業 務

如，客戶可繳付物業管理及公用事業費，並要求清潔、維修以及申請及重續通行證等物業管理服務。茂家亦經營電商平台，用戶(包括並非在管物業業主或住戶的用戶)可購買我們所提供的各類家居用品。

我們計劃加強茂家移動應用程式的特色及功能，讓用戶可使用更多線上及線下物業管理及增值服務，例如物業銷售及出租協助服務、家居服務、訂票服務、社區醫療服務、社區教育服務及社區空間營運服務。我們亦計劃引進一鍵提交工作訂單請求、一鍵接通客戶服務熱線及實時追蹤或工作訂單進度等功能，供客戶即時聯絡服務人員並進行有意義的互動。

根據由國務院頒布並於二零零零年九月二十五日生效及於二零一一年一月八日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，分為經營性互聯網信息服務和非經營性互聯網服務。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、共用性信息的服務活動。從事經營性互聯網信息服務，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信業務經營許可證。從事非經營性互聯網信息服務，只需向中國政府相關部門辦理備案手續。

據中國法律顧問所告知，於往績記錄期間，(i)由於我們以茂家移動應用程式作為便利提供服務的工具，且我們並無以有償互聯網信息服務的形式，於有關線上平台銷售第三方供應商的產品或服務及直接從中產生任何收入，因此我們從事的業務被視作「非經營性互聯網信息服務」；及(ii)已辦妥茂家移動應用程式的非經營性互聯網信息服務備案。

我們已採取各項內部監控措施，以確保有關內部營運數據及外部數據(如通過線上服務平台取得的客戶數據)的數據安全及私隱保障。我們已於收集客戶數據前向客戶解釋有關條款與條件並獲得其事先同意，並將所持的所有客戶數據視作高度機密。我們的數據庫設有多層防護，以免遭未獲授權人士獲取。我們利用防火牆系統，亦設有邊界網絡以將我們的對外服務與內部系統分隔開來。我們禁止一切不必要的數據庫存取，並以匿名方式展示經甄選資料，保護私人資料。此外，我們開展維護及防火牆升級，確保所存儲的資料獲得充分保護。我們就僱

員獲取客戶數據訂有嚴格的內部政策，視其職位及等級而定。我們審查備份系統，確保其運作正常且獲妥善維護。我們亦執行一系列協定及程序，如系統檢查、病毒預防措施、密碼政策、進出伺服器記錄、網絡連線驗證、用戶驗證審批與數據備份以及數據恢復測試，以維護數據資產及防止未獲授權人士進入我們的網絡。

應急計劃及存取管理

我們已實施正式資料復原政策，提供電腦系統遭損毀後採取的詳細步驟。根據該政策，我們須購買新伺服器及軟件，並進行一系列安裝及測試過程。我們亦須檢索數據及資料可復原的最新版本，並在繼續採取復原措施前驗證其有效性。在日常系統管理方面，我們建立存取管理、數據維護、網絡安全等方面的政策，以確保對進入實體伺服器室及各種電腦系統進行適當的授權。我們亦創建一系列機制以監視平台存取活動及記錄，並設置一系列參數，只能由核心管理人員進行修改。

銷售及營銷

我們的銷售及營銷團隊主要負責規劃並制定整體營銷策略、進行市場調查以及統籌銷售及營銷活動，藉以獲取新客戶並維持及加強我們與現有客戶的關係。我們的總部管理整體銷售及營銷策略，而分區附屬公司及分公司則監督其各自地區內的銷售及營銷活動實施情況。

除了維持與世茂集團長期穩定合作之外，我們亦透過提供多元化的優質定制服務，努力擴大我們與獨立第三方房地產開發商的合作。我們實施多項激勵措施，鼓勵僱員透過對房地產開發商的調查、分析及溝通，利用我們的品牌、資金及營運專業知識等優勢，獲取由第三方開發商所開發物業的物業管理服務協議。

我們亦定期於在管物業組織社區活動，加強凝聚社區、收集業主對我們服務的反饋及提高彼等對我們服務的滿意度。我們認為該等活動有助提升客戶忠誠度，亦可提高目前在管物業的物業管理服務保留率。

業 務

客 戶

我們擁有龐大、持續增長及忠實的客戶群，主要包括業主、住戶、第三方家居服務供應商及房地產開發商。下表載列三項業務各自的主要客戶類型。

業 務	主 要 客 戶
物業管理服務	業主、住戶、業委會、房地產開發商及其他物業管理公司
社區增值服務	業主、住戶、第三方家居服務供應商及房地產開發商
非業主增值服務	房地產開發商

於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，向五大客戶銷售所得收入分別為人民幣267.9百萬元、人民幣393.4百萬元、人民幣689.8百萬元及人民幣479.8百萬元，分別佔總收入約25.7%、29.6%、27.7%及30.7%。同期，向單一最大客戶(關連人士世茂集團)銷售所得收入分別為人民幣238.1百萬元、人民幣365.0百萬元、人民幣640.1百萬元及人民幣375.6百萬元，分別佔總收入約22.8%、27.5%、25.7%及24.0%。見「關連交易-(C)須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」。於往績記錄期間，我們已與最大客戶建立持續業務關係及合作達十年以上。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月授予五大客戶的信貸期介乎30至60日。我們接受銀行轉賬付款。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，屬獨立第三方開發商的客戶數目分別為零名、兩名、30名及79名。

業 務

於往績記錄期間，我們亦自向世茂集團若干聯營公司銷售產生收入。下表載列於往績記錄期間我們五大客戶的若干詳情。

截至二零二零年六月三十日止六個月

排名	客戶	客戶類型	截至最後	由我們提供的	收入	佔總收入的	與世茂
			可行日期				
			與我們	的年期	(人民幣千元)	(%)	
			的年期	(年)			
1	世茂集團	房地產開發商	16	物業管理服務及案場管理	375,577	24.0	不適用
2	客戶K	房地產經紀	1	停車位銷售及代理服務	40,423	2.6	不適用
3	客戶L	人工智能企業	1	軟件及硬件產品	38,832	2.5	不適用
4	客戶M ⁽¹⁾	房地產開發商	1	物業管理服務、案場管理及軟件產品	17,422	1.1	不適用
5	客戶N	智慧科技公司	1	軟件及硬件產品	7,588	0.5	不適用

附註：

- (1) 客戶M為房地產開發商，亦為我們截至二零二零年六月三十日止六個月的五大供應商之一，向我們提供停車位。客戶M提供的停車位與我們向客戶M提供的服務無關。於截至二零二零年六月三十日止六個月，我們向客戶M作出的採購額為人民幣94.5百萬元。於截至二零二零年六月三十日止六個月，我們向客戶M提供物業管理服務、案場管理服務及銷售軟件產品所得收入約為人民幣17.4百萬元，佔同期總收入的1.1%。

業 務

二零一九年

排名	客戶	客戶類型	截至最後 可行日期 與我們 業務關係 的年期 (年)	由我們提供的 產品/服務	收入 (人民幣千元)	佔總收入的 百分比 (%)	與世茂 集團的關係
1	世茂集團	房地產開發商	15	物業管理服務及 案場服務	640,110	25.7	不適用
2	客戶A	人工智能企業	1	軟件產品	25,929	1.0	不適用
3	客戶B	線下廣告方案 公司	3	廣告展示區及 公共設施租賃服務	8,834	0.4	不適用
4	客戶C	投資公司	2	停車位代理	8,357	0.3	不適用
5	客戶D	房地產開發商	5	物業管理服務及 案場服務	6,576	0.3	聯繫人

二零一八年

排名	客戶	客戶類型	截至最後 可行日期 與我們業務 關係的年期 (年)	由我們提供的 產品/服務	收入 (人民幣千元)	佔總收入的 百分比 (%)	與世茂 集團的關係
1	世茂集團	房地產開發商	15	物業管理服務及 案場服務	364,997	27.5	不適用
2	客戶E	房地產開發商	3	物業管理服務及 案場服務	10,591	0.8	聯繫人
3	客戶F	房地產開發商	2	物業管理服務及 案場服務	6,325	0.5	聯繫人
4	客戶G	房地產開發商	3	物業管理服務及 案場服務	6,053	0.5	聯繫人
5	客戶H	房地產開發商	6	物業管理服務及 案場服務	5,472	0.4	聯繫人

業 務

二零一七年

排名	客戶	客戶類型	截至最後 可行日期 與我們業務 關係的年期 (年)	由我們提供的 產品/服務	收入 (人民幣千元)	佔總收入的 百分比 (%)	與世茂 集團的關係
1.....	世茂集團	房地產開發商	15	物業管理服務及 案場服務	238,055	22.8	不適用
2.....	客戶E	房地產開發商	3	物業管理服務及 案場服務	11,617	1.1	聯繫人
3.....	客戶I	房地產開發商	3	物業管理服務及 案場服務	7,816	0.7	聯繫人
4.....	客戶J	房地產開發商	3	物業管理服務及 案場服務	5,451	0.5	聯繫人
5.....	客戶H	房地產開發商	6	物業管理服務及 案場服務	4,930	0.5	聯繫人

截至最後可行日期，除上文所披露者外，概無董事、其緊密聯繫人或就董事所知任何擁有本公司已發行股份數目5%以上的股東於往績記錄期間在任何五大客戶中擁有任何權益。

供應商

下表載列三項業務的主要供應商類型。

業務	主要供應商
物業管理服務	提供保安、清潔、綠化及園藝以及公共區域設施維修保養服務的分包商
社區增值服務	提供住戶服務的供應商及提供停車位的房地產開發商
非業主增值服務	提供保安、清潔、綠化及園藝以及公共區域設施維修保養服務的分包商

業 務

於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，向五大供應商作出的採購額分別為人民幣44.7百萬元、人民幣50.7百萬元、人民幣386.1百萬元及人民幣131.2百萬元，分別佔總採購額約17.6%、10.9%、39.3%及26.3%。同期，向單一最大供應商作出的採購額分別為人民幣16.2百萬元、人民幣12.0百萬元、人民幣211.2百萬元及人民幣94.5百萬元，分別佔總採購額約6.4%、2.6%、21.5%及18.9%。於二零一九年，我們開始向最大供應商(一名房地產開發商)購入停車位並轉售予業主，令我們於二零一九年向最大供應商作出的採購額及向五大供應商作出的採購額百分比比較過往年度大幅增加。

下表載列於往績記錄期間我們五大供應商的詳情。

截至二零二零年六月三十日止六個月

排名	供應商	供應商類型	截至最後	向我們提供的	採購金額	佔總成本的
			與我們業務			
			關係的年期			
			(年)	(人民幣千元)		(%)
1	供應商J ⁽¹⁾	停車位場地供應商	1	停車位	94,480	18.9
2	供應商K	人工智能服務供應商	1	技術服務	9,508	1.9
3	供應商L	物業管理服務供應商	3	綠化服務	9,465	1.9
4	供應商M	物業管理服務供應商	3	升降機維修	9,262	1.9
5	供應商D	物業管理服務供應商	3	清潔服務	8,510	1.7

二零一九年

排名	供應商	供應商類型	截至最後	向我們提供的	採購金額	佔總成本的
			與我們業務			
			關係的年期			
			(年)	(人民幣千元)		(%)
1	供應商A	停車位場地供應商	1	停車位場地	211,201	21.5
2	供應商B	停車位場地供應商	1	停車位場地	70,802	7.2
3	世茂集團 ⁽²⁾	停車位場地供應商及 More+平台服務 供應商	1	停車位場地及 技術人員	66,807	6.8

業 務

排名	供應商	供應商類型	截至最後	向我們提供的	採購金額	佔總成本的
			與我們業務			
			可行日期			
			(年)	(人民幣千元)		(%)
4	供應商C	物業管理服務供應商	3	清潔服務	19,119	1.9
5	供應商D	物業管理服務供應商	2	清潔服務	18,190	1.9

附註：

- (1) 供應商J於截至二零二零年六月三十日止六個月向我們提供停車位，並於同期成為我們的五大供應商之一。供應商J亦為我們於截至二零二零年六月三十日止六個月的五大客戶之一，並向我們採購物業管理服務、案場管理服務及軟件產品。有關更多詳情，見「一客戶」中的客戶M描述。
- (2) 世茂集團於二零一九年就我們的家裝服務向我們提供若干營銷及推廣服務並成為我們於二零一九年的五大供應商之一。世茂集團於往績記錄期間亦為我們的單一最大客戶。

二零一八年

排名	供應商	供應商類型	截至最後	向我們提供的	採購金額	佔總成本的
			與我們業務			
			可行日期			
			(年)	(人民幣千元)		(%)
1	供應商E	原材料供應商	3	工作服	12,039	2.6
2	供應商F	物業管理服務供應商	3	清潔服務	10,598	2.3
3	供應商C	物業管理服務供應商	3	清潔服務	10,298	2.2
4	供應商G	物業管理服務供應商	3	清潔服務	9,254	2.0
5	供應商H	物業管理服務供應商	2	施工及裝修	8,488	1.8

業 務

二零一七年

排名	供應商	供應商類型	截至最後	向我們提供的	佔總成本的	
			與我們業務		產品/服務	採購金額
			關係的年期			
			(年)	(人民幣千元)		(%)
1	供應商I	物業管理服務供應商	3	保安服務	16,225	6.4
2	供應商C	物業管理服務供應商	3	清潔服務	10,397	4.1
3	供應商F	物業管理服務供應商	3	清潔服務	10,118	4.0
4	供應商G	物業管理服務供應商	3	清潔服務	4,401	1.7
5	供應商E	原材料供應商	3	工作服	3,604	1.4

除世茂集團外，我們於往績記錄期間的所有五大供應商均為獨立第三方，而我們於營運中並無遭遇有關供應商的任何重大延誤、供應短缺或中斷，亦無供應商引致的重大產品索償。截至最後可行日期，概無董事、監事、其緊密聯繫人或就董事所知任何擁有我們已發行股本5%以上的股東於任何五大供應商中擁有任何權益。我們並無與五大供應商簽訂任何長期協議，一般與供應商訂立為期一年的協議，並每年重續該等協議。我們通常每月通過銀行轉賬向供應商結算付款。

分包

我們將若干需要大量人手的服務及專業化服務外包予分包商，主要包括保安、清潔、綠化及園藝及維修保養服務，此舉令我們可降低營運及勞工成本、提升服務質量，亦可將更多資源投放於管理及其他增值服務。我們相信，該等分包協議能讓我們借助分包商的人力資源及技術專長及增強營運的整體盈利能力。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，分包成本分別為人民幣181.8百萬元、人民幣210.4百萬元、人民幣425.6百萬元及人民幣276.2百萬元，分別佔總銷售成本約24.1%、22.4%、25.8%及26.7%。於同年，來自我們五大分包商的分包成本款項分別為人民幣40.9百萬元、人民幣45.5百萬元、人民幣85.3百萬元及人民幣40.6百萬元，分別佔總分包成本的22.5%、21.6%、20.0%及14.7%。

截至最後可行日期，概無董事、其緊密聯繫人或就董事所知任何擁有我們股本5%以上的股東於任何五大分包商中擁有任何權益。

分包商的甄選及管理

我們計劃建立及維持高效的綜合系統以管理分包商，不斷監察及評估分包商能否符合我們的要求。為確保分包商的整體質量，我們根據一系列評估標準備存一份分包商名單，包括(其中包括)註冊資本金額、成立歷史、整體營運規模、行業資格及過往與我們的合作情況。初步評估分包商後，我們亦會定期檢討分包商的表現，為分包商設定級別。

分包協議的主要條款

分包商與我們簽訂的一般分包協議通常包括以下主要條款：

- **期限。**分包商協議通常為期約一年，並可經雙方同意後重續。倘分包商的表現達到協定標準，我們可考慮續聘有關分包商。
- **我們的責任。**我們通常負責為分包商派遣的駐場人員提供必要的工作空間、工具及材料。
- **分包商的責任。**分包商一般負責遵守所有適用法律及法規，根據有關分包協議所載的範圍、頻率及標準提供服務。倘表現未達標準，分包商須於我們所規定的期間內採取必要糾正措施，否則我們有權要求索取賠償、僱用替代分包商提供合約服務，以及從我們與該等未履約或表現欠佳的分包商協定的合同價格中扣除我們招致的任何費用，或者終止合同。分包商須管理提供合約服務的人員，而我們與分包商的人員之間並不存在僱傭關係。
- **風險分擔。**分包商對其在提供合約服務過程中違約所造成的任何財產或人身傷害損失承擔責任。我們一般要求分包商就其對住戶和我們的財產造成的任何損害向我們作出彌償。分包商亦須根據中國法律及法規為其人員支付所有社會保險及住房公積金供款，並在發生任何違規情況時承擔法律後果及責任。
- **採購原材料。**原材料須由分包商採購。採購成本通常計入分包費用。
- **分包費用。**分包費用一般每月或每季支付，包括就採購原材料產生的成本、勞工成本、設備保養成本、稅務開支以及分包商招致的其他雜項費用。

- 終止。我們定期監督及評估分包商的表現，如多次表現不達標，則可終止分包協議。

質量監控

我們過往表現出色，一直以服務質量為先，並認為質量監控是業務長遠致勝關鍵。我們設有一支專業的質量監控團隊，其主要專注於整個營運過程中維持服務標準、規範服務流程及監督服務質量。

對物業管理服務的質量監控

於二零一七年，我們根據ISO9001:2015標準成功重續認證。此外，我們獲得ISO14001:2015環境管理認證及OHSAS18001:2007國際職業健康安全管理体系認證，以肯定我們的服務質量。我們綜合質量、環保及職業健康，實施「三標一體化」質量監控系統，為日常經營提供全方位的質量監控指引，大大減少營運中斷情況及相關營運成本。

為確保服務及消費者滿意度，我們聘請第三方調查員每年對絕大部分在管物業進行物業管理服務質量審查。此外，我們亦每月進行內部審查，審視所有在管物業的消費者滿意度。質量檢查及消費者滿意度結果影響項目公司及分區公司的業績審查。

對分包商的質量監控

我們通常在與分包商的協議中納入待提供服務的詳細質量標準，定期監控和評估分包商的表現，亦可能在分包商的服務未能達到協定標準時要求其採取必要的糾正措施。此外，我們向業主和住戶進行有關分包商所提供服務的質量的年度調查。我們具有合同權利，可基於有關調查結果調整分包費用及決定是否繼續分包合同。請參閱「一分包一分包商的甄選及管理」。

對第三方供應商的質量監控

我們實施多項措施及政策以確保第三方供應商所提供產品及服務的質量，例如在與供應商訂立合作協議前，通過審查其資質及對其營業地點進行現場視察篩選候選供應商。我們亦就交易量、服務質量及售後服務對供應商進行年度評估。此外，我們有權在其表現不達標時替換第三方供應商。

加強對新冠肺炎流行病衛生及預防措施

為應對新冠肺炎流行病，自二零二零年一月下旬以來，我們已於在管物業採納高等級衛生及預防措施。執行該等加強措施的額外成本主要指執行該等措施的員工成本增加及購買防護材料(如口罩、乙醇洗手液、消毒劑及紅外線溫度計)成本。請參見「—新冠肺炎全球大流行的影響—我們對新冠肺炎全球大流行的應對」。

反饋及投訴管理

於日常業務過程中，我們不時接獲在管物業業主及住戶對我們的服務提出的反饋、建議及投訴(例如報告遺失財物及要求維修公共設施)。我們已設立內部程序，以記錄、處理及回應反饋、建議及投訴，以及就我們的回應結果作出跟進檢討。我們要求客戶提出的所有要求及投訴須於24小時內得到回應，並設定時間解決相關問題。於規定時間內未獲解決的要求及投訴將上報管理系統，最終會獲解決。我們將於客戶問題得到解決後24小時內再次拜訪客戶，從而確保結果令客戶滿意及恢復客戶對我們服務的信心。為提供更佳客戶體驗及加強客戶服務，我們為居住於在管住宅物業的住戶提供服務熱線，該熱線自二零一九年起投入運作。客戶可以透過熱線查詢服務、提出投訴及反饋，亦可訂購我們於服務平台上宣傳的產品，而我們可及時跟進及回應，為客戶提供及時有效的解決問題方案。

於往績記錄期間，我們並無接獲任何關於服務或產品而會對我們的營運或財務業績造成重大不利影響的客戶投訴。

研發

截至二零二零年六月三十日，我們的團隊由31名研發人員組成，其中大部分持有學士學位。研發人員主要專注進行與智慧社區解決方案有關的項目。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，我們的研發開支總額分別為零、零、人民幣19.6百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣13.1百萬元。於二零一九年，研發開支顯著增加，主要由於我們推出智慧社區解決方案，由此產生用於研發人員的員工開支。

知識產權

我們認為知識產權對我們的成功至關重要。我們主要依賴商標及商業秘密的法律及法規以及我們的僱員及第三方對保密及不競爭所作合同承諾，從而保護知識產權。截至最後可行日期，我們在中國註冊了46項專利、54個版權、182項商標及13個域名。我們與海亮集團有限公司就使用10項商標訂立商標許可協議(或許可協議)。許可協議未送交主管部門備案。據中國法律顧問所告知，許可協議未有備案不會影響其於我們與海亮集團有限公司之間的有效性。

截至最後可行日期，我們並不知悉本集團對任何第三方的任何知識產權或任何第三方已對本集團的任何知識產權作出侵權行為，而可能會對我們的業務運營造成重大不利影響，亦不知悉與第三方有任何關於知識產權的糾紛。

獎項

下表載列我們於往績記錄期間所獲的多個重要獎項及認證。

得獎年份	獎項／認可	頒授實體
二零二零年	二零一九年中國物業服務百強企業Top 12	中國指數研究院
二零二零年	二零一九年中國物業服務百強成長性領先企業	中國指數研究院
二零二零年	二零一九年中國物業服務專業化運營領先品牌企業	中國指數研究院

業 務

得獎年份	獎項／認可	頒授實體
二零一九年至 二零二零年	二零一八年及二零一九年物業服務企業 潛力獨角獸	中國物業管理協會、上海易 居房地產研究院及中國房 地產測評中心
二零一九年	二零一八年中國藍籌物業企業	經濟觀察報
二零一九年	二零一八年住宅物業服務領先企業	中國物業管理協會、上海易 居房地產研究院、中國房 地產測評中心
二零一九年	二零一八年中國物業服務百強企業榜單 Top 17	中國指數研究院
二零一九年	二零一八年最佳物業服務運營商	樂居財經研究院
二零一八年	二零一七年上海市物業管理行業企業人才 培養工作先進單位	上海市物業管理行業協會
二零一八年	二零一七年聯盟品味·品位服務獎	金鑰匙聯盟

競爭

根據中指院的資料，中國的物業管理行業競爭激烈且高度分散，市場參與者眾多。我們相信，我們能夠憑藉競爭優勢繼續與其他行業參與者競爭。我們按二零一九年綜合實力計獲中指院評為「中國物業服務百強企業」第12位。再者，根據中指院的資料，市場新晉公司或會面對品牌價值、資本要求、管理質量及可用人才及技術專長等入行門檻，而我們相信我們目前及日後均會繼續跨過上述門檻。有關我們經營所在行業和市場的更多資料，請參閱「行業概覽」及「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們或不能進行有效競爭」。

社會、健康、安全及環境事宜

我們須遵守有關勞工、安全及環境保護事宜的中國法律。此外，我們已建立職業安全衛生系統，實施中國質量認證中心認證的ISO14001:2015及OHSAS18001:2007標準，並定期向僱員提供工作場所安全培訓，以增強彼等的工作安全問題意識。我們亦指派保安人員在我們管理的各物業提供二十四小時安全及保安巡邏，以助促進物業業主及住戶的安全及保安。

我們根據僱員的長處進行錄用，而本公司的政策是為僱員提供平等機會，不論性別、年齡、種族、宗教或任何其他社會或個人特徵。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已在所有重大方面遵循有關工作場所安全的中國法律，且並無發生任何對我們的運營造成重大不利影響的事件。

我們認為保護環境十分重要，故已在業務運營過程中實施措施，確保遵守所有適用規定。鑒於業務性質使然，我們相信毋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可行日期，我們並無因違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。

僱員

我們相信僱員的專長、經驗及專業發展有助增長。人力資源部負責管理、培訓及招聘僱員。

截至二零二零年六月三十日，我們共有13,864名全職僱員。下表載列截至二零二零年六月三十日按職能劃分的全職僱員人數及明細。

	僱員數目	佔總數 百分比
駐場員工 ⁽¹⁾	5,801	41.8
質量控制	3,523	25.4
增值管理	2,867	20.7
人力行政、財務、運營、風險管理及其他人員	1,163	8.4
市場拓展	510	3.7
總計	13,864	100.0

附註：

(1) 駐場員工指於在管物業直接提供各項服務的員工。

根據中國相關法律及法規，我們為中國僱員的利益對社會保險基金(包括養老金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險)和住房公積金作出供款。於往績記錄期間，本公司及部分中國附屬公司未有按照中國法律的規定對社會保險基金和住房公積金作出全額供款。請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們可能因未能為部分僱員就社會保險基金及住房公積金作出供款而受到不利影響」。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們的僱員並無透過任何工會或以集體談判協議的方式磋商其僱傭條款，我們亦無經歷任何重大勞資糾紛或勞工短缺而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們努力通過提供具競爭力的工資和福利、系統性培訓機會及內部晉升調動，聘用市場上有才能及合資格的僱員。我們向僱員提供系統性的廣泛培訓計劃以提升並增進其技術和服務技能，亦向其傳授行業質量標準和工作場所安全標準相關知識。探路者計劃集中物業管理行業的一般知識及企業文化，對象為將晉升項目經理的基層僱員。挑戰者計劃集中營運管理、營運管理的實務知識、相關政策及行業趨勢，對象為將晉升區域經理的項目經理。開拓者計劃集中資深及經理培訓，並強調培養業務發展能力，對象為將晉升高級經理的區域經理。領航者計劃集中在策略規劃、體制思考及公眾演講能力，我們認為有關能力對成功的高級經理至關重要。

社會保險及住房公積金供款

根據中國相關法律及法規，我們須就中國僱員的利益對社會保險基金(包括養老金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險)及住房公積金作出供款。於往績記錄期間，我們部分中國附屬公司未有按照中國法律及法規的規定對社會保險基金及住房公積金作出全額供款。

未作出全額供款的理由

經董事確認，我們於往績記錄期間並無向社會保險及住房公積金作出全額供款，主要因為(i)部分僱員(特別是提供清潔、綠化及園藝、保安、維修保養服務且流動性一般較高的現場員工)並不願對社會保險及住房公積金作出供款；及(ii)部分農民工已在其居住地購買新農村保險，並要求我們毋須為其向社會保險及住房公積金作出供款。

法律後果及潛在最高處罰

據中國法律顧問告知，根據中國相關社會保險供款的相關法律及法規，我們未有按時足額繳納社會保險費的，由相關中國機關責令由其規定的限期繳納欠繳社會保險供款，並自欠繳之日起，按每日延遲加收欠繳0.05%的滯納金。逾期仍不繳納的，處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。就未繳納住房公積金供款而言，我們可能被責令由有關監管部門規定的限期繳存未繳納的住房公積金供款。倘逾期不繳，相關僱員可向中國法院申請強制繳存。

董事於評估我們與社會保險及住房公積金供款有關的風險時已考慮以下因素：(i)截至最後可行日期，我們並無接獲相關主管機關任何通知要求我們支付社會保險及住房公積金的欠繳金額或罰款；(ii)於往績記錄期間及截至最後可行日期止，我們概無面臨任何行政罰款、重大訴訟及法律程序，我們並不知悉任何有關社會保險及住房公積金的員工投訴亦無涉及與員工的任何勞工糾紛；(iii)於往績記錄期間，我們絕大部分中國附屬公司已取得地方社會保險及住房公積金主管機關的書面確認，確認我們概無就社會保險及住房公積金遭處罰；(iv)據中國法律顧問告知，被有關當局處罰的風險甚低；(v)我們已於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月作出與社會保險及住房公積金供款有關的撥備分別約人民幣5.8百萬元、人民幣4.3百萬元、人民幣7.6百萬元及人民幣3.0百萬元；及(vi)倘有關主管機關要求，我們將在規定的期限內作出全額供款或支付任何欠款。經考慮上述原因，我們相信，就社會保險及住房公積金供款所作的撥備實屬充足。

基於以上所述，中國法律顧問認為，我們受到相關機關重大行政處罰的風險很低。鑒於上述，董事認為，我們於往績記錄期間未有全額繳納社會保險及住房公積金對我們的業務營運及經營業績並無重大不利影響。

補救措施

於二零二零年四月，我們發出內部通知，據此，人力資源部應嚴格遵守員工福利政策及社會保險及住房公積金供款相關的法律法規。於二零二零年五月，我們進一步出具內部政策，據此，風險管理部門應檢查社會保險及住房公積金繳款的合規狀況。我們亦制定具體計劃以逐步終止社會保險及住房公積金代扣代繳工作外包，並開始在內部進行該項工作，以便更妥善監督及控制有關社會保險及

住房公積金的相關法律及法規的遵行情況。我們亦已制定計劃以在未來確保根據相關法律及法規全數繳納社會保險及住房公積金。該計劃詳盡列明我們現時的合規狀況及預期在修正過程中的主要阻礙。

我們的現金管理政策

我們設有於日常業務過程中適用於所有附屬公司及分處的銀行賬戶及現金管理系統，以管理現金出入。一般而言，我們鼓勵附屬公司及分公司透過銀行轉賬結算交易，以降低有關現金管理的風險。我們明令禁止僱員撤走及／或動用現金作私人或不符合日常業務運營的其他用途。

現金流量交易

現金處理政策及內部監控措施

與客戶支付物業管理費、
按金、租金或服務費
有關的現金流入

我們一般有專門負責現金收款的指定收銀員或客服人員，彼等會在發出收據之前確認收取的現金數額是否正確。

向我們附屬公司及分公司
的供應商、服務供應商及
分包商付款

由附屬公司及分公司向彼等的供應商、服務供應商及分包商作出的付款須經更高層負責監察人員的預先批准。一經批准，有關付款須由附屬公司及分公司銀行賬戶直接作出。

現金庫存及按金

我們的附屬公司及分公司一般不得手持超過人民幣5,000元的現金。我們一般要求多出金額於收取當日存入附屬公司及分公司的銀行賬戶。

將現金轉賬至我們的中央
銀行賬戶或附屬公司及
分公司的銀行賬戶

我們通過微信支付、支付寶、信用卡或借記卡付款及銀行轉賬等方式收取現金。僱員一般須及時提交所有付款證明。

附屬公司及分公司開設及
管理銀行賬戶

我們的附屬公司及分公司必須遵守有關銀行開戶的內部政策及程序，一般需要在開立任何銀行賬戶前填妥申請表格。附屬公司及分公司一般需要每月就銀行結餘進行對賬及檢查。

保險

我們就業務運營所引致的主要風險及責任投購保險，主要包括(i)責任保險，保障就第三方因我們的業務運營引致或與之相關而蒙受的財產損失或人身傷害承擔的責任；及(ii)財產保險，保障我們所擁有或保管的動產及不動產的損害。我們要求分包商為旗下向本集團提供服務的僱員購買意外保險，且根據我們與分包商訂立的協議，分包商須對其僱員的所有工傷負責，惟由我們直接造成的傷害除外。

我們認為，我們的保險範圍符合中國的行業慣例。然而，我們的受保範圍可能不足以保障我們免受若干運營風險及其他危害的影響，從而可能會對我們的業務造成不利影響。有關更多詳情，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的保險可能無法充分涵蓋或根本無法涵蓋可能遭遇的損失及責任」。

證書、牌照及許可證

我們須就運營取得並持有各類證書、牌照及許可證。據中國法律顧問所告知，於最後可行日期正在重續證書、牌照及許可證外，我們已就運營向相關政府機關取得一切重要證書、牌照及許可證，特別是茂家移動應用程式所需的「非經營性互聯網信息服務」備案、於茂家移動應用程式銷售食品所需的相關許可證，以及上海潤尚從事房地產經紀服務所需的備案。我們須不時重續該等證書、牌照及許可證。就截至最後可行日期正在重續的證書、牌照及許可證，據中國法律顧問所告知，只要我們符合相關政府機關設定的適用規定及條件並遵守相關法律及法規所載程序，預期於續期時不會遭遇任何困難。

下表載列我們於往績記錄期間就經營業務所需的主要牌照及許可證。

牌照或許可證名稱	授出日期	屆滿日期	重續狀況
上海市房地產經紀 企業備案證書	二零一七年 八月十一日	不適用	不適用
食品經營許可證	二零二零年 五月二十八日	二零二五年 五月二十七日	不適用

於往績記錄期間及直至最後可行日期，提供物業管理服務的本集團附屬公司已取得必要業務牌照，以經營其物業管理業務。

業 務

截至最後可行日期，我們正為浙大新宇及北京冠城重續三項停車位營運證書。我們於取得該許可前從事食品銷售。根據未經審核管理賬目，我們於取得該許可前分別產生收入及毛利人民幣0.06百萬元及人民幣0.01百萬元。見「風險因素—我們未必能獲取或重續業務運營所需的必要許可證、牌照、證書或其他相關政府批准」。除上文所披露者外，據中國法律顧問告知，於整個往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已為所進行的業務取得所有所需重要牌照及許可證。

物業

截至最後可行日期，我們在中國擁有建築面積合共約為30,561平方米的兩項物業，並因考慮到為產生租金收入持有該兩項物業(均為投資物業)與我們的核心業務不一致，故為精簡所持物業而訂立協議出售該等投資物業。見「財務資料—綜合資產負債表若干項目說明—投資物業」。我們已獲得所擁有全部物業的房屋所有權證。此外，成都信誼及浙大新宇就14項總建築面積約7,554平方米的物業訂立房屋銷售協議。我們仍在就該14項物業申請相關房產證。

截至最後可行日期，我們亦在中國不同地點租賃建築面積合共約為33,028平方米的241項物業，主要作辦公室及員工宿舍之用。該等物業中，236項的業主為獨立第三方。

截至最後可行日期，我們尚未按中國法律規定，就我們241項租賃物業中的210項向地方住房管理部門登記租賃協議，主要原因是業主不配合登記有關租賃協議，而我們對此無能為力。我們獲中國法律顧問告知，該等未有登記租賃協議的情況不會影響該等租賃的有效性，惟主管部門可能會責令我們糾正這項不合規事件，若我們未有於限期內糾正，可能因未作上述登記而被處以每項協議人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。我們未有登記該210項租賃協議而引致的估計最高罰款額約為人民幣2.2百萬元。請參閱「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們的部分租賃協議並未向有關中國機關進行備案，因此我們可能被處以行政罰款」。截至最後可行日期，董事確認，我們並無因上述未有登記租賃協議而收到任何監管機關發出可能施加行政處罰或執法行動的任何通知。董事預計，為未有備案的租賃協議項下物業物色替代選擇時實際上並無困難，並認為該等未備案情況不會對我們的業務營運造成重大影響。

就合共40項租賃物業而言，出租人無法提供相關房產證或業權證明。據中國法律顧問所告知，倘第三方能證明彼等於該等物業擁有有效業權或有效租賃權益，而拒絕承認我們於有關物業的租賃，則我們未必能就該等物業強制執行租

賃協議。倘我們因前文所述者而須從任何該等租賃物業遷出，鑒於我們的業務性質，我們認為搬遷概不會對業務造成重大干擾。此外，就並無房產證及業權證明的租賃物業(我們主要用作員工宿舍及辦公室)而言，相當容易找到替代物業。雖然我們可能會產生額外的搬遷費用，但董事認為這不會對業務、財務狀況及營運業績造成任何重大影響。

於二零一八年四月十二日，浙大新宇一間附屬公司與杭州市地方當局就一幅9,830平方米的土地訂立土地出讓合同，代價為人民幣44.2百萬元。於二零一八年六月七日，其取得建設用地規劃許可證。於二零一八年九月六日，其取得土地使用權證。於二零一八年十二月二十八日，其取得建築工程施工許可證。見「風險因素－倘浙大新宇未能於相關土地出讓合同所載時間內及按照合同所載條款開發物業，其可能會被沒收土地」。

截至最後可行日期，我們並無單一物業的賬面值佔我們總資產的15%或以上，故根據公司(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，我們無需就物業權益編製估值報告。

風險管理及內部監控

我們已實施各項風險管理政策與措施，以識別、評估及管理運營產生的風險。管理層、內外部報告機制、糾正措施以及突發情況管理所確認的風險類別詳情已獲編入我們的政策中。有關管理層所確認的主要風險詳情，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險」。此外，我們面臨各項財務風險，包括在日常業務過程中出現的利率、價格、信貸和流動資金風險。請參閱「財務資料－有關市場風險的定量及定性分析」。

為在全球發售後監控持續實施風險管理政策及企業管治措施的情況，我們已經或將會採取(其中包括)下列風險管理及內部監控措施：

- 成立審核委員會，負責監督財務記錄、內部監控程序及風險管理系統。有關該等委員會成員的資質與經驗以及審核委員會職責的詳細描述，請參閱「董事及高級管理層－董事委員會－審核委員會」；
- 委任蔡文為先生為首席財務官及陳家欣女士為公司秘書，以確保我們的業務遵守相關法律及法規。有關彼等的履歷詳情，請參閱「董事及高級管理層」；

業 務

- 於上市後委任第一上海融資有限公司為合規顧問，以就遵守上市規則向我們提供建議；及
- 聘請外部法律顧問，以在必要時就遵守上市規則向我們提供建議，並確保我們遵守相關監管規定及適用法律。

最後，我們將在全球發售之前採取各項針對貪污及欺詐活動的內部規章，包括針對收取賄賂及回扣以及不當使用公司資產的措施。實施有關規章的主要措施及程序包括：

- 授權審核部承擔日常執行反貪污及反欺詐措施的職責，包括處理投訴、確保舉報人安全及進行內部調查；
- 定期向高級管理層及僱員提供反貪污合規培訓，令其增進知識並加強遵守適用法律及法規，並於員工手冊中納入針對不合規情況的相關政策及明令禁例；及
- 就任何已識別的貪污或欺詐活動採取糾正措施，評估已識別的貪污或欺詐活動，並提出及確立預防措施，以避免日後出現不合規情況。

董事認為，有關監控及措施足以有效避免僱員發生貪污、賄賂或其他不當行為。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無因金錢及非金錢賄賂活動的索償或指控而捲入任何政府調查或訴訟。

法律程序與合規

法律程序

我們已在日常業務過程中不時捲入法律程序或爭議(如與客戶及供應商的合同爭議或與在管物業其他第三方的爭議)。截至最後可行日期，我們或任何董事並無任何待決的訴訟或仲裁程序或行政程序而會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

過往不合規事件

社會保險及住房公積金供款

根據中國相關法律及法規，我們須就中國僱員的利益對社會保險基金(包括養老金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險)及住房公積金作出供款。於往績記錄期間，我們部分中國附屬公司未有為部分僱員按照中國法律及法規的規定對社會保險及住房公積金作出全額供款。有關未有作出全額供款的理由、法律後果及潛在最高處罰以及補救措施，見「一僱員—社會保險及住房公積金供款」。

誠如我們的中國法律顧問所告知，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們概無面臨涉及未遵守與我們業務有關的中國任何法律或法規的重大罰款或法律訴訟。

與控股股東的關係

概覽

緊隨分拆完成(不計及根據超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)後，世茂集團控股將通過其全資附屬公司Best Cosmos擁有本公司全部已發行股本66.5%。世茂集團控股由許先生全資擁有的Gemfair及世盈財經有限公司分別擁有55.064%及9.929%權益。根據Gemfair與海外投資簽訂日期為二零零六年六月十二日的契據，只要許先生或其聯繫人(直接或間接)持有世茂集團控股不少於30%權益，海外投資有權在世茂集團控股的股東大會上代表Gemfair作為股東投票。海外投資由許先生全資擁有。因此，Best Cosmos、世茂集團控股、Gemfair、海外投資、世盈財經有限公司及許先生構成一組控股股東。

Best Cosmos、Gemfair、海外投資及世盈財經有限公司各為投資控股公司。

業務劃分

保留業務

世茂集團主要從事(i)房地產開發；(ii)物業投資；(iii)商業物業營運及管理；及(iv)酒店營運(「保留業務」)。於該等業務中，世茂集團透過上海世茂從事商業物業投資、開發、營運及管理。

概覽

於分拆完成後，預計本集團、世茂集團(不包括上海世茂集團)及上海世茂集團各自的業務重心將會如下(「業務劃分安排」)：

	主要物業管理業務	主要非物業管理業務
本集團	<p>(i) 就以下各項提供物業管理服務：</p> <ul style="list-style-type: none">住宅物業其他(包括但不限於政府及公共設施) <p>(ii) 連同上海世茂集團透過上海茂源物業管理有限公司(「物業管理合營企業」，由上海世茂集團及本集團分別擁有51%及49%權益的合營公司)向受限制不可分割多用途項目提供物業管理服務</p>	<p>(i) 非業主增值服務</p> <p>(ii) 社區增值服務</p>

與控股股東的關係

	主要物業管理業務	主要非物業管理業務
世茂集團 (不包括上海世茂集團)	無	<ul style="list-style-type: none"> (i) 住宅物業及酒店的物業開發及投資 (ii) 酒店營運 (iii) 透過一間由世茂集團與上海世茂組成的合營企業(上海世茂於當中持有大部分股權) (「物業發展合營企業」) 對不可分割多用途項目進行投資、發展及營運
上海世茂集團	<ul style="list-style-type: none"> (i) 主要為上海世茂集團於中國內地投資、開發及營運的商業物業提供物業管理服務 (ii) 與本集團透過物業管理合營企業向受限制不可分割多用途項目提供物業管理服務 	<ul style="list-style-type: none"> (i) 商業物業的投資、發展及營運 (ii) 與世茂集團透過物業發展合營企業對不可分割多用途項目進行投資、發展及營運

二零零七年不競爭協議

誠如世茂集團控股日期為二零零七年十月二十二日及日期為二零零八年九月十九日的公告以及世茂集團控股日期為二零零七年十一月十五日的通函(「二零零七年通函」)所披露，世茂集團控股、上海世茂及許先生訂立一份不競爭協議(「二零零七年不競爭協議」)，以就規管各方的相關物業業務制定不競爭安排。就本招股章程而言，有關二零零七年不競爭協議生效日期後不競爭安排的二零零七年不競爭協議主要條款概述如下：

- (i) 上海世茂將於中國從事商業物業投資、發展及營運(包括但不限於銷售、租賃及物業管理)。其承諾不從事住宅物業及酒店的投資、發展及營運(不包括不競爭協議達成前其現有住宅物業及酒店項目)；
- (ii) 世茂集團控股將會主力於中國從事住宅物業及酒店的投資、發展及營運。世茂集團(不包括上海世茂集團)、許先生及其聯繫人承諾不從事商業物業項目的投資、發展及營運；

與控股股東的關係

- (iii) 就可分割多用途項目¹而言，世茂集團控股和上海世茂將聯手(各方須承擔各自的費用)競投或收購(如適用)該等項目。競投或收購成功後，上海世茂將負責商業物業部分的投資、發展及營運，而世茂集團控股則負責該等項目的住宅物業及酒店的投資、發展及營運；及
- (iv) 就不可分割多用途項目²而言，世茂集團控股及上海世茂應通過共同設立項目公司(其中上海世茂為該等項目公司的「絕對控股股東」，即持股50%以上)以共同投資、開發及營運所有未來不可分割多用途項目，惟上海世茂根據適用中國法則及法規決定不開發該等項目除外。

分拆後，世茂集團控股、上海世茂及本公司(作為世茂集團控股的附屬公司)將繼續遵守二零零七年不競爭協議項下的承諾，以確保本集團、世茂集團(不包括上海世茂集團)及上海世茂集團以及其各自之業務明確區分。我們的中國法律顧問已確認業務劃分安排所載上海世茂集團及本集團各自的物業管理業務不構成違反二零零七年不競爭協議項下規定的情況。

本集團與上海世茂集團的業務區分

分拆完成後，本集團及上海世茂集團業務將清晰區分。本集團的關鍵業務為向住宅物業提供物業管理服務。上海世茂集團的關鍵業務為於中國內地投資、開發及營運商業物業，而其相關物業管理服務主要為輔助其於中國投資、開發及營運商業物業的營運。董事預期本集團及上海世茂集團均不會就不屬於業務劃分安排情況下重續相關現有業務合約，故下述該兩個集團之間的有限業務重疊情況於未來將會減少。

¹ 定義見二零零七年通函，指包括商業物業發展、酒店及／或住宅物業發展項目的物業項目，就商業物業、酒店或住宅物業的獨立開發能取得獨立土地使用權，且能就獨立項目開發成立獨立項目公司。

² 定義見二零零七年通函，指由於中國法律、法規或政策禁制或限制，項目中的商業物業未能取得獨立土地使用權的商業物業發展、酒店及／或住宅物業發展項目的物業項目，或僅可由單一項目公司開發的土地。

與控股股東的關係

(a) 上海世茂集團有限住宅物業的物業管理

分拆完成後，除(在一定程度上)目前管理一定數量的住宅物業(「有限住宅物業」)外，上海世茂集團將不再從事住宅物業的物業管理。截至最後可行日期，共有五項有限住宅物業，在管總建築面積約為1.2百萬平方米。上述所有有限住宅物業的物業管理合同將於相關業委會成立時及選擇訂立一份新的物業管理服務協議時屆滿，而上海世茂集團於屆滿前單方面終止若干有關合同將導致若干處罰或引致違約。就董事向上海世茂集團作出查詢後所深知及全悉，上海世茂集團於該等有限住宅物業的現有管理合同屆滿後將不會進行重續，以消除與本集團的任何持續重疊業務。倘業委會成立，並邀請上海世茂集團訂立新的物業管理合同，上海世茂集團不會接受有關提議。

根據中國的《物業管理條例》，業主有權更換物業服務企業，物業的業主大會可選聘和解聘物業服務企業，但應當有佔物業建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主投票贊成。業主大會獨立於上海世茂集團及本集團，可透過公開招標程序或其他方式全權甄選新物業管理服務供應商，例如本集團或其他第三方。上海世茂集團或本集團於業主更換物業管理服務供應商的過程並無任何影響力。由於該等監管規定及法律限制全面禁止分包物業管理服務，因此上海世茂集團將有限住宅物業的物業管理全部分包或轉讓予本集團或任何第三方會有實際困難，而上海世茂集團亦不得向相關物業管理實體轉讓股權，此乃由於該等物業管理實體亦從事提供商業物業管理服務，或為上海世茂附屬公司的分支辦事處，而根據適用的中國法律及法規，分支辦事處不可轉讓。就此，上海世茂集團預計將繼續根據現有物業管理合同條款管理有限住宅物業直至其到期。

我們認為，上海世茂集團保留此類業務不會影響本集團與上海世茂集團的業務區分，原因如下：

- (i) 不重大—倘截至二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零二零年六月三十日止六個月，上海世茂的住宅物業管理業務由本集團承接，則按照向上海世茂作出合理查詢並獲其確認後進行的評估，本集團應佔收入應分別約為5.0%、5.1%、3.3%及2.3%。因此，我們認為有關

與控股股東的關係

業務並不重大，且由於不競爭契約的限制，預計有關業務不會於分拆後擴展。

- (ii) 不屬於上海世茂主要業務—分拆後，上海世茂集團將繼續注重於中國的商業物業投資、開發及營運的業務(包括由上海世茂集團所投資、開發及營運商業物業的物業管理)。
- (iii) 獲得不競爭承諾—為保護本集團免受未來的潛在競爭，世茂集團控股(作為控股股東之一)將訂立以本集團為受益人的不競爭契約並將促使上海世茂集團遵守該等承諾。不競爭契約的詳情載於本節「—不競爭契約」。

(b) 由物業管理合營企業進行的受限制不可分割多用途項目管理

根據二零零七年不競爭協議條文，不可分割多用途項目將透過一間由上海世茂(作為主要股東)與世茂集團控股(作為少數股東)組成的合營企業進行物業管理。因此，完成分拆後，根據二零零七年不競爭協議規定，不可分割多用途項目的物業管理將透過物業管理合營企業進行。物業管理合營企業由上海世茂集團及本集團分別擁有51%權益及49%權益。本集團(作為少數股東)將根據於其中持有的權益而僅攤分物業管理合營企業產生的利潤，且將不會將物業管理合營企業綜合入賬，或個別確認自不可分割多用途項目所產生物業管理合營企業的收益的住宅部分。截至最後可行日期，物業管理合營企業並無管理任何不可分割多用途項目。

為避免與本集團的任何重大競爭，世茂集團控股(作為物業管理合營企業的最終主要股東)將促使上海世茂(作為持有物業管理合營企業51%股份的股東)確保物業管理合營企業來自根據二零零七年不競爭協議有權管理的不可分割多用途項目(即開發商未劃分住宅及非住宅部分作物業管理的不可分割多用途項目)(「合營企業資格項目」)住宅部分的收入佔我們任何指定財政年度的總收入均低於1%(「管理限制」)。管理限制是於考慮截至最後可行日期發展中合營企業資格項目的數目及規模後釐定。施加有關控制將透過限制物業管理合營企業管理的合營企業資格項目數目進行。物業管理合營企業將於訂立新管理服務合約前評估自任何潛在不可分割多用途項目的住宅部分賺取的預期收益，以確保其不會超出管理限制。超出管理限制的可能性極低，而倘有關情況發生，物業管理合營企業將採取必要

與控股股東的關係

措施，儘快縮減物業管理合營企業對不可分割多用途項目的管理規模，以使物業管理合營企業從有關不可分割多用途項目住宅部分獲得的收入降至管理限制內的水平。

截至最後可行日期，一個總建築面積為0.36百萬平方米的不可分割多用途項目發展中，其中約18.8%為住宅部分，預期該不可分割多用途項目將於二零二零年第四季度交付。預期倘物業管理合營企業訂約管理該項目，則自該不可分割多用途項目住宅部分的收益將不會超出管理限制。

我們認為物業管理合營企業將不會損害本集團及股東整體的利益，由於物業管理合營企業將不會獨立從事住宅物業的物業管理，且預計於分拆完成後，物業管理合營企業的業務規模並不重大。除此之外，由於不可分割多用途項目為與住宅及非住宅物業(我們物業管理業務的重心)性質不同的獨特物業，從事不可分割多用途項目的物業管理不屬本集團的戰略範圍，因此認為實施管理限制不會間接限制本集團未來的業務增長。

(c) 由本集團管理有限商業項目

截至最後可行日期，本集團訂約管理34項商業物業，在管總建築面積約為4.1百萬平方米(「有限商業物業」)。除有限商業物業外，本集團並無訂約管理任何其他商業物業。出於以下過往情況等原因，我們首次為有限商業物業提供物業管理服務：

- (i) 若干商業物業所屬的項目中包含大部分住宅物業，因此本集團參與其中，以為各項目(主要為住宅項目)提供一致的管理服務；
- (ii) 於訂立二零零七年不競爭協議前，若干商業物業一直由本集團管理，或於上海世茂開始其物業管理業務前，本集團一直獲得相關物業管理服務合同；
- (iii) 世茂集團收購若干第三方物業管理公司，該等公司為若干商業管理合同的訂約方，而有關合同的期限於相關收購事項前已經開始，因此令若干商業物業管理項目變為由本集團管理；
- (iv) 本集團已於二零一一年取得一級物業管理企業資質，較上海世茂集團旗下物業管理公司更早取得相同資質。有關資質為於相關時間承辦中國若干相關商業物業的物業管理的先決條件；及

與控股股東的關係

- (v) 經委聘方發起的商業磋商後，本集團獲相關房地產開發商指定管理若干商業物業。

大部分有限商業物業的物業管理服務合同將於相關業委會成立時及其選擇訂立新合同時屆滿，而其餘最快將於二零二四年屆滿。根據適用的中國法規，本集團於更換物業管理服務供應商的過程並無任何影響力，有關權利歸業主所有。因此，本集團無法將相關物業管理服務合同轉讓予其他人士，於最後可行日期仍在管理有限商業物業。在我們能夠終止任何有關合同而不受處罰或構成違約的範圍內，我們將真誠地尋求在切實可行的情況下儘快終止有關合同，並將在餘下有限商業項目屆滿前繼續對其進行管理。於商業物業管理服務合同屆滿後，我們將不會重續該等合同。倘業委會在現有管理合同屆滿前成立，並邀請我們訂立新的物業管理合同，我們不會接受有關提議。此外，我們不會承接新的商業物業管理合同。

截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二零年六月三十日止六個月，總收入約3.2%、3.7%、5.9%及6.6%源自有限商業物業，而總毛利的相應百分比分別約為3.1%、3.6%、5.1%及6.7%。

董事認為，即使上海世茂集團獲提供有關機遇，但上海世茂集團不會尋求承接亦不可能成功投得有限商業物業的管理工作，因此上海世茂集團的利益並無受到損害。董事根據下列各項就其所深知形成意見：

- (i) 該等物業的位置，主要位於本集團因區內大量住宅物業而成為世茂品牌旗下主要物業管理實體的地區；
- (ii) 我們理解到若干該等項目的定位及規模與上海世茂集團當時的策略並不相符；及
- (iii) 我們相信本集團能因其在物業管理行業的市場份額及聲譽而有較大機會成功取得合約。

董事認為，由於(i)二零零七年不競爭協議的目的之一是為保障世茂集團與上海世茂集團的共同利益；及(ii)上海世茂集團的利益因上述原因而未受損害，故我們並無違反二零零七年不競爭協議的商業原則。

與控股股東的關係

上海世茂知悉本集團管理有限商業物業，並確認有關管理並不構成違反二零零七年不競爭協議，且同意本集團可繼續按相關物業管理合同管理有限商業物業。

考慮到(i)本集團於往績記錄期間應佔商業物業管理業務的收益屬微不足道；及(ii)本集團相關商業物業的物業管理一直是基於特定處境的成果，故中國法律顧問認為本集團在重大方面已遵守二零零七年不競爭協議。我們已獲中國法律顧問告知，本集團現時或將來不會就管理有限商業項目承擔任何重大不利後果。

商業物業與不可分割多用途項目有下列不同：

- (1) **商業物業**—誠如二零零七年不競爭協議所界定，商業物業指「在建設土地上開發的樓宇，用作商業、金融及商業服務用途(包括但不限於商店、購物中心、批發及零售市場、商用及其他辦公室)，及相關配套設施」。商業物業不包括任何住宅用途部分。
- (2) **不可分割多用途項目**—誠如二零零七年不競爭協議所界定，不可分割多用途項目指「由於中國法律、法規或政策禁制或限制，項目中的商用物業未能取得獨立土地使用權的物業項目(包括商用物業發展項目、酒店及/或住宅物業發展項目)，或僅可由單一項目公司開發的土地」。該定義並不包括總建築面積的商業區部分。

世茂集團(不包括上海世茂集團)及本集團的業務區分

(a) 投資廣州利合

於分拆完成後，預計世茂集團將保留於物業管理公司廣州利合物業管理有限公司(「廣州利合」)的股權，該公司由世茂集團持有26.67%並由廣州市鴻盈綠化工程有限公司、廣州振然投資有限公司及廣東中海地產有限公司(各為獨立第三方房地產開發商)分別持有26.67%、26.66%及20%的房地產開發公司廣州利合房地產開發有限公司(「項目公司」)全資擁有。

與控股股東的關係

廣州利合受項目公司的四名股東共同控制。廣州利合的董事會由八名董事組成，包括項目公司四名股東各自委任兩名董事。於董事會會議上作出的決議案須由超過半數或三分之二可在會上投票的董事通過，視乎會上討論事項的性質而定。

廣州利合的成立旨在向由項目公司開發及營運的廣州特定項目提供物業管理服務(「利合項目」)。自其成立以來，廣州利合已獨立向利合項目提供物業管理服務，並未向任何其他物業提供物業管理服務。根據廣州利合的核數師報告，截至二零一九年十二月三十一日止三個年度，廣州利合的收入分別約為人民幣74.7百萬元、人民幣74.5百萬元及人民幣76.6百萬元，其淨利潤分別約為人民幣13.5百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣4.0百萬元。根據廣州利合的管理賬目，廣州利合截至二零二零年六月三十日止六個月的收入及淨利潤分別為約人民幣39.4百萬元及約人民幣1.5百萬元。

世茂集團通過項目公司於廣州利合持有投資為被動、非控制性權益，對世茂集團而言並不重大。廣州利合作為世茂集團控股的聯營公司入賬，其業績並無綜合計入世茂集團控股的財務報表內。鑒於世茂集團控股的非控股股權及其缺乏對項目公司董事會控制權，我們認為世茂集團控股於廣州利合的權益不會損害我們的利益。

世茂集團控股確認，其無意將其於廣州利合的投資增加至50%以上。世茂集團於項目公司的權益擬轉讓予本集團須遵守項目公司組織章程細則的規限，包括其他現有股東享有從世茂集團購買權益的優先購買權及須經其他股東的批准。倘世茂集團出售其於項目公司的權益，則不符合世茂集團的商業利益，因為該行為將過度影響其於利合項目開發及營運的參與。

此外，為確保項目公司與本集團之間並無任何利益衝突，項目公司(作為廣州利合唯一股東)已確認廣州利合將不會進一步從事利合項目以外的物業管理業務。

今後，倘項目公司任何決策與本集團發生潛在衝突，世茂集團將就項目公司的相關股東決議案放棄投票。

與控股股東的關係

(b) 標準裝修服務

分拆後，世茂集團將對四家提供標準裝修服務的公司(即廈門信誠建築裝潢有限公司、上海艾菲迪建材貿易有限公司、上海禮熙裝修工程有限公司及綏芬河市百利闔家居用品有限公司，統稱為「保留裝修服務實體」)持有權益。

保留裝修服務實體從事以預先設計裝修形式提供標準裝修業務，其服務為標準化，並提供予購買世茂集團及其合營企業或聯營公司所開發住宅物業的購房者。購房者並無更改裝修範圍(「標準裝修服務」)的選擇權。

本集團提供定制家居裝潢服務，作為零售服務出售予現有業主及不時收到新交付物業的購房者，具體服務可根據客戶要求定制，包括提供裝置及設備以及其他自有品牌家居裝潢產品(「定制家居裝潢服務」)。於往績記錄期間，本集團沒有提供任何標準裝修服務。

我們認為，標準裝修服務與我們的定制家居裝潢服務有明顯區別，原因如下：

- (i) 不同的服務目的—兩種服務類型截然不同且不可替代。
- (1) 世茂集團僅為世茂集團及其合營企業或聯營公司所開發的毛坯房提供標準裝修服務。標準裝修服務為預先設計及裝潢效果最小的基本內部裝修。毛坯房的一般標準裝修可能包括牆壁及／或地板髹漆或鋪瓷磚、安裝衛生設備或爐灶。
 - (2) 提供定制家居裝潢服務是為改善業主(不一定是向世茂集團購買物業的首次置業者)或住戶要求改善標準裝潢的物業設計及功能，並可根據業主要求進行定制。由於本集團作為物業管理服務提供者，以增值服務的形式提供定制裝潢服務，故該等服務旨在改善我們的服務。

與控股股東的關係

- (ii) *服務範圍不同*—標準裝修服務已設立統一標準，通常於物業進行建築及工程時一併設計。標準裝修服務一般以預先設計好的樣式提供予無權對其作出變動的購房者。本集團著力協助購房者裝修及佈置其單位，或根據定制規格提供家具、家用電器及其他家居裝飾用品。
- (iii) *服務目標不同*—世茂集團並無向第三方開發的物業或個人客戶提供任何標準裝修服務(首次購買由世茂集團及其合營企業或聯營公司開發的物業的購房者除外)。世茂集團無意將服務提供予新類型的物業或客戶。
- (iv) *提供服務方式不同*—世茂集團按逐個項目基準向新開發項目的所有購房者提供標準裝修服務，此方式與單獨委聘中提供定制家居裝潢服務者截然不同。

基於上述者，標準裝修服務不構成我們業務策略的任何部分。於往績記錄期間及直至最後可行日期，世茂集團及本集團並無就物業管理或裝修及家裝服務向其／我們各自的客戶捆綁任何產品或服務。標準裝修服務及定制家居裝潢服務均不可替代，而客戶可酌情選擇購買世茂集團的標準裝修服務或我們提供的定制家居裝潢服務。根據中指院的資料，標準裝修服務及定制家居裝潢服務普遍被視為兩項不同業務。

保留裝修服務實體於往績記錄期間訂立涉及定制家居裝潢服務的若干合約。根據世茂集團提供的資料，截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，保留服務實體自定制家居裝潢服務賺取的收入分別為零、零、人民幣66.4百萬元及零。於最後可行日期，該等合約中超過1,000份持續進行，而該等合約的個別購房者已根據有關保留裝修服務實體的合約條款支付絕大部分合約費用。因此，保留裝修服務實體將不會向本集團轉讓該等合約，並將繼續完成該等合約項下的合約責任。根據該等合約提供的服務屬一次性，預期保留裝修服務實體將於二零二一年上述最後一份持續合約完成後終止提供定制家居裝潢服務。預期該等合約的未償付合約金額對本集團而言並不重大，且預期於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度來自該等合約的收入將分別約為人民幣32百萬元及人民幣158百萬元。

與控股股東的關係

由於上述標準裝修服務及定制家居裝潢服務的性質有明顯區別，於分拆完成後，世茂集團的標準裝修服務與我們的家居裝潢業務將不會構成任何競爭。為集中發展我們的核心業務(其中包括定制家居裝潢業務)，董事認為不將世茂集團的標準裝修服務(其與我們的業務重心並不相符，亦不符合我們的業務策略)納入本集團，讓我們可將資源集中於核心業務的發展及增長，符合我們的最佳利益。

(c) 管理一個住宅項目

截至最後可行日期，世茂集團一名主要從事酒店營運的成員公司已訂約向世茂集團所開發一個位於江蘇省台州市的住宅項目提供服務，包括案場服務及物業管理服務。相關業務機會於二零一八年十一月已提供予本集團。相比我們目標項目類型及目標利潤率，經考慮該項目的規模較小、其於服務期內首三個年度的預期總虧損淨額、項目的位置(此並非我們當時業務策略的重心)及其定位，我們認為，進行該等管理合同與我們的業務策略不符，並在首次商業洽談後決定不接受該業務機會。鑒於管理該項目不符合我們的業務目標及策略，因此世茂集團不計劃將相關合同轉讓予本集團並將繼續根據相關管理合同提供服務。董事認為，世茂集團管理該住宅項目不會與我們的業務構成任何重大競爭，亦不會影響世茂集團與本集團之間清晰的業務劃分。據董事向世茂集團作出查詢後所深知及全悉，(i)有關項目的住宅物業管理服務的合約建築面積約為0.2百萬平方米；(ii)截至最後可行日期，有關住宅物業的單位尚未交付，因此世茂集團並無就住宅物業管理服務產生收入；(iii)世茂集團就有關項目提供若干案場及樣板房管理服務，截至二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零二零年六月三十日止六個月分別產生收入約零、人民幣0.4百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣0.2百萬元；及(iv)世茂集團於有關住宅項目的現有管理合同屆滿後不會進行重續。

結論

基於上述者，我們相信(i)我們的業務與保留業務之間有清晰區分；(ii)於分拆完成後本集團與世茂集團之間將不會有直接或重大競爭；及(iii)於現時或未來將設有充分安排以確保世茂集團、上海世茂集團及本集團之間將有清晰區分及最低限度的競爭。

與控股股東的關係

控股股東的其他業務

除於世茂集團的權益外，我們的最終控股股東許先生於本集團以外的許多業務擁有權益（「除外業務」）。該等除外業務通過許先生所擁有及／或控制的公司經營。該等公司並不構成本集團的一部分，且其業務範圍與我們的業務分開及有所區分。董事認為，除外業務與本集團業務並無構成競爭。

除上文所披露者外，截至最後可行日期，控股股東及董事概無於直接或間接與本公司業務構成競爭或可能構成競爭的任何其他業務中擁有根據上市規則第8.10條須作披露的任何權益。

為確保日後不會存在競爭，世茂集團控股及許先生已為本公司為受益人訂立不競爭契約，表明彼等各自不會且將促使彼等的相關緊密聯繫人各自不會直接或間接參與或從事任何可能與我們的業務構成競爭的業務，或於該等業務中持有任何權利或權益，有關進一步詳情載於本節「—不競爭契約」。

獨立於控股股東

我們認為，我們於上市後能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人（本集團除外）進行業務，理由如下：

管理獨立

董事會由四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。五名董事於世茂集團出任不同董事或高層職位，分別為許世壇先生、葉明杰先生、湯沸女士、孫岩先生及簡麗娟女士。

該五名人士於本公司及世茂集團的職務、角色、責任及持股量的詳情載於下文。

	於本集團的職務、 角色及責任	待上市後於世茂集團的 職務、角色及責任	於本公司的持股量	於世茂集團控股 的持股量
許世壇先生	執行董事兼董事會主席。彼負責本集團的整體策略規劃及業務管理	世茂集團控股的副主席、總裁兼執行董事以及上海世茂的董事。彼負責世茂集團營運及行政職務以及領導世茂集團的管理。	無	0.09121% ^(附註1)

與控股股東的關係

	於本集團的職務、 角色及責任	待上市後於世茂集團的 職務、角色及責任	於本公司的持股量	於世茂集團控股 的持股量
葉明杰先生	執行董事兼總裁。彼負責本集團的整體策略規劃及營運	世茂集團若干非執行角色。彼負責就世茂集團若干附屬公司的整體發展提供指引	無	0.00340% (附註2)
湯沸女士	非執行董事。彼負責就本集團的整體發展提供指引	世茂集團控股執行董事、世茂集團副總裁、上海世茂監事。彼負責世茂集團的財務管理及監督上海世茂的營運	無	0.02641% (附註3)
孫岩先生	非執行董事。彼負責就本集團的整體發展提供指引	世茂集團的內部審計總監、助理總裁、上海世茂監事。彼負責世茂集團的內部審核及監督上海世茂的營運	無	0.00002% (附註4)
簡麗娟女士	獨立非執行董事。彼負責就本集團的營運及管理提供獨立意見	獨立非執行董事。彼負責就世茂集團的營運及管理提供獨立意見	無	無

附註：

- 此外，許世壇先生根據世茂集團控股股份獎勵計劃有權擁有255,214股股份，該等股份於截至最後可行日期尚未歸屬，相當於世茂集團控股於截至最後可行日期的已發行股本約0.00721%。
- 此外，葉明杰先生根據世茂集團控股股份獎勵計劃有權擁有144,686股股份，該等股份於截至最後可行日期尚未歸屬，相當於世茂集團控股於截至最後可行日期的已發行股本約0.00409%。
- 此外，湯沸女士根據世茂集團控股股份獎勵計劃有權擁有254,954股股份，該等股份於截至最後可行日期尚未歸屬，相當於世茂集團控股於截至最後可行日期的已發行股本約0.00721%。
- 此外，孫岩先生根據世茂集團控股股份獎勵計劃有權擁有88,807股股份，該等股份於截至最後可行日期尚未歸屬，相當於世茂集團控股於截至最後可行日期的已發行股本約0.00251%。

與控股股東的關係

基於下文所述理由，許世壇先生、葉明杰先生、湯沸女士及孫岩先生因於世茂集團亦有角色，故彼等將能夠於本集團與世茂集團之間投入充分時間及資源。許世壇先生為本公司四名執行董事中唯一將於上市後在世茂集團控股兼任董事及／或不同職位的執行董事。許世壇先生為世茂集團控股的副主席、總裁兼執行董事及上海世茂的非執行董事，自本集團成立以來一直負責其整體策略規劃及業務管理。許世壇先生自二零零五年九月起一直負責且管理世茂集團的物業管理服務分部，且預期將於上市後投放一半時間到本集團的日常業務，同時一如以往繼續獲本集團及世茂集團各自經驗豐富的管理層團隊支持。執行董事之一葉明杰先生現為世茂集團控股的副總裁及工程管理中心負責人，將於分拆完成前被指派進行世茂集團控股的非執行職務，且不會於上市後參與世茂集團的日常管理及業務營運。執行董事之一蔡文為先生現為本公司首席財務官，在世茂集團並無出任任何職位。湯沸女士(世茂集團控股執行董事兼副總裁及上海世茂總監事)及孫岩先生(世茂集團控股內部審計總監兼助理總裁及上海世茂監事)為非執行董事。儘管湯沸女士及孫岩先生於世茂集團控股及上海世茂出任執行及監事職務，惟彼等出任非執行董事時不會參與本集團的日常管理及業務營運，僅會出任本公司非執行職務。

就獨立非執行董事而言，雖然簡麗娟女士於本公司及世茂集團控股兼任獨立非執行董事職務，但董事認為彼將能夠履行其擔任本公司獨立非執行董事的職務，理由為：(i)彼透過於不同上市公司擔任董事職務而獲得廣泛的管理經驗及企業管治的實質知識，預期有助彼妥善履行獨立非執行董事的職務及責任；(ii)彼於本集團及世茂集團控股的角色均屬非執行性質，且彼將不會參與本公司及世茂集團控股在業務營運上的日常管理工作；(iii)彼將放棄參與本公司涉及本集團與世茂集團之間的事宜及交易而召開的董事會會議並放棄於會上投票；及(iv)我們所設有的企業管治措施將減輕任何潛在利益衝突。其他獨立非執行董事(即顧雲昌先生及周心怡女士)共同具備房地產及物業管理行業的廣泛經驗。顧雲昌先生自一九八二年至一九八五年間曾於中華人民共和國城鄉建設環境保護部擔任不同崗位，並於一九九八年至二零零九年間曾服務不同房地產業內協會。周心怡女士為中國物業管理協會第五屆事務委員會的榮譽副主席。有關顧雲昌先生及周心怡女士的行業經驗及履歷，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層」。

各董事均了解其出任董事的受信責任，該等責任要求(其中包括)其以符合本公司最佳利益的方式為本公司的利益行事，且不容許其作為董事的職責與其

與控股股東的關係

個人利益之間出現任何衝突。倘因本集團與任何董事或彼等各自的緊密聯繫人將予訂立的任何交易而產生潛在利益衝突，則有利益關係的董事須於本公司有關董事會會議上就該等交易放棄投票，且不得計入法定人數。倘本集團與世茂集團之間存在任何實際或潛在利益衝突，則持續就任世茂集團的董事(即許世壇先生、葉明杰先生、湯沸女士、孫岩先生及簡麗娟女士)將放棄參與本集團的相關董事會會議並放棄於會上投票。就本公司所深知及全悉，彼等亦將放棄參與世茂集團控股的相關董事會會議並放棄於會上投票。餘下董事(即曹士揚先生、蔡文為先生、顧雲昌先生及周心怡女士)將能夠就相關事宜作出決策及投票。根據上述措施，董事相信，即使在全體重疊董事須就某項決議案放棄投票的情況下，我們仍有四名董事(彼等充分認識本集團業務及我們營運所在的行業)就可能涉及本公司與世茂集團之間利益衝突的事宜作出決定及投票，故我們將能妥善運作，同時具備充足獨立性。此外，我們設有獨立的高級管理層團隊，可獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人進行本集團的業務營運。

下列企業管治措施已設立以減輕潛在利益衝突：

- (a) 倘本集團與世茂集團之間存在任何實際或潛在利益衝突，董事須(i)在得悉有關利益衝突後在切實可行情況下盡快向獨立非執行董事匯報；(ii)召開董事會會議以審視及評估有關衝突的影響及風險；及(iii)監察任何重大不尋常業務活動；
- (b) 提名委員會將不時審視董事在履行其董事職務方面的獨立性，以確保潛在利益衝突得以有效管理。
- (c) 董事(包括獨立非執行董事)有權在適當情況下向外界人士尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

基於上述原因，董事認為，於分拆完成後，本集團有能力獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人管理業務。

營運獨立

我們可全權持有對我們業務營運而言屬重大的所有相關牌照並從中獲益。我們認為，我們擁有充足的資本及必要的員工，以獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就業務營運作出所有決策及進行有關業務營運，且於上市後亦將繼續如此行事。

與控股股東的關係

我們的大部分收入來自獨立於控股股東或彼等各自聯繫人的第三方業主或第三方房地產開發商客戶。截至二零二零年六月三十日止六個月，我們70.5%的收入來自獨立客戶。

在交付前階段，我們有關由世茂集團所開發物業項目的前期管理合同主要透過世茂集團進行的招投標程序取得，而有關標書會由世茂集團成立的評標委員會根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》進行評估。評標委員會須由不少於五名的單數成員組成(包括至少三分之二的大多數物業管理專家，該等專家均獨立於本集團及世茂集團的代表成員)，並自當地房地產管理部門所彙集的專家名單中隨機選出。有關投標程序的詳情，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。

於業主大會成立業委會後，業委會可由業主大會授權，以與業主大會選定的物業管理公司訂立合同。世茂集團在業主選擇(或替換)物業管理服務供應商時並無任何決定性影響力。

相互合作關係

董事認為，我們與世茂集團保持良好持續的業務關係。自本集團於二零零五年成立以來，我們已向世茂集團提供物業管理服務等各項服務。本集團與世茂集團的業務關係於中國物業管理公司及其母公司間普遍存在，一直優勢互補、互惠互利。董事認為，鑒於本集團與世茂集團悠久的業務關係，雙方在彼此的業務需求方面廣泛凝聚共識。得益於長期合作關係，董事認為，我們能夠向世茂集團提供定制服務以滿足其特定需求，且管理層熟悉世茂集團的標準及要求，同時世茂集團因本集團專為照顧其需求所提供服務的穩定性及標準而一直聘用我們。

就世茂集團(上海世茂集團除外)於往績記錄期間開發的所有物業而言，按項目數目計，該等物業約88%的物業管理已授予本集團。

於往績記錄期間，非業主增值服務主要提供予世茂集團以及其合營企業及聯營公司。截至二零二零年六月三十日止六個月，提供予世茂集團及其合營企業

與控股股東的關係

或聯營公司的有關服務為本集團總收入貢獻19.2%。儘管如此，經中指院確認，物業管理公司向同一集團內的相關房地產開發商提供該等服務為普遍做法，而房地產開發商主要聘請其旗下附屬公司提供該等服務亦為普遍做法。

儘管市場上有大量物業管理服務供應商，考慮到物色相若服務供應商所需的時間及資源，我們認為選擇及聘請有關其他物業管理服務供應商並不符合世茂集團的最佳利益。誠如上文所述，經董事確認，於往績記錄期間，本集團憑藉自身的經驗及專長(並無倚賴與世茂集團的關係)，通過投標程序獲得大部分與世茂集團所開發物業有關的物業管理項目。基於以上所述，董事認為，本集團與世茂集團之間的現有業務關係不大可能會發生重大不利變動或終止。

擴展服務至獨立第三方所作的努力

自二零一五年起，本集團開始管理由獨立第三方房地產開發商開發的物業。截至二零二零年六月三十日，該類項目項下的在管總建築面積約為32.5百萬平方米，佔我們在管總建築面積約37.9%。分拆完成後，我們會繼續努力擴展我們的物業管理服務、增值服務及社區增值服務至獨立第三方客戶，以降低與世茂集團的關連交易比例。

(a) 物業管理服務

自二零一九年起，我們一直積極探索潛在商機，例如收購第三方物業管理公司的機會或為第三方開發商或客戶管理物業的機會。於二零一九年，我們設立一個職能部門，負責監督與第三方房地產開發商的業務擴展以及投資及收購第三方物業管理公司。該業務拓展團隊一直透過市場研究積極探索市場機會，並通過行業轉介及住戶、業主或其他客戶的介紹來招徠獨立第三方客戶。

於二零一九年下半年，我們自獨立第三方收購海亮物業管理全部股權及泉州三遠的51%股權，該等公司主要從事住宅物業管理業務。此外，於二零一九年，我們已與獨立第三方就由其開發的住宅及其他物業訂立新管理合同。由於進行上述收購及訂立新合同，我們有關獨立第三方所開發物業的在管總建築面積由二零一八年約0.4百萬平方米增加至二零一九年約17.4百萬平方米。獨立第三方應佔我們的總收入由二零一七年的人民幣745.0百萬元上升約14.9%至二零一八年的人民幣856.3百萬元，於二零一九年與去年同期相比進一步上升約96.5%至人民幣1,682.3百萬元。

與控股股東的關係

自二零二零年一月及直至最後可行日期，我們已獲得與獨立第三方客戶就其開發的住宅及其他物業訂立的額外管理合同。此外，自二零二零年一月一日起，我們自獨立第三方收購廣州粵泰全部股權、福晟生活服務51%股權、成都信誼67%股權及北京冠城全部股權、浙大新宇26%股權及浙江翔宇62.5%股權，使獨立第三方所開發或擁有物業的合約建築面積增加約31.0百萬平方米。考慮到物業管理市場的巨大機遇、我們的經驗及專業知識以及我們透過內部增長或收購擴大有關向獨立第三方所開發物業提供服務的業務方面取得的成就，我們相信，我們已為抓住潛在機會作好準備，並可就獨立第三方開發的物業進一步拓展我們的業務。因此，儘管世茂集團及其合營企業及聯營公司的收入實際金額有所增加，預期向本集團貢獻相關收入的百分比增幅將逐漸縮小，長遠來看將會下降。

(b) 增值服務

我們已經並將繼續將服務及客戶群擴展至第三方客戶。

就非業主而言—我們於二零一九年開始將增值服務擴展至非業主。自二零二零年開始及直至最後可行日期，我們就向獨立第三方非業主提供增值服務獲得42項新委聘項目。憑藉此鼓舞人心的開始將為其他獨立第三方房地產開發商提供良好的借鑒，我們相信，本集團將能夠從獨立第三方取得更多非業主增值服務合同。我們目前亦正與若干獨立第三方開發商就潛在新委聘項目進行討論。

就物業住戶及業主而言—於二零一九年，我們推出線上及線下營銷及推廣活動，以將我們的家裝服務擴展至獨立於世茂集團的業主及住戶。該項服務擴展亦推動二零一九年社區增值服務收入的增長。同樣於二零一九年，我們推出智慧社區解決方案，向房地產開發商及其他物業管理公司以及業主出售軟硬件。我們計劃為更廣泛的房地產開發商群體提供智慧社區解決方案，以簡化其案場管理。

展望未來，本集團計劃加大力度，尋找機會向獨立第三方(包括房地產開發商、業主及住戶)提供增值服務，並推出一系列其他社區增值服務，以滿足業主及住戶的基本生活需求，以及針對親子關係、醫療保健、娛樂及房地產銷售與租賃交易的定制需求。我們相信，該等增值服務將有助於本集團的未來發展，並促進提升我們向獨立第三方提供服務所產生佔總收入的比例。

與控股股東的關係

鑒於上文所述，董事認為，且聯席保薦人基於董事意見以及本公司所提供資料及所作確認而同意，本集團已採取或將予採取的上述措施合乎實際需要，且有效進一步減低我們對世茂集團的依賴。

營運所需牌照

我們持有對我們業務營運而言屬重大的所有相關牌照及許可並從中獲益。

客戶渠道

我們主要通過銷售及營銷團隊進行銷售及營銷。本集團擁有多元化的客戶群，其與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。

營運設施

截至最後可行日期，我們向控股股東租賃五項物業，建築面積約為8,815.1平方米，主要作辦公室用途。截至二零二零年十二月三十一日止年度，根據該租賃應付的租金總額將約為人民幣4.3百萬元。基於對有關租賃物業鄰近相若物業租金的審視，董事認為有關租賃安排的條款與現行市場條款相符，且公平合理。除上文所披露者外，我們業務營運所需的所有物業及設施均獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

僱員

截至最後可行日期，我們所有全職僱員均在獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的情況下，主要透過內部推薦以及招聘網站及第三方招聘商等外部來源進行招聘。

與控股股東的關連交易

本招股章程「關連交易」一節載列本集團與控股股東或彼等的聯繫人之間的持續關連交易，該等交易將於分拆完成後持續進行。所有該等交易均在公平磋商後按一般商業條款釐定。除本招股章程「關連交易」所載的持續關連交易外，董事現時並不預期本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人於分拆完成時或其後隨即訂立任何其他關連交易。

因此，我們預期上市後能夠將與控股股東或其聯繫人進行的持續關連交易總額維持佔總收入的合理百分比。因此，該等持續關連交易預期不會影響我們的整體營運獨立。

財務獨立

截至最後可行日期，(i)本集團並無任何應收或應付世茂集團的未償還墊款及(ii)本集團並無就控股股東及彼等各自緊密聯繫人的任何貸款提供任何擔保(反之亦然)。

此外，我們已自設內部監控及會計系統、會計及財務部、現金收支的獨立庫務職能以及取得第三方融資的獨立渠道。因此，我們相信能夠在獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人的情況下維持財務獨立。

不競爭契約

世茂集團控股及許先生(「承諾控股股東」)各自已於不競爭契約中向我們無條件及不可撤回地承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接進行或參與與我們的業務(即為住宅及其他物業(包括但不限於政府及公共設施)於中國提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務(統稱「受限制業務」))直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務(我們的業務除外)，或於與本集團不時從事的業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟承諾控股股東及彼等的緊密聯繫人於(i)股份在聯交所或任何其他證券交易所上市的公司持有不足30%已發行股本總額；或(ii)任何從事與本集團任何成員公司所從事任何業務構成或可能構成競爭的業務的私人公司持有不足30%權益，且無權控制該公司董事會(「股權及控制權例外情況」)，則作別論。上述限制並不適用於以下各項：(i)上海世茂集團根據二零零七年不競爭協議獲准從事的任何業務；(ii)當本集團從事並非受限制業務的新業務且該項新業務開始之時，任何承諾控股股東已進行或參與相關業務，或於當中擁有權益；(iii)上文「(a)投資於廣州利合」所述於廣州利合的投資；及(iv)上文「(c)管理一項住宅項目」所述的有限住宅物業及住宅項目的管理。各承諾控股股東已承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人不會在到期後重續與有限住宅物業有關的管理合約。誠如承諾控股股東所確認，截至最後可行日期，除於廣州利合的股權外，承諾控股股東並無進行或參與任何受限制業務，亦無在從事任何受限制業務的任何私人公司中持有任何權益或控制該公司董事會。

此外，各承諾控股股東已承諾，倘其或其任何緊密聯繫人(本集團成員公司除外)發現或獲提供任何與受限制業務有關的新業務投資或其他商機(「競爭商機」)，其將並將促使其緊密聯繫人及時轉介該競爭商機予本公司，方法為於發現該競

與控股股東的關係

爭商機後30個營業日內向本公司發出書面通知(「要約通知」)，列明競爭商機的性質、投資或收購成本及所有其他對本公司考慮是否爭取有關競爭商機而言屬合理必要的詳情。

於接獲要約通知後，將僅由於競爭商機中並無擁有任何權益的獨立非執行董事組成董事委員會(「獨立董事委員會」)就應否爭取或拒絕競爭商機向獨立董事委員會尋求批准(任何於競爭商機中擁有實際或潛在權益的董事均須放棄出席為考慮有關競爭商機而召開的任何會議(除非獨立董事委員會特別要求其出席會議)並放棄投票，且不得計入該會議的法定人數)。獨立董事委員會應考慮所獲提呈的競爭商機的財務影響、競爭商機的性質是否符合本集團的策略及發展計劃以及業務的整體市場狀況。於適當情況下，獨立董事委員會可委任獨立財務顧問及法律顧問，在有關該競爭商機的決策過程中提供協助。獨立董事委員會應於接獲要約通知後30個營業日內代表本公司以書面形式通知承諾控股股東，其是否爭取或拒絕競爭商機的決定。

倘相關承諾控股股東接獲獨立董事委員會通知表示拒絕有關競爭商機，或倘獨立董事委員會未能於上述30個營業日內作出回應，則相關承諾控股股東將有權(惟並非有責任)爭取有關競爭商機。倘相關競爭商機的性質、條款或條件出現任何重大變動，則相關承諾控股股東須將有關經修訂的競爭商機轉介或促使轉介予本公司，猶如該商機為新競爭商機。

世茂集團控股已於不競爭契約進一步承諾，作為物業管理合營企業的最終主要股東，其將及將促使上海世茂(作為持有物業管理合營企業51%的股東)確保其所管理合營企業有權處理的項目的住宅部分所得物業管理收入的收入，將佔我們任何指定財政年度的總收入少於1%。

倘承諾控股股東不再直接或間接持有50%或以上的附投票權股份，或倘股份不再於聯交所上市，則不競爭契約將自動失效。倘我們不再進行任何受限制業務，承諾控股股東根據不競爭契約將不再被禁止進行相關業務。

為確保不競爭契約將獲嚴格遵守，各承諾控股股東已於不競爭契約進一步承諾並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)採取下列措施：

- 載有不競爭契約所列述的相關規定及限制的提示將定期派發予世茂集

與控股股東的關係

團的相關董事及高級管理層，以確保參與新物業管理項目投標或就新商機進行磋商的該等人士完全知悉有關規定、限制及區分安排；

- 具備作出相關判斷及決策所需職位及能力的世茂集團各營運實體若干高級職員(「指定營運團隊」)獲指派負責監察及確保在營運層面上妥善履行不競爭契約。特別是，未經指定營運團隊的同意下，不得訂立新物業管理合同；
- 將設立由具備作出相關判斷及決策所需職位及能力的世茂集團控股副主席、總裁兼執行董事許世壇先生、世茂集團運營管理中心主管瞿剛先生及世茂集團審計部主管張江文先生組成的特別委員會(「世茂委員會」)，所有與世茂集團商業物業管理業務有關的潛在新商機須由指定營運團隊向委員會匯報及呈述以供批准。世茂委員會負責確定在不競爭契約的框架下能否承接新的物業管理商機；
- 世茂委員會將定期舉行會議，評估不競爭契約的合規狀況，並將所得觀察結果向董事會匯報；及
- 世茂集團控股將於其日後的每份年報納入世茂集團對不競爭契約合規狀況的確認。

為推行良好的企業管治常規及提升透明度，不競爭契約亦包括以下條文：

- 各承諾控股股東已向我們承諾，其將盡一切能力提供及促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)協助獨立非執行董事就不競爭契約的合規狀況進行年度審閱並提供所需的一切資料；及
- 承諾控股股東將根據企業管治報告中的自願披露原則，在本公司每份年報內作出有關遵守不競爭契約情況的聲明。

此外，本公司就不競爭契約已實施或將實施以下措施：

- 獨立非執行董事須每年審閱不競爭契約及審視承諾控股股東遵守不競爭契約的情況；

與控股股東的關係

- 根據上市規則的規定，我們將以年報或公告形式披露有關獨立董事委員會所審閱事項的決定(包括不接受任何轉介予本公司的競爭商機的理由)，以及審視獨立非執行董事就不競爭契約遵守及執行情況；
- 特別委員會(「特別委員會」)由執行董事兼總裁葉明杰先生、執行董事兼副總裁曹士揚先生及助理總裁呂銘強先生組成，其將負責：(i)有關世茂集團遵守不競爭契約與世茂委員會的聯絡及回應其任何詢問；及(ii)考慮上文所述獨立非執行董事就有關遵守及執行不競爭契約的審閱結果。葉明杰先生、曹士揚先生及呂銘強先生的背景載於「董事及高級管理層」一節。我們認為彼等與本集團於物業管理行業的經驗就適當執行特別委員會的職能而言屬充足；
- 將向董事就彼等作為本公司董事的受信責任提供定期培訓；及
- 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於董事會將審議有關不競爭契約遵守及執行情況的任何事宜中擁有重大權益，則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。

根據股權及控制權例外情況，承諾控股股東及彼等的緊密聯繫人僅可就上市(根據上市規則)及私人公司分別持有非控制性權益，且不得控制該等公司董事會的決策。倘承諾控股股東及彼等的緊密聯繫人於所從事業務與本集團業務存在競爭的公司的股權及控制權例外情況中持有權益，彼等無權對該公司管理及營運行使重大影響力。鑒於權益屬非控制性及被動型投資性質，董事認為，且聯席保薦人基於董事意見以及本公司所提供資料及所作確認而同意，不競爭契約於管理承諾控股股東及彼等的緊密聯繫人(一方)與本集團(另一方)的任何潛在競爭方面將屬有效。

企業管治措施

各控股股東已確認，其完全了解以股東整體最佳利益行事的責任。董事相

與控股股東的關係

信，本公司已設有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，我們已實施以下措施：

- (a) 作為籌備分拆的一部分，我們已修訂組織章程細則以符合上市規則。具體而言，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准任何合約或安排或任何其他建議(其本身或其任何聯繫人於當中擁有重大權益)的任何決議案投票，而該董事亦不得計入出席會議的法定人數；
- (b) 擁有重大權益的董事須全面披露與我們的任何利益可能存在衝突或潛在衝突的事宜，且須就有關董事或其聯繫人擁有重大權益的事宜於董事會會議放棄投票，除非該董事出席或參與該董事會會議經大多數獨立非執行董事特別要求，則作別論；
- (c) 我們承諾董事會的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事將有均衡組成。我們已委任獨立非執行董事，相信獨立非執行董事具有充足經驗，並無任何可能嚴重干擾其行使獨立判斷的業務或其他關係，且將可提供不偏不倚的外部意見，以保障公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」；
- (d) 我們已委任第一上海融資有限公司擔任合規顧問，其將就遵守適用法律及上市規則(包括有關董事職責及企業管治的各項規定)向我們提供意見及指引；
- (e) 根據上市規則的規定，獨立非執行董事須每年審閱任何持續關連交易，並於年報內確認該等交易於我們日常及一般業務過程中按一般商業條款或不遜於獨立第三方獲提供或所提供的條款訂立，且該等條款屬公平合理並符合股東的整體利益；
- (f) 獨立非執行董事將按年審閱承諾控股股東所作出的不競爭承諾及彼等遵守相關承諾的情況；及
- (g) 本公司將於其每年的年報中披露二零零七年不競爭協議及不競爭契約各自的合規狀況。

關連交易

本集團已與合約方訂立多項協議，該等合約方將於上市完成後成為我們的關連人士，而根據上市規則，本節所披露的交易將於上市後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

商標許可

於二零二零年十月十六日，本公司、世茂集團控股與輝保投資有限公司（「輝保投資」）訂立商標許可協議（「商標許可協議」），據此，輝保投資同意及世茂集團控股同意促使輝保投資不可撤銷且無條件地授予本公司或本集團其他成員公司不可轉讓及非獨家許可，以免專利權費形式自商標許可協議日期開始於中國永久使用若干商標。根據協議合約方所協商，商標許可協議將於世茂集團控股不再為控股股東後終止。有關許可商標的完整清單及詳情，請參閱本招股章程附錄四「B.有關我們業務的資料-2.本集團的知識產權」。

我們相信，訂立為期三年以上的商標許可協議可確保我們營運的穩定性，並對我們及股東整體有利。聯席保薦人認為，此類協議為期三年以上屬一般商業慣例。

截至最後可行日期，輝保投資（作為許可商標的註冊所有人）為控股股東之一世茂集團控股的間接全資附屬公司。因此，輝保投資及世茂集團控股各自就上市規則而言為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，商標許可協議項下的交易將於上市後構成本公司的持續關連交易。

由於本集團以免專利權費形式獲授許可商標使用權，因此，商標許可協議項下的交易將屬於上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平，並將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

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

推廣服務

於二零二零年十月十六日，本公司與世茂集團控股訂立總推廣服務協議（「總推廣服務協議」），據此，世茂集團控股同意就家裝業務向本集團提供推廣服務，包括於案場及樣板房提供營銷及推廣服務（「推廣服務」）。總推廣服務協議的期限自上市日期起至二零二二年十二月三十一日止。

我們自二零一九年一月起偶爾向世茂集團採購推廣服務。截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團就推廣服務應付世茂集團的總服務費分別為人民幣27.0百萬元及人民幣0.2百萬元。推廣服務的費用按世茂集團協助推廣的家裝業務的合約價格特定百分比釐定。截至二零二零年六月三十日止六個月本集團應付世茂集團的服務費減少，主要由於新冠肺炎全球大流行導致推廣服務所推動的家裝業務合約減少，我們預期推廣服務於二零二零年下半年截至二零二零年六月三十日止六個月會有所增加，從而彌補所減少的交易量。

根據總推廣服務協議所預計，本集團將持續向世茂集團採購推廣服務，利用其於預售階段使用的資源向終端客戶推廣我們的家裝服務，令我們可擴大客戶範圍、減少營運及勞工成本，並將資源集中於管理及其他服務。我們認為，與我們分配本身的資源推廣家裝業務相比，有關安排將更為有效及高效。推廣服務的收費將於參考過往收費基準及公開市場上類似服務的現行市價後經公平磋商釐定。估計截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度本集團就推廣服務應付的服務費最高金額分別將不超過人民幣36.0百萬元、人民幣66.6百萬元及人民幣108.3百萬元。

相較截至二零一九年十二月三十一日止年度的歷史交易金額，由截至二零二零年十二月三十一日止年度直至截至二零二二年十二月三十一日止年度推廣服務年度上限有穩定增長，主要由於有關家裝業務持續進行及預期擴充的推廣服務需求預期增加所致。經考慮(a)於二零一九年推出More+平台(即我們家裝服務的新平台)預期令推廣服務的需求於二零二零年大幅增加；及(b)我們計劃進一步擴大家裝服務的規模，此兩項均需要額外的推廣工作，

關連交易

故推廣服務需求預期將有所增加。在推廣服務力度有所增加的推動下，家裝服務於二零一九年收入有所增加，且預期該增長趨勢將持續。截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的年度上限已因應上述不斷增長的需求及經考慮預期不斷增加的收入後估計。

在達至上述年度上限時，已考慮以下因素：

- 截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月推廣服務的歷史交易金額；
- 我們的家裝服務經參考歷史金額及過往顯著增長趨勢的估計收入。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年止三個年度各年，家裝服務收入分別為人民幣0.5百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣74.2百萬元，於二零一八年至二零一九年大幅增加超過246倍；
- 計及本集團家裝業務的預期快速擴張後對推廣服務的估計需求增幅；及
- 就將由世茂集團提供的推廣服務收取的預期佣金比率，預期與截至二零一九年十二月三十一日止年度收取的比率相同。

世茂集團控股為控股股東之一，因此就上市規則而言為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，總推廣服務協議項下的交易於上市後將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關總推廣服務協議年度上限的各項適用百分比率按年度基準計算預期將高於0.1%但低於5%，故總推廣服務協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

(C) 須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理及相關服務

於二零二零年十月十六日，本公司與世茂集團控股訂立總物業管理及相關服務協議（「總物業管理及相關服務協議」），據此，本集團同意於交付前階段向世茂集團及其聯營公司提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)

關連交易

世茂集團及其聯營公司所擁有或使用物業的物業管理服務、(ii)交付前清潔、園藝及保安服務、(iii)智慧社區解決方案、(iv)於住宅物業及其他物業保修期間的維修保養服務、(v)樣板房及物業案場管理服務及(vi)前期規劃及設計諮詢服務(「物業管理及相關服務」)。總物業管理及相關服務協議的期限自上市日期起至二零二二年十二月三十一日止。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月，就物業管理及相關服務應付本集團的總服務費分別為人民幣297.1百萬元、人民幣456.6百萬元、人民幣735.3百萬元及人民幣432.0百萬元。

物業管理及相關服務的收費將於參考現行市價(經計及物業的位置及狀況、服務範疇及預期營運成本(包括但不限於勞工成本、行政成本及物料成本))、歷史交易金額及本集團向獨立第三方提供類似服務所收取價格後，經公平磋商釐定。

估計截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度，就物業管理及相關服務應付本集團的最高服務費將分別不超過人民幣983.0百萬元、人民幣1,237百萬元及人民幣1,510百萬元。於往績記錄期間，物業管理及相關服務的年度上限較歷史交易金額有所增加，主要由於經計及世茂集團及其發展計劃的最新營運業績後，預期物業管理及相關服務的需求將有所增加。

在達至上述年度上限時，已考慮以下因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；
- 基於現有已訂約合同將予確認的估計收入。截至二零二零年六月三十日，我們訂約管理由世茂集團及其聯營公司開發而尚未交付的166項物業，合約總建築面積約為31.1百萬平方米；
- 於往績記錄期間就相關服務產生的成本；
- 世茂集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度將予交付物業的估計規模及數目(基於世茂集團截至二零一九年十二月三十一日所持開發中物業及土地儲

關 連 交 易

備得出)。此外，世茂集團的在建建築面積及土地儲備不斷增加。根據世茂集團控股的中期報告，其截至二零二零年六月三十日的在建建築面積為5,160萬平方米，較截至二零一九年六月三十日的3,408萬平方米上升51.4%，而其截至二零二零年六月三十日持有約8,393萬平方米(權益前)的土地儲備，較截至二零一九年六月三十日的6,407萬平方米(權益前)上升31.0%。根據世茂集團控股的年報，其截至二零一九年十二月三十一日的在建建築面積為4,279萬平方米，較截至二零一八年十二月三十一日的2,902萬平方米上升47.5%，而其截至二零一九年十二月三十一日持有約7,679萬平方米(權益前)的土地儲備，較截至二零一八年十二月三十一日的5,538萬平方米(權益前)上升38.7%。建議年度上限的增長率已計及世茂集團所增加的在建建築面積及土地儲備；

- 世茂集團截至二零二二年十二月三十一日止三個年度所交付物業中委聘我們提供物業管理及相關服務的百分比，以及我們的估計服務能力；
- 就世茂集團所擁有住宅及其他物業收取的估計管理月費(基於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月所收取的管理月費均值)。中指院認為該費用屬合理且與現行市價一致；
- 就世茂集團將出售於保修期將需要我們提供維修保養服務的住宅及其他物業收取的估計服務費(基於往績記錄期間所收取的服務費均值得出)。中指院認為該費用屬合理且與現行市價一致；
- 就世茂集團將交付將需要我們提供交付前、清潔、園藝及保安服務的住宅及其他物業收取的估計服務費。中指院認為該費用屬合理且與現行市價一致；
- 就世茂集團將交付將需要我們於交付前階段提供前期規劃及設計諮詢服務的住宅及其他物業收取的估計服務費；及
- 將由本集團管理的世茂集團物業的預期銷量、案場數目以及規模及數量(基於我們在往績記錄期間管理由世茂集團開發的物業的總建築面積、世茂集團截至二零二零年六月三十日所持開發中物業、按公開可得資料顯示的估計預售及交付時間以及按中指院認為合理且與現行市價一致的成本加成水平計算的預期服務費得出)。

關連交易

世茂集團控股為控股股東之一，因此就上市規則而言為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，總物業管理及相關服務協議項下的交易將於上市後構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關總物業管理及相關服務協議年度上限的各項適用百分比率按年度基準計算預期將超過5%，故總物業管理及相關服務協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

2. 車位經紀服務

於二零二零年十月十六日，本公司與世茂集團控股訂立總車位經紀服務協議（「總車位經紀服務協議」），據此，本集團同意提供車位經紀服務，包括但不限於向世茂集團及其聯營公司所開發停車位提供營銷及銷售服務（「車位經紀服務」）。總車位經紀服務協議的期限自上市日期起至二零二二年十二月三十一日止。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團就車位經紀服務應收的總服務費分別為人民幣0.4百萬元、人民幣16.5百萬元、人民幣71.5百萬元及人民幣30.2百萬元。由於本集團加強拓展車位經紀服務，故服務費於往績記錄期間有所增加。有關服務類型於二零一七年處於發展初期，項目有限，於往績記錄期間大幅擴展。截至二零二零年六月三十日止六個月所產生的服務費減少，乃因新冠肺炎全球大流行造成銷售活動放緩，導致該期間售出的停車位數量有所下降。我們預期停車位銷售於二零二零年下半年截至二零二零年六月三十日止六個月將會增加，從而彌補所減少的需求。

車位經紀服務的收費將於參考現行市價（經計及停車位的位置及狀況及預期營運成本（包括勞工成本））後，經公平磋商釐定。

估計截至二零二二年十二月三十一日止三個年度，本集團就車位經紀服務應收的最高服務費將分別不超過人民幣210.0百萬元、人民幣395.0百萬元及人民幣592.0百萬元。於往績記錄期間，車位經紀服務的年度上限較歷

關連交易

史交易金額有所增加，原因為我們已提高並將繼續提高發展停車位銷售相關服務的力度。該服務於二零一七年處於發展初期，而我們於往績記錄期間提供車位經紀服務的物業項目數目增長。

在達至上述年度上限時，已考慮以下因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；
- 基於現有已訂約合同將予確認的估計收入；
- 世茂集團將予出售於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度將需要車位經紀服務的估計停車位數目(基於截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日的現有可供出售項目、土地儲備及發展中項目得出)，有關數量根據截至二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零二零年六月三十日止六個月世茂集團停車位中委聘我們提供車位經紀服務的百分比估計得出。有關估計亦計及世茂集團開發中的項目及物業數量預期增加，其將帶動車位經紀服務需求增加。根據世茂集團控股的中期報告，截至二零二零年六月三十日，其擁有423個項目及約8,393萬平方米(權益前)的土地儲備，較截至二零一九年六月三十日的301個項目及6,407萬平方米(權益前)分別上升40.5%及31.0%。根據世茂集團控股的年報，截至二零一九年十二月三十一日，其擁有349個項目及約7,679萬平方米(權益前)的土地儲備，較截至二零一八年十二月三十一日的264個項目及5,538萬平方米(權益前)分別上升32.2%及38.7%；及
- 投放至車位經紀業務的資源估計有所增加，且透過招聘額外的資深銷售人員擴充我們的銷售團隊，預期將讓提供營銷及銷售服務的能力提升。銷售團隊預期由二零一九年的逾50名銷售人員擴充至二零二二年的逾60名銷售人員。

世茂集團控股為控股股東之一，因此就上市規則而言為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，總車位經紀服務協議項下的交易將於上市後構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關總車位經紀服務協議的年度上限的各項適用百分比率按年計算預期將超過5%，故總車位經紀服務協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

(D) 申請豁免

本節「-(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定惟獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易構成上市規則項下的持續關連交易，須遵守上市規則有關申報、年度審閱及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

本節「-(C)須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易構成上市規則項下的持續關連交易，故須遵守上市規則項下的申報、年度審閱、公告、通函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，我們已申請並已獲聯交所批准，豁免我們就本節「-(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定惟獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」披露的持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章項下公告的規定；及就「-(C)須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」披露的持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章項下公告、通函及獨立股東批准的規定，條件是各財政年度的持續關連交易總額不得超過相關年度上限(如上所示)所載的相關金額。除就嚴格遵守相應規定已尋求的該等豁免外，我們將遵守上市規則第14A章項下的相關規定。

倘上述協議項下擬進行交易的任何條款有所更改或本公司與任何關連人士日後訂立任何新協議，則我們將全面遵守上市規則第14A章項下的相關規定，除非我們向聯交所申請並獲另行豁免，則另作別論。

(E) 董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，本節「-(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定惟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、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述全部持續關連交易已經且將會：(i)於我們的日常及一般業務過程中進行；(ii)按一般或更佳商業條款進行；及(iii)按公平合理的相關條款並符合本公司及股東整體利益的方式進行。

關連交易

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，本節「-(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定惟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、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所載持續關連交易的年度上限屬公平合理，並符合股東的整體利益。

我們擬定期參考自關連人士採購及向其提供服務的市場條款，包括但不限於通過尋求獨立第三方報價的方式進行公開投標程序及市場研究，以確保與關連人士的交易條款屬公平合理。我們將於年報及賬目中適當披露與關連人士的交易，連同獨立非執行董事就交易是否按一般商業條款進行、屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益所得出的結論。

(F) 聯席保薦人意見

根據聯席保薦人的盡職調查結果、我們提供的資料、董事(包括獨立非執行董事)所確認、與中指院就相關服務現行市價(倘適用)的討論及相關框架協議條款的審閱，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惟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、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述持續關連交易已經且將會於日常及一般業務過程中按公平合理並符合本公司及股東整體利益的一般或更佳商業條款訂立；及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限(如適用)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事及高級管理層

董事會

董事會由四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會的權力及職責包括釐定業務及投資計劃、編製年度財務預算及財務報告以及行使細則所賦予的其他權力、職能及職責。我們已與各執行董事訂立服務合約，並已與各非執行董事及獨立非執行董事訂立委聘函。

下表載列我們董事的若干資料。

姓名	年齡	加入 本集團的 日期 ^(附註)	獲委任為 董事的日期	於本集團的 現任職位	角色及責任	上市後於世茂集團 的職位	與其他董事 或高級管理 層的關係
<i>執行董事</i>							
許世壇先生	43歲	二零零五年 九月十六日	二零一九年 十二月三日	執行董事兼 董事會主席	負責本集團的整體 策略規劃及業務管理	世茂集團控股 副主席、總裁 兼執行董事及 上海世茂董事	無
葉明杰先生	42歲	二零零九年 七月一日	二零二零年 六月一日	執行董事兼 總裁	負責本集團的整體 策略規劃及營運	世茂集團若干 非執行職位	無
曹士揚先生 (曾用名 曹世揚)	46歲	二零零九年 七月十六日	二零二零年 六月一日	執行董事兼 副總裁	負責本集團於長三角 地區的整體營運、 發展及管理	無	無
蔡文為先生	45歲	二零二零年 二月十日	二零二零年 九月十八日	執行董事、 助理總裁 兼首席 財務官	負責本集團會計管理、稅 務計劃及內部監控管 理	無	無
<i>非執行董事</i>							
湯沸女士	49歲	二零零六年 六月二十一日	二零二零年 六月一日	非執行董事	負責就本集團整體 發展提供指引	世茂集團控股 執行董事、 世茂集團副總裁 及上海世茂監事	無
孫岩先生	40歲	二零一一年 四月十日	二零二零年 六月一日	非執行董事	負責就本集團整體 發展提供指引	世茂集團 內部審計總監兼 助理總裁及 上海世茂監事	無

董事及高級管理層

姓名	年齡	加入 本集團的 日期(附註)	獲委任為 董事的日期	於本集團的 現任職位	角色及責任	上市後於世茂集團 的職位	與其他董事 或高級管理 層的關係
<i>獨立非執行董事</i>							
顧雲昌先生 (曾用名 顧勇闖)	76歲	二零二零年 十月十三日	二零二零年 十月十三日	獨立非執行 董事	負責就本集團營運及 管理提供獨立意見	無	無
簡麗娟女士	66歲	二零二零年 十月十三日	二零二零年 十月十三日	獨立非執行 董事	負責就本集團營運及 管理提供獨立意見	世茂集團控股 獨立非執行董事	無
周心怡女士 (曾用名 周小榮)	57歲	二零二零年 十月十三日	二零二零年 十月十三日	獨立非執行 董事	負責就本集團營運及 管理提供獨立意見	無	無

附註：指相關董事在世茂集團或本集團(如適用)受僱期間首次參與本集團業務有關事務的時間。

執行董事

許世壇先生，43歲，於二零一九年十二月三日獲委任為董事，並於二零二零年六月一日獲調任為執行董事及獲委任為董事會主席。許世壇先生主要負責本集團的整體策略規劃及業務管理。

許世壇先生在物業開發及物業管理方面逾20年經驗。許世壇先生於二零零零年三月加盟世茂集團，並分別自二零零四年十一月、二零零八年四月及二零一九年一月起出任世茂集團控股的執行董事、副主席及總裁，現負責世茂集團營運及行政職務以及領導世茂集團的管理。許世壇先生現出任本集團多間附屬公司的董事職位，亦自二零零九年三月起出任上海世茂的董事。

許世壇先生自二零零八年一月起為中國人民政治協商會議上海市委員會委員，並自二零一九年六月起為香港新家園協會會長。

許世壇先生於二零零一年九月在英國格林威治大學取得房地產理學碩士學位，並於二零零四年四月在澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位。

許世壇先生為最終控股股東許先生的兒子。

董事及高級管理層

葉明杰先生，42歲，於二零二零年六月一日獲委任為執行董事，主要負責本集團的整體策略規劃及營運。葉先生於二零零九年七月加盟本集團，並於二零二零年四月獲委任為本公司總裁。葉先生現於本集團多間附屬公司出任董事職位。

葉先生於物業管理及相關行業有逾15年經驗。葉先生於二零零四年二月加盟世茂集團，並於世茂集團旗下附屬公司出任多個職位。於二零一五年一月至二零一七年十二月，葉先生先後出任世茂集團助理總裁及世茂集團工程管理中心負責人，並於二零一八年一月獲晉升為世茂集團副總裁職位，負責監督世茂集團的工程管理及制定物業管理業務的策略發展計劃，包括本集團的業務營運。

葉先生於二零二零年一月在中國同濟大學取得工程管理學士學位。葉先生於二零一九年六月至二零二三年六月年間獲中國房地產業協會委任為商務寫字樓等級評價標準評審委員會專家。

曹士揚先生，曾用名曹世楊，46歲，於二零二零年六月一日獲委任為執行董事，並自二零二零年一月擔任本集團副總裁。曹先生主要負責本集團於長三角地區的整體營運及管理。曹先生於二零零九年七月加盟本集團，並於二零一八年一月至二零一九年十二月出任本集團助理總裁及蘇滬區域總經理。

曹先生於物業管理行業有逾14年經驗。自二零零九年七月至二零一九年十二月，曹先生於本集團先後出任多個職位，包括項目負責人、業務管理部負責人以及江蘇省蘇州區域負責人。加盟本集團之前，曹先生曾分別於一九九五年十月至二零零三年五月及於二零零三年五月至二零零九年七月於上海萬科物業服務有限公司及南京萬科物業管理有限公司(兩者均為萬科企業股份有限公司的全資附屬公司，該公司股份分別於深圳證券交易所(股票代碼：000002)及聯交所(股份代號：2202)上市的房地產開發商及物業管理服務供應商)工作，彼曾出任多個職位，包括業務管理部主管及項目負責人。

曹先生於二零零八年七月在中國北京京橋大學透過函授學習計劃取得工業與民用建築學專科文憑，並於二零一三年六月在中國的中國人民解放軍陸軍軍官學院取得工程管理(經濟管理學)學士學位。曹先生現正攻讀中國南京大學高級工商管理碩士精選課程。

董事及高級管理層

蔡文為先生，45歲，於二零二零年九月十八日獲委任為執行董事，彼自二零二零年二月起擔任本集團助理總裁兼首席財務官，負責本集團會計管理、稅務計劃及內部監控管理。

蔡先生於會計及財務管理方面擁有逾22年經驗。蔡先生於二零二零年二月加入本集團，在此之前，蔡先生於一九九七年八月至二零零零年十一月擔任安永會計師事務所的核數師，並自二零零零年十一月至二零一一年七月擔任畢馬威會計師事務所的高級經理。自二零一一年七月至二零一五年十月，蔡先生於濠信節能科技(上海)有限公司工作，其最後職位為首席財務官。自二零一四年九月至二零一五年十月，蔡先生為香港建屋貸款有限公司的執行董事，該公司於聯交所主板上市(股份代號：145)。自二零一六年七月至二零一九年四月，蔡先生擔任新城悅服務集團有限公司(前稱新城悅控股有限公司)財務總監，該公司為於聯交所主板上市的房地產管理服務供應商(股份代號：1755)，彼負責財務及會計職能。自二零一五年十月至二零一六年六月以及自二零一九年四月至二零二零年一月，彼於新城發展控股有限公司上海分公司任職，該公司為於聯交所主板上市的房地產開發商(股份代號：1030)。

蔡先生於一九九七年七月在中國上海大學國際商學院取得國際金融學學士學位。於二零零零年十二月，彼獲中國註冊會計師協會認證為註冊會計師，並為香港註冊會計師公會的執業會計師。

非執行董事

湯沸女士，49歲，於二零二零年六月一日獲委任為非執行董事，主要負責就本集團整體發展提供指引。

湯女士於財務管理及內部審核方面已累積超過26年經驗。湯女士於二零零四年七月加盟世茂集團出任審計總監，並出任多個職位，包括副總裁及財務總監，負責世茂集團控股的財務管理工作。湯女士自二零一三年二月起出任世茂集團控股的執行董事，並於世茂集團多間附屬公司擔任董事或監事。湯女士於二零零六年六月加入本集團，出任附屬公司的監事。自二零一一年四月至二零一四年十月及自二零一六年七月至二零一八年七月，湯女士於世茂天成擔任執行董事。

湯女士於二零零三年四月在南澳大學取得工商管理碩士學位。湯女士為國際財務管理協會的高級國際財務管理師及國際會計師公會(「國際會計師公會」)的認可國際會計師。彼亦於二零一八年獲評為國際會計師公會的中國十大國際會計師之一。

董事及高級管理層

孫岩先生，40歲，於二零二零年六月一日獲委任為非執行董事，主要負責就本集團整體發展提供指引。

孫先生於二零一一年一月加盟世茂集團，並出任世茂集團助理總裁及內部審計與信息管理中心負責人。孫先生亦於世茂集團旗下多間附屬公司出任監事。孫先生自二零一二年四月起出任上海世茂監事，負責監督上海世茂的整體管理。孫先生於二零一一年四月加入本集團。加入世茂集團前，孫先生於二零零八年在普華永道中天會計師事務所審計部門工作。孫先生自二零一七年三月起出任上海飛凱光電材料股份有限公司(於深圳證券交易所上市的紫外固化材料生產商，股票代碼：300398)的獨立董事。

孫先生於二零零二年七月在中國上海財經大學取得國際會計學士學位，並於二零一八年十二月在中國上海交通大學取得工商管理碩士學位。孫先生於二零一一年三月獲中國註冊會計師協會授予註冊會計師資格。孫先生於二零一八年九月獲委任為廣東企業內部控制協會副會長。

獨立非執行董事

顧雲昌先生，曾用名顧勇闖，76歲，於二零二零年十月十三日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團營運及管理提供獨立意見。

顧先生於一九九八年出任中國房地產業協會秘書長，於二零零五年出任中國房地產及住宅研究會副會長及於二零零九年出任中國房地產研究會第五屆委員會副會長。

顧先生曾於中華人民共和國城鄉建設環境保護部出任多個職位，包括於一九八二年及一九八五年分別出任城市住宅局綜合處副處長及住宅局綜合處處長，以及於一九八八年至一九九八年出任中華人民共和國建設部政策研究中心副主任。

顧先生自二零一二年十月起出任旭輝控股(集團)有限公司獨立非執行董事，該公司為於聯交所主板上市的房地產開發商(股份代號：0884)；自二零一四年二月起出任陽光100中國控股有限公司獨立非執行董事，該公司為於聯交所主板上市的房地產開發商(股份代號：2608)，以及自二零一六年二月起出任佳源國際控股有限公司獨立非執行董事，該公司為於聯交所主板上市的房地產開發商(股份代號：2768)。

董事及高級管理層

此外，顧先生於二零一二年四月至二零一八年六月出任大悅城控股集團股份有限公司(前稱中糧地產(集團)股份有限公司)獨立董事，該公司為於深圳證券交易所上市的房地產開發商(股票代碼：000031)，以及於二零一三年五月至二零一九年五月出任浙江亞廈裝飾股份有限公司獨立董事，該公司為於深圳證券交易所上市(股票代碼：002375)，主要從事裝飾工程設計及施工。

顧先生於一九六六年七月畢業於中國同濟大學城市規劃專業。於一九八零年代，彼曾經參與中國城鄉住宅建設技術政策研訂，亦領導《2000年中國》課題的研究，並且分別於一九八八年四月及一九八九年十二月榮獲中國國家科技進步一等獎。

顧先生曾任北京金合慧諮詢有限公司的董事，該公司為於中國成立的有限公司，並因未有根據相關中國法規要求在業務終止後接受年度檢查而於二零零七年十二月二十六日被吊銷營業執照。顧先生確認，截至最後可行日期，概無向彼提出的索償，且彼並不知悉任何向其威脅提出或可能提出的索償，亦無因吊銷上述公司的營業執照而導致的未解決索償及／或責任。

簡麗娟女士，66歲，於二零二零年十月十三日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團營運及管理提供獨立意見。

簡女士於企業融資、股本市場及債務市場均有豐富經驗。彼於銀行及金融機構出任多個高層職位。彼為亞洲資產管理有限公司的董事總經理及控股股東，並自二零零三年四月起一直擔任負責人員。

簡女士自二零零六年三月起出任世茂集團控股獨立非執行董事；自二零一三年十二月起出任四海國際集團有限公司獨立非執行董事，該公司為於聯交所主板上市的房地產開發商(股份代號：0120)；自二零零四年九月起出任富豪酒店國際控股有限公司獨立非執行董事，該公司為於聯交所主板上市的酒店管理公司(股份代號：0078)；自二零一九年五月起出任映美控股有限公司獨立非執行董事，該公司為於聯交所主板上市的商業設備及稅務控制設備供應商(股份代號：2028)。

此外，簡女士於二零零四年九月至二零一八年五月出任首程控股有限公司(前稱首長國際企業有限公司)獨立非執行董事，該公司為於聯交所主板上市的停車位資產營運公司(股份代號：0697)；於二零零八年一月至二零二零年三月出任中國航天萬源國際(集團)有限公司獨立非執行董事，該公司為於聯交所主板上市的風力渦輪機製造商(股份代號：1185)；於二零一一年四月至二零二零年三月出任AVIC International Maritime Holdings Limited(前稱AVIC International Investments

董事及高級管理層

Limited)獨立董事，該公司於新加坡交易所凱利板上市，從事海運及海洋石油行業(股份代號：O2L.SI)，並於二零二零年三月四日私有化及除牌，及於二零一七年五月至二零一九年十二月出任茂宸集團控股有限公司獨立非執行董事，該公司為於聯交所主板上市的金融服務供應商(股份代號：0273)。

簡女士於一九七六年二月在香港的香港理工學院(現為香港理工大學)就讀會計學高級文憑。簡女士現為香港會計師公會(前稱Hong Kong Society of Accountants)會員、公認會計師特許公會資深會員、澳洲會計師公會資深會員及香港董事學會資深會員。

周心怡女士，曾用名周小榮，57歲，於二零二零年十月十三日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

周女士為前海勤博教育科技(深圳)有限公司董事長兼總裁。自一九九六年八月至二零一七年十月，周女士擔任深圳房地產和物業管理進修學院有限公司院長。自二零一七年三月至二零一八年一月，周女士擔任深圳市深投教育有限公司(一間提供教育及職業培訓服務的教育機構)副總經理。

周女士現任中國物業管理協會第五屆理事會的名譽駐會副會長。

周女士於一九八四年七月在中國南京大學取得英語語言與文學學士學位，並於一九八九年六月在美國斯坦福大學取得教育心理學碩士學位。

除上文所披露者外，概無董事於緊接本招股章程日期前三年內在上市公司擔任任何其他董事職務。概無有關任何董事與其他董事及高級管理職員的關係的其他資料根據上市規則第13.51(2)條或附錄1A第41(3)段應予披露。

除本文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，截至最後可行日期，概無有關委任董事的其他事宜需提請股東注意，亦無有關董事的資料根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條須予披露。

董事及高級管理層

高級管理層

執行董事及其他高級管理層成員負責本集團的日常營運及業務管理。

有關許世壇先生、葉明杰先生、曹士揚先生及蔡文為先生的履歷詳情，請參閱本節「執行董事」。本集團的高級管理層成員亦包括以下人士：

姓名	年齡	加入本集團的日期	於本集團的 現任職位	角色及責任
秦淮先生	57歲	二零一七年四月一日	副總裁	負責本集團 業務及營運
呂銘強先生	46歲	二零一七年六月一日	助理總裁	負責本集團的 年度預算、 成本控制管理及 戰略規劃管理

秦淮先生，57歲，自二零二零年一月起擔任本集團副總裁，負責本集團業務及營運。

秦先生於二零一七年四月加入本集團。自二零一七年四月至二零一九年十二月，秦先生擔任本集團常務副總經理。

秦先生於二零零四年四月加入世茂集團。自二零零四年四月至二零零八年八月，秦先生擔任世茂集團控股的項目負責人，彼主要負責管理上海佘山房地產開發項目。自二零零八年八月至二零一六年一月，秦先生擔任世茂集團控股的閩北地區區域負責人。自二零一六年一月至二零一七年四月，秦先生擔任世茂集團控股工程管理中心助理總裁。

秦先生於一九八七年七月在中國安徽廣播電視大學取得土木工程文憑，並於一九九四年十二月在中國中共中央黨校函授學院取得經濟學學士學位。

董事及高級管理層

呂銘強先生，46歲，自二零一七年六月起擔任本集團助理總裁，負責本集團的年度預算、成本控制管理及戰略規劃管理。

呂先生於二零零九年九月加入世茂集團。自二零零九年九月至二零一七年五月，呂先生曾於世茂集團控股任職多個職位，包括工程師、項目經理及項目總監等，彼主要負責項目營運管理、房地產開發及實施項目發展計劃。於加入世茂集團前，自二零零二年一月至二零零三年三月，呂先生任職於浙江天平工程監理有限公司。自二零零五年一月至二零零八年四月，呂先生任職於杭州華業房地產開發有限公司。自二零零八年五月至二零零九年一月，呂先生任職於房地產開發商杭州中海地產有限公司。

於一九九八年七月，呂先生在中國西安建築科技大學取得建築工程學士學位。於二零零三年十二月，呂先生獲浙江省經濟貿易委員會授予工程師資格證書。

公司秘書

陳家欣女士，於二零二零年六月一日獲委任為公司秘書。陳女士在公司秘書事務及企業管治實務方面有逾15年經驗。陳女士為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。陳女士於二零零六年在英國的布拉福大學取得商業與管理研究理學學士學位，並於二零零八年在香港的香港理工大學取得公司管治碩士學位。

董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並授予該等委員會各項職責，協助董事會履行職務並監督本集團業務的特定範疇。

審核委員會

本集團已根據上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載企業管治守則（「企業管治守則」）第C.3段，於二零二零年十月十三日成立審核委員會，設有書面職權範圍。審核委員會由簡麗娟女士、顧雲昌先生及周心怡女士組成。簡麗娟女士為審核委員會主席。

審核委員會的主要職責為(i)檢討及監察財務匯報程序及本集團的內部監控系統、風險管理及內部審計；(ii)就財務、風險管理及內部監控事宜向董事會提供建議及意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責及責任。

薪酬委員會

本集團已根據上市規則第3.25條及上市規則附錄14所載企業管治守則第B.1段，於二零二零年十月十三日成立薪酬委員會，設有書面職權範圍。薪酬委員會由周心怡女士、簡麗娟女士及顧雲昌先生組成。周心怡女士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於(i)訂立及檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策和架構，並就此及就制定有關薪酬政策而設立正式及透明的程序向董事會提供意見；(ii)釐定各董事及高級管理層的特定薪酬待遇條款；及(iii)參考董事不時議決的企業目標及宗旨以檢討及批准績效薪酬。

提名委員會

本集團亦已根據上市規則附錄14所載企業管治守則第A.5段，於二零二零年十月十三日成立提名委員會，設有書面職權範圍。提名委員會由顧雲昌先生、簡麗娟女士及周心怡女士組成。顧雲昌先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職能為(i)定期檢討董事會的架構、規模及組成，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)確定及挑選提名出任董事的人士，或就此向董事會提出推薦建議，並確保董事會成員多元化；(iii)評估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繼任計劃的相關事宜向董事會提出推薦建議。

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，當中載列實現董事會多元化的方法。本公司深知並接納設有多元化董事會的裨益，亦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要素。本公司務求通過考慮眾多因素以實現董事會多元化，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、專業經驗、獨立性、知識及服務年期。我們將繼續實行措施及行動，在本公司各級推動及加強性別多元化。我們將考慮董事會多元化政策及其他因素，同時基於人選的價值及對董事會的潛在貢獻選出董事會候選人。本公司亦將不時考慮其業務模式及具體需求。董事會的所有委任均以用人唯才為原則，並在充分顧及董事會多元化的裨益後以客觀標準考慮候選人。

董事會由九名成員組成，包括三名女性董事。董事亦具備均衡的知識、技能及經驗組合，包括物業管理、房地產行業研究、財務及投資。彼等獲得不同專業

董事及高級管理層

的學位，包括但不限於城市規劃、會計學及心理學。我們有三名來自不同行業背景(包括房地產行業研究、會計學及財務管理以及物業管理培訓)的獨立非執行董事。此外，董事會成員的年齡範圍較廣，介乎40歲至76歲。我們目前及日後將繼續採取措施以促進本公司各級的性別多元化，包括但不限於董事會及高級管理層的職級。考慮到我們的業務模式及具體需求以及合共九名董事會成員中有三名女性董事，我們認為，董事會組成符合董事會多元化政策。

就董事會性別多元化而言，董事會多元化政策進一步規定，在篩選及推薦合適的董事會委任人選時，董事會應把握機會逐漸提高女性成員的比例。我們亦將在招聘中高層員工時確保性別多元化，以使日後培養出一批女性高級管理層及董事會候選繼任人。我們的目標是參照持份者期望以及國際及地方建議的最佳慣例，就性別多元化維持適當平衡。

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及其實施情況，以確保實施並監察持續成效。我們亦將每年於企業管治報告中披露董事會多元化政策的實施情況。

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任第一上海融資有限公司為合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將於以下情況向本公司提供意見：

- (a) 刊發任何受規管的公告、通函或財務報告之前；
- (b) 擬進行交易(可能是須予公布的交易或關連交易)，包括發行股份及回購股份；
- (c) 本公司擬運用全球發售所得款項的方式與本招股章程所詳述者不同，或本集團的業務、發展或業績與本招股章程所載任何預測、估計或其他資料不同；及
- (d) 聯交所根據上市規則第13.10條就股份價格或成交量出現不尋常變動向本公司作出查詢。

合規顧問的委任期將由上市日期起至本公司就上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績派發年報當日為止。

董事及高級管理層的薪酬

董事及高級管理層成員以薪金、花紅及其他實物福利(如退休金計劃供款)的形式向本集團收取薪酬。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，向董事支付的總薪酬(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、花紅、以股份為基礎的支付、退休福利計劃、津貼及其他實物福利)分別約為人民幣0.5百萬元、人民幣2.7百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣2.0百萬元。除上文所披露者外，截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的任何成員公司概無已付或應付董事的任何其他款項。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，向五名最高薪人士支付的袍金、薪金、退休金計劃供款、花紅、以股份為基礎的支付、退休福利計劃、津貼及其他實物福利總額分別約為人民幣3.2百萬元、人民幣5.5百萬元、人民幣7.6百萬元及人民幣3.3百萬元。

截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團概無向董事或五名最高薪人士支付薪酬，作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。此外，於同期內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

根據現時生效的安排，截至二零二零年十二月三十一日止年度的董事總薪酬(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、花紅、以股份為基礎的支付、退休福利計劃、津貼及其他實物福利)估計不超過約人民幣4.3百萬元。

董事會將檢討及釐定董事及高級管理層的薪酬及補償待遇，並於上市後聽取薪酬委員會經計及可比公司所付薪金、董事付出的時間及承擔的職責以及本集團的表現後提出的建議。

企業管治守則

本公司旨在實現高水平的企業管治，這對發展及保障股東權益至關重要。為此，本公司預期在上市後遵守企業管治守則及相關上市規則。

股本

以下為於緊接及緊隨資本化發行及全球發售完成前後(不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)，本公司已發行及將予發行繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本概述(假設每股A系列優先股於緊接資本化發行及全球發售前轉換為每股面值0.01港元的一股普通股)：

	面值 (港元)
法定股本：	
3,500,000,000股 每股0.01港元的股份	35,000,000股
已發行及將予發行，繳足或入賬列作繳足：	
100,000 股緊接資本化發行前的已發行股份	1,000
1,999,900,000 股根據資本化發行將予發行的股份	19,999,000
<u>352,942,000 股根據全球發售將予發行的股份</u>	<u>3,529,420</u>
<u>2,352,942,000 股股份總計</u>	<u>23,529,420</u>

假設

上表假設每股A系列優先股於緊接資本化發行前轉換為每股面值0.01港元的一股普通股。其無計及根據超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或我們根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

地位

發售股份將是本公司股本中的普通股，並將在各方面與本招股章程所述一切已發行或將予發行的股份享有同等權益，尤其是，將就本招股章程日期後的記錄日期對股份所宣派、作出或支付的一切股息或其他分派享有完全同等地位，惟資本化發行項下的權益除外。

配發及發行以及購回股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事已獲授一般授權以配發及發行股份並購回股份。有關該等一般授權的詳情，請參閱本招股章程「附錄四—法定及一般資料—A.有關本公司的進一步資料」。

主要股東

就董事所知，於緊接及緊隨資本化發行及全球發售完成前後（不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份），下列人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司已發行投票權股份10%或以上的權益：

本公司股份中的好倉

股東名稱/姓名(附註)	權益性質	於緊接資本化發行及全球發售 完成前所持股份		於緊隨資本化發行及全球發售 完成後所持股份	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
Best Cosmos	實益擁有人	90,000	90%	1,564,706,000	66.5%
世茂集團控股	受控法團權益	90,000	90%	1,564,706,000	66.5%
Gemfair	受控法團權益	90,000	90%	1,564,706,000	66.5%
海外投資	受控法團權益	90,000	90%	1,564,706,000	66.5%
許先生	受控法團權益	90,000	90%	1,564,706,000	66.5%

附註：Best Cosmos由世茂集團控股全資擁有，世茂集團控股由Gemfair擁有約55.064%權益，而Gemfair則由許先生全資擁有。根據Gemfair與海外投資簽訂日期為二零零六年六月十二日的契據，只要許先生或其聯繫人(直接或間接)持有世茂集團控股不少於30%權益，海外投資有權在世茂集團控股的股東大會上代表Gemfair作為股東投票。海外投資由許先生全資擁有。根據證券及期貨條例，世茂集團控股、Gemfair、海外投資及許先生被視作於Best Cosmos所持有的股份中擁有權益。

主要股東

於本集團成員公司股權中的好倉

股東姓名／名稱	相關公司	權益性質	於緊接分拆	於緊隨分拆
			完成前所持股份 概約百分比	完成後所持股份 概約百分比
雲知聲(上海)智能科技 有限公司	上海茂聲	實益擁有人	49%	49%
何奕佳	泉州三遠	實益擁有人	24.5%	24.5%
何燕燕	泉州三遠	實益擁有人	19.6%	19.6%
鄭偉熙	福晟生活服務	實益擁有人	40%	40%
福建中融財富投資 有限公司	福建晟融智慧物業 服務有限公司	實益擁有人	49%	49%
衡禮諮詢(深圳)中心	深圳市福一家科技 有限公司	實益擁有人	30%	30%
家倍得建築科技有限公司	世茂美凱龍	實益擁有人	49%	49%
成都潔華科技有限公司	成都信誼	實益擁有人	21%	21%
浙江大學控股集團有限公司	浙大新宇	實益擁有人	34%	34%
羅樹明	浙江翔宇	實益擁有人	11%	11%
咸寧市雲瑞置業有限公司	湖北世茂雲瑞	實益擁有人	49%	49%
曹艷玲	陝西乾亨物業 管理有限公司	實益擁有人	45%	45%

除上文所披露者外，董事概不知悉於緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使)有任何人士將於任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向我們及聯交所披露的任何實益權益或淡倉，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%或以上的權益。董事概不知悉任何安排可能於後續日期導致本公司控制權出現變動。

財務資料

閣下在閱讀以下討論及分析時，應一併閱讀本招股章程附錄一會計師報告所載的經審核綜合財務資料。我們的經審核綜合財務資料根據香港財務報告準則編製，有關準則可能在重大方面與其他司法權區的公認會計原則有所不同。以下討論及分析包括若干前瞻性陳述，當中涉及各種風險及不明朗因素。該等前瞻性陳述基於我們對過往趨勢的經驗及認知、目前狀況及預期未來發展，以及我們於有關情況下認為適當的其他因素所作假設及分析而作出。我們的實際業績因多項因素(包括本招股章程「風險因素」一節及其他章節所載者)而可能與該等前瞻性陳述預計者大相徑庭。

概覽

根據中指院的資料，我們為中國領先的綜合物業管理及社區生活服務提供商。我們按二零一九年綜合實力計獲評為「中國物業服務百強企業」第12位，而於二零一八年至二零一九年按收入增長率計，在中國物業服務二十強企業中排名第3位。受我們於市場擴張的雄厚實力所推動，我們的在管總建築面積自截至二零一七年十二月三十一日的42.6百萬平方米增加至截至二零一八年十二月三十一日的45.0百萬平方米，於截至二零一九年十二月三十一日進一步增加至68.2百萬平方米，並於截至二零二零年六月三十日進一步增加至85.7百萬平方米。合約總建築面積自截至二零一七年十二月三十一日的45.7百萬平方米增加至截至二零一八年十二月三十一日的60.4百萬平方米，於截至二零一九年十二月三十一日進一步增加至100.9百萬平方米，並於截至二零二零年六月三十日進一步增加至125.5百萬平方米。由於我們的在管建築面積、收入及利潤迅速擴大及提升，我們於二零一九年獲中指院認可為「中國物業服務百強成長性領先企業」之一。「世茂服務」品牌於二零一九年獲認可為「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」。

除物業管理服務外，我們亦提供各項社區增值服務及非業主增值服務。就收入及利潤等財務表現而言，我們錄得大幅增長。收入由二零一七年人民幣1,042.5百萬元增加至二零一八年人民幣1,329.3百萬元，並於二零一九年進一步增加至人民幣2,489.1百萬元，複合年增長率為54.5%，而利潤由二零一七年人民幣108.8百萬元增加至二零一八年人民幣146.2百萬元，並於二零一九年進一步增加至人民幣384.5百萬元，複合年增長率為88.0%。收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣845.4百萬元上升85.1%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1,564.6百萬元，而利潤由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣108.9百萬元上升133.9%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣254.7百萬元。

呈列基準

財務資料已按綜合基準編製，並透過載入於緊接重組前及緊隨重組後在許先生共同控制下且現時組成本集團的公司的歷史財務資料而編製，猶如現有集團架構於整個往績記錄期間或自匯總公司首次受許先生控制日期起(以較短期間為準)一直存續。

財務資料

匯總公司的資產淨值以許先生角度的現有賬面值匯總入賬。有控制方持續擁有權益的情況下，進行共同控制下業務合併時，概不會就商譽代價或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債公允價值淨額中的權益超逾成本的部分確認任何金額。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年向第三方收購的公司自收購日期起計入本集團的財務報表。集團內公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益／虧損於匯總時對銷。就編製及呈列歷史財務資料而言，我們於整個往績記錄期間貫徹採納香港財務報告準則第9號金融工具、香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入及香港財務報告準則第16號租賃。與採納香港會計準則第39號、香港會計準則第18號及香港會計準則第17號相比，採納香港財務報告準則第9號金融工具、香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入及香港財務報告準則第16號租賃並無對我們的財務狀況及表現造成重大影響。

收購浙大新宇

於二零二零年七月三十日，我們與浙大新宇的原股東浙江翔宇投資有限公司及寧波天權股權投資合夥企業(有限合夥)訂立收購協議，以現金代價總額人民幣614.7百萬元收購浙大新宇合共51%股權。截至最後可行日期，代價中人民幣184.4百萬元已支付。有關收購事項的詳情，請見「歷史及企業架構－於往績記錄期間後的收購事項－浙江翔宇及浙大新宇」。

浙大新宇為一家位於浙江省的物業管理公司，致力於為高校校園提供綜合物業管理及營運服務。

浙大新宇截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日的財務資料載於本招股章程附錄一所載會計師報告第IV部。

本招股章程附錄二第A部載列收購浙大新宇落實後，我們截至二零二零年六月三十日的未經審核備考財務資料，猶如該等收購事項已於截至二零二零年六月三十日完成。

影響經營業績的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況現時及日後將繼續受若干因素影響，主要包括以下因素。

在管建築面積及收費建築面積

於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，物業管理服務所得收入分別為人民幣733.8百萬元、人民幣848.6百萬元、人民幣1,199.4百萬元及人民幣819.7百萬元，分別佔二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月總收入的70.4%、63.9%、

財務資料

48.2%及52.4%。我們的財務狀況及經營業績受收費建築面積數額影響，而收費建築面積通常與在管建築面積成比例。截至二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，收費建築面積分別為27.1百萬平方米、30.3百萬平方米、48.8百萬平方米及58.9百萬平方米，佔同日在管建築面積分別約63.3%、67.0%、71.6%及68.7%。收費建築面積與在管建築面積增幅的關係密切。因此，整體經營業績及財務狀況亦取決於我們維持及增加在管建築面積的能力，而在管建築面積受我們能否取得新的物業管理協議及重續現有物業管理協議所影響。於往績記錄期間，在管建築面積自截至二零一七年十二月三十一日的42.6百萬平方米增加至截至二零一八年十二月三十一日的45.0百萬平方米及截至二零一九年十二月三十一日的68.2百萬平方米，並進一步增至截至二零二零年六月三十日的85.7百萬平方米。

於往績記錄期間，我們大部分物業管理服務協議與管理由世茂集團與其合營企業及聯營公司開發的物業有關，其截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日分別佔在管總建築面積的96.6%、99.2%、74.5%及62.1%。我們亦就由獨立第三方房地產開發商單獨開發的物業提供物業管理服務，分別佔截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日在管總建築面積的3.4%、0.8%、25.5%及37.9%。為進一步擴展在管總建築面積，除自然增長外，我們亦收購其他物業管理公司。於二零一九年，我們收購海亮物業管理全部股權及泉州三遠的51%股權。該等收購亦令在管建築面積於二零一八年至二零一九年有所增加。特別是，截至二零一九年十二月三十一日，海亮物業管理及泉州三遠分別增加在管建築面積14.8百萬平方米及1.3百萬平方米。於二零二零年上半年，我們收購廣州粵泰全部股權、福晟生活服務的51%股權及成都信誼的67%股權，截至二零二零年六月三十日新增在管建築面積分別為3.8百萬平方米、10.7百萬平方米及2.3百萬平方米。因此，由獨立第三方房地產開發商獨立開發的物業的在管建築面積百分比由截至二零一八年十二月三十一日的0.8%增加至截至二零二零年六月三十日的37.9%。於二零二零年七月二十一日，我們收購北京冠城的全部股權，而於二零二零年八月五日，我們收購浙大新宇的51%股權。截至最後可行日期，北京冠城及浙大新宇分別為我們新增在管建築面積3.5百萬平方米及8.9百萬平方米。我們相信，我們持續善用世茂集團的增長同時開拓額外物業管理服務協議來源的策略，可為我們在管建築面積帶來持續增長，而我們認為這將促使我們收入持續增長以及經營業績及財務狀況有所改善。

財務資料

服務組合

由於利潤率因服務而異，故各項服務收入貢獻的變動會影響營運業績。下表載列於所示期間按各項服務劃分的毛利及毛利率明細。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	毛利 金額	毛利率 %	毛利 金額	毛利率 %	毛利 金額	毛利率 %	毛利 金額	毛利率 %	毛利 金額	毛利率 %
	(未經審核)									
	(人民幣千元，百分比除外)									
物業管理服務	183,903	25.1	230,021	27.1	348,327	29.0	130,693	29.8	222,825	27.2
社區增值服務	26,554	42.5	43,405	45.9	308,080	47.5	54,983	46.5	206,252	49.4
非業主增值服務	76,444	31.0	116,864	30.3	181,674	28.3	96,655	33.5	102,718	31.4
總計	<u>286,901</u>	27.5	<u>390,290</u>	29.4	<u>838,081</u>	33.7	<u>282,331</u>	33.4	<u>531,795</u>	34.0

一般而言，由於與勞工密集及一般產生較高勞工相關成本的物業管理服務及非業主增值服務不同，社區增值服務一般不需要大量人手，故社區增值服務的毛利率通常高於其他服務項目的毛利率。我們預期社區增值服務的毛利率仍將高於其他服務項目。憑藉我們於物業管理的運營經驗，我們計劃投放更多資源於發展社區增值服務及開拓其他勞工密集程度較低的業務類型，從而提高整體利潤率。我們亦採取精簡人手措施及實施節省成本舉措，以更妥善管理提供物業管理服務及非業主增值服務時產生的各項成本，以提升利潤率。

定價、品牌及市場地位

我們服務定價水平直接影響經營業績，亦相當取決於我們的服務品質、品牌形象及市場競爭地位。根據中指院的資料，我們為一家於中國領先的綜合物業管理及社區生活服務提供商。我們按二零一九年綜合實力計獲中指院評為「中國物業服務百強企業」排名第12位，而於二零一八年至二零一九年按收入增長率計，我們於中國物業服務二十強企業中排名第3位。我們認為，我們的領導地位及提供優質物業管理服務的聲譽讓我們得以按溢價定價收費，同時與所服務的房地產開發商、業主及住戶維持良好關係。於二零一七年、二零一八年及二零一九年

財務資料

以及截至二零二零年六月三十日止六個月，住宅物業在管建築面積的物業管理費每月每平方米均值分別為人民幣2.3元、人民幣2.4元、人民幣2.1元及人民幣2.1元。於二零一九年，我們收購海亮物業管理及泉州三遠，該等公司擬收取較我們而言較低的物業管理費，導致自二零一八年至二零一九年我們的物業管理費每月均值下降。於二零一九年，撇除收購海亮物業管理及泉州三遠的影響外，我們的住宅物業在管建築面積的物業管理服務費每月每平方米均值約為人民幣2.4元。我們致力於重續即將屆滿的物業管理服務協議時維持或提高物業管理費，以應對優質服務日益增加的需要以及彌補成本及開支增幅。我們認為，鑒於服務成本及開支預期增長，我們維持及提高費用的能力將繼續對我們的財務狀況及經營業績造成影響。

為闡述物業管理費用影響經營業績的方式，下表載列於往績記錄期間的利潤及物業管理服務收入隨物業管理費每月均值下跌而波動的敏感度分析。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	(未經審核)				
	(人民幣千元)				
年度/期間利潤.....	108,781	146,196	384,531	108,882	254,671
物業管理服務收入.....	733,774	848,583	1,199,398	438,132	819,707
假設物業管理費每月均值下降5%					
對年度利潤的影響.....	(27,359)	(31,780)	(45,569)	(16,407)	(34,377)
對物業管理服務收入的影響.....	(36,689)	(42,429)	(59,970)	(21,907)	(40,985)
假設物業管理費每月均值下降10%					
對年度利潤的影響.....	(54,717)	(63,559)	(91,138)	(32,815)	(68,754)
對物業管理服務收入的影響.....	(73,377)	(84,858)	(119,940)	(43,813)	(81,971)

管理員工及分包成本的能力

我們在維持及提升服務質量及能力時管理員工及分包成本的能力影響我們的經營業績。於往績記錄期間，員工成本佔銷售成本的最大組成部分，並穩定增加。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，員工成本分別為人民幣459.2百萬元、人民幣607.3百萬元、人民幣843.0百萬元、人民幣315.7百萬元及人民幣462.3百萬元，分別佔銷售成本60.8%、64.7%、51.1%、56.1%及44.8%。有關增幅主要由於業務擴張導致員工人數增加以及整體薪酬水平增加。

財務資料

我們將保安、清潔、綠化及園藝以及公共區域設施維修保養服務等若干服務外包予第三方服務供應商。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，分包成本分別為人民幣181.8百萬元、人民幣210.4百萬元、人民幣425.6百萬元、人民幣133.8百萬元及人民幣276.2百萬元，分別佔總銷售成本24.1%、22.4%、25.8%、23.8%及26.7%。分包成本於往績記錄期間有所增加，主要由於業務擴展(從在管建築面積增加可見)及整體勞工成本上升，帶動分包商收取的分包費用整體增加所致。

針對勞工成本上升，我們實施多項措施規範我們的營運程序及採用智慧技術減低對人手勞動力的依賴，各措施目的是在不削弱服務品質及能力的情況下，減低勞工成本上升對經營業績造成的影響。有關節省成本措施的更多詳情，見「業務—管理數字化、服務專業化、流程標準化及運營自動化」。

競爭

根據中指院的資料，中國物業管理行業競爭激烈且高度分散。我們主要與中國的大型國企及地區物業管理公司在物業管理服務方面進行競爭。我們成功與競爭對手競爭的能力影響我們發展業務及提升經營業績的能力。根據中指院的資料，我們按二零一九年綜合實力計獲評為「中國物業服務百強企業」第12位。我們一直並將繼續專注於保持我們在(其中包括)經營規模、定價、服務品質、品牌知名度及財務資源方面的競爭力，以搶佔更多市場份額及提高在管建築面積，可直接帶動經營業績增長及改善。有關我們所經營的行業及市場的更多詳情，參閱「行業概覽」。

重大會計政策、會計估計及判斷

我們已確認對編製我們的綜合財務報表屬重要的若干會計政策。若干會計政策涉及主觀假設及估計，以及與會計項目有關的複雜判斷。下文載列我們認為對我們至關重要或涉及編製財務報表時所用最重大估計及判斷的若干會計政策及估計。我們的重大會計政策、所作判斷及估計於本招股章程附錄一會計師報告附註2及4進一步詳述，該等資料對了解我們的財務狀況及經營業績至關重要。

收入確認

物業管理服務

對於物業管理服務，我們每月為提供的服務開具固定金額賬單，以及於我們有權開具發票並與完成履約價值直接對應的金額中確認為收入。

財務資料

對於按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入，我們作為委託人，主要負責向業主提供物業管理服務，確認已收或應收業主費用為收入，並確認所有相關物業管理成本為銷售成本。

對於按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入，我們作為代理人，將屬已收或應收物業單位物業管理費總額特定百分比的佣金，確認為我們安排及監督其他供應商向業主所提供服務的收入。

社區增值服務

社區增值服務主要包括社區資產管理服務佣金、家裝服務、停車位銷售相關服務、智慧社區解決方案及其他服務。

我們協助業主向第三方出租業主擁有的公共空間及公共設施，包括廣告展示區及業主擁有的公共停車區。我們為業主提供代理服務，並在提供有關代理服務時按淨額確認佣金，該佣金根據協定百分比按租金收入的一部分計算。

對於向第三方家居服務供應商提供的營銷及推廣服務，我們收取固定預付費，經過一段時間確認為收入。當有關第三方提供的銷售總額超過一定限額時，我們有權按超過協定限額的預定百分比收取可變費用。對於提供予業主及住戶的家居服務，我們在提供此類服務時按總額確認收入。

停車位銷售相關服務包括車位經紀服務及停車位直銷服務。根據車位經紀服務，由於我們並非向業主提供停車位的主要責任人，因此我們以代理人身份行事，在出售停車位時沒有庫存風險及定價偏好。我們於停車位交付予業主時按淨額確認佣金，有關佣金按售價的某一百分比計算。於二零一九年，我們開始提供停車位直銷服務，據此，我們購買停車位並將其售予客戶。當或由於停車位的控制權轉讓予客戶，我們將損失風險轉移，並以協定價格將停車位售予客戶。我們在停車位的控制權轉讓予客戶的時間點確認收入。

我們向業主、房地產開發商及其他物業管理公司提供智慧社區解決方案及銷售智慧軟件及硬件設備，以及提供軟件保養服務。於智慧軟件及硬件的控制權轉讓及提供服務後，我們按總額確認收入。

我們為業主及住戶提供其他服務，如家居清潔及家電維修保養。我們在提供服務時按總額確認收入。

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括(i)案場服務；(ii)於交付前階段向房地產開發商提供的前期規劃及設計諮詢服務；及(iii)在住宅物業保修期內向房地產開發商提供的維修保養服務。我們預先與客戶協定每項服務類別的價格，於我們有權開具發票並與所提供服務價值直接對應的金額中確認為收入。

即期及遞延所得稅

一個期間的所得稅開支或抵免指該期間的應課稅收入的應付稅項，有關稅項以各司法權區適用的所得稅率為基礎，根據暫時性差異及未動用稅務虧損應佔的遞延稅項資產及負債的變動進行調整。

即期所得稅

即期所得稅開支按於年末在我們附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入的司法權區已制定或大致制定的税法計算。管理層就適用稅務法規受詮釋限制的情況定期評估報稅表狀況。我們在適當情況下按預期支付予稅務機關的款項計提撥備。

遞延所得稅

我們於綜合財務報表中，按資產及負債的稅基與其賬面值之間產生的暫時性差異，使用負債法為所得稅悉數計提撥備。然而，倘遞延稅項負債於初始確認商譽時產生，我們不會確認遞延稅項負債。倘遞延所得稅於初始確認業務合併以外交易中資產或負債時產生，而交易時既不影響會計處理，亦不影響應課稅損益，亦不會確認遞延所得稅。我們使用年末已制定或大致制定並預計在相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用的稅率(及税法)，釐定遞延所得稅。

在可能有未來應課稅金額用於抵銷該等暫時性差異及虧損時，我們方會確認遞延稅項資產。

倘我們能夠控制暫時性差異撥回的時間，並且可能在可見未來不會撥回有關差異，則不會就境外業務投資的賬面值與稅基之間的暫時性差異確認遞延稅項負債及資產。

當有法律上可強制執行的權利將即期稅項資產與負債抵銷，且當遞延稅項結餘與同一稅務機關有關時，我們會將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。倘我們有法律上可強制執行的權利抵銷並有意以淨額結算，或同時變現資產及清償負債，會將即期稅項資產與稅項負債互相抵銷。

財務資料

我們在損益中確認即期及遞延稅項，但與於其他全面收入或直接於權益中確認的項目有關者除外。在這情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

商譽

收購附屬公司的商譽計入無形資產。我們每年就商譽進行減值測試，或在事件或情況轉變時顯示商譽可能減值的情況下進行多次減值測試。商譽按成本減累計減值虧損列賬。出售實體的盈虧包括有關所出售實體的商譽賬面值。

商譽乃就減值測試之目的而分配至各現金產生單位。該等分配對預期從產生商譽的業務合併中獲益的現金產生單位或現金產生單位組別作出。該等單位或單位組別被識別為監控商譽以進行內部管理的最低級別。

截至二零一九年十二月三十一日，商譽人民幣176.3百萬元已分配至泉州三遠、海亮物業管理及香河萬通作單獨減值測試。截至二零一九年十二月三十一日，我們的管理層對商譽進行減值評估。香河萬通運營的物業管理業務的可收回金額由我們的管理層評估，而泉州三遠及海亮物業管理運營的物業管理業務的可收回金額由獨立估值師評估並已根據使用價值計算法確定。計算使用基於我們的管理層所批准五年期財務預算作出的現金流量預測。

下表載列我們的管理層對截至二零一九年十二月三十一日的商譽進行減值測試的現金流量預測所依據的各項主要假設：

	泉州三遠	海亮 物業管理	香河萬通
二零二零年收入(年增長率百分比).....	11%	4%	81%
二零二一年收入(年增長率百分比).....	6%	5%	8%
二零二二年至二零二四年收入 (年增長率百分比).....	6%	3%	3%-5%
毛利率(佔收入百分比).....	24%	25%	30%
長期增長率.....	3%	3%	3%
稅前貼現率.....	20%	22%	29%

截至二零一九年十二月三十一日，按使用價值計算法計算的泉州三遠、海亮物業管理及香河萬通的可收回金額為人民幣27.4百萬元、人民幣336.0百萬元及人民幣8.7百萬元，較其賬面值人民幣22.9百萬元、人民幣235.8百萬元及人民幣7.7百萬元分別超出人民幣4.5百萬元、人民幣100.2百萬元及人民幣1.0百萬元。

財務資料

我們的管理層已就商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列截至二零一九年十二月三十一日減值測試主要假設的所有可能變動及於使用價值計算法中獨立發生將剔除剩餘限額的變動。

	泉州三遠	海亮 物業管理	香河萬通
截至二零一九年十二月三十一日			
收入年增長率	-5%	-5%	-5%
貼現率	+2%	+5%	+4%

我們認為，關鍵參數並無合理可能變動將導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。

經參考獨立估值師截至二零一九年十二月三十一日及截至二零二零年六月三十日評估的可收回金額，我們確定毋須就截至二零一九年十二月三十一日止年度或截至二零二零年六月三十日止六個月作出商譽減值撥備。

截至二零二零年六月三十日，商譽人民幣352.1百萬元已分配至泉州三遠、海亮物業管理、香河萬通、廣州粵泰、福晟生活服務及成都信誼作單獨減值測試。截至二零二零年六月三十日，除與收購成都信誼(已於二零二零年六月完成)有關的商譽外，管理層對收購產生的商譽進行減值評估。泉州三遠、海亮物業管理、香河萬通、廣州粵泰及福晟生活服務運營的物業管理業務的可收回金額已由獨立估值師評估並已根據使用價值計算法確定。計算使用基於我們所批准涵蓋五年期財務預算作出的現金流量預測。

下表載列我們對截至二零二零年六月三十日的商譽進行減值測試的現金流量預測所依據的各項主要假設。

	泉州三遠	海亮 物業管理	香河萬通	廣州粵泰	福晟 生活服務
二零二零年收入(年增長率百分比)	12%	16%	85%	-14%	11%
二零二一年收入(年增長率百分比)	6%	7%	7%	10%	10%
二零二二年至二零二三年收入 (年增長率百分比)	6%	3%	5%	8%	8%
二零二四年收入(年增長率百分比)	6%	3%	4%	8%	5%
二零二五年收入(年增長率百分比)	3%	3%	3%	7%	4%
毛利率(佔收入百分比)	21%	20%	28%	11%	21%
長期增長率	3%	3%	3%	3%	3%
稅前貼現率	22%	20%	23%	21%	22%

財務資料

截至二零二零年六月三十日，按使用價值計算法計算的泉州三遠、海亮物業管理、香河萬通、廣州粵泰及福晟生活服務的可收回金額為人民幣25.0百萬元、人民幣315.2百萬元、人民幣8.6百萬元、人民幣98.8百萬元及人民幣238.5百萬元，較其賬面值人民幣18.8百萬元、人民幣235.9百萬元、人民幣7.7百萬元、人民幣91.7百萬元及人民幣186.6百萬元分別超出人民幣6.2百萬元、人民幣79.3百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣7.1百萬元及人民幣51.9百萬元。

我們已進行商譽減值測試的敏感度分析。下表載列截至二零二零年六月三十日減值測試主要假設的所有可能變動及於使用價值計算法中獨立處理且將剔除剩餘限額的變動。

	泉州三遠	海亮 物業管理	香河萬通	廣州粵泰	福晟 生活服務
截至二零二零年六月三十日.....					
收入年增長率	-6%	-5%	-4%	-1%	-4%
貼現率.....	+5%	+4%	+3%	+1%	+4%

我們認為，關鍵參數並無合理可能變動將導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。

應收貿易賬款及其他應收賬款

應收貿易賬款為因日常業務過程中所提供的服務而向客戶收取的款項。若應收貿易賬款及其他應收賬款預期於一年或以內收回(或如較長時間則為一般業務營運週期內)，該等賬款分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

我們初步按公允價值確認應收貿易賬款及其他應收賬款，其後使用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

應收呆賬撥備

我們根據有關違約風險及預期虧損率的假設對應收賬款進行撥備。我們作出上述假設及選擇輸入參數計算減值時，根據本集團過往記錄、現有市況及各年度末的前瞻性估計作出判斷。

當預期情況與原有估計不同，該差異將影響估計變更期間的應收貿易賬款及其他應收賬款以及呆賬開支的賬面值。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

於往績記錄期間，我們因出現重大不可觀察輸入數據而須根據公允價值層級要求進行第3級計量的金融工具，主要包括來自銀行的理財產品。請見本招股章程附錄一所載會計師報告附註3.3。

我們已落實內部政策，以確保第3級金融資產公允價值估計的合理性。董事知悉證監會於二零一七年五月十五日發表的「有關董事在企業交易估值方面的責任指引」。就此而言，董事確認：(i)彼等於作出投資決定時，以謹慎、技能及勤勉行事並監督轉授職能人士；及(ii)彼等已遵照具備於履行有關公司董事職能時合理預期的知識、技能及經驗的合理勤勉人士所須執行的標準。於批准投資金融資產前，董事應審閱我們財務部門所編製有關金融資產的可行性研究或投資方案，當中經計及投資規模、風險概況及回報率。作出投資後，財務部門會密切監察投資表現，並至少每個報告期間對第3級金融資產的公允價值進行一次評估，以供董事審閱及批准。董事將審閱第3級金融資產的公允價值估計，當中經計及重大不可觀察輸入數據及適用估值技術，並釐定第3級金融資產的公允價值是否符合適用香港財務報告準則。

申報會計師對本集團於往績記錄期間的歷史財務資料的意見載於本招股章程附錄一。就編製本招股章程附錄一所述會計師報告而言，董事信納於其歷史財務資料中分類為公允價值估計第3級的金融資產的估值工作。

聯席保薦人已就本公司第3級金融資產的公允價值估計進行以下盡職調查工作，包括：(i)與董事進行討論，以了解董事履行有關審閱本公司第3級金融資產公允價值估計的職責時所進行的工作(特別包括在證監會於二零一七年五月十五日發布的「有關董事在企業交易估值方面的責任指引」所指情況下)；(ii)審閱本招股章程附錄一所載會計師報告相關附註(特別是附註3.3)的披露事項；(iii)了解本集團持有的理財產品，特別包括風險水平及贖回條款，以確定本公司評估的公允價值是否合理；及(iv)與申報會計師討論申報會計師整體就我們第3級金融資產所進行的工作，以了解第3級金融資產的會計處理，以及有關處理是否與相關產品的性質相符。

基於董事及申報會計師進行的工作以及聯席保薦人的上述盡職調查工作，聯席保薦人並無注意到任何事項會令致彼等質疑本公司第3級金融資產的公允價值估計。

財務資料

綜合全面收入報表若干項目說明

下表載列於所示期間的綜合全面收入報表概要。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	(未經審核)				
	(人民幣千元)				
收入	1,042,528	1,329,323	2,489,086	845,377	1,564,636
銷售成本	(755,627)	(939,033)	(1,651,005)	(563,046)	(1,032,841)
毛利	286,901	390,290	838,081	282,331	531,795
銷售及市場推廣開支	(3,189)	(6,416)	(17,823)	(5,107)	(19,774)
行政開支	(125,978)	(192,601)	(303,907)	(127,616)	(202,956)
金融資產減值虧損					
撥備－淨額	(19,541)	(8,611)	(3,372)	(6,470)	(7,269)
其他收入	2,412	4,008	17,478	3,834	20,976
其他收益／(虧損)淨額	97	132	(2,606)	306	(5,648)
其他經營開支	(470)	(784)	(6,694)	(3,442)	(2,979)
經營利潤	140,232	186,018	521,157	143,836	314,145
融資收入	97,744	76,070	37,935	22,070	2,626
融資成本	(92,098)	(66,901)	(51,833)	(20,415)	(13,259)
融資收入／(成本)－淨額	5,646	9,169	(13,898)	1,655	(10,633)
按權益法入賬的應佔聯營公司 業績	-	-	(1,208)	(116)	117
除所得稅前利潤	145,878	195,187	506,051	145,375	303,629
所得稅開支	(37,097)	(48,991)	(121,520)	(36,493)	(48,958)
年度／期間利潤	108,781	146,196	384,531	108,882	254,671
應佔利潤：					
－本公司股權擁有人	108,781	146,196	384,531	108,882	245,420
－非控制性權益	-	-	-	-	9,251

收入

我們自(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務產生收入。

- **物業管理服務。**物業管理服務所得收入主要包括我們就我們在管物業向房地產開發商、業主及住戶收取的物業管理費。費率一般由業委會或房地產開發商與我們之間訂立的物業管理服務協議釐定。作為主要物業管理服務供應商，我們一般按包幹制收取物業管理服務費，並於服務期間將全部費用確認為收入及將所有有關成本確認為銷售成本。就我們管理的一小部分物業而言，我們的角色近似代理，我們將一定比例的物業管理費確認為佣金收入，以安排及監察多個其他服務供應商提供的服務，而毋須承擔任何有關服務供應商相關成本。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，物業管理服務所得收入分別佔總收入70.4%、63.9%、48.2%、51.8%及52.4%。我們亦作為分包商向其他物業管理公司提供清潔、綠化及園藝以及維修保養服務，並產生服務收入。
- **社區增值服務。**社區增值服務所得收入主要包括(i)社區資產管理服務佣金；(ii)停車位銷售相關服務所得佣金及銷售收入；(iii)第三方家居服務供應商所得營銷及推廣服務費以及業主及住戶家居服務的服務費；(iv)銷售軟件及硬件所得智慧社區解決方案收入以及客戶企業軟件維護服務的服務費；及(v)家務及家居電器維修保養服務等其他服務費，於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，社區增值服務收入分別佔總收入6.0%、7.1%、26.0%、14.0%及26.7%。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務所得收入主要包括案場服務費、前期規劃及設計諮詢服務費以及維修保養服務費。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，非業主增值服務收入分別佔總收入23.6%、29.0%、25.8%、34.2%及20.9%。

財務資料

下表載列於所示期間按各項服務劃分的收入明細(以絕對金額及佔總收入的百分比列示)。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)									
	(人民幣千元, 百分比除外)									
物業管理服務	733,774	70.4	848,583	63.9	1,199,398	48.2	438,132	51.8	819,707	52.4
社區增值服務	62,552	6.0	94,665	7.1	648,558	26.0	118,357	14.0	417,292	26.7
非業主增值服務	246,202	23.6	386,075	29.0	641,130	25.8	288,888	34.2	327,637	20.9
總計	1,042,528	100.0	1,329,323	100.0	2,489,086	100.0	845,377	100.0	1,564,636	100.0

物業管理服務收入

物業管理服務收入主要包括就保安、清潔、綠化及園藝、維修保養服務向在管物業的房地產開發商、業主及住戶收取的物業管理費。就若干其他物業管理公司管理的物業而言，我們亦作為分包商向該等物業管理公司提供清潔、綠化及園藝及維修保養服務。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，物業管理服務收入分別為人民幣733.8百萬元、人民幣848.6百萬元、人民幣1,199.4百萬元、人民幣438.1百萬元及人民幣819.7百萬元，分別佔同期總收入的70.4%、63.9%、48.2%、51.8%及52.4%。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，向其他物業管理公司提供物業管理服務所得收入分別為人民幣3.4百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣40.1百萬元、人民幣14.7百萬元及人民幣25.1百萬元。物業管理服務收入增加，主要由於我們透過自然增長以及收購其他物業管理公司擴大服務規模，使物業數量及在管建築面積增加。物業管理服務收入佔總收入的百分比於二零一七年至二零一九年減少，主要由於我們投放更多資源發展社區增值服務，因此社區增值服務收入增長加快。物業管理服務收入佔我們總收入百分比於截至二零一九年六月三十日止六個月至截至二零二零年六月三十日止六個月有所增加，主要由於我們於截至二零二零年六月三十日止六個月收購福晟生活服務及廣州粵泰。有關更多詳情，參閱「一經營業績期間比較」。

財務資料

就大部分在管物業而言，我們按包幹制確認物業管理費為收入，就我們管理的一小部分物業而言，我們按酬金制確認物業管理費。下表載列於所示期間按收入模式劃分的物業管理服務收入明細(以絕對金額及佔物業管理服務收入的百分比列示)。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)									
	(人民幣千元，百分比除外)									
包幹制.....	730,654	99.6	846,220	99.7	1,196,559	99.8	436,813	99.7	818,388	99.8
酬金制.....	3,120	0.4	2,363	0.3	2,839	0.2	1,319	0.3	1,319	0.2
總計.....	733,774	100.0	848,583	100.0	1,199,398	100.0	438,132	100.0	819,707	100.0

就物業類型而言，我們管理住宅物業及非住宅物業，例如政府及公共設施、康養中心和醫院以及候機室貴賓廳。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，管理住宅物業收入分別佔物業管理服務收入為95.9%、95.6%、89.7%、87.9%及89.2%。有關百分比於二零一七年至二零一九年下降反映我們不斷致力多元化發展所管理的物業類型，並將物業管理組合擴展至納入非住宅物業。有關百分比於截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月維持相對穩定。下表載列於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務收入明細(以絕對金額及佔物業管理服務收入的百分比列示)。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)									
	(人民幣千元，百分比除外)									
住宅物業.....	703,761	95.9	811,057	95.6	1,075,374	89.7	385,216	87.9	730,966	89.2
非住宅物業.....	30,013	4.1	37,526	4.4	124,024	10.3	52,916	12.1	88,741	10.8
總計.....	733,774	100.0	848,583	100.0	1,199,398	100.0	438,132	100.0	819,707	100.0

財務資料

我們的戰略重點放在具高增長潛力的地區，包括長三角地區、中西部地區、華南地區及環渤海經濟圈。下表載列於所示期間按地區劃分的物業管理服務收入明細(以絕對金額及佔物業管理服務收入的百分比列示)。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)									
	(人民幣千元；百分比除外)									
長三角地區.....	310,808	42.4	345,923	40.8	528,198	44.0	207,860	47.5	305,454	37.3
中西部地區.....	149,786	20.4	185,663	21.9	259,871	21.7	97,777	22.3	194,521	23.7
華南地區.....	163,301	22.2	180,175	21.2	222,353	18.5	44,414	10.1	190,780	23.3
環渤海經濟圈.....	109,879	15.0	136,822	16.1	188,976	15.8	88,081	20.1	128,952	15.7
總計.....	733,774	100.0	848,583	100.0	1,199,398	100.0	438,132	100.0	819,707	100.0

過去，我們主要向由世茂集團獨立開發的物業或由世茂集團的合營企業及聯營公司開發的物業提供物業管理服務，並自該等物業產生收入。於二零一九年，我們透過收購海亮物業管理及泉州三遠開始進一步多元化發展我們的在管物業組合，以減低我們對世茂集團的依賴，並增加在管建築面積，直接帶動收入增長。為達成該目標，我們於二零二零年上半年收購福晟生活服務及成都信誼。下表載列截至所示日期按開發商類型劃分的在管總建築面積。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	在管 建築面積	在管 建築面積	在管 建築面積	在管 建築面積
	(以千計，百分比除外)			
	平方米			
世茂集團 ⁽¹⁾	38,691	41,957	46,901	49,799
世茂集團的合營企業及聯營公司 ⁽²⁾	2,461	2,631	3,863	3,450
獨立第三方房地產開發商 ⁽³⁾	1,466	364	17,403	32,471
總計.....	42,619	44,952	68,167	85,720

附註：

- (1) 指由世茂集團獨立開發的物業或由世茂集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業(世茂集團於該等物業持有控制性權益)。
- (2) 指由世茂集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業(世茂集團於該等物業並無持有控制性權益)。
- (3) 指由獨立第三方房地產開發商獨立開發的物業。

財務資料

下表載列於所示期間按開發商類型劃分的物業管理服務所得收入明細(均以絕對金額及佔物業管理服務所得收入百分比列示)。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)									
	(人民幣千元, 百分比除外)									
世茂集團 ⁽¹⁾	651,524	88.8	763,208	89.9	1,005,571	83.9	399,654	91.2	548,680	67.0
世茂集團的合營企業及 聯營公司 ⁽²⁾	69,842	9.5	79,484	9.4	73,579	6.1	33,743	7.7	43,688	5.3
獨立第三方房地產 開發商 ⁽³⁾	12,408	1.7	5,891	0.7	120,248	10.0	4,735	1.1	227,339	27.7
總計	<u>733,774</u>	<u>100.0</u>	<u>848,583</u>	<u>100.0</u>	<u>1,199,398</u>	<u>100.0</u>	<u>438,132</u>	<u>100.0</u>	<u>819,707</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 指由世茂集團獨立開發的物業或由世茂集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業(世茂集團於該等物業持有控制性權益)。
- (2) 指由世茂集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業(世茂集團於該等物業並無持有控制性權益)。
- (3) 指由獨立第三方房地產開發商獨立開發的物業。

社區增值服務收入

我們向在管物業業主及住戶提供社區增值服務，解決彼等的生活及日常需要。該等服務所得收入主要包括下列各項。

- 社區資產管理佣金收入。我們(i)協助業主向第三方出租公共空間及公共設施，以換取預先釐定比例的租金作為我們的佣金；及(ii)就該等公共空間提供維修保養服務及就若干社區設施提供租用服務，以換取固定服務費作為我們的佣金。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，自出租公共空間及公共設施收取的租金分別為人民幣53.2百萬元、人民幣66.8百萬元、人民幣70.4百萬元、人民幣34.7百萬元及人民幣67.8百萬元。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，我

財務資料

們收取的佣金費率均值分別約為29.3%、29.4%、29.0%、28.6%及30.0%。不同物業的佣金費率各有不同，於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月分別介乎10.0%至50.0%、10.0%至50.0%、10.0%至50.0%、10.0%至50.0%及10.0%至50.0%。該等社區資產管理服務主要涵蓋公共區域的公共設施、廣告位及停車位。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，我們就公共空間提供維修保養服務及出租若干社區設施所得的佣金分別為人民幣33.5百萬元、人民幣48.3百萬元、人民幣142.2百萬元、人民幣43.5百萬元及人民幣96.0百萬元。我們來自該等服務的佣金及租金於往績記錄期間整體增加，此乃由於我們提供維修保養服務的公共空間以及我們所出租若干公共設施的數目有所增加，此與我們的業務增長一致。

下表載列於所示期間我們來自社區資產管理服務的收入與佔租金收入某百分比的所收佣金之間的對賬。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	(未經審核)				
	(人民幣千元)				
佣金佔租金收入的百分比 ⁽¹⁾ ...	15,563	19,615	20,389	9,949	20,329
其他佣金					
—向公共空間及公共設施提供					
維修保養服務所得佣金..	11,415	15,459	67,748	23,528	50,003
—出租社區設施所得佣金 ⁽³⁾ ...	22,094	32,866	74,453	20,012	46,028
社區資產管理所得佣金.....	49,072	67,940	165,590	53,489	116,360

附註：

- (1) 相等於平均佣金費率乘以出租公共空間及公共設施(包括公共區域廣告位及停車位)所收取租金所得款項。
- (2) 包括就公共空間及公共設施(包括公共區域廣告位及停車位)提供服務所得佣金。有關佣金可能視乎相關期間內所提供服務而於不同期間有所波動。
- (3) 主要包括出租租賃停車場所得佣金，而小部分來自安裝在公共區域的智能電錶的保養服務。

- *停車位銷售相關服務佣金及銷售收入*。我們促成停車位銷售，並收取一定比例的銷售所得款項作為佣金，其取決於停車位地點及我們促進交易所付出的努力而定。我們通常與房地產開發商訂立銷售代理協議及支付訂金，有關訂金隨我們協助房地產開發商購買及出售停車位後退還。於二零一九年，我們開始買賣收購海亮物業管理所接管物業的停車位，並於二零一九年及截至二零二零年六月三十日止六個月產生銷售收入人民幣117.8百萬元及人民幣88.6百萬元。我們與業主訂立銷售協議，並在停車位交付時確認購買價格為收入。展望未來，我們有意擔任代理以促成停車位買賣以賺取佣金。
- *家裝服務費*。於二零一九年，我們經線上More+平台及線下營銷及推廣活動，向第三方家居服務供應商推出營銷及推廣服務。我們向參與的服務供應商收取服務費的特定百分比作為佣金。我們亦向業主及住戶提供家居服務，按總額產生服務收入。
- *智慧社區解決方案銷售及費用*。我們自向業主、房地產開發商及其他物業管理公司銷售智慧社區解決方案所用的智慧軟件及硬件產生收入。我們亦自向其他物業管理公司提供企業軟件的維護服務產生服務收入。
- *其他服務費*。我們自向業主及住戶提供的家務、家居電器維修保養服務產生服務收入。

財務資料

下表載列於所示期間按服務類別劃分的社區增值服務收入明細(以絕對金額及佔社區增值服務收入的百分比列示)。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)									
	(人民幣千元, 百分比除外)									
社區資產管理服務...	49,072	78.5	67,941	71.8	162,590	25.1	53,489	45.2	116,360	28.0
停車位銷售相關服務.	12,521	20.0	25,628	27.1	359,530	55.4	63,973	54.1	154,314	37.0
家裝服務.....	508	0.8	296	0.3	74,169	11.4	620	0.5	11,028	2.6
智慧社區解決方案...	-	-	-	-	51,539	8.0	-	-	134,969	32.3
其他服務.....	451	0.7	800	0.8	730	0.1	275	0.2	621	0.1
總計.....	62,552	100.0	94,665	100.0	648,558	100.0	118,357	100.0	417,292	100.0

社區增值服務收入於往績記錄期間大幅增長，主要由於(i)停車位銷售相關服務收入大幅增長，主要受我們於往績記錄期間提供停車位銷售相關服務的物業數量及協助銷售的停車位數目大增所帶動；及(ii)社區資產管理服務收入大幅增長，受我們於往績記錄期間的在管物業數量大增所帶動。社區增值服務收入於往績記錄期間顯著增長亦是由於(i)我們在二零一九年向家居服務供應商推出營銷及推廣服務，令家裝服務收入增加；及(ii)我們在二零一九年推出智慧社區解決方案的收入增加，並從二零一九年下半年開始快速增長。

我們提供停車位銷售相關服務的物業數量由二零一七年的三項增加至二零一八年的15項，並進一步增加至二零一九年的46項。我們提供停車位銷售相關服務的物業數量由截至二零一九年六月三十日止六個月的31項增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的40項。下表載列於所示期間我們以委託人及代理人身份售出停車位的停車位數目、平均售價及毛利率。

財務資料

	截至十二月三十一日止年度									截至六月三十日止六個月					
	二零一七年			二零一八年			二零一九年			二零一九年			二零二零年		
	售出的 停車位		平均	售出的 停車位		平均	售出的 停車位		平均	售出的 停車位		平均	售出的 停車位		平均
	數目	售價	毛利率	數目	售價	毛利率	數目	售價	毛利率	數目	售價	毛利率	數目	售價	毛利率
	(人民幣 千元)	%	(人民幣 千元)	(人民幣 千元)	%	(人民幣 千元)	(人民幣 千元)	%	(人民幣 千元)	(人民幣 千元)	%	(人民幣 千元)	(人民幣 千元)	%	
作為委託人 ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	2,110	59.7	47.8	-	-	-	1,971	50.7	39.9
作為代理人 ⁽²⁾	504	72.0	43.2	680	114.3	45.6	6,363	114.9	41.8	1,900	96.2	47.2	1,568	99.1	50.4
總計	504	72.0	43.2	680	114.3	45.6	8,473	101.2	43.7	1,900	96.2	47.2	3,539	72.2	43.6

附註：

- (1) 指停車位銷售服務，由我們向房地產開發商購入停車位並向業主轉售停車位。我們因收購海亮物業管理而於二零一九年開始買賣停車位。
- (2) 指車位經紀服務，由我們協助房地產開發商銷售車位以換取一定比例的銷售所得款項作為佣金。

當「作為委託人」時，我們於計算毛利時包括購入停車位的價格，而當「作為代理人」時，我們於計算毛利時則包括其他成本及費用，包括薪金、花紅、銷售佣金、資料系統開支、行政開支及維修保養成本。經董事確認，停車位銷售相關服務的毛利率與其他提供類似服務的物業管理公司一致。中指院觀察到，部分服務供應商在「作為代理人」時可收取的佣金高達已收取所得款項總額的50%，而我們收取的平均佣金則與市場慣例相符。

下表載列於所示期間我們收取佣金費率的均值及範圍以及車位經紀服務促成銷售所得款項總額。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
佣金費率均值(%).....	35%	35%	35%	35%	35%
佣金費率範圍(%).....	10%-45%	10%-50%	5%-50%	5%-50%	5%-50%
所得款項總額(人民幣千元).....	36,582	77,753	731,359	193,747	164,782

於往績記錄期間，我們為客戶提供車位經紀服務所收取的佣金費率介乎約5%至50%，其於參考我們達成客戶銷售目標的程度釐定。一般而言，我們協助客戶銷售的停車位越多，於上述範圍內的佣金費率越高。於往績記錄期間各段期間的平均佣金費率為35%，是從有關期間已收佣金除以所得款項總額得出。

財務資料

下表載列於所示期間佣金收入總額與車位經紀服務促成的銷售所得款項總額的對賬：

	所得款項總額 ⁽²⁾	平均佣金費率	停車位銷售 相關服務收益 ⁽³⁾
	(人民幣千元，百分比則除外)		
二零一七年			
作為委託人.....	-	-	-
作為代理人.....	36,582	35.0%	12,079 ⁽¹⁾
小計.....	36,582		12,079
二零一八年			
作為委託人.....	-	-	-
作為代理人.....	77,753	35.0%	25,628
小計.....	77,753		25,628
二零一九年			
作為委託人.....	124,877	-	117,808
作為代理人.....	731,359	35.0%	241,722
小計.....	856,236		359,530
截至二零二零年六月三十日止六個月			
作為委託人.....	105,899	-	99,905
作為代理人.....	164,782	35.0%	54,409
小計.....	270,682		154,314

附註：

- (1) 不包括約人民幣0.4百萬元，即向業主提供雜項停車位銷售相關服務所得收入，其並非相關服務協議中佣金範圍介乎5%至50%的部分。
- (2) 計及增值稅影響。
- (3) 未計及增值稅影響。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，車位經紀服務促成銷售所得款項總額分別為人民幣36.6百萬元、人民幣77.8百萬元、人民幣731.3百萬元、人民幣193.7百萬元及人民幣164.8百萬元。二零一七年至二零一九年的車位經紀服務促成銷售所得款項總額大幅增加主要是由於：代理售出的停車位數目由二零一七年的504個增加至二零一八年的680個，並進一步增加至二零一九年的6,363個。車位經紀服務促成銷售所得款項總額由截至二零一九年六月三十日止六個月至截至二零二零年六月三十日止六個月有所減少，主要由於代理數目由截至二零一九年六月三十日止六個月1,900名減少至截至二零二零年六月三十日止六個月1,568名，導致已售停車位數目減少。於往績記錄期間，我們所收取的佣金費率範圍由二零一七年的10%-45%擴大至二零一九年及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月的5%-50%，主要由於我們在實現銷售目標方面的表現有所改變。根據中指院的資料，於往績記錄期間就車位經紀服務收取的市場佣金費率整體上不超過40%。

財務資料

非業主增值服務收入

我們向非業主提供增值服務。我們透過以下等服務產生自該等非業主的收入：(i)案場服務，其中我們向房地產開發商的案場及樣板房提供物業管理服務；(ii)向房地產開發商提供前期規劃及設計諮詢服務，包括由前期項目規劃及設計到交付前驗收等各房地產開發階段；及(iii)於住宅物業保修期內向業主提供的維修保養服務。下表載列於所示期間按服務類型劃分的增值服務收入明細(以絕對金額及佔非業主增值服務收入的百分比列示)。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)									
	(人民幣千元，百分比除外)									
案場服務	213,482	86.7	307,006	79.5	517,601	80.7	233,895	81.0	279,576	85.3
前期規劃及設計諮詢服務	20,343	8.3	34,788	9.0	54,520	8.5	23,700	8.2	15,835	4.8
維修保養服務	12,377	5.0	44,281	11.5	69,009	10.8	31,293	10.8	32,226	9.8
總計	246,202	100.0	386,075	100.0	641,130	100.0	288,888	100.0	327,637	100.0

非業主增值服務收入於二零一七年至二零一九年大幅增長，主要由於(i)我們提供案場服務的案場數目由二零一七年的56項大幅增加至二零一八年的110項，並進一步增加至二零一九年的174項；及(ii)我們提供維修保養服務的物業數量由二零一七年的16項增加至二零一八年的49項，並進一步增加至二零一九年的60項；及(iii)我們提供前期規劃及設計諮詢服務的物業數量由二零一七年的31項增加至二零一八年的46項，並進一步增加至二零一九年的59項。非業主增值服務所得收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣288.9百萬元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣327.6百萬元，主要由於我們提供案場管理服務的案場數量由截至二零一九年六月三十日止六個月的140個大幅增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的230個。於往績記錄期間，我們主要向世茂集團提供案場管理服務以及前期規劃及設計諮詢服務，因此，我們提供案場管理服務的案場數量及提供前期規劃及設計諮詢服務的物業數量的增幅與世茂集團的業務擴張相符。於往績記錄期間，我們提供維修保養服務的物業數量增幅與在管物業數量的整體增幅相符。

於二零一七年、二零一八年、二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，非業主增值服務所得收入分別為人民幣246.2百萬元、人民幣386.1百萬元、人民幣641.1百萬元、人民幣288.9百萬及人民幣327.6百萬元，其

財務資料

中人民幣191.0百萬元、人民幣286.8百萬元、人民幣475.5百萬元、人民幣215.1百萬元及人民幣224.8百萬元分別來自向世茂集團提供的增值服務，而人民幣54.0百萬元、人民幣98.7百萬元、人民幣158.1百萬元、人民幣70.1百萬元及人民幣76.0百萬元則分別來自向世茂集團的合營企業及聯營公司提供的增值服務。於二零一七年、二零一八年、二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，向世茂集團提供增值服務的毛利分別為人民幣59.4百萬元、人民幣87.2百萬元、人民幣132.5百萬元、人民幣71.1百萬元及人民幣70.3百萬元。於二零一七年、二零一八年、二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，向世茂集團的合營企業及聯營公司提供增值服務的毛利分別為人民幣16.7百萬元、人民幣29.5百萬元、人民幣47.1百萬元、人民幣24.4百萬元及人民幣24.3百萬元。於往績記錄期間，向世茂集團以及世茂集團的合營企業及聯營公司提供增值服務所得收入及毛利的增幅整體上與世茂集團的業務擴張相符。

銷售成本

銷售成本指提供服務的直接應佔成本，包括(i)直接提供物業管理服務及增值服務的駐場員工的員工成本；(ii)保安、清潔、綠化及園藝以及公共區域設施維修保養服務等外包服務的分包成本；(iii)在管物業公共區域的公用事業及設施營運成本；(iv)我們從房地產開發商購入並向業主轉售的停車位銷售成本；(v)主要就購置軟硬件產生的智慧社區解決方案成本；及(vi)其他。下表載列我們於所示期間按類型劃分的銷售成本明細(以絕對金額及佔總銷售成本的百分比列示)。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)						(未經審核)			
	(人民幣千元，百分比除外)									
員工成本.....	459,172	60.8	607,288	64.7	843,036	51.1	315,736	56.1	462,278	44.8
分包成本.....	181,808	24.1	210,429	22.4	425,613	25.8	133,768	23.8	276,241	26.7
公用事業及設施營運 成本.....	63,166	8.4	76,521	8.1	183,155	11.1	46,901	8.3	104,276	10.1
停車位銷售成本.....	-	-	-	-	61,527	3.7	-	-	60,008	5.8
智慧社區解決方案 成本.....	-	-	-	-	27,336	1.7	7,247	1.3	62,840	6.1
其他 ⁽¹⁾	51,481	6.7	44,795	4.8	110,338	6.6	59,394	10.5	67,197	6.5
總計.....	755,627	100.0	939,033	100.0	1,651,005	100.0	563,046	100.0	1,032,841	100.0

財務資料

附註：

- (1) 包括稅項及其他徵費、折舊及攤銷、組織社區活動成本以及購買物業管理相關雜項物料成本。

下表載列於所示期間按各項服務劃分的銷售成本明細(以絕對金額及佔總銷售成本的百分比列示)。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)									
	(人民幣千元, 百分比除外)									
物業管理服務	549,871	72.8	618,562	65.8	851,071	51.6	307,439	54.6	596,882	57.8
社區增值服務	35,998	4.8	51,260	5.5	340,478	20.6	63,374	11.3	211,040	20.4
非業主增值服務	169,758	22.4	269,211	28.7	459,456	27.8	192,233	34.1	224,919	21.8
總計	755,627	100.0	939,033	100.0	1,651,005	100.0	563,046	100.0	1,032,841	100.0

下表載列於所示期間按可變及固定成本劃分的銷售成本明細(以絕對金額及佔總銷售成本的百分比列示)。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)									
	(人民幣千元, 百分比除外)									
可變成本	755,102	99.9	938,158	99.9	1,645,700	99.7	561,867	99.8	1,027,228	99.0
固定成本	525	0.1	875	0.1	5,305	0.3	1,179	0.2	5,612	1.0
總計	755,627	100.0	939,033	100.0	1,651,005	100.0	563,046	100.0	1,032,841	100.0

我們絕大部分銷售成本均屬可變成本，包括員工成本、分包成本、公用事業及設施營運成本、停車位銷售成本、智慧社區解決方案成本、稅項及其他徵費以及就物業管理產生的其他雜項成本(撇除折舊及攤銷)。可變成本隨著本集團業務

財務資料

規模增長及新服務推出而增加，佔本集團於往績記錄期間的銷售成本99.0%以上。因此，毛利率相當取決於我們有效控制可變成本的能力。固定成本指折舊及攤銷，我們預計不會對毛利率造成重大影響。

毛利及毛利率

下表載列於所示期間按各項服務劃分的毛利及毛利率明細。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	毛利 金額	毛利率 %	毛利 金額	毛利率 %	毛利 金額	毛利率 %	毛利 金額	毛利率 %	毛利 金額	毛利率 %
	(未經審核)									
	(人民幣千元，百分比除外)									
物業管理服務	183,903	25.1	230,021	27.1	348,327	29.0	130,693	29.8	222,825	27.2
社區增值服務	26,554	42.5	43,405	45.9	308,080	47.5	54,983	46.5	206,252	49.4
非業主增值服務	76,444	31.0	116,864	30.3	181,674	28.3	96,655	33.5	102,718	31.4
總計	286,901	27.5	390,290	29.4	838,081	33.7	282,331	33.4	531,795	34.0

毛利率由二零一七年的27.5%上升至二零一八年的29.4%，並進一步上升至二零一九年的33.7%。毛利率由截至二零一九年六月三十日止六個月的33.4%輕微上升至截至二零二零年六月三十日止六個月的34.0%。該增加主要由於社區增值服務收入貢獻佔總收入的百分比上升，有關服務通常較其他服務產生較高毛利率。社區增值服務所佔收入百分比由二零一七年的6.0%上升至二零一八年的7.1%，並進一步上升至二零一九年的26.0%。社區增值服務所佔收入百分比由截至二零一九年六月三十日止六個月的14.0%上升至截至二零二零年六月三十日止六個月的26.7%。社區增值服務的毛利率整體高於物業管理服務，主要是由於社區資產管理服務、停車位銷售相關服務及智慧社區解決方案等服務的性質所致。該等服務需要的服務人員較少，因此產生較少員工相關成本，及整體為社區增值服務帶來較高毛利率。

毛利率於二零一七年至二零一九年上升亦歸因於物業管理服務盈利能力提高。物業管理服務的毛利率由二零一七年的25.1%上升至二零一八年的27.1%，並進一步上升至二零一九年的29.0%，主要由於我們能在並無產生同等金額勞工成本的情況下擴大服務規模，原因為(i)規模經濟及營運效率提升；及(ii)若干在管物

財務資料

業的地理位置相近，使我們能高效率地動用管理層及人力資源。物業管理服務的毛利率由截至二零一九年六月三十日止六個月的29.8%下降至截至二零二零年六月三十日止六個月的27.2%，主要由於我們在二零二零年上半年收購毛利率相對較低的廣州粵泰及福晟生活服務。

於往績記錄期間的整體毛利率增長亦歸因於一系列節省成本措施，務求在提高營運效率之餘亦保持服務質量。舉例而言，我們已制定全國供應商委聘政策，以取代讓每項物業委聘個別供應商的慣例。我們亦精簡人手，並為員工提供培訓，提高彼等的工作效率及專業知識，我們認為此舉有助改善運營效率及提升整體毛利率。我們亦透過指派人員專責預算管理，借助一系列數字化預算管理系統，藉此加強預算監控能力，使我們能夠監控支出並發現潛在風險項。

下表載列於所示期間按開發商類型劃分的毛利及毛利率明細。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	毛利 金額	毛利率 %	毛利 金額	毛利率 %	毛利 金額	毛利率 %	毛利 金額	毛利率 %	毛利 金額	毛利率 %
	(未經審核)									
	(人民幣千元，百分比除外)									
世茂集團 ⁽¹⁾	245,383	27.4	332,541	29.3	672,217	34.6	242,377	33.4	354,559	36.4
世茂集團的合營企業及 聯營公司 ⁽²⁾	36,932	28.5	55,827	29.8	84,782	32.0	34,693	33.3	48,876	36.0
獨立第三方房地產開發 商 ⁽³⁾	4,585	27.4	1,922	28.3	81,081	28.6	5,261	32.8	128,361	28.2
總計	286,901	27.5	390,290	29.4	838,081	33.7	282,331	33.4	531,795	34.0

附註：

- (1) 指由世茂集團獨立開發的物業或由世茂集團與獨立第三方共同開發的物業(世茂集團於該等物業持有控制性權益)。
- (2) 指由世茂集團與獨立第三方共同開發的物業(世茂集團於該等物業並無持有控制性權益)。
- (3) 指由獨立第三方房地產開發商獨立開發的物業。

財務資料

獨立第三方房地產開發商所開發物業的毛利率低於世茂集團或世茂集團的合營企業及聯營公司所開發物業的毛利率，主要由於獨立第三方房地產開發商所開發物業的物業管理費較低。有關更多詳情，見「業務－物業管理服務－我們的定價政策」。

我們的物業管理組合主要包括住宅物業，亦涵蓋非住宅物業，例如政府及公共設施、康養中心和醫院以及候機室貴賓廳等。下表載列於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務毛利及毛利率明細。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)									
	(人民幣千元，百分比除外)									
住宅物業.....	175,768	25.0	219,267	27.0	320,597	29.8	114,924	29.8	192,253	26.4
非住宅物業.....	8,135	27.1	10,754	28.7	27,730	22.4	15,769	29.8	30,572	33.4
總計.....	<u>183,903</u>	25.1	<u>230,021</u>	27.1	<u>348,327</u>	29.0	<u>130,693</u>	29.8	<u>222,825</u>	27.2

我們非住宅物業的物業管理服務毛利率由二零一八年的28.7%下降至二零一九年的22.4%，主要由於我們在二零一九年透過增加對員工及培訓以及設施保養所投放的資源，提升非住宅物業的服務質量，故毛利率有所下降。我們來自住宅物業的物業管理服務毛利率由截至二零一九年六月三十日止六個月的29.8%下跌至截至二零二零年六月三十日止六個月的26.4%，主要由於我們收購福晟生活服務及廣州粵泰，而該等公司的住宅物業的物業管理服務毛利率相對較低。我們來自非業主物業的物業管理服務毛利率由截至二零一九年六月三十日止六個月的29.8%增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的33.4%，主要由於我們進一步提升非業主物業的管理效率所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括(i)與我們為提升品牌形象及推廣增值服務而於在管物業組織社區活動相關的社區活動開支；(ii)與我們委聘第三方代理以物色停

財務資料

車位銷售相關服務客戶有關的佣金開支；(iii)廣告及推廣開支；(iv)員工開支；(v)其他。下表載列於所示期間按類型劃分銷售及營銷開支的明細(以絕對金額及佔銷售及營銷總開支的百分比列示)。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)									
	(人民幣千元, 百分比除外)									
社區活動開支	3,189	100.0	6,416	100.0	12,399	69.6	3,120	61.1	1,502	7.6
佣金開支	-	-	-	-	1,850	10.4	-	-	520	2.6
廣告及推廣開支	-	-	-	-	1,769	9.9	1,525	29.9	7,502	37.9
員工開支	-	-	-	-	1,611	9.0	423	8.3	6,436	32.5
其他	-	-	-	-	194	1.1	39	0.7	3,814	19.4
總計	3,189	100.0	6,416	100.0	17,823	100.0	5,107	100.0	19,774	100.0

銷售及營銷開支由二零一七年的人民幣3.2百萬元增加至二零一九年的人民幣17.8百萬元，主要由於(i)我們致力推廣品牌形象及增值服務使組織的社區活動數目有所增加；(ii)我們於二零一九年開始產生佣金開支，以為停車位銷售相關服務獲得客戶；及(iii)我們為擴大獨立第三方客戶群而於二零一九年初成立投資及擴展團隊負責銷售及營銷相關活動，使我們於二零一九年開始產生廣告及推廣開支、員工開支及其他。銷售及營銷開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣5.1百萬元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣19.8百萬元，主要由於(i)員工開支增加，以支持業務擴展及對銷售及營銷開支不斷增加的需求；及(ii)廣告及推廣開支增加，以支持擴展智慧社區解決方案、向第三方家居服務供應商提供營運及推廣服務以及停車位銷售相關服務。

我們已委聘第三方代理就車位經紀服務物色客戶，於二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月產生佣金開支人民幣1.9百萬元及人民幣0.5百萬元。該等代理的工作性質主要包括物色客戶。聘請第三方代理後，我們共享停車位數據及樓層圖，其顯示未出售的停車位位置。其後，第三方代理將邀請客戶在樓層圖上選擇待售停車位，並向客戶展示實際停車位。我們決定就杭州江濱花園項目的車位經紀服務委聘該等代理。由於我們已不再提供物業管理服務但仍為該項目提供車位經紀服務，因此我們認為，相比我們自行提供服務，該項目由第三方代理協助銷售停車位會更為方便。

財務資料

行政開支

行政開支主要包括(i)行政人員的員工開支；(ii)辦公及差旅開支；(iii)折舊及攤銷開支；及(iv)其他，如有關收購海亮物業管理及泉州三遠所產生的專業服務費。下表載列於所示期間按類型劃分行政開支的明細(以絕對金額及佔總行政開支的百分比列示)。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)									
	(人民幣千元，百分比除外)									
員工開支.....	86,101	68.4	124,723	64.8	168,563	55.5	102,792	80.5	132,099	65.1
辦公及差旅開支.....	28,975	23.0	58,735	30.5	116,092	38.2	22,605	17.7	39,707	19.6
折舊及攤銷開支.....	1,810	1.4	3,548	1.8	8,705	2.9	2,206	1.8	14,473	7.1
其他.....	9,092	7.2	5,595	2.9	10,547	3.4	13	0.0	1,072	0.5
上市開支.....	-	-	-	-	-	-	-	-	15,605	7.7
總計.....	125,978	100.0	192,601	100.0	303,907	100.0	127,616	100.0	202,956	100.0

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額主要包括應收貿易賬款及其他應收賬款(不包括預付款項)減值撥備。根據我們的減值法，減值虧損撥備主要視乎信貸風險是否有大幅上升而定。有關信貸風險的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註3.1。於二零一七年、二零一八年及二零一九年，金融資產減值虧損淨額分別為人民幣19.5百萬元、人民幣8.6百萬元及人民幣3.4百萬元。減值虧損淨額於二零一七年至二零一九年有所減少，主要由於(i)我們加大在管物業的服務費收款力度；及(ii)新交付物業的數目增加，而我們一般要求就該等物業預付物業管理費。我們的減值虧損淨額由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣6.5百萬元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣7.3百萬元，主要由於(i)業務擴展；及(ii)我們於二零二零年上半年收購廣州粵泰及福晟生活服務，該兩間公司均有大量第三方應收賬款，包括應收貿易賬款及其他應收賬款，導致壞賬有所增加。

其他收入

其他收入主要包括(i)來自各地方政府獎勵我們僱用當地僱員及作出重大稅務貢獻的政府補助，以及當地政府所授予作為業務發展獎勵的財務支持等。我們於往績記錄期間收取的所有政府補助為地方政府授予的無條件酌情補貼。就若

財務資料

干政府補助而言，例如僱用當地僱員及作出重大稅務貢獻的獎勵，我們預期將繼續收取作為對我們表現及貢獻的肯定。然而，能否獲得補貼及補貼數額由當地政府絕對酌情決定。因此，其並非於一般業務過程產生且屬非經常性質；(ii)投資物業租金收入；(iii)可抵扣增值稅，自根據二零一九年四月至二零二一年年底有效的利好政府政策為若干服務供應商(包括我們)所提供10%進項增值稅額外抵扣中產生；及(iv)其他，主要包括房地產開發商代我們預付的公用事業費，我們其後獲免除償還有關費用。我們於二零二零年八月訂立協議出售投資物業，該出售事項預期於上市前完成，我們亦預期日後不會就該等物業產生租金收入。

下表載列於所示期間其他收入的明細(以絕對金額及佔其他收入總額的百分比列示)。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)									
	(人民幣千元，百分比除外)									
政府補助.....	1,412	58.5	3,008	75.0	4,958	28.3	2,053	53.6	11,305	53.9
租金收入.....	1,000	41.5	1,000	25.0	4,667	26.7	500	13.0	5,594	26.7
可抵扣增值稅.....	-	-	-	-	6,092	34.9	1,281	33.4	4,077	19.4
其他.....	-	-	-	-	1,761	10.1	-	-	-	-
總計.....	2,412	100.0	4,008	100.0	17,478	100.0	3,834	100.0	20,976	100.0

其他收益或虧損淨額

其他收益或虧損淨額主要包括出售物業、機器及設備的虧損、罰款及就法律索償撥備。二零一九年的其他虧損淨額為人民幣2.6百萬元，主要由於我們就多項並非重大的待決法律申索作出撥備。於截至二零二零年六月三十日止六個月，我們的其他虧損淨額為人民幣5.6百萬元，主要由於待決法律索償撥備人民幣2.1百萬元及認沽期權的公允價值變動人民幣7.2百萬元。

其他經營開支

其他經營開支主要包括投資物業折舊以及就在管物業內發生的一宗事故支付的補償。於二零一七年、二零一八年及二零一九年及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，其他經營開支分別為人民幣0.5百萬元、人民幣0.8百

財務資料

萬元、人民幣6.7百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣3.0百萬元。我們於二零二零年八月訂立協議出售相關投資物業，預期日後不會就該等物業產生折舊開支。

融資收入及融資成本

融資收入主要包括(i)銀行存款利息收入；及(ii)以發行資產擔保證券所得款項向關聯方提供貸款的利息收入。融資成本主要與資產擔保證券的利息開支以及與關聯方貸款及租賃負債的開支及費用有關。下表載列於所示期間融資收入及成本的明細。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
				(未經審核)	
	(人民幣千元)				
融資收入					
銀行存款利息收入	5,734	9,412	4,366	1,838	2,626
關聯方貸款利息收入	92,010	66,658	33,569	20,232	-
融資成本					
資產擔保證券利息開支	(92,010)	(66,658)	(36,619)	(20,232)	(12,746)
關聯方貸款利息開支	-	-	(14,840)	-	-
就租賃負債及其他已付/應付利息 及融資費用	(88)	(243)	(374)	(183)	(513)
融資收入/(成本)-淨額	<u>5,646</u>	<u>9,169</u>	<u>(13,898)</u>	<u>1,655</u>	<u>(10,633)</u>

所得稅開支

所得稅開支指我們於中國境內業務所得收入產生的企業所得稅。就於西藏自治區經營的實體(即海亮物業管理)而言，法定企業所得稅率為15%。就於中國經營的其他實體而言，法定企業所得稅率為25%。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，實際企業所得稅率分別為25.4%、25.1%、24.0%、25.1%及16.1%。於二零一九年，實際所得稅率低於25%，主要由於我們所收購海亮物業管理的法定企業所得稅率為15%。截至二零二零年六月三十日止六個月的實際企業所得稅率低於25%，主要由於(i)我們其中一間附屬公司(提供智慧社區解決方案並取得雙軟企業證書)應佔的淨利潤人民幣65.7百萬元享有零企業所得稅率；及(ii)福晟生活服務於期內應用歷史虧損。

財務資料

所得稅開支亦包括遞延所得稅抵免或開支的影響，即過往年度結轉的稅項抵免或負債。

下表載列於所示期間所得稅開支的明細。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
				(未經審核)	
				(人民幣千元)	
即期所得稅：					
中國企業所得稅.....	45,559	44,165	123,151	35,096	61,791
遞延所得稅(抵免)/開支.....	(8,462)	4,826	(1,631)	1,397	(12,833)
總計.....	<u>37,097</u>	<u>48,991</u>	<u>121,520</u>	<u>36,493</u>	<u>48,958</u>

經營業績期間比較

截至二零一九年六月三十日止六個月與截至二零二零年六月三十日止六個月比較

收入

收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣845.4百萬元大幅增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1,564.6百萬元，主要由於擴展以下服務。

- **物業管理服務。**物業管理服務收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣438.1百萬元上升87.1%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣819.7百萬元，主要由於物業數量及在管建築面積增加，分別由截至二零一九年六月三十日的91個及47.5百萬平方米增加至截至二零二零年六月三十日的293個及85.7百萬平方米。
- **社區增值服務。**社區增值服務收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣118.4百萬元大幅增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣417.3百萬元，主要由於(i)停車位銷售相關服務所得收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣64.0百萬元大幅增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣154.3百萬元，主要由我們提供停車位銷售相關服務的物業數目由截至二零一九年六月三十日的31項增加至截至二零二零年六月三十日的40項，以及我們於同期已售或協助出售的停車位數目大幅增加所推動；及(ii)於截至二零二零年六月三十日止六個月，我們的智慧社區服務所得收入為人民幣135.0百萬元，主要由該業務自二零一九年推出以來不斷增長所推動。

- **非業主增值服務。**非業主增值服務收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣288.9百萬元上升13.4%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣327.6百萬元，主要由於我們提供案場管理服務的案場數目由截至二零一九年六月三十日止六個月的140個大幅增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的230個。

銷售成本

銷售成本由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣563.0百萬元大幅增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1,032.8百萬元，主要由於以下成本增加。

- **員工成本。**員工成本由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣315.7百萬元上升46.4%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣462.3百萬元，主要由於(i)僱員人數於截至二零一九年六月三十日止六個月至截至二零二零年六月三十日止六個月有所增加；及(ii)整體薪酬水平上升。
- **分包成本。**分包成本由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣133.8百萬元大幅增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣276.2百萬元，主要由於配合業務擴張購買分包服務及加大力度將若干服務外包以降低整體成本。
- **公用事業及設施營運成本。**公共事業及設施營運成本由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣46.9百萬元大幅增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣104.3百萬元，主要由於(i)有關海亮物業管理於華西的在管物業的供暖費增加；(ii)我們就提升由新收購物業管理公司所管理物業的設施的支出增加，以提升服務質素及改善住戶的生活體驗；及(iii)業務擴展。
- **停車位銷售成本。**由於收購海亮物業管理，我們於二零一八年下半年開始向房地產開發商購入停車位，並將其轉售予業主。我們將購買該等停車位的成本確認為停車位銷售成本。截至二零二零年六月三十日止六個月，停車位銷售成本為人民幣60.0百萬元，而我們於截至二零一九年六月三十日止六個月並無產生該等成本。
- **智慧社區解決方案成本。**我們於二零一九年開始向業主、房地產開發商及其他物業管理公司提供智慧社區解決方案，並於二零一九年下半年開始快速增長，因此於截至二零二零年六月三十日止六個月及截至二零一九年六月三十日止六個月就購置軟件分別錄得智慧社區解決方案成本人民幣62.8百萬元及人民幣7.2百萬元。

- 其他。其他於截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月維持相對穩定，分別為人民幣59.4百萬元及人民幣54.9百萬元。

毛利及毛利率

由於上述收入及銷售成本變動，毛利由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣282.3百萬元大幅增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣531.8百萬元，而同期毛利率由33.4%輕微上升至34.0%。毛利率上升是主要由於社區增值服務的收入貢獻佔總收入百分比增加，與其他服務相比通常產生較高的毛利率。整體毛利率上升亦由於採取一系列節省成本措施，以在提升運營效率的同時維持服務質量。有關更多詳情，見「業務－我們的競爭優勢－強大的營運能力、高效的營運效率和先進的技術支持」。

物業管理服務的毛利由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣130.7百萬元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣222.8百萬元，主要由於在管建築面積及在管物業數量增加，令物業管理服務收入增加。毛利率由29.8%下降至27.2%，主要由於我們於二零二零年上半年收購毛利率相對較低的廣州粵泰及福晟生活服務。

社區增值服務的毛利由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣55.0百萬元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣206.3百萬元，主要由於社區資產管理服務、停車位銷售相關服務及智慧社區解決方案收入增加。毛利率由截至二零一九年六月三十日止六個月的46.5%上升至截至二零二零年六月三十日止六個月的49.4%，主要由於我們於二零一九年推出的智慧社區解決方案所得收入增加，其利潤率相對較高。

非業主增值服務的毛利由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣96.7百萬元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣102.7百萬元，主要由於案場管理服務收入增加。非業主增值服務的毛利率由截至二零一九年六月三十日止六個月的33.5%下降至截至二零二零年六月三十日止六個月的31.4%，主要由於員工成本增加，以支持我們提升服務素質的工作。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣5.1百萬元大幅增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣19.8百萬元，主要由於(i)員工開支增加，以支持業務擴展及對銷售及營銷開支不斷增加的需求；及(ii)廣告及推廣開支增加，以支持擴展智慧社區解決方案、向第三方家居服務供應商提供營銷及推廣服務以及停車位銷售相關服務。

行政開支

行政開支由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣127.6百萬元上升59.0%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣203.0百萬元，主要由於僱員數目及薪酬水平提升，以及辦公及差旅開支隨著我們業務擴展而增加，導致我們的員工開支增加。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣6.5百萬元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣7.3百萬元，主要由於(i)業務擴展；及(ii)我們於二零二零年上半年收購廣州粵泰及福晟生活服務，該兩間公司均有大量第三方應收賬款，包括應收貿易賬款及其他應收賬款，導致壞賬有所增加。

其他收入

其他收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣3.8百萬元大幅增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣21.0百萬元，主要由於(i)我們於截至二零二零年六月三十日止六個月所收取的社會保險及就業補貼等政府補助金額增加人民幣11.3百萬元；(ii)截至二零二零年六月三十日止六個月的可抵扣增值稅人民幣4.1百萬元的影响，自根據二零一九年四月至二零二一年年底有效的利好政府政策為若干服務供應商(包括我們)所提供10%進項增值稅額外抵扣中產生；及(iii)我們的租金收入於截至二零二零年六月三十日止六個月增加人民幣5.6百萬元，有關增加由我們於北京的投資物業租金收入增加所推動。我們於二零二零年八月訂立協議出售相關投資物業，預期日後不會就該等物業產生租金收入。

其他收益或虧損淨額

截至二零一九年六月三十日止六個月的其他收益淨額為人民幣0.3百萬元。我們於截至二零二零年六月三十日止六個月錄得其他虧損淨額人民幣5.6百萬元，主要由於我們就非重大待決法律索償及認沽期權公允價值變動人民幣9.3百萬元計提撥備。

其他經營開支

其他經營開支由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣3.4百萬元減少13.5%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣3.0百萬元，主要由於補償開支減少，原因為一項在管物業於二零一九年發生事故，導致我們於截至二零一九年六月三十日止六個月產生補償開支人民幣3.0百萬元。有關減少部分被我們於二零一九年五月購置額外投資物業導致投資物業折舊增加所抵銷。我們於二零二零年八月訂立協議出售相關投資物業，預期日後不會就該等物業產生折舊開支。

融資收入及融資成本

融資收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣22.1百萬元減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣2.6百萬元，主要由於關聯方償還我們使用資產擔保證券發行所得款項提供的貸款，令關聯方貸款利息收入減少。

融資成本由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣20.4百萬元減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣13.3百萬元，主要由於與發行資產擔保證券有關的利息開支減少，有關餘額由截至二零一九年六月三十日的人民幣20.2百萬元減少至截至二零二零年六月三十日的人民幣12.7百萬元。

除所得稅前利潤

由於上述原因，除所得稅前利潤由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣145.4百萬元大幅增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣303.6百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣36.5百萬元大幅增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣49.0百萬元，主要由於除所得稅前利潤增加。

年度利潤

由於上述原因，年度利潤由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣108.9百萬元大幅增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣254.7百萬元。

二零一九年與二零一八年的比較

收入

收入由二零一八年的人民幣1,329.3百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣2,489.1百萬元，主要由於擴展以下服務。

- **物業管理服務。**物業管理服務收入由二零一八年的人民幣848.6百萬元上升41.3%至二零一九年的人民幣1,199.4百萬元，主要由於物業數量及在管建築面積增加，分別由截至二零一八年十二月三十一日的93個及45.0百萬平方米增加至截至二零一九年十二月三十一日的184個及68.2百萬平方米。除內部增長外，在管建築面積的增加亦由於我們收購兩間物業管理公司海亮物業管理及泉州三遠，該等公司於截至二零一九年十二月三十一日分別增添14.8百萬平方米及1.3百萬平方米的在管建築面積以及於二零一九年分別貢獻人民幣105.5百萬元及人民幣10.9百萬元的物業管理服務收入。

- **社區增值服務。**社區增值服務收入由二零一八年的人民幣94.7百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣648.6百萬元，主要由於(i)我們提供停車位銷售相關服務的物業數量於二零一八年至二零一九年有所增加，使停車位銷售相關服務的收入由二零一八年的人民幣25.6百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣359.5百萬元，且於二零一八年至二零一九年，我們出售或協助銷售的停車位數目大幅增加。尤其是，由於我們在二零一九年收購海亮物業管理，我們確認停車位銷售所得收入人民幣117.8百萬元；(ii)社區資產管理服務收入由二零一八年的人民幣67.9百萬元增加至二零一九年的人民幣162.6百萬元，主要由於在管物業數量於二零一八年至二零一九年大幅增加；(iii)家裝服務收入增幅主要受二零一九年向家居服務供應商推出營銷及推廣服務所帶動；及(iv)我們於二零一九年推出智慧社區服務，於二零一九年產生收入人民幣51.5百萬元。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務收入由二零一八年的人民幣386.1百萬元上升66.1%至二零一九年的人民幣641.1百萬元，主要由於(i)我們提供案場服務的案場數目由二零一八年的110個大幅增加至二零一九年的174個；及(ii)我們提供維修保養服務的物業數量由二零一八年的49項增加至二零一九年的60項；及(iii)我們提供前期規劃及設計諮詢的物業數量由二零一八年的46項增加至二零一九年的59項。

銷售成本

銷售成本由二零一八年的人民幣939.0百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣1,651.0百萬元，主要由於以下成本增加。

- **員工成本。**員工成本由二零一八年的人民幣607.3百萬元上升38.8%至二零一九年的人民幣843.0百萬元，主要由於(i)在二零一九年收購海亮物業管理及泉州三遠令二零一八年至二零一九年的僱員人數增加；(ii)整體薪酬水平上升；及(iii)我們因經營業績理想及營運效率提高而決定向僱員支付更多花紅，其可見於收入及每名僱員的在管建築面積增加。
- **分包成本。**分包成本由二零一八年的人民幣210.4百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣425.6百萬元，主要由於(i)我們隨著業務擴張而增加採購分包服務，以及加大力度分包若干服務，以減少成本；及(ii)分包費用整體增加。

財務資料

- **公用事業及設施營運成本。**公共事業及設施營運成本由二零一八年的人民幣76.5百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣183.2百萬元，主要由於我們在二零一九年收購海亮物業管理所致。我們一般確認公用事業及設施營運成本，由業主或住戶支付公共區域公用事業費作為物業管理費一部分。倘我們向業主或住戶收回公共區域公用事業費並代為支付予公用事業供應商，則不會確認公用事業及設施營運成本。至於海亮物業管理所管理的許多物業，業主或住戶一般會支付公共空間公用事業費作為物業管理費的一部分，因此令二零一九年的公用事業及設施營運成本增加。該增幅亦由於我們的業務規模通過內部增長而擴大。
- **停車位銷售成本。**於二零一九年，由於我們收購海亮物業管理，我們開始向房地產開發商購入停車位，並將其轉售予業主。我們將購買該等停車位的成本確認為停車位銷售成本。於二零一九年，停車位銷售成本為人民幣61.5百萬元。
- **智慧社區解決方案成本。**我們於二零一九年開始向業主、房地產開發商及其他物業管理公司提供智慧社區解決方案，因此，就購置軟硬件錄得智慧社區解決方案成本人民幣27.3百萬元。
- **其他。**其他由二零一八年的人民幣44.8百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣110.3百萬元，主要由於(i)稅項及徵費、組織社區活動成本及購買物業管理相關雜項物料成本的增加與業務增長相符；及(ii)收購海亮物業管理及泉州三遠後，公共區域裝修及公共設施保養產生的成本增加，以提高服務質量及改善住戶生活體驗。

毛利及毛利率

由於上述收入及銷售成本變動，毛利由二零一八年的人民幣390.3百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣838.1百萬元，而同期毛利率由二零一八年的29.4%上升至二零一九年的33.7%。毛利率增加主要由於社區增值服務的收入貢獻佔總收入百分比增加，與其他服務相比通常產生較高的毛利率。社區增值服務的收入貢獻百分比由二零一八年的7.1%上升至二零一九年的26.0%。整體毛利率上升亦歸因於一系列節省成本措施，該等措施旨在提高營運效率，同時保持服務質量。有關更多詳情，見「業務－我們的競爭優勢－強大的營運能力、高效的營運效率和先進的技術支持」。

財務資料

物業管理服務的毛利由二零一八年的人民幣230.0百萬元增加至二零一九年的人民幣348.3百萬元，主要由於在管建築面積及在管物業數量增加，帶動物業管理服務收入增加。毛利率由27.1%上升至29.0%，主要由於規模經濟及推行上述旨在提升運營效率的措施，使我們能在不產生等額勞工成本的情況下擴展服務規模。具體而言，若干在管物業處於鄰近位置，讓我們有效利用管理層及人力資源。

社區增值服務的毛利由二零一八年的人民幣43.4百萬元增加至二零一九年的人民幣308.1百萬元，主要由於社區資產管理服務、停車位銷售相關服務、就家裝服務提供的營銷及推廣服務及智慧社區解決方案收入增加。毛利率由二零一八年的45.9%上升至二零一九年的47.5%，主要由於規模經濟及運營效率提升，以及我們就家裝服務推出營銷及推廣服務，較整體社區增值服務具更高毛利率。

非業主增值服務的毛利由二零一八年的人民幣116.9百萬元增加至二零一九年的人民幣181.7百萬元，主要由於案場物業管理服務收入增加。非業主增值服務的毛利率由二零一八年的30.3%下降至二零一九年的28.3%，主要由於提供有關服務的僱員人數增加以及薪酬水平有所提高。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一八年的人民幣6.4百萬元增加177.8%至二零一九年的人民幣17.8百萬元，主要由於(i)我們致力推廣品牌形象及增值服務，故我們於二零一九年組織的社區活動數目有所增加；(ii)我們於二零一九年開始產生佣金開支，以為停車位銷售相關服務取得客戶；及(iii)我們於二零一九年初成立投資及擴展團隊負責銷售及營銷相關活動，令我們於二零一九年開始產生廣告及推廣開支、員工開支及其他。

行政開支

行政開支由二零一八年的人民幣192.6百萬元增加57.8%至二零一九年的人民幣303.9百萬元，主要由於內部增長令員工人數增加而使員工開支增加以及於二零一九年收購海亮物業管理及泉州三遠。於二零一九年，我們亦加大資料系統投資以支援業務擴張及提高營運效率，亦導致行政開支增加。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額由二零一八年的人民幣8.6百萬元減少至二零一九年的人民幣3.4百萬元，主要由於加大收款力度。

其他收入

其他收入由二零一八年的人民幣4.0百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣17.5百萬元，主要由於(i)二零一九年可抵扣增值稅人民幣6.1百萬元的影響，自根據二零一九年四月至二零二一年年底有效的利好政府政策為若干服務供應商(包括我們)所提供10%進項增值稅額外抵扣中產生；(ii)我們在二零一九年五月於昆山市購買額外地舖並自此開始產生租金收入，令二零一九年租金收入增加人民幣3.7百萬元；及(iii)二零一九年已收政府補助增加人民幣2.0百萬元。

其他收益或虧損淨額

二零一八年的其他收益淨額為人民幣0.1百萬元。我們於二零一九年錄得其他虧損淨額人民幣2.6百萬元，主要由於我們就非重大待決法律索償作出撥備。

其他經營開支

其他經營開支由二零一八年的人民幣0.8百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣6.7百萬元，主要由於(i)投資物業相關折舊開支增加；及(ii)支付一筆補償開支人民幣3.0百萬元，該開支與二零一九年的一宗在管物業事故有關。

融資收入及融資成本

融資收入由二零一八年的人民幣76.1百萬元減少至二零一九年的人民幣37.9百萬元，主要由於關聯方償還我們使用資產擔保證券發行所得款項提供的貸款，令關聯方貸款利息收入減少。於二零一九年，關聯方貸款利息收入為人民幣33.6百萬元，少於二零一九年資產擔保證券利息開支人民幣36.6百萬元，主要由於我們根據相關還款時間表就資產擔保證券作出還款前，關聯方已向我們償還彼等的貸款。

融資成本由二零一八年的人民幣66.9百萬元減少至二零一九年的人民幣51.8百萬元，主要由於與發行資產擔保證券有關的利息開支減少，有關餘額由截至二零一八年十二月三十一日的人民幣553.8百萬元減少至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣239.8百萬元，部分被有關我們於二零一九年向世茂集團控股兩間附屬公司重慶兩江新區寰潤小額貸款有限公司及牡丹江通達小額貸款有限公司所借貸款的其他借貸利息開支增加人民幣14.8百萬元所抵銷。有關關聯方交易的更多詳情，參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註39。

除所得稅前利潤

由於上述原因，除所得稅前利潤由二零一八年的人民幣195.2百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣506.1百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由二零一八年的人民幣49.0百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣121.5百萬元，主要由於除所得稅前利潤增加。

年度利潤

由於上述原因，年度利潤由二零一八年的人民幣146.2百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣384.5百萬元。

二零一八年與二零一七年的比較

收入

收入由二零一七年的人民幣1,042.5百萬元上升27.5%至二零一八年的人民幣1,329.3百萬元，主要由於擴展以下服務的及業務規模增長。

- **物業管理服務。**物業管理服務收入由二零一七年的人民幣733.8百萬元上升15.6%至二零一八年的人民幣848.6百萬元，主要由於(i)在管物業數量增加，導致在管建築面積於二零一七年至二零一八年增加約2.3百萬平方米；及(ii)住宅物業每月每平方米物業管理服務費均值由二零一七年的人民幣2.3元增加至二零一八年的人民幣2.4元。
- **社區增值服務。**社區增值服務收入由二零一七年的人民幣62.6百萬元上升51.3%至二零一八年的人民幣94.7百萬元，主要由於我們提供車位經紀服務的物業數量於二零一七年至二零一八年大幅增加，加上我們協助銷售停車位的數目於二零一七年至二零一八年大幅增加，繼而主要帶動停車位銷售相關服務佣金收入由二零一七年的人民幣12.5百萬元大幅增加至二零一八年的人民幣25.6百萬元。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務收入由二零一七年的人民幣246.2百萬元上升56.8%至二零一八年的人民幣386.1百萬元，主要由於(i)我們提供案場服務的案場數目由二零一七年的56個增加至二零一八年的110個；及(ii)我們向房地產開發商提供維修保養服務的物業數量由二零一七年的16項增加至二零一八年的49項；及(iii)我們提供前期規劃及設計諮詢服務的物業數量由二零一七年的31項增加至二零一八年的46項。

銷售成本

銷售成本由二零一七年的人民幣755.6百萬元上升24.3%至二零一八年的人民幣939.0百萬元，主要由於以下成本增加。

- **員工成本。**員工成本由二零一七年的人民幣459.2百萬元增加至二零一八年的人民幣607.3百萬元，主要由於二零一七年至二零一八年僱員人數有所增加。
- **分包成本。**分包成本由二零一七年的人民幣181.8百萬元增加至二零一八年的人民幣210.4百萬元，主要由於物業數量及在管建築面積有所增加。

- **公用事業及設施營運成本。**我們的公用事業及設施營運成本由二零一七年的人民幣63.2百萬元增加至二零一八年的人民幣76.5百萬元，與業務增長一致。

毛利及毛利率

由於上述收入及銷售成本的變動，毛利由二零一七年的人民幣286.9百萬元上升36.0%至二零一八年的人民幣390.3百萬元，而毛利率由二零一七年的27.5%上升至二零一八年的29.4%。毛利率增加主要由於收入及規模經濟增加。

整體毛利率的增長亦歸因於一系列節省成本措施，該等措施旨在提高營運效率，同時保持服務質量。舉例而言，我們制定全國供應商委聘政策，以取代讓每項物業委聘個別供應商的慣例。我們亦精簡人手，並為員工提供培訓，以提高其工作效率及專業知識，我們認為此舉有助改善運營效率及提升整體毛利率。我們亦透過指派人員專責預算管理，借助一系列數字化預算管理系統，藉此加強預算監控能力，使我們能夠監控支出並發現潛在風險項。

物業管理服務的毛利由二零一七年的人民幣183.9百萬元增加至二零一八年的人民幣230.0百萬元，主要由於在管物業建築面積及在管物業數量增加，帶動物業管理服務收入增加。毛利率由25.1%上升至27.1%，主要由於上述措施以提升營運效率為目標。

社區增值服務的毛利由二零一七年的人民幣26.6百萬元增加至二零一八年的人民幣43.4百萬元，主要由於停車位銷售相關服務收入增加。社區增值服務的毛利率由二零一七年的42.5%輕微上升至二零一八年的45.9%。

非業主增值服務的毛利由二零一七年的人民幣76.4百萬元增加至二零一八年的人民幣116.9百萬元，主要由於案場物業管理服務、前期規劃及設計諮詢服務以及維修保養服務所得收入增加。非業主增值服務的毛利率維持相對穩定，於二零一八年為30.3%，而二零一七年則為31.0%。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一七年的人民幣3.2百萬元大幅增加至二零一八年的人民幣6.4百萬元，主要由於二零一八年所舉辦的社區活動數目增加。

行政開支

行政開支由二零一七年的人民幣126.0百萬元增加52.9%至二零一八年的人民幣192.6百萬元，主要由於支援業務營運及擴展的員工人數有所增加。

其他收入

其他收入由二零一七年的人民幣2.4百萬元上升至二零一八年的人民幣4.0百萬元，主要由於已收政府補助金額由二零一七年的人民幣1.4百萬元增加至二零一八年的人民幣3.0百萬元。

融資收入及融資成本

融資收入由二零一七年的人民幣97.7百萬元下降22.2%至二零一八年的人民幣76.1百萬元，主要由於向關聯方提供貸款利息收入因尚未償還結餘減少而減少，原因為關聯方向我們償還貸款。

融資成本由二零一七年的人民幣92.1百萬元下降27.4%至二零一八年的人民幣66.9百萬元，主要由於有關發行資產擔保證券的利息開支因尚未償還結餘減少而由截至二零一七年十二月三十一日的人民幣839.9百萬元減少至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣553.8百萬元，原因為我們根據相關還款時間表就資產擔保證券作出還款。

除所得稅前利潤

由於上述原因，除所得稅前利潤由二零一七年的人民幣145.9百萬元增加33.8%至二零一八年的人民幣195.2百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一七年的人民幣37.1百萬元上升32.1%至二零一八年的人民幣49.0百萬元，主要由於除所得稅前利潤增加。

年度利潤

由於上述原因，年度利潤由二零一七年的人民幣108.8百萬元上升34.4%至二零一八年的人民幣146.2百萬元。

財務資料

綜合資產負債表若干項目說明

下表載列截至所示日期的綜合資產負債表概要。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 六月三十日
	(人民幣千元)			
資產				
非流動資產				
物業、機器及設備.....	5,145	10,219	14,029	29,240
投資物業.....	7,506	7,091	103,003	100,532
使用權資產.....	1,129	7,026	15,858	12,673
無形資產.....	2,260	4,513	283,294	571,069
遞延稅項資產.....	32,148	27,322	24,619	36,748
使用權益法入賬的一間聯營公司投資.....	-	-	3,692	6,137
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收入的金融資產.....	-	-	-	356
非流動資產總值	48,188	56,171	444,495	756,755
流動資產				
存貨.....	-	-	276,775	311,247
應收貿易賬款.....	453,295	477,030	747,305	767,831
債務重組產生的應收賬款.....	93,153	-	-	-
預付款項、按金及其他應收賬款.....	930,009	2,124,005	1,256,765	364,092
現金及現金等價物.....	596,921	537,714	849,591	1,753,581
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產.....	-	-	-	69,868
流動資產總值	2,073,378	3,138,749	3,130,436	3,266,619
總資產	2,121,566	3,194,920	3,574,931	4,023,374

財務資料

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 六月三十日
	(人民幣千元)			
負債				
非流動負債				
借貸.....	504,567	218,458	-	-
租賃負債.....	756	4,488	8,622	4,770
遞延稅項負債.....	-	-	14,354	27,418
其他負債及費用撥備.....	-	-	2,998	5,120
非流動負債總額	505,323	222,946	25,974	37,308
流動負債				
應付貿易賬款及其他應付賬款.....	642,270	1,051,513	1,913,052	1,931,307
合約負債.....	193,780	270,300	445,602	482,812
應付股息.....	-	-	559,247	13,061
所得稅負債.....	43,017	64,417	150,576	192,253
借貸.....	335,318	335,378	239,789	80,437
租賃負債.....	543	2,855	6,896	7,709
流動負債總額	1,214,928	1,724,463	3,315,162	2,707,579
總負債	1,720,251	1,947,409	3,341,136	2,744,887
總權益	401,315	1,247,511	233,795	1,278,487
總權益及負債	2,121,566	3,194,920	3,574,931	4,023,374

物業、機器及設備

物業、機器及設備主要包括電子設備、機器及設備、車輛及租賃物業裝修。物業、機器及設備由截至二零一七年十二月三十一日的人民幣5.1百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣10.2百萬元及截至二零一九年十二月三十一日的人民幣14.0百萬元，並進一步增加至截至二零二零年六月三十日的人民幣29.2百萬元，與業務增長一致。此外，截至二零一八年十二月三十一日的人民幣10.2百萬元增加至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣14.0百萬元，亦主要由於我們在二零一九年收購海亮物業管理及泉州三遠。由截至二零一九年十二月三十一日的人民幣14.0百萬元大幅增加至截至二零二零年六月三十日的人民幣29.2百萬元，亦主要由於我們於二零二零年上半年收購廣州粵泰、福晟生活服務及成都信誼。

投資物業

投資物業指我們為產生租金收入而收購的地舖。我們的投資物業賬面總值由截至二零一七年十二月三十一日的人民幣7.5百萬元減少至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣7.1百萬元，主要由於投資物業折舊所致。投資物業賬面總值隨後增加至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣103.0百萬元，主要

財務資料

由於我們在二零一九年五月於崑山市購買金額為人民幣99.0百萬元的額外地舖，部分被折舊抵銷。投資物業的賬面總值減少至人民幣100.5百萬元，主要由於投資物業折舊。我們從該等投資物業獲得租金收入。截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，賬面值分別為人民幣96.3百萬元及人民幣94.0百萬元的投資物業質押作為世茂集團控股一間合資企業上海忞睿貿易有限公司的貸款的抵押品。由於為產生租金收入而持有有關投資物業與我們的核心業務不一致，故於二零二零年八月，我們訂立協議以總代價人民幣130.6百萬元出售相關投資物業。

使用權資產

使用權資產主要指我們租賃作辦公用途的辦公設備及辦公室，以及供僱員使用的員工宿舍。使用權資產由截至二零一七年十二月三十一日的人民幣1.1百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣7.0百萬元，並進一步增加至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣15.9百萬元，主要由於往績記錄期間的僱員人數隨業務增長而增加。使用權資產由截至二零一九年十二月三十一日的人民幣15.9百萬元減少至截至二零二零年六月三十日的人民幣12.7百萬元，主要由於(i)辦公設備以及我們租用作辦公用途的辦公室及員工宿舍的數量減少；及(ii)使用權資產攤銷。

無形資產

無形資產主要指我們維護及開發軟件的開支以及收購產生的商譽。無形資產由截至二零一七年十二月三十一日的人民幣2.3百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣4.5百萬元，主要由於我們開發企業軟件以支援新服務供應組合。無形資產進一步大幅增加至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣283.3百萬元，主要因收購海亮物業管理、泉州三遠及香河萬通而於收購完成後確認商譽人民幣176.3百萬元及客戶關係價值人民幣95.8百萬元。無形資產由截至二零一九年十二月三十一日的人民幣283.3百萬元大幅增加至截至二零二零年六月三十日的人民幣571.1百萬元，主要由於收購廣州粵泰、福晟生活服務及成都信誼導致於收購完成後確認商譽人民幣175.8百萬元及客戶關係價值人民幣114.0百萬元。

按權益法入賬的投資

按權益法入賬的投資指於雲茂互聯智能科技(廈門)有限公司(雲茂互聯)的投資。於二零一九年四月，我們與廈門雲知芯智能科技有限公司成立雲茂互聯，分別持有49%及51%股權，以發揮其人工智能專有技術能力優勢，並將其技術應用於我們的智慧社區解決方案。我們注資人民幣4.9百萬元，成為雲茂互聯49%股權的股東。雲茂互聯主要從事提供物聯網平台，透過完全利用人工智能、物聯網、

財務資料

雲計算、流動網絡及其他技術，有機地整合設備及用家應用情景，為用家提供智能酒店、智能家居、智能樓宇及智能辦公室及其他整體解決方案。截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月，其總收入分別約人民幣6.4百萬元及人民幣13.4百萬元；其淨利潤／虧損分別約人民幣2.5百萬元（虧損）及人民幣0.2百萬元；及其毛利率分別為43.01%及33.27%。截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，其總資產分別為人民幣9.1百萬元及人民幣24.5百萬元。按權益法入賬的投資增加至截至二零二零年六月三十日的人民幣6.1百萬元，主要由於我們收購成都信誼，導致於昆明睿信城市運營管理有限公司的股權投資增加人民幣2.3百萬元，部分被雲茂互聯產生的虧損人民幣1.1百萬元所抵銷；雲茂互聯處於初始磨合發展階段，因而產生大量研發開支。

存貨

存貨指我們根據停車位銷售相關業務，向房地產開發商購入以供隨後於一段時間內出售的停車位使用權。於二零一九年，我們開始買賣收購海亮物業管理所接管物業的停車位。該等停車位於綜合資產負債表中以存貨而非投資物業處理。我們的存貨由截至二零一九年十二月三十一日的人民幣276.8百萬元增加至截至二零二零年六月三十日的人民幣311.2百萬元，主要由於向福晟集團有限公司購買停車位增加人民幣94.5百萬元，惟被海亮物業管理因銷售停車位而令停車位減少約人民幣50.8百萬元所抵銷。截至二零二零年八月三十一日，為數人民幣15.8百萬元的存貨於往績記錄期間後出售。二零一九年及截至二零二零年六月三十日止六個月的平均存貨周轉日數分別為821日及897日。平均存貨周轉日數按某一年度或期間的年初或期初及年末或期末的存貨結餘均值除以相關年度或期間的停車位成本，再乘以該年度或期間的日數計算得出。平均存貨周轉日數於二零一九年至截至二零二零年六月三十日止六個月有所增加，主要由於我們於二零二零年六月向福晟集團有限公司購買停車位，令該六個月期間的期末結餘有所上升。由於我們於二零一九年開始停車位銷售業務，故於二零一七年及二零一八年並無任何存貨。

應收貿易賬款及債務重組產生的應收賬款

應收貿易賬款及債務重組產生的應收賬款主要由日常業務過程中提供各類服務及銷售貨品所產生。於二零一七年，世茂集團控股及本集團進行公司間債務重組活動，以將世茂集團控股應付我們的若干應收貿易賬款綜合入賬。因此，相關未收回應收貿易賬款人民幣93.6百萬元已於重組日期重新分類為債務重組產生的應收賬款。我們根據相關物業管理或增值服務協議提供相關服務後確認應收貿易賬款，並在業主或房地產開發商向我們支付到期費用時減少應收貿易賬款。

財務資料

下表載列我們截至所示日期的應收貿易賬款明細。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 六月三十日
	(人民幣千元)			
應收貿易賬款				
— 關聯方.....	240,123	342,584	406,687	276,718
— 第三方.....	245,934	148,971	275,871	323,233
應收票據				
— 關聯方.....	89	20,955	105,317	217,739
— 第三方.....	-	-	773	2,789
總計.....	486,146	512,510	788,648	820,479
減：應收貿易賬款減值撥備..	(32,851)	(35,480)	(41,343)	(52,648)
小計.....	453,295	477,030	747,305	767,831
債務重組產生的應收賬款 ⁽¹⁾ ..	93,621	-	-	-
減：債務重組產生的應收賬款 的減值撥備.....	(468)	-	-	-
總計.....	546,448	477,030	747,305	767,831

附註：

- (1) 債務重組活動將應收世茂集團控股旗下若干附屬公司的應收貿易賬款合共人民幣93.6百萬元綜合計入應收世茂集團控股其中一家附屬公司的一項結餘。因此，根據有關債務重組活動，該等結餘的交易對手已發生變動，且引致於重組日期終止確認原應收貿易賬款結餘人民幣93.6百萬元及按相同金額確認來自債務重組的新應收賬款。因此，上述結餘的賬齡已於重組日期重新計算。董事確認，於往績記錄期間概無其他貿易結餘的類似重新分類。

計及應收貿易賬款減值撥備及債務重組產生的應收賬款前，應收貿易賬款由截至二零一七年十二月三十一日的人民幣579.8百萬元減少至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣512.5百萬元，主要由於我們加大收款力度。計及應收貿易賬款減值撥備及債務重組產生的應收賬款前，應收貿易賬款及債務重組產生的應收賬款隨後於截至二零一九年十二月三十一日大幅增加至人民幣788.6百萬元，主要由於社區增值服務及非業主增值服務的業務量及收入於二零一八年至二零一九年大幅增加，使以應收貿易賬款及應收票據(關聯方以票據結算付款)形式計的增值服務應收賬款大幅增加。計及應收貿易賬款減值撥備及債務重組產生的應收賬款前，應收貿易賬款及債務重組產生的應收賬款由截至二零一九年十二月三十一日的人民幣788.6百萬元增加至截至二零一九年六月三十日的人民幣820.5百萬元，主要由於二零二零年上半年的非業主增值服務的業務量及收入增加以及社區增值服務的業務量及收入增加所致。

財務資料

應收票據與世茂集團以票據形式結算應收貿易賬款有關，主要來自提供予世茂集團的物業管理服務及非業主增值服務。經世茂集團確認，於往績記錄期間，世茂集團控股及其其他附屬公司的現金管理政策包括向我們發行商業票據，以結算主要由未售物業的物業管理服務及世茂集團控股及其其他附屬公司獲我們提供的非業主增值服務項下案場服務所產生的若干應收貿易賬款。該等商業票據的期限通常為六至12個月。據董事所深知並經世茂集團所確認，商業票據為世茂集團與供應商結算應收貿易賬款的常用方式。該等商業票據不計息。我們已評估所有逾期應收貿易賬款(包括該等與物業管理服務有關的款項)，並對具有類似信貸風險特徵的應收貿易賬款的預計年期根據過往觀察所得的違約率計提撥備，亦已就前瞻性估計作出調整。

截至二零二零年八月三十一日，人民幣400.3百萬元已結算(佔截至二零二零年六月三十日的應收貿易賬款總額約48.8%)，其中人民幣199.2百萬元(約佔49.8%)來自關聯方，原因為我們進一步加大從關聯方收取應收貿易賬款的收款力度，而人民幣201.1百萬元(約佔50.2%)來自獨立第三方，原因為業主傾向於年內或臨近年末一次或分期多次支付物業管理費。

下表載列於所示期間就關聯方及第三方而言的平均應收貿易賬款周轉日數，其於計算時已計入債務重組產生的應收貿易賬款、應收票據及應收賬款。

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 六月三十日 止六個月
平均應收貿易賬款周轉日數..	123	141	90	89
關聯方的平均應收				
貿易賬款周轉日數.....	263	261	169	135
第三方的平均應收				
貿易賬款周轉日數.....	75	84	46	50
平均應收票據周轉日數.....	545 ⁽¹⁾	119	104	133

附註：

- (1) 二零一七年的平均應收票據周轉日數主要由於年初結餘約為人民幣15.8百萬元，而我們於年內就票據確認的收入約為人民幣5.3百萬元；自發票日期起計六至12個月內及於二零一七年底，我們已收回大部分應收票據(包括於二零一七年初尚未收回的所有應收票據)，年內應收票據的年末結餘大幅減少至約人民幣0.09百萬元。我們的應收票據並無循環安排。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，平均應收貿易賬款周轉日數分別為123日、141日、90日及89日。某一期間的平均應收貿易賬款周轉日數按相關期間的期初及期末的應收貿易賬款結餘均值除以收入，再乘以該期間的日數計算得出。平均應收貿易賬款周轉日數由

二零一七年的123日增加至二零一八年的141日，主要由於社區增值服務獨立第三方客戶收入於二零一七年至二零一八年有所增加，而向該等獨立第三方客戶收款的期間通常較物業管理服務個人業主客戶的期間長，業主通常須預先支付物業管理費。平均應收貿易賬款周轉日數由二零一八年的141日減少至二零一九年的90日，主要由於關聯方收款情況有所改善。由於提供社區增值服務予第三方(相比物業管理服務的第三方客戶，其收款期通常較長)所得收入增加，第三方的應收貿易賬款周轉日數由二零一七年的75日增加至二零一八年的84日。第三方的應收貿易賬款周轉日數隨後減少至二零一九年的46日，原因為我們加大收款力度。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，平均應收票據周轉日數分別為545日、119日、104日及133日。某一期間的平均應收票據周轉日數按相關期間的期初及期末的應收票據結餘均值除以與票據相關的已確認收入，再乘以該期間的日數計算得出。平均應收票據周轉日數由二零一七年的545日減少至二零一八年的119日，主要由於我們收回上一年產生的所有應收票據，惟於二零一七年向我們發行的新票據錄得相對較少收入，令二零一七年初至年底的應收票據結餘大幅減少。平均應收票據周轉日數由二零一八年的119日輕微減少至二零一九年的104日，大致上與我們收回商業票據的政策一致。

於往績記錄期間，關聯方的應收貿易賬款周轉日數通常較第三方長，主要由於分拆前世茂集團控股於其所有附屬公司(包括(i)我們提供物業管理服務、社區增值服務及增值服務並有權收取服務費的附屬公司；及(ii)世茂集團控股已接受有關服務並有責任支付有關服務費的其他附屬公司)間進行集中資金管理及分配。由於實行集中資金管理，授予關聯方的信貸期通常較授予第三方的信貸期長，令往績記錄期間關聯方的應收貿易賬款周轉日數大大延長。展望未來，我們計劃就關聯方及第三方應收貿易賬款加大收款力度。我們計劃繼續採取不同的收款方式，如致電、發短信、親身拜訪、發出法律收款信及在必要時提起訴訟，亦打算實施以下措施進一步加強應收貿易賬款的收款工作：(i)利用信息技術系統(尤其是收費系統)監控收款進度；(ii)加大我們從關聯方收取應收貿易賬款的收款力度，包括主動與關聯方就結算長期未償還結餘進行溝通、定期向關聯方出具及發出發票；及(iii)就臨近付款期限及逾期結餘與客戶及時有效溝通，並評估賬目以釐定合適的收款策略。有關社區增值服務及非業主(包括關聯方)增值服務的具體收款工作方面，我們已採取多項措施，包括(i)於每月底核對關聯方客戶的每月應收賬款結餘；(ii)指派特定僱員處理向非業主增值服務客戶收款的工作，並將該等應收賬款的收款工作與該等僱員的工作表現掛鉤；(iii)就付款期較長的若干第三方客戶調整我們授予信貸期以至要求預付款項的銷售策略；及(iv)與於票據到期日前向我們發出商業票據的客戶進行溝通，以確保我們於有關到期日獲得充足現金。

財務資料

我們通常向社區增值服務的關聯方客戶授出60日的信貸期，通常不會向社區增值服務的獨立第三方客戶授出信貸期。於往績記錄期間，授予關聯方的平均信貸期為60日。於往績記錄期間，關聯方的應收貿易賬款周轉日數長於獲授的平均信貸期，主要由於世茂集團控股於分拆前進行集中資金管理及分配(誠如上段所討論)。至於非業主增值服務，我們的絕大部分服務收入來自獲授60日信貸期的關聯方客戶，其餘收入則來自通常不獲授信貸期的獨立第三方客戶。物業管理服務的客戶(包括關聯方客戶及獨立第三方客戶)通常並無享有信貸期，須按相關合同所規定預先支付物業管理費，而我們認為有關做法符合市場慣例。

下表載列我們於所示期間按業務劃分的應收貿易賬款(包括應收票據)明細及相關平均周轉日數。

	截至十二月三十一日止年度						截至二零二零年六月三十日止六個月	
	二零一七年		二零一八年		二零一九年			
	應收 貿易賬款 ⁽¹⁾ (人民幣千元)	周轉日數	應收 貿易賬款 (人民幣千元)	周轉日數	應收 貿易賬款 (人民幣千元)	周轉日數	應收 貿易賬款 (人民幣千元)	周轉日數
物業管理服務								
關聯方客戶.....	43,877	207	23,645	171	26,884	114	22,349	68
獨立第三方客戶.....	197,740	68	84,086	65	175,830	42	156,648	40
小計/整體.....	<u>241,617</u>	86	<u>107,731</u>	74	<u>202,713</u>	47	<u>178,997</u>	42
社區增值服務								
關聯方客戶.....	-	54	11,884	130	77,134	172	78,145	141
獨立第三方客戶.....	16,544	63	31,223	110	62,032	30	119,199	51
小計/整體.....	<u>16,544</u>	74	<u>43,107</u>	113	<u>139,166</u>	51	<u>197,344</u>	73
向非業主提供增值服務								
關聯方客戶.....	288,286	265	326,192	287	405,427	208	391,490	238
獨立第三方客戶.....	-	不適用	-	不適用	-	不適用	-	不適用
小計/整體.....	<u>288,286</u>	238	<u>326,192</u>	286	<u>405,427</u>	205	<u>391,490</u>	219

附註：

(1) 計及債務重組產生的應收賬款。

我們的物業管理服務應收貿易賬款周轉日數由二零一七年的86日減少至二零一八年的74日及二零一九年的47日，並進一步減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的42日，主要反映我們為收取物業管理費所付出的不懈努力。我們的物業管理服務應收貿易賬款周轉日數一般低於社區增值服務及向非業主提供的增值服務，主要由於除上述就收回物業管理服務費所作的努力外，我們通常不會向物業管理服務客戶授出信貸期。儘管我們通常不會向物業管理服務的客戶授出任何信貸期，且會要求有關客戶預先支付物業管理費，惟業主及住戶傾向

財務資料

於臨近下半年(尤其是臨近年末)時結算物業管理費餘額，根據中指院的資料，此方式符合行業常規。此外，於往績記錄期間我們加大物業管理服務的收款力度及減少物業管理服務的貿易周轉日數。

我們的社區增值服務應收貿易賬款周轉日數由二零一七年的74日增加至二零一八年的113日，主要由於我們在二零一八年向客戶授出相對較長的信貸期，以吸引潛在客戶，從而擴大社區增值服務的客戶群。其後，我們的社區增值服務應收貿易賬款周轉日數減少至二零一九年的51日，主要反映我們加大收款力度。我們社區增值服務的應收貿易賬款日數其後於截至二零二零年六月三十日止六個月增加至73日，主要由於智慧社區解決方案的收入及客戶人數大幅增加，而我們向希望在未來有密切合作的客戶提供更長收款期。我們的應收貿易賬款周轉日數由二零一七年的238日增加至二零一八年的286日，主要由於我們的現金需求較低，故我們延遲要求關聯方客戶付款。於二零一九年，我們開始迅速擴展多項業務，令現金需求大幅增加。因此，我們加大向非業主增值服務客戶收款的力度，以滿足所增加的現金需求，從而令非業主增值服務的應收貿易賬款周轉日數由二零一八年的286日減少至二零一九年的205日。我們非業主增值服務的應收貿易賬款日數其後增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的219日，主要由於應收關聯方款項金額增加，而有關款項透過票據(到期日介乎六個月至一年)償付所致。與物業管理服務及社區增值服務相比，非業主增值服務的應收貿易賬款周轉日數相對較長，原因為於往績記錄期間，我們主要向關聯方提供有關增值服務，而因世茂集團控股於分拆前進行集中資金管理及分配，令該等關聯方的應收貿易賬款周轉日數一般較長。

下表載列截至所示日期按發票日期的應收貿易賬款的賬齡分析，有關賬款的計算計及債務重組產生的應收賬款。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 六月三十日
	(人民幣千元)			
一年或更短.....	502,204	400,832	607,738	489,088
一至兩年.....	43,622	41,076	32,144	51,995
兩至三年.....	17,882	24,800	16,859	22,278
三年以上.....	15,970	24,847	25,817	36,590
總計.....	579,678	491,555	682,558	599,951

財務資料

下表載列截至所示日期按發票日期與關聯方的應收貿易賬款的賬齡分析，有關賬款的計算計及債務重組產生的應收賬款。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 六月三十日
	(人民幣千元)			
一年或更短.....	328,401	334,779	399,973	259,044
一至兩年.....	4,906	5,417	5,070	15,228
兩至三年.....	254	2,187	1,482	2,975
三年以上.....	183	201	162	371
總計.....	333,744	342,584	406,687	277,618

下表載列截至所示日期按發票日期與獨立第三方的應收貿易賬款的賬齡分析。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 六月三十日
	(人民幣千元)			
一年或更短.....	173,803	66,053	207,765	230,044
一至兩年.....	38,716	35,659	27,074	36,767
兩至三年.....	17,628	22,613	15,377	20,203
三年以上.....	15,787	24,646	25,655	36,219
總計.....	245,934	148,971	275,871	323,233

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，根據票據的發出日期及發票日期，所有應收票據(不論來自關聯方或獨立第三方)的賬齡均少於一年。我們的客戶在發票日期一個月內向我們發出商業票據。於往績記錄期間，我們持有票據至到期日，然後向銀行出示有關票據以收回現金。此外，於往績記錄期間，概無發行票據以取代先前向我們發出的票據。下表載列截至所示日期按發票日期的應收票據賬齡分析。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 六月三十日
	(人民幣千元)			
一年或更短.....	89	20,955	106,090	220,528
總計.....	89	20,955	106,090	220,528

財務資料

根據世茂集團的財務狀況及我們與世茂集團的結算記錄，我們相信與關聯方開具賬齡超過一年的結餘並無收回性問題。此外，我們已就與關聯方開具賬齡超過一年的應收貿易賬款加大收款力度。另外，根據與獨立第三方的結算記錄，我們相信與有關第三方開具賬齡超過一年的結餘的可收回性屬高。此外，我們已就任何逾期應收貿易賬款計提充足減值撥備。

我們應用簡化法計提預期信貸虧損撥備以及就所有應收貿易賬款使用存續期預期虧損撥備。為計量存續期預期虧損，我們根據共享信貸風險特徵及逾期天數就應收貿易賬款進行分組。就關聯方而言，我們於計算預期信貸虧損撥備時採用0.5%的預期虧損率，通常低於第三方的預期虧損率。就第三方而言，我們考慮客戶的歷史付款記錄並考慮其他前瞻性因素。於評估有關一項物業的預期信貸虧損時，我們視該物業業主為一個整體。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，我們分別就應收貿易賬款減值計提撥備人民幣33.3百萬元、人民幣35.5百萬元、人民幣41.3百萬元及人民幣52.6百萬元。

預付款項、按金及其他應收賬款

下表載列我們截至所示日期的預付款項及其他應收賬款的明細。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 六月三十日
	(人民幣千元)			
預付款項				
— 公用事業.....	3,316	3,465	5,869	11,799
— 增值服務原材料.....	-	-	10,005	2,563
— 其他預付款項.....	10,030	73,364	35,000	42,435
其他應收賬款				
— 向關聯方墊款.....	908,505	2,012,549	1,106,098	216,691
— 向僱員墊款.....	2,595	4,561	8,196	3,040
— 代業主付款.....	10,123	40,355	77,966	60,742
— 其他.....	359	900	22,329	31,484
總計.....	934,928	2,135,194	1,265,463	368,754
減：其他應收賬款減值撥備..	(4,919)	(11,189)	(8,698)	(4,662)
總計.....	930,009	2,124,005	1,256,765	364,092

預付款項

我們的預付款項主要指(i)公用事業預付款項，即我們與公用事業公司就公共區域電費存有的小額結餘；(ii)增值服務原材料，即就智慧社區解決方案向一間獨立第三方科技公司支付的預付款項；及(iii)其他預付款項，即與公共區域通道、污水管道及其他公共區域設施的翻新及裝修項目相關的工程預付款項。預付款項由截至二零一七年十二月三十一日的人民幣13.3百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣76.8百萬元，主要由於截至二零一八年十二月三十一日尚未完成的翻新及裝修項目增加，因此令預付款項餘額增加，而隨後減少至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣50.9百萬元，主要由於上述翻新及裝修項目部分完成。截至二零一九年十二月三十一日，增值服務原材料的預付款項結餘為人民幣10.0百萬元，主要由於向一間獨立第三方科技公司支付預付款項，該公司於二零一九年協助我們開發智慧社區解決方案。預付款項隨後增加至截至二零二零年六月三十日的人民幣56.8百萬元，主要由於公用事業預付款項隨著業務擴展增加以及其他預付款項增加，主要由於翻新及裝修項目而增加所致。

其他應收賬款

- **向關聯方墊款。**我們向關聯方提供的墊款主要包括(i)「一關聯方交易」所披露向關聯方墊付的計息貸款；(ii)就世茂集團所開發物業的停車位相關服務向世茂集團支付的按金；及(iii)為支援日常業務而向關聯方提供的其他墊款。向關聯方墊款由截至二零一七年十二月三十一日人民幣908.5百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣2,012.5百萬元，主要由於(i)我們於二零一八年向世茂集團墊付人民幣700.0百萬元；及(ii)就世茂集團所開發物業的停車位相關服務向世茂集團支付的按金增加人民幣246.4百萬元。向關聯方墊款隨後減少至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣1,106.1百萬元，主要由於世茂集團於二零一九年償還現金墊款及償還我們向世茂集團提供的計息貸款。我們向關聯方提供的墊款進一步減少至截至二零二零年六月三十日的人民幣216.7百萬元，主要由於關聯方償還現金墊款所致。
- **向僱員墊款。**員工墊款主要包括我們就業務目的不時向員工提供的墊款。當我們預期僱員因合理的工作相關用途需要現金時，將向僱員提供墊款。該等墊款主要包括提供予日常工作職責涉及使用現金的僱員的固定備用現金款項，例如(i)出納員；(ii)司機，其工作產生汽油及隧道費支出；(iii)項目經理，其工作產生公關活動支出；及(iv)採購人員，其可能急需支付採購款項。出納員所獲墊款金額通常介乎人民幣200元至人民幣500元，而司機、項目經理及採購人員所獲墊款金額通常介乎人民幣3,000元至人民幣8,000元。提供予其他僱員的現金墊款主要因應業務用途的臨時現金需要有關，包括舉行招待會、年度會議及校園信息發布會。有關臨時現金墊款通常少於人

民幣50,000元。我們訂有向僱員提供墊款的內部政策，據此我們要求僱員(i)在獲提供墊款前提交詳述墊款用途的申請以供批准；(ii)在該墊款用作工作相關用途後提供開銷證明文件；及(iii)於合理期間內交還超出所產生開支的任何墊付金額或任何未動用現金墊款。向僱員提供的墊款由截至二零一七年十二月三十一日的人民幣2.6百萬元增至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣4.6百萬元，並進一步增至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣8.2百萬元，主要由於我們的業務規模擴大。向僱員墊款減少至截至二零二零年六月三十日的人民幣3.0百萬元，主要由於截至二零二零年六月三十日止六個月，我們加大對僱員墊款的收款力度。

- 代業主付款。我們於若干在管物業代業主支付公共區域設施費用，並隨後向業主報銷。代業主付款由截至二零一七年十二月三十一日的人民幣10.1百萬元增至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣40.4百萬元，並進一步增至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣78.0百萬元，主要由於在管物業數量增加。代業主付款減少至截至二零二零年六月三十日的人民幣60.7百萬元，主要由於我們就收取公用事業費加大力度。
- 其他。其他指可抵扣進項稅。我們其中一間附屬公司(於二零一九年註冊成立)因地方政府機關面臨技術問題而未能悉數抵扣可抵扣進項稅，因此，其他大幅增加至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣22.3百萬元。其他進一步增加至截至二零二零年六月三十日的人民幣31.5百萬元，主要由於(i)業務擴展；及(ii)可抵扣進項稅增加。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

我們以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產主要指我們自金融機構購買的理財產品。於往績記錄期間，於少數情況下，我們會購買低風險投資作現金管理用途，其主要包括由信譽良好的銀行發行的理財產品。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，我們以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產分別為零、零、零及人民幣69.9百萬元，就用於估計公允價值的估值方法輸入數據而言，該等金融資產全部分類為第3級金融資產。有關公允價值估計的更多詳情，請見本招股章程附錄一所載會計師報告附註3.3。

我們已落實一系列有關投資的內部監控政策及規則，以確保投資目的為保存資金及流動性，而我們僅於少數情況下購買金融產品。我們的財務部門負責管理我們的投資活動，而財務部門的投資決定須待管理層團隊審閱及批准後，方會作出。於制定投資金融產品的方案前，我們會評估及確保即使於購買有關金融產品後，我們仍有充裕營運資金用於業務需要、經營活動、研究及開發以及資本開

財務資料

支。我們於挑選金融產品時採取審慎方針。我們的投資決定按個別基準於審慎周詳考慮投資期限及預期回報等多項因素後方始作出。為控制我們的風險，我們主要投資由信譽良好的商業銀行或金融機構所提供的金融產品。我們通常挑選年期不多於12個月或具靈活贖回選擇權的金融產品。於作出投資後，我們會定期密切監察其表現及公允價值。

應付貿易賬款

我們的應付貿易賬款主要為日常業務過程中就向供應商購買的貨品及服務支付的責任，包括購買公用事業及材料以及向分包商採購。我們的信貸期通常少於90日。對於我們已建立長期業務關係的若干供應商而言，信貸期可延長至180日至一年。

下表載列截至所示日期應付貿易賬款的明細。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 六月三十日
	(人民幣千元)			
關聯方.....	-	-	27,018	27,192
第三方.....	37,771	48,402	141,131	152,301
總計.....	37,771	48,402	168,149	179,493

應付貿易賬款自截至二零一七年十二月三十一日的人民幣37.8百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣48.4百萬元及截至二零一九年十二月三十一日的人民幣168.1百萬元，並進一步增加至截至二零二零年六月三十日的人民幣179.5百萬元。應付貿易賬款增加主要由於業務增長所致。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，平均應付貿易賬款周轉日數分別為12日、17日、24日及31日。固定期間的平均應付貿易賬款周轉日數按相關期間的期初及期末的應付貿易賬款結餘均值除以銷售成本，再乘以該期間的日數計算得出。平均應付貿易賬款周轉日數增加，主要由於業務擴張令採購額增加及我們的信貸記錄良好而獲供應商授予較長的平均信貸期。

財務資料

下表載列截至所示日期按發票日期應付第三方貿易賬款的賬齡分析。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 六月三十日
	(人民幣千元)			
一年或更短.....	30,956	35,009	148,753	147,858
一至兩年.....	5,772	9,148	13,967	25,490
兩至三年.....	19	3,202	1,965	3,761
三年以上.....	1,024	1,043	3,464	2,384
總計.....	37,771	48,402	168,149	179,493

截至二零二零年八月三十一日，約人民幣112.5百萬元，即截至二零二零年六月三十日應付貿易賬款總額中的62.7%已結清。董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無拖欠支付應付貿易賬款。

其他應付賬款

我們的其他應付賬款主要指(i)來自關聯方的墊款，包括(a)來自停車位買家而我們尚未轉交房地產開發商的銷售所得款項；(b)來自關聯方的其他墊款以支持我們的業務運營；及(c)應付股息；(ii)應計費用，包括應計僱員薪酬、應計稅項負債(企業所得稅除外)、智慧社區解決方案的應計硬件及軟件成本以及保安、清潔、維修保養服務的應計分包成本；(iii)代業主收款，如公共區域廣告位及停車位等社區資產的租金收入；及(iv)有關於二零一九年收購海亮物業管理及泉州三遠的未付收購代價。

下表載列截至所示日期其他應付賬款的明細。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 六月三十日
	(人民幣千元)			
關聯方.....	187,156	596,160	1,001,292	756,330
應計費用.....	200,593	176,392	372,867	521,507
代業主收款.....	206,729	222,887	341,738	401,337
收購代價.....	-	-	25,956	69,590
應付利息.....	10,021	7,672	3,050	3,050
總計.....	604,499	1,003,111	1,744,903	1,751,814

財務資料

其他應付關聯方賬款自截至二零一七年十二月三十一日的人民幣187.2百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣596.2百萬元，主要由於來自關聯方墊款增加所致。其他應付關聯方賬款進一步增加至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣1,001.3百萬元，主要由於(i)二零一九年宣派應付股息人民幣559.2百萬元；及(ii)應付關聯方收購代價人民幣840.0百萬元，原因為截至二零一九年十二月三十一日的重組所致。請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註39(b)。其他應付關聯方賬款減少至截至二零二零年六月三十日的人民幣756.3百萬元，主要由於二零二零年上半年我們支付收購代價人民幣221.5百萬元。

應計費用由截至二零一七年十二月三十一日的人民幣200.6百萬元減少至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣176.4百萬元，主要由於有關保安、清潔、綠化及園藝服務產生的應計分包開支減少所致。在商業及採購管理部門成立後，我們已在支付多項應計開支款項的時間方面有所改善，務求與我們於二零一八年開始合作的主要供應商保持長期合作關係。截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，應計費用其後分別大幅增加至人民幣372.9百萬元及人民幣521.5百萬元，主要由於自然增長以及進行收購導致業務擴張，故多項應計僱員薪酬、稅項、智慧社區開支以及向分包商支付的物業管理開支相應增加。

於往績記錄期間代業主收款增加，主要由於我們協助業主管理及出租並代業主收取租金所得款項的社區資產金額增加。

合約負債

我們的合約負債主要來自客戶支付的物業管理費預付款項。合約負債由截至二零一七年十二月三十一日的人民幣193.8百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣270.3百萬元及截至二零一九年十二月三十一日的人民幣445.6百萬元，並進一步增加至截至二零二零年六月三十日的人民幣482.8百萬元，主要由於業務增長。

租賃負債

我們為業務營運租賃若干物業以及作辦公用途的辦公設備及供僱員使用的員工宿舍。按香港財務報告準則第16號所規定，我們將根據租賃協議承諾支付的租賃付款現值入賬列作租賃負債。租賃負債由截至二零一七年十二月三十一日的人民幣1.3百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣7.3百萬元，並進一步增加至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣15.5百萬元，主要由於業務擴張所致。租賃負債減少至截至二零二零年六月三十日的人民幣12.5百萬元，主要由於租賃負債攤銷。

應付股息

於二零一九年，世茂天成向其當時股東(為世茂集團控股的全資附屬公司)宣派股息人民幣559.2百萬元，並已於二零二零年二月支付。

財務資料

流動資產淨值或負債淨額

下表載列截至所示日期的流動資產淨值或負債淨額明細。

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 六月三十日	二零二零年 八月三十一日 (未經審核)
	(人民幣千元)				
流動資產					
應收貿易賬款	546,448	477,030	747,305	767,831	941,479
預付款項、按金及 其他應收賬款	930,009	2,124,005	1,256,765	364,092	192,646
現金及現金等價物	596,921	537,714	849,591	1,753,581	1,289,974
存貨	-	-	276,775	311,247	295,420
以公允價值計量且其 變動計入損益的金融資產	-	-	-	69,868	63,642
	<u>2,073,378</u>	<u>3,138,749</u>	<u>3,130,436</u>	<u>3,266,619</u>	<u>2,783,161</u>
流動負債					
應付貿易賬款及其他應付賬款	642,270	1,051,513	1,913,052	1,931,307	2,018,564
合約負債	193,780	270,300	445,602	482,812	494,583
應付股息	-	-	559,247	13,061	13,313
所得稅負債	43,017	64,417	150,576	192,253	142,813
借貸	335,318	335,378	239,789	80,437	-
租賃負債	543	2,855	6,896	7,709	7,709
	<u>1,214,928</u>	<u>1,724,463</u>	<u>3,315,162</u>	<u>2,707,579</u>	<u>2,676,982</u>
流動資產淨值/(負債)淨額	<u>858,450</u>	<u>1,414,286</u>	<u>(184,726)</u>	<u>559,040</u>	<u>106,179</u>

流動資產淨值由截至二零一七年十二月三十一日的人民幣858.5百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣1,414.3百萬元，主要由於向關聯方墊款增加人民幣1,173.1百萬元，致使預付款項、按金及其他應收賬款增加人民幣1,194.0百萬元，因而推動流動資產增加人民幣1,065.4百萬元。該等增加部分被流動負債增加人民幣509.5百萬元所抵銷，主要由於收到來自關聯方墊款增加人民幣389.9百萬元。

我們截至二零一九年十二月三十一日錄得流動負債淨額為人民幣184.7百萬元，截至二零一八年十二月三十一日則錄得流動資產淨值人民幣1,414.3百萬元。截至二零一九年十二月三十一日，我們錄得流動負債淨額，主要由於流動負債增加人民幣1,590.7百萬元，主要受(i)因重組產生的應付關聯方收購代價人民幣840.0百萬元而令應付貿易賬款及其他應付賬款增加人民幣861.5百萬元；(ii)應付股息

人民幣559.2百萬元；及(iii)與業務增長一致的合約負債增加人民幣175.3百萬元所推動。該等流動負債增加部分被流動資產增加人民幣8.3百萬元所抵銷，而流動資產增加受(i)應收貿易賬款增加人民幣270.3百萬元；(ii)與業務增長一致的現金及現金等價物增加人民幣311.9百萬元；及(iii)存貨增加人民幣276.8百萬元(即我們就停車位銷售相關業務所持有的停車位)所推動，有關金額部分被預付款項、按金及其他應收賬款減少人民幣867.2百萬元所抵銷。

截至二零二零年六月三十日，我們的流動資產淨值為人民幣559.0百萬元，而截至二零一九年十二月三十一日為流動負債淨額人民幣184.7百萬元。截至二零二零年六月三十日錄得流動資產淨值狀況，主要是由於(i)流動資產增加人民幣136.2百萬元，主要由收取首次公開發售前投資所得款項人民幣864.5百萬元令現金及現金等價物增加所帶動；及(ii)流動負債減少人民幣607.6百萬元，主要由已付股息人民幣569.7百萬元令應付股息減少人民幣546.2百萬元所帶動；及借貸減少人民幣159.4百萬元。

我們預期流動資產淨值狀況將繼續因以下各項而有所改善：(i)全球發售所得款項淨額；及(ii)我們的業務營運所產生資金。請見「一 流動資金及資本資源— 現金流量」。

流動資金及資本資源

我們的主要流動資金來源是業務營運所得款項及金融機構的借貸。於可見將來，我們預期該等來源將繼續為我們的主要流動資金來源，且我們可能會動用部分全球發售所得款項以撥付若干資金需求。

現金流量

現金的主要用途是為營運資金需求以及購買物業、機器及設備提供資金，以及償還貸款及相關利息開支。迄今，我們主要透過經營業務所得現金、借貸及關聯方墊款為營運提供資金。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，現金及現金等價物分別為人民幣596.9百萬元、人民幣537.7百萬元、人民幣849.6百萬元以及人民幣1,753.6百萬元。

未來，我們相信將結合經營業務活動產生的現金流量、銀行貸款及其他借貸、本次全球發售所得款項淨額以及不時從資本市場籌集的其他資金，滿足流動資金需求。我們為營運資金需求提供資金、償還債務及承擔其他責任的能力取決於未來的經營業績及現金流量，而經營業績及現金流量則視乎現行經濟狀況、客戶消費水平及其他因素而定，其中許多因素不由我們控制。此外，未來進行任何重大收購或擴張均可能需要額外資金，而我們無法向閣下保證能按可接受的條款取得該等資金，或根本無法取得該等資金。

財務資料

下表載列我們於所示期間的現金流量概要。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
				(未經審核)	
	(人民幣千元)				
除所得稅前利潤	145,878	195,187	506,051	145,375	303,629
營運資金變動前的經營現金流量	16,660	4,300	35,646	9,129	53,889
營運資金變動前總調整	117,627	140,162	27,985	(55,520)	75,481
已收銀行存款利息	5,734	9,412	4,366	1,838	2,626
已付所得稅	(17,780)	(22,765)	(36,992)	(19,988)	(20,114)
經營業務活動所得現金淨額	268,119	326,296	537,056	80,834	415,511
投資活動所得/(所用)現金流量淨額	216,549	(1,118,393)	627,976	39,064	696,430
融資活動(所用)/所得現金流量淨額	(333,714)	732,890	(853,155)	(252,994)	(201,675)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	150,954	(59,207)	311,877	(133,096)	910,266
期初現金及現金等價物	445,967	596,921	537,714	537,714	849,591
匯率變動對現金及現金等價物的影響	-	-	-	-	(6,276)
期末現金及現金等價物	596,921	537,714	849,591	404,618	1,753,581

經營業務活動所得現金流量

經營業務活動所得現金流量反映：(i)除稅前利潤就非現金及非經營項目作出調整，例如融資開支、折舊及攤銷、應收賬款減值撥備；(ii)營運資金變動，例如應收貿易賬款、預付款項及其他應收賬款增加或減少、合約負債增加或減少及其他經營負債增加或減少；及(iii)其他現金項目，包括已收利息及已付所得稅。

於截至二零二零年六月三十日止六個月，經營業務活動所得現金淨額為人民幣415.5百萬元，是由於經營所得現金人民幣433.0百萬元、已收利息人民幣2.6百萬元及已付所得稅人民幣20.1百萬元。經營所得現金為人民幣433.0百萬元，主要反映(i)除所得稅前利潤人民幣303.6百萬元；(ii)營運資金變動前正數調整人民幣53.9百萬元，主要反映折舊及攤銷開支正數調整人民幣24.2百萬元、融資開支正數調整人民幣13.3百萬元，部分被融資收入負數調整人民幣2.6百萬元及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值調整人民幣1.1百萬元所抵銷；及(iii)營運資金正面變動人民幣75.5百萬元，其主要反映其他經營資產減少人民幣329.0百萬元、其他經營負債增加人民幣221.7百萬元、應付貿易賬款減少人民幣22.7百萬元及合約負債減少人民幣3.8百萬元的正數調整，部分被我們購買停車位引致存貨增加人民幣31.9百萬元及應收貿易賬款增加人民幣26.6百萬元所抵銷。

財務資料

於二零一九年，經營業務活動所得現金淨額為人民幣537.1百萬元，是由於經營所得現金人民幣569.7百萬元、已收利息人民幣4.4百萬元及已付所得稅人民幣37.0百萬元。經營所得現金為人民幣569.7百萬元，主要反映(i)除所得稅前利潤人民幣506.1百萬元；(ii)營運資金變動前正數調整人民幣35.6百萬元，主要反映融資開支正數調整人民幣51.8百萬元、折舊及攤銷開支正數調整人民幣17.1百萬元，部分被融資收入負數調整人民幣37.9百萬元所抵銷；及(iii)營運資金正面變動人民幣28.0百萬元，其主要反映其他經營負債增加正數調整人民幣248.8百萬元、應付貿易賬款增加人民幣134.2百萬元及合約負債增加人民幣102.7百萬元，部分被收購海亮物業管理而推出新停車位銷售相關服務(由我們購買及轉售停車位)引致存貨增加人民幣276.8百萬元及應收貿易賬款增加人民幣204.2百萬元所抵銷。

於二零一八年，經營業務活動所得現金淨額為人民幣326.3百萬元，是由於經營所得現金人民幣339.6百萬元、已收利息人民幣9.4百萬元及已付所得稅人民幣22.8百萬元。經營所得現金為人民幣326.3百萬元，主要反映(i)除所得稅前利潤人民幣195.2百萬元；(ii)營運資金變動前正數調整人民幣4.3百萬元，主要反映融資開支正數調整人民幣66.9百萬元、應收賬款減值撥備正數調整人民幣8.6百萬元以及折舊及攤銷開支正數調整人民幣4.8百萬元，部分被融資收入負數調整人民幣76.1百萬元所抵銷；及(iii)營運資金正面變動人民幣140.2百萬元，其主要反映合約負債增加人民幣76.5百萬元、應收貿易賬款減少人民幣67.3百萬元、其他經營負債增加人民幣20.5百萬元及應付貿易賬款增加人民幣10.6百萬元，部分被其他經營資產增加人民幣34.7百萬元所抵銷。

於二零一七年，經營業務活動所得現金淨額為人民幣268.1百萬元，是由於經營所得現金人民幣280.2百萬元、已收利息人民幣5.7百萬元及已付所得稅人民幣17.8百萬元。經營所得現金為人民幣280.2百萬元，主要反映(i)除所得稅前利潤人民幣145.9百萬元；(ii)營運資金變動前正數調整人民幣16.7百萬元，主要反映融資開支正數調整人民幣92.1百萬元、應收賬款減值撥備正數調整人民幣19.5百萬元，部分被融資收入負數調整人民幣97.7百萬元所抵銷；及(iii)營運資金正面變動為人民幣117.6百萬元，其主要反映其他經營資產減少人民幣327.7百萬元、應付貿易賬款增加人民幣115.3百萬元、其他經營負債增加人民幣93.5百萬元，部分被應收貿易賬款增加人民幣406.0百萬元所抵銷。

投資活動所得／(所用)現金流量

於截至二零二零年六月三十日止六個月，投資活動所得現金淨額為人民幣696.4百萬元，主要反映關聯方現金墊款人民幣1,251.5百萬元，部分被向關聯方所作墊款人民幣362.1百萬元、就收購附屬公司付款人民幣107.5百萬元及計入損益的金融資產付款人民幣68.8百萬元所抵銷。

財務資料

於二零一九年，投資活動所得現金淨額為人民幣628.0百萬元，主要反映關聯方現金墊款人民幣1,717.2百萬元，部分被向關聯方所作墊款人民幣859.7百萬元、投資物業付款人民幣99.0百萬元及就收購附屬公司付款人民幣145.0百萬元所抵銷。

於二零一八年，投資活動所用現金淨額為人民幣1,118.4百萬元，主要反映向關聯方償還現金墊款人民幣1,549.8百萬元，部分被償還關聯方墊款人民幣374.4百萬元及就向關聯方提供的貸款已收利息人民幣69.0百萬元所抵銷。

於二零一七年，投資活動所得現金淨額為人民幣216.5百萬元，主要反映向關聯方償還墊款人民幣503.2百萬元及就向關聯方提供的貸款已收利息人民幣95.5百萬元，部分被向關聯方作出墊款人民幣376.7百萬元所抵銷。

融資活動(所用)/所得現金流量

截至二零二零年六月三十日止六個月，我們融資活動所用現金淨額為人民幣201.7百萬元，主要反映(i)向世茂天成的當時股東派付股息人民幣569.7百萬元；(ii)支付重組代價人民幣221.5百萬元；及(iii)償還借貸人民幣159.4百萬元，惟部分被發行可轉換可贖回優先股所得款項人民幣864.5百萬元所抵銷。

於二零一九年，融資活動所用現金淨額為人民幣853.2百萬元，主要反映(i)關聯方償還現金墊款人民幣793.6百萬元；(ii)償還借貸人民幣314.0百萬元；及(iii)支付利息人民幣56.1百萬元，部分被關聯方現金墊款人民幣315.0百萬元所抵銷。

於二零一八年，融資活動所得現金淨額為人民幣732.9百萬元，主要反映(i)擁有人的現金注資人民幣700.0百萬元；及(ii)關聯方現金墊款人民幣419.9百萬元，部分被(i)償還借貸人民幣286.0百萬元；及(ii)支付利息人民幣69.0百萬元所抵銷。

於二零一七年，融資活動所用現金淨額為人民幣333.7百萬元，主要反映(i)償還借貸人民幣257.9百萬元；(ii)支付利息人民幣95.5百萬元；及(iii)償還關聯方現金墊款人民幣20.0百萬元，部分被關聯方現金墊款人民幣40.0百萬元所抵銷。

營運資金充足聲明

董事認為，經計及我們可動用的財務資源(包括我們的現金及現金等價物、經營活動所得現金以及首次公開發售前投資所得款項及全球發售估計所得款項淨額)後，我們擁有充裕的營運資金以應付我們目前及自本招股章程日期起計至少未來12個月的需求。

財務資料

債務

除下文披露者及集團內公司間負債外，截至二零二零年八月三十一日，我們並無任何其他重大借貸、按揭、抵押、已發行或尚未償還或已獲授權或以其他方式設立但未發行的債權證或債務證券，或其他類似債務、融資租賃承擔、承兌負債、承兌信貸、租購承擔、重大或然負債或擔保。

借貸

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日及八月三十一日，借貸總額分別為人民幣839.9百萬元、人民幣553.8百萬元、人民幣239.8百萬元、人民幣80.4百萬元及零。下表載列截至所示日期的借貸還款時間表。

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 六月三十日	二零二零年 八月 三十一日 <i>(未經審核)</i>
	<i>(人民幣千元)</i>				
一年內.....	335,318	335,378	239,789	80,437	-
一至兩年.....	305,543	218,458	-	-	-
兩至五年.....	199,024	-	-	-	-
借貸總額.....	839,885	553,836	239,789	80,437	-

二零一五年資產擔保證券

於二零一五年，我們其中一間附屬公司與一名第三方融資公司訂立資產擔保證券安排，抵押其若干在管物業的應收賬款或二零一五年資產擔保證券。二零一五年資產擔保證券包括優先級及次級，本金總額分別為人民幣1,400.0百萬元及人民幣110.0百萬元。二零一五年資產擔保證券每年按介乎6.0%至7.1%的利率計息。優先級二零一五年資產擔保證券由世茂集團控股的附屬公司上海世茂建設有限公司(或世茂建設)擔保。我們已於二零一五年購回全部次級證券。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日及八月三十一日，尚未償還的二零一五年資產擔保證券分別為人民幣839.9百萬元、人民幣553.8百萬元、人民幣239.8百萬元、人民幣80.4百萬元及零。截至最後可行日期，二零一五年資產擔保證券已悉數償還，而擔保已獲完全解除。

財務資料

二零一五年資產擔保證券所得款項按介乎6.0%至7.1%的相同利率向世茂建設墊款，主要由於分拆前世茂集團控股於其所有附屬公司(包括我們及世茂建設)間進行集中資金管理及分配。世茂建設已於二零一九年十二月悉數償還墊款。有關更多詳情，請參閱「關聯方交易」。

其他借貸

於二零一九年七月，我們從重慶兩江新區寰潤小額貸款有限公司(世茂集團控股的一間附屬公司)取得五筆貸款，總金額為人民幣305.0百萬元，並從牡丹江通達小額貸款有限公司(世茂集團控股的一間附屬公司)取得一筆貸款人民幣10.0百萬元。該等貸款按每年12.0%的固定利率計息，截至二零一九年十二月三十一日已悉數償還。

截至二零二零年六月三十日及二零二零年八月三十一日，我們概無其他借貸。

關聯方現金墊款

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日及八月三十一日，我們來自關聯方的現金墊款分別約為人民幣185.8百萬元、人民幣575.7百萬元、人民幣97.2百萬元、零及零。

租賃負債

下表載列截至所示日期的流動及非流動租賃負債。

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 六月三十日	二零二零年 八月三十一日
					(未經審核)
	(人民幣千元)				
租賃負債					
流動	543	2,855	6,896	7,709	7,709
非流動	756	4,488	8,622	4,770	4,142
租賃負債總額	<u>1,299</u>	<u>7,343</u>	<u>15,518</u>	<u>12,479</u>	<u>11,851</u>

向關聯方提供的抵押

截至二零二零年六月三十日及二零二零年八月三十一日，賬面值分別為人民幣94.0百萬元及零的投資物業已抵押，作為世茂集團合營企業借貸的抵押品。截至最後可行日期，該抵押已獲完全解除。

截至二零二零年八月三十一日，除上文所披露者外，我們並無任何銀行融資、任何未動用銀行融資或任何尚未償還或獲授權但未發行的債務證券、定期貸款、其他借貸或屬借貸性質的債務、承兌信貸、租購承擔、按揭及質押。董事確認，自二零二零年六月三十日起及直至二零二零年八月三十一日，債務概無重大不利變動。

其他應付賬款

根據就分別收購浙大新宇25% (透過收購浙江翔宇62.5%股權，該公司持有浙大新宇40%股權) 及26%股權與浙江翔宇投資有限公司(「浙江翔宇」) 及寧波天權股權投資合夥企業(有限合夥) (「寧波天權股權投資有限合夥」) 訂立的收購協議，浙江翔宇原始股東獲認沽期權擔保，據此，彼等可於二零二二年十二月三十一日之後3個月內酌情向本集團出售浙江翔宇的餘下37.5%股權。因此，金融負債人民幣199,616,000元(即因認沽期權獲行使而收購浙江翔宇餘下37.5%股權的贖回金額現值) 計入截至二零二零年八月三十一日的其他應付賬款。

資本開支、承擔及或然負債

資本開支

於往績記錄期間，資本開支主要指就購買物業、機器及設備以及無形資產產生的開支。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，我們產生的資本開支分別為人民幣5.4百萬元、人民幣12.0百萬元、人民幣120.9百萬元及人民幣16.6百萬元。二零一八年至二零一九年的資本開支大幅增加，主要由於我們在二零一九年五月於崑山市購買金額為人民幣99.0百萬元的額外地舖。

董事估計，截至二零二零年止年度的資本開支將約為人民幣123.0百萬元。有關估計為我們根據現有業務計劃預計會產生的資本開支總額。我們可能調整業務計劃，估計資本開支總額亦可能有所變動。

資本承擔

於往績記錄期間，我們並無任何重大資本承擔。

或然負債

除「一關聯方交易」所披露向關聯方提供的質押外，我們並無有關向第三方付款的責任的任何重大或然負債或尚未解除擔保。

財務資料

浙大新宇的財務資料

浙大新宇的財務資料載於本招股章程附錄一會計師報告第四部分。

浙大新宇的經營業績

下表載列浙大新宇截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月的經選定綜合損益及其他全面收入表：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
				(未經審核)	
	(人民幣千元)				
收入	747,280	811,406	914,925	421,032	316,413
銷售成本	(641,071)	(709,845)	(808,962)	(374,539)	(278,619)
毛利	106,209	101,561	105,963	46,493	37,794
行政開支	(48,956)	(53,013)	(51,782)	(26,789)	(20,772)
金融資產減值虧損 (撥備)/撥回-淨額	(2,151)	4,787	(493)	(138)	(498)
其他收入	856	984	2,457	454	3,579
其他收益-淨額	5,867	4,893	15,078	3,788	2,111
其他經營開支	(38)	(458)	(457)	(229)	(229)
融資收入	354	433	517	288	214
融資成本	(1,611)	(1,564)	(1,093)	(427)	(817)
按權益法入賬的應佔 聯營公司業績	4,702	5,165	6,616	1,365	(3,388)
除所得稅前利潤	65,232	62,788	76,806	24,805	17,994
所得稅開支	(15,828)	(15,071)	(17,323)	(5,864)	(5,096)
年度/期間利潤	<u>49,404</u>	<u>47,717</u>	<u>59,483</u>	<u>18,941</u>	<u>12,898</u>

收入

收入指於往績記錄期間所提供服務的價值。浙大新宇自物業管理服務及生活管理服務(主要包括餐飲服務、住宿服務及商貿服務)產生收入。就物業管理服務而言,浙大新宇自學校按包幹制收取物業管理費,並確認過往服務期間來自物業管理服務的收入及銷售成本。就餐飲服務而言,浙大新宇就向在校園就餐的教師、學生及員工提供的有關服務確認收入。浙大新宇按總額確認收入,並確認所有相關餐飲服務成本為服務成本。就住宿服務而言,浙大新宇按學年比例對該學

財務資料

年的住校生及在參與短期課程時居於校園的其他住宿生確認收入。浙大新宇向若干學校付款以取得宿舍樓的經營權。有關款項被視為向客戶的付款並按直線法自收入中扣除。浙大新宇按總額確認來自住宿服務的收入。就商貿服務而言，浙大新宇於貨品交付予客戶時確認收入，並按總額確認收入。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，浙大新宇分別產生收入總額人民幣747.3百萬元、人民幣811.4百萬元、人民幣914.9百萬元、人民幣421.0百萬元、人民幣316.4百萬元。下表載列於所示期間按業務劃分的收入總額明細。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
				(未經審核)	
	(人民幣千元)				
物業管理服務	311,209	367,540	459,461	210,006	224,862
生活管理服務	436,071	433,866	455,464	211,026	91,551
餐飲服務	275,253	294,871	312,857	144,942	69,409
住宿服務	79,764	63,321	62,558	28,889	11,155
商貿服務	10,895	18,685	22,020	10,407	973
其他	70,159	66,989	58,029	26,788	10,014
總計	747,280	811,406	914,925	421,032	316,413

截至二零二零年六月三十日止六個月與截至二零一九年六月三十日止六個月的比較

收入總額由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣421.0百萬元減少24.8%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣316.4百萬元，主要由於新冠肺炎全球大流行令大學春季學期延遲開學，對我們來自餐飲服務、住宿服務及商貿服務的校園服務收入產生不利影響。

二零一九年與二零一八年的比較

收入總額由二零一八年的人民幣811.4百萬元增加12.8%至二零一九年的人民幣914.9百萬元，主要由於在管物業的數目由截至二零一八年十二月三十一日的48項增加至截至二零一九年十二月三十一日的61項。

二零一八年與二零一七年的比較

收入總額由二零一七年的人民幣747.3百萬元上升8.6%至二零一八年的人民幣811.4百萬元，主要由於在管物業的數目由截至二零一七年十二月三十一日的44項增加至截至二零一八年十二月三十一日的48項。

財務資料

銷售成本

浙大新宇的銷售成本主要包括(i)分包勞工成本；(ii)原材料；及(iii)僱員福利開支。下表載列於所示期間浙大新宇銷售成本的明細。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
				(未經審核)	
	(人民幣千元)				
僱員福利開支	270,444	317,227	386,944	173,746	167,225
原材料成本	155,601	160,841	167,202	76,042	33,527
分包勞工成本	83,626	86,074	100,889	52,459	25,984
保養成本	45,897	49,512	51,014	21,808	17,656
折舊及攤銷費用	19,288	21,806	20,626	9,634	8,694
辦公費用	6,652	7,568	9,716	4,914	3,898
公用事業	21,250	23,137	25,094	12,832	9,040
綠化及園藝費用	2,482	4,303	4,441	2,033	1,859
稅費及附加費	3,775	4,377	4,504	1,729	1,426
商品成本	7,908	14,522	17,126	8,909	796
其他	24,148	20,478	21,406	10,433	8,514
總計	641,071	709,845	808,962	374,539	278,619

截至二零二零年六月三十日止六個月與截至二零一九年六月三十日止六個月的比較

銷售成本由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣374.5百萬元減少25.6%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣278.6百萬元，主要由於新冠肺炎全球大流行令大學及學校的春季學期延遲開學，導致我們來自餐飲服務、住宿服務及商貿服務的校園服務收入有所減少。

二零一九年與二零一八年的比較

銷售成本由二零一八年的人民幣709.8百萬元上升14.0%至二零一九年的人人民幣809.0百萬元，主要由於在管物業數目增加及業務擴充令成本隨之而增加。

二零一八年與二零一七年的比較

銷售成本由二零一七年的人民幣641.1百萬元上升10.7%至二零一八年的人人民幣709.8百萬元，主要由於在管物業數目增加及業務擴充令成本隨之而增加。

財務資料

毛利

毛利由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣46.5百萬元下降18.7%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣37.8百萬元，主要由於(i)浙大新宇的生活管理服務(如餐飲服務、住宿服務及商貿服務)所得收入因新冠肺炎全球大流行令大學及學校的春季學期延遲開學而有所減少；及(ii)生活管理服務相關的若干固定成本並無因同期相關收入的減幅而按比例減少。於二零一七年、二零一八年及二零一九年，毛利分別為人民幣106.2百萬元、人民幣101.6百萬元及人民幣106.0百萬元，維持於相對穩定水平。

行政開支

浙大新宇的行政開支主要包括僱員福利開支。下表載列於所示期間行政開支的組成部分。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
				(未經審核)	
	(人民幣千元)				
僱員福利開支	35,698	38,142	37,992	20,971	16,623
保養成本	305	461	497	275	118
折舊及攤銷費用	1,099	1,153	706	392	323
辦公費用	9,688	10,992	10,907	4,347	3,289
公用事業	55	58	61	33	17
稅費及附加費	209	211	172	89	68
其他	1,902	1,996	1,447	682	334
總計	48,956	53,013	51,782	26,789	20,772

截至二零二零年六月三十日止六個月與截至二零一九年六月三十日止六個月的比較

行政開支由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣26.8百萬元減少22.5%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣20.8百萬元，主要由於行政員工人數及相關費用，以及辦公及差旅開支受到新冠肺炎全球大流行所帶動而減少。

二零一九年與二零一八年的比較

行政開支於二零一八年及二零一九年分別為人民幣53.0百萬元及人民幣51.8百萬元，維持於穩定水平。

財務資料

二零一八年與二零一七年的比較

行政開支於二零一七年及二零一八年分別為人民幣49.0百萬元及人民幣53.0百萬元，維持於穩定水平。

其他收入

浙大新宇的其他收入及收益主要包括(i)政府補助；(ii)可抵扣增值稅；(iii)租金收入；及(iv)融資租賃的利息收入。下表概述於所示期間浙大新宇其他收入及收益的金額。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
				(未經審核)	
				(人民幣千元)	
政府補助.....	636	581	1040	200	2,572
可抵扣增值稅.....	-	-	1,173	254	700
融資租賃的利息收入.....	220	403	240	-	301
租金收入.....	-	-	4	-	6
總計.....	856	984	2,457	454	3,579

截至二零二零年六月三十日止六個月與截至二零一九年六月三十日止六個月的比較

其他收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣0.5百萬元大幅增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣3.6百萬元，主要由於杭州市政府授出特別津貼以鼓勵合資格公司於新冠肺炎全球大流行期間減少裁員。

二零一九年與二零一八年的比較

其他收入由二零一八年的人民幣1.0百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣2.5百萬元，主要由於浙大新宇北京分支辦事處收取供暖補貼。

二零一八年與二零一七年的比較

其他收入於二零一七年及二零一八年分別維持穩定於人民幣0.9百萬元及人民幣1.0百萬元。

財務資料

融資成本－淨額

融資成本－扣除浙大新宇主要包括銀行存款的利息收入減銀行借貸開支及租賃負債利息及融資費用。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
				(未經審核)	
	(人民幣千元)				
銀行存款利息收入	354	433	517	288	214
融資收入	<u>354</u>	<u>433</u>	<u>517</u>	<u>288</u>	<u>214</u>
銀行借貸利息開支	(902)	(879)	(476)	(303)	-
租賃負債利息開支	<u>(709)</u>	<u>(685)</u>	<u>(617)</u>	<u>(124)</u>	<u>(817)</u>
融資成本	<u>(1,611)</u>	<u>(1,564)</u>	<u>(1,093)</u>	<u>(427)</u>	<u>(817)</u>
融資成本－淨額	<u>(1,257)</u>	<u>(1,131)</u>	<u>(576)</u>	<u>(139)</u>	<u>(603)</u>

融資收入於二零一七年至二零一八年有所增加及於二零一九年進一步增加，主要是由於銀行存款結餘增加。二零一八年至二零一九年融資成本減少，主要是由於銀行借貸結餘及租賃負債減少。

年度利潤

由於上述原因，截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，浙大新宇年度利潤分別為人民幣49.4百萬元、人民幣47.7百萬元、人民幣59.5百萬元、人民幣18.9百萬元及人民幣12.9百萬元。

財務資料

流動資產及流動負債

下表載列截至所示日期浙大新宇的流動資產及流動負債詳情。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 六月三十日
	(人民幣千元)			
流動資產				
存貨.....	3,901	3,825	3,185	3,152
預付款項、按金及 其他應收賬款.....	34,568	43,770	44,881	46,781
應收貿易賬款.....	60,326	64,022	87,359	163,657
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產.....	113,700	160,020	180,000	144,000
受限制現金.....	-	-	700	700
現金及現金等價物.....	127,504	118,722	136,338	81,689
流動資產總值	339,999	390,359	452,463	439,979
流動負債				
應付貿易賬款及 其他應付賬款.....	163,571	177,980	296,369	281,763
合約負債.....	31,441	34,285	35,383	32,167
所得稅負債.....	11,434	20,330	22,283	14,379
借貸.....	15,000	10,000	-	-
租賃負債.....	12,281	7,281	11,024	12,864
流動負債總額	233,727	249,876	365,059	341,173
流動資產淨值	106,272	140,483	87,404	98,806

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，浙大新宇流動資產淨值分別為人民幣106.3百萬元、人民幣140.5百萬元、人民幣87.4百萬元及人民幣98.8百萬元。浙大新宇於截至各該等日期錄得流動資產淨值，主要是由於浙大新宇在二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年六月三十日止六個月均有盈利，同期淨利潤分別為人民幣49.4百萬元、人民幣47.7百萬元、人民幣59.5百萬元及人民幣12.9百萬元。同時，浙大新宇一直維持穩定現金及現金等價物水平，主要由於其業務營運取得盈利所致，截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日分別為人民幣127.5百萬元、人民幣118.7百萬元、人民幣136.3百萬元及人民幣81.7百萬元。

財務資料

現金流量

下表載列於所示期間浙大新宇的現金流量概要。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
				(未經審核)	
	(人民幣千元)				
除所得稅前利潤	65,232	62,788	76,806	24,805	17,994
營運資金變動前的經營現金					
流量	15,456	10,745	1,848	5,521	11,524
已收銀行存款利息	354	433	517	288	214
營運資金變動前總調整	(5,306)	13,673	(2,388)	(82,422)	(93,531)
已付利息	(902)	(879)	(476)	(303)	-
已付所得稅	(25,864)	(4,698)	(16,310)	(12,113)	(14,570)
經營業務活動所得/(所用)					
現金淨額	48,970	82,062	60,047	(64,224)	(78,369)
投資活動(所用)/所得					
現金淨額	(37,503)	(67,216)	(2,333)	48,969	40,030
融資活動所用現金淨額	(16,406)	(23,628)	(40,098)	(9,995)	(16,310)
現金及現金等價物					
(減少)/增加淨額	(4,939)	(8,782)	17,616	(25,250)	(54,649)
年/期初現金及現金等價物 ...	132,443	127,504	118,722	118,722	136,338
年/期末現金及現金等價物 ...	<u>127,504</u>	<u>118,722</u>	<u>136,338</u>	<u>93,472</u>	<u>81,689</u>

經營業務活動所得/(所用)現金流量

浙大新宇經營業務活動所得的現金主要來自物業管理服務、餐飲服務、住宿服務及商貿服務。

截至二零二零年六月三十日止六個月，經營業務活動所用現金淨額為人民幣78.4百萬元，是由於經營所用現金人民幣64.0百萬元、銀行存款所得利息人民幣0.2百萬元及已付所得稅人民幣14.6百萬元。經營所用現金為人民幣64.0百萬元，主要反映(i)除稅前利潤人民幣18.0百萬元；(ii)營運資金變動前正數總調整人民幣11.5百萬元，主要反映折舊及攤銷正數調整人民幣9.0百萬元及應佔聯營公司業績的正數調整人民幣3.4百萬元；及(iii)營運資金負值變動人民幣93.5百萬元，主要反映應收貿易賬款增加人民幣76.8百萬元及其他經營負債減少人民幣17.8百萬元。

財務資料

於二零一九年，經營業務活動所得現金淨額為人民幣60.0百萬元，是由於經營所得現金人民幣76.3百萬元、銀行存款所得利息人民幣0.5百萬元、已付利息人民幣0.5百萬元及已付所得稅人民幣16.3百萬元。經營所得現金為人民幣76.3百萬元，主要反映(i)除稅前利潤人民幣76.8百萬元；(ii)營運資金變動前正數總調整人民幣1.8百萬元，主要反映折舊及攤銷正數調整人民幣21.3百萬元及應佔聯營公司業績負數調整人民幣6.6百萬元；及(iii)營運資金負值變動人民幣2.3百萬元，主要反映應收貿易賬款增加人民幣23.8百萬元，部分被其他經營負債增加人民幣23.1百萬元所抵銷。

於二零一八年，經營業務活動所得現金淨額為人民幣82.1百萬元，是由於經營所得現金人民幣87.2百萬元、銀行存款所得利息人民幣0.4百萬元、已付利息人民幣0.9百萬元及已付所得稅人民幣4.7百萬元。經營所得現金為人民幣87.2百萬元，主要反映(i)除稅前利潤人民幣62.8百萬元；(ii)營運資金變動前正數總調整人民幣10.7百萬元，主要反映折舊及攤銷正數調整人民幣23.0百萬元；及(iii)營運資金正值變動人民幣13.7百萬元，主要反映其他經營負債增加人民幣16.2百萬元，部分被應收貿易賬款增加人民幣3.6百萬元抵銷。

於二零一七年，經營業務活動所得現金淨額為人民幣49.0百萬元，是由於經營所得現金人民幣75.4百萬元、銀行存款所得利息人民幣0.4百萬元、已付利息人民幣0.9百萬元及已付所得稅人民幣25.9百萬元。經營所得現金為人民幣75.4百萬元，主要反映(i)除稅前利潤人民幣65.2百萬元；(ii)營運資金變動前正數總調整人民幣15.5百萬元，主要反映折舊及攤銷正數調整人民幣20.4百萬元；及(iii)營運資金負值變動人民幣5.3百萬元，主要反映應收貿易賬款增加人民幣9.6百萬元。

投資活動所得／(所用)現金流量

截至二零二零年六月三十日止六個月，投資活動所得現金淨額為人民幣40.0百萬元，主要反映贖回以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣36.0百萬元及融資租賃所得款項人民幣2.2百萬元。

於二零一九年，投資活動所用現金淨額為人民幣2.3百萬元，主要反映(i)支付購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣18.6百萬元；及(ii)支付物業、機器及設備人民幣6.4百萬元，部分被出售附屬公司所得款項人民幣12.6百萬元及融資租賃所得款項人民幣9.4百萬元所抵銷。

於二零一八年，投資活動所用現金淨額為人民幣67.2百萬元，主要反映(i)支付在建工程人民幣52.8百萬元；(ii)支付物業、機器及設備人民幣13.5百萬元；及(iii)支付購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣13.0百萬元，部分被(i)已收聯營公司的股息人民幣7.3百萬元；及(ii)融資租賃所得款項人民幣5.4百萬元所抵銷。

財務資料

於二零一七年，投資活動所用現金淨額為人民幣37.5百萬元，主要反映支付購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣35.5百萬元以及支付物業、機器及設備人民幣11.1百萬元，部分被已收聯營公司的股息人民幣2.6百萬元及融資租賃所得款項人民幣7.0百萬元所抵銷。

融資活動所得／(所用)現金流量

浙大新宇的融資活動開支主要用於借貸還款及支付利息開支。

截至二零二零年六月三十日止六個月，融資活動所用現金淨額為人民幣16.3百萬元，主要反映(i)向股東分派人民幣10.0百萬元；及(ii)支付租賃負債人民幣4.5百萬元。

於二零一九年，融資活動所用現金淨額為人民幣40.1百萬元，主要反映(i)向股東分派人民幣21.0百萬元；(ii)償還借貸人民幣10.0百萬元；及(iii)支付租賃負債人民幣9.1百萬元。

於二零一八年，融資活動所用現金淨額為人民幣23.6百萬元，主要反映(i)向股東分派人民幣10.7百萬元；(ii)支付租賃負債人民幣7.9百萬元；及(ii)償還借貸人民幣5.0百萬元。

於二零一七年，融資活動所用現金淨額為人民幣16.4百萬元，主要反映(i)向股東分派人民幣10.3百萬元；及(ii)支付租賃負債人民幣6.1百萬元。

資產負債表外安排

於呈報年度，我們並無資產負債表外安排，目前亦無任何重大資產負債表外安排。我們於向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持的任何未併表實體中概無任何可變權益。

主要財務比率概要

下表載列我們截至所示日期及所示年度的若干主要財務比率。

	截至十二月三十一日／截至該日止年度			截至 二零二零年 六月三十日／ 截至該日止 六個月
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	
流動比率 ⁽¹⁾	1.7	1.8	0.9	1.2
資產負債比率 ⁽²⁾	107.2%	48.0%	不適用	不適用
總資產回報率 ⁽³⁾	5.2%	5.5%	11.4%	13.4%
股本回報率 ⁽⁴⁾	31.4%	17.7%	51.9%	67.4%

附註：

- (1) 流動比率按截至各日期的流動資產總額除以流動負債總額計算。
- (2) 資產負債比率按債務淨額除以總權益計算。債務/(現金)淨額按債務總額減現金及現金等價物計算。就此項計算而言，債務總額包括借貸、租賃負債及關聯方現金墊款。
- (3) 總資產回報率按年/期內利潤除以年/期初及年/期末總資產的結餘均值，再乘以100%，並年化計算結果。
- (4) 股本回報率按年/期內利潤除以年/期初及年/期末總權益的結餘均值，再乘以100%，並年化計算結果。

流動比率

流動比率於截至二零一八年十二月三十一日保持相對穩定，為1.8，而截至二零一七年十二月三十一日為1.7。流動比率由截至二零一八年十二月三十一日的1.8下降至截至二零一九年十二月三十一日的0.9，主要由於應付貿易賬款及其他應付賬款增加令流動負債增加。我們的流動比率由截至二零一九年十二月三十一日的0.9增加至截至二零二零年六月三十日的1.2，主要由於(i)流動資產因我們的策略性投資而有所增加；及(ii)流動負債因我們償還資產擔保證券而有所減少。見「一綜合資產負債表若干項目說明—其他應付賬款」。

資產負債比率

資產負債比率由截至二零一七年十二月三十一日的107.2%下降至截至二零一八年十二月三十一日的48.0%，主要由於償還借貸、來自世茂集團控股的注資及保留盈利增加。截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，資產負債比率並不適用，主要由於我們於截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日處於淨現金水平。

總資產回報率

總資產回報率由二零一七年的5.2%上升至二零一八年的5.5%，並進一步上升至二零一九年的11.4%，主要由於往績記錄期間的利潤增加。截至二零二零年六月三十日止六個月，我們的總資產回報率相對較高，主要由於截至二零二零年六月三十日止六個月的利潤金額相對較高所致。

股本回報率

股本回報率由二零一七年的31.4%下降至二零一八年的17.7%，主要由於二零一八年獲得注資人民幣700.0百萬元令二零一七年至二零一八年的總權益增加。股本回報率由二零一八年的17.7%上升至二零一九年的51.9%，主要由於二零一八年至二零一九年的利潤大幅增加，以及重組產生的視作分派令二零一八年至二零一九年的總權益大幅減少。截至二零二零年六月三十日止六個月，我們的總股本回報率相對較高，達67.4%，主要由於截至二零二零年六月三十日止六個月的利潤金額相對較高以及同期的總權益金額相對較低所致。

有關市場風險的定量及定性分析

我們在日常業務過程中面對多種市場風險，包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們面臨該等風險及我們用於管理該等風險的財務風險管理政策及慣例如下文所述。

利率風險

我們密切監控利率趨勢及其對我們的利率風險造成的影響。按定息發行的借貸及租賃負債導致我們面臨公允價值利率風險。我們目前並無使用任何利率掉期安排，但將於有需要時考慮對沖利率風險。

除計息短期存款外，我們並無其他重大的計息資產。由於短期存款的利率預計不會出現重大變動，故董事預期利率變動並不會對計息資產造成任何重大影響。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，我們並無浮息計息負債。

信貸風險

我們面臨有關應收貿易賬款、按金及其他應收賬款以及現金及現金等價物的信貸風險。

應收貿易賬款、按金及其他應收賬款以及現金及現金等價物的賬面值為我們就金融資產面臨的最高信貸風險。

我們預期並無銀行現金存款相關的重大信貸風險，原因為該等存款大部分存放在國有銀行及其他大中型上市銀行。董事預期將不會有因該等對手方不履約而造成的重大虧損。

我們有大量客戶且並無信貸風險集中。我們設有監察程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，我們於每年年底審閱該等應收賬款的可收回性以確保就無法收回金額作出充足的減值虧損。

我們預期與應收關聯方的其他賬款相關的信貸風險被認為較低，原因為我們的關聯方有很強的能力於短期內滿足其合約現金流量責任。

除與應收關聯方以外的其他應收賬款相關的信貸風險外，我們基於歷史結算記錄及過往經驗定期對其他應收賬款的可收回性進行集體評估及個別評估。董事認為，其他應收賬款的未償還結餘並無重大信貸風險。

採購貨品、資產及服務

於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，向關聯方採購貨品、資產及服務的金額分別為人民幣1.3百萬元、人民幣4.8百萬元、人民幣172.0百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣1.2百萬元，主要有關世茂集團於往績記錄期間向我們指派的若干高級管理層所提供的服務、我們於二零一九年購買停車位、我們於二零一九年購買地舖以及就二零一九年以來More+平台所提供服務與產品的推廣及營銷服務支付的佣金。於二零一八年至二零一九年的大幅增加，主要由於(i)於二零一九年按我們的停車位銷售相關服務向關聯方購買停車位，金額為人民幣39.8百萬元；(ii)二零一九年在崑山市向關聯方購買地舖金額為人民幣99.0百萬元；及(iii)就關聯方於二零一九年對More+平台提供的服務與產品進行推廣及營銷，向關聯方支付佣金人民幣27.0百萬元所致。我們向關聯方採購貨品、資產及服務的金額由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣3.1百萬元減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1.2百萬元，主要由於若干管理層成員成為本集團僱員，因此我們不再就世茂集團的服務付款。於成為我們的僱員前，該等高級管理層成員曾為世茂集團僱員，其薪酬由世茂集團支付；我們將向世茂集團退還向世茂集團購買服務引致的該等高級管理層成員薪酬開支。

向關聯方提供計息墊款

於往績記錄期間，我們使用發行二零一五年資產擔保證券所得款項向世茂集團提供若干計息貸款，利息介乎6.0%至7.1%，分別於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月確認利息收入人民幣92.0百萬元、人民幣66.7百萬元、人民幣33.6百萬元、人民幣20.2百萬元及零。於往績記錄期間，利息收入減少主要由於世茂集團償還資產擔保證券結餘所致，有關結餘已於二零一九年下半年悉數償還。截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日，有關計息貸款分別為人民幣839.9百萬元及人民幣553.8百萬元。截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，該等計息貸款已由關聯方悉數償還。見「一債務一借貸一二零一五年資產擔保證券」。

中國法律顧問告知我們，人行頒布的《貸款通則》第61條禁止非金融機構間的任何融資安排或貸款交易。此外，根據《貸款通則》第73條，人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的罰款。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二零一五年九月一日生效及二零二零年八月二十日修訂的《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》，就非金融機構間的融資安排或借貸交易作出新解釋（「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（如收取

的利率)獲滿足，且概無違反法律及法規的強制條文，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。

截至最後可行日期，我們尚未收到任何有關向關聯方提供的計息貸款的索償或罰款通知，且根據中國法律顧問所進行的公開搜索，我們截至最後可行日期並無就該等計息貸款而被政府機關處以任何行政處罰。誠如中國法律顧問所告知，(i)根據《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》，提呈相關訴訟時，有關貸款年利率未超過國家銀行間同業拆借中心所發布的一年期貸款最優惠利率的四倍，公司請求支付利息的，中國法院將予支持；及(ii)公司因向關聯方延長計息貸款而被人行處以罰款的情況甚少。基於上述，中國法律顧問認為，根據《貸款通則》，相關監管機構就有關計息貸款處以罰款的風險甚低，且向關聯方作出計息貸款並不構成法律及法規的重大不合規，且並無對上市造成重大不利影響。

來自關聯方的計息墊款

於二零一九年七月，我們從重慶兩江新區寰潤小額貸款有限公司(世茂集團控股的一間附屬公司)取得五筆貸款，金額合共為人民幣305.0百萬元，並從牡丹江通達小額貸款有限公司(世茂集團控股的一間附屬公司)取得一筆貸款人民幣10.0百萬元。該等貸款按每年12.0%的固定利率計息，截至二零一九年十二月三十一日已悉數償還。我們於二零一九年就該等貸款產生利息開支人民幣14.8百萬元。見「一債務—借貸—其他借貸」。

抵押及擔保

截至二零二零年六月三十日，賬面值為人民幣94.0百萬元的投資物業就世茂集團一間合營企業的借貸作抵押。董事確認，抵押將於上市前解除。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，二零一五年資產擔保證券償還責任由世茂集團控股一間附屬公司擔保。董事確認，擔保將於上市前解除。

財務資料

關聯方的結餘

下表載列截至所示日期關聯方結餘的明細。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 六月三十日
	(人民幣千元)			
應收關聯方賬款				
貿易相關				
應收貿易賬款.....	333,833	363,539	512,004	494,457
非貿易相關				
關聯方墊款.....	908,505	2,012,549	1,106,098	216,691
	<u>1,242,338</u>	<u>2,376,088</u>	<u>1,618,102</u>	<u>711,148</u>
應付關聯方賬款				
貿易相關				
管理服務應付賬款.....	1,310	4,836	33,235	28,264
停車位應付賬款.....	-	15,581	57,903	125,259
非貿易相關				
應付收購代價.....	-	-	840,000	630,000
來自關聯方的墊款.....	185,846	575,743	97,172	-
應付股息.....	-	-	559,247	-
	<u>187,156</u>	<u>596,160</u>	<u>1,587,557</u>	<u>783,523</u>

董事確認，上述與關聯方的交易按公平基準及按正常商業條款進行，不會損害我們於往績記錄期間的經營業績或對反映我們的未來表現造成影響。董事確認，截至二零二零年六月三十日所有其他屬非貿易性質(如本招股章程附錄一收錄的會計師報告附註39(e)所載)的關聯方結餘於截至二零二零年九月十八日已結清。

有關關聯方交易的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註39。

財務資料

股息政策及可分派儲備

於往績記錄期間，本公司並無宣派或派付任何股息。未來股息宣派及派付(如有)將由董事會全權酌情決定，亦將取決於董事會認為相關的多項因素。宣派及派付股息及股息金額受章程文件及相關法律所規限。董事會擬自截至二零二零年十二月三十一日止年度起，於相關股東大會建議派發不少於各財政年度所產生可供分派利潤30%的年度股息。派付股息的建議由董事會全權酌情決定，且於上市後，宣派任何年內末期股息須獲得股東批准。

下表載列營運附屬公司於往績記錄期間所宣派的股息詳情。

由以下公司 宣派股息	向以下各方 派發股息	所宣派 股息金額 <i>(人民幣千元)</i>	宣派 股息日期	所派發 股息金額 <i>(人民幣千元)</i>	股息 派發日期	截至二零二零年 六月三十日	
						尚未派發 股息金額 <i>(人民幣千元)</i>	派發方式
世茂天成.....上海世盈		559,247	二零一九年 十一月八日	559,247	二零二零年 二月二十六日	-	現金
上海潤尚.....世茂天成		42,522	二零一九年 十月十日	42,522	二零二零年 二月二十六日	-	現金
上海繁英.....世茂天成		12,640	二零一九年 十月十日	12,640	二零二零年 二月二十六日	-	現金
泉州三遠.....世茂天成		385	二零一九年 十月十日	-	-	385	-
泉州三遠.....何燕燕		2,364	二零一九年 十月十日	2,364	二零一九年 十二月三十一日	-	轉換為實繳 股本
泉州三遠.....何國英		2,956	二零一九年 十月十日	2,956	二零一九年 十二月三十一日	-	轉換為實繳 股本
泉州三遠.....王禾蓉		591	二零一九年 十月十日	591	二零一九年 十二月三十一日	-	轉換為實繳 股本
綏芬河世福...迅起		10,310	二零二零年 一月三十一日	-	-	10,310	-
牡丹江茂居...上海容承		720	二零二零年 一月三十一日	720	二零二零年 三月十一日	-	現金
迅起.....Class Font Limited		9,744	二零二零年 二月二十八日	9,744	二零二零年 三月三十日	-	現金

本公司確認，其附屬公司已宣派但未派付的股息將於上市前派發。

截至二零二零年六月三十日，本公司擁有人應佔保留盈利為人民幣424.1百萬元。

根據上市規則第13.13條至13.19條須作出的披露

董事確認，截至最後可行日期，彼等並不知悉任何情況將導致須遵守上市規則第13.13條至第13.19條項下的披露規定。

其後事件

其後收購事項

於二零二零年七月二十一日，我們收購北京一家物業管理公司北京冠城的全部股權，現金代價為人民幣130.0百萬元。於二零二零年八月五日，我們收購浙江省杭州市一家物業管理公司浙大新宇的51%股權，現金代價為人民幣614.7百萬元。

上市開支

我們的全球發售上市開支總額(包括包銷佣金)估計為人民幣259.0百萬元(基於指示性發售價範圍中位數並假設超額配股權未獲行使)，其中約人民幣170.7百萬元及人民幣88.3百萬元將分別由本集團及售股股東承擔。於我們承擔的人民幣170.7百萬元中，(i)約人民幣15.6百萬元已自截至二零二零年六月三十日止六個月的綜合全面收入報表扣除；(ii)約人民幣18.0百萬元將自截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合全面收入報表扣除；及(iii)約人民幣137.1百萬元預期將於上市後入賬列作自權益扣除。預期上市開支款項佔全球發售所得款項總額的3.5%。與籌備上市相關的專業費用及／或其他開支為現時估計，僅供參考，待確認實際數額會根據審核及當時變量與假設的變動進行調整。董事預期，上市開支不會對截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務表現造成不利影響。

概無重大不利變動

於進行董事認為適當的充分盡職調查工作並經審慎周詳考慮後，董事確認，直至本招股章程日期，我們的財務或交易狀況自二零二零年六月三十日(即編製本公司最近期綜合經審核財務業績的日期)起並無重大不利變動，且自二零二零年六月三十日起，亦無事件將會對會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)所示資料造成重大影響。

財務資料

未經審核備考經調整有形資產淨值

僅供說明用途，以下本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃按照香港上市規則第4.29條編製，顯示全球發售對截至二零二零年六月三十日本公司擁有人應佔本集團綜合有形負債淨額造成的影響，猶如全球發售已於二零二零年六月三十日進行。由於其假設性質使然，未經審核備考財務資料未必真實反映假設全球發售於二零二零年六月三十日或任何未來日期完成的本集團財務狀況。

	截至二零二零年 六月三十日		本公司擁有人 應佔本集團 未經審核備考 經調整有形 資產淨值 ⁽³⁾	每股未經審核 備考經調整有形資產 淨值 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	
	本公司擁有人 應佔本集團 經審核綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾	全球發售 估計所得 款項淨額 ⁽²⁾		(人民幣千元)	(港元)
按發售價每股					
發售股份14.8港元計算	788,820	4,379,106	5,167,926	2.20	2.54
按發售價每股					
發售股份17.2港元計算	788,820	5,092,912	5,881,732	2.50	2.89

附註：

- (1) 截至二零二零年六月三十日本公司擁有人應佔本集團綜合有形負債淨額摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額按發售價每股股份14.8港元及17.2港元(即指定發售價範圍的下限及上限)計算，經扣除本集團應付包銷費用及的其他相關開支，且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (3) 概無為反映本集團於二零二零年六月三十日後的任何貿易業績或所訂立的其他交易而對未經審核備考經調整有形資產淨值作出調整。
- (4) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值於作出前段所述調整後，按假設A系列優先股已悉數轉換為普通股且資本化發行及全球發售已於二零二零年六月三十日前完成而預期擁有的已發行2,352,942,000股股份計算，惟並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份或可能授出及發行的任何股份。
- (5) 就全球發售估計所得款項淨額及每股未經審核備考經調整有形資產淨值而言，金額按1.0港元兌人民幣0.86614元的匯率兌換成港元及人民幣。概不表示人民幣金額已經、應當或可以按該匯率兌換成港元，反之亦然。

未來計劃

有關未來計劃的詳細說明，見「業務—我們的業務策略」。

所得款項用途

假設發售價為每股16.0港元(即本招股章程封面頁所載指示性發售價範圍的中位數)，經扣除有關全球發售的包銷佣金及其他估計開支後，我們估計將從全球發售獲得所得款項淨額5,449.9百萬港元。

我們擬按下列用途及下文所載金額動用全球發售所得款項淨額。

- 約65%或3,542.5百萬港元將用於通過多種渠道繼續擴大業務規模，其中(i)約55%或2,997.5百萬港元將用於收購或投資適合我們的業務營運及策略並與之互補的其他物業管理公司或與其合作，以擴大業務規模及鞏固行業領導地位。為收購物業管理服務公司，我們評估潛在目標的主要標準為(其中包括)(a)在管總建築面積超過2.0百萬平方米；及(b)二零一九年年度總經營收入超過人民幣50.0百萬元。我們亦傾向考慮在社區增值服務方面實力較強的公司，認為可為我們提供重大增長機遇，擴大及增強品牌影響力並豐富服務供應。根據中指院的資料，市場上符合我們標準的合適目標公司數量充足；及(ii)約10%或545.0百萬港元將用於建立及推出城市管理服務。具體而言，我們計劃(a)設立提供景觀設計服務、城市照明設計服務、基礎設施保養服務及其他綜合城市管理服務的城市管理系統，以及通過更新現有城市設施及提高公共市政資產利用率以升級公共資產管理；(b)通過在長三角地區、中西部地區、華南地區及環渤海經濟圈指派涵蓋銷售及營銷、產品研發、客戶服務等職能以及其他營運職能的專門團隊，在打算提供城市管理服務的地區設立城市管理服務及營運團隊，以便我們為客戶提供全面的標準化優質城市管理服務；(c)通過組建合營企業，將騰訊在雲計算、客戶管理、大數據及其他技術的實力與我們在傳統物業管理營運的實力結合以提供智能城市管理服務，藉此與騰訊合作共同開發智慧城市聯合解決方案；及(d)通過首先在華南某些市場測試我們的服務，然後以此經驗為基礎，建立可以提供予更廣泛市場並適應不同客戶需求的標準化服務及定制選項，以設立基礎城市管理服務項目。截至招股章程日期，我們尚未就全球發售所得款項淨額用途物色或落實任何收購目標。

未來計劃及所得款項用途

- 約15%或817.5百萬港元將用於增加用戶和資產為核心的增值服務種類，其中(i)約10%或545.0百萬港元將用於升級智慧社區解決方案，以促進物業開發公司及其他物業管理公司的業務營運。具體而言，我們計劃(a)開發智慧採購系統，以協助內部採購需求並滿足外部用戶的採購管理需求；(b)開發及引入新的智慧家居解決方案，並將該等方案與家居服務整合；(c)加強管理房地產開發商的案場及施工現場，以便我們更妥善管理及分析物業買家的數據，並管理其建設及銷售流程；及(d)改進智慧交通管制及停車位管理系統；及(ii)約5%或272.5百萬港元將用於提供更多增值服務。具體而言，我們計劃(a)於打算開設的上海世茂濱江花園世集旗艦店及世集南京外灘新城店提供社區空間營運服務；(b)與國內領先家居服務供應商合作以擴大家裝服務規模，並發展全週期ERP家居管理系統；(c)推出全週期社區教育服務，重點向12歲以下的兒童開展托育、早教、小學學段的相關教育服務；及(d)與行業參與者合作，提供用戶和資產為核心的服務(如電梯維修保養)。
- 約5%或272.5百萬港元將用於改善信息技術系統及智慧技術，其中(i)約2%或109.0百萬港元將用作升級企業資源計劃系統。具體而言，我們計劃引入實時分析及集中數據管理等功能。我們亦計劃將客戶管理系統數字化，以更準確預測客戶行為並制定更精準的營銷措施。透過此等附加功能，我們預期整體管理效率將大大提高；(ii)約2%或109.0百萬港元將用作優化數據中台及大數據分析平台；及(iii)約1%或54.5百萬港元將用作升級茂家移動應用程式。
- 約5%或272.5百萬港元將用於吸納及培養人才。我們計劃為僱員提供更多有關業務營運的培訓，從而提升工作效率及表現。我們計劃進一步加強薪酬計劃，令僱員的利益與本集團的成就掛鉤，包括僱員股份獎勵計劃。
- 約10%或545.0百萬港元將用作營運資金及其他一般企業用途。由於我們進行快速內部擴張並增加服務供應及在管物業組合類型，因此預計對營運資金的需求會不斷增加。

策略性收購及投資計劃

董事確認，截至本招股章程日期，除本招股章程披露者外，我們尚未物色或落實任何收購目標而需動用全球發售所得款項淨額。上述各類目標之間的所得款項分配可按市場情況予以調整。

我們已釐定評估潛在目標的特定標準。上述工作根據我們於往績記錄期間的收購經驗，以及於往績記錄期間及直至最後可行日期所進行研究、財務盡職調查、初步評估與可行性研究的結果進行。

倘發售價定為高於或低於估計發售價範圍中位數的水平，則上述所得款項分配將按比例加以調整。

我們將不會就售股股東在全球發售中出售銷售股份而收取任何所得款項。假設發售價為每股16.0港元(即指示性發售價範圍的中位數)，售股股東估計其將自全球發售收取合共約3,662.8百萬港元的所得款項淨額。

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項 總額百分比	所得 款項金額 (百萬港元)	細分類別	佔所得款項 總額百分比	具體計劃	時間表		
						二零二零年	二零二一年	二零二三年
通過多種渠道繼續 擴大業務規模	65%	3,542.5	(i) 收購或投資其他物業管理公司或與其合作	55%	我們將收購至少十個目標，在管建築面積均值約為18.0百萬平方米。我們潛在目標的主要標準包括：(a)在管總建築面積超過2.0百萬平方米；(b)二零一九年年度總經營收入超過人民幣50.0百萬元；(c)位於新一線及二線城市；及(d)毛利率約為15.0%至25.0%。於二零二零年、二零二一年及二零二二年，我們擬分別收購至少2個、5個及3個新目標。	340.4	1,559.4	1,097.7
			(ii) 建立及推出城市管理服務	10%	我們計劃建立及推出城市管理服務。具體而言，我們計劃(a)設立城市管理系統及升級公共資產管理服務；(b)在打算提供城市管理服務的地區設立城市管理服務及營運團隊；(c)與騰訊合作共同開發智慧城市聯合解決方案；及(d)設立基礎城市管理服務項目。	14.3	71.4	459.3
增加用戶和資產為 核心的增值服務種類	15%	817.5	(i) 升級智慧社區解決方案，以促進房地產開發商及物業管理公司客戶的業務營運，以及提升業主客戶的居住體驗	10%	我們計劃開發智慧採集系統，以協助內部採購需求，並滿足外部用戶的採購管理需求。 我們計劃開發及引入新的智慧家居解決方案(例如引入聲控及保安控制功能)，並將該等方案與家居服務整合。 我們計劃加強管理房地產開發商的案場及施工現場，以便開發商更妥善管理及分析物業買家的數據，並管理其建設及銷售流程。 我們計劃通過開發及升級智慧交通解決方案以提供電動汽車充電管理及賬單管理等額外功能，改進智慧交通管制及停車位管理系統。我們計劃將全球發售所得款項用於必要的軟硬件。	15.0	13.0	-
						-	124.1	62.1
						-	72.4	63.3
						-	51.7	45.2
						-		32.3

未來計劃及所得款項用途

主要類別	估所得款項 總額百分比	所得 款項金額	細分類別	估所得款項 總額百分比	具體計劃	時間表			
						二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年
		(百萬港元)				(百萬港元)			
吸納及培養人才	5%	272.5	(i) 招募外部人才，晉升內部人才	2%	作為業務戰略的一部分，我們計劃在區域、城市及地區增設約400個管理職位，每個職位每年預算約為人民幣300,000元。至二零二零年底，我們計劃透過外部招聘填補該等職位約50%及透過內部晉升填補其餘50%。我們估計，超過三分之二的新加入人才將獲調派到新業務項目。	-	54.5	32.7	21.8
			(ii) 進一步完善培訓計劃，加強員工發展	1%	我們計劃透過外部教育機構，加強對人才儲備計劃候選人的管理培訓計劃，以及對管理團隊的業務及戰略規劃培訓。	-	32.7	16.4	5.4
			(iii) 建立一個具有新業務、人才及結構的新系統	2%	隨著業務範圍擴大，我們計劃從零售、教育、物聯網科技及城市管理服務等行業招募頂尖行業人才，加入核心管理團隊。核心管理團隊將由行政管理層、業務管理層、業務規劃及行業專家組成。我們計劃為各行各業人才制定專為行業而設的人才招聘計劃。	-	65.4	32.7	10.9
營運資金及其他一般 企業用途	10%	545.0		10%	由於我們進行快速內部擴張並增加服務供應及在管物業組合類型，因此預計對營運資金的需求會不斷增加。	27.2	81.7	163.5	272.6

未來計劃及所得款項用途

倘發售價定為每股發售股份17.2港元(即本招股章程所述發售價範圍的上限)，扣除有關全球發售的包銷費用及佣金以及估計開支後，我們將獲得所得款項淨額約5,862.0百萬港元。

倘發售價定為每股發售股份14.8港元(即本招股章程所述發售價範圍的下限)，扣除有關全球發售的包銷費用及佣金以及估計開支後，我們獲得的所得款項淨額將約為5,037.9百萬港元。

倘所得款項淨額不會即時用於上述用途，在適用法律及法規允許的情況下，我們擬將所得款項淨額存作認可金融機構及／或持牌銀行的短期活期存款。倘上述擬定所得款項用途出現任何變動或倘任何所得款項金額將用作一般企業用途，我們將會作出適當公告。

包 銷

香港包銷商

(按英文字母順序排列)

中國國際金融香港證券有限公司

摩根士丹利亞洲有限公司

(按英文字母順序排列)

高盛(亞洲)有限責任公司

香港上海滙豐銀行有限公司

包銷

本招股章程僅就香港公開發售及優先發售而刊發。香港公開發售由香港包銷商有條件悉數包銷。預期國際發售由國際包銷商悉數包銷。倘本公司(為我們本身及代表售股股東)與聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)由於任何原因未能協定發售價，則全球發售不會進行並告失效。

全球發售包括香港公開發售初步提呈發售的58,824,000股新股份及國際發售初步提呈發售的529,412,000股股份(包括294,118,000股新股份及235,294,000股銷售股份)，上述各情況可按本招股章程「全球發售的架構」所述基準及超額配股權(就國際發售而言)重新分配。國際發售項下初步提呈發售的529,412,000股發售股份中，58,823,000股發售股份可作為保證配額，供合資格世茂集團控股股東根據優先發售認購。

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

香港包銷協議於二零二零年十月十九日訂立。根據香港包銷協議，我們按照本招股章程及相關申請表格所載條款及條件提呈發售香港發售股份(可按本招股章程「全球發售的架構」所載重新分配)，以供香港公眾人士認購。

包 銷

待(i)上市委員會批准已發行股份及本招股章程所述將予發行的股份上市及買賣，以及該等上市及批准於股份在聯交所主板開始買賣前並無撤回及(ii)香港包銷協議(包括聯席全球協調人)(為其本身及代表包銷商)與本公司(為我們本身及代表售股股東)協定發售價)所載若干其他條件達成後，香港包銷商個別但非共同同意按照本招股章程、相關申請表格及香港包銷協議所載條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購現正根據香港公開發售提呈發售但未獲承購的香港發售股份。

香港包銷協議須待(其中包括)國際包銷協議簽署及成為無條件以及並無根據其條款終止後，方可作實。

就根據香港公開發售提出申請的申請人及根據優先發售提出申請的合資格世茂集團控股股東而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售及優先發售的條款及條件。預期國際發售由國際包銷商悉數包銷。

終止理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間發生下列事件，香港包銷商根據香港包銷協議認購或促使認購人認購香港發售股份的責任可予終止：

- (a) 下列事件發展、發生、存在或生效：
- (i) 任何新法律或法規，或任何現行法律或法規的變動或涉及有關潛在變動的發展，或任何於或影響香港、中國、開曼群島、英屬維爾京群島、新加坡、美國、加拿大、英國、歐盟(或其任何成員國)或日本(各為「有關司法權區」)的任何法院或其他主管機關對有關詮釋或適用範圍的變動或涉及有關潛在變動的發展；
 - (ii) 任何於或影響任何有關司法權區的地方、國家、地區或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、貨幣市場、財政或監管或市場狀況或任何貨幣或交易結算系統(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場以及銀行同業市場的狀況)的變動或涉及有關潛在變動的發展，或可能導致或代表有關變動或涉及有關潛在變動的發展的任何事件或一連串事件；

包 銷

- (iii) 於或直接或間接影響任何有關司法權區的任何不可抗力事件或一連串不可抗力事件(包括但不限於政府行動、工業行動、罷工、停工、火災、爆炸、地震、水災、海嘯、火山爆發、內亂、暴動、公共秩序擾亂、戰爭行為、恐怖活動(不論是否有追究責任)、天災、事故、交通中斷、疫症、疫症大流行、疾病或病毒爆發)；
- (iv) 於或影響任何有關司法權區的任何地方、國家、地區或國際性敵對行為爆發或升級(不論有否宣戰)或其他緊急或災難或危機情況；
- (v) 聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、新加坡證券交易所、東京證券交易所、深圳證券交易所或上海證券交易所或有關市場的證券買賣遭全面禁止、暫停或限制(包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍)；
- (vi) 香港(由財政司司長或香港金融管理局或其他主管政府機關實施)(定義見香港包銷協議)、紐約(於聯邦或紐約州級別或其他主管政府機關實施)(定義見香港包銷協議)、倫敦、中國、歐盟(或其任何成員國)或任何有關司法權區的商業銀行活動的任何全面禁止，或任何有關司法權區商業銀行或外匯交易或證券交收或結算服務、程序或事項發生任何中斷；
- (vii) 於任何有關司法權區出現稅項或外匯管制、貨幣匯率或外國投資法規(包括但不限於港元或人民幣兌任何外幣出現大幅貶值、港元價值與美元或人民幣與任何外幣或貨幣掛鈎的制度變動)的任何變動或涉及或影響上述各項的潛在變動或修訂的發展，或實施任何外匯管制；
- (viii) 根據公司條例或公司(清盤及雜項條文)條例或上市規則或按聯交所及/或證監會的任何規定或要求，本公司刊發或須刊發本招股章程、申請表格、優先發售通函(定義見香港包銷協議)或發售通函(定義見香港包銷協議)或股份發售或出售相關的其他文件的任何增補或修訂本；
- (ix) 本招股章程「風險因素」所載任何風險成為現實；
- (x) 本集團任何成員公司或任何董事(獨立非執行董事除外)面臨或遭提起任何訴訟、法律行動或申索；

包 銷

- (xi) 本招股章程名列的董事(獨立非執行董事除外)或本集團高級管理層成員被控以可公訴罪行，或因法律的實施而被禁止或因其他理由不符合資格參與公司的管理或擔任公司的董事職務；
- (xii) 本公司董事會主席或總裁辭去職務；
- (xiii) 本集團任何成員公司或任何董事(獨立非執行董事除外)違反上市規則或(本招股章程「業務—法律程序與合規—過往不合規事件」已披露者除外)適用法律(定義見香港包銷協議)；
- (xiv) 任何相關司法權區的政府機關(定義見香港包銷協議)或監管部門或組織開始針對本集團任何成員公司或任何董事(獨立非執行董事除外)展開任何調查或採取其他行動或訴訟，或宣布有意展開調查或採取其他行動或訴訟；
- (xv) 本公司的盈利、經營業績、業務、業務前景、財務或營業狀況、條件(財務或其他方面)或前景出現任何重大不利變化或預期重大不利變化；
- (xvi) 本集團任何成員公司被下令或呈請清盤，或本集團任何成員公司與債權人達成任何債務重組或安排，或本集團任何成員公司訂立協議安排，或本集團任何成員公司任何清盤或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司全部或部分資產或業務的決議案，或本集團任何成員公司發生任何類似事情；
- (xvii) 因任何理由禁止本公司或售股股東根據全球發售的條款配發、發行或銷售股份(包括購股權股份)；
- (xviii) 本招股章程(或與擬定發售股份認購、收購及銷售所用的任何其他文件)或全球發售的任何方面未有遵守上市規則或任何其他適用法律(定義見香港包銷協議)；
- (xix) 由或就有關司法權區對本公司或本集團任何其他成員公司直接或間接施加任何形式的經濟或其他方面制裁；或
- (xx) 於訂立國際包銷協議時，詢價過程中的訂單的重大部分已撤回、終止或取消，

包 銷

而在任何個別情況或多種情況一同發生時，聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)全權絕對酌情認為：

- (i) 現時、將會或可能令本集團整體資產、負債、業務、一般事務、管理、股東權益、利潤、虧損、經營業績、財務或其他狀況或條件或表現出現重大不利情況，或使上述各項受到重大不利影響；或
 - (ii) 已經、將會或可能對全球發售順利完成或申請或接納或認購或購買發售股份的數額造成重大不利影響；或
 - (iii) 現時、將會或可能導致按本招股章程、申請表格、正式通告(定義見香港包銷協議)、優先發售通函(定義見香港包銷協議)或發售通函(定義見香港包銷協議)擬定的條款及方式進行香港公開發售及/或國際發售或交付發售股份變得不可行或不適宜或未能進行；或
 - (iv) 將會或可能導致香港包銷協議的一部分(包括包銷)未能按其條款履約或阻礙處理根據全球發售或根據上述包銷進行的申請及/或付款；或
- (b) 聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人或任何香港包銷商注意到：
- (i) 香港公開發售文件(定義見香港包銷協議)及/或本公司或其代表就香港公開發售發出或使用的任何公開通知、公告、廣告、通訊(統稱「發售相關文件」)中所載任何聲明，於其發出時在任何重大方面屬失實或不確或具誤導成分，或在任何重大方面變得不實或不確或具誤導成分，或任何發售相關文件中所表達的任何預測、估計、意見表述、意圖或期望不公允及不誠實，且整體並非按合理理由或(如適用)基於合理假設作出；
 - (ii) 已出現或已發現任何事項將(在其於緊接本招股章程日期前出現或發生的情況下)構成任何發售相關文件(包括其任何增補或修訂本)的重大遺漏；

包 銷

- (iii) 本公司及保證股東在香港包銷協議項下所作出的任何陳述、保證及承諾有任何違反，或發生任何事件或情況導致該等陳述、保證及承諾在任何方面失實或不確；
- (iv) 本公司及各保證股東於香港包銷協議或國際包銷協議項下的任何責任有重大違反；
- (v) 任何事件、作為或不作為將導致或可能導致本公司及保證股東任何一方根據本公司及保證股東在香港包銷協議項下所作出的彌償保證產生任何負債；
- (vi) 任何人士(聯席保薦人除外)已撤回或須撤回就名列於任何香港公開發售文件(定義見香港包銷協議)或刊發任何香港公開發售文件(定義見香港包銷協議)而發出的專家同意；
- (vii) 上市委員會於上市日期或之前拒絕授出或同意授出或不予批准(根據慣常情況除外)發售股份於聯交所主板上市及買賣，或如授出，有關批准其後被撤回、取消、受限制(根據慣常情況除外)、撤銷或保留；或
- (viii) 本公司撤回任何發售文件(定義見香港包銷協議)或全球發售，

則聯席全球協調人可(為其本身及代表香港包銷商)全權酌情決定向本公司發出口頭或書面通知，即時終止香港包銷協議。

根據上市規則作出的承諾

本公司作出的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，於上市日期起計六個月內，我們不會行使權力發行任何額外股份或可轉換為股本證券的證券(無論是否屬已上市類別)或就該等發行訂立任何協議(無論該等股份或證券發行是否將於買賣開始時起計六個月內完成)，惟下列情況除外：

- (a) 根據全球發售及超額配股權；或
- (b) 在上市規則第10.08條規定的任何情況下。

控股股東作出的承諾

根據上市規則第10.07條，控股股東已向本公司及聯交所承諾，除根據資本化發行、全球發售、借股協議及行使超額配股權外，彼等不會及將促使登記持有人(如有)不會：

- (a) 自本招股章程之日起至上市日期後六個月(「首六個月期間」)之日止期間，出售或訂立任何協議出售本招股章程所示其為實益擁有人的本公司任何股份或證券(「有關證券」)，或以其他方式就有關證券設置任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 於首六個月期間屆滿當日起計六個月期間(「第二個六個月期間」)，出售或訂立任何協議出售任何有關證券，或以其他方式就有關證券設置任何購股權、權利、權益或產權負擔(倘緊隨有關出售或行使或執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後，彼等不再為本公司一組控股股東)。

此外，根據上市規則第10.07(2)條附註(3)，控股股東已向本公司及聯交所承諾，於首六個月期間及第二個六個月期間：

- (a) 根據上市規則第10.07(2)條附註2，當任何控股股東向任何認可機構(定義見銀行業條例(香港法例第155章))質押或押記其實益擁有的任何股份或證券，彼等將即時知會本公司有關質押或押記連同據此質押或押記的本公司股份或證券數目；及

包 銷

- (b) 當任何控股股東接獲任何股份承質押人或承押記人的口頭或書面指示，表示將會出售任何已質押或押記的股份或證券，彼等將即時知會本公司有關指示。

一旦本公司獲任何控股股東告知上述事宜，亦將儘快知會聯交所，並根據上市規則儘快透過公告形式公開披露該等資料。

根據香港包銷協議作出的承諾

本公司作出的承諾

本公司已向各聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除根據全球發售(包括根據超額配股權)外，於香港包銷協議日期後至包括上市日期後六個月內的日期(「首六個月期間」)期間的任何時間，未經聯席保薦人及聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意且除非遵照上市規則規定，本公司不會及將促使本集團其他成員公司不會：

- (a) 直接或間接、有條件或無條件配發、發行、出售、接納認購、要約配發、發行或出售、合約或同意配發、發行或出售、出讓、按揭、押記、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以配發、發行或出售或以其他方式轉讓或處置或同意轉讓或處置或購回本公司股本或任何其他股本證券(如適用)中任何法定或實益權益或前述當中任何權益(包括但不限於可轉換、可交換或可行使為或代表有權收取本公司任何股本或其他股本證券(如適用)的任何證券，或可購買有關股本或其他股本證券(如適用)的任何認股權證或其他權利)，或就本公司股本或任何其他股本證券(如適用)中任何法定或實益權益或前述當中任何有關權益設置或同意設置產權負擔，或向發出存託憑證的存管處存放本公司任何股本或其他股本證券(如適用)；
- (b) 訂立任何換股或其他安排以全部或部分向他人轉讓股份或本公司任何其他股本證券或前述當中任何權益(包括但不限於可轉換、可交換或可行使為或代表有權收取任何股份的任何證券，或可購買任何股份的任何認股權證或其他權利)的所有權(法定或實益)的任何經濟後果；
- (c) 訂立與上文(a)或(b)段所述任何交易具有相同經濟效果的任何交易；或
- (d) 要約或同意或宣布或公開表示有意進行影響上文(a)、(b)或(c)段所述任何交易的行動，

在各情況下，均不論上文(a)、(b)、(c)或(d)段提及的任何前述交易是否會以交付股本或其他股本證券或以現金或其他方式交收(不論發行有關股本或其他股本證券是否將於首六個月期間內完成)。

倘於首六個月期間結束之日起計六個月期間(「第二個六個月期間」)，本公司獲准訂立上文(a)、(b)或(c)段所述任何交易，或提呈或同意或宣布進行該交易的意向，本公司將採取一切合理措施確保有關發行或出售不會且本公司其他行動亦不會導致任何股份或本公司其他證券出現混亂或虛假市場。

保證股東作出的承諾

保證股東已向各聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除根據全球發售(包括根據超額配股權及借股協議)外，未經聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意，其不會及將促使其聯繫人不會：

- (a) 於首六個月期間內任何時間：
 - (i) 直接或間接、有條件或無條件提呈發售、接納認購、質押、押記、配發、發行、出售、借出、按揭、出讓、合約配發、發行或出售、出售任何購股權或合約以購買、購買任何購股權或合約以出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或出售或購回任何股本(為免生疑問，包括Gemfair及世盈財經有限公司任何一方根據優先發售可能認購的預留股份)或本公司其他證券或當中任何權益(包括但不限於可轉換、可行使或可交換為或代表有權收取任何有關股本的任何證券，或證券或當中任何權益)；

- (ii) 訂立任何換股或其他安排以全部或部分向他人轉讓有關股本或證券或當中任何權益(如適用)或前述當中任何權益(包括但不限於可轉換、可交換或可行使為或代表有權收取任何股份的任何證券,或可購買任何股份的任何認股權證或其他權利)的所有權(法定或實益)的任何經濟後果;
- (iii) 訂立任何與上文第(i)或(ii)段所指定的任何交易經濟效益相同的交易;或
- (iv) 要約或同意進行前述任何行動或宣布有意進行前述任何行動,

而在任何情況下,不論上文第(i)、(ii)或(iii)段所指定的任何交易以交付股本或其他證券或以現金或其他方式交收(不論發行有關股份或其他證券是否將於首六個月期間內完成);

- (b) 於第二個六個月期間內任何時間,訂立上文第(a)(i)、(ii)或(iii)段指定的任何交易,或要約或同意或宣布有意進行任何該等交易,而於緊隨任何銷售、轉讓或出售或根據有關交易行使任何購股權、權利、權益或執行產權負擔後,保證股東(連同其他控股股東)將不再為控股股東;及
- (c) 在第二個六個月期間屆滿前任何時間,倘該保證股東或其聯繫人訂立上文第(a)(i)、(ii)或(iii)段指定的任何交易,或要約同意或宣布有意進行任何有關交易,該保證股東或其聯繫人(視情況而定)將採取一切合理措施確保該保證股東或其聯繫人(視情況而定)將不會導致本公司證券出現混亂或虛假市場。

彌償保證

本公司及保證股東各自己同意彌償(其中包括)聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商可能蒙受的若干損失,包括因彼等履行香港包銷協議項下責任及本公司或保證股東違反香港包銷協議而產生的損失。

香港包銷商於本公司的權益

除彼等於香港包銷協議項下的責任及本招股章程披露者外,截至最後可行日期,概無香港包銷商擁有本公司任何股權或擁有任何認購或提名他人認購本公司證券的任何權利或購股權(無論可否依法強制執行)。

全球發售完成後,香港包銷商及彼等的聯屬公司可能因履行彼等於香港包銷協議項下的責任而持有若干部分的股份。

國際發售

國際包銷協議

就國際發售而言,預期我們將與(其中包括)售股股東及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議,待當中所載條件達成後,國際包銷商會個別同意促使買方或國際包銷商購買根據國際發售提呈發售的發售股份。預期國際包銷協議可基於與香港包銷協議類似的理由終止。預期根據國際包銷協議,本公司將作出與根據上文「包銷安排及開支—香港公開發售—香港包銷協議」所載香港包銷協議類似的承諾。有意投資者務請注意,倘國際包銷協議並無訂立,全球發售將不會進行。

購股權授予人及本公司預期將向國際包銷商授出超額配股權,可由聯席全球協調人(為其本身及代表國際包銷商)於國際包銷協議日期起至遞交香港公開發售申請截止日後三十日止期間內隨時行使,以要求購股權授予人按國際發售

包 銷

中每股股份의 相同價格出售最多35,294,000股額外股份，及本公司按國際發售中每股股份의 相同價格發行及配發最多合共52,941,000股額外股份(相當於初步提呈發售股份數目約15.0%)，以補足(其中包括)國際發售的超額分配(如有)。

佣金及開支以及聯席保薦人費用

本公司將就所有發售股份向包銷商支付總發售價2.0%的佣金及達0.7%的酌情獎勵費用。

就重新分配至國際發售的未獲認購香港發售股份而言，包銷佣金將按適用於國際發售的比率支付予聯席全球協調人及有關國際包銷商，而非香港包銷商。此外，我們可全權酌情向任何或所有包銷商支付獎勵費用，金額由我們全權酌情釐定。

我們應就根據香港公開發售及國際發售提呈發售新股份支付及承擔的費用及佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費，連同我們應就全球發售支付的法律及其他專業費用以及印刷及其他開支，估計合共約為人民幣170.7百萬元(按發售價每股16.00港元計算，即指示性發售價範圍的中位數)(假設超額配股權完全未獲行使)。

售股股東須就根據國際發售出售銷售股份承擔及負責支付所有包銷佣金、獎勵費用(如有)、聯交所交易費及證監會交易徵費。售股股東應就出售銷售股份支付的有關上市開支(按發售價每股16.00港元計算，即指示性發售價範圍的中位數)估計為人民幣88.3百萬元。購股權授予人須就根據行使超額配股權出售額外股份，承擔及負責支付所有包銷佣金、獎勵費用(如有)、聯交所交易費及證監會交易徵費。購股權授予人就出售額外股份須支付的有關上市開支(按發售價每股16.00港元計算，即指示性發售價範圍的中位數)估計為人民幣13.2百萬元。

本公司須向聯席保薦人支付總額約2.0百萬元作為保薦人費用。

佣金及費用由本公司及香港包銷商及／或其他合約方參考當前市況後經公平磋商釐定。

聯席保薦人的獨立性

聯席保薦人符合上市規則第3A.07條規則所載適用於保薦人的獨立標準。

銀團成員活動

香港公開發售及國際發售的包銷商(統稱「銀團成員」)及其聯屬人士可各自個別進行並非包銷過程一部分的各類活動(於下文進一步詳述)。

銀團成員及其聯屬人士為與全球多個國家有聯繫的多元化金融機構。該等實體為其本身及其他人士從事商業及投資銀行、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動，涵蓋範圍廣泛。銀團成員及其聯屬人士在各類日常業務活動過程中，可能為其本身及客戶購買、出售或持有一系列投資，並活躍於買賣證券、衍生工具、貸款、商品、貨幣、信貸違約掉期及其他金融工具。該等投資及買賣活動可能涉及或有關本公司及/或與本公司有聯繫的人士及實體的資產、證券及/或工具，亦可能包括就本集團的貸款及其他債務以對沖為目的而訂立的掉期及其他金融工具。

就股份而言，銀團成員及其聯屬人士的活動可包括擔任股份買家及賣家的代理人、以當事人身份與其他買家及賣家進行交易(包括作為全球發售股份初始買家的貸款人，可以抵押股份撥付)、自營買賣股份並進行場外或上市衍生工具交易或上市及非上市證券交易(包括發行於證券交易所上市的衍生認股權證等證券)，而該等交易的相關資產為包括股份在內的資產。該等交易可能以與選定對手方訂立雙邊協議或買賣的形式進行。該等活動可能需要該等實體進行涉及直接或間接買賣股份的對沖活動，其可能對股份交易價格造成負面影響。所有該等活動均可於香港及全球其他地區進行，並可能令銀團成員及其聯屬人士於股份、包含股份的一籃子證券或指數、可購買股份的基金單位或有關前述任何一項的衍生工具中持有好倉及/或淡倉。

就銀團成員或其聯屬人士發行以股份為彼等相關證券的任何上市證券而言，不論於聯交所或任何其他證券交易所發行，有關證券交易所的規則均可能要求該等證券的發行人(或其聯屬人士或代理人之一)擔任證券的莊家或流通量提供者，而在大多數情況下，此舉亦會導致股份的對沖活動。

該等活動可能影響股份的市價或價值、股份流通量或成交量及股份價格波幅，且無法估計其每日的影響程度。

包 銷

謹請注意，從事任何該等活動時，銀團成員將受若干限制，包括以下各項：

- (a) 銀團成員概不得於公開市場或其他地方就分銷發售股份進行任何交易（包括發行或訂立有關發售股份的任何購股權或其他衍生工具交易），以穩定任何發售股份的市價或維持在與其當時公開市價相同的水平；及
- (b) 銀團成員必須遵守所有適用法律及法規，包括證券及期貨條例中市場失當行為條文（包括禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱證券市場的條文）。

若干銀團成員或其聯屬人士已不時提供且預期將於日後提供投資銀行及其他服務予本公司及其聯屬人士，而有關銀團成員或其聯屬人士已經或將會收取慣常費用及佣金。

此外，銀團成員或其聯屬人士或會向投資者提供融資，以為彼等在全球發售中認購發售股份提供資金。

全球發售

本招股章程就作為全球發售一部分的香港公開發售刊發。全球發售包括：

- (i) 香港公開發售，如下文「—香港公開發售」所述初步提呈發售58,824,000股新股份(按下文所述可予重新分配)供香港公眾人士認購；及
- (ii) 國際發售，在美國境外地區依據S規例在離岸交易中發售及在美國境內依據美國證券法登記規定豁免按第144A條向合資格機構投資者初步提呈發售529,412,000股股份(包括294,118,000股新股份及235,294,000股銷售股份，可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)。

國際發售項下初步提呈發售的529,412,000股發售股份中，58,823,000股發售股份可作為保證配額供合資格世茂集團控股股東根據優先發售認購。

投資者可申請香港公開發售項下的發售股份，或申請或表示有意申請國際發售項下的發售股份，惟兩者不得同時進行。緊隨全球發售完成後且不計及超額配股權獲行使，發售股份佔本公司已發行股本約25.0%。若超額配股權獲悉數行使，發售股份於緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後將佔經擴大註冊股本約28.1%。

本招股章程所指的申請、申請表格、申請股款或申請程序僅與香港公開發售有關。

香港公開發售

初步提呈發售的股份數目

假設超額配股權未獲行使，我們按發售價初步提呈發售58,824,000股股份以供香港公眾人士認購，該等股份佔全球發售項下可供認購發售股份總數約10.00%。待國際發售與香港公開發售之間進行發售股份重新分配後，香港公開發售項下初步提呈的香港發售股份於緊隨全球發售完成後將佔本公司經擴大股本約2.5%。

香港公開發售面向香港公眾人士以及機構及專業投資者。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)以及經常投資股份與其他證券的法團實體。

香港公開發售須待下文「—全球發售的條件」所載條件獲達成後，方告完成。

分配

根據香港公開發售向投資者分配發售股份將僅基於所接獲香港公開發售的有效申請數目而釐定。分配基準可能會有所不同，具體取決於申請人有效申請的香港發售股份數目。此類分配可能(如適用)包括抽籤，即部分申請人獲分配的香港發售股份可能多於其他申請相同數目股份的申請人，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

僅就分配目的而言，香港公開發售項下初步可供認購發售股份總數(經計及下文所述任何重新分配)將平均分為兩組(以最接近買賣單位為準)：甲組及乙組以供分配。甲組的香港發售股份將按公平基準分配予申請香港公開發售股份且總認購價(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)為5百萬港元或以下的申請人。乙組的發售股份將按公平基準分配予申請香港發售股份且總認購價(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)為5百萬港元以上的申請人。

投資者務請留意，甲組及乙組的申請分配比例或有不同。倘其中一組(並非兩組)發售股份認購不足，則剩餘的發售股份將撥往另一組以滿足該組的需求並作相應分配。僅就本段而言，發售股份的「價格」指申請時應付的價格(不計及最終釐定的發售價)。

申請人僅可獲分配甲組或乙組(而非兩組)的發售股份。重複或疑屬重複的申請以及任何認購超過29,412,000股香港發售股份(即香港公開發售項下初步可供認購發售股份的50%)的申請將不獲受理。

重新分配

香港公開發售與國際發售之間的發售股份分配可予重新分配。上市規則第18項應用指引第4.2段要求建立回補機制，倘達到若干指定的總需求水平，該機制會將香港公開發售項下的發售股份數目增加至佔全球發售項下發售股份總數的一定比例。我們已向聯交所申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上市規則第18項應用指引第4.2段，詳情如下(「**強制性重新分配**」)：

- (i) 58,824,000股發售股份根據香港公開發售初步可供認購，相當於根據全球發售初步可供認購發售股份約10.0%；

倘國際發售股份獲悉數認購或超額認購

全球發售的架構

- (ii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於香港公開發售項下初步可供認購發售股份數目的14倍或以上但少於49倍，則發售股份自國際發售重新分配至香港公開發售，使香港公開發售項下可供認購發售股份總數為88,235,000股發售股份，佔全球發售項下初步可供認購發售股份約15.0%；
- (iii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於香港公開發售項下初步可供認購發售股份數目的49倍或以上但少於99倍，則自國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份數目將會增加，使香港公開發售項下可供認購發售股份總數為147,059,000股發售股份，佔全球發售項下初步可供認購發售股份約25.0%；及
- (iv) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於香港公開發售項下初步可供認購發售股份數目的99倍或以上，則自國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份數目將會增加，使香港公開發售項下可供認購發售股份總數為147,059,000股發售股份，佔全球發售初步項下可供認購發售股份約25.0%。

香港公開發售與國際發售下將予提呈發售的發售股份在若干情況下可按聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)酌情在該等發售之間重新分配。按前段所述，聯席全球協調人可酌情將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售，以滿足根據香港公開發售作出的有效申請。此外，倘香港公開發售未獲悉數認購，聯席全球協調人有權將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售，分配比例將由聯席全球協調人酌情決定。

除可能規定的任何強制性重新分配外，聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)可按照指引信HKEX-GL91-18酌情將就國際發售初步分配的發售股份重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售項下甲組和乙組的有效申請。

倘(i)國際發售股份獲認購不足，而香港發售股份獲悉數認購或超額認購(不論倍數)；或(ii)國際發售股份獲悉數認購或超額認購，且香港發售股份獲悉數認購或超額認購根據香港公開發售初步可供認購的香港發售股份數目的14倍以下，

全球發售的架構

惟根據聯交所發佈的指引信HKEX-GL91-18將發售價定為14.80港元(指示性發售價範圍的下限)，及最多58,824,000股發售股份可由國際發售重新分配至香港公開發售，則根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將增至117,648,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份數目約20.0%(於任何超額配股權獲行使前)。

優先發售項下的預留股份數目不受香港公開發售與國際發售之間重新分配的限制。

申請

香港公開發售項下的每名申請人須在其遞交的申請中承諾並確認，申請人及申請人為其利益提出申請的任何人士未曾申請、承購或表示有意認購，亦不會申請、承購或表示有意認購國際發售項下的任何國際發售股份(根據優先發售申請的預留股份除外)。倘上述承諾及/或確認遭違反及/或失實(視情況而定)，或根據國際發售已經或將獲配售或分配國際發售股份，則有關申請人的申請將不予受理。

香港公開發售的申請人須於申請時就每股發售股份支付17.20港元的最高發售價，加每股發售股份應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。倘按下文「定價及分配」所述方式最終釐定的發售價低於每股發售股份17.20港元的最高價，則將不計利息向成功申請人作出相應的退款(其中包括多繳申請股款的相應經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。進一步詳情請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」。

本招股章程所指的申請、申請表格、申請股款或申請程序僅與香港公開發售有關。

優先發售

保證配額基準

為使合資格世茂集團控股股東可優先(僅就分配而言)參與全球發售，待聯交所批准股份於聯交所主板上市及買賣及全球發售成為無條件後，合資格世茂集團控股股東將獲邀申請優先發售中的合共58,823,000股預留股份作為保證配額，分別佔國際發售及全球發售項下可供認購發售股份約11.1%及10.0%。如上文「香港公開發售—重新分配」所述，預留股份將自國際發售項下國際發售股份當中提呈發售且毋須重新分配。

全球發售的架構

保證配額基準為合資格世茂集團控股股東截至記錄日期下午四時三十分每持有**61**股世茂集團控股股份的完整倍數可認購一股預留股份。

於記錄日期持有少於61股世茂集團控股股份因而並無預留股份的保證配額的合資格世茂集團控股股東仍有權通過申請超額預留股份參與優先發售。

合資格世茂集團控股股東務請注意，預留股份的保證配額可能並非每手1,000股股份的完整買賣單位。此外，如需要，分配予合資格世茂集團控股股東的預留股份將下調至最接近的完整數目，而零碎股份的買賣價格或會低於完整買賣單位當時的市價。

合資格世茂集團控股股東的預留股份保證配額不可轉讓及不會於聯交所買賣未繳款配額。

預留股份申請的分配基準

合資格世茂集團控股股東可申請多於、少於或相等於彼等於優先發售項下保證配額的預留股份數目。

於**藍色**申請表格或www.hkeipo.hk上網上**藍表**服務所載條款及條件的規限下，並假設優先發售的條件獲達成，申請少於或相等於合資格世茂集團控股股東於優先發售項下保證配額的預留股份數目的有效申請將獲全數接納。

倘合資格世茂集團控股股東申請的預留股份數目多於合資格世茂集團控股股東於優先發售項下的保證配額，則在上文所述及**藍色**申請表格所載的條款及條件規限下，相關保證配額將獲全數接納，惟有關申請的超額部分將僅於其他合資格世茂集團控股股東拒絕認購彼等部分或全部保證配額而有足夠可供認購預留股份(定義見下文)的情況下方獲接納，由聯席全球協調人按公平合理基準分配。該分配基準與香港公開發售出現超額認購情況下普遍使用的分配基準一致，即申請超額預留股份數目較少的申請人可獲較高的分配比例，其後則由聯席全球協調人酌情重新分配予國際發售的其他投資者。

擬申請超額預留股份的合資格世茂集團控股股東，須按**藍色**申請表格的一覽表載列的股份數目之一作出申請，並支付相應款項(香港中央結算(代理人)有限公司除外)。

倘預留股份的超額申請：

- (i) 少於未獲合資格世茂集團控股股東認購的預留股份的保證配額(「可供認購預留股份」)，則可供認購預留股份將首先分配以悉數滿足該等預留股份的超額申請，其後，則由聯席全球協調人酌情分配至國際發售；
- (ii) 相等於可供認購預留股份，則可供認購預留股份將分配以悉數滿足預留股份的超額申請；或
- (iii) 多於可供認購預留股份，則可供認購預留股份將按公平合理基準分配，該基準與香港公開發售出現超額認購情況下普遍使用的分配基準一致，即申請超額預留股份數目較少的申請人可獲較高的分配比例。倘滿足超額申請後餘下零碎數目的股份，該等零碎數目的股份將由聯席全球協調人酌情重新分配至國際發售。

除上文所述者外，優先發售將不受國際發售及香港公開發售之間的回補安排所限。

由代名人公司持有世茂集團控股股份的實益擁有人(不屬非合資格世茂集團控股股東)須留意，本公司將根據世茂集團控股的股東名冊，視代名人公司為單一世茂集團控股股東。因此，由代名人公司持有世茂集團控股股份的實益擁有人須留意上文(iii)段所述安排並不會個別適用於彼等。任何由代名人、受託人或登記持有人以任何其他身份登記世茂集團控股股份的實益擁有人(不屬非合資格世茂集團控股股東)，應與該代名人、受託人或登記持有人就申請優先發售項下的預留股份作出安排。建議任何該等人士考慮是否希望於記錄日期前以實益擁有人的名義安排登記相關世茂集團控股股份。

合資格世茂集團控股股東申請香港發售股份

合資格世茂集團控股股東可於 www.hkeipo.hk 透過網上藍表服務在網上或使用藍色申請表格申請預留股份，此外，亦有權申請香港公開發售項下的香港發售股份，但不得申請或表示有意申請國際發售項下的國際發售股份(申請認購優先發售項下的預留股份除外)。該等合資格世茂集團控股股東不會就申請香港公開發售項下的更多香港發售股份而優先獲得配額或分配。

全球發售的架構

合資格世茂集團控股股東及非合資格世茂集團控股股東

只有在記錄日期下午四時三十分名列世茂集團控股股東名冊的世茂集團控股股東(非合資格世茂集團控股股東除外)有權認購優先發售項下的預留股份。

非合資格世茂集團控股股東指於記錄日期名列世茂集團控股股東名冊且於該名冊內所示地址為位於任何特定司法權區的世茂集團控股股東，以及當時世茂集團控股另行得悉居住於任何特定地區的任何世茂集團控股股東或實益世茂集團控股股東。

儘管本招股章程或藍色申請表格中有任何其他規定，倘本公司全權酌情信納有關交易獲豁免或毋須遵守任何有關或法律監管規定，或可在不觸犯非任何有關或法律監管規定的情況下合法進行，則本公司保留權利容許任何世茂集團控股股東承購其預留股份的保證配額。

本公司獲其中國法律顧問告知，根據《內地與香港股票市場交易互聯互通機制登記、存管、結算業務實施細則》第二十三條的規定，中國證券登記結算有限責任公司不向港股通投資者提供新股發行認購相關服務。因此，通過滬港通或深港通持有世茂集團控股股份的實益擁有人不得參與優先發售，亦無法通過滬港通或深港通交易機制承購彼等各自就優先發售項下預留股份的保證配額。因此，該等股份將不符合滬港通或深港通證券資格。

寄發本招股章程及藍色申請表格

每名合資格世茂集團控股股東將獲寄發一份藍色申請表格。此外，合資格世茂集團控股股東將按彼等根據世茂集團控股的公司通訊政策選擇接收公司通訊的方式接收本招股章程的副本。

倘合資格世茂集團控股股東選擇自世茂集團控股接收公司通訊印本，或未被要求選擇接收世茂集團控股公司通訊的方式，本招股章程的印本(選定語言版本)將寄發予有關合資格世茂集團控股股東。

合資格世茂集團控股股東亦可於正常營業時間自本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」所載收款銀行的任何指定分行及香港包銷商的指定辦事處獲取本招股章程印本。

全球發售的架構

在香港以外的任何司法權區分發本招股章程及／或藍色申請表格可能受到法律限制。獲得本招股章程及／或藍色申請表格的人士(包括但不限於代理、保管人、代名人及受託人)應自行瞭解並遵守任何有關限制。凡未能遵守有關限制均可能構成違反任何有關司法權區的證券法律。

接收本招股章程及／或藍色申請表格並不構成及不會構成在提呈要約屬違法的有關司法權區提呈要約，且在該等情況下，本招股章程及／或藍色申請表格須視為僅供參考，不應複製或轉發。

申請程序

優先發售的申請程序以及條款及條件載於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份—B.申請預留股份」以及藍色申請表格。

與香港公開發售及優先發售有關的待發文件不會根據香港以外任何司法權區的適用證券或同等法例登記或備案。概無採取任何行動准許在香港以外的任何司法權區發售香港發售股份及預留股份或分發本招股章程。因此，在未經授權作出要約或邀請或向任何人士提出要約或邀請即屬違法的任何司法權區或任何情況下，本招股章程不得用作及不構成有關要約或邀請。

國際發售

所發售的發售股份數目

國際發售將包括初步提呈發售的529,412,000股股份(包括294,118,000股新股份及235,294,000股銷售股份)，相當於全球發售項下可供認購發售股份總數約90.0%。國際發售項下初步提呈發售的529,412,000股發售股份中，58,823,000股發售股份可作為保證配額，供合資格世茂集團控股股東根據優先發售認購。

分配

國際發售將包括有選擇地向機構投資者及專業投資者以及預期對有關發售股份有大量需求的其他投資者推銷發售股份。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)以及經常投資股份與其他證券的法團實體。根據國際發售進行的發售股份分配將根據下文「定價及

全球發售的架構

分配」一段所載「累計投標」程序進行，並視乎多項因素，包括需求水平及時間、有關投資者於有關行業的投資資產或股本資產總額，以及預期有關投資者於股份在聯交所上市後會否增購及／或持有或出售所持股份。有關分配旨在分配股份以形成對本公司及股東整體有利的穩固專業及機構股東基礎。

超額配股權

就全球發售而言，預期購股權授予人及本公司將向國際包銷商授出可由聯席全球協調人(為其本身及代表國際包銷商)行使的超額配股權。根據超額配股權，聯席全球協調人有權(自國際包銷協議日期起至截止遞交香港公開發售申請當日後30日內的任何時間可予行使)要求購股權授予人按國際發售中每股發售股份의 相同價格出售最多35,294,000股額外股份，及本公司以國際發售中每股發售股份의 相同價格發行及配發最多52,941,000股額外發售股份，相當於初步發售股份約15.0%，以補足國際發售中的超額分配(如有)。倘超額配股權獲悉數行使，則緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後，本公司將予發行的額外發售股份將佔本公司經擴大股本約2.2%。倘超額配股權獲行使，將作出公告。

聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)可要求任何已獲提呈國際發售項下的發售股份且已根據香港公開發售提出申請的投資者向聯席全球協調人提供充足的資料，讓其能夠識別香港公開發售項下的有關申請，並確保將該等申請從香港公開發售項下的發售股份分配中剔除。

重新分配

根據國際發售將予發行的發售股份總數可能因上文「—香港公開發售—重新分配」中所述回補安排及／或原包含在香港公開發售中的未獲認購發售股份的重新分配而發生變動。

定價及分配

國際包銷商將收集準投資者認購國際發售中發售股份的意向。準專業及機構投資者須表明擬按不同價格或指定價格認購國際發售的發售股份數目。預期此「累計投標」過程將一直進行至大約截止遞交香港公開發售申請當日為止。

發售價預期將由本公司(為我們本身及代表售股股東)與聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)在定價日(預期為二零二零年十月二十三日(星期五)或前後，惟無論如何不遲於二零二零年十月二十七日(星期二)通過協議釐定)。

全球發售的架構

香港公開發售項下的每股香港發售股份發售價將與國際發售項下的每股國際發售股份發售價相同，以國際發售項下的每股國際發售股份港元價格為基礎，由聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司(為我們本身及代表售股股東)釐定。

除非按下文進一步所述在不遲於截止遞交香港公開發售申請當日的上午另行公布，否則發售價將不超過每股發售股份17.20港元，且預期不低於每股發售股份14.80港元。準投資者應知悉，將於定價日釐定的發售價可能低於(惟預期不會低於)本招股章程所述的發售價範圍。

聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)可在認為適當時，根據準專業及機構投資者在累計投標過程中表示的踴躍程度，並經我們(為我們本身及代表售股股東)同意，在截止遞交香港公開發售申請當日上午或之前的任何時間，將發售股份的數目及/或發售價範圍調減至低於本招股章程所述的數額。於此情況下，本公司在作出有關調減的決定後及在無論如何不遲於截止遞交香港公開發售申請當日上午，會於切實可行情況下儘快安排在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.shimaofuwu.com 刊登調減通知。發出該通知後，經修訂發售股份數目及/或發售價範圍將為最終及不可推翻，且發售價如經本公司(為我們本身及代表售股股東)與聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)同意，將設定在有關經修訂發售價範圍內。

申請人應考慮無法在截止遞交香港公開發售申請當日之前作出宣布調減發售股份數目及/或發售價範圍的通知的可能性。有關通知亦會包括本招股章程目前載列的營運資本報表及全球發售統計資料的確認或修訂(如適用)，以及任何其他可能因任何有關調減而發生重大變動的財務資料。

倘並無刊發有關通知，發售股份數目將不會調減及/或發售價如經本公司(為我們本身及代表售股股東)及聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)同意，在任何情況下均不會設定為超出本招股章程所述的發售價範圍。然而，倘調減發售股份數目及/或發售價範圍，香港公開發售項下申請人將接獲通知須確認其申請。如申請人已獲通知，但未按通知程序確認其申請，則所有未確認申請將被視為撤銷。

倘發售股份數目減少，聯席全球協調人可酌情決定重新分配香港公開發售及國際發售中將予提呈發售的發售股份，惟香港公開發售的發售股份數目不得

全球發售的架構

少於全球發售項下可供認購發售股份總數的10%。在若干情況下，在香港公開發售中將予提呈發售的發售股份及在國際發售中將予提呈發售的發售股份可由聯席全球協調人酌情決定在該等發售之間重新分配。優先發售將不會受限於香港公開發售與國際發售之間的重新分配。

最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的申請水平以及香港公開發售的發售股份分配基準及結果，預期將於二零二零年十月二十九日(星期四)在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.shimaofuwu.com 上公布。

香港包銷協議

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款及條件悉數包銷，並須待本公司(為我們本身及代表售股股東)與聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)協定發售價後，方可作實。

我們預期將於定價日就國際發售訂立國際包銷協議。

香港包銷協議及國際包銷協議項下的包銷安排概述於本招股章程「包銷」。

全球發售的條件

發售股份的全部申請須待(其中包括)以下條件達成後，方可接納：

- (a) 上市委員會批准(i)已發行及根據全球發售將予發行的股份；及(ii)根據超額配股權獲行使而可能發行的股份上市及買賣，且有關上市及批准其後並無於股份於聯交所開始買賣之前遭撤回；
- (b) 本公司(為我們本身及代表售股股東)與聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)已於定價日協定發售價；
- (c) 於定價日或前後簽立及交付國際包銷協議；及
- (d) 香港包銷商於香港包銷協議項下的責任及國際包銷商於國際包銷協議項下的責任成為無條件且並無根據相應協議的條款終止，在各種情況下均須於香港包銷協議或國際包銷協議指定日期及時間或之前達成(惟

全球發售的架構

有關條件於指定日期及時間或之前獲有效豁免除外)，惟無論如何不遲於本招股章程日期後第30日。

倘本公司(為我們本身及代表售股股東)與聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)因任何原因未能於二零二零年十月二十七日或之前協定發售價，全球發售將不會進行並將告失效。

香港公開發售及國際發售各自須待(其中包括)另一項發售成為無條件且並無根據其條款終止，方告完成。

倘上述條件未能於指定日期及時間前獲達成或豁免，則全球發售將告失效，並將即時知會聯交所。本公司將於失效翌日分別在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.shimaofuwu.com 刊發有關香港公開發售失效的通知。在此情況下，所有申請股款將按本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」所載條款不計利息退還。同時，所有申請股款存放於(a)收款銀行或根據銀行業條例(香港法例第155章)獲發牌的其他香港銀行的獨立銀行賬戶。

就香港發售股份發行的股票僅於上市日期上午八時正有效，前提是全球發售在各方面已成為無條件(包括包銷協議並無於上市日期上午八時正前任何時間根據其條款終止)。

申請在聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准已發行及根據資本化發行及全球發售將予發行的股份(包括根據超額配股權獲行使而可能發行的股份)上市及買賣。

本公司概無任何部分股本或借貸資本在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無於短期內尋求或擬尋求上市或批准上市。

穩定價格行動

穩定價格行動是包銷商在某些市場為經紀證券分銷而採用的慣用做法。為穩定價格，包銷商可於指定期間在二級市場競投或購買證券，從而減慢並在可能情況下阻止有關證券的市價下跌至低於發售價。其可於獲准進行上述行動的司法權區進行，但須遵守所有適用的法律及監管規定。在香港，就穩定價格行動所採用的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人或代其行事的任何人士均可代表包銷商進行超額分配股份或賣空或任何其他穩定價格交易，以將發售股份的市價穩定

全球發售的架構

或維持高於原本在公開市場的價格水平。賣空涉及穩定價格操作人出售的股份數目超過包銷商在全球發售中須購買的股份數目。「有擔保」賣空是指賣出的股數不超過超額配股權下可以出售的股數。穩定價格操作人可通過行使超額配股權購買額外的發售股份或於公開市場上購買股份，以對有擔保淡倉進行平倉。確定將有擔保淡倉進行平倉的股份來源時，穩定價格操作人將(其中包括)比較發售股份於公開市場的價格及根據超額配股權可購買的額外股份的價格。穩定價格交易包括若干競投或購買，以阻止或減慢股份市價在全球發售過程中下跌。然而，穩定價格操作人或代其行事的任何人士均無責任進行任何有關穩定價格行動，而有關穩定價格行動一旦開始則由穩定價格操作人全權酌情進行，並可隨時終止。

任何該等穩定價格行動須於截止遞交香港公開發售申請當日起計30日內結束。可能超額分配的發售股份數目不會超過根據超額配股權可出售的股份數目，即88,235,000股發售股份，佔全球發售項下初步可供認購發售股份數目約15.0%，且該等超額分配可通過行使超額配股權或以不超過發售價的價格在二級市場購買或通過借股安排或結合上述方式進行補足。

在香港，穩定價格行動必須按照證券及期貨(穩定價格)規則進行。證券及期貨(穩定價格)規則允許的穩定價格行動包括：

- (a) 超額分配以防止或盡量減少股份市價下跌的情況；
- (b) 出售或同意出售股份，以便在其中建立淡倉以防止或盡量減少股份市價下跌的情況；
- (c) 根據超額配股權購買或認購，或同意購買或認購股份，以將上文(a)或(b)項建立的任何倉盤平倉；
- (d) 購買或同意購買任何股份，其唯一目的是防止或盡量減少市價下跌的情況；
- (e) 出售或同意出售任何股份，以將因上述購買而建立的任何倉盤平倉；及
- (f) 提議或嘗試採取上文(b)、(c)、(d)或(e)項中所述的任何行動。

穩定價格操作人或代其行事的任何人士採取的穩定價格行動將按照香港現行有關穩定價格的法例、規則及法規進行。

全球發售的架構

由於進行交易以穩定或維持股份市價，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可能會在股份中持有好倉。好倉的規模以及穩定價格操作人或代其行事的任何人士持有好倉的期限由穩定價格操作人酌情決定，且不確定。倘穩定價格操作人通過在公開市場進行銷售將其好倉進行平倉，則可能導致股份市價下跌。

穩定價格操作人或代其行事的任何人士為維持股份價格而採取的穩定價格行動不得超過穩定價格期間，該穩定價格期間於股份於聯交所買賣之日開始至截止遞交香港公開發售申請當日後第30日結束。穩定價格期間預計在二零二零年十一月二十二日(星期日)結束。因此，穩定價格期間結束後，股份的需求及市價可能會下跌。穩定價格操作人採取的該等活動可能會穩定、維持或以其他方式影響股份市價。因此，股份的價格可能會高於公開市場上的價格。穩定價格操作人或代其行事的任何人士採取的任何穩定價格行動，未必會於穩定價格期間或之後導致股份市價保持在或高於發售價。穩定價格操作人或代其行事的任何人士的股份要約或市場購買的價格可能等於或低於發售價，因此亦可以等於或低於買方就股份支付的價格。在穩定價格期間屆滿後七天內，將刊發符合證券及期貨(穩定價格)規則的公告。

借股安排

為方便解決與全球發售相關的超額分配問題，穩定價格操作人(或其聯屬人士)可選擇根據借股協議向Best Cosmos借入最多88,235,000股股份(即超額配股權獲行使時可能出售的股份上限)。借股協議項下的借股安排須符合上市規則第10.07(3)條所載的規定。

如簽訂借股協議，則穩定價格操作人(或其聯屬人士)可在以下條件下向Best Cosmos借入股份：

- (a) 有關借股安排的唯一目的為於行使超額配股權前彌補任何短倉；
- (b) 向Best Cosmos借入的股份最大數量將限制於88,235,000股股份，即本公司及購股權授予人於悉數行使超額配股權後可能須發行／出售的股份最大總數；
- (c) 向Best Cosmos借入的相同數目股份必須不遲於以下日期中的較早者後第三個營業日向其或其代名人(視情況而定)歸還：
 - (i) 超額購股權可獲行使的最後一日；或

- (ii) 超額購股權獲悉數行使的日期；
- (d) 借股安排將按照所有適用上市規則、法律及其他監管規定進行；及
- (e) 穩定價格操作人(或其聯屬人士)概不會就該借股安排向Best Cosmos付款。

上述借股安排將根據所有適用法律、規則及監管要求進行。穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)毋須支付任何借股費用、借股利息或其他代價，且穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)不會就該借股安排向Best Cosmos提供任何抵押品(現金或其他)。

股份將符合資格納入中央結算系統

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。倘聯交所批准股份上市及買賣，且我們符合香港結算的股票收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份在聯交所開始買賣當日或香港結算選擇的任何其他日期起可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後的第二個營業日在中央結算系統內進行交收。中央結算系統內的所有活動均須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

買賣安排

假設香港公開發售於二零二零年十月三十日(星期五)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於二零二零年十月三十日(星期五)上午九時正開始在聯交所買賣。

股份將以每手1,000股股份買賣。股份代號為873。

A. 申請香港發售股份

1. 申請方法

倘閣下申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請國際發售股份(惟根據優先發售申請的預留股份除外)。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 於 www.hkeipo.hk 或透過 IPO App 以網上白表服務進行網上申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人及於申請時提供所需資料，否則閣下或閣下的聯名申請人不得遞交超過一項申請。

本公司、聯席全球協調人、網上白表服務供應商及其各自的代理可酌情基於任何理由而拒絕或接納全部或部分申請。

2. 可申請香港發售股份的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，閣下可使用白色或黃色申請表格申請香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外及並非美籍人士(定義見S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

除上述者外，倘閣下透過網上白表服務進行網上申請，閣下亦須：

- 持有有效的香港身份證號碼；及
- 提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

如何申請香港發售股份及預留股份

如閣下為商號，則須以個別成員名義提出申請。如閣下為法人團體，申請表格須由獲正式授權的高級職員(須註明其代表身份)簽署，以及加蓋公司印鑑。

如由獲得授權書的人士提出申請，則聯席全球協調人可按其認為合適的任何條件(包括出示授權書證明)，酌情接納該申請。

聯名申請人不得超過四名，且不可透過網上白表服務的方式申請香港發售股份。

除非上市規則批准，否則下列人士不得申請認購任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或高級行政人員；
- 上述任何人士的緊密聯繫人(定義見上市規則)；
- 已獲分配或已申請任何國際配售股份或以其他方式參與國際發售的人士(涉及根據優先發售申請預留股份除外)。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請渠道

對於以閣下本身名義獲發行的香港發售股份，請使用白色申請表格或透過 www.hkeipo.hk 或 IPO App 進行網上申請。

對於以香港結算代理人的名義獲發行並直接存入中央結算系統以記存於閣下或指定中央結算系統參與者股份戶口的香港發售股份，請使用黃色申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

如何申請香港發售股份及預留股份

索取申請表格的地點

閣下可於二零二零年十月二十日(星期二)上午九時正至二零二零年十月二十三日(星期五)中午十二時正的一般營業時間內，在下列地點索取白色申請表格及本招股章程文本：

- (1) 以下香港包銷商的下列辦事處：

(按英文字母順序排列)

中國國際金融香港證券 有限公司	香港中環 港景街1號 國際金融中心第一期29樓
--------------------	-------------------------------

摩根士丹利亞洲有限公司	香港九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場46樓
-------------	------------------------------

(按英文字母順序排列)

高盛(亞洲)有限責任公司	香港 皇后大道中2號 長江集團中心68樓
--------------	----------------------------

香港上海滙豐銀行有限公司	香港 皇后大道中1號 滙豐總行大廈
--------------	-------------------------

- (2) 或收款銀行的以下任何分行：

- (i) 中國工商銀行(亞洲)有限公司

地區	分行名稱	地址
香港	皇后大道中分行	香港中環皇后大道中 122-126號地庫至一樓
	炮台山分行	香港英皇道272-276號 光超台地下A-C號舖

如何申請香港發售股份及預留股份

地區	分行名稱	地址
九龍	尖沙咀分行	九龍尖沙咀漢口道 35至37號地下1-2號舖
	黃大仙分行	九龍黃大仙正德街103號 黃大仙中心一樓128號舖
新界	沙咀道分行	新界荃灣沙咀道297-313號 眾安大廈地下4號舖
	大埔分行	新界大埔大榮里34-38號 美發大廈地下F舖

(ii) 東亞銀行有限公司

地區	分行名稱	地址
香港	總行	中環德輔道中10號
	筲箕灣分行	筲箕灣筲箕灣道 289-293號嘉福大廈地下
九龍	偉業街133號分行	九龍觀塘 偉業街133號地下
	美孚新邨分行	美孚萬事達廣場 地下N57號

閣下可於二零二零年十月二十日(星期二)上午九時正至二零二零年十月二十三日(星期五)中午十二時正的一般營業時間內，經以下方式索取黃色申請表格及本招股章程文本：

- 前往香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一期及二期1樓)；或
- 向閣下的股票經紀提出。

遞交申請表格的時間

閣下填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同註明抬頭人為「工銀亞洲代理人有限公司－世茂服務控股公開發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上列收款銀行任何分行提供的特備收集箱：

- 二零二零年十月二十日(星期二)－上午九時正至下午五時正
- 二零二零年十月二十一日(星期三)－上午九時正至下午五時正
- 二零二零年十月二十二日(星期四)－上午九時正至下午五時正
- 二零二零年十月二十三日(星期五)－上午九時正至中午十二時正

開始辦理申請登記的時間為截止申請當日二零二零年十月二十三日(星期五)上午十一時四十五分至中午十二時正或於本節「E. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

4. 申請的條款及條件

務請小心依從**白色**或**黃色**申請表格的詳細指示，否則閣下的申請可能不獲受理。

遞交**白色**或**黃色**申請表格或透過網上白表服務供應商提出申請，即表示閣下(其中包括)：

- (i) 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的聯席全球協調人(或其代理或代名人)代表閣下簽立任何文件及代表閣下進行一切所需事宜，以便按照組織章程細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義進行登記；
- (ii) 同意遵守公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例、開曼群島公司法及組織章程細則；
- (iii) 確認閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載的條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及閱讀本招股章程，並於提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及聲明，且不會依賴任何其他資料或聲明(本招股章程任何補充文件所載者除外)；
- (v) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；

如何申請香港發售股份及預留股份

- (vi) 同意本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商、其各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時或日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及聲明負責；
- (vii) 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購(亦不會申請或接納或表示有意認購)國際發售項下的任何發售股份，亦無參與國際發售(惟涉及根據優先發售申請預留股份除外)；
- (viii) 同意應本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商及／或其各自的顧問及代理的要求，向其披露有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- (ix) 倘香港境外任何地方的法例適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法律，而本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及包銷商以及其各自的任何高級職員或顧問概不會因接納閣下的購買要約，或因閣下於本招股章程及申請表格所載條款及條件項下的權利及責任所引致的任何行動而違反香港境外的任何法律；
- (x) 同意閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意閣下的申請將受香港法例規管；
- (xii) 聲明、保證及承諾(i) 閣下明白香港發售股份未曾亦不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及閣下為其利益申請香港發售股份的任何人士均身處美國境外(定義見S規例)，或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；
- (xiii) 保證閣下提供的資料真實準確；
- (xiv) 同意接納所申請的香港發售股份，或根據申請向閣下所分配的任何較少數目股份；
- (xv) 授權本公司將閣下的名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊，作為閣下獲分配任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理將任何股票及／或任何電子自動退款指示及／或任何

如何申請香港發售股份及預留股份

退款支票以普通郵遞方式按申請所列的地址寄發予閣下或聯名申請的排名首位申請人，郵誤風險概由閣下自行承擔，除非閣下已選擇親自領取股票及／或退款支票；

- (xvi) 聲明及表示這是閣下作出的唯一申請及閣下擬以本身或閣下為其利益提出申請的人士為受益人作出的唯一申請(根據優先發售申請預留股份)；
- (xvii) 明白本公司、聯席保薦人及聯席全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述，以決定是否向閣下配發任何香港發售股份，而閣下如作出虛假聲明，則可能會被檢控；
- (xviii) (倘為閣下本身利益提出申請)保證閣下或閣下的任何一名代理或任何其他人士並無亦不會為閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或向網上白表服務供應商發出電子認購指示作出其他申請；及
- (xix) (倘閣下作為代理為其他人士的利益提出申請)保證(i) 閣下(作為該名人士的代理或為其利益)或該名人士或任何其他人士(作為該名人士的代理)並無亦不會以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示作出其他申請；及(ii) 閣下已獲正式授權以該名其他人士的代理身份代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

黃色申請表格的其他指示

有關詳情，閣下可參閱黃色申請表格。

5. 透過網上白表服務提出申請

一般資料

符合上文「2.可申請香港發售股份的人士」一段所載條件的人士，可於指定網站 www.hkeipo.hk 或 IPO App 透過網上白表服務在網上申請香港發售股份以其本身名義獲配發及登記。

透過網上白表服務提出申請的詳細指示載於指定網站。倘閣下並無遵從有關指示，則閣下的申請可能會遭拒絕且不會呈交本公司。倘閣下通過指定網站提出申請，即閣下授權網上白表服務供應商按本招股章程所載的條款及條件(經網上白表服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

根據網上白表遞交申請的時間

閣下可於二零二零年十月二十日(星期二)上午九時正至二零二零年十月二十三日(星期五)上午十一時三十分(每日24小時,截止申請當日除外),於 www.hkeipo.hk 或 IPO App 向網上白表服務供應商遞交閣下的申請,而就有關申請全數繳付申請股款的截止時間將為二零二零年十月二十三日(星期五)中午十二時正或本節「E. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下通過網上白表的方式提出申請,就由閣下或為閣下利益通過網上白表服務申請香港發售股份而發出的任何電子認購指示完成付款,即被視為已提出實際申請。為免生疑問,根據網上白表發出超過一項電子認購指示並取得不同付款參考編號,但並無就某一特定參考編號全數繳足股款,則不會構成實際申請。

倘閣下疑屬通過網上白表服務或以其他方式提交超過一項申請(根據優先發售以合資格世茂集團控股股東身份或為有關股東提出申請除外),則閣下的所有申請將不獲受理。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問,本公司及所有其他參與編製本招股章程的各方均確認,自行或促使他人發出電子認購指示的每名申請人均為根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)有權獲得賠償的人士。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般資料

中央結算系統參與者可根據其與香港結算訂立的參與者協議以及中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則,發出電子認購指示申請香港發售股份,並安排繳付申請時應付的股款及退款事宜。

倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人,則可致電2979 7888通過「結算通」電話系統或經由中央結算系統互聯網系統 (<https://ip.ccass.com>) (運用香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出電子認購指示。

如何申請香港發售股份及預留股份

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場一期及二期1樓

閣下亦可在上述地點索取本招股章程文本。

倘閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則可指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份。

閣下將被視為已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交予本公司、聯席全球協調人及香港股份過戶登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

倘閣下已發出**電子認購指示**申請香港發售股份，且香港結算代理人已代表閣下簽署白色申請表格：

- (i) 香港結算代理人將僅以代名人身份為閣下行事，不會對任何違反白色申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下辦理以下事項：
 - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人的名義發行，並直接存入中央結算系統以寄存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
 - 同意接納所申請的香港發售股份或獲分配任何較少數目的股份；
 - 承諾及確認閣下並無申請或接納或表示有意認購(亦不會申請或接納或表示有意認購)國際發售項下的任何發售股份(根據優先發售申請的預留股份除外)；

如何申請香港發售股份及預留股份

- (倘電子認購指示是為閣下的利益發出)聲明為閣下的利益僅發出一組**電子認購指示**；
- (倘閣下為另一人士的代理)聲明閣下為該名其他人士的利益僅發出一組**電子認購指示**，且獲正式授權作為該人士的代理發出該等指示；
- 確認閣下明白本公司、董事、聯席保薦人及聯席全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述，以決定是否向閣下配發任何香港發售股份，而閣下如作出虛假聲明，則可能會被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配香港發售股份的持有人，並按照我們與香港結算另行協定的安排寄發有關股票及／或退還股款；
- 確認閣下已閱讀本招股章程所載的條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- 確認閣下已接獲及／或閱讀本招股章程文本，並於提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及聲明(本招股章程任何補充文件所載者除外)；
- 同意本公司、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、其各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時或日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及聲明負責；
- 同意向本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、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、包銷商及／或其各自的顧問及代理披露閣下的個人資料；
- 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利的情況下)香港結算代理人作出的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；

如何申請香港發售股份及預留股份

- 同意香港結算代理人代表閣下提出的任何申請，在開始辦理申請登記時間後第五日(不包括任何屬星期六、星期日或香港公眾假期的日子)之前不得撤回，而此項同意將作為與我們訂立的附屬合約生效，在閣下發出指示時即具約束力，且因應該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述其中一項程序外，本公司不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括任何屬星期六、星期日或香港公眾假期的日子)之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，倘根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條對本招股章程負責的人士按該條發出公開通告，免除或限制其對本招股章程須承擔的責任，則香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包括任何屬星期六、星期日或香港公眾假期的日子)之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人作出的申請一經接納，有關申請及閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而有關申請獲接納與否將以本公司的香港公開發售結果公告為證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議(與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀)項下就發出**電子認購指示**申請香港發售股份的安排、承諾及保證；
- 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即被視作本公司(為其本身及代表各股東)向發出**電子認購指示**的各中央結算系統參與者表示同意)，將遵守並符合公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；及
- 同意閣下的申請、任何對申請的接納以及因此訂立的合約將受香港法例規管。

如何申請香港發售股份及預留股份

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出有關指示，閣下(倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(作為相關中央結算系統參與者代名人行事)代表閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，而倘申請全部或部分不獲接納及/或倘發售價低於申請時最初支付的每股發售股份最高發售價，則退還申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，並存入閣下的指定銀行賬戶內；及
- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人代表閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的一切事項。

最低認購數額及許可數額

閣下可自行或安排經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)發出申請最少1,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過1,000股香港發售股份的指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且任何有關申請將不獲受理。

如何申請香港發售股份及預留股份

輸入電子認購指示的時間⁽¹⁾

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入電子認購指示：

- 二零二零年十月二十日(星期二)－上午九時正至下午八時三十分
- 二零二零年十月二十一日(星期三)－上午八時正至下午八時三十分
- 二零二零年十月二十二日(星期四)－上午八時正至下午八時三十分
- 二零二零年十月二十三日(星期五)－上午八時正至中午十二時正

中央結算系統投資者戶口持有人可由二零二零年十月二十日(星期二)上午九時正至二零二零年十月二十三日(星期五)中午十二時正(每日24小時，截止申請當日二零二零年十月二十三日(星期五)除外)輸入電子認購指示。

閣下輸入電子認購指示的截止時間將為截止申請當日二零二零年十月二十三日(星期五)中午十二時正，或本節「E. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

附註：

- (1) 香港結算可於事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人的情況下，不時決定更改本分節所述時間。

重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或倘為閣下的利益提出超過一項申請，則香港結算代理人申請的香港發售股份數目將自動扣除閣下發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出的有關指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言，由閣下或為閣下利益向香港結算發出申請香港發售股份的任何電子認購指示，一概視作一項實際申請。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編製本招股章程的其他各方均確認，每名自行或促使他人發出電子認購指示的中央結算系統參與者均為根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)有權獲得賠償的人士。

個人資料

申請表格「個人資料」一節適用於本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、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、包銷商及其各自的任何顧問及代理所持有閣下的任何個人資料，並同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 閣下可提出的申請數目

除代名人外，其他人士一概不得就香港發售股份提出重複申請。倘閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」一欄內填上每名實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼。

倘閣下未能填妥有關資料，有關申請將視作為閣下利益提出。

倘閣下為根據優先發售透過網上藍表服務供應商以網上藍表服務或以藍色申請表格申請預留股份的合資格世茂集團控股股東，則閣下亦可以白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算(倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者行事)或透過網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示，就香港發售股份提出一項申請。然而，就以上述方法申請任何香港發售股份而言，閣下不會享有「全球發售的架構－優先發售」所述閣下根據優先發售獲授的優惠待遇。倘閣下同時透過網上藍表服務及使用藍色申請表格提出申請，則只會接納透過網上藍表提出的申請，其餘概不獲受理。

如何申請香港發售股份及預留股份

如為閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示或透過網上白表服務提交超過一項申請(包括香港結算代理人透過電子認購指示提出申請的部分)，閣下的所有申請將不獲受理。如申請由非上市公司提出，而：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下對該公司行使法定控制權，則是項申請將視作為閣下的利益而提出。

「非上市公司」指並無股本證券在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上的已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額的利潤或資本分派的任何部分股本)。

B. 申請預留股份

1. 可申請預留股份的人士

只有合資格世茂集團控股股東有權根據優先發售認購預留股份。

合資格世茂集團控股股東有權按其截至記錄日期下午四時三十分每持有61股世茂集團控股股份的完整倍數可認購一股預留股份的保證配額基準提出申請。截至記錄日期下午四時三十分持有少於61股世茂集團控股股份的任何合資格世茂集團控股股東將無權申請預留股份，但仍將有權參與優先發售申請超額預留股份。

如申請人為商號，則須以個別成員名義而非商號名義提出申請。如申請人為法人團體，藍色申請表格須由獲正式授權的高級職員(須註明其代表身份)簽署，以及加蓋公司印鑑。

如由獲得授權書的人士提出申請，則聯席全球協調人可按其認為合適的任何條件(包括出示授權書證明)，酌情接納該申請。

2. 申請預留股份的渠道

優先發售項下的預留股份僅可由合資格世茂集團控股股東於 www.hkeipo.hk 透過網上藍表服務在網上或使用藍色申請表格(已寄發予合資格世茂集團控股股東)提交申請。此外，合資格世茂集團控股股東將按其依據世茂集團控股公司通訊政策選擇收取公司通訊的方式收取本招股章程文本。

倘合資格世茂集團控股股東選擇從世茂集團控股收取公司通訊的印刷本，或並未被要求選擇收取世茂集團控股公司通訊的方式，則本招股章程的印刷本(其所選語言版本)將寄發予該合資格世茂集團控股股東。

倘合資格世茂集團控股股東 (a)選擇收取公司通訊的電子版本或(b)被視為同意從世茂集團控股收取公司通訊的電子版本，則本招股章程的電子版本(與招股章程印刷本相同)可分別於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.shimaofuwu.com 查閱及下載。

選擇收取或被視為同意收取本招股章程電子版本的合資格世茂集團控股股東，可隨時透過向香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)發出書面要求，索取本招股章程的印刷本。香港股份過戶登記處將儘快應要求以普通郵遞方式向該合資格世茂集團控股股東免費寄發本招股章程的印刷本，惟該合資格世茂集團控股股東未必能於香港公開發售截止前收取本招股章程的印刷本。

合資格世茂集團控股股東亦可於一般營業時間內，從本招股章程「A.申請香港發售股份-3.申請香港發售股份-索取申請表格的地點」所載銀行的任何指定分行及各香港包銷商的指定辦事處索取本招股章程的印刷本。

倘合資格世茂集團控股股東申請的預留股份數目多於該名合資格世茂集團控股股東在優先發售項下的保證配額，則有關保證配額將獲全數接納(須遵守上述申請條款及條件)，惟有關申請的超額部分於其他合資格世茂集團控股股東拒絕接納部分或全部保證配額而產生充足的可供認購預留股份時，方會經由聯席

如何申請香港發售股份及預留股份

全球協調人按公平合理基準分配而獲接納。該分配基準與香港公開發售超額認購時普遍使用的分配基準一致，即申請超額預留股份數目較少時可獲較高的分配比例，其後則由聯席全球協調人酌情分配予國際發售的其他投資者。

擬申請超額預留股份的合資格世茂集團控股股東申請的股份數目必須為**藍色**申請表格內數目及款項一覽表所列的其中一個數目(香港中央結算(代理人)有限公司除外)。

倘超額申請的預留股份：

- (i) 少於可供認購預留股份，則可供認購預留股份將首先分配以悉數滿足該等預留股份的超額申請，其後，則由聯席全球協調人酌情分配至國際發售；
- (ii) 相等於可供認購預留股份，可供認購預留股份將分配以悉數滿足該等預留股份的超額申請；或
- (iii) 多於可供認購預留股份，則可供認購預留股份將按公平合理基準分配，該基準與香港公開發售超額認購時普遍使用的分配基準一致，即申請超額預留股份數目較少時可獲較高的分配比例。倘滿足超額申請後餘下零碎數目的股份，該等零碎數目的股份將由聯席全球協調人酌情重新分配至國際發售。

除上述者外，優先發售不會受國際發售與香港公開發售之間的回補安排影響。

根據上文「2.可申請香港發售股份的人士」一段所述資格，於www.hkeipo.hk透過**網上藍表**服務在網上或以**藍色**申請表格申請優先發售項下預留股份的合資格世茂集團控股股東，亦可以**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**(倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者行事)或透過**網上白表**服務，就香港公開發售的香港發售股份提出一項申請。然而，合資格世茂集團控股股東不會就以**白色**或**黃色**申請表格或透過向香港結算發出**電子認購指示**或透過**網上白表**服務申請香港公開發售項下的香港發售股份而獲優先配額或優先分配。

3. 寄發本招股章程及藍色申請表格

倘閣下為合資格世茂集團控股股東，本公司已向閣下於記錄日期下午四時三十分在世茂集團控股股東名冊所記錄的地址寄發藍色申請表格。此外，倘合資格世茂集團控股股東已選擇從世茂集團控股收取公司通訊的印刷本或未被要求選擇收取世茂集團控股公司通訊的方式，則合資格世茂集團控股股東將收取一份本招股章程的印刷本。本招股章程的電子版本(與招股章程印刷本相同)可分別於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.shimaofuwu.com查閱及下載。

於記錄日期透過經紀／託管商於中央結算系統間接持有世茂集團控股股份的人士，如有意參與優先發售，應在不遲於香港結算或香港結算代理人設定的截止限期前，指示其經紀或託管商代為申請預留股份。為趕及香港結算設定的截止限期，該等人士應向其經紀／託管商查詢有關處理其指示的時間，並向其經紀／託管商發出所要求的指示。於記錄日期在中央結算系統以中央結算系統投資者戶口持有人身份直接持有世茂集團控股股份的人士，如有意參與優先發售，應在不遲於香港結算或香港結算代理人設定的截止限期前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出指示。

合資格世茂集團控股股東如要求補發藍色申請表格，應聯絡卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓或致電熱線2980 1333)。

在香港以外任何司法權區派發本招股章程及／或藍色申請表格可能受到法律限制。持有本招股章程及／或藍色申請表格的人士(包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人)應自行了解並遵守任何有關限制。未能遵守有關限制可能違反任何有關司法權區的證券法例。

在提出要約將屬違法的該等司法權區，收取本招股章程及／或藍色申請表格並無亦不會構成要約，而在此情況下，本招股章程及／或藍色申請表格須視作僅供參考而發送，不應予以複製或轉發。

4. 透過網上藍表服務提出申請

倘閣下透過網上藍表服務網上申請預留股份：

- (a) 透過網上藍表服務提出申請的詳細指示載於指定網站www.hkeipo.hk。閣下應細閱該等指示。倘閣下並無遵從有關指示，則閣下的申請可能會遭網上藍表服務供應商拒絕且不會呈交本公司；

如何申請香港發售股份及預留股份

- (b) 閣下亦須願意提供有效的電郵地址；及
- (c) 經由 閣下或為 閣下利益發出的電子認購指示完成付款，即被視為已提出實際申請。倘 閣下同時透過網上藍表服務及使用藍色申請表格提出申請，則只會接納透過網上藍表服務提出的申請，其餘概不獲受理。

5. 使用藍色申請表格提出申請

- (a) 閣下以藍色申請表格申請預留股份時可在以下四個選項中選擇其一：
 - (i) 選項1：申請數目相等於 閣下保證配額的預留股份。
 - (ii) 選項2：申請數目不超過 閣下保證配額的預留股份並申請超額預留股份。
 - (iii) 選項3：申請數目少於 閣下保證配額的預留股份。
 - (iv) 選項4：僅申請超額預留股份(例如，倘 閣下於記錄日期持有少於61股世茂集團控股股份，則將不會享有保證配額，但仍有權通過申請超額預留股份參與優先發售)。
- (b) 倘出現以下情況，本公司會拒絕受理藍色申請表格：
 - (i) 藍色申請表格並無按照藍色申請表格所載指示填妥；
 - (ii) 藍色申請表格並無妥為簽署(僅接受親筆簽名)(或倘為聯名申請，則未經全部申請人簽署)；
 - (iii) 就法人實體申請人而言，藍色申請表格未經獲授權的高級職員妥為簽署(僅接受親筆簽名)或未加蓋公司印鑑；
 - (iv) 支票／銀行本票／藍色申請表格有缺陷；
 - (v) 藍色申請表格未附有支票／銀行本票或附有超過一張支票／銀行本票；
 - (vi) 支票／銀行本票並無預印賬戶名稱或賬戶名稱未經發票銀行證明；

如何申請香港發售股份及預留股份

- (vii) 支票／銀行本票並非自香港的港元銀行賬戶開出；
 - (viii) 支票／銀行本票所示的抬頭人名稱並非「工銀亞洲代理人有限公司－世茂服務控股優先發售」；
 - (ix) 支票並無劃線註明「只准入抬頭人賬戶」；
 - (x) 支票為期票；
 - (xi) 申請人並未正確付款，或申請人以支票或銀行本票付款但支票或銀行本票於首次過戶時不獲兌現；
 - (xii) 申請人名稱／聯名申請的排名首位申請人名稱與支票／銀行本票的預印名稱或付款銀行證明／在支票／銀行本票背書的名稱並不相同；
 - (xiii) **藍色**申請表格的申請資料改動未獲申請人簽署授權；
 - (xiv) 申請以鉛筆填寫；
 - (xv) 申請人並無填寫所選選項的全部空欄；
 - (xvi) 申請人於 **藍色**申請表格選擇超過一個選項；
 - (xvii) 申請超過58,823,000股預留股份；
 - (xviii) 本公司或董事相信如接納申請，本公司即會違反收取**藍色**申請表格或申請人地址所在司法權區的適用證券或其他法例、規則或法規；或
 - (xix) 本公司及聯席全球協調人以及其各自的代理或代名人行使酌情權，拒絕或接納任何申請，或僅接納部分申請。拒絕或接納申請毋須給予任何理由。
- (c) 倘 閣下申請數目相等於 閣下保證配額的預留股份(「**選項1**」)：
- 倘 閣下的支票／銀行本票金額與**藍色**申請表格乙欄所載應付款項不符，本公司會拒絕受理 閣下的申請。

如何申請香港發售股份及預留股份

- (d) 倘閣下申請數目不超過閣下保證配額的預留股份並申請超額預留股份(「**選項2**」)：
- 倘支票／銀行本票金額與**藍色**申請表格所申請保證配額相關的應付款項不符並低於該款項，閣下的申請會遭拒絕受理。
 - 倘支票／銀行本票金額與**藍色**申請表格所申請保證配額相關的應付款項不符並高於該款項但低於所申請保證配額及所申請超額預留股份的應付款項總額，閣下的保證配額申請(如有)會獲全數接納，但閣下的超額預留股份申請會遭拒絕受理。
 - 倘支票／銀行本票金額與**藍色**申請表格所申請保證配額及所申請超額預留股份的應付款項總額不符並高於該款項，閣下的申請會獲全數接納。
- (e) 倘申請數目少於閣下保證配額的預留股份(「**選項3**」)：
- 閣下應申請**藍色**申請表格一覽表所列其中一個數目的預留股份。倘所申請的預留股份數目為**藍色**申請表格一覽表所列其中一個數目，但閣下的支票／銀行本票金額與**藍色**申請表格一覽表所載的相關應付款項不符，本公司會拒絕受理閣下的申請。倘所申請的預留股份數目並非**藍色**申請表格一覽表所列其中一個數目，且閣下的支票／銀行本票金額與按**藍色**申請表格所載公式計算的應付款項不符，本公司會拒絕受理閣下的申請。
- (f) 倘閣下僅申請超額預留股份(「**選項4**」)：
- 建議閣下申請**藍色**申請表格一覽表所列其中一個數目的預留股份。倘所申請預留股份數目為**藍色**申請表格一覽表所列其中一個數目，但閣下的支票／銀行本票金額與**藍色**申請表格一覽表所載應付款項不符而低於該應付金額，本公司會拒絕受理閣下的申請。倘所申請預留股份數目並非**藍色**申請表格一覽表所列其中一個數目，且閣下的支票／銀行本票金額與所載公式計算的應付金額不符而低於該應付金額，本公司會拒絕受理閣下的申請。
- (g) 閣下可於 www.hkeipo.hk 透過網上藍表服務代替使用**藍色**申請表格在網上申請預留股份。

6. 提出申請的時間

透過網上藍表服務提出申請

閣下可於二零二零年十月二十日(星期二)上午九時正至二零二零年十月二十三日(星期五)上午十一時三十分(每日24小時,截止申請當日除外),於 www.hkeipo.hk 透過網上藍表服務在網上提交閣下的申請,而就有關申請全數繳付申請股款的截止時間將為二零二零年十月二十三日(星期五)中午十二時正或本節「E.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

以藍色申請表格提出申請

閣下填妥的藍色申請表格連同隨附註明抬頭人為「工銀亞洲代理人有限公司—世茂服務控股優先發售」的支票/銀行本票,須於下列日期的指定時間投入「—A.申請香港發售股份—3.申請香港發售股份—索取申請表格的地點」所列的收款銀行任何分行或卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)提供的特備收集箱內:

- 二零二零年十月二十日(星期二)—上午九時正至下午四時三十分
- 二零二零年十月二十一日(星期三)—上午九時正至下午四時三十分
- 二零二零年十月二十二日(星期四)—上午九時正至下午四時三十分
- 二零二零年十月二十三日(星期五)—上午九時正至中午十二時正

倘閣下同時透過網上藍表服務及以藍色申請表格提出申請,則只會接納透過網上藍表服務提出的申請,其餘概不獲受理。

申請登記

辦理申請登記的時間為截止申請當日二零二零年十月二十三日(星期五)上午十一時四十五分至中午十二時正或於本節「—E.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

在截止辦理申請登記前,不會就預留股份的申請辦理手續,亦不會配發任何有關預留股份。

7. 可提出的申請數目

除根據優先發售申請預留股份外,有關閣下可能根據香港公開發售申請香港發售股份的情況,閣下應參閱上文「—B.申請預留股份—7.可提出的申請數目」。

8. 條款、條件及指示

閣下應參閱藍色申請表格以了解有關適用於申請預留股份的條款、條件及指示詳情。

C. 有關以電子方式提出申請的警告

向香港結算發出電子認購指示認購香港發售股份僅為提供予中央結算系統參與者的一項服務。同樣，透過網上白表服務申請香港發售股份，或透過網上藍表服務申請預留股份，亦僅為提供予公眾投資者及合資格世茂集團控股股東的一項服務。有關服務受能力限制，面臨潛在服務中斷，務請閣下不應待至截止申請當日方提出電子申請。本公司、董事、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不會就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過網上白表服務及網上藍表服務提出申請的人士將會獲配發任何香港發售股份及預留股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出電子認購指示，務請中央結算系統投資者戶口持有人不應待至最後一刻方向系統輸入指示。倘中央結算系統投資者戶口持有人在連接「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以提交電子認購指示時遇到困難，應於二零二零年十月二十三日(星期五)中午十二時正前(i)遞交白色或黃色申請表格；或(ii)前往香港結算的客戶服務中心，填妥電子認購指示輸入請求表格。

D. 香港發售股份及預留股份的價格

白色、黃色及藍色申請表格內附有一覽表，列出股份的實際應付金額。

閣下申請認購股份時，必須根據申請表格所載條款悉數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過網上白表服務申請最少1,000股香港發售股份。每項超過1,000股香港發售股份的申請或電子認購指示必須為白色或黃色申請表格一覽表所列的其中一個數目或指定網站 www.hkeipo.hk 或 IPO App 另有指明的數目。

就以藍色申請表格提出申請的申請人而言，倘所申請的預留股份數目並非一覽表所列其中一個數目，閣下必須使用藍色申請表格所載公式計算申請時應付的正確款項。

如何申請香港發售股份及預留股份

倘閣下的申請獲接納，則須向聯交所參與者(定義見上市規則)支付經紀佣金，並向聯交所支付證監會交易徵費及聯交所交易費(證監會交易徵費由聯交所代證監會收取)。

有關發售價的進一步詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構—定價及分配」。

E. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘於二零二零年十月二十三日(星期五)上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港懸掛：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號，則不會開始辦理申請登記。開始辦理申請登記的時間將改為下一個營業日(且該日上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港均無懸掛上述任何警告信號)上午十一時四十五分至中午十二時正。

倘並未於二零二零年十月二十三日(星期五)開始辦理申請登記並於該日截止辦理或香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，從而對本招股章程「預期時間表」所述日期造成影響，則本公司將就此刊發公告。

F. 公布結果

本公司預期於二零二零年十月二十九日(星期四)在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.shimaofuwu.com 公布最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售及優先發售的申請水平以及香港發售股份及預留股份的分配基準。

分配結果以及香港公開發售及優先發售所涉成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下述日期及時間按下列方式提供：

- 於不遲於二零二零年十月二十九日(星期四)上午八時正在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.shimaofuwu.com 刊載的公告；
- 於二零二零年十月二十九日(星期四)上午八時正至二零二零年十一月四日(星期三)凌晨十二時正，在24小時可供查閱的指定分配結果網站 <http://www.tricor.com.hk/ipo/result> (或：www.hkeipo.hk/IPOResult) 通過「按身份識別號碼／商業登記號碼搜索」功能查閱或可於 **IPO App** 透過「配發結果」功能查閱；

如何申請香港發售股份及預留股份

- 於二零二零年十月二十九日(星期四)、二零二零年十月三十日(星期五)、二零二零年十一月二日(星期一)及二零二零年十一月三日(星期二)上午九時正至下午六時正致電3691 8488電話查詢熱線查詢；
- 於二零二零年十月二十九日(星期四)、二零二零年十月三十日(星期五)及二零二零年十一月二日(星期一)，在所有收款銀行分行及支行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

倘本公司通過公布分配基準及／或公開分配結果的方式接納閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售的條件獲達成且全球發售並無因其他理由而終止，則閣下須購買香港發售股份及預留股份。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

G. 閣下不獲配發香港發售股份及／或預留股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份及／或預留股份：

(i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填寫及遞交申請表格或向香港結算或向網上白表服務供應商或網上藍表服務供應商發出電子認購指示，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包括任何屬星期六、星期日或香港公眾假期的日子)或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請。此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)，只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

倘就本招股章程發出任何補充文件，已提交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人已接獲通知但並未根據所獲通知的程序確認其申請，則所有未確認的申請一概視作撤回。

如何申請香港發售股份及預留股份

倘閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，概不得撤回。就此而言，在報章公布分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請，如有關分配基準受若干條件規限或規定以抽籤方式分配，則申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、聯席全球協調人、網上白表服務供應商及彼等各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須提供任何理由。

(iii) 倘香港發售股份及預留股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，則香港發售股份及預留股份的配發將告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 倘上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長時間內。

(iv) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請(惟閣下以合資格世茂集團控股股東的身份使用藍色申請表格提出的申請(如有)除外)；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購又或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及/或暫定)香港發售股份及國際發售股份(惟根據優先發售申請的預留股份除外)；
- 閣下並未按照所載指示填妥申請表格；
- 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填妥透過網上白表或網上藍表服務發出的電子認購指示；
- 閣下並無妥為付款，或閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；

如何申請香港發售股份及預留股份

- 本公司或聯席全球協調人認為接納閣下的申請，其將違反適用的證券法或其他法例、規則或規定；
- 閣下申請超過香港公開發售初次提呈發售的發售股份之50%；或
- 閣下申請超過優先發售項下58,823,000股預留股份。

H. 退還申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份17.20港元(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構—全球發售的條件」達成，或任何申請遭撤回，則申請股款或其適當部分，連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計息退還或不會將支票或銀行本票過戶。

閣下的申請股款將於二零二零年十月二十九日(星期四)或前後作出退還。

1. 寄發／領取股票及退還股款

閣下將就香港公開發售獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票(以黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出的申請除外，於該等情況下，股票將按下文所述寄存於中央結算系統)及就優先發售獲配發的全部預留股份獲發一張股票。

本公司不會就股份發出任何臨時所有權文件，亦不會就申請時所付的款項發出收據。

倘閣下以白色、黃色或藍色申請表格提出申請，除非出現下文所述親自領取的情況，否則將以普通郵遞方式將下述文件寄予閣下(倘為聯名申請人，則寄往排名首位的申請人)在申請表格指示的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔：

- 閣下獲配發的全部香港發售股份及／或預留股份的股票(就黃色申請表格而言，有關股票將按下文所述寄存於中央結算系統)；及

如何申請香港發售股份及預留股份

- 向申請人(或如屬聯名申請人,則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票,退款金額為:(i)若申請全部或部分不獲接納,則為香港發售股份及/或預留股份的全部或多繳的股款;及/或(ii)若發售價低於最高發售價,則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費,惟不計計息)。閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人所提供的香港身份證號碼/護照號碼的部分或會列印於閣下的退款支票(如有)上。銀行兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼/護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼/護照號碼填寫有誤,或會導致無法兌現或延遲兌現閣下的退款支票。

除下文所述寄發/領取股票及退還股款的安排外,任何退款支票及股票預期將於二零二零年十月二十九日(星期四)或前後寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收股款。

只有在全球發售已成為無條件以及本招股章程「包銷」所述終止權利未有行使的情況下,股票方會於二零二零年十月三十日(星期五)上午八時正成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份,須自行承擔一切風險。

親自領取

(i) 倘閣下使用白色或藍色申請表格提出申請

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份及/或1,000,000股或以上預留股份,並已提供申請表格規定的全部資料,可於二零二零年十月二十九日(星期四)或我們於報章公布的其他日期上午九時正至下午一時正親臨香港股份過戶登記處(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)領取退款支票及/或股票。

倘閣下屬可親自領取的個人申請人,則不得授權任何其他人士代表閣下領取。倘閣下屬可親自領取的公司申請人,則須委派授權代表攜同加蓋公司印鑑的公司授權書領取。個人和授權代表於領取時均須出示獲香港股份過戶登記處接納的身份證明文件。

如何申請香港發售股份及預留股份

倘閣下未於指定領取時間內親自領取退款支票及／或股票，則該等退款支票及／或股票將立即以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份或少於1,000,000股預留股份，則閣下的退款支票及／或股票將於二零二零年十月二十九日(星期四)以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

(ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，則請遵照上文所述相同指示。倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的退款支票將於二零二零年十月二十九日(星期四)以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下使用黃色申請表格提出申請，而申請獲全部或部分接納，則閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於二零二零年十月二十九日(星期四)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期寄存於中央結算系統，按申請表格的指示寄存於閣下本身的或閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- 倘閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請

關於記存於閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口(中央結算系統投資者戶口持有人除外)的香港發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢所獲配發的香港發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司將以上文「F.公布結果」所述方式公布中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果以及香港公開發售結果。閣下應查核本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於二零二零年十月二十九日(星期四)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期下午五時正前知會香港結算。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查核閣下的新戶口結餘。

(iii) 倘閣下透過網上白表服務或網上藍表服務提出申請

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份或1,000,000股或以上預留股份，且閣下的申請全部或部分獲接納，則可於二零二零年十月二十九日(星期四)或本公司在報章公布的其他日期(作為寄發／領取股票／電子自

如何申請香港發售股份及預留股份

動退款指示／退款支票的日期)上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶登記處(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)領取閣下的股票。

倘閣下未在指定領取時間內親自領取股票，該等股票將以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份或少於1,000,000股預留股份，則閣下的股票(倘適用)將於二零二零年十月二十九日(星期四)以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並支付申請股款，則任何退還股款將以電子自動退款指示發送至該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請並支付申請股款，則任何退還股款將以普通郵遞方式以退款支票形式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

(iv) 倘閣下透過向香港結算發出**電子認購指示**提出申請

分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不被視為申請人，而每一位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或為其利益而作出各有關指示的各名人士將被視為申請人。

將股票寄存於中央結算系統及退還申請股款

倘閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發出，並於二零二零年十月二十九日(星期四)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期寄存於中央結算系統，以存入閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。

本公司預期於二零二零年十月二十九日(星期四)根據上文「F.公布結果」所列方式公布中央結算系統參與者(倘該中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別編碼(倘為公司，則刊登香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下務請查閱本公司刊登的公告，如有任何資料不符，須於二零二零年十月二十九日(星期四)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期下午五時正前知會香港結算。

如何申請香港發售股份及預留股份

倘閣下已指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出電子認購指示，則閣下亦可向該經紀或託管商查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退款(如有)金額。

倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人名義提出申請，閣下亦可於二零二零年十月二十九日(星期四)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查核閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退款(如有)金額。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口，以及將退款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向閣下提供活動結單，列明存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款(如有)金額。

倘閣下的申請全部及部分不獲接納，則有關申請股款的退款(如有)及/或發售價與申請時最初支付每股發售股份的最高發售價的差額，將於二零二零年十月二十九日(星期四)存入閣下的指定銀行賬戶或閣下的經紀或託管商的指定銀行賬戶，上述存入款項包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但不會就此支付利息。

I. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，且我們符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由股份開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響到其權利及權益。

我們已作出一切讓股份獲准納入中央結算系統所需的必要安排。

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文,以供收錄於本招股章程。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備,並以本公司董事及聯席保薦人為收件人。



羅兵咸永道

致世茂服務控股有限公司列位董事及中國國際金融香港證券有限公司及
摩根士丹利亞洲有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就世茂服務控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-4至I-120頁),此等歷史財務資料包括於2017年、2018年及2019年12月31日和2020年6月30日的綜合資產負債表、貴公司於2019年12月31日及2020年6月30日的資產負債表,以及截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年及截至2020年6月30日止六個月(「往績紀錄期」)的綜合全面收入報表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-120頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分,其擬備以供收錄於貴公司日期為2020年10月20日有關貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次公開發售股份的招股章程(「招股章程」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料,並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「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的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，該等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映了貴公司於2019年12月31日及2020年6月30日的財務狀況和貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的綜合財務狀況，及貴集團於往績紀錄期的綜合財務表現及綜合現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱貴集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2019年6月30日止六個月的綜合全面收入報表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及其他解釋資料(「追加期間的比較財務資料」)。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，呈列及擬備追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查

詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，並無對載於第I-4頁中所界定的相關財務報表作出調整。

股利

歷史財務資料附註34中指出 貴公司並無就往績紀錄期支付任何股利。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期並未有擬備任何法定財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

2020年10月20日

I 本集團的歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文載列的歷史財務資料構成本會計師報告不可或缺的一部分。

作為歷史財務資料基礎的本集團往績記錄期間的財務報表(「相關財務報表」)由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒布的香港審計準則進行審核。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明外，所有金額約整至最接近的千位數(「人民幣千元」)。

綜合全面收入報表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入	6	1,042,528	1,329,323	2,489,086	845,377	1,564,636
銷售成本	6、7	(755,627)	(939,033)	(1,651,005)	(563,046)	(1,032,841)
毛利		286,901	390,290	838,081	282,331	531,795
銷售及營銷開支	7	(3,189)	(6,416)	(17,823)	(5,107)	(19,774)
行政開支	7	(125,978)	(192,601)	(303,907)	(127,616)	(202,956)
金融資產減值虧損撥備 —淨額	3.1	(19,541)	(8,611)	(3,372)	(6,470)	(7,269)
其他收入	9	2,412	4,008	17,478	3,834	20,976
其他收益/(虧損)—淨額	10	97	132	(2,606)	306	(5,648)
其他經營開支	11	(470)	(784)	(6,694)	(3,442)	(2,979)
經營利潤		140,232	186,018	521,157	143,836	314,145
融資收入		97,744	76,070	37,935	22,070	2,626
融資成本		(92,098)	(66,901)	(51,833)	(20,415)	(13,259)
融資收入/(成本)—淨額	12	5,646	9,169	(13,898)	1,655	(10,633)
使用權益法入賬的分佔 聯營公司業績	13	—	—	(1,208)	(116)	117
除所得稅前利潤		145,878	195,187	506,051	145,375	303,629
所得稅開支	15	(37,097)	(48,991)	(121,520)	(36,493)	(48,958)
年度/期間利潤		108,781	146,196	384,531	108,882	254,671
應佔利潤：						
—本公司股權擁有人		108,781	146,196	384,531	108,882	245,420
—非控制性權益		—	—	—	—	9,251
本公司股權擁有人應佔年度/ 期間全面收入總額		<u>108,781</u>	<u>146,196</u>	<u>384,531</u>	<u>108,882</u>	<u>245,420</u>
每股盈利(附註)：						
每股基本及攤薄盈利 (每股人民幣)	16	1,145	1,539	4,048	1,146	2,544

附註：由於建議資本化發行於本報告日期尚未生效，故上述每股盈利未計入於二零二零年十月十三日通過的股東書面決議案的建議資本化發行(附註42)。

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產					
非流動資產					
以公允價值計量且其變動					
計入其他全面收入的金融資產.....		-	-	-	356
物業、機器及設備.....	18	5,145	10,219	14,029	29,240
投資物業.....	17	7,506	7,091	103,003	100,532
使用權資產.....	19	1,129	7,026	15,858	12,673
無形資產.....	20	2,260	4,513	283,294	571,069
遞延稅項資產.....	33	32,148	27,322	24,619	36,748
使用權益法入賬的於聯營公司的投資.....	13	-	-	3,692	6,137
非流動資產總值.....		48,188	56,171	444,495	756,755
流動資產					
以公允價值計量且其變動計入損益的					
金融資產.....	21	-	-	-	69,868
存貨.....	22	-	-	276,775	311,247
應收貿易賬款.....	23	453,295	477,030	747,305	767,831
債務重組產生的應收賬款.....	23	93,153	-	-	-
預付款項、按金及其他應收賬款.....	24	930,009	2,124,005	1,256,765	364,092
現金及現金等價物.....	25	596,921	537,714	849,591	1,753,581
流動資產總值.....		2,073,378	3,138,749	3,130,436	3,266,619
總資產.....		2,121,566	3,194,920	3,574,931	4,023,374

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本公司擁有人應佔權益					
股本	26	-	-	-	1
可轉換可贖回優先股	28	-	-	-	1,729,000
股份溢價		-	-	-	212,275
儲備	27	125,359	839,682	44,631	(1,042,296)
保留盈利		275,956	407,829	189,164	424,119
		<u>401,315</u>	<u>1,247,511</u>	<u>233,795</u>	<u>1,323,099</u>
非控制性權益		-	-	-	(44,612)
總權益		<u>401,315</u>	<u>1,247,511</u>	<u>233,795</u>	<u>1,278,487</u>
負債					
非流動負債					
借貸	30	504,567	218,458	-	-
租賃負債	32	756	4,488	8,622	4,770
遞延稅項負債	33	-	-	14,354	27,418
其他負債及費用撥備	29	-	-	2,998	5,120
		<u>505,323</u>	<u>222,946</u>	<u>25,974</u>	<u>37,308</u>
流動負債					
應付貿易賬款及其他應付賬款	31	642,270	1,051,513	1,913,052	1,931,307
合約負債	6	193,780	270,300	445,602	482,812
應付股息	34	-	-	559,247	13,061
所得稅負債		43,017	64,417	150,576	192,253
借貸	30	335,318	335,378	239,789	80,437
租賃負債	32	543	2,855	6,896	7,709
		<u>1,214,928</u>	<u>1,724,463</u>	<u>3,315,162</u>	<u>2,707,579</u>
流動負債總額		<u>1,214,928</u>	<u>1,724,463</u>	<u>3,315,162</u>	<u>2,707,579</u>
總負債		<u>1,720,251</u>	<u>1,947,409</u>	<u>3,341,136</u>	<u>2,744,887</u>
總權益及負債		<u>2,121,566</u>	<u>3,194,920</u>	<u>3,574,931</u>	<u>4,023,374</u>

本公司的資產負債表

	附註	於二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
預付款項、按金及其他應收賬款.....	24	-	1,963
應收一間附屬公司款項.....	24	-	858,284
於附屬公司的投資.....	14	212,275	212,275
		<u>212,275</u>	<u>1,072,522</u>
非流動資產總值		<u>212,275</u>	<u>1,072,522</u>
資產總值		<u>212,275</u>	<u>1,072,522</u>
本公司擁有人應佔權益			
股本.....	26	-	1
可轉換可贖回優先股.....	28	-	1,729,000
股份溢價.....		212,275	212,275
儲備.....	27	-	(864,500)
累計虧絀.....		(29)	(9,421)
		212,246	1,067,355
總權益		<u>212,246</u>	<u>1,067,355</u>
負債			
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款.....		29	5,167
流動負債總額		<u>29</u>	<u>5,167</u>
總負債		<u>29</u>	<u>5,167</u>
總權益及負債		<u>212,275</u>	<u>1,072,522</u>

綜合權益變動表

附註	本公司股權擁有人應佔					總計	非控制性 權益	總權益
	股本	股份溢價	法定儲備	其他儲備	保留盈利			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元			
於二零一七年一月一日的結餘.....	-	-	3,901	110,500	178,133	292,534	-	292,534
全面收入								
年度利潤.....	-	-	-	-	108,781	108,781	-	108,781
與擁有人(以其擁有人身份) 進行的交易								
分配至法定儲備.....	-	-	10,958	-	(10,958)	-	-	-
於二零一七年十二月三十一日 的結餘.....	-	-	14,859	110,500	275,956	401,315	-	401,315
於二零一八年一月一日的結餘.....	-	-	14,859	110,500	275,956	401,315	-	401,315
全面收入								
年度利潤.....	-	-	-	-	146,196	146,196	-	146,196
與擁有人(以其擁有人身份)進行的交易								
注資..... 27	-	-	-	700,000	-	700,000	-	700,000
分配至法定儲備.....	-	-	14,323	-	(14,323)	-	-	-
於二零一八年十二月三十一日 的結餘.....	-	-	29,182	810,500	407,829	1,247,511	-	1,247,511
於二零一九年一月一日的結餘.....	-	-	29,182	810,500	407,829	1,247,511	-	1,247,511
全面收入								
年度利潤.....	-	-	-	-	384,531	384,531	-	384,531
與擁有人(以其擁有人身份)進行的交易								
世茂天成物業服務集團有限公司 宣派的股息..... 34	-	-	-	-	(559,247)	(559,247)	-	(559,247)
注資..... 27	-	-	-	1,000	-	1,000	-	1,000
重組產生的視作分派..... 27	-	-	-	(840,000)	-	(840,000)	-	(840,000)
分配至法定儲備.....	-	-	43,949	-	(43,949)	-	-	-
於二零一九年十二月三十一日的結餘.....	-	-	73,131	(28,500)	189,164	233,795	-	233,795

本公司股權擁有人應佔									
附註	股本	股份溢價	法定儲備	其他儲備	保留盈利	可轉換 可贖回 優先股	總計	非控制性 權益	總權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年一月一日的結餘.....	-	-	73,131	(28,500)	189,164	-	233,795	-	233,795
全面收入									
期間利潤.....	-	-	-	-	245,420	-	245,420	9,251	254,671
與擁有人(以其擁有人身份) 進行的交易									
重組產生的視作分派..... 27	-	-	-	(11,510)	-	-	(11,510)	-	(11,510)
重組.....	-	212,275	-	(212,275)	-	-	-	-	-
豁免應付關聯方款項.....	-	-	-	1,358	-	-	1,358	-	1,358
發行普通股股份..... 26	1	-	-	-	-	-	1	-	1
發行及重新指定為可轉換 可贖回優先股..... 28	-	-	-	(864,500)	-	1,729,000	864,500	-	864,500
牡丹江茂家居用品有限公司 宣派的股息..... 34	-	-	-	-	(720)	-	(720)	-	(720)
迅起有限公司宣派的股息..... 34	-	-	-	-	(9,745)	-	(9,745)	-	(9,745)
收購附屬公司..... 37	-	-	-	-	-	-	-	(53,863)	(53,863)
於二零二零年六月三十日的結餘...	<u>1</u>	<u>212,275</u>	<u>73,131</u>	<u>(1,115,427)</u>	<u>424,119</u>	<u>1,729,000</u>	<u>1,323,099</u>	<u>(44,612)</u>	<u>1,278,487</u>
於二零一九年一月一日的結餘.....	-	-	29,182	810,500	407,829	-	1,247,511	-	1,247,511
全面收入									
期間利潤.....	-	-	-	-	108,882	-	108,882	-	108,882
與擁有人(以其擁有人身份) 進行的交易									
注資..... 27	-	-	-	1,000	-	-	1,000	-	1,000
於二零一九年六月三十日的 結餘(未經審核).....	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29,182</u>	<u>811,500</u>	<u>516,711</u>	<u>-</u>	<u>1,357,393</u>	<u>-</u>	<u>1,357,393</u>

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營業務活動所得現金流量						
經營業務所得現金	35(a)	280,165	339,649	569,682	98,984	432,999
已收銀行存款利息		5,734	9,412	4,366	1,838	2,626
已付所得稅		(17,780)	(22,765)	(36,992)	(19,988)	(20,114)
經營業務活動所得現金淨額		268,119	326,296	537,056	80,834	415,511
投資活動所得現金流量						
收購附屬公司所得款項/(付款)， 扣除所收現金	37(a)(b)	-	-	(144,971)	282	(107,484)
收購一間聯營公司付款		-	-	(4,900)	(490)	-
計入損益的金融資產付款		-	-	-	-	(68,789)
物業、機器及設備付款		(2,763)	(8,862)	(6,517)	(2,933)	(7,001)
投資物業付款		-	-	(99,000)	(99,000)	-
軟件開發成本付款		(2,644)	(3,138)	(15,416)	(22)	(9,632)
向關聯方墊款	39(b)	(376,673)	(1,549,811)	(859,700)	(216,721)	(362,140)
向關聯方墊款的還款	39(b)	503,162	374,411	1,717,239	336,565	1,251,547
已收向關聯方墊款的利息	39(b)	95,467	69,007	41,241	21,383	-
出售一間附屬公司所得 現金流出淨額	38	-	-	-	-	(71)
投資活動所得/(所用) 現金淨額		216,549	(1,118,393)	627,976	39,064	696,430
融資活動所得現金流量						
擁有人注資		-	700,000	1,000	1,000	1
償還借貸	35(b)	(257,931)	(286,049)	(314,047)	(158,220)	(159,352)
關聯方現金墊款	35(b)	40,000	419,897	315,000	-	-
償還關聯方現金墊款	35(b)	(20,000)	(30,000)	(793,571)	(72,718)	(97,172)
重組代價付款	27	-	-	-	-	(221,510)
已付借貸利息		(95,467)	(69,007)	(56,081)	(21,383)	(12,746)
已付租賃負債利息	35(b)	(88)	(243)	(374)	(183)	(513)
租賃負債付款	35(b)	(228)	(1,708)	(5,082)	(1,490)	(3,625)
已付世茂天成當時股東的股息		-	-	-	-	(569,712)
發行可轉換可贖回優先股所得款項	28	-	-	-	-	864,500
已付上市開支		-	-	-	-	(1,546)
融資活動(所用)/所得現金 淨額		(333,714)	732,890	(853,155)	(252,994)	(201,675)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		150,954	(59,207)	311,877	(133,096)	910,266
年/期初現金及現金等價物		445,967	596,921	537,714	537,714	849,591
現金及現金等價物的匯率變動影響		-	-	-	-	(6,276)
年/期末現金及現金等價物		596,921	537,714	849,591	404,618	1,753,581

II 歷史財務資料附註

1 一般資料、重組及呈列基準

1.1 一般資料

世茂服務控股有限公司(「本公司」)於二零一九年十二月三日根據開曼群島法律註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處的地址為4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, P.O Box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務及增值服務(「上市業務」)。

本公司的最終控股公司為世茂集團控股有限公司(「世茂集團控股」,前稱「世茂房地產控股有限公司」),其股份自二零零六年七月五日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本集團的最終控股股東為許榮茂先生(「許榮茂先生」或「最終控股股東」)。

本公司股份在聯交所主板的首次上市(「上市」)將構成世茂集團控股的分拆(「分拆」)。分拆完成後,世茂集團控股及其附屬公司(不包括本集團)統稱為餘下集團。

除非另有說明,否則此歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。

1.2 重組

於本公司註冊成立及完成下述重組(「重組」)前,上市業務在中國於整個往績記錄期間主要透過世茂天成物業服務集團有限公司(「世茂天成」)及其附屬公司(其中包括南京海峽物業管理有限公司(「南京海峽」)、香河萬通物業服務有限公司(「香河萬通」)以及家裝服務實體(定義見下文)(統稱為「營運實體」)經營。重組完成前,營運實體最終由世茂集團控股持有及控制。

本公司於籌備股份在聯交所主板首次上市時進行重組,以主要透過以下步驟將上市業務轉讓予本公司:

- (a) 於二零一九年十二月三日,本公司由世茂集團控股的全資附屬公司Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)根據開曼群島法律註冊成立為有限公司;
- (b) 於二零一九年十二月四日,Shimao Services (BVI) Limited(「Shimao Services BVI」)由本公司在英屬維爾京群島註冊成立為有限公司,作為其全資附屬公司;
- (c) 於二零一九年十二月六日,Shimao Services BVI向世茂集團控股的全資附屬公司上海世盈投資管理有限公司(「上海世盈」)收購上海奧聆企業管理有限公司(「上海奧聆」)的唯一股東銳純物業服務有限公司(「銳純」)的全部權益;
- (d) 於二零一九年十二月二十四日,上海奧聆向上海世盈收購世茂天成及其附屬公司的全部股權;

- (e) 就將上市業務的營運實體從餘下集團轉移至本集團而言，涉及以下步驟：
- (i) 世茂天成分別於二零一九年十二月二十七日、二零二零年一月十四日及二零二零年四月二十九日向餘下集團收購牡丹江斐夏管理服務有限公司(「牡丹江斐夏」、南京海峽及香河萬通的全部股權。南京海峽及香河萬通主要從事住宅物業管理業務，而牡丹江斐夏主要從事社區增值服務；及
 - (ii) 世茂天成及上海奧聆的全資附屬公司上海嘉樞建築工程有限公司(「世茂嘉樞」)分別於二零二零年三月十三日及二零二零年三月三十日收購上海卉觀園林景觀工程有限公司(「上海卉觀」)及牡丹江茂家居用品有限公司(「牡丹江茂居」)各90%及10%股權。Shimao Services BVI於二零二零年三月二十三日收購迅起有限公司及其全資附屬公司綏芬河世福家居用品有限公司(「綏芬河世福」)的全部股權。上海卉觀、牡丹江茂居及綏芬河世福主要從事家裝業務(統稱為「家裝服務實體」)。
- (f) 世茂天成於二零二零年四月八日轉移42.71%股權至餘下集團，該股權為世茂天成於重慶兩江新區寰潤小額貸款有限公司(一間主要從事提供小額貸款的公司)持有的全部股權(「排除業務」)。

重組完成後，本公司成為本集團現時旗下公司的控股公司。於重組完成後及於本報告日期，本公司擁有直接或間接權益的附屬公司載於附註14。

1.3 呈列基準

於緊接重組前及緊隨重組後，本集團現時旗下參與上市業務的公司由最終控股股東許榮茂先生共同控制。因此，重組被視為共同控制下的業務合併，且就本報告而言，歷史財務資料的編製已使用香港會計師公會頒布的香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」中所訂明的合併會計原則。

歷史財務資料的編製已載入於緊接重組前及緊隨重組後在許榮茂先生共同控制下且新組成本集團的從事上市業務的公司的歷史財務資料，猶如現有集團架構於整個呈列期間或自綜合公司首次受許榮茂先生控制之日起(以較短期間為準)一直存續。歷史財務資料並無併入與排除業務有關的歷史財務資料。

綜合公司的資產淨值以許榮茂先生角度的現有賬面值綜合入賬。有控制方持續擁有權益的情況下，進行共同控制下業務合併時，概不會就商譽代價或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債公允價值淨額中的權益超逾成本的部分確認任何金額。

於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止各年度期間以及截至二零二零年六月三十日止六個月向第三方收購或出售的公司自收購或出售日期起計入或剔除自本集團的財務報表。

集團內公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益／虧損於綜合時對銷。

2 重大會計政策概要

本附註列出編製該等綜合財務報表時所採納的主要會計政策。除另有指明者外，該等政策於所呈列的所有年度貫徹使用。

2.1 擬備基準

本公司的歷史財務資料是根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。除以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產外，歷史財務資料按照歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料須使用若干主要會計估算。管理層在應用本集團會計政策過程中亦須作出判斷。涉及需要較多判斷或較為複雜的範疇，或相關假設及估計對歷史財務資料而言屬重大的範疇於附註4披露。

2.1.1 會計政策及披露事項的變動

於往績記錄期間，本集團已貫徹採納於二零二零年一月一日開始的財務報告期生效的所有準則及詮釋。

以下準則及詮釋為已頒布但於二零二零年一月一日開始的財政年度尚未強制生效且並無提早採納。

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	二零二二年 一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架的更新	二零二二年 一月一日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、機器及設備： 作擬定用途前的所得款項	二零二二年 一月一日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約一履行合約的成本	二零二二年 一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二三年 一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或 合營企業之間的資產 出售或注資	待定
年度改進項目	二零一八年至 二零二零年的年度改進	二零二二年 一月一日
香港財務報告準則 第16號(修訂本)	新冠肺炎相關租金優惠	二零二零年 六月一日

本公司董事認為，上述已頒布新訂及經修訂準則及現有準則的修訂及詮釋預期不會對本集團產生任何重大影響。

2.2 附屬公司

2.2.1 綜合賬目

附屬公司指本集團對其擁有控制權的所有實體（包括結構性實體）。當本集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時，本集團即控制該實體。附屬公司由控制權轉移至本集團之日起綜合入賬，並由控制權終止之日起不再綜合入賬。

共同控制下的業務合併

歷史財務資料包括發生共同控制權合併的實體或業務的財務報表項目，猶如其自該等實體或業務首次由控制方控制之日起綜合。

綜合實體或業務的資產淨值以控制方角度的現有賬面值綜合入賬。有控制方持續擁有權益的情況下，進行共同控制下合併時，概不會就商譽代價或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債公允價值淨額中的權益超逾成本的部分確認任何金額。

綜合全面收入報表包括各綜合實體或業務從所示最早日期起或自綜合實體或業務首次受共同控制之日起(以較短期間為準)的業績，並不考慮共同控制權綜合日期。

該等實體採用統一的會計政策。綜合實體或業務之間的所有集團內部交易、結餘及交易中的未變現收益均予對銷。

非共同控制下的業務合併

本集團採用購置會計法計算非共同控制下的業務合併。收購一家附屬公司所轉讓的代價為所轉讓資產、對被收購方的前擁有人產生的負債及本集團發行的股權的公允價值。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值。在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初步以其於收購日期的公允價值計量。

本集團根據逐項收購基準確認所持被收購方的任何非控制性權益。被收購方的非控制性權益為現時所有權權益，可讓持有人按比例分佔實體清盤時的資產淨值，按公允價值或現時所有權權益應佔被收購方可識別資產淨值已確認金額的比例計量。非控股性權益的所有其他組成部分按收購日期的公允價值計量，除非香港財務報告準則要求以另一計量基準計量則另當別論。

與收購有關的成本於產生時支銷

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股權於收購日的賬面值於當日重新計量為公允價值，重新計量所產生的任何收益或虧損於損益確認。

本集團將轉讓的任何或然代價按收購日的公允價值確認。被視為資產或負債的或然代價公允價值的後續變動根據香港財務報告準則第9號於損益確認。分類為權益的或然代價不予重新計量，其後續結算於權益入賬。

所轉讓代價、被收購方的任何非控制性權益金額及任何先前於被收購方的股權於收購日的公允價值超出所收購可識別資產淨值的公允價值的差額以商譽列賬。就議價購買而言，倘所轉讓代價、已確認非控制性權益及已計量先前所持權益總和低於所收購附屬公司資產淨值的公允價值，其差額直接於損益內確認。

集團內公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予對銷。除非交易提供所轉讓資產減值的憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司呈報金額於必要時調整，以符合本集團會計政策。

2.2.2 權益會計處理

根據權益會計法，投資初始以成本確認，其後調整為於損益確認本集團應佔被投資者收購後溢利或虧損，於其他全面收入確認本集團應佔被投資者其他全面收入變動。已收或應收聯營公司及合營企業股息確認為投資賬面值調減。

若本集團應佔權益會計投資的虧損等於或超過其在該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收賬款)，本集團不會確認後續虧損，除非其已承擔責任或已代其他實體作出付款。

本集團與其聯營公司及合營企業之間未變現交易收益按本集團在該等實體的權益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值的憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。按權益入賬的被投資者的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策一致。

按權益入賬投資的賬面值根據附註2.8所述政策進行減值測試。

2.2.3 獨立財務報表

附屬公司的投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

倘所投資的附屬公司於宣派股息期間所收取的股息超過全面收入總額，或獨立財務報表中所列投資的賬面值超過被投資者的資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表的賬面值，則於收取該等投資的股息時須對該等投資進行減值測試。

2.3 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者提供內部報告的方式相符。作出策略性決定的執行及非執行董事已被認定為主要經營決策者(「主要經營決策者」)，負責分配資源及評估經營分部的表現。

2.4 外幣兌換

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所載的項目以實體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易以交易日期的匯率換算為功能貨幣，若項目經重新計量，則以估值當天匯率換算為功能貨幣。因結算此等交易及按年終匯率換算以外幣為單位的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧於綜合全面收入報表中「其他收益/(虧損)-淨額」中確認。

(c) 集團公司

海外業務(該等業務概無擁有嚴重通貨膨脹經濟的貨幣)以有別於呈列貨幣的功能貨幣計算的業績及財務狀況，按以下方式換算為呈列貨幣：

- 所呈列各資產負債表中的資產與負債以該資產負債表日收盤匯率換算
- 各損益表及綜合收益表的收入及開支均按平均匯率換算(除非此匯率並非交易日期匯率之累計影響的合理約數，收支項目則按交易日期的匯率換算)；及
- 所有因而產生的匯兌差額在其他全面收入中確認。

2.5 物業、機器及設備

物業、機器及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括購置項目直接相關的開支。

僅當其後成本可能於未來為本集團帶來經濟利益，而項目成本能可靠計算時，有關的其後成本計入資產賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。任何入賬列作獨立資產部分的賬面值將於被替換時取消確認。所有其他維修保養成本於發生的報告期間在損益中列為支出。

折舊於估計可使用年期(或於租賃物業裝修的情況下，則按較短期間)使用直線法將其成本分配至其餘值計算，年率如下：

	估計 可使用年期	估計 餘值淨額
辦公設備.....	5年	5%
機器及設備.....	5年	5%
車輛.....	5年	5%
租賃物業裝修.....	估計可使用 年期或租期的 較短期間	0%

每個報告期末均會審閱資產的餘值及可使用年期，並視乎情況作出調整。

倘資產的賬面值超於其估計可收回數額，則資產的賬面值將即時撇減至其可收回數額。

出售盈虧為所得款項與賬面值的差額，並於綜合全面收入報表「其他收益／(虧損)－淨額」中確認。

2.6 投資物業

投資物業(即持作租賃的商業物業)為獲得租金收益而持有且並非由本集團佔用。本集團按成本(包括相關交易成本)計量其投資物業。折舊使用直線法按其租賃年期20年分攤成本計算得出。

2.7 無形資產

(a) 商譽

收購附屬公司的商譽計入無形資產。商譽不予攤銷，但每年進行減值測試，或在事件或情況轉變時顯示可能減值的情況下進行多次減值測試，商譽按成本減累計減值虧損列賬。出售實體的盈虧包括有關所出售實體的商譽賬面值。

商譽乃就減值測試之目的而分配至各現金產生單位。該等分配對預期從產生商譽的業務合併中獲益的現金產生單位或現金產生單位組別作出。該等單位或單位組別被識別為監控商譽以進行內部管理的最低級別。

(b) 計算機軟件

獲得軟件牌照的成本按收購及特定軟件投入使用所產生成本為基準入賬。該等成本於其估計可使用年期(5至10年)攤銷。本集團的計算機軟件主要包括為財務系統獲取的軟件牌照。基於軟件現時具備的功能及本集團的日常經營需要，本集團認為在現時的財務報告需要下，可使用年期5至10年是最佳估計。

(c) 研發成本

與研發軟件項目相關的成本在產生時確認為開支。本集團所控制可識別及獨有軟件產品的設計及測試直接應佔的開發成本，在滿足以下標準的情況下確認為無形資產：

- 完成有關軟件在技術上可行，可以投入使用
- 管理層有意完成有關軟件並加以使用或銷售
- 有使用或銷售有關軟件的能力
- 可證明有關軟件如何可於未來帶來經濟效益
- 具備充足的技術、財務及其他資源以完成軟件開發及使用或銷售，及
- 能夠可靠計量軟件開發期間的支出。

資本化為軟件部分的直接應佔成本包括僱員成本及相關開支的適當比例。

資本化開發成本作為無形資產入賬，並從資產可供使用時間點起予以攤銷。

不符合上述標準的研究支出及開發支出在產生時確認為開支。先前確認為開支的開發成本不會於隨後期間確認為資產。

(d) 客戶關係

在業務合併中獲得的客戶關係按收購日期的公允價值確認。合約客戶關係的可使用年期有限，其按成本減累計攤銷的方式入賬。攤銷於客戶關係96個月的預計年期使用直線法計算得出。可使用年期96個月的客戶關係是經參考董事基於過往重續模式及行業慣例，就與客戶的物業管理服務預期合約期(包括重續)所作最佳估計後釐定。

2.8 非金融資產減值

商譽無需進行攤銷，但每年進行減值測試，或在事件或情況轉變時顯示可能減值的情況下進行多次減值測試。當發生事件或情況轉變，顯示賬面值可能無法收回時，則對其他資產進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的金額確認。可收回金額指資產公允價值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入(大部分獨立於其他資產或資產組別的現金流入)(現金產生單位)的最低水平歸類。已減值的非金融資產(商譽除外)於各報告期末檢討是否可能撥回減值。

2.9 金融資產

2.9.1 分類

本集團按以下計量類別分類其金融資產：

債務工具

- i) 其後以公允價值計量且其變動計入其他全面收入(「其他全面收入」)計量；
- ii) 其後以公允價值計量且其變動計入損益計量；及
- iii) 按攤銷成本計量。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約年期。

權益工具

- i) 其後以公允價值計量且其變動計入其他全面收入計量；及
- ii) 其後以公允價值計量且其變動計入損益計量。

就按公允價值計量的資產而言，收益及虧損將於損益或其他全面收入列賬。

就債務工具投資而言，其將取決於持有投資的商業模式。就權益工具投資而言，將取決於本集團是否於初始確認時作出不可撤回選擇，將權益投資以公允價值計量且其變動計入其他全面收入列賬。

僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團才對債務投資進行重新分類。

2.9.2 確認及計量

初始計量時，本集團按金融資產之公允價值加(倘並非以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產)直接歸屬於金融資產收購之交易成本計量。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之交易成本於損益列作開支。

在釐定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流量是否僅支付本金及利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理該資產的業務模式以及該資產的現金流量特徵。本集團將債務工具分為三種計量類別：

- 攤銷成本：對於持作收回合約現金流量的資產，倘該等現金流量僅代表對本金和利息的支付，則按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且並非對沖關係一部分的債務投資的收益或虧損，於資產終止確認或發生減值時在綜合全面收入報表中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。減值虧損於綜合全面收入報表內作為單獨項目列示。
- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入：對於持作收回合約現金流量及出售金融資產的資產，倘該等資產現金流量僅代表對本金和利息的支付，則按以公允價值計量且其變動計入其他全面收入計量。賬面值變動計入其他全面收入，惟於損益中確認之減值收益或虧損、利息收入及匯兌盈虧之確認除外。金融資產終止確認時，先前於其他全面收入確認的累計收益或虧損由權益重新分類至綜合全面收入報表並於「其他收益／(虧損)－淨額」中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。減值虧損於綜合全面收入報表內作為單獨項目列示。
- 以公允價值計量且其變動計入損益：未達攤銷成本標準或未以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的資產乃以公允價值計量且其變動計入損益。後續以公允價值計量且其變動計入損益計量且並非對沖關係一部分的債務投資的收益或虧損於損益中確認，並於產生期間在「其他收益／(虧損)－淨額」中呈列。

權益工具

本集團按公允價值後續計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收入呈列權益投資之公允價值收益及虧損，概無後續重新分類公允價值收益及虧損至損益。當本集團有權收取股息付款時，該等投資的股息繼續確認為「其他收入」。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之公允價值變動乃於「其他收益／(虧損)－淨額」(視情況而定)確認。以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產之權益投資之減值虧損(及減值虧損撥回)不會因公允價值其他變動而分開呈報。

2.10 抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額抵銷，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合資產負債表呈報其淨額。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及本公司或對手方一旦出現違約、資不抵債或破產時亦必須可強制執行。

2.11 金融資產減值

本集團按前瞻性原則對以攤銷成本列賬的與其資產相關的預期信貸虧損進行評估。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。附註3.1.2詳述本集團如何釐定信貸風險是否大幅增加。

預期信貸虧損為對金融資產預計年期內信貸虧損的可能性加權估計(即所有現金差額現值)。

就應收貿易賬款而言，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其中要求預期存續期虧損須自首次確認資產時確認。撥備矩陣乃根據過往觀察所得的具類似信貸風險特徵的應收貿易賬款預計年期違約率而釐定，並就前瞻性估計作出調整。於各報告日期，過往觀察所得的違約率將會更新，並分析前瞻性估計的變動。

其他應收第三方、關聯方及非控制性權益款項的減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損(視乎自首次確認以來信貸風險有否大幅增加)計量。倘應收賬款自首次確認以來曾出現信貸風險大幅增加，則減值按全期預期信貸虧損計量。

2.12 存貨

已採購停車位成本於扣除回扣及折扣後確定。可變現淨值為在日常業務過程中的預計銷售價減落成的預計成本及預計完成銷售的必要成本。

2.13 應收貿易賬款及其他應收賬款

應收貿易賬款為因日常業務過程中所提供的服務而應向客戶收取的款項。若應收貿易賬款及其他應收賬款預期於一年或以內收取(或如較長時間則為一般業務營運週期內)，該等賬款分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

應收貿易賬款及其他應收賬款初步按公允價值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

2.14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行以及原到期日為三個月或以內，及可隨時轉換為已知金額現金，且其價值變動風險輕微的通知存款。

2.15 股本

普通股分類為權益。

直接來自於發行新股或購股權而增加的成本於權益列值為所得款項減少(扣除稅項)。

2.16 應付貿易賬款及其他應付賬款

應付貿易賬款及其他應付賬款為財政年度結束前向本集團提供的未付款貨品及服務的負債。應付貿易賬款及其他應付賬款為流動負債，惟於報告期後12個月內未到期付款除外。其初步按公允價值確認，並隨後使用實際利息法按攤銷成本計量。

2.17 可轉換可贖回優先股

持有人可於未來若干事件發生時贖回本公司所發行的可轉換可贖回優先股。該等優先股亦可於任何時間由持有人選擇，或於本公司首次公開發售後，或過半數持有人同意時自動轉換為普通股。

本集團確認可轉換可贖回優先股為權益工具，原因在於贖回責任並非由本公司承擔。該等優先股初步按所得款項確認。任何直接歸屬的交易成本均在綜合全面收入報表中確認為融資成本。

2.18 借貸

借貸首先按公允價值減已產生交易成本確認。借貸隨後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)及贖回價值的任何差額，在借貸期間以實際利息法於損益確認。倘將有可能提取部分或全部融資，則設立貸款融資支付的費用會確認為貸款交易成本。於該情況下，該費用將遞延至提取融資為止。倘無證據證明將有可能提取部分或全部融資，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

當合約中規定的責任解除、取消或屆滿時，借貸從資產負債表中剔除。已償清或轉移至另一方的金融負債賬面值與已付代價(包括已轉讓的任何非現金資產或所承擔負債)之間的差額於損益中確認為其他收入或融資成本。

除非本集團有權無條件將負債的結算遞延至報告期後至少十二個月，則借貸分類為流動負債。

2.19 借貸成本

鑒於本集團於往績記錄期間並無合資格資產，所有借貸成本均在產生期內的綜合全面收入報表中確認。

2.20 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免指即期應課稅收入的應付稅項，有關稅項以各司法權區適用的所得稅率為基礎，根據暫時性差異及未動用稅務虧損應佔的遞延稅項資產及負債的變動進行調整。

即期所得稅

即期所得稅開支按於報告期末在本公司的附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入的國家已制定或大致制定的稅法計算。管理層就適用稅務法規受詮釋規限的情況定期評估報稅表狀況。本公司在適當情況下按預期支付予稅務機關的款項計提撥備。

遞延所得稅

遞延所得稅於綜合財務報表中按資產及負債的稅基與其賬面值之間產生的暫時性差異使用負債法悉數計提撥備。然而，倘遞延稅項負債於初始確認商譽時產生，則不會確認遞延稅項負債。倘遞延所得稅於初始確認業務合併以外交易中資產或負債時產生，而交易時既不影響會計處理，亦不影響應課稅損益，亦不會確認遞延所得稅。本公司使用報告期末已制定或大致制定並預計在相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用的稅率(及稅法)，釐定遞延所得稅。

遞延稅項資產僅在可能有未來應課稅金額用於抵銷該等暫時性差異及虧損時予以確認。

倘本公司能控制暫時性差異撥回的時間，並且可能在可見未來不會撥回有關差異，則不會就境外業務投資的賬面值與稅基之間的暫時性差異確認遞延稅項負債及資產。

當有法律上可強制執行的權利將即期稅項資產與負債抵銷，且當遞延稅項結餘與同一稅務機關有關時，則會將遞延稅項資產與負債相互抵銷。倘實體有法律上可強制執行的權利抵銷並有意以淨額結算，或同時變現資產及清償負債，會將即期稅項資產與稅項負債互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，但與於其他全面收入或直接於權益中確認的項目有關者除外。在這情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

2.21 僱員福利

(i) 退休金責任

本集團僅設有固定供款退休計劃。根據中國的規則及法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的若干固定供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員每月須按僱員薪金某百分比向這些計劃作出供款。省市政府承諾承擔上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員退休福利的責任。本集團除每月供款外，並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由政府管控獨立管理的基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團的固定供款退休計劃的供款於產生時列作開支。

(ii) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團中國僱員有權參與多項由政府監督的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團按僱員薪金的若干百分比每月向該等基金供款，其設有上限。本集團對該等基金的責任以各年應付的供款為限。住房公積金、醫療保險及其他社會保險供款於產生時列作開支。

(iii) 離職福利

離職福利於僱員在正常退任日期前被本集團終止僱用或僱員接受自願離職以換取該等福利時支付。本集團於下列日期(以較早者為準)確認離職福利：(a) 本集團不能取消提供該等福利時；及(b) 實體確認重組(屬於香港會計準則第37號的範疇並涉及支付離職福利)成本時。在提出要約鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計算。於報告期末後超過12個月到期的福利會貼現至其現值。

(iv) 僱員假期

僱員的年假權利在僱員享有有關假期時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供服務而產生的年假估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

2.22 撥備

法律申索撥備在下列情況下確認：當本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而解除責任時有可能消耗資源，且金額已可靠地作出估算。撥備不會就未來經營虧損而確認。

如有多項類似責任，解除責任時需要作出資源消耗的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按預期解除該項責任所需開支的現值來衡量，以反映對貨幣的時間值及該項責任涉及的特定風險的當前市場評估的除稅前利率為準。因時間推移而引起的撥備增加確認為利息開支。

2.23 收入確認

本集團提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務，於提供服務的會計期間內確認提供服務的收入。

倘合約涉及多項服務的銷售，則交易價格將根據相對單獨售價分配至每項履約責任。如果標準單獨售價不可直接觀察，則根據預期成本加上利潤或視乎可觀察資訊數量而按照經調整市場評估法進行估計。

當合約的任何一方履約時，本集團根據本集團履約與客戶付款之間的關係，在資產負債表中將合約列為合約資產或合約負債。

合約資產指本集團收取代價的權利，作為本集團向客戶所轉讓服務的交換。為取得合約而增加的成本如可收回，則撥充資本並列為資產，隨後確認相關收入後進行攤銷。

倘客戶支付代價或本集團有權獲得無條件的代價，則在本集團向客戶轉讓服務之前，本集團在收到付款或將應收賬款列賬(以較早者為準)時將合約列為合約責任。合約責任指本集團有義務將服務轉讓至客戶(本集團已從該客戶收取代價或應付該客戶代價)。

當本集團具有收取代價的無條件權利時，會將應收賬款入賬。倘代價只須待時間推移便到期支付，則收取代價的權利屬無條件。

物業管理服務

對於物業管理服務，本集團每月為提供的服務開具固定金額賬單，以及於本集團有權開具發票並與完成履約價值直接對應的金額中確認為收入。

對於按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入，本集團主要負責向業主提供物業管理服務，確認已收或應收業主費用為收入，並確認所有相關物業管理成本為服務成本。

對於按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入，本集團將佣金(按已收或應收物業單位物業管理費總額特定百分比計算)確認為安排及監控其他供應商向業主所提供服務的收入。

社區增值服務

社區增值服務主要包括停車位銷售／公共設施及空間租賃服務、家裝服務、車位經紀服務及停車位銷售業務、智慧社區服務、住戶服務及網上零售服務。

本集團向第三方出租業主擁有的公共設施及區域，主要包括廣告展示區及業主擁有的公共停車區。本集團為業主提供代理服務，並在提供有關代理服務時按淨額確認佣金，該佣金根據協定百分比按租金收入的一部分計算。

本集團提供家裝服務，包括向第三方服務供應商提供的營銷及推廣服務，而該服務供應商向業主提供翻新服務及向業主提供一站式翻新服務。本集團收取固定預付費，並於服務供應商有權使用本集團所提供的平台的期間確認該等費用為收入。當翻新服務的銷售總額超過一定限額時，本集團有權按業主所獲服務的銷售總額超額部分的某一預定百分比收取可變費用，當符合條件時確認收入。本集團在提供有關服務時按總額確認一站式翻新服務。

本集團為業主及房地產開發商提供車位經紀服務。由於本集團並非向業主提供停車位的主要責任人，因此本集團以車位經紀服務的代理人身份行事，且本集團在出售停車位時沒有庫存風險及定價決定權。本集團於停車位交付予業主時按淨額確認佣金，有關佣金按售價的某一百分比計算。

本集團從事停車位銷售業務。因本集團於停車位控制權轉讓予業主前獲得停車位控制權，本集團作為停車位銷售業務的當事人行事。收入於停車位控制權轉讓予客戶時確認。視乎合約條款及適用於合約的法律而定，停車位控制權於某一時間點轉讓。

本集團向業主、房地產開發商及物業管理公司提供智慧社區解決方案及銷售智能硬件設備及軟件，並向其他物業管理公司提供軟件維修服務。於智慧設備已交付並提供服務後，本集團會按總額確認收入。

本集團向業主提供住戶服務，如家居清潔、家電維修保養。本集團在提供服務時按總額確認收入。

本集團透過網上零售服務向客戶提供一系列廣泛的產品類別。本集團按總額確認網上零售服務所得產品收入，原因在於本集團作為該等交易的當事人行事並負責履行提供特定貨品的承諾。

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括於交付前階段為房地產開發商提供的樣板房及案場服務以及前期規劃及設計諮詢服務，在住宅單位保修期內為房地產開發商提供的維修保養管理服務。本集團預先與房地產開發商協定每項服務的價格，於本集團有權開具發票並與完成履約價值直接對應的金額中確認為收入。

2.24 利息收入

就現金管理目的而持有的金融資產及向關聯方提供貸款所賺取的利息收入列作融資收入。任何其他利息收入計入其他收入。

利息收入通過金融資產的賬面總值按適用實際利率計算，惟其後成為信貸減值的金融資產除外。就信貸減值的金融資產而言，金融資產的賬面淨值(扣除虧損撥備)採用實際利率。

2.25 租賃

(a) 本集團作為承租人

本集團租賃商業物業。租賃條款均單獨商定，並且包括眾多不同的條款及條件。租賃協議不包含契約條款，但租賃資產不得用作借貸抵押。

在本集團可使用租賃資產之日，租賃應確認為使用權資產(附註19)和相應負債。每筆租賃付款均在負債與融資成本之間分攤。融資成本在租賃期內計入損益，以使各期負債餘額產生的利息率保持一致。使用權資產按照直線法在租賃期內於無餘值的2至7年計提折舊。

租賃產生的資產及負債初步採用現值計量。租賃負債包括：

- (a) 固定付款(包括實質固定付款)的淨現值；
- (b) 基於指數或比率的可變租賃付款；
- (c) 承租人根據餘值擔保預計應付的金額；
- (d) 續期選擇權的行權價，前提是承租人合理確定將行使該選擇權；及
- (e) 終止租賃的罰款付款，前提是租賃期反映出承租人將行使該選擇權。

租賃付款按照租賃內含利率(如可釐定)或本集團的增量借貸利率貼現。

使用權資產按成本計量，其中成本包括以下項目：

- (a) 租賃負債初始計量金額；
- (b) 在開始日或之前支付的租賃付款，扣除收到的租賃激勵；
- (c) 任何初始直接費用；及
- (d) 復原成本。

與租期為12個月或以內的短期租賃和低價值資產相關的付款額按直線法於租期內在損益中確認為開支。

可變租賃付款

基於指數或比率的可變租賃付款初始使用開始日的指數或比率計量。本集團無法預測該指數／比率的變動；該變動於租賃付款變動時已考慮在內。未基於指數或比率的可變租賃付款並非租賃負債的一部分，但觸發該付款的事件或條件出現時，其於綜合全面收入報表確認。

續期及終止選擇權

本集團的若干物業租賃包含續期選擇權和終止選擇權。該等條款主要用於將合約管理的操作靈活性最大化。所持有的大部分續期選擇權和終止選擇權於達成某一通知期後可予行使。在釐定租賃期時，管理層會考慮產生行使該選擇權的經濟激勵的所有事實和情況。倘因發生重大事件或情況出現重大改變而影響評估，則須檢討有關評估。

(b) 本集團作為出租人

出租人應將各租賃分類為經營租賃或融資租賃。轉讓相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報的租賃，分類為融資租賃。沒有轉讓相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報的租賃，分類為經營租賃。

經營租賃所得租金收入按直線法在相關租賃的租期內於損益中確認。

根據租賃安排應收的租賃於綜合資產負債表中確認為「其他應收賬款」。

2.26 股息分派

分派予本公司股東的股息，在本公司股東或董事批准股息的期間於本集團及本公司的財務報表確認為負債(如適用)。

2.27 政府補助

政府補助於能合理保證獲取補助，且本集團符合所有附加條件時，以公允價值確認。

與資產相關的政府補助，是指本集團取得的用於購買、建造或收購長期資產的政府補助。與收入相關的政府補助，是指除與資產相關的政府補助之外的政府補助。

與資產相關的政府補助自有關資產的賬面值中扣除，或以遞延收入列賬並在有關資產可使用年期內按系統化基準於損益中確認。用於補償未來成本、開支或虧損的與收入相關的政府補助，以遞延收入列賬並於損益中確認，或自相關成本、開支中扣除；用於補償已產生的成本、開支或虧損的與收入相關的政府補助於損益中確認，或於當前期間直接自相關成本、開支或虧損中扣除。本集團應用的呈列方法與財務報表中類似政府補助所採用者一致。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務面臨多種財務風險：利率風險、信貸風險、外匯風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃著眼於金融市場中不可預測的情況，並尋求方法盡量減低對本集團財務表現可能構成的不利影響。

3.1.1 公允價值利率風險

本集團密切監控利率趨勢及其對本集團的利率風險造成的影響。按定息發行的借貸及租賃負債導致本集團面臨公允價值利率風險。本集團目前並無使用任何利率掉期安排，但將於有需要時考慮對沖利率風險。

除現金及現金等價物以及來自關聯方的計息現金墊款（「計息資產」）外，本集團並無其他重大的計息資產。由於計息資產的利率預計不會出現重大變動，故本公司董事預期利率變動並不會對計息資產造成任何重大影響。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，本集團並無浮息計息負債。

3.1.2 信貸風險

本集團面臨有關應收貿易賬款、按金及其他應收賬款；以及現金及現金等價物的信貸風險。應收貿易賬款、按金及其他應收賬款；以及現金及現金等價物的賬面值為本集團就金融資產面臨的最高信貸風險。

(i) 銀行現金

本集團預期並無銀行現金存款及確認為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的理財產品相關的重大信貸風險，原因為該等存款大部分存放在國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期將不會有因該等對手方不履約而造成的重大虧損。

(ii) 應收貿易賬款

本集團有大量客戶且並無信貸風險集中。信貸風險主要產生自業主及並無信貸期的第三方非業主客戶，以及信貸期通常為60日的關聯方客戶。本集團設有監督程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。內部風險控制透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素評估客戶的信貸質量。此外，本集團於各報告期末根據歷史結算記錄及經驗以及前瞻性資料調整審查該等應收賬款的可收回性，以確保就無法收回金額作出充足的減值虧損。

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明之簡化方法計提預期信貸虧損撥備，該方法允許就所有應收貿易賬款使用存續期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，根據共享信貸風險特徵及賬齡就應收貿易賬款進行分組。預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

(iii) 債務重組產生的應收賬款及應收關聯方的其他應收賬款

本集團預期與債務重組產生的應收賬款及應收關聯方的其他應收賬款相關的信貸風險被認為較低，原因為關聯方有很強的能力於短期內滿足其合約現金流量義務。因此，於該期間確認的減值撥備以12個月預期虧損為限，0.5%的撥備率計及債務重組產生的應收賬款及應收關聯方的其他應收賬款的前瞻性風險。

(iv) 除應收關聯方以外的其他應收賬款

對於除應收關聯方以外的其他應收賬款，管理層根據歷史結算記錄及過往經驗定期對其他應收賬款的可收回性進行集體評估及個別評估。董事認為，本集團其他應收賬款尚未清償結餘並無任何重大信貸風險。

納入預期信貸虧損模型的前瞻性資料

本集團已進行歷史分析，並確定影響信貸風險及預期信貸虧損的主要經濟變量。其考慮可獲得的合理及可靠的前瞻性資料，尤其是以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟狀況發生實際或預期的重大不利變動，預計將導致債務人履行義務的能力發生重大變動
- 個人業主或債務人的經營業績發生實際或預期的重大變動
- 個人業主或同一債務人的其他金融工具的信貸風險顯著增加
- 債務人的預期表現及行為發生重大變動，包括本集團中債務人的付款狀況發生變動及債務人的經營業績發生變動。

由於客戶群的特徵、客戶的過往信貸虧損率及前瞻性資料於往績記錄期間概無重大變動，故本集團在整個往績記錄期間採用相同的預期信貸虧損。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，虧損撥備根據以下應付日期釐定。

	於十二月三十一日								於六月三十日		
	預期虧損率	二零一七年		二零一八年		二零一九年		預期虧損率	二零二零年		
		賬面總值	虧損撥備	賬面總值	虧損撥備	賬面總值	虧損撥備		賬面總值	虧損撥備	
		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元			人民幣千元		
應收貿易賬款											
關聯方	0.5%	240,212	1,201	363,539	1,818	512,004	2,560	0.5%	494,457	2,472	
第三方賬齡.....											
一年內.....	5%	173,803	8,690	66,053	3,303	208,538	10,427	5%	232,833	11,642	
一至兩年.....	17%	38,716	6,582	35,659	6,062	27,074	4,603	16%	36,767	5,883	
兩至三年.....	31%	17,628	5,465	22,613	7,010	15,377	4,766	31%	20,203	6,263	
三至四年.....	50%	7,477	3,738	12,066	6,033	10,509	5,254	51%	15,154	7,728	
四至五年.....	77%	4,936	3,801	5,764	4,438	6,143	4,730	77%	10,457	8,052	
五年以上.....	100%	3,374	3,374	6,816	6,816	9,003	9,003	100%	10,608	10,608	
		<u>486,146</u>	<u>32,851</u>	<u>512,510</u>	<u>35,480</u>	<u>788,648</u>	<u>41,343</u>		<u>820,479</u>	<u>52,648</u>	

	於十二月三十一日								於六月三十日		
	預期虧損率	二零一七年		二零一八年		二零一九年		預期虧損率	二零二零年		
		賬面總值	虧損撥備	賬面總值	虧損撥備	賬面總值	虧損撥備		賬面總值	虧損撥備	
		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元			人民幣千元		
債務重組產生的應收賬款.....	0.5%	<u>93,621</u>	<u>468</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	-	<u>-</u>	<u>-</u>	

	於十二月三十一日								於六月三十日		
	預期虧損率	二零一七年		二零一八年		二零一九年		預期虧損率	二零二零年		
		賬面總值	虧損撥備	賬面總值	虧損撥備	賬面總值	虧損撥備		賬面總值	虧損撥備	
		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元			人民幣千元		
其他應收賬款											
一向關聯方提供貸款.....	0.5%	898,484	4,493	2,004,877	10,025	1,106,098	5,531	0.5%	216,691	1,083	
一向僱員提供現金墊款.....	6%	2,595	156	4,561	274	8,196	492	6%	3,040	182	
一代業主付款.....	2%	10,123	202	40,355	807	77,966	1,559	3%	60,742	1,822	
一應收利息.....	0.5%	10,021	50	7,672	38	-	-	-	-	-	
一其他.....	5%	359	18	900	45	22,329	1,116	5%	31,484	1,575	
		<u>921,582</u>	<u>4,919</u>	<u>2,058,365</u>	<u>11,189</u>	<u>1,214,589</u>	<u>8,698</u>		<u>311,957</u>	<u>4,662</u>	

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零一九年及二零二零年六月三十日，應收貿易賬款及其他應收賬款(不包括預付款項、應收支付平台款項)的虧損撥備與期初虧損撥備對賬如下：

	應收貿易 賬款及 債務重組 產生的 應收賬款	其他應 收賬款 (不包括 預付款項、 應收支付 平台款項)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日	15,608	3,089	18,697
於損益確認的虧損撥備	17,711	1,830	19,541
於二零一七年十二月三十一日 ..	<u>33,319</u>	<u>4,919</u>	<u>38,238</u>
於二零一八年一月一日	33,319	4,919	38,238
於損益確認的虧損撥備	2,161	6,450	8,611
撇銷	—	(180)	(180)
於二零一八年十二月三十一日 ..	<u>35,480</u>	<u>11,189</u>	<u>46,669</u>
於二零一九年一月一日	35,480	11,189	46,669
於損益確認的虧損撥備	5,863	(2,491)	3,372
於二零一九年十二月三十一日 ..	<u>41,343</u>	<u>8,698</u>	<u>50,041</u>
於二零一九年一月一日	35,480	11,189	46,669
於損益確認的虧損撥備	7,210	(740)	6,470
於二零一九年六月三十日 (未經審核)	<u>42,690</u>	<u>10,449</u>	<u>53,139</u>
於二零二零年一月一日	41,343	8,698	50,041
於損益確認的虧損撥備	11,305	(4,036)	7,269
於二零二零年六月三十日	<u>52,648</u>	<u>4,662</u>	<u>57,310</u>

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，應收貿易賬款及其他應收賬款(不包括預付款項、應收支付平台款項)的賬面總值分別為人民幣1,501,349,000元、人民幣2,570,875,000元、人民幣2,003,237,000元及人民幣1,132,436,000元，因此最高虧損風險分別為人民幣1,501,349,000元、人民幣2,570,875,000元、人民幣2,003,237,000元及人民幣1,132,436,000元。

3.1.3 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行，惟若干應付賬款以其他外幣進行。主要非人民幣資產及負債為以港元（「港元」）及美元（「美元」）計值的銀行存款及其他應付賬款。

於二零二零年六月三十日，若人民幣對美元及港元升值／貶值5%，且其他變量保持不變，則截至二零二零年六月三十日止六個月的除所得稅前利潤將增加／減少約人民幣42,423,454元（截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度：無），主要由於換算美元及港元計值的銀行存款以及應付貿易賬款及其他應付賬款的外匯收益／虧損淨額所致。

3.1.4 流動資金風險

管理層旨在維持充裕的現金及現金等價物或通過足夠數額的可用融資獲得可用資金（包括來自關聯方的貸款），以應付日常營運資金需求。

下表載列於各資產負債表日期按相關到期日組別劃分的本集團金融負債。表中披露的金額為合約未貼現現金流量。由於貼現影響並不重大，故於資產負債表日期起計十二個月內到期的結餘等於其於資產負債表內的賬面值。

	一年內	一至兩年	二至五年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年六月三十日				
應付貿易賬款及其他應付賬款*	1,803,069	-	-	1,803,069
借貸及利息付款	83,596	-	-	83,596
租賃負債	8,168	4,891	102	13,161
應付股息	13,061	-	-	13,061
	<u>1,907,894</u>	<u>4,891</u>	<u>102</u>	<u>1,912,887</u>
於二零一九年十二月三十一日				
應付貿易賬款及其他應付賬款*	1,693,036	-	-	1,693,036
借貸及利息付款	249,230	-	-	249,230
租賃負債	7,487	7,020	3,562	18,069
應付股息	559,247	-	-	559,247
	<u>2,509,000</u>	<u>7,020</u>	<u>3,562</u>	<u>2,519,582</u>
於二零一八年十二月三十一日				
應付貿易賬款及其他應付賬款*	943,492	-	-	943,492
借貸及利息付款	350,665	249,230	-	599,895
租賃負債	3,169	3,101	1,725	7,995
	<u>1,297,326</u>	<u>252,331</u>	<u>1,725</u>	<u>1,551,382</u>
於二零一七年十二月三十一日				
應付貿易賬款及其他應付賬款*	505,573	-	-	505,573
借貸及利息付款	352,707	350,665	249,230	952,602
租賃負債	609	383	766	1,758
	<u>858,889</u>	<u>351,048</u>	<u>249,996</u>	<u>1,459,933</u>

* 不包括應計薪金的非金融負債及其他應付稅項

3.2 資本管理

本集團管理資金的目標是確保本集團有能力以持續經營的基準營運，藉以為所有人提供回報及為其他利益相關者提供利益，並保持最佳的資本架構以減低資金成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東支付的股息、發行新股份或出售資產以減低債務。

本集團根據資產負債比率監控資本。該比率乃按債務淨額除以總權益計算。債務淨額按債務總額減現金及現金等價物計算。總權益按綜合資產負債表所示的「權益」加債務淨額計算。

於往績記錄期間的資產負債比率如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借貸(附註30).....	839,885	553,836	239,789	80,437
租賃負債(附註32).....	1,299	7,343	15,518	12,479
關聯方現金墊款(附註39(e)).....	185,846	575,743	97,172	-
減：現金及現金等價物(附註25).....	(596,921)	(537,714)	(849,591)	(1,753,581)
債務/(現金)淨額(附註35(b)).....	430,109	599,208	(497,112)	(1,660,665)
權益總額.....	401,315	1,247,511	233,795	1,278,487
資產負債比率.....	107%	48%	不適用	不適用

本集團的資產負債比率由截至二零一七年十二月三十一日的107%下降至截至二零一八年十二月三十一日的48%，主要由於償還借貸、世茂集團控股注資及保留盈利增加所致。截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，本集團的資產負債比率並不適用，主要原因為本集團處於淨現金狀況。

3.3 公允價值估計

下表以估值法分析以公允價值列賬的金融工具。不同的層級定義如下：

- 活躍市場中相同資產或負債的報價(未調整)(層級1)；
- 層級1中可直接(即作為價格)或間接(即從價格中得出)觀察到的資產或負債的輸入數據(報價除外)(層級2)；
- 並非基於可觀察市場數據的資產或負債的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(層級3)。

下表呈列本集團於二零二零年六月三十日以公允價值計量的金融資產。

於二零二零年六月三十日

	層級1	層級2	層級3	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產.....	-	-	69,868	69,868
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產.....	-	-	356	356

於二零二零年六月三十日計入層級3的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產為理財產品，其公允價值根據不可觀察輸入數據估計。

於二零二零年六月三十日計入層級3的以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產為對非上市實體的13%股權投資，其公允價值採用估值模型釐定，該模型並非所有的輸入數據均為市場可觀察利率。

	以公允價值 計量且其變動 計入損益的 金融資產	以公允價值 計量且其變動 計入其他全面 收入的 金融資產
	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二零年一月一日	-	-
添置	68,789	-
收購一家附屬公司的添置	-	356
公允價值變動	1,079	-
	<u>69,868</u>	<u>356</u>
截至二零二零年六月三十日	<u>69,868</u>	<u>356</u>
期內收益淨額	<u>1,079</u>	<u>-</u>

有關使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(層級3)的定量資料如下：

不可觀察輸入數據	估值技術	以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	不可觀察輸入 數據的範圍 於二零二零年 六月三十日
預期年利率	已貼現現金流量	理財產品	1%至2%

不可觀察輸入數據與公允價值的關係：預期回報率越高，公允價值越高。

本集團按個別情況就財務報告管理層級3工具的估值。本集團將於每個報告年度至少一次使用估值技術評估本集團層級3工具的公允價值。

倘本集團持有以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值上升/下降5%，則截至二零二零年六月三十日止六個月的除所得稅前利潤將分別增加/減少約人民幣3,493,000元。

截至二零二零年六月三十日止六個月，層級3工具並無變動。

4 重要會計估計及判斷

本集團作出有關未來的估計及假設。嚴格而言，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設可能導致下一個財政年度資產與負債的賬面值出現大幅調整。

(a) 應收呆賬撥備

本集團根據有關違約風險及預期虧損率的假設對應收賬款進行撥備。本集團

作出上述假設及選擇輸入參數計算減值時，根據本集團過往記錄、現有市況及各報告期末的前瞻性估計作出判斷。

當預期情況與原來估計不同，該差異將影響估計變動期間的應收貿易賬款及其他應收賬款以及呆賬開支的賬面值。有關關鍵假設及使用的輸入法詳情，請見上文附註3.1.2。

(b) 即期及遞延所得稅

本集團須繳納中國企業所得稅。在釐定稅項撥備金額及相關稅項的支付時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算所涉及的最終稅項釐定並不確定。倘該等事項的最終稅務結果與最初入賬的金額不同，則該等差額將影響作出該等決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

與若干暫時性差異及稅項虧損有關的遞延稅項資產於管理層認為可能有未來應課稅溢利可用作抵銷暫時性差異或稅項虧損時確認。實際使用的結果可能有所不同。

(c) 商譽減值

本集團根據附註2.7所列的會計政策，至少每年測試商譽是否出現減值。現金產生單位的可收回金額根據以相關資產(主要為物業)的公允價值(減出售成本)及計算使用價值兩者之較高者為準。物業(如適用)的公允價值乃由獨立估值師釐定。就上市現金產生單位(「現金產生單位」)而言，公允價值減出售成本乃以使用價值的計算而釐定。此等估值及計算需要使用估計。

(d) 存貨的撥備

本集團根據存貨的可變現價值淨額評估其賬面值。當發生事件或情況變動顯示賬面值可能無法變現時作出撥備。是項評估須運用判斷及估計。

5 分部資料

管理層已根據主要經營決策者審閱的報告確定經營分部。負責分配資源及評估經營分部表現的主要經營決策者已被確定為執行董事及非執行董事。

於往績記錄期間，本集團主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及向非物業業主提供增值服務。管理層將業務經營業績作為一個經營分部進行審閱，以決定資源分配。因此，本公司的主要經營決策者認為，僅一個分部用於作出戰略決策。

本集團的主要營運實體位於中國。因此，本集團於往績記錄期間的所有收入均來自中國。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，本集團的所有非流動資產均位於中國。

(a) 合約負債

本集團已確認下列與收入相關的合約負債：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年
物業管理服務	193,780	263,545	393,709	388,565
社區增值服務	-	6,755	50,170	68,732
非業主增值服務	-	-	1,723	25,515
	<u>193,780</u>	<u>270,300</u>	<u>445,602</u>	<u>482,812</u>

(b) 合約負債的重大變動

本集團合約負債主要來自客戶作出的墊款，而相關服務尚未提供。本集團業務增長導致相關負債增加。

(c) 就合約負債確認的收入

下表列示於本報告期間就結轉的合約負債確認的收入金額：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入年初合約負債結餘的 已確認收入					
物業管理服務	206,702	193,780	263,545	184,299	219,867
社區增值服務	-	-	6,755	6,755	50,170
非業主增值服務	-	-	-	-	1,723
	<u>206,702</u>	<u>193,780</u>	<u>270,300</u>	<u>191,054</u>	<u>271,760</u>

(d) 未完成的履約義務

就物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務而言，本集團按月或季度確認相等於有權開票金額的收入，該金額直接對應本集團迄今對客戶履約的價值。本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任。

(e) 因獲得合約的增量成本而確認的資產

於往績記錄期間，並無任何獲得或履行合約的重大增量成本，因此概無確認相應資產。

7 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
僱員福利開支(附註8)	545,273	732,011	1,013,210	418,951	600,813
清潔費	106,339	115,037	228,458	92,976	134,971
辦公費用	45,923	64,816	125,220	50,416	71,177
保安費用	61,060	65,250	123,623	33,774	89,764
公用事業	33,493	35,862	129,498	27,735	50,254
綠化及園藝費用	17,187	30,354	44,587	19,683	25,309
維修費	39,984	53,260	150,952	27,587	148,682
停車位銷售成本	-	-	61,527	-	60,008
社區活動費用	9,737	11,603	23,050	4,008	4,293
稅費及附加費	10,028	8,629	14,107	4,240	10,006
折舊及攤銷費用	2,335	4,423	14,010	3,990	21,735
未計入租賃負債計量的					
租賃付款	1,050	5,601	4,327	2,672	840
上市開支	-	-	-	-	15,605
核數師酬金					
- 核數服務	391	416	823	248	644
其他	11,994	10,788	39,343	9,489	21,470
	<u>884,794</u>	<u>1,138,050</u>	<u>1,972,735</u>	<u>695,769</u>	<u>1,255,571</u>

銷售成本主要包括僱員福利開支、維修費、保安費用、清潔費、停車位銷售成本及公用事業。

8 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
工資、薪金及花紅.....	446,551	579,503	816,970	337,796	487,412
養老金.....	35,102	55,954	75,380	31,168	44,746
住房公積金、醫療保險及 其他社會保險(附註(a))....	35,231	58,085	79,292	32,785	46,100
其他僱員福利.....	28,389	38,469	41,568	17,202	22,555
	<u>545,273</u>	<u>732,011</u>	<u>1,013,210</u>	<u>418,951</u>	<u>600,813</u>

(a) 本集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理和營辦的固定供款退休計劃。本集團的中國附屬公司為僱員的退休福利向計劃作出的供款按照當地市政府同意的平均僱員薪金的特定百分比計算。

(b) 五名最高薪人士

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，本集團五名最高薪人士分別包括一名、兩名、兩名、兩名及兩名董事，彼等的酬金於附註40所載分析列示。於往績記錄期間，應付餘下四名、三名、三名、三名及三名人士的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
工資、薪金、花紅、 住房公積金及其他 僱員福利.....	<u>2,681</u>	<u>2,888</u>	<u>3,818</u>	<u>1,615</u>	<u>1,790</u>

相關酬金的範圍如下：

酬金範圍(人民幣元)	人數				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
零至人民幣500,000元	-	-	-	1	-
人民幣500,001元至 人民幣1,000,000元	4	2	-	2	3
人民幣1,000,001元至 人民幣2,000,000元	-	1	3	-	-
	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

9 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
政府補助(附註1)	1,412	3,008	4,958	2,053	11,305
可抵扣增值稅(附註2)	-	-	6,092	1,281	4,077
租金收入	1,000	1,000	4,667	500	5,594
其他	-	-	1,761	-	-
	<u>2,412</u>	<u>4,008</u>	<u>17,478</u>	<u>3,834</u>	<u>20,976</u>

附註1：政府補助主要指來自當地政府的財政資助，並根據「增值稅即徵即退」政策退回增值稅(「增值稅」)。該等補助並無附加未達成條件或其他或然事件。

附註2：可抵扣增值稅主要包括適用於本公司及其若干附屬公司的額外進項增值稅抵扣。

10 其他收益／(虧損)－淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	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
其他收益.....	419	254	625	461	896
出售一間附屬公司收益淨額.....	-	-	-	-	511
出售物業、機器及設備虧損淨額.....	(8)	(20)	(70)	(2)	(20)
罰款.....	(314)	(102)	(146)	(58)	(545)
索償撥備.....	-	-	(2,998)	(73)	(2,122)
匯兌(虧損)/收益淨額.....	-	-	(17)	(22)	1,745
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產收益.....	-	-	-	-	1,079
認沽期權公允價值變動(附註(a))(附註37).....	-	-	-	-	(7,192)
	<u>97</u>	<u>132</u>	<u>(2,606)</u>	<u>306</u>	<u>(5,648)</u>

(a) 由於泉州市世茂三遠物業管理有限公司的購買代價於截至二零一九年十二月三十一日止年度發生，故對公允價值進行評估(附註37(a))。

11 其他經營開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	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
投資物業折舊.....	422	415	3,088	206	2,471
補償開支.....	36	342	3,094	3,000	14
其他.....	12	27	512	236	494
	<u>470</u>	<u>784</u>	<u>6,694</u>	<u>3,442</u>	<u>2,979</u>

12 融資收入／(成本)－淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款利息收入.....	5,734	9,412	4,366	1,838	2,626
關聯方貸款利息收入(附註39(b)).....	92,010	66,658	33,569	20,232	-
融資收入	97,744	76,070	37,935	22,070	2,626
資產擔保證券(「資產擔保證券」)利息開支....	(92,010)	(66,658)	(36,619)	(20,232)	(12,746)
關聯方貸款利息開支(附註39(b)).....	-	-	(14,840)	-	-
就租賃負債及其他已付/應付利息及 融資費用(附註32(b)).....	(88)	(243)	(374)	(183)	(513)
融資成本	(92,098)	(66,901)	(51,833)	(20,415)	(13,259)
融資收入／(成本)－淨額	5,646	9,169	(13,898)	1,655	(10,633)

13 使用權益法入賬的於聯營公司的投資

下文載列本集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日的聯營公司：

實體名稱	營業/ 成立地點	所有權益百分比				關係性質	賬面值			於 六月 三十日
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年		於十二月三十一日			
		%	%	%	%		二零一七年	二零一八年	二零一九年	
						人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
雲茂互聯智能科技(廈門) 有限公司(「雲茂互聯」).....	中國	-	-	49	49	聯營公司	-	-	3,692	3,809
昆明省信城市運營管理 有限公司.....	中國	-	-	-	33	聯營公司	-	-	-	2,328
上海茂源物業管理 有限公司(「上海茂源」).....	中國	-	-	-	49	聯營公司	-	-	-	-

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於年/期初	-	-	-	3,692
添置	-	-	4,900	-
收購成都信誼物業有限公司 (「成都信誼」)的添置(附註37)	-	-	-	2,328
應佔溢利/(虧損)	-	-	(1,208)	117
於年/期末	-	-	3,692	6,137

於二零一九年五月，本集團與雲知聲(上海)智能科技有限公司(上海茂聲擁有49%權益的股東)的一間全資附屬公司成立雲茂互聯。本集團注資人民幣4,900,000元，並成為雲茂互聯擁有49%權益的股東。於雲茂互聯的投資入賬列作一間聯營公司，原因為本集團對雲茂互聯有重大影響力。於二零一九年使用權益法入賬的應佔雲茂互聯業績為人民幣1,208,000元。

於二零二零年六月，本集團收購成都信誼的67%股權。於此次業務合併後，成都信誼的一間聯營公司昆明睿信城市運營管理有限公司成為本集團的一間聯營公司。

於二零二零年五月，本集團與世茂集團控股的一間非全資附屬公司上海世茂股份有限公司成立上海茂源。本集團認購49%的股本並將該項投資入賬列作一間聯營公司(原因為本集團對上海茂源有重大影響力)。

14 附屬公司

於完成重組後，本公司於本報告日期直接或間接持有權益的附屬公司載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	已發行 及繳足股本	本集團應佔股權				於本報告 日期 本集團 應佔股權 %	直接或 間接擁有	主要業務/ 經營地點	法定核數師 名稱及所涉期間
			十二月三十一日		六月三十日					
			二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年				
Shimao Services (BVI) Limited	英屬維爾京群島 二零一九年 十二月四日	1美元	不適用	不適用	100%	100%	100%	直接	投資控股， 英屬維爾京群島	附註3
銳純物業服務有限公司	香港 二零一九年 四月十八日	10,000美元	不適用	不適用	100%	100%	100%	間接	投資控股，香港	附註3
迅起有限公司	香港 二零一七年 五月十六日	1港元	100%	100%	100%	100%	100%	間接	投資控股，香港	附註1
上海奧聯企業管理有限公司	中國 二零一九年 六月十七日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	間接	投資控股，中國	附註1

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	已發行 及繳足股本	本集團應佔股權				於本報告 日期 本集團 應佔股權	直接或 間接擁有	主要業務/ 經營地點	法定核數師 名稱及所涉期間
			十二月三十一日		六月三十日		%			
			二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年				
世茂天成物業服務集團 有限公司(世茂天成)	中國 二零零五年 九月十六日	人民幣 800,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	間接	於上海從事物業 管理服務	截至二零一七年及二零 一八年十二月三十一日 日止年度為江蘇天傑會 計師事務所有限公司。 截至二零一九年十二月 三十一日止年度為上海 匯亞聯合會計師事務所。
泉州市世茂三遠物業管理 有限公司(附註i)	中國 二零零三年 六月二十六日	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	附註(i)	附註(i)	附註(i)	間接	於泉州從事物業 管理服務	截至二零一九年十二月 三十一日止年度為瑞華 會計師事務所有限公司。
上海潤尚房地產經紀有限公司	中國 二零一二年 八月九日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	間接	於上海從事房地產 經紀服務	附註1
上海繁英環境工程有限公司	中國 二零一四年 十二月三十日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	間接	於上海從事園林 綠化服務	附註1
上海世濱電子商務有限公司	中國 二零一四年 十二月二十四日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	間接	於上海從事批發	附註1
上海世茂物聯網科技 有限公司	中國 二零一八年 十二月二十九日	人民幣 100,000,000元	不適用	100%	100%	100%	100%	間接	於上海從事科技 推廣及應用服務	截至二零一九年十二月 三十一日止年度為中磊 會計師事務所有限責任 公司
上海茂怡管理諮詢有限公司	中國 二零一四年 三月十九日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	間接	於上海從事商務 服務	附註1
上海世貝智能化工 程有限公司	中國 二零一四年 十二月三十日	人民幣 8,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	間接	於上海從事建築 裝修及其他工程	附註1
上海光核教育科技有限公司	中國 二零一九年 四月九日	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	間接	於上海從事教育	附註3
海亮物業管理有限公司	中國 二零一四年 七月七日	人民幣 50,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	間接	於拉薩從事物業 管理服務	附註3
諸暨海景物業管理 有限公司	中國 二零一三年 一月三十一日	人民幣 500,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	間接	於諸暨從事物業 管理服務	附註3
諸暨海亮物業管理 有限公司	中國 二零一二年 三月二十七日	人民幣 500,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	間接	於諸暨從事物業 管理服務	附註3
蘇州海亮物業服務 有限公司(附註ii)	中國 二零一三年 四月十六日	人民幣 3,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	間接	於蘇州從事物業 管理服務	附註3
安徽海亮物業管理 有限公司	中國 二零一二年 二月十五日	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	間接	於安徽從事物業 管理服務	附註3
山東海亮物業服務 有限公司	中國 二零一三年 九月十日	人民幣 3,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	間接	於山東從事物業 管理服務	附註3

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	已發行 及繳足股本	本集團應佔股權				於本報告 日期 本集團 應佔股權 %	直接或 間接擁有	主要業務/ 經營地點	法定核數師 名稱及所涉期間
			十二月三十一日		六月三十日					
			二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年				
江西海亮物業服務有限公司	中國 二零一二年 十二月二十一日	人民幣 3,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	間接	於江西從事物業 管理服務	附註3
四川海亮物業服務有限公司	中國 二零一三年 十二月三十一日	人民幣 3,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	間接	於四川從事物業 管理服務	附註3
重慶海軒物業管理有限公司	中國 二零一三年 十二月十九日	人民幣 500,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	間接	於重慶從事物業 管理服務	附註3
內蒙古海亮物業服務 有限公司	中國 二零零九年 五月十四日	人民幣 3,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	間接	於內蒙古從事 物業管理服務	附註3
寧夏海亮物業服務有限公司	中國 二零一零年 十二月二十三日	人民幣 3,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	間接	於寧夏從事物業 管理服務	附註3
甘肅海亮物業管理有限公司	中國 二零一三年 七月十日	人民幣 3,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	間接	於甘肅從事物業 管理服務	附註3
甘肅海易居房產經紀 有限公司	中國 二零一八年 三月九日	人民幣 500,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	間接	於甘肅從事房產 經紀服務	附註3
青海海亮物業管理有限公司	中國 二零一四年 一月二十一日	人民幣 3,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	間接	於青海從事物業 管理服務	附註3
西安海軒物業服務有限公司	中國 二零一四年 一月二十一日	人民幣 500,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	間接	於西安從事物業 管理服務	附註3
南京海峽物業管理有限公司	中國 二零一一年 十月十一日	人民幣 500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	間接	於南京從事物業 管理服務	附註1
宣城世茂天成物業服務 有限公司	中國 二零一九年 十月十七日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	間接	於安徽從事物業 管理服務	附註3
閩候縣世茂天成物業服務 有限公司	中國 二零一八年 十二月六日	人民幣 10,000,000元	不適用	100%	100%	100%	100%	間接	於福建從事物業 管理服務	附註2
溫州世茂物業服務有限公司	中國 二零一九年 十一月二十七日	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	間接	於浙江從事物業 管理服務	附註3
牡丹江奕夏管理服務有限公司 (「牡丹江奕夏」)	中國 二零一九年 十月二十五日	人民幣 500,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	間接	於牡丹江從事物業 管理服務	附註3

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	已發行 及繳足股本	本集團應佔股權				於本報告 日期 本集團 應佔股權 %	直接或 間接擁有	主要業務/ 經營地點	法定核數師 名稱及所涉期間
			十二月三十一日		六月三十日					
			二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年				
上海茂靚智能科技有限公司	中國 二零一九年 十二月三十日	人民幣 10,000,000元	適用	不適用	51%	51%	51%	間接	於上海從事科技 推廣和應用服務	附註3
綿陽世茂天成物業服務 有限公司	中國 二零一九年 七月二十四日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	間接	於綿陽從事物業 管理服務	附註3
香河萬通房地產管理有限公司 (「香河萬通」)(附註iii)	中國 二零一一年 七月二十七日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	附註(ii)	附註(ii)	附註(ii)	間接	於河北從事物業 管理服務	附註3
牡丹江茂居家用品 有限公司(「牡丹江茂居」)	中國 二零一八年 四月十七日	人民幣 1,000,000元	不適用	100%	100%	100%	100%	間接	於牡丹江從事 批發及零售貿易	截至二零一八年及二零 一九年十二月三十一日 止年度為Shanghai Ninth- heaven Certified Public Accountants GP
上海卉觀園林景觀工程 有限公司(「上海卉觀」)	中國 二零一一年 五月六日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	間接	於上海從事批發 及零售貿易	截至二零一七年十二月 三十一日止年度為 Shanghai Tripod Certified Public Accountants GP 截至二零一八年及二零 一九年十二月三十一日 止年度為Shanghai Ninth- heaven Certified Public Accountants GP
綏芬河世福家居用品 有限公司(「綏芬河世福」)	中國 二零一八年 十二月十日	1,000,000港元	不適用	不適用	100%	100%	100%	間接	於綏芬河從事 批發及零售貿易	截至二零一九年十二月 三十一日止年度為 Shanghai Ninth-heaven Certified Public Accountants GP
上海嘉福企業管理有限公司	中國 二零一九年 七月十七日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	間接	於上海從事企業 管理諮詢	附註1
成都信誼物業有限公司	中國 二零二零年 十二月十四日	人民幣 10,000,000元	不適用	不適用	不適用	附註(iv)	附註(iv)	間接	於四川從事物業 管理服務	附註1
福晟生活服務集團有限公司	中國 二零一八年 七月二十七日	人民幣 100,000,000元	不適用	不適用	不適用	附註(v)	附註(v)	間接	於福建從事物業 管理服務	附註1
上海世集匯商業管理有限公司	中國 二零二零年 三月十八日	人民幣 10,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	間接	於上海從事商業 管理服務	附註1

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	已發行 及繳足股本	本集團應佔股權				於本報告 日期 本集團 應佔股權 %	直接或 間接擁有	主要業務/ 經營地點	法定核數師 名稱及所涉期間
			十二月三十一日		六月三十日					
			二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年				
上海世茂美凱龍家居科技 有限公司	中國 二零一七年 四月十四日	人民幣 10,000,000元	不適用	不適用	不適用	51%	51%	間接	於上海從事家居 裝飾服務	附註1
蘇州聯天智能化工務有限公司	中國 二零二零年 四月三日	人民幣 20,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	間接	於上海從事工程服務	附註1
廣州粵泰物業管理有限公司	中國 一九九九年 六月二日	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	不適用	附註(vi)	附註(vi)	間接	於廣州從事物業 管理服務	附註1
北京冠城酒店物業有限公司	中國 一九九八年 九月二十二日	人民幣 20,000,000元	不適用	不適用	不適用	附註(vii)	附註(vii)	間接	於北京從事物業 管理服務	附註1
浙江翔宇投資有限公司	中國 二零零九年 五月十五日	人民幣 20,000,000元	不適用	不適用	不適用	附註(viii)	附註(viii)	間接	於中國從事投資 控股	附註1
浙江浙大新宇物業集團有限公司	中國 二零二零年 一月二十一日	人民幣 50,000,000元	不適用	不適用	不適用	附註(ix)	附註(ix)	間接	於浙江從事物業 管理服務	附註1

- (i) 於二零一九年，本集團與一名第三方訂立協議，以代價人民幣2,920,000元收購泉州三遠的51%股權，並作出認沽期權合約擔保，據此，賣方有權根據若干規則向本集團出售剩餘的49%股權。本集團認為，實際確定非控股股東將行使認沽期權，而業務合併就收購會計處理而言將作為收購全部實質股權入賬。
- (ii) 於二零一九年，本集團完成從第三方收購海亮物業管理有限公司及其附屬公司（「海亮附屬集團」）全部股權（附註37）。
- (iii) 於二零一九年，本集團完成收購香河萬通（附註37）。
- (iv) 於二零二零年，本集團完成收購成都信誼物業有限公司的67%股權（附註37）。
- (v) 於二零二零年，本集團完成收購福晟生活服務集團有限公司的51%股權（附註37）。
- (vi) 於二零二零年，本集團完成收購廣州粵泰物業管理有限公司的全部股權（附註37）。
- (vii) 於二零二零年，本集團完成收購北京冠城酒店物業有限公司的全部股權（附註42）。
- (viii) 於二零二零年，本集團完成收購浙江翔宇投資有限公司的62.5%股權（附註42）。
- (ix) 於二零二零年，本集團完成收購浙江浙大新宇物業集團有限公司的51%股權（附註42）。

附註1：概無就截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度刊發法定經審核財務報表。

附註2：概無就截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度刊發法定經審核財務報表。

附註3：概無就截至二零一九年十二月三十一日止年度刊發法定經審核財務報表。

15 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
即期所得稅					
– 中國企業所得稅	45,559	44,165	123,151	35,096	61,791
遞延所得稅(抵免)/開支(附註33)					
– 中國企業所得稅	(8,462)	4,826	(1,631)	1,397	(12,833)
	<u>37,097</u>	<u>48,991</u>	<u>121,520</u>	<u>36,493</u>	<u>48,958</u>

(a) 開曼群島所得稅

本公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此，毋須繳納開曼群島所得稅。

(b) 香港利得稅

香港利得稅按年度估計應課稅利潤以稅率16.5%計算。由於本集團於往績記錄期間並無產生任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅計提撥備。

(c) 中國企業所得稅

本集團就中國內地的業務計提的所得稅撥備已根據有關現行法律、詮釋及慣例按各年度估計應課稅利潤以適用稅率計算。往績記錄期間的法定稅率為25%。

海亮物業管理有限公司於二零一七年十二月十九日將其註冊成立地點從上海遷往西藏後，作為西部大開發策略的一部分，於二零二零年前西藏總部採用15%的優惠稅率。

根據財稅[2012]27號通知(「27號通知」)，世茂物聯網符合軟件企業的條件，自二零二零起(於抵扣過往年度的全部稅項虧損後)享受5年稅項優惠期(兩免三減半)。世茂物聯網於二零二零年至二零二一年的所得稅率為0%，及於二零二二至二零二四年的稅率為12.5%。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，位於西藏自治區以外中國內地的實體的適用企業所得稅稅率為25%。

(d) 中國預扣所得稅

根據新的《中華人民共和國企業所得稅法》，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司就二零零八年一月一日後賺取的利潤宣派股息時，其中國境外直接控股公司須繳付10%預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務條約安排，5%的較低預扣稅率將適用於在香港成立的中國附屬公司的直接控股公司。

海外控股公司出售於中國投資的收益，以及海外附屬公司向中國附屬公司收取的集團內費用亦可能須繳付10%預扣稅。

於二零二零年六月三十日，本集團中國附屬公司的未分派盈利約為人民幣616,008,000元(二零一九年：人民幣157,661,000元)，倘作為股息派付，則接收方將須繳納稅項。應課稅暫時差額存在，惟概無確認遞延稅項負債，原因為母公司實體能夠控制來自其中國附屬公司分派股息的時間，且預期不會於可見將來分配該等利潤。

(e) 綜合全面收入報表所呈列按適用稅率及利潤總額計算的所得稅與所得稅開支的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除所得稅前利潤	145,878	195,187	506,051	145,375	303,629
按適用企業所得稅稅率25%					
計算的稅項.....	36,470	48,797	126,513	36,344	75,907
以下各項的稅務影響：					
-不可扣稅開支.....	627	194	498	149	426
-毋須納稅收入.....	-	-	-	-	(2,607)
-稅率變動.....	-	-	-	-	(16,415)
-所分派利潤的預扣所得稅.....	-	-	-	-	1,031
-已動用暫時差額(就此並無確認遞延所得稅資產)淨額.....	-	-	-	-	(3,832)
-適用的不同稅率.....	-	-	(5,491)	-	(5,552)
	<u>37,097</u>	<u>48,991</u>	<u>121,520</u>	<u>36,493</u>	<u>48,958</u>

16 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利按各呈列年度／期間的本公司擁有人應佔利潤除以發行在外的普通股及可轉換可贖回優先股(「可轉換可贖回優先股」)加權平均數計算得出。

每股可轉換可贖回優先股較普通股持有人有優先權利在宣派任何非累計股息時收取有關股息。此外，在本公司分派清算資產、清盤或解散時，可轉換可贖回優先股持有人將較普通股持有人優先收取本公司可供分派資產及資金，以相當於已發行可轉換可贖回優先股總面額的金額為限。因此，可轉換可贖回優先股收取股息及資產分派的權利與本公司普通股的權利大致相同。故此，可轉換可贖回優先股入賬列作權益工具，且於計算每股盈利時將包括在內。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
					(未經審核)
本公司股權擁有人應佔利潤 (人民幣千元).....	108,781	146,196	384,531	108,882	245,420
已發行權益股加權平均數.....	95,000	95,000	95,000	95,000	96,484
本公司股權擁有人年／期內 應佔利潤的每股基本盈利 (以每股人民幣列示).....	<u>1,145</u>	<u>1,539</u>	<u>4,048</u>	<u>1,146</u>	<u>2,544</u>

(b) 每股攤薄盈利

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，概無其他本公司攤薄工具，而每股攤薄盈利等同每股基本盈利。

17 投資物業

	樓宇
	人民幣千元
於二零一七年一月一日	
成本.....	9,005
累計折舊.....	<u>(1,077)</u>
賬面淨值.....	<u>7,928</u>
截至二零一七年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值.....	7,928
折舊費用.....	<u>(422)</u>
年末賬面淨值.....	<u>7,506</u>
於二零一七年十二月三十一日	
成本.....	9,005
累計折舊.....	<u>(1,499)</u>
賬面淨值.....	<u>7,506</u>
截至二零一八年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值.....	7,506
折舊費用.....	<u>(415)</u>
年末賬面淨值.....	<u>7,091</u>
於二零一八年十二月三十一日	
成本.....	9,005
累計折舊.....	<u>(1,914)</u>
賬面淨值.....	<u>7,091</u>

	樓宇
	人民幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	7,091
添置	99,000
折舊費用	(3,088)
年末賬面淨值	<u>103,003</u>
於二零一九年十二月三十一日	
成本	108,005
累計折舊	(5,002)
賬面淨值	<u><u>103,003</u></u>
截至二零一九年六月三十日止六個月(未經審核)	
期初賬面淨值	7,091
添置	99,000
折舊費用	(206)
期末賬面淨值	<u>105,885</u>
於二零一九年六月三十日(未經審核)	
成本	108,005
累計折舊	(2,120)
賬面淨值	<u><u>105,885</u></u>
截至二零二零年六月三十日止六個月	
期初賬面淨值	103,003
折舊費用	(2,471)
期末賬面淨值	<u>100,532</u>
於二零二零年六月三十日	
成本	108,005
累計折舊	(7,473)
賬面淨值	<u><u>100,532</u></u>

折舊開支於綜合全面收入報表自以下類別扣除：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
其他經營開支(附註11)	422	415	3,088	206	2,471

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，投資物業產生的租金收入分別為人民幣1,000,000元、人民幣1,000,000元、人民幣4,667,000元、人民幣500,000元及人民幣5,594,000元，計入其他收入(附註9)。投資物業概無直接經營開支。

投資物業由持有認可專業資格並對所估值投資物業的地點及分部有近期經驗的獨立專業合資格估值師進行獨立估值。投資物業透過直接比較方法進行估值，該方法對可比物業的變現價格或市價進行比較。經審慎權衡規模、特點及位置類似的可比物業各自的所有優缺點，以達至公允的市值比較。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，投資物業的公允價值分別約為人民幣11,656,000元、人民幣12,260,000元、人民幣160,780,000元及人民幣149,670,000元。

於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，賬面值分別為人民幣96,323,000元及人民幣94,014,000元的投資物業已作為世茂集團控股合營企業上海忞睿貿易有限公司抵押借貸人民幣300,000,000元的抵押品。

18 物業、機器及設備

	辦公設備	機器 及設備	車輛	租賃 物業裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日					
成本.....	4,784	4,659	1,616	59	11,118
累計折舊.....	(2,900)	(2,799)	(736)	-	(6,435)
賬面淨值.....	<u>1,884</u>	<u>1,860</u>	<u>880</u>	<u>59</u>	<u>4,683</u>
截至二零一七年 十二月三十一日 止年度					
年初賬面淨值.....	1,884	1,860	880	59	4,683
添置.....	1,146	1,021	194	-	2,361
出售.....	(7)	(69)	-	-	(76)
折舊費用.....	(705)	(748)	(311)	(59)	(1,823)
年末賬面淨值	<u>2,318</u>	<u>2,064</u>	<u>763</u>	<u>-</u>	<u>5,145</u>
於二零一七年十二月 三十一日					
成本.....	5,861	5,563	1,810	59	13,293
累計折舊.....	(3,543)	(3,499)	(1,047)	(59)	(8,148)
賬面淨值.....	<u>2,318</u>	<u>2,064</u>	<u>763</u>	<u>-</u>	<u>5,145</u>
截至二零一八年 十二月三十一日 止年度					
年初賬面淨值.....	2,318	2,064	763	-	5,145
添置.....	1,878	4,910	176	676	7,640
出售.....	(131)	(147)	(3)	-	(281)
折舊費用.....	(902)	(1,018)	(283)	(82)	(2,285)
年末賬面淨值	<u>3,163</u>	<u>5,809</u>	<u>653</u>	<u>594</u>	<u>10,219</u>
於二零一八年十二月 三十一日					
成本.....	7,298	10,061	1,982	735	20,076
累計折舊.....	(4,135)	(4,252)	(1,329)	(141)	(9,857)
賬面淨值	<u>3,163</u>	<u>5,809</u>	<u>653</u>	<u>594</u>	<u>10,219</u>
截至二零一九年 十二月三十一日 止年度					
年初賬面淨值.....	3,163	5,809	653	594	10,219
收購附屬公司的 添置(附註37).....	1,483	265	238	-	1,986
添置.....	1,315	3,843	156	453	5,767
出售.....	(255)	(116)	(86)	-	(457)
折舊費用.....	(1,242)	(1,457)	(269)	(518)	(3,486)
年末賬面淨值.....	<u>4,464</u>	<u>8,344</u>	<u>692</u>	<u>529</u>	<u>14,029</u>
於二零一九年十二月 三十一日					
成本.....	13,083	13,882	2,416	1,188	30,569
累計折舊.....	(8,619)	(5,538)	(1,724)	(659)	(16,540)
賬面淨值.....	<u>4,464</u>	<u>8,344</u>	<u>692</u>	<u>529</u>	<u>14,029</u>

	樓宇	辦公設備	機器及 設備	車輛	租賃 物業裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年一月一日						
成本	-	7,298	10,061	1,982	735	20,076
累計折舊	-	(4,135)	(4,252)	(1,329)	(141)	(9,857)
賬面淨值	-	3,163	5,809	653	594	10,219
截至二零一九年六月三十日 止六個月(未經審核)						
期初賬面淨值	-	3,163	5,809	653	594	10,219
收購附屬公司的添置 (附註37)	-	71	-	30	-	101
添置	-	771	1,558	71	305	2,705
出售	-	(75)	-	(121)	-	(196)
折舊費用	-	(712)	(895)	(195)	(219)	(2,021)
期末賬面淨值	-	3,218	6,472	438	680	10,808
於二零一九年六月三十日 (未經審核)						
成本	-	8,010	11,848	1,910	1,040	22,808
累計折舊	-	(4,792)	(5,376)	(1,472)	(360)	(12,000)
賬面淨值	-	3,218	6,472	438	680	10,808
於二零二零年一月一日						
成本	-	13,083	13,882	2,416	1,188	30,569
累計折舊	-	(8,619)	(5,538)	(1,724)	(659)	(16,540)
賬面淨值	-	4,464	8,344	692	529	14,029
截至二零二零年六月三十日 止六個月						
期初賬面淨值	-	4,464	8,344	692	529	14,029
收購附屬公司的添置 (附註37)(附註i)	7,469	1,742	649	909	2,304	13,073
添置	-	1,040	3,516	82	1,558	6,196
出售	-	(42)	(38)	(28)	-	(108)
折舊費用	-	(1,309)	(1,669)	(206)	(758)	(3,942)
出售喪失控制權的 附屬公司(附註38)	-	(8)	-	-	-	(8)
期末賬面淨值	7,469	5,887	10,802	1,449	3,633	29,240
於二零二零年六月三十日...						
成本	8,591	17,224	22,624	4,168	5,050	57,657
累計折舊	(1,122)	(11,337)	(11,822)	(2,719)	(1,417)	(28,417)
賬面淨值	7,469	5,887	10,802	1,449	3,633	29,240

附註i：於二零二零年六月三十日，有關樓宇的所有權證尚未取得。

折舊開支於綜合全面收入報表自以下類別扣除：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
銷售成本.....	803	976	1,400	863	1,650
行政開支.....	1,020	1,309	2,086	1,158	2,292
	<u>1,823</u>	<u>2,285</u>	<u>3,486</u>	<u>2,021</u>	<u>3,942</u>

19 使用權資產

	使用權資產 人民幣千元
於二零一七年一月一日	
成本.....	841
累計折舊.....	<u>(324)</u>
賬面淨值.....	<u>517</u>
截至二零一七年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值.....	517
添置.....	1,120
折舊費用.....	<u>(508)</u>
年末賬面淨值.....	<u>1,129</u>
於二零一七年十二月三十一日	
成本.....	1,961
累計折舊.....	<u>(832)</u>
賬面淨值.....	<u>1,129</u>
截至二零一八年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值.....	1,129
添置.....	7,583
折舊費用.....	<u>(1,686)</u>
年末賬面淨值.....	<u>7,026</u>
於二零一八年十二月三十一日	
成本.....	9,544
累計折舊.....	<u>(2,518)</u>
賬面淨值.....	<u>7,026</u>

	使用權資產
	人民幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	7,026
添置	12,240
折舊費用	(3,408)
年末賬面淨值	<u>15,858</u>
於二零一九年十二月三十一日	
成本	21,784
累計折舊	(5,926)
賬面淨值	<u><u>15,858</u></u>
於二零一九年一月一日	
成本	9,544
累計折舊	(2,518)
賬面淨值	<u><u>7,026</u></u>
截至二零一九年六月三十日止六個月(未經審核)	
期初賬面淨值	7,026
添置	723
折舊費用	(1,451)
期末賬面淨值	<u><u>6,298</u></u>
於二零一九年六月三十日(未經審核)	
成本	10,267
累計折舊	(3,969)
賬面淨值	<u><u>6,298</u></u>
於二零二零年一月一日	
成本	21,784
累計折舊	(5,926)
賬面淨值	<u><u>15,858</u></u>
截至二零二零年六月三十日止六個月	
期初賬面淨值	15,858
添置	1,718
折舊費用	(4,903)
期末賬面淨值	<u><u>12,673</u></u>
於二零二零年六月三十日	
成本	23,502
累計折舊	(10,829)
賬面淨值	<u><u>12,673</u></u>

折舊開支於綜合全面收入報表自以下類別扣除：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
行政開支.....	508	1,686	3,408	1,451	4,903

20 無形資產

	電腦軟件	商譽	客戶關係	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日				
成本.....	238	—	—	238
累計攤銷.....	(235)	—	—	(235)
賬面淨值.....	<u>3</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3</u>
截至二零一七年 十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值.....	3	—	—	3
添置.....	2,261	—	—	2,261
攤銷費用.....	(4)	—	—	(4)
年末賬面淨值.....	<u>2,260</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,260</u>
於二零一七年十二月三十一日				
成本.....	2,499	—	—	2,499
累計攤銷.....	(239)	—	—	(239)
賬面淨值.....	<u>2,260</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,260</u>

	電腦軟件	商譽	客戶關係	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一八年				
十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	2,260	-	-	2,260
添置	2,705	-	-	2,705
攤銷費用	(452)	-	-	(452)
年末賬面淨值	4,513	-	-	4,513
於二零一八年十二月三十一日				
成本	5,204	-	-	5,204
累計攤銷	(691)	-	-	(691)
賬面淨值	4,513	-	-	4,513
截至二零一九年				
十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	4,513	-	-	4,513
添置	13,643	-	-	13,643
收購附屬公司的添置 (附註37)	136	176,318	95,800	272,254
攤銷費用	(1,128)	-	(5,988)	(7,116)
年末賬面淨值	17,164	176,318	89,812	283,294
於二零一九年十二月三十一日				
成本	18,983	176,318	95,800	291,101
累計攤銷	(1,819)	-	(5,988)	(7,807)
賬面淨值	17,164	176,318	89,812	283,294
於二零一九年一月一日				
成本	5,204	-	-	5,204
累計攤銷	(691)	-	-	(691)
賬面淨值	4,513	-	-	4,513
截至二零一九年六月三十日				
止六個月(未經審核)				
期初賬面淨值	4,513	-	-	4,513
收購附屬公司的添置(附註37) .	22	-	-	22
添置	17	-	-	17
攤銷	(518)	-	-	(518)
期末賬面淨值	4,034	-	-	4,034

	電腦軟件	商譽	客戶關係	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年六月三十日 (未經審核)				
成本	5,262	-	-	5,262
累計攤銷	(1,228)	-	-	(1,228)
賬面淨值	<u>4,034</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,034</u>
於二零二零年一月一日				
成本	18,983	176,318	95,800	291,101
累計攤銷	(1,819)	-	(5,988)	(7,807)
賬面淨值	<u>17,164</u>	<u>176,318</u>	<u>89,812</u>	<u>283,294</u>
截至二零二零年六月三十日 止六個月				
期初賬面淨值	17,164	176,318	89,812	283,294
收購附屬公司的添置(附註37) ..	2,400	175,754	114,000	292,154
添置	8,525	-	-	8,525
出售	(14)	-	-	(14)
攤銷	(3,590)	-	(9,300)	(12,890)
期末賬面淨值	<u>24,485</u>	<u>352,072</u>	<u>194,512</u>	<u>571,069</u>
於二零二零年六月三十日				
成本	29,965	352,072	209,800	591,837
累計攤銷	(5,480)	-	(15,288)	(20,768)
賬面淨值	<u>24,485</u>	<u>352,072</u>	<u>194,512</u>	<u>571,069</u>

於綜合全面收入報表扣除的無形資產攤銷如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
行政開支	<u>4</u>	<u>452</u>	<u>7,116</u>	<u>518</u>	<u>12,890</u>

收購附屬公司產生的商譽：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
海亮附屬集團	-	-	155,871	155,871
泉州三遠	-	-	12,817	12,817
香河萬通	-	-	7,630	7,630
粵泰附屬集團	-	-	-	64,794
福晟附屬集團	-	-	-	67,085
成都信誼	-	-	-	43,875
	-	-	176,318	352,072

於二零一九年十二月三十一日，商譽人民幣176,318,000元已分配至泉州三遠、海亮附屬集團及香河萬通作單獨減值測試。於二零一九年十二月三十一日，管理層對商譽進行減值評估。香河萬通運營的物業管理業務的可收回金額已由管理層評估，而泉州三遠及海亮附屬集團運營的物業管理業務的可收回金額已由獨立估值師評估並已根據使用價值（「使用價值」）計算法確定。計算使用基於管理層所批准涵蓋五年期財務預算作出的現金流量預測。

下表載列管理層對於二零一九年十二月三十一日的商譽進行減值測試的現金流量預測所依據的各項主要假設：

	泉州三遠	海亮 附屬集團	香河萬通
二零二零年收入(年增長率百分比).....	11%	4%	81%
二零二一年收入(年增長率百分比).....	6%	5%	8%
二零二二年至二零二四年收入 (年增長率百分比).....	6%	3%	3%-5%
毛利率(佔收入百分比)	24%	25%	30%
長期增長率.....	3%	3%	3%
稅前貼現率.....	20%	22%	29%

於二零一九年十二月三十一日，按使用價值計算法計算的泉州三遠、海亮附屬集團及香河萬通的可收回金額為人民幣27,397,000元、人民幣336,022,000元及人民幣8,725,000元，較其賬面值人民幣22,907,000元、人民幣235,801,000元及人民幣7,712,000元分別超出人民幣4,490,000元、人民幣100,221,000元及人民幣1,013,000元。

管理層已進行商譽減值測試的敏感度分析。下表載列於二零一九年十二月三十一日減值測試主要假設的所有可能變動及於使用價值計算法中獨立發生將剔除剩餘限額的變動：

	泉州三遠	海亮 附屬集團	香河萬通
於二零一九年十二月三十一日			
收入年增長率	-5%	-5%	-5%
貼現率	+2%	+5%	+4%

本公司董事認為，關鍵參數並無合理可能變動將導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。

經參考獨立估值師於二零一九年十二月三十一日評估的可收回金額，本公司董事確定毋須就截至二零一九年十二月三十一日止年度作出商譽減值撥備。

於二零二零年六月三十日，商譽人民幣352,072,000元已分配至泉州三遠、海亮附屬集團、香河萬通、粵泰附屬集團、福晟附屬集團及成都信誼作單獨減值測試。於二零二零年六月三十日，除與收購成都信誼(已於二零二零年六月完成)有關的商譽外，管理層對商譽進行減值評估。泉州三遠、海亮附屬集團、香河萬通、粵泰附屬集團及福晟附屬集團運營的物業管理業務的可收回金額已由獨立估值師評估並已根據使用價值(「使用價值」)計算法確定。計算使用基於管理層所批准涵蓋五年期財務預算作出的現金流量預測。

下表載列管理層對於二零二零年六月三十日的商譽進行減值測試的現金流量預測所依據的各項主要假設：

	泉州三遠	海亮 附屬集團	香河萬通	粵泰 附屬集團	福晟 附屬集團
二零二零年收入 (年增長率百分比)	12%	16%	85%	-14%	11%
二零二一年收入 (年增長率百分比)	6%	7%	7%	10%	10%
二零二二年至二零二三年收入 (年增長率百分比)	6%	3%	5%	8%	8%
二零二四年收入 (年增長率百分比)	6%	3%	4%	8%	5%
二零二五年收入 (年增長率百分比)	3%	3%	3%	7%	4%
毛利率(佔收入百分比)	21%	20%	28%	11%	21%
長期增長率.....	3%	3%	3%	3%	3%
稅前貼現率.....	22%	20%	23%	21%	22%

於二零二零年六月三十日，按使用價值計算法計算的泉州三遠、海亮附屬集團、香河萬通、粵泰及福晟的可收回金額為人民幣24,994,000元、人民幣315,212,000元、人民幣8,639,000元、人民幣98,820,000元及人民幣238,526,000元，較其賬面值人民幣18,826,000元、人民幣235,929,000元、人民幣7,683,000元、人民幣91,708,000元及人民幣186,631,000元分別超出人民幣6,168,000元、人民幣79,283,000元、人民幣956,000元、人民幣7,112,000元及人民幣51,895,000元。

管理層已進行商譽減值測試的敏感度分析。下表載列於二零二零年六月三十日減值測試主要假設的所有可能變動及於使用價值計算法中獨立發生將剔除剩餘限額的變動：

	泉州三遠	海亮 附屬集團	香河萬通	粵泰 附屬集團	福晟 附屬集團
於二零二零年六月三十日.....					
收入年增長率	-6%	-5%	-4%	-1%	-4%
貼現率.....	+5%	+4%	+3%	+1%	+4%

本公司董事認為，關鍵參數並無合理可能變動將導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。

經參考獨立估值師於二零二零年六月三十日評估的可收回金額，本公司董事確定毋須就截至二零二零年六月三十日止六個月作出商譽減值撥備。

21 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產(計入流動資產)				
理財產品(附註(a))	-	-	-	69,868

(a) 理財產品指按公允價值計量的投資，該投資的公允價值採用並非所有的輸入參數均為市場可觀察的估值模型釐定，並將該資產計入公允價值等級層級3(附註3)。

22 存貨

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
自第三方購買停車位 . .	-	-	276,775	311,247

23 應收貿易賬款及債務重組產生的應收賬款

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收貿易賬款(附註(a))				
—關聯方(附註39(d))	240,123	342,584	406,687	276,718
—第三方	245,934	148,971	275,871	323,233
	486,057	491,555	682,558	599,951
應收票據				
—關聯方(附註39(d))	89	20,955	105,317	217,739
—第三方	-	-	773	2,789
	89	20,955	106,090	220,528
減：應收貿易賬款 減值撥備	(32,851)	(35,480)	(41,343)	(52,648)
	453,295	477,030	747,305	767,831
債務重組產生的應收賬 款(附註(b))	93,621	-	-	-
減：債務重組產生的應收 賬款減值撥備	(468)	-	-	-
	93,153	-	-	-

- (a) 應收貿易賬款主要來自按包幹制的在管物業管理服務及增值服務。包幹制物業管理服務收入根據相關物業服務協議的條款收取。業主於獲提供服務後支付到期的物業管理服務的服務收入。
- (b) 世茂集團控股及本集團已於截至二零一七年十二月三十一日止年度進行公司間債務重組活動，以將世茂集團控股應付本集團的若干應收貿易賬款綜合入賬。因此，相關未收回應收貿易賬款人民幣93,621,000元已於重組日期重新分類為債務重組產生的應收賬款。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，基於發票日期的應收貿易賬款及債務重組產生的應收賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年以下.....	502,204	400,832	607,738	489,088
一至兩年.....	43,622	41,076	32,144	51,995
兩至三年.....	17,882	24,800	16,859	22,278
三至四年.....	7,631	12,214	10,620	15,459
四至五年.....	4,962	5,811	6,171	10,485
五年以上.....	3,377	6,822	9,026	10,646
	<u>579,678</u>	<u>491,555</u>	<u>682,558</u>	<u>599,951</u>

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，應收貿易賬款及債務重組產生的應收賬款以人民幣計值，且應收貿易賬款及債務重組產生的應收賬款的公允價值與賬面值相若。物業管理服務及增值服務按相關服務協議的條款收取，並於簽發發票後到期支付。

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損計提撥備，該規定允許對所有應收貿易賬款採用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款根據共同信貸風險特徵及逾期日數分類。應收貿易賬款的減值撥備變動載於附註3.1.2。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月，就應收貿易賬款總額作出的撥備分別為人民幣32,815,000元、人民幣35,480,000元、人民幣41,343,000元及人民幣52,648,000元。於往績記錄期間，由於應收貿易賬款增加，減值撥備亦隨之增加。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，本集團並無應收貿易賬款或債務重組產生的應收賬款已抵押，以作為本集團獲授借貸的擔保。

24 預付款項、按金及其他應收賬款

本集團：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
預付款項				
—公用事業.....	3,316	3,465	5,869	11,799
—增值服務原材料.....	—	—	10,005	2,563
—其他預付款項.....	10,030	73,364	35,000	42,435
小計.....	13,346	76,829	50,874	56,797
其他應收賬款				
—向關聯方墊款(附註39(e)).....	908,505	2,012,549	1,106,098	216,691
—向僱員墊款.....	2,595	4,561	8,196	3,040
—代業主付款(附註i).....	10,123	40,355	77,966	60,742
—其他.....	359	900	22,329	31,484
小計.....	921,582	2,058,365	1,214,589	311,957
總計.....	934,928	2,135,194	1,265,463	368,754
減：其他應收賬款減值撥備.....	(4,919)	(11,189)	(8,698)	(4,662)
	930,009	2,124,005	1,256,765	364,092

附註i：於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，該等款項指就物業的主要公用事業及電梯保養成本而代業主支付的款項。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，預付款項、按金及其他應收賬款以人民幣列值。

預付款項、按金及其他應收賬款(不包括預付款項)的減值撥備變動載列於附註3.1.2。

本公司：

	於六月三十日 二零二零年 人民幣千元
上市開支預付款項	1,963
應收一間附屬公司款項(附註ii)	858,284

附註ii：應收一間附屬公司款項為應收一間附屬公司的無固定期限不計息款項。

25 現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
手頭現金	531	393	264	943
銀行現金	593,390	537,321	849,327	1,752,638
活期存款	3,000	-	-	-
	<u>596,921</u>	<u>537,714</u>	<u>849,591</u>	<u>1,753,581</u>

現金及現金等價物結餘的賬面值按以下貨幣列值：

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	596,921	537,714	849,591	899,944
美元	-	-	-	852,757
港元	-	-	-	880
	<u>596,921</u>	<u>537,714</u>	<u>849,591</u>	<u>1,753,581</u>

26 股本

於二零一九年十二月三日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股，其中一股已繳足股份已按面值發行予初始認購人(為一名獨立第三方)，該股份於同日按面值轉讓予Best Cosmos。於二零二零年五月七日，向Best Cosmos配發及發行94,999股股份。

於二零二零年五月八日，Best Cosmos按一股換一股基準將合共5,000股股份向首次公開發售前投資者重新指定為可轉換可贖回優先股。(附註28)

本公司

法定及已發行股本

	普通股數目	股本	
		港元	人民幣
法定			
於二零二零年六月三十日.....	37,990,000	379,900	340,306
已發行及繳足			
於二零一九年十二月三十一日.....	1	-	-
發行股份(附註a)	94,999	950	869
重新指定為可轉換可贖回優先股(附註b) ..	(5,000)	(50)	(45)
已發行及繳足			
於二零二零年六月三十日.....	90,000	900	824

附註a：於二零二零年五月七日發行的股份與當時已發行現有股份享有同等權益。

附註b：根據附註28所述的股份協議，5,000股普通股重新指定為可轉換可贖回優先股。

27 儲備

根據中國《公司法》及於中國的附屬有限責任公司組織章程細則所訂條文，於扣除過往年度累計虧損後的淨利潤，須由該等公司先行撥款予各自的法定盈餘公積金及任意公積金，其後方可分配予所有人。分配予法定盈餘公積金的百分比為10%。撥入任意公積金的數額由該等公司的權益所有人決定。當法定盈餘公積金結餘達到註冊資本50%時即毋須撥款。法定盈餘公積金及任意公積金可撥作企業的資本，惟剩餘法定盈餘公積金不得少於實繳註冊資本的25%。

於二零一八年六月十四日及二零一八年七月二十六日，世茂天成分別獲得上海世盈注資人民幣200,000,000元及人民幣500,000,000元。該金額列賬為其他儲備。

於二零一九年六月十八日，牡丹江茂居自其當時的股東收取注資人民幣1,000,000元。該金額列賬為其他儲備。

於二零一九年十二月二十四日，上海奧聆以代價人民幣840,000,000元自上海世盈收購世茂天成及其附屬公司全部股權，而人民幣210,000,000元已於截至二零二零年六月三十日止六個月內清償。該代價列賬為儲備的扣減。

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團以總代價人民幣11,510,000元自世茂集團控股收購附註1.2(e)所述的牡丹江斐夏、南京海峽、香河萬通及家裝服務實體全部股權。該代價已於截至二零二零年六月三十日止六個月內清償。該金額列賬為其他儲備。

根據附註28所披露的股份協議，5,000股普通股按一股換一股基準重新指定為可轉換可贖回優先股。原先股東獲得的代價被視為對所有人的視作分派。

28 可轉換可贖回優先股

於二零二零年四月三十日，(i) SCC Growth V 2020-B, L.P. 及 SCC Growth IV Holdco A, Ltd. 及(ii) 意像架構投資(香港)有限公司(統稱「首次公開發售前投資者」)與本公司及其若干附屬公司以及 Best Cosmos (本公司的直接控股公司)及世茂集團控股訂立A系列優先股購買協議(「股份協議」)，據此，首次公開發售前投資者同意以總代價人民幣864,500,000元(以美元支付)認購合共5,000股A系列可轉換可贖回優先股(「A系列可轉換優先股」)。進行此認購的同時，首次公開發售前投資者亦以總代價人民幣864,500,000元(以美元支付)向 Best Cosmos 購買合共5,000股股份，此等股份將按一股換一股基準重新指定為A系列可轉換優先股。

按股份協議規定，於本公司股份的首次公開發售或A系列可轉換優先股持有人的自願轉換完成後，每股A系列可轉換優先股將按當時有效且適用的轉換價自動轉換為已繳足且無應課稅普通股，而毋須支付任何額外代價。

A系列可轉換優先股持有人針對許榮茂先生的贖回權在下列情況下可予行使：(i)本公司股份的首次公開發售於二零二二年五月八日前未有落實；(ii)世茂集團控股、Best Cosmos 及本公司任何一方嚴重違反股份協議規定；或(iii)發生股份協議所載控制權變更事件。上文(i)項下可予行使的權利須於上市後終止，而上文(ii)及(iii)項下可予行使的權利已於首次向香港聯合交易所有限公司提交上市申請表格前的曆日終止。倘未能成功完成上市，則該贖回權將自動恢復十足效力。

根據股份協議，倘本集團未能達成於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的若干財務表現水平，則首次公開發售前投資者將有權要求世茂集團控股及 Best Cosmos 以零成本轉讓本公司額外股份或以現金方式向首次公開發售前投資者作出補償。

A系列可轉換優先股變動載列如下：

	人民幣千元
截至二零二零年一月一日.....	-
發行A系列可轉換優先股.....	864,500
重新指定為A系列可轉換優先股的普通股(附註26).....	864,500
	<u>864,500</u>
截至二零二零年六月三十日.....	<u>1,729,000</u>

29 其他負債及費用撥備

	於十二月三十一日						於六月三十日	
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零二零年	
	流動	非流動	流動	非流動	流動	非流動	流動	非流動
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
索償撥備.....	-	-	-	-	-	2,998	-	5,120

於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，本集團有數項未結清法定索償，管理層已評估可能須分別計提撥備人民幣2,998,000元及人民幣5,120,000元。

30 借貸

	於十二月三十一日						於六月三十日	
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零二零年	
	流動	非流動	流動	非流動	流動	非流動	流動	非流動

人民幣千元

資產擔保證券

(「資產擔保證券」)	335,318	504,567	335,378	218,458	239,789	-	80,437	-
----------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---	--------	---

於二零一五年七月，本集團與第三方融資公司以資產證券化形式訂立資產擔保證券協議。資產擔保證券分為優先級及次級，本金總額分別為人民幣1,400,000,000元及人民幣110,000,000元。本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度購回所有次級資產擔保證券。優先級證券由世茂集團控股附屬公司上海世茂建設有限公司(「世茂建設」)作出擔保。資產擔保證券名義年利率介乎6.0%至7.1%。

該等貸款以相同的名義利率向世茂建設墊款，期限為一至五年。世茂建設已於二零一九年十二月償還墊款(附註39(e))。

借貸的到期日分析如下：

	於十二月三十一日						於六月三十日	
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零二零年	
	流動	非流動	流動	非流動	流動	非流動	流動	非流動

人民幣千元

一年內	335,318	335,378	239,789	80,437				
一至二年	305,543	218,458	-	-				
二至五年	199,024	-	-	-				
	839,885	553,836	239,789	80,437				

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月，借貸的加權平均實際利率分別為9.76%、9.76%、10.32%及9.76%。

31 應付貿易賬款及其他應付賬款

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易賬款(附註(a))				
—關聯方(附註39(d)).....	—	—	27,018	27,192
—第三方.....	37,771	48,402	141,131	152,301
	<u>37,771</u>	<u>48,402</u>	<u>168,149</u>	<u>179,493</u>
其他應付賬款				
—應付關聯方賬款(附註(b))				
(附註39(d)(e)).....	187,156	596,160	1,001,292	756,330
—應計費用.....	200,593	176,392	372,867	521,507
—代業主收款.....	206,729	222,887	341,738	401,337
—應付代價(附註37).....	—	—	25,956	69,590
	<u>594,478</u>	<u>995,439</u>	<u>1,741,853</u>	<u>1,748,764</u>
應付利息.....	10,021	7,672	3,050	3,050
	<u>642,270</u>	<u>1,051,513</u>	<u>1,913,052</u>	<u>1,931,307</u>

- (a) 於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	30,956	35,009	148,753	147,858
一至二年.....	5,772	9,148	13,967	25,490
二至三年.....	19	3,202	1,965	3,761
三至四年.....	28	19	2,422	1,017
四至五年.....	996	28	19	1,367
五年以上.....	—	996	1,023	—
	<u>37,771</u>	<u>48,402</u>	<u>168,149</u>	<u>179,493</u>

- (b) 於二零一九年七月十日，世茂集團控股附屬公司重慶兩江新區寰潤小額貸款有限公司(「重慶寰潤」)提供金額人民幣50,000,000元的貸款，按每年12%的固定利率計息。金額已於二零一九年十一月結清(附註39(b))。

於二零一九年七月二十二日，世茂集團控股附屬公司重慶寰潤及牡丹江通達小額貸款有限公司提供五項貸款，金額分別為人民幣70,000,000元、人民幣80,000,000元、人民幣30,000,000元、人民幣75,000,000元及人民幣10,000,000元，按每年12%的固定利率計息。金額已於二零一九年十二月悉數結清(附註39(b))。

- (c) 於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，應付貿易賬款及其他應付賬款以人民幣列值。

32 租賃負債

(a) 於綜合資產負債表中確認的金額

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營運租賃物業 —樓宇	1,299	7,343	15,518	12,479
租賃負債				
流動	543	2,855	6,896	7,709
非流動	756	4,488	8,622	4,770
	1,299	7,343	15,518	12,479

(b) 於綜合全面收入報表中確認的金額

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
折舊費用 —樓宇	508	1,686	3,408	4,903
租賃融資成本 (附註12)	88	243	374	513
與短期租賃及低價值 資產相關的費用 (計入行政開支)....	1,050	5,601	4,327	840
	1,646	7,530	8,109	6,256

(c) 於綜合現金流量表中確認的金額

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資活動所得現金流量				
租賃負債利息部分付款	88	243	374	513
租賃負債本金部分付款	228	1,708	5,082	3,625
	316	1,951	5,456	4,138

(d) 於往績記錄期間租賃負債的到期日分析列示於下表：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃於下列期限應付：				
一年內.....	609	3,169	7,487	8,168
一年以上但兩年以內.	383	3,101	6,020	4,891
兩年以上但五年以內.	766	1,725	2,112	102
最低租賃付款.....	1,758	7,995	15,619	13,161
未來融資費用.....	(459)	(652)	(101)	(682)
租賃負債總額.....	<u>1,299</u>	<u>7,343</u>	<u>15,518</u>	<u>12,479</u>

33 遞延所得稅

綜合資產負債表的遞延稅項資產分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產：				
— 將於12個月以後收回的 遞延稅項資產.....	—	—	—	—
— 將於12個月內收回的 遞延稅項資產.....	32,148	27,322	32,718	54,358
扣除遞延稅項負債.....	—	—	(8,099)	(17,610)
	<u>32,148</u>	<u>27,322</u>	<u>24,619</u>	<u>36,748</u>
遞延稅項負債：				
— 將於12個月以後收回的 遞延稅項負債.....	—	—	(19,459)	(39,024)
— 將於12個月內收回的 遞延稅項負債.....	—	—	(2,994)	(6,004)
扣除遞延稅項資產.....	—	—	8,099	17,610
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(14,354)</u>	<u>(27,418)</u>

遞延所得稅賬目的總變動如下：

遞延所得稅賬目的淨變動如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	23,686	32,148	27,322	10,265
收購附屬公司的添置 (附註37)	-	-	5,262	11,132
收購的添置－業務 合併中識別的無形 資產超額價值	-	-	(23,950)	(24,900)
在綜合全面收入報表 計入／(扣除)(附註15)	8,462	(4,826)	1,631	12,833
年末	32,148	27,322	10,265	9,330

倘未計及抵銷同一稅務司法權區結餘，於往績記錄期間遞延稅項資產及負債的變動如下：

遞延所得稅資產

	撥備	可抵扣 稅項虧損	應計費用	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日	4,685	-	19,001	23,686
在綜合全面收入報表計入	4,874	183	3,405	8,462
於二零一七年十二月三十一日	9,559	183	22,406	32,148
在綜合全面收入報表 計入／(扣除)	2,108	129	(7,063)	(4,826)
於二零一八年十二月三十一日	11,667	312	15,343	27,322
收購一家附屬公司的添置	5,262	-	-	5,262
在綜合全面收入報表 計入／(扣除)	844	1,966	(2,676)	134
於二零一九年十二月三十一日	17,773	2,278	12,667	32,718
於二零一九年一月一日	11,667	312	15,343	27,322
在綜合全面收入報表 計入／(扣除)	1,617	3,826	(6,840)	(1,397)
於二零一九年六月三十日 (未經審核)	13,284	4,138	8,503	25,925
於二零二零年一月一日	17,773	2,278	12,667	32,718
收購一家附屬公司的添置	11,132	-	-	11,132
在綜合全面收入報表 計入／(扣除)	(4,469)	5,596	9,381	10,508
於二零二零年六月三十日	24,436	7,874	22,048	54,358

可抵扣稅項虧損到期日

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
二零二二年.....	183	1	-	-
二零二三年.....	-	311	2	-
二零二四年.....	-	-	2,276	1,527
二零二五年.....	-	-	-	6,347
	<u>183</u>	<u>312</u>	<u>2,278</u>	<u>7,874</u>

遞延所得稅負債

	收購附屬公司時 對資產及負債的 公允價值調整 人民幣千元
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日、 二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日.....	-
收購附屬公司的添置.....	(23,950)
在綜合全面收入報表計入.....	<u>1,497</u>
於二零一九年十二月三十一日.....	<u>(22,453)</u>
於二零二零年一月一日.....	(22,453)
收購附屬公司的添置.....	(24,900)
在綜合全面收入報表計入.....	<u>2,325</u>
於二零二零年六月三十日.....	<u>(45,028)</u>

34 應付股息

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應付世茂天成當時股東的 股息(附註i).....	-	-	559,247	-
收購一間附屬公司產生的 應付股息(附註ii).....	-	-	-	<u>13,061</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>559,247</u>	<u>13,061</u>

附註i：於截至二零一九年十二月三十一日止年度，世茂天成向其當時的母公司上海世盈宣派股息人民幣559,247,000元。餘額已於二零二零年二月結清。

截至二零二零年六月三十日止六個月，牡丹江茂居及迅起分別向其當時的母公司上海容承及Class Font Limited宣派股息人民幣720,000元及人民幣9,744,900元。

附註ii：收購成都信誼產生應付股息。

本公司自其註冊成立以來概無宣派或派付任何股息。

35 現金流量資料

(a) 經營業務活動所得現金淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	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
除所得稅前利潤	145,878	195,187	506,051	145,375	303,629
調整項目：					
- 折舊及攤銷.....	2,757	4,838	17,098	4,196	24,206
- 應收賬款減值撥備.....	19,541	8,611	3,372	6,470	7,269
- 出售物業、機器及設備的 虧損淨額(附註10).....	8	20	70	2	20
- 透過損益對金融資產的公允 價值調整(附註10).....	-	-	-	-	(1,079)
- 融資開支(附註12).....	92,098	66,901	51,833	20,415	13,259
- 融資收入(附註12).....	(97,744)	(76,070)	(37,935)	(22,070)	(2,626)
- 按權益法入賬的應佔一家 聯營公司業績.....	-	-	1,208	116	(117)
- 出售一家附屬公司的收益 淨額.....	-	-	-	-	(511)
- 認沽期權的公允價值變動..	-	-	-	-	7,192
- 匯兌差異淨額.....	-	-	-	-	6,276
經營資產及負債變動(扣除購買 受控制實體的影響)					
- 存貨增加.....	-	-	(276,775)	-	(31,903)
- 應收貿易賬款及債務重組 產生的應收賬款(增加)/ 減少.....	(405,965)	67,257	(204,228)	(118,384)	26,550
- 其他經營資產減少/(增加)	327,731	(34,716)	23,263	20,045	329,010
- 應付貿易賬款增加/(減少)	115,273	10,631	134,248	(24,017)	(22,696)
- 合約負債(減少)/增加.....	(12,922)	76,520	102,707	140,726	(3,765)
- 其他經營負債增加/(減少)	93,510	20,470	248,770	(73,890)	(221,715)
	<u>280,165</u>	<u>339,649</u>	<u>569,682</u>	<u>98,984</u>	<u>432,999</u>

(b) 債務淨額對賬

此節載列於所示各期間債務淨額分析及債務淨額變動情況。

	於十二月三十一日			於		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	
	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	
負債淨額：						
現金及現金等價物...	596,921	537,714	849,591	1,753,581		
借貸.....	(839,885)	(553,836)	(239,789)	(80,437)		
來自關聯方的墊款...	(185,846)	(575,743)	(97,172)	-		
租賃負債.....	(1,299)	(7,343)	(15,518)	(12,479)		
(負債)/現金淨額....	(430,109)	(599,208)	497,112	1,660,665		
	現金及 現金等價物	一年後 到期借貸	一年內 到期借貸	來自關聯方 的墊款	租賃負債	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
於二零一七年一月一日						
的負債淨額.....	445,967	(765,170)	(332,646)	(165,846)	(482)	(818,177)
重新分類.....	-	260,603	(260,603)	-	-	-
添置租賃負債.....	-	-	-	-	(1,045)	(1,045)
應計利息開支.....	-	-	-	-	(88)	(88)
現金流量.....	150,954	-	257,931	(20,000)	316	389,201
於二零一七年十二月						
三十一日的負債淨額..	596,921	(504,567)	(335,318)	(185,846)	(1,299)	(430,109)
重新分類.....	-	286,109	(286,109)	-	-	-
添置租賃負債.....	-	-	-	-	(7,752)	(7,752)
應計利息開支.....	-	-	-	-	(243)	(243)
現金流量.....	(59,207)	-	286,049	(389,897)	1,951	(161,104)
於二零一八年十二月						
三十一日的負債淨額..	537,714	(218,458)	(335,378)	(575,743)	(7,343)	(599,208)
重新分類.....	-	218,458	(218,458)	-	-	-
添置租賃負債.....	-	-	-	-	(13,257)	(13,257)
應計利息開支.....	-	-	-	-	(374)	(374)
現金流量.....	311,877	-	314,047	478,571	5,456	1,109,951
於二零一九年十二月						
三十一日的負債淨額..	849,591	-	(239,789)	(97,172)	(15,518)	497,112
於二零一九年一月一日						
的負債淨額.....	537,714	(218,458)	(335,378)	(575,743)	(7,343)	(599,208)
重新分類.....	-	138,021	(138,021)	-	-	-
添置租賃負債.....	-	-	-	-	(859)	(859)
應計利息開支.....	-	-	-	-	(183)	(183)
現金流量.....	(133,096)	-	158,220	72,718	1,673	99,515
於二零一九年六月三十日						
的負債淨額(未經審核)	404,618	(80,437)	(315,179)	(503,025)	(6,712)	(500,735)
於二零二零年一月一日						
的負債淨額.....	849,591	-	(239,789)	(97,172)	(15,518)	497,112
添置租賃負債.....	-	-	-	-	(586)	(586)
應計利息開支.....	-	-	-	-	(513)	(513)
現金流量.....	903,990	-	159,352	97,172	4,138	1,164,652
於二零二零年六月三十日						
的負債淨額.....	1,753,581	-	(80,437)	-	(12,479)	1,660,665

36 承擔

(a) 租賃承擔

租賃承擔—作為承租人

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，本集團並無任何未確認為使用權資產的重大租賃承擔。

經營租賃承擔—作為出租人

本集團與承租人就租賃樓宇訂立不可撤銷經營租賃協議。

不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃應收賬款總額如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	1,000	1,000	5,906	5,906
一年至五年內.....	4,000	4,000	45,617	44,613
多於五年.....	2,000	1,000	89,959	84,557
	<u>7,000</u>	<u>6,000</u>	<u>141,482</u>	<u>135,076</u>

(b) 於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，本集團並無任何重大資本承擔。

37 業務合併

於往績記錄期間，業務合併包括收購六家物業管理公司。所收購公司於中國的主要業務為物業管理。六家所收購公司於收購日期的財務資料載列如下：

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，概無收購事項。

(a) 截至二零一九年十二月三十一日止年度的收購事項

(i) 收購泉州市三遠物業管理有限公司(「泉州三遠」)

於二零一九年，本集團與一名第三方訂立協議，以代價人民幣2,920,000元收購泉州三遠的51%股權，並作出認沽期權合約擔保，據此，賣方有權根據若干規則向本集團出售剩餘的49%股權。本集團認為，實際確定賣方將行使認沽期權，而業務合併就收購會計處理而言將作為收購全部實質股權入賬，本集團就剩餘49%股權確認總代價人民幣22,917,000元(即上述現金代價人民幣2,920,000元另加應付代價人民幣19,997,000元，包括初始價值為人民幣8,768,000元的認沽期權)。泉州三遠的可識別資產淨值總額為人民幣10,100,000元。已轉讓代價超出已收購可識別資產淨值公允價值的部分入賬列為商譽。

於收購日期起至二零一九年十二月三十一日期間，已收購泉州三遠的業務為本集團貢獻收入總額人民幣10,887,000元及淨利潤人民幣2,295,000元。倘收購事項發生於二零一九年一月一日，則截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合備考收入及利潤應分別為人民幣27,085,000元及人民幣7,028,000元。

(ii) 收購海亮物業管理有限公司及其附屬公司(「海亮附屬集團」)

於二零一九年七月十七日，世茂天成以代價人民幣281,089,000元完成收購海亮附屬集團的全部股權(附註14(ii))。海亮附屬集團的可識別資產淨值總額為人民幣125,218,000元。已轉讓代價超出已收購可識別資產淨值公允價值的部分入賬列作商譽。

於收購日期起至二零一九年十二月三十一日期間，已收購海亮附屬集團的業務為本集團貢獻收入總額人民幣177,043,000元及淨利潤人民幣29,531,000元。倘收購事項發生於二零一九年一月一日，則截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合備考收入及利潤應分別為人民幣382,934,000元及人民幣42,486,000元。

(iii) 收購香河萬通物業服務有限公司(「香河萬通」)

於二零一九年四月十六日，世茂集團控股完成向一名第三方收購於香河萬通房地產開發有限公司(「萬通房地產」)的70%股權(附註14(iii))。香河萬通為萬通房地產的全資附屬公司，而由於其在收購日期的可識別負債淨額，故並無分配代價予香河萬通。於二零二零年四月二十九日，作為重組一部分，香河萬通全部股權自世茂集團控股轉讓予本集團。

於收購日期起至二零一九年十二月三十一日期間，已收購香河萬通的業務為本集團貢獻收入總額人民幣2,712,000元及淨利潤人民幣2,671,000元。倘收購事項發生於二零一九年一月一日，則截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合備考收入及虧損應分別為人民幣4,057,000元及人民幣3,054,000元。

業務合併產生的商譽主要包括人力資源及其他不可識別資產。

截至二零一九年止年度，購買代價如下：

收購代價	泉州三遠	海亮 附屬集團	香河萬通
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總代價.....	22,917	281,089	-

因收購事項確認的資產及負債如下：

	收購日期 公允價值	收購日期 公允價值	收購日期 公允價值
	泉州三遠	海亮附屬集團	香河萬通
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	4,420	128,154	505
應收貿易賬款	7,856	64,053	-
預付款項、按金及 其他應收賬款	7,387	20,662	27
物業、機器及設備	55	1,830	101
無形資產	-	114	22
客戶關係	6,800	89,000	-
遞延所得稅資產	-	5,262	-
其他非流動資產	-	2,523	-
減：應付貿易賬款及 其他應付賬款	(13,373)	(94,238)	(6,927)
合約負債	(1,345)	(69,892)	(1,358)
遞延所得稅負債	(1,700)	(22,250)	-
所收購可識別資產/ (負債)淨值	10,100	125,218	(7,630)
加：商譽	12,817	155,871	7,630
總代價	22,917	281,089	-

截至二零一九年十二月三十一日止年度，收購事項產生的現金流量淨額：

	泉州三遠	海亮 附屬集團	香河萬通
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收購附屬公司的現金流入/(流出) (扣除所收購現金)			
所收購結餘—現金及現金 等價物	4,420	128,154	505
減：已付現金代價	(2,550)	(275,500)	-
已轉讓代價總額	1,870	(147,346)	505

商譽歸屬於所收購業務的業務前景，其不可扣稅。

泉州三遠及海亮附屬集團的固定資產主要包括電子設備，且數額不大。本集團認為，該等資產的公允價值與賬面值相若。

(b) 截至二零二零年六月三十日止六個月的收購事項：

(i) 收購廣州粵泰物業管理有限公司(「粵泰」附屬集團)

於二零二零年一月一日，世茂天成以現金代價人民幣110,000,000元完成收購粵泰附屬集團的全部股權(附註14(vi))。粵泰附屬集團的可識別資產淨值總額為人民幣45,206,000元。已轉讓代價超出已收購可識別資產淨值公允價值的部分入賬列作商譽。

於收購日期起至二零二零年六月三十日期間，已收購粵泰附屬集團的業務為本集團貢獻收入總額人民幣40,659,000元及淨利潤人民幣1,139,000元。

(ii) 收購福晟生活服務集團有限公司(「福晟」附屬集團)

於二零二零年三月三十日，世茂天成以零代價向廣州錢隆投資有限公司完成收購福晟附屬集團的51%股權(附註14(v))。福晟附屬集團的可識別資產淨值總額為人民幣131,540,000元。已轉讓代價超出已收購可識別負債淨額公允價值的部分入賬列作商譽。

於收購日期起至二零二零年六月三十日期間，已收購福晟附屬集團的業務為本集團貢獻收入總額人民幣65,409,000元及淨利潤人民幣18,879,000元。倘收購事項發生於二零二零年一月一日，則截至二零二零年六月三十日止期間的綜合備考收入及利潤應分別為人民幣97,860,000元及人民幣33,256,000元。

(iii) 收購成都信誼物業有限公司(成都信誼)

於二零二零年六月二十八日，世茂天成以現金代價人民幣74,370,000元完成收購成都信誼的67%股權(附註14(iv))。成都信誼的可識別資產淨值總額為人民幣45,515,000元。已轉讓代價超出已收購可識別資產淨值公允價值的部分入賬列作商譽。

倘收購事項發生於二零二零年一月一日，則截至二零二零年六月三十日止期間的綜合備考收入及利潤應分別為人民幣50,381,000元及人民幣7,504,000元。

業務合併產生的商譽主要包括人力資源及其他不可識別資產。

截至二零二零年六月三十日止六個月，購買代價如下：

購買代價	粵泰 附屬集團	福晟 附屬集團	成都信誼
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總代價.....	110,000	-	74,370

因收購事項確認的資產及負債如下：

	收購日期 公允價值	收購日期 公允價值	收購日期 公允價值
	粵泰附屬集團	福晟附屬集團	成都信誼
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收購日期公允價值			
現金及現金等價物	8,179	13,109	19,157
應收貿易賬款	8,660	39,094	22,803
預付款項、按金及 其他應收賬款	84,649	245,214	6,796
物業、機器及設備	530	3,753	8,790
其他無形資產	-	2,400	-
客戶關係	28,000	50,000	36,000
遞延所得稅資產	2,565	7,813	754
其他非流動資產	-	-	2,684
減：應付貿易賬款及其他 應付賬款	(71,496)	(460,746)	(37,613)
合約負債	(8,881)	(25,720)	(6,841)
遞延所得稅負債	(7,000)	(12,500)	(5,400)
非控制性權益	-	70,498	(16,635)
所收購可識別資產/ (負債)淨值	45,206	(67,085)	30,495
加：商譽	64,794	67,085	43,875
總代價	<u>110,000</u>	<u>-</u>	<u>74,370</u>

商譽歸屬於所收購業務的業務前景，其不可扣稅。

粵泰附屬集團、福晟附屬集團及成都信誼的固定資產主要包括電子設備，且數額不大。本集團認為，該等資產的公允價值與賬面值相若。

截至二零二零年六月三十日止六個月，收購事項產生的現金流量淨額：

	粵泰 附屬集團	福晟 附屬集團	成都信誼
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收購附屬公司的現金流入/ (流出)(扣除所收購現金)			
所收購結餘—現金及 現金等價物	8,179	13,109	19,157
減：已付現金代價	(110,000)	-	(37,929)
已轉讓代價總額	<u>(101,821)</u>	<u>13,109</u>	<u>(18,772)</u>

38 出售一間附屬公司

於二零二零年五月二十八日，福晟附屬集團與Fusheng Liuqian Industrial Group Co., Ltd. 訂立協議以代價人民幣30,000,000元出售其於福建廣安工程發展有限公司（「廣安公司」）的全部權益。出售事項導致現金流出淨額為人民幣70,778元及收益淨額為人民幣510,849元。

所出售的資產淨值及出售收益與出售現金流入的對賬如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	71
物業及設備(附註18)	8
應收貿易賬款	2,317
預付款項、按金及其他應收賬款	52,171
應付貿易賬款及其他應付賬款	(24,612)
合約負債	(466)
可識別資產淨值總額	<u>29,489</u>
所出售的資產淨值	29,489
總代價(附註)	30,000
所出售的資產淨值	<u>(29,489)</u>
出售收益(附註10)	511
已收代價總額	-
減：所出售實體的現金及現金等價物	<u>(71)</u>
出售產生的現金流出淨額	(71)

附註：自原始股東收購廣安公司的購買代價人民幣30,000,000元於出售日期尚未結算。於出售日期，福晟附屬集團與原始股東及新股東簽訂三方協議，據此，新股東因原始股東而代表福晟附屬集團結算購買代價。

39 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

本公司的最終控股公司為世茂集團控股，而本公司的最終控股股東為許榮茂先生。

(b) 關聯方交易

(i) 持續交易

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
向關聯方提供 物業管理服務					
—許榮茂先生 控制的實體....	46,619	66,889	76,053	37,104	61,173
—世茂集團控股的 合營企業及 聯營公司.....	5,487	4,234	3,916	1,475	3,820
	<u>52,106</u>	<u>71,123</u>	<u>79,969</u>	<u>38,579</u>	<u>64,993</u>
向關聯方提供的 社區增值服務					
—許榮茂先生 控制的實體....	443	11,310	88,577	8,972	89,638
—世茂集團控股的 合營企業及 聯營公司.....	—	5,170	4,615	—	6,825
	<u>443</u>	<u>16,480</u>	<u>93,192</u>	<u>8,972</u>	<u>96,463</u>
向關聯方提供的 非業主增值服務					
—許榮茂先生 控制的實體....	190,993	286,798	475,480	215,065	224,766
—世茂集團控股的 合營企業及 聯營公司.....	54,009	98,658	158,114	70,149	76,005
	<u>245,002</u>	<u>385,456</u>	<u>633,594</u>	<u>285,214</u>	<u>300,771</u>
自關聯方獲取服務					
—許榮茂先生 控制的實體....	—	—	27,018	—	174
租金開支					
—許榮茂先生 控制的實體....	—	371	3,042	1,917	2,608

(ii) 非持續交易

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
自關聯方獲取服務					
—許榮茂先生 控制的實體.....	1,310	4,836	6,217	3,108	1,072
自關聯方購買的停車位					
—許榮茂先生 控制的實體.....	—	—	39,788	—	—
關聯方貸款利息開支					
—許榮茂先生 控制實體的 聯營公司.....	—	—	14,840	—	—
關聯方貸款利息收入					
—許榮茂先生 控制的實體.....	92,010	66,658	33,569	20,232	—
購買投資物業					
—許榮茂先生 控制實體的 合營企業.....	—	—	99,000	—	—
分派及視作分派					
—許榮茂先生 控制的實體.....	—	—	607,877	—	10,465
關聯方現金墊款					
—許榮茂先生 控制的實體.....	40,000	419,897	315,000	—	—
償還關聯方現金墊款					
—許榮茂先生 控制的實體.....	20,000	30,000	793,571	72,718	97,172
向關聯方墊款					
—許榮茂先生 控制的實體.....	376,673	1,549,811	859,700	216,721	362,140
收取向關聯方墊款及 關聯方利息					
—許榮茂先生 控制的實體.....	598,629	443,418	1,758,480	357,948	1,251,547

上述服務費及其他交易的價格根據合約各方互相協定的條款釐定。

(c) 主要管理人員薪酬

主要管理人員的薪酬(附註40披露的董事薪酬除外)載列如下。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
薪金及其他短期 僱員福利.....	804	2,180	2,468	1,073	1,681

(d) 與關聯方的結餘—貿易

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收關聯方賬款 向關聯方提供服務的 應收貿易賬款及應收票據及 債務重組產生的應收賬款 (附註23)				
—許榮茂先生控制的實體..	333,321	354,658	484,341	439,777
—世茂集團控股的合營企業 及聯營公司.....	512	8,881	27,663	54,680
	<u>333,833</u>	<u>363,539</u>	<u>512,004</u>	<u>494,457</u>
關聯方合約負債				
—許榮茂先生控制的實體..	—	—	—	51,422
—世茂集團控股的合營企業 及聯營公司.....	—	—	—	18,740
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>70,162</u>
應付關聯方賬款 管理服務應付賬款				
—許榮茂先生控制的實體..	1,310	4,836	33,235	28,264
停車位應付賬款				
—許榮茂先生控制的實體..	—	14,405	47,165	109,395
—世茂集團控股的合營企業 及聯營公司.....	—	1,176	10,738	15,864
	<u>—</u>	<u>15,581</u>	<u>57,903</u>	<u>125,259</u>
應付關聯方賬款總額.....	<u>1,310</u>	<u>20,417</u>	<u>91,138</u>	<u>153,523</u>

(e) 與關聯方的結餘—非貿易

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方賬款				
向關聯方墊款(附註24)				
—許榮茂先生控制的實體..	908,505	1,988,053	1,093,739	212,019
—世茂集團控股的合營企業 及聯營公司.....	—	24,496	12,359	4,672
	<u>908,505</u>	<u>2,012,549</u>	<u>1,106,098</u>	<u>216,691</u>
應付關聯方賬款				
應付收購代價				
—許榮茂先生控制的實體..	—	—	840,000	630,000
關聯方現金墊款				
—許榮茂先生控制的實體..	184,795	569,004	96,589	—
—世茂集團控股的合營企業 及聯營公司.....	1,051	6,739	583	—
	<u>185,846</u>	<u>575,743</u>	<u>97,172</u>	<u>—</u>
應付股息(附註34).....				
—許榮茂先生控制的實體..	—	—	559,247	—
應付關聯方賬款總額.....	<u>185,846</u>	<u>575,743</u>	<u>1,496,419</u>	<u>630,000</u>

與關聯方的非貿易結餘將於上市前結清。

(f) 向關聯方提供抵押

於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，賬面值分別為人民幣96,323,000元及人民幣94,014,000元的投資物業已作為世茂集團控股合營企業上海忞睿貿易有限公司抵押借貸人民幣300,000,000元的抵押品。

(g) 關聯方提供的擔保

於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，本集團資產支持證券的償還由附註30所述世茂集團控股的附屬公司上海世茂建設有限公司擔保。關聯方提供的擔保將於上市前獲解除。

40 董事的利益及權益

於本報告日期，以下董事及高級管理人員已獲委任：

執行董事

許世壇先生(附註(a)(i))
葉明杰先生(附註(a)(ii))
曹士揚先生(附註(a)(ii))
蔡文為先生(附註(a)(ii))

非執行董事

湯沸女士(附註(a)(i))
孫岩先生(附註(a)(i))

獨立非執行董事

顧雲昌先生(附註(a)(iii))
簡麗娟女士(附註(a)(iii))
周心怡女士(附註(a)(iii))

(a) 董事酬金

截至二零二零年六月三十日止六個月，董事自本集團收取的酬金(在其獲委任為董事之前分別以高級管理層及僱員身份)如下：

姓名	袍金	薪金	花紅	住房補貼 及退休 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					
葉明杰先生.....	-	928	-	39	967
曹士揚先生.....	-	550	-	23	573
蔡文為先生.....	-	382	-	29	411
	-	1,860	-	91	1,951

截至二零一九年六月三十日止六個月，董事自本集團收取的酬金(在其獲委任為董事之前分別以高級管理層及僱員身份)如下：

姓名	袍金	薪金	花紅	住房補貼 及退休 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					
葉明杰先生.....	-	856	-	57	913
曹士揚先生.....	-	457	-	43	500
	-	1,313	-	100	1,413

截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事自本集團收取的酬金(在其獲委任為董事之前分別以高級管理層及僱員身份)如下：

姓名	袍金	薪金	花紅	住房補貼 及退休 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					
葉明杰先生.....	-	1,713	674	115	2,502
曹士揚先生.....	-	914	249	85	1,248
	-	2,627	923	200	3,750

截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事自本集團收取的酬金(在其獲委任為董事之前分別以高級管理層及僱員身份)如下：

姓名	袍金	薪金	花紅	住房補貼 及退休 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					
葉明杰先生.....	-	1,404	398	108	1,910
曹士揚先生.....	-	617	34	96	747
	-	2,021	432	204	2,657

截至二零一七年十二月三十一日止年度，董事自本集團收取的酬金（在其獲委任為董事之前分別以高級管理層及僱員身份）如下：

姓名	袍金	薪金	花紅	住房補貼 及退休 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					
曹士揚先生.....	-	420	34	87	541

- (i) 執行董事許世壇先生以及非執行董事湯沸女士及孫岩先生有關於往績記錄期間向本集團提供服務的酬金由本集團的關聯方承擔。因本公司管理層認為並無合理攤分基準，故該等董事的酬金並無攤分至本集團。
- (ii) 葉明杰先生及曹士揚先生於二零二零年六月一日獲委任為本集團執行董事。蔡文為先生於二零二零年九月十八日獲委任為本集團執行董事。
- (iii) 顧雲昌先生、簡麗娟女士及周心怡女士於二零二零年十月十三日獲委任為本集團獨立非執行董事。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月，獨立非執行董事並無收取任何薪酬。

(b) 董事的退休福利

於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月，除當地市政府根據中國規則及條例管理及經營的固定供款退休計劃供款外，董事並未獲得額外的退休福利。

(c) 董事的離職福利

於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月，董事並未獲得離職福利。

(d) 就獲得董事服務向第三方提供的代價

於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月，概無就獲得本公司董事或高級管理層的服務而支付代價。

(e) 以董事、受有關董事所控制的法人團體及與其有關連的實體為受益人的貸款、類似貸款及其他交易的相關資料

於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司或本公司的附屬公司（如適用）概無以董事為受益人訂立任何貸款、類似貸款及其他交易。

除上文所述者外，於往績記錄期間結束時或往績記錄期間內的任何時間，概無與本集團業務有關，且本公司為合約方而本公司董事於其中擁有直接或間接權益的任何重大交易、安排及合約。

41 或然事項

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團並無有關第三方付款責任的任何重大或然負債或未結擔保。

42 資產負債表日後事項

- (a) 於二零二零年七月，世茂天成簽訂收購協議，以現金代價人民幣130,000,000元收購北京冠城酒店物業有限公司的全部股權。
- (b) 於二零二零年七月，世茂天成與浙江翔宇投資有限公司（「浙江翔宇」）及寧波天權股權投資合夥企業（有限合夥）（「寧波天權」）（均為浙江浙大新宇物業集團有限公司（「新宇集團」）的原始股東）訂立收購協議，分別收購新宇集團的25%（透過收購浙江翔宇62.5%股權，其持有新宇集團40%股權）及26%股權，代價約為人民幣614,700,000元（可予調整）。

於二零二零年八月五日完成收購事項後，本集團通過其對浙江翔宇的控制權以及對新宇集團股權的直接擁有權控制新宇集團的51%股權。

此外，收購協議亦規定浙江翔宇原始股東獲認沽期權擔保，據此，彼等可於二零二二年十二月三十一日之後3個月內酌情向本集團出售浙江翔宇的餘下37.5%股權。該收購代價乃基於新宇集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務表現及其於二零二二年十二月三十一日的財務狀況。然而，有關金額不得低於按已收購股權比例計算的目前交易金額。倘認沽期權獲行使，本集團將控制新宇集團66%股權。

有關新宇集團財務資料的進一步詳情，載於會計師報告第四部分。

- (c) 根據於二零二零年十月十三日通過的股東書面決議案，待本公司股份溢價賬因全球發售而錄得進賬後，董事獲授權向現有本公司股東配發及發行合共1,999,900,000股按面值入賬列作繳足的股份，方式為以本公司股份溢價賬錄得的進項19,999,000港元撥充資本。
- (d) 於二零二零年八月，本集團訂立協議出售其全部投資物業，總代價為人民幣130,600,000元。

III 其後財務報表

本公司或目前組成本集團的任何公司概無就二零二零年六月三十日後及直至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。本公司或目前組成本集團的任何公司概無就二零二零年六月三十日後任何期間宣派股息或作出分派。

IV 浙江浙大新宇物業集團有限公司於往績記錄期間的其他財務資料

如42(b)所述，本集團於二零二零年八月五日收購浙江浙大新宇物業集團有限公司的51%股權(浙江浙大新宇物業集團有限公司及其附屬公司，下文統稱為新宇集團)。以下為新宇集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止期間的財務資料：

(1) 綜合全面收入報表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
收入.....	ii	747,280	811,406	914,925	421,032	316,413
銷售成本.....	iii	(641,071)	(709,845)	(808,962)	(374,539)	(278,619)
毛利.....		106,209	101,561	105,963	46,493	37,794
行政開支.....	iii	(48,956)	(53,013)	(51,782)	(26,789)	(20,772)
金融資產減值虧損(撥備)/ (撥回)-淨額.....		(2,151)	4,787	(493)	(138)	(498)
其他收入.....	v	856	984	2,457	454	3,579
其他收益-淨額.....	vi	5,867	4,893	15,078	3,788	2,111
其他經營開支.....		(38)	(458)	(457)	(229)	(229)
經營利潤.....		61,787	58,754	70,766	23,579	21,985
融資收入.....		354	433	517	288	214
融資成本.....		(1,611)	(1,564)	(1,093)	(427)	(817)
融資成本-淨額.....	vii	(1,257)	(1,131)	(576)	(139)	(603)
使用權益法入賬的分佔聯營 公司業績.....	viii	4,702	5,165	6,616	1,365	(3,388)
除所得稅前利潤.....		65,232	62,788	76,806	24,805	17,994
所得稅開支.....	ix	(15,828)	(15,071)	(17,323)	(5,864)	(5,096)
年度/期間利潤.....		49,404	47,717	59,483	18,941	12,898
以下人士應佔利潤/ (虧損)：						
新宇集團擁有人.....		48,020	45,205	58,007	19,220	13,484
非控制性權益.....		1,384	2,512	1,476	(279)	(586)
新宇集團擁有人應佔 年度/期間全面 收入總額.....		49,404	47,717	59,483	18,941	12,898

(2) 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、機器及設備.....	xi	90,688	139,107	119,933	117,167
使用權資產.....	xii	24,058	16,229	20,791	21,687
投資物業.....	x	19,229	18,771	18,314	18,085
無形資產.....	xiii	276	276	595	521
遞延稅項資產.....	xxi	16,742	15,140	16,080	17,650
預付款項.....	xv	58,272	55,192	50,235	48,775
長期應收賬款.....		11,228	1,993	11,152	8,925
使用權益法入賬的於聯營 公司的投資.....	viii	14,302	16,207	22,323	16,935
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產.....	xvi	33,722	1,307	-	-
非流動資產總值		268,517	264,222	259,423	249,745
流動資產					
存貨.....		3,901	3,825	3,185	3,152
預付款項、按金及 其他應收賬款.....	xv	34,568	43,770	44,881	46,781
應收貿易賬款.....	xiv	60,326	64,022	87,359	163,657
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產.....	xvi	113,700	160,020	180,000	144,000
受限制現金.....	xvii	-	-	700	700
現金及現金等價物.....	xvii	127,504	118,722	136,338	81,689
流動資產總值		339,999	390,359	452,463	439,979
總資產		608,516	654,581	711,886	689,724

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
新宇集團擁有人應佔權益					
股本		50,000	50,000	50,000	50,000
法定儲備		31,198	32,947	34,562	34,562
其他儲備		459	834	834	834
保留盈利		264,785	297,741	229,133	242,617
新宇集團擁有人應佔資本 及儲備					
非控制性權益		346,442	381,522	314,529	328,013
		19,594	21,369	13,608	4,388
總權益		366,036	402,891	328,137	332,401
負債					
非流動負債					
租賃負債	xx	8,753	1,814	18,690	16,150
非流動負債總額		8,753	1,814	18,690	16,150
流動負債					
應付貿易賬款及其他應付賬款	xix	163,571	177,980	296,369	281,763
合約負債	ii	31,441	34,285	35,383	32,167
所得稅負債		11,434	20,330	22,283	14,379
借貸	xviii	15,000	10,000	–	–
租賃負債	xx	12,281	7,281	11,024	12,864
流動負債總額		233,727	249,876	365,059	341,173
總負債		242,480	251,690	383,749	357,323
總權益及負債		608,516	654,581	711,886	689,724

(3) 綜合權益變動表

	股本	法定儲備	其他儲備	保留盈利	總權益	非控制性 權益	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	人民幣千元
於二零一七年一月一日的結餘.....	50,000	30,405	459	227,558	308,422	18,540	326,962
全面收入							
年度利潤.....	-	-	-	48,020	48,020	1,384	49,404
與擁有人(以其擁有人身份) 進行的交易							
分配至法定儲備.....	-	793	-	(793)	-	-	-
分派予擁有人及非控制性權益 的股息.....	-	-	-	(10,000)	(10,000)	(330)	(10,330)
於二零一七年十二月三十一日 的結餘.....	50,000	31,198	459	264,785	346,442	19,594	366,036
於二零一八年一月一日的結餘.....	50,000	31,198	459	264,785	346,442	19,594	366,036
全面收入							
年度利潤.....	-	-	-	45,205	45,205	2,512	47,717
將出售以公允價值計量且其 變動計入損益的權益投資 的收益轉入保留盈利.....	-	-	375	(500)	(125)	-	(125)
與擁有人(以其擁有人身份) 進行的交易							
收購非控制性權益.....	-	-	-	-	-	(25)	(25)
分配至法定儲備.....	-	1,749	-	(1,749)	-	-	-
分派予擁有人及非控制性 權益的股息.....	-	-	-	(10,000)	(10,000)	(712)	(10,712)
於二零一八年十二月三十一日 的結餘.....	50,000	32,947	834	297,741	381,522	21,369	402,891

	股本	法定儲備	其他儲備	保留盈利	總權益	非控制性權益	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	人民幣千元
於二零一九年一月一日的結餘.....	50,000	32,947	834	297,741	381,522	21,369	402,891
全面收入							
年度利潤.....	-	-	-	58,007	58,007	1,476	59,483
與擁有人(以其擁有人身份)							
進行的交易							
分派予擁有人的股息.....	-	-	-	(125,000)	(125,000)	(6,000)	(131,000)
分配至法定儲備.....	-	1,615	-	(1,615)	-	-	-
出售附屬公司.....	-	-	-	-	-	(3,237)	(3,237)
於二零一九年十二月三十一日							
的結餘.....	50,000	34,562	834	229,133	314,529	13,608	328,137
於二零二零年一月一日的結餘.....	50,000	34,562	834	229,133	314,529	13,608	328,137
全面收入							
期間利潤/(虧損).....	-	-	-	13,484	13,484	(586)	12,898
與擁有人(以其擁有人身份)							
進行的交易							
收購非控制性權益.....	-	-	-	-	-	(1,770)	(1,770)
分派予非控制性權益的股息.....	-	-	-	-	-	(6,864)	(6,864)
於二零二零年六月三十日的結餘 ..	50,000	34,562	834	242,617	328,013	4,388	332,401
於二零一九年一月一日的結餘.....	50,000	32,947	834	297,741	381,522	21,369	402,891
全面收入							
期間利潤/(虧損)(未經審核).....	-	-	-	19,220	19,220	(279)	18,941
與擁有人(以其擁有人身份)							
進行的交易(未經審核)							
分派予非控制性權益的股息.....	-	-	-	-	-	(6,000)	(6,000)
出售附屬公司.....	-	-	-	-	-	(3,237)	(3,237)
於二零一九年六月三十日							
的結餘(未經審核).....	50,000	32,947	834	316,961	400,742	11,853	412,595

(4) 綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
經營業務活動所得現金流量						
經營業務所得/(所用)現金.....	xxii	75,382	87,206	76,316	(52,096)	(64,013)
已收銀行存款利息.....		354	433	517	288	214
已付利息.....		(902)	(879)	(476)	(303)	-
已付所得稅.....		(25,864)	(4,698)	(16,310)	(12,113)	(14,570)
經營業務活動所得/(所用)						
現金淨額.....		48,970	82,062	60,047	(64,224)	(78,369)
投資活動所得現金流量						
投資一間聯營公司.....	viii	-	(4,000)	(1,500)	(1,500)	(4,000)
物業、機器及設備付款.....		(11,117)	(13,452)	(6,407)	(2,261)	(1,497)
無形資產付款.....		(51)	(31)	(599)	-	-
在建工程付款.....		(3,490)	(52,840)	(4,366)	(2,898)	(579)
已收融資租賃款項.....		7,043	5,390	9,449	2,353	2,162
出售附屬公司.....		-	-	12,586	3,798	-
出售物業、機器及設備所得款項..		388	481	665	144	25
已收聯營公司的股息.....	viii	2,574	7,260	2,000	2,000	6,000
理財產品收益.....		2,665	2,933	4,451	1,945	1,919
購買以公允價值計量且其變動						
計入損益的金融資產的付款...		(35,515)	(12,957)	(18,612)	-	-
贖回以公允價值計量且其變動						
計入損益的金融資產.....		-	-	-	45,388	36,000
投資活動(所用)/所得現金淨額..		(37,503)	(67,216)	(2,333)	48,969	40,030
融資活動所得現金流量						
償還借貸.....		-	(5,000)	(10,000)	-	-
收購非控制性權益.....		-	(25)	-	-	(1,770)
向股東分派.....		(10,330)	(10,712)	(21,000)	(6,000)	(10,000)
租賃負債付款.....		(6,076)	(7,891)	(9,098)	(3,995)	(4,540)
融資活動所用現金淨額.....		(16,406)	(23,628)	(40,098)	(9,995)	(16,310)
現金及現金等價物(減少)/						
增加淨額.....		(4,939)	(8,782)	17,616	(25,250)	(54,649)
年/期初現金及現金等價物.....		132,443	127,504	118,722	118,722	136,338
年/期末現金及現金等價物.....		127,504	118,722	136,338	93,472	81,689

(i) 新宇集團的一般資料

新宇集團(前稱浙江大學新宇物業發展有限公司)為由浙江大學投資及設立的國有獨資有限公司。於二零零零年一月二十一日,新宇集團經浙江省工商行政管理局批准登記。

新宇集團的註冊地址為浙江省杭州市拱墅區祥園路99號2號樓1001室。根據日期為二零零五年九月二十三日的《關於批准成立浙江大學控股集團有限公司的教育部批文》,浙江大學成立國有獨資投資公司並授權經營國有資產。新宇集團所佔份額已轉讓予該投資公司。

歷經數次股權變動,截至二零二零年六月底,新宇集團於二零二零年六月三十日由浙江大學控股集團有限公司、浙江翔宇投資有限公司及天權股權投資合夥企業(有限合夥)分別擁有34%、40%及26%權益。

新宇集團的主要業務為提供物業管理服務及生活管理服務(包括餐飲服務、住宿服務及商貿服務)。

(ii) 收入

收入主要包括來自物業管理服務及生活管理服務的所得款項。新宇集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月按類別劃分的收入分析如下:

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
物業管理服務	311,209	367,540	459,461	210,006	224,862
生活管理服務(a)	436,071	443,866	455,464	211,026	91,551
總收入	<u>747,280</u>	<u>811,406</u>	<u>914,925</u>	<u>421,032</u>	<u>316,413</u>
於某一時間點確認的收入....	269,481	288,848	300,108	139,550	52,704
於某一段時間內確認的收入..	477,799	522,558	614,817	281,482	263,709
總收入	<u>747,280</u>	<u>811,406</u>	<u>914,925</u>	<u>421,032</u>	<u>316,413</u>
按總額確認的收入:					
—物業管理服務	311,209	367,540	459,461	210,006	224,862
—生活管理服務(a)	436,071	443,866	455,464	211,026	91,551
總收入	<u>747,280</u>	<u>811,406</u>	<u>914,925</u>	<u>421,032</u>	<u>316,413</u>

(a) 生活管理服務主要包括餐飲服務、住宿服務及商貿服務：

(i) 餐飲服務

新宇集團向於校園就餐的教師、學生及員工提供餐飲服務。新宇集團將已收或應收客戶付款費用確認為收入並將所有相關餐飲服務成本確認為服務成本。新宇集團於提供服務時按總額確認呈列餐飲服務收入。

(ii) 住宿服務

新宇集團為參加夏令營或其他短期課程的學生及人員提供住宿服務。住宿服務的控制權於客戶收取並使用新宇集團履約時所提供的利益而隨時間轉移。因此，住宿費於學年或客戶入住期間按比例確認。新宇集團向若干學校付款以取得學生公寓的經營權。有關付款被視為向客戶的付款並根據有關經營期間於31至42年內按直線法自收入扣除。

新宇集團於提供服務時按總額確認住宿服務收入。

(iii) 商貿服務

新宇集團於校園向客戶銷售各式各樣的產品。由於新宇集團於該等交易中作為委託人負責履行向客戶提供指定食物的義務，故其按總額確認銷售貨品收入。

新宇集團於貨品交付予客戶的某一時間點確認收入並確認採購貨品的所有相關成本為收入成本。

合約負債

新宇集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
住宿服務.....	18,315	19,086	20,614	10,928
物業管理服務.....	7,785	11,861	11,431	16,647
餐飲服務.....	5,341	3,338	3,338	4,592
總計.....	<u>31,441</u>	<u>34,285</u>	<u>35,383</u>	<u>32,167</u>

(iii) 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
僱員福利開支(iv)	306,142	355,369	424,936	194,717	183,848
原材料.....	155,601	160,841	167,202	76,042	33,527
分包勞工成本	83,626	86,074	100,889	52,459	25,984
保養成本.....	46,202	49,973	51,511	22,083	17,774
折舊及攤銷費用	20,387	22,959	21,332	10,026	9,017
辦公費用.....	16,340	18,560	20,623	9,261	7,187
公用事業.....	21,305	23,195	25,155	12,865	9,057
綠化及園藝費用	2,482	4,303	4,441	2,033	1,859
稅費及附加費	3,984	4,588	4,676	1,818	1,494
已售商品成本	7,908	14,522	17,126	8,909	796
其他.....	26,050	22,474	22,853	11,115	8,848
	<u>690,027</u>	<u>762,858</u>	<u>860,744</u>	<u>401,328</u>	<u>299,391</u>

(iv) 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
工資、薪金及花紅.....	255,719	288,744	346,766	155,749	152,284
養老金.....	19,083	25,426	28,198	14,881	12,045
住房公積金、醫療保險 及其他社會保險(a).....	12,353	15,448	17,582	8,095	7,407
其他僱員福利	18,987	25,751	32,390	15,992	12,112
	<u>306,142</u>	<u>355,369</u>	<u>424,936</u>	<u>194,717</u>	<u>183,848</u>

- (a) 新宇集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理和營辦的固定供款退休計劃。新宇集團的中國附屬公司為僱員的退休福利向計劃作出的供款按照當地市政府同意的平均僱員薪金的特定百分比計算。

(v) 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
政府補助.....	636	581	1,040	200	2,572
可抵扣增值稅.....	-	-	1,173	254	700
融資租賃的利息收入.....	220	403	240	-	301
租金收入.....	-	-	4	-	6
	<u>856</u>	<u>984</u>	<u>2,457</u>	<u>454</u>	<u>3,579</u>

(vi) 其他收益－淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
出售使用權資產的收益.....	-	-	6,375	-	-
出售附屬公司的收益.....	-	-	3,425	1,745	-
未領按金收益.....	1,250	391	209	69	43
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產收益..	3,628	3,881	4,512	2,006	1,919
其他收益.....	1,162	1,054	715	73	158
出售物業、機器及 設備虧損淨額.....	(173)	(433)	(158)	(105)	(9)
	<u>5,867</u>	<u>4,893</u>	<u>15,078</u>	<u>3,788</u>	<u>2,111</u>

(vii) 融資成本－淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
銀行存款利息收入.....	354	433	517	288	214
融資收入.....	354	433	517	288	214
銀行借貸利息開支.....	(902)	(879)	(476)	(303)	-
租賃負債利息開支.....	(709)	(685)	(617)	(124)	(817)
融資成本.....	<u>(1,611)</u>	<u>(1,564)</u>	<u>(1,093)</u>	<u>(427)</u>	<u>(817)</u>
淨融資成本－淨額.....	<u>(1,257)</u>	<u>(1,131)</u>	<u>(576)</u>	<u>(139)</u>	<u>(603)</u>

(viii) 使用權益法入賬的於聯營公司的投資

下文載列新宇集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日的聯營公司：

實體名稱	註冊成立日期	新宇集團應佔所有權權益百分比				主要業務及營運地點
		於十二月三十一日		於六月三十日		
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	
		%	%	%	%	
浙江新宇貿易有限公司 (新宇貿易).....	二零零六年 十二月十九日	40	40	40	40	中國；零售
浙江新宇教育後勤管理 有限公司(新宇教育)...	二零零五年 四月十九日	30	30	30	30	中國；物流管理 及零售

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年/期初	12,174	14,302	16,207	16,207	22,323
添置	-	4,000	1,500	1,500	4,000
股息	(2,574)	(7,260)	(2,000)	(2,000)	(6,000)
應佔利潤/(虧損)	4,702	5,165	6,616	1,365	(3,388)
年/期末	<u>14,302</u>	<u>16,207</u>	<u>22,323</u>	<u>17,072</u>	<u>16,935</u>

(ix) 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	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
當期所得稅					
—中國企業所得稅	17,268	13,594	18,263	8,680	6,666
遞延所得稅(抵免)/ 開支(xxi)					
—中國企業所得稅	(1,440)	1,477	(940)	(2,816)	(1,570)
	<u>15,828</u>	<u>15,071</u>	<u>17,323</u>	<u>5,864</u>	<u>5,096</u>

(a) 中國企業所得稅

新宇集團就中國內地的業務計提的所得稅撥備已根據有關現行法律、詮釋及慣例按各年度/期間估計應課稅利潤以適用稅率計算。往績記錄期間的法定稅率為25%。

- (b) 按適用稅率及綜合全面收入報表所呈列利潤總額計算的所得稅與所得稅開支的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除所得稅前利潤	65,232	62,788	76,806	24,805	17,994
按適用企業所得稅稅率					
25%計算的稅項.....	16,308	15,697	19,202	6,201	4,499
以下各項的稅務影響：					
–不可扣稅開支.....	381	183	539	414	360
–應佔使用權益法入賬的投資(利潤)/虧損.....	(1,176)	(1,291)	(1,654)	(341)	847
–小型微利企業					
所得稅減免	(34)	(42)	(857)	(480)	(671)
–未確認虧損.....	349	524	93	70	61
	<u>15,828</u>	<u>15,071</u>	<u>17,323</u>	<u>5,864</u>	<u>5,096</u>

(x) 投資物業

	樓宇
	人民幣千元
於二零一七年一月一日	
成本	–
累計折舊.....	–
賬面淨值.....	–
截至二零一七年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	–
添置.....	19,267
折舊費用.....	(38)
年末賬面淨值	<u>19,229</u>
於二零一七年十二月三十一日	
成本	19,267
累計折舊.....	(38)
賬面淨值.....	<u>19,229</u>

	樓宇
	人民幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	19,229
折舊費用	(458)
	<u>18,771</u>
年末賬面淨值	<u>18,771</u>
於二零一八年十二月三十一日	
成本	19,267
累計折舊	(496)
	<u>18,771</u>
賬面淨值	<u>18,771</u>
截至二零一九年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	18,771
折舊費用	(457)
	<u>18,314</u>
年末賬面淨值	<u>18,314</u>
於二零一九年十二月三十一日	
成本	19,267
累計折舊	(953)
	<u>18,314</u>
賬面淨值	<u>18,314</u>
截至二零一九年六月三十日止六個月(未經審核)	
期初賬面淨值	18,771
折舊費用	(229)
	<u>18,542</u>
期末賬面淨值	<u>18,542</u>
於二零一九年六月三十日(未經審核)	
成本	19,267
累計折舊	(725)
	<u>18,542</u>
賬面淨值	<u>18,542</u>
截至二零二零年六月三十日止期間	
期初賬面淨值	18,314
折舊費用	(229)
	<u>18,085</u>
期末賬面淨值	<u>18,085</u>
於二零二零年六月三十日	
成本	19,267
累計折舊	(1,182)
	<u>18,085</u>
賬面淨值	<u>18,085</u>

於二零二零年六月三十日，尚未取得該等投資物業的所有權證。

投資物業由持有認可專業資格並對所估值投資物業的地點及分部有近期經驗的獨立專業合資格估值師進行獨立估值。投資物業透過直接比較方法進行估值，該方法對可比物業的變現價格或市價進行比較。經審慎權衡規模、特點及位置類似的可比物業各自的所有優缺點，以達至公允的市值比較。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，投資物業的公允價值分別約為人民幣19,320,000元、人民幣19,750,000元、人民幣20,610,000元及人民幣20,160,000元。

(xi) 物業、機器及設備

	建築(a)	車輛、 機器及設備	辦公設備	租賃物業 裝修	在建 工程(b)	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
於二零一七年一月一日						
成本.....	52,378	34,596	45,148	22,460	3,036	157,618
累計折舊.....	(16,341)	(13,451)	(35,895)	-	-	(65,687)
賬面淨值.....	<u>36,037</u>	<u>21,145</u>	<u>9,253</u>	<u>22,460</u>	<u>3,036</u>	<u>91,931</u>
截至二零一七年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值.....	36,037	21,145	9,253	22,460	3,036	91,931
添置.....	56	3,094	3,606	3,371	3,489	13,616
出售.....	-	(321)	(240)	-	-	(561)
折舊費用.....	(1,271)	(3,497)	(4,041)	(5,489)	-	(14,298)
年末賬面淨值.....	<u>34,822</u>	<u>20,421</u>	<u>8,578</u>	<u>20,342</u>	<u>6,525</u>	<u>90,688</u>
於二零一七年十二月三十一日						
成本.....	52,434	36,320	46,795	25,831	6,525	167,905
累計折舊.....	(17,612)	(15,899)	(38,217)	(5,489)	-	(77,217)
賬面淨值.....	<u>34,822</u>	<u>20,421</u>	<u>8,578</u>	<u>20,342</u>	<u>6,525</u>	<u>90,688</u>

	建築(a)	車輛、 機器及設備	辦公設備	租賃物業 裝修	在建 工程(b)	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
截至二零一八年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	34,822	20,421	8,578	20,342	6,525	90,688
添置	158	2,570	2,828	6,041	52,840	64,437
轉讓	8,047	-	-	-	(8,047)	-
出售	-	(626)	(288)	-	-	(914)
折舊費用	(1,369)	(3,610)	(3,293)	(6,832)	-	(15,104)
年末賬面淨值	<u>41,658</u>	<u>18,755</u>	<u>7,825</u>	<u>19,551</u>	<u>51,318</u>	<u>139,107</u>
於二零一八年十二月三十一日						
成本	60,639	37,327	46,472	31,872	51,318	227,628
累計折舊	(18,981)	(18,572)	(38,647)	(12,321)	-	(88,521)
賬面淨值	<u>41,658</u>	<u>18,755</u>	<u>7,825</u>	<u>19,551</u>	<u>51,318</u>	<u>139,107</u>
截至二零一九年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	41,658	18,755	7,825	19,551	51,318	139,107
添置	215	1,339	2,258	1,858	4,366	10,036
出售	(64)	(221)	(538)	-	-	(823)
出售附屬公司	-	(3)	(1,102)	(13,082)	(738)	(14,925)
折舊費用	(1,473)	(3,761)	(2,740)	(5,488)	-	(13,462)
年末賬面淨值	<u>40,336</u>	<u>16,109</u>	<u>5,703</u>	<u>2,839</u>	<u>54,946</u>	<u>119,933</u>
於二零一九年十二月三十一日						
成本	60,749	37,451	41,365	16,732	54,946	211,243
累計折舊	(20,413)	(21,342)	(35,662)	(13,893)	-	(91,310)
賬面淨值	<u>40,336</u>	<u>16,109</u>	<u>5,703</u>	<u>2,839</u>	<u>54,946</u>	<u>119,933</u>
於二零一九年一月一日						
成本	60,639	37,327	46,472	31,872	51,318	227,628
累計折舊	(18,981)	(18,572)	(38,647)	(12,321)	-	(88,521)
賬面淨值	<u>41,658</u>	<u>18,755</u>	<u>7,825</u>	<u>19,551</u>	<u>51,318</u>	<u>139,107</u>

	建築(a)	車輛、 機器及設備	辦公設備	租賃物業 裝修	在建 工程(b)	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
截至二零一九年六月						
三十日止六個月(未經審核)						
期初賬面淨值	41,658	18,755	7,825	19,551	51,318	139,107
添置	215	498	727	561	2,898	4,899
出售	(64)	(4)	(181)	-	-	(249)
出售附屬公司	-	(3)	(1,102)	(13,082)	(738)	(14,925)
折舊費用	(736)	(1,823)	(1,268)	(2,175)	-	(6,002)
期末賬面淨值	<u>41,073</u>	<u>17,423</u>	<u>6,001</u>	<u>4,855</u>	<u>53,478</u>	<u>122,830</u>
於二零一九年六月三十日						
(未經審核)						
成本	60,749	37,685	41,432	15,435	53,478	208,779
累計折舊	(19,676)	(20,262)	(35,431)	(10,580)	-	(85,949)
賬面淨值	<u>41,073</u>	<u>17,423</u>	<u>6,001</u>	<u>4,855</u>	<u>53,478</u>	<u>122,830</u>
於二零二零年一月一日						
成本	60,749	37,451	41,365	16,732	54,946	211,243
累計折舊	(20,413)	(21,342)	(35,662)	(13,893)	-	(91,310)
賬面淨值	<u>40,336</u>	<u>16,109</u>	<u>5,703</u>	<u>2,839</u>	<u>54,946</u>	<u>119,933</u>
截至二零二零年六月三十日						
止六個月						
期初賬面淨值	40,336	16,109	5,703	2,839	54,946	119,933
添置	-	656	643	26	579	1,904
出售	-	(9)	(25)	-	-	(34)
折舊費用	(736)	(1,897)	(997)	(1,006)	-	(4,636)
期末賬面淨值	<u>39,600</u>	<u>14,859</u>	<u>5,324</u>	<u>1,859</u>	<u>55,525</u>	<u>117,167</u>
於二零二零年六月三十日						
成本	60,749	37,774	41,779	16,758	55,525	212,585
累計折舊	(21,149)	(22,915)	(36,455)	(14,899)	-	(95,418)
賬面淨值	<u>39,600</u>	<u>14,859</u>	<u>5,324</u>	<u>1,859</u>	<u>55,525</u>	<u>117,167</u>

(a) 樓宇位於浙江湖州。樓宇折舊使用直線法計算，折舊期為40年。

(b) 在建工程指於二零一七年杭州動工的一棟辦公樓宇的在建土地。

(xii) 使用權資產

	建築	土地使用權	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日			
成本.....	-	12,789	12,789
累計折舊.....	-	(1,362)	(1,362)
賬面淨值.....	<u>-</u>	<u>11,427</u>	<u>11,427</u>
截至二零一七年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值.....	-	11,427	11,427
添置.....	18,714	-	18,714
折舊費用.....	(5,780)	(303)	(6,083)
年末賬面淨值.....	<u>12,934</u>	<u>11,124</u>	<u>24,058</u>
於二零一七年十二月三十一日			
成本.....	18,714	12,789	31,503
累計折舊.....	(5,780)	(1,665)	(7,445)
賬面淨值.....	<u>12,934</u>	<u>11,124</u>	<u>24,058</u>
截至二零一八年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值.....	12,934	11,124	24,058
添置.....	-	-	-
折舊費用.....	(7,526)	(303)	(7,829)
年末賬面淨值.....	<u>5,408</u>	<u>10,821</u>	<u>16,229</u>
於二零一八年十二月三十一日			
成本.....	18,714	12,789	31,503
累計折舊.....	(13,306)	(1,968)	(15,274)
賬面淨值.....	<u>5,408</u>	<u>10,821</u>	<u>16,229</u>
截至二零一九年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值.....	5,408	10,821	16,229
添置.....	23,703	-	23,703
分租.....	(3,043)	-	(3,043)
出售附屬公司.....	-	(8,440)	(8,440)
折舊費用.....	(7,532)	(126)	(7,658)
年末賬面淨值.....	<u>18,536</u>	<u>2,255</u>	<u>20,791</u>

	建築	土地使用權	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日			
成本.....	39,374	3,389	42,763
累計折舊.....	(20,838)	(1,134)	(21,972)
賬面淨值.....	<u>18,536</u>	<u>2,255</u>	<u>20,791</u>
於二零一九年一月一日			
成本.....	18,714	12,789	31,503
累計折舊.....	(13,306)	(1,968)	(15,274)
賬面淨值.....	<u>5,408</u>	<u>10,821</u>	<u>16,229</u>
截至二零一九年六月三十日 止六個月(未經審核)			
期初賬面淨值.....	5,408	10,821	16,229
添置.....	195	-	195
出售附屬公司.....	-	(8,440)	(8,440)
折舊費用.....	(3,811)	(92)	(3,903)
期末賬面淨值.....	<u>1,792</u>	<u>2,289</u>	<u>4,081</u>
於二零一九年六月三十日(未經審核)			
成本.....	18,909	3,389	22,298
累計攤銷.....	(17,117)	(1,100)	(18,217)
賬面淨值.....	<u>1,792</u>	<u>2,289</u>	<u>4,081</u>
於二零二零年一月一日			
成本.....	39,374	3,389	42,763
累計折舊.....	(20,838)	(1,134)	(21,972)
賬面淨值.....	<u>18,536</u>	<u>2,255</u>	<u>20,791</u>
截至二零二零年六月三十日止期間			
期初賬面淨值.....	18,536	2,255	20,791
添置.....	5,203	-	5,203
折舊費用.....	(4,273)	(34)	(4,307)
期末賬面淨值.....	<u>19,466</u>	<u>2,221</u>	<u>21,687</u>
於二零二零年六月三十日			
成本.....	44,577	3,389	47,966
累計折舊.....	(25,111)	(1,168)	(26,279)
賬面淨值.....	<u>19,466</u>	<u>2,221</u>	<u>21,687</u>

(xiii) 無形資產

	電腦軟件	商譽(a)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日			
成本	348	305	653
累計攤銷	(110)	–	(110)
減值	–	(305)	(305)
賬面淨值	<u>238</u>	<u>–</u>	<u>238</u>
截至二零一七年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值	238	–	238
添置	44	–	44
攤銷費用	(6)	–	(6)
年末賬面淨值	<u>276</u>	<u>–</u>	<u>276</u>
於二零一七年十二月三十一日			
成本	392	305	697
累計攤銷	(116)	–	(116)
減值	–	(305)	(305)
賬面淨值	<u>276</u>	<u>–</u>	<u>276</u>
截至二零一八年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值	276	–	276
添置	26	–	26
攤銷費用	(26)	–	(26)
年末賬面淨值	<u>276</u>	<u>–</u>	<u>276</u>
於二零一八年十二月三十一日			
成本	418	305	723
累計攤銷	(142)	–	(142)
減值	–	(305)	(305)
賬面淨值	<u>276</u>	<u>–</u>	<u>276</u>
截至二零一九年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值	276	–	276
添置	531	–	531
攤銷費用	(212)	–	(212)
年末賬面淨值	<u>595</u>	<u>–</u>	<u>595</u>
於二零一九年十二月三十一日			
成本	949	305	1,254
累計攤銷	(354)	–	(354)
減值	–	(305)	(305)
賬面淨值	<u>595</u>	<u>–</u>	<u>595</u>

	電腦軟件 人民幣千元	商譽(a) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日			
成本.....	418	305	723
累計攤銷.....	(142)	-	(142)
減值.....	-	(305)	(305)
賬面淨值.....	<u>276</u>	<u>-</u>	<u>276</u>
截至二零一九年六月三十日 止六個月(未經審核)			
期初賬面淨值.....	276	-	276
攤銷.....	(121)	-	(121)
期末賬面淨值.....	<u>155</u>	<u>-</u>	<u>155</u>
於二零一九年六月三十日(未經審核)			
成本.....	418	305	723
累計攤銷.....	(263)	-	(263)
減值.....	-	(305)	(305)
賬面淨值.....	<u>155</u>	<u>-</u>	<u>155</u>
於二零二零年一月一日			
成本.....	949	305	1,254
累計攤銷.....	(354)	-	(354)
減值.....	-	(305)	(305)
賬面淨值.....	<u>595</u>	<u>-</u>	<u>595</u>
截至二零二零年六月三十日止六個月			
期初賬面淨值.....	595	-	595
攤銷費用.....	(74)	-	(74)
期末賬面淨值.....	<u>521</u>	<u>-</u>	<u>521</u>
於二零二零年六月三十日			
成本.....	949	305	1,254
累計攤銷.....	(428)	-	(428)
減值.....	-	(305)	(305)
賬面淨值.....	<u>521</u>	<u>-</u>	<u>521</u>

- (a) 於二零一三年新宇集團收購天津市德宇教育後勤服務有限公司(「天津德宇」)時已分配商譽人民幣304,970元予天津德宇。天津德宇於過去數年蒙受虧損，故已就商譽作出減值撥備。

(xiv) 應收貿易賬款

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收貿易賬款				
— 關聯方 (xxiii (b))	593	208	280	425
— 第三方	62,943	66,887	90,039	166,677
	<u>63,536</u>	<u>67,095</u>	<u>90,319</u>	<u>167,102</u>
減：應收貿易賬款減值撥備(a)	(3,210)	(3,073)	(2,960)	(3,445)
	<u>60,326</u>	<u>64,022</u>	<u>87,359</u>	<u>163,657</u>

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，基於發票日期的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年以下	62,686	64,102	87,536	164,314
一至兩年	376	2,674	289	158
兩至三年	25	6	2,437	1,752
三年以上	449	313	57	878
	<u>63,536</u>	<u>67,095</u>	<u>90,319</u>	<u>167,102</u>

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，應收貿易賬款以人民幣計值，且應收貿易賬款的公允價值與賬面值相若。物業管理服務按相關服務協議的條款收取，並於簽發發票後到期支付。餐飲服務在提供服務時到期支付。

新宇集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損計提撥備，該規定允許對所有應收貿易賬款採用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款根據共同信貸風險特徵及逾期日數分類。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及二零二零年六月三十日止六個月，就應收貿易賬款總額作出的撥備分別為人民幣3,210,000元、人民幣3,073,000元、人民幣2,960,000元及人民幣3,445,000元。

- (a) 由於客戶群的特徵、客戶的過往信貸虧損率及前瞻性資料於往績記錄期間概無重大變動，故新宇集團在整個往績記錄期間採用相同的預期信貸虧損。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，虧損撥備根據以下到期日釐定：

	於十二月三十一日								於六月三十日		
	二零一七年			二零一八年			二零一九年		二零二零年		
	預期虧損率	人民幣千元 賬面總值	虧損撥備	人民幣千元 賬面總值	虧損撥備	人民幣千元 賬面總值	虧損撥備	預期虧損率	人民幣千元 賬面總值	虧損撥備	
應收貿易賬款											
按個別基準劃分	100%	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	100%	2,400	2,400	
按賬齡劃分											
一年內	0.52%	60,286	312	64,102	333	87,536	453	0.52%	164,314	852	
一至兩年	8.50%	376	32	274	23	289	25	8.50%	158	13	
兩至三年	66.67%	25	17	6	4	37	25	66.67%	152	102	
三年以上	100%	449	449	313	313	57	57	100%	78	78	
		<u>63,536</u>	<u>3,210</u>	<u>67,095</u>	<u>3,073</u>	<u>90,319</u>	<u>2,960</u>		<u>167,102</u>	<u>3,445</u>	

(xv) 預付款項、按金及其他應收賬款

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
預付款項				
非流動預付款項				
— 向客戶預付款項(a)		58,272	55,192	50,235
流動預付款項				
— 向客戶預付款項(a)		3,080	3,080	2,920
— 其他		4,557	7,607	6,536
小計		<u>65,909</u>	<u>65,879</u>	<u>59,691</u>
其他應收賬款				
— 按金		26,289	32,908	36,210
— 向僱員墊款		783	846	924
— 向 Jiande Wanxin Real Estate Development Co., Ltd. 墊款(b)		25,416	20,928	20,928
— 向關聯方墊款		—	—	45
— 其他		1,276	1,071	111
小計		<u>53,764</u>	<u>55,753</u>	<u>58,218</u>
總計		<u>119,673</u>	<u>121,632</u>	<u>117,909</u>
減：其他應收賬款減值撥備(c)		<u>(26,833)</u>	<u>(22,670)</u>	<u>(22,793)</u>
		<u>92,840</u>	<u>98,962</u>	<u>95,116</u>

- (a) 向客戶預付款項是為可經營學生公寓向該等學校支付的原始代價。基於該經營期的攤銷期限為31至42年。
- (b) 已就向 Jiande Wanxin Real Estate Development Co., Ltd. (「Jiande Wanxin」) 墊款計提100%減值撥備，原因為 Jiande Wanxin 已於二零一六年宣告破產。

(c) 於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，虧損撥備根據以下到期日釐定：

	於十二月三十一日						於六月三十日			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零二零年			
	預期虧損率	人民幣千元	賬面總值	虧損撥備	賬面總值	虧損撥備	賬面總值	虧損撥備	賬面總值	
其他應收賬款										
-按金.....	5%	26,289	1,314	32,908	1,646	36,210	1,811	5%	36,336	1,818
-向僱員墊款.....	5%	783	39	846	42	924	46	5%	1,648	82
-向關聯方墊款.....	5%	-	-	-	-	45	2	5%	-	-
-向Jiande Wanxin墊款....	100%	25,416	25,416	20,928	20,928	20,928	20,928	100%	20,928	20,928
-其他.....	5%	1,276	64	1,071	54	111	6	5%	1,920	96
		<u>53,764</u>	<u>26,833</u>	<u>55,753</u>	<u>22,670</u>	<u>58,218</u>	<u>22,793</u>		<u>60,832</u>	<u>22,924</u>

(xvi) 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產計入非流動資產 非上市投資(a).....	<u>33,722</u>	<u>1,307</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產計入 流動資產 理財產品.....	<u>113,700</u>	<u>160,020</u>	<u>180,000</u>	<u>144,000</u>
	<u>147,422</u>	<u>161,327</u>	<u>180,000</u>	<u>144,000</u>

(a) 新宇集團以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產包括於兩間私營公司的投資。

(xvii) 現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年
手頭現金.....	9,039	10,597	10,792	10,776
銀行現金.....	<u>118,465</u>	<u>108,125</u>	<u>125,546</u>	<u>70,913</u>
	127,504	118,722	136,338	81,689
受限制現金(a).....	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>700</u>	<u>700</u>
	<u>127,504</u>	<u>118,722</u>	<u>137,038</u>	<u>82,389</u>

(a) 於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，受限制現金為簽發擔保書的按金。

(xviii) 借貸

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行借貸.....	15,000	10,000	-	-

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，借貸的加權平均實際利率分別為6.00%及6.00%。

(xix) 應付貿易賬款及其他應付賬款

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應付貿易賬款(a)				
—關聯方.....	8	33	4	58
—第三方.....	42,489	42,547	42,392	48,830
	42,497	42,580	42,396	48,888
其他應付賬款				
—應付關聯方賬款 (xxiii (b))	1,924	3,877	3,477	3,626
—應計費用.....	15,593	12,737	11,775	10,501
—應付股息.....	-	-	110,000	106,864
—應付薪金及福利	70,179	75,940	87,423	69,553
—按金.....	17,286	19,968	18,114	18,391
—代第三方收款.....	3,567	7,012	8,396	7,865
—其他稅項負債.....	4,099	6,830	5,429	6,454
—其他應付賬款.....	8,426	9,036	9,359	9,621
	121,074	135,400	253,973	232,875
	163,571	177,980	296,369	281,763

(a) 於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內.....	38,424	38,873	39,120	47,415
一至二年.....	921	479	1,488	983
二至三年.....	741	774	159	21
三年以上.....	2,411	2,454	1,629	469
	42,497	42,580	42,396	48,888

(xx) 租賃負債

(a) 於綜合財務狀況表中確認的金額

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
租賃負債.....				
流動.....	12,281	7,281	11,024	12,864
非流動.....	8,753	1,814	18,690	16,150
	<u>21,034</u>	<u>9,095</u>	<u>29,714</u>	<u>29,014</u>

(b) 於綜合全面收入報表中確認的金額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
租賃融資成本.....	<u>709</u>	<u>685</u>	<u>617</u>	<u>124</u>	<u>817</u>

(c) 於綜合現金流量表中確認的金額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
融資活動所得現金流量					
租賃負債本金					
部分付款.....	5,367	7,206	8,481	3,871	3,723
租賃負債利息					
部分付款.....	<u>709</u>	<u>685</u>	<u>617</u>	<u>124</u>	<u>817</u>
	<u>6,076</u>	<u>7,891</u>	<u>9,098</u>	<u>3,995</u>	<u>4,540</u>

(d) 於往績記錄期間租賃負債的到期日分析列示於下表：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
租賃於下列期限應付：				
一年內.....	14,384	9,031	16,465	15,189
一年以上但兩年以內.....	7,419	202	15,173	14,632
兩年以上但五年以內.....	54	-	-	682
最低租賃付款.....	21,857	9,233	31,638	30,503
未來融資費用.....	(823)	(138)	(1,924)	(1,489)
租賃負債總額.....	<u>21,034</u>	<u>9,095</u>	<u>29,714</u>	<u>29,014</u>

(xxi) 遞延所得稅

綜合財務狀況表的遞延稅項資產分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
遞延稅項資產：				
— 將於12個月以後收回的 遞延稅項資產.....	3,825	3,632	3,625	4,589
— 將於12個月內收回的 遞延稅項資產.....	15,810	13,144	14,697	14,641
扣除遞延稅項負債.....	<u>(2,893)</u>	<u>(1,636)</u>	<u>(2,242)</u>	<u>(1,580)</u>
	<u>16,742</u>	<u>15,140</u>	<u>16,080</u>	<u>17,650</u>
遞延稅項負債：				
— 將於12個月以後收回的 遞延稅項負債.....	(2,893)	(1,636)	(2,242)	(1,580)
— 將於12個月內收回的 遞延稅項負債.....	-	-	-	-
扣除遞延稅項資產.....	<u>2,893</u>	<u>1,636</u>	<u>2,242</u>	<u>1,580</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

遞延所得稅賬目的淨變動如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年初.....	15,302	16,742	15,140	16,080
在綜合全面收入報表				
計入/(扣除).....	1,440	(1,477)	940	1,570
出售以公允價值計量且其				
變動計入其他全面收入的				
金融資產.....	-	(125)	-	-
年/期末.....	<u>16,742</u>	<u>15,140</u>	<u>16,080</u>	<u>17,650</u>

遞延所得稅資產

	應計費用	減值	稅項虧損	公允價值	總計
	應計費用	減值	稅項虧損	變動	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
於二零一七年一月一日.....	7,914	7,121	3,217	125	18,377
在綜合全面收入報表計入.....	<u>273</u>	<u>538</u>	<u>447</u>	<u>-</u>	<u>1,258</u>
於二零一七年十二月三十一日.....	8,187	7,659	3,664	125	19,635
在綜合全面收入報表計入/(扣除).....	645	(1,197)	(2,182)	-	(2,734)
出售以公允價值計量且其變動計入					
其他全面收入的金融資產.....	-	-	-	(125)	(125)
於二零一八年十二月三十一日.....	8,832	6,462	1,482	-	16,776
在綜合全面收入報表計入/(扣除).....	<u>1,444</u>	<u>123</u>	<u>(21)</u>	<u>-</u>	<u>1,546</u>
於二零一九年十二月三十一日.....	<u>10,276</u>	<u>6,585</u>	<u>1,461</u>	<u>-</u>	<u>18,322</u>
於二零一九年一月一日.....	8,832	6,462	1,482	-	16,776
在綜合全面收入報表計入.....	<u>1,992</u>	<u>35</u>	<u>29</u>	<u>-</u>	<u>2,056</u>
於二零一九年六月三十日(未經審核)...	<u>10,824</u>	<u>6,497</u>	<u>1,511</u>	<u>-</u>	<u>18,832</u>
於二零二零年一月一日.....	10,276	6,585	1,461	-	18,322
在綜合全面收入報表(扣除)/計入.....	<u>(198)</u>	<u>124</u>	<u>982</u>	<u>-</u>	<u>908</u>
於二零二零年六月三十日.....	<u>10,078</u>	<u>6,709</u>	<u>2,443</u>	<u>-</u>	<u>19,230</u>

遞延所得稅負債

	公允價值變動	折舊	融資租賃	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日.....	(698)	-	(2,377)	(3,075)
在綜合全面收入報表 (扣除)/計入.....	(241)	-	423	182
於二零一七年十二月三十一日....	(939)	-	(1,954)	(2,893)
在綜合全面收入報表 計入/(扣除).....	791	(832)	1,298	1,257
於二零一八年十二月三十一日....	(148)	(832)	(656)	(1,636)
在綜合全面收入報表 計入/(扣除).....	148	(302)	(452)	(606)
於二零一九年十二月三十一日....	-	(1,134)	(1,108)	(2,242)
於二零一九年一月一日.....	(148)	(832)	(656)	(1,636)
在綜合全面收入報表 計入/(扣除).....	148	(41)	653	760
於二零一九年六月三十日 (未經審核).....	-	(873)	(3)	(876)
於二零二零年一月一日.....	-	(1,134)	(1,108)	(2,242)
在綜合全面收入報表計入.....	-	130	532	662
於二零二零年六月三十日.....	-	(1,004)	(576)	(1,580)

(xxii) 現金流量資料

(a) 經營業務活動所得現金淨額

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
		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
除所得稅前利潤		65,232	62,788	76,806	24,805	17,994
調整項目：						
– 折舊及攤銷	iii	20,387	22,959	21,332	10,026	9,017
– 投資物業折舊		38	458	457	229	229
– 應收賬款減值撥備/(撥回)		2,151	(4,787)	493	138	498
– 出售附屬公司收益	vi	–	–	(3,425)	(1,745)	–
– 出售物業、機器及設備的 虧損淨額	vi	173	433	158	105	9
– 以公允價值計量且其 變動計入損益的金融資產 公允價值變動	vi	(3,628)	(3,881)	(4,512)	(2,006)	(1,919)
– 融資開支	vii	1,611	1,564	1,093	427	817
– 融資收入	vii	(354)	(433)	(517)	(288)	(214)
– 按權益法入賬的應佔聯營 公司業績		(4,702)	(5,165)	(6,616)	(1,365)	3,388
– 出售使用權資產收益	vi	–	–	(6,375)	–	–
– 融資租賃收益	v	(220)	(403)	(240)	–	(301)
營運資產及負債變動 (扣除購買受控制實體的影響)						
– 存貨(增加)/減少		(538)	76	478	326	33
– 受限制現金增加		–	–	(700)	–	–
– 應收貿易賬款增加		(9,617)	(3,559)	(23,755)	(74,293)	(76,784)
– 其他營運資產減少/(增加)		4,485	(1,960)	(2,941)	1,408	(2,271)
– 應付貿易賬款(減少)/增加		(3,355)	83	256	2,864	6,491
– 合約負債(減少)/增加		(4,106)	2,844	1,274	(13,393)	(3,217)
– 其他營運負債增加/(減少)		7,825	16,189	23,050	666	(17,783)
經營業務所得/(所用)現金		<u>75,382</u>	<u>87,206</u>	<u>76,316</u>	<u>(52,096)</u>	<u>(64,013)</u>

(xxiii) 關聯方交易

以下為新宇集團與關聯方之間的重大交易。

(a) 與關聯方的交易

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向關聯方提供服務					
—新宇集團的聯營公司.....	1,666	765	1,097	576	122
	<u>1,666</u>	<u>765</u>	<u>1,097</u>	<u>576</u>	<u>122</u>

(b) 與關聯方的結餘—貿易

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方賬款				
向關聯方提供服務的				
應收貿易賬款(xiv).....				
—新宇集團的聯營公司....	593	208	280	425
	<u>593</u>	<u>208</u>	<u>280</u>	<u>425</u>
應付關聯方賬款				
其他應付賬款(xix).....				
—新宇集團的聯營公司....	1,924	3,877	3,477	3,626
	<u>1,924</u>	<u>3,877</u>	<u>3,477</u>	<u>3,626</u>
關聯方的合約負債				
—新宇集團的聯營公司....	—	954	944	103
	<u>—</u>	<u>954</u>	<u>944</u>	<u>103</u>

與關聯方的所有結餘均屬貿易性質。

本附錄所載資料不構成附錄一中所載申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)所出具會計師報告的一部分，載入此處僅供說明之用。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 經擴大集團未經審核備考資產負債表

以下為世茂服務控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)以及浙江浙大新宇物業集團有限公司及其附屬公司(統稱「新宇集團」)(與本集團統稱「經擴大集團」)的說明性未經審核備考綜合資產負債表，其根據下文所載附註基準編製，用作說明本集團收購新宇集團的51%股權(「目標收購事項」)的影響，猶如目標收購事項已於二零二零年六月三十日落實。未經審核備考綜合資產負債表由本公司董事編製，僅作說明用途，且基於其假設性質使然，未必能真實反映在目標收購事項於二零二零年六月三十日或任何未來日期完成的情況下經擴大集團的財務狀況。編製未經審核備考財務資料所用會計政策與本招股章程附錄一所載本集團會計師報告內的本集團會計政策一致。

經擴大集團於二零二零年六月三十日的未經審核備考資產負債表

	本集團 於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 附註(1)	備考調整		經擴大集團 於二零二零年 六月三十日 人民幣千元
		新宇集團 於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 附註(2)	其他調整 人民幣千元 附註(3)	
資產				
非流動資產				
以公允價值計量且其變動				
計入其他全面收入的金融資產.....	356	-		356
物業、機器及設備.....	29,240	117,167	2,580	148,987
投資物業.....	100,532	18,085	2,075	120,692
使用權資產.....	12,673	21,687		34,360
無形資產.....	571,069	521	555,837	1,127,427
遞延稅項資產.....	36,748	17,650		54,398
使用權益法入賬的於聯營公司的投資.....	6,137	16,935		23,072
預付款項.....	-	48,775	26,688	75,463
應收關聯公司款項.....	-	8,925		8,925
	<u>756,755</u>	<u>249,745</u>		<u>1,593,680</u>

	備考調整			經擴大集團 於二零二零年 六月三十日 人民幣千元
	本集團	新宇集團	其他調整	
	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 附註(1)	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 附註(2)		
流動資產				
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	69,868	-		69,868
存貨	311,247	3,152		314,399
應收貿易賬款	767,831	163,657		931,488
預付款項、按金及其他應收賬款	364,092	46,781		410,873
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	-	144,000		144,000
受限制現金	-	700		700
現金及現金等價物	1,753,581	81,689	(614,700)	1,220,570
	<u>3,266,619</u>	<u>439,979</u>		<u>3,091,898</u>
總資產	<u>4,023,374</u>	<u>689,724</u>		<u>4,685,578</u>
負債				
非流動負債				
租賃負債	4,770	16,150		20,920
遞延稅項負債	27,418	-	56,586	84,004
其他負債及費用撥備	5,120	-		5,120
其他應付賬款	-	-	199,616	199,616
	<u>37,308</u>	<u>16,150</u>		<u>309,660</u>
流動負債				
應付貿易賬款及其他應付賬款	1,931,307	281,763		2,213,070
合約負債	482,812	32,167		514,979
應付股息	13,061	-		13,061
所得稅負債	192,253	14,379		206,632
借貸	80,437	-		80,437
租賃負債	7,709	12,864		20,573
	<u>2,707,579</u>	<u>341,173</u>		<u>3,048,752</u>
總負債	<u>2,744,887</u>	<u>357,323</u>		<u>3,358,412</u>
資產淨值	<u>1,278,487</u>	<u>332,401</u>		<u>1,327,166</u>

附註：

- 該等結餘摘錄自本招股章程附錄一所載本集團於二零二零年六月三十日的綜合財務狀況表。
- 該等結餘摘錄自本招股章程附錄一第四部新宇集團於二零二零年六月三十日的綜合財務狀況表。

3. 目標收購事項完成後，新宇集團將成為本公司的間接非全資附屬公司，新宇集團的可識別資產將由本集團根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）第3號（經修訂）「業務合併」按公允價值入賬。

就編製未經審核備考財務資料而言，董事根據獨立估值師就二零二零年八月五日發生的目標收購事項購買價分配編製的估值報告草擬本（「估值報告」），估計新宇集團於二零二零年六月三十日的可識別資產及負債公允價值。除客戶關係、商標、物業、機器及設備、投資物業以及預付款項外，董事認為新宇集團於二零二零年八月五日的可識別資產及負債公允價值與其於二零二零年六月三十日的賬面值相若。此外，董事認為，新宇集團於二零二零年八月五日的客戶關係、商標、物業、機器及設備、投資物業以及預付款項公允價值與其於二零二零年六月三十日的賬面值相若。因此，並無編製二零二零年六月三十日的單獨估值報告。

公允價值調整計算如下：

	新宇集團
	人民幣千元
所購入的本公司擁有人應佔可識別資產	
淨值賬面值.....	
公允價值調整：	328,013
－物業、機器及設備.....	2,580
－投資物業.....	2,075
－客戶關係(列入無形資產).....	160,000
－商標(列入無形資產).....	35,000
－預付款項(附註ii).....	26,688
－公允價值調整產生的遞延稅項負債.....	(56,586)
所購入的可識別資產淨值公允價值總額(附註i).....	<u>497,770</u>
代價總額.....	614,700
減：所購入的可識別資產淨值公允價值總額.....	(497,770)
加：非控股權益.....	<u>243,907</u>
目標收購事項產生的商譽(列入無形資產).....	<u>360,837</u>

附註i：由於新宇集團在目標收購事項完成日期的資產及負債公允價值可能與編製上文所示的經擴大集團未經審核備考資產負債表時所用的公允價值大不相同，就目標收購事項所確認的目標收購事項產生的可識別資產淨值及商譽(如有)之最終金額可能與上文所示的估計金額存在差異，且有關差異可能屬重大。

附註ii：新宇集團向若干學校付款以取得學生公寓的經營權。有關款項自收入中扣除及被視為向客戶的付款，按有關經營期於31至42年內按直線法攤銷。

根據收購協議，浙江翔宇投資有限公司（「浙江翔宇」）原始股東獲認沽期權擔保，據此，彼等可於二零二二年十二月三十一日之後3個月內酌情向本集團出售浙江翔宇的餘下37.5%股權。該收購代價乃基於新宇集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務表現及其於二零二二年十二月三十一日的財務狀況。然而，有關金額不得低於按已收購股權比例計算的目前交易金額。倘認沽期權獲行使，本集團將控制新宇集團66%股權。本集團認為，賣方可能行使認沽期權。金融負債人民幣199,616,000元（即因認沽期權獲行使而收購浙江翔宇餘下37.5%股權的贖回金額現值）獲確認及計入其他應付賬款。

4. 除就目標收購事項作出調整外，概無作出任何調整以反映本集團及新宇集團於二零二零年六月三十日之後訂立對本集團而言並不重大的任何交易結果或其他交易（包括本集團於二零二零年七月二十一日收購北京冠城酒店物業有限公司的全部股權）。
5. 就未經審核備考財務資料而言，管理層已參照香港會計準則第36號「資產減值」評估目標收購事項產生的商譽有否任何減值。

就減值評估而言，目標收購事項產生的商譽分配至新宇集團的現金產生單位（「現金產生單位」）。新宇集團運營的物業管理業務的可收回金額已由獨立估值師評估並已根據使用價值（「使用價值」）計算法確定。計算使用基於管理層所批准涵蓋五年期財務預算作出的現金流量預測。

下表載列管理層就於二零二零年六月三十日的商譽進行減值測試的預測現金流量所依據的各項主要假設。

新宇集團	
二零二一年收入(年增長率百分比).....	15%
二零二二年收入(年增長率百分比).....	12%
二零二三年收入(年增長率百分比).....	12%
二零二四年收入(年增長率百分比).....	10%
二零二五年收入(年增長率百分比).....	9%
毛利率(佔收入百分比).....	15%
長期增長率.....	3%
稅前貼現率.....	19%

於二零二零年六月三十日，按使用價值計算法計算的新宇集團的可收回金額為人民幣1,097,750,000元，較其賬面值人民幣966,906,000元超出人民幣130,844,000元。

管理層已就商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列於二零二零年六月三十日減值測試主要假設的所有可能變動及於使用價值計算法中獨立發生將剔除剩餘限額的變動：

新宇集團	
於二零二零年六月三十日	
收入年增長率.....	-2%
貼現率.....	+2%

本公司董事認為，主要參數並無合理可能變動將導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。

經參考獨立估值師於二零二零年六月三十日評估的可收回金額，本公司董事確定商譽價值並無減值。

B. 本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表

本集團以下按照上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明之用，為顯示假設超額配股權未獲行使的情況下全球發售對截至二零二零年六月三十日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值造成的影響(猶如全球發售已於二零二零年六月三十日進行)而載於下文。

本未經審核備考有形資產淨值報表僅為供說明用途而編製，且因其假設性質使然，未必能真實反映本集團於二零二零年六月三十日或全球發售後任何未來日期的綜合有形資產淨值。此報告根據本集團會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)所載本集團於二零二零年六月三十日的本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值編製，並作如下調整。未經審核備考經調整有形資產淨值並不構成會計師報告的一部分。

	於 二零二零年 六月三十日 本公司 擁有人 應佔本集團 經審核 綜合有形 資產淨值 ^(附註1)	全球發售 估計所得 款項淨額 ^(附註2)	於 二零二零年 六月三十日 本公司 擁有人 應佔 未經審核 備考經調整 有形資產 淨值	每股 未經審核 備考經調整 有形資產淨值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元 ^(附註3)	港元 ^(附註4)
按發售價每股14.8港元計算	788,820	4,379,106	5,167,926	2.20	2.54
按發售價每股17.2港元計算	788,820	5,092,912	5,881,732	2.50	2.89

附註：

- 於二零二零年六月三十日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告，基於二零二零年六月三十日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣1,323,099,000元，並就二零二零年六月三十日本公司擁有人應佔無形資產人民幣534,279,000元作出調整得出。
- 全球發售估計所得款項淨額按以指示性發售價每股14.8港元及17.2港元(即分別為指示性發售價範圍的下限及上限)發行352,942,000股新股份計算，經扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支(不包括上市開支約人民幣15,605,000元，有關款項已於本集團在二零二零年六月三十日前的綜合全面收入報表入賬)，且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份或本公司根據一般授權可能授出及發行或購回的任何股份。

- (3) 每股未經審核備考有形資產淨值於作出前段所述調整後，按假設A系列可轉換可贖回優先股已悉數轉換為普通股且資本化發行及全球發售已於二零二零年六月三十日完成而已發行2,352,942,000股股份計算，惟並無計及因超額配股權獲行使而可予發行的任何股份或本公司根據一般授權可能授出及發行或購回的任何股份。
- (4) 就此每股未經審核備考經調整有形資產淨值而言，人民幣金額按1.00港元兌人民幣0.86614元的匯率兌換成港元。概不表示人民幣金額已經、應當或可以按該匯率兌換成港元，反之亦然。
- (5) 概無為反映本集團於二零二零年六月三十日後的任何貿易業績或所訂立的其他交易而作出調整。
- (6) 未經審核備考經調整有形資產淨值並無計及本集團於二零二零年六月三十日後收購新宇集團。倘計及該收購事項，則每股未經審核備考經調整有形資產淨值將如下：

	於二零二零年 六月三十日		於二零二零年 六月三十日		於二零二零年六月三十日	
	本公司 擁有人應佔 經擴大集團 未經審核 備考有形 資產淨值 (附註i)		全球發售 估計所得 款項淨額 (附註ii)		本公司擁有人應佔經擴大集團 每股未經審核備考經調整 有形資產淨值(附註iii)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元	
按發售價						
每股14.8港元						
計算.....	128,651	4,379,106	4,507,757	1.92	2.21	
按發售價						
每股17.2港元						
計算.....	128,651	5,092,912	5,221,563	2.22	2.56	

附註：

- (i) 於二零二零年六月三十日本公司擁有人應佔經擴大集團未經審核備考有形資產淨值是基於二零二零年六月三十日本公司擁有人應佔經擴大集團未經審核備考綜合資產淨值約人民幣1,123,483,000元，當中扣除本公司擁有人應佔無形資產備考公允價值調整人民幣633,995,000元及商譽人民幣360,837,000元後得出。
- (ii) 全球發售估計所得款項淨額按以指示性發售價每股14.8港元及17.2港元(即分別為指示性發售價範圍的下限及上限)發行352,942,000股新股份計算，當中扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支(不包括上市開支約人民幣15,605,000元，有關款項已於二零二零年六月三十日前在本集團的綜合全面收入報表入賬)，且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份或本公司根據一般授權可能授出及發行或購回的任何股份。
- (iii) 本公司擁有人應佔經擴大集團每股未經審核備考有形資產淨值於作出前段所述調整後，按假設資本化發行及全球發售已於二零二零年六月三十日完成而已發行2,352,942,000股股份計算，惟並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份或本公司根據一般授權可能授出及發行或購回的任何股份。

C. 申報會計師就未經審核備考財務資料的報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本招股章程內。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

致世茂服務控股有限公司
列位董事

本所已對世茂服務控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(由 貴公司董事(「貴公司董事」)編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就擬首次公開發售股份而於刊發日期為2020年10月20日的招股章程(「招股章程」)中第II-1至II-6頁內所載有關 貴集團以及浙江浙大新宇物業集團有限公司及其附屬公司(統稱「新宇集團」)(貴集團及新宇集團統稱為「經擴大集團」)於2020年6月30日的未經審核備考綜合資產負債表及 貴集團於2020年6月30日的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於招股章程第II-1至II-6頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明(i)收購新宇集團(「該項交易」)對 貴集團於2020年6月30日的財務狀況可能造成的影響，猶如該項交易於2020年6月30日已經發生及；(ii)擬首次公開發售對 貴集團於2020年6月30日的財務狀況可能造成的影響，猶如該擬首次公開發售於2020年6月30日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至2020年6月30日止年度的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，並已就上述財務資料刊發會計師報告。

貴公司董事對未經審核備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

我們的獨立性和質量控制

我們遵守會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用會計師公會所頒佈的香港質量控制準則第1號，因此保持一個全面的質量控制制度，包括制定與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序守則。

申報會計師對未經審核備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料而發出的報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對貴公司董事是否根據上市規則第4.29及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具任何在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，我們無就編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在招股章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該項交易或擬首次公開發售於2020年6月30日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而進行的合理保證鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及

- 未經審核備考財務資料是否反映了已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

本所的工作並非按照美國公認審計準則或其他準則及慣例，或美國公眾公司會計監察委員會(Public Company Accounting Oversight Board (United States))的審計準則，或任何其他海外司法管轄區的任何專業機構的準則和慣例進行，故閣下不應假設我們已根據該等準則和慣例進行工作般依賴本報告。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2020年10月20日

下文載列本公司組織章程大綱及細則若干規定以及開曼公司法若干方面的概要。

本公司於二零一九年十二月三日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司章程文件由組織章程大綱及細則組成。

1. 組織章程大綱

1.1 大綱列明，(其中包括)本公司股東的責任有限，本公司的成立宗旨並無限制(並因此包括作為投資公司行事)，而本公司須擁有任何及所有權力，並能夠隨時或不時行使有關權力(可由自然人或法人團體行使，不論作為委託人、代理人、承包商或其他身份)，且由於本公司為獲豁免公司，除促進本公司在開曼群島境外的業務外，本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或法團進行買賣。

1.2 本公司可藉特別決議案更改大綱中指明的任何宗旨、權力或其他事項。

2. 組織章程細則

細則於二零二零年十月十四日獲有條件採納。細則若干條文的概要載列如下。

2.1 股份

(a) 股份類別

本公司的股本由普通股組成。

(b) 更改現有股份或類別股份的權利

在開曼公司法的規限下，倘本公司股本在任何時間分拆為不同股份類別，則任何類別股份附帶的全部或任何特別權利可經由持有不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意或經該類別股份持有人另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准而作更改、修訂或廢除，除非發行該類別股份的條款另有規定者，則另作別論。細則內有關股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開的

每個大會，惟所需的法定人數(續會除外)為不少於合共(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩名人士。該類別股份的每名持有人在投票表決時，將有權就每持有一股該類別股份投一票，而親身或由受委代表出席的任何類別股份的持有人，均可要求投票表決。

除非發行有關股份的條款所附帶權利另有訂明，否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利，均不會因增設或發行與該等股份享有相同地位的額外股份而被視為已予變更。

(c) 更改股本

本公司可藉股東通過普通決議案以：(a)增設其認為屬權宜數額的新股份，以增加其股本；(b)將其全部或任何股本合併或分拆為面值高於或低於其現有股份的股份；(c)將其未發行股份劃分為多個類別，並隨之附帶任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；(d)將股份或任何股份拆細為少於大綱規定的數額；(e)註銷於決議案通過當日未經任何人士承購或同意承購的任何股份，並按所註銷的股份數額削減股本金額；(f)就配發及發行不附帶任何表決權的股份作出規定；(g)更改其股本的計值貨幣；及(h)以任何經授權方式削減其股份溢價賬，並遵守法律規定的任何條件。

(d) 股份轉讓

根據開曼公司法及聯交所的規定，所有股份轉讓均須以一般或通用格式或董事會可能批准的有關其他格式的轉讓文據進行，並必須親筆簽署，或如轉讓人或承讓人為結算所(定義見細則)或其代名人，則須親筆或以機印方式簽署或以董事會可能不時批准的其他方式簽立。

轉讓文據均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓文據或接納機印簽署的轉讓文據。在有關股份以承讓人名義記入本公司股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將股東名冊總冊中的任何股份轉移至任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊中的任何股份轉移至股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非董事會另有協定，否則股東名冊總冊中的任何股份不得轉移至任何股東名冊分冊，或任何股東名冊分冊中的任何股份不得轉移至股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。所有轉移文件及其他所有權文件應送交登記及註冊，如屬任何股東名冊分冊中的股份，須送交有關登記處登記及註冊，如屬股東名冊總冊中的股份，則須送交股東名冊總冊所在地登記及註冊。

董事會可全權酌情拒絕對任何股份(並非繳足股份)轉讓予未獲批准人士或本公司對股份設有留置權的情況進行登記。其亦可拒絕對轉讓根據轉讓限制存續的任何購股權計劃發行的任何股份或向四名以上聯名持有人轉讓任何股份的情況進行登記。

除非已向本公司繳付若干費用(不超過聯交所可能釐定應付的最高款額)，只涉及一類股份，且轉讓文據已繳妥印花稅(如適用)，連同有關股票送交有關登記處或存放股東名冊總冊的地點，以及提供董事會可合理要求以顯示轉讓人作出轉讓權力的其他證明文件(及倘轉讓文據由若干其他人士代為簽立，則該人士的授權證明)，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

根據上市規則，董事會可決定在不超過每年30個整日的期限(或在本公司股東可藉普通決議案釐定的較長期限，惟該期限在任何年度不得延長超過60日)內暫停辦理股份過戶手續。

繳足股份可自由轉讓，不受任何限制(聯交所允許者除外)，亦無任何留置權。

(e) 本公司購回本身股份的權力

本公司可購回本身股份，惟須遵守若干限制，且董事會根據細則或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒布的任何守則、規則或規例不時施加的任何適用規定，方可代表本公司行使此權力。

倘本公司就贖回購買可贖回股份，並非透過市場或以投標形式購買有關股份須以最高價格為限，而倘以投標形式購買有關股份，則有關招標須一視同仁地開放予全體股東。

(f) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的規定。

(g) 催繳股款及沒收股份

董事會可在其認為合適的情況下，不時向股東催繳有關彼等分別所持股份尚未繳付(無論按股份面值或溢價)而股份配發條件並無指定繳付時間的任何股款。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會可能釐定的利率(不超過每年20%)支付由指定付款日期至實際付款期間有關款項的利息，惟董事會可豁免繳付有關全部或部分利息。董事會如認為合適，可向願意預繳股款的任何股東收取有關其持有任何股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或分期應付股款(以現金或現金等價項目繳付)。本公司可就預繳的全部或任何股款按董事會可能釐定的利率(如有，不超過每年20%)支付利息。

倘股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款或分期股款，只要任何催繳股款或分期股款部分仍未支付，董事會可向股東發出不少於14日的通知，要求該名股東支付未付催繳股款或分期股款，連同可能應計並可能至實際付款日期仍然應計的任何利息。通知須指定另一日期(不早於通知日期起計14日屆滿當日)，規定在該日或之前支付通知所述的應繳股款，亦須指定付款地點。通知亦須指明，倘在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份將被沒收。

倘股東並無遵守有關通知的規定，則該通知涉及的任何股份其後在通知所規定的款項支付前可隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的已宣派但於沒收前仍未實際派付的所有股息及花紅。

被沒收股份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於沒收日期就該等股份應付本公司的全部股款，連同(倘董事會酌情要求)由沒收日期至付款日期的有關利息，利率可由董事會釐定，惟不得超過每年20%。

2.2 董事

(a) 委任、退任及罷免

董事有權隨時及不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增添現行董事會董事，惟受股東於股東大會上可能釐定的任何最高董事人數(如有)所限。任何獲委任填補臨時空缺的董事將就任至其獲委任後的第一次本公司股東大會為止，屆時可於該大會膺選連任。獲委任新加入現行董事會的任何董事，僅就任至其獲委任後的第一次本公司股東週年大會為止，屆時可於該大會膺選連任。獲董事會委任的任何董事於釐定股東週年大會輪值告退的董事或董事人數時，不獲考慮在內。

在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事將輪值告退。然而，倘董事人數並非三的倍數，則最接近但不少於三分之一的人數為退任董事人數。每年退任的董事為自最近一次重選連任或獲委任以來任期最長的董事，惟倘數名人士於同日出任或最近一次重選連任董事，則以抽籤決定退任的董事(除非彼等另行協定)。

除非獲董事會推薦參選，否則除退任董事外，任何人士均無資格在任何股東大會上參選董事，惟已向本公司總辦事處或註冊辦事處遞交有意提名該人士參選董事的書面通知及該人士表示有意參選的書面通知則除外。有關通知的提交期限須不早於寄發相關會議通告後次日開始，且不遲於有關大會日期前七日結束，而可遞交有關通知的期間須至少為期七日。

董事毋須持有本公司任何股份以符合資格，亦無就董事加入或退出董事會指定年齡上限或下限。

董事可在其任期屆滿前經由本公司普通決議案罷免(惟此舉不影響該董事可就其與本公司之間的任何合約違反行為而提出任何損害賠償的權利)，而本公司可藉普通決議案委任另一名人士接替其職位。獲如此委任的任何董事均須遵守輪值告退的規定。董事人數不得少於兩位。

如董事屬下列情況，其職位將會懸空：

- (i) 辭職；
- (ii) 身故；
- (iii) 獲宣布神志不清，而董事會議決懸空職位；
- (iv) 破產或對其作出接管令，或暫停付款或與其債權人達成全面和解；
- (v) 依法被禁止擔任或者不再擔任董事；
- (vi) 在未有特別休假的情況下連續六個月缺席董事會會議，且董事會議決懸空職位；
- (vii) 被相關地區(定義見細則)的證券交易所要求停止擔任董事；
或
- (viii) 經所需大多數董事或根據細則罷免。

董事會可不時委任一名或多名成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款可由董事會釐定，而董事會可撤銷或終止任何有關委任。董事會亦可將其任何權力授予由有關董事或董事會認為合適的其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或目的撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會(全部或部分)，惟以此方式成立的每個委員會在行使獲授予的權力時，須遵守董事會可能不時向其施加的任何規例。

(b) 配發及發行股份與認股權證的權力

根據開曼公司法、大綱及細則條文，且在不影響任何股份或類別股份持有人獲賦予的任何特別權利的情況下，任何股份均可連同或附帶本公司可能藉普通決議案釐定有關股息、投票權、退還股本或其他方面的權利或限制(或如無進行釐定或至今並無作出具體規定，則可由董事會釐定)進行發行。任何股份的發行條款規定，在發生特定事件時或於指定日期，可由本公司或股份持有人選擇贖回股份。

董事會可按照其不時釐定的條款發行可認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

倘認股權證向持有人發行，概不就該等認股權證出具證書取代已遺失證書，除非董事會在合理懷疑下信納原證書已被銷毀，且本公司已收到董事會就發出任何有關替代證書而言屬適當的形式的彌償。

根據開曼公司法、細則及(如適用)相關地區任何證券交易所規則的規定，且在不影響任何股份或任何類別股份當時附帶的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份將由董事會處置，而董事會可按其全權酌情認為屬合適的時間、代價、條款及條件，向該等人士提呈發售、配發、出售或就此授出購股權，惟不得以折讓方式發行任何股份。

本公司及董事會在作出任何配發、提呈發售、出售股份或就此授出購股權時，在並無註冊聲明或其他特別手續的情況下，均無責任向登記地址位於任何特定地區的股東或其他人士作出董事會認為屬或可能屬違法或不可行的股份配發、提呈發售或提供購股權或股份。然而，概無受上述事項影響的股東將就任何目的而成為或被視為個別類別股東。

(c) 處置本公司或其任何附屬公司資產的權力

儘管細則並無有關出售本公司或其任何附屬公司資產的明文規定，惟董事會可行使一切權力，並採取本公司可行使、進行或批准而並非細則或開曼公司法規定須由本公司於股東大會上行使或採取的一切行動及事宜，而如本公司於股東大會上規管該等權力或行動，則有關規例不會導致董事會先前採取在尚未訂立該規則的情況下屬有效的任何行動失效。

(d) 借貸權力

董事會可行使本公司一切權力籌集或借入款項，將本公司全部或任何部分業務、物業及未催繳股本作按揭或抵押，並遵守開曼公司法的情況下發行本公司的債權證、債券股、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方的任何債務、負債或承擔的即時或附屬抵押品。

(e) 薪酬

董事有權就其服務收取一般酬金，有關款項將由董事會或本公司於股東大會上不時釐定(視乎情況而定)，除釐定款項的決議案另有指示外，該等款額按董事可能協定的比例及方式於各董事間攤分，或倘董事未能達成協議，則由各董事平分，或倘任何董事的任期僅為應付薪酬部分期間，則按比例收取薪酬。董事亦有權報銷因出席任何董事會會議、委員會會議、股東大會或就履行執行董事職責而合理招致的所有開支。有關薪酬為董事擔任本公司任何受薪工作或職位而可因擔任該等工作或職位而享有的任何其他薪酬的額外薪酬。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事一般職責的服務，則可獲支付董事會可決定作為董事任何一般薪酬而額外或代替支付的特別或額外薪酬。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事將收取董事會可能不時釐定的薪酬、其他福利及津貼。上述薪酬須作為董事一般酬金的額外酬金。

董事會可自行、聯同或協同本公司附屬公司或本公司有業務聯繫的公司成立任何計劃或基金，向本公司僱員(此詞彙於本段及下段的涵義包括於本公司或其任何附屬公司可能或現時擔任任何行政職位或其他受薪職務的任何董事或前董事)、前僱員和彼等供養的人士或任何前述類別人士提供退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利，亦可自本公司撥款予有關計劃或基金。

董事會亦可支付、合約支付或授出可撤回或不可撤回、附帶或不附帶任何條款或條件限制的退休金或其他福利予僱員、前僱員和彼等供養的人士或任何該等人士，包括給予上述者(如有)的額外退休金或福利，而有關僱員、前僱員和彼等供養的人士屬或可能有權根據上述計劃或基金享有該等退休金或福利。該等退休金或福利可在董事會認為適當的情況下，在僱員實際退休前、預計退休時或實際退休之時或之後授予該僱員。

(f) 離職補償或付款

向任何現任董事或前董事支付作為離職補償或作為退任代價或有關退任的任何款項(董事按合約或法定規定有權收取的款項除外)須經本公司於股東大會批准。

(g) 向董事提供貸款及貸款抵押

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人提供貸款，就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人所提供貸款訂立任何擔保或提供任何抵押，或在任何一名或以上董事(共同或個別或直接或間接)持有其他公司的控制性權益的情況下，向該其他公司提供貸款或就任何人士向該其他公司所提供貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。

(h) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂合約中的權益

董事可於董事任期內兼任本公司的任何其他職位或受薪職務(本公司核數師除外)，其任期及條款由董事會釐定，並可在任何其他細則所規定或據此享有的任何薪酬以外，就兼任該其他職位或受薪職務以任何形式收取額外薪酬。董事可於本公司可能擁有權益的任何其他公司作為或出任董事、高級職員或股東，而毋須就其作為該其他公司的董事、高級職員或股東而收取的任何薪酬或其他利益而向本公司或股東交代。董事會亦可安排由本公司持有或擁有的任何其他公司的股份賦予的投票權，依據其認為合適的方式在各方面行使，包括行使投票權贊成任何有關委任董事或任何董事出任該其他公司董事或高級職員的決議案。

董事或候任董事毋須因其董事職位而喪失與本公司訂立合約的資格，而任何有關合約或任何董事以任何方式於其中擁有權益的任何其他合約或安排毋須被撤銷，訂有上述合約或擁有上述權益的任何董事亦毋須僅因其擔任該職位或因該職位而負有的受信責任而須就任何有關合約或安排所實現的任何利潤向本公司交代。倘董事以任何形式於與本公司訂立的合約或安排或建議訂立的合約或安排中擁有重大權益，須於實際可行的情況下在最先召開的董事會會議中申報其權益性質。

本公司無權因直接或間接在任何股份中擁有權益的一名或多名人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害有關股份附帶的任何權利。

董事不得就彼或其任何緊密聯繫人於當中擁有重大權益的任何合約、安排或建議的任何董事會決議案投票或計入法定人數，如作投票，則就該決議案而言不予計算及不計入法定人數，惟此項禁制不適用於下列任何事項：

- (i) 就董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出的款項或招致或承擔的責任而向彼或其緊密聯繫人作出任何抵押或彌償保證；

- (ii) 就董事或其緊密聯繫人根據擔保或彌償保證或透過作出抵押對本公司或其任何附屬公司的債務或責任個別或共同承擔全部或部分責任而向第三方作出任何抵押或彌償保證；
- (iii) 涉及提呈發售本公司或本公司可能發起或於當中擁有權益的任何其他公司或由上述公司提呈發售的股份、債權證或其他證券以供認購或購買的任何建議，而董事或其緊密聯繫人在提呈發售的包銷或分包銷中以參與者身份擁有權益或將擁有權益；
- (iv) 涉及本公司或其任何附屬公司僱員福利的任何建議或安排，包括採納、修改或執行以下任何一項：(i)董事或其緊密聯繫人可能從中獲益的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或(ii)任何與董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司的僱員有關，而並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的各類人士一般未獲賦予的特權或利益的養老金或退休、身故或傷殘福利計劃；及
- (v) 董事或其緊密聯繫人僅因其於本公司的股份、債權證或其他證券擁有權益而與該等股份、債權證或其他證券的其他持有人以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

2.3 董事會議事程序

董事會可在世界上任何地方舉行會議以處理事務，亦可休會及以其認為適當的其他方式規管會議。在任何會議上提出的問題須由多數票決定。倘票數相同，則會議主席有權投第二票或決定票。

2.4 修訂章程文件及本公司名稱

於開曼群島法律准許的範圍內及在細則的規限下，本公司僅可在特別決議案的批准下更改或修訂本公司的大綱及細則以及更改本公司名稱。

2.5 股東大會

(a) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案須由有權親身或由受委代表投票的股東或(倘股東為公司)其正式授權代表或由受委代表在正式發出訂明擬提呈決議案為特別決議案的通告的股東大會上以不少於四分之三的多數票通過。

根據開曼公司法，任何特別決議案的副本必須在獲通過後15日內提交至開曼群島公司註冊處處長。

相對而言，普通決議案則指有權投票的本公司股東親身或(倘股東為公司)其各自正式授權代表或受委代表在正式發出通告的股東大會上以簡單大多數票通過。

由全體股東或其代表簽訂的書面決議案，將被視為於正式召開及舉行的本公司股東大會上正式通過的普通決議案(及倘相關，以上述方式獲通過的特別決議案)。

(b) 投票權及要求投票表決的權利

在任何一個類別或多個類別的股份當時所附帶有關投票的任何特別權利、限制或特權的規限下，於任何股東大會上：(a)如以投票方式表決，則每名親身或由受委代表出席或(倘股東為公司)由其正式授權代表出席的股東可就每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列作繳足股份投一票(惟繳付催繳股款或分期股款前繳入或入賬列作繳入的股份金額就此而言不能視為就股份繳入)；及(b)如以舉手方式表決，則每名親身(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或由受委代表出席的股東可投一票。倘股東為結算所或其代名人，並委任一名以上的受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。在投票表決時，凡有權投多於一票的股東毋須盡投其票，或以同樣方式盡投其票。

於任何股東大會上，提呈表決的決議案均以投票方式進行表決，惟會議主席可根據上市規則允許決議案以舉手方式表決。倘允許以舉手方式表決，在以舉手方式表決的結果宣布前或當時，下列人士(在各情況下由親身或指示受委代表或正式授權公司代表出席的股東)可要求以投票方式表決：

- (i) 最少兩名股東；
- (ii) 任何一名或多名股東，其所持投票權佔有權在大會投票的全體股東總投票權不少於十分之一；或
- (iii) 一名或多名股東，其所持賦予權利可在大會上投票的本公司股份的已付總金額相等於賦予該權利的所有股份的繳足總金額不少於十分之一。

倘結算所或其代名人為本公司股東，則可授權其認為適當的有關人士作為其在本公司任何大會或本公司任何類別股東大會的代表，惟倘授權多於一名人士，則有關授權須列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士應被視為毋須作進一步事實證明而獲正式授權，並有權代表結算所或其代名人行使其相同權利及權力(包括個別以舉手方式表決的權利)，猶如其為個人股東。

倘本公司知悉，任何股東根據上市規則規定須就任何特定決議案放棄投票，或受限制而僅可就任何特定決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反該規定或限制所投的任何票數將不予計算。

(c) 股東週年大會

除本公司採納細則的年度外，本公司須每年舉行一次股東週年大會。有關大會須於上屆股東週年大會舉行後15個月內(或聯交所可能批准的較長期間)於董事會可能釐定的有關時間及地點舉行。

(d) 會議通告及處理事項

本公司的股東週年大會須於發出最少21日(及不少於20個完整營業日)書面通知後召開，而本公司任何其他股東大會則須於發出最少14日(及不少於10個完整營業日)書面通知後召開。該通告不包括送達或被視為送達通知當日，亦不包括發出通知當日，且須列明會議的時間、地點及議程，以及將於該大會上審議的決議案詳情，如要處理特別事項，則須列明該事項的整體性質。

除另有列明者外，任何根據細則將予發出或刊發的通告或文件(包括股票)均須採用書面形式，並可由本公司安排專人送遞、郵寄至任何股東的登記地址，或(倘屬通告)以在報章刊登廣告的方式送達任何股東。任何登記地址位於香港以外地區的股東，可以書面告知本公司其香港地址，該地址就此而言將被視為其登記地址。根據開曼公司法及上市規則，本公司亦可以電子方式向任何股東送達或寄發通告或文件。

儘管本公司可按較上文所訂通知期較短的時間召開大會，惟在下列情況，有關大會可被視作已正式召開：

- (i) (如屬股東週年大會)獲有權出席該大會並於會上投票的本公司全體股東同意；及
- (ii) (如屬任何其他大會)獲有權出席該大會並於會上投票的大多數股東(即持有本公司總投票權不少於95%的股東)同意。

於股東特別大會上處理的所有事項須被視為特別事項。於股東週年大會上處理的所有事項亦會被視為特別事項，惟若干常規事項則被視為普通事項。

(e) 會議及各類別大會的法定人數

除非在大會處理事項時直至會議結束期間的出席人數一直符合法定人數，否則不得在任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數為親身(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或由受委代表出席且有投票權的兩名成員。就為批准修改類別權利而單獨召開的類別大會(續會除外)而言，所需法定人數須為持有或由受委代表代表該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩名人士。

(f) 受委代表

有權出席本公司大會並於會上投票的任何股東有權委任另一名人士為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任多於一名的代表代其出席本公司股東大會或類別大會，並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，且有權代表身為個別人士的股東行使其所代表該股東可行使的相同權力。此外，若股東為公司，則受委代表有權行使其所代表公司股東可行使的相同權力，猶如其為個別股東。投票表決或舉手表決時，可親身(倘股東為公司，則由其正式授權代表)或委派代表投票。

委任代表的文據必須由委任人或其書面正式授權代表簽署，或倘委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或經正式授權的高級職員或代表簽署。不論代表委任文據為指定會議或其他會議發出，每項委任代表文據均須採用董事會可能不時批准的形式，惟不排除使用雙向表格。向股東發出以供其委任代表出席處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並在會上投票的任何表格，必須可供股東按其意願指示受委代表就處理任何該等事項的每項決議案投贊成或反對票(或倘並無任何指示，則受委代表可就此行使酌情權)。

(g) 股東要求召開大會

股東特別大會亦須由一名或多名股東(於提呈要求當日持有有權於股東大會上投票的本公司實繳股本不少於十分之一)要求而予以召開。該項要求須以書面形式向董事會或本公司秘書提呈，以要求董事會召開股東特別大會處理有關要求中列明的任何事項。該大會須於該項要求提呈後兩個月內舉行。倘董事會未能於要求提呈後21日內召開有關大會，則提呈要求者可自行以相同方式召開大會，且本公司須償付提呈要求者因董事會未能召開大會而引致的所有合理開支。

2.6 賬目及審核

董事會須妥善保管賬簿，記錄本公司收支、本公司的資產及負債，以及開曼公司法規定對本公司的事務狀況作出真實而公平的反映並列明及解釋其交易所需的一切其他事項(包括本公司買賣的所有貨品)。

本公司的賬簿須保存於本公司總辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。概無股東(董事除外)有權查閱本公司的任何賬目、賬簿或文件，除非開曼公司法授權或由具備司法管轄權的法院頒令，或由董事會或本公司於股東大會上授權。

董事會須於股東週年大會日期前不少於21日，不時安排編製資產負債表及損益賬(包括法例規定隨附的每份文件)，連同董事會報告副本及核數師報告副本，在股東週年大會向本公司呈交。該等文件副本須於大會日期前不少於21日，連同股東週年大會通告發送至根據細則條文有權接收本公司股東大會通知的每位人士。

根據相關地區證券交易所規則，本公司可根據相關地區證券交易所規則向同意並選擇接收摘要財務報表而非完整財務報表的股東發送摘要財務報表。摘要財務報表必須隨附相關地區證券交易所規則可能規定的任何其他文件，且必須在股東大會日期前不少於21日發送至同意並選擇接收摘要財務報表的股東。

本公司按照與董事會協定的條款及職責委任核數師，任期直至下一次股東週年大會結束為止。核數師薪酬須由本公司在股東大會上決定，或在股東授權的情況下由董事會決定。股東可在依照細則召開及舉行的任何股東大會上，於核數師任期屆滿前隨時以特別決議案罷免核數師，並須在該大會上以普通決議案委任新核數師接替其履行餘下任期。

核數師須根據香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能准許的其他準則，審核本公司的財務報表。

2.7 股息及其他分派方式

本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議宣派的金額。

除任何股份所附帶權利或發行條款另有規定者外：

- (a) 所有股息須按派息股份的實繳股款宣派及派付，而在催繳股款前就股份所繳入的股款就此而言不會被視為股份的實繳股款；
- (b) 所有股息須按派息期間的任何部分實繳股份的股款比例分配及派付；及
- (c) 董事會可於應付任何股東的任何股息或其他股款中，扣除該等股東目前因催繳股款、分期股款或其他欠款而應付本公司的全部款項(如有)。

倘董事會或本公司在股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可議決：

- (i) 全部或部分以配發入賬列為繳足股份的方式償付股息，前提是有權收取有關股息的股東將有權選擇以現金代替有關配發收取股息(或部分股息)；或
- (ii) 有權收取有關股息的股東將有權選擇收取配發入賬列為繳足的股份，代替董事會認為合適的全部或部分股息。

在董事會推薦建議下，本公司可通過有關本公司任何一項特定股息的普通決議案，釐定其可以配發入賬列為繳足股份的形式全額償付股息，而不向股東提供選擇以現金代替有關配發收取股息的任何權利。

應以現金支付予股份持有人的任何股息、花紅或其他款項可通過郵寄發送支票或股息單支付。每份支票或股息單將向收款人付款，由持有人或聯名持有人承擔郵誤風險，而銀行兌現支票或股息單即表示本公司妥為解除責任。兩名或以上聯名持有人中的任何一人可就有關聯名持有人所持股份應付的任何股息或其他股款或可供分派財產提供有效收據。

倘董事會或本公司在股東大會上議決派付或宣派股息，則董事會可進一步議決分派任何類型特定資產以償付全部或部分有關股息。

倘董事會認為合適，可向願意以金錢或金錢等同項目預繳股款的任何股東收取其所持任何股份的全部或任何部分未催繳且未支付股款或應付分期股款，而就全部或任何預繳股款而言，可按董事會可能決定的利率(如有，不超過每年20%)支付利息，惟預付催繳股款不會賦予股東權利，就股東在催繳之前預繳股份或部分股份收取任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權。

凡於宣派後一年未獲認領的所有股息、花紅或其他分派，可在認領前由董事會為本公司利益作出投資或其他用途，而本公司不構成相關款項的受託人。宣派後六年仍未獲認領的所有股息、花紅或其他分派可由董事會收回，且於收回後歸本公司所有。

本公司不會就本公司對或就任何股份應付的股息或其他股款承擔利息。

倘股息支票或股息單連續兩次不獲兌現，或支票或股息單首次退回，則本公司可行使權力，不再郵寄股息權益的支票或股息單。

2.8 查閱公司記錄

只要本公司的任何部分股本仍於聯交所上市，則所有股東可免費查閱本公司於香港存置的任何股東名冊(惟暫停辦理股份登記時除外)，並可在所有方面要求提供其股東名冊副本或節錄名冊，猶如本公司根據香港公司條例註冊成立且受其規限。

2.9 少數股東在遭欺詐或壓制時的權利

細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時的權利的規定。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干規定，於本附錄第3.6段概述。

2.10 清盤程序

本公司遭法院頒令清盤或自動清盤的決議案為特別決議案。

按照任何類別股份當時附帶有關清盤時分派可用剩餘資產的特別權力、特權或限制：

- (a) 倘本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產足以償還開始清盤時全部實繳股本時，則餘額將按股東分別所持股份的實繳款項比例以同等方式向股東分派；及
- (b) 倘本公司清盤，而可向股東分派的資產不足以償還全部實繳股本，則資產的分派方式為盡可能按股東分別所持股份的實繳股本比例分攤虧損。

倘本公司清盤(不論自動清盤或遭法院頒令強制清盤)，清盤人可在獲得特別決議案批准及按開曼公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以貨幣或實物(不論該等資產為一類或多類不同財產)向股東分派，清盤人亦可就此對該等將獲分派的任何一類或多類財產設定其認為公平的價值，並可決定在股東或不同類別股東與每一類別股東之間的分派方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下，將任何部分資產歸屬於清盤人認為適當而為股東利益設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何涉及債務的股份或其他財產。

2.11 認購權儲備

在開曼公司法並未禁止或符合開曼公司法的前提下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何行動或進行的任何交易會導致該等認購權證的認購價降至低於因該等認股權證獲行使所發行股份的面值，則須設立認購權儲備，用作繳入認購價與該等股份面值之間的差額。

3. 開曼公司法

本公司於二零一九年十二月三日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。開曼公司法若干條文載列如下，惟本節並不旨在載列所有適用條文及例外情況，亦不應視為開曼公司法及稅務方面全部事宜的總覽，上述各項可能有別於利益相關方較熟悉的司法權區的同類規定。

3.1 公司營運

獲豁免公司(如本公司)必須主要在開曼群島以外地區經營業務。獲豁免公司每年亦須向開曼群島公司註冊處處長提交年度報表，並支付根據其法定股本金額計算的費用。

3.2 股本

根據開曼公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何組合。倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，其須將相等於該等股份溢價總額或總值的金額轉撥至名為股份溢價賬的賬目。按公司選擇，對於根據任何作為收購或註銷任何其他公司以溢價發行的股份代價的安排所配發公司股份的溢價，該等條文未必適用。股份溢價賬可由公司根據組織章程大綱及細則的規定(如有)按公司不時釐定的方式應用於下列各項，包括但不限於：

- (a) 向股東支付分派或股息；
- (b) 繳入公司將以繳足紅股形式向股東發行的未發行股份；
- (c) 開曼公司法第37條規定的任何形式；
- (d) 撤銷公司的開辦費用；及
- (e) 撤銷公司因發行任何股份或債權證而產生的開支或已付佣金或許可折讓。

儘管有上述規定，惟除非公司於緊隨建議作出分派或派付股息日期後能支付在日常業務過程中到期的債務，否則不得自股份溢價賬撥款向股東作出分派或派付股息。

經法院確認，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司如獲其組織章程細則授權，則可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

3.3 為購買公司或其控股公司股份提供財務資助

開曼群島並無有關公司就購買或認購其本身、其控股公司或附屬公司股份向他人提供財務資助的法定限制。因此，倘公司董事在建議提供該等財務資助時履行謹慎行事的責任及以誠信態度行事，以達成正當目的及符合公司利益，則公司可提供財務資助。有關資助必須按公平基準提供。

3.4 公司及其附屬公司購買股份及認股權證

股份有限公司或具有股本的擔保有限公司如獲其組織章程細則授權，則可發行由公司或股東選擇可贖回或須贖回的股份，而為免生疑問，在公司組織章程細則條文規限下，修改任何股份附帶的權利屬合法，以便規定該等股份可贖回或須贖回。此外，在組織章程細則授權的情況下，公司可購回其本身股份，包括任何可贖回股份；倘組織章程細則並無授權有關購回股份的方式及條款，則須藉公司普通決議案批准購回股份的方式及條款。公司僅可贖回或購回任何繳足股份。此外，倘公司因贖回或購回其任何股份而引致公司除持作庫存股份的股份外不再存在任何已發行股份，則公司不得進行上述贖回或購回。再者，除非公司於緊隨建議撥款的日期後能支付在日常業務過程中到期的債務，否則公司從股本中撥款以贖回或購回本身的股份屬違法。

倘公司購回或贖回的股份或退回公司的股份遵照開曼公司法第37A(1)條的規定持有，則不得視作已註銷，惟將繼續分類為庫存股份。任何有關股份將繼續分類為庫存股份，直至該等股份根據開曼公司法註銷或轉讓。

開曼群島公司可在有關認股權證文據或證書的條款及條件規限下及根據有關條款及條件購回其本身的認股權證。因此，開曼群島法例並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有容許有關購買的特定條文。公司董事可依據組織章程大綱所載一般權力買賣及處理各類非土地財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，並可在若干情況下收購該等股份。

3.5 股息及分派

根據開曼公司法規定，待通過償債能力測試及根據公司組織章程大綱及細則規定(如有)，公司可自股份溢價賬撥付股息及分派。此外，根據在開曼群島可能具說服力的英國案例法，股息可自利潤撥付。

只要公司持有庫存股份，則不可就庫存股份宣派或派付股息或以現金或其他方式分派公司資產(包括於清盤時向股東分派任何資產)。

3.6 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院通常會依循英國案例法的先例(尤其是*Foss vs. Harbottle*案例的裁決及該決的例外情況)，准許少數股東以公司名義提出代表訴訟或衍生訴訟，以反對針對少數股東的超越權限、違法或欺詐(並由擁有本公司控制權的人士作出)的行為或在通過須獲必要(或特別)大多數票而未有取得有關票數的決議案時的不正當行為。

倘公司(非銀行)的股本分為若干數目的股份，法院可在持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出申請時，委任一名調查員調查公司事務，並按法院指示對該等事務作出報告。此外，公司任何股東均可向法院呈請將公司清盤，倘法院認為公司清盤屬公平公正，即可發出清盤令。

一般而言，公司股東對公司提出的索償必須依照開曼群島適用的一般合同法或侵權法，或根據公司的組織章程大綱及細則賦予彼等作為股東所享有的個別權利遭受潛在侵犯而提出。

3.7 出售資產

概無有關董事出售公司資產權力的具體限制，然而，根據英國普通法(開曼群島法院通常遵循者)，預期董事除以真誠方式履行受信責任外，亦須按照合理審慎人士在類似情況下應有的標準，履行若干謹慎、勤勉及應有技能的責任，以達成正當目的及符合公司最佳利益。

3.8 會計及審計規定

公司必須安排存置適當賬目記錄，以記錄：(i)公司所有收支款項；(ii)公司所有貨品買賣；及(iii)公司資產及負債。

若無存置為真實公平地反映公司事務狀況及闡釋其交易所需的賬簿，則公司被視為並無妥善存置賬簿。

倘公司於其註冊辦事處以外的任何地方或開曼群島境內任何其他地方存置賬簿，則須於稅務諮詢機關根據開曼群島稅務資訊機關法(二零二零年修訂本)送達命令或通知後，按該命令或通知所訂明在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供賬簿副本或其任何部分。

3.9 外匯管制

開曼群島概無任何外匯管制法規或貨幣限制生效。

3.10 稅項

根據開曼群島稅務優惠法(二零一八年修訂本)第6條，本公司已獲內閣總督承諾：

- (a) 開曼群島頒布利潤、收入、收益或增值徵收任何稅款的法例概不適用於本公司或其業務；及
- (b) 本公司毋須因應以下各項支付就利潤、收入、收益或增值或屬於遺產稅或承繼稅性質的款項徵收的稅項：
 - (i) 對或有關本公司股份、債權證或其他責任徵收者；或
 - (ii) 通過預扣稅務優惠法(二零一八年修訂本)第6(3)條界定的全部或部分任何相關付款。

本公司的承諾期限自二零二零年八月十日起計，為期20年。

開曼群島現時概無向個人或公司徵收利得稅、所得稅、收益稅或增值稅，亦無屬於承繼稅或遺產稅性質的稅項。除可能不時適用於若干文據的

若干印花稅外，開曼群島政府並無徵收可能對本公司屬重大的其他稅項。

3.11 轉讓印花稅

開曼群島公司轉讓股份毋須在開曼群島繳納印花稅，惟在開曼群島持有土地權益者除外。

3.12 向董事提供的貸款

概無明文規定禁止公司向其任何董事提供貸款。然而，於特定情況下，公司的組織章程細則可能規定禁止提供該等貸款。

3.13 查閱公司記錄

公司股東一般無權查閱公司股東名冊或公司記錄或索取副本。然而，彼等將具有公司組織章程細則可能載有的該等權利。

3.14 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可在公司可能不時釐定的任何國家或地區(無論在開曼群島境內或境外)存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。概無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單。因此，股東姓名/名稱及地址並非公共記錄，亦不可供公眾查閱。然而，獲豁免公司於稅務資訊機關根據開曼群島稅務資訊機關法(二零二零年修訂本)送達命令或通知後，可能須於其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供有關股東名冊(包括任何股東名冊分冊)。

3.15 董事及高級職員名冊

根據開曼公司法，本公司須在其註冊辦事處存置董事、替任董事及高級職員名冊。公司註冊處處長可在任何人士支付費用後向該人士提供本公司現任董事(且倘適用，本公司現任替任董事)名單，供其查閱。董事及高級職員名冊副本須送交開曼群島公司註冊處處長存檔，而倘有關董事或高級職員有任何變動(包括有關董事或高級職員姓名變更)，則須於30日內通知處長有關變動。

3.16 清盤

開曼群島公司可：(i)根據法院頒令；(ii)由其股東自動提出；或(iii)在法院監督下進行清盤。

法院在若干特定情況下(包括在法院認為將該公司清盤屬公平公正的情況下)有權頒令清盤。

倘公司(不包括有限期公司,其應用特定規則)藉特別決議案議決公司自動清盤,或公司因其無法支付到期債務而於股東大會上議決自動清盤,則公司自動清盤。倘公司自動清盤,則公司有責任自清盤開始起停止營業,惟繼續營業可能有利於清盤則除外。於委任自動清盤人後,董事所有權力即告終止,惟公司在股東大會或清盤人批准該等權力繼續生效除外。

倘股東提出公司自動清盤,則委任一名或多名清盤人以清算公司事務及分配資產。

待公司事務全面清算後,清盤人即須編製有關清盤的報告及賬目,列示進行清盤及處置公司財產的過程,並召開公司股東大會,向公司提呈賬目並就該賬目闡釋。

倘公司通過決議案自動清盤,基於:(i)公司已經或可能無力償債;或(ii)就出資人或債權人的利益而言,法院監督將促使公司以更有效、更經濟或更快捷的方式進行清盤,則清盤人或任何出資人或債權人可向法院申請法令,要求在法院的監督下繼續清盤。監督令就所有目的而言具有效力,猶如其為法院向公司發出的清盤令,惟已開始的自動清盤及自動清盤人先前的行動將繼續有效,並對公司及其正式清盤人具有約束力。

為使公司清盤過程順利進行及協助法院,可委任一名或以上人士為正式清盤人。法院可臨時或以其認為適當的其他方式委任該名或該等正式清盤人,而倘委任多於一名人士出任正式清盤人,則法院須聲明規定或授權由正式清盤人執行的事項應否由所有或任何一名或多名該等人士進行。法院亦可決定正式清盤人是否需要就其委任提供任何保證;倘法院並無委任正式清盤人,或該職位出缺,則所有公司財產概由法院託管。

3.17 重組

倘就重組及合併召開的大會上佔出席股東或債權人(視情況而定)所持價值75%的股東或債權人大多數贊成,並於其後獲法院同意,則重組及合併可獲批准。儘管異議股東有權向法院表達意見,認為有待批准的交易不會為股東名下股份提供公允價值,惟倘無證據顯示代表管理層作出欺詐或不

誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利(即按照其股份由法院釐定的價值而收取現金的權利)。

3.18 收購

倘公司提出收購另一間公司股份的要約，而於要約提出後四個月內持有要約涉及的股份不少於90%的持有人接納收購要約，則要約人可於上述的四個月期間屆滿後兩個月內隨時發出通知，要求異議股東按照要約條款轉讓股份。異議股東可於該通知發出後一個月內向開曼群島法院申請反對轉讓。該名異議股東須承擔證明法院應行使其酌情權的舉證責任，除非有證據證明要約人與接納要約的股份持有人有欺詐或不誠實的行為，或兩者串通，藉此以不公平手段逼退少數股東，否則法院不大可能行使其酌情權。

3.19 彌償保證

開曼群島法例對於公司組織章程細則內規定對高級職員及董事作出彌償保證的範圍並無限制，惟法院認為屬違反公共政策的任何有關條文則除外，例如表示對犯罪的後果提供彌償保證的條文。

3.20 經濟實質

開曼群島頒布二零一八年國際稅務合作(經濟實質)法(於二零一九年一月一日生效)，以及開曼群島稅務資訊機關不時發布的指引說明。本公司須自二零一九年七月一日起遵守經濟實質規定，並於開曼群島編製年度報告，說明其是否正在進行任何相關活動，如是，則須符合經濟實質測試。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的法律顧問衡力斯律師事務所已向本公司發出意見函件，概述公司法的若干方面。誠如附錄五「備查文件」一段所述，該函件連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼公司法的詳細概要或有關該法例與其較熟悉的任何司法權區法例之間差異的意見，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

本公司根據公司法於二零一九年十二月三日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已設立香港主要營業地點，位於香港金鐘道89號力寶中心第一座38樓3820室，並已於二零一九年十二月十九日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。陳家欣女士已獲委任為本公司的授權代表，於香港接收法律程序文件及通知。

由於本公司於開曼群島註冊成立，其營運須遵守開曼公司法及由組織章程大綱及細則組成的章程文件。有關本公司組織章程大綱及細則若干條文及開曼公司法有關方面的概要載於本招股章程「附錄三—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

2. 本公司股本變動

於本公司註冊成立日，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。於其註冊成立後，一股面值為0.01港元的股份於二零一九年十二月三日獲配發及發行予一名獨立第三方，其後於同日轉讓予Best Cosmos。於二零二零年五月七日，向Best Cosmos配發及發行94,999股股份。

截至二零二零年五月八日，本公司的法定股本為380,000港元，分為(i) 37,990,000股每股面值0.01港元的股份及(ii) 10,000股每股面值0.01港元的A系列優先股，其中(i) 90,000股股份已發行及發行在外，並由Best Cosmos持有；及(ii) 10,000股每股面值0.01港元的A系列優先股已發行及發行在外，當中3,282股、2,050股及4,668股A系列優先股分別由首次公開發售前投資者SCC Growth V 2020-B, L.P.、SCC Growth IV Holdco A, Ltd.及意像架構投資(香港)有限公司持有。

於二零二零年十月十四日，本公司法定股本由380,000港元(分為37,990,000股每股面值0.01港元的普通股及10,000股每股面值0.01港元的A系列優先股)增加至35,000,000港元(分為3,499,990,000股每股面值0.01港元的普通股及10,000股每股面值0.01港元的A系列優先股)，方式為增設3,462,000,000股每股面值0.01港元的普通股，該等股份在各方面將與現有普通股享有同等權益。

緊隨分拆完成後，本公司法定股本將由35,000,000港元(分為3,499,990,000股每股面值0.01港元的普通股及10,000股每股面值0.01港元的A系列優先股)變更為35,000,000港元(分為3,500,000,000股每股面值0.01港元的普通股)；及本公司的已發行股本將為23,529,420港元，分為2,352,942,000股已繳足或入賬列為繳足的股份，另有1,147,058,000股股份尚未發行。

除上文所述及本附錄下文「—3. 股東於二零二零年十月十四日通過的書面決議案」一段所述外，自本公司註冊成立以來，其股本並無發生任何變更。

3. 股東於二零二零年十月十四日通過的書面決議案

根據股東於二零二零年十月十四日通過的書面決議案：

- (i) 本公司批准及有條件採納組織章程大綱及組織章程細則(自上市日期起生效)；
- (ii) 本公司法定股本由380,000港元(分為37,990,000股每股面值0.01港元的普通股及10,000股每股面值0.01港元的A系列優先股)增加至35,000,000港元(分為3,499,990,000股每股面值0.01港元的普通股及10,000股每股面值0.01港元的A系列優先股)，方式為增設3,462,000,000股每股面值0.01港元的普通股，該等股份在各方面將與現有普通股享有同等權益
- (iii) 待(i)上市委員會批准已發行股份、根據分拆將予發行的股份及根據本招股章程所述將予發行的股份(包括因超額配股權獲行使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(為彼等本身及代表包銷商)與本公司(為我們本身及代表售股股東)於定價日就發售價訂立協議；(iii) 包銷商在包銷協議項下的責任成為無條件且並無根據該協議的條款或以其他方式終止後(各情況均須於包銷協議可能訂明的日期或之前達成)：
 - (1) 批准全球發售，並授權董事根據全球發售配發及發行新股份；
 - (2) 批准超額配股權；及
 - (3) 待包銷協議成為無條件後：
 - a. 本公司購回及註銷意像架構投資(香港)有限公司持有的4,668股A系列優先股，代價為本公司向意像架構投資(香港)有限公司發行4,668股本公司股本中每股面值0.01港元的普通股(「意像架構購回股份」)；
 - b. 本公司購回及註銷SCC Growth IV Holdco A, Ltd.持有的2,050股A系列優先股，代價為本公司向SCC Growth IV Holdco A, Ltd.發行2,050股本公司股本中每股面值0.01港元的普通股(「SCC購回股份」)；

- c. 本公司購回及註銷SCC Growth V 2020-B, L.P.持有的3,282股A系列優先股，代價為本公司向SCC Growth V 2020-B, L.P.發行3,282股本公司股本中每股面值0.01港元的普通股(連同意像架構購回股份及SCC購回股份統稱「該等購回股份」)(第(a)至(c)段項下的購回稱為「該等股份購回」)；及
 - d. 本公司法定股本由35,000,000港元(分為3,499,990,000股每股面值0.01港元的普通股及10,000股每股面值0.01港元的A系列優先股)變更為35,000,000港元(分為3,500,000,000股每股面值0.01港元的普通股)；及
- (4) 待本公司股份溢價賬因本公司股份根據全球發售獲得進賬後，授權董事將本公司股份溢價賬中19,999,000港元的進賬額撥充資本，動用該數額按面值繳足1,999,900,000股股份。
- (iv) 向董事授出一般無條件授權，以配發、發行及處理(包括作出要約或協議的權力，或授出將會或可能須配發及發行股份的證券)未發行股份(因供股或根據任何以股代息計劃或根據組織章程細則以配發及發行股份代替股份全部或部分股息的類似安排或根據股東在股東大會授出的特定授權除外)，為數不超過緊隨分拆完成後已發行股份總數的20%(但不計及因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，該授權持續生效，直至本公司下屆股東週年大會結束，或組織章程細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿，或直至股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修改上述授權(以最早發生者為準)；
 - (v) 授予董事一般無條件授權，授權彼等行使本公司一切權力，於聯交所或本公司證券可能上市且就此獲證監會及聯交所認可的任何其他認可證券交易所，購回有關數目的股份，最多為緊隨分拆完成後已發行股份數目的10%(但不計及因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，該授權持續生效，直至本公司下屆股東週年大會結束，或組織章程細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期

限屆滿，或直至股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修改上述授權(以最早發生者為準)；及

- (vi) 擴大上文(iv)段所述的一般無條件授權，加入董事根據該項一般授權可配發及發行或有條件或無條件同意配發及發行的已發行股份數目，數額相當於本公司根據上文(v)段所述購回股份授權所購回的已發行股份總數。

4. 公司重組

為籌備股份於聯交所上市，本集團旗下公司曾進行重組，且本公司已成為本集團的控股公司。有關重組的資料，請參閱本招股章程「歷史、重組及企業架構」一節。

5. 附屬公司的股本變動

本公司的附屬公司於本招股章程附錄一會計師報告內載述。除於會計師報告及「歷史、重組及企業架構」所述附屬公司外，本公司概無其他附屬公司。

於緊接本招股章程日期前兩年內，附屬公司的註冊資本出現下列變更：

附屬公司名稱	變更日期	變更前註冊資本	變更後註冊資本
浙江新宇高校後勤服務有限公司 ...	二零一九年一月十一日	人民幣10,000,000元	人民幣20,080,000元
成都信誼.....	二零一九年三月十四日	人民幣10,000,000元	人民幣15,000,000元
北京冠城.....	二零一九年四月三日	人民幣5,000,000元	人民幣20,000,000元
世茂美凱龍.....	二零一九年四月十九日	人民幣1,000,000元	人民幣10,000,000元
福建福晟物業有限公司.....	二零一九年九月六日	人民幣5,000,000元	人民幣50,000,000元
長沙福晟物業管理有限公司.....	二零一九年九月十一日	人民幣5,000,000元	人民幣20,000,000元
廣州粵泰.....	二零一九年十月十七日	人民幣50,000,000元	人民幣5,000,000元
上海茂怡.....	二零一九年十二月五日	人民幣1,000,000元	人民幣10,000,000元
上海世貝.....	二零二零年三月三日	人民幣5,000,000元	人民幣8,000,000元
成都信誼.....	二零二零年四月二十八日	人民幣15,000,000元	人民幣10,000,000元
南京杭宇高校後勤服務有限公司 ...	二零二零年五月十八日	人民幣500,000元	人民幣5,000,000元
上海奧聆.....	二零二零年六月十一日	人民幣5,000,000元	人民幣405,000,000元
上海奧聆.....	二零二零年七月二十日	人民幣405,000,000元	人民幣805,000,000元

除上文及「歷史、重組及企業架構」一節所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，附屬公司的註冊資本概無變動。

6. 購回股份

(a) 上市規則的條文

上市規則准許以聯交所為第一上市地的公司在聯交所購回其證券，惟受若干限制規限，其中較重要者概述如下：

(i) 股東批准

於聯交所上市的公司如擬於聯交所購回證券(就股份而言，須為已繳足)，均須事先獲股東通過普通決議案以一般授權或就指定交易作出特定批准的方式批准。

附註： 根據本公司股東於二零二零年十月十四日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權(「回購授權」)，授權本公司隨時於聯交所或本公司證券可能上市且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，總數不超過本文所述已發行及將予發行股份總數的10%，直至本公司下屆股東週年大會結束，或任何適用法例或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿，或股東在股東大會上通過普通決議案撤回或修改有關授權(以最早發生者為準)為止。

(ii) 資金來源

根據組織章程細則、上市規則、開曼群島法例及其他適用法例法規，購回資金須自可合法作此用途的資金撥付。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以外的結算方式，於聯交所購回其證券。

(iii) 關連人士

上市公司不得在知情的情況下於聯交所向「核心關連人士」購回其證券，即公司或其任何附屬公司的董事、高級行政人員或主要股東或彼等的緊密聯繫人，而核心關連人士亦不得在知情的情況下向公司出售其證券。

(b) 購回的理由

董事相信，股東授予董事一般授權以便董事在市場上購回股份，符合本公司及股東的最佳利益。在董事認為購回對本公司及其股東有利的情況下，方會購回股份。有關購回或會增加本公司資產淨值及其資產及／或每股盈利，惟須視乎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律可合法作此用途的資金。

目前擬定購回股份的資金以本公司利潤、本公司股份溢價賬或為購回而發行新股的所得款項撥付，或若組織章程大綱及細則許可且在開曼群島適用法例限制下，則可以資本撥付。若購回股份時須付任何溢價超過將予購回股份的面值，則以本公司利潤或以本公司股份溢價賬的進賬撥付，或若組織章程細則許可且在開曼群島公司法限制下，則以資本撥付。

倘行使回購授權會對本公司的營運資金需求或董事認為不時適合本公司的資產負債水平造成重大不利影響，則董事不建議行使回購授權。然而，與本招股章程所披露的狀況相比，倘回購授權獲悉數行使，則可能會對營運資金或資產負債水平造成重大不利影響。

(d) 股本

按緊隨上市後已發行2,352,942,000股股份(不計及因超額配股權獲行使而可能發行的股份)計算，悉數行使回購授權可能導致本公司於直至以下時限的期間內可購回最多235,294,200股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

- (ii) 任何適用法例及組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東在股東大會上通過普通決議案撤回或修改回購授權日期(以最早發生者為準)。

(e) 一般事項

董事及(經彼等作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信)其任何緊密聯繫人現時無意向本公司或附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，彼等將在適用情況下根據上市規則、組織章程大綱及細則以及開曼群島適用法例行使回購授權。

倘根據回購授權購回證券導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則該增加根據公司收購及合併守則(「收購守則」)將被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東(取決於股東的權益增幅)或會取得或鞏固對本公司的控制權，並須就任何有關增幅根據收購守則規則26提出強制要約。除上述情況外，董事並不知悉根據回購授權購回時可能引致收購守則所載的任何後果。

倘購回股份會導致公眾人士所持股份數目減少至低於我們當時的已發行股份的25%(或上市規則項下最低公眾持股量可能規定的其他百分比)，則僅在聯交所同意豁免上述上市規則公眾持股量的規定的情況下，方可進行股份購回。除特殊情況外，一般不會對此項規定授出豁免。

概無本公司核心關連人士知會本公司，表示其目前有意在回購授權獲行使時向本公司出售股份，或承諾不會如此行事。

B. 有關我們業務的資料**1. 重大合約概要**

以下為本公司或其任何附屬公司於本招股章程日期前兩年內訂立屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 牡丹江睿智營銷企劃有限公司與世茂天成所訂立日期為二零一九年十二月九日的股權轉讓協議，據此，牡丹江睿智營銷企劃有限公司同意將牡丹江斐夏的全部股權轉讓予世茂天成，代價為人民幣500,000元；
- (b) 何國英、何燕燕、王禾蓉與世茂天成所訂立日期為二零一九年八月二日的股權轉讓協議，據此，何國英、何燕燕、王禾蓉與泉州三遠分別同意將泉州三遠的25.5%、20.4%及5.1%股權轉讓予世茂天成，代價分別為人民幣1,275,000元、人民幣1,020,000元及人民幣255,000元；
- (c) 西藏誠旭創業投資管理有限公司、世茂天成與廣州粵泰控股集團有限公司所訂立日期為二零一九年十二月二十三日的股權轉讓協議，據此，西藏誠旭創業投資管理有限公司同意將廣州粵泰的全部股權轉讓予世茂天成，代價為人民幣110,000,000元；
- (d) 上海世盈投資管理有限公司與上海奧聆所訂立日期為二零一九年十二月二十四日的股權轉讓協議及所訂立日期為二零二零年一月五日的補充協議，據此，上海世盈投資管理有限公司同意將世茂天成的全部股權人民幣800,000,000元轉讓予上海奧聆，代價為人民幣840,000,000元；
- (e) 海峽建設投資管理諮詢(上海)有限公司與世茂天成所訂立日期為二零二零年一月十三日的股權轉讓協議，據此，海峽建設投資管理諮詢(上海)有限公司同意將其於南京海峽的股權人民幣500,000元轉讓予世茂天成，代價為人民幣500,000元。

- (f) 世茂天成與上海容承企業管理有限公司所訂立日期為二零二零年二月十三日的股權轉讓協議，據此，世茂天成同意轉讓其於重慶兩江新區寰潤小額貸款有限公司的股權54,770,000美元，代價為54,770,000美元的人民幣等值；
- (g) 上海世盈投資管理有限公司與世茂天成所訂立日期為二零二零年三月二日的股權轉讓協議，據此，上海世盈投資管理有限公司同意將上海卉觀的90%股權轉讓予世茂天成，代價為人民幣9,000,000元；
- (h) 上海冠臺投資管理有限公司與上海嘉樞所訂立日期為二零二零年三月二日的股權轉讓協議，據此，上海冠臺投資管理有限公司同意將上海卉觀的10%股權轉讓予上海嘉樞，代價為人民幣1,000,000元；
- (i) 上海容承企業管理有限公司與世茂天成所訂立日期為二零二零年三月十二日的股權轉讓協議，據此，上海容承企業管理有限公司同意將牡丹江茂居的90%股權轉讓予世茂天成，代價為人民幣900,000元；
- (j) 上海容承企業管理有限公司與上海嘉樞所訂立日期為二零二零年三月十二日的股權轉讓協議，據此，上海容承企業管理有限公司同意將牡丹江茂居的10%股權轉讓予上海嘉樞，代價為人民幣100,000元；
- (k) 廣州錢隆投資有限公司與世茂天成所訂立日期為二零二零年三月三十日的股權轉讓協議，據此，廣州錢隆投資有限公司同意無償將福晟生活服務的51%股權轉讓予世茂天成；
- (l) 香河萬通房地產開發有限公司與世茂天成所訂立日期為二零二零年四月二十九日的股權轉讓協議，據此，香河萬通房地產開發有限公司同意將香河萬通的全部股權轉讓予世茂天成，代價為人民幣10,000元；
- (m) 本公司、Shimao Services BVI、銳純、迅起、上海奧聆、上海嘉樞、世茂天成、綏芬河世福、Best Cosmos、世茂集團控股與首次公開發售前投資者所訂立日期為二零二零年四月三十日的A系列優先股購買協議，據此(其中包括)，誠如「歷史、重組及企業架構—首次公開發售前投資」一節所披露，各首次公開發售前投資者同意認購及購買而本公司同意向首次公開發售前投資者發行及出售A系列優先股；

- (n) 本公司、Shimao Services BVI、銳純、迅起、上海奧聆、上海嘉樞、世茂天成、綏芬河世福、世茂集團控股、Best Cosmos與首次公開發售前投資者所訂立日期為二零二零年五月八日的股東協議，以及本公司、Shimao Services BVI、銳純、迅起、上海奧聆、上海嘉樞、世茂天成、綏芬河世福、世茂集團控股、Best Cosmos、首次公開發售前投資者與許先生所訂立日期為二零二零年九月十一日的股東協議修訂契據，內容有關(其中包括)本公司股東權利；
- (o) 龔婷婷、上海嘉樞與家倍得建築科技有限公司所訂立日期為二零二零年五月十二日的股權轉讓協議，據此，龔婷婷同意無償將世茂美凱龍的51%及49%股權分別轉讓予上海嘉樞及家倍得建築科技有限公司；
- (p) 蘇州妙裕辰建築工程有限公司與世茂物聯網所訂立日期為二零二零年五月十三日的股權轉讓協議，據此，蘇州妙裕辰建築工程有限公司同意無償將蘇州翀天的全部股權人民幣20,000,000元轉讓予世茂物聯網；
- (q) 溫州協德商電子商貿合夥企業(有限合夥)、成都潔華科技有限公司、成都君信合企業管理中心(有限合夥)與成都誠信明企業管理中心(有限合夥)所訂立日期為二零二零年六月二十四日的股權轉讓協議，據此(其中包括)，溫州協德商電子商貿合夥企業(有限合夥)同意將成都信誼的67%股權轉讓予世茂天成，代價為人民幣74,370,000元；
- (r) 北京冠海房地產有限公司、葉彥、曹莉玲、世茂天成與北京冠威所訂立日期為二零二零年七月十四日的股權轉讓協議，據此，世茂天成同意分別向北京冠海房地產有限公司、葉彥、曹莉玲收購北京冠城的75%、17.5%及7.5%股權，代價分別為人民幣97,500,000元、人民幣22,750,000元及人民幣9,750,000元；
- (s) 羅樹明、徐瀛、許海明、郗蘊超、陳銀華、張學民、樓天敏、吳汝璋、方建民、陶鐵民、姒燕華、蔡新堯、裘軍亞、林干富、汪斌、楊春華、丁秋生、馬丹、馬仲華、陸高峰及王桂華(統稱「賣方1」、寧波天權股權投資合夥企業(有限合夥)、「賣方2」、世茂天成、浙江翔宇與浙大新宇所訂立日期為二零二零年七月三十日的股權轉讓協議，據此，世茂天成同意向賣方1收購浙江翔宇的62.5%股權及向賣方2收購浙大新宇的26%股權，代價分別為人民幣277,323,500元及人民幣337,360,440元；
- (t) 誠如「歷史、重組及企業架構—首次公開發售前投資」一節所進一步描述，本公司與Sequoia Capital China就(其中包括)本公司向董事會委任及





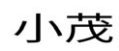

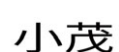
Sequoia Capital China向董事會提名顧問所訂立日期為二零二零年十月十五日的顧問協議；

- (u) 誠如「歷史、重組及企業架構—首次公開發售前投資」一節所進一步描述，本公司與意像架構投資(香港)有限公司就(其中包括)本公司向董事會委任及意像架構投資(香港)有限公司向董事會提名顧問所訂立日期為二零二零年十月十五日的顧問協議；
- (v) 不競爭契約；
- (w) 彌償保證契約；及
- (x) 香港包銷協議。


2. 本集團的知識產權











(a) 商標
















截至最後可行日期，本集團已註冊以下商標，而董事認為該等商標對本集團的業務至關重要：

商標	註冊編號	類別	註冊所有人名稱	註冊地點	申請日期	屆滿日期
	37202138A	9	世茂物聯網	中國	二零一九年 四月一日	二零三零年 一月二十日
	37202137A	11	世茂物聯網	中國	二零一九年 四月一日	二零三零年 一月二十日
	37202148	9	世茂物聯網	中國	二零一九年 四月一日	二零三零年 四月二十七日
	37202147A	11	世茂物聯網	中國	二零一九年 四月一日	二零三零年 二月二十七日
	39753817	9	世茂物聯網	中國	二零一九年 七月十八日	二零三零年 三月六日
	39745894	28	世茂物聯網	中國	二零一九年 七月十八日	二零三零年 三月六日
	39756553	38	世茂物聯網	中國	二零一九年 七月十八日	二零三零年 三月六日

截至最後可行日期，本集團已申請註冊以下商標，而董事認為該等商標對本集團的業務至關重要：

商標	申請編號	類別	申請人名稱	申請地點	申請日期
 	305327785	10、11、16、18、 27、39、40、41、 43、44、45	銳純	香港	二零二零年七月九日















商標	申請編號	類別	申請人名稱	申請地點	申請日期
	305246794	9、10、11、16、 18、25、27、35、 36、37、39、40、 41、42、43、44、45	銳純	香港	二零二零年四月十五日
	305246785	9、10、11、16、 18、25、27、35、 36、37、39、40、 41、42、43、44、45	銳純	香港	二零二零年四月十五日
	37202136	28	世茂物聯網	中國	二零一九年四月一日
	37202135	35	世茂物聯網	中國	二零一九年四月一日
	37202146	28	世茂物聯網	中國	二零一九年四月一日
	37202145	35	世茂物聯網	中國	二零一九年四月一日
	37202139	42	世茂物聯網	中國	二零一九年四月一日
	46566219	9	上海世集匯	中國	二零一九年五月二十二日
	46569563	35	上海世集匯	中國	二零一九年五月二十二日
	46556240	41	上海世集匯	中國	二零一九年五月二十二日
#Re-uniteNewLife	46545596	9	上海世集匯	中國	二零一九年五月二十二日
#Re-uniteNewLife	46569567	35	上海世集匯	中國	二零一九年五月二十二日
#Re-uniteNewLife	46550020	41	上海世集匯	中國	二零一九年五月二十二日

商標	申請編號	類別	申請人名稱	申請地點	申請日期
	46569552	9	上海世集匯	中國	二零一九年五月二十二日
	46556222	35	上海世集匯	中國	二零一九年五月二十二日
	46569582	41	上海世集匯	中國	二零一九年五月二十二日
	44777161	9	銳純	中國	二零二零年三月二十日
	44775897	35	銳純	中國	二零二零年三月二十日
	44779154	36	銳純	中國	二零二零年三月二十日
	44769530	37	銳純	中國	二零二零年三月二十日
	44789317	39	銳純	中國	二零二零年三月二十日
	44768674	41	銳純	中國	二零二零年三月二十日
	44761087	42	銳純	中國	二零二零年三月二十日
	44768704	43	銳純	中國	二零二零年三月二十日
	44761111	44	銳純	中國	二零二零年三月二十日
	44763904	45	銳純	中國	二零二零年三月二十日
	44763861	9	銳純	中國	二零二零年三月二十日
	44775895	35	銳純	中國	二零二零年三月二十日





商標	申請編號	類別	申請人名稱	申請地點	申請日期
 世茂服务 SHIMAO SERVICE	44769510	36	銳純	中國	二零二零年三月二十日
 世茂服务 SHIMAO SERVICE	44775936	37	銳純	中國	二零二零年三月二十日
 世茂服务 SHIMAO SERVICE	44762352	39	銳純	中國	二零二零年三月二十日
 世茂服务 SHIMAO SERVICE	44753671	41	銳純	中國	二零二零年三月二十日
 世茂服务 SHIMAO SERVICE	44753685	42	銳純	中國	二零二零年三月二十日
 世茂服务 SHIMAO SERVICE	44761100	43	銳純	中國	二零二零年三月二十日
 世茂服务 SHIMAO SERVICE	44772365	44	銳純	中國	二零二零年三月二十日
 世茂服务 SHIMAO SERVICE	44768730	45	銳純	中國	二零二零年三月二十日

本集團獲授權使用以下商標，而董事認為該等商標對本集團的業務至關重要：

商標	註冊編號	類別	註冊所有人名稱 ^(附註)	註冊地點	申請日期	屆滿日期
 SHIMAO GROUP 世茂	3435313	42	輝保投資有限公司	中國	二零零三年 一月十四日	二零二四年 十一月 二十七日
 SHIMAO GROUP 世茂	3435314	37	輝保投資有限公司	中國	二零零三年 一月十四日	二零二四年 十一月二十日
 SHIMAO GROUP 世茂	3435315	36	輝保投資有限公司	中國	二零零三年 一月十四日	二零二四年 十一月二十日
 世茂	3435316	42	輝保投資有限公司	中國	二零零三年 一月十四日	二零二四年 十一月 二十七日
 世茂	3435317	37	輝保投資有限公司	中國	二零零三年 一月十四日	二零二四年 十一月二十日

商標	註冊編號	類別	註冊所有人名稱 ^(附註)	註冊地點	申請日期	屆滿日期
	3435318	36	輝保投資有限公司	中國	二零零三年 一月十四日	二零二四年 十一月二十日
	3435332	37	輝保投資有限公司	中國	二零零三年 一月十四日	二零二四年 十一月二十日
	3435425	42	輝保投資有限公司	中國	二零零三年 一月十四日	二零二四年 十一月 二十七日
	33032608A	9	輝保投資有限公司	中國	二零一八年 八月二十二日	二零二九年 八月十三日
	37042978A	36	輝保投資有限公司	中國	二零一九年 三月二十五日	二零三零年 一月二十日
	27226934	41	輝保投資有限公司	中國	二零一七年 十一月一日	二零二九年 八月六日
	27229371	43	輝保投資有限公司	中國	二零一七年 十一月一日	二零二九年 八月六日
	16623299A	37	輝保投資有限公司	中國	二零一五年 四月二日	二零二六年 六月二十日
	27211978	31	輝保投資有限公司	中國	二零一七年 十一月一日	二零二八年 十一月六日
	37042983A	36	輝保投資有限公司	中國	二零一九年 三月二十五日	二零三零年 三月十三日
	27212058	41	輝保投資有限公司	中國	二零一七年 十一月一日	二零二九年 七月六日
	33032623A	42	輝保投資有限公司	中國	二零一八年 八月二十二日	二零二九年 七月二十七日
	27220696	43	輝保投資有限公司	中國	二零一七年 十一月一日	二零二零年 一月十三日
	27221703	45	輝保投資有限公司	中國	二零一七年 十一月一日	二零二八年 十一月六日

本集團獲授權使用以下申請中商標，而董事認為該等商標對本集團的業務至關重要：

商標	申請編號	類別	申請人名稱	申請地點	申請日期
	38189717	6	輝保投資有限公司	中國	二零一九年五月十五日
	38189714	20	輝保投資有限公司	中國	二零一九年五月十五日
	38189711	35	輝保投資有限公司	中國	二零一九年五月十五日
	38189710	36	輝保投資有限公司	中國	二零一九年五月十五日
	38189709	37	輝保投資有限公司	中國	二零一九年五月十五日

附註：輝保投資有限公司為世茂集團控股的一家間接全資附屬公司。

(b) 專利

於最後可行日期，本集團為以下專利的申請人，而董事認為該等專利對本集團的業務至關重要：

專利名稱	專利證書編號	專利人名稱	申請地點	申請日期
一種非限制場景下的車牌區域的 定位方法、裝置及設備.....	CN201910747526.9	世茂物聯網	中國	二零一九年 八月十四日
一種車牌識別方法及系統.....	CN201910747576.7	世茂物聯網	中國	二零一九年 八月十四日
一種車牌區域的定位方法、 裝置及設備.....	CN201910756032.7	世茂物聯網	中國	二零一九年 八月十四日
一種車牌圖像亮度的處理方法、 裝置及設備.....	CN201910752746.0	世茂物聯網	中國	二零一九年 八月十四日

(c) 版權

於最後可行日期，本集團為以下版權的註冊所有人，而董事認為該等版權對本集團的業務至關重要：

版權名稱	註冊編號	註冊所有人名稱	註冊地點	完成日期
茂家物業信息化平臺軟件 (Android版) V2.0.2	2019SR0763801	世茂物聯網	中國	二零一九年 四月三十日
世茂物聯智慧案場管理軟件 (PC版) V1.0	2019SR1107128	世茂物聯網	中國	二零一九年 六月三十日
世茂物聯智慧案場雲開盤在線 選房軟件(PC版) V1.0	2019SR1045723	世茂物聯網	中國	二零一九年 六月三十日
世茂物聯智慧案場雲開盤在線 選房軟件(移動版) V1.0	2019SR1045685	世茂物聯網	中國	二零一九年 六月三十日
世茂物聯智慧接待機器人軟件 (PC版) V1.0	2019SR1033007	世茂物聯網	中國	二零一九年 八月二十日
世茂物聯智慧案場人臉比對 軟件V1.0	2019SR0853768	世茂物聯網	中國	二零一九年 六月三十日
世茂物聯智慧案場人臉識別 防飛單軟件V1.0	2019SR0850244	世茂物聯網	中國	二零一九年 六月三十日
世茂工程信息化管理平臺軟件 (IOS版) V1.0	2019SR0848861	世茂物聯網	中國	二零一九年 六月三十日

版權名稱	註冊編號	註冊所有人名稱	註冊地點	完成日期
世茂工程信息化管理平臺軟件 (Android版) V1.0.....	2019SR0848875	世茂物聯網	中國	二零一九年 六月三十日
世茂工程信息化管理平臺軟件 (PC版).....	2019SR0848408	世茂物聯網	中國	二零一九年 六月三十日
世茂物聯資產管理軟件 (Android) V1.0.....	2019SR0840932	世茂物聯網	中國	二零一九年 五月十五日

(d) 域名

於最後可行日期，本集團為以下域名的註冊所有人，而董事認為該等域名對本集團的業務至關重要：

域名	註冊人	註冊日期	屆滿日期
shimaofuwu.com	世茂天成	二零二零年 三月九日	二零二一年 三月九日
shimaowy.com	世茂天成	二零二零年 十一月十八日	二零二零年 十一月十八日
shimaiot.com	世茂物聯網	二零一九年 三月八日	二零二二年 三月八日
shimamorejia.net	綏芬河世福	二零一九年 四月二十六日	二零二四年 四月二十六日
fusliving.com	福建福晟物業 有限公司	二零一八年 六月十三日	二零二一年 六月十三日
forejia.com	深圳市福一家科技 有限公司	二零一八年 六月十三日	二零二一年 六月十三日

C. 有關董事及主要股東的進一步資料

1. 董事

(a) 權益披露—董事及本公司高級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

緊隨資本化發行及全球發售完成後(不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)，董事或本公司高級行政人員於本公司或其相聯法團(定

義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有於股份上市後隨即根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部將須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條將須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的標準守則將須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司相聯法團的權益(好倉)

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份數目	概約持股百分比
許世壇先生	世茂集團控股	實益擁有人	3,226,638 (附註1)	0.09121%
葉明杰先生	世茂集團控股	實益擁有人	120,400 (附註2)	0.00340%
湯沸女士	世茂集團控股	實益擁有人	934,418 (附註3)	0.02641%
孫岩先生	世茂集團控股	實益擁有人	666 (附註4)	0.00002%
曹士揚先生	世茂集團控股	實益擁有人	66,688 (附註5)	0.00189%

附註：

- 此外，許世壇先生根據世茂集團控股股份獎勵計劃有權擁有255,214股股份，該等股份於截至最後可行日期尚未歸屬，相當於世茂集團控股於截至最後可行日期的已發行股本約0.00721%。
- 此外，葉明杰先生根據世茂集團控股股份獎勵計劃有權擁有144,686股股份，該等股份於截至最後可行日期尚未歸屬，相當於世茂集團控股於截至最後可行日期的已發行股本約0.00409%。
- 此外，湯沸女士根據世茂集團控股股份獎勵計劃有權擁有254,954股股份，該等股份於截至最後可行日期尚未歸屬，相當於世茂集團控股於截至最後可行日期的已發行股本約0.00721%。
- 此外，孫岩先生根據世茂集團控股股份獎勵計劃有權擁有88,807股股份，該等股份於截至最後可行日期尚未歸屬，相當於世茂集團控股於截至最後可行日期的已發行股本約0.00251%。
- 此外，曹士揚先生根據世茂集團控股股份獎勵計劃有權擁有26,514股股份，該等股份於截至最後可行日期尚未歸屬，相當於世茂集團控股於截至最後可行日期的已發行股本約0.00075%。

(b) 服務合約及委任函詳情

各執行董事與本公司訂立服務合約，自上市日期起計為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

各非執行董事及獨立非執行董事與本公司訂立委任函，自上市日期起計為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

(c) 董事薪酬

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月，向董事支付的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休計劃供款、花紅、股份支付、退休福利計劃、津貼及其他實物利益)分別為人民幣0.5百萬元、人民幣2.7百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣2.0百萬元。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註40。

各獨立非執行董事已獲委任，為期三年。本公司擬分別向彼等支付董事袍金每年360,000港元。除董事袍金外，預期概無獨立非執行董事將就出任獨立非執行董事而收取任何其他薪酬。

根據現時生效的安排，截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事酬金總額(包括袍金、薪金、養老金計劃供款、花紅、股份支付、退休福利計劃、津貼及其他實物利益)估計不多於約人民幣5.2百萬元。

2. 主要股東

據董事所知，於緊接及緊隨資本化發行及全球發售完成前後(不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)，以下人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或於本集團任何其他成員公司附帶投票權的已發行股份中直接或間接擁有10%或以上的權益：

於本公司股份中的好倉

股東名稱(附註)	權益性質	於緊接資本化發行及 全球發售完成前所持股份		於緊隨資本化發行及 全球發售完成後所持股份	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
Best Cosmos	實益擁有人	90,000	90%	1,564,706,000	66.5%
世茂集團控股	受控法團權益	90,000	90%	1,564,706,000	66.5%

股東名稱(附註)	權益性質	於緊接資本化發行及 全球發售完成前所持股份		於緊隨資本化發行及 全球發售完成後所持股份	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
Gemfair	受控法團權益	90,000	90%	1,564,706,000	66.5%
海外投資	受控法團權益	90,000	90%	1,564,706,000	66.5%
許先生	受控法團權益	90,000	90%	1,564,706,000	66.5%

附註： Best Cosmos由世茂集團控股全資擁有，世茂集團控股由Gemfair擁有約55.064%權益，而Gemfair則由許先生全資擁有。根據Gemfair與海外投資簽訂日期為二零零六年六月十二日的契據，只要許先生或其聯繫人(直接或間接)持有世茂集團控股不少於30%權益，海外投資有權在世茂集團控股的股東大會上代表Gemfair投票。海外投資由許先生全資擁有。根據證券及期貨條例，世茂集團控股、Gemfair、海外投資及許先生被視作於Best Cosmos所持有的股份中擁有權益。

於本集團成員公司股權中的好倉

股東姓名/名稱	相關公司	權益性質	於緊接分拆	於緊隨分拆
			完成前所持股份 概約百分比	完成後所持股份 概約百分比
雲知聲(上海)智能科技 有限公司	上海茂聲	實益擁有人	49%	49%
何奕佳	泉州三遠	實益擁有人	24.5%	24.5%
何燕燕	泉州三遠	實益擁有人	19.6%	19.6%
鄭偉熙	福晟生活服務	實益擁有人	40%	40%

股東姓名／名稱	相關公司	權益性質	於緊接分拆	於緊隨分拆
			完成前所持股份 概約百分比	完成後所持股份 概約百分比
福建中融財富投資 有限公司	福建晟融智慧 物業服務 有限公司	實益擁有人	49%	49%
衡禮諮詢(深圳)中心	深圳市福一家 科技有限公司	實益擁有人	30%	30%
家倍得建築科技有限公司	世茂美凱龍	實益擁有人	49%	49%
成都潔華科技有限公司	成都信誼	實益擁有人	21%	21%
浙江大學控股集團有限公司	浙大新宇	實益擁有人	34%	34%
羅樹明	浙江翔宇	實益擁有人	11%	11%
咸寧市雲瑞置業有限公司	湖北世茂雲瑞	實益擁有人	49%	49%
曹艷玲	陝西乾亨物業管理 有限公司	實益擁有人	45%	45%

3. 已收代理費或佣金

於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

4. 免責聲明

除本招股章程所披露者外

- (a) 概無董事或本公司高級行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份或債權證中，擁有於股份上市後隨即根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部將須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條將須登記於該條所述登記冊的任何權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則將須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；
- (b) 概無董事或本附錄「-D.其他資料-7.專家資格」一段所述的專家在本公司的發起中，或於緊接本招股章程日期前兩年內由本集團任何成員公司收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益；
- (c) 概無董事於本招股章程日期仍然存續且就本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或擬定服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止的合約)；
- (e) 不計及根據全球發售可能獲承購的股份，於緊隨全球發售完成後，董事概不知悉任何人士(董事或本公司高級行政人員除外)於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或於本集團任何其他成員公司附帶投票權的已發行股份中直接或間接擁有10%或以上的權益；
- (f) 本附錄「-D.其他資料-7.專家資格」一段所述的專家概無於本集團任何成員公司中持有任何股權，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(不論是否可依法強制執行)；及
- (g) 據董事所知，截至最後可行日期，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%以上權益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. 稅項及其他彌償保證

世茂集團控股已與本公司及以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人訂立彌償保證契約(即上文「-B.有關我們業務的資料-1.重大合約概要」(d)段所述合約)以就(其中包括)下列各項提供彌償保證，(i)本公司任何成員公司於上市日期或之前可能就香港法例第111章遺產稅條例(或香港或香港以外任何司法權區的類似法例)項下遺產稅產生的任何負債；及(ii)本集團任何成員公司於全球發售成為無條件當日或之前因已賺取、應計或收取的收入、利潤或收益而可能須繳納的稅項或稅務申索。

2. 訴訟

於最後可行日期，本公司概不知悉任何待決或針對本公司或任何董事提出而可能對我們的財務狀況或經營業績產生重大不利影響的重大訴訟或仲裁程序。

3. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表本公司向上市委員會申請本招股章程所述已發行及將予發行股份(包括因行使超額配股權而可能發行的任何股份)上市及買賣。

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準則。

聯席保薦人費用約為2百萬港元，由本公司支付。

4. 開辦費用

有關本公司註冊成立的開辦費用估計約為3,180美元，由本公司支付。

5. 發起人

就上市規則而言，本公司並無發起人。於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就全球發售或本招股章程所述有關交易向任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他福利，亦不擬向該等人士支付、配發或給予任何現金、證券或其他福利。

6. 股份持有人的稅項

(a) 香港

買賣及轉讓本公司於香港股東名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅。現時向買賣雙方各自徵收的稅率為所出售或轉讓股份的代價或公允價值(以較高者為準)的0.1%。於香港產生或自香港所得的買賣股份利潤，可能亦須繳納香港利得稅。董事已獲告知，根據中國法律或香港法例，本集團任何成員公司不大可能須承擔重大責任或遺產稅。

(b) 開曼群島

根據開曼群島現行法例，鑒於本公司於開曼群島並無擁有土地權益，故毋須就轉讓股份於開曼群島繳納印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

有意持有股份的人士如對持有或出售或買賣股份所產生的稅項影響有任何疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。謹此強調本公司、董事或參與全球發售其他各方對股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份的任何附帶權利而產生的任何稅務影響或責任概不負責。

7. 專家資格

以下為提供意見或建議(載於本招股章程或於本招股章程中提述)的專家資格：

名稱	資格
中國國際金融香港證券有限公司	從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
摩根士丹利亞洲有限公司	從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	專業會計師條例(第50章)項下執業會計師及財務匯報局條例(第588章)項下註冊公眾利益實體核數師
衡力斯律師事務所	開曼群島法律顧問
通商律師事務所	中國法律顧問
中國指數研究院	行業顧問

8. 專家同意書

名列本附錄「-D.其他資料-7.專家資格」的專家各自均已就本招股章程的刊發發出同意書，同意分別以本招股章程所載的形式及涵義載入其報告及/或函件及/或意見及/或引述其名稱，且迄今並未撤回該等同意書。

9. 專家於本公司的權益

名列本附錄「-D.其他資料-7.專家資格」的人士概無實益或以其他方式擁有任何股份或本集團任何成員公司的股份，或擁有任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何股份或證券的權利或購股權(不論是否可依法強制執行)。

10. 售股股東及購股權授予人詳情

售股股東及購股權授予人的名稱、地址及描述載列如下：

名稱：	Best Cosmos Limited
描述：	在英屬維爾京群島註冊成立的英屬維爾京群島商業有限公司
地址：	Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands
銷售股份：	235,294,000股
根據行使超額配股權而可獲要求出售的額外股份最高數目：	35,294,000股

11. 約束力

倘根據本招股章程作出申請，則本招股章程即具效力，使所有相關人士在適用情況下須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條所有條文(懲罰性條文除外)約束。

12. 其他事項

(a) 於緊接本招股章程日期前兩年內：

- (i) 除「歷史、重組及企業架構」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無發行、同意發行或擬定繳足或部分繳足股份或借貸資本以換取現金或現金以外的代價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份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已授予或同意授予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
- (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金；

- (b) 本公司或其任何附屬公司概無任何創辦人、管理層或遞延股份或任何債權證；
- (c) 董事確認，自二零二零年六月三十日(即本集團編製最近期經審核綜合財務資料日期)起，本集團的財務或營業狀況或前景並無重大不利變動；
- (d) 於本招股章程日期前12個月內，本集團業務並無受到任何可能或已經對本集團財務狀況造成重大影響的干擾；
- (e) 本公司股東名冊總冊將由Harneys Fiduciary (Cayman) Limited於開曼群島存置，而本公司股東名冊分冊將由卓佳證券登記有限公司於香港存置。除非獲董事另行同意，否則股份的所有過戶及其他所有權文件必須送達本公司香港股份過戶登記處辦理登記，並由其進行登記，而不得送達開曼群島。本公司已作出所有必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統；
- (f) 概無本集團旗下公司現時於任何證券交易所上市或於任何交易系統買賣；
- (g) 董事已獲告知，根據開曼群島法律，本公司的中文名稱與英文名稱並行使用並無抵觸開曼群島法律；
- (h) 本公司並無尚未行使的可換股債務證券或債權證；及
- (i) 並無影響本公司自香港境外將利潤匯入香港或從香港撤資的限制。

13. 雙語招股章程

根據公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告(香港法例第32L章)第4條所規定的豁免，本招股章程的中英文版本分開刊發。本招股章程備有中、英文版本，兩者間如有歧義，概以英文版為準。

送呈公司註冊處處長文件

隨附本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 各白色、黃色、綠色及藍色申請表格副本；
- (b) 本招股章程附錄四「D.其他資料-8.專家同意書」一節所述同意書；
- (c) 本招股章程附錄四「B.有關我們業務的資料-1.重大合約概要」一節所述各重大合約副本；及
- (d) 售股股東及購股權授予人詳情說明。

備查文件

下列文件副本將由本招股章程日期起計14日(包括當日)止期間的一般營業時間上午九時三十分至下午五時三十分，於盛德律師事務所的辦事處可供查閱，地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所出具的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所就未經審核備考財務資料出具的報告，其全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月的經審核綜合財務報表；
- (e) 中國法律顧問通商律師事務所就本集團於中國的業務營運及物業權益出具的法律意見；
- (f) 開曼群島法律顧問衡力斯律師事務所發出的意見函件，當中概述本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」所述開曼群島公司法若干方面；
- (g) 行業顧問中國指數研究院編製的行業報告；
- (h) 開曼群島公司法；

- (i) 本招股章程附錄四「B.有關我們業務的資料-1.重大合約概要」一節所述的重大合約；
- (j) 本招股章程附錄四「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」一節所述與各董事訂立的服務合約及委任函；
- (k) 本招股章程附錄四「D.其他資料-8.專家同意書」一節所述的同意書；及
- (l) 售股股東及購股權授予人詳情說明。

SHIMAO SERVICES HOLDINGS LIMITED
世茂服務控股有限公司