

香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何意見，並明確表示概不就因本申請版本全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

KWG Living Group Holdings Limited

合景悠活集團控股有限公司

(「本公司」)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

的申請版本

警告

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

本申請版本為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向本公司、本公司的聯席保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的；投資者不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、本公司的聯席保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後正式的上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 本申請版本並非最終的上市文件，本公司可能不時根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通告、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約，且不在邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或本公司的任何聯屬公司、本公司的聯席保薦人、顧問或包銷團成員概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按《1933年美國證券法》(經修訂)或美國任何州立證券法例註冊；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資訊的發布可能受到法律限制，閣下同意了解並遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

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

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

重要提示

重要提示：閣下如對本文件的任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

KWG Living Group Holdings Limited 合景悠活集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

[編纂]

[編纂]的[編纂]數目：[編纂]股股份(視乎[編纂]行使與否而定)
[編纂]數目：[編纂]股股份(可予重新分配)
[編纂]數目：[編纂]股股份，包括[編纂]股[編纂]項下的[編纂]
(可予重新分配及視乎[編纂]行使與否而定)
最高發售價：每股[編纂][編纂]港元，另加1.0%經紀佣金、
0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，多繳股款可予
退還)
面值：每股股份0.01港元
股份代號：[編纂]

聯席保薦人



[編纂]

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

本文件連同本文件附錄五「送呈公司註冊處處長及備查文件」所列的文件已根據《公司(清盤及雜項條文)條例》(香港法例第32章)第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會與香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期[編纂]將由[編纂](代表[編纂])與本公司於[編纂]協定。預期[編纂]將為[編纂]或前後，且無論如何不遲於[編纂]。[編纂]將不會高於每股[編纂][編纂]港元，現時預期不會低於每股[編纂][編纂]港元(除非另行公佈)。
[編纂]申請人必須於申請時繳付最高[編纂]每股[編纂][編纂]港元(除非另行公佈)，連同1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘最終釐定的[編纂]低於每股[編纂][編纂]港元，則多繳款項可予退還。

[編纂](為其本身及代表[編纂])徵得本公司同意後，可於遞交[編纂]申請截止日期當日上午之前任何時間，調減本文件所述[編纂]項下的[編纂]數目及/或指示性[編纂]範圍。在此情況下，本公司將不遲於遞交[編纂]申請截止日期當日上午，在《南華早報》(以英文)、《香港經濟日報》(以中文)、聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.kwgliving.com刊登公告。詳情載於本文件「[編纂]的架構」及「如何申請[編纂]」章節。倘[編纂](為其本身及代表[編纂])與本公司因任何原因未能於[編纂]就[編纂]達成協議，則[編纂]將不會進行並告即時失效。詳情請參閱「[編纂] — [編纂]安排及開支 — [編纂] — 終止理由」。

[編纂]未曾亦將不會根據美國《證券法》或美國任何州證券法登記，也不會在美國境內提呈發售、出售、抵押或轉讓，除非交易豁免遵守美國《證券法》規定或不受其規限。根據美國《證券法》項下的S規例在美國境外可提呈發售、出售或交付[編纂]。

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

目 錄

本文件乃合景悠活集團控股有限公司僅就[編纂]而刊發，並不構成[編纂]或遊說[編纂]任何證券(根據[編纂]及[編纂]由本文件發售的[編纂]及[編纂]除外)的[編纂]。本文件不得用作且不構成在任何其他司法管轄區或在任何其他情況下的[編纂]或邀請。本公司並未採取任何行動准許在除香港以外的任何司法管轄區[編纂][編纂]或派發本文件(向[編纂]提出[編纂]除外)。在其他司法管轄區派發本文件及[編纂][編纂]受到限制，除非根據向相關證券監管機構進行的登記或獲其授權或獲授有關豁免而得到該等司法管轄區的適用證券法許可，否則不得作出有關行為。

閣下應僅依賴本文件及[編纂]所載資料作出投資決定。本公司並無授權任何人士向閣下提供有別於本文件所載內容的資料。閣下切勿將並非載於本文件的任何資料或聲明視為已獲本公司、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、彼等任何的董事、高級人員、代表、僱員、代理人或專業顧問或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁碼
預期時間表	i
目錄	v
概要	1
釋義	11
詞彙表	24
前瞻性陳述	26
風險因素	28
豁免嚴格遵守上市規則的規定	58
分拆及[編纂]	64
有關本文件及[編纂]的資料	66
董事及參與[編纂]的各方	70
公司資料	74
行業概覽	76

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

目 錄

	頁碼
監管概覽	89
歷史、重組及公司架構	99
業務	115
與控股股東的關係	185
關連交易	195
董事及高級管理層	215
主要股東	228
股本	230
財務資料	233
未來計劃及所得款項用途	281
[編纂]	284
[編纂]的架構	295
如何申請[編纂]及[編纂]	308
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

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的總覽。由於純屬概要，故並無載列對閣下或屬重要的全部資料。閣下在決定投資[編纂]前應閱讀整份招股章程。

投資涉及風險。部分有關投資[編纂]的特定風險載於「風險因素」。閣下在決定投資[編纂]前應細閱該節。

概覽

我們為中國領先的綜合物業管理服務供應商。據仲量聯行資料顯示，在提供商業營運服務的物業管理公司當中，按在管總建築面積計，我們在中國排行第七，在大灣區排行第五。據中國指數研究院發佈的2020年中國物業服務百強企業，按綜合實力(基於前一年度的關鍵因素數據，如營運規模、財務表現、服務質素、增長潛力及社會責任)計，我們排名第17位。

我們為住宅物業及商業物業提供綜合物業管理服務。於2019年，我們自住宅物業管理服務板塊及商業物業管理營運服務板塊分別錄得收入人民幣759.2百萬元及人民幣365.6百萬元。我們相信，我們的綜合物業管理服務板塊使我們能夠豐富收入來源，減低因任何單一板塊波動所承受的風險。我們的住宅物業管理服務板塊包括(i)預售管理服務；(ii)物業管理服務；及(iii)社區增值服務，包括(a)向物業發展商及業主提供物業代理服務；(b)向業主及住戶提供家居服務；及(c)公共空間增值服務。我們的商業物業管理營運服務板塊包括(i)預售管理服務；(ii)商業物業管理服務；(iii)商業營運服務；及(iv)其他增值服務，主要包括公共空間增值服務。

於2019年12月31日，我們管理106個住宅物業，在管總建築面積為18.3百萬平方米。該等住宅物業位於中國37個城市或自治縣。同日，我們訂約管理158個住宅物業，總合約建築面積為29.4百萬平方米。

於2019年12月31日，我們管理30個商業物業，在管總建築面積為3.3百萬平方米。該等物業位於中國八個城市或自治縣。同日，我們訂約管理33個商業物業，總合約建築面積為4.5百萬平方米。

過去，我們的業務增長大大受惠於合景泰富集團的支持，合景泰富集團為大灣區具有領導地位的大型物業發展商。本公司[編纂]將構成自合景泰富分拆。於2019年12月31日，合景泰富集團的156個項目遍佈中國內地39個城市及香港，土地儲備約17.0百萬平方米，我們相信這將為我們帶來重大增長機遇。於2019年，89.0%及95.9%的物業管理服務收入分別來自合景泰富集團及其合營公司、聯營公司或其他關聯方發展的住宅及商業物業。此外，我們將物業管理服務的覆蓋拓展至第三方發展的物業。向第三方物業發展商發展的住宅物業提

概 要

供物業管理服務的收入貢獻由2017年的零增至2019年的11.0%，而向第三方物業發展商發展的商業物業提供物業管理服務的收入貢獻由2017年的零增至2019年的4.1%。我們預期，第三方物業發展商所發展的物業貢獻的收入將進一步增加。

往績記錄期內，我們的財務表現強勁。我們的收入由2017年的人民幣463.4百萬元增至2018年的人民幣659.1百萬元，再增至2019年的人民幣1,124.9百萬元，複合年增長率為55.8%。我們的淨利潤由2017年的人民幣44.1百萬元增至2018年的人民幣79.7百萬元，再增至2019年的人民幣185.0百萬元，複合年增長率為104.7%。

業務模式

往績記錄期內，我們的收入來自下列業務板塊：

- **住宅物業管理服務**：我們(i)在物業開發商預售活動中，為他們提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及保養服務等；(ii)為(a)物業發展商(就未交付的物業部分)；及(b)業主、業主委員會或住戶(就已售及已交付物業)，提供清潔、保安、園藝及維修保養服務等物業管理服務；及(iii)社區增值服務，如(a)向物業發展商及業主提供物業代理服務；(b)向業主及住戶提供家居服務；及(c)公共空間增值服務。
- **商業物業管理營運服務**：我們(i)在物業開發商預售活動中，為他們提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及保養服務等；(ii)為業主或租戶，提供商業物業管理服務，譬如檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及保養服務等；(iii)為業主及物業發展商提供商業營運服務，譬如前期規劃與諮詢服務、租戶尋覓服務、租戶管理服務及營銷推廣服務等；及(iv)提供其他增值服務，主要包括公共空間增值服務。我們對多元商業物業組合進行管理營運，以寫字樓和商場為主，工業園為輔。

下表列出我們於所示年度收入總額的業務板塊明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
住宅物業管理服務	345,169	74.5	428,107	64.9	759,234	67.5
商業物業管理營運服務	118,212	25.5	231,029	35.1	365,644	32.5
總計	463,381	100.0	659,136	100.0	1,124,878	100.0

概 要

競爭優勢

我們相信，以下競爭優勢已經及將會對我們的成功作出貢獻：(i) 中國領先的綜合物業管理服務供應商，專注發展大灣區，擁有迅速增長的往績；(ii) 我們的優質服務贏得廣泛讚譽及溢價；(iii) 為迎合不同客戶的需求而提供多元化服務；(iv) 拓展商業物業管理及營運業務；(v) 合景泰富集團的支持為我們帶來重大的增長機遇；(vi) 利用先進技術提升我們的營運效率及客戶體驗；及(vii) 饒富經驗的管理團隊及能力卓越的員工。

業務策略

我們擬實施以下策略，以加強我們於住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務的地位：(i) 深耕及鞏固我們於大灣區的領導地位，繼續增加我們於長三角地區、中西部地區及海南以及環渤海經濟圈的業務及市場份額；(ii) 透過收購及戰略性投資達致持續增長；(iii) 進一步開拓多元化增值服務；(iv) 升級我們的智能系統以進一步提升營運效率及客戶體驗；及(v) 持續吸引、培訓及保留人才以推動增長。

住宅物業管理服務

下表列出於所示年度按服務分部劃分的住宅物業管理服務板塊收入的明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千計，百分比除外)					
預售管理服務	75,944	22.0	123,588	28.9	221,810	29.2
物業管理服務	253,709	73.5	287,034	67.0	382,047	50.3
社區增值服務	15,516	4.5	17,485	4.1	155,377	20.5
總計	<u>345,169</u>	<u>100.0</u>	<u>428,107</u>	<u>100.0</u>	<u>759,234</u>	<u>100.0</u>

往績記錄期內，合景泰富集團獨資開發的住宅物業，全部均由我們管理。我們也管理合景泰富集團的合營公司、聯營公司或其他關聯方開發的住宅物業。此外，於2019年，我們開始管理第三方物業開發商開發的住宅物業。於往績記錄期，我們的住宅物業管理服務板塊的

概 要

收入達致穩定增長。下表列出我們於所示日期在管住宅物業數目及住宅物業總在管建築面積及所示年度於住宅物業管理服務板塊提供物業管理服務的收入的物業開發商類別明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度											
	2017年				2018年				2019年			
	數目	建築面積	收入		數目	建築面積	收入		數目	建築面積	收入	
		平方米	人民幣	%		平方米	人民幣	%		平方米	人民幣	%
合景泰富集團及其合營公司、聯營公司或其他關聯方	63	10,871	253,709	100.0	66	11,773	287,034	100.0	83	14,471	340,049	89.0
第三方物業開發商	—	—	—	—	—	—	—	—	23	3,875	41,998	11.0
總計	63	10,871	253,709	100.0	66	11,773	287,034	100.0	106	18,346	382,047	100.0

(以千計，百分比除外)

我們為第三方物業開發商所開發住宅物業提供管理服務的在營建築面積百分比，由2017年12月31日的零增至2019年12月31日約21.1%。管理第三方物業開發商所開發住宅物業的物業管理服務收入，由2017年的零增至2019年約人民幣42.0百萬元。我們認為，推動上述增長的因素為：(i)我們不依靠與合景泰富集團的聯屬關係，獨立在市場物色、把握業務機遇的能力；及(ii)對其附屬公司管理第三方物業開發商所開發物業的罈昱企業進行收購。於2018年，我們設定市場開發部門，負責參與有關房地產及物業管理行業的營銷活動，由於該等活動有行業機構及市場參與者，市場開發部門可發掘第三方物業開發商所開發物業的潛在商機，物色作公開招標的新項目。我們將繼續探索與第三方物業開發商及業主合作的機遇，以促進市場拓展。

商業物業管理營運服務

除管理住宅物業外，往績記錄期內，我們也為商業物業(包括寫字樓及購物商場)及少部分工業園提供物業管理營運服務。

下表列出於所示期間按服務分部劃分的商業物業管理及營運服務板塊收入的明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
預售管理服務	13,339	11.3	12,930	5.6	21,342	5.9
商業物業管理服務	66,803	56.5	150,730	65.2	259,766	71.0
商業營運服務	28,392	24.0	44,707	19.4	42,570	11.6
其他增值服務	9,678	8.2	22,662	9.8	41,966	11.5
總計	118,212	100.0	231,029	100.0	365,644	100.0

(以千計，百分比除外)

概 要

合景泰富集團獨資開發的商業物業，全部均由我們管理及／或營運。我們亦管理合景泰富集團的合營公司、聯營公司或其他關聯方開發的商業物業。此外，於2019年，我們也開始管理第三方物業開發商所開發的商業物業。於往績記錄期，我們的商業物業管理營運服務板塊的收入達致穩定增長。下表列出我們於所示日期在管商業物業數目及商業物業總在管建築面積及所示年度於商業物業管理營運服務板塊提供商業物業管理服務的收入的物業開發商類別明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度											
	2017年				2018年				2019年			
	數目	建築面積	收入		數目	建築面積	收入		數目	建築面積	收入	
	平方米	人民幣	%		平方米	人民幣	%		平方米	人民幣	%	
	(以千計，數目及百分比除外)											
合景泰富集團及其合營公司、聯營公司或其他關聯方	12	1,341	66,803	100.0	18	2,031	150,730	100.0	22	2,398	249,025	95.9
第三方物業開發商	—	—	—	—	—	—	—	—	8	870	10,741	4.1
總計	12	1,341	66,803	100.0	18	2,031	150,730	100.0	30	3,268	259,766	100.0

我們為第三方物業開發商所開發商業物業提供管理服務的在管建築面積百分比，由2017年12月31日的零，增至2019年12月31日的26.6%。管理第三方物業開發商所開發商業物業的商業物業管理服務收入，由2017年的零，增至2019年的人民幣10.7百萬元。該增長的原因乃與住宅物業增長的理由相近。

與合景泰富集團的關係

[編纂]將構成自合景泰富分拆。於分拆及[編纂]完成後，合景泰富將不會保留於我們已發行股本的權益，而我們將不再為合景泰富的附屬公司。

我們與合景泰富集團持續維繫著穩健的業務關係。我們自2004年起一直向合景泰富集團提供住宅物業管理服務，並且自2006年起提供商業物業管理營運服務。合景泰富集團主要從事物業發展、物業投資、酒店營運及教育之業務，其日常營運同時需要住宅物業管理服務和商業物業管理營運服務。合景泰富集團獨家發展的所有住宅及商業物業均由我們管理。我們與合景泰富集團的業務關係於中國屬常見，與中國國內的物業管理及商業營運服務供應商與其母公司的關係無異，此關係一直使雙方互利互補。獲仲量聯行確認，由於有相同的最終控股股東，物業管理及商業營運服務供應商與物業發展商維繫緊密合作關係屬行內慣例。

概 要

鑒於我們與合景泰富集團維繫長久緊密的合作關係，故此了解合景泰富集團的戰略和要求，有助確保我們向合景泰富集團提供的服務可靠滿意，同時有助減低項目初期規劃所需的時間，令開發工序更有效率。我們認為我們與合景泰富集團的關係對合景泰富集團及我們同樣有利。我們亦相信，如合景泰富集團委聘新服務供應商以代替我們，基於新服務供應商需時了解合景泰富集團的戰略及要求，且不一定達到我們服務的滿意度，故此更換服務供應商未必符合合景泰富集團的最佳利益。

基於上述因素，包括(i)我們與合景泰富集團的長久緊密合作關係；(ii)我們對合景泰富集團戰略及要求的了解；(iii)維繫現有關係對合景泰富集團及我們雙方有利；及(iv)委聘能提供服務滿意度可與我們相比的新服務供應商需時，且取代我們一事對合景泰富集團而言涉及不確定因素，我們認為，我們與合景泰富集團的現有關係不大可能有重大不利改變，亦不大可能會終止。

誠如上文所披露，合景泰富集團與我們的持續業務關係有若干程度的互補，合景泰富集團委聘我們提供住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務有彪炳往績，我們認為，我們日後將繼續能夠獲合景泰富集團委聘，[編纂]後將保持合景泰富集團的收入來源。[編纂]後，我們向合景泰富集團提供住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務將構成本公司持續關連交易。詳見本文件「關連交易」。

客戶及供應商

我們龐大及日益增長的忠誠客戶基礎主要包括物業發展商、業主、業主協會、租戶及住戶。於2017年、2018年及2019年，來自向五大客戶銷售的收入分別為人民幣116.0百萬元、人民幣232.2百萬元及人民幣451.1百萬元，佔總收入25.0%、35.2%及40.1%。於2017年、2018年及2019年，來自向最大客戶合景泰富集團提供服務的收入分別為人民幣94.8百萬元、人民幣197.5百萬元及人民幣404.9百萬元，佔總收入20.5%、30.0%及36.0%。詳情請參閱「業務 — 客戶」。

我們的供應商主要為位於中國的分包商，提供清潔、園藝以及維修及保養服務。於2017年、2018年及2019年，向五大供應商的採購分別佔我們總銷售成本14.1%、12.4%及14.1%。於2017年、2018年及2019年，向單一最大供應商的採購分別為人民幣11.8百萬元、人民幣17.4百萬元及人民幣23.1百萬元，佔我們總銷售成本3.3%、3.7%及3.3%。往績記錄期內，除合景泰富集團外，我們概無主要供應商同時為我們的客戶。詳情請參閱「業務 — 供應商」。

概 要

控股股東

緊接分拆完成後，不計及行使[編纂]可能發行的任何股份，並假設[編纂]項下的[編纂]獲[編纂]悉數認購，(i)孔健岷先生透過晉得及英明將合共擁有已發行股份總數約[編纂]；(ii)孔健濤先生透過正富、卓濤及富迅將合共擁有已發行股份總數約[編纂]；及(iii)孔健楠先生透過和康將擁有已發行股份總數約[編纂]。晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康各自為投資控股公司，並無業務營運。孔健濤先生為合景泰富的執行董事兼行政總裁，並為孔健岷先生及孔健楠先生的胞弟。

於2020年[•]，晉得、正富及和康訂立股東協議，據此，訂約方同意(其中包括)須於本公司股東大會上根據不時持有最多股份的一方指示投票。英明由孔健岷先生全資擁有。卓濤及富迅由孔健濤先生全資擁有。因此，晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生合共為一組有權於本公司股東大會上行使或控制行使30%或以上投票權的人士，故根據上市規則為一組控股股東。

歷史財務資料概要

合併損益表的特選項目

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
收入	463,381	659,136	1,124,878
銷售成本	(359,111)	(476,175)	(705,050)
毛利	104,270	182,961	419,828
稅前利潤	57,599	104,308	250,604
年內利潤	44,148	79,682	184,987

合併財務狀況表的特選項目

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
非流動資產	15,900	25,809	254,944
流動資產	1,181,902	1,190,541	1,707,242
流動負債	1,074,615	1,013,543	1,537,767
流動資產淨值	107,287	176,998	169,475
非流動負債	3,050	2,988	26,991
權益總額	120,137	199,819	397,428

概 要

合併現金流量表的特選項目

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
營運資金變動前經營現金流量	61,442	112,145	280,966
經營活動所得現金淨額	61,011	70,320	259,405
投資活動(所用)／所得現金淨額	(196,261)	288,959	(14,947)
融資活動所得／(所用)現金淨額	27,507	(436,794)	(3,683)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(107,743)	(77,515)	240,775
年初現金及現金等價物	361,248	253,505	175,990
年末現金及現金等價物	253,505	175,990	416,765

關鍵財務比率概要

下表載列於所示日期或年度的主要財務比率概要：

	於12月31日或截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
財務指標			
資產回報率 ⁽¹⁾	4.6%	6.6%	11.6%
股本回報率 ⁽¹⁾	45.0%	49.8%	61.9%
流動比率 ⁽¹⁾	1.10	1.17	1.11
資產負債比率 ⁽¹⁾	0.90	0.84	0.80

附註：

(1) 有關定義的詳情請參閱「財務資料 — 主要財務比率」。

重大風險因素概要

我們的營運涉及若干風險，部分非我們所能控制。部分風險大致上與我們的業務及行業有關，包括：(i)我們的未來增長可能無法按計劃實現，未來將業務拓展至新地區市場或須遵守新規則及規例，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響；(ii)我們的未來收購或投資其他物業管理公司未必會成功，且我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難；(iii)我們的大部分收入來自我們就合景泰富集團物業開發項目提供的物業管理服務；(iv)我們的收入來自包幹制物業管理服務。若我們在提供物業管理服務時無法估計或控制成本，我們可能會蒙受損失；(v)我們的大部分業務集中於大灣區，我們易受該地區政府政策或經營環境出現任何不利發展的影響。

概 要

該等風險並非可能影響我們股份價值的唯一重大風險。閣下應審慎考慮本文件所載的所有資料，尤其應評估「風險因素」所載的特定風險，方決定是否投資於我們的股份。

[編纂]統計數據

下表所載統計數據乃基於以下假設：(i)[編纂]已完成及根據[編纂]已發行及出售[編纂]股股份；(ii)[編纂]未獲行使；及(iii)於[編纂]完成後有[編纂]股已發行在外的股份。

	基於[編纂]每股 [編纂][編纂] 港元	基於[編纂]每股 [編纂][編纂] 港元
股份市值	[編纂]	[編纂]
未經審核備考經調整每股有形資產淨值 ⁽¹⁾	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃作出「附錄二 — 未經審核備考財務資料」所述的調整後計算。

股息政策

股息宣派由董事視乎我們的經營業績、現金流量、財務狀況、未來業務前景、我們派付股息的法定及合約限制以及董事認為可能有關的任何其他因素酌情決定。我們於往績記錄期內並無宣派任何股息。董事會有絕對酌情權決定是否就任何年度宣派任何股息及股息金額。概不保證我們將能夠按照董事會任何計劃所載金額宣派任何股息，甚至能否宣派任何股息。我們目前並無任何在可見將來宣派或派付任何股息的股息政策或意向。詳情請參閱「財務資料 — 股息及可供分派儲備」。

所得款項用途

我們估計，假設[編纂]未獲行使及假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即本文件封面頁所載指示性[編纂]範圍中位數)，經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]佣金及其他估計開支後，我們將自[編纂]收取所得款項淨額約[編纂]。我們擬按照下文所載方式及金額動用[編纂]所得款項淨額：

- 約[編纂]或[編纂]將用於戰略性收購及投資機會，以進一步發展戰略同盟、擴大我們在住宅物業管理服務市場以及商業及其他非住宅物業管理營運服務市場的業務規模及增加市場份額；

概 要

- 約[編纂]或[編纂]將用於以升級智能服務系統，以進一步提升我們的營運效率及服務質量；
- 約[編纂]或[編纂]將用於進一步豐富增值服務；及
- 約[編纂]或[編纂]將用於一般業務用途及營運資金。

詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

[編纂]開支

就[編纂]產生的估計[編纂]開支總額(包括[編纂]佣金)約為[編纂](基於指示性[編纂]範圍中位數每股股份[編纂]，且假設[編纂]將不獲行使)，其中(i)[編纂]已於2019年的合併損益表內扣除；(ii)約[編纂]預期將於截至2020年12月31日止年度的合併損益表內扣除；及(iii)約[編纂]預期將於[編纂]後入賬為權益扣減。董事預期，我們的[編纂]開支不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務表現構成重大不利影響。

近期發展及無重大不利變動

自2019年12月31日直至最後實際可行日期，我們與第三方物業開發商訂約，為兩個總合約建築面積約為329,091平方米的物業管理項目提供物業管理服務。

2019年即將結束時，一種新型冠狀病毒引起的呼吸道疾病(2019冠狀病毒病)爆發，並迅速蔓延至全球，亦遍及中國。為應對疫情，中國主要城市以及其他國家及地區均實施旅遊限制等措施，以竭力遏止2019冠狀病毒病爆發。有關爆發導致我們於物業管理項目實施多項措施，防止疾病傳播或減低感染風險。我們持續監察2019冠狀病毒病爆發的情況及地方政府採取的各項監管及行政措施，以預防及控制疫情。直至最後實際可行日期為止，我們不知悉2019冠狀病毒病爆發對我們的財務報表構成任何重大不利影響。更多資訊見「業務 — 2019冠狀病毒病疫情的影響」。

往績記錄期後，為擴充業務，我們已訂立諒解備忘錄或正與賣方磋商以收購若干公司的股權。更多資訊見「豁免嚴格遵守上市規則的規定」。

自2019年12月31日起直至最後實際可行日期，我們的業務維持穩定，符合過往趨勢及我們的預期。據我們所深知，我們業務所在的中國或中國住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務市場之整體經濟及市場狀況並無發生可能對我們的業務營運及財務狀況構成不利影響的變動。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

釋 義

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

[編纂]

「組織章程細則」或
「章程細則」 指 本公司經修訂及重述的組織章程細則，其於2020年[•]月[•]日有條件採納及將於上市後生效，其概要載於本文件附錄三「本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要」，經不時修訂

「聯繫人」 指 具有《上市規則》所賦予的涵義

[編纂]

「審核委員會」 指 董事會審核委員會

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

「董事會」 指 本公司董事會

「營業日」 指 香港銀行通常向公眾開放辦理正常銀行業務的日子，且並非星期六、星期日或香港公眾假期

釋 義

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
[編纂]		
「開曼群島《公司法》」或《公司法》	指	開曼群島法例第22章《公司法》(1961年第3號法例，經合併及修訂)
「中央結算系統」	指	香港結算建立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或法團
「《中央結算系統運作程序規則》」	指	香港結算就中央結算系統設立而不時生效的運作程序規則，當中載有有關中央結算系統運作和功能的慣例、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
「中國」	指	中華人民共和國，但就本文件而言及僅供地理參考及除文意所指外，本文件中所述「中國」並不包括台灣、澳門特別行政區及香港
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限公司
「中國指數研究院」	指	獨立市場調研公司中國指數研究院
「緊密聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「《公司條例》」	指	香港法例第622章《公司條例》(經不時修訂、增補或以其他方式修改)

釋 義

「《公司(清盤及雜項條文)條例》」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》(經不時修訂、增補或以其他方式修改)
「本公司」	指	合景悠活集團控股有限公司(前稱為合景悠活商業服務管理有限公司)，為於2019年9月11日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義，及除非文意另有所指，為晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生
「核心關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「2019冠狀病毒病」	指	可能於2019年底首先出現由嚴重急性呼吸系統綜合症冠狀病毒引起的病毒性呼吸系統疾病
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限責任公司
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督管理中國證券市場的監管機構
「彌償保證契約」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為各附屬公司的受託人)為受益人就提供若干彌償保證而簽立日期為2020年[•]月[•]日的彌償保證契約，其詳情載於本文件附錄四「法定及一般資料 — D.其他資料 — 1.稅務及其他彌償保證」一節
「不競爭契約」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為各附屬公司的受託人)為受益人而簽立日期為2020年[•]月[•]日的不競爭契約，其詳情載於本文件「與控股股東的關係 — 不競爭契約」一節
「董事」	指	本公司董事
[編纂]		

釋 義

「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「《中華人民共和國企業所得稅法》」	指	全國人大常委員於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效並分別於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》
「恒昌」	指	恒昌發展有限公司，於2018年10月29日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「卓濤」	指	卓濤投資有限公司，於2008年4月10日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健濤先生全資擁有及為控股股東之一
「極端情況」	指	香港政府宣佈由超強颱風引致的極端情況
「迅擇」	指	迅擇集團有限公司，於2006年5月10日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為合景泰富的間接全資附屬公司
「永譽」	指	永譽企業有限公司，於2019年7月30日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「富馨物業」	指	廣州市富馨物業管理有限公司，於2003年6月23日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「昱昱企業」	指	廣東昱昱企業管理有限責任公司，於2019年1月15日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
[編纂]		
「盛昌」	指	盛昌發展有限公司，於2018年7月20日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
[編纂]		
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或(如文意所指)就本公司成為其現時附屬公司的控股公司前期間的有關附屬公司而言，該等附屬公司或其前身公司(視情況而定)營運的業務

釋 義

「廣州富愉」	指	廣州市富愉物業服務有限公司，於2019年1月9日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「冠力置業」	指	廣州市冠力置業代理有限公司，於2019年3月7日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「冠裕置業」	指	廣州市冠裕置業代理有限公司，於2015年9月8日在中國成立的有限公司，直至2019年12月25日出售前為本集團的全資附屬公司
「悦明」	指	悦明顧問有限公司，於2006年5月18日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為合景泰富的直接全資附屬公司
「美和」	指	美和國際有限公司，於2019年7月23日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本集團投資部總經理及高級顧問徐錦添先生擁有100%權益
「合景悠活」	指	廣東省合景悠活控股集團有限公司(前稱為廣東省合景悠活商業服務管理有限公司)，於2019年10月17日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「英明」	指	英明集團有限公司，於2007年10月25日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健岷先生全資擁有及為控股股東之一
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
[編纂]		

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

釋 義

[編纂]

「香港股份過戶登記處」 指 [編纂]

[編纂]

[編纂]

「香港財務報告準則」 指 香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則

「香港會計師公會」 指 香港會計師公會

「獨立第三方」 指 與本公司、其附屬公司或其各自的任何聯營公司(定義見《上市規則》)的任何董事、主要行政人員或主要股東(定義見《上市規則》)並無關連(定義見《上市規則》)的個人或公司

[編纂]

[編纂]

[編纂]

釋 義

[編纂]

「江天樾物業」 指 眉山市江天樾物業管理有限公司，於2019年10月17日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「仲量聯行」 指 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，我們的行業顧問及獨立估值師

「仲量聯行報告」 指 仲量聯行編製的行業研究報告

[編纂]

[編纂]

[編纂]

「聯席保薦人」 指 農銀國際融資有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司

「凱智物業」 指 杭州凱智物業管理有限公司，於2016年4月19日在中國成立的有限公司，於2020年5月11日撤銷註冊。於撤銷註冊前，凱智物業由寧駿物業擁有50%及獨立第三方浙江菜根信息科技有限公司擁有50%

「合景泰富集團」 指 合景泰富及其附屬公司

「合景泰富」 指 合景泰富集團控股有限公司(前稱為合景泰富地產控股有限公司)(股份代號：1813)，為於2006年7月28日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於主板上市

「合景泰富港股通投資者」 指 透過中國結算(作為代名人)持有合景泰富股份的滬港通及深港通中國南向交易投資者

「合景泰富股東」 指 合景泰富股份的持有人

「合景泰富股份」 指 合景泰富股本中每股面值0.10港元的股份

釋 義

「合景悠活(香港)」	指	合景悠活集團(香港)有限公司(前稱為合景悠活集團(香港)有限公司及利英發展有限公司)，於2019年9月12日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	2020年6月21日，即本文件付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「利恒商業」	指	廣州市利恒商業管理有限公司，於2019年6月20日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「利雋物業」	指	廣州市利雋物業管理有限公司，於2019年6月26日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
[編纂]		
「上市委員會」	指	聯交所董事會屬下的上市小組委員會
[編纂]		
「《上市規則》」	指	《聯交所證券上市規則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「《併購規定》」	指	由國務院國有資產監督管理委員會、商務部、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證監會及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈並由商務部於2009年6月22日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》
「主板」	指	聯交所運作的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM且與其併行運作
「章程大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於2020年[•]月[•]日有條件採納並將於[編纂]後生效的經修訂及重述本公司組織章程大綱，其概要載於本文件附錄三「本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要」，經不時修訂
「商務部」	指	中華人民共和國商務部

釋 義

「住建部」或「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「寧駿物業」	指	廣州市寧駿物業管理有限公司，於2004年5月13日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
[編纂]		
[編纂]		
[編纂]		
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「和康」	指	和康投資有限公司，於2018年10月10日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健楠先生全資擁有，為控股股東之一
「晉得」	指	晉得顧問有限公司，於2006年5月18日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健岷先生全資擁有，為控股股東之一

釋 義

[編纂]

「《中國公司法》」 指 第十屆全國人民代表大會常務委員會於2005年10月27日修訂及採納並於2006年1月1日生效及於2013年12月28日進一步修訂並於2014年3月1日生效的《中華人民共和國公司法》(經不時修訂、增補或以其他方式修改)

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

「中國法律顧問」 指 競天公誠律師事務所，為本公司有關全球發售的中國法律方面的法律顧問

[編纂]

[編纂]

「主要股份過戶登記處」 指 [編纂]

「省」 指 一個省份或(如文意所指)省級自治區或中國政府直接管轄的直轄市

[編纂]

「S規例」 指 美國《證券法》S規例

「人民幣」 指 中國法定貨幣

[編纂]

釋 義

「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「重組」	指	本集團為籌備[編纂]而進行的重組，詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構 — 重組」一節
[編纂]		
「正富」	指	正富顧問有限公司，於2006年4月21日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健濤先生全資擁有，為控股股東之一
「昇濤」	指	昇濤企業有限公司，於2006年5月12日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為合景泰富的間接全資附屬公司
「建利」	指	建利企業有限公司，於2019年7月2日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商行政管理總局」	指	中國國家工商行政管理總局，包括(如文意所指)其已併入國家市場監督管理總局的地方分支機構
「國家市場監督管理總局」	指	中國國家市場監督管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「全國人大常委會」	指	全國人民代表大會常務委員會
「證券及期貨事務監察委員會」或「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂、增補或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，其將以港元進行買賣並於主板[編纂]

釋 義

「股東」	指	股份持有人
「分拆」	指	本公司以[編纂]方式進行的分拆，將通過[編纂]及[編纂](包括[編纂])予以實現
「穩定價格經辦人」	指	[編纂]
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
[編纂]		
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「皓凱」	指	皓凱投資有限公司，於2007年11月6日在香港註冊成立的有限公司，為合景泰富的間接全資附屬公司
「往績記錄期」	指	包括截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度的期間
「最終控股股東」	指	孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生
[編纂]		
[編纂]		
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、其屬地及受其司法管轄的所有地區
「美國政府」	指	美國聯邦政府，包括其行政、立法及司法部門
「美國證券法」	指	1933年美國《證券法》(經不時修訂及補充或其他方式修改)及據此頒佈之規則及規例
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「增值稅」	指	中國增值稅

釋 義

「富迅」 指 富迅投資有限公司，於2020年10月3日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健濤先生全資擁有及為控股股東之一

[編纂]

[編纂]

[編纂]

「星譽物業」 指 佛山市星譽物業管理有限公司，於2008年12月3日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由本集團擁有60%及由獨立第三方(於星譽物業之權益除外)佛山市星富投資有限公司擁有40%

[編纂]

「宜家創生」 指 廣州宜家創生物業管理有限公司(前稱為廣州市宜家創生物業管理有限公司及廣州市天柏物業管理有限公司)，於2000年7月13日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

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

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

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

* 僅供識別

詞彙表

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

「平均物業管理費」	指	按於指定期間所收取的物業管理費總和除以相同期間涉及我們收取物業管理費的加權平均建築面積計算
「中標率」	指	期內我們的中標總數除以同期我們提交的投標總數
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「商業物業」	指	就本文件而言，主要用作商業用途的物業，主要包括辦公室大廈、商場，其次為工業園(但不包括酒店)
「酬金制」	指	一種創收模式，我們從我們的客戶每月支付的物業管理費總額中收取一定比例的費用
「公共區域」	指	住宅物業的公共區域，如大堂、走廊、樓梯、停車場、電梯及花園等
「合約建築面積」	指	本集團根據其訂立的有關住宅物業及商業物業管理合約管理或將管理的建築面積
「一線城市」	指	住建部指定的城市，例如北京、上海、深圳及廣州
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	物業開發商已交付或準備交付予業主的物業建築面積，就此而言，我們就提供服務的合約義務收取物業管理費
「互聯網」	指	連結電腦並利用傳輸控制協定／互聯網協定等協定讓數據於電腦間傳輸的國際網絡
「包幹制」	指	我們物業管理業務線的一種創收模式，我們每月向物業開發商、業主及居民收取所有單位(無論出售或未出售)預先確定的每平方米物業管理費，此為由我們的僱員及分包商所提供的所有物業管理服務的「全包」費用

詞彙表

「中高端物業」	指	就本文件而言，物業管理費按高於同地區、社區、城市或區域內同類物業的市場平均水平收取的物業
「二維碼」	指	快速響應矩陣碼的簡稱，即一種載有圓點矩陣的條碼類型，可使用二維碼掃描器或智能手機讀取，將圓點轉換為各類字符
「存續率」	指	於期內成功續約的物業管理服務合同數目除以同期到期的物業管理服務合同總數
「住宅小區」或 「住宅物業」	指	包含住宅單位及非住宅性質的附屬設施（如商業或辦公單位，但不包括純商業物業）的純住宅或混合用途的物業
「二線城市」	指	中國國家統計局界定的31個省會、自治區首府及其他副省級城市
「平方米」	指	平方米
「大灣區」	指	就本文件而言，指粵港澳大灣區，一個包括廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門、肇慶、香港特別行政區及澳門特別行政區在內的中國地理區域
「物業服務百強企業」	指	由中國物業管理機構中國指數研究院公佈，按綜合競爭力排行的年度中國物業服務企業排名，所依據的多項關鍵指標包括管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任

前 瞻 性 陳 述

本文件載有關於本公司及其附屬公司的若干前瞻性陳述及資料。該等陳述及資料乃基於管理層所信、管理層所作假設及目前所掌握的資料而作出。倘於本文件使用「旨在」、「預計」、「相信」、「能」、「繼續」、「能夠」、「預測」、「預期」、「今後」、「有意」、「應當」、「或會」、「也許」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預計」、「尋求」、「應該」、「將會」、「可能」等詞彙及該等詞彙的反義詞以及其他類似表達時涉及本集團或我們的管理層，即指前瞻性陳述。該等陳述反映了管理層目前對未來事件、運營、流動資金及資本資源的觀點，其中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述受若干風險、不確定因素及假設的影響，包括本文件所述的其他風險因素。閣下務必審慎考慮，依賴任何前瞻性陳述均涉及已知及未知的風險及不確定因素。本公司面對的風險及不確定因素可能會影響前瞻性陳述的準確程度，包括(但不限於)下列各項：

- 我們的業務前景；
- 我們經營所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的業務策略及達致該等策略的計劃；
- 我們識別及整合合適收購目標的能力；
- 我們經營所在市場的整體經濟、政治及商業狀況；
- 我們經營所在行業及市場監管環境及整體前景的變動；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們削減成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們業務的未來發展的規模、性質及潛力；
- 資本市場發展；
- 我們競爭對手的行動及發展；
- 我們經營所在行業及市場利率、外匯匯率、股票價格或其他費率或價格變動或波動；
- 「財務資料」內有關價格、數量、運營、利潤率、總體市場趨勢、風險管理及匯率趨勢的若干陳述；及
- 本文件中並非為歷史事實的其他陳述。

前 瞻 性 陳 述

本文件亦包含市場數據及基於多項假設作出的預測。該等市場可能不會按市場數據所預測的速率增長，或可能完全不會增長。倘市場未能按預測速率增長，則可能會對我們的業務及股份市價造成重大不利影響。此外，由於中國經濟及物業管理行業急速變動的性質使然，有關市場增長前景或未來狀況的預測或估計受多項重大不確定因素影響。倘任何基於市場數據的假設被證實為不正確，實際結果或會有別於基於該等假設作出的預測。閣下不應過度依賴該等前瞻性陳述。

我們無法保證本文件中前瞻性陳述所述的交易及事項將如所述般發生，甚或根本不會發生。受多項因素(包括但不限於載於本文件「風險因素」一節中的風險及不確定因素)影響，實際結果可能與前瞻性陳述中所載的資料大不相同。閣下應閱讀本文件全文並知悉實際未來業績可能與我們所預期者相差甚遠。本文件中所作的前瞻性陳述僅與截至作出該等陳述之日或(倘從第三方的研究或報告中獲得)有關研究或報告日期的事項有關。由於我們在一個可能不時出現新風險或不確定因素的不斷變化的環境中經營業務，故閣下不應將前瞻性陳述視為對未來事件的預測而加以依賴。除法律所規定者外，我們並無義務更新任何前瞻性陳述以反映該陳述作出日期後的事項或情況(即使當時我們的情況可能已經改變)。

風險因素

投資股份涉及多種風險。閣下在決定購買股份前，應審慎考慮以下有關風險的資料及本文件所載的其他資料，包括我們的合併財務報表及相關附註。如果下述任何情況或事件確實出現或發生，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受影響。在任何此類情況下，股份的市價可能會下降，閣下可能損失全部或部分投資。閣下亦應特別留意我們的中國附屬公司所處的法律及監管環境在若干方面與其他國家顯著不同。有關中國法律及監管體系以及下文所討論的若干相關事宜的詳情，請參閱本文件「監管概覽」。

我們認為我們的業務涉及若干風險及不確定因素，其中部分風險非我們所能控制。我們已將該等風險及不確定因素歸類為：(i)與我們的業務及所處行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；(iii)與分拆及[編纂]有關的風險。我們目前尚不知曉或目前被我們視為並不重大的額外風險及不確定因素可能會有所變化並演變為重大風險因素，也可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。

與我們的業務及所處行業有關的風險

我們的未來增長可能無法按計劃實現，未來將業務拓展至新地區市場或須遵守新規則及規例，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響

自成立以來，我們一直尋求通過有機增長以及收購其他物業發展公司以及與第三方物業發展商合作來擴大我們的業務。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們訂約管理物業的總合同建築面積分別約為17.7百萬平方米、24.7百萬平方米及33.8百萬平方米。

我們力求通過增加訂約總建築面積以及我們在現有及新市場管理的物業(包括由合景泰富集團開發的物業及外拓的物業)數量來繼續拓展業務。然而，我們的擴張計劃乃基於我們對市場前景的評估。我們無法向閣下保證我們的評估將被證明是正確的，或我們可按計劃發展我們的業務。我們的擴張計劃可能會受到多種因素的影響，其中大部分因素超出我們的控制範圍。該等因素包括：

- 中國整體經濟狀況，尤其是房地產市場的變化；
- 中國的個人可支配收入的變化；
- 政府法規或政策的變化；
- 物業管理及增值服務的供求狀況變化；
- 我們發展及加強與除合景泰富集團外的物業開發商及業主的合作關係的能力；
- 我們於內部產生足夠流動資金以及獲取外部融資的能力；

風險因素

- 我們招聘及培訓稱職僱員的能力；
- 我們甄選及與合適的分包商及供應商合作的能力；
- 我們了解我們所提供物業管理服務的物業住戶的需求的能力；
- 使我們所提供的服務多樣化及優化我們業務組合的能力；
- 我們適應我們沒有過往經驗的新市場，包括我們適應該等市場的行政、監管及稅務環境的能力；
- 我們鞏固於現有市場的市場地位的能力及我們利用我們的品牌名稱並在新市場上成功競爭，特別是與相關市場當中可能比我們擁有更多資源及經驗的現有參與者競爭的能力；及
- 我們改善行政、技術、運營及財務基礎設施的能力。

我們無法向閣下保證，我們的未來增長將會實現，或我們將能夠有效地管理我們的未來增長，而倘若上述方面未能實現，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。

我們的未來收購或投資其他物業管理公司未必會成功，且我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難。

我們計劃持續評估收購其他物業管理公司和其他可補足我們現有業務且將之併入我們營運之業務的機會。然而，我們無法向閣下保證我們將能覓得合適機遇。

即使成功物色合適的機會，我們仍可能無法及時按有利或我們所能接受的條款完成收購，甚或根本無法完成該收購。倘無法確定合適收購目標或完成收購，則可對我們的競爭力及發展前景造成重大不利影響。

我們完成的收購亦涉及不明朗因素及風險，包括但不限於：

- 無法對收購目標應用我們的業務模式或標準業務程序；
- 無法達到擬定目標、利益或提高收入的機會；
- 承擔獲收購公司的債務及負債，部份於盡職審查過程中未必可以發現；及
- 分散資源及管理層注意力。

風險因素

[編纂]所得款項淨額約[編纂]或[編纂]港元將用作實現選擇性的策略投資及收購機會，並且進一步發展策略聯盟。見本文件「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」一節。如我們無法物色合適的收購機會或未來的收購交易因其他在我們控制範圍以外的原因而未能完成，[編纂]所得款項未必有效使用。

此外，我們或需額外的現金資源為我們持續增長或其他日後發展提供資金，包括我們可能決定進行的任何投資或收購。倘若我們的資金需求高於我們的財務資源，我們將需尋求額外的融資或遞延計劃開支。再者，如我們通過股權或股權掛鉤融資額外集資，閣下於本公司的股權比例或會攤薄。倘若我們以承擔債務責任的方式額外集資，我們或須遵守有關債務工具的多項契據，因而可能(其中包括)限制我們的派息能力或獲取額外融資的能力。承擔有關債務責任亦可對我們的業務經營構成沉重的負擔。倘若我們無法履行債務責任或未能遵守任何該等契據，我們違反有關債務責任可對我們的流動資金及財務狀況構成重大不利影響。

我們的大部分收入來自我們就合景泰富集團物業開發項目提供的物業管理服務。

於往績記錄期間，我們的絕大部分物業管理服務合同與管理由合景泰富集團開發的物業有關。於2017年、2018年及2019年，來自向合景泰富集團開發的物業提供物業管理服務的收入分別佔我們產生自物業管理服務收入的100%、100%及91.8%。

於往績記錄期間，我們對合景泰富集團所開發物業的中標率為100%，我們的業務規模隨著合景泰富集團的擴張而擴大。於往績記錄期間，我們管理合景泰富集團獨立開發的所有物業。然而，我們無法控制合景泰富集團的管理策略，也無法控制影響其業務運營的宏觀經濟因素或其他因素。分拆及[編纂]完成後，時代中國將不會於我們的已發行股本中持有任何權益，而我們將不再為時代中國的附屬公司。由於分拆後我們將不再為合景泰富集團的附屬公司，我們未來對合景泰富集團所開發物業的中標率可能下降。如果合景泰富集團遭受嚴重影響其物業開發工作的不利發展，我們將失去商機。我們無法保證我們將能夠從其他渠道取得物業管理服務合同，從而及時或以有利條款彌補收入差額。我們亦不能保證我們能夠成功實現客戶群的多元化。此外，我們無法保證與合景泰富集團簽訂的所有物業管理服務合同將於到期後成功續約。如果發生上述任何事件，我們的經營業績、財務狀況及增長前景可能會受到重大不利影響。

風險因素

我們的收入來自包幹制物業管理服務。若我們在提供物業管理服務時無法估計或控制成本，我們可能會蒙受損失。

於往績記錄期間，我們絕大部份的收入來自包幹制物業管理服務。2017年、2018年及2019年，我們按包幹制收費的住宅物業管理服務合同所得收益佔我們住宅物業管理服務分部項下物業管理服務總收益分別98.2%、97.8%及97.4%。2017年、2018年及2019年，我們按包幹制收費的商業物業管理服務合同所得收益佔我們商業物業管理及運營服務分部項下物業管理服務總收益分別87.9%、92.9%及91.9%。我們按包幹制以預先確定的每月或每季固定包乾價收取物業管理費，即所提供物業管理服務的「全包」費用。該等物業管理費不會隨著我們產生的實際物業管理成本金額而改變。我們將我們向業主、物業開發商、租戶及住戶收取的全額物業管理費確認為收入，並將我們就提供服務而產生的實際成本確認為銷售成本。我們的盈利能力取決於我們在提供物業管理服務時估計或控制成本的能力。詳情請參閱本文件「業務 — 住宅物業管理服務 — 住宅物業管理服務費 — 按包幹制收取的物業管理費」、「業務 — 商業物業管理營運服務 — 商業物業管理營運服務費 — 為商業物業提供物業管理服務的服務費 — 包幹制物業管理費」及「財務資料 — 合併損益表內若干項目的說明 — 住宅物業管理服務 — 物業管理服務」章節。

若我們收取的物業管理費不足以補足我們產生的所有物業管理服務成本，我們無權向相關業主、物業開發商、租戶及住戶收取差額。因此，我們可能會蒙受損失。我們已就17項、13項及14項物業(包括住宅及商業物業)分別產生虧損合共人民幣10.0百萬元、人民幣8.5百萬元及人民幣7.8百萬元，該等物業於2017年、2018年及2019年按包幹制進行管理。於2017年、2018年及2019年，該等虧損物業所產生的總收入分別為人民幣69.3百萬元、人民幣55.2百萬元及人民幣45.5百萬元，分別佔我們同期總收入的14.9%、8.4%及4.0%。

風險因素

如我們未能增加物業管理費，以悉數抵銷我們產生的物業管理成本，我們會尋求降低成本，以減少虧損。然而，我們未必能夠成功地通過節約成本的舉措（如採取操作自動化措施降低人工成本及採取節能措施降低能源成本）降低該等虧損，且我們節約成本的努力可能對我們物業管理服務的質量造成負面影響，從而進一步削弱業主向我們支付物業管理費的意願。

我們的大部分業務集中於大灣區，我們易受該地區政府政策或經營環境如出現任何不利發展的影響。

我們專注於在經濟發達地區人口密集的城市發展業務，且我們的大部分業務集中於大灣區。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們於大灣區物業的總合約建築面積（包括住宅及商業物業）分別約為6.4百萬平方米、8.1百萬平方米及13.9百萬平方米，分別佔我們截至該等日期的總合約建築面積（包括住宅及商業物業）的36.3%、32.9%及41.2%。於2017年、2018年及2019年來自大灣區住宅物業管理服務及商業物業管理及營運服務的收入分別佔我們的總收入的45.6%、38.4%及39.9%。由於業務集中，該等地區政府政策或經營環境如出現任何不利發展，將會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們的經營在很大程度上依賴於大灣區在以下因素影響下的發展，其中大部分因素並非我們所能控制：

- 大灣區經濟狀況、經濟活動水平及房地產市場的變化；
- 大灣區未來的發展前景；
- 大灣區物業管理行業政府法規及政策的變化；及
- 我們與在大灣區經營的其他物業服務企業競爭的能力。

我們的物業代理服務業務的經營歷史有限。

我們於(i)2017年6月開始向二手物業的物業發展商提供物業代理服務；及(ii)2019年10月開始向新落成物業的物業發展商提供物業代理服務。我們在物業代理服務業務方面的經營歷史較短，故閣下在對我們的前景進行考量時，應考慮到我們作為剛起步公司，在充滿競爭的市場中因缺乏對該等業務的經營經驗而可能面臨的風險、開支及挑戰。我們可能會遭遇剛起步業務所時常出現的風險及困難，而有關風險及困難在迅速發展的市場中可能會更加顯著。例如，我們可能遇到（其中包括）與我們下列能力有關的風險及困難：

- 留住客戶；
- 挽留合資格僱員；
- 保持對自身發展以及運營成本及開支的有效控制；

風險因素

- 發展及確保內部人員、系統、控制及程序符合廣泛適用於相關行業的監管規定；
- 應對相關行業激烈的市場競爭；及
- 應對監管環境的變化。

倘我們未能實現以上任何一項，可能會影響我們按擬定方式提供物業代理服務的能力，進而對我們的業務及前景、財務狀況、經營業績及流動性產生重大不利影響。

我們可能無法以有利的條款取得新的或重續現有的物業管理服務合同，甚至根本無法取得或重續有關合同。

我們認為，我們擴大物業管理服務合同組合的能力是我們的業務持續增長的關鍵。於往績記錄期間，我們主要通過招標程序獲得新物業管理服務合同。物業服務企業的甄選取決於許多因素，包括但不限於服務質量、定價水平及物業服務企業的經營歷史。我們的努力可能會受到我們無法控制的因素所阻礙，其中可能包括(其中包括)整體經濟狀況的變化、政府法規的演變以及物業管理行業的供求動態。我們無法向閣下保證，我們日後能夠以可接受的條款取得新訂物業管理服務合同，甚至根本無法取得新訂物業管理服務合同。

我們通常於物業開始銷售前與物業開發商訂立前期物業管理服務合同。我們無法向閣下保證，我們將能在贏得有關由合景泰富集團或其他物業發展商開發的物業項目的前期物業管理服務合同方面維持高成功率。此外，此類合同具有過渡性質，有助於將物業的法定及實際控制權由物業開發商轉移至業主。前期物業管理服務合同通常於業主委員會成立且訂立新物業管理服務合同時到期。截至2019年12月31日，我們訂約管理的15個住宅小區成立了業主委員會，約佔我們訂約管理住宅社區總數的9.5%。截至2019年12月31日，我們合同總建築面積為31.8百萬平方米的住宅及商業物業物業管理服務合同無指定到期日，而餘下合同總建築面積為2.0百萬平方米的住宅及商業物業物業管理服務合同的到期時間介乎一至六年。請參閱本文件「業務 — 住宅物業管理服務 — 我們住宅物業管理服務項下的合同 — 住宅物業管理服務合同」及「業務 — 商業物業管理及運營服務 — 我們商業物業管理及運營服務項下合同 — 商業物業管理服務合同」。此外，我們無法向閣下保證業主委員會成立後，我們將獲業主委員會委聘以提供物業管理服務。我們無法保證業主委員會將與我們而非我們的競爭對手訂立物業管理服務合同。我們的客戶乃基於質量及成本等因素選擇我們，而我們無法向閣下保證，我們將始終能夠兼顧兩者並在兩者之間取得平衡。

風險因素

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務合同，我們亦無法保證能夠於屆滿後續約。相關合同亦有可能終止。在該等情況下，除我們的物業管理服務外，我們將無法為已終止聘用我們的住宅小區提供小區增值服務。於2017年、2018年及2019年，我們住宅物業的物業管理服務合同留存率分別為100%、100%及100%。於2017年、2018年及2019年，我們的物業管理服務合同續約率分別為100%、100%及100%。於2017年、2018年及2019年，我們商業物業的物業管理服務合同留存率分別為100%、100%及100%。於2017年、2018年及2019年，我們有關商業物業的物業管理服務合同續約率分別為不適用（無到期合同）、100%及100%。倘合同終止或不獲重續，我們無法保證我們將能夠覓得其他商機並以有利條款訂立其他物業管理服務合同，甚或根本無法訂立替代物業管理服務合同。此外，由於終止及不續約均會有損我們的聲譽，我們的品牌價值或會面臨重大不利影響。我們認為，我們的品牌價值對於我們贏得新物業管理服務合同的能力至關重要。未能培育自身的品牌價值或會使我們於業內的競爭力降低。

我們可能需就有關歷史收購錄得的商譽確認減值虧損。

於2019年，我們收購了昱昱企業。詳情請見「歷史、重組及公司架構 — 於往績記錄期的收購事項」。截至2019年12月31日，我們就收購昱昱企業錄得的商譽為人民幣134.7百萬元，其分別佔我們截至2019年12月31日的資產總值的6.9%。這主要反映為就昱昱企業支付的現金對價總額人民幣197.5百萬元與本集團應佔該公司可辨認資產淨值的公允價值總額人民幣62.8百萬元之差額。請參閱本文件「財務資料 — 合併財務狀況表內若干項目的說明 — 商譽」及附錄一會計師報告附註15及26。我們通常每年測試商譽減值。減值虧損於資產的賬面值超過其估計可收回金額時確認。在進行減值評估時，估計未來現金流量使用稅前折現率折現至其現值，從而反映當前市場對貨幣時間價值的評估及資產的特有風險。就估計未來現金流量或稅前折現率作出的假設變動可能會令資產的估計可收回金額低於其賬面值。然而，我們自我們所收購的業務產生現金流量之能力將取決於我們實現擬定目標的能力、促進收購該等資產的潛在益處或其他增加收入的機會以及我們將彼等業務運營與我們自有業務運營有效整合的能力。倘我們未能成功達致上述目標，我們或需將減值虧損錄入我們的商譽中。這或會反過來對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

風險因素

人工成本及分包成本上升可能會對我們的業務造成損害並降低我們的盈利能力。

於2017年、2018年及2019年，以銷售成本入賬的人工成本分別佔我們銷售成本總額的55.9%、54.1%及56.3%。同期，分包成本分別佔我們銷售成本總額的13.7%、16.5%及17.1%。為維持及改善利潤率，我們必須控制及降低人工成本及其他經營成本。我們因多種影響因素面臨來自人工成本及分包成本上升的壓力，包括但不限於：

- **最低工資提高。**近年來，我們運營所在地區的最低工資大幅上升，直接影響我們的直接人工成本以及我們支付予第三方分包商的費用。
- **僱員總數增加。**隨著我們拓展業務，我們的物業管理人員、銷售與營銷人員及行政管理人員總數將持續增長。我們亦須挽留並持續招聘合資格僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求，此舉將進一步增加我們的僱員總數。此外，隨著我們繼續擴大業務規模，我們將需要更多分包商。僱員總數增加亦會增加其他相關成本（如與培訓、社會保險及住房公積金供款以及質量控制措施相關的成本）。
- **延遲實施管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作自動化。**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、流程標準化及操作自動化措施以降低人工成本之間會有時間偏差。於我們執行該等措施前，我們減輕人工成本上升所造成的影響的能力有限。

我們無法向閣下保證我們能控制成本或提高效率。倘我們無法達成該目標，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。

我們依賴第三方分包商履行若干物業管理服務以及依賴派遣代理提供勞工。

於往績記錄期間，我們委託第三方分包商履行若干物業管理服務，主要包括清潔、園藝、設備及電梯維護服務。於2017年、2018年及2019年，我們的分包成本分別為人民幣49.3百萬元、人民幣78.6百萬元及人民幣120.6百萬元，分別佔我們銷售成本總額的13.7%、16.5%及17.1%。我們可能無法如自有服務般直接有效地監察彼等的服務。分包商可能採取違背我們或我們客戶的指示或要求的行動，或無法或不願履行彼等的義務。因此，我們與分包商之間可能會出現爭議，或須為彼等的行為負責，兩者皆會引致我們的聲譽受損、額外開支及業務中斷，並可能招致訴訟及損害賠償金申索。

我們無法向閣下保證，我們與當前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，或完全無法重續協議或及時覓得替代分包商。

風險因素

此外，倘第三方分包商未能維持穩定的合資格僱員團隊，或沒有可輕易獲得合資格僱員的穩定渠道，亦或未能適當或及時履行彼等的義務，則工作進度可能會中斷。一旦第三方分包商工作進度發生中斷，則可能導致客戶與我們之間的合同遭到違反。任何該等情況皆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。

往績記錄期，我們的其中一家附屬公司通過派遣代理聘用派遣員工。於最後實際可行日期，我們其中一家附屬公司之員工總數約15.7%為我們於勞務派遣規定所規定的10%門檻以上聘用的派遣員工。該等派遣員工主要職責屬支援性質。根據於2014年3月1日生效的勞務派遣暫行規定（「勞務派遣規定」），用工單位應當嚴格控制勞務派遣用工數量，使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。為減低我們聘用派遣員工所佔的百分比，以符合勞務派遣規定，我們正縮減聘用派遣員工的規模。詳見「業務 — 僱員 — 派遣員工」。因此，該附屬公司減低對派遣員工的依賴後，我們無法保證能否有充足的員工履行不同類別的物業管理服務。

我們未必能向業主及物業開發商收取物業管理費，因此可能產生應收款項減值虧損。

我們在向業主（尤其是在閒置率相對較高的小區）收取物業管理費時可能會遇到困難。儘管我們力求通過多種收取措施收取逾期物業管理費，但我們無法向閣下保證該等措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收取率。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的應收貿易款項減值準備分別為人民幣4.2百萬元、人民幣3.9百萬元及人民幣9.1百萬元。我們於2017年、2018年及2019年的物業管理費（包括住宅及商業物業）收取率（按有關期間完結前累計收取的物業管理費佔同期間相應應收物業管理費總額之百分比計算）分別為80.0%、79.6%及77.6%。此外，於相同期間，我們應收獨立第三方的物業管理費（包括住宅及商業物業）收取率（按於有關期間完結前向獨立第三方累計收取的物業管理費佔同期應向獨立第三方收取的相應物業管理費總額的百分比計算）分別為85.3%、87.6%及88.9%。於2017年、2018年及2019年，我們的關聯方應收貿易款項周轉日數分別為263日、260日及242日，而獨立第三方的應收貿易款項周轉日數分別為79日、76日及63日。應收合景泰富集團的逾期應收貿易款項將於[編纂]前悉數結清，且合景泰富集團將於[編纂]後定期結清我們的所有應收貿易款項。請參閱本文件「財務資料 — 合併財務狀況表內若干項目的說明 — 應收貿易款項」。儘管管理層已根據可得資料作出估計及相關假設，但若獲知新資料，則可能需對該等估計或假設作出調整。請參閱本文件「財務資料 — 估計不確定性的主要來源 — 應收貿易款項及其他應收款項的預期信貸虧損撥備」。倘實際可收回率低於預期，或任何新資料表明我們過往作出的應收貿易款項減值準備

風險因素

不足，我們可能需計提額外的應收貿易款項減值準備，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。

此外，在就應收貿易款項計提減值準備前，截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的應收貿易款項分別為人民幣219.4百萬元、人民幣330.6百萬元及人民幣576.4百萬元，其增加主要由於我們業務拓展所致。

物業開發商、業主、租客及居民的延遲付款或未付款將對我們的現金流量狀況及滿足營運資金需求的能力產生不利影響。

我們收回應收貿易款項會受季節性波動影響。

於往績記錄期間，我們收回應收貿易款項時經歷了季節性波動，並預期於日後將繼續經歷該等季節性波動。業主、租客及居民傾向於在下半年（特別是臨近年末）結清未繳付的物業管理費結餘。一般而言，我們的應收貿易款項全年增加，並於年底（當業主、租戶及居民清償其未繳付的物業管理費結餘時）減少。我們的收取率及應收貿易款項的季節性波動要求我們謹慎管理我們的流動資金，以便為業務提供充足的經營現金。任何無法確保充足流動資金的行為均可能妨礙我們擴展及發展業務的能力，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們部分住宅物業管理合同可能未經規定招投標程序而獲得

我們並無按照中國法律法規以及有關地方機關的強制規定進行招投標程序，與物業發展商訂立32份有關住宅物業的前期物業管理服務合同（「有關物業管理項目」）。截至2019年12月31日，有關物業管理項目的總合同建築面積分別佔總合同建築面積15.8%。於2017年、2018年及2019年，有關物業管理項目的收入分別為人民幣104.8百萬元、人民幣127.2百萬元及人民幣203.2百萬元，佔同期總收益22.6%、19.3%及18.1%。有關進一步詳情，請參閱「業務 — 住宅物業管理服務 — 住宅物業管理服務合同 — 招標流程」一節。

上述前期物業管理合同的物業管理服務供應商的選擇未經招投標程序並非由我們而是由有關物業開發商所致。根據中國有關法律法規，物業發展商應透過招投標程序委聘物業管理服務供應商提供前期物業管理服務。據我們中國法律顧問的意見，中國並無具體法律及法規訂明，物業管理公司未經招投標程序而簽訂前期物業管理合同會遭受行政處罰。然而，倘地方政府要求有關物業發展商在限期內整頓，有關物業開發商可能須組織招投標程序以為

風險因素

其開發的項目選擇物業管理服務提供商。倘我們未能贏得招投標，我們可能無法繼續為有關項目提供物業管理服務，因此，我們的收入及業務可能受到不利影響。

我們部分租賃協議未向有關政府機關登記，因此我們可能會遭受行政罰款

根據適用中國行政法規，租賃協議的出租人及承租人須於簽立租賃協議後30日內向相關政府機關備案有關租賃協議。倘未有作出備案，則政府機關或會要求於指定時間內作出備案，否則可就每份未有妥為備案的協議徵收介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。

於最後實際可行日期，我們未根據中國法律法規向當地房屋管理機關登記十份我們所租賃物業的租賃協議，主要由於有關業主不合作及缺乏房產證。根據適用中國行政法規，相關租賃的出租人需向我們提供若干文件(如商業牌照或個人身份證明資料)，以完成行政備案。概不保證租賃物業的出租人將合作完成備案手續。據中國法律顧問告知，有關當局可能就我們未作登記勒令整改，倘我們未能在規定時限內整改，我們可能因未作登記被處以每份合約人民幣1,000元及人民幣10,000元罰款。因此，預期我們因未登記租賃合約被處以的罰款上限約為人民幣100,000元。

倘有關當局要求我們登記租賃協議而業務並不合作，我們可能因未能登記租賃協議被處以罰款，這可能破壞我們的財務狀況及經營業績。

我們或未能代表以酬金制管理物業的業主收回全部付款

於2017年、2018年及2019年，我們按酬金制向住宅物業提供物業管理服務所產生的收入分別佔我們住宅物業管理服務分部下物業管理服務總收入的1.8%、2.2%及2.6%。同期，我們按酬金制訂立的商業物業管理服務所產生的收入分別佔我們商業物業管理營運服務分部下商業物業管理服務總收入12.1%、7.1%及8.1%。當我們訂約按酬金制管理物業時，我們主要擔當業主代理的角色。截至報告期末，倘小區透過司庫職能累計的營運資金不足以彌補小區透過我們的財務職能於相關小區安排物業管理服務而產生及支付的開支，則該等差額確認為應收款項且需作出減值。我們須就釐定小區能否結付有關代表住戶付款作出管理估計。我們釐定代表住戶支付的款項是否有信貸虧損的客觀憑證時考慮多項指標，包括(其中包括)(i)其後結付情況；(ii)代表住戶支付的款項的過往撇銷經驗；(iii)相關小區的財務表現(如盈利能力趨勢、於各報告期內各小區向住戶收取的現金；以及結清管理辦公室應付賬

風險因素

款的現金付款)；及(iv)社區的未來現金流量。倘相關社區財務表現欠佳，部分代表住戶付款可收回率可能較低。例如，倘大部分社區持有的應付賬款持續大幅高於其應收款項，其財務及流動資金狀況或會惡化，從而或會影響彼等應佔的代表住戶付款的可收回率。就管理層認為可能無法於合理時間內收回的結餘而言，我們核銷有關結餘作為貿易應收款項減值。請參閱本文件「財務資料 — 重大會計政策 — 金融資產 — 金融資產減值」一節。

儘管我們已根據現時可得資料作出管理層估計或相關假設，如有新資料，則可能須對該等估計或假設作出調整。倘實際可收回率低於預期，或鑒於新資料我們過往作出的壞賬撥備不足，我們或須計提更多壞賬撥備，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。

我們的過往業績未必代表我們的未來前景及經營業績。

儘管我們於往績記錄期間的收入及利潤增長均較快，我們仍無法向閣下保證我們能夠於未來保持該增長。我們的盈利能力部分取決於我們能否控制成本及經營開支，而該等成本及經營開支可能隨著我們業務的拓展而增加。概不保證我們日後將能夠持續增加我們物業管理服務合同數目或在管總建築面積，亦無法保證我們日後的業務發展工作能夠獲得成功。此外，我們將繼續面臨人工及分包成本持續增加以及僱員和商機競爭日益激烈等多個挑戰。我們無法控制的不斷變化的監管、經濟或其他因素的作用亦可能對我們的業務產生重大不利影響。因此，投資者不應依賴我們的過往經營業績來預測我們未來的財務表現。

業務上的意外可能會為我們招致法律責任及損害我們的聲譽。

業務過程中或會發生意外。我們通過自身僱員及第三方分包商為物業開發商及我們所管理的物業提供維修及保養服務。在我們業務日常運作過程中，可能會發生工傷。例如，我們的僱員或分包商在提供維修及保養服務時可能須操作存在固有職業事故風險的工具及機械。因此，我們面臨與工作安全相關的風險(包括但不限於我們僱員或分包商傷亡或其他方面的索賠)。此類事件亦可能損害我們在物業管理行業的聲譽。我們亦可能因任何政府或其他調查遭遇業務中斷，並被要求實施額外安全措施或整改我們的業務模式。倘我們產生額外成本，我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌價值可能會遭受重大不利影響。此外，我們或會因僱員或第三方分包商在提供維修及保養服務時的疏忽或大意而遭到索賠。我們或須對僱員、分包商、住戶或其他人的傷亡負責。一旦發生意外，我們的業務也可能因政府調查或推行安全措施而中斷，並可能須改變經營方式。任何上述情況均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

風險因素

我們的業務競爭極其激烈，我們可能無法與現有及新競爭對手成功競爭。

中國物業管理行業競爭極其激烈且分散。詳情請參閱本文件「行業概覽 — 競爭格局」。我們的主要競爭對手包括大型國家級、區域及地方物業服務企業。隨著競爭對手擴充產品或服務類別，或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，我們主要在業務規模、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量等多種因素方面與競爭對手競爭。我們的競爭對手可能擁有更佳的往績記錄、更悠久的經營歷史、更雄厚的財務、技術、銷售、市場推廣、分銷及其他資源、更高的品牌知名度及更龐大的客戶群。因此，該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支持其服務。除來自知名公司的競爭外，新興公司亦可能進軍我們的現有或新市場。新興公司可能比我們擁有更為雄厚的資本資源、更加專業的管理和人力資源以及更多的財務、技術和公共關係資源。

我們認為，我們現時的成功部分有賴於我們在提供物業管理服務方面的標準化運營。我們計劃優化服務標準化慣例，以提高服務質量及穩定性以及現場服務團隊的效率，同時降低成本。我們的競爭對手可能會效仿我們的業務模式，從而導致我們喪失從競爭對手中脫穎而出的競爭優勢。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物業開發商客戶，其亦將加劇市場競爭。我們尋求信譽良好的大型物業開發商客戶，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物業開發商的業務，因而我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

遞延稅項資產能否收回存在不確定性，而這可能對我們的經營業績產生不利影響。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們分別錄得遞延稅項資產人民幣9.4百萬元、人民幣11.7百萬元及人民幣19.0百萬元。我們通過就(其中包括)歷史經營業績、未來收益預測及稅務規劃策略運用重大判斷及估計，定期評估遞延稅項資產變現的可能性。具體而言，遞延稅項資產僅在日後很有可能有應課稅利潤用於未動用稅項抵免時方會確認。然而，由於一般經濟狀況及監管環境消極發展等非我們所能控制的因素，無法保證我們能對未來收益作出準確預測，在此情況下，我們可能無法收回遞延稅項資產，從而可能對我們的經營業績產生不利影響。

風險因素

我們面臨與使用第三方在線支付平台相關的風險。

我們接受多種付款方式，包括但不限於通過第三方平台（例如微信支付及支付寶）進行在線支付。通過微信支付及支付寶進行的交易涉及通過公共網絡傳輸信用卡號碼、個人信息及賬單地址等保密資料。然而，我們無法控制第三方平台供應商採取的安全措施。倘該等第三方平台的安全性及完整性遭到破壞，則我們處理物業管理費的能力可能會受到重大不利影響。我們亦可能被認為須就未能保護個人信息而承擔部分責任，並可能面臨客戶提出的責任申索。有關法律訴訟可能會損害我們的聲譽並有損我們的品牌價值。此外，中國政府可能會頒佈新的法律及政策，以規範第三方在線支付平台的使用，而該等措施可能會導致我們的合規及運營成本上升，例如要求我們支付更高的交易手續費。

IT系統中斷風險及安全風險以及未能升級管理系統可能導致我們業務中斷。

我們依賴信息技術系統管理主要運營職能，例如處理財務數據及促進交流。此外，我們已建立全國集成管控平台以標準化及智能化我們的運營、扁平化我們的管理架構及提高運營效率。為促進我們的業務發展，我們需持續維護及升級系統以滿足不斷演變的運營要求及客戶需求與偏好。然而，我們可能無法按客戶需要及市場需求升級我們的信息技術系統。此外，我們無法向閣下保證日後能杜絕由停電、電腦病毒、硬件及軟件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他與信息系統有關的類似事件造成的破壞或干擾情況。修復受損的信息技術系統可能須耗巨資。信息技術系統故障或遭破壞以及機密資料的遺失或洩露可能會導致交易錯誤、處理過程效率低下以及損失客戶及銷售額。故此，我們的業務及經營業績可能面臨不利影響。

未能保護客戶的機密信息及防止我們的網絡出現安全漏洞，我們或第三方實際上未能或被視作未能遵守適用的數據保護法律法規或隱私政策，或會損害我們的業務、財務狀況及經營業績。

我們收集、存儲及處理客戶的私人及其他敏感數據，例如地址及電話號碼。違反我們安全措施的原因可能是員工失誤、瀆職、系統錯誤或缺陷或其他方面。外部人員亦可能會試圖以欺詐手段誘使員工披露敏感信息以訪問我們的數據或客戶的數據。雖然我們已採取措施保護我們可訪問的機密信息，但我們的安全措施仍可能遭違反。由於用於破壞或未經授權訪問系統的技術時有變化，並且通常不會在針對目標行動之前被識別，因此我們可能無法預知該等技術或實施充分的預防措施。任何意外或有意為之的安全漏洞或其他未經授權對我們平台進行的訪問可能導致機密的客戶資料被盜及用於非法目的。安全漏洞或未經授權訪問機密信息亦可能使我們承擔信息丟失的責任，面臨耗時及昂貴的訴訟以及負面宣傳。

風險因素

根據全國人大常委會於2016年11月7日頒佈且於2017年6月1日生效的《中華人民共和國網絡安全法》(「《網絡安全法》」)，網絡運營者通常有義務保障網絡免受干擾、破壞或未經授權的訪問，防止數據洩露、被竊取或篡改。此外，其在網絡安全等級保護制度中所屬的等級亦使其受具體規則的約束。在個人信息保護方面，《網絡安全法》要求網絡運營者不得洩露、篡改或毀損業務經營活動中收集或產生的個人信息，並有義務刪除非法收集的信息及修改不正確的信息。再者，未經同意，網絡運營者不得收集、使用或向他人提供個人信息。此外，中華人民共和國工業和信息化部(「工業和信息化部」)於2013年7月16日頒佈《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》，該規定於2013年9月1日生效，是管理在提供電信服務及互聯網信息服務中收集及使用用戶個人信息的專門規定。該等法律法規相對較新，亦在不斷發展，其解釋及執行存在重大不確定因素。中國關於(i)數據收集、使用及轉移；及(ii)網絡安全的法規在不斷發展，未來或會出現限制及成立新的監管機構，而我們可能會承擔更多法律責任及合規成本，此或會對我們的前景產生不利影響。倘若由於第三方行為、員工失誤、瀆職或其他原因而違反安全措施，或我們技術基礎設施中的設計缺陷被暴露或利用，則我們的聲譽及品牌或會受到嚴重損害，我們可能產生巨額債務，而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

我們所管理物業的公共區域的損壞可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們所管理物業的公共區域可能會因我們無法控制的因素而受到損害，包括但不限於自然災害、事故或故意損害。雖然中國法律規定，每個住宅小區均須設立專項基金來支付公共區域的維修及保養費用，但不能保證該等專項基金將有足夠的金額。倘若因地震、洪水或颱風等自然災害或火災等事故或故意損害而導致損害，則可能造成相當大的損害。有時可能需要分配額外的資源來協助警方及其他政府機構調查可能涉及的犯罪行為。

作為物業管理服務供應商，我們可能被視為有責任重建公共區域及協助任何調查。倘專項資金不足以支付所有相關成本，我們可能須先以自有資源補足差額，隨後需向業主收回有關差額。倘我們的努力未獲成功，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。由於我們計劃繼續發展我們的業務，發生上述事件的可能性可能隨我們所管理物業數目的增加而上升。

我們所管理小區的公共區域(例如大堂、走廊、戶外開放空間、梯間、停車場、升降機槽及設備室)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、住戶的蓄意或無意行為及疫症(如嚴重急性呼吸道綜合症)。

風險因素

隨著我們業務增長及擴展地域覆蓋範圍，我們物業的公共區域損毀所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受颱風襲擊。儘管我們的資產、業務、經營業績及財務狀況於往績記錄期間並未受到重大影響，但我們仍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可能致使大量物業受到損毀的風險。

負面報道(包括互聯網上出現的關於我們、股東、聯屬公司、我們的品牌及管理的負面信息)或會對我們的業務、聲譽及股份成交價造成重大不利影響。

關於我們、股東及聯屬公司、我們所管理的物業、我們的品牌、管理及業務經營的其他方面的負面報道可能會不時出現。該等負面報道可能以對網絡發帖及其他媒體消息來源進行評論的形式出現，而我們無法向閣下保證日後不會出現其他類別的負面報道。舉例而言，如我們的服務質量未能達到客戶預期，客戶或會在社交媒體平台(如微信及微博)上散播負面評論。我們的分包商亦可能因多種原因(如客戶對其服務質量的投訴)而成為負面報道的對象。從長遠來看，倘對我們、股東及聯屬公司、我們的品牌、管理和我們業務運營的其他方面的負面報道損害我們的聲譽並導致客戶信心喪失，這將影響我們吸引及挽留新客戶及僱員的能力，且我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將受到重大不利影響。

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

我們面臨僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方作出欺詐或其他不當行為的風險，其可能使我們遭受經濟損失及政府機關的處罰，並嚴重損害我們的聲譽。例如，被視為因我們疏忽或大意而造成的第三方盜竊行為可能會導致我們須作出賠償，亦將損害我們的市場聲譽。

我們的管理信息系統及內部控制程序旨在監察運營及整體合規情況。然而，其可能無法及時識別不合規情況及／或可疑交易，或完全無法識別。此外，我們未必能夠隨時發現及預防欺詐及其他不當行為，而我們就此所採取的防範及偵查有關活動的預防措施亦未必有效。因此，欺詐及其他不當行為(包括因此產生的負面報道)可能發生的風險將持續存在，從而可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的成功很大程度上取決於高級管理團隊會否留任以及我們能否吸引及挽留合資格且經驗豐富的僱員。

我們持續取得成功取決於高級管理團隊及其他主要僱員的努力。由於彼等擁有關鍵關係及行業專業知識，失去彼等的服務可能會對我們的業務產生重大不利影響。例如，執行董事兼行政總裁孔健楠先生自2004年起負責本公司整體管理及營運。我們相信，彼對本行業、業務經營及歷史的洞悉及知識在過去及將來一直指引我們取得成功。此外，我們的高級管理層及人力資源總經理曠曉玲女士自2007年起負責管理本集團的人力資源及管理事宜。我們

風險因素

相信，彼等的專長有助我們有效競爭。倘高級管理團隊的任何或所有成員憑藉其專業知識、關係及對我們業務運營的全面了解加入或組成競爭企業，則我們或將無法估計該等損害的程度並作出相應彌補。如任何主要僱員離職，且我們無法及時聘用及招納合資格替代人選，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挽留合資格人員，包括企業管理及物業管理人員。如我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，更會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能牽涉知識產權糾紛及申訴。

我們目前持有三個註冊商標及一個域名且已就若干方面的知識產權保護在中國提交多份申請。我們依賴且預計將繼續依賴保密及許可協議以及商標、著作權及域名保護法等多種方式保護我們的知識產權。請參閱本文件「業務 — 知識產權」。然而，該等措施僅可提供有限的保障。對未經授權使用專利資料的情況進行監察則可能存在一定難度，同時耗資不菲。此外，中國規管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不確定性且不斷變化，我們可能涉及重大風險。就我們所知，中國相關機構過往並無提供與大部分發達國家程度相同的知識產權保障。若我們無法發現未經授權使用我們知識產權的情況或採取適當措施強制執行我們的知識產權，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。

此外，我們可能不時面臨競爭對手或第三方指稱我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申訴。就有關事宜向我們提出的任何申訴或法律程序，無論是否有理有據，均可能引致巨額成本，並分散資本資源及管理層注意力。而若裁決結果不利，我們可能不得不支付巨額的損害賠償金，或須向第三方尋求許可並持續以不利於我們的條款支付版權費。此外，無論我們勝訴與否，知識產權糾紛可能有損我們的品牌價值以及我們於現有及潛在客戶中以及業內所擁有的聲譽。

我們可能無法為部分僱員登記及／或繳納社保及住房公積金。

根據適用的中國法律法規，我們有義務為我們的僱員繳納社會保險及住房公積金。於往績記錄期間，我們並未為部分僱員全數繳納若干社保及住房公積金。我們於2017年、2018年及2019年分別就該等潛在責任於我們的合併損益及其他全面收益表中對我們的若干中國附屬公司計提撥備人民幣2.5百萬元、人民幣5.5百萬元及人民幣6.4百萬元。據我們的中國法律顧問告知，根據《住房公積金管理條例》，(i)如我們未能於規定期限前完成住房公積金登記，我們可能就各違規附屬公司或分支機構受到介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款；及(ii)如我們未能於規定期間內繳納住房公積金供款，我們可能會收到相關人民法院的支付命令。根據《中華人民共和國社會保險法》，如我們未能在規定期間內悉數繳納欠繳的社

風險因素

會保險基金供款，相關中國機構可能要求我們於規定期間內繳納欠繳的社會保險供款，且我們可能須就延遲供款按日繳納相當於欠繳供款0.05%的滯納金；如我們未能在限期前作出該等付款，我們可能承擔欠繳供款一至三倍的罰款。請參閱本文件「業務 — 僱員 — 社會保險及住房公積金」。

我們保險的保障範圍可能無法充分涵蓋與我們業務相關的風險。

我們無法保證我們保險的保障範圍將足以或可涵蓋我們在業務過程中可能產生的損害、責任或損失。此外，就業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂等招致的若干損失而言，中國並無基於商業可行條款的相關保險。倘我們須對任何損害、責任或損失負責且保險不充足或沒有保險，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。請參閱本文件「業務 — 保險」。

我們可能會不時牽涉因運營而產生的法律及其他糾紛以及申索或面臨行政訴訟。

我們可能會不時與我們向其提供物業管理服務的物業開發商、業主、租戶及居民以及當地物業服務企業發生糾紛並遭到索賠。若其對我們的服務感到不滿，亦可能會產生糾紛。此外，如業主認為我們的服務與雙方商定的服務標準不符，業主可能會對我們採取法律行動。再者，我們或會不時與我們業務所涉及的其他各方產生糾紛並遭到申索，當中包括我們的第三方分包商、供應商及僱員，或於到訪我們所管理物業時受傷或遭受損害的其他第三方。所有該等糾紛及申索均可能招致法律或其他程序或對我們的負面報道，從而可能令我們聲譽受損、產生巨額成本，並分散資源及管理層對業務活動的注意力。任何有關糾紛、申索或程序均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們未遵守適用法規及規定，我們或會受到行政處罰。往績記錄期內，我們因違反若干有關(其中包括)消防及廢物處理的地方條例而被處以行政罰款合共人民幣0.5百萬元。倘發生類似事故或我們今後未能遵守適用規例，我們或會遭受行政罰款或其他處罰，且我們的業務和經營業績可能受到不利影響。

稅收優惠或政府補助金額的波動可能導致我們的利潤波動。

我們在(其中包括)稅收優惠及創業及研發成果的政府補助方面享受政府部門的優惠待遇。

我們於2017年、2018年及2019年的政府補助分別為零、零及人民幣0.2百萬元，分別佔同期淨利潤的零、零及0.1%。於往績記錄期間，稅收優惠及政府補助出現波動，原因為該等優惠及補助金額均由有關政府部門全權酌情決定。無法保證我們將繼續獲得大額稅收優

風險因素

惠或政府補助，或根本無法獲得。因此，我們的稅收優惠及政府補助可能會出現額外波動，從而可能導致我們的利潤波動。

我們受監管環境及影響我們行業和整體經濟狀況的各種因素所規限。

我們的運營受監管環境及影響中國住宅物業管理和商業物業管理運營市場的措施所影響。具體而言，物業服務企業就物業管理服務可能收取的費用受相關中國機關嚴格規管及監管。請參閱本文件「監管概覽 — 有關物業管理服務的法律及法規 — 物業管理企業的收費」。於2014年12月，中華人民共和國國家發展和改革委員會頒佈《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號) (「該通知」)，其規定保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門決定實行政府指導價。廣東省發展和改革委員會及廣東省住房和城鄉建設廳刊發的《關於進一步規範物業服務收費的通知》(粵發改價格函[2019]2897號)已於2019年8月1日生效。實行政府指導價的物業服務收費，具體標準由物業服務企業與業主協商確定，不再報當地發展改革部門備案。

根據該通知我們預計住宅物業的價格控制將逐漸放鬆。然而，對於我們於廣東省以外若干省份的業務，於實施通知的地方法規通過前，我們的物業管理費將繼續受價格控制的規限。另一方面，我們的商業運營服務費則毋須受價格控制。然而，我們不能保證中國政府不會改變其政策，重新對物業管理及商業運營費施加限制。一般來說，價格控制政策或會對我們的盈利能力產生負面影響，因為其限制我們可能收取的物業管理費金額。政府對費用所施加的限制，加上不斷上漲的勞動力及其他營運成本，可能對我們的盈利造成負面影響。倘若以包幹制方式管理物業，我們可能會面臨利潤率下跌。倘若以酬金制方式管理物業，假如所收取的費用於扣除佣金後仍不足以補足補物業管理開支，業主有法律責任補足有關不足額。亦不保證我們能夠及時並有效地執行成本節約措施。

鑒於政府對物業管理費制定了嚴格法規，以及我們於業主大會上取得所須投票可能遇到的困難，收取額外的物業管理費並不切實可行。我們可能因此被迫減省成本，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，或撤銷未收取的代表住戶作出的付款。

風險因素

我們的業務、財務狀況及經營業績目前取決於並將繼續取決於影響物業管理行業及整體經濟狀況的多項因素，該等因素超出我們的控制範圍。例如，若人工成本上升時收取物業管理費的彈性受限制，可能對利潤率產生不利影響。此外，任何經濟放緩、衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展，均可能致使新的物業開發項目減少，或我們所管理或向其提供諮詢服務的小區的住戶購買力下降，從而減少對我們服務的需求，亦會削減我們的收益及收入貢獻。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

我們受中國政府有關中國房地產行業的法規所影響。

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自向住宅及商業物業提供物業管理服務。物業管理服務業務的表現乃主要視乎我們所管理住宅小區的總建築面積及數目而定。因此，我們物業管理服務業務的增長受中國政府有關房地產行業的法規所影響，並很可能將繼續如是。有關適用於我們業務的法律法規的詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。

中國政府已實施一系列的措施，以控制近年來的經濟增長。具體而言，中國政府已繼續推出多項限制性措施抑制房地產市場的投機行為。政府通過施行多項行業政策及其他經濟舉措，例如對物業開發的土地供應加以控制、對外匯、物業融資、稅項及外商投資加以控制，對中國房地產行業的發展直接或間接帶來莫大影響。藉由該等政策及舉措，中國政府可限制或減少物業開發活動、對商業銀行向物業買家授出貸款的能力施以限制、對物業銷售徵收額外稅項及徵費，以及影響我們所服務物業的交付時間及入住率。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。

我們可能無法取得或更新我們業務運營所必需的許可證、牌照、證書或其他相關中國政府批准。

我們須取得及持有若干牌照、許可證、證書及批准，以提供物業管理及若干我們現時提供的其他服務。詳情見本文件「業務 — 證書、牌照及許可」。我們必須滿足多項特定條件，方可獲政府機關頒發或重續任何證書或許可證。我們無法保證日後我們將能適應可能不時生效的有關我們服務的新規章及法規，亦無法保證我們在及時達成取得或重續我們運營所需的所有證書或許可證所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，甚或根本無法達成有關條件。因此，若我們未能就任何業務取得或重續所需政府批准，或就此遭遇重大延遲，我們將不能繼續實施我們的發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

風險因素

我們可能無法通過「一合」應用程式提供令人滿意的服務。

我們通過一合應用程式提供若干線上服務。然而，一合應用程式仍在不斷發展，並且可能遇到技術問題、安全問題、後勤及任何其他意料之外的問題。因此，我們無法向閣下保證其運作將令我們滿意，亦無法保證業主及居民會對一合應用程式作出積極回應。一合應用程式的表現可能影響我們客戶的滿意程度，且我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽可能受到不利影響。

與在中國開展業務有關的風險

我們易受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的不利變動影響。

我們於廣州總部管理我們所有的業務運營。我們絕大部份的業務資產位於中國，而我們的收入均源自中國。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律狀況的制約。中國經濟與大部分發達國家的經濟在諸多方面有所差異，包括政府參與的程度、經濟發展水平、投資管控、資源分配、增長率及外匯管控。於1978年開始採納改革開放政策前，中國主要為計劃經濟。自彼時起，中國經濟已轉變為具有社會主義特色的市場經濟。

在約四十年的時間內，中國政府實施了經濟改革措施，在中國經濟方面利用市場力量。很多改革措施並無前例或屬實驗性質，預期會不時予以修訂。其他政治、經濟及社會因素或會導致進一步重新進行調整或引入其他改革措施。中國的這一改革過程以及法律法規或其詮釋或實施的任何變更，均可能對我們的業務造成重大影響或可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

儘管中國經濟近年來大幅增長，但在各個經濟行業及在不同期間各地區的增長並不均衡。我們無法向閣下保證，中國經濟將會繼續增長，或如有增長，該增長將會穩定均衡。經濟增長的任何放緩均可能對我們的業務造成重大不利影響。過往，中國政府會定期實施多項措施擬減緩中國政府認為過熱的若干經濟分部。我們無法向閣下保證，中國政府為引導經濟增長及資源分配所採納的各項宏觀經濟措施及貨幣政策在改善中國經濟增長率方面將會奏效。此外，即使該等措施從長期而言有利於中國整體經濟，但也可能降低對我們服務的需求，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

中國的經濟增長亦可能因出口轉弱以及與美國貿易戰相關的近期發展而放緩。於2018年，在美國總統唐納德·約翰·特朗普執政期間，美國政府對多種中國進口商品徵收多輪關稅，中國亦對美國商品徵收金額相近的關稅作為反擊。貿易戰於2019年5月升級，當時美國將價值2,000億美元的中國商品關稅稅率從10%提高至25%，而作為回應，中國對價值600億美元的美國商品加徵關稅。此外，自2019年5月起，美國已禁止六家中國科技公司出口若干

風險因素

敏感的美國商品。2019年8月，美國財政部宣佈將中國列為匯率操縱國。2019年9月1日，美國進一步對價值超過1,250億美元的中國商品徵收關稅。2019年9月2日，中國正式就美國進口關稅事項向世界貿易組織提出申訴。有關貿易戰的言論持續升溫，兩國政府的貿易磋商仍在進行，但並未取得突破。貿易戰達至和解的機會仍然渺茫，貿易戰對中國經濟及本公司經營所處行業可能造成的長期影響仍不明朗。

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

我們的業務乃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、嚴重急性呼吸系統綜合症(「SARS」)或COVID-19)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，因而可能對國內消費及我們的收入構成不利影響。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該等事件，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

例如，2008年5月四川省發生嚴重地震及接連不斷的餘震，造成該地區重大人員傷亡及財產損毀。此外，中國在2003年報告多宗SARS個案。自2004年爆發禽流感以來，中國多個地區均曾報告出現禽流感，包括幾宗已確認人類感染個案及死亡。COVID-19(可能於2019年年底首次出現)近期爆發，隨後持續擴散至全中國及全球。COVID-19新病毒被視為具高度傳染性，對公眾健康可能構成嚴重威脅。於2020年1月23日，中國政府宣佈封閉武漢市，將全城隔離。自此，中國其他主要城市開始實施旅遊限制等嚴厲措施，著力遏止COVID-19爆發。世界衛生組織(「世衛」)密切監察及評估疫情。於2020年3月12日，世衛宣佈爆發COVID-19疫情。COVID-19疫情之後擴散至全中國及全球超過100個國家及地區，而死亡人數及受感染人數將持續上升。疫情或會導致死亡人數相當高，極有可能對中國(尤其是武漢市及湖北省)人民的生計和經濟構成不利影響。鑒於COVID-19的疫情，多個地方行政機關可能實施更嚴謹的健康防控措施，因而增加我們的服務成本。中國的物業市場(尤其是武漢市及湖北省)亦可能受到不利影響。中國物業市場前景、經濟放緩及／或負面的營商氣氛可能對物業管理市場構成間接影響，因而可能損害我們的業務經營及財務狀況。我們無法確定COVID-19疫情何時結束，亦無法預測影響將會是短暫還是長遠。倘若COVID-19的疫情於可見將來未能有效控制，隨著物業市場前景的改變、經濟增長放緩、負面的營商氣氛或我們無法預視的其他因素，我們的業務經營及財務狀況或受重大不利影響。

風險因素

未來爆發任何SARS、禽流感、COVID-19或其他類似的傳染病可(其中包括)嚴重干擾我們的業務。爆發傳染病亦可能嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，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。

此外，中國過往曾經歷自然災害，包括地震、水災、山體滑坡及早災，導致受災地區人員死亡、重大經濟損失以及工廠、輸電線及其他財產的嚴重損害以及停電、交通及通信中斷及其他損失。未來的任何自然災害、公共衛生及公共安全危害可能對我們的營運造成重大不利影響或使我們的營運中斷。此外，有關自然災害、公共衛生及公共安全危害可能嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，從而可能對我們的業務、經營業績及前景造成重大不利影響。

匯率波動可能對 閣下的投資產生重大不利影響。

人民幣兌港元、美元及其他外幣的匯率波動受(其中包括)中國政府政策及國際及國內政治及經濟狀況變動的影響。自1995年至2005年7月20日，人民幣按中國人民銀行設定的固定匯率兌換為外幣。然而，自2005年7月21日起，中國政府決定允許人民幣基於市場供求及參考一籃子貨幣於規定範圍內波動。於2015年11月30日，國際貨幣基金組織執行董事會完成對構成特別提款權的一籃子貨幣的定期五年審核，決定自2016年10月1日起將人民幣納入特別提款權貨幣籃子，是繼美元、歐元、日元及英鎊後第五種納入特別提款權貨幣籃子的貨幣。難以預測未來市場力量及中國政府政策將如何繼續影響人民幣匯率。鑒於人民幣國際化的趨勢，中國政府或會宣佈匯率制度的進一步變動，我們無法向 閣下保證人民幣兌港元、美元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

我們的所有收入、負債及資產均以人民幣計值，而[編纂]所得款項將以港元計值。人民幣兌港元的匯率的重大波動可能對股份應付股息的價值及金額產生負面影響。例如，人民幣兌港元的大幅升值可能減少將[編纂]所得款項或未來為我們的業務提供資金而進行融資所得的款項兌換為人民幣的金額。相反，人民幣大幅貶值可能增加將人民幣計值現金流量兌換為港元的成本，因此減少可用於股份派付股息或開展其他業務運營的現金金額。

中國的通貨膨脹可能對我們的盈利能力及增長造成負面影響。

過去，中國經濟增長一直伴隨著長期高通脹。作為應對，中國政府不時實施政策控制通脹，如實施更加嚴格的銀行貸款政策或更高的利率來限制可用信貸。中國政府可能採取類似措施以應對未來的通脹壓力。在沒有中國政府緩解政策的情況下，通脹肆虐可能會增加我們

風險因素

的成本，從而大大削弱我們的盈利能力。無法保證我們能將任何額外成本轉嫁給客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，而對我們物業的需求可能下降。

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。中國法律制度乃基於民法制度而建立。不同於普通法制度，民法制度乃基於成文法建立，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，並在頒佈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法規方面取得重大進展。

然而，該等法律法規很多相對較新。有關其詮釋及實施的已公佈裁決案例可能有限，或有關實施及詮釋的地方行政規範及指引尚未落實到位。因此，該等法律法規的頒佈時間表具有不確定性，可能與其他司法管轄區並不一致及不可預測。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內並不知悉發生了該等違規行為。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會曠日持久，或會導致產生巨額成本並造成資源及管理層注意力分散。

閣下向我們、我們於中國居住的董事或高級管理層送達法律程序文件或強制執行海外判決時可能會面臨困難。

本公司於開曼群島註冊成立。我們所有資產均位於中國，且大部份執行及非執行董事及高級管理層通常均於中國居住。因此，可能無法於香港境內或中國以外的其他地方向我們或董事或高級管理層送達法律程序文件。此外，中國尚未與日本、英國、美國及其他眾多國家訂立相互承認及執行法院判決的協定。因此，於其他司法管轄區獲得的法院判決可能難以或不可能獲得中國認可及強制執行。

此外，於2006年7月14日，中國及香港簽署《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》（「**該安排**」），該安排自2008年8月1日起生效。根據該安排，如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終審判決，當事人可以在中國申請承認和強制執行該判決。同樣，如中國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終審判決，當事人可以在香港申請承認和強制執行該判決。書面管轄協議指該安排生效日期後各訂約方訂立的任何書面協議，其中明確指定一所香港或中國法院為就爭議擁有唯一司法管轄權的法院。因此，如爭議雙方不同意訂立書面管轄

風險因素

協議，則可能無法於中國強制執行由香港法院裁定的判決。投資者可能難以或無法對我們位於中國的資產或董事或高級管理層強制執行香港法院的判決。

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，這或會為我們引致不利的稅務問題。

根據於2008年1月1日生效以及於2017年2月24日及2018年12月29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。

國家稅務總局於2009年4月22日頒佈《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》（「82號文」）（於2017年12月29日經修訂），當中載列確定一家於中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準及程序。根據82號文，如符合下列全部條件，則由中國企業或中國企業集團控制的外資企業被視為中國居民企業：(i)負責實施日常生產經營管理運作的高層管理人員及核心管理部門主要位於中國境內；(ii)財務決策和人事決策由位於中國境內的機構或人員決定，或需要得到位於中國境內的機構或人員批准；(iii)主要財產、會計賬簿、公司印章、董事會和股東會議紀要檔案等位於或存放於中國境內；及(iv)企業1/2(含1/2)以上有投票權的董事或高層管理人員經常居住於中國境內。此外，82號文亦規定，對於「實際管理機構」的判斷，應當遵循實質重於形式的原則。國家稅務總局針對82號文進一步發佈《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法(試行)》（「第45號公告」），該公告已於2011年9月1日生效並於2015年6月1日、2016年6月28日及2018年6月15日經修訂，為82號文的實施提供更多指引，並釐清有關「境外註冊中資控股居民企業」的申報及文件備案責任。第45號公告規定了認定企業居民身份及管理認定後事宜的程序及管理詳情。儘管82號文及第45號公告明確規定，上述標準適用於在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業，但82號文可能反映了國家稅務總局確定外資企業稅務居所的一般標準。我們高級管理層的全部成員目前均位於中國；如我們被視為中國居民企業，就我們的全球應課稅收入按25%的企業所得稅稅率納稅可能會減少我們用於業務運營的資金。

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，在中國與閣下所居住司法管轄區訂立的規定不同所得稅安排的任何適用稅收協定或類似安排的規限下，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的源自中國境內的股息一般須按20%的稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份所變現的源自中國的收益一般須繳納20%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。

儘管我們的全部業務運營在中國進行，但我們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如我們被視為中國居民企業而是否須因此繳納中國所得稅並不明確。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的價值可能受到重大不利影響。此外，如股東所居住的司法管轄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。

中國法律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，可能使我們通過在中國進行收購尋求增長較為困難。

包括《併購規定》、《反壟斷法》及商務部於2011年8月25日頒佈及於2011年9月1日生效的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》（「《安全審查規定》」）在內的多項中國法律法規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，外國投資者擁有中國境內企業控制權的任何交易須預先通知商務部，或中國企業或居民成立或控制的境外公司收購聯屬的境內公司前須取得商務部的批准。中國法律法規亦規定若干併購交易須接受併購控制或安全審查。

《安全審查規定》禁止外國投資者通過受委代表、信託、間接投資、租賃、貸款、通過合同安排控制或境外交易安排交易以規避安全審查規定。如發現我們就於中國的併購活動違反《安全審查規定》及其他中國法律法規，或未能取得任何所需的批准，有關監管機關將擁有廣泛的酌情權處理有關違規行為，包括徵收罰款、吊銷營業執照及經營牌照、沒收收入及要求我們重組或解除重組活動。任何該等行動均可能導致我們業務運營的重大中斷，並可能對

風險因素

我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，如我們計劃收購的任何目標公司的業務須進行安全審查，則我們可能無法通過股權或資產收購、注資或任何合同安排成功收購該公司。我們可通過收購本行業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，而任何規定的批准程序(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。

與分拆及[編纂]有關的風險

股份過往並無市場，且其[編纂]後的流通性及市價可能會波動不定。

在[編纂]之前，股份並無公開市場。指示性[編纂]及[編纂]由我們與[編纂](代表[編纂])磋商確定，可能與[編纂]後股份的市價大不相同。

我們已申請將股份在聯交所[編纂]及[編纂]。然而，即使獲批准，亦不保證：(i)股份將形成活躍或流動的交易市場；或(ii)如形成這樣的交易市場，其將於[編纂]完成後持續；或(iii)股份的[編纂]將不會下跌至低於[編纂]。股份的[編纂]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／或經營業績估計的變動(不論其作出估計所依據資料的準確性如何)；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法變動；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 工業或環境事故、訴訟或重要人員流失；
- 對我們所屬的行業施加限制的法律法規變動；
- 我們的物業市價波動；
- 我們或我們的競爭對手發佈公告；
- 我們或我們的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；
- 股份的市場流動性；及
- 整體經濟及其他因素。

風險因素

有意投資者將因[編纂]而面臨即時大幅攤薄，且可能因日後股本融資而面臨攤薄。

由於[編纂]遠高於我們扣除負債總額後有形資產淨值的每股股份價值，因此有意投資者在[編纂]中購買股份將面臨即時攤薄。若我們於緊隨[編纂]後向股東分派有形資產淨值，有意投資者將獲得少於彼等為股份支付的金額。

我們將遵守《上市規則》第10.08條的規定，該條規定，自[編纂]起計六個月內，本公司不得再發行股份或其他證券（若干例外情況則除外），或存在作為上述發行的任何協議標的的股份或其他證券。然而，自[編纂]起計六個月後，我們可通過發行本公司新股或其他證券來籌集額外資金，以為我們日後的收購或業務運營擴張提供資金。因此，屆時股東的持股比例可能被攤薄，而新發行的股份或其他證券賦予的權利及特權可能較當時股東獲賦予的權利及特權享有優先權。

未來出售或預期將予出售大量股份可能影響其市價。

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，其詳情載列於本文件「[編纂] — [編纂]協議及開支」。然而概不保證於禁售期屆滿後，控股股東不會出售任何股份。我們無法預測我們任何股東未來出售任何股份對股份市價的影響。

日後我們可能不會就股份宣派股息。

宣派股息由董事會建議作出，且任何股息的數額將取決於多項因素，包括但不限於我們的經營業績、財務狀況、資金需求及盈餘、合同限制、未來前景及董事會可能確定為重要的其他因素。請參閱本文件「財務資料 — 股息政策及可供分派儲備」。我們無法保證將於何時、是否以及以何種形式派付股息。我們的過往股息政策並不代表日後的股息政策。

我們的管理層對[編纂]所得款項淨額用途有重大酌情權，閣下未必認同我們使用有關所得款項的方式。

我們的管理層使用[編纂]所得款項淨額的方式可能不會得到閣下認同或不會產生豐厚的股東回報。投資股份，即表示閣下將資金委託予我們的管理層，因而對於我們本次[編纂]所得款項淨額的具體使用，閣下須依賴我們管理層所作的判斷。詳情請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」。

風險因素

因我們於開曼群島註冊成立，而開曼群島法律對少數股東的保護或會有別於香港或其他司法管轄區法律所給予的保護，故投資者於執行其股東權利時或會面臨困難。

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受章程大綱、組織章程細則、開曼群島《公司法》及開曼群島普通法管轄。開曼群島法律或會與香港或投資者所在其他司法管轄區的法律有所不同。因此，少數股東所享有的權利未必與香港或其他司法管轄區法律所賦予的權利相同。有關保護少數股東的開曼群島《公司法》概要載於本文件「附錄三 — 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要 — 開曼群島《公司法》 — (f)保障少數股東及股東訴訟」。

控股股東對本公司擁有重大影響力，而彼等的利益未必與在[編纂]中認購股份的股東一致。

緊隨分拆完成後，控股股東將直接或間接控制本公司股東大會53.39%表決權的行使。詳情請參閱本文件「與控股股東的關係」。控股股東的利益可能有別於我們其他股東的利益。控股股東將對任何公司交易的結果或其他提交股東批准的事項(包括合併、整合及出售我們全部或絕大部分資產、董事的選舉以及其他重大企業行為)擁有重大影響力。該擁有權的集中化可能會阻止、延誤或妨礙本公司對其他股東有利的控制權變更。當控股股東的利益與其他股東的利益產生衝突時，其他股東可能被剝奪促進或保護其利益的機會。

由於[編纂]定價與交易之間有若干天時間差，我們的[編纂]價格可能於交易開始時下跌至低於[編纂]。

股份的[編纂]將於[編纂]確定，定價日預期為[編纂]或前後，但無論如何不遲於[編纂]。然而，股份不會於[編纂](預期為[編纂])前於聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於[編纂]至[編纂]期間[編纂]股份。股東須承受股價可能於買賣開始前因於[編纂]至[編纂]期間可能發生的不利市場狀況或其他不利進展而下跌的風險。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

風險因素

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

本文件內有關中國、中國經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據來自中國政府機構、仲量聯行、獨立研究機構或其他第三方來源所提供或刊發的資料，我們無法保證該等資料來源的質量及可靠度。該等資料並未由我們、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]及[編纂]或其各自任何聯屬公司或顧問編製或獨立核實。因此，有關事實、預測及統計數據可能與中國境內或境外編製的其他資料不一致，而我們對其準確性亦不發表任何聲明。由於收集方法可能存在瑕疵或不夠有效，或刊載的資料與市場慣例存在差異，故本文件所載統計數據可能不準確或不可與為其他經濟體而編製的統計數據相比較，亦不應被依賴。此外，概不保證該等數據是按與其他來源所呈列的類似統計數據相同基準呈列或編製或具有相同準確度。在各種情況下，投資者應考慮對該等事實、預測或統計數據應給予的重視程度。

本文件所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。

本文件載有基於我們管理層的看法連同彼等作出的假設以及我們管理層現時可獲得的資料並與我們相關的若干前瞻性陳述及資料。本文件就與本公司或管理層相關事宜而採用「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「估計」、「預計」、「未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預估」、「預測」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞彙及類似表述時，即表示有關陳述為前瞻性陳述。該等陳述反映我們管理層有關未來事件、業務運營、流動資金及資本資源的當前看法，其中部分可能不會實現或可能發生變動。該等陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本文件所述其他風險因素。根據《上市規則》的持續披露義務或聯交所其他規定，我們擬不公開更新或以其他方式修訂本文件內的前瞻性陳述，不論因新資料、未來事件或其他情況。投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述及資料。

閣下須細閱整份文件，而不應在並無審慎考慮本文件所載風險及其他資料的情況下考慮或依賴本文件或媒體刊登報導所載的任何特定陳述。

於本文件刊發前後，除我們根據《上市規則》刊發的宣傳材料外，已有或可能有報章及媒體報導我們及[編纂]事宜。該等報章及媒體報導可能包含本文件中並未出現或不準確的資料。我們並無授權刊發任何未經授權報章及媒體報導中包含的該等資料。因此，我們並不就媒體所傳播任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明，亦不就本文件中所載任何財務資料或前瞻性陳述的準確性或完整性承擔任何責任。如媒體的任何資料與本文件內容不符或相衝突，我們概不承擔責任。因此，有意投資者於決定是否購買[編纂]時僅應依賴本文件所載資料，而不應依賴報章或其他媒體報導中的任何資料。

豁免嚴格遵守上市規則的規定

為籌備[編纂]，本集團已就下列各項尋求豁免嚴格遵守上市規則相關條文的規定。

管理層留駐香港

根據上市規則第8.12條，發行人須有足夠的管理層人員留駐香港，此一般是指至少須有兩名執行董事常居於香港。我們並無足夠管理人員常駐香港，以滿足上市規則第8.12條的規定。我們已申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，主要是由於我們的總部及主要業務運營均位於中國，管理層駐於中國能更好地履行職務。我們已向聯交所申請並已獲聯交所豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，惟須符合(其中包括)下列條件：

- (1) 根據上市規則第3.05條，我們已委任兩名授權代表孔健岷先生(執行董事兼行政總裁)及陳靜雅女士(「陳女士」)(公司秘書)，將作為本公司與聯交所的主要溝通渠道。各授權代表常駐香港，可應聯交所要求，於合理時間內與聯交所在香港會面，並可通過電話、傳真及電郵方式隨時取得聯絡。各授權代表獲授權代表我們與聯交所溝通。本公司已根據公司條例第16部註冊為非香港公司，且陳女士亦已獲授權代表本公司在香港接收法律訴訟傳票及通知；
- (2) 聯交所擬就任何事宜聯絡董事時，兩名授權代表均可隨時與董事(包括獨立非執行董事)迅速取得聯絡。並非常駐香港的董事均持有或可申請訪港的有效差旅文件，且可在必要時於合理期間內與聯交所會面。各董事已向我們的授權代表提供其手提電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及／或電郵地址。倘一名董事計劃外遊，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通的溝通渠道。各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／或電郵地址；
- (3) 根據上市規則第3A.19條，我們已委任邁時資本有限公司為合規顧問，其可隨時聯絡授權代表、董事、高級管理人員及本公司其他高級人員，並將作為聯交所與我們之間的額外溝通渠道；及

豁免嚴格遵守上市規則的規定

- (4) 聯交所與董事之間的會面可通過本公司授權代表或合規顧問安排，或直接於合理時間內與董事安排。本公司將就其授權代表及／或合規顧問的任何變動及時通知聯交所。

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[編纂]後構成本公司持續關連交易。我們已就本文件「關連交易 — B.獲全面豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一節所披露的持續關連交易申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告規定，以及就本文件「C.須遵守有關申報、年度審閱及公告但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」一節所披露的持續關連交易申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告及特立股東批准規定。詳情請參閱本文件「關連交易」一節。

往績記錄期後收購事項

根據上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條及聯交所刊發的指引信HKEX-GL32-12（「GL32-12」），新上市申請人須在上市文件內會計師報告中載列其自其最近期經審計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會計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，則須包括他們各自註冊成立或開業以後的每個會計年度的業績及資產負債表，又或聯交所可能接納上市申請人的較短期間的業績（「有關規定」）。

自往績記錄期結束後，就擴充本集團業務而言，本集團已就收購若干公司（以下統稱為「目標公司」）的股權（「收購事項」）與賣方訂立諒解備忘錄或正在與賣方進行商討，詳情如下：

1. 湖北收購事項

於2020年5月9日，寧駿物業與兩名賣方訂立諒解備忘錄，據此，寧駿物業同意收購於湖北省從事物業管理的目標公司的51%至75%股權。董事經作出一切合理查詢後盡悉、深知及確信，賣方及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方。建議代價預期不超

豁免嚴格遵守上市規則的規定

過人民幣19.5百萬元，金額將參照目標公司預計利潤經公平磋商後釐定。於最後實際可行日期，我們就有關建議收購與賣方正處於初期磋商階段。

2. 山東收購事項

於2020年5月20日，寧駿物業與兩名賣方訂立諒解備忘錄，據此，寧駿物業同意收購於山東省從事物業管理的目標公司的51%股權。董事經作出一切合理查詢後盡悉、深知及確信，賣方各自均為獨立第三方。建議代價預期不超過人民幣6.3百萬元，金額將參照目標公司預計利潤經公平磋商後釐定。於最後實際可行日期，寧駿物業就有關建議收購與賣方正處於初期磋商階段。

3. 浙江收購事項

於2020年4月30日，寧駿物業與兩名賣方訂立諒解備忘錄，據此，寧駿物業同意收購於浙江省從事物業管理的目標公司的51%股權。董事經作出一切合理查詢後盡悉、深知及確信，賣方各自均為獨立第三方。建議代價預期不超過人民幣3.3百萬元，建議代價預期不超過人民幣19.5百萬元，金額將參照目標公司預計利潤經公平磋商後釐定。於最後實際可行日期，寧駿物業就有關建議收購與賣方正處於初期磋商階段。

4. 建議收購事項1

於最後實際可行日期，我們就與一名賣方(屬獨立第三方)收購一個實體的51%進行磋商。目標公司於天津從事物業管理。建議代價預期不超過人民幣3.2百萬元，金額將參照目標公司預計利潤經公平磋商後釐定。於最後實際可行日期，我們就有關建議收購與該賣方正處於初期磋商階段，尚未簽署任何具約束力的協議。

5. 建議收購事項2

於最後實際可行日期，我們就向兩名賣方(屬獨立第三方)收購一個實體的51%進行磋商。目標公司河南省從事物業管理。建議代價預期不超過人民幣6.6百萬元，金額將參照目標公司預計利潤經公平磋商後釐定。於最後實際可行日期，我們就有關建議收購與賣方正處於初期磋商階段，尚未簽署任何具約束力的協議。

豁免嚴格遵守上市規則的規定

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

- (a) **一般及日常業務過程中** — 收購事項乃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便是通過收購物業管理行業本地參與者擴大市場份額。董事認為收購事項的條款屬公平合理且符合股東的整體利益。
- (b) **目標公司不重大** — 各目標公司(由不同賣方擁有)所經營的業務規模相比本集團的業務規模並不重大。基於本公司可得的目標公司財務資料，各項收購事項參照本公司於往績記錄期內最近財政年度的財務所得所有適用百分比率(定義見上市規則第14.04(9)條)均不足5%。此外，收購事項(如按合併基準計算)的重要程度不足以要求本公司根據上市規則第4.28條編製備考財務資料。

因此，董事認為(i)與本集團整體經營規模相比時收購事項並不重大；(ii)收購事項並無導致本集團自2019年12月31日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文件。因此，豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條的規定不會影響投資大眾的利益。

- (c) **資料無法提供** — 就湖北收購事項、山東收購事項及浙江收購事項，我們與該等賣方僅訂立諒解備忘錄，現階段可取得有關目標公司必要的歷史財務資料有限。就建議收購事項1及建議收購事項2，由於在最後實際可行日期尚未訂立買賣協議或任何諒解備忘錄，我們無權獲取所需目標公司歷史財務資料以編製其經審核賬目，因而無法遵守有關規定。因此，根據上市規則第4.04(2)及4.04(4)條的規定披露所有有關目標公司的經審核財務資料，對本公司而言實為不切實際且構成過份沉重的負擔。

豁免嚴格遵守上市規則的規定

- (d) 於招股章程披露所需資料 — 為使潛在投資者了解收購事項的更多詳情，本集團已於本文件內載入有關收購事項的下列資料，與上市規則14章項下有關須予披露交易的公告規定之資料相符，其中包括：
- (i) 目標公司及賣方的一般描述及主營業務範圍；
 - (ii) 確認對手方及其最終實益擁有人為獨立第三方；
 - (iii) 收購事項的代價、結清代價的方式及以及代價釐定基礎；及
 - (iv) 進行收購事項的原因及預期收購事項將為本集團帶來的裨益。

由於各收購事項的代價將會利用本公司內部資源悉數支付，我們預期不會應用[編纂]所得款項撥付任何收購事項。

根據[編纂]向[編纂](定義見下文)分配股份

有權參與[編纂]的[編纂]包括若干董事及／或最終控股股東(「[編纂]」)，即孔健楠先生、孔健濤先生及孔健岷先生。根據上市規則《第15項應用指引》第3(f)段，必須作出[編纂]。若無聯交所事先書面同意，根據上市規則附錄六第5(2)段，合景泰富非獨立參與者不得參與[編纂]，該規則限制向上市申請人或其緊密聯繫人的董事或現有股東分配股份，不論以其自身名義或通過代名人，除非滿足上市規則第10.03及10.04條所載條件。

上市規則第10.03條規定，上市申請人的董事及其緊密聯繫人[編纂]或[編纂]尋求[編纂]而正由新申請人或其代表銷售的證券(不論以自身名義或透過代名人)，必須符合下列條件：(1)並無按優惠條件[編纂]證券予彼等，而在配發證券時亦無給予彼等優惠待遇；及(2)符合上市規則第8.08(1)條有關公眾股東持有證券的指定最低百分比的規定。

上市規則第10.04條規定，僅於上文上市規則第10.03(1)及(2)條所載條件達成時，屬於發行人現有股東的人士方可以本身名義或透過代名人[編纂]或[編纂]任何尋求[編纂]而正由新申請人或其代表銷售的證券。

豁免嚴格遵守上市規則的規定

向[編纂][編纂]的[編纂]乃根據[編纂]提呈發售，因此並不滿足上市規則第10.03(1)條所載條件。然而，合資格參與[編纂]的[編纂]將按照與所有其他[編纂]相同的條款，以彼等[編纂]的身份而非以彼等作為董事及／或[編纂]的身份參與，而不會因其董事及／或[編纂]的身份而獲優惠待遇。

我們已向聯交所申請，且聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第10.03及10.04條規定並授出上市規則附錄六第5(2)段項下的同意，以納入[編纂](為[編纂])作為[編纂]項下的合資格參與者，惟須受以下條件規限：

- (a) 於分配[編纂]項下的[編纂]時，不得給予[編纂](為[編纂])任何優惠待遇；
- (b) [編纂]不得以[編纂]身份申請認購超出[編纂]總數的[編纂]；
- (c) 除[編纂]外，任何[編纂]不得參與或表示有意參與[編纂]及[編纂]；
- (d) [編纂]將在所有申請認購[編纂]的[編纂]之間按比例分配，且於分配股份時，相較於其他[編纂]，不得給予申請認購[編纂]且作為[編纂]的[編纂]任何優惠待遇；及
- (e) 緊隨分拆完成後，將遵從上市規則第8.08(1)條項下的最低公眾持股量規定。

分拆及[編纂]

分拆

於2020年[•]月[•]日，聯交所確認合景泰富可按其根據上市規則《第15項應用指引》(「第15項應用指引」)向聯交所呈交的建議進行分拆。

合景泰富自2007年起於聯交所主板上市。於分拆完成後，合景泰富集團將主要從事物業開發、物業投資、酒店營運及教育，而本集團將專注於提供住宅物業管理服務及商業物業管理及營運服務。分拆旨在允許將合景泰富集團及本集團的兩項業務平台分開，使之具有清晰的劃分，且令合景泰富集團及本集團各自管理層可更明確地將業務重心放在各自的核心業務分部上。

分拆理由及益處

合景泰富董事認為，分拆對合景泰富集團及本集團均具有商業利益，理由如下：

- (a) 分拆將使合景泰富的股東有機會在本集團業務的獨立平台下將對本集團的投資價值變現；
- (b) 分拆將使本集團打造獨立[編纂]集團的身份及擁有獨立的融資平台，並通過[編纂]擴大我們的投資者基礎。分拆將令本集團能直接進入資本市場進行股權及／或債務融資，為我們的現有業務及未來擴張提供資金，而無需依賴合景泰富，從而提高我們的運營及財務管理效率；
- (c) 作為獨立[編纂]的集團，本集團將能夠進一步建立聲譽，從而能更好地磋商及招攬更多業務；
- (d) 分拆將有助本集團提升企業形像，從而提高我們吸引戰略投資者投資本集團及與本集團建立戰略夥伴關係的能力，從而為本集團創造協同效應；及
- (e) 分拆將使合景泰富集團及本集團在各集團業務方面能夠實現更集中的發展、策略規劃及更好的資源分配。合景泰富集團與本集團均將受益於單獨管理架構下的有效決策流程，抓住新商機，尤其是本集團擁有專門的管理團隊專注其發展及業務。

根據《第15項應用指引》的規定，倘進行分拆，合景泰富將充分顧及其股東的利益，通過[編纂]，即以[編纂]股份及[編纂]方式，向[編纂]提供股份的[編纂]。[編纂]的詳情載列如

分拆及[編纂]

下。根據[編纂]，各[編纂]有權根據[編纂]按於[編纂]所持[編纂]的基準申請認購。有關[編纂]的詳情，請參閱本文件「[編纂]的架構」一節。

[編纂]

[編纂]將完全以[編纂]方式，根據[編纂]在[編纂]各自於合景泰富的持股比例按於[編纂]所持有的[編纂]的基準(下調至最接近股數)向彼等分派合共[編纂]股股份，為緊隨[編纂]後及[編纂]完成前本公司已發行的全部股本。[編纂]須待[編纂]在所有方面成為無條件後方可作實。倘有關條件未能達成，則不會作出[編纂]，亦不會進行分拆。

[編纂]根據[編纂]享有的零碎股份權益將由合景泰富保留以於市場出售，且合景泰富將保留出售所得款項淨額，於扣除出售的相關開支後撥歸合景泰富所有。

待[編纂]成為無條件後，我們預期於[編纂]或之前將股票寄送至根據[編纂]有權收到股份的[編纂]。股票僅會於[編纂]成為無條件後生效。

股份將以每手[編纂]股股份進行買賣。農銀國際證券有限公司將竭盡所能為[編纂]提供對盤服務，以方便[編纂]買賣可能根據[編纂]獲得的碎股(如有)。

根據聯交所網站(www.hkexnews.hk)上提供的「滬港通及深港通持股紀錄查詢服務」，於2020年6月20日，中國結算持有193,834,040股合景泰富股份，相當於合景泰富已發行股份總數的約6.09%。中國結算為香港中央結算的中央結算系統參與者。合景泰富中國港股通投資者可根據[編纂]透過中國結算持有我們的股份。按照於2016年9月30日頒佈及生效且於2020年3月13日作最後修訂的《深圳證券交易所深港通業務實施辦法》及於2016年9月30日經修訂及生效且於2020年3月13日作最後修訂的《上海證券交易所滬港通業務實施辦法》，凡在中國結算開設證券賬戶記存我們股份的合景泰富中國港股通投資者(或相關中國結算參與者(視情況而定))，只能根據滬港通及深港通於聯交所進行證券出售。

合景泰富中國港股通投資者應就中國結算規定的後勤安排詳情徵詢其中介人(包括經紀商、託管商、代名人或中國結算參與者)及／其他專業顧問的意見。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

董事及參與[編纂]的各方

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
孔健楠	中國 廣東省 廣州 越秀區 Fujin East Road 13號302室	中國
楊靜波	中國 廣東省廣州 天河區 興盛路10-4號 [Junfeng Garden]1802室A4	中國
王躍	中國 北京 海淀區 Zhanchun Garden 28座單位三302室	中國
非執行董事		
孔健岷	香港 淺水灣道67號 怡峰 12樓C室	中國
獨立非執行董事		
劉曉蘭女士	中國 上海市 普陀區 石泉東路215弄 5單元1201室	中國
馮志偉先生	香港 北角 健康中街 康欣閣 11樓G室	中國
伍綺琴女士	香港 山頂 山頂道8-12號 欣怡居 A2座5樓B室	中國

有關董事及高級管理層成員的進一步詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

董事及參與[編纂]的各方

參與[編纂]的各方

聯席保薦人

農銀國際融資有限公司

香港

中環干諾道中50號

中國農業銀行大廈11樓

華泰金融控股(香港)有限公司

香港

皇后大道中99號

中環中心62樓

[編纂]

[編纂]

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

本公司法律顧問

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

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

有關開曼群島法律：
康德明律師事務所
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

聯席保薦人及[編纂]法律顧問

有關香港法律：
繆氏律師事務所
(與漢坤律師事務所聯營)
香港
中環
皇后大道中15號
置地廣場公爵大廈
39樓3901-05室

有關中國法律：
通商律師事務所
中國北京
朝陽區
建國門外大街甲A12號
新華保險大廈
6層

核數師及申報會計師

安永會計師事務所
執業會計師
香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

董事及參與[編纂]的各方

合規顧問	邁時資本有限公司 香港 灣仔 港灣道25號 海港中心1908室
行業顧問	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司 香港 英皇道979號 太古坊一座7樓
物業估值師	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司 香港 英皇道979號 太古坊一座7樓
收款銀行	[•]

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands
中國主要營業地點及總部	中國 廣東省 廣州市 天河區 華夏路8號 3601房自編75號
香港主要營業地點	香港 九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場 82樓8205A室
公司網站	<u>www.kwgliving.com</u> (本網站資料並不構成本文件的一部分)
公司秘書	陳靜雅女士 ACS, ACIS 香港 九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場 82樓8205A室
審核委員會	伍綺琴女士 (主席) 馮志偉先生 劉曉蘭女士
薪酬委員會	伍綺琴女士 (主席) 孔健楠先生 馮志偉先生
提名委員會	孔健岷先生 (主席) 馮志偉先生 伍綺琴女士

公司資料

授權代表

孔健楠先生
中國
廣東省
廣州
越秀區
Fujin East Road 13號302室

陳靜雅女士
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
82樓8205A室

合規顧問

邁時資本有限公司
香港
灣仔
港灣道25號
海港中心1908室

開曼群島股份過戶登記總處

[編纂]

香港股份過戶登記處

[編纂]

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
廣州工業大道支行
中國
廣東省
廣州市
海珠區
工業大道北31號

行業概覽

本節及本文件其他章節中涉及物業管理業及中國整體經濟的若干資料及統計數據來自各種官方及獨立第三方來源，乃根據政府實體及政府間組織公佈之資料及仲量聯行提供的委託研究報告編製。本節及本文件其他章節中呈列的來自上述及其他來源之資料為該等來源當前可提供的最新資料。

我們認為，本節及本文件其他章節所載資料來源為適當，且該等資料已獲合理謹慎摘錄及轉載。我們並無理由認為該等資料在任何重要方面屬不實或具誤導性，或我們遺漏了任何事實導致該等資料在任何重要方面屬不實或具誤導性。我們、聯席保薦人、[編纂]、其各自的董事、僱員、代理、代表、聯屬公司及顧問及參與[編纂]的所有其他各方(仲量聯行除外)均未獨立認證來自官方或其他第三方來源之資料的完整性、準確程度或公平性，亦未對此作出任何陳述。該等資料可能與中國國內或國外編製的其他資料並不相符或並未按其同等程度的準確性及完整性編製。因此，本文件所載或提述的官方及其他第三方來源可能並不準確，閣下不應過分依賴該等資料。

緒言

就[編纂]而言，我們已委聘獨立第三方仲量聯行利用關於中國的住宅物業管理、商用物業管理及營運服務市場的必要資料編製行業研究報告以供本文件使用。仲量聯行已就編製行業研究報告向我們收取總費用約人民幣420,000元，而我們認為這符合類似報告的市場價格。

仲量聯行是一家國際專業服務及投資管理公司，透過擁有、佔用及投資房地產向尋求增值的客戶提供專業房地產服務。仲量聯行擁有近300個公司辦事處，在逾80個國家營運並且在全球擁有逾94,000名僱員。

本節乃主要由指定市場研究團隊按照下列各項編製，並認為資料及統計數據均屬可靠：

- 多份中國政府刊物的數據；
- 實地到訪及面談；
- 知名研究機構；及
- 仲量聯行的自有數據庫。

行業概覽

仲量聯行採納上述資料來源並認為其可靠的主要理由如下：

- 採用多個中國政府機構的官方數據及公告為一般市場做法；及
- 仲量聯行了解其本身的專有數據庫及所訂閱的中指數據及司爾亞司數據的數據收集方法及數據來源。

於編製本節內容時，仲量聯行以下列假設為依據：

- 本集團所提供的所有文件均屬真實準確；
- 相關中國政府機構公佈的所有數據均屬真實準確；
- 仲量聯行概不就該等預測會否實現作出保證或陳述。住宅物業管理、商用物業管理及營運服務市場不斷波動且變化無常。仲量聯行不負責預測或保證該等市場的未來狀況；及
- 若所訂閱數據來自知名研究及公共機構，仲量聯行將依賴該等機構的誠信及專業知識。

於最後實際可行日期，董事經採取合理謹慎措施後確認，盡其所知，自仲量聯行報告日期或仲量聯行報告所載相關數據日期以來，市場資料並無發生可能會限制、違背或影響本節所載資料的重大不利變動。

中國及大灣區概覽

中國經濟及房地產市場

作為世界第二大經濟體，中國GDP由2014年人民幣641,280億元增加至2019年人民幣990,870億元，複合年增長率為9.1%。

隨著中國經濟快速增長，儘管中央政府實施一系列的緊縮措施冷卻過熱的房地產市場，中國房地產總投資亦由2014年的人民幣95,040億元穩步增加至2019年的人民幣132,190億元，複合年增長率為6.8%。

中國特選經濟數據及房地產市場數據(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年增長率 (2014年至 2019年)
名義GDP(人民幣十億元)	64,128	68,599	74,006	82,075	90,031	99,087	9.1%
總人口(百萬)	1,368	1,375	1,383	1,390	1,395	1,400	0.5%
城市化(%)	54.8	56.1	57.4	58.5	59.6	60.6	N/A
房地產市場							
總房地產投資 (人民幣十億元)	9,504	9,598	10,258	10,980	12,026	13,219	6.8%
已竣工物業的總建築面積 (百萬平方米)	1,075	1,000	1,061	1,015	936	959	-2.2%
已售物業的總建築 面積(百萬平方米)	1,206	1,285	1,573	1,694	1,717	1,716	7.3%

資料來源：國家統計局

行業概覽

大灣區經濟及房地產市場

大灣區經濟強勁，貢獻中國總GDP約12%，佔人口約5%。同時，與全國相比，其總人口以較高的複合年增長率增長，其城市化率遠高於全國水平。

作為其中一個人口最稠密及經濟最繁榮的地區，大灣區的房地產市場蓬勃發展。2014年至2018年，大灣區房地產投資總額按16.2%複合年增長率增長。大灣區的已竣工物業的建築面積由2014年53百萬平方米增加至2019年65百萬平方米。

大灣區特選經濟數據及房地產市場數據(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年增長率 (2014年至 2019年)
名義GDP(人民幣十億元) (不包括香港特別行政區 及澳門特別行政區)	5,864	6,338	6,907	7,571	8,095	8,690	8.2%
名義GDP(人民幣十億元) (包括香港特別行政區及 澳門特別行政區，經相 應年份匯率調整)	8,024	8,658	9,455	10,127	10,962	11,635	7.7%
總人口(百萬)	65.5	66.7	68.0	69.6	71.2	72.6	2.1%
城市化(%)	85.9	86.3	86.7	87.0	87.5	不適用	不適用
房地產市場							
總房地產投資 (人民幣十億元)*	629	708	860	983	1,149	不適用	16.2%**
已竣工物業的總建築面積 (百萬平方米)*	53	43	45	59	51	65	4.0%
已售物業的總建築 面積(百萬平方米)*	67	87	107	104	94	不適用	8.6%**

附註： * 不包括香港特別行政區及澳門特別行政區的數據

** 複合年增長率乃按2014年至2018年的數據計算

資料來源：國家統計局

住宅物業管理市場

定義及引言

住宅物業管理指一間選定物業管理公司獲住宅物業業主聘用、受託及授權管理及維護社區內之樓宇、設施、設備及場地之行為。於中國，住宅物業一般以社區形式存在，具有明確邊界。

業務及收益模式

物業管理公司須保證基本管理服務及建議提供增值服務。增值服務一般指客製化及特定的服務，如家居管理、預訂服務、房屋租賃、停車場管理等。物業代理服務亦是常見的增值服務，而房地產代理機構及代理向客戶提供物業市場資料及代理服務，以及就促進物業交易收取佣金。

行業概覽

一般而言，物業管理服務有兩種主要收益模式，即包幹制及酬金制。包幹制模式為主導的收益模式，容許公司於每個時期收取物業擁有人一項定額服務費並保留未用的資金。本公司需要自行融資作為回報。酬金制亦受歡迎，乃由於管理提議收取服務費用總額之固定百分比為佣金。

發展概覽

受惠於過往數十年的城市化進程，住宅物業持續發展為住宅物業管理市場創造龐大需求。因此，根據中國指數研究院的統計數據，中國住宅物業管理市場的估計市場規模於2019年末達到人民幣4,850億元。中國100大物業管理公司管理的住宅物業的平均建築面積由2014年的18百萬平方米增至2018年的56百萬平方米，複合年增長率為32.6%。

住宅物業管理市場的營運指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年增長率 (2014年至 2019年)
中國100大物業管理公司管理之 平均住宅物業總建築面積 (百萬平方米)	18	26	不適用	44	56	不適用	32.6%*

附註： * 複合年增長率乃按2014年至2018年的數據計算

資料來源：中國物業管理協會

同時，中國100大物業管理公司提供的住宅物業管理服務總收益於2018年達到人民幣904億元，2015年至2018年期間之複合年增長率為30.5%。具體而言，住宅物業管理費用之收益由2015年人民幣351億元增至2018年人民幣754億元，複合年增長率為29.0%，而社區增值服務之收益則達到人民幣150億元。此外，於2018年，住宅物業管理費用的收益仍佔總收益83.40%，惟百分比隨時間有所下跌。

住宅物業管理市場的收益指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年增長率 (2014年至 2019年)
中國100大物業管理公司之住宅 管理服務總收益 (人民幣十億元)	不適用	40.6	不適用	61.6	90.4	不適用	30.5%*
中國100大物業管理公司之住宅 物業管理費用總收益 (人民幣十億元)	不適用	35.1	不適用	52.0	75.4	不適用	29.0%*
中國100大物業管理公司之社區 增值服務總收益 (人民幣十億元)	不適用	5.5	不適用	9.6	15.0	不適用	39.5%*

附註： * 複合年增長率乃按2015年至2018年的數據計算。

資料來源：中國物業管理協會

行業概覽

大灣區的住宅物業管理市場。大灣區的物業管理市場暢旺。首先，於需求方面，多年來人口持續流入大灣區，而北京及上海的數目則連續兩年下降。此外，廣東省已頒佈《粵港澳大灣區發展規劃綱要》。通過交通基建發展改善大灣區內的交通便捷程度為規劃的重要一環。得益於政策支持，人口淨流入預期將繼續下去，為住宅物業及相關管理服務帶來龐大需求。其次，計劃強調提升及改善生活性服務業，為住宅物業管理市場帶來重大機遇。第三，該地區的可支配收入較高，對優質物業管理服務的渴求導致管理費相對較高。

據估計，大灣區十大領先物業管理公司管理的住宅物業平均建築面積於2014年至2019年的複合年增長率為23.0%。

大灣區的住宅物業管理市場的經營指標(2014年至2019年)

	<u>2014年</u>	<u>2015年</u>	<u>2016年</u>	<u>2017年</u>	<u>2018年</u>	<u>2019年</u>	複合年增長率 (2014年至 2019年)
大灣區十大物業管理公司管理的住宅物業平均建築面積 (百萬平方米)*	8.2	9.5	11.9	15.1	18.5	23.0	23.0%

附註： * 不包括香港特別行政區及澳門特別行政區的數據

資料來源：仲量聯行

爆發2019冠狀病毒病的影響。近期，由於爆發2019冠狀病毒病，住宅物業管理服務之營運成本因此增加，乃由於勞工、消毒劑以及個人防護設備(PPE)之成本不斷上升。然而，行業的收益流維持高復原能力。住宅物業管理費用之收入穩定，僅部分增值服務的收入受影響。地方政府，如深圳及杭州政府，亦就行業引入補貼政策。更重要的是，傳染病已加強專業及品牌管理服務的需求，很可能刺激日後住宅物業管理服務之發展。因此，有理由相信，於中長期，住宅物業管理市場將相應受惠。

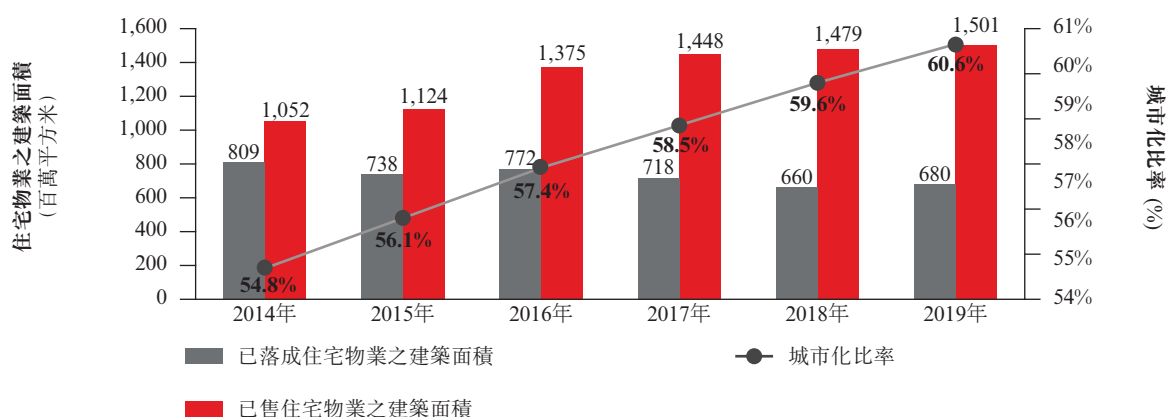
¹ 十大領先物業管理公司指中國指數研究院於2019年統計的大灣區十大領先公司，本集團在這些公司中排名第十。

行業概覽

主要增長推動力

持續城市化及發展住宅房地產市場。中國城市化比率於2019年達到60.6%。隨著急速的城市化，中國商品住宅物業之數量亦急升。預期城市人口的增長將繼續提高商品房屋的需求，進一步為住宅物業管理服務創造需求。

中國城市化及選定住宅房地產市場指標 (2014年至2019年)



資料來源：中國國家統計局

城市居民之可支配收入及開支增加。城市居民之人均可支配收入及人均消耗開支於2019年達到人民幣42,359元及人民幣28,063元。有見及該增長，住宅物業管理開支亦因人民需要更佳的生活條件而增加。

中國人均收入及開支指標 (2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年增長率 (2014年至 2019年)
城市居民之人均可支配收入 (人民幣元)	28,844	31,195	33,616	36,396	39,251	42,359	8.0%
城市居民之人均消耗開支 (人民幣元)	19,968	21,392	23,079	24,445	26,112	28,063	7.0%

資料來源：中國國家統計局

有利政策。已頒布一系列有利政策。《國家發展和改革委關於放開部分服務價格意見的通知》容許按磋商而非法規設定管理費用。《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》推動發展物業管理行業。於2017年6月，《關於加強和完善城鄉社區治理的意見》鼓勵行業擴充其地域覆蓋至鄉村地區。

行業概覽

未來機會及挑戰

就市場擴張採取併購策略。市場領導者一般採取併購策略以擴充其市場份額。近年來，愈來愈多領先的物業管理公司正積極尋求融資及上市機會。在資本市場的支持下，物業公司渴望透過併購行動實現重大業務擴張。預期不久將來將進行更多併購。

增加增值服務比例。根據中國物業管理協會之資料，中國100大物業管理公司增值服務佔總收益的比例由2015年13.6%上升至2018年16.6%。由於增值服務的溢利率較高，增值服務將為住宅物業管理公司領先其他對手的新機會。

數碼管理。隨著互聯網、大數據、物聯網及其他相關技術普遍應用，物業管理公司有動力推廣數碼管理的應用。受歡迎的做法包括一站式服務應用程式，智能設施管理系統，登入控制系統等。該等做法促進管理效率及節省成本。此外，其為管理公司提供延展服務鏈的機會。舉例而言，部分公司正綜合B2C(業務對客戶)服務至其網上平台。

勞工成本不斷增加。物業管理市場為勞動密集的市場。每年平均工資近年不斷上升，導致勞工成本不斷增加。房地產行業的年薪顯示該趨勢。

中國的勞工成本(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年增長率 (2014年至 2019年)
房地產行業的工人平均年薪 (人民幣元)	55,568	60,244	65,497	69,277	75,281	80,157	7.6%

資料來源：國家統計局

商用物業管理及營運服務市場

定義及引言

商用物業管理乃若干商用物業類別之物業管理常規術語。然而，該節集中兩個主要類別，即辦公大樓及零售商用物業。與住宅物業不同，商用物業的特點為訪客流量大，組成部分多元，功能不同及公共空間大。因此，提供的管理服務技術上而言較為完整。

除物業管理服務，商用物業需要商用營運服務。其指由設計與建築期間至交收及營運期間提供的顧問及營運服務。

行業概覽

業務及收益模式

業務模式包括兩個層面。一方面，物業管理公司提供一個較住宅分部類似但更複雜的物業管理服務。另一方面，就商用物業營運角度而言，物業管理公司主要集中於租戶管理服務，如為合適的組合進行租戶過濾、租金定價、租賃合約擬備、收取租金等。為進一步支持業主，物業管理公司亦從事多種服務，包括(但不限於)市場營銷、組織活動、顧問服務及增值服務。

商用物業管理及營運服務之收益流多元，而收益模式按提供服務之內容而有所不同。下表載列商用營運服務供應商一般將收取費用的基準：

商用物業管理及營運服務之收益模式

期間	發展階段	提供服務	收益模式
開業前	設計與建築	商用營運服務 顧問服務 (項目定位及計劃) 租戶管理服務 (物色租戶)	一次定額
開業後	交收／營運	物業管理服務 (設施翻新及升級、清潔服務、保安服務、防火安全) 商用營運服務 租戶管理服務 (租戶過濾、租金定價及調整、租賃合約擬備、收取租金) 增值服務 (收費會員制度、禮品卡及管理廣告空間等) 商用營運服務 市場營銷服務 (品牌市場營銷、銷售推廣)	包幹制或酬金制 酬金制 按建築面積定額
		商用營運服務 組織活動 (品牌市場營銷活動、展覽、短期銷售攤位及廣告攤位)	一次定額

資料來源：仲量聯行

發展概覽

商用物業管理的需求增加乃受惠於過去數十年商用物業發展的急速擴張。於2019年末，中國在管商用物業的累計建築面積達到34.3億平方米。此外，由於商業板塊的利潤率高於住宅板塊，公司現正積極拓展在管商用物業組合。

商用物業管理的發展概覽。2019年中國商用物業管理市場的估計市場規模為人民幣2,740億元。

行業概覽

中國100大物業管理公司管理的辦公室及零售商用物業平均建築面積急升至2018年6.4百萬平方米及4.8百萬平方米，複合年增長率分別為26.6%及25.6%。就收益而言，中國100大物業管理公司提供的辦公室管理服務於2018年達到總收益人民幣248億元，2015年至2018年間的複合年增長率為19.3%。同期，中國100大物業管理公司的零售商用物業管理服務總收益由人民幣45億元上升至人民幣116億元，複合年增長率為36.7%。

中國商用物業管理的營運指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年增長率 (2014年至 2019年)
辦公室物業							
中國100大物業管理公司管理之 辦公室物業平均建築 面積(百萬平方米)	2.5	3.2	不適用	4.8	6.4	不適用	26.6%*
中國100大物業管理公司之 辦公室管理服務總收益 (人民幣十億元)	不適用	14.6	不適用	19.0	24.8	不適用	19.3%**
零售商用物業							
中國100大物業管理公司管理之 零售商用物業平均建築面積 (百萬平方米)	2.0	2.2	不適用	3.6	4.8	不適用	25.6%*
中國100大物業管理公司之 零售商用管理服務總收益 (人民幣十億元)	不適用	4.5	不適用	8.4	11.6	不適用	36.7%**

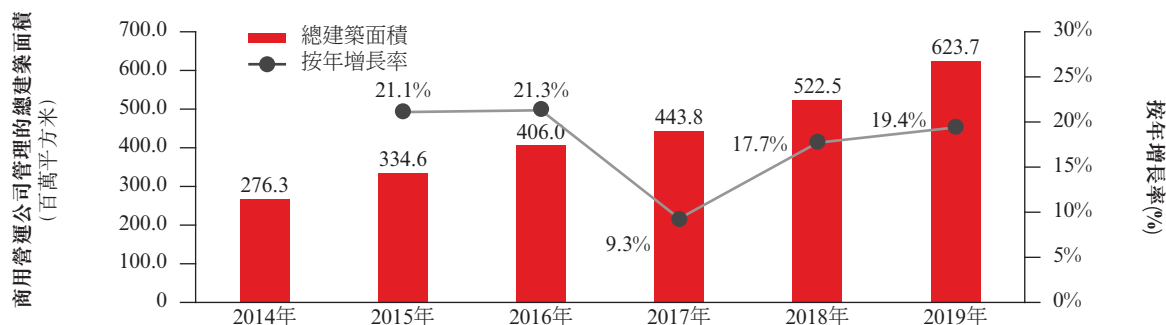
附註：* 複合年增長率乃按2014年至2018年的數據計算

** 複合年增長率乃按2015年至2018年的數據計算

資料來源：中國物業管理協會

商用營運服務之發展概覽。隨著商用物業市場的發展，發展商現時更著重長期利益並傾向持有物業，並透過出租而非出售物業而獲利。相應地，專業商用營運服務的需求已大幅發展，而隨著發展過程，服務內容已因此而擴張。估計商用營運公司管理的總建築面積由2014年267.3百萬平方米上升至2019年623.7百萬平方米，期內複合年增長率為17.7%。

商用營運市場的市場指標(2014年至2019年)



資料來源：仲量聯行

行業概覽

大灣區的商業物業管理營運服務市場。大灣區的商業物業管理市場蓬勃，2019年的在管商業物業估計總建築面積達300.7百萬平方米。與此同時，大灣區的商業營運服務市場亦迅速及大幅發展。商業營運服務的市場規模由2014年約42.0百萬平方米增至2019年約70.0百萬平方米，複合年增長率為10.8%。

市場蓬勃歸因於多項因素。一方面，政府銳意建設世界級海灣地區，採取實質步驟將產業升級，特別專注於金融、科技創新及先進製造等產業。發展商積極回應，收購新地塊作發展辦公室物業之用。因此，預期寫字樓的整體供應將會上升。例如，未來五年，深圳新供應的甲級辦公室物業約達7.6百萬平方米，與現有存貨的規模相若。另一方面，隨著地區的可支配收入及人口增長，該地區的購買力大致上升。於過去五年，大灣區幾乎所有城市的消費商品總零售銷售錄得複合年增長率約7%。此外，該地區的消費者渴望獨特及多樣化的購物體驗，亦為零售物業管理營運服務帶來重大商機。因此，零售物業市場及相關管理服務的發展勢頭良好。

大灣區商用營運市場的市場指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年增長率 (2014年至 2019年)
大灣區由商用營運公司管理的 總建築面積(百萬平方米)*	42.0	46.9	52.8	59.5	65.2	70.0	10.8%

附註： * 不包括香港特別行政區及澳門特別行政區的數據

資料來源：仲量聯行

爆發2019冠狀病毒病的影響。與住宅物業管理市場相近，營運成本亦由於近期2019冠狀病毒病爆發而增加。此外，由於已實施隔離政策，短期內無可避免會對實體店的人流及銷售構成負面影響。零售商正面對重大壓力，而部分須終止營運。部分發展商、業主及物業管理公司因此決定削減其商用租戶的租金及管理費，協助彼等安然渡過病症的影響。辦公室板塊亦有類似情況。因此，商用物業管理及營運服務市場的收入於短期內受到影響。

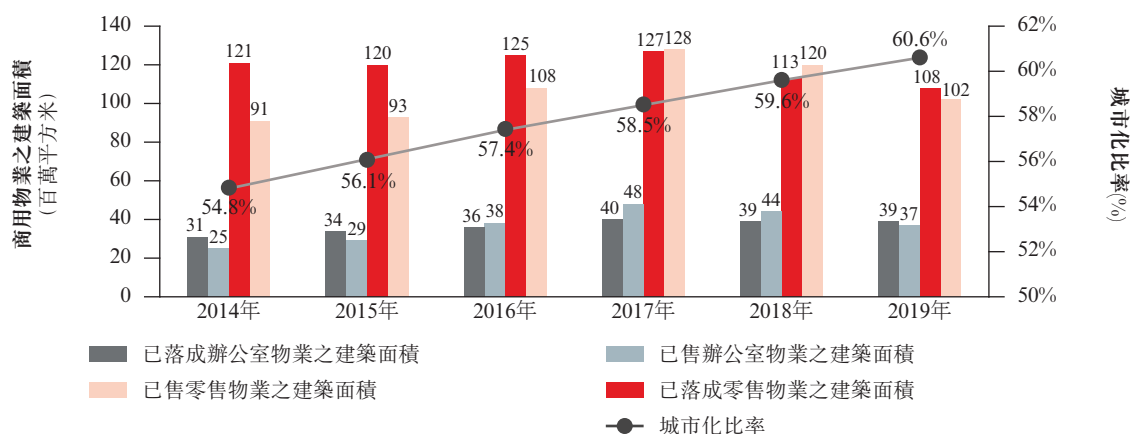
然而，在地方政府頒布的傳染病及支援政策(如推動零售復甦的消費禮券)的協助下，市場已逐步回復正常。研究指出主要監察零售實體於2020年3月的平均每日銷售較2020年2月上升3.2%，而全國餐飲業的恢復率已達85.4%。此外，由於大流行導致專業商用物業管理服務的需求上升，有理由相信，中國的商用房地產市場以及商用物業管理及營運服務市場於中長期可維持迅速復原的能力，尤其在經濟蓬勃、人口稠密及消費高的城市。儘管如此，面對經濟下行的壓力，預期COVID-19的負面影響將於短期內增加空置率及減低平均租金，此亦將影響商用物業管理及營運市場。

行業概覽

主要增長動力

急速城市化及進一步發展商用物業市場。與住宅分部相似，城市化進程及商用物業市場之重大增長亦增加商用物業管理及營運服務之需求。

中國城市化及選定商用房地產市場指標 (2014年至2019年)



資料來源：中國國家統計局

城市居民之可支配收入及開支增加。城市居民之人均可支配收入及消耗開支於近年均穩定增加，於2019年分別達到人民幣42,359元及人民幣28,063元。不斷增長的收入及開支提高人民對優質商用物業的需求，該等物業需要保養及營運服務。

有利政策及政府推動消費。上述物業管理的有利政策亦為商用物業管理及營運行業的發展帶來正面影響。

此外，為推動本地需求，已採取行動刺激商品流通及培養消費環境。根據國務院頒布的《關於加快發展流通促進商業消費意見》，其他部門及地方政府已頒布多項政策促進消費，為商用物業管理公司帶來巨大商機。

商用房地產市場持續創新。房地產行業近年持續嘗試投入創新。於零售業，零售商用物業創造觸感式及引人入勝的經驗乃首要的任務，因該等經驗未能輕易於網上複製。更多餐飲業、戲院、健身室等亦引入零售商用物業。同樣地，於辦公室分部採用共同工作空間及綠色建築技術乃大勢所趨。因此，已對管理服務施加更多挑戰。因此推動商用物業管理行業的發展。

行業概覽

未來機會及挑戰

數碼管理及營運。考慮到經營商用物業的複雜性，業主及管理公司更熱衷推廣數碼管理及營運。首先，其有助監察日常營運的狀況，包括日常訪客數目，消費者行為等。第二方面，其對租戶管理帶來益處。由於數百份租賃合約具有不同契諾，管理公司要照顧所有租戶乃一大挑戰。

擴張服務範圍。為維持市場競爭力，商用物業管理及營運服務供應商正尋求提供更多元化的服務。向發展商及租戶提供顧問服務乃其中一個範疇。此外，該等公司亦更關注增值服務。已廣泛採用網上平台及移動設備應用程式以豐富增值服務，如付費會員制度、會員積分、禮品卡，以作出更佳的推廣及為消費者提供良好的購物體驗。

客制化及專題零售商用項目。鑑於市場的競爭激烈，管理及營運服務的領先供應商致力透過提供營運主題、租戶組合及店舖佈置的客製化設計，從其他管理零售項目的對手中脫穎而出。具有專題的購物中心一般較受顧客歡迎。

競爭格局

競爭格局

中國物業管理行業分散且競爭激烈，於2019年行內有約130,000家物業管理服務供應商。此外，市場集中比率不斷上升，表示行業的競爭加劇。根據中國指數研究院的資料，100大物業管理公司的市場份額持續增長，由2014年19.50%上升至2019年43.61%。10大公司管理的平均建築面積約為100大公司管理的平均建築面積的五倍，達到2.2億平方米。

於特定物業類型的分市場，競爭亦相當激烈。具體而言，住宅物業管理市場已有約114,000名參與者。據估計，住宅物業管理市場服務五大公司的市場份額於2019年達到9.1%，而五大公司整體市場的市場份額僅7.5%。同時，商用物業管理及營運服務市場的五大市場份額約為13.9%。部分乃由於各個次分部的參與者較少。此外，公司亦可能專注管理特定類型的物業，而其於該等分市場一般佔較大份額。然而，即使集中率相對較高，與住宅物業管理相比，商用物業管理及營運服務仍處於早期發展階段。其競爭對手較少，公司有較大擴展空間。

准入門檻

服務質素及服務體驗。雖然管理公司的資格規定已取消，市場發展多年後仍需要專業及精密的服務。已具有足夠經驗的早期參與者可保證服務品質及較其他對手有優勢。

行業概覽

可靠的項目來源。與發展商維持良好關係的公司，或發展商的聯屬人士於獲得新項目而言將較其他人具有優勢。此外，一旦物業管理公司獲選，物業擁有人不易改變其管理公司。因此，於各區已達到若干市場份額的早期參與者一般較新入行者擁有競爭優勢。

品牌聲譽。中國頂尖物業管理公司已建立品牌聲譽。此乃獲取公開市場項目的一項重大因素。並非歷史悠久品牌的新入行者於滲入市場時遇到愈來愈多困難。

本集團的排名

秉持「細心管家」的公司理念，本集團已成為市場的領先參與者。根據中國指數研究院的資料顯示，於2019年及2020年，就綜合實力¹而言，本集團於中國物業服務百強企業分別排名18及17。據估計，本集團於2019年佔中國物業管理市場管理的總建築面積約0.09%。

根據中國指數研究院的資料，本公司亦於大灣區擁有穩健的市場地位，於大灣區領先物業管理公司間排名第10。此外，於2019年，就每平方米收益及收益增長率而言，本集團於該10名領先公司間分別排名第一及第二，而該10大領先物業管理公司佔中國物業管理市場管理的總建築面積約8%。

此外，本集團不僅為住宅及商用物業提供物業管理服務，亦提供商用營運服務。據仲量聯行所示，於同類競爭對手間，我們按中國在管總建築面積而言排行第7，按大灣區在管總建築面積²而言排行第5。

2019年按在管總建築面積計的提供商業營運服務的頂尖物業管理公司(中國)

排名	公司	市場份額(%)
1	公司A	1.20%
2	公司B	0.58%
3	公司C	0.30%
4	公司D	0.29%
5	公司E	0.27%
6	公司F	0.15%
7	本集團	0.09%

2019年按在管總建築面積計的提供商業營運服務的頂尖物業管理公司(大灣區)

排名	公司	市場份額(%) ²
1	公司A	2.57%
2	公司B	1.57%
3	公司E	1.47%
4	公司G	1.12%
5	本集團	0.80%

¹ 綜合實力乃計及下列各項後作出評估：營運規模、財務表現、服務質素、增長潛力及社會責任。

² 僅包括大灣區內地城市住宅物業、辦公室及零售物業。

監管概覽

我們的業務運營受中國政府的廣泛監督及監管。本節載列適用於我們於中國的業務的主要法律及法規概要。

有關物業管理服務的法律及法規

外商投資物業管理企業

所有中國公司受全國人民代表大會常務委員會（「人大常委會」）於1993年12月29日頒佈，於1994年7月1日生效，並其後於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日和2018年10月26日進行修訂的《中華人民共和國公司法》（「下稱為《公司法》」）規管。《公司法》規管中國公司的成立、公司架構及公司管理，同時適用於外商投資公司。有關外商投資的法律另有規定的，適用其規定。

根據人大常委會於2019年3月15日通過，於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法》（以及國務院於2019年12月26日頒佈，於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法實施條例》，中國將進一步擴大對外開放，積極促進外商投資，保護外商投資合法權益，規範外商投資管理。國家支持企業發展的多項政策亦平等適用於外資企業。外國投資者在中國境內的出資、利潤、資本收益、資產處置所得、取得的知識產權許可使用費、依法獲得的補償或者賠償、清算所得等，可以依法以人民幣或者外匯自由匯入、匯出。中國政府將對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度。負面清單規定禁止投資的領域，外國投資者不得投資。負面清單規定限制投資的領域，外國投資者進行投資應當符合負面清單規定的股權要求、高級管理人員要求等限制性准入特別管理措施。負面清單以外的領域，外國投資者進行投資應當按照內外資一致的原則實施管理。

根據2019年6月30日頒佈並於2019年6月30日生效的《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2019年版）》，物業管理服務及商業營運服務不屬於上述負面清單，外商可投資該行業。

根據商務部及國家市場監管總局於2019年12月30日頒佈，並於2020年1月1日生效的《外商投資信息報告辦法》，外國投資者直接或者間接在中國境內進行投資活動，應由外國投資者或者外商投資企業透過企業登記系統以及國家企業信用資訊公示系統向商務主管部門報送投資資訊。

監管概覽

物業管理企業之資質

根據國務院於2003年6月8日頒佈，於2003年9月1日生效並於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂的《物業管理條例》(國務院令第379號，「物業管理條例」)，國務院已採用從事物業管理業務的公司的資質系統。

根據於2017年1月12日頒佈並於同日生效的《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》(國發[2017]7號)，取消對物業管理企業二級或以下資質認定的審批。根據國務院於2017年9月22日頒佈並於同日生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》(國發[2017]46號)，取消對物業管理企業一級資質的審批。

根據於2017年12月15日頒佈及生效的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》(建辦房[2017]75號)，不再受理物業管理企業資質核定申請、變更、更換或補證申請，不得將原核定的資質作為物業管理企業承接新物業管理項目的條件。

根據住房城鄉建設部於2018年3月8日頒佈並於同日生效的《住房城鄉建設部關於廢止〈物業服務企業資質管理辦法〉的決定》，廢止《物業服務企業資質管理辦法》，取消物業管理企業的資格認證。

根據於2018年3月19日頒佈及生效的《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》(國務院令第698號)，物業管理條例已取消物業管理企業所需的資質，物業管理條例已據此作出修訂並於2018年3月19日實施。

物業管理公司的委任

根據於2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》(中華人民共和國主席令第62號) (「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

監管概覽

物業管理公司或管理人管理。對建設單位聘請的物業管理公司或者任何其他管理人，業主有權依法更換。物業管理公司或者其他管理人根據與業主的協定管理建築區劃內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

根據物業管理條例，選聘、聘用和解聘物業管理企業須經專有佔建築物總面積過半數的業主及佔總業主人數過半數的業主批准。倘建設單位於業主及／或業主大會選聘物業管理企業之前選聘任何物業管理企業，應當與該企業簽訂書面前期物業管理合同。建設單位及物業買受人簽訂的買賣合同應當包含前期物業管理合同所訂內容。前期物業管理合同可以約定合同期限。一旦業主委員會與物業管理企業所簽訂的物業管理合同在前期物業管理合同期限內生效，前期物業管理合同即告終止。

根據於2003年6月26日頒佈自2003年9月1日起生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房[2003]130號)，於業主或業主大會選聘任何物業管理企業前，前期物業管理服務應由建設單位選聘的物業管理企業進行。住宅樓宇及同一物業管理區域內非住宅樓宇的建設單位，應當通過招標投標的方式委聘具有相應資質的物業管理企業。投標人少於三個或者物業規模較小的，經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘具有相應資質的物業管理公司。建設單位未通過招投標的方式選聘物業管理公司或者未經有關政府機關批准，擅自採用協議方式選聘物業管理公司的，由縣級或以上地方政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，並處人民幣100,000元以下的罰款。

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

監管概覽

此外，根據於2009年5月15日頒佈並於2009年10月1日生效的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》(法釋[2009]8號)，建設單位根據相關法律法規與物業管理公司簽訂的前期管理合同，以及業主委員會與業主大會根據相關法律法規選聘的物業管理公司簽訂的物業管理服務合同，對業主具有法律約束力；業主以其並非合同當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。倘業主委員會或業主向法院上訴，請求確認免除物業管理公司責任、加重業主委員會或業主責任或損害其權利的物業管理服務合同條款無效，人民法院應予支持。

物業管理企業的收費

根據於2003年11月13日頒佈，並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》(發改價格[2003]1864號)，物業管理企業獲准根據相關物業管理服務合同就房屋及配套的設施設備及相關場地的維修、養護及管理，維護相關區域內的環境衛生及秩序，向業主收取物業服務收費。物業服務收費應當遵循合理、公開以及費用與服務水平相適應的原則，且應當考慮不同物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。具體定價形式由省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。

業主與物業服務企業可以採取包幹制或者酬金制等形式約定物業管理服務費。包幹制是指由業主向物業服務企業支付固定物業管理開支，盈餘或者虧損均由物業服務企業享有或者承擔的計費方式。酬金制是指在預收的物業管理資金中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業服務企業，其餘全部用於物業管理服務合同規定的項目，結餘或者不足均由業主享有或者承擔的計費方式。

物業服務企業所收取的服務費應當按照規定實行明碼標價，在物業管理區域內的顯著位置，將服務內容、服務標準以及收費項目、收費標準等有關情況進行公示。

根據於2004年7月19日頒佈，並於2004年10月1日生效的《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]1428號)，物業管理企業於向業主提供服務(包括物業管理服務合同約定提供物業服務以及根據業主委託要求提供其他服務)應按明碼標價收取服務費，標明服務項目、收費標準等有關情況。倘明碼標價收費標準有任何改變，物業管理企業應當在執行新標準前一個月調整所標示的相關內容，並標示新標準開始實行日期。

監管概覽

根據於2007年9月10日頒佈，並於2007年10月1日生效的《國家發展改革委及建設部關於印發物業服務定價成本監審辦法(試行)的通知》(發改價格[2007]2285號)，物業管理服務定價成本根據人民政府價格主管部門核定的物業管理服務社會平均成本釐定。價格主管部門負責在房地產行政主管部門的協助下組織實施物業管理定價成本監審工作。物業管理定價成本包括人員費用、共用設施設備日常運行及維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、共用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用。

根據於2014年12月17日頒佈並生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，非保障性住房的物業服務價格控制已取消，包括物業服務企業接受業主的委託，按照物業服務合同約定，對非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護和管理，維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序的活動等向業主收取的費用。保障性住房、房改房、老舊住宅社區和前期物業管理服務的物業管理收費，由各省級價格主管部門會同住房和城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。放開保障性住房物業服務收費實行市場調節價的，應考慮保障對象的經濟承受能力，同時建立補貼機制。

有關本公司其他主要業務的法律法規

房地產經紀業務

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》(中華人民共和國主席令第29號)(全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效，並於2007年8月30日、2009年8月27日及2019年8月26日修訂)，房地產中介服務機構包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備以下條件：(1)有自己的名稱和組織機構；(2)有固定的業務場所；(3)有必要的財產和經費；(4)有足夠數量的專業人員；(5)法律及行政法規規定的其他條件。

監管概覽

根據《房地產經紀管理辦法》(住房和城鄉建設部、國家發改委、人力資源和社會保障部令第8號)(住房和城鄉建設部、國家發改委、人力資源和社會保障部於2011年1月20日頒佈，於2011年4月1日生效並於2016年3月1日修訂)，房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到住房和城鄉建設(房地產)主管部門備案。房地產經紀服務實行明碼標價制度。房地產經紀機構應當遵守價格法律、法規及規章規定，在經營場所醒目位置標明房地產經紀服務項目、服務內容、收費標準以及相關房地產價格及信息。

外匯條例

根據於1996年1月29日頒佈，於1996年4月1日生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂，並於2008年8月5日生效的《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院令第532號)，境內實體或個人的外匯收入可調回中國境內或存放境外。經常項目交易外匯收入可按國家有關規定保留或出售予經營結匯、售匯業務的金融機構。資本項目外匯收入保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構，應當經外匯管理機關批准，但國家規定無需批准的除外。

根據於2015年2月13日頒佈並於2015年6月1日生效的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(匯發[2015]13號)，取消境內直接投資項下外匯登記核准和境外直接投資項下外匯登記核准兩項行政審批事項，銀行直接審核辦理境內直接投資項下外匯登記及境外直接投資項下外匯登記(以下合稱直接投資外匯登記)，而國家外匯管理局及分支機構應通過銀行對直接投資相關外匯登記進行間接監管。

根據於2016年6月9日頒佈並生效的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(匯發[2016]16號)，對於相關政策已經明確實行意願結匯的資本項目外匯收入(包括外匯資本金、外債資金和境外上市調回資金等)，可根據境內機構的實際經營需要在銀行辦理結匯。境內機構資本項目外匯收入意願結匯所得人民幣資金納入結匯待支付賬戶。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。現行法規對境內機構資本項目外匯收入結匯存在限制性規定的，從其規定。

監管概覽

有關稅務的法律及法規

企業所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(主席令[2007]第63號)(於2007年3月16日頒佈，並於2008年1月1日生效，其後分別於2017年2月24日及2018年12月29日修訂)及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令[2007]第512號)(於2007年12月6日頒佈，並於2008年1月1日生效，並於2019年4月23日修訂)，企業分為「居民企業」和「非居民企業」。「居民企業」指根據中國法律在中國成立的企業，或根據境外法律成立，而「實際管理機構」位於中國的企業，居民企業企業所得稅率通常為25%。「非居民企業」是指依照外國(地區)法律成立且實際管理機構不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業，應就其在中國境內產生的所得按扣減企業所得稅率10%繳納企業所得稅。

關於股息分派的所得稅

根據2006年8月21日訂立，最近於2019年12月31日修訂的《內地和香港特別行政區關於對所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(適用於中國內地2020年1月1日起的課稅年度所得收入以及香港2020年4月1日起的課稅年度)，倘香港稅務居民於中國附屬公司直接持有不少於25%的股權，須就中國附屬公司向該香港稅務居民支付的股息繳付5%的預扣稅。倘香港稅務居民於中國附屬公司直接持有少於25%的股權，則須就中國附屬公司向該香港稅務居民支付的股息繳付10%的預扣稅。

根據國家稅務總局於2019年10月14日頒佈，並於2020年1月1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，同時按照本辦法的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

根據於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日生效並於2008年11月5日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第134號)及於1993年12月25日頒佈及生效，先後於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國

監管概覽

增值稅暫行條例實施細則》(中國財政部令第50號)，在中華人民共和國境內銷售貨物或者加工、修理修配勞務，銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的單位和個人，為增值稅的納稅人，應當繳納增值稅。除另行規定外，納稅人銷售服務及無形資產的稅率為6%。

根據於2016年3月23日頒佈並於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]第36號)(部分被後續規例廢除)，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業及生活服務業的營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

與勞工和社會保險有關的法律法規

根據於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效，並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。建立勞動關係，應當訂立書面勞動合同。

根據於2007年6月29日頒佈，於2008年1月1日生效，並於2012年12月28日修訂並於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》及於2008年9月18日頒佈並生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，勞動合同須以書面訂立。經充分磋商並達成共識後，僱主及僱員可訂立固定期限的勞動合同、非固定期限的勞動合同或工作期至若干工作完成為止的勞動合同。與僱員作充分磋商並達成共識後或在符合其他法定條件的情況下，僱主可依法終止勞動合同，並遣散其僱員。於勞動法頒佈前訂立的勞動合同及於其有效期內存在的勞動合同應繼續獲承認。

根據於2010年10月28日頒佈、2011年7月1日生效、2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》，國家建立基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險、生育保險等社會保險制度，保障中國公民在年老、疾病、工傷、失業、生育等情況下依法從國家和社會獲得物質幫助的權利。用人單位和個人依法繳納社會保險費。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

監管概覽

根據於1999年4月3日頒佈及生效，並於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，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帳戶設立手續。單位須按時悉數支付及繳存住房公積金，禁止逾期或付款不足。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帳戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處1萬元以上5萬元以下的罰款。單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

根據2014年1月24日頒佈，並於2014年3月1日生效的《勞務派遣暫行規定》，用工單位應當嚴格控制勞務派遣用工數量，使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。用工單位違反上述規定的，由人力資源社會保障行政部門責令限時改正，未有如期改正者，每人處以人民幣5,000元至人民幣10,000元罰款。

有關知識產權的法律及法規

商標法

根據《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會令第10號)(全國人大常委會於1982年8月23日頒佈並於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月23日修訂)，及《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第358號)(於2002年8月3日頒佈並於2002年9月15日生效及於2014年4月29日修訂)，註冊商標的有效期為10年。註冊商標有效期滿後需要繼續使用的，應當辦理續展手續。每次續展註冊的有效期為十年。期滿未辦理續展手續的，註銷其註冊商標。兩個或者兩個以上的申請人，在同一種商品或者類似的商品上，以相同或者近似的商標申請註冊的，初步審定並公告申請在先的商標；同一天申請的，初步審定並公告使用在先的商標，駁回其他人的申請，不予公告。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。

監管概覽

域名

根據於2017年8月24日發佈，並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》(工業和信息化部令第43號)，工業和信息化部負責中國互聯網絡域名的管理工作。「.CN」及「.中國」為中國的國家最高級域名。在境內設立域名根服務器或域名跟服務器運行機構、域名註冊管理機構或域名註冊服務機構，應當根據本辦法取得工業和信息化部或者省、自治區或直轄市的通信管理局頒發的相應許可。域名服務遵循「先申請先註冊」的原則。域名註冊申請人應向域名註冊機構提供與域名持有人有關的真實、準確及完整身份資料。

歷史、重組及公司架構

我們的歷史及發展

歷史

我們的歷史可追溯至2004年，當時我們開始為合景泰集團開發的物業提供住宅物業管理服務。中國大型房地產開發商合景泰富為我們於分拆完成前的控股股東。於2006年，我們將服務範圍擴展至為合景泰富集團開發的物業提供商業物業管理及營運服務。得益於合景泰富集團與我們之間互惠互利的關係，我們成為中國的領先物業管理服務供應商之一，在大灣區建立穩建業務，於2019年12月31日擴展至北京、上海、成都及蘇州等37個大城市或自治縣。我們於2019年亦開始於第三方物業發展商開發的物業提供住宅物業管理及商業物業管理及營運服務。根據中國指數研究院資料顯示，按綜合實力計算，我們於2019及2020年中國物業服務百強企業中排行18及17。於2019年12月31日，我們已訂約為遍佈中國37個城市或自治縣合共191個項目提供住宅物業管理及商業物業管理及營運服務，總合約建築面積約為33.8百萬平方米。

業務發展里程碑

下表載列本集團主要業務發展里程碑概要：

年份	里程碑
2004年	我們在廣州市開始提供住宅物業管理服務
2006年	我們將其服務範圍擴展至提供商業物業管理及營運服務
2009年至2011年	我們開始將業務擴展至廣州以外的其他中國地區，包括北京、成都及蘇州
2017年	我們自2017年起連續三年獲中國指數研究院評為中國物業服務百強企業
2018年	我們自2018年起連續兩年獲中國指數研究院評為中國特色物業服務領先企業

歷史、重組及公司架構

年份	里程碑
2019年	成立冠力置業後，我們開始為新開發的住宅物業向物業發展商提供物業代理服務 我們獲廣州市物業管理行業協會評為2019年度智能化應用優秀企業
2020年	獲聯商網頒發2019年度高成長商業地產企業獎

我們的企業發展

本公司於2019年9月11日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，並於重組完成後成為本集團的控股公司及[編纂]實體。詳情請參閱下文「重組」一段。

中國的營運附屬公司

往績記錄期內及於最後實際可行日期，我們透過本集團在中國成立或收購的營運附屬公司進行業務營運。下文載列往績記錄期我們中國營運附屬公司的主要企業發展（包括主要股權變動）：

寧駿物業

寧駿物業主要從事提供住宅物業管理服務及商業物業管理服務的業務。寧駿物業於2004年5月13日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣0.8百萬元（以現金繳足），於其成立日期分別由廣州市天建房地產開發有限公司（「天建房地產」）及廣州市富暉物業發展有限公司（「富暉物業」）擁有90%及10%。於寧駿物業成立時，天建房地產及富暉物業各自由孔健岷先生實益擁有100%權益。

於2005年5月9日，天建房地產轉讓寧駿物業的90%股權予廣州市天建控股有限公司（「天建控股」），代價為人民幣720,000元，乃經參考寧駿物業於轉讓時的註冊資本後按公平磋商釐定。於轉讓時，天建控股由孔健岷先生實益擁有100%。於2006年7月12日，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生自天建控股及富暉物業收購寧駿物業的76.5%、15%及8.5%股權，代價分別為人民幣612,000元、人民幣120,000元及人民幣68,000元。代價乃經參考寧駿物業於收購時的註冊資本後按公平磋商釐定。

歷史、重組及公司架構

根據2006年為籌備合景泰富股份於聯交所[編纂]進行的重組，於2006年7月24日，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生轉讓各自於寧駿物業的76.5%、15%及8.5%股權予合景泰富的間接全資附屬公司迅擇，代價為80,000美元，乃經參考由訂約方公平磋商釐定。上述轉讓完成後，寧駿物業成為迅擇的全資附屬公司。

於2007年7月26日，寧駿物業的註冊資本透過迅擇注資人民幣6.2百萬元而增至人民幣7百萬元。於2008年1月31日，就內部重組而言，迅擇轉讓寧駿物業的全部股權予合景泰富的間接全資附屬公司皓凱，代價為人民幣7百萬元，乃經參考寧駿物業於轉讓時的註冊資本後按公平磋商釐定。於該轉讓完成後，寧駿物業成為皓凱的全資附屬公司。

作為重組的一部分，合景悠活於2020年3月5日注資人民幣63百萬元作為寧駿物業的額外註冊資本，相當於寧駿物業90%經擴大註冊資本，並於2020年3月24日以代價人民幣34.55百萬元向皓凱收購寧駿物業餘下10%股權。詳情請參閱下文「重組」一段。注資及股權轉讓完成後，寧駿物業由合景悠活全資擁有。於最後實際可行日期，寧駿物業由合景悠活全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

利恒商業

利恒商業主要從事提供商業物業管理及營運服務的業務。該公司為於2019年6月20日在中國成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣100百萬元，將根據其公司章程繳足，於其成立日期由寧駿物業全資擁有。

作為重組的一部分，於2020年1月7日，寧駿物業轉讓其於利恒商業予合景悠活。詳情請參閱「重組」一段。該交易完成後及於最後實際可行日期，利恒商業由合景悠活全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

冠力置業

冠力置業主要從事提供物業代理服務的業務。該公司為於2019年3月7日在中國成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣1百萬元，將根據其公司章程繳足，於其成立日期由寧駿物業全資擁有。

作為重組的一部分，於2020年1月10日，寧駿物業轉讓其於冠力置業予合景悠活。詳情請參閱「重組」一段。該交易完成後及於最後實際可行日期，冠力置業由合景悠活全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

江天樾物業

江天樾物業主要從事提供住宅物業管理服務的業務。該公司為於2019年10月17日在中國成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣5百萬元，將根據其公司章程繳足，於其成立日期由寧駿物業全資擁有。

富馨物業

富馨物業主要從事提供住宅物業管理服務的業務。該公司為於2003年6月23日在中國成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣0.8百萬元(以現金繳足)，於其成立日期由莫亦斌女士及梁彩茶女士分別擁有70%及30%。莫亦斌女士為孔健楠先生的配偶，而梁彩茶女士為孔健楠先生的岳母。於其成立日期，莫亦斌女士及梁彩茶女士各自為行政方便以信託形式代孔健岷先生持有富馨物業的股權。

連串股權轉讓後及作為2006年籌備合景泰富股份於聯交所上市而進行重組的一環，於2006年7月12日，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生向梁兵先生及王少媚女士收購富馨物業的76.5%、15%及8.5%股權，代價分別為人民幣612,000元、人民幣120,000元及人民幣68,000元。代價乃經參考富馨物業於轉讓時的註冊資本後按公平磋商釐定。根據上述重組，於2006年7月24日，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生轉讓富馨物業的76.5%、15%及8.5%股權予合景泰富的全資附屬公司傑駿國際有限公司(「傑駿」)，總代價為120,000美元，乃經訂約方公平磋商釐定。

於2007年7月26日，富馨物業的註冊資本透過傑駿注資人民幣6.2百萬元而增至人民幣7百萬元。於2008年1月24日，為進行內部重組，傑駿轉讓富馨物業的全部股權予合景泰富的全資附屬公司瑞晉投資有限公司(「瑞晉」)，代價為人民幣7百萬元，乃經參考富馨物業於轉讓時的註冊資本後按公平磋商釐定。於2016年4月29日，為進行內部重組，瑞晉轉讓富馨物業的全部股權予寧駿物業，代價為人民幣7百萬元，乃經參考富馨物業於轉讓時的註冊資本後按公平磋商釐定。於轉讓完成後及截至最後實際可行日期，富馨物業由寧駿物業全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

宜家創生

宜家創生主要從事提供住宅物業管理服務及商業物業管理服務的業務。該公司為於2000年7月13日在中國成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣1百萬元(以現金繳足)，於其成立日期由朱克寧先生、鍾環聲先生及陳旭先生分別擁有70%、25%及5%。朱克寧先生、鍾環聲先生及陳旭先生各自於有關時刻為獨立第三方。

經過2001年12月至2016年1月期間的一連串股權轉讓及注資後，宜家創生由章國柱先生及車強謀先生(均為獨立第三方)分別擁有99%及1%，註冊資本為人民幣20百萬元。於2019年1月28日，章國柱先生及車強謀先生轉讓宜家創生的99%及1%股權予昱昱企業，代價分別為人民幣19.8百萬元及人民幣0.2百萬元，乃經參考轉讓時宜家創生的註冊資本釐定。該等交易完成後及於最後實際可行日期，宜家創生由昱昱企業全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

星譽物業

星譽物業主要從事提供住宅物業管理服務的業務。該公司為於2008年12月3日在中國成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣0.5百萬元(以現金繳足)，於其成立日期由張金萍女士、葉漢聰先生、鍾小平先生及陳偉榮先生分別擁有40%、30%、15%及15%。張金萍女士、葉漢聰先生、鍾小平先生及陳偉榮先生各自於有關時刻為獨立第三方。

於緊接我們收購昱昱企業前，星譽物業由宜家創生及獨立第三方佛山市星富投資有限公司(其於星譽物業的權益除外)分別擁有60%及40%。有關收購昱昱企業的詳情，請參閱本節「往績記錄期的收購事項」。於完成收購昱昱企業後及直至最後實際可行日期，星譽物業為本公司的間接非全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

往績記錄期的收購事項

收購恒昌及罡昱企業的全部股權

罡昱企業為投資控股公司。自2019年1月28日起，其持有宜家創生的全部股權，而宜家創生則擁有星譽物業的60%股權。我們收購罡昱企業前，其由上海勁兆企業管理合夥企業(有限合夥)(「上海勁兆」)、上海偉神商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海偉神」)、上海勁毅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海勁毅」)及盛昌分別擁有10%、20%、20%及50%。上海勁兆、上海偉神及上海勁毅各自於有關時刻為獨立第三方。盛昌為恒昌全資擁有的投資控股公司，而恒昌於有關時刻為獨立第三方章麗勤女士全資擁有的投資控股公司。

緊接我們收購罡昱企業前，宜家創生及星譽物業主要從事提供住宅物業管理服務及商業物業管理服務的業務，並擁有若干與合景泰富集團無關的管理項目。為擴展我們的項目組合及減少對合景泰富集團的依賴，我們透過下列交易收購罡昱企業的全部股權，從而間接收購宜家創生的全部股權及星譽物業的60%股權。

於2019年1月31日，昇濤向章麗勤女士收購恒昌的全部已發行股本，代價為人民幣97,465,943元，乃參考罡昱企業及其附屬公司截至2018年12月31日止年度經獨立估值師評估的估值經公平磋商後釐定，並已於同日悉數結清。

於2019年2月2日，富愉物業向上海勁兆、上海偉神及上海勁毅收購罡昱企業的10%、20%及20%股權，代價分別為人民幣20百萬元、人民幣40百萬元及人民幣40百萬元，乃參考罡昱企業及其附屬公司截至2018年12月31日止年度經獨立估值師評估的估值經公平磋商後釐定，並已於2020年1月悉數結清。

作為重組的一部分，昇濤於2019年12月23日轉讓恒昌的全部已發行股本予建利，而皓凱於2020年3月6日將富愉物業的全部股權轉讓予合景悠活。詳情請參閱下文「重組」一段。於該轉讓完成後，恒昌及罡昱企業由本公司間接全資擁有。

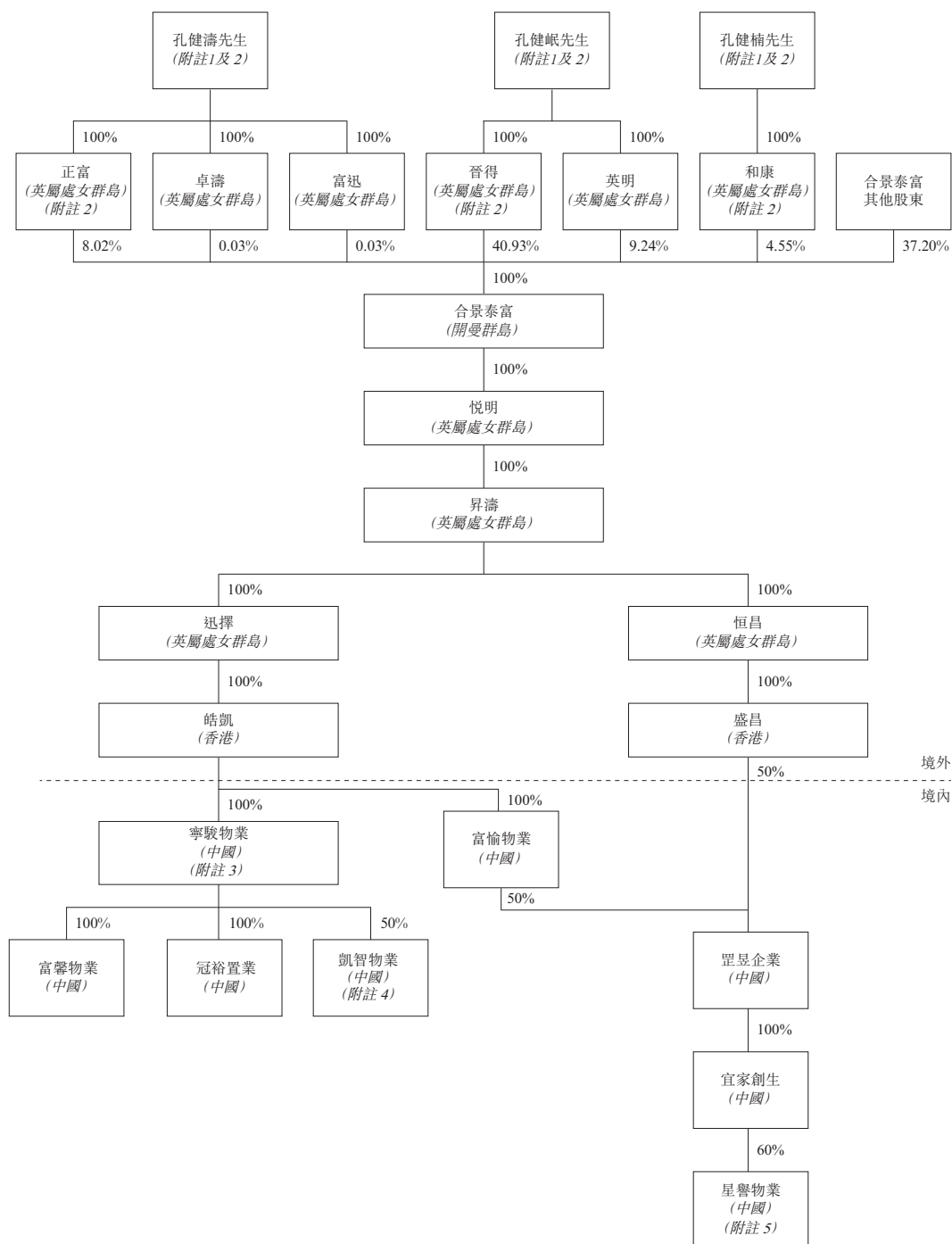
董事確認，上述恒昌及罡昱企業收購事項於上市規則項下的適用百分比率總計而言概無超過25%。因此，根據上市規則第4.05A條，毋須披露恒昌及罡昱企業的相關收購前財務資料。

歷史、重組及公司架構

重組

為籌備[編纂]，我們進行重組，據此，本公司成為本集團的控股公司及[編纂]實體，而我們的中國業務已轉讓予本公司。

下表載列我們於緊接重組完成前的股權架構：



歷史、重組及公司架構

附註：

1. 孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生為兄弟。
2. 於2018年12月30日，晉得、正富及和康訂立股東協議，以規管彼等於合景泰富股份的交易。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，晉得、正富及和康各自為視為於其他訂約方根據有關股東協議持有的股份及／或相關股份中擁有權益。因此，緊接重組前，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為於合景泰富已發行股本中擁有約62.74%、53.56%及53.50%權益。
3. 寧駿物業營運若干分公司。
4. 凱智物業的餘下50%股本權益由獨立第三方浙江菜根信息科技有限公司擁有。
5. 星譽物業的餘下40%股權由獨立第三方佛山市星富投資有限公司(其於星譽物業的權益除外)擁有。

本公司註冊成立

本公司於2019年9月11日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，作為本集團的控股公司及[編纂]實體。於其註冊成立日期，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港元的股份。於其註冊成立日期，本公司按面值發行及配發一股繳足股份予初始認購人(為獨立第三方)，該股份於同日按面值轉讓予美和。

建利註冊成立

建利於2019年7月2日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，作為本集團於英屬處女群島的中間控股公司。於其註冊成立日期，建利獲授權發行最多50,000股每股面值1美元的股份。於2019年10月14日，建利按面值發行及配發一股繳足股份予本公司，隨後建利由本公司全資擁有。

永譽註冊成立

永譽於2019年7月30日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，作為本集團於英屬處女群島的中間控股公司。於其註冊成立日期，永譽獲授權發行最多50,000股每股面值1美元的股份。於2019年10月14日，永譽按面值發行及配發一股繳足股份予建利，隨後永譽由建利全資擁有。

合景悠活(香港)註冊成立

合景悠活(香港)於2019年9月12日在香港註冊成立為有限公司，作為本集團於香港的中間控股公司。於其註冊成立日期，合景悠活(香港)按認購價1港元配發及發行一股股份予初始認購人(為獨立第三方)。於2019年10月14日，該股份按1港元的代價轉讓予永譽，隨後合景悠活(香港)由永譽全資擁有。

歷史、重組及公司架構

成立合景悠活

合景悠活於2019年10月17日在中國成立為有限公司，作為我們在中國的中間控股公司。於其成立日期，其初始註冊資本為人民幣50百萬元，將按照其組織章程悉數繳足，並由皓凱全資擁有。作為重組的一部分，於2020年3月4日，皓凱轉讓其於合景悠活的全部股權予合景悠活(香港)。詳情請參閱下文「收購中國附屬公司」一段。

成立中國營運附屬公司

為改進我們的公司架構及不同分部的業務，作為重組的一部分，我們成立下列中國營運附屬公司。

利恒商業

利恒商業於2019年6月20日在中國成立為有限公司，作為主要負責提供商業物業管理及營運服務的營運附屬公司。詳情請參閱上文「中國的營運附屬公司」一段。

冠力置業

冠力置業於2019年3月7日在中國成立為有限公司，作為主要負責提供物業代理服務的營運附屬公司。詳情請參閱上文「中國的營運附屬公司」一段。

收購中國附屬公司

我們收購下列中國附屬公司作為重組的一部分。

合景悠活

於2020年3月4日，皓凱無償轉讓其於合景悠活的全部股權予合景悠活(香港)，因為於該轉讓時合景悠活的註冊資本仍未繳足。該轉讓完成後及於最後實際可行日期，合景悠活由合景悠活(香港)全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

寧駿物業

於2020年3月5日，合景悠活注資人民幣63百萬元作為寧駿物業的額外註冊資本，佔寧駿物業經擴大註冊資本的90%，已於2020年3月19日悉數繳足。該注資完成後，寧駿物業分別由合景悠活及皓凱擁有90%及10%。於2020年3月24日，皓凱轉讓寧駿物業的餘下10%予合景悠活，代價為人民幣34.55百萬元，乃經參考寧駿物業於2020年3月20日的資產淨值的10%而釐定，已於2020年5月悉數繳足。該交易完成後及於最後實際可行日期，寧駿物業由合景悠活全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

利恒商業

於2020年1月7日，寧駿物業無償轉讓其於利恒商業的全部股權予合景悠活，原因為於該轉讓時利恒商業的註冊資本尚未繳足。該轉讓完成後及於最後實際可行日期，利恒商業由合景悠活全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

冠力置業

於2020年1月10日，寧駿物業無償轉讓其於冠力置業的全部股權予合景悠活，原因為於該轉讓時冠力置業的註冊資本尚未繳足。該轉讓完成後及於最後實際可行日期，冠力置業由合景悠活全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

利雋物業

於2020年1月7日，寧駿物業無償轉讓其於利雋物業的全部股權予合景悠活，原因為於該轉讓時利雋物業的註冊資本尚未繳足。該轉讓完成後及於最後實際可行日期，利雋物業由合景悠活全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

富愉物業

於2020年3月6日，皓凱無償轉讓其於富愉物業的全部股權予合景悠活，原因為於該轉讓時富愉物業的註冊資本尚未繳足。該轉讓完成後及於最後實際可行日期，富愉物業由合景悠活全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

出售及撤銷註冊暫無營業的中國公司

為精簡我們的公司架構，我們已出售或撤銷註冊下列公司作為重部的一部分。

歷史、重組及公司架構

冠裕置業

冠裕置業暫無營業，且自成立以來並無展開任何業務。於2019年12月25日，寧駿物業無償出售其於冠裕置業的全部股權予合景泰富集團的全資附屬公司廣州市君兆物業經營有限公司，原因為冠裕置業的註冊資本於轉讓時尚未繳足。我們的中國法律顧問確認，冠裕置業並無嚴重違反任何適用中國法律及法規，亦無面臨可能對本集團2017年1月1日（往績記錄期的開始日期）至該出售完成日期期間的業務營運造成重大不利影響的重大申索、訴訟或法律程序。

凱智物業

凱智物業暫無營業，且自成立以來並無展開任何業務。於2020年5月11日，其撤銷註冊。我們的中國法律顧問確認，凱智物業並無嚴重違反任何適用中國法律及法規，亦無面臨可能對本集團2017年1月1日（往績記錄期的開始日期）至其撤銷註冊完成日期期間的業務營運造成重大不利影響的重大申索、訴訟或法律程序。

授予我們的僱員的股份獎勵

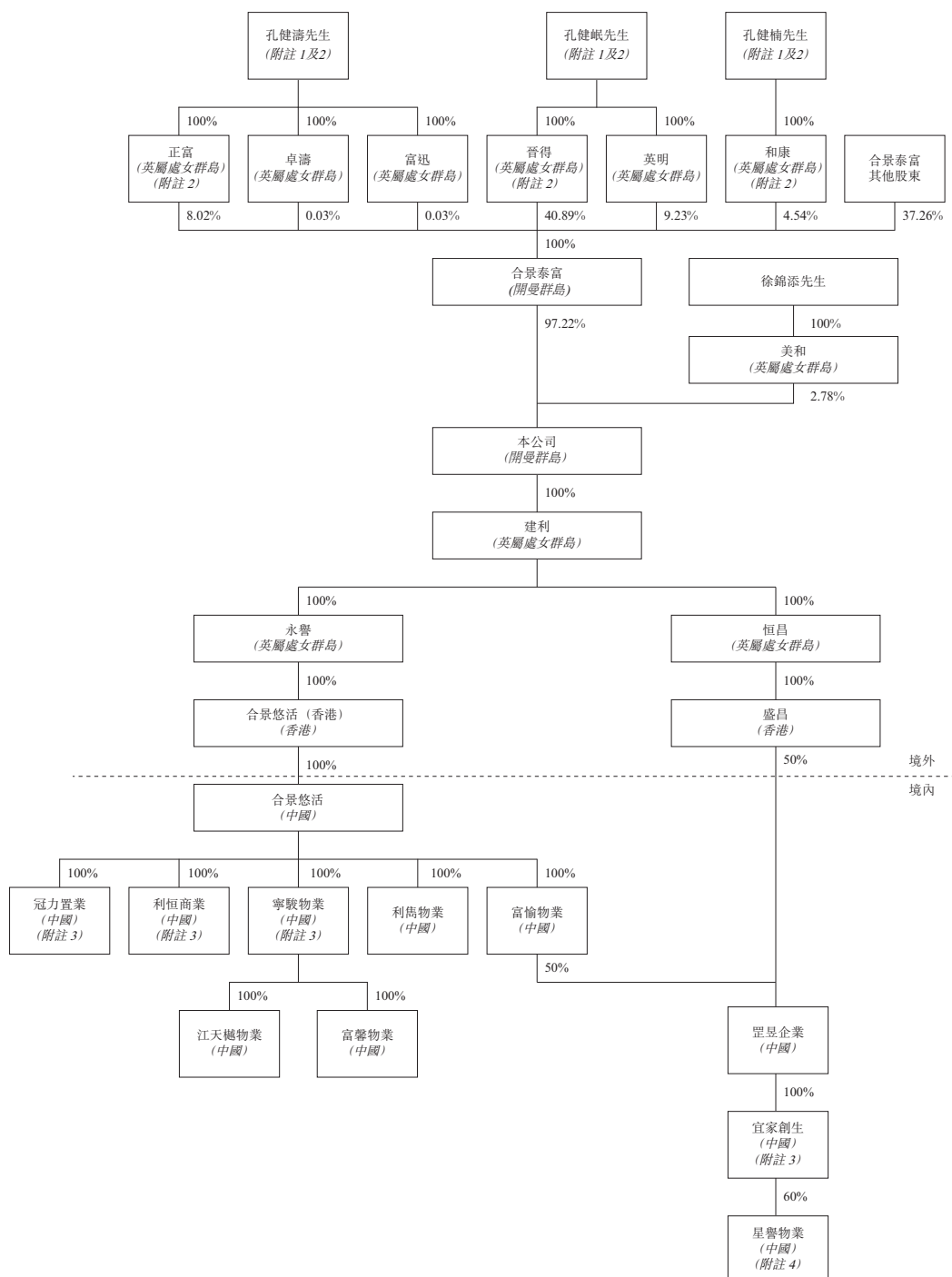
作為僱員股份獎勵安排的一部分，於2020年6月24日，合景泰富按面值認購35股本公司股份。認購完成後，本公司由合景泰富擁有本公司約97.22%權益及美和擁有本公司約2.78%。

緊隨上述認購完成後，於2020年6月24日，為獎勵本集團投資部總經理及高級顧問徐錦添先生（「徐先生」）對本集團的貢獻、提升其士氣及對本集團的忠誠，美和（持有本公司一股股份）當時之唯一股東合景泰富的董事會批准將美和的全部已發行股本轉讓予徐先生，代價為6,075,000美元，金額經參照美和於2020年5月31日持有股份的公允價值，再考慮徐先生對本集團所作貢獻而定。股份轉讓經已完成及代價已於2020年6月24日由控股股東之一孔健岷先生提供的貸款清付。股份轉讓完成後，本公司由合景泰富擁有約[97.22]%及由徐先生通過美和擁有2.78%。徐先生間接持有的股份將佔緊隨分拆及[編纂]完成後本公司已發行股份約[編纂]%，並於[編纂]後不會計入本公司的公眾持股量。

歷史、重組及公司架構

緊隨重組完成後的公司架構

下表載列於緊隨重組完成後但於[編纂]及[編纂]完成前我們的公司及股權架構：



歷史、重組及公司架構

附註：

1. 孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生為兄弟。
2. 於2018年12月30日，晉得、正富及和康訂立股東協議，以規管彼等於合景泰富股份的交易。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，晉得、正富及和康各自為視為於其他訂約方根據有關股東協議持有的股份及／或相關股份中擁有權益。因此，緊隨重組完成後但於[編纂]及[編纂]完成前，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為於合景泰富已發行股本中擁有約62.68%、53.51%及53.45%權益。
3. 寧駿物業、利恒商業、冠力置業及宜家創生各自營運若干分公司。
4. 星譽物業的餘下40%股權由獨立第三方佛山市星富投資有限公司(其於星譽物業的權益除外)擁有。

增加法定股本

於2020年[•]，我們透過增設9,962,000,000股股份，將法定股本由380,000港元分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份增至10,000,000,000港元分為100,000,000股每股面值0.01港元的股份。

[編纂]

根據股東於2020年[•]通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因[編纂]而錄得進賬額後，董事獲授權將本公司股份溢價賬的進賬額[編纂]港元[編纂]，以按面值繳足合共[編纂]股股份，以按照於該等決議案獲通過當日名列本公司股東名冊的股份持有人當時各自於本公司的持股量按比例(不涉及碎股的最接近比例，以致不會發行及配發任何碎股)向彼等發行及配發該等股份。

分拆及[編纂]

根據上市規則及按照本公司的公司架構及擁有權，本公司[編纂]將構成合景泰富的分拆，將透過[編纂]及[編纂]的方式進行。詳情請參閱本招股章程「分拆及[編纂]」一節。

歷史、重組及公司架構

緊隨[編纂]、[編纂]及[編纂]後的公司架構

基於晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康於最後實際可行日期於合景泰富的持股量，彼等根據[編纂]將享有[編纂]股、[編纂]股、[編纂]股、[編纂]股、[編纂]股及[編纂]股股份，並將有權根據[編纂]申請[編纂]股、[編纂]股、[編纂]股、[編纂]股、[編纂]股及[編纂]股，合共佔緊隨[編纂]、[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本分別約[編纂]%、[編纂]%、[編纂]%、[編纂]%、[編纂]%及[編纂]%(假設[編纂]項下的[編纂]已獲[編纂]悉數承購，且[編纂]未獲行使)。

由於晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康以及孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生將於[編纂]後成為我們的控股股東，故此屬本公司的關連人士，根據上市規則，彼等不被視為公眾人士。不計及彼等因[編纂]而享有的本公司股權及彼等可申請的任何[編纂]，預期本公司於[編纂]後的公眾持股量約為[編纂]%(假設[編纂]項下的[編纂]已獲[編纂]悉數承購，且[編纂]未獲行使)，符合上市規則第8.08條的公眾持股量規定。

歷史、重組及公司架構

附註：

1. 孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生為兄弟。
2. 於2020年[•]，晉得、正富及和康訂立股東協議，據此，訂約各方須按照不時持有最多股份的該名訂約方的指示在本公司股東大會中投票。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，晉得、正富及和康各自為視為於其他訂約方根據有關股東協議持有的股份及／或相關股份中擁有權益。因此，緊隨[編纂]、[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]項下的[編纂]已獲[編纂]悉數承購，且[編纂]未獲行使)，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為於合景泰富已發行股本中擁有約[編纂]%、[編纂]%及[編纂]%權益。
3. 寧駿物業、利恒商業、冠力置業及宜家創生各自營運若干分公司。
4. 星譽物業的餘下40%股權由獨立第三方佛山市星富投資有限公司(其於星譽物業的權益除外)擁有。

中國監管規定

根據併購規則，併購規則所稱「外國投資者併購境內企業」指外國投資者購買境內非外商投資企業(「境內公司」)股東股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更設立為外商投資企業；或外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業協議購買及運營境內企業資產，或外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業營運該等資產。境內公司、企業或自然人以其在境外合法設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內公司，須報商務部審批。當事人不得以外商投資企業境內投資或其他方式規避前述要求。

董事確認，本集團的最終控股股東並非中國的境內個別人事。因此，我們的中國法律顧問告知，彼等毋須遵守併購規則的批准規定。

我們的中國法律顧問已確認，上文所述中國公司的所有權益轉讓及額外註冊資本認購已取得所有必要政府批准及許可，所涉及的政府程序乃根據適用中國法律及法規進行。我們的中國法律顧問亦確認，我們已向相關中國監管機關取得實施重組所需的所有必要批准。

業 務

閣下應詳閱本文件全部內容，方才作出投資認購[編纂]的決定，不應僅僅依賴主要或概要資料。本節所載財務資料摘自「附錄一 — 會計師報告」，並無作出任何重大調整。本文件所引述的一切市場統計數據，除另有註明外，皆取材自仲量聯行刊發的行業報告。有關仲量聯行的資歷和行業報告詳情，請參閱「行業概覽」一節。

概覽

我們為中國領先的綜合物業管理服務供應商。據仲量聯行資料顯示，在提供商業營運服務的物業管理公司當中，按在管總建築面積計，我們在中國排行第七，在大灣區排行第五。據中國指數研究院發佈的2020年中國物業服務百強企業，按綜合實力(基於前一年度的關鍵因素數據，如營運規模、財務表現、服務質素、增長潛力及社會責任)計，我們排名第17位。

我們為住宅物業及商業物業提供綜合物業管理服務。於2019年，我們自住宅物業管理服務板塊及商業物業管理營運服務板塊分別錄得收入人民幣759.2百萬元及人民幣365.6百萬元。我們相信，我們的綜合物業管理服務板塊使我們能夠豐富收入來源，減低因任何單一板塊波動所承受的風險。我們的住宅物業管理服務板塊包括(i)預售管理服務；(ii)物業管理服務；及(iii)社區增值服務，包括(a)向物業發展商及業主提供物業代理服務；(b)向業主及住戶提供家居服務；及(c)公共空間增值服務。我們的商業物業管理營運服務板塊包括(i)預售管理服務；(ii)商業物業管理服務；(iii)商業營運服務；及(iv)其他增值服務，主要包括公共空間增值服務。

截至2019年12月31日，我們管理106個住宅物業，在管總建築面積為18.3百萬平方米。該等住宅物業位於中國37個城市或自治縣。截至同日，我們訂約管理158個住宅物業，總合約建築面積為29.4百萬平方米。

截至2019年12月31日，我們管理30個商業物業，在管總建築面積為3.3百萬平方米。該等物業位於中國八個城市或自治縣。截至同日，我們訂約管理33個商業物業，總合約建築面積為4.5百萬平方米。

過去，我們的業務增長大大受惠於合景泰富集團的支持，合景泰富集團為大灣區具有領導地位的大型物業發展商。於2019年12月31日，合景泰富集團的156個項目遍佈中國內地39個城市及香港，土地儲備約17.0百萬平方米，我們相信這將為我們帶來重大增長機遇。於2019年，89.0%及95.9%的物業管理服務收入分別來自合景泰富集團及其合營公司、聯營公司或其他關聯方發展的住宅及商業物業。此外，我們將物業管理服務的覆蓋拓展至第三方發展的物業。向第三方物業發展商發展的住宅物業提供物業管理服務的收入貢獻由2017年的

業 務

零增至2019年的11.0%，而向第三方物業發展商發展的商業物業提供物業管理服務的收入貢獻由2017年的零增至2019年的4.1%。我們預期，第三方物業發展商所發展的物業貢獻的收入將進一步增加。

往績記錄期內，我們的財務表現強勁。我們的收入由2017年的人民幣463.4百萬元增至2018年的人民幣659.1百萬元，再增至2019年的人民幣1,124.9百萬元，複合年增長率為55.8%。我們的淨利潤由2017年的人民幣44.1百萬元增至2018年的人民幣79.7百萬元，再增至2019年的人民幣185.0百萬元，複合年增長率為104.7%。

我們的競爭優勢

我們相信，我們強大的市場定位主要由於下列競爭優勢：

中國領先的綜合物業管理服務供應商，專注發展大灣區，擁有迅速增長的往績

我們是中國領先的綜合物業管理服務供應商。據仲量聯行資料顯示，在提供商業營運服務的物業管理公司當中，按在管總建築面積計，我們在中國排行第七，在大灣區排行第五。據中國指數研究院發佈的2020年中國物業服務百強企業，按綜合實力（基於前一年度的關鍵因素數據，如我們的營運規模、財務表現、服務質素、增長潛力及社會責任）計，我們排名第17位。

憑藉我們於大灣區的傑出表現，我們獲中國指數研究院認定為2019粵港澳大灣區物業服務市場地位領先企業、2019中國物業服務優秀運營企業 — 粵港澳大灣區物業服務發展潛力領先企業、2020中國物業服務百強服務質量領先企業十強及2020中國特色物業領先企業 — 多元業態綜合服務商。我們的卓越表現使我們能夠獲委聘服務高端物業。例如，我們在管的商業物業（包括甲級寫字樓，如廣州合景國際金融廣場及上海嘉譽國際廣場，以及多個高端購物商場）位於多個一、二線城市的中央商業區。

我們為住宅物業及商業物業提供綜合物業管理服務。於2019年12月31日，我們管理的住宅物業及商業物業的在管總建築面積分別為18.3百萬平方米及3.3百萬平方米。於2019年，我們自住宅物業管理服務板塊及商業物業管理營運服務板塊分別錄得收入人民幣759.2百萬元及人民幣365.6百萬元。我們相信，我們的商業物業管理服務使我們能夠豐富收益來源，降低任何單一板塊波動的風險。

業 務

往績記錄期，我們的業務增長迅速。合約建築面積（包括住宅及商業物業）由2017年12月31日的17.8百萬平方米增至2019年12月31日的33.8百萬平方米，整段往績記錄期的複合年增長率為37.8%。於2019年12月31日，我們已訂約管理191個項目（包括住宅及商業物業）。

我們的優質服務贏得廣泛讚譽及溢價

我們物業管理服務的質量一直獲得市場青睞。我們曾獲中國指數研究院評為2020中國物業服務百強服務質量領先企業十強。就住宅物業管理服務而言，我們的杭州•天峻、海南•汀瀾海岸於2018年獲中國指數研究院認定為2018中國五星級物業服務小區，而廣州•天湖峰境則獲中國指數研究院認定為2018中國物業服務行業示範基地。就商業物業管理及營運服務而言，我們獲中國指數研究院2020中國商業地產百強企業第8名。此外，我們獲贏商網頒發的2019年度商業地產優秀運營商、中購資訊頒發的2019年度購物中心行業優秀管理公司獎，以及聯商網頒發的2019年度高成長商業地產企業。

據獨立市場調查公司北京賽惟諮詢有限公司進行的市場調查，在廣州合景國際金融廣場、廣州環球都會廣場、廣州環滙商業廣場（北塔）及上海嘉譽國際廣場的客戶當中，2019年我們的商業物業管理及營運服務之滿意度達到100.0%。

我們相信，獲市場肯定將提高客戶的忠誠度，有助我們取得高知名度的物業管理項目，從而使業務進一步增長。此外，我們相信，客戶一般願意支付溢價以獲取我們的優質服務。據仲量聯行資料顯示，按中國指數研究院的排名，於2019年，在大灣區的十大領先物業管理公司當中，我們的每平方米收益排行第一。

為迎合不同客戶的需求而提供多元化服務

我們向住宅及商業物業提供多元化的物業管理服務。我們亦提供商業營運服務。商業物業開始營運前，我們向其物業發展商提供前期規劃及顧問服務，包括市場研究及分析、可行性研究、財務預算、制定營銷定位策略，並籌備商業物業的營運。我們亦協助物業發展商及業主物色及招攬目標租戶。商業物業開始營運後，我們協助管理租戶及舉辦營銷及推廣活動。

業 務

為迎合客戶不斷轉變的需求及進一步豐富收益來源，我們提供一系列的增值服務：

- **住宅物業。**對於我們在管住宅物業，我們提供二手物業代理服務。物業出售或出租後，我們提供裝潢、拎包入住服務。我們亦提供家居清潔、維修、翻新及改建服務。我們的度假家居管理服務協助業主裝潢、擺設和出租其度假屋，度假屋的地點一般位於有別於主要居所。我們為年長住戶改建公寓設計，以提升安全、方便、舒適度。我們為住戶籌辦周末及假日戶外活動。
- **商業物業。**就我們管理的商業物業而言，我們協助業主及租戶於入住前進行裝潢及改建。客戶入住後，我們向彼等提供辦公室清潔及設施維修及維護服務。我們亦協助彼等遷出。此外，我們協助管理在管商業物業的公共空間，如租賃廣告空間。

我們相信，我們提供的服務組合為我們提供多元化的收入來源，有助我們提升財務表現及增加客戶忠誠度。

穩定拓展商業物業管理及營運業務

我們自2006年開始一直提供商業物業管理及運營服務。據仲量聯行資料顯示，與住宅物業管理市場相比，中國的商業物業管理營運市場仍處於早期發展階段，競爭者稀少，市場參與者擁有龐大增長空間。據仲量聯行資料顯示，於2019年，商業物業管理營運市場五大公司的市場份額合計約為13.9%。另外，據仲量聯行資料顯示，商業物業管理及營運一般可獲得的服務費和溢利率一般較住宅物業為高，原因為客戶基礎不同。因此，我們側重商業物業管理及營運業務，預計其會提升我們的財務表現，加強我們的盈利能力。

我們的商業物業管理及營運業務針對中高端商業物業，包括寫字樓及購物商場：

- **寫字樓。**我們一般管理及營運甲級寫字樓，如廣州合景國際金融廣場及上海嘉譽國際廣場。我們的寫字樓管理及營運針對高端客戶。往績記錄期，我們所管理的寫字樓有若干財富世界500強的公司。
- **商場。**我們現時管理及營運六個合景泰富集團開發的購物商場。透過我們的前期規劃及諮詢服務，我們基於多項因素(包括地點及消費者人口統計資料)就購物商場的市場定位向合景泰富集團提升建議。我們亦獲得主要租戶及發展租戶組合，

業 務

以支持我們的市場定位。我們協助合景泰富集團發展兩個品牌項下的六個在管購物商場：「悠方」品牌，針對中產家庭的購物及悠閒場所；及「摩方」品牌，為年青一代提供時尚購物體驗。我們的服務對購物商場的卓越表現貢獻良多。於2019年12月31日，蘇州悠方、成都悠方、北京摩方及廣州譽山悠方的出租率均超過80%。

合景泰富集團的支持為我們帶來重大的增長機遇

合景泰富集團為大型物業發展商，在大灣區佔據領先地位。過去數年，其擴大發展大灣區及長江三角洲地區的業務，專注於一線及二線城市。據合景泰富集團2019年年報顯示，於2019年12月31日，合景泰富集團的業務遍及39個城市，包括廣州、北京、上海及香港，涉及156個項目，總建築面積為17.0百萬平方米，包括大灣區的6.7百萬平方米。合景泰富獲中國房地產Top10研究組評為2020中國大陸在港上市房地產公司綜合實力Top10及2020值得資本市場關注的房地產公司。

於2019年，我們的物業管理服務收益91.8%來自管理合景泰富集團及其合營公司、聯營公司或其他關聯方發展的物業。我們相信，合景泰富集團的土地儲備和其持續拓展將為我們的業務帶來穩固的支持。

合景泰富集團近年來一直發展其商業物業發展業務。於2019年12月31日，其有15個單獨或共同開發的購物商場及寫字樓，全部目前均由我們管理。在該15個購物商場及寫字樓當中，合景泰富集團擁有11個，全部目前均由我們營運。我們相信，合景泰富集團發展的商業物業組合將持續拓展，為我們商業物業管理和營運業務的擴展奠下穩固的基礎。

利用先進技術提升我們的營運效率及客戶體驗

物業管理服務業在傳統上屬勞動密集行業。隨著在業務營運上應用大量先進科技，我們能夠提升營運效率，從而減低勞工成本。我們所應用的科技亦提升客戶體驗。該等科技包括：

- **業務管理系統。**我們於中國利用專門為物業管理公司設計的領先企業資源規劃（「ERP」）系統。ERP系統在客戶透過「一合應用程式」、微信官方賬號或其他付款渠道完成付款時實時收集客戶的付款資料，並將有關資料同步至SAP系統，我們利用SAP系統管理財務簿記。

業 務

- **設施管理系統**。為提升設施檢驗及維護效率，我們利用設施管理系統監察維護計劃的執行。我們於部份住宅物業會利用設施遠程監察及營運管理系統實時自動檢測我們在管設施的營運，節省檢測的勞工成本。
- **「一合」應用程式**。為向住戶提供最佳的客戶體驗，同時節省勞動成本，我們利用「一合」應用程式於線上提供若干服務，包括進出管控、維修及保養要求。客戶亦可使用應用程式在線上支付物業管理費。線上付款減少收取物業管理費用的人為錯誤。
- **智慧社區**。我們於其在管住宅物業安裝各種設施，以發展智慧社區。例如，住戶可透過「一合」應用程式內設有的二維碼進出其居住的住宅社區。此外，我們若干在管住宅物業會利用人臉識別系統，授予住戶進出權限。該等科技亦使我們節省進出監控的勞工成本，並提升客戶體驗。

饒富經驗的管理團隊及能力卓越的員工

我們擁有穩定的管理層團隊。彼等的豐富經驗及強大的管理能力是我們成功的關鍵。我們的執行董事兼行政總裁孔健楠先生自2004年起負責整體管理及營運。我們相信，其對於我們的行業、業務營運及歷史的灼見及知識，已經及將會繼續帶領我們步向成功。我們的高級管理層兼人力資源及行政中心總經理曠曉玲女士自2007年起負責管理本集團的人力資源及行政事宜。此外，我們亦為專業管理團隊招募若干新成員，有助我們更有效地競爭。

我們的業務亦由一群能力超卓的員工所支持。我們為僱員提供全面的培訓。於2019年，我們為超過71,571名僱員組織約7,116個培訓課程。我們的僱員亦可在2019冠狀病毒病疫情期間透過我們的內部線上學習平台「合景商學院」就讀我們提供的虛擬課程。

我們已設立人才儲備管理系統，並透過「領袖計劃」、「領航計劃」、「領英計劃」及「新力量計量」實行領袖繼任規劃，培養僱員的技巧及能力，預備其接任更具挑戰性的職務。

業 務

我們的策略

深耕及鞏固我們於大灣區的領導地位，繼續增加我們於長三角地區、中西部地區及海南以及環渤海經濟圈的業務及市場份額

我們致力深耕大灣區及鞏固我們於該區的領導地區。同時，我們務求增加於長三角地區、中西部地區、海南以及環渤海經濟圈一、二線城市的業務及市場份額。

隨著合景泰富集團擴張，我們會同時發展我們的業務。於2019年12月31日，合景泰富集團已在大灣區開展其業務，並拓展至華東、中國西南地區、華北及華中。我們旨在借助其廣泛的業務據點在該等地區發展。

具體而言，在合景泰富集團努力開發商業物業的同時，我們將持續擴展商業物業管理及營運業務。隨著合景泰富集團交付的商業物業數目增加，我們預期持續發展商業物業管理及營運業務。我們戰略性地以中高端商業物業為目標，相信該等物業將為我們的持續增長帶來優厚的利潤率。

在一個城市設立業務營運後，我們將尋找機會個別擴展至鄰近地區。為達成此目的，我們已成立市場發展部，以尋求第三方的委聘。挑選擴展業務的目標城市時，我們考慮一系列因素，包括其規模、人口、人均可支配收入、競爭格局及平均物業管理費。

透過收購及戰略性投資達致持續增長

往績記錄期內，我們透過多項成功收購擴展業務。例如，我們於2019年收購昱昱企業，而昱昱企業控制宜家創生及星譽物業，該兩家公司從事提供住宅物業管理服務及商業物業管理服務的業務。詳情請見「歷史、重組及公司架構 — 於往績記錄期內的收購事項」。該等收購事項對我們而言屬成功，因為我們將該等公司融入我們的營運當中，其管理的項目符合我們在物業類型及規模方面的戰策規劃。透過收購昱昱企業，我們的在管建築面積及收益均有所增長，亦加強我們對外擴展業務的能力。

我們有意透過主要在中國大灣區、長三角地區、京津冀城市群、長江沿岸主要城市及得益於西部大開發的城市收購及戰略投資於第三方物業管理公司以持續擴展業務。我們的目標公司擁有以下特點：(i)其管理團隊能力卓越，於物業管理行業擁有豐富經驗；(ii)其管理的總建築面積合共超過一百萬平方米；(iii)擁有彪炳往績，包括盈利能力及法律合規；及(iv)其經營業務的城市擁有高潛力及發展前景的業務線。我們亦致力透過收購其他物業管理公

業 務

司，使在管物業類型更多元化。例如，我們可收購在管理如學校、醫院及政府物業樓宇等公共設施方面經驗豐富的物業管理公司。此外，我們亦以第三方服務供應商為目標，以提升營運效率。例如，我們可收購資訊科技服務公司，以改善智能系統基建。

我們計劃將[編纂]所得款項淨額的[編纂]用於收購及戰略性投資。

進一步開拓多元化增值服務

我們致力為客戶提供更多元化的增值服務，包括：

- **住宅物業。**為更好地服務住戶，我們擬在學校假期時為年輕學生及其家庭舉辦遊學團及放學遊戲小組、海外團體旅遊、汽車團購及汽車保養。我們亦會與提供互補社區產品及服務的公司合作。此外，我們亦有意進一步發展於2019年開始提供的一手住宅物業代理服務。
- **商業物業。**我們擬為我們管理的寫字樓租戶按照其個人需要提供會議餐飲服務、商業事件規劃服務及商業接待服務。

我們有專責團隊負責開發新服務，以豐富我們的服務組合。就住宅物業而言，我們分析住戶人口統計資料的用戶檔案，並擬根據住宅社區的人口統計資料向其住戶推薦不同增值服務。例如，如社區內大量家庭有孩童及青少年，我們將建議向社區住戶推出家庭旅遊方案或遊學團方案。

我們計劃動用[編纂]所得款項淨額的[編纂]進一步豐富我們的增值服務。

升級我們的智能系統以進一步提升營運效率及客戶體驗

我們擬升級我們的智能系統，以進一步提升營運效率及提升客戶體驗。我們計劃於不久將來完成以下升級：

- **「車管雲」。**我們計劃在不久將來將雲技術智能交通管理系統「車管雲」應用於我們所有住宅社區。該系統自動容許客戶驅車進入其居住的社區而毋須經過人手進出監控，節省交通管理的勞工成本及提升住的客戶體驗。該系統亦監察停車費收款情況，確保收款比率。
- **「駿天眼」系統。**基於「駿天眼」系統的雲技術遠程監察住宅社區的關鍵地點，並在偵測到異常情況時向ERP系統發出警示。因此，該系統為我們節省保安巡邏的勞工成本。

業 務

- 設施遠程監察及營運管理系統。我們擬將設施遠程監察及營運管理系統應用於更多住宅物業，以進一步節省視察及維護設施的勞工成本。

我們計劃將[編纂]所得款項淨額的[編纂]用於發展智能系統。

持續吸引、培訓及保留人才以推動增長

我們將持續透過具競爭力的薪酬待遇及升遷機會吸引人才。我們有意透過一系列評估及獎勵措施激勵僱員及提升其忠誠度及滿足感。

我們計劃進一步提升培訓系統，以協助僱員的職業發展。我們將繼續改善我們透過內部線上學習平台「合景商學院」提供的課程。

我們有意招聘更多具創意及競爭力的人才加入我們的管理層團隊。我們亦有意招聘具有高學歷的人士，以壯大我們的工作團隊。

業務模式

往績記錄期內，我們的收入主要來自兩大業務板塊。

住宅物業管理服務

我們提供住宅物業管理服務，包括：

- 在物業開發商預售活動中，為他們提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及保養服務等。我們就該等服務收取固定服務費；
- 為(i)物業發展商(就未交付的物業部分)；及(ii)業主、業主委員會或住戶(就已售及已交付物業)，提供清潔、保安、園藝及維修保養服務等物業管理服務。我們為上述收取物業管理費。往績記錄期內，我們的物業管理費絕大部分以包幹制形式收取，只有一小部分以酬金制形式收取；及
- 社區增值服務，如(i)向物業發展商及業主提供物業代理服務；(ii)向業主及住戶提供家居服務；及(iii)共用地方增值服務。我們一般視所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。

業 務

商業物業管理營運服務

我們對多元商業物業組合進行管理營運，以寫字樓和商場為主，工業園為輔。我們：

- 在物業開發商預售活動中，為他們提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及保養服務等。我們就該等服務收取固定服務費；
- 為業主或租戶，提供商業物業管理服務，譬如檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及保養服務等。我們為上述收取物業管理費。往績記錄期內，我們的物業管理費絕大部分以包幹制形式收取，只有一小部分以酬金制形式收取；
- 為業主及物業發展商提供商業營運服務，譬如前期規劃與諮詢服務、租戶尋覓服務、租戶管理服務及營銷推廣服務等。我們通常(i)就營運商場收取酬金制費用；(ii)成本加成方式收取營運辦公大樓服務費；及(iii)前期規劃及諮詢服務及租戶招攬服務按每平方米收取固定服務費；及
- 提供其他增值服務，主要包括公共空間增值服務。我們通常視所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

下表列出我們於所示期間按業務分部及客戶類別劃分收入總額明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(以千計，百分比除外)					
住宅物業管理服務	345,169	74.5	428,107	64.9	759,234	67.5
合景泰富集團及其合 營公司、聯營公司及 其他關連方	98,748	21.3	157,435	23.9	341,424	30.4
獨立第三方	246,421	53.2	270,672	41.0	417,810	37.1
商業物業管理營運服務	118,212	25.5	231,029	35.1	365,644	32.5
合景泰富集團及其合 營公司、聯營公司及 其他關連方	47,697	10.3	116,510	17.7	186,735	16.6
獨立第三方	70,515	15.2	114,519	17.4	178,909	15.9
總計	463,381	100.0	659,136	100.0	1,124,878	100.0

住宅物業管理服務

概覽

往績記錄期內，合景泰富集團獨資開發的住宅物業，全部均由我們管理。我們也管理合景泰富集團的合營公司、聯營公司或其他關聯方開發的住宅物業。此外，於2019年，我們開始管理第三方物業開發商開發的住宅物業。於往績記錄期，我們的住宅物業管理服務板塊的收入達致穩定增長。於2017、2018及2019年，住宅物業管理服務的收入分別約為人民幣345.2百萬元、人民幣428.1百萬元及人民幣759.2百萬元，分別佔總收入的74.5%、64.9%、67.5%。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

下表列出於所示期間按服務分部劃分的住宅物業管理服務收入的明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(以千計，百分比除外)					
預售管理服務	75,944	22.0	123,588	28.9	221,810	29.2
物業管理服務	253,709	73.5	287,034	67.0	382,047	50.3
社區增值服務	15,516	4.5	17,485	4.1	155,377	20.5
總計	345,169	100.0	428,107	100.0	759,234	100.0

下表列出我們於所示日期在管住宅物業數目及住宅物業總在管建築面積及所示期間按物業開發商類別劃分於住宅物業管理服務分部提供住宅物業管理服務的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度															
	2017年				2018年				2019年							
	數目	建築面積		收入		數目	建築面積		收入		數目	建築面積		收入		
		平方米	人民幣元	%		平方米	人民幣元	%		平方米	人民幣元	%		平方米	人民幣元	%
	(以千計，百分比除外)															
合景泰富集團及其合營公司、聯營公司或其他關連方	63	10,871	253,709	100.0	66	11,773	287,034	100.0	83	14,471	340,049	89.0				
第三方物業開發商	—	—	—	—	—	—	—	—	23	3,875	41,998	11.0				
總計	63	10,871	253,709	100.0	66	11,773	287,034	100.0	106	18,346	382,047	100.0				

於2017年、2018年及2019年12月31日，住宅物業的管理總建築面積分別約為10.9百萬平方米、11.8百萬平方米及18.3百萬平方米。截至同日，我們住宅物業總合約建築面積分別約為15.3百萬平方米、21.2百萬平方米及29.4百萬平方米。於2017年、2018年及2019年，就合景泰富集團及其合營公司、聯營公司或其他關聯方開發的住宅物業提供物業管理服務的收入分別為人民幣253.7百萬元、人民幣287.0百萬元及人民幣340.0百萬元，分別佔同期住宅物業管理服務分部項下物業管理服務收入100.0%、100.0%及89.0%。

我們為第三方物業開發商所開發住宅物業提供管理服務的在管建築面積百分比，由2017年12月31日的零增至2019年12月31日約21.1%。由我們管理的第三方物業發展商發展之住宅物業數目由2017年12月31日的零升至2019年12月31日的23。管理第三方物業開發商所開發住宅物業的物業管理服務收入，由2017年的零增至2019年的人民幣42.0百萬元。我們認為，推動上述增長的因素為：(i)我們不依靠與合景泰富集團的聯屬關係，獨立在市場物色、把握業務機遇的能力；及(ii)對其附屬公司管理第三方物業開發商所開發物業的昱昱企

業 務

業進行收購。有關收購詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構 — 往績記錄期內之收購」。於2018年，我們設定市場開發部門，負責參與有關房地產及物業管理行業的營銷活動，由於該等活動有行業機構及市場參與者，市場開發部門可發掘第三方開發商所開發物業的潛在商機，物色作公開招標的新項目。我們將繼續探索與第三方物業開發商及業主合作的機遇，以促進市場拓展。

服務範圍

我們的住宅物業管理服務包括：

- 預售管理服務
我們為物業開發商的預售活動，提供售前物業管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及保養服務等。
- 物業管理服務
我們向(i)物業開發商提供未交付物業的物業管理服務；及(ii)業主、業主委員會或住戶提供已交付物業的物業管理服務，包括：
 - 清潔 — 我們主要通過分包商，為住宅物業提供公用地方一般清潔與衛生服務。公用地方包括樓梯間、大堂、天台、扶手、大堂通道及地庫等。
 - 保安 — 我們致力確保所管理住宅物業安全有序。我們提供的保安服務包括交通管理、停車場管理、巡邏、視頻監控、停車場保安、應急服務、進入管制及消防安全等。我們主要通過我們的員工或分包商及監控攝影機等技術方案，提供保安服務。
 - 園藝管理 — 園藝服務包括剪草、施肥及滅蟲等，主要通過分包商提供。我們致力維持管理物業的園林生長和綠化景緻。

業 務

維修保養 — 我們一般負責確保升降機系統、電力供配系統、供水排污系統、滅火系統及公用地方其他設施設備的正常運作。我們一般派遣內部員工提供維修保養服務，升降機系統及滅火系統維修保養服務則通過分包商提供。

- 社區增值服務

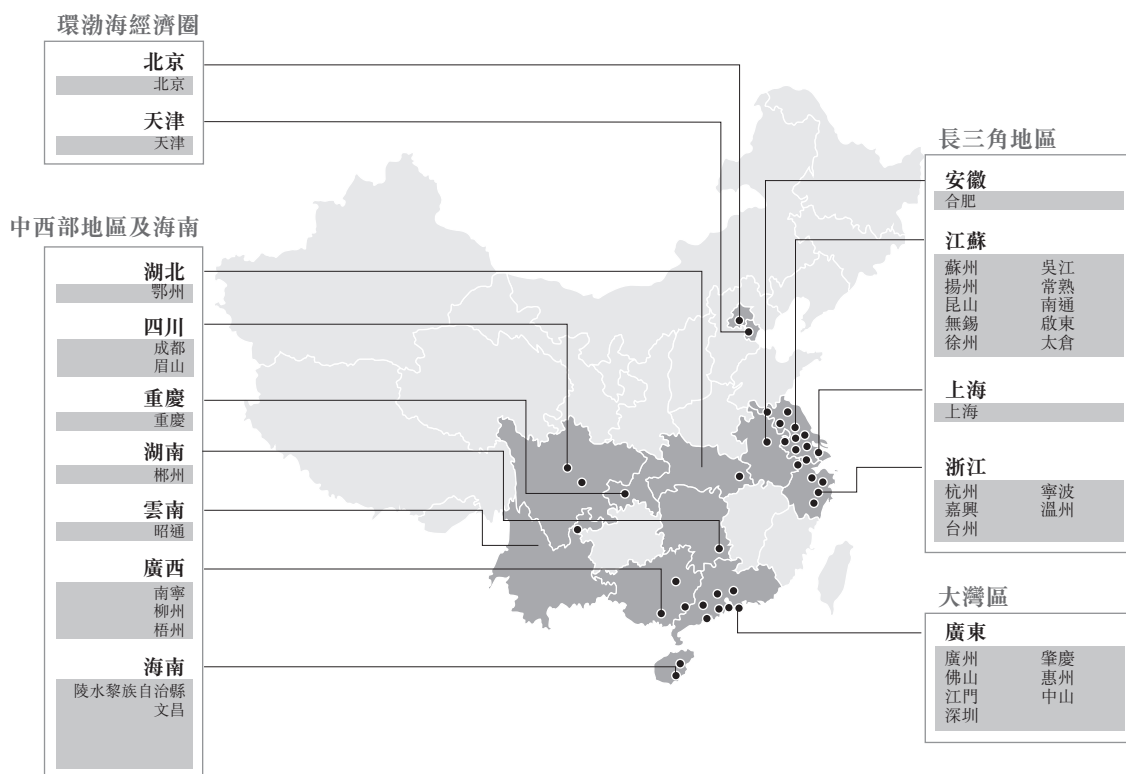
我們提供的增值服務，主要包括(i)向物業發展商及業主提供物業代理服務；(ii)向業主及住戶提供家居服務；及(iii)共用地方增值服務。

地域布局

自2004年開展住宅物業管理服務以來，我們已在大灣區建立穩固業務基礎，進而布局全國，於2019年12月31日，在37個中國城市或自治縣設有業務。於2019年12月31日，我們合共管理106項住宅物業，已訂約管理158項住宅物業。

業 務

下圖顯示於2019年12月31日，我們管理住宅物業所在的城市：



下表列出我們於所示日期住宅物業管理服務的在管住宅物業總建築面積及所示期間按地區劃分收入總額明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	
	(以千計，百分比除外)								
大灣區	4,235	126,728	36.7	4,826	155,609	36.3	9,741	324,726	42.8
長三角地區 ⁽¹⁾	3,222	99,448	28.8	3,366	130,418	30.5	4,583	201,782	26.6
中西部地區及海南 ⁽²⁾	2,442	82,358	23.9	2,609	97,353	22.7	2,995	158,020	20.8
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	972	36,635	10.6	972	44,727	10.5	1,027	74,706	9.8
總計	10,871	345,169	100.0	11,773	428,107	100.0	18,346	759,234	100.0

附註：

- (1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。
- (2) 包括四川省、雲南省、湖北省、湖南省、廣西壯族自治區、海南省及重慶市。
- (3) 包括北京市及天津市。

業 務

住宅物業管理服務組合的增長

往績記錄期內，我們主要通過取得物業開發商或業主委員會的新訂服務聘約，以及收購置業企業，拓展住宅物業管理服務業務。未來，我們也計劃收購業態、行業經驗與我們形成互補的地方物業管理公司，藉以擴大業務覆蓋。下表顯示我們的(i)訂約建築面積及(ii)管理建築面積，於往績記錄期內的變動情況：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	訂約建築面積	管理建築面積	訂約建築面積	管理建築面積	訂約建築面積	管理建築面積
	(千平方米)					
期初	13,020	9,726	15,320	10,871	21,205	11,773
新訂 ⁽¹⁾	2,300	1,145	5,885	902	4,091	2,498
收購 ⁽²⁾	—	—	—	—	4,075	4,075
終止	—	—	—	—	—	—
期末	<u>15,320</u>	<u>10,871</u>	<u>21,205</u>	<u>11,773</u>	<u>29,371</u>	<u>18,346</u>

附註：

- (1) 就我們管理的住宅小區而言，新訂委聘主要包括物業開發商所開發新物業的前期物業管理服務合同，以及住宅小區更換上任物業管理服務提供商的合同。
- (2) 於2019年通過收購置業企業而取得的新訂委聘。

住宅物業管理服務費

為住宅物業提供物業管理服務收取的服務費

往績記錄期內，我們的物業管理費絕大部分以包幹制方式收取，餘下以酬金制方式收取。2017、2018、2019年，包幹制收費佔住宅物業管理服務收入比重分別為98.2%、97.8%及97.4%，同期酬金制佔住宅物業管理服務收入比重分別為1.8%、2.2%及2.6%。2017、2018、2019年，包幹制管理佔合計住宅物業管理建築面積比重分別約為86.0%、83.0%及82.1%，同期酬金制管理佔合計住宅物業管理建築面積比重分別約為14.0%、17.0%及17.9%。

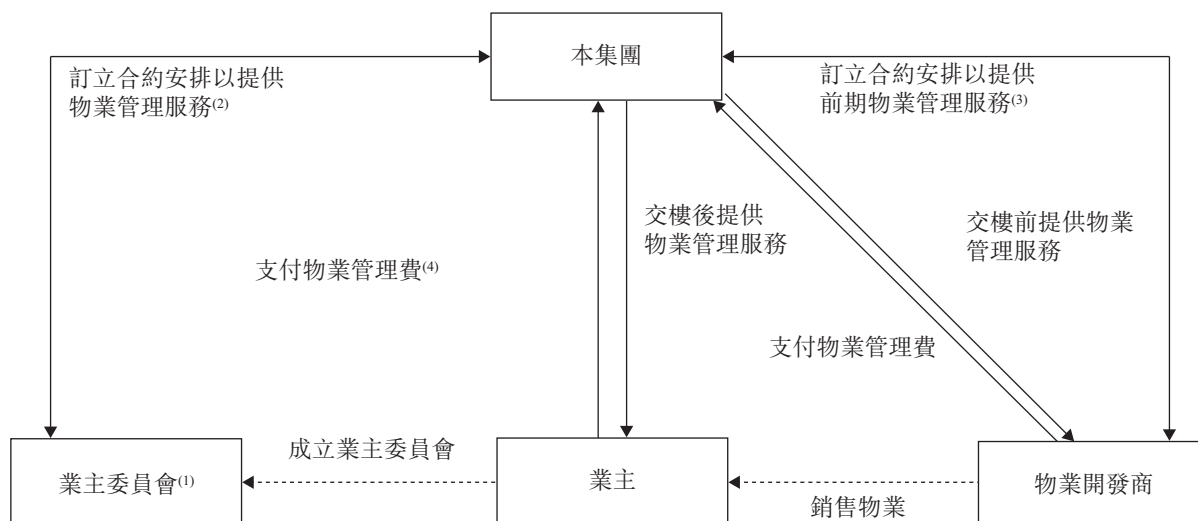
業 務

下表列出我們於相關日期合計住宅物業管理建築面積及所示期間按收入模式劃分住宅物業管理服務分部下的物業管理服務收入的明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	
	(以千計，百分比除外)								
包幹制	9,345	249,100	98.2	9,771	280,856	97.8	15,068	372,092	97.4
酬金制	1,525	4,609	1.8	2,002	6,178	2.2	3,278	9,955	2.6
總計	<u>10,871</u>	<u>253,709</u>	<u>100.0</u>	<u>11,773</u>	<u>287,034</u>	<u>100.0</u>	<u>18,346</u>	<u>382,047</u>	<u>100.0</u>

我們決定以包幹制或酬金制方式收費，乃考慮多項因素，包括地方規定、物業開發商或業主委員會指定的個人化要求、發商或業主委員會，地方市況、個別物業的性質與特點等。我們評估物業管理所涉估計成本、以往收費率、預計利潤、物業先以前以包幹制或酬金制方式管理等主要因素，對未來客戶作出評審。上述評估有助於我們決定根據包幹制或酬金制管理物業。

下圖顯示根據物業管理服務合同我們與各方的關係。



附註：

- (1) 根據中國法律，業主委員會獲授權代表業主行事。
- (2) 根據中國法律，業主委員會與我們訂立的物業管理服務合同，對所有業主均具約束力。

業 務

- (3) 根據中國法律，物業開發商於物業交付業主前與我們訂立的前期物業管理服務合同，對未來業主具有約束力。
- (4) 根據包幹制：所有收費確認為本集團收入與開支。根據酬金制：物業管理服務費預定百分比或金額確認為收入，餘下部分用於支付物業管理服務合同規定的開支。餘額歸業主所有，不足金額由業主承擔。

包幹制物業管理費

根據包幹制收入模式，我們為通過內部員工或分包商提供的物業管理服務，每月或每季收取一項定額全包費用。我們有權將向物業開發商、業主及住戶收取的物業管理費，全數確認為收入，並且承擔提供物業管理服務的成本。據仲量聯行指出，包幹制收入模式是中國物業管理行業的主要收費模式，特別是住宅物業管理。如需進一步資料，請參閱「行業概覽 — 住宅物業管理市場 — 業務及收入模式」一節。

我們磋商與訂立物業管理服務合同之前，先行制訂盡可能準確的銷售成本估算。銷售成本包括勞務與分包成本、供應品與設備採購、公用地方維修保養、辦公室設施管理營運、清潔與垃圾清理、保安等開支。鑒於我們需要自行承擔上述開支，我們降低銷售成本的能力，將對利潤率有所影響。倘若銷售成本高於預期，我們將無法向客戶額外收費，以保利潤率不變。往績記錄期內，我們有若干包幹制住宅物業管理業務產生虧損。2017、2018、2019年，我們分別就16、11、11個包幹制住宅物業管理項目，分別錄得虧損總額人民幣7.5百萬元、人民幣7.1百萬元、人民幣6.4百萬元。虧損主要因為(i)銷售成本因價格水平上升而增格；(ii)本地政府對住宅物業管理服務費施加價格控制；及(iii)於住宅物業管理項目早期階段產生的成本。2017、2018、2019年，來自上述虧損住宅物業管理項目的收入總額，分別為人民幣66.7百萬元、人民幣50.6百萬元、人民幣34.5百萬元，分別約佔同期住宅物業管理服務分部所產生的收入總額19.3%、11.8%、4.5%。如需進一步資料，請參閱「風險因素 — 有關我們業務與行業的風險 — 我們的收入來自包幹制物業管理服務。若我們在提供物業管理服務時無法估計或控制成本，我們可能會蒙受損失」。我們已採取多項措施，包括(i)透過拓展我們提供的社區增值服務的類型，使收入來源更多元化；及(ii)實施多項技術舉措和標準化程序，以減少成本，防止或減少上述虧損情況。如需進一步資料，請參閱「 — 技術舉措」。除上文所述外，我們亦計劃向政府申請提高未來的物業管理費水平，將我們的盈利能力提升至合理水平。

倘若銷售成本出現未能預計的上漲，我們可與磋商住宅物業管理服務合同續約時，向業主委員會或業主提出調升住宅物業管理費。

業 務

酬金制物業管理費

往績記錄期內，我們從少數酬金制物業管理服務合同錄得收入。2017、2018、2019年，酬金制住宅物業管理服務合同收入，分別佔住宅物業管理服務分部下的物業管理服務收入總額1.8%、2.2%及2.6%。我們按預定物業管理酬金，一般為業主、住戶及物業開發商所付物業管理費的4%至10%，確認酬金制收入，該等管理費的餘下部分用作營運資金，應付社區產生的物業管理開支。

我們收取酬金制物業管理費時，實質上擔任業主及[住戶]代理。就住宅小區而言，其並不具備獨立銀行賬戶，有關小區的所有交易，皆通過我們的庫務部門處理。於報告期末，倘若小區積存在我們庫務部門的營運資金，不足以支付小區所產生並通過我們庫務部門支付以安排相關社區物業管理服務的開支，不足金額確認為其他應收款項，可能需要減值。如需進一步資料，請參閱「風險因素 — 有關我們業務與行業的風險 — 我們代酬金制管理物業業主支付的付款，可能無法全數收回。」

根據酬金制模式，業主、住戶或物業開發商支付的物業管理費（經扣除我們作為物業經理應收的費用後），於支付物業服務相關成本費用後如有任何盈餘，我們亦無權收取。因此，我們一般不會就酬金制物業管理服務合同，確認任何直接成本。該等成本由業主、住戶及物業開發商承擔。

預售管理服務的服務費

往績記錄期內，我們通常就預售管理服務實際完成服務量每季度向物業開發商收取預售管理服務費。

社區增值服務的服務費

我們一般視所提供的社區增值服務性質收取酬金制費用或固定費用。

定價政策

我們為預售管理服務及物業管理服務定價，一般考慮住宅小區的特色與地點、當地定價法規、鄰近及可比社區收取的管理費、我們的財政預算、目標利潤率、業主及住戶背景、服務範圍等因素。我們定期評核內部財務資料，評估所收物業管理費，是否足以維持利潤率。我們為物業管理服務合同磋商續約時，可能會要求調升物業管理費率，作為繼續提供服務的條件。

業 務

國務院物價管理部門和建設管理部門，共同負責監督管理物業管理與相關服務收費，我們也須遵守中國政府實施的價格管制。2014年12月，發改委發出國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知（「通知」），要求省級物價管理部門，廢除所有住宅物業價格管制或指導政策，若干例外情況除外。如需進一步資料，請參閱「監管概覽 — 物業管理服務的法律監管 — 物業管理企業收費」。我們預計，隨著相關地方部門通過規定落實通知，對住宅物業的價格管制，未來將會放寬。如需進一步資料，請參閱「風險因素 — 有關我們業務與行業的風險 — 我們受監管環境及影響我們行業和整體經濟狀況的各種因素所規限」。

2017、2018、2019年，我們的住宅物業平均物業管理費率，分別為每月每平方米人民幣2.6元、每月每平方米人民幣2.8元、每月每平方米人民幣2.9元。

就社區增值服務而言，我們一般參考市場標準及相同地區內競爭對手所收取的費率為服務費定價。

付款與信用期

我們可能每月或每季收取物業管理費，視乎物業管理服務合同條款而定。業主或住戶一般需要在每月第五天或之前付款。我們通過不同渠道，向業主發出備忘及通知，譬如通知單、電話、短訊或專人通知。業主逾期三個月未繳物業管理費，我們會向其發出第一次繳款通知。倘若物業管理費逾期六個月，我們將會指示律師，發出正式信函。我們亦可能在有需要時將付款爭議訴諸法庭，作為最後手段。除議定物業管理費外，在適用中國法律允許的範圍內，我們按照業主佔用合計管理建築面積比例，向業主徵收公用地方耗用水電的公用設施費。

我們通常於向業主發出第一次繳款備忘30天內，收到物業管理服務付款。

客戶付款可用現金，或通過網上網下轉賬、自動轉賬付款、付款卡或信用卡、或微信支付和支付寶等第三方流動付款平台付款。

於2017、2018及2019年，我們的住宅物業物業管理費收費率（按有關期間完結前累計收取的物業管理費佔同期間相應應收物業管理費總額之百分比計算）分別為76.1%、80.8%及80.6%。同期，我們就住宅物業應向獨立第三方收取的物業管理費收取率（按於有關期間完結前向獨立第三方累計收取的物業管理費佔同期應向獨立第三方收取的相應物業管理費總額的百分比計算）分別為82.3%、83.8%及84.2%。業主及住戶通常於下半年，特別是接近年

業 務

末時，清繳物業管理費餘款。請參閱本文件「風險因素 — 有關我們業務與行業的風險 — 我們收取應收賬款存在季節性波動因素」一節。

就預售管理服務而言，我們一般按季與物業發展商結算服務費。

就社區增值服務而言，我們的信貸期視乎所提供的服務性質而有所不同。

為住宅物業管理服務訂立的合同

預售管理服務合同

預售管理服務合同主要條款

預售管理服務合同一般包括以下主要條款：

- **服務範圍。**我們的合同列載將由我們提供的預售管理服務，一般包括銷售辦事處的日常營運及維護。
- **服務履行範圍及標準。**物業管理服務合同將列載我們的物業管理服務的範圍及預期標準，包括與我們的服務有關的面積，以及履行服務的次數，例如清潔公用面積及檢查設施，例如電力供應及配電、供水及排水系統及滅火系統。
- **預售管理服務費。**預售管理服務為固定及一般按季支付。
- **物業發展商權利及責任。**物業發展商可根據合同所載的履行服務標準監督我們的工作。此外，物業發展商主要負責(其中包括)向我們提供辦公室用品及其他支援必需品，以進行合同責任。
- **服務期限。**合同期限一般介乎兩個月至一年。合同的實際期限視物業開發商所定預售期間的期限。倘物業開發商有意延長或提早終止合同，則一般需要30天至60天通知期。書面協議將就此另行訂立。
- **爭議解決。**雙方於訴諸訴訟前一般需首先通過協商解決任何合同爭議。

住宅物業管理服務合同

我們一般會與物業開發商訂立前期物業管理服務合同。前期物業管理服務合同是我們於物業開發項目建設和交付前階段訂立的物業管理服務合同。對於已經交樓並已成立業主委員會的住宅物業，我們與代表業主行事的業主委員會，訂立物業管理服務合同。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

下表按照物業管理服務合同對方，列出我們於所示日期住宅物業管理建築面積及所示期間住宅物業管理服務收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	
	(以千計，百分比除外)								
物業開發商 ⁽¹⁾	10,518	245,937	96.9	11,420	278,824	97.1	17,312	363,830	95.2
業主委員會	353	7,772	3.1	353	8,210	2.9	1,034	18,217	4.8
總計	10,871	253,709	100.0	11,773	287,034	100.0	18,346	382,047	100.0

附註：

- (1) 包括(i)我們根據原先與物業開發商簽訂的前期物業管理服務合同條款，於業主委員會成立後繼續提供服務的物業管理項目。物業交付後，我們根據原先與物業開發商簽訂的前期物業管理服務合同條款，向業主及住戶收取物業管理費；及(ii)兩份與Beijing Public Housing Center簽訂的合約。

我們與物業開發商及業主委員會，訂立設有固定期限或不設固定期限的物業管理服務合同。往績記錄期內，我們所訂住宅物業管理服務合同，大部分不設固定期限，其餘者的固定期限一般為一至五年。

下表列出於2019年12月31日，我們訂約管理住宅物業的物業管理服務合同到期情況：

	合約建築面積 (千平方米)	物業管理服務 合同數目
不設固定期限的物業管理服務合同 ⁽¹⁾	28,480	150
以下期間到期的固定期限物業管理服務合同		
截至2020年12月31日止年度	458	3
截至2021年12月31日止年度	112	2
截至2022年12月31日止年度	26	1
截至2023年12月31日止年度及以後	295	2
小計	891	8
總計	29,371	158

業 務

附註：

- (1) 不設固定期限的物業管理服務合同，一般為與物業開發商訂立的前期物業管理服務合同。業主委員會成立後，通常會終止前期物業管理服務合同，另訂新的物業管理服務合同並生效。此外，於往績記錄期，本集團於有關年期期滿後根據若干固定年期合同繼續提供服務予物業發展商、業主及居民。[據中國法律顧問的意見，該等協議於期滿時將成為無固定年期的協議，可由(i)我們、(ii)物業業主委員會、或(iii)大多數物業業主終止，前提為彼等於任何時間擁有相關社區合共逾50%的建建築面積。

前期物業管理服務合同主要條款

我們的前期物業管理服務合同，通常包括下列主要條款：

- **服務範圍。**我們通常同意為公用地方與設施提供物業管理服務，包括清潔、保安、園藝及維修保養等。我們也可能會同意提供停車場管理與車位出租服務。
- **執行範圍與標準。**物業管理服務合同列出物業管理服務的範圍和預期標準，包括服務所涉區域，以及清潔公用地方、視察電力供配系統、供水排污系統、滅火系統等服務的執行頻密程度。
- **物業管理費。**物業管理服務合同列明每月或每季應付的包幹制或酬金制物業管理費金額。未售單位的物業管理費，由物業開發商負責支付。物業管理費逾期未繳，物業開發商須支付罰款，罰款金額按照逾期金額若干百分比每日累計。倘若我們同意提供停車場管理與車位出租，物業管理服務合同也會註明該等服務應付費。
- **物業開發商義務。**物業開發商主要負責確保買家了解、承諾支付物業管理費的義務、為我們提供履行合同義務所需辦公設施及其他必要支援、以及審議我們可能會就服務制訂的方案與預算。
- **服務期限。**前期物業管理服務合同一般不設固定期限，惟待業主委員會成立，訂立新的物業管理服務合同，取代與物業開發商訂立的現有合同，前期物業管理服務合同方會終止。設有固定期限的前期物業管理服務合同一般將會註明，倘若合同期限屆滿而業主委員會尚未成立，我們將會根據原前期物業管理服務合同，繼

業 務

續提供服務，猶如合同自動續期。待業主委員會成立，訂立新的物業管理服務合同，原前期物業管理服務合同即會終止。待業主委員會成立，訂立新的物業管理服務合同，不設固定期限的前期物業管理服務合同即會終止。

- **解決爭議。**合同通常規定，如有任何合同爭議，雙方訴諸訴訟或仲裁之前，應先行通過協商尋求解決。

物業開發商向業主交付物業後，業主可根據若干條件，成立與運作業主委員會，就物業相關事宜代表業主。《中華人民共和國物權法》、《物業管理條例》、《業主大會和業主委員會指導規則》規定，擁有物業建築面積超過一半的業主及超過業主總數一半的業主，可於業主大會投票成立業主委員會。

於2019年12月31日，我們管理的15個住宅物業已成立業主委員會，約佔我們管理住宅物業總數14.0%。業主委員會獨立於我們。我們需要以合理價格、優質服務、科學管理方法和其他競爭優勢，爭取業主大會委聘我們。倘若業主委員會已經成立，根據適用中國法律法規，經擁有物業建築面積超過一半的業主及超過業主總數一半的業主投票贊成，業主大會可任免物業管理服務提供商。業主大會可根據若干遴選準則，通過公開招標或與特定物業管理服務提供商直接訂立合同，選聘新任物業管理服務提供商。請參閱本文件「監管概覽 — 物業管理服務的法律監管 — 委任物業管理企業」一節。

誠如中國法律顧問告知，在我們已簽署不設固定期限的前期物業管理服務合同且物業交付後並無成立業主委員會之情況下，業主亦有法律責任就我們持續提供的服務直接向我們支付物業管理費。物業交付後，業主將會成為我們的物業管理服務客戶。待業主委員會成立，新的物業管理服務合同訂立及生效，前期物業管理服務合同即會終止。

業主委員會合同主要條款

與業主委員會訂立的物業管理服務合同，通常包括下列主要條款：

- **服務範圍。**我們通常同意為公用地方與設施提供物業管理服務，包括清潔、保安、園藝及維修保養等。業主或住戶可能支付物業管理費以外的服務費，要求提供增值服務。我們可能會將部分服務外判給合資格分包商。

業 務

- **執行範圍與標準。**物業管理服務合同列出物業管理服務的範圍和預期標準，包括服務所涉區域，以及清潔公用地方、視察電力供配系統、供水排污系統、滅火系統等服務的執行頻密程度。
- **物業管理費。**業主及住戶以包幹制或酬金制支付物業管理費。若以包幹制支付，物業管理費通常按照區域收取。物業管理費逾期未繳，業主及住戶須支付罰款，罰款金額按照逾期金額若干百分比每日累計。
- **我們的權利與義務。**我們負責按照我們向客戶提供的協議所載的範圍與標準，提供物業管理服務，譬如物業與設備維修、保安、清潔及園藝服務。一般情況下，我們可以聘請分包商，根據我們的服務範圍履行服務。
- **業主委員會義務。**業主委員會主要負責確保業主及住戶家了解、承諾支付物業管理費的義務、為我們提供履行合同義務所需辦公設施及其他必要支援、以及審議我們可能會就服務制訂的方案與預算。業主委員會有對公有資金用途、公用地方和公用設施管理等具有知情權，並有權加以監督，並對我們編製的年度預算和物業管理方案進行審議。
- **服務年期。**該類合同年期通常為二至五年。若干合同訂明，倘若相關業主委員會及其他物業管理公司於現有合同期滿時，仍未簽訂新合同，有關合同年期須予延長，直至相關業主委員會與新聘物業管理公司所訂新物業管理合同生效為止。往績記錄期內及截至最後實際可行日期為止，我們或任何業主委員會均未曾於任何物業管理服務合同期滿之前，單方面終止合同。
- **解決爭議。**合同通常規定，如有任何合同爭議，雙方訴諸訴訟之前，應先行通過協商尋求解決。

根據相關中國法律法規，業主委員會由業主選舉產生，在物業管理事宜代表業主利益。業主委員會所作決定，對所有業主均具約束力。據中國法律顧問表示，業主委員會與物業管理公司所訂合同，包括業主根據該等合同的法律權利與義務，對業主委員會所代表業主均屬有效，並具法律約束力，縱使業主本身並非合同簽訂方。因此，對於應計及欠繳物業管理費，我們可針對業主提出法律權利主張。業主及住戶對公有資金用途、公用地方和公用設施管理等具有知情權，並有權加以監督。

業 務

招標程序

往績記錄期內，我們主要通過遵照適用中國法律進行的招標投標程序，與物業開發商簽訂前期物業管理服務合同。根據《物業管理條例》及《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，同一物業管理區的住宅物業及商業物業的物業開發商，須通過招標投標程序，委聘合資格物業管理企業。倘若投標人少於三家或屬於小型物業，經物業所在區或縣政府房地產行政管理部門批准，開發商可直接訂立協議，選聘合資格物業管理企業。

往績記錄期，我們通過(i)中國適用法律規管的招標程序或(ii)按照有關地方機構簽發的批准或有關地方機構未有強制要求的商業磋商，向物業開發商獲取大部分前期物業管理合約。除此之外，我們曾與物業開發商就住宅物業訂立32份前期物業管理合約（「**相關物業管理項目**」），該等項目並無經過中國法律法規所規定的招標程序，亦非有關地方機構強制要求。於2019年12月31日，相關物業管理項目總合約建築面積佔我們總合約建築面積約15.8%。於2017年、2018年及2019年，相關物業管理項目所得收益分別為人民幣104.8百萬元、人民幣127.2百萬元及人民幣203.2百萬元，佔我們同期總收益分別22.6%、19.3%及18.1%。

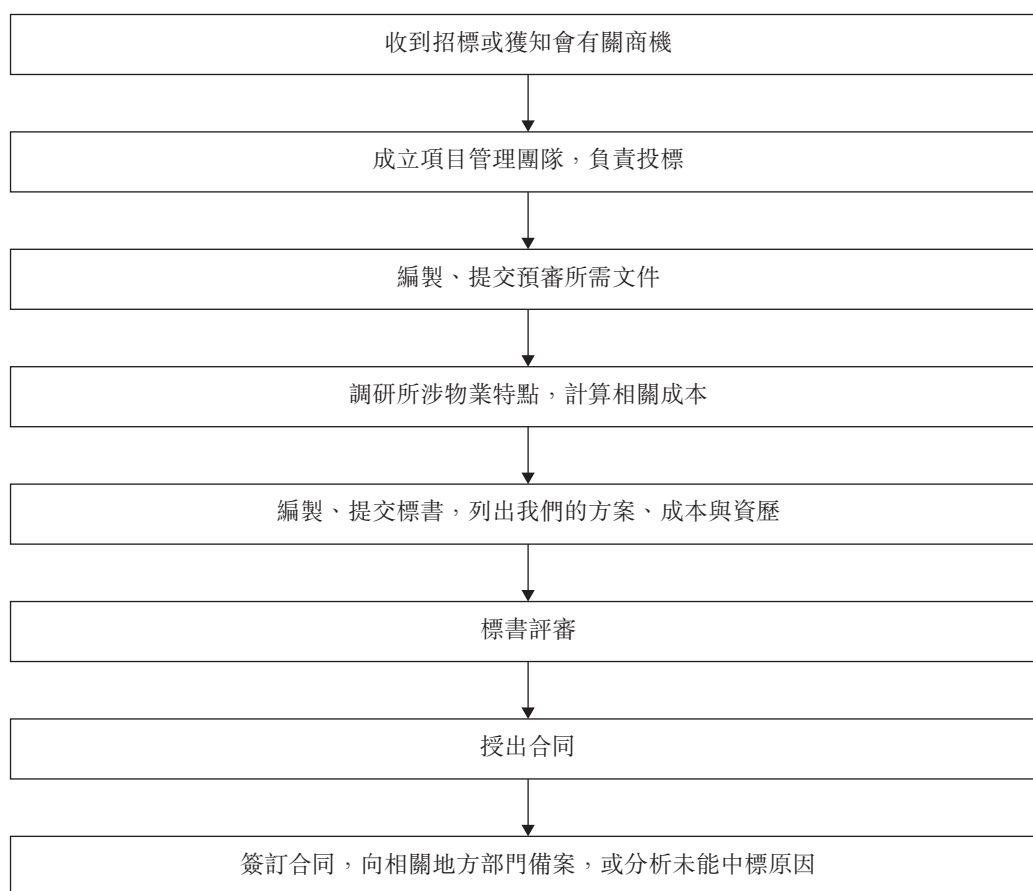
經董事確認，未有就相關物業管理項目挑選物業管理服務供應商進行招標程序並非由我們決定，而是有關物業發展商造成。根據相關中國法律及法規，物業發展商須經招標程序委聘物業管理服務供應商以提供前期物業管理服務。根據有關法律及法規，如未能遵守有關招標及拍賣規定，住宅物業發展商或需於指定期間內作出修出措施，並支付罰款最高人民幣100,000元。詳情請參閱「監管概覽 — 有關物業管理服務的法律及法規 — 物業管理公司的委任」。據我們中國法律顧問的意見，中國並無具體的法律法規列明，未有經過招標程序訂立前期管理合約的物業管理公司須承擔的行政罰款。據我們中國法律顧問的其他意見，在未經招標程序為相關物業管理項目訂立前期管理合約一事不會影響根據中國合同法訂立的合約之有效性，惟地方政府可要求有關物業發展商於規定期限內修正。董事亦確認，按照中國法律顧問提出的意見，未有經所需招標程序的相關物業管理項目不會對我們的業務、財務狀況或經營業績構成重大不利影響。詳情請見「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們部分住宅物業管理合同可能未經規定招投標程序而獲得」。

業 務

於最後實際可行日期，我們未悉有關主管機構就我們前期管理合約的所需招標程序向有關物業發展商徵收行政罰款或發出任何潛在行政罰款之通知。

誠如中國法律顧問告知，如我們就重續現有合約直接與業主委員會磋商，根據中國法律法規，我們毋須經過招標程序。

下列流程圖顯示我們取得前期物業管理服務合同的一般招標程序的各個步驟：



一般招標程序通常需時90天。2017、2018、2019年，我們的住宅物業管理服務合同保留率(期內管理物業總數減同期終止管理物業數目，除以期內管理物業總數)分別為100%、100%及100%。2017、2018、2019年，我們的住宅物業管理服務合同續約率(年內物業管理服務合同續約數目，除以同年期滿物業管理服務合同)分別為100%、100%及100%。

倘若中國法律法規有所規定，不論合景泰富集團開發的住宅物業或第三方物業開發商開發的住宅物業，我們均須通過標準招標程序，才能獲授物業管理服務合同。2017、2018、2019年，我們對合景泰富集團開發物業的中標率，分別為100.0%、100.0%、100.0%。我們

業 務

對合景泰富集團開發物業的中標率較高，主要因為我們與合景泰富集團長期合作、具備提供優質物業管理服務的能力、以及向客戶提供產品服務的理念與合景泰富集團相近，因此能夠較好地了解 and 滿足他們的需求。同期，我們對第三方物業開發商開發物業的中標率，分別為零、零及75%，原因為我們於2019年開始為第三方開發商提供住宅物業管理服務。

社區增值服務

概覽

為提供更多便利，滿足物業開發商、管理物業業主及住戶的需要，我們在提供住宅物業管理服務的過程中，也會通過與日常客戶日常接觸互動，提供其他增值服務。此等增值服務主要包括：(i)物業代理服務；(ii)家居服務；及(iii)公用地方增值服務。

物業代理服務

我們就(i)於2017年物業業主擁有的二手住宅物業；及(ii)於2019年由物業開發商新開發的住宅物業提供物業代理服務。我們的住宅物業代理團隊由具備房地產行業和物業代理業務豐富經驗的成員組成，提供營銷規劃、銷售諮詢、渠道開發服務。我們以物業發展商及業主代理身份物色潛在物業買家，協助他們與買家訂立物業買賣協議。我們通過其全中國負責管理物業的物業管理辦事處網絡接觸潛在住宅物業買家。我們通過物業管理業務與住戶維繫密切的關係，從而可接觸到具購買力的潛在住宅物業買家。物業銷售交易完成後，我們會向賣家收取佣金，金額相等於合約購買價之固定百分比，一般介乎0.8%至1.0%。此外，我們亦就物業租賃交易提供經紀服務，主要包括物業放盤以及協助磋商租賃和編製租賃文件。物業租賃交易成功完成後，我們通常收取業主首年平均月租若干百分比作為佣金。

家居服務

我們的家居服務主要包括以下各項：

管家服務

我們的管家與業主及住戶頻繁溝通，以聽取和了解他們的問題和需要，從而妥善預計和適時回應他們不時的要求，建立互信和諧的客戶關係。業主和住戶需要時會向管家尋求協

業 務

助，而我們管理的住宅社區幾乎所有家居服務乃向管家匯報，管家先評核狀況，再分配和協調合適即場資源，以回應客戶要求和處理有關問題。

裝潢、拎包入住服務

我們提供設計及採購服務連同拎包入住，為住戶提供即時入住的居所。憑藉我們已整合供應商資源，我們協助我們管理的物業之業主及住戶裝潢及擺設單位、採購家具、家電及配件，為他們節省時間和精神。

集體採購服務

我們按照身物業業主或居民的要求集團採購產品，例如食品雜貨及旅遊套票。於組織集團採購時，我們採取措施提高住宅社區生活的利益，原因為其作為集體的一部份於磋商及採購時一般可能取得更佳的折扣。我們不時組織集體採購旅遊套票。我們相信，團購服務能大大提升業主的便利程度及生活質素。

家居維護及裝修服務

我們透過分包商或附屬公司提供家居維護、清潔、裝修、翻新及改建服務。

活動籌辦服務

我們致力籌辦各種社區活動，以建立和諧溫馨的社區，曾籌辦的社區活動眾多，包括「合睦文化節」、「社區樂跑賽」、「燈光藝術節」及多項社區戶外活動。我們亦計劃為居民組織周末外遊，並邀請財務機構為居民提供財富管理講座及座談會。

共用地方增值服務

我們協助業主或物業發展商租賃共用地方，如未出售停車場、升降機廣告位、地庫及戶外牆廣告牌位。我們亦向小型企業出租空位作臨時店舖之用。

業 務

商業物業管理營運服務

概覽

除管理住宅物業外，往績記錄期內，我們也為商業物業(以寫字樓及購物商場為主及以工業物業為輔)提供物業管理營運服務。於2019年12月31日，合景泰富集團有15個單獨或共同發展的購物商場及寫字樓，全部目前均由我們管理。在該15個購物商場及寫字樓當中，合景泰富集團擁有11個，全部目前均由我們營運。我們亦管理合景泰富集團的合營公司、聯營公司或其他關聯方開發的商業物業。此外，於2019年，我們也開始管理第三方物業開發商所開發的商業物業。於往績記錄期，我們的商業物業管理營運服務分部的收入達致穩定增長。於2017、2018及2019年，商業物業管理及營運服務分部的收入分別為人民幣118.2百萬元、人民幣231.0百萬元及人民幣365.6百萬元，分別佔總收入的25.5%、35.1%及32.5%。

下表列出於所示期間按服務分部劃分的商業物業管理及營運服務收入的明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(以千計，百分比除外)					
預售管理服務	13,339	11.3	12,930	5.6	21,342	5.9
商業物業管理服務	66,803	56.5	150,730	65.2	259,766	71.0
商業營運服務	28,392	24.0	44,707	19.4	42,570	11.6
其他增值服務	9,678	8.2	22,662	9.8	41,966	11.5
總計	118,212	100.0	231,029	100.0	365,644	100.0

下表列出我們於所示日期在管商業物業數目及商業物業總在管建築面積及所示期間商業物業管理及營運服務分部的商業物業管理服務收入的物業開發商類別明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度											
	2017年				2018年				2019年			
	數目	建築面積	收入		數目	建築面積	收入		數目	建築面積	收入	
	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%
	(以千計，數目及百分比除外)											
合景泰富集團及其合營公司、聯營公司或其他關連方	12	1,341	66,803	100.0	18	2,031	150,730	100.0	22	2,398	249,025	95.9
第三方物業開發商	—	—	—	—	—	—	—	—	8	870	10,741	4.1
總計	12	1,341	66,803	100.0	18	2,031	150,730	100.0	30	3,268	259,766	100.0

業 務

於2017年、2018年及2019年12月31日，有關商業物業的管理總建築面積分別約為1.3百萬平方米、2.0百萬平方米及3.3百萬平方米。截至同日，我們商業物業總合約建築面積分別約為2.4百萬平方米、3.5百萬平方米及4.5百萬平方米。於2017年、2018年及2019年，就合景泰富集團及其合營公司、聯營公司或其他關聯方開發的商業物業提供物業管理服務的收入分別為人民幣66.8百萬元、人民幣150.7百萬元及人民幣249.0百萬元，分別佔同期商業物業管理及營運服務分部的商業物業管理服務收入100%、100%及95.9%。

我們為第三方物業開發商所開發商業物業提供管理服務的在管建築面積百分比，由2017年12月31日的零，增至2019年12月31日的26.6%。由我們管理的第三方物業發展商發展之商業物業數目由2017年12月31日的零升至2019年12月31日的八項。管理第三方物業開發商所開發商業物業的商業物業管理服務收入，由2017年為零，增至2019年人民幣10.7百萬元。該增長的原因乃與住宅物業增長的理由相近。詳情請見「— 住宅物業管理服務 — 概覽」。

服務範圍

我們的商業物業管理營運服務包括：

- 預售管理服務
我們就物業開發商的預售活動提供物業管理服務，例如預售示範單位及銷售辦事處的清潔、保安及維修服務
- 商業物業管理服務
我們為商業物業的業主或租戶，提供商業物業管理服務，包括：
 - 檔案管理 — 我們向物業發展商提供檔案管理服務，確保在管物業的記錄檔案安全有序。
 - 清潔 — 我們主要通過分包商，為商業物業提供公用地方一般清潔與衛生服務。公用地方包括樓梯間、大堂、天台、扶手、大堂通道及地庫等。

業 務

保安 — 我們致力確保所管理住宅物業安全有序。我們提供的保安服務包括交通管理、停車場管理、巡邏、視頻監控、停車場保安、應急服務、進入管制及消防安全等。我們主要通過我們的員工或分包商及監控攝影機等技術方案，提供保安服務。

園藝管理 — 園藝服務包括剪草、施肥及滅蟲等，主要通過分包商提供。我們致力維持管理物業的園林生長和綠化景緻。

維修保養 — 我們一般負責確保升降機系統、電力供配系統、供水排污系統、滅火系統及公用地方其他設施設備的正常運作。我們一般派遣內部員工提供維修保養服務，升降機系統及滅火系統維修保養服務則通過分包商提供。

- 商業營運服務

我們主要為若干在管商業物業的業主及物業發展商，提供商業營運服務，其中包括：

籌備階段

前期規劃與諮詢服務 — 前期規劃與諮詢服務包括商業物業的市場研究分析、可行性研究、財政預算、制定營銷和市場定位戰略等。

租戶尋覓服務 — 我們協助物業發展商及業主識別、招攬目標租戶，安排簽署租戶協議。商場方面，我們協助甄選合適租戶，優化商場品牌組合。

業 務

營運階段

租戶管理服務 — 我們為業主及物業發展商提供租戶管理及收租服務，包括處理租戶查詢與投訴、辦理租金付款手續、確保租戶按時支付租金、協助業主及物業發展商調整優化租戶組合等。

營銷推廣服務 — 我們舉辦各類推廣活動，譬如假日促銷、公關推廣活動等，以吸引在管商業物業的人流，提升租戶銷售。

- 其他增值服務

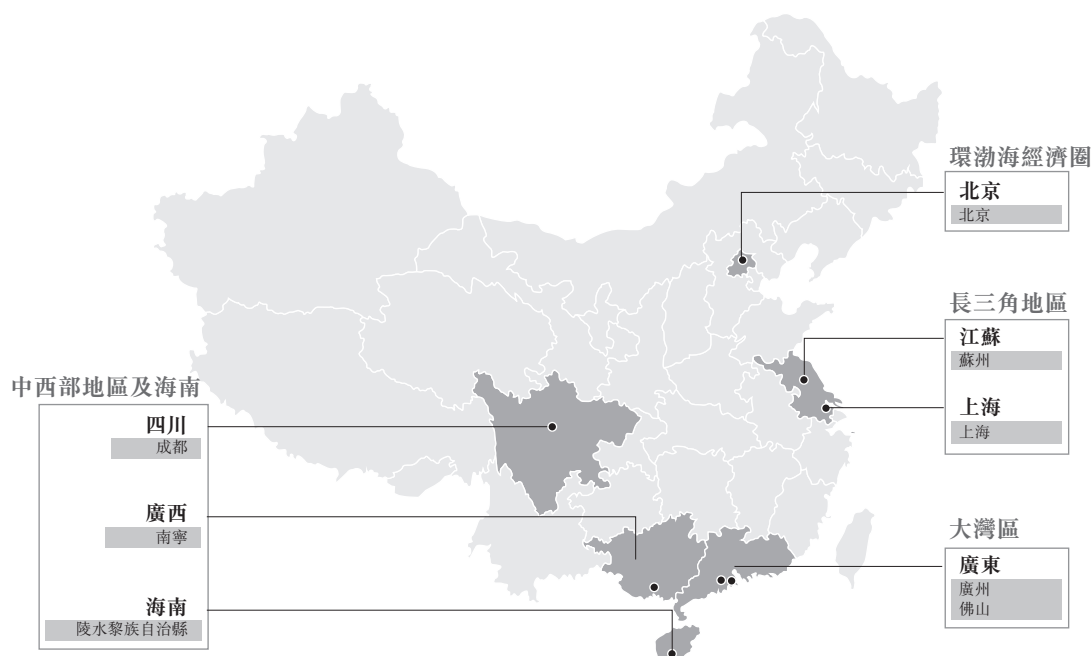
我們為業主、租戶及物業發展商提供的其他增值服務，主要包括公共空間增值服務，如出租公共空間或廣告空間。

地域布局

自2006年開展商業物業管理營運服務以來，我們已在大灣區建立穩固業務基礎，進而布局全國，於2019年12月31日，在北京、上海、成都及蘇州等八個城市及自治縣設有業務。於2019年12月31日，我們合共管理30項商業物業，已訂約管理33項商業物業。

業 務

下圖顯示於2019年12月31日，我們管理商業物業所在的城市或自治縣：



我們計劃配合合景泰富集團的戰略發展進行拓展。我們充分發揮與合景泰富集團進行戰略合作所締造的強大品牌效益，業務拓展已覆蓋多個大灣區外地區。

下表列出我們於所示日期合計商業物業管理建築面積及所示期間按地區劃分商業物業管理營運服務收入總額明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	
	(以千計，百分比除外)								
大灣區	889	84,460	71.4	893	97,254	42.1	1,820	123,944	33.9
長三角地區 ⁽¹⁾	281	8,733	7.4	526	64,890	28.1	625	106,143	29.0
中西部地區及海南 ⁽²⁾	171	25,019	21.2	573	55,735	24.1	784	106,651	29.2
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	—	—	—	39	13,150	5.7	39	28,906	7.9
總計	1,341	118,212	100.0	2,031	231,029	100.0	3,268	365,644	100.0

附註：

- (1) 包括上海市及江蘇省。
- (2) 包括四川省、廣西壯族自治區及海南省。
- (3) 包括北京市。

業 務

商業營運服務的商業物業管理組合

我們提供商業營運服務予若干商業物業，包括我們管理的商場及辦公大樓。詳情列載如下：

商場

營運中

下表按照品牌名稱列出，於2019年12月31日由我們提供商業營運服務且仍在營運的各個商場的若干資料：

項目 ⁽¹⁾	開業日期 ⁽²⁾	地點	出租率 ⁽³⁾	建築面積 ⁽⁴⁾
			於12月31日止 2019年 %	
悠方				
1. 譽山	2018年10月	廣州	81%	20,358
2. 瀧景	2019年12月	佛山	75%	13,545
3. 蘇州	2018年4月	蘇州	89%	179,930
4. 成都	2018年5月	成都	96%	229,531
摩方				
1. 北京	2018年10月	北京	86%	44,195
總計				487,559

附註：

- (1) 譽山悠方、蘇州悠方、成都悠方及北京摩方項目由合景泰富集團單獨開發及擁有。瀧景悠方由合景泰富集團及獨立第三方共同開發。
- (2) 我們一般於購物商場開業前開始提供籌備階段服務，如前期規劃及顧問服務以及租戶招攬服務。
- (3) 出租率按基於內部記錄於各相關期間結束時的零售商業物業實際租賃面積除以可供租賃面積計算。
- (4) 指我們提供商業營運服務的建築面積。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

尚未營運

下表列載我們於2019年12月31日的已訂約提供商業營運服務的商場資料。該商業物業項目於2019年12月31日仍未開始營運：

項目	預期開張日期 ⁽¹⁾	地點	建築面積 ⁽²⁾ 平方米
1. 成都摩方 ⁽³⁾	2020年10月	成都	67,291

附註：

- (1) 預期開張日期指根據物業開發商的確認購物商場預期開張的日期。購物商場的實際開張日期或會受多種因素的影響，包括(但不限於)施工過程、招徠租戶進度及其他不可預見的情況。
- (2) 指我們提供商業營運服務的建築面積。
- (3) 成都摩方由合景泰富集團單獨開發。

辦公大樓

營運中

下表載列於2019年12月31日由我們提供商業營運服務且正在營運中的各個辦公大樓的若干資料：

項目 ⁽¹⁾	開幕日期	所在地	建築面積 ⁽²⁾ 平方米
1. 廣州合景國際金融廣場	2007年10月	廣州	102,400
2. 廣州環球都會廣場	2016年5月	廣州	33,333
3. 環匯商業廣場	2016年10月	廣州	73,697
4. 上海環球都會廣場	2018年6月	上海	149,292
5. 成都環匯商業廣場	2016年8月	成都	270,000
6. 蘇州領匯廣場	2015年12月	蘇州	104,913

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

項目 ⁽¹⁾	開幕日期	所在地	建築面積 ⁽²⁾ 平方米
7. 廣西合景國際金融廣場	2018年12月	南寧	134,000
總計			867,635

附註：

- (1) 除廣州環球都會廣場由合景泰富集團及其他獨立第三方共同開發外，我們營運的其餘辦公室大樓由合景泰富集團單獨開發及擁有。
- (2) 指我們提供商業營運服務的建築面積。

我們的商場品牌

我們以兩個品牌(即悠方及摩方)提供商業營運服務予商場。各品牌有獨特的定位，意圖引出對我們的服務若干主題或印象。

「悠方」

悠方品牌針對所有年齡層，聚焦於孕育一個時尚、健康及精緻的LOHAS生活方式，融入生活的樂趣及熱情。此外，我們亦提供餐飲、服裝及其他主要範疇的優質品牌，以滿足訪客的需求。



成都悠方

業 務

於2019年12月31日，我們擁有四個悠方品牌的營運中商場（即譽山悠方、瀧景悠方、蘇州悠方及成都悠方）。成都悠方為該品牌的代表項目。成都悠方於2018年5月開業，位於兩個主要交通幹線交匯大道及宜州大道的交匯處，於2019年12月31日，總建築面積為229,531平方米。成都悠方由國際知名建築公司設計，定位為成都創意零售環境的標準。其設計已內置多個顧客友善設施，包括專為兒童及家庭的洗手間、休息區、禮賓存儲和友善的標牌系統，其集休閒、購物、餐飲及娛樂功能於一身，旨在為訪客提供理想的都市生活空間。我們亦於成都悠方不時舉辦營銷活動，目的為吸引消費人流。

於2020年，成都悠方獲成都市國際時尚聯合會頒授「2019年度時尚創新力商業體」大獎。

「摩方」

摩方品牌的商場以年輕顧客為目標，為年輕人及時尚一族提供獨特品味的最新潮流趨勢及時尚生活。我們旨在為到訪摩方的購物者提供各式各樣的商店，由時尚潮流到生活便利以及型格的用餐場所。



北京摩方

於2019年12月31日，我們擁有一個摩方品牌的營運中商場，即北京摩方。北京摩方於2018年10月開業，位於北京市東城區的繁華地區，於2019年12月31日，總建築面積為44,195平方米。我們致力於為到訪北京摩方的購物者營造時尚及藝術的氛圍。北京摩方由國際知名建築公司設計。該建築物外鋪珠光陶瓷立面，在不同的時間呈現灰色或繽紛色彩，營造出微妙的立面，而毋需大型LED屏幕以突顯及吸引路人的注目。該等特色展示我們孜孜不倦地引領時尚潮流並為訪客提供最佳的購物體驗。為進一步宣傳北京摩方，我們已舉辦不同的營銷活動，例如籌辦舞會，邀請眾多時裝品牌供應商及樂隊至商場，以提高知名度。

業 務

北京摩方於2019年被《北京潮生活》頒授「年度人氣商業體」大獎。

商業物業管理服務組合的增長

往績記錄期內，我們主要通過取得物業開發商的新訂服務聘約，以及收購昱昱企業，拓展商業物業管理服務業務。未來，我們也計劃收購業態、行業經驗與我們形成互補的地方物業管理公司，藉以擴大業務覆蓋。下表顯示我們的(i)訂約建築面積及(ii)管理建築面積，於往績記錄期內的變動情況。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	訂約建築面積	管理建築面積	訂約建築面積	管理建築面積	訂約建築面積	管理建築面積
	(千平方米)					
期初	2,016	1,199	2,448	1,341	3,509	2,031
新訂 ⁽¹⁾	432	142	1,221	848	230	522
收購 ⁽²⁾	—	—	—	—	715	715
調整 ⁽³⁾	—	—	(160)	(158)	—	—
期末	<u>2,448</u>	<u>1,341</u>	<u>3,509</u>	<u>2,031</u>	<u>4,454</u>	<u>3,268</u>

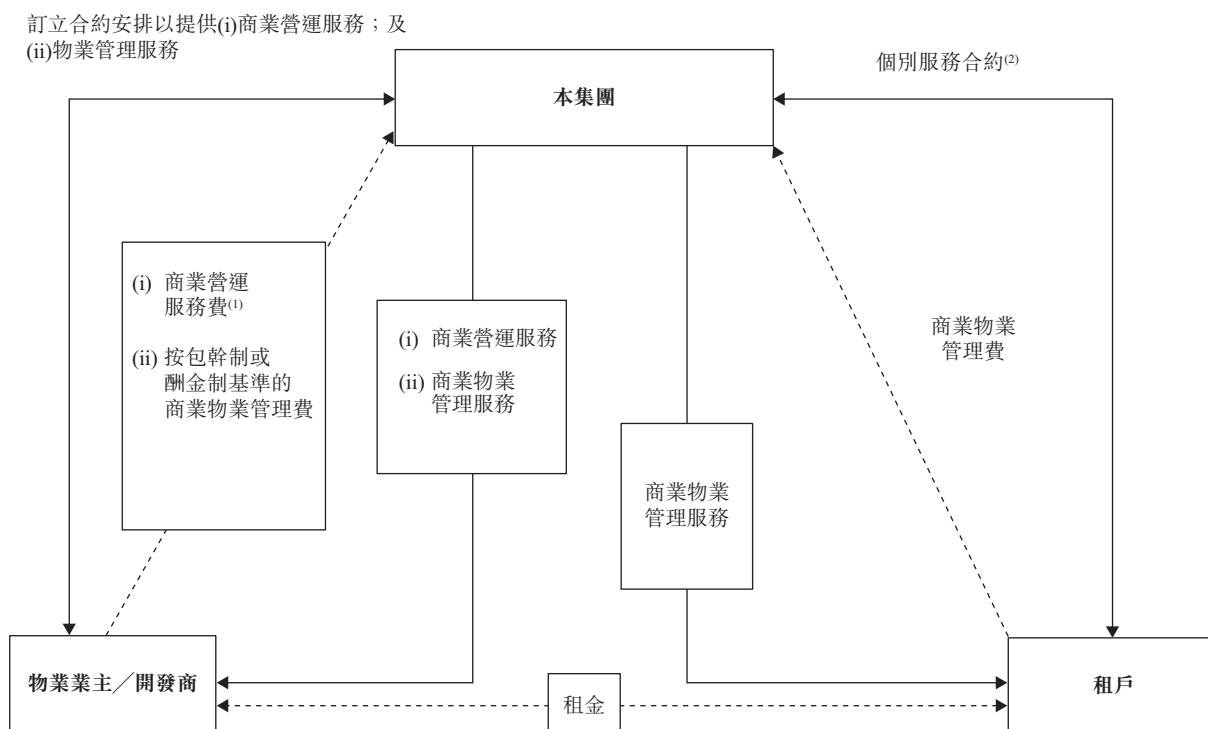
附註：

- (1) 就我們管理的商業物業而言，新訂委聘主要包括物業開發商所開發新物業的前期物業管理服務合同，以及商業物業更換上任物業管理服務提供商的物業管理服務合同。
- (2) 於2019年通過收購昱昱企業而取得的新訂委聘。
- (3) 於2018年10月，合景泰富單獨開發及擁有的其中一項商業物業項目（「該項目」）售予一名獨立第三方（「新擁有人」）。於該出售前，我們通過寧駿物業為該項目提供商業物業管理服務。於該出售後，新擁有人（擁有51%股權）與寧駿物業（擁有49%股權）成立合營企業，代替寧駿物業作為該項目的物業管理服務供應商。因此，我們認為該項目不再由本集團管理。

業 務

商業物業管理營運服務費

下表說明於往績記錄期於商業物業管理及營運服務分部與不同各方的關係：



附註：

- (1) 就我們的商業營運服務而言，我們一般收取(i)就有關商場營運由物業業主或物業發展商收取的租金若干百分比計算的酬金制服務費；(ii)有關寫字樓營運的按成本加若干溢利百分比計算；及(iii)前期規劃及諮詢服務及租戶招攬服務按每平方米收取固定服務費。
- (2) 倘業主/發展商將商業物業中的一個單位出租予租戶，而我們就該單位已訂立初步物業管理服務合約，根據租賃協議，我們一般將與該租戶訂立單獨的個別服務合約，以載列若干權利及責任，該租戶將負責支付費用。

為商業物業提供物業管理服務的服務費

往績記錄期內，我們的商業物業管理費絕大部分以包幹制方式收取，餘下以酬金制方式收取。2017、2018、2019年，包幹制收費佔商業物業管理服務收入比重分別為87.9%、92.9%及91.9%，同期酬金制收費佔商業物業管理服務收入比重分別為12.1%、7.1%及

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

8.1%。2017、2018、2019年，包幹制管理佔合計商業物業管理建築面積比重分別為65.7%、75.5%及72.1%，酬金制管理佔合計住宅物業管理建築面積比重分別為34.3%、24.5%及27.9%。

下表列出我們於所示日期合計商業物業管理建築面積及所示期間按收入模式劃分商業物業管理服務收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	
	(以千計，百分比除外)								
包幹制	881	58,751	87.9	1,533	140,062	92.9	2,357	238,682	91.9
酬金制	460	8,052	12.1	498	10,668	7.1	911	21,084	8.1
總計	<u>1,341</u>	<u>66,803</u>	<u>100.0</u>	<u>2,031</u>	<u>150,730</u>	<u>100.0</u>	<u>3,268</u>	<u>259,766</u>	<u>100.0</u>

與我們的住宅物業項目相若，我們決定以包幹制或酬金制方式就商業物業項目收費，乃考慮多項因素後決定。有關詳情請參閱「— 住宅物業管理服務 — 住宅物業管理服務費 — 為住宅物業提供物業管理服務收取的服務費」。

包幹制物業管理費

根據包幹制收入模式，我們為通過內部員工或分包商提供的商業物業管理服務，收取定額全包月費。我們有權將向物業開發商、業主及租戶收取的物業管理費，全數確認為收入，並且承擔提供物業管理服務的成本。

我們磋商與訂立物業管理服務合同之前，先行制訂盡可能準確的銷售成本估算。銷售成本包括勞務與分包成本、供應品與設備採購、公用地方維修保養、辦公室設施管理營運、清潔與垃圾清理、保安等開支。鑒於我們需要自行承擔上述開支，我們降低銷售成本的能力，將對利潤率有所影響。倘若銷售成本高於預期，我們將無法向客戶額外收費，以保利潤率不變。往績記錄期內，我們有若干包幹制商業物業管理業務產生虧損。2017、2018、2019年，我們分別就一個、兩個及三個包幹制商業物業管理項目，分別錄得虧損總額人民幣2.5百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣1.4百萬元。虧損主要因為商業物業管理項目初期成本所致。2017、2018、2019年，來自上述虧損商業物業管理項目的收入總額，分別為人民幣2.6百萬元、人民幣4.6百萬元、人民幣11.0百萬元，分別佔同期收入總額2.2%、2.0%及3.0%。如需進一步資料，請參閱「風險因素 — 有關我們業務與行業的風險 — 我們的收入來自包幹

業 務

制物業管理服務。若我們在提供物業管理服務時無法估計或控制成本，我們可能會蒙受損失」。我們已採取多項技術舉措、內控政策和標準化程序，以減少成本，防止或減少上述虧損情況。如需進一步資料，請參閱「 — 技術舉措」。

倘若銷售成本出現未能預計的上漲，我們可與磋商商業物業管理服務合同續約時，根據相關法律及法規向業主或物業開發商提出調升商業物業管理費。就一名物業業主完全擁有的商業身業而言，我們可與該物業業主直接磋商及於該物業業主的同意後提高商業物業管理費。

酬金制物業管理費

往績記錄期內，我們從酬金制商業物業管理服務錄得少數收入。2017、2018、2019年，酬金制商業物業管理服務收入，分別約佔商業物業管理服務收入總額12.1%、7.1%及8.1%。我們確認酬金制收入為預定物業管理酬金，一般為業主、租戶或物業開發商所付物業管理費的5%至12%，該等管理費的餘下部分用作營運資金，應付社區產生的物業管理開支。

根據酬金制模式，業主、租戶或物業開發商支付的物業管理費（經扣除我們作為物業經理應收的費用後），於支付物業服務相關成本費用後如有任何盈餘，我們亦無權收取。因此，我們一般不會就酬金制商業物業管理服務，確認任何直接成本。該等成本由業主、租戶或物業開發商承擔。

預售管理服務、商業營運服務及其他增值服務的服務費

我們一般按住宅物業相同的方式就商業物業收取預售管理服務費。有關詳情請參閱「住宅物業管理服務 — 住宅物業管理服務費 — 就預售管理服務收取服務費」。

就商業營運服務而言，我們一般收取(i)有關購物商場營運的酬金制服務費，我們按業主或物業發展商收取租金之若干百分比計算；(ii)就寫字樓營運的商業營運服務，我們按成本加若干溢利百分比計算；及(iii)前期規劃及諮詢服務及租戶招攬服務按每平方米收取固定服務費。

就其他增值服務，往績記錄期內，我們通常視所提供服務的性質收取酬金制收費或固定費用。

業 務

定價政策

我們為商業物業管理服務定價，一般考慮(i)對我們服務範圍與質量的要求；(ii)鄰近社區、可比社區收取的管理費；(iii)物業的質量、設施和運作的軟件系統；及(iv)我們的估算成本與目標利潤率等因素。我們定期評核財務狀況，確保所收物業管理費，足以維持利潤率。我們為物業管理服務協議磋商續約時，可能會要求調升物業管理費，以保持或提升盈利能力。誠如中國法律顧問告知，有別於住宅物業，商業物業不受中國施加的價格管制所規限。

2017、2018、2019年，我們的商業物業平均物業管理費率，分別為每月每平方米人民幣10.9元、每月每平方米人民幣15.2元、每月每平方米人民幣19.7元，高於住宅物業的平均物業管理費率，據仲量聯行指出，與行業情況相符。

我們就商業營運服務釐訂服務費，一般參考因素包括：(i)商業物業的品牌、規模與地點；(ii)公用設施備用情況；(iii)尋覓租戶的複雜程度；(iv)競爭對手的收費水平；及(iv)服務期限。

就其他增值服務而言，我們一般參考市場標準及同區競爭對手收取的費率為我們的服務費定價。

付款與信用期

我們收取商業物業管理費的方式，一般與住宅物業相若，詳情請參閱「— 住宅物業管理服務 — 住宅物業管理服務費 — 付款與信用期」。

於2017、2018、2019年，我們的商業物業管理費收費率(按有關期間完結前累計收取的物業管理費佔同期間相應應收物業管理費總額之百分比計算)分別為94.5%、77.3%、73.1%。此外，同期應收獨立第三方的物業管理費收取率(按於有關期間完結前向獨立第三方累計收取的物業管理費佔同期應向獨立第三方收取的相應物業管理費總額的百分比計算)分別為96.8%、95.8%及98.1%。業主及租戶通常於下半年，特別是接近年末時，清繳物業管理費餘款。請參閱本文件「風險因素 — 有關我們業務與行業的風險 — 我們收取應收賬款存在季節性波動因素」一節。

我們收取商業營運服務費，一般每年一次向業主或物業發展商結清服務費。

我們收取其他增值服務費，信貸期視乎所提供的服務性質而有所不同。

業 務

為商業物業管理營運服務訂立的合同

預售管理服務合同

有關商業物業的預售管理服務合同的條款一般與住宅物業相同。有關詳情請參閱「— 住宅物業管理服務 — 住宅物業管理服務合同 — 預售管理服務合同」。

商業物業管理服務合同

於往績記錄期內，我們僅與物業開發商就商業物業訂立前期物業管理服務合同。於2017年、2018年及2019年，根據該等合同管理的建築面積分別約為1.3百萬平方米、2.0百萬平方米及3.3百萬平方米。同期，向商業物業提供物業管理服務產生的收益分別為人民幣66.8百萬元、人民幣150.7百萬元及人民幣259.8百萬元。

我們與物業開發商訂立設有固定期限或不設固定期限的前期物業管理服務合同。往績記錄期內，我們根據所訂前期物業管理服務合同的管理建築面積，大部分不設固定期限，其餘者的固定期限一般為一至六年。於2019年12月31日，概無我們管理的商業物業已成立業主委員會。

下表列出於2019年12月31日，我們的前期物業管理服務合同到期情況：

	合約建築面積 (千平方米)	物業管理服務 合同數目
不設固定期限的前期物業管理服務合同 ⁽¹⁾	3,318	21
以下期間到期的固定期限前期物業管理 服務合同		
截至2020年12月31日止年度	329	3
截至2021年12月31日止年度	—	—
截至2022年12月31日止年度	251	5
截至2023年12月31日止年度及以後	556	4
小計	1,136	12
總計	4,454	33

附註：

- (1) 於往績記錄期，本集團於有關期限到期後根據若干固定期限協議繼續提供服務予物業開發商、業主及租戶。據中國法律顧問的意見，該等協議於到期時將成為無固定期限的協議，可由(i)我們、(ii)業主委員會(如適用)、或(iii)大多數物業業主終止，前提為彼等於任何時間亦擁有相關社區合共逾50%的建築面積。

業 務

前期物業管理服務合同主要條款

商業物業的物業管理服務合同主要條款，一般與住宅物業相同，惟我們向商業物業而非住宅物業提供物業管理服務，詳情請參閱「— 住宅物業管理服務 — 住宅物業管理服務合同 — 為住宅物業管理服務訂立的合同 — 前期物業管理服務合同主要條款」。

與租戶訂立的合同主要條款

我們與租戶訂立個別服務合同通常包括下列主要條款：

- **服務範圍。**典型合同載列我們將提供的物業管理服務範圍，一般包括保安、園藝、清潔、維修及保養及停車場管理服務。
- **服務費。**合同載列(其中包括)物業管理費、保證金及公用事業費用的金額。就逾期服務費而言，租戶須支付相等於逾期金額若干百分比的每日累計附加費的罰款。
- **租戶責任：**租戶主要負責(其中包括)確保單位內的設施及樓層的公共空間處於良好狀況、在單位進行裝修工程時遵守我們的指示。此外，租戶須對因盜竊、火災及其他自然災害而導致的損失，以及人身傷害及單位內的財物損毀負責。
- **服務年期。**該等合同的年期相等於租戶與業主／物業發展商訂立的租賃協議年期。
- **解決爭議。**解決任何合同爭議時，訂約雙方一般會先進行磋商，而後方會尋求仲裁。
- **終止。**訂約雙方達成共識後可終止合同。倘租戶與業主／物業發展商之間的租賃協議被終止，個別服務合同亦會終止。倘租賃協議因租戶的原因而予以終止，我們有權沒收相關保證金及任何預付費用。

招標程序

誠如中國法律顧問告知，根據中國適用法律法規，有別於住宅物業，對於商業物業，物業發展商毋須經招標程序聘委商業物業管理及營運服務供應商，惟我們參與與住宅物業相似的招標程序，向物業開發商取得大部分商業物業的物業管理服務合同。詳情請參閱「— 住宅物業管理服務 — 為住宅物業管理服務訂立的合同 — 招標程序」。

業 務

2017、2018、2019年，我們的商業物業管理服務合同保留率(期內管理物業總數減同期終止管理物業數目，除以期內管理物業總數)分別為100%、100%、100%。2017、2018、2019年，我們的商業物業管理服務合同續約率(年內物業管理服務合同續約數目，除以同年期滿物業管理服務合同)分別為不適用(並無已到期合約)、100%、100%。

不論合景泰富集團開發的住宅物業或第三方物業開發商開發的大部分商業物業，我們均須通過招標程序，才能獲授商業物業管理服務合同。2017、2018、2019年，我們對合景泰富集團所開發商業物業的中標率，分別為100%、100%及100%。我們對合景泰富集團所開發商業物業的中標率較高，主要因為我們與合景泰富集團長期合作、具備提供優質物業管理服務的能力、以及向客戶提供產品服務的理念與合景泰富集團相近，因此能夠較好地了解和滿足他們的需求。同期，我們對第三方物業開發商所開發商業物業的中標率，分別為100%、100%及零(我們於2019年僅提交一份標書，但未有中標)。

2019冠狀病毒病疫情的影響

2019冠狀病毒病疫情對業務營運的影響

2019冠狀病毒病導致的呼吸道疾病疫症，於2019年底首度出現，輾轉傳播至全中國，以至全球各地，而死亡病例及確診病例數目，仍在不斷上升。為防止2019冠狀病毒病蔓延，中國政府在全國各地實施若干措施，包括但不限於自2020年1月23日起，對武漢市實施全面封城、對國內其他多個城市事實局部封城、暫停業務營運、以及對受感染個人及任何承受潛在感染風險的個人，實施強制隔離檢疫。

於2019年12月31日，我們在湖北省鄂州市管理一座住宅物業「悅湖四季」，管理建築面積約63,227平方米，約佔我們合計管理建築面積0.3%(包括住宅及商業物業)。往績記錄期內，為悅湖四季提供物業管理服務產生的收入分別佔我們住宅物業管理服務收入總額零、零及0.1%。換言之，往績記錄期內，湖北省對我們收入總額貢獻分別為零、零及0.1%。未來，以預計管理建築面積計算，預期湖北省將會僅佔我們業務營運的有限比重。

於我們管理的住宅物業出現數宗2019冠狀病毒病確診病例。為應對該等事件，我們已收緊衛生及監控措施。盡董事所知，於最後實際可行日期，我們並無任何員工需要接受強制檢疫隔離，以致其後未能上班履職。自2019冠狀病毒病疫情蔓延於2019年底以來及截至最

業 務

後實際可行日期為止，分包商及公用服務供應商對我們提供的服務，以及供應商對我們的物料供應，並未遭遇任何重大中斷。董事認為，儘管所有行業供應鏈都會因為2019冠狀病毒病疫情而受到某程度的中斷，尤其因為在中國長時間的商業營運停擺、強制隔離檢疫導致勞動力供應不穩的緣故，然而基於我們的業務性質，董事並不預期，本集團的供應鏈將會遭遇任何重大中斷，因為我們並不依賴任何特定服務分包商或物料供應商，市場總有其他分包商及供應商可隨時候補。鑒於以上所述，董事深信，本集團將能繼續根據現有合同提供服務，履行職責。

2019冠狀病毒病疫情很可能影響我們提供若干增值服務及預售管理服務。例如，就增值服務而言，我們可收取較小金額的臨時泊車費及公共空間租賃費用。就預售管理服務而言，我們可能需要關閉物業銷售辦公室，以遵守檢疫或社交距離措施。

我們持續監察2019冠狀病毒病爆發的情況，以及地方政府採納的各種監管及行政措施，以預防及控制疫情。一旦情況惡化，我們將持續評估爆發疫情對我們的影響，並可能提升控制措施，以減緩對我們的業務營運、經營業績及財務狀況的不利影響。

經計及(i)我們於湖北省的營運並不構成整體業務的重大部分；(ii)我們並無因2019冠狀病毒病而遭遇任何勞工或供應商短缺；(iii)我們預期將有充足的營運資金滿足我們至少自本文件日期起計未來12個月的需求；(iv)我們收取物業管理費時並無遭遇亦預期不會遭遇任何困難；及(v)董事認為本集團暫停營運的風險極微，我們預期2019冠狀病毒病疫情爆發不會對我們截至2020年12月31日止年度的業務及經營業績造成任何重大不利影響。

針對2019冠狀病毒病疫情的應變計劃與應對措施

應對2019冠狀病毒病疫情，我們已經實施一套應變計劃，將可能導致的業務營運中斷情形減至最低，包括識別符合我們需求的各類合適服務分包商及物料供應商，與他們進行商討，確保服務穩定性與一致性；增購營運所需物料以減少可能導致的中斷情況；以及實施中國員工彈性輪班安排，以控制、減少2019冠狀病毒病社區傳播的風險，確保有穩定勞動力可用。再者，我們亦已自2020年1月底起，在所管理的物業加強衛生預防措施，包括(i)對所管理物業的公用地方進行定期清潔和消毒；(ii)為所管理物業的訪客量度體溫，監測其醫學病徵；(iii)要求員工穿戴手套、口罩等合適保護裝備；及(iv)對員工、所管理物業的業主、租戶

業 務

及住戶宣傳個人衛生。截至2020年4月30日止四個月，推行增強措施的額外成本，經計算地方政府分配的醫療和清潔供應品後，約為人民幣4.1百萬元，其中主要包括口罩、消毒洗手液、消毒液、紅外線體溫計等物料成本。董事確認，增強措施所涉額外成本，對本集團截至2020年12月31日止年度財務狀況並無重大影響。然而，該估計乃基於中國已有效控制2019冠狀病毒病疫情的廣泛接納假設，而2019冠狀病毒病疫情對我們業務營運造成的實際影響將視乎其後續發展。因此，儘管風險較低，2019冠狀病毒病疫情對我們營運業績及財務狀況的影響最終仍可能演變為我們無法估計及控制的情況。詳情請參閱「風險因素 — 與在中國開展業務有關的風險 — 自然災害、戰爭、爆發傳染病，以及其他災難可能影響我們的業務及中國的全國及地區經濟」。

2019冠狀病毒病疫情對業務策略的影響

我們的總部設於廣州，並在大灣區紮根，並計劃進一步鞏固我們於大灣區的現有市場領先地位。儘管中國的物業市場可能會因爆發COVID-19而蒙受一定程度的影響，但有理由相信住宅物業管理服務以及商用物業管理及營運服務之市場能維持穩定及具復原能力，特別是於高人口密度及消費力的地區（例如廣州、深圳、上海及北京）。根據仲量聯行的資料，住宅物業管理市場的收益流於爆發COVID-19期間維持穩定。同時，商用物業管理及營運服務市場之收入於短期內受影響，乃由於若干發展商、業主及物業管理公司決定向租戶削減租金及物業管理服務費。然而，隨著地方政府頒布的傳染病及支持政策，中國商用房地產市場以及商用物業管理及營運服務市場可於中長期維持反彈力。此外，由於疫情導致專業物業管理服務的需求增加，市場能夠保持復原能力，尤其在廣州、深圳、上海及北京等城市。因此，我們相信，擴展計劃屬可行，並且不一大可能會因COVID的爆發而改變本文件「未來計劃及所得款項用途」所披露的[編纂]所得款項淨額的用途。

技術舉措

為減少依賴人手勞動力，提升整體競爭力，我們致力採用技術方案，主要業務營運盡可能實施自動化。我們旨在結合有關「智慧辦公」及「智慧社區」的技術解決方案建立智慧社區，其詳情列載如下：

- **智慧辦公** — 我們通過SAP系統管理財務簿記，SAP系統為獲全球頂尖企業廣泛使用的商務資源規劃系統。我們通過向客戶提供服務及管理業務收集的數據經商業情報數據中心處理，再上載至我們的ERP系統作進一步分析和處理，以便管理層作出商業決策。此外，我們設有辦公室自動化系統及員工使用移動應用程式，以支持僱員的日常工作。
- **智慧社區** — 通過(i)於我們的項目提供中央管理泊車系統的「車管雲」，具有付費管理及車牌識別等各類特色；及(ii)基於雲端技術的「駿天眼」系統、感應式電梯、人臉識別及QR碼門控系統、三維保安系統，我們於商業情報數據中心收集已收取的數據並管理及分析有關數據，以改善我們的服務。另外，為改善我們的管理質素和效率，我們的設施管理系統實質上監察設施檢查和維護計劃的執行。設施管理系統就在管設施生成維修計劃及監察維修計劃的執行。有關系統使我們可提高設

業 務

施視察及維修的營運效率。如技師完成定期的檢查或維護，彼等會利用其移動應用程式報告及向設施管理系統上載結果。於若干住宅物業，我們於實時管理下使用設施遠程監察及營運管理系統以監察設施的營運。

技術方案有助於我們將發生人為錯誤的機率降至最低，以及貫徹一致地實踐我們的程序與質量標準。我們亦使用我們的技術舉措評估財務資料，在勞務及分包成本日益上漲的壓力與提供優質高效服務的要求之間，作出平衡。其中措施包括為每個項目量身定製詳細的成本管控方案、優化人員編製與更表以確保最大程度地提升效率、供應品與設備盡可能以大宗採購方式進貨以降成本、以及多加採納節能措施。

往績記錄期內，我們就信息技術系統開發及營運自動化進行的採購包括軟件採購，2017、2018、2019年開支分別為零、人民幣2.7百萬元及零。

移動應用程式

我們通過合景泰富營運的「一合」應用程式提供若干線上服務，為住戶提供更佳的客戶體驗，並節省我們的勞工成本。該等服務包括：

- | | |
|--------------------|--|
| (i) 出入管制 | 住戶可使用「一合」應用程式內置的二維碼進入住宅小區 |
| (ii) 訪客授權 | 住戶可向訪客發出邀請碼，從而確認訪客身份，獲許進入社區。 |
| (iii) 支付物業管理費 | 住戶或業主可線上支付物業管理服務費及查詢歷史繳費清單。 |
| (iv) 要求維修保養服務或管家服務 | 住戶可就其單位或公共空間要求維修保養服務或管家服務，員工通過供員工使用的應用程式接收到服務請求，住戶通過移動應用程式可查看服務進度及對服務品質進行評價。 |

業 務

「一合」應用程式的用戶，主要包括我們所管理物業的業主及住戶。業主及住戶登記綜合功能賬戶，必須提供真實身分識別資料，包括姓名、住址和電話號碼。員工將會根據我們的記錄，核對用戶提供的資料。登記申請經過核實無誤，申請人才會獲發綜合功能會員賬戶。

根據國務院於2000年9月25日頒佈、於同日生效並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，可分為經營性互聯網信息服務和非經營性互聯網信息服務。經營性互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或網頁製作等服務活動。非經營性互聯網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。一項互聯網信息服務是否被視為經營性或非經營性服務活動取決於提供互聯網信息是否無償。鑒於(i)我們使用的流動應用程式功能主要包括出入管制、支付物業管理費及提出維修及保養要求，功能旨在為物業業主或住戶提供方便；(ii)我們並無向用戶收取有關使用流動應用程式的費用；及(iii)流動應用程式並非由我們開發或營運，故中國法律顧問認為，(i)上述我們的線上服務被視為「非經營性互聯網信息服務」；及(ii)我們提供非經營性互聯網信息服務無需增值電訊服務許可證。

客戶數據保護

我們已實施下列內部監控措施，以提升資訊安全：

- 我們已於系統內安裝防毒系統。我們不時升級該系統，並定期進行檢測，以偵測任何病毒入侵。我們亦掃描所有輸入數據，確保其並無附帶病毒；
- 我們已採納定期系統檢查、密碼政策、用戶授權及批准、數據備份及數據修復測試，以捍衛客戶數據；
- 我們已指定資訊科技部門進行頻繁的數碼平台及系統審閱，以確保我們收集、儲存及使用客戶數據符合內部政策及適用法律及法規。我們的資訊科技部門負責限制僱員存取客戶數據的權利；及
- 我們向僱員提供培訓，以確保彼等知悉有關客戶數據保護的內部政策。

業 務

銷售與營銷

我們的銷售與營銷團隊，主要負責規劃與制訂整體營銷策略、進行市場調研、協調銷售與營銷活動、吸納新客戶、與現有客戶維持和鞏固關係。整體銷售與營銷策略在總部層面管理，地區附屬公司和分公司則對所在地區銷售與營銷活動的實施，進行監督。除與主要客戶維繫長期關係外，我們亦努力提供定製化、多元化的優質服務，拓展與第三方物業開發商的合作。再者，我們實施多項獎勵舉措，鼓勵員工利用品牌、資本和專才等企業資源，通過調研分析、與房地產業目標客戶溝通，爭取第三方開發商所開發物業的物業管理服務合同。此外，我們利用各類溝通渠道，譬如微信公眾賬號與小型應用程式、微博賬號及公司網址等，發掘更多提供服務的商機。此外，我們針對個別地區情況，提供定製化產品與服務，為當地業主及住戶提供便利。我們也持續尋求與第三方商戶業務合作的機遇，務求加強服務的廣度與深度。

客戶

概覽

我們擁有一個龐大而且日益增長的忠誠客戶群，主要包括物業開發商、業主、業主委員會、租戶及住戶。我們與大部分主要客戶從業務往來約16年，均已建立穩定業務關係。下表列出我們兩大業務板塊各自的主要客戶類別。

<u>業務板塊</u>	<u>主要客戶</u>
住宅物業管理服務	物業開發商、業主、業主委員會及住戶
商業物業管理營運服務	物業開發商、業主及租戶

2017、2018、2019年，來自我們五大客戶的收入，分別約為人民幣116.0百萬元、人民幣232.2百萬元、人民幣451.1百萬元，分別佔我們2017、2018、2019年收入總額25.0%、35.2%及40.1%。來自最大客戶合景泰富集團的收入，分別為人民幣94.8百萬元、人民幣197.5百萬元、人民幣404.9百萬元，分別佔2017、2018、2019年收入總額20.5%、30.0%、36.0%。與合景泰富集團及其聯營公司的交易，構成持續關連交易。

我們於往績記錄期的五大客戶主要為合景泰富集團及其聯繫人(定義見上市規則)，而2018年及2019年各自的五大客戶之一為獨立第三方。於最後實際可行日期，我們未悉任何資料或安排，將會導致我們終止或解除與任何往績記錄期內五大客戶的關係。於最後實際可行日期，董事、股東、高級管理層成員、上述人士的密切聯繫人、或本集團任何其他擁有我們已發行股本超過5%的股東，均未持有任何五大客戶(合景泰富集團及其聯繫人除外)任何

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

權益。如需進一步資料，請參閱「關連交易」、「與控股股東的關係」及「風險因素 — 有關我們業務與行業的風險 — 我們的收入頗大部分來自為合景泰富集團物業開發項目提供的物業管理服務。」於往績記錄期，除合景泰富集團外，概無我們的主要客戶亦是我們的供應商。

五大客戶

下表列出2017年五大客戶的詳情。

排名	客戶	背景與主營業務	我們提供的服務	業務關係存續 年期	支付條款	付款方式	收入	收入總額 佔比%
							(人民幣千元)	(%)
1	合景泰富集團	中國主要房地產 發展商	住宅及商業物業管理服務、 商業營運服務	2004	按季/月	銀行轉賬	94,829	20.5
2	客戶A ⁽¹⁾	位於杭州的本地物業 發展商	住宅物業管理服務	2016	按年	銀行轉賬	8,958	1.8
3	客戶B ⁽²⁾	位於佛山的本地物業 發展商	住宅物業管理服務	2010	按月	銀行轉賬	5,359	1.2
4	客戶C ⁽³⁾	位於上海的本地物業 發展商	住宅及商業物業管理服務	2005	按月	銀行轉賬	3,620	0.8
5	客戶D ⁽⁴⁾	位於成都的本地物業 發展商	住宅及商業物業管理服務	2010	按季	銀行轉賬	3,273	0.7
總計							116,039	25.0

附註：

- (1) 合景泰富集團於客戶A持有51%權益。根據組織章程細則，合景泰富集團及客戶A的獨立第三方股東對客戶A行使共同控制權，而客戶A入賬為合景泰富集團的合營企業。
- (2) 合景泰富集團於客戶B持有50%權益。根據組織章程細則，合景泰富集團及客戶B的獨立第三方股東對客戶B行使共同控制權，而客戶B入賬為合景泰富集團的合營企業。
- (3) 合景泰富集團於客戶C持有15%權益。根據組織章程細則，合景泰富集團及兩名客戶C的獨立第三方股東對客戶C行使共同控制權，而客戶C入賬為合景泰富集團的合營企業。
- (4) 合景泰富集團於客戶D持有30%權益。根據組織章程細則，合景泰富集團及客戶D的獨立第三方股東對客戶D行使共同控制權，而客戶D入賬為合景泰富集團的合營企業。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

下表列出2018年五大客戶的詳情。

排名	客戶	背景與主營業務	我們提供的服務	業務關係存續			收入 (人民幣千元)	收入總額 佔比%
				年期	支付條款	付款方式		
1	合景泰富集團	中國主要房地產發展商	住宅及商業物業管理服務、商業營運服務	2004	按季/月	銀行轉賬	197,491	30.0
2	客戶E	位於上海的本地批發商	商業物業管理服務	2018	按月	銀行轉賬	13,282	2.0
3	客戶A ⁽¹⁾	位於杭州的本地物業發展商	住宅物業管理服務	2016	按年	銀行轉賬	8,423	1.3
4	客戶C ⁽²⁾	位於上海的本地物業發展商	住宅及商業物業管理服務	2005	按月	銀行轉賬	8,071	1.2
5	客戶F ⁽³⁾	位於廣州的本地物業發展商	住宅物業管理服務	2016	按月	銀行轉賬	4,938	0.7
總計							232,205	35.2

附註：

- (1) 合景泰富集團於客戶A持有51%權益。根據組織章程細則，合景泰富集團及客戶A的獨立第三方股東對客戶A行使共同控制權，而客戶A入賬為合景泰富集團的合營企業。
- (2) 合景泰富集團於客戶C持有15%權益。根據組織章程細則，合景泰富集團及兩名客戶C的獨立第三方股東對客戶C行使共同控制權，而客戶C入賬為合景泰富集團的合營企業。
- (3) 合景泰富集團於客戶F持有50%權益。根據組織章程細則，合景泰富集團及客戶F的獨立第三方股東對客戶F行使共同控制權，而客戶F入賬為合景泰富集團的合營企業。

下表列出2019年五大客戶的詳情。

排名	客戶	背景與主營業務	我們提供的服務	業務關係存續			收入 (人民幣千元)	收入總額 佔比%
				年期	支付條款	付款方式		
1	合景泰富集團	中國主要房地產發展商	住宅及商業物業管理服務、商業營運服務	2004	按季/月	銀行轉賬	404,897	36.0
2	客戶G ⁽¹⁾	位於廣州的本地物業發展商	住宅物業管理服務、商業物業管理服務	2014	按月	銀行轉賬	14,545	1.2
3	客戶E	位於上海的本地批發商	商業物業管理服務	2018	按月	銀行轉賬	13,303	1.2
4	客戶H ⁽²⁾	位於上海的本地物業發展商	住宅物業管理服務	2016	按季	銀行轉賬	9,775	0.9
5	客戶I ⁽³⁾	位於佛山的本地物業發展商	住宅物業管理服務	2017	按年	銀行轉賬	8,588	0.8
總計							451,108	40.1

業 務

附註：

- (1) 合景泰富集團於客戶G持有50%權益。根據組織章程細則，合景泰富集團及客戶G獨立第三方股東對客戶G行使共同控制權，而客戶G入賬為合景泰富集團的合營企業。
- (2) 合景泰富集團於客戶H持有100%權益。根據合景泰富集團與獨立第三方訂立的合作協議，合景泰富集團及該獨立第三方對客戶H行使共同控制權。因此，客戶H入賬為合景泰富集團的合營企業。
- (3) 合景泰富集團於客戶I持有51%權益。根據組織章程細則，合景泰富集團及客戶I獨立第三方股東對客戶I行使共同控制權，而客戶I入賬為合景泰富集團的合營企業。

供應商

概覽

我們已與大部分主要供應商建立長期的穩健業務關係。下表載列我們三條業務線各自的主要供應商類別：

業務線	主要供應商
住宅物業管理服務	提供清潔、園藝以及維修及保養服務的分包商
商用物業管理及營運服務	提供清潔、園藝以及維修及保養服務的分包商

於2017年、2018年及2019年，向五大供應商作出的採購額分別佔我們銷售成本的14.1%、12.4%及14.1%。同期，向我們單一最大供應商作出的銷售成本分別佔我們銷售成本的3.3%、3.7%及3.3%。

於往績記錄期間，除合景泰富集團外，五大供應商中所有其他供應商均為獨立第三方。我們的營運並無出現任何與供應商有關的重大延誤、供應短缺或干擾，亦無任何因供應商引致的重大申索。截至最後實際可行日期，據董事所知，董事、其緊密聯繫人或擁有我們5%以上已發行股本的任何股東，均未在我們任何五大供應商(合景泰富集團除外)中享有任何權益。我們並未與五大供應商訂立任何長期協議。我們通常與供應商訂立最多為期兩年的協議並每年續約。於往績記錄期，除合景泰富集團外，概無我們的主要供應商亦是我們的客戶。

供應商(合景泰富集團除外)一般向我們授予0至90個營業日的信貸期，而向我們的供應商之付款通常以銀行轉賬結付。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

五大供應商

下表載列我們於2017年的五大供應商。

排名	供應商	背景及主要業務	我們的採購	業務關係年期	支付條款	付款方式	銷售成本 (人民幣千元)	銷售成本 佔比% (%)
1	供應商A	位於廣州的升降機製造及保養公司	升降機保養	2014	按季	銀行轉賬	11,819	3.3
2	合景泰富集團	中國主要房地產發展商	停車場租賃	2016	按年	銀行轉賬	11,531	3.2
3	供應商B	位於廣州的綠化、清潔及環境服務公司	清潔	2010	按月	銀行轉賬	11,388	3.2
4	供應商C	位於深圳的樓宇清潔及環境服務公司	清潔	2011	按月	銀行轉賬	8,833	2.5
5	供應商D	位於廣州的害蟲控制、樓宇清潔及環境服務公司	清潔	2006	按月	銀行轉賬	6,864	1.9
總計							50,435	14.1

下表載列我們於2018年的五大供應商。

排名	供應商	背景及主要業務	我們的採購	業務關係年期	支付條款	付款方式	銷售成本 (人民幣千元)	銷售成本 佔比% (%)
1	供應商B	位於廣州的綠化、清潔及環境服務公司	清潔	2010	按月	銀行轉賬	17,386	3.7
2	合景泰富集團	中國主要房地產發展商	停車場租賃	2016	按年	銀行轉賬	12,393	2.6
3	供應商A	位於廣州的升降機製造及保養公司	升降機保養	2014	按季	銀行轉賬	11,916	2.5
4	供應商E	位於深圳的清潔、害蟲控制服務公司	清潔	2011	按月	銀行轉賬	9,565	2.0
5	供應商D	位於廣州的害蟲控制、樓宇清潔及環境服務公司	清潔	2006	按月	銀行轉賬	7,530	1.6
總計							58,790	12.4

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

下表載列我們於2019年的五大供應商。

排名	供應商	背景及主要業務	我們的採購	業務關係年期	支付條款	付款方式	銷售成本 (人民幣千元)	銷售成本 佔比%
1	供應商E	位於深圳的清潔、 害蟲控制服務公司	清潔	2011	按月	銀行轉賬	23,074	3.3
2	合景泰富集團	中國主要房地產 發展商	停車場租賃	2016	按年	銀行轉賬	20,524	2.9
3	供應商B	位於廣州的綠化、 清潔及環境服務 公司	清潔	2010	按月	銀行轉賬	20,461	2.9
4	供應商A	位於廣州的升降機 製造及保養公司	升降機保養	2014	按季	銀行轉賬	18,483	2.6
5	供應商F	位於廣州的綠化、 清潔及環境服務 公司	清潔	2018	按月	銀行轉賬	17,105	2.4
總計							99,647	14.1

分包

我們委派若干勞動密集型服務和專業服務，主要包括清潔、保安、園藝，以及維修及保養服務予分包商，從而降低我們的經營成本、提高服務質量並將更多的資源集中用於管理和其他增值服務。我們認為該等分包安排可使我們利用分包商的人力資源和技術專業知識，降低我們的人工成本並提高我們業務的整體盈利能力。於2017年、2018年及2019年，分包成本分別為人民幣49.3百萬元、人民幣78.6百萬元及人民幣120.6百萬元，分別佔我們銷售成本總額13.7%、16.5%及17.1%。於往績記錄期間，我們所有分包商均為獨立第三方。我們的營運並無出現任何與分包商有關的重大延誤、供應短缺或干擾，亦無任何因分包商引致的重大申索。

分包商的選擇及管理

我們致力創建並維持一個有效而全面的分包商管理系統。我們持續監察並評估分包商滿足我們要求的能力。為確保我們分包商的整體質素，我們設有一份合資格分包商名單，其甄選基礎包括其背景、資歷及過往為我們提供分包服務之表現等因素。

我們自合資格供應商名單中選擇供應商，並就所有採購向最少三名供應商發送招標邀請。我們通過考慮多種因素評估出標，包括其產品或服務的價格、質量及交貨時間。於選定供應商開始提供產品或服務後，我們定期每年檢討其表現。倘某名供應商於某年度不符合我們的標準，其會自我們的合資格供應商名單刪除，並將不允許其於下一年參與遴選程序。

業 務

分包協議的主要條款

我們的分包協議一般包括下列主要條款：

- **期限。**該等協議一般訂為六個月至兩年期，可經雙方同意下予以續期。合同到期後，我們將根據其服務表現考慮再次聘用該分包商或進行標準篩選程序委聘新分包商。
- **服務範圍及標準。**分包協議會列出分包商服務的範圍及預期標準，包括與分包服務相關之各方面。就有關升降機及滅火系統之維修保養等服務的分包協議而言，我們可能註明我們要求有關其狀況的預期標準及須進行的檢查類別。我們亦規定分包商須遵守例如質量標準、安全、匯報時間、制服及禮儀指引等相關內部政策。
- **我們的權利與義務。**一般而言，我們有監督及評估分包商的權利。我們亦須負責為其提供完成服務所需的支援。我們一般按月或按季支付分包費，視乎合約所協定者而定。倘若分包商未能依循我們的表現範圍及標準，我們有權施加罰款或扣減分包費。
- **分包商的權利與義務。**我們的分包商須負責根據適用法律及法規取得進行其業務營運必要的所有牌照、許可證及證書。彼等亦承諾根據相關分包協議規定的範圍、頻率及質量標準提供服務。於若干情況下，倘分包商需委聘另一名第三方履行分包協議的部份責任，應於委聘前徵求我們的書面同意。
- **風險分擔。**我們的分包商管理其自身僱員，我們與其並無僱傭關係。我們的分包商負責就其自身僱員提供訂約服務過程中蒙受的人身傷害或財物損壞給予補償。彼等亦須為其僱員於提供訂約服務過程中引致的人身傷害或財物損壞負責。
- **分包費。**分包費一般每月支付，包括有關採購物料產生的成本、勞工成本、設備維修成本、保險費用、稅項開支及分包商產生的其他雜項成本。
- **採購原材料。**我們的分包商一般會自行採購提供訂約服務所需的工具及其他原材料。
- **終止。**我們定期監督及評估分包商的表現。一般而言，倘我們的分包商未能(其中包括)遵從其義務或重複犯錯，我們有權終止合約。重續合約之建議一般於合約到期前30天以書面形式提出。

業 務

質量控制

我們優先考慮服務的質量並認為質量控制是業務長期致勝的關鍵。我們的技術實施部門主要負責監督有關質量控制的業務營運，專注維持質量標準、保持內部政策及程序一致，並監察遵守該等標準的情況。

對服務的質量控制

我們按照ISO9001：2015認證的標準營運，我們於2018年9月13日首次於中鑒認證有限責任公司取得該認證。我們現時的證書的有效期由2018年9月13日至2021年9月12日。我們已設立監察服務質量的系統，包括多組標準一致的內部政策及程序。舉例而言，我們規定僱員及分包商於每輪定期檢查後填妥核對清單，記錄有關物業狀況的觀察及更新。我們亦就如何進行若干方面的業務營運，例如如何舉辦社會活動作為我們社區增值服務的一部分，如何清潔辦公室、浴室、升降機及地毯等範圍，以及如何保養及操作技術設施(如升降機系統及滅火設備)等備有指引小冊子。

對分包商的質量控制

我們通常會在我們的分包協議中載列預期質量標準。我們定期評估我們分包商的表現，並要求分包商在表現未達標準時採取合適及必要的整改措施。倘分包商的表現不符我們的質量標準，我們保留施加罰款、扣減分包費，甚至終止合約的權利，亦會基於我們評估的結果決定是否重續分包協議。更多資訊請參閱「— 分包商 — 分包商的選擇及管理」及「— 分包 — 分包協議的主要條款」。

反饋及投訴管理

在日常業務營運過程中，我們徵詢並接獲客戶有關我們服務的反饋及投訴。客戶可能藉致電我們的全國服務熱線或與我們駐物業管理項目的僱員溝通，向我們反饋及投訴。舉例而言，客戶的反饋及投訴可能與分包商不合標準的服務及財物損失或損壞有關。

我們已建立內部政策及程序，以應對及記錄客戶反饋及投訴，並向客戶跟進對我們回覆的評價。該等內部政策及程序適用於我們所有的物業管理服務。我們規定我們的僱員將所有客戶的反饋及投訴記錄於我們的中央客戶服務管理系統。僱員亦須取得客戶的聯絡資料，並迅速跟進有關個案。所有與客戶的聯繫必須以書面及影像形式記錄及備案。負責個案的僱員須與客戶進行具建設性的聯繫，直至事件解決為止。

業 務

我們的總部會於個案完結後一天向客戶作出跟進，以了解對我們回覆的評價。倘客戶對反饋或投訴的處理方法表示不滿，總部會要求僱員重新檢視個案。通過設計此反饋及投訴管理系統，我們力求維繫客戶的信任及信心。

知識產權

我們相信知識產權對我們持續成功至關重要。我們主要依賴商標、商業秘密的適用法律法規，以及保密協議來保護我們的知識產權。於最後實際可行日期，我們並不擁有任何版權或專利。於最後實際可行日期，我們在中國擁有三個註冊商標、於最後實際可行日期，我們有四項進行中的商標申請（三個於香港、一個於中國）及一個域名，我們相信對我們的業務至關重要。有關我們註冊知識產權及知識產權運用的更多資訊，參閱「附錄四 — 法定及一般資料 — B.有關我們業務的進一步資料 — 2.本集團的知識產權」。

於最後實際可行日期，我們並不知悉(i)我們侵犯任何第三方的任何知識產權或任何第三方侵犯我們的任何知識產權而可能對我們的業務營運帶來重大不利影響的行為；或(ii)與第三方有關知識產權的任何爭議。

獎項

下表載列我們截至最後實際可行日期為止獲頒的矚目獎項及認證精選：

<u>獲獎或獲認可年份</u>	<u>獎項或認可名稱</u>	<u>頒授實體</u>
2017年–2020年	中國物業服務百強企業	中國指數研究院
2017年–2020年	中國物業服務百強服務質量領先企業	中國指數研究院
2018年–2020年	中國特色物業服務領先企業	中國指數研究院
2019年	2019年度智能化應用優秀企業	廣州市物業管理行業協會

業 務

<u>獲獎或獲認可年份</u>	<u>獎項或認可名稱</u>	<u>頒授實體</u>
2019年	廣東省物業服務滿意度十佳企業	廣東省城市社區建設研究會及廣東省物業服務滿意度調研組
2019年	中購聯2019年度購物中心行業優秀管理公司獎	中購聯購物中心發展委員會
2019年	2019中國體驗式商業地產「領航獎」	贏商網
2020年	2020中國商業地產百強企業(第8位)(與合景泰富集團一同獲頒)	中國指數研究院
2020年	2019年度高成長商業地產企業	聯商網

競爭

據仲量聯行指出，中國物業管理行業分散，競爭激烈，於2019年，行內約有130,000家物業管理服務提供商。此外，市場集中率上升顯示行內競爭愈趨激烈。根據中國指數研究院指出，100大物業管理公司的市場份額穩步上升，由2014年的19.5%升至2019年的43.61%。中國十大物業管理公司所管理的平均建築面積約為中國100大物業管理公司管理的平均建築面積約五倍，達到約2億平方米。

在特定物業種類的子市場內，競爭亦極為激烈。具體而言，住宅物業管理市場約有114,000名參與者。據估計，住宅物業管理服務市場中國五大物業管理公司的市場份額於2019年達9.1%，其市場份額僅佔整體物業管理市場7.5%。與此同時，2019年，商用物業管

業 務

理及營運服務市場的中國五大物業管理公司市場份額約為13.9%。此乃部分由於各個次分部的參與者較少。此外，公司亦可能專注管理特定類別的物業，並通常在該等子市場擁有較大份額。

環境及社會事宜

我們受有關勞工、安全及環境保護事宜的中國法律的規限，並定期向僱員提供工作場所安全培訓，以提高其工作安全意識。參閱本節「一 僱員」。於往績記錄期間，我們根據於2019年7月31日首次自中鑒認證有限責任公司獲取的ISO 45001:2018認證的標準營運。我們目前的認證由2019年7月31日起至2022年7月30日期間有效。於往績記錄期間，我們並無任何重大涉及人身傷害或財物損壞的重大意外。

我們已採納有關補償及解僱、平等機會、多元化、反歧視及其他權益與福利的政策。

我們認為環境保護至關重要，並已在業務運營過程中採取有關措施，確保我們遵守所有適用規定。鑒於我們業務的性質，我們認為我們無須承擔重大的環境責任風險或合規成本。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無因不遵守中國環境法而遭受任何重大罰款或刑罰，亦無因為違反中國環境法而遭受任何重大行政處罰。

僱員

我們相信僱員的專長、經驗及專業發展對我們的增長貢獻良多。我們的人力資源部門會管理、培訓及聘用僱員。

截至2019年12月31日，我們在中國合共擁有6,476名全職僱員。下表載列按職能劃分的全職僱員人數及明細：

	僱員人數	佔總人數的百分比
總部	60	0.9
財務部	126	1.9
人力資源及行政部	125	1.9
信息科技部	21	0.3
商業物業業務部門	1,010	15.6
住宅物業業務部門	5,134	79.3
總計	6,476	100.0

業 務

下表載列截至2019年12月31日按地理位置劃分的全職僱員人數明細：

	僱員人數	佔總人數的百分比
大灣區	2,802	43.3
長三角地區	1,600	24.7
中西部地區及海南	1,722	26.6
環渤海經濟圈	352	5.4
總計	6,476	100.0

於最後實際可行日期，我們若干附屬公司的僱員已成立工會。我們的僱員並無透過工會或集體談判協議方式商討其僱傭條款。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並無遭遇任何重大罷工或與僱員發生嚴重勞工糾紛，亦無自相關政府機關或第三方接獲任何可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的投訴、通知或命令。

派遣員工

根據於2014年3月1日生效的勞務派遣規定（「該規定」），僱員須嚴格控制派遣員工數目，確保不超過其總員工人數的10%。倘違反該規定，相關勞動部門可責令違規公司修正該違規事項。倘違規公司未能於指定時間內修正，則就每名超過限額的人士將被處以罰款人民幣5,000元至人民幣10,000元。

於最後實際可行日期，我們其中一間附屬公司的員工總數當中，約15.7%為我們聘用的派遣員工，超過該規定所訂明的10%上限。該等派遣員工主要受聘擔任支援職位。

中國法律顧問指，倘相關勞動部門責令我們修正，且我們於指定時間內成功修正，我們被處以行政處罰的風險較低。為修正該情況，我們正通過將派遣員工提供的服務分包予第三方服務供應商，將派遣員工數目減少至該規定所容許的限額內。我們亦正實施若干內部監控措施，如編製控制名單，以監察派遣員工的比例，而該清單將每月提交附屬公司人力資源部門主管審閱。基於上文所述，董事認為，相關事件不會對我們的業務或經營業績產生重大不利影響。

業 務

社會保險及住房公積金供款

於往績記錄期間，我們並無為若干僱員登記及／或全額繳付社會保險及住房公積金供款，主要由於部分僱員拒絕自行作出社會保險及住房公積金供款。

根據住房公積金管理條例，(i)就我們未能於規定限期前完成的住房公積金登記而言，我們每家不合規附屬公司或分公司可能被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款，及(ii)就我們未能於規定限期前繳付的住房公積金而言，我們可能被相關人民法院下令繳付相關款項。根據中華人民共和國社會保險法，就我們未能於規定限期前全額繳付的未繳社會保險基金供款，我們可能被處以由相關供款應付當天起計每天0.05%的複合罰款率。倘未能於規定期限前繳付，我們可能被處以未繳供款金額一至三倍的罰款。

於2017年、2018年及2019年，我們為若干中國附屬公司就該等潛在負債於我們的財務報表分別計提人民幣2.5百萬元、人民幣5.5百萬元及人民幣6.4百萬元的撥備。就大部份中國附屬公司及分支辦事處，我們已獲得當地社會保險及住房公積金機關(即城鎮或區域層面的社保部門及住房公積金管理中心)招書面確認，各自說明：(i)有關附屬公司分支辦事處已作出社會保險及住房公積金供款；及(ii)並無施加行政處罰。我們的中國法律顧問認為主管機關已發出相關確認。

基於(i)上述當地社會保險及住房公積金機關發出的書面確認；(ii)彼等對多個因素(包括不合規的性質及金額)的評估；(iii)控股股東就不合規以本集團為受益人的彌償；及(iv)截至最後實際可行日期，我們概無接獲任何相關中國機關指控我們並無對社會保險保費及住房公積金基金作出全額供款，並要求於指定限期前繳付上述款項，因此董事認為，無須就其餘中國附屬公司及分支辦事處計提撥備。於最後實際可行日期，我們亦不知悉我們僱員就繳付社區保險保費及住房公積金向相關中國機關投訴或僱員就此提出要求，或接獲勞動仲裁機構或中國法院就此方面的重大糾紛發出任何法律文件。然而，倘若有關機關要求我們作全數供款，我們將據此行事。

此外，我們已實際相關內部監控，確保我們就社會保險及住房公積金作出全額供款。我們已根據中國勞動法及相關法規設立有關社會保險及住房公積金的內部政策，以監察我們遵守該等法律及法規的情況。包括檢視所有合資格僱員的社會保險及住房公積金計算結果，並定期與當地人力資源、社會保障局及住房公積金管理中心進行溝通，確保我們獲悉相關法律法規的最新資訊。

業 務

基於上文所述，我們的中國法律顧問認為我們因上文所述未能為僱員登記及／或全額繳付社會保險及住房公積金供款而遭受處罰的風險低，而我們的董事認為這將不會對我們的業務營運構成重大不利影響，該等事件述不會對[編纂]造成重大法律阻礙。

招聘

我們採取「用人唯才」的人力資源管理方式，指我們致力吸引最佳及最有能者加入我們的人才庫。作為我們招聘行業最佳人才的部分工夫，我們建立詳細的內部政策及程序，就每個階段作出指導。舉例而言，我們就誰是特定職位最適當的面試官、如何進行面試，標準面試程序及面試問題等設有指引。

我們亦定期評估我們的招聘程序及職位描述。儘管我們已就多個管理階層及職位釐定最理想候選人適合擁有的資歷及特點，我們亦致力招聘職業道德及企業文化與我們一致的求職者。我們的招聘流程一般包括下列階段：

- **發佈招聘信息。**有需要的部門將申請就其空缺進行招聘。我們人力資源部的招聘人員其後會在多個內部及外部平台發佈招聘信息，當中描述我們所要求的資歷。該等平台可能包括線上及線下各個渠道，如我們內部人才招攬系統、官方微信賬戶、海報及線上求職庫等。我們亦為成功向我們引薦求職者的僱員設有獎勵計劃。
- **審閱履歷。**我們的人力資源部及所需部門會參照我們的內部指引審閱申請及履歷。
- **面試。**我們將從眾多履歷中挑選申請人參加面試。我們與求職者進行一至兩輪面試。
- **內部評估。**挑選求職者後，我們隨即按我們預算及其個人資歷釐定其薪金。我們的相關管理層亦就聘用部僱員開展內部複核及審批程序。我們會對競逐管理階層或更高職位的候選人進行背景審查。
- **聘用。**我們會發出通知書，如有需要，會對接受必要文件及入職程序的求職者提供協助。

企業文化

我們已圍繞核心價值「用心」建立企業文化。我們致力於用心對待客戶，用心對待員工，用心對待社會。我們基於該核心價值開展工作。舉例而言，我們不時舉辦各類員工活動及福利活動。我們亦舉辦各類慈善活動，旨在對社區作出回饋。

業 務

培訓及發展

我們視僱員為我們服務質素及顧客體驗的關鍵。我們為僱員提供發展事業的機會及我們業務必要的專業技能培訓，以持續留住人才，為其注入動力。我們為僱員提供全面培訓。儘管爆發COVID-19疫情，我們的僱員亦可通過我們的內部線上學習平台「合景商學院」參加虛擬課程。

此外，我們定期為各管理階層提供培訓課程，有關課程均參照我們的業務需要及長遠策略而設計。我們為僱員擬定課程，涵蓋我們業務營運的主要範疇，包括但不限於我們的企業文化及政策、若干職位所需的技術知識、領導技巧、工作場所安全培訓及有關我們服務性質的一般知識。

我們的培訓計劃

我們已備有切合不同層面僱員所需的多個培訓計劃。該等計劃的詳情如下：

- 「**領袖計劃**」。我們的領袖計劃為高級管理人員而設。我們舉辦內部研討會及座談會，旨在拓寬高級管理人員的視野及提高我們的整體管理質量。
- 「**領航計劃**」。我們的領航計劃為中層管理人員而設。我們提供高級課程，並於特定年度舉辦多個訓練營，此外，我們給參加者不同的挑戰性任務，目的為培訓彼等成為項目總經理。
- 「**領英計劃**」。我們的領英計劃為見習管理人員而設。我們提供專業的培訓課程，並鼓勵參加者與同業人士互動及溝通，以發現及吸收行業相關的新信息。
- 「**新力量計劃**」。我們的新力量計劃為新入職員工及學術成績優秀的初級僱員而設，我們向彼等提供線上及線下培訓課程、個案研究及於不同部門輪值的機會。我們相信或會有助參加者發展全面的技能。

我們在培訓課程中加入指導、評核、反饋及評估程序，促進僱員的成長及發展。我們相信，我們的培訓課程結合在職學習，有助推動僱員更上一層樓。

業 務

我們的現金管理政策

我們設有銀行賬戶及現金管理系統，以管理我們的現金收支，這適用於我們全部的附屬公司及分支機構於其日常業務過程中的現金收支情況。通常，我們鼓勵附屬公司及分支機構以銀行轉賬的方式進行交易結算，以降低與現金管理有關的風險。

現金流量交易

與來自客戶支付的物業管理費、存款、租金或服務費有關的現金流入

有關向我們的客戶退還押金或服務費的現金流出

現金存貨及存款

現金處理政策及內部控制措施

我們有專門負責現金收款的收銀員或客服人員。他們會在發出收據之前確認收取的現金是否正確。我們要求記錄所有現金收款，並在每週結束時將該等記錄提交相關主管。

我們向有權退款的客戶簽發退款賬單。這些客戶將向我們的收銀員或客服人員出示退款賬單，他們將在退款前核實其真實性。遺失退款賬單的客戶可以通過填寫表格並進行身份驗證程序來掛失。

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

我們的附屬公司或分公司不得手持超過人民幣10,000元。我們要求超額金額在收到之日起存入我們附屬公司及分支機構的銀行賬戶。我們的員工需要每天檢查庫存中的現金結餘，並且我們會零時指派會計人員不時檢查現金結餘及相關記錄。我們的會計人員將報告，分析及解決他們發現的差異或其他問題，並記錄他們發現的結果。

業 務

現金流量交易

將現金轉賬至我們的中心銀行賬戶或附屬公司及分支機構的銀行賬戶

將現金從我們的中心銀行賬戶或附屬公司及分支機構的銀行賬戶轉出

附屬公司及分支機構銀行開戶及管理

現金處理政策及內部控制措施

我們通過支票、信用卡或借記卡支付或銀行轉賬等方式收取現金。我們的僱員必須核實主要付款及收到的支票的其他細節是否正確。他們還需要及時提交所有付款證明。

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

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

保險

我們認為，我們的承保範圍符合中國的行業慣例。我們針對我們的業務運營所引致的重大風險及責任維持保單，主要包括(i)就第三方因我們的業務運營所遭受或與之相關的財產損失或人身傷害而承擔責任的責任保險；(ii)為我們所擁有或託管的動產及不動產的損害提供保障的財產保險；及(iii)團體福利保險。我們要求分包商為其向本公司提供服務的僱員購買意外保險，並且根據我們與分包商訂立的協議，分包商須對其僱員遭受的所有工傷負責，直接因我們造成的傷害除外。

業 務

我們享有財產及責任保險的保障，且我們認為保障範圍符合中國類似公司的慣例。然而，我們的承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，而該等風險及危害可能會對我們的業務造成不利影響。有關更多詳情，請參閱本文件「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的保險可能無法充分涵蓋與業務有關的風險」一節。

證書、牌照及許可

我們須就經營獲得及維持各類證書、牌照及許可。據中國法律顧問告知，我們已在所有重大方面從主管監管機關獲得對我們業務經營屬必要的所有重要證書、牌照及許可，且直至最後實際可行日期我們所有證書、牌照及許可均有效。我們須不時重續該等證書、牌照及許可。據中國法律顧問告知，只要我們能遵守主管政府機關設立的適用規定及條件，並遵守相關法律法規所載程序，我們預期重續不會遭遇任何困難。

物業

截至最後實際可行日期，我們於中國並無擁有任何物業。截至最後實際可行日期，我們已就主要作辦公室用途的租賃物業訂立十份租約，建築面積合共約2,204.9平方米。我們並未根據中國法律的規定向當地住房管理當局提交有關該等租賃物業的租賃協議，主要乃由於相關業主不合作及欠缺業權證書所致。根據適用的中國法律及法規，租約必須於住房管理部門登記。據我們中國法律顧問的意見，我們或受主管機構下令修正未有提交存檔的狀況，如我們未能於時限內修正，我們或須繳付每份協議人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。我們未能就有關租約辦理存檔手續的估計罰款總額上限約人民幣100,000元。於最後實際可行日期，我們並無接獲任何監管機構的通知，就我們未能辦理上述租約存檔手續而須繳付罰款或強制執行法律行動。據我們中國法律顧問的意見，未有為租約辦理存檔手續不會影響租約的有效性，不會對我們的業務經營構成重大不利影響，亦不會對上市構成重大法律阻礙。

如主管機構要求我們為租約註冊，但有關業主不合作，我們計劃尋找附近替代位置，於較短時間在重置。基於我們的業務性質，我們相信重置租賃物業不會對我們的業務構成重大阻礙。儘管我們可能產生額外的重置成本，惟董事相信，此舉不會對我們的業務、經營或財務狀況構成重大影響。對於有關風險，請參閱本文件「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們部分租賃協議未向有關政府機關登記，因此我們可能會遭受行政罰款。」一節。

於最後實際可行日期，我們並無單一物業的賬面值為總資產的15%或以上。因此，根據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第6(2)條，我們並無就物業權益編製估值報告。

業 務

法律程序與合規

法律程序

我們可能會在日常業務過程中不時被牽涉進法律程序、仲裁或行政訴訟中。截至最後實際可行日期，並無任何待決或威脅針對我們或任何董事提出的法律程序、仲裁或行政訴訟會對我們的財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

合規

據中國法律顧問告知，於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們概無因業務不符合任何中國法律或法規而牽涉巨額罰款或法律行動。

風險管理及內部控制

本公司於營運過程中承擔各種風險。有關更多資料，見「風險因素」。我們已為業務運營設立本公司認為充分的風險管理系統，連同相關政策及程序。我們風險管理的關鍵目標包括：(i)識別與我們營運有關的不同風險；(ii)評估及優化所識別的風險；(iii)針對不同風險制定恰當的風險管理策略；(iv)監控及管理風險以及我們的風險承受水平；及(v)執行應對該等風險的措施。

董事會監督及管理與本公司業務相關的風險。我們已設立審核委員會，以檢討及監察財務報告程序及內部監控系統。審核委員會由三名成員組成，即伍綺琴女士（擔任委員會主席）、馮志偉先生及劉曉蘭女士。有關該等委員會成員的資質及經歷的更多資料，見「董事及高級管理層」。

為改善企業管治，本公司已採納，或預定於[編纂]前採納，一系列內部監控政策、程序及計劃，該等政策、程序及計劃乃為合理確保達致目標（例如具效率及效益的營運、可靠的財務報告及遵循適用法律及法規）而設。本公司內部監控系統的摘要如下：

- 董事及高級管理層於2020年6月19日參與有關上市規則相關規定及香港[編纂]公司董事職務的培訓；
- 我們已委任楊靜波女士為我們財務管理中心總經理及陳靜雅作為本公司秘書，以確保我們遵守相關法律法規。有關彼等履歷之詳情，見「董事及高級管理層」；
- 我們已委任邁時資本有限公司為我們的合規顧問，就遵守上市規則向我們提供建議；及
- 我們已採納不同政策，確保遵循上市規則，包括有關風險管理、持續關連交易及資料披露的規則。

業 務

為籌備[編纂]，我們已委聘獨立內部監控顧問審閱我們內部監控系統，基於既定範圍，涵蓋以下各方面之控制及程序：我們提供服務、管理分包商、現金及庫務管理、發放薪酬、財務及會計、稅項款項、管理我們信息技術系統、購買保單及其他一般控制措施。我們內部監控顧問根據其調查結果於我們的內部監控系統中作出各種整改及改善措施建議。因此，本公司已實施整改及改善措施以應對有關調查結果及推薦建議。內部監控顧問亦已完成跟進本公司就內部監控系統採取的行動及截至最後實際可行日期，我們並未收到內部控制顧問提出的任何額外推薦建議。經計及上述因素，我們的董事認為我們經增強之內部控制措施就我們目前之業務環境而言屬足夠有效。

與控股股東的關係

概覽

緊接分拆完成後，不計及行使超額配股權可能發行的任何股份，並假設優先發售項下的預留股份獲合資格合景泰富股東悉數認購，(i)孔健岷先生將透過英明和晉得直接擁有已發行股份總數合共約[編纂]%；(ii)孔健濤先生將透過正富、卓濤及富迅直接擁有已發行股份總數合共約[編纂]%；(iii)孔健楠先生將透過和康直接擁有已發行股份總數約[編纂]%。晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康各自為投資控股公司，並無業務營運。孔健濤先生為合景泰富控股的執行董事兼行政總裁，並為孔健岷先生及孔健楠先生的胞弟。有關孔健岷先生及孔健楠先生的履歷詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

於2020年[•]月[•]日，晉得、正富及和康訂立股東協議，據此，訂約方同意(其中包括)須於本公司股東大會上根據不時持有最多股份的一方指示投票。英明由孔健岷先生全資擁有。卓濤及富迅由孔健濤先生全資擁有。因此，晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生合共為一組有權於本公司股東大會上行使或控制行使30%或以上投票權的人士，故根據上市規則為一組控股股東。

業務之劃分

於最後實際可行日期，合景泰富由孔健岷先生(通過晉得及英明)、孔健濤先生(通過正富、卓濤及富迅)及孔健楠先生(通過和康)分別間接擁有約50.12%、8.08%及4.54%。於2018年12月30日，晉得、正富及和康訂立股東協議，以規管彼等買賣合景泰富股份。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，晉得、正富及和康各被視為於其他方按照有關股東協議持有的股份及／或相關股份中擁有權益。故此，於最後實際可行日期，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為擁有合景泰富已發行股本分別約62.68%、53.51%及53.45%的權益。

本集團主營業務為提供住宅物業管理服務及商業物業管理及營運服務，而合景泰富集團則主要從事物業發展、物業投資、酒店營運及教育業務(「保留業務」)。除保留業務外，合景泰富集團(i)於一家合資企業擁有權益，該公司一直為上海悠方聘有一支內部物業管理服務團隊；及(ii)有責任向成都悠方提供商業物業管理服務。

與控股股東的關係

不包括上海悠方之商業物業管理營運服務

上海悠方為位於上海楊浦區新江灣城核心的購物商場，由合景泰富一獨立第三方成立的合營企業上海城投悅城置業有限公司（「上海悅城」）開發上海悅城主營業務為物業發展及租賃業務，其一直設有一支內部服務團隊為上海悠方提供商業物業管理營運服務，以收成本效益之效，該團隊獨立營運，與本集團分開。就收入來源而言，有別於本集團以物業管理費為主要收入來源，上海悅城的收入主要來自向上海悠方的租戶收取租金。及絕大部份內部服務團隊提供的商業物業管理及物業服務屬於其租賃業務的配套服務，並不構成其核心業務。儘管物業管理費為上海悅城的收入來源之一，該收入於往績記錄期內僅佔其總收入的小部分。截至2019年12月31日止年度，上海悅城收取的物業管理費佔本集團總收入少於1.2%。本集團並無持有任何投資物業，於往績記錄期內並無確認任何租金。

由於(i)本集團的業務與上海悅城的業務性質有別；(ii)上海悅城的內部服務團隊僅為單一物業上海悠方提供商業物業管理營運服務；及(iii)上海悅城已確定無意進一步擴張其商業物業管理營運服務至任何其他物業，董事認為本集團的業務與上海悅城的業務將會清晰劃分，因此，上海悅城提供商業物業管理營運服務不會對本集團業務構成競爭。

合景泰富集團有義務向成都悠方提供的物業管理服務分包安排

成都悠方為合景泰富發展的購物商場，位於成都交子大道與益州大道交匯處。根據廣州市君兆物業經營有限公司（「廣州君兆」，為合景泰富集團的間接全資附屬公司）與成都悠方租戶訂立的租賃協議，廣州君兆有義務向成都悠方的租戶提供商業物業管理服務，包括清潔、保安及維修及保養服務，而廣州君兆可指派物業管理服務供應商為其及代其提供商業服務。

於最後實際可行日期，廣州君兆並無向成都悠方的租戶提供任何商業物業管理服務，其已指派利恒商業為物業管理服務供應商向租戶提供該等服務。由於廣州君兆已將所有商業物業管理服務分包予利恒商業，如利恒商業與每名租戶訂立服務協議，董事相信將會過份

與控股股東的關係

繁複。利恒商業提供的商業物業服務於[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。詳情請參閱本文件「關連交易 — C.須遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易 — 2.商業物業管理及營運服務」。

由於廣州君兆無意於日後為成都悠方的租戶提供商業物業管理服務，董事認為，合景泰富集團與本集團的業務並無競爭。

截至最後實際可行日期，控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人概無於任何直接或間接與我們的業務構成或可能構成競爭的業務中擁有須根據《上市規則》第8.10條作出披露的任何權益。

為確保日後不會出現競爭，各控股股東均已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此，彼等各自將不會並將促使其各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或利益或以其他方式參與有關業務，詳情載於下文「不競爭契據」一段。

與合景泰富集團的業務關係

我們與合景泰富集團持續維繫著穩健的業務關係。我們自2004年起一直向合景泰富集團提供住宅物業管理服務，並且自2006年起提供商業物業管理及營運服務。合景泰富集團主要從事物業發展、物業投資、酒店營運及教育之業務，其日常業務同時需要住宅物業管理服務和商業物業管理及營運服務。合景泰富集團獨家發展的所有住宅及商業物業均由我們管理。我們與合景泰富集團的業務關係於中國業內屬常見，與中國國內的物業管理及商業營運服務供應商與其母公司的關係無異，此關係一直使雙方互利互補。獲仲量聯行確認，由於有相同的最終控股股東，物業管理及商業營運服務供應商與物業發展商維繫緊密合作關係屬行內慣例。

鑒於我們與合景泰富集團維繫長久緊密的合作關係，故此了解合景泰富集團的戰略和要求，有助確保我們向合景泰富集團提供的服務可靠滿意，同時有助減低項目初期規劃所需的時間，令開發工序更有效率。我們認為其與合景泰富集團的關係對合景泰富集團及我們同

與控股股東的關係

樣有利。我們亦相信，如合景泰富集團委聘新服務供應商以代替我們，基於新服務供應商需時了解合景泰富集團的戰略及要求，且不一定達到我們服務的滿意度，故此更換服務供應商未必符合合景泰富集團的最佳利益。

基於上述因素，包括(i)我們與合景泰富集團的長久緊密合作關係；(ii)我們對合景泰富集團戰略及要求的了解；(iii)維繫現有關係對合景泰富集團及我們雙方有利；及(iv)委聘能提供服務滿意度可與我們相比的新服務供應商需時，且取代我們一事對合景泰富集團而言涉及不確定因素，董事認為，我們與合景泰富集團的現有關係不大可能有重大不利改變，亦不大可能會終止。

誠如上文所披露，合景泰富集團與我們的持續業務關係有若干程度的互補，合景泰富集團委聘我們提供的住宅物業管理服務及商業物業管理及營運服務有彪炳往績，我們認為，我們日後將繼續能夠獲合景泰富集團委聘，[編纂]後將保持合景泰富集團的收入來源。[編纂]後，我們向合景泰富集團提供住宅物業管理服務及商業物業管理及營運服務將構成本公司持續關連交易。詳見本文件「關連交易」。

獨立於控股股東

我們認為，我們於[編纂]後能夠獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人(本集團除外)開展業務，理由如下：

管理獨立

董事會由三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。除一名執行董事(即孔健楠先生)為合景泰富執行董事，及一名非執行董事(即孔健岷先生)為合景泰富執行董事兼董事會主席以外，本集團與合景泰富集團的董事及高級管理層成員概無重疊。

孔健岷先生自2004年起掌管我們的業務，並會投入足夠的時間在本集團的日常營運，而於合景泰富集團內，其角色將僅為合景泰富集團管理團隊高層的監督。孔健岷先生的角色性質上屬非行政，而其將不會參與本集團的日常營運。

各董事均了解其作為董事的受信責任，即要求(其中包括)其為本公司利益及代表本公司最佳利益而行事，且不得使其作為董事的職責與其個人利益之間發生任何衝突。倘因本集團與任何董事或彼等各自的緊密聯繫人之間訂立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就相關交易而召開的董事會會議上放棄投票，且不得計入法定人數。此外，我們擁有一支獨立的高級管理團隊，可獨立於控股股東而開展本集團的業務營運。

與控股股東的關係

基於上述原因，董事認為，於[編纂]及分拆完成後，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我們的業務。

營運獨立

我們從事業務時獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人，有權獨立作出營運決策，並實施該等決策。

住宅物業管理服務

本集團於預售及交付前階段為合景泰富集團發展的項目提供住宅物業管理服務。本集團過往主要透過適用中國法律法規監管的標準公開招標程序向合景泰富集團尋求初步住宅物業管理服務委聘，招標將由合景泰富集團根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》設立的評標委員會進行評估。評標委員會應由不少於五名的奇數成員組成，包括(i)最少三分之二多數為獨立於本集團，並隨機自當地房地產行政管理部門編製的專家名單上挑選的物業管理專家；及(ii)合景泰富集團的代表成員。評估候選公司時，評標委員會會考慮一系列因素，例如聲譽、服務質素、管理系統、人力資源管理及建議管理計劃。本集團於為合景泰富集團發展之物業進行的甄選過程中並無獲任何優待，亦並非因與合景泰富集團的關係而自動獲授住宅物業管理合約。

合景泰富集團向業主交付物業後，業主可能成立業主委員會管理物業。業主委員會(如成立)將由業營運，並將獨立於合景泰富集團，可能自行酌情挑選並委聘物業管理服務提供商。本集團需向物業住戶／業主提供優質及具競爭力的服務，以繼續獲業主委員會委任。

倘向業主交付物業後並無成立業主委員會，合景泰富集團與本集團於預售及交付前階段訂立的物業管理合約(「前期管理合約」)仍將有效並對業主具約束力，業主有責任於前期管理合約生效期向本集團直接支付管理費。前期管理合約將於業主委員會(如成立)與物業管理服務提供商訂立新物業管理合約時終止。

倘前期管理合約的初始有效期到期後仍未成立業主委員會或業主委員會尚未訂立新的物業管理合約，則(i)倘前期管理合約中有相關適用的條文，前期管理合約將自動續期，直至業主委員會訂立新的物業管理合約，或(ii)倘前期管理合約中沒有任何自動續約條文，雙方可選擇延長服務，在這種情況下，將訂立新的管理合約。

與控股股東的關係

商業物業管理及營運服務

本集團過往透過公開招標程序或報價向合景泰富集團尋求商業物業管理服務委聘。根據適用中國法律法規，合景泰富集團於委聘商業物業管理服務提供商時毋須進行標準公開招標程序。儘管如此，合景泰富集團通常自願經公開招標程序委聘商業物業管理服務提供商。招標將由合景泰富集團設立的評標委員會進行評估。評標委員會包括(i)獨立於本集團，並隨機自當地房地產行政管理部門編製的專家名單上挑選的物業管理專家；及(ii)合景泰富集團的代表成員。評估候選公司時，評標委員會會考慮一系列因素，例如聲譽、服務質素、管理系統、人力資源管理及建議管理計劃。本集團於為合景泰富集團發展之物業進行的甄選過程中並無獲任何優待，亦並非因與合景泰富集團的關係而自動獲授物業管理合約。

視乎發展及營運(包括項目開發、銷售及交付階段)進度，合景泰富集團亦通過報價委聘本集團提供商業物業管理服務，以加快進程。於發展商業物業的過程中，合景泰富集團將邀請本集團為其物業提供商業物業管理服務提交建議書。該建議書一般包括成本及回報估計、服務範圍及定價標準。編製建議書時，本集團將組成包括負責財務及營運人員的團隊，執行市場研究及編製營運預算等工作。建議書將提交予合景泰富集團供內部批准。作出委聘本集團的決定及釐定服務費時，合景泰富集團慣常不會向其他獨立第三方索取報價和考慮最少數目的報價，其將計及市場上可資比較服務的定價標準。本集團需向合景泰富集團提供優質及具競爭力的服務，以繼續獲合景泰富集團委任。

營運所需牌照

我們持有所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的利益，亦擁有足夠的資本及僱員以獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人而就我們自身業務運營作出所有決策並開展有關業務運營，且於[編纂]後亦將繼續如此行事。

客戶、供應商及業務夥伴渠道

本集團擁有龐大及多元化的客戶群，該客戶群與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。我們與該等客戶、供應商以及其他業務夥伴保持獨立溝通。

與控股股東的關係

僱員

我們擁有自家的僱員團隊。我們所有全職僱員的招聘工作均獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人，並主要通過包括大學、第三方招聘代理及內部轉介等渠道開展。

與控股股東的關連交易

本集團與控股股東或彼等的聯繫人在完成[編纂]後將繼續進行的持續關連交易詳情載於本文件「關連交易」一節。所有該等交易將根據相關法律法規基於招標過程進行，或經公平磋商後按正常或更佳之商業條款釐定。董事認為該等持續關連交易將不會影響我們整體營運獨立。

財務獨立

所有並非於日常業務過程產生的應收或應付控股股東及彼等的緊密聯繫人的所有貸款、墊款及結餘已於最後實際可行日期悉數結清。截至最後實際可行日期，就本集團借款而由或向本公司控股股東及彼等的緊密聯繫人提供的所有股份抵押及擔保亦已悉數解除。

此外，我們自身擁有內部控制及會計系統、會計及財務部門、獨立的現金收支庫務職能以及獨立取得第三方融資的能力。因此，我們認為，我們能夠在財務方面繼續獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人。

不競爭契據

各控股股東已於不競爭契據中向我們不可撤銷且無條件地承諾，其不會並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接參與或從事與我們的業務(包括提供住宅物業管理服務及商業物業管理及營運服務(統稱為「受限制業務」))直接或間接構成競爭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，或開展任何受限制業務，惟控股股東及其緊密聯繫人在從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的任何業務的任何公司(其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市)中持有已發行股本總額不足5%，且彼等無權控制該公司董事會10%或以上成員之組成則除外。

與控股股東的關係

此外，各控股股東已承諾，倘其或其任何緊密聯繫人發現或獲提供任何與受限制業務有關的新業務投資／其他業務機會（「**競爭業務機會**」），其將並將促使其緊密聯繫人及時將該競爭業務機會轉介予本公司，方式為在發現有關目標公司（倘相關）後30個營業日內發出書面通知（「**要約通知**」），當中載列有關競爭業務機會的性質、投資或收購成本及所有其他對本公司考慮是否爭取有關競爭業務機會而言屬合理必要的詳情。

於接獲要約通知後，本公司應就是否爭取或拒絕競爭業務機會尋求由並無於競爭業務機會中擁有任何權益的獨立非執行董事所組成的董事會委員會（「**獨立董事會**」）批准。任何於競爭業務機會中擁有實際或潛在權益的董事均須放棄出席為審議有關競爭業務機會而召開的任何會議（除非獨立董事會特別要求其出席會議）及放棄表決，且不應計入法定人數。獨立董事會應考慮爭取所獲競爭業務機會的財務影響，競爭業務機會的性質是否符合本集團的策略及發展計劃以及我們業務的整體市場狀況。在適當情況下，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭業務機會的決策過程。獨立董事會應在收到上述要約通知後30個營業日內，代表本公司以書面形式向控股股東通知有關其爭取或放棄競爭業務機會的決定。

倘相關控股股東已收到獨立董事會放棄有關競爭業務機會的通知，或倘獨立董事會未能於上述30個營業日期間內作出回應，則該股東有權但無義務爭取有關競爭業務機會。倘相關控股股東爭取的有關競爭業務機會的性質、條款或條件有任何重大變動，其應將有關經修訂的競爭業務機會轉介給本公司，猶如該機會為新的競爭業務機會。

倘控股股東及其各自的緊密聯繫人不再持有（不論直接或間接）30%或以上具有投票權的股份或倘股份不再於聯交所[編纂]，則不競爭契據將自動失效。

各控股股東已向我們進一步承諾其將提供並將促使其緊密聯繫人盡力提供獨立非執行董事就不競爭契據執行情況進行年度審閱所需的所有資料。彼等亦將根據企業管治報告中的自願披露原則，於我們年報中就不競爭契據遵守情況作出年度聲明。

與控股股東的關係

此外，本公司已採取或將採取以下舉措以就不競爭契據方面保障良好的企業管治標準：

- 獨立非執行董事須至少每年審閱一次控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 我們將於年報中或按照《上市規則》的規定以向公眾發佈公告形式披露有關獨立非執行董事審閱事項的決定（包括不爭取轉介予本公司的任何競爭業務機會的原因），以及獨立非執行董事對不競爭契據遵守及執行情況的審查；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所審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中擁有重大權益，則其不可就批准該事宜的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數。

企業管治措施

根據不競爭契據的規定，各控股股東及其各自的緊密聯繫人均不得與我們競爭。各控股股東已確認，其完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任。董事認為，本公司已採取足夠的企業管治措施來管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們採取了以下措施：

- (a) 作為我們準備[編纂]的一部分，我們已修訂組織章程細則以遵守《上市規則》。具體而言，我們的組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案投票，亦不得將該董事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可能與我們的任何利益發生衝突或可能發生衝突的事項，並須放棄參加有關該董事或其聯繫人於其中擁有重大權益之事項的董事會會議，除非大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參加該董事會會議；
- (c) 我們承諾，董事會將由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事以均衡的比例組成。我們已委任獨立非執行董事，且我們認為彼等擁有充分的經驗，且不存在任何可能對其行使獨立判斷造成任何重大干預的業務或其他關係，彼等亦將能夠提供公正的外部意見，以保護公眾股東的利益。獨立非執行董事的詳情載於本文件「董事及高級管理層 — 董事會 — 獨立非執行董事」一節；

與控股股東的關係

- (d) 我們已委聘邁時資本有限公司作為我們的合規顧問，其將就遵守適用法律及《上市規則》(包括與董事職責及企業管治有關的各項規定)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持續關連交易，並於年報中確認該等交易乃於我們的一般及日常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提供的條款訂立，該等條款公平合理且符合股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事每年會審閱控股股東提供的不競爭承諾及其遵守該等承諾的情況。

關連交易

概覽

根據上市規則第14A章，本公司及其附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員（非重大附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員除外）、任何曾於[編纂]前12個月擔任本公司或其附屬公司董事的人士及彼等各自的聯繫人於[編纂]後將為本公司的關連人士。

本集團於日常及一般業務過程中與關連人士訂立多項持續交易。於[編纂]完成後，本節所披露交易將構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。

A. 獲全面豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 軟件及流動應用程式授權及保養服務框架協議

於[•]，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與合景泰富（為其本身及代表其附屬公司）訂立軟件及流動應用程式授權及保養服務框架協議（「**軟件及流動應用程式授權及保養服務框架協議**」），據此，合景泰富同意向本集團授出持續使用若干軟件的許可，包括但不限於辦公室自動化系統、企業資源規劃系統、系統申請及產品系統以及若干流動應用程式，以及提供相關保養及伺服器託管服務（「**軟件及流動應用程式授權及保養服務**」），年期自[編纂]起至2022年12月31日止，可經訂約雙方相互同意後重續，惟須遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律及法規。本集團成員與合景泰富集團成員個別訂立的軟件及流動應用程式授權及保養服務協議所載列的條文，在各重大方面僅可與軟件及流動應用程式授權及保養服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件相符。

本集團就軟件及流動應用程式授權及保養服務將支付的費用將參考(i)本集團的軟件及流動應用程式估計使用量；(ii)合景泰富集團就購買或開發軟件及流動應用程式產生的成本；及(iii)提供保養及伺服器託管服務估計成本後經公平磋商釐定，且須不遜於獨立第三方所提供者。

關連交易

進行交易理由

相比採購或開發新軟件及流動應用程式以及將現有系統改裝為新系統，我們認為，本集團繼續使用軟件及流動應用程式授權及保養服務以及與合景泰富集團訂立軟件及流動應用程式授權及保養服務框架協議將更具成本效益且對本集團的阻礙較低。

歷史交易金額

截至2019年12月31日止三個年度，軟件及流動應用程式授權及保養服務的交易金額分別為零、零及人民幣2百萬元。

年度上限

董事估計，本集團截至2022年12月31日止三個年度就軟件及流動應用程式授權及保養服務應付合景泰富集團的最高金額將分別不超過人民幣2百萬元、人民幣2百萬元及人民幣2百萬元。

董事達致上述年度上限時已考慮下列被視為於有關情況下屬合理及有理據的因素：

- (i) 截至2019年12月31日止年度，軟件及流動應用程式授權及保養服務的歷史交易金額；
- (ii) 合景泰富集團根據我們與其訂立的現有軟件及流動應用程式授權及保養協議應向我們支付的費用；
- (iii) 本集團的軟件及流動應用程式估計使用量；
- (iv) 合景泰富集團就購買或開發軟件及流動應用程式產生的成本；及
- (v) 提供保養及伺服器託管服務估計成本。

上市規則的涵義

按照晉得、正富與和康於2018年12月30日訂立的股東協議，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，晉得、正富及和康各被視為於其他方持有的合景泰富股份及／或相關股份中擁有權益。故此，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為擁有合景泰富已發行股本分別約62.68%、53.51%及53.45%的權益。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生[編纂]後成為我們的控股股東。因此，合景泰富將為控股股東的聯繫人，故此於[編纂]後屬本公司的關連人士。因此，軟件及流動應用程式授權及保養服務框架協議項下交易於[編纂]後將構成持續關連交易。

關連交易

由於軟件及流動應用程式授權及保養服務框架協議的年度上限於上市規則項下的各項適用百分比率預期少於5%，且按年計算的總代價少於3百萬港元，軟件及流動應用程式授權及保養服務框架協議項下交易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。

2. 孔健濤商業物業管理服務框架協議

於[•]年[•]月[•]日，本公司(為其本身及代表我們的附屬公司)與孔健濤先生(為其本身及代表其聯繫人(合景泰富集團除外)〔孔健濤先生聯繫人〕)訂立商業物業管理服務框架協議(〔孔健濤商業物業管理服務框架協議〕)，據此，本集團同意自[編纂]起至2022年12月31日期間就孔健濤先生聯繫人出租或擁有的商業物業向孔健濤先生聯繫人提供商業物業管理服務，如檔案管理、清潔、保安、園藝、維修保養服務，訂約各方經相互協定後可重續孔健濤商業物業管理服務框架協議，惟須遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律法規。本集團成員與孔健濤先生聯繫人個別訂立的商業物業管理服務協議所載列的條文，在各重大方面僅可與孔健濤商業物業管理服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件相符。

孔健濤商業物業管理服務框架協議項下服務的收費經考慮物業的性質、規模及位置、服務範圍及預計營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)及公平磋商後釐定，其中已參照本集團就可比服務向獨立第三方一般提出的費率以及市場上同類服務和物業類別的收費。

進行交易理由

截至2019年12月31日止年度及截至最後實際可行日期，我們於其日常及一般業務過程中向孔健濤先生聯繫人租用或擁有若干商業物業提供商業物業管理服務。預期[編纂]後，我們將繼續於日常及一般業務過程中向孔健濤先生聯繫人提供有關服務。

歷史交易金額

截至2019年12月31日止三個年度，我們向孔健濤先生聯繫人提供商業物業管理服務的交易金額分別為零、零及人民幣0.4百萬元。

關連交易

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，孔健濤先生聯繫人就孔健濤商業物業管理服務框架協議應付我們的費用上限分別不會超出人民幣0.6百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.6百萬元。

截至2022年12月31日止三個年度的年度上限較截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額為高乃由於我們於2019年向孔健濤先生聯繫人提供商業物業管理服務的平均年期僅少於8個月，因此，截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額對有關服務的全年計算時並不具代表性。

董事在達成上述年度上限時已考慮下列因素，故上述年度上限在若干情況下被視為合理且有理可據：

- (i) 截至2019年12月31日止年度向孔健濤先生聯繫人提供的商業物業管理服務之歷史交易金額；及
- (ii) 根據現有合約向孔健濤先生聯繫人提供商業物業管理服務的預計交易金額。

上市規則的涵義

孔健濤先生[編纂]後將成為我們控股股東之一。因此，孔健濤先生聯繫人於[編纂]後將為本公司關連人士。故此，孔健濤商業物業管理服務框架協議項下的交易於[編纂]後將構成本公司持續關連交易。

由於有關孔健濤商業物業管理服務框架協議年度上限根據上市規則之各適用百分比率按年計預計少於5%，總代價少於3百萬港元，故孔健濤商業物業管理服務框架協議項下交易將獲豁免遵守上市規則第14A章的報告、年檢、公告及獨立股東批准的規定。

B. 須遵守有關申報、年度審閱及公告但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業租賃框架協議

於[•]，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司)訂立物業租賃框架協議(「物業租賃框架協議」)，據此，合景泰富集團同意向本集團租賃(i)若干物業作辦公室及員工宿舍用途；及(ii)停車位以轉租予最終用戶，年期自[編纂]起至2022年12月31日止，可經訂約雙方相互同意後重續，惟須遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律及法規。本集團成員與合景泰富集團成員個別訂立的

關連交易

物業租賃協議所載列的條文，在各重大方面僅可與物業租賃框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件相符。

於最後實際可行日期，本集團向合景泰富集團租賃(i)總合同建築面積約1,387.8平方米的八個物業，作辦公室及員工宿舍用途；及(ii)25個物業項目的停車位，以轉租予最終客戶。該等租賃於[編纂]後受物業租賃框架協議規管。

本集團根據物業租賃框架協議就租賃作辦公室及員工宿舍用途的物業將支付的租金將參考於類似位置的類似物業的市場租金後經公平磋商釐定，且須不遜於獨立第三方所提供者。

本集團根據物業租賃框架協議就停車位將支付的租金將參考(i)於類似物業及類似位置的停車位的市場租金；及(ii)本集團向合景泰富集團租賃的停車位的佔用率後經公平磋商釐定。

本公司獨立估值師仲量聯行已審閱合景泰富集團於往績記錄期內訂立的停車位物業租賃協議及相關交易文件，確認我們就租賃停車位應付的租金屬公平合理，參照同區相類用途的類似物業之當前市價後與市場費率相符。董事(包括獨立非執行董事)認為，現有個別物業租賃協議及物業租賃框架協議項下的租賃條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，符合本集團及股東的整體利益。

進行交易理由

我們認為，持續向合景泰富集團租用辦公室及員工宿舍，而非搬遷至其他物業在成本、時間及穩定方面符合本集團的利益，同時租賃的停車位處於我們所管理的物業內，我們有足夠人力及資源將停車位分租出去以賺取較高收入。

關連交易

歷史交易金額

截至2019年12月31日止三個年度，本集團就租賃物業作辦公室及員工宿舍用途及停車位作分租用途向合景泰富集團已付的租金載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年 (人民幣 百萬元)	2018年 (人民幣 百萬元)	2019年 (人民幣 百萬元)
作辦公室及員工宿舍用途的物業	—	—	0.3
作分租用途的停車場	8.7	10.4	13.7
總計	8.7	10.4	14.0

年度上限

董事估計，本集團截至2022年12月31日止三個年度根據物業租賃框架協議就以下各項應付合景泰富集團的最高金額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年 (人民幣 百萬元)	2021年 (人民幣 百萬元)	2022年 (人民幣 百萬元)
作辦公室及員工宿舍用途的物業	1.5	1.5	1.5
作分租用途的停車場	16.4	19.7	23.6
總計	17.9	21.2	25.1

截至2022年12月31日止三個年度作辦公室及員工宿舍用途的租賃物業之年度上限較截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額為高主要由於(i)部分租賃於2019年9月開始，而部分租賃擁有兩個月免租期，故截至2019年12月31日止年度該等物業的歷史交易金額無法代表其按全年計算的租金；及(ii)我們於2020年向合景泰富集團租用額外辦公室空間。

截至2022年12月31日止三個年度分租停車場的年度上限較截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額增加，主要由於基於合景泰富集團的物業發展計劃及交付時間表，我們預期可自合景泰富集團租賃的停車位數目預計增加所致。

關連交易

董事達致上述年度上限時已考慮下列被視為於有關情況下屬合理及有理據的因素：

- (i) 往績記錄期間的歷史交易金額；
- (ii) 根據現有租賃協議應付的租金；及
- (iii) 我們預計可根據合景泰富集團的物業發展計劃及交付時間表向合景泰富集團租賃的停車位數目預期增長。

上市規則的涵義

按照晉得、正富與和康於2018年12月30日訂立的股東協議，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，晉得、正富及和康各自被視為於其他方持有的合景泰富股份及／或相關股份中擁有權益。因此，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為於合景泰富已發行股本中分別擁有62.68%、53.51%及53.45%權益。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生[編纂]後將為我們的控股股東。因此，合景泰富將為控股股東的聯繫人，故此於[編纂]後屬本公司的關連人士。因此，軟件及流動應用程式授權及保養服務框架協議項下交易於[編纂]後將構成持續關連交易。

由於物業租賃框架協議的年度上限於上市規則項下的各項適用百分比率按年計算預期超過0.1%但少於5%，物業租賃框架協議項下交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

C. 須遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 住宅物業管理服務框架協議

於[•]，本公司(為其本身及代表附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立住宅物業管理服務框架協議(「住宅物業管理服務框架協議」)，據此，本公司同意向合景泰富集團及其聯繫人提供住宅物業管理服務，包括但不限於(i)向合景泰富集團及／或其聯繫人擁有的預售示範單位及銷售辦公室提供預售管理服務(「住宅預售管理服務」)，如清潔、保安以及保養服務；及(ii)向合景泰富集團及／或其聯繫人所開發且未交付業主的住宅物業提供物業管理服務(「住宅物業管理服務」)，如清潔、保安、園藝以及維修及保養服務，年期自[編纂]起至2022年12月31日止，可經訂約雙方相互同意後重續，惟須遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律及法規。

關連交易

本集團成員與合景泰富集團成員或聯繫人個別訂立的住宅物業管理服務協議所載列的條文，在各重大方面僅可與住宅物業管理服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件相符。

就住宅預售管理服務將收取的費用將計及物業的性質、規模及地點、服務範圍及預計營運成本(包括勞工成本、物料成本及行政成本)，並參考本集團一般向獨立第三方提出的費率以及市場上同類服務及物業類型的費用後經公平磋商釐定。

就住宅物業管理服務將收取的費用將計及物業的性質、規模及地點、服務範圍及預計營運成本(包括勞工成本、物料成本及行政成本)，並參考本集團一般向獨立第三方提出的費率以及市場上同類服務和物業類型的費用後公平磋商釐定。此外，該等費用不得超出有關政府機構指定的標準費率(如適用)，其中我們按照中國有關法律法規的要求通過標準公開競投程序獲合景泰富集團或其聯繫人委聘提供住宅物業管理服務，我們收取的費率須與相關投標文件所載的費率相符。

進行交易理由

往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們於其日常及一般業務過程中向合景泰富集團及其聯繫人提供住宅預售管理服務及住宅物業管理服務。預期我們於[編纂]後將於日常及一般業務過程中繼續如此行事。

歷史交易金額

截至2019年12月31日止三個年度，合景泰富集團及其聯繫人就住宅預售管理服務及住宅物業管理服務已付本集團的交易金額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年 (人民幣 百萬元)	2018年 (人民幣 百萬元)	2019年 (人民幣 百萬元)
住宅預售管理服務	75.9	123.6	210.4
住宅物業管理服務	<u>22.8</u>	<u>33.8</u>	<u>34.8</u>
總計	<u>98.7</u>	<u>157.4</u>	<u>245.2</u>

關連交易

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，合景泰富集團及其聯繫人就住宅預售管理服務及住宅物業管理服務應付本集團的費用上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年 (人民幣 百萬元)	2021年 (人民幣 百萬元)	2022年 (人民幣 百萬元)
住宅預售管理服務	245.1	306.4	383.0
住宅物業管理服務	57.4	71.8	89.7
總計	302.5	378.2	472.7

住宅預售管理服務截至2022年12月31日止三個年度的年度上限較截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額為高主要由於預計合景泰富集團及其聯繫人對住宅預售管理服務的需求上升，其中考慮到(i)合景泰富集團及其聯繫人根據現有合約委聘我們提供住宅預售管理服務；及(ii)按照合景泰富集團及其聯繫人的物業發展計劃及交付時間表，我們預計合景泰富集團及其聯繫人可能委聘我們提供住宅預售管理服務的項目數目之預期增幅。

董事達致上述有關住宅預售管理服務的年度上限時已考慮下列被視為於有關情況下屬合理及有理據的因素：

- (i) 住宅預售管理服務於往績記錄期間的歷史交易金額；
- (ii) 我們根據現有合約獲委聘提供住宅預售管理服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發住宅物業的預測交易金額；及
- (iii) 我們預期可根據合景泰富集團及其聯繫人的物業發展計劃及交付時間表獲委聘提供住宅預售管理服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發住宅物業的估計項目數目及預測交易金額。

關連交易

住宅物業管理服務截至2022年12月31日止三個年度的年度上限較截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額為高主要由於預計合景泰富集團及其聯繫人對住宅物業管理服務的需求上升，其中考慮到(i)合景泰富集團及其聯繫人根據現有合約委聘我們提供住宅物業管理服務；(ii)按照合景泰富集團及其聯繫人的物業發展計劃及交付時間表，我們預計合景泰富集團及其聯繫人可能委聘我們提供住宅物業管理服務的物業建築面積之預期增幅；及(iii)住宅物業管理服務費用之預期增幅。

董事達致上述有關住宅物業管理服務的年度上限時已考慮下列被視為於有關情況下屬合理及有理據的因素：

- (i) 住宅物業管理服務於往績記錄期間的歷史交易金額；
- (ii) 我們根據現有合約獲委聘提供住宅物業管理服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發住宅物業的預測交易金額；
- (iii) 我們預期可根據合景泰富集團及其聯繫人的物業發展計劃及交付時間表獲委聘提供住宅物業管理服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發住宅物業的估計建築面積及預測交易金額；及
- (iv) 住宅物業管理服務費用的預期增幅。

上市規則的涵義

按照晉得、正富與和康於2018年12月30日訂立的股東協議，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，晉得、正富及和康各自被視為於其他方持有的合景泰富股份及／或相關股份中擁有權益。因此，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為於合景泰富已發行股本中分別擁有62.68%、53.51%及53.45%權益。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生[編纂]後將為我們的控股股東。因此，合景泰富將為控股股東的聯繫人，故此於[編纂]後屬本公司的關連人士。因此，軟件及流動應用程式授權及保養服務框架協議項下交易於[編纂]後將構成持續關連交易。

由於住宅物業管理服務框架協議的年度上限於上市規則項下的各項適用百分比率按年計算預期超過5%，住宅物業管理服務框架協議項下交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

2. 物業代理服務框架協議

於[•]，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立物業代理服務框架協議(「物業代理服務框架協議」)，據此，本集團同意就合景泰富集團及／或其聯繫人開發的物業向合景泰富集團及其聯繫人提供物業代理服務(「物業代理服務」)，年期自[編纂]起至2022年12月31日止，可經訂約雙方相互同意後重續，惟須遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律及法規。本集團成員與合景泰富集團成員或聯繫人個別訂立的物業代理服務協議所載列的條文，在各重大方面僅可與物業代理服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件相符。

本集團就物業代理服務按參考已售物業價格的佣金費率收取費用，佣金費率經參照本集團一般向獨立第三方提出的佣金費率及市場上同類服務及物業類別的佣金費率後公平磋商釐定。

進行交易理由

截至2019年12月31日止年度及截至最後實際可行日期止，我們於其日常及一般業務過程中向合景泰富集團及其聯繫人提供物業代理服務。預期我們於[編纂]後繼續於日常及一般業務過程中如此行事。

歷史交易金額

截至2019年12月31日止三個年度，合景泰富集團及其聯繫人就物業代理服務已付本集團的交易金額分別為零、零及人民幣96.2百萬元。

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，合景泰富集團及其聯繫人就物業代理服務應付本集團的費用上限將為人民幣225.9百萬元、人民幣356.8百萬元及人民幣470.6百萬元。

物業代理服務截至2022年12月31日止三個年度的年度上限較截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額為高主要由於物業代理服務僅於2019年9月開始。此外，預期合景泰富集團及其聯繫人對物業代理服務的需求將增加，因為(i)合景泰富集團及其聯繫人根據現有合約委聘我們提供物業代理服務；及(ii)按照合景泰富集團及其聯繫人的物業發展計劃及銷售時間表，我們預計合景泰富集團及其聯繫人可能委聘我們提供物業代理服務的已售物業總值之預期增幅。

關連交易

董事達致上述有關物業代理服務的年度上限時已考慮下列被視為於有關情況下屬合理及有理據的因素：

- (i) 物業代理服務於截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額；
- (ii) 我們根據現有合約獲委聘提供物業代理服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發物業的預測交易金額；及
- (iii) 按照合景泰富集團及其聯繫人的物業發展計劃及銷售時間表，我們預計合景泰富集團及其聯繫人可能委聘我們提供物業代理服務的將售物業估計總值及預測交易金額。

上市規則的涵義

按照晉得、正富與和康於2018年12月30日訂立的股東協議，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，晉得、正富及和康各自被視為於其他方持有的合景泰富股份及／或相關股份中擁有權益。因此，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為於合景泰富已發行股本中分別擁有62.68%、53.51%及53.45%權益。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生於[編纂]後將為我們的控股股東。因此，合景泰富為控股股東的聯繫人，故此於[編纂]後屬本公司的關連人士。因此，物業代理服務框架協議項下交易於[編纂]後將構成本公司持續關連交易。

由於物業代理服務框架協議的年度上限於上市規則項下的各項適用百分比率按年計算預期超過5%，物業代理服務框架協議項下交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

3. 商業物業管理服務框架協議

於[•]年[•]月[•]日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及其聯繫人)訂立商業物業管理服務框架協議(「**商業物業管理服務框架協議**」)，據此，本集團同意向合景泰富集團及其聯繫人提供商業物業管理服務，包括但不限於(i)預售管理服務(「**商業預售管理服務**」)，如為合景泰富集團及／或其聯繫人擁有的商業物業之預售示範單位及銷售辦事處的清潔、保安及維修服務；及(ii)商業物業管理服務(「**商業物業管理服務**」)，如合景泰富集團及／或其聯繫人所發展(a)未售或

關連交易

已售但未交付予新業主；(b)待出售；或(c)合景泰富集團及／或其聯繫人擁有作有用的商業物業之檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及保養服務，年期自[編纂]起至2022年12月31日止，可經訂約雙方相互同意後重續，惟須遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律及法規。本集團成員與合景泰富集團成員或聯繫人個別訂立的商業物業管理服務協議所載列的條文，在各重大方面僅可與商業物業管理服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件相符。

就商業預售管理服務及商業物業管理服務收取的費用經計入物業的性質、規模及地點、服務範圍及預計營運成本(包括勞工成本、物料成本及行政成本)，並參考本集團一般向獨立第三方提出的費率以及市場上同類服務和物業類型的費用後公平磋商釐定。

進行交易理由

往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們於其日常及一般業務過程中向合景泰富集團及其聯繫人提供商業預售管理服務及商業物業管理服務。預期我們於[編纂]後將於日常及一般業務過程中繼續如此行事。

歷史交易金額

截至2019年12月31日止三個年度，商業預售管理服務及商業物業管理服務的交易金額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年 (人民幣 百萬元)	2018年 (人民幣 百萬元)	2019年 (人民幣 百萬元)
商業預售管理服務	13.3	12.9	18.6
商業物業管理服務	5.9	52.9	116.0
總計	<u>19.2</u>	<u>65.8</u>	<u>134.6</u>

關連交易

年度上限

董事估計，合景泰富集團及其聯繫人截至2022年12月31日止三個年度就商業預售管理服務及商業物業管理服務應付我們的費用上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年 (人民幣 百萬元)	2021年 (人民幣 百萬元)	2022年 (人民幣 百萬元)
商業預售管理服務	23.3	29.1	36.4
商業物業管理服務	100.2	124.4	145.7
總計	123.5	153.5	182.1

商業預售管理服務截至2022年12月31日止三個年度的年度上限較截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額為高主要由於預計合景泰富集團及其聯繫人對商業預售管理服務的需求上升，其中考慮到(i)合景泰富集團及其聯繫人根據現有合約委聘我們提供商業預售管理服務；(ii)按照合景泰富集團及其聯繫人的物業發展計劃及交付時間表，我們預計合景泰富集團及其聯繫人可能委聘我們提供商業預售管理服務的項目數目之預期增幅。

董事達致上述有關商業預售管理服務的年度上限時已考慮下列被視為於有關情況下屬合理及有理據的因素：

- (i) 商業預售管理服務於往績記錄期間的歷史交易金額；
- (ii) 我們根據現有合約獲委聘提供商業預售管理服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發商業物業的預測交易金額；及
- (iii) 我們預期可根據合景泰富集團及其聯繫人的物業發展計劃及交付時間表獲委聘提供商業預售管理服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發商業物業的估計項目數目及預測交易金額。

關連交易

商業物業管理服務截至2022年12月31日止年度的年度上限較截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額為高主要由於預計合景泰富集團及其聯繫人對商業物業管理服務的需求上升，其中考慮到(i)合景泰富集團及其聯繫人根據現有合約委聘我們提供商業物業管理服務；(ii)按照合景泰富集團及其聯繫人的物業發展計劃、交付時間表及租賃時間表，我們預計合景泰富集團及其聯繫人可能委聘我們提供商業物業管理服務的物業建築面積之預期增幅；及(iii)商業物業管理服務費用之預期增幅。

董事達致上述有關商業物業管理服務的年度上限時已考慮下列被視為於有關情況下屬合理及有理據的因素：

- (i) 商業物業管理服務於往績記錄期間的歷史交易金額；
- (ii) 我們根據現有合約獲委聘提供商業物業管理服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發商業物業的預測交易金額；
- (iii) 我們預期可根據合景泰富集團及其聯繫人的物業發展計劃及交付時間表獲委聘提供商業物業管理服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發物業的估計建築面積及預測交易金額；及
- (iv) 商業物業管理服務費用的預期增幅。

上市規則的涵義

按照晉得、正富與和康於2018年12月30日訂立的股東協議，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，晉得、正富及和康各自被視為於其他方持有的合景泰富股份及／或相關股份中擁有權益。因此，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為於合景泰富已發行股本中分別擁有[62.68]％、[53.51]％及[53.45]％權益。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生[編纂]後將為我們的控股股東。因此，合景泰富將為控股股東的聯繫人，故此於[編纂]後屬本公司的關連人士。因此，商業物業管理服務框架協議項下交易於[編纂]後將構成持續關連交易。

由於商業物業管理服務框架協議的年度上限於上市規則項下的各項適用百分比率按年計算預期超過5%，商業物業管理服務框架協議項下交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

4. 商業營運及增值服務框架協議

於[•]年[•]月[•]日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立商業營運及增值服務框架協議(「**商業營運及增值服務框架協議**」)，據此，本集團同意向合景泰富集團及其聯繫人(i)就合景泰富集團及／或其聯繫人擁有的商業物業提供商業營運服務(「**商業營運服務**」)，如前期規劃及諮詢、租戶招攬及管理以及營銷及推廣服務；及(ii)就合景泰富集團及／或其聯繫人擁有的物業提供其他增值服務(「**商業增值服務**」)，如協助出租共用面積、廣告空間及空置樓面面積，年期自[編纂]起至2022年12月31日止，可經訂約雙方相互同意後重續，惟須遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律及法規。本集團成員與合景泰富集團成員或聯繫人個別訂立的商業營運及增值服務協議所載列的條文，在各重大方面僅可與商業營運及增值服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件相符。

就商業營運及商業增值服務收取的費用經計入物業的性質、規模及地點、服務範圍及預計營運成本(包括勞工成本、物料成本及行政成本)，並參考本集團一般向獨立第三方提出的費率以及市場上同類服務和物業類型的費用後公平磋商釐定。

進行交易理由

往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們於其日常及一般業務過程中向合景泰富集團及其聯繫人提供商業營運及增值服務。預期我們於[編纂]後將於日常及一般業務過程中繼續如此行事。

歷史交易金額

截至2019年12月31日止三個年度，合景泰富集團及其聯繫人就商業營運服務及商業增值服務已付本集團的交易金額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年 (人民幣 百萬元)	2018年 (人民幣 百萬元)	2019年 (人民幣 百萬元)
商業營運服務	28.4	44.7	42.5
商業增值服務	0.1	6.0	9.2
總計	28.5	50.7	51.7

關連交易

年度上限

董事估計，合景泰富集團及其聯繫人截至2022年12月31日止三個年度就商業營運服務及商業增值服務應付本集團的費用上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年 (人民幣 百萬元)	2021年 (人民幣 百萬元)	2022年 (人民幣 百萬元)
商業營運服務	95.3	136.9	156.8
商業增值服務	13.0	13.9	16.1
總計	108.3	150.8	172.9

商業營運服務截至2022年12月31日止三個年度的年度上限較截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額為高主要由於合景泰富集團及其聯繫人對商業營運服務的需求之預期增幅，其中考慮到(i)合景泰富集團及其聯繫人根據現有安排委聘我們提供商業營運服務；及(ii)按照合景泰富集團及其聯繫人的物業發展計劃，我們預計合景泰富集團及其聯繫人可能委聘我們提供商業營運服務的物業建築面積之預期增幅。

董事達致上述有關商業營運服務的年度上限時已考慮下列被視為於有關情況下屬合理及有理據的因素：

- (i) 商業營運服務於往績記錄期間的歷史交易金額；
- (ii) 我們根據現有安排獲委聘提供商業營運服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發商業物業的預測交易金額；及
- (iii) 我們預期可根據合景泰富集團及其聯繫人的物業發展計劃獲委聘提供商業營運服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發商業物業的估計建築面積及預測交易金額。

關連交易

商業增值服務截至2022年12月31日止三個年度的年度上限較截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額為高主要由於合景泰富集團及其聯繫人對商業增值服務的需求之預期增幅，其中考慮到(i)合景泰富集團及其聯繫人根據現有合約委聘我們提供商業增值服務；及(ii)按照合景泰富集團及其聯繫人的物業發展計劃，我們預計合景泰富集團及其聯繫人可能委聘我們提供商業增值服務的物業建築面積之預期增幅。

董事達致上述有關商業增值服務的年度上限時已考慮下列被視為於有關情況下屬合理及有理據的因素：

- (i) 商業增值服務於截至2019年12月31日止兩個年度的歷史交易金額；
- (ii) 我們根據現有合約獲委聘提供商業增值服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發商業物業的預測交易金額；及
- (iii) 我們預期可根據合景泰富集團及其聯繫人的物業發展計劃獲委聘提供商業增值服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發商業物業的估計建築面積及預測交易金額。

上市規則的涵義

按照晉得、正富與和康於2018年12月30日訂立的股東協議，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，晉得、正富及和康各自被視為於其他方持有的合景泰富股份及／或相關股份中擁有權益。因此，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為於合景泰富已發行股本中分別擁有62.68%、53.51%及53.45%權益。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生於[編纂]後將為我們的控股股東。因此，合景泰富為控股股東的聯繫人，故此於[編纂]後屬本公司的關連人士。因此，商業營運及增值服務框架協議項下交易於[編纂]後將構成本公司持續關連交易。

由於商業營運及增值服務框架協議的年度上限於上市規則項下的各項適用百分比率按年計算預期超過5%，商業營運及增值服務框架協議項下交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

申請豁免

上文「B.須遵守有關申報、年度審閱及公告但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所述交易構成上市規則項下我們的持續關連交易，須遵守上市規則的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

上文「C.須遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易構成上市規則項下我們的持續關連交易，須遵守上市規則的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

對於該等持續關連交易，依據上市規則第14A.105條，針對(i)上文「B.獲全面豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段中披露的持續關連交易，我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第14A章下的公告規定；及(ii)「C.須遵守有關申報、年度審閱及公告但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」，我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第14A章下的公告及獨立股東批准規定，但條件是各財政年度的持續關連交易總額不得超過相應的年度上限（詳見上文）中所載列的相關金額。

董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，上文「B.須遵守有關申報、年度審閱及公告但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「C.須遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」各段所述全部持續關連交易已且將會：(i)於我們的一般及正常業務過程中進行；(ii)按正常商業條款或更優條款進行；及(iii)按照公平合理的相應條款，以符合本公司及股東整體利益的方式進行。

董事（包括獨立非執行董事）認為，上文「B.須遵守有關申報、年度審閱及公告但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「C.須遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」各段所載持續關連交易之年度上限屬公平合理且符合股東的整體利益。

關連交易

聯席保薦人意見

聯席保薦人認為，(i)上文「B.須遵守有關申報、年度審閱及公告但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「C.須遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」各段所述持續關連交易已且將會於一般及正常業務過程中，按公平合理且符合本公司及股東整體利益的正常商業條款或更優條款訂立；及(ii)該等持續關連交易之建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

董事及高級管理層

董事會

董事會包括七名董事，其中三名為執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括召開股東會議，並在股東大會上彙報董事會的工作；決定我們的業務及投資計劃；制定本公司的年度預算及終期賬目；制定利潤分派建議以及行使細則所賦予的其他權力、職能及責任。我們已與各執行董事訂立服務協議。我們亦與各非執行董事及獨立非執行董事訂立委任函。

下表顯示有關董事會成員及高級管理層的若干資料：

董事會成員

姓名	年齡	加入本集團的日期	獲委任為董事的日期	於本集團的現有職位	於本集團的職務及職責	與其他董事及高級管理層的關係
孔健楠先生	[54]	2004年5月13日	2019年9月11日	執行董事兼行政總裁	負責本集團的整體管理及營運	孔健岷先生的胞兄
楊靜波女士	[42]	2009年9月25日	2020年6月19日	執行董事兼財務管理中心總經理	負責本集團的財務管理	無
王躍先生	[39]	2016年6月1日	2020年6月19日	執行董事兼住宅物業部總經理	負責本集團住宅物業管理服務業務的日常運作	無
孔健岷先生	[52]	2020年6月19日	2020年6月19日	非執行董事及董事會主席	負責為本集團的整體發展提供指引及制定業務戰略	孔健楠先生的胞弟
劉曉蘭女士	54	[•]	[•]	獨立非執行董事	負責就本集團的營運及管理提供獨立建議	無
馮志偉先生	51	[•]	[•]	獨立非執行董事	負責就本集團的營運及管理提供獨立建議	無
伍綺琴女士	63	[•]	[•]	獨立非執行董事	負責就本集團的營運及管理提供獨立建議	無

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

董事及高級管理層

高級管理層成員

姓名	年齡	加入本集團的日期	獲委任為高級管理層的日期	於本集團的現有職位	於本集團的職務及職責	與其他董事及高級管理層的關係
曠曉玲女士	[43]	2007年3月12日	2020年2月24日	人力資源及行政中心總經理	負責本集團的人力資源管理及行政事宜	無
方舒陽先生	[40]	2018年1月11日	2019年12月13日	宜家創生總經理	負責本集團物業管理服務業務	無
劉思宇先生	[34]	2017年3月13日	2020年2月24日	冠力置業總經理	負責本集團物業代理業務的日常營運	無
陳彥先生	39	2012年4月10日	2020年2月24日	法律中心總經理	負責監督本集團的法律及合規事宜	無

執行董事

孔健楠先生，54歲，於2019年9月11日獲委任為董事，於2020年6月19日重新調任為執行董事及行政總裁。彼負責本集團的整體管理及營運。彼目前於本集團多間附屬公司持有董事職位。

孔健楠先生於房地產業擁有逾20年經驗。彼於2004年5月加入本集團為寧駿物業的董事，主要負責寧駿物業的整體管理。於加入本集團前，於1984年9月至1997年10月，彼任職於中國廣州東山區司法局，其最後任職科長。於1997年11月至2007年6月，彼擔任廣州合景房地產開發有限公司(合景泰富的附屬公司)的董事，而彼主要負責協調及管理人力資源、行政管理及資訊科技管理。自2007年6月起，彼一直為合景泰富的執行董事及副行長，彼於該公司負責協調及管理人力資源、行政管理、資訊科技管理及法律事宜。

孔健楠先生自2019年8月起一直為第17屆香港工商總會主席及自2018年9月起第2屆築福香港基金會常務理事。自2017年3月，彼亦一直為廣州船說少兒文化基金會的理事。

於1988年10月，孔健楠先生畢業於中國的廣州市廣播電視大學(現稱國家開放大學(廣州))，主修法律。

董事及高級管理層

孔健楠先生為非執行董事孔健岷先生的胞兄。

楊靜波女士，42歲，於2020年6月19日獲委任為執行董事，主要負責本集團的財務管理。楊女士亦為本集團財務管理中心總經理。

楊女士於房地產業擁有逾19年經驗。彼於2009年9月加入本集團為本集團高級稅務經理。自2009年9月至2020年2月，彼先後擔任高級稅務經理、財務共享中心副經理，以及財務及稅務總經理。彼於2020年2月獲委任為本集團財務管理中心總經理。於加入本集團前，於2000年7月至2009年9月，彼擔任合生創展集團有限公司廣州地區公司的財務及稅務經理，該公司為物業發展商，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0754)，彼於該公司主要負責財務及稅務管理。

楊女士目前為中國房地產開發行業稅法遵從提升委員會的成員。彼自2019年10月起擔任企業稅務總監交流平台的副主席及華南分部總裁。於2015年7月至2018年6月，彼為廣東省房地產行業協會財務管理專業委員會的副主任。楊女士為《營改增實務點解構》及《個人所得稅綜合所得滙算清繳實務》的主要作者。

楊女士於2000年6月自中國的廣東商學院獲得審計學士學位(現稱廣東財經大學)，亦於2015年12月自中國的暨南大學獲得工商管理碩士學位。彼於2006年5月獲中華人民共和國財政部頒授中級會計師資格、於2006年11月獲內部審計師協會頒授註冊內部審計師資格，並於2010年6月獲中國總會計師協會頒授稅務會計師的資格。

王躍先生，39歲，於2020年6月19日獲委任為執行董事，負責本集團住宅物業管理服務業務的日常運作。

王先生於物業管理業擁有逾11年經驗。王先生於2016年6月加入本集團為住宅物業管理部副總經理。於加入本集團前，於2008年8月至2011年7月，彼擔任長城物業集團股份有限公司(一間於中國的物業管理服務供應商)北京分行的地區經理，彼於該公司負責監督日常運作。於2011年8月至2016年5月，彼任職於北京龍湖物業服務有限公司(為股份於聯交所主板上市的中國物業發展商龍湖集團控股有限公司(股份代號：0960)之附屬公司)，彼於該公司最後任職該公司物業管理部總監，彼負責監督該集團的地區公司營運及管理。

董事及高級管理層

王先生於2010年10月獲北京市人力資源和社會保障局授予物業管理人資格，亦於2014年2月獲中華人民共和國住房和城鄉建設部頒授的註冊物業管理人資格。

於2008年1月，王先生自中國的北京化工大學獲取工商管理學學士學位。彼正於荷蘭的荷蘭商學院就讀工商管理碩士學位。

非執行董事

孔健岷先生，52歲，於2020年6月19日獲委任為非執行董事及董事會主席。孔健岷先生負責為本集團的整體發展提供指引及制定業務戰略。

孔健岷先生於物業發展及投資擁有逾25年經驗。於1994年11月，彼創辦合景泰富集團。自1994年11月至1995年4月，彼擔任廣州新恒昌企業發展有限公司（為合景泰富附屬公司），主要負責制定策略及營運計劃，以及執行業務計劃。於1995年6月至2007年6月，彼擔任廣州合景房地產開發有限公司（為合景泰富附屬公司）董事會主席，負責該公司的戰略規劃及實施、銷售及營銷。自2007年7月起，彼一直為合景泰富的執行董事及董事會主席，負責為合景泰富集團制定及發展策略，並監督項目規劃、業務營運，以及銷售及營銷。於創辦合景泰富集團前，於1985年12月至1993年7月，彼任職於中國工商銀行股份有限公司廣州白雲路支行，彼於該公司擔任信貸專員。

孔健岷先生自2008年3月起一直為廣東省地產商會執行董事，並自2010年11月起一直為中國的暨南大學董事會董事。

孔健岷先生畢業於中國暨南大學，於1989年6月主修電腦。

孔健岷先生為執行董事及行政總裁孔健楠先生的胞弟。

董事及高級管理層

獨立非執行董事

劉曉蘭女士，54歲，於2020年[•]獲委任為獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理提供獨立建議。

劉女士於房地產行業擁有逾8年工作經驗。自2002年5月至2005年5月，彼擔任廈門寶龍信息產業發展有限公司的總經理助理兼分公司管理中心主管，主要負責協助總經理處理該公司和全國所有分公司的日常事務。自2005年5月起，彼任職於寶龍地產控股有限公司（一家於聯交所主板上市的房地產發展商（股份代號：1238），負責協助總裁處理日常事務、建立項目公司管理系統，以及管理商業物業管理事務，並於2009年8月獲委任為執行董事。彼於2012年4月調任為非執行董事，並於2014年3月辭任。自2012年3月至2012年11月，彼擔任昆山立體之城投資管理有限公司的總經理，該公司主要從事投資管理及諮詢服務，彼主要負責項目的投資策略及投資管理。自2013年9月起，彼擔任上海溢臻投資管理有限公司董事會主席，該公司主要從事房地產諮詢服務及投資管理，彼主要負責公司投資及制定策略。

劉女士自2015年6月起擔任易居沃頓案例研究與教育基地導師，自2019年9月起擔任成都市樓宇經濟促進會經濟顧問，以及自2019年6月起擔任樓宇經濟天府學院特別顧問。

劉女士於1988年7月取得中國福建中醫學院的臨床醫學學士學位。

馮志偉先生，51歲，於2020年[•]獲委任為獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理提供獨立建議。

馮先生於會計及金融管理方面擁有逾27年經驗。自1992年8月至1999年9月，彼先後擔任德勤·關黃陳方會計師行（為會計師行）的會計人員、中級會計師、高級會計師及經理，主要負責審核規劃及監控。自1999年10月至2007年8月，馮先生擔任弘陞投資顧問有限公司（為財務諮詢公司）董事，主要負責就企業融資及投資者關係向客戶提供建議。自2008年1月至2010年8月，馮先生擔任金界控股有限公司（於聯交所主板上市的酒店、博彩及休閒營運商（股份代號：3918））副總裁，主要負責發展投資者關係以及與現有客戶、潛在客戶及分析師繫絡。自2011年1月至2014年8月，馮先生擔任卓爾智聯集團有限公司（前稱為卓爾發展（開曼）控股有限公司）（於聯交所主板上市的物業發展商（股份代號：2098））首席財務官，主

董事及高級管理層

要負責財務及合規事宜。自2014年7月至2017年4月及自2014年9月至2017年4月，馮先生分別擔任江山控股有限公司（於聯交所主板上市的太陽能發電廠投資者及營運商（股份代號：0295））首席財務官及公司秘書，主要負責整體財務營運、公司秘書事宜及投資者關係。自2014年9月至2017年4月，馮先生擔任奇瑞徽銀汽車金融股份有限公司（為汽車融資合營企業）獨立監事，主要負責以監事會成員身份監察公司營運。自2017年5月起，馮先生擔任北控城市資源集團有限公司（於聯交所主板上市的綜合廢物管理解決方案供應商（股份代號：3718））首席財務官，主要負責監督及管理集團財務。自2017年4月起，馮先生擔任富銀融資租賃（深圳）有限公司（於聯交所GEM上市的金融服務供應商（股份代號：8452））獨立非執行董事，主要負責監督董事會及向其提供獨立建議。自2017年6月起，馮先生擔任椰豐集團有限公司（於聯交所主板上市的椰子食品製造商及販售商（股份代號：1695））獨立非執行董事，主要負責監督董事會及向其提供獨立建議。

馮先生於2001年10月及2005年9月分別獲認許為特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。

馮先生於1992年10月取得香港理工大學（前稱為香港理工學院）的會計學學士學位。

伍綺琴女士，63歲，於2020年[•]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建議。

自2005年9月至2007年11月，彼擔任恒隆地產有限公司（於聯交所主板上市的房地產開發公司（股份代號：0101））執行董事。加入恒隆地產有限公司前，彼擔任聯交所的高級副總裁。自2008年1月至2014年4月，伍女士擔任碧桂園控股有限公司（於聯交所主板上市的房地產開發公司（股份代號：2007））首席財務官。伍女士於2015年7月加入謝瑞麟珠寶（國際）有限公司（「謝瑞麟」）（於聯交所主板上市的珠寶公司（股份代號：417）），目前擔任謝瑞麟的執行董事、副主席、首席戰略官、首席財務官及公司秘書，主要負責集團財務及其他行政職能，以及制定公司策略。

伍女士自2010年7月起，擔任天津發展控股有限公司（於聯交所主板上市的公用事業、酒店、機電、策略及其他投資及醫藥公司（股份代號：882））獨立非執行董事，自2019年3月起擔任京信通信系統控股有限公司（於聯交所主板上市的無線系統解決方案供應商（股份代

董事及高級管理層

號：2342))獨立非執行董事，自2019年7月起擔任中天宏信(國際)控股有限公司(前稱為恆誠築控股有限公司)(於聯交所主板上市的建築公司(股份代號：994))獨立非執行董事，自2019年9月起擔任中手游科技集團有限公司(於聯交所主板上市的手機遊戲發行商(股份代號：302))獨立非執行董事，以及自2019年12月起擔任寶龍商業管理控股有限公司(於聯交所主板上市的商業營運及住宅物業管理服務供應商(股份代號：9909))獨立非執行董事。

儘管伍女士如上文所披露目前於六間其他聯交所上市公司擔任董事職務，董事認為，伍女士將能夠投放充分時間履行其作為獨立非執行董事的職務及職責，原因為：(i)除於謝瑞麟擔任執行董事、副主席、首席策略官、首席財務官及公司秘書外，彼於其他五家上市公司的職務主要要求彼獨立監督管理層，而非分配大量時間參與其各自業務的日常管理及營運；(ii)彼於最近期財政年度出席該等上市公司的董事會會議及董事委員會會議，顯示彼有能力投放充分時間履行其對於每間該等上市公司的義務；(iii)透過於其他上市公司擔任董事職務，彼已累積豐富管理經驗及建立深厚的企業管治知識，預期可促進彼妥善履行作為獨立非執行董事的義務及職責；及(iv)儘管已於其他六家上市公司擔任董事職務，彼已確認將有充分時間履行其作為獨立非執行董事的義務。

自2016年5月至2017年5月，伍女士擔任DS Healthcare Group, Inc.(股份於美國納斯達克資本市場上市的護髮及個人護理專有技術及產品開發公司(舊股份代號：DSKX)，但已於2016年12月除牌)董事。自2012年9月至2015年8月，彼擔任中國手游娛樂集團有限公司(於美國納斯達克全球市場以美國預託股份方式上市的手機遊戲公司)獨立董事。自2013年6月至2019年8月，伍女士擔任中國電力清潔能源發展有限公司(於2019年8月自聯交所主板除牌的清潔能源發展公司(舊股份代號：0735))獨立非執行董事。自2008年9月至2015年7月，伍女士亦擔任香港資源控股有限公司(於聯交所主板上市的珠寶公司(股份代號：2882))獨立非執行董事，以及自2011年12月至2013年6月，彼擔任中國金控投資集團有限公司(前稱為從玉農業控股有限公司)(於聯交所主板上市主要從事農業業務及借貸業務的公司(股份代號：0875))獨立非執行董事。

伍女士為合資格會計師，持有香港科技大學的工商管理碩士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會、香港特許秘書公會會員、特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，以及美國註冊會計師協會會員。彼自2019年2月起為優質旅遊服務協會(零售界別)選任

董事及高級管理層

委員。彼亦投身於多項公職，包括自2002年12月至2013年11月擔任醫院管理局審核委員會增選委員。

除上文所披露者外，緊接本文件日期前三個年度，概無董事於上市公司持有任何其他董事職務。

除上文所披露者外，就我們的董事於作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，概無有關我們董事的資料須根據上市規則第13.51(2)條第(b)至(v)段披露，或有關任何董事的任何其他事宜須敦請股東垂注。

高級管理層

高級管理層負責業務的日常運作及管理。

曠曉玲女士，43歲，於2007年3月加入本集團為人力資源總監，並於2016年9月獲委任為人力資源總經理及於2020年2月獲委任為本集團人力資源及行政中心總經理。曠女士主要負責管理本集團的人力資源及行政事宜。

曠女士主要負責本集團的人力資源管理。於加入本集團前，於2004年6月至2006年7月，曠女士任職於生產力(廣州)諮詢有限公司，該公司從事提供環境科技諮詢服務的業務，彼於該公司擔任諮詢師，負責提供人力資源諮詢服務。於2005年8月至2006年3月，彼任職於羅兵咸永道，彼於該公司擔任高級諮詢師，負責提供諮詢服務。於2006年4月至2007年3月，彼任職於美世諮詢(中國)有限公司廣州分公司，該公司從事提供企業管理服務，彼於該公司擔任諮詢師。

曠女士於1998年12月畢業於中國的江西師範大學，主修英語，並於2004年6月在中國的中山大學獲取工商管理碩士學位。

方舒陽先生，40歲，於2018年1月加入本集團，擔任行政總監，並於2019年12月獲委任為宜家創生總經理。方先生主要負責本集團物業管理服務業務。

董事及高級管理層

於2018年1月至2019年12月，方先生於本集團擔任行政總監，負責行政管理。彼自2019年9月亦擔任寧駿物業住宅物業管理部副總經理，負責行政、採購及品牌管理。於加入本集團前，於2005年7月至2010年1月，方先生任職於南方都市報，彼於該公司擔任新聞記者，負責新聞報告。於2010年1月至2015年10月，彼任職安利(中國)日用品有限公司，該公司從事保健、美容及家居護理產品，彼於該公司擔任戰略溝通助理經理。於2015年11月至2018年1月，彼任職於綠瘦健康產業集團有限公司，該公司從事製造及銷售保健及營養相關產品，彼於該公司最後任職行政總監，負責行政及採購管理。

於2002年6月及2005年6月，方先生於中國的南京大學分別獲取信息管理及圖書館科學學士學位及管理碩士學位。

劉思宇先生，34歲，於2017年3月加入本集團，於2020年2月獲委任為冠力置業總經理。劉先生負責本集團物業代理業務的日常營運。

劉先生於房地產業擁有逾七年經驗。於加入本集團前，於2012年9月至2017年3月，彼任職於北京集順工程諮詢有限公司(中國物業發展商龍湖集團控股有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0960)的附屬公司)。於2017年3月至2020年2月，彼擔任本集團銷售及營銷管理中心的副總經理，負責管理銷售及營銷事宜。

於2009年6月及2012年6月，劉先生於中國的南京大學分別獲取廣告學士學位及傳播碩士學位。

陳彥先生，39歲，於2012年4月加入本集團，擔任本集團法律中心的高級管理，並於2020年2月獲委任為法律總經理。陳先生負責監督本集團的法律及合規事宜。

陳先生就處理法律事宜擁有逾14年經驗。於加入本集團前，於2005年12月至2007年10月，彼任職於廣州仲裁委員會擔任秘書，負責處理案件。於2007年11月至2010年3月，彼任職於家樂福(中國)管理諮詢有限公司廣州分公司(從事物業管理的公司)，擔任華南地區的法律部經理，負責監督法律及合規事宜。於2010年3月至2012年4月，彼任職於特易精英物業管理(北京)有限公司廣州分公司(於中國從事物業管理的公司)，彼於該公司法律經理，負責合約管理。自2012年4月至2020年2月，陳先生先後擔任本公司法律部門的高級經理、副總監及總監。

董事及高級管理層

於2003年6月，陳先生於中國的中山大學獲取法律學士學位。彼於2005年11月在英國的蘭卡斯特大學(Lancaster University)獲取國際商業及公司法碩士。

公司秘書

陳靜雅女士，37歲，於2020年6月19日獲委任為公司秘書。

陳女士於2019年6月加入合景泰富，擔任助理公司秘書，負責協助有關合景泰富集團企業行政及企業管治事宜的公司秘書事務。於2020年6月，陳女士晉升為本集團公司秘書。陳女士擁有逾10年處理公司秘書事務的經驗。自2009年10月至2014年8月，陳女士擔任華懋代理有限公司(為香港物業發展商華懋集團的附屬公司)的公司秘書主任，主要負責該公司的公司秘書事務。自2014年9月至2014年11月，陳女士擔任領展資產管理有限公司(前稱為領匯管理有限公司)的公司秘書主任(該公司為領展房地產投資信託基金(前稱為領匯房地產投資信託基金)(於聯交所主板上市的集體投資計劃(股份代號：823)的管理人)，主要負責公司秘書事務。自2014年12月至2015年5月，陳女士擔任滙高香港投資有限公司(為中新控股科技集團有限公司(前稱為中國信貸控股有限公司)(於聯交所GEM上市的金融科技公司(股份代號：8207))的附屬公司)的公司秘書主任，負責該公司及其附屬公司的公司行政事宜。自2015年6月至2019年5月，陳女士擔任新鴻基地產代理有限公司的公司秘書主任(該公司為新鴻基地產發展有限公司(其股份於聯交所主板上市(股份代號：0016)的全資附屬公司)，負責公司秘書事務。

陳女士於2007年11月通過遙距課程取得英國University of Huddersfield的工商管理學士學位，並於2012年10月取得香港理工大學的企業管治碩士學位。陳女士自2013年5月起為香港特許秘書公會會員，以及自2013年5月起為特許秘書及行政人員公會會員。

董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並授權該等委員會負責不同職務，以協助董事會履行職責及監督本集團業務的特定範疇。

董事及高級管理層

審核委員會

本集團於[•]年[•]月[•]日成立審核委員會，其書面職權範圍符合上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企管守則」）的第C.3段。審核委員會包括三名成員，即伍綺琴女士、馮志偉先生及劉曉蘭女士，全體均為獨立非執行董事。伍綺琴女士為審核委員會主席，為具備合適專業資格的獨立非執行董事。

審核委員會的主要職責為(i)檢討及監督本集團的財務報告程序及內部控制系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議及意見；及(iii)履行董事會可能委派的其他職務及職責。

薪酬委員會

本集團於[•]年[•]月[•]日成立薪酬委員會，其書面職權範圍符合上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載的企管守則的第B.1段。薪酬委員會包括三名成員，即伍綺琴女士、孔健楠先生及馮志偉先生。伍綺琴女士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責為(i)制定及檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策及架構以及設立正式且透明的程序來制定有關薪酬政策，並就上述事項向董事會提供建議；(ii)釐定各董事及高級管理層的特定薪酬方案條款；及(iii)根據董事不時決議的公司目標及宗旨，審批績效薪酬。

提名委員會

本集團亦於[•]年[•]月[•]日成立提名委員會，其書面職權範圍符合上市規則附錄十四所載的企管守則的第A.5段。提名委員會包括三名成員，即孔健岷先生、馮志偉先生及伍綺琴女士。孔健岷先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為(i)定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就有關董事會的任何建議成員變動向董事會作出推薦建議；(ii)物色、挑選提名董事人選或就有關事項向董事會作出推薦建議及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的繼任計劃相關事宜向董事會作出推薦建議。

董事及高級管理層

企業管治

本公司確認本集團管理架構及內部監控程序內引入良好企業管治元素的重要性，藉以達致有效的問責性。

本公司已採納企管守則所列的守則條文。本公司堅持認為董事會應納入一個具有均衡執行董事及獨立非執行董事人數的組合，以使董事會具備穩固獨立性，從而有效作出獨立判斷。

董事會多元化政策

本公司確認董事會多元化的裨益。本公司已採納董事會多元化政策，務求根據本集團不時的情況令董事會多元化達致合適水平。概括而言，董事會多元化政策列出於考慮董事提名及委任時，在提名委員會的協助下，董事會將考慮多項因素，包括但不限於候選人的技能、知識、專業經驗及資格、文化及教育背景、年齡、性別及預期候選人為董事會帶來的潛在貢獻，務求更符合本公司的需要及發展。董事會在委任時，將根據各項裨益，以客觀條件考慮候選人並顧及董事會多元化的益處。

於[編纂]後，提名委員會將不時檢討董事會多元化政策，以確保其持續有效，我們將每年於企業管治報告披露該政策或其摘要。

董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理層成員以薪金、津貼及實物福利，以及退休金計劃供款的形式自本集團收取薪酬。截至2019年12月31日止三個年度，向董事支付的薪酬(包括薪金、津貼及實物福利，以及退休金計劃供款)合共分別約為零、人民幣0.8百萬元及人民幣1.1百萬元。除上文所披露者外，截至2019年12月31日止三個年度，本集團任何成員公司概無向我們董事支付或應付董事的任務其他款項。

截至2019年12月31日止三個年度，向五名最高薪酬人士支付的薪金、津貼及實物福利及退休計劃供款總額合共分別約為人民幣3.2百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣5.0百萬元。

截至2019年12月31日止三個年度，我們並無向董事或五名最高薪酬人士支付薪酬，作為邀請其加入或加入本集團後的獎勵，或作為離職補償。此外，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

根據現行有效的安排，於截至2020年12月31日止年度，董事的薪酬總額(包括薪金、津貼及實物福利及退休計劃供款)估計合共不多於約人民幣5.9百萬元。

董事及高級管理層

董事會將檢討及釐定董事及高級管理層的酬金及薪酬組合，並將於[編纂]後聽取薪酬委員會經考慮可資比較公司支付的薪金、董事所付出的時間承擔及其責任以及本集團的業績後作出的推薦建議。

合規顧問

我們已遵照上市規則第3A.19條的規定，委任邁時資本有限公司擔任我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，我們的合規顧問將於以下情況向本公司提供建議：

- 刊發任何監管公佈、通函或財務報告前；
- 擬進行可能為須予公佈或關連交易的交易(包括股份發行及股份購回)；
- 我們擬以有別於本文件所詳述的方式動用[編纂]所得款項，或我們的業務活動、發展或業績偏離本文件所載的任何預測、估計或其他資料；及
- 聯交所根據上市規則第13.10條向本公司作出任何查詢。

委任條款由[編纂]開始，並於本集團就由[編纂]起首個完整財政年度的財務業務績派發年度報告之日結束，有關委任可視乎是否雙方同意而延長。

主要股東

就董事所知，緊接[編纂]及分拆完成前後（假設[編纂]項下[編纂]已獲[編纂]悉數承購，且並無計及因[編纂]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及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於附帶投票權的已發行股份的10%或以上擁有權益：

股東名稱	權益性質	緊接[編纂]及分拆 完成前所持股份 ⁽¹⁾		緊隨[編纂]及分拆 完成後所持股份 ⁽¹⁾	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
合景泰富	實益擁有人	[35]股	[97.2]%	[編纂]	[編纂]
晉得	受控法團權益 ⁽²⁾ ／ 實益擁有人 ⁽³⁾	[35]股(L)	[97.2]%	[編纂](L)	[編纂]
孔健岷先生	受控法團權益 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	[35]股(L)	[97.2]%	[編纂](L)	[編纂]
正富	受控法團權益 ⁽²⁾ ／ 實益擁有人 ⁽³⁾	[35]股(L)	[97.2]%	[編纂](L)	[編纂]
孔健濤先生	受控法團權益 ⁽⁵⁾⁽⁷⁾	[35]股(L)	[97.2]%	[編纂](L)	[編纂]
和康	受控法團權益 ⁽²⁾ ／ 實益擁有人 ⁽³⁾	[35]股(L)	[97.2]%	[編纂](L)	[編纂]
孔健楠先生	受控法團權益 ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	[35]股(L)	[97.2]%	[編纂](L)	[編纂]

附註：

- (1) 字母「L」指有關人士於股份中的好倉。
- (2) 緊接[編纂]及分拆完成前，合景泰富將分別由晉得、正富及和康擁有[編纂]%、[編纂]%及[編纂]%。根據晉得、正富及和康於2018年12月30日訂立的股東協議，晉得、正富及和康各自被視為於其他方持有的合景泰富股份及／或相關股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，晉得、正富及和康各自被視為於合景泰富擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 緊隨[編纂]及分拆完成後，晉得、正富及和康各自將以實益擁有人身份於本公司擁有權益。
- (4) 晉得及英明由孔健岷先生全資擁有。根據證券及期貨條例，孔健岷先生被視為於晉得及英明擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 正富、卓濤及富迅由孔健濤先生全資擁有。根據證券及期貨條例，孔健濤先生被視為於正富、卓濤及富迅擁有權益的股份中擁有權益。
- (6) 和康由孔健楠先生全資擁有。根據證券及期貨條例，孔健楠先生被視為於和康擁有權益的股份中擁有權益。

主要股東

(7) 根據晉得、正富及和康於[—]訂立的股東協議，訂約方將根據不時持有最多股份的一方之指示於本公司股東大會投票。因此，根據這證券及期貨條例，晉得、正富、和康、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各自被視為於晉得、正富及和康直接持有的全部股份中擁有權益。

倘超額配股權獲悉數行使，晉得、孔健岷先生、正富、孔健濤先生、和康及孔健楠先生於我們的股份中擁有的權益分別約為[編纂]％、[編纂]％、[編纂]％、[編纂]％、[編纂]％及[編纂]％。

除本文件所披露者外，董事概不知悉任何人士將於緊隨[編纂]及分拆完成後(並無計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份)，於任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向我們披露的實益權益或淡倉，或直接或間接於本公司附帶投票權的已發行股份的10%或以上擁有權益。董事並不知悉可能於其後日期導致本公司控制權變更的任何安排。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

股本

以下為緊接[編纂]及分拆完成前後(並無計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份)，本公司已發行及將予發行列為繳足或入賬列為繳足的法定及已發行股本的概述：

	<u>面值</u> (港元)
法定股本：	
[10,000,000,000] 股每股面值0.01港元之股份	[100,000,000]
已發行及將予發行列為繳足或入賬列為繳足：	
36 股於本文件日期的已發行股份	0.36
[編纂] 股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
[編纂] 股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
[編纂] 合計	[編纂]

假設

上表假設[編纂]成為無條件，並根據[編纂]、[編纂]及[編纂]發行股份。此並無計及因[編纂]獲行使而可能發行及配發的任何股份，或我們根據下述授予董事發行或購回股份的一般授權而可予發行或購回的任何股份。

地位

[編纂]將為本公司股本中的普通股，並將在各方面與本文件所述全部已發行或將予發行的股份享有相同權利，尤其是，將完全符合資格享有就本文件日期後的記錄日期就股份宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟參與[編纂]的任何權利除外。

發行及配發新股份的一般授權

待[編纂]成為無條件後，董事獲授一般授權以發行、配發及處置本公司股本中的股份，已發行股份總數不超過以下兩者之和：

- (1) 緊隨[編纂]、[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數的20% (並不計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份)；及
- (2) 本公司根據下述授予董事以購回股份的一般授權而購回的股份總數 (如有)。

除根據此項一般授權獲授權發行的股份之外，董事可根據供股、以股代息計劃或類似安排而發行、配發或處置股份。

股 本

此項一般授權將保持有效，直至下列事項發生時(以最早者為準)為止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 其細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修訂或撤銷一般授權當日。

有關此項一般授權的進一步資料載於本文件附錄四「法定及一般資料 — A.有關本公司的其他資料 — 4.股東於2020年[•]月[•]日通過的書面決議案」一節。

購回股份的一般授權

待[編纂]成為無條件後，董事獲授一般授權以行使本公司一切權力購回股份，惟股份數目不得超過緊隨[編纂]、[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股份總數的10% (並不計及因行使[編纂]而可能發行的股份)。

此項授權僅涉及根據上市規則於聯交所或股份[編纂](並就此獲證監會及聯交所認可)的任何其他證券交易所進行的購回。相關上市規則的概要載於本文件附錄四「法定及一般資料 — A.有關本公司的其他資料 — 6.本公司購回其本身的證券」一節。

此項購回股份的一般授權將保持有效，直至下列事項發生時(以最早者為準)為止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 其細則或任何適用法律或其規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；
或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修訂或撤銷一般授權當日。

有關此項一般授權的進一步資料載於本文件附錄四「A.有關本集團的其他資料 — 4.股東於2020年[•]月[•]日通過的書面決議案」一節。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

股 本

須召開股東大會及類別股東大會的情況

本公司只有一類股份，即普通股，每股股份與其他股份均享有相同權利。

根據開曼群島公司法，法例並無規定獲豁免公司舉行任何股東大會或類別大會。舉行股東大會或類別大會根據本公司組織章程細則訂明。因此，本公司將根據細則訂明舉行股東大會，其概要載於本文件附錄三「本公司章程及開曼群島公司法概要」一節。

財務資料

閣下閱讀以下討論及分析時，應一併閱讀本文件附錄一會計師報告所載之歷史財務資料。我們的歷史財務資料乃根據《香港財務報告準則》編製，與其他司法管轄區的通用會計原則，可能存在重大區別。

下列討論及分析包括若干前瞻性陳述，涉及風險與不確定因素。該等陳述以我們按照對以往趨勢、現況及預期未來發展的經驗與觀感，以及我們認為適用於該等情況的其他因素而作出的假設及分析，作為基礎。基於種種因素，包括本文件「風險因素」及其他章節所述因素，實際業績與前瞻性陳述所預期業績可能存在重大區別。

概覽

我們為中國領先的綜合物業管理服務供應商。據仲量聯行資料顯示，在提供商業營運服務的物業管理公司之中，按在管總建築面積計，我們在中國排行第七，在大灣區排行第五。據中國指數研究院發佈的2020年中國物業服務百強企業，按綜合實力（基於前一年度的關鍵因素數據，如我們的營運規模、財務表現、服務質素、增長潛力及社會責任）計，我們排名第17位。

我們為住宅物業及商業物業提供綜合物業管理服務。於2019年，我們自住宅物業管理服務板塊及商業物業管理營運服務板塊分別錄得收入人民幣759.2百萬元及人民幣365.6百萬元。我們相信，我們的綜合物業管理服務板塊使我們能夠豐富收入來源，減低因任何單一板塊波動所承受的風險。我們的住宅物業管理服務板塊包括(i)預售管理服務；(ii)物業管理服務；及(iii)社區增值服務，包括(a)向物業發展商及業主提供物業代理服務；(b)向業主及住戶提供家居服務；及(c)公共空間增值服務。我們的商業物業管理營運服務包括(i)預售管理服務；(ii)商業物業管理服務；(iii)商業營運服務；及(iv)其他增值服務，主要包括公共空間增值服務。

於2019年12月31日，我們管理106個住宅物業，總建築面積為18.3百萬平方米。該等物業位於中國37個城市或自治縣。同日，我們訂約管理158個住宅物業，總合約建築面積為29.4百萬平方米。

於2019年12月31日，我們管理30個商業物業，總建築面積為3.3百萬平方米。該等物業位於中國八個城市或自治縣。同日，我們訂約管理33個商業物業，總合約建築面積為4.5百萬平方米。

過去，我們的業務增長大大受惠於合景泰富集團的支持，合景泰富集團為大灣區具有領導地位的大型物業發展商。於2019年12月31日，合景泰富集團的156個項目遍佈中國內地及香港39個城市，土地儲備約17.0百萬平方米，我們相信這將為我們帶來重大增長機遇。於

財務資料

2019年，89.0%及95.9%的物業管理服務收入分別來自合景泰富集團及其合營公司、聯營公司或其他關聯方發展的住宅及商業物業。此外，我們將物業管理服務的覆蓋拓展至第三方發展的物業。向第三方物業發展商發展的住宅物業提供物業管理服務的收入貢獻由2017年的零增至2019年的11.0%，而向第三方物業發展商發展的商業物業提供物業管理服務的收入貢獻由2017年的零增至2019年的4.1%。我們預期，第三方物業發展商所發展的物業貢獻的收入將進一步增加。

往績記錄期內，我們的財務表現強勁。我們的收入由2017年的人民幣463.4百萬元增至2018年的人民幣659.1百萬元，再增至2019年的人民幣1,124.9百萬元，複合年增長率為55.8%。我們的淨利潤由2017年的人民幣44.1百萬元增至2018年的人民幣79.7百萬元，再增至2019年的人民幣185.0百萬元，複合年增長率為104.7%。

編製及呈列基準

本公司於2019年9月11日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據[編纂]前進行的重組，本公司成為本集團現時旗下公司的控股公司，而由並非本集團旗下的合景泰富若干附屬公司之業務單位營運的若干商業物業管理及營運服務於重組前後均由晉得（為最終控股公司）共同控制。有關重組的其他詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」章節。

歷史財務資料遵照所有《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）編製，而香港財務報告準則包括香港會計師公會頒布的所有適用的個別香港財務報告準則、《香港會計準則及詮釋》及香港公認會計準則。我們於整個往績記錄期內籌備歷史財務資料時提早採納於2019年1月1日起會計期間生效的所有香港財務報告準則，以及相關過渡性條文。

歷史財務資料以歷史成本法編製。有關歷史財務資料的呈列及編製基準的其他資料，請參閱本文件附錄一「會計師報告 — 歷史財務資料附註 — 2.1呈列基準及2.2編製基準」。

重大會計政策

我們已確認我們認為對編製財務報表而言屬重大的若干會計政策，部分重大會計政策概述如下。有關其他會計政策的其他詳情，請參閱本文件附錄一「會計師報告 — 歷史財務資料附註 — 2.4。重大會計政策概要」。

財務資料

提前採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號

歷史財務資料乃根據相關財務報表編製，並於整個往績記錄期內貫徹應用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「來自客戶合同的收入」及香港財務報告準則第16號「租賃」。董事認為，採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號將不會對我們的財務狀況及表現造成重大影響。

業務合併及商譽

我們使用收購法將業務合併入賬。我們計量於收購日期以公允價值轉讓的代價，即我們獲轉讓的可識別資產、我們對被收購方前擁有人承擔的代價，以及我們為交換被收購方控制權所支付的代價於收購日期的公允價值總和。就每項業務合併而言，我們選擇是否以公允價值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。我們按公允價值計量非控股權益的所有其他組成部分。收購相關成本於產生時支銷。

我們初步按成本計量商譽，即已轉讓代價總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。於初步確認後，我們按成本減任何累計減值虧損計量商譽，並每年就已確認商譽作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。我們於12月31日進行商譽的年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購日期起被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的我們各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論我們其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

我們乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定減值。當現金產生單位或現金產生單位組別的可收回金額低於賬面值時，我們確認減值虧損。已就商譽確認的減值虧損不得於其後期間撥回。倘商譽已被分配至現金產生單位或現金產生單位組別而該單位的部分業務已出售，則在釐定出售收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

財務資料

無形資產(商譽除外)

我們按成本計量購入的無形資產。於購入業務合併無形資產之成本為於收購日期之公允價值，而無形資產的可用年期被評估為有限或無限。可用年期有限的無形資產其後在可用的經濟年期內攤銷，並在有跡象顯示無形資產可能已減值時進行減值評估。可用年期有限的無形資產的攤銷期和攤銷法至少於各財政年度末作檢討。

我們按成本減減值虧損將軟件入賬，並按直線基準於其三年的估計可用年期內予以攤銷。我們於收購日期按公允價值確認收購置業企業的物業管理合約及客戶關係，並分別於兩年及10年估計可用年期內按直線法攤銷。

收入確認

我們於商品或服務控制權轉移給客戶時，確認客戶合同收入，確認金額為我們預計因交付商品或服務而有權獲得的對價。

住宅物業管理服務

我們為物業開發商、業主、業主委員會或住戶，提供住宅物業管理服務、預售管理服務、與住宅物業相關的社區增值服務。

- (i) 對於住宅物業管理服務，我們就所提供服務每月或每季收取定額費用，我們有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。
- (ii) 對於預售管理服務，我們就各項服務與客戶預先議定價格，然後每月向客戶發出結單，金額根據當月完成服務實際水平釐定，每月不同。
- (iii) 對於社區增值服務，相關增值服務提供後，即確認收入。增值服務提供予客戶後，交易付款即到期支付。

財務資料

商業物業管理營運服務

我們為商業物業租戶、開發商及業主，提供商業物業管理服務、預售管理服務、商業營運服務、與商業物業相關的其他增值服務。

- (i) 對於商業物業管理服務，我們將客戶同時收取與享用我們履行服務所予利益期間內的收入，確認為已收或應收費用，所有相關管理成本確認為服務成本。
- (ii) 對於預售管理服務，我們就各項服務與客戶預先議定價格，然後每月向客戶發出結單，金額根據當月完成服務實際水平釐定，每月不同。
- (iii) 對於商業營運服務中的前期規劃、招租服務、營銷推廣服務和諮詢服務，我們參照履約責任完成進度，在合同期間內確認收入。對於商業營運服務中的的租戶管理服務，商場服務費按照酬金制收取，辦公室大樓服務費以成本加成方式收取。
- (iv) 對於其他增值服務，我們於相關服務獲得提供時，確認收入總額。

就按包乾制管理物業所得的物業管理服務收入而言，我們以委託人身份行事，主要負責向業主提供物業管理服務，我們將已收或應收業主的費用確認為其收入，並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。就按佣金基準管理物業所得的物業管理服務收入而言，我們將收入(按代表業主向物業單位收取或應收的物業管理費總額的若干百分比計算)確認為其安排或監督其他供應商向業主提供的服務的收入。

合同負債

轉移有關商品或服務之前已從客戶收取、或客戶已到期應付的付款(以較早者為準)，確認為合同負債。我們於將有關商品或服務的控制權轉移給客戶時確認合同負債為收入。

金融資產

我們將金融資產分為三類，即按攤銷成本計量的金融資產、按公允價值計入其他全面收益(「其他全面收益」)及按公允價值計入損益。初始確認時的金融資產分類視乎金融資產的合約現金流量特徵及我們管理該等金融資產的業務模式。

財務資料

當我們擬持有金融資產以收取合約現金流量時，我們按攤銷成本將金融資產分類及計量。當我們擬持有該等資產以收取合約現金流量或出售時，我們按公允價值計入其他全面收益將金融資產分類及計量。並非於上述業務模式持有的金融資產按公允價值計入損益分類及計量。

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。當資產被取消確認、修訂或減值時，其虧損於損益表確認。

金融資產減值

我們就並非按公允價值計入損益持有的所有債務工具及財務擔保合約確認預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與我們預期收取並按原始實際利率的概約利率折現的所有現金流量之間的差額釐定。預期現金流量將包括出售所持抵押品或合約條款所包含的其他信貸升級措施所得的現金流量。

預期信貸虧損分兩個階段確認。就首次確認以來信用風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提預期信貸虧損撥備。就首次確認以來信用風險大幅增加的信貸敞口而言，就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損確認虧損撥備，不論違約的時間（整個可使用年期預期信貸虧損）。

於各報告日期，我們評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否大幅增加。進行評估時，我們比較於報告日期金融工具發生違約的風險及於初始確認日期金融工具產生違約的風險，並考慮毋須不必要成本或努力即可獲得的合理及支持性資料，包括歷史及前瞻性資料。在若干情況下，當內部或外部資料顯示，在沒有計及任何現有信貸提升措施前，我們不大可能悉數收取未償還合約款項，則我們亦可認為金融資產違約。倘並無合理預期可收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

財務資料

按攤銷成本計量的金融資產可根據一般方式予以減值，並於下列計量預期信貸虧損的階段內進行分類，惟應收貿易款項應用簡化法則除外。根據簡化法，我們並不追蹤信貸風險的變動，而是於各報告日期根據整個可使用年期預期信貸虧損確認虧損撥備。我們已基於歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境特有的前瞻性因素作調整。

金融負債

金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計項目及租賃負債。我們於初始確認時按公允價值確認所有金融負債分類為應付款項，如為應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

初始確認後，我們以實際利率法按攤銷成本計量貿易應付款項、其他應付款項及應計項目以及租賃負債，除非貼現的影響並不重大除外，在該情況下則按成本入賬。

影響經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況一直且將繼續受若干因素，部分並非我們所能控制，包括本文件中「風險因素」一節所載及下述因素。因此，我們的歷史財務業績，未必反映我們今後表現及管理層對本集團前景的評估。影響經營業績的主要因素，其中包括以下各項：

合約建築面積及在管建築面積

我們的經營業績受合約建築面積及在管建築面積影響。往績記錄期內，我們大部分收入來自物業管理服務收入。因此，我們的業務及經營業績視乎我們能否維持及擴大合約建築面積，從而影響我們透過內涵式增長或收購現有物業管理公司取得新服務合約的能力。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們住宅物業的總合約建築面積分別為15.3百萬平方米、21.2百萬平方米及29.4百萬平方米，商業物業的總合約建築面積分別為2.4百萬平方米、3.5百萬平方米及4.5百萬平方米。

我們部分總合約建築面積並無產生管理服務費，因為有關物業尚未交付。因此，我們的財務狀況及經營業績亦受我們的在管建築面積所影響。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們住宅物業的在管建築面積分別為10.9百萬平方米、11.8百萬平方米及18.3百萬平方米，於各相關日期，商業物業的在管建築面積則分別為1.3百萬平方米、2.0百萬平方米及3.3百萬平方米。

此外，增值服務的需求，也受在管建築面積拉動。因此，我們維持並擴大合約建築面積及在管建築面積的能力將對我們的經營業績造成重大影響。

財務資料

業務組合

我們的經營業績受業務組合的影響。往績記錄期內，我們兩個業務分部經營不同業務線，即住宅物業管理服務分部及商業物業管理營運服務分部。不同業務線的利潤率各異，視乎我們根據不同合同安排的產品與服務類別。往績記錄期，商業物業管理營運服務的毛利率一般高於住宅物業管理服務分部。因此，上述兩個業務分部收入貢獻結構的任何變更，均可能對整體利潤率造成相應影響。

下表列載於所示期間按業務分部的收入貢獻及其各自的毛利率：

	截至12月31日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	收入			收入			收入		
	收入	總額佔比	毛利率	收入	總額佔比	毛利率	收入	總額佔比	毛利率
人民幣 千元	%	%	人民幣 千元	%	%	人民幣 千元	%	%	
住宅物業管理 服務	345,169	74.5	15.8	428,107	64.9	19.9	759,234	67.5	34.4
商業物業管理 服務	<u>118,212</u>	<u>25.5</u>	42.2	<u>231,029</u>	<u>35.1</u>	42.3	<u>365,644</u>	<u>32.5</u>	43.4
總計	<u>463,381</u>	<u>100.0</u>	22.5	<u>659,136</u>	<u>100.0</u>	27.8	<u>1,124,878</u>	<u>100.0</u>	37.3

品牌定位及物業管理合同定價

我們成為物業管理市場的領先參與者之一，並已建立強勁品牌聲譽，影響我們維持及增加我們就服務所收取費率的能力。根據中國指數研究院的資料顯示，於2019年及2020年，本集團按綜力實力計於中國物業服務百強企業中排行第18及第17。我們亦已在大灣區佈局，根據中國指數研究院，我們在大灣區的領先物業管理公司中排行第10。我們釐定服務價格，通常考慮多項因素，包括(i)服務範圍和質量要求；(ii)鄰近可比社區收取的管理費；(iii)物業質量、設施、實施的軟件系統；及(iv)估算成本和利潤率目標。我們的住宅物業管理服務亦需要遵守中國政府實施的物價管制。我們定價時，需在充分維持價格競爭力與確保可觀利潤率之間保持平衡。若然未能平衡釐定價格時的各項因素，可能會對財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

財務資料

勞動成本及分包成本上漲

勞動成本及分包成本合共佔我們銷售成本的重大部分，於2017年、2018年、2019年，分別佔銷售成本總額69.6%、70.6%及73.4%。往績記錄期內，由於我們擴展業務，以及因經濟發展導致房地產行業工人的最低工資及市價上升，我們的勞動成本及分包成本大幅上升。勞動成本及分包成本大幅上升或會對我們的利潤率造成負面影響，並減低我們的盈利能力。

下表參照勞動成本及分包成本浮動情況，列載往績記錄期年度利潤敏感度分析，惟僅作說明闡釋之用。下表顯示，假設勞動成本及分包成本上升，而所有其他因素維持不變，對利潤有何影響。

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年度利潤	44,148	79,682	184,987
銷售成本中僱員的員工成本	200,790	257,610	396,871
銷售成本中的分包成本	49,273	78,568	120,576
總計	250,063	336,178	517,447
假設勞動成本和分包成本上升5%			
對稅前利潤影響	(12,503)	(16,809)	(25,872)
對年度利潤影響 (附註)	(9,377)	(12,607)	(19,404)
假設勞動成本和分包成本上升10%			
對稅前利潤影響	(25,006)	(33,618)	(51,745)
對年度利潤影響 (附註)	(18,755)	(25,213)	(38,809)

附註： 計算對年度利潤影響時乃假設企業所得稅率為25%。

競爭

中國物業管理行業高度分散，競爭激烈，2019年業內約有130,000名服務提供商。此外，市場集中率上升顯示行業競爭越趨激烈。據中國指數研究院所示，百大物業管理公司的市場份額穩定增加，由2014年的約19.50%增至2019年的43.61%。因此，我們與競爭對手有效競爭並維持或提高市場地位的能力至關重要，並取決於本公司能否保證服務質量貫徹一致，藉此與競爭對手區別。我們保持上述地位的能力，將會影響我們物色新增物業管理服務合同和續約現行物業管理服務合同、擴大在管物業項目數目和在管建築面積的能力。倘若我

財務資料

們未能物色新增物業管理服務合同和續約現行物業管理服務合同、擴大在管建築面積與服務，我們的業務增長與盈利能力可能受損。

估算不確定性的主要來源

遵照香港財務報告準則編製財務報表，我們需要作出判斷、估算和假設，將會影響政策的應用和資產、負債、收入與開支申報金額。我們根據在相關情況下相信屬於合理的以往經驗及若干其他因素，作出估算和相關假設，以估算結果作為對不能明確從其他來源獲得的資產負債賬面值作出判斷的基礎。實際業績可能有別於估算結果。董事已經確認，往績記錄期內，我們未遇會計估算與實際業績存在任何重大偏離的情形，也未對會計估算作出重大變更。

我們對估算和相關假設進行持續審議。會計估算修訂若僅影響修訂所屬期間，則僅在該期間確認，倘若影響目前和未來期間，則在修訂所屬期間和未來期間確認。管理層預期，可見未來不會對會計估算作出任何重大變更。

貿易應收賬款及其他應收款項預計信用損失撥備

我們採用撥備矩陣，計算貿易應收賬款及其他應收款項的預計信用損失。我們將損失模式相近的客戶歸集成組(即根據服務類別、客戶類別與評級劃分)，按照逾期日數釐訂撥備率。初始計算時，撥備矩陣根據往績觀察所得違約率釐訂。我們也會對矩陣作出調節，根據前瞻性信息調整以往的信用損失經驗。於各報告日期，我們更新往績觀察所得違約率，並對前瞻性估算的變更作出分析。對於往績觀察所得違約率、經濟狀況預測與預計信用損失的相互關係的評估，是一項重大估算。預計信用損失金額容易受到環境變遷與經濟狀況預測變更的影響。以往的信用損失經驗和經濟狀況預測，也未必反映客戶未來的實際違約情況。

商譽減值

我們至少每年進行一次商譽減值評估。評估需對獲分配商譽現金產生單位的使用價值作出估算。要估計使用價值，又需對現金產生單位的預計未來現金流量作出估算，並採用若干折現率，計算現金流量現值。於2019年12月31日，我們的商譽賬面值為人民幣134.7百萬元。

財務資料

非金融資產(商譽除外)減值

我們於各報告期末評估所有非金融資產(包括使用權資產)是否出現任何減值跡象。沒有固定使用期限的無形資產，每年進行一次減值測試，另外出現減值跡象時亦進行減值測試。其他非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(為其公允價值減出售成本與使用價值之間的較高者)時，則存在減值。公允價值減出售成本乃基於類似資產公平交易中具約束力的銷售交易可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。計算使用價值時，管理層必須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，並選用適當的折現率，以計算該等現金流量現值。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

合併損益表內若干項目的說明

下表列載於所示期間我們的合併損益表概要：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	463,381	659,136	1,124,878
銷售成本	(359,111)	(476,175)	(705,050)
毛利	104,270	182,961	419,828
其他收入及收益	1,984	2,475	5,180
銷售及分銷開支	(476)	(499)	(921)
行政開支	(45,267)	(75,178)	(164,424)
其他開支	(2,726)	(4,456)	(10,647)
融資成本	(186)	(199)	(351)
應佔一間聯營公司(虧損)/利潤	—	(796)	1,939
稅前利潤	57,599	104,308	250,604
所得稅開支	(13,451)	(24,626)	(65,617)
年度利潤	44,148	79,682	184,987
下列各方應佔：			
母公司所有人	44,148	79,682	184,887
非控股權益	—	—	100

收入

往績記錄期內，我們的收入來自兩個業務分部，即住宅物業管理服務分部及商業物業管理營運服務分部。

下表載列於所示期間按業務分部劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
住宅物業管理服務	345,169	74.5	428,107	64.9	759,234	67.5
商業物業管理營運服務	118,212	25.5	231,029	35.1	365,644	32.5
總計	463,381	100.0	659,136	100.0	1,124,878	100.0

財務資料

住宅物業管理服務

住宅物業管理服務包括：

- **預售管理服務**，為物業開發商的預售活動，提供預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及保養等服務。於2017年、2018年、2019年，預售管理服務的收入貢獻，分別約佔住宅物業管理服務收入22.0%、28.9%、29.2%；
- **物業管理服務**，(i)就未交付的物業向物業發展商；及(ii)就已售及已交付物業向業主、業主委員會或住戶提供清潔、保安、園藝管理及維修保養等服務。於2017年、2018年、2019年，物業管理服務的收入貢獻，分別約佔住宅物業管理服務收入73.5%、67.0%、50.3%；及
- **社區增值服務**，(i)為物業開發商及業主提供物業代理服務；(ii)向業主及住戶提供家居服務；及(iii)共用地方增值服務。於2017年、2018年、2019年，社區增值服務的收入貢獻，分別約佔住宅物業管理服務收入4.5%、4.1%、20.5%。

下表列載於所示期間按業務線劃分的住宅物業管理服務收入明細。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
預售管理服務	75,944	22.0	123,588	28.9	221,810	29.2
物業管理服務	253,709	73.5	287,034	67.0	382,047	50.3
社區增值服務	15,516	4.5	17,485	4.1	155,377	20.5
總計	345,169	100.0	428,107	100.0	759,234	100.0

預售管理服務

住宅物業管理服務分部中的預售管理服務，於2017年收入人民幣75.9百萬元，於2018年增至人民幣123.6百萬元及於2019年增至人民幣221.8百萬元，主要因為服務銷售辦事處數目增加。

財務資料

往績記錄期內，我們的收入來自住宅物業管理服務分部為合景泰富集團和第三方物業開發商開發物業提供的物業管理服務。物業管理服務收入主要來自合景泰富集團開發的物業，於2017年、2018年及2019年，分別約佔住宅物業管理服務分部項下物業管理服務收入100.0%、100.0%及89.0%。我們期望持續拓展為第三方物業開發商發展的項目提供物業管理服務的業務。於2019年，為第三方物業開發商開發住宅物業提供物業管理服務的收入為人民幣42.0百萬元，約佔同年住宅物業管理服務分部物業管理服務收入11.0%，主要因為(i)我們能夠在獨立於合景泰富集團的情況下尋求及抓緊市場機遇；及(ii)收購昱昱企業，而其附屬公司從事第三方物業開發商所開發物業的管理。

下表列載按物業開發商類型劃分的住宅物業管理服務分部物業管理服務於所示日期在管住宅物業建築面積及所示期間收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	總建築 面積	收入		總建築 面積	收入		總建築 面積	收入	
平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	
	(以千計，百分比除外)								
合景泰富集團及其合資公司、聯營公司或其他關連方	10,871	253,709	100.0	11,773	287,034	100.0	14,471	340,049	89.0
第三方物業開發商	—	—	—	—	—	—	3,875	41,998	11.0
總計	10,871	253,709	100.0	11,773	287,034	100.0	18,346	382,047	100.0

社區增值服務

往績記錄期內，我們為物業開發商、業主及住戶提供社區增值服務，包括物業代理服務、家居服務，及共用地方增值服務。

住宅物業管理服務分部中的社區增值服務，於2017年收入人民幣15.5百萬元，於2018年增至人民幣17.5百萬元，增幅12.9%，主要因為受在管住宅物業建築面積及我們提供的社區增值服務種類增加拉動，我們提供更多社區增值服務。我們社區增值服務收入的增幅與同年住宅物業管理服務分部項下物業管理服務收入增幅大致相符。

財務資料

住宅物業管理服務分部中的社區增值服務，於2018年收入人民幣17.5百萬元，於2019年增至人民幣155.4百萬元，增幅788.0%，主要因為(i)我們於2019年增加提供物業代理服務；及(ii)在管住宅物業建築面積及我們提供的社區增值服務種類增加拉動我們增加提供居家及公共空間增值服務。

商業物業管理營運服務

商業物業管理營運服務包括：

- **預售管理服務**，為物業開發商的預售活動，提供預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及保養。於2017年、2018年及2019年，預售管理服務分別約佔商業物業管理營運服務收入11.3%、5.6%及5.9%；
- **商業物業管理服務**，為業主或租戶提供檔案管理、清潔、保安、園藝及維修及保養等服務。於2017年、2018年及2019年，物業管理服務分別約佔商業物業管理營運服務收入56.5%、65.2%及71.0%；
- **商業營運服務**，為業主及物業發展商提供前期規劃諮詢服務、招租服務、租戶管理服務、營銷推廣服務等。於2017年、2018年及2019年，商業營運服務分別約佔商業物業管理營運服務收入24.0%、19.4%及11.6%；及
- **其他增值服務**，主要包括公共空間增值服務。於2017年、2018年及2019年，其他增值服務分別約佔商業物業管理營運服務收入8.2%、9.8%及11.5%。

下表列載所示期間按服務線劃分商業物業管理服務營運收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
預售管理服務	13,339	11.3	12,930	5.6	21,342	5.9
商業物業管理服務	66,803	56.5	150,730	65.2	259,766	71.0
商業營運服務	28,392	24.0	44,707	19.4	42,570	11.6
其他增值服務	9,678	8.2	22,662	9.8	41,966	11.5
總計	118,212	100.0	231,029	100.0	365,644	100.0

財務資料

預售管理服務

於2017年及2018年，商業物業管理營運服務分部的預售管理服務，收入保持相對穩定，分別錄得人民幣13.3百萬元及人民幣12.9百萬元。

商業物業管理營運服務分部的預售管理服務收入，由2018年人民幣12.9百萬元，增加65.1%至2019年人民幣21.3百萬元，主要來自2019年向四個商業物業項目提供預售管理服務，該等項目的規模較大並且位於廣州、北京及成都，均為中國一線城市。

商業物業管理服務

於2017年，商業物業管理營運服務分部項下的物業管理服務收入為人民幣66.8百萬元，於2018年增至人民幣150.7百萬元，增幅約125.6%，主要因為(i)在管商業物業項目由2017年12月31日12個，增至2018年12月31日18個，在管商業物業建築面積也由2017年12月31日1.3百萬平方米，增至2018年12月31日2.0百萬平方米，增幅53.8%；及(ii)商業物業的平均物業管理費率由2017年每月每平方米人民幣10.9元增至2018年每月每平方米人民幣15.2元，主要由於我們於2018年開始向購物商場提供物業管理服務，就此我們收取的物業管理費率高於寫字樓。

2018年我們從商業物業管理營運服務分部所得物業管理服務收入為人民幣150.7百萬元，於2019年增至人民幣259.8百萬元，增幅72.4%，主要因為(i)在管商業物業項目由2018年12月31日18個，增至2019年12月31日30個，在管商業物業建築面積也由2018年12月31日2.0百萬平方米，增至2019年12月31日3.3百萬平方米，增幅65.0%；及(ii)商業物業的平均物業管理費率由2018年每月每平方米人民幣15.2元，增至2019年每月每平方米人民幣19.9元，主要由於我們就2018年開業的購物商場收取全年物業管理服務收入，而我們就購物商場收取的物業管理費率較辦公室大廈的為高。

往績記錄期內，我們的收入來自為合景泰富集團和第三方物業開發商開發的物業，提供商業物業管理服務。商業物業管理服務收入主要來自合景泰富集團開發的物業，於2017年、2018年及2019年，分別佔商業物業管理服務分部項下的商業物業管理服務收入100.0%、100.0%及95.9%。我們期望持續拓展為第三方物業開發商開發的項目提供商業物業管理服務的業務。於2019年，為第三方物業開發商開發的商業物業提供商業物業管理服務的收入為人民幣10.7百萬元，約佔同年商業物業管理服務分部項下的物業管理服務4.1%，主要因為(i)我們能夠在獨立於合景泰富集團的情況下尋求及抓緊市場機遇；及(ii)收購昱昱企業，而其附屬公司從事第三方物業開發商所開發商業物業的管理。

財務資料

下表列載按物業開發商類型劃分商業物業管理營運服務分部商業物業管理服務於所示日期的在管商業物業建築面積及所示期間的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	總建築	收入		總建築	收入		總建築	收入	
	面積	人民幣	%	面積	人民幣	%	面積	人民幣	%
	平方米			平方米			平方米		
合景泰富集團及其合資公司、聯營公司或其他關連方	1,341	66,803	100.0	2,031	150,730	100.0	2,398	249,025	95.9
第三方物業開發商	—	—	—	—	—	—	870	10,741	4.1
總計	<u>1,341</u>	<u>66,803</u>	<u>100.0</u>	<u>2,031</u>	<u>150,730</u>	<u>100.0</u>	<u>3,268</u>	<u>259,766</u>	<u>100.0</u>

(以千計，百分比除外)

商業營運服務

我們商業物業管理營運服務分部項下的商業營運服務收入由2017年人民幣28.4百萬元增加57.4%至人民幣44.7百萬元，主要因為我們為2018年新開業的四個購物商場提供更多租戶管理以及營銷及推廣服務。

我們商業物業管理營運服務分部項下的商業營運服務收入由2018年人民幣44.7百萬元減少4.7%至2019年人民幣42.6百萬元，主要因為我們大部分在管購物商場於2018年開業，以致我們於2019年提供的前期規劃及諮詢服務及租戶招攬服務減少。

其他增值服務

商業物業管理營運服務分部的其他增值服務，於2017年錄得收入人民幣9.7百萬元，於2018年增長134.0%至人民幣22.7百萬元，於2019年進一步增長85.0%至人民幣42.0百萬元，主要因為受在管商業物業建築面積增加拉動，我們提供的增值服務增加，大致與商業物業管理營運服務分部項下的物業管理服務收入增幅相符。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

按照地域位置劃分的收入

我們的住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務佈局中國多個城市，分為四大區域。下表載列於所示期間按照地域位置劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入		收入		收入	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
大灣區	211,188	45.6	252,863	38.4	448,670	39.9
長三角地區 ⁽¹⁾	108,181	23.3	195,308	29.6	307,925	27.4
中西部地區及海南 ⁽²⁾	107,377	23.2	153,088	23.2	264,671	23.5
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	36,635	7.9	57,877	8.8	103,612	9.2
總計	<u>463,381</u>	<u>100.0</u>	<u>659,136</u>	<u>100.0</u>	<u>1,124,878</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。
- (2) 包括四川省、雲南省、湖北省、湖南省、廣西壯族自治區、海南省及重慶市。
- (3) 包括北京市及天津市。

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本指提供服務直接應佔的成本及開支，包括(i)勞動成本；(ii)分包成本；(iii)公用事業；(iv)辦公室開支；(v)清潔開支；(vi)員工宿舍及停車場的租金及管理費；(vii)保安開支；及(viii)其他。下表列載所示期間銷售成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
勞動成本	200,790	55.9	257,610	54.1	396,871	56.3
分包成本	49,273	13.7	78,568	16.5	120,576	17.1
公用事業	46,164	12.9	57,283	12.0	82,435	11.7
辦公室開支	18,981	5.3	22,625	4.8	35,659	5.1
清潔開支	14,979	4.2	23,374	4.9	24,538	3.5
租金及管理費	10,003	2.8	10,330	2.2	21,959	3.1
保安開支	6,529	1.8	8,645	1.8	5,094	0.7
其他 ⁽¹⁾	12,392	3.4	17,740	3.7	17,918	2.5
總計	359,111	100.0	476,175	100.0	705,050	100.0

附註：

(1) 其他主要包括綠化及園藝管理費用、折舊、辦公室租戶招攬成本及其他稅項。

於2017年，我們錄得銷售成本人民幣359.1百萬元，於2018年增至人民幣476.2百萬元，增幅32.6%，於2019年進一步增至人民幣705.1百萬元，增幅48.1%，主要因為業務擴展所致。該增加大致與各年度的總收入增長相符。於2019年，我們錄得保安開支減少，因為我們於年內將更多該等服務分包。

財務資料

下表列載所示期間按業務分部劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
住宅物業管理服務	290,772	81.0	342,884	72.0	498,159	70.7
商業物業管理營運服務	68,339	19.0	133,291	28.0	206,891	29.3
總計	359,111	100.0	476,175	100.0	705,050	100.0

毛利與毛利率

整體毛利由2017年人民幣104.3百萬元增至2018年人民幣183.0百萬元，再增至2019年人民幣419.8百萬元，主要由於我們擴展業務。

我們的整體毛利率主要受我們的業務組合、我們就物業管理服務收取的平均物業管理費率、我們的在管建築面積及銷售成本所影響。下表列載所示期間按業務分部劃分的毛利與毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	毛利 人民幣 千元	毛利率 %
住宅物業管理服務	54,397	15.8	85,223	19.9	261,075	34.4
商業物業管理營運服務	49,873	42.2	97,738	42.3	158,753	43.4
總計	104,270	22.5	182,961	27.8	419,828	37.3

財務資料

整體毛利率由2017年的22.5%升至2018年的27.8%及2019年的37.3%，主要受我們住宅物業管理服務分部的毛利率上升所帶動。

住宅物業管理服務

我們住宅物業管理服務的毛利率由2017年的15.8%升至2018年的19.9%，主要由於(i)集中於蘇州、廣州及上海的物業項目共同分攤成本，達致規模經濟效益，從而提升我們物業管理服務的毛利率；及(ii)按酬金制提供物業管理服務所貢獻的收入比例增加。

我們住宅物業管理服務的毛利率由2018年的19.9%升至2019年的34.4%，主要由於(i)(a)我們擴大業務後，集中於蘇州、廣州及上海的物業項目共同分攤成本，達致規模經濟效益，因而提升我們物業管理服務的毛利率；及(b)我們按酬金制增加提供物業管理服務；及(ii)由於我們增加提供毛利率較高的物業代理服務，使2019年社區增值服務的毛利率上升。

商業物業管理營運服務

2017年、2018年及2019年，我們商業物業管理及營運服務毛利率分別穩定維持於42.2%、42.3%及43.4%。

財務資料

其他收入及收益

其他收入及收益包括(i)銀行利息收入；(ii)政府補助；(iii)處置物業與廠房機器所得；(iv)就應付我們物業管理費的逾期罰款收入；(v)有關物業管理營運的增值稅稅務優惠；及(vi)其他。下表列載所示期間其他收入及收益明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行利息收入	977	1,146	1,410
政府補助 ⁽¹⁾	—	—	219
處置物業與廠房機器所得	171	—	198
逾期罰款收入	502	708	1,131
增值稅稅務優惠	—	228	1,836
其他	334	393	386
總計	1,984	2,475	5,180

附註：

(1) 主要包括就穩定上崗就業而收取的政府補助。

於2017年，我們錄得其他收入及收益人民幣2.0百萬元，於2018年增至人民幣2.5百萬元，增幅25.0%，主要因為(i)增值稅稅務優惠；(ii)逾期罰款收入主要隨業務擴充及客戶基礎擴大而增加；及(iii)2018年銀行利息收入主要隨[銀行存款]增加而上升。

於2018年，我們錄得其他收入及收益人民幣2.5百萬元，於2019年增至人民幣5.2百萬元，增幅108.0%，主要因為(i)增值稅稅務優惠增加；(ii)逾期罰款收入主要隨業務擴充而增加；及(iii)銀行利息收入主要隨2019年存放的銀行存款金額增加而上升。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括銷售人員薪津、酬酢費用及辦公室開支。銷售及分銷開支於2017年及2018年保持穩定，分別為人民幣0.5百萬元及人民幣0.5百萬元。銷售及分銷開支由2018年的人民幣0.5百萬元增加80.0%至2019年的人民幣0.9百萬元，主要由於我們致力加強擴張業務至第三方物業開發商的營銷。

財務資料

行政開支

行政開支主要包括(i)行政與管理人員薪津；(ii)折舊及攤銷成本；(iii)辦公室開支；(iv)顧問費用；(v)[編纂]開支；(vi)銀行費用；(vii)差旅費用；(viii)酬酢費用；及(ix)租金開支。下表列載所示期間行政開支明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
薪津	35,417	78.3	60,792	80.9	120,223	73.1
折舊及攤銷成本	336	0.7	1,293	1.7	21,329	13.0
辦公室開支	1,063	2.3	2,922	3.9	6,260	3.8
顧問費用	3,453	7.6	4,179	5.6	4,008	2.4
[編纂]開支	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]
銀行費用	1,393	3.1	1,255	1.7	1,618	1.0
差旅費用	1,031	2.3	1,314	1.7	1,586	1.0
酬酢費用	379	0.8	413	0.5	1,170	0.7
租金開支	177	0.4	473	0.6	1,090	0.7
其他 ⁽¹⁾	2,018	4.5	2,537	3.4	3,997	2.4
總計	45,267	100.0	75,178	100.0	[編纂]	100.0

附註：

(1) 其他主要包括我們籌辦的社區活動涉及之開支。

於2017年，我們錄得行政開支人民幣45.3百萬元，於2018年增至人民幣75.2百萬元，增幅為66.0%，主要因為(i)薪津主要隨增聘行政員工及薪金上漲而增加；(ii)辦公室開支隨業務擴展而增加；及(iii)物業與廠房機器及無形資產隨業務擴充而增加，折舊及攤銷成本亦相應增加。

於2018年，我們錄得行政開支人民幣75.2百萬元，於2019年增至人民幣164.4百萬元，增幅為118.6%，主要因為(i)薪津主要隨增聘總部的行政員工而增加；(ii)辦公室開支隨業務擴展而增加；(iii)折舊及攤銷成本主要因2019年收購昱昱企業的無形資產及2019年確認的使用權資產而增加；及(iv)[編纂]開支增加。

財務資料

其他開支

其他開支主要包括應收貿易款項及其他應收款項減值虧損。於2017年，我們錄得其他開支人民幣2.7百萬元，於2018年增至人民幣4.5百萬元，於2019年進一步增至人民幣10.6百萬元，主要因為各年度確認的減值虧損隨業務擴充而增加。

所得稅

我們須就產生自或源於本集團成員公司註冊地址及經營所在司法管轄區的利潤，以公司身分支付所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則條例，在開曼群島及英屬處女群島註冊成立的本集團公司，無須支付任何所得稅。我們在香港註冊成立的附屬公司，往績記錄期內並無在香港產生任何應課稅利潤，因此無須支付任何所得稅。

我們在適用情況下，根據現行法律及其詮釋與慣例，按照應課稅利潤25%稅率，計算中國所得稅撥備。廣州市寧駿物業管理有限公司南寧分公司受惠於中國西部大開發，於2017年、2018年及2019年，適用優惠所得稅率15%。

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。下表列載所示期間所得稅明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項	15,121	26,759	73,651
遞延稅項	(1,670)	(2,133)	(8,034)
總計	13,451	24,626	65,617

於2017年、2018年及2019年，我們分別產生所得稅人民幣13.5百萬元、人民幣24.6百萬元、人民幣65.6百萬元。往績記錄期內，稅前利潤主要隨業務擴充而增加，所得稅增幅與稅前利潤增幅大致相符。

實際稅率的計算方式為所得稅除以稅前利潤，於2017年、2018年及2019年，實際稅率分別為23.4%、23.6%、26.2%。2019年的實際稅率增加主要由於我們重組產生的應課稅出售收益所致。該收益已於我們的合併財務資料中抵銷。

董事確認，我們已在所有相關司法管轄區完成所有必要的報稅手續，以及支付所有到期應付的稅務負債。往績記錄期內及截至最後實際可行日期為止，我們並未涉及任何有關所得稅的重大稅務爭議。

財務資料

經營業績按年對比

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較

收入

於2018年，我們錄得收入人民幣659.1百萬元，於2019年增至人民幣1,124.9百萬元，增幅70.7%，主要因為住宅物業管理服務分部收入增加及較小程度上因為商業物業管理營運服務分部收入增加。

住宅物業管理服務分部

於2018年，住宅物業管理服務分部收入人民幣428.1百萬元，於2019年增至人民幣759.2百萬元，增幅77.3%，原因為(i)所服務銷售辦事處數目增加等因素，帶動預售管理服務收入增加；(ii)在管住宅物業建築面積增加等因素，帶動物業管理服務收入增加；及(iii)主要因(a)我們於2019年增加提供物業代理服務；及(b)我們在管住宅物業建築面積及所提供的社區增值服務增加，帶動我們增加提供居家及公共空間增值服務，使我們社區增值服務收入增加。

商業物業管理營運服務分部

於2018年，商業物業管理營運服務分部錄得收入人民幣231.0百萬元，於2019年增至人民幣365.6百萬元，增幅58.3%，因為(i)預售管理服務產生的收入增加，乃由於我們為四個規模較大，位於廣州、北京及成都(均為中國一線城市)的商業物業項目提供該等服務；(ii)在管商業物業建築面積及平均商業物業管理費率增加等因素，帶動商業物業管理服務收入增加；及(iii)其他增值服務增加，主要由於在管商業物業建築面積增加，帶動我們提供的增值服務增加。

銷售成本

於2018年，我們錄得銷售成本人民幣476.2百萬元，於2019年增至人民幣705.1百萬元，增幅48.1%，主要因為擴展業務以致產生更多成本。此增長與2019年的總收入增長大致相符。

毛利與毛利率

基於以上所述，毛利由2018年人民幣183.0百萬元，增至2019年人民幣419.8百萬元，增幅129.4%。

財務資料

於2018年，我們錄得整體毛利率27.8%，於2019年提高至37.3%，主要由於(i)(a)我們擴大業務後，集中於蘇州、廣州及上海的物業項目共同分攤成本，達致規模經濟效益；及(b)我們按酬金制增加提供物業管理服務，因而提升我們住宅物業管理服務分部的物業管理服務的毛利率；及(ii)由於我們增加提供毛利率較高的物業代理服務等因素，使2019年住宅物業管理服務分部的社區增值服務的毛利率上升，最終令我們住宅物業管理服務分部的毛利率上升。

其他收入及收益

於2018年，我們錄得其他收入及收益人民幣2.5百萬元，於2019年增至人民幣5.2百萬元，增幅108.0%，主要因為(i)增值稅稅務優惠增加，(ii)逾期罰款收入主要隨業務擴充及客戶基礎擴大而增加，及(iii)銀行利息收入隨着銀行存款金額增加而上升。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由2018年的人民幣0.5百萬元增加80.0%至2019年的人民幣0.9百萬元，主要由於我們致力加強擴張業務至第三方物業開發商的營銷。

行政開支

於2018年，我們錄得行政開支人民幣75.2百萬元，於2019年增至人民幣164.4百萬元，增幅為118.6%，主要因為(i)薪津主要隨增聘總部的行政員工而增加；(ii)辦公室開支隨業務擴展而增加；(iii)折舊及攤銷成本主要因2019年收購昱昱企業的無形資產及2019年確認的使用權資產而增加；及(iv)[編纂]開支增加。

所得稅

於2018年，我們產生所得稅人民幣24.6百萬元，於2019年增至人民幣65.6百萬元，增幅166.7%，因為稅前利潤主要隨業務擴充而增加，所得稅增幅與稅前利潤增幅大致相符。

實際稅率由2018年的23.6%增至2019年的26.2%，主要由於我們重組產生的應課稅出售收益所致。該收益已於我們的合併財務資料中抵銷。

年度利潤

於2018年，我們錄得年度利潤人民幣79.7百萬元，於2019年增至人民幣185.0百萬元，增幅132.1%。

財務資料

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度比較

收入

於2017年，我們錄得收入人民幣463.4百萬元，於2018年增至人民幣659.1百萬元，增幅42.2%，主要因為住宅物業管理服務分部及商業物業管理營運服務分部收入增加。

住宅物業管理服務分部

於2017年，住宅物業管理服務分部錄得收入人民幣345.2百萬元，於2018年增至人民幣428.1百萬元，增幅約24.0%，原因為(i)主要因所服務銷售辦事處數目增加，帶動預售管理服務收入增加；(ii)主要因在管住宅物業建築面積增加，帶動物業管理服務收入增加，(iii)社區增值服務收入增加，乃受在管住宅物業建築面積及所提供的社區增值服務增加所帶動，我們提供更多社區增值服務所致。

商業物業管理營運服務分部

於2017年，商業物業管理營運服務分部錄得收入人民幣118.2百萬元，於2018年增至人民幣231.0百萬元，增幅95.4%，因為(i)主要因在管商業物業建築面積及平均物業管理費率增加，帶動物業管理服務收入增加；(ii)主要因商業營運服務收入因我們向2018年開業的四個購物商場提供更多租戶管理及營銷和推廣服務而增加；及(iii)其他增值服務收入增加，主要由於在管商業物業建築面積增加，帶動我們提供的增值服務增加。

銷售成本

於2017年，我們錄得銷售成本人民幣359.1百萬元，於2018年增至人民幣476.2百萬元，增幅32.6%，主要因為擴展業務以致產生更多成本。此增加與2018年的總收入增長大致相符。

毛利與毛利率

基於以上所述，毛利由2017年人民幣104.3百萬元，增至2018年人民幣183.0百萬元，增幅75.5%。

我們整體毛利率由2017年的22.5%升至2018年的27.8%，主要因(i)集中於蘇州、廣州及上海的物業項目共同分攤成本，達致規模經濟效益，從而提升我們物業管理服務的毛利率；及(ii)按酬金制提供物業管理服務所貢獻的收入比例增加。

財務資料

其他收入及收益

於2017年，我們錄得其他收入及收益人民幣2.0百萬元，於2018年增至人民幣2.5百萬元，增幅25.0%，主要因為(i)增值稅稅務優惠，(ii)逾期罰款收入主要隨業務擴充及客戶基礎擴大而增加，及(iii)銀行利息收入主要隨銀行存款增加而上升。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支於2017年及2018年保持穩定，分別為人民幣0.5百萬元及人民幣0.5百萬元。

行政開支

於2017年，我們錄得行政開支人民幣45.3百萬元，於2018年增至人民幣75.2百萬元，增幅為66.0%，主要因為(i)薪津主要隨增聘行政員工及薪金上漲而增加；(ii)辦公室開支隨業務擴展而增加；及(iii)物業與廠房機器及無形資產隨業務擴充而增加，折舊及攤銷成本亦相應增加。

所得稅

於2017年，我們產生所得稅人民幣13.5百萬元，於2018年增至人民幣24.6百萬元，增幅82.2%，因為稅前利潤主要隨業務擴充而增加，所得稅增幅與稅前利潤增幅大致相符。

實際稅率保持穩定，於2017年及2018年分別為23.4%及23.6%。

年度利潤

於2017年，我們錄得年度利潤人民幣44.1百萬元，於2018年增至人民幣79.7百萬元，增幅80.7%。

財務資料

合併財務狀況表內若干項目的說明

下表載列於所示日期我們的合併財務狀況表概要：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	2,875	3,862	5,016
使用權資產	3,617	4,311	8,211
商譽	—	—	134,718
其他無形資產	—	1,817	81,807
對一間聯營公司的投資	—	4,104	6,043
遞延稅項資產	9,408	11,715	18,957
其他非流動資產	—	—	192
非流動資產總值	15,900	25,809	254,944
流動資產			
應收貿易款項	215,185	326,765	567,272
預付款項、其他應收款項及其他資產	684,236	657,709	704,553
受限制現金	28,976	30,077	18,652
現金及現金等價物	253,505	175,990	416,765
流動資產總值	1,181,902	1,190,541	1,707,242
流動負債			
貿易應付款項	98,501	127,807	176,533
其他應付款項及應計項目	907,703	811,205	1,208,991
合約負債	52,001	54,062	76,960
租賃負債	1,319	1,999	3,279
應納稅款	15,091	18,470	72,004
流動負債總額	1,074,615	1,013,543	1,537,767
流動資產淨額	107,287	176,998	169,475
資產總值減流動負債	123,187	202,807	424,419
非流動負債			
租賃負債	2,146	1,910	4,727
遞延稅項負債	904	1,078	22,264
非流動負債總額	3,050	2,988	26,991
資產淨值	120,137	199,819	397,428
權益			
股本	—	—	—
儲備	120,137	199,819	384,583
非控股權益	—	—	12,845
股本總額	120,137	199,819	397,428

財務資料

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括樓宇、廠房及機器、傢具及辦公室設備以及汽車。物業、廠房及設備由2017年12月31日的人民幣2.9百萬元增至2018年12月31日的人民幣3.9百萬元，再增至2019年12月31日的人民幣5.0百萬元，主要由於因業務擴展而購置傢具及辦公室設備所致。

使用權資產

使用權資產主要與我們於營運中使用的樓宇及汽車的租賃合約有關。樓宇租賃的租賃年期一般介乎六個月至17年，而汽車租賃的租賃年期一般為兩年。於2017年、2018年及2019年12月31日，使用權資產分別為人民幣3.6百萬元、人民幣4.3百萬元及人民幣8.2百萬元。整個往績記錄期內的使用權資產增加主要由於就員工宿舍訂立新租賃合約。

商譽

我們於2019年12月31日的商譽為人民幣134.7百萬元，乃由於2019年向數名獨立第三方收購昱昱企業而產生。有關收購的詳情請參閱本文件附錄一「會計師報告 — 歷史財務資料附註 — 26.業務合併」。

商譽減值

我們的管理層對商譽進行減值測試，並基於使用經高級管理層批准的五年期財務預算得出的現金流量預測計算的使用價值釐定住宅現金產生單位（「現金產生單位」）及商業現金產生單位的可收回金額。我們認為，包含收購業務所得商譽的現金產生單位於往績記錄期內並無減值。有關商譽減值的詳情，請參閱本文件附錄一「會計師報告 — 歷史財務資料附註 — 15.商譽」。

其他無形資產

其他無形資產包括(i)軟件及(ii)收購昱昱企業產生的物業管理合約及客戶關係。於2017年、2018年及2019年12月31日，其他無形資產分別為零、人民幣1.8百萬元及人民幣81.8百萬元。於2019年12月31日的其他無形資產主要來自2019年收購昱昱企業產生的物業管理合約人民幣15.1百萬元及客戶關係人民幣65.8百萬元。進一步詳情請參閱本文件附錄一「會計師報告 — 歷史財務資料附註 — 16.其他無形資產」。

財務資料

應收貿易款項

應收貿易款項主要指來自住宅物業管理服務及商業物業管理及營運服務的應收款項。就來自物業管理服務的應收款項而言，我們按季或按月收取物業管理費。就來自關聯方的應收貿易款項而言，我們的貿易條款主要為信貸形式，信貸期一般介乎三個月至一年。就來自第三方的應收貿易款項而言，款項一般於出具催繳通知時到期應付。我們務求對未償還應收款項維持嚴格監控，並由管理層定期審閱逾期結逾。由於我們來自第三方的應收貿易款項與眾多客戶有關，故我們並無重大的信貸集中風險。應收貿易款項為免息。

應收貿易款項於所示日期的明細分析如下：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
關聯方	138,686	251,614	449,546
獨立第三方	80,672	79,023	126,870
	219,358	330,637	576,416
減：應收貿易款項撥備	(4,173)	(3,872)	(9,144)
總計	215,185	326,765	567,272

扣除虧損撥備後的應收貿易款項由2017年12月31日的人民幣215.2百萬元增至2018年12月31日的人民幣326.8百萬元，再增至2019年12月31日的人民幣567.3百萬元，主要由於業務擴展導致收益增加所致。

應收貿易款項周轉日數

下表載列於所示期間我們的應收貿易款項周轉日數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
應收貿易款項周轉日數(日)			
— 整體 ⁽¹⁾	137	152	147
— 關聯方 ⁽²⁾	263	260	242
— 獨立第三方 ⁽³⁾	79	76	63

附註：

- (1) 某年度的整體應收貿易款項周轉日數為年初及年末應收貿易款項的平均值除以同年總收入，再乘以365日。
- (2) 關聯方的應收貿易款項周轉日數為年初及年末關聯方應佔的應收貿易款項的平均值除以同年關聯方應佔的收入，再乘以365日。

財務資料

- (3) 獨立第三方的應收貿易款項周轉日數為年初及年末獨立第三方應佔的應收貿易款項的平均值除以同年獨立第三方應佔的收入，再乘以365日。

2018年整體應收貿易款項周轉日數較2017年增加，主要乃由於關聯方的應收貿易款項周轉日數較長。2018年及2019年的整體應收貿易款項周轉日數維持穩定，分別為152日及147日。

往績記錄期內，關聯方的應收貿易款項周轉日數大幅長於獨立第三方，主要由於考慮到關聯方的違約風險較低，我們向關聯方收取應收貿易款項的頻繁程度較向第三方收取款項為低。我們的董事確認，我們於[編纂]後將採納更嚴格的關聯方收款政策，向其授出的信貸期與向獨立第三方客戶授出的信貸期相若。我們預期截至2019年12月31日應收關聯方貿易款項將於[編纂]前悉數償付。截至2020年5月31日，人民幣52.8百萬元(相當於截至2019年12月31日應收關聯方貿易款項11.7%)其後已償付。

應收貿易款項賬齡分析

下表載列於所示日期基於發票日期的扣除呆賬撥備後的應收貿易款項賬齡分析：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	158,387	223,721	380,505
1至2年	45,390	68,787	96,061
2至3年	9,189	32,550	66,439
3年以上	2,219	1,707	24,267
總計	215,185	326,765	567,272

我們於各報告期末使用撥備矩陣對應收貿易款項進行減值分析，以計量預期信貸虧損。預期虧損率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別(按我們提供的服務類型或客戶類型劃分)的逾期日數估計得出。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

於2020年5月31日，人民幣87.1百萬元(佔於2019年12月31日的應收貿易款項15.4%)已結清。

財務資料

預付款項、其他應收款項及其他資產

下表載列於所示日期的預付款項、其他應收款項及其他資產明細：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項	615,593	564,902	561,734
代表住戶／租戶作出的付款	31,885	49,922	63,983
其他應收款項	29,995	36,123	50,672
預付款項	6,291	7,059	21,916
按金	1,015	965	3,689
向僱員作出的墊款	784	1,093	2,458
其他	39	37	3,944
	685,602	660,101	708,396
減值撥備	(1,366)	(2,392)	(3,843)
總計	684,236	657,709	704,553

應收關聯方款項指向關聯方提供的現金墊款，為非貿易性質、免息、無抵押及須應要求償還。整個往績記錄期內的應收關聯方款項減少，主要由於關聯方還款。代表住戶／租戶作出的付款主要指與我們管理的社區住戶／租戶的往來賬款。代表住戶／租戶作出的付款持續增加主要由於業務擴展增加。預付款項主要指購買物業、廠房及設備的預付款項及向供應商的付款。於2019年12月31日，我們錄得較大金額的預付款項，主要由於收購昱昱企業後我們的業務有所拓展。

有關應收關聯方款項的詳情，請參閱本節「關聯方結餘」。

貿易應付款項

貿易應付款項主要為日常業務過程中自供應商處購買的商品或服務（如物料、公用事業、清潔服務等）而應付的款項。供應商一般向我們授出0至90日信貸期。

財務資料

下表載列於所示日期我們的貿易應付款項明細：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 關聯方	8,357	6,707	18,930
— 獨立第三方	90,144	121,100	157,603
總計	98,501	127,807	176,533

貿易應付款項由2017年12月31日的人民幣98.5百萬元增至2018年12月31日的人民幣127.8百萬元，再增至2019年12月31日的人民幣176.3百萬元，主要乃由於向供應商採購商品及服務因業務擴展而增加所致。

貿易應付款項周轉日數

下表載列於所示期間我們的貿易應付款項周轉日數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貿易應付款項周轉日數(日) ⁽¹⁾	79	87	79

附註：

- (1) 某年度的貿易應付款項周轉日數為年初及年末貿易應付款項的平均值除以同年銷售成本，再乘以365日。

往績記錄期內，貿易應付款項周轉日數與信貸期大致相符。

貿易應付款項賬齡分析

下表載列於所示日期基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	87,132	104,874	152,711
1至2年	11,072	13,499	6,426
2至3年	146	9,137	10,462
3年以上	151	297	6,934
總計	98,501	127,807	176,533

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

於2020年5月31日，人民幣66.1百萬元(佔於2019年12月31日的貿易應付款項37.4%)已結清。

其他應付款項及應計項目

下表載列於所示日期我們的其他應付款項及應計項目明細：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯方款項	737,721	590,088	818,923
來自業主的按金及臨時收入	114,428	125,216	177,042
應付工資及福利	36,995	46,838	126,047
代表住戶收取的付款	3,913	25,551	34,553
應計項目及其他應付款項	7,491	9,677	30,516
其他應納稅款	7,155	13,835	13,910
收購附屬公司時應付原股東的代價	—	—	8,000
總計	907,703	811,205	1,208,991

應付關聯方款項指不時應收關聯方的現金墊款，為非貿易性質、免息、無抵押及須應要求償還。該結餘已於[編纂]前悉數結清。代表住戶收取的付款主要指我們代表公用事業服務供應商向住戶收取的公用事業付款。來自業主的按金及臨時收入主要指我們就家居裝潢向業主或物業發展商收取的按金，以就其建築項目導致的任何潛在損毀提供保險。整個往績記錄期內代表住戶收取的付款及來自業主的按金及臨時收入持續增加，與在管建築面積的增幅相符。

有關應付關聯方款項的詳情，請參閱本節「— 關聯方結餘」。

合約負債

合約負債主要指客戶就物業管理服務預先支付的款項。於2017年及2018年12月31日，合約負債分別穩定維持於人民幣52.0百萬元及人民幣54.1百萬元，並於2019年12月31日增至人民幣77.0百萬元，主要受在管建築面積增加所帶動。

於2017年、2018年及2019年，於相應年度開始於就合約負債確認的收入金額分別為人民幣43.8百萬元、人民幣49.1百萬元及人民幣51.0百萬元。

財務資料

關聯方結餘

下表載列於所示日期我們的關聯方結餘明細：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
來自關聯方的預付款項及應收款項			
應收貿易款項			
— 同系附屬公司	105,663	209,986	393,985
— 合景泰富的合營企業	33,023	40,001	46,716
— 合景泰富的聯營公司	—	1,627	8,845
	<u>138,686</u>	<u>251,614</u>	<u>449,546</u>
預付款項及其他應收款項			
— 同系附屬公司	7,423	8,961	12,019
— 合景泰富的合營企業	608,167	555,938	549,671
— 其他關聯方	3	3	44
	<u>615,593</u>	<u>564,902</u>	<u>561,734</u>
應付關聯方款項			
貿易應付款項			
— 同系附屬公司	1,240	2,153	9,521
— 合景泰富的合營企業	7,117	4,554	9,409
	<u>8,357</u>	<u>6,707</u>	<u>18,930</u>
其他應付款項			
— 同系附屬公司	305,270	394,445	792,362
— 合景泰富的合營企業	432,451	195,643	25,431
— 其他關聯方	—	—	1,130
	<u>737,721</u>	<u>590,088</u>	<u>818,923</u>
合約負債			
— 同系附屬公司	5,497	3,611	53
— 合景泰富的合營企業	—	—	11,029
	<u>5,497</u>	<u>3,611</u>	<u>11,082</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日，關聯方應佔應收貿易款項分別為人民幣138.7百萬元、人民幣251.6百萬元及人民幣449.5百萬元，主要與向我們同系附屬公司以及我們最終控股公司的聯營企業及合營公司提供住宅物業管理服務及商業物業管理及商業營運服務有關。於2017年、2018年及2019年12月31日，關聯方應佔貿易應付款項分別為人民幣8.4百萬

財務資料

元、人民幣6.7百萬元及人民幣18.9百萬元，與我們同系附屬公司及最終控股公司的合營企業提供的租賃及資訊科技服務有關。董事確認，關聯方與我們之間提供服務、租賃及授權的相關交易乃按正常商業條款及公平基礎進行。

應收或應付關聯方款項分別計入預付款項及其他應收款項及其他應付款項內，為非貿易性質，主要與給予及來自關聯方的墊款有關。該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還，並將於[編纂]前結清。

更多詳情請參閱本文件附錄一「會計師報告 — 歷史財務資料附註 — 29.關聯方交易」。

流動資產淨值

下表載列於所示日期我們的流動資產及流動負債概要：

	於12月31日			於4月30日
	2017年	2018年	2019	2020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)
流動資產				
應收貿易款項	215,185	326,765	567,272	621,006
預付款項、其他應收款項及 其他資產	684,236	657,709	704,553	743,160
受限制現金	28,976	30,077	18,652	16,281
現金及現金等價物	<u>253,505</u>	<u>175,990</u>	<u>416,765</u>	<u>423,466</u>
流動資產總值	<u>1,181,902</u>	<u>1,190,541</u>	<u>1,707,242</u>	<u>1,803,913</u>
流動負債				
貿易應付款項	98,501	127,807	176,533	117,148
其他應付款項及應計項目	907,703	811,205	1,208,991	1,295,159
合約負債	52,001	54,062	76,960	79,661
租賃負債	1,319	1,999	3,279	2,925
應納稅款	<u>15,091</u>	<u>18,470</u>	<u>72,004</u>	<u>77,518</u>
流動負債總額	<u>1,074,615</u>	<u>1,013,543</u>	<u>1,537,767</u>	<u>1,572,411</u>
流動資產淨值	<u>107,287</u>	<u>176,998</u>	<u>169,475</u>	<u>231,502</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣107.3百萬元、人民幣177.0百萬元、人民幣169.5百萬元及人民幣231.5百萬元。

流動資產淨值由2017年12月31日的人民幣107.3百萬元增至2018年12月31日的人民幣177.0百萬元，主要由於(i)應收貿易款項增加人民幣111.6百萬元；及(ii)其他應付款項及應計項目減少人民幣96.5百萬元，部分由現金及現金等價物減少人民幣77.5百萬元所抵銷。

財務資料

於2018年及2019年12月31日，流動資產淨值分別穩定維持於人民幣177.0百萬元及人民幣169.5百萬元，乃由於(i)其他應付款項及應計項目增加人民幣397.8百萬元；(ii)應繳稅款增加人民幣54.0百萬元；及(iii)貿易應付款項增加人民幣48.7百萬元；部分由(i)應收貿易款項增加人民幣240.5百萬元；及(ii)現金及現金等價物增加人民幣240.8百萬元所抵銷。

流動資產淨值由2019年12月31日的人民幣169.5百萬元增至2020年4月30日的人民幣231.5百萬元，主要由於(i)應收貿易款項增加人民幣53.7百萬元；(ii)預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣38.6百萬元；及(iii)貿易應付款項減少人民幣59.4百萬元，部分由其他應付款項及應計項目增加86.2百萬元所抵銷。

債項

下表載列於所示日期的債項：

	於12月31日			於4月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動				
租賃負債	<u>1,319</u>	<u>1,999</u>	<u>3,279</u>	<u>2,925</u>
非流動				
租賃負債	<u>2,146</u>	<u>1,910</u>	<u>4,727</u>	<u>5,549</u>
總計	<u><u>3,465</u></u>	<u><u>3,909</u></u>	<u><u>8,006</u></u>	<u><u>8,474</u></u>

於2017年、2018年及2019年12月31日，我們並無任何銀行借款。於2020年4月30日（即編製本債項聲明的最近期實際可行日期），我們並無任何未動用銀行融資。董事確認，本集團的債項自2020年4月30日起至最後實際可行日期並無重大不利變動。

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，我們並無於財務報表內確認的財務擔保合約分別為人民幣1,500百萬元、人民幣1,482百萬元、人民幣1,456百萬元及人民幣1,456百萬元，即就我們其中一間同系附屬公司獲授的銀行貸款向銀行提供的擔保金額。於2017年、2018年及2019年12月31日，該等銀行貸款的金額分別為人民幣1,500百萬元、人民幣1,482百萬元、人民幣1,456百萬元及人民幣1,456百萬元，由我們其中一間附屬公司及合景泰富共同擔保，並由合景泰富集團持有的若干物業及我們若干存放於銀行的現金作抵押。

於2020年4月30日（即編製本債項聲明的最近期實際可行日期），除所披露者外，我們並無任何尚未償還的債務證券、銀行透支、借款、債項、按揭、債權證、租購承諾或擔保。

財務資料

我們目前並無涉及任何重大訴訟。除上文披露者外，於2020年4月30日（即債務聲明的最近期實際可行日期），截至最後實際可行日期，我們並無任何銀行貸款或其他借款，或任何已發行及發行在外或同意將發行的貸款資本、銀行透支、借款或類似債務、承兌負債（正常商業票據除外）或承兌信用證、債權證、按揭、押記、租購或融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。董事認確，本集團的或然負債以2020年4月30日起至最後實際可行日期並無重大不利變動。

流動資金及資本資源

概覽

我們過往透過內部資源撥付我們的營運。於2019年12月31日，我們有現金及現金等價物人民幣416.8百萬元，為未來營運資金、資本開支及其他現金需求提供資金。

我們的未來現金需求將取決於多項因素，包括營運收入及擴展業務的資本開支。

[編纂]完成後，我們預期以內部資源及[編纂]的估計所得款項淨額為未來營運資金、資本開支及其他現金需求提供資金。我們能否撥付營運資金需求、償還債項及撥支其他責任視乎我們的未來營運表現及現金流量，而此乃受現行經濟情況、客戶消費水平及其他因素所規限，當中多項因素非我們所能控制。任何未來的重大收購或業務擴展或需額外資金，我們無法向閣下保證我們能夠按可接受的條款獲取有關資金，甚至能夠獲取有關資金。往績記錄期內，我們並無出現任何流動資金短缺。

營金資金充足性

經計及本集團可獲取的財務資源（包括銀行結餘及手頭現金、營運現金流量及[編纂]的估計所得款項淨額）後，在並無不可預見的情況下，董事確認，我們擁有充足的營運資金以應付本文件日期起至少未來12個月的需求。

財務資料

現金流量概要

下表載列於所示期間我們的合併現金流量表概要：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營運資金變動前的經營現金流量	61,442	112,145	280,966
經營活動所得現金淨額	61,011	70,320	259,405
投資活動(所用)／所得現金淨額	(196,261)	288,959	(14,947)
融資活動所得／(所用)現金淨額	27,507	(436,794)	(3,683)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(107,743)	(77,515)	240,775
年初的現金及現金等價物	361,248	253,505	175,990
年末的現金及現金等價物	253,505	175,990	416,765

與經營活動有關的現金流量

往績記錄期內，我們的經營活動所得現金流入主要來自提供住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務，而我們的經營活動現金流出主要來自(i)支付員工成本及分包成本；(ii)支付物料及服務採購；及(iii)支付其他營運資金需求。經營活動所得現金流量可能受日常業務過程中向客戶收取應收貿易款項的時間及向供應商支付貿易應付款項的時間等因素所重大影響，此因素亦為往績記錄期內各年度經營活動所得現金淨額差異的主要原因。

截至2019年12月31日止年度

於2019年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣259.4百萬元，主要由於營運資金變動前的經營現金流量人民幣281.0百萬元，由已付所得稅人民幣23.6百萬元及營運資金增加人民幣0.9百萬元所抵銷。年內的營運資金增加主要由於(i)其他應付款項及應計項目主要因應付關聯方款項增加而增加；(ii)貿易應付款項因業務擴展而增加；部分由(iii)應收貿易款項因業務擴展而增加所抵銷。

截至2018年12月31日止年度

於2018年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣70.3百萬元，主要由於營運資金變動前的經營現金流量人民幣112.1百萬元，由已付所得稅人民幣23.4百萬元及營運資金減少人民幣19.4百萬元所抵銷。年內的營運資金減少主要由於(i)應收貿易款項因來自關聯方的應收

財務資料

貿易賬款項增加而增加；(ii)預付款項、其他應收款項及其他資產增加，因代表業主付款隨着業務擴展而增加，部分由(iii)其他應付款項及應計項目因業務擴展而增加所抵銷。

截至2017年12月31日止年度

於2017年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣61.0百萬元，主要由於營運資金變動前的經營現金流量人民幣61.4百萬元，由已付所得稅人民幣4.5百萬元所抵銷。

與投資活動有關的現金流量

往績記錄期內，我們的投資活動所得現金流入主要來自關聯方還款、出售物業、廠房及設備的所得款項及收購一家附屬公司所收購的現金，而我們的投資活動現金流出主要來自向關聯方作出的現金墊款、購買物業、廠房及設備及無形資產的付款，以及向一家聯營公司注資。

截至2019年12月31日止年度

於2019年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣14.9百萬元，主要由於向關聯方作出的現金墊款，部分由關聯方還款及2019年收購一家附屬公司所收購的現金所抵銷。

截至2018年12月31日止年度

於2018年，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣289.0百萬元，主要由於償還關聯方墊款，部分由關聯方作出的墊款所抵銷。

截至2017年12月31日止年度

於2017年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣196.3百萬元，主要由於關聯方作出的墊款，部分由購買物業、廠房及設備的付款所抵銷。

與融資活動有關的現金流量

往績記錄期內，我們的融資活動所得現金流入主來自向關聯方償還現金墊款，而我們的融資活動現金流出主要來自關聯方提供的現金墊款及支付租賃合約。

截至2019年12月31日止年度

於2019年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣3.7百萬元，主要來自償還現金墊款及支付租賃合約，部分由關聯方提供的現金墊款所抵銷。

財務資料

截至2018年12月31日止年度

於2018年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣436.8百萬元，主要來自向關聯方償還現金墊款，部分由關聯方提供的現金墊款所抵銷。

截至2017年12月31日止年度

於2017年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣27.5百萬元，主要來自關聯方提供的現金墊款。

資本開支及承擔

資本開支

下表載列於往績記錄期內產生的資本開支金額，包括與收購昱昱企業有關的資產：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
添置：			
物業、廠房及設備	1,641	2,297	2,852
使用權資產	1,656	2,927	7,281
其他無形資產	2,726	—	100,316

我們主要透過經營活動所得現金流量撥付資本開支。預期於2020年將產生的估計資本開支總額為人民幣8.1百萬元，主要來自購買物業、廠房及設備及無形資產。我們2020年資本開支的主要資金來源為經營現金流量。

承擔

我們於2017年、2018年及2019年12月31日並無任何重大資本承擔。

關聯方交易

往績記錄期內，我們訂立若干關聯方交易。進一步詳情請參閱本文件附錄一「會計師報告 — 歷史財務資料附註 — 29.關聯方交易」。董事確認，該等交易乃按正常商業條款及公平基準進行，且並無對我們於往績記錄期內的經營業績帶來重大影響。

資產負債表外承擔及安排

於最後實際可行日期，我們並無任何資產負債表外承擔及交易。

財務資料

[編纂]開支

就[編纂]產生的估計[編纂]開支總額(包括[編纂]佣金)約為[編纂](基於指示性[編纂]範圍中位數每股股份[編纂]港元，且假設[編纂]將不獲行使)，其中(i)[編纂]已於2019年的合併損益表內扣除；(ii)約[編纂]預期將於截至2020年12月31日止年度的合併損益表內扣除；及(iii)約[編纂]預期將於[編纂]後入賬為權益扣減。董事預期，我們的[編纂]開支不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務表現構成重大不利影響。

董事謹此強調，上文所披露的估計[編纂]開支金額僅供參考。將於2020年12月31日止年度的合併損益及其他全面收益表確認與[編纂]有關的[編纂]開支最終金額可基於審核及當時的變量及假設變動而予以調整。有意投資者應注意，本集團截至2020年12月31日止年度的財務表現預期受非經常性[編纂]開支所不利影響，且未必與本集團過往的財務表現相若。

主要財務比率

下表載列於所示日期或期間的主要財務比率概要：

	於12月31日或截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
財務指標			
資產回報率 ⁽¹⁾	4.6%	6.6%	11.6%
股本回報率 ⁽²⁾	45.0%	49.8%	61.9%
流動比率 ⁽³⁾	1.10	1.17	1.11
資產負債比率 ⁽⁴⁾	0.90	0.84	0.80

附註：

- (1) 資產回報率按年內利潤除以相應年初及年末的平均資產總值再乘以100%計算。
- (2) 股本回報率按年內利潤除以相應年初及年末的平均股本總額再乘以100%計算。
- (3) 流動比率按截至相關年末的流動資產總值除以相應年末的流動負債總額計算。
- (4) 資產負債比率按截至相關年末的負債總額除以相應年末的資產總值計算。

財務資料

資產回報率

我們的資產回報率由2017年4.6%增加至2018年6.6%及2019年11.6%，主要由於我們業務擴充推動各年盈利增加。

股本回報率

我們的股本回報率由2017年45.0%增加至2018年49.8%及2019年61.9%，主要由於我們業務擴充推動各年盈利增加。

流動比率

於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的流動比率穩定維持於1.10倍、1.17倍及1.11倍。

資產負債比率

於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的資產負債比率穩定維持於0.90、0.84及0.80。

有關財務風險的定量及定性披露

我們的主要金融工具包括現金及現金等價物、受限制現金、應收貿易款項及其他應收款項，乃直接來自其營運。我們有其他金融資產及負債，如租賃負債。

我們的金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。我們的整體風險管理計劃專注於盡量減低對我們財務表現有重大影響的風險的潛在不利影響。董事會審閱及同意管理該等風險，該等風險概述如下。

信貸風險

我們面臨與應收貿易款項、其他應收款項、現金及現金等價物及受限制現金有關的信貸風險。我們預期，由於現金及現金等價物及受限制現金存放於中國國有銀行或大型上市銀行，故並無與之相關的重大信貸風險。我們的管理層預期不會因該等對手方不履約而蒙受重大虧損。我們預期，與應收關聯方的應收貿易款項及其他應收款項有關的信貸風險較低，因為關聯方在短期內有較強的履行合約現金流量責任的能力。因此，於往績記錄期內就應收關聯方的應收貿易款項及其他應收款項計提的減值撥備微不足道。由於我們的應收貿易款項及其他應收款項廣泛分散，故本集團內並無重大信貸集中風險。此外，我們持續監察應收款項結餘。

財務資料

流動資金風險

流動性風險為我們因資金短缺而難以履行財務責任的風險。我們面臨的流動性風險主要來自金融資產及負債的期限錯配。我們的目標是在維持資金的持續性，以撥付營運資金需求及資金開支。

下表分析金融負債於往績記錄期各期末的到期情況(乃基於合約未貼現付款)。

	一年至				總計
	即期	少於一年	五年	五年以上	
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
於2017年12月31日					
貿易應付款項	14,017	84,484	—	—	98,501
租賃負債	—	1,454	1,431	1,320	4,205
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債	749,125	114,428	—	—	863,553
就向一間同系附屬公司授出的銀 行貸款向銀行提供的財務擔保	<u>1,500,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,500,000</u>
	<u>2,263,142</u>	<u>200,366</u>	<u>1,431</u>	<u>1,320</u>	<u>2,466,259</u>
於2018年12月31日					
貿易應付款項	29,142	98,665	—	—	127,807
租賃負債	—	2,127	1,230	1,200	4,557
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債	625,316	125,216	—	—	750,532
就向一間同系附屬公司授出的銀 行貸款向銀行提供的財務擔保	<u>1,482,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,482,000</u>
	<u>2,136,458</u>	<u>226,008</u>	<u>1,230</u>	<u>1,200</u>	<u>2,364,896</u>
於2019年12月31日					
貿易應付款項	24,321	152,212	—	—	176,533
租賃負債	—	3,512	4,190	1,080	8,782
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債	883,992	185,042	—	—	1,069,034
就向一間同系附屬公司授出的銀 行貸款向銀行提供的財務擔保	<u>1,456,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,456,000</u>
	<u>2,364,313</u>	<u>340,766</u>	<u>4,190</u>	<u>1,080</u>	<u>2,710,349</u>

財務資料

我們旨在維持充足的現金及現金等價物或透過獲取足夠的融資額度取得資金，包括物業管理費墊款，以應付我們的承擔。我們信納，本集團將能夠在正常業務過程中悉數應付在可見將來到期的財務責任。

股息及可供分派儲備

董事會負責於股東大會上提交有關派付股息的建議(如有)，以供股東批准。宣派任何股息的決定及有關股息的金額取決於多項因素，包括經營業績、現金流量、財務狀況、未來業務前景、對我們派付股息的法定及合約限制，以及其他董事會認為相關的因素。

本公司於往績記錄期內並無宣派任何股息。我們目前並無計劃在可見將來向股東派付任何股息，因為我們有意保大部分甚至所有可動用資金及未來盈利，以營運及擴展業務。

派付股息的建議由董事會全權酌情決定，於[編纂]後，宣派任何末期股息須獲股東批准。日後宣派及派付股息將視乎多項因素，包括但不限於我們的經營業績、財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資本需求及經濟展望。宣派及派付股息以及股息金額將受限於我們的章程文件及開曼群島公司法，包括(在若干情況下)須獲股東批准。

本公司於開曼群島註冊成立，於其註冊成立日期並無進行任何業務。因此，於2019年12月31日，本公司並無可供分派予股東的儲備。

近期發展及並無重大逆轉

自2019年12月31日直至最後實際可行日期，我們與第三方物業開發商訂約，為兩個總合約建築面積約為329,091平方米的物業管理項目提供物業管理服務。

2019年即將結束時，一種新型冠狀病毒引起的呼吸道疾病(COVID-19)爆發，並迅速蔓延至全球，亦遍及中國。為應對疫情，中國主要城市以及其他國家及地區均實施旅遊限制等措施，以竭力遏止COVID-19爆發。有關爆發導致我們於物業管理項目實施多項措施，防止疾病傳播或減低感染風險。我們持續監察COVID-19爆發的情況及地方政府採取的各項監管及行政措施，以預防及控制疫情。直至最後實際可行日期為止，我們不知悉COVID-19爆發對我們的財務報表構成任何重大不利影響。更多資訊見「業務 — 2019冠狀病毒病疫情的影響」。

財務資料

往績記錄期後，為擴充業務，我們已訂立諒解備忘錄或正與賣方磋商以收購若干公司的股權。更多資訊見「豁免嚴格遵守上市規則的規定 — 往績記錄期後收購事項」。

自2019年12月31日起直至最後實際可行日期，我們的業務維持穩定，符合過往趨勢及我們的預期。據我們所深知，我們業務所在的中國或中國住宅物業管理服務及商業物業管理及營運服務市場之經濟及市場狀況並無可能對我們的業務營運及財務狀況構成不利影響的變動。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值

有關我們未經審核備考經調整合併有形資產淨值的詳情，請參閱本文件附錄二。

並無上市規則規定的額外披露

董事確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉任何須根據上市規則第13.13至13.19條作出披露的情況。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃及展望

有關我們未來計劃的詳細描述，見「業務 — 業務策略」。

所得款項用途

經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]費用及佣金及估計開支後，且假設[編纂]未獲行使，假設[編纂]為每股[編纂]（即本文件所載[編纂]範圍中位數），我們估計我們將收取的[編纂]所得款項淨額約為[編纂]。

假設[編纂]定於每股[編纂][編纂]（即指示性[編纂]範圍中位數），我們擬將[編纂]所得款項淨額用於下列用途。

- 約[編纂]或[編纂]將用於戰略性收購及投資機會，以進一步發展戰略同盟、擴大我們在住宅物業管理服務市場以及商業及其他非住宅物業管理及營運服務市場的業務規模及增加市場份額，其中，(i)約[編纂]或[編纂]將用於收購或投資於住宅物業管理服務供應商，以擴大住宅管理業務的規模，並擴展住宅管理服務組合；(ii)約[編纂]或[編纂]將用於收購或投資於商業及其他非住宅物業管理服務供應商，如管理學校、醫院及政府樓宇等公共設施的供應商，以強化我們服務非住宅物業的能力，並豐富我們的項目組合；及(iii)約[編纂]或[編纂]將用於收購提供物業管理相關服務的公司，如保安、清潔、園藝及維修服務，以優化我們的業務結構及實現協同效應。

於最後實際可行日期，我們並無物色任何動用[編纂]所得款項淨額的收購或投資目標。我們評估潛在投資或收購時，對準符合以下準則的公司：

- (i) 就住宅物業管理服務供應商而言，主要準則一般包括(a)具豐富物業管理業務經驗的管理團隊；(b)在管總建築面積一百萬平方米；(c)良好往績記錄（包括盈利能力及法律合規）；及(d)所在城市具有高潛力及有前景的業務線。
- (ii) 就商業物業管理服務供應商而言，主要準則一般包括(a)具豐富物業管理業務經驗的管理團隊；(b)在管總建築面積一百萬平方米；(c)良好往績記錄（包括盈利能力及法律合規）；及(d)所在城市具有高潛力及有前景的業務線。

未來計劃及所得款項用途

(iii) 就提供物業管理相關服務的公司而言，主要準則一般包括：(a)於多個城市提供服務，具相當規模；(b)品牌質量優良、良好往績以及具豐富物業管理行業經驗的管理團隊；及(c)所在城市具有高潛力及有前景的業務線。

我們有意進一步鞏固我們在大灣區的領導地區，拓展我們的地域覆蓋至長三角地區、京津冀城市群、長江沿岸主要城市及得益於西部大開發的城市。估計該等建議投資或收購將於一至三年內完成，詳細時間框架將視乎潛在目標的實際情況，包括其業務規模及我們計劃收購或投資的股份比例。

- 約[編纂]或[編纂]將用於升級智能服務系統，以進一步提升我們的營運效率及服務質量，其中，(i)約[編纂]或[編纂]將用於購買及升級硬件、成立智能終端設備及物聯網平台，包括升級「車管雲」系統、「駿天眼」系統及設施遠程監察及營運管理系統，以提升數碼及智能管理服務質素；及(ii)約[編纂]或[編纂]將用於進一步發展及升級智能服務系統，該系統將與其他服務結合，以進一步提升我們的營運效率及服務質素，主要包括建立大數據平台，使增值服務更多元化。透過數據分析，我們將能夠分析住戶需求，並根據在管住宅社區的人口統計資料為住戶提供個人化增值服務。估計該等科技升級將於一至三年內完成。
- 約[編纂]或[編纂]將用於進一步豐富增值服務，其中，(i)約[編纂]或[編纂]將用於與提供互補社區產品及服務的公司合作，包括提供食品、雜貨及家居商品的第三方供應商，以及清潔、管家及洗衣服務供應商，以為住宅提供更好的客戶體驗；及(ii)約[編纂]或[編纂]將用於組建一支專責團隊，利用大數據科技探索潛在市場需求，從而進一步發展及推廣增值服務，例如，倘我們發現社區內有大量有小孩或青少年的家庭，我們將向該社區的住戶推薦家庭旅遊方案或遊學團方案。估計該等發展計劃將於一至三年內完成。
- 約[編纂]或[編纂]將用於一般業務用途及營運資金。我們預期營運資金需求將由於內生增長以及策略性收購及投資而增加。

倘[編纂]釐定為高於或低於估計[編纂]範圍中位數，或[編纂]獲行使，上述所得款項分配將按比例作出調整。

未來計劃及所得款項用途

倘[編纂]定於每股[編纂][編纂](即本文件所載[編纂]範圍上限)，且假設[編纂]未獲行使，經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]費用及佣金及估計開支後，我們將收取所得款項淨額約[編纂]。

倘[編纂]定於每股[編纂][編纂](即本文件所載[編纂]範圍下限)，且假設[編纂]未獲行使，經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]費用及佣金及估計開支後，我們將收取所得款項淨額約[編纂]。

倘[編纂]獲悉數行使，經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]費用及佣金及估計開支後，我們將收取額外所得款項淨額約[編纂](假設[編纂]為每股股份[編纂]，即建議[編纂]範圍下限)至[編纂](假設[編纂]為每股股份[編纂]，即建議[編纂]範圍上限)。

倘全球發售所得款項淨額未立即用作上述用途，在適用法律法規允許的範圍內，我們擬將所得款項存作短期活期存款及／或貨幣市場機構。倘我們用於上述用途的所得款項或我們將用作一般企業用途的所得款項金額有任何變動，我們將作出適當公告。

我們估計，假設[編纂]獲悉數行使及假設[編纂]為每股股份[編纂](即本文件封面所載[編纂]範圍中位數)經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]費用及佣金及估計開支後，我們自[編纂]收取的所得款項淨額約[編纂]。倘[編纂]定為指定性[編纂]範圍上限，即每股股份[編纂]，則我們自[編纂]收取的所得款項淨額約為[編纂]。倘[編纂]定為指定性[編纂]範圍下限，即每股股份[編纂]，則我們自[編纂]收取的所得款項淨額約為[編纂]。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編 纂]

香港[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]協議及開支

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編 纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編 纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編 纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編 纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編 纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編 纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編 纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編 纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編纂]所持本集團權益

除本文件所披露者及[編纂]及[編纂]及(如適用)借股協議項下的責任外，[編纂]概無持有本集團任何成員公司的任何股權，或擁有[編纂]或提名他人[編纂]本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法執行)。

聯席保薦人的獨立性

各農銀國際融資有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編纂] 的 架 構

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編纂] 的 架 構

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編纂] 的 架 構

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編纂] 的 架 構

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編纂] 的 架 構

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編纂] 的 架 構

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編纂] 的 架 構

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編纂] 的 架 構

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編纂] 的 架 構

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編纂] 的 架 構

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編纂] 的 架 構

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編纂] 的 架 構

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

我們謹此就第I-3至I-59頁所載的合景悠活集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的歷史財務資料作出報告，該等歷史財務資料包括 貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年（「有關期間」）的合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表，及 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的合併財務狀況表及 貴公司於2019年12月31日的財務狀況表以及重大會計政策概要及其他解釋資料（統稱「歷史財務資料」）。第I-3至I-59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 貴公司就其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板首次[編纂]而刊發的日期為[編纂]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

貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對董事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頒佈的香港投資通函呈報準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告執行我們的工作。該準則要求我們須遵從道德準則，並規劃及執行我們的工作以就歷史財務資料是否不存在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與歷史財務資料所載金額及披露有關的證據。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2.1

及2.2分別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，以設計於各類情況下適當的程序，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，我們已獲得充分恰當的憑證，為我們的意見提供依據。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1和2.2分別所載的呈列及擬備基準，歷史財務資料真實而中肯地反映 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的財務狀況及 貴公司於2019年12月31日的財務狀況表以及 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

就《聯交所證券上市規則》及《公司(清盤及雜項條文)條例》項下事項出具的報告

調整

於擬備歷史財務資料時，概無對第I-3頁所定義之相關財務報表作出調整。

股息

謹此提述歷史財務資料附註11，該附註說明 貴公司並無就有關期間派付任何股息。

此 致

合景悠活集團控股有限公司
列位董事 台照
農銀國際融資有限公司
華泰金融控股(香港)有限公司

執業會計師
香港
[編纂]

I 歷史財務資料

編製歷史財務資料

以下載列之歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

貴集團於有關期間的財務報表(歷史財務資料以此為依據)(「相關財務報表」)乃由安永會計師事務所根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港審計準則》審核。

除另有所指外，歷史財務資料乃以人民幣呈列且所有數值均約整至最接近千位(人民幣千元)。

附錄一

會計師報告

合併損益表

	第II節 附註	截至12月31日止年度		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	5	463,381	659,136	1,124,878
銷售成本		<u>(359,111)</u>	<u>(476,175)</u>	<u>(705,050)</u>
毛利		104,270	182,961	419,828
其他收入及收益	5	1,984	2,475	5,180
銷售及營銷成本		(476)	(499)	(921)
行政開支		(45,267)	(75,178)	(164,424)
其他開支		(2,726)	(4,456)	(10,647)
融資成本	7	(186)	(199)	(351)
應佔一間聯營公司(虧損)/利潤	17	<u>—</u>	<u>(796)</u>	<u>1,939</u>
稅前利潤	6	57,599	104,308	250,604
所得稅開支	10	<u>(13,451)</u>	<u>(24,626)</u>	<u>(65,617)</u>
年內利潤		<u>44,148</u>	<u>79,682</u>	<u>184,987</u>
以下各方應佔：				
母公司擁有人		44,148	79,682	184,887
非控股權益		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>100</u>
		<u>44,148</u>	<u>79,682</u>	<u>184,987</u>
母公司擁有人普通股應佔每股盈利				
基本及攤薄	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附錄一

會計師報告

合併全面收益表

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內利潤	44,148	79,682	184,987
其他全面虧損			
於後續期間可重新分類至損益的其他全面虧損：			
換算海外業務的匯兌差額	—	—	(122)
於後續期間可重新分類至損益的其他全面虧損淨額	—	—	(122)
於後續期間不會重新分類至損益的其他全面虧損：			
換算 貴公司的匯兌差額	—	—	(1)
於後續期間不會重新分類至損益的其他全面虧損淨額	—	—	(1)
年內其他全面虧損	—	—	(123)
年內全面收益總額	<u>44,148</u>	<u>79,682</u>	<u>184,864</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人	44,148	79,682	184,764
非控股權益	—	—	100
	<u>44,148</u>	<u>79,682</u>	<u>184,864</u>

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

	第II節 附註	於12月31日		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	2,875	3,862	5,016
使用權資產	14	3,617	4,311	8,211
商譽	15	—	—	134,718
其他無形資產	16	—	1,817	81,807
對一間聯營公司的投資	17	—	4,104	6,043
遞延稅項資產	18	9,408	11,715	18,957
其他非流動資產		—	—	192
非流動資產總值		<u>15,900</u>	<u>25,809</u>	<u>254,944</u>
流動資產				
應收貿易款項	19	215,185	326,765	567,272
預付款項、其他應收款項及其他 資產	20	684,236	657,709	704,553
受限制現金	21	28,976	30,077	18,652
現金及現金等價物	21	<u>253,505</u>	<u>175,990</u>	<u>416,765</u>
流動資產總值		<u>1,181,902</u>	<u>1,190,541</u>	<u>1,707,242</u>
流動負債				
貿易應付款項	22	98,501	127,807	176,533
其他應付款項及應計項目	23	907,703	811,205	1,208,991
合約負債	5	52,001	54,062	76,960
租賃負債	14	1,319	1,999	3,279
應納稅款		<u>15,091</u>	<u>18,470</u>	<u>72,004</u>
非流動負債總額		<u>1,074,615</u>	<u>1,013,543</u>	<u>1,537,767</u>
流動資產淨額		<u>107,287</u>	<u>176,998</u>	<u>169,475</u>
資產總值減流動負債		<u>123,187</u>	<u>202,807</u>	<u>424,419</u>
非流動負債				
租賃負債	14	2,146	1,910	4,727
遞延稅項負債	18	<u>904</u>	<u>1,078</u>	<u>22,264</u>
非流動負債總額		<u>3,050</u>	<u>2,988</u>	<u>26,991</u>
資產淨值		<u>120,137</u>	<u>199,819</u>	<u>397,428</u>
權益				
股本	24	—	—	—
儲備	25	<u>120,137</u>	<u>199,819</u>	<u>384,583</u>
非控股權益		<u>120,137</u>	<u>199,819</u>	<u>384,583</u>
權益總額		<u>120,137</u>	<u>199,819</u>	<u>397,428</u>

附錄一

會計師報告

合併權益變動表

截至2017年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔					非控股		
	股本	合併儲備*	法定盈餘公		合計	權益	權益總額	
			積金*	匯兌儲備*				留存利潤*
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	
於2017年1月1日	—	7,000	3,514	—	65,475	75,989	—	75,989
年內利潤	—	—	—	—	44,148	44,148	—	44,148
轉撥至法定盈餘公積金	—	—	431	—	(431)	—	—	—
於2017年12月31日	—	7,000	3,945	—	109,192	120,137	—	120,137

截至2018年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔					非控股		
	股本	合併儲備*	法定盈餘公		合計	權益	權益總額	
			積金*	匯兌儲備*				留存利潤*
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	
於2018年1月1日	—	7,000	3,945	—	109,192	120,137	—	120,137
年內利潤	—	—	—	—	79,682	79,682	—	79,682
轉撥至法定盈餘公積金	—	—	1,598	—	(1,598)	—	—	—
於2018年12月31日	—	7,000	5,543	—	187,276	199,819	—	199,819

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

截至2019年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔					合計	非控股	
	股本	合併儲備*	法定盈餘公積金*	匯兌儲備*	留存利潤*		權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元
		附註25(a)	附註25(b)					
於2019年1月1日	—	7,000	5,543	—	187,276	199,819	—	199,819
年內利潤	—	—	—	—	184,887	184,887	100	184,987
年內其他全面虧損：								
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	(123)	—	(123)	—	(123)
年內全面收益／(虧損)總額	—	—	—	(123)	184,887	184,764	100	184,864
收購附屬公司(附註26)	—	—	—	—	—	—	13,078	13,078
轉撥至法定盈餘公積金	—	—	4,638	—	(4,638)	—	—	—
向一間附屬公司的非控股股東派付股息	—	—	—	—	—	—	(333)	(333)
於2019年12月31日	—	7,000	10,181	(123)	367,525	384,583	12,845	397,428

* 該等儲備賬包括合併財務狀況表中的儲備，於2017年、2018年及2019年12月31日分別為人民幣120,137,000元、人民幣199,819,000元及人民幣384,583,000元

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

	第II節 附註	截至12月31日止年度		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動所得現金流量				
稅前利潤		57,599	104,308	250,604
調整：				
融資成本	7	186	199	351
應佔一間聯營公司虧損／(利潤)	17	—	796	(1,939)
銀行利息收入	5	(977)	(1,146)	(1,410)
出售物業、廠房及設備項目的				
收益	5	(171)	—	(198)
物業、廠房及設備折舊	6	1,112	1,310	1,687
使用權資產折舊	6	1,110	2,233	3,381
其他無形資產攤銷	6	—	909	20,326
金融資產減值虧損	6	2,583	3,536	8,164
		61,442	112,145	280,966
應收貿易款項增加		(91,415)	(114,090)	(233,439)
預付款項、其他應收款項及				
其他資產增加		(253,734)	(274,534)	(16,652)
其他非流動資產減少／(增加)		39	—	(192)
受限制現金減少／(增加)		(28,473)	(1,101)	11,425
貿易應付款項增加		42,084	29,306	46,479
其他應付款項及應計項目增加		329,326	338,965	172,694
合約負債增加		5,421	2,062	20,621
經營所得現金		64,690	92,753	281,902
已收利息		977	1,146	1,410
已付利息		(186)	(199)	(351)
已付所得稅		(4,470)	(23,380)	(23,556)
經營活動所得現金流量淨額		61,011	70,320	259,405

附錄一

會計師報告

	第II節 附註	截至12月31日止年度		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
投資活動所得現金流量				
購買物業、廠房及設備項目		(1,855)	(2,596)	(1,612)
購買其他無形資產項目		—	(2,890)	—
出售物業、廠房及設備項目所得 款項		204	—	209
向關聯方作出現金墊款		(223,510)	(35,000)	(29,651)
關聯方還款		28,900	334,345	9,000
收購附屬公司 於一間聯營公司的注資	26	—	—	7,107
		<u>—</u>	<u>(4,900)</u>	<u>—</u>
投資活動(所用)／所得現金流量 淨額		<u>(196,261)</u>	<u>288,959</u>	<u>(14,947)</u>
融資活動所得現金流量				
租賃付款的本金部分	14	(993)	(1,794)	(2,939)
來自關聯方的現金墊款		28,500	3,000	5,089
償還現金墊款予關聯方		—	(438,000)	(5,500)
向一間附屬公司非控股股東派付股 息		—	—	(333)
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(333)</u>
融資活動所得／(所用)現金流量 淨額		<u>27,507</u>	<u>(436,794)</u>	<u>(3,683)</u>
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額		(107,743)	(77,515)	240,775
年初現金及現金等價物		<u>361,248</u>	<u>253,505</u>	<u>175,990</u>
年末現金及現金等價物		<u><u>253,505</u></u>	<u><u>175,990</u></u>	<u><u>416,765</u></u>
現金及現金等價物分析				
現金及銀行結餘		<u>253,505</u>	<u>175,990</u>	<u>416,765</u>
合併財務狀況表及現金流量表載列 的現金及現金等價物		<u><u>253,505</u></u>	<u><u>175,990</u></u>	<u><u>416,765</u></u>

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

財務狀況表

	第II節 附註	於12月31日 <u>2019年</u> 人民幣千元
非流動資產		
投資於一間附屬公司		<u>—*</u>
非流動資產總值		<u>—*</u>
流動負債		
其他應付款項		<u>83</u>
流動負債總額		<u>83</u>
流動負債淨額		<u>(83)</u>
資產總值減流動負債		<u>(83)</u>
負債淨額		<u><u>(83)</u></u>
權益		
已發行股本	24	<u>—*</u>
儲備		<u>(83)</u>
資產虧絀		<u><u>(83)</u></u>

* 金額少於人民幣1,000元。

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

合景悠活集團控股有限公司（「貴公司」）為一家於2019年9月11日在開曼群島註冊成立的有限公司。其註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。於有關期間，貴公司的附屬公司於中華人民共和國（「中國」）從事提供住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務。

貴公司董事認為，貴公司的最終控股公司晉得顧問有限公司（「最終控股公司」），其於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立，並為合景泰富集團控股有限公司（「合景泰富」，一間於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所上市）的中間及最終控股公司。

如本文件「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段所載，貴集團現時旗下的貴公司及其附屬公司已進行重組。除重組外，貴公司自其註冊成立起並無開展任何業務或經營。

若干商業物業管理及營運服務亦由合景泰富若干不包括在貴集團的附屬公司的業務部門（「商業業務部門」）營運。該等商業業務部門並不作為法律或法定實體存在。於重組完成後，商業物業管理營運業務已轉讓予貴集團（「業務轉讓」）。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司直接或間接擁有權益，其所有附屬公司均為私人有限公司（或倘於香港以外地區註冊成立，具有與在香港註冊成立的私人公司大致類似的特徵），貴公司的主要附屬公司詳情載列如下：

姓名	附註	註冊成立/ 註冊地點及日期 及營業地點	已發行普通 股本/註冊 資本面值	貴公司應佔股本百分比		主要活動
				直接	間接	
建利企業有限公司	(1)	英屬處女群島 2019年7月2日	50,000美元	100	—	投資控股
永譽企業有限公司	(1)	英屬處女群島 2019年7月30日	50,000美元	—	100	投資控股
恒昌發展有限公司	(1)	英屬處女群島 2018年10月29日	1美元	—	100	投資控股
盛昌發展有限公司	(2)	香港 2018年7月20日	1港元	—	100	投資控股
合景悠活集團 (香港)有限公司	(3)	香港 2019年9月12日	1港元	—	100	投資控股

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

姓名	附註	註冊成立／ 註冊地點及日期 及營業地點	已發行普通 股本／註冊 資本面值	貴公司應佔股本百分比		主要活動
				直接	間接	
廣州市寧駿物業 管理有限公司#	(4)	中國／中國內地 2004年5月13日	人民幣 70,000,000元	—	100	物業管理
廣東省合景悠活 控股集團有限 公司#	(3)	中國／中國內地 2019年10月17日	人民幣 50,000,000元	—	100	商業服務
廣州市冠力置業 代理有限公司#	(5)	中國／中國內地 2019年3月7日	人民幣 1,000,000元	—	100	房地產仲介業務
廣州市利恒商業 管理有限公司#	(3)	中國／中國內地 2019年6月20日	人民幣 100,000,000元	—	100	商業營運業務
眉山市江天樾物業 管理有限公司#	(3)	中國／中國內地 2019年10月17日	人民幣 5,000,000元	—	100	物業管理
廣州市利雋物業 管理有限公司#	(3)	中國／中國內地 2019年6月26日	人民幣 100,000,000元	—	100	物業管理
廣州市富馨物業 管理有限公司#	(6)	中國／中國內地 2003年6月23日	人民幣 7,000,000元	—	100	物業管理
廣州市富愉物業 服務有限公司#	(3)	中國／中國內地 2019年1月9日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業管理
廣東罡昱企業管理 有限責任公司#	(7)	中國／中國內地 2019年1月15日	人民幣 5,000,000元	—	100	商業服務
廣州宜家創生物業 管理有限公司#	(7)	中國／中國內地 2000年7月13日	人民幣 20,000,000元	—	100	物業管理

附錄一

會計師報告

姓名	附註	註冊成立/ 註冊地點及日期 及營業地點	已發行普通 股本/註冊 資本面值	貴公司應佔股本百分比		主要活動
				直接	間接	
佛山市星譽物業 管理有限公司 [#]	(7)	中國/中國內地 2008年12月3日	人民幣 500,000元	—	60	物業管理

[#] 所有在中國註冊的集團公司的英文名稱，均代表 貴公司董事在翻譯該等公司的中文名稱時所作的最大努力，因為該等公司並無正式的英文名稱。

[^] 該實體根據中國法律登記為外商獨資企業。

- (1) 由於該等實體不受其註冊成立的司法管轄區內的相關規則及規例項下的任何法定審計規定的規限，因此該等實體概無編製及發佈任何經審核財務報表。
- (2) 該實體於2018年成立，並無委任核數師發佈截至2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表。
- (3) 該等實體於2019年成立，並無委任核數師發佈由其註冊成立/成立日期起至2019年12月31日止期間的法定財務報表。
- (4) 該實體根據中國會計準則及規定編製的截至2017年12月31日止年度的法定財務報表已由北京興華會計師事務所(特殊普通合夥)審核。根據中國公認會計準則(「中國公認會計準則」)及規定編製的截至2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表已由廣東宏健會計師事務所有限公司審核。
- (5) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2019年12月31日止年度的法定財務報表已由北京中瑞誠會計師事務所審核。
- (6) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2017年12月31日止年度的法定財務報表已由中天運會計師事務所審核。根據中國公認會計準則及規定編製的截至2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表已由廣東宏健會計師事務所有限公司審核。
- (7) 該實體於2019年被收購，該等實體按照中國公認會計準則及法規編製的截至2019年12月31日止年度的法定財務報表已由Guangdong Hongjian Accounting Firm Co., Ltd審核。

2.1 呈列基準

根據重組，如招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段更全面說明， 貴公司於2020年3月5日相關期間結束後成為現時組成 貴集團的公司的控股公司。該等現時組成 貴集團及商業業務部門的公司於在重組前及之後均受最終控股公司的共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料是按合併賬目基準應用合併會計原則編製，猶如重組及業務轉讓已於相關期間完成。

貴集團於有關期間之合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表列入 貴集團現時旗下所有公司及商業業務部門從最早呈列日期或附屬公司及商業業務部門首次受最終控股公司共同控制之日起(以較短期間為

附錄一

會計師報告

準)的業績及現金流量。貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的合併財務狀況表已按最終控股公司的現有賬面值予以編製，以呈列附屬公司及商業業務部門的資產及負債。並無因重組及業務轉讓而作出任何調整以反映公允價值或確認任何新資產或負債。

於重組前，最終控股公司以外的其他各方持有的附屬公司及／或業務的股本權益及其變動於採用合併會計原則時於權益呈列為非控股權益。

損益及其他全面收益的各個組成部分歸屬於母公司擁有人及非控股權益，即使此舉導致非控股權益出現虧絀結餘。

所有集團內交易及結餘已在合併時撤銷。

2.2 擬備基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則及香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則編製。於2019年1月1日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則，連同相關過渡性條文，均已於編製有關期間的歷史財務資料時獲貴集團提前採納。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製。

2.3 已發佈但尚未生效的香港財務報告準則

貴集團並未在歷史財務資料中應用下列已發佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義 ¹
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂本	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂本	投資者與其聯營公司或合資企業之間出售或注入資產 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本	重大的定義 ¹
香港財務報告準則第16號修訂本	新冠肺炎-19的相關租金折扣 ²

¹ 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，但可以採納

貴集團正在評估首次採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響。截至目前，貴集團認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對貴集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

2.4 主要會計政策概要

編製歷史財務資料應用的主要會計政策載列如下。該等政策已貫徹一致應用於所有呈列的相關期間。香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，而香港財務報告準則第16號「租賃」於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早採納。貴集團於有關期間一直貫徹應用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號。

附屬公司

附屬公司為 貴公司直接或間接控制的實體（包括架構實體）。

當 貴集團可從其涉事與被投資方因而接觸到可變回報或對其產生權利，而且有能力透過其對被投資方的權力（即給予 貴集團現行能力以指導投資方相關活動的既有權力）影響該等回報，即屬控制權。

當 貴公司直接或間接對被投資方擁有少於大多數的投票權或類近權力， 貴集團會考慮所有相關事實及情況以評估其是否對被投資方擁有控制權，包括：

- (a) 與被投資方的其他持票人有合約安排；
- (b) 從其他合約安排產生的權力；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

如事實及情況顯示三項元素中有一項或以上出現變動， 貴集團會重新審視其是否控制被投資方。附屬公司的擁有權權益變動但未出現控制權喪失者，會入賬為股權交易。本公司於附屬公司的投資根據香港財務報告準則第5號持有作出售之非流動資產及終止業務處理並非分類為持有作出售者，皆按成本減任何減值虧損列賬。

於一家聯營公司的投資

聯營公司為 貴集團一般擁有不少於20%股本投票權的長期權益，並能對其發揮重大影響力的實體。重大影響力為參與投資對象財政及經營政策決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策。

貴集團於一家聯營公司的投資乃按以權益會計法計算之 貴集團應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表內列賬。如會計政策存有差異，將作出相應調整。

貴集團應佔一家聯營公司收購後業績和其他全面收入分別計入合併損益表及合併其他全面收入內。此外，倘直接於一家聯營公司的權益確認變動，則 貴集團會於合併權益變動表確認其應佔的任何變動（如適用）。 貴集團與其聯營公司進行交易而出現的未實現收益及虧損會互相抵銷，金額以 貴集團於聯營公司的投資為限，但如果未實現虧損證明所轉讓資產發生減值則除外。收購聯營公司產生的商譽計入 貴集團於聯營公司的投資的一部分。

受共同控制以外之業務併購及商譽

業務併購乃使用收購法入賬。所轉讓的代價乃以收購日期的公允值計量，該公允值為 貴集團所轉讓的資產於收購日期的公允值、 貴集團自被收購方的前度擁有人承擔的負債，及 貴集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。就各業務併購中， 貴集團選擇是否以公允值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分乃按公允值計量。相關收購成本於產生時支銷。

當 貴集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定用途，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

附錄一

會計師報告

倘業務併購分階段進行，先前持有的股權應按收購日期公允值重新計量，所產生任何收益或虧損計入損益。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允值確認。分類為資產或負債的或然代價，按公允值計量，其公允值變動於損益確認。分類為權益的或然代價，毋須重新計量，其後結算在權益中入賬。

商譽初步按成本計量，而成本乃指所轉讓代價、就非控股權益確認的金額及 貴集團以往持有被收購公司的股權的任何公允值的總和超出所購入可識別資產及所承擔負債淨額的差額。倘此代價與其他項目的總和低於所收購淨資產的公允值，則經重新評估後的差額於損益確認為議價購買收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽於每年測試減值，倘發生事件或事況變化顯示賬面值可能減值時更頻密地測試減值。 貴集團於12月31日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，於業務合併中購入的商譽自收購日期起分配至 貴集團預期從合併的協同效益中獲益的各項現金產生單位或現金產生單位組別，而不論 貴集團其他資產或負債是否撥入該等單位或單位組別。

減值乃藉評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損於下一期間不作撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)及該出售單位中的業務一部分，則於釐定出售收益或虧損時，與該已出售業務相關的商譽計入該業務的賬面值。在此情況下出售的商譽根據所出售業務相關價值及所保留現金產生單位的部分計量。

公允值計量

公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公允值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為 貴集團可進入之市場。資產或負債的公允值乃基於市場參與者於資產或負債定價所用的假設計量(即假設市場參與者會以最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允值計量須計及市場參與者透過最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

貴集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務資料計量或披露公允值的資產及負債乃基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公允值層級分類：

第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二級 — 按估值技術計量，而對公允值計量而言屬重大的最低層輸入數據可直接或間接觀察得出

第三級 — 按估值技術計量，而對公允值計量而言屬重大的最低層輸入數據不可觀察得出

就按經常性基準於財務資料確認的資產及負債而言，貴集團透過於各報告期末重新評估分類（基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據）確定是否發生不同層級轉移。

非金融資產的減值

倘有跡象顯示資產出現減值，或一項資產須每年作出減值測試（不包括遞延稅項資產及金融資產），則估計資產的可收回數額。一項資產的可收回數額即資產或現金產生單位的使用價值與其公允值減出售成本中的較高者，並就個別資產釐定，除非資產不產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別的現金流入，而在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回數額。

倘一項資產的賬面金額超過其可收回數額，方會確認減值虧損。於估算使用價值時，估計未來現金流以稅前折現率折現為現值，稅前折現率反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險的評估。減值虧損於產生期間自損益內與減值資產功能一致的開支類別扣除。

於各個報告期終均作出評估，確定是否有任何跡象顯示之前確認的減值虧損是否不再存在或已減少。倘有該等跡象，則估計可收回數額。一項資產（商譽除外）之前確認的減值虧損僅於釐定該資產的可收回數額所用的估計出現變動時，方會撥回，然而，撥回數額不會超過倘之前年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面金額（已扣除任何折舊／攤銷）。撥回的減值虧損計入產生撥回的期間的損益表。

關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為 貴集團的關連人士：

- (a) 該方為個人或其近親並
 - (i) 控制或共同控制 貴集團；
 - (ii) 對 貴集團行使重大影響力；或
 - (iii) 為 貴集團或其母公司的主要管理人員中的其中一名成員；

或

- (b) 該方為下列任何條件適用的實體：
 - (i) 該實體與 貴集團為相同集團的成員公司；
 - (ii) 一個實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與 貴集團為相同第三方的合營企業；
 - (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；

- (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關實體為僱員福利設立的退休福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所指個人對該實體行使重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理人員中的其中一名成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供關鍵管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備項目乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備的成本包括其購買價格及令該項資產達至其預期使用的運作狀況及運送至其位置的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，如修理與維護費用等，一般均會計入該等支出產生期間的損益表內。倘達成確認條件的情況下，主要測檢的開支則於資產的賬面值資本化為置換。倘物業、廠房及設備的重大部分須分段置換，則 貴集團確認該等部分為具有特別可使用年期之個別資產，並相應計提折舊。

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。就此而言，主要年度折舊率如下：

不包括使用權資產的樓宇	5%至33%
廠房及機器	10%至33%
傢俬及辦公室設備	18%至33%
不包括使用權資產的汽車	10%至50%

倘一項物業、廠房及設備各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基礎分配至各部分，而每部分將作個別折舊。至少於每個財政年度終審閱剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

初始確認的一項物業、廠房及設備(包括任何重大部分)在出售或預期使用或出售而不再產生未來經濟利益時，將終止確認。年內終止確認的資產因其出售或報廢並在損益表確認的任何收益或虧損，乃有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

無形資產(商譽除外)

獨立購入的無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產成本為於收購日期的公允值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，並評估是否有跡象顯示無形資產可能出現減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年結日檢討一次。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於其三年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

於業務合併中獲得的物業管理合同乃按於收購日期的公允值確認，並於其兩年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

於業務合併中獲得的客戶關係乃按於收購日期的公允值確認，並於其十年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

租賃

貴集團於合約開始時評估合約是否為一項租賃或包含一項租賃。倘合約在一段時間內轉移使用一項獲識別資產的控制權以換取代價，則該合約為一項租賃或包含一項租賃。

貴集團作為承租人

貴集團對所有租賃(短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。貴集團就租賃付款確認租賃負債，就使用相關資產的權利確認使用權資產。當訂立或重新評估包含租賃部分及非租賃部分的合約時，貴集團採納的可行權宜辦法不分開非租賃部分，並將租賃部分及相關非租賃部分(如物業租賃的物業管理服務)作為單一租賃部分作會計處理。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)獲確認。使用權資產(與樓宇及汽車有關)按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已產生初始直接成本，以及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃優惠。在適用情況下，使用權資產的成本亦包括用於拆除及移除相關資產或復原相關資產或保存在其所在場地的成本估計。使用權資產按其租期和估計可使用年期中的較短者以直線法計提折舊和攤銷，具體如下：

樓宇	2至17年
汽車	2年

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉移至貴集團或成本反映購買選擇權的行使，折舊則以有關資產的估計可使用年期計算。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括貴集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映貴集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，貴集團應用其租賃開始日期的增量借款利率計算，原因為租賃內含利率無法確定。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘有修改、租期變動、租賃付款變動(如由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動)或購買相關資產選擇機的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

附錄一

會計師報告

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

貴集團對其樓宇的短期租賃(即該等自開始日期起計租期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。當 貴集團就並無資本化的低價值資產訂立租賃時， 貴集團按逐項租賃基準決定是否將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公允值計入其他全面收入(「其他全面收入」)及按公允值計入損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及 貴集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或 貴集團已應用並無就重大融資成分作調整的可行權宜方法的應收貿易賬款外， 貴集團初始按公允值加上(倘金融資產並非按公允值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法的應收貿易賬款按下文「收入確認」所載根據香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公允值計入其他全面收入進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。其現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產按公允值計入損益進行分類及計量，而不論其業務模式為何。

貴集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃以旨在收取合約現金流量而持有金融資產的業務模式中持有，而按公允值計入其他全面收入分類及計量的金融資產則以旨在收取合約現金流量及銷售而持有金融資產的業務模式中持有。並非以前述業務模式持有的金融資產按公允值計入損益分類及計量。

所有一般買賣之金融資產概於交易日期(即 貴集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

終止確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組相類金融資產的一部分(如適用))主要在下列情況將終止確認(即自 貴集團合併財務狀況表中剔除)：

- 收取該項資產所得現金流的權利已經屆滿；或

- 貴集團已轉讓其收取該項資產所得現金流的權利，或已根據一項「轉付」安排，在未有嚴重延緩情況下，承擔支付第三方全數已收取現金流的責任；及(a) 貴集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b) 貴集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘 貴集團轉讓其收取該項資產所得現金流的權利或已訂立一項轉付安排，其評估是否保留資產擁有權風險及回報與其程度。倘其並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該項資產的控制權， 貴集團按其持續參與程度繼續確認該已轉讓資產。在該情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映 貴集團已保留權利及責任的基準計量。

以就已轉讓資產提供擔保形式進行的持續參與，按資產原有賬面值與 貴集團可能需要支付的最高代價金額兩者之較低者計量。

金融資產減值

貴集團確認對並非按公允值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備（全期預期信貸虧損）。

於各報告期末， 貴集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否顯著增加。評估信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時， 貴集團比較於報告日期金融工具發生違約的風險與於初始確認日期金融工具發生違約的風險，並考慮毋須付出不必要成本或資源即可獲得的合理可作為依據的資料，包括過往經驗及前瞻資料。

倘內部或外部資料反映，在計及 貴集團持有的任何信貸提升措施前， 貴集團不大可能悉數收到未償還合約款項， 貴集團認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

根據一般方法，按攤銷成本列賬的金融資產須予以減值，且按照下列計量預期信貸虧損的階段分類，惟應收貿易賬款可採用下列簡化方法則除外。

- 第1階段 — 金融工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，且按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量減值撥備
- 第2階段 — 金融工具的信貸風險自初始確認以來已顯著增加，但並非信貸減值金融資產，且按相等於全期預期信貸減值的金額計量減值撥備
- 第3階段 — 金融資產於報告日期已信貸減值（但並非購買或發起的信貸減值），且按相等於全期預期信貸減值的金額計量減值撥備

附錄一

會計師報告

簡化方法

就並無重大融資成分或 貴集團已應用並無就重大融資成分作調整的可行權宜方法的應收貿易賬款而言， 貴集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法， 貴集團並無追蹤信貸風險的變動，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴集團已根據其過往的信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作調整。

金融負債

初始確認及計量

所有金融負債初始按公允值確認，而倘為貸款及借款以及應付款項，則扣除直接歸屬的交易成本。

貴集團的金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款。

後續計量

金融負債按其分類的後續計量如下：

按攤銷成本計量的金融負債

於初始確認後，按攤銷成本計量的金融負債隨後以實際利率法後續按攤銷成本計量，除非貼現的影響並不重大則除外，在此情況下，則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益表內確認。

攤銷成本的計算考慮收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本。實際利率攤銷於損益表內計入融資成本。

終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。若一項現有金融負債由同一貸款人貸出另一項條款存在重大分別的金融負債予以取代，或現有負債的條款作出重大修訂，這種換置或修訂視為終止確認原有負債並確認新負債，而兩者的賬面值差額則在損益確認。

抵銷金融工具

倘若現時存在法律上可強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償還負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷，並將淨額於財務狀況表內呈報。

現金及現金等值物

在合併現金流量表內，現金及現金等值物包括手頭現金及活期存款以及高流通性短期投資(即可隨時兌換為已知金額現金、價值變動風險不大及期限較短(一般為購買後三個月內)的投資)，減去須於催繳時立刻償還、作為 貴集團現金管理操作一部份的銀行透支。

在合併財務狀況表內，現金及現金等值物由手頭現金及銀行存款組成，包括用途不受限制的定期存款及性質與現金類似的資產。

附錄一

會計師報告

撥備

凡因過去事件而產生現有責任（不論法律或推論的責任），以致未來可能需要付出資源履行該責任，而責任金額能可靠地估計，則確認撥備。

若折現影響重大，確認撥備的金額應為預期履行責任所需未來開支於報告期終的現值。若折現現值隨時間而增加，增加金額在損益中列為融資成本。

所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。損益外項目相關的所得稅，在損益外的其他全面收入或直接於權益確認。

本年度及過往年度之流動稅項資產及負債乃經考慮 貴集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，根據於報告期終的已制訂或實際上已制定的稅率（及稅務法例），按預期可自稅務機關收回或付予稅務機關的數額計量。

資產及負債於報告期終之稅基與其於財務報告中的賬面金額之間的所有暫時性差額，以負債法作出遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差額，均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 因初始確認一項交易（非為業務併購）中的商譽資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司及一家聯營公司之投資的應課稅暫時性差額（其中撥回暫時性差額的時間可受控制，而暫時性差額於可預見的將來可能不會撥回）除外。

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項備抵與未動用稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。只限於在應有應課稅利潤可供對銷可扣減暫時性差額，以及結轉的未動用稅項備抵及未動用稅務虧損可予動用的情況下，方確認遞延稅項資產，惟：

- 由初始確認一項交易（非為業務併購）中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產除外；及
- 有關於附屬公司及一家聯營公司之投資的可扣減暫時性差額，只限於暫時性差額可能於可見將來撥回及應有應課稅利潤可供抵扣暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面金額於報告期終予以審閱，並扣減至當不再可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產可供動用時為止。於報告期終重估後，當未被確認遞延稅項資產可能有足夠應課稅利潤以收回所有或部分遞延稅項資產時，則會予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率計量，根據於報告期終已制定或實際上已制定的稅率（及稅務法例）計算。

附錄一

會計師報告

當及僅當 貴集團有法定可強制執行權力抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務當局向同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅有關，且計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準清償即期稅項負債及資產，或同時變現該資產及清償該負債，將抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

政府資助

政府資助於可合理地保證將會獲得撥款，以及將遵守所有附帶條件時按公允值予以確認。倘資助與開銷項目有關，該資助按擬補償的成本支銷期間根據系統化基準確認為收入。

收入確認

來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映 貴集團預期可自該等貨品或服務交換的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，估計代價為 貴集團將貨品或服務轉移予客戶而有權獲得的金額。可變代價在合約開始時作出估計並受其約束，直至與可變代價相關的不確定性消除，累計已確認收入金額極有可能不會發生重大收入轉回時。

倘合約中包含一項融資部分，其為客戶提供超過一年為轉讓貨品或服務予客戶提供融資的重大利益，則收益按應收金額的現值計量，並使用合約開始時 貴集團及客戶之間的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含一項融資部分，其為 貴集團提供超過一年的重大融資利益，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓已承諾貨品或服務之間相隔一年或以下的合約，交易價格並無為重大融資部分的影響運用香港財務報告準則第15號的實際權宜方法作出調整。

住宅物業管理服務

貴集團向物業發展商、業主、業主委員會或住戶提供有關住宅物業的住宅物業管理服務、預售管理服務及社區增值服務。

- (i) 對於住宅物業管理服務， 貴集團就所提供服務每月或每季收取定額費用，就 貴集團有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。
- (ii) 預售管理服務主要包括於交付前階段向物業發展商提供預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及保養服務。 貴集團與物業發展商預先協定每項服務的價格，按當月實際完成的服務水平向物業發展商開具月賬單，並就 貴集團有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。
- (iii) 對於社區增值服務(如住戶服務及向物業發展商提供的物業代理服務)，相關增值服務提供後，即確認收入。增值服務提供予客戶後，交易付款即到期支付。

商業物業管理及營運服務

貴集團向物業發展商、商業物業業主或租戶提供有關商業物業(包括寫字樓及購物商場)的商業物業管理服務、預售管理服務及其他增值服務。

- (i) 貴集團與業主或租戶訂立商業物業管理服務合同，貴集團據此提供包括檔案管理、清潔、保安及保養服務等商業物業管理服務。

就於商業物業之營運階段向業主或租戶提供商業物業管理服務而言，貴集團於客戶同時收取及耗用貴集團履行服務所提供的利益時將所收費用或應收款確認為收入，且將所有相關管理成本確認為服務成本。

- (ii) 貴集團與商業物業的物業發展商或業主訂立預售管理服務，貴集團據此於交付前階段提供預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及保養服務。貴集團與客戶預先協定每項服務的價格，並按當月實際完成的服務水平向客戶開具月賬單。

- (iii) 貴集團與寫字樓及購物商場的物業發展商或業主訂立商業營運服務合同，貴集團據此提供以下服務：

- 於籌備階段向業主提供前期規劃與諮詢服務、物色租戶服務及營銷推廣服務；及
- 於營運階段的商業營運服務，包括租戶管理服務。

有關提供前期規劃與諮詢服務、物色租戶服務及營銷推廣服務的收入於合同期間參照履行相關履約義務的進展情況確認。

就於營運階段的商業營運服務而言，貴集團按淨額基準收取商場服務費，以成本加成方式收取寫字樓服務費。

- (iv) 貴集團提供其他增值服務，主要包括停車場、廣告位及公共空間管理服務。

當貴集團向物業發展商租賃停車場並營運所租賃的停車場，收入於提供有關服務時確認。貴集團就所提供服務每月收取定額費用，就貴集團有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。

就按包幹制管理物業所得的物業管理服務收入而言，貴集團以委託人身份行事，主要負責向業主提供物業管理服務，貴集團將已收或應收業主的費用確認為其收入，並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。就按酬金制管理物業所得的物業管理服務收入而言，貴集團將收入(按代表業主向物業單位收取或應收的物業管理費總額的若干百分比計算)確認為其安排或監督其他供應商向業主提供的服務的收入。

其他收入

利息收入按應計基準利用實際利息法確認，所採用的利率為將金融工具於預期年期或較短期間(如適用)內收取之估計未來現金準確折現至金融資產賬面淨額之利率。

附錄一

會計師報告

合約負債

合約負債於 貴集團轉移相關貨品或服務前自客戶收取款項或到期應付款項(以較早者為準)時確認。合約負債於 貴集團履行合約(即向客戶轉移相關貨品或服務的控制權)時確認為收入。

僱員福利

退休金計劃

貴集團於中國內地營運之附屬公司的僱員須參與由有關地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須將薪金成本的若干部分注入中央退休金計劃。當該等供款根據中央退休金計劃規章應支付時於損益扣除。

外幣

歷史財務資料以人民幣呈列。 貴集團的各個實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務資料的項目則用該功能貨幣計量。 貴集團內實體錄得的外幣交易初始按交易日期的各適用功能貨幣匯率換算入賬。於各財政期間完結時以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣的適用匯率換算。

結算或換算貨幣項目的差額於損益表確認。此等項目於其他全面收入內確認入賬，直至出售投資淨額為止，此時，累計金額會重新分類至損益表。因該等貨幣項目的匯兌差額錄得的稅項開支及抵免亦於其他全面收入內入賬。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。按公允值以外幣計量的非貨幣項目，則採用計量公允值當日的匯率換算。換算非貨幣項目所產生的收益或虧損按公允值計量，與確認該項目公允值變動的盈虧的處理方法一致(換言之，於其他全面收入或損益確認公允值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

於終止確認與預付代價相關的非貨幣性資產或非貨幣性負債時，為釐定初始確認相關資產、開支或收入採用的匯率，初步交易日期為 貴集團初始確認預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債當日。倘存在多筆預先付款或收款， 貴集團就每筆預付代價的付款或收款釐定交易日期。

貴公司及其若干香港及海外附屬公司之功能貨幣為港元(「港元」)。於報告期終，該等實體的資產及負債已按報告期終的匯率兌換為人民幣，而該等實體的損益按年內加權平均匯率兌換為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯兌儲備累計。處置境外業務時，與此特定境外業務相關的其他全面收入將在損益中進行確認。

因收購海外業務而產生的任何商譽及收購時所產生的資產及負債賬面值的任何公允值調整，均被視為海外業務的資產及負債，並按收市匯率換算。

就合併現金流量表而言， 貴公司及其海外附屬公司的現金流按現金流當日的匯率兌換為人民幣。 貴公司及其香港及海外附屬公司於有關期間內產生的經常性現金流按各有關期間內加權平均匯率兌換為人民幣。

3. 重大會計判斷及估計

編製歷史財務資料要求管理層作出影響收入、開支、資產及負債的報告金額及其相關披露以及或有負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定性可能導致需要對未來受影響的資產或負債的賬面值進行重大調整。

估計不確定性

下文載列於各有關期間末有關未來的關鍵假設及其他估計不確定性的主要來源，其存在可能導致下一個財政年度的資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險。

應收貿易款項及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算應收貿易款項及其他應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別(即按服務類型、客戶類型及評級劃分)的逾期天數釐定。

撥備矩陣最初乃基於 貴集團的過往觀察違約率而作出。 貴集團將校正矩陣以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預期預測經濟狀況將於來年惡化，可能導致物業發展板塊的違約數目增加，則歷史違約率會予以調整。於各報告日期， 貴集團會更新過往觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性評估屬重大估計。預期信貸虧損的金額對環境及預測經濟狀況的變動較為敏感。 貴集團的過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦或不能代表客戶未來的實際違約情況。有關 貴集團應收貿易款項及其他應收款項的預期信貸虧損資料披露於歷史財務資料附註19、20及32。

商譽減值

貴集團至少每年釐定一次商譽有否減值。此舉需要估計獲分配商譽現金產生單位的使用價值。估計使用價值需要 貴集團估計現金產生單位的預計未來現金流量，並選用適當的折現率以計算該等現金流量現值。進一步詳情載於歷史財務資料附註15。

非金融資產(商譽除外)減值

貴集團於各報告期末評估所有非金融資產(包括使用權資產)是否出現任何減值跡象。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(為其公允價值減出售成本與使用價值之間的較高者)時，則存在減值。公允價值減出售成本乃基於類似資產公平交易中具約束力的銷售交易可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量並選用適當的折現率以計算該等現金流量現值。

附錄一

會計師報告

4. 經營分部資料

就管理而言，貴集團按兩個可報告經營分部組織如下：

- (a) 住宅物業管理服務；及
- (b) 商業物業管理服務

管理層獨立監察貴集團各經營分部之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部溢利／虧損進行評估，而此乃計量經調整除稅前溢利的方法。經調整之除稅前溢利乃一貫以貴集團除稅前溢利計量，當中並無計及若干行政開支、其他收入及收益、其他開支及虧損、融資成本及所得稅開支。

向管理層報告來自外部客戶的收入乃按分部收入計量，即來自各分部客戶的收入。

由於資料並非定期提供予管理層審閱，故並無呈列分部資產及分部負債分析。

下列為按營運及可報告分部劃分的貴集團收入及業績分析：

	住宅物業 管理服務 人民幣千元	商業物業 管理服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2017年12月31日止年度			
分部收入	345,169	118,212	463,381
分部業績	34,326	28,608	62,934
對賬：			
未分配營運成本			(4,407)
其他收入及收益			1,984
其他開支			(2,726)
融資成本			(186)
稅前利潤			57,599
所得稅			(13,451)
年內利潤			<u>44,148</u>
其他分部資料			
物業、廠房及設備折舊	972	140	1,112
使用權資產折舊	—	—	1,110
應收貿易款項減值虧損／(減值撥回)	1,971	(40)	1,931
其他應收款項減值虧損	368	284	652
資本開支*	1,862	335	2,197
資本開支之未分配金額			<u>1,100</u>
			<u>3,297</u>

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

	住宅物業管理 服務 人民幣千元	商業物業 管理服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度			
分部收入	428,107	231,029	659,136
分部業績	46,310	68,564	114,874
<i>對賬：</i>			
未分配營運成本			(7,590)
其他收入及收益			2,475
其他開支			(4,456)
融資成本			(199)
應佔一間聯營公司虧損		(796)	(796)
稅前利潤			104,308
所得稅			(24,626)
年內利潤			<u>79,682</u>
其他分部資料			
應佔一間聯營公司虧損	—	796	796
物業、廠房及設備折舊	1,100	210	1,310
使用權資產折舊	—	—	2,233
應收貿易款項減值虧損	2,401	109	2,510
其他應收款項減值虧損	363	663	1,026
資本開支*	3,689	437	4,126
資本開支之未分配金額			<u>3,824</u>
			<u>7,950</u>

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

	住宅物業管理 服務	商業物業 管理服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2019年12月31日止年度			
分部收入	759,234	365,644	1,124,878
分部業績	136,674	128,267	264,941
對賬：			
未分配營運成本			(10,458)
其他收入及收益			5,180
其他開支			(10,647)
融資成本			(351)
應佔一間聯營公司利潤		1,939	<u>1,939</u>
稅前利潤			250,604
所得稅			<u>(65,617)</u>
年內利潤			<u><u>184,987</u></u>
其他分部資料			
應佔一間聯營公司虧損	—	1,939	1,939
物業、廠房及設備折舊	1,369	318	1,687
使用權資產折舊	—	—	3,381
應收貿易款項減值虧損	6,462	251	6,713
其他應收款項減值虧損	531	920	1,451
資本開支*	2,711	512	3,223
資本開支之未分配金額			<u>107,226</u>
			<u><u>110,449</u></u>

* 資本開支包括增置物業、廠房及設備、使用權資產及其他無形資產(包括收購附屬公司的添置)。

附錄一

會計師報告

地理資料

貴集團來自客戶的收入僅來自於其於中國內地的營運及提供的服務，且 貴集團的非流動資產位於中國內地。

有關主要客戶的資料

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，合景泰富及其附屬公司（貴集團除外）（統稱「合景泰富集團」）分別產生人民幣97,295,000元、人民幣204,644,000元及人民幣406,455,000元的收入。

5. 收入、其他收入及收益及合約負債

於有關期間，收入主要包括住宅物業管理服務及商業物業管理服務所得款項。收入分析如下：

客戶合約收入

(a) 分拆收入資料

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按分部劃分的服務類別			
<i>住宅物業管理服務</i>			
預售管理服務	75,944	123,588	221,810
物業管理服務	253,709	287,034	382,047
社區增值服務	15,516	17,485	155,377
	<u>345,169</u>	<u>428,107</u>	<u>759,234</u>
<i>商業物業管理服務</i>			
預售管理服務	13,339	12,930	21,342
物業管理服務	66,803	150,730	259,766
商業營運服務	28,392	44,707	42,570
其他增值服務	9,678	22,662	41,966
	<u>118,212</u>	<u>231,029</u>	<u>365,644</u>
客戶合約收入總額	<u>463,381</u>	<u>659,136</u>	<u>1,124,878</u>

附錄一

會計師報告

確認收入的時間

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
客戶合約收入隨時間確認	438,187	618,989	927,535
客戶合約收入於某個時間點確認	25,194	40,147	197,343
總計	<u>463,381</u>	<u>659,136</u>	<u>1,124,878</u>

合約負債

貴集團確認以下與收入相關的合約負債：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
第三方	46,504	50,451	65,878
關聯方 (附註29)	5,497	3,611	11,082
合約負債	<u>52,001</u>	<u>54,062</u>	<u>76,960</u>

貴集團的合約負債主要來自客戶預付款項，然而尚未提供相關服務。2019年的合約負債有所增加主要乃由於於年末收取客戶有關提供物業管理服務的短期墊款增加所致。

下表顯示於有關期間與結轉合約負債有關的已確認收入：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收入			
住宅物業管理服務	41,277	44,363	38,756
商業物業管理營運服務	2,511	4,694	12,247
	<u>43,788</u>	<u>49,057</u>	<u>51,003</u>

(b) 履約責任

有關 貴集團履約責任的資料概述如下：

就住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務而言， 貴集團按有權開具發票的金額確認收入，該收入直接與 貴集團迄今為止向客戶履約的價值相對應。 貴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，因為履約責任為原預計期限為一年或以下的合約的一部分，且於各期間末有未達成的履約責任。

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他收入及收益			
銀行利息收入	977	1,146	1,410
政府補助	—	—	219
出售物業、廠房及設備項目的收益	171	—	198
逾期罰款收入	502	708	1,131
增值稅的稅務激勵	—	228	1,836
其他	334	393	386
	<u>1,984</u>	<u>2,475</u>	<u>5,180</u>

6. 稅前利潤

貴集團稅前利潤乃經扣除以下各項後所達致：

	第II節 附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已提供服務成本		359,111	476,175	705,050
物業、廠房及設備折舊	13	1,112	1,310	1,687
使用權資產折舊	14	1,110	2,233	3,381
其他無形資產攤銷	16	—	909	20,326
[編纂]開支		—	—	[編纂]
核數師薪酬		1,135	468	109
僱員福利開支(董事及最高行政人員薪酬除外(附註8))：				
工資及薪金		188,794	254,237	432,731
退休金計劃供款		20,361	26,387	31,494
		<u>209,155</u>	<u>280,624</u>	<u>464,225</u>
金融資產減值虧損				
— 應收貿易款項	19	1,931	2,510	6,713
— 其他應收款項	20	652	1,026	1,451
租金開支				
— 短期租賃		10,180	10,847	23,022
— 低價值租賃		—	—	27

7. 融資成本

融資成本的分析載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債的利息(附註14)	<u>186</u>	<u>199</u>	<u>351</u>

附錄一

會計師報告

8. 董事及最高行政人員的薪酬

孔健楠先生於2019年9月11日獲委任為董事。

於有關期間完結後，孔健楠先生於2020年6月19日調任為執行董事及行政總裁。王躍先生及楊靜波女士於2020年6月19日分別獲委任為 貴公司執行董事。孔健岷先生於2020年6月19日獲委任為 貴公司非執行董事。

於有關期間，王躍先生從 貴集團現時旗下附屬公司就其獲委任為該附屬公司的高級管理層收取薪酬。彼於有關期間收取的薪酬載列如下：

於有關期間各董事的薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
袍金：			
董事	—	—	—
其他薪酬：			
薪金、津貼及實物福利	—	743	1,089
退休金計劃供款	—	46	56
	—	789	1,145

(a) 獨立非執行董事

於有關期間結束後，劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士於[•]獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於有關期間，並無應付獨立非執行董事的酬金。

(b) 執行董事及非執行董事

截至2017年12月31日止年度

截至2017年12月31日止年度，概無 貴公司董事自目前組成 貴集團的附屬公司就彼等獲委任為該等附屬公司的董事或高級管理層收取任何酬金。

截至2018年12月31日止年度

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
王躍先生	743	46	789

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

截至2019年12月31日止年度

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
王躍先生	1,089	56	1,145

於有關期間，概無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

9. 五名最高薪酬僱員

有關期間，五名最高薪酬僱員包括一名董事，其薪酬詳情載列於上文附註8。有關期間，其餘最高薪酬僱員（非貴公司董事亦非貴公司最高行政人員）的薪酬詳情分別如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	3,074	3,629	4,790
退休金計劃供款	145	124	174
	<u>3,219</u>	<u>3,753</u>	<u>4,964</u>

薪酬位於以下範圍的非董事及非最高行政人員的最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
零至1,000,000港元	4	3	—
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1	2
1,500,000港元至2,000,000港元	—	—	2
	<u>5</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

10. 所得稅

貴集團須就貴集團成員公司所在及經營所在的稅務司法管轄區產生或所得的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的貴集團內部實體無須繳納任何所得稅。貴集團於香港註冊成立的附屬公司無須承擔所得稅，因其於有關期間並無於香港產生任何應評稅利潤。

貴集團於中國成立附屬公司就其中國內地的業務經營之所得稅撥備按有關期間的應課稅利潤之25%稅率計算（如適用），且以現有法律、詮釋及慣例為基準。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

廣州市寧駿物業管理有限公司獲確認為西部大開發鼓勵類產業企業，於有關期間按優惠所得稅率15%納稅。

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期	15,121	26,759	73,651
遞延 (附註18)	(1,670)	(2,133)	(8,034)
年度稅項開支總額	<u>13,451</u>	<u>24,626</u>	<u>65,617</u>

按 貴公司及其大部份附屬公司所處的司法管轄區法定稅率計算適用於稅前利潤的稅項開支與按各有關期間實際稅率計算的所得稅開支對賬載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
稅前利潤	<u>57,599</u>	<u>104,308</u>	<u>250,604</u>
按法定稅率(25%)計算的稅項	14,400	26,077	62,651
特定省份的較低稅率	(1,131)	(1,688)	(944)
不可扣稅的開支	182	237	939
毋須課稅的收入	—	—	(6)
因重組產生的稅項	—	—	2,977
年度稅項開支	<u>13,451</u>	<u>24,626</u>	<u>65,617</u>

11. 股息

自註冊成立之日以來， 貴公司未派付或宣派任何股息。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

鑒於重組及歷史財務資料附註2.1披露的 貴集團於有關期間的業績呈列基準，就本報告而言，載入每股盈利資料被視為無意義，故未呈列每股盈利資料。

附錄一

會計師報告

13. 物業、廠房及設備

貴集團

	樓宇 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總額 人民幣千元
2017年12月31日					
於2017年1月1日：					
成本	105	330	4,612	1,847	6,894
累計折舊	(40)	(88)	(3,072)	(1,315)	(4,515)
賬面淨值	<u>65</u>	<u>242</u>	<u>1,540</u>	<u>532</u>	<u>2,379</u>
於2017年1月1日，					
扣除累計折舊	65	242	1,540	532	2,379
添置	93	117	1,240	191	1,641
出售	(3)	—	—	(30)	(33)
年內折舊撥備	(29)	(47)	(826)	(210)	(1,112)
於2017年12月31日，扣除累 計折舊	<u>126</u>	<u>312</u>	<u>1,954</u>	<u>483</u>	<u>2,875</u>
於2017年12月31日：					
成本	195	447	5,846	1,913	8,401
累計折舊	(69)	(135)	(3,892)	(1,430)	(5,526)
賬面淨值	<u>126</u>	<u>312</u>	<u>1,954</u>	<u>483</u>	<u>2,875</u>

附錄一

會計師報告

	樓宇 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總額 人民幣千元
2018年12月31日					
於2018年1月1日：					
成本	195	447	5,846	1,913	8,401
累計折舊	<u>(69)</u>	<u>(135)</u>	<u>(3,892)</u>	<u>(1,430)</u>	<u>(5,526)</u>
賬面淨值	<u>126</u>	<u>312</u>	<u>1,954</u>	<u>483</u>	<u>2,875</u>
於2018年1月1日，					
扣除累計折舊	126	312	1,954	483	2,875
添置	52	276	1,472	497	2,297
年內折舊撥備	<u>(40)</u>	<u>(78)</u>	<u>(1,017)</u>	<u>(175)</u>	<u>(1,310)</u>
於2018年12月31日，					
扣除累計折舊	<u>138</u>	<u>510</u>	<u>2,409</u>	<u>805</u>	<u>3,862</u>
於2018年12月31日：					
成本	247	723	7,318	2,410	10,698
累計折舊	<u>(109)</u>	<u>(213)</u>	<u>(4,909)</u>	<u>(1,605)</u>	<u>(6,836)</u>
賬面淨值	<u>138</u>	<u>510</u>	<u>2,409</u>	<u>805</u>	<u>3,862</u>
2019年12月31日					
於2019年1月1日：					
成本	247	723	7,318	2,410	10,698
累計折舊	<u>(109)</u>	<u>(213)</u>	<u>(4,909)</u>	<u>(1,605)</u>	<u>(6,836)</u>
賬面淨值	<u>138</u>	<u>510</u>	<u>2,409</u>	<u>805</u>	<u>3,862</u>
於2019年1月1日，					
扣除累計折舊	138	510	2,409	805	3,862
添置	162	248	734	280	1,424
收購附屬公司(附註26)	600	34	501	293	1,428
出售	—	—	(11)	—	(11)
年內折舊撥備	<u>(126)</u>	<u>(137)</u>	<u>(1,130)</u>	<u>(294)</u>	<u>(1,687)</u>
於2019年12月31日，					
扣除累計折舊	<u>774</u>	<u>655</u>	<u>2,503</u>	<u>1,084</u>	<u>5,016</u>
於2019年12月31日：					
成本	1,009	1,005	8,538	2,983	13,535
累計折舊	<u>(235)</u>	<u>(350)</u>	<u>(6,035)</u>	<u>(1,899)</u>	<u>(8,519)</u>
賬面淨值	<u>774</u>	<u>655</u>	<u>2,503</u>	<u>1,084</u>	<u>5,016</u>

附錄一

會計師報告

14. 租賃

貴集團作為承租人

貴集團擁有有關其業務經營所用樓宇、汽車及其他設備的租賃合約。樓宇租賃的租期一般介乎6個月至17年，而汽車的租期一般為2年。一般而言，貴集團在轉讓及分租租賃資產予集團以外各方一事會受到限制。

(a) 使用權資產及租賃負債

貴集團於有關期間使用權資產及租賃負債的賬面值和變動如下：

	使用權資產			租賃負債 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元	
於2017年1月1日	3,071	—	3,071	3,004
新租賃	1,656	—	1,656	1,454
折舊費用	(1,110)	—	(1,110)	—
年內已確認利息增加	—	—	—	186
付款	—	—	—	(1,179)
於2017年12月31日	<u>3,617</u>	<u>—</u>	<u>3,617</u>	<u>3,465</u>
於2018年1月1日	3,617	—	3,617	3,465
新租賃	2,927	—	2,927	2,238
折舊費用	(2,233)	—	(2,233)	—
年內已確認利息增加	—	—	—	199
付款	—	—	—	(1,993)
於2018年12月31日	<u>4,311</u>	<u>—</u>	<u>4,311</u>	<u>3,909</u>
於2019年1月1日	4,311	—	4,311	3,909
新租賃	44	—	44	35
收購附屬公司 (附註26)	7,128	109	7,237	7,001
折舊開支	(3,319)	(62)	(3,381)	—
年內已確認利息增加	—	—	—	351
付款	—	—	—	(3,290)
於2019年12月31日	<u>8,164</u>	<u>47</u>	<u>8,211</u>	<u>8,006</u>
			截至12月31日止年度	
			<u>2017年</u>	<u>2018年</u>
			人民幣千元	人民幣千元
租賃負債分析為：				
流動部分		1,319	1,999	3,279
非流動部分		<u>2,146</u>	<u>1,910</u>	<u>4,727</u>
總計		<u>3,465</u>	<u>3,909</u>	<u>8,006</u>

附錄一

會計師報告

(b) 就租賃於損益內確認的金額如下：

	<u>2017年</u> 人民幣千元	<u>2018年</u> 人民幣千元	<u>2019年</u> 人民幣千元
租賃負債利息	186	199	351
使用權資產折舊開支	1,110	2,233	3,381
與短期租賃有關的開支	10,180	10,847	23,022
與低價值資產租賃有關的開支	—	—	27
於損益內確認的總額	<u>11,476</u>	<u>13,279</u>	<u>26,781</u>

(c) 租賃總現金流出及與尚未開始租賃有關之未來現金流出分別載於財務報表內附註27(c)。

15. 商譽

貴集團

	<u>於12月31日</u>		
	<u>2017年</u> 人民幣千元	<u>2018年</u> 人民幣千元	<u>2019年</u> 人民幣千元
年初：			
成本	—	—	—
收購附屬公司(附註26)	—	—	134,718
年末成本及賬面淨值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>134,718</u>

截至2019年12月31日止年度，貴集團向獨立第三方收購廣東昱昱企業管理有限責任公司(「廣東昱昱」)及其附屬公司，該公司從事提供物業管理服務之業務。收購詳情載於歷史財務資料附註26。

商譽的減值測試

就減值測試而言，透過業務合併收購的商譽分配至預期得益於合併協同效益的各個現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。獲分配商譽的各單位或單位組別代表實體內就內部管理監察商譽的最低層面。商譽按營運分部層面監察，並分配至住宅物業管理現金產生單位(「住宅現金產生單位」)及商業物業管理服務現金產生單位(「商業現金產生單位」)進行減值測試。

住宅現金產生單位及商業現金產生單位的可收回金額按基於高級管理層批准涵蓋五年期的財政預算使用現金流量預測的使用價值計算釐定。

假設乃用於住宅現金產生單位及商業現金產生單位的使用價值計算。下文說明管理層進行商譽減值測試時所依據的各項現金流量預測主要假設：

於2019年12月31日

<u>現金產生單位</u>	<u>主要業務</u>	<u>商譽</u>	<u>最終增長率</u>	<u>稅前貼現率</u>
住宅	住宅物業管理	111,150	13%	17.49%
商業	商業物業管理服務	23,568	13%	17.47%

附錄一

會計師報告

用於推算五年期後住宅現金產生單位及商業現金產生單位現金流量的最終增長率為3%。

貼現率 — 所用貼現率為除稅前及反映與相關單位有關的特定風險。

分配予上述現金產生單位市場發展及貼現率的主要假設的價值與外部資料來源一致。

16. 其他無形資產

貴集團

	物業管理合同 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	軟件 人民幣千元	合計 人民幣千元
2018年12月31日				
於2018年1月1日，扣除累計攤銷	—	—	—	—
添置	—	—	2,726	2,726
年內計提攤銷	—	—	(909)	(909)
於2018年12月31日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,817</u>	<u>1,817</u>
於2018年12月31日：				
成本	—	—	2,726	2,726
累計攤銷	—	—	(909)	(909)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,817</u>	<u>1,817</u>
2019年12月31日				
於2019年1月1日的成本，扣除累計攤銷	—	—	1,817	1,817
收購附屬公司(附註26)	27,857	72,390	69	100,316
年內計提攤銷	(12,767)	(6,636)	(923)	(20,326)
於2019年12月31日	<u>15,090</u>	<u>65,754</u>	<u>963</u>	<u>81,807</u>
於2019年12月31日：				
成本	27,857	72,390	1,886	102,133
累計攤銷	(12,767)	(6,636)	(923)	(20,326)
賬面淨值	<u>15,090</u>	<u>65,754</u>	<u>963</u>	<u>81,807</u>

附錄一

會計師報告

17. 對一間聯營公司的投資

貴集團

名稱	註冊地點及日期 及營運地點	註冊股本面值	貴集團應佔股本百分比		主要業務
			直接	間接	
Guangzhou Guanzhou Property Management Co., Ltd.#	中國／中國內地 2018年8月28日	人民幣 10,000,000元	—	49%	物業管理

由於此公司並無官方英文名稱，故英文名稱乃 貴公司董事盡最大努力翻譯其中文名稱所得。

	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應佔資產淨值	—	4,104	6,043

下表說明 貴集團個別而言並不重大的聯營公司之財務資料：

	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應佔聯營公司年度利潤／(虧損)及全面 收益／(虧損)總額	—	(796)	1,939
貴集團對一間聯營公司投資於12月31日之 賬面值	—	4,104	6,043

18. 遞延稅項資產及負債

遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

	收購附屬公司 產生的公平值 調整 人民幣千元	將使用權資產 賬面值撥至 稅基的餘額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	—	768	768
年內計入損益的遞延稅項	—	136	136
於2017年12月31日及2018年1月1日	—	904	904
年內計入損益的遞延稅項	—	174	174
於2018年12月31日及2019年1月1日	—	1,078	1,078
收購附屬公司 (附註26)	25,062	1,750	26,812
年內計入損益的遞延稅項	(4,851)	(775)	(5,626)
於2019年12月31日	20,211	2,053	22,264

附錄一

會計師報告

遞延稅項資產

	應計負債及 未來可扣稅 開支	金融資產 減值虧損撥備	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	6,787	815	7,602
年內計入損益的遞延稅項	1,236	570	1,806
於2017年12月31日及2018年1月1日	8,023	1,385	9,408
年內計入損益的遞延稅項	2,126	181	2,307
於2018年12月31日及2019年1月1日	10,149	1,566	11,715
收購附屬公司(附註26)	4,834	—	4,834
年內計入損益的遞延稅項	728	1,680	2,408
於2019年12月31日	15,711	3,246	18,957

根據中國《企業所得稅法》，於中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息須徵收10%預扣稅。該規定於2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外商投資者的司法管轄區訂立稅務條約，則可降低其適用預扣稅率。就 貴集團而言，適用稅率為10%。 貴集團因而須就於中國內地成立的附屬公司就自2008年1月1日產生的盈利所派發的股息繳納預扣稅。

於2017年、2018年及2019年12月31日，就 貴集團於中國內地成立的附屬公司應繳納預扣稅的未匯出盈利的應付預扣稅而言，並未確認任何遞延稅項。 貴公司董事認為， 貴集團的資金將留在中國內地，以擴展 貴集團的業務，因此，該等附屬公司在可見將來將不會分派該盈利。於2017年、2018年及2019年12月31日，對中國內地相關附屬公司之投資(尚未確認遞延稅項負債)的暫時性差異的總額分別約人民幣107,130,000元、人民幣184,492,000元及人民幣364,842,000元。

19. 應收貿易款項

貴集團

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯方(附註29)	138,686	251,614	449,546
第三方	80,672	79,023	126,870
應收貿易款項	219,358	330,637	576,416
減：應收貿易款項減值撥備	(4,173)	(3,872)	(9,144)
合計	215,185	326,765	567,272

附錄一

會計師報告

應收貿易款項主要指住宅物業管理服務及商業物業管理及營運服務的應收款項。就物業管理服務的應收貿易款項而言，貴集團按季度或月份收取物業管理費。就應收關聯方的應收貿易款項而言，貴集團的交易條款主要為信貸，信貸期限一般為三個月至一年。就應收第三方的應收貿易款項而言，通常在發出即期票據後到期付款。貴集團力求嚴格控制其未收回的應收款項。管理層定期審查逾期結餘。貴集團應收第三方的應收貿易款項與大量多元化客戶有關，因此並無重大信貸集中風險。應收貿易款項為免息。

於各有關期間末基於發票日期並扣除虧損準備的應收貿易款項賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年以內	158,387	223,721	380,505
一至兩年	45,390	68,787	96,061
兩至三年	9,189	32,550	66,439
三年以上	2,219	1,707	24,267
	<u>215,185</u>	<u>326,765</u>	<u>567,272</u>

應收貿易款項減值撥備變動如下：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	2,544	4,173	3,872
已確認減值虧損	1,931	2,510	6,713
撇銷為無法收回的金額	<u>(302)</u>	<u>(2,811)</u>	<u>(1,441)</u>
於年末	<u>4,173</u>	<u>3,872</u>	<u>9,144</u>

於各有關期間末，所有應收貿易款項以人民幣計值。

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別的逾期日數釐定（即按客戶類型及服務類型）。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

附錄一

會計師報告

以下載列有關使用撥備矩陣計算的 貴集團應收貿易款項信貸風險的資料：

	第三方(已逾期)				關聯方	合計
	不足一年	一至兩年	兩至三年	三年以上		
於2017年12月31日						
預期信貸虧損率	3.01%	6.41%	10.76%	61.94%	—	1.90%
賬面總值	53,174	18,431	8,255	812	138,686	219,358
預期信貸虧損	(1,601)	(1,181)	(888)	(503)	—	(4,173)
於2018年12月31日						
預期信貸虧損率	3.01%	6.41%	10.76%	61.94%	—	1.17%
賬面總值	50,575	18,294	9,989	165	251,614	330,637
預期信貸虧損	(1,522)	(1,173)	(1,075)	(102)	—	(3,872)
於2019年12月31日						
預期信貸虧損率	3.01%	6.41%	10.76%	61.94%	—	1.59%
賬面總值	80,221	24,399	16,836	5,414	449,546	576,416
預期信貸虧損	(2,415)	(1,564)	(1,812)	(3,353)	—	(9,144)

貴公司董事認為， 貴集團的業務及客戶風險組合保持穩定，且所產生的歷史信貸虧損並無重大波動。此外，基於對前瞻性資料的評估，經濟指標並無重大變化。因此，整個有關期間均採用相同的預期信貸虧損率。

20. 預付款項、其他應收款項及其他資產

貴集團

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收關聯方款項(附註29)	615,593	564,902	561,734
預付款項	6,291	7,059	21,916
按金	1,015	965	3,689
向僱員作出的墊款	784	1,093	2,458
其他應收款項	29,995	36,123	50,672
代表住戶／租戶付款(附註a)	31,885	49,922	63,983
其他	39	37	3,944
	685,602	660,101	708,396
減值撥備	(1,366)	(2,392)	(3,843)
合計	684,236	657,709	704,553

附註：

(a) 代表住戶／租戶作出的付款為與 貴集團管理的社區住戶／租戶的往來賬目。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

代表住戶／租戶付款的減值撥備變動如下：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	714	1,366	2,392
已於損益確認減值虧損	652	1,026	1,451
於年末	1,366	2,392	3,843

預期信貸虧損乃參考 貴集團的歷史虧損記錄採用虧損率法估計得出。虧損率乃作出調整，以反映目前狀況及未來經濟狀況預測(如適用)。

下表提供代表住戶付款的信貸風險敞口及預期信貸虧損，乃基於2017年、2018年及2019年12月31日的撥備矩陣作集體評估。

類別	2017年			2018年			2019年		
	平均 虧損率	賬面總值	減值 虧損撥備	平均 虧損率	賬面總值	減值 虧損撥備	平均 虧損率	賬面總值	減值 虧損撥備
		人民幣 千元	人民幣 千元		人民幣 千元	人民幣 千元		人民幣 千元	人民幣 千元
信貸減值	4.3%	31,885	(1,366)	4.8%	49,922	(2,392)	6.0%	63,983	(3,843)

21. 現金及現金等價物及受限制現金

貴集團

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
現金及銀行結餘	282,481	206,067	435,417
減：受限制現金	(28,976)	(30,077)	(18,652)
現金及現金等價物	253,505	175,990	416,765
以下列貨幣計值之現金及現金等價物：			
— 人民幣	282,481	206,067	435,417

人民幣不可自由兌換成其他貨幣。然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》， 貴集團獲准通過獲授權銀行將人民幣兌換為其他貨幣以進行外匯業務。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存放在信譽良好，近期沒有違約記錄的銀行。

受限制現金指社會保障及投標目的存置的受限制銀行現金，並由 貴集團一間附屬公司及合景泰富以一間合景泰富控制的實體(即一間 貴集團的同系附屬公司)之銀行貸款作共同擔保。有關共同擔保的資料於歷史財務資料附註32披露。

附錄一

會計師報告

22. 貿易應付款項

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 關聯方 (附註29)	8,357	6,707	18,930
— 第三方	90,144	121,100	157,603
	<u>98,501</u>	<u>127,807</u>	<u>176,533</u>

於各有關期間結束時基於發票日期的 貴集團貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年以內	87,132	104,874	152,711
一至兩年	11,072	13,499	6,426
兩至三年	146	9,137	10,462
三年以上	151	297	6,934
	<u>98,501</u>	<u>127,807</u>	<u>176,533</u>

貿易應付款項為無抵押、不計息，並通常按30至90日期限結算。

23. 其他應付款項及應計項目

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付關聯方款項 (附註29)	737,721	590,088	818,923
應付工資及福利	36,995	46,838	126,047
來自業主的按金及臨時收入	114,428	125,216	177,042
其他應納稅款	7,155	13,835	13,910
應計項目及其他應付款項	7,491	9,677	30,516
應向原股東就收購附屬公司支付的對價 (附註26)	—	—	8,000
代表住戶／租戶收取的款項	3,913	25,551	34,553
	<u>907,703</u>	<u>811,205</u>	<u>1,208,991</u>

其他應付款項及應計項目為無抵押及不計息。

附錄一

會計師報告

24. 股本

貴公司於2019年9月11日註冊成立，並已發行一股面值為0.01港元的普通股。

	於2019年 12月31日 港元
法定：	
38,000,000股每股面值0.01港元的普通股	380,000
已發行及繳足：	
1股每股面值0.01港元普通股	—

25. 儲備

貴集團於有關期間的儲備及其變動金額載於合併權益變動表。

(a) 合併儲備

貴集團的合併儲備指根據歷史財務資料附註2.1所述之重組產生的 貴集團現時旗下公司的合併已發行股本。合併儲備的變動詳情載於合併權益變動表。

(b) 法定盈餘公積金

根據中國《公司法》及在中國成立的附屬公司的組織章程細則， 貴集團須提取其根據中國會計準則釐定的稅後利潤淨額百分之十列入法定盈餘公積金，儲備結餘達到其註冊資本的百分之五十的，可以不再提取。在相關中國法規及 貴集團組織章程細則所載若干限制的規限下，法定盈餘公積金可用以彌補虧損，或轉為增加附屬公司的股本，惟有關轉換後的結餘不得少於轉增前彼等註冊資本的百分之二十五。該儲備不可用作設立目的之外的其他用途，亦不作為現金股息進行分派。

26. 業務合併

於2019年1月31日， 貴公司以總對價人民幣197,466,000元向第三方收購Guangdong Gangyu 100%股份權益。Guangdong Gangyu及其附屬公司從物業管理業務。此收購為擴大中國內地物業管理營運之策略的一部分。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

Guangdong Gangyu及其附屬公司於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	附註	收購時已確認 的公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	1,428
使用權資產	14	7,237
其他無形資產	16	100,316
遞延稅項資產	18	4,834
其他非流動資產		249
應收貿易款項		13,781
預付款項、其他應收款項及其他資產		11,741
現金及現金等價物		27,107
貿易應付款項		(2,247)
其他應付款項及應計項目		(49,092)
合約負債		(2,278)
租賃負債	14	(7,001)
應付稅項		(3,437)
遞延稅項負債	18	(26,812)
可辨認資產淨值公允價值總額		75,826
非控股權益		13,078
收購時產生的商譽	15	134,718
以現金支付		20,000
以應付原股東的其他應付款項支付	23	8,000
以關聯方代表 貴集團支付之款項(計入其他應付款項)支付		169,466
總對價		197,466

於收購日期，應收貿易款項及其他應收款項的公允價值分別為人民幣13,781,000元及人民幣9,355,000元。應收貿易款項及其他應收款項的總合約金額分別為人民幣14,286,000元及人民幣9,355,000元，其中預計無法收回的應收貿易款項為人民幣505,000元。該收購產生的交易成本微不足道。

貴集團已選擇於收購日期按公允價值初始計量Guangdong Gangyu附屬公司的非控股權益。

已確認的商譽主要歸因於將物業管理的資產及業務與 貴集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。預期已確認的商譽就所得稅而言概不可扣稅。

有關收購Guangdong Gangyu及其附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金對價	(20,000)
已收購現金及銀行結餘	27,107
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流入淨額	7,107

自收購以來，Guangdong Gangyu及其附屬公司為 貴集團截至2019年12月31日止年度的合併利潤貢獻收入人民幣92,001,000元及人民幣10,735,000元。倘合併於2019年年初進行，則 貴集團於截至2019年12月31日止年度的收入及利潤將分別為人民幣1,142,005,000元及人民幣190,007,000元。

附錄一

會計師報告

27. 合併現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，有關樓宇及汽車的租賃安排，貴集團有使用權之非現金添置分別約為人民幣1,656,000元、人民幣2,927,000元及人民幣7,281,000元，以及租賃負債之非現金添置約人民幣1,454,000元、人民幣2,238,000元及人民幣7,036,000元。

(b) 融資活動所產生的負債變動

融資活動產生的負債對賬如下：

	其他應付款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	439,626	3,004	442,630
融資現金流量變動	28,500	(1,179)	27,321
利息開支	—	186	186
其他非現金變動	—	1,454	1,454
於2017年12月31日及2018年1月1日	468,126	3,465	471,591
融資現金流量變動	(435,000)	(1,993)	(436,993)
利息開支	—	199	199
其他非現金變動	—	2,238	2,238
於2018年12月31日及2019年1月1日	33,126	3,909	37,035
融資現金流量變動	(411)	(3,290)	(3,701)
利息開支	—	351	351
收購附屬公司	—	7,001	7,001
其他非現金變動	—	35	35
於2019年12月31日	<u>32,715</u>	<u>8,006</u>	<u>40,721</u>

(c) 租賃總現金流出

計入現金流量表的租賃總現金流出如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入經營活動內	10,366	11,046	23,400
計入融資活動內	993	1,794	2,939
合計	<u>11,359</u>	<u>12,840</u>	<u>26,339</u>

28. 承擔

於各有關期間末，貴集團並無任何重大資本承擔及貴集團並無於各相關期間結束時仍未開始的租賃合約。

附錄一

會計師報告

29. 關聯方交易

(1) 關聯方交易

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
住宅物業管理服務收入			
— 同系附屬公司	55,206	97,262	232,941
— 合景泰富的合營企業	43,542	55,754	94,269
— 合景泰富的聯營公司	—	4,419	14,214
	<u>98,748</u>	<u>157,435</u>	<u>341,424</u>
商業物業管理及營運服務收入			
— 同系附屬公司	39,623	100,229	171,956
— 合景泰富控制的合營企業	8,074	16,281	14,403
— 其他關聯方	—	—	376
	<u>47,697</u>	<u>116,510</u>	<u>186,735</u>
租金成本			
— 同系附屬公司	<u>8,685</u>	<u>10,378</u>	<u>14,034</u>
資訊科技開支			
— 合景泰富	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,000</u>

其他關聯方為合景泰富執行董事孔健濤先生控制的實體。

上述服務費及其他交易的價格乃根據訂約雙方共同商定的條款釐定。

附錄一

會計師報告

(2) 與關聯方的未償還結餘

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
來自關聯方的預付款項及應收款項			
應收貿易款項			
— 同系附屬公司	105,663	209,986	393,985
— 合景泰富的合營企業	33,023	40,001	46,716
— 合景泰富的聯營公司	—	1,627	8,845
	<u>138,686</u>	<u>251,614</u>	<u>449,546</u>
預付款項及其他應收款項			
— 同系附屬公司	7,423	8,961	12,019
— 合景泰富的合營企業	608,167	555,938	549,671
— 其他關聯方	3	3	44
	<u>615,593</u>	<u>564,902</u>	<u>561,734</u>
應付關聯方款項			
貿易應付款項			
— 同系附屬公司	1,240	2,153	9,521
— 合景泰富的合營企業	7,117	4,554	9,409
	<u>8,357</u>	<u>6,707</u>	<u>18,930</u>
其他應付款項			
— 同系附屬公司	305,270	394,445	792,362
— 合景泰富的合營企業	432,451	195,643	25,431
— 其他關聯方	—	—	1,130
	<u>737,721</u>	<u>590,088</u>	<u>818,923</u>
合約負債			
— 同系附屬公司	5,497	3,611	53
— 合景泰富的合營企業	—	—	11,029
	<u>5,497</u>	<u>3,611</u>	<u>11,082</u>

(3) 貴集團主要管理人員的薪酬

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	3,812	4,372	6,775
退休金計劃供款	196	171	277
	<u>4,008</u>	<u>4,543</u>	<u>7,052</u>

有關董事及最高行政人員酬金的詳情載於歷史財務資料附註8。

附錄一

會計師報告

(4) 與關聯方的財務擔保

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
就合景泰富控制的實體的銀行貸款提供財務擔保	1,500,000	1,482,000	1,456,000

詳情請參閱歷史財務報表附註21。

30. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於各有關期間末的賬面值如下：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
金融資產 — 按攤銷成本計量的金融資產			
應收貿易款項	215,185	326,765	567,272
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	677,122	649,520	676,235
受限制現金	28,976	30,077	18,652
現金及現金等價物	253,505	175,990	416,765
	<u>1,174,788</u>	<u>1,182,352</u>	<u>1,678,924</u>

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
金融負債 — 按攤銷成本計量的金融負債			
貿易應付款項	98,501	127,807	176,533
租賃負債	3,465	3,909	8,006
計入其他應付款項及應計項目的金融負債	863,553	750,532	1,069,034
	<u>965,519</u>	<u>882,248</u>	<u>1,253,573</u>

31. 金融工具的公允價值及公允價值層級

管理層已估計，現金及現金等價物、受限制現金、應收貿易款項、貿易應付款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產，以及計入其他應付款項及應計項目的金融負債的公允價值與其賬面值相若，很大程度上是因為該等工具的短期期限。

公允價值層級

於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團並無持有按公允價值列賬的金融資產及負債。

32. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具由現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項組成，該等金融工具因其經營而直接產生。貴集團擁有其他金融資產及負債，如租賃負債。該等金融工具的主要目的在於為貴集團的運營融資。

貴集團金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動性風險。貴集團的整體風險管理計劃專注於盡量降低該等具有重大影響的風險對貴集團財務表現的潛在不利影響。董事會檢討並同意各項風險管理政策，其概述如下。

(a) 信貸風險

貴集團面臨與其應收貿易款項、其他應收款項、現金及現金等價物以及受限制現金有關的信貸風險。

貴集團預計現金及現金等價物以及受限制現金並不存在重大信貸風險，因為有關存款大部分存於中國內地國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預計將不會因該等銀行違約而蒙受任何重大損失。

貴集團預計與應收關聯方的應收貿易款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因為關聯方在短期內具備較強的履行合約現金流量責任的財務能力及承擔。因此，就應收關聯方的應收貿易款項及其他應收款項而言，於有關期間確認的減值撥備微不足道。

由於貴集團的應收貿易款項及應收第三方的其他應收款項的客戶群廣泛分散，故貴集團內並無應收貿易款項及應收第三方的其他應收款項的重大信貸集中風險。此外，貴集團持續監控應收款項結餘。

最高風險敞口及年末分階段

下表列示基於貴集團的信貸政策的信貸質量及信貸風險的最高風險敞口，主要基於逾期資料（除非其他資料可於無需付出不必要成本或努力的情況下獲得），及於12月31日的年末分階段分類。來自第三方的呈列金額為金融資產的賬面值總額。

附錄一

會計師報告

於2017年12月31日

	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			合計 人民幣千元
	階段一	階段二	階段三	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應收貿易款項*	—	—	—	219,358	219,358
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產					
— 正常**	646,603	—	—	—	646,603
— 可疑**	—	31,885	—	—	31,885
受限制現金					
— 尚未逾期	28,976	—	—	—	28,976
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	253,505	—	—	—	253,505
	<u>929,084</u>	<u>31,885</u>	<u>—</u>	<u>219,358</u>	<u>1,180,327</u>

於2018年12月31日

	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			合計 人民幣千元
	階段一	階段二	階段三	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應收貿易款項*	—	—	—	330,637	330,637
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產					
— 正常**	601,990	—	—	—	601,990
— 可疑**	—	49,922	—	—	49,922
受限制現金					
— 尚未逾期	30,077	—	—	—	30,077
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	175,990	—	—	—	175,990
	<u>808,057</u>	<u>49,922</u>	<u>—</u>	<u>330,637</u>	<u>1,188,616</u>

附錄一

會計師報告

於2019年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損			合計 人民幣千元
	階段一	階段二	階段三	簡化方法		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
應收貿易款項*	—	—	—	576,416	576,416	
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產						
— 正常**	616,095	—	—	—	616,095	
— 可疑**	—	63,983	—	—	63,983	
受限制現金						
— 尚未逾期	18,652	—	—	—	18,652	
現金及現金等價物						
— 尚未逾期	416,765	—	—	—	416,765	
	<u>1,051,512</u>	<u>63,983</u>	<u>—</u>	<u>576,416</u>	<u>1,691,911</u>	

* 就 貴集團所應用減值簡化方法的應收貿易款項而言，基於撥備矩陣的資料於財務報表附註19中披露。

** 計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的信貸質量於尚未逾期時被視為「正常」，且並無資料表明自初始確認以來該金融資產的信貸風險有顯著增長。否則，該金融資產的信貸質量被視為「可疑」。

(b) 流動性風險

流動性風險為 貴集團因資金短缺而難以履行財務責任的風險。 貴集團面臨的流動性風險主要來自金融資產及負債的期限錯配。 貴集團的目標是在為其營運資金需求提供資金的持續性與資本開支之間保持平衡。

下表分析根據合約未折現付款情況，於各有關期間末 貴集團金融負債的到期狀況。

於2017年12月31日

	即期	少於一年	一年至五年	五年以上	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	14,017	84,484	—	—	98,501
租賃負債	—	1,454	1,431	1,320	4,205
計入其他應付款項及應計項目的金融負債	749,125	114,428	—	—	863,553
就向一間同系附屬公司授出的銀行貸款向銀行提供的財務擔保	<u>1,500,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,500,000</u>
	<u>2,263,142</u>	<u>200,366</u>	<u>1,431</u>	<u>1,320</u>	<u>2,466,259</u>

附錄一

會計師報告

於2018年12月31日

	即期 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
貿易應付款項	29,142	98,665	—	—	127,807
租賃負債	—	2,127	1,230	1,200	4,557
計入其他應付款項及應計項目的金融 負債	625,316	125,216	—	—	750,532
就向一間同系附屬公司授出的銀行貸 款向銀行提供的財務擔保	1,482,000	—	—	—	1,482,000
	<u>2,136,458</u>	<u>226,008</u>	<u>1,230</u>	<u>1,200</u>	<u>2,364,896</u>

於2019年12月31日

	即期 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
貿易應付款項	24,321	152,212	—	—	176,533
租賃負債	—	3,512	4,190	1,080	8,782
計入其他應付款項及應計項目的金融 負債	883,992	185,042	—	—	1,069,034
就向一間同系附屬公司授出的銀行貸 款向銀行提供的財務擔保	1,456,000	—	—	—	1,456,000
	<u>2,364,313</u>	<u>340,766</u>	<u>4,190</u>	<u>1,080</u>	<u>2,710,349</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日，一間由合景泰富控制的實體（即 貴集團的同系附屬公司）的銀行貸款分別人民幣1,500,000,000元、人民幣1,482,000,000元及人民幣1,456,000,000元由 貴集團一間附屬公司及合景泰富共同擔保，並由合景泰富集團若干物業及 貴集團存放於銀行的若干現金作擔保。

(c) 利率風險及外幣風險

貴集團並無面臨重大利率風險及外幣風險。

(d) 資本管理

貴集團管理資本的首要目標，是確保 貴集團具備持續經營的能力，且維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，為股東爭取最大的價值。

貴集團根據經濟情況的變動及相關資產的風險特徵管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構， 貴集團可能會調整向股東派發的股息、向股東派回資本或發行新股。於有關期間， 貴集團並無更改其管理資本的目標、政策或程序。

附錄一

會計師報告

貴集團以流動比率(流動資產總值除以流動負債總額)及資本負債比率(負債總額除以資產總值)監控資本的情況。於有關期間的流動比率及資本負債比率如下：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動資產總值	1,181,902	1,190,541	1,707,242
流動負債總額	1,074,615	1,013,543	1,537,767
資產總值	1,197,802	1,216,350	1,962,186
負債總額	1,077,665	1,016,531	1,564,758
流動比率	1.10	1.17	1.11
資本負債比率	90%	84%	80%

33. 報告期後的事件

- (a) 現時組成 貴集團的公司已於2020年3月24日進行並完成重組，以準備 貴公司股份於聯交所[編纂]。重組的進一步詳情請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」一節列載。
- (b) 自2020年1月以來，新型冠狀病毒(「2019冠狀病毒病」)的爆發影響了全球營商環境。截至本報告日期，2019冠狀病毒病並未對 貴集團造成重大影響。待本報告日期後2019冠狀病毒病的發展及傳播，由此引起對 貴集團經濟狀況的進一步變化或會對 貴集團的財務業績產生影響，其程度於本報告日期無法估計。 貴集團將繼續監察2019冠狀病毒病的發展，並積極應對其對 貴集團財務狀況及經營業績的影響。
- (c) 2020年6月24日，本公司採納購股權激勵計劃(「購股權激勵計劃」)。作為購股權激勵計劃下安排的一部份：(i)合景泰富按面值認購本公司35股股份(「認購」)；及(ii)合景泰富將其全部美和國際有限公司(「美和」)已發行股本轉讓予一名僱員，代價為6,075,000美元(「股份轉讓」)。

認購及股份轉讓後，本公司由合景泰富持有約97.22%及由該名僱員透過美和持有約2.78%。

34. 後續財務報表

貴公司、 貴集團或 貴集團現時旗下的任何公司並無就2019年12月31日之後的任何期間編製經審核財務報表。

附錄二

未經審核備考財務資料

下列資料並不構成本文件附錄一所載由本公司的申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，將有關資料載入本文件僅供說明用途。

未經審核備考財務資料應與本文件「財務資料」一節及本文件附錄一所載「會計師報告」一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下為根據《上市規則》第4.29條並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製的本公司擁有人應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值表，僅供說明用途，並載於本文以說明[編纂]對截至2019年12月31日本公司擁有人應佔合併有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2019年12月31日進行。

本公司擁有人應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值僅就說明用途而編製，且由於其假設性質，其未必可真實反映倘[編纂]已於2019年12月31日或任何未來日期完成時本集團的財務狀況。此資料乃根據本文件附錄一會計師報告所載截至2019年12月31日本公司擁有人應佔合併有形資產淨值編製，並作出如下調整。

	截至2019年 12月31日		母公司 擁有人應佔 未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值		
	母公司 擁有人 應佔合併 有形資產 淨值	[編纂] 估計所得 款項淨額	母公司擁有人 應佔每股未經審核備考 經調整合併有形資產淨值	人民幣	港元
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2及4)	人民幣千元	人民幣 (附註3)	港元 (附註4)
按[編纂]每股股份 [編纂]計算	168,058	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股股份 [編纂]計算	168,058	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 截至2019年12月31日本公司擁有人應佔合併有形資產淨值摘錄自本文件附錄一會計師報告，經扣除商譽人民幣134,718,000元及其他無形資產人民幣81,807,000元後，按截至2019年12月31日本公司擁有人應佔經審核合併資產淨值人民幣384,583,000元得出。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄二

未經審核備考財務資料

- (2) [編纂]估計所得款項淨額乃按[編纂]每股股份[編纂]或每股股份[編纂]計算，並已扣除本集團應付的[編纂]費及其他相關費用，且不計入因行使[編纂]可能發行的任何股份。
- (3) 本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃經上文所段所述的調整後且以緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行[編纂]股股份為基礎計算，其中假設就備考財務資料而言[編纂]及[編纂]已於二零一九年十二月三十一日完成，且不計入因行使[編纂]可能發行的任何股份。
- (4) 就本未經審核備考經調整合併有形資產淨值而言，[編纂]估計所得款項淨額以1.00港元兌人民幣0.9150元的匯率由港元兌換為人民幣，而本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值則按相同匯率由人民幣兌換為港元。概不表示人民幣金額已經、可能已經或可能按該匯率換算為港元，反之亦然。
- (5) 概無作出任何調整以反映於2019年12月31日後本集團的任何交易結果或訂立的其他交易。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄二

未經審核備考財務資料

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄二

未經審核備考財務資料

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄二

未經審核備考財務資料

[編纂]

此 致

執業會計師
香港

[編纂]

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

以下為本公司的組織章程大綱及細則若干條文與開曼公司法若干方面的概要。

本公司於2019年9月11日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例(經綜合及修訂)〔**公司法**〕)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的章程文件包括組織章程大綱〔**大綱**〕及組織章程細則〔**細則**〕。

1. 組織章程大綱

(a) 大綱表明(其中包括)，本公司股東的責任以其當時各自所持有股份的未繳股款(如有)為限；本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一家投資公司)；而根據公司法第27(2)條規定，本公司亦將擁有，且能夠全面行使自然人之全部能力，而不論是否符合公司利益，且鑒於本公司為獲豁免公司，除為加強在開曼群島以外地區經營之業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行業務來往。

(b) 本公司可通過特別決議案更改大綱所載任何宗旨、權力或其他事項。

2. 組織章程細則

本公司於[•]年[•]月[•]日有條件採納細則，細則將於[編纂]生效。以下為公司細則若干規定的概要：

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司股本由普通股組成。

(ii) 更改現有股份或各類別股份附有的權利

在公司法的規限下，倘在任何時候本公司股本分為不同類別股份，股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，惟該類別股份的發行條款另有規定則除外。細則中關於股東大會的條文經必要修訂後，適用於該等另行召開的股東大會，惟大會必需的法定人數(續會除外)為兩位持有佔該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士或受委代表。而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的持有人(不論彼等所持股份數目)。該類別股份的每位持有人每持有該類別股份一股可投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特別權利不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，惟該等股份發行條款所附權利另有明確規定則除外。

(iii) 股本變更

本公司可通過其股東的普通決議案以：

- (i) 透過新增股份增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何股本合併為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 按本公司於股東大會或董事決定將股份分拆為多類股份，並賦予該等股份任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制；
- (iv) 拆細股份或任何部份股份為面值低於當時大綱規定金額的股份；或
- (v) 註銷任何於通過決議案之日尚未獲認購的股份，並按註銷股份的面值削減股本面值。

本公司可通過特別決議案削減股本或資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）所訂明的格式或董事會批准的任何其他格式的轉讓文件進行，並必須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽立。

儘管如此，只要任何股份於聯交所上市，該等上市股份的所有權可根據適用於該等上市股份的法律及聯交所規則及規例予以證明及轉讓。就其上市股份存置的股東名冊（無論是股東名冊總冊或股東名冊分冊）可採用非清晰易讀的形式記錄公司法第40條規定的詳情，但該記錄須符合適用於該等上市股份的法律及聯交所規則及規例。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

任何轉讓文件均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可豁免承讓人簽立轉讓文件。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。

董事會可全權決定隨時將任何登記於股東總名冊的股份移往任何股東分冊登記，或將任何登記於股東分冊的股份移往股東總名冊或任何其他股東分冊登記。

除非向本公司繳付董事釐定之款額（不超過聯交所釐定之應付最高款額），並且轉讓文件（如適用）已正式繳付印花稅，且只涉及一類股份，並送交有關註冊辦事處或過戶登記處或存放股東總名冊的地點，並附上有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人之轉讓權之其他證明（如轉讓文件由其他人士代為簽立，則該人士獲授權之證明），否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在任何報章以廣告方式或根據聯交所規定以任何其他方式發出通告後，可暫停及停止辦理股份過戶登記，時間及限期由董事會決定。任何年度停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)日。

在上文所述之規限下，繳足股款之股份可自由轉讓，不受任何限制，而本公司對股份並無留置權。

(v) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據聯交所不時施加的任何適用規定代表本公司行使該權力。

倘本公司就進行贖回購買可贖回股份，則並非在市場上或以投標方式購回股份須限於以本公司於股東大會釐定之最高價格作出。倘以投標方式購回，則所有股東均可參與投標。

董事會或會接受無代價交回任何已繳足股份。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳各自所持股份尚未繳付(無論股份面值或溢價)的任何款項。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之應付款項截至指定付款日期尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率(不超過年息二十厘(20%))支付由指定付款日期至實際付款日期期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部份利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取所持有股份的全部或任何部份未催繳及未付股款或未到期分期股款(以現金或等同現金項目繳付)。本公司可就預繳的全部或任何款項按董事會釐定的利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期仍未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四(14)日的通知，要求彼支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明若截至指定時間仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

若股東未依循有關通知的要求，則該通知所指股份於其後而在通知所規定的款項未支付前，可隨時由董事會通過決議案沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日應就該等股份支付本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收日至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐定，惟不得超過年息二十厘(20%)。

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(若人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數)須輪流退任，惟每位董事必須最少每三年於股東週年大會上退任一次。輪流退任的董事包括任何有意退任且無意膺選連任之董事。其餘退任董事乃自上次獲選連任或獲委任以來任期最長的董事，但若多位董事於同一日履任或獲選連任，則以抽籤方式決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份作為出任資格。此外，細則並無規定董事必須退任的年齡。

董事有權委任任何人士出任董事以填補董事會臨時空缺或現有董事會的新增董事。獲委任填補臨時空缺的任何董事任期至彼獲委任後的本公司首次舉行股東週年大會為止，並可於該大會膺選連任，而獲委任新加入現有董事會的任何董事，則任期直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，並可膺選連任。

本公司可通過普通決議案罷免任期未屆滿的董事（惟不影響該董事就本公司違約而提出申索損害賠償的權利），且本公司股東可通過普通決議案委任另一名人士接任其職位。除非本公司於股東大會另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

董事職位在下列情況下空缺：

- (aa) 董事向本公司提交書面通知表示辭職；
- (bb) 精神失常或身故；
- (cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會議及董事會議決解除其職務；
- (dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；
- (ee) 根據法律不得出任董事；或
- (ff) 因任何法律條文或根據細則被免除董事職務。

董事會可委任一位或多位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，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、權限及酌情權授予董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並不時就任何人士或目的撤回全部或部份有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、權限及酌情權時，須遵守董事會不時規定的任何規則。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

在符合公司法及大綱與細則的條文與賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特別權利的情況下，(a)可由董事會決定發行附有有關股息、投票權、股本返還或其他方面的權利或限制的任何股份，或(b)可發行本公司或其持有人有權要求贖回的任何股份。

董事會可發行認股權證或可換股證券或性質相似的證券，授權其持有人按董事會不時決定的相關條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在遵照公司法及細則條文以及(如適用)聯交所的規則，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行的股份由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈或配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以其面值的折讓價發行。

在配發、提呈、授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為不辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。因前句規定而受影響的股東就任何目的而言並非亦不視為另一類股東。

(iii) 出售本公司或任何其附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及辦理本公司可行使或辦理或批准且並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或辦理的一切權力及事宜。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌集或借貸資金，或將本公司全部或任何部份業務、財產及資產及未催繳股本抵押或押記，並可在公司法的規限下發行本公司的債權證、債券及其他證券(不論是作為本公司或任何第三方的債項、負債或責任的十足或附屬抵押)。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(v) 酬金

本公司將於股東大會釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會協議的比例及方式分派予董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於酬金相關的期間，僅可按其任職時間比例收取。董事亦有權預支或報銷因出席董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或因執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有差旅費、酒店費及額外開支。

倘任何董事應本公司的要求往海外公幹或駐守海外，或提供董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，董事會可決定向該董事支付額外酬金，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般董事酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何可分享溢利的職位的現任董事或前任董事)及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同或與其他公司(指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立提供養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括除該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述的任何計劃或基金已經或可以享有者(如有)以外的養老金或福利。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或實際退休後任何時間授予僱員。

董事會可決議將當時任何儲備賬或基金(包括股份溢價賬及損益賬)之進賬款項之全部或任何部分金額撥充資本，有關款項可透過用於繳足下列人士將獲配發之未發行股份的方式予以分配：(i)於根據已於股東大會上經股東採納或批准之任

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該人士有關之安排而授出之任何購股權或獎勵獲行使或權利獲歸屬之時，本公司僱員(包括董事)及／或其透過一家或多家中間公司直接或間接控制本公司或受本公司控制或共同控制之聯屬人士(指任何個人、法團、合夥、團體、合股公司、信託、非法團團體或其他實體(本公司除外))；或(ii)任何信託之任何受託人(本公司就行使已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該人士有關之安排而將向其配發及發行股份)。

(vi) 離職補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項作為離職的補償或代價，或與其退任有關的付款(不包括董事根據合約規定可享有者)，須由本公司在股東大會批准。

(vii) 給予董事的貸款或貸款擔保

倘及在香港法例第622章公司條例禁止的情況下，本公司不得直接或間接向董事或彼之緊密聯繫人作出任何貸款(猶如本公司為在香港註冊成立的公司)。

(viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中所擁有的權益

董事在職期間可按董事會決定的條款兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位(惟不可擔任本公司核數師)，除細則指明或規定的酬金外，董事可收取兼任其他職位的額外酬金。董事可出任或擔任本公司創辦或可能擁有權益的任何公司的董事或其他高級職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代因出任該等其他公司的董事、高級人員或作為股東，或於該等其他公司擁有權益而收取的酬金、溢利或其他利益。董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權(包括投票贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級人員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付的酬金)。

任何董事或擬任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事以任何方式於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的受信關係，向本公司或股東交代由任何此等合約或安排所獲得的酬金、溢利或

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

其他利益。董事若知悉於與本公司訂立或建議訂立合約或安排而在當中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會議上申明其利益性質。若董事其後方知在該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會議上申明其利益性質。

董事不得就批准本身或其緊密聯繫人有重大利益關係的合約、安排或其他建議的董事會決議案投票（亦不得計入會議的法定人數），惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 就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由本身或其任何緊密聯繫人借出的款項或其或其任何緊密聯繫人招致或承擔的債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事本身或其緊密聯繫人根據一項擔保或彌償保證或透過提供抵押而承擔全部或部份責任（不論個別或共同承擔）的本公司或其任何附屬公司債項或責任而向第三方提供任何擔保或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有其中權益的任何其他公司或由該等公司發售的股份或債權證或其他證券以供認購或購買而董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或
- (ee) 有關採納、修改或執行與董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司之僱員有關之購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排之任何建議或安排，而該等建議及安排並不賦予任何董事或其緊密聯繫人一般有別於與該計劃或基金有關之類別人士之任何特權或利益。

(c) 董事會議事程序

董事會可於認為適當時舉行處理事務的會議、休會及安排會議的程序。在任何會議提出的事項須由大多數票贊成決定。倘票數相等，會議主席擁有額外或決定票。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(d) 修訂章程文件及更改本公司名稱

本公司可在股東大會通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司名稱均須通過特別決議案進行。

(e) 股東大會

(i) 特別決議案及普通決議案

本公司的特別決議案須在股東大會獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會通知須根據細則正式發出。

根據公司法，任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則，普通決議案指在根據細則舉行之股東大會獲親身出席並有權投票的本公司股東(若股東為公司，則其正式授權代表)或(若允許委任代表)委任代表以簡單大多數票通過的決議案。有關大會通知須根據細則正式發出。

(ii) 表決權及要求投票表決的權利

除有關任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制外，於任何股東大會如以投票方式表決，每位親身或委派代表出席的股東(若股東為公司，則其正式授權代表)，每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，不得就此視作繳足股款。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其決定票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可容許確信純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決者除外，在此情形下，親身出席(倘為公司，由正式授權代表出席)或由委任代表出席的每名股東可各投一票，惟倘為結算所(或其代理人)的股東委任超過一名委任代表，則每名委任代表在舉手表決時均可投一票。

倘本公司股東為認可結算所(或其代理人)，則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別股東大會擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則有關授權須指明獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授

權的人士視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且有權代表該認可結算所(或其代理人)行使該認可結算所(或其代理人)可行使的相同權力(包括以舉手方式表決時個別投票的權利(倘允許舉手表決)，猶如身為結算所(或其代理人)所持本公司股份的登記持有人。

倘本公司得悉任何股東根據聯交所規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或受限僅可就特定決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表所作違背有關規定或限制的投票不予計票。

(iii) 股東週年大會及股東特別大會

本公司每年須舉行一次股東週年大會，除非更長的間隔期間並不違反聯交所的規則，否則舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納細則日期後超過十八(18)個月。

股東特別大會可在一名或以上於遞呈要求當日持有有權於股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面向董事會或秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求指定的任何事項。該大會須於要求遞呈後2個月內舉行。倘於有關遞呈後21日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可以相同方式召開大會，而本公司須向遞呈要求人士償付遞呈要求人士因董事會未能召開大會而產生的所有合理開支。

(iv) 將予召開的會議通告及議程

股東週年大會須發出不少於足二十一(21)日且不少於足二十(20)個營業日的通告。所有其他股東大會則最少須發出足十四(14)日且不少於足十(10)個營業日的通告。通告並不包括送達或當作送達通告當日，亦不包括舉行會議當日，並須指明會議舉行時間及地點及將於會上考慮通過的決議案詳情，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。

此外，本公司須向所有股東(根據細則條文或所持股份的發行條款無權收取該等通告的股東除外)及(其中包括)本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

任何人士根據公司細則發出或收到的任何通告，均可派遣專人向本公司任何股東送達或送遞通告、透過郵遞方式寄送至有關股東的註冊地址或根據聯交所之

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

規定以刊登於報章公告送達或送遞通告。遵照開曼群島法律及聯交所規則之規定，本公司亦可以電子方式向任何股東送達或送遞通告。

所有在股東特別大會及股東週年大會處理的事項一概視為特別事項，除於股東週年大會上，下列事項均視為普通事項：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 審議及通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事接替退任董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級人員；及
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金。

(v) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東(若股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別權利而另行召開的各類別股東會議(續會除外)所需的法定人數為其受委代表持有或佔該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩位人士。

(vi) 委任代表

有權出席本公司大會及在會上投票的任何股東有權委任另一名人士作為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司的股東大會或類別股東大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，並且有權代表身為個別人士的股東行使其所代表的該等股東所能行使的相同權力。此外，若股東為公司，則受委代表有權行使其代表的公司股東所能行使等同於個別股東的相同權力。親身或委派代表出席的股東(若股東為公司，則其正式授權代表)皆可投票。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(f) 賬目及核數

董事會須安排保存真實賬目，記錄本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的財產、資產、信貸及負債，以及公司法所規定或真實、公平反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計紀錄須存置於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，供董事隨時查閱。股東(董事除外)無權查閱本公司任何會計紀錄或賬冊或有關文件，惟倘查閱權乃法例賦予或經董事會或本公司股東大會批准則除外。然而，根據開曼群島稅務資信局法規定，獲豁免公司須於稅務資信局送達命令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供須予提供的賬簿副本或當中部份。

將於股東大會向本公司提呈的每份資產負債表及損益賬(包括法例規定須附上的所有文件)的副本，連同董事會報告及核數師報告的印製本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每位根據細則條文有權收取本公司股東大會通告的人士。然而，在遵守所有適用法例(包括聯交所的規則)的前提下，本公司可寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士作為替代，惟該等人士可藉送達書面通知，要求本公司除財務報表概要外，寄發本公司年度財務報表及董事會報告的完整印刷本。

於每年的股東週年大會或其後的股東特別大會上，股東須委任核數師審核本公司的賬目，該核數師的任期將直至下屆股東週年大會為止。此外，股東可於任何股東大會上透過特別決議案隨時罷免任期尚未屆滿的核數師並於會上透過普通決議案委任其他核數師填補餘下任期。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師根據開曼群島以外國家或司法權區的公認核數準則審核。核數師須根據公認核數準則編撰有關報告書，核數師報告必須於股東大會向股東提呈。

(g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟派息金額不得超過董事會建議者。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

細則規定股息可自本公司的溢利(已變現或未變現)或以任何撥自溢利而董事認為不再需要的儲備宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按繳足股款的部份期間佔派發股息的有關期間的比例分配及派付。如股東欠本公司催繳股款或其他款項，則董事會可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司股東大會議決派付或宣派本公司股本的股息時，如董事會認為適當，可進一步酌情決定(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部份股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部份現金股息以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或部份股息。

本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，如屬聯名持有人，則寄往相關股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士及地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由持有人承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，即已解除本公司的責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士均可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司股東大會議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部份股息。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司並非有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(h) 查閱公司記錄

除非按照細則的規定暫停辦理股份登記手續，否則根據細則，股東名冊及股東名冊分冊必須於營業時間內最少兩(2)小時，在註冊辦事處或根據公司法保存股東名冊的其他地點免費供股東查閱，而任何其他人士在繳付最多2.50港元或董事會指定的較低金額，或在存置股東名冊分冊之辦事處(定義見細則)繳付最多1.00港元或董事會指定的較低金額後，亦可查閱。

(i) 少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無有關少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，開曼群島法例載有可供本公司股東採用的若干補救方法，概要見本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

除清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制外：

- (i) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過足以償還清盤開始時的全部繳足股本，則超額資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例 $\frac{1}{n}$ 等分派；及
- (ii) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的分派方式為將其損失盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部份資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一

類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東之間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部份資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強逼股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

細則規定，如公司法不禁止且在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼群島公司法若干條文的概要，惟並不包括所有適用的限定及例外情況，亦非全面評述開曼群島公司法及稅務方面的所有事項（此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同）：

(a) 公司營運

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年申報表，並須按本身法定股本金額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項。視乎公司選擇，該等規定未必適用於該公司因收購或註銷任何其他公司股份而按溢價配發及發行股份。

公司法規定股份溢價賬可由公司根據組織章程大綱及細則的條文（如有）用於以下用途：(a)作為分派或股息支付予股東；(b)繳足發行予公司股東作為繳足紅股的未發行股份；(c)按公司法第37條的條文贖回及購回股份；(d)撤銷公司開辦費用；及(e)撤銷發行股份或公司債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折讓。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

除非於緊隨建議派付日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院（「法院」）確認後，如其組織章程細則許可，則股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

開曼群島法例並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎真誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

股份有限公司或設有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，而公司法明文規定，在受限於公司組織章程細則條文的情況下，可依法修訂任何股份附帶的權利，以規定該等股份將予或須予贖回。此外，如組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。然而，倘組織章程細則無批准購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購回方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後，除庫存股份外再無任何已發行股份，則不可贖回或購回任何本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

受限於公司的組織章程大綱及細則，除非公司董事在購回前議決以公司名義持有股份作庫存股份，否則公司購回的股份應當作註銷論。倘公司持有股份作庫存股份，公司須在股東名冊載入該等股份。然而，儘管有上文所述規定，但公司無論如何不得被當作一名股東，亦不得行使庫存股份的任何權利，而任何行使有關權利的建議均為無效。而且，在公司任何會議上，庫存股份不得直接或間接擁有投票權，且就公司的組織章程細則或公司法而言在任何時間亦不得計入已發行股份總數。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的條文，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的非土地財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

公司法規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及細則有所規定(如有)，則可由股份溢價賬支付股息及分派。除上文所述者外，並無有關派息的法例條文。根據英國案例法(於開曼群島可以援引)，股息只可以從溢利中派付。

概不會就庫存股份宣派或派付任何股息，亦不會向公司作出公司的其他資產分派(包括清盤時向股東作出的任何資產分派)(不論以現金或其他方式)。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

法院一般應會以英國案例法作為先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出衍生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權者，及(c)須特定(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司(並非銀行)股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，而法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或發出以下代替清盤令的命令：(a)規管日後公司事務經營操守的命令；(b)要求公司停止作出或繼續股東入稟人所投訴的行動或要求公司作出股東入稟人投訴其沒有作出的行動的命令；(c)授權由股東入稟人按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令；或(d)就其他股東或公司本身購回公司任何股東股份的命令，以及倘股份由公司本身購回，則同時削減公司資本的命令。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

一般而言，股東對公司的申索，須根據適用於開曼群島的一般合約或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 出售資產

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別限制。然而，根據一般法律，公司的高級人員（包括董事、董事總經理及秘書）在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、真誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的正確賬冊紀錄：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋其有關交易，則不視為適當保存的賬冊。

根據開曼群島稅務資信局法規定，獲豁免公司須於稅務資信局送達命令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供可能須予提供的賬簿副本或當中部份。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法，本公司已獲保證：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債權證或其他責任繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

以上對本公司的承諾由2019年9月18日起有效期為20年。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時因在開曼群島司法權區內簽立或提交的若干文據而可能須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島於2010年與英國訂立一項雙重徵稅公約，惟並無訂立其他雙重徵稅條約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島持有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確條文禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司紀錄

註冊辦事處的通知為公共記錄問題。公司註冊處提供現任董事及候補董事的名單（如適用），供任何人於繳費時查閱。按揭記錄冊可供債權人及股東查閱。

根據公司法，本公司股東並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司紀錄副本的一般權利，惟本公司的細則可賦予該等權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事會不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東總名冊及分冊。股東名冊須包括公司法第40條規定的詳情。公司須以公司法規定或允許股東總名冊存置的相同方式存置股東分冊。公司須安排在公司股東總名冊存置的地方不時存置任何正式股東分冊的副本。

公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，根據開曼群島稅務資信局法規定，獲豁免公司在稅務資信局送達命令或通知後須於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體存置股東名冊以供查閱，包括任何股東分冊。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(o) 董事及高級人員登記冊

本公司須在其註冊辦事處設立董事及高級人員登記冊，惟不供公眾查閱。該登記冊副本須呈交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級人員的變動須於三十(30)日內知會公司註冊處處長。

(p) 實益擁有人名冊

獲豁免公司須於其註冊辦公室存置一份實益擁有人名冊，以記錄直接或間接最終擁有或控制本公司25%或以上股權或投票權或有權委任或罷免本公司大部分董事人士的資料。實益擁有人名冊並非公開文件，且僅供一個指定開曼群島主管部門參閱。然而，有關規定並不適用於其股份已獲准於證券交易所(包括聯交所)上市的獲豁免公司。因此，倘本公司股份於聯交所上市，則毋須存置實益擁有人名冊。

(q) 清盤

公司可在(a)法院頒令下強制清盤，(b)自動清盤，或(c)在法院的監督下清盤。法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在公司股東已通過要求公司根據

法院命令清盤之特別決議案，或公司無法償還其債務或在法院認為屬公平公正的情況下。如公司股東因公司清盤屬公平公正而以分擔人身份入稟法院，則法院有權發出若干其他命令代替清盤令，如發出規管公司日後事宜的命令，發出授權入稟股東按法院可能指示之條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟之命令，或發出規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東之股份的命令。

如公司透過特別決議案作出決議或如公司因其無法償還到期債項而於股東大會上透過普通決議案作出決議自動清盤，則該公司(除有限年期公司外)可自動清盤。如公司自動清盤，該公司須由自動清盤之決議案獲通過或於上述期間屆滿或上述事件發生時起停止營業(除非此可能對其清盤有利)。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人；而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名合資格人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。

待公司的事務完全結束後，清盤人即須編製有關報告或有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。於最後會議最少21日前，清盤人須以任何公司組織章程細則指定的方式向各名分擔人寄發並於憲報刊登。

(r) 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的大會，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人(視情況而定)價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人(視情況而定)贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示所申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(s) 收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款出讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對出讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟除非有證據顯示收購人與接納收購建議的持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法逼退少數股東，否則法院一般不會行使其酌情權。

(t) 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司的組織章程細則規定對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟倘法院認為任何該等條文違反公共政策(例如表示對觸犯刑事罪的後果作出彌償保證)則除外。

(u) 經濟實質規定

根據於2019年1月1日生效的開曼群島2018年國際稅收合作(經濟實質)法(「經濟實質法」)，「相關實體」須符合經濟實質法所載的實質測試。「相關實體」包括與本公司同

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

樣為開曼群島註冊成立的獲豁免公司；然而，該公司不包括在開曼群島境外的稅務居民的實體。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問康德明律師事務所已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干內容。按本文件附錄五「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

附錄四

法定及一般資料

A. 有關本公司的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司於2019年9月11日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已於香港設立主要營業地點(地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場82樓8205A室)，並於2020年6月17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。陳靜雅女士已獲委任為本公司的授權代表，代表本公司於香港接收法律程序文件及通知書。

由於本公司於開曼群島註冊成立，因此我們須遵守開曼群島公司法、大綱及細則及適用開曼群島法律。大綱及細則的若干條文及開曼群島公司法相關方面的概要載於本文件附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

2. 本公司股本變動

截至本公司註冊成立日期，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港元的股份。於註冊成立時，1股本公司每股面值0.01港元的繳足股份已於2019年9月11日發行及配發予一名初始認購人，其為一名獨立第三方，該股份其後於同日轉讓予美和。

於2020年6月24日，本公司35股每股面值0.01港元的股份已發行及配發予合景泰富。

於2020年[•]，本公司藉增設9,962,000,000股額外股份，將法定股本由380,000港元分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份增加至100,000,000港元分為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。

根據股東於2020年[•]通過的決議案，於[編纂]或前後，本公司股份溢價賬的進賬額[編纂]港元將撥充資本及用於發行及配發分別[編纂]股及[編纂]股股份將予合景泰富及美和，入賬列作繳足。

於2020年[•]，合景泰富宣派股息，將其於本公司的全部股權[編纂]派發予[編纂]，兩項分派均以分拆在各方面成為無條件為前提。於[編纂]完成後，本公司分別由晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康及美和擁有約[編纂]%、[編纂]%、[編纂]%、[編纂]%、[編纂]%、[編纂]%及[編纂]%

附錄四

法定及一般資料

緊隨[編纂]及[編纂]完成後且不計及因行使[編纂]而可能發行的任何股份，本公司已發行股本將為[編纂]，分為[編纂]股已繳足或入賬列為繳足的股份，而[編纂]股股份仍未發行。

除上文所披露者及本節下文「4. 由股東於2020年[•]通過的書面決議案」所述者外，本公司股本自註冊成立以來概無變動。

3. 附屬公司股本變動

我們所有附屬公司載列於本文件「歷史、重組及公司架構」一節及會計師報告，其全文載於本文件附錄一。

以下為本公司附屬公司於緊接本文件日期前兩年內進行的股本變動：

寧駿物業

於2020年3月5日，寧駿物業的註冊資本由人民幣7百萬元增至人民幣70百萬元。

除上文所披露者外，附屬公司股本於本文件日期前兩年內概無變動。

4. 由股東於2020年[•]通過的書面決議案

根據由股東於2020年[•]通過的書面決議案，其中包括：

- (a) 本公司批准及有條件採納經修訂及經重列的大綱，將於[編纂]後生效；
- (b) 本公司批准及有條件採納經修訂及經重列的細則，將於[編纂]後生效；
- (c) 本公司藉增設9,962,000,000股額外股份，法定股本由380,000港元分為38,000,000股股份增加至100,000,000港元分為10,000,000,000股股份，額外股份於各方面與現有股份享有同等權益，即時生效；

附錄四

法定及一般資料

- (d) 待(aa)上市委員會批准已發行股份以及根據[編纂]、[編纂]及本文件所述將予發行及配發的股份(包括因行使[編纂]而可能配發及發行的股份)[編纂]及[編纂]；(bb)[編纂]已獲正式釐定；及(cc)[編纂]於[編纂]項下的責任成為無條件且並無根據該協議條款(或本文件所註明的任何條件)終止，在各情況下，上述條件須於[編纂]註明的日期及時間或之前達成：
- (i) 批准[編纂]並授權董事根據[編纂]發行及配發[編纂]；
 - (ii) 批准[編纂]；
 - (iii) 授予董事一般無條件授權，以發行、配發及處理股份(包括需要或可能需要發行及配發股份而作出要約或協議或授出證券的權力)(惟不包括根據供股或根據任何以股代息計劃或根據章程細則為代替全部或部分股份股息而配發及發行股份的類似安排，或根據股東於股東大會授出的特別授權而配發、發行及處置者)，惟未發行股份不得超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數的20%(惟並無計及因根據[編纂]獲行使而可予發行的任何股份)，此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂為止(以最早發生者為準)；
 - (iv) 授予董事一般無條件授權，以授權彼等行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能[編纂]並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他認可證券交易所購回緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數最多10%的股份數目(惟未計及因超額配股權獲行使而可予發行的任何股份)，此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂為止(以最早發生者為準)；及

附錄四

法定及一般資料

- (v) 擴大上文(iv)段所述的一般無條件授權，於董事根據該項一般授權可能發行及配發或有條件或無條件同意發行及配發的股份總數中，加入相當於本公司根據上文(v)段所述購回股份授權而購回的已發行股份總數的數額。

5. 重組

為籌備[編纂]，組成本集團的該等公司已進行重組，而本公司已成為本集團的控股公司。有關重組的進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」一節。

6. 本公司購回本身證券

本節載有聯交所規定須納入本文件有關本公司購回本身證券的資料。

(a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所作為第一上市地的公司在聯交所購回其股份，惟受若干限制規限。

(i) 股東批准

上市規則規定以聯交所作為第一上市地的公司的所有建議股份購回(如為股份，則必須繳足)須事先獲其股東於股東大會上通過普通決議案以一般授權或特別批准個別交易的方式批准。

附註： 根據股東於2020年[•]通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權(「購回授權」)，授權本公司於任何時間於聯交所或本公司證券可能[編纂]並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，該等股份不得超過本文件所述已發行及將予發行股份總數的10%，而該項授權將一直有效，直至本公司下屆股東週年大會結束時，或任何適用法律或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，或股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂為止(以最早發生者為準)。

(ii) 資金來源

本公司須動用根據章程細則及開曼群島公司法可合法作購回用途的資金進行購回。上市公司不得以現金以外的代價或根據聯交所不時生效的買賣規則訂明者以外的結算方式在聯交所購回本身股份。

附錄四

法定及一般資料

(iii) 核心關連人士

上市規則禁止本公司在知情情況下在聯交所向「核心關連人士」(包括董事、本公司或其任何附屬公司的最高行政人員或主要股東或任何彼等的緊密聯繫人)購回股份，而核心關連人士不得在知情情況下向本公司出售股份。

(b) 購回理由

董事相信，董事獲股東授予一般授權讓本公司在市場購回股份乃符合本公司及股東整體的最佳利益。該等購回(視乎當時市況及資金安排)或會增加本公司的每股資產淨值及／或每股盈利，並僅於董事相信有關購回對本公司及股東有利時方會進行。

(c) 購回的資金

購回證券時，本公司僅可動用根據章程細則、上市規則及開曼群島適用法律可合法提供作此用途的資金。

目前建議購回股份的資金將以本公司利潤、本公司股份溢價金額或就購回而發行新股份的所得款項撥付，而倘購回須支付的任何溢價超逾將予購回股份面值之金額，則以本公司利潤或本公司股份溢價賬進賬額或同時以兩者撥付。在開曼群島公司法規限下，股份購回亦可以股本撥付。

以本文件所披露的本集團目前財務狀況為基準，並考慮本公司目前營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲全面行使，其可能不會對本集團的營運資金及／或資本負債狀況(與本文件所披露的狀況相比)造成重大不利影響。然而，倘行使購回授權會對董事不時認為適合本集團的營運資金需求或資本負債水平造成重大不利影響，則董事不會建議行使購回授權。

(d) 股本

倘購回授權獲全面行使(按緊隨[編纂]後[編纂]股已發行股份計算，但不包括因[編纂]而可能發行的股份)，將導致本公司於直至下列日期(以最早發生者為準)止期間內購回最多[編纂]股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

附錄四

法定及一般資料

- (ii) 任何適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東在股東大會上通過普通決議案撤回或修訂購回授權時。

(e) 一般資料

概無董事或(經作出一切合理查詢後據彼等所深知)彼等任何緊密聯繫人(定義見上市規則)目前有意在購回授權獲行使的情況下向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用的情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘根據購回授權購回股份導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則該項增加將根據收購守則被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東(視乎股東權益增加的水平)可取得或鞏固本公司的控制權，並可能因任何上述增加而須根據收購守則規則26提出強制收購建議。除上文所披露者外，董事並不知悉因根據購回授權作出購回而產生與收購守則有關的任何其他後果。

倘購回授權於緊隨[編纂]及[編纂]完成後(不包括因[編纂]獲行使而可能發行的股份)獲全面行使，根據購回授權將予購回的股份總數將為[編纂]股股份，即根據上述假設計算的股份總數的10%。緊隨悉數行使購回授權後，控股股東的持股百分比將增至本公司已發行股本約[編纂]%。倘購回股份會導致公眾持股量減至低於本公司當時已發行股份的指定百分比，則僅可在獲得聯交所豁免上市規則第8.08條關於公眾持股量的規定的情況下，方可進行。然而，倘購回會導致公眾持股量低於上市規則可能指定的最低公眾持股量，董事則目前無意行使購回授權。

概無本公司核心關連人士已通知本集團其目前有意在購回授權獲行使時向本公司出售股份，或已承諾屆時不會向本公司出售股份。

附錄四

法定及一般資料

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合約概要

本集團成員公司於本文件日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 章國柱、車強謀及罡昱企業於2019年1月25日訂立的股權轉讓協議，據此，章國柱及車強謀同意轉讓宜家創生的99%及1%股權予罡昱企業，代價分別為人民幣19.8百萬元及人民幣0.2百萬元；
- (b) 上海偉神商務諮詢合夥企業（有限合夥）、上海勁毅商務諮詢合夥企業（有限合夥）、上海勁兆企業管理合夥企業（有限合夥）及富愉物業於2019年1月31日訂立的股權轉讓協議，據此，上海偉神商務諮詢合夥企業（有限合夥）、上海勁毅商務諮詢合夥企業（有限合夥）及上海勁兆企業管理合夥企業（有限合夥）同意轉讓罡昱企業的20%、20%及10%股權予富愉物業，代價分別為人民幣40百萬元、人民幣40百萬元及人民幣20百萬元；
- (c) 寧駿物業與廣州市君兆物業經營有限公司於2019年11月29日訂立的股權轉讓協議，據此，寧駿物業同意無償轉讓廣州市冠裕置業代理有限公司的全部股權予廣州市君兆物業經營有限公司；
- (d) 寧駿物業與合景悠活於2019年12月27日訂立的股權轉讓協議，據此，寧駿物業同意無償轉讓利雋物業的全部股權予合景悠活；
- (e) 寧駿物業與合景悠活於2019年12月27日訂立的股權轉讓協議，據此，寧駿物業同意無償轉讓利恒商業的全部股權予合景悠活；
- (f) 寧駿物業與合景悠活於2019年12月30日訂立的股權轉讓協議，據此，寧駿物業同意無償轉讓冠力置業的全部股權予合景悠活；
- (g) 皓凱與合景悠活於2020年1月7日訂立的股權轉讓協議，據此，皓凱同意無償轉讓富愉物業的全部股權予合景悠活；

附錄四




法定及一般資料

- (h) 皓凱與合景泰富悠活(香港)於2020年3月3日訂立的股權轉讓協議，據此，皓凱同意將合景悠活的全部股權無償轉讓予合景泰富悠活(香港)；
- (i) 皓凱與合景悠活於2020年3月20日訂立的股權轉讓協議，據此，皓凱同意轉讓寧駿物業的10%股權予合景悠活，代價為人民幣34.55百萬元；
- (j) 不競爭契據；
- (k) 彌償契據；及
- (l) 香港包銷協議。




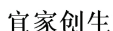
2. 本集團知識產權

(a) 商標

於最後實際可行日期，本集團為以下董事認為對我們業務屬重大的商標的註冊擁有人：

編號	商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
1.		18291645	9, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45	寧駿物業	中國	2017年2月21日	2027年2月20日
2.		18291255	9, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45,	寧駿物業	中國	2016年12月14日	2026年12月13日
3.		10613780	36	宜家創生	中國	2013年5月14日	2023年5月13日

於最後實際可行日期，本集團已申請以下董事認為對我們業務屬重大或可能屬重大的商標：

編號	商標	申請編號	類別	申請人名稱	申請地點	申請日期
1.		305260897	16, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45	本公司	香港	2020年4月29日
2.		305260905	16, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45	本公司	香港	2020年4月29日
3.		305284323	16, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45	本公司	香港	2020年5月26日
4.		44310394	36	宜家創生	中國	2020年3月2日

附錄四

法定及一般資料

(b) 域名

於最後實際可行日期，本集團已註冊以下對我們業務屬重大的域名：

編號	域名	註冊擁有人名稱	註冊日期	屆滿日期
1.	kwgliving.com	合景悠活	2019年12月17日	2024年12月17日

C. 有關董事及主要股東的進一步資料

1. 董事

(a) 權益披露 — 董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

緊隨[編纂]及分拆完成後，且假設並無行使[編纂]，董事或本公司最高行政人員於本公司的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須在股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須在股份上市後隨即登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須在股份[編纂]後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司的權益

董事姓名	權益性質	擁有權益的股份數目 ⁽¹⁾	概約權益百分比
孔健岷先生	受控法團權益 ⁽²⁾⁽⁴⁾	[編纂]	[編纂]
孔健楠先生	受控法團權益 ⁽³⁾⁽⁴⁾	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 「L」指該人士於股份的好倉。
- (2) 晉得及英明由孔健岷先生全資擁有。根據證券及期貨條例，孔健岷先生被視為於晉得及英明擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 和康由孔健楠先生全資擁有。根據證券及期貨條例，孔健楠先生被視為於和康擁有權益的股份中擁有權益。

附錄四

法定及一般資料

- (4) 根據晉得、正富及和康於[•]訂立的股東協議，訂約各方須根據不時持有最多股份的該名訂約方的指示在本公司股東大會上投票。因此，根據證券及期貨條例，孔健岷先生及孔健楠先生各自被視為於晉得、正富及和康直接持有的股份總數中擁有權益。

於本公司相聯法團的權益

緊隨[編纂]及分拆完成後，且假設並無行使[編纂]，概無董事或本公司最高行政人員將於相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須在股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須在股份上市後隨即登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須在股份[編纂]後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 服務協議及委任函詳情

各執行董事已與本公司訂立服務協議，自[編纂]起計為期三年，可由一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自[編纂]起計為期三年，可由一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

(c) 董事酬金

我們各執行董事及非執行董事有權收取按每年十二個月基準支付的酬金。截至2019年12月31日止三個年度，已付董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、花紅、以股權為基礎的支付、津貼及其他實物利益)分別約為人民幣零元、人民幣0.8百萬元及人民幣1.1百萬元。詳情請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註8。

我們各獨立非執行董事已獲委任，為期三年。我們計劃向劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士各自支付董事袍金每年人民幣300,000元。除董事袍金外，概無獨立非執行董事預期就彼等擔任獨立非執行董事職務收取任何其他酬金。

根據目前生效的安排，我們的董事於截至2020年12月31日止年度的薪酬總額(包括袍金、薪金、花紅、以股權為基礎的支付、津貼及其他實物利益)估計不超過人民幣5.9百萬元。

附錄四

法定及一般資料

2. 主要股東

(a) 主要股東於股份的權益

除本文件「主要股東」一節所披露者外，就我們董事所知，緊隨分拆完成後（假設[編纂]項下的[編纂]由[編纂]悉數承購，且不計及因行使[編纂]而可予發行的任何股份），概無人士（除董事及本公司最高行政人員外）於我們的股份或相關股份中將擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須予披露的權益及／或淡倉，或直接或間接擁有本公司附有投票權已發行股份的10%或以上權益。

(b) 本集團成員公司主要股東的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）有權於本集團成員公司的股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權：

<u>本集團成員公司名租</u>	<u>股東名稱</u>	<u>股權百分比</u>
星譽物業	佛山市星富投資有限公司	40%

3. 收取的代理費或佣金

除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，概無就本集團任何成員公司發行或出售任何股本而提供任何佣金、折扣、經紀費或其他特別條款。

4. 免責聲明

除本文件所披露者外：

- (a) 董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨即登記於該條所述登記冊的任何權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份[編纂]後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉；

附錄四

法定及一般資料

- (b) 董事或下文「D.其他資料 — 8.專家資格及同意書」一段所述專家概無於本公司發起或於緊接本文件日期前兩年內本集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 董事概無於本文件日期仍然有效且對本集團整體業務關係重大的任何合約或安排中擁有任何重大權益；
- (d) 董事概無與本集團任何成員公司訂有任何現有或建議服務合約，惟不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的合約；
- (e) 據董事所知，不計入因[編纂]而獲認購的股份，概無任何人士(並非董事或本公司最高行政人員)於緊隨[編纂]完成後於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的任何權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於本集團任何成員公司已發行附投票權股份10%或以上的權益；及
- (f) 據董事所知，於最後實際可行日期，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份總數5%以上權益的本公司股東，概無擁有本集團五大客戶或五大供應商的任何權益。

D. 其他資料

1. 稅務及其他彌償保證

控股股東已與本公司訂立以本公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)為受益人的彌償保證契約，以共同及個別就(其中包括)(i)本集團任何成員公司於[編纂]或之前所賺取、應計或收取的收入、利潤或收益而產生的稅項或稅項申索以及遭受及應付的任何財產申索或遺產稅；及(ii)於往績記錄期任何索償、罰款或其他債務，詳情請見「業務 — 僱員 — 社會保險及住房公積金公開」，除(a)在就有關稅項或不合規事宜已於本集團經審核給合財務報表作出特別撥備或儲備的情況下(如附錄一所載者)；(b)在[編纂]後有關稅項的責任除因非因本集團任何成員公司的舉動或不作為、或延誤否則不會產生的情況下；及(c)在有關損失乃因法律或法規或相關機關對其所作之詮釋或做法出現具追溯力變動且於[編纂]後生效的情況下。

附錄四

法定及一般資料

2. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司概無待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

3. 聯席保薦人

聯席保薦人已滿足上市規則第3A.07條適用於保薦人的獨立性準則。聯席保薦人就擔任[編纂]的聯席保薦人將收取合共[編纂]的費用。

聯席保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准本文件所述的全部已發行及將予發行股份[編纂]及[編纂]。本公司已就股份獲納入中央結算系統作出一切必要安排。

4. 開辦費用

本公司就本公司註冊成立已產生及支付的開辦費用為約6,800美元，將由本公司支付。

5. 並無重大逆轉

除本文件所披露者外，董事確認，本集團的財務或貿易狀況自2019年12月31日（即本集團編製最近期經審核合併財務資料之日）以來並無重大不利變動。

6. 發起人

本公司並無發起人。於緊接本文件刊發日期前兩年內，本公司概無就[編纂]及本文件所述相關交易向任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

7. 股份持有人的稅項

(a) 香港

買賣及轉讓於本公司的香港股東名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅，就每位買方及賣方收取的現行費率為被出售或轉讓股份的代價或公允價值（以較高者為準）的0.1%。產生自或源自於香港的[編纂]股份利潤亦可能須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

根據目前的開曼群島法律，毋須就股份轉讓於開曼群島支付任何印花稅。

附錄四

法定及一般資料

(c) 諮詢專業顧問

倘有意持有股份的人士對持有或處置或[編纂]股份的稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與[編纂]的其他人士對股份持有人因持有或處置或[編纂]股份或行使股份所附帶的任何權利所產生的任何稅務影響或負債概不承擔任何責任。

8. 專家資格及同意書

於本文件中提供意見或建議的專家的資格如下：

名稱	資格
農銀國際融資有限公司	可進行證券及期貨條例所界定第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供建議)受規管活動的持牌法團
華泰金融控股(香港)有限公司	可進行證券及期貨條例所界定第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
安永會計師事務所	執業會計師
康德明律師事務所	開曼群島律師事務所
競天公誠律師事務所	本公司有關中國法律的法律顧問
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	行業顧問
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	物業估值師

9. 專家同意書

上文「8. 專家資格及同意書」一段所列各專家已就本文件的刊發發出書面同意書，表示同意按本文件所載的形式及涵義在本文件載列其報告、函件、意見、意見概要及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

附錄四

法定及一般資料

10. 本公司專家之利益

上文「8. 專家資格及同意書」一段所列專家概無實益擁有或以其他方式擁有股份或本集團任何成員公司股份的權益，亦無擁有任何可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之權利或購股權（不論是否可依法執行）。

11. 約束力

倘根據本文件作出申請，本文件即具效力，致使所有有關人士須受公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條的所有適用條文（罰則條文除外）約束。

12. 其他事項

- (a) 於緊接本文件日期前兩年內：
 - (i) 除本文件「歷史、重組及公司架構」所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行全部或部分繳付股款的股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
 - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附有購股權，亦無有條件或無條件同意附有購股權；
 - (iii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何股本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；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支付或應付任何佣金；
- (b) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行創辦人、管理層或遞延股份或債權證；
- (c) 於本文件日期前十二個月內，本集團業務不曾遭受可能或已經對本集團的財務狀況造成重大影響的干擾；
- (d) 本公司的股東名冊總冊將在開曼群島由[編纂]存置，而本公司的股東名冊分冊將在香港由[編纂]存置。除非董事另行同意，否則所有股份過戶及其他所有權文件必須送交本公司的香港股份過戶登記處辦理登記，而並非送交開曼群島。本公司已就股份獲納入中央結算系統作出一切必要安排；

- (e) 本集團旗下各公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統中進行交易；
- (f) 董事獲告知，根據開曼群島公司法，本公司與英文名稱一併使用中文名稱並不違反開曼群島公司法；
- (g) 本公司並無發行在外的可換股債務證券或債券；及
- (h) 概無任何限制影響溢利或資本匯入及匯出香港。

13. 雙語文件

本文件的中英文版本乃依據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條規定的豁免分開刊發。

本文件中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

附錄五

送呈公司註冊處處長及備查文件

A. 送呈公司註冊處處長文件

連同本文件一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：(a)[編纂]文本各一份；(b)本文件附錄四「法定及一般資料 — D.其他資料 — 8.專家資格及同意書」一節所述之書面同意書；及(c)本文件附錄四「法定及一般資料 — B.有關我們業務的進一步資料 — 1.重大合約概要」一節所述的各重大合約文本。

B. 備查文件

下列文件的文本自本文件日期起計14日(包括該日)內的一般辦公時間內(上午9時30分至下午5時30分)在盛德律師事務所辦事處(地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 安永會計師事務所出具的會計師報告，其全文載於本文件附錄一；
- (c) 安永會計師事務所就未經審核備考財務資料編製的報告，其全文載於本文件附錄二；
- (d) 本集團截至2019年12月31日止三個年度的經審核[合併]財務報表；
- (e) 我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所於本文件日期就本集團若干方面及一般企業事宜出具的法律意見書；
- (f) 我們的開曼群島法律顧問康德明律師事務所出具的意見函件，其概述本文件附錄三所述的開曼群島公司法的若干方面；
- (g) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司出具的行業報告；
- (h) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司發出有關租賃物業租金水平合理性的意見函件；
- (i) 開曼群島公司法；
- (j) 本文件附錄四「法定及一般資料 — B.有關我們業務的進一步資料 — 1.重大合約概要」一節所提述的重大合約的文本；

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄五

送呈公司註冊處處長及備查文件

- (k) 本公司與各董事訂立的服務協議及委任函(倘適用)；及
- (l) 本文件附錄四「法定及一般資料 — D.其他資料 — 8.專家資格及同意書」一節所述的書面同意書。