

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。

Jinke Smart Services Group Co., Ltd. 金科智慧服務集團股份有限公司

(「本公司」)

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

的申請版本

警 告

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

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

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

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

重要提示

重要提示：閣下如對本文件的任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

Jinke Smart Services Group Co., Ltd. 金科智慧服务集团股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

[編纂]

[編纂]的[編纂]數目：[編纂]股H股(視乎[編纂]獲行使與否而定)

[編纂]數目：[編纂]股H股(可予重新分配)

[編纂]數目：[編纂]股H股(可予重新分配及視乎[編纂]獲行使與否而定)

[編纂]：不高於每股[編纂][編纂]港元且預期不低於每股[編纂][編纂]港元，另加1.0%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H股人民幣1.00元

股份代號：[編纂]

聯席保薦人、[編纂]、[編纂]及[編纂]



中信證券
CITIC SECURITIES



华泰国际
HUATAI INTERNATIONAL

香港交易及結算有限公司、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。

本文件連同本文件「附錄七—送呈公司註冊處處長及備查文件—A. 送呈公司註冊處處長文件」所列明的文件已遵照香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

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

[編纂]未曾亦不會根據美國證券法或美國任何州的證券法登記，亦不可於美國境內或向美籍人士或代表美籍人士或為美籍人士利益提呈發售、出售、質押或轉讓，惟獲豁免遵守或不受限於美國證券法登記規定的交易且按照任何適用的美國州證券法則除外。[編纂]現依據S規例透過離岸交易僅在美國境外提呈發售及出售。

[編纂]的申請人須在申請時支付每股[編纂]的最高[編纂][編纂]港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘最終釐定的[編纂]低於[編纂]港元，多繳股款可予退還。

聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)經我們同意後，可在其認為適當的情況下，於遞交[編纂]申請截止日期上午之前任何時間，調減本文件所述[編纂]數目及/或指示性[編纂]範圍([編纂]港元至[編纂]港元)。有關通知將刊登在本公司網站www.jkpsc.cn及聯交所網站www.hkexnews.hk。詳情載於本文件「[編纂]的架構及條件」及「如何申請[編纂]」。如於遞交[編纂]申請截止日期前已遞交[編纂]的認購申請，則如果[編纂]數目及/或指示性[編纂]範圍如此調減，有關申請可於其後撤回。

我們於中國註冊成立且我們幾乎所有的業務均位於中國。潛在投資者應了解中國及香港法律、經濟及金融體系之差異以及投資中國註冊成立公司有關的不同風險因素。潛在投資者亦應了解中國的監管框架有別於香港的監管框架且應考慮我們H股的不同市場性質。有關差異及風險因素載於本文件「風險因素」、「附錄四—中國及香港主要法律及監管條文概要」及「附錄五—組織章程細則概要」。

有意投資者於作出投資決定前，應考慮本文件所載的一切數據，包括「風險因素」所載的風險因素。

倘於H股於聯交所開始交易當日上午八時正前出現若干理由，聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)可終止香港包銷商根據香港包銷協議認購及促使申請人認購[編纂]的責任。相關理由載於本文件「包銷—包銷安排及開支—[編纂]—終止理由」一節。請務必參閱該節以了解更多詳情。

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

目 錄

致投資者的重要通知

本文件由本公司僅為[編纂]而刊發，除本文件根據[編纂]提呈發售的[編纂]外，本文件不構成出售任何證券的要約或招攬購買任何有關證券的要約。本文件不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或招攬認購或購買任何證券的要約。本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區[編纂][編纂]或派發本文件。在其他司法權區派發本文件及提呈[編纂]及銷售[編纂]均受限制，除非根據有關證券監管機關的登記或授權而獲該等司法權區的適用證券法例准許或獲得有關豁免，否則不得進行。

閣下作出投資決定時應僅倚賴本文件及[編纂]所載資料。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本文件所載的資料。閣下切勿將並非載於本文件的任何數據或聲明視為已獲我們、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、任何包銷商、我們或彼等各自的任何董事、監事、高級職員、僱員、代理或代表，或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表	i
目錄	iv
概要	1
釋義	11
詞匯	24
前瞻性陳述	27
風險因素	29
豁免嚴格遵守上市規則規定	64
有關本文件及[編纂]的資料	67
董事、監事及參與[編纂]的各方	73

目 錄

公司資料.....	78
行業概覽.....	80
監管概覽.....	90
歷史、重組及公司架構	104
業務	121
與控股股東的關係	194
關連交易.....	203
董事、監事及高級管理層.....	211
主要股東.....	230
股本	232
財務資料.....	236
未來計劃及所得款項用途.....	289
包銷	292
[編纂]的架構及條件.....	304
如何申請[編纂]	315
附錄一 — 會計師報告.....	I-1
附錄二 — 未經審計備考財務資料	II-1
附錄三 — 稅項及外匯.....	III-1
附錄四 — 中國及香港主要法律及監管條文概要	IV-1
附錄五 — 組織章程細則概要	V-1
附錄六 — 法定及一般資料.....	VI-1
附錄七 — 送呈公司註冊處處長及備查文件.....	VII-1

概 要

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

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

概覽

我們是中國領先，西南第一的綜合智慧物業服務商。按綜合實力計，我們自2016年至2020年連續五年被中指研究院評為中國物業服務百強企業十強之一，自2015年至2020年，連續六年西南地區排名第一。此外，根據中指研究院於2020年就針對2019年西南地區市場份額計（基於在管面積）進行的排名，我們獲得2019中國物業服務百強企業第一位；被中指研究院評為2020年中國物業服務企業服務質量領先企業。

我們提出「服務+科技，服務+生態」的發展戰略，堅持以客戶滿意為核心，以大數據，物聯網智慧服務平台為驅動，為全國中高端住宅，商業樓宇，產業園區，政府公建，高校醫院等業態提供智慧服務綜合解決方案。

近20年來，我們致力於向客戶提供優質服務，並不斷拓展全國核心城市群的服務版圖。截至2019年12月31日，我們已打造涵蓋中國三個主要地區和其他地區的21個省，直轄市及自治區的龐大的物業管理項目組合。該三個主要地區包括西南地區，華東及華南地區及華中地區。

基於我們較高的客戶滿意度、品牌美譽度，我們具備了較強的市場競爭能力。截至2019年12月31日，我們共有754個已訂約物業管理項目，合同總建築面積約為248.6百萬平方米，及我們共有417個在管物業管理項目，在管總建築面積約為120.5百萬平方米。於往績記錄期，我們的合同總建築面積快速增長，按33.7%的複合年增長率由截至2017年12月31日的約139.1百萬平方米增至截至2019年12月31日的約248.6百萬平方米。於同期內，我們的在管總建築面積亦快速增長，按39.0%的複合年增長率由截至2017年12月31日的約62.4百萬平方米增至截至2019年12月31日的約120.5百萬平方米。

(1) CIA每年都會發佈中國房地產管理公司100強的排名，綜合實力。CIA通過評估各公司的相關關鍵因素來準備此類排名，包括但不限於管理規模，運營績效，服務質量，增長潛力和社會責任。有關以下內容的更多詳細信息，請參見「行業概覽－CIA的背景和排名方法」。評定。

概 要

我們與金科集團保持長期穩定的關係，根據中指研究院的資料，按合同銷售建築面積計，金科集團於2019年在中國物業開發商中排名第八。於往績記錄期，我們管理金科集團開發的幾乎所有物業。截至2019年12月31日，我們有165個由金科集團開發的在管物業，在管總建築面積約為56.8百萬平方米，佔比47.1%。**[編纂]**將構成從金科股份（我們的控股股東及一家於深圳證券交易所上市的股份有限公司）分拆，將向本集團提供更好的物業管理業務開發平台及為股東進一步提供最大化的股份價值。

由於我們廣泛的物業管理項目組合、優質服務及有效經營，於往績記錄期，我們的總收益及淨利潤得以實現大幅增長。我們的收益由2017年的人民幣1,047.0百萬元大幅增至2019年的人民幣2,327.7百萬元，複合年增長率約為49.1%，及淨利潤由2017年的約人民幣113.7百萬元大幅增至2019年的人民幣374.4百萬元，複合年增長率約為81.5%。我們認為，我們的競爭優勢將繼續有助於鞏固我們現有的市場地位，確保各地區及在管項目的服務質量始終如一及更好地利用規模經濟實現未來擴張。

我們的業務模式

於往績記錄期，我們的收益主要來源於四條業務線：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)社區增值服務；及(iv)智慧科技服務。

- **物業管理服務**。我們向物業開發商、業主（包括公共實體）及住戶提供各類物業管理服務，包括清潔、秩序維護、綠化、維修保養服務、公共區域維護及其他物業管理相關服務。
- **非業主增值服務**。我們向非業主（主要包括物業開發商及其他物業管理公司）提供一系列增值服務。我們向非業主提供的增值服務主要包括(i)案場服務，主要包括於物業銷售預售階段向物業開發商提供訪客接待、場地清潔、秩序維護、維修保養等服務，以協助其展示及宣傳其物業；(ii)前介服務，包括於交付前階段向非業主提供清潔、驗房、維修保養等服務，其次於交付後根據相關物業的驗房情況，提供物業開發商要求的維修保養服務；及(iii)顧問及其他服務，包括向物業開發商及物業管理公司提供項目規劃及管理諮詢服務，以及文件製作及印刷等其他增值服務。
- **社區增值服務**。我們致力於向業主及住戶提供全生命週期的社區增值服務，提高彼等的生活質量。我們的社區增值服務主要包括：(i)家庭生活服務，主要包括購物服務及家居清潔服務；(ii)園區經營服務，主要包括建築垃圾清運等公共空間維護服務，以及優化公共資源的利用提供場地出租、快遞、電梯廣告等服務；(iii)家居煥新服務，主要包括家庭裝修服務及拎包入住服務；及(iv)旅居綜合服務，主要包括房屋經紀服務及旅行社服務。
- **智慧科技服務**。我們的智慧科技服務主要專注於向物業開發商、物業管理公司及其他公司以及業主提供智能解決方案。我們的智慧科技服務主要包括(i)智慧設計服務：我們為物業開發商提供有關項目施工的智能功能解決方案且我們向業主銷售智能化科技產品；(ii)智慧案場服務：我們於預售或物業銷售階段為物業開發商提供技術服務；(iii)智慧綜合運營平台服務，包括開發、定制、安裝及維護IBMS（智能建築管理系統）運營平台。

概 要

下表載列於所示年度按各業務線劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣 千元		人民幣 千元		人民幣 千元	
		%		%		%
物業管理服務.....	760,899	72.7	1,020,300	67.0	1,465,792	62.9
非業主增值服務.....	202,931	19.4	367,530	24.1	596,391	25.6
社區增值服務.....	76,811	7.3	125,464	8.2	238,603	10.3
智慧科技服務.....	6,400	0.6	10,592	0.7	26,871	1.2
總計	<u>1,047,041</u>	<u>100.0</u>	<u>1,523,886</u>	<u>100.0</u>	<u>2,327,657</u>	<u>100.0</u>

下表載列按物業開發商類型劃分的截至所示日期我們的在管總建築面積及收益總額以及截至所示日期各自的項目數目明細：

	於12月31日																				
	2017年					2018年					2019年										
	項目數目		在管建築面積			收益		項目數目		在管建築面積			收益		項目數目		在管建築面積			收益	
	個	千平方米	%	人民幣 千元		%	個	千平方米	%	人民幣 千元		%	個	千平方米	%	人民幣 千元		%			
金科集團項目 ⁽¹⁾ ：																					
– 住宅物業前期 ⁽²⁾	86	37,787	60.6	480,419	63.1	96	43,002	47.9	608,808	59.6	128	51,757	42.9	803,302	54.8						
– 住宅物業業主委員會 階段 ⁽²⁾	14	2,685	4.3	59,149	7.8	14	2,685	3.0	57,042	5.6	15	2,993	2.5	66,368	4.5						
– 非住宅物業 ⁽⁴⁾	10	1,051	1.7	23,078	3.0	19	1,575	1.8	37,472	3.7	22	2,011	1.7	53,928	3.7						
小計.....	<u>110</u>	<u>41,523</u>	<u>66.6</u>	<u>562,646</u>	<u>73.9</u>	<u>129</u>	<u>47,263</u>	<u>52.7</u>	<u>703,322</u>	<u>68.9</u>	<u>165</u>	<u>56,761</u>	<u>47.1</u>	<u>923,598</u>	<u>63.0</u>						
外拓項目 ⁽⁵⁾ ：																					
– 住宅物業前期 ⁽²⁾	39	15,013	24.1	116,094	15.3	76	30,955	34.5	183,489	18.0	116	46,119	38.3	299,455	20.5						
– 住宅物業業主委員會 階段 ⁽²⁾	14	3,222	5.2	45,297	6.0	21	3,789	4.2	67,138	6.6	26	5,021	4.2	82,346	5.6						
– 非住宅物業 ⁽⁴⁾	50	2,626	4.2	36,862	4.8	73	7,735	8.6	66,351	6.5	110	12,631	10.5	160,393	10.9						
小計.....	<u>103</u>	<u>20,861</u>	<u>33.4</u>	<u>198,253</u>	<u>26.1</u>	<u>170</u>	<u>42,480</u>	<u>47.3</u>	<u>316,978</u>	<u>31.1</u>	<u>252</u>	<u>63,771</u>	<u>52.9</u>	<u>542,194</u>	<u>37.0</u>						
總計.....	<u>213</u>	<u>62,384</u>	<u>100.0</u>	<u>760,899</u>	<u>100.00</u>	<u>299</u>	<u>89,742</u>	<u>100.0</u>	<u>1,020,300</u>	<u>100.00</u>	<u>417</u>	<u>120,532</u>	<u>100.0</u>	<u>1,465,792</u>	<u>100.00</u>						

附註：

- (1) 指(i)由金科集團獨立開發的物業或(ii)金科集團持有控股權益的物業。
- (2) 指就住宅物業管理與物業開發商訂立的前期物業管理服務合同。

概 要

- (3) 指就住宅物業管理與業主委員會訂立的物業管理服務合同。
- (4) 指就非住宅物業管理與客戶訂立的物業管理服務合同。
- (5) 指(i)由獨立於金科集團的第三方物業開發商獨立開發的項目或(ii)金科集團並無持有控股權益的物業。外拓項目亦包括第三方建築公司建造的政府擁有的辦公樓及其他公共物業。

下表載列按地理區域劃分的截至所示日期的項目數目、截至所示日期的在管總建築面積，以及所示年度自物業管理服務產生的總收益以及彼等各自佔物業管理服務所得總收益的百分比明細：

	截至12月31日或截至12月31日止年度											
	2017年				2018年				2019年			
	項目 數目	在管 建築面積	收益		項目 數目	在管 建築面積	收益		項目 數目	在管 建築面積	收益	
			人民幣				人民幣				人民幣	
	個	千平方米	千元	%	個	千平方米	千元	%	個	千平方米	千元	%
西南地區 ⁽¹⁾	111	38,916	475,936	62.5	147	48,953	627,046	61.5	192	61,699	890,018	60.8
華東及華南地區 ⁽²⁾	72	12,301	193,920	25.5	89	16,223	239,585	23.5	130	24,159	326,124	22.2
華中地區 ⁽³⁾	23	9,688	60,819	8.0	46	20,645	100,447	9.8	67	28,027	173,325	11.8
其他地區 ⁽⁴⁾	7	1,479	30,224	4.0	17	3,921	53,222	5.2	28	6,647	76,325	5.2
總計	213	62,384	760,899	100.0	299	89,742	1,020,300	100.0	417	120,532	1,465,792	100.0

附註：

- (1) 有關地區詳細描述，請參閱「業務－物業管理服務－地域據點」。

我們的客戶及供應商

我們的客戶主要包括物業開發商、業主及住戶。於往績記錄期，我們最大客戶為金科集團，我們向其提供物業管理服務及非業主增值服務。於2017年、2018年及2019年，我們向金科集團提供服務產生的收入分別約為人民幣257.5百萬元、人民幣344.0百萬元及人民幣523.3百萬元，分別約佔我們總收入的24.6%、22.6%及22.5%。於2017年、2018年及2019年，五大客戶所產生的收入分別約為人民幣294.0百萬元、人民幣378.4百萬元及人民幣600.5百萬元，分別約佔我們同年總收入的28.1%、24.8%及25.8%。有關更多資料，請參閱「業務－客戶」。

就我們的所有四條業務線而言，我們的供應商主要為位於中國的分包商，提供清潔、秩序維護、園林綠化及若干維修及保養服務。於2017年、2018年及2019年，來自五大客戶的採購額分別約為人民幣59.7百萬元、人民幣67.5百萬元及人民幣129.6百萬元，分別約佔我們同年採購總額的20.1%、14.9%及14.8%。有關更多資料，請參閱「業務－供應商」。

概 要

競爭優勢

我們認為我們的成功歸因於下列競爭優勢：

- 中國領先、西南第一的綜合智慧物業服務商；
- 優質服務加領先的滿意度，成就強大的資源整合和市場化拓展能力；
- 金科集團支持業務持續高增長；
- 領先的智能化、數字化科技平台，賦能企業高質效運行；
- 專業化、多牌照的增值服務體系，保證經營業績高質量發展；及
- 科學完善的激勵體系，凝聚年輕高效管理團隊。

我們的業務策略

我們計劃通過實施以下業務策略以鞏固我們在物業管理行業中的領先地位：

- 聚焦核心區域，縱向深耕鞏固我們領先的市場地位，不斷擴大業務規模；
- 以客戶滿意度為核心，加強多元化增值服務體系並不斷升級社區的基礎設施，提高客戶忠誠度；
- 進一步優化智能系統平台，提升科技賦能核心競爭力，以提高我們的服務質量和運營效率；及
- 進一步建立健全治理體系，提高管理水平，打造先進企業文化和激勵機制，以不斷激發我們業務發展及人均創收能力。

主要財務資料概要

下表載列我們於所示年度的財務資料概要，並應與本文件附錄一會計師報告所載綜合財務資料一併閱讀，包括隨附附註及本文件「財務資料」所載的資料。

綜合損益及其他全面收益表節選項目

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	1,047,041	1,523,886	2,327,657
毛利	280,546	390,833	635,678
除稅前溢利	136,233	197,656	450,112
年內全面收入總額	113,692	163,926	374,384

於往績記錄期，我們的收益有所增加，主要由於因持續且成功的業務擴張令在管總建築面積增加致使物業管理服務收益增加。

於往績記錄期，我們的毛利分別為人民幣280.5百萬元、人民幣390.8百萬元及人民幣635.7百萬元。毛利整體增加主要與上述收益增長一致。

概 要

綜合財務狀況表節選項目

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產.....	816,361	1,874,993	1,191,346
流動資產.....	1,673,608	2,250,525	2,902,547
資產總值.....	2,489,969	4,125,518	4,093,893
流動負債.....	1,453,547	1,965,611	2,440,430
流動資產淨值.....	220,061	284,914	462,117
資產淨值.....	255,047	325,927	504,995
總權益.....	255,047	325,927	504,995

我們錄得非流動資產由截至2017年12月31日的人民幣816.4百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣1,874.9百萬元及非流動資產由截至2018年12月31日的人民幣1,874.9百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣1,191.3百萬元。非流動資產波動主要由於其他應收款項變動。有關更多詳情，請參閱「財務資料－綜合財務狀況表的若干項目說明－預付款項及其他應收款項」。

我們流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣284.9百萬元增加人民幣177.2百萬元至2019年12月31日的人民幣462.1百萬元，乃主要由於：(i)截至2019年12月31日止年度的純利增加人民幣374.3百萬元導致流動資產水平增加及(ii)於2019年宣派股息人民幣146.7百萬元導致流動負債水平增加的合併影響。我們的流動資產淨值由截至2017年12月31日的人民幣220.1百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣284.9百萬元，乃主要由於：(i)截至2018年12月31日止年度的純利人民幣163.9百萬元導致流動資產水平增加及(ii)2018年宣派股息人民幣96.8百萬元導致流動負債水平增加的合併影響。

綜合現金流量表節選項目

	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
未計營運資金變動的經營現金流量.....	143,721	217,473	437,562
經營活動所得現金淨額.....	148,171	257,825	236,801
投資活動所得／(所用)現金淨額.....	490,419	(1,321,933)	490,192
融資活動(所用)／所得現金淨額.....	(547,884)	997,481	(810,147)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額.....	90,706	(66,627)	(83,154)
年初現金及現金等價物.....	392,224	482,930	416,303
年末現金及現金等價物.....	482,930	416,303	333,149

概 要

主要財務比率概述

	截至12月31日或截至該日止年度		
	2017年	2018年	2019年
股本回報率 ⁽¹⁾ (%)	44.6	50.3	74.1
總資產回報率 ⁽²⁾ (%)	4.6	4.0	9.1
流動比率 ⁽³⁾ (倍)	1.2	1.1	1.2
資本負債比率 ⁽⁴⁾ (%)	423.5	714.9	362.4

附註：

- (1) 股本回報率乃按等於年內溢利除以截至年末的總股本再乘以100%計算。
- (2) 總資產回報率乃按等於年內溢利除以截至年末的總資產再乘以100%計算。
- (3) 流動比率乃按等於流動資產除以當日的流動負債計算。
- (4) 資本負債比率乃按截至各日期的計息借款之和除以截至同日的總權益再乘以100%計算。

有關上表主要財務比率的進一步分析，請參閱「財務資料－主要財務比率」。

控股股東及持續關連交易

[編纂]構成金科股份分拆。緊隨[編纂](並無計及[編纂]獲行使)完成後，金科股份將持有本公司股本總數約[編纂]。金科股份為一家在深交所上市的股份有限公司(股份代號：000656.sz)並將根據上市規則成為我們的控股股東。

除「與控股股東的關係」一節中所披露者外，我們的控股股東並無於直接或間接與我們的業務構成競爭的任何業務中擁有權益。為確保未來不會發生競爭，我們的控股股東已以本公司為受益人訂立不競爭契據，從而令彼等各自將不會及將促使彼等各自的聯繫人不會直接或間接參與或於可能與我們的業務構成競爭的任何業務中擁有任何權利或權益，或以其他方式涉足其中。

我們已與我們的關連人士訂立若干協議，該等協議將於[編纂]後構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。有關更多資料，請參閱「關連交易」。

[編纂]統計數據

	按[編纂]每股 [編纂][編纂]港元計算	按[編纂]每股 [編纂][編纂]港元計算
股份市值 ⁽²⁾	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審計備考經調整綜合每股股份 有形資產淨值 ⁽³⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

概 要

- (1) 表內所有統計數據乃假設概無[編纂]獲行使。
- (2) 市值的計算乃基於預期將於緊隨[編纂]完成後發行的[編纂]股股份。
- (3) 未經審計備考經調整綜合每股股份有形資產淨值於作出「附錄二－未經審計備考財務資料」所述的調整後進行計算。

股息政策

於2017年、2018年及2019年，我們分別分派股息合共約人民幣67.2百萬元、人民幣96.8百萬元及人民幣146.7百萬元。截至最後實際可行日期，我們並無擬派付截至2019年12月31日或直至截至2020年12月31日止年度[編纂]止月份的股息，亦無制定任何有關股息是否將派付予[編纂]前股東的計劃。股息(如有)的支付及金額取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、我們支付的股息的法定及監管限制、未來前景以及我們認為相關的其他因素。我們的股份持有人將有權根據已付或入帳記為已付股份的金額按比例收取股息。擬派付股息亦取決於董事會的絕對酌情權，並在[編纂]後，任何有關本年度的末期股息宣派均須經我們股東的批准。董事會將每年檢討股息政策。

所得款項用途

假設[編纂]並無獲行使，並假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即本文件標題頁載列的指示性[編纂]範圍的中位數)，我們估計，經扣除我們就[編纂]應付的包銷佣金及其他估計開支後，我們將從[編纂]中收取的所得款項淨額約為[編纂]港元。我們擬按下文所載用途及金額使用[編纂]所得款項淨額：

- 約[編纂]%(或約[編纂]港元)將用於尋求戰略收購及投資機會，並進一步發展戰略合作夥伴關係以擴大我們地理覆蓋範圍的深度和廣度及業務規模；
- 約[編纂]%或[編纂]港元將用於進一步發展增值服務；
- 約[編纂]%(或約[編纂]港元)將將用於升級我們的數字化及智慧管理系統；及
- 約[編纂]%(或約[編纂]港元)將用作一般業務運營及營運資金。

更多資料，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

近期發展及無重大不利變動

於2020年3月11日，世界衛生組織(「世衛組織」)宣佈2019冠狀病毒病暴發構成全球大流行。根據世衛組織日期為2020年[6月22日]的情況報告，於最後實際可行日期，2019冠狀病毒病暴發已擴散至逾210個國家及地區，於全球範圍內感染[超過8.8百萬]人及導致[超過460,000]人死亡。為應對2019冠狀病毒病暴發，中國的中央及地方政府於全國範圍內實施多項措施(包括但不限於自2020年1月23日起完全或部分封鎖中國若干城市、出行限制及強制檢疫隔離措施、延長停業時間以及要求受感染人員及視為潛在感染人員強制檢疫隔離)，以抑制2019冠狀病毒病的傳播。

概 要

於2020年5月31日，我們於湖北省管理九個項目，在管建築面積約為3.3百萬平方米，約佔在管建築面積總額的2.7%。於往績記錄期，我們就總收益貢獻而言於湖北省的佔比分別約為0.4%、0.9%及1.0%。展望未來，就我們的預計收益及在管建築面積而言，我們預計於湖北省的業務經營範圍仍將有限。

自COVID-19爆發以來及直至最後實際可行日期，我們的業務經營、分包商及公用事業服務供貨商提供的服務或原材料供應均未受到任何重大干擾。基於我們的業務經營性質，董事認為，本集團因COVID-19疫情而中斷或終止向客戶提供物業管理及增值服務、分包商及公用事業服務供貨商所提供的服務及原材料供應出現重大中斷，及降低我們的物業管理費的可能性甚低。為應對COVID-19的爆發，我們已實施一項應急計劃以減少我們業務可能出現的中斷並對我們的辦公場所及在管物業採取加強衛生與預防措施。有關更多資料，請參閱「業務－COVID-19爆發的影響－我們對COVID-19爆發的應急計劃及應對措施」。董事認為，在考慮到地方政府分發的醫療及清潔物資以及扣減三個月社會保險供款款項等相關監管政策後，與加強措施相關的額外成本不會對本集團截至2020年12月31日止年度的財務狀況產生重大影響。

目前，我們其中一項業務戰略是擴大我們於中國的地域覆蓋範圍及業務。有關更多資料，請參閱「業務－COVID-19爆發的影響－COVID-19爆發對我們業務策略的影響」。我們認為，「業務－業務策略」所述擴展計劃屬可行之舉，且我們不會因爆發COVID-19而更改[編纂]所得款項淨額用途。

董事經作出適當審慎考慮後確認，除COVID-19爆發的上述影響外，自2019年12月31日起及直至最後實際可行日期，我們的業務營運、我們營運所在業務環境以及我們的財務或貿易狀況、債務、抵押、或然負債、擔保或前景並無重大不利變動。

[編纂]開支

我們將就[編纂]承擔的[編纂]開支總額（包括包銷佣金）估計約為人民幣[編纂]元（[編纂]港元）（基於指示性[編纂]範圍的中位數，[編纂]獲行使前），其中人民幣[編纂]元（[編纂]港元）預期將於[編纂]完成後入賬列作自權益扣除。費用及開支人民幣[編纂]元（[編纂]港元）預期將自損益賬扣除於往績記錄期結束後及[編纂]完成後扣除。[待PWC提供數據]與籌備[編纂]有關的專業費用及／或其他開支為當前估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審核以及變量及假設的當時變動作出調整。董事預期我們的[編纂]開支將不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

風險因素

我們的運營涉及若干風險，部分風險超出我們的控制。該等風險可大致歸類為：(i)與我們業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。部分風險通常與我們的業務及行業有關，包括下列各項：

- 我們未必能按計劃實現未來增長，如果未能有效管理我們的未來增長，可能會對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響；

概 要

- 我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得物業開發商或其他實體與我們訂立的新的物業管理服務合同或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議；
- 我們未來的收購未必會成功且我們可能在現時營運中面臨整合已收購業務的困難；
- 我們可能無法維持我們的歷史增長率，而往績記錄期的經營業績可能無法預示我們的未來前景及經營業績；及
- 我們或會面臨人工及分包成本波動，而人工成本及分包成本上升可能會損害我們的業務並降低我們的盈利能力。

該等風險僅為可能影響我們的股份價值的重大風險。閣下於決定是否投資我們的股份時應審慎考慮本文件所載所有資料，尤其應評估本文件「風險因素」所載具體風險。

釋 義

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

「會計師報告」 指 申報會計師發出的會計師報告，其全文載於本文件附錄一

[編纂]

「組織章程細則」或「細則」 指 本公司於2020年6月10日有條件採用並將於[編纂]後生效的經修訂及重述組織章程細則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)，其概要載於本文件附錄五

「聯繫人」 指 具有上市規則賦予該詞的涵義

「董事會」 指 董事會

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

「中央結算系統」 指 由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統

「中央結算系統結算參與者」 指 獲接納以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士

「中央結算系統託管商參與者」 指 獲接納以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士

「中央結算系統投資者戶口持有人」 指 獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的個人、聯名個人或公司

釋 義

「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算不時生效的中央結算系統運作程序規則，當中載列有關中央結算系統運作及職能的慣例、程序及管理規定
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「中國」或「中華人民共和國」	指	中華人民共和國，但僅在本文件內及作地區參考而言，除文義另有所指外，不包括台灣、澳門特別行政區及香港
「重慶睿博」	指	重慶睿博資產管理諮詢有限公司，一家於2013年6月14日在中國成立的有限公司及於重組前為本公司全資附屬公司
「中指研究院」	指	中國指數研究院，我們的行業顧問及為一名獨立第三方
「中指研究院報告」	指	本公司就本文件目的而委託中指研究院編製的獨立市場研究報告
「中証投資」	指	中信証券投資有限公司，一家於2012年4月1日在中國成立的有限公司，為[編纂]前投資者之一
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「公司（清盤及雜項條文）條例」	指	香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）

釋 義

「公司法」或「中國公司法」	指	《中華人民共和國公司法》，經不時修訂、補充及以其他方式修改
「本公司」	指	金科智慧服務集團股份有限公司（前稱金科物業服務集團有限公司），一家於2000年7月18日在中華人民共和國成立的有限責任公司並於2020年5月28日改制為股份有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，指金科股份
「COVID-19」	指	嚴重急性呼吸綜合症冠狀病毒2引致的病毒性呼吸道疾病
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督及規管中國全國證券市場的監管機構
「彌償契據」	指	我們的控股股東以本公司（為其本身及作為其附屬公司的受託人）為受益人簽署的日期為2020年[●]的彌償契據，有關詳情載於本文件附錄六「法定及一般資料－D.其他資料－2.稅項及其他彌償」
「不競爭契據」	指	我們的控股股東以本公司為受益人簽署的日期為2020年[●]的不競爭契據，有關詳情載於本文件「與控股股東的關係－不競爭契據」
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，相關股份乃以人民幣認購及繳足
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅

釋 義

「企業所得稅法」	指	《中華人民共和國企業所得稅法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「交易所參與者」	指	以下人士：(a)根據上市規則可在聯交所或通過聯交所進行買賣；及(b)其名稱登記在聯交所保存的名單、登記冊或名冊，作為可在聯交所或通過聯交所進行買賣的人士
「極端情況」	指	由香港政府發佈為超級颱風所導致的極端情況
「高瓴智成」	指	武漢高瓴智成二期人工智能股權投資基金合夥企業(有限合夥)，一家於2018年9月29日在中國註冊的有限合夥企業，為[編纂]前投資者之一

[編纂]

「本集團」或「我們」	指	本公司及我們的附屬公司
「H股」	指	我們普通股本中每股面值人民幣1.00元的境外[編纂]外資股，將以港元認購和買賣並在聯交所[編纂]
「H股證券登記處」	指	[編纂]
「恒業美好」	指	天津恒業美好管理諮詢合夥企業(有限合夥)(前稱石河子市恒業金通股權投資普通合夥企業)，一家於2016年12月12日在中國註冊的有限合夥企業，為我們於2017年採納的員工持股計劃平台

釋 義

[編纂]

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

[編纂]

「香港包銷商」	指	本文件「包銷－香港包銷商」所列[編纂]包銷商
---------	---	------------------------

釋 義

「香港包銷協議」	指	由（其中包括）本公司、控股股東、聯席全球協調人與香港包銷商就[編纂]於2020年[●]月[●]日訂立的包銷協議，進一步詳情載於本文件「包銷－包銷安排及開支－[編纂]－香港包銷協議」
「華蓋升元」	指	寧波梅山保稅港區華蓋升元股權投資合夥企業（有限合夥），一家於2016年8月18日在中國註冊的有限合夥企業，為[編纂]前投資者之一
「獨立第三方」	指	與本公司或附屬公司的任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人（定義見上市規則）概無關連（定義見上市規則）的個人或公司

[編纂]

「國際包銷商」	指	[編纂]的包銷商
---------	---	----------

釋 義

「國際包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、控股股東、聯席全球協調人與國際包銷商就[編纂]預期將於[編纂]或前後訂立的包銷協議，進一步詳情載於本文件「包銷－包銷安排及開支－[編纂]」
		[編纂]
「金恒鴻鑫」	指	天津金恒鴻鑫管理諮詢合夥企業(有限合夥)，一家於2020年4月30日在中國註冊的有限合夥企業，為我們於2020年採納的員工持股計劃平台
「金科股份」	指	金科地產集團股份有限公司，一家於1994年3月29日在中國成立的有限責任公司，於深交所上市(股份代號：000656.SZ)並為我們的控股股東
「金科集團」	指	金科股份及其附屬公司(不包括本集團)
「金松商業」	指	金松商業保理有限公司，一家於2019年4月4日在中國成立的有限公司及於重組前為本公司全資附屬公司
「聯席賬簿管理人」	指	[編纂]
「聯席全球協調人」	指	[編纂]
「聯席牽頭經辦人」	指	[編纂]

釋 義

「聯席保薦人」 指 中信里昂證券資本市場有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司

「最後實際可行日期」 指 2020年6月22日，即本文件刊發前確定當中所載若干數據的最後實際可行日期

[編纂]

「上市委員會」 指 聯交所上市委員會

[編纂]

「上市規則」 指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)

「主板」 指 聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM並與其並行運作

「財政部」 指 中華人民共和國財政部

「商務部」 指 中華人民共和國商務部

「住房和城鄉建設部」
或「建設部」 指 中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部

「國家發改委」 指 中華人民共和國國家發展和改革委員會

「全國人大」 指 中華人民共和國全國人民代表大會

釋 義

[編纂]

「磐信上海」	指	磐信(上海)投資中心(有限合夥)，一家於2016年3月24日在中國註冊的有限合夥企業，為[編纂]前投資者之一
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國公司法」	指	《中華人民共和國公司法》，經不時修訂、修改及／或以其他方式補充
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「中國政府」	指	中國中央政府，包括各級政府部門(包括省、市及其他地區或地方政府機構)及其分支機構或(按文義所指)任何上述機構

釋 義

「中國法律顧問」	指	本公司有關[編纂]的中國法律顧問北京觀韜中茂律師事務所
		[編纂]
「文件」	指	就[編纂]而刊發的本文件
「省」	指	省或(按內文所指)省級自治區或中國政府直接管轄的直轄市
「S規例」	指	美國證券法S規例
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣
「重組」	指	本集團為籌備[編纂]而進行的重組，有關詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構－重組」
「申報會計師」	指	本公司的申報會計師羅兵咸永道會計師事務所
「陽光融匯資本」	指	陽光融匯資本投資管理有限公司，一家於2015年1月26日在中國成立的私募投資基金管理人
「融匯瑞光」	指	北京融匯瑞光投資管理中心(有限合夥)，一家於2016年1月4日在中國註冊的有限合夥企業，為[編纂]前投資者之一
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局

釋 義

釋 義

「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「陽光瑞海」	指	北京融匯陽光瑞海投資有限公司，一家於2016年4月13日在中國成立之投資公司
「監事」	指	本公司監事
「收購守則」	指	由證監會頒佈的香港公司收購及合併守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「天津卓越」	指	天津卓越共贏金科管理諮詢合夥企業（有限合夥），一家於2020年4月27日在中國註冊的有限合夥企業，為[編纂]前投資者之一
「天智慧啟」	指	重慶天智慧啟科技有限公司，一家於2016年10月23日在中國成立的有限公司及為本公司全資附屬公司
「往績記錄期」	指	截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的期間
「美國政府」	指	美國聯邦政府，包括其行政、立法及司法部門
「美國證券法」	指	1933年美國證券法（經修訂）和據此頒佈的規則及規例
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議

釋 義

「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及歸其管轄的所有地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「我們」	指	本公司及除文義另有所指，其附屬公司
「增值稅」	指	中國增值稅

[編纂]

「陽光新興」	指	北京融匯陽光新興產業投資管理中心（有限合夥），一家於2015年9月18日在中國註冊的有限合夥企業，為[編纂]前投資者之一
「陽光永晟」	指	北京融匯陽光永晟投資管理中心（有限合夥），一家於2016年3月10日在中國註冊的有限合夥企業，為[編纂]前投資者之一

[編纂]

「%」	指	百分比
-----	---	-----

除非文義另有所指，否則本文件中對「2017年」、「2018年」及「2019年」之提述均指截至該年份12月31日止的財政年度。

本文件中，除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞具有上市規則賦予彼等的涵義。

詞 匯

在本文件中，除非文義另有所指，否則本文件所用有關本集團及其業務的若干詞匯的說明和釋義須具有以下所列的涵義。有關詞匯及其涵義未必與該等詞匯的標準行業涵義或用法相符。

「平均物業管理費」	指	按我們獲委聘提供物業管理服務的各項物業的在管建築面積計算收取的加權平均物業管理費
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「計容建築面積」	指	項目或某期項目的計容建築面積為該項目或某期項目的佔地面積乘以容積率（通常由相關政府部門對各地塊進行計算）
「華中地區」	指	就本文件而言，中國的一個經濟區，包括河南省、湖北省及湖南省
「商業物業」	指	就本文件而言，指定作商業用途的物業
「酬金制」	指	一種收入產生模式，而我們根據該模式保留所收取的總金額或費用金額的一定比例作為我們的服務費，其餘部分將專門用於物業管理服務合同所規定的項目，且業主享有盈餘或承擔虧絀
「公共區域」	指	住宅物業內的共享區域，如（其中包括）大廳、走廊、樓梯、停車場、電梯及花園
「合同建築面積」	指	我們根據物業開發商或其他相關實體與我們訂立的合約管理的建築面積，包括已交付及未交付建築面積
「華東及華南地區」	指	就本文件而言，中國的一個經濟區，包括江蘇省、浙江省、福建省、江西省、山東省、安徽省、廣東省、海南省、廣西壯族自治區及上海市

詞 匯

詞 匯

「保留率」	指	截至期末我們的合約項目總數除以同期我們的合約項目總數加上我們不再管理的項目數量
「SaaS」	指	軟件即服務，一種軟件許可及交付模式，在該模式中訂購後方可獲許使用軟件，而軟件受集中式託管
「西南地區」	指	就本文件而言，中國的一個經濟區，包括四川省、貴州省、雲南省、西藏自治區及重慶市
「平方米」	指	平方米
「物業服務百強企業」	指	由中指研究院單獨或與其他機構共同公佈的中國按綜合實力進行的物業服務企業年度排名，所依據的多項關鍵指標包括該等公司於上一年的管理規模、經營表現、服務質量、發展潛力及社會責任，2014年、2015年、2016年、2017年、2018年、2019年及2020年發佈的排名分別包括100家、100家、210家、200家、200家、220家及244家企業。2016年、2017年、2018年、2019年及2020年獲評定的公司數量均超過100家（由於分數相同或非常接近的多家公司被分為相同的排名）

前瞻性陳述

我們已在本文件中納入前瞻性陳述。前瞻性陳述包括我們對未來的意圖、信念、期望或預測的陳述，其並非歷史事實。

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

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

前瞻性陳述

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

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

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

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

風險因素

投資我們的H股涉及多種風險。在決定購買我們的H股前，閣下應仔細考慮以下風險相關資料以及本文件所載其他資料，包括我們的綜合財務報表和相關附註。如果確實出現或發生下文所述的任何情況或事件，則我們的業務、財務狀況、經營業績和前景將可能受到影響。在任何上述情況下，我們的H股的市價均可能下跌，閣下或會損失全部或部分投資。閣下亦應特別注意，我們是一家中國公司，所須遵守的法律和監管體系可能有別於其他國家現行的法律和監管體系。有關中國法律和監管體系及下文討論的若干相關事宜的更多資料，請參見本文件「監管概覽」和「附錄四－中國及香港主要法律及監管條文概要」。

我們認為我們的業務涉及若干風險和不確定因素，有些超出我們的控制範圍。我們將該等風險和不確定因素分為以下幾類：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；(iii)與[編纂]有關的風險。我們目前尚未知曉或當前認為不重大的其他風險和不確定因素可能發展及變得重大，亦可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。

與我們業務及行業有關的風險

我們未必能按計劃實現未來增長，如果未能有效管理我們的未來增長，可能會對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

我們一直尋求透過規模增長及有機增長來擴充現有業務，以及收購其他物業管理公司來擴大我們的項目組合，獲取更多市場份額。截至2017年、2018年及2019年12月31日，已簽約管理項目總建築面積分別約為139.1百萬平方米、189.8百萬平方米及248.6百萬平方米，覆蓋中國三個主要地區及其他地區的21個省、直轄市及自治區。該三大主要地區包括西南地區、華東及華南地區以及華中地區。有關更多資料，請參閱「業務－物業管理服務」。然而，我們的拓展計劃乃基於對市場前景的評估，因此我們無法向閣下保證我們的評估可證實為準確或我們能按計劃發展業務。我們的拓展計劃可能受到眾多因素（大部分因素超出我們的控制範圍）影響。該等因素包括但不限於：

- 中國整體經濟狀況的變動，尤其是房地產市場及物業管理行業；
- 中國個人可支配收入的變動；

風險因素

- 政府政策及法規變動；
- 物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及智慧科技服務的供需變動；
- 自然災害和流行病，包括COVID-19；
- 我們內部產生充足流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓合資格僱員的能力；
- 我們挑選合適可靠的分包商及供貨商並與其合作的能力；
- 我們了解由我們提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及智慧科技服務的物業的業主及住戶需求的能力；
- 我們適應從未涉足的新市場的能力，尤其是我們能否適應該等市場的行政、監管、文化及稅務環境；
- 我們在新市場利用品牌知名度而在競爭中取勝的能力，尤其是與該等市場的現有參與者（其可能比我們擁有更多資源及經驗）競爭時；及
- 我們改善管理、技術、營運及財務基礎的能力。

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

我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續我們與物業開發商或其他有關實體的現有物業管理服務合約，或根本無法取得或重續該等協議。

我們相信我們擴大物業管理服務協議組合的能力對業務的可持續增長而言至關重要。於往績記錄期，我們一般透過參與招標取得新物業管理服務協議。於2017年、2018年及2019年，我們的保留率分別約為94.6%、96.0%及97.0%。物業管理公司的甄選受眾多因素影響，包括但不限於物業管理公司的服務質量、定價水平及經營往績。我們無法向閣下保證我們將能夠按有利條款取得新物業管理服務協議，或根本無法取得物業管理服務協議。我們所作的努力可能受我們無法控制的因素影響，其可能包括（其中包括）整體經濟狀況變動、不斷變化的政府法規及物業管理行業的供需變動。

風險因素

於往績記錄期，我們在物業開發後期與物業開發商訂立前期管理服務協議。於往績記錄期，我們的相當部分收益來自向金科集團所開發的物業提供物業管理服務及來自我們向金科集團提供的增值服務。於2017年、2018年和2019年，我們就金科集團開發的物業所提供的物業管理服務所得收益分別佔同期總收益的約53.7%、46.2%及39.7%，分別佔我們在管總面積的66.6%、52.7%及47.1%。於2017年、2018年及2019年，我們管理大多數金科集團項目。然而，我們並無控制金科集團的管理策略，亦無控制影響其業務經營及財務狀況的宏觀經濟或其他因素。概無保證我們於日後將能夠保持較高的投標中標率。此外，金科集團的業務或財務狀況或其開發及維持物業的能力的任何不利發展均會影響我們獲得新物業管理服務的能力。我們與金科集團的物業管理服務協議亦會屆滿及未必會成功續約。我們亦可能未能多元化我們的客戶基礎。因此，我們無法向閣下保證我們將能夠按有利條款及時從其他來源獲得服務協議，以填補項目短缺，或根本無法獲得服務協議，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

有關服務協議為過渡性協議，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。前期管理服務協議通常將於業主委員會成立及新物業管理服務協議訂立後屆滿。有關更多資料，請參見「業務－物業管理服務－物業管理服務協議－與物業開發商交易的主要條款」。為對物業進行持續管理，我們須與業主委員會簽訂新的物業管理服務協議。概不保證業主委員會將與我們而非與我們的競爭對手訂立新的物業管理服務協議。因此，我們可能因成立業主委員會而承受終止提供現有項目服務的風險。我們的客戶基於質量及成本等因素選擇我們，但我們無法向閣下保證，我們將始終能夠以對雙方有利的條款在上述因素之間取得平衡。

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務協議，我們無法保證到期後其將重續該等協議。其亦可能基於某些原因予以終止。此類情況下，除我們的物業管理服務外，我們將不再能夠為已終止對我們的聘用的住宅小區提供社區增值服務。

風險因素

此外，由於存在我們無法控制的理由，其中包括項目終止及對手方破產，我們無法保證我們的所有合同建築面積將能根據我們與我們包括物業開發商在內的潛在客戶訂立的相關合約及時或最終交付。

我們無法保證我們將能夠覓得具有有利條款的其他商機，或甚至根本無法覓得商機。此外，由於終止及不續約均會有損我們的聲譽，我們的品牌價值或會面臨重大不利影響。我們相信，我們的品牌價值對於我們取得新物業管理服務協議的能力至關重要。如果我們未能培育自身的品牌價值，我們於行業內的競爭力可能會降低，且我們的增長前景及經營業績可能會受到不利影響。

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

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

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

- 潛在的持續財務負擔以及不可預見或潛藏的負債；
- 無法將我們的業務模式或標準化運作流程應用於收購目標；
- 將所收購業務與我們現有業務整合的難度；
- 未能實現預期的目標、收益或增加收益的機會；
- 未能保障及維持所獲得與品牌名稱及／或其他重大知識產權相關的權利；及
- 分散資源及管理層的注意力。

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

風險因素

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

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

我們或會面臨人工及分包成本波動，而僱員福利開支及分包成本上升可能會損害我們的業務並降低我們的盈利能力。

中國的物業管理行業屬勞動密集型行業。於2017年、2018年及2019年，我們的僱員福利開支分別約佔銷售成本總額的61.1%、60.9%及54.8%。我們委託獨立第三方分包商提供清潔服務、綠化服務、維修保養服務等若干勞動密集型服務。於2017年、2018年及2019年，我們的分包成本分別佔我們銷售成本總額21.4%、20.3%及23.8%。由於我們的人工及分包成本合共佔銷售成本的一大部分，我們相信控制並減少人工及分包成本以及其他經營成本來維持及提高利潤率對我們而言實屬重要。

我們因多種因素面對來自人工及分包成本上升的壓力，包括但不限於：

- **最低工資提高。**近年來，我們經營所在地區的最低工資普遍上升，直接影響我們的僱員福利開支以及我們支付予第三方分包商的費用。
- **員工總數增加。**隨著我們業務的拓展，我們的物業管理員工、銷售與市場營銷員工及行政管理人員總數或會增加。我們亦會挽留並持續招聘合資格僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求，此舉可能進一步增加我們的員工總數。員工總數增加亦將增加與(其中包括)招聘、薪金、員工福利、培訓、社會保險及住房公積金供款相關的成本。

風險因素

- 延遲實施技術解決方案、流程標準化及操作機械化，以及能夠減少我們對體力勞動的依賴及降低銷售成本的其他措施。通常來說，對特定物業開展物業管理服務與對該物業實施任何技術解決方案、管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化措施以減少我們對體力勞動的依賴及降低服務成本之間存在時間偏差。於我們執行該等措施及升級前，我們減輕勞工成本上升所造成的影響的能力有限。

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

我們面臨與第三方分包商向我們的客戶提供若干服務有關的風險。

我們委託獨立第三方分包商提供清潔服務、綠化服務、維修保養服務等若干物業管理服務。於2017年、2018年和2019年，我們的分包成本分別約為人民幣164.0百萬元、人民幣230.4百萬元和人民幣402.6百萬元，分別約佔同期我們銷售成本總額的21.4%、20.3%和23.8%。我們根據第三方分包商的資質、行業聲譽、信譽、服務質量和價格競爭力等因素選擇第三方分包商。我們還對分包商實施內部質量控制措施，如例行內部檢查、獨立第三方評估和客戶反饋評估。進一步詳情請參見本文件「業務－質量控制－對分包商的質量控制」。然而，我們無法向閣下保證他們將始終按我們的期望行事。彼等行事的方式可能與我們或我們客戶的指示、他們的合約責任及我們的質量標準及運作程序相悖。我們亦或無法如監管自身僱員一般對他們的表現進行直接有效監管。因此，我們須面臨有關就第三方分包商表現不佳負責的風險，包括但不限於訴訟、聲譽受損、業務中斷、服務協議終止或不再重續及客戶的金錢索賠。為監管或替換未按我們預期行事的第三方分包商，或減輕或賠償有關第三方分包商造成的損害亦將產生額外成本。

此外，我們可能無法於現有分包合同到期時重續有關合同，或未能按有利條款及時尋找適合的代替分包商，或根本無法委聘代替分包商。我們對分包商維持頗具規模且經驗豐富的合資格團隊或更新彼等資格並無控制權。如果獨立第三方分包商未能妥善及時履行他們的合同責任，我們的工程進度將中斷，我們可能因此違反客戶與我們訂立的合同。任何該等事件均可能對我們的服務質量、聲譽及表現以及我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

由於我們通常按包干制向客戶收取物業管理費，倘無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本，我們可能會遭受虧損且利率下降。

於往績記錄期，我們根據包干制模式從物業管理服務中產生所有收益。我們按包干制以預先釐定的每月、每季度、每半年或每年每平方米固定包干價收取物業管理費，即所提供物業管理服務的「全包」費用。該等管理費不會隨著我們產生的實際物業管理成本金額而改變。我們確認為收益的金額乃我們向業主或物業開發商收取的所有物業管理費，而我們確認為銷售成本的金額乃我們就提供服務而產生的實際成本。有關我們收費模式及相關會計政策的更多資料，請參見「業務－物業管理服務－物業管理費－收費模式」及「財務資料－重大會計政策、判斷及估計－收益確認」。

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

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

我們的相當部分業務集中在西南地區，如果這些地區政府政策或商業環境出現不利變動，我們的業務可能會受到不利影響。

我們專注於經濟發達地區中人口密度高的城市，我們的相當部分業務集中在西南地區。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們在西南地區管理總建築面積分別約為38.9百萬平方米、49.0百萬平方米及61.7百萬平方米的物業，佔截至該等日期我們在管物業總建築面積的約62.4%、54.6%及51.2%。我們來自西南地區的物業管理服務的收益分別佔我們於2017年、2018年及2019年總收益的約62.5%、61.5%及60.8%。由於這種集中情況，如果西南地區的社會、經濟或政治或影響這些地區的任何自然災難或疫情出現任何重大不利變動，則將會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

風險因素

我們未必能向業主、住戶及物業開發商收取物業管理費，這可能產生貿易應收款項減值虧損。

我們向業主及住戶（尤其是在空置率相對較高的小區）收取物業管理費時可能會遇到困難。我們無法向閣下保證我們的收費措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收繳率。截至2019年12月31日，我們的未償還貿易應收款項約為人民幣556.0百萬元。截至2020年5月31日，我們截至2019年12月31日的貿易應收款項約人民幣489.0百萬元或87.9%其後獲結算。於2017年、2018年及2019年，我們的貿易應收款項平均周轉天數分別為52天、57天及67天。同期，物業管理費收繳率（以我們期內實收的物業管理費除以同期累計應付予我們的物業管理費總額計算）分別為95.0%、93.9%及90.1%。有關更多詳情，請參閱本文件「財務資料－貿易應收款項」。儘管我們力求通過多種收費措施收取逾期物業管理費，但我們無法向閣下保證該等措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收繳率。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的貿易應收款項減值撥備分別約為人民幣1.9百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣5.3百萬元。儘管管理層已根據可得資料作出估計及相關假設，如果已獲知新資料，則須對該等估計或假設作出進一步調整。有關進一步詳情，請參閱「財務資料－綜合財務狀況表的若干項目說明－貿易應收款項」一節。如果實際可收回率低於預期，或如果任何新資料導致我們過往作出的貿易應收款項減值撥備不足，我們或須計提額外的貿易應收款項減值撥備，這可能對我們現金流量的狀況及滿足我們營運資金需求的能力造成不利影響，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們多元化業務未必能如計劃般進展及成功，因此我們可能無法如期實施整體增長戰略。

我們已通過提供不同的增值服務以及智慧科技服務實現服務多樣化，滿足客戶（無論其為業主或非業主）不斷增長的需求。有關更多資料，請參見「業務－我們的業務模式」一節。我們旨在進一步拓寬我們四大主要業務線（即物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務以及智慧科技服務）下的業務範圍。例如，我們察覺到我們在管社區住戶對於健康生活方式的需求不斷上升並擬增加與健康及健身有關的服務，如提供線上健康諮詢服務及建造體育設施以在住戶中推廣更健康的生活方式。有關更多資料，請參見「業務－業務策略」。

風險因素

然而，我們的多元化服務仍不斷擴展並倚賴項目情況及我們在相關本地市場積累的經驗而不斷改進。鑑於我們在若干地區的營運歷史相對較短、經驗不足，我們可能會面臨未知風險、開支增加及激烈市場競爭。我們無法向閣下保證能夠按計劃發展我們的業務。我們多元化服務的發展潛能視乎我們能否持續吸引新客戶以及提高現有客戶的消費及重複購買率。我們未必能迎合消費者多種偏好，或預測將會吸引現有及潛在客戶的產品潮流。我們亦可能對新市場新業務比較陌生，無法有效將我們的新服務推向新市場。推出新產品及服務或進軍新市場，亦可能需要花費大量時間、資源及資金，以及訂立多個盈利能力目標。我們在提供新服務實踐方面的通曉程度或與戰略夥伴、第三方分包商及其他供貨商之間關係的密切度亦可能不如我們在物業管理行業所具備者。我們或無法招募足夠的合資格人士幫助我們發展多元化服務。此外，我們於相關行業可能不能像我們於物業管理行業一樣利用我們的品牌名稱，這可能導致我們在新市場上處於競爭弱勢。

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

我們易受中國物業管理及中國房地產行業監管環境變化的影響。

中國物業管理行業及我們的經營受相關監管環境及辦法的影響。具體而言，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受相關中國政府部門規管及監管。我們在業務經營過程中力求符合物業管理服務的監管體制。於2014年12月，國家發改委發佈《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（發改價格[2014]2755號），規定有關省級部門放寬非保障性住房物業管理服務相關價格控制政策。保障性住房、房改

風險因素

房、老舊住宅小區的物業管理費和前期物業管理服務協議項下的管理費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。中國政府亦可能不時頒佈有關物業管理費的新法例及法規。有關進一步資料，請參閱「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業管理企業收費」一節。

我們預期住宅物業控價將逐步放寬。至今為止，我們的物業管理費須受有關部門通過的現行地方法規規限，以實施上文所述《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》。政府對費用所施加的限制，加上不斷上漲的勞動力及其他營運成本，可能對我們的收益造成負面影響。如果以包干制方式管理物業，我們可能會面臨利潤率下跌。如果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物業管理開支，業主有法律責任補足有關不足額。我們無法向閣下保證中國政府不會撤銷其政策，重新對物業管理費加以限制。在此情況下，我們的利潤率或因勞工、分包或其他相關成本增加而減少。我們亦無法向閣下保證我們能夠透過實施成本節約措施及時有效地應對有關變動，亦無法保證我們能將任何額外成本轉嫁予客戶。中國政府亦可能突然頒佈可能對我們業務產生不利影響的新法律及法規。我們的合規及經營成本可能因此增加，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，我們從物業管理服務賺取大部分收益。因此，我們的經營業績很大程度上視乎我們所管理小區的總建築面積及數量而定。同樣地，我們物業管理服務的增長潛力會受到中國房地產行業的間接影響。近年，中國政府已實施一系列措施，控制經濟增長。具體而言，中國政府已持續推出多項限制性措施抑制房地產市場的投機行為。政府透過施行多項行業政策及其他經濟舉措，例如，對物業開發的土地供應加以控制、對外匯、物業融資、稅項及外商投資加以控制，對中國房地產行業的發展直接或間接帶來莫大影響。因此，中國政府可限制或減少物業開發活動、對商業銀行向物業

風險因素

買家授出貸款的能力施以限制、對物業銷售徵收額外稅項及徵費，及影響我們所服務物業的交付時間及入住率。中國政府亦將根據宏觀經濟因素不時頒佈與中國房地產行業相關的新法律及法規。因此，物業整體需求可能下降，令物業管理服務及商業服務的整體增長速度放慢，進而影響我們的增長潛力及我們的業務擴張。

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

自然災害、流行病、恐怖主義行動或戰爭或其他非我們所能控制的因素可能對我們業務營運或計劃進行業務營運所在地區的經濟、基礎設施及人民生計造成重大不利影響。尤其是，部分地區因其所在地理位置而易遭受洪災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災或旱災、電力短缺或故障以及潛在戰爭、恐怖襲擊或流行病威脅，而有關流行病包括埃博拉病毒、SARS、H1N1、H5N1、H7N9或最近被世界衛生組織命名為COVID-19的新型冠狀病毒。發生任何該等事項可能導致巨大的財產損毀及損失、人員傷亡損失，以及中斷或破壞我們的業務營運。

特別是，於2019年12月名為COVID-19的冠狀病毒引起的呼吸道疾病爆發並繼續在中國及全球範圍內擴散。於2020年3月11日，世界衛生組織宣佈將COVID-19疫情列為大流行病。COVID-19的爆發已危害許多中國人的健康，導致眾多確診病例和死亡人數，並對中國境內外的旅遊業和本土經濟造成嚴重破壞。為防止COVID-19的進一步傳播，中國政府在全國範圍內採取一系列措施，包括(其中包括)封鎖部分城市、限制企業復工、交通管制、旅行禁令及對新建及現有建築工地的施工進度進行管控。有關COVID-19疫情對我們業務所產生影響的詳情，請參見「業務－COVID-19爆發的影響」。因此，我們面臨若干風險，其中包括：

- 我們於不久的將來可能無法如期按時自因COVID-19而實施封鎖措施的城市的物業開發商、公共實體、業主及住戶收取物業管理費；
- 我們或無法向非業主提供若干服務，而我們在中國政府實施封鎖或其他遏制措施的城市或其他城市的物業銷售地點提供的案場服務可能受到影響；
- 我們因封鎖及其他遏制措施而未必能夠提供部分社區增值服務，如旅遊代理服務；
- 我們於不久的將來可能無法如期在因COVID-19而實施封鎖措施的城市進一步擴張，而我們的招標或投標程序可能會推遲，從而可能會對我們的業務擴張造成不利影響；

風險因素

- 如果我們在管小區出現任何病毒傳播，則可能損害我們的聲譽；
- 我們可能就我們採取的預防措施和消毒工作產生額外成本，這可能會導致我們因採用包干制收費而承擔損失；
- 我們已簽約提供物業管理服務的物業可能會延遲交付；及
- 如果我們的任何員工疑似感染或感染流行病，我們可能需要隔離部分或全部員工，或對小區進行消毒，以防止該疾病傳播。

上述任何事件的發生都可能對我們的經營和經營業績造成不利影響。到訪我們經營所在城市的境外患者可能會影響當地人口和我們當地的業務經營。此外，這種不利的流行病形勢可能會嚴重影響和限制中國的經濟活動水平，原因為我們經營所在的各地區政府可能採取隔離疫區的監管或行政措施或其他控制傳染病暴發的措施，該等措施及重要行業的業務中斷可能會對中國的整體營商情緒及環境造成不利影響，進而可能導致中國及世界整體經濟增長放緩。為應對COVID-19疫情，世界各地政府均施加了出行限制及／或封鎖以控制其傳播。隨著疫情在世界範圍內持續蔓延，更多國家可能會採取類似或更為嚴格的遏制措施。概不保證當前的遏制措施將有效遏制疫情。然而，目前的遏制措施及任何未來的遏制措施均可能對全球商品及服務的製造、進出口及消費造成重大不利影響。供需減少可能對全球經濟增長造成重大不利影響。中國及世界經濟增長的任何收緊或放緩均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。

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

根據中指研究院的資料，中國物業管理行業競爭激烈、高度分散。有關競爭格局的更多詳情，請參見「行業概覽－競爭」一節。我們的主要競爭對手包括大型全國性、地區性及本地物業管理公司，彼等可能較我們擁有更廣的資金來源、更悠久的經營歷史、更佳的往績記錄、品牌或知名度更佳、於區域及當地市場擁有更豐富的專業知識及經驗，以及更雄厚的財務、技術、市場推廣及公共關係資源。我們認為，我們主要在業務規模、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量等多種因素方面與競爭對手競爭。該等競爭對手可能投放更多資源開發、宣傳、銷售及支持其服務，因此彼等可能

風險因素

比我們在爭奪客戶、融資、熟練管理人員及勞動力資源方面處於更有利的地位。除來自現有公司的競爭外，新晉公司亦可能進軍我們的現有或新市場。物業開發商亦可能發展其自有內部物業管理業務或委聘其附屬服務提供商，這可能導致商機減少。如果我們未能改善及發展自身令我們從其他競爭對手中脫穎而出，我們可能無法繼續進行有效競爭或維持或提升市場地位，而如果未能達致此目標，則可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們認為，我們現時的成功部分歸因於先進的技術能力和全面智能的運營平台，其提高了我們的運營效率，減少我們對勞動力的依賴，擴大服務範圍，有助於最大化我們的盈利能力。我們的競爭對手可能會效仿我們的業務模式，從而導致我們喪失從競爭對手中脫穎而出的競爭優勢。倘我們未能脫穎而出且未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

產品及服務所產生的損失或損害以及業務中可能會為我們招致法律責任及危害我們的聲譽的其他事故如涉爭議，我們須承擔責任。

我們可能於業務過程中遭遇各種事故，對我們的業務經營可能造成重大不利影響。員工或第三方分包商於履行服務或提供產品時的疏忽或大意，可能會引起申索。此外，根據《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國侵權責任法》以及其他相關中國法律法規，我們可能因銷售產品或服務而承擔產品責任。例如，買方、監管機構或其他第三方可能因指控（其中包括）以下事項對我們提出索償：(i)我們出售及提供或透過我們出售及提供的產品及服務的質量不符合規定的產品質量；(ii)在我們為我們服務的小區建立的服務中心就有關產品或服務所做的廣告乃屬虛假、欺詐、誤導、誹謗、損害公眾福利或具有其他冒犯性；(iii)有關產品或服務乃屬有缺陷或有害且可能對其他人有害；及(iv)有關營銷、通信或廣告侵犯其他第三方的所有權。發生該等事項可能對小區的物業造成損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任。如果第三方供貨商違反產品質量及安全規定，可導致我們被沒收相關收益、施加處罰或責令終止出售有缺陷的產品。如果該違規事宜被視為嚴重，我們出售該等產品的營業執照可能會被吊銷或撤銷，而我們可能被責令停業以待整改。

風險因素

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

我們在中國享有的優惠所得稅待遇可能改變或終止。

我們無法向閣下保證中國有關優惠稅務待遇的政策不會改變或任何我們享有或將會有權享有的優惠稅務待遇不會終止。根據適用中國稅務法規，中國的法定企業所得稅稅率為25%。根據海關總署、國家稅務總局及財政部於2011年共同發佈的《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》，於往績記錄期，本集團旗下位於中國西部的若干附屬公司受益於優惠所得稅稅率15%。此外，根據科技部、財政部及國家稅務總局於2016年發佈的《高新技術企業辦法》，我們於中國的一間附屬公司於2019年作為高新技術企業享有優惠所得稅稅率15.0%。有關我們於往績記錄期優惠稅率待遇及所得稅開支的詳情，請參閱「財務資料－若干綜合全面收益表項目的說明－所得稅開支」。我們無法向閣下保證我們將繼續享有上述優惠所得稅待遇。倘若適用的中國稅務法規有所改變，或倘我們未能及時延續任何優惠稅務待遇資格，甚至根本無法延續有關資格，或倘若優惠稅務待遇發生任何變更或終止，我們的稅款或任何其他相關負債若增加，可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

於往績記錄期，我們或會因向關聯公司作出墊款而遭處罰或不利司法裁決。

於往績記錄期，我們向金科股份若干附屬公司作出若干墊款，此舉可能不符合中國法律及法規。於2017年、2018年及2019年，我們自該等墊款錄得融資收入分別為人民幣107.3百萬元、人民幣154.3百萬元及人民幣159.6百萬元。我們計劃於2020年8月悉數償還該等墊款及相關利息。根據中國人民銀行頒佈的貸款通則，僅金融機構可合法從事放貸業務，禁止非金融機構的公司間的貸款。根據貸款通則，非金融機構的公司提供貸款或會被處以金額相等於其自放貸活動所得的收入（即所收取的利息）的一至

風險因素

五倍罰款。然而，根據於2015年9月1日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》（「民間借貸規定」），民間借貸規定有別於金融機構提供的民間借貸及貸款。根據民間借貸規定，非金融機構公司間借貸應分類為民間借貸，該等借貸如若以業務經營為目的，則應視為有效且根據中國合同法並不屬於無效合同的機構借貸。如果貸款的年化利率不超過24%，則中國法院將支持有關該筆貸款的利息申索。我們的中國法律顧問認為，合法的民間借貸不視為違反《貸款通則》，我們根據貸款通則就上述墊款被處罰的風險很低。有關更多詳情，請參閱「財務資料－債務－借款」。

負面報道（包括互聯網上出現的負面資料）或會對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響。

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

倘客戶投訴本集團提供的服務，即使投訴不值一提或屬無理取鬧性質，但仍可能會對我們的聲譽造成不利影響。

我們的客戶可能會對我們的服務提出投訴或申索。我們的客戶包括個人業主及住戶，我們的業務是為彼等提供物業管理和其他服務，其中包括滿足房屋和家庭日常需求。該等業主及住戶，儘管生活在我們管理的同一物業中，但來自各行各業，對如何管理物業及社區可能有不同期望。因此，在我們的日常業務過程中需要在不同業主及住戶群體之間的不同期望取得平衡。

風險因素

儘管我們已建立監控服務品質的程序，並維持客戶可以提供反饋及投訴的溝通渠道，但無法保證所有業主及住戶的期待及需求均可及時及有效地得到滿足。我們無法保證，我們在管物業的若干個人業主及住戶及／或業主及住戶群體不會提出超出我們一般業務範圍可提供的特定需求或期待。此外，我們無法保證，有關業主及住戶不會為迫使我們滿足該等需求而試圖透過超出我們控制範圍的方式（比如直接或透過媒體資源向我們提交或作出不值一提或無理取鬧的投訴）對我們施加壓力。任何此類事件或任何負面宣傳，不論其真實性如何，均可能分散管理層的注意力並對我們的業務、聲譽及我們H股的成交價造成不利影響。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並未收到可能對我們的經營及財務狀況造成重大不利影響的任何客戶投訴。然而，我們的董事無法向閣下保證我們將不會收到可能會影響我們聲譽的客戶投訴，即使有關投訴乃不值一提或屬無理取鬧性質。

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

我們管理物業的公用區域可能會因我們無法控制的事件而受到損害，包括但不限於自然災害、事故或故意損害。雖然中國法律規定，每個住宅小區均須設立專項基金來支付公用區域的維修及保養費用，但不能保證該等專項基金將有足夠的金額。如果因地震、洪水或颱風等自然災害或如火災等事故或有意傷害而導致損害，則造成的損害可能相當嚴重。在某些時候，可能需要分配額外的資源來協助警方及其他政府機構調查可能涉及的犯罪行為。

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

風險因素

我們面臨與我們信息技術系統及第三方在線支付平台有關的中斷及安全風險，可能導致我們的業務中斷。

我們倚賴信息技術系統管理主要經營職能。例如，我們依賴「金科大社區」應用程序以提供各種物業管理服務，其涉及（其中包括）收集及管理客戶詢問、要求及反饋、響應客戶要求及組織及追蹤我們的回覆。有關更多資料，請參見「業務－技術及數據管理」。我們根據一套自動處理與人力資源及財務有關的數據的綜合系統經營業務。然而，我們無法保證今後能杜絕由停電、計算器病毒、硬件及軟件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他有關信息技術系統的類似事項造成的破壞或干擾情況。如果我們未能檢測出任何系統錯誤或故障、持續升級信息技術系統及網絡基礎設施，或採取其他措施提高信息技術系統效率，則可能出現系統中斷或延誤情況，從而可能對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們的信息技術系統，包括「金科大社區」應用程序或任何其他客戶服務系統，可能不時出現系統中斷及延誤的情況，令我們的服務受阻或難以存取，妨礙我們及時向客戶作出回應或提供服務，從而或會降低我們服務的吸引力，甚至給客戶招致損失，繼而或會向我們提出法律程序。此外，我們修復受損的信息技術系統或遵守相關中國法律法規下的任何相關數據保護規定可能須耗巨資。信息技術系統的故障或中斷以及機密數據的遺失或洩露可能會導致交易失誤、處理效率低下以及損失客戶及銷售額。故此，我們的業務及經營業績可能面臨重大不利影響。

我們通過多種付款方式收取付款，包括但不限於通過第三方支付平台進行的在線支付。該等在線支付涉及信用卡號碼、個人資料及賬單地址等保密資料在公共網絡的傳輸。安全傳輸保密資料對於維持消費者信心至關重要。隨著使用在線支付方式日益流行，相關網絡犯罪活動亦可能增加。我們對第三方平台供貨商採取的安全措施並無控制權。倘該等第三方平台的安全及廉正質量大打折扣，我們處理物業管理服務、社區增值服務及通過我們的服務平台提供的其他增值服務所得收益的能力可能面臨重大不利影響。此外，增加安全措施及加大安全力度以及強化於使用第三方支付平台期間的法律合規或會產生額外成本及開支，卻仍無法保證完全安全及合規。我們因未能保護用戶保密資料而面臨與在線支付平台的安全漏洞有關的訴訟及可能須承擔的責任。即便我們使用的在線支付平台並未出現安全漏洞，但如果出現互聯網或移動網絡安全

風險因素

漏洞，則在線支付平台的整體安全可能受到不利影響，從而導致用戶不願進一步使用我們的服務。如果保密資料或資料遭洩露、網絡安全或個人資料安全出現漏洞或個人資料出現其他盜用或誤用情況，包括未經事先及適當同意使用個人資料，均可能會令我們的業務經營中斷，令我們承受更高昂成本、訴訟及其他責任，從而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

我們可能因線上服務平台所提供及推廣的產品及服務產生的糾紛而面臨有關責任。

為促進我們服務的發展，我們透過「金科大社區」應用程序、小程序「福鄰社」銷售商品（包括食品）並提供各種服務。我們亦與第三方商戶合作，於我們的「金科大社區」應用程序及小程序「福鄰社」上為其產品和服務推廣。因此，根據《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國侵權法》、《中華人民共和國廣告法》等其他相關法律法規，我們可能因在移動客戶端轉售或推廣產品或服務而須承擔產品責任。例如，購買者、監管機構或其他第三方因聲稱指控以下事項向我們提出申索，其中包括：(i)我們直接或間接透過我們的服務平台銷售的產品或提供的服務的質量不符合規定的產品質量；(ii)我們的服務平台上就相關產品或服務投放的廣告存在虛假、欺騙、誤導性、誹謗性、損害公共利益或其他冒犯性的內容；(iii)相關產品或服務有缺陷或有害，因此可能對他人產生傷害；及(iv)相關市場營銷、傳播或廣告侵犯其他第三方的所有權。

我們目前並無投購任何產品責任險。任何產品責任申索或政府監管行動均可能代價高昂且擴日持久。由於有關申索或訴訟，我們可能需要支付巨額賠償金。在我們的相關服務平台上提供或推廣的產品或服務的重大設計、製造或質量缺陷、安全問題或監管審查力度增強均可能會導致產品召回及增加產品責任申索。此外，客戶可能因未按照產品使用說明使用我們服務平台上提供的產品，而可能受傷。所有該等事件均可能對我們的品牌及聲譽以及有關產品或服務的適銷性造成重大損害，導致我們失去現有移動客戶端用戶，用戶參與度降低，管理層注意力分散及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

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因超出我們控制的因素而遭違反。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數據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。

根據《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，《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》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。如果由於第三方行為、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。

風險因素

我們的成功部分取決於我們吸引及挽留合資格管理層成員及僱員的能力。

我們的持續成功部分取決於董事、高級管理層及在物業管理及相關行業經驗豐富的其他合資格僱員的努力。例如，夏紹飛先生及羅傳嵩先生擁有豐富經驗及資深的行業知識，令彼等享譽該行業。我們認為，彼等具備的專業技能及業內崇高地位將提高我們的競爭力及業績。倘我們的合資格僱員出現大面積離任，而我們無法及時聘用及招納合適的替代人選，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。此外，我們業務的未來增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及留住合資格人員（包括企業管理及物業管理人員）。倘我們無法吸引及留住該等合資格人員，我們的發展將受到限制以及我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。有關更多詳情，請參閱「董事及高級管理層」。

我們未能保護我們的知識產權可能會對我們的業務及競爭能力產生負面影響。

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

我們依賴商標、保密程序及合約條文以及法律註冊保護我們的知識產權。然而，我們概不保證該等措施可提供充分的保障。對未經授權使用專有資料行為的監管可能存在困難且費用高昂。此外，較大多數發達國家而言知識產權相關法律法規仍不成熟，因此，中國管治知識產權的法律於強制執行性、涵蓋範圍及法律效力方面存在不明朗因素且仍處於不斷變化中，而這可能使我們牽涉重大風險。倘我們未能發現未經授權使用或採取適當措施加強我們的知識產權，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

我們可能未能取得或重續我們業務經營所需的許可證、牌照、證書或其他相關中國政府批文及備案，可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

[我們須取得許可證、牌照及證書等若干政府批文或其他批文及備案，方能提供服務，重要許可證、牌照及／或證書包括食品經營許可證、房地產經紀機構備案及自行招用保安員單位備案。通常而言，只有在滿足若干條件的情況下，方可獲發或重續許可證、牌照及證書。我們無法向閣下保證，我們不會在滿足相關條件方面遇到障礙，從而導致我們延遲取得或重續，或無法取得或重續相關政府批文。此外，我們預計，中國政府及相關部門將不時頒佈有關發放或重續條件的新政策。

我們無法保證相關新政策不會對我們獲得或重續所需的許可證、牌照及證書造成意外障礙，亦無法保證我們將能夠及時克服該等障礙，甚至根本無法克服該等障礙。我們的許可證、牌照及證書遺失或未能取得或重續，可能會導致我們的業務運營停滯，並有可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們可能未經規定的招投標程序而獲得物業管理協議，可能對我們的業務及經營業績造成影響。

根據適用中國法律法規，住宅物業開發商應當經過招投標程序選聘合資格物業管理服務商。根據適用的中國法律法規，倘住宅物業開發商未能遵守相關招投標規定，可能須於規定期限內採取整改措施並繳納罰款。根據適用的中國法律法規，於往績記錄期，我們的若干在管住宅項目未經規定的招投標程序而獲得。有關更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理合約」。上述項目物業管理服務提供商的選擇缺少招投標程序並非我們而是相關物業開發商所致。我們的中國法律顧問已告知，缺乏投標及競標程序並不會導致物業管理合同無效。我們的中國法律顧問告知我們，根據適用中國法律及法規，我們將不會因物業開發商未組織招投標而遭受任何行政處罰。然而，中國的司法慣例各異，且未經招投標程序而訂立的上述合約可能被相關地方司法機關確認為無效。倘發生該情況，我們可能會損失該等物業管理合約項下的部分應計收入。此外，有關物業開發商可能須組織招投標程序以為其開發的項目選擇物業管理服務供應商。倘我們未能中標，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。有關更多資料，請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理合約」一節。

風險因素

部分出租方可能並未向我們提供與我們位於中國的部分租賃物業有關的相關業權證書且我們的部分租賃協議並未在相關政府機構辦理登記。

於往績記錄期，我們的部分出租方未能提供與我們位於中國的若干租賃物業有關的有效業權證書。有關更多詳情，請參閱「業務－物業」。倘我們的出租方並非所有權人，或並未經真正的業主授權向我們出租有關物業，則我們可能需要尋找替代物業及產生與遷置有關的額外成本。與使用或租賃我們佔用的物業的權利有關的任何糾紛或申索（包括涉及指控非法或未經授權使用該等物業的任何訴訟）均可能要求我們搬離我們的營業場所。如果我們的任何租約由於第三方的任何質疑或我們的出租方未能重續租約或取得其合法業權或租賃相關物業所需的政府批文或同意而終止，則我們可能需要尋找替代的經營場所及因搬遷產生額外的成本。

根據有關中國法規，租賃協議當事人均須辦理租賃協議登記備案，並就其租賃取得物業租賃備案證明。於往績記錄期，我們向獨立第三方業主租用若干物業，主要用於辦公物業及員工宿舍。截至2019年12月31日，我們尚未就我們作為租戶訂立的216份租賃協議辦理登記備案。根據相關中國法律及法規，未就租賃協議辦理登記備案不會影響租賃協議的有效性或我們向租戶出租投資物業的權利或權益。然而，相關政府機構或會要求我們將租賃協議登記備案辦理登記手續，若逾期不登記，我們或會被處以金額介於每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款。被處以上述罰款或會使我們花費額外精力及／或產生額外費用，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們無法向閣下保證，我們將得到租賃協議另一當事人的配合及我們能辦妥該等租賃協議及我們日後可能訂立的任何其他租賃協議的登記。更多詳情請參閱「業務－物業」。

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

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

風險因素

我們可能因未能為部分僱員就社會保險及住房公積金進行登記及／或供款而被處以罰款。

根據適用的中國法律法規，我們有責任為僱員繳納社會保險及住房公積金。於往績記錄期，我們並無為部分僱員全額繳納社保及公積金。於2017年、2018年及2019年，我們為若干中國附屬公司就有關潛在負債於綜合收益表中分別作出人民幣1.2百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣1.4百萬元的撥備。經中國法律顧問告知，根據住房公積金管理條例，(i)倘我們未能於規定截止日期前完成住房公積金登記，我們可能須為各不合規附屬公司或分支機構繳納人民幣10,000元至人民幣50,000元不等的罰款及(ii)倘我們未能於規定期限內繳納住房公積金供款，則我們可能會被相關人民法院責令執行有關付款。根據《中華人民共和國社會保險法》，倘我們於規定期限內未全額繳納社會保險金供款，中國相關部門可能要求我們於規定期限內繳納未繳社保供款，且我們須按日擔負相等於欠繳供款數額0.05%的滯納金；倘我們仍不繳納，我們可能被處以欠繳供款數額一倍以上三倍以下的罰款。請參閱「業務－僱員－社會保險及住房公積金供款」。

我們於日常業務過程中或會不時牽涉法律及其他糾紛以及申索。

我們或會不時與我們向其提供物業管理服務的物業開發商、公共實體、業主及住戶以及當地物業管理公司產生糾紛並遭到申索。倘其對我們的服務感到不滿，則亦可能產生糾紛。此外，倘業主認為我們的服務與雙方約定的服務標準不符，業主可能會對我們採取法律行動。再者，我們或會不時與我們業務所涉及其他各方產生糾紛並遭到申索，當中包括我們的第三方分包商、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有損我們的公眾形象，從而可能令我們聲譽受損、產生一定成本，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。

風險因素

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

我們可能不時面臨競爭對手或第三方指控我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申索。就有關事宜向我們提出的申索或法律程序，無論其是非曲直，均可能導致一定成本，分散資本資源及管理層注意力。而倘裁決結果不利，我們可能被迫支付一定的損害賠償金，或須向第三方尋求許可並一直以不利於我們的條款支付版權費。此外，無論我們勝訴與否，知識產權糾紛可能有損我們的品牌價值以及我們於現有及潛在客戶以及業內的聲譽。

我們可能會因未能完全遵守國家環境、健康和 safety 標準而被處以罰款。

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

業務中發生事故可能令我們面對責任及信譽風險。

我們的業務過程可能發生事故。我們的業務過程可能發生工傷。例如，我們的僱員進行維修及保養服務可能涉及工具及機械的操作，存在固有的職業事故風險。因此，我們面臨工作安全風險，包括但不限於我們的僱員或分包商就傷害（無論是否致命）而提出的索賠。該等情況亦可能會損害我們於物業管理行業的聲譽。我們亦可能會遭遇業務中斷，並需要因應任何政府或其他調查而執行額外的安全措施或變更我們的業務模式。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遭受重大不利影響。此外，我們面臨因僱員或第三方分包商於提供維修及保養服務

風險因素

時疏忽或大意而可能引起的申索。我們可能須承擔僱員、分包商、住戶或其他人士受傷或死亡的責任。一旦發生意外，我們的業務亦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。

我們面臨與未能發現並防止我們的僱員、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。

我們已建立風險管理及內部監控系統，有關系統由政策及程序構成，我們相信這將有助於我們的業務持續取得成功。有關更多詳情，請參見「業務－內部控制及風險管理」。然而，我們無法保證有關系統將始終使我們能夠及時有效地發現、防範有關我們的員工、分包商或第三方實施的欺詐、疏忽或其他不當行為(意外或其他)並就該等行為採取補救措施。該等行為的事例包括盜竊、肆意破壞及招標過程中的賄賂等犯罪行為。

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

與在中國開展業務有關的風險

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

我們的主要業務、資產及營運均位於中國。因此，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律條件的影響。

中國經濟發展在諸多方面(包括經濟結構、發展水平及增長率)均屬獨一無二。儘管中國政府已推行措施強調運用市場力量推動中國經濟發展，其仍會通過包括資源配置及制定貨幣政策等方式實施宏觀經濟調控。通過實施行業政策，中國政府在行業監管方面亦繼續發揮重要作用。概不保證中國的經濟、外匯或法律制度發展將不會對我們的業務營運造成損害。例如，我們的財務狀況及經營業績可能受到中國政府對資

風險因素

本投資的管制、價格管制或適用於我們的稅務法規或外匯管制的任何變動的不利影響。我們的經營業績、財務狀況及前景亦可能會因中國的外匯、社會政策及狀況的變化而受到不利影響。

此外，儘管中國政府於過去數十年已進行多項經濟改革，但這些改革大多預計將根據經濟及社會狀況不時進行完善、調整及修改。另外，關於這些改革的法律法規的範圍、應用及詮釋未必完全清晰。許多改革措施屬前所未有或實驗性，預計會不時修改。該等完善、調整或修改可能會對我們的業務營運產生我們無法預測的影響，且相關法律法規的範圍、應用及詮釋的任何不確定性可能會對我們的經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

中國的通貨膨脹或會對我們的盈利能力及增長造成不利影響。過去，中國的經濟增長伴隨著高通脹時期。對此，中國政府不時實施控制通脹的政策，例如通過實施更嚴格的銀行貸款政策或更高的利率限制信貸供應。中國政府可能會採取類似措施應對未來的通脹壓力。若無中國政府的減緩政策，惡性通脹可能會增加我們的成本，從而大幅降低我們的盈利能力。我們無法保證能夠將任何額外費用轉嫁予客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，從而可能面臨對我們物業管理服務的需求減少。

此外，概無保證中國經濟過去數十年的顯著增長將繼續保持或以相同速度繼續保持。2017年5月，穆迪投資者服務公司自1989年以來首次下調中國主權信用評級，並將其前景從穩定轉為負面，理由是擔心該國債務水平上升以及對經濟增長放緩的預期。近年來，中美之間的貿易戰進一步減緩了中國經濟的增長，並引發全球經濟的不確定性。2018年及2019年，以唐納德·約翰·特朗普總統為首的美國政府對累計價值5,500億美元的中國產品加徵多輪關稅。對此，中國政府回以對累計價值1,850億美元的美國產品加徵關稅。此外，2019年，美國政府還限制向若干中國科技企業出口美國部分敏感商品。同年，中國政府就美國實施的進口關稅行為向世界貿易組織提出申訴。這場貿易戰對全球市場造成巨大不確定性和波動性。於2020年1月15日，中美兩國政府簽署了《中美經濟貿易協議》（「**第一階段協議**」）。兩國政府會否遵守第一階段協議進而成功緩解貿易緊張局勢還有待觀察。貿易戰對中國經濟及房地產業可能產生的

風險因素

持久影響仍未確定。倘貿易戰對中國經濟產生嚴重影響，客戶的購買力及需求或會受到負面影響。相關事件的全面影響還有待觀察，但中國經濟發展模式中的感知弱點如若得到證實且不加約束，將會產生深遠的負面影響。

身為外國人士的H股持有人須繳納中國所得稅，且身為外資企業的H股持有人須承擔的中國稅務責任存在不確定性。

根據適用的中國稅務法律、法規及規則，H股持有人為非中國居民個人和非中國居民企業的，須承擔不同的稅務責任。

根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，非中國居民個人須就其自我們收到的股息和出售或以其他方式買賣其所持H股後變現的收益繳納稅率為20%的中國個人所得稅。除非適用於中國與外國人士所居住的司法管轄區的稅收協議，減免或就有關稅務責任提供豁免，否則我們必須自股息中預扣此類稅款。根據《國家稅務總局關於國稅法[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》，一般而言，香港上市公司向非中國居民個人支付的股息適用10%的稅率。對稅率不屬於10%的情況：(i)如適用稅率低於10%，扣繳公司應依照相關程序退還多扣繳稅款；(ii)如適用稅率在10%至20%之間，扣繳公司應按適用稅率扣繳外國個人應繳付的所得稅；及(iii)如雙重稅收協議均不適用，扣繳公司應按20%的稅率扣繳外國個人所得稅。

另外，儘管根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，非中國居民個人須就出售或以其他方式買賣H股後變現的收益繳納稅率為20%的個人所得稅，但根據財政部及國家稅務總局頒發的《關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》，對個人轉讓[編纂]公司股票取得的所得繼續暫免徵收個人所得稅。無法保證今後將繼續免徵有關稅款。若日後徵收此類稅款，非中國居民個人於本公司H股的投資值可能會受到重大不利影響。

根據《企業所得稅法》，在中國境內未設立機構、場所，或者在中國境內設立機構、場所，但所得與該等機構、場所無關的非中國居民企業，我們支付的股息及有關非中國居民企業通過出售或以其他方式買賣H股方式變現的收益須按20%的稅率繳納中

風險因素

國企業所得稅。根據《企業所得稅法實施條例》及國家稅務總局頒發的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》，有關稅率已降低至10%，且根據中國與相關非中國居民企業所居住司法管轄區之間的適用協議或特別安排，可能獲得進一步減免。於2006年8月21日，中國和香港簽署了《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，據此，在香港註冊且直接持有本公司至少25%股份的非居民企業，在滿足若干條件，如相關中國稅務機關批准的情況下，就我們所宣派及派付的股息按5%的稅率繳納企業所得稅。

解釋及執行相關中國稅務法律、法規及規則存在重大不確定性，包括上述減免、免除及其他實益稅收待遇日後是否會被撤銷，使所有H股的非中國居民個人持有人須按20%的統一稅率繳納中國個人所得稅。中國稅務機關如何解讀相關中國稅務法律、法規及規則，如非中國居民企業的資本收益徵稅事宜、就向H股的非中國居民個人持有人支付的股息及出售或以其他方式買賣H股變現的收益徵收的個人所得稅，亦存在重大不確定性。中國的稅務法律、規則及法規亦可能發生更改。任何與適用的中國稅務法律、法規及規則以及對該等稅務法律、法規及規則的解釋及執行相關的歧義或其任何變更均可能對閣下於本公司H股的投資值產生重大不利影響。

政府控制貨幣兌換或會限制我們有效利用資本的能力。

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

風險因素

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

派付股息須受中國法律限制。

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

人民幣價值波動或會對我們的業務造成重大不利影響。

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

風險因素

中國法律制度的變動會對我們的業務造成不利影響，並可能限制閣下可獲得的法律保障。

由於我們的業務主要在中國進行且我們幾乎所有資產均位於中國，故我們主要受中國法律法規監管。中國的法律制度一直在不斷發展。現行有效的法律法規可能不足以涵蓋中國各個領域的經濟活動，該等法律法規的應用、詮釋及執行情況存在較大的不確定性。尤其是，由於物業管理行業在中國處於初期發展階段，有關該行業的法律法規不斷變化且可能不夠全面。中國法律制度亦部分基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規則。因此，我們可能不能及時獲悉我們違反該等政策及規例。此外，中國的法律制度以成文法為基礎，可能在很多方面與其他司法權區不同。以往的法院判決可引用作參考，但其先例價值有限。因此，爭議解決的結果可能不一致或不可預見，且可能難以於中國執行判決及仲裁裁決。於中國進行的任何訴訟或監管執法行動亦可能曠日持久，或會分散我們的資源及管理層的注意力。有關中國法律法規的詮釋、實施及執行的該等不確定性以及僅賦予先前的法院判決有限的先例價值的法律體系可能會限制我們根據中國法律、規則及法規可享受的法律補救措施及保障。

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

我們大部分的高級管理人員居住在中國，且這些人士和本集團的大部分資產均位於中國。因此，投資者在中國向這些人士送達法律程序文件或在中國向我們或他們強制執行任何外國判決可能存在困難。中國並無與美國、英國、日本和許多其他發達國家訂有規定相互認可和執行法院判決的條約。因此，在中國認可和執行任何該等司法權區的法院判決可能存在困難甚或不可行。2006年7月14日，中國最高人民法院與香港政府簽訂了《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》。根據該安排，香港法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在中國認可和執行此判決。同樣，中國法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在香港

風險因素

認可和執行此判決。書面法院管轄協議可定義為雙方當事人在此安排生效日期後簽署並在其中明確指定香港或中國法院作為對爭議具有專屬管轄權法院的任何書面協議。因此，若爭議各方未同意簽署書面法院管轄協議，則可能無法在中國強制執行香港法院作出的判決。投資者可能難以或無法對我們在中國的資產、董事或高級管理層強制執行香港法院判決。

與[編纂]有關的風險

若我們日後發行額外股份，[編纂]H股買家將面臨實時攤薄，並可能面臨進一步攤薄。

我們H股的[編纂]高於緊接[編纂]前每股綜合有形資產淨值。因此，按最高[編纂]每股[編纂][編纂]港元計算，[編纂]H股買家將面臨每股H股未經審計備考經調整綜合有形資產淨值實時攤薄[編纂]港元。

為擴展業務，我們可能會考慮於未來[編纂]及發行額外股份。若我們於日後發行的額外股份價格比發行該等額外股份前的每股股份有形資產淨值為低，H股的買家可能就彼等於H股的投資面臨每股股份有形資產賬面淨值的攤薄。

我們的H股過往並無公開市場，其流通性及市價可能會有波動。

於[編纂]前，我們的H股並無公開市場。我們H股的初步[編纂]乃我們與獨家全球協調人(代表包銷商)磋商的結果，而[編纂]可能與[編纂]後的H股市價大不相同。我們已申請H股於聯交所[編纂]及[編纂]。然而，在聯交所[編纂]並不保證H股將會形成交易活躍的市場，或即使形成活躍市場，也不能保證其在[編纂]後持續活躍，亦不保證在[編纂]之後H股的市價將不會下跌。

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

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

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；

風險因素

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

此外，證券市場不時出現重大的價格及交易量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。例如，於2008年中開始的全球經濟低迷及金融市場危機期間，全球股票市場股價急挫，出現前所未有的拋售壓力。許多股票從2007年的峰值大幅下跌，而由於若干近期不利的財務發展事項影響全球證券及金融市場，2011年下半年亦出現類似的股價變動。此外，於2016年6月，英國就是否保留歐洲聯盟成員國身份舉行公投，投票結果支持英國脫離歐盟（「英國脫歐」）。繼英國與歐盟於2019年10月簽訂脫歐協議後，英國於2020年1月31日正式脫離歐洲聯盟。英國與歐洲聯盟之間設有直至2020年

風險因素

12月31日的過渡期，藉以（其中包括）磋商貿易協議的詳情。鑑於有關磋商欠缺先例且存在不確定因素，故仍然難以確定英國脫歐的影響，英國脫歐已經並可能繼續帶來不利經濟影響，使全球市場更為波動。該等發展事項包括全球經濟普遍衰退、股票證券市場大幅波動及信貸市場流動資金的波動及緊縮。雖然難以預測該等狀況將持續多久，但其可能會在較長時間內繼續帶來銀行借款利息支出的風險，或減少我們目前可得的銀行融資數額。若我們經歷該等波動，可能會對經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，市場波動亦可能對我們H股的市價造成重大不利影響。

未來發行、發售或出售我們的股份可能會對我們H股的現行市價造成不利影響。

本公司未來發行股份或任何股東出售股份或認為可能發生該等發行或出售均可能會對H股的現行市價造成不利影響。此外，未來於公開市場大額拋售或被視作大額拋售我們的H股或與H股有關的其他證券，可能使H股市價下跌，或會對我們未來在合適的時間以合適的價格籌集資金的能力造成不利影響。若我們在日後發售中發行額外證券，股東的股權可能會被攤薄。

在[編纂]完成後，假設[編纂]未獲行使，本公司的內資股將為[編纂]股，佔本公司全部股本[編纂]%；[編纂]所涉H股將為[編纂]股，佔本公司全部股本[編纂]%；此外，我們的內資股可轉換為H股，且該等經轉換的H股可於境外證券交易所[編纂]或買賣，惟於轉換及買賣該等經轉換股份前，須根據國務院證券監管機構的規定及有關境外證券交易所訂明的規例、規定及程序辦妥任何必要的內部批准程序，並獲得有關監管機構（包括中國證監會）的批准。轉讓該等股份及經轉換的該等股份於境外證券交易所[編纂]及買賣毋須類別股東投票。可轉換股份的日後銷售或預期銷售可能會對H股的交易價產生不利影響。

買賣開始時H股市價可能因（其中包括）不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於[編纂]。

[編纂]將於[編纂]釐定。然而，[編纂]將在交付後方會於聯交所開始買賣，預期為[編纂]後第五個營業日。因此，投資者可能無法在該期間出售或以其他方式[編纂]

風險因素

[編纂]。因此，[編纂]持有人須承受買賣開始時[編纂]的價格可能因不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於[編纂]的風險。

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

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

我們或未能於未來就H股宣派股息。

於2017年、2018年及2019年，我們派付的股息金額分別為人民幣197.2百萬元、人民幣96.8百萬元和人民幣146.7百萬元。股息的派付和金額(如有)將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們所派付股息的法規和監管限制、未來預期以及董事可能認為相關的任何其他條件，並須獲股東批准。我們無法保證任何金額的股息將於任何年度宣派或配發。請參閱本文件「財務資料－股息政策及可供分派儲備」。

控股股東對本公司擁有實際控制權，其利益未必與其他股東的利益一致。

於[編纂]完成前後，控股股東將保持其於本公司股本權益的實際控制權。在組織章程細則、公司條例及上市規則的規限下，控股股東憑藉其對本公司股本的實益控制擁有權將可透過於股東大會及董事會會議投票，對我們的業務或其他對我們及其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權及施加重大影響。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且股東可根據其權益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能會受到損失及損害。

風險因素

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

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

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

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

前瞻性資料受風險及不確定因素影響。

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

豁免嚴格遵守上市規則規定

為籌備[編纂]，我們已尋求豁免嚴格遵守下列上市規則相關條文。

留駐香港之管理層人員

根據上市規則第8.12條及19A.15條，發行人須有足夠管理層人員在香港，即一般情況下至少須有兩名發行人執行董事通常居於香港。現時，我們的所有執行董事均居於中國。

我們的絕大部分核心業務及經營位於中國並於中國進行，調派兩名現有執行董事駐居香港，將有實際操作困難且在商業上為不必要。我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第8.12條及19A.15條的規定。我們已採取以下措施：

- (1) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，將作為我們與聯交所的主要溝通渠道，並確保本集團時刻遵守上市規則的規定。獲委任的兩名授權代表為徐國富先生（本公司執行董事兼聯席公司秘書）及劉國賢先生（本公司聯席公司秘書）。劉先生通常居於香港。根據聯交所的要求，各授權代表可於合理時間內與聯交所在香港會面，並可通過電話、傳真及電郵隨時聯絡。授權代表已各自獲授權代表我們與聯交所溝通；
- (2) 聯交所擬就任何事宜聯絡董事時，兩名授權代表均有方法隨時實時聯絡董事（包括獨立非執行董事）。並非通常居於香港的董事均持有或可申請訪港的有效旅行證件，且可在需要時於合理期間內與聯交所會面。為加強聯交所、授權代表與董事之間之溝通，本公司將實施以下政策(a)各董事已向授權代表提供其各自移動電話號碼、辦公室電話號碼及電郵地址；(b)倘一名董事預期外游或離開辦公室，彼將向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或通過其移動電話保持開放的溝通渠道；及(c)董事及授權代表各自已向聯交所提供其移動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；

豁免嚴格遵守上市規則規定

- (3) 我們已根據上市規則第3A.19條及19A.05條委任國泰君安融資有限公司為我們的合規顧問（「合規顧問」），可隨時聯繫我們的授權代表、董事、高級管理層及本公司其他高級職員，並作為聯交所與我們的額外溝通渠道。本公司將就任何有關詳情的變更知會聯交所。授權代表、董事及本公司其他高級職員將即時提供合規顧問履行上市規則第3A章及第19A.06條所載合規顧問的職責合理所需的有關資料及協助。本公司、授權代表、董事及其他高級職員與合規顧問之間將有充分及有效的溝通方式，在合理實際可行及法律許可的情況下，本公司將令合規顧問知悉本公司與聯交所之間的所有溝通及往來；及
- (4) 聯交所與我們董事之間的會議可通過我們的授權代表或合規顧問安排，或直接於合理時間內與董事安排。倘我們的授權代表及／或合規顧問有任何變動，我們將於切實可行情況下盡快知會聯交所。

聯席公司秘書

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

我們已委任徐國富先生及劉國賢先生為我們的聯席公司秘書。由於徐先生並不具備上市規則第3.28條訂明的資歷，故未能完全符合上市規則第3.28條及8.17條訂明的[編纂]發行人公司秘書規定。

因此，我們已向聯交所申請而聯交所已批准我們就委任徐先生為我們的聯席公司秘書豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及8.17條的規定。為向徐先生提供支持，我們已委任劉先生（香港會計師會會員及特許金融分析師）（其資歷符合上市規則第3.28條及8.17條的規定）擔任聯席公司秘書協助徐先生，任期自[編纂]起為期三年，以便其能夠獲取相關經驗（按上市規則第3.28(2)條的規定），以妥善履行其職責。

豁免嚴格遵守上市規則規定

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

持續關連交易

我們已經訂立若干交易，而根據上市規則，該等交易於[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守(i)上市規則第14A章項下的公告規定(就「關連交易－(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定及豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易而言)；及(ii)上市規則第14A章項下的公告及獨立股東批准規定(就「關連交易－(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易而言)。有關更多資料，請參閱「關連交易」。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

董事、監事及參與[編纂]的各方

董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

執行董事

夏紹飛先生	中國重慶市 江北區 華新街北濱路 金科金沙水岸	中國
-------	----------------------------------	----

羅傳嵩先生	中國重慶市 南岸區 圖強邨405號	中國
-------	-------------------------	----

徐國富先生	中國重慶市 渝北區 金開大道西段 296號	中國
-------	--------------------------------	----

非執行董事

羅利成先生	中國重慶市 江北區 石馬河街道 盤溪路480號 金科十年城 13棟	中國
-------	--	----

梁忠太先生	中國重慶市 渝北區 興盛大道33號 3幢	中國
-------	-------------------------------	----

李楠先生	中國北京市 朝陽區 太陽宮二街 3號院	中國
------	------------------------------	----

董事、監事及參與[編纂]的各方

獨立非執行董事

曹國華先生	中國重慶市 沙坪壩區 柏樹林11號	中國
袁林女士	中國重慶市 沙坪壩區 政法二村50號	中國
陳志峰先生	香港 西營盤 水街18號 景翠苑21B室	中國

監事

姓名	住址	國籍
余勇先生	中國重慶市 璧山縣 沿河東路南段66號 2幢	中國
韓翀先生	中國重慶市 江北區 海爾路 金科廊橋水岸	中國
任文娟女士	中國重慶市 大渡口區 翠柏路78號 天使花園 1幢	中國

有關我們董事及監事的進一步詳情，請參閱本文件「董事、監事及高級管理層」。

董事、監事及參與[編纂]的各方

參與[編纂]的其他方

聯席保薦人

中信里昂證券資本市場有限公司

香港

金鐘道88號

太古廣場1期18樓

華泰金融控股(香港)有限公司

香港

中環皇后大道中99號

中環中心62樓

聯席全球協調人

[編纂]

聯席賬簿管理人

[編纂]

董事、監事及參與[編纂]的各方

聯席牽頭經辦人

[編纂]

本公司法律顧問

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

有關中國法律：
北京觀韜中茂律師事務所
中國
北京市
西城區
金融大街5號
新盛大廈B座18層

聯席保薦人及[編纂]法律顧問

有關香港法例：
美富律師事務所
香港
中環
皇后大道中15號
公爵大廈33樓

有關中國法律：
德恒律師事務所
中國
北京市
西城區
金融大街19號
富凱大廈B座十二層

董事、監事及參與[編纂]的各方

核數師及申報會計師	羅兵咸永道會計師事務所 執業會計師 註冊公眾利益實體核數師 香港 中環 太子大廈22樓
合規顧問	國泰君安融資有限公司 香港 皇后大道中181號 新紀元廣場 低座27樓
行業顧問	中國指數研究院 中國 北京市 丰台區 郭公莊中街20號院 A座
收款銀行	[編纂]

公司資料

中國總部

中國重慶市
江北區
石馬河街道
盤溪路480號
金科十年城
東區A4棟

中國註冊辦事處

中國重慶市
江北區
五里店
五黃路側
金科花園

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
陽光中心
40樓

公司網站

www.jkpsc.cn

(於本網站的資料並不構成本文件的一部分)

聯席公司秘書

徐國富先生
中國重慶市
渝北區
金開大道西段
296號

劉國賢先生
(香港會計師公會會員及特許金融分析師)
香港
灣仔
皇后大道東248號
陽光中心
40樓

公司資料

授權代表

徐國富先生
中國重慶市
渝北區
金開大道西段
296號

劉國賢先生
香港
灣仔
皇后大道東248號阳光中心
40樓

審核委員會

陳志峰先生 (主席)
梁忠太先生
曹國華先生

薪酬委員會

袁林女士 (主席)
羅利成先生
曹國華先生

提名委員會

夏紹飛先生 (主席)
袁林女士
曹國華先生

H股證券登記處

[編纂]

主要往來銀行

中國工商銀行重慶龍湖支行
中國重慶市
渝北區
龍溪街道
新牌坊一路1號
世紀花園
2幢-1-1

招商銀行重慶金科十二坊支行
中國重慶市
渝北區
北部新區
黃山大道東段225號

行業概覽

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

中指研究院的背景及方法

我們以總成本人民幣800,000元購入使用及引用中指研究院刊物中多項數據的權利。中指研究院是一家獨立的研究機構，擁有研究及追蹤中國物業管理行業的豐富經驗，並自2008年起已就中國物業管理百強企業(或物業服務百強企業)進行研究。中指研究院的研究主要評估過往三年內管理至少十項物業或總建築面積500,000平方米或以上的物業管理公司。中指研究院使用研究參數及假設，並從多個一手及二手來源收集數據，包括(i)物業管理公司公佈的統計數據、網站及市場推廣材料；(ii)來自中國房地產指數系統及中國房地產統計年鑑的調查及數據；(iii)政府部門的公開數據；及(iv)此前為物業管理企業所收集的數據。此外，中指研究院自2008年起發佈中國物業服務百強企業的排名(按綜合實力計)，乃主要通過評估入圍物業服務企業上一年度有關管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力及社會責任的數據。於釐定該等排名時，中指研究院可能會將分數相同或非常接近的多家公司指定為相同的排名，因此業內有可能超過100家公司被列為物業服務百強企業。中指研究院可根據具體要求就若干指數編製物業服務百強企業的進一步排名。中指研究院亦主要就收益增長率、在管總建築面積增長率、已訂約但未交付建築面積、僱員總數及僱員構成評估物業服務企業的發展潛力。本節中的數據分析包括中指研究院排名的物業服務百強企業的數據及資料。我們就[編纂]要求中指研究院根據我們於2015年至2019年的在管建築面積、在管物業數量及收益的複合年增長率對我們進行物業服務百強企業的評估。

於編製中指研究院報告時，中指研究院假設：(i)中國與全球的社會、經濟及政治狀況於預測期間將維持穩定；(ii)中國有關物業管理行業的政府政策於預測期間不會發生變化；(iii)相關統計局公佈的所有數據皆為準確；及(iv)從相關地方房屋管理局收集所得有關住宅銷售交易的所有資料皆為準確。

行業概覽

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

中國物業管理行業

物業管理行業概覽

中國物業管理行業的歷史可追溯至二十世紀八十年代初，當時廣東省深圳市成立第一家物業管理公司。自此之後，中國政府致力於應中國物業管理行業增長趨勢為該行業構建並更新監管框架。中國政府多年來不斷頒佈新的法規，旨在為物業管理行業設立公開的市場制度，促進其快速增長及標準化經營。中國物業管理公司目前亦提供與多類物業有關的服務，包括住宅物業、商業物業、寫字樓、公共物業、產業園、學校及醫院等。

隨著雲應用、電子商務、物聯網、大數據及人工智能等先進技術的運用，物業管理公司逐步以智能管理系統替代人工進行業務營運。中國政府還頒佈了一系列優惠政策，支持物業管理行業的發展和現代化。此外，在物業管理公司[編纂]後，物業管理公司近年來已更廣泛地參與資本市場進行股權及／或債務融資。在技術發展、政府支持和資本市場活動的推動下，物業管理行業有望保持快速增長。

中國物業管理行業的主要收費模式

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

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

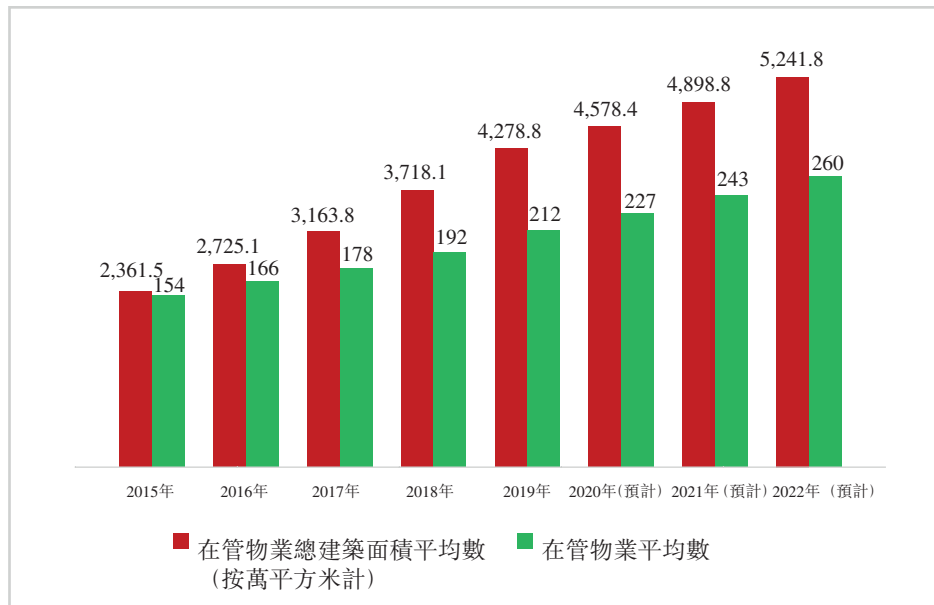
物業服務百強企業概覽

近年來，隨著快速城鎮化及人均可支配收入的不斷增長，物業服務百強企業的在管建築面積及物業數目迅速增加。物業服務百強企業的在管物業總建築面積平均數由2015年約23.6百萬平方米增至2019年約42.8百萬平方米，複合年增長率約為16.0%。物

行業概覽

業服務百強企業在管物業平均數由截至2015年12月31日的154個增至截至2019年12月31日的212個，複合年增長率約為8.3%。下圖載列於所示年度物業服務百強企業的在管平均建築面積及物業平均數的增長情況：

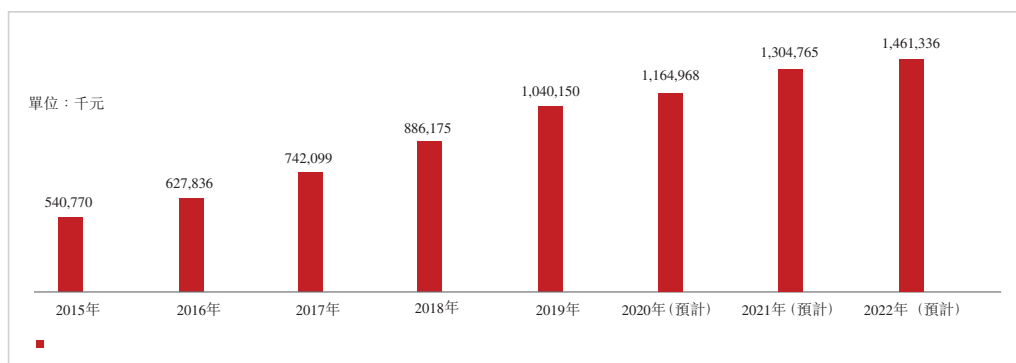
2015年至2022年預計的物業服務百強企業在管物業平均建築面積及物業平均數



資料來源：中指研究院

由於在管物業的建築面積及數目增長，物業服務百強企業的平均收益由2015年的約人民幣540.8百萬元增至2019年的約人民幣1,040.2百萬元，複合年增長率約為17.8%。根據中指研究院的資料，物業服務百強企業已於中國擴大其版圖，物業服務百強企業經營所在的城市平均數由截至2015年12月31日的27個增至截至2019年12月31日的31個。下圖載列於所示年度物業服務百強企業的平均收益的增長情況。

2015年至2022年預計的物業服務百強企業平均收益



資料來源：中指研究院

行業概覽

中國物業管理行業的增長驅動因素

中國經濟增長、人均可支配收入和城鎮化率

2014年至2019年，中國經濟穩定增長，名義國內生產總值由2014年的人民幣643,560億元增長至2019年的人民幣990,870億元，複合年增長率為9.0%。同期，中國城鎮居民人均可支配收入由2014年的人民幣28,844元增至2019年的人民幣42,359元，複合年增長率為8.0%，表明中國城鎮居民的購買力明顯上升，進而推動物業升級需求的增長。在《國家新型城鎮化規劃(2014-2020)》等利好政策的支持下，我國的城鎮化率持續上升。

隨著宏觀經濟及城鎮居民的人均可支配收入穩步增長，中國房地產行業保持穩定增長。房地產行業的整體投資由2014年的人民幣95,036億元增至2019年的人民幣132,194億元，複合年增長率為6.8%。物業銷售總額由2014年的人民幣76,292億元增至2019年的人民幣159,725億元，複合年增長率為15.9%。

此外，中國的城鎮化率（即在既定時期內城鎮人口規模的預測平均變化率）由截至1998年12月31日的33.4%升至截至2019年12月31日的60.6%。城鎮化進程的發展催生出對物業管理服務巨大需求，而隨著國家城鎮化水平的不斷提高，中國物業管理行業預計會持續增長。此外，中國經濟的快速增長亦刺激城鎮人口的人均可支配收入持續增長，城鎮居民人均可支配收入由截至2014年12月31日的每年人民幣28,844元增長至截至2019年12月31日的每年人民幣42,359元，複合年增長率為8.0%。我們預計，隨著人均可支配收入的增加，消費者會變得更加精明，願意為優質服務支付費用，並會更多地考慮基本生活必需品以外的商品和服務。

優質物業管理服務的需求增長

根據中指研究院的資料，中國城鎮化水平大幅提高及人均可支配收入顯著增長，成為物業管理行業的主要增長驅動因素。中國消費者日益需要更好的生活條件及優質的物業管理服務，這是中國物業管理行業增長的另一個根本原因。此外，我們認為，中國中高收入階層的湧現及其消費力不斷提升帶動對更優質產品和服務的需求，將對中國中高端物業管理服務的發展產生重大影響。

在客戶需求及激烈競爭的推動下，物業管理公司已進行投資以提高服務質量，且更加注重客戶的需求。物業服務百強企業順應這一趨勢，採取多項措施，優化其傳統的物業管理服務，並運用技術解決方案提升服務質量。根據中指研究院的資料，服務質量得到提升的物業管理公司可收取較高的服務費。

行業概覽

針對物業管理行業的優惠政策

於2003年6月，中國政府頒佈《物業管理條例》，為中國物業管理行業提供了監管框架。隨後，陸續有多部監管物業管理行業的各個方面的法律及規則開始生效，並為促進物業管理行業的發展頒佈了多項政策。該等法律、規則及政策包括但不限於《國家發展和改革委關於放開部分服務價格意見的通知》、《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》及《關於養老、托育、家政等社區家庭服務業稅費優惠政策的公告》。此外，多個省市政府已頒佈其專用法律及規則，從而建立當地物業管理行業監管框架。我們預計，在多個監管框架下，政府的鼓勵將助力中國物業管理行業繼續在全國範圍內實現增長。

該等優惠政策亦鼓勵智能社區的發展。2014年5月，住房和城鄉建設部發佈《智慧社區建設指南(試行)》，該指南建議將現代技術、公共資源和商業服務納入社區管理過程，以實現社區管理的現代化。我們認為，該等政策將合力為物業管理行業及物業公司的發展創造一個有利、有序的環境。有關物業管理行業相關法律法規的更多資料，請參閱「監管概覽」。

物業管理服務的新契機

於2019年底，中國公共衛生部門向世界衛生組織通報，發現一種高度傳染性的新型冠狀病毒。世衛組織其後命名新型冠狀病毒病為COVID-19。於2020年3月11日，世衛組織宣佈COVID-19爆發構成全球大流行。有關更多資料，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－涉及在中國及全球發生的自然災害、流行病、恐怖主義行動或戰爭的風險可能會對我們的業務造成重大不利影響」。雖然COVID-19的爆發可能會導致物業管理公司的經營承受若干風險，但同時亦帶來若干機遇。在中國COVID-19疫情期間，中國政府實施了封鎖及各種檢疫和旅行限制措施，其中大部分措施已於2020年4月底解除。於COVID-19疫情期間，能夠提供優質服務並滿足住戶需求的物業管理公司可提升客戶滿意度及忠誠度。此外，受檢疫管制影響，物業管理公司獲得鼓勵以加快開發移動應用、互聯網平台及智能社區技術，以為住戶提供在線產品和服務。此外，在社區服務需求的推動下，沒有物業管理公司的老舊住宅小區將尋求並委託物業管理公司提供必要的社區服務。

中國物業管理行業趨勢

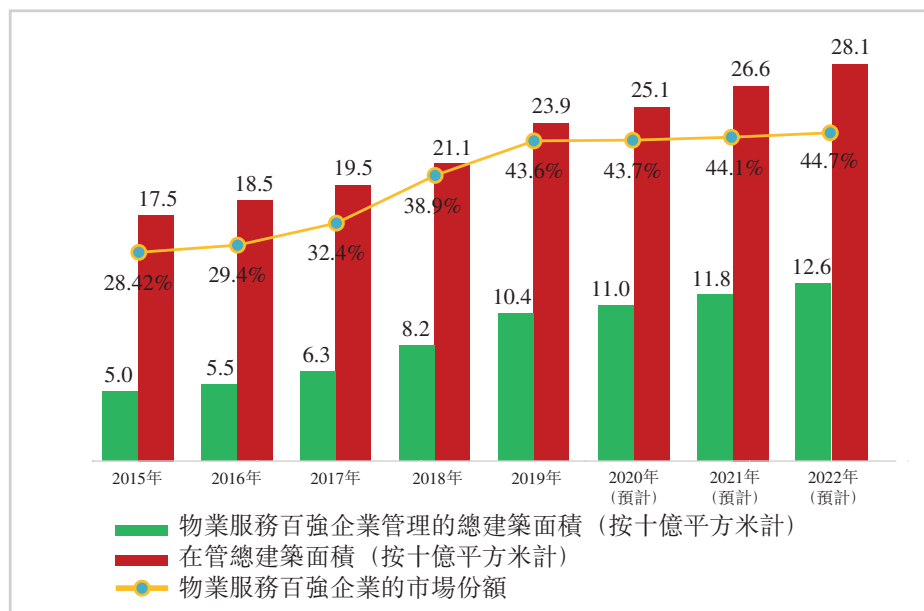
市場集中度提升，競爭加劇

經過數十年的發展，若干物業服務百強企業已加快服務創新及擴大業務規模。此外，市場集中度不斷提升，中國物業管理行業的參與者正面臨日益激烈的市場競爭。中國物業管理行業競爭激烈，大型物業管理公司積極改善彼等的戰略佈局並加快擴張

行業概覽

步伐。其內部增長及併購增加彼等各自的市場份額及實現較好的營運業績，物業管理公司可能因此面臨難以整合所收購業務與現有業務帶來的種種挑戰。物業服務百強企業在管總建築面積由2015年約50億平方米增加至2019年約104億平方米，複合年增長率約為20.4%。物業服務百強企業的總市場份額由2015年的28.4%增加至2019年的43.6%。物業服務十強企業的市場總份額由2015年的7.6%增至2019年的9.2%。下圖列示所示年度中國物業管理公司的在管總建築面積、物業服務百強企業所管理的總建築面積及物業服務百強企業的總市場份額及在管總建築面積：

2015年至2022年預計的物業服務百強企業管理的總建築面積及市場份額以及在管總建築面積



資料來源：中指研究院

勞工及營運成本增加

物業管理服務市場屬勞動密集型市場，而勞工成本為物業管理服務公司服務成本的最大組成部分。物業管理服務的日常營運（包括秩序維護、清潔、綠化以及維修及維護服務）嚴重依賴人工勞動力。自2016年至2019年，物業服務百強企業的勞工成本分別佔總銷售成本53.4%、55.8%、57.8%及59.1%。中國的最低薪資標準主要根據省級及地方政府制定的標準釐定。近年來，最低薪資標準於多個地區大幅上升，直接令勞工成本增加。此外，電費及水費等公用事業費用亦已於過去數年內上漲。物業管理費用的包干制費用模式為中國物業管理行業的主要費用模式。根據中指研究院的資料，近年來不斷上漲的勞工成本為勞動密集型物業管理行業的企業維持可持續發展所面對的重大挑戰。

行業概覽

在業務及多元化服務中不斷採用信息技術

通過利用雲應用、電子商務、物聯網、大數據及人工智能等信息技術，多數物業管理公司得以發展出多元化業務、削減勞工成本並提升盈利能力。例如，智能門禁、智能樓宇管理、智能能源管理、巡邏機器人、送貨機器人及諮詢機器人等人工智能技術大大減少了物業管理公司的勞工成本。此外，通過採用新技術並使用電子服務平台，物業管理公司能夠有效整合分配資源，以提供更加多元化的社區增值服務並進一步將彼等的服務擴展至公共空間管理、社區金融、房地產代理及家政服務。因此，增值服務產生的收益日益成為物業管理公司的重要收益來源。此外，為優化成本控制，保持競爭力，物業管理公司需實現運營標準化及自動化，提高能力及服務質量，滿足客戶的多樣化需求。

對專業人員的需求增加及其缺乏情況

隨著技術快速發展，物業管理公司需要招募並挽留更多具備管理及技術技能的合資格專業人才。物業管理公司亦不斷將清潔、園林綠化及秩序維護等業務中的勞動密集型部分外派予分包商，同時更加重視招聘和培訓專業化和技術熟練型人員，促進智能化管理及信息技術的實施以及推動創新，推動創新以維持其領先的市場地位以及提高業主的滿意度。

物業管理行業亦面對招聘優秀專業員工等困難，同時，物業管理行業缺乏訓練有素的僱員提供優質服務及拓展業務。倘物業管理公司無法招聘到有能力的專業人才，物業管理公司的業務發展可能會受到不利影響。

提高服務的標準化水平

標準化讓物業管理公司能夠提升其服務品質，是跨地區持續拓展業務營運的基礎。中國政府發佈了《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》。根據中指研究院的資料，該政策旨在引入規範物業管理服務質量的理念。在中國物業服務百強企業中，多家企業都建立了內部的標準化操作程序以作為提供服務的指南。近年來，信息技術在物業管理服務中起到的作用越來越重要。物業管理公司使用信息技術，以就關鍵業務經營的自動化實施技術解決方案。技術解決方案最大限度地減少人為錯誤，並讓物業管理公司能夠始終如一地應用其標準化的程序及質量標準。進而，此舉降低了彼等對人力勞動的依賴，從而亦降低僱傭員工及分包商的成本。此外，集中的信息技術讓物業管理公司能夠監察其分支機構、附屬公司及辦事處的行政及財務業務運作，並確保其始終如一地採用彼等的政策、程序及質量標準。

行業概覽

來自資本市場的支持增加

資本市場的發展繼續升溫。諸多物業管理公司參與資本市場，以拓寬其融資渠道。截至2020年6月9日，有24家物業管理公司在聯交所上市、一家物業管理公司在上海證券交易所上市、兩家物業管理公司在深圳證券交易所上市及39家物業管理公司在全國中小企業股份轉讓系統上市。藉此，該等上市物業管理公司可增加對技術創新的投資、搭建智能平台、加強與其他物業管理公司的合作、提高服務質量以及提高運營效率。此外，多元化的資金來源讓物業管理公司能夠加快進行選擇性及戰略性的併購，並進一步擴大業務規模。

多元化服務帶來的新機會及收入來源

為應對多元化及優質物業管理服務的整體需求，越來越多的物業管理公司不斷改善現有服務質量及提供多元化服務。有關需求加上物業管理公司面對成本上升引致日漸增加的營運壓力，要求物業管理企業調整其傳統業務模式從而通過整合資源及將業務轉型保持盈利能力及競爭力，以實現可持續盈利能力增長。該等物業管理公司透過有效地利用互聯網及信息技術的可能性不斷擴大服務範圍，向其客戶提供增值服務。根據中指研究院的資料，社區增值服務市場潛力巨大，原因為其可迎合業主及住戶的需求。

競爭

競爭格局

根據中指研究院的資料，中國物業管理行業分散且競爭激烈。於2019年，在該行業中經營的物業管理服務提供商約有130,000家。中國物業管理市場的集中度不斷增加。我們的物業管理服務主要與大型全國性、區域及地方物業管理公司競爭。根據中指研究院的資料，於2019年，物業服務百強企業按在管建築面積計的市場份額約為43.6%。

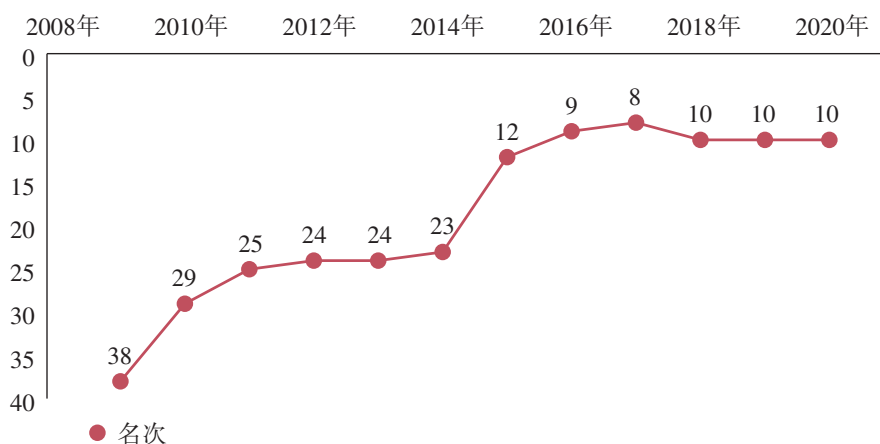
中國各大物業管理公司的在管建築面積在過去幾年錄得穩定增長。近年來，大型物業管理公司的在管建築面積實現快速增長，從而獲得更多優勢。由於在管建築面積增加及有效的成本控制措施，中國各大物業管理公司的盈利能力亦持續改善。

我們的競爭優勢

根據中指研究院的資料，我們自2009年起躋身於物業服務百強企業，並自2016年起連續五年蟬聯物業服務十強企業。根據中指研究院的資料，於2020年，我們在綜合實力方面在2020年物業服務百強企業中排名第10位。下圖載列我們在2009年至2020年物業服務百強企業中的排名晉升情況：

行業概覽

2008年至2020年預計的物業服務百強企業排名



資料來源：中指研究院

根據中指研究院的資料，按市場份額和市場規模計算，我們是中國西南地區中國物業服務百強企業中最領先的物業管理公司。

在中國西南地區市場份額⁽¹⁾方面 於2020年物業服務百強企業中的排名資料

排名	名稱	於中國西南地區的在管總建築面積 (百萬平方米)	市場份額 (%)
1	本公司	61.7	1.95
2	公司A	近47.0	約1.5
3	公司B	超過45.0	約1.4

資料來源：中指研究院

附註：

- (1) 市場份額由中指研究院基於2019年的數據按照區內相關公司的在管建築面積除以區內物業管理公司的在管總建築面積計算。

准入壁壘

根據中指研究院的資料，物業管理行業存在若干准入壁壘，包括：

- **品牌**。包括我們在內的物業服務百強企業通過數十年服務及運營已建立起品牌聲譽。與之相比，若無成熟品牌或與行業參與者之間深厚的業務關係，則新參與者會在市場滲透時面臨較大困難。

行業概覽

- **資本要求。**物業管理公司採用自動化及智能技術，通過購置設備、智能社區管理及信息技術系統來提高管理效率，故需要資本投資。對於融資能力有限的新參與者，可用資本成為高壁壘。
- **品質管理：**根據中指研究院的資料，管理團隊的專業知識及經驗對於物業管理公司的競爭力貢獻卓著。物業管理公司現在須在附屬公司、分支機構和辦事處等的網絡間無縫實施技術解決方案、管理系統、服務質量標準及內部政策和程序。
- **人才和技術專才的可用性：**物業管理依賴於人力勞動，在提供物業管理服務的同時，還要執行和革新技術解決方案。對於物業管理公司而言，招募並挽留熟悉業內最新技術發展的人才的難度越來越大。新進入市場的企業可能會發現，其難以與擁有較好品牌價值和人才認可度的大型物業管理公司進行競爭。

監管概覽

我們的業務活動主要在中國進行，因此我們須遵守一系列中國法律法規以開展經營活動。本節載列適用於我們中國業務的主要法律法規概要。

對物業管理服務的法律監管

外商投資物業相關規定

全國人民代表大會（「全國人大」）於2019年3月15日通過的《中華人民共和國外商投資法》於2020年1月1日生效。根據外商投資法，國家對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度，且將對負面清單以外的外商投資給予國民待遇。

根據《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2020年版）》（中華人民共和國國家發展和改革委員會（「國家發改委」）及商務部於2020年6月23日聯合頒佈並將於2020年7月23日生效）（「負面清單」），物業管理行業屬於允許境外投資者投資的行業。

物業管理企業的資質

根據《物業管理條例（2018年修訂）》（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）（「《物業管理條例》」），對於從事物業管理活動的企業廢除資質審查制度。根據該等條例，從事物業管理活動的企業應有獨立的法人資格。

根據《物業服務企業資質管理辦法》（前稱《物業管理企業資質管理辦法》）（建設部於2004年3月17日頒佈、於2004年5月1日生效並於2007年11月26日及2015年5月4日修訂；由住房和城鄉建設部於2018年3月8日廢止），基於相關特定條件，物業企業資質等級分為一級、二級、三級。

根據《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》（國務院於2017年1月12日頒佈，並於同日生效）取消物業服務企業二級及三級資質核定。根據

監管概覽

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

根據《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》(於2017年12月15日頒佈，並於同日生效)，各地不再受理物業服務企業資質核定申請、變更、更換或補證申請，不得以任何方式要求將原核定的物業服務企業資質作為承接新物業管理業務的條件。

物業服務企業的聘任

根據《中華人民共和國民法典》(全國人大於2020年5月28日頒佈，並將於2021年1月1日生效)，選聘和解聘物業服務企業或者其他管理人事項由業主共同決定，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業服務企業或者其他管理人管理。對建設單位聘請的物業服務企業或者其他管理人，業主有權依法更換。

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

根據《物業管理條例》，於社區業主大會上，經專有部分佔有社區總建築面積過半數的業主且佔業主總人數過半數的業主同意，即可選聘和解聘物業服務企業。業主委

監管概覽

員會可代表業主與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業服務合同。在業主及業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當簽訂書面的前期物業服務合同。

前期物業服務合同可以約定期限；但是，期限未滿、業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合同生效的，則前期物業服務合同自動終止。

根據《物業管理條例》及《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》（建設部於2003年6月26日頒佈，並於2003年9月1日生效），住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘物業服務企業。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，建設單位可以採用協議方式選聘物業服務企業。住宅物業的建設單位未通過招投標的方式選聘物業服務企業或者未經有關政府機關批准，擅自採用協議方式選聘物業服務企業的，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，可以並處人民幣100,000元以下的罰款。

評標由建設單位根據相關法律法規組建的評標委員會負責。評標委員會由建設單位代表和物業管理方面的專家組成，成員為5人或以上單數，其中招標人代表以外的物業管理方面的專家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。

根據《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》（最高人民法院於2009年5月15日頒佈，並於2009年10月1日生效），建設單位根據相關法律法規與物業服務企業簽訂的前期物業服務合同，以及業主委員會與業主大會根據相關法律法規選聘的物業服務企業簽訂的物業服務合同，對業主具有法律約束力；業

監管概覽

主以其並非合約當事人為由提出抗辯的，法院不予支持。業主委員會或業主向法院提起訴訟，請求確認物業服務合同中免除物業服務企業責任、加重業主委員會或業主責任、排除業主委員會或業主主要權利的條款無效的，法院應予支持。

物業管理企業的收費

根據《物業服務收費管理辦法》(國家發改委與建設部於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效)(「《收費辦法》」)，物業管理企業根據相關物業管理合同，對房屋及配套設施、設備及相關場地進行維修、養護及管理，維護相關區域內的环境衛生和秩序，向業主收取費用。

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，且應當區分不同物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。具體定價形式由省級政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。

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

根據《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(「《放開服務價格意見》」)(於2014年12月17日生效)，非保障性住房的物業服務價格控制已取消。保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務的物業服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。該等政府指導價的基準價及價格浮動範圍因地區而異。

監管概覽

根據收費辦法，除實行政府指導價的情形外，物業管理服務收費實行市場調節價，具體的收費標準由物業管理企業及物業建設單位或業主協商確定。

根據《物業服務收費明碼標價規定》(國家發改委與建設部於2004年7月19日聯合頒佈，並於2004年10月1日生效)，物業管理企業向業主提供服務(包括按照物業服務合同約定提供物業服務以及根據業主委託提供物業服務合同約定以外的服務)，應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。物業服務收費的標準等發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。

根據《物業服務定價成本監審辦法(試行)》(國家發改委及建設部於2007年9月10日聯合頒佈，並於2007年10月1日生效)，政府價格主管部門制定或者調整實行政府指導價的物業服務收費標準，應對相關物業服務企業實施定價成本監審。物業服務定價成本包括人員費用、物業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《政府制定價格成本監審辦法》(國家發改委於2017年10月30日頒佈，並於2018年1月1日生效)，定價機關實施成本監審，應當書面通知有關經營者，經營者收到書面通知後，有義務提供相關商品或者服務成本監審所需數據，並對所提供數據的真實性、合法性、完整性負責。

根據《重慶市物業服務收費管理辦法》(重慶市人民政府辦公廳於2015年3月9日頒發，並於2015年5月1日生效)及《重慶市國土房管局、重慶市物價局關於全面貫徹執行〈重慶市物業服務收費管理辦法〉的通知》(於2017年4月17日頒發，並同日生效)，於重慶市主城區範圍內，政府指導價被劃分為四個登記，每一級的標準在服務內容和質量上各不相同。具體而言，住宅物業管理服務從五個方面進行判定，包括(i)基本要求，包括服務管理程序，(ii)公用區維修養護，(iii)公共秩序維護，(iv)清潔及(v)綠化養護。較高級別的要求比較低級別的要求更加嚴格全面。就配備電梯的住宅物業而言，

監管概覽

一級、二級、三級、四級的基準價格分別為人民幣1.0元／平方米／月、人民幣1.3元／平方米／月、人民幣1.6元／平方米／月、人民幣1.9元／平方米／月。就沒有配備電梯的住宅物業而言，一級、二級、三級、四級的基準價格分別為人民幣0.6元／平方米／月、人民幣0.85元／平方米／月、人民幣1.1元／平方米／月、人民幣1.35元／平方米／月。就面積超過40,000平方米的住宅小區而言，各個等級的價格浮動範圍為15%。

物業管理服務外包

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

其他業務的監管

房地產經紀業務

根據《房地產經紀管理辦法》(住建部、國家發改委、人社部於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，到相關建設(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及法規的規定，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和信息。根據放開服務價格意見，自2014年12月17日起已取消對房地產經紀服務的價格控制。

互聯網信息服務

根據《互聯網信息服務管理辦法》(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)，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，包括兩類：經營性和非經營性。經營性互聯網服務是指通過互聯網向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。

監管概覽

國家對經營性互聯網信息服務實施許可證制度及對非經營性互聯網信息服務實施登記備案制度。非經營性互聯網信息服務提供者不得從事互補服務。有意更改其服務項目、網站網址或其他事項的互聯網信息服務提供者應當提前30日向原審核機構或許可證頒發機構或登記備案機構辦理變更手續。

未取得經營許可證，擅自從事經營性互聯網信息服務，或者超出許可的項目提供服務的，由省、自治區、直轄市電信管理機構責令限期改正，有違法所得的，沒收違法所得，處違法所得3倍以上5倍以下的罰款；沒有違法所得或者違法所得不足人民幣5萬元的，處人民幣10萬元以上人民幣100萬元以下的罰款；情節嚴重的，責令關閉網站。

移動互聯網應用程序服務

根據《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》(國家互聯網信息辦公室於2016年6月28日頒佈，並於2016年8月1日生效)，通過移動互聯網應用程序提供信息服務的實體，應當依法取得法律法規規定的相關資質。移動互聯網應用程序提供者和互聯網應用商店服務提供者不得利用移動互聯網應用程序從事危害國家安全、擾亂社會秩序、侵犯他人合法權益等法律法規禁止的活動，不得利用移動互聯網應用程序製作、復制、發佈、傳播法律法規禁止的信息內容。國家互聯網信息辦公室負責全國移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。地方互聯網信息辦公室依據職責負責本行政區域內的移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。

廣告

根據《中華人民共和國廣告法(2018年修正)》(全國人大於1994年10月27日通過、於1995年2月1日生效並於2018年10月26日修訂)，廣告應當真實、合法，以健康的表現形式表達廣告內容，符合社會主義精神文明建設和弘揚中華民族優秀傳統文化的要求。廣告不得含有虛假或者引人誤解的內容，不得欺騙、誤導消費者。廣告主、

監管概覽

廣告經營者、廣告發佈者從事廣告活動，應當遵守法律、法規，誠實信用，公平競爭。縣級以上地方市場監督管理部門主管本行政區域的廣告監督管理工作，縣級以上地方人民政府有關部門在各自的職責範圍內負責廣告管理相關工作。

家居裝修服務

根據《中華人民共和國建築法（2019年修訂）》（全國人大於1997年11月1日通過、於1998年3月1日生效並於2019年4月23日修訂），從事建築活動的建築施工企業、勘察單位、設計單位和工程監理單位，按照其擁有的註冊資本、專業技術人員、專業裝備和已完成的建築工程業績等資質條件，劃分為不同的資質等級。根據建築業企業資質管理規定（於2020年1月16日最新修訂）及住房和城鄉建設部關於印發《建築業企業資質標準》的通知（於2016年10月14日最新修訂），建築裝修界定為一種專業承包服務，從事此類服務的企業應獲得相應等級資格。

城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸服務

根據《城市生活垃圾管理辦法》（於2007年4月28日頒佈及於2015年5月4日最新修訂），企業應當取得城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸服務許可證。未能獲得從事上述有關城市生活垃圾經營性服務許可證的企業或會被勒令停止相關服務及被處以人民幣30,000元以下的罰款。

餐飲服務

根據《中華人民共和國食品安全法（2018年修正）》（全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）頒佈、於2009年6月1日生效並於2015年4月24日及2018年12月29日修正）及《食品經營許可管理辦法（2017年修正）》（國家食品藥品監督管理總局頒佈、於2015年10月1日生效及最近於2017年11月17日修正），在中國境內從事食品銷售和餐飲服務活動，應當依法取得食品經營許可。食品經營許可實行一地一證原則，即食品經營者在一個經營場所從事食品經營活動，應當取得一個食品經營許可證。食品經營者應當符合食品安全標準，建立健全食品安全管理制度，對職工進行食品安全知識培訓，加強食品檢驗工作，建立並執行從業人員健康管理制度、原料控制要求，對其經營食品的安全負責。

監管概覽

旅行服務

根據《旅行社條例》(國務院於2009年2月20日頒佈、截至2009年5月1日生效並於2017年3月1日最新修訂)，旅行社應當向省、自治區、直轄市的主管旅遊部門或省級旅遊部門授權批准其處所所在區域的市級旅遊部門取得許可證。

勞動及社會保險相關法律法規

根據《中華人民共和國勞動法》(全國人大常委會於1994年7月5日通過、於1995年1月1日生效並最終於2018年12月29日修正)，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。

根據《中華人民共和國勞動合同法》(全國人大常委會於2007年6月29日通過、於2008年1月1日生效並於2012年12月28日修正且於2013年7月1日生效)及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院於2008年9月18日頒佈，並於同日生效)，用人單位與勞動者建立勞動關係，應當訂立書面勞動合同。用人單位支付勞動者的工資不得低於當地最低工資標準，且須按時支付給勞動者。用人單位須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件。與勞動者充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的其他情況下，用人單位可依法解除勞動合同，並解僱勞動者。

根據《中華人民共和國社會保險法》(全國人大常委會於2010年10月28日通過、於2011年7月1日生效並於2018年12月29日修訂)，中國建立基本養老保險、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。用人單位應當根據規定的基數和比例，按時足額為職工繳納社會保險，並代扣代繳職工個人承擔的社會保險。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

監管概覽

根據《住房公積金管理條例》(國務院於1999年4月3日頒佈，並最近於2019年3月24日修訂)，用人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，為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續，並根據規定的基數和比例，按時足額為職工繳納住房公積金，並代扣代繳職工個人應繳納的住房公積金。用人單位違反該等條例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，中心可以申請人民法院強制執行。

知識產權相關法律法規

商標

根據《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會於1982年8月23日通過，於1983年3月1日生效，最終於2019年4月23日修正並於2019年11月1日生效)，經國家知識產權局商標局核准註冊的商標為註冊商標。商標註冊人就核准註冊的商標和核定使用的商品，享有商標專用權，受法律保護。商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合同，許可他人使用其註冊商標。

域名

根據《互聯網域名管理辦法》(工業和信息化部於2017年8月24日頒佈，並於2017年11月1日生效)，域名註冊服務原則上實行「先申請先註冊」。域名註冊服務機構提供域名註冊服務時，應當要求域名註冊申請者提供域名持有者真實、準確、完整的身份信息供註冊用途。任何組織或者個人認為他人註冊或者使用的域名侵害其合法權益的，可以向域名爭議解決機構申請裁決或者依法向人民法院提起訴訟。

專利

根據《中華人民共和國專利法》(全國人大常委會於1984年3月12日通過、於1985年4月1日生效，並於1992年9月4日、2000年8月25日及2008年12月27日修訂)，發明、實用新型、外觀設計可以獲得專利權保護。國家知識產權局負責統一受理和審查

監管概覽

專利申請，依法授予專利權。專利權人對其專利產品或者專利方法的實施享有專有權。專利權人以外的任何單位或個人要實施他人的專利，除法律另有規定外，必須取得專利權人的許可。

著作權

根據《中華人民共和國著作權法》(2010年修正)(全國人大常委會於1990年9月7日通過、於1991年6月1日生效、最近於2010年2月26日修正並於2010年4月1日生效)，中國公民、法人或其他組織的作品，不論是否發表，均由其享有著作權。著作權人可以許可他人行使著作權相關權利，並依照約定或者法律規定獲得報酬。除非法律另有規定，使用他人作品應當同著作權人訂立許可使用合同。

稅收法律法規

所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(全國人大於2007年3月16日通過、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)以及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院於2007年12月6日頒佈、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂)，企業所得稅納稅人包括居民企業及非居民企業。居民企業是指依中國法律在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但實際管理機構在中國境內的企業。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及場所的企業，以及在中國境內未設立機構及場所，但有來源於中國境內所得的企業。

一般企業所得稅稅率為25%。非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得；減按10%的稅率繳納企業所得稅。

根據《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》(財稅[2011]年第58號)(於2011年1月1日生效)，從事鼓勵類產業的中國西部企業適用15%的優惠所得稅稅率。根據《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》(財政部、稅務總局、國

監管概覽

家發展改革委公告2020年第23號) (將於2021年1月1日生效)，有關優惠稅務待遇已延長至2030年12月31日。

根據《高新技術企業認定管理辦法》，被認定為高新技術企業的企業享有15%的優惠企業所得稅稅率。高新技術企業資格的有效期為自高新技術企業證書頒發日期起計三年。企業可於先前證書屆滿前或之後重新申請認定為高新技術企業。

股息預提所得稅

根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(國家稅務總局(「**國家稅務總局**」)於2006年8月21日頒佈，並於2006年12月8日生效)，若股息受益人為香港居民企業且於前述企業直接持有中國公司不低於25%的股權時，所分派股息應按5%稅率進行徵稅。倘收取股息者為持有中國公司25%以下股權的香港居民，則中國公司向該香港居民派付的股息所適用的預提稅率為10%。

根據《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》(國稅函[2009]年第81號)(於2009年2月20日頒佈及生效)，為享受稅收協定項下的待遇，對方稅收居民須滿足以下全部條件：(i)對方稅收居民須僅限於公司；(ii)對方稅收居民的中國居民公司的全部所有者權益及有表決權股份中，該對方稅收居民所擁有的比例均須符合規定比例；及(iii)對方稅收居民直接擁有該中國居民公司的資本比例，在取得股息前連續12個月內任何時間均符合稅收協定的規定比例。

根據《非居民納稅人享受協議待遇管理辦法》(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)，非居民納稅人自行判斷符合享受協議待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協議待遇，同時按照規定歸集和留存相關數據備查，並接受稅務機關後續管理。

監管概覽

增值稅

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日生效並於2017年11月19日修訂)，在中國境內銷售貨物或者加工、修理修配勞務，銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的單位和個人，為增值稅的納稅人，應當依照該條例的規定繳納增值稅。

根據《財政部及稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]年第32號)(財政部及國家稅務總局於2018年4月4日頒佈並於2018年5月1日生效)，增值稅稅率應予以調整，包括原先按17%及11%納稅的應課稅營業增值稅應分別調整為16%及10%。

根據《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部、國家稅務總局及海關總署於2019年3月20日頒佈並於2019年4月1日生效)，生活性服務業納稅人取得的銷售額佔全部銷售額的比重超過50%的納稅人應按照當期可抵扣進項稅額加計10%，抵減應納稅額。

根據的《關於明確生活性服務業增值稅加計抵減政策的公告》(財政部及國家稅務總局[2019]年第87號公告)(財政部及國家稅務總局於2019年9月30日頒佈)，2019年10月1日至2021年12月31日，允許提供生活服務取得的銷售額佔全部銷售額的比重超過15%的納稅人按照當期可抵扣進項稅額加計15%，抵減應納稅額。

印花稅

根據《中華人民共和國印花稅暫行條例》(國務院於1988年8月6日頒佈、於1988年10月1日生效並於2011年1月8日修訂)及《中華人民共和國印花稅暫行條例施行細則》(財政部於1988年9月29日頒佈並於同日生效及於2004年11月5日修訂)，中國印花稅僅適用於在中國境內簽立或領受在中國境內具有法律效力且受中國法律保護的特定應納稅文件。

監管概覽

相關法規

根據《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院於1996年1月29日頒佈、於1996年4月1日生效並於2008年8月5日修訂)及相關規定，對經常性國際支付和轉移不予限制，經常項目外匯收支(例如貨物貿易、服務貿易收支及對外支付利息及股息)應當具有真實、合法的**交易基礎**，憑真實有效的**交易單證**可以到銀行辦理。資本項目(例如直接股權投資及貸款)外匯收支，應遵循相關法規的規定，相關法規要求經外匯管理機關批准或登記的，應辦理批准或登記手續。資本項目外匯及結匯資金，應當按照有關**主管部門**及外匯管理機關批准的用途使用。

根據《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》(國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並於同日生效)，對於按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**[編纂]**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比例暫定100%。國家外匯管理局可根據收支形勢適時對上述比例進行調整。

根據《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》(國家外匯管理局於2019年10月23日頒佈並於同日生效)，允許經營範圍不含投資業務的外商投資企業在不違反現行外商投資准入特別管理措施(負面清單)且境內所投項目真實、合規的前提下，依法以外匯資本金結匯為人民幣並以該人民幣資金進行境內股權投資。

歷史、重組及公司架構

我們的歷史及發展

歷史

我們於2000年成立並自此開始提供重慶市住宅物業管理服務。截至2019年12月31日，我們已將物業管理服務的版圖由重慶市擴展至中國三個主要地區的21個省、直轄市及自治區的115個城市以及其他地區。透過近20年的專注發展，我們在中國物業管理行業建立了領先的市場地位。按綜合實力計，我們自2016年至2020年連續五年被中指研究院評為「中國物業服務百強企業」中物業服務十強企業之一。我們亦於西南地區建立強大的市場地位，並於2015年至2020年連續六年被中指研究院評為西南地區物業服務百強企業第一位（按綜合實力計）。

為拓展我們的物業管理服務，我們從2006年開始向第三方物業開發商提供增值服務，並在2013年開始提供社區增值服務。自開展我們的業務以來，我們不斷提升我們的物業管理服務，並開發「金管家體系」、「金悅家體系」及「金慧家體系」等三種標準化服務體系。透過三種標準化的服務體系，我們提供涵蓋整條物業管理價值鏈的多元化服務，以滿足客戶的多種需求。除我們的標準化服務體系外，我們還發展「鄰里文化」，以進一步改善服務質量、提高客戶滿意度及提升品牌價值。根據中指研究院的資料，截至2019年12月31日，我們在住宅物業客戶中的客戶滿意度連續八年達90%以上，高於同年行業平均水平（介乎70%至76%）我們的品牌價值於2018年12月31日超過人民幣51億元。

我們致力於以先進技術提升我們的服務及向客戶提供技術解決方案。我們於2016年建立一個社區大數據研究中心及於2017年建立一個雲服務中心。憑借我們的技術實力，我們於2017年推出名為「金科大社區」的一站式在線服務平台，為客戶提供增值服務。由於我們的持續技術進步，截至2019年12月31日，我們獲國家知識產權局批准17項專利及於中國知識產權保護中心註冊15項計算機軟件版權。我們於2020年獲中指研究院評為「2020年中國物業科技賦能領先企業」第三名。我們亦建立綜合智能內部運營管理系統，以優化信息及資源配置，提升運營效率。我們亦向客戶提供多種智慧生活科技解決方案，而我們認為這已進一步多元化我們的服務及擴大我們的收入來源。

歷史、重組及公司架構

業務發展里程碑

下述事件載列我們業務發展歷史中的主要里程碑：

年份	事件
2000年	本公司（成立時名為重慶市金科達物業管理有限公司）於重慶成立並開始提供物業管理服務。
2001年	獲得ISO9001：2000質量管理體系認證。
2006年	開始為第三方物業開發商提供增值服務。
2007年	將業務擴展到無錫及成都，並開始在全國開展業務。
2008年	推出「鄰里文化」，以提高服務質量並提升品牌形象，以期打造家庭友好型社區。
2015年至2020年	就綜合實力而言，被中指研究院評為中國物業服務百強企業西南地區第一名。
2016年	就綜合實力而言，被中指研究院評為中國物業服務百強企業第九名。 建立社區大數據研究中心。
2017年	開發了名為「金科大社區」的一站式在線服務平台，並開始通過該平台提供服務。
2018年	建立雲客戶服務中心。
2020年	被中指研究院評為「2020中國物業服務百強服務質量領先企業」第二名。 被中指研究院評為「2020中國物業科技賦能領先企業」第三名。 就西南地區市場份額而言，獲中指研究院評為中國物業服務百強企業第一名。

歷史、重組及公司架構

本公司

本公司於2000年7月18日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣1.1百萬元且悉數以現金繳足。於成立時，本公司由重慶市金科實業(集團)有限公司(前稱重慶金科達置業發展(集團)有限責任公司) («**金科實業**»)、重慶隆潤經貿有限公司(前稱重慶金科達置業發展集團恒盛經貿有限公司，由金科實業控制的公司) («**重慶隆潤**») 及周義華先生(一名獨立第三方) 分別持有72.73%、18.18%及9.09%。金科實業為一家在中國成立的有限責任公司，由黃紅雲先生間接控制。

本集團自成立以來，主要在中國為住宅及非住宅物業提供物業管理服務和其他增值服務。

於2004年8月26日，金科實業向重慶隆潤轉讓其於本公司的全部股權(佔27.27%)，總代價為人民幣300,000元，該金額乃經參考本公司於該等轉讓時繳納的註冊資本後確定。同日，金科實業向本公司增資人民幣4.0百萬元，本公司的註冊資本由人民幣1.1百萬元增至人民幣5.1百萬元。於該轉讓及注資完成後，本公司由金科實業、重慶隆潤及周義華先生分別持有88.24%、9.80%及1.96%。

於2007年11月1日，重慶隆潤及周義華先生分別向金科實業轉讓其各自於本公司的9.80%及1.96%股本權益，代價分別為人民幣500,000元及人民幣100,000元，該等金額乃經參考本公司於轉讓時已繳納的註冊資本後經公平協商確定。於該股權轉讓完成後，本公司由金科實業直接全資擁有。

於2011年5月，金科實業被吸收及併入東源產業發展股份有限公司 («**ST東源**»，一家在深交所上市的股份有限公司)，其後ST東源更名為金科股份。合併完成後，金科股份成為本公司的唯一股東。

歷史、重組及公司架構

於2014年2月13日，透過金科股份的注資，本公司的註冊資本由人民幣5.1百萬元增至人民幣50百萬元。

為激勵人才並提高僱員忠誠度，金科股份於2017年1月批准一項員工持股計劃（前稱為共同投資管理辦法）（「**2017年員工持股計劃**」）。恒業美好（前稱石河子市恒業金通股權投資普通合夥企業）於2016年12月12日成立用以實施2017年員工持股計劃。根據2017年員工持股計劃，我們的執行董事及高級管理層夏紹飛先生及羅傳嵩先生以及當時其他員工為恒業美好的普通合夥人。於2017年4月16日，金科股份將本公司25%的股權轉讓予恒業美好，代價為人民幣65.84百萬元，其乃參考獨立估值師截至2016年9月30日對本公司的估值釐定。於有關轉讓完成後，金科股份及恒業美好分別擁有本公司75%及25%權益。

於2020年5月，恒業美好變更為有限合夥企業，根據日期為2020年6月2日的有限合夥協議，恒業美好的普通合夥人為重慶金合通商貿有限公司（「**重慶金合通**」），而我們的執行董事及高級管理層夏紹飛先生、羅傳嵩先生及徐國富先生以及我們的監事余勇先生及任文娟女士為於恒業美好持有合夥權益的本公司僱員。

於2020年4月7日，本公司董事會及股東決議批准實施2020年員工持股計劃。於2020年5月19日，恒業美好與若干投資者訂立股權轉讓協議。詳情請參見「-[**編纂**]前投資-[**編纂**]前投資I」和「-重組-採納2020年員工持股計劃」。於有關股權轉讓完成後，金科股份、恒業美好、融匯瑞光、華蓋升元、中証投資、陽光新興、金恒鴻鑫及天津卓越（統稱為「**發起人**」）分別持有本公司75%、11.09%、3.77%、1.64%、2.00%、2.00%、0.61%及3.89%權益。

為籌備[**編纂**]，於2020年5月28日，本公司由有限公司轉制為股份有限公司。於2020年6月8日，本公司和發起人與磐信上海、高瓴智成和陽光永晟訂立增資協議。詳情請參見「-[**編纂**]前投資-[**編纂**]前投資II。」於2020年6月10日，本公司通過一項決議案，以將本公司的註冊資本由人民幣455,472,500元增至人民幣500,000,000元（「**2020年增資**」）。

於完成上述轉制及增資後，本公司的股本為人民幣500,000,000元，分為500,000,000股每股面值為人民幣1.0元的股份。

歷史、重組及公司架構

截至最後實際可行日期，我們的股權架構如下：

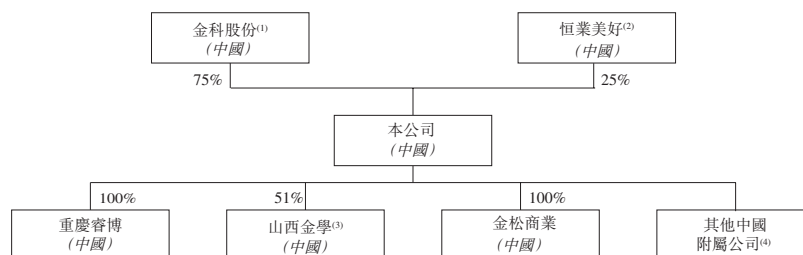
股東名稱	持有股份數	佔股本百分比
金科股份	341,604,375	68.32%
恒業美好	50,516,464	10.10%
融匯瑞光 ⁽¹⁾	17,185,005	3.44%
華蓋升元	7,451,493	1.49%
中証投資	9,109,450	1.82%
陽光新興 ⁽¹⁾	9,109,450	1.82%
金恒鴻鑫	2,774,750	0.56%
天津卓越	17,721,513	3.54%
磐信上海	20,500,000	4.10%
高瓴智成	10,000,000	2.00%
陽光永晟 ⁽¹⁾	14,027,500	2.81%
合計	500,000,000	100%

附註：

- 由於(i)融匯瑞光及陽光永晟的普通合夥人陽光瑞海由陽光融匯資本擁有40%及陽光融匯資本控制的有限合夥人擁有30%；及(ii)陽光融匯資本亦為陽光新興的普通合夥人，因此，截至最後實際可行日期，陽光融匯資本被視為於融匯瑞光、陽光永晟及陽光新興所持股份中擁有權益，相當於擁有我們約8.07%的股本權益。

重組

下圖闡釋我們在重組及[編纂]前投資前的簡要股權架構：



附註：

- 於最後實際可行日期，黃紅雲先生有權透過直接及間接持股訂立的一致行動安排行使金科股份總股本29.99%的投票權。於往績記錄期，黃先生及其一致行動人士並無於金科股份或本公司擔任任何董事或高級管理層職位。

歷史、重組及公司架構

2. 於重組及[編纂]前投資前，恒業美好由重慶金合通（作為恒業美好的普通合夥人，其唯一股東張原女士為本公司之僱員）直接擁有0.02%權益。執行董事夏紹飛先生、羅傳嵩先生及徐國富先生（作為有限合夥人）分別直接或間接持有恒業美好15.17%、4.96%及3.37%權益，及監事余勇先生及任文娟女士（亦作為有限合夥人）分別直接或間接持有恒業美好3.85%及0.31%權益。
3. 剩餘股本權益乃由金科股份的間接全資附屬公司天津金潤產業服務有限公司持有。
4. 詳情請參閱本文件附錄六「法定及一般資料—6.附屬公司詳情」。

採納2020年員工持股計劃

為激勵人才並提高員工忠誠度，我們的股東於2020年4月7日通過一項批准採納員工持股計劃（「**2020年員工持股計劃**」）的決議案。為實施2020年員工持股計劃，金恒鴻鑫於2020年4月30日成立。根據本公司、金科股份、恒業美好與金恒鴻鑫於2020年5月14日訂立的股權轉讓協議，恒業美好將其於本公司的0.61%權益轉讓予金恒鴻鑫，代價為人民幣29,790,000元。代價乃參考獨立第三方估值師截至2019年11月30日對本公司的估值並經各訂約方公平磋商後釐定。本公司改制為股份有限公司後，金恒鴻鑫持有2,774,750股股份，佔本公司總股本的0.61%。

包括僱員徐圓圓女士（作為金恒鴻鑫普通合夥人）、執行董事及高級管理層夏紹飛先生、羅傳嵩先生及徐國富先生、兩名監事余勇先生及任文娟女士以及本集團其他僱員在內，本公司共有428名僱員（作為金恒鴻鑫直接或間接有限合夥人）在金恒鴻鑫中持有合夥權益。

歷史、重組及公司架構

為籌備[編纂]，我們已進行以下主要重組步驟：

出售若干附屬公司

作為重組的一部分，我們出售三家附屬公司。下表載列該等出售的詳情：

被出售公司名稱 ⁽¹⁾	受讓人	股權轉讓協議日期	所出售權益	代價	代價基準	代價結算日期	出售原因
重慶睿博 ⁽²⁾	保匯國興(北京)科技發展有限公司，獨立第三方	2020年6月11日	100%	人民幣10.03百萬元	經參考獨立估值師於2020年1月31日對重慶睿博的估值進行公平協商後確定。	於2020年6月22日以現金全部結清。	重慶睿博的業務與本集團的核心業務不相關且與我們的業務發展戰略不一致。
金松商業 ⁽³⁾	深圳金科產業投資基金管理有限責任公司，金科股份的全資附屬公司	2020年6月12日	49%	人民幣24.80百萬元	經參考獨立估值師於2020年1月31日對金松商業的估值進行公平協商後確定。	代價預計將於接獲地方金融監管局的批准後一個月內結付。	金松商業的業務與本集團的核心業務不相關且與我們的業務發展戰略不一致。

歷史、重組及公司架構

被出售公司名稱 ⁽¹⁾	受讓人	股權轉讓協議日期	所出售權益	代價	代價基準	代價結算日期	出售原因
	中安航機場保障服務(天津)有限公司，獨立第三方	2020年6月12日	51%	人民幣25.82百萬元	經參考獨立估值師於2020年1月31日對金松商業的估值進行公平協商後確定。	代價預計將於接獲地方金融監管局的批准後一個月內結付。	
山西金學	天津金潤產業服務有限公司，金科股份的附屬公司	2020年6月22日	51%	無	由於被出售公司的註冊資本於轉讓時尚未繳足，故就此次轉讓並無支付代價。	不適用	自其成立以來並無經營業務。

附註：

- 經董事確認，於出售前，被出售公司各自在所有重大方面均已遵守適用法律法規，且於出售前並無牽涉任何重大法律、監管、仲裁或行政訴訟、調查或索賠。經我們的中國法律顧問確認，被出售公司各自於出售前並無因牽涉嚴重違反中國相關及適用法律及法規而遭行政罰款。
- 重慶睿博主要從事資產管理相關諮詢業務。由於重慶睿博亦擁有天津金天眾鄰信息科技有限公司(「天津金天眾鄰」)40%股權，於出售重慶睿博後，我們不再持有天津金天眾鄰任何股權。
- 金松商業主要從事商業保理業務。

歷史、重組及公司架構

[編纂]前投資

[編纂]前投資I

中証投資、陽光新興、融匯瑞光、華蓋升元及天津卓越(統稱為「[編纂]前投資者I」)各自分別與恒業美好、金科股份及本公司簽訂一份股權轉讓協議，據此，[編纂]前投資者I同意通過自恒業美好收購本公司股權對本公司作出投資(「[編纂]前投資I」)。

歷史、重組及公司架構

下表載列[編纂]前投資I的詳細資料概要：

投資者名稱	中証投資	陽光新興 ⁽¹⁾	融匯瑞光	華蓋升元	天津卓越 ⁽²⁾
股權轉讓協議日期：	2020年5月14日	2020年5月14日	2020年5月19日	2020年5月18日	2020年5月14日
悉數結清投資日期：	2020年5月21日	2020年5月21日	2020年6月15日	2020年6月8日	2020年5月22日
投資金額(人民幣)：	97,800,000元	97,800,000元	184,500,000元	80,000,000元	190,260,000元
代價確定基準：	參考獨立第三方估值師截至2019年11月30日對本公司的估值經各訂約方公平磋商後確定。				
每股股份的投資成本(人民幣) ⁽³⁾ ：	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
[編纂]範圍中位數的折讓 (假設並無行使[編纂])：	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
[編纂]前投資I完成後在本公司的 概約持股百分比：	2.00%	2.00%	3.77%	1.64%	3.89%
於[編纂]前投資II完成後在本公司的概約 持股百分比：	1.82%	1.82%	3.44%	1.49%	3.54%

歷史、重組及公司架構

投資者名稱	中証投資	陽光新興 ⁽¹⁾	融匯瑞光	華蓋升元	天津卓越 ⁽²⁾
於[編纂]完成後在本公司的概約持股百分比(假設並無行使[編纂])：	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
所得款項用途：					
戰略裨益：					
禁售期：					
特別權利：					
附註：					
1. 李楠先生由陽光新興提名並隨後獲委任為本公司非執行董事。					
2. 我們的非執行董事梁忠太先生及羅利成先生(作為有限合夥人)分別間接持有天津卓越的0.78%、1.65%及0.16%權益。					
3. 按本公司改制為股份有限公司後各股東持有的股份數量來計算。					

不適用。

優化及改進我們的股東架構，由於[編纂]前投資者I已展示彼等對本集團營運及發展的信心，因此，彼等認可本集團的表現及前景。

[編纂]前投資者I承諾，於本公司H股在聯交所[編纂]後一年內彼等不會出售由其持有的任何股份。

[編纂]前投資者I獲授予知情權。此外，還明確指出，在[編纂]後，該等知情權將限於已公佈的信息或同時向公眾提供的信息。此外，任何價格敏感信息都將受到內幕消息相關規定的約束。因此，本公司認為，[編纂]前投資者I於[編纂]後將不會擁有特權。

歷史、重組及公司架構

[編纂]前投資者I的資料

中証投資

中証投資為一家由中信證券股份有限公司（於上海證券交易所（股份代號：600030）及聯交所（股份代號：6030）上市的知名投資公司）成立並全資擁有的公司，主要從事金融投資、證券投資及股權投資。

陽光新興及融匯瑞光

陽光新興為在中國成立的有限合夥企業，作為投資工具並由私募股權基金管理人陽光融匯資本作為普通合夥人管理。

融匯瑞光為在中國成立的有限合夥企業，作為投資工具並由陽光融匯資本作為普通合夥人管理。陽光瑞海主要從事項目投資、資產管理及投資諮詢。

鑒於陽光瑞海（融匯瑞光的普通合夥人）由陽光融匯資本擁有40%及陽光融匯資本控制的有限合夥人擁有30%，於[編纂]前投資I完成後，陽光融匯資本被視為於陽光新興及融匯瑞光所持股份中擁有權益，相當於擁有本公司的約5.77%股權。

華蓋升元

華蓋升元為其普通合夥人華蓋卓信投資管理（北京）有限公司（「華蓋卓信」）成立並管理的投資工具，主要從事資產管理、投資管理、業務管理及投資諮詢業務。

歷史、重組及公司架構

天津卓越

天津卓越為金科股份的員工持股平台，由石誠先生（金科股份的員工）作為普通合夥人設立並管理，其有限合夥人包括金科股份的董事、監事、高級管理人員及核心管理團隊。我們的非執行董事羅利成先生及梁忠太先生，以及我們的監事韓翀作為有限合夥人分別間接持有天津卓越的0.78%、1.65%及0.16%的權益。

除本文件所披露彼等於本公司的投資外，[編纂]前投資者I及彼等各自的普通合夥人及有限合夥人或相關投資者披露的主要股東（視情況而定）各為獨立第三方。

公眾持股量

[編纂]前投資者I所持有的股份不被視為公眾持股量的一部分，因為有關股份為內資股，其並未申請轉換為H股，不會於[編纂]完成後[編纂]。

[編纂]前投資II

本公司由有限責任公司轉制為股份有限公司後，磐信上海、高瓴智成及陽光永晟（統稱為「[編纂]前投資者II」）與恒業美好、金科股份、金恒鴻鑫、[編纂]前投資者I及本公司簽訂一份增資協議，據此，[編纂]前投資者II同意以增資方式對本公司作出投資（「[編纂]前投資II」）。

下表載列[編纂]前投資II的詳細資料概要：

投資者名稱	磐信上海	高瓴智成	陽光永晟
增資協議日期：		2020年6月8日	
悉數結清投資日期：	2020年6月11日	2020年6月10日	2020年6月10日
投資金額（人民幣）：	220,090,126元	107,361,037元	150,600,695元
認購的股份數目：	20,500,000	10,000,000	14,027,500
代價確定基準：	參考獨立估值師截至2019年11月30日對本公司的估值經各訂約方公平磋商後確定。		

歷史、重組及公司架構

投資者名稱	磐信上海	高瓴智成	陽光永晟
每股股份的投資成本 (人民幣)：	[編纂]	[編纂]	[編纂]
與[編纂]範圍中位數的折讓(假 設並無行使[編纂])：	[編纂]	[編纂]	[編纂]
於[編纂]前投資II完成後在本 公司的概約持股百分比：	4.10%	2.00%	2.81%
於[編纂]完成後在本公司的概 約持股百分比(假設並無行 使[編纂])：	[編纂]	[編纂]	[編纂]
所得款項用途：	用作本集團的一般營運資金。		
戰略裨益：	於進行[編纂]前投資II時，我們的董事認為本集團可從[編纂]前投資者II對本集團的承諾中獲益，因為彼等的投資表明其對本集團的業務及發展有信心並認可本集團的營運及前景。		
禁售期：	[編纂]前投資者II承諾，於本公司H股在聯交所[編纂]後一年內，彼等不會出售由其持有的任何股份。		
特別權利：	[編纂]前投資者II獲授查閱各類公司文件的權利。此外，還明確指出，在[編纂]後，該等知情權將限於已公佈的信息或同時向公眾提供的信息。此外，任何價格敏感信息都將受到內幕消息相關規定的約束。		

截至最後實際可行日期，尚未動用[編纂]前投資者II作出的[編纂]前投資II所得款項。

歷史、重組及公司架構

[編纂]前投資者II的資料

磐信上海

磐信上海為專注於私募股權投資的私募股權投資基金。磐信上海的普通合夥人為上海磐信夾層投資管理有限公司，而上海磐信夾層投資管理有限公司由中信產業投資基金管理有限公司全資擁有。

高瓴智成

高瓴智成為私募股權投資基金且其普通合夥人為高瓴智成長江（湖北）股權投資管理中心（有限合夥），主要從事股權投資管理及投資諮詢業務。

陽光永晟

陽光永晟為其普通合夥人陽光瑞海在中國成立以作為投資工具並管理的有限合夥企業。

由於陽光融匯資本直接及間接持有融匯瑞光、陽光永晟及陽光新興（統稱為「陽光投資實體」）的權益，陽光融匯被視為於陽光投資實體所持股份中擁有權益，相當於擁有緊接[編纂]前本公司股本約8.07%的權益。

除本文件所披露彼等於本公司的投資外，[編纂]前投資者II及彼等各自的普通合夥人及相關投資者披露的有限合夥人（視情況而定）各為獨立第三方。

公眾持股量

[編纂]前投資者II所持有的股份不被視為公眾持股量的一部分，因為有關股份為內資股，其並未申請轉換為H股，不會於[編纂]完成後[編纂]。

歷史、重組及公司架構

聯席保薦人的確認

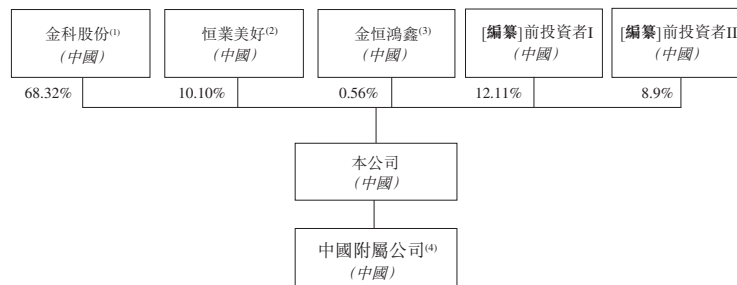
根據[編纂]前投資臨時指引(HKEx-GL29-12)，倘上個[編纂]前投資的完成代價或撤資於首次遞交[編纂]之日前28個整日內結清，聯交所一般會將買賣首日推遲至上個[編纂]前投資完成或撤資(以較遲者為準)後120個整日。上個[編纂]前投資I已於2020年6月15日完成，上個[編纂]前投資II已於2020年6月11日完成。基於(i)[編纂]預計於[編纂]或之後進行及將為上個[編纂]前投資I與[編纂]前投資II完成後逾120個整日；及(ii)[編纂]後，[編纂]前投資者享有與公眾相同的信息權，聯席保薦人已確認，根據本公司提供的有關[編纂]前投資的文件，[編纂]前投資遵守[編纂]前投資臨時指引(HKEx-GL29-12)和[編纂]前投資指引(HKEx-GL43-12)。

中國監管規定

我們的中國法律顧問已確認，除出售金松商業須遵守相關批准及備案外，「一重組」及「一[編纂]前投資」所述的所有股權轉讓及增資均已妥備合法地完成，並已自中國有關部門取得及完成所有必要批准、備案和登記。

重組及[編纂]前投資完成後及緊接[編纂]前的公司架構

下圖闡述我們於重組及[編纂]前投資完成後及緊接[編纂]前的簡要持股架構：



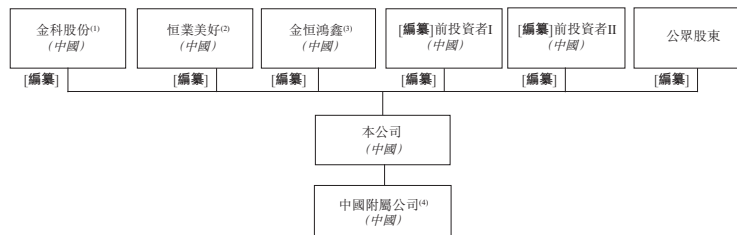
歷史、重組及公司架構

附註：

1. 截至最後實際可行日期，黃紅雲先生有權透過直接及間接持股以及一致行動安排行使金科股份總股本29.99%的投票權。於往績記錄期，黃紅雲先生及其一致行動人士並無於金科股份或本公司擔任任何董事或高級管理層職位。
2. 截至最後實際可行日期，恒業美好由重慶金合通（作為恒業美好的普通合夥人，其唯一股東張原女士為本公司之僱員）直接擁有0.02%權益。執行董事夏紹飛先生、羅傳嵩先生及徐國富先生（作為有限合夥人）分別直接或間接持有恒業美好15.17%、4.96%及3.37%權益，監事余勇先生及任文娟女士（亦作為有限合夥人）分別直接或間接持有恒業美好3.85%及0.31%權益。
3. 截至最後實際可行日期，金恒鴻鑫由我們的僱員徐圓圓女士（作為普通合夥人）及其他十家由我們的僱員（作為有限合夥人）組建的有限合夥公司分別擁有0.03%及99.97%權益。我們的執行董事及高級管理層夏紹飛先生、羅傳嵩先生及徐國富先生以及我們的監事余勇先生及任文娟女士透過該等由僱員組建的有限合夥公司分別間接持有金恒鴻鑫的3.78%、1.49%、5.22%、1.42%及0.22%權益。
4. 詳情請參閱本文件附錄六「法定及一般資料－A.有關本集團的進一步資料－6.附屬公司詳情」。

[編纂]後的公司架構

下圖闡述我們於緊隨[編纂]後的股權架構（假設並無行使[編纂]）：



附註：請參見本集團於重組及[編纂]前投資完成後及緊接[編纂]前的公司架構的相關附註。

業 務

閣下決定投資[編纂]前應閱覽整份文件，而非僅依賴主要或摘要資料。

本節的財務資料乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告，未作重大調整。除另有說明外，本文件引述的所有市場統計數據均源自中指研究院報告。有關中指研究院的資格以及行業報告詳情，請參閱本文件「行業概覽」。

概覽

我們是中國領先，西南第一的綜合智慧物業服務商。按綜合實力⁽¹⁾計，我們自2016年至2020年連續五年被中指研究院評為中國物業服務百強企業十強之一，自2015年至2020年，連續六年西南地區排名第一。此外，根據中指研究院於2020年就針對2019年西南地區市場份額計（基於在管面積）進行的排名，我們獲得2019中國物業服務百強企業第一位；被中指研究院評為2020年中國物業服務企業服務質量領先企業。

我們提出「服務+科技，服務+生態」的發展戰略，堅持以客戶滿意為核心，以大數據，物聯網智慧服務平台為驅動，為全國中高端住宅，商業樓宇，產業園區，政府公建，高校醫院等業態提供智慧服務綜合解決方案。

近20年來，我們致力於向客戶提供優質服務，並不斷拓展全國核心經濟區域的服務版圖。截至2019年12月31日，我們已打造涵蓋中國三個主要地區和其他地區的21個省，直轄市及自治區的龐大的物業管理項目組合。該三個主要地區包括西南地區，華東及華南地區及華中地區。目前我們在四條業務線下提供多元化智慧物業服務，包括：(i)向物業開發商、業主（包括公建業主）及住戶提供物業服務；(ii)向物業開發商及其他物業管理公司提供一系列非業主增值服務；(iii)向業主及住戶提供多種社區增值服

(1) CIA每年都會發佈中國房地產管理公司100強的排名，綜合實力。CIA通過評估各公司的相關關鍵因素來準備此類排名，包括但不限於管理規模，運營績效，服務質量，增長潛力和社會責任。有關以下內容的更多詳細信息，請參見「行業概覽－CIA的背景和排名方法」評定。

業 務

務，主要包括家庭生活服務，園區經營服務，家居煥新服務和旅居綜合服務；(iv)向物業開發商，其他物業管理公司，業主以及其他企業提供智慧科技服務，主要包括智能化設計服務，智慧案場服務和智慧綜合運營平台服務。鑑於我們不斷提供多元的優質服務，於往績記錄期，我們獲得高於行業平均水平的客戶滿意度。根據中指研究院的資料，我們在住宅物業客戶中的客戶滿意度從2012年到2019年連續八年達90%以上，均高於同期的行業平均值（行業平均值在70%到76%之間）。

基於我們較高的客戶滿意度、品牌美譽度，我們具備了較強的市場競爭能力。截至2019年12月31日，我們共有754個已訂約物業管理項目，合同總建築面積約為248.6百萬平方米，及我們共有417個在管物業管理項目，在管總建築面積約為120.5百萬平方米。於往績記錄期，我們的合同總建築面積快速增長，按33.7%的複合年增長率由截至2017年12月31日的約139.1百萬平方米增至截至2019年12月31日的約248.6百萬平方米。於同期內，我們的在管總建築面積亦快速增長，按39.0%的複合年增長率由截至2017年12月31日的約62.4百萬平方米增至截至2019年12月31日的約120.5百萬平方米。

佔合同總建築面積的64.9%；在建總面積中，由2017年12月31日的約20.9百萬平方米增至2019年12月31日的約63.8百萬平方米，佔在管總建築面積的52.9%。同時，我們與我們的控股股東金科股份（一家於深圳證券交易所上市的股份有限公司）保持長期穩定的關係。根據中指研究院的資料，按合同銷售建築面積計，金科股份於2019年在中國物業開發商中排名第八。於往績記錄期，金科集團於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的合同銷售面積分別為8.4百萬平方米、13.4百萬平方米、19.1百萬平方米。於往績記錄期，我們獲授有關金科股份開發的幾乎所有物業的物業管理服務合同。截至2019年12月31日，我們有302個由金科股份開發的項目，合同總建築面積約為87.3百萬平方米，佔合同總建築面積的35.1%。我們[編纂]將構成從金科股份分拆，將有助於本集團成為更好的物業管理業務開發平台，有助於為股東提供最大化的股份價值。

業 務

憑借我們優質服務、廣泛佈局、內外獲取資源的能力及有效經營，我們於往績記錄期在總收益及淨利潤上都實現了大幅增長。我們的收益由2017年的人民幣1,047.0百萬元大幅增至2019年的人民幣2,327.7百萬元，複合年增長率約為49.1%，及淨利潤由2017年的人民幣113.7百萬元大幅增至2019年的人民幣374.4百萬元，複合年增長率約為81.5%。我們認為，我們的競爭優勢將繼續有助於鞏固我們現有的市場地位，確保規模經濟實現雙增長。

競爭優勢

我們認為下列競爭優勢使我們能夠在中國物業管理行業中取得競爭地位，並使我們在競爭對手中脫穎而出：

中國領先、西南第一的綜合智慧物業服務商

我們是中國領先、西南第一的綜合智慧物業服務商，多年來建立了穩固的全國市場地位，保持跨業態高質量增長，實現管理規模和經營業績的雙增長。

憑借我們20年的沉澱和積累，我們已經連續十二年蟬聯中國物業服務百強企業。自2009年首次進入百強排行榜以來，我們通過開發商擴張帶動、深耕重點區域、強化市場競標能力等多舉措，大幅提升管理面積，同時借力互聯網等新技術持續精進服務品質，提升服務效能，在物業服務百強企業中穩紮穩打，名次不斷突破，由2009年第38名上升到2020年第10名，綜合實力不斷增強。按綜合實力計，2016年至2020年，我們連續五年被中指研究院評為「中國物業服務百強企業」十強企業。

業 務

從公司成立至今，我們也一直深耕核心區域，將業務範圍擴展至涵蓋中國的三個主要地區，即中國的西南地區、華東及華南地區、華中地區。與此同時，我們不斷加快提升在核心區域的市場集中度，並持續保持領先地位，規模優勢明顯。就綜合實力而言，我們自2015年至2020年連續六年在西南地區物業服務百強企業中排名第一，並於2019和2020年位列重慶市、無錫市物業服務企業綜合實力第一名。就區域市場份額而言，於西南地區，根據中指研究院基於在管建築面積計算的市場份額計，我們在2020中國物業服務百強企業中排名第一。

我們一直致力於打造高品質的服務品牌，堅持以客戶滿意為核心，以豐富的服務經驗和溫暖的服務宗旨讓業主享受更具品質的社區生活。秉持專業匠心和人文情懷，持續創新服務理念，運用移動互聯網、物聯網和雲計算等現代科學技術手段，為客戶提供感動人心的服務，其品牌價值在2018年超過51億元，在「2019中國物業服務市場化運營領先品牌企業」的評選中，我們全國排名第4名。在「2019中國物業服務品質領先品牌」的評選中，我們全國排名第5名。

我們認為，深耕服務領域二十年，已經擁有了全國領先的行業地位、卓越的品牌影響力。憑借領先的市場地位和品牌影響力，有助於我們發展，為企業帶來價值。

優質服務加領先的滿意度，成就強大的資源整合和市場化拓展能力

多年來，我們注重標準化建設，持續推進企業標準化建設工作，建立了完善的、標準的服務質量控制體系，覆蓋物業管理全生命周期，持續獲得高水平的客戶滿意度。

我們以客戶需求為導向，圍繞多元業務模式，建立了金管家、金悅家、金慧家三大標準化服務體系，實現項目管理制度化、服務流程信息化。金管家體系主要針對物業服務，建立了「前介管理、地產諮詢、物業服務」全生命周期服務價值鏈，並細分了「住宅、商業、產業園、學校、場館」等差異化業態的物業服務標準化體系；金悅家體

業 務

系主要針對業主增值服務，圍繞「旅居綜合服務、家庭生活服務、家居煥新服務、園區經營服務」等多元化服務場景，建立了標準化的多元增值服務體系；金慧家體系主要針對智能化服務，針對智慧案場服務、智慧物業運營、智慧園區運維、智慧城市管理四大業務模式，從方案設計到實施管理，建立了智慧服務標準化管理體系。基於我們建立及實施嚴格的內部質量控制體系，公司已取得國際標準化組織的多項認證，即ISO9001質量管理體系認證、GB/T24001及ISO14001環境管理體系認證及ISO45001職業健康安全管理体系認證。

除標準化的全生命周期價值鏈服務體系外，我們在全國倡導鄰里文化，提出「敬老、愛妻、親子、睦鄰、惜己」理念，並且已經搭建好「鄰里萬家宴、鄰里旅遊季、鄰里藝術節、鄰里親情節、鄰里運動會、鄰里踏青季」六大鄰里活動平台。豐富的鄰里文化、公益活動增強了業主黏性，進一步推動形成高滿意度、高忠誠度的美好生活共同體。我們的業主滿意度一直處於行業領先水平，根據中指研究院調查數據顯示，2012—2019年金科服務的業主滿意度連續八年超過90%，2019年為91.05%，遠超介乎70%至76%的行業均值。

基於我們標準優質的服務加領先的滿意度，成就強大的資源整合和市場化能力，使得我們有能力通過外拓取得管理面積。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們全部合同總建築面積中來自外拓的面積分別為90.1百萬平方米、125.0百萬平方米、161.2百萬平方米，佔公司合同總建築面積的比例分別為64.8%、65.9%及64.9%。於相同日期，我們外拓的在管總建築面積分別為20.9百萬平方米、42.5百萬平方米及63.8百萬平方米，分別佔我們在管總建築面積的33.4%、47.3%及52.9%。

業 務

同時，我們也加速外拓非住宅領域的佈局，並秉承「共融、共建、共享」的發展理念，與多級城市政府、企事業單位、城市高新區、企業園區建立長期戰略合作夥伴關係，管理業態涵蓋中高端住宅、商寫樓宇、產業園區、政府公建、高校醫院、軌道交通、旅遊景區、企事業單位等多種類型。為此，我們除了成立了住宅事業群外，還專門成立政企事業群，下轄政企發展中心、政企服務中心兩大部門，專業化賦能非住宅業務的發展。2017年至2019年，我們在管非住宅物業面積分別為367.7萬方、931.1萬方、1,464.3萬方，複合增長率99.6%。其中，2019年在管產業園、商業物業及寫字樓、公共及其他物業建築面積為420萬方、430萬方、622.2萬方。

我們認為，憑借標準化的優質服務體系和領先的市場滿意度，將持續助推我們的優質資源整合及市場拓展效益，擴大我們的戰略版圖，鞏固我們全國化領先地位。

金科集團支持業務持續高增長

我們與控股股東金科股份之間長期穩定的業務合作關係使我們業績能保持高質量增長。金科股份是一家中國知名的領先物業開發商，具備成熟的全城市能級、全產品形態的運營開發能力。自2005年躋身中國房地產百強房企隊列以來，連續十六年入選中國房地產百強企業榜單，並且排名逐年上升。2015年至2019年，金科股份銷售額及銷售面積複合增長率分別為70.3%和54.8%，體現出快速穩健增長態勢。根據中指研究院的資料，按合同銷售面積計，金科股份於2019年在中國物業開發商中排名第八，且連續四年保持行業前十。在2017年、2018年及2019年，金科股份銷售面積分別為8.4百萬平方米、13.4百萬平方米、19.1百萬平方米，隨著金科股份開發項目的不斷交付，將有助於我們收費面積的增長。金科股份仍持續保持高質量增長，並不斷持續擴大土地儲備，在2017年、2018年及2019年，新增土儲計容建築面積為12.45百萬平方米、20.54百萬平方米、33.23百萬平方米。截至2019年12月31日，總可出售面積近67.00百萬平方米。金科股份確定的總可出售面積及每年新增的土地儲備，為我們的增長提供了合理保證。

金科股份旗下產業物業開發板塊致力於成為中國領先的科技產業（園區）綜合運營商，截至2019年12月31日，榮獲權威機構授予的「中國產業園區運營20強」、「中國產業園區運營商品牌價值TOP10」、「中國產業園區優秀企業服務商」等多項榮譽。金科股份產業物業開發項目已進入重慶、四川、湖南、山東、山西、陝西等8省份11個城

業 務

市，累計開發運營管理項目19個，面積超900萬平方米。打造了以重慶兩江健康科技城、山西智慧科技城、長沙科技新城等為代表的一大批標桿項目。金科股份所開發的相當一部分產業物業項目的物業管理服務均由我們提供，這為我們在非住宅物業服務領域積累管理能力和服務能力提供有力支持。

與此同時，金科股份堅持圍繞「三圈一帶、八大城市群」深耕發展，堅持聚焦省域深耕，已經形成「以二三線城市為主，一四線城市為輔」的全國化均衡佈局。截止2019年12月31日，金科股份及其合營企業和聯營公司在全國範圍內逾100個城市共有320個正在開發的物業開發項目，基於金科股份優秀的運營開發能力、卓越的品牌影響力和領先的產品創新能力，為我們圍繞金科股份省域深耕城市進行業務擴展提供強大的股東信譽支持。

於往績記錄期，我們為金科股份開發的幾乎所有物業提供物業管理服務。我們為金科股份開發的物業提供物業管理服務，並為金科股份提供非業主增值服務，包括案場服務、前介服務以及顧問及其他服務。

我們認為，金科股份的強大品牌知名度、大量土地儲備及雄厚的土地收購實力均可為我們帶來更多的業務機會，促進我們的進一步發展。憑借我們與金科股份的長期穩定業務關係，我們將處於有利位置在中國市場上繼續擴充物業管理項目組合、提升所在區域的深耕能力、拓展非住宅領域服務能力及擴大地理覆蓋範圍。

領先的智能化、數字化科技平台，賦能企業高質效運行

我們在中國物業服務商十強中擁有領先的科技實力，建成社區大數據中心、客戶雲服務中心，已經實現數據可視化、服務智能化、管理信息化，是同業內極少數具備國家高新技術企業資質的科技型服務企業。截止2019年12月31日，我們已取得中國國家知識產權局批授的17項專利、以及向中國版權保護中心登記的計算機軟件版權15項，知識產權發展方面也是同業內成為行業佼佼者。

業 務

為了提高我們客戶滿意度，解決客戶居住的安全痛點、出行痛點、報事痛點等影響客戶的居住體驗的問題，我們開發大管家信息管理平台。大管家平台是基於社區前端服務人員的管理平台，以降本增效為核心，涵蓋報事報修處理，環境品質、安全管理，巡更管理、服務搶單、樓棟管家服務、品質巡檢、標準化作業指導等多項服務場景，讓業主的需求得到快速反饋和解決。大管家系統將物業服務的所有工作數字化、透明化，進一步提升工作效率和完成質量，有效促進了服務質量以及服務效率的提升。

圍繞智慧社區增值服務，我們為客戶開發了「金科大社區」一站式服務平台，包含繳費系統、門禁訪客系統、報事報修系統、智能客服系統、公區監控系統等一系列應用系統，在充分滿足業主的多元化需求的同時，充分滿足業主的多元化需求、進一步提升業主體驗的同時，通過系統的數據集成，可以根據業主需求展開對應的調整，為物業服務提供更精準的支撐和延展。截止最後實際可行日期，平台用戶數量超過530,000。

除此之外，我們還把智慧服務引入城市服務領域，通過數字化、透明化的平台集成管理，為住宅社區、產業園區、商業樓宇、城市建築等不同業態提供定制化的智慧服務解決方案。2018年6月，我們3D引擎版天啟大數據系統正式亮相重慶兩江健康科技城，拉開我們智慧產城服務的大幕。升級完成後的兩江健康科技城，不僅能夠通過智能門禁、智能道閘、智能雲監控等設備實現全方位智慧安防、立體監控和智能聯動，全面提高園區安全工作質效，同時還把園區虛擬化投射在運營中心大屏，園區態勢基於大數據、IOT技術實現立體式呈現，全局掌握人員、車輛、設施、能耗、空間等關鍵運營指標，讓預案處理高度集成，達到指揮中心一站式運營。以兩江健康科技城為藍本，在2018年至2020年，我們已經與重慶兩江健康科技城、重慶華鼎企業產業園、山東濟南大數據產業園、山西智慧科技城、湖南長沙科技新城等提供定制化服務解決方案。

業 務

同時，我們還在不斷增加投入，升級和迭代我們的智慧服務系統。2019年，我們先後攜手一些科技領域龍頭企業，打造虛擬生命感知實驗室、圖像引擎聯合實驗室、視頻感知聯合實驗室等三大實驗室，自主研發我們感知系統。該系統集成「物聯中台、AI中台、數據中台、業務中台、3D數字引擎、視頻態勢感知」為一體，實現物聯與智聯的雙向互動，個性化滿足客戶的多元需求，為智慧園區、智慧社區、智慧建築、智慧城市運維提供多維解決方案。

我們一直致力於科技賦能平台以及智慧城市服務的打造，積極順應市場環境和國家戰略導向，為智慧社區、智慧園區、智慧樓宇提供綜合的智慧服務解決方案，通過智能化、數字化的科技平台持續賦能客戶服務及企業質效管理，不斷向城市空間服務縱深拓展。

我們認為，憑借我們領先的科技實力以及數字化、信息化、智能化的集成系統，能夠幫助我們參與城市空間服務重構，充分挖掘更多個性化、多元化的增值服務空間，提高客戶服務質量及企業運營質效，並且有助於減少勞動密集型企業對於基層勞動力的過度依賴，使我們的盈利能力最大化。

專業化、多牌照的增值服務體系，保證經營業績高質量發展

我們圍繞業主需求將傳統的物業管理升級為「美好生活服務商」，在積極夯實基礎物業服務品質與規模的同時，從社區入口和專業縱深雙維度，開展社區增值服務和非業主增值服務，通過構建多種經營服務，拓寬了多渠道的收入來源，驅動了企業業績增長。2017年至2019年，我們增值服務總收益由279.7百萬元增長至835.0百萬元，複合增長率為72.8%，增速遠高於同期物業百強均值(為28.5%)。

經過幾年的業務探索和發展，我們圍繞客戶的「食、住、行、遊、購、育」等個性化需求，建立了一套全生命周期的增值服務體系，內容覆蓋旅居綜合服務、家庭生活服務、家居煥新服務、園區經營服務。精準的業主需求把控、專業的運營服務團隊循序漸進的細分業務推進，讓我們在社區增值服務領域實現了強有力的增長。

業 務

2017年－2019年，金科服務社區增值服務營業收入分別為76.8百萬元、125.5百萬元、238.6百萬元，複合增長率76.3%。2019年，金科服務旅居綜合服務、家庭生活服務、家居煥新服務、園區經營服務營業收入分別為40.7百萬元、81.6百萬元、41.1百萬元、75.2百萬元，2017-2019複合增長率分別為23.3%、243.5%、1527.8%、32.3%。

得益於控股股東的發展，使得我們擁有體系完備服務能力，並具有充沛的案場服務、前介服務、其他服務等業務來源。我們通過向產業鏈前段延伸，不僅提升了後續物業服務的滿意度，也挖掘出物業服務價值增量並以此為經驗向其他開發企業、物業企業提供顧問服務和技術服務。2017年－2019年，我們非社區增值服務營業收入分別為202.9百萬元、367.5百萬元、596.4百萬元，複合增長率71.4%。

於記錄期，我們增值服務的毛利率分別為33.7%、32.8%、32.5%，及社區增值服務的毛利率分別為60.1%、51.5%、46.1%，遠高於我們的基礎物業管理服務的毛利率。隨著我們在管規模不斷擴大，我們增資業務也將呈現較快增長。加之毛利率的優勢，我們的財務業績將持續改善。我們認為，多元化的增值服務將突破規模經濟的瓶頸，持續為公司提供多元化的收入來源，保證了我們經驗業績的高質量增長。

科學完善的激勵體系，凝聚年輕高效管理團隊

我們一直將人才視為企業的核心競爭力之一，通過打造優質的分享平台來吸引和凝聚年輕高效的管理團隊，並不斷完善我們的激勵體系，讓我們與員工目標統一、結果統一和利益統一。

早在2017年，為了凝聚我們的核心管理團隊，促使其做大做強我們的事業，在控股股東金科股份的大力支持下，我們實施了員工持股計劃。金科股份將其持有的佔我們股本總額25%的股權以市場公允價格轉讓給由139名公司核心骨幹投資設立的員工持股平台。實施員工持股計劃三年以來，不管是我們合同總建築面積、在管總建築面積還是我們的總收益和淨利潤，均取得了較快的增長。結合我們的行業屬性及公司的實際情況，為了凝聚更多的基層員工，我們在總結評估2017年員工持股計劃的基礎上，推出2020年員工持股計劃，人員覆蓋高達428名。有關進一步資料，請參見本文件「歷史、重組及公司架構」。

業 務

除了不斷完善我們的激勵機制外，我們還持續優化我們的人才招聘、培訓培養、選拔晉升體系，以確保我們管理團隊經驗豐富且年輕高效。為了吸引更多的年輕人加入，我們實施了應屆生招聘計劃－「星悅生」培養項目，招聘價值取向趨同，追求成長，具有潛力的青年人才加入，持續保持幹部隊伍的活力。

同時，我們為員工搭建了「金科服務學院」的培訓平台，針對不同階段的員工，制定合理的提升學習計劃。包含新生力量培養、管理序列培養、專業序列培養、青年人才培養四大培養體系。例如；管理序列培養中的「嘉陵」項目，會為企業的中高層核心管理團隊提供全球化視野的培訓培養課程，並本著知行合一的理念，組織學員先後於2017年至2019年分別前往美國矽谷、斯坦福大學、日本豐田等全球標桿企業及大學考察學習。

我們擁有經驗豐富、年輕高效管理團隊。我們的主要管理層經驗豐富，如公司董事會主席、執行董事兼總裁夏紹飛先生在房地產行業擁有逾18年的工作經驗；執行董事兼執行總裁（第一副總經理）羅傳高先生在物業管理行業擁有逾18年的經驗，為中國物業管理協會副會長，重慶市物業管理協會會長。我們的執行董事、副總裁、財務總監及董事會秘書徐國富先生擁有豐富的財務管理、資本運作及公司治理方面的工作經驗。有關更多詳情，請參閱「董事、監事及高級管理層－執行董事」。

我們的中層管理人員年輕而富有激情。例如我們的戰略運營中心、證券事務部、經營管理中心、政企服務事業群、品牌企劃中心、客戶中心、前介服務中心等核心管理職能部門負責人均為年輕的85後經理。截止2019年12月31日，公司管理人員中20歲至39歲年齡段人員佔比約84.5%，整體年齡結構趨於年輕化，處於創新精神及拼搏能力有利的年齡段，在同業內具備很強的競爭力。

我們認為，我們的事業蒸蒸日上，對行業高潛高能人才具有很強的吸引力。公司還在通過不斷完善相應的激勵機制和富有成效人才體系，持續培養、提拔和凝聚經驗豐富、年輕高效的管理層團隊，保證其敬業精神和工作激情在我們事業發展中起到關鍵作用，並對我們的未來發展做出突出貢獻。

業 務

業務策略

我們計劃通過實施以下業務策略以鞏固我們在物業管理行業中的領先地位：

聚焦核心區域，縱向深耕鞏固我們領先的市場地位，不斷擴大業務規模

我們擬通過擴大產生收入的合同總建築面積以及我們管理的物業數量，進一步擴展業務規模並鞏固我們在中國的領先市場地位。我們計劃進一步致力於在中國西南地區、華東及華南地區華中地區及其他地區的業務增長，以進一步鞏固我們在該等地區的領先市場地位，並進一步拓展我們在各地區的市場佔有率。

我們計劃通過戰略性收購及投資來進一步擴展我們的物業管理項目組合。我們打算收購或投資符合我們內部標準的物業管理公司，該等公司在業務概況、運營規模、經營業績、盈利能力及增長潛力等方面均達到了我們的標準，我們會考慮並計劃以有經驗，資質及／或現有涉及向非住宅物業（例如公共和政府設施）提供物業管理服務的公司作為理想的收購目標。我們相信，這些公司可以補充我們現有的服務能力，並有助於擴大我們的服務範圍，以涵蓋更多類型的非住宅物業，擴大我們的地理覆蓋範圍並提高我們的整體利潤率。此外，鑑於我們在物業管理方面的先進技術能力，我們擬尋求機會提供技術解決方案，進一步向城市及公共設施等業態加大服務，幫助政府及企業提供技術和智慧服務解決方案。我們相信，該等努力將進一步擴大我們現有的服務範圍及產品種類，並改善我們經營所在城市的城市環境，從而與當地政府建立良好的信譽並提高我們的品牌知名度，推動我們的增長並提高我們的盈利能力。

此外，我們計劃加快整合產業鏈的上下游資源，以提升我們的多元化經營領域的競爭力。鑑於我們持續與上游合伙人（如供貨商及分包商）及下游合伙人（如我們所管理物業的客戶及／或與我們擁有業務關係的實體）開展合作，我們擬開拓更多商機。我們認為我們處於有利位置，可利用我們覆蓋上下游資源的成熟網絡，自上游合伙人採購產品／或服務以供出售予我們網絡中的下游合伙人，如餐飲服務，並為我們提供可擴大與現有業務夥伴的合作的可能性。如適當機會出現時，我們將審慎評估有關機會，重點關注有關項目的營運管理及盈利能力，並可能在分析後進行戰略性投資。於最後實際可行日期，我們尚未確定任何合適機會。

我們計劃將[編纂]所得款項淨額的約[編纂]用於收購及投資。有關更多詳細信息，請參閱本文件中「未來計劃及所得款項用途」一節。

業 務

以客戶滿意度為核心，加強多元化增值服務體系並不斷升級社區的基礎設施，提高客戶忠誠度

我們計劃繼續發展並提供多元化的增值服務。作為我們增值服務的重要組成部分，我們的社區增值服務主要包括家庭生活服務、園區經營服務、家居煥新服務及旅居綜合服務。我們計劃根據客戶需求進一步定制和實施我們的社區增值服務。我們收集並分析客戶對我們服務的反饋。根據客戶的反饋意見，我們計劃根據客戶的需求及品味改進及改善現有業務，並擴大服務範圍。例如，我們認為居民對健康生活方式的需求在增加，並計劃增加與健康和健身有關的服務，例如提供在線醫療諮詢服務及建設體育設施以促進居民健康生活。我們相信以客戶需求為起點的多元化增值服務將提升客戶體驗，從而有助於提高客戶忠誠度。

我們亦認為，我們的客戶願意為升級後的設施和生活環境支付更高的價格。我們打算翻新及／或裝修我們現有及較舊的住宅物業中的部分設施及基礎設施，例如重新設計綠化景觀、改善衛生及清潔系統及公用事業供應條件，以及升級門禁系統的各種設備及系統。例如，我們在2018年的成都花園項目中為公共區域安裝了強化版的安全監控系統、訪客管理系統及停車位管理系統，升級水管基礎設施，並能將2019年的平均物業管理服務費較2018年增加約33.3%。

我們認為上述策略將提高客戶忠誠度及滿意度，從而提高我們的物業管理費收繳率和盈利能力。我們計劃將[編纂]所得款項淨額的約[編纂]用於繼續提供多元化的增值服務。請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。

進一步優化智能系統平台，提升科技賦能核心競爭力，以提高我們的服務質量和運營效率

我們計劃通過優化智能化集成平台系統，來進一步提高服務質量及運營效率的核心競爭力。我們將繼續開發並升級我們的綜合智能操作系統，主要側重於增強我們的中台運作能力(包括物聯中台，業務中台，AI中台及數據中台)，來向我們的住戶提供更多優質的服務。我們計劃重點投資中台的中央數據庫及服務器。通過該等升級，我們旨在提高我們操作系統的標準化、數字化及智能水平，以實現更好、更緊密及有效的管理。我們亦打算進一步優化我們的一站式服務平台金科大社區APP。

我們一直致力於提供智慧社區管理。我們打算通過在服務的社區中推行多樣化系統，例如天啟系統，生命家系統，雲門禁，雲停車及雲監控，以開發及升級與安全、消防、訪客管理、智能停車及視頻監控有關的智能管理系統。例如，我們計劃在我們的天啟系統下利用視頻傳感平台監視大社安全及公用設施的狀態。對於合適的物業，我們將通過5G網絡和更高清圖像分辨率進一步升級我們的高清視頻攝像頭，以實現通過雲監控對管理大社實施監控。我們亦將安裝更多視頻攝像頭，以提高管理大社中安防攝像頭的覆蓋率。該等管理系統的優化使我們能夠減少對體力勞動的依賴，並提高內部管理效率及服務質量。

業 務

我們計劃將[編纂]所得款項淨額的約[編纂]用於數字化管理系統及自動化運營。請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。

進一步建立健全治理體系，提高管理水平，打造先進企業文化和激勵機制，以不斷激發我們業務發展及人均創收能力

我們一直重視建立健全建設我們的治理體系，保證公司能在法律法規及公司章程的框架下持續健康運行，並保障我們的股東利益。隨着我們經營規模擴大和業務範圍增多，我們還將不斷完善我們的決策機制，提高的管理水平，努力對現有的管理架構進行改進升級，打造適應我們業務發展的管理架構。

同時，我們還將不斷完善我們的激勵機制，升級人力資源管理體系，打造先進的企業文化，讓組織高效運行。一是我們將對現有較為先進的激勵模式進行迭代，在已經夯實的固定薪酬體系、績效薪酬體系和利潤激勵體系的基礎上進一步完善股權激勵體系，採取期權、股權等方式，提升員工綜合收益，以便吸引和留住高綜合素質人員，切實維持已有的較高市場僱主品牌口碑並穩步提升；二是繼續完善我們的培訓體系，利用好已建立「金科服務學院」的內部培訓平台，持續為員工提供經甄選且系統的培訓，以幫助提升工作表現及擴充員工的知識庫。同時還將尋求與行業專家及領先的教育機構合作，為員工提供針對不同專業領域的培訓和課程。三是密切關注人力ROI指標（人力成本投入產出比），內優外引，不斷調整人才，以提高員工的人均效能。

業 務

我們的業務模式

於往績記錄期，我們的收益主要來源於四條業務線：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)社區增值服務；及(iv)智慧科技服務。

- **物業管理服務。**我們向物業開發商、業主（包括公共實體）及住戶提供各類物業管理服務，包括清潔、秩序維護、綠化、維修保養服務、公共區域維護及其他物業管理相關服務。
- **非業主增值服務。**我們向非業主（主要包括物業開發商及其他物業管理公司）提供一系列增值服務。我們向非業主提供的增值服務主要包括：(i)案場服務，主要包括於物業銷售預售階段向物業開發商提供訪客接待、場地清潔、秩序維護、維修保養等服務，以協助其展示及宣傳其物業；(ii)前介服務，包括於交付前階段向非業主提供清潔、驗房、維修保養等服務，其次於交付後根據相關物業的驗房情況，提供物業開發商要求的維修保養服務；及(iii)顧問及其他服務，包括向物業開發商及物業管理公司提供項目規劃及管理諮詢服務，以及其他增值服務。
- **社區增值服務。**我們致力於向業主及住戶提供全生命週期的社區增值服務，提高彼等的生活質量。我們的社區增值服務主要包括：(i)家庭生活服務，主要包括購物服務及家居清潔服務；(ii)園區經營服務，主要包括建築垃圾清運等公共空間維護服務，以及優化公共資源的利用提供場地出租、快遞、電梯廣告等服務；(iii)家居煥新服務，主要包括家庭裝修服務及拎包入住服務；及(iv)旅居綜合服務，主要包括房屋經紀服務及旅行社服務。
- **智慧科技服務。**我們的智慧科技服務主要專注於向物業開發商、物業管理公司及其他公司以及業主提供智能解決方案。我們的智慧科技服務主要包括(i)智慧設計服務：我們為物業開發商提供有關項目施工的智能功能解決方案，包括但不限於高科技家庭安防系統、閉路電視安防系統、智慧門禁系統、保安巡邏系統、智能化承載網絡系統、智慧社區服務平台、公共設

業 務

施監控系統及機房建設系統，且我們向業主銷售智能化科技產品；(ii)智慧案場服務：我們於預售或物業銷售階段為物業開發商提供技術服務（如案場管理及智能展示服務），主要包括「生命家」房屋展示服務，我們借此幫助物業開發商在其物業中展示及推廣物業所用的先進技術；(iii)智慧綜合運營平台服務，包括開發、定制、安裝及維護IBMS（智能建築管理系統）運營平台，通常包括各種軟硬件系統，如（其中包括）雲門禁平台、視頻監控平台、面部識別系統、一氧化碳檢測系統及雲車管平台。

下表載列於所示年度按各業務線劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
物業管理服務.....	760,899	72.7	1,020,300	67.0	1,465,792	62.9
非業主增值服務.....	202,931	19.4	367,530	24.1	596,391	25.6
社區增值服務.....	76,811	7.3	125,464	8.2	238,603	10.3
智慧科技服務.....	6,400	0.6	10,592	0.7	26,871	1.2
總計	<u>1,047,041</u>	<u>100.0</u>	<u>1,523,886</u>	<u>100.0</u>	<u>2,327,657</u>	<u>100.0</u>

為滿足對我們多元化服務的不同需求，我們已制定三種標準化服務體系：

- **金管家體系。**透過金管家體系，我們提供涵蓋物業開發項目整個價值鏈的物業管理服務及增值服務，包括前介管理、物業開發諮詢及物業管理服務。我們進一步完善若干種類物業的標準，包括商業物業、寫字樓及產業園。

業 務

- **金悅家體系。**透過金悅家體系，我們提供一系列社區增值服務，包括家庭生活服務、園區經營服務、家居換新服務及旅居綜合服務。
- **金慧家體系。**透過金慧家體系，我們提供涵蓋各種服務場景的智慧科技服務，主要包括案場服務、物業管理服務、產業園管理及「智慧城市」管理。

我們認為，憑借三個標準化服務體系，我們可提供更優質的服務並確保業主及住戶滿意。根據中指研究院的調查，2019年我們住宅物業管理的客戶滿意度達約91.1%，遠超同年75.4%的行業平均值。

物業管理服務

概覽

於往績記錄期，我們的收益實現迅速增長。物業管理服務產生的收益由2017年的人民幣760.9百萬元增加至2019年的人民幣1,465.8百萬元，複合年增長率為39.0%。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的在管總建築面積分別約為62.4百萬平方米、89.7百萬平方米及120.5百萬平方米。我們截至同日的合同建築面積分別約為139.1百萬平方米、189.8百萬平方米及248.6百萬平方米。

於往績記錄期，我們的相當一部分收益來自我們就金科集團開發的項目提供物業管理服務。於2017年、2018年及2019年，就金科集團開發的項目提供物業管理服務產生的收益分別為人民幣562.6百萬元、人民幣703.3百萬元及人民幣923.6百萬元，分別佔我們於相同年度物業管理服務總收益的73.9%、68.9%及63.0%。

業 務

下表載列按物業開發商類型劃分的截至所示日期我們的合同總建築面積及截至所示日期各自的協議數目明細：

	於12月31日								
	2017年			2018年			2019年		
	項目數目	合同建築面積		項目數目	合同建築面積		項目數目	合同建築面積	
		千平方米	%		千平方米	%		千平方米	%
金科股份項目 ⁽¹⁾ ：									
－住宅物業前期 ⁽²⁾	113	44,993	32.3	173	60,329	31.8	263	81,978	33.0
－住宅物業業主委員會									
階段 ⁽³⁾	14	2,685	1.9	14	2,685	1.4	15	2,993	1.2
－非住宅物業 ⁽⁴⁾	13	1,297	0.9	21	1,780	0.9	24	2,375	1.0
小計	<u>140</u>	<u>48,974</u>	<u>35.2</u>	<u>208</u>	<u>64,794</u>	<u>34.1</u>	<u>302</u>	<u>87,346</u>	<u>35.1</u>
外拓項目 ⁽⁵⁾ ：									
－住宅物業前期 ⁽²⁾	127	69,753	50.1	205	100,962	53.2	282	122,665	49.4
－住宅物業業主委員會									
階段 ⁽³⁾	14	3,222	2.3	23	4,179	2.2	31	6,187	2.5
－非住宅物業 ⁽⁴⁾	70	17,154	12.3	92	19,836	10.5	139	32,359	13.0
小計	<u>211</u>	<u>90,129</u>	<u>64.8</u>	<u>320</u>	<u>124,977</u>	<u>65.9</u>	<u>452</u>	<u>161,211</u>	<u>64.9</u>
總計	<u>351</u>	<u>139,103</u>	<u>100.0</u>	<u>528</u>	<u>189,771</u>	<u>100.0</u>	<u>754</u>	<u>248,558</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 指(i)由金科集團獨立開發的物業或(ii)金科集團持有控股權益的物業。
- (2) 指就住宅物業管理與物業開發商訂立的前期物業管理服務合同。
- (3) 指就住宅物業管理與業主委員會訂立的物業管理服務合同。
- (4) 指就非住宅物業管理與客戶訂立的物業管理服務合同。
- (5) 指(i)由獨立於金科集團的第三方物業開發商獨立開發的物業或(ii)金科集團並無持有控股權益的物業。外拓項目包括政府所有建築物及其他公共物業。

業 務

下表載列按物業開發商類型劃分的截至所示日期我們的在管總建築面積及總收益以及截至所示日期各自的協議數目明細：

項目數目	於12月31日														
	2017年				2018年				2019年						
	在管建築面積		收益		在管建築面積		收益		在管建築面積		收益				
	千平方米	%	人民幣 千元	%	千平方米	%	人民幣 千元	%	千平方米	%	人民幣 千元	%			
金科集團項目 ⁽¹⁾ ：															
- 住宅物業前期 ⁽²⁾	86	37,787	60.6	480,419	63.1	96	43,002	47.9	608,808	59.6	128	51,757	42.9	803,302	54.8
- 住宅物業業主委員會 階段 ⁽³⁾	14	2,685	4.3	59,149	7.8	14	2,685	3.0	57,042	5.6	15	2,993	2.5	66,368	4.5
- 非住宅物業 ⁽⁴⁾	10	1,051	1.7	23,078	3.0	19	1,575	1.8	37,472	3.7	22	2,011	1.7	53,928	3.7
小計.....	110	41,523	66.6	562,646	73.9	129	47,263	52.7	703,322	68.9	165	56,761	47.1	923,598	63.0
外拓項目 ⁽⁵⁾ ：															
- 住宅物業前期 ⁽²⁾	39	15,013	24.1	116,094	15.3	76	30,955	34.5	183,489	18.0	116	46,119	38.3	299,455	20.5
- 住宅物業業主委員會 階段 ⁽³⁾	14	3,222	5.2	45,297	6.0	21	3,789	4.2	67,138	6.6	26	5,021	4.2	82,346	5.6
- 非住宅物業 ⁽⁴⁾	50	2,626	4.2	36,862	4.8	73	7,735	8.6	66,351	6.5	110	12,631	10.5	160,393	10.9
小計.....	103	20,861	33.4	198,253	26.1	170	42,480	47.3	316,978	31.1	252	63,771	52.9	542,194	37.0
總計.....	213	62,384	100.0	760,899	100.0	299	89,742	100.0	1,020,300	100.0	417	120,532	100.0	1,465,792	100.0

附註：

- (1) 指(i)由金科集團獨立開發的物業或(ii)金科集團持有控股權益的物業。
- (2) 指就住宅物業管理與物業開發商訂立的前期物業管理服務合同。
- (3) 指就住宅物業管理與業主委員會訂立的物業管理服務合同。
- (4) 指就非住宅物業管理與客戶訂立的物業管理服務合同。
- (5) 指(i)由獨立於金科集團的第三方物業開發商獨立開發的物業或(ii)金科集團並無持有控股權益的物業。外拓項目包括政府所有建築物及其他公共物業。

我們的在管總建築面積及所管理項目數量的增長乃主要由於我們不斷努力以主要通過與金科集團維持合作關係及積極獲取第三方物業開發商的新合約來擴張業務。我們設法將外拓項目的在管總建築面積由截至2017年12月31日的20.9百萬平方米增至截

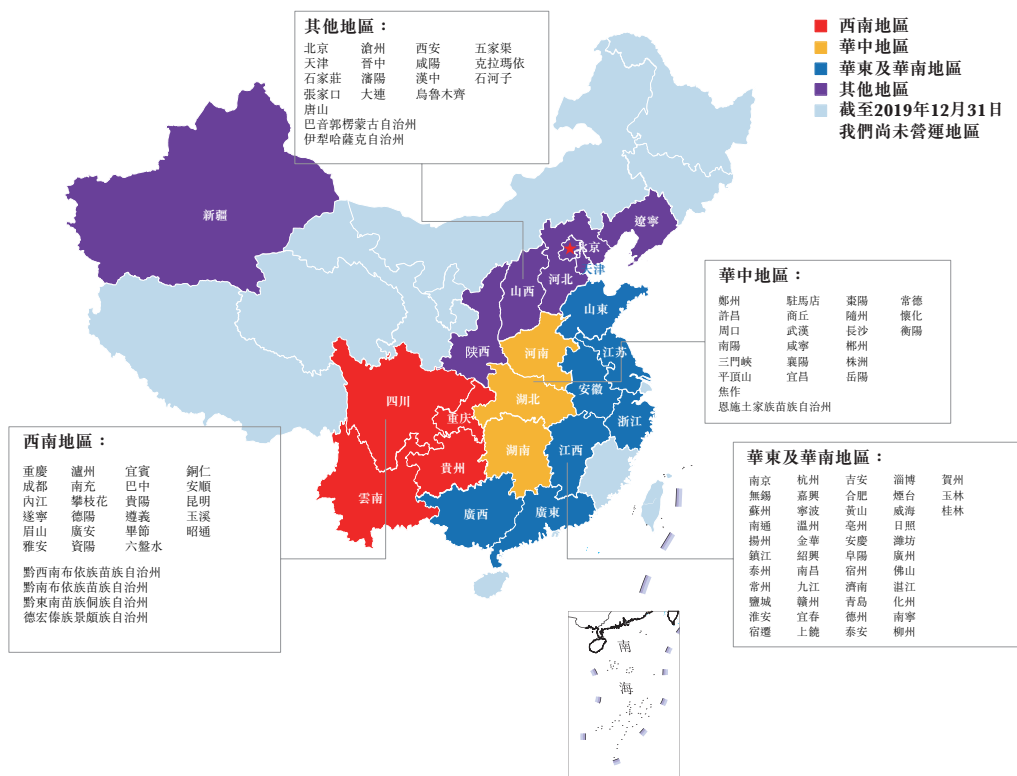
業 務

至2019年12月31日的63.8百萬平方米，複合年增長率為74.8%。管理外拓項目產生的收益由2017年的人民幣198.3百萬元增加至2019年的人民幣542.2百萬元，複合年增長率為65.4%。我們管理的由金科集團開發的項目數目由截至2017年12月31日的110個增加至截至2019年12月31日的165個，而我們管理的外拓項目數目由截至2017年12月31日的103個增加至截至2019年12月31日的252個。

地域據點

在地理覆蓋範圍方面，我們一般在中國近年來經濟增長快且人均收入高的城市尋找中高端項目，分佈在中國三大地區以及其他地區。該三大地區包括西南地區、華東及華南地區以及華中地區。截至2019年12月31日，我們的物業管理服務已遍佈全國21個省、直轄市及自治區內的115個城市。

下圖說明截至2019年12月31日我們的在管項目及已訂約但未交付項目的所在城市：



業 務

截至2019年12月31日，我們的未交付項目（即我們已訂立前期物業管理服務協議但尚未交由我們根據協議條款進行管理的項目）的合同總建築面積約為128.0百萬平方米。下表載列截至2019年12月31日我們有關在管合同建築面積及已簽約但尚未交付的建築面積的物業管理服務協議的屆滿時間表：

	合同 建築面積		協議數目		已簽約 但尚未交付的 建築面積		協議數目	
	千平方米	%	份	%	千平方米	%	份	%
無固定期限的								
物業管理服務協議 ⁽¹⁾	189,209	76.1	517	68.6	107,504	84.0	289	85.8
於下列日期屆滿且具有固定 年期的物業管理服務協議：								
— 截至2020年12月31日 止年度.....	20,705	8.3	104	13.8	3,578	2.8	6	1.8
— 截至2021年12月31日 止年度.....	18,162	7.3	61	8.1	7,646	6.0	8	2.4
— 截至2022年12月31日 止年度及以後.....	20,481	8.2	72	9.5	9,297	7.3	34	10.1
小計.....	<u>59,349</u>	<u>23.9</u>	<u>237</u>	<u>31.4</u>	<u>20,522</u>	<u>16.0</u>	<u>48</u>	<u>14.2</u>
總計.....	<u>248,558</u>	<u>100.0</u>	<u>754</u>	<u>100.0</u>	<u>128,025</u>	<u>100.0</u>	<u>337</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 無固定期限的物業管理服務協議一般為(i)在業主委員會成立前與物業開發商訂立的協議；及(ii)與若干物業開發商、業主或住戶訂立的協議，該等物業管理服務協議具有固定期限，但已屆滿，通常於業主委員會成立及該業主委員會與物業管理公司訂立的新物業管理服務協議生效時終止。我們具有固定期限的物業管理服務協議一般規定，如果年期屆滿且(i)業主委員會尚未成立，或(ii)業主委員會已成立但尚未與其他物業管理公司簽訂物業管理服務協議，則在業主委員會簽訂新物業管理服務協議之前，我們將重續有關年期。倘此類物業管理協議被終止或未獲續簽，我們將面臨若干風險。更多討論請參閱「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續我們與物業開發商或其他有關實體的現有物業管理服務合約，或根本無法取得或重續該等協議」。

於2017年、2018年及2019年，我們的保留率分別為94.6%、96.0%及97.0%。然而，我們可能會根據項目的盈利能力考慮不與業主委員會或物業開發商重續合同。

業 務

服務範圍

我們提供以下主要類別的物業管理服務：

- *清潔服務*。為向客戶提供干淨的環境，我們為物業單位及公共區域（包括樓梯、走廊、會所及地下室）提供清潔服務。我們通常通過第三方分包商提供該等服務。
- *秩序維護服務*。為確保我們所管物業的安全，我們提供日常秩序維護服務，其中包括巡邏、視頻監控、停車場秩序維護、應急響應、出入管制及訪客管理。我們主要透過第三方分包商及技術性解決方案（如監控系統）提供秩序維護服務。
- *綠化服務*。為提供並維持我們所管理社區的優質景觀，我們就社區的公共區域提供定期綠化服務。我們一般將此類服務委託予第三方分包商。
- *維修及保養服務*。為確保電梯系統、供配電系統、給排水系統、消防系統等設施以及我們在管物業公用區域的設備處於良好的工作狀態，我們提供維修及保養服務。我們通過我們的僱員及第三方分包商提供維修及保養服務。
- *公共區域維護*。我們提供公共區域（如樓梯、走廊、會所及公共花園）的日常維護。
- *其他物業管理相關服務*。我們亦提供其他物業管理相關服務。例如，我們保留並更新有關業主及住戶的記錄。

於提供物業管理服務的同時，我們就我們服務相關投訴及反饋進行回應及記錄。有關更多詳情，請參閱本節「— 質量控制」。截至2019年12月31日，我們委聘256家選定第三方分包商向我們提供若干物業管理服務，主要包括清潔服務、秩序維護服務、綠化服務及維修及保養服務。

業 務

在管物業組合

我們管理多元化的物業組合，包括住宅物業及非住宅物業。我們的非住宅物業包括(i)公共及其他物業，如政府設施、教育機構及醫院；(ii)商業物業及寫字樓及(iii)產業園。儘管住宅物業產生的收益一般並預期將繼續佔據我們收益較大部分，但我們持續尋求為非住宅物業提供多元化服務，並增加其於我們組合的比例作為我們多元化收入來源措施的一部分。因此，我們非住宅項目產生的收益佔我們管理物業產生的總收益的比例由2017年的7.9%增加到2018年的10.2%，並在2019年進一步增加到14.6%。我們相信，隨著我們就向住宅和非住宅物業提供優質物業管理服務積累經驗，並因其獲得認可，我們將能夠繼續多元化我們的在管物業組合，並進一步擴大我們的客戶群。

下表載列按物業類型劃分的我們截至所示日期的在管總建築面積及所示年份物業管理服務所得收益明細：

	截至12月31日或截至該日止年度											
	2017年				2018年				2019年			
	在管 建築面積	收益		項目 數目	在管 建築面積	收益		項目 數目	在管 建築面積	收益		項目 數目
	千平方米	人民幣 千元 %			千平方米	人民幣 千元 %			千平方米	人民幣 千元 %		
住宅物業 ⁽¹⁾	58,707	700,959	92.1	153	80,432	916,477	89.8	207	105,890	1,251,471	85.4	285
非住宅物業 ⁽²⁾	3,677	59,940	7.9	60	9,311	103,823	10.2	92	14,642	214,321	14.6	132
– 商業物業及寫字樓 ..	1,922	23,583	3.1	45	3,226	44,147	4.3	68	4,266	91,915	6.3	85
– 公共及其他物業	959	27,828	3.7	6	3,862	45,373	4.4	11	6,222	80,677	5.5	23
– 產業園	796	8,529	1.1	9	2,222	14,303	1.4	13	4,154	41,729	2.8	24
總計	62,384	760,899	100.0	213	89,742	1,020,300	100.0	299	120,532	1,465,792	100.0	417

附註：

- (1) 於2017年、2018年及2019年，管理金科集團開發的住宅物業所得的收益分別佔我們管理住宅物業所得總收益的68.5%、66.4%及64.2%。於同期，管理住宅外拓項目所得的收益分別佔我們管理住宅物業所得總收益的31.5%、33.6%及35.8%。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，金科集團開發的住宅物業的在管建築面積分別佔我們住宅物業的在管總建築面積的68.9%、56.8%及51.7%。截至該等相同日期，住宅外拓項目的在管建築面積分別佔我們住宅物業的在管總建築面積的31.1%、43.2%及48.3%。

業 務

- (2) 於2017年、2018年及2019年，管理金科集團開發的非住宅物業所得收益佔我們管理非住宅物業所得總收益的比例分別為38.5%、35.9%及25.2%。同期，管理非住宅外拓項目所得收益佔我們管理非住宅物業所得總收益的比例分別為61.5%、64.1%及74.8%。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，金科集團開發的非住宅物業的在管建築面積佔我們非住宅物業的在管總建築面積的比例分別為28.6%、16.9%及13.7%。於該等相同日期，非住宅外拓項目的在管建築面積佔我們非住宅物業的在管總建築面積的比例分別為71.4%、83.1%及86.3%。

於往績記錄期，我們絕大部分收益來自住宅物業管理。我們為住宅物業提供物業管理服務產生的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣701.0百萬元增加到截至2019年12月31日止年度的人民幣1,251.5百萬元。我們的住宅物業在管總建築面積從截至2017年12月31日的約58.7百萬平方米增至截至2019年12月31日的約105.9百萬平方米。

我們項目組合增加

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們分別有213個、299個及417個在管項目，其中分別103個、170個及252個項目由第三方物業開發商開發。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的在管總建築面積分別約為62.4百萬平方米、89.7百萬平方米及120.5百萬平方米，其中分別約20.9百萬平方米、42.5百萬平方米及63.8百萬平方米由第三方物業開發商開發。於往績記錄期，我們主要通過獲取新物業管理服務協議擴大我們的項目組合。展望未來，我們擬繼續通過與金科集團的長期合作、內生增長以及策略投資及收購擴大我們的業務規模及市場份額。有關更多資料，請參閱本節「一 業務策略 — 聚焦核心區域，縱向深耕鞏固我們領先的市場地位，不斷擴大業務規模」。

業 務

下表呈列於往績記錄期我們的合同建築面積及在管建築面積在項目數量及相應建築面積的變動：

	截至12月31日或截至該日止年度											
	2017年				2018年				2019年			
	簽約項目		在管項目		簽約項目		在管項目		簽約項目		在管項目	
	項目 數目	建築 面積	項目 數目	建築 面積	項目 數目	建築 面積	項目 數目	建築 面積	項目 數目	建築 面積	項目 數目	建築 面積
	(千平方米，項目數目除外)											
截至年初.....	303	94,754	132	43,298	351	139,103	213	62,384	528	189,771	299	89,742
新合約 ⁽²⁾	68	46,637	101	21,374	199	56,655	108	33,346	249	65,249	141	37,252
終止 ⁽³⁾	(20)	(2,288)	(20)	(2,288)	(22)	(5,988)	(22)	(5,988)	(23)	(6,462)	(23)	(6,462)
截至年末.....	351	139,103	213	62,384	528	189,771	299	89,742	754	248,558	417	120,532

附註：

- (1) 包括在管項目及已訂約但尚未交付予我們進行物業管理的項目。
- (2) 主要包括由物業開發商開發的新項目的前期物業管理服務協議及我們與第三方物業開發商或業主委員會訂立的物業管理服務協議。續新的協議不被視為我們於該年度訂立的新合約。新增在管建築面積包括我們於往年訂約的新交付建築面積。
- (3) 主要包括我們的若干不續約物業管理服務協議，其乃由於我們重新分配我們的資源至盈利能力更強的合約，以優化我們的整體項目組合。

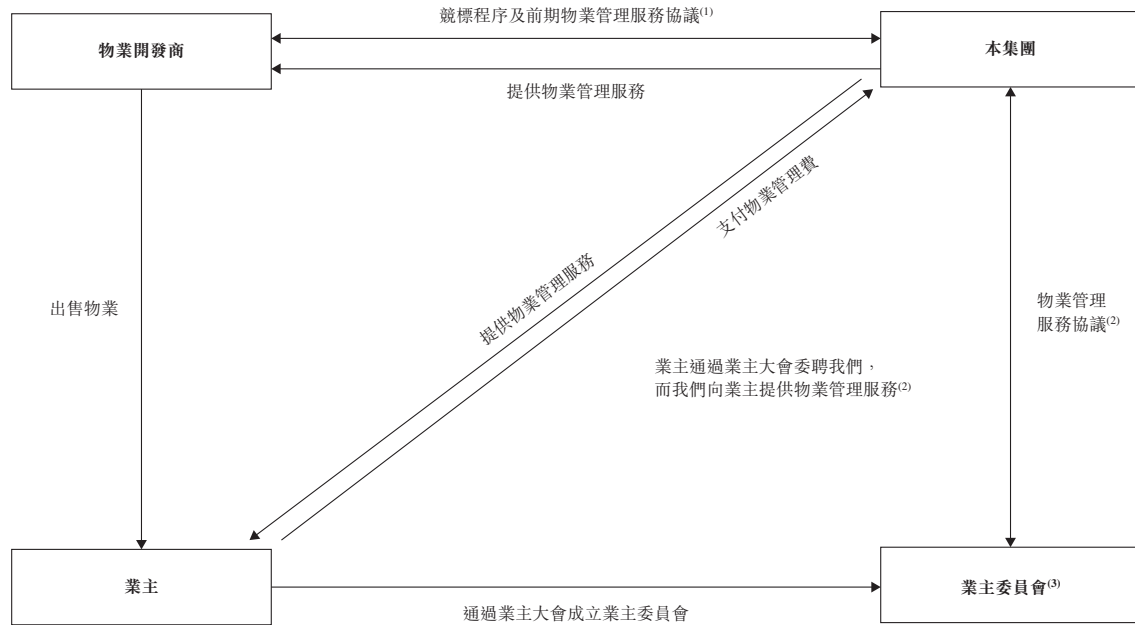
物業管理費

截至2017年、2018年和2019年12月31日止年度，我們就我們管理的住宅物業收取的平均物業管理費用約為每平方米／月人民幣2.2元、每平方米／月人民幣2.1元和每平方米／月人民幣2.2元。我們一般根據固定年度合同金額就我們管理的非住宅物業收取物業管理費。

業 務

住宅物業及非住宅物業

下圖列示當我們為住宅物業提供物業管理服務時與各方之間的關係：

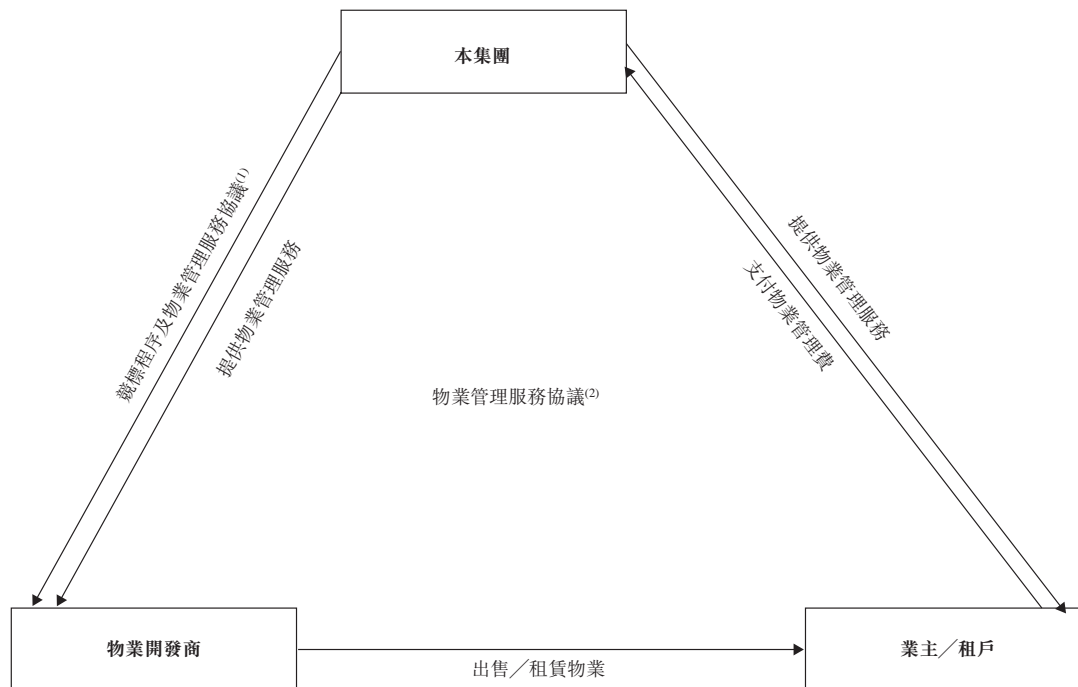


附註：

- (1) 物業開發商可與我們訂立前期物業管理服務協議，該協議對業主具有法律約束力。
- (2) 業主可通過業主大會委聘我們。我們一旦獲選，業主大會可授權業主委員會代表業主與我們訂立物業管理服務協議，該協議對擁有有關物業的所有業主具有法律約束力。
- (3) 如果尚未成立業主委員會，而業主並不聘用新的服務提供商及我們繼續提供服務管理服務，物業開發商與我們訂立的前期物業管理服務協議將於屆滿後繼續對所有業主具有法律約束力。

業 務

下圖列示當我們為非住宅物業提供物業管理服務時與各方之間的關係：



附註：

- (1) 物業開發商可與我們訂立物業管理服務協議，該協議對業主具有法律約束力。
- (2) 我們可直接與將就管理非住宅物業支付我們物業管理費的業主訂立物業管理服務協議，例如醫院、教育機構及公共物業。

收費模式

於往績記錄期，我們的物業管理服務產生的收益主要按包干制收取。有關相關風險的討論，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們通常按包干制向客戶收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本」。

於往績記錄期，我們收益均來自包干制的物業管理服務協議。根據包干制費用模式，我們就透過我們員工及分包商提供的物業管理服務收取固定「全包費用」，而我們的物業管理費則根據我們物業管理服務協議的條款，按年、半年、季度或月份收取。我們有權保留向物業開發商、公共實體、業主及住戶收取的全額物業管理費為收益並承擔提供物業管理服務所產生的成本。根據中指研究院的資料，包干制費用模式為中國收取物業管理費的主流方法，尤其是在與住宅物業有關的方面。有關更多詳情，請參閱「行業概覽－競爭」。

業 務

於協商及訂立我們的物業管理服務協議前，我們力求盡可能準確地編製對我們銷售成本的估計。我們的銷售成本主要包括僱員福利開支、綠化及清潔費用、維護成本、公用設施成本、秩序維護費用、辦公費用、原材料、社區活動費用、稅項及其他徵稅、折舊及攤銷及其他費用。由於我們自行承擔該等費用，我們的利潤率受到我們降低銷售成本能力的影響。倘我們的銷售成本高於預期，我們或無法從客戶處收取額外的金額來維持我們的利潤率。於該情況下，我們可實施成本控制措施，例如透過優化資源配置降低我們的人均成本或透過利用先進技術及分包若干我們的勞動密集型服務控制勞工成本。我們亦可設法透過提供優質服務以提高客戶滿意度比率，提高物業管理費。我們亦可透過不斷增加增值服務提升我們的整體盈利能力。倘我們收取的物業管理費金額不足以涵蓋銷售成本，我們可能因無法補足來自客戶的差額而遭受損失。有關與包干制費用模式的風險討論，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－由於我們通常按包干制向客戶收取物業管理費，倘無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本，我們可能會遭受虧損且利率下降。」。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，儘管我們按包干制收費的在管若干項目產生虧損，但我們仍可維持在管物業的正向毛利率。

招標程序

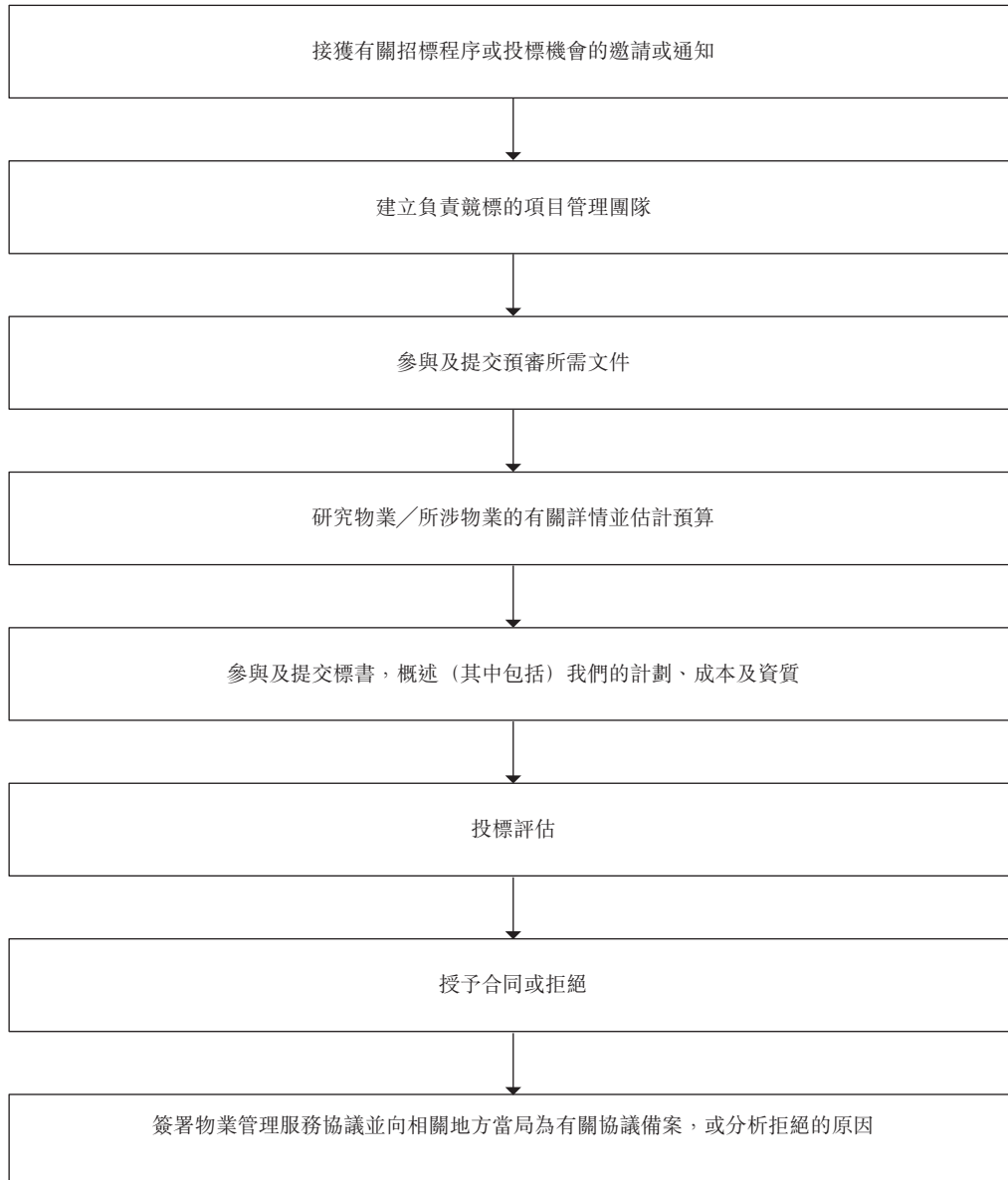
根據中國法律及法規，物業管理公司需要通過參與招標程序獲得住宅物業的前期物業管理服務協議。倘投標人少於三名或物業規模相對較小，經物業所在地的有關區、縣人民政府房地產行政主管部門批准，物業開發商可直接透過訂立協議的方式選聘具有相應資質的物業管理公司。此外，根據《物業管理條例》(2018年修正)，非住宅物業毋須通過招標程序選擇物業管理公司。有關招標程序相關法律規定的更多資料，請參閱「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業服務企業的聘任」。

我們通常會為金科集團開發的住宅物業訂立前期物業管理服務協議，方法為在成立業主委員會之前完成招標程序。一旦成立業主委員會，我們通常通過與業主委員會協商訂立物業管理服務協議。我們針對外拓項目的大多數物業管理服務協議均通過參與招標獲得，通過該過程，物業開發商或業主委員會評估並從多個物業管理服務提供商中選擇。招標通常由物業開發商針對正在開發的物業發出，或者是由業主委員會針對希望替換其現有物業管理服務提供商的住宅小區發出。

業 務

於往績記錄期，我們並無透過招標程序獲得若干份住宅物業的物業管理服務協議。對於我們並無透過招標程序而獲得的物業管理服務協議而言，我們已獲中國法律顧問告知，我們已訂立的物業管理服務協議的合法性及有效性不會因未參與應由物業開發商組織的招標程序而受到影響。中國法律顧問亦告知我們，根據適用的中國法律及法規，我們不會因開發商未組織招投標獲得物業服務協議而受到任何行政處罰。

以下流程圖列示我們獲取物業管理服務協議的常規招標程序的各個階段：



業 務

物業管理服務協議

住宅物業

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

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

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

下表載列於截至所示日期我們的合同總建築面積及在管建築面積及所示年度我們的物業管理服務自不同階段的物業管理服務產生的收益明細：

	截至12月31日或截至該日止年度											
	2017年				2018年				2019年			
	合同	在管			合同	在管			合同	在管		
	建築	建築	面積	收益	建築	建築	面積	收益	建築	建築	面積	收益
			人民幣				人民幣				人民幣	
	千平方米		千元	%	千平方米		千元	%	千平方米		千元	%
前期階段 ⁽¹⁾	114,746	52,800	596,513	85.1	161,291	73,957	792,297	86.5	204,643	97,876	1,102,757	88.1
業主委員會階段 ⁽²⁾ ..	5,907	5,907	104,446	14.9	6,864	6,474	124,180	13.5	9,180	8,014	148,714	11.9
總計	120,653	58,707	700,959	100.0	168,155	80,432	916,477	100.0	213,823	105,890	1,251,471	100.0

附註：

- (1) 包括項目已交付予我們管理但未成立業主委員會的階段。
- (2) 包括我們於業主委員會成立後提供服務的物業管理項目。有關更多詳情，請參閱本節下文「物業管理服務—物業管理服務協議—與物業開發商交易的主要條款」。

業 務

與物業開發商交易的主要條款

我們與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議通常包括以下主要條款：

- **服務範圍。**與物業開發商訂立的典型前期物業管理服務協議按階段列出所需服務，包括清潔服務、秩序維護服務、綠化服務、維修保養服務、公共區域維護及其他物業管理相關服務。服務範圍亦包括其他服務的安排，業主或住戶可能會通過向我們支付額外費用要求有關服務。
- **我們所管理的區域及設施。**典型前期物業管理服務協議通常列明總建築面積及我們所管理的服務區域，主要包括物業的公共區域（包括小區內的圍牆、屋頂、走廊及地庫、大堂、洗手間、停車場、公共花園及道路等）及設施（包括物業內的水管、電梯、扶手電梯、水管系統、照明、電力系統、空調系統及消防系統等）。
- **履約協議標準。**前期物業管理服務協議載列有關物業管理服務的範圍及預期標準。例如，我們可能訂明執行某類服務的頻次（例如，進行電梯維護的頻次）及有關人員的資歷要求（例如，技術員應取得履行職責所必需的資質或證書）。
- **物業管理費。**前期物業管理服務協議將載列不同物業類型（例如高層樓宇、獨立樓宇、商務區及停車區）應支付的物業管理費單價（通常按包干制方式支付）。物業開發商負責支付未售出單位的物業管理費。對於逾期物業管理費，物業開發商會支付協議規定的逾期罰款，而我們會暫停提供增值服務或提起訴訟（作為補救措施）。
- **物業開發商的義務。**物業開發商主要負責（其中包括）確保物業買方清楚及承諾於物業交付後履行與支付物業管理費有關的義務，並為我們提供履行合同義務所需的資料、辦公設施及其他支持。

業 務

- **服務及終止條款。**我們的前期物業管理服務協議通常具有約三年的固定期限，但將訂明當業主委員會成立並訂立新物業管理服務協議時，彼等自動終止。無固定期限的前期物業管理服務協議通常將在成立業主委員會並訂立新的物業管理服務協議後終止。
- **爭議解決。**前期物業管理服務協議的訂約方通常須於訴諸訴訟或仲裁前首先通過磋商解決任何合同糾紛。
- **外包安排。**我們可能將部分服務外包予合資格分包商。根據一般前期物業管理服務協議，訂約方可約定外包服務的範圍及與分包商和外包服務有關的其他事項。

在物業開發商向業主交付項目後，業主可成立並運營業主委員會以管理該等項目。根據中國物權法、《物業管理條例》及業主大會和業主委員會指導規則的規定，倘擁有住宅小區已交付建築面積超過一半的業主於業主大會上的投票權數達半數或以上，則可以成立業主委員會。根據《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》（「解釋」），物業開發商與物業服務企業根據中國法律法規簽訂的前期物業管理服務協議，對相關業主具有法律約束力。根據解釋，業主以其並非前期物業管理服務協議當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。根據《物業管理條例》，物業開發商與物業買受人簽訂的買賣合同應當包含前期物業管理服務協議約定的內容。因此，我們獲中國法律顧問告知，我們與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議符合上述法規規定，對有關未來業主具法律約束力，因為業主與物業開發商所訂物業買賣協議應包括前期物業管理服務合同的內容。此外，根據《物業管理條例》（2018年修正），倘若只有一個業主的，或者業主人數較少且經全體業主一致同意，決定不成立業主大會的，由業主共同履行業主大會、業主委員會職責。因此，我們獲中國法律顧問告知，根據中國物權法及相關中國法律及法規，並無強制規定非住宅物業

業 務

業主須成立業主委員會。對於並無業主委員會的非住宅物業而言，我們在物業開發商向業主交付非住宅項目後，直接與業主進行磋商並訂立合同，以及履行我們的物業管理服務。

我們的前期物業管理服務協議一經到期，可與新成立的業主委員會協商新物業管理服務協議的條款。截至2019年12月31日，我們管理的45個住宅項目已成立業主委員會，佔我們所管理住宅項目總數的15.8%。業主委員會與我們相互獨立。為取得及持續取得物業管理服務協議，我們須始終以有競爭力的價格提供優質服務。根據《物業管理條例》，倘有關決定不構成違反適用法律或違反相關合同的行為，業主委員會可通過擁有已交付項目建築面積過半數的業主於業主大會上過半數的投票聘任或解僱物業管理服務商。業主大會可以通過招標程序或按照特定標準(如服務條款及條件、質量及價格)選聘新的物業管理服務商。有關更多資料，請參閱「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業服務企業的聘任」。

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

業 務

與業主委員會交易的主要條款

我們與業主委員會訂立的物業管理服務協議通常包括以下主要條款：

- *服務範圍*。我們通常同意提供物業管理服務，包括清潔、秩序維護、綠化、維修保養服務、公共區域維護及其他物業管理相關服務，亦包括業主或住戶可能會通過向我們支付額外費用要求的增值服務及定制服務。
- *我們所管理的區域及設施*。一般物業管理服務協議通常列明總建築面積及我們所管理的服務區域，主要包括物業的公共區域（包括小區內的圍牆、屋頂、走廊及地庫、大堂、洗手間、停車場、公共花園及道路等）及設施（包括物業內的水管、電梯、扶手電梯、水管系統、照明、電力系統、空調系統及消防系統等）。
- *履約標準*。物業管理服務協議將為我們的物業管理服務約定預期的標準。
- *物業管理費*。業主可根據相關服務協議通常按照包干制方式支付物業管理費。當我們的物業管理費按包干制方式支付時，其通常按建築面積收取。就逾期的物業管理費而言，業主及住戶須繳納服務協議規定的逾期罰款。倘我們同意提供停車場物業管理服務，物業管理服務協議亦將詳細說明有關服務的應付費用。
- *業主及住戶的權利與義務*。業主委員會主要負責（其中包括）確保業主和住戶清楚並承諾履行與支付物業管理費有關的義務，為我們提供履行合同義務所需的辦公設施及其他支持，並審查或監督我們可能就服務擬定的計劃和預算。
- *服務及終止條款*。我們的物業管理服務協議通常具有一至三年的固定期限。部分該等協議規定，倘相關業主委員會及其他物業管理公司於現有協議屆滿後尚未訂立新協議，有關協議的條款應予以延期直至相關業主委員會及新聘請的物業管理公司之間的新物業管理服務協議生效為止。於往績

業 務

記錄期及直至最後實際可行日期，我們及任何業主委員會均無在合同到期日前單方面終止任何物業管理服務協議。倘我們於重大方面未能達到我們於協議項下的義務，我們的物業管理服務協議可能被業主委員會終止。

- **爭議解決。**物業管理服務協議的訂約方通常須於訴諸訴訟或仲裁前首先通過磋商解決任何合同糾紛。
- **外包安排。**我們可能將部分服務外包予合資格分包商。根據一般物業管理服務協議，訂約方可約定外包服務的範圍及與分包商和外包服務有關的其他事項。

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

非住宅物業

我們通常與客戶（例如物業開發商或業主）簽訂物業管理服務合同，以管理非住宅物業。下文概述有關非住宅物業的物業管理服務合同的一般條款。

- **服務範圍。**我們通常同意提供物業管理服務，包括清潔、秩序維護服務、綠化、維修保養服務、公共區域保養及其他物業管理相關服務，我們可能亦提供業主或住戶通過向我們支付額外費用所要求的其他定制服務。
- **我們所管理的區域及設施。**一般物業管理服務協議通常列明總建築面積及我們所管理的服務區域，主要包括物業的公共區域（包括物業內的圍牆、屋頂、走廊及地庫、大堂、洗手間、公共花園、停車場及道路等）及設施（包

業 務

括物業內的水管、電梯、扶手電梯、水管系統、照明、電力系統、空調系統及消防系統等)。

- *履約標準*。物業管理服務協議將載列有關物業管理服務的範圍及預期標準。例如，我們可能訂明執行某類服務的頻次(例如，進行電梯維護的頻次)及有關人員的資歷要求(例如，技術員應取得履行職責所必需的資質或證書)。
- *物業管理費*。業主及租戶可根據相關服務協議通常按照包干制方式支付物業管理費。我們可為不同類型的物業規定不同的物業管理費。就逾期的物業管理費而言，業主須繳納服務協議規定的逾期罰款。倘我們同意提供停車場物業管理服務，物業管理服務協議也將詳細說明有關服務的應付費用。
- *業主的權利與義務*。業主主要負責(其中包括)支付物業管理費，為我們提供履行合同義務所需的資料、辦公設施及其他支持，並審查或監督我們可能就我們的服務擬定的計劃和預算。
- *服務及終止條款*。我們的物業管理服務協議通常具有一至兩年的固定期限。
- *爭議解決*。物業管理服務協議的訂約方通常須於訴諸訴訟或仲裁前首先通過磋商解決任何合同糾紛。
- *外包安排*。我們可能將物業管理服務合同項下的部分(而非全部)服務外包予合資格分包商。

業 務

我們的定價政策

我們於就服務定價時通常會考慮多種因素，如特徵、物業類型、項目規模、位置、市價、我們的預算、目標利率、業主及住戶狀況及我們服務的範圍和質量。我們在物業管理服務協議續約磋商時可能上調物業管理費率，作為持續提供服務的先決條件。

國務院物價管理部門和建設管理部門共同負責監督及管理物業管理及相關服務的收費，而我們亦須遵守中國政府頒佈的定價控制。於2014年12月，國家發改委頒佈了《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》（「**放開價格管控通知**」），其要求省級價格管理部門放開有關住宅物業的價格控制或指引政策，惟存在若干例外情況。有關更多詳情，請參閱「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業管理企業收費」。由於有關地方部門繼續通過法規以貫徹該放開價格管控通知，我們預期住宅物業的定價控制將隨時間而放鬆。請參閱本文件「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們通常按包干制向客戶收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本」。

付款及信貸條款

根據我們的物業管理服務協議的條款，我們可能按年度、半年度、季度或月份收取物業管理費。物業管理服務的費用通常由業主在我們發出通知（通常透過短信、電話、微信通知、家訪或通知單）時支付。倘任何客戶無法在延長期間作出付款，我們通常要求業主和住戶收到繳款通知書後為我們的物業管理服務付款，根據中指研究院的資料，此舉符合中國的物業管理行業慣例。我們主要以現金或通過在線轉賬、銀行卡、自動支付或第三方支付平台收取物業管理費。為促進物業管理費及其他付款的及時收取，我們於費用到期後向物業開發商、公共實體、業主及住戶發出書面付款通知。有關貿易應收款項及其相關風險的更多詳情，請參閱本文件「財務資料－綜合財務狀況表的若干項目說明－貿易應收款項」及「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們未必能向業主、住戶及物業開發商收取物業管理費，這可能產生貿易應收款項減值虧損」。在中國法律允許的範圍內，我們代表業主及住戶就水電免費收取公用事業費用。

業 務

非業主增值服務

我們亦向非業主（主要是物業開發商）提供一系列增值服務。於2017年、2018年及2019年，我們自向非業主提供增值服務產生的收益分別約為人民幣202.9百萬元、人民幣367.5百萬元及人民幣596.4百萬元，分別佔同期總收益的約19.4%、24.1%及25.6%。我們的非業主增值服務主要包括但不限於：(i)案場服務；(ii)前介服務；及(iii)顧問及其他服務，例如為非業主提供房地產開發建議及市場可行性研究的顧問服務等。

下表載列我們於所示年度向非業主提供增值服務所得收益的組成部分。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
案場服務.....	142,434	70.2	286,190	77.9	474,690	79.6
前介服務.....	50,423	24.8	71,318	19.4	112,023	18.8
顧問及其他服務...	10,074	5.0	10,022	2.7	9,678	1.6
總計	202,931	100.0	367,530	100.0	596,391	100.0

案場服務

我們可能會在物業開發的早期與物業開發商簽訂合同，以提供案場服務。我們提供訪客接待、場地清潔、秩序維護、維修保養服務，以幫助物業開發商籌備物業銷售活動，並根據我們收取的費用確認收益（通常為考慮有關物業所在位置及市場價格後根據相關合同按固定費用收取）。

我們主要部署我們的員工協助物業開發商進行現場物業銷售活動，這可能包括物業展示及營銷，包括展示單位管理及物業開發項目的參觀者接待。我們提供多種服務，包括樣板間清潔、案場秩序維護以及樣板間設施維護。我們與物業開發商簽訂了此類工作的案場服務協議，該等合同期限通常為六個月至一年。我們以本身的僱員及

業 務

分包商提供案場服務。於2017年、2018年及2019年，我們自案場服務產生的收益分別為人民幣142.4百萬元、人民幣286.2百萬元及人民幣474.7百萬元，分別佔同期向非業主提供增值服務產生收益的70.2%、77.9%及79.6%。

前介服務

我們可能會與物業開發商簽訂合同，以於物業銷售交付前階段提供清潔、檢查、維修及保養服務。我們在物業交付前提供單位清潔服務，以使物業適合交付。物業開發商可能會聘用我們對物業進行質量查驗，發現質量問題，修正瑕疵並向物業開發商報告。我們亦提供交付後的維修及保養服務，該等服務由物業開發商根據相關物業檢查作出要求。我們通過僱員及分包商提供前介服務。我們通常根據有關服務合同一次性全額收取有關服務的費用。於2017年、2018年及2019年，我們源自前介服務的收益分別為人民幣50.4百萬元、人民幣71.3百萬元及人民幣112.0百萬元，分別佔同期向非業主提供增值服務產生收益的24.8%、19.4%及18.8%。

顧問及其他服務

我們根據物業開發商及物業管理公司的需求提供顧問及其他服務。例如，我們向期望利用我們的專長優化其物業項目設計的物業開發商提供設計諮詢服務。我們物業開發全過程的諮詢，可幫助物業開發商設計及開發物業，以更好地滿足最終用戶的需求。此外，我們亦根據物業開發商及物業管理公司的需求提供其他增值服務，例如文件製作及印刷服務。於2017年、2018年及2019年，我們源自顧問及其他服務的收益分別為人民幣10.1百萬元、人民幣10.0百萬元及人民幣9.7百萬元，分別佔同期向非業主提供增值服務產生收益的5.0%、2.7%及1.6%。

業 務

社區增值服務

我們已發展「鄰里文化」，旨在優化向在管住宅小區提供的服務。我們的「鄰里文化」專注提供更佳更貼心的服務，主張「敬老、愛妻、親子、睦鄰、惜己」，力求提升各住宅小區客戶的整體生活體驗。為構築「鄰里文化」，我們向在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以解決彼等的日常需求，提升生活體驗並創造更加健康、和諧且便利的小區，而這或會提高我們的品牌知名度並提升客戶對我們的忠誠度。我們提供的社區增值服務主要包括：(i)家庭生活服務，主要包括購物服務及家居清潔服務；(ii)園區經營服務，主要包括建築垃圾清運等公共空間維護服務，以及優化公共資源的利用提供場地出租、快遞、電梯廣告等服務；(iii)家居煥新服務，包括家庭裝修服務及拎包入住服務；及(iv)旅居綜合服務，主要包括房屋經紀服務及旅行社服務。

於2017年、2018年及2019年，來自社區增值服務的收益分別為約人民幣76.8百萬元、人民幣125.5百萬元及人民幣238.6百萬元，分別佔同期總收益的7.3%、8.2%及10.3%。

下表載列我們於所示年度的社區增值服務所得收益的組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
家庭生活服務.....	6,920	9.0	30,480	24.3	81,639	34.2
園區經營服務.....	42,956	55.9	57,152	45.6	75,152	31.5
家居煥新服務.....	155	0.2	431	0.3	41,070	17.2
旅居綜合服務.....	26,780	34.9	37,401	29.8	40,742	17.1
總計	<u>76,811</u>	<u>100.0</u>	<u>125,464</u>	<u>100.0</u>	<u>238,603</u>	<u>100.0</u>

業 務

家庭生活服務

我們提供旨在提升住戶整體生活體驗的家庭生活服務，主要包括購物服務及家庭清潔服務。我們的部分家庭生活服務乃通過我們的在線服務平台「金科大社區」提供。於2017年、2018年及2019年，我們分別確認家庭生活服務收益人民幣6.9百萬元、人民幣30.5百萬元及人民幣81.6百萬元，分別佔同期社區增值服務產生收益的9.0%、24.3%及34.2%。

- **購物服務。**我們透過一個在線服務平台向住宅小區的業主及住戶提供各種產品。有關更多資料，請參閱本節「一 技術及數據管理」。我們提供的產品主要包括雜貨，該等雜貨通常因批量採購而享有價格折扣，可使我們的住戶享受到居住於我們在管物業社區的福利。我們亦委聘第三方商家設計節日用的定制禮盒並售予公司客戶。我們從第三方商家提供定價的加成價格中賺取利潤。
- **家居清潔服務。**我們的清潔服務主要包括日常家居清潔。我們通過我們的員工或分包商提供家居清潔服務並按月份或預定基準收取固定費用。

園區經營服務

我們向業主及我們在管物業住戶提供各種園區經營服務。我們的園區經營服務主要包括建築垃圾清運等公共空間維護服務，以及優化公共資源的利用提供場地出租、快遞、電梯廣告等服務。例如，我們將部分公共區域出租予第三方作廣告用途，包括於電梯及外牆張貼廣告及於公共區域舉辦推廣活動。此外，我們通常訂立單獨的租賃協議，並代業主收取租金及通過按租金的協定百分比收取服務費賺取收益。出租公共區域的收入將根據物業管理服務協議及適用法律法規由業主與我們分成。於2017年、2018年及2019年，我們分別確認園區經營服務收益人民幣43.0百萬元、人民幣57.2百萬元及人民幣75.2百萬元，分別佔同期社區增值服務產生收益的55.9%、45.6%及31.5%。

業 務

家居煥新服務

我們向業主及住戶提供家居煥新服務及拎包入住服務。我們提供連接我們的客戶與第三方裝修提供商的平台並提供通常包括施工、購買傢俬、家電及裝修的基本家裝服務。於某些情況下，我們亦為我們的客戶牽線具備全包家裝能力的第三方裝修服務提供商，有關服務可能包括根據業主或住戶喜好及預算購買及籌劃家具、家電及配件的安裝。我們通常與業主及住戶以及第三方服務提供商簽訂單獨的協議，協議載有具體安排，包括完工日期以及將提供的產品及服務的一般說明。我們根據相關服務合同收取酬金費用，通常為根據合同金額按固定百分比收取。我們於2019年為拓展並提供家具裝修服務予更多客戶作出努力。於2017年、2018年及2019年，我們分別確認家居裝修服務收益人民幣0.2百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣41.1百萬元，分別佔同期社區增值服務產生收益的0.2%、0.3%及17.2%。

旅居綜合服務

我們向客戶提供旅居綜合服務，主要包括房屋經紀服務及旅行社服務。於2017年、2018年及2019年，我們分別確認旅居綜合服務收益人民幣26.8百萬元、人民幣37.4百萬元及人民幣40.7百萬元，分別佔同期社區增值服務產生收益的34.9%、29.8%及17.1%。

- **房屋經紀服務。**我們向業主及住戶提供涉及幫助尋找租戶或買方、營銷以及聯絡及協調潛在租戶或買方的經紀代理服務。我們擬利用與各住宅小區業主及住戶的關係接觸潛在租戶及買方。一旦潛在租戶或買方被業主接受，我們將幫助指導業主完成銷售或租賃交易。我們通常會根據業主與我們就銷售或租賃代理服務訂立的合同，以固定費率收取服務費，該酬金以售價或租金收入的百分比計算。我們的費用通常由業主或買方根據業主或買方與我們之間訂立的相關銷售或租賃合同產生並支付。
- **旅行社服務。**我們向業主、住戶及公眾提供各項旅行社服務。我們的旅行社服務包括但不限於團體遊服務、預定酒店客房、汽車租賃、訂票及簽證申請。我們基於對客戶偏好休閒方式的了解，開發團體游服務。例如，我們提供旅遊及休閒服務，如郊區休閒遊套餐及國內外觀光遊。我們通常向每個旅行團的每個成員收取固定套餐費。

業 務

智慧科技服務

我們認為，我們的領先技術實力使我們從中國其他物業管理服務提供商中脫穎而出。我們於2020年獲中指研究院評為「2020中國物業科技賦能領先企業」第三名。憑藉我們強大的技術實力，我們已發展多種智慧科技服務，覆蓋物業開發及物業管理的整個生命周期。於2017年、2018年及2019年，我們分別確認智慧科技服務收益人民幣6.4百萬元、人民幣10.6百萬元及人民幣26.9百萬元，分別佔同期總收益的0.6%、0.7%及1.2%。我們的服務主要包括：

- **智慧設計服務：**我們為物業開發商提供有關項目施工的智能功能解決方案，包括但不限於高科技家庭安防系統、閉路電視安防系統、智慧門禁系統、保安巡邏系統、智能化承載網絡系統、智慧社區服務平台、公共設施監控系統及機房建設系統，且我們向業主銷售智能化科技產品。
- **智慧案場服務：**我們為各類物業提供技術服務以吸引購房客或商業租戶，主要包括「生命家」房屋展示服務，借此幫助物業開發商展示及推廣其物業所用的先進技術。我們亦為若干案場服務開發「數字案場」，一款可用於在預售地點系統性地記錄及管理員工及訪客的軟件應用程序，讓物業開發商可便利追蹤現場人流量及更好地管理其預售活動。
- **智慧綜合運營平台服務：**我們開發、定制、安裝及維護IBMS（智能建築管理系統）運營平台，通常包括各種軟硬件系統，如雲門禁平台、視頻監控平台、面部識別系統、一氧化碳檢測系統及雲車管平台。

銷售及營銷

我們是中國領先的綜合物業管理服務提供商，在多年經營中已打造強大品牌。我們主要以「金科服務」品牌名稱推廣我們的服務，其次以「天智慧啓」推廣我們的智慧科技服務。

業 務

總部的業務發展部主要負責制定我們的整體營銷戰略及目標，籌劃營銷活動以及維持與客戶及媒體的關係。我們的附屬公司及分公司亦有營銷崗位人員，負責執行營銷策略、進行業務發展、管理與招標有關的工作及探索其他擴展可能性。截至2019年12月31日，我們擁有一支具備136名業務發展人員的團隊。

我們努力保持與各物業開發商及業主委員會的現有業務關係，同時探尋與彼等的新機會。我們的營銷活動主要專注於各新媒體平台的線上廣告。我們亦會通過「金科大社區」宣傳及推廣我們的品牌及服務。

客戶

我們的客戶群主要包括物業開發商、業主、住戶、租戶及政府機關。評估潛在客戶時，我們會評估物業性質、規模、收益、盈利能力及類型等主要因素。

下表載列我們四條業務線各自的主要客戶的主要類型：

業務線	主要客戶
物業管理服務	物業開發商、公共實體、業主及住戶
非業主增值服務	非業主(大多數為物業開發商)
社區增值服務	業主、住戶及其他
智慧科技服務	物業開發商、其他物業管理公司、業主及住戶

業 務

於2017年、2018年及2019年，源自五大客戶的收益分別為人民幣294.0百萬元、人民幣378.4百萬元及人民幣600.5百萬元，分別佔我們同期總收益的28.1%、24.9%及25.8%。於往績記錄期，我們最大客戶為金科集團，我們向其提供物業管理服務及非業主增值服務。於2017年、2018年及2019年，我們向金科集團提供服務產生的收益分別為人民幣257.5百萬元、人民幣344.0百萬元及人民幣523.3百萬元，分別佔我們總收益的24.6%、22.6%及22.5%。於2017年、2018年及2019年，金科集團亦向我們提供管理諮詢服務及商品，行政開支分別為人民幣3.9百萬元、人民幣8.8百萬元及人民幣6.3百萬元。與金科集團及其聯繫人的交易構成關連交易。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事、彼等各自緊密聯繫人或根據董事所知擁有已發行股份總數5%以上的股東於任何前五大客戶中持有任何權益。我們於往績記錄期的五大客戶均非我們的五大供應商。有關更多詳情，請參閱「關連交易」、「與控股股東的關係」及「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續我們與物業開發商或其他有關實體的現有物業管理服務合約，或根本無法取得或重續該等協議」。

於往績記錄期，我們的客戶滿意率高於物業管理公司100強的平均行業水平。根據中指研究院數據，截至2019年12月31日，我們住宅物業客戶的客戶滿意率於2020年前連續八年超過90.0%，高於行業平均的客戶滿意率（各連續年度介於70%至76%）。我們認為我們的高客戶滿意率可歸功於我們的質量控制及客戶管理。我們已設立多重程序及系統監察及保持各在管項目的服務質量。於日常的業務運營過程中，我們不時就我們的服務接收在管物業業主及住戶的反饋、建議及投訴。我們已開通全國服務熱線以管理我們客戶的反饋及投訴。客戶亦可通過我們的在線平台「金科大社區」向我們發送反饋或提交投訴。有關更多詳情，請參閱本節「－質量控制」。

業 務

五大客戶

下表載列於2017年我們的五大客戶詳情：

排名	客戶	客戶業務性質	業務關係		總交易額	佔我們 總收益 百分比
			開始	付款期		
					人民幣 千元	%
1.	金科集團	房地產開發公司	2000年11月	按季度，按月	257,518	24.6
2.	客戶A	當地政府	2016年8月	按月	21,119	2.0
3.	客戶B	當地政府	2016年8月	按月	6,290	0.6
4.	客戶C	當地政府	2016年12月	按季度	4,790	0.5
5.	客戶D	房地產開發公司	2015年12月	按月	4,332	0.4

下表載列於2018年我們的五大客戶詳情：

排名	客戶	客戶業務性質	業務關係		總交易額	佔我們 總收益 百分比
			開始	付款期		
					人民幣 千元	%
1.	金科集團	房地產開發公司	2000年11月	按季度， 按月	343,975	22.6
2.	客戶A	當地政府	2016年8月	按月	19,687	1.3
3.	客戶B	當地政府	2016年8月	按月	5,276	0.4
4.	客戶C	當地政府	2016年12月	按季度	4,940	0.3
5.	客戶E ⁽¹⁾	房地產開發公司	2017年12月	按季度	4,559	0.3

業 務

附註：

- (1) 金科股份於客戶E持有64.45%權益。金科股份對客戶E並無控制權，客戶E為金科股份的聯營企業。

下表載列於2019年我們的五大客戶詳情：

排名	客戶	客戶業務性質	業務關係		總交易額	佔我們 總收益 百分比
			開始	付款期		
					人民幣 千元	%
1.	金科集團	房地產開發 公司	2000年11月	按季度	523,317	22.5
2.	客戶F	貿易公司	2019年1月	按季度	27,003	1.2
3.	客戶G	資產及物業 管理公司	2018年3月	按季度	21,731	0.9
4.	客戶A	當地政府	2016年8月	按月	21,426	0.9
5.	客戶B	當地政府	2016年8月	按月	6,983	0.3

於往績記錄期，我們主要向五大客戶提供物業管理服務。我們一般向客戶授出30至90天信貸期，並透過銀行轉賬收取付款。有關物業管理服務合同的主要條款，請參閱本節「物業管理服務－物業管理服務協議」。

供應商

我們的供應商網絡主要包括各種服務的分包商及服務所用各種材料的供貨商。我們已與大多數主要供應商建立了穩定的長期業務關係。下表載列我們四條業務線中主要供應商的類型。於2017年、2018年及2019年，我們的分包費用分別為人民幣164.0百萬元、人民幣230.4百萬元及人民幣402.6百萬元，分別佔我們同期銷售成本總額的21.4%、20.3%及23.8%。

業 務

業務線	主要供應商
物業管理服務	提供清潔、秩序維護、綠化以及維修保養服務的分包商
非業主增值服務	提供案場服務以及清潔、驗房、維修保養服務的分包商
社區增值服務	提供家庭生活服務、園區經營服務、家居煥新服務及旅居綜合服務的分包商以及各種材料的賣方
智慧科技服務	開發技術產品的分包商

五大供應商

於往績記錄期，我們的五大供應商均為屬獨立第三方的分包商。截至最後實際可行日期，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或據董事所知擁有我們已發行股份總數5%以上的股東在任何五大供應商中持有任何權益。於2017年、2018年及2019年，來自五大供應商的採購額分別為人民幣59.7百萬元、人民幣67.5百萬元及人民幣129.6百萬元，分別佔我們同期採購總額的20.1%、14.9%及14.8%。

下表載列於2017年我們的五大供應商詳情：

排名	供應商	提供的 主要服務／材料	業務關係		交易總額 人民幣千元	佔採購總額 百分比 %
			開始	支付條款		
1.	供應商A	清潔服務	2015年5月	按月	22,687	7.6
2.	供應商B	清潔服務	2015年6月	按月	12,641	4.2
3.	供應商C	清潔服務	2016年10月	按月	8,846	3.0
4.	供應商D	維護服務	2017年5月	完成個別 項目後	8,496	2.9
5.	供應商E	清潔服務	2015年8月	按月	7,042	2.4

業 務

下表載列於2018年我們的五大供應商詳情：

排名	供應商	提供的 主要服務／材料	業務關係 開始	支付條款	交易總額 人民幣千元	佔採購總額 百分比 %
1.	供應商A	清潔服務	2015年5月	按月	22,636	5.0
2.	供應商B	清潔服務	2015年6月	按月	14,553	3.2
3.	供應商C	清潔服務	2016年10月	按月	13,428	2.9
4.	供應商E	清潔服務	2015年8月	按月	9,369	2.1
5.	供應商F	清潔服務	2017年1月	按月	7,531	1.7

下表載列於2019年我們的五大供應商詳情：

排名	供應商	提供的 主要服務／材料	業務關係 開始	支付條款	交易總額 人民幣千元	佔採購總額 百分比 %
1.	供應商G	食品零售	2019年1月	於要求時	33,232	3.8
2.	供應商H	勞動力供應	2018年11月	按月	29,889	3.4
3.	供應商A	清潔服務	2015年5月	按月	27,927	3.2
4.	供應商B	清潔服務	2015年6月	按月	19,632	2.2
5.	供應商I	勞動力供應	2018年10月	按月	18,949	2.2

我們的供應商一般向我們授出介乎30天至60天的信貸期，而我們一般透過銀行轉賬向供應商結算付款。

分包商的選擇及管理

一般而言，我們的總部負責建立及更新我們的內部標準及合同模板、監督及審議我們分包商的選擇、管理及評估，並在我們業務運營的這一方面作出相關政策決定。我們的附屬公司及分公司為我們總部提供監督、審查及決策流程方面的支持。於往績記錄期，我們與分包商的最長業務關係年限約為四年，有關分包商亦為我們往績記錄期內的五大供應商之一。

業 務

我們定期監控及評估我們分包商的表現。例如，我們每月對分包商進行評估。根據我們的內部評估，我們每月或每季度與分包商舉行會議，以討論有關彼等工作表現的反饋意見。我們的區域辦事處及總部的客服中心定期巡檢分包商的工作。我們委聘第三方公司對分包商所提供的服務質量展開客戶滿意度調查。我們亦監控收到客戶關於分包商提供服務的投訴。倘分包商於收到投訴函後未能改善彼等的表現，我們將會將該分包商歸類為「不合格分包商」並終止合作。一旦任何分包商被歸類為「不合格分包商」，我們將於一年內不會邀請該分包商競標及／或不會考慮與該分包商進行新的業務合作。

分包協議的主要條款

我們的分包協議一般包括下列主要條款：

- *期限*。該等協議的期限一般為一年，可經雙方同意予以續期。我們將根據分包商的服務質量考慮是否再次聘用。
- *履約標準*。分包協議將載列分包商服務的範圍及詳細標準，包括但不限於分包服務所涉及的領域、分包商僱員的年齡、背景及資質以及特定服務的頻次。對於與電梯及滅火系統維修及保養服務有關的分包協議，我們可能會針對彼等的條件及我們要求的檢查類型訂明我們的預期標準。我們亦要求分包商遵守我們的內部政策，例如與質量標準、安全、報告時間、制服及禮儀指南相關的政策。
- *我們的權利與義務*。一般來說，我們有權力及義務監督及評估我們的分包商。我們還負責為他們提供完成服務的必要支持，其中可能包括(例如)免費使用辦公設施。我們一般按月支付分包費用，具體取決於合同中約定的內容。倘我們的分包商未能遵守我們的履約內容及標準，我們有權收取違約金或扣除分包費用。
- *分包商的權利及義務*。我們的分包商有責任根據適用法律法規獲得開展其業務運營所需的所有牌照、許可證及證書。他們亦承諾根據相關分包協議規定的範圍、頻次及質量標準提供服務。

業 務

- *風險分擔*。我們的分包商管理自己僱員，我們與其僱員並無僱傭關係。我們的分包商負責對在提供合約服務過程中遭受人身傷害或財產損失的自己僱員作出賠償。彼等亦承擔在提供合約服務過程中造成的任何人身傷害或財產損失。
- *採購原材料*。分包商通常採購提供合約服務所需的工具及其他原材料。
- *終止及續簽*。我們定期監督及評估分包商的表現。一般情況下，倘分包商未能遵守其義務、重複犯錯或者我們收到客戶有關其服務的多次投訴，我們有權終止協議。
- *不得轉讓*。分包商不得將其責任轉讓或分包予任何第三方。

COVID-19暴發的影響

COVID-19暴發對我們業務運營的影響

經世界衛生組織（「世衛組織」）命名為COVID-19的新型冠狀病毒引起的呼吸道疾病爆發於2019年12月被報道並繼續在中國及全球範圍內擴散。於2020年3月11日，世衛組織宣佈2019冠狀病毒病暴發構成全球大流行。根據世衛組織的情況報告，於最後實際可行日期，2019冠狀病毒病暴發已擴散至逾210個國家及地區，於全球範圍內感染[超過8.8百萬]人及導致[超過460,000]人死亡。

為應對2019冠狀病毒病暴發，中國政府於全國範圍內實施多項措施（包括但不限於於多個城市實施封鎖措施、出行限制及強制檢疫隔離措施、延長停業時間以及要求受感染人員及視為潛在感染人員強制檢疫隔離），以抑制2019冠狀病毒病的傳播。

業 務

於2020年5月31日，我們於湖北省管理在管建築面積約為3.3百萬平方米的九個項目，約佔在管建築面積總額的2.7%。於2017年、2018年及2019年，我們自於湖北省提供服務所得收益分別佔我們同期總收益的約[0.4]％、[0.9]％及[1.0]％。展望未來，就我們的預計收益及在管建築面積而言，我們預計於湖北省的業務經營範圍仍將有限。

我們的部分社區增值服務及非業主增值服務因2019冠狀病毒病暴發而受到影響。具體而言，我們旅遊服務的需求因2019冠狀病毒病大流行導致的出行限制而大幅減少。因旅遊代理服務產生的收益於往績記錄期內僅佔我們總收益的[0.8]％，我們認為相關影響對我們整體的業務運營及財務表現而言並不重大。[截至最後實際可行日期，冠狀病毒病爆發並無嚴重影響我們的物業管理服務。][據董事所知，截至最後實際可行日期，我們的員工並無出現因確診為2019冠狀病毒病病例而被要求強制檢疫隔離而無法到崗的情況。自2019冠狀病毒病暴發以來及直至最後實際可行日期，我們由分包商及公共事業服務提供商提供的服務以及供應商的材料供應並無遭遇任何重大中斷。董事認為，儘管所有行業的供應鏈均將因2019冠狀病毒病暴發(尤其是由於中國延長停業時間及強制檢疫隔離要求導致的勞動力的不穩定性)受到一定程度的中斷，考慮到我們業務的性質，董事預期本集團不會遭遇任何供應鏈重大中斷，原因為我們並不依賴任何特定服務分包商或材料供應商，市場上有許多其他現成可用的分包商及供應商作為備選。考慮到以上因素，董事相信本集團可繼續根據現有合約提供服務及履行責任。

根據中指研究院數據，與零售及製造等其他行業(其業務可能因2019冠狀病毒病爆發而出現一定時間的大面積甚至全面中斷)不同，物業管理服務提供商因2019冠狀病毒病爆發而必須暫停運營或終止向客戶提供物業管理及增值服務、分包商或公共事業服務提供商提供的服務及原材料供應出現嚴重受阻情況及物業管理費減少的風險極低。因此，董事認為，本集團必須暫停營運的風險[極低]。]基於以上因素，董事預期近期的2019冠狀病毒病暴發不會對我們的業務經營及財務表現產生重大不利影響。倘在罕見情況下我們被強制減少或暫停部分營運(不論是由於政府政策或由2019冠狀病毒病暴發引致的任何非我們所能控制的其他原因)，我們預計截至2019年12月31日的現有財務資源(包括現金及銀行結餘以及將於[編纂]前償還的應收關聯方款項)可滿

業 務

足我們超過12個月的必成本。我們對最壞情況（我們的業務因2019冠狀病毒病的影響而被迫暫停）的關鍵假設包括：(i)我們將因業務暫停而不會產生任何收入；(ii)基於相互同意的情況下鼓勵所有員工（包括營運及行政人員）休無薪假或根據僱傭合同發出適當通知後解僱，而不會產生巨額補償；(iii)假設並無向彼等取得休無薪假的相互同意，我們或會因解僱一線員工而產生額外員工成本；(iv)將因維持最低水平的營運而產生最低營運及行政開支；(v)於該情況下擴展計劃被擱置；(vi)將不會進一步取得股東或金融機構的內部或外部融資；(vii)於該情況下將不會進一步宣派及派付股息；及(viii)近期並無可能對上述關鍵假設造成重大影響的重大變動。

上述極端情況未必會出現。上述分析僅供說明，董事現時評估出現有關情況的可能性甚微。2019冠狀病毒病暴發導致的實際影響將取決於其後續發展；因此，對本集團的影響可能非董事所能控制及超出我們的估計及評估。有關2019冠狀病毒病之風險的進一步資料，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－涉及在中國及全球發生的自然災害、流行病、恐怖主義行動或戰爭的風險可能會對我們的業務造成重大不利影響」。

我們應對2019冠狀病毒病暴發的應急計劃及措施

為應對2019冠狀病毒病暴發，我們已實施一項應急計劃以減少我們業務營運可能出現的中斷。因此，我們已成立內部團隊，以監控、預防及控制COVID-19疫情在本公司及我們管理的社區範圍內爆發。此外，我們已制定一系列內部條例及政策，包括「《及金科服務中心防控應知應會》」及「《金科服務新型冠狀病毒疫情防控操作手冊》」，且我們亦已根據上文所述自2020年2月起於我們的在管物業採納經強化衛生及預防措施。我們的預防措施包括（其中包括）(i)於我們辦公物業的公共區域進行定期清潔及滅蟲；(ii)在我們的辦公物業透過測量體溫監控訪客的身體症狀；(iii)要求員工佩戴適合的防護裝備，例如手套及口罩；及(iv)在員工當中宣傳個人健康。此外，鑑於我們經營所在的若干城市實施封城及旅行限制措施，我們已就遠程辦公作出內部指引，以確保我們的業務營運不中斷。

業 務

2019冠狀病毒病暴發對我們業務策略的影響

我們計劃進一步擴張我們的業務規模並鞏固我們於中國的市場份額。儘管中國的物業市場可能會因2019冠狀病毒病暴發而遭遇一定程度的影響，考慮到中國的城市人口數目及城市化比率不斷上升，我們認為對住宅及商業物業的需求將保持穩定。根據中指研究院報告，COVID-19疫情預期會在短期內造成中國經濟增長放緩，但從長遠來看，將不大可能影響地區宏觀經濟發展計劃及人才吸引計劃，且預期疫情一旦得到有效控制，該等城市對住宅及商業物業以及有關物業管理服務的需求前景將保持向好。因此，我們認為上文討論的擴張計劃可行，我們不大可能因2019冠狀病毒病暴發而變更本文件「未來計劃及所得款項用途」所披露[編纂]所得款項淨額的用途。

質量控制

我們將服務質量放在首位，認為質量控制對我們的長期成功和未來繁榮至關重要。我們已制定全面的質量控制程序，涵蓋我們服務及僱員的管理以及第三方分包商及商家的甄選、監督及評估。

服務的質量控制

我們首先於2001年12月獲得ISO 9001國際質量管理體系認證。我們目前的GB/T19001-2016/ISO9001-2015認證將於2022年11月前有效。據我們中國法律顧問告知，我們董事確認，截至最後實際可行日期，我們已就我們在中國運營自有關當局取得所有重要牌照、許可證、證書及批文。我們須不時重續有關牌照、許可證及證書。我們預期，只要我們達到有關法律及法規設定的適用規定及條件，獲得有關重續不會存在重大困難。

反饋及投訴管理

為確保有效和一貫地提供優質服務，我們在我們在管項目中已制定各項服務質量監督及維護程序及制度。在日常業務運營過程中，我們不時收到我們在管物業業主和住戶有關我們服務的反饋、建議和投訴。我們開設了全國服務熱線來管理客戶的反饋和投訴。客戶亦可通過我們的線上平台「金科大社區」向我們反饋或投訴。

業 務

我們亦制定了內部程序來記錄、處理和回應反饋、建議和投訴，並對我們對客戶反饋和投訴的回應進行後續審查。例如，我們的內部程序要求我們的員工及時回應客戶的要求及投訴並根據反饋或投訴性質於規定的時限內解決問題。我們的管理系統自動更新於規定時限內並未解決的要求及投訴至較高水平及將警報發送至相關員工以進一步解決。我們的總部每季度對我們回應客戶的反饋或投訴進行抽樣測試。我們亦根據員工對客戶投訴的回應進行員工評估並對未能正確回應客戶投訴或反饋的員工進行處罰。

標準化服務

為確保服務始終保持高質量，我們竭力在我們所有在管項目實現物業管理服務標準化。更多詳情亦請參閱本節「一 競爭優勢」。

由於我們的質量控制，我們於往績記錄期實現了超出行業平均水平的高客戶滿意率。根據中指研究院數據，由2012年至2019年，我們住宅物業客戶的客戶滿意率連續八年超過90.0%。於2019年，我們住宅物業管理的客戶滿意率達到91.1%，遠高於行業平均的客戶滿意率75.4%。

對分包商的質量控制

為確保及維持分包商的服務質量，我們已制定內部規則及程序，以監察我們對分包商的篩選、合作及檢查。

我們定期評估分包商的表現。我們針對分包商的內部質量控制措施的詳情如下：

- 我們就每個項目定期召開會議以討論（其中包括）從事該項目的分包商的表現並給予分包商反饋，以幫助彼等提高工作質量；
- 我們每月對分包商進行評估。根據我們的內部評估，我們每月或每季度與分包商舉行會議，以討論有關彼等工作的反饋；
- 我們的區域辦事處及總部的客服中心定期巡檢分包商的工作；
- 我們委聘第三方公司對分包商所提供的服務質量展開客戶滿意度調查；

業 務

- 我們每年根據我們的月度評估、巡檢及第三方客戶滿意度調查的結果對分包商進行評分。根據相關評分，我們對分包商進行排名及將彼等歸類為「總部戰略分包商」、「區域分包商」、「合格分包商」及「不合格分包商」。

如分包商未能達到我們的質量標準，我們將首先透過會議提供反饋。倘分包商未能及時整改，我們將發函跟進。倘分包商於收到函件後未能改善彼等的表現，我們將會將該分包商歸類為「不合格分包商」並終止合作。一旦任何分包商被歸類為「不合格分包商」，我們將於兩年內不會邀請該分包商競標及或不會考慮與該分包商進行新的業務合作。

對第三方商家的質量控制

我們實施多項措施及政策以確保第三方商家所提供的產品和服務的質量。例如，我們一般要求第三方商家支付最低保證金，該筆保證金僅於並無發生關於其服務或產品的違約事件的情況下會於合作終止後退還予彼等。此外，我們一般於我們檢查及確認我們收到的產品的質量後向第三方商家結算合約價格。我們亦對第三方商家提供的產品進行抽樣測試。倘我們因商家的產品缺陷或不合服務遭受損失，我們一般要求第三方進行整改及延遲向該第三方商家結算合約價格。倘第三方賣方收到多起客戶投訴或業主協會對其於我們在管相關物業的服務提出異議，我們通常有權根據合約條款終止與該第三方商家的合約。我們亦可透過不退還我們所收到相關第三方商家的保證金的方式降低我們的損失。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無收到預期會對我們的經營或財務業績造成重大不利影響的家居煥新服務的客戶投訴。

知識產權

我們認為我們的知識產權對我們業務而言十分重要。截至最後實際可行日期，我們已在中國註冊[兩]個域名及15個商標，董事認為其對我們的業務而言十分重要。有關更多資料，請參閱本文件附錄六「法定及一般資料—本集團的知識產權」。截至最後實際可行日期，我們並不知悉本集團已對任何第三方的任何知識產權或任何第三方已對本集團的任何知識產權作出任何可能會對我們的業務運營造成重大不利影響的侵犯行為；或已在知識產權方面與第三方產生任何糾紛。

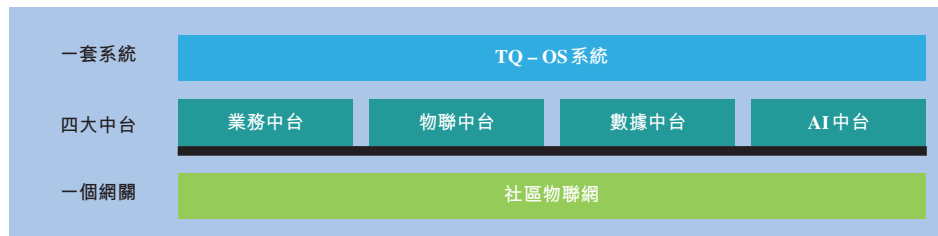
業 務

技術及數據管理

基礎設施及系統

為了減少對人工的依賴並提高整體競爭力，我們採用了技術解決方案，並努力實現關鍵業務運營自動化。我們應用了許多先進技術，其中包括物聯網技術、視頻感知技術、雲計算和AI技術。

我們已搭建綜合智能的運營平臺，以提高運營效率。下圖載列我們的綜合系統的結構：



- **天啟系統。**我們的天啟系統是一個收集各業務終端數據、整合數據至綜合數據庫及為僱員及管理層提供數據參考的綜合大數據系統；
- **中台。**為支持我們的業務運營，我們建立了多個中台，連接各個業務終端。我們已建立四大中台，即業務中台、物聯中台、數據中台及AI(人工智能)中台；
 - 我們的業務中台整合來自各業務終端的付款、客戶服務及商品等請求。業務請求的集中管理讓我們可優化資源分配以及及時高效的回應各項請求；
 - 我們的物聯中台利用雲計算平台、連接管理平台(CMP)、設備管理平台(DMP)及應用使能平台，更好地連接僱員與設施及硬件，從而讓彼等可遠程登錄及控制該等設備；

業 務

- 我們的數據中台收集、處理、計算及分析各業務終端的數據並根據數據分析提供解決方案；及
- 我們的AI(人工智能)平台利用linux容器技術及機器學習框架開發人工智能應用程序，為不同的場景提供一站式服務體系；
- **物聯網網關**。我們的四個中台透過物聯網網關互通互聯。我們的物聯網網關作為雲端與控制器、硬件感應器及智能設備之間的連接點。我們的物聯網網關通過於該領域收集及處理的營運數據優化系統表現，消除複雜IT基礎設施與業務終端之間的隔閡。

移動應用程序

為向客戶提供優質服務及整合業務運營，我們搭建了線上平台，即「金科大社區」及「金科大管家」。

- 「金科大社區」。我們的「金科大社區」專為我們在管住宅物業的註冊住戶及業主提供多種物業管理服務及社區增值服務。截至最後實際可行日期，我們的「金科大社區」已有超過530,000名註冊用戶。住戶及業主可使用其名稱、手機號碼及地址註冊「金科大社區」並享受多種線上服務，如(i)消息及通知：註冊用戶可獲得社區的各種消息和通知，比如停電通知；(ii)線上交費：註冊用戶可通過將用戶導向第三方支付平台的「金科大社區」支付彼等的用水及污水處理費、電費及水費等公共事業費；(iii)訪客管理：註冊用戶可通過「金科大社區」預約訪客，包括(其中包括)朋友、送貨員、物業代理、雜工，該應用程序會生成一個二維碼授權訪客訪問相關社區；(iv)維修保養：註冊用戶可在線申請維修保養服務；(v)停車位管理：註冊用戶可在線支付停車費用；(vi)公共區域安全監控服務：註冊用戶可就方便兒童看護等主要目的接入公共區域監控鏡頭的實時畫面；及(vii)線上健康諮詢服務：註冊用戶可通過視頻電話諮詢醫師。我們認為，「金科大社區」提供的功能可提升客戶體驗及提高客戶忠誠度。

業 務

- 「金科大管家」。我們致力於通過「金科大管家」實現業務運營標準化及自動化。「金科大管家」面向全體前線僱員開發。基於SaaS平台，「金科大管家」細化了僱員表現標準，覆蓋僱員提供的服務的各個方面，包括物業交付、家居裝修、維修保養以及安全檢查。我們認為，金科大管家自動化運營，可將人為錯誤降至最低、確保服務質量始終一致、減少我們對人力的依賴及降低勞工成本。

除移動應用程序外，我們亦有「福鄰社」小程序，透過該程序為客戶獲得我們的若干產品及服務提供便捷方法。有關我們技術系統的風險的討論，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們面臨與信息技術系統有關的中斷風險及安全風險，可能導致我們業務中斷」及「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－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」。

技術服務

憑借我們強大的技術實力，我們已發展多種智慧科技服務。有關更多詳情，請參閱「－智慧科技服務」。

許可證及資質

根據《電信條例》，經營電信業務，必須取得工信部或電信主管部門頒發的電信業務經營許可證／備案。《電信業務分類目錄》規定了電信業務的詳細類別。根據《互聯網信息服務管理辦法》，從事經營性互聯網信息服務的實體，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信業務經營許可證。經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動。非經營性互聯網服務，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。有關更多詳情，請參閱本文件「監管概覽－對本公司其他主要業務的法律監管」。

業 務

於往績記錄期，我們根據我們中國法律顧問建議在我們所持有增值電信服務牌照（「ICP證書」）範圍內透過「金科大社區」移動應用程序提供若干商業互聯網信息服務，例如線上營銷及產品推廣協助。據我們中國法律顧問告知，涉及外國投資的商業互聯網信息服務的運營，應按照中國相關法律法規的規定，符合外國投資佔比的相關要求。因我們計劃於[編纂]後發行外資股，我們於2020年6月1日申請註銷ICP證書，有關申請截至最後實際可行日期仍處於相關政府部門審批過程中。我們預計於[編纂]前註銷ICP證書。據我們中國法律顧問告知，截至最後實際可行日期，我們通過移動應用程序提供的服務符合適用中國法律及法規。於往績記錄期，透過「金科大社區」移動應用程序涉及提供商業互聯網信息服務相關的服務所產生的收入已作為我們智慧科技服務收益部分入賬。智慧科技服務的收入分別約佔2017年、2018年及2019年我們的總收入[0.6]％、[0.7]％及[1.2]％。鑑於往績記錄期涉及商業互聯網信息服務的服務收入貢獻甚微，我們認為，終止商業互聯網信息服務（僅構成我們智慧科技服務的一部分）將不會對我們的財務表現造成任何重大影響。

我們的中國法律顧問認為：(i)於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已就透過其移動應用程序提供服務在所有重大方面均遵守所有適用中國法律及法規，及(ii)根據重慶市通信管理局於2020年5月14日發出的確認函，於往績記錄期及直至上述確認函日期我們尚未因違反相關適用法律或法規而遭任何行政處罰。

數據管理

我們在對我們提供服務所需的範圍內收集客戶數據。例如，倘住戶要註冊為我們「金科大社區」的用戶，必須提供其姓名、電話號碼及家庭住址。客戶在我們的小程序「福鄰社」進行在線購物時，需要提供送貨地址和聯繫方式。我們通過「金科大社區」及日常經營收集客戶數據。我們的註冊用戶在註冊和激活帳戶時必須簽訂協議，允許我們根據我們的隱私政策收集和使用彼等的個人信息。

業 務

我們僅於提供服務時在對我們提供服務所需的範圍內收集客戶數據。未經客戶事先同意，我們嚴格控制任何第三方訪問和使用這些數據。我們已建立中央系統管理我們的各運營系統。我們的員工使用他們各自的賬號ID和密碼（應定期更新）登錄數據系統。我們有與信息技術安全相關的內部政策及指引，旨在提高我們辦公設施、網絡平台（包括我們的內部運營系統及各業務終端）及我們保密業務數據的安全性。該等內部政策及指引保護（其中包括）我們的電腦、共享文件夾、軟件及網絡系統的安全性。

我們的中國法律顧問認為，我們於往績記錄期及直至最後實際可行日期於各重大方面已遵守中國適用的數據隱私法律和法規。

研發團隊

截至2019年12月31日，我們有一只由64名成員組成的研發團隊。我們的內部研發團隊主要負責開發及維護我們的信息技術系統以及開發及提供我們的智慧科技服務。

獎項及表彰

下表載列截至最後實際可行日期我們獲得的部分獎項：

年份	獎項／表彰	頒獎機構
2009年至2020年	中國物業服務百強企業	中指研究院
2016年至2020年	中國物業服務企業綜合實力TOP10	中指研究院
2018年至2020年	中國物業服務百強服務質量領先企業	中指研究院
2020年	2020中國物業科技賦能領先企業	中指研究院
2020年	2020中國特色物業服務領先企業－城市服務	中指研究院
2020年	2020年度重慶優秀物業管理企業	重慶日報
2017年至2019年	2019中國物業服務百強企業服務規模TOP10	中指研究院
2019年	2019物業服務企業綜合實力10強	中國物業 管理協會

業 務

年份	獎項／表彰	頒獎機構
2019年	2019產業園區物業服務領先企業	中國物業 管理協會
2019年	2019中國物業服務市場化運營領先品牌企業	中指研究院
2019年	2019中國物業服務品質領先品牌企業	中指研究院
2019年	中國物業管理協會副會長單位	中國物業 管理協會
2017年至2019年	中國藍籌物業	經濟觀察報
2018年至2019年	中國藍籌物業年會卓越科技引領典範企業	經濟觀察報
2019年	2019物業服務企業品牌價值50強	中國物業 管理協會
2019年	物業管理媒體測評(刊物)影響力TOP50(金科service)	全國物業管理 行業媒體 協作網
2019年	2019物業服務企業潛力獨角獸	中國物業 管理協會
2019年	2019西南物業服務質量領先企業	中指研究院
2018年	2018中國社區服務商TOP100	億翰智庫
2018年	2018中國社區服務商·客戶滿意度模范企業五十強	億翰智庫
2018年	2018中國社區服務商社區文化建設十強	億翰智庫
2018年	2018中國社區服務商創新性十強	億翰智庫
2018年	2018中國社區服務商專業特色領域－智慧城市運營服務商	億翰智庫
2018年	物業管理媒體測評微信公眾號影響力TOP50(金科大社區微信公眾號)	全國物業管理 行業媒體 協作網

業 務

年份	獎項／表彰	頒獎機構
2017年至2018年	中國物業服務百強企業成長性TOP10	中指研究院
2018年	2018中國特色物業服務領先企業－ 智慧科技物業	中指研究院
2017年	中國社區服務商社區服務APP十強	億翰智庫
2017年	2017中國社區服務商客戶滿意度十強	億翰智庫

競爭

中國的物業管理行業競爭激烈且高度分散，市場參與者眾多。然而，根據中指研究院的資料，中國物業管理市場的集中度不斷增加。過去數年中，中國大型物業管理公司的盈利能力有所提高，部分原因為在管建築面積穩定增長及有效的成本控制措施。

根據中指研究院報告，作為綜合物業管理行業的知名企業，我們主要與全國性及地區性物業管理公司競爭。我們認為核心競爭力取決於多項因素，其中包括我們現有的市場領先地位、金科股份的支持、標準化的服務體系、先進的技術實力、多元的收益來源以及富有經驗的管理團隊。按綜合實力計，我們位列2020中國物業服務百強企業第十名。有關我們運營所處行業及市場的更多詳情，請參閱「行業概覽」一節。

職業健康、安全及環保事宜

我們須遵守中國有關勞動、安全和環境保護事宜的法律。我們制定了職業安全和衛生制度，在運營中實施了ISO45001標準，並定期為員工提供工作場所安全培訓，以提高他們對工作安全問題的認識。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在所有重大方面均已遵守中國有關工作場所安全的法律，且並無發生任何對我們的營運造成重大不利影響的事件。

我們認為環境保護至關重要，並致力於在遵守適用環境保護法律法規的前提下經營業務。我們已取得GB/T24001及ISO14001環境管理體系認證並已在業務經營過程中實施合理措施，以遵守所有適用規定。鑑於我們業務的性質，我們認為我們無須承擔

業 務

重大環境責任風險或合規成本。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無因嚴重違反中國環境法律而遭受任何罰款或處罰，亦無因違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。

保險

我們認為，我們的投保範圍符合中國行業慣例並足以涵蓋我們目前的業務。我們就因業務經營產生的重大風險及責任投購保單，主要包括中國法律強制的養老保險、醫療保險、生育保險、工傷保險及失業保險以及非中國法律強制的意外保險、僱主責任保險、商務車輛保險、公共責任保險及財產管理保險。

我們已投購財險及責任險保單，且我們認為有關投保範圍符合中國同類公司的慣例。然而，我們的投保範圍可能不足以保障我們免受若干經營風險及其他危害的影響，這可能會對我們的業務造成不利影響。有關更多詳情，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的保險未必能充分涵蓋或根本無法涵蓋我們在日常業務過程中可能遭致的相關損失及負債」。

僱員

概覽

我們認為高素質人才對我們的成功和未來發展十分關鍵。我們十分重視招募和培養高素質人才。我們從多個來源招募人才，如大學，並為我們的員工提供持續培訓和晉升機會。

業 務

截至2019年12月31日，我們在中國共有10,479名全職僱員。下表載列截至2019年12月31日我們按職能劃分的僱員明細：

職能	僱員人數	佔我們僱員 總數的百分比
現場物業管理服務人員 ⁽¹⁾	8,638	82.5
管理人員 ⁽²⁾	767	7.3
項目經理及項目經理儲備.....	401	3.8
社區增值服務人員.....	271	2.6
前介服務人員.....	202	1.9
業務開發人員.....	136	1.3
研發人員.....	64	0.6
總計	10,479	100.0

附註：

- (1) 指直接提供物業管理服務的員工，不包括在管理崗位的僱員。
- (2) 指區域管理人員及總部管理人員。

下表載列截至2019年12月31日我們按地理位置劃分的僱員明細：

地理位置	僱員人數	佔我們僱員 總數的百分比
西南地區.....	7,230	69.0
華東及華南地區.....	2,131	20.3
華中地區.....	837	8.0
其他地區.....	281	2.7
總計	10,479	100.0

我們的大部分僱員相對年輕，對工作充滿熱情。截至2019年12月31日，我們的大多數僱員為20歲至39歲之間的年輕人。我們亦擁有一支具備豐富行業經驗及堅實教育背景的管理層團隊。截至2019年12月31日，我們約65.2%的管理層團隊成員擁有學士學歷或更高教育背景。

業 務

我們已與我們的僱員維持良好的工作關係。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們的僱員並無透過公會或集體談判協議的方式對其僱傭條款進行磋商。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在為業務經營招聘合適僱員方面並未遇到任何重大困難。我們概未與僱員發生任何重大糾紛，亦未遭遇任何可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的罷工、勞資糾紛或勞工行動。

招聘

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

- *確認招聘要求*。我們的人力資源部門會接收相關業務部門的招聘要求，並根據一般會在各財政年度年初前制定的本集團年度招聘計劃確認有關要求；
- *甄選*。我們的甄選流程主要包括(i)人力資源部門和相關招聘部門審查及篩選簡歷，(ii)人力資源部門和相關招聘部門進行視頻面試或面對面面試及(iii)我們亦或根據我們的內部政策安排額外測試；及
- *招聘決策*。我們基於多種因素評估及挑選優秀候選人，包括技術知識、行業經驗、專業技能、軟技能、職業道德及個人品格。我們旨在為每個職位找到最佳人選並通常於發送邀約前對潛在候選人進行背景調查。

我們已制定招聘計劃以吸引人才。例如，我們通過「同悅」招聘計劃招聘橫向專業人士。我們欲甄選具備專業知識、紮實經驗、專業技能及軟件技能強、工作熱情且符合本集團文化的人才。截至最後實際可行日期，我們的12個地方辦事處通過「同悅」招聘計劃招聘了優秀僱員。我們亦通過「星悅生」校園招聘計劃招募優秀畢業生。截至最後實際可行日期，我們在中國16個城市的29所大學舉辦招聘活動，並為我們的團隊引入優秀人才。

業 務

培訓

我們向僱員提供多種系統而廣泛的培訓計劃。我們的僱員培訓計劃主要涵蓋業務經營的關鍵領域，為不同層級的現有僱員提供持續培訓，以專攻和加強其技能組合。我們的僱員培訓計劃主要分為以下類別：

- *新員工入職培訓計劃*。我們一般在新員工入職的兩個月內為新員工提供入職培訓計劃。我們的新員工入職培訓計劃一般包括多種形式的企業文化培訓、內部政策培訓、專業技能培訓及導師計劃。我們已制定多項內部指引，包括《入職引導人管理辦法》及《新引進幹部溝通指引》，來規範入職培訓計劃，從而幫助新員工快速適應我們的工作環境；
- *企業文化培訓計劃*。為保持以人為本及協同合作的環境，我們為僱員提供企業文化培訓。作為入職培訓計劃，我們亦為新僱員提供企業文化培訓。我們的企業文化培訓計劃一般包括講座、論壇會議及各種團隊活動或集體活動，如運動會及職業技能競賽，我們相信這會增強我們僱員的歸屬感；
- *多層次領導力培訓計劃*。我們已成立金科生活服務學院，為從初級僱員到部門主管的不同職位僱員提供多層次領導力培訓計劃。例如，我們為新聘畢業生提供「星悅生」培訓計劃，以幫助他們發展專業技能。此外，我們為初級管理人員提供了「青年近衛軍」培訓計劃，以幫助他們發展管理技能。我們亦為我們不同層級的管理層成員提供主管訓練營、項目經理後備訓練營及總監後備訓練營。此外，我們為我們的高級管理人員提供定期出國學習國際公司管理理論和實踐的機會。我們相信我們的多層領導力培訓計劃可提高僱員的專業技能及管理技能，並可提升彼等的職場表現及向僱員提供職業發展機會；及

業 務

- *外部培訓計劃*。我們定期為僱員提供外部培訓機會，以學習業內其他領先公司和進行交流。我們亦不時邀請專業培訓公司的專家給僱員做講座。我們相信外部培訓計劃能有助僱員改進職業技能和提高專業能力。

激勵計劃

我們一直將人才視為我們的核心競爭力之一，並不斷完善及優化我們的人力資源體系，以提升員工的生產力及挽留人才。我們給予員工具競爭力的薪金並不時調整薪酬計劃以與行業內其他市場參與者進行競爭。我們為員工制定輪崗計劃，以於不同職位及部門工作。我們認為輪崗計劃可幫助我們的員工掌握多種技能及知識以及加深彼等對我們的運營、管理及企業文化的理解。此外，輪崗計劃有助於我們為員工個人確定最適合的崗位及發揮彼等的全部潛能。

此外，我們將僱員視為我們的重要利益相關者及合作夥伴。我們亦已制定有效的持股計劃以將僱員的表現與我們的企業目標掛鉤，進一步使我們雙方利益共贏。有關更多詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－重組－採納2020年員工持股計劃」。

社會保險及住房公積金供款

於往績記錄期，本公司及部分中國附屬公司及分公司未能按中國法律規定為部分僱員辦理社會保險及住房公積金登記及／或全數繳付供款，主要由於(i)新入職僱員尚未開始繳費；(ii)在以往受僱中已繳納相關供款的僱員；及(iii)負責此事的若干工作人員不完全了解我們運營地區的不同法規要求。

根據中國相關法律及法規，若我們未能按規定全數繳付社會保險供款，(i)中國相關部門可能要求我們在規定期限內繳付未繳足的社會保險供款，每逾期一天，我們須按未繳付金額的0.05%支付滯納金；若我們未能作出供款，我們可能遭受未繳款額一至三倍的罰款；及(ii)對於未繳足住房公積金供款，我們可能被責令在指定期限內繳付未繳足的住房公積金供款。倘我們未能於有關期限內作出付款，則中國相關部門或會向中國法院提出強制執行的申請。此外，對於未能於規定期限內辦理住房公積金登記手

業 務

續，我們將被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。請參閱「監管概覽－勞動及社會保險相關法律法規」及「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們可能因未能為部分僱員就社會保險及住房公積金進行登記及／或供款而被處以罰款」。

經考慮：(i)於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無接獲中國相關部門的任何通知，要求我們支付有關社會保險及住房公積金的重大欠繳款額或罰款；(ii)於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無遭受任何行政處罰；(iii)於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並不知悉有關社會保險及住房公積金的任何重大僱員投訴，亦無涉及與僱員的任何重大勞工糾紛；(iv)於2017年、2018年及2019年，我們分別就該等潛在負債在財務報表內對差額作出撥備共計人民幣1.2百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣1.4百萬元；及(v)本公司及其大多數中國附屬公司及分公司已獲得當地社會保險及住房公積金部門的書面確認，聲明於往績記錄期概無任何到期及未付社會保險及住房公積金或並無對我們施加行政處罰，董事認為，有關未能辦理社會保險及住房公積金登記手續及／或全數繳付供款將不會對我們的業務及經營業績造成任何重大不利影響。我們獲中國法律顧問告知，相關書面確認乃由主管部門發出。

鑒於上文所述，我們的中國法律顧問告知，上文所述我們未能為僱員辦理社會保險及住房公積金登記手續及／或全數繳付供款將不會對我們的業務營運造成重大不利影響。

為日後提高我們對相關中國法律法規的合規情況，我們擬不斷了解有關社會保險及住房公積金的中國法律法規的最新進展情況。我們旨在根據適用法律法規為僱員作出社會保險及住房公積金供款，並對所作供款做好內部記錄。此外，我們擬定期審查我們的社會保險及住房公積金供款情況，從而確保符合有關社會保險及住房公積金的中國法律法規。

我們的銀行賬戶及現金管理政策

我們已根據中國法律法規設立銀行賬戶及現金管理制度，以在一般業務過程中管理我們分公司的現金流入及流出。我們已制定現金管理政策，以監控我們附屬公司及分支機構的工作程序，包括但不限於要求總部審批開設銀行賬戶、封存銀行賬戶及現金付款、銀行賬戶盤點及檢查每月現金結餘以及每月進行賬戶對賬，以降低現金管理相關風險。我們的附屬公司及分支機構的現金使用須經我們總部事先批准。現金付款

業 務

金額及所得款項用途須由我們的總部批准核實。此外，我們嚴格控制我們的員工使用現金及明令禁止我們的員工將我們的現金用作與我們一般業務過程不相符的私人或其他用途。

內部控制及風險管理

我們已實施多項風險管理政策及措施以識別、評估、管理及監控我們業務經營產生的風險。有關我們管理團隊已識別的風險、內外部報告機制、補救措施及或然事件管理的詳情已編入我們的政策。有關我們管理層所識別的主要風險的更多詳情，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險」。

此外，我們面臨多種金融風險，包括但不限於我們正常業務過程中產生的利率、價格、信貸及流動資金風險。有關進一步論述，請參閱「財務資料－市場風險」。

於[編纂]後，為監控風險管理政策及企業管治措施的實施，我們已採納或將採納(其中包括)下列風險管理及內部控制措施：

- 我們已採納各種質量控制及監督措施及程序，以預防有關我們服務的風險。有關更多詳情，請參閱「－質量控制」。
- 我們已成立審核委員會，負責監督我們的財務記錄及風險管理以及內部控制程序及政策。有關審核委員會成員的資格及行業經驗以及委員會的職責及責任說明詳情，請參閱本文件「董事、監事及高級管理層－董事委員會－審核委員會」。
- 我們的人力資源部負責監督我們的僱員遵守內部規則及程序，以確保我們符合相關監管規定及適用法律，從而降低我們的法律風險。

考慮到上文所述及有效採納並實施的內部政策，董事認為，經過強化的內部控制措施對我們當前的營商環境而言屬足夠及有效。

業 務

物業

截至2019年12月31日，我們在中國擁有包括五處停車場的物業，總建築面積約29,887.2平方米，由我們持作自用或租賃。

截至2019年12月31日，我們於中國租賃了230處物業，總建築面積超過28,781.1平方米，主要用作中國辦公室物業及員工宿舍。概無任何物業個別而言對我們的業務營運屬重大。

截至2019年12月31日，上述中國租賃物業中123處物業的出租人尚未獲得或向我們提供相關房屋所有權證。據我們中國法律顧問告知，我們無法確定出租人是有合法權利或必要授權向我們租賃此類財產相關物業的合法權利或必要的權限出租相關物業，也無法確定該等物業是否受限於抵押或第三方權利或該等租賃是否會遭到第三方質疑。我們的董事認為，由於無不動產權證的租賃物業乃主要用作我們的辦公室及員工宿舍且可隨時找到替代物業，故該等缺陷將不會對我們的整體業務或財務狀況造成重大不利影響。

截至2019年12月31日，我們並未按照中國法律的規定就我們上述租賃物業中216處物業的租賃協議向當地住房管理部門進行備案。我們的中國法律顧問已知會我們，我們可能被主管部門責令糾正此未備案行為，倘若我們於限期內未整改，則我們可能因該未備案行為而遭致行政罰款。截至最後實際可行日期，我們尚未收到任何監管部門關於因上述我們未備案該等租賃協議而採取潛在行政處罰的通知。因此，並未於財務報表中作出任何撥備。我們的中國法律顧問亦已知會我們，未對租賃協議進行備案將不會影響租賃協議的有效性，而該等未備案行為也不會對我們的業務營運造成重大不利影響且不會對[編纂]構成重大的法律障礙。有關進一步詳情，請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－部分出租方可能並未向我們提供與我們位於中國的部分租賃物業有關的相關業權證書且我們的部分租賃協議並未在相關政府機構辦理登記」。

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

業 務

法律程序與合規

法律程序

我們在日常業務過程中可能不時牽涉法律程序或糾紛（如與客戶及供應商的合同糾紛）。截至最後實際可行日期，並無可能會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響的針對我們或任何董事的任何待決或威脅提出的訴訟或仲裁程序或行政程序。

合規

董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並未就我們業務遭致涉及違反任何中國法律法規的重大罰款或法律行動。

與控股股東的關係

概覽

本公司於2000年7月18日在中國成立為有限責任公司及於2020年5月28日改制為股份有限公司。緊隨[編纂]後（並無計及[編纂]獲行使），金科股份將持有本公司總股本的約[編纂]%。金科股份為一家在深圳證券交易所上市的股份有限公司（股份代號：000656.sz），根據上市規則其將為我們的控股股東。

[編纂]構成金科股份的分拆。根據分拆通函，由境內[編纂]公司控制的附屬公司的股份在境外上市須遵守分拆通函所載規定。據中國法律顧問所告知，本公司[已在]中國就[編纂]取得所有必需批准及授權。

業務劃分

下表載列本集團及金科集團的主營業務及目標客戶。

	主營業務	目標客戶
本集團	<ul style="list-style-type: none">物業管理服務為非業主提供增值服務社區增值服務智慧科技服務	<ul style="list-style-type: none">物業開發商、公共實體、業主及住戶非業主，大部分為物業開發商業主、住戶及其他物業開發商、其他物業管理公司、業主及住戶
金科集團	<ul style="list-style-type: none">物業開發及銷售<ul style="list-style-type: none">住宅物業開發及銷售商業物業開發及運營產業園開發及運營新能源	<ul style="list-style-type: none">業主國家電網

與控股股東的關係

除外業務

金科置信集團有限公司

根據日期為2019年1月23日的合作協議（「**合作協議**」），金科股份（透過其全資附屬公司）以注資的方式收購四川金誠置合實業有限公司（「**金誠置合**」）55%股權。於有關注資完成後，金誠置合更名為金科置信集團有限公司（「**金科置信**」）且金科置信餘下45%股權由獨立第三方物業開發商成都置信實業（集團）有限公司（「**成都置信**」）持有。鑒於金科股份透過實益所有權對金科置信並無控制權，亦無控制董事會，且金科置信並無於金科股份的財務報表入賬，因此，金科置信入賬列為金科股份的一間聯營公司。

據董事所深知，金科置信及其附屬公司（「**金科置信集團**」）於中國從事產業園開發及投資以及向其開發的產業園提供運營服務及物業管理服務。截至最後實際可行日期，我們僅向金科集團開發及運營的產業園提供物業管理服務且並無向金科置信開發的產業園提供任何物業管理服務。

由於(i)金科股份透過實益所有權對金科置信或其任何附屬公司並無擁有控制權，且金科置信集團業務經營的重大決策須獲得一致同意，而金科股份將不得單方作出該等重大決策；(ii)成都置信（作為持有金科置信45%股權的股東）根據中國公司法享有收購金科置信股權的優先購買權，且我們認為若金科股份擬出售其於金科置信的股權，則成都置信將不大可能會放棄其優先購買權；(iii)合作協議項下設有限制，規定金科置信權益的任何轉讓均須經非轉讓方股東同意，且將需要作出巨大及不公平的努力向成都置信取得相關同意，而是否能最終取得相關同意仍不確定；及(iv)除物業管理業務之外，金科置信集團現時亦從事其他業務，如物業開發及投資業務以及向產業園提供運營服務（「**其他業務**」），且其他業務與我們的核心業務不相符，故董事認為(i)將金科置信納入本集團不太切實可行；及(ii)即使有可能收購金科置信，收購金科股份於金科置信的直接非控股權益不符合我們的權益，亦不符合我們的戰略重心，原因為其將導致我們從事可能與控股股東業務構成競爭的業務。因此，金科置信不會作為重組的一部分而納入本集團。

與控股股東的關係

截至最後實際可行日期，概無控股股東、其緊密聯繫人及董事在須根據上市規則第8.10條予以披露的直接或間接與我們的業務競爭或可能競爭的任何業務中擁有任何權益。

為確保日後將不存在該競爭，金科股份以本公司為受益人訂立不競爭契據，以其將不會且將促使其各自的緊密聯繫人(定義見下文)不會直接或間接參與可能與本集團業務競爭的任何業務或持有任何權利或權益或以其他方式參與、擁有當中任何權益，有關進一步詳情載於下文「一 不競爭契據」一段。

獨立於控股股東

我們認為，我們能夠於[編纂]後獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人(本集團除外)經營業務，理由如下：

管理獨立性

董事會由3名執行董事、3名非執行董事及3名獨立非執行董事組成，其中2名非執行董事於金科股份擔任管理職位(即羅利成先生及梁忠太先生)，彼等在金科股份的任職詳情請參見「一 董事、監事及高級管理層－非執行董事」。

除羅利成先生及梁忠太先生外，概無其他董事於金科集團擔任任何董事或高級管理層職務。羅利成先生及梁忠太先生為非執行董事，其不會參與日常管理或事務及業務經營。本集團高級管理人員與金科集團並無重疊。

如果2名重疊董事須放棄出席本公司任何有關可能產生潛在利益衝突之任何事宜的董事會會議，餘下董事將具備足夠的專業知識與經驗以全面考慮任何該等事宜。儘管存在2名重疊董事，但董事(包括獨立非執行董事)認為，董事會能夠獨立於控股股東管理我們的業務，理由如下：

- (a) 除上文所披露者外，控股股東及其緊密聯繫人所擁有公司的業務概無與我們的業務構成競爭或可能構成競爭，且本公司已制定企業管治措施管理現有及潛在利益衝突，因此，在多數情況下，由2名重疊董事擔任的雙重職務將不會影響董事履行彼等應對本公司履行的受信責任所需公正程度；

與控股股東的關係

- (b) 我們有3名獨立非執行董事，本公司若干事項（包括持續關聯交易及不競爭契據所述其他事宜，有關詳情載列於下文「一 不競爭契據」一段）一貫須提請獨立非執行董事審閱，且彼等將於年度報告中確認，我們的持續關連交易乃於日常及一般業務過程中按正常或更優商業條款訂立，且該等條款屬公平合理，符合股東的整體利益；及
- (c) 如果發生利益衝突，相關董事將放棄投票，不會參與董事會審議。我們相信，並無擔任重疊董事職務的董事均具備必要的資格、誠信及經驗，可維持董事會的有效運作，並於發生利益衝突時履行其受信責任。有關董事的相關經驗及資格，請參見本文件「董事、監事及高級管理層－董事會」。

與金科集團建立互惠互補的關係

受益於我們與金科集團的往來歷史及長期合作關係，自成立以來，我們一直為金科集團提供物業管理及各類增值服務。我們相信，我們與金科集團的持續業務關係互惠互補。

根據中指研究院的資料，高質量的物業管理服務可提高客戶滿意度，並可提升物業開發商所開發物業市場聲譽的價值。因此，物業開發商會選擇值得信賴、資源豐富並能夠以更高標準提供全面服務的物業管理公司並與其緊密合作。通過多年的合作，本集團與金科集團相互對彼此的業務運營有了深入的了解，並有相似的服務理念和地理覆蓋範圍。我們認為，我們能夠就金科集團所開發物業保持高投標成功率的能力歸功於我們與金科集團合作的長期往績以及熟悉其需求，使我們能夠降低溝通成本並提供根據金科集團的嚴格要求定制的服務。我們相信，我們與金科集團緊密的長期合作關係有助於其成功建立全國知名的卓越品牌形象，同時使我們能夠鞏固現有市場地位並增強我們在中國物業管理行業的競爭力。

同時，我們在往績記錄期保持對在管物業的高保留率的能力亦證明客戶對我們優質服務的滿意度，表明金科集團倚賴我們為金科集團已開發物業的業主及住戶不斷交付優質物業管理服務，支持其提升品牌形象。我們認為，金科集團及本集團維持此穩定及策略性的業務關係在商業上對上者均有利。因此，董事認為，我們與金科集團的

與控股股東的關係

業務關係由於其互補性質而不太可能終止或發生重大或不利的變化。展望未來，基於我們互補的業務關係，並考慮物色其他能夠提供類似標準及範圍的服務的服務提供商所需花費的時間及精力，我們認為我們具有有別於競爭對手的競爭優勢，我們相信未來將繼續受金科集團委聘。有關更多資料，請參閱「[業務－競爭優勢－金科集團支持業務持續高增長。]」

經營獨立性

本集團的業務經營與控股股東經營的業務分開進行。我們擁有全部權利、持有及享有所有相關牌照的利益、擁有充足資本及必要員工獨立於控股股東及其各自緊密聯繫人對自身業務經營作出所有決定及開展有關經營，並將於[編纂]後繼續如此。

我們相信，憑藉我們強大的業務開發能力及作為優質物業管理服務提供商的市場聲譽，獨立業主及物業開發商收益佔總收益的比重將繼續增加，是由於(i)我們一直獲金科集團目前在開發中的住宅物業項目的獨立個人業主委聘提供物業管理服務，預期將佔本集團大部分收益，自其所得收益增加；及(ii)自金科集團以外的物業開發商所得收益增加，是由於本集團加大力度參與為獨立第三方之其他物業開發商及潛在客戶進行的遴選或招標程序以及收購物業管理項目。

經營所需牌照

我們持有對我們的業務經營屬重大的所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的利益。

客戶／供貨商／業務夥伴渠道

我們擁有一個龐大而多元化的客戶基礎，該客戶基礎與控股股東及／或其各自的緊密聯繫人概無關連。本集團絕大部分客戶為獨立於控股股東控制的公司的第三方業主或第三方承租人。我們亦可獨立訪問我們的供貨商及其他業務夥伴。我們與控股股東並無任何重疊的主要客戶和供應商。

與控股股東的關係

經營設施

截至最後實際可行日期，我們向金科集團租賃總建築面積約為1,390平方米的物業，主要作辦公用途。除上文所披露者外，業務經營所必需的所有物業、設施和設備均獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人。

員工

截至最後實際可行日期，我們的所有全職員工均主要通過招聘網站、校園招聘計劃、報紙廣告、招聘公司及內部轉介而獨立招聘。

與控股股東的關連交易

本文件「關連交易」一節載列了本集團與控股股東或其聯繫人將在完成[編纂]後繼續進行的持續關連交易，所有該等交易均經公平磋商後按正常商業條款釐定。釐定本集團與控股股東或其聯繫人之間的服務費用時，已計及諸如項目位置及狀況、服務範圍、人工及其他成本(如適用)等因素。其後，該等費用參照現行市場費用而釐定。

因此，[編纂]後，我們預計能夠將與控股股東及其聯繫人進行的持續關連交易總金額佔我們總收益的百分比維持於合理水平。因此，有關持續關連交易預計不會影響我們的整體經營獨立性。

財務獨立性

截至最後實際可行日期，本集團於中國就資產抵押證券(「ABS」)安排和資產支持票據(「ABN」)安排有未結應付款項約人民幣14.9億元(「ABS及ABN款項」)。金科股份及本集團共同承擔有關ABS及ABN款項的付款義務。ABS及ABN款項將於[編纂]完成前足額償還。金科股份就本集團於ABS及ABN項下的付款義務將於足額償還ABS及ABN款項後完全解除。

截至最後實際可行日期，所有並非產生自日常業務過程中的應付或應收控股股東或其緊密聯繫人的貸款及結餘將於[編纂]前悉數償還。我們概無由控股股東及其各自的緊密聯繫人就我們的借款提供或向其提供任何股權抵押或擔保。

與控股股東的關係

此外，我們擁有自身的內部監控及會計系統、會計與財務部門、現金收支的獨立財務部門，並可獨立取得第三方融資。因此，我們認為，我們能維持在財務上獨立於控股股東及其各自的聯繫人。

不競爭契據

金科股份已以本公司為受益人訂立不競爭契據，據此金科股份已向本公司作出無條件及不可撤回的承諾，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進行任何與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務（「**受限制業務**」），或於當中擁有權益，或於任何直接或間接與我們不時從事的業務構成競爭或可能構成競爭的公司或業務中持有股份或權益，或進行任何受限制業務，惟倘我們的控股股東及其緊密聯繫人持有從事與本集團任何成員公司所從事的任何業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務且其對相關公司的董事會並無控制權的(i)任何公司（其股份於聯交所互任何其他證券交易所上市）全部已發行股本少於30%；或(ii)任何私營公司權益少於50%則除外。當本集團從事並不列入受限制業務之新業務時及於該等新業務開始時，我們的控股股東已進行或從事或以其他方式於相關業務擁有權益，則上述限制將不適用。

此外，金科股份承諾，倘其或其任何緊密聯繫人得悉／可參與任何有關受限制業務的新業務投資／其他商業機會（「**競爭商業機會**」），其將並將促使其緊密聯繫人及時於30個營業日內藉向我們發出書面通知（「**要約通知**」），向我們轉介競爭商業機會，列明目標公司（如相關）及競爭商業機會的性質、投資或收購成本及所有其他對我們考慮是否爭取有關競爭商業機會而言屬合理必要的詳情。

接獲要約通知後，我們須就是否爭取或放棄競爭商業機會尋求董事委員會（其於競爭商業機會中並無擁有權益）（「**獨立董事會**」）批准。任何於競爭商業機會中擁有實際或潛在權益的董事均須於為考慮有關競爭商業機會而召開的任何會議上放棄出席（除非獨立董事會明確要求彼等出席）及投票，並不應計入法定人數。獨立董事會應考慮爭取獲提供競爭商業機會的財務影響、競爭商業機會的性質是否符合我們的策略及發展計劃以及我們業務的整體市場狀況。如適用，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭商業機會的決策過程。獨立董事會應於接獲要約通知後30個營業日內代表我們書面知會金科股份其就爭取或放棄競爭商業機會作出的決定。

與控股股東的關係

倘金科股份接獲獨立董事會放棄有關競爭商業機會的通知或倘獨立董事會未能在上述30個營業日內作出回應，金科股份將有權（但無責任）爭取有關競爭商業機會。倘金科股份爭取的有關競爭商業機會的性質、條款或條件有任何重大變動，彼應將有關經修改的競爭商業機會轉介予我們，猶如該機會為新的競爭商業機會。

倘金科股份不再控制（不論直接或間接）我們擁有表決權的50%或以上股份或我們不再是金科股份的附屬公司，則不競爭契據將會自動失效。

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

為推行良好的企業管治常規及提高透明度，不競爭契據包括以下條文：

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

與控股股東的關係

企業管治措施

根據不競爭契據的規定，我們各控股股東及其有關緊密聯繫人不得與我們競爭。控股股東已確認，彼完全知悉其以股東整體最佳利益行事的責任。董事認為，我們已訂有足夠企業管治措施管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施下列措施：

- (a) 作為我們籌備[編纂]的一部分，我們已修訂組織章程細則以遵守上市規則。具體而言，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或其任何聯繫人擁有重大利益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案表決，而該董事亦不得計入出席會議的法定人數；
- (b) 具有重大利益的董事應就與我們的任何利益發生衝突或可能發生衝突的事項作出充分披露，並且放棄出席討論有關董事或其聯繫人擁有重大利益事項的董事會會議，除非大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與該董事會會議；
- (c) 我們承諾董事會應平衡執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的組成人數。我們已委任獨立非執行董事，且我們相信獨立非執行董事具備充足經驗，且並無任何業務或其他關係而可能對其行使獨立判斷造成任何重大干預，能夠提供公正的外部意見以保障公眾股東的利益。我們的獨立非執行董事的詳情載於本文件「董事、監事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」一節；
- (d) 我們已委聘國泰君安融資有限公司為合規顧問，以就遵守適用法律及上市規則（包括有關董事職責及企業管治的各項規定）向我們提供意見及指引；
- (e) 誠如上市規則所規定，獨立非執行董事應按年審查關連交易，並於我們的年報中確認該等交易乃於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款或不遜於向獨立第三方提供或自獨立第三方獲得的條款訂立，該等條款乃屬公平合理，且符合股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事將按年審查金科股份作出的不競爭承諾以及彼等遵守該等承諾的情況。

關連交易

本集團已與[編纂]完成後將成為我們關連人士的訂約方訂立多份協議，根據上市規則第14A章，於[編纂]後本節所披露的交易將構成本公司的持續關連交易。

(A) 全面獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 商標許可協議

於2020年6月11日，本公司（為其本身及代表附屬公司）與金科股份訂立商標許可協議（「商標許可協議」），據此，金科股份同意不可撤回及獨家向我們授予不可轉讓許可證，以自商標許可協議日期起永久使用其於中國擁有的若干商標，惟須按免版權費基準重續許可商標。請參閱「附錄四－法定及一般資料－B. 有關我們業務的資料－2. 本集團的知識產權」。

我們認為，訂立為期超過三年的商標許可協議可確保我們的營運穩定性，並對我們及股東整體有利。聯席保薦人認為，訂立有關期限的此類協議符合正常業務慣例。

金科股份為我們的控股股東，因此，根據上市規則，金科股份為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據上市規則第14A章，商標許可協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於許可商標使用權乃按免版權費基準授予我們，故商標許可協議項下的交易將於上市規則第14A.76條項下的最低限額範圍內及將獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

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

1. 銷售總協議

於[●]，本公司（為其本身及代表附屬公司）與金科股份（為其本身及代表金科集團其他成員公司及其聯繫人）訂立銷售總協議（「銷售總協議」），據此，金科股份將自本集團購買或促使金科集團其他成員公司及其聯繫人自本集團購買若干日用品及禮品，其將用於金科集團的促銷活動、銷售案場或作為金科集團及其聯繫人的僱員福利。銷售總協議自[編纂]起至2022年12月31日止期間有效。訂約雙方相關成員公司將根據銷售總協議規定的原則訂立單獨購買協議，當中列明具體條款及條件。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年，銷售總協議項下的交易金額分別約為人民幣0.6百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣5.5百萬元。於2019年，金科集團及其聯繫人開始向我們購買禮品用於促銷活動，導致2019年交易金額大幅增加。

產品價格將按公平基準經參照產品的現行市價及本集團就類似產品向獨立第三方提供的批發價後釐定。

董事估計，金科集團及其聯繫人根據銷售總協議於截至2022年12月31日止三個年度各年應付的年度最高金額將分別不超過人民幣16.4百萬元、人民幣20.3百萬元及人民幣25.3百萬元。金科集團及其聯繫人於2020年將支付的費用將大幅增加，主要由於(i)金科集團銷售案場數量預期增加，將導致金科集團的促銷活動的禮品需求增加；(ii)金科集團為減輕COVID-19爆發的影響而進行的金科集團促銷活動預期增加。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列合理的因素：

- 於往績記錄期的歷史交易金額及增長趨勢；
- 金科集團及其聯繫人對產品需求的預計增長；及
- 根據銷售總協議向金科集團及其聯繫人出售日用品及禮品所涉及的估計成本。

金科股份為我們的控股股東，因此，根據上市規則，金科股份為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據上市規則第14A章，銷售總協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

關連交易

由於上市規則項下有關銷售總協議年度上限的各適用百分比率按年度基準計算預計將超過0.1%但低於5%，故銷售總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第14A章，須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東的批准規定。

2. 購買總協議

於[●]，本公司（為其本身及代表附屬公司）與金科股份（為其本身及代表金科集團其他成員公司）訂立購買總協議（「**購買總協議**」），據此，本集團將自金科集團購買若干服務及產品，包括但不限於作業務營運過程中為顧客提供的酒店或餐飲服務及於中國傳統節日作僱員福利用途的加工食物。購買總協議自[編纂]起至2022年12月31日止期間有效。訂約雙方相關成員公司將根據購買總協議規定的原則訂立單獨購買協議，當中列明具體條款及條件。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止各年度，購買總協議項下的交易金額分別約為人民幣0.4百萬元、人民幣0.04百萬元及人民幣2.6百萬元。2019年的交易金額大幅增加主要歸因於我們承諾向金科集團採購加工食品作為我們的僱員福利。

服務價格將按公平基準經參照金科集團就類似服務及產品向獨立第三方提供的服務及產品的現行市價後釐定。

董事估計，本集團根據購買總協議於截至2022年12月31日止三個年度各年應付的年度最高金額將分別不超過人民幣3.8百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣8.6百萬元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列合理的因素：

- 於往績記錄期的歷史交易金額及增長趨勢；
- 本集團對服務及產品需求的預計增長；及
- 於截至2020年12月31日止三個年度加工食品所需的員工數量。

關連交易

金科股份為我們的控股股東，因此，根據上市規則，金科股份為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據上市規則第14A章，購買總協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關購買總協議年度上限的各適用百分比率按年度基準計算預計將超過0.1%但低於5%，故購買總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第14A章，須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東的批准規定。

3. 供應及安裝總協議

於[●]，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與金科股份（為其本身及代表金科集團其他成員公司及其聯繫人）訂立供應及安裝總協議（「供應及安裝總協議」），據此，本集團同意(i)供應(a)智能系統，包括但不限於門禁及監視系統、停車場智能管理系統、智慧家庭系統及對講機系統；(b)社區無人售貨系統；及(c)多媒體顯示系統；（「該等系統」）；及(ii)提供相關安裝及維護服務（「系統供應及安裝服務」）。該等系統包括軟件系統及設備。供應及安裝總協議自[編纂]起至2022年12月31日止期間有效。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年，金科集團及其聯繫人就本集團提供的系統供應及安裝服務應付的費用總額分別約為人民幣3.3百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣21.2百萬元。於天智慧啟在2016年10月成立後，我們於2017年利用有限資源開始經營智慧科技服務業務。2019年，金科集團及其聯繫人就系統供應及安裝服務應付的費用總額大幅增加，主要歸因於(i)我們的智慧科技服務快速業務擴張；及(ii)金科集團及其聯繫人對智慧科技服務的需求增加。

就系統供應及安裝服務將予收取的費用將經參考現行市價（計及物業地點及狀況、研發成本及包括勞工成本及材料成本在內的預期營運成本）及本集團就向獨立第三方提供類似服務收取的價格後公平磋商而釐定。

董事估計，金科集團及其聯繫人於截至2022年12月31日止三個年度各年就系統供應及安裝服務應付的年度最高金額將分別不超過人民幣34.3百萬元、人民幣44.6百萬元及人民幣58.0百萬元。

關連交易

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列合理因素：

- 於往績記錄期的歷史交易金額及增長趨勢；
- 根據現有已簽署合約將予確認的估計收益；
- 該等系統的價格及相關安裝費估計增加；
- 截至2022年12月31日止三個年度我們將予管理物業對系統供應及安裝服務需求的估計增長；及
- 基於金科集團及其聯繫人截至2019年12月31日的土地儲備，待金科集團及其聯繫人於截至2022年12月31日止三個年度開發及交付的建築面積的估計增長。

金科股份為我們的控股股東，因此，根據上市規則，金科股份為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據上市規則第14A章，供應及安裝總協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關供應及安裝總協議的年度上限的各適用百分比率按年度基準計算預計將超過1%但低於5%，故供應及安裝總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第14A章，須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

(C) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務總協議

於[●]，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與金科股份（為其本身及代表金科集團其他成員公司及其聯繫人）訂立物業管理服務總協議（「物業管理服務總協議」），據此，我們同意向金科集團及其聯繫人提供若干物業管理服務，包括但不限於(i)物業交付服務，(a)前期規劃及設計諮詢服務；(b)樣板間及銷售案場的管理服務；(c)驗房；(d)前介清潔服務；及(e)前介籌備工作；(ii)售後維修及保養服務；(iii)金科集團及其聯繫人所擁有或使用的物業（包括但不限於未售住宅物業單位、停車場、寫字樓及商業物業）的物業管理服務；及(iv)其他相關服務（「物業管理服務」）。物業管理服務總協議自[編纂]起至2022年12月31日止期間有效。

關連交易

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年，金科集團及其聯繫人就本集團所提供的物業管理服務應付的費用總額分別約為人民幣265.4百萬元、人民幣387.4百萬元及人民幣575.0百萬元。

就物業管理服務收取的費用將經參考(i)物業規模、地點及定位；(ii)預計營運成本(包括但不限於勞工成本、行政管理成本及材料成本)；及(iii)我們向獨立第三方提供可資比較服務收取的價格後按公平基準釐定。服務費不得高於相關監管機關指定的標準費用或低於將自獨立第三方收取的標準費用。

董事估計，金科集團及其聯繫人於截至2022年12月31日止三個年度各年就物業管理服務應付的年度最高金額將分別不超過人民幣738.5百萬元、人民幣932.1百萬元及人民幣1,172.7百萬元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列合理的因素：

- 於往績記錄期的歷史交易金額及增長趨勢；
- 根據現有合約就我們提供的物業管理服務將予確認的估計收益；
- 於截至2022年12月31日止三個年度就有關服務將予產生的員工成本估計增加；
- 將於交付前階段提供的管理服務的年度上限、我們根據金科集團及其聯繫人截至2019年12月31日的土地儲備估計金科集團及其聯繫人於相關期間預計售出的住宅物業建築面積及截至2022年12月31日止三個年度將設立的銷售案場數量以及彼等的過往銷售建築面積及有關增長率；及
- 將就未售物業單位提供管理服務的年度上限、我們預計未來三年金科集團及其聯繫人交付的物業的未售物業總面積(乃基於過往的平均空置率)，及我們就管理服務收取的每平方米估計每月服務費。

關連交易

金科股份為我們的控股股東，因此，根據上市規則，金科股份為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據上市規則第14A章，物業管理服務總協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關物業管理服務總協議的年度上限的各適用百分比率按年度基準計算預計將超過5%，故物業管理服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第14A章，須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

(D) 申請豁免

本節中「一(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的交易根據上市規則構成持續關連交易，可獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則的申報、年度審閱及公告規定。

本節中「一(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的交易根據上市規則構成持續關連交易，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。

就該等持續關連交易而言，我們已根據上市規則第14A.105條的規定申請，而聯交所亦已向本集團授出，豁免嚴格遵守上市規則第14A章有關本節中「一(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易的公告規定；及有關本節中「一(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易的公告及獨立股東批准規定，惟須視乎各財政年度的持續關連交易總額不得超過相關年度上限（見上文所述）所載相關數額的條件達成與否而定。除上述已獲豁免嚴格遵守公告及獨立股東批准規定外，我們會遵守上市規則第14A章的相關規定。

關連交易

倘上述協議項下擬進行的任何交易條款有所更改，或倘本公司日後與任何關連人士訂立任何新協議，我們將全面遵守上市規則第14A章項下的相關規定，惟我們向聯交所申請並獲得單獨豁免則作別論。

(E) 董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為本節「一(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的所有持續關連交易已經及將會(i)於日常及一般業務過程中；(ii)按正常或較優商業條款；及(iii)根據公平合理且符合本公司及股東整體利益的各條款進行。

董事（包括獨立非執行董事）亦認為，本節「一(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」中持續關連交易的年度上限屬公平合理且符合股東整體利益。

(F) 聯席保薦人意見

聯席保薦人認為(i)本節中「一(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的持續關連交易已經及將會於日常及一般業務過程中按正常或較優商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益，及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限（倘適用）屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

董事、監事及高級管理層

我們董事、監事及高級管理層的詳細資料列示如下。下列董事、監事或高級管理層概無與任何其他董事、監事或高級管理層擁有任何關係。

董事會

董事會負責管理及運營我們的業務，由包括三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事之九名董事組成。

姓名	年齡	加入 本集團 時間	於本公司 的職位	獲委任為 董事的日期	主要職責
執行董事					
夏紹飛先生	40歲	2014年8月	董事會主席、 執行董事 兼總裁	2014年 9月2日	負責本集團的整體 經營管理、策略 規劃、社區增值 服務及技術服務
羅傳嵩先生	45歲	2002年12月	執行董事兼 執行總經理	2014年 9月2日	負責本集團日常管 理及營運
徐國富先生	36歲	2020年5月	執行董事、 副總經理、 財務總監兼 董事會秘書	2020年 5月25日	負責本集團財務管 理、資金管理及 董事會事務

董事、監事及高級管理層

姓名	年齡	加入 本集團 時間	於本公司 的職位	獲委任為 董事的日期	主要職責
非執行董事					
羅利成先生	55歲	2020年5月	非執行董事	2020年5月 25日	負責就本集團的整體發展提供指引
梁忠太先生	38歲	2020年5月	非執行董事	2020年5月 25日	負責就本集團的整體發展提供指引
李楠先生	32歲	2020年5月	非執行董事	2020年5月 25日	負責就本集團的整體發展提供指引
獨立非執行董事					
曹國華先生	53歲	[●]	獨立非執行 董事	[●]	負責向董事會提供 獨立意見
袁林女士	55歲	[●]	獨立非執行 董事	[●]	負責向董事會提供 獨立意見
陳志峰先生	41歲	[●]	獨立非執行 董事	[●]	負責向董事會提供 獨立意見

執行董事

夏紹飛先生，40歲，於2014年9月獲委任為董事及於2020年5月調任為執行董事。夏先生主要負責本集團的整體經營管理、策略規劃、社區增值服務及技術服務。夏先生於2014年8月加入本集團並自該時起一直擔任董事會主席。

董事、監事及高級管理層

於加入本集團前，自2002年4月至2012年1月，彼歷任金科股份市場管理部的策劃主管、營銷經理、品牌主任、營銷主任及高級營銷主任，主要負責金科股份附屬公司營銷策劃的協調工作。自2012年1月至2014年8月，夏先生擔任金科股份品牌物業部副總監並隨後晉升為總監，主要負責營銷管理及物業管理的整體運營。

夏先生於2000年10月在中國重慶廣播電視大學取得會計電算化大專學位。夏先生於2015年7月在中國西南財經大學取得市場營銷學士學位。

羅傳嵩先生，45歲，於2014年9月獲委任為董事及於2020年5月調任為我們的執行董事及執行總經理。羅先生負責本集團日常管理及營運。

羅先生於2002年12月加入本集團並擔任秩序維護部部門負責人，主要負責安全維護工作。彼於2003年9月晉升為項目經理，主要負責項目營運及管理。自2009年3月至2014年8月，彼擔任總經理助理並隨後晉升為副總經理，主要負責客戶服務、安全維護及物業管理項目。羅先生自2014年8月至2020年5月一直擔任本公司總經理，主要負責本公司的日常管理及營運。

羅先生於1999年7月通過遠程學習在中國瀋陽機械工業職工大學取得市場營銷學士學位。彼於2015年7月自中國博眾房地產管理研究院物業管理工商管理碩士課程結業。

羅先生為重慶物業管理協會會長，及自2019年7月起一直擔任中國物業管理協會副會長及法律政策工作委員會委員，任期為五年。彼自2019年1月起一直擔任全國智慧建築及居住區數字標準化技術委員會智能物業應用推廣中心的副主任，任期為三年。羅先生於2019年11月被重慶市住房和城鄉建設委員會評為最美物業人。羅先生榮獲2017中國十大物業CEO。

徐國富先生，36歲，於2020年5月獲委任為我們的執行董事。徐先生主要負責本集團財務管理、資金管理及董事會事務。徐先生於2020年5月加入本集團並擔任副總經理、財務總監及董事會秘書。

董事、監事及高級管理層

於加入本集團前，自2007年7月至2010年3月，徐先生歷任天健會計師事務所(特殊普通合夥)重慶分所的審計助理、審計員及項目經理，主要負責中國上市公司年度財務報表審計、重大資產重組審計及財務盡職調查。自2010年4月至2014年3月，彼歷任金科股份及其附屬公司的審計員、會計主管及財務經理，主要負責財務管理。自2014年3月至2015年6月，彼擔任重慶融創基業房地產開發有限公司(一家房地產公司)的財務經理，主要負責財務管理。自2015年7月至2020年5月，彼歷任金科股份證券部經理、副總監、高級副總監、總經理及董事會秘書，主要負責統籌管理證券部基礎證券事務、投資者關係、資本運作等工作，履行信息披露、籌備年度股東大會等董事會秘書法定職責。

徐先生於2007年7月在中國重慶工商大學取得財務管理學士學位。徐先生分別於2011年12月及2018年2月取得重慶市職稱改革辦公室授予會計中級資格及會計高級資格。

非執行董事

羅利成先生，55歲，於2020年5月獲委任為我們的非執行董事。羅先生主要負責就本集團的整體發展提供指引。

羅先生於工程、建築及房地產行業擁有逾19年經驗。下表列示羅先生的相關經驗：

時期	實體名稱	職位	主要業務活動	職責
2000年10月至 2011年8月	重慶市金科實業 (集團)有限公司	設計中心總經理兼 集團副總經理	房地產開發	日常事務的 管理及營運
2011年9月至 2011年12月	金科股份	董事會副主席兼 執行總裁	房地產開發	日常事務的 管理及營運

董事、監事及高級管理層

時期	實體名稱	職位	主要業務活動	職責
2012年1月至 2014年2月	金科股份江蘇 區域公司	董事長兼總經理	房地產開發	日常事務的 管理及營運
2014年3月至 2015年10月	金科股份	執行總裁	房地產開發	整體管理及營運
2015年11月至 2017年6月	金科股份中西部 區域公司	董事長兼總經理	房地產開發	整體管理及營運
2017年7月至 2020年1月	金科股份及金科股 份西部區域公司	金科股份高級副總 裁、金科股份西 部區域公司董事 長兼總經理	房地產開發	整體管理及營運
自2020年1月起	金科股份	產業及多元化 業務部高級 副總裁	房地產開發	產業及多元化 業務部的整體 管理及營運

羅先生於1987年7月在中國重慶建築工程學院取得工業及民用建築學士學位。羅先生於2005年6月取得重慶市政府授予的高級工程師資格證書。彼於2003年9月取得中華人民共和國建設部批准及授權的監理工程師資格證書。彼於2001年10月取得中華人民共和國建設部批准及授權的造價工程師資格證書。

梁忠太先生，38歲，於2020年5月獲委任為我們的非執行董事。梁先生主要負責就本集團的整體發展提供指引。

自2003年7月至2009年6月，梁先生擔任天健會計師事務所（特殊普通合夥）重慶分所審計部項目經理及技術部助理經理，主要負責財務管理。自2009年7月以來，梁先生一直於金科股份及其若干子公司和區域公司任職，包括自2009年7月至2010年3月及

董事、監事及高級管理層

自2014年4月至2015年4月於重慶的多個子公司分別擔任財務部副經理、財務資金部總監，自2010年4月至2014年3月於江蘇的子公司擔任財務部總監，自2015年5月至2018年5月於重慶區域公司擔任財務管理部總經理，自2018年6月至2019年2月於金科股份擔任財務部副總經理並於2019年2月晉升為財務部總經理及首席風險官。梁先生在金科的任職期間主要負責財務管理。

梁先生於2003年7月在中國重慶工學院取得會計學學士學位。梁先生於2005年5月獲中華人民共和國財政部授予會計中級資格及於2019年12月獲重慶市職稱改革辦公室授予會計高級資格。彼於2005年6月取得重慶市職稱改革辦公室頒發的註冊稅務師證書。

李楠先生，32歲，於2020年5月獲委任為我們的非執行董事。李先生主要負責為本集團的整體發展提供指導。

於2012年10月至2016年3月，李先生曾擔任鼎暉投資（一家私募股權公司）的分析师，彼主要負責私募股權項目的投資及管理。自2016年3月起，彼擔任陽光融匯資本（一家私募股權公司）的投資總監，彼主要負責私募股權項目的投資及管理以及股權融資。自2016年8月起，李先生亦擔任多家中國科技公司的董事，包括嘉興嘉賽信息技術有限公司（一家領先的移動軟件安全服務供應商）、北京優糧生活科技有限公司（一家主要從事新型外賣服務行業的公司）、杭州菲助科技有限公司（一家主要從事在線英語教育的移動互聯網公司）及上海畢甲信息科技有限公司（一家主要從事研發高密度服務器的公司），彼負責該等公司的營運及管理。自2016年10月起，彼為GrubMarket, Inc.（一家主要從事有機生鮮食品分銷的美國電商公司）的董事，負責該公司的營運及管理。

李先生於2010年6月在中國浙江大學獲得電子信息工程學士學位。彼於2012年2月在美國哥倫比亞大學獲得理學碩士學位。

董事、監事及高級管理層

獨立非執行董事

曹國華先生，53歲，於[●]獲委任為我們的獨立非執行董事。曹先生主要負責向我們的董事會提供獨立建議。

曹先生於房地產行業擁有逾八年經驗。曹先生自1992年7月起於重慶大學工商管理學院工作，彼依次於1992年7月至1995年9月擔任助教、於1995年9月至2000年9月擔任講師、於2000年9月至2006年9月擔任副教授及自2006年9月起擔任教授。

下表列示曹先生於數家上市公司擔任非執行董事的相關經歷：

時期	實體名稱	職位	主要業務活動
2012年4月至 2018年6月	東澧科技集團股份 有限公司	獨立董事	於深圳證券交易所 上市的房地產公 司(股份代號： 200160)
2012年8月至 2020年4月	重慶渝開發股份 有限公司	獨立董事	於深圳證券交易所 上市的房地產公 司(股份代號： 000514)
2015年1月至 2017年9月	重慶建峰化工股份 有限公司	獨立董事	於深圳證券交易 所上市的化工公 司(股份代號： 000950)
2015年5月至 2017年5月	金科股份	獨立董事	於深圳證券交易所 上市的房地產公 司(股份代號： 000656)

董事、監事及高級管理層

時期	實體名稱	職位	主要業務活動
2014年11月至今	重慶農村商業銀行	獨立非執行董事	於聯交所(股份代號：HK03618)及上海證券交易所上市的銀行(股份代號：601077)

自2015年8月起，曹先生為一家投資管理公司重慶機電控股集團信博投資管理有限公司的非執行董事。自2014年6月起，曹先生為重慶旅遊投資集團有限公司(一家主要從事旅遊業務及旅遊投資開發的公司)的外聘董事，彼主要負責向董事會提供獨立建議。

曹先生於1989年7月在中國安徽師範大學獲得數學學士學位。彼於1992年6月在中國四川大學獲得數學碩士學位。彼於1999年12月在中國重慶大學獲得經濟與工商管理博士學位。曹先生於2019年11月獲得上海證券交易所的獨立非執行董事資格證書。

袁林女士，55歲，於[●]獲委任為我們的獨立非執行董事。袁女士主要負責向我們的董事會提供獨立建議。

於1988年6月至1993年7月，袁女士擔任四川政法管理幹部學院的助教及教師，彼主要負責教授刑法課程。於1993年7月至2005年11月，彼擔任四川廣播電視大學的講師及於2005年1月至2005年11月兼任教務處副處長，彼主要負責教授法律課程及教學管理。自2005年12月起，袁女士一直擔任西南政法大學的教授兼碩士和博士研究生導師，自2012年12月起彼亦擔任特殊群體權利保護與犯罪預防研究中心主任，彼主要負責教授及鑽研刑法學與犯罪學以及指導碩士生及博士生。

董事、監事及高級管理層

除上述工作經歷外，下表列示袁女士擔任多家公司董事的工作經歷：

時期	實體名稱	職位	主要業務活動	職務及職責
2013年12月至 2016年12月	重慶雲河水電 股份有限公司	獨立董事	水力發電 設備製造	向董事會提供 獨立意見
自2014年7月起	重慶鋼鐵(集團) 有限責任公司	外部董事	鋼鐵生產	向董事會提供 獨立意見
自2015年2月起	重慶建工投資 控股有限責任 公司	外部董事	建築工程	向董事會提供 獨立意見
自2019年5月起	恒大人壽保險 有限公司	獨立董事	人壽保險	向董事會提供 獨立意見

董事、監事及高級管理層

下表列示袁女士於數家上市公司擔任獨立董事的相關經歷：

時期	實體名稱	職位	主要業務活動
2016年8月至今	重慶渝開發股份有限公司	獨立董事	於深圳證券交易所上市的房地產公司(股份代號：000514)
2014年5月至 2020年5月	重慶智飛生物製品股份有限公司	獨立董事	一家從事生物產品研究及生產的公司並在深圳證券交易所上市(股份代號：300122)
2017年10月至今	重慶藍黛動力傳動機械股份有限公司	獨立董事	一家從事汽車零部件製造的公司並在深圳證券交易所上市(股份代號：002765)

袁女士於1986年7月在中國南開大學獲得法律學士學位。彼分別於1991年3月及2010年6月在中國西南政法大學獲得刑法學碩士學位及刑法學博士學位。袁女士分別於2013年3月及2017年8月獲得深圳證券交易所頒佈的上市公司高級管理人員結業證書及上市公司獨立董事後續培訓結業證書。袁女士自2012年8月起一直擔任中國犯罪學學會副會長，自2015年9月起擔任重慶市法官遴選委員會專家委員，自2018年1月起擔任第五屆重慶市人民代表大會代表及自2019年1月起擔任重慶市人大常委會監察和司法委員會委員。

董事、監事及高級管理層

陳志峰先生，41歲，於[●]獲委任為我們的獨立非執行董事。陳先生主要負責向董事會提供獨立建議。

陳先生於金融及會計行業擁有逾18年經驗。於2001年9月至2004年3月，彼在安永會計師事務所擔任會計人員，主要負責審計工作。於2005年1月至2006年6月，彼擔任滙富集團服務有限公司的行政人員，主要負責首次公開發售及併購項目。於2006年6月至2007年7月，彼為建銀國際金融有限公司企業融資部的經理。於2007年8月至2011年12月，彼在法國巴黎資本(亞太)有限公司工作，最後職位為企業融資部的經理，主要負責首次公開發售及併購項目。於2011年12月至2015年4月，彼就職於中信證證券國際有限公司，最後職位為企業融資部董事，主要負責首次公開發售及併購項目。於2015年5月至2016年4月，陳先生擔任建泉融資有限公司的副董事總經理，主要負責首次公開發售及併購項目。陳先生於2016年5月至2017年10月擔任絡繹資本有限公司的董事總經理，主要負責首次公開發售及併購項目。自2017年10月起，陳先生為綽耀資本有限公司的董事總經理，主要負責首次公開發售及併購項目。

自2017年8月起，陳先生擔任聯交所上市公司復銳醫療科技有限公司(股份代號：1696)的獨立非執行董事。自2018年6月起，陳先生亦擔任聯交所上市公司紫元元控股集團有限公司(股份代號：8223)的獨立非執行董事。

陳先生於2001年11月在香港的香港科技大學獲得工商管理學士學位。陳先生自2005年10月起一直為香港會計師公會會員。

除上述披露者外，於緊接本文件日期前三年內，我們的董事並無在上市公司擔任任何其他董事職務。

除上文所披露者外，各董事確認，概無有關其董事委任的其他事宜須提請股東垂注，且概無有關其委任的任何其他資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

董事、監事及高級管理層

監事

《中華人民共和國公司法》規定，所有股份制公司均須設立監事會，負責監督董事會及高級管理層的履職盡責情況及公司的財務表現、內部控制管理及風險管理等事宜。監事會設有三名成員，包括一名職工代表監事及兩名金科股份代表監事。

監事之詳細資料載列如下。

姓名	年齡	加入 本集團的 時間	於本公司 現任職位	獲委任為 監事的日期	職責
余勇先生	48	2017年5月	監事會主席及 金科股份代表 監事	2020年5月25日	負責主持監事會工 作、監督本公司董 事會及高級管理層
韓翀先生	47	2020年5月	金科股份代表 監事	2020年5月25日	負責監督本公司董事 會及高級管理層
任文娟女士	36	2012年9月	職工代表監事	2020年5月25日	負責監督本公司董事 會及高級管理層

余勇先生，48歲，於2020年5月25日獲委任為監事及監事會主席。余先生主要負責主持監事會工作、監督本公司董事會及高級管理層。余先生於2017年6月加入金科股份，擔任黨委委員，主要負責黨務工作。余先生於2017年6月獲委任為本公司黨委書記，主要負責黨務工作。

董事、監事及高級管理層

加入金科股份及本公司前，自1990年7月至1999年8月及自1999年9月至2002年6月，余先生先後於重慶市璧山區中興小學及重慶市璧山縣青槓初級中學校（現為重慶市璧山區青槓初級中學校）任教。自2002年7月至2006年10月，彼擔任中共重慶市璧山區委統戰部政工科科長，主要負責非公經濟及黨外幹部的統戰工作。自2006年11月至2010年3月，彼擔任重慶市璧山區工商聯合會秘書長，主要負責日常事務工作，自2010年4月至2017年3月，彼先後擔任重慶市璧山區工商聯合會部長助理、研究室副主任及經濟事務部副部長，主要負責研究民營經濟、民營企業及中小型企業的發展。

余先生於2004年6月通過函授教育自中國重慶教育學院獲得漢語言文學學士學位。彼於2010年6月獲得中國中共重慶市委黨校行政管理專業碩士學位。

韓翀先生，47歲，於2020年5月25日獲委任為監事。韓先生主要負責監督本公司董事會及高級管理層。

自1999年11月至2004年7月，彼擔任重慶中鼎會計師事務所的審計師，主要負責審計及諮詢。自2004年7月至2006年10月，彼擔任重慶普華會計師事務所的審計師，主要負責審計及諮詢。自2006年10月起，彼一直擔任金科股份審計部的負責人，主要負責內部審計。

韓先生於1994年7月自中國重慶商學院取得會計學專業大專學歷。彼於2002年11月獲得了重慶市註冊會計師協會頒發的註冊會計師證書。

任文娟女士，36歲，於2020年5月25日獲委任為監事。任女士主要負責監督本公司董事會及高級管理層。任女士於2012年9月加入本集團，擔任人力資源及行政助理，並於2019年3月晉升為行政總監，主要負責本公司的行政管理。

加入本集團前，任女士自2007年7月至2010年6月擔任佳通輪胎（中國）投資有限公司重慶分公司（一家投資公司）的行政總監，主要負責行政管理。

董事、監事及高級管理層

任女士於2007年7月在中國成都信息工程學院取得會計學學士學位。

除上文所披露者外，各監事已確認，概無其他有關其獲委任為監事而需提請股東垂注的事宜，亦無其他與其獲委任有關而須根據上市規則第13.51(2)條予以披露的資料。

高級管理層

我們的執行董事負責本集團業務的日常運營及管理。有關夏紹飛先生、羅傳嵩先生及徐國富先生的履歷詳情，請參閱本節「—董事會—執行董事」。

聯席公司秘書

徐國富先生，36歲，於2020年6月20日獲委任為我們的聯席公司秘書。有關徐先生的詳細資料，請參閱本節「—董事會—執行董事」。

劉國賢先生，34歲，於2020年6月20日獲委任為我們的聯席公司秘書。

劉先生為方圓企業服務集團（香港）有限公司的高級經理，彼於公司秘書服務、財務及銀行運作方面擁有超過10年的經驗。彼持有香港大學工商管理學（會計及財務）學士學位，為香港會計師公會會員及特許財務分析師特許持有人。

董事委員會

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

董事、監事及高級管理層

審核委員會

我們已成立審核委員會，並遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）第C.3段訂明其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為(i)檢討及監督本集團的財務報告流程及內部監控系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議及意見及履行董事會可能指派的其他職責及責任。

審核委員會由三名成員組成，即陳志峰先生、梁忠太先生及曹國華先生。陳志峰先生為審核委員會主席，其為本公司獨立非執行董事，自2005年10月起成為香港會計師公會會員。

薪酬委員會

我們已遵照上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第B.1段成立薪酬委員會，並制定其書面職權範圍。薪酬與考核委員會的主要職責為(i)制定及審閱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)釐定各執行董事及高級管理層的具體薪酬方案條款；及(iii)根據董事不時決議的公司目標和宗旨，審批績效薪酬。

薪酬委員會由三名成員組成，即袁林女士、羅利成先生及曹國華先生。袁林女士為薪酬委員會主席。

提名委員會

我們已遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則第A.5段成立提名委員會，並制定其書面職權範圍。提名委員會的主要職責為(i)定期審閱董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會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，確保董事會多元化；(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、監事及高級管理層

提名委員會由三名成員組成，即夏紹飛先生、袁林女士及曹國華先生。夏紹飛先生為提名委員會主席。

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，該政策載列達致董事會多元化的方法。本公司認同並重視擁有多元化董事會成員的裨益，並認為董事會成員層面日益多元化乃本公司達致策略目標及可持續發展的重要因素。本公司為尋求達致董事會多元化會考慮眾多因素，包括但不限於能力、技能、性別、年齡、種族、經驗、獨立性及知識。

董事擁有均衡的知識及技能組合，包括整體管理及戰略發展、人力資源、信息技術、會計及財務管理以及企業管治。彼等獲得多個專業領域的學位，包括會計、營銷、財務管理、理學、工商管理、電子及信息工程、工業工程及運作、數學及法律。我們有三名獨立非執行董事，具有不同的行業背景，佔董事會成員的三分之一。此外，董事會年齡跨度較廣，介乎32歲到55歲。考慮到我們現有的業務模式及特定需求以及董事的不同背景，董事會的組成符合我們的董事會多元化政策。

我們將繼續採取措施和步驟，在本公司各層面促進並加強性別多元化。我們將根據個人的才能及其對董事會的潛在貢獻，並計及董事會多元化政策及其他因素，挑選潛在董事會候選人。本公司亦將不時考慮其本身的業務模式及具體需要。充分考慮到董事會多元化的裨益，董事會所有委任均以用人唯才為原則，並將根據客觀準則考慮候選人。

[編纂]後，董事會提名委員會將不時檢討董事會多元化政策及其實施，以確保其實施並監督其持續有效性，並於[編纂]後根據上市規則於我們的企業管治報告中披露。

董事、監事及高級管理層薪酬

董事及監事以薪金、住房津貼及退休福利計劃供款的形式自本公司收取薪酬。

董事、監事及高級管理層

截至2019年12月31日止三個年度，向董事及監事支付的薪酬（包括袍金、薪金、住房津貼及退休福利計劃供款以及其他津貼和實物福利）分別合共約為人民幣4.3百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣5.8百萬元。

截至2019年12月31日止三個年度，本集團薪酬（包括工資、薪金及花紅、退休金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險）最高的五名人士分別包括兩名、三名及三名董事及監事。於往績記錄期，應付予其餘三名、兩名及兩名人士的薪酬分別約為人民幣3.8百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣3.0百萬元。

於往績記錄期，我們並無就截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度向董事、監事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無應收取任何薪酬，作為邀請其加入或加入本公司後的獎勵或作為離職補償。

於往績記錄期，概無董事及監事放棄或同意放棄任何薪酬。根據現有安排，董事及監事有權根據截至本文件日期的現行安排自本公司收取截至2020年12月31日止年度的酬金（包括袍金、薪金、住房津貼及退休福利計劃供款），總額約為人民幣16.83百萬元。

董事會將審閱及釐定董事、監事及高級管理層的薪酬及酬金組合，並將於[編纂]後聽取薪酬與考核委員會經考慮可資比較公司支付的薪金、董事及監事所付出的時間及其責任以及本集團的業績後作出的推薦建議。

除上文所披露者外，本集團任何成員公司於往績記錄期內並無其他已付或應付董事及監事的款項。有關往績記錄期內董事及監事薪酬的更多資料以及最高薪酬人士的資料，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註9及附註34。

董事、監事及高級管理層

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任國泰君安融資有限公司為我們的合規顧問。本公司與合規顧問所訂立合規顧問協議的主要條款如下：

- (a) 合規顧問須向本公司提供服務（包括就遵守上市規則及其他適用法律、規則、守則及指引的規定而提供指引及建議），以及陪同本公司出席與聯交所舉行的任何會議；
- (b) 本公司可透過向合規顧問發出不少於30日的事先書面通知終止合規顧問的委任。本公司將按上市規則第3A.26條行使該權利。合規顧問將有權在若干特定情況下及通知聯交所其辭任的理由後，終止其合規顧問的委任；及
- (c) 於任期內，本公司必須於下列情況下及時諮詢合規顧問，並在必要時向合規顧問尋求意見：
 - i. 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
 - ii. 擬進行交易時（可能是須予公佈的交易或關連交易，包括股份發行及股份回購）；
 - iii. 我們擬運用[編纂]所得款項的方式與本文件所詳述者不同，或我們的業務活動、發展或業績嚴重偏離本文件所載任何預測、估計或其他資料時；及
 - iv. 聯交所就股份的價格或成交量的異常波動向本公司作出問詢時。

任期將由[編纂]起至我們就[編纂]後開始的首個完整財政年度的財務業績派發年報當日為止。

企業管治守則

本公司主席及行政總裁的職務並未根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條的規定分離。本公司主席兼總裁的職務均由執行董事夏紹飛先生擔任。董事會相信，將主席及總裁的職務均賦予同一個人可使本公司在製定業務戰略及執行業務計劃時獲得更

董事、監事及高級管理層

高的響應、效率及效力。此外，鑑於夏紹飛先生的豐富行業經驗及在本集團歷史發展中的重要作用，董事會認為，於[編纂]後夏紹飛先生繼續擔任本集團主席兼總裁對本集團的業務前景有利，且由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事組成的董事會之運作足以維持權力及授權之平衡。

我們旨在是實現高標準的企業管治，這對我們的發展至關重要並將維護股東利益。為此，除上文所披露的企業管治守則第A.2.1條守則條文之偏離情況外，我們預期於[編纂]後將遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則及相關上市規則。

主要股東

就董事所知，下列人士將於最後實際可行日期及緊隨[編纂]完成前後（並未計及因[編纂]獲行使可能發行的任何股份）於我們的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向我們披露的權益或淡倉，或將直接或間接於本公司附帶表決權的已發行股份中擁有10%或以上的權益：

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	截至最後 實際可行日期 及緊接[編纂]前 持有的股份 ⁽¹⁾		緊隨[編纂] 完成後 於本公司總股本中 持有的股份 ⁽¹⁾	
			數目	百分比 (概約)	數目	百分比 (概約)
金科股份	實益擁有人	內資股	341,604,375	68.32	[編纂]	[編纂]
恒業美好	實益擁有人	內資股	50,516,464	10.10	[編纂]	[編纂]
重慶金合通	受控制法團權益	內資股	50,516,464	10.10	[編纂]	[編纂]
張原女士 ⁽²⁾	受控制法團權益	內資股	50,516,464	10.10	[編纂]	[編纂]
陽光融匯資本 ⁽³⁾	受控制法團權益	內資股	40,321,955	8.07	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於我們股份的好倉。
- (2) 恒業美好的普通合夥人為重慶金合通，而重慶金合通由張原女士全資擁有。根據證券及期貨條例，重慶金合通及張原女士被視為於恒業美好持有的股份中擁有權益。
- (3) 緊隨[編纂]完成後，本公司由融匯瑞光、陽光永晟及陽光新興分別擁有[編纂]、[編纂]及[編纂]權益。融匯瑞光及陽光永晟的普通合夥人為陽光瑞海（陽光融匯資本及陽光融匯資本所控制的一間有限合夥企業分別擁有40%及30%權益）。陽光新興的普通合夥人為陽光融匯資本。根據證券及期貨條例，陽光融匯資本被視為於融匯瑞光、陽光永晟及陽光新興持有的股份中擁有權益。

主要股東

除上文所披露者外，緊隨[編纂]完成前後（假設[編纂]未獲行使），董事並不悉知任何人士將於任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接於本公司附帶表決權的已發行股份中擁有10%或以上的權益。董事並不知悉任何安排可能導致本公司控制權於其後日期發生變動。

股本

截至最後實際可行日期，本公司的股本為人民幣500,000,000元，分為500,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份。

假設[編纂]未獲行使，緊隨[編纂]完成後，本公司的股本如下：

股份數目	股份詳情	佔總股本概約百分比
500,000,000股	內資股	[編纂]%
[編纂]股	根據[編纂]將予發行的H股	[編纂]%
<u>[編纂]股</u>		<u>100%</u>

假設[編纂]獲悉數行使，緊隨[編纂]完成後，本公司的股本如下：

股份數目	股份詳情	佔總股本概約百分比
500,000,000股	內資股	[編纂]%
[編纂]股	根據[編纂]將予發行的H股	[編纂]%
<u>[編纂]股</u>		<u>100%</u>

公眾持股量規定

上市規則第8.08條規定，尋求[編纂]的證券必須有一個公開市場，且發行人的[編纂]證券須維持足夠的公眾持股量。此一般指(i)發行人已發行股份總數須一直由公眾人士持有至少25%；及(ii)倘發行人尋求[編纂]的類別證券外還擁有一類或以上證券，發行人於[編纂]時由公眾人士在所有受監管市場(包括聯交所)持有的證券總數須佔發行人已發行股份總數的至少25%。然而，尋求[編纂]的類別證券不得少於發行人已發行股份總數的15%，且[編纂]時的預期市值不得少於125百萬港元。

股本

根據上表中的資料，本公司將於[編纂]完成後符合上市規則的公眾持股量規定（無論[編纂]是否獲悉數行使）。我們將於上市後的每份年報內連續就我們的公眾持股量作出適當披露，並確認擁有充足公眾持股量。

上表假設[編纂]成為無條件且已完成。

股份類別

於[編纂]完成後，本公司股份將被分為兩類：內資股及H股。該兩類股份均屬於本公司股本中的普通股。H股僅能以港元認購及買賣。內資股僅能以人民幣認購及買賣。除若干中國合資格境內機構投資者、滬港通及深港通合資格中國投資者或根據中國相關法律法規或經任何主管部門批准有權持有我們H股的其他人士外，中國法人或自然人一般不可認購或買賣H股。另一方面，內資股可由中國法人或自然人及合資格外國機構投資者認購及買賣。我們必須以港元支付所有H股股息，並以人民幣支付所有內資股股息。

除以上所述者以及就組織章程細則均有規定且於本文件附錄五概述的向股東寄發通告及財務報告、解決爭議、在股東名冊不同部分登記股份、股份轉讓方式及委任收取股息代理而言，我們的內資股及H股將在各方面享有同等待位，特別是在本文件日期後就宣派、派付或作出的所有股息或分派方面享有同等待位（就內資股以人民幣派付的股息、就內資股以人民幣以外的外幣派付的股息及就H股以港元派付的股息除外）。然而，內資股的轉讓須受中國法律可能不時施加的限制所規限。除[編纂]外，我們並無計劃在進行[編纂]的同時或[編纂]之後的六個月內進行任何公開或非公開發行或配售證券。我們並無批准[編纂]以外的任何股份發行計劃。

內資股轉換為H股

我們有兩類普通股，即內資股及H股。根據國務院證券監管機構及組織章程細則的規定，我們的內資股可轉換為H股。該等經轉換股份可於境外證券交易所[編纂]或買賣，條件為在有關經轉換股份轉換及買賣前妥為完成必要的內部批准程序，並經中國

股本

有關監管機構(包括中國證監會)批准。此外，有關轉換、買賣及[編纂]須在各方面遵守國務院證券監督管理機構訂立的法規及相關境外證券交易所訂立的法規、規定及程序。

有關經轉換股份在聯交所[編纂]須獲得聯交所批准。根據本節所述將內資股轉換為H股的方法及程序，我們可於任何建議轉換前申請全部或任何部分內資股以H股方式在聯交所[編纂]，以確保可於知會聯交所及有關股份在H股證券登記處交付後即時完成轉換過程。由於聯交所通常會將我們在聯交所[編纂]後的任何額外股份[編纂]視作純粹行政事宜，故於我們在香港[編纂]時毋須作出有關事先[編纂]申請。根據《H股公司境內未上市股份申請「全流通」業務指引》(中國證券監督管理委員會公告[2019]22號)，H股公司未上市股份(包括(i)在境外[編纂]前境內股東持有的未上市內資股；(ii)境外[編纂]後在境外發行的未上市內資股；及(iii)外資股東持有的未上市股份)獲准於聯交所[編纂]及買賣，並規定了H股公司未上市股份於中國全流通的申請程序。

在境外證券交易所[編纂]及買賣經轉換股份毋須獲類別股東表決通過。任何經轉換股份在我們首次[編纂]後在聯交所申請[編纂]，須以公告方式事先知會股東及公眾人士任何建議轉讓。

鑑於以上所述，我們的中國法律顧問北京觀韜中茂律師事務所已告知我們，本公司組織章程細則並無抵觸有關轉換內資股的任何中國法律法規。

轉讓[編纂]之前已發行的股份

公司法規定，就公司[編纂]而言，於[編纂]前已發行的股份不得於公開發售股份於任何證券交易所[編纂]後一年內進行轉讓。因此，本公司於[編纂]前已發行的股份須受本監管限制規限，且不得於[編纂]後一年內進行轉讓。

有關控股股東向聯交所作出的禁售承諾的詳情，請參閱「包銷－包銷安排及開支－(B)根據上市規則向聯交所作出的承諾－控股股東的承諾」。有關控股股東根據香港包銷協議作出的禁售承諾的詳情，請參閱「包銷－包銷安排及開支－根據香港包銷協議向香港包銷商作出的承諾－控股股東的承諾」。

股本

增加股本

誠如我們的中國法律顧問北京觀韜中茂律師事務所告知，根據組織章程細則及有關中國法律法規的規定，本公司於其H股[編纂]後，通過發行新H股或新內資股擴大其股本，前提是有關建議發行應經股東於股東大會上以特別決議案批准，及在根據組織章程細則條文另行召開的會議上經權益受影響的該類別股東的股份持有人批准，且有關發行符合上市規則及香港其他相關法律法規的規定。股東特別決議案須獲出席股東大會的股東(包括受委代表)以所持投票權三分之二以上票數贊成，方獲採納。類別股東決議案須獲出席該類別股東大會的有投票權的三分之二以上股東投票通過。

並非於境外證券交易所[編纂]的股份的登記

根據中國證監會發出的《關於境外上市公司非境外上市股份集中登記存管有關事宜的通知》，境外[編纂]公司須於[編纂]後15個營業日內向中國證券登記結算有限責任公司登記其並非於境外證券交易所[編纂]的股份及向中國證監會提供有關其未[編纂]股份集中登記存管以及[編纂]及[編纂]現狀的書面報告。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

有關我們須召開股東大會及類別股東大會的情況的詳情，請參閱本文件「附錄五－組織章程細則概要」的「7.股東大會」。

財務資料

閣下應將以下討論及分析連同本文件附錄一會計師報告所載我們的經審核綜合財務報表(包括隨附附註)一併閱讀。會計師報告乃根據香港財務報告準則而編製，而香港財務報告準則在重大方面或會有別於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析以及本文件的其他部分載有前瞻性陳述，反映我們現時對於未來事件和涉及風險及不確定因素的財務表現的觀點。該等陳述乃基於我們根據對歷史事件的經驗及認知、現時狀況及預計未來發展以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素作出的假設及分析。在評估我們的業務時，閣下務請審慎考慮本文件「風險因素」、「前瞻性陳述」及其他章節所載的資料。

概覽

我們是中國領先，西南第一的綜合智慧物業服務商。按綜合實力⁽¹⁾計，我們自2016年至2020年連續五年被中指研究院評為中國物業服務百強企業十強之一，自2015年至2020年，連續六年西南地區排名第一。

近20年來，我們致力於向客戶提供優質服務，並不斷拓展全國核心城市群的服務版圖。截至2019年12月31日，我們已打造涵蓋中國三個主要地區和其他地區的21個省，直轄市及自治區的龐大的物業管理項目組合。該三個主要地區包括西南地區，華東及華南地區及華中地區。

編製基準

本集團的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」)編製。歷史財務資料已根據歷史成本法編製，並就重估按公允價值計入損益的金融資產作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在運用本集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或複雜性的領域，或假設及估計對歷史財務資料有重大影響的領域披露於本文件附錄一會計師報告附註4。

(1) CIA每年都會發佈中國房地產管理公司100強的排名，綜合實力。CIA通過評估各公司的相關關鍵因素來準備此類排名，包括但不限於管理規模，運營績效，服務質量，增長潛力和社會責任。有關以下內容的更多詳細信息，請參見「行業概覽－CIA的背景和排名方法」評定。

財務資料

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況受到及將繼續受諸多因素的影響，包括本文件中「風險因素」所載因素以及以下討論的因素：

在管建築面積

於往績記錄期，我們的大部分收益產生自我們的物業管理服務，其於2017年、2018年及2019年分別為人民幣760.9百萬元、人民幣1,020.3百萬元及人民幣1,465.8百萬元，分別約佔同年我們總收益的72.7%、67.0%及62.9%。因此，我們的業務及經營業績依賴我們維持及增加我們在管建築面積的能力，該能力進而受我們取得新的及續新現有物業管理服務協議的能力所影響。於往績記錄期，我們的在管建築面積經歷了穩定增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日分別為62.4百萬平方米、89.7百萬平方米及120.5百萬平方米。

於往績記錄期，我們所管理的相當項目乃由金科集團開發。截至2017年、2018年及2019年12月31日，由金科集團開發的項目的在管建築面積分別佔截至相同日期我們在管總建築面積的66.6%、52.7%及47.1%。我們已作出不懈努力來擴大我們的客戶基礎以包括第三方物業開發商在內，以期從其他來源獲得額外收益及多元化我們的項目組合。因此，於往績記錄期，外拓項目的在管建築面積持續增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日分別約佔我們在管總建築面積的33.4%、47.3%及52.9%。外拓項目數目日益增加使我們的項目組合多元化，並將有助推動我們的收益及溢利的持續增長。然而，有關進一步討論，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議」。

我們的品牌及定價能力

我們的財務狀況及經營業績受我們持續保持或增加我們就我們的服務收取的費率的能力所影響，這部分受我們在中國物業管理行業內的品牌知名度及定位所影響。我們利用我們的品牌進行服務定價並計及物業的特徵、項目規模、位置、市場價格、我們的預算、目標利潤、業主及住戶狀況和我們服務的範圍及質量等因素。此外，我們亦平衡多項考慮因素，包括競爭力、盈利能力以及我們塑造和維持我們作為優質物業

財務資料

管理服務提供商形象的能力。例如，我們可能會為我們提供的若干服務設定較高的價格，該服務主要面向中高檔物業項目。有關更多資料，請參閱「業務－競爭優勢－優質服務加領先的滿意度，成就強大的資源整合和市場化拓展能力」及「業務－業務策略－以客戶滿意度為核心，加強多元化增值服務體系並不斷升級社區的基礎設施，提高客戶忠誠度」。我們就若干優質的服務收取較高的價格，因為提供服務的成本較高，且我們旨在提升品牌價值。我們有效平衡上述考慮因素的能力對我們財務狀況及經營業績至關重要。

我們的定價能力會嚴重影響我們的經營業績。我們下文所載為參考於往績記錄期物業管理服務的平均物業管理費波動對年內收益及溢利以及全面收益總額的敏感度分析，僅供說明之用。下述敏感度分析說明在所有其他因素保持不變的情況下，假設物業管理服務的平均物業管理費下降對我們收益及溢利以及全面收益總額的影響：

	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
年內溢利及全面收益總額.....	113,692	163,926	374,384
假設我們的平均物業管理費下降5%			
物業管理服務業務收益減少.....	(38,045)	(51,015)	(73,290)
年內溢利及全面收益總額減少 ⁽¹⁾	(32,338)	(43,363)	(62,297)
假設我們的平均物業管理費下降10%			
物業管理服務業務收益減少.....	(76,090)	(102,030)	(146,579)
年內溢利及全面收益總額減少 ⁽¹⁾	(64,677)	(86,726)	(124,592)

附註：

(1) 對年內溢利及全面收入總額的影響乃假設年內的企業所得稅稅率為15.0%計算。

財務資料

我們致力不斷規範和提升物業管理服務，而我們可能不時面臨成本增加。作為對策，我們努力在重續到期物業管理服務協議時保持或提高物業管理費率以保持或提高我們的利率。我們提高費率的能力將受我們維持及提升我們品牌的能力以及相關中國部門施加的任何價格管控措施所影響。我們還努力減少對體力勞動的依賴並提高我們的管理效率以降低成本。我們降低成本的能力將受到我們有效採納技術解決方案能力的影響。

業務組合

於往績記錄期，我們的財務狀況及經營業績受到我們業務組合的影響。我們的物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務和智慧科技服務四條業務線的利率各不相同。我們四條業務線收益貢獻結構的任何變化或任何業務線的利率變化均可能對我們的整體毛利率產生相應的影響。

一般而言，於往績記錄期內，我們社區增值服務及智慧科技服務的毛利率高於我們物業管理服務及非業主增值服務的毛利率。於往績記錄期，我們社區增值服務及智慧科技服務的毛利率相對較高主要是由於社區增值服務及智慧科技服務的勞動密集度低於物業管理服務及非業主增值服務。有關於往績記錄期內我們毛利率波動的更多討論，請參閱「一 若干綜合全面收益表項目的說明 – 毛利及毛利率」。

緩解勞工成本上升影響的能力

由於物業管理為勞動密集型，僱員福利開支構成我們銷售成本的重大部分。於往績記錄期，我們的勞工成本由於我們的業務擴張、平均薪資增加及勞工市價增加而大幅上升。於2017年、2018年及2019年，我們銷售成本項下錄得的僱員福利開支分別為人民幣468.5百萬元、人民幣689.9百萬元及人民幣927.1百萬元，分別佔同年我們銷售成本的61.1%、60.9%及54.8%。為應對不斷上升的勞工成本，我們繼續實施多項成本控制措施，包括(i)利用內部營運平台優化營運效率；(ii)採用技術解決方案來替代人力及控制勞工成本；(iii)優化資源分配以降低我們的人均成本；及(iv)優化人員配置結構及時間表以提升效率，以及標準化與我們各種服務有關的操作程序。

財務資料

稅務政策變動

我們的營運須繳納中國企業所得稅、增值稅及其他地方稅項。於2017年、2018年及2019年，我們按所得稅開支除以除稅前溢利計算的實際所得稅稅率分別約為16.5%、17.1%及16.8%。中國的一般企業所得稅稅率為25.0%。於往績記錄期，本集團旗下於中國的若干成員公司享有15.0%的優惠所得稅。有關更多資料，請參閱「若干綜合全面收益表項目的說明－所得稅開支」。倘該等附屬公司目前享有的優惠所得稅待遇出現任何重大不利變動，我們的盈利能力可能會受到重大不利影響。

競爭

我們主要與大型國有物業管理公司競爭。根據中指研究院的資料，金科集團作為中國房地產業領先物業開發商的市場地位，為我們增長提供堅實的基礎。近年來，我們就金科集團所開發的項目獲得的在管建築面積佔我們總體組合的百分比有所下降，而我們就外拓項目獲得的在管建築面積的百分比有所上升。這表明，儘管我們享有金科集團的支持，我們亦能獨立搜尋及把握市場機會。根據中指研究院的資料，按綜合實力計，我們自2016年以來連續五年獲認可為中國物業服務百強企業中十大物業管理服務公司之一。有關更多資料，請參閱「業務－競爭」及「行業概覽－競爭」。我們與競爭對手有效競爭及繼續鞏固我們市場地位的能力取決於我們提升我們競爭優勢及成功實施我們的增長策略的能力。倘我們無法有效競爭及增加我們的在管建築面積，我們可能會失去現有市場地位及遭受收益下滑及盈利能力下降。

重大會計政策、判斷及估計

當審閱我們的綜合財務報表時，閣下應考慮(i)我們的重大會計政策、(ii)影響此類政策應用的判斷及其他不確定性，以及(iii)呈報結果對條件及假設變動的敏感性。我們的重大會計政策、判斷及估計對理解我們的財務狀況及經營業績尤為重要，詳情載於本文件附錄一會計師報告中的附註2。下文載列為我們認為涉及編製財務報表時使用的最重大估計及判斷的會計政策及估計。

財務資料

收益確認

收益於貨品或服務控制權轉移至客戶時確認。視合同及適用於合同的法律的條款而定，貨品或服務的控制權可能會隨時間或於某個時間點轉移。

我們提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及智慧科技服務。

- (i) **物業管理服務**。就物業管理服務而言，我們按月對提供的服務收取固定費用，並將我們有權收取的金額確認為收益，該金額與已完成履約的價值直接對應。提供物業管理服務的收益在客戶同時收取及消費我們提供的利益時所提供服務的會計期間確認。就來自包干制管理物業的物業管理服務收入而言，在本集團作為委託人並負責向業主提供物業管理服務的情況下，我們有權按已收或應收物業管理服務費的價值獲得收益，以及將所有相關的物業管理成本確認為服務成本。
- (ii) **非業主增值服務**。非業主增值服務主要包括(i)案場服務；(ii)前介服務；及(iii)顧問及其他服務。有關更多資料，請參閱「業務－我們的業務模式」。我們與客戶預先商定每項服務的價格，並向客戶發出每月賬單，該賬單根據當月完成的實際服務水平而有所不同。收益於提供增值服務時確認。
- (iii) **社區增值服務**。社區增值服務主要包括：(i)家庭生活服務；(ii)園區經營服務；(iii)家居煥新服務；及(iv)旅居綜合服務。有關更多資料，請參閱「業務－我們的業務模式」。收益於提供相關社區增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。就貨物銷售而言，我們自供應商採購商品並將貨物出售給業主及企業客戶。貨物銷售於我們向客戶交付貨物時確認。我們擔任業主的銷售代理，提供住宅物業代理服務，向該等業主收取按照合約購買價格計算的佣金。

財務資料

- (iv) *智慧科技服務*。智慧科技服務主要包括(i)智慧設計服務；(ii)智慧案場服務；及(iii)智慧綜合運營平台服務。有關更多詳情，請參閱「業務—我們的業務模式」。當產品的控制權轉移時，即產品交付給客戶時，確認收入。

無形資產

獨立收購的無形資產於初始確認時按成本計量。無形資產的可使用年期可評估為有限或無限。可使用年期有限的無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，並於該無形資產的未來經濟利益出現預期將會損耗的證據時進行減值評估。可使用年期有限的無形資產的攤銷期及攤銷方法須至少於各年末檢查一次。

利息收入

來自按公允價值計入損益的金融資產的利息收入計入該等資產的公允價值收益／(虧損)淨額內。

採用實際利率法計算的按攤銷成本計量的金融資產的利息收入在綜合全面收益表內確認為「其他收入」。利息收入呈列為自持作現金管理用途的金融資產賺取的融資收入，及就資產抵押證券(「ABS」)和資產支持票據(「ABN」)向關聯方貸款賺取的融資輸入，請參閱本文件附錄一會計師報告附註11及28。

租賃

我們租賃若干物業。租賃合約一般固定為兩至十年期限且可選擇延期。租期按個別基準磋商及包含各種不同的條款及條件。租賃協議不會載有任何契諾，但已租賃資產不可用作借款用途的抵押。

租賃於租賃資產可由我們使用之日期確認為使用權資產及相應負債。每項租賃付款在負債與融資成本之間分配。融資成本按租期於損益內扣除，以使每個期間的負債餘額產生定期固定利率。使用權資產按資產的可使用期限與租賃期中的較短者以直線法折舊。

財務資料

自租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款），減任何應收租賃獎勵
- 根據指數或利率計算的可變租賃付款
- 預期在餘值擔保下我們應付的金額
- 購買選擇權的行使價（如我們合理確定行使該選擇權），及
- 支付有關終止租賃的罰款（如該租期反映我們行使該選擇權）。

租賃付款使用租賃內隱含的利率（如其可確定）或遞增借款利率折現。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 初步計量租賃負債的金額
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃獎勵
- 任何初步直接成本，及
- 復原成本。

有關12個月或以下短期租賃及低價值資產租賃的付款按租期以直線基準在損益內確認為開支。

編製本集團財務報表要求管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響收益、費用、資產及負債的報告金額及其附帶披露。下文所述為有關未來以及報告期末估計不確定性的其他主要來源的主要判斷及假設，該等判斷及假設具有在下一個財政年度內對資產及負債的賬面價值進行重大調整的重大風險。

應收呆賬撥備

我們根據有關違約風險及預期損失率的假設對應收款項作出撥備。我們在作出該等假設及選擇減值計算的輸入數值時根據我們過往歷史、現有市場狀況以及各報告期末的前瞻性估計使用判斷。

財務資料

倘預期與原先估計不同，則有關差額將影響更改有關估計期間的貿易及其他應收款項的賬面值及呆賬開支。有關使用的主要假設及輸入數值的詳細信息，請參閱本文件附錄一會計師報告附註3.1.2。

即期及遞延所得稅

我們須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額及相關稅項的支付時間時需要作出判斷。在日常業務過程中，有許多交易及計算的最終稅項確定方式尚未確定。如該等事項的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，則有關差異將影響作出此確定期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

與若干暫時差異及稅項虧損有關的遞延所得稅資產在管理層認為很可能獲得未來應課稅利潤以用於抵銷暫時差異或稅項損失時予以確認。其實際使用的結果可能有所不同。

若干綜合全面收益表項目的說明

下表載列所示年度我們的綜合全面收益表項目的概要。以下呈列的歷史業績未必顯示任何未來年度／期間的預期業績指標。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	1,047,041	1,523,886	2,327,657
銷售成本	(766,495)	(1,133,053)	(1,691,979)
毛利	280,546	390,833	635,678
銷售及營銷開支	(1,729)	(3,618)	(3,021)
行政開支	(148,002)	(185,815)	(233,390)
金融資產減值虧損淨額	(344)	(1,007)	(4,018)
其他收入	3,433	3,330	52,146
其他收益／(虧損)淨額	37	(597)	1,948
經營溢利	133,941	203,126	449,343
融資收入／(成本)淨額	2,292	(5,470)	769
除所得稅前溢利	136,233	197,656	450,112
所得稅開支	(22,541)	(33,730)	(75,728)
年內溢利及全面收益總額	113,692	163,926	374,384

財務資料

收益

於往績記錄期，我們的收益主要來自以下四條業務線，即：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)社區增值服務及(iv)智慧科技服務：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	760,899	72.7	1,020,300	67.0	1,465,792	62.9
非業主增值服務	202,931	19.4	367,530	24.1	596,391	25.6
社區增值服務	76,811	7.3	125,464	8.2	238,603	10.3
智慧科技服務	6,400	0.6	10,592	0.7	26,871	1.2
總計	1,047,041	100.0	1,523,886	100.0	2,327,657	100.0

物業管理服務所得收益

我們的物業管理服務主要包括清潔、秩序維護、綠化、維修保養服務、公共區域維修保養及其他物業管理相關服務。我們於2017年、2018年及2019年的物業管理服務所得收益分別佔我們總收益的72.7%、67.0%及62.9%。收益增加主要受我們的在管總建築面積因我們業務擴張而增加所推動。於往績記錄期，我們的在管總建築面積穩定增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日，分別約為62.4百萬平方米、89.7百萬平方米及120.5百萬平方米。

物業管理費按包干制或酬金制收取。我們按包干制收取所有在管物業的物業管理費。根據中指研究院的資料，中國收取物業管理費的主流方式為包干制收費模式。包干制可省去業主與住戶對大額支出的若干集體決策程序，而酬金制收費模式要求進行該等程序。包干制收費模式的另一優勢為其激勵物業管理公司優化成本架構及精簡彼等的業務程序，從而提高盈利能力，此舉有助於中國物業管理行業整體發展。我們預期按包干制收取的物業管理費於可見未來將繼續佔我們物業管理服務所得收益的絕大部分。

財務資料

於往績記錄期，我們的大部分物業管理服務收益來自管理由金科集團開發的項目。於2017年、2018年及2019年，向金科集團所開發項目提供的物業管理服務所得收益分別為人民幣562.6百萬元、人民幣703.3百萬元及人民幣923.6百萬元，分別約佔同年我們物業管理服務所得總收益的73.9%、68.9%及63.0%。於往績記錄期，我們管理金科集團開發的項目所得總收益所佔百分比有所下降，主要是由於我們作出不懈努力來擴大我們的客戶基礎以及管理更多外拓項目所致。

下表載列於所示年度按物業開發商類型劃分的物業管理服務所得收益之明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	
金科集團項目 ⁽¹⁾	41,523	562,646	73.9	47,263	703,322	68.9	56,761	923,598	63.0
外拓項目 ⁽²⁾	20,861	198,253	26.1	42,480	316,978	31.1	63,771	542,194	37.0
總計	62,384	760,899	100.00	89,742	1,020,300	100.00	120,532	1,465,792	100.00

附註：

- (1) 指由金科集團獨立開發的物業及由金科集團與其他金科集團持有控制權的物業開發商共同開發的物業（不包括由金科股份的合營企業及聯營公司開發的物業）。於2017年、2018年及2019年，我們自金科集團產生的該等物業管理收益分別為人民幣63.2百萬元、人民幣56.1百萬元及人民幣61.3百萬元。同年我們自業主及住戶產生的該等物業管理收益分別為人民幣499.4百萬元、647.2百萬元及862.3百萬元。
- (2) 指由第三方物業開發商獨立於金科集團開發之物業或由與其他金科集團並無持有控股權的物業開發商共同開發的物業（包括由金科股份的合營企業及聯營公司開發的物業）。外拓項目包括政府所有建築物及其他公共物業。

財務資料

於往績記錄期，我們的大部分物業管理服務所得收益源自住宅物業，於2017年、2018年及2019年分別佔我們物業管理服務所得總收益的92.1%、89.8%及85.4%。於往績記錄期，管理住宅物業所得收益所佔百分比整體下降，主要是由於我們通過自金科集團及第三方開發商中標而收購的非住宅物業的在管總建築面積增加所致。

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	在管 建築面積	收益		在管 建築面積	收益		在管 建築面積	收益	
千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	
住宅物業 ⁽¹⁾	58,707	700,959	92.1	80,432	916,477	89.8	105,890	1,251,471	85.4
非住宅物業 ⁽²⁾									
— 商業物業及寫字樓	1,922	23,583	3.1	3,226	44,147	4.3	4,266	91,915	6.3
— 公共及其他物業	959	27,828	3.7	3,862	45,373	4.4	6,222	80,677	5.5
— 產業園	796	8,529	1.1	2,222	14,303	1.4	4,154	41,729	2.8
小計	3,677	59,940	7.9	9,311	103,823	10.2	14,642	214,321	14.6
總計	62,384	760,899	100.0	89,742	1,020,300	100.0	120,532	1,465,792	100.0

附註：

- (1) 於2017年、2018年及2019年，管理金科集團開發的住宅物業所得的收益佔我們管理住宅物業所得總收益的比例分別為68.5%、66.4%及64.2%。於同年，管理第三方物業開發商開發的住宅物業所得的收益佔我們管理住宅物業所得總收益的比例分別為31.5%、33.6%及35.8%。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，金科集團開發的住宅物業的在管建築面積佔我們住宅物業的在管總建築面積的比例分別為68.9%、56.8%及51.7%。於同年，第三方物業開發商開發的住宅物業的在管建築面積佔我們住宅物業的在管總建築面積的比例分別為31.1%、43.2%及48.3%。

- (2) 於2017年、2018年及2019年，管理金科集團開發的非住宅物業所得收益佔我們管理非住宅物業所得總收益的比例分別為38.5%、35.9%及25.2%。同期，管理第三方物業開發商開發的非住宅物業所得收益佔我們管理非住宅物業所得總收益的比例分別為61.5%、64.1%及74.8%。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，金科集團開發的非住宅物業的在管建築面積佔我們非住宅物業的在管總建築面積的比例分別為28.6%、16.9%及13.7%。同期，第三方物業開發商開發的非住宅物業的在管建築面積佔我們非住宅物業的在管總建築面積的比例分別為71.4%、83.1%及86.3%。

財務資料

為便於管理，我們將地理覆蓋分為中國三大區，即西南地區、華東及華南地區、華中地區及其他地區。下表載列截至以下日期我們的在管總建築面積及於所示年度自物業管理服務所得收益按地區劃分之明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	在管 建築面積		收益	在管 建築面積		收益	在管 建築面積		收益
	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%
西南地區 ⁽¹⁾	38,916	475,936	62.5	48,953	627,046	61.5	61,699	890,018	60.8
華東及華南地區 ⁽²⁾ ..	12,301	193,920	25.5	16,223	239,585	23.5	24,159	326,124	22.2
華中地區 ⁽³⁾	9,688	60,819	8.0	20,645	100,447	9.8	28,027	173,325	11.8
其他地區 ⁽⁴⁾	1,479	30,224	4.0	3,921	53,222	5.2	6,647	76,325	5.2
總計	62,384	760,899	100.0	89,742	1,020,300	100.0	120,532	1,465,792	100.0

附註：

- (1) 我們為位於西南地區的项目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括四川省、貴州省、雲南省、西藏自治區及重慶市。
- (2) 我們為位於華東及華南地區的项目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括江蘇省、浙江省、福建省、江西省、山東省、安徽省、廣東省、海南省、廣西壯族自治區及上海市。
- (3) 我們為位於華中地區的项目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括河南省、湖北省及湖南省。
- (4) 我們為位於其他地區的项目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括河北省、山西省、陝西省、甘肅省、青海省、遼寧省、內蒙古自治區、寧夏回族自治區、新疆維吾爾自治區、北京及天津市。

財務資料

非業主增值服務所得收益

我們向非業主（主要為物業開發商）提供增值服務，主要包括(i)案場服務，旨在協助物業開發商展示及推廣彼等的物業；(ii)前介服務，包括在物業銷售交付前階段的清潔、驗房、維修及保養服務；及(iii)其他增值服務，其中包括設計諮詢服務等為物業開發商量身定制的服務。案場服務及前介服務的増加通常與我們的業務擴張及在管物業面積持續增長一致。下表載列於所示年度非業主增值服務所得收益之明細：

	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	%
案場服務.....	142,434	70.2	286,190	77.9	474,690	79.6
前介服務.....	50,423	24.8	71,318	19.4	112,023	18.8
其他增值服務.....	10,074	5.0	10,022	2.7	9,678	1.6
總計	202,931	100.0	367,530	100.0	596,391	100.0

社區增值服務所得收益

我們向我們所管理物業的業主及住戶提供社區增值服務。我們的社區增值服務主要包括(i)家庭生活服務，主要包括購物服務及家庭清潔服務，(ii)園區經營服務，包括社區資源的管理，例如在公共區域進行廣告宣傳及舉辦促銷活動及建渣清運服務，(iii)家居煥新服務，其中包括家居裝飾、設計及裝修諮詢服務及(iv)旅居綜合服務，其中包括房屋經紀服務及旅行社服務。我們的社區增值服務增加主要由於我們的家庭生活服務及家居煥新服務增加，主要由於在管建築面積增加，因此，我們的業主及住戶對住宅相關服務的需求增加。下表載列於所示年度我們社區增值服務所得收益之明細：

	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	%
家庭生活服務.....	6,920	9.0	30,480	24.3	81,639	34.2
園區經營服務.....	42,956	55.9	57,152	45.6	75,152	31.5
家居煥新服務.....	155	0.2	431	0.3	41,070	17.2
旅居綜合服務.....	26,780	34.9	37,401	29.8	40,742	17.1
總計	76,811	100.0	125,464	100.0	238,603	100.0

財務資料

智慧科技服務所得收益

我們提供智慧科技服務，主要包括(i)智慧設計服務，包括為物業開發商設計各種高科技系統，例如家庭安全系統；(ii)主要在物業銷售期間為物業開發商提供的智慧案場服務，例如在其物業中展示及推廣智能家居科技；及(iii)智慧綜合運營平台服務，包括某些物業管理系統的開發、定制、安裝及維護。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們智慧科技服務的收入佔我們總收入的0.6%、0.7%及1.2%。於往績記錄期，我們智慧科技服務的增長主要歸因於我們為向管理住宅物業的第三方提供物業管理服務而開發的智能解決方案。

銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)僱員福利開支，(ii)綠化及清潔費用，(iii)維護成本，(iv)安全維護成本，(v)社區增值服務下與我們的購物服務有關的銷售商品成本，(vi)公用事業成本，(vii)辦公費用，(viii)原材料成本，(ix)社區活動成本，(x)稅項及其他徵稅，(xi)折舊及攤銷費用以及(xii)其他。

下表載列於所示年度我們銷售成本組成成分的明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支.....	468,548	689,882	927,091
綠化及清潔費用.....	138,098	185,980	305,773
保養成本.....	55,514	85,451	116,601
秩序維護費用.....	15,581	25,760	78,377
所售商品成本.....	1,782	20,508	72,436
公用事業費用.....	25,675	33,137	43,895
辦公費用.....	12,121	20,165	21,467
原材料.....	8,199	9,993	18,366
社區活動開支.....	5,425	8,166	14,525
稅項及其他徵稅.....	7,275	8,885	11,502
折舊及攤銷.....	4,055	5,146	5,751
其他 ⁽¹⁾	24,222	39,980	76,195
總計	766,495	1,133,053	1,691,979

附註

(1) 主要包括旅行服務成本、經營租賃付款、諮詢費及其他雜項開支。

財務資料

下表載列於所示年度按業務線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
物業管理服務	599,203	819,710	1,147,027
非業主增值服務	134,614	247,034	402,472
社區增值服務	30,626	60,885	128,600
智慧科技服務	2,052	5,424	13,880
總計	766,495	1,133,053	1,691,979

毛利及毛利率

我們於2017年、2018年及2019年的整體毛利率分別為26.8%、25.7%及27.3%。我們的整體毛利率受我們各個業務線所得綜合收益的影響。下表載列於所示年度我們按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	161,696	21.3	200,590	19.7	318,765	21.7
非業主增值服務	68,317	33.7	120,496	32.8	193,919	32.5
社區增值服務	46,185	60.1	64,579	51.5	110,003	46.1
智慧科技服務	4,348	67.9	5,168	48.8	12,991	48.3
總計	280,546	26.8	390,833	25.6	635,678	27.3

財務資料

於往績記錄期，我們的毛利分別為人民幣280.5百萬元、人民幣390.8百萬元及人民幣635.7百萬元，而同期毛利率分別為26.8%、25.6%及27.3%。2018年的毛利整體增加主要與上述收益增長一致（儘管毛利率輕微下降）。2019年毛利整體增加主要與上述收益增長及2019年我們改善成本控制效率一致。

物業管理服務

我們物業管理服務的毛利率很大程度上受我們就物業管理服務收取的物業管理費及提供有關服務承擔的銷售成本的綜合影響。於2017年、2018年及2019年，我們就住宅物業管理服務收取的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣2.2元、每月每平方米人民幣2.1元及每月每平方米人民幣2.2元。

我們的物業管理服務的毛利率由2017年的21.3%減少至2018年的19.7%，主要由於(i)我們的物業管理費由2017年的每月每平方米人民幣2.2元降至2018年的每月每平方米人民幣2.1元，乃主要由於第三方開發的若干物業所產生的收益百分比下降導致我們收取的物業管理費相對較低；及(ii)平均勞工成本增加。我們物業管理服務的毛利率由2018年的19.7%增至2019年的21.7%，主要由於(i)由於新已交付物業的平均物業管理費於2019年上漲，導致平均物業管理費由2018年的每月每平方米人民幣2.1元增至2019年的每月每平方米人民幣2.2元；(ii)非住宅物業產生的收益百分比上升，其毛利率相對較高；及(iii)改善成本控制措施及由於業務擴張導致更大的規模經濟所致。

非業主增值服務

於2017年、2018年及2019年，我們非業主增值服務的毛利率分別為33.7%、32.8%及32.5%。於往績記錄期，非業主增值服務的毛利率輕微下降，主要由於勞工成本通脹及我們致力提高案場服務等非業主增值服務的質量而物業開發商可就預售優質物業定制服務需求導致勞工成本增加。

財務資料

社區增值服務

我們於2017年、2018年及2019年的社區增值服務的毛利率分別為60.1%、51.5%及46.1%。我們社區增值服務的毛利率相對較高，乃主要由於社區增值服務勞動密集程度較低勞工成本相對較低。社區增值服務的毛利率於往績記錄期減少，乃主要由於2019年的家庭生活服務項下之購物服務產品銷售有所增加及2018年園區經營服務下的建渣清運服務增加，其毛利率通常較低。

智慧科技服務

我們於2017年、2018年及2019年的智慧科技服務的毛利率分別為67.9%、48.8%及48.3%。我們的智慧科技服務於往績記錄期的毛利率整體有所下降，而其收入於往績記錄期大幅增長。我們於2018年錄得相對較低的毛利率乃由於我們開始銷售軟件科技產品，例如秩序維護及停車場管理系統的安防攝像頭，而硬件採購成本較高導致毛利率較低，於2017年我們能夠就向若干客戶提供首次安裝軟件系統及／或技術解決方案收取較高費用。我們智慧科技服務的毛利率於2019年維持相對穩定，因為我們的服務組合整體與2018年保持一致。

其他收入

我們的其他收入主要包括(i)應收金科集團的利息收入，請參閱「預付款項及其他應收款項－其他應收款項」，(ii)政府補助，及(iii)服務提供商的可抵扣增值稅。我們的其他收入於2018年至2019年有所增加，主要因為與應收金科集團款項有關的利息收入及已收取重慶政府於2019年就創造就業機會授出的一次性政府補助增加。

財務資料

下表載列於所示年度我們其他收入的明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息收入.....	—	—	26,799
政府補助.....	3,433	3,330	20,782
可抵扣增值稅.....	—	—	4,565
總計	3,433	3,330	52,146

其他收益／(虧損)淨額

其他收益／(虧損)淨額主要包括(i)出售其他資產(包括停車場)的收益／(虧損)，(ii)於一間合營企業的投資的重新計量收益；(iii)出售物業、廠房及設備的虧損，(iv)出售附屬公司的收益，(v)按公允價值計入損益的金融資產公允價值收益淨額及(vi)其他。

下表載列於所示年度我們其他收益／(虧損)淨額的明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
出售附屬公司的收益.....	1,250	78	—
於一間合營企業的投資的 重新計量收益.....	—	—	160
按公允價值計入損益的金融資產的 公允價值收益淨額.....	254	52	—
出售物業、廠房及設備的虧損.....	(204)	(137)	(167)
出售其他資產的(虧損)／收益.....	(539)	(954)	1,894
其他.....	(724)	364	61
總計	37	(597)	1,948

財務資料

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括(i)與銷售及營銷活動有關的僱員福利開支，於2017年、2018年及2019年分別佔銷售及營銷開支總額81.4%、82.1%及94.2%；(ii)經營租賃付款及(iii)其他，主要包括與銷售及營銷活動有關的差旅及娛樂費用、廣告開支及其他費用。我們的銷售及營銷開支由2017年人民幣1.7百萬元增加至2018年人民幣3.6百萬元，主要由於持續業務擴張，導致產生與銷售及營銷活動有關的僱員福利開支。我們的銷售及營銷開支輕微減少至2019年人民幣3.0百萬元。

行政開支

我們的行政開支主要包括(i)行政人員的僱員福利開支，(ii)差旅及娛樂開支，(iii)辦公費用，(iv)銀行手續費，主要包括銀行收取的交易費用，(v)折舊及攤銷，(vi)開發智慧科技服務的研究開支及(vii)其他，主要包括諮詢服務費、招聘成本及廣告開支。於2017年、2018年及2019年，我們的行政開支分別為人民幣148.0百萬元、人民幣185.8百萬元及人民幣233.4百萬元。於往績記錄期，我們的行政開支整體增加與我們的業務擴張一致。

下表載列於所示年度我們行政開支的明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支.....	111,545	131,833	186,207
差旅及娛樂開支.....	10,545	10,093	10,123
辦公費用.....	5,371	10,609	7,176
銀行手續費.....	2,987	4,571	6,786
折舊及攤銷費用.....	3,730	5,367	5,954
研究開支.....	656	874	3,183
其他.....	13,168	22,468	13,961
總計.....	148,002	185,815	233,390

財務資料

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額主要為就我們日常業務過程中的貿易及其他應收款項的潛在壞賬產生的虧損撥備。於2017年、2018年及2019年，我們錄得的金融資產減值虧損分別為人民幣0.3百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣4.0百萬元。我們的金融資產減值虧損淨額增加乃主要由於貿易應收款項增加。有關更多資料，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們未必能向業主、住戶及物業開發商收取物業管理費，這可能產生貿易應收款項減值虧損」。

融資收入／(成本)淨額

於2017年及2019年，我們分別錄得融資收入淨額人民幣2.3百萬元及人民幣0.8百萬元，而2018年錄得融資成本淨額人民幣5.5百萬元。

下表載列於所示年度我們融資收入／(成本)淨額的明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資收入			
銀行存款利息收入	2,412	1,864	1,175
關聯方墊款利息收入 ⁽¹⁾	107,319	154,324	159,556
小計	<u>109,731</u>	<u>156,188</u>	<u>160,731</u>
融資成本			
借款利息開支 ⁽²⁾	(107,364)	(161,377)	(159,701)
租賃負債利息開支	(75)	(281)	(261)
小計	<u>(107,439)</u>	<u>(161,658)</u>	<u>(159,962)</u>
總計	<u>2,292</u>	<u>(5,470)</u>	<u>769</u>

附註：

- (1) 有關向關連方墊款的更多資料，請參閱「－綜合財務狀況表的若干項目說明－預付款項及其他應收款項－其他應收款項」。
- (2) 有關ABS及ABN安排的更多資料，請參閱「－債務－借款」一節。

財務資料

所得稅開支

於2017年、2018年及2019年，我們按所得稅開支除以除稅前溢利計算的實際所得稅稅率分別約為16.5%、17.1%及16.8%。根據國家發改委、國家稅務總局及財政部於2011年共同發佈的《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》，於往績記錄期，本集團旗下若干位於中國西部的成員公司受益於優惠所得稅稅率15.0%，及根據科技部、財政部及國家稅務總局於2016年發佈的《高新技術企業辦法》，我們於中國的一間附屬公司於2019年作為高新技術企業享有優惠所得稅稅率15.0%。有關該等稅務政策的更多資料，請參閱「監管概覽－稅收法律法規－所得稅」。於往績記錄期，我們於中國的其餘附屬公司須按法定所得稅稅率25.0%繳稅。於2017年、2018年及2019年，我們已付稅項的金額分別為人民幣46.9百萬元、人民幣10.7百萬元及人民幣34.1百萬元。

經營業績

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度對比

收益

我們的總收益由2018年的人民幣1,523.9百萬元增加52.7%至2019年的人民幣2,327.7百萬元，乃主要由於以下所述四個業務線產生的收益增加所致：

- **物業管理服務。**我們的物業管理服務的收益由2018年的人民幣1,020.3百萬元增加43.7%至2019年的人民幣1,465.8百萬元，乃主要由於(i)我們的在管總建築面積由截至2018年12月31日的約89.7百萬平方米增加至截至2019年12月31日的約120.5百萬平方米，乃由於我們的持續業務擴張，及(ii)住宅物業的平均物業管理費由2018年的每月每平方米人民幣[2.1]元增加至2019年的每月每平方米人民幣[2.2]元。
- **非業主增值服務。**我們的非業主增值服務的收益由2018年的人民幣367.5百萬元增加62.3%至2019年的人民幣596.4百萬元，乃主要由於業務擴張導致(i)案場服務所得收益因金科集團及第三方物業開發商開發的物業的預售活動增加而增加及(ii)前介服務所得收益因金科集團開發的物業交付增加而增加。

財務資料

- **社區增值服務。**我們的社區增值服務的收益由2018年的人民幣125.5百萬元增加90.2%至2019年的人民幣238.6百萬元，乃主要由於我們的整體業務擴張及多元化物業管理服務所致，尤其是由於家庭生活服務（如購物服務、網上代理服務及旅遊服務）所得收益增加及家居煥新服務所得收益增加。
- **智慧科技服務。**我們的智慧科技服務的收益由2018年的人民幣10.6百萬元大幅增加至2019年的人民幣26.9百萬元，乃主要由於我們的服務及產品範圍擴大，例如我們為向第三方物業管理公司提供物業管理服務而開發的智慧解決方案。

銷售成本

我們的總銷售成本由2018年的人民幣1,133.1百萬元增加49.3%至2019年的人民幣1,692.0百萬元，乃主要由於僱員福利開支因我們持續業務擴張而增加。我們的銷售成本增長速度低於我們的收益，乃主要由於提供物業管理服務方面的有效的成本控制措施及技術解決方案的利用。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利總額由2018年的人民幣390.8百萬元增加62.6%至2019年的人民幣635.7百萬元，乃主要由於我們的持續業務擴張及有效成本控制措施。我們的毛利率由2018年的25.6%增加至2019年的27.3%，乃主要由於物業管理費所得收益增加。

- **物業管理服務。**我們物業管理服務的毛利率由2018年的19.7%增至2019年的21.7%，主要由於(i)由於新已交付項目的平均物業管理費上漲，導致平均物業管理費由2018年的每月每平方米人民幣2.1元增至2019年的每月每平方米人民幣2.22元；(ii)非住宅物業產生的收益百分比增加；及(iii)改善成本控制措施及業務擴張帶來更大的規模經濟所致。
- **非業主增值服務。**我們非業主增值服務的毛利率由2018年的32.8%下降至2019年的32.5%，乃主要由於勞工成本增加，原因為勞工成本通脹及我們聘用更多人員以提高非業主增值服務，例如案場服務，而物業開發商可就預售優質物業定制服務需求。

財務資料

- **社區增值服務。**我們社區增值服務的毛利率由2018年的51.5%下降至2019年的46.1%，乃主要由於2019年的家庭生活服務項下之購物服務產品銷售有所增加，其毛利率通常較低。
- **智慧科技服務。**我們2019年社區增值服務的毛利率相比2018年保持相對穩定。

其他收入

我們的其他收入由2018年的人民幣3.3百萬元大幅增加至2019年的人民幣52.1百萬元，乃主要由於與應收金科集團款項有關的利息收入及重慶政府於2019年根據新政策（即向當地公司授出項目以創造就業）授出的政府補助增加。

其他收益／（虧損）淨額

我們於2019年錄得其他收益淨額人民幣1.9百萬元，而於2018年錄得其他虧損人民幣0.6百萬元，乃主要由於2019年出售位於重慶的若干停車場的收益。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2018年的人民幣3.6百萬元減少16.5%至2019年的人民幣3.0百萬元，乃由於我們有效的成本控制措施導致僱員福利開支由2018年的人民幣3.0百萬元減少至2019年的人民幣2.8百萬元。

行政開支

我們的行政開支由2018年的人民幣185.8百萬元增加25.6%至2019年的人民幣233.4百萬元，乃主要由於(i)僱員福利開支因持續業務擴張而增加及(ii)我們在智慧科技服務研發的投資使研究開支增加。

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由2018年的人民幣1.0百萬元大幅增加至2019年的人民幣4.0百萬元，乃主要由於我們的貿易應收款項總額隨著業務增長持續增加。

財務資料

融資收入／(成本)淨額

我們於2019年錄得融資收入淨額人民幣0.8百萬元，而2018年錄得融資成本淨額人民幣5.5百萬元，乃主要由於2019年就資產抵押票據收取的來自金科集團若干附屬公司墊款利息收入金額人民幣159.6百萬元，而2018年的金額為人民幣154.3百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2018年的人民幣33.7百萬元大幅增加至2019年的人民幣75.7百萬元，乃主要由於我們的除稅前溢利增加所致。

年內溢利

由於上述原因，我們的年內溢利由2018年的人民幣163.9百萬元大幅增加至2019年的人民幣374.4百萬元。

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度對比

收益

我們的總收益由2017年的人民幣1,047.0百萬元增加45.5%至2018年的人民幣1,523.9百萬元，乃主要由於我們物業管理服務及非業主增值服務所得收益增加。

- **物業管理服務。**我們的物業管理服務的收益由2017年的人民幣760.9百萬元增加34.1%至2018年的人民幣1,020.3百萬元，乃主要由於我們的在管總建築面積由截至2017年12月31日的62.4百萬平方米增加至截至2018年12月31日的89.7百萬平方米，原因為我們的業務擴張。
- **非業主增值服務。**我們的非業主增值服務的收益由2017年的人民幣202.9百萬元增加81.1%至2018年的人民幣367.5百萬元，乃主要由於2018年(i)案場服務所得收益因金科集團開發的物業的預售活動增加而增加，及(ii)前介服務因金科集團開發的物業交付增加而增加。
- **社區增值服務。**我們的社區增值服務的收益由2017年的人民幣76.8百萬元增加63.3%至2018年的人民幣125.5百萬元，乃主要由於(i)服務業主及住戶的需求增加而令家庭生活服務(如購物服務、網上代理服務及旅遊服務)所

財務資料

得收益增加，及(ii)家居煥新服務所得收益因在管項目增加而增加。*(待公司告知於2018年公共區域維修是否為一項新服務)*

- *智慧科技服務*。我們的智慧科技服務的收益由2017年的人民幣6.4百萬元增加65.5%至2018年的人民幣10.6百萬元，乃主要由於我們於2018年開始銷售硬件科技產品(例如安防攝像頭及智能門禁系統)，作為智慧科技服務的服務組合之一部分。

銷售成本

我們的總銷售成本由2017年的人民幣766.5百萬元增加47.8%至2018年的人民幣1,133.1百萬元，乃主要由於僱員福利開支、綠化及清潔費用及維修費用，均因我們的業務擴張而增加，乃以提升服務質量以滿足客戶不斷變化的要求成本較高所致。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利總額由2017年的人民幣280.5百萬元增加39.3%至2018年的人民幣390.8百萬元，乃主要由於我們成功實施將有關物業管理服務方面的勞動密集型工作分包予分包商的成本控制措施及整體業務擴張使我們的物業管理服務及非業主增值服務的毛利增加。我們的毛利率由2017年的26.8%減少至2018年的25.6%，乃主要由於(i)我們於2018年向第三方新交付的外拓項目的物業管理服務的毛利率較低，通常其平均物業管理費低於我們現有項目的價格及(ii)2017年至2018年我們的社區增值服務的毛利率下降，乃主要由於2018年的購物及建渣清運服務較2017年有所增加，而2017年的毛利率通常低於其他社區增值服務。

- *物業管理服務*。我們物業管理服務的毛利率由2017年的21.3%輕微下降至2018年的19.7%，乃由於(i)我們的物業管理費由2017年的每月每平方米人民幣2.2元降至2018年的每月每平方米人民幣2.1元，乃主要由於第三方開發的若干物業所產生的收益百分比增加導致我們收取的物業管理費較低；及(ii)勞工需求增長導致我們的平均勞工成本增加。
- *非業主增值服務*。我們非業主增值服務的毛利率由2017年的33.7%下降至2018年的32.8%，乃主要由於勞工成本增加，原因為勞工成本通脹及我們

財務資料

聘用更多人員以提高非業主增值服務，例如案場服務，而物業開發商可就預售優質物業定制服務需求。

- **社區增值服務。**我們社區增值服務的毛利率由2017年的60.1%下降至2018年的51.5%，乃主要由於2018年家庭生活服務下的商品銷售及社區管理服務下建渣清運服務而毛利率總體相比2017年較低。
- **智慧科技服務。**我們社區增值服務的毛利率由2017年的67.9%下降至2018年的48.8%，乃由於我們於2018年開始銷售用於安防及停車管理系統的硬件技術產品，例如安防攝像頭，其採購成本較高，因此毛利率相對較低。

其他收入

我們的其他收入由2017年的人民幣3.4百萬元略微下降3.0%至2018年的人民幣3.3百萬元，乃主要由於與2017年相比，我們於2018年收取的政府補助輕微減少。

其他收益／(虧損)淨額

我們於2018年錄得其他虧損淨額人民幣597,000元，而於2017年錄得其他收益淨額人民幣37,000元。我們的其他虧損乃主要由於出售若干停車場的虧損所致。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2017年的人民幣1.7百萬元增加至2018年的人民幣3.6百萬元，乃主要由於持續業務擴張導致產生與銷售及營銷活動有關的僱員福利開支。

行政開支

我們的行政開支由2017年的人民幣148.0百萬元增加25.5%至2018年的人民幣185.8百萬元，乃主要由於與行政工作有關的僱員福利開支及辦公費用因持續業務擴張而增加。

財務資料

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由2017年的人民幣0.3百萬元增加至2018年的人民幣1.0百萬元，乃主要由於我們的貿易應收款項總額隨著業務增長持續增加。

融資收入／(成本)淨額

我們於2018年錄得融資成本淨額人民幣5.5百萬元，而2017年錄得融資收入淨額人民幣2.3百萬元，乃主要由於2018年銀行存款利息收入減少及2018年計息借款因發行資產抵押票據而產生利息。有關更多資料，請參閱本節「一 債務－借款」。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2017年的人民幣22.5百萬元大幅增加至2018年的人民幣33.7百萬元，乃主要由於我們的除稅前溢利增加所致。

年內溢利

由於上述原因，我們的年內溢利由2017年的人民幣113.7百萬元增加44.2%至2018年的人民幣163.9百萬元。

綜合財務狀況表的若干項目說明

下表載列截至所示日期的綜合財務狀況表的概要：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
無形資產.....	3,652	3,394	5,017
遞延所得稅資產.....	5,129	7,327	8,080
物業、廠房及設備.....	27,580	34,272	33,089
其他應收款項.....	780,000	1,830,000	1,145,000
於合營企業的投資.....	—	—	160
非流動資產總值.....	816,361	1,874,993	1,191,346

財務資料

	截至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
流動資產			
存貨	2,864	4,871	5,826
貿易及其他應收款項以及預付款項 ..	1,076,420	1,741,861	2,487,877
現金及現金等價物	482,930	416,303	333,149
按公允價值計入損益的金融資產	9,720	-	-
受限制現金	1,400	1,427	1,455
其他資產	100,274	86,063	74,240
流動資產總值	<u>1,673,608</u>	<u>2,250,525</u>	<u>2,902,547</u>
流動負債			
借款	300,000	500,000	685,000
貿易、票據及其他應付款項	991,095	1,222,649	1,398,409
即期所得稅負債	131	21,794	64,488
合同負債	162,071	219,460	291,202
租賃負債	250	1,708	1,331
流動負債總額	<u>1,453,547</u>	<u>1,965,611</u>	<u>2,440,430</u>
非流動負債			
借款	780,000	1,830,000	1,145,000
遞延所得稅負債	414	682	942
租賃負債	961	3,298	2,526
非流動負債總額	<u>781,375</u>	<u>1,833,980</u>	<u>1,148,468</u>
淨資產	<u>255,047</u>	<u>325,927</u>	<u>504,995</u>
本公司擁有人應佔權益			
其他儲備	77,550	77,550	25,000
保留盈利	122,875	187,900	407,700
實收資本	50,000	50,000	50,000
	250,425	315,450	482,700
非控股權益	4,622	10,477	22,295
總權益	<u>255,047</u>	<u>325,927</u>	<u>504,995</u>

財務資料

無形資產

我們的無形資產主要包括軟件。我們的無形資產於截至2017年及2018年12月31日維持相對穩定，分別為人民幣3.7百萬元及人民幣3.4百萬元。我們的無形資產由截至2018年12月31日的人民幣3.4百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣5.0百萬元，乃主要由於我們自行開發的軟件增加所致，乃由於我們旨在提供技術解決方案而持續致力於軟件研發。

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括裝修工程、使用權資產及其他固定資產。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的物業、廠房及設備分別為人民幣27.6百萬元、人民幣34.3百萬元及人民幣33.1百萬元。於2017年至2018年，我們的物業、廠房及設備有所增加，主要由於2017年至2018年我們有關若干新辦公物業的租賃的使用權資產增加及於2018年有關位於重慶的辦公室的裝修工程增加所致。我們的物業、廠房及設備由2018年至2019年輕微減少，主要由於2019年攤銷我們先前持有的使用權資產導致我們的使用權資產減少所致。

存貨

我們的存貨主要包括社區增值服務項下購物服務的消耗品及商品。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的存貨分別為人民幣2.9百萬元、人民幣4.9百萬元及人民幣5.8百萬元。我們的存貨由2017年的人民幣2.9百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣4.9百萬元，及進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣5.8百萬元，主要由於購物服務擴張，而我們根據購物服務採購易耗品及商品以供銷售。

下表載列於往績記錄期我們平均存貨周轉天數：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
平均存貨周轉天數 ⁽¹⁾	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

附註：

- (1) 特定期間的平均存貨周轉天數乃經存貨期初及期末結餘的算術平均數除以有關期間的銷售成本再乘以有關期間的日數得出。

財務資料

我們的平均存貨周轉天數於往績記錄期維持穩定，主要由於向我們業主及住戶銷售的商品的貿易性質。

貿易應收款項

下表載列截至所示日期貿易應收款項明細：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項			
— 第三方	167,757	226,195	413,894
— 關聯方	18,918	66,886	142,130
減：減值撥備	(1,854)	(2,799)	(5,316)
貿易應收款項淨額	184,821	290,282	550,708

我們於往績記錄期的貿易應收款項有所增加，乃主要由於我們的持續業務擴張所致。我們的貿易應收款項由截至2017年12月31日的人民幣184.8百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣290.3百萬元，乃主要由於(i)非業主增值服務（如交付物業前清潔及檢驗服務）增加，及(ii)公共物業的物業管理服務增加。我們的貿易應收款項由截至2018年12月31日的人民幣290.3百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣550.7百萬元，乃主要由於(i)住宅物業的物業管理服務增加，(ii)非業主增值服務（如交付物業前清潔及檢驗服務）增加，及(iii)公共物業的物業管理服務增加。

下表載列於所示年度基於發票日期的貿易應收款項周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貿易應收款項平均周轉天數 ⁽¹⁾	52	57	67

附註：

- (1) 某一年度的貿易應收款項平均周轉天數等於平均貿易應收款項除以年內收益再乘以365（對於一年期間）。平均貿易應收款項乃按年初貿易應收款項加年末貿易應收款項再除以二計算。

財務資料

貿易應收款項平均周轉天數指我們自提供服務收取現金付款所需的平均時間。貿易應收款項周轉天數由2017年的52天增加至2018年的57天，並進一步增加至2019年的67天，乃主要由於應收第三方貿易款項的周轉天數較長。貿易應收款項平均周轉天數通常與我們授予客戶的信貸期一致，即30天至90天。

下表載列截至所示日期按發票日期呈列的貿易應收款項賬齡分析：

	截至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
直至一年內.....	183,436	283,141	543,218
一至兩年.....	2,189	9,330	9,905
兩至三年.....	753	471	2,695
三至四年.....	277	119	114
四至五年.....	—	—	72
五年以上.....	20	20	20
總計	186,675	293,081	556,024

下表載列截至所示日期貿易應收款項減值撥備的變動：

	截至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
截至年初.....	1,156	1,854	2,799
於損益中確認的虧損準備撥備.....	763	945	3,231
年內沖銷未收回應收	(65)	—	(714)
截至年末	1,854	2,799	5,316

截至2020年5月31日，我們截至2019年12月31日的貿易應收款項中的人民幣489.0百萬元或約87.9%已於隨後結清。

按公允價值計入損益的金融資產

我們截至2017年12月31日按公允價值計入損益的金融資產金額為人民幣9.7百萬元，其為自第三方持牌商業銀行購買我們於2018年出售的若干理財產品的已確認收益。

財務資料

其他資產

我們的其他資產主要包括我們管理的若干物業的少數停車位，截至2017年、2018年及2019年12月31日分別為人民幣100.3百萬元、人民幣86.1百萬元及人民幣74.2百萬元。於往績記錄期，其他資產減少主要由於銷售部分該等停車位。銷售停車位並非我們的主營業務部分且我們日後並不打算從事銷售該等停車位。

預付款項及其他應收款項

預付款項

下表載列截至所示日期我們預付款項及其他應收款項的明細：

	截至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
向供應商作出的預付款項.....	2,928	39,516	114,961
預付稅項.....	4,047	708	1,316
其他應收款項：			
— 來自關聯方.....	1,634,544	3,202,023	2,887,598
— 來自第三方.....	31,271	40,583	80,326
小計	<u>1,672,790</u>	<u>3,282,830</u>	<u>3,084,201</u>
減：其他應收款項減值撥備.....	<u>(1,191)</u>	<u>(1,251)</u>	<u>(2,032)</u>
總計	<u>1,671,599</u>	<u>3,281,579</u>	<u>3,082,169</u>

我們的預付款項及其他應收款項主要指(i)向供應商作出的預付款項，(ii)預付稅項，及(iii)其他應收款項。有關我們代業主及居民所作付款收取情況的更多詳情，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費」。

我們向供應商作出的預付款項主要包括支付予市政機構的公用事業費、支付予旅行社的墊款及原材料的採購成本。我們向供應商作出的預付款由截至2017年12月31日的人民幣2.9百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣39.5百萬元，主要由於在管建築面積增加導致代業主作出的付款（主要包括公用事業付款）增加。我們向供應商作出的預付款由截至2018年12月31日的人民幣39.5百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣115.0百萬元，主要由於2019年旅遊業務擴張導致支付旅行社的預付款增加。

財務資料

其他應收款項

我們的其他應收款項包括計息應收關聯方及第三方的現金墊款。為人民幣1,665.8百萬元、人民幣3,242.6百萬元及人民幣2,968.0百萬元。其中，我們已向金科股份附屬公司作出墊款，截至最後實際可行日期尚未償還結餘分別為人民幣225.0百萬元及人民幣1,270.0百萬元，分別按7%及9%的利率計息，其反映資產抵押證券及資產抵押票據協議項下的利率及金額。有關更多資料，請參閱「－債務－借款」一節。

貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項及應付票據主要指我們於日常業務過程中自供應商購買的商品及服務而應付的款項，包括分包費用及材料成本。我們通常獲供應商給予貿易應付款項30至60日的信貸期。我們於2019年開始使用銀行票據來履行我們對供應商的支付義務。票據通常自發行日期起計六個月內到期。

下表載列截至所示日期根據發票日期的貿易應付款項及應付票據明細：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項			
－關聯方	337	566	43
－第三方	27,423	81,671	144,196
應付票據			
－第三方	—	—	8,909
總計	27,760	82,237	153,148

我們的貿易應付款項及應付票據由截至2017年12月31日的人民幣27.8百萬元大幅增加至截至2018年12月31日的人民幣82.2百萬元，並進一步增加86.2%至截至2019年12月31日的人民幣153.1百萬元，乃主要由於往績記錄期我們的在管建築面積增加使向供應商支付的費用增加。

下表載列於所示年度的貿易應付款項周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貿易應付款項平均周轉天數 ⁽¹⁾	11	18	25

附註：

- (1) 一年的貿易應付款項平均周轉天數等於平均貿易應付款項除以該年內的銷售成本再乘以365（對於一年期間）。平均貿易應付款項乃按該年初貿易應付款項加該年末貿易應付款項再除以二計算。

財務資料

我們的貿易應付款項平均周轉天數指我們向供應商作出付款所需的平均時間，於往績記錄期總體增加但在授予我們的一般信貸期內。貿易應付款項平均周轉天數增加乃主要由於我們的信貸增強，將我們的信貸期由每月付款延長至季度付款。

下表載列截至所示日期根據發票日期的貿易應付款項及應付票據賬齡分析：

	截至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
直至1年內	26,492	79,314	151,667
1至2年	963	2,131	573
2至3年	293	492	564
3年以上	12	300	344
總計	27,760	82,237	153,148

截至2020年5月31日，我們截至2019年12月31日的貿易應付款項及應付票據中的人民幣128.7百萬元或約84.0%已於隨後結清。

其他應付款項及應計費用

我們的其他應付款項及應計費用主要包括(i)應付關聯方，其為非貿易性質，及應付第三方墊款，其為貿易性質，(ii)應計工資，(iii)其他應付稅項（主要包括增值稅）及(iv)應付利息。下表載列截至所示日期我們其他應付款項及應計費用的明細：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項：			
— 關聯方	619,287	698,958	738,771
— 第三方	206,574	294,780	349,258
應計工資	107,172	102,202	114,217
其他應付稅項	16,724	26,818	30,880
應付利息	13,578	17,654	12,135
總計	963,335	1,140,412	1,245,261

財務資料

我們的其他應付款項及應計費用由截至2017年12月31日的人民幣963.3百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣1,140.4百萬元，並進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣1,245.3百萬元，乃主要由於我們管理的物業數目增加，導致來自關聯方／墊付予關聯方的應付關聯方的其他應付款項增加及應付第三方的其他應付款項增加，包括業主支付的家居裝修按金及業主委員會費用。

合同負債

我們的合同負債主要包括物業管理費及其他服務費的墊款。我們的合同負債由截至2017年12月31日的人民幣162.1百萬元大幅增加至截至2018年12月31日的人民幣219.5百萬元，並進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣291.2百萬元，乃主要由於我們的在管物業數目增加。

流動資產及流動負債

下表載列截至所示日期的流動資產及流動負債：

	截至12月31日			截至
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產				
存貨	2,864	4,871	5,826	6,132
貿易及其他應收款項以及				
預付款項	1,076,420	1,741,861	2,487,877	2,539,140
現金及現金等價物	482,930	416,303	333,149	365,863
按公允價值計入損益的金融資產	9,720	–	–	–
受限制現金	1,400	1,427	1,455	364
其他資產	100,274	86,063	74,240	73,111
流動資產總值	<u>1,673,608</u>	<u>2,250,525</u>	<u>2,902,547</u>	<u>2,984,610</u>

財務資料

	截至12月31日			截至
				4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動負債				
貿易應付款項及應付票據以及				
其他應付款項.....	991,095	1,222,649	1,398,409	1,318,271
合同負債.....	162,071	219,460	291,202	389,567
借款.....	300,000	500,000	685,000	572,500
即期所得稅負債.....	131	21,794	64,488	61,170
租賃負債.....	250	1,708	1,331	1,194
流動負債總額.....	1,453,547	1,965,611	2,440,430	2,342,702
流動資產淨值.....	220,061	284,914	462,117	641,908

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們錄得流動資產淨額狀況。

我們流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣462.1百萬元增加人民幣179.8百萬元至截至2020年4月30日的人民幣641.9百萬元，主要由於截至2020年4月30日止四個月的純利。我們流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣284.9百萬元增加人民幣177.2百萬元至2019年12月31日的人民幣462.1百萬元，乃主要由於(i)截至2019年12月31日止年度的純利人民幣374.4百萬元導致流動資產水平增加及(ii)因於2019年宣派股息而人民幣146.7百萬元導致流動負債水平增加的合併影響。我們的流動資產淨值由截至2017年12月31日的人民幣220.1百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣284.9百萬元，乃主要由於(i)截至2018年12月31日止年度的純利人民幣163.9百萬元導致流動資產水平增加及(ii)因於2018年宣派股息而增加人民幣96.8百萬元導致流動負債水平增加的合併影響。

流動資金及資本資源

我們的現金主要用作營運資金。我們流動資金的主要來源為經營所得現金流量。於可預見的未來，我們預期經營現金流量將繼續為我們流動資金的主要來源及我們或會使用部分[編纂]所得款項撥付我們的資金需求。

財務資料

現金流量

下表載列所示期間我們的綜合現金流量表的選定現金流量數據：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金淨額	148,171	257,825	236,801
投資活動所得／(所用) 現金淨額 . . .	490,419	(1,321,933)	490,192
融資活動(所用)／所得現金淨額 . . .	(547,884)	997,481	(810,147)
現金及現金等價物			
增加／(減少) 淨額	90,706	(66,627)	(83,154)
年初現金及現金等價物	392,224	482,930	416,303
年末現金及現金等價物	482,930	416,303	333,149

經營活動所得現金淨額

我們經營活動所得現金流量主要反映(i)除稅前溢利，(ii)營運資金變動的影響及(iii)已付所得稅。

於2019年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣236.8百萬元，包括經營所得現金人民幣270.9百萬元，部分被已付所得稅人民幣34.1百萬元所抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣437.6百萬元，主要歸因於除稅前利潤人民幣450.1百萬元。營運資金變動主要由於我們的業務擴張使貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣378.9百萬元，部分由貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項增加人民幣141.5百萬元所抵銷。

於2018年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣257.8百萬元，包括經營所得現金人民幣268.5百萬元，部分被已付所得稅人民幣10.7百萬元所抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣217.5百萬元，主要歸因於除稅前利潤人民幣197.7百萬

財務資料

元。營運資金變動主要由於貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣150.7百萬元，部分由貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項增加人民幣146.3百萬元及合約負債增加人民幣57.4百萬元所抵銷。

於2017年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣148.2百萬元，包括經營所得現金人民幣195.1百萬元，部分被已付所得稅人民幣46.9百萬元所抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣143.7百萬元，主要歸因於除稅前利潤人民幣136.2百萬元。營運資金變動主要由於貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣61.4百萬元、我們的業務擴張使貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項增加人民幣63.1百萬元及合約負債增加人民幣51.7百萬元。

投資活動所得／(所用) 現金淨額

於往績記錄期，我們投資活動所用現金主要包括購買物業、廠房及設備項目、購買其他無形資產、收購按公允價值計入損益的金融資產及貸款予關聯方。我們投資活動所得現金主要包括出售車位、出售按公允價值計入損益的金融資產所得款項、關聯方還款及貸款予關聯方的已收利息。

於2019年，我們投資活動所得現金淨額為人民幣490.2百萬元。現金流入淨額主要歸因於關聯方還款人民幣1,491.5百萬元，部分被墊款予關聯方人民幣1,003.4百萬元所抵銷。

於2018年，我們投資活動所用現金淨額為人民幣1,321.9百萬元。現金流出淨額主要歸因於墊款予關聯方人民幣3,123.9百萬元，部分被關聯方還款人民幣1,790.4百萬元所抵銷。

於2017年，我們投資活動所得現金淨額為人民幣490.4百萬元。現金流入淨額主要歸因於關聯方還款人民幣482.2百萬元，部分被(i)收購按公允價值計入損益的金融資產人民幣40.9百萬元及(ii)購買物業、廠房及設備人民幣11.7百萬元所抵銷。

融資活動所得／(所用) 現金淨額

於2019年，我們融資活動所用現金淨額為人民幣810.1百萬元，主要反映(i)償還借款人民幣500.0百萬元，(ii)已付利息人民幣165.2百萬元及(iii)支付予股東之股息人民幣146.7百萬元，部分被與非控股權益之交易人民幣3.9百萬元所抵銷。

財務資料

於2018年，我們融資活動所得現金淨額為人民幣997.5百萬元，主要反映借款所得款項人民幣1,600.0百萬元，部分被(i)償還借款人民幣350.0百萬元及(ii)已付利息人民幣157.3百萬元所抵銷。

於2017年，我們融資活動所用現金淨額為人民幣547.9百萬元，主要反映(i)償還借款人民幣240.0百萬元，(ii)支付予股東之股息人民幣197.2百萬元及(iii)已付利息人民幣110.4百萬元。

營運資金

我們的董事認為，經計及我們可用的財務資源，包括[編纂]估計所得款項淨額及我們內部產生的資金，我們已擁有充足營運資金以滿足本文件日期後未來至少十二個月內的需求。

債務

借款

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們的借款分別為人民幣1,080.0百萬元、人民幣2,330.0百萬元、人民幣1,830.0百萬元及人民幣1,717.5百萬元。

下表載列截至所示日期我們計息借款的組成部分：

	截至12月31日			截至
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款				
— 非即期	780,000	1,830,000	1,145,000	1,145,000
— 即期	300,000	500,000	685,000	572,500
總計	<u>1,080,000</u>	<u>2,330,000</u>	<u>1,830,000</u>	<u>1,717,500</u>

財務資料

下表載列截至所示日期借款的還款計劃：

	截至12月31日			截至
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	300,000	500,000	685,000	572,500
一至兩年.....	330,000	685,000	272,000	272,000
二至五年.....	450,000	1,145,000	873,000	873,000
總計	1,080,000	2,330,000	1,830,000	1,717,500

於2015年10月，金科股份與一間第三方商業銀行及我們訂立一份委託貸款協議，透過該銀行以委託貸款的方式向我們貸出人民幣1,500.0百萬元，年利率為9.0%。於2015年11月，金科股份與一間第三方資產管理公司訂立資產抵押證券協議，據此，金科股份將其應自我們收取的貸款轉讓予該第三方資產管理公司經營及管理的金融產品，以獲得本金總額人民幣1,500.0百萬元的融資，年利率為9.0%。於轉讓後，委託貸款協議及其項下的貸款責任予以終止。資產抵押證券以我們質押自若干在管物業收取物業管理費的權利及金科股份的承諾（即金科股份將支付我們所付金額與資產抵押證券協議項下到期未償還金額之間的任何差額）作抵押。截至最後實際可行日期，與資產抵押證券有關的未償還金額為人民幣225.0百萬元，將於2020年11月5日悉數到期。

於2018年4月，金科股份與一間第三方商業銀行及我們訂立一份委託貸款協議，透過該銀行以委託貸款的方式向我們貸出人民幣1,600.0百萬元，年利率為7.0%。於2018年6月，金科股份與一間第三方資產管理公司訂立資產抵押票據協議，據此，金科股份將其應自我們收取的貸款轉讓予該第三方資產管理公司經營及管理的金融產品，以獲得本金總額人民幣1,600.0百萬元的融資，年利率為7.0%。於轉讓後，委託貸款協議及其項下的貸款責任予以終止。資產抵押票據以我們質押自若干在管物業收取物業管理費的權利及金科股份的承諾（即金科股份將支付我們所付金額與資產抵押票據協議項下到期未償還金額之間的任何差額）作抵押。截至最後實際可行日期，與資產抵押票據有關的未償還金額為人民幣1,270.0百萬元，將於2024年6月5日悉數到期。

我們根據金科集團的內部現金分配計劃將資產抵押證券及資產抵押票據協議項下收到的全部款項墊付予金科股份的若干附屬公司。金科股份與我們之間的委託貸款協議的所有未償還款項將由我們於[編纂]前悉數償還。於2020年6月，金科股份發佈關於

財務資料

批准金科股份建議終止資產抵押證券及資產抵押票據協議的公告。金科股份擬於2020年8月償還關於資產抵押證券及資產抵押票據的協議項下的所有未償還款項及於[編纂]前解除資產抵押證券及資產抵押票據協議項下的所有義務。

我們向金科股份的附屬公司提供的墊款所涉及的貸款可能不符合中國人民銀行於1996年頒佈的貸款通則的規定。根據中國人民銀行頒佈的貸款通則，僅金融機構可合法從事放貸業務，禁止非金融機構的公司間的貸款。根據貸款通則，非金融機構的公司提供貸款或會被處以金額相等於其自放貸活動所得的收入（即所收取的利息）的一至五倍罰款。然而，民間借貸規定有別於金融機構提供的民間借貸及貸款。根據最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定，非金融機構公司間借貸應分類為民間借貸，該等借貸如若以業務經營為目的，則應視為有效且根據中國合同法及民間借貸規定並不屬於無效合同的機構借貸。如果貸款的年化利率不超過24%，則中國法院將支持有關該筆貸款的利息申索。經董事確認，(i)上述向金科股份附屬公司提供的墊款乃用於業務經營，且我們並無產生按根據我們與金科股份的協議收取的相同利率所產生的任何利息收入；(ii)我們擬於[編纂]前根據資產抵押證券和資產抵押票據協議悉數還款且金科股份將於[編纂]前根據資產抵押證券協議和資產抵押票據協議悉數償還款項；(iii)我們並無收到與上述墊款有關的任何利益；及(iv)我們並無就有關墊款自任何有關部門接獲任何索賠或處罰通知。綜上所述，我們獲中國法律顧問告知，合法的民間借貸不會被視為違反貸款通則，因此本公司因上述墊款而受到貸款通則項下處罰的可能性甚微。

董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無拖欠貿易及非貿易應付款項或借款。截至2020年4月30日，我們並無任何未動用融資。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在取得信貸融資方面並無面臨任何困難或遭銀行撤回銀行授信或收到提前還款的任何要求或逾期付款或違反我們借款的任何財務契諾。

租賃負債

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們的租賃負債分別為人民幣1.2百萬元、人民幣5.0百萬元、人民幣3.9百萬元及人民幣3.3百萬元。

財務資料

應付關聯方的其他應付款項

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們應付關聯方的其他應付款項分別為約人民幣619.3百萬元、人民幣699.0百萬元、人民幣738.8百萬元及人民幣733.1百萬元。該等款項均為非貿易性質、無抵押及免息。

或然負債及承擔

除上文所披露者外，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們並無任何其他未償擔保或其他重大或然負債。

除本文所披露者及集團內公司間的負債外，截至流動資金披露的最新日期（即就債務報表而言的最後實際可行日期），我們並無任何未償還借款資本、債務證券、債券、銀行透支、承兌負債或承兌信貸或租購承擔擔保或其他重大或然負債或任何與之有關的契諾。截至同日，我們並無為任何獨立第三方的債務提供擔保。除上文另有披露者外，董事確認，自2019年12月31日起及直至最後實際可行日期，我們的債務、資本承擔及或然負債並無任何重大不利變動。

資本開支

我們的資本開支指添置物業、廠房及設備以及其他無形資產（包括軟件及產品）。我們的資本開支總額由2017年的人民幣13.3百萬元減少至2018年的人民幣12.2百萬元，並進一步增加至人民幣11.7百萬元，主要由於購買物業、廠房及設備減少。截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度，我們資本開支的主要資金來源為我們的經營活動所得現金。

截至2020年12月31日止年度，我們的估計資本開支總額約為人民幣15.6百萬元，此乃歸因於購買物業、廠房及設備以及軟件產品等無形資產。

由於各種因素，我們的實際資本開支可能與上述金額有所不同，該等因素包括我們的未來現金流量、經營業績及財務狀況、中國的經濟狀況、我們以可接納條款取得融資的能力、購買或安裝設備時遇到的技術或其他問題、中國監管環境的變化以及其他因素。

資產負債表外安排

截至2019年12月31日（即我們最近期財務報表日期）以及截至最後實際可行日期，我們並無重大資產負債表外安排。

財務資料

主要財務比率

下表載列我們截至所示日期或於所示年度的主要財務比率：

	截至12月31日或截至該日止年度		
	2017年	2018年	2019年
股本回報率 ⁽¹⁾ (%)	44.6	50.3	74.1
總資產回報率 ⁽²⁾ (%)	4.6	4.0	9.1
流動比率 ⁽³⁾ (倍)	1.2	1.1	1.2
資本負債比率 ⁽⁴⁾ (%)	423.5	714.9	362.4

附註：

- (1) 股本回報率乃按年內溢利除以截至年末的總股本再乘以100%計算。
- (2) 總資產回報率乃按年內溢利除以截至年末的總資產再乘以100%計算。
- (3) 流動比率乃按流動資產除以當日的流動負債計算。
- (4) 資本負債比率乃按截至各日期的計息借款之和除以截至同日的總權益再乘以100%計算。

股本回報率

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的股本回報率分別為44.6%、50.3%及74.1%。我們的股本回報率趨勢不斷增長，主要由於我們的持續擴張導致純利增加超過同年總權益增加所致。

總資產回報率

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的總資產回報率分別為4.6%、4.0%及9.1%。我們的總資產回報率由2017年至2018年有所減少，主要由於與發行資產抵押票據有關的資產總值於2018年增加。我們的總資產回報率由2018年至2019年有所增加，主要由於應收關聯方款項減少導致純利持續增加及總資產減少所致。

流動比率

流動比率由截至2017年12月31日的1.2減少至截至2018年12月31日的1.1，主要由於我們的流動資產增加。流動比率由截至2018年12月31日的1.1增加至截至2019年12月31日的1.2，主要由於我們流動負債增加的比例超過流動資產增加的比例。有關流動資產淨值變動的詳情，請參閱「— 流動資產及流動負債」。

財務資料

資本負債比率

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的資本負債比率分別為約423.5%、714.9%及362.4%。我們的資本負債比率自2017年12月31日至2018年12月31日增加，主要原因為截至2018年12月31日我們與資產抵押票據有關的借款增加。我們的資本負債比率自2018年12月31日至2019年12月31日減少，主要原因為於2019年償還借款。有關我們資產抵押票據安排的詳情，請參閱「一 債務」。

市場風險

我們面臨以下各種市場風險，包括利率風險、信用風險及流動資金風險。我們管理及監控這些風險，以確保及時有效地採取適當措施。截至最後實際可行日期，我們沒有對沖或認為有必要對沖任何該等風險。有關更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告附註3.1。

利率風險

我們面臨的市場利率變動風險主要與我們的計息借款相關。我們並無使用衍生金融工具對沖利率風險，並以固定利率獲取所有銀行借款。

信用風險

我們面臨與我們的貿易及其他應收款項、借款、應收關聯方利息以及現金及現金等價物有關的信用風險。貿易及其他應收款項、借款、應收關聯方利息以及現金及現金等價物的賬面值為我們與金融資產有關的最大信用風險。

就貿易及其他應收關聯方款項而言，我們預期相關信用風險被視作較低，原因為關聯方擁有強大能力可履行近期現金流量責任。於往績記錄期就貿易及其他應收關聯方款項確認的減值撥備分別為人民幣24,650元、人民幣131,530元及人民幣201,758元。

就應收關聯方貸款及利息的信用風險而言，我們過去在向關聯方收款方面未曾遭遇任何重大困難，且不知悉關聯方經歷的任何重大財務困難。

就現金及現金等價物而言，我們預計不會有重大信用風險，因為其基本上存於國有銀行或其他大中型銀行。我們預計不會因該等對手方違約產生任何重大虧損。

財務資料

流動資金風險

我們旨在通過使用計息借款維持資金持續性與靈活性之間的平衡。我們按持續基準密切監控現金流量。

下表按合同未貼現付款載列我們截至2017年、2018年及2019年12月31日的金融負債到期情況：

	少於一年	介於 一至兩年	介於 兩至五年	五年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債					
截至2017年12月31日					
借款	382,683	384,170	472,244	-	1,239,097
貿易、票據及其他應付款項 (不包括應計工資及其他 應付稅項)	867,199	-	-	-	867,199
租賃負債 (包括利息付款)	312	269	692	159	1,432
	<u>1,250,194</u>	<u>384,439</u>	<u>472,936</u>	<u>159</u>	<u>2,107,728</u>

	少於一年	介於 一至兩年	介於 兩至五年	五年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債					
截至2018年12月31日					
借款	659,170	798,896	1,314,148	-	2,772,214
貿易、票據及其他應付款項 (不包括應計工資及其他 應付稅項)	1,093,629	-	-	-	1,093,629
租賃負債 (包括利息付款)	2,162	1,139	2,501	-	5,802
	<u>1,754,961</u>	<u>800,035</u>	<u>1,316,649</u>	<u>-</u>	<u>3,871,645</u>

財務資料

	介於		介於		總計
	少於一年	一至兩年	兩至五年	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
金融負債					
截至2019年12月31日					
借款	798,896	345,926	968,222	-	2,113,044
貿易、票據及其他應付款項 (不包括應計工資及其他 應付稅項)	1,253,312	-	-	-	1,253,312
租賃負債 (包括利息付款)	1,513	1,235	1,479	-	4,227
	2,053,721	347,161	969,701	-	3,370,583

關聯方交易

若一方有能力直接或間接控制另一方或可在財務及營運決策上對另一方行使重大影響力，則雙方被視為關聯方。若雙方受共同控制，該雙方亦被視為關聯方。我們的主要管理層成員及其近親成員亦被視為關聯方。有關關聯方交易的進一步討論，請參閱本文件附錄一會計師報告附註33。

重大關聯方交易

於往績記錄期，我們與關聯方之間存在以下重大交易：

提供服務

於2017年、2018年及2019年，我們就向關聯方提供物業管理服務及非業主增值服務分別錄得收益人民幣265.8百萬元、人民幣383.1百萬元及人民幣597.9百萬元。該等為向金科集團、金科集團的合營企業及聯營公司以及由金科股份股東控制的實體提供的物業管理服務及非業主增值服務。

購買產品及服務

於2017年、2018年及2019年，我們錄得向金科集團購買商品及諮詢管理服務的金額分別為人民幣3.9百萬元、人民幣8.8百萬元及人民幣6.3百萬元。

財務資料

向關聯方墊款

於2017年、2018年及2019年，我們錄得的金科集團墊款分別為零、人民幣3,123.9百萬元及人民幣1,003.4百萬元。有關更多詳情，請參閱「－債務－借款」。

關聯方還款

於2017年、2018年及2019年，我們錄得金科集團的還款分別為人民幣482.2百萬元、人民幣1,790.4百萬元及人民幣1,491.5百萬元。

來自關聯方的已收利息收入

於2017年、2018年及2019年，我們分別錄得來自關聯方的已收利息人民幣107.3百萬元、人民幣154.3百萬元及人民幣186.4百萬元。

與關聯方的結餘

下表載列於所示日期與關聯方的結餘：

	截至12月31日		
	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			
貿易應收款項：			
－ 金科集團	16,453	54,811	125,338
－ 金科股份的合營企業及 聯營公司	2,465	12,075	16,792
	<u>18,918</u>	<u>66,886</u>	<u>142,130</u>
其他應收款項：			
－ 金科集團	1,601,367	3,167,687	2,854,258
－ 金科股份的合營企業 及聯營公司	33,177	34,336	33,174
－ 金科服務的合營企業	—	—	166
總計	<u>1,634,544</u>	<u>3,202,023</u>	<u>2,887,598</u>

財務資料

	截至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			
<i>貿易應付款項：</i>			
— 金科集團	337	566	43
<i>其他應付款項：</i>			
— 金科集團	617,138	696,725	736,716
— 金科股份的合營企業 及聯營公司	2,149	2,233	2,055
總計	619,287	698,958	738,771

下表載列於所示年度我們的應收關聯方貿易款項周轉天數：

	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
來自關聯方的貿易應收款項			
平均周轉天數 ⁽¹⁾	22	41	64

附註：

- (1) 某一年度的貿易應收款項平均周轉天數等於平均貿易應收款項除以該年內的收益再乘以365（對於一年期間）。平均貿易應收款項乃按年初貿易應收款項加年末貿易應收款項再除以二計算。

我們的應收關聯方貿易應收款項周轉天數由2017年的22天增至2018年的41天，並進一步增至2019年的64天，主要由於我們的貿易應收款項持續增加。

財務資料

下表載列截至所示日期根據發票日期的應收關聯方貿易應收款項的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內.....	17,798	65,025	141,667
一至兩年.....	411	1,455	390
兩至三年.....	432	406	22
三至五年.....	277	–	51
總計	18,918	66,886	142,130

董事認為，關聯方交易乃按正常商業條款進行且整體而言屬公平合理，且不會曲解我們的往績或導致歷史業績無法反映未來表現。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的應收關聯方非貿易性質款項分別為人民幣1,634.5百萬元、人民幣3,202.0百萬元及人民幣2,887.6百萬元，及我們的應付關聯方非貿易性質款項分別為人民幣619.3百萬元、人民幣699.0百萬元及人民幣738.8百萬元。有關於往績記錄期應收金科股份款項的進一步討論，請參閱「一 債務」。董事確認，所有非貿易性質的關聯方結餘將在[編纂]前全部結清。有關關聯方交易的更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告附註33。

股息政策

於2017年、2018年及2019年，我們分別分派股息合共人民幣67.2百萬元、人民幣96.8百萬元及人民幣146.7百萬元。截至最後實際可行日期，我們並無擬派付截至2019年12月31日或直至截至2020年12月31日止年度[編纂]止月份的股息，亦無制定任何有關該等股息是否將派付予[編纂]前股東的計劃。股份持有人將可根據股份繳足或入賬列為繳足之金額按比例享有收取有關股息之權利。股息(如有)的支付及金額取決於我們的經營業績、現金流量，財務狀況、我們支付的股息的法定及監管限制、未來前景以及我們認為相關的其他因素。我們可酌情決定宣派、派付股息及其金額。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而於[編纂]後，年內宣派任何末期股息將須獲股東批准，方可作實。董事會將每年檢討股息政策。

財務資料

可供分派儲備

截至2019年12月31日，本集團已根據香港財務報告準則保留人民幣407.7百萬元的利潤，以作為可供分派予權益股東的儲備。

根據上市規則第13.13至13.19條須作出的披露

除於本文件另有披露外，我們確認，截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何根據上市規則第13.13條至第13.19條的規定須作出披露的情況。

[編纂]開支

我們將就[編纂]承擔的[編纂]開支總額（包括包銷佣金）估計為人民幣[編纂]元（[編纂]港元）（基於指示性[編纂]範圍的中位數，[編纂]獲行使前），其中人民幣[編纂]元（[編纂]港元）預期將於[編纂]完成後入賬列作自權益扣除。費用及開支人民幣[編纂]元（[編纂]港元）預期將自損益賬扣除，於往績記錄期結束後及[編纂]完成後扣除。與籌備[編纂]有關的專業費用及／或其他開支為當前估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審核以及變量及假設的當時變動作出調整。董事預期我們的[編纂]開支將不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

未經審計備考經調整綜合有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的未經審計備考經調整綜合有形資產淨值，旨在說明[編纂]對截至2019年12月31日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於該日進行。

財務資料

本公司擁有人應佔未經審計備考經調整綜合有形資產淨值僅為說明用途而編製。因其假設性質，其未必真實反映倘[編纂]已於截至2019年12月31日或任何未來日期完成的情況下本集團綜合有形資產淨值情況。其乃基於本集團會計師報告所載截至2019年12月31日的本集團綜合資產淨值而編製，會計師報告全文載於本文件附錄一，並按以下所述調整。未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表不構成會計師報告部分內容。

	於2019年		於2019年		12月31日	
	本公司擁有人		本公司擁有人		本公司擁有人	
	應佔經審核	[編纂]的	應佔未經審計	備考經調整	每股未經審計備考	
	綜合有形	估計所得款	綜合有形	綜合有形	經調整有形資產淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾	
	資產淨值 ⁽¹⁾	項淨額 ⁽²⁾	資產淨值	資產淨值	人民幣	港元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
按[編纂]每股H股						
[編纂]港元計算	477,683	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股H股						
[編纂]港元計算	477,683	[編纂]	[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經審核綜合有形資產摘錄自本文件附錄一所載會計師報告，乃以截至2019年12月31日本公司擁有人應佔經審核綜合權益約人民幣482,700,000元為基準，就截至2019年12月31日本公司擁有人應佔無形資產約人民幣5,017,000元作出調整所得。
- (2) 估計[編纂]所得款項淨額乃根據[編纂]股H股及每股H股[編纂]港元及[編纂]港元的指示性[編纂]計算，已扣除估計包銷費用及我們應付的其他相關開支，且並無計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。
- (3) 未經審計備考經調整每股股份有形資產淨值乃按緊隨[編纂]完成後[編纂]股已發行股份計算，惟不計及[編纂]獲行使後可能發行的任何股份。
- (4) 未經審計備考經調整綜合每股股份有形資產淨值乃按人民幣1元兌1.0936港元的匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已按、可能本已按或可按該匯率換算為港元，反之亦然。
- (5) 概無就未經審計備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映於2019年12月31日之後的任何交易結果或本集團訂立的其他交易。

財務資料

董事確認無重大不利變動

董事經審慎周詳考慮後確認，除本文件「業務－COVID-19爆發的影響」一節所披露者外，直至本文件日期，我們自2019年12月31日以來的財務及交易狀況或前景並無重大不利變動，自2019年12月31日以來並未發生對會計師報告（全文載於本文件附錄一）所示數據造成重大影響的事件。

未來計劃及所得款項用途

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱「業務－業務策略」。

所得款項用途

假設超額配股權並無獲行使，並假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件標題頁載列的指示性[編纂]範圍的中位數），我們估計，經扣除我們就[編纂]應付的包銷佣金及其他估計開支後，我們將從[編纂]中收取的所得款項淨額約為[編纂]港元。我們擬按下文所載用途及金額使用[編纂]所得款項淨額：

- 約[編纂]（或約[編纂]港元）將用於尋求選擇性戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略合作夥伴關係以擴大我們業務規模和地理覆蓋範圍深度及廣度，其中(i)約[編纂]（或約[編纂]港元）將用於投資或收購其他符合我們甄選標準且管理高質量住宅物業的物業管理公司；(ii)約[編纂]或[編纂]港元將用於投資或收購具有向公共及政府設施等非住宅物業提供物業管理服務相關必要經驗、資質及／或現有項目的公司；及(iii)約[編纂]（或約[編纂]港元）將用於投資、收購其他合適的業務目標或與其開展相關合作，包括（其中包括）餐飲服務等我們認為能夠與我們提供的現有服務互補並幫助我們整合上下游資源的業務。我們目標住宅項目的主要標準包括（其中包括）(i)符合我們的業務策略的項目位置（就地理分佈而言）；(ii)市場定位為中高端物業；(iii)可持續的盈利能力；及(iv)無重大不合規事宜或待決法律訴訟程序。我們目標非住宅項目的主要標準包括（其中包括）(i)符合我們的業務策略的項目位置（就地理分佈而言）；(ii)位置位於發展潛力巨大的區域；及(iii)可持續的盈利能力。我們將審慎評估出現的合適機會，着重於目標項目的運營管理及盈利能力。有關更多資料，請參閱「業務－業務策略－聚焦核心區域，縱向深耕鞏固我們領先的市場地位，不斷擴大業務規模」。截至最後實際可行日期，我們尚未就[編纂]所得款項淨額的用途覓得任何投資或收購目標或對任何收購目標作出承諾；

未來計劃及所得款項用途

- 約[編纂] (或約[編纂]港元) 將用於升級我們的數字化及智慧管理系統，其中，(i)約[編纂]或[編纂]港元將用於開發及升級軟硬件，以持續升級及改進我們的綜合智能運營系統，包括升級中央數據庫及中台服務器，繼而提高我們運營系統的標準化、數字化及智能化水平，以實現更佳、更統一且更高效的管理；(ii)約[編纂]或[編纂]港元將用於開發及完善我們的智能管理系統；
- 約[編纂] (或[編纂]港元) 將用於進一步發展增值服務，其中，(i)約[編纂]或[編纂]港元將用於戰略性地發展我們的上下游服務，包括團購快餐服務、社區教育服務、洗衣服務、護理及養老服務，以滿足客戶不斷變化的需求，提升我們的品牌名稱及持續增強我們的競爭力，及(ii)約[編纂]或[編纂]港元將用於升級硬件及發展智慧社區，以提升我們社區增值服務的營運效率及用戶體驗；及
- 約[編纂] (或約[編纂]港元) 將用作一般業務運營及營運資金。

倘[編纂]定為高於或低於估計[編纂]範圍的中位數或[編纂]獲行使，則上述所得款項的分配將按比例調整。

倘[編纂]釐定為每股[編纂][編纂]港元 (即本文件所述指示性[編纂]範圍的上限)，我們將收到額外所得款項淨額約[編纂]港元。倘[編纂]釐定為每股[編纂][編纂]港元 (即本文件所述指示性[編纂]範圍的下限)，我們收到的所得款項淨額將減少約[編纂]港元。

倘[編纂]獲悉數行使，假設[編纂]為每股股份[編纂]港元 (即指示性[編纂]範圍的中位數)，經扣除我們就[編纂]應付的包銷佣金及其他估計開支後，我們估計[編纂]該等額外股份所得額外款項淨額將約為[編纂]港元。

倘[編纂]的所得款項淨額並未立即用於上述用途，在適用法律及法規允許的情況下，我們擬將所得款項存放至持牌金融機構的賬戶。倘我們對所得款項淨額的使用發生任何變動而有別於上述用途或上述所得款項淨額的分配比例，我們將發出正式公告。

未來計劃及所得款項用途

基準及假設

我們的未來計劃及業務策略乃基於以下一般假設：

- 於未來計劃相關的期間內，我們將擁有充裕財務資源以滿足計劃資本開支及業務發展的需求；
- 與董事估計的金額相比，本文件內所述我們各項未來計劃的資金需求並無重大變動；
- 現行法律及法規、或與本集團有關的其他政府政策、我們的行業或我們經營所在地的政治或市場環境並無重大變動；
- 現行的會計政策與附錄一內的於及截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的會計師報告所載的會計政策將無重大變動；
- [編纂]將根據及如本文件「[編纂]的架構及條件」一節所述完成；
- 適用於我們的活動的稅基或稅率將無重大變動；
- 我們將按與往績記錄期相同的經營方式繼續經營我們的業務；
- 我們的經營（包括我們的未來計劃）將不受任何不可抗力事件、無法預測因素、異常項目或有關（其中包括）中國通脹及利率的經濟變動所干擾；
- 不會有災難、自然災害、政治或其他情況將對我們的業務或經營造成重大干擾；及
- 我們將不會受到本文件「風險因素」一節所載風險因素的重大影響。

包 銷

1. 香港包銷商

[編纂]

2. 包銷安排及開支

[編纂]

香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司按照本文件及[編纂]所載條款及條件並在該等條款及條件規限下，初步提呈[編纂][編纂]股[編纂](可予重新分配)以供香港公眾人士認購。香港包銷商已同意，待上市委員會批准已發行及本文件所述將予發售H股股份[編纂]及[編纂]，則在香港包銷協議所載若干其他條件規限下，按照本文件、[編纂]及香港包銷協議的條款及條件並在該等條款及條件規限下，自行或促使認購人認購現時根據[編纂]所提呈但未獲認購的[編纂]中其適用比例的部分。香港包銷協議須待(其中包括)國際包銷協議簽立及成為無條件，且並無根據其條款終止，方可作實。

作為條件之一，[編纂]須經由我們與聯席全球協調人(代表香港包銷商)協定。本文件及[編纂]載有根據[編纂]提出申請的申請人所適用的[編纂]條款及條件。[編纂]將由國際包銷商悉數包銷。如果我們與聯席全球協調人(代表包銷商)因任何理由未能協定[編纂]，則[編纂]不會進行。

終止理由

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

根據上市規則向聯交所作出的承諾

(A) 本公司的承諾

[編纂]

包 銷

(B) 控股股東的承諾

[編 纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

7. 聯席保薦人的獨立性

由於截至最後實際可行日期中信里昂證券資本市場有限公司的保薦團隊成員（定義見上市規則）持有本公司全部已發行股本5%以上，故中信里昂證券資本市場有限公司並不符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人之獨立性標準。

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之獨立性標準。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本文件。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備，並以本公司董事及聯席保薦人為收件人。

[羅兵咸永道會計師事務所信箋]

[草稿]

致金科智慧服務集團股份有限公司列位董事及中信里昂證券資本市場有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

緒言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就金科智慧服務集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-4至I-67)，此等歷史財務資料包括於2017年、2018年及2019年12月31日的綜合財務狀況表、貴公司於2017年、2018年及2019年12月31日的財務狀況表，以及截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年(「業績紀錄期」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-67所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於貴公司日期為[文件[編纂]]有關貴公司H股股份首次在香港聯合交易所有限公司主板[編纂]的文件(「文件」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1所載的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均屬適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1所載的擬備基準，真實而中肯地反映 貴公司於2017年、2018年及2019年12月31日的財務狀況和 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的綜合財務狀況，以及 貴集團於業績紀錄期的綜合財務表現及綜合現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司主板上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，並無對載於第[I-4]頁中所界定的相關財務報表作出調整。

股息

歷史財務資料附註[31]中載有 貴公司就業績紀錄期支付股息的相關資料。

[羅兵咸永道會計師事務所]

執業會計師

香港

[編纂]

I 貴集團的歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

歷史財務資料乃依據 貴集團於往績記錄期的綜合財務報表（「相關財務報表」）編製，相關財務報表已由羅兵咸永道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》進行審核。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有金額均約整至最接近的千位數（「人民幣千元」）。

附錄一

會計師報告

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	6	1,047,041	1,523,886	2,327,657
銷售成本	8	(766,495)	(1,133,053)	(1,691,979)
毛利		280,546	390,833	635,678
銷售及營銷開支	8	(1,729)	(3,618)	(3,021)
行政開支	8	(148,002)	(185,815)	(233,390)
金融資產之減值虧損淨額	3.1.2	(344)	(1,007)	(4,018)
其他收入	7	3,433	3,330	52,146
其他收益／(虧損)－淨額	10	37	(597)	1,948
經營利潤		133,941	203,126	449,343
融資收入		109,731	156,188	160,731
融資成本		(107,439)	(161,658)	(159,962)
融資收入／(成本)－淨額	11	2,292	(5,470)	769
除所得稅前利潤		136,233	197,656	450,112
所得稅開支	12	(22,541)	(33,730)	(75,728)
年內綜合收益總額		<u>113,692</u>	<u>163,926</u>	<u>374,384</u>
下列各方應佔綜合收益總額：				
－ 貴公司擁有人		113,551	161,776	366,452
－ 非控股權益		141	2,150	7,932
		<u>113,692</u>	<u>163,926</u>	<u>374,384</u>
每股盈利(每股以人民幣列示)				
－ 每股基本及攤薄盈利	13	<u>0.25</u>	<u>0.36</u>	<u>0.80</u>

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	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
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	15	27,580	34,272	33,089
無形資產	16	3,652	3,394	5,017
於聯營公司的投資		–	–	160
其他應收款項	21	780,000	1,830,000	1,145,000
遞延所得稅資產	30	5,129	7,327	8,080
		<u>816,361</u>	<u>1,874,993</u>	<u>1,191,346</u>
流動資產				
存貨	17	2,864	4,871	5,826
貿易及其他應收款項以及預付款項	21	1,076,420	1,741,861	2,487,877
按公允價值計入損益的 金融資產	20、22	9,720	–	–
受限制現金	24	1,400	1,427	1,455
現金及現金等價物	23	482,930	416,303	333,149
其他資產	18	100,274	86,063	74,240
		<u>1,673,608</u>	<u>2,250,525</u>	<u>2,902,547</u>
資產總值		<u><u>2,489,969</u></u>	<u><u>4,125,518</u></u>	<u><u>4,093,893</u></u>
權益				
貴公司擁有人應佔權益				
實繳股本	25	50,000	50,000	50,000
其他儲備	26	77,550	77,550	25,000
保留盈利	26	122,875	187,900	407,700
		<u>250,425</u>	<u>315,450</u>	<u>482,700</u>
非控股權益		<u>4,622</u>	<u>10,477</u>	<u>22,295</u>
權益總額		<u>255,047</u>	<u>325,927</u>	<u>504,995</u>
負債				
非流動負債				
借款	28	780,000	1,830,000	1,145,000
租賃負債	29	961	3,298	2,526
遞延所得稅負債	30	414	682	942
		<u>781,375</u>	<u>1,833,980</u>	<u>1,148,468</u>
流動負債				
借款	28	300,000	500,000	685,000
租賃負債	29	250	1,708	1,331
貿易、票據及其他應付款項	27	991,095	1,222,649	1,398,409
合約負債	6	162,071	219,460	291,202
即期所得稅負債		131	21,794	64,488
		<u>1,453,547</u>	<u>1,965,611</u>	<u>2,440,430</u>
負債總額		<u>2,234,922</u>	<u>3,799,591</u>	<u>3,588,898</u>
權益及負債總額		<u><u>2,489,969</u></u>	<u><u>4,125,518</u></u>	<u><u>4,093,893</u></u>

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

	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
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備		26,801	30,698	28,699
無形資產		3,588	2,602	4,321
於附屬公司的投資		73,835	92,405	152,745
於聯營公司的投資		–	–	160
其他應收款項	21	780,000	1,830,000	1,145,000
		<u>884,224</u>	<u>1,955,705</u>	<u>1,330,925</u>
流動資產				
存貨		2,342	3,680	2,501
貿易及其他應收款項以及預付款項	21	967,601	1,697,927	2,362,127
按公允價值計入損益的 金融資產	20、22	9,720	–	–
現金及現金等價物	23	447,354	348,532	214,994
其他資產	18	100,274	86,063	74,240
		<u>1,527,291</u>	<u>2,136,202</u>	<u>2,653,862</u>
資產總值		<u><u>2,411,515</u></u>	<u><u>4,091,907</u></u>	<u><u>3,984,787</u></u>
權益				
貴公司擁有人應佔權益				
實繳股本	25	50,000	50,000	50,000
其他儲備	26	77,550	77,550	25,000
保留盈利	26	129,147	199,948	397,089
權益總額		<u>256,697</u>	<u>327,498</u>	<u>472,089</u>
負債				
非流動負債				
借款	28	780,000	1,830,000	1,145,000
租賃負債	29	867	2,747	2,143
遞延所得稅負債		414	682	942
		<u>781,281</u>	<u>1,833,429</u>	<u>1,148,085</u>
流動負債				
借款	28	300,000	500,000	685,000
租賃負債	29	143	1,456	1,163
貿易、票據及其他應付款項	27	913,552	1,196,944	1,339,739
合約負債	6	159,842	211,790	280,088
即期所得稅負債		–	20,790	58,623
		<u>1,373,537</u>	<u>1,930,980</u>	<u>2,364,613</u>
負債總額		<u>2,154,818</u>	<u>3,764,409</u>	<u>3,512,698</u>
權益及負債總額		<u><u>2,411,515</u></u>	<u><u>4,091,907</u></u>	<u><u>3,984,787</u></u>

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

	附註	貴公司擁有人應佔			非控股權益	權益總額	
		實繳股本	其他儲備	保留盈利			總計
		人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元			人民幣千元
於2017年1月1日的結餘		50,000	72,755	81,354	204,109	(3,129)	200,980
全面收益							
年內利潤		—	—	113,551	113,551	141	113,692
與 貴公司擁有人的交易							
併購附屬公司		—	—	—	—	1,470	1,470
處置附屬公司		—	—	—	—	6,140	6,140
向 貴公司股東宣派股息	31	—	—	(67,235)	(67,235)	—	(67,235)
撥入法定儲備		—	4,795	(4,795)	—	—	—
於2017年12月31日的結餘		<u>50,000</u>	<u>77,550</u>	<u>122,875</u>	<u>250,425</u>	<u>4,622</u>	<u>255,047</u>
於2018年1月1日的結餘		50,000	77,550	122,875	250,425	4,622	255,047
全面收益							
年內利潤		—	—	161,776	161,776	2,150	163,926
與 貴公司擁有人的交易							
非控股權益注資		—	—	—	—	3,160	3,160
併購附屬公司		—	—	—	—	960	960
處置附屬公司		—	—	—	—	(415)	(415)
向 貴公司股東宣派股息	31	—	—	(96,751)	(96,751)	—	(96,751)
於2018年12月31日的結餘		<u>50,000</u>	<u>77,550</u>	<u>187,900</u>	<u>315,450</u>	<u>10,477</u>	<u>325,927</u>
於2019年1月1日的結餘		50,000	77,550	187,900	315,450	10,477	325,927
全面收益							
年內利潤		—	—	366,452	366,452	7,932	374,384
與 貴公司擁有人的交易							
向 貴公司股東的視同分配		—	(52,550)	—	(52,550)	—	(52,550)
非控股權益注資		—	—	—	—	3,886	3,886
向 貴公司股東宣派股息	31	—	—	(146,652)	(146,652)	—	(146,652)
於2019年12月31日的結餘		<u>50,000</u>	<u>25,000</u>	<u>407,700</u>	<u>482,700</u>	<u>22,295</u>	<u>504,995</u>

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動現金流量				
經營所得現金	32	195,107	268,483	270,936
已付所得稅		(46,936)	(10,658)	(34,135)
經營活動所得現金淨額		148,171	257,825	236,801
投資活動現金流量				
購買物業、廠房及設備		(11,693)	(11,228)	(8,956)
購買無形資產		(1,637)	(925)	(2,750)
出售物業、廠房及設備所得款項		52	195	138
出售其他資產所得款項		31,456	13,257	13,717
收購按公允價值計入損益的 金融資產	20	(40,930)	(7,000)	–
出售按公允價值計入損益的 金融資產所得款項	20	31,464	16,772	–
向關聯方墊款	33(b)	–	(3,123,919)	(1,003,440)
關聯方還款	33(b)	482,182	1,790,435	1,491,483
收購附屬公司(扣除所收購的 現金及現金等價物)		(225)	240	–
處置附屬公司(扣除所處置的 現金及現金等價物)		(250)	240	–
投資活動所得/(所用)現金淨額		490,419	(1,321,933)	490,192
融資活動現金流量				
借款所得款項	32(b)	–	1,600,000	–
償還借款	32(b)	(240,000)	(350,000)	(500,000)
已付利息	32(b)	(110,352)	(157,301)	(165,220)
派付予股東的股息	32(b)	(197,235)	(96,751)	(146,652)
租賃付款的本金部分及利息部分	32(b)	(297)	(1,627)	(2,161)
非控股權益的注資		–	3,160	3,886
融資活動(所用)/所得現金淨額		(547,884)	997,481	(810,147)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額				
年初現金及現金等價物		392,224	482,930	416,303
年末現金及現金等價物		482,930	416,303	333,149

II 歷史財務資料附註

1 一般資料

金科智慧服務集團股份有限公司（以下簡稱「貴公司」或「金科服務」，前稱「金科物業服務集團有限公司」）於2000年7月18日在中華人民共和國（「中國」）成立為一家有限責任公司。貴公司的註冊辦事處地址為中國重慶市江北區五里店五黃路側金科花園。

貴公司及其附屬公司（「貴集團」）主要從事在中國提供物業管理服務、相關增值服務及智慧科技服務（「**編纂**業務」）。

貴公司的母公司金科地產集團股份有限公司（「金科股份」）為一家在中國成立的房地產公司，其股份於深圳證券交易所上市。

於2017年4月16日，金科股份與天津恒業美好管理諮詢合夥企業（有限合夥）（「恒業美好」，前稱石河子市恒業金通股權投資普通合夥企業）訂立股權轉讓協議，據此，貴公司以人民幣65,840,000元的對價將25%的股權從金科股份轉給恒業美好。股權轉讓完成後，恒業美好持有貴公司25%的股權，貴公司其餘75%的股權仍由金科股份持有。

於2019年1月31日，貴公司以人民幣50,000,000元的對價完成向金科股份收購重慶新起點裝飾工程有限公司（「重慶新起點」）100%的股權。

於2019年8月9日，貴公司以人民幣2,550,000元的對價完成向金科股份收購湖南金科景朝產業運營管理有限公司（「金科景朝」）51%的股權。

由於重慶新起點、金科景朝及本公司於上述收購前後由金科股份最終控制，該等收購被視為「共同控制合併」。綜合財務報表包括各合併實體自最早呈列日期或自合併實體首次受共同控制當日（以較短者為準，而無論共同控制合併日期）的業績。

除另有說明外，歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列。

2 主要會計政策概要

編製歷史財務資料所採用的主要會計政策如下。該等政策已在所呈列的所有年度中得到一致應用，其中包括於整個往績記錄期一直貫徹應用的香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」及香港財務報告準則第16號「租賃」。

2.1 擬備基準

歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。歷史財務資料乃按歷史成本法編製，並經重估按公允價值計入損益的金融資產作出調整。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料須使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用貴集團會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜程度的範疇或相關假設及估計對歷史財務資料屬重要的範疇於附註4披露。

2.1.1 會計政策及披露的變動

直至本報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈以下於往績記錄期尚未生效且 貴集團亦無提前採納的新訂準則及現有準則之修訂本：

		於以下日期 或之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	對重大的定義	2020年1月1日
2018年財務報告概念框架	經修訂的財務報告概念框架	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對業務的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號	基準利率改革	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2021年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	2022年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資	待定

貴集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、修訂本及經修訂概念框架的影響。根據 貴集團的初步評估，預計其生效後不會對 貴集團的財務報表造成重大影響。

2.2 合併原則及權益會計處理

(a) 附屬公司

附屬公司為 貴集團對其有控制權的實體(包括結構性實體)。若 貴集團面臨或享有參與有關實體業務所得的可變回報的風險或權利，並能透過其對該實體業務活動的控制權影響該等回報，即屬 貴集團控制該實體。附屬公司自其控制權轉移到 貴集團當日起合併入賬，並自控制權終止當日起不再合併入賬。

會計收購法用於列賬 貴集團的業務合併(參考附註2.3)。

公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予對銷。除非交易提供已轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦予對銷。附屬公司的會計政策已在需要時作出更改，以確保與 貴集團所採納政策一致。

附屬公司業績及股本的非控股權益分別於綜合全面收益表、權益變動表及財務狀況表中單獨列示。

(b) 合營安排

於合營安排的投資乃分類為合營業務或合營企業。分類取決於各投資者的合同權利及義務，而非合營安排的法律架構。 貴集團旗下有合營企業。

於合營企業的權益在綜合財務狀況表中初始按成本確認後，乃使用權益法(見下文附註2.2(c))入賬。

(c) 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後予以調整以於損益中確認 貴集團應佔被投資方收購後利潤或虧損，以及於其他全面收益中確認 貴集團應佔被投資方其他全面收益的變動。已收或應收聯營公司及合營企業的股息確認為有關投資賬面值扣減。

倘 貴集團應佔權益列賬投資的虧損等於或超過其於實體的權益（包括任何其他無抵押長期應收款項）時，則 貴集團不會確認進一步虧損，除非其已代表其他實體承擔責任或作出付款。

貴集團與其合營企業之間交易產生的未變現收益按 貴集團於該等實體的權益予以對銷。除非該交易有已轉讓資產減值的證據，否則未變現虧損亦予以對銷。股權列賬被投資方的會計政策已在需要時作出更改，以確保與 貴集團所採納的政策一致。

股權列賬投資的賬面值根據附註2.9所述政策進行減值測試。

(d) 不導致控制權變動的附屬公司所有權權益變動

貴集團將不導致失去控制權的非控股權益的交易視為與 貴集團股權擁有人的股權交易。所有權權益的變動導致控股權益與非控股權益的賬面值之間作出調整，以反映其於附屬公司的相關權益。對非控股權益作出調整的金額與已支付或收取的任何對價之間的任何差額於 貴集團擁有人應佔權益內的單獨儲備中確認。

2.3 業務合併

(a) 共同控制下的業務合併

歷史財務信息包含了發生共同控制合併的企業實體的財務報表項目，猶如該等項目是從企業實體首次受到控制方控制的日期起綜合入賬。

合併實體或企業的淨資產使用控制方的現有賬面價值進行綜合入賬。在控制方的權益存續的情況下，於共同控制合併時，不會就商譽，亦不會就購買方於被收購方的可識別資產、負債和或有負債的公允價值淨額的權益超過成本的部分，於代價確認任何金額。

綜合全面收益表包括各合併實體或企業自最早呈報日期以來的業績或合併實體或企業首次受到共同控制日期以來（如該期間較短，不論共同控制合併的日期）的業績。

該等實體採用一套統一的會計政策。合併實體或企業之間的所有集團內部過渡、餘額和交易未變現收益於綜合入賬時均予以對銷。

(b) 非共同控制下的業務合併

對於所有非共同控制下的業務合併，採用會計收購法將所有業務合併入賬，無論是否已收購權益工具或其他資產。就收購附屬公司轉讓的對價包括：

- 所轉讓資產的公允價值；
- 被收購業務的前擁有人產生的負債；
- 貴集團發行的股權；
- 因或然對價安排產生的任何資產或負債的公允價值；及
- 於附屬公司任何先前存在的股權的公允價值。

於業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，初步按其於收購日期的公允價值計量（除少數例外情況外）。貴集團根據逐項收購基準，按公允價值或非控股權益佔被收購實體可識別資產淨值的比例，確認被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

下列各項

- 已轉讓的對價；
- 被收購實體任何非控股權益金額；及
- 於被收購實體的任何先前股本權益於收購日期的公允價值

超出已收購可識別資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列賬。倘該等金額低於所收購業務可識別資產淨值的公允價值，則該差額直接於損益中確認為議價收購。

倘遞延結算任何部分現金對價，則未來應付金額於交易日期貼現至其現值。所用貼現率為實體的增量借款利率，即按可比較條款及條件從獨立金融家獲得類似借款所依據的利率。或有對價分類為股權或金融負債。分類為金融負債的金額隨後按公允價值重新計量，公允價值變動於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，收購方原先所持被收購方股權的收購日期賬面值按收購日期的公允價值重新計量。該重新計量產生的任何收益或虧損於損益中確認。

2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司的業績由貴公司按已收及應收股息入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或倘該投資於獨立財務報表內的賬面值超過被投資方資產淨值（包括商譽）於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等投資股息時須對該等於附屬公司的投資進行減值測試。

2.5 分部報告

營運分部的呈報方式與向主要經營決策者所作的內部呈報一致。負責營運分部的資源分配及表現評估的主要經營決策者已獲認為作出策略性決定的執行董事。

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務報表所列項目使用實體運營所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以貴公司的功能及貴集團的呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易使用於交易或重新計量項目的估值日期現行的匯率換算為功能貨幣。該等交易結算產生的外匯收益及虧損，以及按年末匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債所產生的外匯收益及虧損於綜合全面收益表內的「其他收益／（虧損）－淨額」中確認。

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔的支出。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入貴集團及能可靠地計量項目成本的情況下，方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立的資產（如適當）。更換部分的賬面值終止確認。所有其他維修及保養於其產生的報告期內計入損益表。

折舊於預計可使用年限（或倘有租賃物業裝修及若干租賃廠房及設備，則按較短租期）使用直線法將其成本分攤至其剩餘價值計算：

- 設備及機器	5-10年
- 車輛	5年
- 家具	5年
- 租賃物業裝修	2-10年
- 使用權資產	1-10年

於各報告期末，審查資產的剩餘價值和可使用年期，並作出適當的調整。

如果資產的賬面值高於其估計可收回金額，則實時將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

在建工程按興建物業、廠房及設備的直接成本減去減值虧損入賬。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。在建工程於竣工並準備投入使用时，重新分類至適當類別的物業、廠房及設備。

處置收益和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合全面收益表內「其他收益／（虧損）－淨額」確認。

2.8 無形資產

無形資產指計算機軟件及按購買和使用它們產生的成本進行初步確認和計量。無形資產使用直線法在其估計可使用年限（通常為10年）內攤銷，該方法反映了預期對無形資產的未來經濟利益進行消耗的方式。

2.9 非金融資產減值

非金融資產於事件或情況變化表明賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額為資產公允價值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入（在很大程度上獨立於其他資產或資產組別（現金產生單位）的現金流入）的最低水平歸類。非金融資產如若出現減值，則會於各報告期末檢討其減值撥回的可能性。

2.10 投資及其他金融資產

(a) 分類

貴集團將其金融資產分為下列計量類別：

- 其後按公允價值計量的金融資產（計入其他全面收益或計入損益）；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類視實體管理金融資產的業務模式及現金流量合約條款而定。

對於按公允價值計量的資產，收益及虧損將計入損益或其他綜合收益。對於債務工具投資，將取決於所持投資的業務模式。對於權益工具投資，將取決於貴集團於初步確認時是否已不可撤銷地選擇按公允價值計入其他全面收益的方式將股本投資列賬。

當且僅當貴集團管理有關資產的業務模式發生變動時，貴集團方對債務投資進行重新分類。

(b) 確認及終止確認

常規購入及出售金融資產於交易日確認，該日為貴集團承諾購入或出售資產之日。當從金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓，且貴集團已將所有權的絕大部分風險及報酬轉讓時，終止確認金融資產。

(c) 計量

於初步確認時，貴集團按公允價值加（如為並非按公允價值計入損益的金融資產）收購該金融資產直接應佔的交易成本對金融資產進行計量。按公允價值計入損益的金融資產的交易成本於損益中列為開支。

債務工具

債務工具的後續計量取決於貴集團管理該項資產的商業模式及該項資產的現金流量特點。貴集團按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤銷成本計量：為收取合約現金流量而持有且其現金流量僅支付本金和利息的資產以攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的收益或虧損將直接在損益中予以確認，並連同外匯收益及虧損於「其他收益／(虧損)－淨額」中呈列。減值損失將在損益表中單獨列示。
- 按公允價值計入其他全面收益：以收取合約現金流量及出售該金融資產為目的而持有且其現金流量僅支付本金和利息的資產，按公允價值計入其他全面收益。除於損益中確認減值盈虧、利息收入及匯兌收益及虧損外，賬面值變動計入其他全面收益。當金融資產終止確認時，過往於其他全面收益中確認的累計收益或虧損從權益重新分類至損益，並於「其他收益／(虧損)－淨額」中確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損以「其他收益／(虧損)－淨額」列示，減值開支於損益表中單獨列示。
- 按公允價值計入損益：不符合以攤銷成本計量的資產或按公允價值計入其他全面收益的金融資產按公允價值計入損益。後續按公允價值計入損益的債務投資產生的收益或虧損於損益中確認，並於其產生期間內以淨額列示於「其他收益／(虧損)－淨額」。

權益工具

貴集團後續按公允價值計量所有股本投資。倘貴集團管理層選擇於其他綜合收益呈列股本投資的公允價值收益及虧損，則終止確認投資後不會將公允價值收益及虧損重新分類至損益。當貴集團確立收取股息款項的權利時，該等投資的股息繼續於損益中確認為其他收入。

按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動於損益表內的「其他收益／(虧損)－淨額」（如適用）中確認。按公允價值計入其他全面收益的股本投資的減值虧損（及減值虧損撥回）並無與其他公允價值變動分開呈報。

2.11 抵銷金融工具

當 貴集團目前有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產及負債可互相抵銷，並於綜合財務狀況表中報告其淨額。 貴集團亦訂立未滿足抵銷標準但仍可於若干情況下抵銷相關金額的安排，例如破產或終止合約。

2.12 金融資產減值

貴集團對其按攤銷成本列賬的債務工具相關的預期信貸虧損作出前瞻性評估。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。附註3詳述 貴集團如何確定信貸風險是否大幅增加。

預期信貸虧損為於金融資產的預計使用年內信貸虧損的概率加權估計（即所有現金不足金額的現值）。

貴集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡易方法評估貿易應收款項，香港財務報告準則第9號規定於初始確認資產時確認整個存續期預期虧損。撥備矩陣乃根據具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項於預計使用年期的歷史觀察違約率釐定，並就前瞻性估計作出調整。於各報告日期，更新歷史觀察違約率並分析前瞻性估計的變動情況。

來自第三方及關聯方的其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或整個存續期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初步確認起是否大幅增加。倘若應收款項的信貸風險自初步確認後大幅增加，則減值按整個存續期的預期信貸虧損計量。

2.13 存貨

存貨按成本及可變現淨值二者中的較低者入賬。購買存貨成本於扣除回扣及折扣後釐定。可變現淨值乃在日常業務過程中的估計售價扣除完工的估計成本及進行出售所需的估計成本。

2.14 其他資產

其他資產代表停車場，初始按收購成本確認及計量。其他資產按成本及可變現淨值中較低者列報。可變現淨值乃出售的估計售價格減完工的估計成本及進行出售所需的估計成本。

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面金額而釐定，並於綜合全面收益表中的「其他收益／（虧損）－淨額」內確認。

2.15 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就出售商品或提供服務應收客戶的款項。倘貿易及其他應收款項預計將於一年或以內（或如果時間較長，則於正常的業務運營周期內）收回，則將其歸類為流動資產。否則，呈列為非流動資產。

貿易應收款項初步按無條件之對價金額確認，除非其具有顯著之融資組成部分，此情況下則按公允價值確認。 貴集團持有貿易應收款項之目的為收取合約現金流量，因此其後按實際利率法以攤銷成本計量。請參閱附註21了解關於 貴集團貿易應收款項的其他會計資料，及參閱附註3.1了解關於 貴集團減值政策的說明。

2.16 現金及現金等價物

就於現金流量表中的呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金及存放金融機構的活期存款以及其他易轉換為已知金額且價值變動風險極低的短期高流通性投資。受到使用限制的銀行存款，列入綜合財務狀況表的「受限制現金」。

2.17 股本

普通股歸類為權益。

發行新股或購股權直接應佔的新增成本在權益中列為所得款項的扣減（扣除稅項）。

2.18 貿易及其他應付款項

該等款項為於財政年度末之前向 貴集團提供的商品及服務相關的未償還負債。貿易及其他應付款項呈列為流動負債，除非付款並非於報告期後12個月內到期。貿易及其他應付款項初步按公允價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

2.19 借款

借款初步按公允價值確認（扣除已產生的交易成本）。其後借款按攤銷成本計量。所得款項（扣除交易成本）與贖回金額之間的任何差額採用實際利率法於借款期間的損益中確認。倘很可能會提取部分或全部貸款融通，則設立貸款融通時已支付的費用被確認為貸款交易成本。在此情況下，費用遞延直至提取發生為止。倘無任何證據顯示很可能會提取部分或全部融通，則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款，並在有關融通期間攤銷。

若合約所指定的責任被解除、取消或屆滿，則借款自財務狀況表移除。已消除或轉讓至另一方的金融負債賬面值與已付對價（包括已轉讓的任何非現金資產或所承擔的負債）之間的差額於損益中確認為融資成本。

除非 貴集團具有無條件權利將負債的結算遞延至報告期後最少12個月，否則借款將被分類為流動負債。

2.20 借款成本

收購、建造或生產合資格資產直接應佔的一般及專用借款成本於完成及預備該資產作其擬定用途或出售所需之時期內撥充資本。合資格資產指需要較長時間方能作擬定用途或出售的資產。

有待用於合資格資產的開支的特定借款暫時投資所賺取的投資收入將從合資格作撥充資本的借款成本扣除。

其他借款成本則在產生期間列作開支。

2.21 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為應就即期應課稅收入按各司法管轄區經歸於暫時性差額及未用稅項虧損之遞延所得稅資產及負債變動調整後的適用所得稅稅率支付的稅項。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據 貴公司及其附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅收法律計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期須向稅務機構支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與綜合財務報表所呈列賬面值之間產生的暫時差額作出全額撥備。然而，倘遞延所得稅負債因商譽的初步確認而產生，則遞延所得稅負債不予確認。倘遞延所得稅項來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損則亦不予列賬。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈，並在相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率（及法律）而釐定。

遞延所得稅資產僅於可能獲得未來應課稅金額以動用暫時差額及虧損的情況下予以確認。

倘出現可依法強制執行的權利抵銷即期所得稅資產及負債，而遞延所得稅結餘與同一稅務機關相關，則可抵銷遞延所得稅資產及負債。倘實體擁有可依法強制執行的權利抵銷及擬定按淨額基準結算，或同時變現該資產及結算該負債，則可抵銷即期所得稅資產及負債。

即期及遞延稅項於損益中確認，但與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

2.22 僱員福利

(a) 退休金責任

貴集團僅管理定額供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規，貴集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，貴集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，貴集團無須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與 貴集團資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

貴集團向定額供款退休計劃作出的供款在發生時列作開支。

(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

貴集團於中國的僱員有權參與政府監督的各類住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團每月按僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款，該等基金設有一定上限。貴集團就上述基金的責任限於每年的應付供款。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於發生時列作開支。

(c) 離職福利

離職福利應於 貴集團在正常退休日期前解僱僱員時，或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付。 貴集團於以下日期（以較早者為準）確認離職福利：(a) 貴集團無法收回提供該等福利之日；及(b)實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。於報告期末後逾12個月到期的福利將貼現至其現值。

(d) 短期責任

工資及薪金負債（包括預計將於僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算的非金錢福利和累計病假）就截至各報告期末僱員已提供的服務進行確認，並按結算負債時預計將支付的金額計量。該等負債於財務狀況表中呈列為即期僱員福利責任。

僱員可享有的病假及產假於僱員休假時方予確認。

2.23 撥備

當 貴集團因過往事件擁有當前的法定或推定責任，而履行責任可能需要流出資源，而相關金額能夠可靠估計時，則就合法申索、服務保證及賠償義務確認撥備。概不就未來經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似責任，履行責任時導致資源流出的可能性乃經考慮責任整體類別釐定。即使同一責任類別所包含的任何一個項目導致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按照於報告期末管理層對履行現時責任所需支出的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的貼現率為反映當前市場對貨幣時間值及負債特定風險的評估的稅前利率。因時間推移而增加的撥備確認為利息開支。

2.24 收益確認

收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認。視合同及適用於合同的法律的條款而定，貨品及服務的控制權可能會隨時間或於某個時間點轉讓。

貴集團提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及智慧科技服務。

(a) 物業管理服務

就物業管理服務而言， 貴集團按月對提供的服務收取固定費用，並將 貴集團有權收取的金額確認為收益，該金額與已完成履約的價值直接對應。提供物業管理服務的收益在客戶同時收取及消費 貴集團履約提供的利益時所提供服務的會計期間確認。

至於來自包干制管理物業的物業管理服務收入，在 貴集團作為委託人並負責向業主提供物業管理服務的情況下， 貴集團有權按已收或應收物業管理服務費的價值獲得收益，以及將所有相關的物業管理成本確認為服務成本。

(b) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括：(i)案場服務，主要包括於物業銷售預售階段協助物業開發商提供訪客接待、場地清潔、秩序維護、維修保養服務，以展示和營銷彼等物業；(ii)前介服務，包括於交付前階段向非業主提供清潔、驗房、維修保養等服務，其次於交付後根據相關物業的驗房情況，提供物業開發商要求的維修保養服務；及(iii)顧問及其他服務，包括向物業開發商及物業管理公司提供項目規劃及管理以及其他增值服務，例如印刷及文檔服務。

貴集團與客戶預先商定每項服務的價格，並向客戶發出每月賬單，該賬單根據當月完成的實際服務水平而有所不同。收入於提供增值服務時確認。

(c) 社區增值服務

社區增值服務主要包括：(i)家庭生活服務，主要包括購物服務及家居清潔服務；(ii)園區經營服務，主要包括公共區域維護服務(例如廢棄物處理服務)以及公共資源管理服務(例如公共場所租賃、交付服務及廣告服務)；(iii)家居煥新服務，指家居煥新服務及拎包入住服務；及(iv)旅居綜合服務，主要包括物業代理服務及旅行代理服務。

收益於提供相關社區增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。

就貨物銷售而言，貴集團自供應商採購商品並將貨物出售給業主及企業客戶。貨物銷售於貴集團向客戶交付貨物時確認。

貴集團擔任業主的銷售代理，提供住宅物業代理服務，向該等業主收取按照合約購買價格計算的佣金。

(d) 智慧科技服務

智慧科技服務主要包括(i)智慧設計服務：指為物業開發商提供有關項目施工的智能功能解決方案及銷售科技產品予業主；(ii)智慧案場服務：指於預售或物業銷售階段為物業開發商提供科技服務；(iii)智慧綜合運營平台服務，包括開發、定制、安裝及維護IBMS(智能建築管理系統)運營平台。

當產品的控制權轉移時，即產品交付給客戶時，確認收入。

如果合同涉及多種服務的銷售，則交易價格將根據其相對獨立的售價分配給每個履約義務。如果無法直接觀察到獨立售價，則根據可觀察信息的可用性，根據預期成本加上保證金或調整後的市場評估方法進行估算。

合同的任何一方履行合約後，貴集團都會根據其業績與客戶付款之間的關係將該合同作為合同資產或合同負債列在財務狀況表中。

如果客戶支付對價或貴集團有權獲得無條件對價，則在貴集團向客戶轉讓服務之前，貴集團會在收到付款或應收賬款時(兩種情況孰早)將合同作為合同負債呈報。因貴集團已收到該客戶的對價(或應支付的對價)，故合同責任是貴集團向客戶轉移服務的義務。

當貴集團具有無條件收取對價的權力時，將應收款項入賬。如果支付對價前只需要經過一段時間，則收取對價的權力是無條件的。

2.25 利息收入

按公允價值計入損益的金融資產的利息收入計入該等資產的公允價值收益／(虧損)淨額。

使用實際利率法計算之按攤銷成本計量的金融資產的利息收入於綜合全面收益表中確認為「其他收入」。

持作現金管理用途及與資產抵押證券(「ABS」)及資產抵押票據(「ABN」)有關向關聯方貸款的金融資產所得利息收入被呈列為融資收入，見下文附註11及28。

2.26 租賃

貴集團租賃若干物業。租賃合約通常按固定期限為期2至10年作出，但有延期選擇權。租賃條款按單獨基準磋商及包含各種不同條款及條件。租賃協議並不施加任何條款，惟租賃資產不得用作借款的擔保。

租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供貴集團使用之日確認相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債結餘的固定周期利率。使用權資產乃按資產可使用年期及租期(以較短者為準)以直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；
- 基於指數或利率的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下的貴集團預期應付款項；
- 購買選擇的行使價格(倘貴集團合理地確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映貴集團行使權利終止租賃)。

租賃付款採用租賃所隱含的利率(倘該利率可以釐定)，或貴集團的增量借款利率予以貼現。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

與租期為12個月或以內的短期租賃及低價值資產租賃相關的款項以直線法於損益中確認為開支。

2.27 股息分派

就於報告期末或之前已宣派但於報告期末並未分派之任何股息金額(經適當授權及不再由實體酌情決定)作出撥備。

2.28 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利的計算方法是除以：

- 貴公司擁有人應佔溢利，不包括普通股以外的任何服務權益成本，及
- 該財政年度已發行普通股的加權平均數，並根據該年度已發行普通股的紅利成分進行調整(不包括庫存股)。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整了用於確定基本每股盈利的數字，並考慮到：

- 與潛在攤薄普通股相關的利息和其他融資成本的所得稅後影響，以及
- 假設已轉換所有潛在攤薄普通股，本應發行在外的其他普通股的加權平均數。

2.29 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取及 貴集團符合補助的所有附帶條件時，會把政府補助以其公允價值確認入賬。

與成本有關的政府補助遞延入賬，並於需要匹配擬補償的相關成本期間在綜合全面收益表中確認。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本附註闡述 貴集團面臨的財務風險及該等風險對 貴集團未來財務表現的影響。已納入本年度損益資料（如相關）以增加額外內容。

貴集團經營活動面臨各種財務風險：信貸風險及流動性風險。貴集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並尋求將對 貴集團財務表現的潛在不利影響降至最低。

3.1.1 市場風險

(a) 現金流量及公允價值利率風險

貴集團的利率風險來自向金科股份及其附屬公司（「金科集團」）提供的貸款及借款所產生的利率風險。向金科股份提供的貸款及以固定利率獲得的借款令 貴集團須承擔公允價值利率風險。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，向金科股份提供的貸款及 貴集團借款均為固定利率（附註33及28）。

3.1.2 信貸風險

貴集團面臨與其貿易與其他應收款項、銀行現金存款及按公允價值計入損益的金融資產有關的信貸風險。貿易與其他應收款項、現金及現金等價物、按公允價值計入損益的金融資產及受限制現金乃 貴集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

(a) 銀行現金存款

貴集團預期銀行現金存款並無重大信貸風險，因為其大部分存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期該等對手方不履約將不會造成任何重大虧損。

(b) 按公允價值計入損益的金融資產

貴集團預期並無與按公允價值計入損益的金融資產有關的重大信貸風險，原因是 貴集團向商業銀行提供投資授權。該等授權要求彼等投資具有高市場信用評級、流動性及穩定回報的理財產品。管理層預期該等對手方不履約將不會造成任何重大虧損。

(c) 貿易應收款項

貴集團採用簡化方法就香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）計提撥備，該方法允許就貿易應收款項使用全期預期虧損撥備。

為計量預期信貸虧損，已根據共同信貸風險特徵及逾期天數將貿易應收款項（除金科集團的貿易應收款項外）進行分組。預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

貴集團評估，由於金科集團有強大能力在短期內履行其合約現金流量義務，故金科集團的貿易應收款項預期信貸虧損率較低。貴集團認為，金科集團貿易應收款項的預期信貸虧損率極低且認為其信貸風險較低，因此虧損撥備金極少。

(d) 其他應收款項

其他應收款項已根據不同的信用風險特徵整體進行了減值評估。為評估目的，其他應收款項（不包括預付給供應商的預付款和稅款）分類如下：

- 分組1 應從金科集團收回的其他應收款項
- 分組2 應從 貴公司及金科股份的聯營公司及合營企業收回的其他應收款項
- 分組3 已付履約保證金
- 分組4 除以上提及之外的其他應收款項

貴集團於初步確認資產後考慮違約的可能性以及信貸風險是否在各個報告期持續大幅上升。為評估信貸風險是否大幅上升，貴集團將資產截至報告日期發生違約的風險與截至初次確認日期的違約風險作對比。貴集團考慮可用的可合理支撐評估結論的前瞻性資料。尤其包括以下指標：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 預期會導致借款人償債能力發生顯著變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個別業主或借款人經營業績的實際或預期重大變動
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括借款人於 貴集團的支付狀況變動及借款人經營業績的變動。

支撐 貴集團預期信貸虧損模式的假設概要如下：

類別	集團對各類別的界定	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險甚低，並擁有雄厚實力滿足合約現金流量需求	12個月的預期虧損。對於預期使用年期在12個月之內的資產，預期虧損按其預期使用年期計量
關注	應收款項的信貸風險大幅上升；倘利息及／或本金還款逾期365天，則推定為信貸風險大幅上升	使用年期預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期730天	使用年期預期虧損

貴集團通過及時為預期信貸虧損作出適當撥備將其信貸風險入賬。在計算預期信貸虧損率時，貴集團考慮各類別應收款項的歷史虧損率並根據宏觀經濟因素的前瞻性資料進行調整。

撥備矩陣的預期信貸虧損率指主要與我們物業管理服務業務相關的貿易應收款項以及其他應收款項（不包括特定性質的應收款項及預付款項）。由於往績記錄期物業管理服務的業務營運、貿易應收款項及其他應收款項的實際虧損率、客戶狀況及前瞻性宏觀經濟數據的相關調整並無重大變動，因此於整個往績記錄期，撥備矩陣的預期信貸虧損率變動並不重大。

於2017年、2018年及2019年12月31日，來自非金科集團的貿易應收款項之貿易應收款項的虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

	1年以內	1至2年	2至3年	3至5年	5年以上	合計
貿易應收款項						
於2017年12月31日						
預期虧損率	1%	5%	20%	50%	100%	
總賬面值(人民幣千元)	168,103	1,778	321	–	20	170,222
虧損撥備(人民幣千元)	1,681	89	64	–	20	1,854
於2018年12月31日						
預期虧損率	1%	5%	20%	50%	100%	
總賬面值(人民幣千元)	229,922	8,144	65	119	20	238,270
虧損撥備(人民幣千元)	2,299	407	13	60	20	2,799
於2019年12月31日						
預期虧損率	1%	5%	20%	50%	100%	
總賬面值(人民幣千元)	418,067	9,740	2,673	186	20	430,686
虧損撥備(人民幣千元)	4,181	487	535	93	20	5,316

附錄一

會計師報告

於2017年、2018年和2019年12月31日，其他應收款項的總賬面值和虧損撥備按類別釐定如下：

	於12月31日					
	2017年		2018年		2019年	
	總賬面值	虧損撥備	總賬面值	虧損撥備	總賬面值	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
分組1	1,601,367	–	3,167,687	–	2,854,258	–
分組2	33,177	33	34,336	34	33,340	33
分組3	7,673	4	9,437	5	17,204	9
分組4	23,598	1,154	31,146	1,212	63,122	1,990
總額	<u>1,665,815</u>	<u>1,191</u>	<u>3,242,606</u>	<u>1,251</u>	<u>2,967,924</u>	<u>2,032</u>

貴集團預計與金科集團的其他應收款項相關的信用風險較低，原因是該等實體擁有雄厚實力在短期滿足其合約現金流量義務。貴集團已評估，根據12個月預期信貸虧損方法，該等實體應付款項的預期信貸虧損率微不足道，且認為該等款項具有較低的信貸風險，因此虧損撥備並不重大。貴集團估計第1組的預期信貸虧損不重大。

貴集團預期應收 貴公司及金科股份的聯營公司及合營企業的履約擔保及其他應收款項存在一定的信用風險。貴集團估計，第2組和第3組的預期信貸虧損率分別為0.1%和0.05%。

貴集團估計分組4處於階段1並使用12個月預期信貸虧損模型。於2017年、2018年和2019年12月31日，分組4的其他應收款項虧損撥備確定如下：

	1年以內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	合計
其他應收款項							
於2017年12月31日							
預期虧損率	1%	5%	20%	49%	64%	100%	
總賬面值(人民幣千元)	20,232	1,929	345	396	288	408	23,598
虧損撥備(人民幣千元)	<u>202</u>	<u>96</u>	<u>69</u>	<u>194</u>	<u>185</u>	<u>408</u>	<u>1,154</u>
於2018年12月31日							
預期虧損率	1%	5%	20%	49%	64%	100%	
總賬面值(人民幣千元)	26,496	2,762	959	333	396	200	31,146
虧損撥備(人民幣千元)	<u>265</u>	<u>138</u>	<u>192</u>	<u>163</u>	<u>254</u>	<u>200</u>	<u>1,212</u>
於2019年12月31日							
預期虧損率	1%	5%	20%	49%	64%	100%	
總賬面值(人民幣千元)	55,654	5,523	516	500	333	596	63,122
虧損撥備(人民幣千元)	<u>557</u>	<u>276</u>	<u>103</u>	<u>245</u>	<u>213</u>	<u>596</u>	<u>1,990</u>

附錄一

會計師報告

貿易及其他應收款項的虧損撥備與該撥備的期初虧損準備對賬如下：

	貿易應收款項	其他應收款項	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	1,156	1,615	2,771
於損益中確認的虧損撥備／(撥回)	763	(419)	344
年內沖銷未收回應收款項	(65)	(5)	(70)
於2017年12月31日	<u>1,854</u>	<u>1,191</u>	<u>3,045</u>
於2018年1月1日	1,854	1,191	3,045
於損益中確認的虧損撥備	945	62	1,007
年內沖銷未收回應收款項	—	(2)	(2)
於2018年12月31日	<u>2,799</u>	<u>1,251</u>	<u>4,050</u>
於2019年1月1日	2,799	1,251	4,050
於損益中確認的虧損撥備	3,231	787	4,018
年內沖銷未收回應收款項	(714)	(6)	(720)
於2019年12月31日	<u>5,316</u>	<u>2,032</u>	<u>7,348</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日，貿易及其他應收款項的總賬面值分別為人民幣1,852,490,000元、人民幣3,535,687,000元及人民幣3,523,948,000元，為截至各自資產負債表日期的最大信用損失風險。

3.1.3 信貸風險

在管理流動性風險時，貴集團監控及維持管理層認為屬充足的現金及現金等價物水平，以便為貴集團的營運提供資金，並降低現金流量波動產生的影響。

下表根據各報告期末餘下期間至合約到期日的分析，將貴集團的金融負債分為有關到期日組別。下表所披露之金額為合約未貼現現金流量。

	1年以內	1至2年	2至5年	5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
於2017年12月31日					
金融負債					
借款	382,683	384,170	472,244	—	1,239,097
貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項(不包括應計薪金及其他應納稅款)	867,199	—	—	—	867,199
租賃負債(包括利息支出)	312	269	692	159	1,432
	<u>1,250,194</u>	<u>384,439</u>	<u>472,936</u>	<u>159</u>	<u>2,107,728</u>

附錄一

會計師報告

	1年以內	1至2年	2至5年	5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
於2018年12月31日					
金融負債					
借款	659,170	798,896	1,314,148	—	2,772,214
貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項(不包括應計薪金及其他應納稅款)	1,093,629	—	—	—	1,093,629
租賃負債(包括利息支出)	2,162	1,139	2,501	—	5,802
	<u>1,754,961</u>	<u>800,035</u>	<u>1,316,649</u>	<u>—</u>	<u>3,871,645</u>
	1年以內	1至2年	2至5年	5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
於2019年12月31日					
金融負債					
借款	798,896	345,926	968,222	—	2,113,044
貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項(不包括應計薪金及其他應納稅款)	1,253,312	—	—	—	1,253,312
租賃負債(包括利息支出)	1,513	1,235	1,479	—	4,227
	<u>2,053,721</u>	<u>347,161</u>	<u>969,701</u>	<u>—</u>	<u>3,370,583</u>

3.2 資本管理

貴集團之資本管理旨在維護貴集團持續經營的能力，從而為股東提供回報，為其他持份者帶來利益，並維持理想的資本架構以降低資本成本。

為維持或調整資本架構，貴集團可能會調整派付予股東之股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

貴集團按資產負債比率基準監控資本。該比率以負債總額除以資產總值計算。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團的資產負債率如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
資產負債比率	<u>90%</u>	<u>92%</u>	<u>88%</u>

於往績記錄期，資產負債比率保持穩定。

4 重大會計估計及判斷

貴集團對未來作出估計及假設。所得之會計估計就其定義而言很少會與相關實際結果相同。以下為對下一個財政年度之資產與負債賬面值的重大調整構成重大風險之估計及假設之論述。

(a) 應收呆賬準備

貴集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項準備。基於 貴集團過往的歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計， 貴集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項的賬面值以及呆賬開支。有關所採用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參閱上文的附註3.1.2。

(b) 即期及遞延所得稅

貴集團須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額和繳納相關稅項的時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅和遞延所得稅撥備。

在管理層認為未來應課稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時差額或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差額和稅項虧損的遞延所得稅資產。實際應用結果可能不同。

5 分部資料

管理層已根據由主要經營決策者審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為 貴公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

於往績記錄期， 貴集團主要在中國提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及智慧科技服務。

於往績記錄期，所有分部均位於中國且其全部收入均來自中國，該等分部主要向同類客戶提供同類服務。 貴集團所有經營分部均已整合成一個單一經營分部。

於2017年、2018年及2019年12月31日，所有資產均位於中國。

附錄一

會計師報告

6 收入及銷售成本

收入主要包括物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及智慧科技服務所得款項。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，貴集團按類別劃分的收入及銷售成本分析如下：

		截至12月31日年度					
		2017年		2018年		2019年	
		收入	銷售成本	收入	銷售成本	收入	銷售成本
		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
	收入確認 的時間						
物業管理服務	一段時間內	760,899	599,203	1,020,300	819,710	1,465,792	1,147,027
非業主增值服務	一段時間內	202,931	134,614	367,530	247,034	596,391	402,472
社區增值服務		76,811	30,626	125,464	60,885	238,603	128,600
— 貨物銷售	一個時間點	2,002	1,782	22,976	20,508	80,464	72,436
— 其他增值服務	一段時間內	74,809	28,844	102,488	40,377	158,139	56,164
智慧科技服務	一段時間內	6,400	2,052	10,592	5,424	26,871	13,880
		<u>1,047,041</u>	<u>766,495</u>	<u>1,523,886</u>	<u>1,133,053</u>	<u>2,327,657</u>	<u>1,691,979</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，來自金科集團的收入分別佔貴集團收入的25%、23%及22%。除金科集團外，貴集團還擁有大量客戶，其於往績記錄期於貴集團的收入佔比均未達10%或以上。

(a) 合約負債

貴集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務	159,486	212,925	284,595
社區增值服務	2,585	6,535	6,607
	<u>162,071</u>	<u>219,460</u>	<u>291,202</u>

貴公司已確認以下與收益相關的合約負債：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務	157,404	205,255	273,480
社區增值服務	2,438	6,535	6,607
	<u>159,842</u>	<u>211,790</u>	<u>280,087</u>

(i) 合約負債的重大變動

貴集團的合約負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。合約負債的增加乃主要由於來自自主開發之業務活動的擴張。

(ii) 針對合約負債確認的收入

下表列示於當前報告期間內就結轉合約負債確認的收入。

貴集團

	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
計入年初合約負債餘額的已確認收益			
物業管理服務	109,189	159,486	212,925
社區增值服務	581	2,585	6,535
	<u>109,771</u>	<u>162,071</u>	<u>219,460</u>

貴公司

	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
計入年初合約負債餘額的已確認收益			
物業管理服務	107,211	157,404	205,255
社區增值服務	572	2,438	6,535
	<u>107,783</u>	<u>159,842</u>	<u>211,790</u>

(iii) 未履行的履約義務

就物業管理服務及非業主增值服務而言，貴集團每月確認的收入等於有權開立發票的金額，其與貴集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。大部分物業管理服務合約並無固定期限。非業主增值服務合約的期限一般設定為對手方通知貴集團不再需要服務時屆滿。

社區增值服務乃於短期內（一般少於一年）提供，貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。

附錄一

會計師報告

7 其他收入

	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
關聯方貸款利息收入	-	-	26,799
政府補助 (附註(a))	3,433	3,330	20,782
可抵扣增值稅	-	-	4,565
	<u>3,433</u>	<u>3,330</u>	<u>52,146</u>

(a) 政府補助主要指地方政府授出的財政補貼。概無有關該等補助的未滿足條件或其他或然事件。

8 按性質劃分的費用

	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
僱員福利費用 (附註9)	581,500	824,686	1,116,144
綠化及清潔費	138,140	186,025	305,842
維修成本	55,768	85,667	116,828
秩序維護費用	15,581	25,760	78,377
已出售貨物成本	1,782	20,508	72,436
公用設施費	25,675	33,137	43,895
辦公費用	17,523	30,816	28,657
原材料	8,261	10,017	18,388
差旅及招待費	18,102	17,480	18,079
社區活動費用	5,428	8,175	14,525
旅遊成本	5,727	12,713	12,548
折舊及攤銷費用	7,785	10,515	11,712
營業稅及其他徵稅	7,275	8,885	11,505
經營租賃付款 (附註29)	2,084	5,481	7,012
諮詢費	4,438	10,792	6,811
銀行手續費	2,987	4,571	6,786
廣告開支	900	1,080	3,692
調研費用	656	874	3,183
聘用成本	873	2,211	1,117
審計服務	206	271	393
其他	15,535	22,822	50,460
銷售成本、銷售及營銷開支以及行政開支總計	<u>916,226</u>	<u>1,322,486</u>	<u>1,928,390</u>

附錄一

會計師報告

9 僱員福利費用

	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
工資、薪金及花紅	493,695	688,042	930,958
社會保險費 (附註(a))	55,487	83,925	112,557
住房福利	12,166	18,875	25,346
其他僱員福利 (附註(b))	20,152	33,844	47,283
	<u>581,500</u>	<u>824,686</u>	<u>1,116,144</u>

- (a) 貴集團中國附屬公司的僱員須參加當地市政府實施和運營的定額供款退休計劃。貴集團中國附屬公司向該計劃供款，以便為僱員的退休福利提供資金，供款金額按照當地市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算。
- (b) 其他僱員福利主要包括餐補、住房津貼及假期。
- (c) 五名最高薪酬人士

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，貴集團的五名最高薪酬人士分別包括兩名、三名及三名董事及監事，彼等的薪酬已載列於附註34所示之分析內。於往績記錄期，應向其餘三名、兩名及兩名人士支付的薪酬如下：

	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
工資、薪金及花紅	3,582	2,675	2,818
退休金成本、住房公積金、醫療保險及 其他社會保險	241	182	158
	<u>3,823</u>	<u>2,857</u>	<u>2,976</u>

薪酬處於以下區間內：

	人數		
	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
薪酬範圍 (以港元計)			
零至1,000,000港元	—	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	2	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元	1	2	2
	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

附錄一

會計師報告

10 其他收益／(虧損)－淨額

	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
處置附屬公司收益	1,250	78	-
對合營企業投資收益的重新測算	-	-	160
按公允價值計入損益的			
金融資產的公允價值收益－淨額	254	52	-
出售物業、廠房及設備虧損	(204)	(137)	(167)
處置其他資產(虧損)／收益	(539)	(954)	1,894
其他	(724)	364	61
	<u>37</u>	<u>(597)</u>	<u>1,948</u>

11 融資收入／(成本)－淨額

	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
融資收入			
銀行存款利息收入	2,412	1,864	1,175
關聯方貸款利息收入	107,319	154,324	159,556
	<u>109,731</u>	<u>156,188</u>	<u>160,731</u>
融資成本			
借款利息開支	(107,364)	(161,377)	(159,701)
租賃負債利息開支	(75)	(281)	(261)
	<u>(107,439)</u>	<u>(161,658)</u>	<u>(159,962)</u>
融資收入／(成本)淨額	<u>2,292</u>	<u>(5,470)</u>	<u>769</u>

12 所得稅開支

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅			
－ 中國企業所得稅	25,782	35,660	76,221
遞延所得稅(附註30)			
－ 中國企業所得稅	(3,241)	(1,930)	(493)
	<u>22,541</u>	<u>33,730</u>	<u>75,728</u>

附錄一

會計師報告

貴集團除所得稅前利潤稅款（有別於使用適用於集團實體利潤的加權平均稅率將產生的理論金額）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
除所得稅前利潤	136,233	197,656	450,112
按適用於集團實體利潤的實際稅率 計算的稅項開支	22,239	33,286	75,869
以下各項稅收效應：			
– 不可扣稅開支	568	611	245
– 超額抵扣的影響	(271)	(225)	(672)
– 適用於附屬公司稅率變動的影響	5	58	286
中國企業所得稅	22,541	33,730	75,728

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的實際所得稅稅率分別為17%、17%及17%。

貴集團就於中國的營運作出的所得稅撥備已根據現行的有關法律、詮釋及慣例，以預估年內應評稅利潤適用稅率計算。

中國的普通企業所得稅稅率為25%。貴集團於中國的若干附屬公司位於西部城市且於若干年度內享有15%的優惠所得稅稅率。

13 每股盈利

就計算每股基本及攤薄盈利而言，普通股乃假設已於2017年1月1日發行及配發，猶如 貴公司已於當時之前從有限責任公司改制為股份有限公司。詳情載於附註25。

於往績記錄期，每股基本盈利按 貴公司股東應佔利潤除以普通股的加權平均數計算。

於往績記錄期， 貴公司並無任何潛在的發行在外普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貴公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	113,551	161,776	366,452
普通股的加權平均數(以千計)	455,473	455,473	455,473
年內 貴公司擁有人應佔利潤的每股基本及 攤薄盈利(以每股人民幣元表示)	0.25	0.36	0.80

14 附屬公司

於2017年、2018年及2019年12月31日的主要附屬公司列示如下：

公司名稱	註冊成立/ 建立地點及日期 以及法律實體類別	註冊/繳足股本	貴集團 於2017年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團 於2018年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團 於2019年 12月31日的 應佔股本權益	主要業務 及營業地點	附註
直接擁有：							
重慶康程航空票務代理有限公司	中華人民共和國 2013年1月21日 有限公司	人民幣500,000元 /人民幣500,000元	100%	100%	100%	重慶票務代理	(vii)
重慶金科俊友物業管理有限公司	中華人民共和國 2013年6月3日 有限公司	人民幣500,000元 /人民幣500,000元	100%	100%	100%	重慶的物業管理服務	(viii)
重慶金令智慧設備有限公司	中華人民共和國 2013年6月14日 有限公司	人民幣3,000,000元 /人民幣3,000,000元	100%	100%	100%	重慶的技術服務	(i)
重慶睿博資產管理諮詢有限公司	中華人民共和國 2013年6月14日 有限公司	人民幣10,000,000元 /人民幣500,000元	100%	100%	100%	重慶的資產管理服務	(viii)
重慶康程國際旅行社有限公司	中華人民共和國 2014年8月22日 有限公司	人民幣5,000,000元 /人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	重慶的旅行服務	(i)
鹽城金科詠恒物業服務有限公司	中華人民共和國 2018年5月9日 有限公司	人民幣8,000,000元 /人民幣2,000,000元	不適用	51%	51%	鹽城的物業管理服務	(ii)
重慶市順盛誠勳物業管理有限公司	中華人民共和國 2011年10月27日 有限公司	人民幣500,000元 /人民幣50,000元	100%	100%	100%	重慶的物業管理服務	(i)
德宏華江物業有限公司	中華人民共和國 2014年4月10日 有限公司	人民幣500,000元 /人民幣50,000元	51%	51%	51%	芒市的物業管理服務	(viii)
無錫市金科匯錦物業管理有限公司	中華人民共和國 2004年11月24日 有限公司	人民幣3,000,000元 /人民幣3,000,000元	51%	51%	51%	無錫的物業管理服務	(iii) (viii)
重慶金科生活服務有限公司	中華人民共和國 2017年5月8日 有限公司	人民幣100,000,000元 /人民幣2,000,000元	100%	100%	100%	重慶的物業管理服務	(viii)

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 建立地點及日期 以及法律實體類別	註冊/繳足股本	貴集團 於2017年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團 於2018年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團 於2019年 12月31日的 應佔股本權益	主要業務 及營業地點	附註
直接擁有：							
湖北廣興誼商業經營管理有限公司	中華人民共和國 2017年7月12日 有限公司	人民幣1,680,000元 /人民幣零元	51%	不適用	不適用	武漢的物業管理服務	(vii) (viii)
重慶金博思教育科技有限公司	中華人民共和國 2017年9月25日 有限公司	人民幣20,000,000元 /人民幣6,000,000元	60%	60%	60%	重慶的教育服務	(viii)
重慶金科新商業管理有限公司	中華人民共和國 2017年12月29日 有限公司	人民幣5,000,000元 /人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	重慶的物業管理服務	(viii)
湖北金科奧邦物業管理有限責任公司	中華人民共和國 2018年4月13日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣零元	不適用	51%	51%	宜城的物業管理服務	(viii)
鄭州盛西源物業服務有限公司	中華人民共和國 2018年6月7日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣零元	不適用	51%	51%	鄭州的物業管理服務	(viii)
寶雞金科博華物業服務有限公司	中華人民共和國 2018年6月26日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣1,000,000元	不適用	51%	51%	寶雞的物業管理服務	(viii)
貴州金科雲翔物業服務有限公司	中華人民共和國 2017年4月11日 有限公司	人民幣500,000元 /人民幣零元	51%	51%	51%	畢節的物業管理服務	(viii)
柳州市金科遠道物業服務有限公司	中華人民共和國 2018年8月29日 有限公司	人民幣2,400,000元 /人民幣800,000元	不適用	70%	70%	柳州的物業管理服務	(iv) (viii)
重慶金科同雲物業服務有限公司	中華人民共和國 2018年7月27日 有限公司	人民幣500,000元 /人民幣零元	不適用	51%	51%	重慶的物業管理服務	(viii)
山東金科德諾物業服務有限公司	中華人民共和國 2018年9月21日 有限公司	人民幣5,000,000元 /人民幣零元	不適用	60%	60%	德州的物業管理服務	(viii)

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 建立地點及日期 以及法律實體類別	註冊/繳足股本	貴集團 於2017年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團 於2018年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團 於2019年 12月31日的 應佔股本權益	主要業務 及營業地點	附註
銅仁市金科美鄰物業服務有限公司	中華人民共和國 2018年10月10日 有限公司	人民幣2,000,000元 /人民幣500,000元	不適用	51%	51%	銅仁的物業管理服務	(viii)
四川金科鼎恒物業服務有限公司	中華人民共和國 2018年10月18日 有限公司	人民幣500,000元 /人民幣零元	不適用	51%	51%	廣安的物業管理服務	(vii)
貴州金科飛雲物業服務有限公司	中華人民共和國 2018年9月18日 有限公司	人民幣500,000元 /人民幣零元	不適用	51%	51%	銅仁的物業管理服務	(viii)
貴州金科四順物業管理有限公司	中華人民共和國 2018年11月2日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣零元	不適用	51%	51%	興義的物業管理服務	(viii)
貴州金科寰宇物業服務有限公司	中華人民共和國 2018年9月19日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣50,000元	不適用	51%	51%	遵義的物業管理服務	(viii)
四川金科展創物業服務有限公司	中華人民共和國 2018年11月20日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣1,000,000元	不適用	60%	60%	成都物業管理服務	(viii)
重慶金曉心悅餐飲管理有限公司	中華人民共和國 2019年3月14日 有限公司	人民幣5,000,000元 /人民幣2,000,000元	不適用	不適用	100%	重慶餐飲服務	(viii)
德宏金科巨隆物業服務有限公司	中華人民共和國 2018年12月13日 有限公司	人民幣500,000元 /人民幣500,000元	不適用	51%	51%	芒市的物業管理服務	(viii)
鄭州市圃苑金豫物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年5月10日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	60%	鄭州的物業管理服務	(viii)
金松商業保理有限公司	中華人民共和國 2019年4月4日 有限公司	人民幣100,000,000元 /人民幣50,000,000元	不適用	不適用	100%	濟南的保理服務	(viii)

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 建立地點及日期 以及法律實體類別	註冊/繳足股本	貴集團 於2017年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團 於2018年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團 於2019年 12月31日的 應佔股本權益	主要業務 及營業地點	附註
直接擁有：							
昆明金科潤景物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年5月20日 有限公司	人民幣500,000元 /人民幣30,000元	不適用	不適用	51%	昆明的物業管理服務	(viii)
雲南金科銀泰物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年6月6日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣10,000元	不適用	不適用	51%	昆明的物業管理服務	(viii)
威海金瀚物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年5月17日 有限公司	人民幣2,000,000元 /人民幣1,000,000元	不適用	不適用	51%	威海的物業管理服務	(viii)
陝西金科漢家物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年5月24日 有限公司	人民幣3,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	51%	漢中的物業管理服務	(viii)
四川省金科融城物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年3月30日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣294,000元	不適用	不適用	51%	成都物業管理服務	(viii)
大方金科巨人物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年1月28日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	51%	畢節的物業管理服務	(viii)
遵義金科福家物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年4月23日 有限公司	人民幣500,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	51%	遵義的物業管理服務	(viii)
貴州金科天晟物業服務有限責任公司	中華人民共和國 2019年6月17日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	51%	凱里的物業管理服務	(viii)
鄭州豐越物業管理有限公司	中華人民共和國 2018年6月25日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣零元	不適用	51%	51%	鄭州的物業管理服務	(viii)
湖南金科景朝產業運營管理有限公司	中華人民共和國 2016年9月14日 有限公司	人民幣5,000,000元 /人民幣5,000,000元	51%	51%	51%	長沙的物業管理服務	(v) (viii)

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 建立地點及日期 以及法律實體類別	註冊/繳足股本	貴集團 於2017年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團 於2018年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團 於2019年 12月31日的 應佔股本權益	主要業務 及營業地點	附註
直接擁有：							
山西金學商務服務有限公司	中華人民共和國 2019年10月30日 有限公司	人民幣5,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	51%	晉中的物業管理服務	(viii)
河北大元金科物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年10月16日 有限公司	人民幣3,000,000元 /人民幣1,000,000元	不適用	不適用	65%	滄州的物業管理服務	(viii)
重慶金鴻通建築工程項目管理有限公 司	中華人民共和國 2019年11月5日 有限公司	人民幣10,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	100%	重慶的建築管理服務	(viii)
四川金科祥奧物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年11月8日 有限公司	人民幣3,000,000元 /人民幣147,000元	不適用	不適用	51%	成都物業管理服務	(viii)
汝州市金科源物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年11月15日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	51%	汝州的物業管理服務	(viii)
四川金科玫瑰園物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年10月18日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	60%	攀枝花的物業管理服務	(viii)
四川金科明悅物業管理有限公司	中華人民共和國 2019年9月16日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	51%	平昌的物業管理服務	(viii)
雲南金西瑞物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年11月28日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	51%	德宏的物業管理服務	(viii)
遵義金科佳驛物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年12月11日 有限公司	人民幣2,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	51%	遵義的物業管理服務	(viii)
重慶新起點裝飾工程有限公司	中華人民共和國 2004年9月21日 有限公司	人民幣50,000,000元 /人民幣50,000,000元	100%	100%	100%	重慶的裝修服務	(vi) (viii)

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 建立地點及日期 以及法律實體類別	註冊/繳足股本	貴集團 於2017年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團 於2018年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團 於2019年 12月31日的 應佔股本權益	主要業務 及營業地點	附註
直接擁有：							
重慶天智慧啟科技有限公司	中華人民共和國 2016年10月23日 有限公司	人民幣10,000,000元 /人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	重慶的科技服務	(i)
重慶迪芬藝匯文化創意有限公司	中華人民共和國 2016年6月14日 有限公司	人民幣5,000,000元 /人民幣零元	100%	100%	100%	重慶的文化管理服務	(viii)
重慶騰界商貿有限公司	中華人民共和國 2016年3月25日 有限公司	人民幣10,000,000元 /人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	重慶的交易服務	(viii)
山東金科中高物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年6月25日 有限公司	人民幣3,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	51%	泰安的物業管理服務	(viii)
安順金科同聚物業服務有限公司	中華人民共和國 2018年12月18日 有限公司	人民幣500,000元 /人民幣零元	不適用	51%	51%	安順的物業管理服務	(viii)
間接擁有：							
宜昌市金科商匯商業管理有限公司	中華人民共和國 2019年2月13日 有限公司	人民幣500,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	51%	宜昌的物業管理服務	(viii)
重慶金螳螂廣告有限公司	中華人民共和國 2019年3月8日 有限公司	人民幣5,000,000元 /人民幣500,000元	不適用	不適用	51%	重慶的廣告服務	(viii)
湖北金科財智經營管理有限公司	中華人民共和國 2019年8月9日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	60%	營山的物業管理服務	(viii)
重慶金科鄉村供應鏈管理有限公司	中華人民共和國 2019年10月30日 有限公司	人民幣10,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	61%	重慶零售業	(viii)
重慶金科鼎潤商業管理有限公司	中華人民共和國 2019年12月30日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	51%	重慶的物業管理服務	(viii)

- (i) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，該等公司的法定財務報表根據中國會計準則制定，並由天健會計師事務所進行審計。
- (ii) 截至2018年及2019年12月31日止年度，該公司的法定財務報表根據中國會計準則制定，並由江蘇蘇亞金誠會計師事務所進行審計。
- (iii) 於2017年3月31日，貴公司成功收購無錫金科匯錦物業管理有限公司51%股權。
- (iv) 於2018年9月28日，貴公司成功收購柳州金科遠道物業服務有限公司70%股權。
- (v) 於2019年8月9日，貴公司成功向金科股份收購金科景朝51%的股權。
- (vi) 於2019年1月31日，貴公司成功向金科股份收購重慶新起點100%的股權。
- (vii) 湖北廣興誼商業經營管理有限公司於2018年11月19日出售予一家第三方實體前乃由貴公司控制。
- (viii) 由於該等公司是新成立的公司，或者根據其各自成立地的法定要求其不需要發行經審計的財務報表，因此未發佈這些公司的法定經審計的財務報表。

附錄一

會計師報告

15 物業、廠房及設備

	設備及 機器	汽車	家具	租賃物業 裝修	在建工程	使用權 資產 (附註29)	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	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日							
成本	28,991	1,383	1,674	4,434	–	1,402	37,884
累計折舊	(12,444)	(697)	(710)	(1,064)	–	–	(14,915)
賬面淨值	16,547	686	964	3,370	–	1,402	22,969
截至2017年12月31日止年度							
期初賬面淨值	16,547	686	964	3,370	–	1,402	22,969
添置	9,932	1,020	402	339	–	31	11,724
處置附屬公司	(31)	–	(9)	–	–	–	(40)
出售	(209)	(46)	(1)	–	–	–	(256)
折舊費用	(5,149)	(203)	(310)	(909)	–	(246)	(6,817)
年末賬面淨值	21,090	1,457	1,046	2,800	–	1,187	27,580
於2017年12月31日							
成本	36,735	2,192	2,008	4,773	–	1,433	47,141
累計折舊	(15,645)	(735)	(962)	(1,973)	–	(246)	(19,561)
賬面淨值	21,090	1,457	1,046	2,800	–	1,187	27,580
截至2018年12月31日止年度							
期初賬面淨值	21,090	1,457	1,046	2,800	–	1,187	27,580
添置	7,424	236	507	467	2,594	5,141	16,369
處置附屬公司	(13)	–	–	–	–	–	(13)
出售	(250)	(15)	(67)	–	–	–	(332)
折舊費用	(6,310)	(392)	(403)	(846)	–	(1,381)	(9,332)
年末賬面淨值	21,941	1,286	1,083	2,421	2,594	4,947	34,272
於2018年12月31日							
成本	42,214	2,406	2,286	5,240	2,594	6,574	61,314
累計折舊	(20,273)	(1,120)	(1,203)	(2,819)	–	(1,627)	(27,042)
賬面淨值	21,941	1,286	1,083	2,421	2,594	4,947	34,272
截至2019年12月31日止年度							
期初賬面淨值	21,941	1,286	1,083	2,421	2,594	4,947	34,272
添置	6,019	292	10	746	1,889	751	9,707
轉至租賃物業裝修	–	–	–	2,302	(2,302)	–	–
出售	(285)	(10)	(10)	–	–	–	(305)
折舊費用	(6,475)	(381)	(334)	(1,433)	–	(1,962)	(10,585)
年末賬面淨值	21,200	1,187	749	4,036	2,181	3,736	33,089
於2019年12月31日							
成本	45,549	2,563	2,195	8,288	2,181	7,325	68,101
累計折舊	(24,349)	(1,376)	(1,446)	(4,252)	–	(3,589)	(35,012)
賬面淨值	21,200	1,187	749	4,036	2,181	3,736	33,089

附錄一

會計師報告

折舊開支計入綜合全面收益表以下類別：

	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
銷售成本	3,917	4,984	5,576
銷售及營銷開支	-	2	6
行政開支	2,900	4,346	5,003
	<u>6,817</u>	<u>9,332</u>	<u>10,585</u>

(a) 截至2017年、2018年及2019年12月31日，並無物業、廠房及設備受到限制或作為負債抵押而予押記。

16 無形資產

	軟件 人民幣千元
於2017年1月1日	
成本	4,075
累計攤銷	(1,063)
賬面淨值	<u>3,012</u>
截至2017年12月31日止年度	
年初賬面淨值	3,012
添置	1,637
處置附屬公司	(29)
攤銷	(968)
年終賬面淨值	<u>3,652</u>
於2017年12月31日	
成本	5,681
累計攤銷	(2,029)
賬面淨值	<u>3,652</u>
截至2018年12月31日止年度	
年初賬面淨值	3,652
添置	925
攤銷	(1,183)
年終賬面淨值	<u>3,394</u>

附錄一

會計師報告

	軟件
	人民幣千元
於2018年12月31日	
成本	6,606
累計攤銷	<u>(3,212)</u>
賬面淨值	<u>3,394</u>
截至2019年12月31日止年度	
年初賬面淨值	3,394
添置	2,750
攤銷	<u>(1,127)</u>
年終賬面淨值	<u>5,017</u>
於2019年12月31日	
成本	9,356
累計攤銷	<u>(4,339)</u>
賬面淨值	<u>5,017</u>

無形資產攤銷計入綜合全面收益表以下類別：

	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
銷售成本	138	163	176
行政開支	<u>830</u>	<u>1,020</u>	<u>951</u>
	<u>968</u>	<u>1,183</u>	<u>1,127</u>

(a) 截至2017年、2018年及2019年12月31日，並無無形資產受到限制或作為負債抵押而予押記。

17 存貨

	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
易耗品	2,394	3,928	2,861
以供銷售商品	310	124	2,018
零部件	<u>160</u>	<u>819</u>	<u>947</u>
	<u>2,864</u>	<u>4,871</u>	<u>5,826</u>

附錄一

會計師報告

18 其他資產

貴集團及 貴公司

	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
車位	100,274	86,063	74,240

貴集團在其管理的某些物業中持有少量車位以供不時銷售。該類業務從不歸於 貴集團的主營業務之中，且 貴集團並無意於日後從事此類業務。

19 按類別劃分的金融工具

	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
按攤銷成本列賬的金融資產			
貿易及其他應收款項(不包括			
預付款項)(附註21)	1,849,445	3,531,637	3,516,600
現金及現金等價物(附註23)	482,930	416,303	333,149
受限制現金(附註24)	1,400	1,427	1,455
	<u>2,333,775</u>	<u>3,949,367</u>	<u>3,851,204</u>
按公允價值計入損益的金融資產(附註22)	9,720	–	–
	<u>2,343,495</u>	<u>3,949,367</u>	<u>3,851,204</u>
按攤銷成本列賬的金融負債			
借款(附註28)	1,080,000	2,330,000	1,830,000
貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項			
(不包括應計薪金及其他應付稅項)(附註27)	867,199	1,093,629	1,253,312
租賃負債(附註29)	1,211	5,006	3,857
	<u>1,948,410</u>	<u>3,428,635</u>	<u>3,087,169</u>

20 公允價值估計

於綜合財務狀況表確認的 貴集團金融工具主要為貿易及其他應收款項、按公允價值計入損益的金融資產及按攤銷成本列賬的金融負債。貿易及其他應收款項以及應付款項的賬面值減減值撥備與其公允價值合理相若。

缺乏活躍市場的金融工具的公允價值採用估值技術釐定。 貴集團使用估計貼現現金流量作出假設。

不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）（第1級）。
- 資產或負債可直接（即價格）或間接（即從價格得出）觀察的輸入數據（第1級包括的報價除外）（第2級）。
- 資產或負債並非基於可觀察市場數據的輸入數據（即不可觀察輸入數據）（第3級）。

貴集團按公允價值計量的金融資產包括理財產品，其公允價值基於不可觀察輸入數據（第3級）估計得出。

(a) 下表呈列截至2017年12月31日止年度第3級工具的變動。

	按公允價值 計入損益的 金融資產
	理財產品
	人民幣千元
期初結餘	–
添置	40,930
出售	(31,464)
於損益確認的年內收益	254
期末結餘	<u>9,720</u>
包括於損益確認的報告年度末結餘未變現收益／(虧損)	<u>–</u>

(b) 使用重大不可觀察輸入數據（第3級）計量公允價值的定量資料載列如下：

	於2017年 12月31日之 公允價值	估值技術	不可觀察 輸入數據	範圍 (加權平均)	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
	(人民幣千元)				
按公允價值計入損 益的金融資產					
– 理財產品	9,720	貼現現金流量	預期年利率	4.37%	預期年利率變動10% 致使公允價值變動 人民幣4,000元

附錄一

會計師報告

(c) 下表呈列截至2018年12月31日止年度第3級工具的變動。

	按公允價值計量並 計入損益的 金融資產 理財產品 人民幣千元
年初結餘	9,720
添置	7,000
出售	(16,772)
於損益確認的年內收益	52
年末結餘	—
包括於損益確認的報告年度末結餘未變現收益／(虧損)	—

21 貿易及其他應收款項以及預付款項

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
貿易應收款項 (附註(a))			
— 關聯方 (附註33(d))	18,918	66,886	142,130
— 第三方	167,757	226,195	413,894
	186,675	293,081	556,024
減：貿易應收款項減值撥備	(1,854)	(2,799)	(5,316)
	184,821	290,282	550,708
其他應收款項			
— 關聯方 (附註33(d))	1,634,544	3,202,023	2,887,598
— 第三方	31,271	40,583	80,326
	1,665,815	3,242,606	2,967,924
減：其他應收款項減值撥備	(1,191)	(1,251)	(2,032)
	1,664,624	3,241,355	2,965,892
向供應商支付之預付款項			
— 第三方	2,928	39,516	114,961
預付稅款	4,047	708	1,316
	1,856,420	3,571,861	3,632,877
減：其他應收款項非流動部分	(780,000)	(1,830,000)	(1,145,000)
貿易及其他應收款項以及預付款項的流動部分	1,076,420	1,741,861	2,487,877

附錄一

會計師報告

貴公司

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項 (附註(a))			
— 附屬公司	—	66	38
— 關聯方	16,371	65,087	132,742
— 第三方	155,928	207,178	369,229
	172,299	272,331	502,009
減：貿易應收款項減值撥備	(1,651)	(2,453)	(4,563)
	170,648	269,878	497,446
其他應收款項			
— 附屬公司	25,107	65,567	141,566
— 關聯方	1,517,327	3,141,991	2,808,595
— 第三方	29,206	39,000	50,416
	1,571,640	3,246,558	3,000,577
減：其他應收款項減值撥備	(992)	(1,003)	(1,380)
	1,570,648	3,245,555	2,999,197
向供應商支付之預付款項			
— 第三方	2,452	12,233	10,020
預付稅款	3,853	261	464
	1,747,601	3,527,927	3,507,127
減：其他應收款項的非流動部分	(780,000)	(1,830,000)	(1,145,000)
貿易及其他應收款項以及預付款項的流動部分	967,601	1,697,927	2,362,127

(a) 貿易應收款項主要來自按包干制收取的物業管理服務收入以及非業主增值服務。

附錄一

會計師報告

物業管理服務收益乃根據相關服務協議的條款收取。住戶應在發出繳款通知後支付到期的物業管理服務的服務收益。

向物業開發商提供增值服務應收款項通常在我們發出結算文件時到期應付。

於2017年、2018年及2019年12月31日，基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

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
1年以內	183,436	283,141	543,218
1至2年	2,189	9,330	9,905
2至3年	753	471	2,695
3至4年	277	119	114
4至5年	–	–	72
5年以上	20	20	20
	<u>186,675</u>	<u>293,081</u>	<u>556,024</u>

貴集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法為預期信貸虧損作出撥備。截至2017年、2018年及2019年12月31日，分別對貿易應收款項總額作出人民幣1,854,000元、人民幣2,799,000元及人民幣5,316,000元的撥備（附註3.1.2）。

貴公司

	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年以內	170,401	264,572	491,937
1至2年	1,898	7,548	7,961
2至3年	–	211	2,111
	<u>172,299</u>	<u>272,331</u>	<u>502,009</u>

貴公司採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法為預期信貸虧損作出撥備。截至2017年、2018年及2019年12月31日，分別對貿易應收款項總額作出人民幣1,651,000元、人民幣2,453,000元及人民幣4,563,000元的撥備。

附錄一

會計師報告

22 按公允價值計入損益的金融資產

貴集團及 貴公司

	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
理財產品 (附註20(a))	9,720	-	-

23 現金及現金等價物

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
銀行存款及手頭現金 (附註(a))	482,930	416,303	333,149

貴公司

	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
銀行存款及手頭現金 (附註(a))	447,354	348,532	214,994

(a) 現金及現金等價物均以人民幣計值。

24 受限制現金

受限制現金指附屬公司依據當地政府當局的規定作為旅遊服務履約保證金存放於銀行的現金存款。

25 實繳股本

貴集團及 貴公司

	實繳股本
	人民幣千元
已發行及繳足	
於2017年1月1日以及2017年、2018年及2019年12月31日的結餘	50,000

貴公司於2020年5月28日根據中國公司法轉制為股份有限公司。經參考 貴公司於2020年1月31日的資產淨值，455,472,500股每股面值人民幣1元的普通股獲配發及發行予 貴公司各股東。

附錄一

會計師報告

26 儲備

貴集團

	資本儲備	法定儲備	其他 儲備總額	保留盈利	儲備總額
	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
於2017年1月1日的結餘	52,550	20,205	72,755	81,354	154,109
年內利潤	–	–	–	113,551	113,551
向 貴公司股東宣派股息 (附註31)	–	–	–	(67,235)	(67,235)
撥入法定儲備 (附註(a))	–	4,795	4,795	(4,795)	–
於2017年12月31日的結餘	<u>52,550</u>	<u>25,000</u>	<u>77,550</u>	<u>122,875</u>	<u>200,425</u>
於2018年1月1日的結餘	52,550	25,000	77,550	122,875	200,425
年內利潤	–	–	–	161,776	161,776
向 貴公司股東宣派股息 (附註31)	–	–	–	(96,751)	(96,751)
於2018年12月31日的結餘	<u>52,550</u>	<u>25,000</u>	<u>77,550</u>	<u>187,900</u>	<u>265,450</u>
於2019年1月1日的結餘	52,550	25,000	77,550	187,900	265,450
年內利潤	–	–	–	366,452	366,452
向 貴公司股東作出的 視作分派 (附註(b))	(52,550)	–	(52,550)	–	(52,550)
向 貴公司股東宣派股息 (附註31)	–	–	–	(146,652)	(146,652)
於2019年12月31日的結餘	<u>–</u>	<u>25,000</u>	<u>25,000</u>	<u>407,700</u>	<u>432,700</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	資本儲備	法定儲備	其他 儲備總額	保留盈利	儲備總額
	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
於2017年1月1日的結餘	52,550	20,205	72,755	48,975	121,730
年內利潤	-	-	-	121,204	121,204
向 貴公司股東宣派股息 (附註31)	-	-	-	(36,237)	(36,237)
撥入法定儲備 (附註(a))	-	4,795	4,795	(4,795)	-
於2017年12月31日的結餘	<u>52,550</u>	<u>25,000</u>	<u>77,550</u>	<u>129,147</u>	<u>206,697</u>
於2018年1月1日的結餘	52,550	25,000	77,550	129,147	206,697
年內利潤	-	-	-	167,552	167,552
向 貴公司股東宣派股息 (附註31)	-	-	-	(96,751)	(96,751)
於2018年12月31日的結餘	<u>52,550</u>	<u>25,000</u>	<u>77,550</u>	<u>199,948</u>	<u>277,498</u>
於2019年1月1日的結餘	52,550	25,000	77,550	199,948	277,498
年內利潤	-	-	-	343,793	343,793
向 貴公司股東作出的 視作分派 (附註(b))	(52,550)	-	(52,550)	-	(52,550)
向 貴公司股東宣派股息 (附註31)	-	-	-	(146,652)	(146,652)
於2019年12月31日的結餘	<u>-</u>	<u>25,000</u>	<u>25,000</u>	<u>397,089</u>	<u>422,089</u>

(a) 根據中國的相關規則及規定，中國集團實體須將其根據中國會計規則及法規計算之除稅後利潤之10%轉撥至法定儲備金，直至有關儲備金累計總額達到其註冊資本的50%。法定儲備金僅在經相關部門批准後方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各集團實體資本。於2017年12月31日，貴公司的法定儲備達到其註冊資本的50%，故毋須向法定儲備金轉撥利潤。

(b) 於截至2019年12月31日止年度，貴公司向 貴公司股東支付的用於收購金科景朝與重慶新起點的現金對價，被作為視作分派對待。

附錄一

會計師報告

27 貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項

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
貿易應付款項 (附註(a))			
— 關聯方 (附註33(d))	337	566	43
— 第三方	27,423	81,671	144,196
	27,760	82,237	144,239
應付票據			
— 第三方	—	—	8,909
其他應付款項			
— 關聯方 (附註33(d))	619,287	698,958	738,771
— 第三方	206,574	294,780	349,258
	825,861	993,738	1,088,029
應計薪金	107,172	102,202	114,217
其他應繳稅項	16,724	26,818	30,880
應付利息	13,578	17,654	12,135
	991,095	1,222,649	1,398,409

貴公司

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項 (附註(a))			
— 關聯方	—	—	43
— 第三方	24,179	68,272	115,577
	24,179	68,272	115,620
應付票據			
— 第三方	—	—	7,519
其他應付款項			
— 附屬公司	2,711	14,109	13,244
— 關聯方	562,520	698,172	738,668
— 第三方	196,086	278,758	319,792
	761,317	991,039	1,071,704
應計薪金	98,326	94,452	104,230
其他應繳稅項	16,152	25,527	28,531
應付利息	13,578	17,654	12,135
	913,552	1,196,944	1,339,739

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若。

附錄一

會計師報告

(a) 於2017年、2018年及2019年12月31日，貿易應付款項基於發票日期之賬齡分析如下：

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
1年以下	26,492	79,314	151,667
1至2年	963	2,131	573
2至3年	293	492	564
3年以上	12	300	344
	<u>27,760</u>	<u>82,237</u>	<u>153,148</u>

貴公司

	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	23,772	66,687	122,221
1至2年	283	1,261	434
2至3年	112	202	413
3年以上	12	122	71
	<u>24,179</u>	<u>68,272</u>	<u>123,139</u>

28 借款

貴集團及貴公司

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
— 非流動部分	780,000	1,830,000	1,145,000
— 流動部分	300,000	500,000	685,000
	<u>1,080,000</u>	<u>2,330,000</u>	<u>1,830,000</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團借款的償還情況如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	300,000	500,000	685,000
1至2年	330,000	685,000	272,000
2至5年	450,000	1,145,000	873,000
	<u>1,080,000</u>	<u>2,330,000</u>	<u>1,830,000</u>

貴集團分別於2015年10月19日及2018年4月18日與金科股份及委託銀行訂立委託貸款協議，據此，金科股份通過委託銀行向貴集團借出合計人民幣1,500,000,000元和人民幣1,600,000,000元（統稱「借款」）。根據上述貸款協議，該等借款的固定年利率分別為9%和7%，且須按季度分期支付，分別直至2020年11月5日及2024年6月5日為止（「還款期限」）。

貴集團其後分別於2015年11月5日及2018年6月5日向金科股份若干附屬公司墊付人民幣1,500,000,000元及人民幣1,600,000,000元的全部金額，利息及還款條款與借款相同（附註33(d)）。

於2015年11月5日及2018年6月5日，金科股份已將其於本金額為人民幣1,500,000,000元及人民幣1,600,000,000元的借款中的全部法定及應收權利轉讓予由招商證券股份有限公司（「招商證券」）及CITIC Trust Co., Ltd.（「CITIC Trust」）經營及管理的金融產品（統稱「金融產品」），以向外部機構認購人發行各自本金額相同的資產抵押證券（「ABS」）及資產抵押票據（「ABN」）。因此，於轉讓後，對委託銀行的貸款責任予以終止。貴集團已就金科股份發行該等ABS及ABN抵押其未來收取若干在管物業管理費用的權利並將按借款的還款條款直接向金融產品償還借款。

ABS及ABN的利息及還款期限均與借款相同。金科股份已就償還由貴集團償還的款項之任何差額作出承諾，而任何未償還ABS及ABN金額於各自到期日後仍未結清。

於2020年6月5日及2020年6月11日，金科股份已與ABS及ABN持有人召開會議並決議於2020年8月20日提前終止及贖回所有未償還本金連同相關利息。抵押貴集團未來收取上述若干在管物業管理費用的權利屆時將相應解除。詳情載於附註35。

29 租賃

(a) 於財務狀況表中確認的金額

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
使用權資產			
— 物業	1,187	4,947	3,736
租賃負債			
— 流動	250	1,708	1,331
— 非流動	961	3,298	2,526
	1,211	5,006	3,857

附錄一

會計師報告

貴公司

	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
使用權資產			
— 物業	988	4,145	3,198
租賃負債			
— 流動	143	1,456	1,163
— 非流動	867	2,747	2,143
	<u>1,010</u>	<u>4,203</u>	<u>3,306</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日，使用權資產計入 貴集團及 貴公司的物業、廠房及設備。

(b) 於綜合全面收益表確認的金額

	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
折舊開支			
— 物業	246	1,381	1,962
利息開支 (計入融資成本) (附註11)	75	281	261
短期租賃相關的開支 (計入銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支) (附註8)	2,084	5,481	7,012
租賃導致的現金流出總額	<u>2,381</u>	<u>7,108</u>	<u>9,173</u>

(c) 租賃負債的到期情況分析載於下表：

	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
應付租金如下：			
1年內	312	2,162	1,513
1至2年	269	1,139	1,235
2至5年	692	2,501	1,479
5年以上	159	—	—
最低租金支付	1,432	5,802	4,227
未來財務支出	<u>(221)</u>	<u>(796)</u>	<u>(370)</u>
租賃負債總額	<u>1,211</u>	<u>5,006</u>	<u>3,857</u>

附錄一

會計師報告

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債的現值如下：			
1年內	250	1,708	1,331
1至2年	221	979	1,121
2至5年	586	2,319	1,405
5年以上	154	—	—
租賃負債總額	<u>1,211</u>	<u>5,006</u>	<u>3,857</u>

30 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債的分析如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅資產：			
— 將於12個月後收回的遞延所得稅資產	5,330	7,061	8,434
— 將於12個月內收回的遞延所得稅資產	306	1,461	703
— 按照抵銷規定抵銷遞延所得稅負債	(507)	(1,195)	(1,057)
	<u>5,129</u>	<u>7,327</u>	<u>8,080</u>
遞延所得稅負債：			
— 將於12個月後收回的遞延所得稅負債	(532)	(1,299)	(1,354)
— 將於12個月內收回的遞延所得稅負債	(389)	(578)	(645)
— 按照抵銷規定抵銷遞延所得稅負債	507	1,195	1,057
	<u>(414)</u>	<u>(682)</u>	<u>(942)</u>
	<u>4,715</u>	<u>6,645</u>	<u>7,138</u>

附錄一

會計師報告

於往績記錄期，遞延所得稅資產／(負債) (未計及抵銷同一稅務權區內的結餘) 的變動如下：

	呆賬撥備	應計費用	稅項虧損	物業、廠房 及設備 賬面值超過 稅基的部分	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2017年1月1日	385	–	2,196	(1,107)	1,474
於損益計入	155	61	2,839	186	3,241
截至2017年12月31日	<u>540</u>	<u>61</u>	<u>5,035</u>	<u>(921)</u>	<u>4,715</u>
截至2018年1月1日	540	61	5,035	(921)	4,715
於損益計入／(扣除)	154	551	2,181	(956)	1,930
截至2018年12月31日	<u>694</u>	<u>612</u>	<u>7,216</u>	<u>(1,877)</u>	<u>6,645</u>
截至2019年1月1日	694	612	7,216	(1,877)	6,645
於損益計入／(扣除)	593	(557)	579	(122)	493
截至2019年12月31日	<u>1,287</u>	<u>55</u>	<u>7,795</u>	<u>(1,999)</u>	<u>7,138</u>

31 股息

	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
股息	<u>67,235</u>	<u>96,751</u>	<u>146,652</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年，貴公司分別宣派股息人民幣36,237,000元、人民幣96,751,000元及人民幣146,652,000元。

截至2017年12月31日止年度，重慶新起點宣派股息人民幣30,998,000元。

附錄一

會計師報告

32 綜合現金流量表附註

(a) 經營所得現金

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前利潤	136,233	197,656	450,112
就以下各項作出調整：			
— 物業、廠房及設備折舊 (附註15)	6,817	9,332	10,585
— 無形資產攤銷 (附註16)	968	1,183	1,127
— 金融資產減值虧損淨額 (附註3.1.2)	344	1,007	4,018
— 出售物業、廠房及設備的虧損 (附註10)	204	137	167
— 出售其他資產的虧損／(收益) (附註10)	539	954	(1,894)
— 融資成本 (附註11)	120	7,334	406
— 關聯方貸款利息收入 (附註7)	—	—	(26,799)
— 處置附屬公司收益 (附註10)	(1,250)	(78)	—
— 對聯營企業投資收益的重新測算 (附註10)	—	—	(160)
— 按公允價值計入損益的金融資產的公允價值收益 — 淨額 (附註10)	(254)	(52)	—
	<u>143,721</u>	<u>217,473</u>	<u>437,562</u>
營運資金變動：			
— 存貨	(778)	(2,007)	(955)
— 貿易及其他應收款項以及預付款項	(61,438)	(150,662)	(378,850)
— 合約負債	51,745	57,389	71,742
— 貿易、票據及其他應付款項	63,057	146,317	141,465
— 受限制現金	(1,200)	(27)	(28)
經營所得現金	<u>195,107</u>	<u>268,483</u>	<u>270,936</u>

附錄一

會計師報告

(b) 融資活動所產生的負債對賬如下：

	借款及 應付利息	租賃負債	應付股利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	1,336,566	1,402	130,000	1,467,968
現金流量				
— 融資活動現金流入	—	—	—	—
— 融資活動現金流出	(350,352)	(297)	(197,235)	(547,884)
非現金變動				
— 購置 — 租賃	—	31	—	31
— 已確認的融資開支	107,364	75	—	107,439
— 應計股利支出	—	—	67,235	67,235
於2017年12月31日	<u>1,093,578</u>	<u>1,211</u>	<u>—</u>	<u>1,094,789</u>
於2018年1月1日	1,093,578	1,211	—	1,094,789
現金流量				
— 融資活動現金流入	1,600,000	—	—	1,600,000
— 融資活動現金流出	(507,301)	(1,627)	(96,751)	(605,679)
非現金變動				
— 購置 — 租賃	—	5,141	—	5,141
— 已確認的融資開支	161,377	281	—	161,658
— 應計股利支出	—	—	96,751	96,751
於2018年12月31日	<u>2,347,654</u>	<u>5,006</u>	<u>—</u>	<u>2,352,660</u>
於2019年1月1日	2,347,654	5,006	—	2,352,660
現金流量				
— 融資活動現金流入	—	—	—	—
— 融資活動現金流出	(665,220)	(2,161)	(146,652)	(814,033)
非現金變動				
— 購置 — 租賃	—	751	—	751
— 已確認的融資開支	159,701	261	—	159,962
— 應計股利支出	—	—	146,652	146,652
於2019年12月31日	<u>1,842,135</u>	<u>3,857</u>	<u>—</u>	<u>1,845,992</u>

33 關聯方交易

(a) 名稱以及與關聯方的關係

名稱	關係
金科集團	最終控股公司及其附屬公司
湖南金科房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
五家渠金科房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
重慶金佳禾房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業

名稱	關係
重慶昆翔譽棠房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
新疆金科宇泰房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
重慶品錦悅房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
重慶西道房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
新疆金科宇坤房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
河南金上百世置業有限公司	金科股份的聯營合營企業
河南中建錦倫置業有限公司	金科股份的聯營合營企業
河南中書置業有限公司	金科股份的聯營合營企業
重慶西聯錦房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
雲南嘉遜房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
鞏義市碧欣置業有限公司	金科股份的聯營合營企業
駐馬店市碧盛置業有限公司	金科股份的聯營合營企業
安慶金世祥房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
臨泉縣嘉潤房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
蘭溪中梁龍置業有限公司	金科股份的聯營合營企業
蘭溪鴻科置業有限公司	金科股份的聯營合營企業
常州梁悅置業有限公司	金科股份的聯營合營企業
常州市美科房地產發展有限公司	金科股份的聯營合營企業
岳陽縣鼎岳房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
吉安金晨房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
許昌金耀房地產有限公司	金科股份的聯營合營企業
宿州新城金悅房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
南寧市玉桶金房地產開發有限責任公司	金科股份的聯營合營企業
石家莊金科房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
河北國控藍城房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
蘇州天宸房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
常州金科房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
福建希爾頓假日大酒店有限公司	金科股份的聯營合營企業

名稱	關係
重慶市金科駿志房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
大連弘坤實業有限公司	金科股份的聯營合營企業
石家莊金科天耀房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
雲南金宏雅房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
遵義市美駿房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
重慶美科房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
重慶市碧嘉逸房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
雲南金科鑫海匯置業有限公司	金科股份的聯營合營企業
廣西淼泰房地產投資有限公司	金科股份的聯營合營企業
常州百俊房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
南京裕鴻房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
常德市鼎業房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
成都領跑房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
重慶市碧金輝房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
重慶金江聯房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
重慶盛牧房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
重慶美城金房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
衡陽市鼎衡房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
上饒市悅盛房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
宜都交投金緯房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
義烏市聯祥置業有限公司	金科股份的聯營合營企業
瀋陽駿宇房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
重慶金熙健康管理有限公司	金科股份的聯營合營企業
湖北交投金科物業服務有限公司	金科服務的合營企業

附錄一

會計師報告

(b) 與關聯方的交易

	截至12月31日止年度		
	2017年度 人民幣千元	2018年度 人民幣千元	2019年度 人民幣千元
提供服務			
— 金科集團	257,518	343,975	523,317
— 金科股份的聯營合營企業	8,268	39,075	74,536
	<u>265,786</u>	<u>383,050</u>	<u>597,853</u>
購買產品及服務			
— 金科集團	<u>3,860</u>	<u>8,802</u>	<u>6,344</u>
租賃開支			
— 金科集團	<u>155</u>	<u>160</u>	<u>165</u>
向關聯方墊款			
— 金科集團	<u>—</u>	<u>3,123,919</u>	<u>1,003,440</u>
從關聯方收回還款			
— 金科集團	<u>482,182</u>	<u>1,790,435</u>	<u>1,491,483</u>
關聯方貸款利息收入			
— 金科集團	<u>107,319</u>	<u>154,324</u>	<u>186,355</u>
關聯方貸款利息支出			
— 金科集團	<u>—</u>	<u>14,311</u>	<u>—</u>

上述所有交易均在 貴集團業務的正常過程中以及交易雙方協定的條款下進行。

(c) 主要管理層報酬

貴集團的主要策略及經營決策乃由貴公司的董事作出，其報酬及薪酬載於附註34。

附錄一

會計師報告

(d) 與關聯方的結餘

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項			
— 金科集團	16,453	54,811	125,338
— 金科股份的聯營合營企業	2,465	12,075	16,792
	<u>18,918</u>	<u>66,886</u>	<u>142,130</u>
其他應收款項			
— 金科集團	1,601,367	3,167,687	2,854,258
— 金科股份的聯營合營企業	33,177	34,336	33,174
— 金科服務的合營企業	—	—	166
	<u>1,634,544</u>	<u>3,202,023</u>	<u>2,887,598</u>
貿易應付款項			
— 金科集團	337	566	43
	<u>337</u>	<u>566</u>	<u>43</u>
其他應付款項			
— 金科集團	617,138	696,725	736,716
— 金科股份的聯營合營企業	2,149	2,230	2,055
	<u>619,287</u>	<u>698,958</u>	<u>738,771</u>

上述應收／應付關聯方的貿易應收款項及貿易應付款項均屬貿易性質，而應收／應付關聯方的其他應收款項及其他應付款項均屬非貿易性質。

應收金科集團的其他應收款項主要包括向金科集團之貸款。截至2017年，2018年及2019年12月31日，金額分別為人民幣1,080,000,000元、人民幣2,580,000,000元及人民幣2,237,000,000元。向金科集團提供的貸款的固定利率為每年7%、9%及10%，根據各份借款合同於還款計劃到期後須償還。

應付關聯方的其他應付款是無抵押且免息的。

附錄一

會計師報告

34 董事及監事的利益及權益

(a) 董事及監事的薪酬

截至2017年12月31日止年度，貴集團向董事及監事（在其分別被任命為董事和監事之前，分別擔任高級管理層及高級僱員期間）支付的薪酬載列如下：

姓名	薪金	住房津貼及 退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
夏紹飛 (附註(iii)(viii))	1,667	30	11	1,708
羅傳嵩 (附註(iii)(viii))	1,396	30	11	1,437
監事				
余勇 (附註(vi))	783	18	7	808
任文娟 (附註(vi))	314	25	10	349
	<u>4,160</u>	<u>103</u>	<u>39</u>	<u>4,302</u>

截至2018年12月31日止年度，貴集團向董事及監事（在其分別被任命為董事和監事之前，分別擔任高級管理層及高級僱員期間）支付的薪酬載列如下：

姓名	薪金	住房津貼及 退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
夏紹飛 (附註(iii)(viii))	1,516	33	13	1,562
羅傳嵩 (附註(iii)(viii))	1,242	33	13	1,288
監事				
余勇 (附註(vi))	1,194	33	13	1,240
任文娟 (附註(vi))	320	29	11	360
	<u>4,272</u>	<u>128</u>	<u>50</u>	<u>4,450</u>

附錄一

會計師報告

截至2019年12月31日止年度，貴集團向董事及監事（在其分別獲委任為董事及監事之前，分別擔任高級管理層及高級僱員期間）支付的薪酬載列如下：

姓名	薪金	住房津貼及 退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
夏紹飛 (附註(iii)(viii))	2,309	28	12	2,349
羅傳嵩 (附註(iii)(viii))	1,575	28	12	1,615
監事				
余勇 (附註(vi))	1,322	28	12	1,362
任文娟 (附註(vi))	444	31	14	489
	<u>5,650</u>	<u>115</u>	<u>50</u>	<u>5,815</u>

- (i) 於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度內，執行董事徐國富先生及監事韓翀先生從 貴集團的關聯方獲得酬金。
- (ii) 獨立非執行董事羅利成先生、梁忠太先生及李楠先生於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度未從 貴集團收取任何酬金。
- (iii) 於2014年8月，夏紹飛先生及羅傳嵩先生獲委任為 貴公司執行董事。
- (iv) 執行董事徐國富先生於2020年5月25日獲委任為 貴公司董事。於往績記錄期，該董事尚未獲委任及並無以執行董事身份獲得董事酬金。
- (v) 非執行董事羅利成先生、梁忠太先生及李楠先生於2020年5月25日獲委任為 貴公司董事。於往績記錄期，該等非執行董事尚未獲委任及並無以非執行董事身份獲得董事酬金。
- (vi) 監事余勇先生、韓翀先生及任文娟女士於2020年5月25日獲委任為金科物業服務的監事。
- (vii) 獨立非執行董事曹國華先生、陳志峰先生、袁林女士於[●]獲委任為金科物業服務的董事。於往績記錄期，該等獨立非執行董事尚未獲委任及並無以獨立非執行董事身份獲得董事酬金。
- (viii) 夏紹飛先生、羅傳嵩先生、徐國富先生、羅利成先生、梁忠太先生因向金科集團提供的服務而被授予金科股份的股份獎勵。該等薪酬未被分配至 貴集團，原因為管理層認為並無合理分配的基準。

(b) 董事的退休福利及離職福利

於往績記錄期，貴集團概無通過 貴集團運作之定額給付退休金計劃支付予董事或應收之退休福利，而於往績記錄期並無維持任何董事離職福利。

(c) 就獲得董事服務向第三方提供的代價

於往績記錄期，貴公司並無就獲得董事服務向第三方提供任何代價。

(d) 有關向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供的貸款、準貸款及其他交易的資料

於往績記錄期，並無向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供貸款、準貸款及其他交易安排。

(e) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

於往績記錄期，概無存續由本公司訂立且本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益而與本集團業務相關的重大交易、安排及合約。

35 資產負債表日期之後的事件

除本報告所披露事項以外，於2019年12月31日後，發生下述期後事項：

- (a) 根據股東於2020年5月28日通過的書面決議，貴公司由有限責任公司轉制為股份有限公司。根據貴公司於2020年1月31日的資產淨值，貴公司向股東發行455,472,500股每股面值人民幣1元的股份。
- (b) 2020年6月5日至6月11日，金科股份召開了ABS和ABN持有人會議，要求提前終止信託，並於2020年8月20日將所有本金和利息收入贖回給投資者。根據協議，貴集團為基礎債務人將於2020年8月14日將本金和利息償還至信託帳戶。貴集團對某些物業收取管理費的未來權利的質押將於悉數結算相關本金及利息金額後予以解除。
- (c) 於2020年6月8日，盤信(上海)投資中心(有限合夥)、武漢高瓴智成二期人工智能股權投資基金合夥企業(有限合夥)及北京融匯陽光永晟投資管理中心(有限合夥)於貴公司及其股東訂立增資擴股協議及分別以代價人民幣220,090,126元、人民幣107,361,037元及人民幣150,600,695元收購20,500,000股、10,000,000股及14,027,500股貴公司股份。於2020年6月12日，貴公司股本由人民幣455,472,500元增加至人民幣500,000,000元。
- (d) 在2020年初爆發2019年冠狀病毒疾病(「COVID-19爆發」)之後，一系列防控措施已在全國範圍內實施，並將繼續實施。疫情爆發後，貴集團優先考慮員工的健康和安全，並在整個集團範圍內採取了各種預防和檢疫措施。貴集團將密切關注COVID-19疫情的發展，並評估其對貴集團財務狀況和經營業績的影響。於批准發佈此套財務報表之日，貴集團尚未意識到因COVID-19爆發而對貴集團的財務狀況及表現造成任何重大不利影響。

除上文及本報告其他章節披露者，2019年12月31日後，貴公司或貴集團無其他重大期後事項。

III 後續財務報表

貴公司或貴集團現時旗下的任何公司概無就2019年12月31日後直至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。貴公司或貴集團現時旗下的任何公司概無就2019年12月31日後的任何期間宣派股息或作出股息分派。

附錄二

未經審計備考財務資料

本附錄二所載資料並不構成本公司的申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（執業會計師）編製的會計師報告（載於本文件附錄一）任何部分，載入本附錄僅供說明用途。未經審計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的會計師報告一併閱讀。

A. 未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表旨在說明[編纂]對於2019年12月31日本公司擁有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2019年12月31日進行。

由於其假設性質，所編製的未經審計備考經調整綜合有形資產淨值僅供說明用途，未必可真實反映本集團綜合有形資產於2019年12月31日或[編纂]完成後任何未來日期的狀況。

	於2019年		於2019年		
	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	
	本公司擁有人	本公司擁有人	本公司擁有人	本公司擁有人	
	應佔經審核	[編纂]的	應佔未經審計	應佔未經審計	
	綜合有形	估計所得款	備考經調整	備考經調整	
	資產淨值 ⁽¹⁾	項淨額 ⁽²⁾	綜合有形	綜合有形	
	資產淨值	項淨額	資產淨值	資產淨值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	每股未經審計備考 經調整綜合有形資產淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾	
				人民幣	
				港元	
按[編纂]每股H股					
[編纂]港元計算	477,683	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股H股					
[編纂]港元計算	477,683	[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經審核綜合有形資產淨值摘錄自本文件附錄一所載會計師報告，乃以截至2019年12月31日本公司擁有人應佔經審核綜合權益約人民幣482,700,000元為基準，就截至2019年12月31日本公司擁有人應佔無形資產約人民幣5,017,000元作出調整所得。

附錄二

未經審計備考財務資料

- (2) 估計[編纂]所得款項淨額乃根據[編纂]股H股及每股H股[編纂]港元及[編纂]港元的指示性[編纂]計算，已扣除估計包銷費用及我們應付的其他相關開支，且並無計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。
- (3) 未經審計備考經調整綜合每股股份有形資產淨值乃按緊隨[編纂]完成後[編纂]股已發行股份計算，惟不計及[編纂]獲行使後可能發行的任何股份。
- (4) 未經審計備考經調整綜合每股股份有形資產淨值乃按人民幣1元兌1.0936港元的匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已按、可能本已按或可按該匯率換算為港元，反之亦然。
- (5) 概無就未經審計備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映於2019年12月31日之後的任何交易結果或本集團訂立的其他交易。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

中國稅收法律法規

(i) 所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(全國人大於2007年3月16日頒佈，於2008年1月1日生效，於2017年2月24日及2018年12月29日修訂)以及《企業所得稅法實施條例》(國務院於2007年12月6日頒佈，於2008年1月1日生效，所得稅稅率25%適用於中國所有企業。

該等企業分類為居民企業及非居民企業。居民企業是指根據中國法律在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但實際管理機構在中國境內的企業，須按其全球收入的25%繳納企業所得稅。《企業所得稅法實施條例》將「實際管理機構」定義為「對企業的生產、經營、人員、財務、物業等進行全面綜合管理及控制的機構」。

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及場所的企業，以及在中國境內未設立機構及場所，但收入來源於中國境內的企業。根據《企業所得稅法實施條例》的規定，非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得繳納10%的企業所得稅。

(ii) 股息預提所得稅

根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》及相關協定(國家稅務總局於2006年8月21日頒佈，於2006年12月8日生效)，若香港企業直接持有中國公司不低於25%的股權時，所分派股息應按5%稅率進行徵稅，否則預提稅率為10%。

根據於2009年2月20日頒佈及生效的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》(國稅函[2009]年第81號)，為享受稅收協定項下的待遇，對方稅收居民須滿足以下全部條件：(i)對方稅收居民須僅限於公司；(ii)對方稅收居民的中國居民

公司的全部所有者權益及有表決權股份中，該對方稅收居民所擁有的比例均須符合規定比例；及(iii)對方稅收居民直接擁有該中國居民公司的資本比例，在取得股息前連續12個月內任何時間均符合稅收協定的規定比例。

根據《非居民納稅人享受協議待遇管理辦法》(國家稅務總局於2019年10月14日頒佈，於2020年1月1日生效)，非居民納稅人自行判斷符合享受協議待遇條件的，可自行申報並留存相關數據備查。倘非居民納稅人根據稅收協定的相關條文合資格享受稅收優惠待遇並存留有關文件備查，則可在納稅申報時，或透過扣繳義務人在扣繳申報時享受稅收優惠待遇，惟須接受相關稅務機構的後續管理。

(iii) 增值稅

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效，於2008年11月10日、2016年2月6日、2017年11月19日修訂)，在中國境內銷售貨物或者加工、修理修配服務，服務、無形資產、不動產以及進口貨物銷售的組織及個人為增值稅的納稅人。除另有規定外，從事服務及無形資產銷售的納稅人的稅率為6%。

根據《財政部稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]年32號)(財政部及國家稅務總局於2018年4月4日發佈，於2018年5月1日生效)，增值稅稅率須予調整，包括將原本應徵17%及11%的增值稅應課稅銷售額分別調整為16%及10%。

根據《財政部、稅務總局、海關總署關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部、國家稅務總局及海關總署於2019年3月20日頒佈，於2019年4月1日生效)，增值稅進一步調整，包括一般增值稅納稅人之銷售或進口增值稅稅率16%或10%，適用增值稅稅率分別調整為13%或9%。此外，自2019年4月1日至2021年12月31日，從事生產或民生服務的納稅人可從當期應納稅額中抵扣當期應抵扣10%加權減免。

(iv) 印花稅

根據《中華人民共和國印花稅暫行條例》(國務院於1988年8月6日發佈，於1988年10月1日生效，並於2011年1月8日修訂)，及《中華人民共和國印花稅暫行條例施行細則》(財政部於1988年9月29日頒佈並於1988年10月1日生效)，中國印花稅僅適用於在中國境內簽署或收取，在中國具有法律約束力並受中國法律保護的特定應稅文件。

中國外匯法規

根據《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院於1996年1月29日頒佈，於1996年4月1日生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂)，中國對經常性國際支付和轉移(如貿易及服務相關外匯交易及股息支付)不予限制，惟應當以真實、合法的交易為基礎，從事外匯兌換及銷售的金融機構應當進行合理的審查，外匯管理部門有權進行監督檢查。

對於資本項目，如資金轉移、直接投資、證券投資、衍生產品或貸款，除另有規定外，應事先經外匯管理部門批准或向外匯管理部門登記／備案。

根據《國家外匯管理局關於境外上市外匯管理有關問題的通知》(匯發[2014]年54號)，(由國家外匯管理局於2014年12月26日頒佈實施)，在中國註冊的股份有限公司，應當在境外[編纂]完成後的15個工作日內，在其成立地的外匯局註冊境外[編纂]。[編纂]後，打算在境外增持或減持境外上市公司股份的內資股股東，應當按照有關規定在增持或減持前的20個工作日內，向其所在地的地方外匯局登記股權。境外[編纂]所得款項可匯回中國或在海外存放，所得項款之使用應與文件及其他披露文件中規定的有關內容一致。

根據《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》(《國家外匯管理局於2016年6月9日發佈，並於同日生效)，對於相關政策已經明確實行意願結匯的資本賬戶外匯收入(包括外匯資本金、外債和境外[編纂]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。境內機構資本賬戶外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據收支形勢適時對上述比例進行調整。

根據《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》（「28號文」）（國家外匯管理局於2019年10月23日頒佈），非投資性外商投資企業允許使用其資本金在中國進行股權投資，惟該投資不違反外商投資准入特別管理措施（負面清單）及在中國的目標投資項目為真實並符合法律規定。

中國法律體系

中國法律體系以《中華人民共和國憲法》（「憲法」）為基礎，由成文法律、行政法規、地方性法規、單行條例、自治條例、部門規章、地方政府規章、中國政府簽訂的國際條約及其他規範性文件組成。法院判決沒有先例約束力，但是具有司法參照及指導作用。

根據憲法及《中華人民共和國立法法》（「立法法」），全國人民代表大會（「全國人大」）及全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）獲賦權行使國家立法權。全國人大有權制定及修改規管民事及刑事事務、國家機構及其他事務的基本法律。全國人大常委會獲賦權制定及修改應由全國人大制定的法律以外的法律，以及在全國人大閉會期間對全國人大制定的法律進行部分補充及修改，但有關補充及修改不得與有關法律的基本原則相抵觸。

國務院是中國的最高行政機關，有權根據憲法及法律制定行政法規。

省、自治區、直轄市的人民代表大會及其常務委員會可根據各自行政區域的具體情況及實際需要制定地方性法規，但有關地方性法規不得抵觸憲法、法律或行政法規的任何規定。

國務院各部、委員會、中國人民銀行、國家審計署及其他具有行政管理職能的國務院直屬機構，可以根據法律及國務院的行政法規、決定、命令，在其權限範圍內，制定規章。

較大的市的人民代表大會及其常務委員會可根據本市的具體情況及實際需要制定地方性法規，報省、自治區的人民代表大會常務委員會批准後實施，但有關地方性法規須符合憲法、法律、行政法規及本省或自治區的相關地方性法規的規定。民族自治地方的人民代表大會可依照當地民族的政治、經濟及文化的特點，制定自治條例及單行條例。

省、自治區、直屬中央政府管理的直轄市及較大的市的人民政府，可以根據法律、行政法規及本省、自治區、直轄市的地方性法規，制定規章。

憲法具有最高的法律效力，一切法律、行政法規、地方性法規、自治條例或單行條例均不得同憲法相抵觸。法律的效力高於行政法規、地方性法規和規章。行政法規的效力高於地方性法規和規章。地方性法規的效力高於本級及下級地方政府的規章。省、自治區的人民政府制定的規章的效力高於該省、自治區的行政區域內的較大的市的人民政府制定的規章。

全國人大有權改變或者撤銷任何由常務委員會制定的不適當的法律，有權撤銷任何由常務委員會批准的違背憲法或立法法規定的自治條例或單行條例。全國人大常委會有權撤銷任何與憲法及法律相抵觸的行政法規，有權撤銷任何與憲法、法律或行政法規相抵觸的地方性法規，有權撤銷任何省、自治區、中央政府直轄市的人民代表大會常務委員會批准的違背憲法及立法法規定的自治條例或地方性法規。國務院有權改變或者撤銷任何不適當的部門規章及地方政府規章。省、自治區或中央政府直轄市的人民代表大會常委會有權改變或者撤銷任何由各自常務委員會制定的或批准的不適當的地方性法規。省、自治區的人民政府有權改變或者撤銷任何下級人民政府制定的不適當的規章。

根據憲法及立法法，法律解釋權屬於全國人大常委會。根據1981年6月10日通過的《全國人民代表大會常務委員會關於加強法律解釋工作的決議》，中華人民共和國最高人民法院（「最高人民法院」）有權對法院審判工作中具體應用法律、法令的問題進行概括解釋。國務院及其各部、委亦有權解釋其頒佈的行政法規及部門規章。在地方層面，對地方性法律法規及行政規章的解釋權歸頒佈有關法律法規及規章的地方立法及行政機構。

中國司法體制

根據憲法及《中華人民共和國人民法院組織法》，中國司法體制由最高人民法院、地方各級人民法院、軍事法院等專門人民法院組成。

地方各級人民法院由基層人民法院、中級人民法院及高級人民法院組成。基層人民法院分為民事、刑事、行政、監督及執行法庭。中級人民法院與基層人民法院在法庭的結構上類似，並有權在有需要時組織其他法庭，如知識產權庭等。

高級人民法院對基層人民法院及中級人民法院進行監督。人民檢察院亦有權對同級及下級人民法院的民事訴訟行使法律監督權。最高人民法院是中國的最高司法機關，監督各級人民法院的審判工作。

人民法院採用兩審終審制度。當事人可以就地方人民法院的一審判決或裁定向上一級人民法院上訴。上一級法院作出的二審判決或裁定為最終判決或裁定。最高人民法院的一審判決或裁定亦為最終判決或裁定。但是，倘最高人民法院或上一級人民法院發現下級人民法院已經發生法律效力的判決或裁定有誤，或人民法院審判長發現本院已經發生法律效力的判決有誤，可以根據審判監督程序重新進行審理。

《中華人民共和國民事訴訟法》（「民事訴訟法」）規定了提起民事訴訟、人民法院司法管轄權、進行民事訴訟需要遵守的程序及民事判決或裁定執行程序的各項標準。中國境內的民事訴訟各方當事人必須遵守民事訴訟法。一般而言，民事案件首先由被告所在省市的地方法院審理。合約各方亦可以通過合意選擇提起民事訴訟的法院，但是該法院地應為原告或被告的居住地、合約簽署或履行地或標的物所在地，並不得違反民事訴訟法中有關級別管轄及專屬管轄的規定。

外國公民或企業一般與中國公民或法人具有同樣的訴訟權利及義務。倘外國司法制度限制中國公民及企業的訴訟權利，則中國法院可以對該國在中國的公民及企業應

附錄四

中國及香港主要法律及監管條文概要

用同樣的限制。倘民事訴訟一方當事人拒絕在中國遵守人民法院作出的判決或裁定或仲裁庭作出的裁決，則另一方當事人可以向人民法院申請執行該判決、裁定或裁決。

申請執行的期限為兩年。倘一方當事人未能在規定的時間內執行法院判決，則法院將可以經任何一方當事人提出申請後，依法執行該判決。

當事人尋求法院對不在中國且在中國不擁有任何財產的一方執行人民法院的判決或裁定時，可以向對案件有司法管轄權的外國法院申請承認並執行該判決或裁定。

倘中國已與相關外國締結或加入規定上述承認及執行的國際條約，或倘根據互惠原則有關判決或裁定能滿足法院的審查，則外國判決或裁定亦可以由人民法院根據中國執行程序予以承認及執行，除非人民法院認定承認或執行該判決或裁定將導致違反中國基本法律原則、國家主權或安全，或違背社會及公共利益。

中國公司法、《特別規定》及《必備條款》

在中國註冊成立並尋求在聯交所[編纂]的股份有限公司主要須遵守下列三部中國法律及法規：

- 中國公司法，該法於1993年12月29日經全國人大常委會頒佈，於1994年7月1日生效，分別於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日及2018年10月26日經修訂，最新修訂的《中國公司法》於2018年10月26日實施；
- 《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》（「《特別規定》」），該規定由國務院於1994年8月4日根據當時有效的《中國公司法》第85條及第155條頒佈，適用於股份有限公司境外股份[編纂]及[編纂]；及
- 《到境外上市公司章程必備條款》（「《必備條款》」），由前國務院證券委員會及前國家經濟體制改革委員會於1994年8月27日聯合發佈，規定了必須載

入尋求境外[編纂]的股份有限公司的公司章程內的必備條款。因此，《必備條款》已載入本公司的公司章程，概要載於本文件「附錄五-公司章程概要」。

下文所載是適用於本公司的中國公司法、《特別規定》及《必備條款》的主要條文概要。

一般事項

股份有限公司是指根據中國公司法註冊成立的企業法人，其註冊資本分為相等面值的股份。公司股東的責任以各股東持有股份的數量為限，公司以其資產總值為限向其債權人承擔責任。

重組為股份有限公司的國有企業（「國有企業」）應遵守法律及行政法規就其經營機制的改變、公司資產和負債的處理及評估以及內部管理機構的設立所制定的條件及規定。

股份有限公司應遵守法律及行政法規開展業務。股份有限公司可以投資於其他有限責任公司及股份有限公司，而股份有限公司對該等被投資公司的責任只限於所投資的數額。除法律另有規定外，股份有限公司不可作為出資者而就被投資公司的債務承擔連帶責任。

註冊成立

股份有限公司可採取發起或公開募集方式註冊設立。

註冊成立股份有限公司應要有兩人以上200人以下為發起人，且須有至少半數發起人在中國境內有住所。根據《特別規定》，國有企業或國有資產佔主導地位的企業可按照有關法規改組為可向境外投資者發行股份及將其股份在境外[編纂]有限公司。此等公司如以發起方式註冊成立，發起人可以少於五名，且該等公司一經註冊成立，即可發行新股。

附錄四

中國及香港主要法律及監管條文概要

發起人須在已發行股份足額繳納後30日內召開創立大會，並須於該大會前15日將創立大會日期通知各認購人或予以公告。創立大會只有在代表公司股份總數過半數的發起人、認購人出席時才能舉行。在創立大會上，將審議包括採納公司章程及選舉公司董事會成員及監事會成員等事宜。創立大會上所作任何決議均須經出席創立大會的認購人所持表決權的過半數通過。在創立大會結束後30日內，董事會須向登記機關申請辦理股份有限公司成立的註冊登記。有關登記機關簽發營業執照後，公司即告正式成立，並具有法人資格。以募集方式設立的股份有限公司應向公司登記機關報送國務院證券監督管理機構發出的[編纂]股票的核准文件。

股份有限公司發起人須承擔以下責任：(i)倘公司不能註冊成立，則對註冊成立過程中產生的所有費用及債務承擔連帶責任；(ii)倘公司不能註冊成立，則對認購人已繳納的股款，負返還股款並加算銀行同期利息的連帶責任；及(iii)在公司註冊成立過程中，由於發起人的過失致使公司利益受到損害的，應對公司承擔賠償責任。根據國務院於1993年4月22日頒佈的《股票發行與交易管理暫行條例》(只適用於在中國進行的股份發行及交易活動及相關的活動)，倘公司以公開募集的方式設立，則該公司的發起人應在本文件上簽字，保證本文件不存在虛假、嚴重誤導性陳述或者重大遺漏，並保證對其承擔連帶責任。

股本

公司的發起人可以現金或可以貨幣計值及根據法律可予轉讓的實物，例如知識產權或土地使用權等方式按其估值作價出資。如以現金以外的方式出資，則必須對注入的財產進行估值及核實並折合為股份。

公司可發行記名股份或不記名股份。然而，向發起人或法人發行的股份必須為記名股份，並須以該發起人或法人的名稱／姓名登記，不得另立門戶或以代表人姓名登記。

《必備條款》規定，向境外投資者發行並在境外[編纂]的股份，必須採取記名形式發行，並以人民幣計值及以外幣認購。根據《必備條款》，公司以人民幣向境內投資者發行的股份被稱為內資股。公司以外幣向外國投資者發行的股份被稱為外資股。境外[編纂]的外資股被稱為境外[編纂]外資股。

經國務院證券監督管理機構批准後，公司可在境外公開發售股份。具體辦法由中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）作出特別規定。根據《特別規定》，公司經中國證監會批准，可在有關發行境外[編纂]及外資股的包銷協議中同意，在包銷股數以外，保留不多於擬發行境外[編纂]及外資股總數15%的股份。

股份[編纂]可等於或大於面值，但不得低於面值。

股東轉讓其股份，須在依法成立的證券交易所進行或按照國務院規定的其他方式進行。股東轉讓記名股份時必須以背書方式或法律或行政法規規定的其他方式轉讓。

轉讓不記名股份時須將股票交付予受讓人。

公司的發起人於公司註冊成立日期後一年內不可轉讓其所持股份。公司於公開發售股份前已發行的股份，自公司股份在證券交易所[編纂]之日起一年內不可轉讓。公司的董事、監事及高級管理人員於任職期間每年轉讓的股份不得超過彼等各自所持公司股份的25%，且自公司[編纂]起一年內不得轉讓其各自所持有的任何公司股份。

中國公司法不限制單一股東於公司的持股比例。

在股東大會日期前20日內或為分派股息設定的記錄日前5日內，不得在股東名冊登記任何股份轉讓。

配發及發行股份

股份有限公司所有股份發行均依據公平及公正原則進行。同一類別的股份應享有同等權利。同次發行的同類別股份，發行條件及價格應相同。公司可以按面值或溢價發行股份，但股份發行價格不得低於面值。

公司應獲得中國證監會的批准才能向境外公眾人士發售公司股份。根據《特別規定》，股份有限公司向境外投資者發行並在境外[編纂]的股份為「境外[編纂]外資股」；發行境外[編纂]及外資股股份有限公司向境內投資者發行的股份為「內資股」。經國務院證券監督管理機構批准後，在發行計劃確定的股份總數內發行境外[編纂]外資股的公司可以與包銷商在包銷協議中約定，在包銷數額之外預留不超過該次擬募集境外[編纂]外資股總數15%的股份。預留股份的發行，視為該次發行的一部分。

記名股份

根據中國公司法，股東可以用現金出資，也可以用實物、知識產權、土地使用權等可以用貨幣估價並可以依法轉讓的非貨幣財產作價出資。根據《特別規定》，發行境外[編纂]外資股應採取記名股票形式，以人民幣標明面值，以外幣認購。發行內資股亦應採取記名股票形式。

根據中國公司法，公司發行記名股票時，應置備股東名冊，記載下列事項：

- 各股東的姓名或者名稱及住所；
- 各股東所持股份數目；
- 各股東所持股票的編號；及
- 各股東取得股份的日期。

附錄四

中國及香港主要法律及監管條文概要

增加股本

根據中國公司法，如股份有限公司發行新股，股東大會應就新股類別及數額、新股發行價格、新股發行的起止日期及向現有股東擬發行新股的類別及數額通過決議。

公司經國務院證券監督管理機構核准公開發行新股時，應刊發文件及財務會計報告，並製作認股書。公司發行新股募足股款後，應向公司登記機關辦理變更登記，並作出公告。

削減股本

公司可依據下列中國公司法規定的程序削減其註冊資本：

- 公司應編製資產負債表及財產清單；
- 削減註冊資本應經股東大會決議通過；
- 公司應自作出削減註冊資本的決議通過之日起10日內通知債權人資本的減少，並於30日內在報章上作出相關公告；
- 債權人自接到通知書之日起30日內，未接到通知書的自公告之日起45日內，有權要求公司清償債務或提供相應擔保；
- 公司應向相關的工商行政管理局申請減少註冊資本的變更登記。

購回股份

根據中國公司法，股份有限公司不得購回其本身股份，但為下列目的之一而購回股份則除外：(i)減少其註冊股本；(ii)與持有其股份的另一家公司合併；(iii)將股份作為獎勵授予公司員工；(iv)公司向在股東大會上就與其他公司合併或分立的決議案持異議的股東購回公司股份；(v)其股份用於轉換[編纂]公司發行的可轉換為股票的公司債券；或(vi)[編纂]公司維持其公司價值及股東權益乃屬必要。

因前述第(i)至(iii)項原因收購股份，須經股東大會決議通過。依照前述規定收購股份後，如屬前述第(i)項情形，須自收購之日起10日內註銷股份，或如屬於前述第(ii)或第(iv)項情形，須於六個月內轉讓或註銷股份，或倘根據第(iii)、(v)或(vi)項收購股份，持有其本身股份總數不超過公司發行股份總數的10%，並在收購三年內轉讓或註銷。

股份轉讓

股東持有的股份可依相關的法律法規轉讓。根據中國公司法，股東轉讓其股份，應在依法設立的證券交易所進行或者按照國務院規定的其他方式進行。股東大會召開前20日內或者公司決定分派股息的基準日前5日內，不得進行因記名股份轉讓而導致的股東名冊的變更登記。然而，如法律對[編纂]公司股東名冊變更登記另有規定者，從其規定。根據《必備條款》，公司股東大會召開前30日內或者決定分派股息的基準日前5日內，不得進行因股份轉讓而發生的股東名冊的變更登記。

根據中國公司法，公開發行股份前已發行的股份，自股份有限公司股票在證券交易所[編纂]交易之日起一年內不得轉讓。董事、監事、高級管理人員應向公司申報所持有的公司股份及其變動情況。彼等在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有公司股份總數的25%。彼等自公司股份在證券交易所[編纂]及開始買賣之日起一年內不得轉讓所持公司股份，且在向公司請辭後六個月內不得轉讓所持公司股份。

股東

根據中國公司法及《必備條款》，股份有限公司的普通股股東的權利包括：

- 出席或者委派代理人出席股東大會，並行使表決權；
- 依照法律、行政法規及公司章程的規定轉讓股份；

附錄四

中國及香港主要法律及監管條文概要

- 查閱公司章程、股東名冊、公司債券存根、股東大會會議記錄、董事會會議決議、監事會會議決議及財務會計報告，對公司的經營提出建議或者質詢；
- 股東大會及董事會會議通過的決議內容若違反公司章程，有權請求人民法院撤銷該等決議；
- 依照其所持有的股份份額領取股息及其他形式的利益分配；
- 公司終止或者清算時，有權按其所持有的股份份額參與公司剩餘財產的分配；及
- 法律、行政法規、其他規範性文件及公司的公司章程所賦予的其他權利。

股東的義務包括遵守公司的公司章程，依其所認購的股份和出資方式繳納股款，以其所認購的股份數額為限承擔公司的債務及責任，以及公司的公司章程規定的任何其他股東義務。

股東大會

股東大會是公司的權力機構，根據中國公司法行使職權。

根據中國公司法，股東大會行使下列主要職權：

- 決定公司的經營方針及投資計劃；
- 選舉或更換非由公司職工代表擔任的董事和監事，決定有關董事和監事的報酬事項；
- 審議批准董事會的報告；
- 審議批准監事會的報告；

- 審議批准公司的年度財務預算方案、決算方案；
- 審議批准公司的利潤分配方案及彌補虧損方案；
- 對公司增加或者減少註冊資本作出決議；
- 對公司發行債券作出決議；
- 對公司合併、分立、解散、清算及其他事宜作出決議；
- 修改公司章程；及
- 公司章程規定的其他職權。

年度股東大會須每年召開一次。根據中國公司法，當發生下列任何一項情形，公司應在情況發生後兩個月內召開臨時股東大會：

- 董事人數不足法律規定人數或不足公司章程所規定人數的三分之二；
- 公司未彌補的總虧損達公司實收股本總額的三分之一；
- 單獨或合計持有公司股份10%或以上的股東要求召開臨時股東大會；
- 董事會認為必要時；
- 監事會要求召開時；或
- 公司章程規定的其他情形。

根據中國公司法，股東大會應由董事會召開，董事長主持；倘董事長不能履行職務或者不履行職務，由副董事長主持大會；倘副董事長不能履行職務或者不履行職務，由半數以上董事共同推舉一名董事主持大會。

附錄四

中國及香港主要法律及監管條文概要

倘董事會不能履行或者不履行召開股東大會的職責，監事會應及時召集及主持股東大會；倘監事會不召集及主持，連續90日單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東可以自行召集及主持股東大會。

根據中國公司法，股東大會的通告應列明大會會議召開的時間、地點及審議的事項並於大會召開20日前派發予各股東。臨時股東大會的通告應於大會召開15日前派發予各股東。

中國公司法對股東大會構成法定人數的股東人數並無具體規定。根據《特別規定》及《必備條款》，倘出席會議的股東所持有的有表決權的股份數達到公司有表決權的股份總數一半或以上，公司可以召開股東大會；若達不到，公司應在5日內將會議擬審議的事項、大會時間及地點以公告形式再次通知股東，經公告通知，公司可以召開股東大會。根據《必備條款》，若公司擬變更或者廢除任何類別股東的權利，應經股東大會以特別決議通過並經受影響的類別股東分別召集的類別股東大會通過。

根據《特別規定》，公司召開年度股東大會，持有公司有表決權股份5%以上的股東有權以書面形式向公司提出新的提案，其中屬於股東大會職責範圍內的事項應被列入該次會議的議程。

根據中國公司法，股東出席股東大會，所持每一股份有一票表決權，但公司持有的股份沒有表決權。

股東大會選舉董事、監事，可以依照公司章程的規定或者股東大會的決議，實行累積投票制。根據累積投票制，股東大會選舉董事或者監事時，每一股份擁有與膺選董事或者監事人數相同的表決權，股東擁有的表決權可以集中使用。

根據中國公司法及《必備條款》，股東大會作出決議，必須經出席大會的股東所持表決權過半數通過。但是，股東大會就以下事項作出決議，必須經出席會議的股東所持表決權的三分之二以上通過：(i)修改公司章程；(ii)增加或者減少註冊資本；(iii)

發行任何類別股份、認股證或其他類似證券；(iv)發行債券；(v)公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式；(vi)股東大會以普通決議通過認為會對公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的其他事項。

根據中國公司法，股東大會應當將所議事項的決定作成會議記錄，大會主席及出席大會的董事應在會議記錄上簽名。會議記錄應當與出席股東的簽名冊及代理出席的委託書一併保存。

董事會

根據中國公司法，股份有限公司須設立董事會，成員為五人至十九人。董事會成員中可有公司職工代表，由公司職工通過職工代表大會、職工大會或者其他方式民主選舉產生。董事任期由公司章程規定，但每屆任期不得超過三年。董事任期屆滿，可連選連任。董事任期屆滿未及時改選，或董事在任期內辭職而導致董事會成員低於法定人數，在正式改選出的公司董事就任前，原董事仍應依照法律、行政法規及公司章程規定履行董事職務。

根據中國公司法，董事會主要行使以下職權：

- 召開股東大會並向股東大會報告工作；
- 執行股東大會通過的決議；
- 決定公司的經營計劃及投資方案；
- 制訂公司的年度財務預算方案、決算方案；
- 制訂公司的利潤分配方案及彌補虧損方案；
- 制訂增減公司註冊資本及發行公司債券的方案；

附錄四

中國及香港主要法律及監管條文概要

- 擬訂公司合併、分立、解散及變更公司形式的方案；
- 制定公司的基本管理制度；及
- 公司章程規定的任何其他職權。

董事會會議

根據中國公司法，股份有限公司董事會每年至少召開兩次會議。董事會應於會議召開10日前向全體董事及監事發出會議通告。代表10%以上投票權的股東、三分之一以上董事或監事會，可提議召開董事會臨時會議。董事長應自接到提議後10日內，召開及主持董事會會議。董事會會議由一半或以上的董事出席方可舉行。董事會的決議須經全體董事的過半數通過。董事會決議的表決，實行一人一票。董事應親身出席董事會會議。如董事因故不能出席董事會會議，可以書面授權另一董事代為出席董事會，授權書內應載明對代其出席會議代表的授權範圍。

倘董事會決議違反法律、行政法規或公司章程，並致使公司蒙受嚴重損失，則參與該決議的董事須對公司承擔賠償責任。但如經證明董事在投票表決是否通過決議時曾表明異議，且異議有記載於會議記錄，該董事可免除該責任。

董事長

根據中國公司法，董事會設董事長一名，並可設一名副董事長。董事長及副董事長由全體董事過半數選舉產生。董事長須召集及主持董事會會議，檢查董事會決議的實施情況。副董事長須協助董事長工作。如董事長不能履行職務或不履行職務，應由副董事長代其履行職務。如副董事長不能履行職務或不履行職務，應由過半數董事共同推舉一名董事履行其職務。

董事的資格

中國公司法規定，下列人員不得出任董事：

- 無民事行為能力或者限制民事行為能力的人；
- 因犯有貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產罪或者破壞社會市場經濟秩序罪，被判處刑罰，執行期滿未逾五年，或者因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年的人；
- 曾擔任破產清算的公司、企業的董事或者廠長、經理，對該公司、企業的破產負有個人責任，自該公司、企業破產清算完結之日起未逾三年的人；
- 曾擔任因違法被吊銷營業執照、依法被責令關閉的公司或企業的法定代表人，並負有個人責任，自該企業被吊銷營業執照之日起未逾三年的人；或
- 負有數額較大的債務到期未清償的人。

其他不適合出任董事的情況詳見《必備條款》。

監事會

股份有限公司應設監事會，其成員不得少於三人。監事會應由股東代表及適當比例的公司職工代表組成，其中職工代表監事的比例不得低於三分之一，具體比例由公司章程規定。監事會中的公司職工代表由職工通過職工代表大會、職工大會或者其他形式民主選舉產生。

董事及高級管理人員不得兼任監事。

監事會設主席一人，可以設副主席。監事會主席及副主席由全體監事過半數選舉產生。監事會主席召集及主持監事會會議；監事會主席不能履行職務或者不履行職

務，由監事會副主席召集及主持監事會會議；監事會副主席不能履行職務或者不履行職務，由過半數監事共同推舉一名監事召集及主持監事會會議。

監事的任期每屆為三年，連選可以連任。監事任期屆滿未及時改選，或者監事在任期內請辭導致監事會成員低於法定人數，在改選出的監事就任前，原本監事仍應依照法律、行政法規及公司章程的規定，履行監事職務。

監事會行使以下權力：

- 審查公司財務狀況；
- 對董事及高級管理人員履行職務的行為進行監督，對違反法律、法規、公司章程或股東大會決議的董事及高級管理人員提出免職的建議；
- 要求董事及高級管理人員糾正損害公司利益的有關行為；
- 提議召開臨時股東大會，以及在董事會未履行本法規定的召開及主持股東大會職責時召開及主持股東大會；
- 向股東大會提出決議提案；
- 對董事及高級管理人員提起訴訟；及
- 公司章程規定的其他職權。

監事可以列席董事會會議，並對董事會決議事項提出質詢或建議。監事會發現公司經營情況異常，可以進行調查；可以在必要時聘請會計師事務所協助其工作，費用由公司承擔。

經理及高級管理人員

根據中國公司法，公司須設經理一名，由董事會聘任或解聘。經理向董事會報告，並行使以下職權：

- 監督公司的業務及管理工作，安排實施董事會決議；
- 安排實施公司年度經營計劃及投資方案；
- 擬訂公司的總體管理制度；
- 制訂公司的具體規章；
- 推薦聘任及解聘副經理及財務負責人；
- 聘任或解聘應由董事會聘任或者解聘以外的其他管理人員；及
- 董事會或公司章程授予的其他職權。

經理須遵守有關其職權的公司章程的其他規定。經理應出席董事會會議。

根據中國公司法，高級管理人員是指公司的經理、副經理、財務負責人、董事會秘書（如屬[編纂]公司）以及公司章程規定的其他人員。

董事、監事及高級管理人員的義務

根據中國公司法，公司董事、監事及高級管理人員須遵守相關的法律、法規及公司章程，對公司負有忠誠義務及勤勉義務。董事、監事及高級管理人員不得利用職權收受賄賂或其他非法收入，不得侵佔公司的財產。董事及高級管理人員不得：

- 挪用公司資金；
- 將公司資金存入其個人賬戶或者以其他個人名義開立的賬戶；

附錄四

中國及香港主要法律及監管條文概要

- 違反公司章程的規定，或未經股東大會或董事會事先同意，將公司資金擅自借貸給他人或以公司資產為他人提供擔保；
- 違反公司章程的規定，或未經股東大會事先同意，擅自與公司訂立合約或者進行交易；
- 未經股東大會事先同意，擅自利用職位及職權便利為自己或他人謀取本應屬於公司的商業機會，或自營或者為他人經營與所任職公司同類的業務；
- 將第三方與公司交易的佣金歸為己有；
- 未經授權洩露公司商業秘密；或
- 違反對公司忠誠義務的其他行為。

董事、監事或高級管理人員履行職務時違反任何法律、法規或公司的公司章程對公司造成任何損失，應對公司負個人責任。

財務與會計

根據中國公司法，公司應依照法律、行政法規及國務院財政部門的規定，建立財務及會計制度。公司應在每個財政年度結束時編製財務會計報告，並須依法經會計師事務所審計。公司財務會計報告應依照法律、行政法規及國務院財政部門的規定編製。

根據中國公司法，公司應按照公司章程規定的期限將財務會計報告送交全體股東，公司財務會計報告應最少在召開年度股東大會的20日前置備於公司供股東查閱；公司亦必須公告公司的財務會計報告。

公司分配年度稅後利潤時，應提取稅後利潤的10%撥入公司的法定公積金，但公司法定公積金累計金額達公司註冊資本50%時，可不再提取。

附錄四

中國及香港主要法律及監管條文概要

公司的法定公積金若不足以彌補上年度虧損，在依照前述規定提取法定公積金之前，應先用當年利潤彌補虧損。

公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會決議，可以從稅後利潤中提取任意公積金。

彌補虧損及提取公積金後所餘稅後利潤應根據股東持有的股份數目按比例分配，但公司章程另有規定者除外。

公司持有的股份不得分配任何利潤。

以超過面值價格發行股份所得的溢價款以及國務院財政部門規定列入資本公積金的其他收入，應列為公司資本儲備金。

公司的儲備金用作彌補公司的虧損、擴大公司經營或者轉為增加公司註冊資本。但是，資本儲備金不得用於彌補公司的虧損。法定公積金轉為資本時，所留存的該項公積金不得少於轉換前公司註冊資本的25%。

公司除法定會計賬簿外，不得另立會計賬簿。公司資產不得以任何個人名義開立賬戶存儲。

會計師事務所的任命及卸任

根據中國公司法，公司聘用、解聘承辦公司審計業務的會計師事務所，應依照公司章程的規定，由股東大會或者董事會決定。股東大會或者董事會就解聘會計師事務所進行表決時，應允許會計師事務所陳述意見。公司應向聘用的會計師事務所提供真實、完整的會計憑證、會計賬簿、財務會計報告及其他會計資料，不得拒絕、隱匿和謊報。

《特別規定》要求公司應聘用符合國家有關法規的獨立會計師事務所審計公司的年度報告，並覆核公司的其他財務報告。會計師事務所的聘期於年度股東大會獲任命起直至下一屆年度股東大會結束時止。

利潤分配

根據中國公司法，公司不得在彌補虧損及計提法定公積金之前分配利潤。根據《必備條款》，公司應為持有境外[編纂]外資股的股東委任收款代理人，代有關股東收取公司就境外[編纂]外資股分配的股息及其他應付的款項。

公司章程的修訂

公司的公司章程的任何修訂必須依照公司的公司章程規定的程序進行。就《必備條款》對公司章程所載規定作出的任何修訂，均須經國務院授權的公司審批部門及中國證監會批准後方可生效。如涉及公司登記事項，則須到登記機關辦理變更登記。

解散與清算

根據中國公司法，公司因以下原因應予解散：(i) 公司章程所規定的經營期限屆滿或公司章程規定的其他解散事由出現；(ii) 股東大會決議解散公司；(iii) 因合併或分立需要解散；(iv) 被依法吊銷營業執照，公司被責令關閉或被解散；或(v) 公司經營管理發生不能以其他方法解決的嚴重困難，公司繼續存續會使股東利益受到重大損失，持有公司全部股東表決權10%以上的股東請求人民法院解散公司，人民法院依照情況予以解散公司。

公司若有上述第(i)項情形，可以通過修改公司章程而存續。依照前述規定修改公司章程須經出席股東大會的股東所持表決權三分之二以上通過。

公司若在上述第(i)、(ii)、(iv)或(v)分段所述情況下解散，應在解散事件出現之日起15日內成立清算組開始清算程序。公司的清算組成員須由董事或股東大會指定的人員組成。如逾期不成立清算組，公司的債權人可向人民法院申請，要求法院指定有關人員組成清算組。人民法院應受理該申請，並及時成立清算組進行清算。

清算組在清算期間行使以下職權：

- 清理公司財產，編製資產負債表及資產清單；
- 以通告或公告方式通知債權人；
- 處理與清算有關的公司未了結業務；
- 清繳所欠稅款以及清算過程中產生的稅款；
- 清理債權和清償債務；
- 處理清償債務後公司的剩餘資產；及
- 代表公司參與民事訴訟。

清算組應自其成立之日起10日內通知公司的債權人，並於60日內在報章上刊發公告。債權人應自接到通知書之日起30日內，或未接到通知書的自公告之日起45日內，向清算組申報其債權。債權人須說明與其申報的債權相關的所有事項，並提供證明。清算組應對債權進行登記。在申報債權期間，清算組不得對債權人進行任何債務清償。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表及資產清單後，應制定清算方案，並提交股東大會或者人民法院確認。

公司在分別支付清算費用、工資、社會保險費用及法定補償金，清繳所欠稅款，清償公司債務後的剩餘資產，應按照股東持有股份的比例分配。在清算期間，公司繼續存續，但僅可參與與清算相關的經營活動。公司的財產在未按前述規定清償前，不得分配給股東。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表及資產清單後，如發現公司資產不足以清償債務，應依法向人民法院申請宣告破產。

宣告破產後，清算組應將所有清算相關事務移交人民法院處理。

附錄四

中國及香港主要法律及監管條文概要

清算結束後，清算組應將清算報告呈報股東大會或人民法院確認。之後，報告應報送公司登記機關，申請註銷公司登記，並發佈公司終止經營的公告。清算組成員應盡忠職守，並遵守相關法律。清算組成員不得濫用職權收受賄賂或其他非法收入，亦不得侵佔公司財產。

倘清算組成員因故意或重大過失引致公司及其債權人蒙受任何損失，應負責對公司及其債權人賠償。

境外[編纂]

根據《特別規定》，公司必須獲得中國證監會批准才能將股份在境外[編纂]。中國證監會批准公司發行境外[編纂]外資股與內資股的計劃後，公司董事會可自中國證監會批准當日起15個月內分別實施發行計劃。

遺失股票

倘記名股票遺失、失竊或毀壞，有關股東可以根據民事訴訟法的有關規定向人民法院申請宣告該股票無效。人民法院宣告該股票失效後，股東可以向公司申請補發股票。《必備條款》對遺失境外[編纂]外資股股票另有規定程序。

終止[編纂]

中國公司法已刪除有關終止[編纂]的規定。中國證券法規定證券交易所可決定終止公司股份在證券交易所買賣。

合併與分立

公司可通過吸納合併或新設合併實體方式進行合併。倘公司採用吸納合併方式，則被吸納的公司須予解散；倘公司以組成新公司的方式合併，則兩家公司均會解散。

證券法律及法規

中國已頒佈多項有關股份發行及交易以及信息披露方面的法規。1992年10月，國務院成立證券委員會及中國證監會。證券委員會負責協調起草證券法規、制定證券相關政策、規劃證券市場發展，指導、協調及監督中國所有證券相關的機構，並管理中國證監會。中國證監會是證券委員會的監管部門，負責起草證券市場的監管規定、監督證券公司、監管中國公司在國內外公開發售證券、監管證券交易、編製證券相關的統計資料，並進行有關研究及分析。1998年4月，國務院合併了這兩個部門，並對中國證監會進行了改革。

《股票發行與交易管理暫行條例》涉及公開發售權益性證券的申請和批准程序、權益性證券的[編纂]、[編纂]公司的收購、[編纂]權益性證券的保管、清算和過戶、有關[編纂]公司的信息披露、調查和處罰及爭議解決。

1995年12月25日，國務院頒佈並實行《國務院關於股份有限公司境內上市外資股的規定》。該等法規主要涉及國內上市外資股的發行、認購、交易和股息宣派及其他分派和國內上市外資股的股份有限公司的信息披露等問題。

中國證券法於1999年7月1日開始生效，並分別於2004年8月28日、2005年10月27日、2013年6月29日、2014年8月21日及2019年12月28日修訂。該法是中國第一部全國性證券法，分為14章226條，規範(其中包括)證券的發行和交易、上市公司收購、證券交易所、證券公司和國務院證券監督管理機構的義務和責任等。中國證券法全面監管中國證券市場的活動。中國證券法第224條規定，任何尋求直接或間接在境外發行證券或將其股份在境外市場[編纂]的境內企業必須遵守國務院相關條文規定。目前，發行和買賣境外發行的股份(包括H股)主要受國務院和中國證監會頒佈的規則和條例監管。

「全流通」

根據《中國證監會深化境外上市制度改革開展H股「全流通」試點》（中國證監會於2017年12月29日發佈）及中國證監會新聞發言人常德鵬就開展H股「全流通」試點相關事宜答記者問》（中國證監會於2017年12月29日發佈），經國務院批准，中國證監會開展H股[編纂]公司「全流通」試點。參與試點的企業需履行若干程序，並滿足以下四項基本條件：

- (1) 符合外商投資准入、國有資產管理、國家安全及產業政策等有關法律規定和政策要求。
- (2) 所屬行業符合創新、協調、綠色、開放、共享的發展理念，符合國家產業政策發展方向，契合服務實體經濟和支持「一帶一路」建設等國家戰略，且須為優質企業。
- (3) 存量股份的股權結構相對簡單，且其各自市值不低於10億港元。
- (4) 公司治理規範，企業內部決策程序依法合規，具備可操作性，能夠充分保障股東知情權、參與權和表決權。

2019年11月14日，中國證監會發佈《H股公司境內未上市股份申請「全流通」業務指引》，2019年11月15日，中國證監會發佈《中國證監會新聞發言人就全面推開H股「全流通」改革答記者問》，H股公司可單獨或在申請境外再融資時一併提出「全流通」申請。尚未上市的境內股份有限公司可在申請境外[編纂]時一併提出「全流通」申請。經中國證監會核准後，境內未上市股份股東應當按照中國證券登記結算有限責任公司有關業務規則，辦理股份轉登記業務，按照香港市場有關規定辦理股份登記、股票掛牌[編纂]等程序，並依法合規進行信息披露。

仲裁及仲裁裁決的執行

1994年8月31日，全國人大常務委員會通過《中華人民共和國仲裁法》（「仲裁法」），該法於2009年8月27日及2017年9月1日生效並修訂。根據仲裁法，仲裁委員會可以在中國仲裁協會頒佈仲裁規例之前，根據仲裁法及民事訴訟法制定仲裁暫行規則。倘當事人通過協議規定以仲裁作為解決爭議的方法，則人民法院將拒絕受理有關案件，除非仲裁協議被認定為無效。

《必備條款》規定發行人的公司章程須載有仲裁條款。仲裁事項包括發行人的事務涉及的或由於發行人公司章程、中國公司法或其他相關法律及行政法規引起的任何權利或義務產生的任何爭議或申索。

倘將前段所述爭議或權利申索提交仲裁，則整項申索或爭議都必須提交仲裁，且所有根據引起爭議或申索的相同事實有訴因的人士或有必要參與解決該爭議或申索的人士，都須遵守仲裁。有關股東定義的爭議及有關發行人股東名冊的爭議無須以仲裁方式解決。

申索人可以選擇在中國國際經濟貿易仲裁委員會（「貿仲委」）按照其仲裁規則進行仲裁，也可以選擇在香港國際仲裁中心（「香港國際仲裁中心」）根據其證券仲裁規則（「證券仲裁規則」）進行仲裁。申索人一經將爭議或申索提交仲裁，則對方也必須服從申索人所選擇的仲裁機構。倘申索人選擇在香港國際仲裁中心進行仲裁，則爭議或申索的任何一方都可以根據證券仲裁規則申請在深圳進行聆訊。根據於2014年11月4日修訂及於2015年1月1日實施的《中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁規則》，貿仲委將解決契約性或非契約性交易的經濟和貿易等爭議問題，包括基於各方協議涉及香港的爭議。仲裁委員會在北京成立並已在深圳、上海、天津及重慶設立分支機構及中心。

根據仲裁法及民事訴訟法規定，仲裁裁決是終局，對仲裁雙方均具有約束力。倘仲裁一方未能遵守仲裁裁決，則仲裁裁決的另外一方可以向人民法院申請執行裁決。倘仲裁的程序或仲裁庭的組成違反法定程序，或倘裁決超出了仲裁協議的範圍或超出了仲裁委員會的管轄範圍，則人民法院可以拒絕執行仲裁委員會作出的仲裁裁決。

尋求執行中國仲裁庭就並非身在或其財產不在中國境內的一方作出的仲裁裁決的當事人，可以向對案件有司法管轄權的外國法院申請執行。同樣地，外國仲裁機構作出的仲裁裁決也可以按照互惠原則或中國簽訂或承認的任何國際條約由中國法院承認及執行。中國根據1986年12月2日通過的全國人大常務委員會決議承認了1958年6月10日通過的《承認及執行外國仲裁裁決公約》（「紐約公約」）。紐約公約規定，紐約公約成員國作出的所有仲裁裁決須得到紐約公約所有其他成員國的承認及執行，但是在某些情況下，紐約公約成員國有權拒絕執行，包括執行仲裁裁決與向其提出執行仲裁申請的所在國的公共政策存在衝突等。全國人大常務委員會在中國承認紐約公約時同時宣佈：(i)中國只會根據互惠原則承認及執行外國仲裁裁決及(ii)中國只會對根據中國法律認定由契約性及非契約性商務法律關係所引起的爭議應用紐約公約。

香港及最高人民法院之間就相互執行仲裁裁決問題達成一項安排。於1999年6月18日，最高人民法院採納《關於內地與香港特別行政區相互執行仲裁裁決的安排》，自2000年2月1日起生效。根據該項安排，中國仲裁機構根據仲裁法作出的裁決可以在香港執行。香港仲裁裁決也可在中國執行。

司法判決及其執行

根據最高人民法院於2008年7月3日頒佈並於2008年8月1日開始實施的《最高人民法院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》，對於中國法院和香港特別行政區法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出的須支付款項的具有執行力的終審判決，當事人可根據該項安排向中國人民法院或香港特別行政區法院申請認可和執行；「書面管轄協議」是指當事人為解決與特定法律關係有關的已經發生或可能發生的爭議，以書面形式明確約定中國人民法院或香港特別行政區法院具有唯一管轄權的協議。由此，對於符合前述法規若干條件的中國或香港的終審判決，可以經當事人申請由對方的法院予以認可和執行。

香港及中國公司法的重大差別概要

適用於在香港註冊成立的公司的香港法例為公司條例及公司（清盤及雜項條文）條例，輔之以香港適用的普通法及衡平法規則。作為在中國成立並尋求股份於聯交所[編纂]的股份有限公司，本公司受中國公司法及根據中國公司法頒佈的所有其他規則及法規監管。

以下各節所載為適用於在香港註冊成立的公司的香港公司法與適用於根據中國公司法註冊成立的股份有限公司的中國公司法之間的若干重大差別。但是，這並不是一份詳盡無遺的比較。

公司註冊成立

根據公司法，擁有股本的公司須在香港透過公司註冊處處長發出註冊證書時註冊成立，而該公司將獨立存在。公司可註冊成立為公眾或私人公司。根據公司條例，在香港註冊成立的私人公司的公司章程須載有若干優先購買條文，而公眾公司的公司章程毋須載有該等優先購買條文。

根據中國公司法，股份有限公司可以發起或募集形式註冊成立。2018年10月26日生效的新修訂中國公司法對股份公司最低註冊資本無要求，但法律、行政法規以及國務院決定對股份公司註冊資本實繳及註冊資本最低限額另有規定的，從其規定。

香港法例並無規定香港公司的最低資本要求。

股本

香港《公司法》並無規定法定股本。香港公司的股本為其已發行股本。股份發行的全部所得款項將撥入股本並成為公司的股本。於股東的事先批准下（倘必要），香港公司董事可發行公司的新股份。

附錄四

中國及香港主要法律及監管條文概要

中國公司法規定任何本公司註冊資本的增加須由其股東大會及相關中國政府及監管機構批准。

根據中國公司法，股份可以貨幣或非貨幣資產（根據相關法律及行政法規不得用作出資的資產除外）認購。倘出資乃以現金以外方式進行，則所貢獻資產的價值及確認須依法進行及轉為股份。不得高估或低估出資所用非貨幣資產價值。倘法律或行政法規另行規定，則以該等條文為準。香港法例對香港公司並無有關限制。

股權及股份轉讓的限制

根據中國公司法，股份有限公司發起人不得在公司成立之日後一年內轉讓所持股份。[編纂]前已發行的股份自股份於證券交易所[編纂]起一年內不得轉讓。股份有限公司的董事、監事與高級管理層各自任期內每年轉讓的股份不得超過彼等所持公司股份總數的25%，彼等所持公司股份自股份[編纂]起一年內不得轉讓，離職後半年內亦不得轉讓。公司章程可對公司董事、監事與高級管理層轉讓所持公司股份作出其他限制規定。

除公司發行股份須遵守六個月的禁售期及控股股東出售股份須遵守12個月的禁售期（如本公司及控股股東向聯交所作出的承諾所述者）外，香港法例並無持股及股份轉讓的有關限制。

購買股份的財務資助

儘管中國公司法並無禁止或限制股份有限公司或其附屬公司提供財務資助以收購本身或其控股公司的股份，但《必備條款》載有對公司及其附屬公司提供上述財務資助的特定限制條文，與公司條例的限制條文類似。

修訂類別股份的權利

中國公司法並無任何修訂類別股份權利相關的特定條文。然而，中國公司法訂明國務院可以就其他類別股份另行頒佈規定。《必備條款》載有解釋條文，指明有關視為

修訂類別股份權利的情況，以及其後須辦理的批准手續。相關條文已納入公司章程，而公司章程概要則載於本文件「附錄五-組織章程細則概要」。

根據公司條例，不得修改任何類別股份所附帶的權利，除非(i)在獨立召開的會議上經相關類別股份持有人特別決議案通過實行修訂，(ii)取得相關類別股東總表決權至少四分之三的書面同意，或(iii)倘公司章程載有關於該等權利變動的條文，則從其規定。

本公司已根據上市規則及《必備條款》按與香港法例所規定者相若的方式將保護類別股份權利的條文納入組織章程細則。組織章程細則將境外[編纂]外資股及內資股的持有人定義為不同類別的股東，然而，類別股東另行批准的特殊程序並不適用於下列情形：(i)經股東大會以特別決議案批准，本公司每間隔十二個月單獨或者同時發行內資股及境外[編纂]外資股，且擬發行的內資股及境外[編纂]外資股數目不得超過各自類別發行在外股份的百分之二十的；(ii)本公司已於公司成立時制定發行內資股或境外[編纂]外資股的計劃，該計劃的實施已於國務院證券監管機構批准之日起十五個月內完成的；(iii)經國務院或其授權監管機構批准，本公司內資股轉為外資股及有關股份於境外證券交易所[編纂]及買賣的。

董事、高級管理層及監事

中國公司法有別於公司條例，並無有關董事申報重大合約的權益、限制公司向董事提供若干福利及為董事的責任提供擔保和禁止未經股東批准作出離職補償的任何規定。然而，《必備條款》對有利害關係的合約設有若干限制，並列明董事可獲得離職補償的情況。

監事會

根據中國公司法，股份有限公司的董事和高級管理層成員須受監事會監督。在香港並無強制規定要求註冊成立的公司成立監事會。《必備條款》規定，各監事行使權力時，有責任以其認為符合公司最佳利益的方式真誠和誠實地行事，且以合理謹慎人士在類似情況下應有的謹慎、勤勉和技能行事。

少數股東的衍生訴訟

如董事違反其對公司的受信責任，但又控制股東大會多數表決權，從而使公司無法以自身名義控告這些董事違反義務，香港法例允許少數股東代表全體股東向董事提出衍生訴訟。

中國公司法規定，股份有限公司董事及高級管理層違反其對公司的義務及給公司造成損失時，連續180日以上單獨或合計持有公司1%以上股份的股東有權書面請求監事會向人民法院提起訴訟，而監事會違反其對公司的義務及給公司造成損失時，前述股東可書面請求董事會向人民法院提起訴訟。倘監事會或董事會收到前述股東書面請求後拒絕提起訴訟或自收到請求之日起30日內未有提起訴訟，或者情況緊急，未有立即提起訴訟，均可能會使公司受到難以彌補的損害，則前述股東有權為公司利益以本身名義直接向人民法院提起訴訟。

《必備條款》進一步規定公司在董事、監事及高級管理人員違反對公司所負義務時可採取的補救措施。

保障少數股東的利益

根據香港法例，倘法院認為將公司清盤屬公正公平，則可將該公司清盤，此外，股東投訴一家在香港註冊成立的公司的事務以不公平方式進行而損害其權益時，可向法庭申請發出監管該公司事務的適當法令。此外，在若干情況下，香港財政司司長可以指派被賦予廣泛法定權力的督察員對香港註冊成立的公司的事務進行調查。中國法律中並無載有類似的保障規定。

中國公司法規定，倘公司面臨嚴重經營或管理困難，且其繼續存續會使股東利益受到重大損失，且有關情況無法以其他方式予以解決，則持有公司全部股東表決權百分之十以上的股東，可以請求人民法院解散公司。

然而，《必備條款》規定，除非法律法規或上市規則要求，否則控股股東不得在損害公司全體股東或部分股東權益的情況下行使表決權，以免除董事或監事須誠實作出

附錄四

中國及香港主要法律及監管條文概要

符合公司最佳利益行為的責任，或批准董事或監事剝奪公司資產或其他股東的個人權利。

股東大會通知

根據中國公司法，股東週年大會及臨時股東大會分別須於大會舉行日期前至少20日和15日通知股東。倘屬在香港註冊成立的公司，召開股東週年大會的最短通知期為21日，而在其他情況下，有限公司為至少14日及無限公司則為至少7日。

股東大會法定人數

根據香港法例，除非公司的公司章程另有規定，否則股東大會的法定人數至少須為兩名股東。至於只有一名股東的公司，法定人數必須為一名股東。

中國公司法並無訂明股東大會法定人數。

投票表決

根據香港法例，普通決議由親自或派代表出席股東大會的股東投簡單多數票通過，特別決議則由親自或派代表出席股東大會的股東投不少於四分之三多數票通過。

根據中國公司法，任何決議案必須經出席股東大會的股東所持表決權過半數通過，惟對修改公司的公司章程、增減註冊資本、公司合併、分立、解散或變更公司形式的建議則須經出席股東大會的股東所持表決權的三分之二以上票數通過。

財務披露

根據中國公司法，股份有限公司的財務報告須在召開股東週年大會20日前置於公司供股東查閱，另外，公開發行股份的股份有限公司須刊發其財務報告。

附錄四

中國及香港主要法律及監管條文概要

公司條例要求在香港註冊成立的公司，在股東週年大會至少21日前向各股東寄發財務報表、核數師報告及董事會報告，該等文件會在公司股東週年大會提交公司。

有關董事及股東的資料

中國公司法賦予股東查閱公司的公司章程、股東大會會議記錄、財務與會計報告的權利。根據組織章程細則，股東有權查閱並複印（支付合理的費用後）有關股東及董事的若干資料，這與香港法例項下香港公司股東的權利類似。

《必備條款》及有關法規規定，有關公司除須按照中國公認會計準則編製財務報表外，亦須按照國際會計準則或境外[編纂]地會計準則編製財務報表並予以審計，而有關財務報表亦須說明與根據中國公認會計準則編製的財務報表的重大差異（如有）所造成的財務影響。公司在分配有關會計年度的稅後利潤時，以前述兩種財務報表中稅後利潤較少者為準。公司每一會計年度刊發兩次財務報告，即在每一會計年度的首六個月結束後的60日內刊發中期財務報告，在每一會計年度結束後的120日內刊發年度財務報告。

《特別規定》要求在中國境內外披露的資料內容不得相互矛盾，倘根據有關中國法律和海外法律、規例及有關證券交易所規定披露的信息有差異，則亦須同時披露差異。

有關董事及股東的資料

中國公司法賦予股東查閱公司的公司章程、股東大會會議記錄、股東名冊、公司債券存根、董事會會議決議案、監事會會議決議案及財務與會計報告的權利，與香港法例賦予香港公司股東的權利類似。

收款代理人

根據中國公司法及香港法例，股息一經宣派即成為應付股東的負債。根據香港法例，請求償還債務的訴訟時效為六年，根據中國法律，該時效則為三年。《必備條

款》要求有關公司委任根據香港法例第29章香港受託人條例註冊的信託公司為收款代理人，代表股份持有人接收已宣派的股息及公司因有關股份欠付的所有其他款項。

公司重組

在香港註冊成立的公司公司重組可以多種方式進行，如根據公司（清盤及雜項條文）條例第237條在自願清盤過程中向另一公司轉讓公司全部或部分業務或財產，或根據公司條例673條及674條在公司與債權人或公司與股東之間達成和解或安排，惟有關重組須經法院批准。根據中國法律，股份有限公司合併、分立、解散或變更公司形式須於股東大會上經股東批准。

糾紛仲裁

在香港，股東與在香港註冊成立的公司或其董事之間的糾紛可通過法院經法律程序解決。《必備條款》規定，該等糾紛須按申索人選擇提請香港國際仲裁中心或中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁。

法定扣減

根據中國公司法，股份有限公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的百分之十列入法定公積金。香港法例則並無相關規定。

公司補救措施

根據中國公司法，倘董事、監事或高級管理層在履行職責時違反任何法律、行政法規或公司的公司章程，對公司造成損害，該董事、監事或高級管理層須就有關損害對公司負責。此外，上市規則要求[編纂]公司的章程載有與香港法例規定的類似公司補救措施（包括取消有關合約及向董事、監事或高級管理層追索利潤）。

股息

在若干情況下，公司有權在應付股東的任何股息或其他分派中預扣及向相關稅務機構支付任何按中國法律應繳的稅項。根據香港法例，提出訴訟追討債務（包括追討股息）的限期為六年，而根據中國法律，相關限期為三年。

受信責任

在香港，普通法中有董事信託責任的概念。根據中國公司法及《特別規定》，董事、監事及高級管理層需有忠實和勤勉義務。根據《必備條款》，董事、監事及高級管理層不得在股東於股東大會未知情及批准的情況下，從事任何與公司利益構成競爭的活動。

暫停辦理股東登記

公司條例要求公司在一年內暫停公司股東登記以辦理股份過戶登記手續的時間不得超過30日（在若干情況下可延長至60日），而根據《必備條款》規定，在股東大會日期前30日內或為分派股息設定的基準日前5日內不得登記股份轉讓。

修改公司章程

中國發行人不得容許或促使對其公司章程作出違背中國公司法、《必備條款》及上市規則的任何修訂。

本附錄載有本公司於2020年6月10日通過的公司章程之主要條文概要。本公司的公司章程將於H股在聯交所[編纂]當日生效。本附錄主要目的在於向潛在投資者提供本公司公司章程的概覽，故未必包括對潛在投資者重要的所有數據。

1. 股份和註冊資本

本公司發行的所有股份均為普通股；本公司根據需要，經國務院授權的公司審批部門批准，可以設置其他種類的股份。本公司的股份採取股票形式。

本公司發行的股票，均為有面值股票，每股面值人民幣1元。

本公司股份的發行，實行公開、公平、公正的原則，同種類的每一股份應當具有同等權利。

同次發行的同種類股票，每股的發行條件和價格應當相同；任何單位或者個人所認購的股份，每股應當支付相同價格。

2. 股份增減和回購

(1) 增資

本公司根據經營和發展的需要，按照法律的規定，可以按照公司章程的有關規定批准增加資本，可以採用下列方式增加資本：

- (一) [編纂]股份；
- (二) 非公開發行股份；
- (三) 向現有股東配售新股；
- (四) 向現有股東派送新股；
- (五) 以公積金轉增股本；或
- (六) 法律、行政法規規定以及有關主管部門批准的其他方式。

本公司增資[編纂]新股，按照公司章程的規定批准後，根據國家有關法律規定的程序辦理。

(2) 減資

本公司可以減少註冊資本。本公司減少註冊資本，應當按照《公司法》以及其他有關規定和公司章程規定的程序辦理。

本公司減少註冊資本時，必須編製資產負債表及財產清單。

本公司減少註冊資本時，應當按照《公司法》的規定通知債權人，刊發公告，並根據債權人的要求清償債務或者提供相應的擔保。

(3) 股份回購

本公司不得收購本公司股份。但是，在下列情形下，本公司可以經法律和公司章程規定的程序通過，報國務院授權的審批部門核准，購回本公司發行在外的股份：

- (一) 減少本公司註冊資本；
- (二) 與持有本公司股份的其他公司合併；
- (三) 將股份用於員工持股計劃或者股權激勵；
- (四) 股東因對股東大會作出的本公司合併、分立決議持異議，要求本公司收購其股份；
- (五) 將股份用於轉換[編纂]公司發行的可轉換為股票的本公司債券；
- (六) [編纂]公司為維護公司價值及股東權益所必須；或
- (七) 法律、行政法規許可和監管機構批准的其他情況。

除非本公司已經進入清算階段，本公司購回其發行在外的股份，應當遵守下列規定：

- (一) 本公司以面值價格購回股份的，其款項應當從本公司的可分配利潤賬面餘額及／或為購回舊股而發行的新股所得中減除；
- (二) 本公司以高於面值價格購回股份的，相當於面值的部分從本公司的可分配利潤賬面餘額及／或為購回舊股而發行的新股所得中減除；高出面值的部分，按照下述辦法辦理：
 - (1) 購回的股份是以面值價格發行的，從本公司的可分配利潤賬面餘額中減除；
 - (2) 購回的股份是以高於面值的價格發行的，從本公司的可分配利潤賬面餘額及／或為購回舊股而發行的新股所得中減除；但是從發行新股所得中減除的金額，不得超過購回的舊股發行時所得的溢價總額，也不得超過購回時本公司溢價賬戶（或資本公積金賬戶）上的金額（包括發行新股的溢價金額）；
- (三) 本公司為下列用途所支付的款項，應當從本公司的可分配利潤中支出：
 - (1) 取得購回其股份的購回權；
 - (2) 變更購回其股份的合同；
 - (3) 解除其在購回合同中的義務。
- (四) 被註銷股份的票面總值根據有關規定從本公司的註冊資本中核減後，從可分配的利潤中減除的用於購回股份面值部分的金額，應當計入本公司的溢價賬戶或資本公積金賬戶中。

法律、行政法規、部門規章、規範性文件和公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定對前述股票回購涉及的財務處理另有規定的，從其規定。

3. 購買本公司股份的財務資助

本公司或者其全資、控股或者合併報表範圍內的公司（「附屬公司」）在任何時候均不應當以任何方式，對購買或者擬購買本公司股份的主體提供任何財務資助。前述購買本公司股份的人，包括因購買本公司股份而直接或者間接承擔義務的人。

本公司或者其附屬公司，在任何時候均不應當以任何方式，為減少或者解除前述義務主體的義務向其提供財務資助。

「財務資助」包括但不限於下列方式：

- （一）饋贈；
- （二）擔保（包括由保證人承擔責任或者提供財產以保證義務人履行義務）、補償（但是不包括因本公司本身的過錯所引起的補償）、解除或者放棄權利；
- （三）提供貸款或者訂立由本公司先於他方履行義務的合同，以及該貸款、合同當事方的變更和該貸款、合同中權利的轉讓等；及
- （四）本公司在無力償還債務、沒有淨資產或者將會導致淨資產大幅度減少的情形下，以任何其他方式提供的財務資助。

「承擔義務」包括義務人因訂立合同或者作出安排，或者以任何其他方式改變了其財務狀況而承擔的義務；不論上述合同或者安排是否可以強制執行，也不論是由其個人或者與任何其他共同承擔。

以下的行為不被禁止：

- （一）本公司提供的有關財務資助是誠實地為了本公司利益，並且該項財務資助的主要目的不是為購買本公司股份，或者該項財務資助是本公司某項總計劃中附帶的一部分；
- （二）本公司依法以其財產作為股利進行分配；

- (三) 以股份的形式分配股利；
- (四) 依據公司章程減少註冊資本、購回股份、調整股權結構等；
- (五) 本公司在其經營範圍內，為其正常的業務活動提供貸款（但是不應當導致本公司的淨資產減少，或者即使構成了減少，但該項財務資助是從本公司的可分配利潤中支出的）；
- (六) 本公司為職工持股計劃提供款項（但是不應當導致本公司的淨資產減少，或者即使構成了減少，但該項財務資助是從本公司的可分配利潤中支出的）。

4. 股票和股東名冊

(1) 股票

本公司股票採用記名式。

本公司股票應當載明《公司法》規定的事項及聯交所要求載明的其他事項。

股票由本公司法定代表人簽署。本公司股票[編纂]的證券交易所要求本公司其他高級管理人員簽署的，還應當由其他人員簽署。股票經加蓋本公司印章或者以印刷形式加蓋本公司印章後生效。在股票上加蓋本公司印章，應當有董事會的授權。本公司董事長或者其他人員在股票上的簽字也可以採取印刷形式。

在本公司股票無紙化發行和交易的條件下，適用本公司股票[編纂]地證券監督管理機構的另行規定。

(2) 股東名冊

本公司應當設立股東名冊，登記以下事項：

- (一) 各股東的姓名（名稱）、地址（住所）、職業或性質；
- (二) 各股東所持股份的類別及其數量；

(三) 各股東所持股份已付或者應付的款項；

(四) 各股東所持股份的編號；

(五) 各股東登記為股東的日期；

(六) 各股東終止為股東的日期。

股東名冊為證明股東持有本公司股份的充分證據；但是有相反證據的除外。

本公司可以依據中國證監會與境外證券監管機構達成的諒解、協議，將境外[編纂]外資股股東名冊存放在境外，並委託境外代理機構管理。H股股東名冊正本的存放地為香港。

本公司應當將境外[編纂]外資股股東名冊的副本備置於本公司住所；受委託的境外代理機構應當隨時保證境外[編纂]外資股股東名冊正、副本的一致性。境外[編纂]外資股股東名冊正、副本的記載不一致時，以正本為準。

本公司應當保存有完整的股東名冊。股東名冊包括下列部分：

(一) 存放在本公司住所的、除以下(二)、(三)項規定以外的股東名冊；

(二) 存放在境外[編纂]的證券交易所所在地的本公司境外[編纂]外資股股東名冊；

(三) 董事會為本公司股票[編纂]的需要而決定存放在其他地方的股東名冊。

股東名冊的各部分應當互不重疊。在股東名冊某一部分註冊的股份的轉讓，在該股份註冊存續期間不得註冊到股東名冊的其他部分。

股東名冊各部分的更改或者更正，應當根據股東名冊各部分存放地的法律進行。

適用法律、法規以及《聯交所上市規則》對股東大會召開前或者本公司決定分配股利的基準日前，暫停辦理股份過戶登記手續期間有規定的，從其規定。

公司召開股東大會、分配股利、清算及從事其他需要確認股權的行為時，應當由董事會決定某一日為股權確定日，股權確定日終止時，在冊股東為公司股東。

任何人對股東名冊持有異議而要求將其姓名(名稱)登記在股東名冊上，或者要求將其姓名(名稱)從股東名冊中刪除的，均可以向本公司註冊地有管轄權的法院申請更正股東名冊。

任何登記在股東名冊上的股東或者任何要求將其姓名(名稱)登記在股東名冊上的人，如果其股票(即「原股票」)遺失，可以向本公司申請就該股份(即「有關股份」)補發新股票。

本公司對於任何由於註銷原股票或者補發新股票而受到損害的人均無賠償義務，除非該當事人能證明本公司有欺詐行為。

5. 股東的權利和義務

本公司股東為依法持有本公司股份並且其姓名(名稱)登記在股東名冊上的人。

股東按其持有股份的種類和份額享有權利，承擔義務；持有同一種類股份的股東，享有同等權利，承擔同種義務。

法人作為本公司股東時，應當由其法定代表人或者董事會、其他決策機構決議授權的人作為代表行使權利。

本公司普通股的股東可根據適用的法律及公司章程之規定享有下列權利：

- (一) 依照其所持有的股份份額領取股息和其他形式的利益分配；
- (二) 依法請求、召集、主持、參加或者委派股東代理人參加股東大會，並行使相應的表決權；

- (三) 對本公司的業務經營活動進行監督，提出建議或者質詢；
- (四) 依照法律、行政法規、《聯交所上市規則》及公司章程的規定轉讓、贈與或質押其所持有的股份；
- (五) 依照公司章程的規定獲得有關信息，包括：
 - 1. 在繳付合理費用後得到公司章程副本；
 - 2. 在繳付了合理費用後有權查閱和複印：
 - (1) 所有各部分股東的名冊；
 - (2) 本公司董事、監事、總經理和其他高級管理人員的個人資料，包括：
 - (a) 現在及以前的姓名或別名；
 - (b) 主要地址（住所）；
 - (c) 國籍；
 - (d) 專職及其他全部兼職的職業及職務；
 - (e) 身份證明文件及其號碼。
 - (3) 本公司股本狀況及股東特別決議；
 - (4) 自上一會計年度以來本公司購回自己每一類別股份的票面總值、數量、最高價和最低價，以及本公司為此支付的全部費用的報告；
 - (5) 本公司債券存根、股東大會的會議記錄、董事會會議決議、監事會會議決議、財務會計報告；
 - (6) 已呈交中國公司登記機構或其他主管機關備案的最近一期的年檢制度副本（如適用）。

本公司應將前述文件備置於本公司住所地和本公司在香港的營業地點，以供股東查閱。

- (一) 本公司終止或者清算時，按其所持有的股份份額參加本公司剩餘財產的分配；
- (二) 對股東大會作出的本公司合併、分立決議持異議的股東，要求本公司收購其股份；
- (三) 法律、行政法規及公司章程規定的其他權利。

本公司股東承擔下列義務：

- (一) 遵守公司章程；
- (二) 依其所認購的股份和入股方式繳納股金；
- (三) 法律、行政法規及公司章程規定應當承擔的其他義務。

股東除了股份的認購人在認購時所同意的條件外，不承擔其後追加任何股本的責任。

6. 控股股東權利的限制

除法律或者《聯交所上市規則》所要求的義務外，本公司控股股東在行使其股東的權力時，不得因行使其表決權在下列問題上作出有損於全體或者部分股東的利益的決定：

- (一) 免除董事、監事應當真誠地以本公司最大利益為出發點行事的責任；
- (二) 批准董事、監事為自己或者他人利益以任何形式剝奪本公司財產，包括但不限於任何對本公司有利的機會；
- (三) 批准董事、監事為自己或者他人利益剝奪其他股東的個人權益，包括但不限於任何分配權、表決權，但不包括根據公司章程提交股東大會通過的公司改組。

7. 股東大會

(1) 股東大會召開的一般規定

股東大會是本公司的最高權力機構，依法行使下列職權：

- (一) 決定公司的經營方針和投資計劃；
- (二) 選舉和更換董事，決定有關董事的報酬事項；
- (三) 選舉和更換非由職工代表擔任的監事，決定有關監事的報酬事項；
- (四) 審議批准董事會報告；
- (五) 審議批准監事會報告；
- (六) 審議批准公司的年度財務預算方案和決算方案；
- (七) 審議批准公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (八) 對公司增加或者減少註冊資本作出決議；
- (九) 對公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式作出決議；
- (十) 對發行公司債券作出決議；
- (十一) 對公司聘用、解聘或者不再續聘會計師事務所作出決議；
- (十二) 修改公司章程；
- (十三) 審議單獨或合計代表公司有表決權的股份百分之三(3)以上的股東的提案；
- (十四) 審議法律、行政法規、部門規章、公司股票上市地的證券交易所的上市規則及本章程規定應當由股東大會決定的其他事項。

非經股東大會批准，本公司不得與董事、監事、總經理和其他高級管理人員以外的人訂立將本公司全部或者重要業務的管理交予該人負責的合同。

股東大會分為年度股東大會和臨時股東大會。股東大會一般由董事會召集。年度股東大會每年召開一次，應當於上一個會計年度結束後的六個月內舉行。

有下列情形之一的，本公司應當在事實發生之日起兩個月以內召開臨時股東大會：

- (一) 董事人數不足《公司法》規定人數或者少於本章程所定人數的三分之二時；
- (二) 公司未彌補的虧損達實收股本總額的三分之一時；
- (三) 單獨或者合計持有公司發行在外的有表決權的百分之十以上股份的股東書面請求時，該等股東的持股股數按照股東提出書面要求當日收盤時的持股數量計算，如提出書面要求當日為非交易日則應當按照前一交易日收盤時的持股數量計算)；
- (四) 董事會認為必要時；
- (五) 監事會提議召開時；
- (六) 國家有關法律、行政法規、部門規章、規範性文件及公司股票上市地證券交易所上市規則或本章程規定的其他情形。

單獨或者合計持有本公司百分之十以上股份的股東有權向董事會請求召開臨時股東大會，並應當以書面形式向董事會提出。董事會不同意召開臨時股東大會，或者在收到請求後十日內未作出反饋的，單獨或者合計持有本公司百分之十以上股份的股東有權向監事會提議召開臨時股東大會，並應當以書面形式向監事會提出。監事會未在規定期限內發出股東大會通知的，連續九十日以上單獨或者合計持有本公司百分之十以上股份的股東可以自行召集和主持。

(2) 股東大會的提案

單獨或者合計持有本公司百分之三(3)以上股份的股東，可以在股東大會召開十(10)日前提出臨時提案並書面提交召集人。召集人應當在收到提案後兩(2)日內發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容，並將該臨時提案提交股東大會審議，臨時提案的內容應當屬於股東大會職權範圍，並有明確議題和具體決議事項。

除前款規定外，召集人在發出股東大會通知公告後，不得修改股東大會通知中已經列明的提案或增加新的提案。

(3) 股東大會的通知

公司召開股東大會，應當在年度股東大會會議召開足二十(20)營業日以前、臨時股東大會會議召開十五(15)日以前，向股東發出書面會議通知，並在該通知中列明會議日期、時間、地點和將審議的事項，並說明股東可以書面委託代理人代理其出席會議並表決。公司在計算起始期限時，不應當包括會議召開當日。

股東大會通知應當向股東（不論在股東大會上是否有表決權）以專人送出或者以郵資已付的郵件送出，收件人地址以股東名冊登記的地址為準，或以公告方式進行。對內資股股東，股東大會也可以用公告方式進行。

(4) 股東大會的召開

任何有權出席股東會議並有權表決的股東，有權委任一(1)人或者數人（該人可以不是股東）作為其股東代理人，代為出席和表決。該股東代理依照該股東的委託，可以行使下列權利：

- （一）該股東在股東大會上的發言權；
- （二）自行或者與他人共同要求以投票方式表決；
- （三）以舉手或者投票方式行使表決權，但是委任的股東代理人超過一(1)人時，該等股東代理人只能以投票方式行使表決權。

股東應當以書面形式委託代理人，由委託人簽署或者由其以書面形式委託的代理人簽署；委託人為法人的，應當加蓋法人印章或者由其董事或者正式委任的代理人簽署。

表決代理委託書至少應當在該委託書委託表決的有關會議召開前二十四小時，或者在指定表決時間前二十四小時，備置於本公司住所或者召集會議的通知中指定的其他地方。

股東大會會議由董事會召集的，由董事長擔任會議主持人並主持。董事長不能履行職務或不履行職務時，由董事會副主席主持會議。倘董事會副主席無法或不能履職，由半數以上董事共同推舉的一名董事主持。

監事會自行召集的股東大會，由監事會主席主持。監事會主席不能履行職務或不履行職務時，由董事會副主席主持會議，董事會副主席不能履行職務或不履行職務時，由半數以上監事共同推舉的一名監事主持。

股東自行召集的股東大會，由召集人推舉代表主持。

(5) 股東大會的表決和決議

股東大會決議分為普通決議和特別決議。股東大會作出普通決議，應當由出席股東大會的股東（包括股東代理人）所持表決權的二分之一以上通過。股東大會作出特別決議，應當由出席股東大會的股東（包括股東代理人）所持表決權的三分之二以上通過。

股東（包括股東代理人）以其所代表的有表決權的股份數額行使表決權，每一股份享有一票表決權。本公司持有的本公司股份沒有表決權，且該部分股份不計入出席股東大會表決權的股份總數。

股東大會採取記名方式投票表決。在投票表決時，有兩(2)票或者兩票以上表決權的股東（包括股東代理人），不必把所有表決權全部投贊成票或者反對票或者棄權票。當反對和贊成票相等時，無論是舉手還是投票表決，會議主持人有權多投一票。

下列事項由股東大會以特別決議通過：

- (一) 公司增加或者減少註冊資本；
- (二) 發行公司債券；
- (三) 公司的分立、合併、解散和清算或者變更公司形式；
- (四) 修改公司章程；
- (五) 法律、行政法規或本章程規定的，以及股東大會以普通決議認定會對公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的其他事項。

(6) 類別股東的表決程序

持有不同種類股份的股東，為類別股東。類別股東依據法律和公司章程的規定，享有權利和承擔義務。

除其他類別股東外，持有內資股的股東和持有境外[編纂]股份的股東視為不同類別股東。本公司擬變更或者廢除類別股東的權利，應當經股東大會以特別決議通過和經受影響的類別股東在按章程相關規定分別召集的股東會議上通過，方可進行。

下列情形應當視為變更或者廢除某類別股東的權利：

- (一) 增加或者減少該類別股份的數目，或者增加或減少與該類別股份享有同等或者更多的表決權、分配權、其他特權的類別股份的數目；
- (二) 將該類別股份的全部或者部分換作其他類別，或者將另一類別的股份的全部或者部分換作該類別股份或者授予該等轉換權；
- (三) 取消或者減少該類別股份所具有的、取得已產生的股利或者累積股利的權利；

- (四) 減少或者取消該類別股份所具有的優先取得股利或者在本公司清算中優先取得財產分配的權利；
- (五) 增加、取消或者減少該類別股份所具有的轉換股份權、選擇權、表決權、轉讓權、優先配售權、取得本公司證券的權利；
- (六) 取消或者減少該類別股份所具有的，以特定貨幣收取本公司應付款項的權利；
- (七) 設立與該類別股份享有同等或者更多表決權、分配權或者其他特權的新類別；
- (八) 對該類別股份的轉讓或所有權加以限制或者增加該等限制；
- (九) 發行該類別或者另一類別的股份認購權或者轉換股份的權利；
- (十) 增加其他類別股份的權利和特權；
- (十一) 本公司改組方案會構成不同類別股東在改組中不按比例地承擔責任；
- (十二) 修改或者廢除本章所規定的條款。

受影響的類別股東，無論原來在股東大會上是否有表決權，在涉及上述(二)至(八)、(十一)至(十二)項的事項時，在類別股東大會上具有表決權，但有利害關係的股東在類別股東大會上沒有表決權。

前款所述「有利害關係股東」的含義如下：

- (一) 在本公司按公司章程第三十七條的規定向全體股東按照相同比例發出購回要約或者在證券交易所通過公開交易方式購回自己股份的情況下，「有利害關係的股東」是指本章程第二百三十七條所定義的控股股東；
- (二) 在本公司按照公司章程第三十七條及第三十四條的規定在證券交易所外以協議方式購回自己股份的情況下，「有利害關係的股東」是指與該協議有關的股東；

- (三) 在本公司改組方案中，「有利害關係股東」是指以低於本類別其他股東的比例承擔責任的股東或者與該類別中的其他股東擁有不同利益的股東。

類別股東大會的決議，應當根據章程相關規定由出席類別股東大會的有表決權的三分之二以上的股權表決通過，方可作出。

公司召開類別股東大會，應當按照與該次類別股東大會一併召開的非類別股東大會的通知時限要求發出書面通知，如公司股票[編纂]地有特別規定的，從其規定。

類別股東大會應當以與股東大會盡可能相同的程序舉行，公司章程中有關股東大會舉程序序的條款適用於類別股東大會。

下列情形不適用類別股東表決的特別程序：

- (一) 經股東大會以特別決議批准，本公司每間隔十二個月單獨或者同時發行內資股、境外[編纂]外資股，並且擬發行的內資股、境外[編纂]外資股的數量各自不超過該類已發行在外股份的百分之二十的；
- (二) 本公司設立時發行內資股、境外[編纂]外資股的計劃，自國務院證券主管機構批准之日起十五個月內完成的；
- (三) 本公司的內資股經國務院或其授權的審批機構批准轉換為外資股，並在境外證券交易所[編纂]交易的。

8. 董事及董事會

(1) 董事

董事由股東大會選舉或更換，並可在任期屆滿前由股東大會解除其職務。董事任期三(3)年，任期屆滿，可以連選連任。

股東大會在遵守有關法律、行政法規規定的前提下，可以以普通決議的方式將任何任期末屆滿的董事罷免，但依據任何合同可提出的索償要求不受此影響。

董事無需持有本公司任何股份作為任職條件。

(2) 董事會

本公司設董事會，對股東大會負責。董事會由九(9)名董事組成，其中獨立非執行董事三(3)人。董事會設董事長一(1)人，由全體董事的過半數選舉和罷免，任期三(3)年，可以連選連任。

董事會對股東大會負責，行使下列職權：

- (一) 召集股東大會，並向股東大會報告工作；
- (二) 執行股東大會的決議；
- (三) 決定公司的經營計劃和投資方案；
- (四) 制訂公司的年度財務預算方案、決算方案；
- (五) 制訂公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (六) 制訂公司增加或者減少註冊資本、發行股票、債券或其他證券的方案；
- (七) 擬訂公司重大收購、收購本公司股票或者合併、分立、解散、清算或者變更公司形式作出決議方案；
- (八) 在股東大會授權範圍內，決定公司對外投資、收購出售資產、資產抵押、對外擔保、委託理財、關聯交易等事項；
- (九) 決定公司內部管理機構的設置；

- (十) 聘任或者解聘公司總經理、董事會秘書；根據總經理的提名，聘任或者解聘公司副總經理、財務負責人等其他高級管理人員，並決定其報酬事項和獎懲事項；
- (十一) 制定公司的基本管理制度；
- (十二) 制訂本章程修改方案；
- (十三) 管理公司信息披露事項；
- (十四) 向股東大會提請聘請或更換為公司審計的會計師事務所；
- (十五) 聽取公司總經理的工作匯報並檢查總經理的工作；
- (十六) 除《公司法》和本章程規定由股東大會決議的事項外，決定公司的其他重大事務；
- (十七) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件及公司股票上市地證券交易所上市規則規定的及股東大會和本章程授予的其他職權。

董事會作出前款決議事項，除第(六)、(七)、(十二)必須由三分之二以上的董事表決同意外，其餘可以由半數以上的董事表決同意。

董事會會議應當由二分之一以上的董事出席方可舉行。董事會決議的表決，實行一人一票。

董事與董事會會議決議事項所涉及的企業有關連關係的，不得對該項決議行使表決權，也不得代理其他董事行使表決權。該董事會會議由過半數的無關聯關係董事出席即可舉行，董事會會議所作決議須經無關連關係董事過半數通過。出席董事會的無連聯關係董事人數不足三人的，應將該事項提交股東大會審議。

9. 董事會秘書

本公司設董事會秘書，董事會秘書為本公司的高級管理人員，對本公司和董事會負責。

本公司董事會秘書應當是具有必備的專業知識和經驗的自然人，由董事會委任。

本公司聘請的會計師事務所的會計師不得兼任本公司董事會秘書。

10. 監事會

本公司設監事會。監事會由三(3)名監事組成，設主席一人。監事任期每屆三(3)年。監事任期屆滿，連選可以連任。董事、總經理和其他高級管理人員不得兼任監事。

監事會包括兩(2)名股東代表監事和一(1)名職工代表監事。股東代表擔任的監事由控股股東推薦並由股東大會選舉產生和罷免，職工代表擔任的監事由本公司職工民主選舉產生和罷免。

監事會向股東大會負責，並依法行使下列職權：

- (一) 檢查公司的財務；
- (二) 對公司董事、經理和其他高級管理人員執行公司職務時違反法律、行政法規或者公司章程的行為進行監督；
- (三) 當公司董事、經理和其他高級管理人員的行為損害公司的利益時，要求前述人員予以糾正；
- (四) 核對董事會擬提交股東大會的財務報告、營業報告和利潤分配方案等財務資料，發現疑問的，可以公司名義委託註冊會計師、執業審計師幫助復審。
- (五) 提議召開臨時股東大會；

(六) 代表公司與董事交涉或者對董事起訴；

(七) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件及公司股票上市地證券交易所上市規則及本章程規定的其他職權。

監事列席董事會會議。

監事會行使職權時聘請律師、註冊會計師、執業審計師等專業人員所發生的合理費用，應當由本公司承擔。

11. 總經理和其他高級管理人員

公司設總經理（總裁）一(1)名，設執行總經理（執行總裁）一(1)名，設副總經理（副總裁）若干名，公司財務負責人（財務總監）一(1)名，每屆任期三(3)年，由董事會聘任或解聘，連聘可以連任。

董事可兼任總經理和副總經理。

總經理對董事會負責，行使下列職權：

(一) 主持公司的生產經營管理工作，組織實施董事會決議，並向董事會報告工作；

(二) 組織實施公司年度經營計劃和投資方案；

(三) 擬訂公司內部管理機構設置方案；

(四) 擬訂公司的基本管理制度；

(五) 提請董事會聘任或者解聘由董事會決定聘任或者解聘的管理人員；

(六) 聘任或者解聘除應由董事會決定聘任或者解聘以外的管理人員；

(七) 提議召開董事會臨時會議；

(八) 本章程或董事會授予的其他職權。

12. 借貸權力

公司章程並無載有有關董事可行使借貸的權利或賦予該權利的方式的任何具體條文，惟董事會須有權為本公司訂定發行債券並將其股份[編纂]的建議，而有關債券發行須經股東於股東大會上以特別決議案批准。

13. 財務會計制度

本公司依照中國法律和國家有關部門制定的中國會計準則的規定，制定本公司的財務會計制度。

本公司應當在每一會計年度終了時製作財務報告，並依法經會計師事務所審計。

本公司採用人民幣為記賬本位幣。

本公司在每一會計年度公佈兩次財務報告，即在每一會計年度的前六個月結束後的六十天內公佈中期財務報告，會計年度結束後的一百二十天內公佈年度財務報告。

本公司的財務報告須在召開股東大會年會的二十日以前置備於本公司，供股東查閱。本公司的每個股東都有權得到本章中所提及的財務報告。

本公司至少應當在股東大會年會召開二十一日前將董事會報告、財務報告複印本連同資產負債表（包括所適用法規規定須附錄於資產負債表的每份文件）及損益表或收支結算表、或財務摘要報告，以郵資已付的郵件寄給每個境外[編纂]外資股股東，收件人地址以股東的名冊登記的地址為準。

本公司的財務報表除應當按中國會計準則及法規編製外，還應當按國際或者境外[編纂]地會計準則編製。如按兩種會計準則編製的財務報表有重要出入，應當在財務報表附註中加以註明。

14. 利潤分配

本公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的百分之十列入公司法定公積金。

公司法定公積金累計額為公司註冊資本的百分之五十以上的，可以不再提取。

公司的法定公積金不足以彌補過往年度虧損的，在依照前款規定提取法定公積金之前，應當先用當年利潤彌補虧損。

公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會決議，還可以從稅後利潤中提取任意公積金。

公司彌補虧損和提取公積金後所餘稅後利潤，按照股東持有的股份比例分配，但本章程規定不按持股比例分配的除外。股東大會違反前款規定，在公司彌補虧損和提取法定公積金之前向股東分配利潤的，股東必須將違反規定分配的利潤退還公司。

公司持有的公司股份不參與分配利潤。

本公司應當為持有境外[編纂]外資股股份的股東委任收款代理人。收款代理人應當代有關股東收取公司就境外[編纂]外資股股份分配的股利及其他應付的款項。

本公司委任的收款代理人應當符合[編纂]地法律或者證券交易所有關規定的要求。

本公司委任的聯交所[編纂]的境外[編纂]外資股股東的收款代理人，應當為依照香港《受託人條例》註冊的信託公司。

在遵守中國法律的前提下，對於無人認領的股利，本公司可行使沒收權力，但該權力僅可在適用的有關時效期屆滿後才能行使。

本公司有權終止以郵遞方式向某境外[編纂]外資股持有人發送股息單，但本公司應在股息單連續兩次未予提現後方可行使此項權力。

然而，如股息單在初次郵寄未能送達收件人而遭退回後，本公司即可行使此項權力。

本公司有權按董事會認為適當的方式出售未能聯絡的境外[編纂]外資股股東的股份，但必須遵守以下的條件：

- (一) 本公司在十二年內就該等股份最少應已派發三次股利，而於該段期間無人認領股利；
- (二) 本公司在十二年的期間屆滿後，於本公司[編纂]地的一份或多份報章刊登公告，說明其擬將股份出售的意向，並通知本公司股票[編纂]地的證券監督管理機構。

15. 公司的解散與清算

本公司有下述情形之一的，應當依法解散：

- (一) 股東大會決議解散；
- (二) 因本公司合併或者分立需要解散；
- (三) 本公司因不能清償到期債務依法宣告破產；
- (四) 依法被吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷；
- (五) 本公司經營管理發生嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，通過其他途徑不能解決的，持有本公司全部股東表決權百分之十以上的股東，可以請求人民法院解散本公司。

本公司因上述第(一)項、第(四)項、第(五)項規定而解散的，應當在解散事由出現之日起十五日內成立清算組，開始清算。清算組由股東大會以普通決議確定的人員組成。逾期不成立清算組進行清算的，債權人可以申請人民法院指定有關人員組成清算組進行清算。

本公司因前條第(三)項情形而解散的，由人民法院依照有關法律的規定，組織本公司的股東、有關機關及有關專業人員成立清算組，進行清算。

如董事會決定本公司進行清算(因本公司宣告破產而清算的除外)，應當在為此召集的股東大會的通知中，聲明董事會對本公司的狀況已經做了全面的調查，並認為本公司可以在清算開始後十二個月內全部清償本公司債務。股東大會進行清算的決議通過之後，本公司董事會的職權立即終止。

清算組應當遵循股東大會的指示，每年至少向股東大會報告一次清算組的收入和支出，本公司的業務和清算的進展，並在清算結束時向股東大會作最後報告。清算組應當自成立之日起十日內通知債權人，並於六十日內在中國證監會指定的報紙及本公司網站與證券交易所網站上公告。清算組應當對債權進行登記。債權人應當自接到通知書之日起三十日內，未接到通知書的自公告之日起四十五日內，向清算組申報其債權。債權人申報債權，應當說明債權的有關事項，並提供證明材料。清算組應當對債權進行登記。

清算組在清理本公司財產、編製資產負債表和財產清單後，應當制定清算方案，並報股東大會或者人民法院確認。本公司將在分別支付清算費用、職工的薪金、社會保險費用和法定補償金、繳納所欠稅款及清償本公司債務後將本公司剩餘財產，按照股東持有的股份比例分配。

清算期間，本公司存續，但不能開展與清算無關的經營活動。本公司財產在未按上述規定清償前，將不會分配給股東。

清算組在清理本公司財產、編製資產負債表和財產清單後，發現本公司財產不足清償債務的，應當依法向人民法院申請宣告破產。本公司經人民法院裁定宣告破產後，清算組應當將清算事務移交給人民法院。

本公司清算結束後，清算組應當製作清算報告以及清算期內收支報表和財務賬冊，經中國註冊會計師驗證後，報股東大會或者人民法院確認，並在經股東大會或者人民法院確認之日起三十日內，將前述文件報送公司登記機關，申請註銷公司登記，公告本公司終止。

16. 修改公司章程

本公司根據法律及公司章程的規定，可以修改公司章程。公司章程的修改涉及《到境外上市公司章程必備條款》內容需要經有權監管機構批准後生效的，應當報有權監管機構批准；涉及公司登記事項的，依法辦理變更登記。

A. 有關本集團的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司於2000年7月18日在中國成立，並根據公司法於2020年5月28日起轉制為股份有限公司。本公司已於香港設立營業地點，地址為香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓，並於[●]根據公司條例第16部於香港註冊為非香港公司。劉國賢先生已獲委任為代理人，代表本公司於香港接收法律程序文件及通知。

由於我們於中國成立，故我們的公司架構及組織章程細則須遵守中國相關法律法規的規定。我們的組織章程細則的相關規定概要載於本文件附錄五。中國法律法規若干相關方面的概要載於本文件附錄四。

2. 本公司的股本變動

截至成立日期，我們的已繳足註冊資本為人民幣1,100,000元。

於2004年8月26日，我們的註冊資本由人民幣1,100,000元增加至人民幣5,100,000元。

於2014年2月13日，我們的註冊資本由人民幣5,100,000元進一步增加至人民幣50,000,000元。

於2020年5月28日，本公司根據中國公司法轉制為股份有限公司。於該轉制完成後，本公司股本為人民幣455,472,500元，分為455,472,500股每股面值人民幣1.00元的股份。

於2020年6月12日，我們的股本由人民幣455,472,500元增至人民幣500,000,000元。

假設[編纂]未獲行使，於[編纂]完成後，我們的股本將增至人民幣[編纂]元，由獲悉數繳足或列賬為悉數繳足的[500,000,000]股內資股及[編纂]股H股組成，分別約佔我們股本的[編纂]及[編纂]。除上文所述者外，我們的股本自成立起並無發生任何變動。

附錄六

法定及一般資料

3. 股份購回限制

有關本公司股份購回限制的詳情，請參閱本文件附錄五「組織章程細則概要」一節。

4. 股東於本公司於2020年6月10日舉行的股東特別大會上通過的決議案

於本公司於2020年6月10日舉行的股東特別大會上，股東通過以下決議案（其中包括）：

- (a) 批准本公司發行每股面值人民幣1.00元的H股，並批准該等H股於聯交所[編纂]；
- (b) 待[編纂]完成後，批准並採納僅於[編纂]開始生效的組織章程細則，並授權根據聯交所及中國相關政府機構的任何意見修訂組織章程細則；及
- (c) 授權董事會處理與（其中包括）H股發行及[編纂]的所有相關事宜。

5. 公司重組

我們進行了重組，有關詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構」。經中國法律顧問確認，除出售金松商業須遵守相關批准及備案外，「歷史、重組及公司架構」一節「一重組」及「一[編纂]前投資」所述的所有股權轉讓及增資均已妥備合法地完成，並已自中國有關部門取得及完成所有必要批准、備案和登記。

6. 附屬公司詳情

下文所載乃截至最後實際可行日期我們的附屬公司的若干資料：

編號	附屬公司名稱	股東身份 ⁽¹⁾	股權概約百分比
1.	鹽城金科詠恒物業服務有限公司	本公司	51.00%
		鹽城高新區投資集團有限公司	49.00%

附錄六

法定及一般資料

編號	附屬公司名稱	股東身份 ⁽¹⁾	股權概約百分比
2.	德宏華江物業有限公司	本公司	51.00%
		德宏華江房地產開發有限公司	49.00%
3.	無錫市金科匯錦物業管理有限公司	本公司	51.00%
		李耀冬先生	49.00%
4.	重慶金博思教育科技有限公司	本公司	60.00%
		重慶市達科投資有限公司	40.00%
5.	湖北金科奧邦物業管理有限責任公司	本公司	51.00%
		余良鵬先生	49.00%
6.	鄭州盛西源物業服務有限公司	本公司	51.00%
		包偉成先生	49.00%
7.	寶雞金科博華物業服務有限公司	本公司	51.00%
		陝西元泰實業有限公司	49.00%
8.	貴州金科雲翔物業服務有限公司	本公司	51.00%
		張敬儒先生	49.00%
9.	柳州市金科遠道物業服務有限公司	本公司	70.00%
		柳州遠佳物業服務有限公司	30.00%
10.	重慶金科同雲物業服務有限公司	本公司	51.00%
		黃明麗女士	49.00%
11.	山東金科德諾物業服務有限公司	本公司	60.00%
		山東德諾物業管理有限公司	40.00%

附錄六

法定及一般資料

編號	附屬公司名稱	股東身份 ⁽¹⁾	股權概約百分比
12.	銅仁市金科美鄰物業服務有限公司	本公司	51.00%
		謝江林先生	9.00%
		銅仁紅楓物業服務有限責任公司	40.00%
13.	四川金科鼎恒物業服務有限公司	本公司	51.00%
		廣安市東森物業管理有限公司	49.00%
14.	貴州金科飛雲物業服務有限公司	本公司	51.00%
		代小亮先生	32.00%
		劉德建先生	17.00%
15.	貴州金科四順物業管理有限公司	本公司	51.00%
		重慶元璽房地產信息諮詢有限公司	49.00%
16.	貴州金科寰宇物業服務有限公司	本公司	51.00%
		赤水市聚成達房地產開發有限責任公司	49.00%
17.	四川金科展創物業服務有限公司	本公司	60.00%
		孫彩琴女士	25.00%
		黃嬋女士	15.00%
18.	重慶金螳螂廣告有限公司	重慶騰界商貿有限公司(「重慶騰界」)	51.00%
		重慶金標標識設計製作有限公司	49.00%
19.	德宏金科巨隆物業服務有限公司	本公司	51.00%
		德宏巨隆房地產開發有限責任公司	49.00%

附錄六

法定及一般資料

編號	附屬公司名稱	股東身份 ⁽¹⁾	股權概約百分比
20.	鄭州市圃苑金豫物業服務有限公司	本公司	100.00%
21.	昆明金科潤景物業服務有限公司	本公司	51.00%
		濱海青筍會展服務中心	49.00%
22.	雲南金科銀泰物業服務有限公司	本公司	51.00%
		雲南銀泰物業有限公司	49.00%
23.	威海金瀚物業服務有限公司	本公司	51.00%
		威海樂加裝飾股份有限公司	49.00%
24.	陝西金科漢家物業服務有限公司	本公司	51.00%
		漢中海納爾物業管理有限責任公司	49.00%
25.	四川省金科融城物業服務有限公司	本公司	51.00%
		成都佳友合匯商務服務有限公司	49.00%
26.	大方金科巨人物業服務有限公司	本公司	51.00%
		貴州德源置業有限公司	49.00%
27.	遵義金科福家物業服務有限公司	本公司	51.00%
		貴州福家物業服務有限責任公司	49.00%
28.	貴州金科天晟物業服務有限責任公司	本公司	51.00%
		凱里市天晟商務服務有限責任公司	49.00%

附錄六

法定及一般資料

編號	附屬公司名稱	股東身份 ⁽¹⁾	股權概約 百分比
29.	鄭州豐越物業管理有限公司	本公司	51.00%
		馬書玲女士	20.00%
		戴艷莉女士	29.00%
30.	河北大元金科物業服務有限公司	本公司	65.00%
		大元投資集團房地產開發有限公司	35.00%
31.	四川金科祥奧物業服務有限公司	本公司	51.00%
		成都祥奧置業有限公司	49.00%
32.	汝州市金科科源物業服務有限公司	本公司	51.00%
		汝州市鑫源物業管理有限公司	49.00%
33.	四川金科玫瑰園物業服務有限公司	本公司	60.00%
		四川玫瑰園房地產開發有限公司	40.00%
34.	四川金科明悅物業管理有限公司	本公司	51.00%
		成都明順商貿有限公司	49.00%
35.	雲南金西瑞物業服務有限公司	本公司	51.00%
		瑞麗市亞西緬實業有限公司	49.00%
36.	遵義金科佳驛物業服務有限公司	本公司	51.00%
		遵義市新蒲發展集團有限責任公司	49.00%

附錄六

法定及一般資料

編號	附屬公司名稱	股東身份 ⁽¹⁾	股權概約 百分比
37.	重慶金悅佳教育科技有限公司	重慶金博思教育科技有限公司	51.00%
		重慶市塔奇屋教育科技有限公司	40.00%
		北京至極科技有限公司	9.00%
38.	重慶金科鄉村供應鏈管理有限公司	重慶騰界	61.00%
		重慶市林繁農業發展有限公司	39.00%
39.	山東金科中高物業服務有限公司	本公司	51.00%
		北京中高志遠投資控股管理有限公司	49.00%
40.	重慶騰界	本公司	100.00%
41.	天智慧啟	本公司	100.00%
42.	重慶康程航空票務代理有限公司	本公司	100.00%
43.	重慶金科俊友物業管理有限公司	本公司	100.00%
44.	重慶金令智能設備有限公司	本公司	100.00%

附錄六

法定及一般資料

編號	附屬公司名稱	股東身份 ⁽¹⁾	股權概約 百分比
45.	重慶市順盛誠助物業管理有限公司	本公司	100.00%
46.	重慶金科生活服務有限公司	本公司	100.00%
47.	重慶金科新商業管理有限公司	本公司	100.00%
48.	重慶金曉心悅餐飲管理有限公司	本公司	100.00%
49.	重慶金鴻通建築工程項目管理有限 公司	本公司	100.00%
50.	利川狀元谷物業管理有限公司	本公司	100.00%
51.	重慶新起點裝飾工程有限公司	本公司	100.00%
52.	重慶迪芬藝匯文化創意有限公司	本公司	100.00%
53.	宜都金時代物業服務有限公司	本公司	100.00%
54.	昌都市金科昌達物業服務有限公司	本公司	51.00%
		重慶中思聯企業管理有限公司	49.00%

附錄六

法定及一般資料

編號	附屬公司名稱	股東身份 ⁽¹⁾	股權概約 百分比
55.	夏邑縣金科同創物業服務有限公司	本公司	51.00%
		浙江溫州同創客企業管理諮詢有限公司	49.00%
56.	湖北金科馨園物業管理有限責任公司	本公司	51.00%
		張姍女士	49.00%
57.	四川金拓物業服務有限公司	本公司	51.00%
		西藏寶通投資有限公司	49.00%
58.	山東金科蘭寶威物業服務管理有限公司	本公司	51.00%
		山東蘭寶威物業服務有限公司	49.00%
59.	金科金首(重慶)企業服務有限公司	本公司	51.00%
		重慶市森首企業管理諮詢有限公司	49.00%
60.	江西省金科財富物業服務有限公司	本公司	50.10%
		江西百年財富物業服務有限公司	49.90%
61.	安徽科建物業服務有限公司	本公司	55.00%
		宣城市城市建設集團有限公司	45.00%
62.	貴州金科晨陽物業服務有限公司	本公司	51.00%
		遵義晨陽物業管理有限責任公司	49.00%

附錄六

法定及一般資料

編號	附屬公司名稱	股東身份 ⁽¹⁾	股權概約百分比
63.	金科森首(重慶)物業服務有限公司	本公司	51.00%
		重慶市森首企業管理諮詢有限公司	49.00%
64.	雲南金科馳豐物業管理有限公司	本公司	51.00%
		李瓊女士	29.40%
		熊春芬女士	19.60%
65.	青島金鴻城市服務有限公司	本公司	51.00%
		青島鴻盛環境科技有限公司	49.00%
66.	湖南金科景朝產業運營管理有限公司	本公司	51.00%
		湖南金科景朝產業發展有限公司	49.00%
67.	宜都金麟物業服務有限公司	本公司	100.00%
68.	重慶康程國際旅行社有限公司 (「康程國際」)	本公司	63.00%
		北京眾信優游國際旅行社有限公司 (「北京眾信」)	20.00%
		重慶國信國際旅行社有限公司 (「重慶國信」)	17.00%
69.	湖北金科財智經營管理有限公司	重慶金科新商業管理有限公司	60.00%
		湖北睿宇投資管理有限公司	40.00%

附註：

- (1) 除下文所披露者外，據我們作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後實際可行日期，除彼等於本集團相關附屬公司的有關股權外，附屬公司各股東均為獨立第三方。

7. 附屬公司的註冊資本變動

本公司的附屬公司於本文件附錄一會計師報告提述。除上文會計師報告及「歷史、重組及公司架構」一節所述的附屬公司外，本公司並無任何其他附屬公司。

附屬公司的股本於緊接本文件日期兩年內發生以下變動：

利川狀元谷物業管理有限公司（「利川狀元谷」）

於2019年12月3日，利川狀元谷的註冊資本由人民幣500,000元增加至人民幣600,000元。

除上文所述者外，於緊接本文件日期兩年內，附屬公司的股本並無發生任何變動。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合約概要

我們於緊接本文件日期兩年內已訂立以下重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 本公司與柳州遠佳物業服務有限公司訂立日期為[2018年9月22日]的股權轉讓協議，內容涉及將柳州遠佳物業服務有限公司於柳州市金科遠道物業服務有限公司的70%股權轉讓予本公司，代價為人民幣[1,680,000]元；
- (b) 本公司與重慶金科房地產開發有限公司訂立日期為[2019年1月29日]的股權轉讓協議及日期為2020年6月11日的補充協議，內容涉及將重慶金科房地產開發有限公司於重慶新起點裝飾工程有限公司的全部股權轉讓予本公司，代價為人民幣50,000,000元；

- (c) 本公司與湖南金科景朝產業發展有限公司訂立日期為[2019年8月9日]的股權轉讓協議及日期為2020年6月9日的補充協議，內容涉及將湖南金科億達產業發展有限公司於湖南金科景朝產業運營管理有限公司的[51]%股權轉讓予本公司，代價為人民幣2,550,000元；
- (d) 恒業美好、天津卓越、金科股份與本公司訂立的日期為2020年5月14日的股權轉讓協議，涉及以代價人民幣190,260,000元將本公司的3.89%股權由恒業美好轉讓予天津卓越；
- (e) 恒業美好、金恒鴻鑫、金科股份與本公司訂立的日期為2020年5月14日的股權轉讓協議，涉及以代價人民幣29,790,000元將本公司的0.61%股權由恒業美好轉讓予金恒鴻鑫；
- (f) 恒業美好、中証投資、金科股份與本公司訂立的日期為2020年5月14日的股權轉讓協議，涉及以代價人民幣97,800,000元將本公司的2.00%股權由恒業美好轉讓予中証投資；
- (g) 恒業美好、陽光新興、金科股份與本公司訂立的日期為2020年5月14日的股權轉讓協議，涉及以代價人民幣97,800,000元將本公司的2.00%股權由恒業美好轉讓予陽光新興；
- (h) 恒業美好、華蓋升元、金科股份與本公司訂立的日期為2020年5月18日的股權轉讓協議，涉及以代價人民幣80,000,000元將本公司的1.64%股權由恒業美好轉讓予華蓋升元；
- (i) 恒業美好、融匯瑞光、金科股份與本公司訂立的日期為2020年5月19日的股權轉讓協議，涉及以代價人民幣184,500,000元將本公司的3.77%股權由恒業美好轉讓予融匯瑞光；

附錄六

法定及一般資料

- (j) 本公司、北京眾信及重慶國信訂立日期為2020年5月25日的股權轉讓協議，內容涉及本公司分別向北京眾信及重慶國信轉讓於康程國際的20%及17%股權，代價分別為人民幣1,252,000元及人民幣1,064,200元。
- (k) 金科股份、恒業美好、金恒鴻鑫、天津卓越、中証投資、陽光新興、華蓋升元、融匯瑞光、磐信上海、高瓴智成、陽光永晟與本公司訂立的日期為2020年6月8日的增資協議，涉及分別由磐信上海註資人民幣220,090,126元、高瓴智成註資人民幣107,361,037元及陽光永晟註資人民幣150,600,695元；
- (l) 本公司與保匯國興(北京)科技發展有限公司(「保匯國興」)訂立日期為2020年6月11日的股權轉讓協議及日期為2020年6月13日的補充協議，內容涉及將本公司於重慶睿博的全部股權轉讓予保匯國興，代價為人民幣10,029,600元；
- (m) 本公司、深圳金科產業投資基金管理有限責任公司(「金科產業投資」)與中安航機場保障服務(天津)有限公司(「中安航機場」)訂立日期為2020年6月12日的股權轉讓協議及日期為2020年6月13日的補充協議，內容涉及本公司分別向金科產業投資及中安航機場轉讓於金松商業的49%及51%股權，代價分別為人民幣24,802,922.9元及人民幣25,815,287.1元；
- (n) 不競爭契據；
- (o) 彌償契據；及
- (p) 香港包銷協議。

附錄六

法定及一般資料

2. 本集團的知識產權

(a) 商標

截至最後實際可行日期，本集團為下列董事認為對我們的業務而言屬重大的商標註冊擁有人：

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
	15734861	37	本公司	中國	2016年1月7日	2026年1月6日
金悦家	23648971	41	本公司	中國	2019年6月28日	2029年6月27日
金悦家	23648559	16	本公司	中國	2018年4月7日	2028年4月6日
金博思	29081482	45	重慶金博思教育科技 有限公司(「重慶金 博思」)	中國	2019年3月14日	2029年3月13日
亲宝日记	29056832	41	重慶金博思	中國	2019年2月28日	2029年2月27日
悦读佳	29064887	41	重慶金博思	中國	2018年12月21日	2028年12月20日
	26699582	42	天智慧啟	中國	2018年9月14日	2028年9月13日

附錄六

法定及一般資料

商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
	26714637	42	天智慧啟	中國	2018年9月14日	2028年9月13日
	26707806	9	天智慧啟	中國	2018年9月14日	2028年9月13日
福邻社	33759959	41	重慶騰界	中國	2019年5月28日	2029年5月27日
	15735436	36	本公司	中國	2016年3月14日	2026年3月13日
TIQI	33466362	9	天智慧啟	中國	2019年7月21日	2029年7月20日
TIQI	33473512	42	天智慧啟	中國	2019年5月14日	2029年5月13日

截至最後實際可行日期，本集團獲授予許可證，以使用下列對我們的業務而言屬重大的商標：


商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
金科物業	16418829	35	金科股份	中國	2016年6月28日	2026年6月27日
金科物業	16419065	36	金科股份	中國	2016年6月28日	2026年6月27日
金科服务	29208665	35	金科股份	中國	2019年4月28日	2029年4月27日
金科服务	29222834	37	金科股份	中國	2019年5月7日	2029年5月6日
金科服务	29224339	42	金科股份	中國	2019年5月7日	2029年5月6日
金科家居中心	26553378	37	金科股份	中國	2019年2月7日	2029年2月6日
	21812815	45	金科股份	中國	2017年12月21日	2027年12月20日
	18401944	37	金科股份	中國	2016年12月28日	2026年12月27日
	18402934	30	金科股份	中國	2016年12月28日	2026年12月27日

附錄六

法定及一般資料

金科资产中心	18401778	36	金科股份	中國	2016年12月28日	2026年12月27日
金科资产中心	18401399	35	金科股份	中國	2018年6月28日	2028年6月27日
金科生活馆	18402899	35	金科股份	中國	2017年3月14日	2027年3月13日
金科賦品	33755617	29	金科股份	中國	2019年6月14日	2029年6月13日
JINKESERVICE	29202843	41	金科股份	中國	2019年4月28日	2029年4月27日
JINKESERVICE	29223913	35	金科股份	中國	2019年1月21日	2029年1月20日

截至最後實際可行日期，本集團已申請註冊下列董事認為對我們的業務而言屬重大的商標：

商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期
 Jinke 金科服务 美好你的生活	305250753	9、37、38、 39、42、 43、44、45	本公司	香港	2020年4月17日

(b) 著作權

於最後實際可行日期，本集團已於中國註冊下列董事認為對我們的業務而言屬重大的軟件著作權：

著作權	註冊編號	著作權擁有人	發行日期	註冊日期	狀態
大管家巡航系統2.0.2	2017SR421005	天智慧啟	2017年5月1日	2017年8月3日	有效
魅力家APP IOS手機 客戶端軟件V1.0	2018SR449354	天智慧啟	2018年2月5日	2018年6月14日	有效
驗房管家系統V1.2.1	2018SR349514	天智慧啟	2017年1月16日	2018年5月17日	有效
金科物業EBA平台系統V1.0	2018SR495943	天智慧啟	2018年3月9日	2018年6月28日	有效

附錄六

法定及一般資料

著作權	註冊編號	著作權擁有人	發行日期	註冊日期	狀態
金科大運營計劃管理系統 軟件(簡稱:金科大運營 計劃管理系統)V1.0	2018SR364626	天智慧啟	2018年3月19日	2018年5月22日	有效
金科信息管理平台軟件 (簡稱:集成平台)V1.0	2018SR542223	天智慧啟	2018年5月20日	2018年7月11日	有效
智能巡更APP安卓手機 客戶端軟件V1.0	2018SR542231	天智慧啟	2018年3月20日	2018年7月11日	有效
智能巡更APP IOS手機 客戶端軟件V1.0	2018SR542236	天智慧啟	2018年3月20日	2018年7月11日	有效
智慧展廳中控系統V1.0	2019SR0707227	天智慧啟	2019年6月12日	2019年7月9日	有效
天啟大數據信息系統 軟件V1.0	2018SR851339	天智慧啟	2017年7月18日	2018年10月25日	有效
天啟大數據信息系統安卓 客戶端軟件(簡稱:天啟 手持端安卓版本)V1.0	2018SR633530	天智慧啟	不適用	2018年8月9日	有效
天啟大數據信息系統IOS 客戶端軟件(簡稱:天啟 手持端IOS版本)V1.0	2018SR633560	天智慧啟	不適用	2018年8月9日	有效
大社區APP安卓手機 客戶端軟件V2.0.5	2018SR441849	天智慧啟	2018年2月5日	2018年6月12日	有效
人臉識別門禁系統V1.0	2019SR0707324	天智慧啟	2019年4月29日	2019年7月9日	有效

附錄六

法定及一般資料

著作權	註冊編號	著作權擁有人	發行日期	註冊日期	狀態
雲監控管理平台軟件V1.0	2019SR0707222	天智慧啟	2018年4月13日	2019年7月9日	有效

(c) 專利

於最後實際可行日期，本集團已於中國註冊下列董事認為對我們的業務而言屬重大的專利：

專利	類型	專利編號	註冊擁有人	註冊地點	申請日期	狀態
無人值守系統	實用新型	2016209736176	重慶駿華機電設備有限公司 (「重慶駿華」)	中國	2016年8月29日	有效
安全門(2)	設計專利	2015301750320	重慶駿華	中國	2015年6月2日	有效
智能門禁	實用新型	2015203408987	重慶駿華	中國	2015年5月25日	有效
智能門禁	實用新型	2015203409034	重慶駿華	中國	2015年5月25日	有效

(d) 域名

於最後實際可行日期，本集團為下列董事認為對我們的業務而言屬重大的中國域名的註冊擁有人：

域名	註冊擁有人名稱	註冊日期	屆滿日期
jkpsc.cn	本公司	2015年6月2日	2021年6月2日

C. 有關董事、監事及主要股東的進一步資料

1. 權益披露

(a) 董事、監事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的註冊股本中擁有的權益及淡倉

緊隨[編纂]完成後及假設[編纂]未獲行使，董事、監事或本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有於H股[編纂]後根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》的有關條文而被當作或視作由其擁有的權益或淡倉），或根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條所述之登記冊的任何權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）須知會本公司的任何權益或淡倉。

(b) 主要股東

(i) 主要股東於股份中的權益

除本文件「主要股東」一節所披露者外，董事概不知悉任何人士（董事或本公司最高行政人員除外）將於緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使）於我們的股份或相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司已發行有投票權股份10%或以上的權益。

(ii) 本集團其他成員公司主要股東的權益

於最後實際可行日期，據董事所知，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於下列附有權力可於一切情況下在本集團其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本賬面值擁有10%或以上的權益：

本集團成員公司名稱	股東名稱	佔股權概約百分比
鹽城金科詠恒物業服務有限公司	鹽城高新區投資集團有限公司	49.00%

附錄六

法定及一般資料

本集團成員公司名稱	股東名稱	佔股權概約百分比
德宏華江物業有限公司	德宏華江房地產開發有限公司	49.00%
無錫市金科匯錦物業管理有限公司	李耀冬先生	49.00%
重慶金博思教育科技有限公司	重慶市達科投資有限公司	40.00%
湖北金科奧邦物業管理有限責任公司	余良鵬先生	49.00%
鄭州盛西源物業服務有限公司	包偉成先生	49.00%
寶雞金科博華物業服務有限公司	陝西元泰實業有限公司	49.00%
貴州金科雲翔物業服務有限公司	張敬儒先生	49.00%
柳州市金科遠道物業服務有限公司	柳州遠佳物業服務有限公司	30.00%
重慶金科同雲物業服務有限公司	黃明麗女士	49.00%
山東金科德諾物業服務有限公司	山東德諾物業管理有限公司	40.00%
銅仁市金科美鄰物業服務有限公司	銅仁紅楓物業服務 有限責任公司	40.00%
四川金科鼎恒物業服務有限公司	廣安市東森物業管理有限公司	49.00%

附錄六

法定及一般資料

本集團成員公司名稱	股東名稱	佔股權概約百分比
貴州金科飛雲物業服務有限公司	代小亮先生	32.00%
	劉德建先生	17.00%
貴州金科四順物業管理有限公司	重慶元璽房地產信息諮詢有限公司	49.00%
貴州金科寰宇物業服務有限公司	赤水市聚成達房地產開發有限責任公司	49.00%
四川金科展創物業服務有限公司	孫彩琴女士	25.00%
	黃嬋女士	15.00%
重慶金螳螂廣告有限公司	重慶金標標識設計製作有限公司	49.00%
德宏金科巨隆物業服務有限公司	德宏巨隆房地產開發有限責任公司	49.00%
昆明金科潤景物業服務有限公司	濱海青筍會展服務中心	49.00%
雲南金科銀泰物業服務有限公司	雲南銀泰物業有限公司	49.00%
威海金瀚物業服務有限公司	威海樂加裝飾股份有限公司	49.00%
陝西金科漢家物業服務有限公司	漢中海納爾物業管理有限責任公司	49.00%
四川省金科融城物業服務有限公司	成都佳友合匯商務服務有限公司	49.00%

附錄六

法定及一般資料

本集團成員公司名稱	股東名稱	佔股權概約百分比
大方金科巨人物業服務有限公司	貴州德源置業有限公司	49.00%
遵義金科福家物業服務有限公司	貴州福家物業服務 有限責任公司	49.00%
貴州金科天晟物業服務有限責任公司	凱裏市天晟商務服務 有限責任公司	49.00%
鄭州豐越物業管理有限公司	馬書玲女士 戴豔莉女士	20.00% 29.00%
河北大元金科物業服務有限公司	大元投資集團房地產 開發有限公司	35.00%
四川金科祥奧物業服務有限公司	成都祥奧置業有限公司	49.00%
汝州市金科科源物業服務有限公司	汝州市鑫源物業管理有限公司	49.00%
四川金科玫瑰園物業服務有限公司	四川玫瑰園房地產 開發有限公司	40.00%
四川金科明悅物業管理有限公司	成都明順商貿有限公司	49.00%
雲南金西瑞物業服務有限公司	瑞麗市亞西緬實業有限公司	49.00%
遵義金科佳驛物業服務有限公司	遵義市新蒲發展集團 有限責任公司	49.00%

附錄六

法定及一般資料

本集團成員公司名稱	股東名稱	佔股權概約百分比
重慶金悅佳教育科技有限公司	重慶市塔奇屋教育科技有限公司	40.00%
重慶金科鄉村供應鏈管理有限公司	重慶市林繁農業發展有限公司	39.00%
山東金科中高物業服務有限公司	北京中高志遠投資控股管理有限公司	49.00%
昌都市金科昌達物業服務有限公司	重慶中思聯企業管理有限公司	49.00%
夏邑縣金科同創物業服務有限公司	浙江溫州同創客企業管理諮詢有限公司	49.00%
湖北金科馨園物業管理有限責任公司	張姍女士	49.00%
四川金拓物業服務有限公司	西藏寶通投資有限公司	49.00%
山東金科蘭寶威物業服務管理有限公司	山東蘭寶威物業服務有限公司	49.00%
金科金首(重慶)企業服務有限公司	重慶市森首企業管理諮詢有限公司	49.00%
江西省金科財富物業服務有限公司	江西百年財富物業服務有限公司	49.90%

附錄六

法定及一般資料

本集團成員公司名稱	股東名稱	佔股權概約百分比
安徽科建物業服務有限公司	宣城市城市建設集團有限公司	45.00%
貴州金科晨陽物業服務有限公司	遵義晨陽物業管理有限責任公司	49.00%
金科森首(重慶)物業服務有限公司	重慶市森首企業管理諮詢有限公司	49.00%
雲南金科馳豐物業管理有限公司	李瓊女士 熊春芬女士	29.40% 19.60%
青島金鴻城市服務有限公司	青島鴻盛環境科技有限公司	49.00%
湖南金科景朝產業運營管理有限公司	湖南金科景朝產業發展有限公司	49.00%
湖北金科財智經營管理有限公司	湖北睿宇投資管理有限公司	40.00%
康程國際	北京眾信 重慶國信	20.00% 17.00%

2. 有關董事及監事的進一步資料

(a) 董事及監事的服務合約及委任函詳情

各董事及監事已與本公司訂立服務合約或委任函。該等服務合約及委任函的主要詳情包括(a)服務期限；(b)可根據彼等各自的條款予以終止；及(c)糾紛解決方案條款。服務合約及委任函可不時根據公司章程及適用法律、規則及法規續約。

除上文所披露者外，概無董事或監事已經或打算與本集團內任何成員公司訂立服務合約（不包括於一年內到期或可由有關僱主在毋須賠償（法定賠償除外）下終止之合約）。

(b) 其他

- (i) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，概未向董事、監事或本集團內任何成員公司的任何離職董事支付任何款項(i)作為吸引其加入或加入本公司時的獎勵；或(ii)作為離任本集團內任何成員公司董事或與本集團內任何成員公司管理事務相關的任何其他職務的補償。
- (ii) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，概無董事或監事放棄或同意放棄任何酬金或實物福利的安排。
- (iii) 概無董事或監事於本公司的發起中或擬收購的物業中曾經擁有或擁有權益，亦無任何人士向彼等當中的任何人士支付或同意支付現金或股份或其他對價，以誘使其出任董事或監事，或符合資格成為董事或監事，或作為其就發起或成立本公司提供服務的對價。

3. 已獲得的代理費或佣金

除本節所披露者外，概無董事、監事或名列於本附錄「D.其他資料—8.專家同意書」一節的任何人士於緊接本文件日期前兩年內，就發行或出售本集團內任何成員公司的任何資本而獲得任何酬金、折扣、代理費、經紀佣金或其他特別條款。

4. 董事及監事的薪酬

截至2017、2018及2019年12月31日止年度，我們向董事及監事授予的袍金、薪金、住房津貼、退休福利計劃供款及其他津貼及實物福利分別約為人民幣4.3百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣5.8百萬元。

根據當前安排，董事及監事有權根據於本文件日期生效的安排，從本公司獲得截至2020年12月31日止年度的報酬（包括袍金、薪金、住房津貼及退休福利計劃供款），合共約人民幣16.83百萬元。

5. 免責聲明

- (a) 概無董事或監事或名列於本附錄「-D.其他資料-8.專家同意書」的任何一方於本公司的發起中，或於本集團內任何成員公司於緊接本文件日期前兩年內已收購、處置或租賃或擬收購、處置或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益；
- (b) 除本節所披露者外，概無董事或監事為預期於H股在聯交所[編纂]後將於股份中擁有根據《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及聯交所披露之權益的公司之董事或僱員；
- (c) 概無董事或監事或名列於本附錄「-D.其他資料-8.專家同意書」的任何一方於在本文件日期存續且對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 除包銷協議外，概無名列於本附錄「-D.其他資料-8.專家同意書」的任何一方：
 - (i) 擁有股份或我們任何附屬公司之任何股份的法定或實益權益；或
 - (ii) 擁有任何權利或購股權（不論能否合法強制執行），以認購或提名他人認購本集團內任何成員公司的證券；
- (e) 據董事所知，截至最後實際可行日期，概無董事、彼等各自的聯繫人或本公司股東（為擁有本公司股本5%以上權益者）於我們的任何一家五大供應商及五大客戶中擁有任何權益；及
- (f) 概無董事於與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務（本集團業務除外）中擁有權益。

D. 其他資料

1. 遺產稅

經中國法律顧問告知，中國目前並無徵收任何遺產稅。

2. 稅項及其他彌償

控股股東已與本公司各成員公司訂立以本公司各成員公司為受益人的彌償契據（即上文「B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」(I)段所述的合約），以按共同及個別基準就（其中包括）以下各項提供彌償：(i)因賺取、應計或已收的收入、利潤或收益而產生的稅項；及(ii)本集團任何成員公司因任何不合規事項而招致的任何申索、處罰或其他債務，於其處置前乃作為重組的一部分進行處置。

3. 訴訟

我們概不知悉我們涉及現存或未了結的任何重大法律程序、申索或爭議，及據董事所知，我們並無尚未了結或面臨任何重大訴訟、仲裁或申索，致使我們的業務、財務狀況或經營業績可能受到重大不利影響。

4. 聯席保薦人

聯席保薦人已向聯交所上市委員會申請批准根據[編纂]將予發行的H股（包括因[編纂]獲行使而可能發行的額外H股）的[編纂]及[編纂]。

由於截至最後實際可行日期中信里昂證券資本市場有限公司的保薦團隊成員（定義見上市規則）持有本公司全部已發行股本5%以上，故中信里昂證券資本市場有限公司並不符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人之獨立性標準。

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之獨立性標準。

聯席保薦人作為[編纂]的聯席保薦人行事，將合共獲得900,000美元的費用。

5. 開辦費用

本公司並未產生任何開辦費用。

6. 發起人

本公司的發起人為金科股份、恒業美好、融匯瑞光、華蓋升元、中証投資、陽光新興、金恒鴻鑫及天津卓越。

除「歷史、重組及公司架構」一節所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，並無亦不擬就[編纂]及本文件所述的相關交易向任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他福利。

7. 專家資格

以下為於本文件內提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
中信里昂證券資本市場有限公司	根據證券及期貨條例持牌可進行證券及期貨條例項下所界定之第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)之受規管活動
華泰金融控股(香港)有限公司	根據證券及期貨條例持牌可進行證券及期貨條例項下所界定之第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(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)之受規管活動
羅兵咸永道會計師事務所	香港法例第50章《專業會計師條例》項下之執業會計師 香港法例第588章《財務匯報局條例》項下之註冊公眾利益實體核數師
北京觀韜中茂律師事務所	本公司的中國法律顧問
中國指數研究院	行業顧問

8. 專家同意書

本附錄第7段指名的各專家均已就本文件的刊發分別發出書面同意書，同意以本文件所載的形式及內容轉載其報告及／或函件及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

9. 專家於本公司的權益

本附錄第7段指名的人士概未於任何股份或本集團任何成員公司的股份中擁有任何實益權益或其他權益，亦不具備認購或提名他人認購本集團內任何成員公司任何股份或證券的任何權利或購股權（不論能否合法強制執行）。

10. H股持有人的稅務

H股的出售、購買及轉讓須繳納香港印花稅。對各個賣方和買方徵收的現行稅率為每1,000港元對價（或部分）須繳1.00港元或所出售或轉讓的H股的公允價值（以較高者為準）。

11. 約束力

倘根據本文件提出申請，本文件即具效力，全部有關人士均受《公司（清盤及雜項條文）條例》第44A及44B條的所有適用條文（罰則除外）約束。

12. 其他事項

- (a) 於緊接本文件刊發日期前兩年內：
 - (i) 本公司或其任何附屬公司並無發行或同意發行或擬繳足或部分繳付任何股本或借貸資本以換取現金或現金以外的對價；
 - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股本或借貸資本並無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
 - (iii) 並無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何股本或借貸資本而給予或同意給予任何佣金、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而支付或應付佣金。

- (b) 董事確認：
- (i) 自2019年12月31日（即本集團最新經審計綜合財務報表的編製日期）以來，本集團的財務或貿易狀況或前景概無發生重大不利變動；及
 - (ii) 於本文件日期前12個月內，本集團業務並無出現任何中斷而可能或已經對本集團的財務狀況構成重大影響；
- (c) 本公司或我們的任何附屬公司概無任何創辦人、管理層或遞延股份或任何債權證；
- (d) 本公司已作出一切必要安排，使H股獲准納入中央結算系統，以進行結算及交收；
- (e) 本集團旗下公司並無於任何證券交易所[編纂]，亦無於任何交易系統買賣；
- (f) 本公司並無未贖回的可換股債務證券或債權證；
- (g) 概無訂立有關豁免或同意豁免日後股息的安排；
- (h) 本公司概無股權或債務證券（如有）在任何其他證券交易所[編纂]或買賣，亦無尋求或同意尋求在任何其他證券交易所[編纂]或買賣；
- (i) 本集團旗下的附屬公司並無中外合營企業或作為或以合作經營或契約式合營企業經營業務；及
- (j) 我們目前並無擬申請為中外合資股份有限公司及預期不會受《中國中外合資經營企業法》所規限。

13. 雙語文件

本文件的英文及中文版本依據香港法例第32L章《公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第4條訂明的豁免分開刊發。

A. 送呈公司註冊處處長文件

隨同本文件副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 各[編纂]副本；
- (a) 本文件附錄六「法定及一般資料－D.其他資料－8.專家同意書」所述同意書；及
- (a) 本文件附錄六「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」所述各重大合約副本。

B. 備查文件

由本文件日期起計14日（包括該日）內的正常營業時間內（上午九時三十分至下午五時三十分），下列文件副本可在盛德律師事務所的辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓）查閱：

- (a) 組織章程細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所編製的會計師報告，全文載於本文件附錄一；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所就未經審計備考財務資料編製的報告，全文載於本文件附錄二；
- (d) 本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表；
- (e) 本文件附錄六「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」所述重大合約；
- (f) 本文件附錄六「法定及一般資料－C.有關董事、監事及主要股東的進一步資料－2.有關董事及監事的進一步資料－(a) 董事及監事的服務合約及委任函詳情」所述服務合約；
- (g) 我們的中國法律顧問北京觀韜中茂律師事務所就本集團於中國的業務營運及物業權益發表的法律意見；

附錄七

送呈公司註冊處處長及備查文件

- (h) 本文件附錄六「法定及一般資料－D.其他資料－8.專家同意書」所述同意書；
- (i) 中國公司法、中國證券法、必備條款及特別規定及其非官方英文譯本；及
- (j) 中指研究院發佈的報告。