

ROISERV 榮萬家

榮萬家生活服務股份有限公司 Roiserv Lifestyle Services Co., Ltd.

(一家於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號 : 2146

全球發售

獨家保薦人



獨家全球協調人及聯席賬簿管理人



聯席賬簿管理人



重要提示

閣下如對本招股章程的任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

ROISERV 榮万家

Roiserv Lifestyle Services Co., Ltd.

榮萬家生活服務股份有限公司

(一家於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

全球發售

發售股份數目：94,000,000股H股(視乎超額配股權行使與否而定)
香港發售股份數目：9,400,000股H股(可予調整)
國際發售股份數目：84,600,000股H股(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
最高發售價：每股H股18.36港元，另加1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費(須於申請時繳足及多繳股款可於最終定價後予以退還)
面值：每股H股人民幣1.00元
股份代號：2146

獨家保薦人



华泰国际
HUATAI INTERNATIONAL

獨家全球協調人及聯席賬簿管理人



华泰国际
HUATAI INTERNATIONAL

聯席賬簿管理人



香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股章程全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致的損失承擔任何責任。

本招股章程的副本連同本招股章程附錄六「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所列的文件，已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價由獨家全球協調人(代表包銷商)與我們於定價日協議釐定。預期定價日為2021年1月8日(星期五)或前後，而無論於任何情況下，均不會遲於2021年1月10日(星期日)。發售價不會超過18.36港元，且目前預期不會低於13.46港元。香港發售股份的申請人於申請時須支付最高發售價每股香港發售股份18.36港元，連同1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘發售價低於18.36港元，則多繳款項將會退還。倘獨家全球協調人(代表包銷商)與我們因任何理由而未能協定發售價，則全球發售將不會進行並告失效。

獨家全球協調人(代表包銷商，並經我們同意)可於香港公開發售截止遞交申請當日上午前隨時調減本招股章程所述發售股份數目及/或指示性發售價範圍。在該情況下，發售股份數目及/或指示性發售價範圍調減通知將於不遲於香港公開發售截止遞交申請當日上午前刊登於本公司網站www.roiserv.com及聯交所網站www.hkexnews.hk。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構-全球發售的條件」及「如何申請香港發售股份」。倘於香港公開發售截止遞交申請當日前已遞交香港發售股份的申請，而發售股份數目及/或指示性發售價範圍如上文所述被調低，則該等申請可於其後撤回。

我們於中國註冊成立，且所有業務位於中國。潛在投資者應注意中國與香港在法律、經濟及金融體系方面的差異，並應了解投資中國註冊成立公司相關不同風險因素。潛在投資者亦應注意中國的監管架構有別於與香港的監管架構，並應考慮H股的不同市場特質。有關差異及風險因素載於本招股章程「風險因素」、「附錄三-中國及香港主要法律及監管條文概要」及「附錄四-公司章程概要」。

倘於H股開始於聯交所交易當日上午八時正前出現若干事由，則獨家全球協調人(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香港發售股份的責任。有關事由載於本招股章程「包銷-包銷安排及開支-香港公開發售-終止理由」。閣下應細閱該節以獲取進一步詳情。

作出投資決定前，潛在投資者應仔細考慮本招股章程所載全部資料，包括但不限於本招股章程「風險因素」所載的風險因素。

發售股份未曾亦將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，亦不會在美國境內發售、出售、質押或轉讓，惟根據美國證券法及美國任何適用州份的證券法獲豁免登記規定或並非受該等登記規定規限的交易除外。發售股份依據美國證券法S規例提呈發售，並僅在美國境外離岸交易中出售。

2020年12月31日

預期時間表

時間⁽¹⁾

香港公開發售開始及白色及
黃色申請表格可供索取 自2020年12月31日(星期四)
上午九時正起

透過下列其中一種方法以網上白表服務完成電子認購的截止時間⁽²⁾：

- (1) **IPO App**，可於App Store或
Google Play搜尋「**IPO App**」下載，
或在**www.hkeipo.hk/IPOApp**或
www.tricorglobal.com/IPOApp網站下載
- (2) 指定網站**www.hkeipo.hk** 2021年1月8日(星期五)
上午十一時三十分

開始辦理申請登記⁽³⁾ 2021年1月8日(星期五)
上午十一時四十五分

遞交白色及黃色申請表格截止時間 2021年1月8日(星期五)
中午十二時正

透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬就
網上白表申請完成付款截止時間 2021年1月8日(星期五)
中午十二時正

向香港結算發出電子認購指示截止時間⁽⁴⁾ 2021年1月8日(星期五)
中午十二時正

截止辦理申請登記⁽³⁾ 2021年1月8日(星期五)
中午十二時正

預期定價日⁽⁵⁾ 2021年1月8日(星期五)

在聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**www.roiserv.com**
刊登有關發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售申請水平及
香港發售股份分配基準的公告⁽⁶⁾⁽⁸⁾ 2021年1月14日(星期四)

透過本招股章程「如何申請香港發售股份」一節「11. 公佈結果」一段
所述多種渠道(包括聯交所網站**www.hkexnews.hk**、
本公司網站**www.roiserv.com**、
香港公開發售分配結果電話查詢熱線及特備分配結果小冊子)、
公佈香港公開發售的分配結果(連同獲接納申請人的身份證明文件或
商業登記號碼(如適用))⁽⁸⁾ 2021年1月14日(星期四)

預期時間表

- 可於**IPO App**的「配發結果」功能或
www.tricor.com.hk/ipo/result或
www.hkeipo.hk/IPOResult通過
「按身份證號碼或商業登記號碼搜尋」
功能查閱香港公開發售的分配結果⁽⁸⁾..... 自2021年1月14日(星期四)起
- 就全部或部分獲接納申請寄發H股股票
(如適用)或將H股股票存入中央結算系統⁽⁷⁾⁽⁸⁾.....2021年1月14日(星期四)或之前
- 就全部獲接納(如適用)或全部或部分獲接納申請
寄發退款支票／網上白表電子自動退款指示⁽⁶⁾⁽⁸⁾..... 2021年1月14日(星期四)
或之前
- H股開始在聯交所買賣⁽⁸⁾..... 2021年1月15日(星期五)
上午九時正

香港公開發售的申請將於2020年12月31日(星期四)開始直至2021年1月8日(星期五)止，較一般市場慣例之四日長。申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)將由收款銀行代表本公司持有，而退款金額(如有)將於2021年1月14日(星期四)不計利息退還予申請人。投資者務請注意，預期H股將於2021年1月15日(星期五)於聯交所開始買賣。

附註：

- (1) 所有時間均指香港本地時間，另有說明者除外。
- (2) 於遞交申請截止日期上午十一時三十分後，閣下不得透過**IPO App**或指定網站www.hkeipo.hk遞交申請。倘閣下於上午十一時三十分或之前已經遞交申請並已透過**IPO App**或指定網站取得申請參考編號，則將獲准繼續辦理申請手續(完成支付申請股款)，直至遞交申請截止日期中午十二時正截止辦理申請登記為止。
- (3) 倘於2021年1月8日(星期五)上午九時正至中午十二時正期間任何時間，八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號及／或極端情況在香港生效，則當日不會開始或截止辦理申請登記。詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節「10. 惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響」一段。若於2021年1月8日(星期五)未開始及截止辦理申請登記，「預期時間表」所述的日期可能會受影響。在此情況下，我們將發佈公告。
- (4) 透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份的申請人，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節「6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」一段。
- (5) 預期定價日將為2021年1月8日(星期五)或前後，但無論如何不遲於2021年1月10日(星期日)。倘獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與我們因任何原因而未能於2021年1月10日(星期日)之前協定發售價，則全球發售不會進行並將告失效。

預期時間表

- (6) 根據香港公開發售全部或部分不獲接納的申請及(倘發售價低於申請時就每股香港發售股份應付的價格)全部或部分獲接納的申請將獲發出網上白表電子自動退款指示／退款支票。申請人的香港身份證號碼或護照號碼的一部分或(如由聯名申請人作出申請)排名首位申請人的香港身份證號碼或護照號碼的一部分，可能將印於申請人的退款支票(如有)上。有關資料亦會轉交第三方以便辦理退款手續。兌現退款支票前，銀行可能要求核實申請人的香港身份證號碼或護照號碼。申請人的香港身份證號碼或護照號碼如填寫不準確，可能導致退款支票兌現延誤或無效。
- (7) 根據香港公開發售申請1,000,000股或以上香港發售股份並提供所有規定資料的申請人，可於2021年1月14日(星期四)或我們通知的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨我們的H股證券登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)領取任何退款支票(如適用)及／或H股股票(如適用)。合資格親自領取的個人申請人不可授權任何其他人士代為領取。合資格親自領取的公司申請人必須通過其授權代表攜帶蓋上公司印章的授權書領取。領取時必須出示我們的H股證券登記處卓佳證券登記有限公司接納的身份證明及(如適用)授權文件。未獲領取的H股股票及／或退款支票將以普通郵遞方式寄往有關申請表格指明地址，郵誤風險由申請人自行承擔。進一步詳情載於「如何申請香港發售股份」一節「發送／領取H股股票及退回股款」等段。
- (8) 倘於2020年12月31日(星期四)至2021年1月15日(星期五)期間任何日子，八號或以上熱帶氣旋警告信號、黑色暴雨警告信號及／或極端情況生效，則(i)公佈香港公開發售分配結果；(ii)寄發H股股票及退款支票／網上白表電子自動退款指示；及(iii)聯交所買賣股份的日子或會押後。在此情況下，我們將刊發公告。

預期香港發售股份的H股股票將於2021年1月14日(星期四)發行，但僅在(1)全球發售在各方面已成為無條件，及(2)「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－香港包銷安排－終止理由」一節所述終止權利未獲行使的情況下，方可於上市日期上午八時正成為有效所有權憑證。投資者於收到H股股票及於H股股票生效前依照公開發佈的分配詳情買賣H股，風險概由投資者自行承擔。

以上預期時間表僅為概要。有關全球發售架構的詳情(包括全球發售的條件及香港發售股份的申請程序)，閣下應請參閱本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」兩節。

致投資者的重要通知

榮萬家生活服務股份有限公司僅就香港公開發售刊發本招股章程，除本招股章程中根據香港公開發售要約的香港發售股份外，本招股章程並不構成要約出售或招攬購買任何證券的要約。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或任何其他情況下要約或招攬要約以認購或購買任何證券。本公司並無採取行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程以及要約及出售發售股份均受限制，除非已根據該等司法權區的適用證券法律向有關證券監管機關登記或獲其授權或豁免，否則不得進行上述活動。

閣下僅應依賴本招股章程及申請表格所載資料而作出閣下的投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載內容的資料。對於並非載於本招股章程的任何資料或聲明，閣下不應視為已獲我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、代表或專業顧問，或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要.....	1
釋義.....	25
技術詞彙表.....	40
前瞻性陳述.....	43
風險因素.....	45
有關本招股章程及全球發售的資料.....	73
董事、監事及參與全球發售的各方.....	77
公司資料.....	84
豁免嚴格遵守上市規則的規定.....	86
行業概覽.....	89
監管概覽.....	105
歷史、重組及公司架構.....	117

目 錄

業務	128
與控股股東的關係	194
關連交易	203
董事、監事及高級管理層	210
股本	223
主要股東	226
財務資料	228
未來計劃及所得款項用途	293
包銷	306
全球發售的架構	314
如何申請香港發售股份	323
附錄一 會計師報告	I-1
附錄二 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 中國及香港主要法律及監管條文概要	III-1
附錄四 公司章程概要	IV-1
附錄五 法定及一般資料	V-1
附錄六 送呈香港公司註冊處處長及備查文件	VI-1

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。本節內容僅為概要，並未包括可能對閣下而言重要的所有資料。閣下決定投資發售股份前，務請閱讀整份招股章程。

任何投資均涉及風險。投資發售股份的部分特定風險載於本招股章程「風險因素」。閣下決定投資發售股份前，務請細閱該節。

概覽

我們是紮根環渤海經濟圈、服務範圍涵蓋長三角地區及大灣區等重點區域的全國性戰略服務網絡的綜合性物業管理服務提供商。截至2020年6月30日，我們共管理272個物業管理項目，總在管建築面積為52.4百萬平方米，覆蓋中國14個省、直轄市及自治區的30個城市。截至2020年6月30日，我們訂約管理380個物業管理項目，總合約建築面積為80.6百萬平方米，覆蓋中國19個省、直轄市及自治區的53個城市。根據中指院的資料，以截至2019年12月31日在管建築面積計，我們在整體中國物業管理行業的市場份額為0.2%。

我們通過三條業務線提供多元化服務，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。我們的在管物業組合包括(i)住宅物業，及(ii)非住宅物業，包括(a)商業物業，如購物中心、寫字樓及酒店式公寓，及(b)公共及其他物業，如產業園、學校、工廠及公園。

我們與中國領先的物業開發商榮盛發展集團保持長期戰略業務關係。自2000年起，我們一直訂約管理榮盛發展集團開發的物業。於業績紀錄期，我們初步獲委聘為榮盛發展集團開發的所有物業提供物業管理服務。截至最後實際可行日期，除若干度假區物業（詳述於「與控股股東的關係」一節）外，榮盛發展集團於業績紀錄期所開發物業的99.8%由我們管理。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們來自提供服務予榮盛發展集團及其聯繫人產生的收入分別為人民幣220.5百萬元、人民幣280.0百萬元、人民幣498.7百萬元、人民幣181.0百萬元及人民幣304.0百萬元，各佔總收入約30.1%、31.1%、38.9%、32.5%及39.8%。於業績紀錄期，我們的重大部分物業管理服務收入來自榮盛發展集團所開發物業，分別佔2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月物業管理服務收入的100.0%、99.9%、99.8%、99.9%及99.3%。於業績紀錄期所涵蓋的年度及期間，我們的在管建築面積增加大致上與相關年度或期間內榮盛發展集團竣工或交付的建築面積一致。於2018年，為將客戶基礎多元化，我們開始憑藉穩固的市場地位和品牌知名度，擴充業務至管理由獨立第三方物業開發商開發的物業。

我們與榮盛發展集團的長期合作關係使我們能降低溝通成本並與榮盛發展集團建立互相信任。經過多年合作，我們已深入了解榮盛發展集團對物業管理服務的嚴格要求及規定，使我們能夠不斷向業主及住戶提供優質服務，從而為榮盛發展集團所開發物業的可銷售元素增值。考慮到我們一直管理榮盛發展集團開發的絕大部分物業，以及物色和聘請具備提供可比標準及範圍服務的可比經驗和能力的新服務提供商需要大量時間及精力，董事認為我們與榮盛發展集團的互惠互利關係將繼續令我們日後可從榮盛發展集團獲得委聘，而榮盛發展集團將難以挑選及聘請可取代我們的新服務提供商。展望未來，儘管我們預期本集團與榮盛發展集團之間的業務關係將繼續保持互惠互利，進而不大可能終止或有重大不利變動，同時榮盛發展集團開發的物業將繼續成為我們物業管理組合重要來源，但我們認為，我們將能夠擴大與獨立第三方物業開發商的合作，從而減少對榮盛發展集團的依賴，並將客戶群多元化。有關詳情，請參閱「業務－我們與榮盛發展集團的戰略業務關係及對其的依賴」及「與控股股東的關係」。

我們的業務規模及財務表現於業績紀錄期實現了快速的增長。我們的在管建築面積從截至2017年12月31日的36.2百萬平方米增加至截至2018年12月31日的41.6百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的50.3百萬平方米，2017年至2019年複合年增長率為17.9%。截至2020年6月30日，我們的在管建築面積進一步增加至52.4百萬平方米。我們的合約建築面積從截至2017年12月31日的56.8百萬平方米增加至截至2018年12月31日的63.4百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的77.4百萬平方米，2017年至2019年複合年增長率為16.7%。截至2020年6月30日，我們的合約建築面積進一步增加至80.6百萬平方米。我們的收入從2017年的人民幣732.0百萬元增加至2018年的人民幣901.9百萬元，並進一步增至2019年的人民幣1,282.0百萬元，2017年至2019年複合年增長率為32.3%。我們的收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣556.6百萬元增加37.4%至2020年同期的人民幣764.9百萬元。我們的利潤及綜合收益總額從2017年的人民幣38.3百萬元增加至2018年的人民幣72.3百萬元，並進一步增至2019年的人民幣113.2百萬元，2017年至2019年複合年增長率為71.8%。我們的利潤及綜合收益總額由截至2019年6月30日止六個月的人民幣52.9百萬元增加98.1%至2020年同期的人民幣104.8百萬元。

上市將構成榮盛房地產發展（我們的控股股東之一並為於深圳證券交易所上市的股份有限公司）的分拆。

概 要

我們的業務模式

於業績紀錄期，我們從三條業務線產生收入：

- 物業管理服務**..... 我們為物業開發商、業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，主要包括保安、清潔、綠化及園藝，以及維修及維護服務。我們的在管物業組合包括(i)住宅物業及(ii)非住宅物業，包括(a)商業物業，如購物中心、寫字樓及酒店式公寓，及(b)公共及其他物業，如產業園、學校、工廠及公園。於業績紀錄期，我們按包幹制收取所有物業管理費。
- 非業主增值服務**..... 我們向非業主(主要為物業開發商)提供全方位的增值服務。該等服務主要包括(i)物業工程服務；(ii)案場服務；及(iii)其他服務，主要包括前期規劃及設計諮詢服務、物業交付服務及售後服務。
- 社區增值服務**..... 我們向業主及住戶提供社區增值服務。我們將該等服務分為兩類：(i)生活服務，主要包括社區零售及商業採購服務及房屋維修、維護及家政服務；及(ii)物業空間管理服務，主要包括拎包入住服務及不動產經紀服務。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019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	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	458,502	62.7	552,739	61.3	703,218	54.8	329,077	59.1	444,202	58.0
非業主增值服務.....	198,633	27.1	267,555	29.7	431,769	33.7	166,498	29.9	250,598	32.8
社區增值服務.....	74,837	10.2	81,596	9.0	147,052	11.5	61,069	11.0	70,110	9.2
總計	731,972	100.0	901,890	100.0	1,282,039	100.0	556,644	100.0	764,910	100.0

概 要

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
物業管理服務	70,988	15.5	97,744	17.7	131,501	18.7	65,118	19.8	144,415	32.5
非業主增值服務	19,709	9.9	25,633	9.6	54,505	12.6	33,184	19.9	52,030	20.8
社區增值服務	26,555	35.5	27,004	33.1	47,770	32.5	14,859	24.3	22,109	31.5
總計/整體	<u>117,252</u>	16.0	<u>150,381</u>	16.7	<u>233,776</u>	18.2	<u>113,161</u>	20.3	<u>218,554</u>	28.6

我們的整體毛利率由2017年16.0%增加至2018年16.7%，主要由於平均物業管理費增加而帶動物業管理服務毛利率上升。我們的整體毛利率由2018年16.7%增加至2019年18.2%，主要由於毛利率較高的服務（例如物業交付服務及前期設計及諮詢服務）貢獻增加而帶動物業管理服務毛利率上升。我們的整體毛利率由截至2019年6月30日止六個月的20.3%增加至2020年同期的28.6%，乃主要由於(i)我們的物業管理服務的毛利率由19.8%增加至32.5%，這主要是由於(a)我們在COVID-19爆發期間採取了一次性節約成本的策略，例如提供物業管理服務的現場服務人員人數減少約1,220人或13.9%，這主要是由於COVID-19防控要求；(b)中國中央及地方政府機關於2020年2月至2020年6月期間豁免一次性社會保險供款人民幣12.0百萬元作為COVID-19紓解措施；及(c)擴大物業管理服務的外包規模，因此物業管理服務分部的僱員福利開支減少了人民幣63.7百萬元，或34.4%；及(ii)我們的社區增值服務的毛利率由24.3%增加至31.5%，這主要是由於僱員福利開支佔本分部收入的百分比由20.4%降至17.6%，受以下因素所帶動，即(a)本分部的收入增長；(b)中國中央及地方政府機關於2020年2月至6月期間減免一次性社會保險供款人民幣0.3百萬元作為COVID-19紓解措施；及(c)我們在COVID-19爆發期間採取一次性節約成本策略，如本分部的現場服務人員人數減少約20人，或12.8%，這主要是由於COVID-19防控要求。有關進一步詳情，請參閱「財務資料－若干綜合全面收益表項目的說明－毛利及毛利率」。

概 要

下表載列我們於所示期間或截至所示日期按地理區域劃分的物業管理服務所產生收入、在管建築面積及在管項目數目明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
環渤海經濟圈 ⁽¹⁾	292,800	63.8	336,742	60.9	426,169	60.6	198,466	60.3	261,714	58.8
長三角地區 ⁽²⁾	112,641	24.6	145,264	26.3	187,815	26.7	88,058	26.8	124,180	28.0
大灣區及周邊地區 ⁽³⁾	18,253	4.0	29,213	5.3	36,747	5.2	18,230	5.5	21,103	4.8
中西部地區 ⁽⁴⁾	34,808	7.6	41,520	7.5	52,487	7.5	24,323	7.4	37,205	8.4
總計	<u>458,502</u>	<u>100.0</u>	<u>552,739</u>	<u>100.0</u>	<u>703,218</u>	<u>100.0</u>	<u>329,077</u>	<u>100.0</u>	<u>444,202</u>	<u>100.0</u>

	截至12月31日						截至6月30日								
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年						
	在管		在管		在管		在管		在管						
	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目					
	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%					
環渤海經濟圈 ⁽¹⁾	21,460	59.3	111	24,217	58.2	128	28,663	57.0	153	25,012	56.4	133	30,594	58.4	163
長三角地區 ⁽²⁾	8,703	24.0	39	10,264	24.7	44	13,298	26.4	60	12,004	27.1	54	13,607	26.0	64
大灣區及周邊地區 ⁽³⁾	1,566	4.3	7	1,566	3.8	7	1,964	3.9	11	1,627	3.7	8	1,801	3.4	9
中西部地區 ⁽⁴⁾	4,479	12.4	20	5,529	13.3	26	6,380	12.7	37	5,669	12.8	28	6,403	12.2	36
總計	<u>36,208</u>	<u>100.0</u>	<u>177</u>	<u>41,576</u>	<u>100.0</u>	<u>205</u>	<u>50,305</u>	<u>100.0</u>	<u>261</u>	<u>44,312</u>	<u>100.0</u>	<u>223</u>	<u>52,405</u>	<u>100.0</u>	<u>272</u>

附註：

- (1) 於該地區，我們為位於河北、遼寧、內蒙古及山東的項目提供物業管理服務。
- (2) 於該地區，我們為位於上海、江蘇及浙江的項目提供物業管理服務。
- (3) 於該等地區，我們為位於大灣區惠州以及其他位於廣東的城市項目提供物業管理服務。
- (4) 於該地區，我們為位於貴州、河南、湖南、四川、安徽及重慶的項目提供物業管理服務。

概 要

下表載列我們截至所示期間或日期按項目來源劃分的物業管理服務所產生收入、在管建築面積、合約建築面積及在管和訂約管理的項目數目明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019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	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
由榮盛發展集團開發的物業 ⁽¹⁾	458,502	100.0	552,456	99.9	701,678	99.8	328,874	99.9	440,899	99.3
獨立第三方物業開發商開發的物業	-	-	283	0.1	1,540	0.2	203	0.1	3,303	0.7
總計	458,502	100.0	552,739	100.0	703,218	100.0	329,077	100.0	444,202	100.0

	截至12月31日						截至6月30日					
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年			
	在管建築面積	物業數目	在管建築面積	物業數目	在管建築面積	物業數目	在管建築面積	物業數目	在管建築面積	物業數目		
	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%		
由榮盛發展集團開發的物業 ⁽¹⁾	36,208	100.0	41,570	100.0	50,051	99.5	44,279	99.9	51,649	98.6		
獨立第三方物業開發商 開發的物業	-	-	6	0.0	254	0.5	33	0.1	756	1.4		
總計	36,208	100.0	41,576	100.0	50,305	100.0	44,312	100.0	52,405	100.0		

	截至12月31日						截至6月30日					
	2017年		2018年		2019年		2020年					
	合約建築面積	物業數目	合約建築面積	物業數目	合約建築面積	物業數目	合約建築面積	物業數目				
	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%				
由榮盛發展集團開發的物業 ⁽¹⁾	56,839	100.0	63,222	99.7	74,756	96.5	76,835	95.4				
獨立第三方物業開發商 開發的物業	-	-	213	0.3	2,684	3.5	3,738	4.6				
總計	56,839	100.0	63,435	100.0	77,440	100.0	80,573	100.0				

附註：

- (1) 指榮盛發展集團單獨開發的物業以及榮盛發展集團與榮盛發展集團持有控股權益的其他物業開發商共同開發的物業。

概 要

下表載列我們截至所示日期按物業類型劃分的在管建築面積及在管項目數目明細：

	截至12月31日									截至6月30日					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	在管		項目數目	在管		項目數目	在管		項目數目	在管		項目數目	在管		項目數目
	在管建築面積	項目數目		在管建築面積	項目數目		在管建築面積	項目數目		在管建築面積	項目數目		在管建築面積	項目數目	
千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%		
住宅物業.....	34,998	96.7	159	40,195	96.7	182	46,188	91.8	222	42,881	96.8	197	47,444	90.5	229
非住宅物業															
— 商業物業.....	1,210	3.3	18	1,375	3.3	22	2,169	4.3	33	1,404	3.2	25	2,099	4.0	34
— 公共及其他物業..	-	-	-	6	0.0	1	1,948	3.9	6	27	0.0	1	2,862	5.5	9
小計.....	1,210	3.3	18	1,381	3.3	23	4,117	8.2	39	1,431	3.2	26	4,961	9.5	43
總計.....	<u>36,208</u>	<u>100.0</u>	<u>177</u>	<u>41,576</u>	<u>100.0</u>	<u>205</u>	<u>50,305</u>	<u>100.0</u>	<u>261</u>	<u>44,312</u>	<u>100.0</u>	<u>223</u>	<u>52,405</u>	<u>100.0</u>	<u>272</u>

概 烟

下表載列我們所示期間按物業類別劃分的物業管理服務所產生的收入、毛利及毛利率的明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月									
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年		2020年					
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率				
人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%					
住宅物業.....	436,117	95.1	513,418	92.8	86,894	16.9	635,023	90.3	113,671	17.9	311,346	94.6	411,259	92.6	137,366	33.4
非住宅物業																
— 商業物業.....	22,385	4.9	39,038	7.1	10,770	27.6	67,385	9.6	17,671	26.2	17,693	5.4	27,526	6.2	6,792	24.7
— 公共及其他物業...	-	-	283	0.1	80	28.3	810	0.1	159	19.6	38	0.0	5,417	1.2	257	4.7
小計.....	22,385	4.9	39,321	7.2	10,850	27.6	68,195	9.7	17,830	26.1	17,731	5.4	32,943	7.4	7,049	21.4
總計/整體.....	458,502	100.0	552,739	100.0	97,744	17.7	703,218	100.0	131,501	18.7	329,077	100.0	444,202	100.0	144,415	32.5

(未經審核)

概 要

下表載列於所示期間按項目來源及類別劃分的平均物業管理費明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	每月每平方米人民幣元				
住宅物業.....	1.4	1.5	1.6	1.5	1.6
— 由榮盛發展集團開發的物業 ⁽¹⁾	1.4	1.5	1.6	1.5	1.6
— 獨立第三方物業開發商開發的物業	—	—	1.6	—	1.6
總計	1.4	1.5	1.6	1.5	1.6

附註：

- (1) 指榮盛發展集團單獨開發的物業以及榮盛發展集團與榮盛發展集團持有控股權益的其他物業開發商共同開發的物業。
- (2) 於業績紀錄期，我們管理的若干非住宅物業（如若干產業園）按定額年度合約金額收費。根據該等協議收取的物業管理費並非與實際在管建築面積直接相關，原因是其主要反映對物業提供服務所需技術專業知識及物業類型所需服務標準等重要因素。因此，按相關收入除以在管建築面積計得的非住宅物業平均物業管理費不會準確反映我們於業績紀錄期內向非住宅物業所提供物業管理服務的財務元素，故並無在此呈列。

下表載列我們截至2020年6月30日在管物業的物業管理服務合約到期時間表：

	在管建築面積 千平方米	物業管理服務 合約數目
無固定期限的物業管理服務合約 ⁽¹⁾	44,790	234
於以下時間到期的固定期限物業管理服務合約		
截至2020年12月31日止年度	2,572	11
截至2021年12月31日止年度	2,282	10
截至2022年12月31日止年度	885	7
截至2023年12月31日止年度及以後	1,876	10
小計	7,615	38
總計	52,405	272

附註：

- (1) 無固定期限的物業管理服務合約一般為與物業開發商訂立的前期管理合約。該等合約將在成立業主委員會及新物業管理服務合約訂立及生效時自動終止。

概 要

於2017年、2018年及2019年，我們的物業管理服務合約續約率為100%。截至2020年6月30日止六個月，僅四份物業管理服務合約到期（均為與業主訂立的合約），我們因其中兩份合約毛利率低而自願選擇不續約，而我們成功為於此期間到期的另外兩份物業管理服務合約續約。

下表載列於所示期間按客戶類型劃分的物業管理服務所產生收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019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 (未經審核)	%	人民幣千元	%
物業開發商.....	30,219	6.6	40,865	7.4	79,191	11.3	23,645	7.2	48,868	11.0
業主、業主委員會及租戶.....	428,283	93.4	511,874	92.6	624,027	88.7	305,432	92.8	395,334	89.0
總計	458,502	100.0	552,739	100.0	703,218	100.0	329,077	100.0	444,202	100.0

下表載列於所示期間按客戶類型劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
榮盛發展集團及 其聯繫人.....	220,477	30.1	280,048	31.1	498,678	38.9	180,971	32.5	303,973	39.7
獨立第三方.....	511,495	69.9	621,842	68.9	783,361	61.1	375,673	67.5	460,937	60.3
總計	731,972	100.0	901,890	100.0	1,282,039	100.0	556,644	100.0	764,910	100.0

下表載列於所示期間按客戶類型劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
榮盛發展集團及其聯繫人....	19,355	8.8	41,778	14.9	58,958	11.9	32,454	17.9	86,800	28.6
獨立第三方.....	97,897	19.1	108,603	17.5	174,818	22.2	80,707	21.5	131,754	28.6
總計 / 整體	117,252	16.0	150,381	16.7	233,776	18.2	113,161	20.3	218,554	28.6

於業績紀錄期，向榮盛發展集團及其聯繫人提供服務的毛利率一般低於向獨立第三方提供服務的毛利率，主要是由於與向獨立第三方提供的物業工程服務相比，我們向榮盛發展集團及其聯繫人提供物業工程服務的比例較高，而這主要由於與主要為業主及住戶的獨立第三方客戶（我們向彼等提供物業管理服務及社區增值服務）相比，作為物業開發商的榮盛發展集團對物業工程服務有相對較高的需求。有關物業工程服務涉及的材料成本一般較高，因此，與物業管理服務及社區增值服務相比，該等物業工程服務的毛利率較低。向榮盛發展集團及其聯繫人提供的服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的11.9%升至截至2020年6月30日止六個月的28.6%，升幅遠高於我們整體毛利率由截至2019年12月31日止年度的18.2%上升至截至2020年6月30日止六個月的28.6%的升幅，主要由於(i)向榮盛發展集團提供的物業工程服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的4.7%增加至截至2020年6月30日止六個月的10.0%，而這主要由於受COVID-19爆發期間的一次性成本節約策略及中國中央及地方政府機關於2020年2月至2020年6月豁免一次性社會保險供款作為COVID-19紓解措施而導致僱員福利開支減少；(ii)向榮盛發展集團提供的前期規劃及設計諮詢服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的46.1%上升至截至2020年6月30日止六個月的79.1%，主要由於我們在2020年將服務範圍擴大至涵蓋物業開發規劃階段的智慧社區設計，故我們可收取較高費用，以及僱員福利開支佔該等服務收入的比重下降，詳情請參閱「財務資料－非業主增值服務」；及(iii)我們向榮盛發展集團提供的物業交付服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的39.7%上升至截至2020年6月30日止六個月的79.5%，主要由於僱員福利開支及消耗品成本佔該等服務收入的比重下降及服務組合改變，詳情請參閱「財務資料－非業主增值服務」。

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2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，向五大客戶銷售所得收入分別為人民幣224.2百萬元、人民幣288.7百萬元、人民幣508.3百萬元及人民幣311.0百萬元，分別佔總收入約30.6%、32.0%、39.6%及40.7%。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，向單一最大客戶（榮盛發展集團及其聯繫人）銷售所得收入分別為人民幣220.5百萬元、人民幣280.0百萬元、人民幣498.7百萬元、人民幣181.0百萬元及人民幣304.0百萬元，分別佔總收入約30.1%、31.1%、38.9%、32.5%及39.8%。

榮盛發展集團及其聯繫人於業績紀錄期內亦為我們其中一名供應商。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們向榮盛發展集團多名聯繫人採購產品，主要包括物業工程服務的建築材料及我們業務的其他雜項產品。有關採購於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月分別為人民幣2.1百萬元、人民幣3.8百萬元、人民幣11.7百萬元及人民幣6.4百萬元，分別佔銷售成本總額約0.3%、0.5%、1.1%及1.2%。於2019年，我們亦向榮盛發展集團另一名聯繫人就移動應用程序維護採購信息技術服務，而我們已支付服務費用人民幣5.3百萬元並已入賬為行政開支。進一步詳情請參閱「業務－客戶」。

概 要

我們的供應商主要包括(i)提供工程、清潔、保安、綠化及園藝以及維修及維護服務的分包商、(ii)日常運作所需材料的供應商及(iii)社區零售及商業採購服務供應商。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，向五大供應商採購金額分別為人民幣25.6百萬元、人民幣26.7百萬元、人民幣51.5百萬元及人民幣42.7百萬元，分別佔銷售成本總額約4.2%、3.6%、4.9%及7.8%。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，向單一最大供應商採購金額分別為人民幣9.2百萬元、人民幣6.1百萬元、人民幣12.6百萬元及人民幣10.9百萬元，分別佔銷售成本總額約1.5%、0.8%、1.2%及2.0%。進一步詳情請參閱「業務－供應商」。

競爭優勢

我們相信以下競爭優勢使我們得以在中國物業管理行業取得有利位置，並自競爭對手中脫穎而出：(i)紮根環渤海經濟圈、服務範圍涵蓋長三角地區、大灣區等重點區域的全國性戰略佈局的綜合性物業管理服務提供商；(ii)與榮盛發展集團的戰略業務關係和迅速提升的外拓能力；(iii)多樣化的物業業態和多元化的服務組合提供廣泛的收入來源；(iv)致力於滿足客戶生活需求的一站式、全渠道服務平台；(v)標準化的運營系統和先進的信息技術；及(vi)行業經驗豐富、富有遠見卓識的管理團隊。

發展戰略

我們擬實施以下業務戰略：(i)持續提升品牌價值；(ii)進一步擴大業務規模和市場份額；(iii)繼續豐富我們的社區增值服務；(iv)加大技術投入，開發和推廣智慧社區管理；及(v)繼續完善人才激勵機制，以吸引、培養和留用優秀人才。

歷史財務資料概要

綜合全面收益表節選項目

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
收入	731,972	901,890	1,282,039	556,644	764,910
毛利	117,252	150,381	233,776	113,161	218,554
除所得稅前利潤	54,917	100,262	152,567	72,163	146,189
以下各方應佔利潤及綜合收益／ (虧損)總額：					
－本公司擁有人	38,384	72,270	113,232	52,985	104,816
－非控股權益	(54)	63	(74)	(98)	－
年／期內利潤及綜合收益總額 ...	38,330	72,333	113,158	52,887	104,816

我們的收入由2017年的人民幣732.0百萬元增加至2018年的人民幣901.9百萬元，並進一步增加至2019年的人民幣1,282.0百萬元。我們的收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣556.6百萬元增加至2020年同期的人民幣764.9百萬元。我們的毛利由2017年的人民幣117.3百萬元增加至2018年的人民幣150.4百萬元，並進一步增加至2019年的人民幣233.8百萬元。我們的毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣113.2百萬元增加至2020年同期的人民幣218.6百萬元。收入及毛利於業績紀錄期內增加乃主要受業務擴充及節約成本措施帶動。

於業績紀錄期，其他收入及收益貢獻佔我們年／期內利潤及綜合收益總額相當大的比例。於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，其他收入及收益合計分別為人民幣4.4百萬元、人民幣36.6百萬元、人民幣40.7百萬元、人民幣15.5百萬元及人民幣20.9百萬元，分別佔年／期內利潤及綜合收益總額的11.4%、50.6%、36.0%、29.3%及19.9%。

如「財務資料－若干綜合資產負債表項目的說明－應收關聯方貸款及利息」所詳述，我們的其他收入主要包括應收關聯方貸款的利息收入，指來自應收關聯方非資產抵押證券貸款的利息收入。

2016年11月，我們與第三方資產管理公司訂立本金總額人民幣1,050.0百萬元的資產抵押證券安排，以向榮盛發展集團提供融資，作為當時榮盛發展集團內部現金管理的一部分。資產抵押證券以我們若干在管項目的物業管理費的收費權利予以質押作為擔保。作為該資產抵押證券安排的一部分，榮盛發展集團向我們提供總計人民幣1,050.0百萬元的貸款，然後將該等貸款及應收我們的利息轉讓予第三方資產管理公司；我們向榮盛房地產發展若干附屬公司提供人民幣1,000.0百萬元由公司間貸款以滿足其營運需要。截至2019年7月31日，該等貸款的本金額及相關利息已結清，資產抵押證券已獲贖回而我們根據資產抵押證券所提供的質押已解除。

於2017年、2018年及2019年，由於資產抵押證券安排，我們自提供上述關聯方貸款所得利息收入分別為人民幣52.4百萬元、人民幣44.3百萬元及人民幣17.8百萬元。於2017年、2018年及2019年，我們產生應付第三方資產管理公司利息開支分別為人民幣53.6百萬元、人民幣44.3百萬元及人民幣19.8百萬元。截至2017年及2018年12月31日，我們來自第三方資產管理公司的借款分別為人民幣865.0百萬元及人民幣665.0百萬元，而與資產抵押證券有關的應收關聯方貸款及利息分別為人民幣829.6百萬元及人民幣638.6百萬元。該等利息、收入、利息開支、借款及應收款項均與資產抵押證券安排有關，且屬非經常性質。我們日後不會訂立類似資產抵押證券安排。請參閱本招股章程「財務資料－若干綜合資產負債表項目的說明－應收關聯方貸款及利息」及「財務資料－債務」。我們因提供貸款融資（作為資產抵押證券安排一部分）及其他關聯方貸款而面臨若干風險。有關詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們可能因提供貸款融資而面臨中國人民銀行的處罰或不利司法判決」。

非香港財務報告準則計量

為了補充根據香港財務報告準則呈列的綜合財務報表，我們亦已呈列經調整淨利潤、經調整權益總額及經調整銀行及其他借款及租賃負債作為額外財務計量，該等計量並非香港財務報告準則所要求或根據香港財務報告準則呈列的資料。我們認為，該等非香港財務報告準則計量撤除了我們認為不反映業務實際表現的項目的影響，藉以方便就財務表現及狀況作出比較。

我們將經調整淨利潤界定為年／期內利潤及綜合收益總額，不包括與借款及應收關聯方貸款相關的收入及成本。我們將經調整權益總額界定為不包括與借款及應收關聯方貸款相關的收入及成本的權益總額。我們將經調整銀行及其他借款及租賃負債界定為長期及短期計息銀行及其他借款及租賃負債的總和，不包括與資產抵押證券安排有關的借款。

概 要

經調整淨利潤率以經調整淨利潤除以相關期間的收入計算。經調整槓桿比率以經調整銀行及其他借款及租賃負債除以截至相應日期的經調整權益總額計算。

該等非香港財務報告準則計量撇除借款及應收關聯方貸款及與資產抵押證券安排有關的借款的影響，其與我們日常業務過程無關且屬非經常性質。我們相信，該等計量為投資者及其他人士提供更多有用資料，讓彼等以我們管理層採用的相同方式了解和評估我們的綜合經營業績及財務狀況。我們所呈列的非香港財務報告準則計量未必與其他公司所呈列類似名目的計量相若。該等計量限於作為分析工具用途，閣下不應視其獨立於或可替代我們根據香港財務報告準則所呈報的對經營業績或財務狀況的分析。進一步詳情請參閱本招股章程「財務資料－非香港財務報告準則計量」一節。

下表載列我們所呈列業績紀錄期內各期間的經調整淨利潤與根據香港財務報告準則計算及呈列的最直接可比財務計量的對賬：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019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	人民幣千元
年／期內利潤及綜合收益總額與 經調整淨利潤對賬					
年／期內利潤及綜合收益總額	38,330	72,333	113,158	52,887	104,816
減：					
與借款及應收關聯方貸款相關的 其他收入	-	(2,791)	(22,865)	(7,041)	(16,919)
與借款及應收關聯方貸款相關的 財務收入	(39,283)	(33,230)	(13,313)	(11,894)	-
加：					
與借款及應收關聯方貸款相關的 財務成本	40,173	33,230	14,826	13,090	-
經調整淨利潤	<u>39,220</u>	<u>69,542</u>	<u>91,806</u>	<u>47,042</u>	<u>87,898</u>

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的經調整淨利潤率（定義為經調整淨利潤除以相關期間收入）分別為5.4%、7.7%、7.2%、8.5%及11.5%。

概 要

下表為於所示日期經調整權益總額與按香港財務報告準則計算及呈列的最直接可資比較財務計量的對賬：

	截至12月31日			截至6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
權益總額與經調整權益總額的對賬				
權益總額.....	52,073	175,406	378,970	610,902
減：				
與借款及應收關聯方貸款 相關的收入及成本.....	890	(1,901)	(23,253)	(40,171)
經調整權益總額.....	<u>52,963</u>	<u>173,505</u>	<u>355,717</u>	<u>570,731</u>

下表為於所示日期經調整銀行及其他借款及租賃負債與按香港財務報告準則計算及呈列的最直接可資比較財務計量的對賬：

	截至12月31日			截至6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
長期及短期計息銀行及其他借款及租賃負債的總和與經調整銀行及其他借款及租賃負債的對賬				
長期及短期計息銀行及其他借款 及租賃負債的總和.....	926,719	791,486	156,656	14,699
減：				
與資產抵押證券相關的借款.....	(865,000)	(665,000)	-	-
經調整銀行及其他借款 及租賃負債.....	<u>61,719</u>	<u>126,486</u>	<u>156,656</u>	<u>14,699</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，我們的經調整槓桿比率（界定為經調整銀行及其他借款及租賃負債除以經調整權益總額）分別為1.2、0.7、0.4及0.03。

概 要

綜合財務狀況表節選項目

	截至12月31日			截至6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
非流動資產.....	775,618	681,642	174,405	114,275
流動資產.....	1,304,379	1,551,480	1,644,788	1,671,376
資產總值.....	2,079,997	2,233,122	1,819,193	1,785,651
非控股權益.....	247	310	-	-
權益總額.....	52,073	175,406	378,970	610,902
流動負債.....	1,249,881	1,434,600	1,356,550	1,136,287
權益及負債總額.....	2,079,997	2,233,122	1,819,193	1,785,651
流動資產淨值.....	54,498	116,880	288,238	535,089
非流動負債.....	778,043	623,116	83,673	38,462

我們的流動資產淨值由截至2017年12月31日人民幣54.5百萬元增加至截至2018年12月31日人民幣116.9百萬元，主要由於(i)貿易及其他應收款項及預付款項增加與我們的收入及在管建築面積增長一致；及(ii)應收關聯方的應收貸款及利息增加，而部分為貿易及其他應付款項增加所抵銷。我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日人民幣116.9百萬元增加至截至2019年12月31日人民幣288.2百萬元，主要由於(i)應收關聯方的應收貸款及利息增加；及(ii)因償還借款使借款減少，而部分為現金及現金等價物減少及合約負債增加所抵銷。我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣288.2百萬元增加至截至2020年6月30日的人民幣535.1百萬元，乃主要由於現金及現金等價物增加和應收關聯方的應收貸款及利息以及貿易及其他應付款項減少。有關更多詳情，請參閱「財務資料－若干綜合資產負債表項目的說明－流動資產淨值」。

綜合現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019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	人民幣千元
營運資金變動前的經營現金流量 ..	63,482	75,717	118,337	67,009	160,572
經營產生的現金	64,624	126,237	112,952	34,031	84,375
－已付所得稅	(12,378)	(30,398)	(79,710)	(36,628)	(28,274)
經營活動所得／(所用) 現金淨額 ..	52,246	95,839	33,242	(2,597)	56,101
投資活動所得／(所用) 現金淨額 ..	157,826	24,762	487,126	(187,540)	636,507
融資活動(所用) 現金淨額.....	(85,444)	(153,709)	(740,283)	(46,001)	(125,778)
現金及現金等價物增加／ (減少) 淨額	124,628	(33,108)	(219,915)	(236,138)	566,830
年／期初現金及現金等價物.....	357,262	481,890	448,782	448,782	228,867
年／期末現金及現金等價物.....	481,890	448,782	228,867	212,644	795,697

概 要

我們的經營活動所得現金淨額由2017年人民幣52.2百萬元增加至2018年人民幣95.8百萬元，主要由於除所得稅前利潤增加，並於2019年減少至人民幣33.2百萬元，主要由於(i)與業務增長一致的貿易應收款項及應收票據增加；及(ii)所得稅款項增加，因除所得稅前利潤增加以及我們根據香港財務報告準則適用準則調整收入、銷售成本及其他經營開支確認，結清若干前期未清繳應付所得稅。詳情請參閱「財務資料－若干綜合資產負債表項目的說明－即期所得稅負債」。我們截至2019年6月30日止六個月錄得經營現金流出淨額人民幣2.6百萬元，而於2020年同期則錄得經營現金流入淨額人民幣56.1百萬元，主要由於除所得稅前利潤增加。我們於截至2019年6月30日止六個月有經營現金流出淨額，主要由於貿易及其他應收款項及預付款項增加與業務增長一致。

主要財務比率摘要

下表載列我們截至所示日期及於所示期間的若干主要財務比率：

	截至12月31日或截至該日止年度			截至6月30日 或截至該日 止六個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
流動比率 ⁽¹⁾	1.0倍	1.1倍	1.2倍	1.5倍
資產負債比率 ⁽²⁾	97.5%	92.1%	79.2%	65.8%
槓桿比率 ⁽³⁾	17.8	4.5	0.4	0.02
總資產回報率 ⁽⁴⁾	1.8%	3.2%	6.2%	5.9%
股本回報率 ⁽⁵⁾	73.6%	41.2%	29.9%	17.2%

附註：

- (1) 流動比率按截至相應日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 資產負債比率按截至相應日期的負債總額除以總資產再乘以100%計算。負債總額是流動負債與非流動負債的總和。總資產是流動資產與非流動資產的總和。
- (3) 槓桿比率按截至相應日期的長期及短期計息銀行與其他借款及租賃負債的總和除以截至同日的總股本計算。
- (4) 總資產回報率按年或期內利潤及綜合收益總額除以年或期末總資產再乘以100%計算。
- (5) 股本回報率按年或期內利潤及綜合收益總額除以年或期末總股本再乘以100%計算。

流動比率

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的流動比率分別為1.0倍、1.1倍、1.2倍及1.5倍。我們的流動比率於業績紀錄期有所上升，主要因為如「財務資料－流動資產淨值」所詳述我們的流動資產增加而流動負債減少。

資產負債比率

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的資產負債比率分別為97.5%、92.1%、79.2%及65.8%。我們資產負債比率的下降趨勢主要由於我們的資產總值增加，此乃主要因為如「財務資料－債務」所詳述的期內淨利潤、股東注資及我們償還借款而導致借款減少所致。

槓桿比率

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的槓桿比率分別為17.8、4.5、0.4及0.02。我們的槓桿比率的下跌趨勢主要由於借款及租賃負債減少以及權益增加，此乃主要因為年／期內淨利潤及股東於業績紀錄期內注資所致。

總資產回報率

我們於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月的總資產回報率分別為1.8%、3.2%、6.2%及5.9%。2017年至2018年的總資產回報率上升，主要是由於我們的年度利潤及綜合收益總額增加，超過總資產的增幅。2018年至2019年的總資產回報率增加，主要是由於我們的年度利潤及綜合收益總額持續增加而我們的總資產主要因為如「財務資料－應收關聯方貸款及利息」所詳述的應收關聯方貸款減少而有所減少。儘管我們截至2020年6月30日的總資產水平較截至2019年12月31日輕微減少，截至2020年6月30日止六個月的總資產回報率輕微減少，主要因為與2019年的全年利潤相比，我們在計算截至2020年6月30日止六個月的總資產回報率時，僅考慮截至2020年6月30日止六個月的盈利。

股本回報率

我們於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月的股本回報率分別為73.6%、41.2%、29.9%及17.2%。我們的股本回報率於2017年至2019年下降主要因為擁有人出資超過年度利潤及綜合收益總額升幅導致總股本增加。截至2020年6月30日止六個月的股本回報率較2019年有所減少，主要因為(i)如「歷史、重組及公司架構－首次公開發售前投資」所詳述，我們的權益總額水平因股本增加而大幅上升；及(ii)與2019年的全年利潤相比，我們在計算截至2020年6月30日止六個月的股本回報率時，僅考慮截至2020年6月30日止六個月的盈利。

有關上表其他主要財務指標的釋義及分析，請參閱本招股章程「財務資料－主要財務比率摘要」。

我們的控股股東及持續關連交易

上市構成榮盛房地產發展（其股份於深圳證券交易所上市）的分拆。緊隨全球發售完成後（假設超額配股權並無獲行使），榮盛房地產發展將持有本公司股本總額約62.64%。截至最後實際可行日期，榮盛房地產發展由耿先生、榮盛控股及榮盛建設工程分別擁有12.88%、35.65%及11.43%。耿先生擁有榮盛控股60.09%股權及榮盛建設工程18.18%股權，而榮盛控股擁有榮盛建設工程71.29%股權。因此，榮盛房地產發展、榮盛控股、榮盛建設工程及耿先生根據上市規則將會為我們的控股股東。

我們的控股股東概無於任何直接或間接與我們的業務構成競爭的業務中擁有權益。為確保日後將不存在競爭，各控股股東已以本公司為受益人訂立不競爭契據，表明其將不會並將促使其各自緊密聯繫人不會直接或間接參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務，或於其中持有任何權利或權益，或以其他方式涉及該等業務。

我們已與關連人士訂立多項協議，於上市後，該等協議將構成上市規則第十四A章項下的持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

首次公開發售前投資

於2019年7月24日，在中國成立的公司中鴻凱盛（由耿先生的直系家屬成員擁有39.2%及由榮盛發展集團若干主要管理層及僱員擁有60.8%）向本公司注資人民幣98,960,000元。截至最後實際可行日期，所有注資均為實繳。

於2020年5月22日，本集團採納了一項股份激勵計劃，就此，已成立的有限合夥盛繹德商務向本公司注資人民幣104,757,700元。

緊隨全球發售完成後（假設超額配股權並無獲行使），中鴻凱盛及盛繹德商務將於本公司股本約6.05%及6.31%中擁有權益。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構—首次公開發售前投資」。

所得款項用途

假設發售價為每股發售股份15.91港元（即本招股章程所示發售價範圍的中位數），我們估計將獲得的全球發售所得款項淨額約為1,389.5百萬港元（經扣除包銷費用及佣金以及我們就全球發售應付的估計開支，並假設超額配股權並無獲行使）。

假設發售價定為每股發售股份15.91港元（即指示性發售價範圍的中位數），我們擬將全球發售所得款項淨額用作下列用途：

- 約60.0%或833.7百萬港元將用作物色嚴格篩選的戰略投資及收購機會，以進一步擴充業務規模及地域覆蓋範圍並擴大服務組合，其中(i)約45.0%或625.3百萬港元將用作收購符合遴選準則的其他物業管理公司。我們對潛在目標公司的遴選準則包括但不限於：(a)在管建築面積超過1.0百萬平方米；(b)最近一個財政年度的營運收入超過人民幣20.0百萬元；(c)業務經營符合法律法規；及(d)在管物業組合多元化。我們將優先評估在管物業組合涵蓋一線城市或新一線城市（如北京、上海、廣州、深圳、天津及成都），或在管物業組合多元化（如商業物業、產業園、學校及醫院）的潛在投資或收購目標。通過投資或收購這些公司，我們預期將擴充地域覆蓋範圍、加強在經濟發達地區的競爭優勢、令在管物業組合多元化及提升品牌知名度；及

(ii)約15.0%或208.4百萬港元將用於收購或投資所提供社區服務與我們的社區增值服務相輔相成的下游公司，包括(其中包括)從事裝飾及裝修、教育及培訓及家政服務的公司。截至最後實際可行日期，我們並無物色到使用全球發售所得款項淨額的任何收購或投資目標；

- 約15.0%或208.4百萬港元將用作豐富我們的社區增值服務組合，其中(i)約4.0%或55.6百萬港元將用作增加線下便利店覆蓋範圍、擴充產品種類及加強線下便利店的智慧運營；(ii)約4.0%或55.6百萬港元將用作進一步發展及擴充我們的不動產經紀服務以涵蓋在管物業銷售及租賃相關中介服務；及(iii)約7.0%或97.2百萬港元將用作進一步多元化社區增值服務組合以涵蓋家政服務以及社區養老及健康服務；
- 約15.0%或208.4百萬港元將用作提升我們的信息技術基礎建設及推動智慧社區管理，其中(i)約5.0%或69.5百萬港元將用作升級一站式、全渠道服務平台以豐富服務場景並改善用戶體驗；(ii)約3.75%或52.1百萬港元將用作建立信息技術系統，包括一個資源管理系統及一個遠程數據及視像監控中心，以及用作升級停車場出入管理系統，以實現透過掃描二維碼進行車位管理及電子支付等功能；(iii)約3.75%或52.1百萬港元將用作增加信息技術系統的覆蓋及在我們在管社區推出智慧社區管理工具；及(iv)約2.5%或34.7百萬港元將用作提升我們的信息管理系統；及
- 約10.0%或139.0百萬港元將用作一般業務用途及營運資金。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

上市開支

H股上市的總上市開支(包括包銷佣金)估計約為人民幣89.4百萬元，或全球發售估計所得款項總額的7.1%(假設發售價為每股H股15.91港元，即指示性發售價範圍的中位數，並假設超額配股權並無獲行使)，其中約人民幣83.7百萬元直接歸因於H股的發行，將於上市完成時於權益扣除，約人民幣5.7百萬元將於我們的綜合全面收益表內扣除。於業績紀錄期，我們產生上市開支約人民幣23.9百萬元，其中約人民幣21.4百萬元已計入預付款項並其後將於上市完成時於權益扣除，約人民幣2.5百萬元已於綜合全面收益表內扣除。上述上市開支為最後實際可行的估計數據，僅供參考，可能與實際金額不同。

概 要

全球發售統計數據⁽¹⁾

	按發售價每股H股 13.46港元計算	按發售價每股H股 18.36港元計算
股份市值 ⁽²⁾ (百萬)	5,061.0港元	6,903.4港元
未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值 ⁽³⁾	5.03港元	6.21港元

附註：

- (1) 表中所有數據乃基於超額配股權無獲行使的假設而作出。
- (2) 市值乃按緊隨全球發售完成後預計將予發行376,000,000股股份計算。
- (3) 未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值乃於作出「附錄二－未經審核備考財務資料」一節所述調整後，按緊隨全球發售完成後按發售價已發行376,000,000股股份計算得出。如下文「－股息政策」所詳述，我們於業績紀錄期後宣派並支付股息人民幣149.5百萬元。因此，經計及該等於業績紀錄期後宣派的股息，「財務資料－未經審核備考經調整綜合有形資產淨值」及「附錄二－未經審核備考財務資料」等節所討論的我們的未經審核備考經調整每股股份有形資產將會減少。

股息政策

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們並無派付或宣派任何股息。股息的派付及金額（如有）取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及其他相關因素。股息的宣派、派付及金額將由我們酌情決定。股息的建議派付亦取決於董事會的絕對酌情權，上市後，年度末期股息的宣派將須徵得我們股東的批准。截至2020年6月30日，本集團的保留盈利約為人民幣163.6百萬元，作為可供分派予股東的儲備。於2020年8月18日，我們宣派股息人民幣149.5百萬元。截至最後實際可行日期，我們已向上市前股東全數派付該等股息。在適用法律法規以及公司章程的規限下，我們預期於上市後每年派付不少於除稅後利潤25%的股息。請參閱本招股章程「財務資料－股息政策及可分派儲備」一節。

近期發展

2020年6月30日後及截至最後實際可行日期，我們訂約管理額外物業，總合約建築面積約為9.2百萬平方米，包括由榮盛發展集團開發總合約建築面積約8.6百萬平方米的物業及由獨立第三方物業開發商開發總合約建築面積約0.6百萬平方米的物業。

此外，截至最後實際可行日期，我們與獨立第三方物業開發商簽署了46份框架協議及戰略合作協議，當中通常列明了這些開發商聘請我們作為物業管理服務提供商的意向、擬交付我們管理的相關項目及建築面積、以及擬定的服務範圍及物業管理費。若干該等協議規定，物業開發商應在法律許可的情況下，竭力委聘我們作為其物業管理服務提供商。該等協議一般不具有法律約束力，並載有先決條件，例如就協議完成招投標程序。該等協議通常會於簽署前期物業管理服務合約時終止。於最後實際可行日期，該等框架協議及戰略合作協議項下擬交付我們管理的物業總建築面積為約50.2百萬平方米。

2019年底首次通報一種新型冠狀病毒（「COVID-19」）引致爆發呼吸系統疾病，其後擴散並蔓延至全球。於2020年3月11日，世界衛生組織宣佈COVID-19屬於大流行。就我們董事所盡知，截至最後實際可行日期，我們概無任何員工確診感染COVID-19個案，且並無員工因受制於強制隔離規定而未能履行職務。就我們董事所盡知，截至最後實際可行日期，我們的在管物業中有七宗住戶確診感染COVID-19個案。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的業務營運可能受到COVID-19爆發的影響」及「業務－COVID-19爆發造成的影響」。

為應對COVID-19疫情爆發，我們已實施應急計劃。我們已在各個項目採取加強衛生及預防措施，包括：訪客及車輛管制、公共區域例行消毒、頻繁巡邏、入侵報警、紅外體感識別、健康二維碼及其他現代科技手段。截至最後實際可行日期，我們實施該等加強措施而產生的總成本約為人民幣1.9百萬元。請參閱「業務－COVID-19爆發造成的影響－我們的應急計劃及對COVID-19爆發的應對」。

根據中指院的資料，中國房地產普遍短期受不利影響，原因為COVID-19大流行限制了實地銷售，並嚴重影響中國消費者的購房意慾及能力。根據中指院的資料，截至2020年6月30日止六個月，中國新興建的樓宇總建築面積為975.0百萬平方米，較2019年同期減少7.6%。根據中指院的資料，同期中國商品房交易的總建築面積為694.0百萬平方米，較2019年同期減少8.4%。

然而，根據中指院的資料，中國房地產市場自2020年4月逐漸復甦，與國內經濟復甦一致。具體而言，根據中指院的資料，環渤海經濟圈的投資房地產開發於截至2020年6月30日止六個月較2019年同期增加1.5%。根據中指院的資料，與2019年12月31日比較，環渤海經濟圈物業管理服務公司截至2020年12月31日的在管總建築面積預計增加3.7%至56億平方米。基於上文所述，預計COVID-19將不會對中國物業管理行業造成重大不利影響。

儘管爆發COVID-19，按業務規模及財務表現計，我們取得穩定增長。在管建築面積由截至2019年12月31日的50.3百萬平方米增加4.2%至截至2020年6月30日的52.4百萬平方米。合約建築面積由截至2019年12月31日的77.4百萬平方米增加4.0%至截至2020年6月30日的80.6百萬平方米。截至2020年6月30日止六個月，收入由2019年同期的人民幣556.6百萬元穩定增加37.4%至人民幣764.9百萬元，乃主要由於業務增長帶動在管建築面積持續增加。

業績紀錄期後，我們的業務規模及財務表現繼續增長。截至2020年10月31日，我們的在管建築面積為56.5百萬平方米，比2020年6月30日增加7.8%，而合約建築面積為87.7百萬平方米，比2020年6月30日增加8.8%。儘管爆發COVID-19，根據我們的未經審核管理賬目，2020年7月至10月四個月期間的收入較2019年同期增加38.9%，主要由於業務擴張。根據未經審核管理層賬目，於2020年7月至10月四個月期間，我們的毛利較2019年同期增加108.6%，主要由於僱員福利開支減少，這主要是由於我們在COVID-19爆發期間採取了一次性節約成本的策略所帶動，例如由於COVID-19防控要求而減少提供物業管理服務的現場服務人員人數，及中國中央及地方政府機關一次性

豁免社會保險供款作為COVID-19紓解措施，而該措施已延展至2020年下半年。推出該等COVID-19紓解措施及節約成本策略後，我們可能無法將毛利率維持與截至2020年6月30日止六個月的同一水平。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們可能無法將毛利率維持在歷史水平」。

雖然可能性極小，但倘若我們被迫因COVID-19爆發而縮減或暫停部分業務經營，不論是由於政府政策或非我們所能控制的任何其他原因，董事經考慮我們可動用的財務資源（包括估計全球發售所得款項淨額及預計經營活動所得的現金）後認為，我們將具備充裕營運資金滿足本招股章程日期後至少12個月的需求。我們亦估計，在上述不太可能發生的情況下，根據下述假設，本集團將維持財務可行性約20個月。對於因COVID-19的影響而可能導致我們的業務被迫暫停的最壞情況，我們的主要假設包括：(i)我們所有業務運營停止；(ii)我們不會產生任何收入；(iii)員工成本會下跌至正常水平的50%至60%；(iv)全球發售所得款項淨額僅10%可作一般業務運營及營運資金用途；(v)不會派發股息；及(vi)貿易及其他應收款項會按過往結清方式結清，而貿易應付款項及其他應付款項會於到期時結清。請參閱「業務－COVID-19爆發造成的影響－COVID-19爆發對我們業務營運造成的影響」。

目前，我們以進一步擴充業務規模並鞏固我們於中國的市場地位作為業務策略之一。雖然中國物業市場因爆發COVID-19或會受到一定程度的影響，但鑒於中國城市人口及城市化率持續上升，我們相信，即使COVID-19持續爆發以及中國政府採取更多措施阻止COVID-19擴散，住宅及商業物業的需求將會維持高水平。根據中指院的資料，預期COVID-19疫情爆發在一定程度上將會令到全國各地經濟出現短期經濟放緩情況，但從長遠來看，這不大可能會中斷中國各地區宏觀經濟發展計劃及人才招聘計劃，且預期當疫情得到有效控制時，中國對住宅及商業物業管理服務的需求前景仍保持樂觀。因此，我們相信「業務－發展戰略」中所討論的擴展計劃可行，且我們不大可能因COVID-19爆發改變本招股章程「未來計劃及所得款項用途」中所披露的全球發售所得款項淨額的用途。

儘管上文所述，董事確認，COVID-19疫情爆發不會對本集團的業務營運、財務表現或可持續性造成任何重大不利影響。此外，董事相信，COVID-19疫情爆發為我們造就良機，讓我們可以進一步開發線上商城平台及送貨服務，且由於我們一直採取日常生活相關服務以外的廣泛預防措施以保障社區衛生和住戶健康，因而得以與住戶建立更緊密關係。

董事確認無重大不利變動

董事經審慎周詳考慮後確認，自2020年6月30日以來及截至本招股章程日期，我們的財務、經營或交易狀況並無重大不利變動。

重大風險因素概要

投資發售股份涉及若干相關風險。投資發售股份的若干特定風險詳述於本招股章程「風險因素」一節。閣下決定投資發售股份前應細閱該節。我們認為部分較重大的風險因素包括：(i)我們未必能按計劃達成未來增長；(ii)我們無法向閣下保證我們能夠以有利條款獲得新的物業管理服務合約或重續我們現有物業管理服務合約，或根本無法獲得或重續；(iii)我們絕大部分收入由就榮盛發展集團所開發物業提供的服務產生；(iv)我們的業務營運可能受到COVID-19爆發的影響；及(v)我們的未來收購不一定會成功。

釋 義

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下所載涵義。若干其他詞彙的解釋載於本招股章程「技術詞彙表」。

「申請表格」..... 指	白色申請表格、黃色申請表格、綠色申請表格，或如文義所指，香港公開發售所使用的任何申請表格；
「公司章程」或「章程」... 指	本公司於2020年4月6日採納並將自上市日期起生效的公司章程（經不時修訂），其概要載列於本招股章程附錄四；
「聯繫人」..... 指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「北京榮萬家」..... 指	榮萬家（北京）科技服務有限公司，於2020年4月13日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司；
「蚌埠榮昌」..... 指	蚌埠榮昌商貿有限公司，於2016年11月21日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「董事會」..... 指	本公司董事會；
「營業日」..... 指	香港銀行通常向公眾開放辦理一般銀行業務的日子，且並非為星期六、星期日或香港公眾假期；
「複合年增長率」..... 指	複合年增長率；
「滄州榮光」..... 指	滄州市榮光建築工程有限責任公司，於2019年4月29日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司；
「滄州榮坤」..... 指	滄州市榮坤商貿有限公司，於2017年1月19日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「滄州榮納」..... 指	滄州市榮納商貿有限公司，於2019年9月20日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；

釋 義

「滄州榮洽」	指	滄州市榮洽商貿有限公司，於2019年10月31日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「中央結算系統」.....	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統；
「中央結算系統結算參與者」.....	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士；
「中央結算系統託管商參與者」.....	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士；
「中央結算系統投資者戶口持有人」.....	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可以是個人、聯名個人或法團；
「中央結算系統運作程序規則」.....	指	香港結算就中央結算系統設立而不時生效的運作程序規則，當中載有有關中央結算系統運作和功能的慣例、程序及行政規定；
「中央結算系統參與者」.....	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人；
「常州榮宜嘉」.....	指	常州市榮宜嘉房地產代理服務有限公司，於2020年5月29日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司；
「常州臻淼」.....	指	常州臻淼百貨貿易有限公司，於2019年5月20日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「成都榮超」.....	指	成都市榮超商貿有限公司，於2016年11月16日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「中國」.....	指	中華人民共和國，但就本招股章程而言，且僅作地區參考，除文義所指外，本招股章程中凡提述「中國」之處，均不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「中國政府」.....	指	中國中央政府及所有政府部門(包括省、市及其他地區或地方政府實體)及其機構，或如文義所指，上述任何部門和機構；

釋 義

「重慶榮之冠」..... 指	重慶榮之冠商貿有限公司，於2019年4月23日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「滁州榮盛」..... 指	滁州榮盛物業服務有限公司，於2019年6月10日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司；
「中指院」..... 指	我們的行業顧問中國指數研究院；
「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)；
「本公司」..... 指	榮萬家生活服務股份有限公司(前稱榮萬家生活服務有限公司及廊坊榮盛物業服務有限公司)，於2000年11月2日在中國成立的有限公司並於2020年4月23日轉制為股份有限公司；
「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，指榮盛房地產發展、榮盛控股、榮盛建設工程及耿先生；
「公司重組」或「重組」... 指	本集團為籌備上市而進行的公司重組，有關詳情載列於本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段；
「中國證監會」..... 指	中國證券監督管理委員會，負責監督和規管中國全國證券市場的監管機構；
「彌償保證契據」..... 指	控股股東以本公司(為我們本身及代表各附屬公司)為受益人簽立日期為2020年12月19日的彌償保證契據，詳情載於本招股章程「附錄五－法定及一般資料－D.其他資料－2.稅項及其他彌償」；

釋 義

「不競爭契據」..... 指	控股股東以本公司為受益人所簽立日期為2020年12月19日的不競爭契據，詳情載於本招股章程「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	我們股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，相關股份以人民幣認購及繳足；
「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)；
「聯交所參與者」..... 指	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	香港政府宣佈超級颱風引起的極端情況；
「全球發售」..... 指	香港公开发售及國際發售；
「綠色申請表格」..... 指	供本公司指定的網上白表服務供應商填妥的申請表格；
「本集團」或「我們」..... 指	本公司及(除文義另有所指外)其所有附屬公司，或如文義指其註冊成立前的任何時間，即為其前身或其現有附屬公司的前身所從事而其後由其承擔的業務；
「廣東榮發」..... 指	廣東榮發物業服務有限公司，於2019年4月24日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司；
「邯鄲榮超」..... 指	邯鄲市榮超貿易有限公司，於2017年2月9日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「河南榮定」..... 指	河南榮定物業服務有限公司，於2019年4月18日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司；
「衡水榮悅」..... 指	衡水榮悅生活服務有限公司，一家於2020年12月7日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「網上白表」..... 指	經由 IPO App 或指定網站 www.hkeipo.hk 網上遞交以申請人本身名義發行的香港發售股份申請；

釋 義

「網上白表服務供應商」	指	IPO App或指定網站www.hkeipo.hk所註明，本公司指定的網上白表服務供應商；
「港元」或「港仙」	分別指	香港法定貨幣港元和港仙；
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》(整體包括《香港會計準則》及相關詮釋)；
「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；
「呼和浩特榮盛」	指	呼和浩特市榮盛物業服務有限公司，於2012年8月1日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司；
「呼和浩特榮冕」	指	呼和浩特市榮冕商貿有限公司，於2019年11月8日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「香港發售股份」	指	我們根據香港公開發售提呈發售以供認購的H股；
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所述條款及條件以發售價提呈發售香港發售股份以供香港公眾認購；
「香港包銷商」	指	本招股章程「包銷－香港包銷商」所列的香港公開發售包銷商；
「香港包銷協議」	指	由本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人與香港包銷商於2020年12月30日就香港公開發售訂立的包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷－包銷安排及開支」；

釋 義

「H股」..... 指	我們普通股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，將以港元認購和買賣並在聯交所上市；
「H股證券登記處」..... 指	卓佳證券登記有限公司；
「惠州榮臻」..... 指	惠州市榮臻貿易有限公司，於2019年7月11日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「湖南榮坤」..... 指	湖南榮坤商貿有限公司，於2017年1月22日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「獨立第三方」..... 指	據董事作出一切合理查詢後所知並非本公司關連人士（定義見上市規則）的個人或公司；
「國際發售股份」..... 指	本公司根據國際發售按發售價初步提呈發售以供認購的84,600,000股H股，連同（如相關）本公司因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份（可按本招股章程「全球發售的架構」所述重新分配）；
「國際發售」..... 指	國際包銷商根據S規例以離岸交易方式在美國境外或美國證券法的任何其他適用豁免登記規定按發售價提呈發售國際發售股份，詳情載於本招股章程「全球發售的架構」；
「國際包銷商」..... 指	由獨家全球協調人牽頭，預期將訂立國際包銷協議以包銷國際發售的一組國際包銷商；
「國際包銷協議」..... 指	預期將由（其中包括）本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人與國際包銷商就國際發售訂立的包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷－包銷安排及開支－國際發售」；
「IPO App」..... 指	網上白表服務的手機應用程式，可於App Store或Google Play搜尋「IPO App」下載，或在 www.hkeipo.hk/IPOApp 或 www.tricorglobal.com/IPOApp 下載；

釋 義

「江蘇普捷」..... 指	江蘇普捷物業有限公司，於2004年11月5日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「濟南榮發」..... 指	濟南榮發便利生活超市有限公司，於2019年12月3日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「濟南榮通」..... 指	濟南榮通房地產經紀有限公司，一家於2020年10月29日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司；
「聯席賬簿管理人」..... 指	華泰金融控股(香港)有限公司、海通國際證券有限公司、東吳證券國際經紀有限公司、大華繼顯(香港)有限公司、富元證券有限公司、交銀國際證券有限公司、建銀國際金融有限公司、中信建投(國際)融資有限公司、招銀國際融資有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、工銀國際融資有限公司、偉祿亞太證券有限公司、越秀証券有限公司、阿爾法國際證券(香港)有限公司及張金證券投資(香港)有限公司；
「聯席牽頭經辦人」..... 指	華泰金融控股(香港)有限公司、海通國際證券有限公司、東吳證券國際經紀有限公司、大華繼顯(香港)有限公司、富元證券有限公司、交銀國際證券有限公司、建銀國際金融有限公司、中信建投(國際)融資有限公司、招銀國際融資有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、工銀國際證券有限公司、偉祿亞太證券有限公司、越秀証券有限公司、阿爾法國際證券(香港)有限公司、張金證券投資(香港)有限公司、博威環球證券有限公司及邁時資本有限公司；
「康旅度假區集團」..... 指	榮盛康旅投資有限公司及其附屬公司，由榮盛房地產發展控制；
「廊坊多納」..... 指	廊坊多納商貿有限公司，於2019年7月5日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「廊坊榮霸」..... 指	廊坊榮霸貿易有限公司，於2019年4月11日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「廊坊榮信」..... 指	廊坊市榮信房地產經紀有限公司，於2013年10月16日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司；
「廊坊榮臻」..... 指	廊坊榮臻貿易有限公司，於2018年11月14日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司；

釋 義

「廊坊商盛」..... 指	廊坊商盛商業管理有限公司，於2012年8月10日在中國成立的有限公司，由榮盛房地產發展間接全資擁有；
「廊坊盛坤園林工程」... 指	廊坊市盛坤園林工程有限公司，於2014年3月27日在中國成立的有限公司，由廊坊市盛坤商業管理有限公司全資擁有；
「最後實際可行日期」... 指	2020年12月22日，即本招股章程刊發前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期；
「聊城榮盛」..... 指	聊城榮盛物業服務有限公司，於2013年9月25日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司；
「聊城榮發」..... 指	聊城市東昌府區榮發商貿有限公司，於2017年1月3日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「聊城榮坤」..... 指	聊城市榮坤建築工程有限公司，於2017年9月15日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「臨清普捷」..... 指	臨清普捷物業服務有限公司，於2014年9月9日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「臨沂榮惠」..... 指	臨沂市榮惠商貿有限公司，於2017年1月18日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「上市」..... 指	H股於聯交所上市；
「上市委員會」..... 指	聯交所上市委員會；
「上市日期」..... 指	H股首次於聯交所開始買賣的日期，預期為2021年1月15日或前後；
「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)，其獨立於聯交所GEM並與之並行營運；

釋 義

「必備條款」..... 指	國務院證券委員會與國家經濟體制改革委員會於1994年8月27日頒佈並於同日生效的《到境外上市公司章程必備條款》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)；
「財政部」..... 指	中華人民共和國財政部；
「商務部」..... 指	中華人民共和國商務部或其前身中華人民共和國對外貿易經濟合作部；
「住房和城鄉建設部」... 指	中華人民共和國住房和城鄉建設部；
「耿先生」..... 指	耿建明先生，我們的最終控股股東，及我們的董事長兼執行董事耿建富先生的兄弟；
「南京翰都」..... 指	南京翰都科技實業有限公司，於2005年2月1日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「南京六合」..... 指	南京六合榮盛物業服務有限公司，於2001年3月15日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司；
「南京榮惠」..... 指	南京榮惠商貿有限公司，於2016年11月8日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「國家發改委」..... 指	中華人民共和國國家發展和改革委員會；
「發售價」..... 指	每股發售股份的最終港元價格(不包括1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，不高於18.36港元且預期不低於13.46港元，香港發售股份將按此價格以供認購，將按本招股章程「全球發售的架構—定價及分配」內詳述的方式予以釐定；
「發售股份」..... 指	香港發售股份和國際發售股份，連同(如相關)本公司因超額配股權獲行使而可予發行的任何額外H股；

釋 義

「超額配股權」..... 指	本公司根據國際包銷協議預期授予國際包銷商的可由獨家全球協調人(代表國際包銷商)行使的購股權,據此,本公司可能須按發售價配發及發行最多合共14,100,000股額外H股,以(其中包括)補足國際發售的超額分配(如有),詳情載於本招股章程「全球發售的架構」;
「中國人民銀行」..... 指	中國人民銀行,中國的中央銀行;
「人民代表大會」..... 指	中國立法機關,如文義所指,包括全國人民代表大會以及地方各級人民代表大會(包括省、市及其他地區或地方人民代表大會),或上述任何人民代表大會;
「中國公司法」..... 指	《中華人民共和國公司法》,由第十屆全國人民代表大會常務委員會於2005年10月27日修訂及採納並於2006年1月1日生效(經不時修訂、補充或以其他方式修改);
「中國公認會計準則」... 指	中國公認會計準則;
「中國法律顧問」..... 指	德恒律師事務所,我們有關中國法律的法律顧問;
「中國證券法」..... 指	第九屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議於1998年12月29日制定並於1999年7月1日生效的《中華人民共和國證券法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改);
「定價協議」..... 指	獨家全球協調人(代表包銷商)與本公司將於定價日訂立的協議,以記錄和釐定發售價;
「定價日」..... 指	釐定發售價的日期,預期為2021年1月8日(星期五)(香港時間)或前後,或獨家全球協調人(代表香港包銷商)與本公司可能協定的較後日期,但無論如何不遲於2021年1月10日(星期日);
「招股章程」..... 指	就香港公開發售而刊發的本招股章程;
「青島盛景」..... 指	青島盛景健身服務有限公司,於2020年9月17日在中國成立的有限公司,為我們的全資附屬公司;

釋 義

「S規例」..... 指	美國證券法S規例；
「榮盛建設工程」..... 指	榮盛建設工程有限公司，於1998年11月12日在中國成立的有限公司，為我們的控股股東之一；
「榮盛控股」..... 指	榮盛控股股份有限公司，於2002年7月31日在中國成立的股份有限公司，為我們的控股股東之一；
「榮盛房地產發展」..... 指	榮盛房地產發展股份有限公司（前稱廊坊開發區榮盛房地產開發有限公司），於1996年12月30日在中國成立的股份有限公司，其於深圳證券交易所上市（股票代碼：002146），為我們的控股股東之一；
「榮盛發展集團」..... 指	榮盛房地產發展及其附屬公司，不包括本集團；
「榮萬家北京物業服務」. 指	榮萬家（北京）物業服務有限公司，於2020年7月8日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司；
「榮萬乾物業管理」..... 指	榮萬乾物業管理（張家口）有限公司，於2020年9月17日在中國成立的有限公司，由本公司及張家口乾壹旅遊渡假村有限公司（獨立第三方）分別擁有51%及49%；
「國家外匯管理局」..... 指	中華人民共和國國家外匯管理局；
「國家工商總局」..... 指	中華人民共和國國家工商行政管理總局；
「國家稅務總局」..... 指	中華人民共和國國家稅務總局；
「證券及期貨條例」..... 指	香港法例第571章《證券及期貨條例》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）；
「證監會」..... 指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「山西榮盛」..... 指	山西榮盛物業服務有限公司，於2019年4月11日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司；

釋 義

「股份」..... 指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，包括未上市內資股和H股；
「股東」..... 指	股份持有人；
「瀋陽榮坤」..... 指	瀋陽榮坤商貿有限公司，於2017年5月15日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「瀋陽榮譽」..... 指	瀋陽榮譽商貿有限公司，於2019年11月6日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「瀋陽榮悅」..... 指	瀋陽榮悅商貿有限公司，於2019年11月6日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「盛繹德商務」..... 指	香河盛繹德商務信息諮詢中心(有限合夥)，於2020年5月13日在中國成立的有限合夥，為我們的股東之一；
「石家莊榮賜」..... 指	石家莊榮賜商貿有限公司，於2017年1月11日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「石家莊榮賜 房地產經紀」..... 指	石家莊榮賜房地產經紀有限公司，於2019年12月4日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司；
「石家莊榮御」..... 指	石家莊榮御商貿有限公司，於2020年6月11日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「石家莊盛景」..... 指	石家莊盛景健身服務有限公司，於2014年6月23日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司；
「四川榮盛」..... 指	四川榮盛盛欣物業管理有限公司，於2019年1月11日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司；
「獨家全球協調人」..... 指	華泰金融控股(香港)有限公司；
「獨家保薦人」..... 指	華泰金融控股(香港)有限公司；

釋 義

「特別規定」..... 指	國務院於1994年8月4日頒佈的《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》；
「分拆上市通知」..... 指	中國證監會於2004年7月21日頒佈的《關於規範境內上市公司所屬企業到境外上市有關問題的通知》；
「穩定價格操作人」..... 指	華泰金融控股(香港)有限公司；
「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	具有公司條例第15條所賦予的涵義；
「主要股東」..... 指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「監事」..... 指	本公司監事；
「收購守則」..... 指	證監會頒佈的香港《公司收購、合併及股份回購守則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)；
「唐山普捷」..... 指	唐山市豐南區普捷物業服務有限公司，於2012年7月3日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司；
「唐山榮峻」..... 指	唐山市榮峻商貿有限公司，於2016年11月21日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「唐山優安米」..... 指	唐山優安米餐飲服務有限公司，於2019年11月22日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「天津榮萬家」..... 指	天津榮萬家生活服務有限公司，一家於2020年10月23日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司；
「天津榮尚」..... 指	天津榮尚科技有限公司，於2020年7月24日在中國成立的有限公司，為我們全資附屬公司；
「業績紀錄期」..... 指	包括截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月的期間；

釋 義

「最終控股股東」..... 指	耿先生；
「包銷商」..... 指	香港包銷商及國際包銷商；
「包銷協議」..... 指	香港包銷協議及國際包銷協議；
「美國」..... 指	美利堅合眾國、其領土、屬地及受其管轄的所有地區；
「未上市內資股」..... 指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，以人民幣認購及繳足；
「美元」..... 指	美國法定貨幣美元；
「美國證券法」..... 指	《1933年美國證券法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)及據此頒佈的規則及規例；
「外商獨資企業」..... 指	外商獨資企業；
「白色申請表格」..... 指	供要求以申請人本身名義發行有關香港發售股份的公眾人士使用的香港發售股份申請表格；
「香河榮坤」..... 指	香河榮坤商貿有限公司，於2016年11月10日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「徐州榮潤」..... 指	徐州市榮潤商貿有限公司，於2016年11月17日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「陽西山湖海」..... 指	陽西縣山湖海業主之家餐飲服務有限公司，於2020年1月19日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「黃色申請表格」..... 指	供要求將有關香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士使用的香港發售股份申請表格；
「永清京台」..... 指	永清京台物業服務有限公司，於2012年3月28日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司；
「岳陽榮悅」..... 指	岳陽榮悅百貨商貿有限公司，一家於2020年10月21日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；

釋 義

「張家口榮盛京宣」..... 指	張家口榮盛京宣物業服務有限公司，於2018年4月2日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司；
「張家口榮億恒」..... 指	張家口榮億恒商貿有限公司，於2020年2月11日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「湛江榮錦」..... 指	湛江市榮錦商貿有限公司，於2017年5月19日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司；
「鄭州申朔」..... 指	鄭州市申朔商貿有限公司，於2019年11月8日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司； 及
「中鴻凱盛」..... 指	河北中鴻凱盛投資股份有限公司，於2015年12月12日在中國成立的股份有限公司，為我們的股東之一。

除非文義另有所指，否則本招股章程中凡提述「2017年」、「2018年」及「2019年」之處，均指截至該年份12月31日止的財政年度。

本招股章程所載的若干金額及百分比數字已作出整數調整。因此，若干表格中顯示為總額的數字可能並非上列數字的算術總和。

為便於參考，本招股章程所載中國法律及法規、政府機關、機構、自然人或其他實體（包括我們的若干附屬公司）的名稱均具有中英文版本，如有歧義，概以中文版本為準。官方中文名稱的英文譯名僅供識別之用。

技術詞彙表

於本招股章程中，除非文義另有指明外，本招股章程所用有關本集團及其業務若干術語的說明及釋義應具有以下所載涵義。有關術語及其涵義未必與該等術語的標準行業涵義或用法相符。

「平均物業管理費」..... 指	按指定期間最後月度物業管理服務收入除以截至該期末在管建築面積計算；
「環渤海經濟圈」..... 指	一個中國經濟區，就本招股章程而言包括北京、天津、河北、山東、山西、內蒙古及遼寧；
「中西部地區」..... 指	包含中國中西部所有省份、市及自治區的一個地理區域，就本招股章程而言包括但不限於安徽、陝西、重慶、四川、貴州、河南、湖北、湖南及江西；
「商業物業」..... 指	主要用於商業用途的物業，如酒店式公寓、寫字樓、零售綜合大樓及酒店；
「酬金制」..... 指	我們物業管理業務線的一種收益產生模式，據此，我們的物業管理費收入僅包含業主或物業開發商應付管理費總額的指定百分比，而其餘的管理費將用於向其他服務供應商的物業購買服務；
「公共空間」..... 指	住宅物業的公共空間，包括停車場、游泳池、廣告牌及會所等；
「合約建築面積」..... 指	我們根據經營物業管理合約所管理或將予管理的建築面積，包括在管建築面積及未交付建築面積；
「建築面積」..... 指	建築面積；
「在管建築面積」..... 指	物業開發商已交付予業主的物業建築面積，當中我們已就服務提供合約義務收取物業管理費；
「人均在管建築面積」... 指	截至特定日期在管建築面積除以僱員數目；

技術詞彙表

「大灣區」..... 指	粵港澳大灣區，中國一個地理區域，就本招股章程而言包括廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門、肇慶、中國香港特別行政區及中國澳門特別行政區；
「物聯網」..... 指	一種嵌入電子、軟件、傳感器及網絡連接的物理對象或物質，可讓該等對象收集及交換數據的網絡；
「包幹制」..... 指	我們物業管理業務線的一種收益產生模式，據此，我們每年、每季或每月按預先釐定的每建築面積物業管理價格對所有單位（無論是否出售）收費，即為我們的員工及分包商提供的所有物業管理服務的「全包」費用。業主及物業開發商將負責每年、每季或每月按包幹制分別向我們支付已售及未售單位的管理費；
「續約率」..... 指	期內續約的物業管理服務合約數目除以同期到期的物業管理服務合約數目；
「住宅社區」或 「住宅物業」..... 指	純住宅物業或含有住宅單位和非住宅性質的配套設施（如商業或辦公單位，但不包括純商業物業）的混合用途物業；
「保留率」..... 指	截至期末在管物業總數除以截至期末在管物業與於同期內不再管理的物業的總數；
「人均收入」..... 指	期內收入除以截至該期末僱員數目；
「中標率」..... 指	我們於期內中標總數除以我們於同期提交的標書總數；

技術詞彙表

「中國物業服務百強企業」..... 指	中指院根據多項關鍵指標(包括業務管理規模、運營表現、服務品質、增長潛力及社會責任)公佈的中國物業管理公司每年排名,於2016年、2017年、2018年、2019年及2020年分別包括210家、200家、200家、220家及244家公司。於2016年、2017年、2018年、2019年及2020年各年的公司數目超過100,原因是分數非常接近的多家公司獲分配到相同的排名;
「一線城市」、 「新一線城市」..... 指	《第一財經日報》所列用城市;一線城市包括北京、上海、深圳及廣州;新一線城市包括成都、杭州、重慶、武漢、蘇州、西安、天津、南京、鄭州、長沙、瀋陽、青島、寧波及東莞;
「未交付建築面積」..... 指	尚未準備交付有關截至相關日期尚未開始收取物業管理費及提供管理服務的物業的合約建築面積;及
「長三角地區」..... 指	一個中國經濟區,就本招股章程而言包括上海、浙江及江蘇。

前 瞻 性 陳 述

我們已於本招股章程載入前瞻性陳述。任何不屬於過往事實的陳述，包括有關我們對未來的意向、信念、期望或預測的陳述，均為前瞻性陳述。

我們載於本招股章程的前瞻性陳述並非歷史事實，而是關於我們對未來事件的意向、信念、期望或預測以及可能不會發生的情況。儘管此等陳述經董事謹慎考慮後，並基於當時我們相信為公平合理的基礎下作出的假設，彼等仍涉及已知及未知風險、不確定性及其他因素，可能導致我們的實際業績、表現或成就與前瞻性陳述明示或暗示的任何未來業績、表現或成就出現重大差異。若干風險於本招股章程中的「風險因素」及其他章節列出。於若干情況下，閣下可以下列詞彙辨識此等前瞻性陳述，例如「旨在」、「預計」、「相信」、「繼續」、「可」、「預期」、「擬」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「推算」、「建議」、「尋求」、「應當」、「將」、「將會」等字眼或類似詞彙，或此等詞彙的相反意思。此等前瞻性陳述包括但不限於與以下有關的陳述：

- 中國中央及地方政府的法律法規及規定，以及相關政府機構與我們所有業務及業務計劃有關的法規、規定及政策的任何變動；
- 我們的業務及營運戰略以及實施該等戰略的能力；
- 我們控制及減低成本的能力；
- 我們辨識及整合合適收購目標的能力；
- 中國物業管理行業的預期增長及變動；
- 我們與相關政府機構、客戶或供應商維持穩固關係的能力；
- 我們的未來業務發展、經營業績及財務狀況；
- 中國物業管理行業的未來競爭環境；
- 釐定我們股份的公平值；
- 我們的股息政策；
- 資本市場發展；
- 匯率波動及限制；及
- 本招股章程「風險因素」辨識的風險。

本招股章程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

前瞻性陳述

急速變化的性質使然，有關市場增長前景或未來狀況的預測及估計受多項重大不確定因素影響。倘任何市場數據相關的假設被證實為不正確，實際結果或會有別於基於該等假設作出的預測。閣下不應過度依賴該等前瞻性陳述。

我們無法保證本招股章程的前瞻性陳述所述的交易及事項將如所述般發生，或根本不會發生。受多項因素（包括但不限於載於本招股章程「風險因素」中的風險及不確定因素）影響，實際結果可能與前瞻性陳述中所載的資料大不相同。閣下應閱讀本招股章程全文並知悉實際未來業績可能與我們所預期者相差甚遠。本招股章程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及不確定因素的不斷變化的環境中經營業務，故閣下不應將前瞻性陳述視為對未來事件的預測而加以依賴。除法律所規定者外，我們並無義務更新任何前瞻性陳述以反映該陳述作出日期後的事項或情況（即使我們當時的情況可能已經改變）。

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招股章程所載其他資料，包括我們的綜合財務報表及相關附註。若確實出現或發生下文所述任何情況或事件，則我們的業務、經營業績、財務狀況及前景將可能受到影響。在任何如此情況下，我們的H股市價均可能下跌，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，所須遵守的法律及監管體系可能有別於其他國家現行的法律及監管體系。有關中國法律及監管體系及下文論述若干相關事宜的更多相關資料，請參閱「監管概覽」及「附錄三－中國及香港主要法律及監管條文概要」。

我們認為我們的營運涉及若干風險及不確定因素，有些超出我們的控制範圍。我們將該等風險及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；及(iii)與全球發售有關的風險。我們目前尚未知曉或當前認為不重大的其他風險及不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。

與我們的業務及行業有關的風險

我們未必能按計劃達成未來增長。

自成立以來，我們一直主要透過內生式增長擴充業務。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的在管總建築面積分別約為36.2百萬平方米、41.6百萬平方米、50.3百萬平方米及52.4百萬平方米。我們力圖繼續透過增加我們在現有及新市場訂約管理物業的在管總建築面積及數目（包括榮盛發展集團及獨立第三方物業開發商開發的物業）而擴展。請參閱本招股章程「業務－發展戰略－進一步擴大業務規模和市場份額」。然而，我們的擴展計劃乃基於對市場前景的評估。我們無法向閣下保證我們的評估可證實為正確或我們能按計劃拓展業務。我們的擴展計劃可能受到多項因素影響，其中大部分超出我們控制範圍。該等因素主要包括：

- 中國整體經濟狀況變動，特別是房地產市場的變動；
- 中國可支配個人收入變動；
- 政府法規變動；
- 物業管理及增值服務供求變動；
- 我們內部產生充足流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓合資格僱員的能力；
- 我們挑選合適分包商及供應商並與其合作的能力；

風險因素

- 我們了解由我們提供物業管理服務的物業內住戶需要的能力；
- 我們適應毫無經驗的新市場及行業的能力，尤其是我們能否適應該等市場及行業的行政、監管及稅務環境；
- 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（彼等可能比我們擁有更多資源及經驗）競爭時；及
- 我們改善行政、技術、營運及財務基礎設施的能力。

我們無法向閣下保證我們將實現未來增長或能有效管理我們的未來增長，倘無法達至此目標，則可能對我們的業務、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能夠以有利條款獲得新的物業管理服務合約或重續我們現有物業管理服務合約，或根本無法獲得或重續。

我們相信，我們擴大物業管理服務合約組合的能力乃業務可持續增長的關鍵。於業績紀錄期，我們一般通過參與招標取得新的物業管理服務合約。物業管理公司的篩選取決於多個因素，包括但不限於物業管理公司的服務質量、定價水平及經營歷史等。我們無法向閣下保證我們能夠以有利條款獲得新的物業管理服務合約或根本無法獲得。我們的努力可能受到我們無法控制的因素阻礙，可能包括（其中包括）整體經濟狀況變動、不斷演變的政府法規以及物業管理行業內的供求動態。

我們已與獨立第三方物業開發商訂立多份框架協議及戰略合作協議，該等協議通常規定物業開發商應在法律許可的情況下竭力委聘我們作為其物業管理服務提供商。該等協議一般不具有法律約束力，並載有先決條件，例如完成的招投標程序。因此，我們無法向閣下保證，就根據有關協議建議由我們管理的物業而言，我們將可擔當物業管理服務提供商的角色。

於業績紀錄期，我們通常於物業開發後期與物業開發商訂立前期物業管理服務合約。前期物業管理服務合約通常在業主委員會成立及新物業管理服務合約簽訂及生效時到期。更多資料請參閱本招股章程「業務－物業管理服務合約－與物業開發商簽訂合約的主要條款」。為持續管理物業，我們將須要與業主委員會簽訂新的物業管理服務合約。概無保證業主委員會將與我們而非我們的競爭對手簽訂新的物業管理服務合約。因此，我們可能因業主委員會成立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參數選擇我們，而我們無法向閣下保證我們將一直能夠以有利的條款平衡有關參數。

風險因素

儘管我們成功與業主委員會簽訂物業管理服務合約，但我們無法保證將於到期時重續合約。合約亦有可能因故終止。在該等情況下，除我們的物業管理服務外，我們無法再向已終止委聘我們的住宅社區提供社區增值服務。於2017年、2018年及2019年，我們的續約率為100%。截至2020年6月30日止六個月，僅四份物業管理服務合約到期（均為與業主訂立的合約），我們因其中兩份合約毛利率低而自願選擇不續約，但我們成功為於此期間到期的另外兩份物業管理服務合約續約。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們的保留率分別為99.4%、100%、100%及97.5%。於2017年，我們的保留率低於100%，因為我們基於低毛利率而自願退出一份物業管理服務合約。截至2020年6月30日止六個月，我們的保留率低於100%，因為(i)我們於2020年6月終止了五份涉及度假區物業的物業管理服務合約（詳述於「與控股股東的關係」一節）及(ii)我們基於低毛利率而自願選擇不為兩份物業管理服務合約續約。概無保證我們將能夠物色其他業務機會，並以有利條款簽訂替代物業管理服務合約，或根本無法簽訂。此外，由於終止及不重續可能損害我們的聲譽，可能對我們的品牌價值造成重大不利影響。我們相信我們的品牌價值對我們獲得新物業管理服務合約的能力至關重要。未能培養品牌價值可能削弱我們在業內的競爭力，並對我們的增長前景及經營業績造成不利影響。

我們絕大部分收入由就榮盛發展集團所開發物業提供的服務產生。

於業績紀錄期，我們絕大部分收入由就榮盛發展集團所開發物業提供的服務產生。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們有關榮盛發展集團所開發物業的在管建築面積分別佔我們在管總建築面積的100.0%、99.99%、99.5%及98.6%。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們就榮盛發展集團開發的物業所提供的物業管理服務所得收入分別為約人民幣458.5百萬元、人民幣552.5百萬元、人民幣701.7百萬元、人民幣328.9百萬元及人民幣440.9百萬元，分別佔我們物業管理服務收入的100.0%、99.9%、99.8%、99.9%及99.3%。

於業績紀錄期，就榮盛發展集團所開發物業而言，我們的中標率為100.0%。於業績紀錄期，我們最初獲委聘為榮盛發展集團開發的所有物業提供物業管理服務。截至最後實際可行日期，除若干度假區物業（詳述於「與控股股東的關係」一節）外，榮盛發展集團於業績紀錄期所開發物業的99.8%由我們管理。然而，我們無法控制榮盛發展集團的管理戰略，亦無法控制影響其業務經營及財務狀況的宏觀經濟或其他因素。榮盛發展集團的業務或財務狀況或其開發及維持物業能力的任何不利發展，可能對我們維持及發展與榮盛發展集團業務關係的能力造成重大不利影響。此外，與榮盛發展集團的服務合約將會到期且未必可成功重續。我們或亦未能將客戶群多元化。因此，我們無法向閣下保證我們將能夠及時或按有利條款從其他來源獲得服務委聘以補充不足額，或根本無法獲得，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務營運可能受到COVID-19爆發的影響。

就我們董事所盡知，截至最後實際可行日期，我們的在管物業中有七宗住戶確診感染COVID-19個案。為應對COVID-19爆發，我們已在各個項目採取加強衛生及預防措施。截至最後實際可行日期，我們就實施該等加強措施產生總成本約人民幣1.9百萬元。進一步詳情請參閱「業務－COVID-19爆發造成的影響」。我們因COVID-19爆發而面對若干風險，包括（其中包括）：

- 我們管理的社區出現疫情傳播可能會損害我們的聲譽；
- 我們或會因我們採取的預防措施和消毒工作產生額外成本，這可能會導致一次性支出損失；
- 我們已訂約提供物業管理服務的物業可能會延遲交付；及
- 倘我們的任何僱員疑似感染或感染流行病，我們可能須要隔離部分或全體僱員或為社區進行消毒，以防止疾病傳播。

發生上述任何事件均可能對我們的營運構成不利影響。此外，COVID-19爆發可能會嚴重影響中國及全球的經濟活動，因為中國及其他國家政府可能會採取監管或行政遏制措施去控制COVID-19爆發，這可能會影響多個主要行業的業務並對中國及其他國家整體營商氣氛和環境造成不利影響，從而導致中國和全球整體經濟增長放緩。無法保證現行遏制措施會有效阻止大流行。遏制措施可能會減少供求，並對全球增長構成產生不利影響，這可能對我們的業務運營及財務狀況造成重大不利影響。

我們的未來收購不一定會成功。

我們計劃繼續評估機會，以收購其他物業管理公司及與我們現有業務互為補充的其他業務，並將該等公司的營運與我們的業務整合。然而，我們無法向閣下保證我們將能物色到適當機會。

即使有辦法物色到適當機會，我們仍可能無法及時按照有利的或我們所能接受的條款完成收購，甚或根本無法完成收購。倘無法確定適當收購目標或完成收購，則可能對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

完成收購亦涉及不確定因素及風險，包括但不限於：

- 潛在持續財務責任及不可預見或隱藏負債；
- 無法將我們的業務模式或標準化業務流程應用於收購目標；
- 未能達到擬定目標、利益或提高收入的機會；及
- 分散資源及管理層注意力。

風險因素

此外，我們將所收購的營運與我們現有業務整合時可能會面臨困難，特別是將當地物業管理的現有勞動力與我們可能收購的公司整合。有關困難可能會干擾我們業務的持續進行、分散管理層及僱員注意力或增加開支，任何一項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。倘我們未能物色到適當收購機會或因超出我們控制範圍的其他原因而使日後的收購交易未能完成，我們業務戰略實施及經營或會受到不利影響。

倘我們無法有效預測或控制履行物業管理服務的成本，我們可能蒙受虧損及利潤率下跌。

於業績紀錄期，我們的收入主要來自包幹制物業管理服務。我們按包幹制依據每平方米預先釐定的固定價格收取物業管理費（即涵蓋所提供的物業管理服務的「全包」費用）。該等管理費並不隨我們產生的實際物業管理成本而變動。我們將向業主或物業開發商收取的全數物業管理費確認為收入，並確認就提供服務所產生的實際成本為我們的銷售成本。請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－物業管理費」及「財務資料－若干重大會計政策、估計及判斷－重大會計政策－收入確認」。

倘我們收取的物業管理費金額不足以補足我們產生的所有物業管理服務成本，我們無權向相關業主或物業開發商收取不足額。因此，我們可能會蒙受損失。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們按包幹制管理的39個、36個、19個及22個項目產生的虧損總額分別為人民幣21.6百萬元、人民幣27.1百萬元、人民幣8.3百萬元及人民幣3.3百萬元。倘我們未能提高物業管理費率，且經扣除物業管理成本後出現營運資金不足額，我們會尋求削減成本，以減少不足額。然而，我們通過節約成本的舉措（如採取運營自動化措施降低勞工成本及採取節約能源措施減輕能源成本）降低該等虧損可能不成功，且我們節約成本的舉措可能對我們物業管理服務的質量造成負面影響，從而進一步削弱業主向我們支付物業管理費的意願。

勞工或分包成本或其他經營成本增加可能會對我們的利潤率及經營業績造成重大不利影響。

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的僱員福利開支分別佔我們銷售成本總額的61.4%、62.2%、47.0%、59.0%及39.1%。同期，分包商費用分別佔我們銷售成本總額的1.8%、4.2%、22.9%、13.5%及33.6%。為維持及改善利潤率，控制及降低勞工成本及其他經營成本對我們至關重要。我們因多種因素面臨來自勞工及分包成本上升的壓力，包括但不限於：

- **最低工資提高。**近年來，我們營運所在地區的最低工資大幅上升，直接影響我們的勞工成本以及我們支付予第三方分包商的費用。
- **員工人數增加。**隨著我們拓展營運，我們的物業管理員工、銷售與營銷員工及行政管理人員數目將持續增長。我們亦須挽留並持續招聘合資格僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求，此舉進一步增加我們的員工總

風險因素

數。此外，隨著我們繼續擴展業務規模，我們將需要更多分包商。員工數目增加亦會增加其他相關成本，如與培訓、社會保險基金及住房公積金供款以及質量控制措施相關的成本。

- *延遲實施管理數字化、服務專業化、流程標準化及運營自動化。*對特定物業開展物業管理服務與對該物業實施任何管理數字化、服務專業化、流程標準化及運營自動化措施以降低勞工成本之間存在時間差。於我們執行該等措施前，我們減輕勞工成本上升所造成影響的能力有限。

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

無法保證我們將來會獲得其他收入及收益。

於業績紀錄期，其他收入及收益貢獻佔我們年／期內利潤及綜合收益總額相當大的比例。於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年6月30日止六個月，其他收入及收益合計分別為人民幣4.4百萬元、人民幣36.6百萬元、人民幣40.7百萬元、人民幣15.5百萬元及人民幣20.9百萬元，分別佔年／期內利潤及綜合收益總額的11.4%、50.6%、36.0%、29.3%及19.9%。

我們的其他收入主要包括應收關聯方貸款的利息收入，即來自應收關聯方非資產抵押證券貸款的利息收入。我們的其他收益主要包括按公平值計入損益的金融資產及投資物業公平值變動所產生的收益。有關進一步詳情，請參閱「財務資料－若干綜合資產負債表項目的說明－其他收入」及「財務資料－若干綜合資產負債表項目的說明－其他收益／(虧損)－淨額」。

應收關聯方貸款的利息收入由我們向榮盛房地產發展若干附屬公司提供貸款以滿足其營運需要而產生。截至最後實際可行日期，該等貸款的本金及相關利息已獲清償。該公司間貸款安排屬非經常性質，我們未必可在日後賺取該利息收入。

此外，我們無法向閣下保證我們可繼續錄得按公平值計入損益的金融資產公平值收益淨額。請參閱「一按公平值計入損益的金融資產公平值變動淨額與市場掛鉤，因而受公平值計量會計估計及在估值技術運用重大不可觀察輸入數據等不確定因素影響」。此外，任何投資物業的公平值變動所產生的收益及虧損將影響我們在其產生期間的經營業績，且該影響可能屬重大。我們無法向閣下保證，我們可在日後確認投資物業的可資比較公平值收益，以及我們可確認公平值虧損，這會對未來期間的經營業績造成不利影響。請參閱「一我們的投資物業公平值計量面臨不確定因素及風險，該等資產的公平值變動可能對我們的經營業績造成重大不利影響」。

我們未必能夠向業主及物業開發商收取物業管理費，因此可能產生應收款項減值虧損。

我們向業主（尤其是在閒置率相對較高的社區）收取物業管理費時可能會遇到困難。儘管我們力求通過採取多種收款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改善未來的收繳率。

風險因素

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的貿易應收款項減值虧損分別為人民幣15.7百萬元、人民幣19.0百萬元、人民幣8.7百萬元及人民幣15.5百萬元。我們於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月的物業管理費收繳率（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90.7%、89.4%、90.9%及74.0%。儘管管理層已根據可得資料作出估計及相關假設，倘已獲知新資料，則可能須調整該等估計或假設。請參閱本招股章程「財務資料－若干重大會計政策、估計及判斷－重大會計政策－貿易應收款項」。倘實際可收回率低於預期，或倘任何新資料導致我們過往作出的貿易應收款項減值虧損不足，我們或須增加貿易應收款項減值撥備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的一站式全渠道服務平台未必能按計劃增長。

於2016年1月，我們開始實施一站式全渠道服務平台。請參閱本招股章程「業務－我們的一站式全渠道服務平台」。我們打算拓展一站式全渠道服務平台上的功能及服務類別，以提升普及程度及改善用戶體驗，並進一步吸引所管理物業的業主及住戶及當地賣家使用。然而，我們的一站式全渠道服務平台相對較新且仍在不斷發展，故此我們無法向閣下保證我們的一站式全渠道服務平台將能夠按計劃增長。未來增長取決於我們能否開拓市場及繼續吸引新用戶，以及提高現有用戶的花費及重複購買率。

消費者喜好不斷轉變過往一直並將繼續影響電子商務行業。因此，我們必須緊貼新興生活時尚及消費者喜好，並預測將能夠吸引現有及潛在用戶的產品趨勢。新產品及服務或開拓新市場均可能需要投入大量時間、資源及資金，且盈利能力目標不一定會實現。我們無法向閣下保證住戶將使用或繼續使用我們一站式全渠道服務平台上的服務及產品。我們亦可能無法吸引合適供應商在我們的平台上提供產品及服務。對於部分議價能力高的大型供應商，我們可能無法與其訂定商業有利條件，或根本無法訂定。倘我們的客戶無法以優惠價格在我們的產品組合中找到所需產品或服務，我們的客戶可能會對我們的一站式全渠道服務平台失去興趣，而這可能對我們的業務、經營業績及財務狀況構成不利影響。

另外，我們亦可能遭遇技術問題、安全事件及後勤事件，可能會使我們的平台無法正常運行，亦使我們的用戶無法得到所需產品及服務。根據有關中國法律法規，我們亦可能因為在平台銷售產品或服務而承擔產品責任。此外，我們可能需要根據有關中國法律取得牌照批准及續期。我們無法向閣下保證我們能按時獲得或重續牌照，甚或根本無法獲得或重續牌照。上述任何一項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。

我們的業務面臨第三方支付處理相關風險。

我們接受各種支付方式，包括通過第三方在線支付平台（如微信支付及支付寶）支付、通過中國的銀行發行的信用卡及借記卡進行在線支付，且將來可接受貨到付款。對於包括信用卡及借記卡在內的若干支付方式，我們須支付交換費及其他費用，該等費用可能隨著時間的推移而增加，從而增加我們的經營成本、降低我們的盈利能力。我們亦可能受與我們所提供各種支付方式（包括在線支付及貨到付款選擇）相關的欺詐及其他非法活動影響。我們亦須遵守監管電子資金轉賬的各種監管或其他規則及規定，其可能出現變動或重新解釋，使我們難以或無法遵守。倘我們未能遵守該等規

則或規定，我們可能須繳納罰款及更高的交易費用，且可能喪失接受客戶以信用卡及借記卡支付、處理電子資金轉賬或進行其他在線支付類型的能力，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們亦會因在線支付平台無法保護用戶機密信息引起的安全漏洞而面臨訴訟及可能的法律責任。即使我們使用的在線支付平台未有出現安全漏洞，但當發生互聯網或移動網絡安全漏洞，通常有可能會對在線支付平台的安全構成不利影響，並導致用戶不願進一步使用我們的服務。倘出現任何洩漏機密信息或數據、違反網絡安全、個人信息安全，或其他盜用或濫用個人信息的情況，包括在未經用戶事先正式同意的情況下使用其個人信息，均可能會導致我們的業務運營中斷，並令我們的成本、訴訟及其他負債增加，這可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

我們過往的業績可能無法預示我們的未來前景及經營業績。

儘管我們業績紀錄期的收入及利潤增長穩定，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，我們可能繼續投入大量資源升級我們的一站式全渠道服務平台。此舉可能對我們的短期盈利能力造成負面影響。倘我們升級一站式全渠道服務平台的努力被證實為無效，且我們無法增加收入，或倘我們的成本及經營開支增幅高於我們的收入，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到負面影響。

我們可能無法將毛利率維持在歷史水平。

於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的毛利率分別為16.0%、16.7%、18.2%、20.3%及28.6%。截至2020年6月30日止六個月毛利率相對較高部分受到中國中央及地方政府機關一次性豁免社會保險供款作為COVID-19紓解措施及我們於COVID-19爆發期間的節約成本策略所帶動。該等措施乃為應對COVID-19爆發而作出，屬非經常性質。我們無法保證我們於COVID-19紓解措施及節約成本策略解除後能夠將毛利率維持在相若水平。

我們依賴第三方分包商履行若干物業管理及增值服務。

我們委託第三方分包商履行若干物業管理及增值服務，主要包括工程、清潔、綠化、園藝以及維修及維護服務。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，分包成本分別約為人民幣11.2百萬元、人民幣31.4百萬元、人民幣239.6百萬元、人民幣60.0百萬元及人民幣183.8百萬元，分別佔我們銷售成本總額約1.8%、4.2%、22.9%、13.5%及33.6%。我們可能無法如自有服務般直接有效地監察彼等的服務。分包商可能採取違背我們或客戶的指示或要求的行動，或無法或不欲履行彼等的責任。因此，我們與分包商之間可能會出現爭端，或須為彼等的行為負責，兩者皆會引致我們聲譽受損、開支增加及業務中斷，並可能使我們招致訴訟及損害申索。

我們無法向閣下保證，我們與當前第三方分包商的協議屆滿時，我們將能按我們可接受的條款重續該等協議或及時另覓合適分包商替代，或完全無法重續協議或及時覓得替代分包商。

此外，倘第三方分包商未能維持合資格員工團隊穩定，或不能輕易獲得合資格人員的穩定供應，或未能適當或及時履行義務，工作進度可能會中斷。一旦第三方分包商工作進度發生中斷，則可能導致客戶與我們之間的合約遭到違約。任何該等情況皆會對我們的服務質量、聲譽，以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務競爭對手雲集，競爭激烈，倘我們未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

中國物業管理行業競爭極其激烈且分散。請參閱本招股章程「行業概覽－中國物業管理行業－競爭－競爭格局」。隨著競爭對手擴充產品或服務類別，或新競爭對手進軍我們的現有或新市場，競爭或會加劇。我們認為，我們主要在業務規模、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量等多種因素方面與競爭對手競爭。我們的競爭對手可能擁有更佳的往績記錄、更悠久的經營歷史、更雄厚的財務、技術、銷售、市場推廣、分銷及其他資源、更廣泛的知名度及更廣闊的客戶群。因此，該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支援其服務。除來自現有公司的競爭外，新晉公司亦可能進軍我們的現有或新市場。我們無法向閣下保證我們將能夠繼續進行有效競爭或維持或提升市場地位，而倘未能達成此目標，則可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

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

我們可能面臨信息技術系統及數據安全保障故障或中斷。

倘我們無法檢測出任何系統錯誤、持續升級我們的信息技術系統及網絡基礎設施並採取其他措施提高信息技術系統的效率，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，我們可能不時遭遇系統中斷及延誤情況或其他技術問題，令我們的任何相關線上應用程序及其服務難以訪問或不能訪問，妨礙我們即時向客戶作出回應或提供服務，從而降低我們應用程序的吸引力甚至給客戶招致損失，客戶繼而或會向我們提出法律訴訟。此外，倘我們的信息技術系統出現故障或中斷、保密資料丟失或遭洩露、網絡安全出現漏洞或個人資料出現其他盜用或誤用情況，均可能會導致交易錯誤、處理低效及流失客戶與銷售，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。

此外，數據安全事件於近年並不罕見。客戶近年對數據安全及信息私隱的重要性的意識增強，而倘該等事件發生，客戶可能對服務供應商失去信任。截至最後實際可行日期，我們的「米飯公社」移動應用程序有約767,400名註冊用戶。倘我們未能保障「米飯公社」移動應用程序的註冊用戶及成員的保密資料，彼等可能對我們的產品及服務失去信任，並尋找其他替代品。我們信息技術系統故障或中斷以及遺失或洩露保密資料可能導致交易錯誤、處理低效及流失客戶與銷售。我們的業務及經營業績可能因此受到重大不利影響。

我們的物業管理協議可能未經規定招投標程序而獲得。

截至最後實際可行日期，就九個物業管理項目而言，相關物業開發商並無舉行規定的招投標程序，而是直接委聘我們提供物業管理服務。截至最後實際可行日期，該等物業總在管建築面積約1.0百萬平方米。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們就該等物業的物業管理服務所得收入分別約為人民幣12.5百萬元、人民幣12.2百萬元、人民幣16.2百萬元、人民幣8.5百萬元及人民幣10.2百萬元，分別佔同期總收入約2.9%、2.3%、2.4%、2.6%及2.3%。請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－物業管理服務合約」。

根據《物業管理條例》，住宅物業開發商應當經過招投標程序選聘物業管理服務提供商。根據《物業管理條例》，倘住宅物業開發商未能遵守招投標有關規定，則須於指定期限內採取整改措施並繳納罰款最高達人民幣100,000元。

上述物業管理項目的物業管理服務提供商未經招投標程序而選定，這是有關物業開發商（而非我們）造成的。我們的中國法律顧問德恒律師事務所告知，根據《中國合同法》的規定，未經招投標程序而訂立初步管理服務合同不會影響該等合同的有效性，但地方政府可能會要求相關的房地產開發商於指定期間內糾正該問題，且並無現行具體中國法律法規對未經招投標程序而訂立初步管理服務合同的物業管理公司施加行政處罰。然而，我們無法保證日後不會對我們過往或未來未經招投標程序訂立的物業管理服務協議施加相關罰則，或者主管司法或其他機關不會因未經招投標程序而宣布該等協議為無效。因此，我們的經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。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提供商。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。請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－物業管理服務合約」。

我們所管理物業的公共區域遭損毀，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們所管理社區的公共區域可能會以我們無法控制的多種方式受到損毀或影響，包括但不限於自然災害、意外或蓄意損壞及疫症（如嚴重急性呼吸系統綜合症）。舉例而言，倘發生地震、颱風及水災等自然災害，公共區域可能受到重大損毀。於該等情況下，儘管住戶維修專項資金可彌償受損區域的維修或修復成本，但我們無法向閣下保證資金充足。倘任何人士蓄意或罔顧後果，於公寓或公共區域縱火或造成水災，則樓宇外部、走廊及樓梯間或會受到損毀。倘有人於住宅社區內進行或涉嫌進行犯罪活動，我們須分配額外資源協助警方及其他政府部門調查。倘公共區域受到任何損毀

的影響，我們的現有住戶可能會受到影響，而我們或須使用自有資源修復損毀區域，之後試圖向物業開發商或業主收取費用以彌補我們的開支。請參閱本招股章程「監管概覽－有關物業管理服務及其他相關服務的法律及法規－物業管理企業收費」。

我們的物業公共區域遭受損毀產生的額外成本或會隨我們的業務增長及地域擴充而增加。儘管我們的資產、業務、經營業績及財務狀況於業績紀錄期並無受到重大影響，但我們仍可能繼續承受因自然災害、疫症及住戶的蓄意或無意行為等原因而可能致使大量物業受到損毀的風險。

我們業務過程中發生的意外可能會為我們招致法律責任及聲譽風險。

我們業務過程中或會發生意外。我們通過自身僱員及第三方分包商為物業開發商及我們所管理的物業提供維修及維護服務。電梯保養等維修及維護服務涉及操作重型機械，蘊含意外風險。發生該等風險可能對社區的物業造成損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任。此外，我們面臨因僱員或第三方分包商於提供維修及維護服務時疏忽或大意而可能引起的申索。我們或須對僱員、分包商或住戶等的傷亡負責。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，並可能須改變運營方式。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重大不利影響。

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

關於我們、股東、聯屬人士、我們的品牌、管理、供應商及所供應產品的負面報道可能會不時出現。網絡發帖及其他媒體來源關於我們所管理物業、所供應產品、業務經營及管理的負面言論可能會不時出現，而我們無法向閣下保證日後不會出現其他類別的負面報道。舉例而言，倘我們的服務未能滿足客戶需求及預期，客戶或會傳播關於我們服務的負面言論。此外，我們一站式全渠道服務平台上的供應商亦可能因多種原因(如客戶對其產品及服務質量的投訴或涉及該等供應商的其他公共關係事件)而遭受負面報道，這或會對彼等在我們一站式全渠道服務平台上的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。此外，關於中國其他物業管理服務或電商服務提供商服務平台的負面報道或會不時出現，從而導致客戶失去對我們一站式全渠道服務平台所提供產品及服務的信心。任何該等負面報道(不論真實與否)均可能會對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響。

我們可能無法發現及預防僱員或第三方作出的欺詐或其他不當行為。

我們面臨因僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方的欺詐或其他不當行為的風險，其可能使我們遭受財務損失及政府部門的處罰，並嚴重損害我們的聲譽。例如，因我們疏忽或大意而造成的第三方盜竊行為可能會給我們招致賠償，且將會損害我們

風險因素

的市場聲譽。此外，在我們依賴所合作的第三方服務供應商向住戶交付產品及服務的情況下，該等第三方服務出現任何重大中斷或未能提供服務均會阻礙我們及時並順利交付相關貨物或服務。該等中斷或因我們或該等第三方公司所無法控制的不可預見事件（如惡劣天氣、自然災害、交通中斷或勞資糾紛或勞動力短缺）而出現。倘訂購的貨物未能準時交付或交付時產品損毀，或倘未能及時或妥善提供所購買服務，客戶或會拒絕接受有關貨物或服務，且可能要求我們或相關供應商退款，而我們一站式全渠道服務平台的供應商對我們服務的信心會有所下降。因此，我們可能失去一站式全渠道服務平台的供應商，且我們的財務狀況及聲譽可能會受損。

我們的管理信息系統及內部控制程序可能無法及時識別不合規情況及／或可疑交易，或完全無法識別。此外，我們未必能夠隨時檢測及預防欺詐及其他不當行為，而我們所採取的防範及檢測有關活動的預防措施亦未必有效。因此，欺詐及其他不當行為（包括由此導致的負面報道）可能發生的風險將持續存在，從而可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的成功取決於高級管理層的留任以及我們吸引及挽留合資格且經驗豐富僱員的能力。

我們的持續成功在很大程度上取決於高級管理層團隊及要員的努力。由於彼等擁有重要聯繫及行業專業知識，彼等不再為我們服務可能會對我們的業務產生重大不利影響。倘任何高級管理層或要員離職，且我們無法隨即聘用及招納合資格替代人選，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。此外，日後業務增長將部分取決於我們在業務各方面吸引及挽留合資格人員（包括企業管理及物業管理人員）的能力。倘我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，且我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們可能無法有效保護我們的知識產權。

我們將我們的知識產權視作重要的業務資產，且其對客戶忠誠度及我們的未來增長均非常重要。我們業務的成功很大程度上取決於我們持續使用我們的品牌、商號及商標提升品牌知名度及發展品牌的能力。未經授權使用或侵犯我們商號或商標的行為，可能會損害我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。請參閱本招股章程「業務－知識產權」。我們保護知識產權的措施可能僅提供有限的保障。對未經授權使用專利資料的情況進行監察可能存在難度且費用昂貴。此外，中國監管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不確定性且不斷轉變，可能令我們面臨重大風險。倘我們無法發現未經授權使用我們知識產權的情況或採取適當措施加強我們的知識產權，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們的保險可能無法充分保障我們可能遭遇的損失及責任。

我們無法保證我們保險的保障範圍將足以或可涵蓋我們在業務過程中可能產生的損害、責任或損失。此外，就業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂等招致的若干損失而言，中國並無基於商業可行條款的相關保險。倘我們須對任何該等損害、責

風險因素

任或損失負責及出現保險不足夠或沒有保險的情況，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。請參閱本招股章程「業務－保險」。

我們一站式全渠道服務平台上推廣銷售的產品及服務如涉爭議，我們可能須承擔責任。

我們與所管理物業周邊的當地供應商合作，以在我們的一站式全渠道服務平台上提供其產品及服務。因此，我們可能成為或共同被列為該等產品及服務買家、政府部門或其他第三方向該等當地供應商提起的訴訟或行政訴訟的被告。該等行動可能涉及下列申索指控，其中包括：

- 我們一站式全渠道服務平台所售產品的質量未能符合相關規定；
- 我們平台提供有關該等當地供應商的產品或服務的資料屬虛假、欺詐、誤導、誹謗、有損公眾利益或以其他形式具侵犯性；
- 該等當地供應商於我們平台進行推廣銷售的產品或服務有缺陷或具傷害性及可能對他人有害；及
- 該等當地供應商的營銷、通訊或廣告侵犯第三方的所有權。

此外，倘中國政府部門認為在我們的一站式全渠道服務平台上出售的產品未能符合產品質量及人身安全的規定，則其可能對我們採取監管行動。倘第三方供應商違反產品質量及安全規定，可導致我們被沒收相關盈利、施加處罰或責令終止出售有缺陷的產品或終止營運，以待糾正。倘該違規事宜被視為嚴重，我們出售該等產品的營業執照可能會被暫時吊銷，而我們可能根據刑法受到調查及檢控。

此外，我們可能須承擔產品責任。任何產品責任申索或政府監管行動均可能費用高昂且耗時。我們或須因該等申索或行動支付大額賠償。在我們一站式全渠道服務平台上供應的其他各方產品的設計、生產或質量出現重大故障、安全問題或監管審查加強，均可能導致產品召回及產品責任申索增加。此外，客戶未必根據產品使用指示使用在我們一站式全渠道服務平台上供應的產品，因而可能導致客戶受傷。所有該等事件均可能嚴重有損我們的品牌及聲譽以及該等產品的銷路，並會分散管理層的注意力，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。

我們大部分的業務集中於環渤海經濟圈，該地區政府政策或經商環境如出現任何不利發展，可能對我們的業務造成不利影響。

我們大部分的業務集中於環渤海經濟圈。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們於環渤海經濟圈的在管建築面積分別約為21.5百萬平方米、24.2百萬平方米、28.7百萬平方米及30.6百萬平方米，分別佔我們截至該等日期在管總建築面積約59.3%、58.2%、57.0%及58.4%。於2017年、2018年及2019年以及截

風險因素

至2019年及2020年6月30日止六個月，我們在環渤海經濟圈的物業管理服務所得收入分別佔物業管理服務總收入約63.8%、60.9%、60.6%、60.3%及58.8%。我們預期環渤海經濟圈將繼續佔我們不久將來收入的重大部分。由於業務集中，該等地區的政策或經商環境如出現任何不利發展，將會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務擴張可能令我們須遵守各省級及地方政府頒佈的規則及法規，從而增加我們的不合規風險。

隨著我們將業務經營擴張至新的地理區域並擴大所提供的服務範圍，我們須遵守的省級及地方規則及法規日漸增加。此外，由於我們於業績紀錄期的業務規模及範圍大幅擴大，確保遵守各項當地物業管理法規的難度提高，因不合規而招致潛在損失的機會亦增加。倘我們未能遵守適用地方法規，我們可能遭受主管部門處罰。請參閱本招股章程「業務－法律程序及合規－歷史違規事件」。我們業務所適用的法律法規（不論是國家、省級或地方法規）亦可能會發生變動，導致合規成本大幅增加；而未能遵守該等法律法規可能導致重大財務處罰，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能因未能代表部分僱員就社會保險基金及住房公積金登記及／或供款而被處以罰款。

根據適用中國法律法規，我們有責任為僱員向社會保險及住房公積金供款。於業績紀錄期，我們並無為部分僱員辦理社會保險及住房公積金登記及／或全額支付有關供款。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們在財務報表中就社會保險及住房公積金供款不足額分別作出人民幣1.3百萬元、人民幣2.8百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣1.0百萬元的撥備。

據我們的中國法律顧問德恒律師事務所告知，中國相關部門可能要求我們於規定期限內繳納未繳社會保險供款，並自欠繳之日起，按日加收欠繳數額0.05%的滯納金；倘我們仍不繳納，我們可能被處以欠繳數額一至三倍的罰款。我們的中國法律顧問亦告知我們，根據中國相關法律法規，我們可能被責令於限期內繳納未繳住房公積金供款。請參閱本招股章程「業務－法律程序及合規－歷史違規事件」。

我們可能因提供貸款融資而面臨中國人民銀行的處罰或不利司法判決。

於2016年11月，榮盛房地產發展通過一家商業銀行以委託股東貸款形式向我們貸出總金額人民幣1,050.0百萬元，其後通過發行資產抵押證券形式向第三方資產管理公司轉讓該筆貸款及我們應付的利息，以取得融資人民幣1,050.0百萬元。作為此項融資安排的一部分，我們亦向榮盛房地產發展的若干附屬公司貸出人民幣1,000.0百萬元（作為公司間貸款）以應付其營運所需。截至2019年7月31日，該等貸款及相關利息已悉數結清。於2017年、2018年及2019年，我們產生應付第三方資產管理公司的利息開支分別為人民幣53.6百萬元、人民幣44.3百萬元及人民幣19.8百萬元。

風險因素

於2018年、2019年及截至2020年6月30日止六個月，我們向榮盛房地產發展的若干附屬公司發放貸款用於該等公司的營運需要。該等貸款為無抵押，大部分按10.0%至12.0%的年利率計息。截至2020年6月30日，該等貸款項下的未償還本金及利息餘額為人民幣15.4百萬元。截至最後實際可行日期，該等貸款的本金及相關利息已悉數結清。

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們自提供上述關聯方貸款所得利息收入分別為人民幣52.4百萬元、人民幣48.0百萬元、人民幣48.2百萬元及人民幣22.6百萬元。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－若干綜合資產負債表項目的說明－應收關聯方貸款及利息」及「財務資料－債務」。

根據中國人民銀行頒佈的《貸款通則》，僅金融機構方可合法從事發放貸款的業務，並禁止非金融機構公司之間的借貸。中國人民銀行可能會處以相等於企業之間借款墊支活動所得收益（即所收取的利息）一至五倍的罰款。然而，根據於2015年9月1日生效並於2020年8月20日修訂的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》（「民間借貸規定」），除根據《中華人民共和國合同法》被視為無效合同外，主張所借款項用於企業生產經營的借款協議的有效性，人民法院應予支持。截至最後實際可行日期，我們並無就上述提供關聯方貸款而就潛在行政處罰、調查或強制執行行動而遭受任何監管機關的任何行政處罰、調查、強制措施或接獲有關通知。我們的中國法律顧問德恒律師事務所認為，我們因《借款通則》而遭受懲處的風險微乎其微，基於(i)上述借款安排根據民間借貸規定一般在中國法院獲證明為有效公司間貸款；及(ii)有關貸款安排並無違反中國法律法規的任何強制性規定，而截至最後實際可行日期，相關本金及利息已悉數結清。然而，相關監管機關的最終決定可能有別，我們或會因於業績紀錄期或任何先前期間向關聯方或任何第三方提供貸款融資而遭中國人民銀行懲處或面對不利司法判決。任何該等懲處或不利司法判決可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們或由於對收入確認進行調整而承受額外稅務負債及不利稅務影響。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的即期所得稅負債分別為人民幣53.2百萬元、人民幣50.4百萬元、人民幣16.1百萬元及人民幣23.7百萬元。截至所示日期的即期所得稅負債主要指根據現行所得稅率計算的截至該日止年度的應付所得稅。此外，由於確認收入、銷售成本以及與提供服務相關的其他經營開支存在時間差，我們截至2017年及2018年12月31日的即期所得稅負債包括根據香港財務報告準則的適用準則作出的調整。過去，我們在與客戶結算發票時記錄收入，並於向供應商或僱員付款時記錄相關銷售成本及其他經營開支。隨後我們進行調整，根據適用香港財務報告準則改為向客戶提供服務時記錄收入，並於產生時記錄相關銷售成本及其他經營開支。詳情請參閱「財務資料－若干綜合資產負債表項目的說明－即

風險因素

期所得稅負債」。由於有關調整，故我們於過往年度有未支付應付所得稅、增值稅及相關附加費。截至最後實際可行日期，我們已根據上述調整支付未清繳應付所得稅、增值稅及相關附加費。

然而，相關稅務機關最終釐定可能有別而倘任何相關稅務機關釐定我們於業績紀錄期或任何過往期間並無悉數或及時支付稅項，我們可能面對不利稅務後果。根據適用中國法律及法規，相關稅務機關可能要求我們在規定期限內繳納未繳稅項，按日加收欠繳數額0.05%的滯納金；如我們未能於規定期間繳納有關款項，則我們須支付未繳稅款金額50%至五倍的罰款。任何該等額外稅務負債或不利稅務後果均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

合約資產是否能收回屬不確定。

截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，我們的合約資產分別為人民幣59.9百萬元、人民幣64.6百萬元、人民幣50.8百萬元及人民幣38.0百萬元。我們的合約資產指當我們的物業工程服務按成本比例法確認的收入超過向客戶開票的金額時，我們向客戶提供的物業工程服務的未開票收入。發出進度賬單時，合約資產將重新分類為貿易應收款項，因為付款的權利屬無條件，僅須等待付款到期。請參閱「財務資料－若干綜合資產負債表項目的說明－合約資產」。概不保證我們將就合約工作開具發票及全數收回應收客戶合約款項或合約資產，因為我們可能無法就已完成工作的價值與客戶達成協議。倘我們無法達成協議，我們的經營業績、流動資金及財務狀況可能受到不利影響。

按公平值計入損益的金融資產公平值變動淨額與市場掛鉤，因而受公平值計量會計估計及在估值技術運用重大不可觀察輸入數據等不確定因素影響。

我們按公平值計入損益的金融資產主要包括基金產品及理財產品。截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，我們按公平值計入損益的金融資產分別為人民幣66.6百萬元、人民幣30.8百萬元、零及人民幣4.8百萬元。於2017年、2018年及2019年及截至2020年6月30日止六個月，我們有關該等金融資產的公平值收益分別為人民幣11.3百萬元、人民幣8.3百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣0.5百萬元，已於綜合全面收益表的其他收益／(虧損)－淨額中確認。請參閱「財務資料－若干綜合資產負債表項目的說明－按公平值計量的金融資產」。有關金融資產在估值技術中運用重大不可觀察輸入數據按公平值計量而其公平值變動記錄於綜合全面收益表，因而直接影響我們的經營業績。無法保證我們日後將不會產生任何公平值虧損。倘我們產生龐大金融資產公平值虧損，則可能對我們的經營業績、財務狀況及前景構成不利影響。

我們的投資物業公平值計量面臨不確定因素及風險，該等資產的公平值變動可能對我們的經營業績造成重大不利影響。

於業績紀錄期，我們持有若干零售單位及停車場作為投資物業以賺取租金收入。此外，我們向榮盛發展集團購入若干零售單位及收購若干停車場使用權，持作投資物

風險因素

業作資本增值。於業績紀錄期，我們於截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月分別錄得投資物業公平值收益人民幣27.2百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣3.6百萬元，以及於截至2017年12月31日止年度錄得投資物業公平值虧損人民幣8.7百萬元。重估調整金額受到及可能繼續受到現時市場狀況影響，且可能會波動，我們釐定的公平值可能與如該等投資物業有現成市場而應採用的價值差距甚大。我們無法向閣下保證我們所釐定的價值將為準確無誤或我們的投資物業公平值日後不會波動，投資物業公平值下跌可能會對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

倘我們未能履行與客戶的合約項下的責任，則可能對我們的經營業績及財務狀況構成不利影響。

截至2017年、2018年、2019年12月31日及2020年6月30日，我們的合約負債分別為人民幣163.2百萬元、人民幣169.6百萬元、人民幣258.6百萬元及人民幣336.5百萬元。我們的合約負債主要來自客戶支付的墊款，而我們尚未提供相關服務。請參閱「財務資料－若干綜合資產負債表項目的說明－合約負債」。如我們未能履行客戶合約項下的義務，則我們或無法將有關合約負債轉化為收入，且客戶亦可能要求我們退回所收取的物業管理費用，這可能會對我們的現金流量及流動資金狀況、應付營運資金需求的能力以及我們的經營業績及財務狀況構成不利影響。此外，如我們未能履行與客戶的合約責任，可能對與該等客戶的關係構成不利影響，繼而也可能影響我們日後的聲譽及經營業績。

我們或會不時牽涉因營運而產生的法律及其他糾紛以及申索。

我們或會不時與我們向其提供物業管理服務的物業開發商、業主及住戶以及當地物業管理公司產生糾紛並遭到彼等申索。倘彼等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商定的服務標準不符，業主可能會對我們採取法律行動。再者，我們或會不時與我們業務所涉及的其他各方（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）產生糾紛並遭到彼等申索。所有該等糾紛及申索均可能招致法律或其他程序或對我們的負面報道，從而可能令我們聲譽受損、產生巨額成本，並分散資源及管理層對業務活動的注意力。任何有關糾紛、申索或程序均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的租賃協議並未在有關中國部門進行備案，因此我們可能會遭受行政罰款。

截至最後實際可行日期，就我們所租賃的77項物業而言，我們並未完成相關租賃協議的行政備案。該等物業的總建築面積約31,712平方米。根據適用的中國行政法規，租賃協議的出租人及承租人須於訂立租賃協議後30日內於有關政府部門辦理租賃協議備案。倘未進行備案，政府部門可要求在規定期間內完成備案，如未能做到，則政府部門可就未妥當備案的每份協議處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。

風險因素

並不清楚根據中國法律，該罰款是由出租人還是由承租人承擔。根據適用的中國行政法規，相關租賃的出租人需要向我們提供若干文件（如其營業執照或身份證明信息）以完成行政備案。無法保證我們所租賃物業的出租人於完成備案過程中會予以配合。倘我們未能於有關政府部門規定的期間完成行政備案，且有關部門確定我們將為未完成所有相關租賃協議的行政備案承擔責任，則我們可能會遭受的罰款總額最高達人民幣770,000元。

我們易受中國物業管理行業的監管環境變化所影響。

我們的營運受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。具體而言，物業管理公司可就物業管理服務收取的費用受相關中國部門嚴格規管及監管。請參閱本招股章程「監管概覽－有關物業管理服務及其他相關服務的法律及法規－物業管理企業收費」。於2014年12月，中華人民共和國國家發展和改革委員會頒佈《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》（發改價格[2014] 2755號）（「通知」），其規定各省級價格主管部門取締對除保障性住房、房改房及老舊住宅小區以及前期物業管理協議以外的所有住宅物業的價格控制或指導政策。保障性住房、房改房及老舊住宅小區的物業管理費和前期物業管理協議項下的管理費，仍由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門實行指導價。儘管根據通知我們預計對住宅物業的價格控制將隨時間而得以放鬆，但於實施通知的地方規定通過前，我們的物業管理費仍繼續受價格控制的規限。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們管理的116、138、163及173個項目須受價格控制，分別佔截至同日的在管建築面積約81.1%、81.0%、76.2%及75.0%。儘管董事確認價格控制對我們的業務、財務狀況或經營業績並無造成任何重大不利影響，且我們於業績紀錄期能就我們管理的物業維持整體正面毛利率，惟我們無法保證政府對費用施加限制將不會對我們的定價能力及利潤率造成負面影響。倘我們的勞動力及其他營運成本上漲，但我們無法相應提高物業管理費，我們的利潤率可能會下降。倘若以包幹制方式管理物業，我們可能會面臨利潤率下跌。倘若以酬金制方式管理物業，假如所收取的費用於扣除佣金後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。然而，根據我們的經驗，鑒於政府有關物業管理費的嚴格規定，以及我們於業主大會上取得所需投票可能遇到的困難，收取額外的物業管理費並不切實可行。我們可能因此被迫減省成本，以在所收取的物業管理費與提供服務的開支之間取得平衡，或撤銷未收取的代表住戶作出的付款。

中國政府亦可能會出乎意料地頒佈與行業其他方面相關的新法律法規。倘有關法律法規增加我們的合規及運營成本，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

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

於業績紀錄期，我們從物業管理服務產生大部分收入。我們物業管理服務業務的表現主要取決於我們所管理住宅物業的總建築面積及數目。因此，我們物業管理服務業務的增長受中國政府有關房地產行業的法規所影響，並很可能將繼續如是。有關適用於我們業務的法律及法規的進一步資料，請參閱本招股章程「監管概覽」。

中國政府已繼續推出多項限制性措施抑制房地產市場的投機行為。政府透過施行行業政策及其他經濟舉措，例如，對物業開發的土地供應加以控制，對外匯、物業融資、稅項及外商投資加以控制，對中國房地產行業的發展直接或間接帶來莫大影響。藉由此等政策及舉措，中國政府可限制或減少物業開發活動、對商業銀行向物業買家授出貸款的能力施以限制、對物業銷售徵收額外稅項及徵費，及影響我們所服務物業的交付時間及入住率。任何該等政府法規及措施均可能會影響中國房地產行業，繼而限制我們的業務增長，導致對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能無法取得或重續我們業務運營所需許可證、牌照、證書或其他相關中國政府批准或完成若干備案。

我們須取得及持有若干牌照、許可證、證書及批准或完成若干備案，以提供物業管理及若干我們現時提供的其他服務。我們必須滿足多項特定條件，方可獲政府機關出具或重續任何證書或許可證或完成我們必要的備案。我們無法保證我們將能適應可能不時生效的有關我們服務的新規章及法規，亦無法保證我們在及時履行所需條件以取得或重續我們運營所需的所有證書或許可證時不會遭遇重大延遲或困難，甚或根本無法達成有關條件。截至最後實際可行日期，我們其中三家附屬公司或分公司尚未於相關政府機關完成有關四個物業管理項目招募保安人員的備案，因此我們或須於指定期限內改正或支付罰金。請參閱「業務－證書、牌照及許可證」。因此，若我們未能就任何業務營運取得或重續所需政府批准或完成必要備案，或於取得或重續所需政府批准或完成必要備案遭遇重大延遲，我們可能無法開展業務或繼續實施我們的發展計劃，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成不利影響。

我們的業務受影響我們所處行業及整體經濟狀況的多種因素顯著影響。

我們的業務、財務狀況及經營業績取決於並將繼續取決於影響物業管理行業及整體經濟狀況的多種因素，其中大部分為我們控制範圍以外。例如，倘勞工成本上升，收取物業管理費彈性受限，可能對利潤率構成不利影響。此外，任何經濟放緩、衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展，均可能致使新的物業開發項目減少，或居住於我們所管理或向其提供諮詢服務的社區的住戶購買力下降，從而導致對我們服務的需求減少，亦會削減我們的收入及收益貢獻。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

未能履行環境責任或會令我們承擔責任。

我們須遵守廣泛的、日益嚴格的環境保護法律法規及條例，違反該等法律、法規或條例將被處以罰款。此外，隨著人們對環境問題的認識日益增強，預期我們或有時須達到高於現行環境法律法規規定的標準。此外，無法保證未來不會出台更為嚴格的環境保護規定。倘我們無法遵守現有或日後的環境法律法規，或無法就有關環境事宜達到公眾預期，我們的聲譽或會受損，或我們或會面臨處罰、罰款或須採取整改措施，且我們的業務可能會暫停，所述任何一種情形均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展前景造成重大不利影響。

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率為25%。我們於中國的若干附屬公司符合「小型微利企業」資格，於業績紀錄期有權享有優惠所得稅待遇。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稅務負債若增加，可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

與我們遞延稅項資產可收回性有關的不確定性可能對我們的經營業績造成重大不利影響。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們錄得的遞延稅項資產分別為人民幣16.4百萬元、人民幣13.2百萬元、人民幣12.6百萬元及人民幣7.5百萬元。我們通過對(其中包括)過往經營業績、未來盈利預測及稅務規劃戰略作出重大判斷及估計，定期評估變現遞延稅項資產的可能性。尤其是，遞延稅項資產僅會在可能有足夠未來應課稅利潤可用於抵扣未動用稅項抵免時確認。然而，由於整體經濟條件或監管環境的不利發展等因素非我們所能控制，故無法保證我們對未來盈利的預測將會準確，在此情況下，我們未必能收回遞延稅項資產，從而可能對我們的經營業績造成不利影響。

與在中國開展業務有關的風險

中國的經濟、政治、社會狀況及政府政策可能影響我們的業務。

鑒於我們在中國開展業務營運，故我們的業務及經營業績受中國經濟及社會政策及狀況的影響。中國經濟在許多方面有別於大部分發達國家，包括但不限於結構、政府參與程度、發展水平、增長速度及外匯管制以及資源配置。中國政府已實施多項措施以鼓勵經濟增長及引導資源配置。部分該等措施有利於中國整體經濟，但可能亦會對我們的營運造成負面影響。例如，我們的財務狀況及經營業績可能會因中國政府對資本投資的控制、價格控制或適用於我們的稅務法規或外匯控制的任何變動而受到不利影響。

風險因素

過去，中國政府已實施在中國經濟的發展中側重利用市場力量的經濟改革措施。近幾十年來，中國經濟取得顯著增長，但概無保證將能夠保持此增長或繼續按此速度增長。中國政府繼續在規管行業發展以及資源分配、生產、定價及管理方面發揮重要作用。此外，對我們服務的需求以及我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到下列各項的不利影響：

- 中國政治環境或社會狀況的發展；
- 法律、法規或政策，或對法律、法規或政策的詮釋發生變化；
- 可能出台的控制通脹或通縮的措施；
- 稅率或徵稅方法變動；及
- 對貨幣兌換及境外匯款施加額外限制。

此外，全球經濟及金融市場前景仍然不明朗。中國的經濟增長亦可能因為中美貿易戰引起的關稅和貿易僵局導致出口轉弱而有所放緩。貿易戰對中國經濟及我們經營所處行業可能造成的持續影響仍難以確定。貿易戰以及全球經濟放緩及金融市場動盪所造成的問題已經並可能繼續對中國經濟產生不利影響，繼而可能對我們的業務造成影響。

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

我們的業務可能會受自然災害、傳染病（如人類豬型流感（亦名為甲型流感（H1N1））、H5N1禽流感、嚴重急性呼吸系統綜合症或最近的COVID-19或其他傳染病或大流行）所影響。此等疫病的再度爆發或任何其他類似疾病的爆發可能導致大規模衛生危機，可能對中國經濟和金融市場產生不利影響。有關COVID-19的風險的詳情，請參閱「—我們的業務營運可能受到COVID-19爆發的影響」。

我們的營運亦易受到自然災害或其他災難性事件影響，包括戰爭、恐怖襲擊、暴風雪、地震、颱風、火災、水災、電力中斷及不足、旱災、硬件失靈、電腦病毒及不在我們控制範圍內的類似事件。此外，如中國（尤其是我們業務所在地的區域）未來受該等自然災害、公共衛生及公共安全危害的打擊，我們可能因業務中斷而蒙受損失，從而可能對我們的業務、財務狀況及營運業績造成重大不利影響。

身為境外個人的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及非中國居民企業的，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及出售或以其他方式買賣其所持H股後變現的收益按20%的稅率繳納中國個人所得稅。除非適用於中國與該境外個人所居

住的司法權區的稅收協定，減免或豁免有關稅務責任，否則我們必須自股息付款中預扣此類稅款。根據《國家稅務總局關於國稅發[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境外個人應繳付的所得稅；及(iii)如雙重稅收協定不適用，扣繳公司應按20%的稅率扣繳境外個人所得稅。

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股後變現的收益按20%的稅率繳納個人所得稅，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》，對個人轉讓上市公司股票取得的所得繼續暫免徵收個人所得稅。無法保證日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股的投資價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，我們支付的股息及該等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權區之間的適用協定或特別安排，可獲得進一步減免。根據於2006年8月21日頒佈並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，任何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。根據於2018年2月3日頒佈並於2018年4月1日生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》，在決定是否享有優惠稅率待遇時遵循實質重於形式的原則及對受益所有人的所有權進行分析。

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、豁免及其他優惠稅收待遇日後是否會被撤銷，從而令所有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我們H股的投資價值產生重大不利影響。

政府控制貨幣兌換可能會限制我們有效利用資本的能力。

中國政府對人民幣兌換外幣及(在若干情況下)將貨幣匯出中國施加管制。請參閱本招股章程「監管概覽－有關外匯控制的法律及法規」。我們的絕大部分收入以人民幣收取。外匯管制制度可能妨礙我們獲得足夠的外幣來滿足貨幣需求。外幣短缺可能會限制我們匯出足夠的外幣向股東派付股息或作出其他付款，或以其他方式償還以外幣計值的負債(如有)的能力。

中國政府亦可酌情限制日後通過經常賬戶交易獲得外幣。根據現行的中國外匯法規，在遵守若干程序規定的情況下，部分經常賬戶項目毋須獲得國家外匯管理局地方分支機構的事先批准，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)，則須獲得有關政府部門的批准。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。

我們進入信貸及資本市場的能力可能因我們無法控制的因素而受到不利影響。

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

派付股息受中國法律所限。

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或香港財務報告準則釐定的利潤(以較低者為準)，減去我們按規定必須彌償的任何累計虧損及各項法定以及其他公積金計提。因此，我們可能沒有足夠或任何可分派利潤使我們可向股東分派股息，尤其是在我們的財務報表顯示我們的運營無利可圖的期間。特定年度未分配的任何可分派利潤可被保留，並在隨後年度分配。

人民幣幣值波動或會對我們的業務造成重大不利影響。

我們以人民幣進行絕大部分業務。然而，於全球發售後，我們或會以港元持有大部分發售所得的款項，以於將來投入我們的中國業務。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的幣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。基於該等因素以及貨幣政策的任何未來變動，匯率可能會出現大幅波動，人民幣兌美元或其他貨幣可能再度升值，或人民幣可能獲准完全或有限制的自由波動，而這均有可能導致人民幣

風險因素

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（其與美元掛鈎）後的現金流量、收入、盈利及財務狀況，以及我們中國附屬公司應付我們之任何股息及其價值造成不利影響。例如，若人民幣兌美元或港元升值，我們以人民幣計值的任何新投資或開支（倘我們須就此將美元或港元兌換為人民幣）的成本亦會上升。

中國的通貨膨脹可能對我們的盈利能力及增長造成負面影響。

過去，中國經濟增長伴隨著高通脹期的出現。作為回應，中國政府不時實行政策控制通脹，如實施更加嚴格的銀行貸款政策或較高的利率限制可用信貸。中國政府可能採取類似措施以應對未來的通脹壓力。在沒有中國政府緩解政策的情況下，通脹肆虐可能會增加我們的成本，從而大大削減我們的盈利能力。我們無法向閣下保證我們能夠將任何額外成本轉移至客戶身上。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，而我們的物業管理服務需求可能有所下降。

中國法制的不明朗因素可能對我們造成不利影響，且可能限制可向閣下提供的法律保障。

由於我們於中國註冊成立，我們的業務在中國進行，且我們的資產位於中國，故我們的營運主要受中國法律法規監管。中國的法制以成文法為依據，而法院判決先例僅可用作參考。自1979年起，中國政府為發展一套全面的商業法制度，頒佈了有關外商投資、企業組織及管治、商業、稅項、金融、外匯及貿易等經濟事項的法律及法規。然而，中國尚未制定一套完備的法制，而近期制定的法律及法規未必足以涵蓋中國一切經濟活動範疇，或可能不清晰或不一致。具體而言，由於中國物業管理服務行業仍處於發展早期，有關此行業的法律法規仍不確定且可能不全面。由於已公佈的判決有限及其無約束力的性質，中國法律法規的詮釋及執行仍然不明確且可能不一致。即使中國存在足夠法律，基於現有法律執行現有法律或合約仍存有不明朗因素或不穩定性，且可能難以快速公正地執行中國法院的判決。此外，中國法制乃部分根據可能有追溯力的政府政策及內部規則（部分未有及時公佈甚或根本沒有公佈）而定。因此，我們可能在觸犯該等政策及規則後一段時間才知悉有關觸犯。最後，任何於中國的訴訟皆可能發生拖延，以致產生大筆開支以及分散資源及管理層的注意力。倘所有或任何該等不明朗因素實現，則我們的財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

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

我們的大部分高級管理人員均居住在中國，而彼等及本集團的絕大部分資產均位於中國。因此，投資者在中國向該等位於中國的人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行非中國法院的任何裁決可能存在困難。中國並無與美國、英國、日本及其他大部分發達國家簽訂有關相互承認和執行法院判決的條約。因此，在中國確認及執行任何該等司法管轄區的法院作出的判決可能存在困難或甚至不可行。於2006

年7月14日，中國最高人民法院與香港政府訂立《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》。根據該安排，倘任何指定的中國人民法院或香港法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的具有執行力的終審判決，任何當事人均可向有關中國人民法院或香港法院申請認可及執行有關判決。該安排於2008年8月1日生效，而根據該安排作出的任何行動的結果及有效性仍然無法確定。

與全球發售有關的風險

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

我們H股的發售價高於緊接全球發售前每股股份綜合有形資產淨值。因此，按最高發售價每股發售股份18.36港元計算，全球發售H股買家的每股H股未經審計備考經調整綜合有形資產淨值將即時攤薄6.21港元。

為擴充業務，我們可能考慮於日後發售及發行額外股份。倘我們於日後發行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。

我們的H股於全球發售前並無公開市場。H股的初步發行價範圍由我們與獨家全球協調人(代表包銷商)協定，而發售價可能大幅有別於全球發售後H股的市價。我們已申請H股於聯交所上市及買賣。然而，在聯交所上市並不保證H股將會形成交易活躍的市場，或即使形成活躍市場，也不能保證其在全球發售後持續活躍，亦不保證在全球發售之後H股的市價將不會下跌。

我們H股流通量和市價可能會有波動，從而可能使根據全球發售認購或購買H股的投資者蒙受重大虧損。

我們H股的價格及成交量可能因下列因素及其他因素(於本節「風險因素」或本招股章程其他章節所討論)出現波動，其中若干因素並非我們所能控制：

- 經營業績實際或預期的波動(包括匯率波動引致的變動)；
- 關於我們或我們的競爭對手招募或流失關鍵人員的消息；
- 業內競爭局勢發展、收購或戰略聯盟的公告；
- 財務分析師的盈利估計或推薦意見的變動；
- 潛在訴訟或監管調查；

風險因素

- 影響我們或行業整體經濟狀況或其他事態發展的變動；
- 國際股票市場的價格變動、其他公司及其他行業的經營及股價表現，以及我們無法控制的其他事件或因素；及
- 對流通股的任何禁售或其他轉讓限制的解除或本公司或其他股東對額外股份的出售或預期出售。

此外，證券市場不時出現重大的價格及成交量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。該等發展事項包括全球整體經濟衰退、股票證券市場的大幅波動及信貸市場流動資金的波動及緊縮。該等大幅市場波動長遠可能帶來銀行借貸利息開支或降低我們現時可得銀行信貸數額的風險。倘我們經歷該等波動，可能會對經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，市場波動亦可能對我們H股的市價造成重大不利影響。

日後發行、發售、銷售或轉換股份可能對H股的現行市價造成不利影響。

本公司日後發行股份或任何股東出售股份或預期可能進行有關發行或銷售，均可能對H股的現行市價造成負面影響。此外，日後於公開市場大額拋售或被視作大額拋售H股或其他與H股有關的證券，可能使的H股市價下跌，或對我們日後在認為合適的時間以合適價格集資的能力造成不利影響。倘我們在日後發售中發行額外證券，股東的股權可會被攤薄。

全球發售完成後，假設超額配股權並無獲行使，將會有282,000,000股未上市內資股，佔本公司股本總額75.0%；根據全球發售將會有94,000,000股已發行H股，佔本公司股本總額25.0%。此外，我們的未上市股份可轉換為H股，且該等經轉換的H股可於境外證券交易所上市或買賣，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。轉換該等股份及經轉換的該等股份於境外證券交易所上市及買賣毋須類別股東投票。經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發售價。

發售價將於定價日釐定。然而，發售股份將在交付後方會於聯交所開始買賣，預期為定價日後第五個營業日。因此，投資者可能無法在該期間出售或以其他方式買賣發售股份。因此，發售股份持有人須承受買賣開始時發售股份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發售價的風險。

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。

緊接全球發售完成前及緊隨全球發售完成後，控股股東將保持對本公司股本權益的實際控制權。在公司章程、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，且控股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受到損失及損害。

本招股章程所載有關中國、中國經濟及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，且未必可靠。

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

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

媒體可能就全球發售及我們的業務作出報導。在刊發本招股章程前，報章及媒體曾出現有關我們及全球發售的報導，且在本招股章程日期後但於全球發售完成前，報章及媒體亦可能出現有關我們及全球發售的報導，當中載有（其中包括）有關我們及全球發售的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。我們不會就該等資料的準確性或完整性承擔任何責任，亦不就任何媒體所發佈任何資料的恰當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。媒體上任何資料如與本招股章程所載者存在不一致或衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，有意投資者應細閱整本招股章程，而不應依賴報章文章或其他媒體報導的任何資料。有意投資者應僅依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。

前瞻性資料受風險及不確定因素影響。

本招股章程載有關於我們及我們的業務與前景的前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於我們現時的信念及假設以及現時所掌握的資料而作出。在本招股章程中採用「預計」、「相信」、「估計」、「預期」、「計劃」、「前景」、「今後」、「擬」等字眼及類似

風險因素

措詞，且與我們或我們的業務相關時，乃用以識別前瞻性陳述。該等陳述反映了我們目前對未來事件的看法，並受風險、不確定因素及各種假設的影響，包括本招股章程所述的風險因素。倘一項或多項該等風險或不確定因素成為現實，或倘任何相關假設被證實為不正確，則實際結果可能與本招股章程所載的前瞻性陳述出現重大分歧。實際結果是否將會符合我們的預期及預測，須視乎多項風險及不確定因素而定，當中很多在我們控制範圍以外，並反映未來業務決策，而此等決策可能會出現變動。鑒於該等及其他不確定因素，本招股章程所載前瞻性陳述不應視為我們的計劃或目標將獲達成的聲明，投資者亦不應過份依賴該等前瞻性陳述。本節所載的警告聲明適用於本招股章程所載的所有前瞻性陳述。除根據上市規則或聯交所其他規定須承擔的持續披露責任外，我們無意更新該等前瞻性陳述。

我們或未能於未來就H股宣派股息。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們並無派付或宣派任何股息。於2020年8月18日，我們宣派股息人民幣149.5百萬元，截至最後實際可行日期，我們已向上市前股東全數派付該金額。股息的派付及金額（倘有）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。請參閱本招股章程「財務資料－股息政策及可分派儲備」。

董事對本招股章程的內容承擔的責任

本招股章程載有遵照公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例、證券及期貨(在證券市場上市)規則及上市規則向公眾提供有關我們的詳細資料，董事就此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本招股章程所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並不具誤導或欺詐性，亦並無遺漏其他事項令本招股章程所載的任何陳述或本招股章程產生誤導。

中國證監會批准

於2020年8月11日，中國證監會已批准我們的H股在香港聯交所上市以及進行全球發售。中國證監會在作出該批准時並不對本公司的財務穩健性、或本招股章程及申請表格中作出的任何陳述或表達的任何意見的準確性承擔責任。

據中國法律顧問告知，本公司已於中國獲得有關全球發售及上市的所有必要批文及授權。

香港公開發售及本招股章程

本招股章程僅為屬於全球發售一部分的香港公開發售而刊發。在任何情況下，交付本招股章程或據此作出認購或購買概不表示我們的事務自本招股章程刊發日期起並無變動，亦不表示本招股章程所載資料於刊發後任何時間一直正確。

包銷

本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件，以供香港公開發售申請人使用。上市由獨家保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款悉數包銷，並受限於本公司與獨家全球協調人(代表包銷商)就發售價達成的協議。國際發售預期將由國際包銷商悉數包銷。全球發售由獨家全球協調人協調。

有關包銷商及包銷安排的進一步資料，請參閱本招股章程「包銷」一節。

釐定發售價

發售股份按發售價提呈發售，而發售價將由獨家全球協調人(代表包銷商)與我們於2021年1月8日(星期五)或前後釐定，惟無論如何不遲於2021年1月10日(星期日)。

倘獨家全球協調人(代表包銷商)與我們因任何原因未能於2021年1月10日(星期日)或之前或獨家全球協調人(代表包銷商)與我們可能協定的較遲日期或時間協定發售價，全球發售將不會成為無條件並將告失效。

發售及銷售發售股份的限制

香港發售股份僅按照本招股章程及相關申請表格所載資料及作出的聲明且按照當中所載條款及在其所載條件規限下提呈發售。

根據香港公開發售認購香港發售股份的每位人士將須確認或因其認購發售股份而被視為確認其知悉本招股章程所述提呈發售股份的限制。

我們並無採取任何行動以獲准在香港境外任何司法權區公開發售發售股份或在香港境外任何司法權區派發本招股章程。因此，在未獲授權提呈發售或提出邀請的任何司法權區內或在向任何人士提呈發售或提出邀請即屬違法的任何情況下，本招股章程不得用作亦不構成在有關司法權區或在有關情況下的要約或邀請。在其他司法權區派發本招股章程以及提呈及銷售發售股份須受到限制且未必可進行，惟已向相關證券監管機構登記或獲其授權或豁免而獲該等司法權區的適用證券法批准則不在此限。

申請H股在香港聯交所上市

本公司已向上市委員會申請批准已發行及根據全球發售將予發行的H股(包括因超額配股權獲行使而可予發行的額外H股)上市及買賣。本公司概無任何股份或借貸資本在任何其他證券交易所上市或買賣，且現時並無亦不計劃於不久將來尋求有關上市或獲准上市。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第44B(1)條，倘根據本招股章程提呈H股在香港聯交所上市的申請遭拒絕，而拒絕的時間為截止辦理申請登記日期起計三個星期或香港聯交所或其代表於該三個星期內知會我們的較長期間(惟不得超過六個星期)屆滿之前，則根據本招股章程提出的申請而作出的任何配發一概無效。

預期H股將於2021年1月15日(星期五)上午九時正開始在香港聯交所買賣。除本招股章程所披露者外，我們概無任何股份或借貸資本在任何其他證券交易所上市或買賣，且現時並無亦不計劃於不久將來尋求有關上市或獲准上市。

超額配股權及穩定價格行動

有關超額配股權及穩定價格行動安排的詳情載於「全球發售的架構」。

H股認購、購買及轉讓登記

我們已指示H股證券登記處，而H股證券登記處已同意不會以任何個別持有人名義登記任何H股的認購、購買或轉讓，除非該持有人向H股證券登記處遞交有關該等H股的已簽署表格，當中聲明：

- (i) 持有人向我們及我們各股東表示同意，且我們向各股東表示同意遵守並符合中國公司法、特別規定及我們的公司章程；
- (ii) 持有人向我們、我們各股東、董事、監事、經理及高級職員表示同意，且我們（為我們本身及我們各董事、監事、經理及高級職員行事）向各股東表示同意，因我們的公司章程而產生或因中國公司法或其他相關法律及行政法規賦予或授予的任何與我們事務有關的權利或義務而產生的所有分歧及申索，均依照我們的公司章程規定提交仲裁，而一旦訴諸仲裁，應視為已授權仲裁機構進行公開聆訊並公佈裁決，且有關裁決為最終裁定並具決定性；
- (iii) 持有人向我們及我們各股東表示同意H股持有人可自由轉讓我們的H股；及
- (iv) 持有人授權我們代表其與我們各董事、監事、經理及高級職員訂立合約，據此，有關董事、監事、經理及高級職員承諾遵守並符合我們的公司章程所規定彼等對我們的股東的責任。

有關全球發售的資料

發售股份僅按照本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明，並根據當中所載條款及在其所載條件規限下提呈發售。概無任何人士獲授權就全球發售提供任何資料或作出本招股章程並無載列的任何聲明，而任何並非載於本招股章程的資料或聲明均不得被視為已獲本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人、包銷商或彼等各自的任何董事、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他各方授權而加以依賴。有關全球發售的架構（包括其條件）的進一步詳情及申請香港發售股份的手續，請參閱本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」各節及相關申請表格。

H股證券登記處及印花稅

所有根據全球發售所作申請發行的H股將記入由我們的H股證券登記處於香港存置的H股股東名冊。股東名冊總冊將由我們存置於中國總辦事處。

買賣記入我們H股股東名冊的H股須繳納香港印花稅。

股份符合資格納入中央結算系統

待H股獲批准在香港聯交所上市及買賣，且本公司符合香港結算的股份收納規定後，H股將獲香港結算接納為合資格證券，可自上市日期或香港結算選擇的任何其他日期起，在中央結算系統寄存、結算及交收。香港聯交所參與者之間的交易須在任何交易日後的第二個營業日在中央結算系統進行交收。

有關本招股章程及全球發售的資料

中央結算系統內的所有活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

本公司已作出一切必要安排使我們的H股獲准納入中央結算系統。

建議諮詢專業稅務意見

倘全球發售的潛在投資者對認購、購買、持有及買賣H股所引致的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事或參與全球發售的任何其他人士或各方概不就任何人士因認購、購買、持有、出售或買賣我們的H股或行使我們的H股所附的任何權利而造成的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

申請香港發售股份的手續

申請香港發售股份的手續載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及相關申請表格。

全球發售的架構

全球發售的架構(包括其條件)的詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

應付H股持有人的股息

除非本公司另行決定，否則將以港元向名列本公司H股股東名冊的股東派付H股股息，並將以平郵方式寄往各股東的登記地址，郵誤風險概由股東自行承擔。

語言

本招股章程的英文版本與中文譯本如有任何歧義，概以英文版本為準。本招股章程所載中國公民、實體、部門、設施、證書、頭銜、法律、法規等的中文名稱與英文譯本如有任何歧異，概以中文名稱為準。

約整

在本招股章程內，如資料是以百、千、萬、百萬、億或十億為單位呈列，部分不足一百、一千、一萬、一百萬、一億或十億之數(視情況而定)已分別約整至最接近之一百、一千、一萬、一百萬、一億或十億。除非另有說明，否則所有數字均約整至小數點後一位。任何表格或圖表所示總額與所列數額總和的任何差異乃因約整所致。

匯兌

僅為方便 閣下起見，本招股章程中若干人民幣金額按特定匯率換算為港元。概不表示該等人民幣金額實際上可按所示匯率兌換為任何港元金額或完全不可兌換。除另有註明外，人民幣乃按人民幣1.00元兌0.8434港元的匯率換算為港元。

董事、監事及參與全球發售的各方

董事

姓名	住址	國籍
執行董事		
耿建富	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 康莊道 康莊社區 37棟6單元401室	中國
肖天馳	中國 河北省 廊坊市 廊坊經濟技術開發區 華祥路 塞納榮府72號	中國
劉勇罡	中國 河北省 廊坊市 廊坊經濟技術開發區 塞納榮府18-2-901	中國
非執行董事		
張文革	中國 河北省 廊坊市 廣陽區君蘭苑 8棟2單元201室	中國
獨立非執行董事		
金文輝	中國 北京市 朝陽區 水碓子北里2樓11門402室	中國
蕭志雄	香港 九龍塘 花圃街44號 又一村花園第三期 18座5樓C室	中國
唐義書	中國 北京市 朝陽區 北苑家園 清友園20樓2501號	中國

董事、監事及參與全球發售的各方

監事

姓名	住址	國籍
景中華	中國 廣東省 深圳市 南山區 南油路1088號 南油大廈	中國
董慧	中國 天津市 和平區 河南路35號	中國
劉紀鋒	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 桐柏村	中國
王建東	中國 河北省 廊坊市 廊坊經濟技術開發區 友誼路憩園小區 15號樓1單元302室	中國
張元鵬	中國 廣東省 深圳市 南山區 高新南一道10號	中國

有關董事及監事的詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節。

參與全球發售的其他各方

獨家保薦人.....	華泰金融控股(香港)有限公司 香港 皇后大道中99號 中環中心62樓
獨家全球協調人.....	華泰金融控股(香港)有限公司 香港 皇后大道中99號 中環中心62樓

董事、監事及參與全球發售的各方

聯席賬簿管理人..... 華泰金融控股(香港)有限公司
香港
皇后大道中99號
中環中心62樓

海通國際證券有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

東吳證券國際經紀有限公司
香港
皇后大道東1號
太古廣場3座17樓

大華繼顯(香港)有限公司
香港
告士打道39號
夏慤大廈6樓

富元證券有限公司
香港
灣仔港灣道18號
中環廣場48樓4806-07室

交銀國際證券有限公司
香港
德輔道中68號
萬宜大廈9樓

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

中信建投(國際)融資有限公司
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場二座18樓

招銀國際融資有限公司
香港
中環
花園道3號
冠君大廈45樓

國泰君安證券(香港)有限公司
香港
皇后大道中181號
新紀元廣場低座27樓

工銀國際融資有限公司
香港花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

偉祿亞太證券有限公司
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈24樓2402室

越秀証券有限公司
香港
灣仔駱克道188號
兆安中心1003-1005室

阿爾法國際證券(香港)有限公司
香港
干諾道中168-200號信德中心
招商局大廈9樓10室

張金證券投資(香港)有限公司
香港
上環
德輔道中199號
無限極廣場12樓21C室

聯席牽頭經辦人 華泰金融控股(香港)有限公司
香港
皇后大道中99號
中環中心62樓

海通國際證券有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

東吳證券國際經紀有限公司
香港
皇后大道東1號
太古廣場3座17樓

大華繼顯(香港)有限公司
香港
告士打道39號
夏愨大廈6樓

富元證券有限公司
香港
灣仔港灣道18號
中環廣場48樓4806-07室

交銀國際證券有限公司
香港
德輔道中68號
萬宜大廈9樓

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

中信建投(國際)融資有限公司
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場二座18樓

招銀國際融資有限公司
香港
中環
花園道3號
冠君大廈45-46樓

國泰君安證券(香港)有限公司
香港
皇后大道中181號
新紀元廣場低座27樓

工銀國際證券有限公司
香港
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

偉祿亞太證券有限公司
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈24樓2402室

越秀証券有限公司
香港
灣仔駱克道188號
兆安中心1003-1005室

阿爾法國際證券(香港)有限公司
香港
干諾道中168-200號信德中心
招商局大廈9樓10室

張金證券投資(香港)有限公司
香港
上環
德輔道中199號
無限極廣場12樓21C室

博威環球證券有限公司
香港
灣仔告士打道160號
海外信託銀行大廈26樓

邁時資本有限公司
香港
灣仔
港灣道25號
海港中心1908室

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：
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12層

董事、監事及參與全球發售的各方

獨家保薦人及包銷商法律顧問...	<p>有關香港法例： 鍾氏律師事務所 香港 中環 皇后大道中5號 衡怡大廈28樓</p> <p>有關中國法律： 天元律師事務所 中國 北京市 西城區 豐盛胡同28號 太平洋保險大廈B座10層</p>
核數師及申報會計師	<p>羅兵咸永道會計師事務所 執業會計師兼註冊公眾利益實體核數師 香港 中環 太子大廈22樓</p>
合規顧問.....	<p>邁時資本 香港 灣仔 港灣道25號 海港中心1908室</p>
收款銀行.....	<p>中國銀行(香港)有限公司 香港 花園道1號</p> <p>招商永隆銀行有限公司 香港 德輔道中45號</p>

公司資料

中國總部.....	中國 河北省 廊坊市 廊坊經濟技術開發區 祥雲道81號
中國註冊辦事處.....	中國 河北省 廊坊市 香河縣 蔣辛屯鎮 大香線東側、和園路北側 (香河現代水業有限公司)院內
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
公司網址.....	www.roiserv.com (此網址所載資料並不構成本招股章程的部分)
聯席公司秘書.....	肖天馳先生 中國 河北省 廊坊市 廊坊經濟技術開發區 華祥路 塞納榮府72號 黃儒傑先生 (香港特許秘書公會及特許公司治理公會會員) 香港 灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓
授權代表.....	肖天馳先生 中國 河北省 廊坊市 廊坊經濟技術開發區 華祥路 塞納榮府72號

公司資料

	黃儒傑先生 香港 灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓
審核委員會.....	蕭志雄先生 (主席) 張文革先生 金文輝先生
薪酬委員會.....	唐義書先生 (主席) 耿建富先生 金文輝先生
提名委員會.....	耿建富先生 (主席) 蕭志雄先生 唐義書先生
H股證券登記處	卓佳證券登記有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
主要往來銀行.....	中國農業銀行股份有限公司廊坊廣陽道支行 中國 河北省 廊坊市 廣陽區 廣陽道41號 廊坊銀行股份有限公司北環路支行 中國 河北省 廊坊市 廣陽區 北鳳道280號 阿爾卡迪亞麗景園1號樓

豁免嚴格遵守上市規則的規定

為籌備上市，我們已就嚴格遵守上市規則相關條文尋求下列豁免：

管理層人員在香港

根據上市規則第8.12條和第19A.15條規定，發行人必須在香港有足夠的管理層人員，這通常指發行人至少須有兩名執行董事通常居於香港。目前，我們的全體執行董事均在中國居住。

我們的業務與運營全部位於中國及在中國進行。重新安置兩名執行董事到香港於我們而言實屬困難，且從商業角度而言屬不必要。我們已向聯交所申請，且聯交所已批准豁免遵守上市規則第8.12條及第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，作為我們與聯交所的主要溝通渠道，並確保彼等一直遵守上市規則的規定。受委任的兩名授權代表為執行董事、董事會秘書兼聯席公司秘書肖天馳先生和聯席公司秘書黃儒傑先生。黃先生通常居於香港。每名授權代表均可應聯交所要求於合理期間內與聯交所會晤，並將可隨時以電話、傳真及電郵聯絡。兩名授權代表均獲授權代表我們與聯交所溝通；
- (2) 聯交所如欲就任何事宜聯絡董事，兩名授權代表均可隨時迅速聯絡全體董事（包括獨立非執行董事）。所有並非通常居於香港的董事均擁有或可申請辦理訪港的有效旅遊證件，且可於需要時在合理時間內與聯交所會晤。為加強聯交所、授權代表及董事之間的溝通：(a)每名董事已向授權代表提供移動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；(b)倘若董事預期會外遊，彼將向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或通過移動電話維持溝通順暢；及(c)全體董事及授權代表須向聯交所提供各自的移動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；
- (3) 我們已根據上市規則第3A.19條及第19A.05條委任邁時資本有限公司出任我們的合規顧問，其可隨時聯絡我們的授權代表、董事、高級管理層及本公司其他高級人員，並且作為我們與聯交所的另一溝通渠道；而聯交所與董事之間的會晤可通過授權代表或合規顧問，或於合理時間內直接與董事進行安排。我們將盡快告知聯交所有關授權代表及／或合規顧問的任何變動。

聯席公司秘書

根據上市規則第3.28條及第8.17條以及有關公司秘書經驗及資格規定的指引（HKEx-GL108-20），發行人秘書必須具備履行公司秘書職責所需的知識及經驗，及符合下列其中一項規定：(i)為香港特許秘書公會會員、律師或大律師（定義見《法律執業者條例》）或執業會計師（定義見《專業會計師條例》）；或(ii)為一名聯交所認為在學術或專業資格或相關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。根據指引HKEx-GL108-20，將按指定期間授予上市規則第3.28條項下的豁免，惟無論如何不會超過上市日期起計三年（「豁免期」），條件為(i)有關公司秘書於整個豁免期內必須獲得具有第3.28條項下規定的資格或經驗並獲委任為聯席公司秘書的人士協助；及(ii)倘本公司嚴重違反上市規則，則豁免可能被撤銷。

我們已委任肖天馳先生（「肖先生」）與黃儒傑先生（「黃先生」）擔任我們的聯席公司秘書。肖先生是我們的執行董事及董事會秘書，其履歷資料載於本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節。由於肖先生透徹了解本集團的企業管治事宜，彼被視為擔任本公司公司秘書的合適人選。此外，由於我們核心業務絕大部分位於中國並於中國進行，董事相信有必要委任肖先生為公司秘書駐於本集團總部，可讓其處理涉及本集團的日常公司秘書事務。然而，由於肖先生尚未擁有上市規則第3.28條所規定的資格，因此其無法獨自完全履行上市規則第3.28條及第8.17條所規定的上市發行人的公司秘書的職責。

因此，我們已就委任肖先生為我們的聯席公司秘書向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條項下的規定，而聯交所已授出相關豁免，條件為肖先生於整個豁免期內將獲黃先生（其具有第3.28條項下規定的資格或經驗）協助。為向肖先生提供支持，我們已委任黃先生（其符合上市規則第3.28條及8.17條的規定）於豁免期擔任聯席公司秘書協助肖先生，以使肖先生獲得履行秘書職責所需的相關經驗（按照上市規則第3.28(2)條規定）。黃先生為香港特許秘書公會及特許公司治理公會會員。有關黃先生的履歷資料，請參閱「董事、監事及高級管理層」。

倘及當黃先生不再提供相關協助或倘本公司嚴重違反上市規則，有關豁免將立即撤回。於豁免期屆滿前，我們將聯絡聯交所，以便其評估肖先生在三年期間獲得黃先生的協助後是否已取得上市規則第3.28條界定的相關經驗，從而無須進一步豁免。

持續關連交易

我們已訂立若干項交易，根據上市規則的規定，上市後該等交易將構成本公司的持續關連交易。針對「關連交易—(B)須遵守申報、年度審核及公告規定以及獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「關連交易—(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」中披露的持續關連交易，我們已分別向聯交所申請豁免嚴格遵守(i)上市規則第十四A章的公告規定；以及(ii)上市規則第十四A章的公告及獨立股東批准規定，而聯交所已授予我們相關豁免。進一步資料，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

本節所載資料乃來自中指院所編製的獨立報告。中指院所編製的行業報告乃根據其數據庫、公開可得資料來源、行業報告、訪問及其他來源的數據的資料而編製。我們相信，本節的資料來源乃有關資料的合適來源，且已合理審慎地摘錄及轉載該等資料。我們並無理由相信該等資料屬虛假或含誤導成分或遺漏任何部分致使該等資料屬虛假或含誤導成分。該等資料未經我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與全球發售的任何其他各方（中指院除外）獨立核實。我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表以及參與全球發售的任何其他各方（中指院除外）均不對該等資料的完整性、準確性或公允性發表任何聲明，因此不應對該等資料過分倚賴。

中指院的背景及方法

我們以總成本人民幣800,000元購入使用及引用中指院刊物中多項數據的權利。中指院在研究及追蹤中國物業管理行業方面擁有豐富經驗，自2008年起已開始對中國物業服務百強企業進行研究。在進行研究時，中指院主要評估過往三年內管理至少十項物業或總建築面積500,000平方米或以上的物業管理公司。中指院使用研究參數及假設，並從多個一手及二手來源收集數據，包括(i)物業管理公司所公佈的數據、網站及營銷資料；(ii)來自中國房地產指數系統以及中國房地產統計年鑒的調查及數據；(iii)政府部門的公開資料；及(iv)物業管理公司過往所收集的數據。此外，自2008年以來，中指院均會頒佈中國物業服務百強企業的排名（按綜合實力計），主要通過對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進行評估。於釐定該等排名時，中指院可能會將分數相同或非常接近的多家公司分配到相同的排名，因此有可能超過100家公司被列入行內中國物業服務百強企業。中指院可根據具體要求就若干指數編製中國物業服務百強企業的進一步排名。中指院主要透過評價收益、在管建築面積及已訂約但未交付的建築面積增長率、僱員總數及僱員構成方面評估物業管理公司的增長潛力。本節的數據分析乃主要基於中國物業服務百強企業的數據。

於編製中指院報告時，中指院假設：(i)中國與全球的社會、經濟及政治狀況於預測期間將維持穩定；(ii)COVID-19爆發僅會對中國經濟穩定構成短期影響，而中國宏觀經濟將於COVID-19受控後恢復穩步增長；(iii)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；(iv)相關統計局公佈的所有數據皆為準確；及(v)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。

中國物業管理行業

物業管理行業的概覽

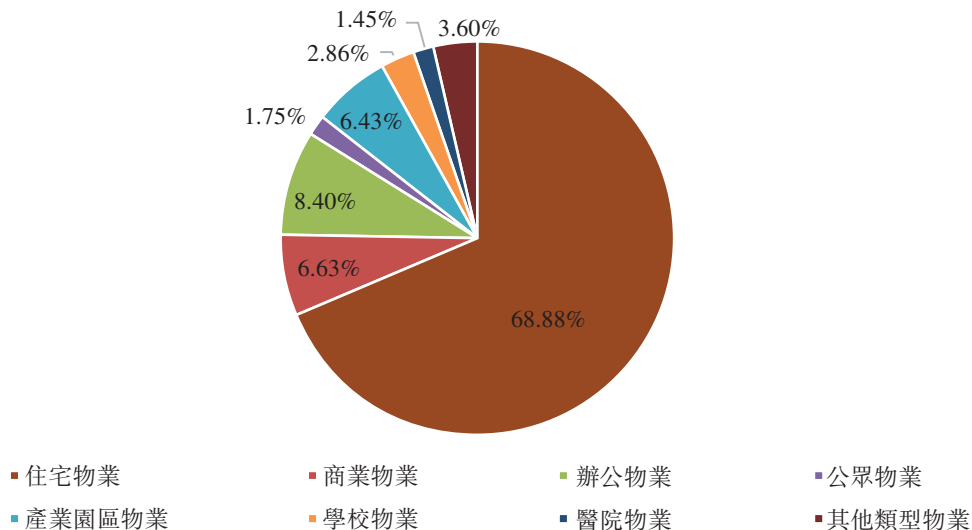
中國物業管理行業的歷史可追溯至20世紀80年代初中國首家物業管理公司的成立。從那時起，中國政府不斷尋求構建及更新中國物業管理行業的監管框架，以配合其發展。多年來，中國政府所頒佈的法規日漸增多，旨在為物業管理行業確立一套公開市場制度，以促進其快速增長及標準化營運。中國物業管理公司現時服務的物業類型多樣，除住宅物業外，亦包括寫字樓、購物商場、產業園區、學校及醫院等。

透過應用物聯網、大數據、雲計算、人工智能及虛擬現實等先進科技，物業管理公司正逐步以自動操作取代人力。中國政府亦頒佈一系列支持物業管理行業發展和現代化的有利政策。此外，物業管理公司近年得以進入更多資本市場以進行股權及／或債權融資。受科技發展、政府支持及資本市場認可等因素所帶動，預計物業管理行業將保持快速增長。

在管物業的類型

於在管物業當中，按總在管建築面積計，住宅物業佔最大份額。下圖載列截至2019年12月31日中國物業服務百強企業所管理各類物業的在管建築面積百分比：

截至2019年12月31日中國物業服務百強企業所管理的物業類型



資料來源：中指院

行業概覽

物業管理公司亦務求令其在管物業組合多元化。中國物業服務百強企業所管理非住宅物業的總建築面積由截至2015年12月31日約1,414.0百萬平方米，增加129.8%至截至2019年12月31日約3,248.9百萬平方米，複合年增長率為23.1%。

物業管理行業的主要收費模式

除來自物業管理服務的收益外，中國的物業管理公司亦從增值服務（包括非業主增值服務及社區增值服務）產生收益。

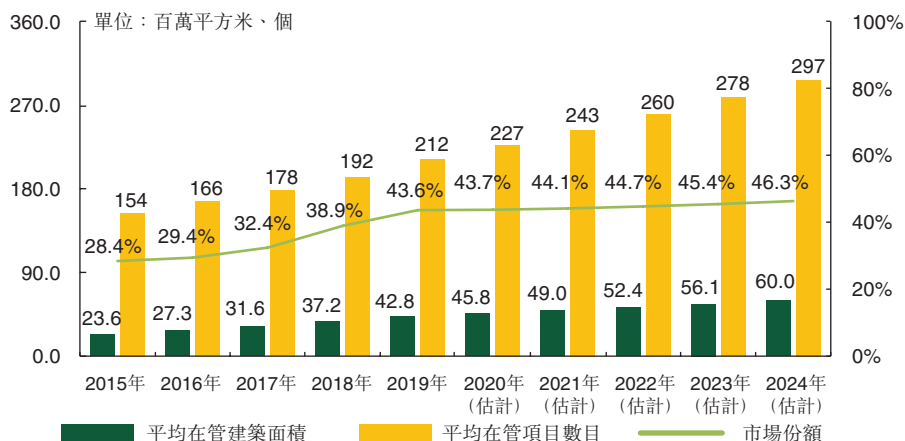
在中國，物業管理費可按包幹制或酬金制收取。中國物業管理行業的主流收費模式（尤其對住宅物業而言）為包幹制收費模式。包幹制收費模式可省卻業主和住戶對大額支出的若干集體決策程序，從而提升效率，並鼓勵物業管理服務提供商完善其業務，以提高盈利能力。相反，酬金制模式在非住宅物業中漸趨採用，允許業主更積極參與其物業管理，並密切監察服務供應商。

中國物業服務百強企業的概覽

近年來，隨著城鎮化進程加快和人均可支配收入持續增加，中國物業服務百強企業管理的建築面積和物業數量快速增長。中國物業服務百強企業在管的平均總在管建築面積從2015年的23.6百萬平方米增至2019年的42.8百萬平方米，複合年增長率為16.0%。中國物業服務百強企業在管項目的平均數量從截至2015年12月31日的154項增至截至2019年12月31日的212項，複合年增長率為8.3%。下圖載列所示年度過往及預測的中國物業服務百強企業平均在管總建築面積、平均在管項目數目及按在管建築面積計的總市場份額：

2015年至2024年（估計）中國物業服務百強企業平均在管總建築面積、平均在管項目數目及按在管建築面積計的總市場份額

	複合年增長率 (2015年至2019年)	複合年增長率 (2020年（估計） 至2024年（估計）)
在管總建築面積	16.0%	7.0%
平均在管項目數目	8.3%	7.0%
總市場份額	11.3%	1.4%



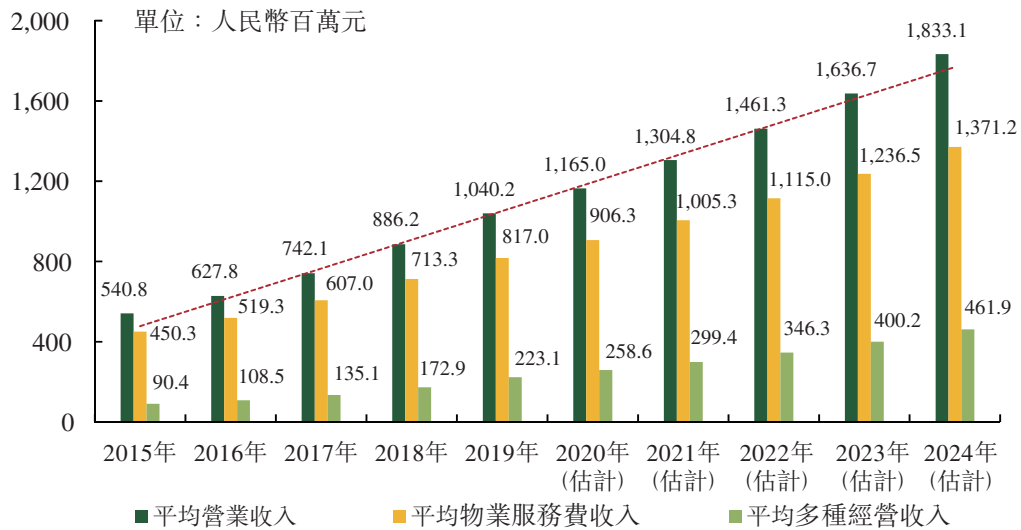
資料來源：中國國家統計局及中指院

行業概覽

由於建築面積和在管項目數量均有所增長，中國物業服務百強企業的平均收益由2015年約人民幣540.8百萬元增至2019年的人民幣1,040.2百萬元，複合年增長率為17.8%。下圖載列所示年度中國物業服務百強企業管理的過往及預測平均營業收入、來自物業管理服務的平均收入及來自增值服務的平均收入：

**2015年至2024年（估計）中國物業服務百強企業的平均營業收入、
來自物業管理服務的平均收入及來自增值服務的平均收入**

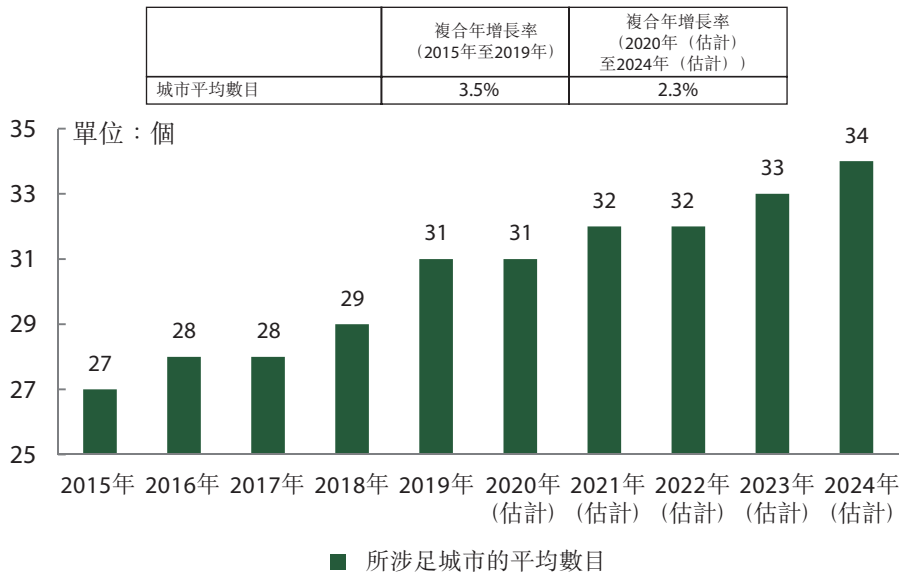
	複合年增長率 (2015年至2019年)	複合年增長率 (2020年（估計） 至2024年（估計）)
平均營業收入	17.8%	12.0%
來自物業管理服務的平均收入	16.1%	10.9%
來自增值服務的平均收入	25.3%	15.6%



資料來源：中指院

下圖載列所示年度中國物業服務百強企業所涉足城市的過往及預測平均數目：

2015年至2024年（估計）中國物業服務百強企業所涉足城市的平均數目



資料來源：中指院

環渤海經濟圈的宏觀經濟和房地產市場

我們大部分的業務位於環渤海經濟圈。在北京市和天津市的經濟增長帶動下，環渤海經濟圈的經濟於2015年至2019年間平穩增長，除了曾於2018年出現輕微收縮。根據中指院的資料，2019年，環渤海經濟圈的名義國內生產總值達人民幣21.5萬億元，佔中國名義國內生產總值21.7%。與宏觀經濟及城鎮居民的人均可支配收入增長一致，環渤海經濟圈的房地產行業保持穩定增長。根據中指院的資料，2019年，環渤海經濟圈已售總建築面積約達284.0百萬平方米，佔中國已售總建築面積16.5%。有賴於宏觀經濟增長與房地產市場的發展，預計環渤海經濟圈的物業管理市場將保持穩定增長。

個別地區物業管理行業的概況

環渤海經濟圈物業管理市場概況

根據中指院的資料，由2015年至2019年，環渤海經濟圈的在管物業總建築面積由42億平方米增加至54億平方米，複合年增長率為6.2%；由2020年至2024年，預期環渤海經濟圈的在管物業總建築面積按複合年增長率4.7%增加，由2020年的56億平方米增加至2024年所預測的67億平方米。

長三角地區物業管理市場概況

根據中指院的資料，由2015年至2019年，長三角地區的在管物業總建築面積由37億平方米增加至53億平方米，複合年增長率為9.1%；由2020年至2024年，預期長三角地區的在管物業總建築面積按複合年增長率5.6%增加，由2020年的55億平方米增加至2024年所預測的68億平方米。

大灣區物業管理市場概況

根據中指院的資料，由2015年至2019年，大灣區的在管物業總建築面積由15億平方米增加至21億平方米，複合年增長率為8.5%；由2020年至2024年，預期大灣區的在管物業總建築面積按複合年增長率6.3%增加，由2020年的22億平方米增加至2024年所預測的28億平方米。

中西部地區物業管理市場概況

根據中指院的資料，由2015年至2019年，中西部地區的在管物業總建築面積由67億平方米增加至87億平方米，複合年增長率為7.0%；由2020年至2024年，預期中西部地區的在管物業總建築面積按複合年增長率5.1%增加，由2020年的91億平方米增加至2024年所預測的110億平方米。

中國物業管理行業增長驅動因素

根據中指院的資料，中國物業管理行業的增長取決於多項關鍵驅動因素。有關若干關鍵增長驅動因素的討論如下。

有利政策

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建立監管框架。自此，一系列法律及法規生效，以規範物業管理行業的各個方面，並制定多項政策促進該行業的發展。該等政策包括（但不限於）《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》、《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、託育、家政等社區家庭服務業稅費優惠政策的公告》。另外，各省市政府已頒佈其本身的規則及法規，為地方物業管理行業建立監管框架。我們預計在各種監管框架下，通過政府的鼓勵，中國的物業管理行業在全國範圍內將繼續發展。

多項有利政策亦鼓勵智慧社區的發展。於2014年5月，住房和城鄉建設部頒佈《智慧社區建設指南(試行)》，建議通過將現代科技、公共資源及商業服務整合至管理流程以達致社區管理現代化。我們認為，該等政策將共同為物業管理行業和物業管理公司的發展締造可靠有序的環境。有關物業管理行業相關法律及法規的更多資料，請參閱本招股章程「監管概覽－有關物業管理服務及其他相關服務的法律及法規」。

於2015年3月，國務院頒佈《深化標準化工作改革方案》，鼓勵行業協會、組織及商會共同為各行各業制定統一標準。《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》進一步提倡將物業管理、物業租賃及其他相關服務標準化。我們預計，將該等服務標準化將會提升物業管理行業的服務質素同時降低經營成本。

物業管理服務的新機遇

2019年底至今，COVID-19在全球蔓延。請參閱「風險因素－我們的業務營運可能受到COVID-19爆發的影響」。根據中國國家統計局(「國家統計局」)於2020年7月17日發表的數據，中國於2020年上半年的國內生產總值較2019年上半年減少1.6%。根據中指院的資料，中國房地產市場普遍短期受不利影響，原因為COVID-19大流行阻礙實地銷售，並嚴重影響中國消費者的消費意慾及購房能力。根據中指院的資料，於截至2020年6月30日止六個月，中國新興建樓宇的總建築面積為975.0百萬平方米，較2019年同期減少7.6%。根據中指院的資料，同期中國商品房交易的總建築面積為694.0百萬平方米，較2019年同期減少8.4%。

然而，根據中指院的資料，中國房地產市場自2020年4月逐漸復甦，與國內經濟復甦一致。具體而言，根據中指院的資料，環渤海經濟圈的房地產開發投資於截至2020年6月30日止六個月較2019年同期增加1.5%。根據中指院的資料，與2019年12月31日比較，物業管理服務公司截至2020年6月30日的在管總建築面積預計增加0.8%至56億平方米。基於上文所述，預計COVID-19將不會對中國物業管理行業造成重大或不利影響。

儘管COVID-19爆發可能會為物業管理公司的業務營運帶來挑戰，然而，其亦同時帶來若干機遇。國內爆發COVID-19期間，中國政府實施封城以及多項隔離檢疫和旅遊限制措施，大部分措施於2020年4月底經已解除。物業管理公司於落實執行該等措施時擔當重要角色。能夠提供優質服務以滿足住戶需求的物業管理公司均贏得更高的客戶滿意度與忠誠度。此外，鑒於隔離檢疫的限制，物業管理公司因而積極加快開發手機應用程序、互聯網平台及智慧社區技術，為客戶提供線上產品和服務。另外，在社區服務需求的驅動下，並無物業管理公司的舊住宅社區將尋求並委聘物業管理公司提供必要的社區服務。此外，為舒緩企業於COVID-19爆發時面對的困境，中國中央、省

級及地方政府推行若干措施，包括(其中包括)稅務寬減、優惠貸款以及豁免為社保及住房公積金供款。部分省級及地方政府，例如湖北、浙江、陝西、深圳、成都、合肥及貴陽因應物業管理公司於COVID-19爆發時對社會的貢獻，甚至直接向有關公司提供補貼。

需求增長

根據中指院的資料，中國的物業開發與物業銷售顯著增長，已成為物業管理行業的主要增長驅動力。中國消費者對更好的生活條件和優質物業管理服務的需求日漸增長，乃中國物業管理行業增長的另一根本原因。此外，我們相信，中國中高收入階層湧現及其消費力不斷提升，造就其對更多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。

資本市場進一步發展

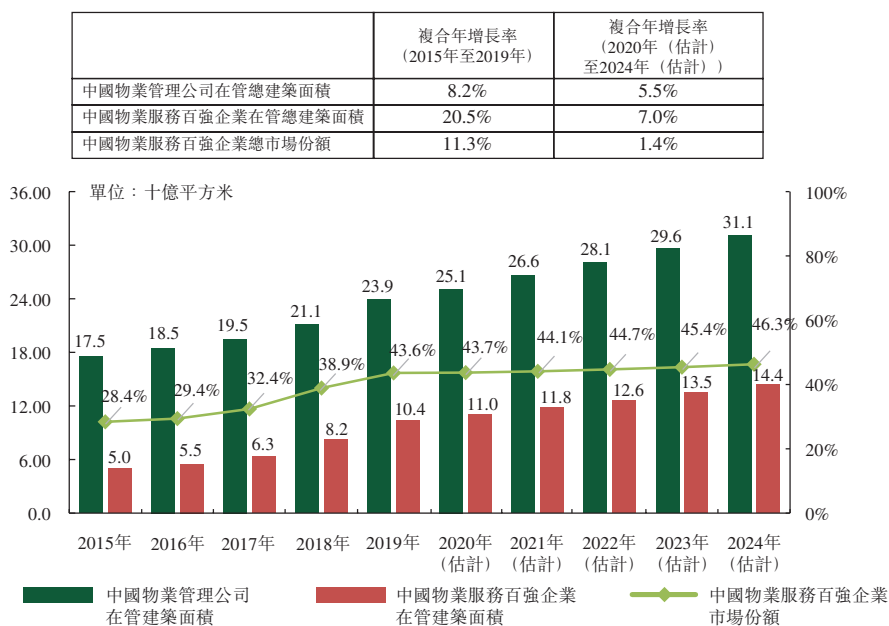
中國資本市場的進一步發展為物業管理行業提供增長機會和多元化融資渠道。規管資本市場的若干政策已經生效，以改善資本市場的監管環境，如《關於進一步規範發行審核權力運行的若干意見》、《關於進一步推進全國中小企業股份轉讓系統發展的若干意見》和《全國中小企業股份轉讓系統掛牌公司分層管理辦法(試行)》。根據中指院的資料，截至2020年3月30日，有23家物業管理公司在聯交所上市，一家物業管理公司在上海證券交易所上市，兩家物業管理公司在深圳證券交易所上市，以及40家物業管理公司在全國中小企業股份轉讓系統上市。資本市場的發展使物業管理公司能夠獲得更多資金，使資金來源多元化並實現業務擴展。

中國物業管理行業的發展趨勢

市場集中度提高與競爭加劇

經過數十年發展後，部分中國物業服務百強企業已加快其服務創新與業務擴張。此外，市場集中度不斷提高，中國物業管理行業內的企業正面臨日益加劇的市場競爭。在充滿競爭的中國物業管理行業，大型物業管理公司積極改善其戰略佈局並加快其擴展速度，以增加其市場份額並實現更好的經營業績。該等物業管理公司主要透過內部增長及併購實現業務擴展，惟併購或會令物業管理公司因將所收購業務整合至現有業務而面臨困難和挑戰。下圖載列所示年度過往及預測的中國物業管理公司在管總建築面積、中國物業服務百強企業在管總建築面積及中國物業服務百強企業按在管建築面積計總市場份額：

2015年至2024年（估計）中國物業管理公司在管總建築面積、
中國物業服務百強企業在管總建築面積及中國物業服務百強企業總市場份額



資料來源：中國國家統計局及中指院

服務範圍多元化以擴大收益來源

為應對日新月異的客戶需求，物業管理公司藉提供各種增值服務分散其收益來源。該等服務主要包括物業公共空間運營、不動產經紀、家政及清潔、長者照顧及護理服務等社區增值服務以及提供予非業主的增值服務，如提供予物業開發商的交付前服務及諮詢服務等。因此，物業管理公司得以從其他來源產生收益。

越來越多地採用信息技術

借助雲計算、物聯網、大數據及人工智能等信息技術，許多物業管理公司得以令服務多元化、降低勞工成本並提高盈利能力。舉例而言，智能入口通行證、智能建築管理、智能能源管理、巡邏機器人、交付機械人和諮詢機械人等人工智能技術大大降低了物業管理公司的勞工成本。此外，通過採用新技術及使用電子服務平台，物業管理公司可以有效整合和分配資源，以提供更為多元化的社區增值服務，並進一步將服務拓展至公共空間管理、社區金融、房屋經紀、家政等。因此，增值服務產生的收益日漸成為物業管理公司的重要收益來源。此外，隨著技術快速發展，物業管理公司更加重視招聘及培訓專業及熟練的僱員，以便利落實智能管理與信息技術，並促進創新以保持其市場領先地位。

趨向以市場為導向的業務

物業管理公司以往倚賴其聯屬物業開發公司取得管理項目。根據中指院的資料，物業管理服務提供商由聯屬物業開發商開發的項目中產生大部分收入屬普遍。根據中指院的資料，物業管理服務提供商與擁有同一最終控股股東的物業開發商維持密切業務關係在行業中屬普遍。近年來，物業管理公司更趨獨立並以市場為導向。物業管理公司正積極向獨立第三方開發商物色新機遇，務求拓展業務規模及市場份額。根據中指院的資料，獨立物業管理公司可基於市場狀況設定和調整服務價格。此外，獨立物業管理公司能夠及時應對市場變化及住戶需求，提供更優質的服務。

服務日漸標準化

標準化制度使物業管理公司得以改善服務質素，亦為持續跨地區擴展業務營運奠下基礎。根據中指院的資料，多家中國物業服務百強企業已制定內部標準化營運流程，以為其所提供服務作出指導。近年來，信息技術在物業管理服務方面發揮日漸重要作用。物業管理公司利用信息技術執行自動化主要業務營運的技術解決方案。技術解決方案可盡量減少人為錯誤，並允許物業管理公司貫徹應用其標準化流程及質量標準，從而降低對人力的倚賴，繼而減少招聘僱員及委聘分包商的成本。此外，集中化信息技術讓物業管理公司得以監察其分公司、附屬公司及辦事處的行政和財政業務營運，並確保該等公司及辦事處貫徹應用政策、流程及質量標準。

勞工及運營成本不斷上漲

中國的物業管理行業屬於勞動密集型行業。根據中指院的資料，勞工成本（包括員工成本及分包商成本）在中國物業服務百強企業服務成本的平均佔比由2017年的55.8%上升2.0%至2018年的57.8%，並進一步上升1.3%至2019年的59.1%。近年來，多個地區的最低工資均有所提升。物業管理公司需要增聘員工以擴大其物業管理規模，因而預期須支付不斷上升的員工薪酬和福利及相關培訓和管理開支。

物業管理費的包幹制收費模式為中國物業管理行業的主流收費模式。根據中指院的資料，近年來員工成本不斷上漲，此乃該等勞動密集型的物業管理行內公司維持可持續發展時所面臨的主要挑戰。鑒於成本及開支增加，物業管理公司可能會出現利潤率下降，甚或錄得虧損。

專業員工需求日益上升但供應不足

物業管理行業亦面臨種種挑戰，例如難以以相對較低薪金吸引合適人選，招聘優秀員工，與此同時，物業管理公司卻需要備有充足員工改善服務質素，以及確保物業管理的規模和未來發展得以擴張。倘物業管理公司無法招聘充足的合適員工，則其發展或會受到阻礙。

競爭

競爭格局

根據中指院的資料，中國的物業管理行業分散且競爭力激烈，2018年行內約有130,000家正在營運的物業管理服務提供商。中國的物業管理市場趨向更為集中。根據中指院的資料，按在管建築面積計，2019年的中國物業服務百強企業所佔總市場份額約為43.6%。我們的物業管理服務主要與國家、地區及地方的大型物業管理公司競爭。請參閱「業務－競爭」。

我們在中國的競爭地位

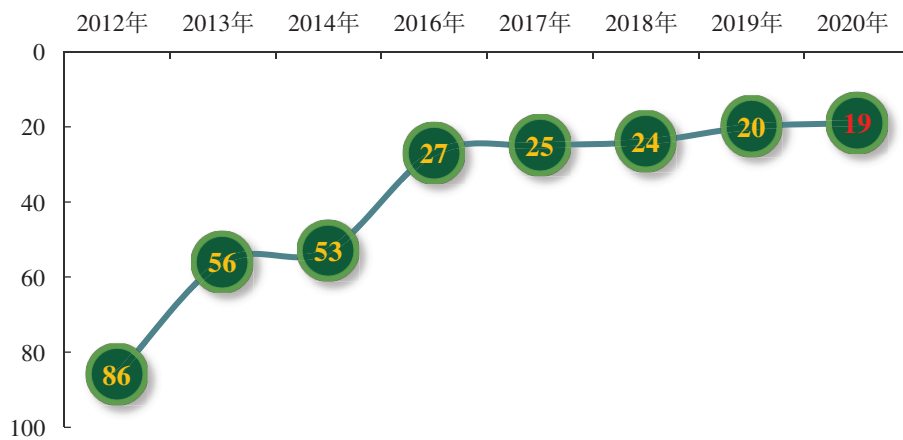
根據中指院的資料，從2012年開始，我們蟬聯根據綜合實力排名的中國物業服務百強企業之一，且自2016年起連續五年根據綜合實力在中國物業服務百強企業中排名物業服務30強企業之一。根據中指院的資料，2020年，以綜合實力計，我們位居中國物業服務百強企業第19位。

行業概覽

根據中指院的資料，按整體實力計算的中國物業服務百強企業年度排名由中指院透過按五大因素（包括管理規模、經營表現、服務質素、增長潛力及社會責任）評估各間公司表現編製。根據下列五大因素，中指院分析了以下21項特定指標：

主要因素	特定指標
管理規模.....	總資產 物業管理項目總數 在管總建築面積 業務覆蓋城市數目
經營表現.....	收益 毛利 純利 每名僱員收益 經營開支比率
服務質素.....	業主滿意度 物業管理費收集率 物業管理項目重續率 在管星級社區數目
增長潛力.....	收益增長率 在管總建築面積增長率 將予交付的物業管理服務總合約建築面積
社會責任.....	僱員架構及數目 年度繳稅總額 職位創造數目 可支付在管家居總建築面積 捐款總額

2012年至2020年我們在中國物業服務百強企業中的排名（以綜合實力計）



資料來源：中指院

行業概覽

在2020中國物業服務百強企業中，按截至2019年12月31日在管建築面積計，我們排名第26位，按截至2019年12月31日的合約建築面積計，我們排名第23位，按2019年收入計則排名第32位。

我們在環渤海經濟圈的競爭地位

根據中指院的資料，2019年環渤海經濟圈的在管物業總建築面積為54億平方米，佔中國的在管物業總建築面積22.4%。根據中指院的資料，我們為環渤海經濟圈及河北省內的領先物業管理公司。根據中指院的資料，在環渤海經濟圈，以綜合實力計，我們在2020中國物業服務百強企業中排名第10；在河北省，以綜合實力計，我們在2020中國物業服務百強企業中排名首位。

根據中指院的資料，環渤海經濟圈的物業管理行業高度分散。根據中指院的資料，2020中國物業服務百強企業中，以截至2019年12月31日在管建築面積計算，環渤海經濟圈前12大企業合計市場份額約9.0%，最大企業的市場份額稍高於0.9%。根據中指院的資料，以截至2019年12月31日在管建築面積計算，我們在環渤海經濟圈的市場份額為0.5%，在2020中國物業服務百強企業中排名第12。

下表載列截至2019年12月31日以綜合實力計，環渤海經濟圈的2020中國物業服務百強企業中十強物業管理公司的排名、以在管建築面積計，環渤海經濟圈的中國物業服務百強企業中十二強物業管理公司的排名以及以在管建築面積及合約建築面積計，總部位於環渤海經濟圈的2020中國物業服務百強企業中十強物業管理公司的排名：

以綜合實力計，環渤海經濟圈的十強物業管理公司

排名	公司	背景	上市狀況
1.	公司A	一家於1997年成立的物業管理服務提供商，全國服務網絡覆蓋重慶、成都、北京、西安、上海等中國100多個城市，為住宅物業、商業物業、寫字樓、學校、護養院、長租公寓、交通樞紐、航空物流設施及智慧城市提供物業管理服務。	未上市
2.	公司B	一家於1999年成立的物業管理服務提供商，為住宅物業、市政物業、商業物業、產業園及寫字樓提供物業管理服務。	未上市
3.	公司C	一家於2012年成立的大型國有企業，以物業管理服務為主要業務，覆蓋中國13個省的22個城市。	未上市
4.	公司D	一家於1999年成立的上市公司的全資附屬公司，為高端住宅物業、高端寫字樓、商業綜合體、公共設施及產業園提供物業管理服務。	未上市
5.	公司E	一家於2000年成立的綜合資產增值服務集成提供商，以物業管理服務為核心業務，總部設在中國及香港，專注於亞太地區，服務網絡遍及全球20多個國家和地區。	未上市

行業概覽

排名	公司	背景	上市狀況
6.	公司F	一家於1997年成立的物業管理服務提供商，服務網絡覆蓋北京、上海、天津、重慶等中國主要城市，為住宅物業、商業物業、寫字樓及酒店提供服務。	未上市
7.	公司G	一家於2004年成立的物業管理服務提供商，服務網絡覆蓋山東省16個城市及中國25個省，為大學、醫院、產業園、高端住宅物業、寫字樓及政府物業提供服務，是中國管理最多大學的公司。	未上市
8.	公司H	一家於1994年成立的物業管理服務提供商，專注於高端商業物業運營，為寫字樓、商業大樓、商業綜合體、低密度辦公園區、公共物業、醫院、學校及住宅物業提供服務。	已上市
9.	公司I	一家於1996年成立的中國東北地區大型物業管理服務提供商，為產業園、寫字樓、政府物業、學校、行政服務中心、零售商業物業及住宅物業提供服務。	未上市
10.	本集團	紮根環渤海經濟圈、服務範圍涵蓋長三角地區及大灣區等重點區域的全國性戰略服務網絡的綜合性物業管理服務提供商。	未上市

以在管建築面積計，環渤海經濟圈的 中國物業服務百強企業中十二強物業管理公司

排名	公司	截至	市場份額
		2019年12月31日 在管建築面積 (百萬平方米)	
1	公司B	超過50	超過0.9
2	公司A	超過47	約0.9
3	公司N	超過45	接近0.9
4	公司O	接近45	超過0.8
5	公司C	超過40	約0.8
6	公司P	約40	接近0.8
7	公司Q	超過38	超過0.7
8	公司I	超過37	超過0.7
9	公司G	超過35	接近0.7
10	公司R	超過30	超過0.6
11	公司S	接近30	接近0.6
12	本集團	28.7	0.5

行業概覽

以在管建築面積計，總部位於環渤海經濟圈的
中國物業服務百強企業中十強物業管理公司

排名	公司	截至 2019年12月31日	
		在管建築面積 (百萬平方米)	市場份額 (%)
1	公司B	超過200	超過14.0
2	公司A	接近160	超過10.0
3	公司E	超過150	超過9.0
4	公司G	超過120	超過8.0
5	公司I	超過100	超過6.0
6	公司J	超過50	超過3.5
7	本集團	50.3	3.3
8	公司K	超過40	超過2.5
9	公司L	超過35	超過2.0
10	公司D	超過25	接近2.0

以合約建築面積計，總部位於環渤海經濟圈的
中國物業服務百強企業中十強物業管理公司

排名	公司	截至 2019年12月31日	
		合約建築面積 (百萬平方米)	
1	公司A	超過400	
2	公司B	超過300	
3	公司I	超過200	
4	公司E	超過150	
5	公司G	超過130	
6	本集團	77.4	
7	公司M	超過70	
8	公司J	超過50	
9	公司N	超過45	
10	公司K	超過40	

資料來源：中指院

進入壁壘

根據中指院的資料，進入中國物業管理行業存在若干壁壘，包括：

- **品牌**。包括我們在內的中國物業服務百強企業通過數十年服務和運營已建立品牌聲譽。相比之下，新參與者由於並無任何成熟品牌或與行業參與者建立業務關係，故在進入市場方面會面臨越來越多困難。

行業概覽

- **資本要求。**由於物業管理公司採用自動化和智能技術提高管理效率，故需要資本投資。由傳統物業管理轉型至智慧社區管理期間，獲得足夠資金的能力對融資能力有限的新參與者造成很大障礙。
- **管理質素。**根據中指院的資料，管理團隊的專業知識與經驗可顯著地為物業管理公司的競爭力作出貢獻。物業管理公司現須持續落實執行跨附屬公司、分公司及辦事處網絡的技術解決方案、管理系統、服務質量標準以及內部政策及流程。
- **人才專門化與智慧水平。**為確保服務質素，物業管理公司需要實現運營標準化和自動化以提高其管理更多組合類型物業的能力。大型物業管理公司相比新參與者擁有更多資源投入標準化和自動化的運營。此外，物業管理行業廣泛應用互聯網與現代科技，因此需要更多專業人才。新型及小型物業管理公司在招聘及留聘合資格僱員方面與大型公司競爭時面臨愈來愈多困難。

董事經作出合理查詢後確認，自中指院報告日期起，市場資料並沒有可能會對本節資料附有保留意見、使之遭否定、令其有虛假陳述或以其他方式對其準確性及完整性產生不利影響的任何重大不利變動。

有關物業管理服務及其他相關服務的法律及法規

外商投資物業管理企業

於2020年1月1日，商務部及國家市場監督管理總局聯合發佈的《外商投資信息報告辦法》生效，並取代了《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法（2018年修正）》，當中載列了通過企業登記系統向商務主管部門登記或備案的外商投資企業的設立和修改的規定程序，並詳細規定了在線報送的程序和要求。

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

根據商務部及國家發改委於2019年6月30日頒佈並於2019年7月30日生效的《鼓勵外商投資產業目錄（2019年版）》及《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2019年版）》，物業管理行業為允許外商投資的產業。

於2019年3月15日，全國人民代表大會（「全國人大」）採納《中華人民共和國外商投資法》（「外商投資法」）。於2020年1月1日生效後，外商投資法取代了《中外合資經營企業法》、《中外合作經營企業法》及《外資企業法》，成為中國外商投資的法律依據。根據外商投資法，中國政府應對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度，並對負面清單之外的外商投資，給予國民待遇。

物業管理企業資質

根據於2003年6月8日頒佈，於2003年9月1日生效，並於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂的《物業管理條例》（國務院令第379號），國務院建設行政主管部門應當會同有關部門建立守信聯合激勵及失信聯合懲戒機制，並加強行業誠信管理。

根據建設部於2004年3月17日頒佈，於2004年5月1日生效，並於2007年11月26日修訂，及於2018年3月8日廢止的《物業管理企業資質管理辦法》（建設部令第125號），一項資質管理機制曾獲採納，且基於特定條件，物業管理企業的資質被分類為一級、二級及三級。

根據國務院於2017年1月12日頒佈的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》(國發[2017]7號)，取消對物業服務企業二級或以下資質認定的審批。根據國務院於2017年9月22日頒佈的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》(國發[2017]46號)，取消對物業服務企業一級資質的審批。

根據住房和城鄉建設部(「住房和城鄉建設部」)辦公廳於2017年12月15日頒佈的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》(建辦房[2017]75號)，不再受理物業服務企業資質核定申請和資質變更、更換、補證申請，不得以任何方式要求將原核定的物業服務企業資質作為承接新物業管理項目的條件。縣級及以上房地產行政主管部門應指導監督物業管理工作，並將建立物業管理行業信用管理體系，根據信用評估監督物業管理企業。於2018年3月8日頒佈並生效的《住房和城鄉建設部關於廢止〈物業服務企業資質管理辦法〉的決定》(住房和城鄉建設部令第39號)廢止了《物業管理企業資質管理辦法》，並取消了物業管理企業資質的認定。

於2018年3月19日頒佈並生效的《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定(2018年)》(國務院令第698號)刪除了《物業管理條例》中物業服務企業的相關資質要求。

物業管理企業的委任

根據全國人大於2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》(主席令第62號)，業主可自行管理建築物及其附屬設施或委託物業管理企業或其他管理人管理。業主有權依法更換物業開發商僱用的物業管理企業或任何其他管理人。

物業管理企業或其他管理人應於業主委託管理的建築區域內管理建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

根據《物業管理條例》，選聘和解聘物業服務企業應當經專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意。倘建設單位於業主及／或業主大會選聘物業管理企業之前選聘任何物業管理企業，應當與該企業簽訂書面前期物業管理合

約。建設單位及物業買受人簽訂的買賣合約應當包含前期物業管理合約所訂內容。一旦業主委員會與物業管理企業所簽訂的物業管理合約生效，前期物業管理合約即告終止。

根據建設部於2003年6月26日頒佈並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房[2003]130號)，於業主或業主大會自行選聘任何物業管理企業前，前期物業管理服務應由建設單位選聘的物業管理企業進行。住宅樓宇及同一物業管理區域內非住宅樓宇的建設單位，應當通過招投標的方式委聘具有相應資質的物業管理企業。投標人少於3個或者住宅規模較小的，經物業所在地的區或縣人民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具有相應資質的物業管理企業。根據《物業管理條例》，開發商未通過招投標的方式選聘物業管理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管理企業的，由縣級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10萬元以下的罰款。

此外，最高人民法院於2009年5月15日發佈並於2009年10月1日生效的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》(法釋[2009]8號)規定了業主及物業管理企業就特定事宜產生審訊糾紛時法院將應用的原則。例如，物業開發商依據相關法律法規與物業管理企業簽訂的前期物業管理合約，以及業主委員會與業主大會依法僱用的物業管理企業簽訂的物業服務合約，對業主具有約束力，業主以其並非合約當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。倘業主委員會或業主請求法院確認物業管理服務合約中免除物業管理企業責任或加重業主委員會或業主責任或剔除業主委員會或業主權利的條款無效，人民法院應予支持。

物業管理企業收費

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

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，且應當考慮不同物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。具體定價形式由省、自治區、直轄市(直屬中央政府)人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。

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

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

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

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

根據國家發改委於2017年10月30日發佈並於2018年1月1日生效的《政府制定價格成本監審辦法》(國家發改委令第8號)，定價機關實施成本監審，應當書面通知有關經營者。經營者應當於收到書面通知後提供相關商品或者服務成本監審所需資料，並對相關資料的真實性、合法性、完整性負責。

物業管理服務外包

根據《物業管理條例》，物業管理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。物業管理企業將一個物業管理區域內的全部物業管理一併委託給他人的，由縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門責令限期改正，處委託合約價款30%以上50%以下的罰款。

有關房地產經紀業務的法規

根據全國人民代表大會常務委員會(「全國人大常委會」)於1994年7月5日發佈、於2007年8月30日、2009年8月27日及2019年8月26日修訂並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國城市房地產管理法》，房地產中介服務機構包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備以下條件：(1)有自己的名稱和組織機構；(2)有固定的服務場所；(3)有必要的財產和經費；(4)有足夠數量的專業人員；(5)法律、行政法規規定的其他條件。

根據住房和城鄉建設部、國家發改委及人力資源和社會保障部於2011年1月20日頒佈並於2011年4月1日生效及於2016年3月1日修訂的《房地產經紀管理辦法》，房地產經紀是指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向委託人提供房地產居間、代理等服務並收取佣金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的房地產經紀人員。房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到住房和城鄉建設主管部門備案。房地產經紀機構應當遵守價格法律、法規和規章規定，在經營場所醒目位置標明房地產經紀服務項目、服務內容、收費標準以及相關房地產價格和信息。根據放開服務價格意見，房地產經紀服務價格控制已取消。

互聯網信息服務的監管

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

從事經營性互聯網信息服務的實體，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信服務經營許可證。從事非經營性互聯網信息服務，僅需辦理備案手續。

互聯網信息服務提供者應當按照經許可或者備案的項目提供服務。非經營性互聯網信息服務提供者不得從事有償服務。互聯網信息服務提供者變更服務項目、網站網址等事項的，應當提前30日向相關政府部門申請辦理變更手續。根據上述法規，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。未履行備案手續，擅自從事非經營性互聯網信息服務的，由省電信管理機構責令限期改正；拒不改正的，責令關閉網站。

根據國家互聯網信息辦公室於2016年6月28日發佈並於2016年8月1日生效的《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》，通過移動互聯網應用程序提供信息服務的實體，應當依法取得相關資質。移動互聯網應用程序提供者不得利用移動互聯網應用程序從事危害國家安全、擾亂社會秩序及侵犯他人合法權益等法律及法規禁止的活動，不得利用移動互聯網應用程序製作、複製、發佈及傳播法律及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。

廣告業務的監管

根據全國人大常委會於1994年10月27日發佈、於1995年2月1日生效並於2015年4月24日及2018年10月26日修訂的《中華人民共和國廣告法》，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，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、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。縣級以上地方工商行政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。

生活性服務行業的發展

於2015年11月19日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》，當中載列加快發展生活性服務及消費結構升級的整

體要求、主要任務及政策措施。主要任務重點發展貼近服務人民群眾生活、需求潛力大、帶動作用強的生活性服務領域，(其中包括)推動房地產中介、房屋租賃經營、物業管理、搬家保潔、家用車輛保養維修等生活性服務標準化發展，提升養老服務體系建設水平及鼓勵養老服務與相關產業融合創新發展。

有關餐飲服務的法規

根據全國人大常委會於2009年6月1日發佈及生效並於2015年4月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國食品安全法(2018修正)》以及國家食品藥品監督管理總局於2015年10月1日發佈及生效並最近於2017年11月17日修訂的《食品經營許可管理辦法(2017修正)》，在中國從事食品銷售和餐飲服務需依法取得食品經營許可證。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。食品生產經營企業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及原料控制要求，並對其生產經營食品的安全負責。

有關稅項的法律及法規

企業所得稅(「企業所得稅」)

根據全國人大常委會於2007年3月16日頒佈、其後分別於2017年2月24日及2018年12月29日修訂並於2018年12月29日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(主席令第63號)及國務院於2007年12月6日頒佈、並於2008年1月1日生效及於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號)，企業分為居民企業和非居民企業。居民企業是指依法在中國境內成立，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、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。

自2008年1月1日起，居民企業(包括境內及外商投資企業)的所得稅率通常為25%。在中國境內未設立機構或營業場所的，或者雖設立機構或營業場所但取得的所得與其所涉機構或營業場所沒有實際聯繫的非居民企業應就其在中國境內產生的所得按扣減企業所得稅率10%繳納企業所得稅。

關於股息分派的所得稅

根據國家稅務總局頒佈並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，倘收取股息者為直接持有中國公司股本不

少於25%的公司，須就中國公司向該香港稅務居民支付的股息繳付5%的預扣稅；倘收取股息者為直接持有中國公司股本少於25%的公司，則須就中國公司向該香港稅務居民支付的股息繳付10%的預扣稅。

根據國家稅務總局於2009年2月20日頒佈並生效的《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》，居民企業需要享受稅收協定規定的優惠稅率的，必須同時符合以下條件：(i)取得股息的該稅收居民應為根據稅收協定界定的公司；(ii)在該中國居民企業的全部權益和表決權中，該稅收居民直接擁有的比例必須達到規定的比例；及(iii)該稅收居民直接擁有該中國居民企業的股本權益，在取得股息前連續12個月以內任何時候均須達到稅收協定規定的比例。

根據國家稅務總局於2019年10月14日頒佈及於2020年1月1日生效的《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》，非居民納稅人符合享受協定待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，並應按照有關規定同時收集並保存相關文件以備查驗，以及接受稅務機關的後續管理。

增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日生效並於2008年11月5日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第134號)及財政部於1993年12月25日發佈並於同日生效及於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部令第65號)(統稱「增值稅法」)，於中國從事銷售貨物或加工、修理修配勞務(以下簡稱「勞務」、銷售服務、無形資產、不動產以及進口商品的所有單位和個人應當繳納增值稅(「增值稅」)及除非另行規定，從事銷售服務及無形資產的納稅人的稅率為6%，及除非另行規定，銷售貨物、勞務或有形動產租賃服務或進口貨物的納稅人的稅率應為17%。

此外，根據財政部與國家稅務總局於2016年3月23日發佈並於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，自2016年5月1日起，在全國範圍內開始全面推開營業稅改徵增值稅試點。建築業、房地產業、金融業及生活服務業等全部營業稅納稅人納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

根據於2018年4月4日發佈的《財務部、稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]32號)，自2018年5月1日起，納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用17%和11%稅率的，稅率分別調整為16%和10%。

根據財政部、國家稅務總局及海關總署於2019年3月20日發佈並於2019年4月1日生效的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》，增值稅一般納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，增值稅原適用16%稅率的，稅率調整為13%；增值稅原適用10%稅率的，稅率調整為9%。

有關外匯控制的法律及法規

根據國務院於1996年1月29日頒佈並於1996年4月1日生效及於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院令第193號)(「**外匯管理條例**」)，人民幣通常可自由兌換以支付經常賬戶項目，如貿易及服務相關外匯交易及股息支付，惟就支付資本賬戶項目(例如於中國境外進行的直接投資、貸款或證券投資)則不可自由兌換，除非事先取得國家外匯管理局或其當地分支機構的批准。

勞動法律及法規

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈並於1995年1月1日生效及其後於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》(「**勞動法**」)、全國人大常委會於2007年6月29日頒佈並於2008年1月1日生效及其後於2012年12月28日修訂並於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》以及國務院於2008年9月18日頒佈並生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，用人單位自用工之日起即與勞動者建立勞動關係。建立勞動關係，用人單位與勞動者應當訂立書面勞動合同。工資不得低於所在地的最低工資標準。用人單位必須建立勞動安全衛生制度，嚴格遵守國家規章及標準，並對其勞動者提供勞動安全衛生教育，向勞動者提供符合國家規定的勞動安全及衛生的條件及必要防護用品，並定期為從事有職業危害作業的勞動者進行健康檢查。

根據人力資源和社會保障部於2014年1月24日發佈並於2014年3月1日生效的《勞務派遣暫行規定》，用工單位只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上使用被派遣勞動者，且使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。

根據《中華人民共和國社會保險法》(「**中國社會保險法**」)、《工傷保險條例》、《失業保險條例》、《企業職工生育保險試行辦法》、《社會保險費徵繳暫行條例》、《住房公積金管理條例》及有關政府部門不時頒佈的其他相關法規、條例及規定，在中國的企業有責任向其僱員提供包括養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險、醫療保險及住房公積金在內的福利計劃。

根據國務院於1999年4月3日頒佈並於同日生效及於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》(國務院令第262號)，職工所在單位為職工繳存的住房公積金，屬於職工個人所有。單位應當按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳

存或者少繳。單位應當向住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。違反上述法律法規，單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處人民幣10,000元以上人民幣50,000元以下的罰款。違反有關規定，單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

有關知識產權的法律及法規

商標法

根據於1982年8月23日頒佈並於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日、2019年4月23日修訂及於2019年11月1日生效的《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會令第10號)，以及國務院於2002年8月3日頒佈並於2014年4月29日修訂及於2014年5月1日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第358號)，經國家知識產權局商標局核准註冊的商標為註冊商標。商標註冊人享有核准註冊的商標和核定使用的商品的專用權，受法律保護。商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合約，許可他人使用其註冊商標。許可人應當監督被許可人使用其註冊商標的商品質量。被許可人應當保證使用該註冊商標的商品質量。許可他人使用其註冊商標的，許可人應當將其商標使用許可報商標局備案。商標使用許可未經備案不得對抗善意第三人。

專利

根據全國人大常委會於1984年3月12日頒佈、於1985年4月1日生效及於1992年9月4日、2000年8月25日及2008年12月27日修訂的《中華人民共和國專利法》，發明、實用新型和外觀設計受專利權保護。國家知識產權局負責統一受理和審查專利申請，依法授予專利權。專利權人對其專利產品或方法享有專有權。除法律另有規定的以外，專利權人以外的任何單位或者個人若要實施他人的專利，必須經專利權人許可。

著作權法

全國人大常委會於1990年9月7日頒佈、於1991年6月1日生效及於2001年10月27日及2010年2月26日修訂的《中華人民共和國著作權法》(主席令第31號)規定，中國公民、法人或者其他組織的作品(包括以書面、口述或其他形式創作的文學、藝術、自然

科學、社會科學、工程技術及計算機軟件)，不論是否發表，均享有著作權。著作權人可行使多項權利，包括但不限於發表權、署名權及複製權。除法律另有規定以外，使用他人作品應當同著作權人訂立許可使用合約。

國家版權局於2002年2月20日頒佈並於同日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》(國家版權局令第1號)適用於軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合約和轉讓合約登記。國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心依照《計算機軟件著作權登記辦法》及國務院於2001年12月20日頒佈、於2002年1月1日生效及於2011年1月8日及2013年1月30日修訂的《計算機軟件保護條例》(國務院令第339號)的規定，授予計算機軟件著作權申請人登記證書。

域名

根據工業和信息化部於2017年8月24日頒佈及於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》(工業和信息化部令第43號)，工業和信息化部對全國的域名服務實施監督管理。「.CN」和「.中國」是中國的國家頂級域名。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，應當要求域名註冊申請者提供域名持有者真實、準確、完整的身份信息等域名註冊信息。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。

有關H股「全流通」的法規

「全流通」是指H股上市公司的境內未上市股份(包括境外上市前境內股東持有的未上市內資股、境外上市後在境內增發的未上市內資股以及外資股東持有的未上市股份)到聯交所上市流通。於2019年11月14日，中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)公佈《H股公司境內未上市股份申請「全流通」業務指引》(中國證監會公告[2019]22號)(「全流通」指引)。

根據「全流通」指引，在符合相關法律法規以及國有資產管理、外商投資和行業監管等政策要求的前提下，境內未上市股份股東可自主協商確定申請流通的股份數量和比例，並委託H股上市公司提出「全流通」申請。H股上市公司申請「全流通」的，應當按照「股份有限公司境外公開募集股份及上市(包括增發)審批」行政許可程序向中國證監會提出申請。H股上市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首次公開發行上市時一併提出「全流

通」申請。「全流通」申請經中國證監會核准後，H股上市公司應於申請所涉股份在中國證券登記結算有限責任公司（「中國結算」）完成轉登記後15日內向中國證監會報送相關情況報告。境內未上市股份到聯交所上市流通後，不得再轉回境內。

於2019年12月31日，中國結算及深圳證券交易所（「深交所」）聯合公佈《H股「全流通」業務實施細則》（「實施細則」）。H股「全流通」業務涉及的跨境轉登記、存管和持有明細維護、交易委託與指令傳遞、結算、結算參與人管理、名義持有人服務等相關業務適用實施細則。實施細則未作規定的，參照中國結算及中國證券登記結算（香港）有限公司（「中國結算香港」）、深交所其他業務規則辦理。

根據實施細則，獲中國證監會批准參加H股「全流通」業務的H股上市公司完成相應信息披露後，應向中國結算申請辦理境內未上市股份的部分或全部退出登記，並將無質押、凍結、限制轉讓等限制性狀態的全流通H股轉登記至香港股份登記機構，成為可在聯交所上市流通的股份。相關證券在境內集中存管於中國結算。中國結算作為上述證券的名義持有人，辦理H股「全流通」涉及的存管和持有明細維護、跨境清算交收等業務，並為投資者提供名義持有人服務。H股上市公司應獲得「全流通」股東授權，選擇參與H股「全流通」業務的境內證券公司。投資者通過境內證券公司提交H股「全流通」股份的交易指令。境內證券公司應當選擇一家香港證券公司，通過其將投資者的交易指令報送至聯交所進行交易。交易達成後，中國結算及中國結算香港辦理相關股份和資金的跨境清算交收。H股「全流通」交易業務的結算幣種為港幣。H股上市公司委託中國結算派發現金紅利的，應當向中國結算提出申請。H股上市公司派發現金紅利可向中國結算申領現金紅利股權登記日的相關「全流通」股東持有明細。因H股「全流通」股票權益分派、轉換等情形取得聯交所上市非H股「全流通」證券的，可以賣出，但不得買入；取得聯交所上市股票的認購權利，並且該認購權在聯交所上市的，可以賣出，但不得行權。

為落實H股「全流通」全面推開改革，明確相關股份登記、存管和清算交收的業務安排和办理流程，中國結算於2020年2月發佈《關於發佈〈H股「全流通」業務指南〉的通知》，明確了業務準備、賬戶安排、跨境轉登記和境外集中存管等。於2020年2月7日，中國結算香港亦發佈《中國證券登記結算（香港）有限公司H股「全流通」業務指南》，以明確中國結算香港的相關託管、存管、代理服務，清算、交收安排等事宜。

歷史及發展

概覽

我們的歷史可追溯至2000年，當時本公司根據適用中國法律於2000年11月2日成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣0.5百萬元。於成立時，本公司由榮盛房地產發展及香河萬利通實業有限公司（「香河萬利通」，前稱廊坊開發區榮盛實業有限公司）分別直接擁有70%及30%。榮盛房地產發展是一家由我們最終控股股東耿先生於1996年在中國成立的房地產開發公司，而香河萬利通亦於本公司成立時由耿先生控制。我們自成立起一直在中國向物業開發商（包括榮盛房地產發展）及業主提供物業管理及其他相關增值服務。自我們開展業務以來，耿先生不曾參與我們的日常管理及業務營運。由於耿先生在房地產開發行業累積豐富經驗，目前擔任榮盛房地產發展董事長。耿先生將本集團物業管理業務交託胞弟耿建富先生領導的管理團隊。鑒於我們董事及高級管理層過往領導本集團的佳績，耿先生無意作為董事或高級管理層成員參與本集團日常管理工作，僅繼續作為控股股東。更多詳情，請參閱「與控股股東的關係」。

通過20年的經營及行業經驗，我們已經發展成為一家紮根環渤海經濟圈、服務範圍涵蓋長三角地區及大灣區等重點區域的全國性戰略服務網路的綜合性物業管理服務提供商。從2012年開始，我們獲中指院認為根據綜合實力排名的中國物業服務百強企業之一，排名從2012年的第86位快速攀升至2020年的第19位。截至2020年6月30日，我們訂約管理380個物業管理項目，總合約建築面積約80.6百萬平方米，覆蓋中國19個省、市及自治區的53個城市。

業務發展里程碑

下列事件載列業務發展主要里程碑：

年份	事件
2000年	我們開始管理我們的首個項目南京方州花園。
2005年	我們獲得國家一級物業服務資質。
2007年	我們擴展至河北省滄州並開始管理我們在滄州的首個項目榮盛阿爾卡迪亞文承苑。
2009年	我們進一步擴展至江蘇省徐州並開始管理我們在徐州的首個項目徐州阿爾卡迪亞。

歷史、重組及公司架構

年份	事件
2012年	我們首次名列中指院根據綜合實力排名的中國物業服務百強企業之一，排名第86位。 我們獲認可為特色服務企業十五強之一。
2013年	我們其中一個在管項目滄州新儒苑獲頒河北省十佳綠色社區。
2015年	我們的在管建築面積超過10百萬平方米。
2018年	我們首次就質量管理、環境管理及職業健康及安全分別取得ISO9001、ISO14001及ISO18001認證。
2019年	我們名列中指院根據綜合實力排名的中國物業服務百強企業第20位。
2020年	我們名列中指院根據綜合實力排名的中國物業服務百強企業第19位。

我們的公司發展

本公司於業績紀錄期的主要公司發展及對我們表現屬重大的主要營運附屬公司載列如下。

本公司

本公司於2000年11月2日於中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣500,000元。於其成立時，本公司由榮盛房地產發展及香河萬利通分別擁有70%及30%，而兩者均由最終控股股東間接全資擁有。本公司（直接及通過其分支機構）自成立以來一直於中國從事提供物業管理服務及其他相關增值服務。

於2003年6月11日，一項股東決議案獲通過以批准註冊資本由人民幣500,000元增加至人民幣3,000,000元，當中榮盛房地產發展為新增註冊資本出資。於有關註冊資本增加完成後，本公司由榮盛房地產發展及香河萬利通分別擁有95%及5%。

於2004年4月1日，香河萬利通與本公司當時的經理張金海先生訂立股權轉讓協議，據此，香河萬利通以代價人民幣119,500元向張金海先生轉讓其於本公司的全部股權，代價乃經雙方參考本公司截至2003年12月31日的資產淨值後經公平磋商釐定。有關股權轉讓乃基於激勵張金海先生作為本集團高級管理人員而作出。有關轉讓完成後，本公司由榮盛房地產發展及張金海先生分別擁有95%及5%。

張金海先生已於2006年12月離職。彼離任後，於2006年12月8日，張金海先生與榮盛房地產發展訂立股權轉讓協議，據此，張金海先生以代價人民幣150,000元向榮盛房地產發展轉讓其於本公司的全部股權。代價乃經雙方參考本公司於有關轉讓時的註冊資本後經公平磋商釐定。有關轉讓完成後，本公司由榮盛房地產發展全資擁有。

於2007年11月，我們的註冊資本由人民幣3,000,000元增加至人民幣5,000,000元，並於2018年12月進一步增加至人民幣55,000,000元。

於2019年7月24日，榮盛房地產發展通過決議案批准中鴻凱盛出資人民幣98,960,000元（其中人民幣5,310,000元入賬至本公司的註冊資本，其餘人民幣93,650,000元入賬至本公司的資本儲備）令本公司註冊資本由人民幣55,000,000元增加至人民幣60,310,000元。有關金額已於2019年7月29日以現金繳足。有關注資完成後，本公司由榮盛房地產發展及中鴻凱盛分別擁有91.20%及8.80%。有關中鴻凱盛的背景詳情，請參閱本節「—首次公開發售前投資—中鴻凱盛進行投資」一段。

就上市而言，於2020年3月20日，我們的股東通過一項決議案，批准（其中包括）將本公司由有限公司改制為股份有限公司。根據榮盛房地產發展及中鴻凱盛訂立的發起人協議，所有發起人批准將本公司截至2019年7月31日的資產淨值按1:0.87725的比例轉換成258,267,000股股份。於2020年4月23日完成轉制後，本公司股本為人民幣258,267,000元（分為258,267,000股每股面值人民幣1.00元的股份），當中榮盛房地產發展及中鴻凱盛分別持有235,527,000股股份及22,740,000股股份，分別佔股本約91.20%及8.80%。

於2020年5月22日，我們的股東通過一項決議案，批准將我們的股本由人民幣258,267,000元增加至人民幣282,000,000元。詳情請參閱本節「—4.採納股份激勵計劃」一段。於有關股本增資完成後，本公司由榮盛房地產發展、盛繹德商務及中鴻凱盛分別擁有83.52%、8.42%及8.06%。

南京六合

南京六合於2001年3月15日於中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣100,000元。其成立後，南京六合由榮盛控股擁有55%權益，並由南京榮盛農業科技開發有限公司（「南京榮盛」）擁有45%權益。南京榮盛為榮盛控股的全資附屬公司。自其成立以來，南京六合一直從事於江蘇省提供物業管理服務。

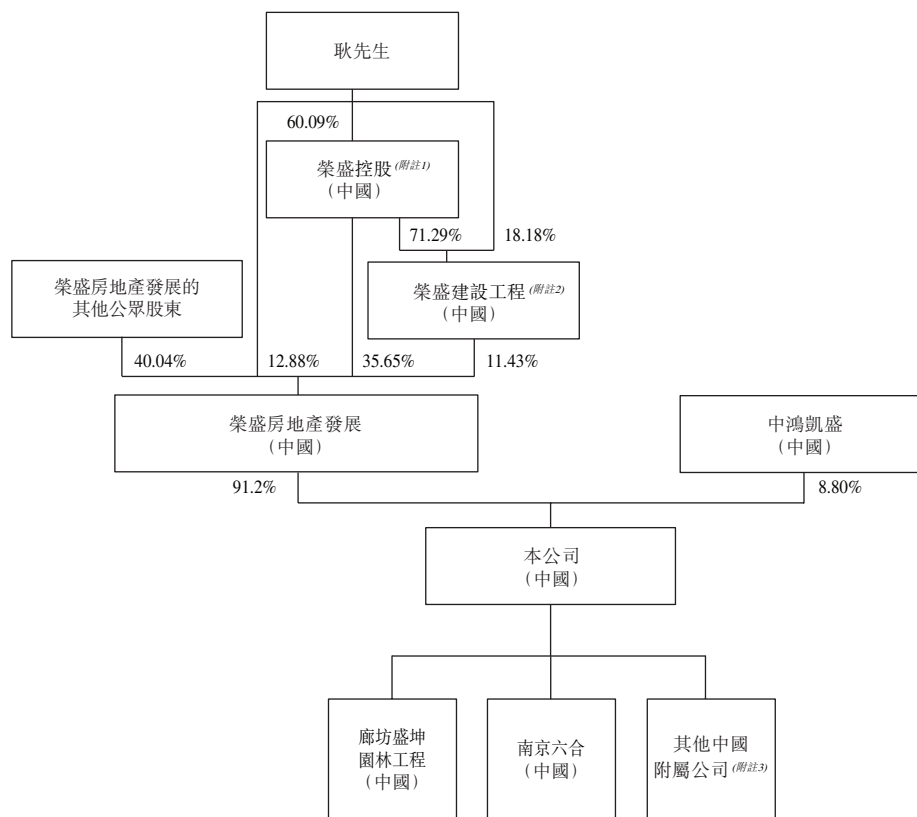
南京六合的註冊資本因本公司於2003年8月出資人民幣400,000元而由人民幣100,000元增至人民幣500,000元。南京六合的註冊資本因本公司於2008年6月出資人民幣2,500,000元而由人民幣500,000元進一步增至人民幣3,000,000元。上述註冊資本增加完成後，南京六合由本公司、榮盛控股及南京榮盛分別擁有96.67%、1.83%及1.50%權益。

歷史、重組及公司架構

於2009年9月20日，本公司、榮盛控股及南京榮盛訂立股權轉讓協議，據此，榮盛控股及南京榮盛向本公司轉讓其於南京六合的全部股權，代價分別為人民幣55,000元及人民幣45,000元。有關代價乃經各方參考南京六合於轉讓當時的註冊資本後經公平磋商釐定。有關轉讓完成後，南京六合成為我們的全資附屬公司。

重組

下圖說明我們於重組前的股權架構。



1. 榮盛控股餘下的股權由執行董事耿建富先生擁有5.00%，由獨立非執行董事金文輝先生擁有0.44%及由其他獨立第三方股東擁有34.47%。耿建富先生為耿先生的胞弟。
2. 榮盛建設工程餘下的股權由執行董事耿建富先生擁有2.78%及由其他獨立第三方股東擁有7.74%。
3. 本集團一直透過於全國成立的多家附屬公司從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務，以滿足特定業務營運。有關詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料—A.有關本集團的其他資料—6.附屬公司詳情」。

歷史、重組及公司架構

為籌備上市，本集團進行了以下重組步驟：

1. 收購若干附屬公司

作為重組一部分，本公司從榮盛房地產發展的相關附屬公司收購以下公司的100%股權以精簡業務架構，並令上市後本集團與控股股東之間有清晰的業務劃分。

被收購 公司名稱	主要業務	轉讓人	受讓人	股權轉讓 協議日期	將予 收購的權益	代價	代價基準
永清京台	物業管理， 主要為產業園	榮盛興城(永清)投 資有限公司	本公司	2019年 9月28日	100%	人民幣 1,884,599.11元	經參考永清京台當時資 產淨值進行公平磋商
張家口榮盛 京宣	物業管理， 主要為產業園	榮盛張家口宣化新 城開發有限公司	本公司	2019年 11月1日	100%	零	經參考張家口榮盛京宣 截至2019年8月31日 的負資產淨值及虧蝕 狀況
唐山普捷	物業管理， 主要為住宅物業	唐山榮盛房地產開 發有限公司	本公司	2020年 4月9日	100%	零	經參考唐山普捷截至 2020年3月31日的負 資產淨值及虧蝕狀況
江蘇普捷	物業管理， 主要為住宅物業	南京華歐舜都置業 有限公司	本公司	2020年 4月13日	100%	零	經參考江蘇普捷截至 2020年3月31日的負 資產淨值及虧蝕狀況

截至最後實際可行日期，上述所有收購均已妥善及合法完成及結算，並取得所有適用監管批准。

2. 處置廊坊盛坤園林工程全部股權

廊坊盛坤園林工程於2014年成立，並提供園林建設、園林綠化及花卉栽種服務。為專注於我們核心業務的發展，並在本集團與控股股東進行的業務之間實現清晰的業務劃分，於2019年9月29日，本公司與廊坊市盛坤商業管理有限公司(「**廊坊盛坤商業管理**」)(榮盛房地產發展的全資附屬公司)訂立股權轉讓協議，據此，本公司無償(經各方參考廊坊盛坤園林工程於轉讓時的虧損狀況後經公平磋商釐定)向廊坊盛坤商業管理轉讓本公司於廊坊盛坤園林工程的全部股權。有關轉讓完成後，廊坊盛坤園林工程不再為我們的附屬公司。

據我們董事確認，廊坊盛坤園林工程已在各重大方面遵守適用法律及法規，且於其出售前並無涉及任何重大法律、監管、仲裁或行政程序、調查或申索。據我們的中國法律顧問確認，廊坊盛坤園林工程於其出售前已在各重大方面遵守相關及適用中國法律及法規。

3. 轉制為股份有限公司

於2020年4月23日，本公司由有限公司轉制為股份有限公司。詳情請參閱本節「我們的公司發展－本公司」一段。

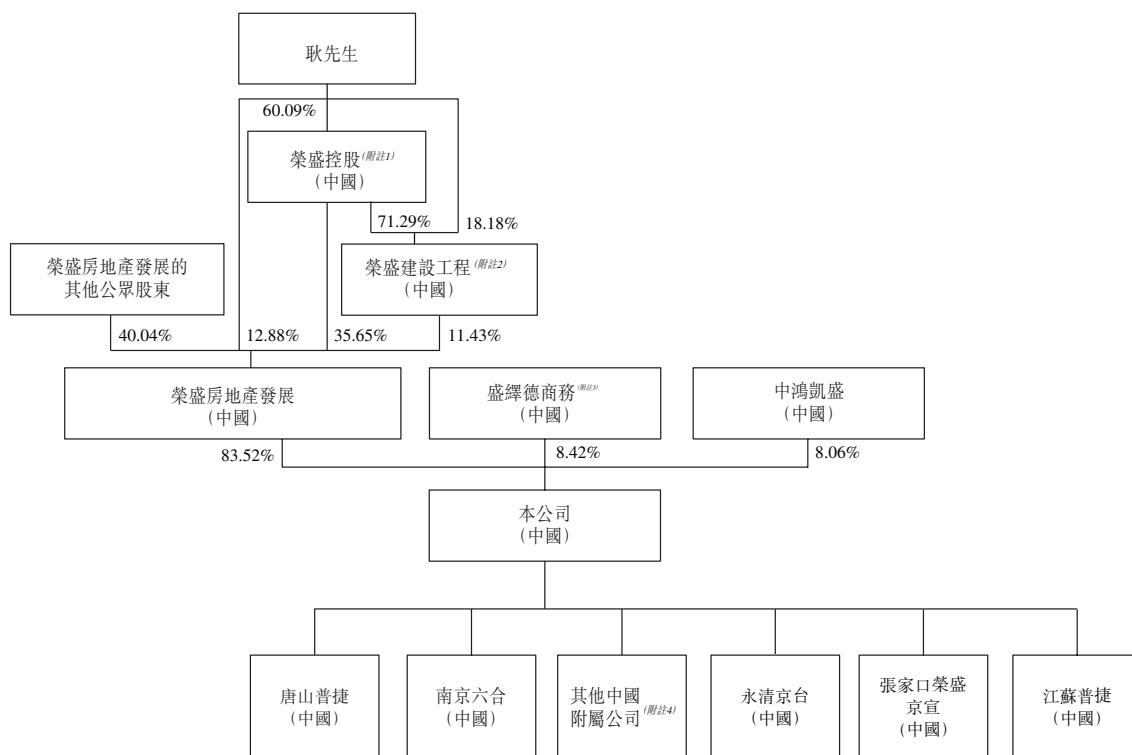
4. 採納股份激勵計劃

為留住人才以實現我們的戰略和運營目標，於2020年5月22日，我們的股東通過決議案批准採納股份激勵計劃。為實施有關計劃，盛繹德商務因此成立，盛繹德商務於2020年5月22日額外出資人民幣104,757,700元，本公司股本因而由人民幣258,267,000元增加至人民幣282,000,000元。該注資中人民幣23,733,000元入賬至本公司的註冊股本，其餘人民幣81,024,700元入賬至本公司的資本儲備。該注資金額已於2020年5月22日以現金繳足。有關股本增資完成後，本公司由榮盛房地產發展擁有約83.52%，由中鴻凱盛擁有約8.06%及由盛繹德商務擁有約8.42%。有關盛繹德商務的背景詳情，請參閱本節「－首次公開發售前投資－盛繹德商務進行投資」一段。

我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，已就重組向中國有關部門辦理所有必要備案及登記，並已獲得所有適用監管批准。

本集團於重組後的股權架構

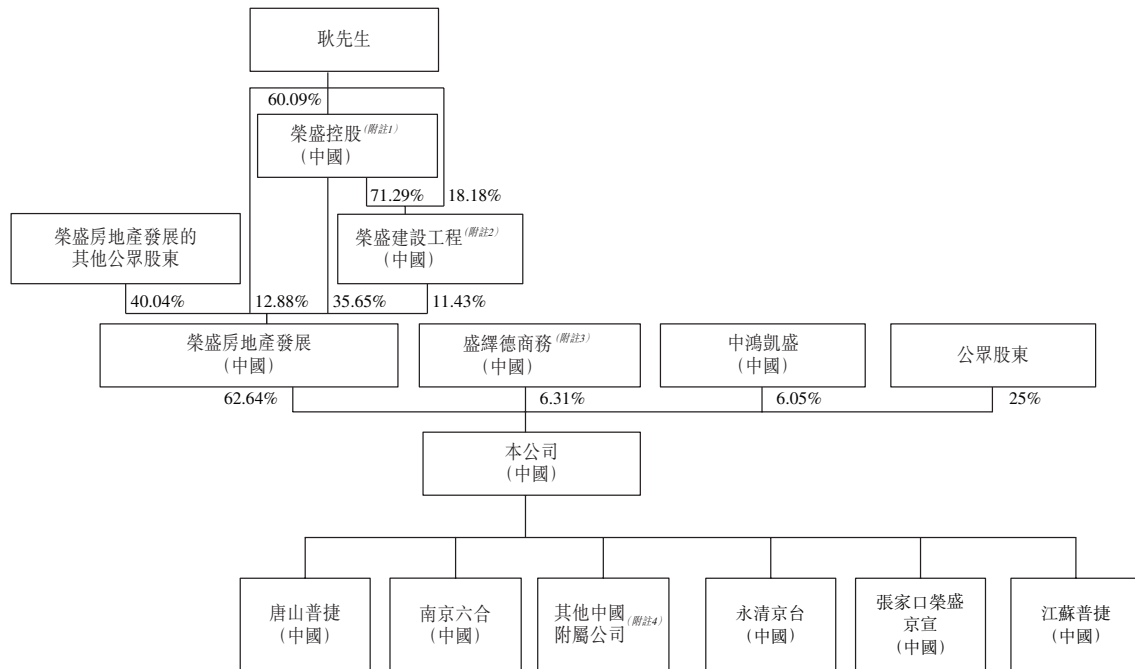
下圖說明我們於重組後及緊接全球發售前的股權架構：



1. 有關詳情，請參閱本節說明重組前股權架構的示意圖附註1。
2. 有關詳情，請參閱本節說明重組前股權架構的示意圖附註2。
3. 截至最後實際可行日期，盛繹德商務由我們的執行董事兼董事長耿建富先生、我們的執行董事兼董事會秘書肖天馳先生、我們的執行董事兼總經理劉勇罡先生、我們的非執行董事張文革先生、我們的監事董慧女士、我們的監事劉紀鋒先生、我們的副總經理賴鴻飛先生、我們的副總經理孟慶斌先生、我們的財務總監許斌先生、我們的僱員及獨立第三方分別擁有11.20%、6.17%、7.07%、5.13%、5.38%、2.92%、5.18%、5.18%、4.40%、33.45%及13.92%。劉紅霞女士（獨立第三方）為普通合夥人，而其餘合夥人為有限合夥人。
4. 本集團一直透過於全國成立的多家附屬公司從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務，以滿足特定業務營運。有關詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料－A.有關本集團的其他資料－6. 附屬公司詳情」。

本集團於全球發售後的股權架構

下圖說明我們緊隨全球發售後（假設超額配股權並無獲行使）的股權架構：



1. 有關詳情，請參閱本節說明重組前股權架構的示意圖附註1。
2. 有關詳情，請參閱本節說明重組前股權架構的示意圖附註2。
3. 有關詳情，請參閱本節說明重組後及緊接全球發售前股權架構的示意圖附註3。
4. 有關詳情，請參閱本節說明重組後及緊接全球發售前股權架構的示意圖附註4。

首次公開發售前投資

中鴻凱盛進行投資

於2019年7月24日，我們的股東通過決議案批准透過中鴻凱盛注資人民幣98,960,000元，將註冊資本由人民幣55,000,000元增至人民幣60,310,000元。該注資中人民幣5,310,000元入賬至本公司的註冊資本，其餘人民幣93,650,000元入賬至本公司的資本公積。中鴻凱盛於2015年12月12日成立為股份有限公司，截至最後實際可行日期由耿凡超女士（耿先生的女兒及執行董事肖天馳先生的配偶）、耿先生的配偶、我們其中一名執行董事兼耿先生的胞弟耿建富先生、我們其中一名監事景中華先生及榮盛發展集團的僱員及／或彼等的聯繫人分別擁有48.33%、2.0%、2.9%、0.17%及46.6%。

有關中鴻凱盛進行首次公開發售前投資的詳情概要載列如下：

投資者名稱：	中鴻凱盛
注資金額：	人民幣98,960,000元
已認購股份數目：	22,740,000股（其於本公司改制為股份有限公司後所持股份）
釐定注資金額的基準：	基於本集團截至2018年12月31日經獨立估值師評估的公平值計算
注資完成日期：	2019年7月29日
每股投資成本及較發售價範圍中位數折讓（假設超額配股權並無獲行使）：	每股約人民幣4.35元（相等於每股約5.16港元），較發售價範圍13.46港元至18.36港元的中位數折讓約67.6%
所得款項用途：	供補充本集團的營運資金
緊隨首次公開發售前投資完成後於本公司的持股：	8.06%
緊隨全球發售後於本公司的持股（假設超額配股權並無獲行使）：	6.05%
戰略利益：	該投資將補充本公司的營運資金，並使本公司符合成立股份有限公司的最少發起人數目要求
禁售：	中鴻凱盛已承諾，其將不會於上市日期後一年內出售其持有的任何股份
特殊權利：	中鴻凱盛並無根據首次公開發售前投資享有任何特殊權利
公眾持股量：	中鴻凱盛持有的股份將不會被視為公眾持股量一部分，原因為股份為未上市內資股

截至最後實際可行日期，所有來自中鴻凱盛的首次公開發售前投資所得款項均已動用。

盛繹德商務進行投資

為留住人才以實現我們的戰略和運營目標，於2020年5月22日，我們的股東通過決議案批准透過盛繹德商務注資人民幣104,757,700元，將股本由人民幣258,267,000元增至人民幣282,000,000元。該注資中人民幣23,733,000元入賬至本公司的註冊資本，其餘人民幣81,024,700元入賬至本公司的資本公積。盛繹德商務於2020年5月13日根據盛繹德商務合夥人簽署的有限合夥協議成立。截至最後實際可行日期，劉紅霞女士（榮盛房地產發展的僱員兼獨立第三方）為普通合夥人及我們的四名董事（即耿建富先生、

歷史、重組及公司架構

肖天馳先生、劉勇罡先生及張文革先生)、兩名監事(即董慧女士及劉紀鋒先生)、三名高級管理層(即賴鴻飛先生、孟慶斌先生及許斌先生)、本集團23名僱員及榮盛房地產發展的12名僱員為盛繹德商務的有限合夥人。有關盛繹德商務股權架構詳情,請參閱本節說明緊接全球發售前股權架構的示意圖附註3。

有關盛繹德商務進行首次公開發售前投資的詳情概要載列如下:

投資者名稱:	盛繹德商務
注資金額:	人民幣104,757,700元
已認購股份數目:	23,733,000股
釐定注資金額的基準:	基於本集團截至2019年7月31日經獨立估值師所評估的公平值計算
注資完成日期:	2020年5月22日
每股投資成本及較發售價範圍中位數折讓(假設超額配股權並無獲行使):	每股約人民幣4.41元(相等於每股約5.23港元),較發售價範圍13.46港元至18.36港元的中位數折讓約67.1%
所得款項用途:	供補充本集團的營運資金
緊隨首次公開發售前投資完成後於本公司的持股:	8.42%
緊隨全球發售後於本公司的持股(假設超額配股權並無獲行使):	6.31%
戰略利益:	本集團若干僱員根據股份激勵計劃作出的投資將鼓舞參與者的士氣及增強彼等對本集團的忠誠度。盛繹德商務作出的投資將補充本公司的營運資金
禁售:	盛繹德商務已承諾,其將不會於上市日期後一年內出售其持有的任何股份
特殊權利:	盛繹德商務並無根據首次公開發售前投資享有任何特殊權利
公眾持股量:	盛繹德商務持有的股份將不會被視為公眾持股量一部分,原因為股份為未上市內資股

附註:

1. 人民幣52,378,100元乃由榮盛控股(我們其中一名控股股東)的附屬公司按一般商業條款向盛繹德商務合夥人墊付以作為注資付款。

截至最後實際可行日期，來自盛繹德商務的首次公開發售前投資所得款項中有約15%已動用。

據我們的中國法律顧問德恒律師事務所告知，中鴻凱盛及盛繹德商務各自作出的首次公開發售前投資符合深圳證券交易所適用上市規則及規例。

獨家保薦人的確認

基於(i)首次公開發售前投資的代價已於我們向聯交所提交上市申請前超過足28日結清；及(ii)中鴻凱盛及盛繹德商務並無根據首次公開發售前投資享有任何特殊權利，獨家保薦人已確認中鴻凱盛及盛繹德商務進行的首次公開發售前投資的條款符合(i)聯交所於2012年1月發出並於2017年3月更新的指引信HKEx-GL29-12；及(ii)聯交所於2012年10月發出並於2013年7月及2017年3月更新的指引信HKEx-GL43-12。

概覽

我們是紮根環渤海經濟圈、服務範圍涵蓋長三角地區及大灣區等重點區域的全國性戰略服務網絡的綜合性物業管理服務提供商。從2012年開始，我們為中指院根據綜合實力排名的中國物業服務百強企業之一，排名從2012年的第86位快速攀升至2020年的第19位。截至2020年6月30日，我們共管理272個物業管理項目，在管總建築面積為52.4百萬平方米，覆蓋中國14個省、直轄市及自治區的30個城市。截至2020年6月30日，我們訂約管理380個物業管理項目，總合約建築面積為80.6百萬平方米，覆蓋中國19個省、直轄市及自治區的53個城市。

我們通過三條業務線提供多元化服務，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。我們的在管物業組合包括(i)住宅物業，及(ii)非住宅物業，包括(a)商業物業，如購物中心、寫字樓及酒店式公寓，及(b)公共及其他物業，如產業園、學校、工廠及公園。

我們與中國領先的物業開發商榮盛發展集團保持長期戰略業務關係。自2000年起，我們一直訂約管理榮盛發展集團所開發的物業。有關詳情，請參閱「我們與榮盛發展集團的戰略業務關係及對其的依賴」。於2018年，我們開始憑藉穩固的市場地位和品牌知名度拓展業務，管理獨立第三方物業開發商所開發的物業。

我們的業務規模及財務表現於業績紀錄期實現了快速的增長。我們的在管建築面積從截至2017年12月31日的36.2百萬平方米增加至截至2018年12月31日的41.6百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的50.3百萬平方米，2017年至2019年複合年增長率為17.9%。截至2020年6月30日，我們的在管建築面積進一步增加至52.4百萬平方米。我們的合約建築面積從截至2017年12月31日的56.8百萬平方米增加至截至2018年12月31日的63.4百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的77.4百萬平方米，2017年至2019年複合年增長率為16.7%。截至2020年6月30日，我們的合約建築面積進一步增加至80.6百萬平方米。我們的收入從2017年的人民幣732.0百萬元增加至2018年的人民幣901.9百萬元，並進一步增至2019年的人民幣1,282.0百萬元，2017年至2019年複合年增長率為32.3%。我們的收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣556.6百萬元增加37.4%至2020年同期的人民幣764.9百萬元。我們的利潤及綜合收益總額從2017年的人民幣38.3百萬元增加至2018年的人民幣72.3百萬元，並進一步增至2019年的人民幣113.2百萬元，2017年至2019年複合年增長率為71.8%。我們的利潤及綜合收益總額由截至2019年6月30日止六個月的人民幣52.9百萬元增加98.1%至2020年同期的人民幣104.8百萬元。

競爭優勢

紮根環渤海經濟圈、服務範圍涵蓋長三角地區及大灣區等重點區域的全國性戰略服務網絡的綜合性物業管理服務提供商

自2000年成立以來，通過20年的經營，我們已經發展成為一家紮根環渤海經濟圈、服務範圍涵蓋長三角地區及大灣區等重點區域的全國性戰略服務網絡的綜合性物業管理服務提供商。從2012年開始，我們為中指院根據綜合實力排名的中國物業服務百強企業之一，排名從2012年的第86位快速攀升至2020年的第19位。截至最後實際可行日期，我們的合約管理項目數量為431個，覆蓋位於中國19個省、直轄市及自治區的62個城市。

我們紮根環渤海經濟圈。根據中指院的資料，截至2019年12月31日，在環渤海經濟圈，以在管建築面積計量，我們有0.5%的市場份額，在2020中國物業服務百強企業中排名第12。根據中指院的資料，在環渤海經濟圈，以綜合實力計，我們在2020中國物業服務百強企業中排名第10；在河北省，以綜合實力計，我們在2020中國物業服務百強企業中排名首位。根據中指院的資料，環渤海經濟圈是中國北方經濟發展的引擎，且環渤海經濟圈於2019年的名義國內生產總值達到人民幣21.5萬億元，佔中國名義國內生產總值約21.7%，在區域和全國經濟發展中發揮着重要作用。

在鞏固我們在環渤海經濟圈的市場地位的同時，我們已經在全國建立了服務網絡。我們戰略性地將業務拓展至長三角地區、大灣區及中西部地區核心城市等經濟發展水平、人口密度及人均可支配收入較高的地區。我們目前已基本形成了「兩橫、兩縱、三集群」的服務網絡，「兩橫」指沿着長江及隴海鐵路沿線的佈局，「兩縱」指以京滬、京廣鐵路沿線的佈局，「三集群」是指環渤海經濟圈、長三角地區及珠三角地區的城市群。截至最後實際可行日期，我們的合約管理項目已覆蓋環渤海經濟圈的24個城市（包括天津、北京等區域性核心城市），長三角地區的12個城市（包括上海及杭州等區域性核心城市）、大灣區的四個城市及中西部地區的22個城市（包括成都、重慶等區域性核心城市）。

我們的業務規模及財務表現於業績紀錄期實現了快速的增長。我們的在管建築面積從截至2017年12月31日的36.2百萬平方米增加至截至2018年12月31日的41.6百萬平方米，並進一步增至2019年12月31日的50.3百萬平方米，2017年至2019年複合年增長率為17.9%。截至2020年6月30日，我們的在管建築面積進一步增加至52.4百萬平方米。我們的合約建築面積從截至2017年12月31日的56.8百萬平方米增加至截至2018年12月31日的63.4百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的77.4百萬平方米，2017年至2019年複合年增長率為16.7%。截至2020年6月30日，我們的合約建築面積進一步增加至80.6百萬平方米。我們的收入從2017年的人民幣732.0百萬元增加至2018年的人民幣901.9百萬元，並進一步增至2019年的人民幣1,282.0百萬元，2017年至2019年複合年增長率為32.3%。我們的收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣556.6百萬元增加37.4%至2020年同期的人民幣764.9百萬元。我們的利潤及綜合收益總額從2017年的人民幣38.3百萬元增加至2018年的人民幣72.3百萬元，並進一步增至2019年的人民幣113.2百萬元，2017年至2019年複合年增長率為71.8%。我們的利潤及綜合收益總額由截至2019年6月30日止六個月的人民幣52.9百萬元增加98.1%至2020年同期的人民幣104.8百萬元。

我們相信，憑藉我們在環渤海經濟圈的領先市場地位、戰略性服務網絡以及豐富的行業經驗和優秀專業技能，我們能夠抓住中國物管行業快速增長帶來的發展機會。

與榮盛發展集團的戰略業務關係和迅速提升的外拓能力

我們與中國領先的物業開發商榮盛發展集團保持長期戰略業務關係，為我們的持續快速發展奠定堅實基礎。榮盛房地產發展成立於1996年並於2007年8月8日成功登陸深圳證券交易所（股票代碼：002146.SZ），是總部位於河北省首家在中國的交易所首次公開發售形式上市的物業開發商。榮盛發展集團自2013年開始穩居中指院根據綜合實力排名的中國房地產百強企業前20名，於2017年開始連續4年位居第16位。榮盛發展集團

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月的合約銷售面積分別達6.4百萬平方米、9.8百萬平方米及11.0百萬平方米以及4.3百萬平方米。根據榮盛發展集團向深圳證券交易所提交的2020年中期報告，截至2020年6月30日，榮盛發展集團合共擁有總土儲面積約40.4百萬平方米。

榮盛發展集團在保持房地產行業龍頭地位的同時，積極發展多元化產業，目前已形成以房地產開發為主業，貫穿產業園、健康、旅遊、設計、酒店、房地產金融等業務為一體的綜合性的全產業鏈條。榮盛發展集團在產業園開發方面處於國內領先地位，位列「2020中國產業園區運營十強企業」排名第七位。2019年，榮盛發展集團開發產業園總建築面積約179,600平方米，截至2019年12月31日，榮盛發展集團土儲面積約565,500平方米。依託榮盛發展集團在產業園開發方面的優勢，我們承接了榮盛發展集團開發的產業園的物業管理。同時，我們將我們對於產業園豐富的管理經驗拓展到獨立第三方開發的產業園管理上。截至2020年6月30日，我們管理的產業園在管總建築面積為約1.0百萬平方米。根據中指院的資料，以產業園在管建築面積計，我們在環渤海經濟圈的2020年中國物業管理百強企業中排名第6。截至最後實際可行日期，我們管理的產業園合計在管建築面積為約1.2百萬平方米，合約建築面積為約1.5百萬平方米。我們針對在管產業園入駐的企業及客戶群體進行物業管理服務升級，提供定制化服務，以迎合彼等的多樣化需求。

於業績紀錄期，我們初步獲委聘為榮盛發展集團開發的所有物業提供物業管理服務。於業績紀錄期，我們就榮盛發展集團開發的物業中標率為100.0%。憑藉我們於榮盛發展集團經營所在地區的領先市場地位以及我們提供綜合物業管理服務及增值服務的能力，長遠合作有助我們深入了解榮盛發展集團對物業管理服務的嚴格需求及要求，並使我們能夠不斷向業主及住戶提供優質服務，從而為榮盛發展集團所開發物業的可銷售元素增值。我們認為我們與榮盛發展集團長期穩定的業務關係有助於我們繼續獲益於其廣泛、大型的項目儲備，我們預計榮盛發展集團大量籌備中的物業為我們的可持續性奠定堅實基礎。截至2020年6月30日，我們已訂約管理榮盛發展集團開發的351個物業項目，包括總在管建築面積為51.7百萬平方米的261個在管項目及總合約建築面積為25.2百萬平方米的90個已訂約但未交付項目。在該等已訂約但未交付項目中，預期位於15個城市的總合約建築面積為14.2百萬平方米的27個項目將於截至2020年12月31日止年度交付予我們，而位於27個城市的總合約建築面積為11.0百萬平方米的63個項目預計將於2020年後交付予我們。有關交付時間表可能會改變，因其與榮盛發展集團其後的發展項目及向我們實際交付相關，是我們無法控制的。

憑藉我們積累的豐富行業經驗以及市場知名度，我們一直擴大與獨立第三方物業開發商的業務合作。我們於2018年11月正式組建投資拓展部以監督及促進與獨立第三方物業開發商的合作。截至最後實際可行日期，有關獨立第三方物業開發商所開發的物業，我們的總在管建築面積為約917,100平方米，總合約建築面積為約4.3百萬平方米。

此外，截至最後實際可行日期，我們與獨立第三方物業開發商簽署了46份框架協議及戰略合作協議，當中通常列明了這些開發商聘請我們作為物業管理服務提供商的意向、擬交付我們管理的相關項目及建築面積、以及擬定的服務範圍及物業管理費。根據中指院的資料，物業開發商通常僅與符合其未來委聘要求的物業管理服務提供商訂立該等框架協議及戰略合作協議，而簽立該等協議即代表物業開發商認同服務提供商的資格、往績和聲譽。若干該等協議規定，物業開發商應在法律許可的情況下，竭力委聘我們作為其物業管理服務提供商。該等協議一般不具有法律約束力，並載有先決條件，例如就協議完成招投標程序。該等協議通常會於簽署前期物業管理服務合約時終止。於最後實際可行日期，該等框架協議及戰略合作協議項下擬交付我們管理的物業總建築面積為約50.2百萬平方米。

我們相信通過與獨立第三方物業開發商合作，我們能夠進一步擴大我們的業務規模，增加市場份額，豐富管理的業態類型，擴大我們的客戶基礎。

多樣化的物業業態和多元化的服務組合提供廣泛的收入來源

我們有多樣化的在管及合約物業組合，涵蓋住宅物業、商業物業（如購物中心、寫字樓及酒店式公寓）及公共及其他物業（如產業園、學校、工廠及公園）等多種業態。截至最後實際可行日期，我們的住宅物業在管總建築面積為約52.7百萬平方米，總合約建築面積為約82.1百萬平方米，我們的非住宅物業在管總建築面積為約5.4百萬平方米，總合約建築面積為約7.6百萬平方米。

除了高品質的物業管理服務，我們也致力於向非業主（主要是物業開發商）以及物業業主及住戶提供多樣化的增值服務。對於物業開發商而言，我們的服務覆蓋房地產開發產業鏈設計、建設、營銷、交付的各個重要環節，包括物業工程服務、前期規劃及設計諮詢服務、案場服務、物業交付服務及售後服務等。對於物業業主及住戶而言，我們通過線上及線下的形式提供一站式社區增值服務，包括(i)生活服務，主要包括社區零售及商業採購服務以及入戶維修、維護及家政服務等，及(ii)物業空間管理服務，主要包括拎包入住服務及不動產經紀服務。

在社區零售服務方面，我們推出了「線上商城+線下便利店+送貨上門」的全方位零售模式。本着「商城主做精品、門店主做必需品」的明確產品定位，在確保商品質量的前提下，有效降低經營成本。我們的總部直線管理各線下門店，簡化管理層級，快速響應門店訴求，隨時解決問題。我們相信全方位零售模式結合我們的「送貨上門」服務（即代客購物再送貨上門）為客戶提供了便捷的購物體驗。社區零售服務為我們帶來穩定的現金流同時，也增加了我們與業主和住戶間的更多互動場景，加強了客戶黏性與提升了滿意度。

在不動產經紀服務方面，我們採用了租售業務系統，當中包括「房源字典」與「房客匹配」系統。該系統保障客戶隱私並對房源供求信息進行高效匹配。我們的不動產經紀服務涵蓋二手房屋買賣及租賃交易、權證諮詢辦理、房屋託管等不動產交易的主要流程。

我們相信多樣化的在管物業組合和多元化的服務將給我們帶來多渠道的穩定收入來源，有助於我們抓住新的市場機遇。

致力於滿足客戶生活需求的一站式、全渠道服務平台

我們致力於建立「空間+情感」的服務生態鏈。除以不斷提升客戶滿意度為前提外，我們致力在各種服務場景打造「物業空間管理+情感鏈接」的服務生態鏈。一站式全渠道服務平台整合線上及線下信息及資源，帶來參與式用戶體驗。藉著在線上及線下平台提供滿足客戶所需的多元優質服務，我們得以致力在在管社區內營造愜意、安心的環境。

我們的業主端APP「米飯公社」目前主要具備五大功能模塊，即線上繳費、線上報修、投訴建議等物業服務和社區團購、「米飯商城」等社區增值服務。線上繳費功能使業主和住戶更加方便地繳納物業管理費。截至2020年6月30日止六個月，我們的物業管理費中有31.4%通過線上繳費功能收取。線上報修和投訴建議功能便於住戶提出保修和投訴建議的需求。我們對於線上報修和投訴建議要求員工在規定的時間內回覆並解決問題，提升了用戶滿意度。社區團購和「米飯商城」功能則極大地解決了客戶的購物需求。截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日以及截至最後實際可行日期，「米飯公社」APP註冊用戶數分別約為236,200個、291,400個、483,400個、529,200個及767,400個。

我們採取了「線上商城+線下便利店+送貨上門」的全方位零售模式，為客戶提供全品類、多渠道的社區新零售服務。我們於2018年5月推出線上零售服務模組「米飯商城」。截至最後實際可行日期，「米飯商城」提供逾2,200種單品，涵蓋日用消費品、家電、護膚品、生鮮食品、電子產品等多種產品類型。我們的線下便利店位於我們管理的社區中，方便業主和住戶採購商品。截至最後實際可行日期，我們的線下便利店提供共計逾52,540種單品。通過我們對於客戶消費習慣的分析和了解，我們在線下便利店的產品進行精準投放，滿足業主和住戶的多樣化需要。此外，我們提供送貨上門服務，更好地服務客戶。「米飯商城」線上平台與線下便利店的結合滿足了住戶需要，並提供快捷的購物體驗。

透過分析收集自線上服務平台的數據，我們更掌握客戶的具體需求，從而提供更高質素服務。更具體而言，我們使用有關數據並按不同社區生活模式特點改善現有社區增值服務。其可讓我們為客戶帶來更佳服務及捕捉多種商機。

標準化的運營系統和先進的信息技術

我們致力確保服務質量。我們認為，標準化的運營有助於我們向客戶提供標準化的優質服務，同時提高運營效率。我們已建立一套標準化的運營系統，覆蓋我們物業管理服務的各個主要環節。我們也制定了一系列業務指導手冊，明確每項服務內容的標準。此外，作為對我們服務質量的認可，我們已獲得了ISO 14001環境管理體系認證、ISO 9001質量管理體系認證以及OHSAS18001職業健康安全體系認證。

同時，我們也建立了一套信息技術系統來管理我們的業務，包括天眼系統、400呼叫中心、工單管理系統及「米飯公社」APP、天問系統、FM設備管理系統、空間運營系統、租售業務系統及零售思訊系統。有關我們信息技術系統的詳細內容，請參閱「業務－數字化、運營自動化及流程標準化」。

我們的數字化、運營自動化及流程標準化使得我們提升經營效率並降低經營成本。我們的人均收入從2017年的約人民幣80,000元上升91.3%至2019年的約人民幣153,000元。我們的人均在管建築面積從截至2017年12月31日的約3,900平方米上升51.3%至截至2019年12月31日的約5,900平方米，並進一步增至截至2020年6月30日的約6,300平方米。

我們的數字化、運營自動化及流程標準化也使得我們能夠在提升經營效率的同時保證服務質量。根據中指院的資料，我們於2019年的企業物業管理滿意度高於行業平均。我們管理的多個項目也獲得多項榮譽和獎項。例如，我們位於邯鄲的「江南錦苑」被河北省物業管理行業協會評為「2019年度河北省物業管理標準化示範項目」；我們位於南京的「榮華府」於2020年被南京市住房保障和房產局評為「南京市物業管理示範項目」，我們位於濟南的「榮盛·東昌首府」於2020年被山東省住房和城鄉建設廳評為「山東省物業服務行業文明創建示範項目」；我們位於廊坊的「錦繡觀邸」被河北省物業管理行業協會評為「河北省物業管理2018年度十佳項目」；我們位於廊坊的「陽光馨苑」被河北省物業管理行業協會評為「河北省物業管理2018年度標準化示範項目」；及我們位於成都的「榮盛·紫提東郡」被四川省房地產業協會評為「2018年度四川省物業服務品牌項目」。

行業經驗豐富、富有遠見卓識的管理團隊

我們經驗豐富且富有遠見卓識的管理團隊是我們成功的關鍵。我們的高級管理團隊對物業管理行業有深刻認知且專業能力出眾，平均有12年以上的物業管理行業從業經驗。我們的執行董事兼總經理劉勇罡先生負責公司整體運營管理，擁有超過15年的物業管理行業經驗。我們的副總經理賴鴻飛先生負責品質管理及市場拓展管理工作，擁有逾18年的物業管理行業經驗。我們的副總經理孟慶斌先生負責社區增值服務、品牌及信息化管理工作，擁有超過13年的增值服務行業管理經驗。我們還擁有一支穩定

且高度專業化的區域經理團隊，彼等平均在本公司從業5年以上，且彼等半數以上來自於物業管理行業的知名企業。

我們專注於人才培養，並就不同人員的不同需求提供不同的系統化培訓。例如，我們為公司高級管理人員提供市場分析能力和運營策略類培訓，為中層管理人員提供團隊管理和資源整合能力的培訓，為項目經理提供業務專業化和操作標準化的培訓等。2019年，我們累計組織培訓約1,900場，培訓人次近8,000人。

我們也建立了有競爭力的激勵和績效考核體系，包括股權激勵、激勵性薪酬等。我們從投資拓展、增值服務、基礎服務品質、整體業績等多個維度，對員工的表現進行考核並提供激勵。我們採取月度、季度、年度以及中長期激勵及花紅相結合、常規激勵與專項激勵相結合的方式激勵員工作出貢獻。同時，我們也注重企業文化的培養，使員工具有使命感和責任感，把自己的智慧和力量匯聚到企業的整體目標上，推動企業整體發展。

發展戰略

持續提升品牌價值

我們的品牌是我們的重要資產。我們的品牌代表着我們「便捷安心」的服務理念和服務質量。我們相信客戶對品牌的認可也會帶來更多業務機遇。我們計劃通過以下措施持續提升品牌知名度：(i)提高服務質量，樹立優質品牌形象。我們將致力於提升我們就每種業態的每個物業提供的服務質量，以提高客戶滿意度和品牌認可度；(ii)組織宣傳及其他品牌形象活動。我們計劃通過多種渠道組織社區文化活動和品牌形象活動以提高品牌知名度；及(iii)助力行業發展，包括參與行業標準制定、行業峰會、研討會等。我們相信，一個值得信賴的品牌會讓我們獲得更多的物業管理項目，同時也會提高我們的議價能力，將使我們可以進一步提高財務表現及整體競爭力。

進一步擴大業務規模和市場份額

我們計劃依託我們在環渤海經濟圈的領先市場地位、戰略性服務網絡、以及我們品牌的良好口碑和知名度，進一步擴大業務規模和市場份額，實現內生式增長。

我們計劃通過提升多元業態物業管理能力，擴大與榮盛發展集團的友好合作。通過深化與榮盛發展集團的合作，我們計劃鞏固並擴大目前所經營城市的市場份額，將管理版圖擴張到新的區域。憑藉我們的豐富物業管理服務經驗，我們亦計劃向物業開發商及中小型物業管理服務公司提供物業管理諮詢服務。

我們也計劃拓展與獨立第三方物業開發商的合作。憑藉我們在環渤海經濟圈、長三角地區、大灣區及中西部地區的戰略佈局，我們預期對全國目標市場實現進一步滲透。對於建築面積大於100萬平方米的物業或市政服務物業，我們亦可通過與獨立第三

方物業開發商成立合營企業的方式管理由該等開發商開發的物業。該獨立第三方物業開發商與我們將為成立合營企業訂立協議，該合營企業將為獲取物業管理服務授權及提供物業管理服務的實體。我們相信，我們與物業開發商的關係、對該物業開發商具體服務需求的認識，加上我們的物業管理經驗，將增加該合營企業取得該物業開發商所開發物業項目的物業管理服務合約的機會。根據中指院的資料，大型物業管理公司（包括許多上市物業管理公司）的慣用戰略是通過與本身並無設立物業管理業務的獨立第三方物業開發商成立合營企業及建立業務聯盟，藉以急速擴大市場份額及業務規模。通過該等戰略合作，我們認為我們將能夠：(i) 增強我們與該等業務夥伴之間的業務關係，從而提高我們獲得彼等所開發物業的物業管理服務合約的機會；(ii) 與其分擔進入新市場產生的風險及成本；及(iii) 依託我們業務夥伴的地域覆蓋範圍及客戶群，擴大我們的市場份額並將我們在管物業項目的來源及類型多元化。我們挑選合營企業對象目標時考慮的主要因素包括業務夥伴的信譽、所處地理位置、法律合規、目標客戶群、地方人口、項目規模、建築標準及投資回報。於業績紀錄期及截至最後實際可行日期，我們已與一名獨立第三方物業開發商成立一家合營企業，然而該合營企業並未獲授任何物業管理服務合約，原因為相關項目仍然在建。此外，截至最後實際可行日期，我們已與五名獨立第三方物業開發商訂立框架協議，以成立合營企業（而我們將在此中持有大部分股權）共同管理將由該等開發商開發的物業。該等協議項下的物業的估計總合約建築面積約為27.9百萬平方米，包括住宅物業及公園。

我們計劃為日漸增多的商業物業、公共物業、產業園、影視基地及市政道路提供物業管理服務，擴大我們非住宅物業管理的市場份額。截至最後實際可行日期，我們正管理位於河北省由榮盛發展集團開發的三個市政道路項目，並已與獨立第三方物業開發商就建議管理影視基地訂立若干框架協議及戰略合作協議。有關該等協議的主要條款概要，請參閱「一 競爭優勢 — 與榮盛發展集團的戰略業務關係和迅速提升的外拓能力」。我們認為，憑藉我們悠久市場地位、現有服務網絡及深厚物業管理經驗（我們認為這些優勢在住宅和非住宅物業之間是相容的），我們可及時滿足客戶對該等非住宅物業的需求並令客戶滿意，以及逐步建立我們的物業管理組合並將之多元化。

在產業園管理方面，我們計劃針對產業園內企業的需求，進一步豐富我們的服務範圍，提供如餐飲、住宿、設備設施管理等更為多樣的增值服務。依託我們成熟的管理模式及豐富的管理經驗（我們認為這些優勢適用於管理產業園），我們計劃擴大與獨立第三方物業開發商合作，以管理其開發的產業園。特別是，運用管理如內蒙古沙良物流園等物流中心（屬於產業園的一種）的經驗，我們計劃於本身有業務的城市尋求與獨立第三方物業開發商合作，以擴大我們物流中心及其他類型產業園的物業管理組合。

同時，我們計劃通過有選擇的業務收購來拓展業務。我們對於潛在目標公司的篩選標準包括但不限於：(i)在管建築面積大於1.0百萬平方米；(ii)最近財年營業收入超過人民幣20.0百萬元；(iii)業務經營符合法律法規；及(iv)管理業態多樣化。我們將優先評估在管物業組合涵蓋一線城市或新一線城市（如北京、上海、廣州、深圳、天津及成都），或在管物業組合多元化（如商業物業、產業園、學校及醫院）的潛在收購或投資目標。通過投資或收購這些公司，我們預期將擴充地域覆蓋範圍，加強在經濟發達地區的競爭優勢，進一步豐富我們的物業管理組合及提升品牌知名度。截至最後實際可行日期，我們並未確定任何收購或投資目標公司，且未與任何公司就收購簽署任何確定性的協議。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

繼續豐富我們的社區增值服務

我們通過分析在提供物業管理服務期間收集的業主及租戶行為數據，不斷增進對客戶需求和偏好的認識。憑藉我們的大數據分析能力，我們得以作出知情業務決定，有效推廣服務和提高服務質量。具體而言，我們運用大數據分析能力豐富我們社區增值服務的服務和產品種類，以應付業主及租戶在日常生活中提出的高需求服務。

我們的一站式全渠道服務平台以社區生活場景為中心，既可以讓用戶在線一鍵呼叫管家進行報事報修和投訴建議，也可以一鍵鏈接便利店、不動產經紀服務及其他上門服務。對於社區零售服務，我們擬增加線下便利店的地理覆蓋範圍，通過擴大產品種類和採用智能化運營系統進一步提升客戶購物體驗。對於不動產經紀服務，我們希望進一步拓展我們的服務，圍繞房產交易拓展上下游業務，如在管物業租房買房的居間服務。此外，我們計劃持續打造「社區一卡通」，進行線上線下打通耦合，為業主和住戶網羅一公里生活圈的各類商業生態，形成高品質生活服務閉環。

我們計劃進一步發展拎包入住服務，為業主提供房屋全生命周期服務。我們預計通過嫁接品質家居供應商，為新房打造所見即所得的社區樣板間，方便業主實景選購。此外，針對老房提供二次裝修、清潔翻新、局部改造等服務。此外，我們計劃進一步多元化社區增值服務種類以覆蓋家政服務以及社區養老及健康服務。同時，我們還計劃整合空氣治理、家政、家電清洗等各類專業服務，在業主及住戶需要時提供服務。

我們也計劃收購下游社區服務公司，如裝飾裝修、教育及培訓、家政公司等，從而與我們的社區增值服務形成互補。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

加大技術投入，開發和推廣智慧社區管理

我們將進一步投資信息技術和數字運營平台，從而提升服務質量和運營效率。我們計劃建立資源管理系統及遠程數據及視像監控中心，以及升級停車場出入管理系統，以進行車位管理及實現掃瞄二維碼電子支付等功能。我們亦計劃建立智能管理平台、物業管理服務平台及增值服務平台，以豐富服務場景並改善用戶體驗。預計該等新系統及功能將利用以物聯網技術及其他信息技術連接的設備集成到我們的現有數字化系統，從而使我們能夠從設備和設施中收集實時數據並遠程監控其運行狀態及接收故障事件警告。我們預期數字化管理將增強我們收集及分析運營數據的能力，從而可以在不降低服務質量的情況下更有效分配及利用我們的人力和其他資源。

同時，我們計劃持續升級一站式全渠道服務平台，豐富服務情景並改善用戶體驗。我們預期該等舉措將提高我們的服務質量及客戶滿意度。我們還計劃對在管社區推行數字化、自動化控制，逐步推廣安全平衡巡邏車、自動掃地車、無人巡邏機等設備，以改善服務質量並降低對勞工的依賴。我們預期增加信息技術系統的覆蓋及社區管理工具將提高我們的服務質量與運營效率。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

繼續完善人才激勵機制，以吸引、培養和留用優秀人才

我們計劃秉承「以人為本」的管理原則，對人力資源需求做出快速反應，並採取措施來協調配置人力資源。我們計劃進一步強化人力資源管理的職能，制定人力資源發展規劃。我們已建立「三個三分之一」的人才引進體系，即關鍵崗位及管理人才有三分之一分別來自於外部標桿企業、現有員工晉升和我們從校園招聘的管理培訓生。同時，為持續創新創造，我們也計劃持續引進掌握現代信息技術的高素質人才。此外，為促進人才的留存和發展，我們預計將持續提供完善、具有競爭力的福利待遇政策，另一方面也將圍繞領導力、專業力、文化力培訓模型，建立各梯隊、各專業線條的人才培養與發展體系，同時也根據員工技能提供適合晉升機會。通過以上措施，我們預期將會不斷提高人力資源管理水平，推動員工個人及本集團整體的不斷進步。

我們的業務模式

於業績紀錄期，我們從三條業務線產生收入。

- 物業管理服務**..... 我們為物業開發商、業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，主要包括保安、清潔、綠化及園藝，以及維修及維護服務。我們的在管物業組合包括(i)住宅物業，及(ii)非住宅物業，主要包括(a)商業物業，如購物中心、寫字樓及酒店式公寓，及(b)公共及其他物業，如產業園、學校、工廠及公園。於業績紀錄期，我們按包幹制收取所有物業管理費。
- 非業主增值服務**..... 我們向非業主(主要為物業開發商)提供全方位的增值服務。該等服務主要包括(i)物業工程服務、(ii)案場服務；及(iii)其他服務，主要包括前期規劃及設計諮詢服務、物業交付服務及售後服務。
- 社區增值服務**..... 我們向業主及住戶提供社區增值服務。我們將該等服務分為兩類：(i)生活服務，主要包括社區零售及商業採購服務及房屋維修、維護及家政服務；及(ii)物業空間管理服務，主要包括拎包入住服務及不動產經紀服務。

為突破物理邊界接觸到更多的客戶以及有效及以具成本效益的方式向客戶提供標準化服務，我們創建一站式、全渠道服務平台，包括「米飯公社」及「米到家」移動應用程序。請參閱下文「－我們的一站式全渠道服務平台」。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019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	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	458,502	62.7	552,739	61.3	703,218	54.8	329,077	59.1	444,202	58.0
非業主增值服務.....	198,633	27.1	267,555	29.7	431,769	33.7	166,498	29.9	250,598	32.8
社區增值服務.....	74,837	10.2	81,596	9.0	147,052	11.5	61,069	11.0	70,110	9.2
總計	731,972	100.0	901,890	100.0	1,282,039	100.0	556,644	100.0	764,910	100.0

物業管理服務

概覽

自2000年起，我們一直訂約管理榮盛發展集團所開發的物業。於2018年，我們開始拓展業務，管理獨立第三方物業開發商所開發的物業。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的在管總建築面積分別約為36.2百萬平方米、41.6百萬平方米、50.3百萬平方米及52.4百萬平方米。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，物業管理服務產生的收入分別約為人民幣458.5百萬元、人民幣552.7百萬元、人民幣703.2百萬元、人民幣329.1百萬元及人民幣444.2百萬元，分別佔我們同期總收入的62.7%、61.3%、54.8%、59.1%及58.0%。

多年來，我們的業務足跡已邁向全國。截至2020年6月30日，我們有合共272個在管物業管理項目，在管總建築面積為52.4百萬平方米，分佈於中國14個省、直轄市及自治區的30個城市。截至2020年6月30日，我們已訂約管理380個物業管理項目，總合約建築面積為80.6百萬平方米，分佈於中國19個省、直轄市及自治區的53個城市。下表載列截至所示日期的(i)合約建築面積、(ii)在管建築面積、(iii)合約建築面積所涉及的物業管理項目數目，及(iv)在管建築面積所涉及的物業管理項目數目明細：

	截至12月31日			截至6月30日	
	2017年 千平方米	2018年 千平方米	2019年 千平方米	2019年 千平方米	2020年 千平方米
合約建築面積	56,839	63,435	77,440	67,664	80,573
在管建築面積	36,208	41,576	50,305	44,312	52,405
	數目	數目	數目	數目	數目
合約建築面積所涉及的 物業管理項目數目	253	283	361	314	380
在管建築面積所涉及的 物業管理項目數目	177	205	261	223	272

物業管理服務組合的增長

於業績紀錄期，我們主要透過獲取新物業管理服務合約迅速擴大我們的物業管理服務組合。展望未來，我們擬通過內生式增長及把握戰略收購及投資機會，擴大業務規模和市場份額。請參閱本節「一 發展戰略 — 進一步擴大業務規模和市場份額」。下表說明於業績紀錄期合約建築面積及在管建築面積的變動：

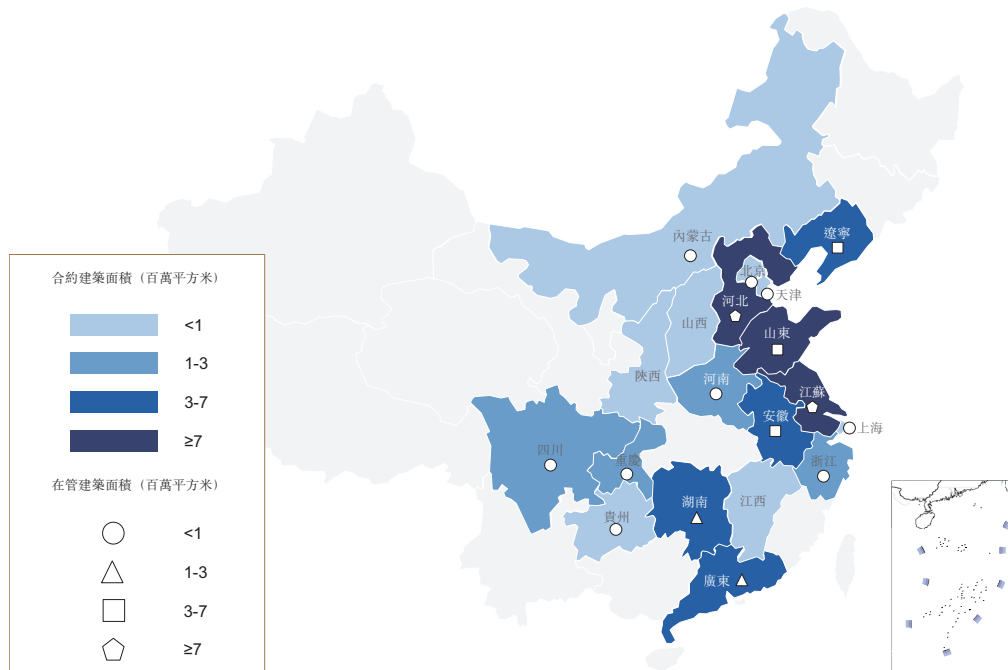
	截至12月31日						截至6月30日			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	合約 建築面積 千平方米	在管 建築面積 千平方米	合約 建築面積 千平方米	在管 建築面積 千平方米	合約 建築面積 千平方米	在管 建築面積 千平方米	合約 建築面積 千平方米	在管 建築面積 千平方米	合約 建築面積 千平方米	在管 建築面積 千平方米
截至期初	47,104	32,663	56,839	36,208	63,435	41,576	63,435	41,576	77,440	50,305
新委聘 ⁽¹⁾	10,025	3,835	6,596	5,368	14,005	8,729	4,229	2,736	4,761	2,613
終止 ⁽²⁾	(290)	(290)	-	-	-	-	-	-	(1,628)	(513)
截至期末	<u>56,839</u>	<u>36,208</u>	<u>63,435</u>	<u>41,576</u>	<u>77,440</u>	<u>50,305</u>	<u>67,664</u>	<u>44,312</u>	<u>80,573</u>	<u>52,405</u>

附註：

- (1) 有關我們所管理住宅社區及非住宅社區，新委聘主要包括物業開發商所開發新物業的前期物業管理服務合約及住宅社區替換舊物業管理服務提供商的物業管理服務合約。
- (2) 於2017年，終止乃由於我們自願退出毛利率偏低的一份物業管理服務合約，並重新分配資源至利潤較高的委聘，從而優化物業管理組合。截至2020年6月30日止六個月，終止乃由於(i)我們於2020年6月終止了涉及度假區物業的五份物業管理服務合約（詳述於「與控股股東的關係」一節）及(ii)我們自願選擇不為期內屆滿的四份毛利率偏低中的兩份物業管理服務合約續約。

我們的地理分佈

下圖說明按我們截至最後實際可行日期按在管建築面積及合約建築面積的地理分佈：



下表載列我們於所示期間或截至所示日期按地理區域劃分的物業管理服務所產生收入、在管建築面積及在管項目數目明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	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	%
環渤海經濟圈 ⁽¹⁾	292,800	63.8	336,742	60.9	426,169	60.6	198,466	60.3	261,714	58.8
長三角地區 ⁽²⁾	112,641	24.6	145,264	26.3	187,815	26.7	88,058	26.8	124,180	28.0
大灣區及周邊地區 ⁽³⁾	18,253	4.0	29,213	5.3	36,747	5.2	18,230	5.5	21,103	4.8
中西部地區 ⁽⁴⁾	34,808	7.6	41,520	7.5	52,487	7.5	24,323	7.4	37,205	8.4
總計	<u>458,502</u>	<u>100.0</u>	<u>552,739</u>	<u>100.0</u>	<u>703,218</u>	<u>100.0</u>	<u>329,077</u>	<u>100.0</u>	<u>444,202</u>	<u>100.0</u>

	截至12月31日						截至6月30日					
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年		2020年	
	在管 建築面積 千平方米	%	在管 建築面積 千平方米	%	在管 建築面積 千平方米	%	在管 建築面積 千平方米	%	在管 建築面積 千平方米	%	在管 建築面積 千平方米	%
環渤海經濟圈 ⁽¹⁾	21,460	59.3	111	58.2	128	57.0	153	56.4	133	58.4	163	
長三角地區 ⁽²⁾	8,703	24.0	39	24.7	44	26.4	60	27.1	54	26.0	64	
大灣區及周邊地區 ⁽³⁾	1,566	4.3	7	3.8	7	3.9	11	3.7	8	3.4	9	
中西部地區 ⁽⁴⁾	4,479	12.4	20	13.3	26	12.7	37	12.8	28	12.2	36	
總計	36,208	100.0	177	100.0	205	100.0	261	100.0	223	100.0	272	

附註：

- (1) 於該地區，我們為位於河北、遼寧、內蒙古及山東的項目提供物業管理服務。
- (2) 於該地區，我們為位於上海、江蘇及浙江的項目提供物業管理服務。
- (3) 於該等地區，我們為位於大灣區惠州以及廣東其他城市的項目提供物業管理服務。
- (4) 於該地區，我們為位於貴州、河南、湖南、四川、安徽及重慶的項目提供物業管理服務。

業 務

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，就榮盛發展集團所開發物業提供物業管理服務產生的收入分別約為人民幣458.5百萬元、人民幣552.5百萬元、人民幣701.7百萬元、人民幣328.9百萬元及人民幣440.9百萬元，分別佔我們的物業管理服務收入的100.0%、99.9%、99.8%、99.9%及99.3%。有關榮盛發展集團與我們之間的業務劃分資料，請參閱「與控股股東的關係」。

下表載列我們截至所示日期或於所示期間按項目來源及項目進度劃分的物業管理服務所產生收入、在管建築面積及合約建築面積明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
由榮盛發展集團開發的物業 ⁽¹⁾										
－住宅物業前期階段 ⁽²⁾	412,193	89.9	487,462	88.1	607,693	86.4	291,799	88.7	388,201	87.5
－住宅物業業主委員會階段 ⁽³⁾ ...	23,924	5.2	25,956	4.7	26,600	3.8	19,547	5.9	20,951	4.7
－非住宅物業 ⁽⁴⁾	22,385	4.9	39,038	7.1	67,385	9.6	17,528	5.3	31,746	7.1
小計.....	<u>458,502</u>	<u>100.0</u>	<u>552,456</u>	<u>99.9</u>	<u>701,678</u>	<u>99.8</u>	<u>328,874</u>	<u>99.9</u>	<u>440,898</u>	<u>99.3</u>
外拓項目來源 ⁽⁵⁾										
－住宅物業前期階段 ⁽²⁾	-	-	-	-	195	0.0	-	-	944	0.2
－住宅物業業主委員會階段 ⁽³⁾ ...	-	-	-	-	865	0.1	-	-	1,163	0.2
－非住宅物業 ⁽⁴⁾	-	-	283	0.1	480	0.1	203	0.1	1,197	0.3
小計.....	-	-	283	0.1	1,540	0.2	203	0.1	3,304	0.7
總計.....	<u>458,502</u>	<u>100.0</u>	<u>552,739</u>	<u>100.0</u>	<u>703,218</u>	<u>100.0</u>	<u>329,077</u>	<u>100.0</u>	<u>444,202</u>	<u>100.0</u>

	截至12月31日				截至6月30日			
	2017年		2018年		2019年		2020年	
	在管建築面積 千平方米	物業數目 %	在管建築面積 千平方米	物業數目 %	在管建築面積 千平方米	物業數目 %	在管建築面積 千平方米	物業數目 %
由榮盛發展集團開發的物業 ⁽¹⁾								
— 住宅物業前期階段 ⁽²⁾	33,022	91.2	38,219	91.9	42,900	85.3	40,455	91.2
— 住宅物業業主委員會 階段 ⁽³⁾	1,976	5.5	1,976	4.8	3,092	6.1	2,426	5.5
— 非住宅物業 ⁽⁴⁾	1,210	3.3	1,375	3.3	4,059	8.1	1,398	3.2
小計	36,208	100.0	41,570	100.0	50,051	99.5	44,279	99.9
外拓項目來源 ⁽⁵⁾								
— 住宅物業前期階段 ⁽²⁾	-	-	-	-	74	0.1	-	-
— 住宅物業業主委員會 階段 ⁽³⁾	-	-	-	-	121	0.2	-	-
— 非住宅物業 ⁽⁴⁾	-	-	6	0.0	59	0.1	33	0.1
小計	-	-	6	0.0	254	0.5	33	0.1
總計	36,208	100.0	41,576	100.0	50,305	100.0	44,312	100.0
					261	223	52,405	272

業 務

	截至12月31日				截至6月30日			
	2017年		2018年		2019年		2020年	
	合約建築面積 千平方米	物業數目 %	合約建築面積 千平方米	物業數目 %	合約建築面積 千平方米	物業數目 %	合約建築面積 千平方米	物業數目 %
由榮盛發展集團開發 的物業 ⁽¹⁾								
— 住宅物業前期階段 ⁽²⁾	52,621	92.6	58,120	91.7	64,699	83.5	66,415	82.5
— 住宅物業業主委員會 階段 ⁽³⁾	1,976	3.5	1,976	3.1	3,695	4.8	3,905	4.8
— 非住宅物業 ⁽⁴⁾	2,242	3.9	3,126	4.9	6,362	8.2	6,515	8.1
小計	56,839	100.0	63,222	99.7	74,756	96.5	76,835	95.4
獨立第三方物業開發商 開發的物業								
— 住宅物業前期階段 ⁽²⁾	-	-	213	0.3	2,131	2.7	2,731	3.3
— 住宅物業業主委員會 階段 ⁽³⁾	-	-	-	-	121	0.2	121	0.2
— 非住宅物業 ⁽⁴⁾	-	-	-	-	432	0.6	886	1.1
小計	-	-	213	0.3	2,684	3.5	3,738	4.6
總計	56,839	100.0	63,434	100.0	77,440	100.0	80,573	100.0
								380

業 務

附註：

- (1) 指榮盛發展集團單獨開發的物業以及榮盛發展集團與榮盛發展集團持有控股權益的其他物業開發商共同開發的物業。
- (2) 指為管理住宅物業而與物業開發商訂立的前期物業管理服務合約。
- (3) 指為管理住宅物業而與業主委員會訂立的物業管理服務合約。
- (4) 指為管理非住宅物業而與客戶訂立的物業管理服務合約。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們已訂立物業管理服務合約的未交付建築面積分別約為20.6百萬平方米、21.9百萬平方米、27.1百萬平方米及28.2百萬平方米。

於2017年、2018年及2019年，我們的續約率為100%。截至2020年6月30日止六個月，僅四份物業管理服務合約到期（均為與業主訂立的合約），我們因其中兩份合約毛利率低而自願選擇不續約，而我們成功為於此期間到期的另外兩份物業管理服務合約續約。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們的保留率分別為99.4%、100%、100%及97.5%。於2017年，我們的保留率低於100%，乃由於我們自願退出毛利率偏低的一份物業管理服務合約。截至2020年6月30日止六個月，我們的保留率低於100%，乃由於(i)我們於2020年6月終止了涉及度假區物業的五份物業管理服務合約（詳述於「與控股股東的關係」一節）及(ii)我們自願選擇不為本期間到期的四份物業管理服務合約中的兩份毛利率偏低的物業管理服務合約續約。

下表載列我們截至2020年6月30日的在管物業的物業管理服務合約到期時間表：

	在管建築面積 千平方米	物業管理服務 合約數目
無固定期限的物業管理服務合約 ⁽¹⁾	44,790	234
於以下時間到期的固定期限物業管理服務合約		
截至2020年12月31日止年度	2,572	11
截至2021年12月31日止年度	2,282	10
截至2022年12月31日止年度	885	7
截至2023年12月31日止年度及以後	1,876	10
小計	7,615	38
總計	52,405	272

附註：

- (1) 無固定期限的物業管理服務合約一般為與物業開發商訂立的前期管理合約。該等合約將在成立業主委員會及新物業管理服務合約訂立及生效時自動終止。

服務範圍

我們提供優質的物業管理服務，提升業主及住戶的居住體驗。我們提供的日常客戶服務一般包括住戶接待、日常服務響應、定期客戶探訪、查詢處理、日常打招呼及組織社區活動。此外，我們提供以下主要類型的物業管理服務：

- **保安服務。**我們力求提供優質的保安服務以確保我們所管理物業安全及秩序良好。我們的日常保安服務包括巡邏、電子門禁、視頻監控、停車場保安、訪客管理、應急應變及消防安全。我們把若干保安服務委派給第三方分包商。
- **清潔、綠化及園藝服務。**我們通過附屬公司及第三方分包商向我們所管理物業提供一般清潔及衛生維護服務，以及綠化及園藝服務。我們的清潔服務主要專注於物業清潔及維護。我們的綠化及園藝服務主要包括澆水、修剪、除草、施藥及補苗。
- **維修及維護服務。**我們通常負責以下項目的維護：(i)公共空間設施，如升降機、電梯及中央空調設施；(ii)消防安全設施，如滅火器及消防警報系統；(iii)保安設施，如入口閘門控制及監控攝像頭；及(iv)公用設施，如發電機、配電設備、水泵房以及供排水系統。我們通過附屬公司及第三方分包商提供若干維修及維護服務。

截至2020年6月30日，我們僱用了7,591名現場人員並聘請155名分包商提供物業管理服務。

在管物業類型

我們管理的物業組合多元化，包括(i)住宅物業，及(ii)非住宅物業，包括(a)商業物業（例如購物中心、寫字樓及酒店式公寓）及(b)公共及其他物業（例如產業園、學校、工廠及公園）。

下表載列我們截至所示日期或於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務所產生收入、在管建築面積及在管項目數目明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
住宅物業.....	436,117	95.1	513,418	92.8	635,023	90.3	311,346	94.6	411,259	92.6
非住宅物業										
— 商業物業.....	22,385	4.9	39,038	7.1	67,385	9.6	17,693	5.4	27,526	6.2
— 公共及其他物業.....	-	-	283	0.1	810	0.1	38	0.0	5,417	1.2
小計.....	22,385	4.9	39,321	7.2	68,195	9.7	17,731	5.4	32,943	7.4
總計.....	<u>458,502</u>	<u>100.0</u>	<u>552,739</u>	<u>100.0</u>	<u>703,218</u>	<u>100.0</u>	<u>329,077</u>	<u>100.0</u>	<u>444,202</u>	<u>100.0</u>

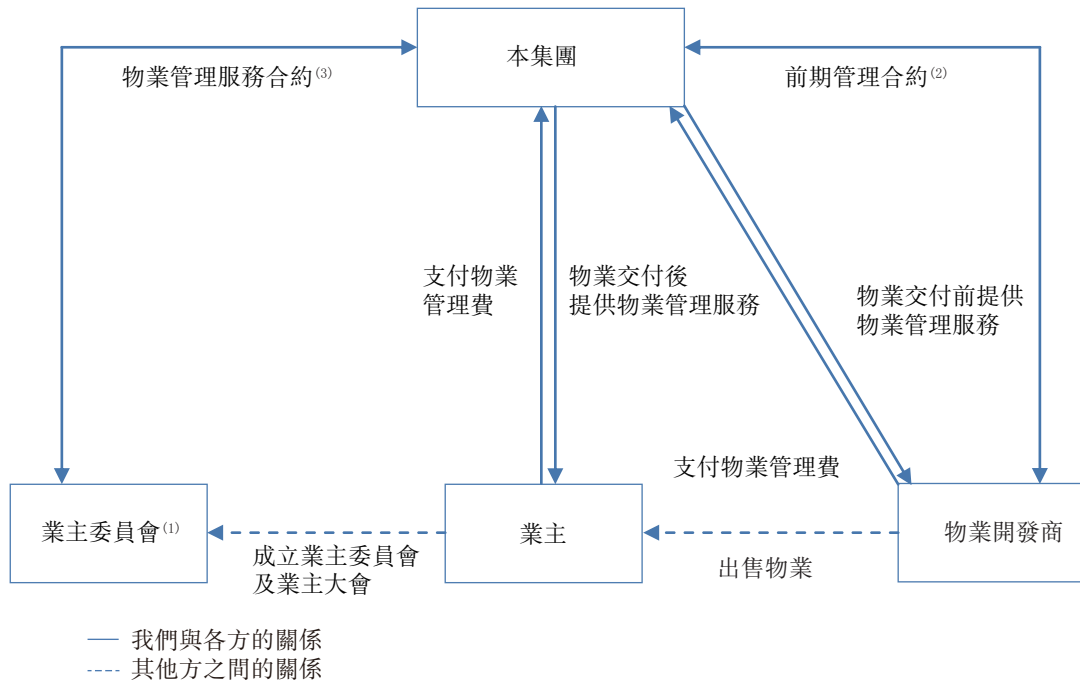
業 務

	截至12月31日									截至6月30日					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	在管		項目數目	在管		項目數目	在管		項目數目	在管		項目數目	在管		項目數目
	在管建築面積	%		在管建築面積	%		在管建築面積	%		在管建築面積	%		在管建築面積	%	
千平方米			千平方米			千平方米			千平方米			千平方米			
住宅物業.....	34,998	96.7	159	40,195	96.7	182	46,188	91.8	222	42,881	96.8	197	47,444	90.5	229
非住宅物業															
－商業物業.....	1,210	3.3	18	1,375	3.3	22	2,169	4.3	33	1,404	3.2	25	2,099	4.0	34
－公共及其他物業.....	-	-	-	6	0.0	1	1,948	3.9	6	27	0.0	1	2,862	5.5	9
小計.....	1,210	3.3	18	1,381	3.3	23	4,117	8.2	39	1,431	3.2	26	4,961	9.5	43
總計.....	<u>36,208</u>	<u>100.0</u>	<u>177</u>	<u>41,576</u>	<u>100.0</u>	<u>205</u>	<u>50,305</u>	<u>100.0</u>	<u>261</u>	<u>44,312</u>	<u>100.0</u>	<u>223</u>	<u>52,405</u>	<u>100.0</u>	<u>272</u>

於業績紀錄期，我們的大部分收入來自管理住宅物業。預期住宅物業將繼續產生大部分收入，但我們尋求將我們所提供的物業管理組合多元化至包含其他物業類型，如購物中心、寫字樓以及產業園。

物業管理費

於業績紀錄期，我們所有物業管理費按包幹制收取。下圖說明我們物業管理服務各參與方之間的關係。



附註：

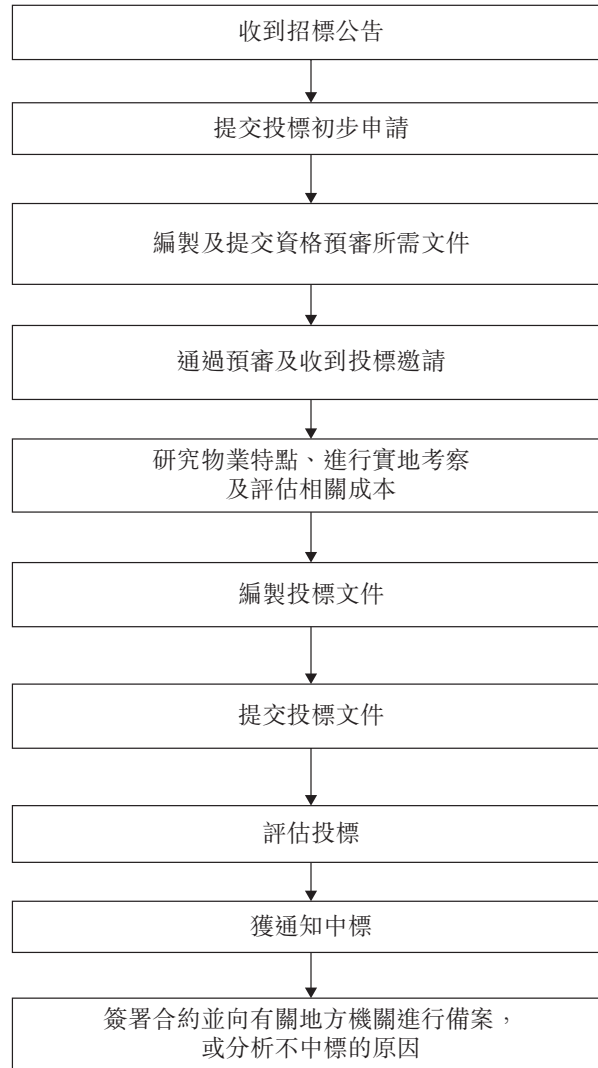
- (1) 業主委員會依據中國法律獲授權代表業主行事。
- (2) 前期管理合約是向業主交付物業前我們與物業開發商訂立的一種物業管理服務合約，依據相關中國法律，前期管理合約對所有未來的業主均具有法律約束力。
- (3) 依據相關中國法律，業主委員會與我們訂立的物業管理服務合約對所有業主均具有法律約束力。

我們按年、季或月收取預先釐定的每平方米在管建築面積計算的物業管理費，此乃我們所提供物業管理服務的全包費用。我們有權保留向物業開發商、業主及住戶收取的全額物業管理費作為收入，以及承擔提供物業管理服務產生的成本，並將有關成本確認為我們的銷售成本。

於磋商及訂立物業管理服務合約前，我們尋求盡可能準確地估計我們的銷售成本。我們的銷售成本包括與下列各項有關的開支(其中包括)：勞工及分包成本、採購物資及設備、公共空間維修及維護、辦公設施管理及運行、清潔及垃圾處理以及保安服務。由於我們自行承擔有關開支，我們的利潤率受我們控制及削減銷售成本的能力影響。倘我們收取的物業管理費金額不足以涵蓋我們的銷售成本，我們可能會蒙受損失，因為我們無權向客戶收取差額。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－倘我們無法有效預測或控制履行物業管理服務的成本，我們可能蒙受虧損及利潤率下跌」。於業績紀錄期，雖然我們若干按包幹制管理的項目產生虧損，但在管物業能整體維持毛利率正數。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們按包幹制管理的39個、36個、19個及22個項目產生虧損合共分別為人民幣21.6百萬元、人民幣27.1百萬元、人民幣8.3百萬元及人民幣3.3百萬元。該等項目產生虧損主要因為我們在管理此等項目的初期在員工配置和部署以及協調第三方服務提供商方面產生相對較高成本。於業績紀錄期，我們一直管理該等處於虧損的項目，冀通過各種節約成本措施以及利用推出更廣泛增值服務所產生的收入去補充物業管理服務收入，逐步改善其盈利能力。我們已實施多項技術自主、內部控制措施及標準化程序，以削減成本，防止或減小有關差額。有關更多資料，請參閱「一 數字化、運營自動化及流程標準化」。我們將持續監察該等虧損項目的盈利能力，而倘該等項目繼續產生虧損且預期在不久的將來不會產生利潤，我們將評估終止其物業管理服務合約的選項。

物業管理服務合約

我們一般通過招投標獲得前期物業管理服務合約，物業開發商通過該程序對多個物業管理服務提供商進行評估及甄選。以下流程圖闡述我們獲得前期物業管理服務合約的典型招投標流程的各階段：



我們向榮盛發展集團及獨立第三方物業開發商開發的項目提供物業管理及其他相關服務。我們通過由適用中國法律及法規規管的標準公開招投標程序從物業開發商獲得大部分初步物業管理服務聘函。於業績紀錄期，我們就榮盛發展集團開發的物業中標率為100.0%。於2018年，我們開始憑藉穩固的市場地位和品牌知名度，將業務拓展至管理由獨立第三方物業開發商開發的物業。於2019年，我們參與了15項獨立第三方開發商開發物業的公開招投標程序，我們的中標率為33.3%。獨立第三方物業開發商開發的項目的中標率相對較低主要是由於(i)我們致力通過積極參與招投標程序，開拓來自獨立第三方的更多商機及(ii)需要時間贏得獨立第三方物業開發商信任及信心，以與彼等建立合作關係。為致力加強我們的市場拓展能力，我們提升營銷人員的團隊協作能力並於招投標程序的不同階段細化分工。我們於提交標書前進行市場研究及項目評估以及檢討我們在招投標過程中的表現。截至2020年6月30日止六個月，儘管我們並無調整定價政策，我們參與了五項由獨立第三方開發商開發物業的公開招投標程序，並達致80.0%中標率。

截至最後實際可行日期，有九個物業管理項目的物業開發商並無組織規定的招投標程序，而是直接委聘我們提供物業管理服務（「有關物業管理項目」）。截至最後實際可行日期，該等物業總在管建築面積約為1.0百萬平方米。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們來自該等物業的物業管理服務的收入分別約人民幣12.5百萬元、人民幣12.2百萬元、人民幣16.2百萬元、人民幣8.5百萬元及人民幣10.2百萬元，分別佔我們同期總收入約2.9%、2.3%、2.4%、2.6%及2.3%。投標邀請通常由物業開發商發出。根據中國法律法規，物業開發商須通過參與招標程序就住宅物業前期物業管理服務合約選擇物業管理公司。根據《物業管理條例》，住宅物業開發商如違反該等招投標規定，則或須於限期改正，並處人民幣100,000元以下的罰款。請參閱本招股章程「監管概覽－有關物業管理服務及其他相關服務的法律及法規－物業管理企業的委任」。倘競標者少於三名或屬小型物業招投標，經物業所在相關區縣政府房地產管理部門批准後，物業開發商可直接訂立協議，由此選定及委聘合資格物業管理公司。根據中國《政府採購法》及相關法律法規，就中國政府機關、機構或組織擁有的非住宅物業聘請物業管理服務提供商提供服務的金額超過指定金額亦須進行招標程序。

董事確認，有關物業管理項目甄選物業管理服務提供商時欠缺招投標程序由有關物業開發商所導致，而非我們造成，且我們已通過常規的公平業務磋商取得物業管理服務合約。中國法律顧問告知，根據相關中國法律法規，物業管理服務提供商並非組織招投標程序的責任方。此外，儘管地方政府可能會要求相關物業開發商在指定期限內整改有關問題，惟根據《中華人民共和國合同法》的規定，在訂立前期管理服務合約前欠缺招投標程序並不影響該等合約的有效性，且截至最後實際可行日期，並無具體已生效的中國法律法規會就未經招投標程序訂立前期管理服務合約的物業管理公司施

加行政處罰。董事亦確認，根據中國法律顧問提供的意見及有關物業管理項目於業績紀錄期的管理服務收入佔我們總收入的百分比，有關物業管理項目欠缺招投標程序將不大可能對我們的業務、財務狀況或經營業績產生任何重大不利影響。截至最後實際可行日期，我們並不知悉有關主管機關就該等物業管理服務合約而對相關物業開發商處以的任何行政處罰或出具任何潛在行政處罰的任何通知。請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的物業管理協議可能未經規定招投標程序而獲得」。

為確保我們持續遵守招投標程序的相關規定，我們已實施若干內部控制措施，包括(i)預防措施，包括制訂內部規則確保履行政府機關規定的招投標程序及僅在附帶招投標材料的情況下批准物業管理服務合約；(ii)持續監察措施，包括提交完整招投標程序的內部批核記錄，以確保遵守相關法律及法規；及(iii)審閱措施，包括檢查物業管理服務合約批核記錄。

與物業開發商簽訂合約的主要條款

我們與物業開發商簽訂的物業管理服務合約通常包括以下主要條款：

- **服務範圍。**與物業開發商訂立的合約一般按階段載列服務範圍。在物業建設完成後，我們通常向公共區域和設施提供物業管理服務，包括保安、清潔、綠化及園藝、維護及維護。
- **績效標準。**合約載列我們提供的主要服務具體標準（如電梯保養及設備檢查）的頻次。
- **物業管理費。**合約載列物業管理費的金額。物業開發商負責支付空置單位的物業管理費，該等費用通常在簽立物業管理服務合約且首套房屋交付買家後開始累算。若我們同意管理停車場，前期物業管理服務合約亦將列明有關服務的應付費用。物業開發商須按欠繳數額的特定比例就逾期物業管理費支付每日附加費。
- **物業開發商的義務。**物業開發商主要負責確保每名購房者承諾將遵守物業管理服務合約、協助我們提供物業管理服務，並按照物業管理服務合約的規定向我們提供與我們的物業管理服務有關的文件。
- **分包。**我們獲准將部分物業管理服務外包予分包商，但我們會對分包商的表現負責。

- *服務期限及終止*。合約通常並無固定期限及僅在相關業主委員會成立且與我們簽訂新的物業管理服務合約並生效時以替換現有協議時到期。一般而言，倘我們因物業開發商違反合約且未能於指定時限內糾正而無法履行合約義務，我們將有權終止合約。
- *糾紛解決*。訂約方通常須首先通過磋商解決任何合約糾紛，然後再通過法院訴訟程序或仲裁解決。

在物業開發商向業主交付物業後，業主可成立並運行業主大會及業主委員會以管理該等物業。儘管並非任何類型物業均強制規定成立業主委員會，惟《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》規定，擁有社區建築面積過半數且佔總人數過半數的業主可通過在業主大會上投贊成票成立業主委員會。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**」），物業開發商依法與物業管理公司簽訂的前期物業管理服務合約，對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合約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家簽訂的銷售合約應當包含相關前期物業管理服務合約約定的內容。因此，根據中國法律顧問德恒律師事務所的意見，我們與物業開發商訂立的前期物業管理合約符合上述法規，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約的內容。根據中國法律，在我們簽訂無固定年期的前期管理合約的情況下，業主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，直至業主委員會成立，以及與我們訂立新物業管理協議，且該新協議生效為止，因為即使其並非該合約的當事人，前期物業管理服務合約對其仍具約束力。據我們的中國法律顧問德恒律師事務所告知，根據中國法律，我們毋須於業主委員會成立前與業主訂立物業管理合約。儘管如此，當物業開發商向業主交付物業時及業主委員會成立前，我們通常與業主另行訂立載有與前期物業管理服務合約條款大致相似的協議，藉此強調其法律責任，前期物業管理服務合約則仍然對相關業主具法律約束力且規管業主與我們的訂約關係。業主委員會成立後，我們通常與業主委員會（代表業主）另行簽訂物業管理服務合約，而該合約會成為對業主具法律約束力的主要協議並規管業主與我們的訂約關係。實際上，我們使用與物業開發商訂立的前期物業管理服務合約及與業主委員會訂立的物業管理服務合約管理我們與業主的關係，以及釐訂物業管理費、付款時間表及訂約各方的其他權利及義務。此外，根據《物業管理條例》，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及業主委員會職責，如與物業管理服務提供商訂立物業管理服務合約等。

截至2020年6月30日，我們管理的16個住宅社區已成立業主委員會，佔我們所管理住宅社區總數約7.0%。業主委員會獨立於我們。為獲得且繼續獲得物業管理服務合約，我們須持續以具競爭力價格提供優質服務。根據《物業管理條例》，業主可通過擁有佔已交付物業建築面積過半數業主於業主大會投票選聘或解聘物業管理服務提供商。業主委員會可以通過招投標程序或按照特定標準（與服務條款及條件、質量及價格有關）聘用新的物業管理服務提供商。請參閱「監管概覽－有關物業管理服務及其他相關服務的法律及法規－物業管理企業的委任」。

與業主進行交易的主要條款

我們與業主委員會及業主簽訂的物業管理服務合約通常包括以下主要條款：

- **服務範圍。**根據與業主委員會訂立的典型合約，我們提供一般物業管理服務，其中包括維修及維護公共設施及設備、維護公共空間、綠化、園藝、清潔、保安、消防及應急應變。倘業主或住戶要求停車及物業維護等其他服務，其將與我們簽署單獨的服務合約。此外，我們亦可能同意代公用事業公司向業主及住戶收取水電費。我們可能會把若干服務外包給合資格分包商。
- **物業管理費。**合約載列物業管理費的金額。業主及住戶負責支付與其佔用建築面積規模相符的物業管理費。倘業主及住戶要求一般服務範圍未涵蓋的其他服務，其亦須按業主及住戶與我們訂立的相關協議單獨協定，或適用於特定社區的標準收費表內所載者支付服務費。業主及住戶須向留作公共設施及公共空間維修及維護的公共基金供款。若我們同意管理停車場，物業管理服務合約亦將詳列有關服務的應付費用。業主及住戶就逾期物業管理費按逾期款項固定百分比支付附加費。
- **業主委員會的權利與義務。**業主委員會有權獲知及監督住屋維護基金的用途以及公共區域及公共設施的管理，並審閱我們編製的年度預算及物業管理計劃。業主委員會須向我們提供必要支持，促進我們開展工作，如協助收取物業管理費款項及確保業主及住戶明白且遵從業主委員會規定彼等的責任。
- **分包。**我們獲准將部分物業管理服務外包予分包商，但我們不會對分包商的表現負責。
- **期限及終止。**該等合約一般為期三年。一般而言，該等合約可通過雙方同意終止，且於到期前不會向任何一方提供單方面的終止權。
- **糾紛解決。**訂約方通常須首先通過磋商或調解解決任何合約糾紛，然後再通過法院訴訟程序或仲裁解決。

我們的定價政策

我們通常基於多種因素對我們的服務定價，包括(i)物業類型及位置、(ii)我們的服務範圍及標準、(iii)我們的估計開支、(iv)我們的目標利潤率、(v)業主及住戶概況、(vi)當地政府有關物業管理費的指導價(如適用)，及(vii)可比物業定價。有關更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們易受中國物業管理行業的監管環境變化所影響」一節。根據物業管理服務合約，我們如欲提高物業管理費，須公佈費用調整方案、調整原因、成本變動及其他相關資料。此外，我們須與業主委員會協商並取得業主大會的同意。倘尚未成立業主大會及業主委員會，我們須取得擁有社區建築面積過半數且佔總人數過半數的業主的贊成票。

國務院相關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服務的相關收費，該等費用須參考政府的指導價。請參閱本招股章程「監管概覽－有關物業管理服務及其他相關服務的法律及法規－物業管理企業收費」一節。

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們就住宅物業收取的平均物業管理費分別約為人民幣1.4元／平方米／月、人民幣1.5元／平方米／月、人民幣1.6元／平方米／月、人民幣1.5元／平方米／月及人民幣1.6元／平方米／月。

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們就榮盛發展集團開發的住宅物業收取的平均物業管理費分別約為人民幣1.4元／平方米／月、人民幣1.5元／平方米／月、人民幣1.6元／平方米／月、人民幣1.5元／平方米／月及人民幣1.6元／平方米／月。於2018年，我們開始擴充業務到管理獨立第三方物業開發商開發的物業。於2019年及截至2020年6月30日止六個月，我們就獨立第三方物業開發商開發的住宅物業收取的平均物業管理費均約為人民幣1.6元／平方米／月。截至2019年6月30日止六個月，我們並無管理任何獨立第三方物業開發商開發的住宅物業。

支付及信用條款

我們按年、季或月收取物業管理費。客戶應在我們發出繳款通知書後支付應付的物業管理費。我們一般不會就所收取的物業管理費授予客戶信用期。有關貿易應收款項會計政策的詳情，請參閱本招股章程「財務資料－若干重大會計政策、估計及判斷－貿易應收款項」。

在相關法律法規允許的範圍內，除協定物業管理費外，我們向部分城市在管物業的業主按照其所佔用建築面積比例收取公共設施、公共設備及公共空間所耗的水電費用。

業 務

我們主要接受通過在線轉賬或第三方平台（例如微信支付及支付寶）支付的物業管理費。業主及住戶亦可通過「米飯公社」或掃描二維碼付款。於物業管理費到期後，我們一般通過發送短信或致電提醒客戶未清繳金額。對於三次致電後仍未支付的客戶，我們或親自拜訪客戶要求付款。倘未清繳費用於原到期日後六個月仍未支付，我們可通過律師以掛號信或快遞發送律師信，而如未清繳費用於原到期日後一年仍未支付，我們或對該客戶提起訴訟以索回未清繳金額。

非業主增值服務

我們在物業開發不同階段及物業銷售過程中為非業主（主要是物業開發商）提供廣泛的增值服務。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的非業主增值服務所產生收入分別約人民幣198.6百萬元、人民幣267.6百萬元、人民幣431.8百萬元、人民幣166.5百萬元及人民幣250.6百萬元，分別佔同期總收入約27.1%、29.7%、33.7%、29.9%及32.8%。

下表載列我們於所示期間按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019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 (未經審核)	%	人民幣千元	%
物業工程服務.....	122,807	61.9	143,814	53.7	211,587	49.0	76,940	46.2	110,155	43.9
案場服務.....	63,040	31.7	98,922	37.0	158,091	36.6	63,443	38.1	90,364	36.1
其他服務 ⁽¹⁾	12,786	6.4	24,819	9.3	62,091	14.4	26,115	15.7	50,079	20.0
總計.....	<u>198,633</u>	<u>100.0</u>	<u>267,555</u>	<u>100.0</u>	<u>431,769</u>	<u>100.0</u>	<u>166,498</u>	<u>100.0</u>	<u>250,598</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 包括前期規劃及設計諮詢服務、物業交付服務及售後服務。

至於非業主增值服務，貿易應收款項信用期視乎與客戶協定的條款而異，一般為0至30天不等。

物業工程服務

我們因應需要向物業開發商提供物業工程服務。我們進行小型建築工程，主要包括社區安全防範系統安裝、電源連接及配電線路及指示牌安裝、項目降水及工地圍欄安裝，亦提供工程諮詢服務。我們一般經旗下員工或通過分包商提供該等服務。我們一般就每項交易根據項目範圍及工程時間表按服務所產生的成本加收費用，不同類別的物業工程服務加收費用視乎所涉及的建築材料及人力而定。於業績紀錄期，我們物業工程服務的整體加收費用介乎4.0%至10.9%。

案場服務

我們根據服務協議獲物業開發商委聘提供案場服務。根據該等協議，我們派遣員工現場協助物業開發商進行營銷活動，並提供與樣板房清潔、保安、維護及管理有關的服務。根據我們的案場服務協議，我們須遵循客戶指定的服務標準，而客戶須向我們提供我們提供服務所需要的設施及設備。我們通過本身僱員及分包商提供案場服務。我們實施案場服務質量標準並定期評估該等服務的質量。我們的案場服務合約一般最長為期一年，可由客戶發出事先通知重續。我們通常就合約期內提供案場服務收取固定費用，客戶須每季支付一次。該費用按成本加成基準釐定，並已考慮服務性質及範圍、我們派遣的員工人數及職位，以及所涉及物業的規模、地點及定位等因素。我們一般按服務所產生的成本加收服務費用，通常介乎13.0%至17.0%。

其他服務

前期規劃及設計諮詢服務

我們於規劃及建設階段向物業開發商提供前期規劃及設計諮詢服務，並評估項目以確保物業、設施佈局、樓宇設計以及工程質量符合物業管理規定及目標業主及住戶的需要。就物業管理層面而言，我們向物業開發商提供前期規劃及設計諮詢服務，當中包括物業開發地盤選址、定位、前期規劃及設計、工程及建設。物業開發商較傾向從終端用戶的角度出發，委聘我們提供相關服務，以改善其自身項目的設計及表現，原因是我們每日提供物業管理及社區增值服務，加上我們於管理項目的過程中獲得物業設施的營運數據，故更能掌握業主及住戶的需要及要求。我們的前期規劃及設計諮詢服務包括於建設過程中進行實地諮詢，以促進對物業終端用戶需要的了解，致使物業開發商可設計盡量符合預期標準的樓宇。我們將參與制定及檢討藍圖及其他建設規劃文件。我們的評估範疇涵蓋個別單位、公用範圍及設施及景觀。於建築時，我們將不時進行實地視察，並跟進任何我們從物業管理服務提供商角度發現的質量問題。

自2020年起，我們擴大我們的服務範疇，以在物業開發規劃階段涵蓋智能社區設計。鑒於在物業規劃及開發時引入智能生活科技成為大勢所趨，我們開始提供相關服務，以滿足客戶的需求增加。我們向物業開發商提供智慧社區設計服務，其預期利用我們在物業管理的專有知識，改善其物業項目的設計，包括但不限於設計智慧門禁控制系統、保安巡邏系統、公用設施監察系統及停車場管理系統。對於我們前期規劃及設計諮詢服務，我們經計及特定項目及所提供服務的性質及範圍後，一般會按建築面積收取費用，每平方米單位費用通常介乎人民幣2.0元至人民幣5.0元。

物業交付服務

我們向物業開發商提供物業交付服務。我們提供交付前清潔服務，為物業開發商清潔單位，使物業適合交付及提升其客戶滿意度。我們亦提供交付前檢測服務，進行實地查驗及各種測試以偵測潛在缺陷，專注於可能會影響業主滿意度及交付物業合適度的物業功能、質量及設計。此外，就將於交付物業後會提供的物業管理服務方面，我們會進行準備工作，包括商業登記及其他相關程序、人員培訓及採購用於日常運作的設備及物料。再者，物業開發商向客戶交付物業時，我們亦會提供實地協助以促進物業順利交付。我們透過僱員及分包商提供物業交付服務。我們通常透過按相關服務協議徵收一筆過費用，以收取相關服務費用。我們通常就物業交付服務訂立服務協議並按建築面程及每平方米價格收取費用。我們通常就交付前清潔服務、交付前檢測服務及準備工作分別收取每平方米人民幣2.5元至每平方米人民幣5.5元、每平方米人民幣5.0元及每平方米人民幣6.0元的費用。

售後服務

我們向著重確保已售物業質量的物業開發商提供售後服務，其主要包括房屋維修服務。新竣工住宅及非住宅物業於交付時如發現漏水及牆壁裂縫等任何質量問題及缺陷，物業開發商會就住房維修服務聯繫我們。於2017年至2019年，我們亦向物業開發商提供售後服務，當中我們協助其於交付新近竣工的物業後推廣並出售未售出的車位。我們一般按服務所產生的成本加收費用。我們的成本加收視乎所提供服務組合而定，通常介乎10.0%至40.0%。

社區增值服務

為了提升在管物業業主及住戶的社區生活體驗並為我們的服務創造更大價值，我們向業主及住戶提供廣泛社區增值服務。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的社區增值服務產生的收入分別約人民幣74.8百萬元、人民幣81.6百萬元、人民幣147.1百萬元、人民幣61.1百萬元及人民幣70.1百萬元，分別佔同期總收入10.2%、9.0%、11.5%、11.0%及9.2%。我們的社區增值服務主要包括生活服務及物業空間管理服務。

下表載列我們於所示期間按服務類別劃分的社區增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019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 (未經審核)	%	人民幣千元	%
生活服務.....	54,409	72.7	50,001	61.3	105,300	71.6	35,545	58.2	51,613	73.6
物業空間管理服務.....	20,428	27.3	31,595	38.7	41,752	28.4	25,524	41.8	18,497	26.4
總計.....	<u>74,837</u>	<u>100.0</u>	<u>81,596</u>	<u>100.0</u>	<u>147,052</u>	<u>100.0</u>	<u>61,069</u>	<u>100.0</u>	<u>70,110</u>	<u>100.0</u>

生活服務

我們以業主及住戶的日常需要為核心，為其提供生活服務。我們提供的主要生活服務包括：

- **社區零售及商業採購服務。**我們透過線下便利店以及提供送貨服務的線上購物平台提供各種精選消費品。截至2020年6月30日，我們在管社區擁有合共35家線下便利店。截至2020年6月30日止六個月，該等線下便利店促成約321,580宗交易，總銷售額約為人民幣14.0百萬元。我們的「米飯公社」移動應用程序內的線上零售服務模組「米飯商城」提供種類繁多的產品。我們亦於「米飯商城」創建在線聊天群組，業主與住戶可以折扣價格下達訂單，並揀選送貨服務。截至2020年6月30日止六個月，「米飯商城」促成超過27,000宗交易及總銷售額約為人民幣6.9百萬元。此外，憑藉我們通過大量採購按折扣價格向供應商採購產品的能力，我們向其他公司提供商業採購服務。我們主要為從事物業開發、建築、保安及清潔服務業務的企業採購辦公用品、清潔用品、食品與飲料及勞工保護用品。我們以批發價從供應商採購產品並從供應商提供的批發價與我們向客戶收取的價格之間的差價而產生利潤。我們的加成取決於產品種類及市場價格。
- **房屋維修、維護及家政服務。**我們的房屋維修、維護及家政服務主要包括家居清潔服務以及電器及家具維修及安裝。我們自行或通過分包商提供該等服務。我們與要求此類服務的業主及住戶直接合作，並根據定價表就我們的服務向業主及住戶收費，而費用可能因物業而各異。

物業空間管理服務

我們向業主及住戶提供物業空間管理服務，主要包括：

- **拎包入住服務。**我們向業主及住戶提供拎包入住服務，有助建立即時搬入入住，並透過室內裝潢美化以提升物業價值。我們與第三方商家訂立合作協議，並由彼等向業主及住戶提供產品及服務，主要包括家具、家電、建築材料、配件及裝潢服務。商家將按收到的業主及住戶訂單經我們協調向他們交付產品。根據合作協議，我們按佔商家售價的百分比向其收取轉介費。
- **不動產經紀服務。**我們向業主提供不動產經紀服務，當中涉及協助物色租戶或買方、營銷及聯絡與協調潛在租戶或買方。憑藉我們透過物業管理營運所促進與住戶的積極溝通及緊密關係，我們可接觸具證實購買力的潛在物業買家，從中我們準備好協助物業賣家將其物業價值最大化。一旦業主接受潛在租戶或買方，我們將幫助指導業主完成銷售或租賃交易。我們一

般根據業主與我們訂立不動產經紀服務相關合約按以售價或租金百分比計算的固定費率收取服務費。根據中國法律，從事不動產經紀服務的公司應向地方主管機關完成備案，並應符合開展其業務所需的若干條件。進一步詳情請參閱「監管概覽－有關物業管理服務及其他相關服務的法律及法規－有關房地產經紀業務的法規」。根據我們的中國法律顧問德恒律師事務所的意見，我們已向地方主管機關完成所有必要備案，以開展我們的不動產經紀服務。

於2017年及2018年，我們與若干零售單位及停車場業主訂立商業安排，據此，我們租用該等零售單位及停車場並持有作租金收入。根據該等商業安排，我們同意向有關業主租用該等零售單位及停車場，租期介乎五至十年，並每年按預定金額向業主支付租金。我們分租該等零售單位及停車場並收取融資租賃租金收入或利息收入。此外，我們向榮盛發展集團購入若干零售單位及取得若干停車場的使用權，並持有以待資本增值。有關進一步詳情，請參閱「財務資料－若干綜合資產負債表項目的說明－投資物業」。

COVID-19爆發造成的影響

COVID-19爆發對我們業務營運造成的影響

根據中國國家統計局（「國家統計局」）於2020年7月17日發表的數據，中國於2020年上半年的國內生產總值較2019年上半年減少1.6%。根據中指院的資料，中國房地產市場普遍短期受不利影響，原因為COVID-19大流行限制了實地銷售，並對中國消費者的購房意慾及能力造成不利影響。根據中指院的資料，截至2020年6月30日止六個月，中國新興建的樓宇總建築面積為975.0百萬平方米，較2019年同期減少7.6%。根據中指院的資料，同期中國商品房交易的總建築面積為694.0百萬平方米，較2019年同期減少8.4%。

然而，根據中指院的資料，中國房地產市場自2020年4月起逐漸復甦，與國內經濟復甦一致。具體而言，根據中指院的資料，環渤海經濟圈的投資房地產開發於截至2020年6月30日止六個月較2019年同期增加1.5%。根據中指院的資料，與2019年12月31日比較，物業管理服務公司截至2020年6月30日的在管總建築面積增加0.8%至56億平方米。綜上，預期COVID-19將不會對中國物業管理行業造成重大不利影響。

儘管爆發COVID-19，按業務規模及財務表現計，我們取得穩定增長。在管建築面積由截至2019年12月31日的50.3百萬平方米增加4.2%至截至2020年6月30日的52.4百萬平方米。合約建築面積由截至2019年12月31日的77.4百萬平方米增加4.0%至截至2020年6月30日的80.6百萬平方米。除了購置預防必需品的成本增加外，截至2020年6月30日止六個月，收入由2019年同期的人民幣556.6百萬元穩定增加37.4%至人民幣764.9百萬元，乃主要由於業務增長帶動在管建築面積持續增加。

據董事所深知，截至最後實際可行日期，概無我們員工COVID-19感染的確診個案，且概無員工須接受強制性隔離規定而未能報到。據董事所深知，截至最後實際可行日期，我們管理的物業住戶有七宗COVID-19感染的確診個案。我們已採取一系列措施盡量減少影響。發現確診個案後受影響社區的住戶須即時接受居家隔離。我們已嚴格遵守當地政府頒佈的程序，與醫護人員及當地政府官員合作，並已加強確診個案社區的出入管制以及整體管理，向受影響住戶提供額外服務(如日用品速遞及進行更頻密消毒措施)，為客戶提供方便及安全的居住環境。官員確定確診個案沒有造成疾病進一步擴散後解除居家隔離。受影響社區的業務營運並無暫停或中斷。董事確認，住戶之間確診個案並無對我們的業務營運造成任何重大中斷或不利影響。

自COVID-19爆發以來及直至最後實際可行日期，我們並無在分包商及公用事業服務供應商所提供服務以及供應商材料供應方面遭遇任何重大中斷。董事認為，雖然COVID-19爆發，在一定程度上將會干擾全行業供應鏈，惟鑒於我們的業務性質，考慮到我們並不依賴任何特定服務分包商或材料供應商且市場上有諸多其他即時可用的分包商及供應商作為備用，董事預期本集團將不會遭遇供應鏈嚴重中斷。鑒於上文所述，董事有信心本集團能夠持續提供服務並履行現有合約下的責任。此外，董事認為，此為我們進一步發展線上購物平台及送貨服務以及與住戶建立更緊密的關係創造機會，因為我們亦採取廣泛的預防措施，在疫情爆發期間保障社區的衛生和住戶的健康，此或提升我們的品牌價值和客戶忠誠度。

有別於零售及製造等可能因COVID-19爆發而須長期大範圍或甚至全面暫停經營的其他行業，鑒於我們的業務經營性質，董事認為，本集團須暫停經營的風險微乎其微。自COVID-19爆發以來及直至最後實際可行日期，我們的應收款項結清速度因COVID-19爆發而輕微減慢。進一步詳情，請參閱「財務資料－貿易及其他應收款項及預付款項－貿易應收款項」。除此以外，我們收取客戶的物業管理費時並無遭遇任何重大困難。考慮到物業管理費一般僅佔住戶家居開支的小部分，預期我們收取客戶的物業管理費時並不會遭遇任何重大困難。自COVID-19爆發以來及直至最後實際可行日期，我們並無因物業開發商延誤交付物業而延遲提供物業管理服務。自COVID-19爆發以來及直至最後實際可行日期，因相關物業開發延遲而令我們向29個項目(全部由榮盛發展集團開發)所提供的物業工程服務延遲介乎兩至四個月。即使出現有關延遲，我們來自物業工程服務的收入因持續業務擴張而實現快速增長，由截至2019年6月30日止六個月人民幣76.9百萬元增加44.0%至2020年同期人民幣110.2百萬元。雖然對我們若干社區增值服務(例如不動產經紀服務)的短期需求受COVID-19爆發影響，惟來自社區增值服務的收入穩定增加，乃由於我們持續將服務種類多元化及增加在管物業。我們來自社區增值服務的收入由截至2019年6月30日止六個月人民幣61.1百萬元增加14.8%至2020年同期人民幣70.1百萬元。基於以上所述，董事認為COVID-19爆發並無預料不會對我們的運營及財務表現構成任何重大不利影響。

雖然可能性極小，但倘若我們被迫因COVID-19爆發而縮減或暫停部分業務經營，不論是由於政府政策或非我們所能控制的任何其他原因，董事經考慮我們可動用的財務資源（包括估計全球發售所得款項淨額及預計經營活動所得的現金）後認為，我們將具備充裕營運資金滿足本招股章程日期後至少12個月的需求。我們亦估計，在上述不太可能發生的情況下，根據下述假設，本集團將維持財務可行性約20個月。對於因COVID-19的影響而可能導致我們的業務被迫暫停的最壞情況，我們的主要假設包括：(i)我們所有業務運營停止；(ii)我們不會產生任何收入；(iii)員工成本會下跌至正常水平的50%至60%；(iv)全球發售所得款項淨額僅10%可作一般業務運營及營運資金用途；(v)不會派發股息；及(vi)貿易及其他應收款項會按過往結清方式結清，而貿易及其他應付款項會於到期時結清。

上述極端情況不一定會發生。上述分析僅作說明用途，董事目前評估出現這種情況的可能性很低。COVID-19爆發造成的實際影響將視乎其後續事態發展而定。因此，對本集團的影響可能會超出董事的控制及我們的估計及評估。

我們的應急計劃及對COVID-19爆發的應對

為應對COVID-19爆發，我們已在各個項目實施應急計劃並採取加強衛生及預防措施，包括：訪客及車輛管制、公共區域例行消毒、頻繁巡邏、入侵報警、紅外體感識別、健康二維碼及其他現代科技手段。截至最後實際可行日期，我們就實施該等加強措施產生總成本約人民幣1.9百萬元，主要指口罩、乙醇成分洗手液、消毒劑及紅外線溫度計的物料成本。董事預期，與增強措施相關的額外成本不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務狀況造成重大影響。

COVID-19爆發對我們業務戰略的影響

目前，我們以進一步擴充業務規模並鞏固我們於中國的市場地位作為業務策略之一。根據中指院的資料，預期COVID-19爆發會導致中國經濟出現一定程度短暫放緩，並對物業市場造成某程度影響，但長遠而言中國各地區的宏觀經濟發展計劃以及人才招募計劃受到干擾的機會不大，鑒於中國城市人口及城市化比率持續上升，即使COVID-19持續爆發以及中國政府採取更多措施阻止COVID-19擴散，政府實施的政策及限制將逐步放鬆且預期住宅及商業物業的需求仍然殷切，當疫情有效受控時，中國住宅及商業物業管理服務的需求前景仍然樂觀。因此，我們相信「一發展戰略」中所討論的擴展計劃可行，且我們不大可能因COVID-19爆發改變本招股章程「未來計劃及所得款項用途」中所披露的全球發售所得款項淨額用途。

我們與榮盛發展集團的戰略業務關係及對其的依賴

概覽

如「一 競爭優勢 — 與榮盛發展集團的戰略業務關係和迅速提升的外拓能力」所詳述，我們與榮盛發展集團保持長期戰略業務關係，為我們的持續快速發展奠定堅實基礎。自2000年起，我們一直訂約管理榮盛發展集團開發的物業。於業績紀錄期，我們初步獲委聘為榮盛發展集團開發的所有物業提供物業管理服務。截至最後實際可行日期，除若干度假區物業（詳述於「與控股股東的關係」一節）外，榮盛發展集團於業績紀錄期所開發物業的99.8%由我們管理，而其餘物業包括我們為優化物業管理組合而自願終止管理的一項物業。有關進一步詳情，請參閱「與控股股東的關係 — 業務區分 — 度假區管理服務」及「一 物業管理服務 — 物業管理服務組合的增長」。

於業績紀錄期，我們向榮盛發展集團及其聯繫人提供物業管理服務及非業主增值服務。於業績紀錄期，榮盛發展集團及其聯繫人為我們最大單一客戶。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們來自提供服務予榮盛發展集團及其聯繫人產生的收入分別為人民幣220.5百萬元、人民幣280.0百萬元、人民幣498.7百萬元、人民幣181.0百萬元及人民幣304.0百萬元，各佔總收入約30.1%、31.1%、38.9%、32.5%及39.8%。於業績紀錄期，我們的重大部分物業管理服務收入來自榮盛發展集團所開發物業，分別佔我們於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月物業管理服務收入的100.0%、99.9%、99.8%、99.9%及99.3%。

為使我們的客戶群多樣化，我們既與榮盛發展集團維持長期合作，同時開始拓展業務，憑藉我們自2018年以來良好的市場地位及品牌知名度管理獨立第三方物業開發商所開發的物業。

下表載列我們截至所示日期或於所示期間按項目來源劃分的在管建築面積及合約建築面積明細：

	截至12月31日									截至6月30日					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	在管建築面積	物業數目		在管建築面積	物業數目		在管建築面積	物業數目		在管建築面積	物業數目		在管建築面積	物業數目	
千平方米	%		千平方米	%		千平方米	%		千平方米	%		千平方米	%		
由榮盛發展集團開發的物業 ⁽¹⁾	36,208	100.0	177	41,570	100.0	204	50,051	99.5	253	44,279	99.9	221	51,649	98.6	261
獨立第三方物業開發商 開發的物業.....	-	-	-	6	0.0	1	254	0.5	8	33	0.1	2	756	1.4	11
總計.....	<u>36,208</u>	<u>100.0</u>	<u>177</u>	<u>41,576</u>	<u>100.0</u>	<u>205</u>	<u>50,305</u>	<u>100.0</u>	<u>261</u>	<u>44,312</u>	<u>100.0</u>	<u>223</u>	<u>52,405</u>	<u>100.0</u>	<u>272</u>

業 務

	截至12月31日						截至6月30日					
	2017年		2018年		2019年		2020年		2020年		2020年	
	合約建築面積	物業數目	合約建築面積	物業數目	合約建築面積	物業數目	合約建築面積	物業數目	合約建築面積	物業數目	合約建築面積	物業數目
千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	
由榮盛發展集團開發的物業 ⁽¹⁾	56,839	100.0	253	63,222	99.7	282	74,756	96.5	341	76,835	95.4	351
獨立第三方物業開發商 開發的物業.....	-	-	-	213	0.3	1	2,684	3.5	20	3,738	4.6	29
總計	56,839	100.0	253	63,435	100.0	283	77,440	100.0	361	80,573	100.0	380

附註：

- (1) 指榮盛發展集團單獨開發的物業以及榮盛發展集團與榮盛發展集團持有控股權益的其他物業開發商共同開發的物業。

與榮盛發展集團的互惠互利關係

董事認為本集團與榮盛發展集團之間的業務關係為互惠互利，並作為可持續的商業模式，理由如下：

(i) 我們與榮盛發展集團的穩定合作關係及對其的依賴符合行業規範並具有可持續性

根據中指院的資料，物業管理服務提供商由所聯屬物業開發商開發的項目中產生大部分收入屬普遍。根據中指院的資料，物業管理服務提供商與擁有同一最終控股股東的物業開發商維持密切業務關係在行業中屬普遍。因此，我們認為，我們與榮盛發展集團的合作關係及對其的依賴符合行業規範。

此外，我們預計榮盛發展集團大量籌備中的物業為我們的可持續增長奠定確實基礎。根據榮盛發展集團向深圳證券交易所提交的2020年中期報告，截至2020年6月30日，榮盛發展集團擁有總土儲面積約40.4百萬平方米。截至2020年6月30日，我們已訂約管理榮盛發展集團開發的351個物業項目，包括總在管建築面積為51.7百萬平方米的261個在管項目及總合約建築面積為25.2百萬平方米的90個已訂約但未交付項目。在該等已訂約但未交付項目中，位於15個城市的總合約建築面積為14.2百萬平方米的27個項目預計將於截至2020年12月31日止年度交付予我們，而位於27個城市的總合約建築面積為11.0百萬平方米的63個項目預計將於2020年後交付予我們。有關交付時間表可予更改，因其與榮盛發展集團其後的發展項目及向我們實際交付相關，是我們無法控制的。

我們已與榮盛發展集團就於上市後根據上市規則第十四A章將構成持續關連交易的若干交易訂立多項協議。我們(其中包括)同意向榮盛發展集團及其聯繫人提供若干物業管理服務，期限自上市日期起至2022年12月31日止。有關該等交易及其截至2022年12月31日止三個年度的年度上限的詳情，請參閱本招股章程「關連交易」。

(ii) 我們較競爭對手的競爭優勢使我們成為榮盛發展集團的首選服務提供商

根據中指院的資料，優質物業管理服務提升客戶滿意度及物業開發商所開發物業的市場聲譽。因此，物業開發商傾向揀選並與提供全面範圍服務且擁有豐富資源的物業管理公司緊密合作。經過多年合作，本集團與榮盛發展集團已形成對彼此業務經營的相互及深入理解，並有類似服務理念。我們在向榮盛發展集團提供服務方面擁有長遠關係及認可的往績記錄使我們熟悉榮盛發展集團的標準及規定，有助降低溝通成本，建立互相信任及不斷向業主及住戶提供符合榮盛發展集團對物業管理服務的嚴格要求及規定的優質服務，從而為榮盛發展集團所開發物業的可銷售元素增值，同時令我們可鞏固現有市場地位及增強我們在中國物業管理行業的競爭力。

於業績紀錄期，我們對榮盛發展集團開發的物業中標率為100%。於業績紀錄期，我們初步獲委聘為榮盛發展集團開發的所有物業提供物業管理服務。截至最後實際可行日期，除若干度假區物業（詳述於「與控股股東的關係」一節）外，榮盛發展集團於業績紀錄期所開發物業的99.8%由我們管理。我們相信，由榮盛發展集團開發的物業中標率相對較高主要由於(i)我們有關各物業類型的服務能力；(ii)我們過往與榮盛發展集團的合作歷史對我們的服務建立信任且降低溝通及協調相關成本；及(iii)彼此質量標準及業務營運的相互理解，令我們可提供符合榮盛發展集團價值及需要的服務。我們於業績紀錄期內的高保留率亦使榮盛發展集團依賴我們通過向其已開發物業業主及住戶持續交付優質物業管理服務以支持宣傳其品牌形象。

由於榮盛發展集團與本集團維持穩定的業務關係在商業上對雙方有利，董事認為我們與榮盛發展集團之間的業務關係不大可能終止或有重大不利變動。展望未來，鑒於這種互惠互利的業務關係，考慮到我們一直管理榮盛發展集團開發的絕大部分物業，以及物色和聘請具備提供可比標準及範圍的服務所需類似經驗和能力的新服務提供商需要大量時間及精力，我們認為我們的競爭優勢使我們從競爭對手中脫穎而出，且我們日後將繼續從榮盛發展集團獲得委聘，而榮盛發展集團將難以挑選及聘請可取代我們的新服務提供商。

鑒於上文所述，董事認為我們與榮盛發展集團的關係互惠互利。展望未來，我們預計榮盛發展集團開發的物業將繼續成為我們物業管理組合重要來源。

拓展與獨立第三方合作的能力迅速提升

憑藉我們的豐富行業經驗以及市場知名度，我們亦努力拓寬與獨立第三方客戶的業務合作。我們持續籌備投標工作並尋求機會參與獨立第三方物業開發商所開發物業的招投標程序。截至2020年6月30日止六個月，我們參與了五項由獨立第三方物業開發商所開發物業的招投標程序，實現中標率為80.0%，顯著高於2019年的33.3%。為深入了解及抓緊市場機會，我們於2018年11月建立了投資拓展部以監督及促進與獨立第三方物業開發商的合作。我們繼續招聘專業員工以擴大投資拓展部。我們亦設有內部激勵及評估系統，通過該系統，我們基於對僱員業務發展績效的評估而向其提供激勵。此外，我們嘗試通過多種方法擴大與獨立第三方合作，如提供物業管理諮詢服務，與獨立第三方物業開發商成立合營企業以及收購或投資其他物業管理公司。詳情請參閱「一 發展戰略 — 進一步擴大業務規模和市場份額」。榮盛發展集團開發的物業仍為物業管理組合的重要來源，但自我們開始擴大與獨立第三方物業開發商的合作以來，於業績紀錄期，獨立第三方物業開發商開發的物業於我們的物業管理組合中所佔的比例有所上升。有關物業佔我們的在管建築面積的比例由截至2017年12月31日的零增加至截至2019年12月31日的0.5%，並進一步增加至截至2020年6月30日的1.4%，而有關物業佔我們的合約建築面積的比例則由截至2017年12月31日的零增加至截至2019年12月31日的3.5%，並進一步增加至截至2020年6月30日的4.6%。於2020年6月30日後及截至最後實際可行日期，我們訂約管理由獨立第三方物業開發商開發的額外物業，合約建築面積約為0.6百萬平方米，約佔我們於該期間獲得的總合約建築面積的7.0%。根據中指院的資料，對於與物業開發商有聯繫的物業管理公司，有關物業管理公司一般能夠利用其品牌知名度及從管理聯屬物業開發商所開發物業項目累積的經驗以逐步減少倚賴該物業開發商，並擴大與獨立第三方合作。

我們相信我們豐富行業經驗有助我們適應不同物業特點及狀況，並符合獨立第三方物業開發商不同要求。根據中指院的資料，物業開發商對物業管理及增值服務需求甚殷，特別是對於並無自有物業管理服務團隊來提供符合其所開發物業項目標準的優質服務的物業開發商而言需求較大。我們相信獨立第三方物業開發商開發的物業所產生收入將於日後繼續增長。

展望將來，我們計劃繼續憑藉強勁營運能力、廣為人知品牌及多元化服務種類以擴充獨立第三方物業開發商開發的物業組合。考慮到(i)我們過往成功尋求獨立第三方物業開發商的委聘，包括來自獨立第三方物業開發商的合約建築面積佔我們總合約建築面積的百分比上升，以及對獨立第三方物業開發商所開發物業的中標率日益上升，(ii)我們計劃擴大與獨立第三方物業開發商的合作，詳見「一 發展戰略 — 進一步擴大業務規模和市場份額」，及(iii) 與榮盛發展集團進行的持續關連交易的估計年度上限乃由我們的董事經考慮在相關情況下被認為屬合理及具理據的若干因素後達致（詳見「關連交易」），董事認為且獨家保薦人同意，我們為減少倚賴榮盛發展集團開發的物業而實施的舉措乃實際和有效，且我們將能夠擴大與獨立第三方客戶的合作，從而進一步減少對榮盛發展集團的依賴，並將客戶基礎多元化。

向榮盛發展集團若干聯繫人採購

於業績紀錄期，我們向榮盛發展集團若干聯繫人採購產品及服務。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們向榮盛發展集團多名聯繫人採購產品，主要包括物業工程服務的建築材料及我們業務的其他雜項產品。有關採購於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月分別為人民幣2.1百萬元、人民幣3.8百萬元、人民幣11.7百萬元及人民幣6.4百萬元，分別佔銷售成本總額約0.3%、0.5%、1.1%及1.2%。於2019年，我們亦向榮盛發展集團另一名聯繫人就移動應用程序維護採購信息技術服務，而我們已支付服務費用人民幣5.3百萬元並已入賬為行政開支。有關該等交易及其年度上限的詳情請參閱「一 客戶 — 主要客戶」及「關連交易」。

我們相信與榮盛發展集團的合作能夠為雙方帶來互相裨益，因而預期我們的關係保持穩定。倘我們的關係日後轉差，我們相信能夠即時在市場上物色稱職的替代產品及服務供應商，而不會帶來重大的時間及金錢成本。根據中指院的資料，市場上有大量公司提供的產品及服務可與我們向榮盛發展集團及其聯繫人採購者相比且條款相近。因此，考慮到市場上有即時替代品，董事認為，我們毋須面對依賴榮盛發展集團及其聯繫人提供有關產品及服務的風險。

業績紀錄期內與榮盛發展集團的資金安排

於業績紀錄期，作為榮盛房地產發展的附屬公司，我們與榮盛發展集團訂有若干屬非交易性質的資金安排。該等資金安排包括根據榮盛發展集團內的流動資金管理而需要與榮盛發展集團其他成員之間的資金往來，從而有效運用榮盛發展集團日常運營所得現金流。

2016年11月，榮盛房地產發展通過一家商業銀行以委託股東貸款的形式向我們提供總金額人民幣1,050.0百萬元，其後將該等應收貸款及利息轉讓給一名第三方資產管理公司，通過發行資產抵押證券（「資產抵押證券」）取得人民幣1,050.0百萬元的融資。資產抵押證券以我們若干在管項目的物業管理費的收費權利予以質押作為擔保。作為該融資安排的一部分，我們亦向榮盛房地產發展若干附屬公司以集團內公司間貸款方式貸出人民幣1,000.0百萬元供其營運需要。截至2019年7月31日，該等貸款及相關利息已悉數結清，資產抵押證券已獲贖回而我們根據資產抵押證券所提供的質押已解除。有關資產抵押證券及其商業理由的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 若干綜合資產負債表項目的說明 — 應收關聯方貸款及利息」及「財務資料 — 債務」。

除與資產抵押證券相關的融資安排外，截至2020年6月30日，我們亦有應收或應付榮盛發展集團的非貿易款項，當中包括(i)應收關聯方貸款及利息人民幣15.4百萬元，(ii)應收關聯方的其他應收款項人民幣109.8百萬元及(iii)應付關聯方的其他應付款項人民幣107.2百萬元。截至最後實際可行日期，應收關聯方貸款及利息已悉數結清。我們預期應收及應付關聯方的其他應收款項及其他應付款項將於上市前悉數結清。有關該等應收或應付關聯方的非貿易款項的更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 關聯方交易及結餘 — 與關聯方的結餘」。

我們的中國法律顧問德恒律師事務所認為，就該等企業間借款安排，我們根據《貸款通則》而受到處罰的機會甚微，依據是(i)根據「最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定」(「民間借貸規定」，於2015年9月1日生效，並於2020年8月20日修訂)，該等貸款安排為中國法院一般認可的有效企業間借款，及(ii)有關貸款安排並無違反中國法律法規的任何強制性規定，而截至最後實際可行日期，相關本金及利息已悉數結清。

此外，於業績紀錄期，我們向若干獨立第三方個人提供免息貸款以供彼等購買物業。我們與該等個人借款人訂立貸款協議，主要由於該等借款人身為或將為我們管理或將予管理住宅物業的業主或住戶，故認為我們方便與借款人聯繫償還貸款。我們並未就提供有關貸款而產生任何收入或利息，亦無產生任何損失或開支，且倘我們產生任何損失或開支，控股股東將會彌償我們。我們與獨立第三方個人就該等貸款訂立的協議通常包含以下條款：(i)期限：通常一年至三年不等；(ii)利息：倘借款人如期還款，不收取利息；(iii)還款：借款人須按照協定時間表分期還款；及(iv)解決爭議：與協議有關的任何爭議應呈交法院處理。有關貸款的所有資金由榮盛發展集團發放，而我們收到的有關貸款還款全數償還榮盛發展集團。因此，有關貸款並無於綜合財務狀況表內確認為資產。我們自2019年5月起已停止提供有關貸款，並於2019年12月將有關貸款轉讓予若干獨立第三方。該轉讓於2019年12月完成後，本集團根據有關貸款並無任何權利或義務。

我們的中國法律顧問德恒律師事務所認為，向獨立第三方個人提供該等貸款並無觸犯適用中國法律法規或部門規則的任何強制性規定，依據是(i)根據民間借貸規定，上述貸款安排為中國法院一般接納的有效私人貸款；(ii)我們自2019年5月起停止提供有關貸款，有關貸款的所有權利及責任已經轉讓予獨立第三方；及(iii)我們已取得政府主管部門的確認書，確認彼等並不認為我們向獨立第三方個人提供該等貸款在任何重大方面構成相關中國法律法規下本集團的不合規事件，並確認並無因提供該等貸款而處罰本集團。該等確認書由負責規管相關地區物業管理行業的政府部門發出，包括住房和城鄉建設局、住房保障和房屋管理局、房產局、住房保障中心、住房服務中心、房地產管理中心、住房和城鄉建設委員會及物業管理辦公室。據我們的中國法律顧問德恒律師事務所告知，由於我們並非在金融行業經營，且向獨立第三方個人提供的免息貸款為私人貸款，我們提供該等貸款不受金融監管機構管轄，僅受主管物業管理行業的政府部門管理。因此，我們的中國法律顧問認為，該等政府部門是就我們向獨立第三方個人提供免息貸款發出確認書的主管機關。除該等確認書外，我們的中國法律顧問也已約見該等政府主管部門授權代表。據我們的中國法律顧問德恒律師事務所告知，出席面談的代表為在該等政府主管部門負責物業管理相關事宜的高級職員。因此，我們的中國法律顧問德恒律師事務所認為，相關政府主管部門的受訪人員有適當權限代表其各自的政府主管部門出席面談並確認該等政府機構發出的確認書內容。此

外，我們的中國法律顧問德恒律師事務所認為，政府主管部門發出的該等確認書被上級部門質疑的風險甚微，理由是(i)發出該等確認書的政府主管部門獲得更高級別政府部門授權在其各自地區規管物業管理行業；(ii)更高級別政府部門一般不會干預政府主管部門對物業管理行業的管理；及(iii)我們自2019年5月起停止提供該等貸款，且於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，我們不曾因提供該等貸款而被地方政府主管部門或任何更高級別政府部門處罰或調查。

我們的董事確認，我們無意日後與關聯方訂立任何非貿易性質的資金安排。我們已經提升內部控制，以確保我們與控股股東及其聯繫人的交易符合適用法律及法規，包括：(i)訂立關連交易和現金管理政策，要求全面遵守有關關連交易及財務獨立的相關法律、法規及適用上市規則，並委派我們熟悉相關法律法規的財務總監許斌先生執行我們的關連交易政策及監察我們與關連方的財務獨立；(ii)為我們的董事、高級管理層人員及若干僱員進行關連交易及財務獨立性相關法律法規的內部培訓；(iii)持續監察我們控股股東及其聯繫人的資金流入或流出情況；及(iv)定期諮詢外部律師，以了解我們在關連交易及財務獨立方面是否有不符合法律法規的風險。

數字化、運營自動化及流程標準化

為強化我們的競爭力、降低我們對人力的依賴及降低成本，我們專注數字化、運營自動化及流程標準化。我們採用技術解決方案，以改善經營效率、確保服務質量始終如一、幫助開發可擴展的業務模式及緩解勞工成本上漲的壓力。

- **數字化及運營自動化。**為降低我們對人力的依賴並提高我們的整體競爭力，我們努力在業務運營中實現數字化及運營自動化。具體而言，我們的數字系統主要包括：
 - **天眼系統。**我們的天眼系統不斷監控服務質量及運營狀況，偵察並向區域公司報告問題進行整改。通過天眼系統，我們的總部及地區公司員工可經由視頻監察實時遙距監控我們的場所內重要的區域，例如前台和控制室。我們的總部就所發現的問題每日傳閱內部報告，並要求地區公司的相關員工在指定時間內進行整改。同時，我們亦對系統收集的數據進行分析，以提升我們的服務質量。

- *400呼叫中心、工單管理系統及「米飯公社」移動應用程序*。我們的400呼叫中心將立即向我們的工單管理系統報告收到的客戶請求。工單管理系統配備工單分配功能，分配工單並監控工單狀態。400呼叫中心及工單管理系統與我們的客戶端移動應用程序「米飯公社」及員工端移動應用程序「米到家」互連。我們使用400呼叫中心及工單管理系統跟蹤客戶報告的問題及其解決進度，以便進一步了解客戶需求並監控我們的經營業績。我們使用「米飯公社」移動應用程序上的客戶評論功能，通過400呼叫中心進行回電收集客戶反饋，並監控我們的服務質量。
- *天問系統*。我們的天問系統協助我們進行自我檢查、規範及保障巡邏活動執行、提高員工管理的效率，並幫助管理者及時知悉社區狀況。我們總部、地區公司及所管理社區的管理員工於天問系統編製巡邏更表。此外，總部或地區附屬公司或分公司的項目管理主管及員工可以通過天問系統提交巡邏請求，並監督其實時執行。通過對請求執行的監督及進行數據分析，改善了員工的日常巡邏。通過報告系統，可以及早偵察及處理缺陷，從而減少業主及住戶報告頻率，提高其對我們服務的滿意度。我們的天問系統亦監察從客戶收取的費用，以及日常運作的存貨水平及消耗品採購。
- *FM設備管理系統*。我們的FM設備管理系統便利了設備的日常檢查，並監察及維護設備保護措施。該系統對設備進行全生命週期的在線管理，通過數據接口及各種傳感器採集供水、供電、電梯及其他設備的運行狀態信息，並通過網絡將數據傳輸到大數據中心進行處理及提供預警。該系統使管理人員能及時偵測並處理設備的異常情況，有效提高設備的使用壽命。
- *空間運營系統*。我們的空間運營系統收集及分析有關公共區域、社區資源、供應商、財務及其他運營數據的資料以就社區資源管理及分配為決策及監督流程提供有用資料。
- *租售業務系統*。我們的租售業務系統通過利用「房源字典」系統及「房客匹配」系統的中央功能改善物業銷售及租賃交易效率，穩妥管理客戶資料並有效配對物業供需。
- *零售思訊系統*。我們的零售思訊系統為零售鏈運營的先進信息管理系統。該系統包括一個在我們總部的監控系統，其收集及分析有關採購、營銷及宣傳、會籍、貨倉及其他的資料，以及包括一個在各零售店的系統，其促進店內銷售並主要收集有關相關店舖存貨、採購及銷售的資料。

- **其他系統**。我們亦利用其他系統使運營自動化，包括智能訪客進入系統、停車場出入管理系統及社區智能安防系統。我們的智能訪客進入系統為業主及住戶提供一個安全方式，通過Wi-Fi或藍牙連接在「米飯公社」移動應用程序控制大門進出。我們的停車場出入管理系統通過車牌自動識別、二維碼掃描收費及遙控減少我們依賴現場員工。我們的社區智能安防系統在社區處所採用監控鏡頭，並在圍欄及圍牆採用紅外線偵察系統以確保我們在管物業的安全。
- **流程標準化**。我們已根據ISO 14001、OHSAS 18001及ISO 9001標準將環境管理、職業健康、安全管理及質量管理以及涉及與客戶互動的其他服務等物業管理服務標準化。我們已制定內部指引手冊、政策及規定以對物業管理服務的標準及程序提供詳盡指導。我們的質量控制人員已制定手冊以促進實施我們的標準。我們將向物業管理人員提供系統培訓以幫助彼等了解及遵守我們的標準及程序。

於業績紀錄期，我們在數字化、運營自動化及流程標準化所花費開支主要為已付軟件及設備採購及維護開支。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們在數字化、運營自動化及流程標準化所投入金額分別為人民幣1.3百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣8.4百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣1.9百萬元。

我們的一站式全渠道服務平台

我們運營的移動應用程序可協同各種服務，以優化我們的業務模式、整合不同渠道與客戶進行互動及改善客戶體驗，並作為我們的一站式全渠道服務平台。

我們的一站式全渠道服務平台主要包括「米飯公社」及「米到家」移動應用程序。我們的一站式全渠道服務平台通過使用物聯網、雲計算、移動互聯網、智能終端及其他信息技術，幫助整合線上線下信息及資源。例如，我們所管理社區入口大閘裝嵌了智能終端系統，通過物聯網技術連接至安全網絡，因此業主及住戶可在我們的「米飯公社」移動應用程序開啟入口大閘，而我們可以遠程監控其運作並接收故障事件警告。此外，我們的一站式全渠道服務平台採用雲計算技術進行中央化數據存儲及處理。

我們的「米飯公社」移動應用程序主要為我們所管理物業的客戶（主要為業主及住戶）而設計。通過「米飯公社」移動應用程序內的線上零售服務模組「米飯商城」，客戶能輕易獲取幾乎涵蓋其日常生活所有主要方面的產品及服務。客戶服務中心位於客戶當中，可為「米飯公社」及「米到家」提供產品介紹及功能示範。為支持及監控我們一站式全渠道服務平台的交易並提升服務質量，我們為我們的僱員運營「米到家」移動應用程序，以便其能監控交易流程及與客戶溝通並獲得客戶反饋。

我們於2016年1月推出「米飯公社」移動應用程序，旨在滿足客戶的各種需求並提高用戶參與度。我們的物業管理及社區增值服務逐步與「米飯公社」連接，方便住戶獲得我們的服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日以及最後實際可行日期，「米飯公社」移動應用程序註冊用戶數目分別約236,200個、291,400個、483,400個、529,200個及767,400個。「米飯公社」移動應用程序具有以下功能：

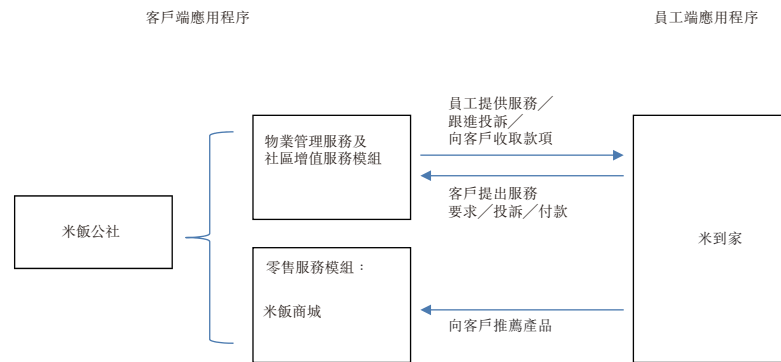
- 物業管理服務主要包括：(i)線上繳費：業主及住戶可支付物業管理費、審閱及跟蹤月度費用報表並接收我們的付款提醒；(ii)線上報修：業主及住戶可要求維修及維護服務，並安排維修物流；(iii)物業公告：業主及住戶可得到有關社區物業管理服務的通知；(iv)投訴建議：業主及住戶可在移動應用程序上審查服務；及(v)社區活動：業主及住戶可在線申請社區活動及提供用後反饋；
- 社區增值服務主要包括：(i)與日常生活有關的服務，主要包括社區團購及透過「米飯商城」提供零售服務；及(ii)與物業有關的服務，主要包括物業維護及維修服務。

我們於2018年5月推出「米飯商城」，以應付業主及住戶的購買需求。此乃我們全方位零售模式一部分，整合「線上商城+線下便利店+送貨上門」服務，為客戶提供全品類、多渠道的社區零售體驗。截至最後實際可行日期，「米飯商城」提供逾2,200種單品。我們在「米飯商城」上銷售的產品包括日常消費品（例如新鮮食品、大米、麵粉、油、零食、家電）及護膚產品、新鮮食品（如水果、蔬菜及冷凍肉類）以及電子產品（例如電腦及手機）。產品團購亦可在「米飯商城」進行。「米飯商城」亦與各個社區的線下便利店連繫，作為住戶的最接近購物渠道。我們按住戶需要及喜好在便利店為住戶提供定制產品。截至最後實際可行日期，線下便利店提供超過52,540種單品。我們的「米飯商城」及線下便利店均接受瑕疵產品退貨，且第三方商家須就因其提供的瑕疵產品所造成的損失向我們作出彌償保證。請參閱本節「— 質量控制 — 對第三方商家的質量控制」。我們的「米飯商城」亦接受購買後7天內的無條件退貨或換貨。就無瑕疵產品而言，若退回的產品可予重新出售，我們的線下便利店亦接受退貨。於業績紀錄期，我們並無遇到任何客戶從「米飯商城」或我們的線下便利店退回大量產品。與此同時，我們在產品採購、佈局安排及商店管理方面採用統一標準。憑藉我們強大的供應鏈整合能力，我們能夠以折扣價格取得消費供應品，而我們由供應商提供折扣價格及我們向客戶收取價格的差價中產生利潤。依賴我們的線上「米飯商城」及線下便利店，我們旨在為客戶提供線上及線下購物的增值服務選擇、指引及品質保證。

我們的「米到家」移動應用程序使我們的僱員管理及監控我們的一站式全渠道服務平台。「米到家」為用戶提供物業管理費徵收和查詢功能，優化了傳統的線下交易流程，有效提高了物業管理費的收繳率。通過我們的「米到家」移動應用程序，我們的僱

員收到維修及維護服務請求後，在「米到家」移動應用程序上觀察物業管理費的收繳率並解決問題。僱員亦可監察社區設施的運作情況，並於需要時進行維護服務。我們的僱員可通過「米到家」移動應用程序監督公共設施及其維護，便利了對整個設備生命週期的日常檢查及維護。在「米飯商城」的產品宣傳亦在「米到家」進行。我們的「米到家」為用戶提供「生活規劃師」功能，據此我們的僱員能夠根據客戶不同需要及喜好而向其推薦可負擔產品。

下圖說明我們一站式全渠道服務平台的移動應用程序及模組的功能及互動：



我們透過總部運營我們的一站式全渠道服務平台。我們一站式全渠道服務平台的功能主要包括：(i)銷售商品(包括食物)及提供多種服務，由此產生的收入乃由於銷售商品及服務，而非由於提供有償互聯網信息服務；及(ii)免費提供社區社交網絡服務。根據國務院於2000年9月25日頒佈並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息，可分為經營性互聯網信息服務及非經營性互聯網信息服務。經營性互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或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公開、可共享信息的服務活動。一項互聯網信息服務是否被視為經營性或非經營性服務活動取決於其是無償或有償提供互聯網信息。詳情請參閱本招股章程「監管概覽－互聯網信息服務的監管」一節。

據中國法律顧問德恒律師事務所告知，(i)由於我們不就通過移動應用程序提供互聯網信息服務收取任何費用，故通過移動應用程序開展的業務被視為「非經營性互聯網信息服務」；(ii)我們已辦理從事該等業務的所有重大備案及登記；(iii)提供非經營性互聯網信息服務毋須增值電訊服務許可證；及(iv)我們的業務並不受相關中國法律法規下有關外資所有權的規限。

隱私及安全保護

我們重視住戶及一站式全渠道服務平台用戶的隱私。我們在業務過程中通過我們的在管物業及服務平台收集客戶反饋而存取大量客戶數據。該等數據包括姓名、性別、電話號碼及地址等客戶基本背景資料。通過我們的服務平台，我們亦收集產品購物數據及社會屬性數據，以便對我們的客戶有更深入了解。收集客戶數據前，我們已向其出示條款和條件，並獲得其事前同意。我們將我們擁有的所有客戶數據視為高度機密。我們的數據庫經多層保護以防止未授權存取。我們使用防火牆系統，還設有外圍網絡，以將對外服務與我們的內部系統隔離。禁止對我們數據庫的所有非必要存取，篩選信息以匿名顯示以保護隱私信息。此外，我們進行定期維護及防火牆升級以確保所儲存的信息得到充分保護。

此外，我們重視在業務運營過程中遵守資料保護及隱私相關法律法規，並力求確保我們積累的數據不被挪用或濫用。未經我們客戶事先同意，我們在法律上有義務不向任何第三方披露任何數據或其他機密信息。我們因應僱員的職位和級別高低對其存取客戶數據實施嚴格的內部政策。在將我們的業務經營進一步擴大至海外市場時，我們將採取措施遵守中國境外司法權區有關數據保護及隱私的法律及法規。

我們會檢查我們的備份系統，以確保其運作正常並得到良好維護。我們亦實施各種協議和程序，如常規系統檢查、病毒防護措施、密碼政策、服務器存取日誌、網絡訪問認證、用戶授權審查和批准及數據備份，以及數據恢復測試，以保護我們的數據資產並防止我們的網絡遭未授權訪問。我們通過例行檢查和及時升級來確保妥善管理我們的運營數據，以持續改進和增強我們的數據及系統安全性。董事確認，於業績紀錄期，我們的數據儲存並無發生任何重大安全漏洞事件。

銷售及市場營銷

我們的銷售及市場營銷團隊主要負責規劃及制定我們的整體市場營銷戰略、進行市場研究、協調我們的銷售及市場營銷活動，以發掘新客戶並維持及加強我們與現有客戶的關係。我們的總部管理我們的整體銷售及市場營銷戰略，而我們的地區附屬公司及分公司則在其各自的地區支援我們的銷售及市場營銷活動的實施。

除維持我們與榮盛發展集團的長期關係外，我們將致力通過擴展我們與獨立第三方物業開發商的合作。我們實行各種激勵措施鼓勵僱員通過分析及對話房地產行業目標客戶獲取獨立第三方開發商開發的物業管理服務合約。此外，我們利用各種溝通渠道宣傳我們的服務。

客戶

我們擁有龐大、不斷增長且忠誠的客戶群，主要包括物業開發商、業主及住戶。下表載列我們三條業務線各自的主要客戶類型。

業務線	主要客戶
物業管理服務.....	業主及住戶、業主委員會及物業開發商
非業主增值服務.....	物業開發商
社區增值服務.....	業主及住戶

主要客戶

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，向五大客戶銷售所得收入分別為人民幣224.2百萬元、人民幣288.7百萬元、人民幣508.3百萬元及人民幣311.0百萬元，分別佔我們總收入約30.6%、32.0%、39.6%及40.7%。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，向單一最大客戶（榮盛發展集團及其聯繫人）銷售所得收入分別為人民幣220.5百萬元、人民幣280.0百萬元、人民幣498.7百萬元、人民幣181.0百萬元及人民幣304.0百萬元，分別佔我們總收入約30.1%、31.1%、38.9%、32.5%及39.8%。我們已於業績紀錄期內與五大客戶建立平均逾五年的業務關係。有關我們與五大客戶訂立的合約一般條款更多資料，請參閱本節「—物業管理服務合約」。

榮盛發展集團及其聯繫人於業績紀錄期內亦為我們其中一名供應商。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們向榮盛發展集團多名聯繫人採購產品，主要包括物業工程服務的建築材料及我們業務的其他雜項產品。有關採購於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月分別為人民幣2.1百萬元、人民幣3.8百萬元、人民幣11.7百萬元及人民幣6.4百萬元，分別佔我們銷售成本總額約0.3%、0.5%、1.1%及1.2%。於2019年，我們亦向榮盛發展集團另一名聯繫人就移動應用程序維護採購信息技術服務，而我們已支付服務費用人民幣5.3百萬元並已入賬為行政開支。董事認為我們與榮盛發展集團的業務關係因其互補性質而難以終止或有重大不利變動。進一步詳情請參閱「—我們與榮盛發展集團的戰略業務關係及對其的依賴」及「與控股股東的關係」。

於業績紀錄期及截至最後實際可行日期，除榮盛發展集團及其聯繫人外，概無董事、其緊密聯繫人或據董事所知擁有我們股本超過5%的任何股東於業績紀錄期在我們任何五大客戶中擁有任何權益。

業 務

截至2020年6月30日止六個月

排名	客戶	業務性質	與我們建立 業務關係的時長	我們提供的服務	收入 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)
1.....	榮盛發展集團及其 聯繫人 ⁽¹⁾	物業開發	自2000年起	物業管理服務及 非業主增值服務	303,973	39.8
2.....	客戶A	媒體及廣告	自2016年起	物業管理服務及 社區增值服務	3,300	0.4
3.....	客戶B	媒體及廣告	自2010年起	物業管理服務及 社區增值服務	1,550	0.2
4.....	客戶C	建築	自2020年起	社區增值服務	1,189	0.2
5.....	客戶D	設計	自2018年起	物業管理服務	1,027	0.1

附註：

- (1) 榮盛發展集團的聯繫人包括(i)滄州保盛房地產開發有限公司，截至2020年6月30日，控股股東於當中持有50.0%股權；(ii)徐州榮潤房地產開發有限公司，截至2020年6月30日，控股股東於當中持有48.1%股權；及(iii)鄭州紅祝福置業有限公司，截至2020年6月30日，控股股東於當中持有51.0%股權。

業 務

截至2019年12月31日止年度

排名	客戶	業務性質	與我們建立 業務關係的時長	我們提供的服務	收入 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)
1.....	榮盛發展集團及其 其聯繫人 ⁽¹⁾	物業開發	自2000年起	物業管理服務及 非業主增值服務	498,678	38.9
2.....	客戶A	媒體及廣告	自2016年起	物業管理服務及 社區增值服務	6,154	0.4
3.....	客戶E	個人業主	自2016年起	物業管理服務及 社區增值服務	1,571	0.1
4.....	客戶D	設計	自2018年起	物業管理服務	1,010	0.1
5.....	客戶F	建築及工程	自2018年起	物業管理服務及 社區增值服務	875	0.1

附註：

- (1) 榮盛發展集團的聯繫人包括(i)滄州保盛房地產開發有限公司，截至2019年12月31日，控股股東於當中持有50.0%股權；(ii)徐州榮潤房地產開發有限公司，截至2019年12月31日，控股股東於當中持有45.9%股權；(iii)石家莊潤鵬房地產開發有限公司，截至2019年12月31日，控股股東於當中持有70.0%股權；及(iv)鄭州紅祝福置業有限公司，截至2019年12月31日，控股股東於當中持有49.0%股權。

業 務

截至2018年12月31日止年度

排名	客戶	業務性質	與我們 建立業務 關係的時長	我們提供 的服務	收入 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)
1.....	榮盛發展集團及其 聯繫人 ⁽¹⁾	物業開發	自2000年起	物業管理服務及 非業主增值服務	280,048	31.1
2.....	客戶A	媒體及廣告	自2016年起	物業管理服務及 社區增值服務	3,838	0.4
3.....	客戶G	建築	自2018年起	非業主增值服務	1,911	0.2
4.....	客戶H	個人業主	自2013年起	物業管理服務及 社區增值服務	1,887	0.2
5.....	客戶I	裝修及工程	自2015年起	物業管理服務及 社區增值服務	1,031	0.1

附註：

- (1) 榮盛發展集團的聯繫人包括(i)滄州保盛房地產開發有限公司，截至2018年12月31日，控股股東於當中持有50.0%股權；及(ii)鄭州紅祝福置業有限公司，截至2018年12月31日，控股股東於當中持有49.0%股權。

業 務

截至2017年12月31日止年度

排名	客戶	業務性質	與我們 建立業務 關係的時長	我們提供 的服務	收入 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)
1.....	榮盛發展集團及其聯繫人 ⁽¹⁾	物業開發	自2000年起	物業管理服務及 非業主增值服務	220,477	30.1
2.....	客戶J	個人業主	自2015年起	物業管理服務及 社區增值服務	1,226	0.2
3.....	客戶I	裝修及工程	自2015年起	物業管理服務及 社區增值服務	978	0.1
4.....	客戶A	媒體及廣告	自2016年起	物業管理服務及 社區增值服務	803	0.1
5.....	客戶K	個人業主	自2017年起	物業管理服務及 社區增值服務	718	0.1

附註：

- (1) 榮盛發展集團的聯繫人包括(i)滄州保盛房地產開發有限公司，截至2017年12月31日，控股股東於當中持有50.0%股權；及(ii)鄭州紅祝福置業有限公司，截至2017年12月31日，控股股東於當中持有49.0%股權。

供應商

於業績紀錄期，我們的供應商主要包括(i)提供工程、清潔、保安、綠化及園藝以及維修及維護服務的分包商、(ii)日常運作所需材料的供應商及(iii)社區零售及商業採購服務供應商。我們已與大部分主要供應商建立穩定的業務關係。

主要供應商

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，向我們五大供應商作出的採購分別為人民幣25.6百萬元、人民幣26.7百萬元、人民幣51.5百萬元及人民幣42.7百萬元，分別佔我們銷售成本總額約4.2%、3.6%、4.9%及7.8%。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，向我們單一最大供應商作出的採購分別為人民幣9.2百萬元、人民幣6.1百萬元、人民幣12.6百萬元及人民幣10.9百萬元，分別佔我們銷售成本總額約1.5%、0.8%、1.2%及2.0%。

於業績紀錄期，我們的五大供應商均為獨立第三方。於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，我們在與供應商有關的運營中並未經歷任何重大延誤、供應短缺或中斷，亦無任何歸因於我們供應商的重大產品索賠。截至最後實際可行日期，概無董事、其緊密聯繫人或據董事所知擁有我們股本超過5%的任何股東於業績紀錄期在我們任何五大供應商中擁有任何權益。我們並無與五大供應商訂立任何長期協議。我們通常與供應商訂立一年期協議並每年續約。我們的供應商一般授予我們最多40日信用期，而我們一般透過銀行轉賬向供應商結清款項。

截至2020年6月30日止六個月

排名	供應商	業務性質	與我們		採購額 (人民幣千元)	佔銷售成本 總額百分比 (%)
			建立業務 關係的時長	供應商提供 的服務／材料		
1.....	供應商A	保安及清潔	自2019年起	保安及清潔服務	10,872	2.0
2.....	供應商B	保安及清潔	自2019年起	保安及清潔服務	9,685	1.8
3.....	供應商C	保安及清潔	自2019年起	保安及清潔服務	8,063	1.5
4.....	供應商D	保安及清潔	自2019年起	保安及清潔服務	7,411	1.3
5.....	供應商E	保安及清潔	自2019年起	保安及清潔服務	6,674	1.2

業 務

截至2019年12月31日止年度

排名	供應商	業務性質	與我們 建立業務 關係的時長	供應商提供 的服務／材料	採購額	佔銷售成本 總額百分比
					(人民幣千元)	(%)
1.....	供應商C	保安及清潔	自2019年起 ⁽¹⁾	保安及清潔服務	12,560	1.2
2.....	供應商B	保安及清潔	自2019年起 ⁽¹⁾	保安及清潔服務	12,290	1.2
3.....	供應商A	保安及清潔	自2019年起 ⁽¹⁾	保安及清潔服務	10,431	1.0
4.....	供應商F	保安及清潔	自2019年起 ⁽¹⁾	保安及清潔服務	8,308	0.8
5.....	供應商G	安裝及維護	自2019年起 ⁽¹⁾	安裝及維護服務	7,950	0.7

附註：

- (1) 自2019年起，我們開始向第三方分包商委派若干物業管理服務（如保安及清潔服務），因而2019年大部分的五大供應商為提供相關服務的分包商的新供應商。

截至2018年12月31日止年度

排名	供應商	業務性質	與我們 建立業務 關係的時長	供應商提供 的服務／材料	採購額	佔銷售成本 總額百分比
					(人民幣千元)	(%)
1.....	供應商H	信息技術	自2013年起	提供及安裝硬件 設備	6,082	0.8
2.....	供應商I	園藝及園林	自2016年起	園藝服務／材料	5,543	0.8
3.....	供應商J	建築及園林工程	自2014年起	維修及維護 服務／材料	5,473	0.7
4.....	供應商K	建築工程	自2017年起	維修及維護 服務／材料	4,965	0.7
5.....	供應商L	裝修工程	自2014年起	維修及維護 服務／材料	4,616	0.6

業 務

截至2017年12月31日止年度

排名	供應商	業務性質	與我們 建立業務 關係的時長	供應商提供 的服務／材料	採購額	佔銷售成本 總額百分比
					(人民幣千元)	(%)
1.....	供應商L	裝修工程	自2014年起	維修及維護服務 ／材料	9,203	1.5
2.....	供應商H	信息技術	自2013年起	提供及安裝硬件 設備	6,868	1.1
3.....	供應商M	園藝及園林	自2017年起	園藝服務／材料	4,094	0.7
4.....	供應商N	園藝及園林	自2017年起	園藝材料	2,861	0.5
5.....	供應商O	園藝及園林	自2017年起	園藝材料	2,583	0.4

分包

我們按需要向分包商委託進行若干勞動密集服務及專業服務，主要包括工程、清潔、保安、綠化、園藝以及維修及維護服務，使我們能降低我們的經營成本、提高服務質量並將更多的資源集中用於管理及其他增值服務。我們認為該等分包安排可使我們利用分包商的人力資源及技術專業知識，降低我們的勞工成本並提高我們業務的整體盈利能力。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，分包成本分別為人民幣11.2百萬元、人民幣31.4百萬元、人民幣239.6百萬元、人民幣60.0百萬元及人民幣183.8百萬元，分別佔我們銷售成本總額約1.8%、4.2%、22.9%、13.5%及33.6%。自2019年起，我們開始向第三方分包商委派若干物業管理服務（例如保安及清潔服務）及更多物業工程服務。

分包商的揀選及管理

我們已與大部分分包商維持約一至三年業務關係。我們旨在建立及維持一套有效的全面的分包商管理系統。我們持續監察及評估分包商的能力是否達到我們的要求。為確保分包商整體質量，我們維持一份合資格分包商名單，分包商的選擇基於其背景、資質及向我們提供分包服務的過往表現等因素。我們一般會定期檢查分包商的工作並記錄任何檢測到的問題。

於業績紀錄期，我們的分包商主要包括我們透過招標及投標程序所委聘的獨立第三方。我們採取有關招標及投標程序以確保其費率符合現行市價。根據中指院的資料，於業績紀錄期，我們分包商收取的費用一般與市場上提供類似服務的其他供應商所收取的費用相當。

分包協議的主要條款

獨立分包商與我們訂立的標準分包協議，一般包括下列主要條款：

- **期限**。分包協議的期限一般為一年，可經雙方同意予以續期。如分包商的表現達到約定標準，則我們將考慮再次聘用該分包商。
- **我們的責任**。我們一般負責為分包商派遣的現場工作人員提供必要的辦公場地及設施。
- **分包商的義務**。分包商負責根據相關分包協議所述的範圍、頻率和標準提供服務，並遵守所有適用法律及法規。如服務未達到標準，分包商須在我們規定的期限內採取必要的整改措施。如他們未能如此行事，我們有權申索損害賠償、僱用替代分包商提供承包服務以及從我們與未履行或表現欠佳的分包商約定的合約價格中扣除我們招致的任何費用，或者終止合約。分包商須管理提供承包服務的員工，且我們與分包商員工之間並不存在僱傭關係。
- **風險分擔**。分包商對其在提供承包服務過程中的過失所造成的任何財產損害或人員受傷承擔責任。我們一般要求分包商就其對住戶和我們的財產造成的任何損害向我們彌償。分包商亦須根據中國法律為其員工支付所有社會保險和住房公積金供款，並承擔任何違反適用中國法律或行業標準的責任及職責。
- **原材料採購**。原材料通常由分包商自行採購。採購成本通常包含在分包費用之內。
- **分包費用**。分包費用一般按月或按季支付，包括原材料採購成本、勞工成本、設備維護成本、稅項開支以及分包商招致的其他雜項費用。
- **不得轉讓**。未經我們事先同意，分包商不得向任何第三方轉讓或分包其責任。
- **終止**。我們定期監督及評估分包商表現，若多次表現不達標，則可終止分包協議。

質量控制

我們在服務質量為先方面擁有良好的過往記錄，並認為質量控制是業務長期致勝的關鍵。我們擁有一支專業的質量控制團隊，主要專注於整個運營過程中維持服務標準、規範服務流程及監督服務質量。

對物業管理服務的質量控制

我們於2018年獲得ISO 9001:2015國際質量管理體系認證。作為對我們服務質量的認可，我們亦獲得ISO 14001:2015環境管理認證及OHSAS 18001國際職業健康與安全管理體系認證。我們綜合ISO 9001、ISO 14001及OHSAS 18001，貫徹「三標一體化」的質量管理體系，為我們的日常經營提供全面的質量控制指導，盡可能減少經營干擾和相關經營成本。我們的業務過程中不時發生意外。有關相關風險討論，請參閱「風險因素－我們業務過程中發生的意外可能會為我們招致法律責任及聲譽風險」。我們聘請合資格分包商對所管理物業的升降機提供維護服務。為防止升降機意外，我們要求僱員及分包商進行升降機日常檢查及維護。我們亦就應對升降機緊急事故的方法實施內部政策及對僱員提供培訓。

我們已制定多重內部政策以監測服務質量。我們已在總部及地方公司的現場物業管理辦公室設立多級監控系統。為確保服務質量的一致性，我們規範所有物業管理服務。例如，我們要求員工在每輪定期檢查後填妥就不同種類裝置及設備定制的檢查核對表並記錄其觀察情況。

對分包商的質量控制

我們通常會在與分包商的協議中載入待提供服務的詳細質量標準。我們定期監控和評估分包商表現，並在分包商的服務未能達到約定標準時要求其採取必要的整改措施。我們亦就分包商所提供服務的質量，對業主和住戶進行年度調查。我們有合約權利根據該調查結果來調整分包費用及決定是否繼續分包合約。請參閱本節「－分包－分包商的揀選及管理」。

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產品和服務的質量，例如在與商家訂立合作協議前檢查其資格及對其業務處所進行實地檢查，以篩選候選商家。我們在「米飯商城」線上零售服務模組上檢查產品價格及質量，以確保商家的服務質量，我們亦每季度對商家進行交易量、服務質量及售後服務方面的評價。商家亦須就因其有缺陷產品或不合格服務而招致損失向我們提供彌償保證。我們亦有權在其表現不合格時替換第三方商家。

反饋及投訴管理

在日常業務營運過程中，我們會不時收到我們所管理物業的業主及住戶對我們的服務提出的反饋、建議及投訴（如報修）。我們已建立內部程序來記錄、處理及應對反饋、建議及投訴，並對回覆結果進行後續審查。我們要求客戶的所有請求及投訴都應在一小時內回覆，並提供解決問題的具體時間表。可立即解決的請求及投訴將在收到後24小時內解決。若請求及投訴未能立即解決，我們將每三天向客戶通報處理情況，

直至最終解決。我們將在問題解決後48小時內回訪客戶，從而確保客戶對結果滿意，並恢復其對我們服務的信心。為提供更好的客戶體驗及提升客戶服務，我們向居住在我們管理的住宅物業的住戶提供服務熱線(400-640-8888)，該服務熱線自2016年以來一直運行至今。通過熱線，客戶可諮詢服務，向我們投訴及反饋以及訂購在我們服務平台上宣傳的產品，而我們會跟蹤和及時回應，以為客戶問題提供及時有效的解決方案。此外，業主及住戶可通過「米飯公社」移動應用程序報修，提供反饋、建議及投訴。

於業績紀錄期及截至最後實際可行日期，我們在服務或產品方面並未遭遇任何將會對我們的運營或財務業績造成重大不利影響的客戶投訴。

知識產權

我們認為知識產權對我們的成功至關重要。我們主要倚賴商標及商業秘密方面的法律及法規以及我們的僱員及第三方對保密及不競爭所作合約承諾來保護我們的知識產權。截至最後實際可行日期，我們在中國註冊了20項商標及三個域名。請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們可能無法有效保護我們的知識產權」。

截至最後實際可行日期，據我們所知悉，我們並無本集團已對任何第三方的任何知識產權或任何第三方已對本集團的任何知識產權作出任何可能會對我們的業務經營造成重大不利影響的侵犯行為，亦無在知識產權方面與第三方產生任何糾紛。

獎項

下表載列我們於業績紀錄期及直至最後實際可行日期榮獲的節選知名獎項及殊榮：

年份	獎項／殊榮	頒獎機構
2020年...	2020品質物業服務領先企業	上海易居房地產研究院； 中物研協
2020年...	2020中國物業服務專業化運營領先品牌企業	中指院
2020年...	2020物業服務企業品牌價值100強第15位	中物研協
2020年...	2020華北品牌物業服務企業10強	中物研協
2020年...	2020中國物業服務百強企業第十九位	中指院
2020年...	2020成都市物業服務優秀企業TOP 10	中指院

業 務

年份	獎項／殊榮	頒獎機構
2020年...	南京市物業管理示範項目－榮華府	南京市住房保障和房產局
2020年...	山東省物業服務行業文明創建示範項目 －榮盛·東昌首府	山東省住房和城鄉建設廳
2019年...	2019中國物業服務百強企業第二十位	中指院
2019年...	2019年度河北省物業管理標準化示範項目－江南錦苑	河北省物業管理行業協會
2019年...	2019年省級示範物業管理項目－南京文墨花苑	江蘇省住房和城鄉建設廳
2019年...	星級物業服務項目－榮盛·岳麓峰景	湖南省房地產業協會
2018年...	2018中國物業服務百強企業第二十四位	中指院
2018年...	2018年度河北省物業管理標準化示範項目－荷風苑	河北省物業管理行業協會
2018年...	河北省物業管理2018年度十佳項目－錦繡觀邸	河北省物業管理行業協會
2018年...	河北省物業管理2018年度標準化示範項目－陽光馨苑	河北省物業管理行業協會
2018年...	2018年度四川省物業服務品牌項目－榮盛·紫提東郡	四川省房地產協會
2018年...	2017-2018中國房地產大數據成員單位	中指院
2017年...	2017中國物業服務百強企業第二十五位	中指院

競爭

中國物業管理行業競爭激烈且分散，市場參與者眾多。我們的物業管理服務主要與大型全國、地區及地方物業管理公司競爭。我們認為，由於我們的競爭優勢，我們能夠繼續與其他行業參與者競爭。此外，新市場參與者面臨品牌價值、資本要求、管理質量及足夠人才以及技術專長等進入門檻，而我們相信我們已經並將繼續克服上述所有門檻。有關我們經營所在行業及市場的更多資料，請參閱「行業概覽」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的業務競爭對手雲集，競爭激烈，倘我們未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響」。

社會、健康、安全及環境事宜

我們須遵守有關勞工、安全及環境保護事宜的中國法律。此外，我們已建立職業安全衛生體系、已實施ISO 14001及OHSAS 18001標準並定期向僱員提供工作場所安全培訓，以增強其工作安全意識。我們亦要求僱員及分包商遵循安全運營指引，如供

電及配電設施維修及維護相關指引等。我們業務過程中不時發生意外。有關相關風險討論，請參閱「風險因素—我們業務過程中發生的意外可能會為我們招致法律責任及聲譽風險」。於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵循有關工作場所安全的中國法律，且並未發生任何已對我們的運營造成重大不利影響的事件。

我們認為環境保護至關重要，並已在業務運營過程中採取有關措施，確保我們遵守所有適用規定。鑒於我們業務的性質，我們認為我們毋須承擔重大的環境責任風險或合規成本。於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，我們並未因違反中國環境法律而遭受任何重大罰款或處罰，且我們並未因違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。

僱員

我們認為僱員的專業知識、經驗及專業發展為我們的增長作出貢獻。我們的人力資源部管理、培訓及聘請僱員。

截至2020年6月30日，我們在中國共有8,306名全職僱員。下表載列我們截至2020年6月30日按職能劃分的全職僱員人數及明細：

	僱員人數	佔總數百分比
管理層	30	0.4
物業管理部	7,591	91.4
人力資源及行政部	177	2.1
社區零售管理部	246	3.0
財務管理部	162	2.0
採購部	29	0.3
投資拓展部	42	0.5
市場營銷及運營部	17	0.2
審核及法律部	12	0.1
總計	8,306	100.0

下表載列我們截至2020年6月30日按地理位置劃分的全職僱員明細：

	僱員人數	佔總數百分比
環渤海經濟圈	4,645	56.0
長三角地區	2,087	25.1
大灣區及周邊地區	325	3.9
中西部地區	1,249	15.0
總計	8,306	100.0

根據相關中國法律及法規，我們為中國僱員利益對社會保險基金（包括養老金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險）和住房公積金供款。於業績紀錄期，本公司及部分中國附屬公司並未按照中國法律的要求全額繳付社會保險基金和住房公積金

供款。詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們可能因未能代表部分僱員就社會保險基金及住房公積金登記及／或供款而被處以罰款」及下文「－法律程序及合規－歷史違規事件」。

截至最後實際可行日期，我們若干附屬公司的僱員已成立工會。我們的僱員並無通過工會或以集體談判協議方式商討其僱傭條款。於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，我們在招聘合適僱員進行業務運營方面並未遇到任何重大困難。於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，我們並無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勞資糾紛、罷工或行業訴訟。

我們努力通過提供具競爭力工資和福利、系統性培訓機會及內部晉升調動，聘用市場上最有才能的僱員。我們向僱員提供系統及廣泛培訓計劃，以提高及增強他們的技術及服務技能，以及向他們提供行業質量標準及工作場所安全標準的知識。我們會為新員工提供入職培訓，向他們介紹公司文化，幫助他們適應團隊合作並向他們展示視頻以視覺上展示我們的服務標準和流程。我們還指派經驗豐富的經理擔任應屆生新員工的導師，導師為應屆畢業生量身提供培訓和指導。我們為員工提供在線培訓課程和定期研討會，內容涉及我們業務營運的各個方面，如質量控制和客戶關係管理。

我們的現金管理政策

我們設有銀行賬戶及現金管理系統，適用於管理所有附屬公司及分公司於其日常業務過程。通常而言，我們鼓勵附屬公司及分公司以銀行轉賬結算交易，以降低現金管理風險。我們明確禁止僱員在一般業務過程之外動用及／或使用我們的現金用作私人或其他用途。

現金流量交易

現金處理政策及內部控制措施

與客戶支付物業管理費、保證金、租金
或服務費有關的現金流入.....

我們有出納員或客服人員專門負責現金收款。他們將在發出收據前核實收取的現金是否正確。我們要求所收取的所有現金於同日存入銀行賬戶。

與向客戶退還保證金或服務費有關的
現金流出.....

我們在完成內部審批程序後向有權獲得退款的客戶發出退款單。有關客戶將向出納員或客服人員出示其退款單，而出納員或客服人員查驗其真偽後發放退款。遺失其退款單的客戶可通過填妥表格及進行身份驗證程序報失。

現金流量交易

現金處理政策及內部控制措施

現金庫存及保證金	我們允許客戶授權代表在他們無法親自辦理時為其收取退款。授權代表必須經過身份驗證程序。在處理任何退款單之前，我們的出納員及客服人員必須簽署並確認，並記錄退款所有理由。
將現金轉賬至我們的中央銀行賬戶或 附屬公司及分公司的銀行賬戶	我們的附屬公司及分公司須每月對賬及核對銀行結餘。我們要求員工每日檢查庫存中的現金結餘，且我們將指派會計人員不時隨機檢查現金結餘及相關記錄。我們的會計人員將報告、分析及解決他們發現的差錯或其他問題，並記錄發現結果。
將現金從我們的中央銀行賬戶或附屬 公司及分公司的銀行賬戶轉出	我們通過支票、信用卡或借記卡支付或銀行轉賬等方式收取現金。我們的僱員必須核實主要付款及收到的支票其他細節是否正確。他們還須及時提交所有付款憑證。在退款支票、信用卡及借記卡支付失敗以及銀行轉賬失敗等情況下，我們的僱員必須立即採取後續行動並採取措施解決此類問題。
將現金從我們的中央銀行賬戶或附屬 公司及分公司的銀行賬戶轉出	我們通常通過銀行轉賬或出具支票進行現金支付。我們指定特定人員為我們的業務保留空白支票簿及出具支票。他們必須盡快向我們的銀行報告任何遺失的支票簿或單一支票，且保存已出具支票的詳細記錄，包括出具時間、支票號碼、金額及付款原因等細節。我們的政策亦為保存未出具支票的記錄，包括我們的人員出現文書錯誤的支票。
附屬公司及分支機構銀行開戶及管理	我們通常通過銀行轉賬或出具支票進行現金支付。我們指定特定人員為我們的業務保留空白支票簿及出具支票。他們必須盡快向我們的銀行報告任何遺失的支票簿或單一支票，且保存已出具支票的詳細記錄，包括出具時間、支票號碼、金額及付款原因等細節。我們的政策亦為保存未出具支票的記錄，包括我們的人員出現文書錯誤的支票。
附屬公司及分支機構銀行開戶及管理	我們的附屬公司及分公司必須遵守有關銀行開戶的內部政策及程序。他們須要在開立任何銀行賬戶前填妥申請表格。我們的附屬公司及分公司須要每月對賬及檢查銀行結餘。

保險

我們認為，我們的投保範圍符合中國的行業慣例。我們針對我們的業務運營所引致的重大風險及責任投購保單，主要包括(i)保障第三方因我們的業務運營所產生或相關而蒙受的財產損失或人身傷害責任的責任保險，及(ii)有關我們所擁有或託管的動產

及不動產的損害提供保障的財產保險。我們要求分包商為其向本集團提供服務的僱員購買意外保險，並且根據我們與分包商訂立的協議，分包商須對其僱員遭受的所有工作場所受傷負責，惟直接因我們造成的傷害除外。

我們享有財產及責任保險的保障，且我們認為保障範圍符合中國類似公司的慣例。然而，我們的投保範圍可能不足以保障我們免受若干運營風險及其他危害，而這可能會對我們的業務構成不利影響。更多詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的保險可能無法充分保障我們可能遭遇的損失及責任」一節。

證書、牌照及許可證

我們須就營運取得並持有各類證書、牌照及許可證。有關我們在中國業務營運所需重要證書、許可證及牌照的更多資料，請參閱「監管概覽」。據中國法律顧問德恒律師事務所告知，截至最後實際可行日期，我們已取得對我們在中國經營屬重大的所有所需證書、許可證及牌照。於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，我們在重續該等證書、許可證或牌照方面並無遇到任何重大困難，且目前預期到期時更新該等證書、許可證或牌照時亦不會有任何重大困難。

此外，我們須就業務運營辦妥若干備案。截至最後實際可行日期，我們其中三家附屬公司或分公司尚未於相關政府機關完成有關四個物業管理項目招募保安人員的備案。截至最後實際可行日期，我們已向相關政府機關提交該等物業管理項目的備案申請。我們的中國法律顧問德恒律師事務所認為，只要按照監管規定提交備案申請，我們完成該等備案將不會有任何法律障礙。根據中國法律，實體招募保安人員，須在相關保安服務開始之日起30天內向相關地方公安機關備案。倘該實體未能如此，相關政府機關可發出警告並責令其限期內改正；情節嚴重者，可處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款，並沒收其非法所得。據中國法律顧問德恒律師事務所告知，未能完成有關招募保安人員的備案可能會被處以罰款最高人民幣150,000元。

中國法律顧問德恒律師事務所認為，相關中國法律法規或地方政府的實施辦法或規定如無任何重大變動，我們的業務營運因未有就招募保安人員備案而受到重大不利影響的風險微乎其微。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們可能無法取得或重續我們業務運營所需許可證、牌照、證書或其他相關中國政府批准或完成若干備案」。

物業

截至最後實際可行日期，我們在中國持有兩項物業作自用，總建築面積約為634平方米。我們已訂立買賣協議並已悉數支付該等物業的購買價，但尚未就該等物業取得物業權證，且我們已提交申請。我們的中國法律顧問認為，我們就該等物業取得物業權證並無法律障礙。

截至最後實際可行日期，我們在中國租賃78項物業，總建築面積約為32,213平方米，作辦公及員工住宿之用。截至最後實際可行日期，我們尚未按中國法律規定將我們的78項租賃物業中的77項物業的租賃協議向地方住房管理機關備案，主要原因是業主不配合登記有關租賃協議，而這為我們控制範圍以外。中國法律顧問告知我們，有關主管機關可能會責令我們整改該不合規，且若我們未能限期整改，我們可能因未備案而被處以每份協議人民幣1,000元至人民幣10,000元的處罰。我們未將該等協議備案的估計罰款總額約為人民幣77,000元至人民幣770,000元。截至最後實際可行日期，我們並無收到任何監管機關就上文所述我們未將租賃協議備案而引致的潛在行政處罰或強制執法的任何通知。我們的中國法律顧問告知，未將租賃協議備案不會影響租賃協議的有效性。董事認為未備案將不會對我們的業務營運造成重大不利影響，亦不會對上市構成重大法律障礙。請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的租賃協議並未在有關中國部門進行備案，因此我們可能會遭受行政罰款」。

截至最後實際可行日期，中國19項租賃物業（總建築面積約26,018平方米）的出租人並無向我們提供其取得相關房產證或有權出租有關物業的證明。據我們中國法律顧問所告知，該等租賃可能會受到第三方質疑，並出現物業擁有權爭議，或會損害我們繼續使用該等物業的能力。董事認為，由於並無房產證的租賃物業主要用作我們的員工宿舍或分租予獨立第三方，並可即時物色替代物業，故有關缺陷將不會對我們的整體業務或財務狀況構成重大不利影響。

截至最後實際可行日期，我們並無單一物業的賬面值佔我們資產總值15%或以上，故根據香港法例第32L章《公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第6(2)條的豁免規定，我們毋須就我們的物業權益編製估值報告。

風險管理及內部控制

我們認為合規為我們創造價值。我們設法在全體僱員中樹立合規文化。為確保此合規文化融入我們的日常工作流程，並為整個組織內的個人行為設立期望值，我們定期進行內部合規檢查及核查，採用嚴格的內部問責制，並為我們的僱員進行定期及臨時合規培訓。

我們已實施各項風險管理政策與措施，以識別、評估及管理營運產生的風險。我們的管理層、內部和外部舉報機制、補救措施以及意外事件管理所確認的風險類別詳情已編入我們的政策中。有關我們管理層所確認的主要風險詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險」。此外，我們面臨各項財務風險，包括在日常業務過程中出現的利率、價格、信貸和流動資金風險。請參閱本招股章程「財務資料－關於市場風險的定量及定性分析」。

為在全球發售後監控風險管理政策及企業管治措施的持續實施情況，我們已採取或將採取(其中包括)下列風險管理和內部控制措施：

- 成立審核委員會，負責監督我們的財務記錄、內部控制程序及風險管理系統。有關該等委員會成員的資質與經驗以及審核委員會職責的詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層－董事會委員會－審核委員會」；
- 委任許斌先生為財務總監以及肖天馳先生與黃儒傑先生為聯席公司秘書，以確保我們的營運遵守相關法律法規。有關彼等的履歷詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節；
- 於上市後委任邁時資本有限公司為合規顧問，以就上市規則遵守情況向我們提供意見；及
- 委聘外部法律顧問，以在必要時就上市規則的遵守情況向我們提供意見，並確保我們遵守相關監管要求及適用法律。

最後，我們將在全球發售之前針對貪腐和欺詐活動採取各項內部法規，包括針對收取賄賂及回扣，以及不當使用公司資產的措施。實施有關法規的主要措施及程序包括：

- 授權審計部門承擔日常執行反貪腐及反欺詐措施的職責，包括處理投訴、確保舉報人安全及開展內部調查；
- 定期向高級管理層及僱員提供反貪腐合規培訓，以增強其知識，並遵守適用法律及法規(包括員工手冊中針對不合規的相關政策及明示禁止)；及
- 就任何已識別貪腐或欺詐行動採取整改措施，評估已識別貪腐或欺詐活動，並提出及實施預防措施，以避免日後出現不合規情況。

董事認為，有關控制及措施對避免僱員發生貪腐、賄賂或其他不當行為乃屬充分及有效。於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，我們並未因金錢及非金錢賄賂活動的申索或指控而受到任何政府調查或訴訟。

法律程序及合規

法律程序

我們可能會在日常業務過程中不時牽及的法律程序或爭議(如與客戶及供應商的合約爭議)中。截至最後實際可行日期，並無任何待決或威脅針對我們或任何董事提出的訴訟或仲裁程序或行政程序會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

歷史違規事件

據我們的中國法律顧問所告知，於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，我們並無因涉及違反與我們業務有關的任何中國法律法規而遭受任何重大處罰或法律行動。下文概述過去於業績紀錄期違反適用法規的事件。董事認為，以下違規事件將不會對我們造成任何重大營運或財務影響。

違規事件背景

於業績紀錄期，本公司及若干中國附屬公司及分公司未能按照中國法律規定為部分僱員登記及／或足額繳納社會保險及住房公積金。

違規原因

該違規事件主要是因為：(i)部分僱員因購買新農合險（為農村居民而設的一種社會保險）或其他個人原因而要求我們不為彼等繳納社會保險及住房公積金；(ii)我們部分僱員要求我們按較低薪金標準而非其實際薪金為彼等作社會保險及住房公積金供款，因彼等不願承擔其相關供款的全數款項部分；(iii)因部分僱員在其前僱主處掛靠社保賬戶而令我們無法為彼等繳納社會保險及住房公積金；及(iv)附屬公司及分公司負責人員並不充分理解相關地方監管規定，原因是附屬公司及分公司位於中國不同省份及城市，而不同地區的地方監管規定各有不同。

法律後果及潛在最高處罰

根據相關中國法律法規，倘我們未能按規定足額繳納社會保險，(i)中國有關機關可能要求我們限期補足且我們可能會承擔相等於按日加收欠繳數額萬分之五的滯納金；倘我們仍未繳納，我們可能會承擔欠繳數額一至三倍的罰款；及(ii)對於欠繳的住房公積金，我們可能被責令限期繳納欠繳數額。倘未在限期內繳納，可向中國法院申請強制執行。此外，我們將會因未在限期內登記住房公積金而被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。

董事認為，該違規情況將不會對我們的業務及經營業績造成任何重大不利影響，當中考慮了：(i)於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，我們並無收到中國有關機關的通知要求我們繳納社會保險及住房公積金的嚴重不足部分或罰款；(ii)於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，我們並無受到任何行政處罰；(iii)於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，就社會保險及住房公積金而言，我們並不知悉任何重大僱員投訴，亦無牽涉與僱員的任何重大勞動爭議；(iv)於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們在財務報表就社會保險及住房公積金供款不足額分別作出人民幣1.3百萬元、人民幣2.8百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣1.0百萬元的撥備；(v)本公

司及大部分中國附屬公司及分公司已自地方主管社會保險及住房公積金機關取得書面或口頭確認，聲明(1)該等機關知悉本公司及相關中國附屬公司及分公司的社會保險及住房公積金供款狀況；(2)並無記錄顯示任何嚴重違反有關社會保險及住房公積金供款的相關法律法規，而本公司及相關中國附屬公司及分公司概無面臨任何行政處罰；及(3)除非我們收到相關僱員就我們未有繳足供款或彼等根據所作調查發現我們嚴重違反相關法律的經核實投訴，否則我們不會面臨有關強制執行相關僱員的社會保險及住房公積金未繳供款的指令；及(vi)我們的控股股東已承諾，倘我們接獲有關機關要求繳納社會保險及住房公積金逾期款項，或我們因該逾期供款而須繳納任何滯納金或罰款，彼等將向我們彌償有關機關徵收由我們支付的逾期款項及任何滯納金或罰款，僅限於我們就社會保險及住房公積金供款不足額所作撥備未能涵蓋的付款。

鑒於上文所述，據我們的中國法律顧問所告知，上述我們未能為僱員登記及／或足額繳納社會保險及住房公積金並不構成重大不合規事件。

所採取補救及糾正措施以及所採納內部控制措施

截至最後實際可行日期，我們已為本集團內擁有僱員的所有實體設立社會保險及住房公積金賬戶。截至最後實際可行日期，我們正為僱員調整社會保險及住房公積金的供款基數，致力於完全遵守相關中國法律及法規。根據與相關政府機關的溝通，供款基數的調整通常每年於指定時間進行，而各地區的相關時間皆有不同。因此，我們預期於2020年底前按經調整供款基數為所有僱員足額繳納社會保險及住房公積金供款。

此外，我們採納了多項內部政策及程序以確保我們根據相關中國法律法規設立相關賬戶及足額繳納社會保險及住房公積金。該等內部政策及程序包括：(i)定期與有關政府機關或機構溝通以確保我們計算及繳納方法符合相關法律法規；(ii)定期諮詢外部顧問以充分了解及詮釋相關中國法律法規並及時發現任何違規事宜，(iii)編製有關繳納進度的定期報告，包括繳納數額，以供董事會審閱，及(iv)對董事、高級管理層成員及負責編製社會保險及住房公積金計劃的相關人員進行內部培訓。基於上文所述，董事認為，我們已在內部採取足夠有效的強化內部控制措施。

與控股股東的關係

概覽

本公司於2000年11月2日於中國成立為有限責任公司，並於2020年4月23日改制為股份有限公司。緊隨全球發售完成後（假設超額配股權並無獲行使），榮盛房地產發展將持有本公司股本總額約62.64%。截至最後實際可行日期，榮盛房地產發展由耿先生、榮盛控股及榮盛建設工程分別擁有12.88%、35.65%及11.43%。耿先生擁有榮盛控股60.09%股權及榮盛建設工程18.18%股權，而榮盛控股擁有榮盛建設工程71.29%股權。因此，榮盛房地產發展、榮盛控股、榮盛建設工程及耿先生根據上市規則將會為我們的控股股東。

榮盛房地產發展與榮盛建設工程的主要業務分別為物業發展以及土木工程。榮盛控股為投資控股公司。

上市構成榮盛房地產發展分拆上市。根據分拆上市通知，境內上市公司控制的附屬公司於境外上市須遵守分拆上市通知所載的條件。截至最後實際可行日期，上述全部條件均已達成。此外，誠如中國法律顧問告知，本公司在中國已獲得所有與上市相關的必要批准和授權。

業務區分

下表載列截至最後實際可行日期本集團及我們的控股股東（本集團業務除外）的主要業務營運：

公司名稱	主要業務營運
本集團	<p>(i) 為物業開發商、業主及住戶提供物業管理服務，主要包括住宅物業及非住宅物業（主要包括(a)商業物業，如購物中心、寫字樓及酒店式公寓，惟康旅度假區集團所管理的物業除外，及(b)公共及其他物業，如產業園、學校、工廠及公園）的清潔、保安、園藝及園林以及維修及維護服務。</p> <p>(ii) 向非業主（主要為物業開發商）提供增值服務，主要包括(a)物業工程服務，主要包括社區安全防範系統安裝、電源連接、配電線路及指示牌安裝及工程諮詢服務，(b)案場服務及(c)其他服務，主要包括前期規劃及設計諮詢服務及物業交付服務。</p> <p>(iii) 向業主及住戶提供社區增值服務，主要包括(a)社區零售及商業採購服務及房屋維修、維護及家政服務及(b)拎包入住服務及不動產經紀服務。</p>
我們的控股股東 （本集團業務除外）	<p>(i) 涉及住宅及商業物業開發及銷售的物業開發。</p> <p>(ii) 榮盛發展集團擁有或開發的商業物業及產業園的商業營運服務。</p> <p>(iii) 向物業開發商提供土木工程服務。</p> <p>(iv) 為康旅度假區集團擁有或開發的度假區組合中的物業提供物業營運及管理服務。</p>

董事認為，由我們控股股東進行的業務（我們的業務除外）與我們的業務有明確區分，理由如下：

- (i) 除下文有關度假區管理服務所披露者外，概無控股股東控制的公司有向任何物業開發商及業主提供或將提供物業管理服務；

- (ii) 我們其中一名控股股東從事向物業開發商提供物業交付前土木工程設計及建築服務。我們進行小型建築工程，主要包括社區安全防範系統安裝、電源連接及配電線路及指示牌安裝，亦提供物業竣工及交付前工程諮詢服務；及
- (iii) 控股股東從事的商業營運服務並不包括物業管理服務。商業物業及產業園的物業管理服務由本集團提供。

度假區管理服務

榮盛康旅投資有限公司（為榮盛房地產發展全資附屬公司）連同其附屬公司主要從事於其度假區組合的物業提供物業運營及管理服務（「度假區管理服務」），而有關物業主要為自有或自行開發作休閒用途。相關物業包括中國各地熱門旅遊景點的酒店式公寓、度假村、酒店、高爾夫球會、滑雪場及溫泉。康旅度假區集團運營「換住計劃」，據此，若干業主授予康旅度假區集團權利使用及管理其作為度假區的物業，以換取康旅度假區集團管理的其他度假區物業的住宿權。

康旅度假區集團提供的物業管理服務乃附設於度假區運營服務，且並非其核心業務。我們並無經營與換住計劃性質類似的任何計劃，除下文所披露者外，我們亦無管理任何由康旅度假區集團開發或擁有的物業。考慮到我們及康旅度假區集團經營的業務性質及專注業務均有所不同，故我們的董事認為我們經營的業務與康旅度假區集團經營的業務有明確區分。以收入來源計，有別於本集團主要收入來源來自物業管理費，康旅度假區集團並無從換住計劃參與者收取物業管理費，但其向並不參與住換計劃的業主或住戶收取物業管理費。康旅度假區集團的主要收入來源仍為來自經營酒店、高爾夫球會、滑雪場、溫泉及餐廳等度假區及休閒設施的收入。根據康旅度假區集團管理賬目，康旅度假區集團自度假區運營產生其絕大部分收入，物業管理費於業績紀錄期僅佔總收入小部分。截至2019年12月31日止三個年度各年，康旅度假區集團所收取的物業管理費分別為人民幣4.2百萬元、人民幣18.7百萬元及人民幣21.6百萬元，分別佔總收入約0.90%、2.79%及2.55%。

於業績紀錄期，我們就位於中國旅遊景點及地區，例如南京、海南及黃山的七個度假區項目向康旅度假區集團提供物業管理服務。為避免本集團業務與控股股東的業務出現競爭，截至最後實際可行日期，我們已不再提供有關物業管理服務。根據我們的管理賬目，我們就提供物業管理服務的七個項目合共錄得淨利潤。康旅度假區集團及本集團各自獨立經營業務，本集團的高級管理人員或僱員均未有於康旅度假區集團擔任及將會擔任任何職務。除本招股章程所披露者外，康旅度假區集團與本集團概無任何業務關係。

與控股股東的關係

貫徹我們過往的業務戰略，我們將繼續專注向住宅及非住宅物業提供物業管理及增值服務。康旅度假區集團將繼續專注發展其度假區經營業務。據我們的控股股東確認，榮盛發展集團及康旅度假區集團均未曾亦將不會作為獨立業務向彼等自行開發或自有的度假區或休閒設施以外的物業提供物業管理服務。

董事認為，鑒於上述差異，於上市時，本集團的業務與控股股東所控制的公司的業務劃分清晰，且本集團與控股股東所控制的公司之間不存在任何直接或間接重大競爭。

儘管如此，為確保日後將不存在競爭，各控股股東以本公司為受益人已訂立不競爭契據，表明其將不會並將促使其各自緊密聯繫人不會直接或間接參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務，或於其中持有任何權利或權益，或以其他方式涉及該等業務。有關更多資料，請參閱本節「不競爭契據」一段。

截至最後實際可行日期，概無控股股東、彼等各自的緊密聯繫人及我們的董事於任何直接或間接與本公司的業務構成或可能構成競爭的業務中以上市規則第8.10條規定須作出披露的方式擁有任何權益。

獨立於控股股東

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

管理獨立

董事認為，董事會及高級管理層團隊能夠獨立於我們的控股股東或其緊密聯繫人管理我們的業務，理由如下：

- (i) 我們有兩名董事於榮盛發展集團擔任管理職務，即耿建富先生（於榮盛房地產發展擔任執行總裁兼本公司執行董事）及張文革先生（於榮盛發展集團多家附屬公司擔任董事及總經理兼本公司非執行董事）。儘管耿建富先生於榮盛發展集團及本公司均擔任執行角色，惟當彼履行執行董事職責時，彼一直及將會繼續獲榮盛房地產發展及本集團個別及獨立高級管理層團隊支持。張文革先生將不會參與業務日常管理或事宜及營運。除耿建富先生及張文革先生外及除「董事、監事及高級管理層」所披露者外，概無其他董事或高級管理人員於榮盛發展集團或其他控股股東控制的公司處擔任職位，亦無與控股股東緊密關連；
- (ii) 各董事均知悉其受信責任，即要求（其中包括）其必須為本公司及股東整體利益及最佳利益行事，而不得使其身為董事的職責與其個人利益之間出現任何衝突；

與控股股東的關係

- (iii) 根據公司章程，倘由於本集團與任何董事或彼等各自的聯繫人進行的任何交易產生潛在利益衝突，涉及利益的董事將於有關該等交易的本公司相關董事會會議上放棄表決，且不會計入投票法定人數；
- (iv) 我們已委任三名獨立非執行董事以平衡可能涉及利益的董事與獨立董事的人數，以促進本公司及股東的整體利益。本公司若干事項（包括持續關連交易）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，按一般商業條款或更優條款訂立，且該等條款屬公平合理及符合股東的整體利益。

財務獨立

截至最後實際可行日期，(i)本集團並無任何應收及應付控股股東及其各自聯繫人的未結算貸款及利息及(ii)本集團並未就控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的任何貸款提供任何股份質押或擔保，反之亦然。經董事確認，我們無意日後與關聯方訂立任何非貿易性質的集資安排。我們已加強內部控制，以確保我們與控股股東及其聯繫人的交易遵守適用法律法規。有關詳情，請參閱「業務－我們與榮盛發展集團的戰略業務關係及對其的依賴－業績紀錄期內與榮盛發展集團的資金安排」。

此外，我們已擁有自身的內部監控及會計制度、會計及財務部門、現金收款及付款的獨立庫務職能以及獨立取得第三方融資的能力。因此，我們可自控股股東及其各自緊密聯繫人保持財務獨立。

經營獨立

我們獨立於控股股東及其緊密聯繫人經營業務，並擁有作出經營決定及實施該等決定的獨立權利。

榮盛發展集團所開發物業項目的前期管理合約主要通過標準招投標程序獲得，招標將由榮盛發展集團根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》設立的評標委員會進行評估。評標委員會應由不少於五名的奇數成員組成，其中至少三分之二為獨立於本集團及榮盛發展集團的物業管理專家。有關專家隨機自當地房地產行政部門編製的專家名單選出。我們並無於榮盛發展集團開發的項目獲委聘為前期物業管理服務提供商享有優先權利，且我們的投標於招投標流程中與其他物業管理服務提供商提交的投標均被視為相同基準。我們就取得獨立第三方開發商開發的物業前期管理合約進行相同招標流程。更多資料請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務合約」。

與控股股東的關係

在物業開發商交付物業後，我們直接向獨立個別業主（可由業主委員會代表）提供物業管理服務。有關業主在審查及評估我們的表現後，有權委聘（或解僱）我們作為物業管理服務提供商。榮盛發展集團及其聯繫人對業主委聘或解僱物業管理服務提供商並無任何決定性影響。

截至2020年6月30日，我們向榮盛發展集團及其聯繫人獨立開發的項目在管建築面積比例佔我們總在管建築面積約98.6%。儘管如此，我們仍然能夠維持多元化的客戶基礎，主要是通過在交付住宅物業後繼續向業主或業主委員會提供物業管理服務，參與物業開發商的招投標程序，以及向其他物業開發商及家居服務提供者提供增值服務。於2018年11月，我們成立了投資拓展部，專門監督與獨立第三方物業開發商的合作。因此，除榮盛發展集團及其聯繫人外，我們大部分客戶為獨立業主及獨立第三方物業開發商。截至2020年6月30日止六個月，我們自榮盛發展集團（及其聯繫人）以外的客戶所產生收入佔我們總收入約60.3%。

我們相信，業主及獨立第三方物業開發商應佔我們的在管建築面積及收入將繼續增加。於2020年6月30日後及截至最後實際可行日期，我們訂約以管理總合約建築面積約9.2百萬平方米的額外物業，其中總合約建築面積約0.6百萬平方米乃來自獨立第三方物業開發商開發的物業。此外，我們與獨立第三方物業開發商訂立了一些框架協議及戰略合作協議，該等協議通常列明了這些開發商聘請我們作為物業管理服務提供商的意向、擬交由我們管理的相關項目及建築面積、擬定的服務範圍及物業管理費。若干該等協議規定，物業開發商應在法律許可的情況下竭力委聘我們作為其物業管理服務提供商。該等協議一般不具有法律約束力，並載有先決條件，如完成協議的招投標程序。我們來自獨立第三方物業開發商的合約項目涵蓋種類豐富的物業類型，包括住宅物業、商業物業（如寫字樓及酒店式公寓），公共及其他物業（如產業園、學校及工廠）。展望未來，我們擬透過(i)繼續參與業主委員會及獨立第三方物業開發商舉行的招投標程序；及(ii)篩選尋求收購及投資機會等方式擴大業務規模和市場份額。有關更多資料，請參閱「業務－發展戰略－進一步擴大業務規模和市場份額」。

我們相信，作為優質物業管理服務提供商的強勁商業發展能力及市場聲譽，來自獨立業主及物業開發商的收入將會持續上升，乃由於來自以下的收入增加：(i)榮盛發展集團目前開發而我們獲委聘提供物業管理服務的住宅物業項目的獨立個別業主，預期佔本集團大部分收入；及(ii)榮盛發展集團以外的物業開發商，由於本集團加大力度參與屬於獨立第三方的其他物業開發商及潛在客戶進行的招投標程序以及收購物業管理項目。

相互及互補關係

於業績紀錄期，我們重大部分收入來自榮盛發展集團。自我們成立以來，我們向榮盛發展集團提供物業管理及各式各樣增值服務（「服務」）。我們相信與榮盛發展集團的持續業務關係為互惠互利。根據中指院的資料，優質物業管理服務提升客戶滿意度及物業開發商所開發物業的市場聲譽。因此，物業開發商傾向揀選並與提供全面範圍服務且擁有豐富資源的物業管理公司緊密合作。經過多年合作，本集團與榮盛發展集團已發展對各自業務經營相互及深入理解，並有類似服務理念。我們在向榮盛發展集團提供服務方面擁有長遠關係及認可的往績記錄乃由於我們熟悉榮盛發展集團的標準及規定，有助我們降低溝通成本，建立互信信任及貫徹提供符合榮盛發展集團對優質住宅物業的嚴格要求及規定的物業管理服務。我們相信與榮盛發展集團的緊密及長遠合作關係有助在全國成功建立獨一無二且廣為人知的品牌形象，讓我們強化現有市場地位及提升我們於中國物業管理行業的競爭力。詳情請參閱「業務－我們與榮盛發展集團的戰略業務關係及對其的依賴－與榮盛發展集團的互惠互利關係」。

運營所需牌照

我們全權擁有、持有對我們的業務運營屬重大的所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的利益。

接觸客戶、供應商及業務夥伴

我們擁有與控股股東及／或其各自緊密聯繫人並無關連的多元化客戶基礎。我們可獨立接觸有關客戶、供應商以及其他業務夥伴。

運營設施

截至最後實際可行日期，我們在河北向控股股東的聯繫人租賃建築面積約為23,911.58平方米的若干物業，作辦公室及業務經營用途。除該等租賃物業外，我們業務運營所需的所有物業及設施均獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人。

僱員

截至最後實際可行日期，我們所有全職僱員的招聘工作均獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。我們主要通過各種渠道及人才市場（如大學、第三方招聘機構及其他物業管理公司）招聘我們的僱員。

與控股股東的關連交易

除於「關連交易— (A)獲全面豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易—商標許可協議」分節所披露者外，我們並無使用由控股股東或彼等各自的聯繫人擁有的其他商標。

與控股股東的關係

儘管我們已進行若干持續關連交易，而有關交易將於上市後繼續進行，該等交易已經並將繼續在本公司日常業務過程中按正常商業條款進行。有關我們於上市後將繼續進行的關連交易的更多資料，請參閱本招股章程「關連交易」。

不競爭契據

各控股股東已於不競爭契據中向我們不可撤銷且無條件地承諾，其不會並將促使其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）不會(i)直接或間接參與或從事與我們的業務（包括提供物業管理服務、向非物業擁有人提供增值服務及社區增值服務）直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務（我們的業務除外）（統稱為「受限制業務」）；或(ii)於與本集團不時從事的業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，或開展任何受限制業務，惟控股股東及其緊密聯繫人在從事與本集團任何成員公司從事的業務構成或可能構成競爭的任何業務的任何公司中持有股本總額不足30%，且彼等無權委任該公司董事會成員則除外。當(a)本集團從事一項非受限制業務的新業務時，並且在進行該新業務時，任何控股股東已經進行或從事相關業務或對相關業務感興趣；或(b)對已於本招股章程披露或於不競爭契據日期或之前已進行的控股股東業務（本集團業務除外），上述限制不適用。

此外，各控股股東已承諾，倘其或其任何緊密聯繫人發現／獲提供任何與受限制業務有關的新業務投資／其他業務機會（「競爭業務機會」），其將並將促使其緊密聯繫人及時將該競爭業務機會轉介予本公司，方式為在識別目標公司（如相關）後30個營業日內發出書面通知（「要約通知」），當中載列有關競爭業務機會的性質、投資或收購成本及所有其他對本公司考慮是否爭取有關競爭業務機會而言屬合理必要的詳情。

於接獲要約通知後，本公司應就是否爭取或拒絕競爭業務機會尋求僅由並無於競爭業務機會中擁有任何權益的獨立非執行董事組成的董事會委員會（「獨立董事會」）批准，而任何於競爭業務機會中擁有實際或潛在權益的董事均須放棄出席為審議有關競爭業務機會而召開的任何會議（除非獨立董事會特別要求其出席會議）及放棄表決，且不應計入法定人數。獨立董事會應考慮爭取所獲競爭業務機會的財務影響，競爭業務機會的性質是否符合本集團的戰略及發展計劃以及我們業務的整體市場狀況。在適當情況下，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭業務機會的決策過程。獨立董事會應在收到上述書面通知後30個營業日內，代表本公司以書面形式向控股股東通知有關其爭取或放棄競爭業務機會的決定。

倘相關控股股東已收到獨立董事會放棄有關競爭業務機會的通知，或倘獨立董事會未能於上述30個營業日內作出回應，則其有權但無義務爭取有關競爭業務機會。倘

與控股股東的關係

相關控股股東爭取的有關競爭業務機會的性質、條款或條件有任何重大變動，其應將有關經修訂的競爭業務機會轉介給本公司，猶如該機會為新的競爭業務機會。

倘控股股東及其各自的緊密聯繫人不再持有（不論直接或間接）50%或以上具有投票權的股份或倘股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將自動失效。

各控股股東已向我們進一步承諾其將提供並將促使其緊密聯繫人盡力提供獨立非執行董事就不競爭契據執行情況進行年度審閱所需的所有資料。彼等亦須根據企業管治報告中的自願披露原則，於我們年報中就不競爭契據遵守情況作出年度聲明。

為推行良好的企業管治實踐及提高透明度，不競爭契據包括以下規定：

- 獨立非執行董事須至少每年審閱一次控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 我們將於年報中或按照上市規則的規定以公告形式向公眾披露有關獨立非執行董事審閱事項的決定（包括不爭取轉介予本公司的競爭業務機會的原因），以及獨立非執行董事對不競爭契據遵守及執行情況的審查；及
- 根據公司章程的適用條文，倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於董事會所審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中擁有重大權益，則其不可就批准該事宜的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數。

企業管治措施

根據不競爭契據的規定，各控股股東及其各自的緊密聯繫人均不得與我們競爭。各控股股東已確認，彼等完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任。董事認為，本公司已採取足夠的企業管治措施來管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們採取了以下措施：

- (a) 作為我們籌備全球發售的一部分，我們已修訂公司章程以遵守上市規則。具體而言，我們的公司章程規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案投票，亦不得將該董事計入出席會議的法定人數；

與控股股東的關係

- (b) 擁有重大權益的董事須全面披露可能與我們的任何利益發生衝突或可能發生衝突的事項，並須放棄參加有關該董事或其聯繫人於其中擁有重大權益事項的董事會會議，除非大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參加該董事會會議；
- (c) 我們承諾，董事會將由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事以均衡的比例組成。我們已委任獨立非執行董事，並認為彼等擁有充分的經驗，且不存在任何可能對其行使獨立判斷造成任何重大干預的業務或其他關係，亦將能夠提供公正的外部意見，以保護公眾股東的利益。更多資料請參閱「董事、監事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」；
- (d) 我們已委聘邁時資本有限公司作為我們的合規顧問，其將就遵守適用法律及上市規則（包括與董事職責及企業管治有關的各項規定）向我們提供意見及指引；
- (e) 根據上市規則的規定，獨立非執行董事須每年審閱任何關連交易，並於年報中確認該等交易乃於我們的一般及日常業務過程中按一般商業條款或不遜於獨立第三方獲提供或提供的條款訂立，該等條款公平合理且符合股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事每年會審閱控股股東提供的不競爭承諾及其遵守該等承諾的情況。

關連交易

我們已與關連人士訂立多項協議，詳情載於下文。於上市後，本節披露的交易將構成上市規則第十四A章項下的持續關連交易。

(A) 獲全面豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

商標許可協議

於2020年6月16日，本公司（為我們本身及代表我們其他附屬公司）、榮盛房地產發展與榮盛控股訂立商標許可協議（「商標許可協議」），據此，榮盛控股及榮盛房地產發展同意不可撤銷及無條件地向我們授出許可，可由商標許可協議日期起，無限期按免特許權使用費基準使用彼等在中國擁有的若干商標（須重續許可使用之商標）。請參閱「附錄五－法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團的知識產權」。

我們相信，訂立為期三年以上的商標許可協議可確保我們穩定運營，且對我們及我們的股東整體有利。獨家保薦人認為，這類協議定為如此年期屬一般業務慣例。

就上市規則而言，榮盛房地產發展及榮盛控股均為我們的控股股東及本公司關連人士。因此，於上市後，根據上市規則第十四A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。

由於我們乃按免特許權使用費基準獲授許可商標的使用權，商標許可協議項下的交易將不超出上市規則第14A.76條規定的最低豁免限額，因此將獲豁免遵守上市規則第十四A章下申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

(B) 須遵守申報、年度審核及公告規定以及獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

總銷售協議

於2020年12月18日，我們與榮盛控股訂立總銷售協議（「總銷售協議」），據此，榮盛控股及其附屬公司（不包括本集團）（「榮盛控股集團」）同意由上市日期起至2022年12月31日期間自本集團購入若干產品，包括但不限於宣傳材料、禮物、易耗品（如食品、礦泉水及飲品）、文儀用品、辦公室設備、綠色植物及清潔用品（「產品」），用於榮盛控股集團的案場、市場促銷活動及辦公用途。

鑒於(i)我們獲委聘為榮盛控股集團所擁有的案場提供物業管理服務，並為更有效管理案場而受榮盛控股集團委託購買供案場使用的宣傳材料及易耗品；及(ii)我們已與中國若干供應商接洽，於我們社區零售及商業採購服務的業務開發年期內，可按優惠價格採購產品，榮盛控股集團開始向本集團採購產品。截至2019年12月31日止三個

關連交易

年度各年及截至2020年6月30日止六個月，榮盛控股集團自我們購入產品的購買額分別約人民幣1.8百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣7.7百萬元及人民幣7.0百萬元。截至2019年12月31日止年度，榮盛控股集團已付或應付費用較截至2018年12月31日止年度大幅增加，主要由於(i)本集團與主要供應商建立了良好關係，以向客戶(包括榮盛控股集團)提供具競爭力的產品價格；(ii)榮盛發展集團案場數量增加令產品需求增加；(iii)我們擴張社區零售及商業採購服務業務，從而擴大了向榮盛控股集團提供產品的範圍。因此，榮盛控股集團於2019年大幅增加購買額。

就產品而應付的購買價將參照現行市價、我們向獨立第三方客戶提供的批發價及我們的產品採購成本經公平磋商後釐定。

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度各年，根據總銷售協議的年度最高購買額分別將不會超過人民幣20.0百萬元、人民幣26.0百萬元及人民幣33.5百萬元。榮盛控股集團就產品應付的年費增加是由於本集團為榮盛發展集團的案場供應產品的覆蓋範圍增加(與我們的社區零售及商業採購服務業務發展計劃一致)所致。

就達致上述年度上限，董事已考慮下列於有關情況下被視為合理正當的因素：

- 於業績紀錄期的歷史交易金額及增長趨勢；
- 根據本集團管理賬目榮盛控股集團截至2020年10月31日止十個月應付費用約人民幣14.0百萬元；
- 截至2022年12月31日止三個年度榮盛發展集團預計開設的銷售案場的數量增長；及
- 截至2022年12月31日止三個年度預期榮盛控股集團對產品的需求有所增加，乃由於其增加市場營銷及宣傳活動。

榮盛控股為我們的控股股東之一，因而，根據上市規則其為本公司的關連人士。因此，於上市後，總銷售協議項下的交易根據上市規則第十四A章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的年度上限的各項適用比率預期將超過0.1%但少於5%，故總銷售協議項下的交易將獲豁免遵守獨立股東批准的規定，但須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核及公告規定。

(C) 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務總協議

於2020年12月18日，我們與榮盛房地產發展訂立物業管理服務總協議（「物業管理服務總協議」），據此，我們同意由上市日期起至2022年12月31日期間向榮盛發展集團及其聯繫人提供物業管理服務，包括但不限於(i)前期規劃及設計諮詢服務；(ii)示範單位及現場案場管理服務；(iii)物業交付前服務，包括但不限於驗房及交付前保潔服務及交付前準備；及(iv)榮盛發展集團及／或其聯繫人擁有或使用的物業如空置房、泊車位及商業物業（「物業管理服務」）。

榮盛房地產發展相關附屬公司及聯繫人與本集團將進一步訂立個別協議，其規定與各項目有關的特定條款及條件。

截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，榮盛發展集團及其聯繫人就本集團提供的物業管理服務應付的費用總額分別約人民幣102.7百萬元、人民幣142.0百萬元、人民幣277.6百萬元及人民幣185.6百萬元。

就物業管理服務收取的費用乃經公平磋商及考慮以下因素後釐定(i)物業的規模、性質、位置及定位；(ii)預期營運成本（包括勞工成本、物料成本及行政成本）；(iii)市場上提供類似服務及類似項目種類的費用；及(iv)我們向獨立第三方提供同類服務所收取的價格。就向榮盛發展集團及／或其聯繫人擁有或使用的物業提供物業管理服務收取的服務費主要根據我們在管物業總建築面積及每平方米服務費計算，不得高於相關監管機關（倘適用）指定的標準費用或低於向獨立第三方收取的標準費用。

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度各年，根據物業管理服務總協議，榮盛發展集團及其聯繫人就本集團提供物業管理服務的應付年度最高費用將分別不會超過人民幣397.5百萬元、人民幣446.6百萬元及人民幣499.6百萬元。

就達致上述物業管理服務的年度上限，董事已考慮下列於有關情況下被視為合理正當的因素：

- 於業績紀錄期的歷史交易金額及增長趨勢；
- 根據本集團管理賬目榮盛發展集團及其聯繫人截至2020年10月31日止十個月應付費用約人民幣341.2百萬元；
- 根據現有合約將予確認的估計收益。截至2020年10月31日，我們訂約管理榮盛發展集團及其聯繫人開發的合共420項物業，總合約建築面積約87.7百萬平方米；

關連交易

- 截至2022年12月31日止三個年度我們獲委聘提供物業管理服務並由榮盛發展集團交付的物業比例及我們的估計能力；
- 根據業績紀錄期收取的平均服務費，估計我們就榮盛發展集團將出售並將需物業管理服務的住宅及其他物業將收取的服務費；
- 就前期規劃及設計諮詢服務，根據榮盛發展集團及其聯繫人的發展及交付計劃以及其截至2020年6月30日的土地儲備，截至2022年12月31日止三個年度各年，榮盛發展集團及其聯繫人將開發項目的估計總建築面積將分別約9,000,000平方米、9,000,000平方米及9,000,000平方米；
- 就交付前服務，根據於榮盛發展集團及其聯繫人的發展及交付計劃以及其截至2020年6月30日的土地儲備，截至2022年12月31日止三個年度各年預計將由本集團管理的物業項目的估計總建築面積將分別約7,480,000平方米、7,480,000平方米及7,480,000平方米；
- 就空置房及車位管理服務，基於業績紀錄期的過往空置率，將由我們管理的空置房及車位估計數目以及我們估計截至2022年12月31日止三個年度本集團將管理的物業的估計總建築面積；及
- 就商業物業管理服務，根據現行合約的估計將由我們管理的商業物業的總建築面積。

榮盛房地產發展為我們的控股股東之一，因而根據上市規則其為本公司的關連人士。因此，於上市後，物業管理服務總協議項下的交易根據上市規則第十四A章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項適用比率按年度基準計算預期將超過5%，故物業管理服務總協議項下的交易構成本公司持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

2. 總小型工程及相關諮詢服務協議

於2020年12月18日，我們與榮盛房地產發展訂立總小型工程及相關諮詢服務協議（「總小型工程及相關諮詢服務協議」），據此，我們同意向榮盛發展集團及其聯繫人提供小型工程及相關諮詢服務，包括但不限於(i)在物業交付前安裝保安系統，(ii)搭建及拆卸工地外圍欄，(iii)在初期設計、工程及交付後階段提供小型工程的前期規劃及設計諮詢服務，(iv)工地排水服務，(v)招牌製作及安裝，及(vi)售後維修服務（「小型工程及相關諮詢服務」），年期由上市日期起至2022年12月31日止。

關連交易

雙方有關成員公司將訂立個別協議，根據總小型工程及相關諮詢服務協議中規定的準則以列明特定條款及條件。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年以及截至2020年6月30日止六個月，榮盛發展集團及其聯繫人就小型工程及相關諮詢服務應付的費用總額分別約人民幣114.1百萬元、人民幣134.8百萬元、人民幣199.1百萬元及人民幣111.4百萬元。

就小型工程及相關諮詢服務將支付的費用乃經公平磋商及考慮以下因素後釐定：(i)預計營運成本(包括勞工成本及物料成本)；(ii)物業規模及地點；及(iii)市場內類近服務及類近項目種類的費用。就提供小型工程及相關諮詢服務的收費根據需要小型工程及相關諮詢服務的項目總數及每個項目平均服務費計算，並已計及項目位置、性質及總建築面積。

董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年，榮盛發展集團及其聯繫人根據總小型工程及相關諮詢服務協議應付的年度最高費用分別將不超過人民幣310.0百萬元、人民幣359.7百萬元及人民幣417.0百萬元。

就達致上述年度上限，董事已考慮下列於有關情況下被視為合理正當的因素：

- 於業績紀錄期的歷史交易金額及增長趨勢；
- 根據本集團管理賬目榮盛發展集團及其聯繫人截至2020年10月31日止十個月應付費用約人民幣247.9百萬元；
- 就我們根據現有合約所提供小型工程及相關諮詢服務將確認的估計收入；
- 根據業績紀錄期收取的平均服務費，估計我們就小型工程及相關諮詢服務將收取的服務費；及
- 需要小型工程及相關諮詢服務的榮盛發展集團及／或其聯營公司截至2022年12月31日止三個年度將開發項目的估計數目及總建築面積。

榮盛房地產發展為我們的控股股東之一，因而根據上市規則其為本公司的關連人士。因此，於上市後，總小型工程及相關諮詢服務協議下交易根據上市規則第十四A章將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關總小型工程及相關諮詢服務協議的年度上限的各項適用百分比率預期將高於5%，故總小型工程及相關諮詢服務協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，將須遵守上市規則第十四A章的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

(D) 申請豁免

於本節「一(B)須遵守申報、年度審核及公告規定以及獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」分節下所述的交易構成上市規則項下的持續關連交易，其獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則的申報、年度審核及公告規定。

於本節「一(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節下所述的交易構成上市規則項下的持續關連交易，其須遵守上市規則的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守(i)有關本節「一(B)須遵守申報、年度審核及公告規定以及獲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中根據上市規則第十四A章項下的公告規定；及(ii)有關本節「一(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易中根據上市規則第十四A章項下的公告及獨立股東批准規定，惟條件是各財政年度的持續關連交易總額不得超過各年度上限所載列的相關金額（詳見上文）。除上述我們已就嚴格遵守公告及獨立股東批准規定尋求的豁免外，我們將遵守上市規則第十四A章的相關規定。

如上述協議項下擬進行交易的任何條款被更改，或如我們日後與任何關連人士訂立任何新協議，我們將完全遵守上市規則第十四A章的有關規定。

(E) 董事的意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，於「一(B)須遵守申報、年度審核及公告規定以及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、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述的全部持續關連交易已並將會(i)在我們的日常及一般業務過程中進行；(ii)以正常商業條款或更佳條款進行；及(iii)按公平合理且符合本公司及股東整體利益的各自條款進行。

董事（包括獨立非執行董事）亦認為，本節「一(B)須遵守申報、年度審核及公告規定以及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、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節項下持續關連交易的年度上限為公平合理且符合股東的整體利益。

(F) 獨家保薦人的意見

獨家保薦人認為(i)於「(B)須遵守申報、年度審核及公告規定以及獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」分節及「(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述的持續關連交易已並將會在我們的日常及一般業務過程中以正常商業條款或更佳條款訂立、屬公平合理且符合本公司及股東整體利益；及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限(倘適用)為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

下文載列董事、監事及高級管理層的詳細資料。除下文披露者外，以下董事、監事或高級管理層概無與其他董事、監事或高級管理層存在任何關係。

董事會

董事會負責我們業務的管理及營運，其由七名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。

姓名	年齡	加入本集團的時間	於本公司的職位	獲委任為董事的日期	主要職責	與其他董事的關係
執行董事						
耿建富	55歲	2016年2月	董事長兼執行董事	2020年4月6日	本集團的決策、戰略規劃及整體管理	肖天馳岳父的胞弟
肖天馳	30歲	2020年4月	執行董事、董事會秘書兼聯席公司秘書	2020年4月6日	在戰略規劃及資本運營管理方面協助董事長	耿建富胞兄的女婿
劉勇罡	41歲	2017年2月	執行董事兼總經理	2020年4月6日	本集團的整體運營及管理	不適用
非執行董事						
張文革	52歲	2004年6月	非執行董事	2020年4月6日	為本集團的整體發展提供指引	不適用
獨立非執行董事						
金文輝	50歲	2020年4月	獨立非執行董事	2020年4月6日	為董事會提供獨立意見	不適用
蕭志雄	49歲	2020年4月	獨立非執行董事	2020年4月6日	為董事會提供獨立意見	不適用
唐義書	49歲	2020年8月18日	獨立非執行董事	2020年8月18日	為董事會提供獨立意見	不適用

執行董事

耿建富先生，55歲，於2020年4月6日獲委任為董事長兼執行董事，負責本集團的決策、戰略規劃及整體管理。耿建富先生於2016年2月加入本集團，直至2020年4月前一直擔任名譽董事長，負責本集團的戰略決策。

加入本集團前，於1995年2月至2000年12月，耿先生於榮盛建設工程有限公司第三分公司(主要從事建築工程的公司)任職經理，負責項目管理。彼於2001年1月加入榮盛房地產發展，並於2016年2月前曾先後出任榮盛房地產發展副總經理兼廊坊分公司總經理及榮盛房地產發展董事會董事，主要負責分公司的全面管理、投資及營銷發展以及物業管理。耿建富先生現時為榮盛房地產發展執行總裁，負責參與房地產業務整體管理。耿建富先生同時亦擔任榮盛房地產發展多家附屬公司董事及榮盛控股監事。

耿建富先生於1993年7月畢業於中國的中國石油大學，取得企業管理學士學位。於2008年12月，彼透過遠程學習取得中國武漢理工大學產業經濟碩士學位。耿建富先生於2001年12月獲河北省職稱改革領導小組辦公室認可為高級工程師及於2013年9月獲Langfang Construction Engineering Secondary Professional School 認可為國家一級註冊建造師。

耿建富先生為耿先生(我們的最終控股股東)的胞弟，耿先生為肖天馳先生(我們的執行董事、董事會秘書兼聯席公司秘書)的岳父。

肖天馳先生，30歲，於2020年4月6日獲委任為執行董事兼董事會秘書並於2020年6月8日獲委任為聯席公司秘書。彼負責在戰略規劃及資本運營管理方面協助董事長。

加入本集團前，肖先生於2013年9月至2014年8月曾先後於天津市及江蘇省的消防警官培訓基地就職，學習滅火與消防安全相關專業技能及技術。於2013年6月至2017年8月，彼曾任南京市消防支隊興浦路中隊代理副中隊長及副政治指導員，主要負責滅火及救援工作、政治教育及應急管理相關工作。彼其後任職南京市消防支隊鼓樓區大隊參謀，主要負責監督消防相關工作及檢查樓宇內消防設施及設備。於2017年8月，彼獲委任為滄州市公安消防支隊防火監督處監督管理科上尉參謀，負責審閱建築圖則的消防安全規格。肖先生於2018年12月加入榮盛房地產發展出任董事長助理，負責協助榮盛房地產發展董事長處理日常工作安排，監督業務計劃的執行情況，並參與該公司的日常管理，直至2020年4月為止。

肖先生於2013年6月畢業於中國深圳大學，取得工業設計學士學位。

肖先生為耿先生（我們的最終控股股東，並為耿建富先生（董事長兼執行董事）的胞兄）的女婿。

劉勇罡先生，41歲，於2020年4月6日獲委任為執行董事。劉先生於2017年2月加入本集團，出任總經理，負責本集團的整體運營及管理。

加入本集團前，劉先生於2000年7月至2001年7月曾任吉林省城鄉建設開發總公司（主要從事房地產開發的公司）總裁助理，負責協助總裁處理日常工作安排，並參與該公司的管理及運營。於2001年7月至2004年11月，他曾先後擔任長春萬科房地產開發有限公司（深圳證券交易所上市公司萬科企業股份有限公司（股票代碼：000002）的全資附屬公司）的信息主管及營銷主管，分別負責信息披露、媒體關係管理及案場服務管理。於2004年11月至2007年9月，彼擔任長春萬科物業服務有限公司的項目經理，負責物業管理服務。於2007年9月至2011年2月，他曾擔任長春中海物業管理有限公司的總經理，負責整體運營及管理。於2011年4月至2014年1月，他曾任吉林亞泰房地產開發有限公司副總經理，主要負責物業管理及營銷推廣。於2014年1月至2017年2月，他曾任吉林市中聖房地產開發有限公司總經理，主要負責房地產開發及物業管理的整體管理及運營。劉先生現時擔任維瀾家庭服務（上海）有限公司（主要從事物業管理及房務服務的公司）監事，負責監察董事及高級管理人員。

劉先生於2003年7月畢業於中國國家開放大學（前稱中央廣播電視大學），取得會計學學士學位。劉先生於2013年5月獲住房和城乡建设部房地產市場監管司認可為註冊物業管理師。

非執行董事

張文革先生，52歲，於2020年4月6日獲委任為非執行董事，負責為本集團的整體發展提供指引。

張先生於2004年6月加入本集團並擔任本公司總經理，直至2007年7月為止，期間彼負責整體運營及管理。彼於2006年12月獲委任為我們的執行董事，並於2018年2月辭任。

加入本集團前，張先生在酒店及物業管理行業擁有逾十年工作經驗。張先生於2007年7月加入榮盛房地產發展，先後擔任廊坊分公司副總經理、物業管理中心物業管理總監及總經理，直至2017年7月為止，期間彼負責榮盛發展集團物業管理部整體管理及運營。張先生現時亦擔任榮盛房地產發展旗下多家附屬公司的董事兼總經理，負責該等附屬公司的整體運營及管理。

張先生於1992年7月畢業於中國北京第二外國語學院，取得俄語及日語雙學士學位。

獨立非執行董事

金文輝先生，50歲，於2020年4月6日獲委任為獨立非執行董事，負責為董事會提供獨立意見。

於1994年6月至1997年12月，金先生於北京石油化工學院擔任教師。於1997年12月至2003年12月，彼先後於中鵬會計師事務所擔任審計經理及高級合夥人，負責管理審計項目。於2004年5月至2009年7月，彼曾任榮盛控股的總裁助理、財務總監、董事會董事及副總裁，並為榮盛創業投資有限公司（榮盛控股的附屬公司）的執行總經理，主要負責與財務、審計及投資有關的管理營運。彼於2006年1月於榮盛房地產發展任董事，負責財務管理及業務決策，直至2012年1月為止。於2007年5月至2016年2月，彼亦任廊坊瑞盛投資股份有限公司（榮盛房地產發展的附屬公司）的監事，負責監察董事及高級管理人員。於2016年2月之後，金先生並無於榮盛控股集團擔任任何職務。於2011年3月，金先生創辦北京佳禾金輝創業投資公司（主要從事投資管理及商業諮詢的公司）。彼現任其董事長兼總經理，主要負責戰略規劃及日常運營管理。

金先生現時擔任Oxford Vacmedix UK Ltd.及常州牛津石松生物科技有限公司的董事，該等公司均主要從事生物醫療及生物科技開發、技術轉移及提供技術服務。彼負責制定公司戰略及發展計劃。

金先生於1994年7月畢業於中國北京石油化工學院，取得會計學學士學位。彼於2005年5月畢業於新加坡南洋理工大學，通過遠程教育取得工商管理碩士學位。彼於2010年12月畢業於中國天津財經大學，取得金融博士學位。金先生於1997年5月獲中國財政部認可為註冊會計師。彼於2003年7月獲中國證券業協會頒發獨立董事資格證書。

蕭志雄先生，49歲，於2020年4月6日獲委任為獨立非執行董事，負責為董事會提供獨立意見。

蕭先生於1994年8月加入畢馬威會計師事務所（香港）擔任會計師，並於2008年7月成為合夥人。彼於2018年6月退任前擔任畢馬威中國房地產業主管合夥人及畢馬威中國（華南區）資本市場發展主管合夥人。彼於2019年9月獲委任為綠景（中國）地產投資有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：0095）的執行董事。蕭先生目前亦擔任均於聯交所上市的公司東江環保股份有限公司（股份代號：0895）及China Gas Industry Investment Holdings Co. Ltd.（股份代號：1940）的獨立非執行董事。

蕭先生於1994年12月畢業於香港的香港中文大學，取得工商管理學士學位。蕭先生現為香港會計師公會（香港會計師公會）執業會計師、美國註冊會計師協會（AICPA）會員及香港獨立非執行董事協會（HKINEDA）會員。

董事、監事及高級管理層

唐義書先生，49歲，於2020年8月18日獲委任為獨立非執行董事，負責為董事會提供獨立意見。

於1993年7月至1998年9月，唐先生於北京物資學院擔任教師。於1998年9月至2004年6月，彼於中實會計師事務所有限公司先後擔任項目經理、部門經理、副總經理及合夥人，主要負責審計部門的業務發展及整體管理。於2004年7月至2009年9月，彼於北京立信長江會計師事務所有限公司擔任合夥人兼副主任會計師，主要負責業務開發及審計、諮詢和質量控制多個部門的整體管理。於2009年9月至2017年11月，彼為利安達會計師事務所(特殊普通合夥)的合夥人。彼目前為中興華會計師事務所(特殊普通合夥)的合夥人、榮邦控股有限公司的董事、Nexia Asia Pacific的董事、Nexia China Umbrella Organization的秘書長及北京市人民政府國有資產監督管理委員會的外部理事。

唐先生於1993年7月畢業於中國北京物資學院，取得管理工程學士學位。彼於2002年8月畢業於澳洲Deakin University，透過遠程學習取得會計碩士學位。唐先生現為中國註冊會計師及澳洲註冊會計師。

除上文所披露者外，概無董事於緊接本招股章程日期前三年內於上市公司擔任任何其他董事職務。

除上文所披露者外，各董事均已確認概無任何其他與其委任為董事有關的事宜須提請股東垂注，亦無任何其他與其任命有關而須根據上市規則第13.51(2)條予以披露的資料。

監事

根據中國公司法，所有持股公司須成立監事委員會，負責監察董事及高級管理人員履行各自職務、財務表現、內部控制管理及風險管理。監事委員會由五名成員組成，包括兩名職工代表監事、一名股東代表監事及兩名外部監事。

監事的詳細資料載列如下：

姓名	年齡	加入本集團時間	於本公司現有職位	獲委任為 監事的日期	職責
景中華	42歲	2020年4月	股東代表監事	2020年4月6日	負責監察本公司董事會及高級管理人員

董事、監事及高級管理層

姓名	年齡	加入本集團時間	於本公司現有職位	獲委任為 監事的日期	職責
董慧	40歲	2020年3月	職工代表監事	2020年4月6日	負責監察本公司董事會及高級管理人員
劉紀鋒	39歲	2019年5月	職工代表監事	2020年4月6日	負責監察本公司董事會及高級管理人員
王建東	54歲	2020年5月	外部監事	2020年5月22日	負責監察本公司董事會及高級管理人員
張元鵬	27歲	2020年5月	外部監事	2020年5月22日	負責監察本公司董事會及高級管理人員

景中華先生，42歲，於2020年4月6日獲委任為監事。

加入本集團前，景先生於2000年7月至2003年12月擔任深圳市南油(集團)有限公司(主要從事房地產開發的公司)的會計經理，彼負責管理及監督會計部的日常運營、監察及分析會計數據，以及編製財務報告或報表。於2004年4月至2010年3月，彼於金地(集團)股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600383)西安分公司先後擔任會計經理及財務經理，負責監督公司預算的整體編製、管理及監察並進行財務分析、匯報及管理活動。於2010年3月至2015年6月，彼先後擔任龍湖集團控股有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號：0960)西安分公司財務部副總經理及財務中心總監，主要負責財務管理、稅務管理以及監督審計及財務事宜。彼於2015年7月加入榮盛房地產發展，最先擔任財務中心總經理，直至2020年2月為止。彼其後獲晉升為且現任副總裁，負責財務中心的運營及管理、財務管理及會計管理。

景先生於2000年7月畢業於中國江西財經大學，取得會計學學士學位。彼於2005年12月獲中國財政部註冊會計師考試委員會認可為註冊會計師。

董慧女士，40歲，於2020年4月6日獲委任為監事。董女士自2020年3月加入本集團起一直擔任本公司人力資源及行政事務總監，負責管理人力資源及行政事務。

加入本集團前，自2003年7月至2008年4月，董女士擔任中國輕工建設工程總公司（主要從事項目管理、技術服務、技術諮詢及建設監督的公司）的人力資源專員，主要負責人力資源相關工作。於2008年4月，彼加入榮盛房地產發展，先後擔任廊坊分公司的人力資源總監、服務監督總監及榮盛房地產發展的人力資源總監，彼主要負責人力資源管理，直至2020年3月為止。

董女士於2003年7月畢業於中國西安工業大學，取得人力資源管理學學士學位。董女士於2011年12月取得中國人力資源和社會保障部頒發的一級人力資源管理證書。

劉紀鋒先生，39歲，於2020年4月6日獲委任為監事。劉先生於2019年5月加入本集團，擔任本公司法律經理，負責本集團法律事務及法律團隊的管理。

加入本集團前，自2007年6月至2009年7月，劉先生擔任山東睿澤律師事務所的律師助理，並協助提供不同法律服務。自2009年7月至2013年10月，劉先生於青島青房融資擔保集團有限公司（前稱青島青房擔保集團有限公司）（主要從事融資擔保的公司）工作，負責融資擔保業務的盡職調查及審查。於2013年10月，彼加入北京市浩東（青島）律師事務所，擔任律師並從事在不同範疇提供法律服務，直至2016年3月為止。自2016年3月至2019年5月，彼先後擔任青島廣順房地產有限公司的法律主管及樂生活智慧社區服務集團股份有限公司的法務經理，負責法律事務。青島廣順房地產有限公司為一間主要從事房地產開發的公司，而樂生活智慧社區服務集團股份有限公司則為一間物業管理公司。

劉先生於2005年7月畢業於中國海南大學，取得法學學士學位。於2008年2月，劉先生取得中國司法部頒發的法律職業資格證書，於2017年2月取得中國證券業協會頒發的證券資格證書以及於2018年7月取得中國商業聯合會頒發的投資項目分析師的資格。

王建東先生，54歲，於2020年5月22日獲委任為監事。

於1995年8月至1997年5月，王先生曾任廊坊市金橋房地產開發有限公司（主要從事房地產開發的公司）副經理，負責制定區域項目投資及發展戰略，並執行公司的發展計劃。彼其後曾擔任廊坊經濟技術開發區物業管理公司經理。於1998年4月至2005年8月，彼擔任廊坊開發區永成物業服務有限公司（主要從事物業管理的公司）經理，負責該公司的整體運營及管理。彼現時分別於廊坊國際展覽集團有限公司（主要從事展覽佈置服務及物流管理的公司）及河北金項物業集團有限公司（主要從事物業管理的公司）擔任董事長，負責決策、戰略規劃及整體管理。

董事、監事及高級管理層

王先生現時擔任河北省會展業協會副會長及廊坊市工商聯合會副主席。

王先生於2001年12月透過遠程學習完成中國中共河北省委黨校函授學院的經濟管理課程。彼於2002年11月完成中國對外經濟貿易大學的工商管理課程。王先生於2009年9月取得廊坊市職稱改革領導小組辦公室頒發的助理工程師資格證書。

張元鵬先生，27歲，於2020年5月22日獲委任為監事。

自2018年3月起，張先生擔任中裕燃氣控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：3633）總裁助理，負責實施總裁委派的各項工作並與不同部門協調。

張先生於2015年6月畢業於中國武漢大學，取得金融學學士學位。彼於2017年12月畢業於香港嶺南大學，取得人力資源管理及組織行為學碩士學位。

除上文所披露者外，概無監事於緊接本招股章程日期前三年內於上市公司擔任其他任何董事職位。

除上文所披露者外，各監事均已確認，概無任何其他有關彼委任為監事的事宜須提呈股東重垂注，亦無有關彼委任的其他資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

高級管理層

本集團總裁及其他高級管理層團隊成員連同執行董事（即耿建富先生、肖天馳先生及劉勇罡先生）負責本集團業務的日常營運及管理。有關耿建富先生、肖天馳先生及劉勇罡先生的個人履歷詳情，請參閱本節「一 執行董事」一段。本集團高級管理層團隊成員亦包括如下：

姓名	年齡	加入本集團時間	於本公司職位	獲委任為 高級管理層的日期	主要職責
許斌	45歲	2019年6月	財務總監	2019年6月	本集團財務管理
賴鴻飛	39歲	2018年11月	副總經理	2018年11月	質量控制、營運管理、市場發展及併購
孟慶斌	36歲	2019年7月	副總經理	2019年7月	增值服務、品牌中心及互聯網相關業務的管理

許斌先生，45歲，於2019年6月加入本集團時獲委任為財務總監，負責本集團的財務管理。

加入本集團前，自1997年8月至2001年11月，許先生於中友會計師事務所有限公司擔任項目經理，負責籌組及執行業務項目。自2001年11月至2011年3月，彼擔任華清基業投資管理有限公司（主要從事房地產開發及項目投資的公司）的財務總監，主要負責整體財務管理。自2011年3月至2017年9月，彼擔任北京巔峰智業旅遊文化創意股份有限公司（主要從事旅遊規劃及設計的公司）的財務總監及董事會秘書，負責整體財務管理及董事會的秘書工作。自2017年9月至2019年6月，彼擔任北京首旅景區投資管理有限公司（主要從事旅遊景區投資及營運的公司）的財務總監，負責整體財務管理。自2019年1月至2019年5月，彼擔任福建省南靖土樓旅遊開發有限公司（主要從事旅遊項目開發及營運的公司）董事會的董事，負責業務決策制訂。許先生現時擔任東港股份有限公司（於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：002117）的獨立董事，負責向董事會提供獨立意見。

許先生於1997年7月畢業於中國中央財經大學，取得會計學學士學位。許先生於2001年4月獲中國北京註冊會計師協會認可為註冊會計師。彼於2013年4月及2015年4月分別取得中國深圳證券交易所頒發的董事會秘書資格及中國上海證券交易所頒發的獨立董事資格。

賴鴻飛先生，39歲，於2018年11月加入本集團時獲委任為副總經理，負責質量控制、營運管理、市場發展及併購。

加入本集團前，自2002年7月至2010年11月，賴先生為深圳鵬基物業管理服務有限公司南京分公司企業管理部部長，負責質量管理、營運管理及市場開發。彼其後擔任南京和度商業管理有限公司（前稱南京和度物業服務有限公司）的常務副總經理，負責質量管理、市場開發及業務管理，直至2015年12月為止。自2015年12月至2017年8月，賴先生擔任西藏新城悅物業服務股份有限公司南京分公司的助理總經理，其後於2017年8月至2018年10月任龍湖物業服務集團有限公司南京分公司的市場開發總監，負責市場擴張及併購管理。

賴先生於2002年6月取得中國贛南師範學院體育系文憑。賴先生於2015年1月獲認可為江蘇省人力資源和社會保障廳頒發的物業管理師。

孟慶斌先生，36歲，於2019年7月加入本集團時獲委任為副總經理，負責增值服務、品牌中心及互聯網相關業務的管理。

加入本集團前，自2007年10月至2009年1月，彼先後擔任北京安信瑞德房地產經紀有限公司（主要從事房地產投資及經紀服務的公司）的資產顧問及分行經理，負責房地產經紀業務管理及市場開發。自2009年1月至2013年1月，彼擔任北京和順嘉偉房地產經紀有限公司（前稱北京思源創新房地產經紀有限公司）（主要從事提供房地產經紀服務的公司）的區域業務經理，主要負責房地產經紀業務的設立及執行工作、市場開發及參與該集團業務戰略。彼隨後擔任北京搜狐新媒體信息技術有限公司（主要從事房地產互聯網廣告、電子商務和增值服務的公司）營銷中心總監。自2016年7月至2019年7月，彼擔任龍湖物業服務集團有限公司社商經營部租售中心與資產管理中心總監，主要負責該公司全國租售及資產業務的整體管理。

孟先生於2006年6月畢業於中國甘肅農業大學，取得園林系學士學位。

聯席公司秘書

肖天馳先生，30歲，於2020年6月8日獲委任為聯席公司秘書。有關肖先生的詳情，請參閱本節「執行董事－肖天馳先生」。

黃儒傑先生，於2020年6月8日獲委任為聯席公司秘書。黃先生為方圓企業服務集團（香港）有限公司（擅長企業服務的專業服務提供商）副總裁，於企業服務領域擁有逾十年經驗。黃先生現時為指尖悅動控股有限公司（股份代號：6860）、中國春來教育集團有限公司（股份代號：1969）、迪諾斯環保科技控股有限公司（股份代號：1452）及銀城國際控股有限公司（股份代號：1902）的公司秘書。以上公司全部於聯交所上市。

黃先生持有University of Huddersfield工商管理學士學位及香港公開大學企業管治碩士學位。黃先生為香港特許秘書公會及特許公司治理公會（前稱特許秘書及行政人員公會）會員。

董事會委員會

審核委員會

我們已根據上市規則附錄十四所載企業管治守則成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱及監督財務報告流程及本集團的內部控制系統、風險管理及內部審核、為董事會提供建議及意見，並履行董事會可能指派的其他職責。

審核委員會由三名成員組成，即蕭志雄先生、張文革先生及金文輝先生。審核委員會主席為蕭志雄先生，其為具備適當會計及相關財務管理專業知識的獨立非執行董事。

薪酬委員會

我們已根據上市規則附錄十四所載企業管治守則成立薪酬委員會，並訂明其書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為(i)訂立與檢討有關董事及高級管理人員薪酬的政策，就制定有關薪酬政策建立正式和透明的程序，並就此向董事會提出意見；(ii)釐定各執行董事及高級管理層的具體薪酬待遇條款；及(iii)參考董事不時決議的公司目標及宗旨以審閱及批准績效薪酬。

薪酬委員會由三名成員組成，即唐義書先生、耿建富先生及金文輝先生。薪酬委員會主席為唐義書先生。

提名委員會

我們已根據上市規則附錄十四所載企業管治守則成立提名委員會，並訂明其書面職權範圍。提名委員會的主要職責為(i)定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就有關董事會組成的任何建議變動提出推薦建議；(ii)物色、挑選或就提名董事人選向董事會提出推薦建議，並確保董事會多元化；及(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；以及就委任、重新委任及罷免董事以及繼任計劃事宜提出推薦建議。

提名委員會由三名成員組成，即耿建富先生、蕭志雄先生及唐義書先生。提名委員會主席為耿建富先生。

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戰略目標及可持續發展的關鍵。本公司為尋求達致董事會多元化而考慮眾多因素，包括但不限於才能、技能、性別、年齡、種族、經驗、獨立性及知識。我們根據個人長處及其對董事會的潛在貢獻，並考慮董事會多元化政策及其他因素，挑選潛在董事會成員候選人。本公司亦將不時考慮其本身的業務模式及具體需要。

董事知識、技能及經驗的均備，包括物業管理、整體業務管理、財務及投資。彼等在不同主要範疇(包括工商管理、經濟、會計及工業設計)取得學位。我們有三名具備不同行業背景的獨立非執行董事，佔董事會成員逾三分之一。此外，董事會的年齡層廣泛，介乎30歲至55歲。考慮到我們現有的業務模式及具體需求，以及董事的不同背景，董事認為，上市後董事會的組成符合董事會多元化政策，而董事會明白，鑒於現時董事會的所有成員均為男性，可對董事會層面上的性別多元化作進一步改善。

本公司將繼續採取措施促進董事會及高級管理人員的性別多元化。根據董事會多元化政策，董事會在選擇合適的董事會委任人選並提出建議時，應隨時間增加女性成員的比例，從而參照利益相關者的期望以及國際和當地推薦的最佳做法，普遍實現性別多元化，最終目標是令董事會在性別上更為多元化。我們致力為未來的董事會委任合適的女性候選人。我們將繼續參照整體多元化政策，實行用人唯才原則。為達致董事會性別多元化的目標，本公司將盡力於上市日期起五年內推薦兩名或以上女性董事，以供股東批准。於上市後及直至至少有兩名女性董事獲推薦以供批准前，提名委員會將負責物色合適的女性候選人，並至少每年向董事會提供建議。在(i)董事會對相關候選人的背景、資格及經驗以及其對本集團發展的潛在貢獻感到滿意；(ii)作出相關推薦時，董事履行其受信責任，以本公司及股東整體的最佳利益行事；及(iii)根據本公司現行提名政策，董事會將推薦女性候選人予股東，以委任為董事會成員。

此外，展望將來，我們將會(i)在招聘中高層員工時確保性別多元化；(ii)考慮可能向董事會提名具備所需技術及經驗的女性管理員工；及(iii)為女性員工提供職業發展機會及在培訓時提供更多資源，旨在將彼等晉升為本公司高級管理層或董事會，以使我們將會有女性高級管理層備選及董事會潛在繼任者。

提名委員會負責確保董事會成員多元化。上市後，提名委員會將不時審閱董事會多元化政策，以確保其持續有效性，且我們將每年於企業管治報告中披露董事會多元化政策的實施情況。

董事、監事及高級管理層薪酬

董事及監事以袍金、薪金、住房津貼及退休福利計劃供款等形式從本公司收取薪酬。

截至2019年12月31日止三個年度各年以及截至2020年6月30日止六個月，我們向董事及監事支付的酬金(包括袍金、薪金、住房津貼及退休福利計劃供款)合共分別約零、人民幣1.0百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣12.7百萬元。

截至2019年12月31日止三個年度各年以及截至2020年6月30日止六個月，我們分別向本集團五名最高薪酬人士(包括零、一名、一名及三名董事)支付酬金(包括工資、薪金及花紅、退休金、住房津貼、醫療保險及其他社會保險)。截至2019年12月31日止三個年度各年以及截至2020年6月30日止六個月，應付餘下五名、四名、四名及兩名人士的酬金分別約為人民幣3.4百萬元、人民幣3.7百萬元、人民幣5.1百萬元及人民幣3.7百萬元。

於業績紀錄期，概無向董事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無收取任何酬金，作為吸引加入或加入本公司後的獎勵或作為彼等截至2019年12月31日止三個年度各年以及截至2020年6月30日止六個月的離職補償。

於業績紀錄期，概無董事放棄或同意放棄收取任何酬金。根據現行安排，截至本招股章程日期，本公司於截至2020年12月31日止年度應付董事及監事的酬金總額(包括袍金、薪金、住房津貼及退休福利計劃供款)約人民幣19.1百萬元。

董事會將審閱及釐定董事與高級管理人員的酬金及薪酬組合，並將於上市後聽取薪酬委員會經計及可資比較公司支付的薪金、董事所付出的時間及其責任以及本集團的表現後作出的推薦建議。

除上文所披露者外，於業績紀錄期，本集團任何成員公司概無向董事支付或應付任何其他款項。有關董事於業績紀錄期的更多酬金詳情以及該等最高薪酬人士的資料，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註11及37。

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條及19A.05條委任邁時資本有限公司為合規顧問。本公司與合規顧問訂立的合規顧問協議的重大條款載列如下：

- (a) 合規顧問須向本公司提供的服務包括就遵守上市規則及其他適用法律、規則、守則及指引而提供指引及意見，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適時諮詢合規顧問，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（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 我們擬以有別於本招股章程所詳述的方式動用全球發售所得款項，或我們的業務活動、發展或業績嚴重偏離本招股章程所載的任何預測、估計或其他資料；及
 - iv 聯交所就股份價格或成交量的異常波動向本公司查詢。

任期將由上市日期起至我們就上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績派發年報當日為止。

企業管治守則

我們旨在實現高標準的企業管治，其對我們發展及維護股東利益至關重要。為此，我們預期於上市後將遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則及相關上市規則。

股本

截至最後實際可行日期，本公司的註冊股本為人民幣282,000,000元，分為282,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份。

假設超額配股權未獲行使，緊隨全球發售完成後本公司的股本將如下：

股份數目	股份說明	佔股本總額的 概約百分比
282,000,000股	未上市內資股	75.00%
94,000,000股	根據全球發售將予發行的H股	25.00%
<u>376,000,000股</u>		<u>100%</u>

假設超額配股權獲全面行使，緊隨全球發售完成後本公司的股本將如下：

股份數目	股份說明	佔股本總額的 概約百分比
282,000,000股	未上市內資股	72.29%
108,100,000股	根據全球發售將予發行的H股	27.71%
<u>390,100,000股</u>		<u>100%</u>

公眾持股量規定

上市規則第8.08條規定，尋求上市的證券必須有一個公開市場，且發行人的上市證券須維持足夠的公眾持股量，這一般指(i)於任何時候發行人已發行股份總數至少有25%由公眾人士持有；及(ii)倘發行人除了尋求上市的證券類別外，還擁有一類或以上證券，則上市時公眾人士持有的發行人證券總數(於所有受監管市場，包括聯交所)至少須為發行人已發行股份總數的25%。然而，尋求上市的證券類別不得低於發行人已發行股份總數的15%，且於上市時的預期市值不得低於125百萬港元。

根據上表的資料，本公司於全球發售完成後(不論超額配股權是否獲悉數行使)將符合上市規則項下的公眾持股量規定。我們將於上市後在後續年報中就我們的公眾持股量作出適當披露，並確認公眾持股量的充足度。

上表假設全球發售已成為無條件且已完成。

股份類別

於全球發售完成後，本公司的股份將分為兩個類別：未上市內資股及H股。兩類股份均為本公司股本中的普通股。H股僅可以港元認購及買賣。未上市內資股僅可以人民幣認購及買賣。除中國若干合資格境內機構投資者、滬港通及深港通的合資格中國投資者或根據相關中國法律及法規或經任何主管機關批准而有權持有我們H股的其

他人士外，H股一般不可由中國法人或自然人之間認購或買賣。另一方面，未上市內資股可由中國法人或自然人、合資格海外機構投資者認購及買賣。我們必須以港元支付所有H股股息及以人民幣支付所有未上市內資股股息。

除上文所述者及公司章程規定且於本招股章程附錄四所概述有關向股東寄發通告及財務報告、爭議解決、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的事宜之外，我們的未上市內資股與H股彼此之間在所有方面均享有同等地位，特別是就本招股章程日期後所宣派、派付或作出的所有股息或分派方面享有同等地位，惟未上市內資股以人民幣派付股息，未上市內資股以人民幣以外的外幣派付及H股以港元派付。然而，未上市內資股的轉讓須遵守中國法律可能不時施加的有關限制。除全球發售外，我們並無計劃在進行全球發售的同時或於上市日期後六個月內以任何公開或私募方式發行或配售證券。我們並無批准進行全球發售以外的任何股份發行計劃。

未上市內資股轉換為H股

我們擁有兩類普通股，即未上市內資股及H股。根據國務院證券監管機構及公司章程的規定，我們的未上市內資股可轉換為H股，有關經轉換的股份可於境外證券交易所上市或買賣，惟有關經轉換股份轉換及買賣前須辦妥必要的內部批准程序，並獲包括中國證監會在內的相關中國監管機構批准。此外，有關轉換、買賣及上市須在各方面遵守國務院證券監管機構訂明的法規及相關境外證券交易所訂明的法規、規定及程序。

將該等轉換股份在聯交所上市須獲得聯交所批准。根據本節所述將我們的未上市內資股轉換為H股的方法及程序，我們可於進行任何建議轉換前申請將我們的全部或任何未上市內資股作為H股在聯交所上市，可於知會聯交所及交付股份後，確保在我們的H股股東名冊登記後迅速完成轉換過程。由於聯交所通常會將我們在聯交所上市後的任何額外股份上市視作純粹行政事宜考慮，故毋須作出我們在香港上市時所作出的有關事先上市申請。

在境外證券交易所上市及買賣經轉換股份毋須經類別股東表決。在首次上市後申請任何經轉換股份在聯交所上市，須以公告方式預先通知股東及公眾有關建議轉換。

基於以上所述，我們獲中國法律顧問告知，本公司的公司章程與任何涉及轉換未上市內資股的中國法律法規並無抵觸。

轉讓於上市日期前已發行的股份

公司法規定，就一家公司公開發售股份而言，於公開發售前發行的股份不得於公開發售的股份在任何證券交易所上市當日起計一年內轉讓。因此，本公司於上市日期前發行的股份將受此法定限制規限，不得於上市日期起計一年內轉讓。

有關控股股東向聯交所作出的禁售承諾詳情，請參閱「包銷—包銷安排及開支—根據上市規則向聯交所所作承諾—控股股東所作承諾」。

增加股本

據我們的中國法律顧問告知，根據公司章程及中國相關法律法規的規定，本公司於H股上市後，合資格通過發行新H股或新未上市內資股擴大其股本，前提為有關建議發行須經股東於股東大會上以特別決議案批准，及在根據公司章程條文另行召開的會議上經權益受影響的該類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有關法律及法規的規定。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類別股東大會的有投票權的三分之二以上股東投票通過。

非境外證券交易所上市股份的登記

根據中國證監會發佈的《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》，境外上市公司須於上市後15個營業日內向中國結算登記其未於境外證券交易所上市的股份，並向中國證監會提供有關集中登記存管未上市股份以及本次股份發售及股份上市的書面報告。

須舉行股東大會及類別股東大會的情況

有關我們須舉行股東大會及類別股東大會的情況的詳情，請參閱本招股章程「附錄四—公司章程概要」內「股東大會」。

主要股東

據董事所知，截至最後實際可行日期且緊接全球發售完成前及緊隨全球發售完成後（未經計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份），以下人士於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3分部的條文向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接於本公司10%或以上附帶投票權的已發行股份中擁有權益：

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	截至最後實際可行日期 及緊接全球發售前 所持股份 ⁽¹⁾		緊隨全球發售完成後 於本公司股本總額中 所持股份 ⁽¹⁾	
			數目	概約百分比	數目	概約百分比
耿先生 ⁽²⁾	受控法團權益	未上市 內資股	235,527,000 (L)	83.52%	235,527,000 (L)	62.64%
榮盛控股 ⁽²⁾	受控法團權益	未上市 內資股	235,527,000 (L)	83.52%	235,527,000 (L)	62.64%
榮盛建設工程	受控法團權益	未上市 內資股	235,527,000 (L)	83.52%	235,527,000 (L)	62.64%
榮盛房地產發展 ⁽²⁾	實益擁有人	未上市 內資股	235,527,000 (L)	83.52%	235,527,000 (L)	62.64%
中鴻凱盛	實益擁有人	未上市 內資股	22,740,000 (L)	8.06%	22,740,000 (L)	6.05%
耿凡超女士 ⁽³⁾	受控法團權益	未上市 內資股	22,740,000 (L)	8.06%	22,740,000 (L)	6.05%
肖天馳先生 ⁽⁴⁾	配偶權益	未上市 內資股	22,740,000 (L)	8.06%	22,740,000 (L)	6.05%
盛繹德商務	實益擁有人	未上市 內資股	23,733,000 (L)	8.42%	23,733,000 (L)	6.31%
劉紅霞女士 ⁽⁵⁾	受控法團權益	未上市 內資股	23,733,000 (L)	8.42%	23,733,000 (L)	6.31%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
- (2) 本公司由榮盛房地產發展擁有83.52%，而榮盛房地產發展則由耿先生透過榮盛控股及榮盛建設工程控制。榮盛房地產發展由耿先生、榮盛控股及榮盛建設工程分別擁有12.88%、35.65%及11.43%權益。耿先生擁有榮盛控股60.09%股權及榮盛建設工程18.18%股權，而榮盛控股擁有榮盛建設工程71.29%股權。根據證券及期貨條例，耿先生、榮盛建設工程與榮盛控股被視為於榮盛房地產發展所持有的股份中擁有權益。

主要股東

- (3) 中鴻凱盛由耿凡超女士擁有48.33%。根據證券及期貨條例，耿凡超女士被視為於中鴻凱盛所持有的股份中擁有權益。
- (4) 根據證券及期貨條例，肖天馳先生被視為於其配偶耿凡超女士所持有的股份中擁有權益。
- (5) 劉紅霞女士為盛繹德商務的普通合夥人並擁有盛繹德商務的全部控制權。根據證券及期貨條例，劉紅霞女士被視為於盛繹德商務所持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，董事並不知悉於緊接全球發售完成前及緊隨全球發售完成後（假設超額配股權並無獲行使），任何人士將於任何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3分部的條文向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接於本公司10%或以上附帶投票權的已發行股份中擁有權益。董事亦不知悉於往後日期可能造成本公司控制權有所變動的任何安排。

閣下應將以下討論及分析連同本招股章程附錄一會計師報告所載綜合財務資料一併閱讀。我們的綜合財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

下列討論及分析包含若干反映我們目前對未來事件及財務表現看法的前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們根據自身經驗及對過往趨勢、現況及預期未來發展以及我們認為適合有關情況的其他因素的觀點而作出的假設與分析。然而，實際結果及發展會否達致我們的預期及預測取決於我們無法控制的多項風險及不確定因素。請參閱本招股章程「風險因素」及「前瞻性陳述」。

概覽

我們是紮根環渤海經濟圈、服務範圍涵蓋長三角地區及大灣區等重點區域的全國性戰略服務網絡的綜合性物業管理服務提供商。我們通過三條業務線（即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務）提供多元化服務。

我們的業務規模及財務表現於業績紀錄期實現了快速的增長。我們的在管建築面積從截至2017年12月31日的36.2百萬平方米增加至截至2018年12月31日的41.6百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的50.3百萬平方米，2017年至2019年複合年增長率為17.9%。截至2020年6月30日，我們的在管建築面積進一步增加至52.4百萬平方米。我們的合約建築面積從截至2017年12月31日的56.8百萬平方米增加至截至2018年12月31日的63.4百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的77.4百萬平方米，2017年至2019年複合年增長率為16.7%。截至2020年6月30日，我們的合約建築面積進一步增加至80.6百萬平方米。我們的收入從2017年的人民幣732.0百萬元增加至2018年的人民幣901.9百萬元，並進一步增至2019年的人民幣1,282.0百萬元，2017年至2019年複合年增長率為32.3%。我們的收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣556.6百萬元增加37.4%至2020年同期的人民幣764.9百萬元。我們的利潤及綜合收益總額從2017年的人民幣38.3百萬元增加至2018年的人民幣72.3百萬元，並進一步增至2019年的人民幣113.2百萬元，2017年至2019年複合年增長率為71.8%。我們的利潤及綜合收益總額由截至2019年6月30日止六個月的人民幣52.9百萬元增加98.1%至2020年同期的人民幣104.8百萬元。

編製基準

本集團的歷史財務資料乃根據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，並根據投資物業、按公平值計入損益的金融資產及按公平值計入其他綜合收益的金融資產的重估進行修訂。

根據香港財務報告準則編製歷史財務資料需要使用若干關鍵會計估計。其亦要求管理層於應用本集團會計政策的過程中行使其判斷。涉及較高判斷或較複雜的領域或假設及估計對歷史財務資料屬重要的領域於本招股章程附錄一會計師報告附註4披露。

我們進行重組以籌備上市，據此，本公司成為本集團目前旗下公司的控股公司。緊接重組前及緊隨重組後，我們的業務由榮盛控股間接控制，並主要通過本公司及受榮盛控股最終控制的本集團其他中國公司進行。重組僅涉及我們業務的重組，有關業務的管理並無轉變，我們業務的最終控股股東保持不變。因此，重組已入賬列為共同控制下的業務合併。歷史財務資料呈列本集團的綜合業績及財務狀況，猶如現行集團架構於整個業績紀錄期一直存在及猶如我們的業務於最早呈列期間初期或當該業務確立時（以較短者為準）已轉讓予本集團。集團內公司間交易、結餘及集團公司之間交易的未實現收益／虧損已於合併賬目時對銷。

編製業績紀錄期的歷史財務資料時，我們已追溯應用於2018年、2019年及2020年1月1日開始的年度期間強制生效的所有有效準則、準則修訂本及詮釋。

我們已全面追溯應用香港財務報告準則第9號《金融工具》（其取代先前的香港會計準則第39號《金融工具：確認及計量》）、香港財務報告準則第15號《來自客戶合約的收入》（其取代先前的香港會計準則第18號《收入》）及香港財務報告準則第16號《租賃》（其取代先前的香港會計準則第17號《租賃》），在整個業績紀錄期已貫徹應用該等準則。與香港會計準則第39號及香港會計準則第18號作對比，採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號於業績紀錄期內並無對我們的財務狀況及表現造成任何重大影響。

根據我們的內部評估，相對於香港會計準則第17號的規定，應用香港財務報告準則第16號對我們於業績紀錄期的財務狀況及表現造成重大影響。根據香港會計準則第17號，經營租賃付款在整個租賃年期按直線基準在綜合收益表內扣除，經營租賃承擔在綜合財務報表附註中單獨披露，並於綜合財務狀況表外確認。根據香港財務報告準則第16號，所有租賃（租賃期為12個月以下或屬低值的租賃除外）必須於各自租賃期開始時在綜合財務狀況表中以資產（即財務報表中歸入物業及設備及投資物業項下的使用權資產）及財務負債（即財務報表中的租賃負債）的形式確認。因此，我們在採納香港財務報告準則第16號時，已就若干為租金收入而持有的零售單位及停車場的租賃確認使用權資產人民幣54.6百萬元，並根據香港會計準則第40號在綜合財務狀況表中列為投資物業。詳情請參閱「－若干綜合資產負債表項目的說明－投資物業」。

由於採納香港財務報告準則第16號，與香港會計準則第17號相比，於2017年及截至2020年6月30日止六個月，我們的年／期內利潤分別減少人民幣9.7百萬元及人民幣5.4百萬元，主要歸因於確認投資物業公平值（虧損）／收益以及提早終止租賃協議及取消確認使用權資產的收益／（虧損）淨額，並相關計入遞延稅項分別人民幣3.9百萬元及人民幣1.8百萬元；我們於2018及2019年的年內利潤分別增加人民幣27.6百萬元及人民幣11.7百萬元，主要歸因於確認投資物業公平值（虧損）／收益以及提早終止租賃協議及取消確認使用權資產的收益／（虧損）淨額，以及相關扣除遞延稅項分別人民幣7.3百萬元及人民幣1.8百萬元。

財務資料

下表載列於所示期間或截至所示日期採納香港財務報告準則第16號，與香港會計準則第17號相比，對綜合財務報表若干主要項目及主要財務比率的影響摘要：

	截至12月31日		截至6月30日	
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			
資產總值增加.....	46,134	139,228	85,739	21,005
負債總額增加／(減少).....	55,062	120,573	55,407	(3,960)
權益總額(減少)／增加.....	(8,929)	18,656	30,332	24,964
	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元，百分比除外)			
年或期內利潤(減少)／增加.....	(9,667)	27,585	11,676	(5,368)
資產回報率(減少)／增加.....	(0.52)%	1.10%	0.37%	(0.37)%
股本回報率(減少)／增加.....	(5.07)%	12.69%	0.75%	(1.65)%

有關本文所載財務資料編製基準更多資料，請參閱本招股章程附錄一會計師報告。

影響經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況一直且將會繼續受多種因素影響，其中包括本招股章程「風險因素」一節所載及下文討論的因素：

在管建築面積

於業績紀錄期，我們大部分收入自物業管理服務產生，於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月分別佔總收入62.7%、61.3%、54.8%、59.1%及58.0%。因此，我們的業務及經營業績取決於我們維持並增加在管建築面積的能力，繼而受我們重續現有服務合約及取得新服務合約的能力所影響。於業績紀錄期，我們的總在管建築面積穩定增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日分別為36.2百萬平方米、41.6百萬平方米、50.3百萬平方米及52.4百萬平方米。

於業績紀錄期，我們管理的絕大部分物業由榮盛發展集團開發。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，榮盛發展集團開發的物業分別佔我們總在管建築面積100.0%、99.99%、99.5%及98.6%。我們一直努力擴大物業管理服務至獨立第三方物業開發商開發的物業，旨在擴展收入來源及使物業管理服務的組合多元化。進一步詳情請參閱「業務－我們與榮盛發展集團的戰略業務關係及對其的依賴－拓展與獨立第三方合作的能力迅速提升」。

業務組合

於業績紀錄期，業務及盈利能力受我們的業務組合影響。利潤率因應三大業務線而有所不同。三大業務線的收入貢獻架構出現任何變動或任何業務線的利潤率出現變動可能對整體利潤率造成相應影響。一般而言，社區增值服務的毛利率高於物業管理服務及非業主增值服務的毛利率，後者更為勞動密集。有關業績紀錄期內我們毛利率波動的更多詳情，請參閱本節「一 若干綜合全面收益表項目的說明 – 毛利及毛利率」。

品牌定位及定價能力

我們一般考慮多種因素為我們的服務定價，包括(i)物業類型及位置、(ii)服務範圍及標準、(iii)我們的估計開支、(iv)我們的目標利潤率、(v)業主及住戶概況、(vi)當地政府關於物業管理費的指導價（如適用），及(vii)可資比較物業定價。我們視我們品牌為重要資產，能影響我們的定價能力。我們在項目定價競爭力務求取得平衡的同時，亦須維持我們優質物業管理服務提供商的品牌形像，並確保擁有可觀利潤率。如在定價時未能平衡各種因素，可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們於下文載列於業績紀錄期參考平均物業管理費波動的所示年度／期間收入及利潤以及綜合收益總額的敏感度分析，僅作說明用途。下表顯示平均物業管理費假設下跌（而其所有其他因素保持不變）對我們收入及利潤的影響：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年／期內利潤及綜合收益總額	38,330	72,333	113,158	52,887	104,816
假設平均物業管理費減少5%					
對物業管理服務業務的收入影響	(22,925)	(27,637)	(35,161)	(16,454)	(22,210)
對年／期內利潤及綜合收益總額影響...	(17,194)	(20,728)	(26,371)	(12,340)	(16,658)
假設平均物業管理費減少10%					
對物業管理服務業務的收入影響	(45,850)	(55,274)	(70,322)	(32,908)	(44,420)
對年／期內利潤及綜合收益總額影響...	(34,388)	(41,455)	(52,741)	(24,681)	(33,315)

緩解勞工成本日益上升影響的能力

由於物業管理服務為勞動密集型，因此勞工成本佔我們銷售成本的絕大部分。於業績紀錄期，由於業務擴張、最低工資及勞工市價上漲，我們的勞工成本增加。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，有關直接提供物業管理服務及增值服務的現場員工而計入銷售成本的僱員福利開支分別為人民幣377.3百萬元、人民幣467.0百萬元、人民幣491.7百萬元、人民幣262.0百萬元及人民幣

213.0百萬元，分別佔我們同年銷售成本的61.4%、62.1%、46.9%、59.1%及39.0%。為應對日益上升的勞工成本，我們已實施多項成本節約措施，包括數字化、運營自動化及流程標準化，以降低我們對人力的依賴。請參閱本招股章程「業務－數字化、運營自動化及流程標準化」。我們亦將若干勞動密集或專門服務（如物業工程、清潔、維護及維修、綠化及園藝服務）委派予第三方分包商，同時維持對其服務的嚴密監察以確保服務質量。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，分包成本分別為人民幣11.2百萬元、人民幣31.4百萬元、人民幣239.6百萬元、人民幣60.0百萬元及人民幣183.8百萬元，分別佔我們同年銷售成本約1.8%、4.2%、22.9%、13.5%及33.6%。自2019年起，我們開始向第三方分包商委派若干物業管理服務，同時向彼等加大分包物業工程服務規模。

競爭

中國的物業管理行業競爭激烈且分散，市場參與者眾多。我們的物業管理服務主要與大型全國、地區及地方物業管理公司競爭。根據中指院的資料，於2020年，按綜合實力計，我們於中國物業服務百強企業中排名第19。請參閱本招股章程「業務－競爭」及「行業概覽－中國物業管理行業－競爭－競爭格局」。我們認為主要競爭因素為（其中包括）運營規模、定價及服務質量、品牌價值及財務資源。我們與競爭者有效競爭及維持或提升市場地位的能力取決於我們的競爭優勢。倘我們未能競爭及擴大在管建築面積，我們或會在主要業務線上喪失市場地位，而收入及盈利能力或會減弱。

若干重大會計政策、估計及判斷

重大會計政策

我們已確認若干對編製我們的財務報表而言屬重大的會計政策。我們的重大會計政策對了解我們的財務狀況及經營業績相當重要，詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註2。我們的重大會計政策包括（其中包括）：

收入確認

由於客戶同時接受及使用我們提供的利益，故我們一般於提供服務時確認物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務所得收入。

就物業管理服務而言，我們為按年、按季或按月提供的服務開出固定金額賬單，並將我們有權收款且與已完成服務的價值直接匹配的金額確認為收入。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，我們作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，我們將已收或應收客戶的費用確認為收入並將所有相關物業管理成本確認為我們的銷售成本。

就非業主增值服務而言，我們與客戶協定各項服務的價格。

就社區增值服務而言，收入乃於提供相關社區增值服務時確認。交易付款於向客戶提供社區增值服務時即時到期。貨物銷售所得收入（計入社區增值服務）於貨物交付予客戶且合理確定相關代價的可收回性時確認。

對於不動產經紀服務以外的非業主及業主增值服務，我們參考至完全達成履約責任的進度按合約期確認收入。至完全達成履約責任的進度為預期有權享有代價所反映的金額，視乎合約性質，主要參考(a)迄今已履行工作所產生的合約成本佔每份合約估計成本總額的比例；或(b)合約工作實際比例的完成情況而計量。

對於不動產經紀服務，我們作為銷售代理，並收取按合約購買價計算的佣金。不動產經紀服務所得收入於提供配對服務的時點確認。

貿易應收款項

貿易應收款項為日常業務過程中銷售貨物或提供服務而產生的應收客戶款項。貿易及其他應收款項若預期於一年或以內收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易應收款項初步按無條件代價金額確認，惟包含重大融資成分者按公平值確認。我們持有貿易應收款項乃以收取合約現金流為目的，因此其後運用實際利率法按攤銷成本進行後續計量。有關本集團貿易應收款項會計處理及本集團減值政策的進一步資料，請分別參閱本招股章程附錄一會計師報告附註20及附註3.1.2。

貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中從供應商購買商品或服務而產生的付款責任。貿易及其他應付款項若於一年內或以下到期，則分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

重要會計估計及判斷

我們會就未來作出估計及假設。就此產生的會計估計按定義很少會等同相關實際結果。我們的重要會計估計及判斷詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註4。極有可能引致需對下一個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的估計及假設乃於下文論述。

呆賬撥備

我們基於有關違約風險及預期虧損率的假設就應收款項計提撥備。我們根據我們過往歷史、現時市況及於各報告期末的前瞻性估計，於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時運用判斷。

倘預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計變更期間貿易及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。

即期及遞延所得稅

我們在中國須繳納企業所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項的支付時限時須作出判斷。有多項交易及計算無法於日常業務過程中釐定其最終稅額。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

管理層認為可能有未來應課稅利潤可用以抵銷暫時差異或稅項虧損時，會確認與若干暫時差異及稅項虧損有關的遞延稅項資產。實際動用結果可能不同。

以股份為基礎的付款

我們已向僱員授出權益工具。董事使用期權定價模式及貼現現金流量法釐定授予僱員的權益工具總公平值，其將於歸屬期間支銷。對假設（例如未來表現預測、貼現率、無風險利率、預期波幅及股息收益率）的重大估計須由董事使用期權定價模式及貼現現金流量法作出。

按公平值計入損益的金融資產

於業績紀錄期，我們的金融工具因存在重大不可觀察輸入數據而需根據公平值層級進行第三級計量，主要包括理財產品、基金產品及股本證券。詳見本招股章程附錄一會計師報告附註3.3。

我們已實施以下內部政策，以確保對第三級金融資產的公平值評估的合理性，包括(i)審閱理財產品、基金產品及股本證券的條款；(ii)審閱財務人員所呈報相關投資的公平值計量評估、審慎考慮不可觀察輸入數據的一切程序及相關假設，以及在釐定相關投資估值時應用各種適用估值技術；及(iii)審慎考慮一切資料，特別是需要管理層評估及估計的非市場相關資料輸入數據，如不同場景下的可能性、清算時間及缺乏市場流通性。董事已知悉證監會於2017年5月15日發佈的《有關董事在企業交易估值方面的責任指引》。對此，董事確認：(i)彼等於作出投資決定時，已盡其應有的審慎、技巧及勤勉，並對代理人進行監督；及(ii)彼等已符合一名具備履行公司董事職責所應合理具備的知識、技巧及經驗的合理盡責人士所執行的標準。於批准投資金融資產前，董事

對財務部門編製的金融資產投資的可行性研究報告或投資方案進行審核，並考慮投資規模、風險狀況和收益率。於進行投資時，本公司財務部門會密切關注投資績效，且至少於每個報告期對第三級金融資產的公平值進行一次評估，並供董事審批。董事檢討第三級金融資產的公平值估計，並考慮重大不可觀察輸入數據和適用的估值技術，以確定第三級金融資產的公平值估計是否遵循適用的香港財務報告準則。經執行上述程序後，董事認為，由於投資期限短，於業績紀錄期，第三級金融資產的賬面值為合理且接近公平值。

有關金融資產公平值計量（特別是公平值層級、估值技術及主要輸入數據（包括重大不可觀察輸入數據）、不可觀察輸入數據與公平值的關係）的詳情披露於本招股章程附錄一由申報會計師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」出具的會計師報告附註3.3。申報會計師就本集團於業績紀錄期的歷史財務資料整體發表的意見載於本招股章程附錄一第I-1頁。

獨家保薦人已就我們對第三級金融資產的公平值估計進行以下盡職調查工作，包括：(i)與我們的董事進行討論，以期了解彼等於履行審查本集團第三級金融資產公平值估計的職責方面所做的工作（尤其包括在證監會於2017年5月15日發佈《有關董事在企業交易估值方面的責任指引》的框架內所作的工作）；(ii)審閱本招股章程附錄一所載會計師報告相關附註所披露的內容（特別是附註3.3）；(iii)了解本集團持有的理財產品、基金產品及股本證券，尤其是風險水平及贖回條款，以確定本集團的公平值評估是否合理；及(iv)與申報會計師進行討論，以了解彼等為呈報本集團整體的歷史財務資料而履行有關第三級金融資產估值的工作。

基於上述(i)我們董事所做的工作，(ii)獨家保薦人的盡職調查工作及(iii)申報會計師對於整個業績紀錄期的歷史財務資料發表的無保留意見，獨家保薦人並無察覺任何事項會導致其對本集團第三級金融資產的公平值估計產生疑慮。

財務資料

若干綜合全面收益表項目的說明

下表載列於所示期間我們的綜合全面收益表概要。下文呈列的過往業績未必反映任何未來期間的可預計業績。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019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	人民幣千元
				(未經審核)	
收入	731,972	901,890	1,282,039	556,644	764,910
銷售成本	<u>(614,720)</u>	<u>(751,509)</u>	<u>(1,048,263)</u>	<u>(443,483)</u>	<u>(546,356)</u>
毛利	117,252	150,381	233,776	113,161	218,554
銷售及營銷開支	(1,274)	(1,098)	(2,163)	(578)	(2,759)
行政開支	(55,425)	(74,228)	(116,605)	(48,461)	(82,636)
金融資產(減值虧損)/撥回 ...	(4,514)	(3,871)	9,967	(411)	(6,732)
其他收益	238	4,180	39,501	12,738	26,510
其他收益/(虧損)－淨額	<u>4,121</u>	<u>32,440</u>	<u>1,238</u>	<u>2,751</u>	<u>(5,592)</u>
經營利潤	60,398	107,804	165,714	79,200	147,345
財務成本－淨額	<u>(5,481)</u>	<u>(7,542)</u>	<u>(13,147)</u>	<u>(7,037)</u>	<u>(1,156)</u>
除所得稅前利潤	54,917	100,262	152,567	72,163	146,189
所得稅開支	<u>(16,587)</u>	<u>(27,929)</u>	<u>(39,409)</u>	<u>(19,276)</u>	<u>(41,373)</u>
年/期內利潤及 綜合收益總額	<u>38,330</u>	<u>72,333</u>	<u>113,158</u>	<u>52,887</u>	<u>104,816</u>
以下各方應佔利潤及綜合收益/ (虧損)總額：					
－本公司擁有人	38,384	72,270	113,232	52,985	104,816
－非控股權益	<u>(54)</u>	<u>63</u>	<u>(74)</u>	<u>(98)</u>	<u>－</u>
	<u>38,330</u>	<u>72,333</u>	<u>113,158</u>	<u>52,887</u>	<u>104,816</u>

收入

於業績紀錄期，我們自以下三條業務線獲得收入：(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務。

財務資料

下表載列於所示期間按各業務線劃分的收入貢獻：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019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	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
物業管理服務....	458,502	62.7	552,739	61.3	703,218	54.8	329,077	59.1	444,202	58.0
非業主增值服務..	198,633	27.1	267,555	29.7	431,769	33.7	166,498	29.9	250,598	32.8
社區增值服務....	74,837	10.2	81,596	9.0	147,052	11.5	61,069	11.0	70,110	9.2
總計	<u>731,972</u>	<u>100.0</u>	<u>901,890</u>	<u>100.0</u>	<u>1,282,039</u>	<u>100.0</u>	<u>556,644</u>	<u>100.0</u>	<u>764,910</u>	<u>100.0</u>

下表載列於所示期間按客戶類型劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	(未經審核)									
榮盛發展集團及 其聯繫人.....	220,477	30.1	280,048	31.1	498,678	38.9	180,971	32.5	303,973	39.7
獨立第三方.....	511,495	69.9	621,842	68.9	783,361	61.1	375,673	67.5	460,937	60.3
總計	<u>731,972</u>	<u>100.0</u>	<u>901,890</u>	<u>100.0</u>	<u>1,282,039</u>	<u>100.0</u>	<u>556,644</u>	<u>100.0</u>	<u>764,910</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務收入

物業管理服務主要包括保安、清潔、綠化及園藝以及維修及維護服務。根據適用中國法律及法規，物業管理費可按包幹制或酬金制方法收取。我們認為「包幹制」模式一直是中國現行市場慣例，可激勵物業管理公司實施成本節約措施及改善經營效益。於業績紀錄期，我們對所有在管物業（包括該等物業的停車場）按包幹制方法收取物業管理費。我們預期在可預見未來按包幹制方法收取的物業管理費將繼續佔我們物業管理服務收入的絕大部分。物業管理服務所得收入，分別佔我們2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月總收入的62.7%、61.3%、54.8%、59.1%及58.0%。物業管理服務所得收入於業績紀錄期整體有所增加，主要是由於業務擴張促使在管總建築面積增加。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們在管總建築面積分別為36.2百萬平方米、41.6百萬平方米、50.3百萬平方米及52.4百萬平方米。

財務資料

於業績紀錄期，我們有重大部分的物業管理服務收入來自榮盛發展集團所開發物業，分別佔我們於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月物業管理服務收入的100.0%、99.9%、99.8%、99.9%及99.3%。於業績紀錄期內物業管理服務收入的增長主要由榮盛發展集團所開發物業在管建築面積的增加帶動。於業績紀錄期所涵蓋的年度及期間，我們的在管建築面積增加大致上與相關年度或期間內榮盛發展集團竣工或交付的建築面積一致。於2018年，在維持與榮盛發展集團的長遠合作的同時，我們開始擴展業務，憑藉我們穩固的市場地位及品牌知名度，管理由獨立第三方物業開發商開發的物業。

下表載列按項目來源劃分截至所示日期在管建築面積及截至所示期間的物業管理服務所產生收入明細：

	截至12月31日及截至該日止年度									截至6月30日及截至該日止六個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	在管 建築面積		收入	在管 建築面積		收入	在管 建築面積		收入	在管 建築面積		收入	在管 建築面積		收入
	千平方 米	人民幣 千元	%	千平方 米	人民幣 千元	%	千平方 米	人民幣 千元	%	千平方 米	人民幣 千元	%	千平方 米	人民幣 千元	%
由榮盛發展集團 開發的 物業 ⁽¹⁾	36,208	458,502	100.0	41,570	552,456	99.9	50,051	701,678	99.8	44,279	328,874	99.9	51,649	440,899	99.3
獨立第三方物業 開發商開發的 物業	-	-	-	6	283	0.1	254	1,540	0.2	33	203	0.1	756	3,303	0.7
總計	<u>36,208</u>	<u>458,502</u>	<u>100.0</u>	<u>41,576</u>	<u>552,739</u>	<u>100.0</u>	<u>50,305</u>	<u>703,218</u>	<u>100.0</u>	<u>44,312</u>	<u>329,077</u>	<u>100.0</u>	<u>52,405</u>	<u>444,202</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 指榮盛發展集團單獨開發的物業以及榮盛發展集團與榮盛發展集團持有控股權益的其他物業開發商共同開發的物業。

下表載列於所示期間按客戶類別劃分的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019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	%	人民幣千元	%
物業開發商	30,219	6.6	40,865	7.4	79,191	11.3	23,645	7.2	48,868	11.0
業主、業主委員會及租戶	428,283	93.4	511,874	92.6	624,027	88.7	305,432	92.8	395,334	89.0
總計	<u>458,502</u>	<u>100.0</u>	<u>552,739</u>	<u>100.0</u>	<u>703,218</u>	<u>100.0</u>	<u>329,077</u>	<u>100.0</u>	<u>444,202</u>	<u>100.0</u>

財務資料

下表載列按物業類型劃分截至所示日期在管建築面積及於所示期間的物業管理服務所產生收入明細：

	截至12月31日或截至該日止年度									截至6月30日或截至該日止六個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	建築面積		收入	建築面積		收入	建築面積		收入	建築面積		收入	建築面積		收入
	千 平方米	人民幣 千元	%	千 平方米	人民幣 千元	%	千 平方米	人民幣 千元	%	千 平方米	人民幣 千元	%	千 平方米	人民幣 千元	%
	(未經審核)														
住宅物業.....	34,998	436,117	95.1	40,195	513,418	92.8	46,188	635,023	90.3	42,881	311,346	94.6	47,444	411,259	92.6
非住宅物業.....	1,210	22,385	4.9	1,381	39,321	7.2	4,117	68,195	9.7	1,431	17,731	5.4	4,961	32,943	7.4
總計.....	<u>36,208</u>	<u>458,502</u>	<u>100.0</u>	<u>41,576</u>	<u>552,739</u>	<u>100.0</u>	<u>50,305</u>	<u>703,218</u>	<u>100.0</u>	<u>44,312</u>	<u>329,077</u>	<u>100.0</u>	<u>52,405</u>	<u>444,202</u>	<u>100.0</u>

下表載列於所示期間按項目來源及種類劃分的平均物業管理費明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	每月每平方米人民幣元				
住宅物業.....	1.4	1.5	1.6	1.5	1.6
— 由榮盛發展集團開發的物業 ⁽¹⁾	1.4	1.5	1.6	1.5	1.6
— 獨立第三方物業開發商 開發的物業.....	—	—	1.6	—	1.6
總計.....	1.4	1.5	1.6	1.5	1.6

附註：

- (1) 指榮盛發展集團單獨開發的物業以及榮盛發展集團與榮盛發展集團持有控股權益的其他物業開發商共同開發的物業。
- (2) 於業績紀錄期，我們管理的若干非住宅物業（如若干產業園）按定額年度合約金額收費。根據該等協議收取的物業管理費並非與實際在管建築面積直接相關，原因是其主要反映對物業提供服務所需技術專業知識及物業類型所需服務標準等重要因素。因此，按相關收入除以在管建築面積計得的非住宅物業平均物業管理費不會準確反映我們於業績紀錄期內向非住宅物業所提供物業管理服務的財務元素，故並無在此呈列。

財務資料

於業績紀錄期，我們物業管理服務有重大部分收入來自住宅物業，分別佔我們於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月物業管理服務收入的95.1%、92.8%、90.3%、94.6%及92.6%。非住宅物業收入百分比的整體增加主要反映我們持續致力拓展多元化物業管理組合以涵蓋非住宅物業（如商業物業、公共及其他物業）。就住宅物業而言，由榮盛發展集團開發的物業的平均物業管理費於業績紀錄期與外拓來源物業的物業管理費一致。

為方便管理物業管理網絡，我們將地域範圍分為中國四大區域，即環渤海經濟圈、長三角地區、大灣區及周邊地區以及中西部地區。

下表載列於所示期間我們按地理區域劃分的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
環渤海經濟圈 ⁽¹⁾ ...	292,800	63.8	336,742	60.9	426,169	60.6	198,466	60.3	261,714	58.8
長三角地區 ⁽²⁾	112,641	24.6	145,264	26.3	187,815	26.7	88,058	26.8	124,180	28.0
大灣區及										
周邊地區 ⁽³⁾	18,253	4.0	29,213	5.3	36,747	5.2	18,230	5.5	21,103	4.8
中西部地區 ⁽⁴⁾	34,808	7.6	41,520	7.5	52,487	7.5	24,323	7.4	37,205	8.4
總計	<u>458,502</u>	<u>100.0</u>	<u>552,739</u>	<u>100.0</u>	<u>703,218</u>	<u>100.0</u>	<u>329,077</u>	<u>100.0</u>	<u>444,202</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 於該地區，我們為位於河北、遼寧、內蒙古及山東的項目提供物業管理服務。
- (2) 於該地區，我們為位於上海、江蘇及浙江的項目提供物業管理服務。
- (3) 於該等地區，我們為位於大灣區惠州以及其他位於廣東的城市項目提供物業管理服務。
- (4) 於該地區，我們為位於貴州、河南、湖南、四川、安徽及重慶的項目提供物業管理服務。

財務資料

非業主增值服務收入

我們的非業主增值服務（主要包括物業工程服務、案場服務及其他服務）收入分別佔我們於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月總收入的27.1%、29.7%、33.7%、29.9%及32.8%。下表載列所示期間我們從非業主增值服務所得收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019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	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
物業工程服務.....	122,807	61.8	143,814	53.8	211,587	49.0	76,940	46.2	110,155	43.9
案場服務.....	63,040	31.7	98,922	37.0	158,091	36.6	63,443	38.1	90,364	36.1
其他服務.....	12,786	6.5	24,819	9.2	62,091	14.4	26,115	15.7	50,079	20.0
—物業交付服務..	325	0.2	4,379	1.6	34,834	8.1	14,806	8.9	21,561	8.6
—售後服務.....	12,461	6.3	20,440	7.6	15,388	3.6	6,324	3.8	18,710	7.5
—前期規劃及設計 諮詢服務....	-	-	-	-	11,869	2.7	4,985	3.0	9,808	3.9
總計.....	198,633	100.0	267,555	100.0	431,769	100.0	166,498	100.0	250,598	100.0

於業績紀錄期，物業工程服務收入佔非業主增值服務總收入百分比有所下降，主要是由於擴展案場服務及其他類型非業主增值服務（包括物業交付服務、售後服務和前期規劃及設計諮詢服務）。

於業績紀錄期，以絕對金額及百分比計，其他服務收入佔非業主增值服務收入均見增加。該增加主要由於(i)受到我們的物業開發商客戶（主要是榮盛發展集團）的建築、銷售和交付活動增加帶動，物業交付服務及售後服務收入整體增加；及(ii)前期規劃及設計諮詢服務產生的收入，我們因應客戶需要，為使服務組合多元化，自2019年開始提供這類服務。

社區增值服務收入

我們的社區增值服務（主要包括生活服務及物業空間管理服務）收入分別佔我們於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月總收入的10.2%、9.0%、11.5%、11.0%及9.2%。2018年生活服務收入佔社區增值服務收入的百分比減少，主要由於我們自2018年起豁免住戶若干門禁卡收費。2019年生活服務收入佔社區增值服務總收入的百分比增加，主要是由於社區零售及商業採購服務的貨品銷售上升。截至2020年6月30日止六個月來自物業空間管理服務的收入較2019年同期減少，主要由於停車場及商業物業的不動產經紀業務收益減少，以及廣告牌收益減少（此

財務資料

乃由於與一家媒體及廣告公司的戰略合作協議終止)。下表載列我們於所示期間的社區增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019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 (未經審核)	%	人民幣千元	%
生活服務.....	54,409	72.7	50,001	61.3	105,300	71.6	35,545	58.2	51,613	73.6
物業空間 管理服務.....	20,428	27.3	31,595	38.7	41,752	28.4	25,524	41.8	18,497	26.4
總計	74,837	100.0	81,596	100.0	147,052	100.0	61,069	100.0	70,110	100.0

銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)我們直接提供物業管理服務及增值服務的現場員工僱員福利開支；(ii)維護成本；(iii)工程成本；(iv)綠化及清潔開支；(v)我們社區零售及商業採購服務的已售貨品成本；(vi)水電費；(vii)稅項及其他徵費；(viii)消耗品成本；(ix)辦公室開支；(x)差旅及招待開支(主要包括物業管理員工往返總部參加培訓以提高彼等提供物業管理服務的技能及知識，以及工程項目員工到不同工地提供非業主增值服務所產生的交通及食宿費用)；(xi)折舊及攤銷費用；及(xii)其他(主要包括有關物業交付服務的雜項開支)。我們的銷售成本於業績紀錄期增加，主要是由於我們的在管建築面積增長以及擴張非業主增值服務及社區增值服務，令2017年至2019年僱員福利開支增加以及維護成本、工程成本以及綠化及清潔開支增加。下表載列所示期間我們銷售成本的組成部分：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019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 (未經審核)	%	人民幣千元	%
僱員福利開支.....	377,289	61.4	467,017	62.2	491,681	47.0	262,010	59.0	212,987	39.1
維護成本.....	53,243	8.7	73,891	9.8	157,996	15.1	50,352	11.4	108,929	19.9
工程成本.....	96,773	15.7	115,888	15.4	181,578	17.3	61,718	13.9	90,083	16.5
綠化及清潔開支.....	28,194	4.6	27,360	3.6	84,046	8.0	27,342	6.2	65,780	12.1
已售貨品成本.....	8,473	1.4	13,059	1.7	46,065	4.4	8,644	1.9	29,200	5.3
水電費.....	20,924	3.4	17,931	2.4	22,023	2.1	11,021	2.5	17,152	3.1
稅項及其他徵費.....	6,434	1.1	8,874	1.2	13,050	1.2	5,387	1.2	5,571	1.0
消耗品成本.....	5,092	0.8	7,066	0.9	18,493	1.8	3,954	0.9	1,833	0.3
差旅及招待開支.....	4,437	0.7	5,808	0.8	6,332	0.6	1,918	0.4	1,001	0.2
辦公室開支.....	4,505	0.7	5,329	0.7	9,222	0.9	2,938	0.7	3,268	0.6
折舊及攤銷費用.....	569	0.1	1,201	0.2	1,562	0.1	803	0.2	1,217	0.2
其他.....	8,787	1.4	8,085	1.1	16,215	1.5	7,396	1.7	9,335	1.7
總計	614,720	100.0	751,509	100.0	1,048,263	100.0	443,483	100.0	546,356	100.0

業績紀錄期內絕大部分銷售成本為變動成本，將根據(其中包括)在管建築面積變動而改變，分別佔2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月銷售成本的99.9%、99.8%、99.9%、99.8%及99.8%。因此，我們認為業績紀錄期

財務資料

內的所有銷售成本為變動成本，折舊及攤銷費用除外，其佔業績紀錄期總銷售成本不足0.3%。因此，我們的毛利率很大程度上取決於我們能否有效控制變動成本，且我們估計固定成本將不會對我們的毛利率造成重大影響。

於業績紀錄期，我們向第三方服務提供商外判若干服務，例如維護及維修、工程、綠化及清潔服務，同時維持對彼等服務的密切監督，以確保服務質量。於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們分別產生分包成本人民幣11.2百萬元、人民幣31.4百萬元、人民幣239.6百萬元、人民幣60.0百萬元及人民幣183.8百萬元，分別佔總銷售成本的1.8%、4.2%、22.9%、13.5%及33.6%。自2019年起，我們開始向第三方分包商委派部分物業管理服務，且擴大我們向彼等外判物業工程服務的規模。因此，對比2017年及2018年，我們的分包成本自2019年起大幅增加，這將導致2019年的僱員福利開支增速減慢，以及連同我們於COVID-19爆發期間的成本節約策略及中國中央及地方政府機關於2020年2月至2020年6月豁免社會保險供款作為COVID-19紓解措施，進一步導致截至2020年6月30日止六個月的僱員福利開支較2019年同期減少。下表載列所示期間我們分包成本的明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
維護成本.....	1,575	10,253	62,746	11,722	72,660
工程成本.....	9,617	21,190	126,087	34,410	57,110
綠化及清潔開支.....	—	—	50,757	13,857	54,069
分包成本總額.....	11,192	31,443	239,590	59,989	183,839

毛利及毛利率

毛利指收入超出銷售成本的部分。下表載列所示期間我們按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元 (未經審核)	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務....	70,988	15.5	97,744	17.7	131,501	18.7	65,118	19.8	144,415	32.5
非業主增值服務..	19,709	9.9	25,633	9.6	54,505	12.6	33,184	19.9	52,030	20.8
社區增值服務....	26,555	35.5	27,004	33.1	47,770	32.5	14,859	24.3	22,109	31.5
總計／整體.....	117,252	16.0	150,381	16.7	233,776	18.2	113,161	20.3	218,554	28.6

財務資料

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，毛利分別為人民幣117.3百萬元、人民幣150.4百萬元、人民幣233.8百萬元、人民幣113.2百萬元及人民幣218.6百萬元，同期毛利率分別為16.0%、16.7%、18.2%、20.3%及28.6%。業績紀錄期內毛利上升乃主要由於收入增長及毛利率整體增長。

我們的整體毛利率受業務組合影響。我們的整體毛利率由2017年16.0%輕微上升至2018年16.7%，主要由於平均物業管理費由2017年每月每平方米人民幣1.4元增至2018年每月每平方米人民幣1.5元，帶動物業管理服務毛利率上升。我們的整體毛利率由2018年16.7%增加至2019年18.2%，主要由於毛利率較高的服務（例如物業交付服務及我們自2019年開始提供的前期規劃及設計諮詢服務）貢獻增加而帶動非業主增值服務毛利率上升。我們的整體毛利率由截至2019年6月30日止六個月的20.3%增加至2020年同期的28.6%，乃主要由於(i)我們的物業管理服務的毛利率由19.8%增加至32.5%，這主要是由於(a)我們在COVID-19爆發期間採取了一次性節約成本的策略，例如提供物業管理服務的現場服務人員人數減少約1,220人或13.9%，這主要是由於COVID-19防控要求；(b)中國中央及地方政府機關於2020年2月至2020年6月期間一次性豁免社會保險供款人民幣12.0百萬元作為COVID-19紓解措施；及(c)擴大物業管理服務的外包規模，因此物業管理服務分部的僱員福利開支非經常性減少了人民幣63.7百萬元，或34.4%；及(ii)我們的社區增值服務的毛利率由24.3%增加至31.5%，這主要是由於僱員福利開支佔本分部收入的百分比由20.4%降至17.6%，受以下因素所帶動，即(a)本分部的收入增長；(b)中國中央及地方政府機關於2020年2月至6月期間一次性豁免社會保險供款人民幣0.3百萬元作為COVID-19紓解措施；及(c)我們在COVID-19爆發期間採取一次性節約成本策略，如本分部的現場服務人員人數減少約20人，或12.8%，這主要是由於COVID-19防控要求。

下表載列於所示期間按客戶類型劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	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	%
榮盛發展集團及其聯繫人...	19,355	8.8	41,778	14.9	58,958	11.9	32,454	17.9	86,800	28.6
獨立第三方.....	97,897	19.1	108,603	17.5	174,818	22.2	80,707	21.5	131,754	28.6
總計／整體.....	<u>117,252</u>	16.0	<u>150,381</u>	16.7	<u>233,776</u>	18.2	<u>113,161</u>	20.3	<u>218,554</u>	28.6

於業績紀錄期，向榮盛發展集團及其聯繫人提供服務的毛利率一般低於向獨立第三方提供服務的毛利率，主要是由於與向獨立第三方提供的物業工程服務相比，我們向榮盛發展集團及其聯繫人提供物業工程服務的比例較高，而這主要由於與主要為業主及住戶的獨立第三方客戶（我們向彼等提供物業管理服務及社區增值服務）相比，作為物業開發商的榮盛發展集團對物業工程服務有相對較高的需求。有關物業工程服務涉及的材料成本一般較高，因此，與物業管理服務及社區增值服務相比，該等物業工程服務的毛利率較低。向榮盛發展集團及其聯繫人提供的服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的11.9%升至截至2020年6月30日止六個月的28.6%，升幅遠高於我們整體毛利率由截至2019年12月31日止年度的18.2%上升至截至2020年6月30日止六個月的28.6%的升幅，主要由於(i)向榮盛發展集團提供的物業工程服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的4.7%增加至截至2020年6月30日止六個月的10.0%，而這主要由於受COVID-19爆發期間的成本節約策略及中國中央及地方政府機關於2020年2月至2020年6月豁免社會保險供款作為COVID-19紓解措施而導致僱員福利開支減少；(ii)向榮盛發展集團提供的前期規劃及設計諮詢服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的46.1%上升至截至2020年6月30日止六個月的79.1%，主要由於我們在2020年將服務範圍擴大至涵蓋物業開發規劃階段的智慧社區設計，故我們可收取較高費用，以及僱員福利開支佔該等服務收入的比重下降，詳情請參閱本分節「— 非業主增值服務」；及(iii)我們向榮盛發展集團提供的物業交付服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的39.7%上升至截至2020年6月30日止六個月的79.5%，主要由於僱員福利開支及消耗品成本佔該等服務收入的比重下降及服務組合改變，詳情請參閱本分節「— 非業主增值服務」。

物業管理服務

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，物業管理服務毛利率分別為15.5%、17.7%、18.7%、19.8%及32.5%。物業管理服務的毛利率取決於我們就物業管理服務收取每月每平方米的平均費用超出就提供該等服務每月每平方米銷售成本的款項。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，住宅物業平均物業管理費分別約為人民幣1.4元／平方米／月、人民幣1.5元／平方米／月、人民幣1.6元／平方米／月、人民幣1.5元／平方米／月及人民幣1.6元／平方米／月。來自物業管理服務的毛利整體改善主要由於(i)平均物業管理費增加；(ii)成本控制效益改善，此乃由於隨著物業管理規模擴大而加強成本控制措施及規模經濟；及(iii)中國中央及地方政府機關於2020年2月至6月豁免社會保險供款作為COVID-19紓解措施而導致僱員福利開支減少。

財務資料

下表載列我們於所示期間按項目來源劃分的物業管理服務所得毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
榮盛發展集團 ⁽¹⁾	70,988	15.5	97,664	17.7	131,933	18.8	64,950	19.7	144,404	32.8
獨立第三方物業開發商 開發的物業	-	-	80	28.4	(432)	(28.1)	168	82.8	11	0.3
總計/整體	70,988	15.5	97,744	17.7	131,501	18.7	65,118	19.8	144,415	32.5

附註：

- (1) 指榮盛發展集團單獨開發的物業以及榮盛發展集團與榮盛發展集團持有控股權益的其他物業開發商共同開發的物業。

於2018年，外拓來源項目的毛利率高於由榮盛發展集團開發的物業的毛利率，主要是因為我們管理的外拓來源項目主要是（相對住宅物業而言）毛利率較高的非住宅物業。於2019年及截至2020年6月30日止六個月，外拓來源項目的毛利率低於由榮盛發展集團開發的物業的毛利率，主要是因為由獨立第三方物業開發商所開發的若干虧損項目由我們管理，且我們在管理該等項目的初期階段就員工配置、部署及協調第三方服務提供商方面產生相對較大的成本。有關虧損項目的詳細說明，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費」。

下表載列我們於所示期間按物業類型劃分物業管理服務所得毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
住宅物業	67,060	15.4	86,894	16.9	113,671	17.9	60,396	19.4	137,366	33.4
非住宅物業										
－ 商業物業	3,928	17.5	10,770	27.6	17,671	26.2	4,719	26.7	6,792	24.7
－ 公共及其他物業	-	-	80	28.3	159	19.6	3	7.9	257	4.7
小計	3,928	17.5	10,850	27.6	17,830	26.1	4,722	26.6	7,049	21.4
總計/整體	70,988	15.5	97,744	17.7	131,501	18.7	65,118	19.8	144,415	32.5

財務資料

於2017年、2018年及2019年，我們自非住宅物業產生的毛利率一般高於住宅物業。根據中指院的資料，物業管理開發商一般可向非住宅物業收取的物業管理費高於住宅物業，原因是非住宅物業客戶對服務質量的期望普遍較高，或可能需要較為綜合的服務，因而有更大空間收取較高費用。

業績紀錄期內住宅物業毛利率增加，主要由於(i)住宅物業的平均物業管理費上升；(ii)加強成本控制措施令營運效率改善及(iii)截至2020年6月30日止六個月，中國中央政府於2020年2月至6月豁免社會保險供款作為COVID-19紓解措施，導致僱員福利開支減少。商業物業的毛利率由2017年的17.5%增加至2018年的27.6%，主要由於我們提高若干在管商業物業費用水平，並於2018年開始管理若干毛利率較高的新交付項目。商業物業的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的26.7%輕微減少至截至2020年6月30日止六個月的24.7%，主要由於若干商業物業的維護成本增加。

公共及其他物業的毛利率由2018年的28.3%下降至2019年的19.6%，主要是由於我們開始管理毛利率相對較低的公共及其他物業（例如工廠和學校）。截至2020年6月30日止六個月的公共及其他物業的毛利率相對過往期間較低，主要因為我們以戰略方式管理兩個大型項目，該等項目在我們管理初期階段就員工配置、部署及協調第三方服務提供商方面產生較大成本，且利潤率相對較低。

非業主增值服務

下表載列我們於所示期間自非業主增值服務所得毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
物業工程服務.....	4,972	4.0	5,919	4.1	9,875	4.7	8,393	10.9	10,974	10.0
案場服務.....	9,917	15.7	13,527	13.7	22,172	14.0	9,593	15.1	12,789	14.2
其他服務.....	4,820	37.7	6,187	24.9	22,458	36.2	15,198	58.2	28,267	56.4
— 前期規劃及設計										
諮詢服務.....	-	-	-	-	5,466	46.1	3,922	78.7	7,759	79.1
— 物業交付服務..	91	28.0	1,224	28.0	13,846	39.7	9,432	63.7	17,144	79.5
— 售後服務.....	4,729	38.0	4,963	24.3	3,146	20.4	1,844	29.2	3,364	18.0
總計/整體.....	<u>19,709</u>	<u>9.9</u>	<u>25,633</u>	<u>9.6</u>	<u>54,505</u>	<u>12.6</u>	<u>33,184</u>	<u>19.9</u>	<u>52,030</u>	<u>20.8</u>

我們的非業主增值服務毛利率由2017年的9.9%微跌至2018年的9.6%，主要由於勞工成本增加。非業主增值服務毛利率由2018年的9.6%增加至2019年的12.6%，主要歸因於我們自2019年起開始提供的毛利率遠高於其他非業主增值服務的物業交付服務及前期規劃及設計諮詢服務貢獻增加。非業主增值服務毛利率由截至2019年6月30日止六個月的19.9%升至2020年同期的20.8%，乃主要由於(i)與涉及更高材料成本的物業工程服務相比，我們的物業交付服務及前期規劃及設計諮詢服務所產生的收入佔比較大，該等服務通常具有較高的毛利率，而提供該等服務的員工人數相對穩定；(ii)中國中央及地方政府於2020年2月至2020年6月期間豁免社會保險供款作為COVID-19紓解措施及(iii)現場預售支援人員因COVID-19防疫要求而減少。我們於2017年至2019年的非業主增值服務的毛利率比截至2020年6月30日止六個月的毛利率低，這主要由於受收入組合變更所影響，原因是於2017年至2019年，毛利率相對較低的物業工程服務產生的收入佔非業主增值服務收入的比重較大。截至2020年6月30日止六個月，由於COVID-19爆發以及我們的案場服務及其他服務拓展，來自物業工程服務的收入佔我們非業主增值服務的收入比重較小，故非業主增值服務的整體毛利率有所增加。

一般而言，與其他類別的非業主增值服務比較，我們的物業工程服務的毛利率相對較低，主要由於物業工程服務除了涉及勞工成本外，亦涉及較高的材料成本。截至2019年6月30日止六個月，我們的物業工程服務毛利率為10.9%，較2017年至2019年全年分別上升4.0%、4.1%及4.7%，主要因為我們進行了較高比重利潤較高的建築工程，例如截至2019年6月30日止六個月，進行了項目降水及工地圍欄安裝，以回應物業開發商客戶的服務需求，以作為其建築活動的一部分。該等工程為物業開發整體建築工程的附帶工程，工程提供的進度通常非常快，所涉及的材料成本亦較低，因而得以實現較高的毛利率。截至2020年6月30日止六個月，物業工程服務的毛利率亦相對較高，這主要由於我們在COVID-19爆發期間的成本節約戰略及中國中央及地方政府機關於2020年2月至2020年6月豁免社會保險供款作為COVID-19紓解措施導致僱員福利開支減少所致。

我們的前期規劃及設計諮詢服務的毛利率較其他類別的非業主增值服務為高，主要是因為此類服務屬諮詢性質，所涉及的材料成本較低，並且主要涉及在不同服務之間攤分的勞工成本。截至2020年6月30日止六個月，我們的前期規劃及設計諮詢服務的毛利率為79.1%，大幅高於截至2019年12月31日止年度的46.1%，主要由於我們在2020年擴大了服務範圍至涵蓋物業開發規劃階段的智慧社區設計，故我們可收取更高費用。鑒於在物業規劃及開發採用智能生活科技的趨勢，我們開始提供此類服務以回應客戶日益增加的需求。我們為物業開發商提供智能社區設計服務，該等開發商期望利用我們的物業管理專業知識以優化其物業項目設計，包括但不限於智能門禁系統、安全巡邏系統、公共設施監控系統及停車場管理系統。因此，前期規劃及設計諮詢服務的平均服務費由2019年的每平方米人民幣2.0元增加至截至2020年6月30日止六個月

的每平方米人民幣5.0元。前期規劃及設計諮詢服務截至2020年6月30日止六個月有較高毛利率，主要由於(i)上述平均服務費增加，及(ii)收入增長及中國中央及地方政府機關於2020年2月至2020年6月豁免社會保險供款作為COVID-19紓解措施，導致有關服務的僱員福利開支佔有關服務收入百分比由2019年全年的52.7%減少至截至2020年6月30日止六個月的20.0%。

與物業工程服務、案場服務及售後服務比較，我們的物業交付服務的毛利率較高，原因是(i)物業交付服務主要由我們技術嫻熟的員工及分包商提供，不涉及大量材料成本；及(ii)物業交付服務對物業開發商而言尤為重要，使其物業妥為交付，並提高客戶滿意度，故我們可收取更高的費用。2019年，我們物業交付服務的毛利率為39.7%，高於2017年及2018年的28.0%，主要由於我們自2019年起開始將若干物業交付服務外包予第三方分包商，主要包括交付前清潔服務，指的是初步清理準備交付的物業，即專業清理建築碎屑及廢物。由於該等分包商按使用情況收取費用，我們可減少有關服務的勞工成本，因此，自2019年起，我們物業交付服務的毛利率有所上升。截至2020年6月30日止六個月，我們的物業交付服務的毛利率大幅增加至79.5%，這主要由於(i)收入增長及中國中央及地方政府機關於2020年2月至2020年6月豁免社會保險供款作為COVID-19紓解措施，導致有關服務的僱員福利開支佔有關服務收入百分比由2019年全年的25.9%減少至截至2020年6月30日止六個月的8.4%；(ii)我們於2020年上半年的成本節約措施(如推出中央採購系統)，導致消耗品成本佔有關服務的收入百分比由2019年全年的33.4%減少至截至2020年6月30日止六個月的11.4%；及(iii)服務組合變動以回應客戶需要。截至2020年6月30日止六個月，交付前檢測服務佔物業交付服務收入的40.3%，而2019年全年則為19.8%。相對於其他類別的物業交付服務，交付前檢測服務一般有較高毛利率，原因是檢測服務更依賴我們員工及分包商的技術而非數量，以查找潛在缺陷及問題，故勞動密集度較低。

與前期規劃及設計諮詢服務及物業交付服務比較，我們的售後服務的毛利率較低，主要由於售後服務包括房屋維修服務，除了勞工成本外，這涉及較高的材料成本。售後服務的毛利率由2017年的38.0%減少至2018年的24.3%，其後進一步減至2019年的20.4%，主要由於部分較低利潤率的服務(如房屋維修服務)有所擴大以回應客戶的需求所致。

社區增值服務

社區增值服務的毛利率由2017年的35.5%減少至2018年的33.1%，主要是由於(i)我們於2018年豁免住戶若干門禁卡收費而令毛利率相對較高的若干生活服務貢獻減少及(ii)毛利率一般相對較低的社區零售服務貨品銷量上升。社區增值服務的毛利率由2018年的33.1%減少至2019年的32.5%，主要由於社區零售服務貨品銷量持續上升。社區增值服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的24.3%增加至截至2020年6月30日止六個月的31.5%，乃主要由於(i)中國中央及地方政府機關於2020年2月至6月期間

財務資料

減免社會保險供款作為COVID-19紓解措施及(ii)支援人員因COVID-19防疫要求而減少，導致僱員福利開支減少。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括我們銷售及營銷人員的僱員福利開支及辦公室開支。我們於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月的銷售及營銷開支分別為人民幣1.3百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣2.8百萬元。

行政開支

我們的行政開支主要包括(i)我們行政人員的僱員福利開支；(ii)差旅及招待開支；(iii)專業服務費，主要包括法律費用及我們移動應用程序的信息技術應用及維護費用；(iv)辦公室開支；(v)銀行費用；(vi)上市開支；(vii)我們辦公設備的折舊及攤銷費用；(viii)核數師酬金；(ix)消耗品成本及(x)其他，主要包括招募開支。業績紀錄期內，行政開支整體上增加，主要由於業務擴張令我們行政人員的僱員福利開支增加所致。

下表載列我們於所示期間的行政開支組成部分：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
僱員福利開支.....	38,566	57,361	89,967	38,873	69,544
差旅及招待開支.....	6,437	7,612	10,609	3,284	3,696
專業服務費.....	395	510	6,124	2,533	3,663
辦公室開支.....	2,350	3,366	3,205	1,099	1,101
銀行費用.....	2,003	2,555	2,229	1,095	1,621
上市開支.....	–	–	1,373	284	1,131
折舊及攤銷費用.....	1,100	827	1,112	529	577
核數師酬金.....	–	–	39	–	–
消耗品成本.....	659	489	237	84	58
其他.....	3,915	1,508	1,710	680	1,245
總計.....	<u>55,425</u>	<u>74,228</u>	<u>116,605</u>	<u>48,461</u>	<u>82,636</u>

金融資產(減值虧損)/減值虧損撥回

我們就貿易及其他應收款項、合約資產、銀行現金存款及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產面對信貸風險。金融資產減值虧損主要包括就應收第三方的貿易及其他應收款項作出的減值。我們應用香港財務報告準則第9號訂明的簡化法撥備預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)，其允許就應收第三方的貿易應收款項及合約資產使用存續期預期損失進行撥備。應收關聯方貸款及利息、應收第三方及關聯方其他款項減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎自初始確認起信貸風險有否大幅增加而定。倘應收款項的信貸風險自初始確認起大幅增加，則減值按全

財務資料

期預期信貸虧損計量。就應收第三方的其他款項而言，我們的管理層對可收回程度按過往結清記錄及過往經驗作出定期集體評估以及個別評估。我們預期，與應收關聯方金融資產（包括貿易及其他應收款項以及應收關聯方貸款）減值虧損相關的信貸風險為低，原因為該等關聯方有雄厚實力履行其近期合約現金流量責任。考慮到應收關聯方結餘的減值虧損相關的信貸風險為低，董事認為不需要就應收關聯方金融資產的減值虧損作出任何撥備。

下表載列我們於所示期間的金融資產（減值虧損）／減值虧損撥回明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019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 (未經審核)	人民幣千元
貿易應收款項（不包括關聯方 貿易應收款項）.....	(3,041)	(3,302)	10,264	(555)	(6,746)
其他應收款項（不包括關聯方 其他應收款項及預付款項）.....	(1,473)	(569)	(297)	144	14
金融資產（減值虧損）／ 減值虧損撥回總額	<u>(4,514)</u>	<u>(3,871)</u>	<u>9,967</u>	<u>(411)</u>	<u>(6,732)</u>

其他收入

我們的其他收入主要包括(i)應收關聯方貸款的利息收入，指來自應收關聯方非資產抵押證券貸款的利息收入（如「若干綜合資產負債表項目的說明－應收關聯方貸款及利息」所詳述）；(ii)分租若干停車場及零售單位的融資租賃利息收入；及(iii)政府補助。

下表載列所示期間其他收入的組成部分：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019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 (未經審核)	人民幣千元
應收關聯方貸款的利息收入.....	-	3,721	30,487	9,388	22,558
融資租賃利息收入.....	-	-	8,617	3,186	2,593
政府補助 ⁽¹⁾	238	459	397	164	1,359
總計	<u>238</u>	<u>4,180</u>	<u>39,501</u>	<u>12,738</u>	<u>26,510</u>

附註：

(1) 於業績紀錄期，政府補助主要包括政府補貼及若干稅務優惠以鼓勵我們致力穩定就業。

財務資料

其他收益／(虧損)－淨額

其他收益淨額主要包括(i)按公平值計入損益的金融資產(包括基金產品及理財產品)公平值變動收益淨額；(ii)投資物業(包括持作租金收入及資本增值的零售單位及停車場)的公平值(虧損)／收益；(iii)提早終止與我們向在管物業的若干業主及住戶租賃若干零售單位及停車場相關的租賃協議及終止確認使用權資產的收益／(虧損)淨額；及(iv)處置附屬公司的收益。

下表載列所示期間其他收益／(虧損)－淨額的組成部分：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019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	人民幣千元
				(未經審核)	
按公平值計入損益的金融資產					
公平值收益淨額	11,301	8,346	2,062	1,538	508
投資物業的公平值(虧損)／收益	(8,668)	27,188	5,309	1,051	3,564
提早終止租賃協議及終止確認使用權資產					
的收益／(虧損)淨額	1,643	5	(2,587)	272	(9,580)
出售設備的(虧損)／收益淨額	(34)	(22)	6	-	6
處置附屬公司的收益	-	-	58	-	-
其他	(121)	(3,077)	(3,610) ⁽¹⁾	(110)	(90)
其他收益／(虧損)總額	4,121	32,440	1,238	2,751	(5,592)

附註：

- (1) 主要包括與若干未決訴訟有關的訴訟責任撥備。我們相信該等訴訟將不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

財務成本－淨額

財務成本主要包括借款及租賃負債的利息開支。有關成本部分被應收關聯方貸款及銀行存款利息收入所抵銷。應收關聯方貸款利息收入主要指向關聯方提供的集團內公司間貸款(作為資產抵押證券融資安排的一部分)產生的利息收入，截至2019年7月31日，該等貸款已於悉數贖回資產抵押證券時清償。有關我們資產抵押證券安排的詳情，請參閱「一若干綜合資產負債表項目的說明－應收關聯方貸款及利息」。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的財務成本淨額分別為人民幣5.5百萬元、人民幣7.5百萬元、人民幣13.1百萬元、人民幣7.0百萬元及人民幣1.2百萬元。

財務資料

下表載列於所示期間我們財務成本－淨額的組成部分：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
財務收入					
應收關聯方貸款利息收入.....	52,377	44,307	17,750	15,859	—
銀行存款的利息收入.....	1,127	1,215	3,615	1,449	1,864
	<u>53,504</u>	<u>45,522</u>	<u>21,365</u>	<u>17,308</u>	<u>1,864</u>
財務成本					
借款的利息開支.....	(53,564)	(44,307)	(22,813)	(18,497)	(902)
租賃負債的利息開支.....	(5,421)	(8,757)	(11,699)	(5,848)	(2,118)
	<u>(58,985)</u>	<u>(53,064)</u>	<u>(34,512)</u>	<u>(24,345)</u>	<u>(3,020)</u>
財務成本－淨額.....	<u>(5,481)</u>	<u>(7,542)</u>	<u>(13,147)</u>	<u>(7,037)</u>	<u>(1,156)</u>

所得稅開支

所得稅開支主要包括中國企業所得稅。

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的實際所得稅率分別為30.2%、27.9%、25.8%、26.7%及28.3%。我們於2017年及2018年的實際所得稅率高於中國法定企業所得稅25%，主要歸因於招待開支等不可扣稅的若干開支。我們於2019年的實際所得稅率與法定企業所得稅率25%相差不大，即使存在若干不可扣稅開支如招待開支，乃主要由於小微企業的優惠政策為本集團不同附屬公司及分公司帶來不同稅率。我們於截至2020年6月30日止六個月的實際所得稅率為28.3%，較法定企業所得稅率25%為高，乃主要由於若干開支（如以股份為基礎的付款開支）為不可扣稅。

經營業績

截至2020年6月30日止六個月與截至2019年6月30日止六個月比較

收入

我們的收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣556.6百萬元增加37.4%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣764.9百萬元。全部三條業務線收入增長推動收入增加。

- **物業管理服務的收入。**物業管理服務的收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣329.1百萬元增加35.0%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣444.2百萬元，主要由於在管建築面積由截至2019年6月30日的44.3百萬平方米增加至截至2020年6月30日的52.4百萬平方米，這主要由於(i) 2019年6月30日至2020年6月30日期間，我們管理由榮盛發展集團所開發物業的建築面積增加7.4百萬平方米，這與榮盛發展集團竣工及交付的建築面積大

致上一致；及(ii)我們通過中標更多獨立第三方物業開發商開發的非住宅物業，致力多元化物業管理組合，使我們管理的外拓來源物業建築面積增加0.7百萬平方米。

- **非業主增值服務的收入。**非業主增值服務的收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣166.5百萬元增加50.5%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣250.6百萬元，主要由於(i)物業工程服務收入因榮盛發展集團及獨立第三方所開發物業的建築活動增加而增加人民幣33.2百萬元；(ii)案場服務收入因榮盛發展集團及獨立第三方所開發物業的銷售活動增加而增加人民幣26.9百萬元；及(iii)其他非業主增值服務收入主要因榮盛發展集團及獨立第三方所開發物業的建築及交付活動增加而增加人民幣24.0百萬元。
- **社區增值服務的收入。**社區增值服務的收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣61.1百萬元增加14.8%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣70.1百萬元，主要由於(i)社區零售及商業採購服務的貨品銷售增加，主要由於我們的線下便利店由截至2019年6月30日的25家增加至截至2020年6月30日的35家；及(ii)在管物業數量及在管建築面積增加。

銷售成本

銷售成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣443.5百萬元增加23.2%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣546.4百萬元，主要由於(i)分包成本由2019年上半年的人民幣60.0百萬元大幅增加至2020年上半年的人民幣183.8百萬元；及(ii)已售貨品成本增加人民幣20.6百萬元，與社區增值服務相關銷量的增加一致，部分被僱員福利開支減少人民幣49.0百萬元所抵銷，而僱員福利開支減少是因為(a)分包成本大幅增加；(b)中國中央及地方政府機關於2020年2月至2020年6月減免社會保險供款人民幣17.3百萬元作為COVID-19紓解措施；及(c)主要由於COVID-19防疫要求導致現場服務人員數目減少。

於業績紀錄期，我們的外包商主要包括我們透過招標及投標程序所委聘的獨立第三方。我們採取有關招標及投標程序以確保其費率符合現行市價。根據中指院的資料，於業績紀錄期，我們的外包商收取的費用一般與市場上提供類似服務的其他供應商所收取的費用相當。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣113.2百萬元增加93.1%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣218.6百萬元。毛利率由截至2019年6月30日止六個月的20.3%增加至截至2020年6月30日止六個月的28.6%，因為收入增長超過銷售成本增長。具體而言：

- **物業管理服務。**我們的物業管理服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的19.8%升至截至2020年6月30日止六個月的32.5%，主要是由於物業管理服務分部僱員福利開支減少人民幣63.7百萬元，或34.4%，歸因於(i)

物業管理服務外包規模擴大；(ii)中國中央及地方政府機關於2020年2月至2020年6月減免社會保險供款人民幣12.0百萬元作為COVID-19紓解措施；及(iii)主要由於COVID-19防疫要求，導致提供物業管理服務的現場服務人員數目減少約1,220名，或13.9%。儘管我們於2020年擴大物業管理服務外包規模（作為節約成本措施的一部分），導致此分部的分包成本大幅增加，但其部分為上文所述僱員福利開支減少所抵銷。因此，儘管物業管理服務僱員福利開支及分包成本（為此分部的主要組成部分）總金額截至2020年6月30日止六個月較2019年同期增加16.8%，但其遠低於同期收入增加35.0%的增幅，導致此分部的毛利率整體上升。

- **非業主增值服務。**非業主增值服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的19.9%輕微上升至截至2020年6月30日止六個月的20.8%，主要由於(i)物業交付服務及前期規劃及設計諮詢服務產生的收入比例較高，合共佔此分部截至2020年6月30日止六個月收入的12.5%（與2019年同期的11.9%相比），此等服務的毛利率一般較高（與材料成本較高的工程服務相比）且提供服務的員工人數相對穩定；(ii)此分部收入增長及中國中央及地方政府機關於2020年2月至2020年6月減免社會保險供款人民幣5.0百萬元作為COVID-19紓解措施，導致僱員福利開支佔此分部的收入百分比由38.8%減少至31.7%，且物業工程服務外包規模進一步擴大；及(iii)我們於2020年上半年採取的其他成本節約措施（如推出中央採購系統）。
- **社區增值服務。**社區增值服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的24.3%增加至截至2020年6月30日止六個月的31.5%，主要由於(i)此分部收入增長；(ii)中國中央及地方政府機關於2020年2月至6月期間減免社會保險供款人民幣0.3百萬元作為COVID-19紓解措施及(iii)主要由於COVID-19防疫要求導致此分部現場服務人員數目減少約20名，或12.8%，導致僱員福利開支佔此分部的收入百分比由20.4%減少至17.6%。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣0.6百萬元大幅增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣2.8百萬元，主要是由於隨著我們為新的線下便利店聘請更多銷售及營銷員工，銷售及營銷員工的僱員福利開支增加。

行政開支

行政開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣48.5百萬元增加70.5%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣82.6百萬元，主要是由於僱員福利開支因行政人員人數增加及攤銷以股份為基礎的付款而增加。

金融資產(減值虧損)/減值虧損撥回

金融資產減值虧損由截至2019年6月30日止六個月的人民幣0.4百萬元大幅增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣6.7百萬元，主要是由於貿易應收款項增加，乃由於我們的業務擴張、因COVID-19爆發導致結算放慢，及董事相信若干客戶因個人喜好及方便而傾向於年末支付物業管理費而致。有關減值政策詳情，請參閱「若干綜合資產負債表項目的說明－貿易及其他應收款項及預付款項」。

其他收入

其他收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣12.7百萬元增加108.1%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣26.5百萬元，主要由於(i)應收關聯方貸款利息收入增加；及(ii)因COVID-19疫情而使政府補助增加。截至2020年6月30日止六個月計入其他收入內的應收關聯方貸款利息收入增加，主要因為我們向榮盛發展集團的若干附屬公司提供額外貸款供彼等營運所需。截至2020年6月30日，該等貸款項下的未償還本金及利息餘額為人民幣15.4百萬元。截至最後實際可行日期，該等貸款的本金及相關利息已悉數結清。有關進一步詳情，請參閱「若干綜合資產負債表項目的說明－應收關聯方貸款及利息」。

其他收益/(虧損)－淨額

我們錄得截至2019年6月30日止六個月收益淨額人民幣2.8百萬元，而2020年同期則為虧損淨額人民幣5.6百萬元，主要由於(i)我們終止與部分零售單位及停車場業主訂立的商業安排而產生的虧損，有關詳情載於「若干綜合資產負債表項目的說明－投資物業」；及(ii)為應對COVID-19疫情爆發購買預防用品而產生的相關成本。

財務成本－淨額

財務成本淨額由截至2019年6月30日止六個月的人民幣7.0百萬元減少至截至2020年6月30日止六個月的人民幣1.2百萬元，主要由於我們償還銀行借款而導致借款的利息開支減少。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣19.3百萬元增加114.6%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣41.4百萬元，主要由於截至2020年6月30日止六個月除稅前利潤增加。

期內利潤及綜合收益總額

由於上述原因，期內利潤及綜合收益總額由截至2019年6月30日止六個月的人民幣52.9百萬元增加98.1%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣104.8百萬元，淨利潤率由截至2019年6月30日止六個月的9.5%增加至截至2020年6月30日止六個月的13.7%。

2019年與2018年比較

收入

我們的收入由2018年的人民幣901.9百萬元增加42.2%至2019年的人民幣1,282.0百萬元。全部三條業務線收入增長推動收入增加。

- **物業管理服務的收入。**物業管理服務收入由2018年的人民幣552.7百萬元增加27.2%至2019年人民幣703.2百萬元，主要由於(i)我們的在管建築面積由截至2018年12月31日的41.6百萬平方米增至截至2019年12月31日的50.3百萬平方米，主要由於榮盛發展集團所開發物業的在管建築面積增加11.5百萬平方米，這與榮盛發展集團於2019年竣工及交付的建築面積大致上一致；(ii)管理商業物業的收入由2018年的人民幣39.0百萬元增至2019年的人民幣67.4百萬元，主要由於我們管理由榮盛發展集團及獨立第三方物業開發商所開發的商業物業數量有所增加，反映我們致力多元化物業管理組合；及(iii)平均物業管理費由約人民幣1.5元／平方米／月增至約人民幣1.6元／平方米／月，主要由於我們向新項目收取較高價格及提高若干現有項目的物業管理費。
- **非業主增值服務的收入。**非業主增值服務的收入由2018年的人民幣267.6百萬元增加61.4%至2019年的人民幣431.8百萬元，主要由於(i)物業工程服務收入因榮盛發展集團及獨立第三方所開發物業的建築活動增加而增加人民幣67.8百萬元；(ii)案場服務收入因榮盛發展集團及獨立第三方所開發物業的銷售活動增加而增加人民幣59.2百萬元；及(iii)其他非業主增值服務收入增加人民幣37.3百萬元，主要因為榮盛發展集團及獨立第三方所開發物業的交付活動增加，以及我們為使服務組合多元化以滿足客戶需要而於2019年開始提供前期規劃及設計諮詢服務。
- **社區增值服務的收入。**社區增值服務的收入由2018年的人民幣81.6百萬元增加80.2%至2019年的人民幣147.1百萬元，主要由於(i)社區增值服務(如不動產經紀服務等)的種類增加令生活服務及物業空間管理服務收入上升；(ii)社區零售及商業採購服務的貨品銷售增加，主要是由於我們線下便利店的數目由截至2018年12月31日的20家增加至截至2019年12月31日的27家；及(iii)由於我們的業務擴張，導致在管物業數目及在管建築面積增加。

銷售成本

銷售成本由2018年的人民幣751.5百萬元增加39.5%至2019年的人民幣1,048.3百萬元，主要由於(i)僱員福利開支、建築成本及維護成本增加，這與我們的業務擴張一致；(ii)我們開始向第三方分包商委派部分物業管理服務令外判勞工成本增加；及(iii)與社區增值服務有關的已售貨品成本隨著銷量增加而上升。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2018年的人民幣150.4百萬元增加55.5%至2019年的人民幣233.8百萬元。毛利率由2018年的16.7%增加至2019年的18.2%，主要由於非業主增值服務及社區增值服務的毛利率增加以及平均物業管理費增加。

- **物業管理服務**。我們的物業管理服務毛利率保持穩定，2018年及2019年分別為17.7%及18.7%。
- **非業主增值服務**。非業主增值服務的毛利率由2018年的9.6%增加至2019年的12.6%，主要歸因於來自物業交付服務以及前期設計及諮詢服務的貢獻增加，而此類服務的毛利率明顯高於其他非業主增值服務。
- **社區增值服務**。社區增值服務的毛利率由2018年的33.1%減少至2019年的32.5%，主要由於社區零售服務貨品銷量持續上升。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2018年的人民幣1.1百萬元增加97.0%至2019年的人民幣2.2百萬元，主要是由於銷售及營銷員工的僱員福利開支增加，而這主要由於我們的線下便利店增多令銷售及營銷員工的僱員福利開支增加。

行政開支

行政開支由2018年的人民幣74.2百萬元增加57.1%至2019年的人民幣116.6百萬元，主要是由於我們行政人員的僱員福利開支以及差旅及招待開支增加，與業務規模擴充一致。

金融資產(減值虧損)/減值虧損撥回

我們於2018年錄得金融資產減值虧損人民幣3.9百萬元，而於2019年錄得金融資產減值虧損撥回人民幣10.0百萬元，主要因為於2019年，我們收回過往年度根據預期信貸虧損模式減值的若干貿易應收款項。於2019年錄得金融資產減值虧損撥回，主要因為收回於過往年度撥備的逾期物業管理費人民幣44.6百萬元。於2019年，我們收回佔截至2018年12月31日的未償還貿易應收款項的約88.9%。我們於2017年及2018年根據逾期多時的金融資產項目(包括逾期超過一年的若干貿易及其他應收款項金額)作出相對大減值虧損撥備，於2019年收回產生龐大金融資產減值虧損撥回。有關減值政策詳情，請參閱「一若干綜合資產負債表項目的說明－貿易及其他應收款項及預付款項」。

其他收入

其他收入由2018年的人民幣4.2百萬元大幅增加至2019年的人民幣39.5百萬元，主要由於應收關聯方貸款利息收入增加，而此乃主要因為我們自2018年末向榮盛發展集團的若干附屬公司提供若干非資產抵押證券貸款供其營運所需，並於2019年產生利息收入。進一步詳情請參閱「一若干綜合資產負債表項目的說明－應收關聯方貸款及利息」。

其他收益－淨額

其他收益淨額由2018年的人民幣32.4百萬元減少96.2%至2019年的人民幣1.2百萬元，主要由於我們於2019年處置若干零售單位及停車場而令投資物業收益下跌。

財務成本－淨額

財務成本淨額由2018年的人民幣7.5百萬元增加74.3%至2019年的人民幣13.1百萬元，主要由於租賃負債利息開支增加，而這主要有關我們於2018年5月購買及於2019年12月處置的若干停車場。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2018年的人民幣27.9百萬元增加41.2%至2019年的人民幣39.4百萬元，主要由於即期所得稅增加，與2019年除稅前利潤增加一致。

年內利潤及綜合收益總額

由於上述原因，年內利潤及綜合收益總額由2018年的人民幣72.3百萬元增加56.6%至2019年的人民幣113.2百萬元，淨利潤率由2018年的8.0%增加至2019年的8.8%。

2018年與2017年比較

收入

我們的收入由2017年的人民幣732.0百萬元增加23.2%至2018年的人民幣901.9百萬元。全部三條業務線收入增長推動收入增加。

- **物業管理服務的收入。**物業管理服務的收入由2017年的人民幣458.5百萬元增加20.6%至2018年的人民幣552.7百萬元，主要由於(i)管理商業物業的收入增加，主要由於商業物業在管建築面積和在管項目數量增加；(ii)在管建築面積由截至2017年12月31日的36.2百萬平方米增至截至2018年12月31日的41.6百萬平方米，主要由於榮盛發展集團所開發物業的在管建築面積增加5.4百萬平方米，這與榮盛發展集團於2018年竣工及交付的建築面積大致上一致；及(iii)平均物業管理費由人民幣1.4元／平方米／月增加至人民幣1.5元／平方米／月。

財務資料

- **非業主增值服務的收入。**非業主增值服務的收入由2017年的人民幣198.6百萬元增加34.7%至2018年的人民幣267.6百萬元，主要由於榮盛發展集團及獨立第三方所開發物業的建築及銷售活動增加，案場服務收入增加人民幣35.9百萬元及物業工程服務收入增加人民幣21.0百萬元。
- **社區增值服務的收入。**社區增值服務的收入於2017年及2018年維持相對穩定，分別為人民幣74.8百萬元及人民幣81.6百萬元。

銷售成本

我們的銷售成本由2017年的人民幣614.7百萬元增加22.3%至2018年的人民幣751.5百萬元，主要由於(i)僱員福利開支增加，主要因為僱員平均薪金增加；(ii)與我們物業工程服務擴張有關的建築成本增加；及(iii)已售貨品成本上升，這與社區增值服務的貨品銷量上升情況一致。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2017年的人民幣117.3百萬元增加28.3%至2018年的人民幣150.4百萬元。我們的毛利率由2017年的16.0%上升至2018年的16.7%，主要由於我們物業管理服務的毛利率上升。

- **物業管理服務。**我們物業管理服務的毛利率由2017年的15.5%上升至2018年的17.7%，主要由於平均物業管理費由人民幣1.4元／平方米／月增加至人民幣1.5元／平方米／月。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務的毛利率由2017年的9.9%略降至2018年的9.6%，主要原因為勞工成本增加。
- **社區增值服務。**我們社區增值服務的毛利率由2017年的35.5%下降至2018年的33.1%，主要是因為(i)我們於2018年豁免住戶若干門禁卡收費而令毛利率相對較高的若干生活服務貢獻減少以及(ii)毛利率通常相對較低的社區零售服務的貨品銷量上升。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支於2017年及2018年維持相對穩定，分別為人民幣1.3百萬元及人民幣1.1百萬元。

行政開支

我們的行政開支由2017年的人民幣55.4百萬元增加33.9%至2018年的人民幣74.2百萬元，主要由於行政人員的人數增加以支持業務擴張及相關的僱員福利開支增加。

金融資產(減值虧損)/減值虧損撥回

我們於2017年及2018年錄得金融資產減值虧損人民幣4.5百萬元及人民幣3.9百萬元，主要由於我們根據預期信貸虧損模式就來自第三方的貿易應收款項增加作出的減值。請參閱「一若干綜合資產負債表項目的說明－貿易及其他應收款項及預付款項－貿易應收款項」。

其他收入

我們的其他收入由2017年的人民幣0.2百萬元大幅增加至2018年的人民幣4.2百萬元，主要歸因於應收關聯方貸款產生的利息收入上升。

其他收益－淨額

我們的其他收益淨額由2017年的人民幣4.1百萬元增加687.2%至2018年的人民幣32.4百萬元，主要由於持作租金收入及資本增值的零售單位公平值收益增加。

財務成本－淨額

我們的財務成本淨額由2017年的人民幣5.5百萬元增加37.6%至2018年的人民幣7.5百萬元，主要由於停車場租賃負債利息開支增加。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2017年的人民幣16.6百萬元增加68.1%至2018年的人民幣27.9百萬元，主要由於即期所得稅增加，而這與於2018年除稅前利潤增加一致。

年內利潤及綜合收益總額

由於上述原因，我們的年內利潤及綜合收益總額由2017年的人民幣38.3百萬元增加88.7%至2018年的人民幣72.3百萬元，而我們的淨利潤率由2017年的5.2%增加至2018年的8.0%。

若干綜合資產負債表項目的說明

下表載列截至所示日期我們的綜合財務狀況表概要：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	6,518	8,338	13,352	14,120
投資物業	117,704	218,609	75,516	74,783
無形資產	13	2	1,084	1,836
其他應收款項	–	–	71,824	16,019
按公平值計入其他綜合收益的金融資產	–	6,467	–	–
應收關聯方貸款	635,000	435,000	–	–
遞延所得稅資產	16,383	13,226	12,629	7,517

財務資料

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	775,618	681,642	174,405	114,275
流動資產				
存貨	19,443	16,604	16,403	15,388
合約資產	59,850	64,610	50,804	38,042
預付稅項	3,059	5,596	14,381	13,498
貿易及其他應收款項及預付款項	478,918	680,583	752,257	788,524
按公平值計入損益的金融資產	66,623	30,823	-	4,800
應收關聯方貸款及利息	194,596	304,482	482,076	15,427
受限制現金	-	-	100,000	-
現金及現金等價物	481,890	448,782	228,867	795,697
	<u>1,304,379</u>	<u>1,551,480</u>	<u>1,644,788</u>	<u>1,671,376</u>
資產總值	<u>2,079,997</u>	<u>2,233,122</u>	<u>1,819,193</u>	<u>1,785,651</u>
權益				
本公司擁有人應佔權益				
實繳資本／股本	5,000	55,000	60,310	282,000
儲備	21,122	28,741	129,768	165,278
保留盈利	25,704	91,355	188,892	163,624
	<u>51,826</u>	<u>175,096</u>	<u>378,970</u>	<u>610,902</u>
非控股權益	247	310	-	-
權益總額	<u>52,073</u>	<u>175,406</u>	<u>378,970</u>	<u>610,902</u>
負債				
非流動負債				
借款	665,000	455,000	-	-
合約負債	53,880	45,486	20,723	21,398
租賃負債	57,373	121,124	57,748	12,323
遞延所得稅負債	1,790	1,506	5,202	4,741
	<u>778,043</u>	<u>623,116</u>	<u>83,673</u>	<u>38,462</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	883,018	1,044,677	1,003,671	795,161
借款	200,000	210,000	90,000	-
合約負債	109,298	124,147	237,880	315,094
租賃負債	4,347	5,363	8,908	2,376
即期所得稅負債	53,218	50,413	16,091	23,656
	<u>1,249,881</u>	<u>1,434,600</u>	<u>1,356,550</u>	<u>1,136,287</u>
負債總額	<u>2,027,924</u>	<u>2,057,716</u>	<u>1,440,223</u>	<u>1,174,749</u>
權益及負債總額	<u>2,079,997</u>	<u>2,233,122</u>	<u>1,819,193</u>	<u>1,785,651</u>

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括辦公設備、機器、汽車、租賃裝修及使用權資產。我們截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的物業、廠房及設備分別約為人民幣6.5百萬元、人民幣8.3百萬元、人民幣13.4百萬元及人民幣14.1百萬元。我們的物業、廠房及設備於業績紀錄期增加，主要歸因於採購辦公設備及機器及增加租賃裝修以支持業務擴充。

投資物業

我們持有若干零售單位及停車場作投資物業以獲取租金收入。於2017年及2018年，我們與若干零售單位及停車場業主訂立商業安排。根據該等商業安排，我們同意租賃該等零售單位及停車場，租期介乎五至十年，並按預定金額按年向業主支付租金。我們向獨立第三方租戶分租該等零售單位及停車場並收取租金收入。於2019年，我們終止了該等商業安排的其中部分，而對於餘下商業安排，我們則向關聯方分租相關零售單位及停車場，並收取融資租賃利息收入。於2020年1月至6月期間，我們終止部分與關聯方訂立的分租合約，並因而終止與相關零售單位及停車場擁有人的商業安排。於2020年6月30日，我們終止所有與關聯方訂立的分租合約，並向獨立第三方租戶分租相關零售單位及停車場。

此外，我們向榮盛發展集團購買若干零售單位並收購若干停車場的使用權，並將其持作投資物業以作資本增值。

我們的投資物業由截至2017年12月31日的人民幣117.7百萬元增至截至2018年12月31日的人民幣218.6百萬元，主要歸因於遵守上述商業安排而導致停車場增多。我們的投資物業由截至2018年12月31日的人民幣218.6百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣75.5百萬元，主要反映我們持作租金收入的零售單位及停車場減少，原因是我們訂立融資租賃合約並終止部分與零售單位及停車場業主訂立的商業安排。我們的投資物業由截至2019年12月31日的人民幣75.5百萬元減少至截至2020年6月30日的人民幣74.8百萬元，乃主要由於處置投資物業增加的速度超過購買增加的速度。更多詳情，請參閱本節「一若干綜合資產負債表項目的說明－貿易及其他應收款項及預付款項－融資租賃應收款項」。

無形資產

我們的無形資產主要包括計算機軟件。我們截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的無形資產分別為人民幣13,000元、人民幣2,000元、人民幣1.1百萬元及人民幣1.8百萬元，對我們的業務仍不重大。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們並無錄得任何商譽。

存貨

我們的存貨主要包括(i)消耗品、(ii)我們社區零售及商業採購服務的製成品及(iii)主要用於物業工程服務的原材料。我們的存貨由截至2017年12月31日的人民幣19.4百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣16.6百萬元，並進一步減少至截至2019年12月31日的人民幣16.4百萬元及截至2020年6月30日的人民幣15.4百萬元，主要歸因於我

財務資料

們的業務消耗增加導致原材料減少。於業績紀錄期，我們並無就存貨計提減值或減值撥備。下表載列我們截至所示日期的存貨明細。

	截至12月31日			截至6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
消耗品	4,841	5,340	6,250	6,862
製成品	10,647	8,356	5,739	3,751
原材料	3,955	2,908	4,414	4,775
總計	19,443	16,604	16,403	15,388

下表載列所示期間我們的存貨周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
存貨周轉天數 ⁽¹⁾	8.5	8.8	5.7	8.7	5.3

附註：

- (1) 按某個期間的存貨平均結餘除以該期間的銷售成本再乘以(i)截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的365天；或(ii)截至2020年6月30日止六個月的182天計算。

我們的存貨周轉天數於2017年及2018年保持穩定，並於2019年及截至2020年6月30日止六個月下跌，主要由於業績紀錄期內存貨結餘下跌。我們的存貨周轉天數仍然短，這與我們社區零售及商業採購服務所售貨品性質一致。

截至最後實際可行日期，我們截至2020年6月30日的存貨中約人民幣7.8百萬元或50.6%其後已消耗或出售。

合約資產

我們的合約資產指當我們的物業工程服務按成本比例法確認的收入超過向客戶開票的金額時，我們向客戶提供的物業工程服務的未開票收入。發出進度賬單時，合約資產將重新分類為貿易應收款項，因為付款的權利屬無條件，僅須等待付款到期。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的合約資產分別為人民幣59.9百萬元、人民幣64.6百萬元、人民幣50.8百萬元及人民幣38.0百萬元。我們的合約資產由截至2017年12月31日的人民幣59.9百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣64.6百萬元，主要由於工程項目增多，這與我們的業務擴張一致。我們的合約資產由截至2018年12月31日的人民幣64.6百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣50.8百萬元，主要是由於我們於2019年9月出售廊坊盛坤園林工程。我們的合約資產由截至2019年12月31日的人民幣50.8百萬元減少至截至2020年6月30日的人民幣38.0百萬元，乃主要由於我們加快收回工程項目應收款項。

財務資料

下表載列所示期間我們的合約資產周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
合約資產周轉天數 ⁽¹⁾	156	158	100	145	73

附註：

- (1) 按某個期間的合約資產平均結餘除以該期間的物業工程服務收入再乘以(i)截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的365天；或(ii)截至2019年及2020年6月30日止六個月的182天計算。

我們的合約資產周轉天數於2017年及2018年保持穩定。我們的合約資產周轉天數由2018年的158天減少至2019年的100天，再由截至2019年6月30日止六個月的145天減少至2020年同期的73天，主要由於(i)我們於2019年9月出售廊坊盛坤園林工程，導致合約資產減少；及(ii)我們自2019年9月加快物業工程服務應收款項的收款進度。

截至最後實際可行日期，我們截至2020年6月30日的合約資產中約人民幣25.1百萬元或66.1%其後轉換成貿易應收款項。

下表載列所示期間貿易應收款項及合約資產的周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
貿易應收款項及合約資產的周轉天數 ⁽¹⁾	119	120	110	130	121
— 關聯方	185	218	180	232	178
— 第三方	90	76	65	80	83

附註：

- (1) 按某個期間的貿易應收款項與合約資產的總和的平均結餘除以該期間的收入再乘以(i)截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的365天；或(ii)截至2019年及2020年6月30日止六個月的182天計算。

我們的關聯方貿易應收款項及合約資產周轉天數由2017年的185天增加至2018年的218天，主要由於關聯方的貿易應收款項周轉天數因業務增長帶動貿易應收款項增加而增加。關聯方的貿易應收款項及合約資產周轉天數由截至2018年的218天減少至2019年的180天，主要由於關聯方的合約資產周轉天數增加，受以下因素所帶動，包括(i)合約資產因2019年9月出售廊坊盛坤園林工程而減少及(ii)自2019年9月起，我們致力加快收回物業工程服務的應收款項。我們來自關聯方的貿易應收款項及合約資產周轉天數由截至2019年6月30日止六個月的232天減少至2020年同期的178天，主要由於(i)我們致力加強信貸控制及收回來自關聯方的貿易應收款項；(ii)合約資產因2019年9月出售廊坊盛坤園林工程而減少及(iii)自2019年9月起，我們致力加快收回物業工程服務的應收款項。我們的第三方貿易應收款項及合約資產周轉天數由2017年至2019年有

財務資料

所減少，主要由於我們致力加快收回應收款項。於截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的第三方貿易應收款項及合約資產周轉天數保持穩定。

應收關聯方貸款及利息

	截至12月31日			截至2020年 6月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應收關聯方貸款及利息	194,596	304,482	482,076	15,427

我們的應收關聯方貸款期限介乎一個月至61個月，並按介乎4.37%至18.0%的年利率計息。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的應收關聯方貸款及利息分別約為人民幣194.6百萬元、人民幣304.5百萬元、人民幣482.1百萬元及人民幣15.4百萬元。

2016年11月，我們與第三方資產管理公司訂立本金總額人民幣1,050.0百萬元的資產抵押證券安排，以向榮盛發展集團提供融資，作為當時榮盛發展集團內部現金管理的一部分。於2016年11月，榮盛發展集團以委託股東貸款形式向我們貸款，據此榮盛發展集團向一家商業銀行提供總額人民幣1,050.0百萬元的貸款款項，然後該商業銀行將該等貸款匯予我們，該貸款年利率介乎4.95%至5.36%；其後，榮盛房地產發展將該等貸款及應收我們的利息轉讓予一家第三方資產管理公司，以透過發行資產抵押證券取得人民幣1,050.0百萬元的融資。資產抵押證券以我們若干在管項目的物業管理費的收費權利予以質押作為擔保。作為此融資安排的一部分，我們亦向榮盛房地產發展的若干附屬公司貸出人民幣1,000.0百萬元作為公司內部貸款以供其營運需要，年利率介乎4.37%至5.83%。進一步詳情，請參閱「一債務」。截至2019年7月31日，該等貸款的本金及相關利息已悉數結清，資產抵押證券已贖回且我們在資產抵押證券下提供的質押已解除。

根據中指院的資料，鑒於傳統銀行借款通常需要固定資產（其價值相當於貸款的本金額）作為借款的擔保，而資產抵押證券為根據物業管理公司的特點量身定制的靈活籌資方式，中國的物業管理公司訂立資產抵押證券安排以為其附屬物業開發公司取得融資屬常見情況，據此，物業管理費的貿易應收款項及應收貸款可證券化為借款。鑒於我們的物業管理費的穩定收取率以及持續和成功的運營管理所帶來的未來現金流入，有關融資安排已考慮到我們的付款能力。請亦參閱「業務－我們與榮盛發展集團的戰略業務關係及對其的依賴－業績紀錄期內與榮盛發展集團的資金安排」。

於2018年、2019年及截至2020年6月30日止六個月，我們向榮盛房地產發展的若干附屬發放貸款用於該等公司的營運需要。該等貸款為無抵押，大部分按10.0%至12.0%的年利率計息。其中一筆貸款的本金額為人民幣20.0百萬元，按18.0%的年利率計息，主要是因為該筆貸款年期較短。截至2020年6月30日，該等貸款項下的未償還本金及利息餘額為人民幣15.4百萬元。截至最後實際可行日期，該等貸款的本金及相關利息已悉數結清。

財務資料

我們因提供上述貸款融資而承受若干風險。有關詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們可能因提供貸款融資而面臨中國人民銀行的處罰或不利司法判決」。

貿易及其他應收款項及預付款項

下表載列截至所示日期我們貿易及其他應收款項及預付款項的明細。

	截至12月31日			截至2020年 6月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項.....	202,947	265,617	388,966	535,812
應收票據.....	-	13,006	49,017	70,101
減：貿易應收款項減值撥備.....	(15,697)	(18,999)	(8,732)	(15,478)
	<u>187,250</u>	<u>259,624</u>	<u>429,251</u>	<u>590,435</u>
融資租賃應收款項.....	-	-	85,739	21,005
其他應收款項.....	266,543	398,833	270,737	144,950
減：其他應收款項減值撥備.....	(3,872)	(4,441)	(4,513)	(4,499)
	<u>262,671</u>	<u>394,392</u>	<u>266,224</u>	<u>140,451</u>
預付供應商款項.....	28,997	26,567	32,306	31,257
預付上市開支.....	-	-	10,561	21,395
貿易及其他應收款項及預付款項總額....	<u>478,918</u>	<u>680,583</u>	<u>824,081</u>	<u>804,543</u>
減：融資租賃應收款項非流動部分.....	-	-	(71,824)	(16,019)
貿易及其他應收款項及 預付款項的流動部分.....	<u>478,918</u>	<u>680,583</u>	<u>752,257</u>	<u>788,524</u>

財務資料

貿易應收款項

貿易應收款項主要產生自我們的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務下所提供各類服務。

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項				
— 關聯方	85,517	143,764	248,577	267,716
— 第三方	117,430	121,853	140,389	268,096
總計	202,947	265,617	388,966	535,812
應收票據	—	13,006	49,017	70,101
減：貿易應收款項減值撥備	(15,697)	(18,999)	(8,732)	(15,478)
	187,250	259,624	429,251	590,435

我們的物業管理服務及社區增值服務一般並無信用期。至於非業主增值服務，貿易應收款項信用期因應與客戶協定的條款而有所不同，通常介乎0至30天。於作出貿易應收款項減值撥備前，我們的貿易應收款項由截至2017年12月31日的人民幣202.9百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣265.6百萬元，再增加至截至2019年12月31日的人民幣389.0百萬元，並進一步增加至截至2020年6月30日的人民幣535.8百萬元。來自關聯方及第三方的貿易應收款項整體增加主要與我們的收入及在管建築面積增長一致。下表載列我們於所示期間的貿易應收款項周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
貿易應收款項周轉天數 ⁽¹⁾	92.6	94.8	93.2	109.6	110.0
— 關聯方	113.5	149.4	143.6	179.9	154.6
— 第三方	83.6	70.2	61.1	75.8	80.6

附註：

- (1) 按某個期間的貿易應收款項平均結餘除以該期間收入再乘以(i)截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的365天；或(ii)截至2020年6月30日止六個月的182天。

我們於2017年、2018年及2019年的整體貿易應收款項周轉天數保持平穩。我們於截至2019年及2020年6月30日止六個月的整體貿易應收款項周轉天數稍微增加，並相對高於全年的周轉天數，主要由於董事相信若干客戶因個人喜好及為方便行事，傾向於年末支付物業管理費。截至2020年6月30日止六個月的應收第三方貿易款項周轉天數較2019年同期增加，主要由於COVID-19爆發令結算放慢。截至2020年6月30日止六個月的應收關聯方貿易款項周轉天數較2019年同期減少，主要由於我們加強信貸管

財務資料

控及應收關聯方貿易款項收款工作，以冀收窄應收關聯方及第三方的平均貿易應收款項周轉天數。

於業績紀錄期，我們應收關聯方貿易款項的周轉天數較第三方為長，主要因為(i)我們向關聯方提供的非業主增值服務的比例較向第三方所提供的比例為高，而有關服務一般有較長的信用期及周轉天數；(ii)應收關聯方款項的結算情況相對較慢，原因是我們認為，經計及我們與關聯方的長遠及緊密業務關係，以及彼等可靠的財務狀況及信貸歷史，彼等的信貸風險偏低。

截至最後實際可行日期，截至2020年6月30日的應收關聯方貿易款項約人民幣158.8百萬元或59.3%已於隨後結清。截至最後實際可行日期，截至2020年6月30日的應收第三方貿易款項約人民幣166.4百萬元或62.1%已於隨後結清。

下表載列我們截至所示日期基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內				
— 關聯方	69,052	111,607	212,529	261,315
— 第三方	63,454	71,262	126,824	244,664
	<u>132,506</u>	<u>182,869</u>	<u>339,353</u>	<u>505,979</u>
1至2年				
— 關聯方	15,761	18,977	26,938	6,056
— 第三方	26,925	17,160	11,410	20,753
	<u>42,686</u>	<u>36,137</u>	<u>38,348</u>	<u>26,809</u>
2至3年				
— 關聯方	704	12,981	3,054	116
— 第三方	20,335	15,090	1,122	1,920
	<u>21,039</u>	<u>28,071</u>	<u>4,176</u>	<u>2,036</u>
3至5年				
— 關聯方	—	199	6,056	161
— 第三方	5,973	18,297	240	330
	<u>5,973</u>	<u>18,496</u>	<u>6,296</u>	<u>491</u>
5年以上				
— 關聯方	—	—	—	68
— 第三方	743	44	793	429
	<u>743</u>	<u>44</u>	<u>793</u>	<u>497</u>
	<u>202,947</u>	<u>265,617</u>	<u>388,966</u>	<u>535,812</u>

截至2017年、2018年、2019年12月31日以及2020年6月30日，賬齡逾一年的貿易應收款項分別為人民幣70.4百萬元、人民幣82.7百萬元、人民幣49.6百萬元及人民幣29.8百萬元，截至各自日期分別佔貿易應收款項的34.7%、31.2%、12.8%及5.6%。當中，截至2017年、2018年、2019年12月31日以及2020年6月30日，賬齡逾一年的應收關聯方貿易款項分別為人民幣16.5百萬元、人民幣32.2百萬元、人民幣36.0百萬元及人民幣6.4百萬元，截至各自日期分別佔貿易應收款項的8.1%、12.1%、9.3%及1.2%。

財務資料

有關應收關聯方貿易款項為長期未收回，主要由於過去應收關聯方款項的結付速度較慢，因為考慮到我們與關聯方的長期、緊密業務關係以及其穩健的財務狀況及信貸歷史，關聯方信貸風險偏低。董事認為賬齡逾一年的應收關聯方貿易款項並無重大收回性問題，由於我們加強了應收關聯方貿易款項的內部控制政策以緊密監察支付流程。尤其是，我們每月對應收關聯方貿易款項進行檢討並定期向關聯方跟進以加快結清長期存在的應收關聯方貿易款項。

下表載列我們截至所示日期的貿易應收款項減值撥備變動：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初	12,656	15,697	18,999	8,732
應收款項減值準備	8,119	10,376	7,536	13,820
撥回未動用金額	(5,078)	(7,074)	(17,800)	(7,074)
出售一間附屬公司	-	-	(3)	-
於年末	15,697	18,999	8,732	15,478

有關貿易應收款項，我們採用香港財務報告準則第9號准許的簡化法，而這要求從資產初始確認中確認預期全期虧損。撥備組合乃就具類近信貸風險特徵的貿易應收款項的預期年期按過往觀察違約率釐定，並就前瞻性估計進行調整。於每個報告日期，會更新過往觀察違約率及分析前瞻性估計變動。有關貿易應收款項相關減值政策進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2.12及3.1.2。於釐定物業管理服務貿易應收款項的可收回性時，我們考慮若干指標，包括後期結算狀況、過往撇銷經驗及在估計應收款項未來現金流時對住戶的管理費收繳率等。於釐定非業主增值服務及社區增值服務貿易應收款項的可收回性時，我們考慮自最初授出信貸當日起至報告日期的貿易應收款項信貸質量的任何變動。

為加快收回貿易應收款項，我們已制定並實行多項措施，包括以下各項：

- 親自通過各種渠道（例如電話、短信、郵件及我們的移動應用程序）提醒及通知業主及住戶。如該等措施尚不足夠，我們會聘請法律顧問就收回欠款對業主採取法律行動；
- 進行評估以確保我們所簽訂的物業管理費就所提供服務而言乃屬足夠；
- 指定相關人員密切關注貿易應收款項收款進度，同時指定主要人員計算逾期費用、編製催款單、發出通知或法律申索等收回主要的可收回項目；及
- 積極監察付款日程並就此與客戶協作。

財務資料

鑒於相比第三方，關聯方的平均周轉天數相對較長，我們擬加強應收關聯方貿易款項的信貸控制措施，旨在於上市後收窄關聯方與第三方之間平均貿易應收款項周轉天數的差距。我們加強應收關聯方貿易款項的內部控制政策以密切監察付款流程。尤其是我們每月審查應收關聯方貿易款項，並定期向關聯方跟進以獲償付結欠餘額。我們亦將指派特定人員監察應收關聯方物業管理費的收回進度，並定期根據收回率評估有關特定人員的表現。

融資租賃應收款項

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們錄得融資租賃應收款項分別為零、零、人民幣85.7百萬元及人民幣21.0百萬元。截至2020年6月30日，我們的融資租賃應收款項主要由於我們訂立融資租賃協議以分租若干停車場及零售單位。

其他應收款項

其他應收款項主要包括其他應收關聯方款項、代業主及居民就水電費支付的款項、投標按金及向僱員作出的墊款。

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項				
— 關聯方	241,884	380,550	243,758	109,767
— 第三方	24,659	18,283	26,979	35,183
	266,543	398,833	270,737	144,950
減：其他應收款項減值撥備	(3,872)	(4,441)	(4,513)	(4,499)
	262,671	394,392	266,224	140,451

於作出其他應收款項減值撥備前，我們的其他應收款項由截至2017年12月31日的人民幣266.5百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣398.8百萬元，主要由於來自關聯方的其他應收款項增加。於作出其他應收款項減值撥備前，我們的其他應收款項由截至2018年12月31日的人民幣398.8百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣270.7百萬元，並進一步減少至截至2020年6月30日的人民幣145.0百萬元，主要由於我們努力逐步減少非貿易關聯方結餘，令來自關聯方的其他應收款項減少。我們預期來自關聯方的其他應收款項將於上市前結清。

預付款項

預付款項主要包括就購買原材料、服務及保險向供應商作出的預付款項、向供電局預付的水電費以及預付上市開支。我們的預付款項由截至2017年12月31日的人民幣29.0百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣26.6百萬元。我們的預付款項由截至2018年12月31日的人民幣26.6百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣32.3百萬元，主要由於上市相關的上市開支預付款項增加及因在管物業數目增加而向供電局預

財務資料

付的水電費增加。我們的預付款項由截至2019年12月31日的人民幣32.3百萬元減少至截至2020年6月30日的人民幣31.3百萬元，主要由於我們已結清支付予供應商的預付款項未結算餘額。

按公平值計量的金融資產

我們按公平值計入損益的金融資產主要包括基金產品及理財產品。我們按公平值計入其他綜合收益的金融資產主要包括私人公司股權。下表載列截至所示日期我們按公平值計入損益的金融資產及按公平值計入其他綜合收益的金融資產：

	截至12月31日			截至2020年 6月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
按公平值計入損益的金融資產				
－ 基金產品	64,673	21,383	－	－
－ 理財產品	1,950	9,440	－	4,800
	<u>66,623</u>	<u>30,823</u>	<u>－</u>	<u>4,800</u>
按公平值計入其他綜合收益的金融資產				
－ 私人公司股權投資	－	6,467	－	－

於業績紀錄期，我們投資兩類投資產品，包括基金產品及理財產品。基金產品與投資基金公司發行的非保本基金產品有關。理財產品主要與我們不時經常投資於由銀行及金融機構發行的若干短期金融產品有關，以利用我們的可用現金提高收益。

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，有關金融資產的公平值收益分別為人民幣11.3百萬元、人民幣8.3百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣0.5百萬元，已於綜合全面收益表的其他收益／(虧損)－淨額內確認為「按公平值計入損益的金融資產公平值收益淨額」。

我們按公平值計入損益的金融資產由截至2017年12月31日的人民幣66.6百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣30.8百萬元，並進一步減少至截至2019年12月31日的零，主要是由於我們贖回有關金融資產。我們按公平值計入損益的金融資產由截至2019年12月31日的零增加至截至2020年6月30日的人民幣4.8百萬元，乃主要由於理財產品增加。

截至2018年12月31日，我們按公平值計入其他綜合收益的金融資產為人民幣6.5百萬元，主要反映我們於母公司控制的數家私人公司的股權。截至2017年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們並無任何按公平值計入其他綜合收益的金融資產。

為管理我們的手頭現金，我們經常購買及贖回理財產品，我們因而可按需要隨時換取現金，並獲取比銀行存款更高的收益率，因為我們認為該等產品流動性高但風險相對較低。我們投資的理財產品相關金融資產主要包括由中國知名商業銀行及其他金融機構發行的低風險理財產品。購買金額乃根據我們的盈餘資金及資本預算釐定。我

財務資料

們的投資決定乃於審慎周詳考慮眾多因素後作出，包括市場及投資情況、經濟發展、投資成本、投資期及預期回報。

貿易及其他應付款項

下表載列截至所示日期我們貿易及其他應付款項的明細：

	截至12月31日			截至2020年 6月30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.....	62,965	94,236	207,350	238,236
其他應付款項.....	729,074	851,855	680,330	428,946
應計薪酬.....	55,967	71,187	85,322	81,847
其他應付稅項.....	25,040	17,357	22,387	35,195
預收租金.....	5,376	6,474	8,162	10,937
應付利息.....	4,596	3,568	120	-
	883,018	1,044,677	1,003,671	795,161

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指我們就正常業務過程中自供應商購買的貨品或服務(包括購買材料)作出付款的義務。

	截至12月31日			截至2020年 6月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
關聯方.....	663	2,132	12,107	8,849
第三方.....	62,302	92,104	195,243	229,387
	62,965	94,236	207,350	238,236

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的貿易應付款項分別約為人民幣63.0百萬元、人民幣94.2百萬元、人民幣207.4百萬元及人民幣238.2百萬元。我們的貿易應付款項持續增加，與我們的銷售成本因業績紀錄期的業務擴充而增長一致。

下表載列於所示期間我們貿易應付款項的周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
貿易應付款項周轉天數 ⁽¹⁾	32.1	38.2	52.5	39.1	74.2

附註：

- (1) 按期間貿易應付款項平均結餘除以該期間的銷售成本，再乘以(i)截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的365天；或(ii)截至2020年6月30日止六個月的182天。

財務資料

於2017年至2019年，貿易應付款項周轉天數整體增加，主要反映貿易應付款項結餘增加，而這與我們的業務擴張一致。貿易應付款項周轉天數由截至2019年6月30日止六個月至截至2020年6月30日止六個月間有所增加，亦由於我們開始將保安及清潔服務等若干物業管理服務委派給第三方分包商，導致貿易應付款項結餘增加。我們採納現金管理政策管理貿易應收款項周轉天數相對長與貿易應付款項周轉天數相對短間的潛在流動資金不相稱。請參閱「業務 — 我們的現金管理政策」。

下表載列截至所示日期根據發票日期進行的貿易應付款項賬齡分析：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	53,925	83,173	201,707	227,707
1至2年	8,447	7,048	5,449	8,566
2至3年	559	3,831	173	1,796
3年以上	34	184	21	167
	62,965	94,236	207,350	238,236

截至2020年10月31日，我們截至2020年6月30日的貿易應付款項約人民幣190.2百萬元或79.9%已於隨後結清。

其他應付款項

我們的其他應付款項主要指如本節「— 關聯方交易及結餘」所詳述的應付關聯方款項、業主或住戶及供應商按金、我們管理的物業的維護基金、代物業開發商及業主收取的現金、代業主及住戶繳納的水電費、應付稅項以及應計上市開支。下表載列我們截至所示日期的其他應付款項明細：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯方	387,538	437,368	323,800	107,162
已收按金	80,828	135,537	124,224	145,088
維護基金	109,734	106,428	91,956	69,386
代業主作出的收款及付款	109,656	115,191	96,173	82,640
應計上市開支	—	—	7,895	8,671
撥備	2,074	637	5,534	282
其他	39,244	56,694	30,748	15,717
	729,074	851,855	680,330	428,946

財務資料

我們的其他應付款項由截至2017年12月31日的人民幣729.1百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣851.9百萬元，主要是由於應付關聯方的其他應付款項增加，以及收取業主及住戶的按金因業務擴充而增加。我們的其他應付款項由截至2018年12月31日的人民幣851.9百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣680.3百萬元，主要是由於應付關聯方的其他應付款項因我們清繳未償還款項而減少及維護基金減少。我們的其他應付款項由截至2019年12月31日的人民幣680.3百萬元減少至截至2020年6月30日的人民幣428.9百萬元，乃主要由於應付關聯方的其他應付款項因我們清繳若干未償還結餘而減少。

合約負債

我們的合約負債主要指客戶就尚未提供的相關服務所作的預付款。我們的合約負債由截至2017年12月31日的人民幣163.2百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣169.6百萬元，並進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣258.6百萬元及截至2020年6月30日的人民幣336.5百萬元。於業績紀錄期我們的合約負債增加，主要由於業務擴張令在管建築面積增加而使物業管理費預付款增加。截至2020年6月30日，我們的合約負債較2019年12月31日有所增加，主要由於(除上述原因外)董事相信若干客戶出於個人喜好和方便而傾向於在年底繳納物業管理費。下表載列於所示日期我們的合約負債：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債 – 流動				
– 關聯方	21,486	17,507	42,907	50,397
– 第三方	87,812	106,640	194,973	264,697
	<u>109,298</u>	<u>124,147</u>	<u>237,880</u>	<u>315,094</u>
合約負債 – 非流動				
– 第三方	<u>53,880</u>	<u>45,486</u>	<u>20,723</u>	<u>21,398</u>

截至2020年10月31日，截至2020年6月30日約人民幣240.1百萬元或71.4%的合約負債已確認為收入。

即期所得稅負債

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的即期所得稅負債分別約人民幣53.2百萬元、人民幣50.4百萬元、人民幣16.1百萬元及人民幣23.7百萬元。截至所示日期的即期所得稅負債主要指根據現行所得稅率計算截至該日止年度或期間的應付所得稅。此外，由於確認收入、銷售成本以及與提供服務相關的其他經營開支存在時間差，我們截至2017年及2018年12月31日的即期所得稅負債包括根據香港財務報告準則的適用準則作出的調整。

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們分別支付所得稅人民幣12.4百萬元、人民幣30.4百萬元、人民幣79.7百萬元及人民幣28.3百萬元。有關我們已付所得稅的更多詳情，請參閱「附錄一—會計師報告—I. 貴集團歷史財務資料—綜合現金流量表」。截至2017年12月31日，我們的即期所得稅負債為人民幣

53.2百萬元，高於我們於2018年支付的所得稅人民幣30.4百萬元，主要由於過去我們採用現金基準(定義見下文)計算稅項，而我們於2018年並未從客戶收到相關付款，導致截至2017年12月31日的未繳應付所得稅於2018年仍未悉數繳清。截至2018年及2019年12月31日，我們的即期所得稅負債分別為人民幣50.4百萬元及人民幣16.1百萬元，低於我們於2019年及截至2020年6月30日止六個月所支付分別為人民幣79.7百萬元及人民幣28.3百萬元的所得稅，主要由於為稅項計算而採納應計基準(定義見下文)而令我們結清過往年度的未繳納所得稅。於2018年、2019年及截至2020年6月30日止六個月，我們就過往年度未付欠繳所得稅作出的付款分別為人民幣5.3百萬元、人民幣31.4百萬元及人民幣4.0百萬元，足以根據中國稅法規定全數補償過往年度未付欠繳所得稅總額。董事確認，我們於截至本招股章程日期已繳清於業績記錄期的稅項。

就下文所討論採用應計基準(定義見下文)計算稅項前，我們在與客戶結算發票時錄得收入，並於向供應商或僱員付款時錄得相關銷售成本及其他經營開支(「現金基準」)。我們原先採用現金基準而非應計基準(定義見下文)，主要由於向相關稅務機關提供有關證明文件(如需要)實際上較為便捷。根據相關中國稅法規定，為計算所得稅而申報的賬款原則上應按向客戶交付貨品或提供服務後賺取的收入(「應計基準」)釐定，而不論付款或收款的時間。中國稅法規定與適用香港財務報告準則實質上一致，其中應於向客戶提供服務後確認收入，銷售相關成本及其他經營開支應於產生時入賬。

當我們於2018年5月發現這問題後，我們已開始採用應計基準計算附屬公司及分公司稅項。我們亦已對過往年度追溯採用應計基準，並已因有關調整而繳付相關中國附屬公司及分公司的過往年度未繳所得稅(如適用)。截至2019年12月31日，我們已全面採用應計基準計算所有附屬公司及分公司的稅項。

考慮到(i)過去我們採用現金基準計算稅項是因為向相關稅務機關提供有關證明文件(如需要)實際上較為便捷；(ii)我們已採用應計基準計算稅項；(iii)我們已根據中國稅法規定對過往年度追溯採用應計基準及繳清過往年度未繳所得稅(如適用)，截至本招股章程日期並無未繳稅款；及(iv)於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，我們不曾因報稅事宜被處罰，董事認為，上文討論的稅項事宜不會對我們的業務、財務表現及經營業績造成任何重大不利影響。有關我們即期所得稅負債的風險，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們或由於對收入確認進行調整而承受額外稅務負債及不利稅務影響」。

為預防類似事件再次發生，我們已實施以下經改進的內部控制措施：(i)我們已採納清楚規定報稅採用應計基準的稅務管理政策；(ii)我們要求附屬公司及分公司收集並研究可能不時發出及修訂的地方稅務法規及新政策；(iii)我們已制訂未來培訓計劃並將安排我們的相關僱員定期出席有關適用法例及法規的培訓；及(iv)我們已進一步設立內部程序，每年進行稅務合規的內部檢查，且如有需要，將及時制訂糾正措施及計劃、指定負責人員以及監察及檢視糾正進度，確保遵守適用法律及法規。

財務資料

流動資產淨值

	截至12月31日			截至2020年 6月30日	截至2020年 10月31日
	2017年	2018年	2019年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
流動資產					
存貨	19,443	16,604	16,403	15,388	16,079
合約資產	59,850	64,610	50,804	38,042	47,075
預付稅項	3,059	5,596	14,381	13,498	10,706
貿易及其他應收款項以及 預付款項	478,918	680,583	752,257	788,524	989,927
按公平值計入損益的金融資產	66,623	30,823	-	4,800	6,900
應收關聯方的應收貸款及利息	194,596	304,482	482,076	15,427	-
受限制現金	-	-	100,000	-	-
現金及現金等價物	481,890	448,782	228,867	795,697	594,903
流動資產總值	<u>1,304,379</u>	<u>1,551,480</u>	<u>1,644,788</u>	<u>1,671,376</u>	<u>1,665,590</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	883,018	1,044,677	1,003,671	795,161	878,174
借款	200,000	210,000	90,000	-	-
合約負債	109,298	124,147	237,880	315,094	282,874
租賃負債	4,347	5,363	8,908	2,376	2,451
即期所得稅負債	53,218	50,413	16,091	23,656	7,533
流動負債總額	<u>1,249,881</u>	<u>1,434,600</u>	<u>1,356,550</u>	<u>1,136,287</u>	<u>1,171,032</u>
流動資產淨值	<u>54,498</u>	<u>116,880</u>	<u>288,238</u>	<u>535,089</u>	<u>494,558</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日及10月31日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣54.5百萬元、人民幣116.9百萬元、人民幣288.2百萬元、人民幣535.1百萬元及人民幣494.6百萬元。我們的流動資產淨值由截至2017年12月31日約人民幣54.5百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣116.9百萬元，主要是由於(i)貿易及其他應收款項及預付款項增加與我們的收入及在管建築面積增長一致；及(ii)應收關聯方的應收貸款及利息增加，而部分為貿易及其他應付款項增加所抵銷。流動資產淨值由截至2018年12月31日的約人民幣116.9百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣288.2百萬元，主要歸因於(i)應收關聯方的應收貸款及利息增加；及(ii)償還借款導致借款減少，而部分為現金及現金等價物減少及合約負債增加所抵銷。流動資產淨值由截至2019年12月31日的約人民幣288.2百萬元增加至截至2020年6月30日的人民幣535.1百萬元，主要歸因於貿易及其他應付款項及借款減少。我們的流動資產淨值由截至2020年6月30日約人民幣535.1百萬元減少至截至2020年10月31日的人民幣494.6百萬元，主要由於貿易及其他應付款項增加。

營運資金

董事認為，經計及我們可動用的財務資源（包括估計全球發售所得款項淨額及內部產生的資金），我們擁有充足營運資金滿足本招股章程日期後至少未來12個月的資金需求。

財務資料

流動資金及資本資源

概覽

我們的現金主要用作營運資金。我們流動資金的主要來源來自營運產生的現金流量。於可見未來，我們預期該來源將繼續作為我們流動資金的主要來源，我們或會動用部分全球發售所得款項以滿足資本需求。

現金流量

下表載列於所示期間我們的現金流量概要。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019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 (未經審核)	人民幣千元
營運資金變動前的經營現金流量	63,482	75,717	118,337	67,009	160,572
經營產生的現金	64,624	126,237	112,952	34,031	84,375
— 已付所得稅	(12,378)	(30,398)	(79,710)	(36,628)	(28,274)
經營活動所得/(所用) 現金淨額	52,246	95,839	33,242	(2,597)	56,101
投資活動所得/(所用) 現金淨額	157,826	24,762	487,126	(187,540)	636,507
融資活動所用現金淨額	(85,444)	(153,709)	(740,283)	(46,001)	(125,778)
現金及現金等價物增加/(減少) 淨額	124,628	(33,108)	(219,915)	(236,138)	566,830
年/期初現金及現金等價物	357,262	481,890	448,782	448,782	228,867
年/期末現金及現金等價物	<u>481,890</u>	<u>448,782</u>	<u>228,867</u>	<u>212,644</u>	<u>795,697</u>

經營活動所得現金淨額

截至2020年6月30日止六個月，經營活動所得現金淨額為人民幣56.1百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣160.6百萬元，主要是由於除稅前利潤人民幣146.2百萬元，經若干細列項目調整，如(i)應收關聯方貸款利息收入人民幣22.6百萬元；(ii)以股份為基礎的付款人民幣22.4百萬元；及(iii)終止租賃協議的虧損淨額人民幣9.6百萬元。我們的營運資金變動主要反映貿易及其他應收款項及預付款項增加人民幣176.1百萬元，部分由合約負債增加人民幣77.9百萬元(與我們的業務增長相符)所抵銷。

截至2019年6月30日止六個月，我們的經營活動負現金流出人民幣2.6百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣67.0百萬元，主要歸因於除稅前利潤人民幣72.2百萬元，經若干細列項目調整，如(i)應收關聯方貸款利息收入人民幣25.2百萬元；及(ii)財務成本人民幣24.3百萬元。我們的營運資金變動主要反映貿易及其他應收款項及預付款項增加人民幣173.6百萬元，部分被合約負債增加人民幣89.2百萬元及貿易及其他應付款項增加人民幣54.3百萬元(與我們的業務增長相符)所抵銷。

於2019年，經營活動所得現金淨額為人民幣33.2百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣118.3百萬元，主要是由於除稅前利潤人民幣152.6百萬元，經若干細列項目調整，如(i)應收關聯方貸款利息收入人民幣48.2百萬元；(ii)財務成本人民幣34.5百萬元；(iii)金融資產減值撥備人民幣10.0百萬元及(iv)融資租賃的利息收入人民幣8.6百萬元。我們的營運資金變動主要反映(i)貿易及其他應付款項增加人民幣103.9百萬元及(ii)合約負債增加人民幣93.6百萬元，部分由貿易及其他應收款項及預付款項增加人民幣196.3百萬元所抵銷。

於2018年，經營活動所得現金淨額為人民幣95.8百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣75.7百萬元，主要是由於除稅前利潤人民幣100.3百萬元，經若干細列項目調整，如(i)財務成本人民幣53.1百萬元；(ii)應收關聯方貸款利息收入人民幣48.0百萬元；及(iii)投資物業的公平值調整人民幣27.2百萬元。我們的營運資金變動主要反映貿易及其他應付款項增加人民幣112.9百萬元，部分由貿易及其他應收款項及預付款項增加人民幣66.9百萬元所抵銷。

於2017年，經營活動所得現金淨額為人民幣52.2百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣63.5百萬元，主要是由於除稅前利潤人民幣54.9百萬元，經若干細列項目調整，如(i)財務成本人民幣59.0百萬元及(ii)應收關聯方貸款利息收入人民幣52.4百萬元。我們的營運資金變動主要反映(i)貿易及其他應付款項增加人民幣33.5百萬元及(ii)合約負債增加人民幣27.8百萬元，部分由(i)貿易及其他應收款項及預付款項增加人民幣34.8百萬元；(ii)合約資產增加人民幣14.9百萬元及(iii)存貨增加人民幣10.3百萬元所抵銷。

投資活動所得／(所用)現金淨額

截至2020年6月30日止六個月，投資活動所得現金淨額為人民幣636.5百萬元，主要反映以下各項的淨影響：(i)關聯方償還貸款人民幣518.8百萬元；(ii)關聯方還款人民幣385.2百萬元；及(iii)贖回按公平值計入損益的金融資產所得款項人民幣135.1百萬元，部分由(i)向關聯方作出的現金墊款人民幣237.2百萬元及(ii)購買按公平值計入損益的金融資產人民幣139.9百萬元所抵銷。

於2019年，投資活動所得現金淨額為人民幣487.1百萬元，主要反映以下各項的淨影響：(i)贖回按公平值計入損益的金融資產所得款項人民幣733.8百萬元；(ii)關聯方償還貸款人民幣695.5百萬元；及(iii)關聯方還款人民幣568.8百萬元，部份由(i)購買按公平值計入損益的金融資產人民幣703.4百萬元；(ii)授予關聯方的貸款人民幣429.3百萬元；及(iii)向關聯方作出的現金墊款人民幣426.9百萬元所抵銷。

於2018年，投資活動所得現金淨額為人民幣24.8百萬元，主要反映以下各項的淨影響：(i)贖回按公平值計入損益的金融資產所得款項人民幣1,119.4百萬元；(ii)關聯方還款人民幣274.3百萬元；及(iii)關聯方償還貸款人民幣234.0百萬元，部分由(i)購買按公平值計入損益的金融資產人民幣1,083.9百萬元；(ii)向關聯方作出的現金墊款人民幣412.9百萬元；及(iii)授予關聯方的貸款人民幣144.0百萬元所抵銷。

於2017年，投資活動所得現金淨額為人民幣157.8百萬元，主要反映贖回按公平值計入損益的金融資產所得款項人民幣2,930.1百萬元淨影響，部分由購買按公平值計入損益的金融資產人民幣2,919.1百萬元所抵銷。

財務資料

融資活動所用現金淨額

截至2020年6月30日止六個月，融資活動所用現金淨額為人民幣125.8百萬元，主要反映(i)償還關聯方現金墊款人民幣416.9百萬元及(ii)償還借款人民幣90.0百萬元，部分由(i)關聯方現金墊款人民幣201.8百萬元；(ii)本公司股東出資人民幣104.8百萬元；及(iii)受限制現金減少人民幣100.0百萬元所抵銷。

於2019年，融資活動所用現金淨額為人民幣740.3百萬元，主要反映(i)償還借款人民幣665.0百萬元；(ii)償還關聯方現金墊款人民幣423.5百萬元；及(iii)受限制現金增加人民幣100.0百萬元，部分由(i)關聯方現金墊款人民幣304.8百萬元；(ii)本公司股東出資人民幣99.0百萬元；及(iii)借款所得款項人民幣90.0百萬元所抵銷。

於2018年，融資活動所用現金淨額為人民幣153.7百萬元，主要反映(i)償還借款人民幣200.0百萬元及(ii)償還關聯方現金墊款人民幣320.9百萬元，部分由關聯方現金墊款人民幣370.7百萬元所抵銷。

於2017年，融資活動所用現金淨額為人民幣85.4百萬元，主要反映(i)償還借款人民幣185.0百萬元及(ii)償還關聯方現金墊款人民幣119.6百萬元，部分由關聯方現金墊款人民幣275.8百萬元所抵銷。

債務

借款

	截至12月31日			截至2020年 6月30日	截至2020年 10月31日
	2017年	2018年	2019年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
非流動					
來自第三方資產管理公司的借款.....	865,000	665,000	-	-	-
減：非流動借款的流動部分.....	(200,000)	(210,000)	-	-	-
	<u>665,000</u>	<u>455,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
流動					
銀行借款.....	-	-	90,000	-	-
來自第三方資產管理公司的 非流動借款的流動部分.....	200,000	210,000	-	-	-
	<u>200,000</u>	<u>210,000</u>	<u>90,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>865,000</u>	<u>665,000</u>	<u>90,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日、2020年6月30日及2020年10月31日，我們的借款總額分別為人民幣865.0百萬元、人民幣665.0百萬元、人民幣90.0百萬元、零及零。

財務資料

截至2017年及2018年12月31日，我們來自第三方資產管理公司的借款分別為人民幣865.0百萬元及人民幣665.0百萬元。於2016年11月，榮盛房地產發展通過一家商業銀行以委託股東貸款的形式向我們貸出總金額人民幣1,050.0百萬元，年利率介乎4.95%至5.36%；其後，榮盛房地產發展將該等貸款及應收我們的利息轉讓予一家第三方資產管理公司，以透過發行資產抵押證券取得人民幣1,050.0百萬元的融資。資產抵押證券以我們若干在管項目的物業管理費的收費權利予以質押作為擔保。作為此融資安排的一部分，我們亦向榮盛房地產發展的若干附屬公司貸出人民幣1,000.0百萬元作為公司內部貸款以供其營運需要，年利率介乎4.37%至5.83%。截至2019年7月31日，該等貸款及相關利息已悉數結清，資產抵押證券已贖回及我們根據資產抵押證券提供的抵押已解除。

截至2019年12月31日，我們的銀行借款為人民幣90.0百萬元，按4.35%的年利率計息，並以我們附屬公司的現金存款（截至2019年12月31日於綜合資產負債表入賬列為受限制現金人民幣100.0百萬元）作抵押。該等銀行借款已於2020年3月悉數償還。

我們截至所示日期的借款償還情況如下：

	截至12月31日			截至2020年 6月30日	截至2020年 10月31日
	2017年	2018年	2019年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
1年內.....	200,000	210,000	90,000	-	-
1至2年.....	210,000	225,000	-	-	-
2至5年.....	455,000	230,000	-	-	-
	<u>865,000</u>	<u>665,000</u>	<u>90,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

除上文所討論者外，截至2020年10月31日，我們並無任何銀行借款或任何未動用銀行融資。自2020年10月31日起及截至最後實際可行日期，我們的債務概無發生任何重大不利變動。

租賃負債

租賃負債主要因與零售單位及停車場擁有人所作商業安排而產生，根據有關商業安排，我們有責任就該等零售單位及停車場支付租金。我們的租賃負債由截至2017年12月31日的人民幣61.7百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣126.5百萬元，主要是由於我們停車場數量增加，而這視乎有關商業安排而定。我們的租賃負債由截至2018年12月31日的人民幣126.5百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣66.7百萬元，主要是由於我們終止與零售單位及停車場擁有人訂立的若干商業安排。我們的租賃負債由截至2019年12月31日的人民幣66.7百萬元減少至截至2020年6月30日的人民幣14.7百萬元，乃主要由於終止與零售單位及停車場業主的若干商業安排。我們的租賃負債保持相對穩定，截至2020年10月31日為人民幣14.7百萬元，而截至2020年6月30日為人民幣14.7百萬元。下表載列截至所示日期我們的租賃負債：

	截至12月31日			截至2020年 6月30日	截至2020年 10月31日
	2017年	2018年	2019年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
租賃負債					
— 流動.....	4,347	5,363	8,908	2,376	2,451
— 非流動.....	57,373	121,124	57,748	12,323	12,233
	<u>61,720</u>	<u>126,487</u>	<u>66,656</u>	<u>14,699</u>	<u>14,684</u>

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6月30日及10月31日，我們有應付關聯方的其他應付款項，屬非貿易性質，分別約為人民幣387.5百萬元、人民幣437.4百萬元、人民幣323.8百萬元、人民幣107.2百萬元及人民幣65.6百萬元。該等應付款項為免息、無抵押及須按要求償還。我們預期應付關聯方的其他應付款項將於上市前悉數結清。

或然負債

除本節所披露者及集團內負債外，截至2020年10月31日，我們並無任何未償還貸款資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債權證、按揭、抵押或貸款或承兌信貸或購買承擔、擔保或其他重大或然負債或任何相關契諾。董事已確認自2020年10月31日起及直至最後實際可行日期，本集團的債務、資本承擔及或然負債概無出現任何重大變動。

承擔

資本承擔

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們並無錄得任何資本承擔。截至2020年6月30日，我們錄得資本承擔人民幣5.6百萬元，其主要與購買「米飯公社」移動應用程序有關。

租賃承擔 – 作為承租人

我們根據租期少於12個月的不可撤銷租賃協議租賃員工宿舍。截至所示日期，我們於不可撤銷短期租賃下的未來最低租賃付款總額載於下文：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	554	282	37	430

資本開支

下表載列於業績紀錄期所產生的資本開支金額：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019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	人民幣千元
添置以下：					
物業、廠房及設備	3,167	3,911	9,195	4,895	2,675
其他無形資產	20	-	1,181	1,110	829
總計	<u>3,187</u>	<u>3,911</u>	<u>10,376</u>	<u>6,005</u>	<u>3,504</u>

財務資料

截至2020年12月31日止年度已產生及將予產生的估計資本開支總額為人民幣28.7百萬元，主要是由於為業務運營而購買物業、廠房及設備以及為數字化措施而購買軟件。

資產負債表外安排

截至2020年6月30日（即我們最近期財務報表日期）及截至最後實際可行日期，我們概無任何重大資產負債表外安排。

主要財務比率摘要

下表列示截至所示日期及於所示期間我們的若干主要財務比率：

	截至12月31日或截至該日止年度			截至 6月30日或 截至該日 止六個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
流動比率 ⁽¹⁾	1.0倍	1.1倍	1.2倍	1.5倍
資產負債比率 ⁽²⁾	97.5%	92.1%	79.2%	65.8%
槓桿比率 ⁽³⁾	17.8	4.5	0.4	0.02
總資產回報率 ⁽⁴⁾	1.8%	3.2%	6.2%	5.9%
股本回報率 ⁽⁵⁾	73.6%	41.2%	29.9%	17.2%

附註：

- (1) 流動比率按截至相應日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 資產負債比率按截至相應日期的負債總額除以總資產再乘以100%計算。負債總額是流動負債與非流動負債的總和。總資產是流動資產與非流動資產的總和。
- (3) 槓桿比率按截至相應日期的長期及短期計息銀行與其他借款及租賃負債的總和除以截至同日的總股本計算。
- (4) 總資產回報率按年或期內利潤及綜合收益總額除以年或期末總資產再乘以100%計算。
- (5) 股本回報率按年或期內利潤及綜合收益總額除以年或期末總股本再乘以100%計算。

流動比率

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的流動比率分別為1.0倍、1.1倍、1.2倍及1.5倍。我們的流動比率於業績紀錄期有所上升，主要因為如「— 流動資產淨值」所詳述我們的流動資產增加而流動負債減少。

資產負債比率

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的資產負債比率分別為97.5%、92.1%、79.2%及65.8%。我們資產負債比率的下降趨勢主要由於我們的資產總值增加，此乃主要因為如「— 債務」所詳述的期內淨利潤、股東注資及我們償還借款而導致借款減少所致。

槓桿比率

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的槓桿比率分別為17.8、4.5、0.4及0.02。我們的槓桿比率的下跌趨勢主要由於借款及租賃負債減少以及權益增加，此乃主要因為年／期內淨利潤及股東於業績紀錄期內注資所致。

總資產回報率

我們於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月的總資產回報率分別為1.8%、3.2%、6.2%及5.9%。2017年至2018年的總資產回報率上升，主要是由於我們的年度利潤及綜合收益總額增加，超過總資產的增幅。2018年至2019年的總資產回報率增加，主要是由於我們的年度利潤及綜合收益總額持續增加而我們的總資產主要因為如「一應收關聯方貸款及利息」所詳述的應收關聯方貸款減少而有所減少。儘管我們截至2020年6月30日的總資產水平較截至2019年12月31日輕微減少，截至2020年6月30日止六個月的總資產回報率輕微減少，主要因為與2019年的全年利潤相比，我們在計算截至2020年6月30日止六個月的總資產回報率時，僅考慮截至2020年6月30日止六個月的盈利。

股本回報率

我們於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月的股本回報率分別為73.6%、41.2%、29.9%及17.2%。我們的股本回報率於2017年至2019年下降主要因為擁有人出資超過年度利潤及綜合收益總額升幅導致總股本增加。截至2020年6月30日止六個月的股本回報率較2019年有所減少，主要因為(i)如「歷史、重組及公司架構—首次公開發售前投資」所詳述，我們的權益總額水平因股本增加而大幅上升；及(ii)與2019年的全年利潤相比，我們在計算截至2020年6月30日止六個月的股本回報率時，僅考慮截至2020年6月30日止六個月的盈利。

關於市場風險的定量及定性分析

我們金融工具產生的主要風險是利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們面臨的風險及我們用於管理該等風險的金融風險管理政策及慣例如下文所述。

利率風險

我們的利率風險來自我們的借款。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們所有的借款均按固定利率計息。我們面臨固定利率借款產生的公平值利率風險。

信貸風險

我們就貿易及其他應收款項、合約資產、銀行現金存款及按公平值計入損益的金融資產面對信貸風險。

貿易及其他應收款項、現金及現金等價物、按公平值計入損益的金融資產及按公平值計入其他綜合收益的金融資產的賬面值，代表我們就金融資產承擔的最大信貸風險敞口。

財務資料

我們預計不會有與銀行現金存款有關的重大信貸風險，原因為該等存款主要存放在信用評級高的銀行。管理層預計，不會出現因這些交易對手違約而造成的任何重大損失。

對於貿易及其他應收款項，我們的管理層有監督程序確保採取後續行動收回逾期債務。此外，我們在每個報告期末審閱這些應收款項的可收回性，以確保對無法收回的金額作出足夠的減值虧損。就此而言，我們的董事認為我們的信貸風險已大大降低。

我們預期不會產生與按公平值計入損益的金融資產有關的重大信貸風險，原因為我們向商業銀行及母公司控制的實體提供投資委託。這些委託要求他們投資於具有高市場信用評級、流動性及穩定回報的理財產品。管理層預計，不會出現因這些交易對手違約而造成的任何重大損失。

我們於資產初始確認時考慮違約概率，以及在各報告期內信貸風險是否持續大幅增加。為評估信貸風險是否大幅增加，我們將報告日資產發生的違約風險與初始確認日的違約風險進行比較。我們亦考慮可用的合理及支持性前瞻性信息。

流動資金風險

為管理流動資金風險，我們監控並維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，以為我們的經營提供資金，並減輕現金流量波動的影響。

下表列示我們基於各報告期末至合約到期日的剩餘期間，按相關到期組別劃分的金融負債。表中披露的金額為合約未貼現現金流量。

	少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2017年12月31日					
借款	244,307	244,088	489,142	-	977,537
貿易及其他應付款項(不包括應計薪資、 其他應付稅項及預收租金)	796,635	-	-	-	796,635
租賃負債	9,129	9,273	40,572	26,030	85,004
	<u>1,050,071</u>	<u>253,361</u>	<u>529,714</u>	<u>26,030</u>	<u>1,859,176</u>
	少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2018年12月31日					
借款	244,088	248,064	241,078	-	733,230
貿易及其他應付款項(不包括應計薪資、 其他應付稅項及預收租金)	949,659	-	-	-	949,659
租賃負債	13,018	22,847	65,599	89,608	191,072
	<u>1,206,765</u>	<u>270,911</u>	<u>306,677</u>	<u>89,608</u>	<u>1,873,961</u>

財務資料

	少於一年	一至兩年	二至五年	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
截至2019年12月31日					
借款	90,901	-	-	-	90,901
貿易及其他應付款項(不包括應計薪資、 其他應付稅項及預收租金)	887,800	-	-	-	887,800
租賃負債	14,412	15,104	33,593	26,997	90,106
	<u>993,113</u>	<u>15,104</u>	<u>33,593</u>	<u>26,997</u>	<u>1,068,807</u>
	少於一年	一至兩年	二至五年	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
截至2020年6月30日					
貿易及其他應付款項(不包括應計薪資、 其他應付稅項及預收租金)	667,182	-	-	-	667,182
租賃負債	3,672	2,386	6,591	8,332	20,981
	<u>670,854</u>	<u>2,386</u>	<u>6,591</u>	<u>8,332</u>	<u>688,163</u>

關聯方交易及結餘

重大關聯方交易

倘一方有能力直接或間接控制另一方或可於另一方作出財務及營運決策時施加重大影響，雙方被視為有關聯。倘雙方受共同控制，雙方亦被認為有關聯。主要管理人員及彼等的近親被視為關聯方。有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註36。於業績紀錄期，我們有以下重大關聯方交易。

提供服務

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們錄得向關聯方提供服務的收入分別為人民幣220.5百萬元、人民幣280.0百萬元、人民幣498.7百萬元、人民幣181.0百萬元及人民幣304.0百萬元。該等收入通常為來自向關聯方提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的收入。

添置使用權資產

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們錄得自關聯方租賃使用權資產的金額分別為人民幣18.3百萬元、人民幣15.1百萬元、人民幣8.9百萬元、零及人民幣10.8百萬元。該等金額一般是停車場付款。

向關聯方購買貨品及服務

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們錄得向關聯方購買貨品及服務的金額分別為人民幣2.1百萬元、人民幣3.8百萬元、人民幣11.7百萬元、人民幣4.8百萬元及人民幣6.4百萬元。該等金額一般是購買移動應用程序服務及分包開支。

辦公室租賃開支

於2018年及2019年，我們錄得付予關聯方的辦公室租賃開支分別為人民幣55,000元及人民幣61,000元。該等金額一般是我們租賃辦公室的租金付款。於2017年或截至2019年或2020年6月30日止六個月，我們並無錄得付予關聯方的該等開支。

應收關聯方貸款利息收入

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們分別錄得應收關聯方貸款利息收入人民幣52.4百萬元、人民幣48.0百萬元、人民幣48.2百萬元、人民幣25.2百萬元及人民幣22.6百萬元。請參閱「一若干綜合資產負債表項目的說明－應收關聯方貸款及利息」。

其他收入

於2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們分別錄得融資租賃利息收入人民幣8.6百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣2.6百萬元。我們從分租零售單位及停車場予關聯方獲得有關融資租賃利息收入。有關進一步詳情，請參閱「一若干綜合資產負債表項目的說明－投資物業」。

其他收益

我們的其他收益主要包括按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益淨額及提前終止租賃協議收益淨額。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們分別錄得來自關聯方的其他收益人民幣6.5百萬元、人民幣3.8百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣1.6百萬元及零。

財務資料

與關聯方的結餘

	截至12月31日			截至2020年 6月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
來自關聯方的預付款項及應收款項				
貿易應收款項.....	85,517	143,764	248,577	267,716
應收票據.....	-	13,006	49,017	70,101
合約資產.....	50,573	55,199	44,262	34,632
融資租賃應收款項.....	-	-	85,739	-
其他應收款項.....	241,884	380,550	243,758	109,767
應收關聯方貸款及利息				
— 應收貸款(資產抵押證券).....	825,000	635,000	-	-
— 應收利息(資產抵押證券).....	4,596	3,568	-	-
— 應收貸款(非資產抵押證券).....	-	100,000	468,800	-
— 應收利息(非資產抵押證券).....	-	914	13,276	15,427
	829,596	739,482	482,076	15,427
預付款項.....	17,990	9,987	7,698	8,207
來自關聯方的預付款項及應收款項總額 ..	<u>1,225,560</u>	<u>1,341,988</u>	<u>1,161,127</u>	<u>505,850</u>
應付關聯方款項				
貿易應付款項.....	663	2,132	12,107	8,849
其他應付款項.....	387,538	437,368	323,800	107,162
合約負債.....	21,486	17,507	42,907	50,397
租賃負債.....	462	485	448	459
應付關聯方款項總額 ..	<u>410,149</u>	<u>457,492</u>	<u>379,262</u>	<u>166,867</u>
於關聯方的股權.....	-	6,467	-	-
來自關聯方的基金產品 ..	64,673	21,383	-	-
於關聯方的投資總額 ..	<u>64,673</u>	<u>27,850</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

上述貿易應收款項、應收票據、合約資產、應收融資租賃、預付款項、貿易應付款項、合約負債及租賃負債均屬貿易性質。上述其他應收款項、其他應付款項、於關聯方的股權及來自關聯方的基金產品乃非貿易性質。我們將於上市前結清非貿易性質的關聯方結餘。我們的董事確認，與應收及應付關聯方款項有關的交易是在公平基準上按正常商業條款進行，不會扭曲業績紀錄期內經營業績或影響我們未來業績的反映。

財務資料

於業績紀錄期，我們有應收或應付關聯方的非貿易應收款項或應付款項，主要是因為榮盛發展集團進行了集中資金管理及分配。於業績紀錄期，我們的應收或應付關聯方的非貿易應收款項或應付款項包括：(i)應收關聯方貸款及利息（指我們就關聯方的經營需要而向關聯方作出的計息貸款）。進一步詳情請參閱「若干綜合資產負債表項目的說明－應收關聯方貸款及利息」；及(ii)應收及應付關聯方的其他應收款項及其他應付款項（為無抵押、免息且應要求償還）。截至最後實際可行日期，應收關聯方貸款及利息已結清。我們預期應收及應付關聯方的其他應收款項及其他應付款項將於上市前結清。有關關聯方結餘及交易的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註36。

非香港財務報告準則計量

為了補充根據香港財務報告準則呈列的綜合財務報表，我們亦已呈列經調整淨利潤、經調整權益總額及經調整銀行及其他借款及租賃負債作為額外財務計量，該等計量並非香港財務報告準則所要求或根據香港財務報告準則呈列的資料。我們認為，該等非香港財務報告準則計量撤除了我們認為不反映業務實際表現的項目的影響，藉以方便就財務表現及狀況作出比較。

我們將經調整淨利潤界定為年／期內利潤及綜合收益總額，不包括與借款及應收關聯方貸款相關的收入及成本。我們將經調整權益總額界定為不包括與借款及應收關聯方貸款相關的收入及成本的權益總額。我們將經調整銀行及其他借款及租賃負債界定為長期及短期計息銀行及其他借款及租賃負債的總和，不包括與資產抵押證券安排有關的借款。

經調整淨利潤率以經調整淨利潤除以相關期間的收入計算。經調整槓桿比率以經調整銀行及其他借款及租賃負債除以截至相應日期的經調整權益總額計算。

該等非香港財務報告準則計量撤除借款及應收關聯方貸款以及與資產抵押證券安排有關的借款的影響，其與我們日常業務過程無關且屬非經常性質。我們相信，該等計量為投資者及其他人士提供更多有用資料，讓彼等以我們管理層採用的相同方式了解和評估我們的綜合經營業績及財務狀況。我們所呈列的非香港財務報告準則計量未必與其他公司所呈列類似名目的計量相若。該等計量限於作為分析工具用途，閣下不應視其獨立於或可替代我們根據香港財務報告準則所呈報的對經營業績或財務狀況的分析。

下表載列我們所呈列業績紀錄期內各期間的經調整淨利潤與根據香港財務報告準則計算及呈列的最直接可資比較財務計量的對賬：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019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	人民幣千元
年／期內利潤及綜合收益總額與 經調整淨利潤對賬					
年／期內利潤及綜合收益總額	38,330	72,333	113,158	52,887	104,816
減：					
與借款及應收關聯方貸款相關的 其他收入	-	(2,791)	(22,865)	(7,041)	(16,919)
與借款及應收關聯方貸款相關的 財務收入	(39,283)	(33,230)	(13,313)	(11,894)	-

財務資料

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019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 (未經審核)	人民幣千元
加：					
與借款及應收關聯方貸款相關的 財務成本.....	40,173	33,230	14,826	13,090	-
經調整淨利潤.....	<u>39,220</u>	<u>69,542</u>	<u>91,806</u>	<u>47,042</u>	<u>87,898</u>

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的經調整淨利潤率（定義為經調整淨利潤除以相關期間收入）分別為5.4%、7.7%、7.2%、8.5%及11.5%。

下表為於所示日期經調整權益總額與按香港財務報告準則計算及呈列的最直接可資比較財務計量的對賬：

	截至12月31日			截至6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
權益總額與經調整權益總額的對賬				
權益總額.....	52,073	175,406	378,970	610,902
減：				
與借款及應收關聯方貸款 相關的收入及成本.....	890	(1,901)	(23,253)	(40,171)
經調整權益總額.....	<u>52,963</u>	<u>173,505</u>	<u>355,717</u>	<u>570,731</u>

下表為於所示日期經調整銀行及其他借款及租賃負債與按香港財務報告準則計算及呈列的最直接可資比較財務計量的對賬：

	截至12月31日			截至6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
長期及短期計息銀行及其他借款及租賃負債的總和與經調整銀行及其他借款及租賃負債的對賬				
長期及短期計息銀行及其他借款 及租賃負債的總和.....	926,719	791,486	156,656	14,699
減：				
與資產抵押證券相關的借款.....	(865,000)	(665,000)	-	-
經調整銀行及其他借款 及租賃負債.....	<u>61,719</u>	<u>126,486</u>	<u>156,656</u>	<u>14,699</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，我們的經調整槓桿比率（界定為經調整銀行及其他借款及租賃負債除以經調整權益總額）分別為1.2、0.7、0.4及0.03。

股息政策及可分派儲備

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們並無派付或宣派任何股息。於2020年8月18日，我們宣派股息人民幣149.5百萬元。截至最後實際可行日期，我們已向上市前股東全數派付該等股息。

在適用法律法規以及公司章程的規限下，我們預期於上市後每年派付不少於除稅後利潤25%的股息。股息的派付及金額(如有)取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及其他相關因素。股息的宣派、派付及金額將由我們酌情決定。股息的建議派付亦取決於董事會的絕對酌情權，上市後，年度末期股息的宣派將須徵得我們股東的批准。

截至2020年6月30日，本集團的保留盈利約為人民幣163.6百萬元，作為可供分派予股東的儲備。

根據上市規則第13.13條至13.19條作出的披露

除本招股章程另有披露者外，我們確認，截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何可能須根據上市規則第13.13條至13.19條規定作出披露的情況。

上市開支

H股上市的總上市開支(包括包銷佣金)估計約為人民幣89.4百萬元，或全球發售估計所得款項總額的7.1%(假設發售價為每股H股15.91港元，即指示性發售價範圍的中位數，並假設超額配股權並無獲行使)，其中約人民幣83.7百萬元直接歸因於H股的發行，將於上市完成時於權益扣除，約人民幣5.7百萬元將於我們的綜合全面收益表內扣除。於業績紀錄期，我們產生上市開支約人民幣23.9百萬元，其中約人民幣21.4百萬元已計入預付款項並其後將於上市完成時於權益扣除，約人民幣2.5百萬元已於綜合全面收益表內扣除。

未經審核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條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值，旨在說明假設全球發售對截至2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於該日發生。

財務資料

未經審核備考經調整有形資產淨值僅為說明用途而編製，因其假設性質，未必真實反映全球發售已於截至2020年6月30日或任何未來日期完成的情況下本集團的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2020年6月30日的本集團綜合資產淨值而編製，會計師報告全文載於本招股章程附錄一，並按以下所述調整。未經審核備考經調整有形資產淨值報表不構成會計師報告的一部分。

	截至2020年6月 30日本公司 擁有人應佔 本集團經審核		截至2020年6月 30日本公司 擁有人應佔 未經審核備考		未經審核備考經調整每股股份 有形資產淨值
	綜合有形 資產淨值	備考調整 全球發售估計 所得款項淨額	經調整有形 資產淨值		
	附註1 人民幣千元	附註2 人民幣千元	人民幣千元	附註3 人民幣元	附註4 港元
按發售價每股H股13.46港元計算.....	609,066	987,581	1,596,647	4.25	5.03
按發售價每股H股18.36港元計算.....	609,066	1,361,289	1,970,355	5.24	6.21

附註：

- (1) 截至2020年6月30日本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，乃以截至2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣610,902,000元為基準，就截至2020年6月30日人民幣1,836,000元的無形資產作出調整所得。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃根據每股H股13.46港元及18.36港元（分別為指示性發售價範圍下限及上限）的指示性發售價計算，已扣除估計包銷費用及我們應付的其他相關開支，且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (3) 未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值乃經前段所述調整後，按已發行376,000,000股股份計算得出，假設2020年6月30日已完成全球發售且不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) 就本未經審核備考經調整有形資產淨值報表而言，以人民幣呈列的結餘按1.00港元兌人民幣0.8434元的匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率換算為港元，反之亦然。
- (5) 並無作出調整以反映本集團在2020年6月30日之後訂立的任何交易結果或其他交易。
- (6) 未經審核備考經調整有形資產淨值並無計及於2020年6月30日後已宣派及派付的額外股息人民幣149,460,000元。倘計及該股息，則未經審核備考經調整每股有形資產淨值將分別約每股股份4.56港元及每股股份5.74港元，按指示性發售價每股H股13.46港元及每股H股18.36港元計算。

董事確認無重大不利變動

董事經審慎周詳考慮後確認，自2020年6月30日（即本公司最新綜合經審核財務業績的編製日期）以來及截至本招股章程日期，我們的財務或交易狀況並無重大不利變動，自2020年6月30日以來並未發生對會計師報告（其文本載列於本招股章程附錄一）所示資料造成重大影響的事件。

未來計劃

有關我們的未來計劃的詳細說明，請參閱「業務－發展戰略」。

所得款項用途

假設發售價為每股發售股份15.91港元（即本招股章程所示發售價範圍的中位數），我們估計將獲得的全球發售所得款項淨額約為1,389.5百萬港元（經扣除包銷費用及佣金以及我們就全球發售應付的估計開支，並假設超額配股權未獲行使）。

假設發售價定為每股發售股份15.91港元（即指示性發售價範圍的中位數），我們擬將全球發售所得款項淨額用作下列用途。

- 約60.0%或833.7百萬港元將用作物色嚴格篩選的戰略投資及收購機會，以進一步擴充業務規模及地域覆蓋範圍並擴大服務組合，其中(i)約45.0%或625.3百萬港元將用作收購符合遴選準則的其他物業管理公司。我們對潛在目標公司的遴選準則包括但不限於：(a)在管建築面積超過1.0百萬平方米；(b)最近一個財政年度的營運收入超過人民幣20.0百萬元；(c)業務經營符合法律法規；及(d)在管物業組合多元化。我們將優先評估在管物業組合涵蓋一線城市或新一線城市（如北京、上海、廣州、深圳、天津及成都），或在管物業組合多元化（如商業物業、產業園、學校及醫院）的潛在投資或收購目標。通過投資或收購這些公司，我們預期將擴充地域覆蓋範圍、加強在經濟發達地區的競爭優勢、令在管物業組合多元化及提升品牌知名度；及(ii)約15.0%或208.4百萬港元將用於收購或投資所提供社區服務與我們的社區增值服務相輔相成的下游公司，包括（其中包括）從事裝飾及裝修、教育及培訓及家政服務的公司。截至最後實際可行日期，我們並無物色到使用全球發售所得款項淨額的任何收購或投資目標；
- 約15.0%或208.4百萬港元將用作豐富我們的社區增值服務組合，其中(i)約4.0%或55.6百萬港元將用作增加線下便利店覆蓋範圍、擴充產品種類及加強線下便利店的智慧運營；(ii)約4.0%或55.6百萬港元將用作進一步發展及擴充我們的不動產經紀服務以涵蓋在管物業銷售及租賃相關中介服務；及(iii)約7.0%或97.2百萬港元將用作進一步多元化社區增值服務組合以涵蓋家政服務以及社區養老及健康服務；
- 約15.0%或208.4百萬港元將用作提升我們的信息技術基礎建設及推動智慧社區管理，其中(i)約5.0%或69.5百萬港元將用作升級一站式、全渠道服務平台以豐富服務場景並改善用戶體驗；(ii)約3.75%或52.1百萬港元將用作

未來計劃及所得款項用途

建立信息技術系統，包括一個資源管理系統及一個遠程數據及視像監控中心，以及用作升級停車場出入管理系統，以實現透過掃描二維碼進行車位管理及電子支付等功能；(iii)約3.75%或52.1百萬港元將用作增加信息技術系統的覆蓋及在我們在管社區推出智慧社區管理工具；及(iv)約2.5%或34.7百萬港元將用作提升我們的信息管理系統；及

- 約10.0%或139.0百萬港元將用作一般業務用途及營運資金。

倘發售價定於較估計發售價範圍中位數為高或為低的水平，或超額配股權獲行使，則上述所得款項分配將按比例予以調整。

倘發售價定為每股發售股份18.36港元（即本招股章程所示發售價範圍上限），並假設超額配股權並無獲行使，我們將獲得所得款項淨額約1,611.1百萬港元（經扣除包銷費用及佣金以及我們就全球發售應付的估計開支）。

倘發售價定為每股發售股份13.46港元（即本招股章程所示發售價範圍下限），並假設超額配股權並無獲行使，我們獲得的所得款項淨額將約為1,168.0百萬港元（經扣除包銷費用及佣金以及我們就全球發售應付的估計開支）。

倘超額配股權獲悉數行使，我們將獲得額外所得款項淨額介於約182.6百萬港元（假設發售價為每股股份13.46港元，即建議發售價範圍下限）至249.0百萬港元（假設發售價為每股股份18.36港元，即建議發售價範圍上限）（經扣除包銷費用及佣金以及我們就全球發售應付的估計開支）。

倘所得款項淨額並無即時用作上述用途，在適用法律及法規允許的情況下，我們將擬將所得款項淨額存入持牌金融機構作短期活期存款。倘上述所得款項擬定用途有任何變動，或倘任何所得款項金額將用作一般企業用途，我們將作出適當公告。

基準及假設

我們的未來計劃及業務戰略乃基於以下一般假設：

- 本招股章程所述各項未來計劃的資金需求將不會大幅偏離董事所估計的金額；
- 於我們的未來計劃涉及的期間內，我們將擁有充足財務資源以應付計劃的資本開支及業務發展需求；
- 全球發售將根據且如本招股章程「全球發售的架構」一節所述完成；
- 現有會計政策與本集團於業績紀錄期經審核合併財務報表所述者相比將不會有大幅偏離；

未來計劃及所得款項用途

- 我們的業務(包括未來計劃)將不會因中國的任何不可抗力、不可預見的因素、特殊項目或有關通貨膨脹、利率及稅率的經濟變化而中斷；
- 適用於我們活動的稅基或稅率將不會發生重大變化；
- 我們將不會受到本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素重大影響；
- 我們將以與業績紀錄期相同的方式繼續我們的運營，包括但不限於留存我們的主要員工及維繫客戶、供應商及分包商；
- 與本集團及我們業務有關的現有法律法規或其他政府政策，或我們經營所在的政治或市場條件，將不會發生重大變化；及
- 將不會發生對我們業務或營運造成重大干擾的任何自然、政治或其他災難。

實施計劃

下表載列每個戰略計劃的概約金額、關鍵里程碑及時間表。投資者須注意，以下實施計劃乃根據上文「— 所得款項用途 — 基準及假設」所述的基準及假設制定。概述的基準及假設固有地具有不確定性，尤其是本招股章程「風險因素」一節所概述者。由於不可預見的事件，我們的實際業務過程可能會與本招股章程所載列業務戰略有所不同，且無法保證我們會及時完成我們的業務戰略，或根本不能完成我們的業務戰略。

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項總額的%	金額 (百萬港元)	子類別	實施活動	佔所得款項總額的%	時間表		
						2021年	2022年	2023年
業務擴張.....	60.0%	625.3	戰略收購及投資物業管理公司	我們計劃優先評估在管物業組合涵蓋一線城市或新一線城市(如北京、上海、廣州、深圳、天津及成都)，或在管物業組合多元化(如商業物業、產業園、學校及醫院)的潛在投資或收購目標。透過投資或收購該等公司，我們預計擴充地域覆蓋範圍、加強在經濟發達地區的競爭優勢、令在管物業組合多元化及提升品牌知名度。	45.0%	268.9	215.1	141.3
		208.4	戰略收購及投資下游公司	我們計劃收購或投資所提供社區服務與我們的社區增值服務相輔相成的公司，包括從事裝飾及裝修、教育及培訓及家政服務的公司。	15.0%	125.0	41.7	41.7

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項總額的%	金額 (百萬港元)	子類別	實施活動	佔所得款項總額的%	時間表		
						2021年	2022年	2023年
豐富社區增值服務組合	15.0%	55.6	增加我們的線下便利店覆蓋範圍、擴充產品種類及加強線下便利店的智慧運營	我們計劃動用全球發售所得款項淨額以(i)於我們的在管社區開設更多便利店；(ii)升級我們的門店佈局及裝飾以提升我們的品牌價值；(iii)購買所需設備及擴展我們的供應鏈以便我們能增加產品供應；及(iv)為我們的線下便利店業務增添無人商店技術、智能價格標籤及售貨機器人；	4.0%	27.8	16.7	11.1
				我們計劃由旗下員工運營該等新線下便利店，並可能在將來尋求與其他優質零售公司合作。				
		55.6	進一步發展及擴充我們的不動產經紀服務以涵蓋在管物業銷售及租賃相關中介服務	我們計劃動用全球發售所得款項淨額以(i)開設更多門店及升級門店佈局及裝修；(ii)通過增加更多持牌經紀代理以及專門的風險控制團隊及系統，為不動產經紀服務構建必要的人力資源；(iii)開展營銷及宣傳活動以提高品牌知名度；及(iv)通過升級不動產經紀服務的信息技術系統及為服務添加虛擬現實看房技術以增強智慧運營。	4.0%	33.4	16.7	5.5
				我們計劃由旗下員工，而非分包商運營不動產經紀服務，但可能在將來探索與優質經紀代理合作。				

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項總額的%	金額 (百萬港元)	子類別	實施活動	佔所得款項總額的%	時間表		
						2021年	2022年	2023年
								(百萬港元)
97.2			進一步多元化社區增值服務組合以涵蓋家政服務、社區養老及健康服務	我們計劃動用全球發售所得款項淨額以(i)增加家政服務訂單管理系統，組建專業培訓師團隊及為家政服務人員建立標準化的培訓系統；(ii)增加社區餐廳（主要服務於社區的老年人及年輕工人）數目及擴大規模，購買設備及存貨，升級社區餐廳佈局及裝飾以及增加更多人員；及(iii)通過招聘專業員工及管理人員，購買設備及存貨以及開展品牌建設營銷及宣傳活動，設立社區養老及健康中心。	7.0%	58.2	19.5	19.5
				我們計劃由旗下員工，而非分包商運營該等社區增值服務，但可能在將來尋求與該領域的優質公司合作。				
				我們相信該等額外社區增值服務將補足擁有類似客戶群的現有服務。我們管理團隊在業務管理及現有服務範疇的豐富經驗對我們滿足該等額外社區增值服務的人力需求不可或缺。此外，儘管我們目前的管理層及員工在直接處理該等服務方面缺乏任何經驗及專業知識，惟彼等已作好準備運用在提供其他社區增值服務時累積的扎實技能和豐富經驗，亦計劃就該新服務招聘具有相關技能及經驗的管理人員及員工。				

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項總額的%	金額 (百萬港元)	子類別	實施活動	佔所得款項總額的%	時間表		
						2021年	2022年	2023年
升級信息技術基礎建設	15.0%	69.5	升級一站式全渠道服務平台以豐富服務情景並改善用戶體驗	我們計劃動用全球發售所得款項淨額以(i)用必要的新系統及設備建設智能管理平台，包括資源管理系統，以監察我們所管理社區的住戶數目、停車場數目、建築面積、平均每月物業管理費及其他主要資訊、設備及設施管理系統，從而監察我們設備及設施的運作情況，並且營運維修與保養系統以及觸點服務管理系統，以管理雇員的表現及服務水準；(ii)建設物業管理服務平台，包括管理客戶服務要求的任務管理平台、客戶服務平台(藉此令客戶容易接洽我們的僱員)、報告平台(藉此處理客戶投訴及反饋)及內部培訓平台(藉此向我們的僱員提供職業培訓)；及(iii)用必要的新系統及設備建設增值服務平台，以加強社區增值服務，其中包括生活服務，於包入住服務及不動產經紀服務等等。	5.0%	41.7	13.9	13.9
						(百萬港元)		

未來計劃及所得款項用途

主要類別	時間表			
	佔所得款項總額的%	2021年	2022年	2023年
	金額 (百萬港元)	實施活動		
	子類別	佔所得款項總額的%		
		(百萬港元)		
		<p>我們計劃提供額外服務或功能，例如手機門禁、通過升級一站式全渠道服務平台收發包裹，並為業主及住戶提供位於社區一公里半徑範圍內供應商提供的優質生活服務。</p> <p>通過升級一站式全渠道服務平台，整體服務質量及運營效率將有所改善。例如，客戶可以輕易地與服務人員聯繫及享受個性化服務；其線上維修及維護請求能快速回覆及解決；400呼叫中心最終將被線上服務所取代，從而降低勞工成本；及我們的客戶將在一站式全渠道服務平台上更好地體驗使用線上支付、線上購物、報告及反饋、社區活動及其他功能。</p> <p>涵蓋新服務場景的功能將加入到現有一站式全渠道服務平台並與現有功能整合。</p>		

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項總額的%	金額 (百萬港元)	子類別	實施活動	佔所得款項總額的%	時間表		
						2021年	2022年	2023年
						(百萬港元)		
52.1	3.75%	20.1	建立及升級信息技術系統	<p>我們計劃用必要的新設備打造資源管理系統，以電子方式有效監控及管理存貨及其他資源，以防存貨管理及收費的漏洞，以及遠程數據及視頻監控中心，故我們可以作全面審閱物業項目的營運數據如收取物業管理費及完成巡邏請求的數據，並相應調整業務營運，亦更新及合併天眼系統以監測閘門及其他主要地方以及實現遙距語音控制，及透過實時視頻監控中央監測公共區域及商業場所以迅速且適當應對在我們管理物業項目發生的事件。</p> <p>我們計劃用必要的新設備升級停車場出入管理系統，以實現車位管理（可讓我們集中控制交通流量），透過掃碼二維碼電子支付等功能及便於在線獲取發票。</p> <p>我們計劃採用物聯網技術將該等新系統及功能整合入現有的數字系統，通過此系統，我們將能夠遠程監控其營運狀況及接收故障事件的警告。</p>	20.1	16.9	15.1	

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項總額的%	金額 (百萬港元)	子類別	實施活動	佔所得款項總額的%	時間表		
						2021年	2022年	2023年
								(百萬港元)
		52.1	增加信息技術系統的覆蓋及在我們在管社區推出智慧社區管理工具	我們計劃向我們在管社區推出更多智慧社區管理工具，其中包括(i)環境監測設備，持續監測風速、環境溫度、懸浮粒子及其他指標；(ii)智慧水錶及電錶，可遠程收集數據及維護設備；(iii)設備監控傳感器，使我們能夠監控設備的運行狀況；(iv)視頻監視及網絡設備，為我們及業主與居民提供在管社區公共空間的實時視頻監視的權限。	3.75%	21.2	18.5	12.4
		34.7	提升我們的內部信息管理系統	我們預期增加信息技術系統的覆蓋及社區管理工具將使我們更輕鬆地遠程監視社區及我們的設備，從而提高我們的服務質量與運營效率。	2.5%	8.9	13.0	12.8
一般企業用途	10.0%	139.0	營運資金及一般企業用途	我們計劃升級線上培訓系統、辦公室自動化系統、人力資源系統、財務系統及業務管理系統，以提升內部控制及業務管理效率。	10.0%	-	-	-

戰略收購及投資計劃

其他物業管理公司

儘管我們預期保持有機增長，但我們認為通過戰略收購及投資擴張亦有助我們利用現有物業管理組合及客戶群的優勢，迅速滲透至目標市場，尤其是在市場競爭激烈的一線及新一線城市。我們預期擴展我們的地理覆蓋範圍，加強我們在經濟發達地區的競爭優勢，並使我們能夠進入新市場，並以有效的方式使我們的在管物業組合多元化。

儘管董事於最後實際可行日期尚未確定任何合適目標，但我們已釐定評估潛在目標的標準，而這基於我們就此而持續進行的研究、財務盡職調查以及初步評估及可行性研究的結果。

戰略收購及投資的標準

我們計劃優先評估在管物業組合涵蓋一線城市或新一線城市（如北京、上海、廣州、深圳、天津及成都），或在管物業組合多元化（如商業物業、產業園、學校及醫院）的潛在投資或收購目標。我們根據中指院報告所載的行業分析為潛在目標設定遴選準則。該等遴選準則包括但不限於：(a)在管建築面積超過1.0百萬平方米；(b)最近一個財政年度的營運收入超過人民幣20.0百萬元；(c)業務經營符合法律法規；及(d)在管物業組合多元化。我們計劃優先評估在管物業組合涵蓋一線城市或新一線城市，或在管物業組合多元化的潛在投資或收購目標。儘管在管建築面積相對較小，我們傾向於選擇平均物業管理費相對較高且盈利能力優良的目標公司。董事設定了在管建築面積標準，以考慮市場上更多較小規模的目標公司，乃由於該等公司的市值及議價能力相對較低，然而這並無削弱其增長潛力。根據中指院的資料，於2020年7月物業管理市場上發生的收購中，擁有最低在管建築面積的被收購公司在管建築面積約為1.2百萬平方米，符合我們的在管建築面積標準。據中指院告知，存在眾多在管建築面積超過1.0百萬平方米的物業管理公司可作收購及投資計劃。儘管按在管建築面積計，目標公司的規模相對較小，但我們設定了另一經營收入標準，以確定擁有優良盈利能力的合適目標公司。我們趨向於選擇擁有相對較高平均物業管理費的目標公司，以確保其可產生足以獲利的經營收入。

可覓得合適目標

根據中指院的資料，2019年有將近130,000家物業管理公司在中國運營，加快市場集中度是競爭激烈且分散的中國物業管理行業的主要趨勢，而領先的物業管理服務提供商正在尋求通過併購提升管理水平及核心競爭力的機會。2020中國物業服務百強企業（以綜合實力計）榜單中，有173家公司符合我們對戰略收購及投資的標準，其中134家公司由物業開發公司擁有或與其相關聯。儘管我們並無排除考慮收購或投資由物業開發公司擁有或與其相關聯的物業管理公司的可能性，惟其餘該等公司是在如此分散的物業管理服務行業中可供考慮的潛在目標公司。收購或投資該等潛在目標公司

所需總資本很大程度上取決於目標公司規模和數目。每家目標公司的投資成本進一步取決於目標公司待收購股權百分比、財務表現及狀況以及我們參考市場價值後對目標公司價值及潛力的評估。董事經中指院告知後認為，我們對戰略收購及投資的標準均符合行業規範，且在如此分散的物業管理服務行業中，有各種各樣的潛在目標公司可供我們考慮。憑藉行業整合趨勢、我們已確立的市場地位及豐富的行業經驗以及我們專業業務開發團隊的努力，我們認為，我們可能會找到適合我們收購及投資計劃的目標，從而能夠成功實施收購及投資戰略。

儘管我們尚未確定或承諾任何收購或投資目標，但我們計劃在2020年進行廣泛的市場研究並開始就未來收購及投資進行盡職調查、磋商及估值程序。基於我們的計算，我們計劃於2021年、2022年及2023年以全球發售所得款項淨額分別收購2至5家、2至3家及2至3家物業管理公司。倘就該等收購及投資將支付的代價超過全球發售所得款項淨額，我們認為我們將能夠使用其他來源的資金為收購及投資撥付資金。

戰略收購及投資的成本利益分析

根據中指院的資料，儘管中國物業管理市場日趨集中，惟中國物業管理行業仍然分散且競爭激烈。大型物業管理公司主要通過有機增長及戰略收購及投資，積極優化其戰略佈局並加快業務擴展，藉以增加市場份額及實現更佳經營業績。董事認為，基於以下分析，戰略收購及投資將有利於我們進一步擴大業務規模及市場份額的發展戰略：

(i) 進軍新市場所需時間最短化

一方面，基於我們的過往經驗，我們以有機增長方式向新市場擴展我們的物業管理服務組合一般需要12個月以上，包括(i)約3個月用於目標市場現場檢查；(ii)約1個月用於成立分公司或附屬公司；(iii)約3個月用於進行商業開發活動以獲取物業項目；及(iv)約6個月用於承接物業項目、招聘及培訓僱員。另一方面，基於我們的研究及內部研究，董事估計，完成收購或投資一家完善的物業管理公司一般需要約9個月，包括(i)約6個月用於估值、盡職調查及磋商；(ii)約2個月用於簽署相關協議；及(iii)約1個月用於將被收購公司的管理團隊整合至我們的系統。董事認為，戰略收購及投資讓我們更有效地在目標市場中拓展業務。

(ii) 進軍新市場相關不確定性及額外成本最小化

我們認為，當我們透過有機增長將業務擴展至新市場時，我們可能面臨區域社會文化及市場環境的眾多不確定性，可能需要更多時間適應差異及進一步延長所產生成本的回本期。另外，戰略收購及投資不僅能有效節省擴展我們服務網絡的時間，而且能夠增加技術及管理人才，基於當地社會文化及市場環境幫助調整我們的管理模式，

控制與遠程管理有關的風險及節省貨幣成本。此外，我們的董事認為收購或投資亦將幫助我們多元化客戶群，原因為我們於收購或投資後將可更易接觸目標公司的現有客戶群。有關擴展方法亦將提高我們的資源利用率，從而實現更好的市場資源分配、資源共享及更強大的企業聯盟。

與向新市場有機增長相比，戰略收購及投資讓我們在參考目標公司的財務表現及現有客戶群後獲取更加穩定的收入來源及可預計的投資回報。我們將對目標公司進行估值及盡職調查，以確保投資回報。然而，由於我們於新市場缺乏穩固的客戶群，倘我們決定於新市場有機發展業務，則我們並無客觀可靠的基準就招聘、留任及／或培訓相關人員及熟練工人的成本估計達致投資回報所需的時限。

儘管我們自成立以來主要透過有機增長擴展業務，但我們相信透過戰略收購及投資進行擴展將讓我們能夠更快地打入新市場及有效穩妥地擴展我們的物業管理組合，因此，戰略收購及投資構成讓我們有效實現進一步擴大業務規模及市場份額的發展戰略的可選方式。

下游公司

我們亦計劃收購及投資所提供社區服務與我們的現有業務範圍相輔相成的下游公司。我們計劃收購或投資的下游業務將提供裝飾及裝修、教育及培訓及家政服務，該等服務與我們的物業管理服務及增值服務共享類似的客戶群。

我們認為，戰略收購及投資成熟的下游業務，使我們能夠節省開發本身下游業務所需的時間及成本，通過該等收購及投資，我們能夠將業務範圍擴大至覆蓋整個物業管理及增值服務價值鏈，讓我們能夠提供全面服務迎合客戶需求，提高客戶滿意度及我們的市場聲譽。我們相信該等下游業務可在收購或投資後與我們的業務營運迅速整合，並開始從我們根據現有物業管理服務網絡管理的物業項目產生收入。

我們挑選潛在目標公司的標準包括但不限於：(a)取得其業務所需的全部牌照及政府批准；(b)擁有穩定的客戶群及現金流；(c)在業內或地區市場享有良好聲譽或擁有高品牌知名度；及(d)已建立完善的管理體系及有能力留住其核心員工。我們根據現有行業報告、全國企業信用信息公示系統的搜索結果、有關相關牌照、許可證或資格的公開資料、第三方盡職調查報告、客戶調查及與該等目標下游公司進行的會面制定潛在目標公司的挑選標準。

香港包銷商

香港包銷商

華泰金融控股(香港)有限公司
海通國際證券有限公司
東吳證券國際經紀有限公司
大華繼顯(香港)有限公司
富元證券有限公司
交銀國際證券有限公司
建銀國際金融有限公司
中信建投(國際)融資有限公司
招銀國際融資有限公司
國泰君安證券(香港)有限公司
工銀國際證券有限公司
偉祿亞太證券有限公司
越秀証券有限公司
阿爾法國際證券(香港)有限公司
張金證券投資(香港)有限公司
博威環球證券有限公司
邁時資本有限公司

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，我們依據本招股章程及申請表格的條款及條件並在其規限下，初步提呈發售9,400,000股H股(可予調整)以供香港公眾人士認購。

待：

- 上市委員會批准本招股章程所述根據全球發售將予發行的H股(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外H股)上市及買賣；及
- 香港包銷協議所載若干其他條件(包括但不限於我們與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)協定發售價)達成後，

香港包銷商已個別但非共同同意根據本招股章程、申請表格及香港包銷協議的條款及並受其條件限制，認購或促使認購(或倘認購人未有認購，則由香港包銷商認購)現正根據香港公開發售提呈發售但未獲認購的香港發售股份。倘因任何理由，我們與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)未能協定發售價，則全球發售將不會進行。

香港包銷協議須待國際包銷協議獲簽署並成為無條件且並無根據其條款終止後方可作實並受上述各項所規限。

終止理由

若在上市日期上午八時正之前任何時間發生下列事件，獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）有權透過通知本公司即時終止香港包銷協議：

- (a) 以下各項發生、出現、存在或生效：
- (i) 涉及或影響香港、中國、美國、英國、任何歐盟成員國或任何其他與本集團任何成員公司或全球發售相關的司法權區（統稱「**相關司法權區**」）的任何不可抗力性質的地方、國家、地區或國際事件、一連串事件或情況（包括但不限於任何政府行動、宣佈全國或國際緊急狀態或戰爭、災難、危機、疫症、流行病、爆發疾病、停工、火災、爆炸、水災、地震、火山爆發、民眾暴動、戰爭、敵對行動爆發或升級（不論宣戰與否）、天災或恐怖活動）；或
 - (ii) 涉及或影響任何相關司法權區任何地方、國家、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市場狀況（包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的狀況）發生任何變動或涉及預期轉變的事態發展，或發生可能導致任何變動或涉及預期轉變的事態發展的任何事件或一連串事件或情況；或
 - (iii) 聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所的證券買賣全面禁止、暫停或受限制（包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍）；或
 - (iv) 涉及或影響任何相關司法權區（不論由財政司司長或香港金融管理局或國家、中央、聯邦、省、州、地區、市、地方、國內、國外或跨國及任何司法權區的任何其他主管或機構，或任何證券交易所、自主監管組織或其他非政府監管機關，或任何法院、法庭或仲裁人（「**機關**」）實施）的商業銀行活動出現全面停頓，或任何相關司法權區的商業銀行活動、外匯買賣、證券交收或結算服務、程序或事宜中斷；或
 - (v) 涉及或影響任何相關司法權區頒佈任何新法律，或現有法律發生任何變動或發生涉及現有法律或由任何法院或其他主管當局的詮釋或應用預期轉變的任何事態發展，或發生可能導致變動或涉及預期轉變的事態發展的任何事件或情況或受其影響；或
 - (vi) 涉及或影響任何相關司法權區的稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例的潛在轉變或對該等事項造成影響的變動或發展（包括但不限於港元或人民幣兌任何外幣大幅貶值）或任何相關司法權區實施任何外匯管制；或

- (vii) 本集團任何成員公司或任何執行董事遭受或面臨任何第三方提出的任何訴訟或申索；或
- (viii) 除本招股章程所披露者外，本集團任何成員公司違反上市規則或適用法律；或
- (ix) 本集團任何成員公司被下令或呈請清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排，或本集團任何成員公司訂立債務償還安排，或本集團任何成員公司的任何清盤決議案或委任臨時清盤人、接管人或管理人以接管本集團任何成員公司所有或部分重大資產或事務或本集團任何成員公司發生任何類似事情；或
- (x) 執行董事被控告犯有可公訴罪行或遭法律禁止參與公司管理或因其他理由喪失參與公司管理的資格；或
- (xi) 任何相關司法權區的任何機關或政治機構或組織對任何董事宣佈或展開任何調查或其他行動，或宣佈有意對其或本集團任何成員公司展開調查或採取其他行動，

而獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)經事先諮詢本公司後全權認為上述情況個別或共同：(i)已經或將會或可能會對本集團的整體資產、負債、業務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、財務或其他狀況或境況產生重大不利影響；或(ii)已經或將會或可能會對全球發售能否成功或香港公開發售的申請水平或國際發售的踴躍程度產生重大不利影響；或(iii)令或將令或可能令進行全球發售或推銷全球發售變得不智、不宜或不實際可行；或(iv)已經或將會或可能令香港包銷協議的任何部分(包括包銷)不能夠或令遵照其條款履行不實際可行，或妨礙根據全球發售或其包銷處理申請及／或付款；或

(b) 獨家全球協調人獲悉：

- (i) 香港公開發售文件及／或本公司或代表本公司就香港公開發售刊發或使用的任何通知、公佈、廣告、通訊或其他文件(包括其任何增補或修訂)所載的任何陳述在刊發當時或其後在任何重大方面失實、不正確或具誤導性，或香港公開發售文件及／或本公司或代表本公司就香港公開發售刊發或使用的任何公眾通知、公佈、廣告、通訊或其他文件(包括其任何增補或修訂)中所載的任何估計、預測、意見表達、意向或預期於所有重大方面非公平誠實及並非依據合理假設作出；或
- (ii) 發生或發現任何事宜，而該等事宜倘在緊接本招股章程日期前發生或被發現，則會構成任何香港公開發售文件及／或本公司或其代表就香港公開發售刊發的任何公眾通知及公佈(包括其任何增補或修訂)的錯誤陳述或重大遺漏；或

- (iii) 香港包銷協議或國際包銷協議的任何訂約方(任何香港包銷商或國際包銷商除外)嚴重違反其應負的任何責任；或
- (iv) 本集團任何成員公司的資產、負債、業務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、財務或其他狀況或境況或表現出現任何重大不利變動或可能涉及重大不利變動的任何發展；或
- (v) 根據香港包銷協議的任何保證遭違反，或發生任何事件或出現任何情況導致上述任何保證在任何方面失實或不準確或具誤導性或(倘若該等保證尚未附帶實質性規定)任何該等保證遭違反，或發生任何事件或出現任何情況導致上述任何該等保證在任何重大方面失實、不準確或具誤導性；或
- (vi) 於上市日期或之前，上市委員會拒絕或並未批准根據全球發售將予發行或銷售的H股(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外H股)上市及買賣(受慣例所限者除外)，或批准已授出但其後被撤回、保留(按慣例者除外)或扣留；或
- (vii) 本公司撤回本招股章程(及／或就全球發售刊發或使用的任何其他文件)或全球發售；或
- (viii) 任何人士(獨家保薦人除外)撤回或可能須撤回其就任何香港公開發售文件被名列為專家或刊發載有其報告、函件及／或法律意見概要(視情況而定)任何香港公開發售文件的同意書。

根據上市規則向香港聯交所作出的承諾

本公司作出的承諾

根據上市規則第10.08條，除非：

- (a) 根據上市規則第10.08條規定的若干情況；或
- (b) 根據全球發售(包括超額配股權)，

自上市日期起計六個月內，我們不會進一步發行任何H股或可轉換為本公司股本證券的證券(不論該類別是否已經上市)，亦不會就有關發行訂立任何協議(不論H股或證券的有關發行是否將於自上市日期起計六個月內完成)。

控股股東作出的承諾

根據上市規則第10.07條，我們的控股股東各自已向香港聯交所及本公司不可撤回地及無條件承諾，除根據全球發售（包括超額配股權）外，在未有香港聯交所的事先書面同意，以及除非遵守上市規則的規定，其將不會並將促使其控制的相關登記持有人不會：

- (a) 於本招股章程所披露其於本公司持股的日期起至上市日期後六個月當日止期間，出售或訂立任何協議以出售任何於本招股章程內顯示其為實益擁有人的本公司任何證券，或以其他方式就上述證券增設任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 於上文(a)段所指的期間屆滿當日起計的六個月期間，出售或訂立任何協議以出售上文(a)所指的任何證券，或以其他方式就該等證券增設任何購股權、權利、權益或產權負擔（倘在緊隨有關出售或行使或強制執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後，其就上市規則而言不再是本公司的一組控股股東）。

此外，根據上市規則第10.07(2)條附註3，我們的控股股東均已向香港聯交所及我們作出進一步不可撤回地及無條件承諾，在本招股章程所披露其持股的日期起至上市日期後12個月當日止期間內，倘其根據上市規則第10.07(2)條附註2將其實益擁有的本公司任何證券以認可機構為受益人進行質押或押記，則應即時知會本公司有關質押或押記以及所質押或押記的證券數目；及倘其收到任何承押人或承押記人的口頭或書面表示將會出售任何所質押或抵押的本公司任何證券，則應立即通知本公司任何有關出售指示。

倘我們接獲任何控股股東有關上述事宜之通知（如有），我們亦將盡快通知香港聯交所，並根據上市規則盡快以公告披露有關事宜。

根據香港包銷協議向香港包銷商作出的承諾

本公司作出的承諾

我們已根據香港包銷協議分別向獨家全球協調人、獨家保薦人及香港包銷商承諾，於香港包銷協議日期起至上市日期後滿六個月當日（包括該日）止期間（「首六個月期間」）的任何時間，除根據全球發售（包括根據超額配股權）發售及出售發售股份外，在未有獨家保薦人及獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）的事先書面同意（有關同意不會遭無理拒絕或延遲），以及除非遵守上市規則的規定（且僅於任何相關中國機關批准後（倘有規定）），本公司將不會：

- (a) 發行本公司任何H股或其他證券（包括但不限於任何可轉換或可兌換或可行使以取得本公司任何H股或其他證券的任何證券）；或

- (b) 訂立與上文(a)段所述任何交易具相同經濟效益的任何交易；或
- (c) 要約或協議進行上文(a)或(b)段所述任何交易，

而於各情況下，均不論上述任何交易是否將以交付H股或本公司其他證券或以現金或其他方式進行交收（不論該等H股或其他證券的發行是否將於首六個月期間完成）。

彌償

我們已同意（其中包括）就獨家保薦人、獨家全球協調人及香港包銷商可能會遭受的若干損失，其中包括因履行香港包銷協議的責任或我們違反香港包銷協議（視情況而定）而產生的損失作出彌償。

佣金及開支

香港包銷商將收取根據香港公開發售初步提呈發售的香港發售股份應付發售價總額的2.8%作為包銷佣金。此外，本公司可全權及絕對酌情向任何香港包銷商（就其自身而言）支付佔所有發售股份的發售價總額1.0%作為獎勵費。對於因未被認購而重新分配至國際發售的香港發售股份及從國際發售重新分配至香港公開發售的任何國際發售股份，我們將按相當於每股國際發售股份（包括每股重新分配至國際發售的H股、每股重新分配至香港公開發售的H股及根據超額配股權將予發行的每股H股）發售價2.8%支付佣金總額，且該佣金將支付予相關國際包銷商（而非香港包銷商）。本公司亦可全權酌情向國際包銷商支付佔所有發售股份的發售價總額最高1.0%的額外獎勵費。

假設發售價為每股發售股份15.91港元（即指示性發售價範圍的中位數），佣金及費用總額（經扣除酌情獎勵費（如有）及假設並無行使超額配股權），連同香港聯交所上市費、證監會交易徵費、香港聯交所交易費、與全球發售有關的法律及其他專業費用、印刷及其他開支估計合共約為106百萬港元。該等佣金、費用及開支應由本公司支付。

佣金及開支乃本公司及香港包銷商或其他各方參考目前市況經公平磋商而釐定。

香港包銷商於本公司的利益

除彼等於香港包銷協議下的責任以及本招股章程所披露者外，概無香港包銷商於本公司或本集團任何其他成員公司擁有股權或可認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司的證券的任何權利（不論是否可合法執行）。

全球發售完成後，包銷商及其聯屬公司可能由於履行彼等於包銷協議下的責任而持有若干部分H股。

國際發售

就國際發售而言，預期本公司將與獨家保薦人、獨家全球協調人及國際包銷商於定價日或前後，緊隨釐定發售價後訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商同意將各自（而非共同），在符合若干條件的前提下，按彼等各自適用的比例促使認購人認購（倘無人認購，則自行認購）根據國際發售提呈發售但未獲認購的國際發售股份。

發售股份的限制

本公司並無採取任何行動以使發售股份獲准在香港以外公開發售，或在香港以外任何司法權區派發本招股章程。因此，在未獲授權作出有關提呈或邀請的任何司法權區或情況下，或向任何人士作出要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不應用作且不構成一項要約或邀請。尤其是，發售股份未曾並不會於中國直接或間接發售或出售。

獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。

包銷團成員活動

香港公開發售及國際發售的包銷商（統稱為「包銷團成員」）及其聯屬人士可各自個別進行並不屬於包銷或穩定價格過程一部分的各項活動（詳情載於下文）。

包銷團成員及其聯屬人士為與全球多個國家均有聯繫的多元化金融機構。該等實體為本身利益及為其他人利益從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。於包銷團成員及其各自聯屬人士的多種日常業務活動過程中，彼等可能為本身賬戶及彼等的客戶賬戶購買、出售或持有一系列投資，並頻繁交易證券、衍生工具、貸款、商品、貨幣、信貸違約掉期及其他金融工具。該等投資及交易活動可能涉及或關於本公司的資產、證券及／或工具及／或與本公司有關係的人士及實體，亦可能包括就本集團的貸款及其他債務為對沖目的而訂立的掉期及其他金融工具。

就H股而言，包銷團成員及其聯屬人士的該等活動可能包括擔任H股買家及賣家的代理人、以當事人身份（包括作為全球發售H股初步買家貸方（可能以H股抵押進行融資）與該等買家及賣家進行交易、自營H股買賣及進行場外或上市衍生工具交易或上市或非上市證券交易（包括發行證券，例如在證券交易所上市的衍生認股權證），而該等交易的相關資產包括H股。有關交易可按與經甄選對手方的雙邊協議或交易進

行。該等活動可能要求該等實體進行直接或間接涉及買賣H股的對沖活動，而這可能對H股交易價格構成負面影響。所有該等活動可於香港及世界其他地區發生，並可能導致包銷團成員及其聯屬人士於H股、包含H股的多個籃子證券或指數、可能購買H股的基金單位，或有關任何前述項目的衍生產品持有好倉及／或淡倉。

就包銷團成員或其聯屬人士於香港聯交所或於任何其他證券交易所發行任何以H股作為相關證券的上市證券而言，證券交易所的規則可能要求該等證券發行人（或其一名聯屬人士或代理）擔任有關證券的市場莊家或流通量提供者，而於大多數情況下，這亦將導致H股對沖活動。

所有該等活動均可能於「全球發售的架構」所述穩定價格期間內及結束之後發生。該等活動可能影響H股的市價或價值、H股流通量或成交量及H股價格波幅，而每日出現的影響程度亦無法估計。

謹請注意，當從事任何該等活動時，包銷團成員將受到若干限制，包括以下限制：

- (a) 包銷團成員（穩定價格操作人或代其行事的任何人士除外）一概不得就分配發售股份進行任何交易（包括發行或訂立任何有關發售股份的期權或其他衍生工具交易），無論是於公開市場或其他地方，以將任何發售股份的市價穩定或維持於與其原於公開市場的市價不同的水平；及
- (b) 包銷團成員必須遵守所有適用法律及規例，包括證券及期貨條例中就市場失當行為作出的規定，包括禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱證券市場的條文。

若干包銷團成員或彼等各自的聯屬人士已不時且預期日後會向本公司及其聯屬人士提供投資銀行及其他服務，而有關包銷團成員或彼等各自的聯屬人士已或將就此收取慣常費用及佣金。

全球發售

全球發售包括：

- 下文「香港公開發售」分節所述在香港提呈作香港公開發售的9,400,000股H股（可按下文所述予以重新分配）；及
- 作國際發售的84,600,000股H股（可按下文所述予以重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）。

香港公開發售乃公開讓所有香港公眾人士以及香港機構及專業投資者申請認購。國際發售將涉及根據S規例於香港及美國境外其他司法權區有選擇地營銷國際發售股份予機構及專業投資者，以及預期對該等國際發售股份有大量需求的其他投資者。香港包銷商已個別同意根據香港包銷協議的條款包銷香港發售股份。國際包銷商將根據國際包銷協議的條款個別地包銷國際發售股份。包銷的其他詳情載於本招股章程「包銷」一節。

投資者可根據香港公開發售申請認購香港發售股份，或根據國際發售表示有意接納國際發售股份（倘合資格如此行事），惟不可兩者一併進行。

本招股章程對申請、申請表格、申請股款或申請程序的提述僅與香港公開發售有關。

定價及分配

國際包銷商將徵集有意投資者於國際發售認購發售股份的意向。有意的專業及機構投資者須指明其擬按不同價格或某一特定價格認購國際發售項下發售股份的數目。預期此「累計投標」程序將一直進行直至遞交香港公開發售申請截止當日為止並於該日期或前後終止。

預期發售價將於定價日或之前當發售股份的市場需求將予確定時由獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與本公司訂立定價協議釐定。定價日目前預期為2021年1月8日（星期五）或前後，且無論如何不遲於2021年1月10日（星期日）。

發售價不會高於每股發售股份18.36港元，且預期不會低於每股發售股份13.46港元。除非如下文所詳述，於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前另行發出公佈，否則發售價將在本招股章程所述的發售價範圍以內。有意投資者務請注意，於定價日或之前釐定的發售價或會（但預期不會）低於本招股章程所述指示性發售價範圍。

倘因任何理由，獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與本公司未能於定價日前達成定價協議，則全球發售將不會成為無條件且不會進行。

獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）可根據有意專業、機構及私人投資者於累計投標程序中所顯示的踴躍程度（如其認為適用）並經本公司同意後，在遞交香港公開發售申請截止日期上午前任何時間將發售股份數目及／或指示性發售價範圍下調至低於本招股章程所述水平。

在此情況下，本公司將於作出有關調低決定後在切實可行的情況下盡快（在任何情況下均不會遲於遞交香港公開發售申請截止日期2021年1月8日（星期五））於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.roiserv.com刊登調減發售股份數目及／或指示性發售價範圍的通告，並將於作出有關調低決定後，在切實可行的情況下盡快刊發一份補充招股章程，向投資者提供全球發售項下提呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍變動的更新資料；延長香港公開發售開放接納的期間，使潛在投資者有充足時間考慮彼等的認購或考慮重新遞交認購申請；及給予已申請香港發售股份的潛在投資者根據香港公開發售撤回其申請的權利。有關通知及補充招股章程亦將包括確認或修改（如適用）目前載於「概要」的發售統計數據、未來計劃及所得款項用途以及因有關調減而可能出現變動的任何其他財務資料。

申請人於遞交香港發售股份申請前，應注意有關調減發售股份數目及／或指示性發售價範圍的任何公告，可能於截止遞交香港公開發售申請當日方會刊發。

倘調減全球發售項下提呈的發售股份數目及／或指示性發售價範圍，已遞交申請的申請人可能會亦可能不會（視乎公告內所載資料而定）獲通知彼等須確認申請。已遞交申請的所有申請人須根據公告所載程序，確認彼等的申請，而所有未獲確認的申請將屬無效。發售價（如協定）將在該經修訂發售價範圍內釐定。倘並無於遞交香港公開發售申請截止當日或之前刊登有關調減本招股章程及申請表格所述全球發售項下提呈的發售股份數目的通知，則發售價（一經協定）將於任何情況下均不得超過申請表格所述的最高發售價。

倘調減發售股份數目，獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）可酌情重新分配香港公開發售及國際發售將予提呈發售的發售股份數目，惟香港公開發售的發售股份數目不得少於全球發售項下可供認購發售股份總數的10%。在若干情況下，獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）可酌情按本節「重新分配及回撥」分節所述基準，將香港公開發售將予提呈發售的發售股份及國際發售將予提呈發售的發售股份於該等發售中進行重新分配。

倘於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前，聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**www.roiserv.com**並無刊登調低本招股章程所述指示性發售價範圍的公告，則發售價（經獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與本公司協定後）不得超出本招股章程所述的發售價範圍。

預期有關最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的申請結果以及香港發售股份的分配基準及結果的通告將於2021年1月14日（星期四）於本公司網站**www.roiserv.com**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**刊載。

包銷安排

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款進行悉數包銷，並須待本公司及獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）協定發售價後方可作實。

我們預期將於定價日訂立有關國際發售的國際包銷協議。

香港包銷協議及國際包銷協議概述於本招股章程「包銷」一節。

申請時應繳付的價格

除非如上文所述於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前另行公佈，否則發售價不會高於每股發售股份18.36港元，且預期不低於每股發售股份13.46港元。有意投資者務請注意，於定價日釐定的發售價可能低於本招股章程所述的指示性發售價。

香港公開發售申請人須於申請時繳付最高價格每股發售股份18.36港元，另加1.0000%經紀佣金、0.0050%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費，即認購每手500股H股須繳付合共9,272.51港元。申請表格備有一覽表，列出認購特定數目香港發售股份的實際應付金額。倘按上文所述方式最後釐定的發售價低於最高價每股發售股份18.36港元，則適當款項（包括多收申請股款所佔相關經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費）將不計利息退還予申請人。詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

全球發售的條件

根據香港公開發售申請認購的發售股份須待以下條件達成後，方獲接納：

1. 上市

上市委員會批准本招股章程所述的已發行及將予發行的H股於聯交所上市及買賣，且該批准隨後並無於H股開始買賣之前遭撤銷。

2. 包銷協議

- (i) 包銷商根據包銷協議須履行的責任成為無條件，且並無根據該協議的條款予以終止；及
- (ii) 於定價日或之前簽立及交付國際包銷協議。

3. 定價

已於定價日或前後釐定發售價及簽立定價協議。任何條件並未於上述指定時間或之前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，而申請股款將不計利息退還予申請人。申請人獲退還申請股款的條款載於相關申請表格「退回股款」分節。

與此同時，申請股款將存入收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例所指的其他香港持牌銀行的一個或多個單獨銀行賬戶內。

香港公開發售

本公司現正根據香港公開發售初步提呈9,400,000股香港發售股份(可予重新分配)以供香港公眾人士認購，佔根據全球發售初步提呈的發售股份總數的10%。香港公開發售由香港包銷商全數包銷，惟須待於定價日或之前協定發售價。香港發售股份的申請人須於申請時繳付最高發售價每股股份18.36港元，另加1.0000%經紀佣金、0.0050%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費。

香港公開發售的完成受上文「全球發售的條件」所載條件規限。

申請

香港公開發售可供香港所有公眾人士認購。申請認購香港公開發售項下股份的各申請人將須在其遞交的申請表上承諾及確認並無根據國際發售申請或認購任何發售股份，亦無以其他方式參與國際發售。申請人應注意，倘申請人所作的承諾及／或確認遭違反及／或不真實(視情況而定)，該申請人根據香港公開發售提交的申請會被拒絕受理。

分配

僅就分配而言，香港發售股份總數將會平均分為兩組：甲組和乙組。甲組的香港發售股份將包括4,700,000股H股，並將按公平基準分配予申請總值5百萬港元(不包括經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)或以下的香港發售股份的申請人。乙組的香港發售股份將包括4,700,000股H股，並將按公平基準分配予申請總值5百萬港元(不包括經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)以上但不超過乙組股份總值的香港發售股份的申請人。

投資者應注意，兩組申請的分配比例以及同一組申請的分配比例有可能不同。當其中一組出現認購不足，餘下的香港發售股份將會相應地撥往另一組，以應付該組的需求，並據此作出相應分配。申請人只可獲分配任何一組之中的香港發售股份，但不得同時獲分配兩組的股份，而且只可申請甲組或乙組的股份。認購超過4,700,000股H股（即根據甲組或乙組初步可供認購的香港發售股份的50%）的任何申請將不獲受理。

根據香港公開發售向投資者分配香港發售股份，完全取決於香港公開發售所接獲的有效申請數目。倘香港公開發售出現超額認購，則香港發售股份的分配可能以抽籤形式進行，即部分申請人可能較其他申請相同數目香港發售股份的申請人獲分配更多香港發售股份，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

重新分配及回撥

上市規則《第18項應用指引》第4.2段規定建立回撥機制，當達到某指定總需求量時，將香港公開發售項下發售股份的數目增加至全球發售項下提呈發售的發售股份總數的某一百分比。在香港公開發售與國際發售之間分配發售股份可由獨家全球協調人酌情予以重新分配，惟須受以下條件限制：

- (a) 在國際發售股份獲悉數認購或超額認購的情況下：
 - (i) 倘香港發售股份認購不足，獨家全球協調人有權按獨家全球協調人視為適當的比例重新分配全部或任何未獲認購的香港發售股份至國際發售；
 - (ii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目少於香港公開發售項下初步可供認購的發售股份數目的15倍，則最多9,400,000股發售股份可由國際發售重新分配至香港公開發售，致使香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將增加至18,800,000股發售股份，佔全球發售項下初步可供認購的發售股份總數20%；
 - (iii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目佔香港公開發售項下初步可供認購的發售股份數目的(A)15倍或以上但少於50倍；(B)50倍或以上但少於100倍；及(C)100倍或以上，則發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，致使香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將增加至28,200,000股發售股份（如屬情況(A））、37,600,000股發售股份（如屬情況(B））及47,000,000股發售股份（如屬情況(C）），分別佔全球發售項下初步可供認購的發售股份的30%、40%及50%；

- (b) 在國際發售股份認購不足的情況下：
- (i) 倘香港發售股份亦認購不足，全球發售將不會進行，除非包銷商將根據本招股章程、申請表格及包銷協議所載的條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購根據全球發售提呈而未獲認購的發售股份；及
 - (ii) 倘香港發售股份獲悉數認購或超額認購（不論超額認購程度如何），則最多9,400,000股發售股份可由國際發售重新分配至香港公開發售，致使香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將增加至18,800,000股發售股份，佔全球發售項下初步可供認購的發售股份總數20%。

根據聯交所發佈的指引信HKEX-GL91-18，在上文第(a)(ii)或(b)(ii)段所述將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售的情況下，最終發售價將定於發售價範圍下限（即每股發售股份13.46港元）。

在將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售的所有情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將均等分配至甲組及乙組，而分配至國際發售的發售股份數目將相應減少。

國際發售

初步提呈的發售股份數目

本公司預計將根據國際發售按發售價初步提呈發售84,600,000股國際發售股份（可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）。預計國際發售項下初步可供申請的國際發售股份數目佔全球發售項下初步提呈的發售股份總數的90%。國際發售預計將由國際包銷商全數包銷，惟須待發售價於定價日或之前協定。認購國際發售股份的投資者亦須繳付最高發售價每股H股18.36港元，另加發售價的1.0000%經紀佣金、0.0050%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費。

分配

預期國際包銷商或由彼等提名的銷售代理（代表本公司）將按發售價向經甄選的專業、機構及其他投資者有條件配售國際發售股份。專業及機構投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份和其他證券的公司（包括基金經理），以及定期投資於股份和其他證券的公司實體。通過銀行或其他機構申請國際發售項下的國際發售股份的其他投資者亦可獲分配國際發售股份。

全球發售的架構

國際發售股份將按多個因素分配，包括需求的水平及時間，以及預期有關投資者會否於上市後進一步購入H股及／或持有或出售其H股。有關分配旨在使國際發售股份能按一個達致穩健股東基礎的基準分配，以符合本公司及其股東的整體利益。獲提呈國際發售股份的投資者將須承諾不會申請香港公開發售項下的H股。

本公司、董事、獨家保薦人及獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）須採取合理步驟，識別及拒絕受理獲得國際發售項下H股的投資者作出的香港公開發售申請，並識別及拒絕受理獲得香港公開發售項下H股的投資者對國際發售表示的興趣。

預期國際發售將受本節「全球發售的條件」分節所述條件規限。

由於上文「香港公開發售－重新分配及回撥」一節所述回撥安排、超額配股權全部或部分獲行使及／或獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）酌情重新分配任何原本納入香港公開發售但未獲購買的發售股份，根據國際發售將予發行或出售的發售股份總數可能有變。

超額配股權

就全球發售而言，預期本公司將向國際包銷商授出超額配股權，可由獨家全球協調人（為其本身及代表國際包銷商）自上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後30日止期間內隨時行使。根據超額配股權，獨家全球協調人（為其本身及代表國際包銷商）可要求本公司按發售價額外配發及發行最多但不超過14,100,000股額外H股（佔全球發售項下初始可供認購發售股份總數的15%），以補足國際發售的超額分配。獨家全球協調人（為其本身及代表國際包銷商）亦可通過（其中包括）在二級市場購買股份或多者兼用或適用法律及監管規定許可的其他方法，以補足該超額分配。在二級市場進行的任何購買將符合所有適用法律、規則及規例。倘超額配股權獲悉數行使，該14,100,000股額外H股將佔緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後本公司經擴大已發行股本的約3.61%。倘超額配股權獲行使或屆滿，本公司將會刊發公告。

穩定價格

穩定價格乃包銷商在某些市場為促進證券分銷而採取的慣常做法。為穩定價格，包銷商可於指定期間在二級市場競價或購買新發行證券，以減慢並在可行情況下阻止證券的初始公開市價下跌至低於發售價。在香港，穩定價格不得高於發售價。

全球發售的架構

就全球發售而言，穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士（為其本身及代表包銷商）可超額分配股份或進行交易，以在上市日期後限定期間穩定或維持H股市價在原應有的水平之上。可作超額分配的H股數目將合共最多但不超過14,100,000股額外H股，即根據超額配股權可予發行的H股數目。有關穩定價格行動可包括超額分配國際發售股份，並以行使超額配股權或在二級市場購買股份或結合以上各方法或以其他方法補足超額分配。然而，穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士並無責任進行任何有關穩定價格行動。有關穩定價格行動一經展開，將由穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士全權酌情進行，並可隨時終止，且須於遞交香港公開發售申請截止日期後30日內結束。有關交易可在允許進行的所有司法權區進行，惟於各情況下均須遵守一切適用法律及監管規定。

穩定價格行動將按照香港有關穩定價格的法律、規則及法規進行。根據香港法例第571W章證券及期貨（穩定價格）規則並在其規限下，穩定價格操作人（為其本身及代表包銷商）於穩定價格期間（於2021年2月7日（星期日）屆滿）內可就任何H股採取全部或任何以下行動（「**主要穩定價格行動**」）：

- (1) 購買或同意購買任何H股；
- (2) 提出或嘗試進行第(1)段所述的任何事情，純粹為防止或盡量減少H股市價的任何下跌。穩定價格操作人（為其本身及代表包銷商）亦可就任何主要穩定價格行動採取全部或任何以下行動：
 - (a) 為防止或盡量減少H股市價的任何下跌；
 - (i) 分配較全球發售項下初步提呈發售的H股數目更多的H股；或
 - (ii) 出售或同意出售H股以建立股份淡倉；
 - (b) 根據購股權或可購買或認購H股的其他權利，購買或認購或同意購買或認購H股，以將根據(a)段建立的任何倉盤平倉；
 - (c) 出售或同意出售其在主要穩定價格行動過程中購入的任何H股，以將因有關行動而建立的任何倉盤平倉；及／或
 - (d) 提出或嘗試進行(a)(ii)、(b)或(c)段所述的任何事情。

投資者應注意：

- 穩定價格操作人（為其本身及代表包銷商）可就穩定價格行動持有H股的好倉；
- 穩定價格操作人持有股份好倉的程度及時間並不確定；
- 穩定價格操作人就上述好倉平倉可能造成的影響；
- 為支持H股價格而採取的穩定價格行動不得超過穩定價格期間（即上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日或H股開始在聯交所買賣後第30日（以較早者為準）止），且預期穩定價格期間將於2021年2月7日（星期日）屆滿，該日期後不得再採取穩定價格行動，故H股需求及其價格均可能下跌；及
- 採取任何穩定價格行動不能保證H股價格穩定在發售價或以上的價位；及穩定價格行動過程中可能按等於或低於發售價的任何價格作出穩定價格的競價或進行有關交易，即可能按低於投資者就H股所支付的價格作出穩定價格的競價或進行有關交易。

超額分配

就全球發售超額分配任何股份後，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可通過（其中包括）使用穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士在二級市場購買的股份、行使全部或部分超額配股權或結合以上各方法補足超額分配。任何該等購買將根據香港有關穩定價格的法律、規則及法規進行，包括證券及期貨條例下的香港法例第571W章證券及期貨（穩定價格）規則（經修訂）。

買賣

假設香港公開發售在香港於2021年1月15日（星期五）上午八時正或之前成為無條件，預期H股將於2021年1月15日（星期五）上午九時正開始在聯交所買賣。H股將以每手500股H股為買賣單位進行買賣。H股的股份代號將為2146。

1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際發售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- (a) 使用白色或黃色申請表格；
- (b) 在網上通過網上白表服務於IPO App (可於App Store或Google Play搜尋「IPO App」下載，或於www.hkeipo.hk/IPOApp或www.tricorglobal.com/IPOApp下載) 或於www.hkeipo.hk申請；或
- (c) 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下或閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、獨家全球協調人、網上白表服務供應商及彼等各自的代理可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以白色或黃色申請表格申請認購香港發售股份：

- (1) 年滿18歲；
- (2) 有香港地址；
- (3) 身處美國境外以及並非美籍人士(定義見S規例)；及
- (4) 並非中國法人或自然人。

如閣下在網上透過網上白表服務供應商提出申請，除以上條件外，閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼；及(ii)提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如閣下為公司，申請須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印鑑。

如申請由獲得授權書正式授權的人士提出，則本公司及獨家全球協調人可在申請符合其認為合適的條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名及彼等不可透過網上白表服務方式申請認購香港發售股份。

除上市規則批准外，下列人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- (a) 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- (b) 本公司及／或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或監事；
- (c) 本公司的關連人士(定義見上市規則)及／或核心關連人士(定義見上市規則)或緊隨全球發售完成後將成為本公司的關連人士(定義見上市規則)及／或核心關連人士(定義見上市規則)；
- (d) 上述任何人士的緊密聯繫人(定義見上市規則)；或
- (e) 已獲分配或已申請或表示有意根據國際發售認購任何發售股份的人士。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格或透過指定網站 www.hkeipo.hk 或 **IPO App** 在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，記存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於2020年12月31日(星期四)上午九時正至2021年1月8日(星期五)中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

- (i) 香港包銷商以下任何辦事處：

華泰金融控股(香港)有限公司
香港
皇后大道中99號
中環中心62樓

海通國際證券有限公司
香港德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

東吳證券國際經紀有限公司
香港
皇后大道東1號
太古廣場3座17樓

大華繼顯(香港)有限公司
香港
告士打道39號
夏慤大廈6樓

富元證券有限公司
香港
灣仔港灣道18號
中環廣場48樓4806-07室

交銀國際證券有限公司

香港
德輔道中68號
萬宜大廈9樓

建銀國際金融有限公司

香港中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

中信建投(國際)融資有限公司

香港中環
康樂廣場8號交易廣場二座18樓

招銀國際融資有限公司

香港中環
花園道3號
冠君大廈45樓

國泰君安證券(香港)有限公司

香港皇后大道中181號
新紀元廣場低座27樓

工銀國際證券有限公司

香港花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

偉祿亞太證券有限公司

香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈24樓2402室

越秀証券有限公司

香港
灣仔駱克道188號
兆安中心1003-1005室

阿爾法國際證券(香港)有限公司

香港
干諾道中168-200號信德中心
招商局大廈9樓10室

張金證券投資(香港)有限公司

香港
上環
德輔道中199號
無限極廣場12樓21C室

博威環球證券有限公司

香港
灣仔告士打道160號
海外信託銀行大廈26樓

邁時資本有限公司

香港
灣仔
港灣道25號
海港中心1908室

如何申請香港發售股份

(ii) 下列收款銀行的任何指定分行：

中國銀行(香港)有限公司

地區	分行名稱	地址
香港島	北角英皇中心分行	香港北角英皇道193-209號
九龍	長沙灣青山道分行	九龍長沙灣青山道365-371號
新界	粉嶺中心分行	新界粉嶺中心2D-E及H號
	屯門市廣場分行	新界屯門市廣場第二期商場2號

閣下可於2020年12月31日(星期四)上午十時正至2021年1月8日(星期五)中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取白色申請表格及招股章程：

1. 下列收款銀行的任何指定分行：

招商永隆銀行有限公司

地區	分行名稱	地址
香港島	堅尼地城分行	吉席街28號
九龍	旺角分行	彌敦道636號招商永隆銀行中心地庫

閣下可於2020年12月31日(星期四)上午九時正至2021年1月8日(星期五)中午十二時正的正常辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓)或向閣下的股票經紀索取黃色申請表格及本招股章程。

遞交申請表格的時間

填妥的白色或黃色申請表格連同註明抬頭人為「中國銀行(香港)代理人有限公司－樂萬家生活服務公開發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特備收集箱：

中國銀行(香港)有限公司

2020年12月31日(星期四)	—	上午九時正至下午四時正
2021年1月2日(星期六)	—	上午九時正至中午十二時正
2021年1月4日(星期一)	—	上午九時正至下午四時正
2021年1月5日(星期二)	—	上午九時正至下午四時正
2021年1月6日(星期三)	—	上午九時正至下午四時正
2021年1月7日(星期四)	—	上午九時正至下午四時正
2021年1月8日(星期五)	—	上午九時正至中午十二時正

招商永隆銀行有限公司

2020年12月31日(星期四)	—	上午十時正至下午四時正
2021年1月2日(星期六)	—	上午九時正至中午十二時正
2021年1月4日(星期一)	—	上午十時正至下午四時正
2021年1月5日(星期二)	—	上午十時正至下午四時正
2021年1月6日(星期三)	—	上午十時正至下午四時正
2021年1月7日(星期四)	—	上午十時正至下午四時正
2021年1月8日(星期五)	—	上午十時正至中午十二時正

認購申請的登記時間為2021年1月8日(星期五)(申請截止日期)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「10. 惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

4. 申請的條款及條件

務請審慎遵從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或不獲受理。

遞交申請表格或透過網上白表服務提出申請後，即表示閣下(其中包括)：

- (i) 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權本公司、作為本公司代理的獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及／或包銷商(或彼等代理或代名人)，為按照公司章程的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記而為閣下簽立任何文件及代表閣下作出一切必要事項；
- (ii) 同意遵守公司(清盤及雜項條文)條例、公司條例及公司章程；
- (iii) 確認閣下已閱讀本招股章程、申請表格、**IPO App** 或網上白表服務下的指定網站所載的條款及條件以及申請流程，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及閱讀本招股章程，提出申請時亦僅依據本招股章程載列的資料及聲明，而除本招股章程任何補充文件外，不會依賴任何其他資料或聲明；
- (v) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他人士現時或日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及聲明負責；
- (vii) 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購(亦不會申請或接納或表示有意認購)國際發售的任何發售股份，亦並無參與國際發售；

如何申請香港發售股份

- (viii) 同意在本公司、H股證券登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理提出要求時，向彼等披露其所要求提供有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- (ix) 若香港境外任何地方的法例適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法例，且本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商和彼等各自的任何高級職員或顧問概不會因接納閣下的購買要約，或閣下在本招股章程、申請表格、**IPO App** 或**網上白表**服務下的指定網站的條款及條件項下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (x) 同意閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意閣下的申請將受香港法例規管；
- (xii) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦將不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及閣下為其利益申請香港發售股份的任何人士均身處美國境外(定義見S規例)，或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (xiii) 保證閣下提供的資料真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請數目或根據申請分配予閣下但數目較少的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司H股股東名冊，作為閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向閣下或聯名申請的首名申請人發送任何H股股票及／或任何電子自動退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由閣下承擔，除非閣下合資格親身領取H股股票及／或退款支票；
- (xvi) 瞭解到倘國際發售股份認購不足及香港發售股份超額認購，最多9,400,000股H股可能由國際發售重新分配至香港公開發售，香港發售股份總數增加至18,800,000股H股，佔根據全球發售初步可供認購發售股份的20%；
- 有關重新分配的更多詳情載於本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售－重新分配及回撥」一段；
- (xvii) 聲明及表示此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；

- (xviii) 明白本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人將依據閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xix) (如申請為閣下本身的利益提出) 保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過網上白表服務供應商發出電子認購指示而提出其他申請；及
- (xx) (倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請) 保證(i) 閣下(作為代理或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以白色或黃色申請表格、或向香港結算或透過網上白表服務供應商發出電子認購指示提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該人士的代理代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱黃色申請表格。

5. 透過網上白表服務提出申請

一般事項

符合本節「2. 可提出申請的人士」一段所載條件的個別人士可透過網上白表服務提出申請，方法是使用指定網站**www.hkeipo.hk**或**IPO App**申請以彼等本身名義獲配發及登記的發售股份。

透過網上白表服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下未有遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如閣下透過指定網站或**IPO App**提出申請，閣下即授權網上白表服務供應商，根據本招股章程所載的條款及條件(按網上白表服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

根據網上白表服務遞交申請的時間

閣下可於2020年12月31日(星期四)上午九時正至2021年1月8日(星期五)上午十一時三十分，透過**www.hkeipo.hk**或**IPO App**(每日24小時，申請截止日期除外)向網上白表服務供應商遞交閣下的申請，而就有關申請全數繳付申請股款的截止時間為2021年1月8日(星期五)中午十二時正或本節「10. 惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下透過網上白表服務提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而透過網上白表服務發出以認購香港發售股份的任何電子認購指示並完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據網上白表服務發出超過一份電子認購指示，並取得不同付款參考編號，但並無就某特定參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

如閣下疑屬通過網上白表服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不受理。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或安排他人發出**電子認購指示**的申請人均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》發出**電子認購指示**申請香港發售股份，以及安排於申請時支付申請股款及支付退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979-7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載流程)發出**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場一座及二座1樓

招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份。

屆時閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及我們的H股證券登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若閣下已發出**電子認購指示**申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署白色申請表格：

- (a) 香港結算代理人僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反白色申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；

- (b) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
- (1) 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，記存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
 - (2) 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
 - (3) 承諾及確認閣下並無申請或接納、亦不會申請或接納或表示有意認購國際發售的任何發售股份；
 - (4) (如電子認購指示為閣下本身的利益發出) 聲明僅發出了一套為閣下利益而發出的電子認購指示；
 - (5) (如閣下為他人的代理) 聲明閣下僅發出了一套為該人士利益而發出的電子認購指示，及閣下已獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；
 - (6) 確認閣下明白本公司、董事、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
 - (7) 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司H股股東名冊，作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照我們與香港結算另行協定的安排發送有關H股股票及／或退款；
 - (8) 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
 - (9) 確認閣下已收取及／或閱讀本招股章程，提出申請時亦僅依據本招股章程載列的資料及陳述（本招股章程的任何補充文件所載者除外）；
 - (10) 同意本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他人士現時或日後均毋須對本招股章程以及其任何補充文件並未載列的任何資料及陳述負責；
 - (11) 同意向本公司、H股證券登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理披露閣下的個人資料；
 - (12) 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；

- (13) **同意**由香港結算代理人代表閣下提交的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回,而此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約,在閣下發出指示時即具有約束力,而因應該附屬合約,本公司同意,除按本招股章程所述任何一項流程外,不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而,若根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告,免除或限制其對本招股章程所負的責任,香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言,不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請;
- (14) **同意**由香港結算代理人提出的申請一經接納,該申請及閣下的**電子認購指示**均不可撤回,而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證;
- (15) **同意**閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》一併閱讀)所列有關就申請香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證;
- (16) 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示**同意**(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請,即視為本公司本身及代表各股東向每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合公司(清盤及雜項條文)條例、公司條例、《海外上市特別規定》(Special Regulations on Listing Overseas)及公司章程;
- (17) **同意**閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例規管;
- (18) 向本公司(為其本身及為本公司各股東和本公司各董事、監事、經理及其他高級職員的利益)表示**同意**(致使本公司一經接納全部或部分申請,即視為本公司本身及代表本公司各股東和本公司各董事、監事、經理及其他高級職員,向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意):
- (i) 本公司公司章程或中國公司法或其他有關法律及行政法規所授予或施加的任何權利或責任所引致的一切有關本公司事務的分歧及申索,均根據本公司的公司章程進行仲裁;
 - (ii) 有關該等仲裁的任何裁決結果將為最終及具決定性;及
 - (iii) 仲裁庭可進行公開聆訊及公佈其裁決結果;

- (19) 向本公司(為本公司本身及為各股東的利益)表示同意本公司H股可由其持有人自由轉讓；及
- (20) 授權本公司代其與本公司各董事及高級職員訂立合約，而各有關董事及高級職員據此承諾遵守及履行公司章程規定其對股東應負的責任。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示，閣下(倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- (a) **指示及授權**香港結算安排香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表閣下申請香港發售股份；
- (b) **指示及授權**香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付每股H股股份的最高發售價，安排退回申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)而存入閣下指定的銀行賬戶；及
- (c) **指示及授權**香港結算安排香港結算代理人代表閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低認購數額及許可數額

閣下可自行或安排身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少500股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過500股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且不獲受理。

輸入電子認購指示的時間⁽¹⁾

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

2020年12月31日(星期四)	—	上午九時正至下午八時三十分
2021年1月2日(星期六)	—	上午八時正至下午一時正
2021年1月4日(星期一)	—	上午八時正至下午八時三十分
2021年1月5日(星期二)	—	上午八時正至下午八時三十分
2021年1月6日(星期三)	—	上午八時正至下午八時三十分
2021年1月7日(星期四)	—	上午八時正至下午八時三十分
2021年1月8日(星期五)	—	上午八時正至中午十二時正

附註：

- (1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改本分節內的時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由2020年12月31日(星期四)上午九時正至2021年1月8日(星期五)中午十二時正(每日24小時,申請截止日期2021年1月8日(星期五)除外)輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止日期2021年1月8日(星期五)中午十二時正,或「10. 惡劣天氣及/或極端情況對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請,香港結算代理人申請的香港發售股份數目,將自動扣除閣下發出的有關指示及/或為閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言,閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**,一概視作一項實際申請。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問,本公司及所有參與編撰本招股章程的其他人士均確認,每位自行或安排他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、H股證券登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及任何彼等各自的顧問及代理所持有關閣下的任何個人資料,亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**購買香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣,透過**網上白表服務**申請香港發售股份亦只是**網上白表服務**供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力上限制及服務中斷的可能,閣下宜避免待到申請截止日期方提出電子申請。本公司、董事、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任,亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**網上白表服務**提出申請者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**,謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統/中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難,請:(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格;或(ii)於2021年1月8日(星期五)中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填交一份輸入**電子認購指示**的表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或（如屬聯名實益擁有人）每名聯名實益擁有人的：

- (1) 賬戶號碼；或
- (2) 其他身份識別號碼。

如未能填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

如為閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過網上白表服務發出電子認購指示提交超過一項申請（包括香港結算代理人通過電子認購指示提出申請的部分），閣下的所有申請將不獲受理。如申請人是一家非上市公司，而：

- (a) 該公司主要從事證券買賣業務；及
- (b) 閣下對該公司可行使法定控制權，是項申請將視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- (a) 控制該公司董事會的組成；
- (b) 控制該公司一半以上的投票權；或
- (c) 持有該公司一半以上已發行股本（不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本）。

9. 香港發售股份的價格

白色及黃色申請表格內載有列表顯示就股份應付的準確金額。

閣下申請認購股份時，須根據申請表格所載的條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過網上白表服務申請最少500股香港發售股份。每份超過500股香港發售股份的申請或電子認購指示必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目或指定網站www.hkeipo.hk或IPO App所指明數目。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者，證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所（證監會交易徵費由聯交所代證監會收取）。

有關發售價的進一步詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構及條件－申請時應繳付的價格」一節。

10. 惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響

倘香港於2021年1月8日（星期五）上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- (1) 八號或以上熱帶氣旋警告信號；
- (2) 「黑色」暴雨警告信號；或
- (3) 極端情況。

本公司不會開始辦理申請登記，而改為在下一個在上午九時正至中午十二時正期間香港再無發出任何該等警告信號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正開始辦理申請登記。

倘於2021年1月8日（星期五）並無開始及截止辦理申請登記，或本招股章程「預期時間表」一節所述的日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號、「黑色」暴雨警告信號及／或「極端情況」而受到影響，屆時本公司將就有關情況發出公告。

11. 公佈結果

本公司預期於2021年1月14日（星期四）在本公司網站**www.roiserv.com**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**公佈最終發售價、國際發售的認購踴躍程度、香港公開發售的申請水平以及香港發售股份的分配基準。

香港公開發售的分配結果以及獲接納申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- (a) 於2021年1月14日（星期四）上午九時正前登載於本公司網站**www.roiserv.com**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**的公告查閱；
- (b) 於2021年1月14日（星期四）上午八時正至2021年1月20日（星期三）午夜十二時正期間透過可全日24小時瀏覽於**IPO App**的「配發結果」功能或指定配發結果網站**www.tricor.com.hk/ipo/result**（或：**www.hkeipo.hk/IPOResult**），使用「按身份證號碼／商業登記號碼搜尋」功能查閱；
- (c) 於2021年1月14日（星期四）至2021年1月19日（星期二）（不包括星期六及星期日）上午九時正至下午六時正致電電話查詢熱線3691 8488查詢；
- (d) 於2021年1月14日（星期四）至2021年1月16日（星期六）期間在所有收款銀行指定分行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

若本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約（全部或部分），即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售達成其所有條件而並無被終

止，閣下必須購買有關的香港發售股份。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。

閣下的申請獲接納後，閣下任何時候不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

12. 閣下不獲配發香港發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份：

(i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填交申請表格或向香港結算或向網上白表服務供應商發出電子認購指示，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期）或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請。此協議將成為與本公司訂立的附屬合約。

根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條（公司（清盤及雜項條文）條例第342E條所適用者）只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述的第五日或之前撤回。

倘本招股章程其後發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但卻並無根據所獲通知的流程確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 倘本公司、獨家全球協調人或我們或彼等代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、獨家全球協調人、網上白表服務供應商及彼等各自的代理或代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須就此提供原因。

(iii) 倘香港發售股份的配發無效：

倘上市委員會並無在下列期間內批准發售股份上市，香港發售股份的配發即告無效：

- (1) 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- (2) 如上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長時間內。

(iv) 倘：

- (1) 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- (2) 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購或已獲或將獲配售或配發（包括有條件及／或暫定）香港發售股份及國際發售股份；
- (3) 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；
- (4) 閣下並無根據指定網站或IPO App所載指示、條款及條件填妥透過網上白表服務發出的電子認購指示；
- (5) 閣下並無妥為付款，或 閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- (6) 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- (7) 本公司或獨家全球協調人相信接納 閣下的申請將導致彼等違反適用的證券法或其他法例、規則或規定；或
- (8) 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售的50%香港發售股份。

13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份18.36港元（不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），或公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構－全球發售的條件」一節所述者達成，或任何申請遭撤回，申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回或不將有關支票或銀行本票過戶。

本公司將於2021年1月14日（星期四）向 閣下退回申請股款。

14. 發送／領取H股股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張H股股票（以黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出的申請所獲發的H股股票則如下文所述存入中央結算系統）。

本公司不就發售股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。如 閣下以白色或黃色申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予 閣下（如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人），郵誤風險由 閣下承擔：

- (1) 配發予 閣下的全部香港發售股份的H股股票（黃色申請表格方面，有關H股股票將如下文所述存入中央結算系統）；及

- (2) 向申請人(或如屬聯名申請人,則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票,退款金額為:(i)若申請全部或部分不獲接納,則為香港發售股份的全部或多繳的申請股款;及/或(ii)若發售價低於最高發售價,則為發售價與申請時繳付的每股H股股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費,但不計利息)。閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人所提供的香港身份證號碼/護照號碼的部分或會印於閣下的退款支票上(如有)。銀行兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼/護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼/護照號碼填寫有誤,或會導致閣下無法或延遲兌現退款支票。

除下文所述發送/領取H股股票及退款的安排外,任何退款支票及H股股票預期將於2021年1月14日(星期四)或前後寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何H股股票及任何多收申請股款。

只有在到2021年1月15日(星期五)上午八時正全球發售已成為無條件以及本招股章程「包銷」一節所述終止權利未有行使的情況下,H股股票方會成為有效證書。投資者如在獲發H股股票前或H股股票成為有效證書前買賣股份,須自行承擔一切風險。

親身領取

(a) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份,且已提供申請表格所規定的全部資料,可於2021年1月14日(星期四)或本公司通知的其他日期上午九時正至下午一時正,親臨H股證券登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)領取有關退款支票及/或H股股票。

如閣下為個人申請人並合資格親身領取,閣下不得授權任何其他人士代為領取。如閣下為公司申請人並合資格派人領取,閣下的授權代表須攜同蓋上公司印鑑的授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示H股證券登記處接納的身份證明文件。

如並無在指定領取時間親身領取退款支票及/或H股股票,有關支票及/或股票將立刻以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址,郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請認購少於1,000,000股香港發售股份,則閣下的退款支票及/或H股股票將於2021年1月14日(星期四)以普通郵遞方式寄往相關申請表格指定的地址,郵誤風險由閣下承擔。

(b) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上的香港發售股份,請按上述的相同指示行事以領取退款支票。如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份,退款支票將於2021年1月14日(星期四)以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址,郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下使用黃色申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，閣下的H股股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2021年1月14日（星期四）或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，按申請表格的指示記存於閣下本身的或閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

倘閣下透過指定的中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）提出申請

關於記存於閣下的指定中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）股份戶口的香港公開發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港公開發售股份數目。

倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司將連同香港公開發售的結果一併按上文「公佈結果」所述方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於2021年1月14日（星期四）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期的下午五時正前知會香港結算。在香港發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口結餘。

(c) 倘閣下透過網上白表服務提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且閣下的申請全部或部分獲接納，則可於2021年1月14日（星期四）或本公司在聯交所網站(www.hkexnews.hk)或本公司網站(www.roiserv.com)上公佈為發送／領取H股股票／電子自動退款指示／退款支票日期的其他日期上午九時正至下午一時正於H股證券登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）親自領取閣下的H股股票。

倘並無於指定領取時間內親身領取H股股票，股票將以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請認購少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的H股股票（如適用）將於2021年1月14日（星期四）以普通郵遞方式寄往閣下申請指示中所示的地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子自動退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(d) 如閣下透過向香港結算發出電子認購指示提出申請

分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，每名發出電子認購指示的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人方視為申請人。

將H股股票存入中央結算系統及退回申請股款

- (i) 倘閣下的申請全部或部分獲接納，H股股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2021年1月14日（星期四）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- (ii) 本公司預期於2021年1月14日（星期四）以本節「11.公佈結果」一段所述方式刊登中央結算系統參與者（倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料）的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼（公司的香港商業登記號碼）及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司所刊發的公告，如有任何資料不符，須於2021年1月14日（星期四）或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期的下午五時正前知會香港結算。
- (iii) 倘閣下指示經紀或託管商代為發出**電子認購指示**，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款金額（如有）。
- (iv) 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於2021年1月14日（星期四）透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統（根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載流程）查閱閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款金額（如有）。一俟香港發售股份存入閣下的股份戶口及將退款存入閣下的銀行賬戶，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款金額（如有）。
- (v) 有關閣下的申請全部或部分不獲接納而退回的申請股款（如有）及／或發售價與申請時初步支付每股H股發售股份的最高發售價之間的差額退款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但不計利息），將於2021年1月14日（星期四）存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. H股股份將獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准H股股份上市及買賣，而我們亦符合香港結算的股份收納規定，H股股份將獲香港結算接納為合資格證券，自H股股份開始買賣日期或香港結算釐定的其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。

交易所參與者（定義見上市規則）之間的交易須於交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

如何申請香港發售股份

H股買賣可透過中央結算系統結算。投資者應就交收安排及該等安排如何影響到其權利、權益及責任的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見。

本公司已作出一切讓H股股份獲准納入中央結算系統所需必要安排。

以下第I-1至I-3頁所載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)發出的報告全文,以供收錄於本招股章程。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備,並以本公司董事及獨家保薦人為收件人。



羅兵咸永道

致榮萬家生活服務股份有限公司列位董事及華泰金融控股(香港)有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就榮萬家生活服務股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-4至I-84頁),此等歷史財務資料包括於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的綜合財務狀況表、貴公司於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的財務狀況表以及截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年及截至2020年6月30日止六個月(「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「歷史財務資料」)。第I-4至I-84頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分,其擬備以供收錄於貴公司日期為2020年12月31日有關貴公司H股在香港聯合交易所有限公司主板進行首次公開發售的招股章程(「招股章程」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料,並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見,並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「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。

我們的工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映了 貴公司於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的財務狀況和 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的綜合財務狀況，及 貴集團於業績紀錄期的綜合財務表現及綜合現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱 貴集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2019年6月30日止六個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，呈列及擬備追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，並無對載於第I-4頁中所界定的相關財務報表作出調整。

股息

歷史財務資料附註31中指出 貴公司並無就業績紀錄期支付任何股息。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

2020年12月31日

I 貴集團歷史財務資料

擬備歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

歷史財務資料乃基於 貴集團於業績紀錄期的財務報表，財務報表由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核（「相關財務報表」）。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，且除非另有說明，否則所有價值均約整至最接近的千位數（「人民幣千元」）。

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2017年	2018年	2019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 (未經審核)	人民幣千元
收入	6	731,972	901,890	1,282,039	556,644	764,910
銷售成本	10	(614,720)	(751,509)	(1,048,263)	(443,483)	(546,356)
毛利		117,252	150,381	233,776	113,161	218,554
銷售及營銷開支	10	(1,274)	(1,098)	(2,163)	(578)	(2,759)
行政開支	10	(55,425)	(74,228)	(116,605)	(48,461)	(82,636)
金融資產(減值虧損)/減值虧損撥回	3.1.2	(4,514)	(3,871)	9,967	(411)	(6,732)
其他收入	7	238	4,180	39,501	12,738	26,510
其他收益/(虧損) - 淨額	8	4,121	32,440	1,238	2,751	(5,592)
經營利潤		60,398	107,804	165,714	79,200	147,345
財務收入		53,504	45,522	21,365	17,308	1,864
財務成本		(58,985)	(53,064)	(34,512)	(24,345)	(3,020)
財務成本淨額	9	(5,481)	(7,542)	(13,147)	(7,037)	(1,156)
除所得稅前利潤		54,917	100,262	152,567	72,163	146,189
所得稅開支	13	(16,587)	(27,929)	(39,409)	(19,276)	(41,373)
年/期內利潤及綜合收益總額		<u>38,330</u>	<u>72,333</u>	<u>113,158</u>	<u>52,887</u>	<u>104,816</u>
以下各方應佔利潤及綜合收益/(虧損)總額：						
— 貴公司擁有人		38,384	72,270	113,232	52,985	104,816
— 非控股權益		(54)	63	(74)	(98)	-
		<u>38,330</u>	<u>72,333</u>	<u>113,158</u>	<u>52,887</u>	<u>104,816</u>
每股盈利(以每股人民幣元表示)						
— 基本及攤薄	14	<u>0.15</u>	<u>0.28</u>	<u>0.44</u>	<u>0.21</u>	<u>0.40</u>

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於6月30日
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	15	6,518	8,338	13,352	14,120
投資物業	16	117,704	218,609	75,516	74,783
無形資產	17	13	2	1,084	1,836
其他應收款項	20	-	-	71,824	16,019
按公平值計入其他綜合 收益的金融資產	21	-	6,467	-	-
應收關聯方貸款	22	635,000	435,000	-	-
遞延所得稅資產	30	16,383	13,226	12,629	7,517
		<u>775,618</u>	<u>681,642</u>	<u>174,405</u>	<u>114,275</u>
流動資產					
存貨	19	19,443	16,604	16,403	15,388
合約資產	6(a)	59,850	64,610	50,804	38,042
預付稅項		3,059	5,596	14,381	13,498
貿易及其他應收款項以及預付款項	20	478,918	680,583	752,257	788,524
按公平值計入損益的金融資產	21	66,623	30,823	-	4,800
應收關聯方貸款及利息	22	194,596	304,482	482,076	15,427
受限制現金	23	-	-	100,000	-
現金及現金等價物	23	481,890	448,782	228,867	795,697
		<u>1,304,379</u>	<u>1,551,480</u>	<u>1,644,788</u>	<u>1,671,376</u>
資產總值		<u>2,079,997</u>	<u>2,233,122</u>	<u>1,819,193</u>	<u>1,785,651</u>
權益					
貴公司擁有人應佔權益					
實繳資本／股本	24	5,000	55,000	60,310	282,000
儲備	26	21,122	28,741	129,768	165,278
保留盈利		25,704	91,355	188,892	163,624
		<u>51,826</u>	<u>175,096</u>	<u>378,970</u>	<u>610,902</u>
非控股權益		247	310	-	-
權益總額		<u>52,073</u>	<u>175,406</u>	<u>378,970</u>	<u>610,902</u>
負債					
非流動負債					
借款	28	665,000	455,000	-	-
合約負債	6(a)	53,880	45,486	20,723	21,398
租賃負債	29	57,373	121,124	57,748	12,323
遞延所得稅負債	30	1,790	1,506	5,202	4,741
		<u>778,043</u>	<u>623,116</u>	<u>83,673</u>	<u>38,462</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	27	883,018	1,044,677	1,003,671	795,161
借款	28	200,000	210,000	90,000	-
合約負債	6(a)	109,298	124,147	237,880	315,094
租賃負債	29	4,347	5,363	8,908	2,376
即期所得稅負債		53,218	50,413	16,091	23,656
		<u>1,249,881</u>	<u>1,434,600</u>	<u>1,356,550</u>	<u>1,136,287</u>
負債總額		<u>2,027,924</u>	<u>2,057,716</u>	<u>1,440,223</u>	<u>1,174,749</u>
權益及負債總額		<u>2,079,997</u>	<u>2,233,122</u>	<u>1,819,193</u>	<u>1,785,651</u>

貴公司財務狀況表

	附註	於12月31日			於6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
資產					
非流動資產					
於附屬公司的投資	12	11,110	11,110	15,710	16,810
物業、廠房及設備		4,815	5,944	9,170	10,052
投資物業	16	106,753	199,825	64,375	74,783
無形資產		-	-	1,020	1,749
其他應收款項	20	-	-	71,824	16,019
按公平值計入其他綜合收益的金融資產	21	-	6,467	-	-
應收關聯方貸款	22	609,600	417,600	-	-
遞延所得稅資產		13,872	9,336	9,757	4,387
		<u>746,150</u>	<u>650,282</u>	<u>171,856</u>	<u>123,800</u>
流動資產					
存貨		9,075	9,768	9,261	9,093
合約資產		48,775	49,923	49,514	36,668
預付稅項		941	2,875	13,725	13,278
貿易及其他應收款項以及預付款項	20	409,931	589,537	645,988	742,961
按公平值計入損益的金融資產	21	44,375	1,000	-	2,000
應收關聯方貸款及利息	22	186,812	296,339	399,979	10,447
現金及現金等價物	23	393,774	370,479	170,795	729,853
		<u>1,093,683</u>	<u>1,319,921</u>	<u>1,289,262</u>	<u>1,544,300</u>
資產總值		<u><u>1,839,833</u></u>	<u><u>1,970,203</u></u>	<u><u>1,461,118</u></u>	<u><u>1,668,100</u></u>
權益					
貴公司擁有人應佔權益					
實繳資本／股本	24	5,000	55,000	60,310	282,000
儲備	26	2,510	7,820	107,839	142,557
保留盈利		30,080	77,872	152,158	102,653
權益總額		<u>37,590</u>	<u>140,692</u>	<u>320,307</u>	<u>527,210</u>
負債					
非流動負債					
借款	28	638,400	436,800	-	-
合約負債		34,256	45,323	12,083	11,308
租賃負債	29	57,373	114,570	57,748	12,323
遞延所得稅負債		1,790	1,191	5,028	4,739
		<u>731,819</u>	<u>597,884</u>	<u>74,859</u>	<u>28,370</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	27	739,691	881,891	831,749	813,800
借款	28	192,000	201,600	-	-
合約負債		89,333	100,936	213,784	277,737
租賃負債	29	4,347	5,363	8,908	2,376
即期所得稅負債		45,053	41,837	11,511	18,607
		<u>1,070,424</u>	<u>1,231,627</u>	<u>1,065,952</u>	<u>1,112,520</u>
負債總額		<u>1,802,243</u>	<u>1,829,511</u>	<u>1,140,811</u>	<u>1,140,890</u>
權益及負債總額		<u><u>1,839,833</u></u>	<u><u>1,970,203</u></u>	<u><u>1,461,118</u></u>	<u><u>1,668,100</u></u>

綜合權益變動表

	附註	貴公司擁有人應佔					權益總額 人民幣千元
		實繳 資本／股本	儲備	(累計虧損)／ 保留盈利	總計	非控股權益	
		人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註26)	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.....		5,000	10,734	(9,292)	6,442	301	6,743
綜合收益							
年內利潤／(虧損).....		-	-	38,384	38,384	(54)	38,330
以擁有人身份與擁有人 進行的交易：							
轉撥至法定儲備.....	26	-	3,388	(3,388)	-	-	-
視作榮盛集團出資.....	26	-	7,000	-	7,000	-	7,000
於2017年12月31日的結餘.....		<u>5,000</u>	<u>21,122</u>	<u>25,704</u>	<u>51,826</u>	<u>247</u>	<u>52,073</u>
於2018年1月1日的結餘.....		<u>5,000</u>	<u>21,122</u>	<u>25,704</u>	<u>51,826</u>	<u>247</u>	<u>52,073</u>
綜合收益							
年內利潤.....		-	-	72,270	72,270	63	72,333
以擁有人身份與擁有人 進行的交易：							
貴公司股東出資.....	24	50,000	-	-	50,000	-	50,000
轉撥至法定儲備.....	26	-	6,619	(6,619)	-	-	-
視作榮盛集團出資.....	26	-	1,000	-	1,000	-	1,000
於2018年12月31日的結餘.....		<u>55,000</u>	<u>28,741</u>	<u>91,355</u>	<u>175,096</u>	<u>310</u>	<u>175,406</u>

附註	貴公司擁有人應佔						
	實繳 資本／股本	儲備	(累計虧損)／ 保留盈利	總計	非控股權益	權益總額	
	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2019年1月1日的結餘	55,000	28,741	91,355	175,096	310	175,406	
綜合收益							
年內利潤／(虧損)	-	-	113,232	113,232	(74)	113,158	
以擁有人身份與擁有人進行的交易：							
貴公司股東出資	1.1	5,310	93,650	-	98,960	-	98,960
轉撥至法定儲備	26	-	9,262	(9,262)	-	-	-
向榮盛集團分派股息		-	-	(6,433)	(6,433)	-	(6,433)
根據共同控制							
業務合併的視作分派	1.2(a)	-	(1,885)	-	(1,885)	-	(1,885)
處置附屬公司	35	-	-	-	-	(236)	(236)
於2019年12月31日的結餘	60,310	129,768	188,892	378,970	-	378,970	
於2020年1月1日的結餘	60,310	129,768	188,892	378,970	-	378,970	
綜合收益							
期內利潤	-	-	104,816	104,816	-	104,816	
以擁有人身份與擁有人進行的交易：							
貴公司由有限公司改制為股份有限公司的影響							
發行股份	24	197,957	(67,873)	(130,084)	-	-	-
以股份為基礎的付款	24	23,733	81,025	-	104,758	-	104,758
	25	-	22,358	-	22,358	-	22,358
於2020年6月30日的結餘	282,000	165,278	163,624	610,902	-	610,902	
(未經審核)							
於2019年1月1日的結餘	55,000	28,741	91,355	175,096	310	175,406	
綜合收益							
期內利潤／(虧損)	-	-	52,985	52,985	(98)	52,887	
於2019年6月30日的結餘	55,000	28,741	144,340	228,081	212	228,293	

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2017年	2018年	2019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 (未經審核)	人民幣千元
經營活動所得現金流量						
經營產生的現金	32	64,624	126,237	112,952	34,031	84,375
已付所得稅		(12,378)	(30,398)	(79,710)	(36,628)	(28,274)
經營活動所得/(所用)現金淨額		52,246	95,839	33,242	(2,597)	56,101
投資活動所得現金流量						
購買物業、廠房及設備	15	(3,167)	(3,911)	(9,195)	(4,895)	(2,675)
購買投資物業		(18,320)	(15,005)	(5,904)	-	(10,843)
購買無形資產	17	(20)	-	(1,181)	(1,110)	(829)
處置物業、廠房及設備所得款項		139	15	267	4	68
處置投資物業所得款項		6,455	6,507	19,097	3,462	17,966
授予關聯方的貸款	36(e)	-	(144,000)	(429,300)	(243,000)	(50,000)
關聯方償還貸款	36(e)	175,000	234,000	695,500	60,000	518,800
向關聯方作出的現金墊款		(184,943)	(412,930)	(426,864)	(332,877)	(237,248)
關聯方還款		104,662	274,265	568,822	300,919	385,153
已收關聯方利息	36(e)	53,305	48,142	39,443	24,729	20,407
購買按公平值計入其他綜合收益的 金融資產	36(f)	-	(6,467)	-	-	-
處置按公平值計入其他綜合收益的 金融資產所得款項	36(f)	-	-	6,467	6,467	-
購買按公平值計入損益的金融資產	3.3	(2,919,054)	(1,083,935)	(703,393)	(487,481)	(139,870)
贖回按公平值計入損益的金融資產所得款項	3.3	2,930,104	1,119,445	733,833	484,321	135,070
處置附屬公司(扣除現金)	35	-	-	(2,911)	-	-
按公平值計入損益的金融資產的利息	3.3	13,665	8,636	2,445	1,921	508
投資活動所得/(所用)現金淨額		157,826	24,762	487,126	(187,540)	636,507

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2017年	2018年	2019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 (未經審核)	人民幣千元
融資活動所得現金流量						
貴公司股東出資	24	-	50,000	98,960	-	104,758
視作榮盛集團出資	26	7,000	1,000	-	-	-
根據共同控制業務合併的視作分派	1.2(a)	-	-	(1,885)	-	-
借款所得款項	32(a)	-	-	90,000	90,000	-
償還借款	32(a)	(185,000)	(200,000)	(665,000)	-	(90,000)
關聯方現金墊款	32(a)	275,779	370,708	304,766	211,833	201,774
關聯方償還現金墊款	32(a)	(119,603)	(320,878)	(423,465)	(218,571)	(416,912)
已付上市開支		-	-	(3,672)	-	(9,807)
租賃付款的本金部分	32(a)	(3,707)	(447)	(1,359)	(5,027)	(10,951)
已付利息		(59,913)	(54,092)	(37,960)	(24,236)	(3,140)
已付榮盛集團股息		-	-	(668)	-	(1,500)
受限制現金增加		-	-	(100,000)	(100,000)	-
受限制現金減少		-	-	-	-	100,000
融資活動所用現金淨額		(85,444)	(153,709)	(740,283)	(46,001)	(125,778)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		124,628	(33,108)	(219,915)	(236,138)	566,830
年/期初現金及現金等價物		357,262	481,890	448,782	448,782	228,867
年/期末現金及現金等價物		481,890	448,782	228,867	212,644	795,697

II 歷史財務資料附註

1 一般資料、重組及呈列基準

1.1 一般資料

榮萬家生活服務股份有限公司(「貴公司」,前稱「廊坊榮盛物業服務有限公司」)於2000年11月2日在中華人民共和國(「中國」)根據中國公司法註冊成立為有限責任公司。貴公司的註冊辦事處地址為中國河北省廊坊市香河縣蔣辛屯鎮大香線東側及和園路北側(香河現代水業有限公司院內)。

貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)主要於中國從事提供物業管理及相關增值服務(「上市業務」)。

於下文所述注資及重組完成以成立 貴公司作為上市業務的控股公司(「重組」)前, 貴公司為榮盛房地產發展股份有限公司(「榮盛發展」,一家於中國註冊成立且其股份於深圳證券交易所股份有限公司上市的公司)的全資附屬公司。榮盛發展及其附屬公司(不包括 貴集團)指榮盛集團。最終控股公司為榮盛控股股份有限公司(「最終控股公司」,其為一家於中國註冊成立的有限投資控股公司)。 貴集團最終控股股東為耿建明先生(「耿先生」或「控股股東」)。

於2019年7月24日,河北中鴻凱盛投資股份有限公司(「河北中鴻凱盛」,一家於中國註冊成立的公司,並由耿先生一名近親以及榮盛集團若干主要管理層及僱員分別擁有39.2%及60.8%)向 貴公司注資人民幣98,960,000元(「注資」),其中人民幣5,310,000元及人民幣93,650,000元分別入賬為實繳資本及資本儲備。於有關注資完成後,榮盛集團及河北中鴻凱盛分別擁有 貴公司91.2%及8.8%。

於2020年4月23日, 貴公司由有限公司改制為股份有限公司。

1.2 重組

為籌備 貴公司的H股在香港聯合交易所有限公司主板上市(「上市」), 貴集團進行了下列重組步驟:

- (a) 貴公司分別於2019年9月28日及2019年11月1日向榮盛集團收購永清京台物業服務有限公司(「永清京台」)及張家口榮盛京宣物業服務有限公司(「張家口榮盛京宣」)全部股權,總代價約人民幣1,885,000元。
- (b) 於2019年9月29日, 貴集團根據股份轉讓協議無償向廊坊市盛坤商業管理有限公司(「廊坊盛坤」,一家榮盛集團的附屬公司)處置其於廊坊市盛坤園林工程有限公司(「盛坤園林」)的全部股權。
- (c) 貴公司於2020年4月9日及2020年4月13日分別向榮盛集團無償收購唐山市豐南區普捷物業服務有限公司(「唐山普捷」)及江蘇普捷物業有限公司(「江蘇普捷」)的全部股權。
- (d) 於2020年4月23日,於改制為股份有限公司後, 貴公司根據股東各自的股權按每股面值人民幣1元向股東發行258,267,000股股份。
- (e) 於2020年5月22日,作為重組一部分, 貴集團採納了股份激勵計劃,據此香河盛繹德商務信息諮詢中心(有限合夥)(「盛繹德商務」,一家由 貴集團若干管理層及僱員與榮盛集團成立的有限合夥)向 貴公司注資人民幣104,757,700元。於有關注資完成後, 貴公司由榮盛集團、河北中鴻凱盛及盛繹德商務分別擁有83.52%、8.06%及8.42%。

於重組完成後, 貴公司成為現時 貴集團旗下各公司的控股公司。

1.3 呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後，上市業務由最終控股公司間接控制。上市業務乃通過最終控股公司最終控制的 貴公司及 貴集團其他中國公司（統稱為「營運公司」）開展。重組僅為上市業務的重組，而該業務的管理並無變動，且上市業務的最終擁有人保持不變。因此，重組已作為共同控制下的業務合併入賬。

歷史財務資料指 貴集團的綜合業績及財務狀況，猶如當前的集團架構於整個業績紀錄期一直存在，且上市業務於最早呈列期間初或確立該等業務時（以較短期間為準）已轉讓予 貴集團。

集團內公司間交易、結餘及集團公司之間交易的未變現收益／虧損於合併時予以對銷。

2 重大會計政策概要

擬備歷史財務資料所採用的主要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策已於呈列的所有年度及期間得到一致應用。

2.1 擬備基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）擬備。歷史財務資料乃按歷史成本法擬備，並根據投資物業、按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的金融資產及按公平值計入其他綜合收益（「按公平值計入其他綜合收益」）的金融資產的重估進行修訂。

根據香港財務報告準則擬備歷史財務資料需要使用若干關鍵會計估計。其亦要求管理層於應用 貴集團會計政策的過程中行使其判斷。涉及較高判斷或較複雜的領域或假設及估計對歷史財務資料屬重要的領域於附註4披露。

於業績紀錄期， 貴集團將追溯應用於2018年、2019年及2020年1月1日開始的財政年度強制生效的所有有效準則、準則修訂本及詮釋。

(a) 尚未採納的新訂準則及準則修訂本

截至本報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈以下新訂準則及現有準則的修訂本，該等準則尚未生效且並無獲 貴集團提早採納。

		於以下日期或之後 開始的年度期間生效
香港財務報告準則第16號的修訂	COVID-19相關租金優惠	2020年6月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日
香港會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號的修訂	繁重的合約－履行合約的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號的修訂	概念框架的提述	2022年1月1日
香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號及香港會計準則第41號的修訂	香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進	2022年1月1日
香港會計準則第1號的修訂	負債分類為流動或非流動	2023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號的修訂	投資者及其聯營公司或合營企業之間資產的銷售及出資	待定

貴集團已開始評估該等新訂準則及準則修訂本的影響，其中若干準則與貴集團的經營相關。根據董事所作的初步評估，預計該等準則生效後不會對貴集團的財務表現及狀況產生重大影響。

2.2 綜合入賬原則

(a) 附屬公司

附屬公司均為貴集團對其具有控制權的實體(包括結構性實體)。當貴集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時，貴集團即控制該實體。附屬公司自控制權轉移至貴集團之日起綜合入賬，自控制權終止之日起停止綜合入賬。

集團內公司間交易、結餘及集團公司之間交易的未變現收益會予以對銷。除非有關交易有證據顯示所轉讓資產減值，未變現虧損亦會對銷。附屬公司的會計政策已於需要時作出變動，以符合貴集團所採納的會計政策。

附屬公司業績及權益中的非控股權益分別於綜合損益表、全面收益表、權益變動表以及財務狀況表中單獨呈列。

(b) 處置附屬公司

當貴集團不再持有控制權，在實體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公平值，賬面值的變動於損益中確認。就日後計算於聯營公司或金融資產的保留權益而言，公平值為初始賬面值。此外，之前在其他綜合收益中就該實體確認的任何數額猶如貴集團已直接處置相關資產或負債般入賬。這意味著之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至保留盈利。

2.3 業務合併

(a) 共同控制下的業務合併

歷史財務資料包括發生共同控制權合併的實體或業務的財務報表項目，猶如彼等自該等實體或業務首次由控制方控制之日起匯總。

從控制方的角度，合併實體或業務的資產淨值使用現有賬面值綜合入賬。就共同控制合併時的商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超出成本的部分而言，概無金額被確認為代價，惟以控制方的權益持續為限。

綜合全面收益表包括自合併實體或業務獲呈列的最早日期或合併實體或業務首次受共同控制之日(以較短期間為準)起各合併實體或業務的業績，不論共同控制合併日期。

該等實體採用一套統一的會計政策。合併實體或業務之間的所有集團內公司間交易、結餘及交易中的未變現收益均於合併時予以對銷。

(b) 非共同控制下的業務合併

收購會計法乃用於所有非共同控制下的業務合併的列賬，不論是否購買權益工具或其他資產。為收購附屬公司所轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公平值，
- 對收購業務的前擁有人產生的負債，
- 集團發行的股本權益，
- 或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值，及
- 附屬公司中任何先前股權的公平值。

除少數例外情況外，在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初步以彼等於收購日期的公平值計量。集團按逐項收購基準以公平值或非控股權益按比例應佔被收購實體可識別資產淨值，確認任何被收購實體的非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

所轉讓代價、於被收購實體的任何非控股權益金額及任何先前於被收購實體的股權於收購日期的公平值超出所收購可識別資產淨值的公平值的差額列賬為商譽。倘該等金額低於所收購業務可識別資產淨值的公平值，其差額將直接於損益確認為議價購買。

2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績由 貴公司根據已收及應收股息入賬。

倘自該等投資收取的股息超出宣派股息期間該附屬公司的綜合收益總額，或倘獨立財務報表內的投資賬面值超出綜合財務報表內被投資公司的資產淨值（包括商譽）的賬面值，則須於收到該等投資的股息時對於附屬公司的投資進行減值測試。

2.5 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者提供內部報告的方式一致。主要經營決策者（「主要經營決策者」）已確定為作出戰略決策的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

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包括項目乃以有關實體經營所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料乃按 貴公司的功能貨幣及呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的通行匯率換算為功能貨幣。因該等交易結算以及以外幣計值的貨幣資產及負債按年末匯率換算產生的外匯收益及虧損，於綜合全面收益表中的「其他收益／（虧損）－淨額」內確認。

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

後續成本只有在與該項目相關的未來經濟利益很有可能流入 貴集團，而該項目的成本能可靠計量時，方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產（如適用）。任何入賬列作獨立資產的部分的賬面值會於被置換時取消確認。所有其他維修及維護在所產生的報告期內於損益中扣除。

折舊於估計可使用年期或租賃物業裝修及使用權資產的租期（以較短者為準）使用直線法分攤其成本（扣除其剩餘價值）的計算如下：

－ 車輛	5年
－ 辦公設備	5年
－ 機器	5年
－ 使用權資產	可使用年期及租期的較短者
－ 租賃物業裝修	估計可使用年期或租期（以較短者為準）

資產的剩餘價值及可使用年期會於各報告期末進行檢討，並作出調整（如適用）。

倘資產的賬面值超過其估計可收回金額，則資產賬面值將即時撇減至其可收回金額。

處置收益及虧損乃通過所得款項與賬面值的比較而釐定，並於綜合全面收益表「其他收益／（虧損）－淨額」中予以確認。

2.8 投資物業

投資物業（即停車場及零售單位）乃持有以賺取租金及令資本增值。

投資物業初始按成本計量，有關成本包括相關交易成本及借款成本（如適用）。隨後按公平值入賬。公平值變動於損益內呈列為「其他收益／（虧損）－淨額」的一部分。

2.9 無形資產

(a) 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即轉讓代價超出 貴集團所佔被收購方可識別淨資產公平值淨額、負債及或然負債以及被收購方非控股權益的公平值的差額。

就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。獲分配商譽的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽在經營分部層面進行管理。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。商譽賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公平值減出售成本的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

(b) 電腦軟件

被收購電腦軟件按歷史成本減攤銷列賬。被收購電腦軟件許可證的資本化取決於獲得和使用特定軟件的成本，該等成本在10年的估計可使用年期內攤銷。 貴集團的電腦軟件主要包括就物業管理系統的已購買軟件許可證。基於軟件目前配備的功能和 貴集團日常運營需要， 貴集團認為認為，根據現時財務申報需要，可使用期限的最佳估計是10年。

2.10 非金融資產減值

具有無限可使用年期的商譽及無形資產不予攤銷，並每年進行減值測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，會審閱須作攤銷的資產是否已經減值。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產的公平值減出售成本及使用價值兩者中的較高者。就評估減值而言，資產將按可單獨識別現金流量（現金產生單位）的最低層次組合。已蒙受減值的非金融資產（商譽除外）於各報告日期就減值是否可以轉回進行檢討。

2.11 投資及其他金融資產

(a) 分類

貴集團將其金融資產劃分為以下計量類別：

- 其後按公平值計量（且其變動計入其他綜合收益或計入損益）的金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

對於按公平值計量的資產，其收益及虧損於損益或其他綜合收益列賬。對於債務工具投資，其視乎持有投資的業務模式而定。對於權益工具投資，則取決於 貴集團是否不可撤回地選擇於初始確認時入賬為按公平值計入其他綜合收益的股權投資。

貴集團僅在管理資產的業務模式發生變化時方會對債務投資進行重新分類。

(b) 確認及終止確認

常規買賣的金融資產於交易日確認，即 貴集團承諾購買或出售資產當日。當自金融資產收取現金流量的權利屆滿或已轉讓，且 貴集團已轉移擁有權的絕大部分風險及回報時，則終止確認金融資產。

(c) 計量

初始確認時， 貴集團按其公平值加（倘屬並非按公平值計入損益的金融資產）直接歸屬於購買金融資產的交易成本計量金融資產。按公平值計入損益的金融資產的交易成本在損益中支銷。

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業務模式及該項資產的現金流特點。 貴集團將其債務工具分為三個計量類別：

攤銷成本：為收取合約現金流而持有的資產，倘其現金流僅為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收入。終止確認所產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並於其他收益／（虧損）－淨額連同外匯收益及虧損一併呈列。減值虧損於全面收益表中列為單獨項目。

按公平值計入其他綜合收益：為收取合約現金流及出售金融資產而持有的資產，倘其現金流僅為支付本金及利息，則按公平值計入其他綜合收益計量。賬面值的變動乃計入其他綜合收益，惟已於損益當中確認的減值收益或虧損、利息收入以及匯兌收益及虧損除外。金融資產終止確認時，先前於其他綜合收益中確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於其他虧損淨額中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損於其他收益／（虧損）－淨額列示。

按公平值計入損益：不符合按攤銷成本或按公平值計入其他綜合收益的金融資產，均按公平值計入損益計量。後續按公平值計入損益的債務投資收益或虧損於損益確認，並於產生期間以淨額於其他虧損淨額內的損益中呈列。

權益工具

貴集團其後按公平值計量所有股權投資。倘 貴集團管理層選擇於其他綜合收益呈列股權投資公平值的收益及虧損，終止確認投資後，則其後不會將公平值收益及虧損重新分類至損益。當 貴集團收取股息的權利確定時，該等投資的股息將繼續在損益確認為其他收入。

按公平值計入損益的金融資產公平值變動在綜合全面收益表確認為其他收益／（虧損）－淨額（如適用）。股權投資的減值虧損（及減值虧損撥回）按公平值計入其他綜合收益計量，而不與公平值的其他變動分開呈列。

(d) 抵銷金融工具

當 貴集團現時有可依法強制執行的權利用作抵銷已確認金額，且有意圖按其淨額作結算或同時變現資產和結算負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表呈報其淨值。 貴集團亦訂立不符合抵銷標準的安排，惟仍容許相關金額於破產或終止合約等若干情況下予以抵銷。

2.12 金融資產減值

貴集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本列賬的債務工具及按公平值計入其他綜合收益的金融資產有關的預期信貸虧損。應用的減值方法視乎信貸風險有否大幅增加而定。關於貴集團如何確定信貸風險有否大幅增加的詳情載於附註3。

預期信貸虧損乃金融資產預計期限內信貸虧損的概率加權估計（即所有現金虧絀的現值）。

對於貿易應收款項，貴集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化法，該方法要求自資產初始確認起確認預期全期虧損。撥備矩陣根據具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項在預計期限內觀察所得的過往違約率確定，並就前瞻性估計進行調整。觀察所得的過往違約率於每個報告日期予以更新，並對前瞻性估計的變動作出分析。

應收關聯方貸款及利息、應收第三方及關聯方其他款項減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎自初始確認起信貸風險有否大幅增加而定。倘應收款項的信貸風險自初始確認起大幅增加，則減值按全期預期信貸虧損計量。

2.13 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。存貨成本按加權平均法釐定。可識別淨值按日常業務過程中的估計售價減去估計必要銷售成本計算。

2.14 貿易應收款項

貿易應收款項為日常業務過程中銷售貨物或提供服務而產生的應收客戶款項。貿易及其他應收款項若預期於一年內或更短期限內收回，則歸類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易應收款項初步按無條件代價金額確認，惟包含重大融資成分者按公平值確認。貴集團持有貿易應收款項乃以收取合約現金流為目的，因此運用實際利率法按攤銷成本進行後續計量。有關貴集團貿易應收款項會計處理的進一步詳情及貴集團減值政策的闡述請分別參閱附註20及附註3.1.2。

2.15 現金及現金等價物

就現金流量表所呈列者而言，現金及現金等價物包括手頭現金及金融機構活期存款。

2.16 股本

普通股歸類為權益。

發行新股份或購股權直接應佔的新增成本於權益中列為所得款項扣減（扣除稅項）。

2.17 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中從供應商購買商品或服務產生的付款責任。貿易及其他應付款項若於一年內或更短期限內到期，則分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

2.18 借款

借款初步按公平值（扣除所產生的交易成本）確認。借款其後按攤銷成本列賬。所得款項（扣除交易成本）與贖回價值之間的差額乃於借款期間使用實際利率法於損益確認。倘部分或全部融資很可能將被提取，則於設立貸款融資時支付的費用確認為貸款的交易成本。在此情況下，費用遞延至貸款被提取為止。

倘並無證據證明部分或全部融資很可能將被提取，則該費用資本化為流動資金服務預付款，並於有關融資期限內攤銷。

借款於合約所訂明的責任解除、撤銷或屆滿時自財務狀況表移除。已失效或轉讓予另一方的金融負債的賬面值與已付代價（包括已轉讓非現金資產或已承擔負債）之差額，於損益確認為財務成本。

倘金融負債的條款經重新協商，而實體向債權人發行權益工具，以消除全部或部分負債（債轉股），該項金融負債的賬面值與所發行權益工具公平值之間的差額在損益中確認為收益或虧損。

除非 貴集團有無條件將負債延期至報告期末後最少12個月結付的權利，否則借款分類為流動負債。

2.19 借款成本

一般及特定借款成本直接歸屬於需要完成及籌備該資產以作擬定用途或出售的一段時間內資本化的合資格資產的收購、建設或生產。合資格資產必須經一段長時間處理以作其擬定用途或出售。

特定借款於撥作合資格資產的支出前用作短暫投資所賺取的投資收入，會從合資格撥作資本的借款成本中扣除。

所有借款成本乃於產生期間列作開支。

2.20 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於綜合全面收益表確認，惟與於其他綜合收益確認或直接於權益確認的項目有關者除外。在此情況下，稅項亦分別於其他綜合收益或直接於權益確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據 貴公司及其附屬公司營運所在及產生應課稅收入的國家於資產負債表日期已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層定期就適用稅務法規可能受詮釋所影響的情況評估於報稅表內呈列的狀況，並在適用情況下根據預期向稅務機關支付的金額計提撥備。

(b) 遞延所得稅

內在差異

遞延所得稅乃使用負債法就資產及負債的稅基與其於綜合財務報表內的賬面值之間的暫時差額悉數計提撥備。然而，若遞延稅項負債乃由商譽的初始確認所致，則不予確認。若遞延所得稅乃因初始確認交易（不包括業務合併）資產或負債而產生，且在交易當時並不影響會計及應課稅損益，則遞延所得稅亦不予入賬。遞延所得稅乃使用於資產負債表日期已頒佈或實際頒佈並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結清時適用的稅率（及稅法）釐定。

遞延稅項資產僅於可能產生未來應課稅利潤用以抵銷暫時差額時方會確認。

外在差異

遞延所得稅負債乃就於附屬公司的投資所產生的應課稅暫時差額計提撥備，惟暫時差額的撥回時間由 貴集團控制，且暫時差額可能不會於可見將來撥回的遞延所得稅負債則除外。

只有在暫時差額將可能於未來收回且有足夠的應課稅利潤可與之抵銷時，遞延所得稅資產方會按於附屬公司的投資所產生的可扣稅暫時差額確認。

(c) 抵銷

倘有法定可執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，以及遞延所得稅資產及負債涉及相同稅務機構就應課稅實體或不同應課稅實體有意按淨值基準結算的所得稅，則遞延所得稅資產及負債可相互抵銷。

2.21 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相關省市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，貴集團及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。各省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，貴集團毋須進一步對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其他資產分開持有，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於產生時列作開支。

(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

貴集團的中國僱員有權參與多項由政府監管的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團每月按僱員薪金的特定百分比向該等基金供款（繳存金額有上限）。貴集團有關該等基金的責任僅限於每年繳交供款。住房公積金、醫療保險及其他社會保險供款於繳付時列為開支。

(c) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被貴集團終止聘用或僱員接受自願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) 貴集團不可再撤回該等福利的要約之日；及 (b) 實體確認的重組成本屬於國際會計準則第37號的範疇並支付離職福利之日。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納要約的僱員人數計量。在報告期末後超過12個月到期支付的福利應貼現至現值。

(d) 僱員假期福利

僱員享有的年假權利於該等假期累計授予僱員時確認。貴集團就僱員截至資產負債表日期止所提供服務而享有年假的估計負債作出撥備。

僱員享有的病假及產假福利於休假時方予確認。

2.22 以股份為基礎的付款

以股份為基礎的薪酬福利通過僱員股份激勵計劃向僱員提供。有關該等計劃的資料載於附註25。

股份激勵計劃

以權益結算以股份為基礎付款的交易為以股份為基礎的付款安排，在該付款安排中，貴集團接收貨物或服務作為其自身權益工具的代價。貴集團可能接收貨物或服務，但無義務與供應商結算該交易，因為結算將由一名股東或另一集團實體作出，該交易亦屬於以權益結算以股份為基礎付款的交易。

就以權益結算以股份為基礎付款的交易而言，已授出的權益工具的公平值確認為僱員福利開支，並對權益作出相應增加。

將予支銷的總金額乃參考所授出權益工具的公平值而釐定：

- 包括任何市場表現條件(例如實體的股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(如盈利能力、銷售增長目標以及於特定期間內仍為實體僱員)的影響，及
- 包括任何非歸屬條件(如對僱員於指定時間內保留或持有股份的規定)的影響。

非市場表現及服務條件計入預期可歸屬的權益工具數目計算中。總開支在歸屬期間內確認，歸屬期間指符合所有特定歸屬條件的期間。

於各期末，實體根據非市場歸屬及服務條件修訂其對預期可歸屬購股權數目的估計。實體在損益確認對原始估計修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

2.23 撥備

倘 貴集團因過往事件而導致現時須承擔法律或推定責任，而履行該等責任將需要資源外流，並且能夠可靠估計有關金額，則會就法律申索、服務保證及履行責任確認撥備。將不會就未來經營虧損確認撥備。

倘存在多項類似責任，則須整體確定履行相關類別的責任時是否可能導致資源外流。同一類別的其中一項責任即使僅有較小機率導致資源外流，仍須確認撥備。

撥備按報告期末管理層對履行現有責任預計所需支出的最佳估計以現值計量。釐定該現值時採用的貼現率為除稅前利率，反映當前市場下對貨幣時間價值及該責任特有風險的評估。隨時間推移而產生的撥備增幅確認為利息開支。

2.24 收入確認

收入於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。貨品或服務的控制權可能於一段時間內或某一時點轉移，取決於合約條款及合約適用法律。

貴集團提供物業管理服務及相關增值服務。服務收入於 貴集團提供服務而客戶同時接受並消耗 貴集團履約所提供利益的會計期內確認。

(a) 物業管理服務

就物業管理服務而言， 貴集團按年、按季或按月就所提供服務收取固定金額並確認為收益，金額以 貴集團有權開具發票且直接與已履約價值對應者為限。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言， 貴集團作為委託人負責向業主提供物業管理服務，並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於交付前階段向物業開發商提供的工程服務、前期規劃及設計諮詢服務、清潔、保安、綠化、保養及維修服務以及不動產經紀服務。 貴集團與客戶商定每項服務的價格。

(c) 社區增值服務

就社區增值服務(主要與向業主提供的服務有關，包括生活服務、住宅不動產經紀及其他)而言，收入於提供相關社區增值服務時確認。當向客戶提供社區增值服務時，交易付款立即到期。

商品銷售(涵蓋在社區增值服務中)收入於 貴集團交付相關商品予買家且相關代價的可收回性得到合理保證時予以確認。

對於不動產經紀服務以外的非業主及業主增值服務， 貴集團參考至完全達成履約責任的進度按合約期確認收入。至完全達成履約責任的進度為預期有權享有代價所反映的金額，視乎合約性質，主要參考(a)迄今已履行工作所產生的合約成本佔每份合約估計成本總額的比例；或(b)合約工作實際比例的完成情況而計量。

對於不動產經紀服務， 貴集團擔任銷售代理，並收取按合約購買價計算的佣金。經紀服務所得收入於提供相應服務的時點確認。

倘合約涉及銷售多項服務，交易價將根據其相對獨立售價分配至各履約責任。倘無法直接觀察得出獨立售價，則按預期成本加利潤率或採用經調整市場評估法估計，視乎有否可觀察資料而定。

(d) 與客戶合約相關的資產及負債呈列

當一方已按照合約履約時， 貴集團視乎自身履約與客戶付款的關係將合約作為合約資產或合約負債呈列於綜合財務狀況表。

合約資產乃 貴集團於交換 貴集團向客戶轉讓服務之代價的權利。

倘於 貴集團向客戶轉讓服務前，客戶支付代價或 貴集團擁有無條件收取代價的權利，則 貴集團於收取付款或入賬應收款項時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債乃 貴集團因已向客戶收取代價(或到期應收代價)而向客戶轉讓服務的責任。

應收款項於 貴集團有無條件權利收取代價時入賬。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

獲取合約而產生的新增成本如可收回，將會資本化及呈列為資產，其後在確認相關收益時予以攤銷。倘攤銷期少於12個月，則 貴集團應用可行權宜方法將獲取合約的新增成本即時確認為開支。

2.25 利息收入

利息收入按時間比例使用實際利率法確認。

2.26 租賃

(a) 貴集團作為承租人

貴集團租賃多項物業，包括停車位及零售單位。租賃條款按個別基準協商，包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無規定任何契諾，惟租賃資產不得用作借款擔保。

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。各項租賃付款乃分配至負債及財務成本。財務成本於租賃期內自損益扣除，以計算出各期間餘下負債結餘的固定週期利率。使用權資產(i)若計入「物業、廠房及設備」(附註15)，乃按資產可使用年期及租賃期(以較短者為準)以直線法折舊；(ii)若計入「投資物業」(附註16)(於執行租賃協議時確認)，乃按香港會計準則第40號的公平值模式進行後續計量。

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：

- 固定款項(包括實質固定款項)減任何應收租賃優惠，
- 基於指數或費率的可變租賃付款，
- 承租人根據剩餘價值擔保預期應付的款項，

- 購買權的行使價格(倘承租人合理地確定行使該權利)，及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使該權利)。

租賃付款採用租賃所隱含的利率貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債初步計量金額，
- 於租賃開始日或之前所支付的租賃付款，扣除已收取的租賃優惠，
- 任何初始直接成本，及
- 復原成本。

與短期租賃及低值資產租賃相關的款項以直線法於損益確認為支出。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。

(b) 貴集團作為出租人

出租人須將各個租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃轉讓其相關資產擁有權的絕大部分風險與回報，則分類為融資租賃。倘租賃並無轉讓其相關資產擁有權的絕大部分風險及回報，則分類為經營租賃。對於融資租賃，出租人確認等同於租賃投資額的應收款項金額，該金額為出租人應收租賃付款總額的現值以及任何未擔保剩餘價值。倘合約被分類為經營租賃，出租人繼續呈列相關資產。

經營租賃的租金收入在相關租賃期內按直線法於損益中確認。對金額較大的初始直接成本於產生時予以資本化，在整個租賃期內按照與確認租金收入相同的基準於損益確認。其他金額較小的初始直接成本於產生時計入當期損益。

租賃安排項下租賃應收款項確認為綜合財務狀況表內「其他應收款項」。

(c) 貴集團作為分租出租人

分租為承租人(「分租出租人」)將相關資產轉租予第三方的交易，而主出租人與承租人之間的租賃(「主租賃」)繼續生效。於對分租進行分類時，分租出租人按下列條件將分租分類為融資租賃或經營租賃：

倘主租賃為短期租賃，而實體(作為承租人)已按直線法於租賃年期內或按另外系統基準將與該等租賃相關的租賃付款入賬為開支，則分租將分類為經營租賃。

否則，經參考主租賃產生的使用權資產，分租將分類為融資租賃或經營租賃。

2.27 分派股息

向貴公司股東作出的股息分派，乃於獲貴公司股東或董事(以適用者為準)批准派發股息期間在貴集團及貴公司財務報表中確認為負債。

2.28 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利以：

- 貴公司擁有人應佔利潤(扣除普通股以外的任何權益費用)，
- 除以該財政年度已發行普通股加權平均數計算，並就年內發行的普通股(不包括庫存股)的股利作出調整。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利根據每股基本盈利釐定時所用的數字作出調整，以計及：

- 與具潛在攤薄效應的普通股有關的利息及其他融資成本除所得稅後的影響；及
- 假設所有具潛在攤薄效應的普通股獲悉數轉換而應會發行的額外普通股的加權平均數。

2.29 政府補助

於有合理保證將會收到政府補助且 貴集團將遵守所有附加條件的情況下，政府補助按公平值確認。

與成本相關的政府補助將予遞延及於須與擬補貼的成本相應入賬期間於綜合全面收益表中確認。

3 金融風險管理**3.1 金融風險因素**

貴集團的活動面對多種金融風險：市場風險（包括利率風險、外匯風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃專注金融市場的難預測性，並尋求盡量減低對 貴集團財務表現的潛在不利影響。

3.1.1 市場風險**(i) 外匯風險**

貴集團的業務主要以人民幣進行。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，重大非人民幣負債為其他應付款項，以港元（「港元」）或美元（「美元」）計值。人民幣兌港元或美元的匯率波動可能會影響 貴集團的經營業績。

貴集團並無訂立任何遠期外匯合約來對沖其外匯風險。貴集團以外幣計值的貨幣資產及負債於各資產負債表日期的賬面值如下：

	於12月31日			於6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
金融負債				
— 港元	—	—	2,219	2,053
— 美元	—	—	3,713	6,847
	—	—	5,932	8,900

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，在所有其他變量不變的情況下，倘人民幣兌美元及港元升值／貶值5%，則期內除稅後利潤分別增加／減少零、零、人民幣222,000元及人民幣334,000元。

(ii) 現金流及公平值利率風險

貴集團的利率風險來自於借款。定息借款令 貴集團面對公平值利率風險。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貴集團借款按固定利率計息（附註28）。

(iii) 價格風險

貴集團因其持有的按公平值計入損益的金融資產及按公平值計入其他綜合收益的金融資產而面臨價格風險。為管理投資產生的價格風險，所有投資於訂立前均須經高級管理層審慎評估及批准。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，倘貴集團投資的債務證券價格上漲／下降5%，相關年度的損益將分別增加／減少約人民幣2,498,000元、人民幣1,156,000元、零及人民幣180,000元，乃由於按公平值計入損益的金融資產公平值變動(附註21)所致。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，倘貴集團投資的股本證券價格上漲／下降5%，相關年度的其他綜合收益將分別增加／減少約零、人民幣243,000元、零及零，乃由於按公平值計入其他綜合收益的金融資產公平值變動(附註21)所致。

3.1.2 信貸風險

貴集團面臨貿易及其他應收款項、合約資產、銀行現金存款及按公平值計入損益的金融資產相關的信貸風險。貿易及其他應收款項、現金及現金等價物、按公平值計入損益的金融資產及按公平值計入其他綜合收益的金融資產的賬面值乃貴集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

(i) 銀行現金存款

貴集團預期並無與銀行現金存款相關的重大信貸風險，因為該等存款絕大部分存入有高信貸評級的銀行。管理層預期不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

(ii) 按公平值計入損益的金融資產

貴集團預期並無與按公平值計入損益的金融資產相關的重大信貸風險，因為貴集團將投資授權賦予商業銀行及母公司榮盛發展控制的實體，且該等授權要求彼等投資具有高市場信貸評級、流動性及穩定回報的理財產品。管理層預期不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

(iii) 貿易應收款項及應收票據以及合約資產

貴集團經評估後認為，鑒於關聯方有良好財務狀況及信貸歷史，來自關聯方的貿易應收款項及應收票據以及合約資產的預期信貸虧損率為低。董事認為，來自關聯方的貿易應收款項及應收票據以及合約資產不存在固有重大信貸風險。

除應收關聯方的貿易應收款項及合約資產外，貴集團有大量客戶且並無集中信貸風險。

貴集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)作出撥備，該規定允許對應收第三方的貿易應收款項及合約資產使用存續期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，應收第三方的貿易應收款項及合約資產按照共同信貸風險特徵及逾期日歸類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

(iv) 其他應收款項

應收關聯方的其他應收款項

貴集團預期，與應收關聯方的其他應收款項(包括應收關聯方的貸款)相關的信貸風險為低，因為該等實體有雄厚實力履行其近期合約現金流量責任。貴集團經評估後認為，按照12個月預期信貸虧損模式，應收該等實體款項的預期信貸虧損率不屬重大，並將之視為具低信貸風險，故此虧損撥備並不重大。

應收第三方的其他應收款項

就應收第三方的其他應收款項而言，管理層根據過往結算記錄及過往經驗對其他應收款的收回性作出定期整體評估及個別評估。董事認為，貴集團其他應收款項的未收回結餘並無固有的重大信貸風險。

貴集團考慮資產初步確認後的違約概率，及信貸風險是否於各報告期內持續大幅增加。為評估信貸風險是否大幅增加，貴集團會將報告日期的資產違約風險與初步確認日期的違約風險進行比較。貴集團考慮可靠合理且具支持性的前瞻性資料，尤其包括以下指標：

- 外部信貸評級，
- 預計會導致借款人履行其責任的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，
- 個人業主或借款人的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化，包括貴集團借款人的支付狀況變動及借款人經營業績的變動。

貴集團通過及時就預期信貸虧損適當計提撥備以入賬信貸風險。計算預期信貸虧損率時，貴集團考慮各類應收款項的過往虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。管理層已考慮2019新型冠狀病毒病（「COVID-19」）疫情對預期信貸虧損撥備的影響，認為不會產生重大不利影響。

由於業績紀錄期內貿易應收款項及其他應收款項的實際虧損率以及就前瞻性宏觀經濟數據所作調整並無重大變動，因此貴公司董事認為整個業績紀錄期撥備矩陣的預期虧損率變化很小。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，應收第三方貿易應收款項的虧損撥備釐定如下。下述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	總計
貿易應收款項(不包括來自關聯方的貿易應收款項)						
於2017年12月31日						
預期虧損率.....	5%	10%	30%	50%	100%	
賬面總額(人民幣千元) ..	63,454	26,925	20,335	5,972	744	117,430
虧損撥備(人民幣千元) ..	3,173	2,693	6,101	2,986	744	15,697
於2018年12月31日						
預期虧損率.....	5%	10%	30%	50%	100%	
賬面總額(人民幣千元) ..	71,262	17,160	15,090	18,297	44	121,853
虧損撥備(人民幣千元) ..	3,563	1,716	4,527	9,149	44	18,999
於2019年12月31日						
預期虧損率.....	5%	10%	30%	50%	100%	
賬面總額(人民幣千元) ..	126,824	11,410	1,122	240	793	140,389
虧損撥備(人民幣千元) ..	6,341	1,141	337	120	793	8,732
於2020年6月30日						
預期虧損率.....	5%	10%	30%	50%	100%	
賬面總額(人民幣千元) ..	244,664	20,753	1,920	330	429	268,096
虧損撥備(人民幣千元) ..	12,233	2,075	576	165	429	15,478

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貿易應收款項（不包括預付款項）的虧損撥備與年初虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項 (不包括來自 關聯方 的貿易應收款項)	其他應收款項 (不包括來自 關聯方的 其他應收款項及 預付款項)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	12,656	2,399	15,055
於損益確認的虧損撥備	8,119	1,871	9,990
撥回未動用金額	(5,078)	(398)	(5,476)
於2017年12月31日	<u>15,697</u>	<u>3,872</u>	<u>19,569</u>
於2018年1月1日	15,697	3,872	19,569
於損益確認的虧損撥備	10,376	2,054	12,430
撥回未動用金額	(7,074)	(1,485)	(8,559)
於2018年12月31日	<u>18,999</u>	<u>4,441</u>	<u>23,440</u>
於2019年1月1日	18,999	4,441	23,440
於損益確認的虧損撥備	7,536	1,880	9,416
撥回未動用金額	(17,800)	(1,583)	(19,383)
處置一家附屬公司	(3)	(225)	(228)
於2019年12月31日	<u>8,732</u>	<u>4,513</u>	<u>13,245</u>
於2020年1月1日	8,732	4,513	13,245
於損益確認的虧損撥備	13,820	623	14,443
撥回未動用金額	(7,074)	(637)	(7,711)
於2020年6月30日	<u>15,478</u>	<u>4,499</u>	<u>19,977</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貿易及其他應收款項（不包括預付款項）的賬面總額分別為人民幣469,490,000元、人民幣677,456,000元、人民幣794,459,000元及人民幣771,868,000元，因此可能產生的最高虧損分別為人民幣449,921,000元、人民幣654,016,000元、人民幣781,214,000元及人民幣751,891,000元。

3.1.3 流動資金風險

為管理流動資金風險，貴集團監管及維持現金及現金等價物在管理層認為屬充足的水平，以為貴集團的營運提供資金，以及降低現金流量變動的影響。

COVID-19使對社區增值服務的短期需求減少，導致暫時延誤提供部分工程服務，並使貴集團在防控疫情方面的支出增加。同時，貴集團的營運支出有所減少。經考慮COVID-19對貴集團財務表現的影響，貴公司董事相信貴集團有充足資本去滿足其流動資金需求。

下表根據各報告期末至合約到期日的剩餘期間按相關到期組別對 貴集團金融負債進行分析。表內披露的金額為合約未貼現現金流量。

	<u>1年以內</u>	<u>1至2年</u>	<u>2至5年</u>	<u>5年以上</u>	<u>總計</u>
	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					
借款	244,307	244,088	489,142	–	977,537
貿易及其他應付款項(不包括應計工資、其他應付稅項及預收租金)	796,635	–	–	–	796,635
租賃負債	9,129	9,273	40,572	26,030	85,004
	<u>1,050,071</u>	<u>253,361</u>	<u>529,714</u>	<u>26,030</u>	<u>1,859,176</u>
	<u>1年以內</u>	<u>1至2年</u>	<u>2至5年</u>	<u>5年以上</u>	<u>總計</u>
	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					
借款	244,088	248,064	241,078	–	733,230
貿易及其他應付款項(不包括應計工資、其他應付稅項及預收租金)	949,659	–	–	–	949,659
租賃負債	13,018	22,847	65,599	89,608	191,072
	<u>1,206,765</u>	<u>270,911</u>	<u>306,677</u>	<u>89,608</u>	<u>1,873,961</u>
	<u>1年以內</u>	<u>1至2年</u>	<u>2至5年</u>	<u>5年以上</u>	<u>總計</u>
	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					
借款	90,901	–	–	–	90,901
貿易及其他應付款項(不包括應計工資、其他應付稅項及預收租金)	887,800	–	–	–	887,800
租賃負債	14,412	15,104	33,593	26,997	90,106
	<u>993,113</u>	<u>15,104</u>	<u>33,593</u>	<u>26,997</u>	<u>1,068,807</u>

	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年6月30日					
貿易及其他應付款項(不包括應計工資、其他應付稅項及預收租金).....	667,182	-	-	-	667,182
租賃負債.....	3,672	2,386	6,591	8,332	20,981
	<u>670,854</u>	<u>2,386</u>	<u>6,591</u>	<u>8,332</u>	<u>688,163</u>

3.2 資本管理

貴集團資本管理的目的在於確保 貴集團能持續經營，以為股東提供回報及令其他權益持有人獲益並保持完善的資本架構，減少不必要的資金成本。

為維持或調整資本架構， 貴集團或會調整向股東派付的股息金額、發行新股或為減少債務而出售資產。

貴集團基於資產負債比率來監控資本。該比率乃按總負債除以總資產計算。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日， 貴集團的資產負債比率如下：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
資產負債比率.....	<u>97.5%</u>	<u>92.1%</u>	<u>79.2%</u>	<u>65.8%</u>

業績紀錄期內資產負債比率降低主要是由於股本增加以及提早償還長期借款所致(附註28)。

3.3 公平值估計

(a) 金融資產及負債

貴集團於綜合財務狀況表內確認的金融工具主要為貿易及其他應收款項、按公平值計入損益的金融資產及按公平值計入其他綜合收益的金融資產以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其減值撥備為有關項目的公平值的合理約數。用以披露的金融負債公平值透過按 貴集團就類似金融工具可得的當時市場利率將未來合約現金流量貼現予以估計。

並非於活躍市場交易的金融工具的公平值乃採用估值方法釐定。 貴集團採用估計貼現現金流量作出假設。

不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第一級)。
- 除第一級包括的報價以外而可以觀察到的資產或負債輸入數據，無論以直接(即利用價格)或間接(即從價格得出)方式(第二級)。
- 並非根據可觀察市場數據得出的資產或負債數據(即非觀察數據)(第三級)。

貴集團按公平值計量的金融資產包括理財產品、基金產品及股本證券，其公平值均按不可觀察輸入數據(第三級)進行估計。

(i) 下表列示截至2017年12月31日止年度第三級工具的變動。

	按公平值計入損益的金融資產		
	理財產品	基金產品	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初結餘.....	33,000	47,037	80,037
添置.....	2,899,054	20,000	2,919,054
贖回.....	(2,930,104)	—	(2,930,104)
於損益確認的年內收益.....	4,849	6,452	11,301
已收利息.....	(4,849)	(8,816)	(13,665)
年末結餘.....	<u>1,950</u>	<u>64,673</u>	<u>66,623</u>
包含於報告年度末所持結餘應佔於損益 確認的未變現收益.....	<u>—</u>	<u>673</u>	<u>673</u>

有關使用重大不可觀察輸入數據(第三級)的公平值計量的定量資料如下：

	於2017年 12月31日 的公平值	估值方法	不可觀察 輸入數據	範圍 (加權平均)	不可觀察輸入 數據與公平值 的關係
	人民幣千元				
按公平值計入損益的金 融資產					
— 理財產品.....	1,950	貼現現金 流量	預期年利率	2.9%	預期年利率變動100 個基點將導致公 平值變動人民幣 1,000元
— 基金產品.....	64,673	貼現現金 流量	預期年利率	8.0%至11.6%	預期年利率變動100 個基點將導致公 平值變動人民幣 67,000元

(ii) 下表列示截至2018年12月31日止年度第三級工具的變動。

	按公平值計入損益的金融資產		
	理財產品	基金產品	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初結餘.....	1,950	64,673	66,623
添置.....	1,082,935	1,000	1,083,935
贖回.....	(1,075,445)	(44,000)	(1,119,445)
於損益確認的年內收益.....	4,590	3,756	8,346
已收利息.....	(4,590)	(4,046)	(8,636)
年末結餘.....	<u>9,440</u>	<u>21,383</u>	<u>30,823</u>
包括於報告年度末所持結餘應佔於損益 確認的未變現收益.....	<u>-</u>	<u>383</u>	<u>383</u>

有關使用重大不可觀察輸入數據(第三級)的公平值計量的定量資料如下：

	於2018年	估值方法	不可觀察 輸入數據	範圍 (加權平均)	不可觀察 輸入數據與 公平值的關係
	12月31日 的公平值				
	人民幣千元				
按公平值計入損益的 金融資產					
— 理財產品.....	9,440	貼現現金 流量	預期年利率	2.9%至4.0%	預期年利率變動100個 基點將導致公平值變 動人民幣3,000元
— 基金產品.....	21,383	貼現現金 流量	預期年利率	8.0%	預期年利率變動100個 基點將導致公平值變 動人民幣17,000元
按公平值計入其他 綜合收益的金融資產					
股本證券					
人民幣千元					
年初結餘.....					-
添置.....					<u>6,467</u>
年末結餘.....					<u>6,467</u>
包括於報告年度末所持結餘應佔 於其他綜合收益確認的未變現收益.....					<u>-</u>

(iii) 下表列示截至2019年12月31日止年度第三級工具的變動。

	按公平值計入損益的金融資產		
	理財產品	基金產品	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初結餘.....	9,440	21,383	30,823
添置.....	703,393	-	703,393
贖回.....	(712,833)	(21,000)	(733,833)
於損益確認的年內收益.....	1,660	402	2,062
已收利息.....	(1,660)	(785)	(2,445)
年末結餘.....	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
包括於報告年度末所持結餘應佔於損益 確認的未變現收益.....	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
			按公平值計入其他 綜合收益的金融資產
			股本證券
			人民幣千元
年初結餘.....			6,467
處置.....			(6,467)
年末結餘.....			<u>-</u>
包括於報告年度末所持結餘應佔 於其他綜合收益確認的未變現收益.....			<u>-</u>

(iv) 下表列示截至2020年6月30日止六個月第三級工具的變動。

	按公平值計入損益的金 融資產
	理財產品
	人民幣千元
期初結餘.....	-
添置.....	139,870
贖回.....	(135,070)
於損益確認的期內收益.....	508
已收利息.....	(508)
期末結餘.....	<u>4,800</u>
包括於報告期末所持結餘應佔 於損益確認的未變現收益.....	<u>-</u>

有關使用重大不可觀察輸入數據(第三級)的公平值計量的定量資料如下：

	於2020年 6月30日的 公平值 人民幣千元	估值方法	不可觀察 輸入數據	範圍 (加權平均)	不可觀察輸入 數據與 公平值的關係
按公平值計入損益 的金融資產					
－ 理財產品	4,800	貼現現金流量	預期年利率	2.66%至 3.55%	預期年利率變動100個 基點將導致公平值變 動人民幣2,000元

(b) 非金融資產及負債

貴集團按公平值計量的非金融資產及負債主要為投資物業(第三級)。

下表列示第三級項目的變動。

	投資物業			
	為出租而持有 的零售單位	為增值而持有 的停車場及 零售單位	為出租而持有 的停車場	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	54,582	47,876	–	102,458
添置	10,406	18,320	–	28,726
處置	–	(4,812)	–	(4,812)
於其他(虧損)/收益 確認的金額	(18,799)	10,131	–	(8,668)
於2017年12月31日	46,189	71,515	–	117,704
添置	–	15,005	65,214	80,219
處置	–	(6,502)	–	(6,502)
於其他收益/(虧損) 確認的金額	19,030	(637)	8,795	27,188
於2018年12月31日	65,219	79,381	74,009	218,609
添置	–	8,876	–	8,876
處置	(65,219)	(18,050)	(74,009)	(157,278)
於其他收益確認的金額	–	5,309	–	5,309
於2019年12月31日	–	75,516	–	75,516
添置	–	10,843	–	10,843
處置	–	(15,140)	–	(15,140)
於其他收益確認的金額	–	3,564	–	3,564
於2020年6月30日	–	74,783	–	74,783

4 重要會計估計及判斷

貴集團會就未來作出估計及假設。就此產生的會計估計按定義很少會等同相關實際結果。極有可能引致需對下一個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的該等估計及假設乃於下文論述。

(a) 呆賬撥備

貴集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設就應收款項計提撥備。貴集團根據其歷史、現時市況及於各報告期末的前瞻性估計，於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時運用判斷。

倘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以及呆賬開支的賬面值。有關所採用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參閱上文附註3.1.2。

(b) 即期及遞延所得稅

貴集團在中國須繳納企業所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項的支付時限時須作出判斷。有多項交易及計算無法於日常業務過程中釐定其最終稅額。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

管理層認為可能有未來應課稅利潤可供動用以抵銷暫時差異或稅項虧損時，會確認與若干暫時差異及稅項虧損有關的遞延稅項資產。實際動用結果或有別於預期。

(c) 以股份為基礎的付款

誠如附註25所述，貴集團已向其僱員授出權益工具。董事已使用期權定價模式及貼現現金流量法釐定授予僱員的權益工具總公平值，其將於歸屬期間支銷。對假設（例如未來表現預測、貼現率、無風險利率、預期波幅及股息收益率）的重大估計須由董事使用期權定價模式及貼現現金流量法作出。

5 分部資料

管理層已根據主要營運決策者審閱的報告釐定經營分部。已經識別出負責分配資源及評定經營分部表現的主要營運決策者為 貴公司的執行董事。

於業績紀錄期，貴集團主要於中國從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層將業務的經營業績視作一個分部，以對資源分配作出決策。因此，貴公司主要經營決策者認為，僅有一個分部用於作出決策。

貴集團主要經營實體位於中國，因此，貴集團於業績紀錄期內的收入產生於中國。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，所有非流動資產均位於中國。

6 收入

收入主要包括物業管理服務及相關增值服務所得款項。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，貴集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
物業管理服務	458,502	552,739	703,218	329,077	444,202
社區增值服務	74,837	81,596	147,052	61,069	70,110
— 貨物銷售	10,233	14,009	48,570	9,647	20,819
— 其他增值服務	64,604	67,587	98,482	51,422	49,291
非業主增值服務	198,633	267,555	431,769	166,498	250,598
	<u>731,972</u>	<u>901,890</u>	<u>1,282,039</u>	<u>556,644</u>	<u>764,910</u>
服務類型					
客戶合約收入：	731,443	898,933	1,279,184	554,768	764,859
— 於某個時間點	32,984	39,244	69,162	21,700	26,158
— 隨時間推移	698,459	859,689	1,210,022	533,068	738,701
其他來源收入	529	2,957	2,855	1,876	51
	<u>731,972</u>	<u>901,890</u>	<u>1,282,039</u>	<u>556,644</u>	<u>764,910</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，來自榮盛集團的收入分別佔貴集團收入的30.0%、30.6%、38.1%、31.1%及39.0%。除榮盛集團以外，貴集團有大量客戶，於業績紀錄期並無任何客戶貢獻貴集團收入的10%或以上。

(a) 合約資產及負債

貴集團已確認以下與收入相關的合約資產及負債：

	於12月31日			於6月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合約資產				
— 關聯方 (附註36(d))	50,573	55,199	44,262	34,632
— 第三方	9,277	9,411	6,542	3,410
虧損撥備	—	—	—	—
	<u>59,850</u>	<u>64,610</u>	<u>50,804</u>	<u>38,042</u>
合約負債 — 流動				
— 關聯方 (附註36(d))	21,486	17,507	42,907	50,397
— 第三方	87,812	106,640	194,973	264,697
	<u>109,298</u>	<u>124,147</u>	<u>237,880</u>	<u>315,094</u>
合約負債 — 非流動				
— 第三方	53,880	45,486	20,723	21,398

(i) 合約資產及合約負債的變動

貴集團的合約資產指向客戶提供工程服務的未開票收入（涵蓋在非業主增值服務中），其因工程服務以成本收費方法而確認的收入超過向客戶收取的金額而產生。

貴集團的合約負債主要來自客戶在相關服務尚未提供時預先支付的款項。合約負債的增加主要乃由於 貴集團業務擴張令收費建築面積擴大以及客戶的付款行為。

(ii) 就合約負債確認的收入

下表列示於本報告期間與結轉合約負債相關的已確認收入。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019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 (未經審核)	人民幣千元
年／期初列入合約負債結餘的 已確認收入					
— 物業管理服務	98,081	100,573	107,380	74,690	85,987
— 增值服務	8,113	8,725	16,767	13,551	26,022
	<u>106,194</u>	<u>109,298</u>	<u>124,147</u>	<u>88,241</u>	<u>112,009</u>

(iii) 未達成的履約責任

就物業管理服務而言，貴集團按相當於開立發票的權利的金額確認收入，有關發票乃與 貴集團迄今按每月基準履約的客戶價值直接相關。貴集團已選擇實際權宜方法，不披露該等合約類型的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約及其他合約並無固定年期。

就社區增值服務及非業主增值服務而言，服務乃於短期（通常少於一年）交付，而 貴集團已選擇實際權宜方法不就該類合約餘下履約責任作出披露。

(iv) 因獲得合約的增量成本而確認的資產

於業績紀錄期，獲得合約並無產生重大增量成本。

7 其他收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019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 (未經審核)	人民幣千元
應收關聯方貸款的					
利息收入 (附註36(b))	—	3,721	30,487	9,388	22,558
融資租賃利息收入 (附註36(b))	—	—	8,617	3,186	2,593
政府補助 (附註a)	238	459	397	164	1,359
	<u>238</u>	<u>4,180</u>	<u>39,501</u>	<u>12,738</u>	<u>26,510</u>

(a) 該等補助並無附帶未達成的條件或其他或然事項。貴集團並未直接從任何形式的政府援助中受益。

8 其他收益／(虧損)－淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產					
公平值收益淨額(附註3.3).....	11,301	8,346	2,062	1,538	508
投資物業公平值(虧損)／					
收益(附註16).....	(8,668)	27,188	5,309	1,051	3,564
提早終止租賃協議及終止確認使用權					
資產收益／(虧損)淨額(附註16)...	1,643	5	(2,587)	272	(9,580)
處置設備(虧損)／收益淨額.....	(34)	(22)	6	–	6
處置附屬公司收益.....	–	–	58	–	–
其他.....	(121)	(3,077)	(3,610)	(110)	(90)
	<u>4,121</u>	<u>32,440</u>	<u>1,238</u>	<u>2,751</u>	<u>(5,592)</u>

9 財務成本淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
財務收入					
應收關聯方貸款利息收入					
(附註36(b)、附註(a)).....	52,377	44,307	17,750	15,859	–
銀行存款的利息收入.....	1,127	1,215	3,615	1,449	1,864
	<u>53,504</u>	<u>45,522</u>	<u>21,365</u>	<u>17,308</u>	<u>1,864</u>
財務成本					
借款的利息開支.....	(53,564)	(44,307)	(22,813)	(18,497)	(902)
租賃負債的利息開支.....	(5,421)	(8,757)	(11,699)	(5,848)	(2,118)
	<u>(58,985)</u>	<u>(53,064)</u>	<u>(34,512)</u>	<u>(24,345)</u>	<u>(3,020)</u>
財務成本淨額.....	<u>(5,481)</u>	<u>(7,542)</u>	<u>(13,147)</u>	<u>(7,037)</u>	<u>(1,156)</u>

- (a) 如附註28所披露，貴集團從第三方資產管理公司獲得貸款人民幣1,050,000,000元，並接著向榮盛集團提供貸款人民幣1,000,000,000元。有關應收關聯方貸款利息收入計入財務收入。

10 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019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	人民幣千元
				(未經審核)	
僱員福利開支(附註11)	416,730	525,314	583,023	301,384	284,176
維護成本(附註(a))	53,243	73,891	157,996	50,352	108,929
工程成本	96,773	115,888	181,578	61,718	90,083
綠化及清潔開支	28,194	27,360	84,046	27,342	65,780
已售貨物成本(附註(b))	8,473	13,059	46,065	8,644	29,200
公共事業費用	20,924	17,931	22,023	11,021	17,152
消耗品成本	5,751	7,555	18,730	4,038	1,891
稅項及其他徵費	8,371	8,874	13,050	5,387	5,571
差旅及招待開支	10,885	13,439	16,958	5,211	5,117
辦公室開支	6,926	8,744	12,554	4,050	4,392
專業服務費	395	510	6,124	2,533	3,663
折舊及攤銷費用	1,685	2,065	2,927	1,384	1,922
銀行費用	2,003	2,555	2,229	1,095	1,621
上市開支	–	–	1,373	284	1,131
核數師薪酬	–	–	39	–	–
– 審計服務	–	–	39	–	–
– 非審計服務	–	–	–	–	–
其他	11,066	9,650	18,316	8,079	11,123
	<u>671,419</u>	<u>826,835</u>	<u>1,167,031</u>	<u>492,522</u>	<u>631,751</u>

(a) 維護成本主要包括保安成本、升降機操作成本及物業維護成本等。

(b) 已售貨物成本指 貴集團管理下的便利店的商品成本及其他。

11 僱員福利開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019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	人民幣千元
				(未經審核)	
工資、薪金及花紅	342,039	427,679	467,859	244,954	221,114
社會保險開支(附註(a))	37,270	57,769	70,300	34,784	22,920
住房福利	3,236	5,541	10,749	4,224	7,797
以股份為基礎的付款(附註25)	–	–	–	–	22,358
其他僱員福利(附註(b))	34,185	34,325	34,115	17,422	9,987
	<u>416,730</u>	<u>525,314</u>	<u>583,023</u>	<u>301,384</u>	<u>284,176</u>

- (a) 貴集團的中國附屬公司僱員須參與地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。貴集團的中國附屬公司按地方市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算的數額向計劃供款，作為僱員退休福利的資金。
- (b) 其他僱員福利主要包括餐飲、差旅及交通津貼。
- (c) 五名最高薪酬人士。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，貴集團的五名最高薪酬人士分別包括0名、1名、1名、1名及3名董事，其薪酬已於附註37的分析中列示。於業績紀錄期向其餘5名、4名、4名、4名及2名人士支付的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019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	人民幣千元
工資、薪金及花紅	3,084	3,371	4,768	2,412	1,200
退休金成本、住房公積金、 醫療保險及其他社會保險...	297	291	325	158	41
以股份為基礎的付款	—	—	—	—	2,487
	<u>3,381</u>	<u>3,662</u>	<u>5,093</u>	<u>2,570</u>	<u>3,728</u>

其酬金介乎以下組別：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人數				
				(未經審核)	
酬金組別 (以港元 (「港元」) 計)					
零至1,000,000港元	4	3	1	3	—
1,000,001港元至 2,000,000港元	1	1	2	1	—
2,000,001港元至 3,000,000港元	—	—	1	—	2
	<u>5</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>2</u>

12 附屬公司

下表載列於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日及於本報告日期的主要附屬公司：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	註冊資本	於2017年		於2018年		於2019年		於2020年		主要業務及 經營地點	附註
			12月31日 貴集團 應佔股權	100%	12月31日 貴集團 應佔股權	100%	12月31日 貴集團 應佔股權	100%	6月30日 貴集團 應佔股權	100%		
直接擁有：												
南京六合榮盛物業服務有限公司.....	中國，2006年5月22日	人民幣3,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理服務， 南京	(i)
聊城榮盛物業服務有限公司.....	中國，2013年9月17日	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理服務， 聊城	(i)
石家莊盛景健身服務有限公司.....	中國，2014年6月23日	人民幣100,000元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	健身服務，石家莊	(i)
呼和浩特市榮盛物業服務有限公司.....	中國，2012年8月1日	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理服務， 呼和浩特	(i)
廊坊市榮信房地產經紀有限公司.....	中國，2013年11月16日	人民幣50,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	房地產經紀服務， 廊坊	(i)
廊坊榮臻貿易有限公司.....	中國，2018年11月14日	人民幣13,000,000元	不適用	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	商品銷售，廊坊	(i)
四川榮盛盛欣物業管理有限公司.....	中國，2019年1月11日	人民幣3,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理服務， 成都	(i)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	註冊資本	於2017年		於2018年		於2019年		於2020年		於本報告 日期	貴集團 應佔股權	主要業務及 經營地點	附註
			12月31日 貴集團 應佔股權	12月31日 應佔股權	12月31日 貴集團 應佔股權	12月31日 貴集團 應佔股權	6月30日 貴集團 應佔股權	6月30日 貴集團 應佔股權						
山西榮盛物業服務有限公司.....	中國，2019年4月11日	人民幣5,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理服務， 太原	(i)	
河南榮定物業服務有限公司.....	中國，2019年4月18日	人民幣2,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理服務， 信陽	(i)	
廣東榮發物業服務有限公司.....	中國，2019年4月24日	人民幣10,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理服務， 湛江	(i)	
滁州榮盛物業服務有限公司.....	中國，2019年6月10日	人民幣5,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理服務， 滁州	(i)	
滄州市榮光建築工程有限公司.....	中國，2019年4月29日	人民幣1,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	100%	100%	100%	100%	工程服務，滄州	(i)	
永清京台物業服務有限公司 (附註1.2(a)).....	中國，2012年3月28日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理服務， 廊坊	(i)	
張家口榮盛京宜物業服務有限公司 (附註1.2(a)).....	中國，2018年4月2日	人民幣1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理服務， 張家口	(i)	

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	註冊資本	於2017年		於2018年		於2019年		於2020年		於本報告 日期	貴集團 應佔股權	主要業務及 經營地點	附註
			12月31日 貴集團 應佔股權	12月31日 應佔股權	12月31日 貴集團 應佔股權	12月31日 應佔股權	6月30日 貴集團 應佔股權	6月30日 應佔股權						
石家莊榮賜房地產經紀有限公司.....	中國，2019年12月4日	人民幣1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	房地產經紀服務， 石家莊	(i)	
湖北榮銘物業服務有限公司.....	中國，2019年9月12日	人民幣2,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	100%	100%	100%	不適用	物業管理服務， 武漢	(i)	
廊坊市盛坤園林工程有限公司 (附註1.2(b)、附註35).....	中國，2014年3月27日	人民幣2,000,000元	100%	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	園林工程服務， 廊坊	(i)	
唐山市豐南區普捷物業 服務有限公司(附註1.2(c)).....	中國，2012年7月3日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理服務， 唐山	(i)	
榮萬家(北京)科技服務有限公司.....	中國，2020年4月13日	人民幣1,000,000元	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	100%	100%	技術服務，北京	(i)	
常州市榮宜嘉房地產代理服務有限公司.	中國，2020年5月29日	人民幣2,000,000元	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	100%	100%	房地產經紀服務， 石家莊	(i)	
間接擁有： 南京翰都科技實業有限公司.....	中國，2017年2月28日	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	電梯維護服務， 南京	(i)	

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	註冊資本	於2017年		於2018年		於2019年		於2020年		於本報告 日期	貴集團 應佔股權	主要業務及 經營地點	附註
			12月31日 貴集團 應佔股權	12月31日 應佔股權	12月31日 貴集團 應佔股權	12月31日 應佔股權	6月30日 貴集團 應佔股權	6月30日 應佔股權						
臨清普捷物業服務有限公司.....	中國，2014年9月9日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理服務， 臨清	(i)
湛江市榮錦商貿有限公司.....	中國，2017年5月19日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	商品銷售，湛江	(i)(ii)
瀋陽榮坤商貿有限公司.....	中國，2017年5月15日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	商品銷售，瀋陽	(i)(ii)
成都市榮超商貿有限公司.....	中國，2016年11月16日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	商品銷售，成都	(i)(ii)
南京榮惠商貿有限公司.....	中國，2016年11月8日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	商品銷售，南京	(i)(ii)
香河榮坤商貿有限公司.....	中國，2016年11月10日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	商品銷售，香河	(i)(ii)
唐山市榮峻商貿有限公司.....	中國，2016年11月21日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	商品銷售，唐山	(i)(ii)
蚌埠榮昌商貿有限公司.....	中國，2016年11月21日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	商品銷售，蚌埠	(i)(ii)
滄州市榮坤商貿有限公司.....	中國，2017年1月9日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	商品銷售，滄州	(i)(ii)
湖南榮坤商貿有限公司.....	中國，2017年1月22日	人民幣2,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	商品銷售，湖南	(i)(ii)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	註冊資本	於2017年		於2018年		於2019年		於2020年		於本報告 日期	貴集團 應佔股權	主要業務及 經營地點	附註
			12月31日 貴集團 應佔股權	12月31日 貴集團 應佔股權	12月31日 貴集團 應佔股權	12月31日 貴集團 應佔股權	6月30日 貴集團 應佔股權	6月30日 貴集團 應佔股權						
石家莊榮賜商貿有限公司.....	中國，2017年1月11日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	商品銷售，石家莊	(i)(ii)
邯鄲市榮超貿易有限公司.....	中國，2017年2月9日	人民幣2,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	商品銷售，邯鄲	(i)(ii)
臨沂市榮惠商貿有限公司.....	中國，2017年1月18日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	商品銷售，臨沂	(i)(ii)
聊城市東昌府區榮發商貿有限公司.....	中國，2017年1月3日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	商品銷售，聊城	(i)(ii)
徐州市榮潤商貿有限公司.....	中國，2016年11月17日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	商品銷售，徐州	(i)(ii)
廊坊市京台通訊工程有限公司(附註35).....	中國，2013年11月27日	人民幣10,000,000元	70%	70%	70%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	計算機網絡工程及 維護服務，廊坊	(i)
聊城市榮坤建築工程有限公司.....	中國，2018年2月3日	人民幣10,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	工程服務，聊城	(i)
廊坊榮霸貿易有限公司.....	中國，2019年4月11日	人民幣500,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	商品銷售，廊坊	(i)
重慶榮之冠商貿有限公司.....	中國，2019年4月23日	人民幣500,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	商品銷售，重慶	(i)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	註冊資本	於2017年		於2018年		於2019年		於2020年		於本報告 日期	貴集團 應佔股權	主要業務及 經營地點	附註
			12月31日 貴集團 應佔股權	12月31日 貴集團 應佔股權	12月31日 貴集團 應佔股權	12月31日 貴集團 應佔股權	6月30日 貴集團 應佔股權	6月30日 貴集團 應佔股權						
常州臻森百貨貿易有限公司.....	中國，2019年5月20日	人民幣500,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	商品銷售，常州	(i)
唐山優安米餐飲服務有限公司.....	中國，2019年11月22日	人民幣1,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	餐飲服務，唐山	(i)
滄州市榮納商貿有限公司.....	中國，2019年9月20日	人民幣2,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	商品銷售，滄州	(i)
濟南榮發便利生活超市有限公司.....	中國，2019年12月3日	人民幣500,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	商品銷售，濟南	(i)
廊坊多納商貿有限公司.....	中國，2019年7月25日	人民幣300,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	商品銷售，廊坊	(i)
鄭州市申朔商貿有限公司.....	中國，2019年11月8日	人民幣1,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	商品銷售，鄭州	(i)
瀋陽榮悅商貿有限公司.....	中國，2019年11月6日	人民幣1,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	商品銷售，瀋陽	(i)
瀋陽榮馨商貿有限公司.....	中國，2019年11月6日	人民幣500,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	商品銷售，瀋陽	(i)
呼和浩特市榮冕商貿有限公司.....	中國，2019年11月8日	人民幣500,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	商品銷售， 呼和浩特	(i)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	註冊資本	於2017年 12月31日		於2018年 12月31日		於2019年 12月31日		於2020年 6月30日		於本報告 日期		主要業務及 經營地點	附註
			貴集團 應佔股權	應佔股權	貴集團 應佔股權	應佔股權	貴集團 應佔股權	應佔股權	貴集團 應佔股權	應佔股權	貴集團 應佔股權	應佔股權		
滄州市榮洽商貿有限公司.....	中國，2019年10月31日	人民幣2,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	商品銷售，滄州	(i)
惠州市榮臻貿易有限公司.....	中國，2019年7月11日	人民幣500,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	商品銷售，惠州	(i)
江蘇普捷物業有限公司(附註1.2(c)).....	中國，2004年11月5日	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理服務， 南京	(i)
張家口榮億恒商貿有限公司.....	中國，2020年2月11日	人民幣300,000元	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	100%	100%	商品銷售，張家口	(i)
陽西縣山湖海業主之家餐飲服務有限公司	中國，2020年1月19日	人民幣3,000,000元	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	100%	100%	100%	餐飲服務，陽江	(i)
石家莊榮御商貿有限公司.....	中國，2020年6月11日	人民幣1,000,000元	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	100%	100%	100%	商品銷售，張家口	(i)

(i) 並無刊發截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的法定經審核財務報表。

(ii) 該等公司由 貴集團於2018年12月以零代價自榮盛集團收購(附註2.6(b))。

13 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
即期所得稅					
— 中國企業所得稅	21,333	25,056	35,267	17,081	36,722
遞延所得稅 (附註30)					
— 中國企業所得稅	(4,746)	2,873	4,142	2,195	4,651
	<u>16,587</u>	<u>27,929</u>	<u>39,409</u>	<u>19,276</u>	<u>41,373</u>

貴集團除稅前利潤的稅項與採用適用於集團實體利潤的加權平均稅率計算得出的以下理論金額不同：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
除所得稅前利潤	54,917	100,262	152,567	72,163	146,189
按25%的企業所得稅率計算的 稅項支出	13,729	25,066	38,142	18,041	36,547
以下各項的稅務影響：					
— 不可扣稅開支	2,889	3,012	2,826	1,710	6,233
— 適用於 貴集團不同附屬公司及 分支機構的不同稅率的影響	(188)	(626)	(1,666)	(477)	(1,409)
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損 及可扣減暫時性差額	157	477	107	2	2
	<u>16,587</u>	<u>27,929</u>	<u>39,409</u>	<u>19,276</u>	<u>41,373</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月的實際所得稅率分別為30.2%、27.9%、25.8%、26.7%及28.3%。

中國企業所得稅

根據現行法例、詮釋及慣例，貴集團就於中國的營運計提的所得稅撥備乃根據年內的估計應課稅利潤按適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅率為25%。貴集團若干附屬公司及分公司合資格為「小型微利企業」並將自2008年1月1日起按20%的下調稅率繳稅。自2019年1月1日起至2021年12月31日，「小型微利企業」有權享有根據兩級利得稅稅率制度計算的優惠所得稅稅率。根據兩級利得稅稅率制度，合資格實體應課稅收入的首個人民幣1百萬元按5%繳稅，而超過人民幣1百萬元及低於人民幣3百萬元的應課稅收入按10%繳稅。

14 每股盈利

於2020年4月23日，貴公司轉制為股份公司。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日獲發行及配發，猶如貴公司已於當時之前從有限公司轉制為股份公司。於2020年5月22日，貴集團透過向盛繹德商務發行23,733,000股股份，採納股份激勵計劃。據此，貴集團並無法律責任購回不符合歸屬條件的激勵股份。詳情載於附註24及附註25。

每股基本盈利按貴公司擁有人應佔利潤除以業績紀錄期普通股的加權平均數計算。

於業績紀錄期，貴公司並無任何已發行潛在普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
				(未經審核)	
年／期內 貴公司擁有人應佔利潤 (人民幣千元)	38,384	72,270	113,232	52,985	104,816
被視為已發行普通股的加權平均數 (以千計)	<u>258,267</u>	<u>258,267</u>	<u>258,267</u>	<u>258,267</u>	<u>263,483</u>
年／期內 貴公司擁有人應佔 每股基本及攤薄盈利 (以人民幣元／股表示)	<u>0.15</u>	<u>0.28</u>	<u>0.44</u>	<u>0.21</u>	<u>0.40</u>

15 物業、廠房及設備

	辦公設備	機器	汽車	租賃裝修	在建工程	小計	使用權資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日								
成本	4,182	1,151	3,418	533	730	10,014	427	10,441
累計折舊	(2,099)	(514)	(2,337)	(270)	-	(5,220)	(19)	(5,239)
賬面淨值	<u>2,083</u>	<u>637</u>	<u>1,081</u>	<u>263</u>	<u>730</u>	<u>4,794</u>	<u>408</u>	<u>5,202</u>
截至2017年12月31日止年度								
年初賬面淨值	2,083	637	1,081	263	730	4,794	408	5,202
添置	2,172	667	91	237	-	3,167	-	3,167
轉撥自在建工程	-	730	-	-	(730)	-	-	-
處置	(40)	(113)	(14)	(6)	-	(173)	-	(173)
折舊支出	(752)	(201)	(488)	(204)	-	(1,645)	(33)	(1,678)
年末賬面淨值	<u>3,463</u>	<u>1,720</u>	<u>670</u>	<u>290</u>	<u>-</u>	<u>6,143</u>	<u>375</u>	<u>6,518</u>
於2017年12月31日								
成本	6,163	2,144	3,378	761	-	12,446	427	12,873
累計折舊	(2,700)	(424)	(2,708)	(471)	-	(6,303)	(52)	(6,355)
賬面淨值	<u>3,463</u>	<u>1,720</u>	<u>670</u>	<u>290</u>	<u>-</u>	<u>6,143</u>	<u>375</u>	<u>6,518</u>
截至2018年12月31日止年度								
年初賬面淨值	3,463	1,720	670	290	-	6,143	375	6,518
添置	2,271	604	446	111	479	3,911	-	3,911
處置	(15)	(8)	(14)	-	-	(37)	-	(37)
折舊支出	(1,081)	(414)	(304)	(222)	-	(2,021)	(33)	(2,054)
年末賬面淨值	<u>4,638</u>	<u>1,902</u>	<u>798</u>	<u>179</u>	<u>479</u>	<u>7,996</u>	<u>342</u>	<u>8,338</u>
於2018年12月31日								
成本	8,247	2,657	3,679	851	479	15,913	427	16,340
累計折舊	(3,609)	(755)	(2,881)	(672)	-	(7,917)	(85)	(8,002)
賬面淨值	<u>4,638</u>	<u>1,902</u>	<u>798</u>	<u>179</u>	<u>479</u>	<u>7,996</u>	<u>342</u>	<u>8,338</u>
截至2019年12月31日止年度								
年初賬面淨值	4,638	1,902	798	179	479	7,996	342	8,338
添置	6,184	1,490	126	1,395	-	9,195	-	9,195
處置附屬公司(附註35)	(63)	(542)	(8)	-	(479)	(1,092)	-	(1,092)
處置	(214)	(25)	(22)	-	-	(261)	-	(261)
折舊支出	(1,664)	(514)	(269)	(348)	-	(2,795)	(33)	(2,828)
年末賬面淨值	<u>8,881</u>	<u>2,311</u>	<u>625</u>	<u>1,226</u>	<u>-</u>	<u>13,043</u>	<u>309</u>	<u>13,352</u>

	辦公設備	機器	汽車	租賃裝修	在建工程	小計	使用權資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年12月31日								
成本	13,555	3,292	3,575	2,245	-	22,667	427	23,094
累計折舊	(4,674)	(981)	(2,950)	(1,019)	-	(9,624)	(118)	(9,742)
賬面淨值	<u>8,881</u>	<u>2,311</u>	<u>625</u>	<u>1,226</u>	<u>-</u>	<u>13,043</u>	<u>309</u>	<u>13,352</u>
截至2020年6月30日止六個月								
期初賬面淨值	8,881	2,311	625	1,226	-	13,043	309	13,352
添置	583	867	567	658	-	2,675	-	2,675
處置	(39)	(16)	(7)	-	-	(62)	-	(62)
折舊支出	(1,180)	(336)	(111)	(202)	-	(1,829)	(16)	(1,845)
期末賬面淨值	<u>8,245</u>	<u>2,826</u>	<u>1,074</u>	<u>1,682</u>	<u>-</u>	<u>13,827</u>	<u>293</u>	<u>14,120</u>
於2020年6月30日								
成本	13,941	4,132	4,131	2,903	-	25,107	427	25,534
累計折舊	(5,696)	(1,306)	(3,057)	(1,221)	-	(11,280)	(134)	(11,414)
賬面淨值	<u>8,245</u>	<u>2,826</u>	<u>1,074</u>	<u>1,682</u>	<u>-</u>	<u>13,827</u>	<u>293</u>	<u>14,120</u>
截至2019年6月30日止六個月 (未經審核)								
期初賬面淨值	4,638	1,902	798	179	479	7,996	342	8,338
添置	2,561	984	45	1,276	29	4,895	-	4,895
處置	(3)	-	(1)	-	-	(4)	-	(4)
折舊支出	(746)	(251)	(155)	(184)	-	(1,336)	(16)	(1,352)
期末賬面淨值	<u>6,450</u>	<u>2,635</u>	<u>687</u>	<u>1,271</u>	<u>508</u>	<u>11,551</u>	<u>326</u>	<u>11,877</u>
於2019年6月30日								
成本	10,805	3,641	3,723	2,127	508	20,804	427	21,231
累計折舊	(4,355)	(1,006)	(3,036)	(856)	-	(9,253)	(101)	(9,354)
賬面淨值	<u>6,450</u>	<u>2,635</u>	<u>687</u>	<u>1,271</u>	<u>508</u>	<u>11,551</u>	<u>326</u>	<u>11,877</u>

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			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019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 (未經審核)	人民幣千元
銷售成本	569	1,201	1,562	803	1,217
行政開支	1,094	817	1,013	52	499
銷售及營銷開支	15	36	253	497	129
	<u>1,678</u>	<u>2,054</u>	<u>2,828</u>	<u>1,352</u>	<u>1,845</u>

(a) 於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，並無任何物業、廠房及設備受到限制或被抵押作為借款的擔保。

16 投資物業

投資物業指持有以賺取租金及令資本增值的停車場及零售單位。

貴集團

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019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	人民幣千元
				(未經審核)	
年初賬面淨值	102,458	117,704	218,609	218,609	75,516
收購	28,726	80,219	8,876	-	10,843
處置	(4,812)	(6,502)	(157,278)	(80,311)	(15,140)
於其他收益／(虧損)－淨額中確認的重估(虧損)／收益	(8,668)	27,188	5,309	1,051	3,564
年末賬面淨值	<u>117,704</u>	<u>218,609</u>	<u>75,516</u>	<u>139,349</u>	<u>74,783</u>

貴公司

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019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	人民幣千元
				(未經審核)	
年初賬面淨值	101,486	106,753	199,825	199,825	64,375
添置	17,814	73,834	8,876	-	10,843
處置	(3,941)	(5,659)	(149,136)	(79,721)	(3,999)
於其他收益－淨額中確認的重估(虧損)／收益	(8,606)	24,897	4,810	1,675	3,564
年末賬面淨值	<u>106,753</u>	<u>199,825</u>	<u>64,375</u>	<u>121,779</u>	<u>74,783</u>

(a) 公平值層級

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，由於估值乃參考若干重大不可觀察輸入數據，貴集團所有投資物業均納入公平值層級的第三級。於業績紀錄期，第一、二及三級之間並無轉撥。

(b) 估值技術

貴集團投資物業於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的公平值乃基於獨立合資格專業估值師於上述日期進行的估值而得出。該獨立合資格專業估值師與貴集團並無關連，其擁有適當資格及曾為相關地區類似物業進行估值的相關經驗。估計該等物業的公平值時，該等物業的最高價值及最佳用途為其現時用途。

持作賺取租金的租賃零售單位及停車場以及持作資本增值的零售單位的公平值使用收入資本化法計算得出，該方法乃基於將額外租金收入轉換為貼現金額。

持作資本增值的停車場的公平值乃採用直接比較法進行估值，該方法基於類似物業的市場可觀察交易，並經調整以反映目標物業的狀況及位置差異。

說明	於12月31日的公平值			估值技術	重大不可觀察輸入數據	於12月31日不可觀察輸入數據的範圍			於6月30日不可觀察輸入數據的範圍
	2017年	2018年	2019年			2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			2017年	2018年	2019年	
已竣工投資物業									
- 持作租賃的零售單位.....	46,189	65,219	-	- 收入資本化法	貼現率 市場租金費率 (人民幣/平方米/月)	6.50% 30至251	6.50% 53至477	不適用	不適用
- 持作租賃的停車場.....	-	74,009	-	- 收入資本化法	貼現率 市場租金費率 (人民幣/平方米/月)	不適用 436至744	6.00% 436至744	不適用	不適用
- 持作資本增值的零售單位.....	17,192	17,260	8,051	收入資本化法	貼現率 市場租金費率 (人民幣/平方米/月)	6.50% 78至134	6.50% 78至134	6.50% 78至134	6.50% 78至134
- 持作資本增值的停車場.....	54,323	62,121	67,465	直接比較法	市場單位售價 (人民幣/單位)	31,200至 147,600	33,900至 128,400	33,000至 116,200	43,800至 119,300
	<u>117,704</u>	<u>218,609</u>	<u>75,516</u>						
			<u>74,783</u>						

對於持作租賃的零售單位及停車場以及持作資本增值的零售單位，貼現率上升可能導致公平值減少。市場租金上漲可能導致公平值增加。

對於持作資本增值的停車場，市場價格上漲可能導致公平值增加。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月並無估值技術變動。

(c) 投資物業於損益確認的款項

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
租金收入.....	529	2,957	2,855	1,876	51
提前終止租賃協議的收益／(虧損) 淨額.....	1,643	5	(2,587)	272	(9,580)
投資物業的公平值(虧損)／收益	(8,668)	27,188	5,309	1,051	3,564
	<u>(6,496)</u>	<u>30,150</u>	<u>5,577</u>	<u>3,199</u>	<u>(5,965)</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，並無投資物業受到限制或被抵押作為負債的擔保。

17 無形資產

	軟件 人民幣千元
於2017年1月1日	
成本.....	93
累計攤銷.....	(93)
賬面淨額.....	<u>—</u>
截至2017年12月31日止年度	
期初賬面淨額.....	—
添置.....	20
攤銷.....	(7)
期末賬面淨額.....	<u>13</u>
於2017年12月31日	
成本.....	113
累計攤銷.....	(100)
賬面淨額.....	<u>13</u>
截至2018年12月31日止年度	
期初賬面淨額.....	13
攤銷.....	(11)
期末賬面淨額.....	<u>2</u>
於2018年12月31日	
成本.....	113
累計攤銷.....	(111)
賬面淨額.....	<u>2</u>

	軟件
	人民幣千元
截至2019年12月31日止年度	
期初賬面淨額.....	2
添置.....	1,181
攤銷.....	(99)
期末賬面淨額.....	1,084
於2019年12月31日	
成本.....	1,294
累計攤銷.....	(210)
賬面淨額.....	1,084
截至2020年6月30日止六個月	
期初賬面淨額.....	1,084
添置.....	829
攤銷.....	(77)
期末賬面淨額.....	1,836
於2020年6月30日	
成本.....	2,123
累計攤銷.....	(287)
賬面淨額.....	1,836
截至2019年6月30日止六個月(未經審核)	
期初賬面淨額.....	2
添置.....	1,110
攤銷.....	(32)
期末賬面淨額.....	1,080
於2019年6月30日	
成本.....	1,223
累計攤銷.....	(143)
賬面淨額.....	1,080

無形資產攤銷於綜合全面收益表內行政開支項下扣除。

- (a) 於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，並無無形資產受到限制或被抵押作為負債的擔保。

18 按類別劃分的金融工具

	於12月31日			於6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
按攤銷成本計量的金融資產				
貿易及其他應收款項(不包括預付款項) (附註20).....	449,921	654,016	781,214	751,891
應收關聯方貸款及利息(附註22).....	829,596	739,482	482,076	15,427
受限制現金(附註23).....	-	-	100,000	-
現金及現金等價物(附註23).....	481,890	448,782	228,867	795,697
	<u>1,761,407</u>	<u>1,842,280</u>	<u>1,592,157</u>	<u>1,563,015</u>
按公平值計量的金融資產				
按公平值計入其他綜合收益的金融資產 (附註21).....	-	6,467	-	-
按公平值計入損益的金融資產(附註21)	66,623	30,823	-	4,800
	<u>66,623</u>	<u>37,290</u>	<u>-</u>	<u>4,800</u>
按攤銷成本計量的金融負債				
借款(附註28).....	865,000	665,000	90,000	-
貿易及其他應付款項(不包括應計薪酬、 其他應付稅項及預收租金)(附註27)	796,635	949,659	887,800	667,182
租賃負債(附註29).....	61,720	126,487	66,656	14,699
	<u>1,723,355</u>	<u>1,741,146</u>	<u>1,044,456</u>	<u>681,881</u>

19 存貨

	於12月31日			於6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
消耗品.....	4,841	5,340	6,250	6,862
原材料.....	10,647	8,356	5,739	3,751
製成品.....	3,955	2,908	4,414	4,775
減：減值撥備.....	-	-	-	-
	<u>19,443</u>	<u>16,604</u>	<u>16,403</u>	<u>15,388</u>

(a) 於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，並無存貨受到限制或被抵押作為負債的擔保。

(b) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，分別約人民幣63,526,000元、人民幣74,687,000元、人民幣147,833,000元、人民幣56,253,000元及人民幣94,345,000元的存貨金額確認為銷售成本。

20 貿易及其他應收款項以及預付款項

貴集團

	於12月31日			於6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
貿易應收款項 (附註(a))				
— 關聯方 (附註36(d))	85,517	143,764	248,577	267,716
— 第三方	117,430	121,853	140,389	268,096
	202,947	265,617	388,966	535,812
應收票據 (附註36(d))	—	13,006	49,017	70,101
減：貿易應收款項減值撥備	(15,697)	(18,999)	(8,732)	(15,478)
	187,250	259,624	429,251	590,435
融資租賃應收款項 (附註(b))	—	—	85,739	21,005
其他應收款項				
— 關聯方 (附註36(e))	241,884	380,550	243,758	109,767
— 第三方	24,659	18,283	26,979	35,183
	266,543	398,833	270,737	144,950
減：其他應收款項減值撥備	(3,872)	(4,441)	(4,513)	(4,499)
	262,671	394,392	266,224	140,451
預付供應商款項				
— 關聯方 (附註36(d))	17,990	9,987	7,698	8,207
— 第三方	11,007	16,580	24,608	23,050
	28,997	26,567	32,306	31,257
預付上市開支	—	—	10,561	21,395
貿易及其他應收款項以及 預付款項總額	478,918	680,583	824,081	804,543
減：融資租賃應收款項的非流動部分 (附註(b))	—	—	(71,824)	(16,019)
貿易及其他應收款項以及預付款項 的流動部分	478,918	680,583	752,257	788,524

貴公司

	於12月31日			於6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
貿易應收款項 (附註(a))				
— 關聯方 (附註36(d))	72,683	119,079	187,311	221,642
— 第三方	94,661	101,601	100,341	192,909
	<u>167,344</u>	<u>220,680</u>	<u>287,652</u>	<u>414,551</u>
應收票據	—	9,979	43,897	53,261
減：貿易應收款項減值撥備	(12,966)	(17,243)	(6,507)	(11,252)
	<u>154,378</u>	<u>213,416</u>	<u>325,042</u>	<u>456,560</u>
融資租賃應收款項 (附註(b))	—	—	85,739	21,005
其他應收款項				
— 附屬公司 (附註36(e))	81,102	82,455	55,457	142,633
— 關聯方 (附註36(e))	135,032	260,135	193,425	58,839
— 第三方	16,388	12,121	18,436	31,494
	<u>232,522</u>	<u>354,711</u>	<u>267,318</u>	<u>232,966</u>
減：其他應收款項減值撥備	(1,846)	(2,474)	(2,106)	(2,855)
	<u>230,676</u>	<u>352,237</u>	<u>265,212</u>	<u>230,111</u>
預付供應商款項				
— 關聯方 (附註36(d))	17,990	9,987	7,509	8,207
— 第三方	6,887	13,897	23,749	21,702
	<u>24,877</u>	<u>23,884</u>	<u>31,258</u>	<u>29,909</u>
預付上市開支	—	—	10,561	21,395
貿易及其他應收款項以及預付款項總額	<u>409,931</u>	<u>589,537</u>	<u>717,812</u>	<u>758,980</u>
減：融資租賃應收款項的非流動部分 (附註(b))	—	—	(71,824)	(16,019)
貿易及其他應收款項以及預付款項的流動部分	<u>409,931</u>	<u>589,537</u>	<u>645,988</u>	<u>742,961</u>

(a) 貿易應收款項主要指未償還物業管理服務費應收款項及相關增值服務收入應收款項。

物業管理服務收入及增值服務收入乃根據相關服務協議條款收取，並於出具發票時到期。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，基於發票日期對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

貴集團

	於12月31日			於6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
1年以內	132,506	182,869	339,353	505,979
1至2年	42,686	36,137	38,348	26,809
2至3年	21,039	28,071	4,176	2,036
3至5年	5,973	18,496	6,296	491
5年以上	743	44	793	497
	<u>202,947</u>	<u>265,617</u>	<u>388,966</u>	<u>535,812</u>

貴集團按香港財務報告準則第9號的規定應用簡化法計提預期信貸虧損撥備。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，分別就貿易應收款項總額作出撥備人民幣15,697,000元、人民幣18,999,000元、人民幣8,732,000元及人民幣15,478,000元(附註3.1.2)。

貴公司

	於12月31日			於6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
1年以內	106,469	145,945	248,893	389,027
1至2年	36,791	30,919	27,971	23,011
2至3年	19,420	26,036	3,699	1,818
3至5年	3,952	17,772	6,296	454
5年以上	712	8	793	241
	<u>167,344</u>	<u>220,680</u>	<u>287,652</u>	<u>414,551</u>

貴公司按香港財務報告準則第9號的規定應用簡化法計提預期信貸虧損撥備。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，分別就貿易應收款項總額作出撥備人民幣12,966,000元、人民幣17,243,000元、人民幣6,507,000元及人民幣11,252,000元。

- (b) 下表列示於業績紀錄期內 貴集團融資租賃應收款項的到期日分析：

	於12月31日			於6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
於以下期限到期的最低租賃應收款項：				
— 一年以內	—	—	13,915	4,160
— 超過一年但不超過兩年	—	—	14,131	4,627
— 超過兩年但不超過五年	—	—	50,065	8,828
— 五年以上	—	—	37,918	8,264
	—	—	<u>116,029</u>	<u>25,879</u>
減：未來融資收入	—	—	(30,290)	(4,874)
融資租賃應收款項現值	—	—	<u>85,739</u>	<u>21,005</u>

21 按公平值計量的金融資產

貴集團

	於12月31日			於6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
按公平值計入損益的金融資產				
－ 基金產品 (附註(a))	64,673	21,383	－	－
－ 理財產品	1,950	9,440	－	4,800
	<u>66,623</u>	<u>30,823</u>	<u>－</u>	<u>4,800</u>
按公平值計入其他綜合收益的 金融資產				
－ 於私營公司的股權 (附註(b)) . . .	－	6,467	－	－
	<u>－</u>	<u>6,467</u>	<u>－</u>	<u>－</u>

貴公司

	於12月31日			於6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
按公平值計入損益的金融資產				
－ 基金產品 (附註(a))	44,375	1,000	－	－
－ 理財產品	－	－	－	2,000
	<u>44,375</u>	<u>1,000</u>	<u>－</u>	<u>2,000</u>
按公平值計入其他綜合收益的 金融資產				
－ 於私營公司的股權 (附註(b)) . . .	－	6,467	－	－

(a) 結餘指榮盛集團控制的投資基金公司發行的基金產品(附註36)。基金產品已由發行方分別於2019年3月及2019年6月贖回。

(b) 按公平值計入其他綜合收益的金融資產為 貴集團於由榮盛集團控制的多家私營公司持有的股權(附註36)。

由於 貴集團並無控制該等各個實體，亦無重大影響力，故該等投資被分類為按公平值計入其他綜合收益而計量的長期投資。 貴集團已作出不可撤銷選擇，於初始確認時，將該等股權投資入賬為按公平值計入其他綜合收益。

貴集團已於2019年6月處置其於該等實體的投資。

按公平值計入損益及按公平值計入其他綜合收益計量的金融資產的變動載於附註3.3。

22 應收關聯方貸款及利息

貴集團

	於12月31日			於6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
應收關聯方貸款及利息				
— 非流動	635,000	435,000	—	—
— 流動	194,596	304,482	482,076	15,427
	<u>829,596</u>	<u>739,482</u>	<u>482,076</u>	<u>15,427</u>

貴公司

	於12月31日			於6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
應收關聯方貸款及利息				
— 非流動	609,600	417,600	—	—
— 流動	186,812	296,339	399,979	10,447
	<u>796,412</u>	<u>713,939</u>	<u>399,979</u>	<u>10,447</u>

(a) 應收關聯方貸款(附註36)按每年4.37%至18%的浮動利率計息,該等貸款於1至61個月內到期(附註3.1.2)。

(b) 所有應收關聯方貸款及利息已於2020年9月結清。

23 現金及現金等價物

貴集團

	於12月31日			於6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
銀行及手頭現金	481,890	448,782	328,867	782,656
其他	—	—	—	13,041
	481,890	448,782	328,867	795,697
減：貴集團銀行借款的保證金 (附註(a))	—	—	(100,000)	—
	<u>481,890</u>	<u>448,782</u>	<u>228,867</u>	<u>795,697</u>

貴公司

	於12月31日			於6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
銀行及手頭現金	393,774	370,479	170,795	716,812
其他	—	—	—	13,041
	<u>393,774</u>	<u>370,479</u>	<u>170,795</u>	<u>729,853</u>

現金及現金等價物以人民幣計值。

- (a) 受限制現金指一家附屬公司作為銀行借款擔保而存入的現金(附註28)。擔保已於2020年3月悉數解除。

24 實繳資本／股本

貴公司於2017年、2018年、2019年12月31日以及2020年6月30日的實繳資本／股本分別為人民幣5,000,000元、人民幣55,000,000元、人民幣60,310,000元及人民幣282,000,000元。變動如下：

	普通股數目	實繳資本／股本 人民幣千元
於2017年1月1日及2017年12月31日	不適用	5,000
貴公司股東注資(附註(a))	不適用	50,000
於2018年12月31日	不適用	55,000
貴公司股東注資(附註1.1)	不適用	5,310
於2019年12月31日	不適用	60,310
貴公司由有限責任公司改制為股份公司後 發行股份(附註(b))	258,267,000	197,957
向盛繹德商務發行股份(附註(c))	23,733,000	23,733
於2020年6月30日	<u>282,000,000</u>	<u>282,000</u>

- (a) 於2018年12月28日，貴公司自榮盛發展收取現金注資人民幣50,000,000元，其被列為實繳資本。
- (b) 貴公司於2020年4月23日改制為股份公司，根據有關股東於2019年7月31日註冊的實繳資本，258,267,000股每股面值人民幣1元的普通股獲發行及配發予貴公司該等股東。保留盈利人民幣130,084,000元及儲備人民幣67,873,000元已資本化為股本。
- (c) 於2020年5月22日，貴公司以每股人民幣4.414元的價格向盛繹德商務發行貴公司23,733,000股股份作為一項股份激勵計劃，並收取盛繹德商務的現金出資人民幣104,757,700元。人民幣23,733,000元及人民幣81,024,700元分別列作股本及股份溢價。

25 以股份為基礎的付款

根據日期為2020年5月22日的股東決議案，一項股份激勵計劃(「股份激勵計劃」)獲批准，據此，貴公司將以認購價每股人民幣4.414元(「認購價」)向盛繹德商務發行若干股份(「激勵股份」)。盛繹德商務由股份激勵計劃中批准的貴集團及榮盛集團的45名僱員(包括董事、監事、高級管理層及若干僱員(「激勵對象」))於2020年5月13日成立。認購激勵股份的有關代價由激勵對象透過盛繹德商務向貴公司支付。

激勵股份合共為23,733,000股股份，佔2020年5月22日全部已發行及發行在外股份的8.42%。

於2020年5月22日，貴公司透過盛繹德商務以每股人民幣4.414元的價格向激勵對象發行及授出貴公司23,733,000股股份並收取盛繹德商務的現金出資人民幣104,757,700元。人民幣23,733,000元及人民幣81,024,700元分別錄作股本(附註24)及股份溢價(附註26)。

就已授出的23,733,000股股份而言，25%的激勵股份已於授出日期即時歸屬，餘下75%在歸屬期間歸屬。在餘下75%中，激勵對象收購的25%激勵股份中的每股股份將於股份激勵計劃所載的貴集團的績效條件獲達成後各自被歸屬。

廊坊榮盛嘉業商務信息諮詢有限責任公司(一家受最終控股公司控制的公司)擁有法定權利以認購價購回因未達致績效條件而不符合歸屬條件的激勵股份。

董事已使用貼現現金流量法釐定貴公司的相關股權公平值並因此釐定相關普通股的公平值。主要假設(如貼現率及未來表現預測)須由董事以最佳估計釐定。

基於相關普通股的公平值，董事已使用期權定價模式及貼現現金流量法釐定股份激勵計劃於授出日期的公平值。主要假設載列如下：

貼現率	15.7%
股息收益率	1.46%
無風險利率	1.35%至1.63%
波幅	43.84%至45.99%

董事基於中國政府債券的收益率估算無風險利率，有關債券的到期年限接近股份激勵計劃年期。波幅乃於授出日期根據可資比較公司的平均過往波幅而估計，其與股份激勵計劃的到期期限相若。股息收益率乃基於管理層於授出日期的估計釐定。

授予激勵對象的激勵股份公平值超出激勵對象的認購成本部分於綜合全面收益表內確認為歸屬期間的開支。截至2020年6月30日止六個月內，貴公司已就股份激勵計劃於綜合全面收益表內確認僱員福利開支人民幣22,358,000元。

26 儲備

貴集團

	以股份為					
	股份溢價	資本儲備	基礎的薪酬儲備	法定儲備	其他儲備	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	人民幣千元
於2017年1月1日的結餘	-	21	-	1,213	9,500	10,734
劃撥法定儲備(附註(a))	-	-	-	3,388	-	3,388
視作榮盛集團出資(附註(b))	-	-	-	-	7,000	7,000
於2017年12月31日的結餘	-	21	-	4,601	16,500	21,122
於2018年1月1日的結餘	-	21	-	4,601	16,500	21,122
劃撥法定儲備(附註(a))	-	-	-	6,619	-	6,619
視作榮盛集團出資(附註(c))	-	-	-	-	1,000	1,000
於2018年12月31日的結餘	-	21	-	11,220	17,500	28,741

	股份溢價	資本儲備	以股份為 基礎的薪酬儲備	法定儲備	其他儲備	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	人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	-	21	-	11,220	17,500	28,741
貴公司股東注資(附註1.1)	-	93,650	-	-	-	93,650
劃撥法定儲備(附註(a))	-	-	-	9,262	-	9,262
視作向榮盛集團分派(附註1.2(a))	-	-	-	-	(1,885)	(1,885)
於2019年12月31日的結餘	-	93,671	-	20,482	15,615	129,768
於2020年1月1日的結餘	-	93,671	-	20,482	15,615	129,768
貴公司由有限責任公司轉制為股份 公司的影響(附註24)	-	(57,522)	-	(10,351)	-	(67,873)
發行股份(附註24)	81,025	-	-	-	-	81,025
以股份為基礎的付款(附註25)	-	-	22,358	-	-	22,358
對榮盛集團僱員以股份 為基礎的付款(附註25)	-	-	3,300	-	(3,300)	-
於2020年6月30日的結餘	81,025	36,149	25,658	10,131	12,315	165,278
(未經審核)						
於2019年1月1日及2019年6月30日的結餘	-	21	-	11,220	17,500	28,741

貴公司

	股份溢價	資本儲備	以股份為 基礎的薪酬儲備	法定儲備	其他儲備	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	人民幣千元
於2017年1月1日的結餘	-	10	-	-	-	10
劃撥法定儲備(附註(a))	-	-	-	2,500	-	2,500
於2017年12月31日的結餘	-	10	-	2,500	-	2,510
於2018年1月1日的結餘	-	10	-	2,500	-	2,510
劃撥法定儲備(附註(a))	-	-	-	5,310	-	5,310
於2018年12月31日的結餘	-	10	-	7,810	-	7,820
於2019年1月1日的結餘	-	10	-	7,810	-	7,820
擁有人注資(附註24)	-	93,650	-	-	-	93,650
劃撥法定儲備(附註(a))	-	-	-	8,254	-	8,254
視作向榮盛集團分派(附註1.2(a))	-	-	-	-	(1,885)	(1,885)
於2019年12月31日的結餘	-	93,660	-	16,064	(1,885)	107,839

	股份溢價	資本儲備	以股份為 基礎的薪酬儲備	法定儲備	其他儲備	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	人民幣千元
於2020年1月1日的結餘	-	93,660	-	16,064	(1,885)	107,839
貴公司由有限責任公司改制為股份 公司的影響 (附註24)	-	(57,522)	-	(10,351)	-	(67,873)
發行股份 (附註24)	81,025	-	-	-	-	81,025
以股份為基礎的付款 (附註25)	-	-	21,566	-	-	21,566
對榮盛集團僱員以股份 為基礎的付款 (附註25)	-	-	3,300	-	(3,300)	-
於2020年6月30日的結餘	<u>81,025</u>	<u>36,138</u>	<u>24,866</u>	<u>5,713</u>	<u>(5,185)</u>	<u>142,557</u>
(未經審核)						
於2019年1月1日及2019年6月30日的結餘	<u>-</u>	<u>10</u>	<u>-</u>	<u>7,810</u>	<u>-</u>	<u>7,820</u>

(a) 法定儲備

根據中國相關規則及法規，中國集團實體須從其按中國會計規則及法規計算的稅後利潤中劃撥10%至法定公積金，直至累計公積金總額達到其註冊資本的50%。法定公積金僅可經相關部門批准後用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各個集團實體的資本。

- (b) 於2018年12月，貴集團以零代價自榮盛集團收購十四間公司。部分公司於2017年由當時股東成立，實繳資本總額為人民幣7,000,000元。實繳資本賬面值與已付代價間的差額人民幣7,000,000元錄為其他儲備。
- (c) 於2019年11月1日，貴集團以零代價自榮盛集團收購張家口榮盛京宣。京宣物業於2018年由當時股東成立，實繳資本為人民幣1,000,000元。實繳資本賬面值與已付代價間的差額人民幣1,000,000元錄為其他儲備。

27 貿易及其他應付款項

貴集團

	於12月31日			於6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
貿易應付款項				
— 關聯方 (附註36(d))	663	2,132	12,107	8,849
— 第三方	<u>62,302</u>	<u>92,104</u>	<u>195,243</u>	<u>229,387</u>
	<u>62,965</u>	<u>94,236</u>	<u>207,350</u>	<u>238,236</u>

	於12月31日			於6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
其他應付款項				
— 關聯方 (附註36(e)、附註(c)) . . .	387,538	437,368	323,800	107,162
— 已收按金	80,828	135,537	124,224	145,088
— 維修基金	109,734	106,428	91,956	69,386
— 代業主收款及付款 (附註(a)) . . .	109,656	115,191	96,173	82,640
— 應計上市開支	—	—	7,895	8,671
— 撥備	2,074	637	5,534	282
— 其他	39,244	56,694	30,748	15,717
	<u>729,074</u>	<u>851,855</u>	<u>680,330</u>	<u>428,946</u>
應計薪酬	55,967	71,187	85,322	81,847
其他應付稅項	25,040	17,357	22,387	35,195
預收租金	5,376	6,474	8,162	10,937
應付利息	4,596	3,568	120	—
	<u>883,018</u>	<u>1,044,677</u>	<u>1,003,671</u>	<u>795,161</u>
貴公司				
	於12月31日			於6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
貿易應付款項				
— 關聯方 (附註36(d))	335	1,842	10,591	8,744
— 第三方	38,447	56,325	150,092	164,346
	<u>38,782</u>	<u>58,167</u>	<u>160,683</u>	<u>173,090</u>
其他應付款項				
— 附屬公司 (附註36(e))	34,695	42,111	24,108	153,710
— 關聯方 (附註36(e))	327,364	361,049	235,587	92,540
— 已收按金	60,708	112,541	115,605	136,404
— 維修基金	105,302	102,803	87,626	65,015
— 代業主收款及付款 (附註(a)) . . .	73,677	84,986	79,575	71,359
— 應計上市開支	—	—	7,895	8,671
— 撥備	1,271	637	431	—
— 其他	28,384	35,570	24,413	8,115
	<u>631,401</u>	<u>739,697</u>	<u>575,240</u>	<u>535,814</u>
應計薪酬	45,520	60,786	72,532	68,912
其他應付稅項	16,145	15,946	18,002	30,091
預收租金	3,431	3,870	5,292	5,893
應付利息	4,412	3,425	—	—
	<u>739,691</u>	<u>881,891</u>	<u>831,749</u>	<u>813,800</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

- (a) 金額主要指代業主收款及付款以結算水電費賬單。
- (b) 於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，基於發票日期對貿易應付款項所作的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6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
1年以內	53,925	83,173	201,707	227,707
1至2年	8,447	7,048	5,449	8,566
2至3年	559	3,831	173	1,796
3年以上	34	184	21	167
	<u>62,965</u>	<u>94,236</u>	<u>207,350</u>	<u>238,236</u>

1年以上的貿易應付款項結餘主要指就尚未結算裝修及維護服務而應付第三方承包商的款項。

- (c) 應付關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (d) 貿易及其他應付款項以下列貨幣計值：

	於12月31日			於6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
人民幣	883,018	1,044,677	997,739	786,261
港元	—	—	2,219	2,053
美元	—	—	3,713	6,847
	<u>883,018</u>	<u>1,044,677</u>	<u>1,003,671</u>	<u>795,161</u>

28 借款

貴集團

	於12月31日			於6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
非流動				
第三方資產管理公司提供的借款				
(附註(a))	865,000	665,000	—	—
減：非流動借款的流動部分	(200,000)	(210,000)	—	—
	<u>665,000</u>	<u>455,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

	於12月31日			於6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				
銀行借款 (附註(b))	–	–	90,000	–
非流動借款的流動部分	200,000	210,000	–	–
	200,000	210,000	90,000	–
	865,000	665,000	90,000	–
貴公司				
	於12月31日			於6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
非流動				
第三方資產管理公司提供的借款				
(附註(a))	830,400	638,400	–	–
減：非流動借款的流動部分	(192,000)	(201,600)	–	–
	638,400	436,800	–	–
流動				
非流動借款的流動部分	192,000	201,600	–	–
	830,400	638,400	–	–

貴集團所有借款以人民幣計值。

- (a) 貴集團若干附屬公司於2016年11月與榮盛集團及受託銀行訂立委託貸款合約，據此，榮盛集團通過受託銀行向該等附屬公司出借總額人民幣1,050,000,000元。根據協議，借款按4.95%至5.36%的固定利率計息，並附有固定還款條款。於同月，榮盛集團將其應收貴集團的貸款轉讓予一名第三方資產管理公司以取得相同數額的貸款。資產管理公司提供的貸款乃通過質押貴集團就其若干在管物業收取管理費的未來五年權利作質押。

於2019年7月24日，第三方資產管理公司提供的貸款由貴集團悉數償還，並解除質押。

- (b) 於2019年12月31日的銀行借款人民幣90,000,000元按每年4.35%的利率計息，並以一家附屬公司的現金存款作抵押(附註23)。於2020年3月27日，貴集團悉數支付銀行借款。

(c) 於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貴集團借款的償還情況如下：

	於12月31日			於6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
1年內	200,000	210,000	90,000	–
1至2年	210,000	225,000	–	–
2至5年	455,000	230,000	–	–
	<u>865,000</u>	<u>665,000</u>	<u>90,000</u>	<u>–</u>

(d) 借款公平值與其賬面值相若，因為貼現影響並不重大。

29 租賃

(a) 於綜合財務狀況表確認的款項。

貴集團

	於12月31日			於6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
租賃辦公室 (附註15)	375	342	309	293
投資物業 (附註16)	117,704	218,609	75,516	74,783
	<u>118,079</u>	<u>218,951</u>	<u>75,825</u>	<u>75,076</u>
租賃負債				
– 流動	4,347	5,363	8,908	2,376
– 非流動	57,373	121,124	57,748	12,323
	<u>61,720</u>	<u>126,487</u>	<u>66,656</u>	<u>14,699</u>

貴公司

	於12月31日			於6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
租賃辦公室 (附註15)	375	342	309	293
投資物業 (附註16)	106,753	199,825	64,375	74,783
	<u>107,128</u>	<u>200,167</u>	<u>64,684</u>	<u>75,076</u>
租賃負債				
– 流動	4,347	5,363	8,908	2,376
– 非流動	57,373	114,570	57,748	12,323
	<u>61,720</u>	<u>119,933</u>	<u>66,656</u>	<u>14,699</u>

30 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	於12月31日			於6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
遞延稅項資產				
— 將於超過12個月之後收回的				
遞延稅項資產	13,359	3,913	915	3,146
— 將於12個月內收回的				
遞延稅項資產	3,024	9,313	11,714	4,371
	<u>16,383</u>	<u>13,226</u>	<u>12,629</u>	<u>7,517</u>
遞延稅項負債				
— 將於超過12個月之後收回的				
遞延稅項負債	(1,790)	(1,506)	(5,202)	(4,741)
— 將於12個月內收回的				
遞延稅項負債	—	—	—	—
	<u>(1,790)</u>	<u>(1,506)</u>	<u>(5,202)</u>	<u>(4,741)</u>
	<u>14,593</u>	<u>11,720</u>	<u>7,427</u>	<u>2,776</u>

業績紀錄期內，未計及於相同稅務司法權區內抵銷結餘的遞延所得稅資產及負債的變動如下：

	遞延稅項		遞延稅項		遞延稅項		遞延稅項	總計
	資產－	資產－	資產－	負債－	負債－	負債－		
	呆賬撥備	稅項虧損	投資物業	應計開支	按公平值	使用權資產	投資物業	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	計入損益的	及租賃負債	人民幣千元	人民幣千元
				及其他	金融資產			
於2017年1月1日	2,784	7,616	—	206	(759)	—	—	9,847
計入綜合全面收益表／ (於綜合全面收益表內扣除) ..	<u>1,093</u>	<u>1,308</u>	<u>4,716</u>	<u>385</u>	<u>591</u>	<u>(799)</u>	<u>(2,548)</u>	<u>4,746</u>
於2017年12月31日	<u>3,877</u>	<u>8,924</u>	<u>4,716</u>	<u>591</u>	<u>(168)</u>	<u>(799)</u>	<u>(2,548)</u>	<u>14,593</u>
於2018年1月1日	3,877	8,924	4,716	591	(168)	(799)	(2,548)	14,593
計入綜合全面收益表／ (於綜合全面收益表內扣除) ..	<u>1,356</u>	<u>2,371</u>	<u>(4,366)</u>	<u>1,200</u>	<u>72</u>	<u>(1,056)</u>	<u>(2,450)</u>	<u>(2,873)</u>
於2018年12月31日	<u>5,233</u>	<u>11,295</u>	<u>350</u>	<u>1,791</u>	<u>(96)</u>	<u>(1,855)</u>	<u>(4,998)</u>	<u>11,720</u>

	遞延稅項	遞延稅項	遞延稅項	遞延稅項	遞延稅項	遞延稅項	遞延稅項	總計
	資產－ 呆賬撥備	資產－ 稅項虧損	資產－ 投資物業	資產－ 應計開支 及其他	負債－ 按公平值 計入損益的 金融資產	負債－扣除 使用權資產 及租賃負債	負債－ 投資物業	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	5,233	11,295	350	1,791	(96)	(1,855)	(4,998)	11,720
計入綜合全面收益表／ (於綜合全面收益表內扣除) ..	(2,144)	(157)	(350)	430	96	(3,315)	1,298	(4,142)
處置附屬公司(附註35)	(151)	-	-	-	-	-	-	(151)
於2019年12月31日	<u>2,938</u>	<u>11,138</u>	<u>-</u>	<u>2,221</u>	<u>-</u>	<u>(5,170)</u>	<u>(3,700)</u>	<u>7,427</u>
於2020年1月1日	2,938	11,138	-	2,221	-	(5,170)	(3,700)	7,427
計入綜合全面收益表／ (於綜合全面收益表內扣除) ..	1,837	(8,823)	-	266	-	1,783	286	(4,651)
於2020年6月30日	<u>4,775</u>	<u>2,315</u>	<u>-</u>	<u>2,487</u>	<u>-</u>	<u>(3,387)</u>	<u>(3,414)</u>	<u>2,776</u>
於2019年1月1日(未經審核) ..	5,233	11,295	350	1,791	(96)	(1,855)	(4,998)	11,720
計入綜合全面收益表／ (於綜合全面收益表內扣除) (未經審核)	567	547	6	634	96	(4,128)	83	(2,195)
於2019年6月30日(未經審核) ..	<u>5,800</u>	<u>11,842</u>	<u>356</u>	<u>2,425</u>	<u>-</u>	<u>(5,983)</u>	<u>(4,915)</u>	<u>9,525</u>

由於在有關稅務司法權區及實體中可能有未來應課稅利潤以利用虧損抵銷，故 貴集團已就累計稅項虧損確認遞延稅項資產。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，根據附註2.20所載會計政策，由於在有關稅務司法權區及實體中不大可能有未來應課稅利潤以利用虧損抵銷，故 貴集團未就累計稅項虧損人民幣628,000元、人民幣2,535,000元、人民幣2,962,000元及人民幣2,969,000元分別確認遞延稅項資產。根據現行稅法，稅項虧損應自其產生年度起五年內到期。

並無確認遞延稅項資產的未動用稅項虧損及暫時性差額如下：

到期年份	於12月31日			於6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
2022年	628	628	628	628
2023年	-	1,907	1,907	1,907
2024年	-	-	427	427
2025年	-	-	-	7
	<u>628</u>	<u>2,535</u>	<u>2,962</u>	<u>2,969</u>

31 股息

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年6月30日止六個月，貴公司並無支付或宣派任何股息。

32 經營所得現金

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019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	人民幣千元
除所得稅前利潤.....	54,917	100,262	152,567	72,163	146,189
經下列各項調整：					
－物業、廠房及設備折舊(附註15)...	1,678	2,054	2,828	1,352	1,845
－無形資產攤銷(附註17).....	7	11	99	32	77
－投資物業公平值調整(附註8)....	8,668	(27,188)	(5,309)	(1,051)	(3,564)
－按公平值計入損益的金融資產					
公平值收益淨額(附註8).....	(11,301)	(8,346)	(2,062)	(1,538)	(508)
－金融資產減值撥備.....	4,514	3,871	(9,967)	411	6,732
－以股份為基礎的付款(附註25)...	－	－	－	－	22,358
－處置物業、廠房及設備虧損／					
(收益)(附註8).....	34	22	(6)	－	(6)
－終止租賃協議(收益)／虧損淨額					
(附註8).....	(1,643)	(5)	2,587	(272)	9,580
－處置附屬公司收益(附註8).....	－	－	(58)	－	－
－財務成本(附註9).....	58,985	53,064	34,512	24,345	3,020
－應收關聯方貸款的利息收入					
(附註36(f)).....	(52,377)	(48,028)	(48,237)	(25,247)	(22,558)
－融資租賃利息收入(附註7).....	－	－	(8,617)	(3,186)	(2,593)
	<u>63,482</u>	<u>75,717</u>	<u>118,337</u>	<u>67,009</u>	<u>160,572</u>
營運資本變動：					
－存貨(增加)／減少.....	(10,337)	2,839	(2,479)	(9,129)	1,015
－貿易及其他應收款項及					
預付款項(增加)／減少.....	(34,824)	(66,871)	(196,261)	(173,620)	(176,109)
－合約資產(增加)／減少.....	(14,927)	(4,760)	(4,140)	6,224	12,762
－貿易及其他應付款項增加.....	33,463	112,857	103,884	54,303	8,246
－合約負債增加.....	27,767	6,455	93,611	89,244	77,889
	<u>64,624</u>	<u>126,237</u>	<u>112,952</u>	<u>34,031</u>	<u>84,375</u>

(a) 融資活動產生的負債對賬如下：

	借款	應付利息	應付 關聯方款項	租賃負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	1,050,000	5,524	231,362	55,021	1,341,907
現金流量					
－ 融資活動流入	－	－	275,779	－	275,779
－ 融資活動流出	(185,000)	(54,492)	(119,603)	(9,128)	(368,223)
非現金變動					
－ 租賃協議開始	－	－	－	10,406	10,406
－ 已確認財務開支	－	53,564	－	5,421	58,985
於2017年12月31日	<u>865,000</u>	<u>4,596</u>	<u>387,538</u>	<u>61,720</u>	<u>1,318,854</u>
於2018年1月1日	865,000	4,596	387,538	61,720	1,318,854
現金流量					
－ 融資活動流入	－	－	370,708	－	370,708
－ 融資活動流出	(200,000)	(45,335)	(320,878)	(9,204)	(575,417)
非現金變動					
－ 租賃協議開始	－	－	－	65,214	65,214
－ 已確認財務開支	－	44,307	－	8,757	53,064
於2018年12月31日	<u>665,000</u>	<u>3,568</u>	<u>437,368</u>	<u>126,487</u>	<u>1,232,423</u>
於2019年1月1日	665,000	3,568	437,368	126,487	1,232,423
現金流量					
－ 融資活動流入	90,000	－	304,766	－	394,766
－ 融資活動流出	(665,000)	(26,261)	(424,133)	(13,058)	(1,128,452)
非現金變動					
－ 應計股息	－	－	6,433	－	6,433
－ 租賃協議終止	－	－	－	(58,472)	(58,472)
－ 處置附屬公司	－	－	(634)	－	(634)
－ 已確認財務開支	－	22,813	－	11,699	34,512
於2019年12月31日	<u>90,000</u>	<u>120</u>	<u>323,800</u>	<u>66,656</u>	<u>480,576</u>
於2020年1月1日	90,000	120	323,800	66,656	480,576
現金流量					
－ 融資活動流入	－	－	201,774	－	201,774
－ 融資活動流出	(90,000)	(1,022)	(418,412)	(13,069)	(522,503)
非現金變動					
－ 租賃協議終止	－	－	－	(41,006)	(41,006)
－ 已確認財務開支	－	902	－	2,118	3,020
於2020年6月30日	<u>－</u>	<u>－</u>	<u>107,162</u>	<u>14,699</u>	<u>121,861</u>

	借款	應付利息	應付 關聯方款項	租賃負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日(未經審核)...	665,000	3,568	437,368	126,487	1,232,423
現金流量					
— 融資活動流入.....	90,000	—	211,833	—	301,833
— 融資活動流出.....	—	(18,388)	(218,571)	(10,875)	(247,834)
非現金變動					
— 已確認財務開支.....	—	18,497	—	5,848	24,345
於2019年6月30日	<u>755,000</u>	<u>3,677</u>	<u>430,630</u>	<u>121,460</u>	<u>1,310,767</u>

33 承擔

(a) 資本承擔

業績紀錄期內，貴集團的資本承擔主要與購買榮盛集團開發的「米飯公社」移動應用程序有關，詳情如下：

	於12月31日			於6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
無形資產.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,600</u>

(b) 租賃承擔 — 作為承租人

貴集團根據不可撤銷租賃協議租賃宿舍，租期為12個月以下。

不可撤銷短期租賃項下未來最低租賃付款的總額如下：

	於12月31日			於6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
不超過1年	<u>554</u>	<u>282</u>	<u>37</u>	<u>430</u>

34 或然事項

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，並無產生任何重大或然負債。

35 處置附屬公司

於2019年9月16日，貴集團根據一項股權轉讓協議將其於廊坊市京台通訊工程有限公司的70%股權處置予榮盛集團，代價為人民幣680,000元。

於2019年9月29日，貴集團根據股份轉讓協議無償將其於盛坤園林的100%權益處置予榮盛集團。

	於各項處置日期 人民幣千元
處置代價.....	680
已處置資產	
現金及現金等價物.....	3,591
貿易及其他應收款項以及預付款項.....	7,211
存貨.....	2,680
合約資產.....	17,946
預付稅項.....	1,434
遞延所得稅資產.....	151
物業、廠房及設備.....	1,092
	<u>34,105</u>
已處置負債	
貿易應付款項及其他應付款項.....	(28,508)
合約負債.....	(4,641)
即期所得稅負債.....	(98)
	<u>(33,247)</u>
非控股權益.....	(236)
已處置資產淨值	<u>622</u>
處置收益.....	58
處置附屬公司產生的現金流出淨額	
已收現金代價.....	680
減：已處置現金及現金等價物.....	(3,591)
	<u>(2,911)</u>

36 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

名稱	關係
耿先生.....	最終控股股東
榮盛控股股份有限公司.....	最終控股公司
榮盛集團.....	耿先生控制的集團
榮盛建設工程有限公司.....	最終控股公司控制的公司
廊坊榮盛混凝土有限公司.....	最終控股公司控制的公司
滄州保盛房地產開發有限公司.....	榮盛集團的聯營公司
徐州榮潤房地產開發有限公司.....	榮盛集團的聯營公司
石家莊潤鵬房地產開發有限公司.....	榮盛集團的聯營公司
鄭州紅祝福置業有限公司.....	榮盛集團的聯營公司

(b) 關聯方交易

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2019年及2020年6月30日止六個月，貴集團有以下重大關聯方交易。所披露的交易金額指有關各方作為貴集團關聯方時與彼等各方在期內進行的交易。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
持續交易：					
提供服務所得收益 (附註ii)					
— 榮盛集團.....	219,443	276,377	488,772	173,289	297,973
— 榮盛集團的聯營公司.....	500	3,133	8,579	7,233	4,882
— 最終控股公司控制的公司.....	—	92	880	225	895
— 最終控股股東及其近親.....	534	446	447	224	223
	<u>220,477</u>	<u>280,048</u>	<u>498,678</u>	<u>180,971</u>	<u>303,973</u>
添置使用權資產 (停車場)					
— 榮盛集團.....	18,320	15,055	8,876	—	10,843
購買商品及服務 (附註iii)					
— 榮盛集團.....	2,085	3,849	11,716	4,771	6,400
添置使用權資產 (辦公室)					
租賃付款					
— 榮盛集團.....	—	55	61	—	—
應計開支					
— 榮盛集團.....	55	56	57	28	28
其他收入					
融資租賃利息收入					
— 榮盛集團.....	—	—	8,617	3,186	2,593
非持續交易：					
其他收益					
按公平值計入損益的金融資產					
公平值變動收益淨額					
— 榮盛集團.....	6,452	3,756	402	402	—
終止確認使用權資產的收益淨額					
— 榮盛集團.....	—	—	1,211	1,211	—

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
財務收入					
應收關聯方貸款的利息收入 (附註iv)					
— 榮盛集團	52,377	44,307	17,750	15,859	—
其他收入					
應收關聯方貸款的利息收入 (附註v)					
— 榮盛集團	—	3,721	30,487	9,388	22,558
	<u>58,829</u>	<u>51,784</u>	<u>49,850</u>	<u>26,860</u>	<u>22,558</u>

(i) 上述所有交易乃於 貴集團正常業務過程中按照交易雙方協定的條款進行。

(ii) 提供服務所得收益主要包括物業管理服務及增值服務的收益。

(iii) 截至2017年及2018年12月31日止年度， 貴集團免費使用榮盛集團開發的「米飯公社」。

(iv) 該金額指向關聯方提供貸款（作為資產抵押證券融資安排一部分）所產生的利息收入。

(v) 該金額指應收關聯方非資產抵押證券貸款所產生的利息收入。

(c) 主要管理人員酬金

除附註37披露的董事及監事酬金外，主要管理人員酬金載列如下。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	1,371	1,625	4,290	1,638	1,539
退休金成本、住房公積金、醫療保險 及其他保險	57	95	217	71	61
以股份為基礎的付款	—	—	—	—	3,832
	<u>1,428</u>	<u>1,720</u>	<u>4,507</u>	<u>1,709</u>	<u>5,432</u>

(d) 與關聯方的結餘－貿易

貴集團

	於12月31日			於6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
貿易應收款項				
－榮盛集團.....	84,922	143,215	241,862	263,874
－榮盛集團的聯營公司.....	595	549	5,415	3,338
－最終控股公司控制的公司.....	—	—	1,300	504
	<u>85,517</u>	<u>143,764</u>	<u>248,577</u>	<u>267,716</u>
應收票據				
－榮盛集團.....	—	13,006	49,017	70,101
合約資產				
－榮盛集團.....	50,573	55,199	44,262	34,632
融資租賃應收款項(i)				
－榮盛集團.....	—	—	85,739	—
預付款項				
－榮盛集團.....	17,990	9,987	7,698	8,207
來自關聯方的應收款項總額.....	<u>154,080</u>	<u>221,956</u>	<u>435,293</u>	<u>380,656</u>
貿易應付款項				
－榮盛集團.....	660	2,129	12,104	8,846
－最終控股公司控制的公司.....	3	3	3	3
	<u>663</u>	<u>2,132</u>	<u>12,107</u>	<u>8,849</u>
合約負債				
－榮盛集團.....	21,486	17,507	42,489	49,755
－榮盛集團的聯營公司.....	—	—	417	—
－最終控股公司控制的公司.....	—	—	1	642
	<u>21,486</u>	<u>17,507</u>	<u>42,907</u>	<u>50,397</u>
租賃負債				
－榮盛集團.....	462	485	448	459
應付關聯方款項總額.....	<u>22,611</u>	<u>20,124</u>	<u>55,462</u>	<u>59,705</u>

貴公司

	於12月31日			於6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
貿易應收款項				
— 榮盛集團.....	72,178	118,620	180,777	217,965
— 榮盛集團的聯營公司.....	505	459	5,309	3,248
— 最終控股公司控制的公司.....	—	—	1,225	429
	<u>72,683</u>	<u>119,079</u>	<u>187,311</u>	<u>221,642</u>
應收票據				
— 榮盛集團.....	—	9,979	43,897	53,261
合約資產				
— 榮盛集團.....	39,499	40,512	42,972	33,259
融資租賃應收款項(i)				
— 榮盛集團.....	—	—	85,739	—
預付款項				
— 榮盛集團.....	17,990	9,987	7,509	8,207
來自關聯方的應收款項總額.....	<u>130,172</u>	<u>179,557</u>	<u>367,428</u>	<u>316,369</u>
貿易應付款項				
— 榮盛集團.....	332	1,839	10,588	8,741
— 最終控股公司控制的公司.....	3	3	3	3
	<u>335</u>	<u>1,842</u>	<u>10,591</u>	<u>8,744</u>
合約負債				
— 榮盛集團.....	12,080	13,015	42,089	49,264
— 榮盛集團的聯營公司.....	—	—	416	—
— 最終控股公司控制的公司.....	—	—	—	642
	<u>12,080</u>	<u>13,015</u>	<u>42,505</u>	<u>49,906</u>
租賃負債				
— 榮盛集團.....	462	485	448	459
應付關聯方款項總額.....	<u>12,877</u>	<u>15,342</u>	<u>53,544</u>	<u>59,109</u>

(e) 與關聯方的結餘 – 非貿易

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他應收款項 (ii)				
– 榮盛集團.....	241,836	375,298	241,605	108,984
– 榮盛集團的聯營公司.....	–	5,204	720	766
– 最終控股公司控制的公司.....	48	48	1,433	17
	<u>241,884</u>	<u>380,550</u>	<u>243,758</u>	<u>109,767</u>
應收貸款及利息 (附註22) 、(iv)				
– 榮盛集團.....	829,596	739,482	482,076	15,427
來自關聯方的應收款項總額.....	<u>1,071,480</u>	<u>1,120,032</u>	<u>725,834</u>	<u>125,194</u>
其他應付款項(iii)				
– 榮盛集團.....	387,537	437,367	297,836	82,037
– 榮盛集團的聯營公司.....	–	–	25,964	25,125
– 最終控股公司控制的公司.....	1	1	–	–
	<u>387,538</u>	<u>437,368</u>	<u>323,800</u>	<u>107,162</u>

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他應收款項(ii)				
– 附屬公司.....	81,102	82,455	55,457	142,633
– 榮盛集團.....	134,984	254,883	191,273	58,056
– 榮盛集團的聯營公司.....	–	5,204	720	766
– 最終控股公司控制的公司.....	48	48	1,432	17
	<u>216,134</u>	<u>342,590</u>	<u>248,882</u>	<u>201,472</u>
應收貸款及利息 (附註22)				
– 榮盛集團.....	796,412	713,939	399,979	10,447
來自關聯方的應收款項總額.....	<u>1,012,546</u>	<u>1,056,529</u>	<u>648,861</u>	<u>211,919</u>
其他應付款項(iii)				
– 附屬公司.....	34,695	42,111	24,108	153,710
– 榮盛集團.....	327,363	361,048	209,623	67,415
– 榮盛集團的聯營公司.....	–	–	25,964	25,125
– 最終控股公司控制的公司.....	1	1	–	–
	<u>362,059</u>	<u>403,160</u>	<u>259,695</u>	<u>246,250</u>

- (i) 於2017年及2018年，貴集團與若干零售單位及停車場業主訂立商業安排，據此，貴集團租用該等零售單位及停車場，並向第三方分租該等零售單位及停車場以收取租金收入。該租金收入計入社區增值服務內。於2019年，貴集團終止了該等商業安排的其中部分，並將餘下零售單位及停車場分租予榮盛集團以收取融資租賃的利息收入。自2020年1月起，貴集團終止與榮盛集團的部分分租合約，並因此終止與若干零售單位及停車場業主的相關商業安排。於2020年6月30日，貴集團終止與榮盛集團的餘下分租合約及向一名第三方分租相關零售單位及停車場。
- (ii) 應收關聯方的其他應收款項為無抵押、免息及按要求償還。於2020年6月30日的結餘將於上市前結清。
- (iii) 應付關聯方的其他應付款項為無抵押、免息及按要求償還。於2020年6月30日的結餘將於上市前結清。
- (iv) 截至2020年6月30日的應收關聯方貸款及利息已於2020年9月結清。
- (f) 應收關聯方貸款及利息

貴集團

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019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	人民幣千元
				(未經審核)	
於年／期初	1,005,524	829,596	739,482	739,482	482,076
已墊付貸款	–	144,000	429,300	243,000	50,000
已收貸款還款	(175,000)	(234,000)	(695,500)	(60,000)	(518,800)
向關聯方收取利息(附註7、附註9)	52,377	48,028	48,237	25,247	22,558
已收利息	(53,305)	(48,142)	(39,443)	(24,729)	(20,407)
於年／期末	<u>829,596</u>	<u>739,482</u>	<u>482,076</u>	<u>923,000</u>	<u>15,427</u>

貴公司

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019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	人民幣千元
				(未經審核)	
於年／期初	965,303	796,412	713,939	713,939	399,979
已墊付貸款	–	144,000	350,300	166,000	50,000
已收貸款還款	(168,000)	(226,400)	(668,600)	(59,000)	(441,300)
向關聯方收取利息	50,278	46,256	42,795	23,622	19,053
已收利息	(51,169)	(46,329)	(38,455)	(24,040)	(17,285)
於年／期末	<u>796,412</u>	<u>713,939</u>	<u>399,979</u>	<u>820,521</u>	<u>10,447</u>

(g) 於關聯方的投資

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
貴集團及 貴公司					
於關聯方的股權					
於年／期初	-	-	6,467	6,467	-
購買股權	-	6,467	-	-	-
處置股權	-	-	(6,467)	(6,467)	-
於年／期末	-	6,467	-	-	-
貴集團					
來自關聯方的基金產品					
於年／期初	47,037	64,673	21,383	21,383	-
購買基金產品	20,000	1,000	-	-	-
出售基金產品	-	(44,000)	(21,000)	(21,000)	-
公平值變動(附註3.3)	6,452	3,756	402	402	-
已收股息	(8,816)	(4,046)	(785)	(785)	-
於年／期末	64,673	21,383	-	-	-
貴公司					
來自關聯方的基金產品					
於年／期初	46,346	44,375	1,000	1,000	-
購買基金產品	-	1,000	-	-	-
出售基金產品	-	(44,000)	(1,000)	(1,000)	-
公平值變動	3,910	1,553	-	-	-
已收股息	(5,881)	(1,928)	-	-	-
於年／期末	44,375	1,000	-	-	-

37 董事及監事的福利及權益

截至2017年12月31日止年度，董事及監事自貴集團所收取的酬金（在其分別獲委任為董事及監事）如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	住房津貼 及退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事				
張文革先生(附註(i)、 附註(ii))	-	-	-	-
監事				
毛文宗先生(附註(ii)、 附註(iii))	-	-	-	-
總計	-	-	-	-

截至2018年12月31日止年度，董事及監事自貴集團所收取的酬金（在其分別獲委任為董事及監事時）如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	住房津貼 及退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事				
張文革先生(附註(i)、 附註(ii))	-	-	-	-
周鑫先生(附註(i))	-	639	77	716
監事				
毛文宗先生(附註(ii)、 附註(iii))	-	21	5	26
余紅燕女士(附註(ii))	-	190	43	233
總計	-	850	125	975

截至2019年12月31日止年度，董事及監事自貴集團所收取的酬金（在其分別獲委任為董事及監事前為高級管理層及僱員）如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	住房津貼 及退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事				
周鑫先生(附註(i))	-	877	76	953
監事				
余紅燕女士(附註(ii))	-	212	57	269
總計	-	1,089	133	1,222

截至2020年6月30日止六個月，董事及監事自貴集團所收取的酬金（在其分別獲委任為董事及監事前為高級管理層及僱員）如下：

姓名	袍金	薪金	住房津貼 、退休福利 計劃供款及 以股份為 基礎的付款	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				
周鑫先生 (附註(i))	—	348	678	1,026
耿建富先生 (附註(iv))	—	—	2,909	2,909
肖天馳先生 (附註(iv))	—	102	1,624	1,726
劉勇罡先生 (附註(iv))	—	1,091	1,868	2,959
非執行董事				
張文革先生 (附註(iv))	—	—	1,333	1,333
獨立非執行董事				
金文輝先生 (附註(iv))	—	—	—	—
蕭志雄先生 (附註(iv))	—	—	—	—
唐義書先生 (附註(iv))	—	—	—	—
監事				
余紅燕女士 (附註(ii))	—	106	10	116
景中華先生 (附註(iv))	—	—	—	—
張元鵬先生 (附註(iv))	—	—	—	—
王建東先生 (附註(iv))	—	—	—	—
劉紀鋒先生 (附註(iv))	—	165	783	948
董慧女士 (附註(iv))	—	259	1,415	1,674
總計	—	2,071	10,620	12,691

截至2019年6月30日止六個月，董事及監事自貴集團所收取的酬金（在其分別獲委任為董事及監事前為高級管理層及僱員）如下：

姓名	袍金	薪金	住房津貼 及退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
執行董事				
周鑫先生 (附註(i))	—	490	42	532
監事				
余紅燕女士 (附註(ii))	—	124	27	151
總計	—	614	69	683

(i) 於2006年12月8日至2018年1月30日，董事張文革先生獲委任為執行董事。於2018年1月，張文革先生辭任董事職務。於2018年1月30日至2020年4月5日，周鑫先生獲委任為董事。

- (ii) 於2015年3月27日至2018年1月30日，監事毛文宗先生獲委任為監事。於2018年1月，毛文宗先生辭任監事職務。於2018年1月30日至2020年4月5日，余紅燕女士獲委任為監事。
- (iii) 董事張文革先生及監事毛文宗先生並無向 貴集團收取任何酬金，彼於截至2017年及2018年12月31日止年度收取酬金共計分別人民幣2,065,000元及人民幣127,000元，乃由榮盛集團承擔。
- (iv) 於2020年4月6日，耿建富先生、肖天馳先生及劉勇罡先生獲委任為執行董事，張文革先生獲委任為非執行董事，而金文輝先生、蕭志雄先生及唐義書先生獲委任為獨立非執行董事。景中華先生、張元鵬先生、王建東先生、劉紀鋒先生及董慧女士獲委任為監事。

(a) 董事及監事的退休福利

業績紀錄期內，概無董事因 貴集團所運作的界定福利退休金計劃收取或應收任何退休福利。

(b) 董事及監事的離職福利

業績紀錄期內，並無任何董事離職福利。

(c) 就董事及監事提供服務而向第三方提供的代價

業績紀錄期內，並無就董事提供服務而向第三方支付代價。

(d) 有關以董事及監事、其受控制法人團體及關連實體為受益人的貸款、類似貸款及其他交易的資料

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月， 貴公司或 貴公司附屬公司（如適用）並無以董事或監事為受益人訂立貸款、類似貸款及其他交易。

(e) 董事及監事於交易、安排或合約的重大權益

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月， 貴公司並無於業績紀錄期末或業績紀錄期內任何時間訂立涉及 貴集團業務而 貴公司董事或監事於當中直接或間接擁有權益的重大交易、安排及合約。

38 結算日後事項

除本報告其他部分所披露者外，以下結算日後事項於2020年6月30日後發生：

根據日期為2020年8月18日的股東決議案， 貴公司向其股東宣派股息人民幣149,460,000元。 貴公司已於2020年9月1日支付股息。

III 期後財務報表

貴公司或 貴集團現時旗下任何公司並無就2020年6月30日後任何期間及直至本報告日期編製經審核財務報表。除本報告附註38所披露者外， 貴公司或 貴集團目前旗下的任何公司於2020年6月30日後的任何期間並未宣派或作出任何股息或分派。

本附錄所載資料並不構成本招股章程附錄一所載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)所編製的會計師報告一部分，載入本附錄僅作參考用途。未經審核備考財務資料應與本招股章程的「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載會計師報告一併閱覽。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表具說明用途，乃根據上市規則第4.29條編製，以說明全球發售於截至2020年6月30日對本公司擁有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2020年6月30日進行。

本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，基於其假設性質，未必能真實反映於2020年6月30日全球發售完成時或任何未來日期本集團的綜合有形資產淨值。

本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃根據全文載於本招股章程附錄一會計師報告所載於2020年6月30日的本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值而編製，並按下文所述作出調整。

	於2020年 6月30日 本公司擁有人 應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值 ⁽¹⁾	全球發售 估計所得 款項淨額 ⁽²⁾	於2020年 6月30日 本公司擁有人 應佔本集團 未經審核 備考經調整 有形資產淨值	未經審核備考經調整 每股股份有形資產淨值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元 ⁽³⁾	港元 ⁽⁴⁾
按發售價每股H股					
13.46港元計算	609,066	987,581	1,596,647	4.25	5.03
按發售價每股H股					
18.36港元計算	609,066	1,361,289	1,970,355	5.24	6.21

附註：

- (1) 於2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，乃根據本集團於2020年6月30日本公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值人民幣610,902,000元為基礎，並就於2020年6月30日的無形資產人民幣1,836,000元作出調整。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃分別根據指示性發售價每股H股13.46港元及每股H股18.36港元(即指示性發售價範圍下限及上限)計算，已扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支(不包括已於2020年6月30日前的綜合全面收益表入賬的上市開支約人民幣2,504,000元)，且並無計及本公司因超額配股權獲行使而可能授出及發行的任何股份。

- (3) 未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值乃經先前段落所述調整後得出，且以376,000,000股已發行股份為基礎，假設全球發售已於2020年6月30日完成，但並無計及本公司因超額配股權獲行使而可能授出及發行的任何股份。
- (4) 就未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值而言，以人民幣列報的金額已按1.00港元兌人民幣0.8434元的匯率折算為港元。概不代表人民幣已經、原可或可能按該匯率折算成港元，反之亦然。
- (5) 概無作出任何調整以反映本集團於2020年6月30日後進行的任何經營業績或其他交易。
- (6) 未經審核備考經調整有形資產淨值並無計及於2020年6月30日後已宣派及派付的額外股息人民幣149,460,000元。倘計及該股息，則未經審核備考經調整每股有形資產淨值將分別約每股股份4.56港元及每股股份5.74港元，按指示性發售價每股H股13.46港元及每股H股18.36港元計算。

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以收錄於本招股章程內。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

致榮萬家生活服務股份有限公司
列位董事

本所已對榮萬家生活服務股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(由 貴公司董事(「貴公司董事」)編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就擬首次公開發售股份而於刊發日期為2020年12月31日的招股章程(「招股章程」)中第II-1至II-2頁內所載有關 貴集團於2020年6月30日的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於招股章程第II-1至II-2頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明擬首次公開發售對 貴集團於2020年6月30日的財務狀況可能造成的影響，猶如該擬首次公開發售於2020年6月30日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至2020年6月30日止期間的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，並已就上述財務資料刊發會計師報告。

貴公司董事對未經審核備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性和質量控制

我們遵守會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用會計師公會所頒佈的香港質量控制準則第1號，因此保持一個全面的質量控制制度，包括制定遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序守則。

申報會計師對未經審核備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料而發出的報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對貴公司董事是否根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具任何在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，我們無就編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在招股章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該擬首次公開發售於2020年6月30日的實際結果是否如同呈報一樣發生作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而進行的合理保證鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映了已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們意見提供基礎。

本所的工作並非按照美國公認審計準則或其他準則及慣例，或美國公眾公司會計監察委員會(Public Company Accounting Oversight Board (United States))的審計準則，或任何其他海外司法管轄區的任何專業機構的準則和慣例進行，故閣下不應假設我們已根據該等準則和慣例進行工作般依賴本報告。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2020年12月31日

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」)，全國人民代表大會及全國人民代表大會常務委員會獲賦權行使國家立法權。全國人民代表大會擁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。全國人民代表大會常務委員會獲賦權制定及修改應由全國人民代表大會制定的法律以外的法律，以及在全國人民代表大會閉會期間對全國人民代表大會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擁有權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。

全國人民代表大會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。全國人民代表大會常務委員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民代表大會常務委員會。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，對地方性法規及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。

1991年採納並於2007年、2012年及2017年修訂的《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情序的各項標準。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情序予以承認及執行，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香港聯交所上市的股份有限公司主要須遵守下列三部中國法律及法規：

- 《中華人民共和國公司法》，該法於1993年12月29日經全國人民代表大會常務委員會頒佈，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日及2013年12月28日經修訂，最新修訂的版本於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認購及上市；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上市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，概要載於本招股章程「附錄四－公司章程概要」一節。

2019年10月17日，國務院發佈《國務院關於調整適用在境外上市公司召開股東大會通知期限等事項規定的批覆》，批准就在中國境內註冊但在境外上市的股份公司而言，召開股東大會的通知期限、股東的提案權及召集股東大會的程序，應受中國公司法的有關規定規限，不再受《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》第20條至第22條的規限。

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。

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方式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。

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公開發行股票的核准文件。

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招股章程上簽字，保證本招股章程不存在虛假、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。

特別規定和必備條款規定，向境外投資者發行並在境外上市的股份，必須採取記名形式發行，並以人民幣計值及以外幣認購。根據特別規定和必備條款，向境外投資者及在香港、澳門及台灣地區的投資者發行並在境外上市的股份稱為境外上市外資股，而向中國境內(上述地區除外)的投資者發行的股份則稱為內資股。

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，可在有關發行境外上市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上市外資股總數15%的股份。

股份發售價格可等於或大於面值，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上市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%，且自公司上市日期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上市的股份為「境外上市外資股」；發行境外上市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上市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上市外資股總數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，發行境外上市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。

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，應刊發招股章程及財務會計報告，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起30日內，未接到通知書的自公告起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管理當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)減少公司註冊股本；(ii)與持有公司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)其股票用於轉換上市公司發行的可轉換為股票的公司債券；或(vi)上市公司需要維持其公司價值及股東權益。

因前述第(i)至(ii)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，如依第(iii)、(v)或(vi)項規定購買，持有本身股份總數不超過公司已發行股份總數的10%，並於購買後三年內轉讓或註銷。

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，如法律對上市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上市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上市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；
- 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。

股東週年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。

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。

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會議通過。

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、解散或清算；(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；
- 擬訂公司合併、分立、解散及變更公司形式的方案；
- 決定公司內部管理機構的設置；
- 決定聘任或者解聘經理及其報酬事項，根據經理的提名決定聘任或者解聘公司副經理、財務總監及其報酬事項；
- 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。董事會會議由過半數董事出席方可舉行。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。

監事會行使以下職權：

- 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；在必要時可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，公司可以設經理，由董事會決定聘任或解聘。經理對董事會負責，行使以下職權：

- 主持公司的生產經營管理工作，組織實施董事會決議；
- 組織實施公司年度經營計劃及投資方案；
- 擬訂公司內部管理機構設置方案；
- 擬訂公司的基本管理制度；
- 制訂公司的具體規章；
- 提請聘任或解聘副經理、財務負責人；
- 決定聘任或解聘除應由董事會決定聘任或者解聘以外的負責管理人員；及
- 董事會或公司章程授予的其他職權。

公司章程對經理職權另有規定的，從其規定。經理列席董事會會議。

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(如屬上市公司)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；
- 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股東週年大會的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。

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股東週年大會獲任命起至下一屆股東週年大會結束時止。

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，公司應為持有境外上市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上市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，但僅可開展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。

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。

境外上市

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上市。中國證監會批准公司發行境外上市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上市外資股股票另有規定程序。

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，國務院合併了這兩個部門，中國證監會自此接管了證券委員會的原有職能。

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。

證券法自1999年7月1日起施行，於2004年8月28日第一次修訂，於2005年10月27日第二次修訂，於2013年6月29日第三次修訂，於2014年8月31日第四次修訂及於2019年12月28日第五次修訂。該法是中國第一部全國性證券法，分為十四章二百二十六條，對(其中包括)證券的發行及交易、上市公司收購、證券交易所、證券公司及國務院證券監督管理機構的義務及職責作出了規定。證券法全面規範了中國證券市場的活動。證券法第二百二十四條規定，境內企業直接或者間接到境外發行證券或者將其證券在境外上市交易，應當符合國務院的有關規定。證券法第二百五條規定，境內公司股票以外幣認購和交易的，具體辦法由國務院另行規定。目前，境外發行和交易的股票(含H股)仍受國務院和中國證監會頒佈的規章制度約束。

滬港通

2014年4月10日，中國證監會與香港證券及期貨事務監察委員會(以下簡稱「香港證監會」)發佈了《中國證券監督管理委員會香港證券及期貨事務監察委員會聯合公告－預期實行滬港股票市場交易互聯互通機制試點時將需遵循的原則》，原則批准上海證券交易所(以下簡稱「上交所」)、聯交所、中國證券登記結算有限責任公司(以下簡稱「中國結算」)、香港結算開展滬港股票市場交易互聯互通機制試點(以下簡稱「滬港通」)。滬港通包括滬股通和港股通兩部分，其中港股通是指中國投資者委託中國證券公司，經由上交所設立的證券交易服務公司向聯交所進行申報，買賣規定範圍內的聯交所上市的股票。試點初期，港股通的股票範圍是聯交所恒生綜合大型股指數、恒生綜合中型股指數的成份股和同時在聯交所、上交所上市的A+H股公司股票。港股通總額度為人民幣2,500億元，每日額度為人民幣105億元。試點初期，香港證監會要求參與港股通的中國投資者僅限於機構投資者及證券賬戶及資金賬戶餘額合計不低於人民幣50萬元的個人投資者。

2014年11月10日，中國證監會與香港證監會發佈聯合公告，批准上交所、聯交所、中國結算、香港結算正式啟動滬港通。根據聯合公告，滬港通下的股票交易於2014年11月17日開始。

2016年9月30日，中國證監會發佈《關於港股通下香港上市公司向境內原股東配售股份的備案規定》，並於同日生效。港股通下香港上市公司向境內原股東配售股份的

行為應當向中國證監會備案。香港上市公司配股申請在取得聯交所核准後，應當將申請材料、核准文件報中國證監會。中國證監會基於香港方面的核准意見和結論進行監督。

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股上市公司「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。

中國證監會於2019年11月14日發佈《H股公司境內未上市股份申請「全流通」業務指引》，於2019年11月15日發佈《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股公司可單獨或與再融資申請一併申請「全流通」。非上市公司可在申請首次公開發售時申請「全流通」。境內未上市股份的股東經中國證監會核准後，應當按照中國證券登記結算有限責任公司的有關規定和香港市場的有關股份登記和上市規則辦理股份登記變更，並依法披露信息。

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1995年9月1日開始生效，並於2009年8月27日及2017年9月1日修訂。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加入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加入紐約公約的同時宣佈：(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。

香港與最高人民法院就相互執行仲裁裁決問題達成一項安排。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。

香港與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，並以香港適用的普通法及衡平法規則補充。作為於中國成立並尋求將股份於香港聯交所上市的股份有限公司，本公司須受中國公司法及所有其他根據中國公司法頒佈的規則及法規監管。

下文概述適用於在香港註冊成立的公司的公司條例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的若干重大差別。然而，此概要不擬作出全面比較。

公司註冊成立

根據香港公司法，一家擁有股本的公司將於香港公司註冊處處長於公司註冊成立時發出註冊證書後註冊成立，並成為一家獨立存在的公司。公司可註冊成立為公眾公司或私人公司。根據公司條例，於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。公眾公司的公司章程並無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最低註冊資本另有規定的，從其規定。

香港法例並無規定香港公司的任何最低資本要求。

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。

中國公司法規定，本公司如要增加註冊資本，須經股東大會和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，則所貢獻資產的估價及核實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。公開發售前已發行的股份自股份於證券交易所上市日期起一年內不得轉讓。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上市日期起一年內不得轉讓，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香港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的詳細條文。相關條文已納入公司章程，而公司章程概要則載於本招股章程「附錄四－公司章程概要」。

根據公司條例，不得修改任何類別股份所附權利，除非(i)在另行召開的會議上經有關類別股東通過特別決議案批准，(ii)代表有關類別股東總表決權至少四分之三的股東書面同意，或(iii)倘公司章程載有關於上述權利變動的條文，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公司章程。公司章程將境外上市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批准，本公司每間隔十二個月單獨或同時發行內資股或境外上市外資股，且擬發行的內資股及境外上市外資股數目不超過該類別各自發行在外股份的百分之二十的；(ii)本公司已於公司註冊成立時制定發行內資股或境外上市外資股的計劃，該計劃的實施已於國務院證券委員會批准之日起十五個月內完成的；及(iii)經國務院證券監督管理機構批准，本公司內資股轉讓給境外投資人，或將本公司該等股份轉換為境外上市股份，並在境外證券交易所上市交易。

董事、高級管理層及監事

中國公司法有別於公司條例，並無載有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

倘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。

中國公司法賦予股份有限公司股東權利，董事及高級管理層違反對公司的責任並給公司造成損失時，連續180日以上單獨或合計持有公司1%以上股份的股東，可書面請求監事會向人民法院提起訴訟，而監事會違反對公司的責任並給公司造成損失時，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上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，不立即提起訴訟或會使公司遭受難以彌補的損害，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。

必備條款亦規定董事、監事及高級管理層違反對公司所負責任時的其他補救措施。

保障少數股東權益

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。就於香港註冊成立的公司而言，股東週年大會的通知期至少為21天，而在任何其他情況下，就有限公司而言，其股東週年大會的通知期至少為14天，而就無限公司而言，其股東週年大會的通知期至少為7天。

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，否則股東大會法定人數須為至少兩名股東。至於只有一名股東的公司，法定人數須為一名股東。

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，通過任何決議案需要以代表出席股東大會的股東所持表決權過半數的贊成票通過，但是倘提議修改公司的公司章程、增減註冊資本、合併、分立或解散或變更公司形式，則需要以代表出席股東大會的股東所持表決權三分之二以上的贊成票通過。

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。

公司條例要求於香港註冊成立的公司股東週年大會至少21天前向各股東發送其資產負債表、核數師報告及董事會報告的副本，這些副本會在公司股東週年大會呈交公司。

董事及股東資料

中國公司法賦予股東查閱公司的公司章程、股東大會會議記錄及財務會計報告的權利。根據公司章程，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上市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，而根據中國法律，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的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，或根據公司條例第673條及第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。

爭議仲裁

在香港，股東與在香港註冊成立的公司或其董事之間的爭議可通過法院經法律程序解決。必備條款規定，該等爭議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，上市規則要求上市公司的公司章程載有與香港法例規定類似的公司補救措施（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，本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，請求償還債務（包括追討股息）的訴訟時效為六年，而根據中國法律，相關時效則為三年。

受信責任

在香港，普通法中有董事受信責任的概念。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、監事及高級管理層未經股東大會在知情的情況下同意，不得從事任何與公司利益構成競爭的活動。

暫停辦理股東登記

公司條例規定公司股東名冊在一年內全面暫停登記股份轉讓的時間不得超過30日（在若干情況下可延長到60日），而根據必備條款規定，在股東大會日期前30日內或分配股利的基準日前5日內不得登記股份轉讓。

修訂公司章程

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2019年5月7日通過的公司章程主要條文概要，並將於H股於香港聯交所上市之日起生效。本附錄主要目的在於為潛在投資者提供本公司的公司章程的概覽，故未必載有對於潛在投資者而言屬重要的所有資料。

I. 股份和註冊資本

本公司在任何時候均設置普通股。本公司根據需要，經國務院授權的審批部門批准，可以設置其他種類的股份。

本公司發行的股票，均為有面值股票，每股面值人民幣1.00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。

公司發行的內資股／境內未上市股份及境外上市股份對股息分派及任何其他形式的分派享有同等權利。本公司不得只因任何直接或間接擁有權益的人士並未向本公司披露其權益而行使任何權力以凍結或以其他方式損害其所持任何附於股份的權利。

II. 股份增減和購回

增資

本公司根據經營和發展的需要，依照法律、法規及公司章程的規定，可以採用下列方式增加註冊資本：

- (1) 向社會公眾發行股份；
- (2) 非公開發行股份；
- (3) 向現有股東配售新股；
- (4) 向現有股東派發新股；
- (5) 以公積金轉增股本；
- (6) 法律、行政法規規定以及相關監管機構批准的其他方式。

本公司增資發行新股，按照公司章程的規定批准後，根據有關法律、行政法規及本公司股票上市地的證券交易所上市規則規定的程序辦理。

減資

依據公司章程的規定，本公司可以減少註冊資本。本公司減少註冊資本，按照中國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。

公司應當自作出減少註冊資本決議之日起十日內通知債權人，並於三十日內在報紙上公告。債權人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，有權要求公司清償債務或者提供相應的擔保。

購回股份

本公司在下列情況下，可以依照法律、行政法規、部門規章、本公司股票上市地的證券交易所的上市規則和公司章程的規定，購回本公司的股份：

- (1) 為減少本公司註冊資本而註銷股份；
- (2) 與持有本公司股票的其他公司合併；
- (3) 將股份用於員工持股計劃或者股權激勵計劃；
- (4) 股東因對股東大會作出的本公司合併、分立決議案持異議，要求本公司收購其股份的；
- (5) 將股份用於轉換本公司發行的可轉換為股票的公司債券；
- (6) 本公司為維護本公司價值及股東權益所必需；
- (7) 法律、行政法規許可和監管機構批准的其他情況。

公司依法購回所發行股份後，應註銷購回股份並向主管機構申請辦理註冊資本變更登記。

被註銷股份的票面總值應當從本公司的註冊資本中核減。

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：

- (1) 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、為購回股份而發行的新股所得中減除；

- (2) 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、為購回股份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、為購回股份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，不得超過購回的股份發行時所得的溢價總額，也不得超過購回時本公司股份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）；
- (3) 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約；
 3. 解除其在購回合約中的義務。
- (4) 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扣減後，從可分配的利潤中減除的用於購回股份面值部分的金額，應當計入本公司的股份溢價賬戶或資本公積金賬戶中。
- (5) 就發行人有權購回可贖回股份而言：
1. 如非經市場或以招標方式購回，則其股份購回的價格必須限定在某一最高價格；及
 2. 如以招標方式進行購回，則有關招標邀請必須以相同基準向全體股東發出。

III. 股份轉讓

發起人持有的本公司股份，自本公司註冊成立起一年內不得轉讓。

本公司董事、監事及高級管理層應當向本公司申報所持有的本公司股份及其變動情況，在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有本公司股份總數的25%。上述人員離職後半年內，不得轉讓其所持有的本公司股份。

IV. 就購買本公司或其任何附屬公司股份而提供財務資助

根據公司章程規定，本公司或者其任何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人士提供任何財務資助。前述購買本公司股份的人士，包括因購買本公司股份而直接或者間接承擔義務的人士。

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人的義務向其提供財務資助。

就以上規定而言，「財務資助」包括但不限於：

- (1) 饋贈；
- (2) 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（惟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；
- (3) 提供貸款或者簽署由本公司先於他方履行義務的合約，以及該貸款、合約當事方的變更和該貸款、合約中權利的轉讓等；
- (4) 本公司在無力償還債務、沒有資產淨值或者將會導致資產淨值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約或者作出安排（不論該合約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人共同承擔），或者以任何其他方式改變了其財務狀況而承擔的義務。

以下的行為不被禁止：

- (1) 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；
- (2) 本公司依法以其資產作為股息進行分配；
- (3) 本公司以股份的形式分配股息；
- (4) 本公司依據公司章程減少註冊資本、購回股份、調整股權結構等；
- (5) 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資產淨值減少，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）；

- (6) 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資產淨值減少，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）。

V. 股票及股東名冊

(1) 股票

本公司股票採用記名方式。

本公司股票應當載明的事項，除中國公司法規定的外，還應當包括本公司股票上市地的證券交易所要求載明的其他事項。

股票由董事長簽署。本公司股票上市地的證券交易所要求本公司其他高級管理人員簽署的，還應當由其他有關高級管理層簽署。股票經加蓋本公司印章或者以印刷形式加蓋印章後生效。在股票上加蓋本公司印章或以印刷形式加蓋印章，應當有董事會的授權。本公司董事長或者其他有關高級管理層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，適用本公司股票上市地的證券監督管理機構、證券交易所的另行規定。

(2) 股東名冊

本公司應當設立股東名冊，登記以下事項：

- (1) 各股東的姓名（名稱）、地址（住所）、職業或性質；
- (2) 各股東所持股份的類別及其數量；
- (3) 各股東所持股份已付或者應付的款項；
- (4) 各股東所持股票的編號；
- (5) 各股東登記為股東的日期；
- (6) 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。

本公司可以依據國務院證券監督管理機構與境外證券監管機構達成的諒解及協定，將境外上市股份股東名冊正本存放在境外，並委託境外代理機構管理。在香港聯交所掛牌上市的境外上市股份股東名冊正本的存放地為香港。

本公司應當將境外上市股份股東名冊的副本備置於公司住所；受委託的境外代理機構應當隨時保證境外上市股份股東名冊正、副本的一致性。

境外上市股份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：

- (1) 存放在本公司住所的、除本款(2)、(3)項規定以外的股東名冊；
- (2) 存放在境外上市的證券交易所所在地的本公司境外上市股份股東名冊；
- (3) 董事會為本公司股票上市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更正，應當根據股東名冊各部分存放地的法律進行。

本公司召開股東大會、分配股息、清算或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，在冊股東為本公司股東。

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士，如果其原股票遺失，可以向本公司申請就該股份補發新股票。

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士均無賠償義務，除非該當事人能證明本公司有欺詐行為。

VI. 股東的權利和義務

(1) 股東

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士。

(2) 股東的權利和義務

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。

本公司各類別股東在以股息或其他形式所作的任何分派中享有同等權利。

股東作為法人時，應由法定代表人或法定代表人的代表（如該股東為認可結算所（定義見有關條例，以根據香港法例不時修訂者為準）或其代理人）或認可結算所（或其代理人）之代表或委託人代表其行使權利。

普通股股東享有下列權利：

- (1) 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；
- (2) 依法請求、召集、主持、參加或者委派代表參加股東大會，並按持股份額行使表決權；
- (3) 對本公司的業務經營活動進行監督管理，提出建議或者質詢；
- (4) 依照法律、行政法規及公司章程的規定轉讓、贈予或質押其所持有的股份；
- (5) 依照公司章程的規定獲得有關資料，包括：
 1. 在繳付合理費用後得到公司章程副本；
 2. 在繳付合理費用後有權查閱和複印：
 - i. 所有股東的名冊副本；
 - ii. 本公司董事、監事、總經理和其他高級管理層的個人有關資料，包括：
 - (a) 現在及以前的姓名、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、職務；
 - (e) 身份證明文件及其號碼。
 - iii. 本公司股本狀況的報告；
 - iv. 本公司自上一會計年度末以來購回自己每一類別股份的總面值、數值、最高價和最低價，以及為此支付的全部費用的報告；
 - v. 股東大會的會議記錄（僅供股東審閱）；
- (6) 本公司終止或者清算時，按其所持有的股權參加本公司剩餘資產的分配；
- (7) 法律、行政法規、部門規章或公司章程所賦予的其他權利。

本公司普通股股東承擔下列義務：

- (1) 遵守公司章程；
- (2) 依其所認購股份和入股方式繳納股金；
- (3) 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。

VII. 控股股東權利的限制

除法律、行政法規或本公司股份上市地證券交易所的上市規則所要求的義務外，控股股東不得因行使其表決權在下列問題上作出有損於全體或部分股東的利益的決定：

- (1) 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；
- (2) 批准董事、監事（為本身或他人利益）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；
- (3) 批准董事、監事（為本身或他人利益）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，但不包括根據本公司公司章程提交股東大會通過的本公司改組。

VIII. 股東大會

(1) 股東大會的一般規定

股東大會是本公司的權力機構，依法行使以下職權：

- (1) 決定本公司的經營方針和投資計劃；
- (2) 選舉和更換非由職工代表擔任的董事及監事，決定有關董事及監事的報酬事項；
- (3) 審議並批准董事會的報告；
- (4) 審議並批准監事會的報告；
- (5) 審議並批准本公司的年度財務預算方案和決算方案；
- (6) 審議並批准本公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；

- (7) 對本公司增加或減少註冊資本作出決議；
- (8) 對發行公司債券作出決議；
- (9) 對本公司合併、分立、解散、清算或者變更本公司形式等事項作出決議；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 審議單獨或合計持有本公司有表決權的股份百分之三或以上的股東的提案；
- (12) 決定聘用、續聘或不再續聘本公司會計師事務所；
- (13) 審議本公司在一年內購買、出售重大資產或者擔保金額超過或等於本公司最近一期經審核總資產25%的事項；
- (14) 審議法律、行政法規、部門規章及公司章程規定由股東大會決定的其他事項；
- (15) 本公司股票上市地的上市規則所要求的其他事項。

非經股東大會事前批准，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士訂立將本公司全部或者重要業務的管理交予該人士負責的合約。

股東大會分為股東週年大會和股東特別大會。股東大會由董事會召集。股東週年大會每年召開一次，應當於上一會計年度結束後的六個月內舉行。

股東特別大會應在必要時召開。董事會應在任何下列情形發生之日起兩個月以內召開股東特別大會：

- (1) 董事人數不足中國公司法規定的人數或者少於公司章程要求的人數的三分之二時；
- (2) 本公司未彌補的虧損達實收股本總額的三分之一時；
- (3) 單獨或者合計持有本公司10%或以上已發行股份的股東以書面形式要求召開股東特別大會時；
- (4) 董事會認為必要或者監事會提議召開時；
- (5) 兩名或以上獨立非執行董事提議召開時；
- (6) 法律、行政法規、部門規章、本公司股票上市地證券交易所的上市規則或公司章程規定的任何其他情形。

本條第(3)項所述持股股數，按股東提出書面請求日計算。

(2) 股東大會的提案

本公司召開股東大會，單獨或合計持有本公司有表決權的股份總數百分之三或以上的股東，有權在股東大會召開十日前以書面形式向本公司提出新的提案並提交召集人，提案的內容應當屬於股東大會職權範圍，有明確議題和具體決議事項，並且符合法律法規和本公司的公司章程的有關規定。本公司應當將提案中屬於股東大會職責範圍內的事項，列入該次會議的議程提交股東大會審議。

除前款規定外，召集人在發出股東大會通知後，不得修改股東大會通知中已列明的提案或增加新的提案。

股東大會通知未載列或者未遵守公司章程條文的提案，股東概不得於股東大會進行表決或作出決議。

(3) 股東大會的通知

本公司召開股東大會，應當於會議召開20個工作日／召開股東特別大會應於會議召開10／15個工作日（以相對較長時期為基準）前發出書面會議通知，將會議擬審議的事項以及開會的地點和日期告知所有在冊的股東。就根據該等規則發出的通知而言，其發出日期為本公司或本公司委聘的股份登記處將有關通知送達郵務機關投郵之日。

向境外上市股份股東發出的股東大會通知，可通過本公司股票上市地的證券交易所的指定網站及本公司網站發佈。一經公告，視為所有境外上市股份股東已收到有關股東大會的通知。

除公司章程規定外，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。對內資股／境內未上市股份股東，股東大會通知也可以用公告方式進行。前款所稱公告，應當於股東週年大會召開前20個工作日，股東特別大會召開前10／15個工作日的期間內，在國務院證券監督管理機構指定的一家或者多家報刊上刊登，一經公告，視為所有內資股／境內未上市股份股東已收到有關股東大會的通知。股東大會的通知應符合下列要求：

- (1) 以書面形式作出；
- (2) 指定會議的地點、日期和時間；
- (3) 說明會議將討論的事項；

- (4) 向股東提供為使股東對將討論的事項作出明智決定所需要的資料及解釋；此原則包括(但不限於)在本公司提出合併、購回股份、股本重組或者其他改組時，應當提供擬議中的交易的具體條件和合約(如有)，並對其起因和後果作出認真的解釋；
- (5) 如任何董事、監事、總經理和其他高級管理層與將討論的事項有重要利害關係，應當披露其利害關係的性質和程度。如果將討論的事項對該董事、監事、總經理和其他高級管理層作為股東的影響有別於對其他同類別股東的影響，則應當說明其區別；
- (6) 載有任何擬在會議上提議通過的特別決議案的全文；
- (7) 以明顯的文字說明：有權出席和表決的股東有權委任一位或者一位以上的代表代為出席和表決，而該代表不必是本公司的股東；
- (8) 載明會議投票代表委任表格的送達時間和地點。

(4) 股東大會的舉行

任何有權出席股東大會並有權表決的股東，有權委任一人或者數人(該人可以不是股東)作為其代表，代為出席會議和表決。股東委任的有關代表依照該股東的委託，可以行使下列權利：

- (1) 該股東在股東大會上的發言權；
- (2) 自行或者與他人共同要求以投票方式表決；
- (3) 以舉手或投票方式行使表決權，但是委任的代表超過一人時，該等代表只能以投票方式行使表決權。

股東應當以書面形式委託代表，由委託人簽署或者由其以書面形式委託的代表簽署；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。

代表委託書至少應當在該委託書委託表決的有關會議召開前24小時，或者在指定表決時間前24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。

股東大會由董事長召集並擔任會議主席。董事長無法履行其職責時，應由董事會半數以上成員推舉一名董事履行該等職責。未指定會議主席的，出席會議的股東可以選舉一人擔任會議主席；如果因任何理由，股東無法選舉股東大會主席，應當由出席會議的股東中持有最多表決權股份的股東(包括其代表)擔任股東大會主席。

(5) 股東大會的決議案

股東大會決議案分為普通決議案和特別決議案。

股東大會作出普通決議案，應當由出席股東大會的股東（包括其代表）所持表決權的過半數通過。

股東大會作出特別決議案，應當由出席股東大會的股東（包括其代表）所持表決權的三分之二或以上通過。

股東（包括其代表）在股東大會表決時，以其所代表的有表決權的股份數額行使表決權，每一股份有一票表決權。但是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。

除會議主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議以舉手方式表決外，股東大會上股東所作的任何表決必須以投票方式進行。

當以舉手方式表決時，會議主席根據舉手表決的結果，宣佈提案通過情況，並將此記載在會議記錄中，作為最終的依據，毋須證明該會議通過的決議案中支持或者反對的票數或者其比例。

以投票方式表決的要求可以由提出者撤回。

如果要求以投票方式表決的事項是選舉會議主席或者中止會議，則應當立即進行投票表決；其他要求以投票方式表決的事項，由主席決定何時舉行投票，會議可以繼續進行討論其他事項。表決結果仍被視為在該會議上所通過的決議案。

在投票表決時，有兩票或者兩票以上表決權的股東（包括其代表），不必把所有表決權全部投贊成票、反對票或棄權。

當反對和贊成票相等時，會議主席有權多投一票。

下列事項由股東大會以普通決議案通過：

- (1) 董事會和監事會的工作報告；
- (2) 董事會擬定的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (3) 董事會和監事會成員的免職及其報酬及支付方式事項（職工代表監事除外）；
- (4) 本公司年度財務預算報告、決算報告、資產負債表、收益表及其他財務報表；
- (5) 決定聘用、續聘或不再續聘本公司會計師事務所；

- (6) 本公司在一年內購買、出售重大資產或擔保金額超過或等於本公司最近一期經審核總資產的25%或者少於或等於本公司最近一期經審核總資產的30%的事項；
- (7) 除法律、行政法規或者公司章程規定應當以特別決議案通過以外的事項；
- (8) 除本公司股票上市地的上市規則規定應當以普通決議案通過以外的事項。

下列事項由股東大會以特別決議案通過：

- (1) 本公司增加或者減少註冊資本；
- (2) 發行公司債券；
- (3) 本公司的分立、合併、解散和清算；
- (4) 變更本公司形式；
- (5) 本公司在一年內購買、出售重大資產或擔保金額超過本公司最近一期經審核總資產的30%（含本數）的事項；
- (6) 公司章程的修訂；
- (7) 法律、行政法規或本公司公司章程規定的，以及股東大會以普通決議案通過認為會對本公司產生重大影響的、需要以特別決議案通過的其他事項；
- (8) 除本公司股票上市地的上市規則規定應當以特別決議案通過以外的事項。

(6) 類別股東表決的特別程序

持有不同種類股份的股東，為類別股東。

類別股東依據法律、行政法規和公司章程的規定，享有權利和承擔義務。

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案通過和經受影響的類別股東在按公司章程規定分別召集的股東會議上通過，方可進行。

除法律、行政法規或本公司公司章程另有規定外，下列情況應當視為變更或者廢除某類別股東的權利：

- (1) 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；

- (2) 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；
- (3) 取消或者減少該類別股份所具有的、取得已產生的股息或者累積股息的權利；
- (4) 減少或者取消該類別股份所具有的優先取得股息或者在本公司清算中優先取得財產分配的權利；
- (5) 增加、取消或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；
- (6) 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；
- (7) 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；
- (8) 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；
- (9) 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；
- (10) 增加其他類別股份的權利和特權；
- (11) 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；
- (12) 修訂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，在涉及上述第(2)至(8)及(11)至(12)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。

前段所述「有利害關係的股東」的涵義指：

- (1) 在本公司按公司章程的規定向全體股東按照相同比例發出全面要約或者在本公司股票上市地的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」是指公司章程所定義的控股股東；
- (2) 在本公司按照公司章程的規定在本公司股票上市地的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；
- (3) 在本公司改組方案中，「有利害關係的股東」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在改組方案中擁有的利益與該類別中的其他股東在改組方案中擁有的整體利益不同的股東。

類別股東大會的決議案，應當經根據公司章程由出席類別股東大會的有表決權的三分之二或以上的股權表決通過，方可作出。

類別股東大會的通知只須送給有權在該會議上表決的股東。

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。

除其他類別股份股東外，內資股／境內未上市股份股東和境外上市股份股東視為不同類別股東。下列情形不適用類別股東表決的特別程序：

- (1) 經股東大會以特別決議案批准，本公司每間隔12個月單獨或者同時發行內資股／境內未上市股份或境外上市股份，並且擬發行的內資股／境內未上市股份、境外上市股份的數量各自不超過該類已發行在外股份的20%的；
- (2) 本公司於註冊成立時制定的發行內資股／境內未上市股份、境外上市股份的計劃，自國務院證券監督管理機構批准之日起15個月內完成的；
- (3) 經國務院證券監督管理機構批准，本公司內資股／境內未上市股份股東將其持有的全部或部分股份轉讓給境外投資者，並在境外證券交易所上市交易，或本公司將已發行的全部或部分未上市股份轉換為境外上市股份。

IX. 董事及董事會

(1) 董事

董事由股東大會選舉或更換，任期三年。董事任期屆滿，可連選連任。股東大會在遵守相關法律和行政法規規定的前提下，可以以普通決議案的方式將任何任期末屆滿的董事罷免（但該董事依據任何合約提出的損害賠償要求不受此影響）。

董事任期從就任之日起計算，至本屆董事會任期屆滿時為止。董事任期屆滿未及時改選，在改選出的董事就任前，原董事仍應當依照法律、行政法規、部門規章和本公司公司章程的規定，履行董事職務。

董事無需持有本公司任何股份。

(2) 董事會

本公司設董事會，董事會由7名董事組成。董事會設1名董事長及3名獨立非執行董事。

董事會對股東大會負責，並行使下列職權：

- (1) 召開股東大會，並向該會議報告工作；
- (2) 執行股東大會的決議案；
- (3) 決定本公司的經營計劃和投資方案；
- (4) 制訂本公司的年度預算草案和決算草案；
- (5) 制訂本公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (6) 制訂本公司增加或者減少註冊資本及發行債券的方案；
- (7) 制訂本公司合併、分立、解散及變更公司形式的方案；
- (8) 決定本公司內部管理機構的設置；
- (9) 聘任或者解聘總經理及董事會秘書；根據總經理的提名，聘任或者解聘本公司副總經理和財務總監；
- (10) 決定前述高級管理人員薪酬事項；
- (11) 制定本公司的基本管理制度；
- (12) 制訂公司章程的修訂方案；
- (13) 按照本公司股票上市地的證券交易所的上市規則的規定批准投資、收購或出售資產、融資及關聯（關連）交易等事項；
- (14) 除中國公司法和公司章程條文規定以股東大會決議案批准的事項外，決定本公司的其他重大事務；
- (15) 行使相關法律、行政法規、公司股票上市地的證券交易所的上市規則、公司章程或股東大會授予的其他職權。

有關上述各項的決議案，除第(6)、(7)及(12)項必須由不少於三分之二的董事表決同意外，其餘應由不少於半數的董事表決同意。

董事會會議應當由過半數的董事（包括委託董事）出席方可舉行。

每名董事僅有一票表決權。董事會的決議案，除法律、行政法規和公司章程另有規定外，必須經全體董事的過半數通過。當反對票和贊成票相等時，董事長有權多投一票。

董事在董事會會議決議案中有重大利益、與所涉及的公司有關聯關係或存在其他法律法規規定的情形時，不得對該項決議案行使表決權或代理其他董事行使表決權。有關董事不會計入相關董事會會議的法定人數內。董事會會議由過半數的無關聯關係董事出席即可舉行。董事會會議的決議案須經無關聯關係董事過半數通過。出席董事會會議的無關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。

X. 董事會秘書

本公司設一名董事會秘書。董事會秘書被視為本公司的高級管理層。董事會秘書應當是具有必備的專業知識和經驗的自然人，由董事長提名，董事會聘任或解聘。

本公司聘請的會計師事務所的會計師以及控股股東的管理人員不得兼任本公司董事會秘書。

XI. 總經理

本公司設一名總經理，經董事長提名，由董事會聘任或解聘。本公司設副總經理若干人，人選由總經理提名，由董事會聘任或解聘。董事可以兼任總經理、副總經理或其他高級管理層。

總經理對董事會負責，並行使下列職權：

- (1) 主持本公司的生產經營管理工作，並向董事會報告工作；
- (2) 組織實施董事會決議案、本公司年度經營計劃和投資方案；
- (3) 擬訂基本管理制度和內部管理機構設置方案；
- (4) 制定本公司具體規章及規定；
- (5) 依據公司章程及本公司內部控制制度提請董事會聘任或者解聘副總經理及財務總監；
- (6) 依據公司章程及本公司內部控制制度決定聘任或者解聘除應由董事會聘任或者解聘以外的本公司管理人員；
- (7) 公司章程訂明和董事會授予的其他職權。

XII. 監事會

本公司設監事會。

監事會由5名監事組成，其中一人任監事會主席。監事任期三年，可以連選連任。

監事會應當包括股東代表和適當比例的本公司職工代表。特別是職工代表監事的比例不得低於三分之一。職工代表監事由職工代表大會、職工大會或者其他形式民主選舉產生。

監事會向股東大會負責，並行使下列職權：

- (1) 檢查本公司的財務狀況；
- (2) 對董事、總經理和高級管理人員在執行職務時違反法律、行政法規或公司章程的行為進行監督，對違反法律、行政法規、公司章程或者股東大會決議案的董事、高級管理層提出罷免的建議；
- (3) 當董事、本公司高級管理層的行為損害本公司的利益時，要求其予以糾正；
- (4) 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，可以本公司名義委託註冊會計師、執業審計師幫助復審；
- (5) 提議召開股東特別大會，在董事會不履行有關職責時召集和主持股東大會；
- (6) 向股東大會提出提案；
- (7) 代表本公司與董事交涉或者對董事起訴；
- (8) 提議召開董事會股東特別大會；
- (9) 依照中國公司法第151條的規定，對董事、高級管理人員提起訴訟；
- (10) 法律、行政法規及公司章程規定的其他職權。

監事列席董事會會議。

XIII. 財務會計制度

本公司應當依照有關法律、行政法規和國務院財政主管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。

本公司應當採用人民幣為其記賬本位幣。

本公司應當在每個財政年度結束時編製財務報告，並依法進行審核。

任何財務報告除應當按中國會計準則及法規編製外，還應當按國際或者本公司股票境外上市地會計準則編製。如按兩種會計準則編製的財務報告有重大出入，應當在按照國際或者本公司股票境外上市地會計準則編製的財務報告附註中加以註明。

本公司的財務報告應當在舉行股東週年大會前二十日置備於本公司，供股東查閱。本公司的每名股東都有權獲取本章中所提及的財務報告。

本公司應當在股東週年大會召開前至少二十一日將前述財務報告交付或者以郵資已付的郵件寄給每名境外上市外資股股東。收件人地址以股東名冊登記的地址為準。在符合有關法律、行政法規、部門規章及本公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定的前提下，本公司可採取公告（包括通過本公司網站發佈）的方式進行。

本公司每一財政年度公佈兩次財務報告，即在財政年度的前六個月結束後的六十日內公佈中期財務報告；財政年度結束後的一百二十日內公佈年度財務報告。本公司股票上市地的證券交易所另有規定的，從其規定。

XIV. 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本公司法定公積金。本公司法定公積金累計額為本公司註冊資本的百分之五十或以上的，可以不再提取。

本公司的法定公積金不足以彌補以前年度虧損的，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。

本公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會批准，還可以從稅後利潤中提取任意公積金。

本公司彌補虧損和提取法定公積金後所餘稅後利潤，為可供股東分配的利潤，由本公司根據股東大會決議案按股東持股比例分配。

股東大會違反前款規定，在本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本公司。

本公司持有的本公司股份不參與利潤分配。

本公司應當為持有境外上市股份的股東在香港委任收款代理人。收款代理人應當代有關股東收取本公司就境外上市股份分配的股息及其他應付的款項，並由其代為保管該等款項，以待支付有關股東。

本公司委任的收款代理人應當符合本公司股票上市地的法律或者證券交易所有關規定的要求。

本公司委任的境外上市股份股東的收款代理人，應當為依照香港受託人條例註冊的信託公司。

在遵守中國有關法律、法規的前提下，對於無人認領的股息，本公司可行使沒收權利，但該權利在股息公告日之後六年的期間屆滿前不得行使。

如本公司終止以郵遞方式向某境外上市股份持有人發送股息單，則須規定：該等股息單未予提現，本公司應在股息單連續兩次未予提現後方可行使此項權利。然而，如股息單在初次未能送達收件人而遭退回後，本公司亦可行使此項權利。

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上市股份股東的股票，但必須遵守以下的條件：

- (1) 有關股份於十二年內最少應已派發三次股息，而於該段期間股東並未認領股息；及
- (2) 本公司於12年的期間屆滿後，於本公司股票上市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，並知會本公司股票上市地聯交所有關該意向。

XV. 解散和清算

在下列任何情況下，本公司須依法解散並進行清算：

- (1) 股東大會特別決議案決議解散本公司；
- (2) 因本公司合併或者分立須要解散；
- (3) 本公司依法被吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷；
- (4) 本公司違反法律、行政法規被依法責令關閉；

- (5) 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，持有本公司全部股份表決權百分之十或以上的股東，可以請求人民法院解散本公司；
- (6) 本公司因不能清償到期債務依法宣告破產；
- (7) 公司章程規定的營業期限屆滿或者公司章程規定的其他解散事由出現。

當本公司因發生上述第(1)、(3)、(5)及(7)項的情況而解散，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案的方式確定的人員組成。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。

如董事會因任何理由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清償本公司全部債務。

股東大會進行清算的決議案通過之後，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所有債權人，並於六十日內在報紙上公告。債權人應當在接到通知後三十日內、未接到通知的在公告之日起45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。

在申報債權期間，清算組不得對債權人進行清償。

清算期間，本公司不得開展新的經營活動。

清算組在清理本公司資產、編製資產負債表和財產清單後，發現本公司資產不足以清償債務的，應當立即向人民法院申請宣告本公司破產。

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的收支報表和財務賬冊，經中國註冊會計師驗證後，須提交股東大會或者人民法院確認。在經股東大會或者人民法院確認之日起三十日內，將前述文件報送本公司登記機關，申請註銷本公司登記，公開宣佈本公司解散。

XVI. 公司章程的修訂

本公司根據法律、行政法規及公司章程的規定，可以修改公司章程。

本公司公司章程的修訂，經股東大會特別決議案審議通過之日起生效；倘依據股東大會決議案採用的有關修訂須由主管行政部門予以批准，修訂應提交主管機構進行批准；有關修訂涉及本公司登記事項的，應當依法辦理變更登記。

A. 有關本集團的其他資料

1. 本公司的成立

我們的前身公司於2000年11月2日在中國成立為一家有限責任公司，並於2020年4月23日根據中國公司法改制為一家股份有限公司。本公司已於香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓設立香港營業地點，並於2020年7月23日根據公司條例第16部在香港註冊為非香港公司。黃儒傑先生獲委任為我們在香港代表本公司接收法律程序文件及通知的代理人。

由於我們在中國成立，我們的公司架構及公司章程須受中國的有關法律及法規的規限。公司章程的相關條文概要載於本招股章程附錄四。中國法律及法規的若干有關方面概要載於本招股章程附錄三。

2. 本公司的股本變動

截至成立日期，我們的註冊資本為人民幣500,000元，已全數繳足。

於2003年6月30日，我們的註冊資本由人民幣500,000元增至人民幣3,000,000元。

於2007年11月23日，我們的註冊資本由人民幣3,000,000元增至人民幣5,000,000元。

於2018年12月25日，我們的註冊資本由人民幣5,000,000元增至人民幣55,000,000元。

於2019年7月29日，我們的註冊資本由人民幣55,000,000元增至人民幣60,310,000元。

於2020年4月23日，本公司根據中國公司法改制為一家股份有限公司。我們的註冊資本為人民幣258,267,000元，分為258,267,000股每股面值人民幣1.00元的股份。

於2020年6月5日，我們的註冊資本由人民幣258,267,000元增至人民幣282,000,000元。

假設超額配股權並無獲行使，於全球發售完成後，我們的註冊股本將增至人民幣376,000,000元，包括282,000,000股未上市內資股及94,000,000股H股，已全數繳足或入賬列為繳足，分別佔我們註冊股本約75.0%及25.0%。除上文所述外，我們的股本自成立日期起並無任何變更。

3. 回購股份的限制

有關本公司回購股份的限制的詳情，請參閱本招股章程附錄四「公司章程概要」。

4. 股東於2020年5月22日舉行的本公司股東特別大會上通過的決議案

於2020年5月22日舉行的本公司股東特別大會上，股東通過以下決議案（其中包括）：

- (a) 本公司發行每股面值人民幣1.00元的H股，有關H股將於聯交所上市；
- (b) 待全球發售完成後，批准及採納公司章程（其僅會於上市日期生效），並授權董事會根據聯交所及中國有關監管機關的任何意見修訂公司章程；及
- (c) 授權董事會處理與（其中包括）執行發行H股及上市有關的一切相關事宜。

5. 企業重組

我們進行重組，有關詳細請參閱「歷史、重組及公司架構」。據我們的中國法律顧問確認，我們已從中國相關監管機構取得實施重組所需的所有必要批准。

6. 附屬公司詳情

以下所列為我們截至最後實際可行日期的若干附屬公司資料：

編號	附屬公司名稱	主要活動	股東身份	佔股權 概約百分比
1.	聊城榮盛	物業管理	本公司	100%
2.	臨清普捷	物業管理	聊城榮盛	100%
3.	聊城榮坤	建設工程	聊城榮盛	100%
4.	呼和浩特榮盛	物業管理、停車場管理、 廣告及房地產代理服務	本公司	100%
5.	四川榮盛	物業管理、停車場管理及 房地產代理服務	本公司	100%
6.	山西榮盛	物業管理	本公司	100%
7.	河南榮定	物業管理	本公司	100%
8.	廣東榮發	物業管理、房屋租賃及 停車場管理	本公司	100%

編號	附屬公司名稱	主要活動	股東身份	佔股權
				概約百分比
9.	陽西山湖海	餐飲服務	廣東榮發	100%
10.	滁州榮盛	物業管理	本公司	100%
11.	石家莊榮賜 房地產經紀	房屋租賃及銷售	本公司	100%
12.	滄州榮光	工程建設	本公司	100%
13.	石家莊盛景	室內游泳池管理	本公司	100%
14.	北京榮萬家	技術服務及社區零售	本公司	100%
15.	常州榮宜嘉	房屋租賃及銷售	本公司	100%
16.	廊坊榮信	房地產代理服務	本公司	100%
17.	廊坊榮臻	控股公司	本公司	100%
18.	張家口榮億恒	餐飲	廊坊榮臻	100%
19.	湛江榮錦	便利店經營及管理	廊坊榮臻	100%
20.	瀋陽榮坤	一般商品零售	廊坊榮臻	100%
21.	成都榮超	零售	廊坊榮臻	100%
22.	南京榮惠	便利店經營及管理	廊坊榮臻	100%
23.	香河榮坤	線上銷售	廊坊榮臻	100%
24.	唐山榮峻	批發及零售、家政服務及 房地產代理服務	廊坊榮臻	100%
25.	唐山優安米	餐飲	唐山榮峻	100%
26.	蚌埠榮昌	便利店經營及管理以及 房屋租賃及銷售	廊坊榮臻	100%
27.	滄州榮坤	便利店經營及管理以及 房屋租賃及銷售	廊坊榮臻	100%
28.	滄州榮納	便利店經營及管理以及 房屋租賃及銷售	滄州榮坤	100%
29.	滄州榮洽	便利店經營及管理以及 房屋租賃及銷售	滄州榮坤	100%

編號	附屬公司名稱	主要活動	股東身份	佔股權 概約百分比
30.	湖南榮坤	零售	廊坊榮臻	100%
31.	石家莊榮賜	便利店經營及管理	廊坊榮臻	100%
32.	邯鄲榮超	便利店經營及管理以及 房屋租賃及銷售	廊坊榮臻	100%
33.	臨沂榮惠	便利店經營及管理	廊坊榮臻	100%
34.	聊城榮發	便利店經營及管理以及 房屋租賃及銷售	廊坊榮臻	100%
35.	濟南榮發	便利店經營及管理以及 房屋租賃及銷售	聊城榮發	100%
36.	徐州榮潤	便利店經營及管理以及 房屋租賃及銷售	廊坊榮臻	100%
37.	廊坊榮霸	零售	廊坊榮臻	100%
38.	重慶榮之冠	批發及零售	廊坊榮臻	100%
39.	常州臻淼	便利店經營及管理、 批量採購及團購業務	廊坊榮臻	100%
40.	惠州榮臻	零售	廊坊榮臻	100%
41.	廊坊多納	自成立起未進行任何業務 經營	廊坊榮臻	100%
42.	鄭州申朔	零售	廊坊榮臻	100%
43.	瀋陽榮悅	一般商品零售	廊坊榮臻	100%
44.	瀋陽榮馨	一般商品零售	廊坊榮臻	100%
45.	呼和浩特榮冕	商品及食品零售	廊坊榮臻	100%
46.	石家莊榮御	便利店經營及管理	廊坊榮臻	100%
47.	南京翰都	電梯維修及維護	南京六合	100%
48.	榮萬家北京 物業服務	物業管理	本公司	100%

編號	附屬公司名稱	主要活動	股東身份	佔股權 概約百分比
49.	天津榮尚	裝修及物業工程	本公司	100%
50.	青島盛景	健身及室內游泳池管理	本公司	100%
51.	榮萬乾物業管理	自成立以來尚未開展 任何業務營運	張家口 榮盛京宣 張家口 乾壹旅遊 渡假村 有限公司	51% 49%
52.	永清京台	物業管理	本公司	100%
53.	南京六合	物業管理	本公司	100%
54.	張家口榮盛 京宣	物業管理	本公司	100%
55.	江蘇普捷	物業管理	本公司	100%
56.	唐山普捷	物業管理	本公司	100%
57.	天津榮萬家	物業管理	本公司	100%
58.	濟南榮通	房地產代理及攤位租賃	本公司	100%
59.	衡水榮悅	物業管理	天津榮萬家	100%
60.	岳陽榮悅	商品銷售	廊坊榮臻	100%

7. 附屬公司的註冊股本變動

於緊接本招股章程刊發日期前兩年內，我們的附屬公司的股本出現以下變動：

廊坊榮臻

於2019年8月20日，廊坊榮臻的註冊資本由人民幣3,000,000元增至人民幣13,000,000元。註冊資本的增資額由本公司出資。

呼和浩特榮盛

於2020年3月12日，呼和浩特榮盛的註冊資本由人民幣500,000元增至人民幣5,000,000元。註冊資本的增資額由本公司出資。

除上文所述者外，於緊接本招股章程刊發日期前兩年內，我們任何附屬公司的註冊資本概無任何變動。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合約概要

緊接本招股章程刊發日期前兩年內，我們已訂立以下屬或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立）：

- (a) 榮盛興城（永清）投資有限公司、永清京台物業服務有限公司及本公司（前稱廊坊榮盛物業服務有限公司）訂立日期為2019年9月28日的《永清京台物業服務有限公司股權轉讓協議》連同日期分別為2019年10月8日及2020年6月16日的兩份補充協議，據此，榮盛興城（永清）投資有限公司同意以代價人民幣1,884,599.11元向本公司轉讓其於永清京台物業服務有限公司的全部股權；
- (b) 不競爭契據；
- (c) 彌償保證契據；及
- (d) 香港包銷協議。

2. 本集團的知識產權






(a) 專利






截至最後實際可行日期，本集團有權使用下列董事認為對業務屬重大的專利：

專利	類型	專利編號	註冊日期	屆滿日期
玩偶	外觀設計	ZL 2016 3 0311787.3	2016年7月8日	2026年7月7日

(b) 商標

截至最後實際可行日期，本集團有權使用下列董事認為對業務屬重大的商標：

商標	註冊編號	類別	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
 米話公社 Rice Commune	18989169	35	中國	2017年2月28日	2027年2月27日
 米話公社 Rice Commune	18989256	37	中國	2017年2月28日	2027年2月27日
 米話公社 Rice Commune	18989307	41	中國	2017年5月21日	2027年5月20日
 米話公社 Rice Commune	18989356	42	中國	2017年5月21日	2027年5月20日
 米話公社 Rice Commune	18989101	9	中國	2017年6月14日	2027年6月13日

商標	註冊編號	類別	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
米饭公社	23988213	9	中國	2018年4月28日	2028年4月27日
米饭公社	23302521	36	中國	2018年3月21日	2028年3月20日
米饭公社	23303065	38	中國	2018年5月14日	2028年5月13日
米饭公社	23988657	41	中國	2018年4月28日	2028年4月27日
米饭公社	23303042	42	中國	2018年5月14日	2028年5月13日
米饭公社	23303006	43	中國	2018年3月21日	2028年3月20日
米饭公社	23303450	44	中國	2018年3月28日	2028年3月27日
米饭公社	23303419	45	中國	2018年3月14日	2028年3月13日
 临 邻	18600909	9	中國	2017年1月21日	2027年1月20日
 临 邻	18600931	35	中國	2017年1月21日	2027年1月20日
 临 邻	18600932	37	中國	2017年1月21日	2027年1月20日
 临 邻	18600930	41	中國	2017年1月21日	2027年1月20日
 临 邻	18600929	42	中國	2017年1月21日	2027年1月20日
ROISERV 荣万家	305319171	9、35、36、 37、39、 44、45	香港	2020年7月1日	2030年6月30日

截至最後實際可行日期，本集團從註冊所有人榮盛房地產發展或榮盛控股取得許可以使用董事認為對業務屬重大的下列商標：

商標	註冊編號	類別	註冊			
			所有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
榮盛物業	33223285	9	榮盛控股	中國	2019年7月14日	2029年7月13日
榮盛物業	33212783	35	榮盛控股	中國	2019年7月14日	2029年7月13日
榮盛物業	33227553	36	榮盛房地產發展	中國	2019年5月14日	2029年5月13日
榮盛物業	33215655	37	榮盛控股	中國	2019年7月28日	2029年7月27日
榮盛物業	33215651	39	榮盛控股	中國	2019年5月14日	2029年5月13日
榮盛物業	33212789	44	榮盛房地產發展	中國	2019年5月14日	2029年5月13日
榮盛物業	33209134	45	榮盛房地產發展	中國	2019年7月14日	2029年7月13日

(c) 版權

截至最後實際可行日期，本集團有權使用下列董事認為對本集團業務屬重大的軟件版權：

版權名稱	版本	註冊編號	註冊地點	公佈日期	效力
米到家物業管理平台	V1.6.1	2017SR123301	中國	2016年11月25日	有效
米飯公社客服管理平台	V1.6.2	2017SR362227	中國	2016年11月1日	有效
米飯公社社區生活服務平台.....	V1.3.5	2017SR128424	中國	2016年6月22日	有效
米飯公社物業管理平台	V1.5	2017SR128430	中國	2016年6月22日	有效
業主檔案系統.....	V1.0	2019SR0882717	中國	2018年10月1日	有效
米飯商城管理系統.....	V1.0	2019SR0884901	中國	2018年5月1日	有效
社區生活規劃師管理平台.....	V1.0	2019SR0884916	中國	2018年6月1日	有效

(d) 域名

截至最後實際可行日期，本集團乃以下我們董事認為對我們的業務屬重要的域名在中國的註冊擁有人：

域名	註冊擁有人名稱	註冊日期	屆滿日期
roiserv.com	本公司	2020年4月7日	2021年4月7日
rwjsservice.com	本公司	2020年3月27日	2030年3月27日
rwjlife.com	北京榮萬家	2020年4月10日	2021年4月10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資本中的權益及淡倉**

緊隨全球發售完成後（假設超額配股權並無獲行使），董事、監事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的條文被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益或淡倉；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」）須在H股上市後知會本公司的權益或淡倉如下：

於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份類別	於本公司股本總額持有的股份 ⁽¹⁾	
			數目	百分比 (概約)
肖天馳先生 ⁽²⁾	配偶權益	未上市內資股	22,740,000 (L)	6.05%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份的好倉。
- (2) 根據證券及期貨條例，肖天馳先生被視為於其配偶耿凡超女士所持有的股份中擁有權益。

於本公司相聯法團的權益

姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份權益 ⁽¹⁾	百分比 (概約)
耿建富先生.....	榮盛房地產發展	實益擁有人	9,540,432(L)	0.22%
	榮盛控股	實益擁有人	32,200,000(L)	5.00%
	榮盛建設工程	實益擁有人	9,180,000(L)	2.78%
金文輝先生.....	榮盛控股	實益擁有人	2,860,000(L)	0.44%

附註：

(1) 字母「L」指該人士於有關股份的好倉。

(b) 主要股東**(a) 主要股東於股份的權益**

除本招股章程「主要股東」一節所披露者外，董事概不知悉任何人士（董事或本公司主要人員除外）於緊隨全球發售完成後（假設超額配股權並無獲行使）將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司已發行附有投票權的股份10%或以上的權益。

(b) 本集團其他成員公司主要股東的權益

截至最後實際可行日期，就董事所知，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）於附有權利可在任何情況下於本集團其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上擁有權益：

本集團成員公司名稱	股東名稱	持股概約百分比
榮萬乾物業管理	張家口乾壹旅遊度假村有限公司	49%

2. 有關董事及監事的進一步資料

(a) 董事及監事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涵蓋：(a)服務任期；(b)終止條文；及(c)糾紛解決條文。服務合約及委任函可根據我們的公司章程及適用法律、規則或法規不時予以續訂。

除上文所披露者外，概無董事或監事已或擬與本集團任何成員公司訂立服務合約（將於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約除外）。

(b) 其他

- (i) 概無董事、監事或本集團任何成員公司的任何前董事就截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月獲支付任何金額，作為(i)加入本公司或於加入本公司時的獎勵；或(ii)辭任本集團任何成員公司的董事或辭去有關管理本集團任何成員公司事務的任何其他職務的補償。
- (ii) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，概無作出董事或監事放棄或同意放棄任何酬金或實物利益的任何安排。
- (iii) 董事或監事概無於本公司創辦中或擬收購的物業中擁有權益，以及概無獲任何人士支付或同意支付現金或股份或以其他方式付款，藉以誘使彼成為董事或監事或使彼合資格成為董事或監事，或作為彼就本公司的創立或成立而提供服務的回報。

3. 已收代理費或佣金

除本節所披露者外，董事、監事或名列本附錄「—D.其他資料—8.專家同意書」的任何人士概無於緊接本招股章程日期前兩年內，獲得有關發行或銷售本集團任何成員公司任何股本的任何佣金、折扣、代理費、經紀佣金或其他特別條款。

4. 董事及監事薪酬

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們向董事及監事支付的費用、薪金、住房津貼及退休福利計劃供款總額分別約為零、人民幣1.0百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣12.7百萬元。

根據截至本招股章程日期生效的現行安排，董事及監事於截至2020年12月31日止年度將有權自本公司收取報酬（包括費用、薪金、住房津貼及退休福利計劃供款）總額約為人民幣19.1百萬元。

5. 免責聲明

- (i) 除本節所披露者外，概無董事、監事或本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會我們及聯交所的權益或淡倉（包括其根據證券及期貨條例的條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益或淡倉；或根據標準守則須在H股上市後知會我們及聯交所的權益或淡倉；
- (ii) 概無董事或監事或本附錄「D.其他資料—8.專家同意書」所列的任何一方於本公司的發起擁有任何直接或間接權益，或於緊接本招股章程刊發日期前兩年內本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有權益；
- (iii) 除本節所披露者外，概無董事或監事為一家公司（當H股於聯交所上市後，該公司預期將擁有的股份權益為根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益）的董事或僱員；
- (iv) 概無董事或監事或本附錄「D.其他資料—8.專家同意書」所列任何一方於在本招股章程刊發日期仍然存續且對本集團整體業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (v) 除包銷協議外，本附錄「D.其他資料—8.專家同意書」所列任何一方概無：
 - (i) 於我們任何股份或我們任何附屬公司的任何股份中擁有法定或實益權益；或
 - (ii) 擁有任何權利或選擇權（不論是否可依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；
- (vi) 就董事所知悉，截至最後實際可行日期，除「業務」一節所披露者外，概無董事、監事、彼等各自的聯繫人或本公司股東（擁有本公司股本5%以上）於我們的五大供應商或五大客戶中擁有任何權益；及
- (vii) 除「與控股股東的關係」所披露者外，概無董事於與我們的業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務（本集團的業務除外）中擁有權益。

D. 其他資料

1. 遺產稅

據我們的中國法律顧問告知，中國目前並無徵收任何遺產稅。

2. 稅項及其他彌償

我們的控股股東已與本公司各成員訂立以本公司為受益人的彌償保證契據(即上文「B.有關我們業務的進一步資料－1. 重大合約概要」(c)段所述的合約)，就(其中包括)(i)因賺得、應計或已收取收入、利潤或收益而產生的稅項或稅項申索以及本集團任何成員公司可能需繳納並於上市日期或之前應付的任何遺產稅；(ii)「業務－法律程序及合規－歷史違規事件」一節所披露本集團任何成員公司於全球發售成為無條件當日或之前其因任何不合規(包括於業績紀錄期對社會保險及住房公積金的供款不足)而引致的任何申索、處罰或其他債務；(iii)本集團任何成員公司於業績紀錄期因應收款項／應付款項而引致的任何處罰、申索或其他合約債務；及(iv)於全球發售成為無條件當日或之前因任何訴訟、仲裁或糾紛(「糾紛」)而產生的任何應付費用、開支及損害賠償(包括就本集團任何成員公司於任何時候直接或間接因任何糾紛而可能蒙受及應付的任何損失、資產減少、業務虧損或債務增加提供全部彌償)共同及個別提供彌償。

3. 訴訟

我們並不知悉有任何針對我們的任何重大法律程序、申索或糾紛，而據董事所知，概無任何待決或面臨可能對我們業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響的重大訴訟、仲裁或申索。

4. 獨家保薦人

獨家保薦人已向聯交所上市委員會申請批准根據全球發售將予發行的H股上市及買賣(包括因超額配股權獲行使而可予發行的額外H股)。

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

獨家保薦人就擔任上市獨家保薦人將收取費用總額1.00百萬美元。

5. 開辦費用

本公司並無產生任何開辦費用。

6. 發起人

本公司的發起人為榮盛房地產發展及中鴻凱盛。

除「歷史、重組及公司架構」一節所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司概無就全球發售及本招股章程所述相關交易而向任何發起人支付、配發或發放或擬支付、配發或發放任何現金、證券或其他利益。

7. 專家資格

以下為提述本招股章程所載意見或建議的專家資格：

名稱	資格
華泰金融控股(香港)有限公司	可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之證券及期貨條例下持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師，根據第50章《專業會計師條例》及第588章《財務匯報局條例》
德恒律師事務所	本公司中國法律顧問
中指院	行業顧問

8. 專家同意書

名列本附錄第7段的各專家已各自就本招股章程的刊發發出書面同意書，表示同意以本招股章程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

名列本附錄第7段的人士概無於任何股份或本集團任何成員公司的股份中擁有任何實益或其他權益，亦無任何權利或購股權(不論可否依法強制執行)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何股份或證券。

10. H股持有人的稅項

銷售、購買及轉讓H股須繳納香港印花稅。現時收取的稅率即代價或所出售或轉讓H股公平值(若高於代價)中每1,000港元(或其部分)繳付1.00港元，分別由買賣雙方繳付。

11. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，則其即具效力，使一切有關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A條及第44B條的所有適用條文(罰則除外)所約束。

12. 其他事項

(a) 於緊接本招股章程日期前兩年內：

- (i) 本公司或我們任何附屬公司概無發行或同意發行或擬發行全部或部分繳付股款的股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；

- (ii) 本公司或我們任何附屬公司的股份或借貸資本並不附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
 - (iii) 概無就發行或出售本公司或我們任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授出或同意授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
 - (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或我們任何附屬公司的任何股份而支付或應付任何佣金。
- (b) 我們董事確認：
- (i) 自2020年6月30日（即本集團最近期經審核綜合財務報表的編製日期）以來，本集團的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動；及
 - (ii) 於本招股章程日期前12個月內，本集團業務並無受到任何干擾而可能或已經對本集團的財務狀況造成重大影響；
- (c) 本公司或我們任何附屬公司概無創辦人股份、管理層股份、遞延股份或任何債權證；
- (d) 本公司已作出一切必要的安排，以便H股能夠納入中央結算系統結算及交收；
- (e) 本集團旗下各公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣；
- (f) 本公司並無未行使的可換股債務證券或債權證；
- (g) 概無有關放棄或同意放棄未來股息的安排；
- (h) 本公司概無任何股權及債權證券（如有）在任何其他證券交易所上市或交易，亦無尋求或擬尋求進行上市或獲准交易；及
- (i) 本集團並無身為中外合資企業的附屬公司，或以合作經營或契約式合資企業方式經營的附屬公司。

13. 雙語招股章程

本招股章程的英文及中文版本乃依據香港法例第32L章《公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第4條規定的豁免分別刊發。

送呈香港公司註冊處處長文件

隨本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 各申請表格的副本；
- (b) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－D.其他資料－8.專家同意書」所述同意書；及
- (c) 本招股章程附錄五「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」所述各重大合約的副本。

備查文件

下列文件副本將於本招股章程日期起計14日（包括該日）內上午九時三十分至下午五時三十分的正常營業時間在盛德律師事務所（地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓）可供查閱：

- (a) 公司章程；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所發出的會計師報告，其文本載於本招股章程附錄一；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所就未經審核備考財務資料發出的報告，其文本載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年及截至2020年6月30日止六個月的經審核綜合財務報表；
- (e) 本招股章程附錄五「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」所指的重大合約；
- (f) 本招股章程附錄五「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)董事及監事服務合約及委任函詳情」所指的服務合約及委任函；
- (g) 我們的中國法律顧問德恒律師事務所就本集團的中國業務營運及物業權益發出的法律意見；
- (h) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－D.其他資料－8.專家同意書」所指的書面同意書；
- (i) 中國公司法、中國證券法、必備條款及特別規定，連同其非官方英文譯本；及
- (j) 中指院發出的報告。



榮萬家生活服務股份有限公司
Roiserv Lifestyle Services Co., Ltd.