

香港聯合交易所有限公司及證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就因本申請版本全部或任何部分內容而產生或依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Roiserv Lifestyle Services Co., Ltd.*

榮万家生活服务股份有限公司

(「本公司」)

(一家於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

申請版本

警 告

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

本申請版本為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即表示閣下知悉、接納並向本公司、其獨家保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。概不應根據本文件所載資料作出投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不會引致本公司、其獨家保薦人、顧問或包銷團成員須於香港或任何其他司法權區進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容未必會全部或部分轉載於最終正式上市文件；
- (d) 本申請版本並非最終上市文件，本公司可能會不時根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》作出更新或修訂；
- (e) 本文件並無構成向任何司法權區的公眾人士要約出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通函、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士認購或購買任何證券的要約，且並非旨在邀請公眾人士認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為勸誘認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或其任何聯屬人士、其獨家保薦人、顧問或其包銷團成員概無透過刊發本文件而於任何司法權區要約或游說要約購買任何證券；
- (h) 本文件所述的證券並非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司不曾亦不會根據《1933年美國證券法》(經修訂)或美國任何州證券法登記本文件所述的證券；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資料的發佈可能受到法律限制，閣下同意自行了解並且遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

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

* 僅供識別

重要提示

閣下如對本文件的任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

Roiserv Lifestyle Services Co., Ltd.*

荣万家生活服务股份有限公司

(一家於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

[編纂]

[編纂]數目：[編纂]股H股（視乎[編纂]行使與否而定）

[編纂]數目：[編纂]股H股（可予調整）

[編纂]數目：[編纂]股H股（可予調整及視乎[編纂]行使與否而定）

最高[編纂]：每股H股[編纂]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：[編纂]

獨家保薦人



獨家全球協調人、獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人

[編纂]

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

本文件的副本連同本文件附錄六「送呈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文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期[編纂]由獨家全球協調人（代表包銷商）與本公司於[編纂]協議釐定。預期[編纂]為[編纂]或前後，而無論於任何情況下，均不會遲於[編纂]。[編纂]不會超過[編纂]港元，且目前預期不會低於[編纂]港元。[編纂]的申請人於申請時須支付最高[編纂]每股[編纂][編纂]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[編纂]低於[編纂]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[編纂]，則[編纂]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[編纂]截止遞交申請當日上午或之前隨時調減本文件所述[編纂]的數目及／或指示性[編纂]範圍。在該情況下，[編纂]數目及／或指示性[編纂]範圍調減通知將於不遲於[編纂]截止遞交申請當日上午前刊登於《南華早報》（英文）及《香港經濟日報》（中文）以及本公司網站www.rwj-service.com及聯交所網站www.hkexnews.hk。有關進一步詳情，請參閱本文件「[編纂]的架構—[編纂]的條件」及「如何申請[編纂]」。倘於[編纂]截止遞交申請當日前已遞交[編纂]的申請，而[編纂]數目及／或指示性[編纂]範圍如上文所述被調低，則該等申可於其後撤回。

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文件「風險因素」、「附錄三一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[編纂]的責任。有關事由載於本文件「包銷—包銷安排及開支—[編纂]—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文件所載全部資料，包括但不限於本文件「風險因素」所載的風險因素。

[編纂]未曾亦將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，亦不會在美國境內要約、出售、質押或轉讓，惟可根據美國證券法項下的S規例在美國境外通過離岸交易要約、出售或交付[編纂]。

* 僅供識別

預期時間表

[編纂]

預期時間表

[編纂]

預期時間表

[編纂]

目 錄

致投資者的重要通知

榮万家生活服务股份有限公司僅就[編纂]刊發本文件，除本文件中根據[編纂]要約的[編纂]外，本文件並不構成要約出售或招攬購買任何證券的要約。本文件不得用作亦不構成在任何其他司法權區或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[編纂][編纂]或派發本文件。在其他司法權區派發本文件以及[編纂]及出售[編纂]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。

閣下僅應依賴本文件及[編纂]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文件所載資料。對於並非載於本文件的任何資料或聲明，閣下不應視為已獲我們、獨家保薦人、獨家全球協調人及獨家賬簿管理人、任何包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員或代表，或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

頁次

預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要.....	1
釋義.....	13
技術詞彙表.....	27
前瞻性陳述.....	30
風險因素.....	32
有關本文件及[編纂]的資料.....	57
董事、監事及參與[編纂]的各方.....	62
公司資料.....	66
豁免嚴格遵守上市規則的規定.....	68
行業概覽.....	70
監管概覽.....	80
歷史、重組及公司架構.....	92

目 錄

業務	106
與控股股東的關係	157
關連交易	165
董事、監事及高級管理層	170
股本	183
主要股東	186
財務資料	188
未來計劃及所得款項用途	230
包銷	232
[編纂]的架構	241
如何申請[編纂]	249
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 送呈公司註冊處處長及備查文件	VI-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。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[編纂]前，務請閱讀整份文件。

任何投資均涉及風險。投資[編纂]的部分特定風險載於本文件「風險因素」。閣下決定投資[編纂]前，務請細閱該節。

概覽

我們是在環渤海經濟圈處於領先市場地位、在長江三角洲地區及大灣區等重點區域已經建立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⁽¹⁾，排名從2012年的第86位快速攀升至2020年的第19位。根據中指院，2020年，以綜合實力、在管建築面積及合約建築面積排名計，我們在總部位於環渤海經濟圈的中國物業服務百強企業中排名第10、第7及第6，而以綜合實力、在管建築面積及合約建築面積排名計，我們在河北省物業服務百強企業中均排名第一。

截至2019年12月31日，我們共管理251個物業管理項目，在管總建築面積為48.4百萬平方米，覆蓋中國15個省、直轄市及自治區的31個城市。截至2019年12月31日，我們訂約管理351個物業管理項目，總合約建築面積為75.6百萬平方米，覆蓋中國19個省、直轄市及自治區的52個城市。

我們通過三條業務線提供多元化業務，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、政府大樓、工廠及公園。

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34.3百萬平方米增加至截至2018年12月31日的39.7百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的48.4百萬平方米，2017年至2019年複合年增長率為18.8%。我們的合約建築面積從截至2017年12月31日的55.0百萬平方米增加至截至2018年12月31日的61.6百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的75.6百萬平方米，2017年至2019年複合年增長率為17.3%。我們的收入從2017年的人民幣709.5百萬元增加至2018年的人民幣878.9百萬元，並進一步增至2019年的人民幣1,250.6百萬元，2017年至2019年複合年增長率為32.8%。我們的年內利潤及綜合收益總額從2017年的人民幣41.9百萬元增加至2018年的人民幣74.9百萬元，並進一步增至2019年的人民幣110.3百萬元，2017年至2019年複合年增長率為62.2%。

[編纂]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。

附註：

(1) 中指院每年發佈根據綜合實力排名的中國物業服務百強企業。中指院通過評估每家公司的相關關鍵因素(包括但不限於管理規模、運營表現、服務質量、增長潛力及社會責任)，編製其排名。更多詳情請參閱「行業概覽－中指院的背景及方法」。

概 要

我們的業務模式

於業績紀錄期，我們主要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，以及維修及保養服務。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、政府大樓、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、物業交付服務及設計諮詢服務及售後服務。

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					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	436,717	61.5	536,148	61.0	680,327	54.4
非業主增值服務	198,513	28.0	266,224	30.3	429,322	34.3
社區增值服務	74,232	10.5	76,495	8.7	140,926	11.3
總計	709,462	100.0	878,867	100.0	1,250,575	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					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	73,570	16.8	101,896	19.0	130,677	19.2
非業主增值服務	19,621	9.9	25,696	9.7	52,215	12.2
社區增值服務	27,094	36.5	23,461	30.7	45,773	32.5
總計／整體	<u>120,285</u>	17.0	<u>151,053</u>	17.2	<u>228,665</u>	18.3

我們的整體毛利率由2017年17.0%增加至2018年17.2%，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17.2%增加至2019年18.3%，主要由於毛利率較高的服務（例如物業交付服務、前期設計及諮詢服務以及不動產經紀服務）貢獻增加而帶動非業主及社區增值服務毛利率上升。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」。

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					
	2017年		2018年		2019年	
	收入		收入		收入	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
環渤海經濟圈 ⁽¹⁾	276,978	63.4	320,532	59.8	407,097	59.8
長江三角洲地區 ⁽²⁾	82,501	18.9	107,751	20.1	144,873	21.3
大灣區及周邊地區 ⁽³⁾	18,253	4.2	29,213	5.4	36,747	5.4
中西部地區 ⁽⁴⁾	58,985	13.5	78,652	14.7	91,610	13.5
總計	<u>436,717</u>	100.0	<u>536,148</u>	100.0	<u>680,327</u>	100.0

概 要

	截至12月31日								
	2017年			2018年			2019年		
	在管建築面積		在管 項目數目	在管建築面積		在管 項目數目	在管建築面積		在管 項目數目
	千平方米	%		千平方米	%		千平方米	%	
環渤海經濟圈 ⁽¹⁾	20,070	58.5	105	22,827	57.5	122	27,273	56.3	147
長江三角洲地區 ⁽²⁾	8,216	24.0	35	9,777	24.6	40	12,811	26.5	56
大灣區及周邊地區 ⁽³⁾	1,566	4.5	7	1,566	3.9	7	1,964	4.1	11
中西部地區 ⁽⁴⁾	4,479	13.0	20	5,529	13.9	26	6,380	13.2	37
總計	34,331	100.0	167	39,699	100.0	195	48,427	100.0	251

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及海南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、湖北、湖南、江西、四川、安徽及重慶的項目提供物業管理服務。

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

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入		收入		收入	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
由榮盛發展集團開發的物業 ⁽¹⁾	436,717	100.0	535,865	99.9	678,787	99.8
外拓項目來源 ⁽²⁾	-	-	283	0.1	1,540	0.2
總計	436,717	100.0	536,148	100.0	680,327	100.0

	截至12月31日					
	2017年		2018年		2019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
	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⁾	34,331	100.0	167	39,693	100.0	194
外拓項目來源 ⁽²⁾	-	-	-	6	0.0	1
總計	34,331	100.0	167	39,699	100.0	195

概 要

	截至12月31日								
	2017年			2018年			2019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
	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⁾	54,962	100.0	243	61,345	99.7	272	72,879	96.4	331
外拓項目來源 ⁽²⁾	-	-	-	213	0.3	1	2,684	3.6	20
總計	54,962	100.0	243	61,558	100.0	273	75,563	100.0	351

附註：

- (1) 指榮盛發展集團獨立開發的物業以及榮盛發展集團與其他物業開發商共同開發而榮盛發展集團持有控股權益的物業。
- (2) 指獨立於榮盛發展集團的第三方物業開發商開發的物業以及榮盛發展集團與其他物業開發商共同開發而榮盛發展集團並無持有控股權益的物業。

下表載列我們截至2019年12月31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	物業管理服務
	千平方米	合約數目
無固定期限的物業管理服務合約 ⁽¹⁾	41,853	218
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	2,421	13
截至2021年12月31日止年度	2,180	7
截至2022年12月31日止年度	1,024	8
截至2023年12月31日止年度及以後	949	5
小計	6,574	33
總計	48,427	251

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。

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，向五大客戶銷售所得收入分別為人民幣222.3百萬元、人民幣286.1百萬元及人民幣493.8

概 要

百萬元，各佔總收入約31.3%、32.6及39.5%。於2017年、2018年及2019年，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218.6百萬元、人民幣277.7百萬元及人民幣484.3百萬元，各佔總收入約30.8%、31.6%及38.7%。

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，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年分別為人民幣2.1百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣6.4百萬元，各佔銷售成本總額約0.4%、0.5%及0.6%。於2019年，我們亦向榮盛發展集團另一名聯繫人就手機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」。

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，向五大供應商採購金額分別為人民幣25.6百萬元、人民幣26.7百萬元及人民幣51.5百萬元，各佔銷售成本總額約4.4%、3.6%及5.0%。於2017年、2018年及2019年，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6.1百萬元及人民幣12.6百萬元，各佔銷售成本總額約1.6%、0.8%及1.2%。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)在環渤海經濟圈處於領先地位、在長三角地區、粵港澳大灣區等重點區域已經建立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信息化的管理；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)持續增強品牌知名度；(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)提高信息化管理水平，開發和推廣智慧社區管理；及(v)進一步完善人才資源管理和人才激勵機制，以吸引和留用優質人才。

概 要

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		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	709,462	878,867	1,250,575
毛利	120,285	151,053	228,665
除所得稅前溢利	59,688	103,630	148,243
年內利潤及綜合收益總額	41,924	74,873	110,271

我們的收入由2017年的人民幣709.5百萬元增加至2018年的人民幣878.9百萬元，並進一步增加至2019年的人民幣1,250.6百萬元。我們的毛利潤由2017年的人民幣120.3百萬元增加至2018年的人民幣151.1百萬元，並進一步增加至2019年的人民幣228.7百萬元。收入及毛利潤於業績紀錄期內增加乃主要由於業務擴充令物業管理服務產生的收入上升。

綜合資產負債表節選項目

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	773,082	676,634	173,119
流動資產	1,252,895	1,501,736	1,591,664
資產總值	<u>2,025,977</u>	<u>2,178,370</u>	<u>1,764,783</u>
權益總額	71,133	197,006	397,683
流動負債	1,176,988	1,359,929	1,283,753
權益及負債總額	2,025,977	2,178,370	1,764,783
流動資產淨值	75,907	141,807	307,911
非流動負債	777,856	621,435	83,347

我們的流動資產淨值由截至2017年12月31日人民幣75.9百萬元增加至截至2018年12月31日約人民幣141.8百萬元，主要由於(i)貿易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141.8百萬元增加至截至2019年12月31日約人民幣307.9百萬元，主要由於(i)應收關聯方貸款及利息增加；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。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」。

概 要

綜合現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金淨額	61,412	87,315	34,758
投資活動所得現金淨額	172,743	35,848	486,699
融資活動所用現金淨額	(115,390)	(148,936)	(739,119)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	118,765	(25,773)	(217,662)
年初現金及現金等價物	346,040	464,805	439,032
年末現金及現金等價物	464,805	439,032	221,370

主要財務比率摘要

下表列示我們截至所示日期及於所示年度的若干主要財務比率：

	截至12月31日或截至該日止年度		
	2017年	2018年	2019年
流動比率 ⁽¹⁾	1.1倍	1.1倍	1.2倍
資產負債比率 ⁽²⁾	96.5%	91.0%	77.5%
槓桿比率 ⁽³⁾	13.0	4.0	0.4
總資產回報率 ⁽⁴⁾	2.1%	3.4%	6.2%
股本回報率 ⁽⁵⁾	58.9%	38.0%	27.7%

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) 總資產回報率按年度利潤及綜合收益總額除以年末總資產再乘以100%計算。
- (5) 股本回報率按年度利潤及綜合收益總額除以年末總股本再乘以100%計算。

流動比率

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日的流動比率分別為1.1倍、1.1倍及1.2倍。我們的流動比率於2017年及2018年12月31日維持相對穩定。我們的流動比率於2018年12月31日至2019年12月31日有所上升，主要因為如「財務資料－流動資產淨值」所詳述流動資產增加及流動負債減少。

概 要

資產負債比率

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日的資產負債比率分別為96.5%、91.0%及77.5%。我們的資產負債比率下降，主要由於償還在「財務資料－債務」所詳述的借款而導致借款減少。

槓桿比率

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日的槓桿比率分別為13.0、4.0及0.4。我們的槓桿比率的下行趨勢，主要由於業績紀錄期內償還我們的借款所致。

總資產回報率

我們於2017年、2018年及2019年的總資產回報率分別為2.1%、3.4%及6.2%。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及我們的總資產主要因如「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。

股本回報率

我們於2017年、2018年及2019年，我們的股本回報率分別為58.9%、38.0%及27.7%。我們的股本回報率下降主要是由於擁有人出資令總股本增加超過年度利潤及綜合收益總額的增加。

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

我們的控股股東

[編纂]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[編纂]完成後(假設[編纂]並無獲行使)，榮盛房地產發展將持有本公司股本總額約[編纂]%。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%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。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。

除「與控股股東的關係」一節所披露者外，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。

概 要

我們已與關連人士訂立多項協議，於[編纂]後，該等交易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，請參閱本文件「關連交易」一節。

所得款項用途

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所示[編纂]範圍的中位數），我們估計將獲得的[編纂]所得款項淨額約為[編纂]港元（經扣除包銷費用及佣金以及我們就[編纂]應付的估計開支，並假設[編纂]未獲行使）。

假設[編纂]定為每股[編纂][編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的中位數），我們擬將[編纂]所得款項淨額用作下列用途：

- 約[編纂]%或[編纂]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[編纂]或[編纂]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)業務經營遵守法律法規的情況；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）的潛在收資或收購目標。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、進一步豐富我們的物業管理組合及提升品牌知名度；及(ii)約[編纂]或[編纂]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，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[編纂]所得款項淨額的任何收購或投資目標；
- 約[編纂]或[編纂]港元將用作豐富我們的社區增值服務組合，其中(i)約[編纂]或[編纂]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[編纂]或[編纂]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服務；及(iii)約[編纂]或[編纂]港元將用作多元化社區增值服務組合以涵蓋家政保潔服務以及社區養老及健康服務；
- 約[編纂]或[編纂]港元將用作提升我們的信息技術基礎建設及推動智能社區管理，其中(i)約[編纂]或[編纂]港元將用作升級一站式、全渠道服務平台以豐富服務情景並改善用戶體驗；(ii)約[編纂]或[編纂]港元將用作建立信息技術系統，包括資源管理系統及遠程數據及視像監控中心，以及用作升級

概 要

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[編纂]或[編纂]港元將用作增加信息技術系統及新推出智慧社區管理工具在我們在管社區的覆蓋；及(iv)約[編纂]或[編纂]港元將用作提升我們的企業內部信息管理系統；及

- 約[編纂]或[編纂]港元將用作一般業務用途及營運資金。我們預期對營運資金的需求將因我們的內生增長以及戰略性收購及投資計劃而增加。

有關進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。

[編纂]開支

H股[編纂]的總[編纂]開支(包括包銷佣金)估計約為人民幣[編纂]元(假設[編纂]為每股H股[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的中位數，並假設[編纂]未獲行使)，其中約人民幣[編纂]元直接歸因於H股的發行，將於[編纂]完成時於權益扣除，約人民幣[編纂]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[編纂]開支約人民幣[編纂]元，其中約人民幣[編纂]元計入預付款項並將於[編纂]完成時於權益扣除，約人民幣[編纂]元於綜合全面收益表內扣除。上述[編纂]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。

[編纂]統計數據⁽¹⁾

	按[編纂]每股H股 [編纂]港元計算	按[編纂]每股H股 [編纂]港元計算
股份市值 ⁽²⁾ (百萬元)	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審核備考經調整每股有形資產淨值 ⁽³⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 表中所有數據乃基於[編纂]未獲行使的假設而作出。
- (2) 市值乃按緊隨[編纂]完成後預計將予發行[編纂]股股份計算。
- (3) 未經審核備考經調整每股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[編纂]完成後按[編纂]已發行[編纂]股股份計算得出。

股息政策

於2017年、2018年及2019年，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、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，[編纂]後，年度末期股息的宣派將須徵得我們股東的批准。截至2019年12月31日，本集團的保留盈利約人民幣213.1百萬元，用作可供分派予股東的儲備。請參閱本文件「財務資料－股息政策及可分派儲備」一節。

近期發展

2019年12月31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4.6百萬平方米，包括由榮盛發展集團開發總合約建築面積約2.9百萬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1.7百萬平方米的物業。

概 要

此外，我們與獨立第三方物業開發商簽署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、擬交付我們管理的相關項目及面積、擬定的服務範圍及物業管理費。該等協議亦通常約定我們的委任受限於前期物業管理服務合同的簽署及招投標程序的完成，且物業開發商同意適用法律法規許可的情況下優先選擇我們作為物業服務提供商。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30.9百萬平方米。

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，其後在中國持續擴散並蔓延至全球。於2020年3月11日，世界衛生組織宣佈COVID-19大流行。截至最後實際可行日期，我們並無於湖北省管理任何物業。就我們董事所盡知，截至最後實際可行日期，除錄得七宗住戶確診個案外，我們的中國在管物業中，概無錄得住戶、租客或我們的員工確診感染COVID-19個案，且概無我們的員工因受制於強制隔離規定而未能履行職務。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。我們已採取並加增衛生及預防措施，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，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，且由於COVID-19爆發，我們不大可能改變本文件「未來計劃及所得款項用途」中所披露的[編纂]所得款項淨額的用途。

儘管有上述理由，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2019年12月31日起及截至本文件日期，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[編纂]涉及若干相關風險。投資[編纂]的若干特定風險詳述於本文件「風險因素」一節。閣下決定投資[編纂]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的條款獲得或根本無法獲得新的或重續我們現有的物業管理合約；(iii)我們大部分收入由就榮盛發展集團開發的物業所提供的服務產生；(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

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下所載涵義。若干其他詞彙於本文件「技術詞彙表」解釋。

[編纂]

「公司章程」或「章程」...	指	本公司於2020年4月6日採納並將自[編纂]起生效的公司章程（經不時修訂），其概要載列於本文件附錄四；
「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，可以是個人或聯名個人或法團；
「中央結算系統運作程序規則」.....	指	香港結算就中央結算系統設立而不時生效的運作程序規則，當中載有有關中央結算系統運作和功能的慣例、程序及行政規定；
「中央結算系統參與者」.....	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人；
「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，但就本文件而言，且僅作地區參考，除文義所指外，本文件中凡提述「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	榮万家生活服务股份有限公司(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[編纂]而進行的公司重組，有關詳情載列於本文件「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(為我們本身及作為各附屬公司)為受益人簽立日期為2020年[●]月[●]日的彌償保證契據，詳載於本文件「附錄五－法定及一般資料－D.其他資料－2.彌償保證」；

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[●]月[●]日的不競爭契據，詳載於本文件「與控股股東的關係－不競爭契據」；
「董事」..... 指	本公司董事；
「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；

[編纂]

「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日在中國成立的股份有限公司，為我們的全資附屬公司；

[編纂]

釋 義

[編纂]

- 「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；

[編纂]

- 「香港包銷商」..... 指 本文件「包銷－香港包銷商」所列的[編纂]包銷商；
- 「香港包銷協議」..... 指 由[本公司、控股股東、獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人與香港包銷商]於2020年[●]月[●]日就[編纂]訂立的包銷協議，詳載於本文件「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[編纂]；
「H股證券登記處」..... 指	[編纂]；
「湖北榮銘」..... 指	湖北榮銘物業服務有限公司，於2019年9月16日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司；
「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；

[編纂]

「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[編纂]的一組國際包銷商；
「國際包銷協議」..... 指	預期將由[本公司、控股股東、獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人及國際包銷商]於[●]或前後就[編纂]訂立的包銷協議，詳載於本文件「包銷-[編纂]」；

釋 義

[編纂]

「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；
「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；
「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6月16日，即本文件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；

釋 義

- 「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；

[編纂]

- 「上市委員會」..... 指 聯交所上市委員會；

[編纂]

- 「上市規則」..... 指 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)；
- 「主板」..... 指 聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，其獨立於聯交所GEM並與之並行營運；
- 「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與城鄉建設部；

釋 義

「耿先生」..... 指	耿建明先生，我們的董事會主席兼我們的執行董事耿建富先生的兄弟，並為我們的最終控股股東；
「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；

[編 纂]

「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；

釋 義

「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）；

[編纂]

「文件」..... 指	就[編纂]而發行的本文件；
「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；
「國家外匯管理局」..... 指	中華人民共和國國家外匯管理局；

釋 義

「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；
「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；
「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；

釋 義

「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；
「獨家賬簿管理人」、 「獨家牽頭經辦人」...	[編纂]
「獨家全球協調人」..... 指	[編纂]
「獨家保薦人」..... 指	華泰金融控股(香港)有限公司；
「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》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)；
「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	[●]；
「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；

釋 義

「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；
「業績紀錄期」..... 指	包括截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的期間；
「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；

[編纂]

「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；

釋 義

「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；

[編纂]

「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；

「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，否則本文件中凡提述「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。

本文件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，本文件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

於本文件中，除非文義另有指明外，本文件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	按指定年度最後月度物業管理服務收入除以截至該年底在管建築面積計算；
「環渤海經濟圈」..... 指	一個中國經濟區，就本文件而言包括北京、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，就本文件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，如服務式公寓、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；
「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	地產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，就本文件而言包括廣州、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，並讓該等對象可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）的混合用途物業，但不包括純商業物業；
「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	年內收入除以截至該年底僱員數目；
「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年包括210家、200家、200家、220家及244家有關公司。於2016年、2017年、2018年、2019年及2020年各年的公司數目超過100，由於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合約建築面積；及
「長三角地區」..... 指	一個中國經濟區，就本文件而言包括上海、浙江及江蘇。

前 瞻 性 陳 述

我們已於本文件載入前瞻性陳述。任何不屬於過往事實的陳述，包括有關我們的意向、信念、期望或預測未來的陳述，均為前瞻性陳述。

我們載於本文件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。若干風險於本文件中的「風險因素」及其他部分列出。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
- 本文件「風險因素」辨識的風險。

前瞻性陳述

本文件亦載有市場數據及基於多項假設作出的預測。該等市場或不會按市場數據所推斷的速率增長，或可能完全並無增長。倘市場未能按推斷速率增長，則可能會對我們的業務及股份市價造成重大不利影響。此外，由於中國經濟及物業管理行業急速變化的性質使然，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。

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

風險因素

投資我們的H股涉及多種風險。在決定購買我們的H股前，閣下應仔細考慮以下風險相關資料以及本文件所載其他資料，包括我們的綜合財務報表及相關附註。若確實出現或發生下文所述的任何情況或事件，則我們的業務、經營業績、財務狀況及前景將可能受到影響。在任何上述情況下，我們的H股的市價均可能下跌，閣下或會損失全部或部分投資。閣下亦應特別注意，我們是一家中國公司，所須遵守的法律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討論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」。

我們認為我們的業務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；(iii)與[編纂]有關的風險。我們目前尚未知曉或當前認為不重大的其他風險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，我們的在管總建築面積分別約為34.3百萬平方米、39.7百萬平方米及48.4百萬平方米。

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。請參閱本文件「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準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，其中大部分為超出我們控制的因素。該等因素主要包括：

- 中國整體經濟狀況的變動，特別是房地產市場；
- 中國可支配個人收入的變動；
- 政府法規變動；
- 物業管理及增值服務的供求變動；
- 我們內部產生充足流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓合資格僱員的能力；
- 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的需求能力；
- 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地管理我們的未來增長，倘無法達至此目標，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們無法向閣下保證我們能夠以有利的條款獲得或根本無法獲得新的或重續我們現有的物業管理服務合約。

我們相信，我們擴大物業管理服務合約組合的能力乃我們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。對物業管理公司的選定取決於多個因素，包括但不限於該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的條款獲得或根本無法獲得新的物業管理服務合約。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）一般經濟狀況的變動、不斷變更的政府法規以及物業管理行業內的供求動態。

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成立業主委員會及新物業管理服務合約簽訂及生效時到期。更多資料請參閱本文件「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者簽訂新的物業管理服務合約。因此，我們可能因業主委員會的設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。

儘管我們成功與業主委員會簽訂物業管理服務合約，我們無法保證合約於到期時將被重續。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。於業績紀錄期，我們的物業管理服務合約重續率留存率均為100.0%。於2017年、2018年及2019年，前期物業管理服務合約保留率分別為99.4%、100.0%及100.0%。於2017年，我們的前期物業管理服務合約保留率低於100%，因為我們基於低毛利率而自願退出一個物業管理項目。概無保證我們將能夠找到其他業務機會，並以有利的條款簽訂或根本無法簽訂替代的物業

風險因素

務管理服務合約。此外，由於終止及不重續合約可能對我們的聲譽有所損害，我們的品牌價值可能受到重大不利影響。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行業內的競爭力，並對我們的增長前景及經營業績有不利影響。

我們大部分收入由就榮盛發展集團開發的物業所提供的服務產生。

於業績紀錄期，我們大部分的收入由就榮盛發展集團開發的物業所提供的服務產生。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們有關榮盛發展集團開發的物業的在管建築面積分別佔我們的總在管建築面積的100.0%、99.98%及99.5%。於2017年、2018年及2019年，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約為人民幣436.7百萬元、人民幣535.9百萬元及人民幣678.8百萬元，分別佔我們同期的物業管理服務所得收入的100.0%、99.9%及99.8%。

於業績紀錄期，就榮盛發展集團開發的物業而言，我們的中標率為100.0%。於業績紀錄期，我們管理榮盛發展集團開發的絕大部分物業。然而，我們對榮盛發展集團的管理戰略並無控制，對影響其業務經營及財務狀況的宏觀經濟或其他因素亦無控制。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有重大不利的影響。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。我們亦未能將客戶群多樣化。因此，我們無法向閣下保證我們將能夠從其他來源獲得或根本無法獲得服務委聘以適時或以有利的條款，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。

截至最後實際可行日期，我們並無於湖北省管理任何物業。就我們董事所盡知，截至最後實際可行日期，除錄得七宗住戶確診個案外，我們的中國在管物業中，概無錄得住戶、租客或我們的員工確診感染**COVID-19**個案，且概無我們的員工因受制於強制隔離規定而未能履行職務。進一步詳情請參閱「業務 – **COVID-19**爆發造成的影響」。此外，截至最後實際可行日期，我們有項目及僱員位於中國其他受**COVID-19**爆發影響的省份及城市。因此，我們面對若干風險，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

風險因素

- 倘我們的任何僱員懷疑感染或感染流行病，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運營產生不利影響。此外，COVID-19爆發可能會嚴重打擊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，並對全球經濟發展產生不利影響，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，並將該等公司的業務與我們的業務整合。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，甚或根本無法完成該收購。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
- 分散資源及管理層的注意力。

此外，我們可能面臨所收購的業務與我們現有業務整合的困難，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、分散管理層及僱員的注意力或增加開支，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，我們業務戰略的實施及經營可能會受到不利影響。

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月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

風險因素

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。請參閱本文件「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差額。因此，我們可能會蒙受損失。倘我們未能提高物業管理費，且經扣除物業管理成本後出現營運資金差額，我們會尋求降低成本，以減少差額。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降低能源成本）降低該等虧損可能不成功，且我們節約成本的努力可能對我們物業管理服務的質量造成負面影響，從而進一步削弱業主向我們支付物業管理費的意願。

勞工、分包成本或其他經營成本增加可能會對我們的毛利及經營業績造成重大不利影響。

於2017年、2018年及2019年，我們的僱員福利開支分別佔我們銷售成本總額的61.8%、62.2%及47.2%。同期，已付第三方分包商費用分別佔我們銷售成本總額的1.9%、4.1%及22.8%。為維持及改善利潤率，我們必須控制及降低勞工成本及其他經營成本。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。
- **員工總數增加。**隨著我們拓展業務，我們的物業管理員工、銷售與營銷員工及行政管理人員總數將持續增長。我們亦須挽留並持續招聘合資格僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求，此舉進一步增加我們的員工總數。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偏差。於我們執行該等措施前，我們減輕勞工成本上升所造成的影響的能力有限。

我們無法向閣下保證我們能控制成本或提高效率。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。

風險因素

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。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的貿易應收款項減值虧損分別為人民幣13.9百萬元、人民幣18.5百萬元及人民幣8.2百萬元。我們於2017年、2018年及2019年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%及90.9%。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，則可能須對該等估計或假設作出調整。請參閱本文件「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撥備不足，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。請參閱本文件「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性及服務類別，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原定計劃發展。我們的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對電子商務行業構成影響。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須要投入大量時間、資源及資金，且盈利能力目標不一定能夠實現。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條件。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，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

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理想的產品及服務。根據有關中國法律法規，我們亦可能因為在我們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及時獲得或重續牌照，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。

風險因素

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）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規則及規定、監管等，其可能出現變動或產生新的解釋，使我們很難或無法遵守。倘我們無法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，且可能喪失接受消費者以信用卡及借記卡支付、處理電子資金轉賬或發展其他類型在線支付的能力，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。我們亦會因線上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。即使我們使用的線上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，通常有可能會對線上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，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均較為穩定，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、園藝以及維修及保養服務。於2017年、2018年及2019年，向第三方分包商支付的分包費分別約人民幣11.2百萬元、人民幣29.6百萬元及約人民幣233.3百萬元，分別約佔我們銷售成本總額約1.9%、4.1%及22.8%。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，兩者皆會引致聲譽受損、額外開支及業務中斷，並可能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。

風險因素

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反。任何該等情況皆會對我們的服務質量、聲譽，以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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。請參閱本文件「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，而倘未能達致此目標，則可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們認為，我們現時的成功部分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，因而我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們可能面臨信息技術系統及保障數據安全的故障或中斷。

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

風險因素

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資訊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2019年12月31日，我們的「米飯公社」移動應用程序有約483,400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，相關物業開發商未經規定招投標程序選定我們為九個物業管理項目提供管理服務。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，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12.2百萬元及人民幣16.2百萬元，分別約佔同期總收入的2.9%、2.3%及2.4%。請參閱本文件「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。

9個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，現行的中國法律及法規並無提及倘在缺少規定的招投標程序的情況下訂約，物業管理服務提供商是否面臨任何行政處分。此外，相關中國法律及法規並無明確規定物業管理合約的效力是否會受缺少招投標程序影響。然而，該等物業管理合約或會被行政部門或地方司法機關視為無效。倘發生該情況，我們可能會損失該等物業管理合約項下的部分應計收入。此外，有關物業開發商可能須組織招投標程序以為其開發的項目選擇物業管理服務提供商。倘我們未能贏得招投標，我們可能無法繼續為有關項目提供物業管理服務，因此，我們的收入及業務可能受到不利影響。請參閱本文件「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

風險因素

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，及後試圖向物業開發商或業主收取費用以彌補我們的開支。請參閱本文件「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保養服務。電梯保養等維修及保養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保養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，並可能須改變經營模式。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供應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。

風險因素

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（包括負面公眾形象）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。請參閱本文件「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。

風險因素

我們的保險可能無法充分涵蓋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。請參閱本文件「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、安全問題或嚴格的監管審查，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對我們的品牌及聲譽以及該等產品的銷路造成重大損害，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。

風險因素

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營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。

我們主要在經濟發達且人口密集的城市發展業務，且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，我們於環渤海經濟圈所管理的物業總建築面積分別約20.1百萬平方米、22.8百萬平方米及27.3百萬平方米，分別約佔我們截至該等日期在管總建築面積約58.5%、57.5%及56.3%，以及分別佔我們於2017年、2018年及2019年總收入的63.4%、59.8%及59.8%。我們預期環渤海經濟圈將繼續我們不久將來收入的重大部分。由於業務集中，該等地區政府政策或經營環境如出現任何不利發展，將會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的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。請參閱本文件「業務－法律程序及合規－歷史不合規事件」。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，我們並無為若干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，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2.8百萬元及人民幣1.9百萬元的撥備。

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。請參閱本文件「業務－法律程序及合規－歷史不合規事件」。

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2018年及2019年，我們就榮盛發展集團營運若干聯繫人營運需要而向其貸款。該等貸款為無抵押並按介乎年利率10.0%至18.0%計息。截至2019年12月31日，該等借款的關聯方未償還貸款及利息結餘約人民幣482.1百萬元。我們的董事預期該等貸款及相關利息將於[編纂]前悉數清繳。此外，於2016年11月，作為公司間融資安排，我們從第三方資產管理公司取得一筆本金總額人民幣1,050.0百萬元的借款（按年利率4.95%至5.36%計息），並於隨後向榮盛發展集團若干聯繫人貸出人民幣1,000.0百萬元

風險因素

的無抵押借款（按年利率介乎4.37%至5.83%計息）以作其營運需要。該等借款及相關利息已於截至2019年7月悉數清繳。於2017年、2018年及2019年，我們產生的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。於2017年、2018年及2019年，我們就上述提供關聯方貸款分別取得利息人民幣52.4百萬元、人民幣48.0百萬元及人民幣48.2百萬元。有關進一步詳情，請參閱本文件「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授出借款的業務，並禁止非金融機構公司之間的借款。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、強制執行行動或接獲通知。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)該等借款安排並無違反中國法律及法規項下任何強制性規定。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，我們的即期所得稅負債分別為人民幣51.8百萬元、人民幣49.0百萬元及人民幣15.5百萬元。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。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指明時期內支付未支付稅項，而我

風險因素

我們須就每日延遲支付相等於未支付金額0.05%的延遲支付費用；如我們未有於指明期間內支付有關款項，則我們須支付未支付款項金額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。

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有損我們的公眾形象，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54項物業而言，我們並未完成相關租賃協議的行政備案。該等物業的總樓面面積約29,216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。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。倘我們無法於有關政府部門規定的期間完成行政備案，且有關部門確定我們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540,000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。請參閱本文件「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

風險因素

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。

政府對費用施加限制可能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法規，以及我們於業主大會上取得所須投票可能遇到的困難，收取額外的物業管理費並不切實可行。我們可能因此被迫減省成本，以在所收取的物業管理費與提供服務的開支之間取得平衡，或撤銷未收取的代表住戶作出的付款。

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視乎我們所管理住宅物業的總建築面積及數目而定。因此，我們物業管理服務業務的增長受中國政府有關房地產行業的法規所影響，並很可能將繼續如是。有關適用於我們業務的法律及法規的進一步資料，請參閱本文件「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更新我們業務運營所必需的許可證、牌照、證書或其他相關中國政府批准或完成若干備案。

我們須取得及持有若干牌照、許可證、證書及批准，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，方可獲政府機關發出或重續任何證書或許可證或完成我們必要的備案。我們無法保證日後我們將能適應可能不時生效的有關我們服務的新規章及法規，亦無法保證我們在及時達成取得或重續我們運營所需的所有證書或許可證所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，甚或根本無法達成有

風險因素

關條件。截至本文件日期，有關八個物業管理項目，我們尚未於相關政府部門完成有關招募保安人員的備案程序，因此我們或須於指定期限內改正及支付罰金。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取得或重續所需政府批准或完成必要的備案，或於取得或重續所需政府批准或完成必要的備案方面遭遇重大延遲，我們可能無法開展業務或繼續實施我們的發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

我們的業務在很大程度上會受影響我們所處行業及整體經濟狀況的多種因素的影響。

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

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」，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，我們錄得的遞延稅項資產分別為人民幣14.7百萬元、人民幣10.6百萬元及人民幣11.5百萬元。我們通過對(其中包括)過往

風險因素

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。

有關在中國開展業務的風險

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的國家，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不利影響。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。

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；
- 可能採取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，從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或其他流行病或大流行）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

風險因素

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」。

我們的營運亦受到天災或其他災難性事件（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、電腦病毒及類似事件）等不在我們控制範圍內的事件影響。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、財政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[編纂]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股後變現的收益繳納稅率按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[編纂]公司股票取得的所得繼續暫免徵收個人所得稅。無法保證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

風險因素

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》，據此，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。請參閱本文件「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，即以外幣作出付款。然而，如屬將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本開支（如償還以外幣計值的債務），則須獲得適當政府部門的批准。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面對般的市場干擾，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，並可能須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。

風險因素

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[編纂]後，我們或會以港元持有大部分[編纂]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，中國政府不時實施政策控制通脹，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

風險因素

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[編纂]有關的風險

[編纂]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[編纂]高於緊接[編纂]前每股股份綜合有形資產淨值。因此，按最高[編纂]每股[編纂][編纂]港元計算，[編纂]H股買家的每股H股未經審計備考經調整綜合有形資產淨值將即時攤薄[編纂]港元。

為擴充業務，我們可能考慮於日後[編纂]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[編纂]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[編纂]可能大幅有別於[編纂]後H股的市價。我們已申請H股於聯交所[編纂]及[編纂]。然而，在聯交所[編纂]並不保證H股將會形成交易活躍的市場，或即使形成活躍市場，也不能保證其在[編纂]後持續活躍，亦不保證在[編纂]之後H股的市價將不會下跌。

風險因素

我們H股流通量和市價可能會有波動，從而可能使根據[編纂]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」或本文其他章節所討論）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；
- 公佈業內競爭局勢發展、收購或戰略聯盟；
- 財務分析師的盈利估計或推薦意見的變動；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 影響我們或行業整體經濟狀況或其他事態發展的變動；
- 國際股票市場的價格變動、其他公司及其他行業的經營及股價表現，以及我們無法控制的其他事件或因素；及
- 解除對流通股的任何禁售或其他轉讓限制或本公司或其他股東對額外股份的出售或預期出售。

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[編纂]中發行額外證券，股東的股權可會被攤薄。

[編纂]完成後，假設[編纂]並無獲行使，將會有[編纂]股未上市內資股，佔本公司股本總額[編纂]%；根據[編纂]將會有[編纂]股已發行H股，佔本公司股本總額[編

風險因素

[編纂]%。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[編纂]或買賣，惟於轉換及買賣該等經轉換股份前，須根據國務院證券監管機構的規定及有關境外證券交易所訂明的規例、規定及程序辦妥任何必要的內部批准程序，並獲得有關監管機構（包括中國證監會）的批准。轉換該等股份及經轉換的該等股份於境外證券交易所[編纂]及買賣毋須類別股東投票。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[編纂]。

[編纂]將於[編纂]釐定。然而，[編纂]將在交付後方會於聯交所開始買賣，預期為[編纂]後第六個營業日。因此，投資者可能無法在該期間出售或以其他方式[編纂][編纂]。因此，[編纂]持有人須承受買賣開始時[編纂]的價格可能因不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於[編纂]的風險。

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[編纂]完成前及緊隨[編纂]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[編纂]規則的規限下，控股股東（憑藉其對本公司股本的實益控制擁有權）將可透過於股東大會及董事會會議投票，對我們的業務或其他對我們及其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權及施加重大影響。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且股東可根據其權益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能受到損失及損害。

本文件所載有關中國、中國經濟、中國物業管理行業及中國電子商務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。

本文件所載有關中國、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。

風險因素

投資者應細閱整本文件，而不應在並無審慎考慮本文件所載風險及其他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[編纂]及我們的業務作出報導。在刊發本文件前，報章及媒體曾出現有關我們及[編纂]的報導，且在本文件日期後但於[編纂]完成前，報章及媒體亦可能出現有關我們及[編纂]的報導，當中載有(其中包括)有關我們及[編纂]的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。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文件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文件，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文件及[編纂]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。

本文件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。在本文件中採用「預計」、「相信」、「估計」、「預期」、「計劃」、「前景」、「今後」、「擬」等字眼及類似措詞，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，包括本文件所述的風險因素。倘一項或多項該等風險或不確定因素成為現實，或倘任何相關假設被證實為不正確，則實際結果可能與本文件所載的前瞻性陳述出現重大分歧。實際結果是否將會符合我們的預期及預測，須視乎多項風險及不確定因素而定，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，本文件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文件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，我們並無派付或宣派任何股息。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。請參閱本文件「財務資料－股息政策及可分派儲備」。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

董事、監事及參與[編纂]的各方

董事

姓名	住址	國籍
執行董事		
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 花園街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[編纂]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，請參閱本文件「董事、監事及高級管理層」一節。

董事、監事及參與[編纂]的各方

參與[編纂]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..... [編纂]

獨家賬簿管理人..... [編纂]

獨家牽頭經辦人..... [編纂]

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

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

獨家保薦人及[編纂]法律顧問... [編纂]

董事、監事及參與[編纂]的各方

[編纂]

核數師及申報會計師	羅兵咸永道會計師事務所 執業會計師兼註冊公眾利益實體核數師 香港 中環 太子大廈22樓
合規顧問.....	邁時資本 香港 灣仔 港灣道25號 海港中心1908室
收款銀行.....	[編纂]

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 大香線東側及和園路北側 (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.rwjservice.com (此網址所載資料並不構成本文件的部分)
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樓全層
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樓全層
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	[編纂]
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[編纂]，我們已就嚴格遵守上市規則相關條文尋求下列豁免：

留駐香港的管理層成員

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成員，這通常指發行人最少有兩名執行董事必須常駐於香港。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[已授出]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）。所有並非常駐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。

豁免嚴格遵守上市規則的規定

聯席公司秘書

根據上市規則第3.28條及第8.17條，公司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。

我們已委任肖天馳先生與黃儒傑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，其履歷資料載於本文件「董事、監事及高級管理層」一節。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[編纂]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。為向肖先生提供支持，我們已委任黃先生擔任聯席公司秘書協助肖先生，以符合上市規則第3.28條及第8.17條的規定，任期由[編纂]起計為期三年，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。

倘及當黃先生不再提供相關協助時，有關豁免將立即撤回。於三年期屆滿前，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，[編纂]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[已授出]相關豁免。進一步資料，請參閱本文件「關連交易」一節。

行業概覽

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、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人、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[編纂]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、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人、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[編纂]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的調查及數據以及中國房地產統計年鑒；(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，中指院均會頒佈按綜合實力進行排名的中國物業服務百強企業，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)中國有關物業管理行業的政府政策於預測期間不會發生變化；(iii)相關統計局公佈的所有數據皆為準確；及(iv)從相關地方房屋管理局收集所得有關住宅銷售交易的所有資料皆為準確。

行業概覽

中國物業管理行業

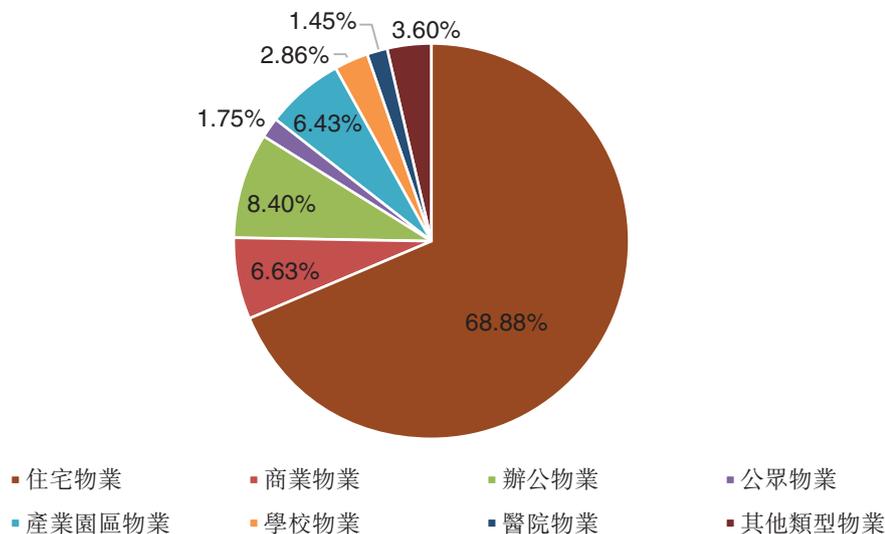
物業管理行業的概覽

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：



資料來源：中指院

物業管理公司亦務求令其在管物業組合多元化。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%。

行業概覽

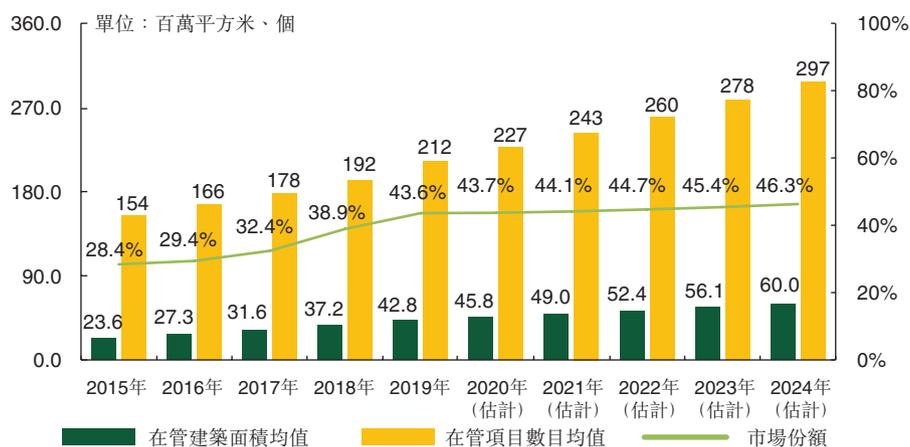
物業管理行業的主要收費模式

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（包括向非業主提供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，隨著城镇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：



資料來源：中指院

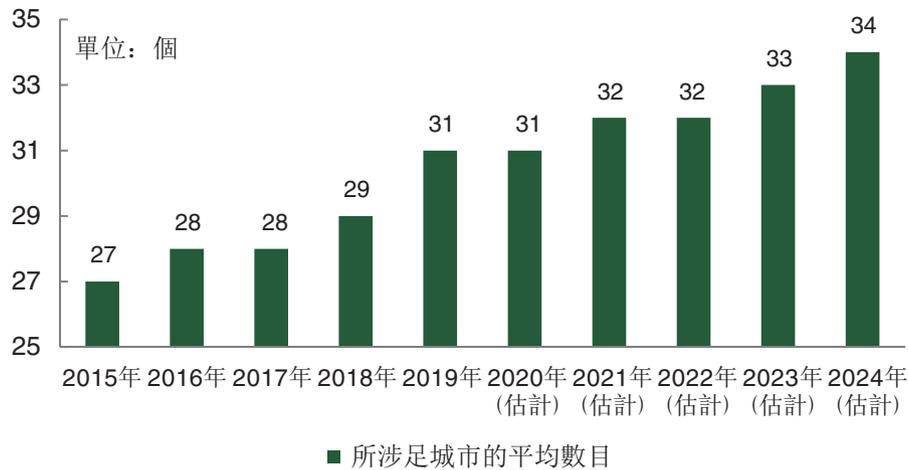
行業概覽

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：



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：



資料來源：中指院

行業概覽

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。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。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。

中國物業管理行業增長驅動因素

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）《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》、《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》及《關於養老、托育、家政等社區家庭服務業稅費優惠政策的公告》。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，請參閱本文件「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在中國及全球蔓延。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」。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

行業概覽

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）》。截至2020年3月30日，有23家物業管理公司在聯交所[編纂]，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

行業概覽

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：



資料來源：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。

日趨採用信息技術

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。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，

行業概覽

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其服務質素，亦為持續擴展跨地區業務營運奠下基礎。中國多家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日漸發揮重要作用。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，從而降低對體力勞動的倚賴，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。

中國物業管理行業的風險及挑戰

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。根據中指院的資料，勞工成本(包括員工成本及分包商成本)平均佔中國物業服務百強企業的服務成本由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的開支。

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，近年來不斷上漲的員工成本實為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，該等物業管理公司可能會出現利潤率下降，甚或錄得虧損。

人才短缺

物業管理行業亦面臨招聘優秀員工的挑戰，例如行業難以以相對較低薪金吸引合適人選，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且合適的員工，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具競爭力，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」。

行業概覽

我們的競爭地位

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，按綜合實力計，我們位居中國物業服務百強企業第19位。截至2019年12月31日，以在管建築面積計，我們在總部設於環渤海經濟圈的中國物業服務百強企業中的市場份額約3.2%。

根據中指院，我們為環渤海經濟圈及河北省內的領先物業管理公司。2020年，以綜合實力、在管建築面積及合約建築面積計，我們在總部位於河北省的中國物業服務百強企業中均位列第一。此外，以綜合實力、在管建築面積及合約建築面積計，我們在總部位於環渤海經濟圈的中國物業服務百強企業中分別排名第10、第7及第6位。下表載列截至2019年12月31日以綜合實力、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中國物業服務百強企業中十強物業管理公司於2020年的排名：

以綜合實力計，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	物業管理公司
1	公司A
2	公司B
3	公司C
4	公司D
5	公司E
6	公司F
7	公司G
8	公司H
9	公司I
10	本集團

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	物業管理公司	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	48.4	3.2
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

行業概覽

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	物業管理公司	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	75.6
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。
- **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附屬公司、分公司及辦事處的跨網技術解決方案、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就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任何資料附有保留意見、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重大不利影響的任何重大不利變動。

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

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。

監管概覽

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

根據住房和城鄉建設部(「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)，不再受理物業管理企業資質核定申請、變更、更換或補證申請，不得將原核定的資質作為物業管理企業承接新物業管理項目的條件。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、聘用和解聘物業管理企業須經專有佔建築物總面積過半數的業主及佔總業主人數過半數的業主批准。倘建設單位於業主及／或業主大會選聘物業管理企業之前選聘任何物業管理企業，應當與該企業簽訂書面前期物業管理

監管概覽

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。投標人不超過於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損害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。

監管概覽

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及建設部關於印發《物業服務定價成本監審辦法(試行)》的通知(發改價格[2007]2285號)，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。

監管概覽

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，並於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。

監管概覽

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

監管概覽

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

監管概覽

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%。

監管概覽

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

監管概覽

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

監管概覽

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[編纂]公司的境內未上市股份(包括境外[編纂]前境內股東持有的未上市內資股、境外[編纂]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[編纂]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[編纂]上市公司提出「全流通」申請。H股公司申請「全流通」的，應當按照「股份有限公司境外公開募集股份及[編纂](包括增發)審批」行政許可程序向中國證監會提出申請。H股[編纂]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[編纂]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[編纂]公司應於申請所涉股份在中國證

監管概覽

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[編纂]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[編纂]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[編纂]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[編纂]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[編纂]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[編纂]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[編纂]非H股「全流通」證券的，可以賣出，但不得買入；取得聯交所[編纂]股票的認購權利，並且該認購權在聯交所[編纂]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、重組及公司架構

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%。我們自成立起一直在中國提供物業管理服務及其他相關增值服務。

通過20年的經營及行業經驗，我們已經發展成為一家在環渤海地區處於領先地位、在長三角地區、粵港澳大灣區等重點區域已經建立全國性戰略佈局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2019年12月31日，我們訂約管理351個物業管理項目，總合約建築面積約為75.6百萬平方米，覆蓋中國19個省、市及自治區的52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滄州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徐州首個項目徐州阿爾卡迪亞。
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。

歷史、重組及公司架構

年份	事件
2018年	我們就質量管理、環境管理及職業健康及安全分別取得首次ISO9001、ISO14001及ISO18001證書。
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。

歷史、重組及公司架構

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額外出資人民幣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公積）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「-[編纂]前投資 - 中鴻凱盛進行投資」一段。

就著[編纂]，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月注資人民幣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月注資人民幣2,500,000元而由人民幣500,000元進一步增至人民幣3,000,000元。上述增資完成後，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。

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。有關代價乃經訂約各方參考南京六合於轉讓當時的註冊資本後按公平原則磋商釐定。有關轉讓完成後，南京六合成為我們的全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

1. 榮盛控股餘下的股權由執行董事耿建富先生擁有5.00%，獨立非執行董事金文輝先生擁有0.44%及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%及其他獨立第三方股東擁有7.74%。

歷史、重組及公司架構

為籌備[編纂]，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[編纂]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， 主要為工業園	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， 主要為工業園	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 的財務狀況
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日的財 務狀況
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日的財 務狀況

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

廊坊盛坤園林工程乃為提供園林建設、園林綠化及花卉栽種服務而於2014年成立，且一直提供該等服務。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（參考廊坊盛坤園林工程於轉讓時的過往財務表現後釐定）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。

歷史、重組及公司架構

據我們董事所確認，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所確認，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

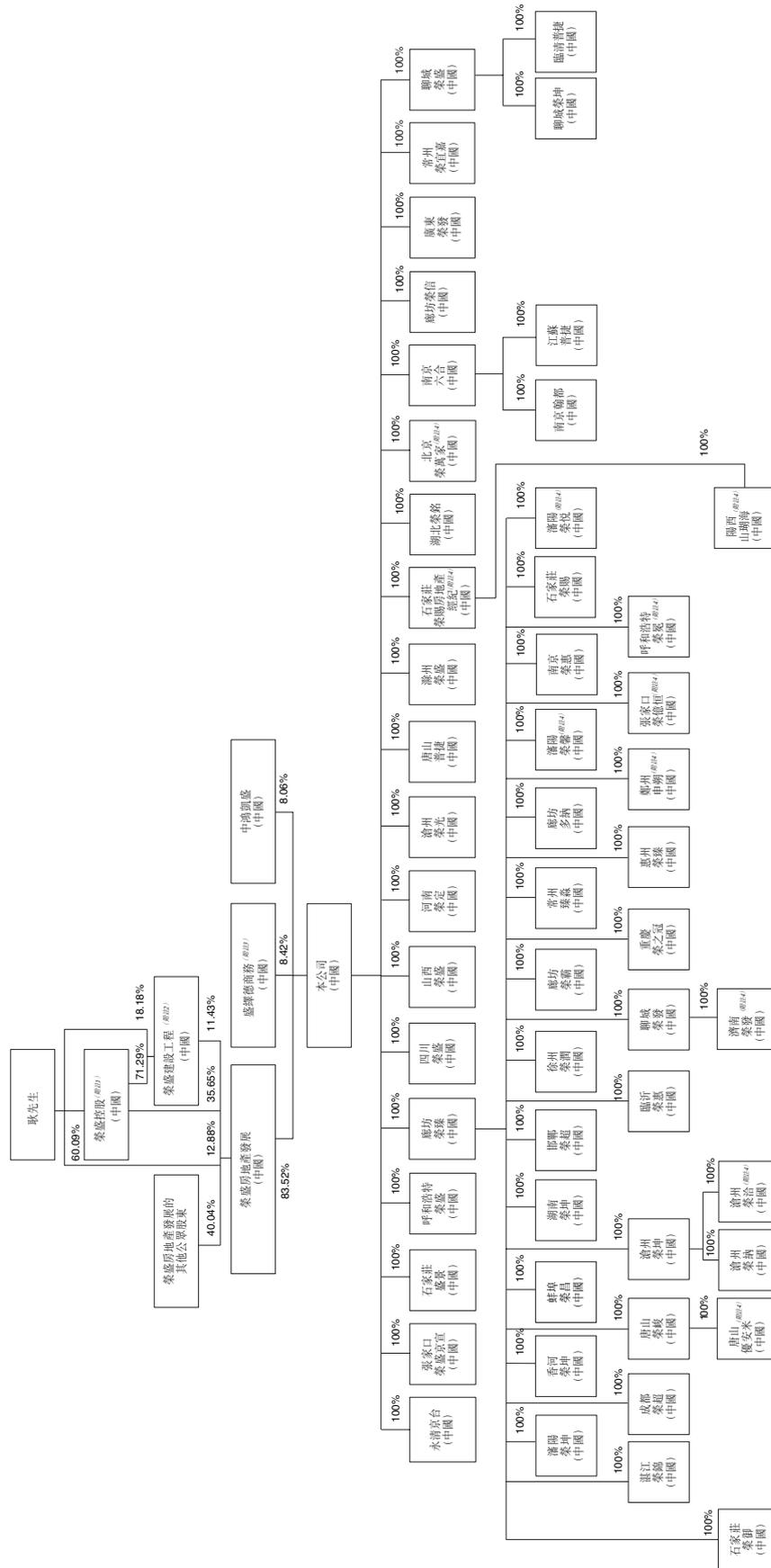
為留住人才以實現我們的戰略和運營目標，於2020年5月22日，我們的股東通過決議案批准採納股份激勵計劃。為實施該計劃，香河盛繹德商務信息諮詢中心(有限合夥)(「盛繹德商務」)經成立，且盛繹德商務於2020年5月22日額外出資人民幣104,757,700元令本公司股本由人民幣258,267,000元增加至人民幣282,000,000元。該注資中人民幣23,733,000元入賬至本公司的註冊股本，其餘人民幣81,024,700元入賬至本公司的資本公積金。該注資金額已於2020年5月22日以現金繳足。增資完成後，本公司由榮盛房地產發展擁有約83.52%、由中鴻凱盛擁有約8.06%及由盛繹德商務擁有約8.42%。有關盛繹德商務的背景資料，請參閱本節「-[編纂]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，於相關中國機關有關重組的所有必需存檔及註冊已完成，並已獲得所有適用監管批准。

歷史、重組及公司架構

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[編纂]前的股權架構：



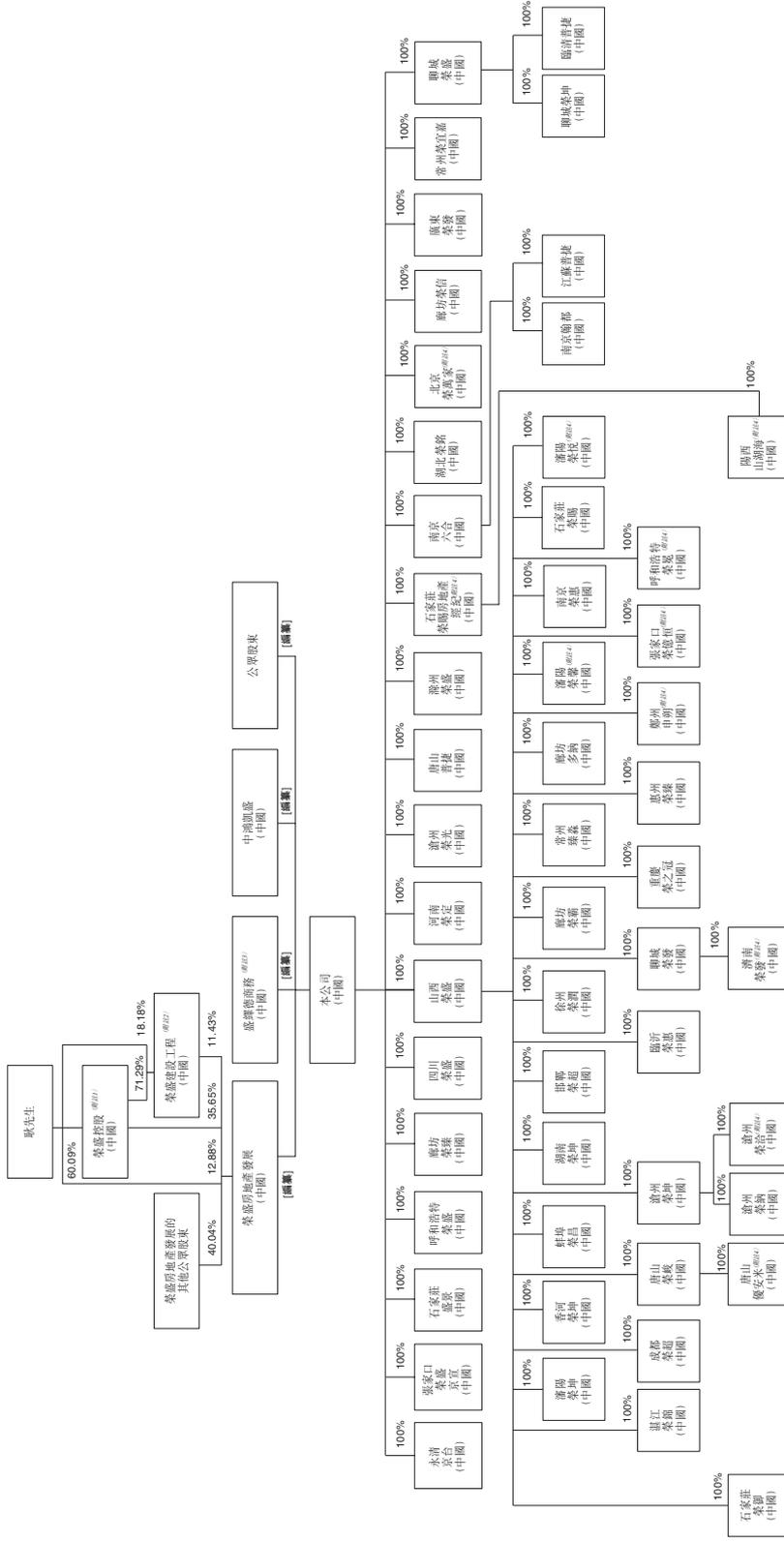
歷史、重組及公司架構

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，盛澤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. 該等附屬公司於2019年9月後成立，主要從事提供社區增值服務。

歷史、重組及公司架構

本集團於[編纂]後的股權架構

下圖說明我們緊隨[編纂]後(假設[編纂]並無獲行使)的股權架構：



歷史、重組及公司架構

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，請參閱本節說明緊隨重組後及緊接[編纂]前股權架構的示意圖附註3。
4. 有關詳情，請參閱本節說明緊隨重組後及緊接[編纂]前股權架構的示意圖附註4。

歷史、重組及公司架構

[編纂]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房地產發展集團的僱員及／或彼等的聯繫人分別擁有37.20%、2.0%、2.9%、0.17%及57.73%。

有關中鴻凱盛進行[編纂]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[編纂]範圍中位數折讓（假設[編纂]並無獲行使）：	每股約人民幣[編纂]元（相等於每股約[編纂]港元），較[編纂]範圍[編纂]港元至[編纂]港元的中位數折讓約[編纂]
所得款項用途：	供補充本集團的營運資金
緊隨[編纂]前投資完成後於本公司的持股：	8.06%
緊隨[編纂]後於本公司的持股（假設[編纂]並無獲行使）：	[編纂]
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[編纂]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[編纂]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[編纂]前投資所得款項均已動用。

歷史、重組及公司架構

盛繹德商務進行投資

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[編纂]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、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13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[編纂]前股權架構的示意圖附註3。

有關盛繹德商務進行[編纂]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：	基於獨立估值師所評估本集團截至2019年7月31日的公平值
注資完成日期：	2020年5月22日
每股投資成本及較[編纂]範圍中位數折讓（假設[編纂]並無獲行使）：	每股約人民幣[編纂]元（相等於每股約[編纂]港元），較[編纂]範圍[編纂]港元至[編纂]港元的中位數折讓約[編纂]
所得款項用途：	供補充本集團的營運資金
緊隨[編纂]前投資完成後於本公司的持股：	8.42%
緊隨[編纂]後於本公司的持股（假設[編纂]並無獲行使）：	[編纂]
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[編纂]後一年內出售其持有的任何股份

歷史、重組及公司架構

特殊權利：	盛繹德商務並無根據[編纂]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元乃由榮盛控股的附屬公司（我們其中一名控股股東）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[編纂]前投資所得款項中有約15%已動用。

獨家保薦人的確認

基於(i)[編纂]前投資的代價已於我們向聯交所提交[編纂]申請前超過足28日結清；及(ii)中鴻凱盛及盛繹德商務於[編纂]前投資概無享有任何特殊權利，獨家保薦人已確認中鴻凱盛及盛繹德商務進行的[編纂]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。

業 務

概覽

我們是在環渤海經濟圈處於領先市場地位、在長江三角洲地區及大灣區等重點區域已經建立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。根據中指院，於2020年，以綜合實力、在管建築面積及合約建築面積排名計，我們在總部位於環渤海經濟圈的中國物業服務百強企業中分別排名第10、第7及第6，而以綜合實力、在管建築面積及合約建築面積排名計，我們在河北省物業服務百強企業中均排名第一。

截至2019年12月31日，我們共管理251個物業管理項目，在管總建築面積為48.4百萬平方米，覆蓋中國15個省、直轄市及自治區的31個城市。截至2019年12月31日，我們訂約管理351個物業管理項目，總合約建築面積為75.6百萬平方米，覆蓋中國19個省、直轄市及自治區的52個城市。

我們通過三條業務線提供多元化業務，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、政府大樓、工廠及公園。

我們與中國領先的房地產開發商榮盛發展集團保持長期密切業務關係。自2000年起，我們一直訂約管理榮盛發展集團所開發的物業。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。

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34.3百萬平方米增加至截至2018年12月31日的39.7百萬平方米，並進一步增至2019年12月31日的48.4百萬平方米，2017年至2019年複合年增長率為18.8%。我們的合約建築面積從截至2017年12月31日的55.0百萬平方米增加至截至2018年12月31日的61.6百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日75.6百萬平方米，2017年至2019年複合年增長率為17.3%。我們的收入從2017年的人民幣709.5百萬元增加至2018年的人民幣878.9百萬元，並進一步增至2019年的人民幣1,250.6百萬元，2017年至2019年複合年增長率為32.8%。我們的年內利潤及綜合收益總額從2017年的人民幣41.9百萬元增加至2018年的人民幣74.9百萬元，並進一步增至2019年的人民幣110.3百萬元，2017年至2019年複合年增長率為62.2%。

競爭優勢

在環渤海經濟圈處於領先地位、在長三角地區、粵港澳大灣區等重點區域已經建立全國性戰略佈局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在環渤海經濟圈處於領先地位、在長三角地區、粵港澳大灣區等重點區域已經建立全國性戰略佈局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19位。截至最後實際可行日期，我們的合約管理項目數量為364個，覆蓋位於中國18個省份、直轄市及自治區的54個城市。

業 務

我們在環渤海經濟圈的物業管理行業處於領先地位。根據中指院報告，以綜合實力、在管建築面積及合約建築面積計，我們在總部位於環渤海經濟圈的2020年物業管理百強企業中分別排名第10、第7及第6；以綜合實力、在管建築面積及合約建築面積計，我們在總部位於河北省的2020年物業管理百強企業中均排名第一。根據中指院報告，環渤海經濟圈是中國北方經濟發展的引擎。2019年，環渤海地區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%，在全國和區域經濟中發揮着集聚、輻射、服務和帶動作用。

在深耕環渤海經濟圈的同時，我們已經在全國建立了佈局。我們戰略性地將業務拓展至長三角地區、粵港澳大灣區及中西部地區等經濟發展水平、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」的戰略佈局，「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「環渤海城市群」，「長三角城市群」及「珠三角城市群」的佈局。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地區的21個城市（包括天津等區域性核心城市），長三角地區的11個城市（包括杭州、南京等區域性核心城市）、粵港澳大灣區的四個城市及中西部地區的18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34.3百萬平方米增加至截至2018年12月31日的39.7百萬平方米，並進一步增至2019年12月31日的48.4百萬平方米，2017年至2019年複合年增長率為18.8%。我們的合約建築面積從截至2017年12月31日的55.0百萬平方米增加至截至2018年12月31日的61.6百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日75.6百萬平方米，2017年至2019年複合年增長率為17.3%。我們的收入從2017年的人民幣709.5百萬元增加至2018年的人民幣878.9百萬元，並進一步增至2019年的人民幣1,250.6百萬元，2017年至2019年複合年增長率為32.8%。我們的年內利潤及綜合收益總額從2017年的人民幣41.9百萬元增加至2018年的人民幣74.9百萬元，並進一步增至2019年的人民幣110.3百萬元，2017年至2019年複合年增長率為62.2%。

我們相信，憑藉我們在環渤海經濟圈的領先市場地位、戰略性全國佈局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持續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

我們與中國領先的房地產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房地產開發商。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，複合年增長率達31.4%。截至2019年12月31日，榮盛發展集團合共擁有土儲面積約為37.3百萬平方米。

業 務

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、實業、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，旗下的產業新城位列「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。依托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成熟的管理模式及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2019年12月31日，我們管理的產業園在管總建築面積為約0.5百萬平方米。根據中指院報告，以產業園在管建築面積計，我們在總部位於環渤海地區的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1.0百萬平方米，合約建築面積為約1.2百萬平方米。我們針對產業園入駐的企業及客戶群體進行區分，精準定位，在原有物業服務的基礎上進行升級，提供更為多樣化、差異化的物業管理服務。

於業績紀錄期內，我們管理榮盛發展集團開發的絕大部分項目，我們參與競標榮盛發展集團開發的物業項目的中標率為100.0%。憑藉我們於榮盛發展集團經營所在地區的領導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理解榮盛發展集團的服務需要。董事深信，我們的競爭實力讓我們能對業主及住戶提供優質服務，為榮盛發展集團所開發物業的可銷售元素增值，並進一步加強雙方之間戰略業務合作。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確實基礎。

憑藉我們積累的豐富行業經驗以及市場知名度，我們的獨立第三方業務拓展能力迅速提升。我們於2018年11月正式組建業務開發部以監督與獨立第三方地產開發商的合作。截至最後實際可行日期，我們取得的獨立第三方地產開發商開發的項目管理權的總在管建築面積為約756,000平方米，總合約建築面積為約4.3百萬平方米。

此外，我們與獨立第三方物業開發商簽署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、擬交付我們管理的相關項目及面積、擬定的服務範圍及物業管理費。該等協議亦通常約定我們的委任受限於前期物業管理服務合同的簽署及招投標程序的完成，且物業開發商同意適用法律法規許可的情況下優先選擇我們作為物業服務提供商。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30.9百萬平方米。

業 務

我們相信通過與獨立第三方地產開發商合作，我們能夠進一步擴大我們的業務規模、提高市場佔有率、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，涵蓋住宅物業及非住宅物業，包括住宅、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、政府大樓、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45.0百萬平方米，總合約建築面積為約72.0百萬平方米，我們的非住宅物業在管總建築面積為約4.9百萬平方米，總合約建築面積為約7.4百萬平方米。

除了高品質的物業管理服務，我們也致力於向非業主，主要是地產開發商，以及物業業主及住戶提供多樣化的增值服務。對於地產開發商而言，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及家政服務等，及(ii)物業空間管理服務，主要包括拎包入住及不動產經紀服務。

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。

業 務

我們相信多樣化的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便捷、安心的環境。

我們的線上服務平台「米飯公社」是業主端的APP，使業主和住戶可以方便、快捷的獲取各類物業服務和增值服務。「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」等增值服務。線上繳費功能提高了業主和住戶繳納物業管理費的便捷程度和積極性。2020年前四個月，我們的物業管理服務收入中，35.8%通過線上繳費功能收取。線上報修和投訴建議功能便於業主和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業主和用戶的購物需求。截至2017年、2018年及2019年12月31日及截至最後實際可行日期，「米飯公社」APP註冊用戶數分別為約236,200個、約291,400個、約483,400個及約525,000個。

我們採用了「線上商城+線下便利店+送貨上門」的全方位零售模式，為業主和住戶提供全品類、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，我們的線上零售平台「米飯商城」提供逾5,200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40,000種單品。通過我們對於業主和住戶的消費習慣的深入了解，我們在線下便利店的產品進行精準投放。此外，我們提供送貨上門服務，極大的提升了客戶購買產品的便捷性。線下便利店與「米飯商城」線上平台的結合，極大程度的方便了業主和住戶的採買需求。

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信息化的管理

我們將保證服務質量提升到企業戰略高度。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，並在提升服務水平的同時提高運營效率。我們已建立一套標準化的運營系統，該系統覆蓋我們物業服務的各個主要環節。我們也制定了一

業 務

系列業務指導手冊，就每項服務內容服務的要求進行明確。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職業健康安全管理体系認證。

同時，我們也建立了一套信息技術系統對我們的服務質量進行全流程的閉環管理，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「— 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。

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效率的同時保證服務質量。根據中指院報告，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」。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。除了高級管理層之外，我們還擁有一支穩定且高度專業化的區域管理團隊。我們有19名區域分公司總經理平均已經在本公司從業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。

業 務

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，為業務主管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在所屬工作領域中作出貢獻。同時，我們也注重企業的文化培養，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

持續增強品牌知名度

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潛在業務機遇。我們計劃通過以下措施持續改進品牌知名度：(i)提高服務的質量，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)組織品牌活動，進行品牌廣告宣傳。我們計劃通過組織社區文化活動和品牌形象活動，進行品牌廣告宣傳等多種渠道增加品牌知名度；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

我們計劃依托我們在環渤海地區的領先市場地位、在全國的戰略性佈局、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，並通過開展諮詢服務，輸出我們的物業管理經驗。

我們也計劃拓展與獨立第三方地產開發商的合作。我們計劃憑藉我們在環渤海區域、長三角區域、粵港澳大灣區及中西部地區這四大區域的戰略佈局，以現有資源為支撐，對全國目標市場實現進一步滲透。除單一項目拓展外，對於市政服務物業或面積大於100萬平方米的物業，我們亦可通過與獨立第三方成立合資公司的方式進行管理。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

業 務

物業服務，進一步擴大我們非住宅業態的市場份額。此外，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。依托我們對於產業園成熟的管理模式及豐富的管理經驗，我們計劃進一步增加第獨立三方開發的產業園在我們產業園管理業務中的比重。

同時，我們也計劃通過收購物業服務企業實現增長。我們對於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、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

我們基於大數據分析，圍繞業主日常生活場景中的高頻需求，我們計劃進一步繼續豐富我們的社區增值服務。

我們的一站式生活服務平台以社區生活場景為中心，既可以讓業主在線一鍵呼叫管家進行報事報修和線上諮詢，也可以一鍵鏈接便利店、不動產經紀服務及其他上門服務。我們擬增加線下便利店的地理覆蓋範圍、增建智能線下便利店、增加存貨單位及提升客戶購物體驗。此外，我們希望進一步拓展不動產經紀業務，圍繞房產交易拓展上下游業務。具體而言，我們計劃拓展在管物業租房買房的居間服務。未來，我們計劃持續打造「社區一卡通」，為業主網羅一公里生活圈的各類商業生態，進行線上線下打通耦合，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。我們計劃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所提供社區增值服務以覆蓋家政保潔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、家政保潔、家電清洗等各類服務，在物業原有體系上延展品牌價值，當業主需要時，第一時間提供專業的服務保障。

我們也計劃收購下游相關產業公司，如裝飾裝修、教育及培訓、家政公司等，從而提供全方位、全鏈條的物業服務。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

業 務

提高信息化管理水平，開發和推廣智慧社區管理

我們將進一步投資信息化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。我們預期數字化管理將加強我們採集及分析營運數據的能力。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。此外，我們計劃對在管社區推行機械化、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。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

進一步完善人才資源管理和人才激勵機制，以吸引和留用優質人才

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，並採取有效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，制定和實施人力資源規劃。我們計劃建立「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、現有員工和我們從校園招聘的管理培訓生。同時，為適應未來創新業務的挑戰，我們也計劃持續引進掌握現代信息技術的高素質人才。為促進人才的留存和發展，我們將持續為員工提供豐富、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，促進員工良性發展，推動員工個人及集團整體的不斷進步。

我們的業務模式

於業績紀錄期，我們主要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、政府大樓、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。

業 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					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	436,717	61.5	536,148	61.0	680,327	54.4
非業主增值服務.....	198,513	28.0	266,224	30.3	429,322	34.3
社區增值服務.....	74,232	10.5	76,495	8.7	140,926	11.3
總計	709,462	100.0	878,867	100.0	1,250,575	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，我們的在管總建築面積分別約為34.3百萬平方米、39.7百萬平方米及48.4百萬平方米。於2017年、2018年及2019年，物業管理服務產生的收入分別約為人民幣436.7百萬元、人民幣536.1百萬元及人民幣680.3百萬元，分別佔我們同期總收入的61.5%、61.0%及54.4%。

多年來，我們的業務足跡已邁向全國。截至2019年12月31日，我們有合共251個在管物業管理項目，在管總建築面積為48.4百萬平方米，分佈於中國15個省、直轄市及自治區的31個城市。截至2019年12月31日，我們已訂約管理351個物業管理項目，總合約建築面積為75.6百萬平方米，分佈於中國19個省、直轄市及自治區的52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

業 務

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		
	2017年	2018年	2019年
	千平方米	千平方米	千平方米
合約建築面積.....	54,962	61,558	75,563
在管建築面積.....	34,331	39,699	48,427
	數目	數目	數目
合約建築面積所涉及的物業管理項目數目 ...	243	273	351
在管建築面積所涉及的物業管理項目數目 ...	167	195	251

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「— 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					
	2017年		2018年		2019年	
	合約 建築面積	在管 建築面積	合約 建築面積	在管 建築面積	合約 建築面積	在管 建築面積
	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米
截至期初.....	45,227	30,786	54,962	34,331	61,558	39,699
新委聘 ⁽¹⁾	10,025	3,835	6,596	5,368	14,005	8,728
終止 ⁽²⁾	(290)	(290)	—	—	—	—
截至期末.....	<u>54,962</u>	<u>34,331</u>	<u>61,558</u>	<u>39,699</u>	<u>75,563</u>	<u>48,427</u>

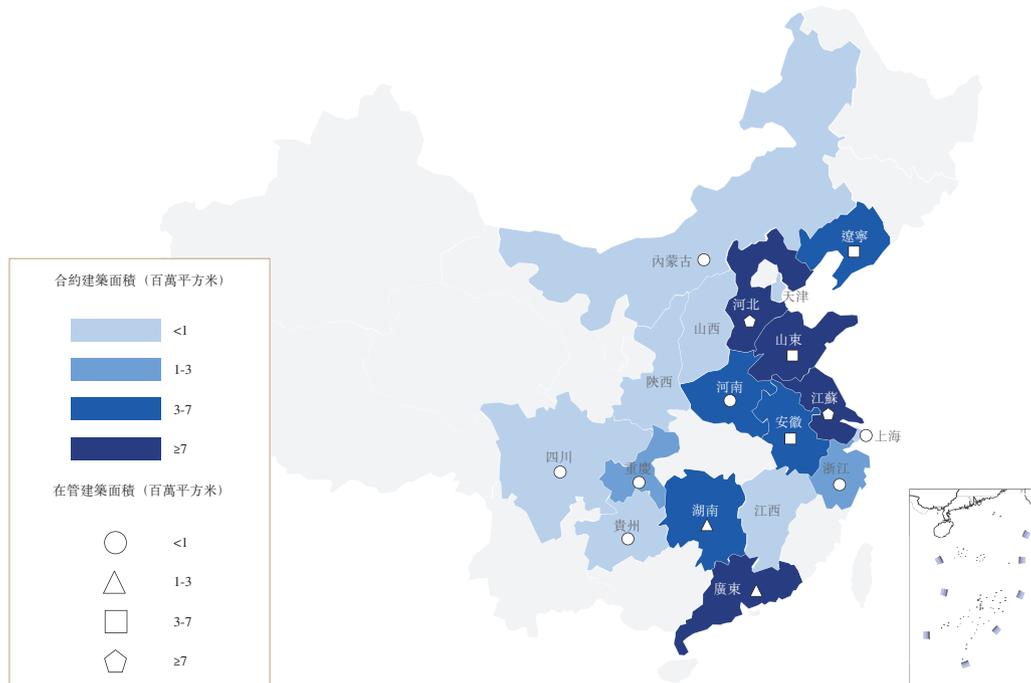
附註：

- (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) 當中包括自願退出的物業管理服務合約，原因是我們重新分配資源至利潤較高的委聘，從而優化物業管理組合。

業 務

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					
	2017年		2018年		2019年	
	收入		收入		收入	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
環渤海經濟圈 ⁽¹⁾	276,978	63.4	320,532	59.8	407,097	59.8
長江三角洲地區 ⁽²⁾	82,501	18.9	107,751	20.1	144,873	21.3
大灣區及周邊地區 ⁽³⁾	18,253	4.2	29,213	5.4	36,747	5.4
中西部地區 ⁽⁴⁾	58,985	13.5	78,652	14.7	91,610	13.5
總計	436,717	100.0	536,148	100.0	680,327	100.0

業 務

	截至12月31日								
	2017年		2018年		2019年				
	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			
千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%				
環渤海經濟圈 ⁽¹⁾	20,070	58.5	105	22,827	57.5	122	27,273	56.3	147
長江三角洲地區 ⁽²⁾	8,216	24.0	35	9,777	24.6	40	12,811	26.5	56
大灣區及周邊地區 ⁽³⁾	1,566	4.5	7	1,566	3.9	7	1,964	4.1	11
中西部地區 ⁽⁴⁾	4,479	13.0	20	5,529	13.9	26	6,380	13.2	37
總計	<u>34,331</u>	<u>100.0</u>	<u>167</u>	<u>39,699</u>	<u>100.0</u>	<u>195</u>	<u>48,427</u>	<u>100.0</u>	<u>251</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及海南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、湖北、湖南、江西、四川、安徽及重慶的項目提供物業管理服務。

於2017年、2018年及2019年，向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436.7百萬元、人民幣535.9百萬元及人民幣678.8百萬元，分別佔我們同期物業管理服務所產生收入的100.0%、99.9%及99.8%。有關榮盛發展集團與我們之間的業務區別資料，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					
	2017年		2018年		2019年	
	收入		收入		收入	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
由榮盛發展集團開發的物業 ⁽¹⁾						
－住宅物業前期階段 ⁽²⁾	390,408	89.4	470,871	87.8	584,802	86.0
－住宅物業業主委員會階段 ⁽³⁾ ...	23,924	5.5	25,956	4.8	26,600	3.9
－非住宅物業 ⁽⁴⁾	22,385	5.1	39,038	7.3	67,385	9.9
小計	<u>436,717</u>	<u>100.0</u>	<u>535,865</u>	<u>99.9</u>	<u>678,787</u>	<u>99.8</u>

業 務

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入		收入		收入	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
外拓項目來源 ⁽⁵⁾						
— 住宅物業前期階段 ⁽²⁾	-	-	-	-	195	0.0
— 住宅物業業主委員會階段 ⁽³⁾	-	-	-	-	865	0.1
— 非住宅物業 ⁽⁴⁾	-	-	283	0.1	480	0.1
小計	-	-	283	0.1	1,540	0.2
總計	436,717	100.0	536,148	100.0	680,327	100.0

	截至12月31日					
	2017年		2018年		2019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
	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⁾						
— 住宅物業前期階段 ⁽²⁾	31,145	90.7	141	36,342	91.5	164
— 住宅物業業主委員會 階段 ⁽³⁾	1,976	5.8	8	1,976	5.0	8
— 非住宅物業 ⁽⁴⁾	1,210	3.5	18	1,375	3.5	22
小計	34,331	100.0	167	39,693	100.0	194
外拓項目來源 ⁽⁵⁾						
— 住宅物業前期階段 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	74
— 住宅物業業主委員會 階段 ⁽³⁾	-	-	-	-	-	121
— 非住宅物業 ⁽⁴⁾	-	-	-	6	0.0	1
小計	-	-	-	6	0.0	1
總計	34,331	100.0	167	39,699	100.0	195

業 務

	截至12月31日									
	2017年			2018年			2019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	
	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⁾										
－住宅物業前期階段 ⁽²⁾ ...	50,744	92.3	206	56,243	91.4	229	62,822	83.1	267	
－住宅物業業主委員會階段 ⁽³⁾	1,976	3.6	8	1,976	3.2	8	3,695	4.9	14	
－非住宅物業 ⁽⁴⁾	2,242	4.1	29	3,126	5.1	35	6,362	8.4	50	
小計.....	<u>54,962</u>	<u>100.0</u>	<u>243</u>	<u>61,345</u>	<u>99.7</u>	<u>272</u>	<u>72,879</u>	<u>96.5</u>	<u>331</u>	
外拓項目來源 ⁽⁵⁾										
－住宅物業前期階段 ⁽²⁾ ...	-	-	-	213	0.3	1	2,131	2.8	11	
－住宅物業業主委員會階段 ⁽³⁾	-	-	-	-	-	-	121	0.1	1	
－非住宅物業 ⁽⁴⁾	-	-	-	-	-	-	432	0.6	8	
小計.....	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>213</u>	<u>0.3</u>	<u>1</u>	<u>2,684</u>	<u>3.5</u>	<u>20</u>	
總計.....	<u>54,962</u>	<u>100.0</u>	<u>243</u>	<u>61,558</u>	<u>100.0</u>	<u>273</u>	<u>75,563</u>	<u>100.0</u>	<u>351</u>	

附註：

- (1) 指榮盛發展集團獨立開發的物業以及榮盛發展集團與其他物業開發商共同開發而榮盛發展集團持有控股權益的物業。
- (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。
- (5) 指獨立於榮盛發展集團的第三方物業開發商開發的物業以及榮盛發展集團與其他物業開發商共同開發而榮盛發展集團並無持有控股權益的物業。

截至2017年、2018年及2019年12月31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、21.9百萬平方米及27.2百萬平方米。

業 務

於業績紀錄期，我們的物業管理服務合約續約率為100.0%。於2017年、2018年及2019年，前期物業管理服務合約保留率分別為99.4%、100.0%及100.0%。於2017年，我們的前期物業管理服務合約保留率低於100%，主要因為我們基於低毛利率而自願退出一個物業管理項目。下表載列我們截至2019年12月31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⁾	41,853	218
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.....	2,421	13
截至2021年12月31日止年度.....	2,180	7
截至2022年12月31日止年度.....	1,024	8
截至2023年12月31日止年度及以後.....	949	5
小計.....	6,574	33
總計.....	48,427	251

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並簽訂新的物業管理服務合約時自動終止並生效。

服務範圍

我們提供優質的物業管理服務，提升業主及住戶的生活體驗。我們提供的日常客戶服務一般包括住戶接待、日常服務回應、定期客戶探訪、查詢處理、日常打招呼及社區活動組織。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。**我們通過我們的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

業 務

電機、配電設備、水泵房以及供水及排水系統。我們通過我們的附屬公司及第三方分包商提供若干維修及維護服務。

截至2019年12月31日，我們僱用了7,466名現場人員提供物業管理服務，並聘請88名分包商提供若干物業管理服務，主要包括保安、清潔、綠化及園藝，以及維修及維護服務。

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、政府大樓、工廠及公園）。

下表載列我們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					
	2017年		2018年		2019年	
	收入		收入		收入	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業.....	414,332	94.9	496,827	92.7	612,462	90.0
非住宅物業						
－ 商業物業.....	22,385	5.1	39,038	7.3	67,385	9.9
－ 公共及其他物業.....	-	-	283	0.0	480	0.1
小計.....	<u>22,385</u>	<u>5.1</u>	<u>39,321</u>	<u>7.3</u>	<u>67,865</u>	<u>10.0</u>
總計.....	<u>436,717</u>	<u>100.0</u>	<u>536,148</u>	<u>100.0</u>	<u>680,327</u>	<u>100.0</u>

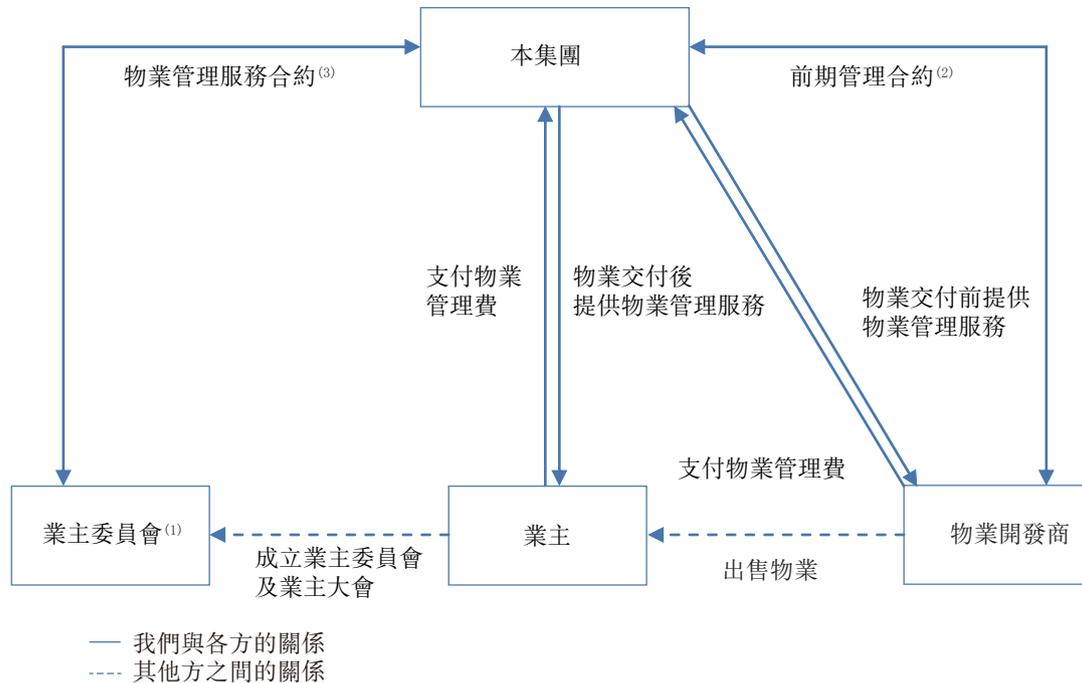
	截至12月31日					
	2017年		2018年		2019年	
	在管		在管		在管	
	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目
	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%
住宅物業.....	33,121	96.5	149	38,318	96.5	172
非住宅物業	1,210	3.5	18			
－ 商業物業.....	-	-	-	1,375	3.5	22
－ 公共及其他物業.....	-	-	-	6	0.0	1
小計.....	<u>1,210</u>	<u>3.5</u>	<u>18</u>	<u>1,381</u>	<u>3.5</u>	<u>23</u>
總計.....	<u>34,331</u>	<u>100.0</u>	<u>167</u>	<u>39,699</u>	<u>100.0</u>	<u>195</u>
	<u>48,427</u>	<u>100.0</u>	<u>251</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。

業 務

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。下圖說明我們與物業管理服務合約各方之間的關係。



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，業務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。

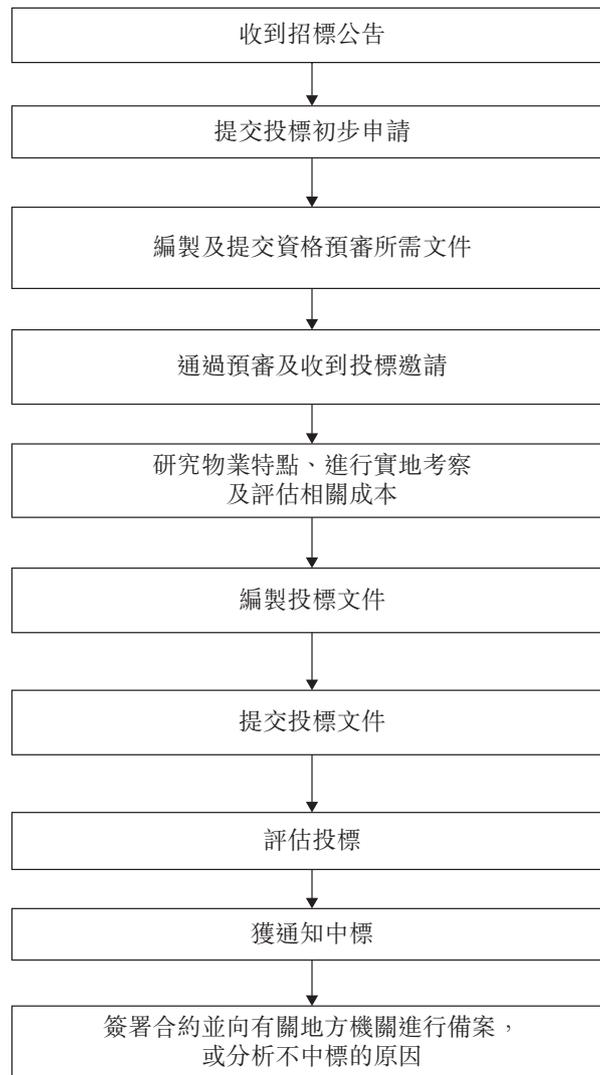
於磋商及訂立物業管理服務合約前，我們尋求盡可能準確地估計我們的銷售成本。我們的銷售成本包括與下列各項有關的開支(其中包括)：勞工及分包成本、採購物資及設備、公共區域維修及維護、辦公設施管理及運行、清潔及垃圾處理以及保安服務。由於我們自行承擔有關開支，我們的利潤率受我們控制及削減銷售成本的能力影響。倘我們收取的物業管理費金額不足以涵蓋我們的銷售成本，我們可能會蒙受損失，因為我們無權向客戶收取差額。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－倘我們無法有效預測或控制履行物業管理服務的成本，我們可能蒙受虧損及利

業 務

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。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「— 數字化、運營自動化及流程標準化」。

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：



業 務

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投標及競價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，我們對榮盛房地產發展開發的物業中標率為100.0%。於2018年，我們開始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%。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按照投標招標流程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投標招標過程中的表現。於2020年1月1日至最後實際可行日期，我們參與了三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100%中標率。

截至最後實際可行日期，相關物業開發商未經過規定招投標程序而選擇我們為九個物業管理項目提供管理服務（「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，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12.2百萬元及人民幣16.2百萬元，分別佔我們同期總收入約2.9%、2.3%及2.4%。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，住宅物業開發商如未能符合該等招投標規定，則或須於指定期限內進行整改及支付人民幣100,000元以下的罰款。請參閱本文件「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缺乏招投標程序由有關物業開發商所導致，而非我們造成。中國法律顧問告知，中國法律及法規並無清楚規定無法進入預定招投標程序的物業管理服務提供商會否面臨行政處罰。中國法律法規亦無明確表示在該等情況下訂立的物業管理服務合約是否有效。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，有關物業管理項目缺乏招投標程序將不大可能我們的業務、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。請參閱本文件「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」。

業 務

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連同招投標及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及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，包括定期檢查物業管理服務合約批核記錄及在出現違反情況下責令修正。

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房的物業管理費，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。
- **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。
- **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業主委員會以管理該等物業。《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，擁有社區過半數建築面積且佔業主總數一半以上，則業主可通過在業主大會上投贊成票成立業主委員會。在我們已簽訂無固定期限的前期管理合約且在交付物業後並無成立業主委員會的情況下，業主及住戶有法律責任就我們繼續提供的服務直接向我們支付物業管理費。

業 務

截至2019年12月31日，我們管理的15個社區已成立業主委員會，佔我們所管理社區總數約6.0%。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，我們須持續以有競爭力價格提供優質服務。根據《物業管理條例》，業主可通過擁有過半數已交付物業建築面積的過半數業主於業主大會投票聘任或解僱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、維護公共區域、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區域維修及維護的公共基金供款。若我們同意管理停車場，前期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。
- **期限及終止。**該等合約一般為期三年。於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，我們及我們在管物業的任何業主委員會均無在任何物業管理服務合約到期日前單方面終止與業主委員會的有關合約。

業 務

- **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格(如適用)，及(vii)可比物業定價。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過半數建築面積且佔業主總數一半以上的業主的贊成票。

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格。請參閱本文件「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。

於業績紀錄期，我們就住宅物業收取的物業管理費乃按照正常商業條款釐定。於2017年、2018年及2019年，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／月及人民幣1.6元／平方米／月。

於2017年、2018年及2019年，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，我們就其他物業開發商開發的住宅物業收取的平均物業管理費約為人民幣1.7元／平方米／月。

支付及信用條款

我們每年、每季或每月收取物業管理費。客戶應在我們發出徵款通知書後支付到期的物業管理費。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，請參閱本文件「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、公共設備及公共區域所耗的水電費用。

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」或掃描二維碼進行付款。於物業管理費到期

業 務

後，我們一般通過發送文字短訊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郵件或速遞發送律師信，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，我們的非業主增值服務所產生收入分別約人民幣198.5百萬元、人民幣266.2百萬元及人民幣429.3百萬元，分別佔同期總收入約28.0%、30.3%及34.3%。

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					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業工程服務	122,688	61.8	143,525	53.9	210,237	49.0
案場服務	63,040	31.8	98,489	37.0	158,091	36.8
其他服務 ⁽¹⁾	12,785	6.4	24,210	9.1	60,994	14.2
總計	<u>198,513</u>	<u>100.0</u>	<u>266,224</u>	<u>100.0</u>	<u>429,322</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。

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、配電線路及指示牌安裝、停車路標記、項目降水及工地圍擋服務，亦提供工程諮詢服務。我們一般經本身員工或通過分包商提供該等服務。我們一般按服務所產生的成本加收費用。

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。我們一般按服務所產生的成本加收服務費用。

業 務

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、設施及管線佈局、樓宇設計、材料及設備挑選以及工程質量符合物業管理規定及目標業主及任戶的需要。對於我們前期規劃及設計諮詢服務，我們一般會訂立服務協議，並按建築面積及每平方米價格收取費用。

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（專注於有關物業的功能、質量及設計這些潛在缺陷可能影響業主滿意度及交付物業合適度）。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。我們通常就物業交付服務訂立服務協議並按建築面積及每平方米價格收取費用。

售後服務

我們為著重確保已售物業質量的物業開發商提供售後服務，其主要包括任房維修服務。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。我們一般按服務所產生的成本加收費用。

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，我們為業主及住戶提供廣泛社區增值服務。於2017年、2018年及2019年，我們的社區增值服務產生的收入分別約人民幣74.2百萬元、人民幣76.5百萬元及人民幣140.9百萬元，分別佔同期總收入10.5%、8.7%及11.3%。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。

業 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					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
生活服務.....	54,211	73.0	49,810	65.1	101,111	71.7
物業空間管理服務.....	20,021	27.0	26,685	34.9	39,815	28.3
總計.....	74,232	100.0	76,495	100.0	140,926	100.0

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。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」提供種類繁多的在線產品。我們亦創建在線聊天群組，業主與住戶可以折扣價格下達訂單，並揀選送貨服務。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專注於保障及提升資產價值的物業空間管理服務。我們提供的主要物業空間管理服務包括：

- **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。我們與第三方商家訂立合作協議，並製作其產品及服務，主要包括家具、家電、建築材料、配件及裝修服務，對象為業主及住戶。商家將按收到的業主及住戶訂單向他們交付產品。產品及服務款項由商家與業主及住戶之間結清。根據合作協議，我們會向商家收取轉介費用，其為固定費用加上超出預定金額的銷售溢價某個百分比。

業 務

- **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。我們擬憑藉我們在多個住宅社區與業主及住戶的關係而聯繫潛在租戶及買方。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。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，我們出租該等零售單位及停車場並持有作租金收入及資本增值。我們向第三方分租該等零售單位及停車場並收取租金收入。自2019年1月，我們終止部分該等商業安排，並就其餘的商業安排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。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

截至最後實際可行日期，我們並無於湖北省管理任何物業。就我們董事所盡知，截至最後實際可行日期，除錄得七宗住戶確診個案外，我們的中國在管物業中，概無錄得住戶、租客或我們的員工確診感染COVID-19個案，且概無我們的員工因受制於強制隔離規定而未能履行職務。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居民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居民的健康，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。基於上文所述，董事認為，預期近期COVID-19爆發將不會對我們的經營及財務表現造成重大不利影響。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，我們董事經考慮我們可用的財務資源（包括估計[編纂]所得款項淨額及我們預期從營運活動產生的現金）後認為，我們將擁有充裕的營運資金足以滿足本文件日期起至少12個月的需求。

業 務

上述極端情況不一定會發生。上述分析僅作說明用途，董事目前估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產生的影響

根據中指院，預期COVID-19爆發將會令到全國各地經濟無可避免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，且預期當爆發得到有效控制時，中國對住宅物業管理服務的需求前景仍保持樂觀。因此，我們相信「一發展戰略」中所討論的擴展計劃可行，且由於COVID-19爆發，我們不大可能改變本文件「未來計劃及所得款項用途」中所披露的[編纂]所得款項淨額用途。

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。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

業 務

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**。我們的天問系統建立了自查機制、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。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巡查系統提交巡查請求，並監督其實時執行。通過對請求執行的監督，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**。我們的零售思訊服務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，其便利店內銷售並主要收集有關相關店鋪存貨、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或藍芽連接在「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

業 務

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，從而降低成本。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管理物業的安保。

- **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及分包商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，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1.6百萬元及人民幣8.4百萬元。

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。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「米飯公社」移動應用程序主要為我們所管理物業的客戶、業主及住戶而設計。通過移動應用程序「米飯公社」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，方便住戶接觸我們的服務。截至2017年、2018年及2019年12月31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個及525,000個。我們的「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保養服務，並安排維修物流；(iii)物業公告：業主及住戶可得

業 務

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；

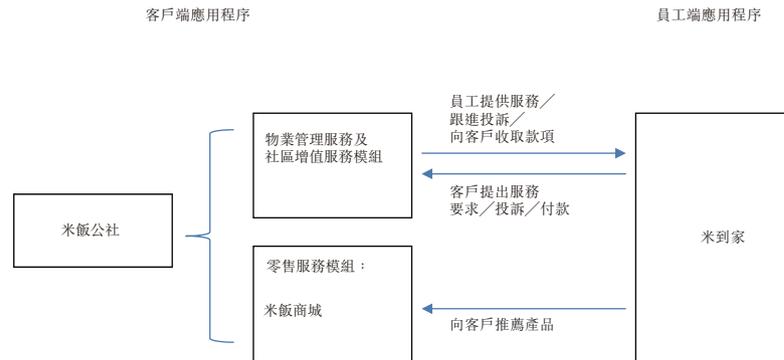
- 社區增值服務主要包括：(i)與日常生活有關的服務，主要包括社區團購及透過我們的「米飯商城」提供零售服務；及(ii)與物業有關的服務，主要包括物業維護及維修服務。

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。此乃我們新零售模式一部分，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5,200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商店連繫，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商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40,000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、格式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」及線下便利商店，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徵收率。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取率並解決問題。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周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。

業 務

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。詳情請參閱本文件「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。

業 務

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。

業 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2019年，向五大客戶銷售所得收入分別為人民幣222.3百萬元、人民幣286.1百萬元及人民幣493.8百萬元，各佔總收入約31.3%、32.6%及39.5%。於2017年、2018年2019年，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218.6百萬元、人民幣277.7百萬元及人民幣484.3百萬元，各佔總收入約30.8%、31.6%及38.7%。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，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2019年分別為人民幣2.1百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣6.4百萬元，各佔銷售成本總額約0.4%、0.5%及0.6%。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。我們的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「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，據董事所知，概無董事、其緊密聯繫人或擁有我們股本超過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.....	榮盛發展集團及其聯繫 人	物業開發	自2000年起	物業管理服務及 非業主增值服務	484,297	38.7
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	0.5
3.....	客戶B	個人業主	自2016年起	物業管理服務及 社區增值服務	1,497	0.1
4.....	客戶C	設計	自2018年起	物業管理服務	1,010	0.1
5.....	客戶D	建設及工程	自2018年起	物業管理服務及 社區增值服務	875	0.1

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	物業開發	自2000年起	物業管理服務及 非業主增值服務	277,731	31.6
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	3,558	0.4
3.....	客戶E	建築	自2018年起	非業主增值服務	1,911	0.2
4.....	客戶F	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G	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

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	物業開發	自2000年起	物業管理服務及 非業主增值服務	218,603	30.8
2.....	客戶H	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G	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I	個人業主	自2017年起	物業管理服務及 社區增值服務	718	0.1

業 務

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，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26.7百萬元及人民幣51.5百萬元，分別佔我們銷售成本總額約4.4%、3.6%及5.0%。於2017年、2018年及2019年，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6.1百萬元及人民幣12.6百萬元，分別佔我們銷售成本總額約1.6%、0.8%及1.2%。

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，據董事所知，概無董事、其緊密聯繫人或擁有我們股本超過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，一般透過銀行轉賬向供應商結清款項。

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A	安保及清潔	自2019年起 ⁽¹⁾	安保及清潔服務	12,560	1.2
2.....	供應商B	安保及清潔	自2019年起 ⁽¹⁾	安保及清潔服務	12,290	1.2
3.....	供應商C	安保及清潔	自2019年起 ⁽¹⁾	安保及清潔服務	10,431	1.0
4.....	供應商D	安保及清潔	自2019年起 ⁽¹⁾	安保及清潔服務	8,308	0.8
5.....	供應商E	安裝及維護	自2019年起 ⁽¹⁾	安裝及維護服務	7,950	0.8

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（如安保及清潔服務），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。

業 務

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 (人民幣千元)	佔銷售成本 總額百分比 (%)
1.....	供應商F	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G	園藝及園林	自2016年起	園藝服務／材料	5,543	0.8
3.....	供應商H	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I	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J	裝修工程	自2014年起	維修及維護 服務／材料	4,616	0.6

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 (人民幣千元)	佔銷售成本 總額百分比 (%)
1.....	供應商J	裝修工程	自2014年起	維修及維護服務 ／材料	9,203	1.6
2.....	供應商F	信息技術	自2013年起	提供及安裝硬件 設備	6,868	1.2
3.....	供應商K	園藝及園林	自2017年起	園藝服務／材料	4,094	0.7
4.....	供應商L	園藝及園林	自2017年起	園藝材料	2,861	0.5
5.....	供應商M	園藝及園林	自2017年起	園藝材料	2,583	0.4

業 務

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、安保、綠化、園藝及維修及維護服務，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，已付第三方分包商費用分別為人民幣11.2百萬元、人民幣29.6百萬元及人民幣233.3百萬元，分別佔我們銷售成本總額約1.9%、4.1%及22.8%。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，我們維持了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。

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。

業 務

- **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、稅務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OHSAS18001國際職業健康與安全管理體系認證。我們綜合ISO 9001、ISO14001及OHSAS 18001標準，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。業務過程中不時發生意外。有關相關風險的討論，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。為確保服務品質的穩定性，我們規範化所有物業管理服務。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納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的表現，並在分包商的服務未能達到約定的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的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」。

業 務

對第三方商家的質量控制

我們實施多項措施及政策以確保第三方商家所提供的產品和服務的質量，例如在與商家訂立合作協議前篩選候選商家。我們在「米飯商城」線上零售服務模組上檢查產品的價格及質量，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的產品或不合格的服務而招致的損失向我們作出賠償。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，並對回覆的結果進行後續審查。我們要求客戶的所有請求及投訴都應在一小時內得到回覆，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小時內予以解決。若請求及投訴未能立即得到解決，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感到滿意，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。通過服務熱線，客戶可諮詢服務相關事宜，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，而我們會進行跟蹤及及時回應，以為客戶的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以及我們的僱員及第三方對保密及不競爭所作的合約承諾方面的法律及法規來保護我們的知識產權。截至最後實際可行日期，我們在中國註冊了一項商標及兩個域名。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們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，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。

業 務

獎項

下表載列我們於業績紀錄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中國物業服務百強企業第十九位	中指院
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
2018年...	2018中國物業服務百強企業第二十四位	中指院
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專案－榮盛•紫提東郡	四川省房地產協會
2018年...	2017-2018中國房地產大數據聯盟成員單位	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

中國的物業管理行業競爭激烈，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展開競爭。此外，新市場參與者面臨品牌價值、資本要求、管理質量及人才可用性及技術專長等進入門檻，我們相信我們已經並將繼續跨越全部門檻。有關我們經營所在行業及市場的詳情，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」。

業 務

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。有關相關風險的討論，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，我們認為我們無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。我們的人力資源部負責管理、培訓及聘請僱員。

截至2019年12月31日，我們在中國共擁有8,164名全職僱員。下表載列截至2019年12月31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	7,466	91.5
人力資源及行政部	211	2.6
社區零售管理部	201	2.5
財務管理部	174	2.1
採購部	25	0.3
業務開發部	22	0.3
市場營銷及運營部	21	0.3
審核及法律部	14	0.2
總計	8,164	100.0

下表載列截至2019年12月31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	4,666	57.2
長江三角洲地區	1,995	24.4
大灣區及周邊地區	298	3.7
中西部	1,205	14.8
總計	8,164	100.0

業 務

根據相關中國法律及法規，我們為保障中國僱員的利益對社會保險基金（包括養老金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險）和住房公積金作出供款。於業績紀錄期，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。詳情請參閱本文件「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－歷史不合規事件」。

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活動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的工資和福利、系統性的培訓機會及內部晉升調動，聘用市場上有才能的僱員。我們向僱員提供系統及廣泛的培訓計劃，以提高及增強及技術及服務技能，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讓他們觀看視頻以直觀地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，為其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，以管理附屬公司及分支機構於其日常業務過程中的現金收支情況。通常而言，我們鼓勵附屬公司及分支機構以銀行轉賬的方式進行交易結算，以降低現金管理風險。我們的僱員被明確禁止在一般業務過程之外挪用及／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.....

我們有收銀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。有關客戶將向收銀員或客服人員出示其退款單，而收銀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寫表格及身份驗證程序進行報失。

業 務

現金流量交易

現金處理政策及內部控制措施

	<p>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，我們的收銀員及客服人員必須簽字並確認，並記錄退款的所有理由。</p>
現金庫存及保證金	<p>我們的附屬公司及分支機構須每月對賬及核對銀行結餘。我們的員工需要每日檢查庫存中的現金結餘，我們亦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。</p>
將現金轉賬至我們的中心銀行賬戶或附屬公司及分支機構的銀行賬戶	<p>我們通過支票、信用卡或借記卡支付及銀行轉賬等方式收取現金。我們的僱員必須核實主要付款及收到的支票的其他細節是否正確。他們還需要及時提交所有付款憑證。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。</p>
將現金從我們的中心銀行賬戶或附屬公司及分支機構的銀行賬戶轉出	<p>我們通常通過銀行轉賬或出具支票進行現金支付。我們指定特定人員為我們的業務留下空白支票簿及出具支票。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。</p>
附屬公司及分支機構銀行開戶及管理	<p>我們的附屬公司及分支機構必須遵守有關銀行開戶的內部政策及程序。他們需要在開立任何銀行賬戶前填妥申請表格。我們的附屬公司及分支機構需要每月對賬及檢查銀行結餘。</p>

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維持保單，主要包括(i)就第三方因我們的業務運營所遭受或與之相關的財產損失或人身傷害而承擔責任的責任保險；及(ii)為我們所擁有或託管的動產

業 務

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傷負責，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的影響，而該等風險及危害可能會對我們的業務造成不利影響。更多詳情請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的保險可能無法充分涵蓋我們可能遭遇的損失及責任」一節。

證書、牌照及許可證

我們須就業務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、許可及執照的更多資料，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所需的所有重要證書、許可證及牌照。於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，我們在更新該等證書、許可證或牌照方面並無遇到任何重大困難，目前預計到期更新該等證書、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程序。截至本文件日期，我們尚未為八個物業管理項目於相關政府部門完成有關招募保安人員的備案程序。截至本文件日期，我們已就六個該等物業管理項目提交備案申請，並計劃在達成所有備案條件後盡快就其他兩個物業管理項目提交備案申請。我們的中國法律顧問德恒律師事務所認為，我們完成備案程序時將不會有任何法律障礙。

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

物業

截至最後實際可行日期，我們在中國購買四項物業，總建築面積約為1,245平方米，由我們持作自用。我們尚未就該等物業取得不動產權證書，但我們已提交申請。我們的中國法律顧問認為，我們就該等物業取得物業業權證書並無法律障礙。

截至最後實際可行日期，我們在中國租賃了54項物業，總建築面積約為29,216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就我們的所有54項租賃物業向地方住房管理部門登記租賃協議，主要原因是業主不配合登記有關租賃協議，而我們對此無能為力。中國法律顧問告知我們，有關主管部門可能會責令我們整改該不合規之處，且若我們未能限期整改，我們可能因該等未登記情況而被處以每項協議人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。因我們未登記該54項租賃協議而引致的估計罰款總額約為人民幣54,000元至人民幣540,000元。截至最後實際

業 務

可行日期，我們並無收到任何監管機構就上述未登記租賃協議可能造成的行政處罰或執法行動發出的任何通知。我們的中國法律顧問告知，未登記租賃協議不會影響租賃協議的有效性。董事認為缺乏有關備案將不會對我們的業務營運造成重大不利影響或對[編纂]構成重大法律障礙。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的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，中國的25項租賃物業（總建築面積約26,453平方米）出租人並無向我們提供其取得或證券有權出租有關物業的相關物業權證。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，或會窒礙我們繼續使用該等物業的能力。我們的董事認為，由於並無物業權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的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，我們無需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。管理、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被編入我們的政策中。有關我們管理層所確認的主要風險的詳情，請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險」。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。請參閱本文件「財務資料－關於市場風險的定量及定性分析」。

為在進行[編纂]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，請參閱本文件「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，以確保我們的業務遵守相關法律法規。有關彼等的履歷詳情，請參閱本文件「董事、監事及高級管理層」一節；
- 於[編纂]後委任邁時資本有限公司為合規顧問，以就上市規則的遵守情況向我們提供建議；及

業 務

- 聘請外部法律顧問，以在必要時就上市規則的遵守情況向我們提供建議，並確保我們遵守相關監管要求及適用法律。

最後，我們將在[編纂]之前針對貪腐和欺詐活動採取各項內部法規，其中包括針對收取賄賂及回扣，以及不當使用公司資產所採取的措施。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、確保舉報人的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，以增強其反貪腐意識，並遵守適用法律及法規（包括員工手冊中針對不合規情況的相關政策及明示禁例）；及
- 就任何已識別的貪腐或欺詐行動採取整治措施，對已識別的貪腐或欺詐行動作出評估，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起訴。

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被牽涉進法律程序或爭議（如與客戶及供應商產生的合約爭議）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。

歷史不合規事件

我們的中國法律顧問表示，於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，我們並無因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。下文概要載列我們於業績紀錄期違反適用法規的過往違規事件。董事認為，下述違規事件將不會對我們造成任何重大營運或財務影響。

違規事件的背景

於業績紀錄期，本公司及若干中國附屬公司及分支機構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。

業 務

違規的原因

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，因彼等不願承擔其就相關供款的全數款項；(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)中國有關部門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部門的通知要求我們繳納社會保險及住房公積金的不足部分或罰款；(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，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2.8百萬元及人民幣1.9百萬元的撥備；(v)本公司及大部分中國附屬公司及分公司已自主管社會保險及住房公積金部門取得書面或口頭確認，聲明(1)該等部門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)並無記錄顯示任何重大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重大違反相關法律而發出經核實投訴，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)我們的最終控股股東已承諾，倘我們接獲有關部門要求繳納社會保險及住房公積金逾期款項，或我們因該逾期款項而須繳納滯納金或罰款，彼將向我們彌償有關部門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。

業 務

鑒於上文所述，我們的中國法律顧問表示，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。

所採取的補救及糾正措施及所採納的內部控制

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)定期與有關政府部門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)編制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制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[編纂]完成後（假設[編纂]並無獲行使），榮盛房地產發展將持有本公司股本總額約[編纂]。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。

[編纂]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[編纂]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[已獲得]所有與[編纂]相關的必要批准和授權。

業務區分

本集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。我們的控股股東亦投資於物業開發、商業營運服務、度假區運營、土木工程及產業園運營業務。

度假區管理服務

榮盛康旅投資有限公司連同其附屬公司（統稱「康旅度假區集團」）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服務式公寓、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物業作為度假區物業，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，惟並無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

與控股股東的關係

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潛在競爭，我們已於2020年6月與康旅度假區集團或業主委員會就該七個度假區項目訂立終止協議，而自委聘新物業管理服務提供商起，我們將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。

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提供物業管理服務以及向彼等自行開發及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[編纂]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。進一步詳情請參閱本節「一 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[編纂]後能夠獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人(本集團除外)開展業務，理由如下：

管理獨立

董事認為，董事會及高級管理層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

與控股股東的關係

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及除「董事、監事及高級管理層」一節所披露之外，概無其他董事或高級管理層團隊成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；
- (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)本集團並無任何非貿易性質應收及應付控股股東結算款項及(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。

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。

與控股股東的關係

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」。

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2019年12月31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99.5%。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標和投標程序，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2019年12月31日止年度，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61.3%。

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2019年12月31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[4.6]百萬平方米的額外物業，其中總合約建築面積約[1.7]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。該等協議亦通常列明我們的委任受限於前期物業管理服務合同的簽立及招投標程序的完成，且物業開發商同意適用法律法規許可的情況下優先選擇我們作為物業服務提供商。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（如寫字樓及服務式公寓），公共及其他物業（如產業園、學校、政府大樓及工廠）。展望未來，我們擬透過以下方式(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過程；及(ii)篩選尋求在管建築面積以及收購及投資機會。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」。

與控股股東的關係

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流程以及收購物業管理項目。

相互及互補關係

於業績紀錄期，我們大部分收入主要來自榮盛發展集團。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相互互補。根據中指院，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，並有類似服務哲學。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，讓我們強化有市場地位及提升我們於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%。我們相信主要由於(i)我們有關各類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)相互質量標準及業務營運的相互理解，令我們提供榮盛發展集團的訂制價值及需要服務。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業務關係屬商業上互利，故董事認為我們與榮盛發展集團的業務關係不大可能終止或因其相互及互補性質而出現重大不利變動。展望將來，根據我們的相互及互補業務關係，並考慮到所需時間及努力以確保其他服務提供商可提供可相比標準及範圍的服務，我們認為我們有競爭優勢以在競爭對手中鶴立雞群，且我們相信將會繼續從榮盛發展集團獲得未來委聘。有關更多資料，請參閱「業務－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」。

與控股股東的關係

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。

儘管我們已進行若干持續關連交易，而有關交易將於[編纂]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[編纂]後將繼續進行的關連交易的更多資料，請參閱本文件「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任何業務構成或可能構成競爭的任何業務的任何公司（其股份於聯交所或任何其他證券交易所[編纂]）中持有股本總額不足5%，且彼等無權委任該公司董事會10%或以上成員則除外。當本集團從事一項非受限制業務的新業務時，上述限制不適用，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。

與控股股東的關係

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

於接獲要約通知後，本公司應就是否爭取或拒絕競爭業務機會尋求由成員並無於競爭業務機會中擁有任何權益的董事會委員會（「**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要約通知後30個營業日內，代表本公司以書面形式向控股股東通知有關其爭取或放棄競爭業務機會的決定。

倘相關控股股東已收到獨立董事會放棄有關競爭業務機會的通知，或倘獨立董事會未能於上述30個營業日內作出回應，則其有權但無義務爭取有關競爭業務機會。倘相關控股股東爭取的有關競爭業務機會的性質、條款或條件有任何重大變動，其應將有關經修訂的競爭業務機會轉介給本公司，猶如該機會為新的競爭業務機會。

倘控股股東及其各自的緊密聯繫人不再持有（不論直接或間接）50%或以上具有投票權的股份或倘股份不再於聯交所**[編纂]**，則不競爭契據將自動失效。

各控股股東已向我們進一步承諾其將提供並將促使其緊密聯繫人盡力提供獨立非執行董事就不競爭契據遵守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任何競爭業務機會的原因），以及獨立非執行董事對不競爭契據遵守及執行情況的審查；及

與控股股東的關係

- 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[編纂]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；
- (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持續關連交易，並於年報中確認該等交易乃於我們的一般及日常業務過程中按一般商業條款或不遜於獨立第三方獲提供或提供的條款訂立，該等條款公平合理且符合股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事每年會審閱控股股東提供的不競爭承諾及其遵守該等承諾的情況。

關連交易

我們已與關連人士訂立多項協議，詳情載於下文。於[編纂]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（須重續許可使用的商標）。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[編纂]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使用商標的使用權，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[●]，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[編纂]起至2022年12月31日止期間自本集團購入若干產品，包括但不限於宣傳材料、易耗品、禮品及辦公設備等（「產品」），用於榮盛控股集團的銷售辦事處、市場促銷活動及辦公用途。

截至2019年12月31日止三個年度各年，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0.9百萬元及人民幣7.7百萬元。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)榮盛發展集團銷售辦事處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年大幅增加其採購額。

關連交易

就產品而應付的購買價將參照現行市場價後公平磋商後釐定。

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將分別不會超過人民幣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銷售辦事處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；
- 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，因此，根據上市規則其為本公司的關連人士。據此，於[編纂]後，總銷售協議項下的交易將構成上市規則第十四A章項下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%，因此，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[●]，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[編纂]起至2022年12月31日止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)初步規劃及設計諮詢服務；(ii)示範單位及現場售樓處管理服務；(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／或其聯繫人持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，榮盛發展集團及其聯繫人就本集團提供的物業管理服務而應付費用總額分別約人民幣102.7百萬元、人民幣142.0百萬元及人民幣277.6百萬元。

關連交易

就物業管理服務收取的費用將考慮及(i)物業的規模、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，並經公平磋商後釐定。服務費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；
- 根據現有合約將予確認的估計收益；
- 就初步規劃及設計諮詢服務，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預計開發的項目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，基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2019年12月31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泊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在管建築面積。

榮盛房地產發展為我們控股股東之一，因而根據上市規則其為本公司的關連人士。因此，於[編纂]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。

由於預期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百分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將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。

關連交易

2. 總小型工程及相關諮詢服務協議

於[●]，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[編纂]起至2022年12月31日止。

雙方有關成員公司將訂立個別租賃協議，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，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134.8百萬元及人民幣199.1百萬元。

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的費用。

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年度最高費用將分別不超過人民幣325.8百萬元、人民幣378.0百萬元及人民幣438.2百萬元。

為達致上述年度上限，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；
- 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；及
- 榮盛發展集團及／或其聯繫人截至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，故根據上市規則亦為本公司的關連人士。因此，於[編纂]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。

由於預期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將高於5%，因此，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。

關連交易

(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[已向我們授出]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）。

(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「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）屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

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

董事會負責管理及營運我們的業務，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	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	29	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會主席	耿建富胞兄的女婿
劉勇罡	41	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	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	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	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	[●]	獨立非執行董事	[●]	為董事會提供獨立意見	不適用

董事、監事及高級管理層

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，29歲，於2020年4月6日獲委任為執行董事兼董事會秘書及於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會主席。

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。其後任職為南京市消防支隊鼓樓區大隊參謀，主要負責消防工作的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。

董事、監事及高級管理層

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（為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銷售管理。於2004年11月至2007年9月，他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月獲住房和城鄉建設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，期間曾負責整體運營及管理。彼於2006年12月獲委任為執行董事，並於2018年2月辭任。

加入本集團之前，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2017年7月加入榮盛房地產發展，先後擔任廊坊分公司物業副總經理、物業管理董事及物業管理中心總經理，直至2017年7月，他主要負責榮盛發展集團物業管理領域的整體管理及運營。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。

董事、監事及高級管理層

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任教。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，彼主要負責與財務、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。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），現任其董事長兼總經理，主要負責戰略規劃及日常運營及管理。

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[●]獲委任為本公司獨立非執行董事，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責任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以及業務發展。於2009年9月至2017年11月，彼為利安達會計師事務所(特殊普通合伙)的合夥人。彼目前為中興華會計師事務所(特殊普通合伙)的合夥人，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，獲管理工程學士學位。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。

除上文披露者外，概無董事於緊接本文件日期前三年內於上市公司擔任任何其他董事職務。

除本文件所披露者外，董事均已確認概無任何其他與彼等獲委任為董事有關的事宜須提請股東垂注，亦無任何其他與彼等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各自履行職務、財務表現、內部監控管理及風險管理。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	41	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
董慧	39	2020年3月	職工代表監事	2020年3月21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
劉紀鋒	38	2019年5月	職工代表監事	2020年3月21日	負責監察本公司董事會及高級管理人員
王建東	54	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	26	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，41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，負責監督公司整體預算的編製、管理及監察有關流程並進行財務分析、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(聯交所上市公司，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至2020年2月。彼其後獲晉升為並現任副總裁，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，39歲，於2020年3月21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(一間主要從事項目管理、技術服務、技術諮詢及建設監督的公司)的人力資源專

董事、監事及高級管理層

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總部的人力資源總監，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，38歲，於2020年3月21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）（一間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月修畢中國海南大學，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，負責制定地區和項目投資及發展戰略，並落實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。

王先生現時擔任河北省會展業協會副總裁及廊坊市工商聯合會副主席。

董事、監事及高級管理層

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，26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，概無監事於緊接本文件日期前三年內於上市公司擔任其他任何董事職位。

除本文件所披露者外，各名監事已確認，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，亦無有關彼委任的任何資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

高級管理層

本集團董事長及其他高級管理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 高級管理層日期	主要職責
許斌	44	2019年6月	財務總監	2019年6月	本集團財務管理
賴鴻飛	38	2018年11月	副總經理	2018年11月	品質控制、營運管理、市場發展以及合併及收購
孟慶斌	36	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

董事、監事及高級管理層

許斌先生，44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（一間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（一間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（一間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（一間主要從事旅遊項目開發及營運的公司）的董事，負責業務決策的制訂。目前，許先生擔任東港股份有限公司（一間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月獲認可為北京註冊會計師協會的註冊會計師資格。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，38歲，於2018年11月加入本集團時獲委任為副總經理，負責品質控制、營運管理、市場發展以及合併及收購。

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，負責品質管理、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，負責品質管理、市場開發及業務管理，直至2015年12月。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，負責市場擴張以及合併及收購管理。

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。

董事、監事及高級管理層

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（一間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，負責管理房地產投資及經紀業務。自2009年1月至2013年1月，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）（一間主要從事提供房地產經紀服務的公司）的區域業務經理，彼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（一間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全面管理。

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，29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。

審核委員會包括三名成員，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有關財務管理專業知識的獨立非執行董事。

董事、監事及高級管理層

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設立正式和透明的程序，並就此向董事作出推薦建議，(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批准績效薪酬。

薪酬及考核委員會包括三名成員，即唐義書先生、耿建富先生及金文輝先生。薪酬及考核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，並就有關董事會的建議成員變動提出推薦建議，(ii)物色、挑選或就提名董事人選向董事會作出推薦建議，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。

提名委員會包括三名成員，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。我們將繼續在本公司所有職級落實促進及加強性別多元化的措施及步驟。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。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並將根據客觀準則考慮候選人，充分顧及董事會成員多元化的裨益。

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。他們在不同主要範疇(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29歲至55歲。我們已採取並將會繼續致力在本公司所有職級促進性別多元化，包括但不限於董事會及高級管理層層面。經考慮業務模式及具體需要，我們認為，董事會的組成符合董事會多元化政策。

董事、監事及高級管理層

就董事會性別多元化而言，董事會多元化政策進一步規定，在篩選及推薦合適候選人供董事會委任時，董事會應把握機會逐漸提高女性成員的比例。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。我們的目標是參照利益相關者的期望以及國際及地方建議的最佳慣例，維持性別多元化的適當平衡。我們的目標是自[編纂]起計五年內，董事會最少有兩名女性董事。

提名委員會負責確保董事會成員多元化。[編纂]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，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)合共分別約為零、人民幣1.0百萬元及人民幣1.2百萬元。

截至2019年12月31日止三個年度各年，我們分別向本集團五名最高薪酬人士(包括零、一名及一名董事)支付酬金(包括工資、薪金及花紅、退休金、住屋津貼、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，應付餘下五名、四名及四名人士的酬金分別約為人民幣3.4百萬元、人民幣3.7百萬元及人民幣5.1百萬元。

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，截至本文件日期，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)約為人民幣5.3百萬元。

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[編纂]後聽取薪酬及考核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。

除本文件所披露者外，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，請參閱本文件附錄一會計師報告附註11及36。

董事、監事及高級管理層

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條及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。本集團將按上市規則第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 我們擬以有別於本文件所詳述的方式動用[編纂]所得款項，或我們的業務活動、發展或業績嚴重偏離本文件所載的任何預測、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[編纂]起至我們就[編纂]後開始的首個完整財政年度的財務業績派發年報當日為止。

企業管治守則

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[編纂]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[編纂]未獲行使，緊隨[編纂]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 [編纂]股	未上市內資股	[編纂]
[編纂]股	根據[編纂]將予發行的H股	[編纂]
<u>[編纂]股</u>		<u>100%</u>

假設[編纂]獲全面行使，緊隨[編纂]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 [編纂]股	未上市內資股	[編纂]
[編纂]股	根據[編纂]將予發行的H股	[編纂]
<u>[編纂]股</u>		<u>100%</u>

公眾持股量規定

上市規則第8.08條規定，尋求[編纂]的證券必須有一個公開市場，且發行人的[編纂]證券須維持足夠的公眾持股量，這一般指(i)於任何時候發行人已發行股份總數至少有[編纂]由公眾人士持有；及(ii)倘發行人除了尋求[編纂]的證券類別外，還擁有一類或以上證券，則[編纂]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[編纂]。然而，尋求[編纂]的證券類別不得低於發行人已發行股份總數的15%，且於[編纂]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[編纂]完成後(不論[編纂]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[編纂]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[編纂]已成為無條件且已完成。

股份類別

於[編纂]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

股 本

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文件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，特別是就本文件刊發日期後所宣派、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[編纂]外，我們並無計劃在進行[編纂]的同時或於[編纂]後六個月內以任何公開或私人方式發行或配售證券。我們並無批准進行[編纂]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[編纂]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[編纂]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[編纂]，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首次[編纂]後的任何額外股份[編纂]視作純粹行政事宜考慮，故毋須作出我們在香港[編纂]時所作出的有關事先[編纂]申請。

在境外證券交易所[編纂]及買賣獲轉換股份毋須經類別股東表決。在首次[編纂]後申請任何獲轉換股份在聯交所[編纂]，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。

股 本

轉讓於[編纂]前已發行的股份

公司法規定，就一家公司[編纂]而言，於[編纂]前發行的股份不得於公開發售的股份在任何證券交易所[編纂]當日起計一年內轉讓。因此，本公司於[編纂]前發行的股份將受此法定限制規限，不得於[編纂]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」。有關控股股東根據香港包銷協議作出的禁售承諾詳情，請參閱「包銷—包銷安排及開支—根據香港包銷協議所作承諾」。

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[編纂]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[編纂]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

有關本公司須舉行股東大會及類別股東大會的情況的詳情，請參閱本文件「附錄四—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[編纂]完成前及緊隨[編纂]完成後（未經計及因[編纂]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根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向我們披露的權益或淡倉，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[編纂]前 所持股份 ⁽¹⁾		緊隨[編纂]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%	[編纂](L)	[編纂]%
榮盛控股 ⁽²⁾	受控法團權益	未上市 內資股	235,527,000(L)	83.52%	[編纂](L)	[編纂]%
榮盛建設工程	受控法團權益	未上市 內資股	235,527,000(L)	83.52%	[編纂](L)	[編纂]%
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%	[編纂](L)	[編纂]%
中鴻凱盛	實益擁有人	未上市 內資股	22,740,000(L)	8.06%	[編纂](L)	[編纂]%
耿凡超女士 ⁽³⁾	受控法團權益	未上市 內資股	22,740,000(L)	8.06%	[編纂](L)	[編纂]%
肖天馳先生 ⁽⁴⁾	配偶權益	未上市 內資股	22,740,000(L)	8.06%	[編纂](L)	[編纂]%
盛繹德商務	實益擁有人	未上市 內資股	23,733,000(L)	8.42%	[編纂](L)	[編纂]%
劉紅霞女士 ⁽⁵⁾	受控法團權益	未上市 內資股	23,733,000(L)	8.42%	[編纂](L)	[編纂]%

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37.20%。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。

除上文披露者外，董事並不知悉於緊接[編纂]完成前及緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]並無獲行使），任何人士將於任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接於本公司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。

財務資料

閣下應將以下討論及分析連同本文件附錄一會計師報告所載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。請參閱本文件「風險因素」及「前瞻性陳述」。

概覽

我們在環渤海經濟圈處於領先市場地位、在長江三角洲地區及大灣區等重點區域已經建立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。根據中指院，以綜合實力、在管建築面積及合約建築面積計，我們在總部位於環渤海經濟圈的2020年中國物業服務百強企業中分別排名第10、第7及第6，而以綜合實力、在管建築面積及合約建築面積計，我們在總部位於河北省物業服務百強企業中均排名第一。

我們通過三大業務線（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34.3百萬平方米增加至截至2018年12月31日的39.7百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的48.4百萬平方米，2017年至2019年複合年增長率為18.8%。我們的合約建築面積從截至2017年12月31日的55.0百萬平方米增加至截至2018年12月31日的61.6百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的75.6百萬平方米，2017年至2019年複合年增長率為17.3%。我們的收入從2017年的人民幣709.5百萬元增加至2018年的人民幣878.9百萬元，並進一步增至2019年的人民幣1,250.6百萬元，2017年至2019年複合年增長率為32.8%。我們的年內利潤及綜合收益總額從2017年的人民幣41.9百萬元增加至2018年的人民幣74.9百萬元，並進一步增至2019年的人民幣110.3百萬元，2017年至2019年複合年增長率為62.2%。

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文件附錄一會計師報告附註4披露。

財務資料

編製業績紀錄期的歷史財務資料時，我們已追溯應用於2018年或2019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。編製業績紀錄期的歷史財務資料時，我們已提早應用於2020年1月1日起開始年度期間生效的香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務的定義」。

有關本文所載財務資料編製基準更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告。

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，其中包括本文件「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年分別佔總收入61.5%、61.0%及54.4%。因此，我們的業務及營運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日分別為34.3百萬平方米、39.7百萬平方米及48.4百萬平方米。

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，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%、99.98%及99.5%。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，致力擴展收入來源，並分散物業管理服務的組合。

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「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服務定價，包括(i)物業類型及位置、(ii)服務範疇及標準、(iii)估計開支、(iv)目標利潤、(v)業主及住戶背景、(vi)地方政府關於物業管理費的指引價格，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。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。

財務資料

僅作說明用途，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收入及利潤以及綜合收益總額的敏感度分析。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		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內利潤及綜合收益總額.....	41,924	74,873	110,271
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.....	(21,836)	(26,807)	(34,016)
對年內利潤及綜合收益總額影響.....	(16,377)	(20,106)	(25,512)
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.....	(43,672)	(53,615)	(68,033)
對年內利潤及綜合收益總額影響.....	(32,754)	(40,211)	(51,025)

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，因此勞工成本佔我們銷售成本的大部分。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，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364.2百萬元、人民幣452.4百萬元及人民幣482.1百萬元，分別佔我們同年銷售成本的61.8%、62.2%及47.2%。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。請參閱本文件「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、保養及維修、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，向第三方分包商支付的費用分別為人民幣11.2百萬元、人民幣29.6百萬元及人民幣233.3百萬元，分別佔我們同年銷售成本的1.9%、4.1%及22.8%。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及向彼等委派更多物業工程服務。

競爭

中國的物業管理行業競爭激烈，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，按整體實力計，我們於中國物業服務百強企業中排名第19。請參閱本文件「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

財務資料

改善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，詳情載於本文件附錄一會計師報告附註2。我們的重大會計政策包括：

收入確認

客戶同時接受及使用我們提供的優惠，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，我們事先與客戶協定各項服務的價格向客戶發出月賬單。

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，我們擔任物業開發商、業主及租房的銷售代理，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配對服務的時點確認。

財務資料

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，請分別參閱本文件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就定義而言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文件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。

應收呆賬撥備

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。基於我們過往歷史、現有市況及於各報告期末的前瞻性估計，我們於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

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溢利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。

財務資料

若干綜合全面收益表項目的說明

下表載列於所示年度我們的綜合全面收益表概要。下文呈列的過往業績未必能反映任何未來期間的可預計業績。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	709,462	878,867	1,250,575
銷售成本.....	(589,177)	(727,814)	(1,021,910)
毛利	120,285	151,053	228,665
銷售及營銷開支.....	(1,274)	(1,098)	(2,163)
行政開支.....	(53,834)	(73,503)	(115,909)
金融資產(減值虧損)/撥回	(4,318)	(4,712)	10,137
其他收益.....	238	4,180	39,501
其他收益－淨額.....	4,155	35,364	1,111
經營溢利.....	65,252	111,284	161,342
財務成本－淨額.....	(5,564)	(7,654)	(13,099)
除所得稅前溢利.....	59,688	103,630	148,243
所得稅開支.....	(17,764)	(28,757)	(37,972)
年內利潤及綜合收益總額.....	41,924	74,873	110,271

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。

下表載列於所示年度按各業務線劃分的收入貢獻：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	436,717	61.5	536,148	61.0	680,327	54.4
非業主增值服務...	198,513	28.0	266,224	30.3	429,322	34.3
社區增值服務.....	74,232	10.5	76,495	8.7	140,926	11.3
總計	709,462	100.0	878,867	100.0	1,250,575	100.0

財務資料

物業管理服務所得收入

物業管理服務主要包括安保、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，可為物業管理公司實施成本節約措施及改善經營效益提供激勵。於業績紀錄期，我們所有在管物業（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所得收入的絕大部分。物業管理服務所得收入，分別佔我們2017年、2018年及2019年總收入的61.5%、61.0%及54.4%。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，我們在管總建築面積分別約為34.3百萬平方米、39.7百萬平方米及48.4百萬平方米。於業績紀錄期，物業管理服務所得收入佔總收入比例下降，主要歸因於我們持續推廣及發展非業主增值服務及社區增值服務。

於業績紀錄期，我們的大部分收入來自為榮盛發展集團所開發物業提供物業管理服務，分別佔我們於2017年、2018年及2019年物業管理服務總收入的100.0%、99.9%及99.8%。業績紀錄期內我們在管建築面積的增加大致符合為榮盛發展集團所開發物業提供物業管理服務所得收入的增長。於2018年，為減少對榮盛發展集團的依賴及憑藉我們物業管理服務的聲譽擴大市場份額，我們開始擴充業務以管理獨立第三方物業開發商開發的物業。

下表載列我們於所示年度按項目來源劃分的物業管理服務所得收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入		收入		收入	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
由榮盛發展集團開發的物業 ⁽¹⁾	436,717	100.0	535,865	99.9	678,787	99.8
其他項目來源 ⁽²⁾	-	-	283	0.1	1,540	0.2
總計	436,717	100.0	536,148	100.0	680,327	100.0

附註：

- (1) 指榮盛發展集團獨立開發的物業以及榮盛發展集團與其他物業開發商共同開發而榮盛發展集團持有控股權益的物業。
- (2) 指獨立於榮盛發展集團的第三方物業開發商開發的物業以及榮盛發展集團與其他物業開發商共同開發而榮盛發展集團並無持有控股權益的物業。

財務資料

於業績紀錄期，我們物業管理服務的大部分收入來自住宅物業，分別佔我們於2017年、2018年及2019年物業管理服務總收入的94.9%、92.7%及90.0%。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）。

下表載列我們截至所示日期的在管建築面積及於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務所得收入明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積	收入		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	%	
住宅物業.....	33,121	414,332	94.9	38,318	496,827	92.7	44,310	612,462	90.0
非住宅物業.....	1,210	22,385	5.1	1,381	39,321	7.3	4,117	67,865	10.0
總計	34,331	436,717	100.0	39,699	536,148	100.0	48,427	680,327	100.0

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、長江三角洲地區、大灣區及周邊地區以及中西部地區。

下表載列於所示年度我們按地理區域劃分的物業管理服務所得收入明細：

	截至12月31日止年度							
	2017年		2018年		2019年			
	收入		收入		收入			
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%		
環渤海經濟圈 ⁽¹⁾	276,978	63.4	320,532	59.8	407,097	59.8		
長江三角洲地區 ⁽²⁾	82,501	18.9	107,751	20.1	144,873	21.3		
大灣區及周邊地區 ⁽³⁾	18,253	4.2	29,213	5.4	36,747	5.4		
中西部地區 ⁽⁴⁾	58,985	13.5	78,652	14.7	91,610	13.5		
總計	436,717	100.0	536,148	100.0	680,327	100.0		

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及海南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、湖北、湖南、江西、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，分別佔我們於2017年、2018年及2019年總收入的28.0%、30.3%及34.3%。於業績紀錄期，物業工程服務收入佔向非業主提供的增值服務總收入百分比有所下降，主要是由於向非業主提供案場服務及其他類型增值服務的深度有所提高，特別是前期規劃及設計諮詢服務。下表載列所示年度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					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業工程服務.....	122,688	61.8	143,525	53.9	210,237	49.0
案場服務.....	63,040	31.8	98,489	37.0	158,091	36.8
其他服務 ⁽¹⁾	12,785	6.4	24,210	9.1	60,994	14.2
總計	198,513	100.0	266,224	100.0	429,322	100.0

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。

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年總收入10.5%、8.7%及11.3%。雖然物業空間管理服務收入於業績紀錄期維持穩定增長，惟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。生活服務收入佔2019年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。下表載列我們於所示年度的社區增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
生活服務.....	54,211	73.0	49,810	65.1	101,111	71.7
物業空間管理服務.....	20,021	27.0	26,685	34.9	39,815	28.3
總計	74,232	100.0	76,495	100.0	140,926	100.0

財務資料

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)有關物業工程服務的建築成本；(iii)維護成本；(iv)主要有關物業管理服務的外判勞工成本；(v)我們所管理便利店的已售貨品成本；(vi)綠化及清潔開支；(vii)水電費；(viii)稅項及其他徵費；(ix)消耗品成本；(x)辦公室開支；(xi)差旅及招待開支；(xii)折舊及攤銷；及(xiii)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由於我們的在管建築面積增長以及擴充非業主增值服務及社區增值服務，僱員福利開支、外包勞工成本及建築成本隨之增長。下表載列所示年度我們銷售成本的組成部分：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支	364,219	452,354	482,052
建築成本	96,771	115,730	180,580
維護成本	53,693	76,522	109,281
外包勞工成本	—	—	98,055
已售貨品成本	8,473	13,059	44,621
綠化及清潔開支	26,011	26,090	31,985
水電費	13,415	14,512	19,865
稅項及其他徵費	6,255	8,702	12,791
消耗品成本	2,363	1,112	10,047
辦公室開支	4,370	5,173	8,969
差旅及招待開支	4,400	5,786	6,288
折舊及攤銷	548	1,201	1,549
其他	8,659	7,573	15,827
總計	589,177	727,814	1,021,910

毛利及毛利率

毛利指收入超出銷售成本的部分。下表載列所示年度我們按業務線劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	73,570	16.8	101,896	19.0	130,677	19.2
非業主增值服務	19,621	9.9	25,696	9.7	52,215	12.2
社區增值服務	27,094	36.5	23,461	30.7	45,773	32.5
總計／整體	120,285	17.0	151,053	17.2	228,665	18.3

財務資料

業績紀錄期內，毛利分別為人民幣120.3百萬元、人民幣151.1百萬元及人民幣228.7百萬元，同期毛利率分別為17.0%、17.2%及18.3%。業績紀錄期內毛利上升乃由於收入增長及毛利率整體增長。

我們整體毛利率受業務組合影響。我們的整體毛利率由2017年17.0%增加至2018年17.2%，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17.2%增加至2019年18.3%，主要由於毛利率較高的服務（例如物業交付服務、前期設計及諮詢服務以及不動產經紀服務）貢獻增加而帶動非業主及社區增值服務毛利率上升。

物業管理服務

於2017年、2018年及2019年，物業管理服務毛利率分別為16.8%、19.0%及19.2%。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，平均物業管理費分別約為人民幣1.5元／平方米／月、人民幣1.6元／平方米／月及人民幣1.7元／平方米／月。來自物業管理服務的毛利整體改善主要由於平均物業管理費增加及成本控制效益改善，而這因物業管理規模擴充以加強成本控制措施及規模經濟。

非業主增值服務

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9.7%，主要由於勞工成本增加。非業主增值服務毛利率由2018年的9.7%增加至2019年的12.2%，主要歸因於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設計及諮詢服務貢獻增加。

社區增值服務

社區增值服務的毛利率由2017年的36.5%減少至2018年的30.7%，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30.7%增加至2019年32.5%，主要由於毛利率較其他社區增值服務高的不動產經紀服務貢獻增加。

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。銷售及營銷開支分別為人民幣1.3百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣2.2百萬元。

財務資料

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)[編纂]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年度的行政開支組成部分：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支.....	37,495	56,971	89,520
差旅及招待開支.....	6,193	7,454	10,506
專業服務費.....	384	499	6,124
辦公室開支.....	2,330	3,336	3,178
銀行費用.....	1,956	2,494	2,184
[編纂]開支.....	-	-	[編纂]
折舊及攤銷費用.....	1,063	791	1,089
核數師酬金.....	-	-	291
消耗品成本.....	509	488	235
其他.....	3,904	1,470	1,661
總計.....	53,834	73,503	[編纂]

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貿易應收款項及合約資產以及應收第三方的其他款項作出的減值。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，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，及應收關聯方貸款)減值虧損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。

財務資料

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(如「若干綜合全面收益表項目的說明－應收關聯方貸款及利息」所詳述)；(ii)若干停車場及零售單位於2019年分租予相關公司的融資租賃利息收入；及(iii)政府補助。

下表載列所示年度其他收入的組成部分：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收關聯方貸款的利息收入.....	–	3,721	30,487
融資租賃利息收入.....	–	–	8,617
政府補助 ⁽¹⁾	238	459	397
總計	238	4,180	39,501

附註：

- (1) 於業績紀錄期，政府補助主要包括政府補貼以鼓勵我們致力穩就業。

其他收益－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公平值變動收益淨額包括基金產品及財富管理產品；(ii)投資物業(包括持作租金收入及資本增值的出租單位及停車位)的公平值(虧損)/收益；(iii)提早終止與我們向我們所管理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的收益/(虧損)淨額；及(iv)處置附屬公司的收益。

下表載列所示年度其他收益/(虧損)淨額的組成部分：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按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
投資物業的公平值(虧損)/收益.....	(8,672)	26,994	5,309
提早終止租賃協議的收益/(虧損)淨額.....	1,656	19	(2,414)
出售設備的(虧損)/收益淨額.....	(34)	(22)	6
處置附屬公司的收益.....	–	–	58
其他.....	(96)	27	(3,910) ⁽¹⁾
總計	4,155	35,364	1,111

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。

財務資料

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。於2017年、2018年及2019年，我們的財務成本淨額分別為人民幣5.6百萬元、人民幣7.7百萬元及人民幣13.1百萬元。

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，我們的實際所得稅率分別為29.8%、27.7%及25.6%。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，即使存在就稅項目的若干不可扣稅開支如招待開支，則主要由於可供微小企業的優惠政策為不同附屬公司及本集團分公司帶來不同稅率。

經營業績

2019年與2018年的比較

收入

我們的收入由2018年的人民幣878.9百萬元增加42.3%至2019年的人民幣1,250.6百萬元。全部三條業務線收入增長推動收入增加，與我們的業務增長一致。

- **物業管理服務的收入。**物業管理服務的收入由2018年的人民幣536.1百萬元增加26.9%至2019年的人民幣680.3百萬元，主要由於(i)在管建築面積因我們持續與榮盛發展集團合作及我們通過管理更多獨立第三方物業開發商開發的物業致力多元化物業管理組合而增長；及(ii)平均物業管理費由約人民幣1.6元／平方米／月增加至約人民幣1.7元／平方米／月，主要由於我們向較新項目收取較高價格及對若干現有項目提高物業管理費。
- **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266.2百萬元增加61.3%至2019年的人民幣429.3百萬元，主要由於(i)我們提供非業主增值服務的物業數目增加及(ii)隨著我們加強服務寬度及深度，其他類型非業主增值服務增加，特別是前期設計及諮詢服務。
- **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76.5百萬元增加84.2%至2019年的人民幣140.9百萬元，主要由於(i)社區增值服務類型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，以及(iii)在管物業數量及在管建築面積增加。

財務資料

銷售成本

銷售成本由2018年的人民幣727.8百萬元增加40.4%至2019年的人民幣1,021.9百萬元，主要由於(i)僱員福利開支、建築成本及維護成本增加，這與業務擴張導致的收入增長情況一致；(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

我們的毛利由2018年的人民幣151.1百萬元增加51.4%至2019年的人民幣228.7百萬元。毛利率由2018年的17.2%增加至2019年的18.3%，主要由於非業主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19.0%及19.2%。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務的毛利率由2018年的9.7%增加至2019年的12.2%，主要歸因於來自產品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30.7%增加至2019年32.5%，主要由於毛利率與其他社區增值服務比較為高的不動產經紀服務貢獻增加。

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100.0%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數目上升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73.5百萬元增加57.7%至2019年的人民幣115.9百萬元，主要是由於我們行政員工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4.7百萬元，而於2019年錄得金融資產減值虧損撥回人民幣10.1百萬元，主要因為於2019年，我們收回過往年度減值的若干貿易應收款項。我們於2017年及2018年根據逾期多時的金融資產項目(包括逾期逾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「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」。

財務資料

其他收入

其他收入由2018年的人民幣4.2百萬元增加840.5%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。

其他收益－淨額

其他收益淨額由2018年的人民幣35.4百萬元減少96.9%至2019年的人民幣1.1百萬元，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7.7百萬元增加70.1%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年人民幣28.8百萬元增加31.9%至2019年人民幣38.0百萬元，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74.9百萬元增加47.3%至2019年的人民幣110.3百萬元，淨利潤率由2018年的8.5%增加至2019年的8.8%。

2018年與2017年的比較

收入

我們的收入由2017年的人民幣709.5百萬元增加23.9%至2018年的人民幣878.9百萬元。全部三條業務線收入增長推動收入增加，與我們的業務增長一致。

- *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436.7百萬元增加22.8%至2018年的人民幣536.1百萬元，主要由於(i)在管建築面積增加及(ii)平均物業管理費由人民幣1.5元／平方米／月增加至人民幣1.6元／平方米／月。
- *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198.5百萬元增加34.1%至2018年的人民幣266.2百萬元，主要由於我們取得更多授權以提供物業工程服務及案場服務令該等服務的收入增加。
- *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74.2百萬元及人民幣76.5百萬元。

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本由2017年的人民幣589.2百萬元增加23.5%至2018年的人民幣727.8百萬元，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售上升情況一致。

毛利及毛利率

我們的毛利由2017年的人民幣120.3百萬元增加25.6%至2018年的人民幣151.1百萬元。我們的毛利率由2017年的17.0%上升至2018年的17.2%，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16.8%上升至2018年的19.0%，主要由於平均物業管理費由人民幣1.5元／平方米／月增加至人民幣1.6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9.7%，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36.5%下降至2018年的30.7%，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53.8百萬元增加36.6%至2018年的人民幣73.5百萬元，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4.3百萬元及人民幣4.7百萬元，主要由於我們根據預期信貸虧損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」。

財務資料

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4.2百萬元增加742.9%至2018年的人民幣35.4百萬元，主要由於持作租金收入及資本增值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5.6百萬元增加37.5%至2018年的人民幣7.7百萬元，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17.8百萬元增加61.8%至2018年的人民幣28.8百萬元，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41.9百萬元增加78.8%至2018年的人民幣74.9百萬元，而我們的淨利潤率由2017年5.9%增加至2018年8.5%。

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資產負債表概要：

	截至12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6,423	8,235	13,233
投資物業	116,927	216,301	75,485
無形資產	13	2	1,084
其他應收款項	–	–	71,824
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	14,719	10,629	11,493
	<u>773,082</u>	<u>676,634</u>	<u>173,119</u>

財務資料

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產			
存貨	18,892	16,083	14,806
合約資產	59,850	64,610	50,804
預付稅項	3,059	5,596	14,381
貿易及其他應收款項及預付款項	445,070	641,110	708,227
按公平值計入損益的金融資產	66,623	30,823	-
應收關聯方貸款及利息	194,596	304,482	482,076
受限制現金	-	-	100,000
現金及現金等價物	464,805	439,032	221,370
	<u>1,252,895</u>	<u>1,501,736</u>	<u>1,591,664</u>
資產總值	<u>2,025,977</u>	<u>2,178,370</u>	<u>1,764,783</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
實收資本	5,000	55,000	60,310
儲備	15,622	23,241	124,268
保留盈利	50,264	118,455	213,105
	<u>70,886</u>	<u>196,696</u>	<u>397,683</u>
非控股權益	<u>247</u>	<u>310</u>	<u>-</u>
權益總額	<u>71,133</u>	<u>197,006</u>	<u>397,683</u>
負債			
非流動負債			
借款	665,000	455,000	-
合約負債	53,693	45,482	20,397
租賃負債	57,373	119,488	57,748
遞延所得稅負債	1,790	1,465	5,202
	<u>777,856</u>	<u>621,435</u>	<u>83,347</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	815,084	976,697	937,495
借款	200,000	210,000	90,000
合約負債	105,729	118,910	231,890
租賃負債	4,347	5,363	8,908
即期所得稅負債	51,828	48,959	15,460
	<u>1,176,988</u>	<u>1,359,929</u>	<u>1,283,753</u>
負債總額	<u>1,954,844</u>	<u>1,981,364</u>	<u>1,367,100</u>
權益及負債總額	<u>2,025,977</u>	<u>2,178,370</u>	<u>1,764,783</u>

財務資料

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日的物業、廠房及設備分別約為人民幣6.4百萬元、人民幣8.2百萬元及人民幣13.2百萬元。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

我們的投資物業主要包括持作租金收入及資本升值的零售單位及停車場。於2017年及2018年，我們與若干零售單位及停車場的擁有人訂立商業安排，據此，我們租賃該等零售單位及停車場並將之持作租金收入及增值。我們將該等零售單位及停車場分租予以第三方並收取租金收入。自2019年1月起，我們終止部分商業安排；對於餘下商業安排，我們將相關零售單位及停車場分組予我們的關聯方並按融資租賃收取利息收入。我們的投資物業由截至2017年12月31日的人民幣116.9百萬元增至截至2018年12月31日的人民幣216.3百萬元，主要歸因於遵守該商業安排的停車場數目增加。我們的投資物業由截至2018年12月31日的人民幣216.3百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣75.5百萬元，主要反映我們在租賃下持有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擁有人訂立的租賃協議。更多詳情，請參閱本節「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日的無形資產分別為人民幣13,000元、人民幣2,000元及人民幣1.1百萬元，對我們的業務仍不重大。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，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18.9百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣16.1百萬元，並進一步減少至截至2019年12月31日的人民幣14.8百萬元，主要歸因於我們的業務消耗增加。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		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
消耗品	4,589	5,085	6,250
製成品	10,348	8,090	4,142
原材料	3,955	2,908	4,414
總計	18,892	16,083	14,806

財務資料

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		
	2017年	2018年	2019年
存貨周轉天數 ⁽¹⁾	8.6	8.8	5.5

附註：

(1) 按一年的存貨平均結餘除以該年銷售成本再乘以365計算得出。

我們的存貨周轉天數於2017年及2018年保持穩定，並於2019年下跌，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2020年5月31日，我們截至2019年12月31日存貨約人民幣8.6百萬元或57.7%於其後已消耗或出售。

合約資產

我們的合約資產包括與物業工程服務相關的未付款項。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的合約資產為人民幣59.9百萬元、人民幣64.6百萬元及人民幣50.8百萬元。於業績紀錄期，我們的合約資產保持穩定。

應收關聯方貸款及利息

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方貸款及利息	829,596	739,482	482,076

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。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的應收應聯方貸款及利息分別約為人民幣829.6百萬元、人民幣739.5百萬元及人民幣482.1百萬元。

於2016年11月，作為公司間融資安排，我們自一家第三方資產管理公司獲得貸款，本金總額為人民幣1,050.0百萬元，年利率介乎4.95%至5.36%，並隨後將人民幣1,000.0百萬元作為無抵押貸款出借予榮盛發展集團的若干附屬公司於該等公司的營運需要，年利率介乎4.37%至5.83%。該等貸款及相關利息已於2019年7月悉數償還。有關更多詳情，請參閱「－債務」。

於2018年及2019年，我們向榮盛發展集團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2019年12月31日，該等貸款項下的未償還貸款及利息約為人民幣482.1百萬元。董事預期，該等貸款及相關利息將於[編纂]前悉數償還。

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。」

財務資料

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		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	189,278	257,416	373,703
應收票據	–	13,006	49,017
減：貿易應收款項減值撥備	(13,864)	(18,539)	(8,216)
	<u>175,414</u>	<u>251,883</u>	<u>414,504</u>
融資租賃應收款項	–	–	85,739
其他應收款項	247,991	368,111	240,814
減：其他應收款項減值撥備	(3,695)	(3,732)	(3,690)
	<u>244,296</u>	<u>364,379</u>	<u>237,124</u>
預付供應商款項	25,360	24,848	32,123
預付[編纂]開支	–	–	[編纂]
貿易及其他應收款項及預付款項總額	<u>445,070</u>	<u>641,110</u>	<u>780,051</u>
減：融資租賃應收款項非流動部分	–	–	(71,824)
貿易及其他應收款項及預付款項的流動部分	<u>445,070</u>	<u>641,110</u>	<u>[編纂]</u>

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		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項			
– 關聯方	84,805	144,124	240,034
– 第三方	104,473	113,292	133,669
總計	<u>189,278</u>	<u>257,416</u>	<u>373,703</u>
應收票據	–	13,006	49,017
減：貿易應收款項減值撥備	(13,864)	(18,539)	(8,216)
	<u>175,414</u>	<u>251,883</u>	<u>414,504</u>

財務資料

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，應收貿易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189.3百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣257.4百萬元，並進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣373.7百萬元。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年度的貿易應收款項周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貿易應收款項周轉天數 ⁽¹⁾	90.1	92.8	92.1
— 關聯方	113.6	150.2	144.6
— 第三方	79.5	66.2	58.9

附註：

(1) 按一年的貿易應收款項平均結餘除以該年收入再乘以365計算得出。

我們的貿易應收款項周轉天數於業績紀錄期有所增加，主要由於業務擴充使得貿易應收款項結餘增加。

截至2020年5月31日，我們截至2019年12月31日的貿易應收款項約人民幣124.2百萬元或33.2%於其後已結算。

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		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	124,594	174,711	327,718
1至2年	39,607	36,131	34,720
2至3年	20,097	28,065	4,176
3至5年	4,268	18,496	6,296
5年以上	712	13	793
	189,278	257,416	373,703

下表載列截至所示日期我們來自關聯方的貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	68,340	11,968	203,987
1至2年	15,761	18,976	26,937
2至3年	704	12,981	3,054
3至5年	—	199	6,056
5年以上	—	—	—
	84,805	144,124	240,034

財務資料

下表載列截至所示日期我們來自第三方的貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	56,254	62,743	123,731
1至2年	23,846	17,155	7,783
2至3年	19,393	15,084	1,122
3至5年	4,268	18,297	240
5年以上	712	13	793
	104,473	113,292	133,669

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		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初	11,598	13,864	18,539
應收款項減值準備	7,062	9,962	7,232
撥回未動用金額	(4,796)	(5,287)	(17,552)
出售一間附屬公司	-	-	(3)
於年末	13,864	18,539	8,216

有關貿易應收款項，我們按香港財務報告準則第9號獲准採用簡化法，而這要求從資產初始確認中確認預期全期虧損。撥備組合乃根據具類近信貸風險特徵的貿易應收款項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，請參閱本文件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款率等。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，我們考慮自信貸最初授出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，確保我們就所提供服務訂約足夠的物業管理費；

財務資料

- 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
- 主動監察付款日程並就其與客戶協作。

融資租賃應收款項

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們錄得融資租賃應收款項分別為零、零及人民幣85.7百萬元。截至2019年12月31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		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項			
— 關聯方	225,774	353,115	216,335
— 第三方	22,217	14,996	24,479
	247,991	368,111	240,814
減：其他應收款項減值撥備	(3,695)	(3,732)	(3,690)
	244,296	364,379	237,124

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248.0百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣368.1百萬元，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368.1百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣240.8百萬元，主要由於我們收款力度加大令來自關聯方的其他應收款項減少。

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[編纂]開支。截至2017年12月31日及截至2018年12月31日的預付款項保持相對穩定，分別為人民幣25.4百萬元及人民幣24.8百萬元。我們的預付款項由截至2018年12月31日的人民幣24.8百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣32.2百萬元，主要由於[編纂]相關的[編纂]開支預付款項增加及因在管物業數目增加而預付的水電費增加。

財務資料

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		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 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	—
	<u>66,623</u>	<u>30,823</u>	<u>—</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	—
	<u>—</u>	<u>6,467</u>	<u>—</u>

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，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8.3百萬元及人民幣2.1百萬元，已於綜合全面收益表的其他收益－淨額內確認為「按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益淨額」。

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。

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，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。

財務資料

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		
	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.....	58,776	87,527	200,286
其他應付款項.....	665,959	790,414	622,427
應計薪酬.....	55,738	70,825	84,663
其他應付稅項.....	24,639	17,889	22,115
預收租金.....	5,376	6,474	7,884
應付利息.....	4,596	3,568	120
	815,084	976,697	937,495

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所購貨品或服務（包括購買材料）付款的義務。

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯方.....	663	2,132	10,976
第三方.....	58,113	85,395	189,310
	58,776	87,527	200,286

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日的貿易應付款項分別約為人民幣58.8百萬元、人民幣87.5百萬元及人民幣200.3百萬元。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。

下表載列於所示年度我們貿易應付款項的周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	貿易應付款項周轉天數 ⁽¹⁾	31	37

附註：

(1) 按年度貿易應付款項平均結餘除以該年的銷售成本，再乘以365計算。

於業績紀錄期，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。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」。

財務資料

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		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	49,914	76,465	196,594
1至2年	8,269	7,047	3,528
2至3年	559	3,831	164
3年以上	34	184	–
	58,776	87,527	200,286

截至2020年5月31日，我們截至2019年12月31日的貿易應付款項有約人民幣126.5百萬元或63.1%其後已結算。

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[編纂]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		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯方	328,416	382,943	270,379
已收按金	80,110	133,902	123,565
維護基金	108,938	105,980	91,358
代業主作出的收款及付款	109,573	114,257	96,110
應計[編纂]開支	–	–	[編纂]
撥備	2,074	637	5,534
其他	36,848	52,695	27,586
	665,959	790,414	[編纂]

我們的其他應付款項由截至2017年12月31日的人民幣666.0百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣790.4百萬元，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790.4百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣622.4百萬元，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。

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124.9百萬元，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

財務資料

2018年12月31日的人民幣124.9百萬元減少至截至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。下表載列截至所示日期我們的租賃負債：

	截至12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃負債			
— 流動	4,347	5,363	8,908
— 非流動	57,373	119,488	57,748
	<u>61,720</u>	<u>124,851</u>	<u>66,656</u>

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。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的合約負債分別為人民幣159.4百萬元、人民幣164.4百萬元及人民幣252.3百萬元。於業績紀錄期，我們的合約負債增加，這與我們的業務增長保持一致。

	截至12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合約負債 — 流動			
— 關聯方	21,486	17,507	42,907
— 第三方	84,243	101,403	188,983
	<u>105,729</u>	<u>118,910</u>	<u>231,890</u>
合約負債 — 非流動			
— 第三方	<u>53,693</u>	<u>45,482</u>	<u>20,397</u>

截至2020年5月31日，我們截至2019年12月31日合約負債有約人民幣185.7百萬元或73.6%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，我們的即期所得稅負債分別為人民幣51.8百萬元、人民幣49.0百萬元及人民幣15.5百萬元。截至指定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。我們隨後進行調整，改為向客戶提供服務時記錄收入，並於產生時根據適用香港財務報告準則記錄相關銷售成本及其他經營開支。

財務資料

董事認為，考慮到(i)截至最後實際可行日期，我們已根據上述調整支付未償清應付所得稅及(ii)截至最後實際可行日期，我們並無就我們過往年度收入確認及所得稅繳納安排自相關稅務部門收到任何處罰、調查或通知，因所得稅計算的時間差而對收入確認、銷售成本及其他經營開支作出的調整以及相對應所得稅納稅安排的調整將不會對我們的業務造成重大不利影響。有關我們即期所得稅負債的風險，請參閱「風險因素－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」。

流動資產淨值

	截至12月31日			截至
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產				
存貨	18,892	16,083	14,806	22,138
合約資產	59,850	64,610	50,804	92,657
預付稅項	3,059	5,596	14,381	–
貿易及其他應收款項以及預付款項	445,070	641,110	708,227	779,582
按公平值計入損益的金融資產	66,623	30,823	–	500
應收關聯方的應收貸款及利息	194,596	304,482	482,076	444,282
受限制現金	–	–	100,000	–
現金及現金等價物	464,805	439,032	221,370	187,325
流動資產總值	1,252,895	1,501,736	1,591,664	1,526,484
流動負債				
貿易及其他應付款項	815,084	976,697	937,495	698,966
借款	200,000	210,000	90,000	–
合約負債	105,729	118,910	231,890	291,092
租賃負債	4,347	5,363	8,908	11,857
即期所得稅負債	51,828	48,959	15,460	6,160
流動負債總額	1,176,988	1,359,929	1,283,753	1,008,075
流動資產淨值	75,907	141,807	307,911	518,409

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣75.9百萬元、人民幣141.8百萬元、人民幣307.9百萬元及人民幣518.4百萬元。我們的流動資產淨值由截至2017年12月31日約人民幣75.9百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣141.8百萬元，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141.8百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣307.9百萬元，主要歸因於(i)應收關聯方貸款及利息增加；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。流動資產淨值由截至2019年12月31日的約人民幣307.9百萬元增加至截至2020年5月31日的人民幣518.4百萬元，主要歸因於貿易及其他應付款項及借款減少。

財務資料

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[編纂]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文件日期後至少未來12個月的資金需求。

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[編纂]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		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金淨額	61,412	87,315	34,758
投資活動所得現金淨額	172,743	35,848	486,699
融資活動所用現金淨額	(115,390)	(148,936)	(739,119)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	118,765	(25,773)	(217,662)
年初現金及現金等價物	346,040	464,805	439,032
年末現金及現金等價物	464,805	439,032	221,370

經營活動所得現金淨額

於2019年，經營活動所得現金淨額為人民幣34.8百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣113.5百萬元，主要是由於除稅前溢利人民幣148.2百萬元，已根據若干非現金項目（如應收關聯方貸款利息收入人民幣48.2百萬元）作出調整。我們的營運資金出現正面變動主要反映(i)貿易及其他應付款項增加人民幣97.8百萬元（與銷售成本增長相符）及(ii)合約負債增加人民幣92.5百萬元（與我們的業務增長相符），部分由貿易及其他應收款項及預付款項增加人民幣184.6百萬元所抵銷。

於2018年，經營活動所得現金淨額為人民幣87.3百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣80.0百萬元，主要是由於除稅前溢利人民幣103.6百萬元，已根據若干非現金項目（如財務成本人民幣53.0百萬元）作出調整。我們的營運資金出現正變動主要反映貿易及其他應付款項增加人民幣108.1百萬元（與銷售成本增長相符），部分由貿易及其他應收款項及預付款項增加人民幣73.4百萬元（與我們的收益及在管建築面積增長相符）所抵銷。

財務資料

於2017年，經營活動所得現金淨額為人民幣61.4百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣68.0百萬元，主要是由於除稅前溢利人民幣59.7百萬元，已根據若干非現金項目（如財務成本人民幣59.0百萬元）作出調整。我們的營運現金出現正變動主要反映貿易及其他應付款項增加人民幣31.0百萬元，部分由貿易及其他應收款項及預付款項增加人民幣30.7百萬元所抵銷。

投資活動所得現金淨額

於2019年，投資活動所得現金淨額為人民幣486.7百萬元，主要反映以下的淨影響(i)出售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，部分由購買按公平值計入損益的金融資產人民幣703.4百萬元所抵銷；及(ii)關聯方償還貸款人民幣695.5百萬元，部分由授予關聯方的貸款人民幣429.3百萬元所抵銷。

於2018年，投資活動所得現金淨額為人民幣35.8百萬元，主要反映以下的淨影響(i)出售按公平值計入損益的金融資產人民幣1,119.4百萬元，部分由購買按公平值計入損益的金融資產人民幣1,083.9百萬元所抵銷；及(ii)關聯方還款人民幣274.4百萬元。

於2017年，投資活動所得現金淨額為人民幣172.7百萬元，主要反映以下的淨影響(i)出售按公平值計入損益的金融資產人民幣2,930.1百萬元，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；及(ii)關聯方償還貸款人民幣175.0百萬元。

融資活動所用現金淨額

於2019年，融資活動所用現金淨額為人民幣739.1百萬元，主要反映(i)償還借款人民幣665.0百萬元及(ii)償還關聯方現金墊款人民幣424.8百萬元，部分由關聯方現金墊款人民幣307.1百萬元所抵銷。

於2018年，融資活動所用現金淨額為人民幣148.9百萬元，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313.7百萬元，部分由關聯方現金墊款人民幣368.2百萬元所抵銷。

於2017年，融資活動所用現金淨額為人民幣115.4百萬元，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125.5百萬元，部分由關聯方現金墊款人民幣251.8百萬元所抵銷。

財務資料

債務

借款

	截至12月31日			截至
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2020年
				人民幣千元
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>
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>—</u>	<u>—</u>
	<u>865,000</u>	<u>665,000</u>	<u>90,000</u>	<u>—</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年5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90.0百萬元及零。於2016年11月，我們與榮盛房地產發展及一家商業銀行訂立委託貸款協議，據此，榮盛房地產發展通過該商業銀行以委託貸款形式向我們提供貸款，總額為人民幣1,050.0百萬元，按介乎4.95%至5.36%的年利率計息。於同月，榮盛房地產發展與一家第三方資產管理公司訂立資產抵押證券（「資產抵押證券」）安排，據此，榮盛房地產發展將其應收我們的應收貸款轉讓予第三方資產管理公司，以獲得本金總額人民幣1,050.0百萬元的貸款。資產抵押證券以質押收取若干在管物業的物業管理費的權利作抵押。我們於2019年7月悉數償還了應付第三方資產管理公司的貸款，並解除了質押。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為受限制現金人民幣100.0百萬元）作抵押。

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
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2020年
				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>

財務資料

除上文所討論者外，截至2020年5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5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

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，我們的租賃負債分別約為人民幣61.7百萬元、人民幣124.9百萬元、人民幣66.7百萬元及人民幣61.1百萬元。

應付關聯方的其他應付款項

截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年5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328.4百萬元、人民幣382.9百萬元、人民幣270.4百萬元及人民幣134.3百萬元。該等應付款項為免息，無抵押及按要求償還。董事預期應付關聯方的其他應付款項餘額將於[編纂]前結清。

或然負債

除本節所披露者及集團內負債外，截至2020年5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5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。

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		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	554	282	37

財務資料

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		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
添置以下：			
物業、廠房及設備	3,146	3,858	9,143
其他無形資產	20	–	1,181
總計	3,166	3,858	10,324

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2019年12月31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		
	2017年	2018年	2019年
流動比率 ⁽¹⁾	1.1倍	1.1倍	1.2倍
資產負債比率 ⁽²⁾	96.5%	91.0%	77.5%
槓桿比率 ⁽³⁾	13.0	4.0	0.4
總資產回報率 ⁽⁴⁾	2.1%	3.4%	6.2%
股本回報率 ⁽⁵⁾	58.9%	38.0%	27.7%

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) 總資產回報率按年度利潤及綜合收益總額除以年末總資產再乘以100%計算。
- (5) 股本回報率按年度利潤及綜合收益總額除以年末總股本再乘以100%計算。

財務資料

流動比率

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日的流動比率分別為1.1倍、1.1倍及1.2倍。我們的流動比率截至2017年及2018年12月31日維持相對穩定。我們的流動比率於2018年12月31日至2019年12月31日有所上升，主要因為如「一 流動資產淨值」所詳述流動資產增加及流動負債減少。

資產負債比率

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日的資產負債比率分別為96.5%、91.0%及77.5%。我們的資產負債比率下降，主要由於償還在「一 債務」所詳述的借款。

槓桿比率

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日的槓桿比率分別為13.0、4.0及0.4。我們的槓桿比率下降，主要由於業績紀錄期內償還我們的借款所致。

總資產回報率

我們於2017年、2018年及2019年的總資產回報率分別為2.1%、3.4%及6.2%。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及我們的總資產主要因如「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。

股本回報率

我們於2017年、2018年及2019年的股本回報率分別為58.9%、38.0%及27.7%。我們的股本回報率呈下降主要由於擁有人出資令總股本增加超過年度利潤及綜合收益總額的增加。

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，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金額，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損失。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，以及在整個報告期內持續考慮信貸風險是否大幅增加。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，按相關到期日劃分的金融負債。表中披露的金額為合約未貼現現金流。

	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)	729,331	-	-	-	729,331
租賃負債	9,129	9,273	40,572	26,030	85,004
	<u>982,767</u>	<u>253,361</u>	<u>529,714</u>	<u>26,030</u>	<u>1,791,872</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)	881,509	-	-	-	881,509
租賃負債	12,905	22,645	64,867	87,960	188,377
	<u>1,138,502</u>	<u>270,709</u>	<u>305,945</u>	<u>87,960</u>	<u>1,803,116</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)	822,833	-	-	-	822,833
租賃負債	14,412	15,104	33,593	26,997	90,106
	<u>928,146</u>	<u>15,104</u>	<u>33,593</u>	<u>26,997</u>	<u>1,003,840</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密切家庭成員被視為關聯方。有關更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註35。於業績紀錄期，我們有以下重大關聯方交易。

財務資料

提供服務

於2017年、2018年及2019年，我們錄得向關聯方提供服務的收入分別為人民幣219.1百萬元、人民幣278.2百萬元及人民幣484.7百萬元。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。

租賃使用權資產

於2017年、2018年及2019年，我們錄得自關聯方租賃使用權資產的金額為人民幣18.3百萬元、人民幣15.1百萬元及人民幣8.9百萬元。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，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3.8百萬元及人民幣11.7百萬元。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2017年、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、人民幣56,000元及人民幣57,000元。該等金額一般是我們租賃辦公室的租金付款。

應收關聯方貸款利息收入

於2017年、2018年及2019年，我們錄得應收關聯方貸款利息收入的金額分別為人民幣52.4百萬元、人民幣48.0百萬元及人民幣48.2百萬元。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，我們錄得來自關聯方的其他收益金額分別為人民幣6.5百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣1.6百萬元。

與關聯方的結餘

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自關聯方的預付款項及應收款項			
貿易應收款項	84,805	144,124	240,034
應收票據	—	13,006	49,017
合約資產	50,573	55,199	44,262
融資租賃應收款項	—	—	85,739

財務資料

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項.....	225,774	353,115	216,335
應收貸款及利息.....	829,596	739,482	482,076
預付款項.....	17,990	9,987	7,509
來自關聯方的預付款項及應收款項總額.....	<u>1,208,738</u>	<u>1,314,913</u>	<u>1,124,972</u>
應付關聯方款項			
貿易應付款項.....	663	2,132	10,976
其他應付款項.....	328,416	382,943	270,379
合約負債.....	21,486	17,507	42,907
租賃負債.....	462	485	448
應付關聯方款項總額.....	<u>351,027</u>	<u>403,067</u>	<u>324,710</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>

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。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。其他應收關聯方款項及其他應付關聯方款項乃無抵押、免息及按要求償還。我們將於[編纂]前全部結清截至2019年12月31日的其他應收關聯方款項及其他應付關聯方款項。我們的董事認為，本公司在財務上獨立於我們的控股股東及其聯繫人，即使非貿易關聯方餘額在[編纂]前尚未完全結清。有關關聯方結餘及交易的更多詳情，請參閱本文件附錄一會計報告附註35。

財務資料

股息政策及可分派儲備

於2017年、2018年及2019年，我們並無派付或宣派任何股息。

在適用法律法規以及公司章程的規限下，我們預期於[編纂]後每年派付佔除稅後溢利不少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、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，[編纂]後，年度末期股息的宣派將須徵得我們股東的批准。

截至2019年12月31日，本集團的保留盈利約為人民幣213.1百萬元，作為可供分派予股東的儲備。

根據上市規則第13.13至13.19條作出的披露

除本文件另有披露者外，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條至第13.19條規定作出披露的情況。

[編纂]開支

H股[編纂]的總[編纂]開支(包括包銷佣金)估計約為人民幣[編纂]元(假設[編纂]為每股H股[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的中位數，並假設[編纂]未獲行使)，其中約人民幣[編纂]元直接歸因於H股的發行，將於[編纂]完成時於權益扣除，約人民幣[編纂]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[編纂]開支約人民幣[編纂]元，其中約人民幣[編纂]元計入預付款項並將於[編纂]完成時於權益扣除，約人民幣[編纂]元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[編纂]對截至2019年12月31日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於該日發生。

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[編纂]已於截至2019年12月31日或任何未來日期完成的情況下本集團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2019年12月31日的本集團綜合資產淨值而編製，會計師報告全文載於本文件附錄一，並按以下所述調整。未經審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2019年12月		截至2019年12月		
	31日本公司 擁有人應佔 本集團經審核 綜合有形 資產淨值	備考調整 [編纂]估計 所得款項淨額	31日本公司 擁有人應佔 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 有形資產淨值	
	附註1	附註2		附註3	附註4
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣	港元
按[編纂]每股H股[編纂]港元計算	[396,599]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股H股[編纂]港元計算	[396,599]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- 截至2019年12月31日本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值摘錄自本文件附錄一所載會計師報告，乃以截至2019年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣[397,683,000]元為基準，就截至2019年12月31日人民幣[1,084,000]元的無形資產經調整所得。
- [編纂]估計所得款項淨額乃根據每股H股[編纂]港元及[編纂]港元(分別為指示性[編纂]範圍下限及上限)的指示性[編纂]計算，已扣除估計包銷費用及我們應付的其他相關開支，且並無計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。
- 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃於經前段所述調整後，按已發行[編纂]股股份計算得出，假設2019年12月31日已完成[編纂]且不計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。
- 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[0.91229]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。
- 並無作出調整以反映本集團在2019年12月31日之後訂立的任何交易結果或其他交易。

董事確認無重大不利變動

董事經審慎周詳考慮後確認，自2019年12月31日(即本公司最新綜合經審核財務業績的編製日期)以來及截至本文件日期，我們的財務或交易狀況並無重大不利變動，自2019年12月31日以來並未發生對會計師報告(其文本載列於本文件附錄一)所示資料造成重大影響的事件。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃

有關我們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[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所示[編纂]範圍的中位數），我們估計將獲得的[編纂]所得款項淨額約為[編纂]港元（經扣除包銷費用及佣金以及我們就[編纂]應付的估計開支，並假設[編纂]未獲行使）。

假設[編纂]定為每股[編纂][編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的中位數），我們擬將[編纂]所得款項淨額用作下列用途。

- 約[編纂]或[編纂]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[編纂]%或[編纂]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)業務經營符合法律及法規；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）的潛在收資或收購目標。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、進一步豐富我們的物業管理組合及提升品牌知名度；及(ii)約[編纂]%或[編纂]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，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[編纂]所得款項淨額的任何收購或投資目標；
- 約[編纂]或[編纂]港元將用作豐富我們的社區增值服務組合，其中(i)約[編纂]或[編纂]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[編纂]或[編纂]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服務；及(iii)約[編纂]或[編纂]港元將用作進一步多元化社區增值服務組合以涵蓋家政保潔服務以及社區養老及健康服務；
- 約[編纂]或[編纂]港元將用作提升我們的信息技術基礎建設及推動智能社區管理，其中(i)約[編纂]或[編纂]港元將用作升級一站式、全渠道服務平台以豐富服務情景並改善用戶體驗；(ii)約[編纂]或[編纂]港元將用作建立信息

未來計劃及所得款項用途

技術系統，包括資源管理系統及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，以進行車位管理及實現透過掃瞄二維碼電子支付等功能；(iii)約[編纂]或[編纂]港元將用作增加信息技術系統及新推出智慧社區管理工具在我們在管社區的覆蓋；及(iv)約[編纂]或[編纂]港元將用作提升我們企業內部信息管理系統；及

- 約[編纂]或[編纂]港元將用作一般業務用途及營運資金。

倘[編纂]定於較估計[編纂]範圍中位數為高或為低的水平，或[編纂]獲行使，則上述所得款項分配將按比例予以調整。

倘[編纂]定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所示[編纂]範圍的上限），並假設[編纂]未獲行使，我們將獲得所得款項淨額約[編纂]港元（經扣除包銷費用及佣金以及我們就[編纂]應付的估計開支）。

倘[編纂]定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所示[編纂]範圍的下限），並假設[編纂]未獲行使，我們獲得的所得款項淨額將約為[編纂]港元（經扣除包銷費用及佣金以及我們就[編纂]應付的估計開支）。

倘[編纂]獲悉數行使，我們將獲得額外所得款項淨額介於約[編纂]港元（假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即建議[編纂]範圍的下限）至[編纂]港元（假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即建議[編纂]範圍的上限）（經扣除包銷費用及佣金以及我們就[編纂]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，我們擬將所得款項淨額存入短期活期存款及／或貨幣市場工具。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。

包 銷

香港包銷商

[編纂]

國際包銷商

[編纂]

包銷安排及開支

[編纂]

香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司已同意按本文件及[編纂]的條款及條件，[編纂][編纂]，供香港公眾人士認購。

香港包銷協議的條件為及受限於（其中包括）國際包銷協議已成為無條件及未獲終止。

在聯交所上市委員會批准本文件所述已發行及將予發行的H股[編纂]及[編纂]，以及香港包銷協議所載的若干其他條件的規限下，香港包銷商已各自同意認購或促使認購人認購[編纂]項下未獲認購的[編纂]。

終止理由

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

根據上市規則向聯交所所作承諾

本公司所作承諾

[編纂]

控股股東所作承諾

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

獨家保薦人的獨立性

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

以下第I-1至I-2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）發出的會計師報告全文，以供收錄於本文件。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備，並以本公司董事及獨家保薦人為收件人。

[羅兵咸永道會計師事務所信箋]

[草稿]

致榮万家生活服务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」）謹此就榮万家生活服务股份有限公司（「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-3至I-70頁），此等歷史財務資料包括於2017年、2018年及2019年12月31日的綜合財務狀況表、貴公司於2017年、2018年及2019年12月31日的財務狀況表以及截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年（「業績紀錄期」）的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱「歷史財務資料」）。第I-3至I-70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[編纂]有關貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次[編纂]的文件（「文件」）內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執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，我們所獲得的證據是能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，該等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映了 貴公司於2017年、2018年及2019年12月31日的財務狀況、 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的綜合財務狀況以及 貴集團於業績紀錄期的綜合財務表現及綜合現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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-3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30中指出榮万家生活服务股份有限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

[編纂]

I 貴集團歷史財務資料

編製歷史財務資料

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		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	6	709,462	878,867	1,250,575
銷售成本	10	(589,177)	(727,814)	(1,021,910)
毛利潤		120,285	151,053	228,665
銷售及營銷開支	10	(1,274)	(1,098)	(2,163)
行政開支	10	(53,834)	(73,503)	(115,909)
金融資產(減值虧損)/減值虧損撥回	3.1.2	(4,318)	(4,712)	10,137
其他收入	7	238	4,180	39,501
其他收益淨額	8	4,155	35,364	1,111
經營利潤		65,252	111,284	161,342
財務收入		53,421	45,334	21,259
財務成本		(58,985)	(52,988)	(34,358)
財務成本淨額	9	(5,564)	(7,654)	(13,099)
除所得稅前利潤		59,688	103,630	148,243
所得稅開支	13	(17,764)	(28,757)	(37,972)
年內利潤及綜合收益		41,924	74,873	110,271
以下各方應佔利潤及綜合收益/(虧損)				
總額：				
— 貴公司擁有人		41,978	74,810	110,345
— 非控股權益		(54)	63	(74)
		41,924	74,873	110,271
每股盈利(以每股人民幣元表示)				
— 基本及攤薄	14	0.16	0.29	0.43

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	15	6,423	8,235	13,233
投資物業	16	116,927	216,301	75,485
無形資產	17	13	2	1,084
其他應收款項	20	–	–	71,824
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	29	14,719	10,629	11,493
		<u>773,082</u>	<u>676,634</u>	<u>173,119</u>
流動資產				
存貨	19	18,892	16,083	14,806
合約資產	6(a)	59,850	64,610	50,804
預付稅項		3,059	5,596	14,381
貿易及其他應收款項以及預付款項	20	445,070	641,110	708,227
按公平值計入損益的金融資產	21	66,623	30,823	–
應收關聯方貸款及利息	22	194,596	304,482	482,076
受限制現金	23	–	–	100,000
現金及現金等價物	23	464,805	439,032	221,370
		<u>1,252,895</u>	<u>1,501,736</u>	<u>1,591,664</u>
資產總值		<u><u>2,025,977</u></u>	<u><u>2,178,370</u></u>	<u><u>1,764,783</u></u>
權益				
貴公司擁有人應佔權益				
實收資本	24	5,000	55,000	60,310
儲備	25	15,622	23,241	124,268
保留盈利		50,264	118,455	213,105
		<u>70,886</u>	<u>196,696</u>	<u>397,683</u>
非控股權益		<u>247</u>	<u>310</u>	<u>–</u>
權益總額		<u><u>71,133</u></u>	<u><u>197,006</u></u>	<u><u>397,683</u></u>
負債				
非流動負債				
借款	27	665,000	455,000	–
合約負債	6(a)	53,693	45,482	20,397
租賃負債	28	57,373	119,488	57,748
遞延所得稅負債	29	1,790	1,465	5,202
		<u>777,856</u>	<u>621,435</u>	<u>83,347</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	26	815,084	976,697	937,495
借款	27	200,000	210,000	90,000
合約負債	6(a)	105,729	118,910	231,890
租賃負債	28	4,347	5,363	8,908
即期所得稅負債		51,828	48,959	15,460
		<u>1,176,988</u>	<u>1,359,929</u>	<u>1,283,753</u>
負債總額		<u><u>1,954,844</u></u>	<u><u>1,981,364</u></u>	<u><u>1,367,100</u></u>
權益及負債總額		<u><u>2,025,977</u></u>	<u><u>2,178,370</u></u>	<u><u>1,764,783</u></u>

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產				
非流動資產				
於附屬公司的投資	12	11,110	11,110	15,710
物業、廠房及設備		4,815	5,944	9,170
投資物業	16	106,753	199,825	64,375
無形資產		–	–	1,020
其他應收款項	20	–	–	71,824
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
		<u>746,150</u>	<u>650,282</u>	<u>171,856</u>
流動資產				
存貨		9,075	9,768	9,261
合約資產		48,775	49,923	49,514
預付稅項		941	2,875	13,725
貿易及其他應收款項以及預付款項	20	409,931	589,537	645,988
按公平值計入損益的金融資產	21	44,375	1,000	–
應收關聯方貸款及利息	22	186,812	296,339	399,979
現金及現金等價物		393,774	370,479	170,795
		<u>1,093,683</u>	<u>1,319,921</u>	<u>1,289,262</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>
權益				
貴公司擁有人應佔權益				
實收資本	24	5,000	55,000	60,310
儲備	25	2,510	7,820	107,839
保留盈利		30,080	77,872	152,158
權益總額		<u>37,590</u>	<u>140,692</u>	<u>320,307</u>
負債				
非流動負債				
借款	27	638,400	436,800	–
合約負債		34,256	48,060	12,083
租賃負債	28	57,373	114,570	57,748
遞延所得稅負債		1,790	1,191	5,028
		<u>731,819</u>	<u>600,621</u>	<u>74,859</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	26	739,691	881,892	831,749
借款	27	192,000	201,600	–
租賃負債	28	4,347	5,363	8,908
合約負債		89,333	98,198	213,784
即期所得稅負債		45,053	41,837	11,511
		<u>1,070,424</u>	<u>1,228,890</u>	<u>1,065,952</u>
負債總額		<u>1,802,243</u>	<u>1,829,511</u>	<u>1,140,811</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>

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

	附註	貴公司擁有人應佔				非控股權益	權益總額
		實收資本	儲備	保留盈利	總計		
		人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元	人民幣千元		
於2017年1月1日的結餘		5,000	5,234	11,674	21,908	301	22,209
綜合收益							
年內溢利/(虧損)		-	-	41,978	41,978	(54)	41,924
以擁有人身份與擁有人進行的交易：							
轉撥至法定儲備	25	-	3,388	(3,388)	-	-	-
視作榮盛集團出資	25	-	7,000	-	7,000	-	7,000
於2017年12月31日的結餘		5,000	15,622	50,264	70,886	247	71,133
於2018年1月1日的結餘		5,000	15,622	50,264	70,886	247	71,133
綜合收益							
年內溢利		-	-	74,810	74,810	63	74,873
以擁有人身份與擁有人進行的交易：							
擁有人出資	24	50,000	-	-	50,000	-	50,000
轉撥至法定儲備	25	-	6,619	(6,619)	-	-	-
視作榮盛集團出資	25	-	1,000	-	1,000	-	1,000
於2018年12月31日的結餘		55,000	23,241	118,455	196,696	310	197,006
於2019年1月1日的結餘		55,000	23,241	118,455	196,696	310	197,006
綜合收益							
年內溢利/(虧損)		-	-	110,345	110,345	(74)	110,271
以擁有人身份與擁有人進行的交易：							
擁有人出資	1.1	5,310	93,650	-	98,960	-	98,960
轉撥至法定儲備	25	-	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)
出售附屬公司	34	-	-	-	-	(236)	(236)
於2019年12月31日的結餘		60,310	124,268	213,105	397,683	-	397,683

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金流量				
經營產生的現金	31	73,679	117,713	113,628
已付所得稅		(12,267)	(30,398)	(78,870)
經營活動產生的現金淨額		61,412	87,315	34,758
投資活動所得現金流量				
購買物業、廠房及設備	15	(3,146)	(3,858)	(9,143)
購買投資物業		(18,320)	(15,005)	(5,904)
購買無形資產	17	(20)	–	(1,181)
出售物業、廠房及設備所得款項		139	9	267
出售投資物業所得款項		6,269	6,222	18,629
授予關聯方的貸款	35(e)	–	(144,000)	(429,300)
關聯方償還貸款	35(e)	175,000	234,000	695,500
向關聯方作出的現金墊款		(171,342)	(401,781)	(427,807)
關聯方還款		106,143	274,440	569,754
已收關聯方利息	35(e)	53,305	48,142	39,443
購買按公平值計入其他綜合收益的金融資產	35(f)	–	(6,467)	–
出售按公平值計入其他綜合收益的金融資產所得款項	35(f)	–	–	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)
出售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
出售附屬公司(扣除現金)	34	–	–	(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
投資活動產生的現金淨額		172,743	35,848	486,699
融資活動所得現金流量				
擁有人出資		–	50,000	98,960
視作榮盛集團出資	25	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	31(a)	–	–	90,000
償還借款	31(a)	(185,000)	(200,000)	(665,000)
關聯方現金墊款	31(a)	251,758	368,225	307,078
關聯方償還現金墊款	31(a)	(125,528)	(313,698)	(424,767)
已付[編纂]開支		–	–	[編纂]
租賃付款的本金部分	31(a)	(3,707)	(447)	(1,359)
已付利息		(59,913)	(54,016)	(37,806)
已付榮盛集團股息		–	–	(668)
受限制現金增加		–	–	(100,000)
融資活動所用現金淨額		(115,390)	(148,936)	[編纂]
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		118,765	(25,773)	(217,662)
年初現金及現金等價物		346,040	464,805	439,032
年末現金及現金等價物		464,805	439,032	221,370

II 歷史財務資料附註

一般資料、重組及呈列基準

1.1 一般資料

榮万家生活服务股份有限公司（「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、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服務及相關增值服務（「**編纂**業務」）。

於下文所述注資及重組完成以成立 貴公司作為**編纂**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」）。人民幣5,310,000元及人民幣93,650,000元分別入賬為繳足資本及資本儲備。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**編纂**（「**編纂**」）， 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，於轉制為股份有限公司後， 貴公司根據股東各自的股權向彼等按每股面值人民幣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，而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， 貴公司成為現時組成 貴集團各公司的控股公司。

1.3 呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後，[編纂]業務由最終控股公司間接控制。[編纂]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[編纂]業務的重組，而該業務的管理並無變動，且[編纂]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[編纂]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，惟於往績記錄後收購的唐山普捷及江蘇普捷的業績除外。

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

編製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 編製基準

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」）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（「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 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年及2019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。香港財務報告準則第3號（修訂本）「業務的定義」於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早採用。 貴集團已選擇於整個業績紀錄期貫徹提早採用香港財務報告準則第3號（修訂本）。

附錄一

會計師報告

(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
經修訂的財務報告概念框架	經修訂的財務報告概念框架	2020年1月1日
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資	待釐定
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號	對沖會計(修訂本)	2020年1月1日
香港會計準則第1號	負債分類為流動或非流動	2022年1月1日
香港財務報告準則第16號修訂本	COVID-19相關租金優惠	2020年6月1日

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、結餘及集團內公司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 貴集團已直接出售相關資產及負債般入賬。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予以對銷。

(b) 非共同控制下的業務合併

會計收購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收購實體可識別資產淨值，確認任何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、於收購實體的任何非控股權益金額及任何先前於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合併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－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。所有其他維修及保養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。

出售收益及虧損乃通過所得款項與賬面值的比較而釐定，於綜合全面收益表「其他收益－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－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 貴集團所佔被購買方可辨認淨資產公平值淨額、負債及或有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。

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

債務工具的后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，且其現金流僅為支付本金及利息的資產被分類成按攤銷成本計量的資產。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。終止確認所產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並以「其他收益淨額」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。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內淨額內的損益淨額中呈列。

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－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，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（包括已轉讓或已承擔非現金資產或負債）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眼面值之間的暫時差額悉數計提撥備。然而，若遞延稅項負債來自商譽的初步確認，則不予確認。若遞延所得稅乃因初步確認交易（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溢利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溢利可與之抵銷時，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。

(b) 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酬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酬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香港會計準則第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 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。

2.23 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、安保、綠化、保養及維修服務以及不動產經紀服務。貴集團預先與客戶商定每項服務的價格，並向客戶開具賬單。

(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。

2.24 利息收入

利息收入按時間比例使用實際利率法確認。

2.25 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。各項租賃款項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款項的淨現值：

- 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款項
- 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）。

租賃款項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款項，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，在整個租賃期間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。

2.26 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。

2.27 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利以：

- 貴公司擁有人應佔溢利（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。

2.28 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，重大非人民幣負債為其他應付款項，以港元或美元計值。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		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
金融負債			
— 港元	—	—	2,219
— 美元	—	—	3,713
	—	—	5,932

於2019年12月31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%，則年內除稅後溢利分別增加／減少人民幣222,000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， 貴集團借款按固定利率計息（附註27）。

(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，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元及零，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，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應收票據以及合約資產外， 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，該規定允許對應收關聯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，應收關聯方的貿易應收款項及合約資產按照共同信貸風險特徵及到期日歸類。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。

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，第三方貿易及其他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(不包括關聯方貿易應收款項)						
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) ..	56,253	23,846	19,393	4,267	714	104,473
虧損撥備(人民幣千元) ..	<u>2,813</u>	<u>2,385</u>	<u>5,818</u>	<u>2,134</u>	<u>714</u>	<u>13,864</u>
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) ..	62,744	17,155	15,084	18,297	12	113,292
虧損撥備(人民幣千元) ..	<u>3,137</u>	<u>1,716</u>	<u>4,525</u>	<u>9,149</u>	<u>12</u>	<u>18,539</u>
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) ..	123,730	7,783	1,122	240	794	133,669
虧損撥備(人民幣千元) ..	<u>6,187</u>	<u>778</u>	<u>337</u>	<u>120</u>	<u>794</u>	<u>8,216</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日，貿易及其他應收款項（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 (不包括關聯方 貿易應收款項)	其他應收款項 (不包括關聯方 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	11,598	1,643	13,241
於損益確認的虧損撥備	7,062	2,274	9,336
撥回未動用金額	(4,796)	(222)	(5,018)
於2017年12月31日	<u>13,864</u>	<u>3,695</u>	<u>17,559</u>
於2018年1月1日	13,864	3,695	17,559
於損益確認的虧損撥備	9,962	1,647	11,609
撥回未動用金額	(5,287)	(1,610)	(6,897)
於2018年12月31日	<u>18,539</u>	<u>3,732</u>	<u>22,271</u>
於2019年1月1日	18,539	3,732	22,271
於損益確認的虧損撥備	7,232	1,057	8,289
撥回未動用金額	(17,552)	(874)	(18,426)
出售一家附屬公司	(3)	(225)	(228)
於2019年12月31日	<u>8,216</u>	<u>3,690</u>	<u>11,906</u>

於2017年、2018年及2019年12月31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437,269,000元、人民幣638,533,000元及人民幣749,273,000元，因此可能產生的最高虧損分別為人民幣419,710,000元、人民幣616,262,000元及人民幣737,367,000元。

附錄一

會計師報告

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。

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。

	1年以內	1至2年	2至5年	5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
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)	729,331	-	-	-	729,331
租賃負債	9,129	9,273	40,572	26,030	85,004
	<u>982,767</u>	<u>253,361</u>	<u>529,714</u>	<u>26,030</u>	<u>1,791,872</u>
	1年以內	1至2年	2至5年	5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
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)	881,509	-	-	-	881,509
租賃負債	12,905	22,645	64,867	87,960	188,377
	<u>1,138,502</u>	<u>270,709</u>	<u>305,945</u>	<u>87,960</u>	<u>1,803,116</u>
	1年以內	1至2年	2至5年	5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
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)	822,833	-	-	-	822,833
租賃負債	14,412	15,104	33,593	26,997	90,106
	<u>928,146</u>	<u>15,104</u>	<u>33,593</u>	<u>26,997</u>	<u>1,003,840</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，以為股東締造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視資本。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， 貴集團的資產負債比率如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
資產負債比率.....	<u>96.5%</u>	<u>91.0%</u>	<u>77.5%</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27)。

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技術釐定。 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。

附錄一

會計師報告

(i) 下表呈列截至2017年12月31日止年度第三級工具的變化。

	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
出售.....	(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>

運用重大不可觀察輸入數據（第三級）進行公平值計量的量化資料如下：

	於2017年 12月31日 的公平值		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
	估值方法	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%-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

附錄一

會計師報告

(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
期初結餘.....	1,950	64,673	66,623
添置.....	1,082,935	1,000	1,083,935
出售.....	(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)
期末結餘.....	<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 12月31日 的公平值		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
	估值方法	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%-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					
期初結餘.....					-
添置.....					<u>6,467</u>
期末結餘.....					<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>

附錄一

會計師報告

(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
期初結餘.....	9,440	21,383	30,823
添置.....	703,393	-	703,393
出售.....	(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)
期末結餘.....	<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
期初結餘.....			6,467
出售.....			(6,467)
期末結餘.....			<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>

(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	46,904	-	101,486
添置.....	10,406	18,320	-	28,726
出售.....	-	(4,613)	-	(4,613)
於其他(虧損)/收益 確認的金額.....	(18,799)	10,127	-	(8,672)
於2017年12月31日	<u>46,189</u>	<u>70,738</u>	<u>-</u>	<u>116,927</u>

	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
添置	–	15,005	63,578	78,583
出售	–	(6,203)	–	(6,203)
於其他收益／(虧損) 確認的金額	19,030	(632)	8,596	26,994
於2018年12月31日	65,219	78,908	72,174	216,301
添置	–	8,876	–	8,876
出售	(65,219)	(17,608)	(72,174)	(155,001)
於其他收益確認的金額	–	5,309	–	5,309
於2019年12月31日	–	75,485	–	75,485

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因其本質將難以等同相關實際結果。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) 應收呆賬撥備

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。基於 貴集團過往歷史、現有市況及於各報告期末的前瞻性估計， 貴集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項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溢利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。

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駐紮在中國，因此， 貴集團於業績紀錄期內的全部收益均產生於中國。

附錄一

會計師報告

於2017年、2018年及2019年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

6 收益

收益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，貴集團按類別劃分的收益分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務	436,717	536,148	680,327
社區增值服務	74,232	76,495	140,926
— 出售貨物	10,233	14,009	48,570
— 其他增值服務	63,999	62,486	92,356
非業主增值服務	198,513	266,224	429,322
	<u>709,462</u>	<u>878,867</u>	<u>1,250,575</u>
服務類型			
客戶合約收益：	708,933	875,910	1,247,720
— 於某個時間點	32,577	37,486	67,636
— 隨時間推移	676,356	838,424	1,180,084
其他來源收益	529	2,957	2,855
	<u>709,462</u>	<u>878,867</u>	<u>1,250,575</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，來自榮盛集團的收益分別佔貴集團收益的30.7%、31.2%及38.3%。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益的10%或以上。

(a) 合約資產及負債

貴集團已確認以下與收益相關的合約資產及負債：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約資產			
— 關聯方 (附註35 (d))	50,573	55,199	44,262
— 第三方	9,277	9,411	6,542
虧損撥備	—	—	—
	<u>59,850</u>	<u>64,610</u>	<u>50,804</u>
合約負債 – 流動			
— 關聯方 (附註35 (d))	21,486	17,507	42,907
— 第三方	84,243	101,403	188,983
	<u>105,729</u>	<u>118,910</u>	<u>231,890</u>
合約負債 – 非流動			
— 第三方	53,693	45,482	20,397

(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益（涵蓋在非業主增值服務中），其因工程以成本收費方法而確認的收益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。

(ii) 就合約負債確認的收益

下表列示於本報告期間與結轉合約負債相關的已確認收益。

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初列入合約負債結餘的已確認收益			
－ 物業管理服務.....	91,831	97,417	102,545
－ 增值服務	8,002	8,312	16,365
	<u>99,833</u>	<u>105,729</u>	<u>118,910</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益，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		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方貸款的利息收入.....	－	3,721	30,487
融資租賃利息收入	－	－	8,617
政府補助 (附註a)	238	459	397
	<u>238</u>	<u>4,180</u>	<u>39,501</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。

附錄一

會計師報告

8 其他收益－淨額

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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
投資物業公平值(虧損)/收益(附註16)	(8,672)	26,994	5,309
提早終止租賃協議收益/(虧損)淨額	1,656	19	(2,414)
出售設備(虧損)/收益淨額	(34)	(22)	6
處置附屬公司收益(附註34)	-	-	58
其他	(96)	27	(3,910)
	<u>4,155</u>	<u>35,364</u>	<u>1,111</u>

9 財務成本－淨額

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
財務收入			
應收關聯方貸款利息收入			
(附註35(b)、附註(a))	52,377	44,307	17,750
銀行存款的利息收入	1,044	1,027	3,509
	<u>53,421</u>	<u>45,334</u>	<u>21,259</u>
財務成本			
借款的利息開支	(53,564)	(44,307)	(22,812)
租賃負債的利息開支	(5,421)	(8,681)	(11,546)
	<u>(58,985)</u>	<u>(52,988)</u>	<u>(34,358)</u>
財務成本－淨額	<u>(5,564)</u>	<u>(7,654)</u>	<u>(13,099)</u>

(a) 如附註27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。

附錄一

會計師報告

10 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支 (附註11)	402,590	510,261	572,947
工程成本.....	96,771	115,730	180,580
維護成本.....	53,693	76,522	109,281
分包勞務成本.....	—	—	98,055
已售貨品成本 (附註(a)).....	8,473	13,059	44,621
綠化及清潔開支.....	26,011	26,090	31,985
公共事業費用.....	13,415	14,512	19,865
差旅及招待開支.....	10,605	13,261	16,811
稅項及其他徵費.....	8,193	8,702	12,791
辦公室開支.....	6,771	8,558	12,273
消耗品成本.....	2,872	1,600	10,282
專業服務費.....	384	499	6,124
折舊及攤銷費用.....	1,647	2,026	2,891
銀行費用.....	1,956	2,494	2,184
[編纂]開支.....	—	—	[編纂]
核數師薪酬.....	—	—	291
— 審計服務.....	—	—	291
— 非審計服務.....	—	—	—
其他.....	10,904	9,101	17,880
	<u>644,285</u>	<u>802,415</u>	<u>[編纂]</u>

(a) 已售貨物成本指 貴集團管理下的便利店的商品成本。

11 僱員福利開支

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及花紅.....	330,571	417,291	461,833
社會保險開支 (附註(a)).....	35,464	55,846	68,616
住房福利.....	3,148	5,439	10,545
其他僱員福利 (附註(b)).....	33,407	31,685	31,953
	<u>402,590</u>	<u>510,261</u>	<u>572,947</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供款。

(b) 其他僱員福利主要包括餐飲、差旅及交通津貼。

(c) 五名最高薪酬僱員

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，貴集團的五名最高薪酬僱員分別包括0名、1名及1名董事，其薪酬已於附註36的分析中列示。於業績紀錄期向其餘5名、4名及4名人士支付的酬金如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及花紅	3,084	3,371	4,768
退休金成本、住房公積金、 醫療保險及其他社會保險	297	291	325
	<u>3,381</u>	<u>3,662</u>	<u>5,093</u>

其酬金介乎以下組別：

	僱員人數		
	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
酬金組別 (以港元計)			
零至1,000,000港元	4	3	1
1,000,001港元至2,000,000港元	1	1	2
2,000,001港元至3,000,000港元	—	—	1
	<u>5</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

12 附屬公司

下表載列於2017年、2018年及2019年12月31日的主要附屬公司：

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	於本報告 日期	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			
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%	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%	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%	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%	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%	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%	商品銷售，廊坊	(i)
四川榮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%	物業管理服務， 成都	(i)
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	100%	100%	物業管理服務， 太原	(i)

附錄一

會計師報告

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 貴集團 應佔股權	於2018年 12月31日 貴集團 應佔股權	於2019年 12月31日 貴集團 應佔股權	於本報告 日期 貴集團 應佔股權	主要業務及 經營地點	附註
直接擁有：								
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	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	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	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	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%	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	100%	100%	100%	物業管理服務， 張家口	(i)
石家莊榮錫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%	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%	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34)	中國，2014年3月27日	人民幣2,000,000元	100%	100%	0%	0%	園藝工程服務， 廊坊	(i)

附錄一

會計師報告

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 貴集團 應佔股權	於2018年 12月31日 貴集團 應佔股權	於2019年 12月31日 貴集團 應佔股權	於本報告 日期 貴集團 應佔股權	主要業務及 經營地點	附註
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%	電梯維修服務， 南京	(i)
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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	商品銷售，唐山	(i)(ii)

附錄一

會計師報告

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 貴集團 應佔股權	於2018年 12月31日 貴集團 應佔股權	於2019年 12月31日 貴集團 應佔股權	於本報告 日期 貴集團 應佔股權	主要業務及 經營地點	附註
間接擁有：								
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%	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%	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%	商品銷售，湖南	(i)(ii)
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%	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%	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%	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%	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%	商品銷售，徐州	(i)(ii)

附錄一

會計師報告

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 貴集團 應佔股權	於2018年 12月31日 貴集團 應佔股權	於2019年 12月31日 貴集團 應佔股權	於本報告 日期 貴集團 應佔股權	主要業務及 經營地點	附註
間接擁有：								
廊坊市京台通訊工程有限公司 (附註34)	中國，2013年11月27日	人民幣10,000,000元	70%	70%	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	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	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	100%	100%	商品銷售，重慶	(i)
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	100%	100%	商品銷售，常州	(i)
唐山慶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	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	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	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	100%	100%	商品銷售，廊坊	(i)

附錄一

會計師報告

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 貴集團 應佔股權	於2018年 12月31日 貴集團 應佔股權	於2019年 12月31日 貴集團 應佔股權	於本報告 日期 貴集團 應佔股權	主要業務及 經營地點	附註
間接擁有：								
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	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	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	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	100%	100%	商品銷售，呼和浩 特	(i)
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	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	100%	100%	商品銷售，惠州	(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	0%	0%	0%	100%	物業管理服務， 唐山	(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	0%	0%	0%	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	100%	商品銷售，張家口	(i)

附錄一

會計師報告

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 貴集團 應佔股權	於2018年 12月31日 貴集團 應佔股權	於2019年 12月31日 貴集團 應佔股權	於本報告 日期 貴集團 應佔股權	主要業務及 經營地點	附註
間接擁有： 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	100%	餐飲服務，陽江	(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月以零代價購自榮盛集團。

13 所得稅開支

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅			
— 中國企業所得稅	20,846	24,992	35,250
遞延所得稅 (附註29)			
— 中國企業所得稅	(3,082)	3,765	2,722
	<u>17,764</u>	<u>28,757</u>	<u>37,972</u>

貴集團除稅前溢利的稅項與採用適用於集團實體溢利的加權平均稅率計算得出的以下理論稅項金額不同：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前溢利	59,688	103,630	148,243
按25%的企業所得稅率計算的稅項支出	14,922	25,908	37,061
以下各項的稅務影響：			
— 不可扣稅開支	2,873	2,998	2,470
— 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)
— 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
	<u>17,764</u>	<u>28,757</u>	<u>37,972</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的實際所得稅率分別為29.8%、27.7%及25.6%。

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溢利按適用稅率計算。

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」並將按2008年1月1日起的下調稅率20%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

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有限公司。詳情載於附註24。

每股基本盈利按 貴公司擁有人應佔溢利除以業績紀錄期普通股的加權平均數計算。

附錄一

會計師報告

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		
	2017年	2018年	2019年
貴公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	41,978	74,810	110,345
被視為已發行普通股的加權平均數 (以千計)	258,267	258,267	258,267
年內 貴公司擁有人應佔溢利的每股基本及 攤薄盈利(以人民幣元/股表示)	0.16	0.29	0.43

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	3,873	1,151	3,418	533	730	9,705	427	10,132
累計折舊	(1,902)	(514)	(2,337)	(270)	-	(5,023)	(19)	(5,042)
賬面淨值	1,971	637	1,081	263	730	4,682	408	5,090
截至2017年12月31日止年度								
年初賬面淨值	1,971	637	1,081	263	730	4,682	408	5,090
添置	2,151	667	91	237	-	3,146	-	3,146
轉撥自在建工程	-	730	-	-	(730)	-	-	-
出售	(40)	(113)	(14)	(6)	-	(173)	-	(173)
折舊支出	(714)	(201)	(488)	(204)	-	(1,607)	(33)	(1,640)
年末賬面淨值	3,368	1,720	670	290	-	6,048	375	6,423
於2017年12月31日								
成本	5,833	2,144	3,378	764	-	12,119	427	12,546
累計折舊	(2,465)	(424)	(2,708)	(474)	-	(6,071)	(52)	(6,123)
賬面淨值	3,368	1,720	670	290	-	6,048	375	6,423
截至2018年12月31日止年度								
年初賬面淨值	3,368	1,720	670	290	-	6,048	375	6,423
添置	2,219	604	445	111	479	3,858	-	3,858
出售	(9)	(8)	(14)	-	-	(31)	-	(31)
折舊支出	(1,042)	(414)	(304)	(222)	-	(1,982)	(33)	(2,015)
年末賬面淨值	4,536	1,902	797	179	479	7,893	342	8,235
於2018年12月31日								
成本	7,953	2,657	3,680	851	479	15,620	427	16,047
累計折舊	(3,417)	(755)	(2,883)	(672)	-	(7,727)	(85)	(7,812)
賬面淨值	4,536	1,902	797	179	479	7,893	342	8,235

附錄一

會計師報告

	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
截至2019年12月31日止年度								
年初賬面淨值.....	4,536	1,902	797	179	479	7,893	342	8,235
添置.....	6,130	1,490	127	1,396	-	9,143	-	9,143
收購附屬公司(附註34).....	(63)	(542)	(8)	-	(479)	(1,092)	-	(1,092)
出售.....	(214)	(25)	(22)	-	-	(261)	-	(261)
折舊支出.....	(1,628)	(514)	(269)	(348)	-	(2,759)	(33)	(2,792)
年末賬面淨值.....	8,761	2,311	625	1,227	-	12,924	309	13,233
於2019年12月31日								
成本.....	13,208	3,292	3,575	2,246	-	22,321	427	22,748
累計折舊.....	(4,447)	(981)	(2,950)	(1,019)	-	(9,397)	(118)	(9,515)
賬面淨值.....	8,761	2,311	625	1,227	-	12,924	309	13,233

折舊開支計入綜合全面收益表以下類別：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售成本.....	548	1,202	1,541
行政開支.....	1,057	783	1,006
銷售及營銷開支.....	35	30	245
	1,640	2,015	2,792

(a) 於2017年、2018年及2019年12月31日，概無任何物業、廠房及設備受到限制或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		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面淨值.....	101,486	116,927	216,301
收購.....	28,726	78,583	8,876
出售.....	(4,613)	(6,203)	(155,001)
於其他收益－淨額中確認的 重估(虧損)/收益.....	(8,672)	26,994	5,309
年末賬面淨值.....	116,927	216,301	75,485

附錄一

會計師報告

貴公司

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面淨值	101,486	106,753	199,825
添置	17,814	73,834	8,876
出售	(3,941)	(5,659)	(149,136)
於其他收益－淨額中確認的重估 (虧損)/收益	(8,606)	24,897	4,810
年末賬面淨值	<u>106,753</u>	<u>199,825</u>	<u>64,375</u>

(a) 公平值層級

於2017年、2018年及2019年12月31日，由於估值乃參考若干重大不可觀察數據，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

貴集團投資物業產於2017年、2018年及2019年12月31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折現金額。

持作資本增值的零售單位及租賃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		
	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					
已竣工投資物業								
－持作賺取租金的 零售單位.....	46,189	65,219	-	收入資本化法	折現率 市場租金費率 (人民幣/平方米/月)	6.50% 30-251	6.50% 53-477	不適用
－持作賺取租金的 停車場.....	-	72,174	-	收入資本化法	折現率 市場租金費率 (人民幣/單位/月)	不適用	6.00% 436-744	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	折現率 市場租金費率 (人民幣/平方米/月)	6.50% 78-134	6.50% 78-134	6.50% 78-134
－持作資本增值的 停車場.....	53,546	61,648	67,434	直接比較法	市場單位售價 (人民幣/單位)	31,200- 147,600	33,900- 128,400	33,000- 116,200
	<u>116,927</u>	<u>216,301</u>	<u>75,485</u>					

對於持作賺取租金的零售單位及停車場以及持作資本增值的零售單位，折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零售單位及停車場，市場價格上漲可能導致公平值增加。

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度並無估值技術變化。

附錄一

會計師報告

(c) 投資物業於損益確認的款項

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租金收入.....	529	2,957	2,855
提前終止租賃協議的收益／(虧損)			
淨額(附註8).....	<u>1,656</u>	<u>19</u>	<u>(2,414)</u>
	<u>2,185</u>	<u>2,976</u>	<u>441</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日，並無投資物業作為負債抵押而受到限制或予以質押。

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.....	111
累計攤銷.....	(109)
賬面淨額.....	<u>2</u>
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.....	<u>1,084</u>
於2019年12月31日	
成本.....	1,292
累計攤銷.....	(208)
賬面淨額.....	<u>1,084</u>

附錄一

會計師報告

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，並無無形資產作為負債抵押而受到限制或予以質押。

18 按類別劃分的金融工具

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)			
(附註20).....	419,710	616,262	737,367
應收關聯方貸款及利息(附註22).....	829,596	739,482	482,076
受限制現金(附註23).....	—	—	100,000
現金及現金等價物(附註23).....	464,805	439,032	221,370
	<u>1,714,111</u>	<u>1,794,776</u>	<u>1,540,813</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	—
	<u>66,623</u>	<u>37,290</u>	<u>—</u>
按攤銷成本計量的金融負債			
借款(附註27).....	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26).....	729,331	881,509	822,833
租賃負債(附註28).....	61,720	124,851	66,656
	<u>1,656,051</u>	<u>1,671,360</u>	<u>979,489</u>

19 存貨

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
消耗品.....	4,589	5,085	6,250
製成品.....	10,348	8,090	4,142
原材料.....	3,955	2,908	4,414
減：減值撥備.....	—	—	—
	<u>18,892</u>	<u>16,083</u>	<u>14,806</u>

- (a) 於2017年、2018年及2019年12月31日，並無存貨被限制或質押為負債抵押。
- (b) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，分別約人民幣62,783,000元、人民幣74,103,000元及人民幣147,185,000元的存貨金額確認為銷售成本。

附錄一

會計師報告

20 貿易及其他應收款項以及預付款項

貴集團

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項 (附註(a))			
— 關聯方 (附註35(d))	84,805	144,124	240,034
— 第三方	104,473	113,292	133,669
	189,278	257,416	373,703
應收票據 (附註35(d))	—	13,006	49,017
減：貿易應收款項減值撥備	(13,864)	(18,539)	(8,216)
	175,414	251,883	414,504
融資租賃應收款項 (附註35(d)、附註(b))	—	—	85,739
其他應收款項			
— 關聯方 (附註35(d))	225,774	353,115	216,335
— 第三方	22,217	14,996	24,479
	247,991	368,111	240,814
減：其他應收款項減值撥備	(3,695)	(3,732)	(3,690)
	244,296	364,379	237,124
預付供應商款項			
— 關聯方 (附註35(d))	17,990	9,987	7,509
— 第三方	7,370	14,861	24,614
	25,360	24,848	32,123
預付[編纂]開支	—	—	[編纂]
貿易及其他應收款項以及預付款項總額	445,070	641,110	[編纂]
減：融資租賃應收款項的非流動部分 (附註(b))	—	—	(71,824)
貿易及其他應收款項以及預付款項 的流動部分	445,070	641,110	708,227

附錄一

會計師報告

貴公司

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項 (附註(a))			
— 關聯方	72,683	119,079	187,313
— 第三方	94,661	101,601	100,339
	<u>167,344</u>	<u>220,680</u>	<u>287,652</u>
應收票據.....	—	9,979	43,897
減：貿易應收款項減值撥備.....	(12,966)	(17,243)	(6,507)
	<u>154,378</u>	<u>213,416</u>	<u>325,042</u>
融資租賃應收款項 (附註(b))	—	—	85,739
其他應收款項			
— 附屬公司	81,102	82,455	54,433
— 關聯方	135,032	260,135	194,449
— 第三方	16,388	12,121	18,436
	<u>232,522</u>	<u>354,711</u>	<u>267,318</u>
減：其他應收款項減值撥備.....	(1,846)	(2,474)	(2,106)
	<u>230,676</u>	<u>352,237</u>	<u>265,212</u>
預付供應商款項			
— 關聯方	17,990	9,987	7,509
— 第三方	6,887	13,897	23,749
	<u>24,877</u>	<u>23,884</u>	<u>31,258</u>
預付[編纂]開支	—	—	[編纂]
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>	[編纂]
減：融資租賃應收款項的非流動部分 (附註(b))	—	—	(71,824)
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>

(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。

附錄一

會計師報告

於2017年、2018年及2019年12月31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		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	124,594	174,711	327,718
1至2年	39,607	36,131	34,720
2至3年	20,097	28,065	4,176
3至5年	4,268	18,496	6,296
5年以上	712	13	793
	<u>189,278</u>	<u>257,416</u>	<u>373,703</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，分別就貿易應收款項總額作出撥備人民幣13,864,000元、人民幣18,539,000元及人民幣8,216,000元（附註3.1.2）。

貴公司

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	106,469	145,945	248,893
1至2年	36,791	30,919	27,971
2至3年	19,420	26,036	3,699
3至5年	3,952	17,772	6,296
5年以上	712	8	793
	<u>167,344</u>	<u>220,680</u>	<u>287,652</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，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元及人民幣6,507,000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		
	2017年	2018年	2019年
	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
— 超過一年但不超過兩年	—	—	14,131
— 超過兩年但不超過五年	—	—	50,065
— 五年以上	—	—	37,918
	—	—	<u>116,029</u>
減：未來融資收入	—	—	<u>(30,290)</u>
融資租賃應收款項現值	—	—	<u>85,739</u>

21 按公平值計量的金融資產

貴集團

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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	—
	<u>66,623</u>	<u>30,823</u>	<u>—</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>

貴公司

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產			
— 基金產品 (附註(a))	44,375	1,000	—
	<u>44,375</u>	<u>1,000</u>	<u>—</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>

(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35)。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35)。

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月出售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		
	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			
— 非流動	635,000	435,000	—
— 流動	194,596	304,482	482,076
	<u>829,596</u>	<u>739,482</u>	<u>482,076</u>

貴公司

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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
	<u>796,412</u>	<u>713,939</u>	<u>399,979</u>

(a) 應收關聯方貸款(附註35)按每年4.95%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) 於2019年12月31日的應收關聯方貸款將於[編纂]前結清。

23 現金及現金等價物

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及手頭現金(附註(a))	464,805	439,032	321,370
減：貴集團銀行借款的保證金(附註(b))	—	—	(100,000)
	<u>464,805</u>	<u>439,032</u>	<u>221,370</u>

(a) 現金及現金等價物以人民幣計值。

(b) 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27)。

附錄一

會計師報告

24 實繳資本

	實繳資本
	人民幣千元
截至2017年1月1日及2017年12月31日	5,000
擁有人出資 (附註(a))	50,000
截至2018年12月31日	55,000
擁有人出資 (附註1.1)	5,310
截至2019年12月31日	60,310

(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。

於2020年5月22日，貴公司股本由於盛繹德商務額外出資由人民幣258,267,000元增加至人民幣282,000,000元。

25 儲備

貴集團

	資本儲備	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
於2017年1月1日的結餘	21	1,213	4,000	5,234
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	11,000	15,622
於2018年1月1日的結餘	21	4,601	11,000	15,622
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	12,000	23,241
於2019年1月1日的結餘	21	11,220	12,000	23,241
所有人出資 (附註1.1)	93,650	-	-	93,650
劃撥法定儲備 (附註(a))	-	9,262	-	9,262
根據共同控制公司的業務合併 視作出資 (附註1.2(a))	-	-	(1,885)	(1,885)
於2019年12月31日的結餘	93,671	20,482	10,115	124,268

附錄一

會計師報告

貴公司

	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	儲備總額 人民幣千元
於2017年1月1日 及12月31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	<u>10</u>	<u>2,500</u>	<u>-</u>	<u>2,510</u>
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	<u>10</u>	<u>7,810</u>	<u>-</u>	<u>7,820</u>
於2019年1月1日的結餘.....	10	7,810	-	7,820
擁有人出資 (附註24)	93,650	-	-	93,650
劃撥法定儲備 (附註(a))	-	8,254	-	8,254
根據共同控制公司的 業務合併視作出資 (附註1.2(a))	-	-	(1,885)	(1,885)
於2019年12月31日的結餘	<u>93,660</u>	<u>16,064</u>	<u>(1,885)</u>	<u>107,839</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。

26 貿易及其他應付款項

貴集團

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 關聯方 (附註35(d))	663	2,132	10,976
— 第三方	58,113	85,395	189,310
	<u>58,776</u>	<u>87,527</u>	<u>200,286</u>

附錄一

會計師報告

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項			
— 關聯方 (附註35(d)、附註(c))	328,416	382,943	270,379
— 已收按金	80,110	133,902	123,565
— 維修基金	108,938	105,980	91,358
— 代業主收款及付款 (附註(a))	109,573	114,257	96,110
— 應計[編纂]開支	—	—	[編纂]
— 撥備	2,074	637	5,534
— 其他	36,848	52,695	27,586
	<u>665,959</u>	<u>790,414</u>	<u>[編纂]</u>
應計薪酬	55,738	70,825	84,663
其他應付稅項	24,639	17,889	22,115
預收租金	5,376	6,474	7,884
應付利息	4,596	3,568	120
	<u>815,084</u>	<u>976,697</u>	<u>937,495</u>

貴公司

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項			
— 關聯方	335	1,842	10,591
— 第三方	38,447	56,325	150,092
	<u>38,782</u>	<u>58,167</u>	<u>160,683</u>
其他應付款項			
— 附屬公司	34,695	42,111	14,500
— 關聯方	327,364	361,049	254,802
— 已收按金	60,708	112,541	115,605
— 維修基金	105,302	102,803	87,626
— 代業主收款及付款 (附註(a))	73,677	84,986	79,575
— 應計[編纂]開支	—	—	[編纂]
— 撥備	1,271	637	431
— 其他	28,384	35,571	14,806
	<u>631,401</u>	<u>739,698</u>	<u>[編纂]</u>
應計薪酬	45,520	60,786	72,532
其他應付稅項	16,145	15,946	18,002
預收租金	3,431	3,870	5,292
應付利息	4,412	3,425	—
	<u>739,691</u>	<u>881,892</u>	<u>831,749</u>

附錄一

會計師報告

於2017年、2018年及2019年12月31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，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		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以內	49,914	76,465	196,594
1至2年	8,269	7,047	3,528
2至3年	559	3,831	164
3年以上	34	184	–
	<u>58,776</u>	<u>87,527</u>	<u>200,286</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		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
人民幣	815,084	976,697	931,655
港元	–	–	2,184
美元	–	–	3,656
	<u>815,084</u>	<u>976,697</u>	<u>937,495</u>

27 借款

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動			
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>
流動			
銀行借款 (附註(b))	–	–	90,000
第三方資產管理公司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>865,000</u>	<u>665,000</u>	<u>90,000</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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)	–
	<u>638,400</u>	<u>436,800</u>	<u>–</u>
流動			
非流動借款的流動部分	<u>192,000</u>	<u>201,600</u>	<u>–</u>
	<u><u>830,400</u></u>	<u><u>638,400</u></u>	<u><u>–</u></u>

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)。

(c) 於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團借款的償還情況如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	200,000	210,000	90,000
1至2年	210,000	225,000	–
2至5年	<u>455,000</u>	<u>230,000</u>	<u>–</u>
	<u><u>865,000</u></u>	<u><u>665,000</u></u>	<u><u>90,000</u></u>

(d) 借款公平值與其賬面值相若，因為折現影響並不重大。

附錄一

會計師報告

28 租賃

(a) 於綜合財務狀況表確認的款項。

貴集團

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃辦公室 (附註15)	375	342	309
投資物業 (附註16)	116,927	216,301	75,485
	<u>117,302</u>	<u>216,643</u>	<u>75,794</u>
租賃負債			
— 流動	4,347	5,363	8,908
— 非流動	57,373	119,488	57,748
	<u>61,720</u>	<u>124,851</u>	<u>66,656</u>

貴公司

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃辦公室 (附註15)	375	342	309
投資物業 (附註16)	106,753	199,825	64,375
	<u>107,128</u>	<u>200,167</u>	<u>64,684</u>
租賃負債			
— 流動	4,347	5,363	8,908
— 非流動	57,373	114,570	57,748
	<u>61,720</u>	<u>119,933</u>	<u>66,656</u>

(b) 於綜合全面收益表及綜合現金流量表確認的款項。

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
使用權資產折舊支出 (附註15)	33	33	33
利息開支 (附註9)	5,421	8,681	11,546
與短期租賃有關的開支	114	274	186
租賃付款現金流量 (包括本金部分 及相關利息開支)	9,128	9,128	12,905

附錄一

會計師報告

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 資產－ 呆賬撥備	遞延稅項 資產－ 稅務虧損	遞延稅項 資產－ 投資物業	遞延稅項 資產－ 應計開支 及其他	遞延稅項 負債－ 按公平值 計入損益的 金融資產	遞延稅項 負債－扣除 使用權資產 及租賃負債	遞延稅項 負債－ 投資物業	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	2,784	7,616	-	206	(759)	-	-	9,847
計入綜合全面收益表/ (於綜合全面收益內扣除)....	1,093	(356)	4,716	385	591	(799)	(2,548)	3,082
於2017年12月31日	<u>3,877</u>	<u>7,260</u>	<u>4,716</u>	<u>591</u>	<u>(168)</u>	<u>(799)</u>	<u>(2,548)</u>	<u>12,929</u>
於2018年1月1日	3,877	7,260	4,716	591	(168)	(799)	(2,548)	12,929
計入綜合全面收益表/ (於綜合全面收益內扣除)....	1,356	1,430	(4,366)	1,181	72	(1,056)	(2,382)	(3,765)
於2018年12月31日	<u>5,233</u>	<u>8,690</u>	<u>350</u>	<u>1,772</u>	<u>(96)</u>	<u>(1,855)</u>	<u>(4,930)</u>	<u>9,164</u>
於2019年1月1日	5,233	8,690	350	1,772	(96)	(1,855)	(4,930)	9,164
計入綜合全面收益表/ (於綜合全面收益內扣除)....	(2,479)	1,648	(350)	449	96	(3,315)	1,229	(2,722)
處置附屬公司(附註34).....	(151)	-	-	-	-	-	-	(151)
於2019年12月31日	<u>2,603</u>	<u>10,338</u>	<u>-</u>	<u>2,221</u>	<u>-</u>	<u>(5,170)</u>	<u>(3,701)</u>	<u>6,291</u>

由於在有關稅務司法權區及實體中可能有未來應課稅溢利以利用虧損抵銷，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，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溢利以利用虧損抵銷，故 貴集團未就累計稅項虧損人民幣628,000元、人民幣2,535,000元及人民幣2,962,000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及虧損暫時性差額如下：

到期年份	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2022年	628	628	628
2023年	-	1,907	1,907
2024年	-	-	427
	<u>628</u>	<u>2,535</u>	<u>2,962</u>

附錄一

會計師報告

30 股息

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年，貴公司並無支付或宣派任何股息。

31 經營所得現金

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前利潤	59,688	103,630	148,243
經下列各項調整：			
— 物業、廠房及設備折舊 (附註15)	1,640	2,015	2,792
— 無形資產攤銷 (附註17)	7	11	99
— 投資物業公平值調整 (附註8)	8,672	(26,994)	(5,309)
— 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)
— 金融資產減值撥備	4,318	4,712	(10,137)
— 出售物業、廠房及設備虧損／			
(收益) (附註8)	34	22	(6)
— 終止租賃協議收益淨額 (附註8)	(1,656)	(19)	2,414
— 處置附屬公司收益 (附註8)	—	—	(58)
— 財務成本 (附註9)	58,985	52,988	34,358
— 應收關聯方貸款的利息收入			
(附註35(e))	(52,377)	(48,028)	(48,237)
— 融資租賃利息收入 (附註7)	—	—	(8,617)
	<u>68,010</u>	<u>79,991</u>	<u>113,480</u>
營運資本變動：			
— 存貨(增加)／減少	(10,141)	2,809	(1,403)
— 貿易及其他應收款項以及預付款項增加	(30,669)	(73,412)	(184,636)
— 合約資產增加	(14,927)	(4,760)	(4,140)
— 貿易及其他應付款項增加	30,982	108,115	97,791
— 合約負債增加	30,424	4,970	92,536
	<u>73,679</u>	<u>117,713</u>	<u>113,628</u>

(a) 融資活動產生的負債對賬如下：

	借款	應付利息	應付		總計
			關聯方款項	租賃負債	
	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	202,186	55,021	1,312,731
現金流量					
— 融資活動流入	—	—	251,758	—	251,758
— 融資活動流出	(185,000)	(54,492)	(125,528)	(9,128)	(374,148)
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>328,416</u>	<u>61,720</u>	<u>1,259,732</u>

附錄一

會計師報告

	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2018年1月1日	865,000	4,596	328,416	61,720	1,259,732
現金流量					
－ 融資活動流入	－	－	368,225	－	368,225
－ 融資活動流出	(200,000)	(45,335)	(313,698)	(9,128)	(568,161)
非現金變動					
－ 租賃協議開始	－	－	－	63,578	63,578
－ 已確認財務開支	－	44,307	－	8,681	52,988
於2018年12月31日	<u>665,000</u>	<u>3,568</u>	<u>382,943</u>	<u>124,851</u>	<u>1,176,362</u>
於2019年1月1日	665,000	3,568	382,943	124,851	1,176,362
現金流量					
－ 融資活動流入	90,000	－	307,078	－	397,078
－ 融資活動流出	(665,000)	(26,260)	(425,435)	(12,905)	(1,129,600)
非現金變動					
－ 應計股息	－	－	6,433	－	6,433
－ 租賃協議終止	－	－	－	(56,836)	(56,836)
－ 處置附屬公司	－	－	(640)	－	(640)
－ 已確認財務開支	－	22,812	－	11,546	34,358
於2019年12月31日	<u>90,000</u>	<u>120</u>	<u>270,379</u>	<u>66,656</u>	<u>427,155</u>

32 承擔

(a) 資本承擔

於2017年、2018年及2019年12月31日，概無任何資本承擔。

(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		
	2017年	2018年	2019年
	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>

33 或然事項

截至2017年、2018年及2019年12月31日，並無產生任何重大或然負債。

34 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。

附錄一

會計師報告

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%權益處置于榮盛集團。

	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
貿易應收款項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>
減：現金代價.....	<u>680</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.....	<u>(3,591)</u>
	<u><u>(2,911)</u></u>

附錄一

會計師報告

35 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

名稱	與 貴集團的關係
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，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		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019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	218,103	274,506	478,559
— 母公司的聯營公司	500	3,133	4,858
— 最終控股公司控制的公司	—	92	880
— 最終控股股東及其近親	534	446	447
	<u>219,137</u>	<u>278,177</u>	<u>484,744</u>
租賃使用權資產 (停車場)			
— 榮盛集團	<u>18,320</u>	<u>15,055</u>	<u>8,876</u>
購買商品及服務			
— 榮盛集團	<u>2,085</u>	<u>3,849</u>	<u>11,716</u>
租賃使用權資產 (辦公室)			
租賃付款			
— 榮盛集團	<u>—</u>	<u>55</u>	<u>61</u>
應計費用			
— 榮盛集團	<u>55</u>	<u>56</u>	<u>57</u>

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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
提前終止租賃協議的收益淨額			
— 榮盛集團	—	—	1,211
財務收入			
關聯方貸款利息收入			
— 榮盛集團	52,377	44,307	17,750
其他收入			
關聯方利息收入			
— 榮盛集團	—	3,721	30,487
	<u>58,829</u>	<u>51,784</u>	<u>49,850</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」。

(c) 主要管理人員酬金

除附註36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		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及花紅	1,371	1,625	4,290
退休金成本、住房公積金、醫療保險及			
其他保險	57	95	217
	<u>1,428</u>	<u>1,720</u>	<u>4,507</u>

附錄一

會計師報告

(d) 與關聯方的結餘

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自關聯方的預付款項及應收款項			
貿易應收款項			
— 榮盛集團.....	84,300	143,817	234,042
— 榮盛集團的聯營公司.....	505	307	4,692
— 最終控股公司控制的公司.....	—	—	1,300
	<u>84,805</u>	<u>144,124</u>	<u>240,034</u>
應收票據			
— 榮盛集團.....	—	13,006	49,017
合約資產			
— 榮盛集團.....	50,573	55,199	44,262
融資租賃應收款項			
— 榮盛集團.....	—	—	85,739
其他應收款項(i)			
— 榮盛集團.....	225,726	347,863	214,193
— 榮盛集團的聯營公司.....	—	5,204	710
— 最終控股公司控制的公司.....	48	48	1,432
	<u>225,774</u>	<u>353,115</u>	<u>216,335</u>
應收貸款及利息(附註22)			
— 榮盛集團.....	829,596	739,482	482,076
預付款項			
— 榮盛集團.....	17,990	9,987	7,509
來自關聯方的預付款項及應收款項總額.....	<u>1,208,738</u>	<u>1,314,913</u>	<u>1,124,972</u>

(i) 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2019年12月31日的該等結餘將於[編纂]前結清。

附錄一

會計師報告

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯方款項			
貿易應付款項			
— 榮盛集團.....	660	2,129	10,973
— 最終控股公司控制的公司.....	3	3	3
	<u>663</u>	<u>2,132</u>	<u>10,976</u>
其他應付款項(i)			
— 榮盛集團.....	328,415	382,942	244,415
— 榮盛集團的聯營公司.....	—	—	25,964
— 最終控股公司控制的公司.....	1	1	—
	<u>328,416</u>	<u>382,943</u>	<u>270,379</u>
合約負債			
— 榮盛集團.....	21,486	17,507	42,489
— 榮盛集團的聯營公司.....	—	—	417
— 最終控股公司控制的公司.....	—	—	1
	<u>21,486</u>	<u>17,507</u>	<u>42,907</u>
租賃負債			
— 榮盛集團.....	462	485	448
應付關聯方款項總額.....	<u>351,027</u>	<u>403,067</u>	<u>324,710</u>
於關聯方的股權(附註21)			
— 榮盛集團的聯營公司.....	—	4,796	—
— 榮盛集團.....	—	1,671	—
	<u>—</u>	<u>6,467</u>	<u>—</u>
來自關聯方的基金產品(附註21)			
— 榮盛集團.....	64,673	21,383	—
於關聯方的投資總額.....	<u>64,673</u>	<u>27,850</u>	<u>—</u>

(i) 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2019年12月31日的該等結餘將於[編纂]前結清。

附錄一

會計師報告

(e) 應收關聯方貸款及利息

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初	1,005,524	829,596	739,482
已墊付貸款	–	144,000	429,300
已收貸款還款	(175,000)	(234,000)	(695,500)
向關聯方收取利息 (附註7、附註9)	52,377	48,028	48,237
已收利息	(53,305)	(48,142)	(39,443)
於年末	829,596	739,482	482,076

(f) 於關聯方的投資

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於關聯方的股權			
於年初	–	–	6,467
購買股權	–	6,467	–
出售股權	–	–	(6,467)
於年末	–	6,467	–
來自關聯方的基金產品			
於年初	47,037	64,673	21,383
購買基金產品	20,000	1,000	–
出售基金產品	–	(44,000)	(21,000)
公平值變動 (附註3.3)	6,452	3,756	402
已收股息	(8,816)	(4,046)	(785)
於年末	64,673	21,383	–

36 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	薪金	住房津貼 及退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
張文革先生 (附註(i)、 附註(iii))	–	–	–	–
監事				
毛文宗先生 (附註(ii)、 附註(iii))	–	–	–	–
總計	–	–	–	–

附錄一

會計師報告

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	薪金	住房津貼 及退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
張文革先生 (附註(i)、 附註(iii))	-	-	-	-
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時）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	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))	-	877	76	953
監事				
余紅燕女士 (附註(ii))	-	212	57	269
總計	-	1,089	133	1,222

- (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，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，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、聶志雄先生及唐義書先生獲委任為獨立非執行董事。

(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，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，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。

37 結算日後事項

除本報告其他地方所披露者外，下列其後事項於2019年12月31日後發生：

於2020年初爆發2019冠狀病毒病（「COVID-19爆發」），中國已經並繼續實施一系列預防及控制措施。

COVID-19爆發減少了社區增值服務短期需求、暫時延遲提供工程服務，並增加流行病防範及控制支出。同時，其減少了營運開支並延遲產生維護支出。於本報告日期，貴集團並不知悉COVID-19爆發導致對財務報表造成任何重大不利變動。貴集團將會密切注意COVID-19爆發發展並評估其對貴集團財務狀況及營運業績的影響。

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2019年12月31日後任何期間及直至本報告日期編製經審核財務報表。貴公司或貴集團現時旗下任何公司並無就2019年12月31日後任何期間宣派股息或作出分派。

附錄二

未經審核備考財務資料

本附錄所載資料並不構成本文件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文件的「財務資料」一節及本文件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

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[編纂]於截至2019年12月31日對本公司擁有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於該日期進行。

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2019年12月31日[編纂]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文件附錄一會計師報告所載於2019年12月31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2019年 12月31日 本公司擁有人 應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值 ⁽¹⁾	[編纂] 估計所得 款項淨額 ⁽²⁾	於2019年 12月31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[編纂]每股股份 [編纂]港元計算.....	[407,849]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股股份 [編纂]港元計算.....	[407,849]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 於2019年12月31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文件附錄一所載會計師報告，乃根據本集團於2019年12月31日本公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值人民幣397,683,000元為基礎，並就於2019年12月31日的無形資產人民幣1,084,000元作出調整。

- (2) [編纂]估計所得款項淨額乃分別根據指示性[編纂]每股H股[編纂]港元及每股H股[編纂]港元(即指示性[編纂]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，且並無計及本公司因[編纂]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[編纂]股已發行股份為基礎，假設[編纂]已於2019年12月31日完成，但並無計及本公司因[編纂]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[0.91229]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2019年12月31日後進行的任何經營業績或其他交易。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

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[編纂]；及

- 《到境外上市公司章程必備條款》(「必備條款」)，由前國務院證券委員會及前國家經濟體制改革委員會於1994年8月27日聯合發佈，規定了必須載入尋求境外[編纂]的股份有限公司的公司章程內的必備條款。因此，必備條款已載入本公司的公司章程，概要載於本文件「附錄四－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[編纂]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《中華人民共和國公司法》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

附錄三

中國及香港主要法律及監管條文概要

司董事會成員及監事會成員等事宜。創立大會上所作任何決議均須經出席創立大會的認購人所持表決權的過半數通過。在創立大會結束後30日內，董事會須向登記機關申請辦理股份有限公司成立的註冊登記。有關登記機關簽發營業執照後，公司即告正式成立，並具有法人資格。以募集方式設立的股份有限公司應向公司登記機關報送國務院證券監督管理機構發出的[編纂]股票的核准文件。

股份有限公司發起人須承擔以下責任：(i)倘公司不能註冊成立，則對註冊成立過程中產生的所有費用及債務承擔連帶責任；(ii)倘公司不能註冊成立，則對認購人已繳納的股款，負返還股款並加算銀行同期利息的連帶責任；及(iii)在公司註冊成立過程中，由於發起人的過失致使公司利益受到損害的，應對公司承擔賠償責任。根據國務院於1993年4月22日頒佈的《股票發行與交易管理暫行條例》(只適用於在中國進行的股份發行及交易活動及相關的活動)，倘公司以公開募集的方式設立，則該公司的發起人應在本文件上簽字，保證本文件不存在虛假、嚴重誤導性陳述或者重大遺漏，並保證對其承擔連帶責任。

股本

公司的發起人可以現金或可以貨幣計值及根據法律可予轉讓的實物，例如知識產權或土地使用權等方式按其估值作價出資。如以現金以外的方式出資，則必須對注入的財產進行估值及核實並折合為股份。

公司可發行記名股份或不記名股份。然而，向發起人或法人發行的股份必須為記名股份，並須以該發起人或法人的名稱／姓名登記，不得另立門戶或以代表人姓名登記。

特別規定和必備條款規定，向境外投資者發行並在境外[編纂]的股份，必須採取記名形式發行，並以人民幣計值及以外幣認購。根據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[編纂]的股份稱為境外[編纂]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其股份。具體辦法由中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)作出特別規定。根據特別規定，公司經中國證監會批准，可在有關發行境外[編纂]外資股的包銷協議中同意，在包銷股數以外，保留不多於擬發行境外[編纂]外資股總數15%的股份。

股份[編纂]價格可等於或大於面值，但不得低於面值。

附錄三

中國及香港主要法律及監管條文概要

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。公司於公開發售其股份前已發行的股份，自公司股份在證券交易所[編纂]之日起一年內不可轉讓。公司的董事、監事及高級管理人員於任職期間每年轉讓的股份不得超過彼等各自所持公司股份的[編纂]，且自公司[編纂]起一年內不得轉讓其各自所持有的任何公司股份。中國公司法不限制單一股東於公司的持股比例。

在股東大會日期前20日內或為分派股息設定的記錄日前5日內，不得在股東名冊登記任何股份轉讓。

配發及發行股份

股份有限公司所有股份發行均依據公平及公正原則進行。同一類別的股份應享有同等權利。同次發行的同類別股份，發行條件及價格應相同。公司可以按面值或溢價發行股份，但股份發行價格不得低於面值。

公司應獲得中國證監會的批准才能向境外公眾人士發售公司股份。根據特別規定，股份有限公司向境外投資者發行並在境外[編纂]的股份為「境外[編纂]外資股」；發行境外[編纂]外資股股份有限公司向境內投資者發行的股份為「內資股」。經國務院證券監督管理機構批准後，在發行計劃確定的股份總數內發行境外[編纂]外資股的公司可以與包銷商在包銷協議中約定，在包銷數額之外預留不超過該次擬募集境外[編纂]外資股總數15%的股份。預留股份的發行，視為該次發行的一部分。

記名股份

根據中國公司法，股東可以用現金出資，也可以用實物、知識產權、土地使用權等可以用貨幣估價並可以依法轉讓的非貨幣財產作價出資。根據《特別規定》，發行境外[編纂]外資股應採取記名股票形式，以人民幣標明面值，以外幣認購。發行內資股亦應採取記名股票形式。

根據中國公司法，公司發行記名股票時，應置備股東名冊，記載下列事項：

- 各股東的姓名或者名稱及住所；
- 各股東所持股份數目；
- 各股東所持股票的編號；及
- 各股東取得股份的日期。

增加股本

根據中國公司法，如股份有限公司發行新股，股東大會應就新股類別及數額、新股發行價格、新股發行的起止日期及向現有股東擬發行新股的類別及數額通過決議。公司經國務院證券監督管理機構核准公開發行新股時，應刊發文件及財務會計報告，並製作文件。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管理局申請減少註冊資本的變更登記。

購回股份

根據中國公司法，股份有限公司不得購回其本身股份，但為下列目的之一而購回股份則除外：(i)減少公司註冊股本；(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[編纂]公司發行的可轉換為股票的公司債券；或(vi)[編纂]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[編纂]公司股東名冊變更登記另有規定者，從其規定。根據必備條款，公司股東大會召開前30日內或者決定分派股息的基準日前5日內，不得進行因股份轉讓而發生的股東名冊的變更登記。

根據中國公司法，公開發行股份前已發行的股份，自股份有限公司股票在證券交易所[編纂]交易之日起一年內不得轉讓。董事、監事、高級管理人員應向公司申報所持有的公司股份及其變動情況。彼等在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有公司股份總數的[編纂]。彼等自公司股份在證券交易所[編纂]及開始買賣之日起一年內不得轉讓所持公司股份，且在向公司請辭後六個月內不得轉讓所持公司股份。

股東

根據中國公司法及必備條款，股份有限公司的普通股股東的權利包括：

- 出席或者委派代理人出席股東大會，並行使表決權；
- 依照法律、行政法規及公司章程的規定轉讓股份；
- 查閱公司章程、股東名冊、公司債券存根、股東大會會議記錄、董事會會議決議、監事會會議決議及財務會計報告，對公司的經營提出建議或者質詢；
- 股東大會及董事會會議通過的決議內容若違反公司章程，有權請求人民法院撤銷該等決議；
- 依照其所持有的股份份額領取股息及其他形式的利益分配；
- 公司終止或者清算時，有權按其所持有的股份份額參與公司剩餘財產的分配；及
- 法律、行政法規、其他規範性文件及公司的公司章程所賦予的其他權利。

股東的義務包括遵守公司的公司章程，依其所認購的股份和出資方式繳納股款，以其所認購的股份數額為限承擔公司的債務及責任，以及公司的公司章程規定的任何其他股東義務。

股東大會

股東大會是公司的權力機構，根據中國公司法行使職權。

根據中國公司法，股東大會行使下列主要職權：

- 決定公司的經營方針及投資計劃；
- 選舉或更換非由公司職工代表擔任的董事和監事，決定有關董事和監事的報酬事項；
- 審議批准董事會的報告；
- 審議批准監事會的報告；
- 審議批准公司的年度財務預算方案、決算方案；
- 審議批准公司的利潤分配方案及彌補虧損方案；
- 對公司增加或者減少註冊資本作出決議；
- 對公司發行債券作出決議；
- 對公司合併、分立、解散、清算及其他事宜作出決議；
- 修改公司章程；及
- 公司章程規定的其他職權。

年度股東大會須每年召開一次。根據中國公司法，當發生下列任何一項情形，公司應在情況發生後兩個月內召開臨時股東大會：

- 董事人數不足法律規定人數或不足公司章程所規定人數的三分之二；
- 公司未彌補的總虧損達公司實收股本總額的三分之一；
- 單獨或合計持有公司股份10%或以上的股東要求召開臨時股東大會；
- 董事會認為必要時；

附錄三

中國及香港主要法律及監管條文概要

- 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

附錄三

中國及香港主要法律及監管條文概要

體董事的過半數通過。董事會決議的表決，實行一人一票。董事應親身出席董事會會議。如董事因故不能出席董事會會議，可以書面授權另一董事代為出席董事會，授權書內應載明對代其出席會議代表的授權範圍。

倘董事會決議違反法律、行政法規或公司章程，並致使公司蒙受嚴重損失，則參與該決議的董事須對公司承擔賠償責任。但如經證明董事在投票表決是否通過決議時曾表明異議，且異議有記載於會議記錄，該董事可免除該責任。

董事長

根據中國公司法，董事會設董事長一名，並可設一名副董事長。董事長及副董事長由全體董事過半數選舉產生。董事長須召集及主持董事會會議，檢查董事會決議的實施情況。副董事長須協助董事長工作。如董事長不能履行職務或不履行職務，應由副董事長代其履行職務。如副董事長不能履行職務或不履行職務，應由過半數董事共同推舉一名董事履行其職務。

董事的資格

中國公司法規定，下列人員不得出任董事：

- 無民事行為能力或者限制民事行為能力的人；
- 因犯有貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產罪或者破壞社會市場經濟秩序罪，被判處刑罰，執行期滿未逾五年，或者因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年的人；
- 曾擔任破產清算的公司、企業的董事或者廠長、經理，對該公司、企業的破產負有個人責任，自該公司、企業破產清算完結之日起未逾三年的人；
- 曾擔任因違法被吊銷營業執照、依法被責令關閉的公司或企業的法定代表人，並負有個人責任，自該企業被吊銷營業執照之日起未逾三年的人；或
- 負有數額較大的債務到期未清償的人。

其他不適合出任董事的情況詳見必備條款。

監事會

股份有限公司應設監事會，其成員不得少於三人。監事會應由股東代表及適當比例的公司職工代表組成，其中職工代表監事的比例不得低於三分之一，具體比例由公

司章程規定。監事會中的公司職工代表由職工通過職工代表大會、職工大會或者其他形式民主選舉產生。

董事及高級管理人員不得兼任監事。

監事會設主席一人，可以設副主席。監事會主席及副主席由全體監事過半數選舉產生。監事會主席召集及主持監事會會議；監事會主席不能履行職務或者不履行職務，由監事會副主席召集及主持監事會會議；監事會副主席不能履行職務或者不履行職務，由過半數監事共同推舉一名監事召集及主持監事會會議。

監事的任期每屆為三年，連選可以連任。監事任期屆滿未及時改選，或者監事在任期內請辭導致監事會成員低於法定人數，在改選出的監事就任前，原監事仍應依照法律、行政法規及公司章程的規定，履行監事職務。

監事會行使以下權力：

- 審查公司財務狀況；
- 對董事及高級管理人員履行職務的行為進行監督，對違反法律、法規、公司章程或股東大會決議的董事及高級管理人員提出免職的建議；
- 要求董事及高級管理人員糾正損害公司利益的有關行為；
- 提議召開臨時股東大會，以及在董事會未履行本法規定的召開及主持股東大會職責時召開及主持股東大會；
- 向股東大會提出決議提案；
- 對董事及高級管理人員提起訴訟；及
- 公司章程規定的其他職權。

監事可以列席董事會會議，並對董事會決議事項提出質詢或建議。監事會發現公司經營情況異常，可以進行調查；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，公司須設經理一名，由董事會聘任或解聘。經理向董事會報告，並行使以下職權：

- 管理公司的業務及管理工作，安排實施董事會決議；
- 安排實施公司年度經營計劃及投資方案；
- 制定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；
- 推薦聘任及解聘副經理及財務負責人；
- 聘任或解聘應由董事會聘任或者解聘以外的其他管理人員；及
- 董事會或公司章程授予的其他職權。

經理須遵守有關其職權的公司章程的其他規定。經理應出席董事會會議。

根據中國公司法，高級管理人員是指公司的經理、副經理、財務負責人、董事會秘書（如屬[編纂]公司）以及公司章程規定的其他人員。

董事、監事及高級管理人員的義務

根據中國公司法，公司董事、監事及高級管理人員須遵守相關的法律、法規及公司章程，對公司負有忠誠義務及勤勉義務。董事、監事及高級管理人員不得利用職權收受賄賂或其他非法收入，不得侵佔公司的財產。董事及高級管理人員不得：

- 挪用公司資金；
- 將公司資金存入其個人賬戶或者以其他個人名義開立的賬戶；
- 違反公司章程的規定，或未經股東大會或董事會事先同意，將公司資金擅自借貸給他人或以公司資產為他人提供擔保；
- 違反公司章程的規定，或未經股東大會事先同意，擅自與公司訂立合約或者進行交易；
- 未經股東大會事先同意，擅自利用職位及職權便利為自己或他人謀取本應屬於公司的商業機會，或自營或者為他人經營與所任職公司同類的業務；

- 將第三方與公司交易的佣金歸為己有；
- 未經授權洩露公司商業秘密；或
- 違反對公司忠誠義務的其他行為。

董事、監事或高級管理人員履行職務時違反任何法律、法規或公司的公司章程對公司造成任何損失，應對公司負個人責任。

財務與會計

根據中國公司法，公司應依照法律、行政法規及國務院財政部門的規定，建立財務及會計制度。公司應在每個財政年度結束時編製財務會計報告，並須依法經會計師事務所審計。公司財務會計報告應依照法律、行政法規及國務院財政部門的規定編製。

根據中國公司法，公司應按照公司章程規定的期限將財務會計報告送交全體股東，公司財務會計報告應最少在召開年度股東大會的20日前置備於公司供股東查閱；公司亦必須公告公司的財務會計報告。

公司分配年度稅後利潤時，應提取稅後利潤的10%撥入公司的法定公積金，但公司法定公積金累計金額達公司註冊資本50%時，可不再提取。

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%。

附錄三

中國及香港主要法律及監管條文概要

公司除法定會計賬簿外，不得另立會計賬簿。公司資產不得以任何個人名義開立賬戶存儲。

會計師事務所的任命及卸任

根據中國公司法，公司聘用、解聘承辦公司審計業務的會計師事務所，應依照公司章程的規定，由股東大會或者董事會決定。股東大會或者董事會就解聘會計師事務所進行表決時，應允許會計師事務所陳述意見。公司應向聘用的會計師事務所提供真實、完整的會計憑證、會計賬簿、財務會計報告及其他會計資料，不得拒絕、隱匿和謊報。

特別規定要求公司應聘用符合國家有關法規的獨立會計師事務所審計公司的年度報告，並覆核公司的其他財務報告。會計師事務所的聘期於年度股東大會獲任命起直至下一屆年度股東大會結束時止。

利潤分配

根據中國公司法，公司不得在彌補虧損及計提法定公積金之前分配利潤。根據必備條款，公司應為持有境外[編纂]外資股的股東委任收款代理人，代有關股東收取公司就境外[編纂]外資股分配的股息及其他應付的款項。

公司章程的修訂

公司的公司章程的任何修訂必須依照公司的公司章程規定的程序進行。就必備條款對公司章程所載規定作出的任何修訂，均須經國務院授權的公司審批部門及中國證監會批准後方可生效。如涉及公司登記事項，則須到登記機關辦理變更登記。

解散與清算

根據中國公司法，公司因以下原因應予解散：(i)公司章程所規定的經營期限屆滿或公司章程規定的其他解散事由出現；(ii)股東大會決議解散公司；(iii)因合併或分立需要解散；(iv)被依法吊銷營業執照，公司被責令關閉或被解散；或(v)公司經營管理發生不能以其他方法解決的嚴重困難，公司繼續存續會使股東利益受到重大損失，持有公司全部股東表決權10%以上的股東請求人民法院解散公司，人民法院依照情況予以解散公司。

公司若有上述第(i)項情形，可以通過修改公司章程而存續。依照前述規定修改公司章程須經出席股東大會的股東所持表決權三分之二以上通過。

附錄三

中國及香港主要法律及監管條文概要

公司若在上述第(i)、(ii)、(iv)或(v)分段所述情況下解散，應在解散事件出現之日起15日內成立清算組開始清算程序。公司的清算組成員須由董事或股東大會指定的人員組成。如逾期不成立清算組，公司的債權人可向人民法院申請，要求法院指定有關人員組成清算組。人民法院應受理該申請，並及時成立清算組進行清算。

清算組在清算期間行使以下職權：

- 清理公司財產，編製資產負債表及資產清單；
- 以通告或公告方式通知債權人；
- 處理與清算有關的公司未了結業務；
- 清繳所欠稅款以及清算過程中產生的稅款；
- 清理債權和清償債務；
- 處理清償債務後公司的剩餘資產；及
- 代表公司參與民事訴訟。

清算組應自其成立之日起10日內通知公司的債權人，並於60日內在報章上刊發公告。債權人應自接到通知書之日起30日內，或未接到通知書的自公告之日起45日內，向清算組申報其債權。債權人須說明與其申報的債權相關的所有事項，並提供證明。清算組應對債權進行登記。在申報債權期間，清算組不得對債權人進行任何債務清償。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表及資產清單後，應制定清算方案，並提交股東大會或者人民法院確認。

公司在分別支付清算費用、工資、社會保險費用及法定補償金，清繳所欠稅款，清償公司債務後的剩餘資產，應按照股東持有股份的比例分配。在清算期間，公司繼續存續，但僅可參與與清算相關的經營活動。公司的財產在未按前述規定清償前，不得分配給股東。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表及資產清單後，如發現公司資產不足以清償債務，應依法向人民法院申請宣告破產。

宣告破產後，清算組應將所有清算相關事務移交人民法院處理。

附錄三

中國及香港主要法律及監管條文概要

清算結束後，清算組應將清算報告呈報股東大會或人民法院確認。之後，報告應報送公司登記機關，申請註銷公司登記，並發佈公司終止經營的公告。清算組成員應盡忠職守，並遵守相關法律。清算組成員不得濫用職權收受賄賂或其他非法收入，亦不得侵佔公司財產。

倘清算組成員因故意或重大過失引致公司及其債權人蒙受任何損失，應負責對公司及其債權人賠償。

境外[編纂]

根據特別規定，公司必須獲得中國證監會批准才能將股份在境外[編纂]。中國證監會批准公司發行境外[編纂]外資股與內資股的計劃後，公司董事會可自中國證監會批准當日起15個月內分別實施發行計劃。

遺失股票

倘記名股票遺失、失竊或毀壞，有關股東可以根據民事訴訟法的有關規定向人民法院申請宣告該股票無效。人民法院宣告該股票失效後，股東可以向公司申請補發股票。必備條款對遺失境外[編纂]外資股股票另有規定程序。

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、[編纂]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[編纂]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[編纂]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[編纂]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[編纂]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[編纂]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[編纂]公司「全流通」試點。參與試點的企業需履行若干程序，並滿足以下四項基本條件：

- (1) 符合外商投資准入、國有資產管理、國家安全及產業政策等有關法律規定和政策要求。
- (2) 所屬行業符合創新、協調、綠色、開放、共享的發展理念，符合國家產業政策發展方向，契合服務實體經濟和支持「一帶一路」建設等國家戰略，且須為優質企業。
- (3) 存量股份的股權結構相對簡單，且其各自市值不低於10億港元。
- (4) 公司治理規範，企業內部決策程序依法合規，具備可操作性，能夠充分保障股東知情權、參與權和表決權。

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[編纂]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股份[編纂]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。

附錄三

中國及香港主要法律及監管條文概要

倘將前段所述爭議或權利申索提交仲裁，則整項申索或爭議都必須提交仲裁，且所有根據引起爭議或申索的相同事實有訴因的人士或有必要參與解決該爭議或申索的人士，都須遵守仲裁。有關股東定義的爭議及有關發行人股東名冊的爭議無須以仲裁方式解決。

申索人可以選擇在中國國際經濟貿易仲裁委員會（「貿仲委」）按照其仲裁規則進行仲裁，也可以選擇在香港國際仲裁中心（「香港國際仲裁中心」）根據其證券仲裁規則（「證券仲裁規則」）進行仲裁。申索人一經將爭議或申索提交仲裁，則對方也必須服從申索人所選擇的仲裁機構。倘申索人選擇在香港國際仲裁中心進行仲裁，則爭議或申索的任何一方都可以根據證券仲裁規則申請在深圳進行聆訊。根據於2014年11月4日修訂及於2015年1月1日實施的《中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁規則》，貿仲委將解決契約性或非契約性交易的經濟和貿易等爭議問題，包括基於各方協議涉及香港的爭議。仲裁委員會在北京成立並已在深圳、上海、天津及重慶設立分支機構及中心。

根據仲裁法及民事訴訟法規定，仲裁裁決是終局，對仲裁雙方均具有約束力。倘仲裁一方未能遵守仲裁裁決，則仲裁裁決的另外一方可以向人民法院申請執行裁決。倘仲裁的程序或仲裁庭的組成違反法定程序，或倘裁決超出了仲裁協議的範圍或超出了仲裁委員會的管轄範圍，則人民法院可以拒絕執行仲裁委員會作出的仲裁裁決。

尋求執行中國仲裁庭就並非身在或其財產不在中國境內的一方作出的仲裁裁決的當事人，可以向對案件有司法管轄權的外國法院申請執行。同樣地，外國仲裁機構作出的仲裁裁決也可以按照互惠原則或中國簽訂或承認的任何國際條約由中國法院承認及執行。中國根據1986年12月2日通過的全國人大常務委員會決議承認了1958年6月10日通過的《承認及執行外國仲裁裁決公約》（「紐約公約」）。紐約公約規定，紐約公約成員國作出的所有仲裁裁決須得到紐約公約所有其他成員國的承認及執行，但是在某些情況下，紐約公約成員國有權拒絕執行，包括執行仲裁裁決與向其提出執行仲裁申請的所在國的公共政策存在衝突等。全國人大常務委員會在中國承認紐約公約時同時宣佈：(i)中國只會根據互惠原則承認及執行外國仲裁裁決及(ii)中國只會對根據中國法律認定由契約性及非契約性商務法律關係所引起的爭議應用紐約公約。

香港及最高人民法院之間就相互執行仲裁裁決問題達成一項安排。於1999年6月18日，最高人民法院採納《關於內地與香港特別行政區相互執行仲裁裁決的安排》，自2000年2月1日起生效。根據該項安排，中國仲裁機構根據仲裁法作出的裁決可以在香港執行。香港仲裁裁決也可在中國執行。

司法判決及其執行

根據最高人民法院於2008年7月3日頒佈並於2008年8月1日開始實施的《最高人民法院關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》，對於中國法院和香港特別行政區法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出的須支付款項的具有執行力的終審判決，當事人可根據該項安排向中國人民法院或香港特別行政區法院申請認可和執行；「書面管轄協議」是指當事人為解決與特定法律關係有關的已經發生或可能發生的爭議，以書面形式明確約定中國人民法院或香港特別行政區法院具有唯一管轄權的協議。由此，對於符合前述法規若干條件的中國或香港的終審判決，可以經當事人申請由對方的法院予以認可和執行。

香港及中國公司法的重大差別概要

適用於在香港註冊成立的公司的香港法例為公司條例及公司（清盤及雜項條文）條例，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[編纂]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例。公眾公司的公司章程並無載有該等優先購買條例。

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，則所貢獻資產的價值及確認須依法進行及轉為股份。不得高估或低估出資所用非貨幣資產價值。倘法律或行政法規另行規定，則以該等條文為準。香港法例對香港公司並無有關限制。

股權及股份轉讓的限制

根據中國公司法，股份有限公司發起人不得在公司成立之日後一年內轉讓所持股份。公開[編纂]前已發行的股份自股份於證券交易所[編纂]起一年內不得轉讓。股份有限公司的董事、監事與高級管理層各自任期內每年轉讓的股份不得超過彼等所持公司股份總數的25%，彼等所持公司股份自股份[編纂]起一年內不得轉讓，離職後半年內亦不得轉讓。公司章程可對公司董事、監事與高級管理層轉讓所持公司股份作出其他限制規定。

除公司發行股份須遵守六個月的禁售期及控股股東出售股份須遵守12個月的禁售期（如本公司及控股股東向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文件「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[編纂]外資股及內資股的持有人定義為不同類別的股東，然而，類別股東另行批准的特殊程序並不適用於下列情形：(i)經股東大會以特別決議批准，本公司每間隔十二個月單獨或同時發行內資股或境外[編纂]外資股，且擬發行的內資股及境外[編纂]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[編纂]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。]

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

附錄三

中國及香港主要法律及監管條文概要

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。

附錄三

中國及香港主要法律及監管條文概要

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[編纂]地會計準則編製財務報表並予以審計，而有關財務報表亦須說明與根據中國公認會計準則編製的財務報表的重大差異(如有)所造成的財務影響。公司在分配有關會計年度的稅後利潤時，以前述兩種財務報表中稅後利潤較少者為準。公司每一會計年度刊發兩次財務報告，即在每一會計年度的首六個月結束後的60日內刊發中期財務報告，在每一會計年度結束後的120日內刊發年度財務報告。

特別規定要求在中國境內外披露的資料內容不得相互矛盾，倘根據有關中國法律和海外法律、規例及有關證券交易所規定披露的信息有差異，則亦須同時披露差異。

有關董事及股東的資料

中國公司法賦予股東查閱公司的公司章程、股東大會會議記錄、股東名冊、公司債券存根、董事會會議決議案、監事會會議決議案及財務與會計報告的權利，與香港法例賦予香港公司股東的權利類似。

附錄三

中國及香港主要法律及監管條文概要

收款代理人

根據中國公司法及香港法例，股息一經宣派即成為應付股東的負債。根據香港法例，請求償還債務的訴訟時效為六年，根據中國法律，該時效則為三年。必備條款要求有關公司委任根據香港法例第29章香港受託人條例註冊的信託公司為收款代理人，代表股份持有人接收已宣派的股息及公司因有關股份欠付的所有其他款項。

公司重組

在香港註冊成立的公司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。

糾紛仲裁

在香港，股東與在香港註冊成立的公司或其董事之間的糾紛可通過法院經法律程序解決。必備條款規定，該等糾紛須按申索人選擇提請香港國際仲裁中心或中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁。

法定扣減

根據中國公司法，股份有限公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的百分之十列入法定公積金。香港法例則並無相關規定。

公司補救措施

根據中國公司法，倘董事、監事或高級管理層在履行職責時違反任何法律、行政法規或公司的公司章程，對公司造成損害，該董事、監事或高級管理層須就有關損害對公司負責。此外，上市規則要求[編纂]公司的公司章程載有與香港法例規定的類似公司補救措施(包括取消有關合約及向董事、監事或高級管理層追索利潤)。

股息

在若干情況下，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，提出訴訟追討債務(包括追討股息)的限期為六年，而根據中國法律，相關限期為三年。

受信責任

在香港，普通法中有董事受信責任的概念。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、監事及高級管理層不得在股東於股東大會未知情及批准的情況下，從事任何與公司利益構成競爭的活動。

暫停辦理股東登記

公司條例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日內或就分派股息設定的基準日期前五天內不得登記股份轉讓。

修改公司章程

中國發行人不得容許或促使對其公司章程作出違背中國公司法、必備條款及上市規則的任何修訂。

本附錄載有本公司於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[編纂]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[編纂]股份對股息分派及任何其他形式的分派享有同等權利。公司不得只因任何直接或間接擁有權益的人士並未向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) 向現有股東派送紅股；
- (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、行政法規規定、本公司股票[編纂]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[編纂]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；
- (4) 股東因對股東大會作出的公司合併、分立決議案持異議，要求公司收購其股份的；
- (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。

公司依法註銷購回股份後，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、為購回舊股而發行的新股所得中減除；但是從發行新股所得中減除的金額，不得超過購回的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提供任何財務資助。前述購買本公司股份的人，包括因購買本公司股份而直接或者間接承擔義務的人。

本公司或者其附屬公司在任何時候均不應當以任何方式，為減少或者解除前述義務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[編纂]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[編纂]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[編纂]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[編纂]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[編纂]的境外[編纂]股份股東名冊正本的存放地為香港。

本公司應當將境外[編纂]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[編纂]股份股東名冊正、副本的一致性。

境外[編纂]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[編纂]的證券交易所所在地的本公司境外[編纂]股份股東名冊；
- (3) 董事會為本公司股票[編纂]的需要而決定存放在其他地方的股東名冊。

股東名冊的各部分應當互不重疊。在股東名冊某一部分註冊的股份的轉讓，在該股份註冊存續期間不得註冊到股東名冊的其他部分。

股東名冊各部分的更改或更正，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

本公司股東為依法持有本公司股份並且其姓名(名稱)登記在股東名冊上的人士。

(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。

本公司股東作為法人時，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信息，包括：
 1. 在繳付合理費用後得到公司章程副本；
 2. 在繳付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. 本公司已發行股本狀況的報告；
 - iv. 本公司自上一會計年度末以來本公司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，按其所持有的股份份額參加本公司剩餘財產的分配；
- (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[編纂]地證券交易所的上市規則所要求的義務外，控股股東行使其股東的權利時，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總值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[編纂]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[編纂]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[編纂]股份股東發出的股東大會通知，可通過本公司股票[編纂]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[編纂]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會議並有權表決的股東，有權委任一人或者數人（該人可以不是股東）作為其代表，代為出席和表決。該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、決算報告，資產負債表、利潤表及其他財務報表；
- (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計總資產的25%的事項或者少於或等於本公司最近一期經審計總資產的30%；
- (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其他事項；
- (8) 本公司股票[編纂]地的上市規則所要求的其他須以普通決議案通過的事項。

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計總資產的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) 本公司股票[編纂]地的上市規則所要求的其他須以特別決議案通過的事項。

(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[編纂]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[編纂]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[編纂]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[編纂]股份，並且擬發行的內資股／境內未上市股份、境外[編纂]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[編纂]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人，並在境外證券交易所[編纂]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[編纂]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) 召開股東大會會議，並向股東大會報告工作；
- (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) 制訂本公司的年度財務預算方案和決算方案；
- (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方案；
- (7) 擬訂本公司合併、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) 聘任或者解聘本公司總經理、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[編纂]地的證券交易所的上市規則的規定需董事會決策的投資、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) 相關法律、行政法規、公司股票[編纂]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。

董事會作出前款決議事項，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(包括委託代表)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。出席董事會的無關聯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) 擬訂本公司的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。職工代表監事由本公司職工代表大會、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、總經理和其他高級管理層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。

本公司應當在每一財政年度終了時編製報告，並依法進行審核。

本公司的財務報表除應當按中國會計準則及法規編製外，還應當按國際或者本公司股票境外[編纂]地會計準則編製。如按兩種會計準則編製的財務報表有重大出入，應當在按照國際或者本公司股票境外[編纂]地會計準則編製的財務報表附註中加以註明。

本公司的財務報告應當在召開股東週年大會的二十日以前置備於本公司，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[編纂]外資股股東。收件人地址以股東的名冊登記的地址為準。在符合有關法律、行政法規、部門規章及本公司股票[編纂]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，即在一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[編纂]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，經股東大會決議，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，由本公司根據本公司股東大會決議案按股東持有的股份比例分配。

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[編纂]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[編纂]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[編纂]地的法律或者證券交易所所有關規定的要求。

本公司委任的境外[編纂]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[編纂]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[編纂]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，而於該段期間無人認領股息；及
- (2) 本公司於12年的期間屆滿後，於本公司股票[編纂]地的一份或以上報章刊登公告，說明其擬將股份出售的意向，並知會本公司股票[編纂]地聯交所所有關該意向。

XV. 解散和清算

在任何下列情況之一下，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，公司董事會的職權立即終止。

清算組應當遵循股東大會的指示，每年至少向股東大會報告一次清算組的收入和支出、本公司的業務和清算的進展，並在清算結束時向股東大會作最後報告。

清算組應當自成立之日起十日內通知債權人，並於六十日內在報紙上公告。債權人應當自接到通知書之日起三十日內、未接到通知書自公告之日起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財產、編製資產負債表和財產清單後，發現本公司財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，公告本公司解散。

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。

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[●]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表。

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範。公司章程的相關條文概要載於本文件附錄四。中國法律及法規的若干有關方面概要載於本文件附錄三。

2. 本公司的股本變動

截至我們成立日期，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[編纂]並無未獲行使，於[編纂]完成後，我們的註冊股本將增至人民幣[編纂]元，包括282,000,000股未上市內資股及[編纂]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[編纂]及[編纂]。除上文所述外，我們的股本自成立日期起並未無任何變更。

3. 回購股份的限制

有關本公司回購股份的限制的詳情，請參閱本文件附錄四「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[編纂]；
- (b) 待[編纂]完成後，批准及採納公司章程（其僅會於[編纂]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[編纂]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. 附屬公司的註冊股本變動

除會計師報告及「歷史、重組及公司架構」一節所述的附屬公司外，本公司並無其他附屬公司。

於緊接本文件刊發日期前兩年內，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，於緊接本文件刊發日期前兩年內，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

緊接本文件刊發日期前兩年內，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) 本公司與榮盛興城（永清）投資有限公司（「榮盛興城」）訂立日期為2019年9月28日的股權轉讓協議及日期為2020年6月16日的補充協議，據此，榮盛興城以代價人民幣1,884,599.11元向本公司轉讓其於永清京台的全部股權；
- (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
 米飯公社 Rice Commune	18989169	35	中國	2017年2月28日	2027年2月27日
 米飯公社 Rice Commune	18989256	37	中國	2017年2月28日	2027年2月27日
 米飯公社 Rice Commune	18989307	41	中國	2017年5月21日	2027年5月20日
 米飯公社 Rice Commune	18989356	42	中國	2017年5月21日	2027年5月20日
 米飯公社 Rice Commune	18989101	9	中國	2017年6月14日	2027年6月13日
米飯公社	23988213	9	中國	2018年4月28日	2028年4月27日
米飯公社	23302521	36	中國	2018年3月21日	2028年3月20日
米飯公社	23303065	38	中國	2018年5月14日	2028年5月13日

附錄五

法定及一般資料

商標	註冊編號	類別	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
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

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
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[編纂]完成後(假設[編纂]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[編纂]發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須在H股[編纂]後知會本公司的權益或淡倉如下：

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⁾	所持百分比 (概約)
耿建富先生.....	榮盛房地產發展	實益擁有人	9,532,532(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

除本文件「主要股東」一節所披露者外，董事概不知悉任何人士(董事或本公司主要人員除外)於緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]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。

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，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「—其他資料—專家同意書」的任何人士概無於緊接本文件日期前兩年內，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，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1.0百萬元及人民幣1.2百萬元。

根據截至本文件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5.3百萬元。

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[編纂]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「其他資料—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，或於緊接本文件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[編纂]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「其他資料—專家同意書」所列任何一方於在本文件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「其他資料—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) 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」(d)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；(ii)「業務－法律程序及合規－歷史不合規事件」一節所披露本集團任何成員公司於[編纂]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；及(iii)本集團任何成員公司於業績紀錄期因欠付應收款項而引致的任何處罰、申索或其他合約債務；及(iv)於[編纂]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、申索或爭議，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[編纂]將予發行的H股[編纂]及[編纂](包括因[編纂]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[編纂]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，於緊接本文件日期前兩年內，本公司概無就[編纂]及本文件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。

附錄五

法定及一般資料

7. 專家資格

以下為提述本文件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文件的刊發發出書面同意書，表示同意以本文件所載的形式及內容轉載其報告及／或函件及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

9. 專家於本公司的權益

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

倘根據本文件提出申請，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) 除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內：

- (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) 除本文件所披露者外，自2019年12月31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) 於本文件日期前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. 雙語文件

本文件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。

送呈公司註冊處處長文件

隨本文件副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 各[編纂]的副本；
- (b) 本文件附錄五「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) 本文件附錄五「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文件日期起計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，其文本載於本文件附錄一；
- (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，其文本載於本文件附錄二；
- (d) 本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表；
- (e) 本文件附錄五「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) 本文件附錄五「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) 本文件附錄五「法定及一般資料－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。