

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

# New Hope Service Holdings Limited 新希望服務控股有限公司

(「本公司」)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 的聆訊後資料集

### 警告

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

本聆訊後資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向本公司、本公司的獨家保薦人、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；投資者不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、本公司的獨家保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後正式的上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 本聆訊後資料集並非最終的上市文件，本公司可能不時根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通告、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約，且不在邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或本公司的任何聯屬公司、本公司的獨家保薦人、顧問或包銷團成員概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按一九三三年美國證券法（經修訂）或美國任何州立證券法例註冊；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資訊的發布可能受到法律限制，閣下同意了解並遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

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

## 重要提示

重要提示：閣下如對本文件的任何內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

# New Hope Service Holdings Limited 新希望服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

[編纂]

[編纂]的[編纂]數目：[編纂]股股份（視乎[編纂]行使與否而定）

[編纂]數目：[編纂]股股份（可予重新分配）

[編纂]數目：[編纂]股股份（可予重新分配及視乎[編纂]行使與否而定）

[編纂]：每股[編纂]不超過[編纂]港元及預期每股[編纂]不低於[編纂]港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費（須於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還）

面值：每股股份0.01港元

[編纂]：[編纂]

獨家保薦人[編纂]



[編纂]

[編纂]

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

本文件副本連同本文件「附錄六一送呈香港公司註冊處處長及備查文件」所列文件，已按照香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》第342C條的規定向香港公司註冊處處長登記。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。

[編纂]（代表[編纂]）與本公司預期將於[編纂]以協議方式釐定最終[編纂]，[編纂]預期為[編纂]或前後，但無論如何不遲於[編纂]。[編纂]將不超過每股[編纂][編纂]港元，且目前預期不低於[編纂]港元。倘[編纂]（代表[編纂]）與本公司基於任何理由而未能於[編纂]前協定最終[編纂]，則[編纂]將不會進行並將告失效。

[編纂]並無亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，亦不可提早發售、出售、質押或轉讓，惟獲豁免遵守或不受限於美國證券法及任何適用美國州證券法登記規定的交易除外。[編纂]現依據S規例透過離岸交易僅在美國境外提早發售及出售。

[編纂]的申請人須於申請時支付最高[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]最終釐定為低於[編纂]港元則可予退還。

[編纂]（代表[編纂]）可在我們同意及視為合適的情況下於遞交[編纂]申請截止日期當日上午之前隨時減少[編纂]數目及／或調低指示性[編纂]至低於本文件所述者（即[編纂]）。在此情況下，本公司將不遲於遞交[編纂]申請截止日期當日上午在聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [newhopeservice.com.cn](http://newhopeservice.com.cn) 刊發公告。有關通知亦將刊登於本公司網站 [newhopeservice.com.cn](http://newhopeservice.com.cn) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。請參閱本文件「[編纂]的架構及條件」及「如何申請[編纂]」。倘[編纂]的申請已於遞交[編纂]申請截止日期之前遞交，而[編纂]數目及／或指示性[編纂]作出上述調減，則有關申請其後可予撤回。

倘於[編纂]上午八時正前出現若干終止理由，則[編纂]（代表[編纂]）可終止[編纂]根據[編纂]的責任。該等理由載於「[編纂]」。

[編纂]

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]

## 目 錄

本文件由新希望服務控股有限公司僅就[編纂]而刊發，並不構成[編纂]或招攬[編纂]本文件根據[編纂]提呈的[編纂]以外任何證券[編纂]。於任何其他司法權區或任何其他情況下，本文件不得用作且不構成[編纂]或邀請。概無採取任何行動以允許於香港以外任何司法權區[編纂][編纂]或派發本文件。於其他司法權區派發本文件及提呈發售[編纂]均受到限制，且除非根據有關證券監管機構的登記或授權或豁免規定，獲該等司法權區的適用證券法例許可，否則不得派發本文件及提呈發售[編纂]。

閣下作出投資決定時應僅依賴本文件及[編纂]所載的資料。本公司並無授權任何人士向閣下提供有別於本文件所載的資料。閣下不可將本文件所載以外的任何資料或陳述視為已獲本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、彼等各自的任何董事、高級職員、代表、僱員、代理或專業顧問或參與[編纂]的任何其他人士或任何一方的授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	v
概要.....	1
釋義.....	33
技術詞彙.....	46
前瞻性陳述.....	50
風險因素.....	52
豁免嚴格遵守上市規則規定.....	99
有關本文件及[編纂]的資料.....	102

---

## 目 錄

---

董事及參與[編纂]的各方 .....	107
公司資料 .....	113
行業概覽 .....	115
監管概覽 .....	131
歷史、重組及公司架構 .....	150
業務 .....	166
與控股股東的關係 .....	255
關連交易 .....	271
董事及高級管理層 .....	284
主要股東 .....	299
股本 .....	301
[編纂] .....	302
財務資料 .....	309
未來計劃及所得款項用途 .....	377
[編纂] .....	386
[編纂] .....	399
[編纂] .....	413
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 — 物業估值報告 .....	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要 .....	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料 .....	V-1
附錄六 — 送呈香港公司註冊處處長及備查文件 .....	VI-1



## 概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此節僅為概要，故並無載列可能對閣下而言屬重要的全部資料。閣下在決定投資於[編纂]前，務請閱畢整份文件。

任何投資均附帶風險。有關投資於[編纂]的部分特定風險載於本文件「風險因素」。閣下在決定投資於[編纂]前務請細閱該節。

## 概覽

我們是中國享負盛名的綜合物業管理及民生服務運營商，提供物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及民生服務。我們在億翰智庫發佈的2020中國物業企業綜合實力百強中排名第39位。根據億翰智庫的資料，按總收益計算，我們在2020中國物業企業綜合實力百強中的市場份額約為0.26%。截至2020年12月31日，我們管理65個項目，總在管樓面面積約為10.2百萬平方米。截至最後實際可行日期，我們的總在管樓面面積進一步增至11.4百萬平方米。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，我們植根於中國西南地區經濟發展的引擎－成渝城市群。截至2020年12月31日，我們分別有33.4%及28.9%的在管樓面面積位於成渝城市群及華東地區，而截至同時分別有33.2%及39.7%的合約樓面面積位於上述兩個地區。截至2020年12月31日，我們服務17個城市的物業項目，覆蓋中國九個省、一個自治區及兩個直轄市，且我們的物業管理項目全部位於中國一線、新一線和二線城市。多年來，我們因服務質量和品牌價值屢獲知名行業組織頒發獎項，如2019年中國服務示範企業－中國金鑰匙獎及2020中國物業服務專業運營領先品牌。於2019年，我們的平均月度物業管理費為每平方米人民幣3.69元，較中國物業管理服務行業高57.4%，主要是因為(i)我們的在管物業項目位於一線、新一線及二線城市，(ii)我們的在管住宅物業主要面向通常需較高水平物業管理服務的中高端物業買家，及(iii)我們亦管理商務物業，而收取其物業管理費一般較高。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，2019年我們的每平方米收益為每平方米人民幣58.23元，於中國物業企業綜合實力百強中排名第八位，及我們獲授予2020年中國物業管理企業單坪創收十強。2019年我們的淨利潤率為16.8%，根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，在中國物業企業淨利潤率百強中排名第五位，主要是因為(i)我們來

---

## 概 要

---

自非業主增值服務、商業運營服務及民生服務的收益，一般毛利率相比於物業管理服務為高，而前者佔我們總收益百分比相對較高，情況亦意味著我們的物業管理服務客戶群可以使我們從其他業務線產生多元化收益來源；及(ii)根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，我們就住宅物業收取的物業管理費高於物業管理企業百強。

我們提供優質的物業管理服務及非業主增值服務。我們亦為成都、昆明、上海、溫州和南寧這五個城市的12個優質商務物業提供商業運營服務。我們亦為業主、住戶和其他客戶提供多樣化民生服務。我們的服務與人們日常生活所需以及業主和企業日常運營所需息息相關。我們相信，我們的核心價值在於我們有能力幫助我們個人客戶生活得更安全及更舒適、健康和便利，並協助我們的商業客戶創造佳績。

我們在往績記錄期獲得了高速增長。我們的收入從2018年的人民幣258.0百萬元增長47.5%至2019年的人民幣380.5百萬元，並從2019年的人民幣380.5百萬元增長54.6%至2020年的人民幣588.3百萬元。我們的淨利潤從2018年的人民幣41.1百萬元增長56.0%至2019年的人民幣64.0百萬元，並從2019年的人民幣64.0百萬元增長71.6%至2020年的人民幣109.8百萬元。為表彰我們的高速增長，我們於2019年名列中指院中國物業服務百強成長性領先企業之一。我們連續五年獲億翰智庫列為中國物業企業綜合實力百強之一，排名由2016年的第55位晉升至2020年的第39位。

### 我們的業務模式

於往績記錄期，我們主要從四個業務分部產生收入：

- 物業管理服務：我們為住宅物業、商務物業及其他類別非住宅物業提供物業管理服務。我們的服務主要包括清潔、安保、綠化及美化園林景觀以及維修與保養服務；
- 非業主增值服務：我們向非業主提供增值服務，包括(i)案場管理服務；(ii)初步規劃及設計諮詢、交付前及維修與保養服務；及(iii)其他服務，例如建設工地管理服務；

## 概 要

- 商業運營服務：我們提供(i)市場研究及定位與開業準備服務；(ii)商業運營服務，如租戶招攬服務、租戶管理服務、商業管理服務及營銷及推廣服務；及(iii)商務物業租賃；及
- 民生服務：我們提供(i)社區生活服務，包括拎包入住服務、為業主和住戶提供維修與保養服務、便利生活服務和公共空間管理服務；(ii)社區資產管理服務，包括停車場相關服務及物業代理服務；(iii)線上及線下零售服務及餐飲服務；(iv)營銷活動組織服務；及(v)社區空間運營服務。

下表載列所示期間我們總收入按業務分部劃分的明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務.....	116,433	45.1	140,708	37.0	189,724	32.3
非業主增值服務.....	50,862	19.7	128,402	33.7	168,335	28.6
商業運營服務.....	62,373	24.2	72,571	19.1	112,956	19.2
民生服務.....	28,296	11.0	38,862	10.2	117,248	19.9
<b>總計 .....</b>	<b><u>257,964</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>380,543</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>588,263</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

非業主增值服務收入由2018年的人民幣50.9百萬元大幅增加至2019年的人民幣128.4百萬元，主要因為(i)我們於2018年底開始向非業主提供交付前服務及交付後維修與保養服務；及(ii)我們為新希望房地產集團所開發的更大量可供出售項目提供案場管理服務。非業主增值服務收入由2019年的人民幣128.4百萬元進一步增加至2020年的人民幣168.3百萬元，主要是由於2020年新希望房地產集團開發的項目數量增加，令我們的案場管理服務及初步規劃及設計諮詢服務收入不斷增加。

民生服務收入由2018年的人民幣28.3百萬元增加至2019年的人民幣38.9百萬元，主要是由於2019年我們加大力度擴展我們的社區生活服務及社區資產管理服務。民生服務收入由2019年的人民幣38.9百萬元大幅增加至2020年的人民幣117.2百萬元，主要

## 概 要

原因為(i)我們於2019年底開始提供並擴張線上及線下零售服務及餐飲服務；及(ii)社區資產管理服務收入增加，原因為我們擴大了停車場相關服務。

於往績記錄期，淨利潤由2018年的人民幣41.1百萬元增加至2019年的人民幣64.0百萬元，並進一步增加至2020年的人民幣109.8百萬元，主要是由於(i)我們的業務規模擴大及我們就所提供服務收取的平均物業管理費增加；(ii)擴充毛利率較高的現有服務，如停車場相關服務、物業代理服務等社區資產管理服務；(iii)我們不斷開拓及推出毛利率較高的新服務，如租戶管理服務；(iv)通過分包及精簡公司預算實施成本控制措施；及(v)作為2020年一項為應對COVID-19而採取的政府紓緩措施，我們所需作出的社會保險基金供款獲削減。

下表載列所示年度我們總收入按業務線及物業開發商類別劃分的明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	收入		收入		收入	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
<b>物業管理服務</b>						
新希望房地產集團 <sup>(1)</sup> .....	104,519	40.5	127,008	33.4	150,053	25.6
新希望房地產集團的合營企業 或聯營公司 <sup>(2)</sup> .....	6,154	2.4	6,608	1.7	19,627	3.3
我們控股股東的聯繫人 <sup>(3)</sup> .....	5,760	2.2	7,092	1.9	15,482	2.6
獨立第三方 <sup>(4)</sup> .....	-	-	-	-	4,562	0.8
<b>小計</b> .....	<b>116,433</b>	<b>45.1</b>	<b>140,708</b>	<b>37.0</b>	<b>189,724</b>	<b>32.3</b>
<b>非業主增值服務</b>						
新希望房地產集團 <sup>(1)</sup> .....	38,439	14.9	111,231	29.2	118,842	20.2
新希望房地產集團的合營企業或 聯營公司 <sup>(2)</sup> .....	12,423	4.8	17,171	4.5	43,679	7.4
我們控股股東的聯繫人 <sup>(3)</sup> .....	-	-	-	-	2,705	0.5
獨立第三方 <sup>(4)</sup> .....	-	-	-	-	3,109	0.5
<b>小計</b> .....	<b>50,862</b>	<b>19.7</b>	<b>128,402</b>	<b>33.7</b>	<b>168,335</b>	<b>28.6</b>

## 概 要

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	收入		收入		收入	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
<b>商業運營服務</b>						
新希望房地產集團 <sup>(1)</sup> .....	62,373	24.2	72,571	19.1	112,956	19.2
新希望房地產集團的合營企業或 聯營公司 <sup>(2)</sup> .....	-	-	-	-	-	-
我們控股股東的聯繫人 <sup>(3)</sup> .....	-	-	-	-	-	-
獨立第三方 <sup>(4)</sup> .....	-	-	-	-	-	-
<b>小計</b> .....	<b>62,373</b>	<b>24.2</b>	<b>72,571</b>	<b>19.1</b>	<b>112,956</b>	<b>19.2</b>
<b>民生服務<sup>(5)</sup></b>						
新希望房地產集團 <sup>(1)</sup> .....	14,036	5.5	22,868	6.0	49,498	8.4
新希望房地產集團的合營企業或 聯營公司 <sup>(2)</sup> .....	2,030	0.8	2,612	0.7	6,594	1.1
我們控股股東的聯繫人 <sup>(3)</sup> .....	4,420	1.7	3,730	1.0	5,818	1.0
獨立第三方 <sup>(4)</sup> .....	7,810	3.0	9,652	2.5	55,338	9.4
<b>小計</b> .....	<b>28,296</b>	<b>11.0</b>	<b>38,862</b>	<b>10.2</b>	<b>117,248</b>	<b>19.9</b>
<b>總計</b> .....	<b>257,964</b>	<b>100.0</b>	<b>380,543</b>	<b>100.0</b>	<b>588,263</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 指新希望房地產集團獨自開發的物業以及新希望房地產集團與其他物業開發商共同開發而新希望房地產集團持有控制性權益的物業。
- (2) 指新希望房地產集團的合營企業或聯營公司開發的物業，該等合營企業或聯營公司包括四川新希望實業有限公司、成都申瓏房地產開發有限公司、四川東進新希望旅遊開發有限公司、嘉興新錦置業有限公司、寧波辰新置業有限公司、廣西唐昇投資有限公司及南寧新邕置業有限公司。
- (3) 指我們最終控股股東的其他聯繫人開發的物業，其他聯繫人包括四川華西乳業有限責任公司、新希望六和飼料股份有限公司、成都錦江曉康之家綜合門診部有限公司、四川新網銀行股份有限公司及成都新麗美醫療美容醫院有限公司。
- (4) 指獨立第三方物業開發商獨自開發的物業。

## 概 覽

下表載列截至所示日期我們項目總數及在管樓面面積以及所示年度按物業開發商類別劃分的物業管理服務所產生收入的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	項目數量	樓面面積 (千平方米) (人民幣千元)	項目數量	樓面面積 (千平方米) (人民幣千元)	項目數量	樓面面積 (千平方米) (人民幣千元)
		收入		收入		收入
		%		%		%
新希望房地產集團 <sup>(1)</sup> .....	28	104,519	38	127,008	47	150,053
新希望房地產集團的 合營企業或聯營公司 <sup>(2)</sup> .....	3	6,154	3	6,608	8	19,627
我們最終控股股東的聯繫人 <sup>(3)</sup> .....	2	5,760	4	7,092	5	15,482
獨立第三方 <sup>(4)</sup> .....	-	-	-	-	5	4,562
<b>總計</b> .....	<b>33</b>	<b>116,433</b>	<b>45</b>	<b>140,708</b>	<b>65</b>	<b>189,724</b>

附註：

- (1) 指新希望房地產集團獨自開發的物業以及新希望房地產集團與其他物業開發商共同開發而新希望房地產集團持有控制性權益的物業。
- (2) 指新希望房地產集團的合營企業或聯營公司開發的物業，該等合營企業或聯營公司包括四川新希望實業有限公司、成都申龍房地產開發有限公司、四川東進新希望旅遊開發有限公司、嘉興新錦置業有限公司、寧波辰新置業有限公司、廣西唐昇投資有限公司及南寧新邕置業有限公司。
- (3) 指我們最終控股股東的其他聯繫人開發的物業，其他聯繫人包括四川華西乳業有限責任公司、新希望六和飼料股份有限公司、成都錦江曉康之家綜合門診部有限公司、四川新網銀行股份有限公司及成都新麗美醫療美容醫院有限公司。
- (4) 指獨立第三方物業開發商獨自開發的物業。

## 概 要

下表載列於所示年度按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務.....	29,532	25.4	38,115	27.1	59,208	31.2
非業主增值服務.....	18,241	35.9	54,039	42.1	73,656	43.8
商業運營服務.....	46,999	75.4	44,577	61.4	61,866	54.8
民生服務.....	15,157	53.6	22,773	58.6	52,642	44.9
<b>總計／合計.....</b>	<b><u>109,929</u></b>	<b>42.6</b>	<b><u>159,504</u></b>	<b>41.9</b>	<b><u>247,372</u></b>	<b>42.1</b>

我們的整體毛利率受我們各業務分部的毛利率以及各分部提供的服務類別波動的影響。於往績記錄期，我們的整體毛利率有所波動，主要反映我們非業主增值服務、商業運營服務及民生服務的毛利率波動，此乃由於(i)拓展案場管理服務及社區資產管理服務；及(ii)我們新推出的服務，如租戶管理服務、線上及線下零售服務以及餐飲服務。

物業管理服務毛利率由2018年的25.4%上升至2019年的27.1%，主要是由於我們總在管樓面面積增加推動的業務擴張，以及平均物業管理費由2018年的每平方米人民幣3.53元增加至2019年的每平方米人民幣3.69元。物業管理服務毛利率由2019年的27.1%上升至2020年的31.2%，主要是由於(i)我們的成本控制措施及實現業務擴張帶來的更大規模經濟；及(ii)作為一項為應對COVID-19而採取的政府紓緩措施，我們對社會保險基金的規定供款有所減少。

非業主增值服務毛利率由2018年的35.9%上升至2019年的42.1%，主要由於我們於2019年擴充非業主增值服務而實現規模經濟。非業主增值服務毛利率由2019年的42.1%上升至2020年的43.8%，主要是由於我們為應對COVID-19而減少對社會保險基



---

## 概 要

---

金的規定供款，導致與非業主增值服務相關的銷售成本（其中大部分為員工成本）有所減少。該減少部分被我們開始為新希望房地產集團在我們之前沒有業務的新城市開發的物業提供案場管理服務和初步規劃及設計諮詢服務而產生額外的銷售成本所抵銷。

商業運營服務毛利率由2018年的75.4%下跌至2019年的61.4%，主要是由於溫州立體城產生虧損，該項目仍處於運營初期階段，導致前期運營成本超出我們來自向該項目提供商業運營服務的收入。商業運營服務毛利率由2019年的61.4%下跌至2020年的54.8%，主要是由於我們於2020年最後一個季度開始轉租白麓里（一條位於溫州的購物街）作為商業租賃服務的一部分，而轉租的毛利率相對較低。

民生服務毛利率由2018年的53.6%上升至2019年的58.6%，主要是由於(i)通過發展公共空間管理服務，我們的社區生活服務收入幾乎翻了一番，創造了高利潤率；及(ii)我們擴大了社區資產管理服務，如停車場相關服務及物業代理服務，該等服務均具有較高的毛利率。民生服務毛利率由2019年的58.6%下跌至2020年的44.9%，主要是因為我們開始提供新服務（如線上及線下零售服務及餐飲服務），以擴大客戶群，搶佔更高市場份額；由於該等服務是新提供的服務，故我們於初期階段產生的運營成本相對較高。此外，由於其服務性質，我們的線上及線下零售服務及餐飲服務的毛利率相對較低。

我們於2019年6月開始計劃開發線上及線下零售業務及準備相關營業執照、許可證及備案，並於2019年8月開始計劃開發餐飲服務。我們花了數月時間整合業務單位，建立供應鏈，獲取所需資源，籌備營業場點及網上平台。因此，直至2019年最後一個季度，我們才開始運營線上及線下零售服務及餐飲服務並錄得相關收益。於2019年及2020年，我們的線上及線下零售服務以及餐飲服務分別錄得毛利人民幣0.1百萬元及人民幣7.0百萬元。於2019年至2020年，我們線上及線下零售服務以及餐飲服務的毛利率由14.6%增至21.7%，主要是因為該業務線於2020年方開始成熟，但我們於2019年籌備推出該條業務線時需要提前投放大量資源。我們的民生服務分部於2019年至2020年的收益及毛利增長部分歸因於我們的線上及線下零售服務以及餐飲服務在2019年最後季度開始盈利。



## 概 要

下表載列所示年度我們毛利及毛利率按業務線及物業開發商類別劃分的明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020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)	%
<b>物業管理服務</b>						
新希望房地產集團 <sup>(1)</sup> .....	25,658	24.5	34,790	27.4	47,546	31.7
新希望房地產集團的合營企業或 聯營公司 <sup>(2)</sup> .....	2,339	38.0	2,549	38.6	6,171	31.4
我們控股股東的聯繫人 <sup>(3)</sup> .....	1,535	26.6	776	10.9	4,289	27.7
獨立第三方 <sup>(4)</sup> .....	-	-	-	-	1,202	26.3
<b>小計</b> .....	<u>29,532</u>	25.4	<u>38,115</u>	27.1	<u>59,208</u>	31.2
<b>非業主增值服務</b>						
新希望房地產集團 <sup>(1)</sup> .....	13,670	35.6	46,591	41.9	52,418	44.1
新希望房地產集團的合營企業或 聯營公司 <sup>(2)</sup> .....	4,571	36.8	7,448	43.4	18,639	42.7
我們控股股東的聯繫人 <sup>(3)</sup> .....	-	-	-	-	1,169	43.2
獨立第三方 <sup>(4)</sup> .....	-	-	-	-	1,430	46.0
<b>小計</b> .....	<u>18,241</u>	35.9	<u>54,039</u>	42.1	<u>73,656</u>	43.8
<b>商業運營服務</b>						
新希望房地產集團 <sup>(1)</sup> .....	46,999	75.4	44,577	61.4	61,866	54.8
新希望房地產集團的合營企業或 聯營公司 <sup>(2)</sup> .....	-	-	-	-	-	-
我們控股股東的聯繫人 <sup>(3)</sup> .....	-	-	-	-	-	-
獨立第三方 <sup>(4)</sup> .....	-	-	-	-	-	-
<b>小計</b> .....	<u>46,999</u>	75.4	<u>44,577</u>	61.4	<u>61,866</u>	54.8

## 概 要

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020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)	%
<b>民生服務<sup>(5)</sup></b>						
新希望房地產集團 <sup>(1)</sup> .....	9,889	70.5	16,628	72.7	31,270	63.2
新希望房地產集團的合營企業或 聯營公司 <sup>(2)</sup> .....	1,160	57.1	1,771	67.8	4,109	62.3
我們控股股東的聯繫人 <sup>(3)</sup> .....	2,227	50.4	1,856	49.8	3,058	52.6
獨立第三方 <sup>(4)</sup> .....	1,881	24.1	2,518	26.1	14,205	25.7
<b>小計</b> .....	<b>15,157</b>	<b>53.6</b>	<b>22,773</b>	<b>58.6</b>	<b>52,642</b>	<b>44.9</b>
<b>總計</b> .....	<b>109,929</b>	<b>42.6</b>	<b>159,504</b>	<b>41.9</b>	<b>247,372</b>	<b>42.1</b>

*附註：*

- (1) 指新希望房地產集團獨自開發的物業以及新希望房地產集團與其他物業開發商共同開發而新希望房地產集團持有控制性權益的物業。
- (2) 指新希望房地產集團的合營企業或聯營公司開發的物業，該等合營企業或聯營公司包括成都申瓏房地產開發有限公司、四川新希望實業有限公司、四川東進新希望旅遊開發有限公司、嘉興新錦置業有限公司、寧波辰新置業有限公司、廣西唐昇投資有限公司及南寧新邕置業有限公司。
- (3) 指我們最終控股股東的其他聯繫人開發的物業，其他聯繫人包括四川華西乳業有限責任公司、新希望六和飼料股份有限公司、成都錦江曉康之家綜合門診部有限公司、四川新網銀行股份有限公司及成都新麗美醫療美容醫院有限公司。
- (4) 指獨立第三方物業開發商獨自開發的物業。
- (5) 我們已將民生服務分部下的線上及線下零售服務及餐飲服務以及營銷活動組織服務的相關數據納入獨立第三方類別，原因是我們無法確定該等服務的客戶是否與特定類型的物業開發商開發的任何物業項目有關。

---

## 概 要

---

於往績記錄期，我們提供予由新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司及我們控股股東的聯繫人開發的項目的物業管理服務毛利率一般高於提供予由獨立第三方開發的項目。有關差異主要是因為由新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司及我們控股股東的聯繫人開發並由我們管理的項目主要為住宅物業；而由獨立第三方開發的若干項目為地鐵設施及交通導向型開發項目，因其公共服務性質使然，毛利率通常較低。

於往績記錄期，我們提供予由新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司、我們控股股東的聯繫人及獨立第三方開發的項目的非業主增值服務毛利率相對保持同一水平，並無顯著差異。

於往績記錄期，我們提供予由新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司及我們控股股東的聯繫人開發的項目的民生服務毛利率一般高於提供予由獨立第三方開發的項目。該差異主要是因為我們提供予由新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司及我們控股股東的聯繫人開發的項目的民生服務主要為停車場相關服務等社區生活服務及社區資產管理服務，毛利率相對較高；而我們提供予由獨立第三方開發的項目的民生服務主要為營銷活動組織服務以及線上及線下零售服務及餐飲服務，由於其服務性質使然，毛利率通常較低。此外，由於我們的線上及線下零售服務及餐飲服務仍處於運營初期，所產生的運營成本相對較高，因而令毛利率進一步降低。

## 概 要

下表載列所示年度我們按最終付款客戶類型劃分的毛利率明細：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
新希望房地產集團、新希望房地產集團 的合營企業或聯營公司及我們控股股 東的聯繫人（「新希望房地產集團及關 聯公司」）.....	34.7%	41.7%	43.7%
獨立第三方 .....	45.2%	42.0%	40.9%
<b>總計／合計.....</b>	<b>42.6%</b>	<b>41.9%</b>	<b>42.1%</b>

於2018年，我們來自獨立第三方的毛利率高於來自新希望房地產集團及關聯公司的毛利率，主要是因為我們來自新希望房地產集團及關聯公司的毛利率主要源自物業管理服務及非業主增值服務，而我們來自獨立第三方的毛利率主要源自物業管理服務、商業運營服務及民生服務。由於2018年商業運營服務及民生服務總體毛利率高於非業主增值服務，我們提供予獨立第三方的服務的毛利率高於提供予新希望房地產集團及關聯公司的服務。於2019年，我們來自新希望房地產集團及關聯公司的毛利率由2018年的34.7%增至2019年的41.7%，乃由於我們擴充非業主增值服務及實現更大規模經濟，且我們來自新希望房地產集團及關聯公司的毛利率與來自獨立第三方的毛利率並無顯著差異。於2020年，我們來自獨立第三方的毛利率降至40.9%，低於來自新希望房地產集團及關聯公司的毛利率，主要是因為2020年我們擴充提供予獨立第三方的線上及線下零售服務及餐飲服務，而該等服務因其服務性質使然，毛利率相對較低。

## 概 要

下表載列所示年度按物業開發商類別劃分的平均物業管理費明細：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(每月每平方米人民幣元)		
新希望房地產集團 <sup>(1)</sup> . . . . .	3.41	3.50	3.41
新希望房地產集團的合營企業或 聯營公司 <sup>(2)</sup> . . . . .	3.02	2.86	2.84
我們控股股東的聯繫人 <sup>(3)</sup> . . . . .	8.09	10.72	10.90
獨立第三方 <sup>(4)</sup> . . . . .	—	—	1.99
<b>整體平均物業管理費<sup>(5)</sup> . . . . .</b>	<b>3.53</b>	<b>3.69</b>	<b>3.44</b>

附註：

- (1) 指新希望房地產集團獨自開發的物業以及新希望房地產集團與其他物業開發商共同開發而新希望房地產集團持有控制性權益的物業。
- (2) 指新希望房地產集團的合營企業或聯營公司開發的物業，該等合營企業或聯營公司包括成都申瓏房地產開發有限公司、四川新希望實業有限公司、四川東進新希望旅遊開發有限公司、嘉興新錦置業有限公司、寧波辰新置業有限公司、廣西唐昇投資有限公司及南寧新邕置業有限公司。
- (3) 指我們最終控股股東的其他聯繫人開發的物業，其他聯繫人包括四川華西乳業有限責任公司、新希望六和飼料股份有限公司、成都錦江曉康之家綜合門診部有限公司、四川新網銀行股份有限公司、成都新麗美醫療美容醫院有限公司。
- (4) 指獨立第三方物業開發商獨自開發的物業。
- (5) 有關我們如何為物業管理服務定價的詳情，請參閱「業務－物業管理服務－我們的定價政策」。

於往績記錄期，就非業主增值服務、商業運營服務及民生服務而言，按物業開發商類別釐定的費率並無實質性差異。

## 概 要

下表載列截至所示日期我們項目總數及在管樓面面積按物業類別劃分的明細以及所示年度物業管理服務收入按物業類別劃分的明細，兩者均列出絕對金額及佔物業管理服務收入的百分比：

	截至12月31日或截至該日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	項目數量	樓面面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	%	項目數量	樓面面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	%	項目數量	樓面面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	%
住宅 .....	20	3,245	62,459	53.6	28	4,594	88,908	63.2	40	6,951	112,452	59.3
非住宅												
— 商務 .....	13	1,778	53,974	46.4	16	1,930	51,006	36.2	18	2,100	70,420	37.1
— 其他非住宅 .....	-	-	-	-	1	11	794	0.6	7	1,190	6,852	3.6
<b>總計 .....</b>	<b>33</b>	<b>5,023</b>	<b>116,433</b>	<b>100.0</b>	<b>45</b>	<b>6,535</b>	<b>140,708</b>	<b>100.0</b>	<b>65</b>	<b>10,241</b>	<b>189,724</b>	<b>100.0</b>

## 概 要

截至2020年12月31日，我們訂約向尚未交付予我們的26個住宅項目提供前期物業管理服務協議項下的物業管理服務，但尚未開始對此就提供物業管理服務的合同責任收取物業管理費。在26個尚未交付的項目中，18個由新希望房地產集團開發，其餘由新希望房地產集團的合營企業或聯營公司開發。截至同日，我們的未交付項目總合約樓面面積約為5.1百萬平方米。未交付項目交付及產生收入的估計時間介乎2021年2月至2023年6月。

下表載列截至2020年12月31日我們在管項目及已訂約但未交付項目的物業管理服務協議到期時間：

	在管項目				已訂約但未交付項目			
	樓面面積		協議數目		樓面面積		協議數目	
	(千平方米)	%	數目	%	(千平方米)	%	數目	%
無固定期限的物業管理服務協議 .....	7,839	76.5	50	76.9	5,082	100.0	26	100.0
以下固定時間到期的物業管理服務協議：								
截至2021年12月31日止年度 .....	1,306	12.8	6	9.2	-	-	-	-
截至2022年12月31日止年度 .....	914	8.9	7	10.8	-	-	-	-
截至2023年12月31日止年度 .....	182	1.8	2	3.1	-	-	-	-
<b>總計 .....</b>	<b>10,241</b>	<b>100.0</b>	<b>65</b>	<b>100.0</b>	<b>5,082</b>	<b>100.0</b>	<b>26</b>	<b>100.0</b>

---

## 概 要

---

### 我們的競爭優勢

我們相信，我們的成功主要歸因於以下競爭優勢：

- 聚焦於中國都市圈以及城市群，高質量快速增長的民生服務運營商；
- 多元化、高質量的在管物業組合及專業的商業運營服務能力；
- 根據客戶需求而豐富的民生服務，形成民生服務生態體系；
- 來自新希望集團的強大支持，該集團是一家以為客戶創造美好生活為願景的綜合性產業集團，服務範圍涵蓋多個產業；
- 智能信息系統提高運營效率和客戶體驗；及
- 幸福奮鬥的企業文化與優秀複合的團隊，為業務增長提供了組織保障。

### 我們的戰略

我們擬實施以下策略以進一步增強我們於中國物業管理行業的市場地位：

- 持續深耕中國都市圈以及城市群，提升業務規模；
- 圍繞居民對美好生活的向往，鏈接新希望集團的產業，繼續做強民生服務；
- 繼續加大科技投入，提高服務質量以及運營效率；
- 提高商業運營服務的運營效率，增強社區服務能力；及
- 持續健全人力資源體系，以保障業務增長。



---

## 概 要

---

### 我們與新希望集團的策略業務關係及對新希望集團的依賴

我們已與中國綜合性產業集團新希望集團保持長期策略業務關係。於2018年、2019年及2020年，我們向新希望集團提供服務產生的收入分別為人民幣62.9百萬元、人民幣132.5百萬元及人民幣242.4百萬元，分別佔我們總收入的24.4%、34.8%及41.2%。新希望集團亦為我們於往績記錄期的供應商，向我們提供若干食品及乳製品。有關詳情，請參閱「業務－供應商」。此外，我們向新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司及我們控股股東的其他聯繫人開發的物業項目提供物業管理服務而產生的收入，分別佔2018年、2019年及2020年我們物業管理服務分部總收入的100.0%、100.0%及97.6%。新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司及我們控股股東的其他聯繫人開發的物業項目總在管樓面面積於2018年、2019年及2020年12月31日分別約為5.0百萬平方米、6.5百萬平方米及9.1百萬平方米。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，物業管理服務供應商自其聯屬物業開發商獲得物業項目在中國乃屬常見。我們可能於未來繼續與新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司及我們控股股東的其他聯繫人保持合作並對彼等加以依賴，我們於2020年開始調配更多資源以加快與獨立第三方物業開發商的業務發展。截至2020年12月31日，我們管理由獨立第三方物業開發商開發的五個物業項目，在管總樓面面積為1.1百萬平方米，佔同日我們總在管樓面面積的11.0%。我們提供予獨立第三方物業開發商開發的物業項目的物業管理服務所產生收入佔我們2020年物業管理服務分部所產生總收入的2.4%。截至最後實際可行日期，我們管理十項獨立第三方物業開發商所開發的物業項目，總在管樓面面積為1.5百萬平方米，佔截至同日總在管樓面面積的13.2%。有關我們減少依賴新希望集團的措施的詳情，請參閱「業務－我們的戰略－持續深耕中國都市圈以及城市群，提升業務規模」。

### 我們的客戶及供應商

我們的客戶群主要包括物業開發商、業主、業主委員會、商戶、住戶及租戶。於2018年、2019年及2020年，來自五大客戶的收入分別為人民幣64.0百萬元、人民幣133.9百萬元及人民幣262.5百萬元，分別佔我們同期總收入的24.8%、35.2%及44.6%。於往績記錄期，我們最大客戶為新希望集團，我們向其提供物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及民生服務。於2018年、2019年及2020年，我們向新希望集團提供服務產生的收入分別為人民幣62.9百萬元、人民幣132.5百萬元及人民幣

## 概 要

242.4百萬元，分別佔我們總收入的24.4%、34.8%及41.2%。請參閱「關連交易－(C)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」。除新希望集團外，我們於往績記錄期的五大客戶均為獨立第三方。於往績記錄期，新希望集團也是我們2020年的第二大供應商，我們向其購買若干食品及乳製品，涉及金額人民幣5.9百萬元，佔我們總銷售成本的1.7%。有關詳情，請參閱「業務－客戶」。

我們的供應商主要包括在中國提供清潔、安保、園藝及若干維修及維護服務的外包商及我們線上及線下零售服務及餐飲服務的第三方供應商。於2018年、2019年及2020年，向五大供應商作出的採購額分別為人民幣13.0百萬元、人民幣15.1百萬元及人民幣25.3百萬元，分別佔我們同期採購總額的8.8%、6.8%及7.4%。於2018年、2019年及2020年，向我們的最大供應商作出的採購額分別為人民幣3.3百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣8.2百萬元，分別佔我們銷售成本總額的約2.2%、1.5%及2.4%。於往績記錄期，除了我們2020年的第二大供應商新希望集團外，我們的五大供應商全部均為獨立第三方。有關詳情，請參閱「業務－供應商」。

### 控股股東及關連交易

緊隨資本化發行及[編纂]完成後(假設[編纂]並無獲行使)，Golden Rose將直接持有本公司已發行股本的[編纂]。Golden Rose由新晟全資擁有，而新晟則由Sea Glory Developments Limited(由Cathaya Trust的受託人全資擁有的特殊目的控股公司)全資擁有。Cathaya Trust是以劉先生的家族成員為受益人的不可撤銷的全權信託。根據一致行動契約，劉先生及劉暢女士透過Golden Rose、新晟、Adventure Way Pte. Ltd.及Medea Investments Limited控制本公司股東大會上超過30%的投票權。因此，根據上市規則，劉先生、劉暢女士、Golden Rose、新晟、Medea Investments Limited及Adventure Way Pte. Ltd.為我們的控股股東。請參閱「與控股股東的關係」。

我們已與關連人士訂立若干協議，而於[編纂]後該等協議將構成上市規則第十四A章項下的持續關連交易。請參閱「關連交易」。

### [編纂]前投資

August Mist向本公司投資，現金代價為359,200美元，且已於2020年12月25日結算。August Mist於[編纂]前投資下的每股投資成本總額較每股[編纂](即指示性[編纂]範圍的中位數每股股份[編纂]港元)折讓約[編纂]。August Mist持有的股份將受[編纂]

## 概 要

後六個月期間的禁售期所限。有關詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構—[編纂]前投資」。緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），August Mist將持有本公司全部已發行股本的約[編纂]%。

### 主要財務資料摘要

下文所載財務資料的歷史數據摘要摘錄自本文件附錄一會計師報告所載的合併經審核財務報表（包括隨附附註）及「財務資料」所載資料，並應與其一併閱讀。我們的財務資料乃根據國際財務報告準則編製。

#### 合併損益及其他全面收入表

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
收入 .....	257,964	380,543	588,263
銷售成本.....	(148,035)	(221,039)	(340,891)
<b>毛利 .....</b>	<b>109,929</b>	<b>159,504</b>	<b>247,372</b>
其他（虧損）／收入淨額.....	(1,183)	7,122	10,258
銷售開支.....	(1,254)	(3,427)	(3,174)
行政開支.....	(55,155)	(82,201)	(119,401)
金融資產預期信貸虧損 .....	(294)	(1,412)	251
<b>經營溢利.....</b>	<b>52,043</b>	<b>79,586</b>	<b>134,804</b>
財務成本淨額.....	(313)	(3,045)	(2,705)
分佔聯營公司溢利減虧損.....	55	616	499
<b>除稅前溢利.....</b>	<b>51,785</b>	<b>77,157</b>	<b>132,598</b>
所得稅 .....	(10,727)	(13,116)	(22,828)
<b>年內溢利及全面收入總額.....</b>	<b>41,058</b>	<b>64,041</b>	<b>109,770</b>
以下人士應佔溢利：			
本公司權益股東 .....	41,094	63,933	109,770
非控股權益.....	(36)	108	-
<b>年內溢利及全面收入總額.....</b>	<b>41,058</b>	<b>64,041</b>	<b>109,770</b>

## 概 要

於往績記錄期，我們的收入、毛利及溢利以及全面收入總額快速增長，主要是由於(i)於往績記錄期我們來自新希望房地產集團開發的項目的總在管樓面面積增加；(ii)我們提供新服務，如租戶管理服務、線上及線下零售服務及餐飲服務；(iii)我們加大力度擴展我們的社區生活服務及社區資產管理服務；(iv)我們改善成本控制措施，並通過內生增長實現更大的規模經濟效益。更多詳情請參閱本文件「財務資料—若干合併損益及其他全面收入表項目的描述」。

### 選定合併財務狀況表項目

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
<b>非流動資產</b> .....	43,120	55,191	103,636
— 物業、廠房及設備.....	7,436	12,466	17,098
— 投資物業.....	29,470	32,273	71,680
— 無形資產.....	3,466	4,036	5,799
— 於聯營公司的權益.....	1,256	1,757	1,643
— 其他金融資產.....	30	30	30
— 遞延稅項資產.....	1,462	4,629	7,386
<b>流動資產</b> .....	536,879	1,262,635	487,540
— 存貨.....	83	43	299
— 應收關聯公司款項.....	339,088	1,103,462	173,402
— 預付款項、按金及其他應收款項.....	21,490	26,653	38,122
— 貿易應收款項.....	59,153	83,130	163,103
— 現金及現金等價物.....	117,065	49,347	112,614
<b>資產總值</b> .....	579,999	1,317,826	591,176
<b>非流動負債</b> .....	16,516	522,255	48,882
— 長期借款.....	—	509,110	—
— 租賃負債.....	16,516	12,446	46,354
— 遞延稅項負債.....	—	699	2,528
<b>流動負債</b> .....	194,735	372,337	396,996
— 貿易應付款項.....	18,128	24,452	43,653
— 其他應付款項及應計費用.....	86,654	133,637	172,175
— 合同負債.....	66,809	88,620	161,706
— 即期稅項.....	1,100	4,604	12,174
— 應付關聯公司款項.....	16,884	39,724	43
— 長期借款的即期部分.....	—	75,085	—
— 租賃負債.....	5,160	6,215	7,245
<b>負債總額</b> .....	211,251	894,592	445,878
<b>流動資產淨值</b> .....	342,144	890,298	90,544
<b>資產淨值</b> .....	368,748	423,234	145,298
<b>權益總額</b> .....	368,748	423,234	145,298
— 本公司權益股東應佔權益總額.....	369,077	423,234	145,298
— 非控股權益.....	(329)	—	—

---

## 概 要

---

我們的流動資產由截至2018年12月31日的人民幣536.9百萬元大幅增至截至2019年12月31日的人民幣1,262.6百萬元，主要由於(i)應收關聯公司款項增加；及(ii)貿易應收款項增加。我們的應收關聯公司款項由2018年的人民幣339.1百萬元增至2019年的人民幣1,103.5百萬元，主要是由於2019年ABS安排所致。有關更多資料，請參閱本文件「財務資料－債務－借款－2019年ABS」。我們的貿易應收款項由截至2018年12月31日的人民幣59.2百萬元快速增加至截至2019年12月31日的人民幣83.1百萬元。有關增加是由於我們業務持續增長並與其保持一致，這從我們的服務及新服務（如初步規劃服務、租戶管理服務、線上及線下零售服務以及餐飲服務）的擴展可見。我們的流動資產其後大幅減至人民幣487.5百萬元，主要是於2020年悉數結清2019年ABS令應收關聯公司款項減少。

我們的非流動資產增加主要是由於2018年12月31日至2020年12月31日(i)物業、廠房及設備；及(ii)遞延稅項資產增加。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們錄得的物業、廠房及設備分別為人民幣7.4百萬元、人民幣12.5百萬元及人民幣17.1百萬元。我們的物業、廠房及設備主要包括機械、車輛、電子設備、辦公及其他設備、傢具及固定裝置以及使用權資產。增加主要由於我們購買額外的辦公設備及電腦以及租賃使用權資產，包括新辦公室及僱員宿舍，以及與新辦公室及宿舍裝修有關的付款。有關增加與我們的業務擴張一致。有關更多資料，請參閱本文件「財務資料－若干合併財務狀況表項目概述－資產－物業、廠房及設備」。我們於截至同日亦主要因就累計稅項虧損確認遞延稅項資產而錄得價值分別為人民幣1.5百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣7.4百萬元的遞延稅項資產。

我們的資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣423.2百萬元減至截至2020年12月31日的人民幣145.3百萬元，主要由於我們於2020年宣派股息人民幣315.7百萬元。

我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣342.1百萬元大幅增至截至2019年12月31日的人民幣890.3百萬元，主要由於應收關聯公司款項增加人民幣764.4百萬元，惟部分被(i)長期借款的即期部分增加人民幣75.1百萬元；(ii)其他應付款項及應計費用增加人民幣47.0百萬元；及(iii)合同負債增加人民幣21.8百萬元所抵銷。我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣890.3百萬元大幅減至截至2020年12月31日的人民幣90.5百萬元，主要由於(i)應收關聯公司款項減少人民幣930.1百萬元；及(ii)合同負債增加人民幣73.1百萬元，部分被(i)貿易應收款項增加人民幣80.0百萬元；(ii)現金及現金等價物增加人民幣63.3百萬元；及(iii)長期借款的即期部分減少人民幣75.1百萬元所抵銷。



---

## 概 要

---

我們的資產總值由截至2018年12月31日的人民幣580.0百萬元大幅增至截至2019年12月31日的人民幣1,317.8百萬元，主要由於應收關聯公司款項增加人民幣764.4百萬元。我們的資產總值由截至2019年12月31日的人民幣1,317.8百萬元大幅減至截至2020年12月31日的人民幣591.2百萬元，主要由於應收關聯公司款項減少人民幣930.1百萬元。

於2019年3月，我們重組前的直接母公司新希望房地產向我們貸款人民幣600.0百萬元，然後與中信証券股份有限公司訂立一項非經常性資產支持證券2019年ABS安排。我們參與2019年ABS安排乃通過將我們日後有權就我們的若干在管物業收取的物業管理費用作2019年ABS的質押，以支持新希望房地產探索新融資方式。就2019年ABS安排而言，我們以與2019年ABS相同的實際利率向新希望房地產集團提供貸款，本金總額為人民幣600.0百萬元。於2019年及2020年，我們分別向2019年ABS持有人償還2019年ABS本金人民幣26.9百萬元及人民幣61.7百萬元。截至2021年3月8日，2019年ABS已悉數結清。本集團不會於日後訂立類似的ABS安排。

### 非國際財務報告準則計量

為了補充根據國際財務報告準則呈列的合併財務報表，我們亦已呈列經調整溢利及全面收入總額、經調整淨利潤率及經調整負債比率作為額外財務計量。有關詳細定義及計算方法，請參閱「財務資料－非國際財務報告準則計量」。

該等非國際財務報告準則計量撇除借款及應收關聯方貸款及與ABS安排有關的借款的影響，其與我們日常業務過程無關且屬非經常性質。我們認為，該等非國際財務報告準則計量撇除了我們認為不反映業務實際表現的項目的影響，藉以方便就財務表現及狀況作出比較，因此為投資者及其他人士提供更多有用資料，讓彼等採用與我們管理層相同的方式了解和評估我們的合併經營業績及財務狀況。我們所呈列的非國際財務報告準則計量未必與其他公司所呈列類似名目的計量相若。該等計量限於作為分析工具用途，閣下不應視其獨立於或可替代我們根據國際財務報告準則所呈報的對經營業績或財務狀況的分析。

## 概 要

下表載列我們所呈列往績記錄期內各年度的經調整溢利及全面收入總額與按國際財務報告準則計算及呈列的最直接可比財務計量的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
年內溢利及全面收入總額.....	41,058	64,041	109,770
減：			
— 與借款及應收關聯方貸款相關的 財務收入.....	—	36,640	35,315
加：			
— 與借款及應收關聯方貸款相關的 財務成本.....	—	38,839	36,928
經調整溢利及全面收入總額.....	41,058	66,240	111,383

於2018年、2019年及2020年，我們的經調整淨利潤率分別為15.9%、17.4%及18.9%。下表為於所示日期經調整權益總額與按國際財務報告準則計算及呈列的最直接可比財務計量的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
權益總額.....	368,748	423,234	145,298
減：			
— 與借款及應收關聯方貸款相關的 收入及成本.....	—	2,199	1,613
經調整權益總額.....	368,748	425,433	146,911

## 概 要

下表為於所示日期經調整銀行及其他借款及租賃負債與按國際財務報告準則計算及呈列的最直接可比財務計量的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
長期及短期計息銀行及其他借款及 租賃負債的總和 .....	-	584,195	-
減：			
— 與ABS相關的借款 .....	-	584,195	-
經調整銀行及其他借款及租賃負債 ..	-	-	-

於往績記錄期，我們的經調整負債比率為零。

下表載列截至所示日期及年度2019年ABS對我們於往績記錄期的淨利潤、淨利潤率及負債比率的影響（從我們的財務業績扣除與2019年ABS有關的其他收入及財務開支）：

	截至12月31日及截至該日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元，百分比除外)		
<b>就2019年ABS調整前：</b>			
年內溢利及全面收入總額 .....	41,058	64,041	109,770
淨利潤率 .....	15.9%	16.8%	18.7%
負債比率 .....	-	138.0%	-
<b>就2019年ABS調整後：</b>			
年內溢利及全面收入總額 .....	41,058	66,240	111,383
淨利潤率 .....	15.9%	17.4%	18.9%
負債比率 .....	-	-	-

更多資料請參閱本文件「財務資料－債務－借款－2019年ABS」及「財務資料－非國際財務報告準則計量」。



## 概 要

### 選定合併現金流量表項目

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
經營所得現金 .....	74,171	125,043	181,384
已付所得稅 .....	(15,433)	(12,080)	(16,186)
經營活動所得現金淨額 .....	58,738	112,963	165,198
投資活動(所用)/所得現金淨額 .....	(80,213)	(724,655)	288,507
融資活動(所用)/所得現金淨額 .....	(2,014)	543,974	(390,438)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額 .....	(23,489)	(67,718)	63,267
於1月1日的現金及現金等價物 .....	140,554	117,065	49,347
於12月31日的現金及現金等價物 .....	117,065	49,347	112,614

投資活動所用現金流量淨額由2018年的人民幣80.2百萬元增至2019年的人民幣724.7百萬元，主要是由於於2019年(i)向關聯方提供貸款人民幣600.0百萬元；(ii)償還關聯方墊款人民幣118.7百萬元；及(iii)購買物業、廠房及設備付款人民幣6.2百萬元。於2020年，投資活動現金流量淨額為人民幣288.5百萬元，主要是由於關聯方於2020年償還墊款人民幣298.4百萬元。

2019年的融資活動所得現金淨額為人民幣544.0百萬元，主要是由於於2019年有長期借款所得款項人民幣600.0百萬元，惟部分被(i)已付利息人民幣34.6百萬元；(ii)償還長期借款人民幣26.9百萬元；(iii)已付股息人民幣8.5百萬元；及(iv)已付租金的資本部分人民幣6.7百萬元所抵銷。2020年的融資活動所用現金淨額為人民幣390.4百萬元，主要是由於(i)已付股息人民幣315.7百萬元；(ii)收購共同控制附屬公司的付款人民幣79.4百萬元；(iii)償還長期借款人民幣50.1百萬元；及(iv)已付利息人民幣45.1百萬元，惟部分被2020年關聯方墊款人民幣102.4百萬元所抵銷。

## 概 要

### 主要財務比率摘要

下表載列截至所示日期及所示年度我們的若干主要財務比率：

	截至12月31日／截至該日止年度		
	2018年	2019年	2020年
流動比率(倍).....	2.8	3.4	1.2
負債對資產比率(%).....	36.4	67.9	75.4
負債比率(%).....	-	138.0	-
總資產回報率(%).....	11.0	6.7	11.5
權益回報率(%).....	12.0	16.2	38.6

我們的流動比率由2019年12月31日的3.4降至2020年12月31日的1.2，主要由於應收關聯公司款項因結付2019年ABS而減少，從而令我們的流動資產大幅減少。我們的負債對資產比率由截至2018年12月31日的36.4%升至截至2019年12月31日的67.9%，主要由於我們於2019年的ABS負債。我們的負債比率由2019年12月31日的138.0%大幅降至2020年12月31日的零，主要是由於2019年ABS安排的長期借款已全部結清。我們的總資產回報率由2018年12月31日的11.0%下跌至2019年12月31日的6.7%，然後回升至截至2020年12月31日的11.5%，主要由於2019年ABS安排產生的應收關聯公司款項增加導致2019年我們的總資產增加，而截至2020年12月31日該等款項已全部結清。我們的權益回報率由2019年12月31日的16.2%增至2020年12月31日的38.6%，主要由於(i)2020年我們的利潤不但增加而且金額較高；及(ii)2020年派息導致我們的總權益大幅降低所致。有關上表中主要財務比率的釋義及進一步分析，請參閱「財務資料－主要財務比率摘要」。

## 概 要

### [編纂]統計數據

下表中的統計數據乃基於以下假設：(i)資本化發行及[編纂]已完成，及已在[編纂]中發行[編纂]股股份；及(ii)[編纂]未獲行使。

	按[編纂]每股 [編纂] [編纂]港元計算	按[編纂]每股 [編纂] [編纂]港元計算
我們股份的市值 . . . . .	[編纂]港元	[編纂]港元
每股股份未經審核備考經調整 有形資產淨值 <sup>(1)</sup> . . . . .	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出「附錄二－未經審核備考財務資料」中所述的調整後計算得出。

### 股息

於2018年、2019年及2020年，本集團向股東分別宣派及支付股息零、人民幣8.5百萬元及人民幣315.7百萬元。截至2020年12月31日，本集團的保留溢利為人民幣58.3百萬元。

### 所得款項用途

我們估計，假設[編纂]並無獲行使，並假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面所載指示性[編纂]範圍的中位數），我們收取的[編纂]所得款項淨額將約為[編纂]港元（經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]佣金及其他估計開支）。我們擬將[編纂]所得款項淨額用於以下用途：(i)約[編纂]%或[編纂]港元，將用於戰略收購及投資；(ii)約[編纂]%或[編纂]港元，將用於升級信息系統及設備；(iii)約[編纂]%或[編纂]港元，將用於人才招聘及團隊建設；及(iv)約[編纂]%或[編纂]港元，將用於營運資金及一般企業用途。詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

---

## 概 要

---

### 近期發展及無重大不利變動

#### 我們業務運營的近期發展

我們的業務持續穩步增長。截至最後實際可行日期，我們的總合約樓面面積為17.9百萬平方米，而我們的總在管樓面面積為11.4百萬平方米，而我們截至2020年12月31日的總合約樓面面積約為15.3百萬平方米及總在管樓面面積約為10.2百萬平方米，我們訂約管理的物業數目由截至2020年12月31日的91項增至截至最後實際可行日期的108項，而我們管理的物業數目由截至2020年12月31日的65項增至截至最後實際可行日期的74項。

#### COVID-19大流行

由新型冠狀病毒引致的呼吸道疾病(COVID-19)最早於2019年底出現，並於2020年初在中國各地乃至全球持續擴散。為應對COVID-19大流行，中國政府在全國各地採取措施，包括但不限於旅遊限制、對不論是否受感染的旅客或歸國人士進行隔離，以及延長若干業務營運的停工時間。

短期而言，我們已降低若干客戶的商業運營費用約人民幣3.3百萬元，方式為(i)減免我們一個在管商用物業溫州立體城的一個月物業管理服務費；及(ii)減免我們持作轉租的一項使用權資產希望匯的租戶的一個月租金。我們於2020年因加強衛生措施而產生額外運營成本約人民幣1.0百萬元。然而，我們亦受益於政府於同年為應對COVID-19大流行的一項緩解措施而減少我們需要繳納的社會保險基金供款人民幣17.1百萬元，我們的業務在2020年持續增長。因此，儘管受到COVID-19大流行的影響，我們的毛利由2019年的人民幣159.5百萬元增至2020年的人民幣247.4百萬元。長遠而言，我們預期COVID-19大流行不會對我們的業務經營或財務狀況造成重大不利影響。儘管爆發COVID-19大流行，我們並無遭遇且預期將不會遭遇收取物業管理費方面的嚴重困難，或因控股股東及聯繫人以及獨立第三方開發的物業延遲開發及交付引致嚴重延遲向非業主提供物業管理服務及增值服務，或對我們商業運營服務及民生服務的需求大幅減少。

據董事所深知，自COVID-19疫情以來及直至最後實際可行日期，我們在中國所管理物業的住戶、租戶或員工概無COVID-19感染病例，而我們的僱員概無因強制隔離規定而無法履行職務。我們並無遇到外包商及公用事業服務供應商提供服務或我們供應商供應物料的任何重大中斷。由於我們業務性質使然，董事預期我們供應鏈不會遇

## 概 要

到任何重大中斷，因為我們並不依賴任何特定服務外包商或物料供應商，而市場上仍有很多其他可供選擇的外包商及供應商作為後備。鑑於上述理由，董事有信心我們可繼續提供服務及履行現有合同的責任。有關詳情請參閱本文件「業務－COVID-19疫情的影響－COVID-19疫情對我們業務運營的影響」。

為應對COVID-19疫情，我們已制定應急計劃，並對辦公物業及在管物業採取加強衛生與預防措施，以盡量減少可能對我們的業務營運造成的干擾。有關詳情，請參閱本文件「業務－COVID-19疫情的影響－我們對COVID-19疫情的應急計劃及應對措施」。加強措施的額外成本主要來自購買口罩、洗手液、消毒劑及紅外線溫度計。董事認為，在考慮到地方政府分發的醫療及清潔補給品以及扣減社會保險供款款項等相關監管政策後，該等額外成本不會對我們截至2020年及2021年12月31日止年度的財務狀況產生重大影響。萬一我們被迫減少或暫停部分業務運營，無論是由於政府政策還是由於COVID-19大流行導致的超出我們控制範圍的任何其他原因，我們估計截至2020年12月31日的現有財務資源（包括現金及銀行結餘以及關聯方應於[編纂]前償還的款項）將可應付我們未來約12個月的必要成本。上述估計的關鍵假設主要包括：(i)因暫停業務而不會產生收入；(ii)將產生整體運營及行政開支以及估計每月固定成本，以維持最低程度的運營；(iii)擴展計劃在此狀況下中止；(iv)我們僅會使用即時可得的現金及存款，包括截至2020年12月31日的現金及現金等價物，且將不會進一步獲得來自股東或金融機構的內部或外部融資；(v)在此情況下將不會進一步宣派及派付股息；(vi)按[編纂]每股[編纂][編纂]港元（為[編纂]範圍的下限）計算，[編纂]所得款項淨額人民幣[編纂]元的10%將用作我們的一般營運資金；(vii)截至2020年12月31日經審核綜合財務報表所載的應收或應付關聯方非貿易款項將分別由本集團於[編纂]前收取或支付；(viii)貿易應付款項將於到期時結算，而我們將能夠按歷史結算模式向客戶收取貿易應收款項；及(ix)於不久將來不會出現嚴重影響上述關鍵假設的重大變動。

根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，雖然COVID-19疫情對中國經濟造成了若干短期干擾，但已受到有效遏制，長遠而言亦不會對中國的經濟構成重大不利影響。中國於2020年的全國國內生產總值為人民幣101.6萬億元，較2019年增長2.3%，但其他國家卻出現經濟萎縮。儘管中國的國內生產總值於2020年第一季度收縮6.8%，但政府遏制COVID-19疫情擴散的措施令中國經濟於2020年第二季度、第三季度及第四季度分別增長3.2%、4.9%及6.5%，遠勝市場預期。此外，中國西南部地區於2020

---

## 概 要

---

年的國內生產總值為人民幣4.9萬億元，成都於2020年的國內生產總值為人民幣1.8萬億元，較2019年增加4.0%。根據「行業概覽—背景及研究方法」中探討的第一太平戴維斯及億翰智庫的假設，住宅及商務物業以及相關物業管理服務的需求前景預期將保持樂觀。我們因此相信「業務—COVID-19疫情的影響—COVID-19疫情對我們業務策略的影響」所討論的擴展計劃屬可行之舉，且我們不會因COVID-19疫情而更改本文件「未來計劃及所得款項用途」所披露的[編纂]所得款項淨額用途。儘管如此，我們仍面臨COVID-19大流行所導致的若干風險。由於COVID-19疫情所引起的實際影響將取決於其後續發展，其對我們造成的影響可能超出我們的控制範圍，亦可能超出我們的估計和評估範圍。有關詳情，請參閱「業務—COVID-19疫情的影響」及「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們的業務運營可能受COVID-19大流行的影響」。

### 無重大不利變動

經進行董事認為適當的充分盡職調查及經過審慎周詳考慮後，董事確認，直至本文件日期，我們的財務或交易狀況自2020年12月31日（即編製本公司最近期合併經審核財務業績的日期）起並無重大不利變動，且自2020年12月31日起，亦無事件將會對會計師報告（全文載於本文件附錄一）所示資料造成重大影響。

### [編纂]開支

有關[編纂]的[編纂]開支總額（包括[編纂]佣金）估計為人民幣[編纂]元（[編纂]港元）（按指示性[編纂]範圍的中位數每股股份[編纂]港元計算並假設[編纂]將不獲行使），佔[編纂]所得款項總額的約[編纂]%，其中(i)人民幣[編纂]元（[編纂]港元）已自我們2020年的合併損益表中扣除；(ii)約人民幣[編纂]元（[編纂]港元）預計將於2020年12月31日之後期間的合併損益表中扣除；及(iii)約人民幣[編纂]元（[編纂]港元）預計將於[編纂]後入賬列作自權益扣除。董事預期，[編纂]開支不會對截至2021年12月31日止年度的財務表現造成重大不利影響。



---

## 概 要

---

### 不合規

於往績記錄期，我們的若干中國附屬公司並無按中國法律法規的規定為若干僱員繳足社會保險及住房公積金。為減少不合規情況及防止未來發生有關情況，我們已發出內部通知，據此，我們的人力資源部將嚴格遵守僱員福利政策及有關社會保險及住房公積金供款的相關法律法規。我們亦已強化內部政策，據此，我們的法律部門及人力資源部門將檢查社會保險及住戶公積金供款的合規情況，而我們將及時糾正任何不合規事件。有關更多資料，請參閱「業務－法律程序與合規－不合規－社會保險費及住房公積金供款」。

### 風險因素

我們的運營涉及若干風險，當中部分非我們所能控制。該等風險可大致分類為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國經營業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。一般與我們的業務及行業有關的部分風險包括以下各項：

- 我們物業管理分部的相當一部分收入來自向新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司或我們最終控股股東的聯繫人開發的物業提供物業管理服務；
- 我們的未來增長未必按計劃實現；
- 我們的相當一部分物業管理業務集中在中國西南地區及華東地區，若這些地區的政策或商業環境出現任何不利發展，我們的業務可能會受到不利影響；
- 我們或會面臨人工及分包成本波動，而人工成本及分包成本上升可能會損害我們的業務並降低我們的盈利能力；
- 我們受限於中國政府指導價格，其可能會對我們的定價能力及盈利能力造成負面影響；及
- 由於我們管理的物業多為第三方物業開發商開發的物業，故我們的盈利能力或會波動。

---

## 概 要

---

該等風險並非可能影響股份價值的僅有重大風險。閣下應仔細考慮本文件所載的所有資料，尤其是，應評估本文件「風險因素」所載的特定風險，以決定是否投資於我們的股份。



## 釋 義

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞語及詞彙具有下文所載的含義。若干技術詞彙於本文件「技術詞彙」一節予以說明。

「會計師報告」 指 申報會計師發出的會計師報告，其全文載於本文件附錄一

「一致行動契約」 指 最終控股股東於2021年1月8日簽立的一致行動契約，其詳情載於「與控股股東的關係 – 一致行動契約」

### [編纂]

「組織章程細則」或「細則」 指 本公司於2021年4月30日有條件採用並將於[編纂]後生效的經修訂及重述組織章程細則（經不時修訂、補充或以其他方式修改），其概要載於本文件附錄四

「審核委員會」 指 董事會審核委員會

「August Mist」 指 August Mist Limited，於2020年2月14日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由[編纂]前投資者Cui Donghong女士全資擁有

「聯繫人」 指 具有上市規則賦予該詞之含義

「董事會」 指 董事會

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

「英屬處女群島」 指 英屬處女群島

「複合年增長率」 指 複合年增長率

---

## 釋 義

---

「資本化發行」	指	將本公司股份溢價賬的若干進賬金額資本化後將予發行[編纂]股股份，詳見本文件附錄五「法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－4.股東於2021年4月30日通過的書面決議案」
「Cathaya Trust」	指	劉暢女士作為委託人成立的Cathaya Trust，以Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited為受託人
「開曼群島公司法」或「公司法」	指	開曼群島公司法（經修訂）（經不時修訂、補充或以其他方式修改）

[編纂]

---

## 釋 義

---

「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本文件及地理參考而言及除文義另有所指外，本文件對於「中國」的提述不適用於台灣、澳門及香港
「37號文」	指	《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之含義
「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	新希望服務控股有限公司，於2020年11月5日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之含義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之含義，除文義另有所指外，指劉先生、劉暢女士、Golden Rose、新晟、Adventure Way Pte. Ltd.及Medea Investments Limited
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之含義
「COVID-19」	指	嚴重急性呼吸系統綜合症冠狀病毒2引致的病毒性呼吸系統疾病，現時認為於2019年底首次出現

---

## 釋 義

---

「彌償保證契約」	指	控股股東以本公司（為其本身及作為其附屬公司的受託人）為受益人所簽立日期為2021年5月6日的彌償保證契約，有關詳情載於本文件附錄五「法定及一般資料－D.其他資料－2.稅項及其他彌償保證」一節
「不競爭契約」	指	最終控股股東以本公司（為其本身及作為其附屬公司的受託人）為受益人所簽立日期為2021年5月6日的不競爭契約，有關詳情載於本文件「與控股股東的關係－不競爭契約」一節
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「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）
「僱員福利信託」	指	張明貴先生作為委託人成立的僱員福利信託，以達盟信託服務（香港）有限公司為受託人
「極端情況」	指	其發生會對在香港的日常業務運作造成干擾及／或可能影響[編纂]日或[編纂]的任何極端情況或事件
「國內生產總值」	指	國內生產總值

### [編纂]

「Golden Rose」	指	Golden Rose Developments Limited，於2020年7月28日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由新晟全資擁有，並為控股股東之一
---------------	---	---

### [編纂]

---

## 釋 義

---

「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司或按文義所指，就本公司成為其現有附屬公司的控股公司前的期間而言，由該等附屬公司或其前身公司（視情況而定）所經營的業務
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會

### [編纂]

「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元

### [編纂]

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「國際會計準則」	指	國際會計準則
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，與本公司或其關連人士（定義見上市規則）概無關連的個人或公司

### [編纂]

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「最後實際可行日期」 指 2021年5月3日，即本文件刊發前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期

### [編纂]

「上市委員會」 指 聯交所轄下的上市委員會

### [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）

「併購規定」 指 《關於外國投資者併購境內企業的規定》

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

「組織章程大綱」或  
「大綱」 指 本公司於2021年4月30日採納的經修訂及重述組織章程大綱，經不時修訂、補充或以其他方式修改，其概要載於本文件附錄四

---

## 釋 義

---

「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」或 「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部
「劉先生」	指	劉永好先生，控股股東之一，劉暢女士的父親
「劉暢女士」	指	劉暢女士，控股股東之一，劉先生的女兒
「南方希望」	指	南方希望實業有限公司，於2011年11月17日在中國成立的有限公司，並由劉先生控制
「新希望商業」	指	四川新希望商業管理有限公司，於2017年3月1日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司
「新希望乳業」	指	新希望乳業股份有限公司，於2006年7月5日在中國成立的股份有限公司，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：02946.SZ)，並由劉暢女士控制
「新希望集團」	指	除非另有專門界定，否則指新希望集團公司、新希望房地產、新希望乳業以及彼等各自的附屬公司及聯營公司
「新希望集團公司」	指	新希望集團有限公司，於1997年1月9日在中國成立的有限責任公司，並由劉先生控制
「新希望房地產」	指	四川新希望房地產開發有限公司，於1997年5月7日在中國成立的有限責任公司，並由劉先生控制



---

## 釋 義

---

「新希望房地產集團」	指	除非另有專門界定，否則指新希望房地產及其附屬公司
「新希望服務」	指	新希望物業服務集團有限公司（前稱四川鼎晟物業服務集團有限公司，之前則為四川鼎晟資產管理有限責任公司），於2010年1月26日在中國成立的有限責任公司，並為本公司間接全資附屬公司
「新晟」	指	新晟發展有限公司，於2019年10月11日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們的控股股東之一
「新遠」	指	新遠發展有限公司，於2020年8月25日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由New Range Development Limited（由達盟信託服務（香港）有限公司全資擁有的特殊目的控股公司）全資擁有
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會

[編纂]

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「中國人民銀行」	指	中國的中央銀行中國人民銀行
「中國公司法」	指	《中華人民共和國公司法》(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
「中國政府」	指	中國中央政府及各級政府部門(包括省、市及其他地區或地方政府機構)及其分支機構或(按文義所指)任何上述機構
「中國法律顧問」	指	本公司就[編纂]的中國法律相關法律顧問通商律師事務所

### [編纂]

「股份登記總處」	指	[編纂]
「省」	指	省或(按文義所指)省級自治區或中國政府直接管轄的直轄市
「S規例」	指	美國證券法S規例

---

## 釋 義

---

「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「重組」	指	本集團為籌備[編纂]進行的重組，詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構－重組」一節
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中國國家工商行政管理總局（其於2018年3月併入國家市場監督管理總局），包括（按文義所指）其地方部門
「國家市場監管總局」	指	國家市場監督管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「第一太平戴維斯及億翰智庫」	指	北京第一太平戴維斯資產評估有限公司及寧波億翰商務諮詢有限公司，為我們的行業顧問
「第一太平戴維斯及億翰智庫報告」	指	第一太平戴維斯及億翰智庫編製的獨立市場研究報告
「全國人大常委會」	指	全國人大常務委員會
「證券及期貨事務監察委員會」或「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「購股權計劃」	指	本公司於2021年4月30日有條件批准及採納的購股權計劃，其主要條款於附錄五「法定及一般資料－D.其他資料－1.購股權計劃」概述

---

## 釋 義

---

「股份」 指 本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，其將以港元交易及於主板上市

「股東」 指 股份持有人

### [編纂]

「獨家保薦人」 指 農銀國際融資有限公司

「國務院」 指 中華人民共和國國務院

「Step Viral」 指 Step Viral Limited，於2020年2月14日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司

### [編纂]

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「附屬公司」 指 具有上市規則賦予該詞之含義

「主要股東」 指 具有上市規則賦予該詞之含義

「收購守則」 指 證監會頒佈的香港公司收購及合併守則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）

「Tidal Investment」 指 Tidal Investment Pte. Ltd.，於2020年5月20日在新加坡註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司

「往績記錄期」 指 包含截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的期間

「美國政府」 指 美國聯邦政府，包括其行政、立法及司法部門

「美國證券法」 指 1933年美國證券法（經修訂）和據此頒佈的規則及規例

---

## 釋 義

---

「最終控股股東」 指 劉先生及劉暢女士

### [編纂]

「美國」 指 美利堅合眾國、其領土、屬地及歸其管轄的所有地區

「美元」 指 美國法定貨幣美元

### [編纂]

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

本文件內中國實體、企業、國民、設施及法規的中文或其他語言的英文翻譯僅供識別。中國實體、企業、國民、設施及法規的中文名稱與其英文譯名如有任何歧義，概以中文名稱為準。

---

## 技術詞彙

---

於本文件內，除文義另有所指外，本文件內所用有關我們及我們業務的若干技術詞彙的解釋及定義，具有下文所載涵義。該等詞彙及其涵義未必與有關詞彙的業界標準涵義或用法一致。

「平均物業管理費」	指	按我們受聘提供物業管理服務的各物業樓面面積基準計算而收取的加權平均物業管理費
「成渝城市群」	指	以成都及重慶為中心的城市群，總覆蓋面積約185,000平方公里
「商務物業」	指	就本文件而言，指定作商業用途的物業
「公共空間」	指	住宅物業的公共空間，如大堂、走廊、樓梯、停車場、升降機及花園等
「酬金制」	指	一種計費模式，據此，我們每月按客戶支付的物業管理費總額的一定百分比收費
「合約樓面面積」	指	在管樓面面積或將由本集團根據經營物業管理服務合約管理的樓面面積，包括在管樓面面積及未交付的樓面面積

---

## 技術詞彙

---

「一線城市」	指	2020年由第一財經商業數據中心界定的城市，即北京、上海、廣州及深圳。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，一線城市的定義得到業界普遍接受。第一財經商業數據中心從五個維度為各級城市評分及排名，即(i)商業資源集聚度、(ii)交通、(iii)城市人活躍度、(iv)生活方式多樣性及(v)未來可塑性，並將其分類為不同級別。根據第一財經商業數據中心發佈的《2020城市商業魅力排行榜》，在337個城市（不包括香港、澳門及台灣）中，四個分類為一線城市、15個分類為新一線城市、30個分類為二線城市、70個分類為三線城市、90個分類為四線城市及128個分類為五線城市
「樓面面積」	指	樓面面積
「在管樓面面積」	指	已交付物業或物業開發商準備交付予業主的物業樓面面積，而我們已就該等樓面面積因我們提供服務的合約責任收取物業管理費
「物聯網」	指	內含電子、軟件、傳感器和網絡連接的物理設備、車輛、建築物和其他物品的網絡，使這些物品能夠收集和交換數據
「包幹制」	指	我們物業管理業務分部的一種計費模式，據此，我們每月按預先釐定的每平方米樓面面積物業管理費對所有單位（無論是否已售）收費，即我們的團隊及外包商提供的所有物業管理服務的全包費用。根據包幹制，業主及物業開發商將負責定期分別向我們支付已售及未出售單位的管理費



---

## 技術詞彙

---

「新一線城市」	指	2020年由第一財經商業數據中心界定的城市，即成都、重慶、杭州、武漢、西安、天津、蘇州、南京、鄭州、長沙、東莞、瀋陽、青島、合肥及佛山。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，新一線城市的定義獲業界普遍接受
「續約率」	指	當期重續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	純住宅物業或包含住宅單位及非住宅性質配套設施（如商業或辦公室單位）的混合用途物業，但不包括純商務物業
「保留率」	指	$\text{保留率} = \frac{(A + B + C)}{(A + B + C + D)}$ <p>A = 相關期間內新受聘合約數目</p> <p>B = 相關期間內到期後重續的合約數目</p> <p>C = 相關期間內尚未到期且仍然生效的合約數目</p> <p>D = 相關期間內因已到期合約不獲重續或有關合約到期前提早終止而不再提供物業管理服務的合約數目</p>
「每名僱員創收」	指	當期收益除以當期期末員工總數
「每平方米收益」	指	當期收益除以截至當期期末在管樓面面積

---

## 技術詞彙

---

「二線城市」	指	由第一財經商業數據中心界定的城市，即寧波、昆明、福州、無錫、廈門、濟南、大連、哈爾濱、溫州、石家莊、泉州、南寧、長春、南昌、貴陽、金華、常州、惠州、嘉興、南通、徐州、太原、珠海、中山、保定、蘭州、泰州、紹興、煙台及廊坊。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，二線城市的定義獲業界普遍接受
「平方米」	指	計量單位平方米
「未交付樓面面積」	指	物業開發商尚未準備好交付予業主的物業總樓面面積，而我們尚未開始就該等樓面面積因提供物業管理服務的合約責任收取物業管理費

---

## 前瞻性陳述

---

本文件載有關於本公司及其附屬公司的若干前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於管理層的信念、管理層作出的假設及現時掌握的資料而作出。於本文件使用時，「旨在」、「估計」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「預測」、「預期」、「未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預計」、「預算」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞語及其否定式及其他類似表述，若與本集團或我們的管理層有關，則為前瞻性陳述。此類陳述反映出管理層目前對未來事件、運營、流動資金及資本資源的看法，其中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述會受若干風險、不確定因素及假設的影響，包括本文件所述的其他風險因素。閣下務請注意，倚賴任何前瞻性陳述均涉及已知及未知的風險及不確定因素。本公司面對的該等風險及不確定因素可能會影響前瞻性陳述的準確程度，有關風險及不確定因素包括但不限於下列各項：

- 我們的運營及業務前景；
- 我們運營所在行業及市場的未來發展、趨勢及情況；
- 我們的策略、計劃、宗旨及目標以及我們成功落實該等策略、計劃、宗旨及目標的能力；
- 我們識別並整合合適收購目標的能力；
- 我們運營所在市場的整體經濟、政治及業務狀況；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們運營所在行業及市場的監管環境及整體前景的變化；
- 我們控制或降低成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們的業務量、業務性質、業務潛力及未來發展；
- 資本市場的發展；
- 我們競爭對手的行動及發展；

---

## 前瞻性陳述

---

- 我們運營所在行業及市場利率、外匯匯率、股價或其他費用或價格的變化或波動；
- 本文件「業務」及「財務資料」兩節中有關價格趨勢、成交量、運營、利潤率、整體市場趨勢、風險管理及外匯匯率的若干陳述；及
- 本文件中並非歷史事實的其他陳述。

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

我們無法保證本文件的前瞻性陳述所述的交易及事項將如所述般發生，甚至可能根本不會發生。受多項因素（包括但不限於本文件「風險因素」一節所載風險及不確定因素）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未來的實際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當日或（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當日之後的事項或情況（即使我們當時的情況可能已經改變）。

根據適用法律、規則及法規規定，我們並無亦概不承擔就因新資料、未來事件或其他方面而更新或以其他方式修訂本文件所載前瞻性陳述的任何責任。由於上述及其他風險、不確定因素及假設，本文件討論的前瞻性事件及情況未必會如我們所預期般發生，甚至根本不會發生。因此，閣下不應過度倚賴任何前瞻性資料。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。

## 風險因素

潛在投資者在決定投資於[編纂]前，應審慎考慮下文所述的各项風險及本文件所載的所有其他數據，包括附錄一所載的會計師報告。我們的業務、財務狀況、經營業績或前景可能受到任何該等風險的重大不利影響。閣下尤其務須注意我們是於開曼群島註冊成立的公司，並在中國從事我們的主要業務，受規管的法律及監管環境在若干方面與其他國家截然不同。[編纂]的交易價格可能由於任何該等風險以及現時未知的額外風險及不確定因素而下跌，閣下可能因而損失全部或部分投資。

### 與我們的業務及行業有關的風險

我們物業管理分部的相當一部分收入來自向新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司或我們最終控股股東的聯繫人開發的物業提供物業管理服務。

於往績記錄期，我們物業管理服務分部的相當一部分收入來自新希望房地產集團開發的物業。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別有33個、45個及60個在管物業由新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司或我們最終控股股東的聯繫人開發，分別佔截至該等日期我們在管物業總數的100.0%、100.0%及92.3%。截至2018年、2019年及2020年12月31日，新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司或我們最終控股股東的聯繫人所開發物業的總在管樓面面積為5.0百萬平方米、6.5百萬平方米及9.1百萬平方米。於2018年、2019年及2020年，我們來自向新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司或我們最終控股股東的聯繫人開發的物業提供物業管理服務的收入分別為人民幣116.4百萬元、人民幣140.7百萬元及人民幣185.2百萬元，分別佔該等期間物業管理服務分部總收入的約100.0%、100.0%及97.6%以及總收入的約45.1%、37.0%及31.5%。然而，我們對新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司或我們最終控股股東的聯繫人的管理策略並無控制權，亦不能控制影響其業務營運及財務狀況的宏觀經濟或其他因素。新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司或我們最終控股股東的聯繫人的業務或財務狀況或其開發及維護物業的能力如有任何不利發展，均可能對我們向其獲得新物業管理服務合約的能力產生重大不利影響。我們亦可

---

## 風險因素

---

能無法使客戶群多元化。因此，我們無法向閣下保證將能從其他來源及時或以有利條款獲得服務協議，或者能夠獲得服務協議，以補足差額，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。

**我們的未來增長未必按計劃實現。**

我們自創立以來一直透過內生增長以擴充業務。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們已訂約管理的項目總樓面面積分別為9.7百萬平方米、11.9百萬平方米及15.3百萬平方米。截至該等日期，我們的在管樓面面積分別為5.0百萬平方米、6.5百萬平方米及10.2百萬平方米。我們致力於現有及新增市場上透過增加總合約樓面面積及在管物業數量以擴大增長，包括新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司或我們最終控股股東的聯繫人以及獨立第三方物業開發商所開發的物業。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的戰略－持續深耕中國都市圈以及城市群，提升業務規模」。然而，我們根據對市場前景的評估作為擴充計劃的基礎，因此無法向閣下保證我們對前景的評估必定正確無誤或業務可按計劃增長。我們的擴充計劃可能受多項因素影響，其中許多因素在我們所能控制的範圍以外。有關因素包括但不限於：

- 中國整體經濟及社會狀況以及房地產市場（尤其是物業管理行業）的變動；
- 中國個人可支配收入的變動；
- 政府政策及法規的變動；
- 物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及民生服務的供求變動；
- 我們內部產生足夠流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓具勝任能力僱員的能力；
- 我們多元化發展服務及優化業務組合的能力，以及為該等服務及業務組合招聘及培訓具勝任能力僱員的能力；

---

## 風險因素

---

- 我們篩選合適及可靠分包商和供應商並與其合作的能力；
- 在我們提供物業管理服務及商業運營服務的物業，我們理解業主、居民及租戶需要的能力；
- 我們在缺乏先前經驗的新市場的適應能力，尤其是我們能否適應有關市場的行政、監管、文化及稅務環境的能力；
- 我們對任何因不可預見的天災、傳染病、恐怖主義活動或戰爭而產生的問題的管理能力；
- 我們於現有市場鞏固市場地位的能力及我們在新市場善用品牌及競爭成功的能力，尤其與有關市場較我們擁有更多資源及經驗的現有參與者競爭方面；及
- 我們改善行政、技術、運營及財務基礎設施的能力。

由於受限於我們控制範圍以外的大部分不確定因素及風險，故我們無法向閣下保證未來增長將能實現或我們將能有效管理未來增長。倘若我們的未來計劃無法達致良好業績表現，我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景可能受到重大不利影響。

我們的相當一部分物業管理業務集中在中國西南地區及華東地區，若這些地區的政策或商業環境出現任何不利發展，我們的業務可能會受到不利影響。

我們專注於經濟發達地區中人口密度高的城市，而我們的大部分業務集中在中國西南地區及華東地區。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們在中國西南地區分別管理總樓面面積約為3.4百萬平方米、3.4百萬平方米及5.2百萬平方米的物業，分別佔截至該等日期我們總在管樓面面積約67.3%、52.1%及50.7%。於2018年、2019年及2020年，我們來自中國西南地區物業管理服務的收入分別為人民幣77.6百萬元、人民幣85.9百萬元及人民幣99.4百萬元，分別佔該等期間物業管理服務分部所產生總收入約66.7%、61.0%及52.4%。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們在華東地區分別管理總樓面面積約為0.6百萬平方米、1.6百萬平方米及3.0百萬平方米的物業，分別佔截至該等日期我們總在管樓面面積約12.5%、24.4%及28.9%。於2018年、2019年及2020年，我們來自華東地區物業管理服務的收入分別為人民幣17.6百萬元、人民



---

## 風險因素

---

幣33.0百萬元及人民幣55.3百萬元，分別佔該等期間物業管理服務分部所產生總收入約15.2%、23.5%及29.2%。由於這種集中情況，中國西南地區及華東地區若出現宏觀經濟狀況、房地產業、政府的物業管理法規、競爭環境或未來前景的任何重大不利變動或發展，或發生影響該等地區的天災或疫情。

我們或會面臨人工及分包成本波動，而人工成本及分包成本上升可能會損害我們的業務並降低我們的盈利能力。

中國的物業管理行業屬勞動密集型。於2018年、2019年及2020年，我們的人工成本入賬列作員工成本，分別佔銷售成本總額的54.7%、60.7%及51.2%。我們委託第三方外包商提供清潔服務及維修保養服務等若干服務。於該等期間，分包成本入賬列作外包人工成本，分別佔我們銷售成本總額的30.0%、25.1%及25.4%。由於我們的人工及分包成本合共佔銷售成本的一大部分，我們相信控制並減少人工及分包成本以及其他經營成本來維持及提高利潤率對我們而言實屬重要。

我們因多種因素面對來自人工及分包成本上升的壓力，包括但不限於：

- **最低工資提高。**近年來，我們營運所在地區的最低工資普遍上升，直接影響我們的人工成本以及我們支付予第三方外包商的費用。
- **員工總數增加。**隨著我們業務的拓展，我們的物業管理員工、銷售與市場營銷員工及行政管理人員總數或會增加。我們亦可能需要挽留並持續招聘合資格僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求，此舉可能進一步增加我們的員工總數。員工總數增加亦將增加與(其中包括)招聘、薪資、僱員福利、培訓、社會保險及住房公積金供款相關的成本。
- **延遲實施服務專業化及流程標準化。**對特定物業開展物業管理服務與對該物業實施任何服務專業化及流程標準化措施以降低人工成本之間存在時間偏差。於我們執行該等措施前，我們減輕人工成本上升所造成的影響的能力有限。

---

## 風險因素

---

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

我們受限於中國政府指導價格，其可能會對我們的定價能力及盈利能力造成負面影響。

截至2020年12月31日，我們管理的25個項目須受政府指導價格規限，總在管樓面面積為4.6百萬平方米。於2020年，我們為該等項目提供的物業管理服務所產生的總收益為人民幣145.6百萬元，佔我們同期來自物業管理服務的收益的76.8%。在該等項目中，我們有一個物業項目於2018年產生虧損。有關詳情，請參閱「業務－物業管理服務－我們的定價政策」。

物業管理公司就物業管理服務可收取的費用受中國相關監管部門的監管及監督。例如，國務院相關價格管理部門及建設管理部門共同負責監督及管理就前期物業管理服務合約所收取的物業管理服務費，該等費用可能需遵循中國政府指導價格。儘管根據於2014年12月17日生效的《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），政府就物業管理費所施加的價格控制可能會隨時間繼續放開，但於中國不同地區，我們收取的物業管理費（如就前期物業管理服務合約所收取者）可能仍需遵循地方政府實施的指導價格。

儘管董事確認價格控制對我們於往績記錄期的業務、財務狀況或經營業績並無造成任何重大不利影響，惟我們無法保證政府對費用施加限制將不會對我們的盈利能力及未來增長造成負面影響。倘勞工及其他經營成本增加，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。有關進一步詳情，請參閱「－我們受限於監管環境及影響中國物業管理及房地產行業的措施」。

此外，倘我們收取的物業管理費用尚未獲相關中國部門追認，或因其他方式不符合政府指導價格的相關規定，則我們可能面臨相應的行政處罰，且超出指導價格的物業管理費用可能被相關中國部門沒收。由於我們擴展業務運營至新地區及拓寬服務範圍，我們會面臨多方面業務運營日益增加的省級及地方規則及法規。由於運營規模及範疇於往績記錄期增加，確保符合不同地方物業管理法規的難度及不合規事件導致損失的可能性同時增加。倘我們未能符合相關地方法規，我們可能面臨中國主管部門的

---

## 風險因素

---

處罰。適用於我們業務的法律法規（不論是國家級、省級或地方級）的變化亦可能大大增加我們的合規成本，未能合規可能會導致重大財政處罰，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。

由於我們管理的物業多為第三方物業開發商開發的物業，故我們的盈利能力或會波動。

由於我們於2020年開始管理由獨立第三方物業開發商所開發的物業項目，新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司或我們最終控股股東的聯繫人所開發物業的物業管理的毛利率一般高於獨立第三方物業開發商所開發的物業的物業管理的毛利率，主要是由於新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司或我們最終控股股東的聯繫人所開發的物業的平均物業管理費率一般高於獨立第三方物業開發商所開發的物業的平均物業管理費率。自2020年初起至最後實際可行日期，由於我們不斷努力進一步多元化收益來源及降低對新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司或我們最終控股股東的聯繫人的依賴，我們已訂立合約來管理獨立第三方物業開發商所開發的12個物業項目，該等項目已全部交予我們管理，總在管樓面面積為1.5百萬平方米，佔截至同日總在管樓面面積的13.2%。

我們已經採納並將繼續採納措施降低對新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司或我們最終控股股東的聯繫人所開發物業的依賴，以收購及投資或投標的方式尋求為獨立第三方物業開發商所開發物業提供更多物業管理服務。然而，我們無法保證為獨立第三方物業開發商所開發物業提供物業管理的毛利率將接近或優於新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司或我們最終控股股東的聯繫人所開發物業的毛利率。倘我們成功獲得更多獨立第三方物業開發商的物業管理服務工作，亦不能保證有關新工作將對我們的整體毛利率及盈利能力產生積極影響。

## 風險因素

我們多樣化發展服務的策略規劃未必能如計劃般成功，因此我們的整體增長戰略未必會達致預期效果。

我們已通過提供不同的增值服務實現服務多樣化，滿足客戶不斷變化的需求。我們提供案場管理服務、初步規劃及設計諮詢、交付前及維修與保養服務及建設工地管理服務等非業主增值服務，我們亦提供其他增值服務，即社區生活服務、社區資產管理服務、線上及線下零售服務及餐飲服務、營銷活動組織服務及社區空間運營服務等民生服務。於2018年、2019年及2020年，非業主增值服務收入分別為人民幣50.9百萬元、人民幣128.4百萬元及人民幣168.3百萬元，分別佔該等期間總收入的19.7%、33.7%及28.6%。於2018年、2019年及2020年，民生服務收入分別為人民幣28.3百萬元、人民幣38.9百萬元及人民幣117.2百萬元，分別佔該等期間總收入的11.0%、10.2%及19.9%。請參閱「業務－我們的業務模式」。然而，我們的增值服務仍不斷擴展並倚賴項目情況及我們在相關本地市場積累的經驗而不斷改進。例如，我們於2019年最後一個季度方才開始變現我們的線上及線下零售服務及餐飲服務。鑑於我們在若干地區的營運歷史相對較短、經驗不足，我們可能會面臨未知風險、開支增加及激烈市場競爭。我們無法向閣下保證能夠按計劃發展我們的業務。我們增值服務的發展潛能取決於我們能否持續吸引新用戶以及提高現有用戶的消費及重複購買率。我們未必能迎合消費者的多種喜好，或預測將會吸引現有潛在客戶的服務潮流。我們亦可能對新市場新業務比較陌生，無法有效將我們的新服務推向新市場。推出新服務或進軍新市場，亦可能需要花費大量時間、資源及資金。我們在提供新服務實踐方面的通曉程度或與戰略夥伴、第三方外包商及其他供應商之間關係的密切度亦可能不及我們在物業管理行業所達到的水平。我們或無法招募足夠的合資格人員幫助我們發展增值服務。

此外，我們無法向閣下保證我們於增值業務的投資能及時收回或者能夠收回，或我們的回報成果較其他類似公司更具競爭力。我們漫生活移動應用程序及其他信息技術平台的發展及投資可能須受中國規管許可證審批及重續的法律法規所限。有關進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽－有關互聯網信息服務的法規－移動互聯網應用程序信息服務」。我們無法向閣下保證我們能及時取得或重續許可證，或者取得或重續許可證。我們亦無法保證基於我們對市場前景及客戶喜好的前瞻性評估作出的未來

---

## 風險因素

---

戰略發展規劃能一直成功。不受我們控制的眾多因素亦可能影響我們的多樣化服務計劃，該等因素包括：中國整體經濟狀況變動、相關行業的政府政策及法規以及我們服務的供需變化。前述任何因素均可能對我們的聲譽、業務、現金流量、財務狀況及經營業績造成不利影響。

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

根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，中國物業管理行業市場龐大且競爭激烈。請參閱「行業概覽－中國物業管理行業－中國物業管理行業發展趨勢－中國物業管理行業競爭格局」。我們的主要競爭對手包括全國性及地區性綜合物業管理公司，彼等可能較我們擁有更雄厚的資金資源、更悠久的經營歷史、更佳的往績記錄、更高的品牌優勢或知名度、於區域及當地市場擁有更豐富的專業知識及經驗，以及更雄厚的財務、技術、市場推廣及公共關係資源。我們認為，我們主要在業務規模、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量等多種因素方面與競爭對手競爭。該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支持其服務，因此彼等可能比我們在爭奪客戶、融資、熟練管理人員及勞動力資源方面處於更有利的地位。除來自現有公司的競爭外，新晉公司亦可能進軍我們的現有市場或新市場。物業開發商亦可能發展其自有內部物業管理業務或委聘其附屬服務供應商，這可能導致商機減少。倘我們未能改善及發展自身以超越競爭對手，我們可能無法繼續進行有效競爭或維持或提升市場地位，而這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。我們的競爭對手或會效仿我們的業務模式，可能令我們喪失超越競爭對手的競爭優勢。倘我們未能脫穎而出且未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。



---

## 風險因素

---

我們的業務運營可能受COVID-19大流行的影響。

由新型冠狀病毒引致的呼吸道疾病(即COVID-19)的爆發最早於2019年底發現，並在全球蔓延。於2020年3月，世界衛生組織將COVID-19的爆發定性為全球大流行。自此已出現COVID-19病例爆發式增長，導致世界各地政府實施前所未有的措施，如封城、出行限制、隔離及停業。COVID-19疫情預期將對全球經濟產生前所未有的影響，因為疫情大幅降低了市場流動性及抑制了經濟活動。

COVID-19大流行已經並可能繼續對中國及其他受影響國家的經濟及社會狀況造成長遠不利影響，這可能對中國物業開發及管理行業造成間接影響，並對我們的業務運營產生不利影響。例如，為遵守地方政府在COVID-19大流行爆發期間實施的小區管理規定，我們委派額外人員對我們的在管物業進行訪客管制並因此產生額外開支。儘管我們預計COVID-19不會對我們的業務運營或財務狀況造成長期重大不利影響，但我們無法確定中國及全球的COVID-19大流行疫情將於何時完全受控，我們亦無法保證COVID-19大流行會否對我們的業務運營產生長遠影響。倘我們未能按計劃如期有效和高效地經營業務及實施我們的戰略，我們可能無法如預期般發展業務及賺取收入，而我們的業務運營、財務狀況及前景可能會受到重大不利影響。請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」。

倘我們不能履行我們與客戶的合同，我們的經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

在開始提供物業管理、商業運營、增值以及民生服務前，我們可根據服務協議收取按金。此安排於我們所訂立的每份服務協議開始時，帶來合同負債。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的合同負債分別為人民幣66.8百萬元、人民幣88.6百萬元及人民幣161.7百萬元。請參閱「財務資料－若干合併財務狀況表項目概述－負債－合同負債」。倘我們未能履行與客戶的合同項下的義務，我們可能無法將該等合同負債轉化為收益，且客戶亦可能要求我們退還我們已收取的付款，從而可能對我們的現金流量及流動資金狀況及我們滿足營運資金需求的能力產生不利影響，進而對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。此外，倘我們未能履行與客戶的合同項下的義務，我們與該等客戶的關係亦可能受到不利影響，從而可能影響我們未來的聲譽及經營業績。

---

## 風險因素

---

我們面臨與第三方外包商向我們的客戶提供若干服務有關的風險。

我們將物業管理服務分部下的若干物業管理服務（如清潔服務、維修與保養服務及租戶招攬服務）委派予第三方外包商。於2018年、2019年及2020年，我們的分包成本分別為人民幣44.4百萬元、人民幣55.5百萬元及人民幣86.5百萬元，分別佔該等期間我們銷售成本總額的約30.0%、25.1%及25.4%。我們於挑選第三方外包商時考慮眾多因素，如服務質量、業內聲譽、資質、價格、過往表現及合作性。我們亦對外包商採取常規檢查、獨立第三方評估及客戶反饋評估等內部質量控制措施。請參閱「業務－供應商－外包商的篩選及管理」。然而，我們無法向閣下保證彼等將始終按我們的期望行事。彼等行事的方式可能與我們或我們客戶的指示、彼等的合約責任及我們的質量標準及運作程序相悖。我們亦可能無法如監管自身僱員一般對彼等的表現進行直接有效的監管。因此，我們可能面臨須對第三方外包商表現不佳負責的風險，包括但不限於訴訟、聲譽受損、業務中斷、服務協議終止或不再重續及客戶的金錢索賠。為監管或替換未按我們預期行事的第三方外包商，或減輕或賠償有關第三方外包商造成的損害，我們亦將產生額外成本。

此外，我們可能無法於現有分包合約到期時重續該等合約，亦可能無法按有利條款及時尋找適合的代替外包商，或根本無法委聘代替外包商。我們對外包商維持頗具規模且經驗豐富的合資格團隊或更新彼等資格並無控制權。倘第三方外包商未能妥善及時履行彼等的合約責任，我們的工程進度將中斷，我們可能因此違反與客戶訂立的合約。任何該等事件均可能對我們的服務質量、聲譽及表現以及我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的部分民生服務於近期推出，歷史尚短。

我們線上及線下零售服務以及餐飲服務等部分民生服務於近期推出。我們於2019年最後一個季度方才開始運營線上及線下零售服務及餐飲服務並錄得相關收益。我們在競爭激烈市場中經營該等相對較新的業務的經驗有限。我們曾遭遇且預期繼續會遭遇有關新業務組合頻頻經歷的風險及困難，該等風險及困難或會在瞬息萬變的市場中被放大。部分風險可能與我們以下各項能力有關：

- 留住客戶及合資格僱員；

---

## 風險因素

---

- 維持與戰略夥伴穩定合作以提供若干業務，例如線上及線下零售服務及餐飲服務；
- 維持對發展以及經營成本及開支的有效控制；
- 培養及維持內部人員、系統、控制及流程以遵守適用於相關行業的廣泛監管要求；
- 應對相關行業高度競爭的市況；及
- 應對監管環境的變化。

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

若干主力店或其他主要租戶對我們吸引購物者至我們經營的零售商務物業的能力具有重大影響。

我們經營的零售商務物業可能由超市、電影院及其他大型國際或國內認可的租戶作為主力店。倘該等主力店或其他主要租戶未能履行合約義務或因其他原因未如預期般履約，該等零售商務物業的運營可能會受到重大不利影響。

由於消費者信心水平存在不確定因素及差強人意、可替代零售選擇（如互聯網零售選擇）的競爭增加，以及其商業模式所承受的其他形式的壓力，若干主力店及其他大型零售商的零售店客流量可能下降。隨著該等主力店及大型零售商的壓力增加，彼等經營店舖及履行其對業主、我們及其外部貸方的義務的能力或會削弱，並會導致店舖關閉或導致彼等向業主要求修改租約。修改或終止租約可能對我們不利，乃由於我們來自商業運營服務的各種服務費可能因該等修改或終止而減少。

倘任何主力店或主要租戶關閉位於我們經營的零售商務物業的店舖，我們可能會在以具吸引力價格覓得新租戶以及出租該等空置主力店或大型零售店附近空間方面遇到困難及延遲，或根本無法覓得新租戶及出租有關空間。此外，主力店或大型零售店



---

## 風險因素

---

關閉可能導致客流量減少，因而導致其他店舖的銷售下降。倘由於關閉主力店或其他大型零售店、不利的經濟狀況或其他原因導致於我們在管零售商務物業內經營的店舖業務大幅下降，則租戶可能無法支付其零售商務物業管理費或其他開支或可能選擇終止或不再續簽其租約。倘租戶出現任何欠款情況，我們可能無法悉數收回根據與有關訂約方訂立的協議條款應付我們的款項及／或可能在執行作為服務供應商的權利收回有關款項時出現延遲及產生成本。

**我們未必能夠將我們經營的商務物業準確定位。**

於2018年、2019年及2020年，商業運營服務產生的收入分別為人民幣62.4百萬元、人民幣72.6百萬元及人民幣113.0百萬元，分別佔有關期間我們總收入約24.2%、19.1%及19.2%。然而，我們未必能夠維持商業運營服務現時的增長或予以進一步擴展。

倘我們未能將商務物業項目準確定位，並評估潛在競爭形勢，我們個別商務物業項目或會面臨虧損。於往績記錄期，我們一項商務物業項目於2019年營運產生虧損，有關虧損約為人民幣6.6百萬元。有關該商務物業項目營運的虧損乃主要由於其尚處於營運早期，而我們於2019年產生員工及市場推廣方面的大量成本及我們並無於2020年就此商務物業項目記錄虧損。於2019年，我們就該產生虧損的商務物業項目營運所得的收入約為人民幣7.1百萬元，約佔同年商業運營服務分部所得收入的9.8%。有關詳情，請參閱「業務－商業運營服務－商業運營服務費－按固定費用基準收取服務費」。

我們提高我們準確評定市場需求及競爭形勢的能力的工作未必奏效，從而將會對經營業績及財務狀況造成不利影響。

**我們的線上及線下零售服務及餐飲服務易受產品責任或食品安全申索的影響。**

由於我們並無參與製造我們通過漫生活移動應用程序、新享家小程序及線下便利店提供的產品，我們對其品質並無控制權。人用食品及飲品的銷售涉及人身傷害的固有風險，其中包括：(i)食品及飲品於存儲或運輸過程遭污染，篡改或變質；(ii)原材料

---

## 風險因素

---

受污染；及(iii)原材料變質。因供應商食品成分或我們無法控制原因所引起的食物中毒事件可能發生。倘發現向我們提供的產品已變質、受污染、遭破壞或遭舉報與任何有關事故相關，我們的聲譽、業務、財務狀況、經營業績可能會受到重大不利影響。

除了我們的食品加工運營及隨後的存儲與服務過程所帶來的風險外，任何食品及飲品污染亦可能令我們面臨產品責任索償、負面報導、政府審查、調查或干預或產品退貨，導致成本增加，而任何有關事件均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。我們無法保證，我們的供應商在向我們供應原材料前全面遵守所有相關健康及安全標準、發牌或許可規定、通關及品質控制措施。於收到供應商的產品後，我們無法保證我們的品質保障措施將全然有效確保原材料不會因存儲條件不當或其他不可預見因素而導致質量下降。有關產品或原材料質量問題可能導致我們的食品及飲品消費者產生不適。任何可能發生的產品責任歸屬爭議均會導致我們將資源及精力自業務運營轉移至法律訴訟辯護，此可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。此外，媒體對有關事件的報導或與我們產品質量或客戶服務有關的行業調查結果或研究報告刊物所導致的任何其他負面宣傳，或客戶的任何投訴，無論是否屬實，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

**我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議及商業運營服務協議或重續現有物業管理服務協議及商業運營服務協議，或取得或重續該等協議。**

我們相信我們擴大物業管理服務協議及商業運營服務協議組合的能力對業務的可持續增長而言至關重要。於往績記錄期，我們一般透過參與招標取得住宅物業的新物業管理服務協議。物業管理公司的甄選受眾多因素影響，包括但不限於物業管理公司的服務質量、業內聲譽、定價水平及經營往績。我們無法向閣下保證我們將能夠按有利條款取得新物業管理服務協議，或能夠取得物業管理服務協議。我們所作的努力可能受我們無法控制的因素影響，其可能包括(其中包括)整體經濟狀況變動、不斷變化的政府法規及物業管理行業的供需變動。

具體而言，對於我們的物業管理業務，於往績記錄期，我們在物業開發階段與物業開發商訂立前期管理服務協議。有關協議為過渡性協議，有助於將物業的法定及實際控制權由物業開發商轉移至業主。截至2020年12月31日，我們15.0%的在管住宅物

---

## 風險因素

---

業已成立業主委員會，其佔我們住宅物業總在管樓面面積的10.7%，而受物業管理服務協議（並無固定年期）規管的總在管樓面面積約為7.8百萬平方米。前期物業管理服務協議通常於業主委員會成立及新物業管理服務協議訂立後屆滿。請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。為對物業進行持續管理，我們可能與業主委員會訂立新的物業管理服務協議。概不保證業主委員會將與我們而非與我們的競爭對手訂立新的物業管理服務協議。因此，我們可能承受因成立業主委員會而終止提供現有項目服務的風險。我們的客戶基於質量及成本等因素選擇我們，但我們無法向閣下保證，我們將始終能夠以對雙方有利的條款在上述因素之間取得平衡。

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務協議，亦無法保證到期後其將重續該等協議。協議亦可能基於某些原因予以終止。此類情況下，除我們的物業管理服務外，我們將不再能夠為已終止對我們的聘用的住宅小區提供非業主增值服務。我們無法保證我們將能夠覓得其他商機並以有利條款訂立替代物業管理服務協議，或者能夠訂立替代物業管理服務協議。於2018年、2019年及2020年，我們的物業管理服務協議保留率分別為100.0%、97.1%及100.0%。於2019年，我們的保留率低於100%，主要是由於我們因利潤率較低自願退出兩個物業管理項目。此外，由於終止及不續約均會有損我們的聲譽，我們的品牌價值或會面臨重大不利影響。我們相信，我們的品牌價值對於我們取得新物業管理服務協議的能力至關重要。倘若我們未能培育自身的品牌價值，我們於行業內的競爭力可能會降低，且我們的增長前景及經營業績可能會受到不利影響。

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

我們計劃通過內生增長以及收購及投資符合我們業務戰略的公司的方式來發展業務。然而，概不保證我們將能夠物色到合適的機會。即使我們設法物色到合適的機會，我們亦可能無法按照有利條款或我們可接受的條款及時完成收購，或根本無法完成收購。倘若我們無法確定合適的收購目標或完成收購，可能會對我們的競爭力及增長前景構成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

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

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

我們計劃使用[編纂]所得款項淨額的[編纂]%以把握戰略收購及投資機會。請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。倘我們無法物色到合適的收購機會或我們的未來收購交易因我們無法控制的其他原因而未能完成，所得款項淨額未必會得到有效使用，而我們可能無法通過收購擴大我們的業務規模。

我們通常按包幹制向客戶收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務分部物業管理服務的成本。

於往績記錄期，我們主要根據包幹制模式從物業管理服務分部物業管理服務中產生收入，其於2018年、2019年及2020年分別佔自我們的物業管理服務分部物業管理服務產生的總收入的約98.3%、98.0%及99.2%。我們按包幹制以預先釐定的每平方米固定包干價收取物業管理費，即物業管理服務分部所提供物業管理服務的「全包」費用。該等管理費不會隨著我們產生的實際物業管理成本金額而改變。我們確認為收益的金額乃我們向業主或物業開發商收取的所有物業管理費，而我們確認為銷售成本的金額乃我們就提供服務而產生的實際成本。有關我們收費模式及相關會計政策的更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費」及「財務資料－重大會計政策、會計估計及判斷－收入確認」。

---

## 風險因素

---

於往績記錄期，我們兩個在管物業項目產生虧損。於2018年、2019年及2020年，有關虧損分別為人民幣0.2百萬元、人民幣0.5百萬元及零。我們的一個物業項目於2018年錄得虧損，乃由於該項目為一個相對較小的住宅物業項目及從該物業項目收取的物業管理費不足以彌補提供優質物業管理服務所產生的服務成本。我們其後透過削減不必要成本提高經營效率而在2018年後並無就此物業項目錄得虧損。我們的另一個物業項目於2019年錄得虧損，乃由於我們僅於2019年開始管理該物業項目並向該項目的人手及供應投入較多資源以建立客戶信任，因為該物業項目是我們的首個在管醫療設施。我們在2019年後並無就此物業項目錄得虧損。於2018年、2019年及2020年，我們於物業管理服務分部來自為該等產生虧損的物業項目提供物業管理服務的收入分別約為人民幣2.1百萬元、人民幣1.5百萬元及零，分別佔該等期間總收入的0.8%、0.4%及零。

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

倘若我們無法提高物業管理費率，且於扣除物業管理成本後仍面臨營運資金短缺，我們將削減成本以減少短缺。然而，我們未必能夠成功地透過成本節約措施減少此類損失。有關事件會對我們的聲譽、盈利能力、經營業績及財務狀況產生不利影響。

**我們業務的成功與整體經濟及市場狀況密切相關。**

我們的部分收入來自提供商業運營服務，這使我們受到許多因素影響，該等因素可能會對整體零售環境及零售商務物業的需求造成不利影響，包括：

- 國際、國家、地區及當地經濟狀況的變動，如中美貿易戰帶來的影響；
- 零售商及消費者漸多使用互聯網對零售空間的租戶及需求的影響；
- 當地房地產狀況，如零售空間或零售商品供過於求或需求減少、出租率以及租戶數目及信譽度下降；



---

## 風險因素

---

- 消費者支出水平、消費者信心變動及季節性支出波動；及
- 適用法律法規的變動（包括稅項、環境、安全及分區）。

經濟疲軟或衰退期、利率上升、財政或政治的不確定因素、市場波動、商業房地產需求下降、房地產價格下降、全球資本或信貸市場中斷或公眾認為任何該等事件可能發生亦可能對零售環境及零售商務物業需求造成負面影響。零售環境的嚴重轉差及零售商務物業需求下降可能會對我們造成重大不利影響。

**我們可能無法協助業主出租所有新開發物業及重續現有租約。**

在商業運營服務分部下，我們就位於商務物業內的單位提供租戶招攬服務。然而，我們可能無法協助業主將其所有新物業出租予合適的租戶類別。此外，一旦現有在管物業的租約到期，我們可能無法協助業主以有利條款重續該等租約，或根本無法重續租約。由於我們根據與相關業主的安排收取服務費，倘我們未能向租戶出租該等物業，且倘我們在管商務物業在開業時未能達到協定出租率或在其租期內保持協定的高出租率，向該等商務物業提供的物業管理服務、租戶招攬服務、租戶管理服務、商業管理服務及營銷及推廣服務的收入可能會減少，因此，我們的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

**通過我們的民生服務及／或非業主增值服務推廣銷售的產品及服務所產生的損失或損害以及我們日常業務過程中可能出現的其他事故如涉爭議，我們須承擔責任。**

我們可能於業務過程中遭遇事故，或會對我們的業務經營造成重大不利影響。僱員或第三方外包商於提供民生服務及／或非業主增值服務時的疏忽大意，可能招致申索。此外，根據《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國侵權責任法》以及其他相關中國法律法規，我們可能因通過我們的民生服務及／或非業主增值服務轉售或宣傳產品或服務而承擔產品責任。

---

## 風險因素

---

例如，買方、監管機構或其他第三方可能指稱(其中包括)以下事項而對我們提出索償：(i)我們出售及提供或透過我們出售及提供的產品及服務的質量不符合規定的產品或服務質量；(ii)在公共空間就有關產品或服務發佈的廣告乃屬虛假、欺詐、誤導、誹謗、損害公眾福利或具有其他冒犯性；(iii)有關產品或服務乃屬有缺陷或有傷害性且可能對他人有害；及(iv)有關營銷、通信或廣告侵犯其他第三方的所有權。發生該等事項可能造成小區物業損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任。倘第三方供應商違反產品質量及安全規定，可能導致我們被沒收相關收益、遭處罰或被責令終止出售有缺陷的產品。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吊銷或撤銷，而我們可能被責令停業整頓。

由於我們業務過程中可能發生的上述事故，我們或須對客戶的人身傷害或財產損失負責。該等潛在事件可能導致責任索償及被法院頒令賠償，並遭相關部門施以罰款，從而可能對我們的業務營運有重大不利影響。我們可能被要求召回產品，並可能因我們提供或宣傳的產品或服務的重大設計、製造或質量缺陷而面臨產品責任索賠。此外，媒體對有關事件的報道或發佈有關我們食物質量或客戶服務或顧客任何投訴的行業調查或研究報告造成的任何其他負面輿論，無論是否屬實，均會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響，從而可能導致相關餐廳結業或停業。我們亦可能遭遇業務中斷並可能因政府調查而被要求更改運營方式或於意外發生後實施安全措施。任何該等事件均可能對我們的品牌及聲譽以及有關產品或服務的適銷性造成重大損害，會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

### 過往財務業績未必預示我們的未來表現。

我們於往績記錄期的業務迅速增長。於2018年、2019年及2020年，我們的收入分別為人民幣258.0百萬元、人民幣380.5百萬元及人民幣588.3百萬元，淨利潤分別為人民幣41.1百萬元、人民幣64.0百萬元及人民幣109.8百萬元。該等過往業績不能作為未來表現的指標。我們未必能保持迅速增長，甚或未必能夠取得業務增長。此外，我們的中期業績、增長率及盈利能力未必預示我們的年度業績或未來業績，而我們過往的中期及年度業績、增長率及盈利能力未必預示未來同期表現。

---

## 風險因素

---

我們可能因未能為部分僱員作出社會保險基金及住房公積金供款而遭罰款。

於往績記錄期，我們有部分中國附屬公司並無為其僱員作出若干社會保險及住房公積金全額供款。因此，我們可能因社會保險計劃及住房公積金的供款不足而被判罰滯納金及罰款。截至最後實際可行日期，我們並無收到地方政府機關發出任何有關我們現有及前僱員的供款不足而被提出申索的通知。於2018年、2019年及2020年，我們計提的撥備金額分別為人民幣0.5百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣0.4百萬元。

根據相關中國法律及法規，就社會保險供款而言，倘我們未有按規定全數支付社會保險供款，相關中國機關可要求我們在其訂明的限期前支付欠繳的社會保險供款及就每日延誤可被判罰相當於欠繳金額0.05%的滯納金。倘我們未能於其訂明的限期前支付有關款項，可被處以欠繳供款金額一至三倍的罰款。就欠繳住房公積金供款而言，我們可被相關機關責令於訂明的限期內支付欠繳的住房公積金供款。倘未能於該訂明限期內支付款項，相關中國機關可向中國法院申請強制執行。有關更多資料，請參閱本文件「業務－法律程序與合規－不合規－社會保險費及住房公積金供款」。我們無法保證相關地方政府機構將不會要求我們於指定時限內支付尚欠金額或向我們徵收滯納金或額外費用或罰款，從而對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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2019年3月，我們重組前的直接母公司新希望房地產向我們貸款人民幣600.0百萬元，然後與中信証券股份有限公司訂立一項非經常性資產支持證券（「2019年ABS」）安排（「2019年ABS安排」），方法為將上述貸款中的應收款項轉移至2019年ABS。就2019年ABS而言，我們以與2019年ABS相同的實際利率向新希望房地產集團提供貸款（「2019年貸款」），本金總額為人民幣600.0百萬元。請參閱「財務資料－債務－借款－2019年ABS」。因此，於2018年、2019年及2020年，我們分別產生來自關聯方的利息收入零、人民幣43.1百萬元及人民幣41.5百萬元，及分別產生對關聯方的利息開支零、人民幣45.7百萬元及人民幣43.4百萬元。請參閱「財務資料－若干合併損益及其他全面收入表項目的描述－財務成本淨額」。



---

## 風險因素

---

中國人民銀行頒佈的《貸款通則》第61條禁止非金融機構間的任何融資安排或借貸交易，及根據《貸款通則》第73條，中國人民銀行可對不合規放貸人處以放貸人自該等貸款所獲取收入的一至五倍的罰款。然而，根據於2015年9月1日生效及2020年12月29日最新修訂的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》（「民間借貸案件司法解釋」）第10條，只要若干規定（如收取的利率）獲滿足，且概無違反法律及法規的相關條文，則最高人民法院承認非金融機構間融資安排及借貸交易的有效性與合法性。截至最後實際可行日期，我們尚未收到任何索償通知或遭受任何有關向關聯方提供的計息貸款的調查或罰款，且根據中國法律顧問所進行的公開搜索，我們截至最後實際可行日期並無就該等計息貸款而被政府機關處以任何行政處罰。誠如中國法律顧問所告知，根據《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》，提起相關訴訟時，只要年利率不超過國家銀行間同業拆借中心所發佈的一年期貸款最優惠利率的四倍，公司根據當時的有關司法解釋請求支付合同簽訂之日起至2020年8月19日以及2020年8月20日起至貸款償還之日的利息的，中國法院將予支持。基於上述，中國法律顧問認為，根據《貸款通則》，相關監管機構就有關計息貸款處以任何罰款的風險甚低，且向關聯方作出計息貸款並不構成法律及法規的重大不合規，且並無對上市造成重大不利影響。然而，相關監管機構的最終裁定可能有所不同且我們可能因於往績記錄期或任何先前期間向關聯方提供貸款融資而遭中國人民銀行處罰或面臨不利司法裁定。任何該等處罰或不利司法裁定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。

---

## 風險因素

---

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、供應商及我們所供應產品及服務的負面資料)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、供應商及我們所供應產品及服務的負面報道可能會不時出現。關於我們所管理物業、我們所供應產品及服務、業務經營及管理的負面評論可能會不時在網絡帖子及其他媒體來源出現，而我們無法向閣下保證日後不會出現其他類型的負面報道。舉例而言，倘我們的服務未能使客戶滿意，客戶或會透過熱門社交媒體平台傳播關於我們服務的負面言論。我們服務所涉的合作供應商亦可能因其產品及服務質量而遭受負面報道，或承受其他公共關係事件，這或會對彼等向我們進行產品或服務銷售造成不利影響，並間接影響我們的聲譽。任何該等負面報道(不論真實與否)均可能會對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響。

**我們在管物業的公共空間可能因發生我們無法控制的事件而遭破壞。**

我們在管物業的公共空間可能因發生我們無法控制的事件而遭破壞，包括但不限於自然災害、事故或故意損壞。雖然中國法律法規規定，每個住宅小區均須設立專項基金用於支付公用區域的維修及保養費用，但不能保證該等專項基金將有足夠的金額。倘若因地震、洪水、颱風等自然災害、火災、事故或有意損害而導致損壞，則受損程度可能相當嚴重。在某些時候，可能需要分配額外的資源來協助警方及其他政府機構調查可能涉及的犯罪行為。隨著我們的業務發展及地區拓展，我們因物業公共空間受損而承擔的額外成本可能增加。

**我們可能無法通過使用數字平台發展業務並降低員工成本。**

我們已推出數字平台，以整合線上線下信息及資源，將我們的消費者與我們聯繫起來，使彼等能夠輕鬆享用我們的服務，並協助我們提供其他服務。有關更多資料，請參閱本文件「業務－信息技術平台」。我們亦預期透過使用數字平台提高運營效率並降低員工成本。然而，現有的數字平台相對較新且仍在不斷發展，我們無法向閣下保證，我們將能夠按計劃開發及推出數字平台。我們亦無法向閣下保證，我們可及時收

---

## 風險因素

---

回對數字平台的投資，或者可收回投資，或我們的回報可與其他公司媲美。我們的數字平台未來的增長取決於我們能否繼續了解消費者需求和偏好以及吸引新用戶。鑑於消費者偏好不斷變化，我們必須緊貼新興的生活方式和消費者偏好，並預測將吸引現有及潛在用戶的產品和服務趨勢。推出新產品和服務或其進入新市場，可能需要大量的時間、資源及資金，且可能無法實現盈利目標。我們無法向閣下保證消費者將有興趣使用現時或將會通過我們的數字平台提供的產品及服務。倘消費者無法獲得滿足其需要的資料，或倘其獲得的資料屬不正確或過時，彼等可能會對我們的數字平台失去興趣，因此可能會減少使用我們的數字平台，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們亦可能會遇到技術問題、安全問題以及後勤問題導致我們的在線平台無法正常運作以及我們的用戶無法獲得所需的產品和服務。倘我們無法及時解決該等問題，或根本無法解決該等問題，我們可能會失去現有用戶或用戶委聘工作減少，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

### 我們面臨與使用第三方在線支付平台有關的風險。

我們通過多種付款方式收取付款，包括但不限於在線支付或第三方支付平台。該等在線支付涉及信用卡號碼、個人資料及賬單地址等保密資料在公共網絡的傳輸。安全處理、儲存及傳輸保密資料對於維持消費者信心至關重要。隨著在線支付方式日益普及，相關網絡犯罪活動亦可能增加。我們對第三方平台供應商採取的安全措施並無控制權。倘該等第三方平台的安全性及完整性大打折扣，我們處理業務運營所得收入的能力可能面臨重大不利影響。此外，增加安全措施及加大安全力度以及強化於使用第三方支付平台期間的法律合規或會產生額外成本及開支，惟仍無法保證完全安全及合規。我們可能面臨與在線支付平台的安全漏洞有關的訴訟並可能須承擔責任。即便我們使用的在線支付平台並無出現安全漏洞，倘出現互聯網或移動網絡安全漏洞，則在線支付平台的整體安全仍可能受到不利影響，並導致用戶不願進一步使用我們的服務。倘保密資料或數據遭洩露、網絡安全或個人資料安全出現漏洞或個人資料出現其他盜用或誤用情況，包括未經事先及適當同意使用個人資料，均可能會令我們的業務經營中斷，令我們承受更高昂成本、訴訟及其他責任，從而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。此外，中國政府可能會頒佈新法律及政策以規管第三方在線支付平台的使用，這可能會增加我們的合規及運營成本。

---

## 風險因素

---

我們面臨與信息技術系統有關的中斷風險及安全風險，可能導致我們的營運中斷。

我們倚賴信息技術系統管理主要營運職能。我們依賴信息技術系統以向客戶提供民生服務及維持質量控制，包括收集及管理客戶詢問、要求及反饋、組織及追蹤我們的回覆、跟進、開展及記錄有關服務問題的內部評估及設備設施檢查維護。然而，我們無法保證日後能杜絕由停電、計算器病毒、硬件及軟件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他有關信息技術系統的類似事項造成的破壞或干擾情況。倘我們未能檢測出任何系統錯誤或故障、持續升級信息技術系統及網絡基礎設施，或採取其他措施提高信息技術系統效率，則可能出現系統中斷或延誤情況，並可能對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們的客戶服務系統可能偶爾出現系統中斷及延誤，令我們的服務受阻或難以存取，妨礙我們及時向客戶作出回應或提供服務，這或會降低我們服務的吸引力，甚至給客戶招致損失，而客戶或會向我們提起法律程序。此外，我們修復受損的信息技術系統或遵守相關中國法律法規下的任何相關數據保護規定可能須耗費巨資。信息技術系統的故障或中斷以及保密資料的遺失或洩露可能會導致交易錯誤、處理效率低下以及損失客戶及銷售額。故此，我們的業務及經營業績可能面臨重大不利影響。

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

於日常業務過程中，我們可收集、存儲及處理客戶、我們管理的物業的住戶或訪客的私人及其他敏感數據，包括姓名、地址、電話號碼、生物識別數據、購買行為及其他資料。倘保密資料或數據遭洩露、網絡安全或個人資料安全出現漏洞或個人資料出現其他盜用或誤用情況，包括未經事先及適當同意使用個人資料，均可能會令我們的業務經營中斷，令我們承受更高昂成本、訴訟及其他責任，從而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。近年來，客戶對數據安全及信息隱私重要性的認識有所提高，倘發生此類事件，彼等可能會不再信任服務供應商。違反我們安全措施的原因可能是員工失誤、瀆職、系統錯誤或缺陷或其他方面。外部人員亦可能會試圖以欺詐手段誘使員工披露敏感信息以存取我們的數據或客戶的數據。



---

## 風險因素

---

雖然我們已採取措施保護我們可存取的機密信息，但我們的安全措施可能仍有漏洞。由於用於破壞或未經授權訪問系統的技術時有變化，並且通常不會在針對目標行動之前被識別，因此我們可能無法預知該等技術或實施充分的預防或補救措施。任何意外或有意為之的安全漏洞或其他未經授權對我們平台進行的訪問可能導致機密的客戶信息被盜及用於非法目的。安全漏洞或未經授權訪問機密信息亦可能使我們承擔信息丟失的責任，面臨耗時及昂貴的訴訟以及負面宣傳。

中國有關網絡安全的法律法規相對較新，亦在不斷發展，其解釋及執行涉及重大不確定因素，且中國政府部門可能於日後頒佈新的法律及法規來監管該領域，從而可能在合規方面花費高昂。倘若由於第三方行為、員工失誤、瀆職或其他原因而違反安全措施，或我們技術基礎設施中的設計缺陷被暴露或利用，或我們在收集、使用或披露個人信息或其他隱私相關事宜方面的行為受到公眾關注，即使並不成立，我們的聲譽及品牌形象仍可能會受到嚴重損害，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

**我們的成功取決於董事、高級管理層及其他合資格僱員的持續服務。**

我們的持續成功很大程度上取決於董事、高級管理層及在物業管理及相關行業經驗豐富的其他合資格僱員的努力。我們認為，彼等的專業技能及業內備受推崇的地位將提高我們的實力及業績。倘我們的合資格僱員出現大面積離任，而我們無法及時聘用及招納合適的替代人選，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。此外，我們業務的未來增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及挽留合資格人員（包括企業管理及物業管理人員）。倘我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的發展將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。有關更多資料，請參閱「董事及高級管理層－董事會」。

**我們可能無法取得或重續我們業務經營所需的許可證、牌照、證書或其他相關中國政府批文。**

我們須取得許可證、牌照、證書及備案等形式的政府批文後方可提供若干服務，如漫生活移動應用程序所需的「非經營性互聯網信息服務」備案及食堂服務所需相關許可證。有關更多資料，請參閱本文件「業務－證書、牌照及許可證」。通常只有在滿足若干條件後方可獲發或重續該等許可證、牌照、證書及備案。我們無法向閣下保證我

## 風險因素

們將不會在滿足該等條件方面遇到障礙，以致可能延遲或導致無法取得或重續所需政府批文。此外，我們預計，中國政府及相關部門將不時頒佈有關發放或重續條件的新政策。我們無法保證該等新政策將不會對我們獲得或重續所需的許可證、牌照及證書的能力造成意料之外的障礙，亦無法保證我們將能夠及時克服該等障礙，或者能夠克服該等障礙。我們的許可證、牌照及證書遺失或未能取得或重續，可能會導致我們的業務經營停滯或甚至關閉，並可能對我們的業務經營、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

中國電子商務業務的快速增長可能對實體店的運營產生負面影響，其或會影響我們的盈利能力。

隨著中國電子商務業務的快速增長，消費者的購物習慣可能會發生顯著變化。人們可能傾向於在線購物而非到訪實體店，其可能會導致我們經營的商務物業的客流量減少，進而可能對租戶的業務及財務狀況產生負面影響。倘該等租戶的業務及財務狀況受購物習慣或消費者喜好的變動影響，彼等可能會減少租賃面積或甚至終止租用店舖。倘發生該等不利變動，我們無法向閣下保證我們能夠維持過往的收入及利潤增長率，或保持盈利。

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

我們向業主（尤其是在空置率相對較高的小區）收取物業管理費時可能會遇到困難。我們無法向閣下保證我們的收費措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收繳率。於2018年、2019年及2020年，物業管理費收繳率（以我們期內實收的物業管理費總額除以同期我們有權收取的物業管理費總額計算）分別為93.3%、94.6%及96.3%。請參閱「財務資料－若干合併損益及其他全面收入表項目的描述－收入－物業管理服務收入」。儘管我們力求通過多種收費措施收回逾期物業管理費，但我們無法向閣下保證該等措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收繳率。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣0.5百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣1.8百萬元。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，則須對該等估計或假設作出進一步調整。請

---

## 風險因素

---

參閱「財務資料－若干合併財務狀況表項目概述－資產－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撥備不足，我們或需計提額外的貿易應收款項減值撥備，這可能對我們的現金流狀況及我們滿足營運資金需求的能力造成不利影響，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們貿易應收款項的收取受季節性波動的影響。**

於往績記錄期，我們收回貿易應收款項時經歷了季節性波動並預期日後繼續經歷該等季節性波動，主要是因為業主、租戶及住戶傾向於在下半年（特別是臨近年末）結清未繳物業管理費餘額。一般而言，我們的貿易應收款項金額在整個年度內增加，並於年底（當業主、租戶及住戶清償其結欠的物業管理費結餘時）減少。我們的收繳率及貿易應收款項的季節性波動令我們須謹慎管理我們的流動資金，以便為我們的業務提供充足的經營現金。若無法確保流動資金充足，則可能妨礙我們擴展及發展我們的業務的能力，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

**我們使用租賃物業的權利可能被第三方質疑，或我們可能因業權缺陷而被迫搬遷，導致我們的業務運營中斷及受懲罰。**

我們自第三方租用若干物業，主要作為辦公室物業或員工宿舍予以轉租或使用。截至最後實際可行日期，我們尚未自出租人收到六項物業的充分或有效業權證明或其他業權文件。任何有關我們所佔用物業的業權爭議或申索，包括涉及聲稱不合法或未經授權使用有關物業的任何訴訟，可能要求我們搬遷佔用該等物業的辦公室及員工宿舍。如果由於第三方或政府提出質疑而導致我們的租約終止或無效，我們將需尋找替代物業及承擔搬遷費用。任何搬遷均可能導致業務運營中斷並對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景產生不利影響。此外，無法保證中國政府不會修訂或修改現有物業法律、規則或規例以要求額外批文、牌照或許可證，或就使用物業需取得或保持相關業權證明向我們施加更嚴格規定。

---

## 風險因素

---

我們部分租賃協議尚未向相關政府機構登記，因此我們可能被處以行政罰款。

截至最後實際可行日期，我們並無按照中國法律及法規的規定向當地房屋行政部門提呈26份物業租賃協議備案，主要由於相關業主不合作及欠缺業權證明所致。根據適用中國法規，租賃協議的出租人及承租人須於簽立租賃協議後30天內向相關政府機構提呈租賃協議備案。如無提呈備案，有關政府機構可以要求各方於指定時限內提呈備案，否則可就每份未妥善備案的協議向我們施加人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。根據適用中國法規，相關租約的出租人需向我們提供若干文件（如營業執照或身份證明）以完成行政備案。無法保證我們的租賃物業出租人將於完成備案的過程中合作。倘若我們無法於相關政府機構規定的期限內完成行政備案，而相關政府部門裁定我們須為所有相關租賃協議未能完成行政備案負責，我們可能被判罰款。請參閱本文件的「業務－物業」。

我們可能無法收回以酬金制方式代表管理物業的業主及住戶支付的所有款項。

於2018年、2019年及2020年，我們按酬金制提供物業管理服務分部物業管理服務產生的收入分別佔物業管理服務分部物業管理服務收入的1.7%、2.0%及0.8%。當我們訂約按酬金制管理物業時，我們實質上擔當業主代理的角色。截至期末，倘項目積累的營運資金不足以支付該項目就安排提供物業管理服務分部物業管理服務所產生的開支，則該差額被確認為可能發生減值的其他應收款項。管理層對我們能否代表住戶支付款項作出估計。對於管理層認為可能無法在合理時間內收回的餘額，我們將該餘額列作貿易應收款項減值予以撇銷。

儘管管理層根據現時獲提供的資料作出估計，該等估計可能不準確。倘若實際可收回率低於預期，或根據新資料我們過往計提的壞賬撥備不足，我們可能需要計提額外壞賬撥備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。



---

## 風險因素

---

我們的保險未必充分保障且未必保障我們於一般運營過程中產生的損失及責任。

我們為業務運營所引致的重大風險及責任投保，主要為(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)就我們所擁有或託管的動產及不動產的損害所投的財產險。我們無法保證我們的保險保障範圍將足以或可供涵蓋我們在一般業務過程中可能產生的損害、責任及損失。此外，若干損失在中國並無商業可行條款的保險保障，例如因業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或民眾騷亂而蒙受的損失。如果我們被裁定須為任何該等損害、責任或損失負責，而保險不足或無法提供，我們可能需要承擔重大費用及改變資源用途，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。請參閱「業務－保險」。

我們的僱員及第三方分包商在提供商業運營及物業管理服務的日常過程中可能會遭受工傷。

在我們的日常業務過程中，有可能會發生工傷事故。例如，由我們的僱員或分包商進行的維修及維護服務可能涉及處理工具及機器，其中存在固有職業事故風險。因此，我們面臨工作安全風險，包括但不限於我們的僱員及第三方分包商就傷害（無論是否致命）而提出的索賠。該等情況亦可能會損害我們於物業管理及商業運營服務市場的聲譽。我們亦可能會遭遇業務中斷，並需要因應任何政府或其他調查而執行額外的安全措施或變更我們的業務模式。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績可能受到重大不利影響。

有關我們遞延稅項資產可收回性的不確定性可能對我們的經營業績造成不利影響。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣1.5百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣7.4百萬元，主要涉及資產及負債以及稅項虧損的會計準則及稅務基準之間的暫時差額。請參閱本文件「財務資料－重大會計政策、會計估計及判斷－遞延稅項資產」及附錄一會計師報告附註2。

遞延稅項資產的確認以將有未來應課稅溢利可用以抵銷可抵扣暫時差額為限。此舉需要就若干交易的稅務處理方法作出重大判斷，亦須評估是否有充足未來應課稅溢

---

## 風險因素

---

利用以收回遞延稅項資產的可能性。我們無法保證能否收回遞延稅項資產或預測遞延稅項資產的變動。倘我們未能收回遞延稅項資產，這可能對我們的未來財務狀況產生不利影響。

我們面臨與未能偵測及防止僱員、分包商或第三方欺詐、疏忽或其他不當行為（意外或其他）有關的風險。

我們已建立風險管理及內部控制系統，包括我們認為對業務持續取得成功作出貢獻的政策及程序。請參閱「業務－內部控制及風險管理」。然而，我們無法保證將能時刻以及時有效方式偵測及防範僱員、分包商或第三方的欺詐、疏忽或其他不當行為（意外或其他），如盜竊、破壞及賄賂等，並採取相應的補救措施。

儘管我們對任何該等人士的行為所能施加的控制有限，我們可能被視為對他們的行為至少負上部分合約或侵權責任。我們可能在訴訟或其他行政或調查程序中成為被告人或共同被告人，而被裁定須為客戶或第三方蒙受的傷害或毀壞負責。倘若我們無法向涉及的僱員、分包商或第三方收回相關費用，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。我們亦可能面對負面新聞，導致我們的聲譽及品牌價值受損。

我們在一般運營過程中可能不時涉及法律及其他爭議和申索。

我們向物業開發商、業主及居民提供物業管理服務時可能不時涉及與他們有關的爭議及申索。如果他們不滿意我們所提供的服務也可能出現爭議情況。此外，倘若業主認為我們的服務不符合我們的合約服務標準，業主可能對我們採取法律行動。另外，我們可能不時涉及與其他業務參與者（包括第三方分包商、供應商及僱員）或到訪我們在管物業時受傷或遭受損害的其他第三方有關的爭議及申索。所有該等爭議及申索均可能引致法律或其他訴訟程序，或引致對我們的負面報導，令我們聲譽受損、承擔重大費用以及分散資源及管理層對我們業務活動的專注力。任何該等爭議、申索或程序對我們的業務、財務狀況及經營業績可能造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們未能保護知識產權可能對我們的業務及競爭地位產生負面影響。

我們的知識產權是我們重要的業務資產，對我們的客戶忠誠度及未來增長至關重要。我們的業務成功在一定程度上取決於我們持續使用商號及商標以提高品牌知名度及開發業務品牌的能力。未經授權複製或侵權使用我們的商號或商標可能降低我們的品牌價值以及市場聲譽及競爭優勢。未經授權第三方使用我們知識產權的方式可能損害我們的聲譽及品牌，例如提供較低標準的服務或以不良方式處理客戶關係。

我們依賴商標、保密程序、合約條文及法定註冊等措施保護我們的知識產權。然而，我們無法保證有關措施能提供全面保障。監察未經授權使用專有資料可以相當困難及昂貴。此外，中國的知識產權法律及法規相較大多數發達國家仍未成熟，故此在中國規管知識產權的法律的執行、範圍和效力尚不確定且仍在不斷演變，對我們可能造成重大風險。倘若我們無法偵測未經授權使用或採取適當步驟執行我們的知識產權，對我們的業務、經營業績及財務狀況可能造成重大不利影響。

第三方可能針對我們提出可能侵犯其知識產權的申索。

我們可能不時於一般業務過程中被競爭對手或第三方聲稱知識產權被侵權而提出申索。任何有關此方面針對我們提出的任何申索或法律程序，不論理據是否充分，均會產生重大費用及轉移資金資源和管理層的專注力。倘若裁決結果不利，我們可能被迫支付大額賠償或向第三方徵求許可並按不利條款支付持續專利費用。此外，無論我們是否勝訴，在現有及潛在客戶眼中和行業內，知識產權爭議可能會損害我們的品牌價值及聲譽。

---

## 風險因素

---

我們可能因未能符合任何環保、健康及安全的國家標準而遭罰款。

我們須遵守廣泛且越來越嚴格的環保、健康及勞工安全法律、法規及法令，如有違反該等法律、法規或法令會被罰款。此外，人們對環保、健康及勞工安全問題的認識日益增長，故此我們預期有時候需要符合高於強制性要求的標準。我們無法保證日後不會施加更為嚴格的環保、健康及勞工安全的規定或標準。我們無法保證我們的程序及培訓將完全有效地符合所有相關環保及安全要求。倘若我們未能遵守現有或日後的環保、健康及勞工安全法律及法規或無法符合公眾對相關事宜的期望，我們的聲譽可能受損或者我們可能需要受罰或支付罰款或採取補救措施，且我們的業務可能暫停，任何該等情況對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景可能造成重大不利影響。

自然災害、戰爭、疫症及其他災害可能影響中國的全國及區域經濟。

我們的業務受中國整體經濟及社會狀況影響。在我們控制範圍以外的自然災害、疫症及其他天災對中國的經濟、基礎設施及人民生活可能產生不利影響。中國部分地區，包括我們經營所在的城市，受到水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災、旱災、或嚴重急性呼吸系統綜合症（或SARS）、H5N1禽流感、人類豬型流感（又稱甲型流感（H1N1））、或最近期的COVID-19大流行等疫情的威脅。請參閱「與我們的業務及行業有關的風險－我們的業務運營可能受COVID-19大流行的影響」。過往發生的疫情，視乎其規模而定，對中國的全國及地方經濟已造成不同程度的影響。因SARS再次發生或爆發任何其他疫情（如現時持續的COVID-19大流行）而引發中國另一次公共衛生危機，尤其在我們經營業務的城市，可能導致我們的運營嚴重中斷。此外，爆發傳染病可能影響投資氣氛及導致全球資本市場劇烈波動或對中國及其他經濟體產生不利影響。有關爆發已經導致旅遊及公共運輸受到限制及工作場所長期關閉，對全球經濟可能造成重大不利影響。金融市場、中國經濟或區域經濟因該等事件或事態發展而出現的任何重大變動，對我們的業務、財務狀況及經營業績可能造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們的業務受到影響行業及整體經濟狀況的多項因素顯著影響。

我們的業務、財務狀況及經營業績現時及將會繼續取決於影響物業管理行業、房地產業及整體經濟狀況的多項因素，其中大部分非我們所能控制。例如，任何經濟放緩、衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展均可能導致新的物業開發項目減少，或我們在管社區內住戶的購買力下降，進而導致對我們物業管理服務分部下物業管理服務及增值服務的需求下降。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將會受到重大不利影響。

此外，世界經濟及金融市場前景仍不明朗。在歐洲，部分國家正面對主權債務再融資困難。在美國，失業率仍然相對偏高。在亞洲及其他新興市場，部分國家因自由貨幣政策或外資過度流入及流出（或兩者皆是）而預期通脹壓力上升。在中東、東歐及非洲，多個國家政局動盪已導致經濟不穩定及不明朗。在英國，其於2016年6月舉行全民公投決定脫離或保留歐盟成員國地位，結果贊成英國脫離歐盟（英國脫歐）。繼2019年10月英國與歐盟簽署脫歐協議後，英國於2020年1月31日正式脫離歐盟。英國與歐盟貿易協議包含有關共同生活、工作和貿易的新規則，並已於2020年12月31日生效。鑑於並無先例及談判存在不明朗因素，英國脫歐的影響仍不確定，故英國脫歐已經及可能繼續造成負面經濟影響及增加全球市場的波動。

全球經濟放緩及金融市場動盪衍生的上述及其他問題，已對業主及潛在物業買方造成不利影響及可能繼續產生不利影響，從而可能導致對我們服務的整體需求下降及價格下跌。此外，全球金融市場任何進一步收緊流動資金的行動可能對我們的流動資金產生負面影響。因此，倘全球經濟放緩及金融市場動盪危機持續，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到負面影響。



---

## 風險因素

---

我們受限於監管環境及影響中國物業管理及房地產行業的措施。

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，物業管理公司就物業管理服務可收取的費用受中國相關監管部門的監管及監督。有關更多詳情，請參閱「一 我們受限於中國政府指導價格，其可能會對我們的定價能力及盈利能力造成負面影響」。

此外，我們亦受中國政府有關房地產行業的法規所影響。我們於往績記錄期從物業管理服務分部中產生相當一部分收入。我們的物業管理服務分部表現主要取決於我們管理的總樓面面積及物業項目的數目。因此，我們的物業管理服務分部的增長，現時及將可能繼續受到中國政府的房地產法規所影響。有關適用於我們業務的法律及法規的進一步詳情，請參閱本文件的「監管概覽」。中國政府過去持續出台各種限制措施，遏制房地產市場投機，並透過實行行業政策及其他經濟措施（如控制物業發展的土地供應、外匯管制、房地產融資及稅項）對中國房地產行業的發展施加巨大的直接及間接影響。透過該等政策及措施，中國政府可以限制或減少物業開發活動，對商業銀行向購房者作出貸款的能力設置限制，對物業銷售徵收額外的稅項及徵稅，以及影響我們所服務的物業的交付期及入住率。任何該等政府規定及措施均可能影響中國的房地產行業，因此限制了我們的業務增長及對我們業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。具體而言，中國政府日後可能推出其他措施或實施更多嚴謹的措施，例如：有見控制增加房地產行業的債務水平就若干債券比例設立上限。可能實施的該等舉措或措施一旦落實，可能進一步限制物業開發商取得資金並減慢房地產行業整體增長及物業開發商（包括新希望房地產集團）的擴展，繼而對物業管理行業的增長及我們這般的物業管理公司管理的新物業供應造成負面影響。極端情況是新希望房地產集團遭遇財務困難導致項目延遲完成，在管樓面面積增長將會受影響，繼而會對我們物業管理服務及其他服務的增長造成不利影響。此外，任何經濟放緩、衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展均可能導致新的物業開發項目減少，或我們所管理的物業內居住的住戶或租戶的購買力下降，從而導致對我們服務的需求及我們的收益減少。因此，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。

---

## 風險因素

---

我們須遵守有關監管事宜、環境、社會及管治和公開披露方面的不斷變化法律及法規，並增加了我們的不合規成本及風險。

我們現時或日後將須遵守各規管機構的規則及法規，包括如果我們成為公眾公司，聯交所及證監會的規則及法規，旨在保護投資者及監管公開買賣證券的公司，以及中國和開曼群島各監管機構的規則及法規，以及適用法律下的新增及不斷演變的監管措施。我們遵守新增及不斷變化的法律及法規的努力，已經導致及很可能繼續導致一般及行政開支增加，以及管理層的時間和專注力從收入產生活動分散至合規活動方面。

此外，由於該等法律、法規及標準受不同詮釋規限，其實際應用情況將因應新指引出台隨時間而演變。此演變可能導致合規事宜一直存在不確定性及持續更新我們的披露及管治常規所必需的額外成本。倘若我們未能回應及遵守這些法規及任何隨後變化，我們可能受罰並使我們的業務受損。

### 與在中國經營業務有關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能造成影響。

我們的主要業務、資產及業務營運位於中國。因此，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景在很大程度上受限於中國的經濟、政治、社會及法律條件。中國經濟在多方面與大部分發達國家有別，包括(其中包括)架構、政府干預程度、發展水平、增長率、外匯監管及資源分配等。

中國在過去四十年間持續轉型。雖然中國經濟總體顯著增長，但在地理上和經濟的各個領域之間的增長一直不平衡。中國政府已採取各種措施鼓勵經濟，並指導資產配置。其中一些措施有利於中國整體經濟，但也可能對我們的經營產生負面影響。例如：我們的財務狀況及經營業績可能受到中國政府對資本投資的管制、價格管制或適

---

## 風險因素

---

用於我們的稅務法規或外匯管制的任何變動帶來不利影響。此外，許多改革措施屬前所未有或實驗性質，預計會不時修改。其他政治、經濟及社會因素或會導致進一步調整。展望未來，我們的業務可能不時受到中國經濟轉型和法律環境的影響。特別是，對我們的服務和業務的需求、財務狀況和經營業績可能受到以下因素的不利影響：

- 中國政治不穩定或社會狀況出現變化；
- 法律、法規或政策或法律、法規或政策的解釋的變更；
- 可能採取措施控制通貨膨脹或通貨緊縮；
- 直接或間接影響中國資本市場的海外市場利率變化或市場干擾；
- 稅率或計稅方式的變化；及
- 對貨幣兌換和國外匯款施加額外限制。

此外，概無保證中國經濟過去數十年的顯著增長將繼續保持或以相同速度繼續保持。2017年5月，穆迪投資者服務公司自1989年以來首次調低中國主權信用評級，並將其前景從穩定轉為負面，理由是擔心中國債務水平上升以及對經濟增長放緩的預期。近年來，中美貿易戰進一步減緩了中國經濟的增長，並引發全球經濟的不確定性及波動。2018年及2019年，美國政府在特朗普總統的領導下，對合共價值5,500億美元的中國產品加徵多輪關稅。中國政府對合共價值1,850億美元的美國產品加徵關稅作為報復。此外，2019年美國政府限制若干中國技術公司出口若干敏感性美國產品。中國政府同年就美國進口關稅向世界貿易組織作出投訴。貿易戰對全球市場造成重大不確定性及波動。於2020年1月15日，美中政府簽訂美中經濟貿易協議（「第一期協議」）。簽訂第一期協議後，中國政府及美國政府採取具體措施將來自其他國家的進口貨物排除在附加關稅之外。兩國政府會否遵守第一期協議，並成功減輕兩國之間的貿易角力還須待觀察，而貿易戰對中國經濟及房地產行業的長期影響仍屬不確定。倘貿易戰對中國經濟產生嚴重影響，客戶的購買力及需求或會受到負面影響。



## 風 險 因 素

根據企業所得稅法，倘我們被視為中國居民企業，則可能須就我們的全球收入按**25%**的稅率繳納稅項。

根據企業所得稅法，在中國境外設立的企業可被視為「中國居民企業」，倘其「實際管理機構」位於中國，將就其全球收入按**25%**的統一企業所得稅稅率繳納稅項。「實際管理機構」被定義為實際管理和控制企業的業務經營、人員、會計和財產等方面的組織機構。

2009年4月22日，國家稅務總局發佈《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》（「82號文」，於2013年11月8日、2014年1月29日及2017年12月29日經修訂），其中載列了關於確定在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準及程序。根據82號文，倘以下所有情況適用：(i)企業負責實施日常生產經營管理運作的高層管理人員及其高層管理部門履行職責的場所主要位於中國境內；(ii)財務決策和人事決策由位於中國境內的機構或人員決定，或需要得到位於中國境內的機構或人員批准；(iii)企業的主要財產、會計賬簿、公司印章、董事會和股東會議紀要檔案等位於或存放於中國境內；及(iv)企業1/2（含1/2）以上有投票權的董事或高層管理人員經常居住於中國境內，則由中國企業或中國企業集團控制的外資企業被視為中國居民企業。此外，82號文亦要求「實際管理機構」的認定須基於實質重於形式的原則。除82號文外，國家稅務總局發佈《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法（試行）》（「第45號公告」），該公告於2011年9月1日開始實施並於2015年4月17日、2016年6月28日和2018年6月15日修訂，其中規定確定居民狀況及管理認定後事項的程序及管理細節。雖然82號文及第45號公告明確規定上述標準適用於在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業，惟82號文可能反映了國家稅務總局釐定外資企業稅務居民的一般標準。倘我們被視為中國居民企業，則可能須按**25%**的企業所得稅稅率繳納稅項，可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

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

根據企業所得稅法及其實施細則，受限於中國與閣下居住所在司法權區之間訂明不同所得稅安排的任何適用稅收協定或類似安排，中國一般會對源自中國應向非中國居民企業（其並無在中國設立機構或營業地點，或雖設立機構或營業地點，惟相關收

## 風險因素

入與該機構或營業地點並無實際關連)投資者派付的股息按10%稅率徵收預扣企業所得稅。倘該等投資者轉讓股份所變現的任何收益被視為源自中國境內的收入，則該等收益須繳納10%中國所得稅，除非協定或類似安排另有規定則當別論。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施細則，向並非中國居民的外國個人投資者派付的源自中國境內的股息一般須按20%的稅率繳納中國預扣所得稅，而該等投資者因轉讓股份所變現的源自中國的收入一般須繳納20%中國所得稅，在各情況下，均可享有適用稅收協議及中國法律所載的任何減免。

由於我們在中國開展所有業務營運，尚不明確我們就股份派付的股息或因轉讓我們的股份所變現的收益會否被視為源自中國境內的收入並因此須繳納中國所得稅(倘我們被視為中國居民企業)。倘就轉讓我們的股份所變現的收益或派付予我們的非中國居民投資者的股息徵收中國所得稅，則閣下於我們股份的投資價值可能受到重大不利影響。此外，居住所在司法權區與中國訂有稅收協議或安排的股東未必可以享受該等稅收協議或安排下的優惠。

### 政府控制貨幣兌換或會限制我們有效利用資本的能力。

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

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

---

## 風險因素

---

派付股息須受中國法律限制。

根據中國法律，股息僅可由中國公司的可分派利潤派付。可分派利潤乃我們根據中國公認會計準則或國際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，我們可能並無足夠或任何可分派利潤使我們可向股東分派股息，尤其是在財務報表顯示我們的經營未盈利的期間。特定年度未分派的任何可分派利潤可保留，並可在隨後年度進行分派。

人民幣價值波動或會對我們的業務造成重大不利影響。

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

有關中國居民境外投資活動的法規可能令我們遭受中國政府的罰款或制裁，包括限制我們的中國附屬公司向我們派付股息或作出分派的能力以及我們對中國附屬公司增加投資的能力。

2014年7月，國家外匯管理局發佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（匯發[2014]37號）（「37號文」）。根據37號文及相關細則，中國居民（包括中國機構及個人）須在國家外匯管理局當地分支機構就其以境外投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益對境外特殊目的公司（特殊目的公司）的直接或間接境外投資，或通過特殊目的公司進行的任何境內投資辦理登記。已登記境外特殊目的公司發生境內居民個人

---

## 風險因素

---

股東、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應及時到外匯局辦理境外投資外匯變更登記手續。根據《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(匯發[2015]13號)(「13號文」)，上述外匯登記自2015年6月1日起由銀行直接審核處理，國家外匯管理局及其分支機構通過地方銀行對有關外匯登記進行間接監管。根據此規定，未能遵守37號文規定的登記程序可能導致對中國附屬公司的外匯活動施加限制，包括向其境外母公司或聯屬人士派付股息和進行其他分派、境外實體注入資本及結算外匯資本，根據中國外匯管理條例，亦可能令相關境內公司或中國居民遭受懲罰。

我們承諾遵守並確保受法規約束的股東將遵守相關規則。任何中國居民股東或受中國居民控制的股東未來未能遵守相關法規規定，或會令我們遭受中國政府的罰款或制裁。然而，我們可能無法隨時完全了解或知悉我們所有中國居民股東的身份，且我們可能無法一直能及時迫使股東遵守37號文的規定。此外，我們無法保證中國政府在未來不會對37號文的規定作出不同的解釋。

中國法律法規就外國投資者對中國公司進行的部分收購活動制定了較複雜的程序，這可能令我們難以在中國通過收購來實現增長。

中國的多項法律法規(包括《併購規定》、《反壟斷法》及商務部於2011年8月25日頒佈並自2011年9月1日起生效的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》(「安全審查規定」))就對外國投資者在中國進行的一些併購活動的審查，制定了較耗時及複雜的程序及要求。這些程序及要求包括：在某些情況下，外國投資者為控股中國境內企業而進行任何交易前，須取得地方商務主管部門的批准，或中國企業或居民設立或控股的海外公司在收購境內聯屬公司之前，須取得商務部的批准。中國法律法規同時要求對一些併購交易進行併購控制聲明或安全審查。

---

## 風險因素

---

安全審查規定，外國投資者不得以任何方式實質規避併購安全審查，包括但不限於代持、信託、多層次再投資、租賃、貸款、協定控制、境外交易等方式。倘我們就有關於中國的併購活動被裁定為違反安全審查規定及其他中國法律及法規，或未能取得任何所需批准，有關監管機構將擁有廣泛的酌情權處理有關違規行為，包括處以罰款、吊銷業務執照及營業執照、沒收我們的收入、要求我們重組或解除活動或轉讓業務。任何該等行動可能引致我們業務經營嚴重中斷及可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。此外，倘我們計劃收購的任何目標公司的業務屬安全審查範圍，我們或不能通過股權或資產收購、注資或透過任何合約安排成功收購有關公司。我們在某種程度上或會通過收購行業內其他公司來發展業務。遵守有關法規的規定以完成有關交易可能耗時，且任何規定批准程序（包括商務部批准）可能遞延或阻礙我們完成有關交易的能力，因而對我們擴大業務或維持我們的市場份額的能力構成影響。

**中國的通貨膨脹或會對我們的盈利能力及增長造成不利影響。**

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

**中國法律制度的不確定性或會對我們的業務造成不利影響，並可能限制閣下可獲得的法律保障。**

由於我們的業務主要在中國進行且我們幾乎所有資產均位於中國，故我們主要受中國法律法規監管。中國法律制度以成文法為依據，而法院判決先例僅可引作參考。儘管自1978年起，中國政府已頒佈有關外商投資、企業組織與管治、商業、稅項、金融、外匯及貿易等經濟事項的法律法規，以期形成全面的商業法體系，中國尚未建立



---

## 風險因素

---

一套完備的法律制度。最近的法律法規未必足以涵蓋中國境內經濟活動的各個方面，或可能不清晰或不一致。具體而言，由於中國物業管理行業仍處於早期發展階段，因此與該行業有關的法律法規不斷演變且未必全面。由於已公佈的判決數量有限及其不具約束力的性質，中國法律法規的解釋及執行涉及不確定性且可能不一致。即使中國存在足夠法律，現有法律的執行以及基於現有法律訂立的合同的執行仍可能存在不明朗因素或不穩定性，且可能難以有效公正地執行中國法院的判決。此外，中國法律制度部分基於可能具有追溯效力的政府政策和內部規則（部分未有及時公佈甚或根本未有公佈）。因此，我們未必會及時知悉違反了有關政策和規則。最後，任何於中國的訴訟皆可能發生拖延，以致產生巨額成本以及分散資源及管理層的注意力。所有或任何該等不明朗因素的實現，均可能對我們的財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

向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任何外國判決可能存在困難。

我們在開曼群島註冊成立。我們的所有高級管理人員均居住於中國。因此，投資者在中國向該等人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行任何外國判決可能存在困難。中國並無與美國、英國、日本及許多其他國家訂有規定相互認可和執行民商法院判決的條約。因此，在中國認可和執行任何該等司法權區的法院判決可能存在困難甚或不可行。2006年7月14日，中國最高人民法院與香港政府簽訂了《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》。根據該安排，香港法院根據民商事案件當事人書面管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在中國認可和執行針對另一方的有關判決（如該方具有法律行為能力）。同樣，中國法院根據民商事案件當事人書面管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在香港認可和執行針對另一方的有關判決（如該方具有法律行為能力）。書面管轄協議是指自本安排生效之日起，各方以書面形式明確約定香港或中國法院為就爭議具有專屬管轄權的法院的協議。因此，若爭議各方未同意簽署書面管轄協議，則可能無法在中國強制執行香港法院作出的判決。投資者亦可能難以或無法對我們在中國的資產、董事或高級管理層強制執行香港法院判決。

---

## 風險因素

---

我們進入信貸及資本市場的能力可能受到非我們能控制的因素的不利影響。

中國人民銀行上調利率或市場紊亂（如美國、歐盟及其他國家或地區所經歷者）可能會增加我們的借款成本或對我們取得流動資金來源的能力造成不利影響，而我們倚賴該能力為我們的營運提供資金及於債務到期時償付債務。我們擬繼續作出投資以支持我們的業務增長，而且可能需要額外的資金以應對業務挑戰。概無保證預期的經營所得現金流量將足以滿足我們所有的現金需求，或我們將能按具有競爭力的利率獲得外部融資或者能夠獲得外部融資。倘若不能做到以上各項，可能對我們為營運提供資金、償付債務或實施增長策略的能力造成不利影響。

### 與[編纂]有關的風險

股份過往並無公開市場，且其流通性及市價於[編纂]後可能有波動。

在[編纂]前，股份並無公開市場。指示性[編纂]範圍及[編纂]將由我們與[編纂]（代表[編纂]）協商釐定，但可能與股份在[編纂]後的市價相差甚大。

我們已申請批准股份於聯交所上市及[編纂]。然而，即使獲得批准，亦無法保證：(i) 股份定將形成活躍或流動的交易市場；(ii) 若形成了上述交易市場，則該市場在[編纂]完成後將得以維持；或(iii) 股份市價不會跌至低於[編纂]。股份的交投量和成交價亦可能因應（其中包括）下列因素而面臨大幅波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績的變化；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績估計的變動，無論其估計所依據的資料是否準確；
- 投資者對我們的看法及投資環境總體的變動；
- 由於缺乏對我們業務的定期報道而導致我們在市場喪失知名度；
- 戰略聯盟或收購；
- 工業或環境事故、訴訟或關鍵人員流失；



---

## 風險因素

---

- 對我們行業施加限制的法律法規出現變動；
- 我們物業的市場價格波動；
- 我們或我們的競爭對手發佈的公告；
- 我們或我們的競爭對手所採用的定價出現變動；
- 對股份的禁售或其他轉讓限制解除或屆滿；
- 股份市場的流動性；及
- 整體經濟及其他因素。

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

我們[編纂]的[編纂]高於緊接[編纂]前每股綜合有形資產淨值。因此，倘我們於緊隨[編纂]後向股東分派有形資產淨值，[編纂]中[編纂]的買家將面臨未經審核備考調整綜合有形資產淨值的實時攤薄，並將收取少於彼等為股份支付的金額。

為擴展業務，我們可能會考慮於未來發售及發行額外股份。我們亦可能於未來通過發行新股或本公司其他證券籌集額外資金以為未來收購事項或擴展業務經營提供資金。因此，我們[編纂]的買方可能會就其於[編纂]的投資面臨每股有形資產淨值的攤薄，而該等新發行股份或其他證券賦予的權利及特權可能較當時股東獲賦予的權利及特權享有優先權。

未來發行、發售或出售我們的股份可能會對[編纂]的現行市價造成不利影響。

本公司未來發行股份或任何股東出售股份或預期可能發生該等發行或出售均可能會對[編纂]的現行市價造成不利影響。因此，我們股份的市價可能會下跌。倘我們於未來發售中發行額外的證券，股東的股權可能會遭攤薄。此外，未來或預期於公開市場大額拋售我們的[編纂]或與[編纂]有關的其他證券，可能會對我們未來在合適的時間以合適的價格籌集資金的能力造成不利影響。

---

## 風險因素

---

買賣開始時我們[編纂]的市場價格可能因(其中包括)不利市況或於銷售時間至買賣開始時間期間可能發生的其他不利發展而低於[編纂]。

最終[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。因此，投資者可能無法在該期間出售或以其他方式買賣[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在銷售時間至買賣開始時間期間可能發生的其他不利發展而低於[編纂]的風險。

我們未來可能不會就[編纂]宣派股息。

任何股息宣派將由董事會建議及釐定，而股息金額將取決於各種因素，包括但不限於我們的經營業績、財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資本需求、經濟前景及董事認為相關的其他因素。我們無法保證將於任何年度宣派或分派任何金額的股息。請參閱「財務資料－股息政策及保留溢利」。

最終控股股東對本公司擁有實際控制權，其利益未必與其他股東的利益一致。

於[編纂]完成前及緊隨[編纂]完成後，最終控股股東將保持其於本公司已發行股本權益的實際控制權。在組織章程細則、公司條例及上市規則的規限下，最終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。因此，最終控股股東將對任何公司交易的結果或提呈予股東批准的其他事項(包括合併、整合、出售我們全部或絕大部分資產、選舉董事以及其他重大公司行動)擁有重大影響。最終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。倘最終控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能會受到損失及損害。

---

## 風險因素

---

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

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

因我們於開曼群島註冊成立，而開曼群島法律向少數股東提供的保護或會有別於香港或其他司法權區法律所提供的保護，故投資者於執行其股東權利時或會面臨困難。

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受大綱、組織章程細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法管轄。開曼群島法律或會與香港或投資者所在其他司法權區的法律有所不同。因此，少數股東或不會享有與香港或其他司法權區法律所賦予的相同權利。有關保障少數股東的開曼群島公司法概要載於本文件附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－3.開曼群島公司法－(f)保障少數股東及股東的訴訟」。

由於[編纂]定價與買賣之間有數天差距，我們的[編纂]價格可能於買賣開始時低於[編纂]。

股份[編纂]將於[編纂]釐定，預期為[編纂]或前後。然而，股份不會於[編纂]（預期為[編纂]）前於聯交所開始[編纂]。因此，投資者未必能於[編纂]至[編纂]期間[編纂]我們的股份。股東須承受股份價格可能於[編纂]開始前因不利市況或於[編纂]至[編纂]期間可能發生的其他不利發展而下跌的風險。

---

## 風險因素

---

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

本文件所載有關中國、中國經濟及與我們有關的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、中指院以及公開數據來源。然而，我們無法保證該等來源的質量或可靠性。我們或我們的任何聯屬人士或顧問並無編製或獨立核實該等事實及統計數據，因此，我們對該等事實及統計數據的準確性概不發表任何聲明。由於收集方法可能有誤或未必有效，或公佈的資料與市場慣例之間存在差別及其他問題，本文件載列的事實及統計數據可能並不準確，或不能與為其他經濟體編製的事實及統計數據作比較。因此，有意投資者應審慎考慮對該等事實或統計數據的信賴程度或重視程度。

投資者應細閱整本文件，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]及我們的業務進行報導。於本文件刊發前，報章及媒體曾出現有關我們及[編纂]的報導，且在本文件日期後但於[編纂]完成前，報章及媒體亦可能出現有關我們及[編纂]的報導，當中載有(其中包括)有關我們及[編纂]的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。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。倘媒體上任何資料與本文件所載資料存在矛盾或衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，有意投資者應細閱整本文件，而不應依賴報章文章或其他媒體報導的任何資料。有意投資者應僅依賴本文件及申請表格所載資料作出有關我們的投資決定。

本文件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。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，並受各種風險、不確定因素及假設的影響，包括本文件所述的風險因素。

---

## 風險因素

---

倘一項或多項該等風險或不確定因素成為現實，或倘任何相關假設被證實為不正確，則實際結果可能與本文件所載的前瞻性陳述出現重大分歧。實際結果是否將會符合我們的預期及預測，須視乎多項風險及不確定因素而定，其中許多風險及不確定因素是我們無法控制的，並反映未來業務決策，而此等決策可能會出現變動。鑑於該等及其他不確定因素，本文件所載前瞻性陳述不應被視為我們的計劃或目標將獲達成的聲明，投資者亦不應過分依賴該等前瞻性陳述。本節所載警告聲明適用於本文件所載全部前瞻性陳述。除根據上市規則或聯交所其他規定須承擔的持續披露責任外，我們無意更新該等前瞻性陳述。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

---

為籌備[編纂]，我們已尋求以下嚴格遵守上市規則有關條文的豁免。

### 管理層人員留駐

根據上市規則第8.12條規定，發行人須有足夠的管理層人員留駐香港，即在一般情況下，發行人最少須有兩名執行董事通常居於香港。目前，我們所有的執行董事均居住在中國。我們並無足夠的管理層人員居於香港以滿足上市規則第8.12條的規定。

我們的核心業務及運營主要位於中國及在中國境內開展。我們在實際上有困難及在商業上無必要將兩名執行董事調派到香港以滿足上市規則第8.12條的規定。我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們獲豁免嚴格遵守上市規則第8.12條，但須符合(其中包括)以下條件：

- (1) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，彼等將作為我們與聯交所的主要溝通渠道，並確保我們始終遵守上市規則。獲委任的兩名授權代表為執行董事陳靜女士(「陳女士」)及聯席公司秘書劉國賢先生(「劉先生」)。劉先生常居於香港。儘管陳女士居住於中國，但其持有有效的旅行證件，並能夠在有關旅行證件到期時重續以前往香港。各授權代表均會應聯交所要求於合理時間內在香港與聯交所會晤，並將可隨時以電話、傳真及電郵(如適用)聯絡。各授權代表獲授權代表我們與聯交所溝通。本公司已根據公司條例第16部登記為非香港公司，且劉先生獲授權代表我們在香港接收法律程序文件及通知。
- (2) 聯交所如欲就任何事宜聯絡董事時，各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)。為了加強聯交所、授權代表與董事之間的溝通，我們各董事已向授權代表提供其辦公室電話號碼、移動電話號碼、傳真號碼及電郵地址(如適用)。倘若董事預期會外遊，其須盡量向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或通過其移動電話維持溝通順暢，授權代表已向聯交所提供其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(如適用)。



---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

---

- (3) 此外，並非常駐於香港的董事（包括獨立非執行董事）各自已確認其持有或可申請前往香港公幹的有效旅遊證件，並將可於有需要時前往香港及於合理期間會見聯交所相關人員。
- (4) 為遵守上市規則第3A.19條，我們已委任東方融資（香港）有限公司擔任我們的合規顧問，自[編纂]開始至本公司就其於[編纂]後開始的首個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條的日期為止的期間，作為與聯交所溝通的另一渠道。

### 聯席公司秘書

根據上市規則第3.28條及第8.17條以及有關公司秘書的經驗及資格規定的指引（HKEX-GL108-20），本公司的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（定義見香港法例第159章《法律執業者條例》）或執業會計師（定義見香港法例第50章《專業會計師條例》）；或(ii)為一名聯交所認為在學術或專業資質或相關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。

我們已委任趙曉星女士及劉國賢先生為我們的聯席公司秘書。趙曉星女士為董事會秘書。我們的董事認為，考慮到趙女士對本集團公司管治的透徹了解，彼被認為是擔任本公司秘書的合適人選。此外，由於我們的總部及主要業務運營均位於中國，我們的董事認為有必要委任趙女士為公司秘書，其居於中國有利於其處理有關本集團的日常公司秘書事務。然而，趙女士不具備上市規則第3.28條規定的資格，不能單獨滿足上市規則第3.28條及第8.17條規定的上市發行人公司秘書的任職要求。因此，我們委任香港特許秘書公會資深會員劉先生（彼具備上市規則第3.28條及第8.17條規定的資格）擔任另一位聯席公司秘書，與趙女士密切合作並提供協助。



---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

---

因此，我們已就委任趙女士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條的規定，而聯交所已授出相關豁免，條件是自[編纂]起三年期間內，趙女士將由劉先生作為我們的聯席公司秘書協助工作。董事認為，作為方圓企業服務集團（香港）有限公司的高級經理及憑藉其在公司秘書實務方面的經驗，劉先生是一位合格的人士，適合在[編纂]起三年期間內向趙女士提供協助，使趙女士能夠獲得相關經驗（按上市規則第3.28(2)條的規定）以妥善履行其職責。此外，趙女士將遵守上市規則第3.29條規定的年度專業培訓規定，並將在[編纂]起三年期間內提升有關上市規則的知識。本公司將進一步確保趙女士獲得相關培訓及支持，以提升其對上市規則及聯交所上市發行人公司秘書職責的理解。

倘及當劉國賢先生不再提供相關協助或不再符合上市規則第3.28條規定時，或倘本公司嚴重違反上市規則時，有關豁免將立即撤回。於三年期屆滿前，我們將聯絡聯交所，以便其評估趙女士在三年期間擁有劉國賢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，從而無需進一步豁免。

有關趙女士及劉先生的履歷詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

### 持續關連交易

我們已訂立若干交易，根據上市規則的規定，該等交易於[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請，且聯交所已批准我們就「關連交易－(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「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」所披露的持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第十四A章的申報、年度審核、公告及（如適用）獨立股東批准規定。有關更多資料，請參閱「關連交易」。

---

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

---

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

---

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

---

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

---

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

---

## 董事及參與[編纂]的各方

---

### 董事

姓名	地址	國籍
----	----	----

#### 執行董事

武敏女士	中國 四川省成都市 金牛區 蜀興東街6號 2棟1單元701室	中國
------	--	----

陳靜女士	中國 四川省成都市 高新區 蒼錦路33號 27棟1單元404號	中國
------	---	----

#### 非執行董事

張明貴先生	中國 北京市 海淀區 三才堂 水清木華園 5號樓1門901號	中國
-------	---	----

姜孟軍先生	中國 四川省成都市 武侯區 情融路2號 5棟3單元9室	中國
-------	---	----

董李先生	中國 四川省成都市 金牛區 沙灣路65號	中國
------	-------------------------------	----

黃坤女士	中國 四川省成都市 青羊區 寧夏街136號附6號	中國
------	-----------------------------------	----



---

## 董事及參與[編纂]的各方

---

姓名	地址	國籍
<b>獨立非執行董事</b>		
曹麒麟先生	中國 四川省成都市 武侯區 望江路29號 桃林公寓 2棟5樓18號	中國
殷立基先生	香港 九龍 大角咀 深旺道8號 君滙港 1座41樓F室	中國
李正國先生	中國 四川省成都市 金牛區 同和路9號 2棟2單元7號	中國

有關我們董事及高級管理層成員的進一步詳情，請參閱「董事及高級管理層」。

---

## 董事及參與[編纂]的各方

---

### 參與[編纂]的各方

#### 獨家保薦人

農銀國際融資有限公司

(可進行證券及期貨條例所規定第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的註冊持牌法團)

香港

干諾道中50號

中國農業銀行大廈11樓

[編纂]

---

## 董事及參與[編纂]的各方

---

[編纂]

---

## 董事及參與[編纂]的各方

---

### [編纂]

#### 本公司法律顧問

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

有關中國法律：  
通商律師事務所  
中國  
北京市  
朝陽區  
建國門外大街甲12號  
新華保險大廈6層

有關開曼群島法律：  
**Appleby**  
香港  
鰂魚涌  
華蘭路18號  
太古坊  
港島東中心42樓  
4201-03及12室

#### 獨家保薦人與[編纂]的法律顧問

有關香港法例：  
金杜律師事務所  
香港  
皇后大道中15號  
置地廣場  
告羅士打大廈13樓

有關中國法律：  
中倫律師事務所  
中國  
成都市  
高新區  
天府大道北段966號  
天府國際金融中心南塔25層至26層

#### 核數師及申報會計師

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

---

## 董事及參與[編纂]的各方

---

### 行業顧問

北京第一太平戴維斯資產評估有限公司

中國

北京市

朝陽區

建國門外大街乙12號

雙子座大廈東塔2101室

寧波億翰商務諮詢有限公司

中國

上海市

靜安區

江場路1313號

金谷中環大廈6樓

### 物業估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

香港

太古城

英皇道1111號1208室

### [編纂]

[編纂]

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	71 Fort Street, PO Box 500 George Town, Grand Cayman, KY1-1106 Cayman Islands
中國主要營業地點及總部	中國 四川省成都市 錦江區 金石路366號 新希望中鼎國際 2號樓16層
香港主要營業地點	香港 灣仔 皇后大道東248號 大新金融中心40樓
公司網站	<a href="http://newhopeservice.com.cn">newhopeservice.com.cn</a> (此網站所載資料並不 構成本文件的一部分)
聯席公司秘書	趙曉星女士 中國 四川省成都市 錦江區 金石路366號 新希望中鼎國際 2號樓16層  劉國賢先生 香港灣仔 皇后大道東248號 大新金融中心40樓
審核委員會	殷立基先生 (主席) 姜孟軍先生 李正國先生
薪酬委員會	曹麒麟先生 (主席) 黃坤女士 李正國先生
提名委員會	張明貴先生 (主席) 李正國先生 曹麒麟先生

---

## 公司資料

---

### 授權代表

陳靜女士  
中國  
四川省成都市  
高新區  
蒼錦路33號  
27棟1單元404號

劉國賢先生  
香港灣仔  
皇后大道東248號  
大新金融中心40樓

### 合規顧問

東方融資(香港)有限公司  
香港  
中環  
皇后大道中100號  
28樓至29樓

### 開曼群島股份過戶登記總處

[編纂]

### 香港證券登記處

[編纂]

### 主要往來銀行

[編纂]



## 行業概覽

本節呈列資料源自第一太平戴維斯及億翰智庫報告以及各種官方或公開可得的刊物。源自第一太平戴維斯及億翰智庫報告的資料，反映了根據不同來源的資料對市場狀況作出的估計。我們相信本節資料的來源適當，原因為北京第一太平戴維斯資產評估有限公司（「第一太平戴維斯」）與寧波億翰商務諮詢有限公司（「億翰智庫」）為獨立專業研究機構，並已於摘錄及複製有關資料時採取合理審慎的態度，且並無理由認為有關資料錯誤或具誤導性或已遺漏任何部分導致有關資料錯誤或具誤導性。我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或彼等各自的聯屬人士或顧問或參與[編纂]的任何其他各方（第一太平戴維斯及億翰智庫除外）均無獨立核證源自官方政府或其他第三方的資料的準確性，亦無對其準確性作出任何聲明。本文件所載官方政府或其他第三方資料未必準確，閣下不應過分依賴。董事經作出合理查詢後確認，自第一太平戴維斯及億翰智庫報告日期起直至本文件日期，市場資訊並無出現任何可能限定、抵觸或影響本節所載資料的不利變動。

### 背景及研究方法

我們已委託獨立行業顧問第一太平戴維斯及億翰智庫分析中國物業管理行業，並共同編製第一太平戴維斯及億翰智庫報告，我們就此支付總費用人民幣550,000.0元。

第一太平戴維斯為一家國際房地產諮詢集團，為房地產市場各領域佔用人、投資者及開發商提供一系列服務，包括估值及諮詢服務。第一太平戴維斯的國際網絡遍佈美國、英國、歐洲大陸、亞太、非洲及中東，設有650多個辦事處及聯營公司，並在全球擁有約39,000名員工。

億翰智庫為一家中國房地產行業研究機構，擁有深度研究中國物業開發和物業管理行業的豐富經驗。從2016年起，億翰智庫專注研究中國物業管理百強企業，並每年發佈中國物業管理百強企業報告。於評估中國物業管理百強企業及釐定排名時，億翰智庫旨在平衡五大標準，即物業管理公司的盈利能力、客戶口碑、同業競爭力、增長潛力及社會責任。億翰智庫(i)透過物業管理公司的營運規模（按項目數目及總在管樓面面積計算）及財務數據（主要為收入及淨利潤）計量盈利能力；(ii)透過物業管理公司的客戶滿意度（按客戶投訴的數目及頻率計算）、獲取的獎項及認可以及公共事務管理

---

## 行業概覽

---

計量客戶口碑；(iii)透過物業管理公司的營運地區、母公司支持、業務線數目及資本市場知名度計量同業競爭力；(iv)透過物業管理公司的總在管樓面面積增長率計量增長潛力；及(v)透過監察物業管理公司的年度企業所得稅付款及金額計量社會責任。其研究對象包括過往三年內年均至少管理十項物業或總樓面面積500,000平方米以上的物業管理企業。

第一太平戴維斯及億翰智庫報告乃基於從實地考察、訪談、專有數據庫以及獨家數據的主要資料來源編製而成，例如來自中國國家統計局、地方統計局、中國物業管理協會、第一太平戴維斯及億翰智庫的研究報告以及多份行業報告的數據。第一太平戴維斯及億翰智庫亦自其他眾多資料來源收集數據，包括物業管理企業數據（包括第一太平戴維斯及億翰智庫認為可靠的已報告統計數據、網站及營銷材料數據）、億翰智庫進行的調查以及自政府當局收集的數據。億翰智庫主要通過評估各物業管理企業的管理規模、經營績效、服務品質、發展潛力、社會責任以及客戶滿意度，對物業管理企業的綜合實力進行排名。於編製行業報告及排名資料時，第一太平戴維斯及億翰智庫基於以下假設：(i)中國經濟於預測期間將保持持續增長；(ii)預期相關市場於預測期間的社會、經濟及政治環境仍然保持穩定；(iii)持續城鎮化、人均可支配收入持續增長及房地產市場發展等關鍵市場驅動因素可能推動相關市場發展；及(iv)若所訂購數據來自知名公共機構，第一太平戴維斯及億翰智庫會依賴該等機構的誠信及專業知識。

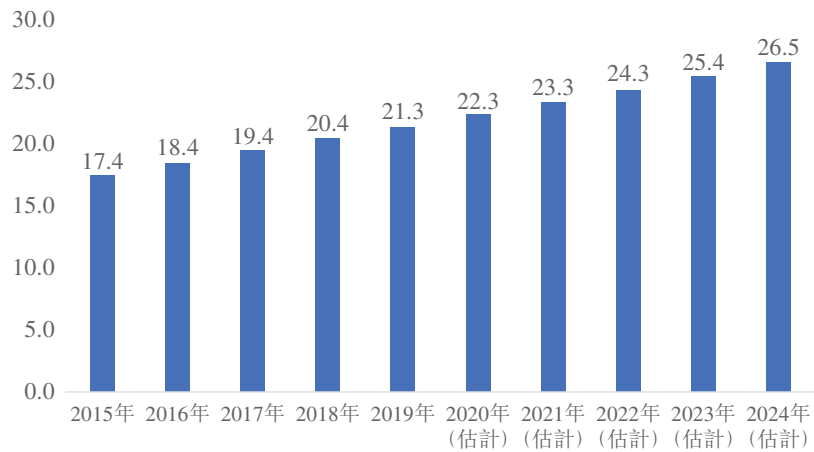
### 中國物業管理行業

#### 概覽

中國物業管理行業至今已發展近四十年時間。截至2019年末，中國物業管理企業共有約137,000家。中國物業管理行業的整體市場規模由2015年的174億平方米增加至2019年的213億平方米，複合年增長率為5.2%。根據第一太平戴維斯及億翰智庫預測，2020年至2024年中國物業行業管理面積複合年增長率將為4.5%。

## 行業概覽

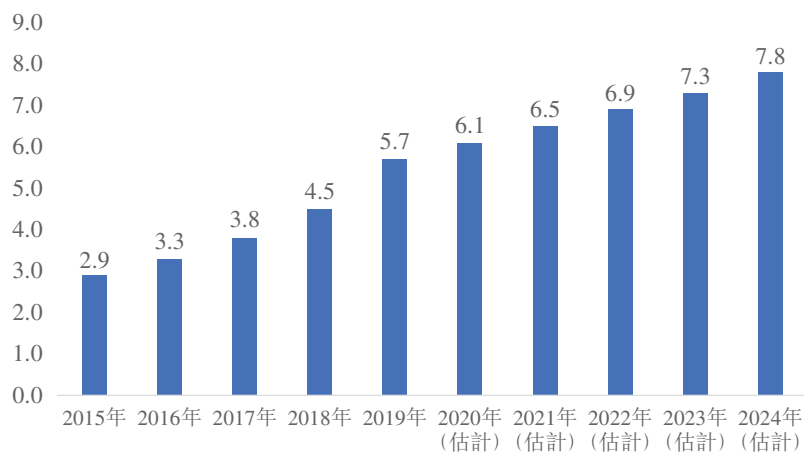
2015年至2024年（估計）中國物業管理行業的整體市場規模  
（單位：十億平方米）



資料來源：第一太平戴維斯及億翰智庫報告

中國物業管理百強企業在管樓面面積提速增長。根據第一太平戴維斯及億翰智庫報告，2019年物業管理百強企業在管樓面面積穩定增長至57億平方米，2015年至2019年的複合年增長率為19.1%，連續五年上升。根據第一太平戴維斯及億翰智庫預測，2020年至2024年物業管理百強企業在管樓面面積將按複合年增長率6.2%增長。

中國物業管理百強企業在管樓面面積  
（單位：十億平方米）

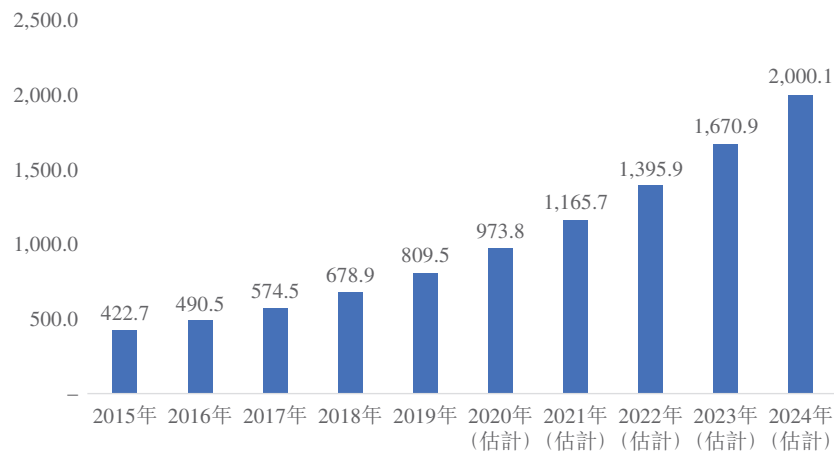


資料來源：第一太平戴維斯及億翰智庫報告

## 行業概覽

物業管理樓面面積的持續增加、客戶對多元化服務需求的增長以及多元營收渠道的拓展，促使物業管理企業營業收入大幅增長。2019年，中國物業管理行業總營業收入累計約人民幣8,095億元，同比增長19.2%，而2015年到2019年物業管理行業總營業收入複合年增長率達17.6%。根據第一太平戴維斯及億翰智庫預測，2020年至2024年物業管理行業總營業收入複合年增長率達19.7%。

中國物業管理服務市場營業收入  
(單位：人民幣十億元)



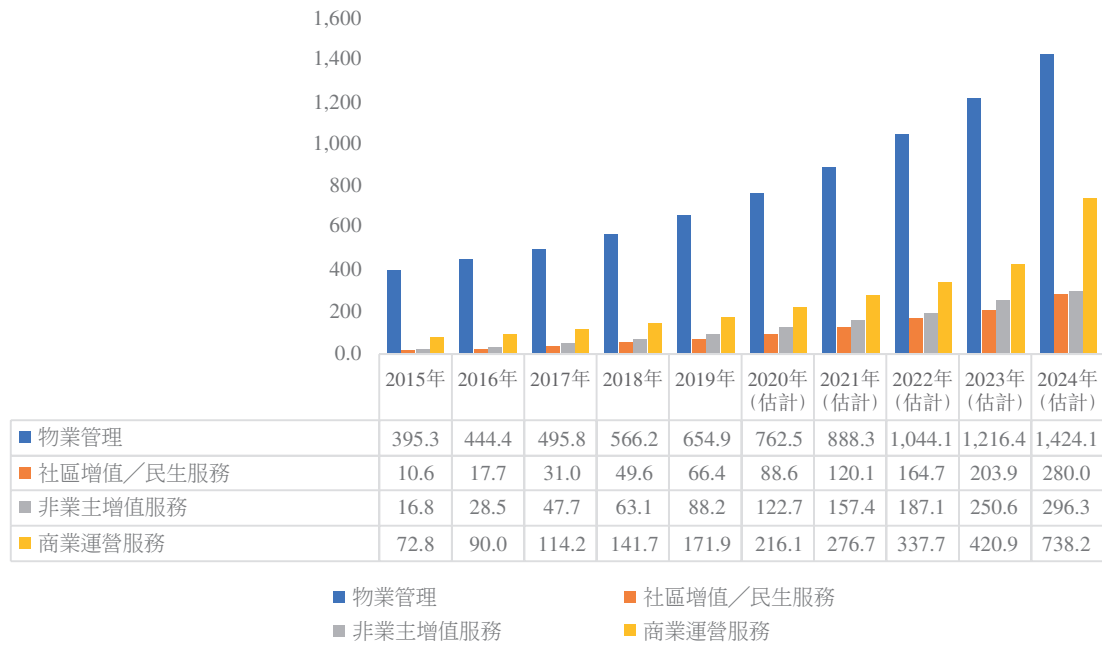
資料來源：第一太平戴維斯及億翰智庫報告

中國物業管理公司從增值服務獲得收入，包括社區增值服務及非業主增值服務。根據第一太平戴維斯及億翰智庫報告，中國物業管理服務收入由2015年的人民幣3,953億元增至2019年的人民幣6,549億元，複合年增長率為13.5%。

中國物業管理公司增值服務的範圍及內容不斷多元化。增值服務收入由2015年的人民幣275億元快速增至2019年的人民幣1,546億元，複合年增長率為54.0%，並將於2024年達到人民幣5,760億元，2019年至2024年的複合年增長率為30.1%。

## 行業概覽

按中國物業管理服務類型劃分的收入

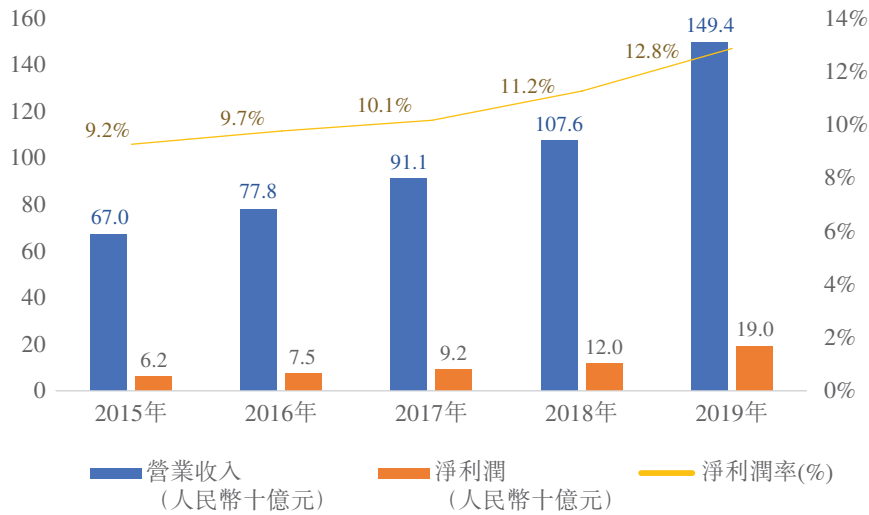


2019年物業管理百強企業營業收入創新高，達到人民幣1,494億元，佔整個行業營業收入的18.5%，較2018年的人民幣1,076億元同比增長38.8%。2015年到2019年物業管理百強企業營業收入的複合年增長率為22.2%，較行業整體營業收入複合年增長率高4.6%。

## 行業概覽

在收費水平保持穩定情況下，物業管理百強企業淨利潤實現穩健增長。根據第一太平戴維斯及億翰智庫報告，2019年物業管理百強企業淨利潤為人民幣190億元，較2018年同比增長58.2%。2015年至2019年物業管理百強企業淨利潤複合年增長率達32.6%。

2015年至2019年物業管理百強企業營業收入、淨利潤及淨利潤率狀況

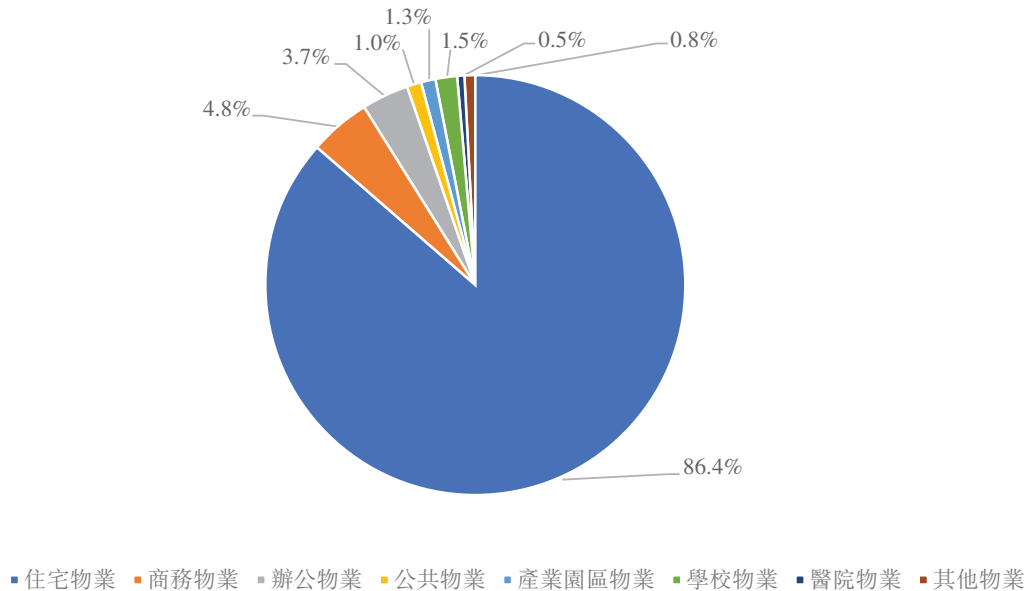


資料來源：第一太平戴維斯及億翰智庫報告

## 行業概覽

目前，中國主要物業管理服務業態分為住宅類和非住宅類，其中仍以住宅類物業為主。2019年物業管理百強企業住宅物業在管面積總量達到50億平方米，佔物業管理百強企業在管總面積的86.4%。

2019年物業管理百強企業在管物業類型佔比



資料來源：第一太平戴維斯及億翰智庫報告

## 中國商務物業管理運營服務市場

### 宏觀概覽

商務物業管理服務的興起受益於過去數十年商務物業的急速發展。於2019年末，中國在管商務物業的累計樓面面積達到31億平方米。2019年中國商務物業管理的市場規模約為人民幣2,740億元。由於商務物業的利潤率高於住宅物業，物業管理企業正積極拓展在管商務物業組合。



---

## 行業概覽

---

隨着商務物業市場的發展，開發商更為傾向持有物業，並透過出租而非出售物業而獲利。同時，專業的商業運營服務穩步發展，並且擴張服務範圍。估計商業運營企業在管樓面面積由2014年的267.3百萬平方米上升至2019年的623.7百萬平方米，期間複合增長率為18.5%。於2017年、2018年及2019年，中國的商業運營服務所得收入分別為人民幣1,166億元、人民幣1,336億元及人民幣1,504億元，複合年增長率約為13.6%。由於物業開發商繼續進軍商務物業市場，預期商業運營服務的規模及範圍將同步擴展。

### 物業管理行業收費模式

物業管理費的計費方式通常為包幹制與酬金制。目前，中國的大部分物業管理企業採用包幹制，特別是針對住宅物業而言。包幹制可以通過省去業主和住戶有關大額支出的若干集體決策程序來提高物業管理企業的效率，並激勵物業管理企業優化其運營以提高盈利能力。相反，越來越多非住宅物業採用酬金制，該模式可讓業主更深入地參與物業管理及更加密切地監督物業管理企業。

### 物業管理行業主要驅動因素

#### 出台相關支持政策

物業管理法律法規是物業管理行業的基礎支柱，良好的政策環境為行業的健康發展打造重要基礎。一系列支持住宅物業管理服務市場的利好政策已經實施，如《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》，要求省級價格主管部門廢止對提供予住宅物業（但若干由政府補貼的物業（如經濟適用房）除外）的服務價格管控或指導政策。為加快發展生活性服務業、促進消費結構升級，2015年11月19日國務院辦公廳發佈《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》，提出推動物業管理等生活性服務規範化、標準化發展。該政策提出要完善社區服務網點，多方式提供嬰幼兒

---

## 行業概覽

---

看護、護理、美容美髮、洗染、家用電器及其他日用品修理等生活性服務，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規範化、標準化發展。

於2020年10月29日，國家發展和改革委員會及14個其他部委聯合發佈《近期擴內需促消費的工作方案》，為物業行業多元化提供了外部保障，有利於推進物業管理企業的智能社區和社區生活服務的建設。

於2021年1月5日，中國住房和城鄉建設部發出《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，明確完善物業服務的定價機制，強調住宅物業管理的市場定價基調，並基於政府指導價的實施建立動態調整機制。該政策鼓勵物業管理公司運用如物聯網、雲計算、大數據和人工智能等技術，提升服務質量。鼓勵合資格物業管理公司向養老、託幼、家政、健康及房屋經紀等領域延伸，探索「物業服務+生活服務」模式。物業管理公司開展養老、家政等生活性服務業務，可依規申請相應優惠扶持政策。

### 人口、城鎮化率及城鎮人均可支配收入顯著增長

根據國家統計局，2019年末中國總人口為14億人，比2018年淨增4.7百萬人。2019年末，中國城鎮化率達到60.6%，2015年至2019年的複合年增長率為2.4%。中國城鎮居民人均可支配收入從2015年的人民幣31,195.0元增長到2019年的人民幣42,359.0元，2015年至2019年的複合年增長率為7.9%。中國城鎮化率及城鎮人均可支配收入顯著增長，成為物業管理行業發展的主要驅動因素。

### 疫情下的新機遇

COVID-19疫情期間，物業管理企業通過提供優質服務並滿足客戶需求，提升了客戶滿意度及忠誠度。物業管理企業在開發移動應用、互聯網平台及智慧社區方面獲得政府的資金支持。此外，在公共衛生防疫需求的推動下，老舊住宅小區將尋求並委託物業管理企業提供必要的社區服務。

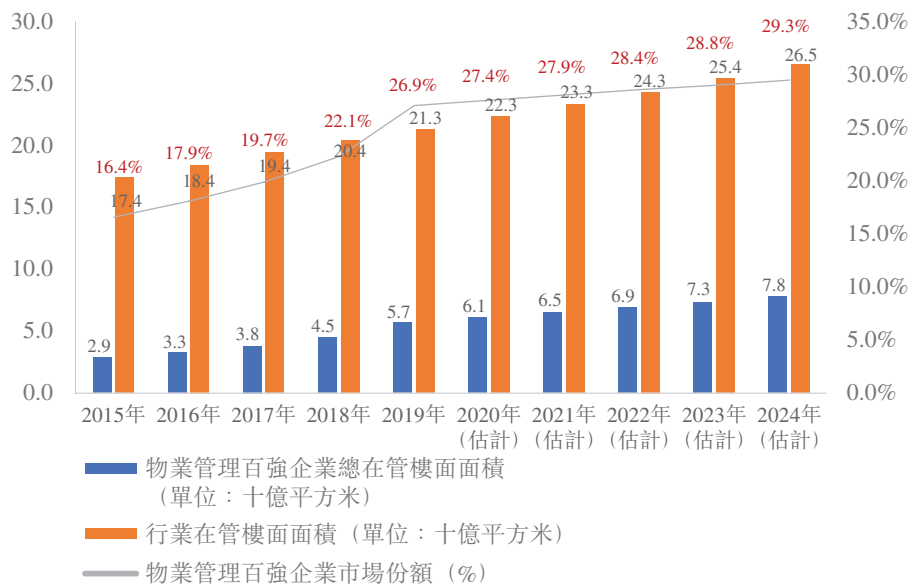
## 行業概覽

### 中國物業管理行業發展趨勢

#### 市場集中度不斷提升

物業管理百強企業中部分企業已加速服務創新及擴大業務規模，市場集中度不斷上升。大型物業管理公司積極尋求戰略擴張，以提高其市場份額及實現更好的規模效益。根據第一太平戴維斯及億翰智庫報告，從2015年至2019年，物業管理百強企業在管樓面面積所佔市場份額從16.4%增至26.9%，較2018年的22.1%增加了4.8%。

物業管理行業在管樓面面積及  
物業管理百強企業在管樓面面積及市場份額



資料來源：第一太平戴維斯及億翰智庫報告

---

## 行業概覽

---

### 物業管理服務日益多元化

目前，中國物業管理企業的核心業務主要包括物業管理服務和增值服務。增值服務分為業主增值服務和非業主增值服務兩大類。業主增值服務主要包括社區資產管理服務、社區空間運營服務、餐飲服務、線上及線下零售服務、家政服務及養老服務等社區增值或民生服務。物業管理公司通過使其提供的民生服務多元化而優化其服務組合及收入來源。於2019年，民生服務產生的總收入佔中國整個物業管理行業總收入的約13.0%，較2018年增加40.3%。非業主增值服務針對物業開發商展開，利用物業管理技術優勢和運營經驗，提供案場服務、工程服務以及顧問諮詢服務等以收取費用。於2019年，非業主增值服務所得總收入佔中國整個物業管理行業總收入的約13.7%，較2018年增加21.6%。

根據第一太平戴維斯及億翰智庫的分析，業主增值服務仍然具有巨大發展潛力。物業管理企業享有貼近業主及住戶的優勢，更易於獲取住戶的需求信息。未來，社區增值服務從關注房屋轉向關注社區，從企業獨立發展模式轉向與非物業企業協同合作模式，從滿足住戶基本需求轉向教育、金融、養老等深層次的需求，從一般物業管理服務市場轉向面向如兒童、單身人士、家庭、老年人等更為細化的市場，盡量提升社區增值服務為企業營業收入帶來的貢獻。

隨著城市化進程加快及商務物業投資不斷增加，近年來商業運營服務市場保持快速增長。商業運營服務一般是指從前期準備階段至移交運營階段，為商務物業提供的全方位服務，包括營銷、招攬租戶、諮詢、業務推廣、運營和管理服務等。商務物業一般指與零售有關的各種場所，包括封閉式和露天購物中心，以及大型和多功能開發項目內的購物街。

根據第一太平戴維斯及億翰智庫報告，中國商業運營服務收入由2015年的人民幣728億元增加至2019年的人民幣1,719億元，複合年增長率為24.0%，2024年將達到人民幣7,382億元，2019年至2024年的複合年增長率為33.8%。

---

## 行業概覽

---

未來，由於有助提高運營效率及減輕商業運營服務提供商收購資產的財務負擔，輕資產模式及策略將成為主流。與此同時，在提供多元化和差異化服務及創造獨特生活體驗的發展趨勢下，商業運營服務市場對科技和創新水平的要求將會更高。

### 專業人才需求日益增長

隨著技術快速發展，物業管理企業需要招募並挽留更多具備管理及技術技能的專業人才，亦不斷將清潔、園林綠化及秩序維護等業務的勞動密集型工作外派給分包商。同時，物業管理企業更加重視招聘和培訓專業化和技術熟練型人員，促進智能化管理及信息技術的實施以及推動創新，以維持其領先的市場地位以及提高業主的滿意度。

### 智能技術協助物業管理行業

物業管理服務行業正處於深度數字化、自動化和智能化融合過程。互聯網及移動應用程序推動物業管理行業的服務多樣化，並加速智慧社區的發展。「智慧社區」以住戶需求為核心，通過整合線上線下信息及資源、反映社區特徵及運用互聯網、智能終端及其他信息技術，旨在實現住戶服務的數字化、自動化、現代化及協同作用。通過利用雲應用、電子商務、物聯網、大數據及人工智能等信息技術，大部分物業管理企業得以發展出多元化業務、削減勞工成本並提升盈利能力。例如，智能門禁、智能樓宇管理、智能能源管理、巡邏機械人、送貨機械人及諮詢機械人等人工智能技術大大減少了物業管理公司的勞工成本，提高能力及服務質量，滿足客戶的多樣化需求。

### 行業資本化趨勢加快

資本市場發展仍然活躍，許多物業管理企業參與資本市場，以拓寬其融資渠道。截至2020年12月31日，有36家物業管理企業在香港聯交所上市、一家物業管理企業在上海證券交易所上市、三家物業管理企業在深圳證券交易所上市及35家物業管理公司在全國中小企業股份轉讓系統上市。借助從公開發售籌集的資金，此類上市物業管理

---

## 行業概覽

---

企業可增加對技術創新的投資、搭建智能平台、加強與其他物業管理企業的合作、提高服務質量以及提高運營效率。此外，多元化的資金來源讓物業管理企業能夠加快進行選擇性及戰略性併購，進一步擴大業務規模。

### 歷史價格趨勢

物業管理服務屬於勞動密集型產業，涉及大量員工勞務及行政管理成本。從2015年至2019年，物業管理企業員工勞務成本逐年上升。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的數據，物業管理百強企業的勞務成本佔銷售成本的52.9%、53.7%、56.2%、56.7%和60.4%。此外，公用事業費如電費、水費等，均處於逐漸上升的趨勢。勞工成本及營運成本上漲或會導致物業管理服務企業的溢利率減少，並對市場內企業加添更多壓力。

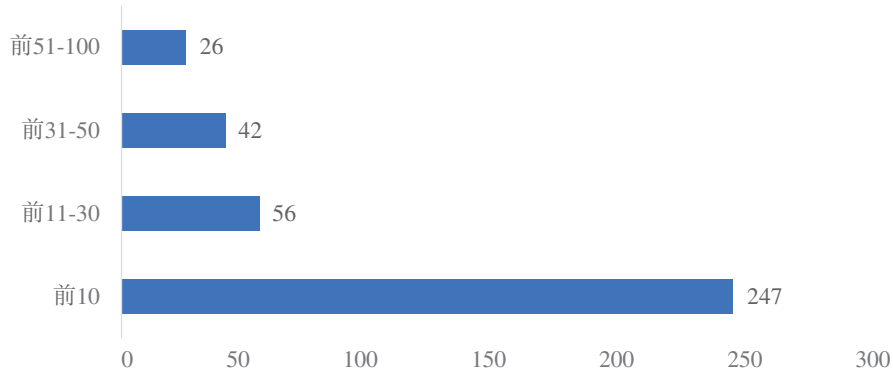
根據第一太平戴維斯及億翰智庫報告，從2015年至2019年，中國物業管理服務行業的平均月度物業管理費分別為人民幣1.77元／平方米、人民幣1.93元／平方米、人民幣2.14元／平方米、人民幣2.26元／平方米、人民幣2.34元／平方米，預期2020年及2021年中國平均月度物業管理費將約為人民幣2.38元／平方米及人民幣2.44元／平方米。

### 中國物業管理行業競爭格局

中國物業管理行業市場龐大且競爭激烈。物業管理百強企業憑藉強大的資金及資源優勢，按在管樓面面積計的市場佔有率接近26.9%。發展中物業企業利用差異化的競爭優勢，使其從大型物業管理企業中脫穎而出，在提升基本物業管理服務質量的同時，開拓多元化增值業務發展，以便在競爭激烈的細分業務領域中搶佔市場。

## 行業概覽

### 2019年中國物業管理百強企業各梯隊 在管樓面面積 (單位：百萬平方米)

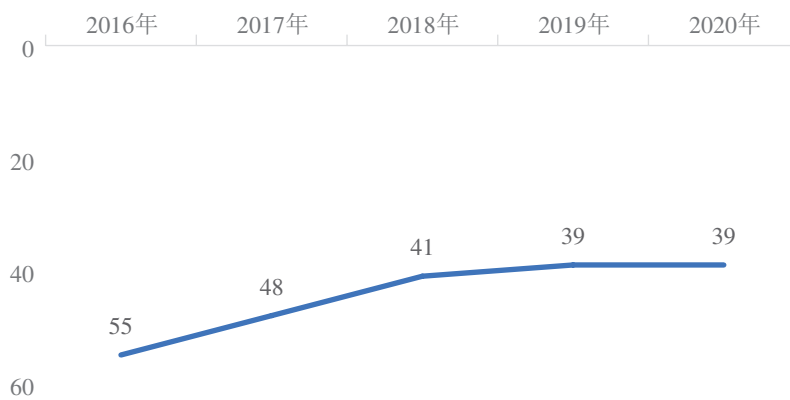


資料來源：第一太平戴維斯及億翰智庫報告

### 我們的競爭優勢

根據第一太平戴維斯及億翰智庫報告，按綜合實力計我們在「2020中國物業企業綜合實力百強」排名第39<sup>1</sup>，由2016年的第55名上升至2020年的第39名，提升了16名。

### 2016年至2020年我們在物業企業綜合實力百強中的排名情況



資料來源：第一太平戴維斯及億翰智庫報告

1 億翰智庫每年發佈中國物業企業綜合實力百強研究報告，通過統計該等物業管理企業的關鍵指標總得分進行測評，該等指標包括但不限於管理規模、經營績效、服務品質、發展潛力、社會責任以及客戶滿意度。



## 行業概覽

根據第一太平戴維斯及億翰智庫的數據，我們以單坪創收人民幣58.23元／平方米，居中國物業企業綜合實力百強第八名，並榮獲「2020年中國物業企業單坪創收十強」榮譽。

表：2019年按單坪創收能力計我們在中國物業管理百強企業的排名

排名	物業管理企業名稱	單坪創收能力 (人民幣元／ 平方米)
1	公司A	約130
2	公司B	約78
3	公司C	約69
4	公司D	約64
5	公司E	約62
6	公司F	約61
7	公司G	約60
8	本集團	58.23

資料來源：第一太平戴維斯及億翰智庫報告(註：單坪創收能力=收入／在管樓面面積)

根據第一太平戴維斯及億翰智庫報告，按淨利潤率計，我們在物業管理百強企業中位居第5名。此外，於2018年及2019年，營業收入增長率為47.5%，較整體市場平均增長率高出8.5%。於2019年，我們的平均月度物業管理費為人民幣3.69元／平方米，較中國物業管理服務行業平均月度物業管理費高出人民幣1.35元／平方米。我們持續拓展服務組合，向客戶提供多元化民生服務業務，提升單位面積的創收能力，按每平方米創收能力計，我們在中國西南地區位居首位。

2019年按淨利潤率統計我們在物業管理百強企業的排名

排名	物業管理企業名稱	淨利潤率(%)
1	公司H	約25
2	公司I	約21
3	公司G	約18
4	公司K	約17
5	本集團	16.8

資料來源：第一太平戴維斯及億翰智庫報告

---

## 行業概覽

---

### 行業進入壁壘

行業進入壁壘包括：

**市場對專業服務的需求：**不同客戶及物業類型對物業管理服務的要求各異。某些細分業務市場對專業化服務及服務質量的要求更高。新晉物業管理企業或處於不利地位，原因是其通常欠缺為不同客戶提供物業管理服務所需的市場認識和相關經驗。

**專業人才的需求：**隨著互聯網的發展和新技术的廣泛應用，導致對具有豐富物業管理行業經驗的專業化人才的需求劇增，且晉升與留任機制欠理想導致珍貴員工流失。

**經營及管理標準化：**鑒於基本物業管理服務從業人員眾多，為更好控制成本，保障服務質量，物業管理企業需要制定服務與經營標準。物業管理行業新晉企業可能在該等領域存在不確定性，從而面臨更大經營風險。

**品牌專業化：**物業管理行業新晉企業缺少知名品牌及示範項目，又或較少參與服務標準的制定，故在擴大市場份額方面困難重重。

**資本要求：**物業管理企業需通過採購技術產品及設備、建設智慧社區及後端IT平台提升企業管理運營效率。這些均要求密集資本投資，因此有限的融資能力成為物業管理行業新晉企業發展的巨大障礙。

---

## 監管概覽

---

本節載列影響我們的業務及我們營運所在的行業的最重要中國法律及法規概要。

### 有關公司及外商投資的法規

在中國成立、營運及管理公司實體均受中國全國人民代表大會常務委員會（「**全國人大常委會**」）於1993年12月29日頒佈並於1994年7月1日生效的《中華人民共和國公司法》規管。公司法其後分別於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日及2018年10月26日修訂。公司法一般規管兩類公司，即有限責任公司和股份有限公司。兩類公司均具有法人資格，而有限責任公司或股份有限公司的股東責任以其注入的註冊資本金額為限。公司法亦適用於外商投資的有限責任公司或股份有限公司。有關外商投資的法律另有規定的，適用其規定。

於2019年3月15日，全國人民代表大會（「**全國人大**」）通過《中華人民共和國外商投資法》（「**外商投資法**」），並於2020年1月1日生效，取代《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》及《中華人民共和國外資企業法》成為中國的外資法律基礎。根據外商投資法，國家對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度，且國家對負面清單以外的外商投資給予國民待遇。

由國務院於2019年12月26日頒佈並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法實施條例》提供實施舉措及詳細規定，確保《中華人民共和國外商投資法》有效實行。

於2019年12月30日，中國商務部（「**商務部**」）及國家市場監督管理總局聯合發佈《外商投資信息報告辦法》，自2020年1月1日起施行，據此，設立外商投資企業（包括通過收購境內非外商投資企業的股權或認購境內非外商投資企業增資而設立的外商投資企業）及其後續變更應通過企業登記系統提交初始報告或變更報告。

---

## 監管概覽

---

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》將所有外商投資項目分為鼓勵類、允許類、限制類及禁止類項目。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。

中國國家發展和改革委員會（「**國家發改委**」）及商務部於2020年6月23日頒佈《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2020年版）》（「**負面清單**」），並自2020年7月23日起生效。國家發改委及商務部於2019年6月30日頒佈《鼓勵外商投資產業目錄（2019年版）》（「**鼓勵目錄**」），並自2019年7月30日起生效。根據負面清單及鼓勵目錄，物業管理服務不屬於鼓勵類、限制類及禁止類項目，因此被分類為允許類外商投資項目。

### 有關物業管理服務的法規

於2020年5月28日，全國人民代表大會通過《中華人民共和國民法典》（「**民法典**」），其於2021年1月1日生效並取代《中華人民共和國物權法》（「**物權法**」）、《中華人民共和國合同法》及中國其他數項基本民法。民法典基本遵循現時對物業管理行業的監管原則，成為中國物業管理服務的法律基礎。於民法典生效前，《物業管理條例》及物權法已制定中國物業管理行業的基本法律框架。

### 有關物業管理公司資質的法規

根據國務院於2003年6月8日頒佈、於2003年9月1日生效並於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂的《物業管理條例》，國務院建設行政主管部門會同其他有關部門，應改善物業管理企業的監督，完善守信聯合激勵及失信聯合懲戒機制，加強行業的信用管理。

根據建設部於2004年3月17日頒佈、於2004年5月1日生效、於2007年11月26日及2015年5月4日修訂並於2018年3月8日廢除的《物業管理企業資質管理辦法》，資質管理制度曾獲採用，且物業管理企業的資質等級分為一級、二級及三級。

---

## 監管概覽

---

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》，當中列示加快發展生活服務及促進消費結構升級的總體要求、主要任務及政策措施。該等主要任務重點發展貼近服務人民群眾生活、需求潛力大、帶動作用強的生活服務領域，推動（其中包括）房地產中介、房屋租賃、物業管理、搬家及清潔、家用車輛保養等生活服務的標準化發展。

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》，取消對物業管理企業二級或以下資質的核定審批。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》，取消對物業管理企業一級資質的核定審批。

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》，不再受理物業管理企業資質的申請、變更、續期或重新申請，不得要求將原核定的物業管理企業資質作為承接新物業管理項目的條件。縣級及以上的房地產主管部門會同其他有關部門應指導監督物業管理工作，並將建立物業管理行業的誠信體系，根據信用評估監督物業管理企業。

於2018年3月19日，國務院頒佈《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》（國務院令第698號），據此，《物業管理條例》獲進一步修訂。《物業管理條例》（2018年修正）移除物業管理企業的所有資質要求規定。

---

## 監管概覽

---

### 有關委任物業管理企業的法規

根據全國人大於2007年3月16日頒佈，於2007年10月1日生效及於2021年1月1日廢除的物權法，物業業主可以自行管理建築物及其附屬設施，或委託物業管理公司或其他管理人管理。對開發商聘請的物業管理公司或者其他管理人，業主有權更換。物業管理公司或者其他管理人應根據業主的委託管理建築區域內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

根據民法典，委任和解聘物業管理公司由物業管理區域的業主共同決定。業主可以自行管理建築物及其附屬設施，或委聘物業管理公司或其他管理人員管理建築物及其附屬設施。對物業開發商委任的物業管理公司或者其他管理人，業主有權更換。

根據《物業管理條例》，選聘、聘用和解聘物業管理企業須經佔用專有部分並佔建築物總建設面積過半數的業主及佔業主總人數過半數的業主批准。在業主、業主大會選聘物業管理公司之前，建設單位(如房地產開發商)與獲選聘的物業管理公司，應當簽訂書面的前期服務合約。建設單位與物業買方簽訂的銷售合約應當包含前期服務合約規定的內容。當業主委員會與物業管理公司簽訂的物業管理合約生效時或合約協定的到期日屆滿時，前期服務合約即告終止。

根據民法典，業主大會委聘或解聘物業管理企業的法定人數應當由持有三分之二以上專有部分面積及佔業主總人數三分之二以上的業主組成，並應獲得參與投票並持有投票業主所擁有的專有部分面積一半以上且代表參加投票業主總數的一半以上業主所投的贊成票。此外，民法典釐清，物業管理服務期限屆滿後，如果業主沒有續訂物業管理合約或委聘新的物業服務提供者，而有關物業服務提供者繼續提供物業服務，原物業服務合約繼續有效，且沒有固定期限。當事人可以解除合約，但應當提前六十日以書面通知對方。

---

## 監管概覽

---

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》，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招標投標的方式選聘具有相應資質的物業管理企業。如果投標人不超過3個或者住宅規模較小，經物業所在地的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委任物業管理企業。新建現售商品房項目應當在推出發售前30日內完成招標投標工作。預售商品房項目應當在取得商品房預售許可證之前完成招標投標工作。非出售的新建物業項目應當在交付使用前90日內完成招標投標工作。

### 住宅物業管理的最新政策

由住房和城鄉建設部、中央政法委、中央精神文明建設指導委員會、國家發展和改革委員、公安部、財政部、人力資源社會保障部、應急管理部、國家市場監督管理局及中國銀行保險監督管理委員會頒佈的《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》於2020年12月25日生效，該等條文重點如下：

突發公共事件應對期間，委託物業服務企業承辦公共服務事項，街道單位應當向物業管理企業支付相應費用。

引導業主委員會通過公開招標方式選聘物業管理企業。業主委員會每年應向業主公佈業主共有部分的經營與收益，維修資金的使用，經費開支等信息，保障業主的知情權和監督權。

如果物業管理企業開展捐贈服務、家務管理服務及其他生活服務的業務，可依規申請相應優惠政策扶持，並按對外公示雙方於合約內約定的價格收取服務費用。



---

## 監管概覽

---

### 有關物業管理企業收費的法規

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》，物業管理企業可以按照物業管理合約，對房屋及配套設施、設備和相關場地進行維修、養護、管理，及確保相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取物業服務費用。此外，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，並應當考慮不同物業的獨有性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。具體定價形式由省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。

根據《物業服務收費管理辦法》，業主與物業管理企業可以協定採用包幹制以整額形式從收集的所有物業管理費中收取物業務理費（即由業主向物業管理企業支付固定物業管理費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔）或採用酬金制以固定百分比形式從收集的物業管理費中收取管理費（即在預收的物業服務收入中按約定比例或數額提取酬金支付給物業管理企業，其餘全部只可用於物業管理合約規定的項目，盈餘或不足額均由業主享有或者承擔）。物業管理企業應當按照政府價格主管部門的適用規則清楚標示物業服務價格，並在物業管理區域內的顯著位置，將服務資訊、服務標準、收費項目及收費標準等內容進行公示。

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》，物業管理企業向業主提供服務（包括按照物業管理合約規定提供的物業服務以及業主要求的其他服務），應當實行明碼標價收取服務費用，並標明服務項目、收費標準及其他相關內容。倘收費標準發生任何變化，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。

---

## 監管概覽

---

根據國家發改委及建設部於2007年9月10日聯合頒佈，並於2007年10月1日生效的《物業服務定價成本監審辦法（試行）》，物業服務定價成本指人民政府價格主管部門核定的物業服務社會平均成本。物業管理服務的定價成本監審工作由政府價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門應當配合價格主管部門開展工作。物業服務定價成本由人員費用、物業共用區域及設施的日常運營和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、保安維護費用、共用區域及設施的保險費用（包括責任保險）、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組成。核定物業服務定價成本，應當以經註冊會計師事務所審計的年度財務及會計報告、原始憑證文件、賬冊，或者物業管理企業提供的真實、完整、有效的成本資料為基礎。

根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並於同日生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》，所有省、自治區、直轄市的價格主管部門應履行相關程序對已具備競爭條件的以下各類服務開放價格，(i)非政府保障性住房物業服務，包括物業管理企業接受業主委託按照物業服務合同約定向業主收取費用對非政府保障性住房、配套設施及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以及完成其他行動。各省級價格主管部門應聯同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定對保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務的物業管理收費實行政府指導價。如果放開保障性住房物業服務收費並實行市場調節價格，應考慮保障對象的經濟承受能力，同時建立補貼機制；(ii)住宅小區停車服務。根據業主委託的停車服務合同，物業管理服務企業或停車服務公司向業主或使用人提供停車位及停車設施管理所收取的費用。

於2015年12月15日，國家發改委、住房和城鄉建設部及交通運輸部聯合頒佈《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》，旨在改善主要由市場決定價格的

---

## 監管概覽

---

停車服務收費機制、促進更制度化及科學化的政府定價管理制度以規範停車服務收費行為及完善配套監督措施。

於2003年12月25日，四川省物價局及建設廳聯合頒佈《四川省物業服務收費管理細則》。物業服務收費應當根據不同物業的性質和特點，分別受政府指導價和市場調節價規管。普通住宅物業服務收費應實行政府指導價，而普通住宅以外的物業服務收費應實行市場調節價。普通住宅的範圍由各市、自治州確定並報省級建設行政主管部門備案。

### 物業管理服務外包

根據《物業管理條例》，物業服務企業可以將物業管理區域內的特定服務外判給專業服務企業，但不得將該區域內的全部物業管理業務外判給第三方。

### 司法解釋

根據最高人民法院於2009年5月15日頒佈，並於2009年10月1日生效及於2020年12月29日修訂的《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》，業主違反物業服務合同或者法律、法規、管理規約，實施妨害物業服務與管理的行為，物業管理企業入稟法院請求業主承擔停止侵權行為、排除妨害、恢復原狀等相應民事責任時，法院應予支持。

若物業管理企業違反物業服務合同約定或者法律、法規、部門規章規定，擅自擴大收費範圍、提高收費標準或者重複收費，業主以違規收費為由提出抗辯，法院應予支持。

---

## 監管概覽

---

### 有關我們其他業務的法規

#### 房地產經紀業務

根據全國人大常委會於1994年7月5日發佈，於1995年1月1日生效，並於2007年8月30日、2009年8月27日及2019年8月26日修訂的《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、房地產評估機構、房地產經紀機構等。房地產中介機構應當符合以下條件：(i)有自己的名稱和組織機構；(ii)有固定的業務場所；(iii)有必要的財產和資金；(iv)有足夠數量的專業人員；及(v)法律、行政法規規定的其他條件。

根據住房和城鄉建設部、國家發改委、人力資源和社會保障部於2011年1月20日發佈，於2011年4月1日生效，並於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，向客戶提供中介、代理及其他服務並收取佣金的行為。設立房地產經紀機構或分支房地產經紀機構，應當具有足夠數量從事房地產經紀活動的房地產經紀人員。此外，房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到建設(房地產)主管部門完成備案手續。

#### 保安及護衛服務

根據國務院於2009年10月13日頒佈及於2010年1月1日施行的《保安服務管理條例》(「**國務院令第564號**」)，物業服務企業招用人員在物業管理區域內開展的門衛、巡邏、秩序維護等服務為其中一類保安服務。自行招用保安護衛員的單位，應當自開始保安及護衛服務之日起30日內向所在地區的市級人民政府公安機關備案，並提供下列材料(i)法人資格證明；(ii)法定代表人(主要負責人)、分管負責人和保安員的基本資料；(iii)保安及護衛服務區域的基本資料；及(iv)建立保安及護衛服務管理制度、崗位責任制度及保安員管理制度的情況。如果有關單位不再招用保安員進行保安及護衛服務，應當自停止保安及護衛服務之日起30日內到備案的公安機關撤銷備案。

---

## 監管概覽

---

### 消防

根據全國人大常委會於1998年4月29日頒佈並於2008年10月28日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國消防法》，住宅區的物業管理企業應當對管理區域內的共用消防設施進行維護管理，提供消防安全防範服務。

### 有關互聯網信息服務的法規

#### *互聯網信息服務*

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》，互聯網信息服務指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，及互聯網信息服務分為可賺取利潤和非賺取利潤兩類。可賺取利潤的互聯網信息服務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。而非賺取利潤的互聯網信息服務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。此外，如實體從事提供可賺取利潤互聯網信息服務，應當向電信管理機構申請領取增值電信服務許可證。從事非賺取利潤互聯網信息服務，則應當辦理備案手續。互聯網信息服務提供商應當在許可證或備案範圍內提供服務。非賺取利潤互聯網信息服務提供商不得提供有償服務。互聯網信息服務提供商變更服務項目、網站網址等事項，應當提早於30日前向原審批或備案機關提交變更內容。

#### *移動互聯網應用程序信息服務*

根據國家互聯網信息辦公室（「**國家互聯網信息辦公室**」）於2016年6月28日頒佈並於2016年8月1日生效的《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》，實體若通過移動互聯網應用程序提供信息服務，應當依法取得相關資質。移動互聯網應用程序提供者及互聯網應用商店服務提供商不得利用移動互聯網應用程序從事危害國家安全、擾亂社會秩序、侵犯他人合法權益等非法活動，或利用移動互聯網應用程序製作、複製、發佈、傳播法律法規禁止的違法信息。此外，國家互聯網信息辦公室負責移動互聯網應用程序信息的監督與管理。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的監督與管理。

---

## 監管概覽

---

### 個人信息安全及保護

根據民法典，個人信息是以電子或者其他方式記錄的能夠單獨辨識或者與其他信息結合識別特定自然人的各種信息，包括自然人的姓名、出生日期、身份證件號碼、生物識別信息、住址、電話號碼、電子郵箱、健康信息、行蹤信息等。自然人的個人信息受法律保護。任何組織或者個人需要獲取他人的個人信息，應當依法取得並確保有關的個人信息安全，不得非法收集、使用、加工、傳輸他人的個人信息，或非法買賣、提供或者公開他人的個人信息。

根據全國人大常委會於2016年11月7日頒佈並於2017年6月1日生效的《中華人民共和國網絡安全法》，網絡運營者經營業務和提供服務，必須遵守法律法規，履行確保網絡安全的義務。通過網絡提供服務的運營者，應當依照法律法規的規定和國家強制性要求，採取技術措施和其他必要措施，保障網絡安全、穩定運行，有效應對網絡安全事件，防範網絡違法犯罪活動，維護網絡數據的完整性、保密性和可用性。此外，網絡運營者不得收集與其提供的服務無關的個人信息，也不得違反任何法律或行政法規的規定或在違反雙方協議的情況下收集或使用個人信息。

於2012年12月28日，全國人大常委會頒佈《關於加強網絡信息保護的決定》，加強對互聯網信息安全和隱私的保護。於2013年7月16日，工業和信息化部（「**工信部**」）頒佈《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》，該規定於2013年9月1日生效，旨在規管提供電信服務和互聯網信息服務過程中收集及使用用戶個人信息的活動。

根據工信部於2011年12月29日頒佈並於2012年3月15日生效的《規範互聯網信息服務市場秩序若干規定》（「**該規定**」），未經用戶同意，互聯網信息服務提供商不得收集與用戶相關及能夠單獨辨識或者與其他信息結合識別用戶的信息（「**用戶個人信息**」），也不得將用戶個人信息提供給他人，但是法律及行政法規另有規定的除外。該規定亦要求互聯網信息服務提供商應當妥善保管用戶的個人信息。



---

## 監管概覽

---

### 司法解釋

於2017年5月8日，最高人民法院及最高人民檢察院聯合發佈《最高人民法院、最高人民檢察院關於辦理侵犯公民個人信息刑事案件適用法律若干問題的解釋》（「《解釋》」），自2017年6月1日起生效。《解釋》對《中華人民共和國刑法》第二百五十三條規定的「侵犯公民個人信息」罪若干概念進行說明，包括「公民個人信息」、「提供公民個人信息」及「以其他方法非法獲取公民個人信息」的定義。此外，《解釋》亦對確定此罪行屬「情節嚴重」及「情節特別嚴重」的標準進行說明。

### 食品業務營運

根據《中華人民共和國食品安全法(2018修正)》(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日經修訂)及《食品經營許可管理辦法(2017修正)》(國家食品藥品監督管理總局於2015年10月1日發佈及生效，並於2017年11月17日經修訂)，食品業務經營者應取得食品業務經營許可證，建立嚴格的食品安全標準及食品安全管理體系，為員工提供食品安全知識培訓，加強食品檢查，建立員工健康管理體系，以及對所售食品的安全負責。

### 有關就業及社會福利的法規

#### 勞動合同法

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，自1995年1月1日生效，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》，及全國人大常委會於2007年6月29日頒佈，於2008年1月1日生效，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》，以及國務院頒佈並於2008年9月18日生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，用人單位與勞動者之間的勞動關係必須以書面形式簽立。已建立勞動關係但尚未訂立正式合同，應當自用工之日起一個月內訂立書面勞動合同。此外，工資不得低於當地最低工資標準。用人單位必須建立勞動安全衛生制度，嚴格執行國家標準，對勞動者進行勞動安全衛生教育。勞動者須在安全衛生的條件下工作。



---

## 監管概覽

---

### 社會保險和住房公積金

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈並於2011年7月1日生效的《中華人民共和國社會保險法》及於1999年1月22日生效並於2019年3月24日修訂的《社會保險費徵繳暫行條例》、於2004年1月1日實施並於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》，以及於1999年1月22日頒佈的《失業保險條例》及於1995年1月1日實施的《企業職工生育保險試行辦法》，用人單位應當繳納基本養老保險、基本醫療保險、生育保險、工傷保險及失業保險等社會保險計劃。基本養老金、醫療及失業保險供款由用人單位及僱員雙方支付，工傷保險及生育保險供款僅由用人單位支付，用人單位未按時足額繳納社會保險的保費，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或補足，並自欠繳之日起，按日加收0.05%的滯納金；若逾期仍不繳納，由有關行政部門施加欠繳數額1至3倍的罰款。

根據國務院頒佈於1999年4月3日生效並於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》（「**住房公積金管理條例**」），中國企業必須在住房公積金管理中心註冊，並經該中心審查後，應完成在銀行開設賬戶以存放員工住房公積金的程序。企業亦被要求代表其僱員足額按時繳存住房公積金。如果用人單位違反住房公積金管理條例規定，未在規定期限內到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記或者未有為員工開立住房公積金賬戶，將被判罰人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。

根據中共中央辦公廳及中國國務院辦公廳於2018年7月20日頒佈的《國稅地稅徵管體制改革方案》，自2019年1月1日起，所有社會保險保費，包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的保費由稅務部門統一徵收。根據《國家稅務總局辦公廳關於穩妥有序做好社會保險費徵管有關工作的通知》（於2018年9月13日頒佈）及《人力資源社會保障部辦公廳關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩

---

## 監管概覽

---

定社保費徵收工作的緊急通知》(於2018年9月21日頒佈)，所有負責徵收社會保險保費的地方當局嚴禁自行向企業徵收以前年度未付的社會保險供款。此外，《國家稅務總局關於實施進一步支持和服務民營經濟發展若干措施的通知》(於2018年11月16日頒佈)重申各級稅務機關一律不得對包括民營企業在內的納稅人自行徵收以前年度的欠費。

為減輕COVID-19大流行對企業造成的影響，許多地區政府已頒佈政策逐步減免社會保險供款。根據成都市人力資源和社會保障局於2020年3月18日頒佈的《成都市階段性減免企業社會保險費實施細則》，於2020年2月至2020年6月，市社保局依據參保單位類型，統一核定全市參保單位三項社會保險的保費繳付金額，如果參保單位為中小微企業及個體工商戶，其繳費部分不予徵收。

### 有關知識產權的法規

#### 商標

商標受到《中華人民共和國商標法》(「商標法」)(由全國人大常委會於1982年8月23日頒佈並隨後於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月23日修訂)以及《中華人民共和國商標法實施條例》(「實施條例」)(由國務院於2002年8月3日頒佈並於2014年4月29日修訂)保護。根據商標法及實施條例，國家知識產權局商標局(「商標局」)處理商標註冊，授予註冊商標十年期限，且可經請求於首個或任何續期的十年期滿時，再授予十年期限。此外，根據商標法，商標註冊人可以通過簽訂商標許可協議，許可他人使用其註冊商標。商標許可協議須提交商標局備案，而商標許可未經備案不得成為對抗善意第三人的辯護理由。許可人應當監督被許可人使用註冊商標的商品質量，以及被許可人應當保證有關商品的質量。

---

## 監管概覽

---

### 域名

互聯網域名註冊及相關事宜主要由《互聯網域名管理辦法》(由工信部於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日生效)及《國家頂級域名註冊實施細則》(由中國互聯網絡信息中心於2019年6月18日頒佈)規管。域名擁有人須註冊其域名，而工信部負責管理中國互聯網域名。域名註冊服務實行「先申請先註冊」原則。域名註冊申請者須向域名註冊服務機構提供域名持有人身份的真實、準確及完整信息。申請人將於註冊程序完成後成為該域名的持有人。

### 計算機軟件

計算機軟件及相關事宜主要由《計算機軟件保護條例》(由國務院於2013年1月30日頒佈並於2013年3月1日生效)及《計算機軟件著作權登記辦法》(由中國國家版權局於2002年2月20日頒佈並於同日生效)規管，國家著作權管理部門鼓勵登記軟件著作權，並對已登記軟件予以重點保護。

### 有關稅項的法規

#### 企業所得稅

根據全國人大於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)以及國務院於2007年12月6日頒佈、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，企業所得稅的稅率為25%，且該稅率適用於內資企業及外商投資企業。根據企業所得稅法，企業分為「居民企業」和「非居民企業」。居民企業普遍按25%的稅率繳納企業所得稅。在中國沒有任何分支機構的非居民企業應按10%的稅率繳納其在中國所得收入的企業所得稅。然而，依照外國或外地法律成立的

---

## 監管概覽

---

企業，倘若其「實際管理機構」位於中國境內，會被視為居民企業，一般應就其全球收入繳納25%的企業所得稅。企業所得稅法實施條例進一步將「實際管理機構」界定為對企業的「生產、經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構」。

根據於2011年1月1日生效的《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》，在中國西部地區從事鼓勵類產業的企業可按15%的優惠所得稅稅率繳稅。

### 股息預提稅

根據企業所得稅法及其實施條例的規定，除非與中國中央政府簽訂的相關稅收協議另有規定，否則外商投資公司向依法定義為非居民企業的外國投資者所支付的股息應按10%的稅率徵收預提稅。根據於2006年8月21日頒佈的《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》（「**避免雙重徵稅安排**」），在香港適用於自2007年4月1日或之後開始的任何課稅年度以及在中國內地自2007年1月1日或之後開始的任何一年的收入，倘中國主管稅務機關確定香港居民企業滿足避免雙重徵稅安排的相關條件和要求，則香港居民企業從中國居民企業收取的股息的預提稅率可以降低到5%或以下。然而，根據國家稅務總局（「**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》，倘相關中國稅務機關酌情確定公司因以獲取優惠稅收地位為主要目的之安排而享有所得稅稅率減免，則該中國稅務機關可以調整稅收優惠待遇。

根據國家稅務總局於2018年2月3日發佈及自2018年4月1日起生效的《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》，將依據具體案例的實際情況並結合若干原則，使用綜合分析確定實益擁有人，倘申請人有義務在收取收入後的12個月內將其收入的50%以上支付給第三國（地區）居民，或者申請人從事的經營活動不構成實質性經營活動（包括實質性的製造、經銷、管理等活動），則申請人不大可能被視為享有稅收協議優惠的實益擁有人。

---

## 監管概覽

---

### 增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈、自1994年1月1日起生效，並於2008年11月10日、2016年2月6日和2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，以及財政部於1993年12月25日頒佈，並於2008年12月15日和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》，在中國從事銷售貨物、提供加工服務、維修修配勞務、銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的所有實體和個人，均需繳納增值稅。

### 有關外幣兌換的法規

根據國務院於1996年1月29日發佈並於1996年4月1日生效以及於2008年8月5日最新修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，人民幣可就貨物及服務相關外匯交易及股息支付等經常項目的付款自由兌換。然而，除非取得國家外匯管理局（「**國家外匯管理局**」）或其地方分局的批准，否則人民幣不可就中國境外進行的直接投資、貸款或證券投資等資本項目自由兌換。

於2015年3月30日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》（「**19號文**」），該文件已於2015年6月1日生效。於2016年6月9日，國家外匯管理局進一步頒佈《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》（「**16號文**」），對19號文若干條文進行修訂。根據19號文及16號文，外商投資企業外匯註冊資本金結匯所得的人民幣資金的流向及用途受到管制，境內機構的有關人民幣資金不得用於其經營範圍以外的業務或向非聯屬企業提供貸款，經營範圍許可的其他情形除外。違反19號文或16號文可導致行政處罰。

根據國家外匯管理局於2019年10月23日頒佈及於同日生效的《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》，從事非投資業務的外商投資企業獲准根據法律及法規以人民幣結算外匯資本金及以人民幣資金進行境內股權投資，前提是不違反現行《外商投資准入特別管理措施（負面清單）》且境內投資項目屬真實及合規。

## 監管概覽

於2017年1月26日，國家外匯管理局頒佈《關於進一步推進外匯管理改革完善真實合規性審核的通知》(「**3號文**」)，繼續執行並完善直接投資外匯利潤匯出管理政策。銀行為境內機構辦理等值50,000美元以上(不含)利潤匯出業務，應審核與利潤分派有關的董事會決議、稅務備案表原件及經審計的財務報表，以及境內機構匯出利潤前應先彌補以前年度虧損。此外，根據3號文，境內機構辦理境外投資登記手續時，應向銀行詳細說明資金來源與資金用途(使用計劃)情況，並提供董事會決議、合同或其他證明材料。

### 國家外匯管理局37號文

國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**國家外匯管理局37號文**」)。國家外匯管理局37號文規定，倘中國居民以境外投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或股權，或境外資產或權益，直接設立或間接控制境外實體(國家外匯管理局37號文稱之為「特殊目的公司」)，則其應向國家外匯管理局地方分支機構進行登記。國家外匯管理局37號文進一步規定，倘已登記境外特殊目的公司發生任何重大變更，例如中國居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立或其他重要事項的變更，應辦理變更登記手續。未遵守上述各項國家外匯管理局登記規定的行為可能導致在中國法律下承擔規避外匯監管的責任。

於2015年2月13日，國家外匯管理局發佈《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**國家外匯管理局13號文**」)，並於2015年6月1日生效。根據國家外匯管理局13號文，地方銀行直接審核及辦理境外直接投資的外匯登記，包括外匯初始登記及變更登記。

### 有關併購的法規

於2006年8月8日，六個中國政府及監管機關(包括商務部及中國證券監督管理委員會)頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「**併購規定**」)，此項有關外國投資者併購境內企業的新法規自2006年9月8日起生效，並於2009年6月22日修訂。根據併購規定第二條，「外國投資者併購境內企業」指外國投資者購買境內非外商投資企業(「境內公司」)股東的股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更設立為外商投資



---

## 監管概覽

---

企業（「股權併購」）；或外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業協議購買及運營境內企業資產，或外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業並運營該資產（「資產併購」）。根據併購規定第十一條，境內公司、企業或自然人以其合法設立或控制的境外公司名義併購與其有關聯關係的境內公司，應報商務部審批。當事人不得以外商投資企業境內投資或其他方式規避前述要求。



---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 概覽

我們於2010年開始提供物業管理服務，當時本公司的主要營運附屬公司之一新希望服務成立，後來成為我們在中國運營附屬公司的中間控股公司及我們運營的集中管理平台。我們的業務運營起步於成渝城市群，隨後將地域覆蓋擴張至上海、蘇州、溫州、大連及全國的其他一線城市、新一線城市及二線城市。

於過往10年中，我們大幅擴張業務運營。時至今日，我們提供全方位服務，範圍包括物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及民生服務。我們在億翰智庫發佈的2020年中國物業企業綜合實力百強中排名第39位。截至2020年12月31日，我們為中國65個物業項目（包括住宅及非住宅物業，總在管樓面面積約為10.2百萬平方米）提供物業管理服務。

多年來，我們的最終控股股東劉先生及劉暢女士並無擔任本公司或本集團任何成員公司的董事，亦無參與本集團的日常運營和管理。鑑於過往在我們營運管理取得的良好成就，我們的最終控股股東將本集團的業務管理委託給我們的董事及高級管理層。據董事所知，並無任何可能導致我們的最終控股股東不適合擔任董事的事項及情況。除本集團的業務外，我們的最終控股股東還投資多種行業，包括飼料生產、乳製品生產及銷售、環保、醫藥及保健、銀行服務及物業開發，而我們的最終控股股東於上述業務擔任多個董事職務。詳情請參閱「與控股股東的關係－業務劃分」。

### 主要里程碑

下列事件列出我們業務開發歷史的主要里程碑：

年份	事件
2010年	新希望服務（前稱四川鼎晟物業服務集團有限公司）成立，且獲提名為四川省房地產業協會的常務理事。  我們開始在成都為新希望房地產集團開發的物業提供物業管理服務。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

年份	事件
2014年	<p>我們的寫字樓及住宅物業獲得ISO9001品質管理系統認證。</p> <p>我們擴張業務，為住宅及非住宅物業提供標準化及專業的物業管理服務。</p> <p>我們在溫州建立了業務。</p>
2016年	<p>我們開始在上海等一線城市提供物業管理服務，以分別在華東地區及華北地區獲得市場份額。</p>
2017年	<p>成立新希望商業以提供商業運營服務。</p>
2019年	<p>我們採用新品牌「新希望服務」。</p> <p>我們開始為我們的第一個購物中心項目溫州新希望•立體城提供商業運營服務。</p> <p>我們獲中國金鑰匙頒發2019中國服務示範企業獎。</p> <p>我們獲中國物業管理協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合確認為2019物業服務企業潛力獨角獸。</p>
2020年	<p>我們在億翰智庫發佈的2020年中國物業企業綜合實力百強中排名第39位。</p> <p>總在管樓面面積達10百萬平方米。</p>

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 我們的企業發展

本公司於2020年11月5日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，並於重組完成後成為本集團的控股公司及[編纂]實體。有關詳情請參閱下文「一重組」。

### 我們的主要中國營運附屬公司

我們通過多家中國附屬公司開展業務。我們的主要營運附屬公司包括於往績記錄期對本集團收入及利潤作出重大貢獻的主要控股公司及／或附屬公司。有關主要企業發展(包括我們的主要中國營運附屬公司的重大股權變動)的詳情載於下文。

### 新希望服務

新希望服務(前稱四川鼎晟物業服務集團有限公司)於2010年1月26日在中國成立為有限責任公司，初步註冊資本為人民幣5百萬元。截至其成立日期，新希望服務由四川新希望南方房地產開發有限公司(新希望房地產當時的全資附屬公司)擁有80%權益及由新希望房地產擁有20%權益。新希望服務主要從事提供物業管理服務。

於2011年1月7日，新希望房地產向四川新希望南方房地產開發有限公司收購新希望服務80%股權，代價為人民幣4百萬元，有關代價乃經參考新希望服務當時實繳註冊資本後按公平原則磋商釐定。有關股權轉讓完成後，新希望服務由新希望房地產全資擁有。

於2018年5月21日，新希望服務的註冊資本增至人民幣50百萬元。

為激勵員工及認可核心僱員的價值，新希望服務的股東於2018年10月批准了一項僱員福利計劃。為方便僱員福利計劃的實施，成都雲璟觀瀾企業管理有限公司(「雲璟觀瀾」)於2019年11月4日成立。截至最後實際可行日期，雲璟觀瀾分別由張明貴先生擁有32%、陳靜女士擁有24%、武敏女士擁有19%、姜孟軍先生擁有12.5%及黃坤女士擁有12.5%。根據僱員福利計劃，雲璟觀瀾於2020年5月9日以注資約人民幣7.4百萬元(其中人民幣3.3百萬元計入新希望服務的註冊資本，人民幣4.1百萬元計入資本儲備)的方式持有新希望服務的6.2%股權。注資金額乃經參考新希望服務截至2018年6月

---

## 歷史、重組及公司架構

---

30日的資產淨值約人民幣70.6百萬元，並經考慮新希望服務的業務發展前景後釐定。該代價已於2020年12月15日悉數償付。據董事所知、所悉及所信，該代價由張明貴先生、陳靜女士、武敏女士、姜孟軍先生及黃坤女士按其各自在雲璟觀瀾的股權比例以自有資金出資。注資完成後，新希望服務的註冊資本由人民幣50.0百萬元增加至約人民幣53.3百萬元，新希望服務由新希望房地產擁有93.8%及雲璟觀瀾擁有6.2%。

於2020年5月25日，新希望房地產將新希望服務的3%股權轉讓予Tidal Investment，代價為359,200美元。該代價乃經參考獨立估值師評估新希望服務截至2020年4月30日的估值後按公平原則磋商釐定，並已於2020年12月25日悉數償付。有關轉讓完成後，新希望服務由新希望房地產、雲璟觀瀾及Tidal Investment分別擁有90.8%、6.2%及3%。有關詳情，請參閱下文「-[編纂]前投資」。

### 新希望商業

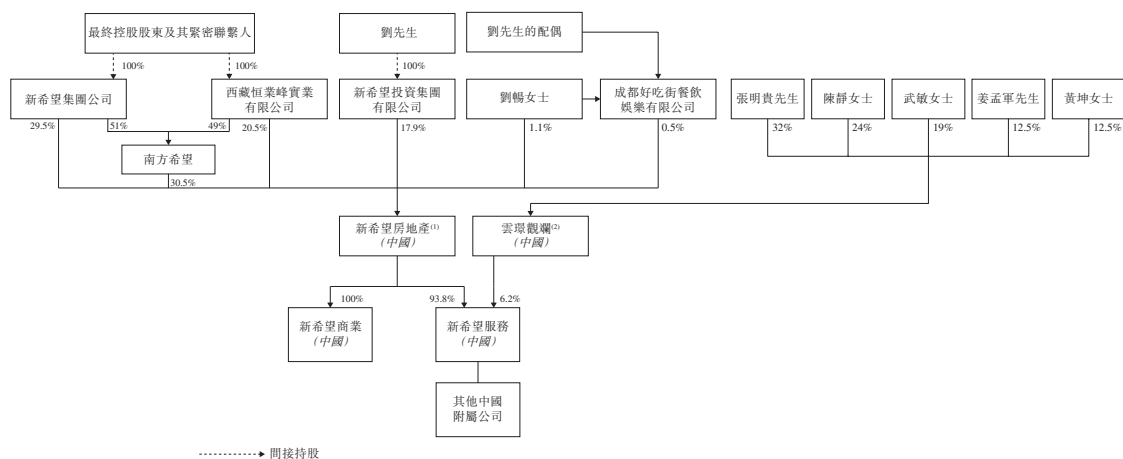
新希望商業於2017年3月1日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣2百萬元。截至其成立日期，新希望商業由新希望房地產全資擁有。新希望商業主要從事提供商業運營服務。

作為重組的一部分，於2020年8月31日，新希望房地產同意將其於新希望商業的全部股權轉讓予新希望服務，代價約為人民幣79.35百萬元，有關代價乃經參考獨立估值師評估新希望商業截至2020年7月31日的估值後按公平原則磋商釐定。有關股權轉讓完成後，新希望商業由新希望服務全資擁有。有關詳情，請參閱下文「-重組-3.中國附屬公司重組」。

## 歷史、重組及公司架構

### 重組

下圖載列我們於重組前的簡明公司架構：



附註：

- 截至最後實際可行日期，新希望房地產分別由南方希望持有30.5%、新希望集團公司持有29.5%、西藏恒業峰實業有限公司持有20.5%、新希望投資集團有限公司擁有17.9%、劉暢女士擁有1.1%及成都好吃街餐飲娛樂有限公司擁有0.5%，其中(i)南方希望分別由新希望集團公司擁有51%及西藏恒業峰實業有限公司持有49%；(ii)新希望集團公司由最終控股股東及其緊密聯繫人直接及間接全資擁有；(iii)西藏恒業峰實業有限公司由最終控股股東及其緊密聯繫人間接全資擁有；(iv)新希望投資集團有限公司由劉先生間接全資擁有；及(v)成都好吃街餐飲娛樂有限公司由劉暢女士及劉先生的配偶擁有。
- 截至最後實際可行日期，雲環觀瀾分別由張明貴先生擁有32%、陳靜女士擁有24%、武敏女士擁有19%、姜孟軍先生擁有12.5%及黃坤女士擁有12.5%。

籌備[編纂]時已採取以下步驟成立本集團：

#### 1. 註冊成立本公司

於2020年11月5日，本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。註冊成立後，初始認購人（獨立第三方）獲配發及發行一股股份。同日，該股股份

---

## 歷史、重組及公司架構

---

轉讓予Golden Rose，而本公司再向Golden Rose配發及發行99股股份，其後，本公司由Golden Rose全資擁有。Golden Rose由新晟全資擁有，而新晟由Cathaya Trust的受託人通過控股公司間接全資擁有。

於2021年1月8日，Golden Rose及新遠獲配發及發行8,980股股份及620股股份，代價分別相當於人民幣107,740,100元及人民幣7,356,700元。有關發行及配發完成後，本公司由Golden Rose及新遠擁有93.6%及6.4%。新遠由僱員福利信託的受託人達盟信託服務(香港)有限公司通過特殊目的控股公司全資擁有。僱員福利信託是一項全權信託，其最終受益人為張明貴先生、陳靜女士、武敏女士、姜孟軍先生及黃坤女士以及僱員福利信託諮詢委員會不時任命的任何僱員。截至最後實際可行日期，執行董事武敏女士以及非執行董事張明貴先生及黃坤女士為僱員福利信託諮詢委員會成員。向新遠發行及配發620股股份是我們重組的一部分，旨在反映僱員福利信託的受益人通過雲璟觀瀾所持有的新希望服務6.2%股權。僱員福利信託通過新遠持有的股份將不被視為公眾持股量的一部分。

### 2. 註冊成立境外控股公司

新輝發展有限公司(「新輝」)於2020年11月18日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。註冊成立後，本公司獲配發及發行100股新輝股份。自有關發行及配發完成起，新輝成為本公司的全資附屬公司。

鼎晟發展有限公司(「鼎晟」)於2019年11月5日在香港註冊成立為有限公司。註冊成立後，新晟獲配發及發行10,000股鼎晟股份，其中390股及230股股份其後於2019年12月11日分別按面值轉讓予新啟力發展有限公司(「新啟力」)及新引力發展有限公司(「新引力」)。該等轉讓完成後，鼎晟由新晟擁有93.8%、新啟力擁有3.9%及新引力擁有2.3%權益。

於2020年11月24日，新晟、新啟力及新引力按面值向新輝轉讓彼等各自於鼎晟的權益。該等轉讓完成後，鼎晟由新輝全資擁有，並成為本公司的間接全資附屬公司。

## 歷史、重組及公司架構

### 3. 中國附屬公司重組

#### 收購新希望商業

為精簡業務並將我們業務中所有物業管理營運實體及商業運營管理服務營運實體併入本集團，於2020年8月31日，新希望服務同意向新希望房地產收購新希望商業的全部股權，代價為人民幣79.35百萬元。代價乃經參考獨立估值師評估新希望商業截至2020年7月31日的估值後按公平原則磋商釐定並於2020年9月15日悉數償付。有關收購完成後，新希望商業由新希望服務全資擁有並成為本公司的間接全資附屬公司。

#### 出售溫州希望小鎮企業管理有限公司（「溫州希望」）

於2020年12月20日，新希望商業按代價人民幣1元出售溫州希望的全部股權予新希望房地產的全資附屬公司四川新致睿占實業有限公司。溫州希望於2018年11月20日在中國成立為有限責任公司。出售之前，溫州希望由新希望商業全資擁有，從事提供室內設施和兒童遊樂場，與本集團的核心業務無關，因此與本集團的戰略發展並不相符。

下表載列於所示年度溫州希望的若干財務資料，該等財務資料乃根據國際財務報告準則編製：

	截至12月31日止年度		
	2018年*	2019年**	2020年***
	(人民幣千元)		
收入 .....	—	861	362
淨利潤／(虧損淨額) .....	—	(2,092)	(851)
資產淨值／(負債淨額) .....	—	(2,092)	(2,937)

附註：

\* 溫州希望於2018年11月20日在中國成立為有限責任公司，直到2019年才開展其業務運營。

\*\* 根據新希望服務2019年的經審核合併財務報表，溫州希望於該年度為其附屬公司之一。

\*\*\* 直至2020年12月20日，即出售日期。



---

## 歷史、重組及公司架構

---

出售的代價乃經考慮溫州希望截至出售日期為止仍錄得虧損後按公平原則磋商釐定。有關出售完成後，溫州希望不再為新希望商業的附屬公司，且新希望商業亦不再於溫州希望擁有任何權益。

據董事確認，出售溫州希望在所有重大方面已遵守適用法律及法規，及在其出售前，溫州希望並無牽涉任何重大法律、監管、仲裁或行政程序、調查或索賠。據中國法律顧問確認，上述出售涉及的相關國家工商總局程序及步驟均已依法妥為完成。

### **出售呼和新希望物業服務有限責任公司（「呼和新希望」）**

於2018年4月4日，新希望服務同意按代價人民幣1元將其於呼和新希望的100%股權轉讓予獨立第三方鞠勝杰先生。呼和新希望於2005年4月15日在中國成立為有限責任公司。出售之前，呼和新希望由新希望服務全資擁有，在內蒙古呼和浩特從事為新希望房地產集團開發的物業提供物業管理服務。然而，由於內蒙古不再是我們的業務發展重心，在呼和浩特提供服務不再符合本集團的戰略發展。

出售的代價乃經考慮呼和新希望截至出售日期為止仍錄得虧損後按公平原則磋商釐定。有關出售完成後，呼和新希望不再為新希望服務的附屬公司，且新希望服務亦不再於呼和新希望擁有任何權益。

據董事確認，出售呼和新希望在所有重大方面已遵守適用法律及法規，及在其出售前，呼和新希望並無牽涉任何重大法律、監管、仲裁或行政程序、調查或索賠。據中國法律顧問確認，上述出售涉及的相關國家工商總局程序及步驟均已依法妥為完成。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 4. 註冊成立外商獨資企業

於2020年12月22日，鑫晟鼎企業管理服務(成都)有限責任公司(「外商獨資企業」)在中國成立為外商獨資企業，初始註冊資本為20百萬美元。自其成立日期以來，外商獨資企業一直由鼎晟全資擁有。

於2021年1月6日，外商獨資企業分別向新希望房地產及雲璟觀瀾收購新希望服務的90.8%及6.2%股權，代價分別為人民幣107,740,100元及人民幣7,356,700元。代價乃經參考獨立估值師評估新希望服務截至2020年9月30日的估值後按公平原則磋商釐定，並已於2021年1月11日悉數償付。有關轉讓完成後，新希望服務由外商獨資企業及Tidal Investment分別擁有97%及3%。

### 5. 收購Step Viral

於2021年1月8日，August Mist將Step Viral全部已發行股份轉讓予本公司，換取本公司向August Mist配發及發行300股股份。有關收購完成後，Step Viral成為本公司的全資附屬公司，由Golden Rose、新遠及August Mist分別擁有90.8%、6.2%及3.0%權益。

我們的中國法律顧問已確認，已就上文所述本集團各中國公司的股權轉讓取得所有適用監管批文，並已按照相關股權轉讓協議依法完成股權轉讓及按照適用中國法律法規辦理所涉及手續。

## 歷史、重組及公司架構

### [編纂]前投資

於2020年5月25日，Tidal Investment向新希望房地產收購新希望服務的3%股權，代價為359,200美元。於進行有關收購之時，Tidal Investment由Cui Donghong女士全資擁有，而Cui Donghong女士亦透過August Mist持有Step Viral的全部已發行股本。有關收購完成後，Tidal Investment擁有新希望服務的3%股權。於2020年12月24日，Cui Donghong女士按面值將Tidal Investment的全部已發行股本轉讓予Step Viral。作為重組的一部分，August Mist於2021年1月8日將其所持有的全部Step Viral已發行股份轉讓予本公司，換取向August Mist配發及發行300股本公司股份。August Mist的上述投資（「[編纂]前投資」）的詳情載列如下：

投資者名稱	:	August Mist
已付現金代價金額	:	359,200美元
代價釐定基準	:	按照獨立估值師採用基於資產的方法經各方按公平原則磋商後評估截至2020年4月30日新希望服務的股權估值約人民幣82.6百萬元
償付代價日期	:	2020年12月25日
每股成本 <sup>(1)</sup>	:	[編纂]
較指示性[編纂]範圍 中位數折讓	:	[編纂]
所得款項用途	:	[編纂]前投資的所得款項將用作本集團的一般營運資金
緊隨[編纂]前投資 後於本公司的股權	:	3.0%
緊隨[編纂]後於本公司 的股權 <sup>(2)</sup>	:	[編纂]

---

## 歷史、重組及公司架構

---

- 對本公司的利益
- :
- 董事認為，本集團可從[編纂]前投資中獲益，因為這表明了[編纂]前投資者對本集團的經營有信心，也證明了本集團的表現、實力和前景得到認可，有助於我們擴大股東基礎。此外，我們認為，Cui Donghong女士在新加坡、香港及中國的國際業務佈局將使本集團業務洞燭先機。憑藉其在業務管理及投資的豐富經驗，輔以其人脈，通過提供投融資建議以支持我們的未來業務發展及擴大我們的在管物業組合，Cui Donghong女士亦將能夠使本集團受益。具體而言，Cui Donghong女士於2020年8月向我們的員工作了關於建立高效率團隊的演講。此外，彼亦向我們提供我們已考慮在內的戰略建議，其中包括：(a)在城市研究和分析上投入更多資源，以鞏固我們在目前運營所在地區的市場地位；及(b)積極收集有關其他當地領先的物業管理公司的信息，以擴大我們的收購目標基礎。
- 特別權利
- :
- Cui女士及August Mist均無權享有[編纂]前投資項下的任何特別權利

---

## 歷史、重組及公司架構

---

附註：

1. 為緊隨資本化發行後August Mist所持有的每股[編纂]前投資成本。
2. 假設[編纂]未獲行使。

釐定[編纂]前投資的代價時乃基於新希望服務股權截至2020年4月30日的估值約人民幣82.6百萬元，該估值由獨立估值師使用資產法經與各方公平磋商後而評估。在釐定代價時考慮的其他因素包括但不限於：(i)因[編纂]前投資協議的條款下並無授予[編纂]前投資者任何撤資權利而在[編纂]未能進行的情況下令[編纂]前投資者承擔的投資風險，以及[編纂]前投資者於投資非上市公司時所承擔的其他投資風險，包括[編纂]及[編纂]完成前股份交易缺乏流動性及公開市場以及於[編纂]前投資完成起至[編纂]完成止期間進一步宣派股息的計劃欠缺等；(ii)上表所詳述由Cui Donghong女士為本集團所帶來的戰略利益；及(iii)自[編纂]起August Mist承諾的六個月禁售期限限制。截至最後實際可行日期，並無動用來自[編纂]前投資者作出的[編纂]前投資的所得款項。

### 有關August Mist的資料

August Mist為於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，並由Cui Donghong女士全資擁有。Cui女士是新加坡中華總商會學術委員會成員。自2016年1月至2018年12月，彼擔任新加坡國立大學蘇州研究院的客座調查員，並於2010年8月至2012年11月擔任南洋理工大學人文社會科學院的客座助理教授。彼亦於2013年擔任南洋理工大學南洋公共管理研究生院客座教授。彼於過去10年頻繁到訪中國，就商業管理範疇為中國公司進行講課及開辦培訓課程並提供顧問服務。Cui女士於新加坡、中國及香港在雲端解決方案公司、造船公司、科技和生物技術行業方面擁有豐富投資經驗。Cui女士目前擔任Tessa Therapeutics Ltd. (一家新加坡生物科技公司)的副總裁，主要負責中國市場的業務拓展。Cui女士於一個商業論壇認識我們的最終控股股東。由於彼對中國及香港房地產行業持樂態度，同時還考慮了中國物業管理市場的長期前景、本集團業務歷史財務表現及增長潛力，Cui女士決定投資本集團。除於本集團的股權外，Cui女士及August Mist均獨立於本集團。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 禁售期及公眾持股量

August Mist持有的股份於[編纂]後將受為期六個月的禁售期所限。由於Cui Donghong女士及August Mist均非本公司核心關連人士，故August Mist持有的股份於[編纂]後將計入公眾持股量。

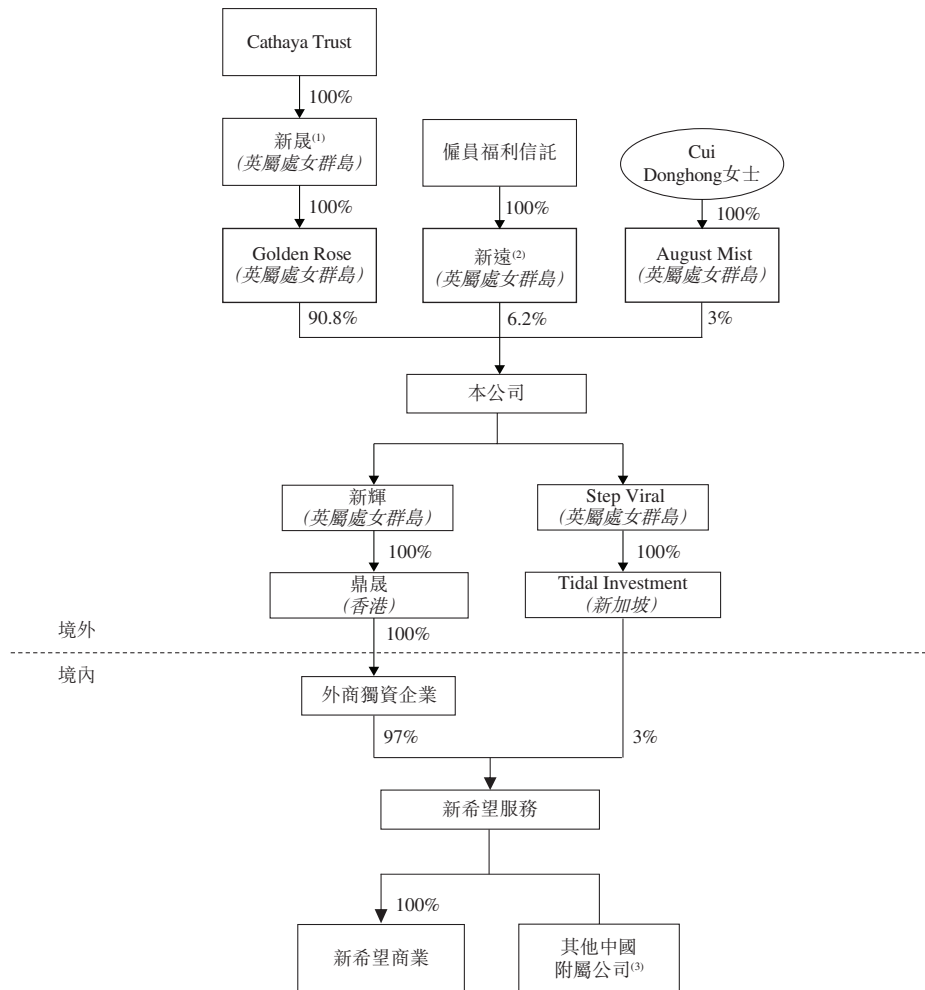
### 遵守臨時指引

根據有關[編纂]前投資的臨時指引(HKEx-GL29-12)，倘最後一次的[編纂]前投資的完成代價或撤回投資於首次呈交[編纂]申請表格之日前足28日內結清，聯交所一般會將交易首日押後至最後一次的[編纂]前投資完成或撤回投資(以較後者為準)後足120日。[編纂]前投資已於2020年12月25日完成。基於(i)[編纂]預期於[編纂]或之後進行及將為[編纂]前投資完成後足120日以上；及(ii)[編纂]後，[編纂]前投資者享有與公眾相同的知情權，獨家保薦人已確認，根據本公司提供有關[編纂]前投資的文件，[編纂]前投資遵守有關[編纂]前投資的臨時指引(HKEx-GL29-12)及有關[編纂]前投資的指引(HKEx-GL43-12)。

## 歷史、重組及公司架構

### 重組後及緊接資本化發行及[編纂]完成前的公司架構

下圖載列本集團於重組後但於資本化發行及[編纂]完成前的簡化公司架構：



附註：

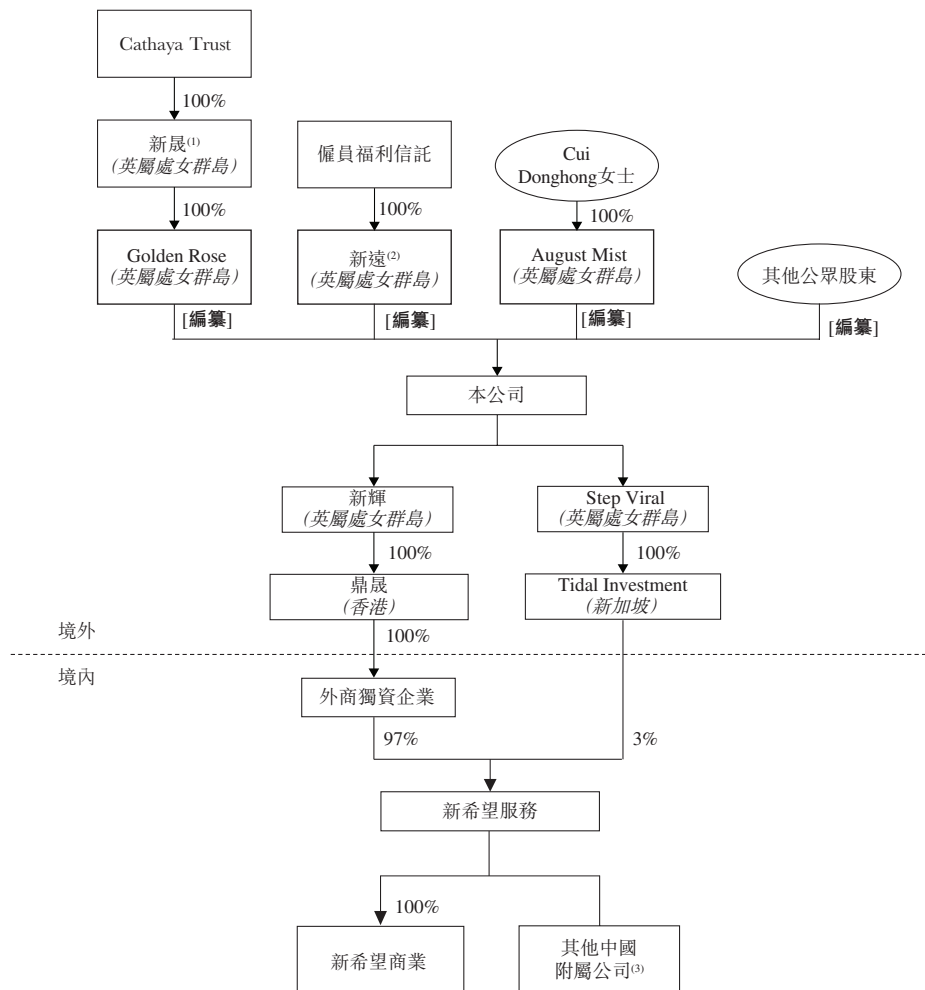
- (1) 新晟由Sea Glory Developments Limited (由Cathaya Trust的受託人Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited全資擁有的特殊目的控股公司) 全資擁有。
- (2) 新遠由New Range Development Limited (由僱員福利信託的受託人達盟信託服務(香港)有限公司全資擁有的特殊目的控股公司) 全資擁有。
- (3) 我們的附屬公司載列於本文件附錄一會計師報告附註1。



## 歷史、重組及公司架構

### 資本化發行及[編纂]完成後的公司架構

下圖載列本集團於資本化發行及[編纂]完成後的簡化公司架構（並無計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）：



附註：請參閱「一重組後及緊接資本化發行及[編纂]完成前的公司架構」項下的附註。

## 歷史、重組及公司架構

### 中國監管規定

#### 《中國關於外國投資者併購境內企業的規定》

據我們的中國法律顧問告知，Tidal Investment向新希望房地產收購新希望服務3%股權（「第一次轉讓」）須遵守併購規定及《外商投資信息報告辦法》（「報告辦法」）。新希望服務已通過企業登記系統及國家企業信用信息公示系統提交投資信息並已根據併購規定及報告辦法就第一次轉讓取得新營業執照。第一次轉讓後，新希望服務成為一家中外合資企業。對於外商獨資企業向新希望房地產及雲璟觀瀾收購新希望服務合共97%股權（「第二次轉讓」），據我們的中國法律顧問告知，由於轉讓方各自向外商獨資企業轉讓新希望服務股權之前新希望服務已改制為一家中外合資企業，故第二次轉讓構成外資企業的股權轉讓，因此併購規定不適用於第二次轉讓。取而代之的是，第二次轉讓應遵守報告辦法，而新希望服務已通過企業登記系統及國家企業信用信息公示系統提交投資信息並已根據報告辦法就第二次轉讓辦理股東變更登記。我們的中國法律顧問認為，第一次轉讓已根據併購規定及報告辦法完成，而第二次轉讓則已根據報告辦法完成。

#### 中國的國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局於2014年7月4日發佈的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「國家外匯管理局37號文」）及國家外匯管理局於2015年2月13日發佈的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（「國家外匯管理局13號文」），倘中國個人居民以其合法持有的境內外資產或股權投資於境外特殊目的公司，其必須就有關投資在國家外匯管理局地方分支機構辦理登記手續。國家外匯管理局37號文亦規定，倘中國居民的境外特殊目的公司發生中國居住地、名稱及經營期限等基本信息變更，以及增資或減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項，則其須辦理境外投資外匯變更登記手續。

據我們的中國法律顧問所告知，劉先生、張明貴先生、陳靜女士、武敏女士、姜孟軍先生及黃坤女士各自已按照國家外匯管理局37號文的規定辦妥登記。

---

## 業 務

---

### 我們的戰略定位

我們是一家深耕於中國都市圈和城市群的民生服務運營商。憑藉「新希望」的強大品牌認知度和不斷發展的民生產業，我們為一線城市、新一線城市和二線城市客戶提供優質物業管理服務、商業運營服務和民生服務的定制服務組合及整體解決方案。

### 我們的願景

我們希望成為值得客戶託付幸福的服務生態運營商。

### 概覽

我們是中國享負盛名的綜合物業管理及民生服務運營商，提供物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及民生服務。我們在億翰智庫發佈的2020年中國物業企業綜合實力百強中排名第39位。截至2020年12月31日，我們管理65個項目，總在管樓面面積約為10.2百萬平方米。截至最後實際可行日期，我們的總在管樓面面積進一步增至11.4百萬平方米。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，我們植根於中國西南地區經濟發展的引擎－成渝城市群。截至2020年12月31日，我們分別有33.4%及28.9%的在管樓面面積位於成渝城市群及華東地區，而截至同時分別有33.2%及39.7%的合約樓面面積位於上述兩個地區。截至2020年12月31日，我們服務17個城市的物業項目，覆蓋中國九個省、一個自治區及兩個直轄市，且我們的物業管理項目全部位於中國一線、新一線和二線城市。多年來，我們因服務質量和品牌價值屢獲知名行業組織頒發獎項，如2019年中國服務示範企業－中國金鑰匙獎及2020年中國物業服務專業運營領先品牌。於2019年，我們的平均月度物業管理費為每平方米人民幣3.69元，較中國物業管理服務行業高57.4%。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，2019年我們的每平方米收益為每平方米人民幣58.23元，於中國物業企業綜合實力百強中排名第八位，且我們獲授予2020年中國物業管理企業單坪創收十強。2019年我們的淨利潤率為16.8%，根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，於中國物業企業淨利潤率百強中排名第五位。

---

## 業 務

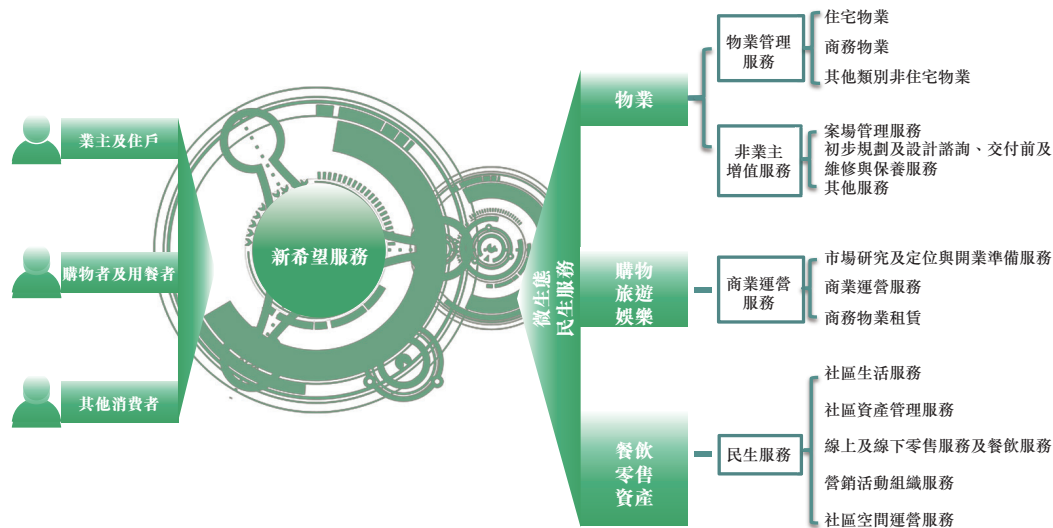
---

我們提供優質的物業管理服務及非業主增值服務。我們亦為成都、昆明、上海、溫州和南寧這五個城市的12個優質商務物業提供商業運營服務。我們亦為業主、住戶和其他客戶提供多樣化民生服務。我們的服務與人們及業主日常生活所需以及其日常運營的業務所需息息相關。我們相信，我們的核心價值在於我們有能力幫助我們個人客戶生活得更安全及更舒適、健康和便利，並協助我們的商業客戶創造佳績。於往績記錄期，我們主要從四個業務分部產生收入：

- 物業管理服務：我們向住宅物業、商務物業及其他類別非住宅物業提供物業管理服務。我們的服務主要為清潔、安保、綠化及美化園林景觀以及維修與保養服務；
- 非業主增值服務：我們提供非業主增值服務，包括(i)案場管理服務；(ii)初步規劃及設計諮詢、交付前及維修與保養服務；及(iii)其他服務，如建設工地管理服務；
- 商業運營服務：我們提供(i)市場研究及定位與開業準備服務；(ii)商業運營服務，如租戶招攬服務、租戶管理服務、商業管理服務及營銷及推廣服務；及(iii)商務物業租賃；及
- 民生服務：我們提供(i)社區生活服務，包括拎包入住服務、為業主和住戶提供維修與保養服務、便利生活服務和公共空間管理服務；(ii)社區資產管理服務，包括停車場相關服務及物業代理服務；(iii)線上及線下零售服務及餐飲服務；(iv)營銷活動組織服務；及(v)社區空間運營服務。

## 業 務

我們以客戶需求為重，為彼等提供優質的產品以及多樣化的服務和產品組合。下圖列示了服務生態體系，以及我們在價值鏈的中心將客戶對產品和服務的需求與解決方案及資源連接的方式。



我們在往績記錄期獲得了高速增長。我們的收入從2018年的人民幣258.0百萬元增長47.5%至2019年的人民幣380.5百萬元，並從2019年的人民幣380.5百萬元進一步增長54.6%至2020年的人民幣588.3百萬元。我們的淨利潤從2018年的人民幣41.1百萬元增長56.0%至2019年的人民幣64.0百萬元，並從2019年的人民幣64.0百萬元增長71.6%至2020年的人民幣109.8百萬元。為表彰我們的高速增長，我們於2019年名列中指院中國物業服務百強成長性領先企業之一。我們連續五年獲億翰智庫列為中國物業企業綜合實力百強之一，排名由2016年的第55位晉升至2020年的第39位。

### 我們的優勢

我們相信，以下競爭優勢使我們能夠於中國物業管理行業中取得競爭地位，並使我們有別於競爭對手：

#### 聚焦於中國都市圈以及城市群，高質量快速增長的民生服務運營商

我們是中國享負盛名的綜合物業管理及民生服務運營商，提供物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及民生服務。我們起步於成渝城市群，深耕於中國都市圈和城市群，尤其是成渝城市群及華東地區。我們專注於向該等地區的一線、新一

---

## 業 務

---

線和二線城市的物業提供管理服務。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，成渝城市群是中國西南地區經濟發展的引擎，其於2019年的名義國內生產總值達到人民幣65,066億元，佔中國名義國內生產總值約6.6%。華東地區於2019年的名義國內生產總值達到人民幣350,715億元，佔中國名義國內生產總值約35.5%。截至2020年12月31日，我們分別有33.4%及28.9%的在管樓面面積位於成渝城市群及華東地區，而截至同時分別有33.2%及39.7%的合約樓面面積位於該兩個地區。新希望房地產集團專注於新一線、核心二線城市開發物業。借助新希望房地產集團，我們能夠打造一個收益來源穩健的中高端在管物業組合。於往績記錄期，我們管理新希望房地產集團開發的幾乎所有物業。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，2019年新希望房地產集團所開發物業的訂約銷售平均售價在中國房地產百強企業中排名第11位。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，2019年我們的每平方米收益為每平方米人民幣58.23元，於中國物業企業綜合實力百強中排名第八位，及我們獲億翰智庫授予2020年中國物業企業單坪創收十強。同期，我們的平均月度物業管理費為每平方米人民幣3.69元。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，我們的在管物業主要屬於中國房地產行業內按訂約銷售平均售價計的中高端類別。

我們在往績記錄期獲得了高速增長。截至2020年12月31日，我們服務17個城市的物業項目，覆蓋中國九個省、一個自治區及兩個直轄市，且我們的物業管理項目全部位於中國一線、新一線和二線城市。截至2020年12月31日，我們的總合約樓面面積達15.3百萬平方米，其中有5.1百萬平方米的未交付住宅物業儲備面積，預期將在未來三年內交付予我們負責管理。截至最後實際可行日期，我們的總在管樓面面積增加至11.4百萬平方米。於2018年至2019年，我們的收益從人民幣258.0百萬元增長47.5%至人民幣380.5百萬元，並從2019年的人民幣380.5百萬元進一步增長54.6%至2020年的人民幣588.3百萬元。我們的淨利潤從2018年的人民幣41.1百萬元增長56.0%至2019年的人民幣64.0百萬元，並從2019年的人民幣64.0百萬元增長71.6%至2020年的人民幣109.8百萬元。為表彰我們的高速增長，我們於2019年名列中指院中國物業服務百強成長性領先企業之一。

多年來，我們屢獲知名行業組織頒發獎項。我們連續五年獲億翰智庫列為中國物業企業綜合實力百強之一。我們的排名由2016年的第55位晉升至2020年的第39位。同時，我們憑藉優質服務及對客戶滿意度的不懈追求，獲評為2020中國物業生態鏈優



---

## 業 務

---

質服務商、2020中國物業企業客戶滿意度模範企業50強之一、2019年中國服務示範企業－中國金鑰匙獎，亦因我們的品牌認知度獲評為2020中國物業服務專業運營領先品牌。

### 多元化、高質量的在管物業組合及專業的商業運營服務能力

我們擁有優質在管物業組合。我們致力通過不斷增加我們的業務規模和提升我們的服務質量，提高我們在住宅物業管理方面的競爭力。截至2020年12月31日，我們共有40個在管住宅項目，總在管樓面面積達7.0百萬平方米。除住宅以外，我們還管理購物中心、購物街、特定市場、寫字樓及產業園在內的商務物業，以及其他類別非住宅物業，例如公共設施、文化及旅遊場所和衛生保健設施。我們相信高服務質量令我們的物業管理費收繳率較高。

此外，我們為成都、昆明、上海、溫州、南寧五個城市中的12個優質商務物業提供商業運營服務。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們管理的已開業商務物業佔用率分別為90.5%、90.2%及90.5%，商業管理服務的服務費收繳率分別為100%、98.0%及98.6%。

我們的商業運營項目中，昆明大商匯和張江高科技園是我們的標志性項目。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，截至2020年12月31日，昆明大商匯是雲南省的著名標桿性商務物業。張江高科技園位於上海張江科學城核心區域，主要是低密度園林小獨棟園區辦公樓，吸引了信息科技、電子商務及生物醫藥等領域的眾多知名企業（包括世界500強企業）入駐。

我們得力於物業管理及商業運營行業全鏈條專業僱員團隊的支持。該等寶貴的員工在物業管理及商業運營項目的全生命週期中積累了寶貴的運營經驗，我們認為他們將令我們緊抓機遇及不斷成長。



---

## 業 務

---

### 根據客戶需求而豐富的民生服務，形成民生服務生態體系

除優質物業管理服務、非業主增值服務及商業運營服務外，我們還圍繞食、居、商品及服務等方面的客戶需求，提供豐富的民生服務。我們全面了解企業、客戶、商戶和相關地方政府機構的需求，並尋求設計可實現各方目標的生態體系。

具體來說，我們的民生服務包括社區生活服務、社區資產管理服務、線上及線下零售服務及餐飲服務、營銷活動組織服務以及社區空間運營服務。我們的民生服務得力於完整管理系統的支持，其中包括客戶線上平台、產品和服務供應鏈管理、產品運送和送貨上門服務。我們認為，該全面管理系統也讓我們能夠快速引入新產品和服務類型，進一步令我們的民生服務組合多元化。

我們相信，透過將我們的客戶群擴大至我們在管社區的業主及住戶以外，以覆蓋周邊社區的住戶乃至其他人群，多樣化及創新性服務將能提升客戶的滿意度及忠誠度、提高我們的盈利能力，並有助我們實現多元化收益來源。於往績記錄期，我們的民生服務收入錄得高速增長，由2018年的人民幣28.3百萬元增長37.5%至2019年的人民幣38.9百萬元，並從2019年的人民幣38.9百萬元增長201.3%至2020年的人民幣117.2百萬元。

**來自新希望集團的強大支持，該集團是一家以為客戶創造美好生活為願景的綜合性產業集團，服務範圍涵蓋多個產業**

我們與新希望集團合作並獲得其大力支持，該集團是一家以為客戶創造美好生活為願景的綜合性產業集團。其已於多個產業建立其業務，包括食品及快速消費品、房地產、數字技術以及文化及旅遊、醫療健康及金融投資。其部分業務已經上市，包括新希望六和股份有限公司(000876.SZ)及新希望乳業。截至2019年12月31日，新希望集團資產規模超過人民幣2,000億元，而2019年銷售收益超過人民幣1,000億元。2020年9月，新希望集團公司在中華全國工商業聯合會發佈的2020年中國民營企業500強榜單位列第27名、是中國農業領域公司及總部位於四川省的民營企業中排名最高的公司。根據世界品牌實驗室的排名，截至2020年9月，「新希望」品牌價值為人民幣1,005億元。

---

## 業 務

---

於往績記錄期，我們管理幾乎所有由新希望房地產集團開發的物業。新希望房地產集團為中國領先的物業開發商。於2020年，根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，按綜合實力計，其在中國房地產百強企業中排名第39位。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，於2019年，其訂約銷售增長率在中國房地產40強企業中排名首位。我們的業務規模亦隨新希望房地產集團的增長而擴張。截至2020年12月31日，我們的總合約樓面面積為15.3百萬平方米。

我們是新希望集團進軍消費者市場的重要平台。我們亦得益於與其他新希望集團旗下公司的長期穩定合作關係，這些公司提供商品以豐富我們向客戶提供的產品，或有助令我們管理的物業類型多元化。例如，新希望集團旗下公司（如草根知本集團及新希望乳業）是我們的長期穩定供應商，供應乳製品、食品、飲料、零食及其他快速消費品等產品。此外，我們與新希望集團旗下多家公司建立了業務關係。例如，我們與上海藍生腦科醫院投資股份有限公司（一家總部位於上海的公司，經營腦科醫院）簽訂了戰略合作協議，為其醫院組合提供物業管理及物流服務。我們也與四川新望康華醫療管理集團有限公司簽訂戰略合作協議，就其附屬公司營運的美容診所及體檢設施提供物業管理服務。此外，我們為四川新網銀行股份有限公司（一家位於成都的互聯網銀行）提供寫字樓物業管理服務。

### 智能信息系統提高運營效率和客戶體驗

我們重視科技對本行業的賦能作用，堅信通過信息化、數字化、智能化能力的持續建設，以達到精益管理並提供優質服務，以在節省成本之餘而令客戶滿意。

我們擁有連接服務平台、管家及服務的線上智能服務系，以提高我們的運營效率。我們亦已啟用漫生活移動應用程序，協助我們提供優質物業管理服務及全面民生服務。漫生活移動應用程序連同我們其他信息技術（如管理停車位的智慧雲系統及高效安全的人臉識別系統）有助我們提供物業管理服務（如在線服務請求、支付物業管理費及車場收費、通行門禁、客戶投訴及回饋意見、小區公告），並使我們能夠提供民生服務（如社區活動、在線購物、送貨服務、家政服務、維修保養服務及寵物服務）。

## 業 務

我們擁有後台監察體系，以監察設備設施的表現及便利其保養工作。LCM系統通過指配每件設備設施的獨一識別碼，支持設施設備全生命週期管理，並持續進行在線巡檢和維保計劃及維修記錄，有助我們提升設備使用壽命，降低設備維修成本。RMA系統對設備進行自動監控、發出實時故障預警、自動指派工單，提升檢修效率，保障設施設備安全運行。配備24小時實時監視功能的中央集控系統，有助我們實現在管小區重點區域線上實時監測，也是品質保障的有效工具。通過整合不同前端應用程序及在線平台的數據，我們的內部系統（如ERP、CRM、智能車場管理、LCM、RMA及中央集控系統）有助於我們管理及運營業務。我們的員工可透過移動化設備接入該等管理系統，以進一步提升運營效率。

我們認為，我們的信息技術平台令我們能夠提升運營效率並降低運營成本。更多詳情請見「一 信息技術平台」。我們的信息化、數字化及智能化能力的發展促使我們的每名僱員創收從2018年的約人民幣146,988元上升至2019年的約人民幣178,324元。我們的每名僱員創收微降至2020年的約人民幣170,907元，主要是由於我們於2019年最後一個季度推出線上及線下零售服務和餐飲服務並於2020年推出租戶管理業務，亦於2020年在總部層面成立合作開發中心及在區域公司層面成立合作開發部，令僱員人數增加。

### 幸福奮鬥的企業文化與優秀複合的團隊，為業務增長提供了組織保障

我們視僱員為首要資源之一。為落實「民生服務運營商」的市場定位，我們在本集團各層級引入跨行業、高學歷且富有激情的年輕人才。截至2020年12月31日，僱員的平均年齡為31歲。我們相信，由經驗豐富的高管帶領具有激情和創造力的管理團隊，能夠實現我們的戰略目標。包含執行董事兼首席執行官陳靜女士在內的高管團隊及核心經理層，分別來自物業管理、地產、商業、金融等多個行業，且行業經驗平均高於10年，他們共同推動了我們在過去幾年的快速增長，並將持續為事業創新及高質量增長帶來極大動能。同時，我們擁有一批具備豐富經驗且認同我們的文化特質的項目經理隊伍。截至2020年12月31日，大多數項目經理擁有5年或以上物業管理、商業

---

## 業 務

---

運營或其他民生服務行業經驗。在管家級僱員層面，我們採用統一選聘準則，還通過新希望服務大學各項培訓課程，為員工提供系統性培訓。截至2020年12月31日，管家中70%擁有大專或以上學歷。

奮鬥是我們企業文化的底色。我們鼓勵員工高目標牽引自身職業成長。幸福是我們企業文化的另一重要特色，我們倡導「所有人服務每個人」，也重視關懷僱員及認同其價值觀。我們相信，愉悅的僱員更具熱情服務好客戶，從而可能會帶來更高的客戶滿意度及業務增長。

### 我們的戰略

我們計劃通過實施以下策略增強我們於中國物業管理、商業運營及民生服務行業的地位：

#### 持續深耕中國都市圈以及城市群，提升業務規模

我們計劃進一步深耕中國都市圈以及城市群的業務，特別是成渝城市群及華東地區的一線、新一線、二線城市，繼續鞏固我們在這些區域的市場地位。我們亦計劃進軍具有增長潛力的新市場。為實現我們的擴展，我們預期將繼續與新希望房地產集團一同成長，並將尋求新希望房地產集團業務擴展所帶來的新商機。我們亦計劃透過參與競標過程以及透過戰略收購及投資積極尋求機會管理由獨立第三方物業開發商開發的物業。尤其是，我們將借助美容診所及體檢設施的管理經驗，尋求拓展管理醫療設施的機遇，我們認為該等醫療設施的盈利潛力可能相對較高。此外，我們旨在通過管理更多的非住宅物業，如交通導向型開發項目等，將在管物業業態組合進一步多樣化。

我們計劃通過內生增長以及收購及投資符合我們業務戰略的公司的方式來發展業務。我們預計會收購並投資其他管理住宅物業及寫字樓、商業綜合體、醫療設施、教育設施等非住宅物業的物業管理公司。為提高管理效率，促進資源共享，我們亦預計會優先考慮位於我們已擁有業務的城市或地區的物業管理公司。我們計劃將[編纂]所得款項淨額的約[編纂]%用於收購及投資其他物業管理公司。有關更多資料，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」。截至最後實際可行日期，我們並無發現符合我們標準的任何合適目標。

---

## 業 務

---

我們亦計劃繼續拓展與獨立第三方物業開發商的合作，以降低對新希望房地產集團及其合營企業及聯營公司以及控股股東的聯繫人的依賴。我們於2020年在總部層面成立合作開發中心及在區域公司層面成立合作開發部，以發展與獨立第三方物業開發商的業務。我們的合作開發中心位於四川省成都市。合作開發部位於四川省成都市、雲南省昆明市、廣西壯族自治區南寧市、浙江省杭州市及遼寧省大連市。合作開發中心及合作開發部合共約有30名員工。合作開發中心負責本集團戰略收購和投資的總體戰略規劃及實施，並指導、協調、支持、監督及評估合作開發部。合作開發部在各自的相關區域內進行市場研究與信息收集，以便實施本集團戰略收購及投資，並在有關收購及投資活動中為合作開發中心提供支持。此外，合作開發部負責各自區域的市場拓展工作，包括確定潛在商機、商業談判及客戶管理。我們在合作開發部的專業團隊，通過物業開發商、業主委員會、國有企業、政府機構及商業銀行公佈招標機會的網站或其他平台發掘商機，或通過推薦或與客戶、當地招標機構及其他行業參與者頻繁溝通發現商機。我們亦組織活動，在節假日或其他場合推廣或展示我們的服務。在合作開發中心的專業團隊致力於按照我們在初步研究、投標、磋商、訂立及後續鞏固流程方面建立的內部程序進行戰略性收購及投資。我們計劃利用被收購物業管理公司與獨立第三方物業開發商之間的現有關係與該等獨立第三方物業開發商建立業務關係，並尋求機會進一步為其開發的其他物業項目招攬物業管理服務合同。有關詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途－戰略收購及投資計劃－實施收購計劃」。我們亦設有激勵機制來激勵我們的團隊與獨立第三方物業開發商成功進行市場開發。具體而言，我們主要提供有關商機信息的激勵措施（其金額因商機的潛在價值而異）以及總部及區域公司層面有關成功達成與獨立第三方的合作安排的激勵措施。

由於我們於2020年開始調配資源以加快與獨立第三方物業開發商的業務發展，故我們參與26個獨立第三方物業開發商開發的物業項目投標程序。憑藉我們歷史悠久的市場聲譽及在早已建立業務運營的地區中廣泛的物業管理服務經營，我們在成渝城市群取得七份由獨立第三方物業開發商開發的物業項目的物業管理服務合約及在華東地



---

## 業 務

---

區取得一份物業項目的物業管理服務合約，2020年的中標率為30.8%。於2021年，我們成功自獨立第三方物業開發商取得另外七份物業管理服務合約，截至最後實際可行日期我們已參與另外兩個投標程序。自2020年初起，我們自獨立第三方開發商獲得物業管理服務合約的物業項目包括醫院、學校及其他類型公共物業。透過參與該等投標並中標，我們認為，我們已獲得與競投獨立第三方物業開發商所開發不同類型物業項目有關的寶貴市場信息和經驗。依託我們不斷增長的經驗、我們在市場上的品牌知名度以及將通過戰略收購及投資獲得的其他各種類型物業項目，我們計劃進一步擴展我們的項目組合，納入更多由獨立第三方物業開發商開發的商務物業及其他類型非住宅物業。

於2020年，我們已訂約管理五個由獨立第三方物業開發商開發的物業項目，而五個物業項目已於2020年全部交付予我們以提供物業管理服務。截至2020年12月31日，我們就獨立第三方物業開發商開發的物業項目的總在管樓面面積達到1.1百萬平方米，佔同日我們總在管樓面面積的11.0%。我們提供予獨立第三方物業開發商開發的物業項目的物業管理服務所產生收入佔我們2020年物業管理服務分部所產生總收入的2.4%。自2021年1月1日起，我們已訂約管理另外七個由獨立第三方物業開發商開發的物業項目，且其中五個項目已交付予我們提供物業管理服務。截至最後實際可行日期，我們管理十項總在管樓面面積1.5百萬平方米由獨立第三方物業開發商所開發的物業項目，佔截至同日總在管樓面面積13.2%。我們計劃利用我們獲取獨立第三方物業開發商於成渝城市群所開發物業項目的物業管理服務合同的經驗，繼續在其他地區（如華東地區）發掘其他機會。因此，董事認為而獨家保薦人同意，與獨立第三方物業開發商開展業務並降低對新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業及聯營公司以及控股股東的聯繫人的依賴的措施屬切實可行且有效。我們預期將能夠與獨立第三方物業開發商進一步擴大我們的業務規模，原因是我們在與該等物業開發商的市場開發中積累了更多經驗，並通過為彼等開發的物業項目提供優質服務而獲得彼等信任。

我們亦計劃將非主增值服務的客戶群擴展到獨立第三方。於2020年，我們於向一家獨立第三方物業開發商提供案場管理服務錄得收益人民幣3.1百萬元。截至最後實際可行日期，我們一直在積極考慮與數家獨立第三方房物業管理公司及物業開發商的合

---

## 業 務

---

作安排，以提供我們的初步規劃及設計諮詢、交付前及維修與保養服務。我們的服務團隊正制定服務方案，以便為商務物業提供初步規劃及設計諮詢、交付前及維修與保養服務，且正組建專門營銷團隊來實施我們的營銷策略，將非業主增值服務的客戶群擴展到獨立第三方。

### 圍繞居民對美好生活的向往，鏈接新希望集團的產業，繼續做強民生服務

圍繞居民對美好生活的向往，我們計劃專注於進一步發展民生服務，包括拎包入住服務、便利生活服務、社區資產管理服務、線上及線下零售服務及餐飲服務、營銷活動組織服務及社區空間運營服務。我們將繼續加強與新希望集團的合作，充分利用其多元化產業覆蓋面及豐富的資源以拓展我們的民生服務。例如，基於對客戶需求的瞭解，我們計劃探索新希望六和股份有限公司、新希望乳業股份有限公司的產品供應機會，並多元化我們線上及線下零售服務及餐飲服務的產品種類，為我們的客戶創建多樣化的產品組合。我們亦計劃加強與新希望集團旗下公司的合作，例如為其經營食堂及提供餐飲服務。我們將繼續通過內生增長和外部擴張的方式擴大民生服務規模及服務組合，並增強業主及住戶的整體生活體驗。

此外，基於我們全國化的服務佈局，以及我們過往成功發展新服務內容的經驗，我們將繼續發展新的民生服務業務。作為此項工作的一部分，我們將尋求機會打造具競爭力的民生業務，向我們現有客戶群體以外的客戶（如居住在周邊社區的居民或各行各業的其他商戶）提供服務。我們也將尋找戰略收購及投資機遇，助力我們持續為消費者提供具有競爭力的民生服務。我們計劃將[編纂]所得款項淨額約[編纂]%用於收購及投資於其他提供民生服務的公司。有關更多資料，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」。

### 繼續加大科技投入，提高服務質量以及運營效率

我們將繼續進行科技投入以改善我們的服務，從而滿足客戶不斷變化的需求，建立社區生態體系，並提高我們的運營效率。我們預期專注於以下三個方向：客戶服務、精益管理、業務拓展。



---

## 業 務

---

**客戶服務。**我們計劃升級民生服務平台及其他數字化平台，提升智能硬件覆蓋率，加速大數據體系建設，進一步提高我們的服務質量，增進客戶體驗，提升客戶滿意度。我們計劃升級民生服務平台，集成更為豐富的服務，並運用數據分析協助豐富我們的服務組合及提高服務質量。我們將加大科技投入並擴大其於更多在管項目的覆蓋範圍。我們計劃在通行控制、安保、環保、生活等場景，為客戶提供更智能、更安心的科技。於2020年底，我們與四川省一所知名綜合性大學建立了研究合作關係。我們利用該大學在技術及社會研究領域的專業知識，致力於深入了解創建更好社區的關鍵要素，並進一步探索在我們的在管社區使用智能物聯網系統及技術。我們相信，在「共建、共治、共享」的理念下，產業界與學術界專業人士的力量融合可以幫助我們更好地了解社區發展和客戶需求。

**精益管理。**我們計劃升級信息技術平台，提升運營效率。我們計劃建設優化智能管理體系，以高效管理資源，並提供數據分析以支撐決策。我們將重點建設並優化智能物聯體系、集中控制設施設備及智能設備和硬件相關系統平台，並計劃將該等系統與智能管理體系整合，實現設備自動化巡檢、故障預警、集中工單分配、工單跟踪、工單結果評估及分析。我們相信，該等措施有助進一步提升運營效率，降低人工成本。

**業務拓展。**我們計劃將物業管理服務、社區空間運營、商業運營服務、社區生活服務等業務線整合至一個具備集中背景運營系統支持及統一客戶門戶網站的民生服務平台。我們認為這有助我們整合服務組合，並可讓客戶流覽並選擇我們向其提供的各種服務組合。我們計劃整合社區微生態內的商業資源，提升商戶的獲客能力。我們計劃將我們民生服務平台的覆蓋面從我們在管的社區向在管物業周圍5公里範圍延伸以服務我們在管社區以外的客戶，並實現進一步增長。

我們計劃將[編纂]所得款項淨額約[編纂]%用於升級信息系統及設備。有關更多資料，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」。

---

## 業 務

---

### 提高商業運營服務的運營效率，增強社區服務能力

我們計劃繼續擴大我們的業務規模並增強我們在商業運營服務領域的品牌影響力。我們預期將利用我們在多個城市運營數個大型商務物業所得的多元化商業運營服務經驗，以及基於現有服務網絡擴展的能力實現我們的計劃。

我們計劃對商業運營服務進行管理機制的標準化及運營管理機制的精益化。我們計劃制定運營標準化協議及管理制度，以節約能源並實現業務運營標準化，我們亦計劃精簡內部工作流程，從而提高我們的運營效率。通過該等舉措，我們擬進一步增強商業運營能力，我們相信這將有助於將我們商業運營服務的客戶群擴展到獨立第三方。此外，我們亦旨在優化我們商業運營服務的收入結構。舉例來說，我們預期有效利用運營空間（如停車空間及廣告空間）。我們亦擬利用在我們在管的商務物業的客流推廣我們可能向企業提供的其他各類服務。

我們計劃發展社區商業服務，並以社區商業綜合體、鄰里中心及社區商業街為載體，圍繞我們管理的社區，打造「十五分鍾生活圈」，提供廣泛服務應付居民日常需求。我們將圍繞客戶需要、日常生活必需品和精神需求打造一個社區商業服務三維互動服務包，並帶來「4+X」社區業務組合。「4」代表我們四大類社區業務，包括優質超市、生活設施、親子設施及餐飲娛樂場所。「X」代表我們根據住戶不斷變化的居住需要持續調整和升級的額外服務供應。我們擬整合本地資源、文化品牌及民生服務行業，持續擴大合作網絡並升級我們在社區業務運營中增添的社區業務。我們希望藉此為客戶創建新社區商業業務線及建立消費者中心、生活中心及社交中心，以打造旗艦社區業務項目及成為中國社區商業領軍者為長遠目標。

於2021年3月，我們與福州一家國有資產投資集團訂立戰略合作協議。根據此戰略合作協議，我們預期為福州鼓樓區的居民、商業及政府組織提供服務生態體系，並積極參與鼓樓區有關城市更新及區域化管理工作。我們擬在該戰略合作協議的範圍內

---

## 業 務

---

根據日後將予訂立的特定項目合約提供我們的綜合技術驅動物業管理服務、商業運營服務及民生服務，並拓展有關如體育及文化、護老及日間照顧服務等民生服務。

我們亦計劃將民生服務的客戶群擴展到由獨立第三方物業開發商開發的物業項目的客戶。於2020年，我們從向獨立第三方提供民生服務錄得收益人民幣89.1百萬元，佔我們同年來自民生服務總收益的76.0%。截至最後實際可行日期，作為我們餐飲服務的一部分，我們取得為兩名獨立第三方業務客戶經營食堂的服務合約，並參與另外三個餐飲服務投標程序。我們亦與14家獨立第三方物業管理公司、兩家獨立第三方物業開發商及其他行業的超過20個合作夥伴建立了合作關係，探索擴展我們線上及線下零售服務客戶群的商機。此外，我們已與一家獨立第三方物業管理公司建立合作安排，且正在積極考慮與其他四家物業管理公司的進一步合作安排，藉以使我們優質的社區生活服務覆蓋我們在管物業項目以外的業主和居民。

### 持續健全人力資源體系，以保障業務增長

我們將持續強化「幸福奮鬥」的企業文化，將「服務成就價值」作為我們的求進精神。我們將持續優化組織系統，讓我們及時應對市場變化及客戶需求，以此支持服務的發展。我們計劃建設全面的薪酬及激勵體系，進一步激發員工貢獻及事業發展的動能。在現有的績效獎金及其他激勵和回報的基礎上，我們計劃為不同業務線及關鍵崗位專門制定更有效的激勵政策，牽引團隊圍繞客戶需求激發業務增長。為繼續完善我們的人才培養體系，我們計劃升級新希望服務大學的線上線下培訓課程，面向不同部門及分支機構，持續上載涵蓋各類主題的學習資料文檔及線上課程，並錄製可在線觀看的線下講座，以便僱員隨時隨地輕鬆訪問。我們亦尋求吸引複合型人才加盟，助力滿足對優秀僱員的需求，為業務高速發展提供保障。

我們計劃將[編纂]所得款項淨額約[編纂]%用於人才招聘及團隊建設。有關更多資料，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」。

---

## 業 務

---

### 我們的業務模式

於往績記錄期，我們主要從四個業務分部產生收入：

- **物業管理服務**：我們為住宅物業、商務物業及其他類別非住宅物業提供物業管理服務。我們的服務主要包括清潔、安保、綠化及美化園林景觀以及維修與保養服務；
- **非業主增值服務**：我們向非業主提供增值服務，包括(i)案場管理服務；(ii)初步規劃及設計諮詢、交付前及維修與保養服務；及(iii)其他服務，例如建設工地管理服務；
- **商業運營服務**：我們提供(i)市場研究及定位與開業準備服務；(ii)商業運營服務，如租戶招攬服務、租戶管理服務、商業管理服務及營銷及推廣服務；及(iii)商務物業租賃；及
- **民生服務**：我們提供(i)社區生活服務，包括拎包入住服務、為業主和住戶提供維修與保養服務、便利生活服務和公共空間管理服務；(ii)社區資產管理服務，包括停車場相關服務及物業代理服務；(iii)線上及線下零售服務及餐飲服務；(iv)營銷活動組織服務；及(v)社區空間運營服務。

## 業 務

下表載列所示年度我們總收入按業務分部劃分的明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務.....	116,433	45.1	140,708	37.0	189,724	32.3
非業主增值服務.....	50,862	19.7	128,402	33.7	168,335	28.6
商業運營服務.....	62,373	24.2	72,571	19.1	112,956	19.2
民生服務.....	28,296	11.0	38,862	10.2	117,248	19.9
<b>總計.....</b>	<b>257,964</b>	<b>100.0</b>	<b>380,543</b>	<b>100.0</b>	<b>588,263</b>	<b>100.0</b>

下表載列所示年度我們收入按業務分部及最終付款客戶類型劃分的明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
<b>物業管理服務</b>						
新希望房地產集團.....	7,911	3.1	6,506	1.7	7,094	1.2
新希望房地產集團的合營企業或聯營公司....	903	0.4	501	0.1	1,874	0.3
我們最終控股股東的聯繫人.....	2,386	0.9	1,123	0.3	9,957	1.7
獨立第三方.....	105,233	40.8	132,578	34.8	170,799	29.0
<b>小計.....</b>	<b>116,433</b>	<b>45.1</b>	<b>140,708</b>	<b>37.0</b>	<b>189,724</b>	<b>32.3</b>
<b>非業主增值服務</b>						
新希望房地產集團.....	38,439	14.9	111,065	29.2	119,024	20.2
新希望房地產集團的合營企業或聯營公司....	12,182	4.7	9,488	2.5	42,861	7.3
我們最終控股股東的聯繫人.....	241	0.1	1,783	0.5	2,704	0.5
獨立第三方.....	-	-	6,066	1.6	3,746	0.6
<b>小計.....</b>	<b>50,862</b>	<b>19.7</b>	<b>128,402</b>	<b>33.7</b>	<b>168,335</b>	<b>28.6</b>

## 業 務

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
<b>商業運營服務</b>						
新希望房地產集團 .....	-	-	-	-	28,774	4.9
新希望房地產集團的合營企業或聯營公司....	-	-	-	-	605	0.1
我們最終控股股東的聯繫人.....	-	-	-	-	1,355	0.2
獨立第三方.....	62,373	24.2	72,571	19.1	82,222	14.0
<b>小計 .....</b>	<b>62,373</b>	<b>24.2</b>	<b>72,571</b>	<b>19.1</b>	<b>112,956</b>	<b>19.2</b>
<b>民生服務</b>						
新希望房地產集團 .....	308	0.1	792	0.2	23,215	3.9
新希望房地產集團的合營企業或聯營公司....	-	-	-	-	3,445	0.6
我們最終控股股東的聯繫人.....	519	0.2	1,207	0.3	1,465	0.2
獨立第三方.....	27,469	10.6	36,863	9.7	89,123	15.1
<b>小計 .....</b>	<b>28,296</b>	<b>11.0</b>	<b>38,862</b>	<b>10.2</b>	<b>117,248</b>	<b>19.9</b>
<b>總計 .....</b>	<b>257,964</b>	<b>100.0</b>	<b>380,543</b>	<b>100.0</b>	<b>588,263</b>	<b>100.0</b>

## 物業管理服務

### 概覽

除常規客戶服務外，我們亦為物業開發商、業主和住戶提供廣泛的物業管理服務，主要為安保、清潔、綠化及美化園林景觀以及維修與保養服務。我們在管物業組合涵蓋住宅物業、商務物業（例如購物中心、購物街、專業市場、寫字樓及產業園）及其他類別非住宅物業。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的總在管樓面面積分別約為5.0百萬平方米、6.5百萬平方米及10.2百萬平方米。截至最後實際可行日期，我們的總在管樓面面積為11.4百萬平方米。於2018年、2019年及2020年，物業管理服務所產生收入分別達到人民幣116.4百萬元、人民幣140.7百萬元及人民幣189.7百萬元。於2018年、2019年及2020年，提供予新希望房地產集團及新希望房地產集團的合營企業或聯營公司開發的物業的物業管理服務所產生的收入分別達到人民幣110.7百萬元、人民幣133.6百萬元及人民幣169.7百萬元，分別佔我們同期物業管理服務所產生總收入的95.1%、95.0%及89.4%。

## 業 務

下表載列截至所示日期我們的在管物業項目數目及在管樓面面積，以及我們已訂約管理的物業項目數目及相應合約樓面面積。

	截至12月31日			截至最後實際可行日期
	2018年	2019年	2020年	
我們已訂約管理的物業數目 <sup>(1)</sup> . . . . .	57	70	91	108
在管物業數目 <sup>(2)</sup> . . . . .	33	45	65	74
合約樓面面積 (千平方米) . . . . .	9,722	11,932	15,323	17,930
在管樓面面積 (千平方米) . . . . .	5,023	6,535	10,241	11,407

附註：

- (1) 指我們已訂立相關經營物業管理服務協議的所有物業，除在管物業外，可能包括尚未交付予我們作物業管理用途的物業。
- (2) 指已交付予我們作物業管理用途的物業。



## 業 務

下表載列截至所示日期我們項目總數及在管樓面面積以及所示年度按物業開發商類別劃分的物業管理服務所產生收入的明細：

	2018年				2019年				2020年			
	在管		在管		在管		在管		在管		在管	
	項目數量	樓面面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	%	項目數量	樓面面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	%	項目數量	樓面面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	%
新希望房地產集團 <sup>(1)</sup> . . . . .	28	4,189	104,519	89.8	38	5,677	127,008	90.3	47	6,998	150,053	79.0
新希望房地產集團的合營 企業或聯營公司 <sup>(2)</sup> . . . . .	3	695	6,154	5.3	3	695	6,608	4.7	8	1,937	19,627	10.4
我們最終控股股東的 聯繫人 <sup>(3)</sup> . . . . .	2	139	5,760	4.9	4	163	7,092	5.0	5	178	15,482	8.2
獨立第三方 <sup>(4)</sup> . . . . .	-	-	-	-	-	-	-	-	5	1,128	4,562	2.4
<b>總計</b> . . . . .	<b>33</b>	<b>5,023</b>	<b>116,433</b>	<b>100.0</b>	<b>45</b>	<b>6,535</b>	<b>140,708</b>	<b>100.0</b>	<b>65</b>	<b>10,241</b>	<b>189,724</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 指新希望房地產集團獨自開發的物業以及新希望房地產集團與其他物業開發商共同開發而新希望房地產集團持有控制性權益的物業。
- (2) 指新希望房地產集團的合營企業或聯營公司開發的物業，該等合營企業或聯營公司包括四川新希望實業有限公司、成都申龍房地產開發有限公司、四川東進新希望旅遊開發有限公司、嘉興新錦置業有限公司、寧波辰新置業有限公司、廣西唐昇投資有限公司及南寧新邕置業有限公司。
- (3) 指我們最終控股股東的其他聯繫人開發的物業，其他聯繫人包括四川華西乳業有限責任公司、新希望六和飼料股份有限公司、成都錦江曉康之家綜合門診部有限公司、四川新網銀行股份有限公司及成都新麗美醫療美容醫院有限公司。
- (4) 指獨立第三方物業開發商獨自開發的物業。

我們主要管理住宅物業。我們亦管理非住宅物業，包括(i)商務物業(例如購物中心、購物街、專業市場、寫字樓、產業園)，及(ii)其他類別非住宅物業(包括公共設施、文化及旅遊場所以及醫療設施)。下表載列截至所示日期我們總在管樓面面積按物業類別的劃分明細以及所示年度物業管理服務收入按物業類別劃分的明細：

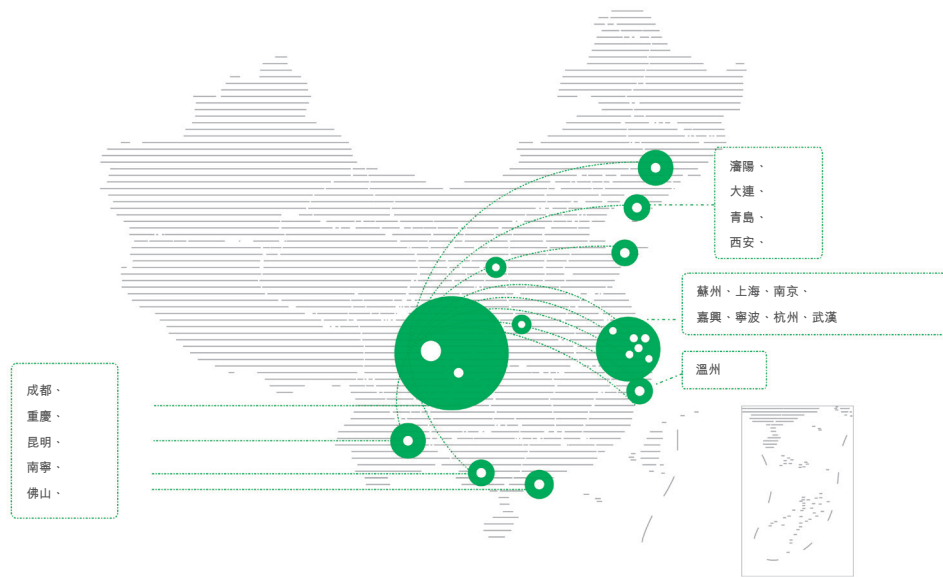
截至12月31日或截至該日止年度

	2018年			2019年			2020年					
	在管			在管			在管					
	項目數量	樓面面積 (千平方米) (人民幣千元)	收入 %	項目數量	樓面面積 (千平方米) (人民幣千元)	收入 %	項目數量	樓面面積 (千平方米) (人民幣千元)	收入 %			
住宅 .....	20	3,245	62,459	53.6	28	4,594	88,908	63.2	40	6,951	112,452	59.3
非住宅 .....	13	1,778	53,974	46.4	16	1,930	51,006	36.2	18	2,100	70,420	37.1
商務物業 .....	-	-	-	-	1	11	794	0.6	7	1,190	6,852	3.6
其他類別非住宅物業 .....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>總計 .....</b>	<b>33</b>	<b>5,023</b>	<b>116,433</b>	<b>100.0</b>	<b>45</b>	<b>6,535</b>	<b>140,708</b>	<b>100.0</b>	<b>65</b>	<b>10,241</b>	<b>189,724</b>	<b>100.0</b>

## 業 務

### 我們的地域覆蓋

自我們於2010年在四川省成都成立以來，截至2020年12月31日，我們已經將物業管理服務的地域覆蓋擴大至中國各地17個城市。截至同日，我們有合共65個在管物業項目，在管樓面面積合共為10.2百萬平方米。截至同日，我們已訂約管理91個項目，總合約樓面面積為15.3百萬平方米。以下地圖顯示我們截至2020年12月31日擁有的在管項目及已訂約但未交付項目的所在城市：



在我們業務覆蓋的城市中，我們重點關注成都、溫州、南寧及昆明。截至2019年12月31日，成都物業管理行業按樓面面積計的市場規模約為551.7百萬平方米，截至同日我們在成都的在管樓面面積合共約為2.1百萬平方米，約佔成都物業管理行業總市場份額的0.4%。截至2019年12月31日，溫州物業管理行業按樓面面積計的總市場規模約為180.4百萬平方米，截至同日我們在溫州的在管樓面面積合共約為1.6百萬平方米，約佔溫州物業管理行業總市場份額的0.9%。截至2019年12月31日，南寧物業管理行業按樓面面積計的市場規模約為359.4百萬平方米，截至同日我們在南寧的在管樓面面積合共約為1.0百萬平方米，約佔南寧物業管理行業總市場份額的0.3%。截至2019年12月31日，昆明物業管理行業按樓面面積計的市場規模約為397.8百萬平方米，截至同日我們在昆明的在管樓面面積合共約為1.3百萬平方米，約佔昆明物業管理行業總市場份額的0.3%。

## 業 務

下表載列截至所示日期我們按地區劃分的總在管樓面面積以及所示年度按地區劃分的物業管理服務所產生收入的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	在管 樓面面積	收入		在管 樓面面積	收入		在管 樓面面積	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)	%
<b>中國西南地區</b>									
成都 .....	2,115	59,803	51.4	2,139	67,704	48.1	3,309	84,920	44.7
昆明 .....	1,265	17,774	15.3	1,265	18,218	12.9	1,766	14,525	7.7
重慶 <sup>(1)</sup> .....	-	-	-	-	-	-	115	-	-
<b>華東地區</b>									
溫州 .....	584	12,519	10.8	1,555	27,963	19.9	1,964	40,609	21.4
上海 .....	42	5,082	4.4	42	5,065	3.6	42	5,063	2.7
蘇州 .....	-	-	-	-	-	-	357	3,586	1.9
嘉興 .....	-	-	-	-	-	-	199	2,794	1.5
寧波 .....	-	-	-	-	-	-	402	3,238	1.7
<b>華南地區</b>									
南寧 .....	521	11,407	9.8	1,002	10,829	7.7	1,499	20,380	10.7
<b>華北地區</b>									
大連 .....	364	5,555	4.8	364	5,555	3.9	421	6,769	3.6
瀋陽 .....	68	1,916	1.5	105	2,575	1.9	104	4,739	2.5
青島 .....	63	2,224	1.9	63	2,799	2.0	63	3,101	1.6
呼和浩特 <sup>(2)</sup> .....	-	153	0.1	-	-	-	-	-	-
<b>總計 .....</b>	<b>5,023</b>	<b>116,433</b>	<b>100.0</b>	<b>6,535</b>	<b>140,708</b>	<b>100.0</b>	<b>10,241</b>	<b>189,724</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 我們於2020年12月下旬開始管理重慶一個樓面面積約115,000平方米的項目，較原定時間表2021年1月為早。我們自2021年1月1日起開始根據相關物業管理服務協議計算該物業項目的物業管理費。
- (2) 呼和浩特新希望物業服務有限責任公司於2018年管理一個在管樓面面積約720,000平方米的項目，本集團其後於2018年4月將其於該公司的所有股權出售予一名第三方。

## 業 務

下表載列截至所示日期我們按城市等級劃分的總在管樓面面積以及所示年度按城市等級劃分的物業管理服務所產生收入的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	在管 樓面面積	收入		在管 樓面面積	收入		在管 樓面面積	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)	%
一線城市 <sup>(1)</sup> .....	42	5,082	4.4	42	5,065	3.6	42	5,063	2.7
新一線城市 <sup>(2)</sup> .....	2,247	63,943	54.8	2,308	73,078	52.0	3,948	96,345	50.7
二線城市 <sup>(3)</sup> .....	2,734	47,255	40.7	4,185	62,565	44.4	6,251	88,316	46.6
其他 <sup>(4)</sup> .....	-	153	0.1	-	-	-	-	-	-
<b>總計</b> .....	<b>5,023</b>	<b>116,433</b>	<b>100.0</b>	<b>6,535</b>	<b>140,708</b>	<b>100.0</b>	<b>10,241</b>	<b>189,724</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 我們提供物業管理服務的一線城市包括上海。
- (2) 我們提供物業管理服務的新一線城市包括成都、蘇州、重慶、瀋陽及青島。
- (3) 我們提供物業管理服務的二線城市包括大連、溫州、南寧、昆明、寧波及嘉興。
- (4) 於往績記錄期，我們亦為位於呼和浩特的一個項目提供物業管理服務。呼和浩特新希望物業服務有限責任公司於2018年管理一個在管樓面面積約720,000平方米的項目，本集團其後於2018年4月將其於該公司的所有股權出售予一名第三方。

截至2020年12月31日，前期物業管理服務協議或物業管理服務協議項下尚未交付予我們提供物業管理服務的未交付項目（我們並未開始就提供物業管理服務的合同責任收取物業管理費）的總合約樓面面積約為5.1百萬平方米。

## 業 務

下表載列截至2020年12月31日我們在管項目及已訂約但未交付項目的物業管理服務協議屆滿時間：

	在管項目				已訂約但未交付項目			
	樓面面積		協議數目		樓面面積		協議數目	
	(千平方米)	%	數目	%	(千平方米)	%	數目	%
無固定期限的物業管理服務協議 <sup>(1)</sup> .....	7,839	76.5	50	76.9	5,082	100.0	26	100.0
以下固定期限的物業管理服務協議：								
截至2021年12月31日止年度 ..	1,306	12.8	6	9.2	-	-	-	-
截至2022年12月31日止年度 ..	914	8.9	7	10.8	-	-	-	-
截至2023年12月31日止年度 ..	182	1.8	2	3.1	-	-	-	-
<b>總計 .....</b>	<b>10,241</b>	<b>100.0</b>	<b>65</b>	<b>100.0</b>	<b>5,082</b>	<b>100.0</b>	<b>26</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 無固定期限的物業管理服務協議一般為(i)在業主委員會成立之前與物業開發商訂立的協議，及(ii)與若干物業開發商、業主或住戶訂立的協議，而彼等與我們先前訂有固定期限但已期限屆滿的物業管理服務協議，我們在新的物業管理服務協議生效前繼續提供服務。倘有關物業管理協議終止或不予重續，我們面對若干風險。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議及商業運營服務協議或重續現有物業管理服務協議及商業運營服務協議，或取得或重續該等協議」。

我們並無任何於2018年到期的物業管理服務合約。在三份於2019年到期的住宅物業管理服務合約中，我們因相關物業管理項目的利潤率較低自願選擇不重續兩份合約。於2019年，概無我們非住宅物業的物業管理服務合約到期。於2020年，概無我們住宅物業的物業管理服務合約到期；而由於我們成功重續於2020年到期的兩份非住宅物業的物業管理服務合約，我們非住宅物業的物業管理服務合約續約率為100.0%。

---

## 業 務

---

### 服務範圍

我們提供優質的物業管理服務，以改善業主和住戶的生活體驗。我們提供的常規客戶服務主要包括日常服務回應、定期拜訪客戶、查詢處理、日常問候、緊急情況處理、包裹領取、鄰里關係處理和社區活動組織。我們為我們管理的各戶業主指派專業管家，以迅速回應客戶的服務請求。我們的專業管家統籌內部資源以滿足客戶的服務需求及協助提升服務質量。此外，我們提供的物業管理服務有以下主要類別：

- *清潔服務*。我們為物業單位及公共空間（如樓梯、走廊、外牆和地下室）提供清潔服務。我們通過自身僱員及第三方分包商提供清潔服務。
- *安保服務*。我們致力確保我們所管理物業為安全且井井有條。我們日常提供的安保服務為（其中包括）交通管理、巡邏、視頻監控、停車場安保、緊急應變、入口控制和訪客管理等等。我們主要通過自身僱員及第三方分包商提供安保服務。
- *綠化及美化園林景觀服務*。我們提供的美化園林景觀服務包括為我們所管理物業內的綠色植物進行害蟲防治、修剪、澆水和施肥。我們一般通過自身僱員及第三方分包商提供美化園林景觀服務。
- *維修與保養服務*。我們一般負責確保公共空間的電梯系統、供電與配電系統、供水與排水系統、消防系統、照明系統以及其他設施與設備處於良好狀態。我們一般通過自身僱員及第三方分包商提供維修與保養服務。



## 業 務

### 我們項目組合的增長

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別有33個、45個及65個在管項目。截至同日，我們的總在管樓面面積分別約為5.0百萬平方米、6.5百萬平方米及10.2百萬平方米。於往績記錄期，我們主要通過取得新物業管理服務協議持續壯大本身的項目組合。

於往績記錄期，我們的協議保留率維持較佳水平，我們認為反映本身提供優質物業管理服務的能力。於2018年、2019年及2020年，我們的物業管理服務協議總體保留率分別為100.0%、97.1%及100.0%。於往績記錄期，我們住宅物業的物業管理服務協議保留率分別為100.0%、96.2%及100.0%，而同期非住宅物業的物業管理服務協議保留率為100.0%。於2019年，我們的保留率低於100%，主要是由於我們因利潤率較低自願退出兩個住宅物業管理項目。我們出於本身的商業考慮，終止該兩項物業管理服務協議，概無物業管理服務協議由業主委員會或業主終止或於屆滿時不予重續。我們的若干物業管理服務協議並無規定終止協議的通知期，而根據其他物業管理服務協議，有關通知期介乎30日至3個月。

下表呈列於往績記錄期我們的合約樓面面積及在管樓面面積的變動：

	截至12月31日或截至該日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	合約 樓面面積	在管 樓面面積	合約 樓面面積	在管 樓面面積	合約 樓面面積	在管 樓面面積
	(千平方米)					
截至期初.....	6,470	4,344	9,722	5,023	14,655	6,535
新約 <sup>(1)</sup> .....	3,252	679	2,304	1,606	859	3,896
終止 <sup>(2)</sup> .....	-	-	286	286	-	-
截至期末.....	<b>9,722</b>	<b>5,023</b>	<b>11,932</b>	<b>6,535</b>	<b>15,323</b>	<b>10,241</b>

附註：

- (1) 主要包括(i)物業開發商所開發新項目的前期物業管理服務協議，及(ii)代替相關項目先前物業管理服務供應商的物業管理服務協議。重續協議不被視為我們於該年內訂立的新約。新訂約在管樓面面積包括我們在上年度已訂約的新交付樓面面積。

## 業 務

- (2) 主要包括我們不重續的若干物業管理服務協議，不重續是因為重新分配資源至較有利可圖的聘約，以優化我們的項目組合。我們終止立體城－凌江庭項目（2019年的在管樓面面積約191,287平方米）的物業管理服務協議。根據有關協議，我們截至2019年12月31日仍管理該項目，並於截至2020年1月1日不再管理該項目。

### 物業管理費

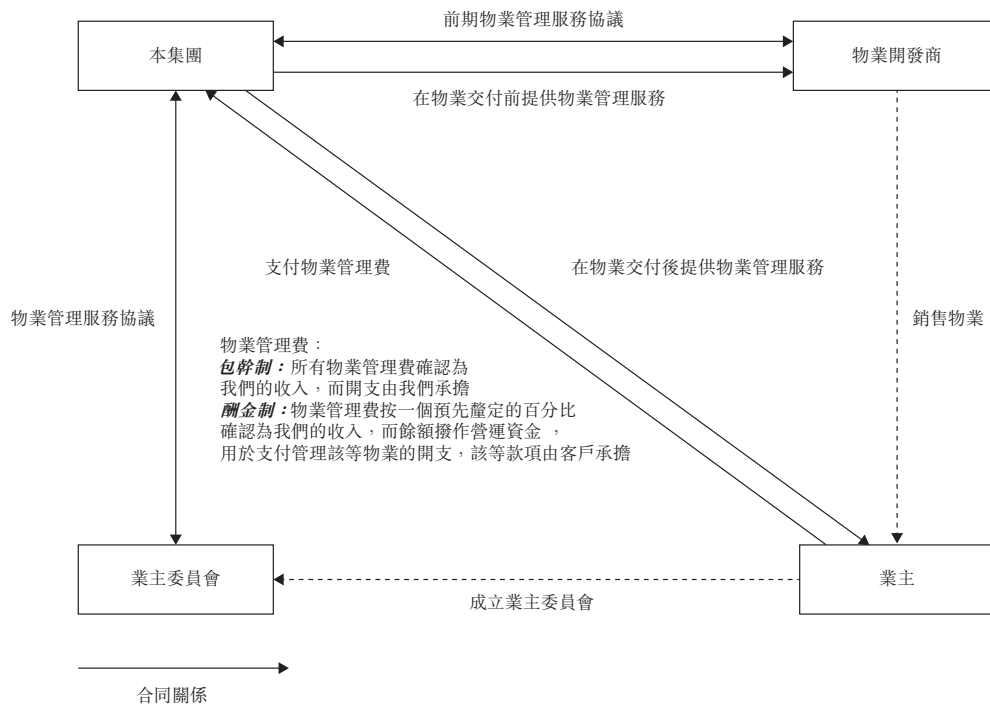
於往績記錄期，我們的物業管理費相當一部分按包幹制收取，餘額則按酬金制收取。於2018年、2019年及2020年，我們分別98.3%、98.0%及99.2%的物業管理服務所產生收入按包幹制收取，而同期分別1.7%、2.0%及0.8%的物業管理服務所產生收入按酬金制收取。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們通常按包幹制向客戶收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務分部物業管理服務的成本」。

下表載列截至所示日期我們按收費模式劃分的總在管樓面面積以及所示年度按收費模式劃分的物業管理服務所產生收入的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	在管 樓面面積	收入		在管 樓面面積	收入		在管 樓面面積	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)	%
包幹制 .....	4,843	114,444	98.3	6,355	137,950	98.0	10,061	188,244	99.2
酬金制 .....	180	1,989	1.7	180	2,758	2.0	180	1,480	0.8
總計 .....	<b>5,023</b>	<b>116,433</b>	<b>100.0</b>	<b>6,535</b>	<b>140,708</b>	<b>100.0</b>	<b>10,241</b>	<b>189,724</b>	<b>100.0</b>

## 業 務

我們考慮多項因素以決定按包幹制或酬金制收費，包括但不限於地方法規、物業開發商或業主委員會指定的個人化要求、承擔物業管理費的能力以及業主對質素的期望、地方市場狀況、預測盈利能力以及個別物業的性質及特色，並按個別基準釐定收費模式。下圖顯示我們管理的該等物業採取兩個收費模式：



### 按包幹制收取的物業管理費

根據包幹制收費模式，我們就物業管理服務收取固定的「全包」費用，而我們的物業管理費一般按月、按季或按年收取，視乎物業管理服務協議的條款而定。我們有權保留從物業開發商、業主及住戶收取的全額物業管理費作為收入，並承擔提供物業管理服務產生的成本。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，包幹制收費模式是中國收取物業管理費的主要方法，特別是住宅物業。請參閱「行業概覽－中國物業管理行業－物業管理行業收費模式」。

---

## 業 務

---

在磋商及訂立物業管理服務協議前，我們力求盡量準確地估計銷售成本。我們的銷售成本指直接歸因於我們提供服務的成本，主要包括(i)員工成本；(ii)分包勞工成本；(iii)辦公室開支；(iv)維護成本；(v)能源及資源開支；及(vi)折舊及攤銷費用。由於我們自行承擔該等開支，故我們降低銷售成本的能力會影響利潤率。倘銷售成本高於預期，我們或未能從客戶收取額外款項以維持利潤率。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們通常按包幹制向客戶收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務分部物業管理服務的成本」。於往績記錄期，我們就兩個在管物業項目產生虧損。於2018年、2019年及2020年，有關虧損分別為人民幣0.2百萬元、人民幣0.5百萬元及零，分別與一個、一個及零個在管物業項目有關。2020年12月31日之後直至最後實際可行日期，我們並無錄得任何物業項目虧損。我們的一個物業項目於2018年錄得虧損，乃由於該項目為一個相對較小的住宅物業項目及從該物業項目收取的物業管理費不足以支付提供優質物業管理服務所產生的服務成本。我們其後透過削減不必要成本提高經營效率，該物業項目於2018年後並無錄得虧損。我們的另一個物業項目於2019年錄得虧損，因為我們於2019年剛開始管理該物業項目，由於該物業項目為我們管理的首個醫療設施，故就該物業項目中投入相對較多的人力及供應資源以建立客戶信任，該物業項目於2019年後並無錄得虧損。於2018年、2019年及2020年，我們為該等錄得虧損的物業項目提供物業管理服務分部物業管理服務所產生的收入分別約為人民幣2.1百萬元、人民幣1.5百萬元及零，分別佔我們同期總收入的0.8%、0.4%及零。

我們已採取各項措施，包括(i)在根據我們的預期毛利率確定將分配至一個物業項目的資源之前進行成本分析，並進行定期預算檢討以防止或減少任何虧損；及(ii)實施多項技術解決方案及標準化程序以削減成本，防止或減少任何虧損。例如，通過於在管物業中使用我們的LCM系統及RMA系統，我們可大幅減少對人力的依賴，從而節省維護設備及設施方面的勞工成本。此外，我們的CRM系統可通過透明分配工作訂單、追蹤處理階段及監控我們的表現將我們的服務程序及績效評估標準化，協助我們完善我們的服務效率。有關更多資料，請參閱「－信息技術平台」。我們認為，該等措施可幫助我們最大程度地減少我們按包幹制收取物業管理費的物業管理項目以及商務物業項目的運營產生的虧損。

---

## 業 務

---

### 按酬金制收取的物業管理費

根據酬金制收費模式，酬金費用指我們按月、按季或按年從客戶應付物業管理費總額收取預先釐定百分比的物業管理費（通常佔根據相關物業管理服務協議應付予我們的物業管理費約10.0%），或指除服務費外收取一筆固定金額款項。我們確認酬金費用為收入，而剩餘所收取的物業管理費餘數撥作營運資金，用於支付我們提供物業管理服務產生的成本。有關成本由向我們支付物業管理費的客戶承擔。

當我們訂約按酬金制管理物業項目時，我們實質上擔任業主及住戶的代理。由於有關住宅社區或非住宅物業的管理處並無獨立銀行賬戶，所有關於上述管理處的交易經由我們的會計部門結算。截至報告期末，倘我們的庫務職能部門累計的管理處營運資金不足以支付管理處截至報告期所產生及透過庫務職能部門支付以安排相關住宅社區物業管理服務的開支，該差額確認為須予減值的其他應收款項。

根據酬金制收費模式，我們無權獲得客戶已付物業管理費超出為該物業提供服務相關成本及開支的任何部分。因此，我們一般不確認按酬金制收費的物業管理服務協議項下任何直接成本。有關成本由客戶承擔。

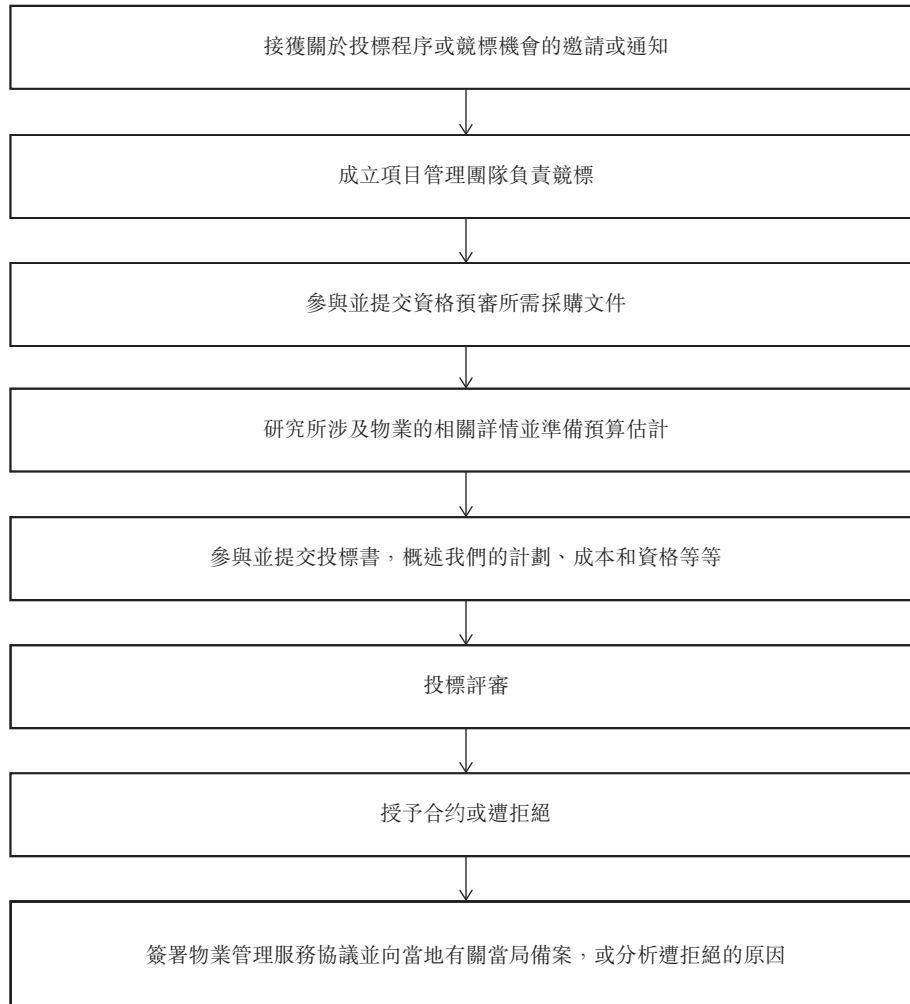
### 投標程序

於往績記錄期，我們所有住宅物業的物業管理服務協議通過參與投標取得，過程中物業開發商或業主委員會對多個物業管理服務供應商進行評估及甄選。投標邀請通常由開發中物業的物業開發商發出，或者來自住宅社區的業主委員會。根據中國法律法規，物業管理公司必須通過參加投標程序取得住宅物業的前期物業管理服務協議。倘競投方少於三名或屬小型物業，物業開發商經物業所在相關地區、縣政府房地產行政部門批准後，可通過直接訂立協議甄選及聘用合資格物業管理公司。請參閱「監管概

## 業 務

覽－有關物業管理服務的法規－有關委任物業管理企業的法規」。根據《中華人民共和國政府採購法》及相關法律法規，關於中國政府機關、機構或組織所擁有非住宅物業為超過指定金額的服務聘請物業管理服務供應商，亦須進行投標程序。

以下流程圖列示取得物業管理服務協議常規投標程序的各個階段：



於往績記錄期，我們競投新希望房地產集團及新希望房地產集團的合營企業或聯營公司所開發物業的中標率為100%。我們透過商業磋商取得我們最終控股股東的其他聯繫人所開發物業的物業管理服務合約，但並無參與該等物業的投標程序，原因為該等物業項目為商務物業，根據中國適用法律法規，商務物業毋須進行招標程序。由於我們開始探索管理獨立第三方物業開發商所開發物業的機會，我們於2019年參與兩個投標程序，但並無取得物業管理服務合約。我們競投獨立第三方物業開發商所開發物



---

## 業 務

---

業的中標率大幅提高，原因是我們於2020年參與26項投標程序，成功取得八項物業管理服務合約，中標率為30.8%。獨立第三方物業開發商所開發項目的中標率相對較低，主要由於(i)我們透過積極參與大量投標及競標過程，努力從競投獨立第三方物業開發商所開發物業項目中發掘更多商機及獲得相關的寶貴市場信息和經驗；及(ii)需要時間取得獨立第三方物業開發商的信任及信心以及與彼等建立合作關係。為進一步增強與獨立第三方物業開發商發展業務的能力，我們於2020年在總部層面成立合作開發中心及在區域公司層面成立合作開發部，負責與獨立第三方物業開發商發展業務。我們在合作開發部的專業團隊，通過物業開發商、業主委員會、國有企業、政府機構及商業銀行公佈招標機會的網站或其他平台發掘商機，或通過推薦或與客戶、當地招標機構及其他行業參與者頻繁溝通的方式發掘商機。我們亦設有激勵機制來激勵我們的團隊。我們亦組織活動，在節假日或其他場合推廣或展示我們的服務。

### 物業管理服務協議

我們一般與物業開發商訂立前期物業管理服務協議。前期物業管理服務協議是一種我們在物業開發項目施工及交付前階段訂立的物業管理服務協議。

關於已交付但尚未成立業主委員會的住宅物業，我們根據我們與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議為業主及住戶提供物業管理服務。我們通常於物業開發商向業主交付物業後開始為業主提供住宅物業的物業管理服務。物業開發商向業主交付物業的時間通常根據彼等訂立的購房協議釐定。關於已交付且已經成立業主委員會的住宅物業，我們與代表業主的業主委員會訂立物業管理服務協議。截至2018年、2019年及2020年12月31日，已成立業主委員會的在管物業數目分別為兩項、三項及六項，分別佔我們在管住宅物業總數的約10.0%、10.7%及15.0%。於往績記錄期，已就我們根據前期物業管理服務協議所管理的六個物業項目成立業主委員會，而我們成功就其中五項物業項目與業主委員會訂立新物業管理服務協議或持續根據初步物業管理服務協



---

## 業 務

---

議提供服務。就各項該等物業項目而言，在物業管理費水平或服務範圍方面，前期物業管理服務協議和與業主委員會訂立的物業管理服務協議之間並無重大差別。由於其利潤率低，我們選擇不與一個物業項目的業主委員會訂立物業管理服務協議。

據我們的中國法律顧問告知，根據民法典及相關中國法律法規，並無強制規定非住宅物業業主須成立業主委員會。於往績記錄期，我們的在管非住宅物業並無成立業主委員會，本公司根據與物業開發商、業主或租戶訂立的物業管理服務協議為該等物業提供物業管理服務。

於往績記錄期，我們大部分來自物業管理服務的收入來自與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議。經審閱相關物業管理服務協議，我們的行業顧問第一太平戴維斯及億翰智庫認為，我們與新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業及聯營公司以及我們控股股東的聯繫人訂立的物業管理服務協議的主要條款符合行業規範。

## 業 務

下表載列截至所示日期我們的總合約樓面面積及在管樓面面積以及所示年度我們物業管理服務不同階段的物業管理服務所產生收入的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	合約樓面面積 (千平方米)	在管樓面面積 (人民幣千元)	合約樓面面積 (千平方米)	在管樓面面積 (人民幣千元)	合約樓面面積 (千平方米)	在管樓面面積 (人民幣千元)
		收入	收入	收入	收入	收入
		%	%	%	%	%
住宅物業						
前期階段 <sup>(1)</sup> .....	7,571	53,624	46.0	80,073	56.9	94,641
業主委員會階段 <sup>(2)</sup> .....	238	8,835	7.6	8,835	6.3	17,811
商務物業及其他非住宅物業類型 .....	1,913	53,974	46.4	51,800	36.8	77,272
<b>總計</b> .....	<b>9,722</b>	<b>116,433</b>	<b>100.0</b>	<b>140,708</b>	<b>100.0</b>	<b>189,724</b>

附註：

- (1) 包括項目已交付但尚未成立業主委員會的階段。
- (2) 包括我們在成立後業主委員會已經提供服務的物業管理項目。

---

## 業 務

---

### 與物業開發商交易的主要條款

我們與物業開發商的前期物業管理服務協議一般包括以下主要條款：

- **服務範圍。**與物業開發商的常規前期物業管理服務協議載列所需服務，包括客戶服務、清潔服務、安保服務、綠化及美化園林景觀服務及維修與保養服務。我們亦可能提供其他定制服務，例如收取公用事業費及會所與停車場管理服務。
- **履約標準。**前期物業管理服務協議載列範圍及預期標準，例如我們服務的有關面積以及我們服務表現的要求、頻率及標準。
- **物業管理費。**前期物業管理服務協議載列按包幹制或酬金制應付的物業管理費金額。物業開發商一般負責支付尚未售出單位的物業管理費。倘我們同意管理停車場，前期物業管理服務合同亦會指明有關服務的應付費用。關於逾期物業管理費，物業開發商應支付協議指定的逾期罰金。
- **物業開發商的責任。**物業開發商主要負責(其中包括)確保物業買家明白及確認其關於遵守社區管理協議的責任及我們所提供的物業管理服務，並向我們提供辦公室設施及其他必要支援以實行我們的合同責任。
- **服務期限及終止。**我們的前期物業管理服務協議一般並無固定期限，並將於成立業主委員會並訂立新物業管理服務協議時終止。
- **糾紛調解。**物業管理服務協議的訂約方一般須於訴諸訴訟或仲裁前先通過協商解決任何合同糾紛。

物業開發商向業主交付項目以後，業主可成立並運作業主委員會以管理項目。根據民法典，業主有權在業主會議上成立業主委員會，且物業開發商與物業管理服務公司按照中國法律法規訂立的前期物業管理服務協議對相關業主具有法律約束力。根據《物業管理條例》，物業開發商與物業買方訂立的銷售合同須載有相關前期物業管理服

---

## 業 務

---

務協議訂明的內容。因此，如我們的中國法律顧問所告知，與物業開發商訂立符合前述法規的前期物業管理服務協議對相關未來業主具有法律約束力，因為業主與物業開發商訂立的物業買賣協議須載有前期物業管理服務合同的內容。此外，根據《物業管理條例》，倘只有一個業主的，或者業主人數較少且經全體業主一致同意，決定不成立業主大會的，由業主共同履行業主大會、業主委員會職責。因此，我們獲中國法律顧問告知，根據民法典及相關中國法律及法規，並無強制規定非住宅物業的業主須成立業主委員會。對於並無業主委員會的非住宅物業而言，我們在物業開發商向業主交付非住宅項目後，直接與業主進行磋商並訂立合同，以及履行我們的物業管理服務。

當前期物業管理服務協議到期，我們即可與新成立的業主委員會磋商新物業管理服務協議的條款。業主委員會獨立於我們。為取得以及持續取得物業管理服務協議，我們必須一直以具競爭力的價格提供優質服務。根據民法典，業主大會委聘或解聘物業管理企業的法定人數應當由將有三分之二以上專有部分面積及佔業主總人數三分之二以上的業主組成，並應獲得參與表決並持有專有部分面積一半且代表參與表決業主總人數一半業主所投的贊成票。業主會議可經過招投標程序聘用新物業管理服務供應商或者基於有關服務條款及條件、質素及價格的特定標準選出新物業管理服務供應商。請參閱「監管概覽－有關物業管理服務的法規－有關委任物業管理企業的法規」。

### **與業主委員會交易的主要條款**

我們與業主委員會的物業管理服務協議一般包括以下主要條款：

- **服務範圍。**我們一般同意提供物業管理服務，包括清潔服務、安保服務、綠化及美化園林景觀服務及維修與保養服務。

---

## 業 務

---

- *表現標準*。物業管理服務協議載列對我們物業管理服務的預期標準，包括我們服務的有關面積以及服務表現的頻率。
- *物業管理費*。物業管理費會根據相關服務協議由業主及住戶按包幹制或酬金制支付。倘我們同意管理停車場，物業管理服務協議亦將詳細列出有關服務的應付費用。關於逾期物業管理費，業主及住戶須支付服務協議指定的逾期罰金。
- *業主及住戶的權利及責任*。業主委員會主要負責(其中包括)確保業主及住戶明白及履行其關於支付物業管理費的責任、向我們提供必要支援以實行我們的合同責任，以及檢討或監督我們可能制定與我們服務有關的計劃及預算。
- *服務期限及終止*。我們的物業管理服務協議一般有固定期限三年。協議一般將訂明，訂約方可在協議屆滿前三個月內磋商續訂事宜，若訂約方未達成新協議，協議期限將自動延長兩個月，在此期間訂約方將繼續履行協議而業主委員會應委聘新的物業管理服務供應商。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們或任何業主委員會均無在任何物業管理服務協議期限屆滿前單方面終止協議。
- *糾紛調解*。物業管理服務協議的訂約方一般須於訴諸訴訟或仲裁前先通過協商解決任何合同糾紛。

根據中國法律，業主委員會在有關物業管理事宜以業主的利益行事。業主委員會於授權範圍內的決定對所有業主均具有約束力。業主委員會與物業管理服務供應商的協議為有效，在法律上對有關的全體業主具有約束力，而不論業主是否為有關合同的個人訂約方。因此，我們就未繳付物業管理費擁有針對業主的法律申索權。業主有權獲知及監督公共資金的使用情況、審查我們的年度預算及我們就補足公共資金或整體

---

## 業 務

---

物業管理服務編製的任何計劃。業主須根據物業管理服務協議支付物業管理費。倘業主與住戶協定由住戶支付物業管理費，業主應當共同及個別承擔支付物業管理費的責任。

### *非住宅物業的物業管理服務協議的主要條款*

我們與客戶（如業主、租戶、佔用人及物業開發商）就管理非住宅物業訂立物業管理服務協議。一般情況下，物業開發商將物業售予物業買家後，非住宅物業服務的最終付款客戶為物業買家或租戶（如有關物業出租）。在有關物業售出前，物業開發商為最終付款客戶。對於由一名機構客戶佔用的特定非住宅物業項目，該機構客戶通常為最終付款客戶。我們的非住宅物業的物業管理服務協議一般包括的主要條款，大致與我們在管住宅物業的物業管理服務協議所載的條款相若，如服務範圍、表現標準、物業管理費、訂約方各自的權利及責任、服務期限及糾紛調解。

### **我們的定價政策**

我們服務的定價一般會考慮特點、位置、我們的預算、目標利潤率、業主及住戶的概況以及我們服務的範圍及質量等因素。我們定期評估財務資料，以衡量是否收取足夠的物業管理費以維持利潤率。在重續我們的物業管理服務協議的磋商過程中，我們可能調高物業管理費率作為繼續提供服務的先決條件。

國務院價格管理部門及建設管理部門共同負責監督及管理物業管理及相關服務收費。請參閱本文件「監管概覽－有關物業管理服務的法規－有關物業管理企業收費的法規」。我們預計，隨著相關地方機關通過實施放開價格管控通知的法規，住宅物業的價格控制將逐步放寬。截至2018年、2019年及2020年12月31日，受政府指導價格影響的項目數目分別為11個、14個及25個，總在管樓面面積分別為2.2百萬平方米、2.6百萬平方米及4.6百萬平方米，於2018年、2019年及2020年貢獻的總收入分別為人民幣60.6百萬元、人民幣104.4百萬元及人民幣145.6百萬元，分別佔我們同期總收入的23.5%、27.4%及24.7%。所有該等項目均為位於新一線城市（如成都、蘇州及重慶）及二線城市（如大連、溫州、昆明、寧波及嘉興）的住宅物業。據我們的中國法律顧問告

## 業 務

知，我們收取的物業管理費在所有重大方面均符合有關政府價格管控的相關中國法律法規規定。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們受限於監管環境及影響中國物業管理及房地產行業的措施」。

下表載列所示年度物業管理服務受政府指導價格影響的項目與不受政府指導價格影響的項目的毛利率比較：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
受政府指導價格影響的項目.....	27.2%	28.3%	32.0%
不受政府指導價格影響的項目.....	24.7%	26.4%	30.7%
<b>總計</b> .....	<b>25.4%</b>	<b>27.1%</b>	<b>31.2%</b>

於往績記錄期，受政府指導價格影響的項目與不受政府指導價格影響的項目的毛利率並無重大差異。

下表載列所示年度我們按物業開發商類別劃分的在管物業每平方米平均物業管理費：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	<i>(每月每平方米人民幣元)</i>		
<b>住宅物業</b>			
新希望房地產集團 <sup>(1)</sup> .....	2.48	2.79	2.77
新希望房地產集團的合營企業 或聯營公司 <sup>(2)</sup> .....	2.72	2.63	2.80
我們最終控股股東的聯繫人 <sup>(3)</sup> .....	-	-	-
獨立第三方 <sup>(4)</sup> .....	-	-	-
<b>住宅物業整體平均物業管理費</b> .....	<b>2.51</b>	<b>2.77</b>	<b>2.78</b>
<b>非住宅物業</b>			
<b>商務物業<sup>(5)</sup></b>			
新希望房地產集團 <sup>(1)</sup> .....	5.84	5.84	5.84
新希望房地產集團的合營 企業或聯營公司 <sup>(2)</sup> .....	5.43	5.43	5.43



## 業 務

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(每月每平方米人民幣元)		
我們最終控股股東的聯繫人 <sup>(3)</sup> .....	8.09	9.98	9.98
獨立第三方 <sup>(4)</sup> .....	-	-	2.87
商務物業整體平均物業管理費 .....	6.10	6.43	6.26
其他非住宅物業類型 <sup>(6)</sup>			
新希望房地產集團 <sup>(1)</sup> .....	-	-	-
新希望房地產集團的合營 企業或聯營公司 <sup>(2)</sup> .....	-	-	1.79
我們最終控股股東的 聯繫人 <sup>(3)</sup> .....	-	19.13	19.45
獨立第三方 <sup>(4)</sup> .....	-	-	1.92
其他非住宅物業整體平均物業管理費 .....	-	19.13	2.51
非住宅物業整體平均物業管理費 .....	6.10	6.59	5.23
整體平均物業管理費 .....	3.53	3.69	3.44

附註：

- (1) 指新希望房地產集團獨自開發的物業以及新希望房地產集團與其他物業開發商共同開發而新希望房地產集團持有控制性權益的物業。
- (2) 指新希望房地產集團的合營企業或聯營公司(包括四川新希望實業有限公司、成都申瓏房地產開發有限公司、四川東進新希望旅遊開發有限公司、嘉興新錦置業有限公司、寧波辰新置業有限公司、廣西唐昇投資有限公司及南寧新邕置業有限公司)開發的物業。
- (3) 指我們最終控股股東的其他聯繫人(包括四川華西乳業有限責任公司、新希望六和飼料股份有限公司、成都錦江曉康之家綜合門診部有限公司、四川新網銀行股份有限公司及成都新麗美醫療美容醫院有限公司)開發的物業。
- (4) 指獨立第三方物業開發商獨自開發的物業。
- (5) 包括商務物業(例如購物中心、購物街、專業市場、寫字樓及產業園)在內。
- (6) 包括公共設施、文化及旅遊場所以及醫療設施在內。

## 業 務

於往績記錄期，我們的控股股東的其他聯繫人開發的其他非住宅物業項目的平均物業管理費大幅高於其他類型物業開發商開發的物業項目或我們在管的其他類型物業的平均物業管理費，主要由於由我們在管由控股股東的其他聯繫人開發的物業項目為位於成都的美容診所及體檢設施，與我們管理的任何其他類型的物業項目相比，通常需要更多職員配備及更優質補給品以及需求更細緻的物業管理服務。於往績記錄期，該美容診所及體檢設施的每月平均物業管理費分別達每平方米人民幣19.13元及每平方米人民幣21.00元。我們的物業管理費反映這些保健設施所需的服務數量及高標準。

於往績記錄期，我們控股股東的其他聯繫人開發的商務物業主要包括成都的兩幢優質寫字樓。一幢位於主要道路附近，方便往返地鐵站，因此吸引了追求更優質物業管理服務的租戶。該物業項目的每月平均物業管理費達每平方米人民幣9.00元。另一棟寫字樓位於成都中央商業區成都高新技術產業開發區，專門供金融行業的客戶使用。由於具有高水平的物業管理服務，該物業項目的每月平均物業管理費達每平方米人民幣19.50元。於往績記錄期，我們在管由新希望房地產集團開發的商務物業平均物業管理費被六個位於住宅區附近的物業項目（專業市場及購物街）收取相對較低的平均物業管理費所影響，截至2018年、2019年及2020年12月31日總在管樓面面積約為1.2百萬平方米、1.3百萬平方米及1.3百萬平方米，分別佔新希望房地產集團所開發商務物業總在管樓面面積的75.3%、73.2%及74.1%。這四個物業項目收取的物業管理費通常低於購物中心及寫字樓的物業管理費，不超過每月每平方米人民幣4.00元，但符合這些特定類型商務物業的服務標準。於往績記錄期，由我們在管由新希望房地產集團的聯營公司開發的商務物業為鄰近住宅區的小型辦公室／家庭辦公室的寫字樓，而與位於主要商業區的優質寫字樓相比，我們對該項目收取的物業管理費相對較低。由獨立第三方開發的商務物業為寫字樓，其(i)由對物業管理服務標準要求相對較低的單一企業客戶佔用及(ii)鄰近我們其他在管商務物業，透過聚集資源，使我們得以減省成本。因此，我們對該項目收取相對較低的物業管理費。因此，於往績記錄期，我們在管由控股股東的其他聯繫人開發的商務物業的平均物業管理費相對高於其他類型物業開發商開發的商務物業的平均物業管理費。

---

## 業 務

---

### 付款及信貸期

我們一般定期收取物業管理費，但可能視乎物業管理服務協議的條款而有所不同。物業管理服務費一般在我們發出付款通知書時到期並須由業主及居民支付。業主及住戶通常須於收到繳款通知後即時就我們的物業管理服務付款，根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，這符合中國物業管理行業的慣例。我們主要接受以線上轉賬、銀行卡或第三方付款平台或以現金支付物業管理費的款項。為方便及時收取物業管理費和其他款項，我們可能每月以書面形式向物業開發商、業主和住戶發送付款提示。倘若待結算費用超過三個月仍未繳付，我們的員工將拜訪客戶查詢及可能致電、發短信或傳真有關客戶進行跟進。倘若待結算費用超過一年仍未繳付，我們可能向有關客戶提出訴訟，以索取待結算款項。請參閱「財務資料－若干合併財務狀況表項目概述－資產－貿易應收款項」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們未必能向業主、住戶及／或物業開發商收取物業管理費，這可能產生貿易應收款項減值虧損」。

### 非業主增值服務

#### 概覽

我們亦提供一系列非業主增值服務，主要是對物業開發商。我們的非業主增值服務包括(i)案場管理服務；(ii)初步規劃及設計諮詢、交付前及維修與保養服務；及(iii)其他服務，例如建設工地管理服務。於往績記錄期，我們透過與客戶進行商業磋商取得非業主增值服務合約。我們一般考慮(其中包括)(i)我們的估計員工成本、外判勞工成本及原材料成本，(ii)相關物業項目的類型及規模；及(iii)所需服務量及複雜程度提供非業主增值服務價格。

## 業 務

於2018年、2019年及2020年，我們從非業主增值服務所產生的收入分別達到人民幣50.9百萬元、人民幣128.4百萬元及人民幣168.3百萬元，分別佔我們同期總收入19.7%、33.7%及28.6%。下表載列於所示年度我們來自非業主增值服務收入的明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
案場管理服務.....	36,542	71.8	67,473	52.5	96,708	57.5
初步規劃及設計諮詢、 交付前及維修與保養服務.....	13,603	26.7	51,320	40.0	60,615	36.0
其他服務.....	717	1.5	9,609	7.5	11,012	6.5
<b>總計 .....</b>	<b>50,862</b>	<b>100.0</b>	<b>128,402</b>	<b>100.0</b>	<b>168,335</b>	<b>100.0</b>

### 案場管理服務

我們向物業開發商的案場及示範單位提供物業管理服務，例如客戶接待、安保及清潔服務。我們的服務旨在確保銷售辦事處和示範單位的安全和順利運營。我們經由僱員及第三方分包商提供案場和示範單位管理服務。我們在成本基礎上加算利潤加成以釐定有關服務的收費。服務費通常按預先釐定的服務成本百分比計算。客戶一般按季度向我們付款。一個季度的費用一般須於該季度完結後20日內支付。

### 初步規劃及設計諮詢、交付前及維修與保養服務

#### 初步規劃及設計諮詢服務

我們提供各類初步規劃及設計諮詢服務，以滿足物業開發商在不同業務運營階段的需求。在施工規劃階段，我們審查開發商的施工藍圖，並從物業管理角度提出建議，例如有關節能、消防安全及一般安保的建議。我們亦檢查施工過程中的關鍵里程碑，以確保符合原始設計及相關施工規定。我們主要就將交付予我們以提供初步規劃及設計諮詢服務的物業按每平方米收取統一費用。我們主要通過我們的僱員提供初步

---

## 業 務

---

規劃及設計諮詢服務。一般而言，相關物業項目的主體結構通過驗收程序後，應付我們服務費的70%，其餘部分將於物業項目竣工並交付予物業買家後一個月應付予我們。

### **交付前服務**

我們亦可能在物業銷售交付前階段獲物業開發商分包而負責提供檢驗及清潔服務。我們對物業進行質量檢驗、發現質量問題、改正缺陷並向物業開發商報告。我們亦提供物業交付前的單位清潔服務，使物業適合交付。我們主要就將交付予我們以提供交付前服務的物業按每平方米收取統一費用。我們通過我們的僱員及分包商提供交付前服務。客戶一般於完成相關服務後向我們付款。

### **維修與保養服務**

我們亦在交付後質量保證期內協助物業開發商進行物業維修與保養。我們透過我們的客戶服務熱線、漫生活移動應用程序及親身到訪接受業主及住戶的維修與保養服務請求。在記錄該等請求後，我們會派遣相關人員前往現場評估情況並制定解決方案。然後我們會與建築公司聯繫，提供所要求的服務。在某些情況下，例如建築公司未能及時提供所要求的服務，我們可介入並直接提供有關服務。在交付後質量保證期內，我們主要就維修與保養服務按每平方米收取統一費用。我們通過我們的僱員及分包商提供維修與保養服務。一般而言，相關物業項目竣工並交付予物業買家後六個月內應付予我們服務費的50%，其餘部分將於物業項目竣工並交付予物業買家後一年內應付予我們。

### **其他服務**

我們亦為物業開發商提供其他服務（主要為通過維持建設工地的秩序並控制進出工地的人員和車輛的建設工地管理服務），助力建設工地個人和財產的安全。我們主要就建設工地管理服務按每平方米收取統一費用。我們通過我們的僱員及分包商提供建設工地管理服務。客戶一般按季度向我們付款。一個服務季度的費用一般須於該季度完結後15日內支付。

## 業 務

### 商業運營服務

#### 概覽

我們向商務物業提供商業運營服務，包括購物中心、購物街、寫字樓、專業市場及產業園。我們與新希望房地產集團已有長期穩定的合作，並為新希望房地產集團開發的所有商務物業提供商業運營服務。於2018年、2019年及2020年，商業運營服務所產生收入分別達到人民幣62.4百萬元、人民幣72.6百萬元及人民幣113.0百萬元，分別佔該等期間總收入24.2%、19.1%及19.2%。於往績記錄期，我們透過與客戶進行商業磋商取得商業運營服務合約。

下表載列所示年度我們來自商業運營服務總收入按服務類別的明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
市場研究及定位與開業準備服務.....	-	-	-	-	3,396	3.0
商業運營服務.....	55,056	88.3	64,133	88.4	95,013	84.1
商務物業租賃.....	7,317	11.7	8,438	11.6	14,547	12.9
<b>總計 .....</b>	<b>62,373</b>	<b>100.0</b>	<b>72,571</b>	<b>100.0</b>	<b>112,956</b>	<b>100.0</b>

## 商務物業組合

下表載列於往績記錄期為我們帶來收入貢獻的各個商務物業的若干資料：

項目	商務 物業類別	實際／預期 開業日期	城市	合同生效 日期 <sup>(1)</sup>	合同 期限 <sup>(2)</sup>	出租率 <sup>(3)</sup>			收入					
						年／月	年	年	2018年	2019年	2020年	2018年	2019年	2020年
1.	昆明大商匯.....	2006年3月	昆明	2006年2月	19	96.0	91.5	84.8	39,574	38,576	57,743			
2.	新希望國際.....	2010年12月	成都	2020年1月	5	98.4	100.0	97.7	-	-	4,775			
3.	白麓里.....	2020年10月	溫州	2020年1月	5	-	-	100.0	-	-	5,919			
4.	南寧國際家居博覽中心.....	2015年3月	南寧	2015年5月	10	80.0	80.0	83.3	15,482	18,470	21,970			
5.	中鼎國際.....	2014年12月	成都	2020年1月	5	99.0	100.0	91.3	-	-	1,355			
6.	新希望大廈.....	2010年1月	成都	2020年1月	5	100.0	100.0	87.3	-	-	1,030			
7.	商鼎國際.....	2008年3月	成都	2020年1月	5	92.0	92.0	83.2	-	-	767			
8.	皇冠國際.....	2015年10月	成都	2020年1月	5	67.1	78.0	84.5	-	-	605			
9.	立體城購物中心.....	2019年1月	溫州	2019年1月	6	-	84.0	87.4	-	7,100	6,476			
10.	昆明希望匯.....	2017年6月	昆明	2017年6月	8	74.9	82.1	88.1	7,317	8,425	7,701			
11.	半島科技園.....	2007年11月	上海	2020年1月	5	95.8	90.7	91.3	-	-	4,485			
12.	錦官秀城.....	2006年6月	成都	2020年1月	5	77.7	67.7	95.0	-	-	130			
總計 .....									62,373	72,571	112,956			



---

## 業 務

---

附註：

- (1) 合同生效日期指我們根據我們與相關物業開發商或業主訂立的相關商業運營服務合同開始提供商業運營服務的日期。
- (2) 合同期限指我們提供商業運營服務的期間。合同期限通常自相關商務物業開業日期開始。
- (3) 出租率乃基於內部記錄，按各有關期末商務物業的實際租賃面積除以可用租賃面積計算得出。

### 服務範圍

我們的商業運營服務主要包括：市場研究及定位與租戶招攬服務、商業運營服務及商務物業租賃，有關詳情載列如下：

市場研究及定位與  
開業準備服務

*市場研究及定位服務* — 我們進行市場研究及分析，編製可行性研究報告，財務預測及營銷與定位策略，旨在優化商務物業的定位和租戶組合，並就商務物業的設計與施工計劃提出意見。

*開業準備服務* — 我們協助物業開發商處理商務物業的開業程序，包括管理裝修工程及租戶入駐，以及協助租戶申請營業執照。

---

## 業 務

---

### 商業運營服務

*租戶招攬服務* — 我們幫助商務物業的業主物色及招攬目標租戶、協助業主優化租戶組合以及安排簽署租賃協議。

*租戶管理服務* — 我們向業主提供租戶管理服務，處理租戶查詢及投訴，處理租金付款並確保租戶及時繳付租金。

*商業管理服務* — 我們對租戶提供運營支持和指引，旨在提高其表現及協助其日常業務運營。有關我們的商業管理服務與社區空間運營服務之間的差別之詳情，請參閱「*民生服務 — 社區空間運營服務*」。

*營銷及推廣服務* — 我們提供營銷及推廣服務，協助業主及租戶舉辦推廣活動，及安排在不同媒體投放廣告，為其商用物業及相關業務吸引客流。

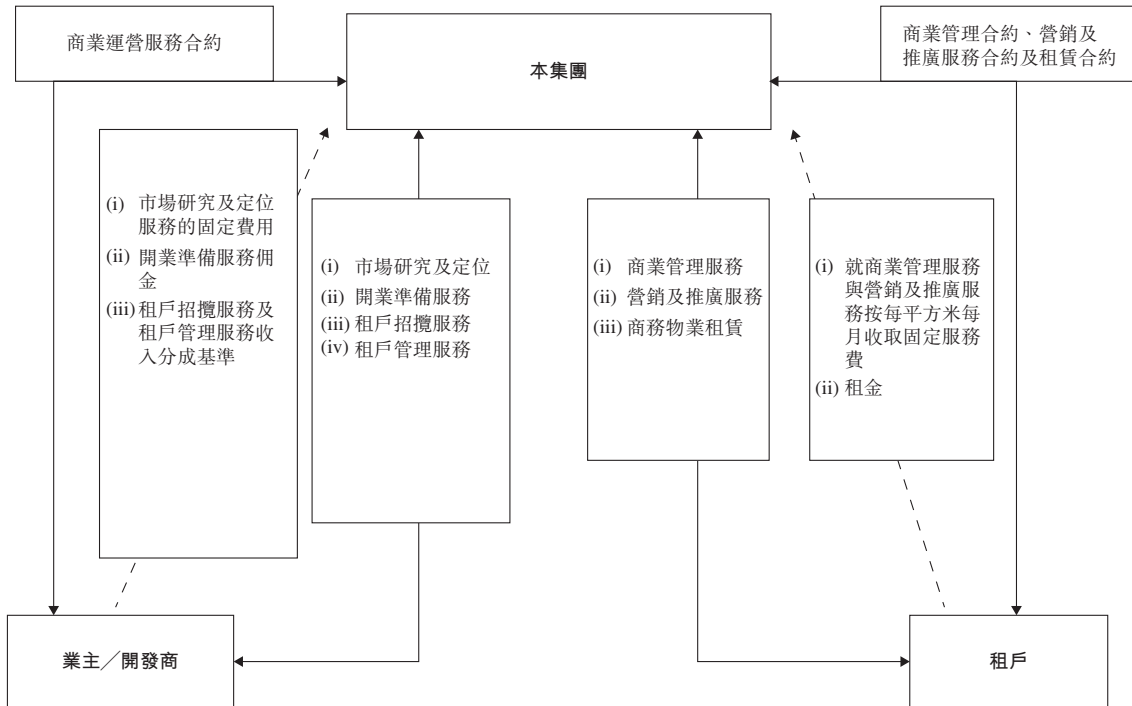
### 商務物業租賃

我們物色合適的租戶，並將我們自業主租賃的若干商務物業分租以獲得租金收入。

## 業 務

### 商業運營服務費

下圖闡述於往績記錄期我們與商業運營服務分部下各方的關係：



### 按固定費用基準收取服務費

我們按零售商務物業的規模就我們的市場研究及定位服務收取固定及全包費用，及就我們的商業管理服務與營銷及推廣服務按每月每平方米收取固定及全包費用。我們通過自身僱員提供有關服務。我們有權將向物業開發商收取的全額費用保留為收入及承擔就提供有關服務所產生的成本。

我們與物業開發商磋商及訂立協議前，會盡可能對服務成本作出估計。服務成本主要包括員工成本。

於往績記錄期，我們一項商務物業項目於2019年營運產生虧損，有關虧損約為人民幣6.6百萬元。有關該商務物業項目營運的虧損乃主要由於其尚處於營運早期，而我們於2019年產生員工及市場推廣方面的大量成本及我們並無於2020年就此商務物業項目記錄虧損。於2019年，我們就該產生虧損的商務物業項目營運所得的收入約為人民

---

## 業 務

---

幣7.1百萬元，約佔同年商業運營服務分部所得收入的9.8%。有關我們盡量減少商務物業項目營運產生虧損的措施的詳情，請參閱「物業管理服務－物業管理費－按包幹制收取的物業管理費」。

### **按酬金制收取的服務費**

我們通常按開業準備服務的成本加成就有關服務收取服務費，有關加成通常佔有關服務成本的預先釐定百分比。

### **按收入分成基準收取的服務費**

對於租戶招攬服務而言，我們通常收取首月租金兩倍的服務費。就租戶管理服務而言，我們通常按物業開發商或業主的開具發票的租金收入的預先釐定百分比收取服務費。我們將佣金費用確認為收入，而服務成本主要包括員工成本。

### **商務物業租賃收取的租金**

我們按每月每平方米固定收費（即在我們向業主租賃商務物業所付費用之上另加利潤加成）釐定大部分分租商務物業的租金。我們將租戶所付租金確認為收入，而我們就商務物業租賃產生的銷售成本主要包括我們向業主支付的租金。

### **定價政策**

就按固定費用收費的商業運營服務而言，我們通常經參考（其中包括）(i)商務物業的品牌、規模及位置；(ii)公用事業設施的可用性；(iii)提供服務所需的員工成本及其他成本；及(iv)服務期後就市場研究及定位與租戶招攬，以及商務物業運營服務釐定價格。就按收入分成基準收費的租戶招攬服務及商務物業租賃服務而言，我們在主要參考市場標準及同區競爭對手收取的費率後釐定價格。我們定期對財務數據進行評估，有助我們確保能夠控制運營成本，以維持利潤率。

## 業 務

### 付款及信貸期

我們於下文載列於往績記錄期按合同類型收取的商業運營服務費的常規付款及信貸條款：

服務類型	付款及信貸條款
市場研究及定位服務 . . . . .	簽訂合同後第二個月第五天前一次性支付的固定服務費。
開業準備服務 . . . . .	在約定時間點按成本的固定百分比一次性支付服務費。
租戶招攬服務 . . . . .	聘用租戶後第二個月第五天前一次性支付首月租金兩倍的服務費。
租戶管理服務 . . . . .	每季應付佔業主租金收入約10.0%的服務費。服務費於每季結束後五天內支付。
商業管理服務 . . . . .	就商業管理服務而言，每季支付固定費用。每季的服務費會於該季度開始前預先支付。
營銷及推廣服務合同 . . . . .	就營銷及推廣服務而言，按月、按季或每半年支付固定費用，視合約條款而定。
商務物業租賃合同 . . . . .	固定月租，須於每季度開始前15天支付。

### 商業運營服務合同

#### 與物業開發商或業主所簽訂合同的主要條款

我們與物業開發商或業主就市場研究及定位服務、開業準備服務、租戶招攬服務以及租戶管理服務所簽訂的商務運營服務合同通常包括以下主要條款：

- **服務範圍** – 常規合同載列我們將會提供的運營服務範圍，一般包括市場研究及定位服務、開業準備服務、租戶招攬服務及／或租戶管理服務；

---

## 業 務

---

- *服務費* — 合同載列我們提供的每種服務的相應服務費。對於逾期服務費，物業開發商或業主需要按逾期金額的一定比例支付相當於每日累計附加費的罰金；
- *我們的責任* — 我們主要負責(其中包括)妥善處理商務物業資產，在物業開發商或業主授權的範圍內提供服務，及定期向物業開發商或業主報告商務物業的經營情況，編製每年的租金收入預測及編製每年的預算計劃，交予物業開發商或業主審批。此外，我們一般承擔在提供服務過程中產生的運營成本，包括但不限於員工成本、維修及保養開支、清潔開支及稅項開支；
- *物業開發商或業主的責任* — 物業開發商或業主主要負責(其中包括)協助我們取得經營商務物業的所有牌照、許可證及同意書，為我們提供辦公設施及其他必要的支持，以就物業開發階段的剩餘瑕疵對商務物業、設施及設備進行現場運營及維修與保養；
- *服務年期* — 我們的合約通常有一至五年的固定年期。物業開發商或業主可在事先書面通知我們的情況下因故終止合約。合約終止後，有關物業開發商或業主需要結清所有貿易應收款項、開支及利潤。我們亦有義務將與該特定項目有關的文件及檔案轉交給物業開發商或業主指定的一方；及
- *糾紛調解* — 訂約雙方通常須於訴諸訴訟前首先通過協商解決任何合同糾紛。

### 與租戶所簽訂合同的主要條款

我們與租戶所簽訂商業管理服務及營銷及推廣服務合同通常包括以下主要條款：

- *服務範圍* — 常規合同載列我們將會提供的服務範圍，通常包括商業管理服務及營銷及推廣服務；
- *服務費* — 合同載列就商業管理服務收取的每月每平方米固定金額服務費。對於逾期服務費，租戶需要支付相當於按照逾期金額的一定比例計算每日累計附加費的罰金；

---

## 業 務

---

- *我們的責任* — 我們主要負責(其中包括)提供租戶支援服務並編製服務記錄及告知租戶有關商務物業的重大問題；
- *租戶的責任* — 租戶主要負責(其中包括)按時悉數支付服務費、按照商定的商務物業管理政策經營業務、保證業務安全運營及定期、準確地報告其經營業績；
- *服務年期* — 我們的合約通常有一至五年的固定年期。物業開發商或業主可在事先書面通知我們的情況下因故終止合約。合約終止後，有關物業開發商或業主需要結清所有貿易應收款項、開支及利潤。我們亦有義務將與該特定項目有關的文件及檔案轉交給物業開發商或業主指定的一方；及
- *糾紛調解* — 訂約雙方通常須於訴諸訴訟前首先通過協商解決任何合同糾紛。

我們與租戶所簽訂商務物業租賃合同通常包括以下主要條款：

- *租賃年期* — 常規合同載列按月、按季或按年的租賃年期；
- *租金付款* — 合同載列租戶須於每季度前按季向我們支付的固定月租；
- *我們的責任* — 我們主要負責(其中包括)為租戶提供可租用空間以及維修及維護租賃物業的主體結構和我們所提供的公共設施及設備；
- *租戶的責任* — 租戶主要負責(其中包括)按時繳清租金並確保所租賃商務物業用途符合租約；及
- *糾紛調解* — 訂約雙方通常須於訴諸訴訟前首先通過協商解決任何合同糾紛。



## 業 務

### 民生服務

我們提供一系列民生服務，包括(i)社區生活服務（包括為業主及住戶提供拎包入住服務以及維修與保養服務、便利生活服務及公共空間管理服務）；(ii)社區資產管理服務（包括停車場相關服務及物業代理服務）；(iii)線上及線下零售服務及餐飲服務；(iv)營銷活動組織服務；及(v)社區空間運營服務。

於2018年、2019年及2020年，自民生服務所得收入分別為人民幣28.3百萬元、人民幣38.9百萬元及人民幣117.2百萬元，分別佔該等期間總收入的11.0%、10.2%及19.9%。下表載列我們自民生服務所得收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
社區生活服務.....	13,645	48.2	20,313	52.3	43,762	37.4
社區資產管理服務.....	6,840	24.2	8,897	22.9	20,667	17.6
線上及線下零售服務及餐飲服務.....	-	-	437	1.1	32,395	27.6
營銷活動組織服務.....	7,811	27.6	9,215	23.7	19,143	16.3
社區空間運營服務.....	-	-	-	-	1,281	1.1
<b>總計.....</b>	<b>28,296</b>	<b>100.0</b>	<b>38,862</b>	<b>100.0</b>	<b>117,248</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期，我們主要透過與客戶進行商業磋商取得民生服務合約。我們亦透過參與招標程序就餐飲服務及營銷活動組織服務取得若干服務合約。一般而言，當我們參與投標，我們會與客戶聯絡以了解彼等的特定服務需求，進行成本分析，編製及遞交標書，參與評審面試及倘我們獲選，則訂立服務合約。我們於2018年並無就民生服務參與任何投標過程。我們於2019年的中標率為100%，年內我們參與兩項投標程序。我們於2020年的中標率約為54.2%，其中我們參與24項投標程序，成功取得13份服務合約。隨著我們在提供餐飲服務及營銷活動組織服務方面積累越來越多的經驗，我們相信可通過在準備標書及定制服務前仔細研究客戶需求及我們競爭對手的優勢和劣勢，而於競爭中脫穎而出，從而進一步提高中標率。

---

## 業 務

---

### 社區生活服務

我們為我們在管社區的業主及住戶提供拎包入住服務、為業主及住戶提供維修與保養服務、便利生活服務及公共空間管理服務。

#### *拎包入住服務*

我們向業主和住戶提供拎包入住服務，幫助他們購買傢具及家電、裝修及創建可即入住的住所。我們與第三方商家簽訂合作協議，並向業主和住戶提供其產品和服務，主要為傢具、家電、建築材料、配件和裝飾服務。根據從業主和住戶收到的訂單，第三方商家將向其發貨。簽訂合作協議後，我們會收取固定費用；倘第三方商家的銷售超過一定限額，我們亦收取超出部分的一定比例作為額外費用。一般來說，我們的僱員會與分包商一同提供拎包入住服務。

#### *為業主及住戶提供維修與保養服務*

我們協助業主及住戶維修家電、傢具及彼等的物業。我們按照收費表就我們所提供的服務數量及類型收取費用。我們主要透過自身僱員提供該等服務。

#### *便利生活服務*

為提高業主及住戶日常生活中可享受的便利性，我們為業主及住戶提供垃圾收集、家政服務及空氣淨化服務。我們按收費表就所要求的服務類型及數量收取服務費。我們主要透過自身僱員提供便利生活服務，並於有需要時委聘分包商協助我們提供該等服務。

#### *公共空間管理服務*

我們協助業主出租我們在管物業內公共空間可租賃設施，提供予物色地方營運或推廣其業務的第三方供應商，並收取所得租金若干百分比作為我們的服務費。我們協助業主出租公共空間如電梯廣告位、地下室和外牆廣告位。我們亦可能出租空置樓面空間，供小型企業作為商店。我們通過按照約定的百分比收取一部分租金，獲得公共空間管理服務的利潤。我們主要通過自身僱員提供公共空間管理服務。

## 業 務

### 社區資產管理服務

#### 停車場相關服務

我們的停車場相關服務主要包括停車場租賃及停車場銷售代理服務。我們向物業開發商購買停車位，並將停車位出租予業主以每月收取租金。我們亦根據停車時長向自我們租賃停車位的客戶收取臨時停車費。此外，我們亦協助物業開發商及業主買賣我們在管物業內指定停車場的停車位。我們主要充當代理人的角色去促成停車位的買賣，從而收取銷售所得款項的若干百分比作為佣金。我們通常會與物業開發商訂立銷售代理協議，從而獲物業開發商授權促成向業主出售停車位。我們亦購買停車位並向業主轉售，並將銷售所得款項確認為收益，及將購買停車位的成本確認為銷售成本。我們主要通過自身僱員提供停車場相關服務。

於2018年、2019年及2020年，我們租賃停車位的收益分別為人民幣6.8百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣6.3百萬元，促成停車位買賣的收益分別為零、人民幣0.2百萬元及人民幣9.5百萬元，而轉售停車位的收益分別為零、零及人民幣4.3百萬元。於2018年，我們於新希望錦官紅南港項目向成都新希望實業投資有限公司（本項目的物業開發商）購買該項目的180個停車位。於2020年，我們於堤亞納河谷向四川新希望南方房地產開發有限公司（本項目的物業開發商）購買74個停車位。我們持有該等停車位主要是為了獲取租金收入及資本增值，因此我們於合併財務狀況表中確認該等停車位為投資物業。於2020年，我們出售向四川新希望南方房地產開發有限公司購買所得的74個停車位。下表載列我們於往績記錄期的停車位的若干詳情：

	截至12月31日或截至該日止年度		
	2018年	2019年	2020年
收購停車位的數目 .....	180	-	74
出售停車位的數目 .....	-	-	74
持有停車位的數目 .....	180	180	180
購買成本(人民幣千元) .....	8,220	-	3,023
銷售所得款項(人民幣千元) .....	-	-	4,320

我們購買停車位時考慮以下因素，包括但不限於相關物業項目(i)停車場的位置；(ii)購買價；(iii)資本增值空間；及(iv)該等停車位的市場需求，並參考車位配比率、該物業項目的出租率以及車位比。我們購買停車位因我們相信，倘我們購買及擁有停車位，而不是以業主代理的身份營銷該等停車位，我們可能會有更多自由為該等停車

---

## 業 務

---

位制定合適的資源規劃及租賃策略。例如，我們可合併多個現有停車位，重新分配空間，從而令重新設計的停車位對承租人更具吸引力。因此，我們可出租或出售我們作為各停車位業主代理不能出租的停車位。

### 物業代理服務

我們協助物業開發商及業主出售及出租其物業，並就該等服務收取服務費。我們主要通過自身僱員提供物業代理服務，而我們會與尋求出售或出租其物業的業主溝通、收集和記錄其資料，並統籌開放日活動和收取銷售所得款項若干百分比或固定金額作為佣金費用。

### 線上及線下零售服務以及餐飲服務

我們通過漫生活移動應用程序、新享家小程序及線下便利店為我們住宅社區的業主及住戶提供各類產品。更多詳情請參閱本節「— 信息技術平台」。我們提供的產品主要包括乳製品、飲料、穀物、食用油、副食品及零食。截至2020年12月31日，漫生活移動應用程序、新享家小程序及線下便利店提供逾1,000款庫存單位產品。我們向可靠兼信譽優良第三方供應商購買產品，並通過自身的線上及線下渠道銷售產品。我們藉着在第三方供應商所定售價之上加成以賺取利潤。我們的服務員將應客戶要求提供上門送貨服務。我們通過自身僱員提供線上及線下零售服務。

憑藉我們轄下物業管理服務及商業運營服務的現有服務網絡，我們為僱員經營食堂，並為我們客戶的公司活動以及其僱員與客人的定期聚餐提供餐飲服務。我們按照銷售成本加適當利潤率為我們所提供食品定價。我們的銷售成本主要包括原材料及勞工成本。我們通過員工及分包商經營餐飲服務。

我們於2019年6月開始計劃開發線上及線下零售業務及準備相關營業執照、許可證及備案，並於2019年8月開始計劃開發餐飲服務。我們花了數月時間整合業務單位，建立供應鏈，獲取所需資源，籌備營業場點及網上平台。因此，2019年最後一個季度前，我們並無開始運營線上及線下零售服務及餐飲服務並錄得相關收益。我們的線上及線下零售服務以及餐飲服務於2019年及2020年分別錄得毛利人民幣0.1百萬元及人民

---

## 業 務

---

幣7.0萬元。於2019年至2020年，我們線上及線下零售服務以及餐飲服務的毛利率由14.6%增至21.7%，主要是因為該業務線於2020年開始成熟，但我們於2019年籌備推出該條業務線時需要提前投放大量資源。我們的民生服務分部於2019年至2020年的收益及毛利增長部分歸因於我們的線上及線下零售服務以及餐飲服務在2019年最後季度開始盈利。

據我們的中國法律顧問告知，截至最後實際可行日期，我們已取得在中國銷售及轉售預包裝食品所需的牌照，包括乳製品、肉製品、加工食品及調味料。作為食品業務運營商，我們負責我們所銷售或轉售食品的安全。詳情請參閱「監管概覽－有關物業管理服務的法規－食品業務營運」。因此，我們為確保食品安全推行了下列強化內部控制措施：

- **甄選供應商。**我們通過嚴格的甄選程序審慎篩選供應商及管理供應商的質量。我們的甄選標準部分包括供應商及供應商品的法律及監管資質、質量及檢驗結果以及產品包裝。
- **詳細及標準化程序。**我們已制定食品安全、衛生及質量控制政策及程序，載列不同食材的儲存方法、食堂檢驗標準等各項指引。我們亦已制定員工手冊，當中載有供應品驗收、員工健康及衛生，以及食品安全事故報告等詳細程序。
- **食品安全培訓。**我們定期為僱員提供有關食品存儲，個人衛生及廚房衛生的食品安全培訓。我們對不遵守我們食品安全程序的僱員實施獎懲制度。嚴重違反食品安全措施者將被撤職或解僱。

### 營銷活動組織服務

我們利用本身的專業經驗和運營專長，為物業開發商提供營銷活動組織服務，主要是營銷活動策劃、用品採購、廣告設計及現場協調。我們按所要求提供服務的數量及複雜程度收取固定及全包服務費。我們主要通過自身僱員及分包商提供營銷活動組織服務。

---

## 業 務

---

### 社區空間運營服務

我們通常協助業主為住宅小區內或附近的經營場所制定租戶招攬策略。這包括物色目標租戶、招攬租戶以及向合資格租戶分租運營空間。我們亦為租戶提供業務規劃及運營管理服務。基於我們對客戶需求的研究，我們為營運空間引入便利店、圖書館、食肆及教育機構等企業及設施，從而提升住戶的生活體驗。我們通常向租戶收取營運管理服務費，費率是彼等向政府或業主租用的營運空間租金的預先釐定百分比。我們主要通過自身僱員提供社區空間運營服務。

我們向社區中心或社區街道的租戶提供社區空間運營服務，而商業管理服務提供予商務物業的租戶。該等商務物業一般面積大於普遍鄰近住宅社區及規模較小的社區中心或社區街道。社區中心或社區街道一般服務鄰近居住的住戶，而商務物業（如購物中心、購物街、專業市場、寫字樓、產業園）一般服務未必鄰近居住但從偏遠地方探訪的客戶。我們提供社區空間運營服務作為民生服務的一部分，亦旨在滿足居民日常需要，同時向我們管理的住宅社區以外的業主及住戶提供服務，藉此令收入來源多元化。相反，我們提供商業管理服務作為商業運營服務的一部分，則旨在提升商務物業的佔用率及物業價值。有關詳情請參閱「－商業運營服務－服務範圍」。

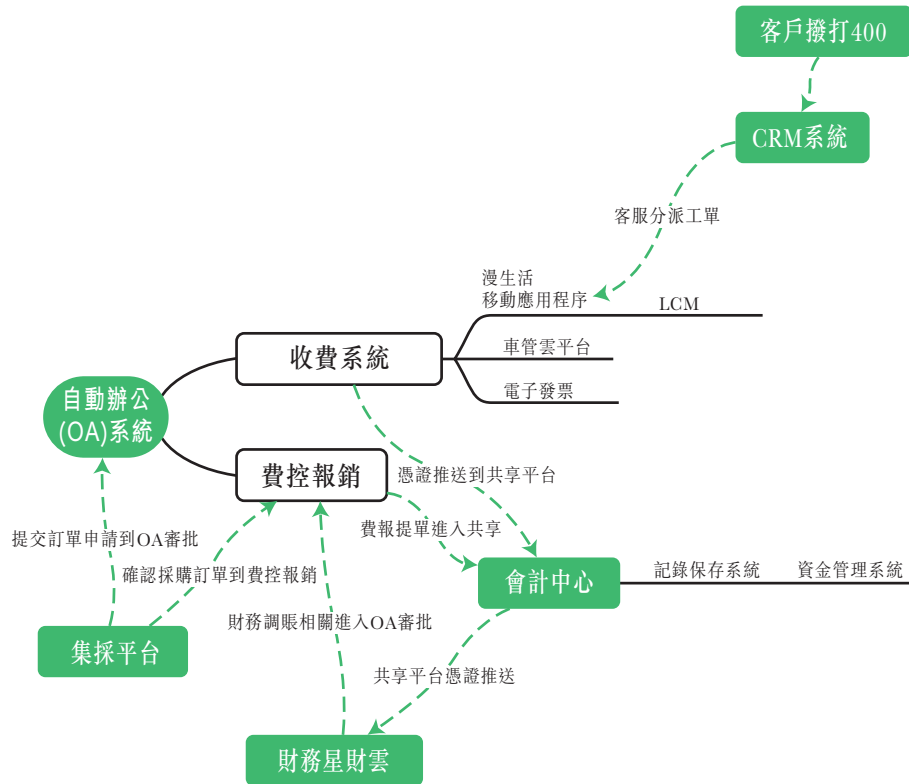
### 信息技術平台

我們利用互聯網及物聯網技術推出一個信息技術平台，我們相信此平台能夠加強我們提升客戶體驗、減少對人力的依賴並降低運營成本的能力。我們的信息技術平台主要包括(i)漫生活移動應用程序，包括客戶端和員工端界面、(ii) CRM系統、(iii) LCM系統、(iv) RMA系統及(v)其他平台，如在線官方賬戶及小程序。



## 業 務

下圖說明客戶與信息技術平台之間的互動及我們通過信息技術平台提供的服務：



### 漫生活移動應用程序

為提供一站式服務，我們推出漫生活移動應用程序，我們已於2018年11月辦理著作權登記，並於2019年3月進行非經營性互聯網信息服務備案。該應用程序現已提供各類物業管理服務及民生服務，主要供登記住戶及業主使用。住戶及業主可於漫生活移動應用程序的客戶端界面登記，使用各種在線服務，例如：

- 在線付款 – 用戶可以通過上傳政府發出的不同類型身份證明文件去核實自己的身份，其後彼等毋須親自前往我們的辦事處而利用在線付款為不同服務付費，如物業管理費、停車場相關費用以及彼等所請求服務或在漫生活移動應用程序購物的其他服務費用。用戶亦可以查看付款記錄、監察訂單狀況以及獲得發票。



---

## 業 務

---

- *服務請求* — 用戶可要求獲得家政與空氣淨化服務、家居維修與保養服務等物業管理服務。用戶亦可要求為其包裹提供送貨上門服務或要求我們僱員代其購買日常生活所需及送貨。用戶亦可以追蹤其請求狀況並作出評估或投訴。
- *門禁* — 用戶可使用漫生活移動應用程序利用藍牙或Wi-Fi技術開啟社區閘門及大廈大門。
- *公告* — 用戶可接收社區的不同公告，如消毒及脫敏通知及社區事件通知。漫生活移動應用程序亦設有社區公告欄，讓用戶就交換閒置物品及社區事件分享信息。
- *在線購物* — 用戶在漫生活移動應用程序中能夠輕易獲得日常生活主要範疇絕大部分所需產品及服務。我們提供的產品主要包括乳製品、飲料、穀物、食用油、副食品及零食。截至2020年12月31日，漫生活移動應用程序提供逾1,000款庫存單位產品。

為提升僱員的工作績效，我們推出漫生活移動應用程序的員工端界面，讓僱員能夠登入並管理日常工作及客戶端界面所提供的服務。例如，僱員可登入註銷、檢查服務請求的狀況、執行獲指派的工作、管理用戶在社區公告欄上所寫內容、輸入及覆查訪客的信息以及檢查其表現評估結果。

根據國務院頒佈於2000年9月25日生效並於2011年1月8日經修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，可分為經營性互聯網信息服務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者網頁製作等服務活動。非經營性互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。從事經營性互聯網信息服務的實體應申請辦理互聯網信息服務增值電信業務經營許可證。從事非經營性互聯網信息服務，僅需向中國政府的相關主管部門辦理備案手續。

---

## 業 務

---

我們開展的業務被視為「非經營性互聯網信息服務」，因為我們使用漫生活移動應用程序作為工具來提供我們的服務。我們不通過我們的移動應用程序以匹配客戶與第三方供應商或付費廣告服務的方式產生收入。因此，根據中國法律顧問的意見，我們對漫生活移動應用程序的運營不構成增值電信服務。截至最後實際可行日期，我們已完成與非經營性互聯網信息服務有關的必要備案。截至最後實際可行日期，我們並無就漫生活移動應用程序訂立共享用戶信息或與他人分攤利潤的任何協議。

### 客戶關係管理(CRM)系統

我們的CRM系統通過收集及管理我們客戶及其物業的基本資料、提升我們回應客戶服務需求的效率及提高服務效率與質量來協助我們管理客戶關係。其包含以下三個主要職能：

*集中申報處理。* CRM系統集中處理我們在辦公室或通過400服務熱線、漫生活移動應用程序及微信公眾號收到的服務請求或投訴。系統自動處理這些請求並將工作訂單分配予我們的僱員，這使我們的服務員能夠在服務請求錄入系統後及時回應申報客戶。系統亦監控服務請求處理的每個階段，如客戶接待、服務請求解決方案、客戶回叫、工作訂單完成、賠償處理。系統確保我們及時解決客戶的問題並使其滿意。

*集中客戶及物業信息搜索。* CRM系統收集及管理我們客戶及其物業的基本資料，這為我們的日常經營及業務發展提供數據參考。其協助我們的服務員及其他僱員快速了解客戶的服務需求，使其可更好地為客戶服務。其進一步幫助我們分析客戶需求及新業務想法的可行性，因而使我們能夠有效開發服務類型，以應對不同情況下的有關客戶需求。

*服務及評估標準化。* CRM系統亦通過透明分配工作訂單、追蹤處理階段及監控我們的表現使我們的服務程序及績效評估標準化。其加強我們的質量控制並優化我們的服務效率及質量。

---

## 業 務

---

### 設施設備全生命週期管理系統 (LCM系統)

我們的LCM系統有助設備及設施進行日常檢查、監測和維護，延長我們設施的使用壽命並減少設施故障的頻率。我們已為各項設備及各種設施分配一個獨有QR碼。我們的僱員可使用漫生活移動應用程序的員工端界面掃描QR碼，從而獲悉該項設備或該種設施的基本信息（如序列號和維護記錄）和狀況，隨後直接將與設備或設施有關的數據輸入或編輯到我們的系統中以進行進一步的數據分析。LCM系統能為每項設備及每種設施設計專屬的維護計劃，藉以提升我們的運營效率。我們的LCM系統改善了我們的設施管理並提高我們的運營效率。

### 實時監控與分析(RMA)系統

RMA系統是我們的全新設備設施中央數據平台，自動收集並分析我們在管物業項目的信息，並發送故障事件預警，有助於減少維護設備設施所需的人力並提高運營效率。

- *實時運營數據監控* – RMA系統在中央平台上收集並顯示運作數據，如位於我們在管物業項目內的設備及設施溫度、濕度、液壓及電壓，使我們能夠遠程實時監控設備和設施的運行狀態，無需派遣人員到現場檢查。
- *故障預警* – RMA系統幾乎能夠立即偵測到我們設備及設施的故障。若檢測到故障事件，系統會向中央數據平台發送警告，自動創建工作指示並分配予我們的技術人員。工作指示亦會顯示系統對故障原因的分析，協助技術人員有效解決問題。
- *運營數據分析* – RMA系統亦對我們的設備及設施的運營數據進行分析，使我們能夠輕易追蹤在管物業內智能硬件的覆蓋範圍、各個地區的設備和設施的整體運營狀況及能源消耗、設備或設施的故障警告以及其他關鍵信息。

---

## 業 務

---

### 其他平台

我們已在微信運營一個在線官方賬戶，住戶及業主藉此可以在線支付物業管理費、提出維修及維護服務要求、作出投訴、監察訂單狀況以及要求獲得發票。截至最後實際可行日期，我們並無就微信在線官方賬戶訂立共享用戶信息或與他人分攤利潤的任何協議。

我們亦在微信平台運營新享家小程序，方便用戶進行在線購物。截至2020年12月31日，新享家小程序提供逾100款庫存單位產品。我們開展的業務被視為「非經營性互聯網信息服務」，原因為新享家小程序為促成我們提供服務的工具。我們並無自藉助我們的小程序匹配客戶與第三方供應商或付費廣告服務中產生收益。因此，據我們的中國法律顧問告知，我們透過新享家小程序開展的業務並不構成增值電信服務，因此毋須取得增值電信服務許可證。我們的中國法律顧問進一步表示，我們經營新享家小程序毋須另行辦理非經營性互聯網信息服務備案，因為其並非獨立的手機應用程式，而是微信內置小程序。截至最後實際可行日期，我們並無就新享家小程序訂立共享用戶信息或與他人分攤利潤的任何協議。

此外，我們亦使用企業資源規劃(ERP)系統，該系統作為集中會計管理系統進行。其與財務申報及發票系統互通向客戶收取現金，確保財務記錄準確及時。

### 數據安全及私隱

我們已採取多項內部控制措施，以確保有關內部運營數據及外部數據(例如通過我們的信息系統獲取的用戶數據)的數據安全及私隱保護。我們已向客戶展示有關條款及條件，並已在收集彼等的數據之前獲得彼等的事先同意。我們可就提供服務所需而收集客戶數據，主要包括客戶姓名、電話號碼、年齡、地址、生物識別數據、購買行為及其他資料。只要業主及／或住戶仍為我們在管物業的業主及／或住戶，我們就會保留彼等的個人資料。我們僅在向該客戶提供服務所需時使用特定客戶的資料。我們對服務器機房以及各種在線應用程序和系統實施嚴格的訪問控制，只有在適當職級具備正當業務需求的員工方會獲授訪問權限，我們還定期檢查系統日誌，當中載有服務器機房的訪問歷史記錄及系統用戶行為記錄。僱員須使用各自的員工ID和密碼登錄內部信息系統。我們根據員工的職位及職責進行員工分類，授予不同的訪問許可權，

---

## 業 務

---

僅限必要人員可在獲得內部批准後訪問若干機密信息。我們一律禁止對數據庫進行不必要存取。我們會記錄涉及存取個人數據的所有活動。此外，我們已制定與數據保護相關的數據庫管理及信息系統開發政策，亦已於員工手冊中闡明僱員的保密責任，並向僱員提供培訓，確保彼等了解我們有關客戶數據保護的內部政策。據中國法律顧問告知，經作出公共信息搜索，並無任何搜索結果顯示我們截至最後實際可行日期曾面臨任何有關個人信息數據保護事項的投訴、舉報、糾紛、行政調查、處罰、仲裁或訴訟。基於上文所述者，我們的中國法律顧問認為，我們於往績記錄期及直至最後實際可行日期在所有重大方面均符合中國適用個人資料保護的法律及法規。

### 研發

截至2020年12月31日，我們擁有一支由22名人員組成的研發團隊，當中大多數成員擁有學士或以上學位。我們的研發人員主要專注於與物業管理服務及民生服務相關的項目。於2018年、2019年及2020年，我們的研發總開支分別為人民幣6.9百萬元、人民幣8.2百萬元及人民幣9.1百萬元。

### 銷售及營銷

我們總部的合作開發中心及地區合作開發部主要負責制定我們的整體營銷策略及目標、進行市場研究、維護客戶關係發展及參與投標以獲取第三方物業開發商的新合同。我們總部的營銷部負責制定我們的整體營銷策略、安排附屬公司營銷人員間定期舉行會議及分配附屬公司間的商機及資源。附屬公司負責執行我們的營銷策略、進行業務拓展、管理我們投標方面的工作及探索其他擴張或與第三方合作的可能性。預計彼等亦在其各自的地點探索和建立信息渠道以進行業務發展和市場研究。部分信息渠道可能包括物業開發商、業主委員會、國有企業、政府機構及商業銀行公佈投標機會的網站或其他平台，或通過推薦或頻繁與客戶、地方招標代理機構及其他行業參與者溝通的方式開拓商機。我們爭取與潛在客戶形成新的業務關係並保持現有的業務關係。我們也會不時在假期或其他時機舉辦活動以宣傳或展示我們提供的服務。



## 業 務

於2018年、2019年及2020年，我們的銷售開支總額分別為人民幣1.3百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣3.2百萬元。

### 客戶

#### 概覽

我們的客戶群主要包括物業開發商、業主、住戶及租戶。下表載列我們各業務線主要客戶的主要類型：

業務線	主要客戶
物業管理服務	業主、業主委員會、住戶及租戶
非業主增值服務	物業開發商
<b>商業運營服務</b>	
市場研究及定位	物業開發商及業主
開業準備	物業開發商及業主
租戶招攬服務	業主
租戶管理服務	業主
商業管理服務	租戶
營銷及推廣服務	租戶
商務物業租賃	租戶
<b>民生服務</b>	
社區生活服務	住戶、租戶及業主
社區資產管理服務	住戶、租戶及業主
線上及線下零售服務及餐飲服務	住戶、租戶、業主及其他客戶
營銷活動組織服務	商戶
社區空間運營服務	業主、租戶及其他客戶

於2018年、2019年及2020年，來自五大客戶的收入分別為人民幣64.0百萬元、人民幣133.9百萬元及人民幣262.5百萬元，分別佔該等期間總收入的24.8%、35.2%及44.6%。於往績記錄期，我們最大客戶為新希望集團，我們向其提供物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及民生服務。於2018年、2019年及2020年，我們向新希望集團提供服務產生的收入分別為人民幣62.9百萬元、人民幣132.5百萬元及人民幣242.4百萬元，分別佔我們總收入的24.4%、34.8%及41.2%。請參閱「關連交易－(C)須

## 業 務

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」。除新希望集團外，我們於往績記錄期的五大客戶均為獨立第三方。於往績記錄期，向我們的五大客戶授予的信貸期一般介乎5日至90日。於往績記錄期，我們五大客戶一般透過銀行轉賬向我們付款，而我們五大客戶於類似情況下就類似服務的付款條款方面並無重大差別。

於往績記錄期，新希望集團亦為我們於2020年的第二大供應商，我們從新希望集團購買若干食品及乳製品的金額為人民幣5.9百萬元，佔我們總銷售成本1.7%。詳細請參閱「— 供應商」。

下表列示往績記錄期內我們五大客戶的若干詳情：

### 2020年

排名	客戶	客戶類型	與我們的業務 關係的年期	我們提供的 服務	收入	佔總收入 百分比	與我們的關係
			年		(人民幣千元)	%	
1.	新希望集團	農業、畜牧業、食品加工及其他行業的業務集團	10	物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及民生服務	242,372	41.2	關聯方
2.	客戶A	城市鐵路運營商	少於1年	案場管理服務及物業管理服務	7,671	1.3	獨立第三方
3.	客戶B	地質勘探公司	1	餐飲服務	4,679	0.8	獨立第三方
4.	客戶C	物業開發商	少於1年	社區生活服務	4,360	0.7	獨立第三方
5.	客戶D	廣告公司	少於1年	營銷活動組織服務	3,446	0.6	獨立第三方



## 業 務

### 2019年

排名	客戶	客戶類型	與我們的業務 關係的年期	我們提供的 服務	收入	佔總收入 百分比	與我們的關係
			年		(人民幣千元)	%	
1.	新希望集團	農業、畜牧業、食品加工及其他行業的業務集團	10	物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及民生服務	132,465	34.8	關聯方
2.	客戶E	航空公司	8	公共空間管理服務	682	0.2	獨立第三方
3.	客戶F	廣告公司	3	公共空間管理服務	386	0.1	獨立第三方
4.	客戶G	個人	2	公共空間管理服務	181	0.05	獨立第三方
5.	客戶H	媒體及零售公司	2	公共空間管理服務	177	0.05	獨立第三方

## 業 務

### 2018年

排名	客戶	客戶類型	與我們的業務 關係的年期	我們提供的 服務	收入	佔總收入 百分比	與我們的關係
			年		(人民幣千元)	%	
1.	新希望集團	農業、畜牧業、食品加工及其他行業的業務集團	10	物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及民生服務	62,889	24.4	關聯方
2.	客戶E	航空公司	8	公共空間管理服務	679	0.3	獨立第三方
3.	客戶I	咖啡公司	2	公共空間管理服務	161	0.06	獨立第三方
4.	客戶J	清潔及消毒用品製造商	3	物業管理服務及公共空間管理服務	158	0.06	獨立第三方
5.	客戶K	健康諮詢公司	3	公共空間管理服務	122	0.05	獨立第三方

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事、彼等各自緊密聯繫人或據董事所知擁有已發行股份總數5%以上的股東於任何五大客戶中持有任何權益。客戶E出於自身商業原因不再需要我們的服務而於2020年不再為我們的客戶，相關服務合約亦由雙方協議終止。

## 業 務

### 供應商

#### 概覽

我們的供應商主要包括在中國提供清潔、安保、園藝及若干維修及維護服務的外包商及我們線上及線下零售服務及餐飲服務的第三方供應商。我們分包該等服務以降低我們的銷售成本並提升我們的服務質量。我們的外包商專注於彼等提供的服務及通常以高效的方式運營。我們相信，該等分包安排可使我們能夠利用外包商的人力資源及技術專長、降低勞工成本及提升我們的整體盈利能力。於2018年、2019年及2020年，我們的分包費用（入賬列作外包勞工成本）分別為人民幣44.4百萬元、人民幣55.5百萬元及人民幣86.5百萬元，分別佔該等期間銷售成本總額的30.0%、25.1%及25.4%。於往績記錄期，我們的分包商一般授予我們一至兩個月的信貸期。我們一般透過銀行轉賬向分包商付款。於往績記錄期，我們的分包商在付款條款方面並無重大差別。我們一般與供應商訂立為期一至兩年的協議，並於協議屆滿後重續該等協議。於往績記錄期，我們並無遇到任何與供應商有關的重大延誤、供應短缺或運營中斷，或任何歸因於供應商的重大產品索賠。

於2018年、2019年及2020年，向五大供應商作出的採購額分別為人民幣13.0百萬元、人民幣15.1百萬元及人民幣25.3百萬元，分別佔該等期間採購總額的8.8%、6.8%及7.4%。於2018年、2019年及2020年，向我們的最大供應商作出的採購額分別為人民幣3.3百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣8.2百萬元，分別佔我們銷售成本總額的約2.2%、1.5%及2.4%。於往績記錄期，除我們於2020年的第二大供應商新希望集團外，我們的五大供應商全部均為獨立第三方。於往績記錄期，我們的五大供應商一般向我們授予5日至15日的信貸期。於往績記錄期，我們一般透過銀行轉賬向我們的五大供應商付款。此外，於往績記錄期，除了於2020年與第二大供應商新希望乳業及其附屬公司及聯營公司（作為新希望集團的一部分）訂立的付款條款外，我們的五大供應商在付款條款方面並無重大差別。於2020年，我們從新希望乳業及其附屬公司及聯營公司購買快速消費品，即乳製品，性質有別於我們於往績記錄期向其他五大供應商採購的安保及清潔服務。具體而言，就我們從新希望乳業及其附屬公司及聯營公司採購的乳製品而言，我們須支付按金墊款，並在下達產品訂單時從按金扣除採購金額，並於其後耗盡時補撥按金。據我們所深知及經諮詢新希望乳業及其附屬公司及聯營公司，此安排與其他客戶的付款條款一致。

## 業 務

下表列示往績記錄期內我們五大供應商的詳情：

### 2020年

排名	供應商	供應商類型	與我們的業務	向我們提供的	佔總採購額		與我們的關係
			關係的年期	產品／服務	採購金額	百分比	
			年		(人民幣千元)	%	
1.	供應商A	安保服務提供商	3	安保服務	8,172	2.4	獨立第三方
2.	新希望集團 <sup>(1)</sup>	農業、畜牧業、食品加工及其他行業的業務集團	10	食品及乳製品	5,927	1.7	關聯方
3.	供應商B	清潔服務提供商	2	清潔服務	4,256	1.3	獨立第三方
4.	供應商C	清潔服務提供商	2	清潔服務	3,955	1.2	獨立第三方
5.	供應商D	清潔服務提供商	1	清潔服務	2,999	0.9	獨立第三方

附註：

- (1) 於2020年，我們就線上及線下零售服務向新希望六和股份有限公司及其附屬公司及聯營公司（新希望集團的一部分）購買若干食品，有關購買額為人民幣2.3百萬元，佔同年我們總銷售成本0.7%。於2020年，我們亦就線上及線下零售服務向新希望乳業及其附屬公司及聯營公司（新希望集團的一部分）購買若干乳製品，有關購買額為人民幣3.6百萬元，佔同年我們總銷售成本1.1%。

## 業 務

### 2019年

排名	供應商	供應商類型	與我們的業務	向我們提供的	佔總採購額		與我們的關係
			關係的年期	產品／服務	採購金額	百分比	
			年		(人民幣千元)	%	
1.	供應商E	清潔服務提供商	2	清潔服務	3,329	1.5	獨立第三方
2.	供應商D	清潔服務提供商	1	清潔服務	3,308	1.5	獨立第三方
3.	供應商A	安保服務提供商	3	安保服務	3,253	1.5	獨立第三方
4.	供應商F	安保服務提供商	3	安保服務	2,740	1.2	獨立第三方
5.	供應商C	清潔服務提供商	1	清潔服務	2,456	1.1	獨立第三方

### 2018年

排名	供應商	供應商類型	與我們的業務	向我們提供的	佔總採購額		與我們的關係
			關係的年期	產品／服務	採購金額	百分比	
			年		(人民幣千元)	%	
1.	供應商F	安保服務提供商	3	安保服務	3,307	2.2	獨立第三方
2.	供應商G	安保服務提供商	3	安保服務	3,154	2.1	獨立第三方
3.	供應商A	安保服務提供商	3	安保服務	2,408	1.6	獨立第三方
4.	供應商H	安保服務提供商	3	安保服務	2,282	1.5	獨立第三方
5.	供應商E	清潔服務提供商	2	清潔服務	1,820	1.2	獨立第三方

---

## 業 務

---

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或據董事所知擁有我們已發行股份總數5%以上的股東於任何五大供應商中持有任何權益。

### 外包商的篩選及管理

一般而言，我們在總部成立的團隊負責監督及審查我們外包商的篩選及評估，並就需要外包商的項目作出相關決策。我們的附屬公司為總部提供監督、審查及決策流程方面的支持。我們負責外包商管理的人員負責組織篩選及審核程序以將外包商列入預先批准的名單。在僱用外包商時，我們的附屬公司及分公司可向預先批准名單上的外包商發出招標邀請，並根據服務質量、行業聲譽、價格、過往表現及合作等標準評估彼等的招標申請。

我們定期監控及評估我們的外包商。我們要求每個物業管理項目的管理人員每月檢查外包商的工作，並填寫評估表格作為記錄。如外包商未有履行若干合同責任，我們將會發出整改通知書並扣減分包費用。我們每半年對所有外包商進行評估，根據評估表格對外包商進行評級，並決定是否終止合同關係。我們要求外包商支付履約保證金，並可使用該履約保證金結算任何違約賠償金或賠償我們因外包商表現不達標而遭受的損失。我們已制定內部政策及程序，涉及許可證及資格的先決條件、我們對外包商表現的評估標準及對外包商所提供服務的投訴的管理。

### 分包協議的主要條款

我們的分包協議一般包括下列主要條款：

- **期限**。該等協議的期限一般為兩年，可經雙方同意予以續期。我們將根據外包商的服務質量考慮續聘外包商。
- **服務標準**。分包協議將規定外包商服務的範圍及預期標準，包括分包服務所涉及的領域、有關服務次數及我們要求的檢查類型。

---

## 業 務

---

- *我們的權利與責任*。一般而言，我們有權利及責任監督及評估我們的外包商。我們亦負責為彼等完成服務提供必要支持，其中可能包括（例如）免費使用辦公設施。我們一般按月支付分包費用。倘外包商未能遵守履約內容及標準，我們有權收取違約金或扣減分包費用。
- *外包商的權利與責任*。我們的外包商承諾根據相關分包協議規定的範圍、次數及質量標準提供服務。
- *風險分擔*。我們的外包商管理自身僱員，我們與其僱員並無僱傭關係。我們的外包商負責為自身僱員提供安全培訓、投購必要保險以及對在提供合同服務過程中遭受人身傷害或財產損失的僱員作出賠償。彼等亦承擔在提供合同服務過程中因該外包商過錯所造成的任何人身傷害或財產損失。
- *採購原材料*。除非協議另有指明，我們的外包商一般自行採購工具及提供合同服務所需的其他原材料。
- *終止及重續*。我們定期監督及評估外包商的表現。如外包商未有履行其權利及責任，我們通常有權終止協議，並索取損害賠償金及／或保留履約保證金。訂約方可於協議到期前一個月磋商重續協議。

### 質量控制

我們將服務質量放在首位，認為質量控制對我們的長期成功和未來興旺發展至關重要。我們已制定全面的質量控制體系，其中包括：(i)專業的質量控制團隊主要負責實施和維持服務標準、規範服務程序和監督整個營運流程的服務質量以確保始終如一地遵守這些標準；(ii)對工程工作、客戶服務、安全控制及環境保護制定質量控制協議和標準化服務程序；及(iii)使用電話跟進、錄像視頻、現場檢查及審閱內部索賠報告系統中反饋以進行預定或隨機質量檢查。

於往績記錄期及直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經營或財務業績造成重大不利影響的客戶投訴。



---

## 業 務

---

### 物業管理服務的質量控制

我們於2017年12月及2020年12月分別獲得ISO 9001:2015辦公樓及住宅物業質量管理體系認證、ISO 14001:2015辦公樓及住宅物業環境管理體系認證及OHSAS 18001:2007及ISO 45001:2018職業健康安全管理体系認證。有關更多詳情，請參閱下文「一 職業健康、安全及環保事宜」。據我們的中國法律顧問告知，董事認為，截至最後實際可行日期，我們已就我們在中國的業務運營自有關當局取得所有重要牌照、許可證、證書及批文。我們須不時重續有關牌照、許可證及證書。我們預期，只要我們符合有關法律及法規設定的適用規定及條件，獲得有關重續不會存在任何困難。

為確保有效和貫徹提供優質服務，我們已制定各項服務質量監督及維護程序及制度，旨在規範我們管理的所有項目。

- *客戶反饋收集及投訴管理*。我們不斷跟進客戶對我們服務質量的反饋。我們有客戶服務專員並設立400服務熱線、漫生活移動應用程序及微信公眾號，不僅確保客戶能夠輕鬆便捷地聯絡我們的客戶服務人員，亦確保有關人員可以及時有效地解決客戶的顧慮和投訴。此外，我們已制定標準化程序以管理客戶投訴。客戶服務人員必須及時響應客戶的投訴。彼等需要與客戶交談以了解問題的相關背景，盡可能提出初步解決方案。有關人員亦因應實際需要與其他部門（如維修及維護部門）聯絡，安排提供協助以解決問題。
- *服務質量檢查*。我們對服務質量進行定期和密切的監督。我們在項目、地區及總部層面均設有質量控制人員。地區及項目層面均每月進行評估，地區層面則每季全面評估相關項目，而總部的質量控制人員亦會每半年抽查項目。
- *獨立第三方調查*。我們委聘獨立專業機構協助我們，通過獨立進行客戶滿意度調查以評估我們的服務質量。

---

## 業 務

---

### 對外包商的質量控制

為確保及維持外包商的服務質量，我們已制定內部規則及程序，以監察我們對外包商的篩選、合作及檢查。我們已制定招標採購管理規程，並按照規定的標準程序委聘外包商。我們與外包商的協議中通常包括所提供服務的詳細質量標準，以及在外包商表現不佳的情況下的終止條款。例如，如果外包商未達到預先協議的人員出勤、能力、服務質量評估或安全管理標準，我們有終止合作的合同權利。

我們定期評估外包商的表現。例如，我們每年對外包商的表現至少進行兩次定期檢查和評估，具體取決於項目規模和所涉及的領域。我們亦通過400服務熱線、漫生活移動應用程序及微信公眾號不斷跟進客戶對外包商表現的反饋。我們擁有根據外包商表現的結果調整分包費用並決定是否繼續分包合同的合同權利。如外包商未能達到我們的質量標準，我們將要求外包商採取必要的整改措施，或可能終止與外包商的合作。

### 對第三方商家的質量控制

我們實施多項措施及政策以確保第三方商家所提供的產品和服務的質量，例如根據我們的內部質量控制政策篩選商家及在與商家訂立合作協議前篩選備選商家。商家亦須就因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。我們亦有權在表現不合格時替換第三方商家。

## COVID-19疫情的影響

### COVID-19疫情對我們業務運營的影響

由新型冠狀病毒(COVID-19)引致的呼吸道疾病最早於2019年底出現，並於2020年初在中國各地乃至全球持續擴散。為應對COVID-19大流行，中國政府在全國各地採取多項措施，包括但不限於旅遊限制、對不論是否受感染的旅客或回國人士進行隔離，以及延長若干業務營運的停工時間。

## 業 務

短期而言，我們已降低若干客戶的商業運營費用約人民幣3.3百萬元，方式為(i)減免我們一個在管商用物業溫州立體城一個月物業管理服務費；及(ii)減免我們持作轉租的一項使用權資產希望匯的租戶一個月租金等。我們因加強衛生措施而產生額外運營成本約人民幣1.0百萬元。然而，我們亦受益於政府為應對COVID-19大流行的一項緩解措施而減少我們需要繳納的社會保險基金供款人民幣17.1百萬元，我們的業務在2020年持續增長。因此，雖然COVID-19疫情持續，但我們的毛利由2019年的人民幣159.5百萬元增至2020年的人民幣247.4百萬元。長遠而言，我們預期COVID-19大流行不會對我們的業務經營或財務狀況造成重大影響。儘管爆發COVID-19疫情，我們並無遭遇且預期將不會遭遇收取物業管理費方面的嚴重困難，或因控股股東及聯繫人以及獨立第三方開發的物業延遲開發及交付引致嚴重延遲向非業主提供物業管理服務及增值服務，或對我們商業運營服務及民生服務的需求重大減少。

據董事所深知，截至最後實際可行日期，我們在中國所管理物業的住戶、租戶或僱員概無COVID-19感染病例，而我們的僱員概無因強制隔離規定而無法履行職務。自COVID-19疫情以來及直至最後實際可行日期，我們並無遇到外包商及公用事業服務供應商提供服務以及我們供應商供應物料的任何重大中斷。董事認為，各行業的供應鏈將因為COVID-19疫情而出現一定程度的中斷，特別是於2020年初中國出現業務營運長時間暫停以及強制隔離規定引致人力供應不穩，由於我們業務性質使然，董事預期我們供應鏈不會遇到任何重大中斷，因為我們並不依賴任何特定服務外包商或物料供應商，而市場上仍有很多其他可供選擇的外包商及供應商作為後備。鑑於上述理由，董事有信心本集團可繼續提供服務及履行現有合同的責任。

鑑於我們業務營運的性質及多樣性使然，董事認為本集團不得不大範圍或全面暫停營運的風險甚低。基於上文所述，董事認為COVID-19疫情預期不會對我們的運營及財務表現造成重大不利影響。在極不可能的情況下，由於COVID-19疫情，無論是因為政府政策或我們無法控制的任何其他原因，導致我們被迫減少或暫停部分業務營運，我們估計截至2020年12月31日的現有財務資源（包括現金及銀行結餘以及[編纂]前將獲得償還的應收關連方款項）足以應付我們約12個月的所需費用。上述估計的關鍵假設主要包括：(i)因暫停業務而不會產生收入；(ii)將產生整體運營及行政開支以及估計每

---

## 業 務

---

月固定成本，以維持最低程度的運營；(iii)擴展計劃在此狀況下中止；(iv)我們僅會使用即時可得的現金及存款，包括截至2020年12月31日的現金及現金等價物，且將不會進一步獲得來自股東或金融機構的內部或外部融資；(v)在此情況下將不會進一步宣派及派付股息；(vi)按[編纂]每股[編纂][編纂]（為[編纂]範圍的下限）計算，[編纂]所得款項淨額[編纂]的[編纂]將用作我們的一般營運資金；(vii)截至2020年12月31日經審核合併財務報表所載的應收或應付關聯方非貿易款項將分別由本集團於[編纂]前收取或支付；(viii)貿易應付款項將於到期時結算，而我們將能夠按歷史結算模式向客戶收取貿易應收款項；及(ix)於不久將來不會出現嚴重影響上述關鍵假設的重大變動。

### 我們對COVID-19疫情的應急計劃及應對措施

為應對COVID-19疫情，我們已實施應急計劃，以盡量減少可能對我們的業務營運造成的干擾，包括物色切合我們要求及規定的各種合適的服務分包商及物料供應商並與之進行磋商，從而確保我們服務的穩定性和一致性，採購我們的營運所需物料以減少可能造成的任何干擾，以及為我們在全中國的員工實施彈性輪值安排，以期控制並盡量減少社區傳播COVID-19的可能性。此外，我們亦對所有辦公物業及在管物業採取加強衛生與預防措施。我們預計，實施該等加強措施的額外成本主要來自購買口罩、乙醇洗手液、消毒劑及紅外線溫度計。董事認為，在考慮到地方政府分發的醫療及清潔補給品以及扣減社會保險供款款項等相關監管政策後，與加強措施相關的額外成本不會對本集團截至2021年12月31日止年度的財務狀況產生重大不利影響。

### COVID-19疫情對我們業務策略的影響

儘管中國房地產市場可能會因COVID-19疫情而受到部分影響，但鑑於中國城市人口及城市化比率持續上升，我們認為人口稠密及高消費力的地區對住宅及商務物業的需求將繼續高企。此外，根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，儘管COVID-19疫情已導致全國短期內出現一定程度的經濟放緩，但疫情於中國已得到有效控制，故長遠而言不大可能影響區域宏觀經濟發展計劃及吸引人才計劃。中國於2020年的全國國內生產總值為人民幣101.6萬億元，較2019年增加2.3%，但其他國家卻出現經濟萎縮。儘管中國的國內生產總值於2020年第一季度收縮6.8%，但政府遏制COVID-19疫情擴散的措施令中國經濟於2020年第二季度、第三季度及第四季度分別增長3.2%、4.9%及6.5%，遠勝市場預期。此外，中國西南部地區於2020年的國內生產總值為人民幣4.9萬

## 業 務

億元，成都於2020年的國內生產總值為人民幣1.8萬億元，較2019年增加4.0%。中國的住宅及商務物業以及相關物業管理服務的需求前景因而保持樂觀。因此，我們認為上述擴展計劃屬可行之舉，且我們不會因COVID-19疫情而更改本文件「未來計劃及所得款項用途」所披露[編纂]所得款項淨額用途。

### 知識產權

我們認為知識產權對我們業務而言十分重要。截至最後實際可行日期，我們已註冊四個版權、兩個域名、103個商標，且我們已獲授權使用另外15個商標。截至最後實際可行日期，就我們所知，並無本集團對任何第三方的任何知識產權或任何第三方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；或在知識產權方面與第三方出現任何糾紛。

### 獎項及殊榮

下表載列於往績記錄期我們獲得的部分獎項：

年份	獎項／殊榮	頒發機構
2020年	2020中國物業服務企業綜合實力百強企業排名第39位	億翰智庫
2020年	2020中國物業企業單坪創收十強	億翰智庫
2020年	2020中國案場服務優秀物業企業	中國指數研究院
2020年	2020中國物業生態鏈優質服務商	中國指數研究院
2020年	2020中國物業服務專業運營領先品牌企業	中國指數研究院
2020年	2020藍籌物業服務百強企業	經濟觀察報

## 業 務

年份	獎項／殊榮	頒發機構
2019年	2019物業服務企業品牌價值50強	中國物業管理協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心
2019年	2019物業服務企業潛力獨角獸	中國物業管理協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心
2019年	2018年物業服務企業綜合實力測評TOP100排名第51位	中國物業管理協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心
2019年	2019中國物業服務企業綜合實力百強企業排名第39位	億翰智庫
2019年	中國服務示範企業－中國金鑰匙	中國服務論壇
2018年	2018年中國社區服務商綜合實力百強企業排名第41位	億翰智庫
2018年	2018年中國社區服務商創新性十強	億翰智庫

## 競爭

中國的物業管理行業競爭激烈且高度分散，大型公司數量甚少而小型市場參與者眾多。具有專業知識、資金實力和背景或隸屬於物業開發商的大型公司更具競爭力，並在市場上處於更具優勢地位。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，作為綜合物業管理分部的知名企業，我們主要與全國性及地區性綜合物業管理公司競爭。我們認



---

## 業 務

---

為核心競爭力在於(其中包括)服務質量、業務運營、價格、財務資源、品牌知名度和聲譽等多個因素。有關我們運營所在行業及市場的更多詳情，請參閱「行業概覽」。

### 職業健康、安全及環保事宜

我們須遵守中國有關勞動、安全和環境保護事宜的法律。我們制定了職業安全、衛生制度及環保制度，在運營中實施了OHSAS 18001:2007及ISO 45001:2018標準，並定期為員工提供工作場所安全培訓，以提高彼等對工作安全問題的認識。我們根據員工的優點聘用員工，而我們的公司政策是無論性別、年齡、種族、宗教信仰或任何其他社會或個人特徵，為員工提供平等的機會。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在所有重大方面均已遵守中國有關工作場所安全的法律，且並無發生任何對我們的營運造成重大不利影響的事件。

我們認為保護環境非常重要，並致力於在遵守適用環保法律法規的前提下營運業務。我們已在業務運營過程中採取合理措施，以遵守所有適用規定。鑑於我們業務的性質，我們認為我們毋須承擔重大的環境責任風險或合規成本。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無因違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。

### 保險

我們認為，我們的投保範圍符合中國的行業慣例並足以覆蓋我們目前的業務。我們為業務運營所引致的重大風險及責任投保，主要為(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)針對涉及僱員而與工傷、事故和職業危害有關的損害的僱主責任險。

我們已投購財產及責任保險，且我們認為有關保險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營運風險及其他危害的影響，這可能會對我們的業務造成不利影響。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的保險未必充分保障且未必保障我們於一般運營過程中產生的損失及責任」。



## 業 務

### 僱員

我們認為高素質人才對我們的成功和未來發展至為關鍵。我們十分重視招募和培養高素質人才。我們從多個途徑招募人才，如大學、第三方招聘機構及其他公司等，並為我們的員工提供持續培訓和晉升機會。

截至2020年12月31日，我們在中國共有3,442名全職僱員。下表載列截至2020年12月31日按職能劃分的僱員明細：

職能	僱員人數	佔我們僱員 總數的百分比
		%
市場開發.....	29	0.8
民生服務管理.....	184	5.4
現場僱員.....	2,136	62.0
質量控制.....	654	19.0
人力資源管理、財務管理、經營管理、 風險管理及其他.....	439	12.8
<b>總計.....</b>	<b>3,442</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在為業務營運招聘合適僱員方面並未遇到任何重大困難。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們的僱員並無通過工會或通過集體議價協議磋商其僱傭條款，且我們概無與僱員發生任何重大糾紛，亦未遭遇任何可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的罷工、勞資糾紛或勞工行動。

### 招聘

我們依賴高素質人才始終如一地提供優質服務。我們努力通過提供具競爭力的工資、獎金、福利、系統性的培訓機會和內部晉升調動，聘用市場上具才能且合適的僱員。我們在招聘流程中通過在線廣告、大學、第三方招聘機構和僱員推薦等多種途徑物色最切合職位空缺的人才。

---

## 業 務

---

### 培訓

我們為僱員提供各種廣泛而有系統的培訓課程。為了向不同級別的僱員提供持續培訓，以專攻及加強其技能，我們已成立新希望服務學院作為我們的內部職業培訓中心。該大學有六個學院，即有關企業文化教育的企業文化學院、有關領導力培訓課程的領導力學院、有關住宅物業管理培訓課程的社區生態學院、有關非住宅物業管理培訓課程的商企學院、有關非業主增值服務培訓課程的魯班學院及有關民生服務培訓課程的服務產業學院。此類培訓課程涵蓋的領域和主題包括服務優化和多樣化、質量控制、監督和管理、數字化、合規和風險管理等。我們亦在我們營運所在主要地區設立了新希望服務大學的八個地方分支機構。為了提升我們的業務管理，我們亦針對管理培訓生、項目經理及高管人員制定了一些特定培訓課程。

### 我們的銀行賬戶及現金管理政策

我們已根據中國法律及法規設立銀行賬戶及現金管理制度，以管理我們附屬公司在一般業務過程中的現金流入及流出。我們已制定詳盡現金管理政策來規管我們的現金管理及銀行存款管理，以確保現金安全及合理使用。我們的現金管理政策詳情載列如下：

現金流量交易	現金處理政策及內部控制措施
向客戶收取物業管理費、租金或其他服務費...	我們已指派出納員就相關物業負責收取現金。彼等將核實準確所收現金款項，將現金收款(所需現金儲備除外)存入我們的銀行賬戶並每日報告至我們的在線管理系統。
我們的附屬公司向供應商付款 .....	有關付款將由相關人員書面提交並由負責監管人員按照我們的內部手冊賦予彼等的權力預先批准。獲批准後，電匯付款由相關附屬公司的內部會計師安排，從網上銀行賬戶支付。

---

## 業 務

---

### 現金流量交易

### 現金處理政策及內部控制措施

向我們的中心銀行賬戶或 附屬公司及分支機構銀 行賬戶的現金轉賬 ...	我們通過微信支付、支付寶等第三方支付平台、信用 卡或扣賬卡付款及銀行轉賬收取現金。我們的僱員 通常需要按時提交全部付款證明。
現金盤存.....	我們的出納員須每日對賬及核實銀行結餘。我們的附 屬公司須每月進行審查及／或進行不定期審查，如 發現任何不一致之處，我們的附屬公司須作出調查 並採取相應整改措施。我們的總部亦定期審查我們 附屬公司的現金盤存。

## 內部控制及風險管理

我們於營運過程中面對各種風險。有關我們管理層所識別的主要風險的詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險」。我們已實施各項風險管理政策及措施以識別、評估、管理及監控我們營運產生的風險。此外，我們面對各類金融風險，包括但不限於我們日常業務過程中產生的利率、價格、信貸及流動資金風險。請參閱「財務資料－有關市場風險的定量及定性分析」。

就[編纂]而言，我們委任獨立內部控制顧問審核我們的內部控制並向我們提供與其所發現問題有關的推薦建議，此乃基於以下包括控制及程序在內的協議範圍：我們的服務、風險評估系統、環境控制、管理架構、通訊及監督系統、監管合規、財務報告及會計程序、供應商管理及採購、現金及財務管理、人力資源及薪資管理、稅務付款、信息技術系統、保險、固定資產、執照及許可證申請以及其他一般控制措施。同時，我們已針對該等問題及推薦建議實施整改及改進措施。董事認為，我們的內部控制措施對我們目前業務環境而言屬充分及有效。

---

## 業 務

---

### 物業

截至最後實際可行日期，我們在中國擁有180個停車位並已取得房屋所有權證，持作出售或租賃，且我們亦購買另外327個停車位，我們預期於2021年獲得該等停車位的房屋所有權證。截至最後實際可行日期，我們亦在不同地點租賃56項物業，總樓面面積約為34,000平方米，主要作分租或辦公場所或員工住宿之用。

截至最後實際可行日期，我們並無根據中國法律的規定向地方房地產管理部門提交我們26項租賃物業的租賃協議備案，主要原因是由於在相關租賃協議登記事宜上未能得到業主的合作並非我們所能控制或業主欠缺產權證明所致。根據相關中國法律法規，我們可能會被主管部門責令改正這種未登記的行為，且若我們未能在規定期限內改正，我們可能會因此被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。倘我們須從有關租賃物業搬離，鑑於我們的業務性質，我們認為，尋找及搬遷至備選場所對我們而言並無困難，且搬遷不會導致對我們業務的任何嚴重干擾。雖然我們可能產生額外搬遷成本，但董事認為這將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生任何重大影響。截至最後實際可行日期，我們未收到任何監管機構關於我們因未備案上述租賃協議而可能受到的行政處罰或強制執行行動的任何通知。我們的中國法律顧問亦告知我們，未登記租賃協議不會影響租賃協議的有效性，董事認為，未登記租賃協議不會對我們的業務運營產生重大不利影響，亦不會對[編纂]構成重大法律障礙。

截至最後實際可行日期，合共六項租賃物業的出租人無法提供相關業權證明或產權證明。根據中國法律顧問的意見，若第三方能夠證明其擁有該等物業的有效業權或有效租賃權益，且拒不承認我們對該等物業的租賃，則我們可能無法執行該等物業的租賃協議。倘若由於上述原因我們須從任何該等租賃物業遷出，而鑑於我們的業務性質，我們相信任何搬遷均不會對我們的業務造成重大干擾。此外，對於該等沒有業權證明及產權證明的租賃物業（我們主要用作員工宿舍及辦公場所），我們可隨時找到替代物業。儘管我們可能會產生額外的搬遷成本，但董事認為有關搬遷成本將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

---

## 業 務

---

### 證書、牌照及許可證

我們須就業務運營取得並持有各類證書、牌照及許可證。據我們的中國法律顧問告知，除截至最後實際可行日期正在續簽的證書、牌照及許可證外，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已獲得相關監管機構授出我們的業務經營所需的全部主要證書、牌照及許可證，特別包括漫生活移動應用程序所需的「非經營性互聯網信息服務」備案及食堂服務所需相關許可證。我們須不時續領該等證書、牌照及許可證。據我們的中國法律顧問告知，就截至最後實際可行日期正在續簽的證書、牌照及許可證而言，只要我們符合相關政府機構規定的適用規定及條件並遵循相關法律及法規所載程序，預期我們在重續證書、牌照及許可證方面不會遇上任何困難。

### 法律程序與合規

#### 法律程序

我們在日常業務過程中可能會不時牽涉法律程序或爭議（如與客戶、分包商、供應商及其他方出現的合同爭議）。截至最後實際可行日期，概無可能會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響的針對我們或任何董事提出的任何待決或潛在的訴訟或仲裁程序或行政程序。

#### 不合規

董事認為，我們於往績記錄期及直至最後實際可行日期已在所有重大方面遵守所有相關法律及法規。

### 社會保險費及住房公積金供款

根據中國有關法律法規，我們須為中國僱員作出社會保險基金（包括養老基金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險）及住房公積金供款。於往績記錄期，我們的若干中國附屬公司並無依照中國法律法規的規定為部分僱員全額繳交社會保險費及住房公積金。

## 業 務

### 未全額繳款的原因

經董事確認，於往績記錄期內，我們並無全額繳交社會保險費及住房公積金供款，主要涉及(i)新入職員工（尚未開始供款），(ii)農村戶籍僱員（已於農村賬戶中作出供款），(iii)實習員工（我們因其短期流動性而未作供款），及(iv)退休員工（各地對於不同職級工作人員退休年齡的規定尚不明確）。

### 法律後果及可能面臨的最高處罰

根據中國有關社會保險供款的法律法規，我們若未按規定足額繳納社會保險供款，有關部門可要求我們於限期前補足，並自欠繳之日起，按日加收0.05%的滯納金。若我們於其規定的限期前仍不繳納，則可能被處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。就欠繳住房公積金供款而言，我們可能被有關部門責令限期繳存欠繳額。若我們逾期仍不繳存，中國相關機關可以申請中國人民法院強制執行。於往績記錄期，(i)於2018年、2019年及2020年產生的社會保險供款未繳納金額分別為人民幣1.2百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣2.2百萬元；(ii)於2018年、2019年及2020年產生的住房公積金供款未繳納金額分別為人民幣1.0百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣3.0百萬元。基於我們於往績記錄期的社會保險費欠繳金額人民幣5.4百萬元計算，若我們未在規定期限內依照政府規定繳款，則最高可能面臨相當於社會保險欠繳數額三倍的罰款。於往績記錄期，我們為四家附屬公司或分公司的社會保險費及住房公積金供款不足計提撥備。各不合規附屬公司或分公司的供款不足違約期（即就此計提撥備之期間）介乎三至15個月。於2018年、2019年及2020年，有關撥備分別為人民幣0.5百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣0.4百萬元。

我們的董事在評估我們與社會保險費及住房公積金供款有關的風險敞口時，已考慮下述各項：(i)截至最後實際可行日期，我們並無接獲有關政府部門的任何通知，要求我們支付社會保險費及住房公積金欠繳額或相關罰款；(ii)於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無面臨任何行政處罰、重大訴訟及法律程序，就我們所知並無任何與社會保險費及住房公積金有關的重大員工投訴，或重大勞資糾紛；(iii)我們的大



---

## 業 務

---

多數中國附屬公司已獲地方主管政府部門確認其於往績記錄期內並無就社會保險費及住房公積金事宜對我們施加處罰；(iv)於2018年、2019年及2020年，我們分別就社會保險費及住房公積金供款計提撥備人民幣0.5百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣0.4百萬元；及(v)相關政府部門如提出要求，我們將在規定期限內全額繳款或補繳欠繳額。我們認為，經考慮上文所述原因，我們的社會保險費及住房公積金供款撥備充足。

基於(i)上述地方社會保險及住房公積金機關發出的書面確認；(ii)控股股東就不合規以本集團為受益人作出的彌償保證；及(iii)截至最後實際可行日期，我們概無接獲任何相關中國機關指控我們並無對社會保險保費及住房公積金作出全額供款，並要求於指定限期前繳付上述款項的通知，董事認為，社會保險及住房公積金供款撥備乃屬足夠，毋須進一步就餘下中國附屬公司及分支辦事處計提撥備。截至最後實際可行日期，就我們所知，亦無僱員就繳付社會保險保費及住房公積金供款向相關中國機關投訴或僱員就此提出要求，我們亦無接獲勞動仲裁機構或中國法院就此方面的重大糾紛發出任何法律文件。然而，倘有關機關要求我們作全數供款，我們將在指定時間內作全數供款或支付不足之數。

基於上文所述者，我們的中國法律顧問認為，我們被相關機關處以重大行政處罰的風險為低。鑒於上述者，董事認為，我們於往績記錄期內未有全額繳納社會保險費及住房公積金不會對我們的業務經營或經營業績產生重大不利影響。

### 補救措施

於2021年1月，我們發佈一份內部通知，我們的人力資源部據此須嚴格遵循我們的僱員福利政策及有關社會保險費及住房公積金供款的法律法規。我們已改進內部政策，我們的法務部及人力資源部將據此定期核查有關社會保險費及住房公積金供款的合規情況。我們將及時對違規事件作出補救。

自2021年1月起，我們已在調整僱員社會保險及住房公積金供款基數，務求全面遵守相關中國法律法規的規定。基於與相關政府部門的溝通，通常於每年指定時間內調整供款基數，時間因不同地區而異。就此而言，我們預期於2021年10月前按經調整供款基數，為全體僱員全數繳納社會保險及住房公積金供款。



---

## 與控股股東的關係

---

### 概覽

緊隨資本化發行及[編纂]完成後（假設[編纂]並無獲行使或根據購股權計劃可能授出的任何購股權），Golden Rose將直接持有本公司已發行股本的[編纂]%。Golden Rose由新晟全資擁有，而新晟則由Sea Glory Developments Limited（由Cathaya Trust的受託人全資擁有的特殊目的控股公司）全資擁有。Cathaya Trust是以劉先生的家族成員為受益人的不可撤銷的全權信託。Cathaya Trust的保護人為Adventure Way Pte. Ltd.，後者由劉先生及劉暢女士通過Medea Investments Limited控制。劉先生為劉暢女士的父親。根據一致行動契約，劉先生及劉暢女士透過Golden Rose、新晟、Adventure Way Pte. Ltd.及Medea Investments Limited控制本公司股東大會上超過30%的投票權。因此，根據上市規則，劉先生、劉暢女士、Golden Rose、新晟、Medea Investments Limited及Adventure Way Pte. Ltd.為我們的控股股東。Golden Rose、新晟、Medea Investments Limited及Adventure Way Pte. Ltd.各自為一家投資控股公司。

於[編纂]後，我們將繼續向控股股東及其聯繫人提供物業管理及其他服務。詳情請參閱「關連交易」。

### 一致行動契約

於2021年1月8日，我們的最終控股股東簽立一致行動契約，據此，最終控股股東同意並確認（其中包括）自彼等成為新希望房地產股權的註冊擁有人及／或實益擁有人起至彼等之中任何一人不再為我們的控股股東期間：(a)彼等一直並將繼續為一致行動方，且彼等同意就本集團任何成員公司的所有重大管理事宜、投票及／或商業決策（包括但不限於財務及營運事宜）作出決定、執行及訂立協議前互相諮商並達成共識；(b)彼等一直並將繼續作為股東（倘適用）一致投票贊成或反對本集團任何成員公司所有股東大會上及討論中的所有決議案；及(c)彼等一直並將繼續合作以獲得、維持及鞏固對本集團的控制及管理。

---

## 與控股股東的關係

---

### 業務劃分

本集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及民生服務。

除了本集團的權益外，最終控股股東劉先生及劉暢女士在與本集團業務並無構成競爭以及不大可能與本集團業務構成直接或間接競爭的若干其他業務中擁有權益，包括：(i)物業開發及物業投資業務；(ii)飼料生產、畜禽屠宰及食品銷售；(iii)乳製品及快速消費品的生產及銷售；(iv)環保；(v)醫療健康；及(vi)與銀行相關的服務（「其他業務」）。其他業務並無注入本集團，因為該等業務既不構成我們核心業務的一部分，也不符合我們增強在中國物業管理、商業運營及民生服務行業中的地位的策略。

本集團的策略一直是專注於物業管理、商業運營及民生服務業務。最終控股股東所持有的其他業務與我們的業務彼此分開及不同。為將資源集中於核心業務及精簡業務，最終控股股東決定不將其他業務注入本集團。董事認為，該等業務未曾，亦不大可能導致與本集團業務構成任何直接或間接的競爭。

經考慮最終控股股東持有的其他業務與本集團的業務營運之間的差別，董事認為，我們的業務與其他業務之間存在明確的業務劃分。因此，概無最終控股股東及其緊密聯繫人控制的公司業務將會或預計會與本集團業務直接或間接構成根據上市規則第8.10條須作出披露的競爭。截至最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人於與本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何須根據上市規則第8.10條作出披露的權益。

---

## 與控股股東的關係

---

### 除外業務

#### 成都錦官新城物業管理有限責任公司(「錦官新城」)

錦官新城於1999年11月成立，主要在四川省成都市從事向三個住宅物業項目及商業綜合體提供物業管理服務。截至最後實際可行日期，錦官新城由成都岷江新希望花園房地產開發有限責任公司(「岷江花園」)持有60%權益、獨立第三方成都市民用建築統一建設辦公室(「建築統一建設辦公室」)持有20%權益及本公司一家主要附屬公司新希望服務持有20%權益。岷江花園則由建築統一建設辦公室持有50%權益及由新希望房地產的一家附屬公司持有50%權益。

由於(i)錦官新城的營運(包括其本身的管理及營運團隊，以及財務與會計系統)獨立於本集團；(ii)新希望集團並無擁有錦官新城董事會的控制權，且需要大多數同意方可對錦官新城的業務運營作出重大決定，包括開展新業務開發；及(iii)根據中國公司法，建築統一建設辦公室作為於錦官新城直接擁有20%股權及間接擁有30%股權的股東，有權在錦官新城股權轉讓中享有優先購買權，及根據其書面確認，若新希望房地產建議向新希望服務出售其於錦官新城的間接股權，建築統一建設辦公室拒絕放棄其優先購買權，並明確拒絕變更錦官新城股權結構的建議，我們董事認為，在未有建築統一建設辦公室的同意和合作下，收購新希望房地產持有的錦官新城間接股權對於我們而言實際上屬不可能。因此，新希望房地產持有的錦官新城間接股權並無轉讓至本集團作為重組的一部分。儘管如此，新希望房地產已向我們承諾，倘日後獲得建築統一建設辦公室的同意，則其將其在錦官新城的30%間接股權轉讓予本集團。

此外，與本集團的在管樓面面積比較，錦官新城的在管樓面面積被視為並不重大。錦官新城自本集團成立起向新希望集團開發的項目提供物業管理服務之前成立。其目前管理四個位於四川省成都市武侯區的項目(包括三個住宅物業項目及一個商業綜合體)，截至2020年12月31日，總在管樓面面積約0.7百萬平方米，佔本集團截至同日總在管樓面面積約7.0%。

---

## 與控股股東的關係

---

下表載列錦官新城所管理的四個項目的若干資料：

項目名稱	項目開發商	簽訂第一份前期 管理服務協議的日期*
錦官新城.....	岷江花園	2001年12月21日
錦官紅南港.....	成都新希望實業投資有限公司	2008年6月20日
商鼎國際.....	岷江花園	2009年6月5日
錦官秀城.....	新希望房地產	2009年6月23日

附註：

- \* 前期管理服務合約一般並無固定期限，並將於業主委員會成立並訂立新物業管理服務協議時終止。截至最後實際可行日期，該等前期管理服務合約仍有效。

錦官秀城由新希望房地產單獨開發，於2009年交予錦官新城管理，因為本集團當時尚未成立。

## 與控股股東的關係

下表載列錦官新城基於其截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度經審核報告的總收入（包括提供物業管理收入的明細）、毛利及淨利潤，及其佔本集團同年收入、毛利及淨利潤的百分比：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	估本集團 (人民幣 千元)	相應項目 百分比	估本集團 (人民幣 千元)	相應項目 百分比	估本集團 (人民幣 千元)	相應項目 百分比
收入 .....	43,300	16.8	44,518	11.7	39,610	6.7
— 提供物業管理的收入 .....	19,874	17.1	21,478	15.3	18,635	9.8
毛利 .....	4,732	4.3	6,437	4.0	5,178	2.1
淨利潤 .....	276	0.7	2,201	3.4	2,494	2.3

根據錦官新城的財務資料，其業務規模較本集團小，就董事所深知，錦官新城自2009年起並無取得任何新項目，並將維持其現行業務規模，並專注於主要由岷江花園在成都開發的項目，且目前無意於可見將來為其他物業開發商開發的項目提供物業管理服務。此外，根據建築統一建設辦公室的書面確認，其不同意改變錦官新城的業務範圍及業務開發計劃。因此，可以合理預期，錦官新城將不會在目前管理的四個項目之外擴展業務。此外，於2017年7月，我們與名為錦官麗城的住宅項目的業主委員會訂立物業管理服務合約，錦官麗城在成立業主委員會後起初由錦官新城管理。鑒於(i)新希望集團並無擁有對錦官新城董事會的控制權、(ii)建築統一建設辦公室明確拒絕錦官新城股權架構變動的建議，並確認其不同意變更錦官新城業務範圍及業務發展計劃；及(iii)錦官新城自2009年以來並無取得任何新項目，並經計及(a)新希望集團確認，其不會增加於錦官新城的投資，且會投票反對錦官新城參與新物業管理項目的任何決定；及(b)新希望房地產將在日後取得建築統一建設辦公室的同意後，立即轉讓其於錦官新城的全部權益予本集團，我們的董事認為，錦官新城對本集團並不構成競爭威脅。

---

## 與控股股東的關係

---

### 我們與新希望集團的關係

本集團與新希望集團擁有良好且持續的業務關係。

新希望集團為一家綜合性產業集團，願景是為消費者打造美好生活。於2020年9月，新希望集團公司在中華全國工商業聯合會發佈的2020中國民營企業500強榜單位列第27名，是中國農業領域及總部位於四川省的民營企業中排名最高的公司。

在最終控股股東控制的公司中，新希望房地產集團是主要從事物業開發業務的公司。於往績記錄期，我們管理幾乎所有由新希望房地產集團開發的物業。由新希望房地產集團及我們最終控股股東的聯繫人個別開發，或與其他獨立第三方共同開發但並非由我們管理的四項物業涉及錦官新城管理的三個住宅物業項目及一個商業綜合體，詳情請參閱上文「一 除外業務」。新希望房地產集團為中國領先的物業開發商。於2020年，根據億翰智庫的資料，其在中國房地產百強企業中排名第39位。根據億翰智庫的資料，於2019年，其收入增長率在中國房地產40強企業中排名第1位。根據億翰智庫的資料，於2020年按合約銷售量計算，新希望房地產集團在2020中國民營企業百強榜單中的市場份額約0.79%。截至2020年12月31日，新希望房地產集團擁有75個總樓面面積約14.6百萬平方米的開發中物業項目，以及21個總樓面面積約4.9百萬平方米的項目的土地儲備。我們的業務規模亦隨新希望房地產集團的增長而擴張。截至2020年12月31日，我們的總合約樓面面積為15.3百萬平方米。

於往績記錄期，我們亦向最終控股股東的若干聯營公司（即四川華西乳業有限責任公司及新希望六和飼料股份有限公司）開發的物業提供物業管理服務。四川華西乳業有限責任公司開發的物業為位於四川省成都市總在管樓面面積約75,703.4平方米的寫字樓，而新希望六和飼料股份有限公司開發的物業為位於山東省青島市總在管樓面面積約63,408.2平方米的製造基地。我們最終控股股東的該等聯營公司主要從事生產乳製品及飼料製品。上述公司進行的物業開發業務乃附屬於其主要業務，因為其有在產業園建造工廠及寫字樓的業務需要，以支持其主要業務的運營。



---

## 與控股股東的關係

---

本集團與新希望集團擁有長期緊密的業務關係。本集團隨著新希望集團的業務發展而發展。本集團自2010年起向新希望房地產集團開發的物業提供物業管理服務，自此在成渝城市群及華東地區建立穩固的地位，並繼續擴大我們在中國的業務佈局。於2018年、2019年及2020年，我們的在管樓面面積中分別有83.4%、86.9%及68.3%由新希望房地產集團開發，而我們的在管樓面面積中分別有13.8%、10.6%及18.9%由新希望房地產集團的合營企業及聯營公司開發。此外，我們向新希望集團開發的所有商務物業提供商業運營服務。

於往績記錄期，我們大部分物業管理服務產生的收入來自新希望房地產集團開發或共同開發的物業。於2018年、2019年及2020年，我們來自向新希望房地產集團及新希望房地產集團的合營企業或聯營公司開發的項目提供物業管理服務的收入分別約人民幣110.7百萬元、人民幣133.6百萬元及人民幣169.7百萬元，分別佔同期物業管理服務總收入的95.1%、95.0%及89.4%。

鑑於長期的合作歷史，本集團與新希望集團已建立相互了解彼此業務需求的良好關係。受惠於有關長期合作關係，我們能夠向新希望集團提供量身定制的服務以滿足其特定需求，且我們熟知新希望集團的標準及要求，而新希望集團則一直依賴本集團的穩定性及專為其需要而制定的標準。雖然市場上有眾多提供類似服務的服務提供商可供選擇，但考慮到甄選相若新服務提供商所需時間及資源，我們相信選擇及委聘其他服務提供商並不符合新希望集團的最佳利益。此外，於往績記錄期，我們就新希望房地產集團以及其合營企業及聯營公司開發的項目的中標率為100.0%。如上文所示，本集團於往績記錄期憑藉自身的經驗及專長通過投標程序獲得大量與新希望集團所開發物業有關的物業管理項目。

經考慮上述因素，包括(a)本集團與新希望集團的長期合作關係；(b)本集團熟知新希望集團的要求及本集團具備提供優質服務的能力；及(c)本集團與新希望集團維持該互惠關係對雙方均有利，董事認為我們較競爭對手具有競爭優勢，且本集團與新希望集團的現有關係不大可能出現重大不利變動或終止。因此，預期[編纂]後新希望集團將繼續委聘本集團，而本集團則將繼續向新希望集團提供物業管理及相關服務以及商業運營及相關服務。詳情請參閱「關連交易」。



## 與控股股東的關係

下表載列截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度新希望房地產集團及其合營企業或聯營公司以及我們最終控股股東的其他聯營公司將交付予本集團管理的物業管理項目的預計數目、規模及位置。下列資料乃按現有計劃及管理層現時預測的基準編製，惟資料受多項風險、假設及不確定因素所影響：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
預計將交付予本集團的			
最少項目數目 (附註) . . . . .	18	21	32
總合約樓面面積 (百萬平方米) . . . . .	3.1	4.0	4.1

附註：鑒於一塊土地或投資可按實際情況開發成一個或多個項目，上表所示的項目數目以最少數目列示。

上述項目主要位於浙江省、江蘇省及四川省。

### 獨立於控股股東

我們能夠在[編纂]後獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人(本集團除外)開展業務，理由如下：

#### 管理獨立性

董事會由兩名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。我們其中一名執行董事武敏女士及所有四名非執行董事亦於由最終控股股東控制的公司(不包括本集團)中擔任職務，詳情見下文。我們的管理及經營決策由執行董事及高級管理層作出，因此，當履行彼於新希望房地產集團及本集團的職責時，武敏女士已經及將會繼續獲單獨及獨立高級管理層團隊支持。有關董事履歷的詳情，請參閱「董事及高級管理層」。

## 與控股股東的關係

姓名	於本集團擔任的職務	於我們最終控股股東所控制的其他公司擔任的主要職務
武敏女士.....	執行董事	新希望房地產執行副總裁兼首席財務官
張明貴先生.....	非執行董事兼董事長	新希望六和執行董事長兼總裁
姜孟軍先生.....	非執行董事	新希望房地產執行總裁
董李先生.....	非執行董事	新希望房地產副總裁 四川新希望現代農業旅遊發展有限公司總裁
黃坤女士.....	非執行董事	新希望房地產首席人力資源官

除上文所披露者外，概無董事於由最終控股股東及其緊密聯繫人控制的公司中擔任任何職務。

倘任何董事（包括武敏女士）由於潛在利益衝突須就與本公司有關的事項放棄投票，則餘下董事將擁有足夠的專業知識及經驗以充分審議任何有關事項。儘管董事重疊，但董事（包括獨立非執行董事）認為，控制機制充分且有效，可確保董事適當地履行職責，並保護股東的整體利益。董事會能夠獨立於控股股東或彼等各自的緊密聯繫人管理我們的業務，理由如下：

- (a) 概無控股股東或彼等各自的緊密聯繫人於本集團以外承接或進行與我們業務構成競爭的業務，並已訂有足夠企業管治措施管理現有及潛在利益衝突。因此，武敏女士身兼兩職將不會影響執行董事公正履行對本公司的必要受信職責；

---

## 與控股股東的關係

---

- (b) 我們有三名獨立非執行董事，以及本公司的若干事項（包括持續關連交易）必須提交予獨立非執行董事審閱，而彼等會在我們的年報中確認持續關連交易已於我們的日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，且條款屬公平合理並符合股東的整體利益；及
- (c) 各董事均知悉其作為董事的受信責任，當中要求（其中包括）其以符合本公司最佳利益的方式為本公司的利益行事，且並不容許其作為董事的職責與其個人利益存在任何沖突。董事不可對批准其或其任何緊密聯繫人擁有重大個人權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何董事會決議案投票，且不可計入出席特定董事會會議的法定人數。因此，倘存在利益衝突，相關董事將放棄投票且不會參與董事會審議。因此，概無董事將能夠影響董事會對其擁有或可能擁有利益的事宜作出決定。我們認為，全體董事（包括獨立非執行董事）均具備所需資格、誠信及經驗以維持董事會的有效運作，並於存在利益衝突時履行受信責任。有關董事的相關經驗及資格的概要，請參閱本文件「董事及高級管理層－董事會」。

### 經營獨立性

本集團的業務營運獨立於控股股東經營的其他業務進行。我們擁有充分的權利、持有所有相關牌照並從中獲益以及擁有充足的資本及僱員，可獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就自身的業務營運作出所有決策及開展有關業務營運，且於[編纂]後亦將如此行事。

### 營運所需牌照

我們享有對我們的業務營運屬重大的所有相關牌照及許可證所帶來的利益。

### 客戶、供應商及業務夥伴的渠道

本集團擁有一個龐大而多元化的客戶群，該客戶群與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關聯。本集團的大部分客戶為獨立於控股股東控制的公司的第三方

---

## 與控股股東的關係

---

業主、住戶或第三方租戶。詳情請參閱「業務－客戶」。我們擁有有關客戶、供應商以及其他業務夥伴的獨立渠道。

### 經營設施

業務營運所必需的所有物業及設施均獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

### 僱員

我們擁有獨立的高素質人才團隊，其擁有豐富的物業管理行業經驗及持有物業管理相關證書。我們主要通過多個渠道獨立招募僱員，如大學、第三方招聘機構及其他公司等。

### 與控股股東或彼等聯繫人進行的關連交易

本文件內的「關連交易」載列本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人之間的持續關連交易，該等持續關連交易將於[編纂]完成後繼續進行。所有有關交易均經公平磋商及按正常商業條款訂立。於釐定本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人之間的服務費用時，已計及多項因素，包括項目的位置及狀況、服務範圍、勞工及其他成本以及當前市場費率（如適用）。

因此，我們預計能夠在[編纂]後以佔總收入合理百分比維持與控股股東及彼等各自的聯繫人訂立的持續關連交易總額。因此，預期該等持續關連交易並不會影響整體經營獨立性。

### 財務獨立性

於2019年3月，新希望房地產與中國一家第三方證券公司訂立一項資產支持證券（「ABS」）安排，本金額為人民幣600.0百萬元。ABS獲擔保的方式為對收取來自若干在管物業的物業管理費的權利進行質押，以及新希望集團公司承諾將會支付ABS安排項下我們已付金額與到期未償還款項之間的任何差額。截至2020年12月28日，ABS已結清，與ABS有關的擔保及質押亦已相應解除。詳情請參閱本文件「財務資料－債務－2019年ABS」及附錄一會計師報告附註22。

---

## 與控股股東的關係

---

截至最後實際可行日期，所有並非於日常業務過程中產生的應付或應收控股股東或彼等各自的緊密聯繫人的貸款及結餘將於[編纂]前悉數償還。截至最後實際可行日期，控股股東及彼等各自的緊密聯繫人並無就我們的借款提供或獲提供任何股份質押或擔保。

此外，我們擁有自身的內部控制及會計系統、會計及財務部門、獨立的現金收支庫務職能及獨立取得第三方融資的渠道。因此，我們認為，我們能夠在財務方面繼續獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

### 不競爭契約

最終控股股東已在不競爭契約中不可撤銷及無條件地向我們承諾，彼等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任何直接或間接與我們的業務競爭或可能競爭的業務(我們的業務除外)，包括提供物業管理服務、非業主增值服務，商業運營服務及民生服務(統稱為「受限制業務」)；或(ii)持有與本集團不時從事的業務直接或間接競爭的任何公司或業務的股份或權益，或從事任何受限制業務，但最終控股股東及其緊密聯繫人持有任何從事任何與本集團任何成員公司所從事的業務存在或可能存在競爭的業務的公司總股本少於30%，且彼等不控制該公司董事會組成的情況除外(「非控股權益」)。上述限制不適用於下列情況：本集團從事並非受限制業務的新業務時及在該新業務發生時，最終控股股東已從事或參與相關業務或以其他方式於相關業務擁有權益。為釋疑起見，於錦官新城擁有30%間接股權不構成新希望集團違反不競爭契約，原因如下：(i)其於錦官新城的投資乃於簽立不競爭契約之前作出；(ii)新希望集團確認，其不會增加於錦官新城的投資，且會投票反對錦官新城參與新物業管理項目的任何決定；及(iii)其將在日後取得建築統一建設辦公室的同意後，立即轉讓其於錦官新城的全部權益予本集團。

此外，最終控股股東承諾，倘其或其任何緊密聯繫人發現或獲得與受限制業務相關的任何新業務投資／其他業務機會(「競爭性商機」)，其應並應促使其緊密聯繫人在發現目標公司(如相關)、競爭性商機的性質、投資或收購成本以及本公司考慮是否尋

---

## 與控股股東的關係

---

求該競爭性商機合理所需的所有其他詳情後30個營業日內，通過發出書面通知（「**要約通知**」）及時向本公司推介該競爭性商機。

收到要約通知後，本公司應向僅由在競爭性商機中並無利益的獨立非執行董事組成的董事委員會（「**獨立董事委員會**」）尋求批准，以決定是否追求或拒絕競爭性商機（任何在競爭性商機中有實際或潛在利益的董事應放棄出席（除非獨立董事委員會特別要求其出席）為審議此類競爭性商機而召開的任何會議及在會上投票，且不應計入會議法定人數）。獨立董事委員會應考慮追求獲提供的競爭性商機的財務影響、競爭性商機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一般市場狀況。在適當情況下，獨立董事委員會可委任獨立財務顧問及法律顧問，協助有關此類競爭性商機的決策程序。獨立董事委員會應自收到上述書面通知之日起30個營業日內，以書面形式代表本公司向我們的最終控股股東通報其是否追求或拒絕競爭性商機的決定。

倘最終控股股東收到獨立董事委員會拒絕該競爭性商機的通知或獨立董事委員會未能在上述30個營業日內作出回應，則最終控股股東有權但並無義務追求該競爭性商機。倘最終控股股東所追求的競爭性商機的性質、條款或條件發生重大變化，其應將修訂後的競爭性商機視為新的競爭性商機轉介予本公司。

倘我們的最終控股股東及其緊密聯繫人不再直接或間接持有我們30%或以上的有投票權股份，或我們的股份不再於聯交所上市，則不競爭契約將自動失效。

最終控股股東進一步向我們承諾，其將盡最大努力提供及促使彼等各自的緊密聯繫人提供我們的獨立非執行董事就不競爭契約的執行情況進行年度審查所需的所有資料。彼等將根據公司管治報告的自願披露原則，在我們的年度報告中就遵守不競爭契約的情況作出年度聲明。



---

## 與控股股東的關係

---

為促進良好公司管治實務及提高透明度，不競爭契約包括以下條文：

- 我們的獨立非執行董事應至少每年審閱一次最終控股股東對不競爭契約的遵守情況；
- 我們將按照上市規則的規定在年度報告中或通過向公眾發佈公告的方式披露有關獨立非執行董事所審查事項的決定（包括不接納轉介予本公司的競爭性商機的原因）及獨立非執行董事對不競爭契約的遵守及執行情況的審查情況；及
- 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人在董事會審議的與遵守及執行不競爭契約有關的任何事項中有重大利益，則其不得就董事會批准該事項的決議案進行投票，亦不得計入投票的法定人數。

就非控股權益而言，鑒於我們的最終控股股東及其緊密聯繫人僅獲准持有具有潛在競爭利益的公司的非控股權益，而對有關公司董事會並無控制權，其將無權對該公司的管理及營運施加重大影響。鑒於權益的非控制性質、錦官新城的業務規模及錦官新城無意擴大其目前的業務規模，基於本公司提供的資料及確認，董事認為而獨家保薦人同意，不競爭契約將有效管理日後最終控股股東及其緊密聯繫人（一方面）與本集團（另一方面）之間的任何潛在競爭。



---

## 與控股股東的關係

---

### 企業管治措施

各控股股東已確認，彼充分理解其以我們及股東最佳利益行事的責任。董事相信，已訂有足夠的企業管治措施以管理潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 作為我們[編纂]籌備工作的一部分，我們已修訂細則以符合上市規則。具體而言，細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或其任何緊密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，而該董事亦不得計入相關投票的法定人數；
- (b) 擁有重大權益的董事須就與我們的利益存在衝突或潛在衝突的事宜作出全面披露，並放棄出席有關該董事或其緊密聯繫人擁有重大權益事宜的董事會會議，惟過半數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與有關董事會會議則除外；
- (c) 我們致力在董事會中執行董事、非執行董事與獨立非執行董事的組成保持均衡。我們已委任三名獨立非執行董事，且我們相信獨立非執行董事具備充足經驗，並無任何業務或其他關係可能對其作出獨立判斷造成任何重大干擾，且將能夠提供公正的外部意見以保障公眾股東的利益。請參閱「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」；
- (d) 本集團管理架構包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，其各自書面規則要求彼等注意潛在利益衝突及制定相應建議；
- (e) 根據上市規則附錄十四所載企業管治守則，董事（包括獨立非執行董事）將於適用情況下向外界尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔；及

---

## 與控股股東的關係

---

- (f) 我們已委聘東方融資(香港)有限公司為合規顧問，其將就適用法律及上市規則(包括有關董事職責及企業管治的各種要求)的合規情況向我們提供建議及指引。

---

## 關連交易

---

### 概覽

本集團已與將於[編纂]完成後成為我們關連人士的訂約方訂立多項協議，本節所披露的交易將於[編纂]後構成上市規則項下本公司的持續關連交易。

### 關連人士

我們已與以下於[編纂]後將成為我們關連人士的訂約方訂立若干交易：

#### 1. 新希望控股有限公司（「新希望控股」）

新希望控股為一間於2019年12月17日在中國成立的有限責任公司，由最終控股股東之一劉先生間接全資擁有。因此，新希望控股為劉先生的聯繫人，並於[編纂]後為本公司的關連人士。

#### 2. 新希望房地產

新希望房地產為一間於1997年5月7日在中國成立的有限責任公司，由最終控股股東之一劉先生間接控制。因此，新希望房地產為劉先生的聯繫人，並於[編纂]後為本公司的關連人士。

#### 3. 新希望集團公司

新希望集團公司為一間於1997年1月9日在中國成立的有限責任公司，由最終控股股東之一劉先生間接控制。因此，新希望集團公司為劉先生的聯繫人，並於[編纂]後為本公司的關連人士。

#### 4. 新希望乳業

新希望乳業為一間於2006年7月5日在中國成立的股份有限責任公司，由最終控股股東之一劉暢女士間接控制。因此，新希望乳業為劉暢女士的聯繫人，並於[編纂]後為本公司的關連人士。

---

## 關連交易

---

### (A) 獲全面豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 1. 中國商標許可協議

於2021年2月9日及2021年2月22日，新希望集團公司及新希望房地產各自與新希望服務分別簽署商標許可協議（「**中國商標許可協議**」），據此，新希望集團公司及新希望房地產同意不可撤回及無條件授予我們使用彼等持有的中國若干商標（「**中國商標**」）的許可，按免納專利權使用費基準自中國商標許可協議日期起直至許可商標屆滿日期為止。有關中國商標詳情，請參閱本文件附錄五「B. 有關我們業務的進一步資料－2. 本集團知識產權」。

我們相信訂立年期逾三年的中國商標許可協議可確保營運穩定，並對我們及股東整體有利。獨家保薦人認為，為此類協議設定上述年期屬正常商業慣例。

由於中國商標的使用權乃按免納專利權使用費基準授予我們，故中國商標許可協議項下交易符合上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平並將獲豁免遵守上市規則第十四A章所載申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

#### 2. 香港商標許可契據

於2021年5月6日，新希望服務與新希望集團公司訂立商標許可契據（「**香港商標許可契據**」），據此，新希望集團公司同意不可撤回及無條件授予我們使用若干香港註冊商標（「**香港商標**」）的權利，按免納專利權使用費基準自香港商標許可契據日期起直至許可香港商標屆滿日期為止。有關香港商標的詳情，請參閱本文件附錄五「B. 有關我們業務的進一步資料－2. 本集團知識產權」。

董事相信，訂立年期逾三年的商標許可契據可確保營運穩定，並對整體股東權益有利。獨家保薦人認為，為此類契據設定上述年期屬正常商業慣例。

---

## 關連交易

---

由於香港商標的使用權乃按免納專利權使用費基準授予本集團，故[編纂]後香港商標許可契據項下交易符合上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平並將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

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

#### 1. 奶類產品採購總協議

於2021年5月6日，新希望服務與新希望乳業訂立奶類產品採購總協議（「奶類產品採購總協議」），據此，我們同意自新希望乳業及其附屬公司及／或聯營公司（「新希望乳業集團」）採購奶類產品，年期由[編纂]起至2023年12月31日為止。我們向我們所管理物業的居民轉售大部分彼等經「漫生活」手機應用程序或我們的在管線下便利店訂購的該等產品。我們亦將少量該等產品贈送予僱員，作為本集團僱員福利的一部分。

新希望乳業集團從事奶類產品製造業務。我們於2020年1月開始採購奶類產品。截至2020年12月31日止年度，我們採購上述產品的總額約為人民幣3.6百萬元。

新希望乳業集團收取的採購價須經公平磋商後參考現行市價及其給予獨立第三方的批發價釐定。

截至2023年12月31日止三個年度各年，我們根據奶類產品採購總協議的最高年度應付採購價估計分別不會超過人民幣4.2百萬元、人民幣4.9百萬元及人民幣5.6百萬元。

在釐定上述年度上限時考慮了下列因素：

- 根據我們於往績記錄期內所管理物業總數估算由我們管理的物業數目與我們所管理物業內住戶對相關奶類產品的持續增長需求作出的估計；及
- 僱員及客戶對奶類產品的需求預期增加。

---

## 關連交易

---

由於上市規則所載與奶類產品採購總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過0.1%但低於5%，故奶類產品採購總協議項下交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章所載申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

### 2. 採購總協議

於2021年5月6日，新希望服務與新希望控股訂立採購總協議（「採購總協議」），據此，本集團同意自新希望控股、其附屬公司及聯營公司（「新希望控股集團」）採購肉類產品及調味料，年期由[編纂]起至2023年12月31日為止。我們向在管物業的居民轉售大部分彼等經「漫生活」手機應用程式或我們的在管線下便利店訂購的該等產品。我們亦將少量該等產品贈送予僱員，作為本集團僱員福利的一部分，同時若干份量調味料在我們在管食堂使用。

新希望控股集團從事肉類產品及調味料製造業務。我們於2020年3月開始採購該等產品。截至2020年12月31日止年度，我們自新希望控股集團採購上述產品的總額約為人民幣2.3百萬元。應付採購的採購價須參考新希望控股集團給予獨立第三方的批發價後經公平磋商原則釐定。

新希望控股集團收取的採購價參考現行市價及其給予獨立第三方的批發價後經公平磋商原則釐定。

截至2023年12月31日止三個年度各年，估計我們根據採購總協議應付的最高年度採購價分別不會超過人民幣3.0百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣3.9百萬元。

在釐定上述年度上限時考慮了下列因素：

- 我們於2021年開始採購調味料；
- 根據我們於往績記錄期內所管理物業總數估算由我們管理的物業數目與我們所管理物業內住戶對相關加工食品及調味料的持續增長需求作出的估計；及
- 僱員及客戶對加工食品的需求預期增加。

## 關連交易

由於上市規則所載與採購總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過0.1%但低於5%，故採購總協議項下交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章所載申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

### 3. 銷售總協議

於2021年5月6日，新希望服務與新希望控股訂立銷售總協議（「銷售總協議」），據此，新希望控股集團同意自本集團採購若干產品，包括但不限於加工食品（「該等產品」），將提供予其僱員作為僱員福利或將用於新希望控股集團的營銷推廣活動，年期由[編纂]起至2023年12月31日為止。

我們為社區零售及商業採購服務的業務營運自獨立第三方採購該等產品。鑑於我們多年來一直與中國若干獨立供應商合作，我們能夠以優惠價格採購該等產品。基於我們與新希望控股集團的討論，其將於2020年第四季度開始採購若干該等產品作為贈予其僱員的春節禮品。該等產品的應付採購價須參考現行市價、我們提供予獨立第三方客戶的批發價以及我們從獨立第三方供應商採購該等產品的成本後經公平磋商原則釐定。截至2020年12月31日止年度，該等產品的總銷售額約為人民幣5.4百萬元。

董事估計，截至2023年12月31日止三個年度各年，銷售總協議項下的最高年度採購額分別不會超過人民幣5.9百萬元、人民幣6.9百萬元及人民幣7.9百萬元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮下文所述於相關情形下應屬合理有據的因素：

- 截至2023年12月31日止三個年度，新希望控股集團因僱員人數增加而對該等產品的預期需求；及
- 截至2023年12月31日止三個年度該等產品因勞工成本增加而估計的採購成本。

由於上市規則所載與銷售總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過0.1%但低於5%，故銷售總協議項下交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上



---

## 關連交易

---

市規則第十四A章所載申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

#### 4. 廣告及活動籌辦服務框架總協議

於2021年5月6日，新希望服務與新希望房地產訂立廣告及活動籌辦服務框架總協議（「廣告及活動籌辦服務框架總協議」），據此，本集團同意向新希望房地產集團及其聯繫人提供如廣告設計及活動籌辦的服務（「廣告及活動籌辦服務」），年期由[編纂]起至2023年12月31日為止。

由於我們自2020年4月開始提供廣告及活動籌辦服務，故截至2020年12月31日止年度新希望房地產集團及其聯繫人就廣告及活動籌辦服務應付的費用約為人民幣5.3百萬元。

就廣告及活動籌辦服務收取的服務費須參考預計運營成本（包括勞工成本及材料成本）及公開市場上向企業客戶提供類似服務的現行市價後經公平磋商原則釐定。

董事估計，截至2023年12月31日止三個年度各年，新希望房地產集團及其聯繫人根據廣告及活動籌辦服務框架總協議應付的最高年度費用分別不會超過人民幣5.6百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣8.2百萬元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮下文所述於相關情形下應屬合理有據的因素：

- 本集團根據現有合約提供廣告及活動籌辦服務確認的估計收入；及
- 新希望房地產集團及其聯繫人未來三年有關業務開發及營銷活動的廣告服務需求，乃基於我們與新希望房地產集團及其聯繫人磋商廣告及活動籌辦服務框架協議條款的討論而定。

由於上市規則所載與廣告及活動籌辦服務框架總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過0.1%但低於5%，故廣告及活動籌辦服務框架總協議項下交

---

## 關連交易

---

易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章所載申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

### (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. 物業管理及相關服務總協議

於2021年5月6日，新希望服務與新希望控股訂立物業管理及相關服務總協議（「物業管理及相關服務總協議」），據此，本集團同意向新希望控股集團提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)交付前服務（包括但不限於(a)初步規劃及設計諮詢服務；(b)售樓處及示範單位管理服務；(c)驗房；(d)交付前清潔服務；及(e)交付前準備）；(ii)交付後房屋及配套設施維修及保養服務；(iii)新希望控股集團所擁有或使用物業（包括但不限於未售住宅物業單位、停車場、辦公樓及商務物業）的物業管理服務；及(iv)其他增值服務，如提供予新希望控股集團僱員的餐飲服務（「物業管理及相關服務」）。物業管理及相關服務總協議年期由[編纂]起直至2023年12月31日為止。

截至2020年12月31日止三個年度各年，本集團就物業管理及相關服務應收服務費總額分別約為人民幣62.9百萬元、人民幣132.5百萬元及人民幣190.7百萬元，複合年增長率為74.1%。

就物業管理及相關服務收取的費用將參考(i)物業規模、地點及定位；(ii)服務範疇；(iii)預計經營成本（包括但不限於勞工成本、行政成本及材料成本）；及(iv)我們向獨立第三方提供可比較服務收取的價格後經公平磋商原則釐定。服務費不得高於相關監管機構指定的標準費用或低於獨立第三方徵收的標準費用。

截至2023年12月31日止三個年度各年，新希望控股集團就物業管理及相關服務應付的服務費最高金額估計分別不會超過人民幣280.8百萬元、人民幣406.6百萬元及人民幣486.9百萬元，複合年增長率為31.7%。截至2021年12月31日止年度，與物業管

---

## 關連交易

---

理及相關服務有關的服務費最高金額大幅增加是由於新希望控股集團及其聯繫人將予交付的物業（其將由本集團管理）的估計合約樓面面積增加約3.1百萬平方米所致，其中物業管理合約的約2.4百萬平方米已於截至最後實際可行日期簽訂。預期由新希望控股集團及其聯繫人開發或擁有約3.1百萬平方米、4.0百萬平方米及4.1百萬平方米的物業將由本集團於截至2023年12月31日止三個年度交付及管理。

在釐定上述年度上限時，董事曾考慮下列合理因素：

- 往績記錄期內有關物業管理及相關服務的歷史交易金額及增長趨勢；
- 根據2020年8月簽訂的三項戰略合作協議在管物業的估計樓面面積（於截至2023年12月31日止三個年度約為0.8百萬平方米、0.8百萬平方米及0.3百萬平方米）以及為醫療設施提供物業管理及相關服務將產生的估計收益。截至最後實際可行日期，我們已為三處醫療設施提供物業管理及相關服務，總合約樓面面積約為0.1百萬平方米；
- 根據現有已簽訂合約估計就截至2023年12月31日止三個年度將予確認的物業管理及相關服務收入。截至2020年12月31日，我們已訂約管理由新希望房地產集團及其聯繫人開發但尚未交付的合共26個項目，總合約樓面面積約為5.1百萬平方米；
- 往績記錄期內就相關服務產生的成本；
- 就交付前階段將予提供管理服務的年度上限而言，(i)預期新希望房地產集團及其聯繫人將於有關期間交付的估計物業樓面面積（分別約為2.3百萬平方米、3.2百萬平方米及3.9百萬平方米）及將於截至2023年12月31日止三個年度設立的售樓處數目（分別約為23個、26個及30個）（根據截至2020年12月31日新希望房地產集團及其聯營公司的開發計劃及土地儲備計算），以及彼等於往績記錄期的歷史銷售樓面面積及相關增長率。截至2020年12月31日，新希望房地產集團及其聯繫人擁有總計75個物業開發項目，估計總樓面面積約為14.6百萬平方米，總土地儲備約為4.9百萬平方米；(ii)於往績記錄期的中標率及我們於截至2023年12月31日止三個年度的估計中標能力；及(iii)根據往績記錄期內收取的平均服務費計算的估計服務費；及

## 關連交易

- 就新希望房地產集團及其聯繫人所擁有或使用物業將予提供管理服務的年度上限而言，(i)新希望房地產集團及其聯繫人於未來三年所持有住宅物業的未售物業估計樓面面積（分別約為0.4百萬平方米、0.5百萬平方米及0.5百萬平方米）（根據截至2020年12月31日新希望房地產集團及其聯繫人的土地儲備及開發中總樓面面積計算）。截至2020年12月31日，新希望房地產集團及其聯繫人擁有總計75個物業開發項目，估計總樓面面積約為14.6百萬平方米，總土地儲備約為4.9百萬平方米；(ii)歷史平均空置率；及(iii)管理服務將收取的估計每平方米每月服務費（根據截至2020年12月31日止年度收取的平均每月管理費計算）。

由於上市規則所載與物業管理及相關服務總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過5%，故物業管理及相關服務總協議項下交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章所載申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

### 2. 商業營運及相關服務總協議

於2021年5月6日，新希望服務與新希望房地產訂立商業營運及相關服務總協議（「**商業營運及相關服務總協議**」），據此，本集團同意就新希望房地產集團及其聯繫人所開發／擁有／出租商務物業（包括辦公樓、購物中心、商業綜合樓及住宅社區內或附近的運營空間）向新希望房地產集團及其聯繫人提供商業營運服務，包括但不限於初步規劃及諮詢、租戶招攬及管理以及營銷及推廣服務及其他相關服務（「**商業營運及相關服務**」）。商業營運及相關服務總協議年期由[編纂]起直至2023年12月31日為止。

我們於2020年1月開始為新希望房地產集團提供商業營運及相關服務。截至2020年12月31日止年度，本集團就商業營運及相關服務應收服務費總額約為人民幣31.7百萬元。

就商業營運及相關服務收取的費用將參考(i)物業規模、地點及定位；(ii)服務範疇；(iii)預計經營成本（包括但不限於勞工成本、行政成本及材料成本）；及(iv)我們就

---

## 關連交易

---

市場上同類服務及物業類型一般給予獨立第三方的費率及費用後經公平磋商原則釐定。

截至2023年12月31日止三個年度各年，新希望房地產集團及其聯繫人就商業營運及相關服務應付的服務費最高金額估計分別不會超過人民幣48.6百萬元、人民幣53.0百萬元及人民幣76.3百萬元。截至2021年12月31日止年度，與商業營運及相關服務有關的服務費最高金額大幅增加是由於向新希望房地產集團開發的三個新商務物業提供初步規劃及諮詢以及租戶招攬服務預期產生的收入所致，其中兩個商務物業預計將於2021年下半年開業。

在釐定上述年度上限時，董事曾考慮下列合理因素：

- 根據現有已簽訂合約估計就截至2023年12月31日止三個年度將予確認的商業營運及相關服務收入；
- 往績記錄期內就相關服務產生的成本；
- 經計及新希望房地產集團及其聯繫人所開發商務物業的開發計劃及開業時間表，我們於2021年開始提供租戶招攬服務，截至2023年12月31日止三個年度各年，提供有關服務的估計服務費分別約為人民幣8.0百萬元、人民幣8.9百萬元及人民幣21.6百萬元；及
- 就新希望房地產集團及其聯繫人所開發商務物業而我們預計可能為其提供商業營運及相關服務的估計樓面面積（約為37,000平方米、41,000平方米及100,000平方米）（根據新希望房地產集團及其聯繫人所開發並由本集團提供商業營運及相關服務的商務物業截至2020年12月31日的樓面面積，以及新希望房地產集團及其聯繫人的物業開發計劃計算）。

由於上市規則所載與商業營運及相關服務總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過5%，故商業營運及相關服務總協議項下交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章所載申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。



---

## 關連交易

---

### 3. 物業經紀服務總協議

於2021年5月6日，新希望服務與新希望房地產訂立物業經紀服務總協議（「物業經紀服務總協議」），據此，本集團同意就新希望房地產集團及其聯繫人擁有／開發的未售商務物業（包括停車位）提供物業經紀服務（「物業經紀服務」）。物業經紀服務總協議年期由[編纂]起直至2023年12月31日為止。

我們於2020年1月開始為新希望房地產集團提供物業經紀服務。截至2020年12月31日止年度，本集團就物業經紀服務應收服務費總額約為人民幣9.1百萬元。第四季度的物業經紀服務交易金額遠高於前三個季度屬業內常態。

就物業經紀服務收取的費用將參考(i)透過物業經紀服務將予出售物業的總售價或租金；及(ii)與當時市場費率（由新希望房地產集團及其聯繫人就同類服務支付予其他獨立服務提供商）相若的佣金率後經公平磋商原則釐定。

截至2023年12月31日止三個年度各年，新希望房地產集團及其聯繫人就物業經紀服務應付的服務費最高金額估計分別不會超過人民幣11.2百萬元、人民幣12.5百萬元及人民幣14.9百萬元。

在釐定上述年度上限時考慮了下列因素：

- 根據新希望房地產集團及其聯繫人的現行合約估計就截至2023年12月31日止三個年度將予確認的收入；
- 按新希望房地產集團及其聯繫人截至2020年12月31日就現有可供出售及出租項目、土地儲備及開發中項目所計算新希望房地產集團及其聯繫人於截至2023年12月31日止三個年度將予出售或出租並將需要物業經紀服務的停車位估計數目分別約為14,300個、32,000個及40,100個，以及根據歷史中標率估計的本集團預期中標率；及
- 經計及中國房地產行業在未來三年的前景後確定的未來三年商務物業需求。

---

## 關連交易

---

由於上市規則所載與物業經紀服務總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過5%，故物業經紀服務總協議項下交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章所載申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

### (D) 申請豁免

本節「(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易構成上市規則項下的持續關連交易，須遵守上市規則所載有關申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

本節「(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」所述交易構成上市規則項下的持續關連交易，須遵守上市規則所載有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

對於該等持續關連交易，根據上市規則第14A.105條，針對本節「(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」中披露的持續關連交易，我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第十四A章所載的公告規定；及針對本節「(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，我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第十四A章所載的公告及獨立股東批准規定，但條件是各財政年度的持續關連交易總額不得超過相應年度上限(如上文所載)中所載列的相關金額。除上文就嚴格遵守公告及獨立股東批准規定尋求豁免外，我們將會遵守上市規則第十四A章的相關規定。

倘根據上述協議擬進行交易的任何條款有所更改或倘本公司日後與任何關連人士訂立任何新協議，除非我們向聯交所申請獨立豁免並獲得有關豁免，否則我們將會全面遵守上市規則第十四A章的相關規定。



---

## 關連交易

---

### (E) 董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，本節「一(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述全部持續關連交易已經且將會：(i)於我們的日常及一般業務過程中；(ii)按正常商業條款或更佳條款；及(iii)按照公平合理且符合本公司及股東整體利益的相應條款進行。

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但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所載持續關連交易的年度上限屬公平合理且符合股東整體利益。

### (F) 獨家保薦人意見

獨家保薦人認為，(i)本節「一(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述持續關連交易已經且將會於日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款進行，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（如適用）屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

## 董事及高級管理層

### 董事會

董事會目前由九名董事組成，包括兩名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括召開股東大會並於股東大會上匯報董事會的工作、釐定業務及投資計劃、編製年度財務預算及全年報告、制定溢利分派建議及行使細則賦予的其他權力、職能及職責。我們已與各執行董事訂立服務協議，並已與各非執行董事及獨立非執行董事訂立委任函。下表列示有關本公司董事會成員的若干資料：

### 董事會成員

姓名	加入 年齡	加入 本集團日期	獲委任為 董事日期	於本集團 現任職務	於本集團的 職務及職責	與其他董事及 高級管理層的 關係
武敏女士.....	48歲	2016年3月15日	2020年12月29日	執行董事	負責本集團整體財務、成本管理、內部控制及資本市場相關事宜	無
陳靜女士.....	36歲	2018年8月9日	2020年11月5日	執行董事、首席執行官兼新希望服務總經理	負責執行本集團戰略及經營管理	無
張明貴先生...	38歲	2017年7月1日	2020年12月29日	非執行董事兼董事長	負責就本集團的整體發展提供指導及制定業務戰略	無
姜孟軍先生...	46歲	2020年12月29日	2020年12月29日	非執行董事	負責就本集團的整體發展提供指導及制定業務戰略	無

## 董事及高級管理層

姓名	加入 年齡 本集團日期	獲委任為 董事日期	於本集團 現任職務	於本集團的 職務及職責	與其他董事及 高級管理層的 關係
董李先生.....	43歲 2020年12月29日	2020年12月29日	非執行董事	負責就本集團的整體 發展提供指導及制 定業務戰略	無
黃坤女士.....	37歲 2020年12月29日	2020年12月29日	非執行董事	負責就本集團的整體 發展提供指導及制 定業務戰略	無
曹麒麟先生...	47歲 2021年4月30日	2021年4月30日	獨立非執行董事	負責就本集團的經 營及管理提供獨立 意見	無
殷立基先生...	60歲 2021年4月30日	2021年4月30日	獨立非執行董事	負責就本集團的經 營及管理提供獨立 意見	無
李正國先生...	48歲 2021年4月30日	2021年4月30日	獨立非執行董事	負責就本集團的經 營及管理提供獨立 意見	無

### 執行董事

武敏女士，48歲，於2020年12月29日獲委任為執行董事。彼主要負責本集團整體財務、成本管理、內部控制及資本市場相關事宜。

自2002年11月至2007年8月，武女士在攀鋼集團有限公司（一家主要從事金屬製造的公司）擔任稅務管理部稅務主管，主要負責稅項管理及稅項規劃。自2007年2月至2014年4月，彼就職於新希望集團公司，擔任的最後職位為經營及管理部部長，主要

---

## 董事及高級管理層

---

負責整體管理。自2011年11月至2015年4月，武女士擔任新希望六和股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000876））的監事。自2012年12月至2015年4月，彼擔任華創陽安股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600155.SH））的非獨立董事。自2013年9月至2014年8月，彼擔任深圳市燃氣集團股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市（股份代號：601139.SH））的監事。自2014年2月起，武女士一直擔任新希望房地產的執行副總裁及首席財務官，一直主要負責協助總裁處理包括財務、資本及經營等在內的公司整體管理工作。

武女士取得中國四川大學的材料製備及性能測試文憑。武女士亦於2018年6月取得中國四川大學的工商管理學的行政碩士學位。武女士於2002年8月獲四川省人事廳認可為註冊稅務師。武女士亦分別於2002年12月及2005年3月獲財政部認可為中國註冊會計師及獲攀鋼集團有限公司授予高級會計師職稱。

**陳靜女士**，36歲，自2020年11月5日起擔任董事。於2020年12月29日，彼調任為執行董事及獲委任為本集團首席執行官。彼主要負責執行本集團的戰略及經營管理。於2018年8月，彼加入本集團擔任新希望服務的總經理。彼亦擔任不同附屬公司的董事職務。

加入本集團前，自2011年至2015年，彼擔任成都龍湖物業服務有限公司的智能服務區域負責人，主要負責項目管理。自2015年6月至2016年10月，彼擔任福州融僑物業管理有限公司福州分公司的副總經理，主要負責業務管理。自2016年9月至2018年8月，彼擔任廣州市寧駿物業管理有限公司成都分公司的總經理，主要負責該公司整體管理。

陳女士於2020年8月獲得由經濟觀察報頒發的「2020年度百強物業年度卓越貢獻經理」的獎項。彼於2008年6月取得中國四川大學高分子材料與工程專業學士學位。

---

## 董事及高級管理層

---

### 非執行董事

**張明貴先生**，38歲，於2020年12月29日獲委任為非執行董事兼董事長，彼主要負責就本集團的整體發展提供指導及制定業務戰略。

加入本集團前，自2008年7月至2009年8月，張先生於新希望集團北京辦事處工作，主要負責北京辦事處的日常運作。自2009年8月至2011年6月，張先生曾於華創陽安股份有限公司（一家主要從事塑料產品製造的公司及於上海證券交易所上市（股份代號：600155.SH））工作，並擔任其附屬公司總經理助理、其附屬公司副總經理及建材部副總經理等多個職位。自2011年6月至2012年8月，張先生擔任新希望集團北京辦事處主任，主要負責北京辦事處整體管理。自2012年8月至2014年2月，張先生擔任新希望集團公司的辦事處主任，主要負責經營管理。自2014年2月至2020年9月，彼擔任新希望房地產的首席執行官，主要負責整體經營管理。自2015年12月起，彼擔任新希望集團公司四川總部的董事長，一直主要負責戰略規劃及業務發展決策，及自2017年1月至2020年9月，彼擔任新希望集團公司的副總裁，主要負責新希望集團公司的業務發展及經營管理。自2016年12月至2020年2月，張先生擔任華創陽安股份有限公司（其股份在上海證券交易所上市，股份代號：600155.SH）董事。自2019年5月起，擔任興源環境科技股份有限公司（其股份在深圳證券交易所上市，股份代號：300266.SZ）董事。自2020年9月起，張先生獲委任為新希望六和股份有限公司（新希望集團間接非全資附屬公司，於深圳證券交易所上市（股份代號：000876.SZ））的執行董事長兼總裁。

自2016年2月起，張先生獲委任為四川省川商總會的秘書長。張先生於2006年7月及2008年7月分別取得中國地質大學的管理學學士學位及管理學碩士學位。

**姜孟軍先生**，46歲，於2020年12月29日獲委任為非執行董事。彼主要負責就本集團的整體發展提供指導及制定業務戰略。

---

## 董事及高級管理層

---

自2000年7月起，姜先生擔任新希望房地產集團公司多個職位，包括自2000年7月至2004年12月擔任成都岷江新希望花園房地產開發有限責任公司策劃部經理；自2004年12月至2008年1月擔任新希望房地產營銷部副總監；自2005年11月至2008年1月擔任成都岷江新希望花園房地產開發有限責任公司的營銷部總監；自2008年1月至2013年8月擔任新希望房地產的營銷部總監及總裁助理以及自2013年9月至2017年2月擔任永嘉萬新恒錦置業有限公司的總經理。姜先生於2016年8月獲晉升為新希望房地產的副總裁，主要負責投資發展、營銷、設計及產品發展。自2020年9月起，姜先生成為新希望房地產的執行總裁，主要負責新希望房地產的整體經營管理。

彼亦於2010年6月通過遠程學習完成中國四川大學商學院的工商管理學課程。

姜先生為成都鏘鏘房產諮詢有限公司的董事，該公司為一家在中國成立的有限責任公司，因未進行年檢而於2009年3月18日被撤銷。姜先生確認，截至最後實際可行日期，並無向其提出任何申索及並不知悉因上述公司的撤銷而存在針對彼的任何威脅或潛在申索，且並無任何未決申索及／或責任。

**董李先生**，43歲，於2020年12月29日獲委任為非執行董事。彼主要負責就本集團的整體發展提供指導及制定業務戰略。

自2000年7月至2002年7月，董先生擔任成都市金牛區檢察院科員、成都市金牛區外經委(招商局)招商科負責人及成都市金牛區高新技術產業開發區幹部。自2002年7月至2004年3月，彼擔任成都市科學技術局的副主任科員。自2004年3月至2005年7月，彼擔任成都市人民政府辦公廳的副主任科員。自2005年7月至2008年11月，彼擔任辦公廳的副主任科員、主任科員。自2008年11月至2011年12月，彼擔任四川省統計局的主任科員及辦公室副主任。自2012年1月至2015年12月，彼擔任四川省旅遊局產業發展處副處長和產業發展處處長。自2016年1月至2017年4月，董先生擔任成都新希

---

## 董事及高級管理層

---

望文旅投資管理有限公司總經理，主要負責整體管理。自2017年4月至2017年12月，彼擔任浙江新國悅投資管理有限公司總經理，主要負責整體管理。自2018年1月起，董先生擔任新希望房地產的副總裁，主要負責文化旅遊業務部。自2018年1月起，彼擔任四川新希望現代農業旅遊發展有限公司（新希望房地產附屬公司）的總裁，主要負責文化旅遊業務發展。

董先生於2018年1月被甘肅省人民政府辦公廳委任為甘肅旅遊智庫專家，且於2020年12月成為四川省旅遊學會副會長。

董先生於2000年7月取得中國西南政法大學法律系學士學位，並於2008年6月取得中國電子科技大學的地區經濟學碩士學位。彼於2014年12月進一步取得中國西南財經大學人口統計學博士學位。

**黃坤女士**，37歲，於2020年12月29日獲委任為非執行董事。彼主要負責就本集團的整體發展提供指導及制定業務戰略。

自2010年8月至2011年1月，黃女士擔任四川新希望乳業有限公司華西分公司（新希望乳業股份有限公司（深圳證券交易所上市公司（股份代號：002946.SZ））的附屬公司）的人力資源部副經理，主要負責人力資源事宜。自2011年2月至2013年6月，彼擔任新希望集團附屬公司新井物產貿易公司的行政人員部高級經理，主要負責人力資源及行政事宜。自2013年6月起，黃女士一直擔任新希望房地產的人力資源部副總監，後於2014年2月獲晉升為首席人力資源官，主要負責人力資源整體管理、法律及行政事宜。

黃女士於2008年7月取得中國四川師範大學心理學學士學位以及於2010年7月取得中國北京航空航天大學心理學碩士學位。



---

## 董事及高級管理層

---

### 獨立非執行董事

**殷立基先生**，60歲，於2021年4月30日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

殷先生自1988年起在香港畢馬威會計師事務所擔任助理經理，自1989年起擔任經理，自1993年起擔任高級經理，於1998年晉升為合夥人。彼於2000年至2016年在畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)擔任合夥人。自2018年9月起，殷先生擔任中信銀行股份有限公司(一家股份於聯交所(股份代號：0998)及上海證券交易所(股份代號：601998.SH)上市的商業銀行)的獨立非執行董事。

殷先生曾擔任香港會計師公會中國技術委員會委員、企業失敗專責小組成員及專業風險管理委員會委員。

殷先生於1981年7月取得利物浦大學的(會計)文學學士學位。彼擁有英格蘭及威爾士特許會計師資格以及香港會計師公會資深會員資格。

**曹麒麟先生**，47歲，於2021年4月30日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

曹先生於1997年7月在中國四川大學開始從事教育及研究工作。自2015年3月起，彼擔任四川華體照明科技股份有限公司的獨立董事，該公司主要從事電子機械及設備製造，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：603679.SH)。自2019年6月起，彼擔任成都紅旗連鎖股份有限公司的獨立董事，該公司主要從事連鎖便利店業務，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：002697.SZ)。自2014年7月至2020年7月，曹先生擔任帝歐家居股份有限公司(其股份在深圳證券交易所上市，股份代號：002798.SZ)的獨立董事，該公司主要從事衛浴製造等業務。

曹先生分別於1997年7月、2004年6月及2011年6月取得中國四川大學的經濟學學士學位、管理學碩士學位及管理學博士學位。彼於2011年8月獲上海證券交易所頒授獨立董事的資格證書。

---

## 董事及高級管理層

---

李正國先生，48歲，於2021年4月30日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

自1996年7月至2003年8月，李先生擔任四川君合律師事務所的律師。自2003年8月起，彼擔任四川恒和信律師事務所的主任兼首席合夥人。彼於2013年8月獲委任為四川省律師協會的副會長，且彼於2020年7月獲委任為成都市破產管理人協會的會長。彼於2010年5月獲四川省司法廳及四川省律師協會評為四川省優秀律師。彼於2016年2月獲中華全國律師協會評為「2011至2014年度全國優秀律師」。彼亦於2018年12月獲中共四川省委統戰部、四川省經濟和信息化廳、四川省人力資源和社會保障廳、四川省市場監督管理局、四川省工商業聯合會授予「第三屆四川省優秀中國特色社會主義事業建設者」榮譽稱號。

李先生於1996年6月取得中國四川教育學院中文系學士學位。彼於2016年12月取得中國西南財經大學法律碩士學位。彼於1996年8月獲頒法律職業資格證書及擁有律師執業證。

除本節上文所披露者外，概無董事於緊接本文件日期前三個年度於香港或海外的任何其他上市公司擔任任何其他董事職位。

有關董事各自於股份擁有的權益或淡倉（如有）詳情以及董事服務合約及委任函的詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的進一步資料」一節。

除本節上文所披露者外，各董事已確認並無有關其獲委任為董事的其他事宜須股東垂注，亦無有關其獲委任的其他資料須根據上市規則第13.51(2)條披露。

## 董事及高級管理層

### 高級管理層

執行董事及高級管理層其他成員負責我們業務的日常管理。有關執行董事的簡歷詳情，請參閱本節「執行董事」。下表列示有關高級管理層的若干資料。

姓名	年齡	加入本集團日期	本集團現任職位	本集團角色及職責	與董事及其他高級管理層的關係
李立女士	34歲	2017年8月7日	首席人力資源官	負責本集團整體人力資源管理及組織發展	無
黃續先生	37歲	2017年8月1日	首席營銷官	負責本集團業務發展及客戶服務管理	無
陳江先生	33歲	2020年11月16日	首席財務官	負責本集團財務管理	無

李立女士，34歲，於2019年9月1日獲委任為本集團首席人力資源官。彼主要負責本集團整體人力資源管理及組織發展。彼於2017年8月加入本集團擔任人力資源部副總監，後於2019年8月獲晉升為新希望物業服務的人力資源部總監，主要負責本集團人力資源及行政事宜及公司文化發展。

加入本集團前，自2012年11月至2014年6月，李女士擔任中國國際人才開發中心（一家主要從事人力資源管理解決方案的國有企業）的人才顧問。自2014年9月至2017年8月，彼擔任四川克瑞斯管理顧問有限公司的顧問。

---

## 董事及高級管理層

---

李女士於2009年7月取得中國吉林大學應用心理學學士學位，並於2012年6月取得中國人民大學社會心理學碩士學位。

黃續先生，37歲，於2017年8月加入本集團擔任首席營銷官，主要負責本集團對外業務拓展及客戶服務管理。

加入本集團前，自2012年7月至2017年8月，黃先生擔任新希望房地產的營銷部總監，主要負責銷售管理及項目發展整體管理。

黃先生於2008年1月取得中國西北大學工商管理學學士學位。黃先生於2012年6月取得中國四川大學工商管理學碩士學位。

陳江先生，33歲，於2020年11月16日加入本集團擔任本集團首席財務官。彼主要負責本集團財務管理。

加入本集團前，自2010年10月至2013年10月，陳先生就職於KPMG Corporate Advisory (China) Limited (一家財務諮詢公司)，主要負責提供審計服務，最後擔任的職位為助理經理。自2014年4月至2015年10月，彼就職於四川信託有限公司 (一家信託公司)，最後擔任的職位為信託經理。自2015年10月至2019年4月，彼就職於中信建投證券股份有限公司 (一家投資銀行及經紀公司，其股份於聯交所 (股份代號：6066) 及上海證券交易所 (股份代號：601066.SH) 上市)，最後擔任的職位為創新融資部副總裁。自2019年4月至2020年11月，彼就職於四川藍光發展股份有限公司 (一家股份於上海證券交易所上市 (股份代號：600466.SH) 的物業開發公司)。

陳先生於2010年7月在中國西南財經大學取得市場營銷學文憑。彼目前在中國北京大學光華管理學院攻讀工商管理碩士(MBA)學位。陳先生於2014年11月獲得四川省註冊會計師協會授予的註冊會計師 (非執業會員) 資格。

---

## 董事及高級管理層

---

### 聯席公司秘書

趙曉星女士，於2020年12月獲委任為我們的聯席公司秘書。自2020年7月起，趙女士一直擔任本集團的董事會秘書，主要負責董事會事務。

於2014年12月至2017年12月，趙女士擔任新希望房地產資金管理部資金總監，主要負責企業融資、應收款項管理及資金計劃管理。自2018年1月起，趙女士擔任新希望房地產財務部財務總監，主要負責財務管理。於2018年9月至2020年7月，趙女士擔任成都辰明置業有限公司（重慶龍湖地產發展有限公司的附屬公司）的高級資金經理，主要負責該公司綜合資金管理。

趙女士於2008年7月取得中國重慶工商大學保險學學士學位。彼於2014年6月取得中國西南財經大學信用管理學碩士學位。彼亦於2014年7月取得德國法蘭克福大學融資法學碩士學位。

劉國賢先生，於2020年12月獲委任為聯席公司秘書。劉先生為方圓企業服務集團（香港）有限公司（前稱信永方圓企業服務集團有限公司）的高級經理。彼於公司秘書服務、財務及銀行運作方面擁有逾11年經驗。彼持有香港大學工商管理學（會計及財務）學士學位。劉先生為香港會計師公會會員、特許金融分析師特許資格持有人、香港特許秘書公會及特許公司治理公會資深會員。

### 董事會委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並轉授該等委員會不同職責，以協助董事會履行其職責及監督本集團業務的特定範疇。

### 審核委員會

本集團已於2021年4月30日成立審核委員會，並根據上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）第C.3段制訂書面職權範圍。審核委

---

## 董事及高級管理層

---

員會包括三名成員，即殷立基先生、姜孟軍先生及李正國先生。殷立基先生已獲委任為審核委員會主席，其具備上市規則第3.10(2)條所規定合適的專業資格或相關財務管理專業知識。

審核委員會的主要職務包括但不限於(i)審閱及監督我們的財務報告流程及內部控制系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供意見及建議；及(iii)履行董事會可能指派的其他職務及職責。

### 薪酬委員會

本集團已於2021年4月30日成立薪酬委員會，並根據上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第B.1段制訂書面職權範圍。薪酬委員會包括三名成員，即曹麒麟先生、黃坤女士及李正國先生。曹麒麟先生已獲委任為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職務包括但不限於(i)制定、審閱並就董事及高級管理層的薪酬相關政策及架構以及設立正規及透明的程序制訂有關薪酬政策向董事會提供意見；(ii)釐定各董事及高級管理層成員的具體薪酬待遇條款；及(iii)經參考董事不時決議的公司宗旨及目標審閱及批准績效薪酬。

### 提名委員會

本集團已於2021年4月30日成立提名委員會，並根據上市規則附錄十四所載企業管治守則第A.5段制訂書面職權範圍。提名委員會包括三名成員，即張明貴先生、李正國先生及曹麒麟先生。張明貴先生已獲委任為提名委員會主席。

提名委員會的主要職務包括但不限於(i)定期審閱董事會的架構、規模及組成，並就董事會組成的任何建議變動向董事會作出建議；(ii)物色、挑選或就挑選個別提名董事人選向董事會作出建議，並確保董事會成員多元化；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就委任、重新委任及辭退董事以及接任董事計劃向董事會作出建議。

---

## 董事及高級管理層

---

### 企業管治

董事深知在本集團的管理架構及內部控制程序中加入良好企業管治元素對實行有效問責機制的重要性。

本公司已採納企業管治守則所述的守則條文。本公司深信，董事會中執行董事及獨立非執行董事的組合應保持平衡，使董事會具備有力的獨立元素，以有效地作出獨立判斷。

### 董事會多元化政策

董事會已採用董事會多元化政策，該政策列出實現董事會多元化的目標及方法。本集團認識到擁有多元化董事會的益處，並認為董事會層面日益多元化乃為支持實現本集團戰略目標及可持續發展的基本要素。本集團通過考慮多項因素尋求實現董事會的多元化，包括但不限於專業經驗、技術、知識、教育背景、性別、年齡及種族。董事會的所有委任將以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會多元化的裨益。

董事會由九名成員組成，包括三名女性董事。董事亦具備均衡的知識、技術及經驗組合，包括整體管理、物業管理、業務發展、人力資源、稅項管理、營銷、法律、金融、審核及會計經驗。我們擁有三名獨立非執行董事，彼等具備不同行業背景，佔董事會成員三分之一。此外，董事年齡介乎36歲至60歲。董事教育背景涵蓋經濟及業務管理乃至法律，授予學位的教育機構分佈於中國及海外。

[編纂]後，提名委員會將不時審閱董事會多元化政策及其實施情況，以確保其得以實施並監控其是否持續有效，且董事會多元化政策及其實施情況將根據上市規則於企業管治報告中披露，包括為實施董事會多元化政策而制定的任何可衡量目標以及每年達成該等目標的進展。



---

## 董事及高級管理層

---

### 董事及高級管理層酬金

董事及高級管理層成員以袍金、薪金、花紅及實物福利(如退休金計劃供款)的形式從本公司收取酬金。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度支付予董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、花紅、以股份為基礎付款、退休福利計劃、津貼及其他實物福利)分別約為人民幣13.6百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣1.9百萬元。除上文所披露者外，於往績記錄期，本集團任何成員公司概無支付或應付董事其他款項。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們支付予五大最高薪酬人士的袍金、薪金、退休金計劃供款、花紅、以股份為基礎付款、退休福利計劃、津貼及其他實物福利總額分別約為人民幣3.6百萬元、人民幣4.9百萬元及人民幣5.2百萬元。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬，作為吸引加入或加入我們後的獎勵或作為離職補償。此外，同期概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

根據現行安排，董事於截至2021年12月31日止年度的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、花紅、以股份為基礎付款、退休福利計劃、津貼及其他實物福利)估計不會多於人民幣3.5百萬元。董事會將檢討並釐定董事及高級管理層的薪酬及補償待遇，且於[編纂]後將聽取薪酬委員會參考可比較公司支付的薪金、董事所付出的時間及職責以及本集團的業績後作出的建議。

---

## 董事及高級管理層

---

### 合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任東方融資(香港)有限公司為合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問會就以下情況向本公司提供意見：

- 刊發任何受規管的公告、通函或財務報告之前；
- 擬進行交易(可能是須予公佈的交易或關連交易)，包括發行股份及回購股份；
- 本公司擬運用[編纂]所得款項的方式與本文件所詳述者不同，或我們的業務活動、發展或業績與本文件所載任何預測、估計或其他資料不同；及
- 聯交所根據上市規則第3.10條向本公司作出查詢。

合規顧問的任期將由[編纂]及直至本公司就在[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。

## 主要股東

就董事所知，緊接及緊隨[編纂]及資本化發行完成前後（惟不計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份），下列人士將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，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司已發行的有投票權股份10%或以上權益：

股東姓名／名稱	權益性質	緊接[編纂]及資本化發行完成前持有的股份 <sup>(1)</sup>		緊隨[編纂]及資本化發行完成後持有的股份 <sup>(1)</sup>	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
Adventure Way Pte. Ltd. <sup>(2)</sup> . . . . .	全權信託的保護人及於受控法團的權益	9,080股 股份(L)	90.8%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]
劉暢女士 <sup>(2)</sup> . . . . .	全權信託的委託人及於受控法團的權益	9,080股 股份(L)	90.8%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]
劉先生 <sup>(2)</sup> . . . . .	於受控法團的權益	9,080股 股份(L)	90.8%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]
Medea Investments Limited <sup>(2)</sup> . . . . .	於受控法團的權益	9,080股 股份(L)	90.8%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]
Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited <sup>(2)</sup> . . . . .	全權信託的受託人	9,080股 股份(L)	90.8%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]
Sea Glory Developments Limited <sup>(2)</sup> . . . . .	於受控法團的權益	9,080股 股份(L)	90.8%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]
新晟發展有限公司 <sup>(2)</sup> . . . . .	於受控法團的權益	9,080股 股份(L)	90.8%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]
Golden Rose Developments Limited <sup>(2)</sup> . . . . .	實益擁有人	9,080股 股份(L)	90.8%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]

---

## 主要股東

---

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。
- (2) Golden Rose的全部已發行股本由新晟全資擁有，而新晟由Sea Glory Developments Limited間接全資擁有，Sea Glory Developments Limited是由Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited (Cathaya Trust的受託人)全資擁有的特殊目的控股公司。Cathaya Trust是以劉先生的家族成員為受益人的不可撤銷的全權信託。Cathaya Trust的保護人為Adventure Way Pte. Ltd.，而Adventure Way Pte. Ltd.由最終控股股東通過Medea Investments Limited直接及間接全資擁有。根據一致行動契約，劉先生及劉暢女士均根據證券及期貨條例被視為於Adventure Way Pte. Ltd.以其Cathaya Trust保護人身份持有的股份中擁有權益。Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited根據證券及期貨條例被視為於Cathaya Trust以其Cathaya Trust受託人身份持有的股份中擁有權益。因此，劉先生、劉暢女士、Medea Investments Limited、Adventure Way Pte. Ltd.、Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited、Sea Glory Developments Limited、新晟根據證券及期貨條例各被視為於Golden Rose所持股份中擁有權益。

倘[編纂]獲悉數行使，上述股東各自的實益權益將約為[編纂]%。

除本文件所披露者外，董事並不知悉緊隨[編纂]及資本化發行完成後（假設[編纂]並無獲行使），有任何人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向我們披露的實益權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何成員公司已發行的有投票權股份10%或以上權益。董事並不知悉任何可能於往後日期導致本公司控制權出現變動的安排。

## 股 本

以下為本公司於緊接及緊隨資本化發行及[編纂]完成前後的已發行及將予發行的已繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本概況（並無計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）：

	面值 (港元)
法定股本：	
2,500,000,000股 每股面值0.01港元的股份	25,000,000
已發行及將予發行，已繳足或入賬列作繳足：	
10,000股 截至本文件日期已發行股份	100
[編纂]股 根據資本化發行將予發行的股份	[編纂]
[編纂]股 根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
<u>[編纂]股 總計</u>	<u>[編纂]</u>

### 假設

上表假設[編纂]成為無條件，並根據[編纂]及資本化發行進行股份發行。其並無計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或我們根據下文所述授予董事以發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

### 地位

[編纂]將為本公司股本中的普通股，並將在所有方面與本文件所述所有已發行或將予發行股份具有同等權益，尤其是將完全享有本文件日期後按記錄日期就股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟根據資本化發行享有的權益除外。

### 配發及發行新股份的一般授權

待[編纂]成為無條件後，我們的董事已獲授予一般授權，以配發、發行及購回股份。有關一般授權的詳情，請參閱「附錄五－法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料」。

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]



---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

## 財務資料

閣下應將下列討論及分析與本文件附錄一會計師報告所載經審核合併財務資料一併閱讀。經審核合併財務資料乃按國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製，而該等準則在重大方面可能與其他司法權區的公認會計原則有所不同。以下討論及分析載有若干涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃基於我們對過往趨勢的經驗及認知、目前狀況及預期未來發展，以及我們於相關情況下認為適當的其他因素所作的假設及分析而得出。由於多項因素（包括本文件「風險因素」一節及其他部分所載因素），我們的實際業績與該等前瞻性陳述所預測者可能有重大差異。

### 概覽

我們是中國享負盛名的綜合物業管理及民生服務運營商，提供物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及民生服務。我們在億翰智庫發佈的2020中國物業企業綜合實力百強中排名第39位。截至2020年12月31日，我們管理65個項目，總在管樓面面積約為10.2百萬平方米。截至最後實際可行日期，我們的總在管樓面面積進一步增至11.4百萬平方米。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，我們植根於中國西南地區經濟發展的引擎—成渝城市群。截至2020年12月31日，我們分別有33.4%及28.9%的在管樓面面積位於成渝城市群及華東地區，而截至同時分別有33.2%及39.7%的合約樓面面積位於上述兩個地區。截至2020年12月31日，我們服務17個城市的物業項目，覆蓋中國九個省、一個自治區及兩個直轄市，且我們的物業管理項目全部位於中國一線、新一線和二線城市。多年來，我們因服務質量和品牌價值屢獲知名行業組織頒發獎項，如2019年中國服務示範企業—中國金鑰匙獎及2020中國物業服務專業運營領先品牌。於2019年，我們的平均月度物業管理費為每平方米人民幣3.69元，較中國物業管理服務行業高57.4%。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，2019年我們的每平方米收益為每平方米人民幣58.23元，於中國物業企業綜合實力百強中排名第八位，及我們獲授予2020年中國物業管理企業單坪創收十強。2019年我們的淨利潤率為16.8%，根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，於中國物業企業淨利潤率百強中排名第五位。

## 財務資料

我們提供優質的物業管理服務及非業主增值服務。我們亦為成都、昆明、上海、溫州和南寧這五個城市的12個優質商務物業提供商業運營服務。我們亦為業主、住戶和其他客戶提供多樣化民生服務。我們的服務與人們的日常生活需求以及業主和企業的日常經營需求緊密相關。我們相信我們的核心價值在於我們有能力幫助我們的個人客戶过上更安全、更舒適、健康和便利的生活，並協助我們的企業客戶創造佳績。

我們在往績記錄期獲得了高速增長。我們的收入從2018年的人民幣258.0百萬元增長47.5%至2019年的人民幣380.5百萬元，並從2019年的人民幣380.5百萬元增長54.6%至2020年的人民幣588.3百萬元。我們的淨利潤從2018年的人民幣41.1百萬元增長56.0%至2019年的人民幣64.0百萬元，並從2019年的人民幣64.0百萬元增長71.6%至2020年的人民幣109.8百萬元。為表彰我們的高速增長，我們於2019年名列中指院中國物業服務百強成長性領先企業之一。我們連續五年獲億翰智庫列為中國物業企業綜合實力百強之一，排名由2016年的第55位晉升至2020年的第39位。

### 呈列基準

由於本公司的所有全資附屬公司均為新成立實體，並無實質性經營，於重組後，本集團的所有權或業務的經濟實質並無變動。因此，歷史財務資料乃作為本集團的後續合併財務報表予以編製及呈列。

本集團的合併損益及其他全面收入表、合併財務狀況表項目及合併現金流量表包括往績記錄期內現時組成本集團的公司的財務表現及現金流量，猶如現有集團架構於整個往績記錄期（或倘現時組成本集團的公司於2018年1月1日後的日期註冊成立或成立或首次受共同控制，則為自註冊成立或成立或受共同控制日期起期間，以較短期間為準）一直存在及維持不變。本集團於2018年、2019年及2020年12月31日的合併財務狀況表已予編製以呈列現時組成本集團的公司於該等日期的事務狀況，猶如現有集團架構於有關日期（計及有關註冊成立、成立或受共同控制日期，如適用）一直存在。

集團內結餘、交易及集團內交易的未變現收入／虧損於編製歷史財務資料時悉數撇銷。為編製及呈列歷史財務資料，我們於整個往績記錄期已採用所有適用的新訂及經修訂國際財務報告準則，包括國際財務報告準則第16號租賃，惟於2020年1月1日



---

## 財務資料

---

開始的會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋除外。鑑於往績記錄期覆蓋2018年1月1日至2020年12月31日，當時須強制應用國際財務報告準則第16號，我們於編製我們的財務報表時已採納國際財務報告準則第16號，取代國際會計準則第17號「租賃」（「國際會計準則第17號」），故此根據國際財務報告準則第16號編製的歷史財務資料可作同期比較。我們並無編製，且申報會計師亦無審計或審閱按照國際會計準則第17號編製的往績記錄期的合併財務報表。為向投資者提供額外資料，我們已盡最大努力評估採納國際財務報告準則第16號對合併財務資料的有關影響。董事認為，與國際會計準則第17號相比，採納國際財務報告準則第16號並無對我們於往績記錄期的財務狀況及表現造成重大影響。

### 影響我們經營業績的關鍵因素

我們的業務、經營業績及財務狀況現時及日後將繼續受多項因素影響，主要包括以下因素。

#### 我們的在管樓面面積

於往績記錄期，我們大部分收入來自物業管理服務，於2018年、2019年及2020年分別為人民幣116.4百萬元、人民幣140.7百萬元及人民幣189.7百萬元，分別佔我們同期總收入的45.1%、37.0%及32.3%。由於我們的業務、經營業績及財務狀況很大程度上取決於我們物業管理服務所得的收入金額，而該金額與我們的總在管樓面面積直接相關，我們達成新物業管理服務協議及重續現有物業管理服務協議的能力是影響我們業務、經營業績及財務狀況的重要因素。於往績記錄期，我們的總在管樓面面積穩步增加，截至2018年、2019年及2020年12月31日分別為5.0百萬平方米、6.5百萬平方米及10.2百萬平方米。然而，我們無法向閣下保證，我們未來可以有利的條款達成新物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，甚至根本無法達成或重續有關協議。倘若總在管樓面面積增長未符合我們的預期，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到負面影響。

#### 收入來源

於往績記錄期，我們大部分收入來自向新希望房地產集團開發的項目提供物業管理服務及商業運營服務。於2018年、2019年及2020年，我們來自向新希望房地產集團開發的項目提供物業管理服務的收入分別為人民幣104.5百萬元、人民幣127.0百萬元及人民幣150.1百萬元，分別佔同期總收入約40.5%、33.4%及25.6%。於2018年、2019

## 財務資料

年及2020年，我們來自向新希望房地產集團開發的項目提供商業運營服務的收入分別為人民幣62.4百萬元、人民幣72.6百萬元及人民幣113.0百萬元，分別佔同期總收入約24.2%、19.1%及19.2%。新希望房地產集團的業務或財務狀況或其開發及維護物業的能力如有任何不利發展，可能對我們向其獲得新物業管理服務的能力產生重大不利影響，從而對我們的整體經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

為了從其他來源獲得更多收入及使我們的項目組合多元化，我們通過拓展民生服務，不斷努力擴大我們的客戶群。因此，我們民生服務所得收入於往績記錄期錄得大幅增長，於2018年、2019年及2020年分別為人民幣28.3百萬元、人民幣38.9百萬元及人民幣117.2百萬元，分別佔總收入的11.0%、10.2%及19.9%。我們計劃繼續利用新希望房地產集團的增長同時擴大我們的客戶群，我們認為此增長將帶動我們的收入持續增長，同時改善我們的經營業績及財務狀況。

### 服務組合

由於我們不同業務線的利潤率各不相同，因此各業務線貢獻的收入比例變化會影響我們的經營業績。下表列出於所示年度我們按業務線劃分的毛利及毛利率的明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020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 .....	29,532	25.4	38,115	27.1	59,208	31.2
非業主增值服務 .....	18,241	35.9	54,039	42.1	73,656	43.8
商業運營服務 .....	46,999	75.4	44,577	61.4	61,866	54.8
民生服務 .....	15,157	53.6	22,773	58.6	52,642	44.9
總計／合計 .....	<b>109,929</b>	<b>42.6</b>	<b>159,504</b>	<b>41.9</b>	<b>247,372</b>	<b>42.1</b>

---

## 財務資料

---

一般而言，我們的商業運營服務及民生服務的毛利率往往高於我們其他業務線的毛利率，因為與一般會產生較高勞工相關成本的物業管理服務及非業主增值服務不同，商業運營服務及民生服務一般不需要大量勞動力。憑藉我們的管理及運營經驗，我們計劃(i)繼續發展我們的商業運營服務；及(ii)投入更多資源擴展民生服務及探索其他高毛利率的服務，以提高我們在民生服務市場的市場份額，於此期間，由於我們發展及推出新服務，民生服務的毛利在短期內或會暫時減少。我們將繼續採取措施精簡人手及預算成本，以更好地控制我們在提供物業管理服務、非業主增值服務及民生服務時產生的各項成本，以提高其利潤率。

### 定價

我們的服務定價水平直接影響我們的經營業績及財務狀況。於往績記錄期，我們主要通過包幹制收費模式就物業管理服務產生收入，於2018年、2019年及2020年分別佔我們自物業管理服務產生的總收入約98.3%、98.0%及99.2%。根據包幹制收費模式，我們按預先釐定的每平方米固定包干價格收取物業管理費，即就我們提供的物業管理服務的「全包」費用。該等管理費不會隨著我們產生的實際物業管理成本金額而改變。我們確認為收入的金額乃我們向業主或物業開發商收取的所有物業管理費，而我們確認為銷售成本的金額乃我們就提供服務而產生的實際成本。

憑藉優質的服務，我們於2020年的平均物業管理費達到每月每平方米人民幣3.44元。但是，倘若我們產生的物業管理成本實際金額超出我們收取的物業管理費金額，或倘若我們其後無法提高物業管理費，以避免於扣除物業管理成本後面臨營運資金短缺，我們可能蒙受損失。因此，我們提高物業管理費的能力對我們的經營業績及財務狀況有重要的影響。

## 財務資料

為說明物業管理費如何影響我們的經營業績，下表載列為應對於往績記錄期平均物業管理費減少，我們的年內或期內溢利及物業管理服務所得收入如何波動的敏感性分析：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
年內溢利.....	41,058	64,041	109,770
物業管理服務收入.....	116,433	140,708	189,724
<b>假設平均物業管理費減少5%</b>			
對物業管理服務收入的影響.....	(5,822)	(7,035)	(9,486)
對年內溢利的影響 <sup>1</sup> .....	(4,367)	(5,276)	(7,115)
<b>假設平均物業管理費減少10%</b>			
對物業管理服務收入的影響.....	(11,643)	(14,071)	(18,972)
對年內溢利的影響 <sup>1</sup> .....	(8,732)	(10,553)	(14,229)

### 管理員工及分包勞工成本的能力

我們在維持及改善我們的服務質量及能力的同時，管理員工及分包勞工成本的能力會影響我們的經營業績。於往績記錄期，員工成本佔我們銷售成本的最大部分，並且穩步增加。於2018年、2019年及2020年，我們的員工成本分別為人民幣81.0百萬元、人民幣134.1百萬元及人民幣174.6百萬元，分別佔我們銷售成本總額54.7%、60.7%及51.2%。員工成本於往績記錄期有所增加，主要是由於我們的業務擴展導致僱員人數增加，以及僱員薪酬平均增加。

我們向第三方分包商分包清潔、安保、園藝及若干維修與保養服務等服務。於2018年、2019年及2020年，我們的分包勞工成本分別為人民幣44.4百萬元、人民幣55.5百萬元及人民幣86.5百萬元，分別佔我們銷售成本總額30.0%、25.1%及25.4%。分包勞工成本於往績記錄期有所增加，主要是由於我們的業務擴展（體現在我們的總在管樓面面積增加），以及整體勞工成本上漲導致分包商收取的分包費用整體增加。

<sup>1</sup> 年內溢利及全面收入總額的影響乃假設年內企業所得稅稅率為25.0%計算。

---

## 財務資料

---

由於我們的員工及分包勞工成本一同佔據我們銷售成本的重大部分，我們認為控制及減少員工及分包勞工成本對我們維持及提高利潤率至關重要。為應對不斷上漲的員工及分包勞工成本，我們一直每年編製勞工成本預算、每月分析勞工成本及每半年重新估計勞工成本，上述所有措施均旨在不妨礙我們提供服務的能力或犧牲服務質量的前提下，減輕員工及分包勞工成本上漲對我們經營業績及財務狀況的影響。

### 稅務政策變更

我們的業務須繳納中國企業所得稅、增值稅及其他地方稅項。於2018年、2019年及2020年，按所得稅開支除以除稅前溢利計算，我們的實際所得稅稅率分別約為20.7%、17.0%及17.2%。中國的一般企業所得稅稅率為25.0%。於往績記錄期，我們的部分附屬公司享有優惠所得稅稅率，如推進西部大開發戰略的15%優惠所得稅稅率，以及符合小型微利企業資格的5%及10%優惠所得稅稅率。倘若該等附屬公司目前享有的所得稅優惠待遇出現任何重大不利變動，可對我們的盈利能力造成重大不利影響。

### 競爭

中國的物業管理行業發展迅速並日益集中。我們的主要競爭對手包括大型全國性、地區性及本地物業管理公司。我們認為，我們主要在服務質量、業務運營、價格、財務資源、品牌知名度及聲譽等多種因素方面與競爭對手競爭。我們成功超越競爭對手的能力影響我們增長業務及經營業績的能力。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，作為綜合物業管理分部的知名參與者，我們現時的成功部分有賴於在管物業組合的多元化、我們提供的全面服務以及我們在提供物業管理服務方面的標準化運營。為令我們從競爭對手中脫穎而出，我們計劃進一步拓寬我們的服務品類，為客戶提供多元化服務及一站式解決方案，同時通過我們的數字化智能平台精簡服務標準化慣例，以提高服務質量及穩定性。有關我們經營所在行業及市場的更多詳情，請參閱「行業概覽」。

---

## 財務資料

---

### 重大會計政策、會計估計及判斷

我們已確認對編製我們的合併財務報表屬重要的若干會計政策。部分會計政策涉及主觀假設及估計，以及與會計項目有關的複雜判斷。下文載列我們認為對我們至關重要或涉及編製財務報表時所用最重大估計及判斷的部分會計政策及估計。我們的重大會計政策、判斷及估計於本文件附錄一會計師報告附註2進一步詳述，該等資料對了解我們的財務狀況及經營業績至關重要。

### 收入確認

收入於商品或服務的控制權轉移予客戶時按我們預期有權收取的承諾代價金額（不包括代表第三方收取的款項、增值稅或其他銷售稅及任何商業折扣）確認。商品及服務的控制權可隨時間或於某個時間點轉移，視乎合約條款及適用於合約的法律而定。

我們提供(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)商業運營服務；及(iv)民生服務。

- (i) **物業管理服務**。就物業管理服務而言，我們按月對所提供服務開具固定金額賬單，並按我們有權開具賬單的金額確認為收入，該金額與已完成的履約價值直接對應。

就按包幹制向在管物業提供物業管理服務所得的收入而言，我們將已收或應收業主的費用確認為收入及將所有相關的物業管理成本確認為銷售成本（按總額基準）。

就按酬金制向在管物業提供物業管理服務所得的收入而言，我們按業主有義務支付的總物業管理費預先訂明的比例確認酬金（按淨額基準）。

- (ii) **非業主增值服務**。非業主增值服務主要包括(i)案場管理服務；(ii)初步規劃及設計諮詢、交付前及維修與保養服務；及(iii)其他服務，例如建設工地管



---

## 財務資料

---

理服務。我們就各項服務預先與客戶協定價格，並因應當月完成的實際服務水平向客戶開具月度賬單。收入乃於提供增值服務時以總額確認。

(iii) *商業運營服務*。商業運營服務主要包括(a)市場研究及定位以及開業準備服務；(b)商業運營服務；及(c)商務物業租賃服務。我們就各項服務預先與客戶協定價格，並因應當月完成的實際服務水平向客戶開具月度賬單。收入乃於提供商業運營服務時以總額確認。

(iv) *民生服務*。民生服務主要包括(a)社區生活服務；(b)社區資產管理服務；(c)線上及線下零售服務及餐飲服務；(d)營銷活動組織服務；及(e)社區空間運營服務。收入乃於提供相關社區增值服務時確認。就社區生活服務、營銷活動組織服務及社區空間運營服務而言，收入乃按我們提供的實際服務水平以總額確認。就社區資產管理服務、零售服務及餐飲服務而言，收入乃於我們向客戶交付商品或提供服務時以總額確認。

### 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為我們就日常業務過程中履行的服務應收客戶的款項。我們於擁有無條件收取代價的權利時確認應收款項。倘代價須隨時間推移方會到期支付，收取代價的權利即為無條件。倘我們於擁有無條件收取代價的權利之前已確認收入，則該金額呈列為合同資產。

我們初步按公平值確認貿易及其他應收款項，其後採用實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥備計量。

### 貿易及其他應付款項

我們初步按公平值確認貿易及其他應付款項，其後按攤銷成本計量，除非貼現影響並不重大，在此情況下按成本計量。

### 應收呆賬撥備

我們根據對違約風險及預期信用虧損率的假設作出應收款項撥備。在作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時，我們考慮有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。



---

## 財務資料

---

如果預期撥備與原本估計有差異，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。

### 租賃

我們已租賃若干物業。於租賃資產可供我們使用之日，租賃會確認為使用權資產及相應負債。各項租賃付款均於負債與財務成本之間分配。財務成本在租期於損益中扣除，以就各期間產生有關負債的餘下結餘的穩定定期利率。使用權資產就資產的可使用年期與租賃年期的較短者採用直線法予以折舊。

我們初步按現值基準計量租賃所產生的資產與負債。租賃負債包括以下租賃付款的現值淨額：(i)固定付款(包括實質性的固定付款)減任何應收租賃優惠；(ii)以指數或利率為準的可變租賃付款；(iii)我們預期在剩餘價值擔保下應付的款項；(iv)購買選擇權的行使價格(倘我們合理地確定行使該選擇權)；及(v)支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映我們行使該選擇權)。租賃付款採用租賃所隱含的利率或我們的增量借款利率予以貼現。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：(i)租賃負債的初始計量金額；(ii)於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所獲得的任何租賃優惠；(iii)任何初始直接成本；及(iv)復原成本。

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，本集團選擇不將非租賃部分區分開來，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬為所有租賃的單一租賃部分。

### 遞延稅項

僅當未來應課稅金額可能用以抵銷暫時性差額及虧損時，才確認遞延稅項資產。當有法定可強制執行權利以抵銷即期稅項資產及負債，且遞延稅項結餘涉及同一稅務機關時，乃將遞延稅項資產及負債予以抵銷。我們按照資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，以在報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率計量遞延稅項金額。我們毋須折現遞延稅項資產或遞延稅項負債。

## 財務資料

### 若干合併損益及其他全面收入表項目的描述

下表載列我們於所示年度的合併損益及其他全面收入表概要：

	截至12月31日止年度		
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
收入 .....	257,964	380,543	588,263
銷售成本.....	<u>(148,035)</u>	<u>(221,039)</u>	<u>(340,891)</u>
毛利 .....	109,929	159,504	247,372
其他(虧損)/收入淨額.....	(1,183)	7,122	10,258
銷售開支.....	(1,254)	(3,427)	(3,174)
行政開支.....	(55,155)	(82,201)	(119,401)
金融資產預期信貸虧損 .....	<u>(294)</u>	<u>(1,412)</u>	<u>(251)</u>
經營溢利.....	<u>52,043</u>	<u>79,586</u>	<u>134,804</u>
財務開支.....	(1,821)	(47,555)	(45,230)
財務收入.....	<u>1,508</u>	<u>44,510</u>	<u>42,525</u>
財務成本淨額.....	<u>(313)</u>	<u>(3,045)</u>	<u>(2,705)</u>
分佔聯營公司溢利減虧損.....	<u>55</u>	<u>616</u>	<u>499</u>
除稅前溢利.....	51,785	77,157	132,598
所得稅 .....	<u>(10,727)</u>	<u>(13,116)</u>	<u>(22,828)</u>
年內溢利及			
全面收入總額 .....	<u><u>41,058</u></u>	<u><u>64,041</u></u>	<u><u>109,770</u></u>
以下人士應佔溢利：			
— 本公司權益股東.....	41,094	63,933	109,770
— 非控股權益.....	(36)	108	—

---

## 財務資料

---

### 收入

我們主要透過四大業務線產生收入：(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務、(iii)商業運營服務及(iv)民生服務。

- **物業管理服務。**我們提供基本物業管理服務予住宅物業及非住宅物業，包括商務物業（例如購物中心、購物街、專業市場、寫字樓及產業園）及其他類型非住宅物業（例如公共設施、文化及旅遊場所以及醫療設施）。我們的基本物業管理服務主要包括清潔、安保、綠化及美化園林景觀以及維修與保養服務。於2018年、2019年及2020年，物業管理服務收入分別佔總收入的45.1%、37.0%及32.3%。
- **非業主增值服務。**我們向非業主提供(i)案場管理服務；(ii)初步規劃及設計諮詢、交付前及維修與保養服務；及(iii)其他服務，例如建設工地管理服務。於2018年、2019年及2020年，非業主增值服務收入分別佔總收入的19.7%、33.7%及28.6%。
- **商業運營服務。**我們向商務物業（包括購物中心、購物街、寫字樓、專業市場和產業園）提供(i)市場研究及定位以及開業準備服務；(ii)商業運營服務，例如租戶招攬、租戶管理、商業管理及營銷及推廣服務；及(iii)商務物業租賃服務。於2018年、2019年及2020年，商業運營服務收入分別佔總收入的24.2%、19.1%及19.2%。
- **民生服務。**我們提供(i)社區生活服務，包括拎包入住服務、為業主和住戶提供維修與保養服務、便利生活服務和公共空間管理服務；(ii)社區資產管理服務，包括停車場相關服務以及物業代理服務；(iii)線上及線下零售服務及餐飲服務；(iv)營銷活動組織服務；及(v)社區空間運營服務。於2018年、2019年及2020年，民生服務收入分別佔總收入的11.0%、10.2%及19.9%。

## 財務資料

下表載列所示年度我們總收入按業務線劃分的明細（以絕對金額及佔總收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務.....	116,433	45.1	140,708	37.0	189,724	32.3
非業主增值服務.....	50,862	19.7	128,402	33.7	168,335	28.6
商業運營服務.....	62,373	24.2	72,571	19.1	112,956	19.2
民生服務.....	28,296	11.0	38,862	10.2	117,248	19.9
<b>總計.....</b>	<b>257,964</b>	<b>100.0</b>	<b>380,543</b>	<b>100.0</b>	<b>588,263</b>	<b>100.0</b>

### 物業管理服務收入

我們的物業管理服務收入主要由我們就清潔、安保、美化園林景觀以及維修與保養服務收取在管物業的業主、住戶、租戶及物業開發商的基本物業管理費組成。於2018年、2019年及2020年，物業管理服務收入分別為人民幣116.4百萬元、人民幣140.7百萬元及人民幣189.7百萬元，分別佔同期總收入的45.1%、37.0%及32.3%。由2018年至2019年及由2019年至2020年的物業管理服務收入增加主要是由於在管物業數目及總在管樓面面積增加，這是由於我們透過內生增長擴展業務及服務規模。由2018年至2019年及由2019年至2020年的物業管理服務收入佔總收入百分比減少，主要由於我們投入更多資源開發有關業務線而較快擴充非業主增值服務及民生服務。

## 財務資料

於往績記錄期，我們絕大部分物業管理費按包幹制收取，餘下費用按酬金制收取。於2018年、2019年及2020年，98.3%、98.0%及99.2%物業管理服務產生的收入分別按包幹制收取，而同期1.7%、2.0%及0.8%物業管理服務產生的收入分別按酬金制收取。下表載列於所示年度按收費模式劃分的物業管理服務產生的收入明細（以絕對金額及佔物業管理服務收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
包幹制 .....	114,444	98.3	137,950	98.0	188,244	99.2
酬金制 .....	1,989	1.7	2,758	2.0	1,480	0.8
<b>總計 .....</b>	<b>116,433</b>	<b>100.0</b>	<b>140,708</b>	<b>100.0</b>	<b>189,724</b>	<b>100.0</b>

按物業類別計算，我們管理住宅物業及非住宅物業。非住宅物業包括(i)商務物業（例如購物中心、購物街、專業市場、寫字樓及產業園）；(ii)其他類別非住宅物業（例如公共設施、文化及旅遊場所以及醫療設施）。於2018年、2019年及2020年，我們的在管住宅物業的收入分別佔物業管理服務收入總額的53.6%、63.2%及59.3%。同期，我們的在管非住宅物業收入分別佔物業管理服務收入的46.4%、36.8%及40.7%。下表載列所示年度按物業類別劃分的物業管理服務收入明細（以絕對金額及佔物業管理服務收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
住宅物業.....	62,459	53.6	88,908	63.2	112,452	59.3
非住宅物業						
－ 商務物業.....	53,974	46.4	51,006	36.2	70,420	37.1
－ 其他非住宅物業.....	–	–	794	0.6	6,852	3.6
<b>總計 .....</b>	<b>116,433</b>	<b>100.0</b>	<b>140,708</b>	<b>100.0</b>	<b>189,724</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

自本公司在成都成立以來，我們策略上專注於具高增長潛力的地區。下表載列所示年度按地理區域劃分的物業管理服務產生的收入明細（以絕對金額及佔物業管理服務收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
西南地區 <sup>(1)</sup> .....	77,578	66.7	85,922	61.0	99,445	52.4
華東地區 <sup>(2)</sup> .....	17,601	15.2	33,029	23.5	55,290	29.2
華南地區 <sup>(3)</sup> .....	11,407	9.8	10,829	7.7	20,380	10.7
華北地區 <sup>(4)</sup> .....	9,847	8.3	10,928	7.8	14,609	7.7
<b>總計</b> .....	<b>116,433</b>	<b>100.0</b>	<b>140,708</b>	<b>100.0</b>	<b>189,724</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 我們於西南地區提供物業管理服務的城市包括成都、重慶和昆明。
- (2) 我們於華東地區提供物業管理服務的城市包括嘉興、寧波、上海、蘇州及溫州。
- (3) 我們於華南地區提供物業管理服務的城市為南寧。
- (4) 我們於華北地區提供物業管理服務的城市包括大連、呼和浩特、青島和瀋陽。

## 財務資料

下表載列於所示年度按城市等級劃分的總在管樓面面積及物業管理服務產生的收入明細（以絕對金額及佔物業管理服務收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	在管 樓面面積	收入		在管 樓面面積	收入		在管 樓面面積	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)	%	
一線城市 <sup>(1)</sup> .....	42	5,082	4.4	42	5,065	3.6	42	5,063	2.7
新一線城市 <sup>(2)</sup> .....	2,247	63,943	54.8	2,308	73,078	52.0	3,948	96,345	50.7
二線城市 <sup>(3)</sup> .....	2,734	47,255	40.7	4,185	62,565	44.4	6,251	88,316	46.6
其他 <sup>(4)</sup> .....	-	153	0.1	-	-	-	-	-	-
<b>總計</b> .....	<b>5,023</b>	<b>116,433</b>	<b>100.0</b>	<b>6,535</b>	<b>140,708</b>	<b>100.0</b>	<b>10,241</b>	<b>189,724</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 我們提供物業管理服務的一線城市包括上海。
- (2) 我們提供物業管理服務的新一線城市包括成都、重慶、青島、瀋陽和蘇州。
- (3) 我們提供物業管理服務的二線城市包括大連、嘉興、昆明、寧波、南寧和溫州。
- (4) 於往績記錄期，我們亦為位於呼和浩特的一個項目提供物業管理服務。呼和浩特新希望物業服務有限責任公司於2018年管理一個在管樓面面積約720,000平方米的項目，本集團其後於2018年4月將其於該公司的所有股權出售予一名第三方。



## 財務資料

過往，我們主要向新希望房地產集團提供物業管理服務，以及單獨由新希望房地產集團或新希望房地產集團的合營企業及聯營公司開發的物業產生收入。於2018年、2019年及2020年，向新希望房地產集團開發的項目提供的物業管理服務產生的收入分別為人民幣104.5百萬元、人民幣127.0百萬元及人民幣150.1百萬元，佔同期物業管理服務收入總額的89.8%、90.3%及79.0%。下表載列於所示年度按物業開發商類別劃分的總在管樓面面積及物業管理服務產生的收入（以絕對金額及佔物業管理服務收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	在管樓面面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	在管樓面面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	在管樓面面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)
新希望房地產集團 <sup>(1)</sup> .....	4,189	104,519	5,677	127,008	6,998	150,053
新希望房地產集團的 合營企業或聯營公司 <sup>(2)</sup> .....	695	6,154	695	6,608	1,937	19,627
我們最終控股股東的聯繫人 <sup>(3)</sup> .....	139	5,760	163	7,092	178	15,482
獨立第三方 <sup>(4)</sup> .....	-	-	-	-	1,128	4,562
<b>總計</b> .....	<b>5,023</b>	<b>116,433</b>	<b>6,535</b>	<b>140,708</b>	<b>10,241</b>	<b>189,724</b>

附註：

- (1) 指新希望房地產集團獨自開發的物業以及新希望房地產集團與其他物業開發商共同開發而新希望房地產集團持有控制性權益的物業。
- (2) 指由新希望房地產集團的合營企業或聯營公司（包括四川新希望實業有限公司、成都申龍房地產開發有限公司、四川東進新希望旅遊開發有限公司、嘉興新錦置業有限公司、寧波辰新置業有限公司及廣西唐昇投資有限公司及南寧新邕置業有限公司）開發的物業。
- (3) 指由最終控股股東的其他聯繫人（包括四川華西乳業有限責任公司、新希望六和飼料股份有限公司、成都錦江曉康之家綜合門診部有限公司、四川新網銀行股份有限公司及成都新麗美醫療美容醫院有限公司）開發的物業。
- (4) 指獨立第三方物業開發商獨自開發的物業。

## 財務資料

下表載列於所示年度按最終付費客戶類型劃分的物業管理服務產生的收入明細（以絕對金額及佔物業管理服務收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
新希望房地產集團.....	7,911	6.8	6,506	4.6	7,094	3.7
新希望房地產集團的合營企業 或聯營公司.....	903	0.8	501	0.4	1,874	1.0
控股股東的其他合營企業 或聯營公司.....	2,386	2.0	1,123	0.8	9,957	5.2
獨立第三方.....	105,233	90.4	132,578	94.2	170,799	90.1
<b>總計.....</b>	<b>116,433</b>	<b>100.0</b>	<b>140,708</b>	<b>100.0</b>	<b>189,724</b>	<b>100.0</b>

### 非業主增值服務收入

我們提供一系列非業主（主要為物業開發商）增值服務，以解決彼等不同階段營運的需要。我們非業主增值服務包括(i)案場管理服務；(ii)初步規劃及設計諮詢、交付前及維修與保養服務；及(iii)其他服務，例如建設工地管理服務。於2018年、2019年及2020年，非業主增值服務產生的收入分別約為人民幣50.9百萬元、人民幣128.4百萬元及人民幣168.3百萬元，分別佔同期總收入約19.7%、33.7%及28.6%。我們來自非業主增值服務的收入佔總收入的百分比從2018年的19.7%增加至2019年的33.7%，主要因為我們迅速擴充若干非業主增值服務，例如前期規劃服務；該百分比然後減少至2020年的28.6%，主要因為我們的商業運營服務及民生服務快速增長，得益於我們啟動租戶管理服務及擴充社區資產管理服務以及線上及線下零售服務及餐飲服務。下表載列於所示年度按服務類別劃分來自非業主增值服務的收入明細（以絕對金額及佔非業主增值服務收入百分比列示）：

## 財務資料

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
案場管理服務.....	36,542	71.8	67,473	52.5	96,708	57.5
初步規劃及設計諮詢、交付前及 維修與保養服務.....	13,603	26.7	51,320	40.0	60,615	36.0
其他服務.....	717	1.5	9,609	7.5	11,012	6.5
<b>總計.....</b>	<b>50,862</b>	<b>100.0</b>	<b>128,402</b>	<b>100.0</b>	<b>168,335</b>	<b>100.0</b>

### 商業運營服務收入

我們為商務物業提供商業運營服務，主要包括下列服務。

- **市場研究及定位與開業準備服務。**我們提供(i)市場研究及定位服務，進行市場調查及分析、編製有關可行性研究、財務預測以及營銷和定位策略的報告來優化商務物業的定位及租戶組合，並就商務物業的設計和建設規劃提供建議；及(ii)開業準備服務，協助物業開發商處理商務物業的開業程序，當中管理裝修工程及租戶入駐，以及協助租戶申請營業執照。
- **商業運營服務。**我們提供(i)租戶招攬服務，協助商務物業業主識別及招攬目標租戶和安排簽訂租賃協議；(ii)租戶管理服務，協助業主處理租戶查詢及投訴和處理租金支付；(iii)商業管理服務，向租戶提供運營支持和指引來提升其業績、協助其日常業務運營和處理租戶查詢及投訴；及(iv)營銷及推廣服務，協助租戶舉辦推廣活動及安排在各種媒體投放廣告來為其業務吸引人流。我們通過僱員及分包商提供該等服務。
- **商務物業租賃。**我們向業主租賃若干商務物業，之後物色合適租戶並分租該等物業，以賺取租金收入。

## 財務資料

於2018年、2019年及2020年，商業運營服務產生的收入分別為人民幣62.4百萬元、人民幣72.6百萬元及人民幣113.0百萬元，分別佔同期總收入約24.2%、19.1%及19.2%。下表載列於所示年度按服務類別劃分來自商業運營服務的收入明細（以絕對金額及佔商業運營服務收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
市場調查及定位與開業準備服務.....	-	-	-	-	3,396	3.0
商業運營服務.....	55,056	88.3	64,133	88.4	95,013	84.1
商務物業租賃.....	7,317	11.7	8,438	11.6	14,547	12.9
<b>總計 .....</b>	<b>62,373</b>	<b>100.0</b>	<b>72,571</b>	<b>100.0</b>	<b>112,956</b>	<b>100.0</b>

### 民生服務收入

我們也提供各式各樣的民生服務，包括(i)社區生活服務，包括拎包入住服務、為業主及住戶提供維修與保養服務、便利生活服務及公共空間管理服務；(ii)社區資產管理服務，包括停車場相關服務及物業代理服務；(iii)線上及線下零售服務及餐飲服務；(iv)營銷活動組織服務；及(v)社區空間運營服務。

## 財務資料

於2018年、2019年及2020年，民生服務產生的收入分別約為人民幣28.3百萬元、人民幣38.9百萬元及人民幣117.2百萬元，分別佔同期總收入11.0%、10.2%及19.9%。我們來自民生服務的收入佔總收入的比重幾乎翻倍，從2019年的10.2%增至2020年的19.9%，主要由於我們進行業務擴張以取得民生服務市場的較高市場份額及擴大我們的客戶群，這也體現在我們來自線上及線下零售服務及餐飲服務（我們自2019年底開始提供該等服務）的收入從2019年的人民幣0.4百萬元顯著增長至2020年的人民幣32.4百萬元。下表載列於所示年度按服務類別劃分的民生服務收入明細（以絕對金額及佔民生服務收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
社區生活服務.....	13,645	48.2	20,313	52.3	43,762	37.4
社區資產管理服務.....	6,840	24.2	8,897	22.9	20,667	17.6
線上及線下零售服務及餐飲服務.....	-	-	437	1.1	32,395	27.6
營銷活動組織服務.....	7,811	27.6	9,215	23.7	19,143	16.3
社區空間運營服務.....	-	-	-	-	1,281	1.1
<b>總計.....</b>	<b>28,296</b>	<b>100.0</b>	<b>38,862</b>	<b>100.0</b>	<b>117,248</b>	<b>100.0</b>

### 銷售成本

我們的銷售成本指直接歸因於我們所提供服務的成本，主要包括(i)員工成本；(ii)外包工人成本；(iii)辦公室開支；(iv)維護成本；(v)已售出商品材料及成本；(vi)能源及資源開支；(vii)清潔開支；(viii)折舊及攤銷費用；及(ix)所有其他銷售成本，主要包括業務諮詢開支、招待開支及低價消費品（如辦公用品及文具）成本。

## 財務資料

下表載列於所示年度按類別劃分的銷售成本明細（以絕對金額及佔銷售成本總額的百分比列示）：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
員工成本.....	80,957	54.7	134,138	60.7	174,599	51.2
外包工人成本.....	44,413	30.0	55,459	25.1	86,532	25.4
辦公室開支.....	1,261	0.9	2,430	1.1	6,053	1.8
維護成本.....	8,878	6.0	7,143	3.2	14,306	4.2
已售出商品材料及成本.....	4,508	3.0	5,131	2.3	33,553	9.8
能源及資源開支.....	4,685	3.2	12,822	5.8	17,815	5.2
清潔開支.....	1,183	0.8	1,223	0.6	2,113	0.6
折舊及攤銷費用.....	1,180	0.8	1,980	0.9	3,936	1.2
其他.....	970	0.6	713	0.3	1,984	0.6
<b>總計.....</b>	<b>148,035</b>	<b>100.0</b>	<b>221,039</b>	<b>100.0</b>	<b>340,891</b>	<b>100.0</b>

我們的已售出商品材料及成本主要為(i)與我們提供線上及線下零售服務及餐飲服務以及營銷活動組織服務相關的採購成本；及(ii)我們提供有關服務所消耗的材料。我們的已售出商品材料及成本由2019年的人民幣5.1百萬元大幅增加至2020年的人民幣33.6百萬元，主要是由於(i)我們於2019年底開始提供線上及線下零售服務及餐飲服務；及(ii)我們於2020年擴大線上及線下零售服務及餐飲服務以及營銷活動組織服務。

下表載列我們於所示年度按業務線劃分的銷售成本明細（以絕對金額及佔銷售成本總額的百分比列示）。我們物業管理服務的銷售成本在2018年至2019年期間及2019年至2020年期間增加，這主要是由於我們內生增長導致總在管樓面面積增加。在2018年至2019年之間，我們非業主增值服務的銷售成本幾乎翻倍，這主要是因為我們擴充於2018年底開始提供的若干服務，例如前期規劃服務。在2019年至2020年之間，我們民生服務的銷售成本顯著增加，這主要是因為我們為民生服務分配更多資源，尤其是線上及線下零售服務及餐飲服務以及社區資產管理服務，以搶佔更高市場份額及擴大我們的客戶群。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務.....	86,901	58.7	102,593	46.4	130,516	38.3
非業主增值服務.....	32,621	22.0	74,363	33.6	94,679	27.8
商業運營服務.....	15,374	10.4	27,994	12.7	51,090	15.0
民生服務.....	13,139	8.9	16,089	7.3	64,606	18.9
<b>總計.....</b>	<b>148,035</b>	<b>100.0</b>	<b>221,039</b>	<b>100.0</b>	<b>340,891</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

### 毛利及毛利率

下表載列於所示年度按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務.....	29,532	25.4	38,115	27.1	59,208	31.2
非業主增值服務.....	18,241	35.9	54,039	42.1	73,656	43.8
商業運營服務.....	46,999	75.4	44,577	61.4	61,866	54.8
民生服務.....	15,157	53.6	22,773	58.6	52,642	44.9
<b>總計／合計.....</b>	<b>109,929</b>	<b>42.6</b>	<b>159,504</b>	<b>41.9</b>	<b>247,372</b>	<b>42.1</b>

整體毛利率由2018年的42.6%輕微下跌至2019年的41.9%。有關下跌主要是由於(i)勞工成本通脹以及我們努力通過按照客戶需求定制服務來提升服務質量，導致員工成本增加；及(ii)我們於2019年開始管理溫州立體城，而因為該項目處於運營初期階段，我們的運營成本超過我們來自提供服務的收入令我們產生虧損。通常，一個商業項目會經歷一定期間的運營初期階段，在此期間，項目鄰近地區的配套設施、住宅物業和居民趨於逐漸增加，人流量逐漸增加。因此，我們在運營初期階段向項目提供服務的相關成本往往會超過我們來自向該項目提供服務的收入，從而導致虧損。

整體毛利率於2019年至2020年保持相對穩定，分別為41.9%及42.1%。



## 財務資料

物業管理服務毛利率由2018年的25.4%上升至2019年的27.1%，主要是由於我們總在管樓面面積增加推動的業務擴張，以及平均物業管理費由2018年的每平方米人民幣3.53元增加至2019年的每平方米人民幣3.69元。物業管理服務毛利率由2019年的27.1%上升至2020年的31.2%，主要是由於(i)我們的成本控制措施及實現業務擴張帶來的更大規模經濟；及(ii)作為一項為應對COVID-19而採取的政府紓緩措施，我們對社會保險基金的規定供款有所減少。

下表載列所示年度我們按物業開發商類別劃分的物業管理服務毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
新希望房地產集團 <sup>(1)</sup> .....	25,658	24.5	34,790	27.4	47,546	31.7
新希望房地產集團的						
合營企業或聯營公司 <sup>(2)</sup> .....	2,339	38.0	2,549	38.6	6,171	31.4
我們最終控股股東的聯繫人 <sup>(3)</sup> .....	1,535	26.6	776	10.9	4,289	27.7
獨立第三方 <sup>(4)</sup> .....	—	—	—	—	1,202	26.3
<b>總計</b> .....	<b>29,532</b>	<b>25.4</b>	<b>38,115</b>	<b>27.1</b>	<b>59,208</b>	<b>31.2</b>

附註：

- (1) 指新希望房地產集團獨自開發的物業以及新希望房地產集團與其他物業開發商共同開發而新希望房地產集團持有控制性權益的物業。
- (2) 指由新希望房地產集團的合營企業或聯營公司(包括四川新希望實業有限公司、成都申瓏房地產開發有限公司、四川東進新希望旅遊開發有限公司、嘉興新錦置業有限公司、寧波辰新置業有限公司、廣西唐昇投資有限公司及南寧新邕置業有限公司)開發的物業。
- (3) 指由最終控股股東的其他聯繫人(包括四川華西乳業有限責任公司、新希望六和飼料股份有限公司、成都錦江曉康之家綜合門診部有限公司、四川新網銀行股份有限公司及成都新麗美醫療美容醫院有限公司)開發的物業。
- (4) 指獨立第三方物業開發商獨自開發的物業。

---

## 財務資料

---

我們獨立第三方物業開發商開發的物業的毛利率低於新希望房地產集團或新希望房地產集團的合營企業或聯營公司開發的物業的毛利率，主要由於獨立第三方開發的若干項目是地鐵設施，由於其公共服務性質，一般而言毛利率相對較低。更多詳情，請參閱「業務－物業管理服務－我們的定價政策」。

非業主增值服務毛利率由2018年的35.9%上升至2019年的42.1%，主要由於我們於2019年擴充非業主增值服務而實現規模經濟。非業主增值服務毛利率由2019年的42.1%上升至2020年的43.8%，主要是由於我們為應對COVID-19而減少對社會保險基金的規定供款，導致與非業主增值服務相關的銷售成本（其中大部分為員工成本）有所減少，惟部分被我們開始為新希望房地產集團在我們沒有業務的新城市開發的物業提供案場管理服務和初步規劃及設計諮詢服務而產生額外的銷售成本所抵銷。

商業運營服務毛利率由2018年的75.4%下跌至2019年的61.4%，主要是由於溫州立體城產生虧損，該項目仍處於運營初期階段，導致前期運營成本超出我們來自向該項目提供商業運營服務的收入。商業運營服務毛利率由2019年的61.4%下跌至2020年的54.8%，主要是由於我們於2020年最後一個季度開始轉租白麓里（一條位於溫州的購物街）作為商業租賃服務的一部分，而轉租的毛利率相對較低。

民生服務毛利率由2018年的53.6%上升至2019年的58.6%，主要是由於(i)通過發展公共空間管理服務，我們的社區生活服務收入幾乎翻了一番，創造了較高毛利率；及(ii)我們擴大了社區資產管理服務，如停車場相關服務及物業代理服務，該等服務均具有較高的毛利率。民生服務毛利率由2019年的58.6%下跌至2020年的44.9%，主要是因為我們開始提供新服務（如線上及線下零售服務及餐飲服務），以擴大客戶群，搶佔更高市場份額；由於該等服務是新提供的服務，故我們於初期階段產生的運營成本相對較高。此外，由於其服務性質，我們的線上及線下零售服務及餐飲服務的毛利率相對較低。

商業運營服務的毛利率通常高於物業管理服務、非業主增值服務和民生服務，這主要是由於服務產品組合的性質，例如市場研究和定位、租戶招攬及管理，該等服務需要較少工作人員，因此也減少了與員工相關的成本，從而總體上提高商業運營服務的毛利率。

## 財務資料

### 其他(虧損)/收入淨額

其他收入淨額主要包括(i)出售一間附屬公司收益；(ii)政府補助；(iii)投資物業估值收益或虧損；(iv)處置物業、廠房及設備虧損淨額；及(v)所有其他收入，主要包括我們就租戶違反租約而收取的罰金以及根據財政部及國家稅務總局所發佈的通知對民生服務行業作出作為中國增值稅改革一部分的額外增值稅(「增值稅」)扣減。我們收取的政府補助主要包括(i)穩定就業補貼，乃授予採取有效措施不裁員或少裁員及穩定就業的企業的失業保險金；及(ii)應對COVID-19的專項補貼。截至2020年12月31日，上述兩項補貼並無屆滿日期。由於我們於2018年、2019年及2020年收取的政府補助僅分別佔除稅前溢利的0.3%、0.9%及1.7%，董事認為我們並不依賴政府補助開展業務運營及現金流管理。

其他收入淨額由2018年的虧損人民幣1.2百萬元大幅增加至2019年的收益人民幣7.1百萬元，主要是由於下列各項增加：(i)我們於2018年12月24日購買的位於成都市武侯區錦官紅南港小區的180個停車位的估值收益；(ii)我們領取的政府補助；及(iii)有關民生服務行業的額外增值稅扣減。我們的其他收入淨額由2019年的人民幣7.1百萬元增加至2020年的人民幣10.3百萬元，主要是由於出售附屬公司溫州希望的收益。有關更多資料，請參閱「歷史、重組及公司架構－中國附屬公司重組－出售溫州希望小鎮企業管理有限公司(「溫州希望」)」。下表載列所示年度我們其他收入淨額的明細(以絕對金額及佔其他收入淨額總額的百分比列示)：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
出售一間附屬公司收益 <sup>(1)</sup> .....	1,853	(156.6)	-	-	3,007	29.3
政府補助 <sup>(2)</sup> .....	161	(13.6)	728	10.2	2,259	22.0
投資物業估值(虧損)/收益 .....	(5,292)	447.3	2,803	39.4	926	9.0
處置物業、廠房及設備虧損						
淨額 .....	(2)	0.2	(56)	(0.8)	(29)	(0.2)
其他 .....	2,097	(177.3)	3,647	51.2	4,095	39.9
<b>總計 .....</b>	<b>(1,183)</b>	<b>100.0</b>	<b>7,122</b>	<b>100.0</b>	<b>10,258</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 於2020年12月，本集團出售溫州希望小鎮企業管理有限公司所有股權予關聯方，代價為人民幣1元，獲得淨收益人民幣3,007,000元。

於2018年4月，本集團出售呼和浩特新希望物業服務有限責任公司所有股權予第三方，代價為人民幣1元，獲得淨收益人民幣1,853,000元。

- (2) 政府補助指當地政府提供而毋須達成附帶條件或未來責任的補貼。

## 財務資料

### 銷售開支

銷售開支主要包括(i)廣告及推廣開支；及(ii)與廣告及推廣活動有關的員工成本。於2018年、2019年及2020年，銷售開支分別為人民幣1.3百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣3.2百萬元。下表載列於所示年度按類別劃分的銷售開支明細（以絕對金額及佔銷售開支總額的百分比列示）：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
員工成本.....	977	77.9	1,212	35.4	2,467	77.7
廣告開支.....	-	-	2,054	59.9	377	11.9
其他.....	277	22.1	161	4.7	330	10.4
<b>總計.....</b>	<b>1,254</b>	<b>100.0</b>	<b>3,427</b>	<b>100.0</b>	<b>3,174</b>	<b>100.0</b>

銷售開支由2018年的人民幣1.3百萬元大幅增加至2019年的人民幣3.4百萬元，主要是由於溫州立體城的品牌推廣及營銷的廣告開支大幅增加。銷售開支於2019年至2020年保持相對穩定，分別為人民幣3.4百萬元及人民幣3.2百萬元。

### 行政開支

行政開支主要包括(i)員工成本、(ii)專業費用、(iii)辦公室及商務招待開支、(iv)折舊及攤銷、(v)[編纂]開支、(vi)稅項開支，及(vii)所有其他行政開支，主要包括辦公室開支、稅項開支、招聘及培訓開支及清潔開支。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
員工成本.....	41,604	75.5	62,920	76.4	79,249	66.5
專業費用.....	2,836	5.1	2,517	3.1	5,877	4.9
辦公室及商務招待開支.....	3,261	5.9	5,633	6.9	8,174	6.8
折舊及攤銷.....	1,893	3.4	2,261	2.8	4,659	3.9
[編纂]開支.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
稅項開支.....	2,222	4.0	2,792	3.4	4,352	3.6
其他.....	3,339	6.1	6,078	7.4	9,529	8.0
<b>總計.....</b>	<b>55,155</b>	<b>100.0</b>	<b>82,201</b>	<b>100.0</b>	<b>119,401</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

行政開支由2018年的人民幣55.2百萬元大幅增加至2019年的人民幣82.2百萬元，並由2019年的人民幣82.2百萬元增加至2020年的人民幣119.4百萬元，主要由於(i)支持業務擴張的員工成本以及與推出新民生服務相關的成本；及(ii)籌備[編纂]的[編纂]開支增加。

### 金融資產預期信貸虧損

金融資產預期信貸虧損主要為貿易應收款項及其他應收款項的減值撥備。於2018年、2019年及2020年，金融資產預期信貸虧損分別為人民幣0.3百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣0.3百萬元。預期信貸虧損由2018年的人民幣0.3百萬元增加至2019年的人民幣1.4百萬元，主要是由於業務擴張令應收款項增加。預期信貸虧損由2019年的人民幣1.4百萬元減少至2020年的人民幣0.3百萬元，主要是由於應收款項賬齡變化導致預期信貸虧損減少。

### 財務成本淨額

財務收入主要包括我們向關聯方提供按固定利率計息的貸款所收取的利息。財務成本主要與2019年ABS有關。下表載列於所示年度財務收入及成本的明細：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
<b>財務收入</b>			
來自銀行及其他機構現金的利息收入 .....	1,508	1,404	978
來自關聯方的利息收入 <sup>(1)</sup> .....	–	43,106	41,547
<b>財務開支</b>			
對關聯方的利息開支 <sup>(2)</sup> .....	–	(45,693)	(43,445)
租賃負債利息 .....	(1,120)	(948)	(1,334)
其他 .....	(701)	(914)	(451)
<b>總計</b> .....	<b>313</b>	<b>3,045</b>	<b>2,705</b>

## 財務資料

附註：

- (1) 應收關聯公司款項指我們向新希望房地產集團作出貸款（作為2019年ABS安排的一部分）的利息。更多資料，請參閱本節「－債務－借款－2019年ABS」。
- (2) 利息開支指2019年ABS的利息。更多資料，請參閱本節「－債務－借款－2019年ABS」。

### 所得稅開支

所得稅開支指來自中國境內業務的收入所產生的企業所得稅。我們根據現有法例、詮釋及慣例，按適用法定稅率及估計期內應課稅溢利計算即期稅項。於2018年、2019年及2020年，我們的實際企業所得稅率分別為20.7%、17.0%及17.2%。於往績記錄期，法定稅率為25.0%，而我們於特定西部地區成立的若干附屬公司從事國家鼓勵行業，故直至2030年12月31日享受15.0%的優惠所得稅稅率，同時我們的若干附屬公司符合小型微利企業資格，故於2018年、2019年及2020年享受5.0%及10%的優惠所得稅稅率。

下表載列於所示年度的所得稅開支明細：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
即期稅項－中國企業所得稅			
所得稅			
年內撥備.....	12,114	15,584	23,756
遞延稅項			
暫時差異的產生及撥回.....	(1,387)	(2,468)	(928)
總計 .....	<u>10,727</u>	<u>13,116</u>	<u>22,828</u>



## 財務資料

我們通常根據企業所得稅法及增值稅法的規定進行報稅，據此用於計算所得稅而申報的金額，原則上應當基於向客戶交付貨品或提供服務賺取收入的時間（「應計基準」）釐定，而並非基於收支的時間（「現金基準」）。於2018年、2019年及2020年，我們根據國際財務報告準則分別錄得即期所得稅開支人民幣10.7百萬元、人民幣13.1百萬元及人民幣22.8百萬元，乃基於應計基準釐定。同期，我們分別繳納所得稅人民幣15.4百萬元、人民幣12.1百萬元及人民幣16.2百萬元。即期所得稅開支與已繳納所得稅之間的差額主要由於我們在2018年、2019年及2020年的稅收計算中有關確認若干服務收入及向關聯方貸款產生的利息收入以及相關開支的應計基準與現金基準之間的時間差異所致。以往，我們基於行業慣常做法在申報企業所得稅及增值稅時按照現金基準計算稅項，原因為此做法可容易地向相關稅務機構提供書面證明，故按該基準計算稅項在實際操作上較為方便。由於有關差額，截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得即期稅項負債人民幣1.1百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣12.2百萬元。進一步詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註24(a)。

在為[編纂]根據國際財務報告準則編製合併財務報表時發現上述問題後，我們主動通知相關稅務機關，並採用應計基準確認了過往於2020年報稅時以現金基準確認的收益、收入及開支。我們已追溯應用該等變更，並就該等變更所導致的調整向有關稅務機關備案，在會計師報告中反映2018年、2019年及2020年的調整，並悉數繳納所有欠繳稅款。截至最後實際可行日期，我們已就旗下所有相關中國附屬公司及分辦事處繳清欠繳的稅款人民幣21.1百萬元，以糾正有關差異。

考慮到(i)於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無就我們進行的報稅而被收取任何逾期費用或罰款；(ii)我們已自2020年的企業所得稅及增值稅報稅起就企業所得稅及增值稅報稅中的稅款計算採用應計基準，並將就未來的企業所得稅及增值稅報稅採用應計基準；(iii)我們已悉數繳納所有欠繳稅款；及(iv)我們已主動作出稅項調整並清繳稅款，董事認為，相關稅務機關就有關稅務事宜讓我們承擔刑事責任或對我們施加滯納金或其他行政處罰的風險極低。因此，董事認為以上所討論的報稅事宜不會對我們的業務、財務表現及經營業績產生任何重大不利影響。



---

## 財務資料

---

為防止同類事件的再次發生，我們已自2020年6月起實施以下加強的內部控制措施：(i)我們已採用一項稅務管理政策，明確規定就報稅採用應計基準；(ii)我們要求各附屬公司及分公司收集及研究可能不時發佈及修訂的地方稅務法規及新政策；(iii)我們已制定未來培訓計劃，並將安排相關員工定期參加適用法律法規的培訓；及(iv)我們已進一步建立內部程序，每年對稅務合規進行內部檢查，如有需要，將及時制定糾正措施及計劃，指派負責人員並監控與審查糾正進度，確保遵守適用法律法規。

### 經營業績期間比較

#### 2020年與2019年的比較

##### 收入

收入由2019年的人民幣380.5百萬元增加54.6%至2020年的人民幣588.3百萬元，主要由於下列服務產生的收入有所增長。

- *物業管理服務*。物業管理服務收入由2019年的人民幣140.7百萬元增加34.8%至2020年的人民幣189.7百萬元，主要是由於自2019年12月31日起新增在管多個由新希望房地產集團及獨立第三方開發的新項目導致總在管樓面面積由截至2019年12月31日的約6.5百萬平方米增加至截至2020年12月31日的約10.2百萬平方米。
- *非業主增值服務*。非業主增值服務收入由2019年的人民幣128.4百萬元增加31.1%至2020年的人民幣168.3百萬元，主要是由於新希望房地產集團開發的項目數量增加，令我們的案場管理服務及初步規劃及設計諮詢服務收入不斷增加。
- *商業運營服務*。商業運營服務收入由2019年的人民幣72.6百萬元增加55.6%至2020年的人民幣113.0百萬元，主要是由於(i)推出租戶管理服務及市場研究及定位服務；及(ii)擴充商務物業租賃服務所致。

---

## 財務資料

---

- **民生服務。**民生服務收入由2019年的人民幣38.9百萬元大幅增加至2020年的人民幣117.2百萬元，主要是由於(i)線上及線下零售服務及餐飲服務增長人民幣32.0百萬元；(ii)社區生活服務增長人民幣23.4百萬元；(iii)我們擴大停車場相關服務，令社區資產管理服務增長人民幣11.8百萬元；及(iv)營銷活動組織服務增長人民幣9.9百萬元。

### 銷售成本

銷售成本由2019年的人民幣221.0百萬元增加54.3%至2020年的人民幣340.9百萬元，主要由於我們持續擴充業務導致員工及外包勞工成本增加。

### 毛利及毛利率

由於上述收入及銷售成本變動，我們的毛利由2019年的人民幣159.5百萬元增加55.1%至2020年的人民幣247.4百萬元，而毛利率於同期維持相對穩定，分別為41.9%及42.1%。

物業管理服務毛利由2019年的人民幣38.1百萬元增加至2020年的人民幣59.2百萬元，主要是由於(i)總在管樓面面積增加；及(ii)作為一項為應對COVID-19而採取的政府紓緩措施，我們對社會保險基金的規定供款有所減少。物業管理服務毛利率由2019年的27.1%上升至2020年的31.2%，主要是由於(i)我們的成本控制措施及業務擴張實現更大的規模經濟；及(ii)作為一項為應對COVID-19而採取的政府紓緩措施，我們對社會保險基金的規定供款有所減少。

非業主增值服務毛利由2019年的人民幣54.0百萬元增至2020年的人民幣73.7百萬元，主要是由於案場管理服務以及初步規劃及設計諮詢服務有所擴充。非業主增值服務毛利率由2019年的42.1%上升至2020年的43.8%，主要是由於我們為應對COVID-19而減少對社會保險基金的規定供款，導致與非業主增值服務相關的銷售成本(其中大部分為員工成本)有所減少，惟部分被我們開始為新希望房地產集團在我們沒有業務的新城市開發的物業提供案場管理服務而產生額外的銷售成本所抵銷。

商業運營服務毛利由2019年的人民幣44.6百萬元增加至2020年的人民幣61.9百萬元，主要是由於我們於2020年開始提供租戶管理服務，有關服務產生較高毛利。商業運營服務毛利率由2019年的61.4%下跌至2020年的54.8%，主要是由於我們於2020年最後一個季度開始轉租白麓里作為商業租賃服務的一部分，而轉租的毛利率相對較低。

---

## 財務資料

---

民生服務毛利由2019年的人民幣22.8百萬元大幅增加至2020年的人民幣52.6百萬元，主要是由於我們致力加強社區生活服務，例如公共空間管理服務、社區資產管理服務、營銷活動組織服務，以及線上及線下零售服務及餐飲服務。然而，由於我們線上及線下零售服務及餐飲服務仍處於運營初期階段，且因其服務性質使然而令毛利率相對較低，我們因而產生較高成本，民生服務毛利率由2019年的58.6%下跌至2020年的44.9%。

### 其他(虧損)／收入淨額

其他收入淨額由2019年的人民幣7.1百萬元增加至2020年的人民幣10.3百萬元，主要由於(i)出售溫州希望的收益人民幣3.0百萬元；及(ii)政府補助人民幣1.5百萬元，部分被餘下租期變短而令投資物業估值減少人民幣1.9百萬元所抵銷。有關其他收入淨額的更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註5。

### 銷售開支

銷售開支由2019年的人民幣3.4百萬元輕微減少至2020年的人民幣3.2百萬元，主要由於溫州立體城於2019年開幕，而我們就該項目的營銷及推廣產生較高的廣告開支。

### 行政開支

行政開支由2019年的人民幣82.2百萬元增加至2020年的人民幣119.4百萬元，主要由於(i)我們的內生增長及持續努力提供新服務令員工人數增加，導致員工成本由人民幣62.9百萬元增加至人民幣79.2百萬元；(ii)與[編纂]有關的專業開支增加；及(iii)由於業務擴張及提供新服務，其他行政開支由人民幣6.1百萬元增加至人民幣9.5百萬元。行政開支佔收入的百分比由2019年的21.6%減少至2020年的20.3%，主要由於我們擴張而實現更大規模經濟效益。

### 金融資產預期信貸虧損

金融資產預期信貸虧損由2019年的人民幣1.4百萬元大幅減少至2020年的人民幣0.3百萬元，主要是由於應收款項賬齡變化導致貿易及其他應收款項的預期信貸虧損減少。

### 財務成本淨額

財務成本淨額保持相對穩定，2019年為人民幣3.0百萬元，而2020年則為人民幣2.7百萬元。

---

## 財務資料

---

### 除所得稅前利潤

綜上所述，除所得稅前利潤由2019年的人民幣77.2百萬元增加至2020年的人民幣132.6百萬元。

### 所得稅開支

所得稅開支由2019年的人民幣13.1百萬元增加至2020年的人民幣22.8百萬元，主要由於除所得稅前利潤增加所致。所得稅開支更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註7(a)。

### 年內利潤

綜上所述，年內利潤由2019年的人民幣64.0百萬元增加至2020年的人民幣109.8百萬元。

## 2019年與2018年的比較

### 收入

收入由2018年的人民幣258.0百萬元增加47.5%至2019年的人民幣380.5百萬元，主要由於下列服務擴充。

- **物業管理服務。**物業管理服務收入由2018年的人民幣116.4百萬元增加20.9%至2019年的人民幣140.7百萬元，主要是由於我們於2019年新增在管的多個由新希望房地產集團開發的新項目導致總在管樓面面積由2018年的5.0百萬平方米增加至2019年的6.5百萬平方米。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務收入由2018年的人民幣50.9百萬元大幅增加增加至2019年的人民幣128.4百萬元，主要因為(i)我們於2018年底開始向非業主提供交付前服務及交付後維修與保養服務；及(ii)我們為新希望房地產集團所開發的更大量可供出售項目提供案場管理服務。
- **民生服務。**民生服務收入由人民幣28.3百萬元增加37.5%至人民幣38.9百萬元，主要是由於我們加大力度擴展我們的社區生活服務及社區資產管理服務。

---

## 財務資料

---

### 銷售成本

銷售成本由2018年的人民幣148.0百萬元增加49.3%至2019年的人民幣221.0百萬元，主要由於與業務擴張有關的員工成本上升及平均勞工成本增加。員工成本由2018年的人民幣81.0百萬元增加65.6%至2019年的人民幣134.1百萬元。

### 毛利及毛利率

由於上述收入及銷售成本變動，毛利由2018年的人民幣109.9百萬元增加45.1%至2019年的人民幣159.5百萬元，即使毛利率於同期由42.6%微跌至41.9%。毛利率下跌主要由於溫州立體城產生虧損，我們於2019年開始管理該項目，其仍處於營運初期，期間產生相對較多的運營相關前期成本。

物業管理服務毛利由2018年的人民幣29.5百萬元增加至2019年的人民幣38.1百萬元，主要由於總在管樓面面積增加。物業管理服務毛利率由2018年的25.4%升至2019年的27.1%，乃由於(i)業務擴張令我們的總在管樓面面積增加；及(ii)平均物業管理費由2018年的每平方米人民幣3.53元增至2019年的每平方米人民幣3.69元。

非業主增值服務毛利由2018年的人民幣18.2百萬元大幅增加至2019年的人民幣54.0百萬元，主要是由於(i)新希望房地產集團開發的可供出售的新物業，促使我們拓展了案場管理服務；及(ii)我們在2018年底開始提供的交付前服務及交付後維修與保養服務。由於業務擴張實現了規模經濟，我們的非業主增值服務的毛利率由2018年的35.9%增加至2019年的42.1%。

商業運營服務毛利由2018年的人民幣47.0百萬元微跌至2019年的人民幣44.6百萬元，主要由於溫州立體城產生虧損。商業運營服務毛利率因相同原因由2018年的75.4%下跌至2019年的61.4%。

民生服務毛利由2018年的人民幣15.2百萬元增加至2019年的人民幣22.8百萬元，主要是由於我們拓展了社區生活服務及社區資產管理服務，該等服務均具有較高的毛利，以及擴展新類型民生服務令客戶群增長。於2018年及2019年，民生服務毛利率分別為53.6%及58.6%。

---

## 財務資料

---

### 其他(虧損)/收入淨額

其他收入淨額由2018年的虧損人民幣1.2百萬元大幅增加至2019年的人民幣7.1百萬元，主要由於(i)於2018年12月24日在成都武侯區購買的180個停車位的公平值增加；(ii)因單位租金增加而產生投資物業估值收益；及(iii)相關政策於2019年正式生效時我們可獲得的有關民生服務行業的額外增值稅扣減。

### 銷售開支

銷售開支由2018年的人民幣1.3百萬元大幅增加161.5%至2019年的人民幣3.4百萬元，主要是由於溫州立體城於2019年開幕，導致與營銷及開業推廣活動有關的廣告開支增加。

### 行政開支

行政開支由2018年的人民幣55.2百萬元增加48.9%至2019年的人民幣82.2百萬元，主要由於一般業務擴張及開始提供新服務令管理人數增加，因而導致員工成本增加。

### 金融資產預期信貸虧損

金融資產預期信貸虧損由2018年的人民幣0.3百萬元增加366.7%至2019年的人民幣1.4百萬元，主要由於業務擴張導致貿易及其他應收款項增加。

### 財務成本淨額

我們的財務成本淨額由2018年的人民幣0.3百萬元大幅增加至2019年的人民幣3.0百萬元，主要是由於我們的財務收入由2018年的人民幣1.5百萬元大幅增加至2019年的人民幣44.5百萬元，原因是應收關聯方貸款的利息增加；而我們的財務成本由2018年的人民幣1.8百萬元大幅增加至2019年的人民幣47.6百萬元，原因是2019年ABS相關利息開支增加。更多資料，請參閱本節「債務－借款－2019年ABS」。

### 除所得稅前利潤

綜上所述，除所得稅前利潤由2018年的人民幣51.8百萬元增加49.0%至2019年的人民幣77.2百萬元。



## 財務資料

### 所得稅開支

所得稅開支由2018年的人民幣10.7百萬元增加22.4%至2019年的人民幣13.1百萬元，主要由於除所得稅前利潤增加。

### 年內利潤

綜上所述，年內利潤由2018年的人民幣41.1百萬元增加56.0%至2019年的人民幣64.0百萬元。

### 若干合併財務狀況表項目概述

下表載列截至所示日期的合併財務狀況表概要：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備 .....	7,436	12,466	17,098
投資物業 .....	29,470	32,273	71,680
無形資產 .....	3,466	4,036	5,799
於聯營公司的權益 .....	1,256	1,757	1,643
其他金融資產 .....	30	30	30
遞延稅項資產 .....	1,462	4,629	7,386
<b>非流動資產總值 .....</b>	<b>43,120</b>	<b>55,191</b>	<b>103,636</b>
<b>流動資產</b>			
存貨 .....	83	43	299
應收關聯公司款項 .....	339,088	1,103,462	173,402
預付款項、按金及其他應收款項 .....	21,490	26,653	38,122
貿易應收款項 .....	59,153	83,130	163,103
現金及現金等價物 .....	117,065	49,347	112,614
<b>流動資產總值 .....</b>	<b>536,879</b>	<b>1,262,635</b>	<b>487,540</b>
<b>資產總值 .....</b>	<b>579,999</b>	<b>1,317,826</b>	<b>591,176</b>



## 財務資料

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款.....	–	509,110	–
租賃負債.....	16,516	12,446	46,354
遞延稅項負債.....	–	699	2,528
<b>非流動負債總額</b> .....	<b>16,516</b>	<b>522,255</b>	<b>48,882</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項.....	18,128	24,452	43,653
其他應付款項及應計費用.....	86,654	133,637	172,175
合同負債.....	66,809	88,620	161,706
即期稅項.....	1,100	4,604	12,174
應付關聯公司款項.....	16,884	39,724	43
長期借款的即期部分.....	–	75,085	–
租賃負債.....	5,160	6,215	7,245
<b>流動負債總額</b> .....	<b>194,735</b>	<b>372,337</b>	<b>396,996</b>
<b>負債總額</b> .....	<b>211,251</b>	<b>894,592</b>	<b>445,878</b>
<b>流動資產淨值</b> .....	<b>342,144</b>	<b>890,298</b>	<b>90,544</b>
<b>本公司權益股東應佔</b>			
權益總額.....	369,077	423,234	145,298
非控股權益.....	(329)	–	–
<b>權益總額</b> .....	<b>368,748</b>	<b>423,234</b>	<b>145,298</b>
<b>權益及負債總額</b> .....	<b>579,999</b>	<b>1,317,826</b>	<b>591,176</b>

---

## 財務資料

---

### 資產

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括機械、車輛、電子設備、辦公及其他設備、傢具及固定裝置以及使用權資產。我們的物業、廠房及設備由2018年的人民幣7.4百萬元增加至2019年的人民幣12.5百萬元，並由截至2019年12月31日的人民幣12.5百萬元進一步增加至截至2020年12月31日的人民幣17.1百萬元，主要由於(i)購買更多辦公設備及計算機；(ii)我們租賃額外使用權資產用作新辦公室及員工宿舍；及(iii)因業務擴張而作出與新辦公室及宿舍翻新相關的付款。有關物業、廠房及設備的更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註12。

#### 投資物業

投資物業指我們收購以產生租金收入及物業價值增值公平值收益的物業。該等物業於報告期末經獨立會計師行按經常性基準分三級公平值層級（定義見國際財務報告準則第13號）計量，並於其後按折舊減少。我們於合併全面收入表確認折舊開支為其他開支。有關物業公平值計量更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註11。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，投資物業結餘分別為人民幣29.5百萬元、人民幣32.3百萬元及人民幣71.7百萬元。由截至2018年12月31日的人民幣29.5百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣32.3百萬元，主要由於重估我們於2018年12月24日購買位於成都武侯區的180個停車位。投資物業的價值由截至2019年12月31日的人民幣32.3百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣71.7百萬元，主要由於我們於2020年最後一個季度開始轉租白麓里導致使用權資產價值增加。

#### 無形資產

無形資產主要指我們將購買、維護及開發軟件及服務的若干支出資本化。無形資產由截至2018年12月31日的人民幣3.5百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣4.0百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日的人民幣5.8百萬元，主要由於漫生活APP升級及購買額外軟件，包括客戶關係管理(CRM)平台、JD Edwards (JDE)企業資源規劃系統、雲系統、租賃管理系統、智能道閘系統及EBA監控系統。

## 財務資料

### 遞延稅項資產及負債

遞延稅項資產及負債與有關財務報告事宜的淨利潤與有關稅務事宜的應課稅收入間的暫時性差異有關。

遞延稅項資產由截至2018年12月31日的人民幣1.5百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣4.6百萬元，其後增加至截至2020年12月31日的人民幣7.4百萬元。增加主要由於本集團就累計稅務虧損分別為零、人民幣10.5百萬元及人民幣8.2百萬元確認遞延稅項資產，因為相關稅務司法權區及實體未來可能有應課稅利潤可用於抵銷虧損。遞延稅項負債由截至2019年12月31日的人民幣0.7百萬元大幅增至截至2020年12月31日的人民幣2.5百萬元，主要是由於白麓里產生的使用權資產估值收益。

### 貿易應收款項

貿易應收款項主要來自於我們提供的物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及民生服務。我們根據相關協議提供相關的物業管理或增值服務後確認服務的貿易應收款項，並在業主、住客、租戶或物業開發商向我們支付到期費用時減少貿易應收款項。下表載列截至所示日期我們貿易應收款項的明細：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
應收外來客戶貿易款項 .....	25,786	33,006	90,715
應收關聯公司貿易款項 .....	33,895	51,489	74,183
減：貿易應收款項撥備 .....	(528)	(1,365)	(1,795)
<b>總計 .....</b>	<b>59,153</b>	<b>83,130</b>	<b>163,103</b>

## 財務資料

扣除貿易應收款項減值撥備前，我們的貿易應收款項由截至2018年12月31日的人民幣59.7百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣84.5百萬元，主要由於我們的業務擴張所致。扣除貿易應收款項減值撥備前，我們的貿易應收款項由截至2019年12月31日的人民幣84.5百萬元大幅增加至截至2020年12月31日的人民幣164.9百萬元，主要由於(i)我們於2020年擴大線上及線下零售服務及餐飲服務以及營銷活動組織服務；及(ii)我們於2020年推出新服務，包括租戶管理服務及市場研究及定位服務。截至2021年3月31日，我們收回截至2020年12月31日的未結應收關聯公司貿易款項中的人民幣42.4百萬元或55.9%。截至2021年3月31日，我們已收回截至2020年12月31日未結應收外來客戶貿易款項中的人民幣36.6百萬元或41.9%。

我們於2018年、2019年及2020年的平均貿易應收款項周轉天數分別為67.7天、67.3天及75.3天。我們於某一特定期間的平均貿易應收款項周轉天數，由相關期間內貿易應收款項的期初及期末結餘的平均值除以收入，再乘以該期間的天數得出。我們的平均貿易應收款項周轉天數於2018年至2019年保持相對穩定，分別為67.7天及67.3天。我們的平均貿易應收款項周轉天數由2019年的67.3天增至2020年的75.3天，主要是由於我們於2020年擴大線上及線下零售服務及餐飲服務以及營銷活動組織服務，因來自該等服務獨立第三方客戶的收賬期通常較物業管理服務個人業主（通常須每月支付物業管理費）的收賬期為長。下表載列於所示年度關聯方及第三方的平均貿易應收款項周轉天數：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
平均貿易應收款項周轉天數.....	67.7	67.3	75.3
關聯方的平均貿易應收款項周轉天數.....	135.5	116.0	105.6
第三方的平均貿易應收款項周轉天數.....	45.8	41.3	54.1

---

## 財務資料

---

我們第三方的平均貿易應收款項周轉天數主要與物業管理服務產生的應收業主款項及民生服務產生的應收客戶貿易款項有關，而我們關聯方的平均貿易應收款項周轉天數主要與非業主增值服務（如案場管理服務及初步規劃及設計諮詢服務）產生的應收新希望房地產集團款項有關。我們通常會就提供予業主的物業管理服務每月收取物業管理費，並向民生服務的客戶授予平均介乎一至三個月的信貸期。我們一般亦會就提供予非業主的增值服務每季收取費用，其通常於每季度結束後20天內支付。因此，我們關聯方的平均貿易應收款項周轉天數長於第三方的平均貿易應收款項周轉天數。

於往績記錄期，我們關聯方的平均貿易應收款項周轉天數由2018年的135.5天減至2019年的116.0天，並進一步減少至2020年的105.6天，原因是我們致力縮短關聯方與第三方的平均貿易應收款項周轉天數。根據我們的財務管理政策，我們目前每月與關聯方進行對賬，以確保應收關聯方的貿易應收款項金額準確。我們透過企業即時通訊、打電話及專人拜訪就未結貿易應收款項與關聯方的財務負責人溝通，以促進及時收回未結貿易應收款項。未來，我們計劃通過採用多種收款方式（包括(i)在評估員工表現時，應考慮及時從關聯方收取貿易應收款項，以加強監控不同公司級別的收款進度；(ii)就結清長期未償餘額與關聯方進行更積極的溝通；及(iii)更定期向關聯方開具未結餘額的到期通知），進一步加大自關聯公司收取貿易應收款項的力度。

## 財務資料

截至各報告期末，我們根據收入確認日期及貿易應收款項減值撥備淨額對貿易應收款項進行賬齡分析。下表載列截至所示日期我們基於到期日的貿易應收款項賬齡分析：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
一年內 .....	56,036	80,100	161,196
– 關聯方 .....	33,895	51,489	74,183
– 第三方 .....	22,141	28,611	87,013
一至兩年 .....	2,342	2,097	1,362
– 關聯方 .....	–	–	–
– 第三方 .....	2,342	2,097	1,362
兩至三年 .....	651	786	427
– 關聯方 .....	–	–	–
– 第三方 .....	651	786	427
三至四年 .....	124	147	118
– 關聯方 .....	–	–	–
– 第三方 .....	124	147	118
<b>總計 .....</b>	<b>59,153</b>	<b>83,130</b>	<b>163,103</b>

下表載列於往績記錄期貿易應收款項的呆賬撥備變動：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
截至1月1日 .....	180	528	1,365
已確認信貸虧損 .....	348	837	430
已撥回信貸虧損 .....	–	–	–
<b>截至12月31日 .....</b>	<b>528</b>	<b>1,365</b>	<b>1,795</b>

董事認為，未結貿易應收款項並不存在任何重大的可收回問題，故無需作出進一步減值。該等貿易應收款項主要包括應收業主及住客的物業管理費，我們已就收取物業管理費採取多項內部監控措施。例如，我們可能每月以書面形式向物業開發商、業主及住戶發送付款提醒。若未繳費用超過三個月仍未支付，我們的員工將拜訪客戶作出查詢及可以致電、發短信或傳真予客戶跟進；若未繳費用超過一年仍未支付，我們可能會對該客戶提出訴訟要求支付未繳金額。

## 財務資料

### 預付款項、按金及其他應收款項

我們的預付款項、按金及其他應收款項主要指(i)增值稅抵免；(ii)用於我們服務的公用事業及材料的預付款項；(iii)與招標程序有關的按金；(iv)代表業主向公用事業及電力提供商作出付款及應收員工款項，主要包括我們就差旅及業務發展目的向員工作出的墊款；及(v)所有其他應收款項。下表載列截至所示日期的預付款項、按金及其他應收款項明細：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
預付其他稅項.....	312	1,316	664
預付款項.....	1,680	4,966	10,620
按金.....	102	464	7,211
應收租戶及僱員款項.....	11,236	10,105	10,336
其他應收款項.....	8,449	10,667	9,977
小計.....	<u>21,779</u>	<u>27,518</u>	<u>38,808</u>
減：其他應收款項及 按金減值撥備.....	<u>(289)</u>	<u>(865)</u>	<u>(686)</u>
總計.....	<u><b>21,490</b></u>	<u><b>26,653</b></u>	<u><b>38,122</b></u>

扣除其他應收款項及按金減值撥備前，我們的預付款項、按金及其他應收款項由截至2018年12月31日的人民幣21.8百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣27.5百萬元，主要是由於我們向軟件開發商及互聯網技術解決方案提供商作出預付款項以支持我們的業務擴張。我們的預付款項、按金及其他應收款項進一步增加至截至2020年12月31日的人民幣38.8百萬元，主要由於(i)因應我們所管理物業的數目增加及業務擴張而代表業主及租戶就公用事業費用及電費作出的預付款項；及(ii)因我們加大力度擴展物業管理服務至獨立第三方所開發的物業所作出的投標按金有所增加。我們的預付款項由截至2019年12月31日的人民幣5.0百萬元大幅增至截至2020年12月31日的人民幣10.6百萬元，主要是由於我們就購買若干停車位向新希望房地產作出預付款項。



## 財務資料

### 負債

#### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指日常業務過程中我們從第三方供應商購買貨品或服務的付款債務，包括購買公用事業及材料、從分包商購貨、質量保證金及營銷開支。我們一般享有一至兩個月的信貸期。下表載列截至所示日期我們的貿易應付款項明細：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
貿易應付款項.....	18,128	24,452	43,653

我們的貿易應付款項由截至2018年12月31日的人民幣18.1百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣24.5百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日的人民幣43.7百萬元，主要由於往績記錄期我們的總在管樓面面積增加導致支付給供應商的費用增加。

我們的平均貿易應付款項周轉天數乃按有關期間的貿易應付款項期初與期末餘額的平均數除以銷售成本而計算，即指我們向供應商作出付款的平均時間。我們的平均貿易應付款項周轉天數從2018年的30.5天增加至2019年的34.7天，主要是由於我們的業務擴張導致貿易應付款項增加所致。我們的平均貿易應付款項周轉天數於2019年及2020年保持相對穩定。下表載列於所示年度的貿易應付款項周轉天數：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
平均貿易應付款項周轉天數.....	30.5	34.7	36.0

## 財務資料

下表載列截至所示日期我們基於發票日期的應付第三方貿易款項賬齡分析：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
一年內 .....	16,294	22,272	42,707
一至兩年 .....	497	1,353	152
兩至三年 .....	1,337	108	80
逾三年 .....	–	719	714
<b>總計 .....</b>	<b>18,128</b>	<b>24,452</b>	<b>43,653</b>

董事確認，於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並無拖欠貿易應付款項。

### 其他應付款項及應計費用

我們的其他應付款項主要指(i)其他應付稅項及支出；(ii)應計薪資及其他福利；(iii)按金；(iv)代表住戶／租戶收取的款項；及(v)其他。我們的其他應付款項及應計費用由截至2018年12月31日的人民幣86.7百萬元大幅增至截至2019年12月31日的人民幣133.6百萬元，主要是由於(i)代表住戶／租戶收取的款項增加，反映我們於2019最後一個季度交付予我們的五個物業的業主向我們預付的公用事業、電力和垃圾處理費；及(ii)我們的業務增長令員工人數增加，導致應計薪資及其他福利增加。我們的其他應付款項及應計費用進一步增至截至2020年12月31日的人民幣172.2百萬元，主要由於交付我們管理的項目增加，令我們的租戶管理服務來自租戶的按金及新業主在開始裝修其單位前來自彼等的按金增加人民幣23.3百萬元；及(ii)代表住戶／租戶收取的款項增加人民幣25.4百萬元，反映於2020年最後一個季度交付予我們的七個物業的業主向我們預付的公用事業、電力和垃圾處理費，部分被應計薪資及其他福利減少所抵銷，因為自2020年起，每半年而不是每年支付一次員工花紅。

## 財務資料

### 合同負債

在開始提供物業管理、商業運營、增值以及民生服務前，我們根據服務協議收取按金。此安排於我們所訂立的每份服務協議開始時，帶來合同負債。隨著時間過去以及我們按照相關服務協議提供服務時，我們確認收入及減少合同負債。

我們的合同負債由截至2018年12月31日的人民幣66.8百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣88.6百萬元，並進一步增至截至2020年12月31日的人民幣161.7百萬元，主要是由於新希望房地產提供更多新開發的物業並交付予我們，從而令我們的在管物業數目增加，且我們通常就新交付我們管理的物業收取6至12個月的物業管理費。

### 租賃負債

我們租用若干租賃土地及樓宇作辦公室用途，並出租給員工作為宿舍及出租給希望匯及白麓里的租戶（作為轉租人）。我們將根據租賃協議將我們所承諾支付的最低租賃付款的現值入賬為租賃負債。租賃負債總額由截至2018年12月31日的人民幣21.7百萬元減至截至2019年12月31日的人民幣18.7百萬元，主要由於未來租賃付款的貼現值因租期縮短而減少。租賃負債由人民幣18.7百萬元大幅增加至人民幣53.6百萬元，主要是由於我們租賃白麓里作為使用權資產用於轉租。

### 流動資產淨值或負債淨額

下表載列截至所示日期我們的流動資產淨值或負債淨額的明細：

	截至12月31日			截至
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)			3月31日
	(未經審核)			
<b>流動資產</b>				
存貨 .....	83	43	299	471
應收關聯公司款項 <sup>(1)</sup> .....	339,088	1,103,462	173,402	-
預付款項、按金及其他應收款項 .....	21,490	26,653	38,122	44,265
貿易應收款項 .....	59,153	83,130	163,103	158,162
現金及現金等值物 .....	117,065	49,347	112,614	263,243
<b>流動資產總值 .....</b>	<b>536,879</b>	<b>1,262,635</b>	<b>487,540</b>	<b>466,142</b>

附註：

- (1) 應收關聯公司款項主要指往績記錄期內向關聯公司作出的墊款及貸款。應收關聯公司款項於2019年達到峰值，主要是由於我們貸款人民幣600.0百萬元予新希望房地產集團作為2019年ABS安排的一部分，而該貸款將於[編纂]前悉數結清。有關更多資料，請參閱本節「一 債務 - 借款 - 2019年ABS」。

## 財務資料

	截至12月31日			截至
	2018年	2019年	2020年	2021年 3月31日
	(人民幣千元)			(未經審核)
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項 . . . . .	18,128	24,452	43,653	38,172
其他應付款項及應計費用 . . . . .	86,654	133,637	172,175	126,696
應付關聯公司款項 . . . . .	16,884	39,724	43	–
長期借款的即期部分 . . . . .	–	75,085	–	–
合同負債 . . . . .	66,809	88,620	161,706	113,749
即期稅項 . . . . .	1,100	4,604	12,174	23,738
租賃負債 . . . . .	5,160	6,215	7,245	8,968
<b>流動負債總額 . . . . .</b>	<b><u>194,735</u></b>	<b><u>372,337</u></b>	<b><u>396,996</u></b>	<b><u>311,323</u></b>
<b>流動資產淨值 . . . . .</b>	<b><u>342,144</u></b>	<b><u>890,298</u></b>	<b><u>90,544</u></b>	<b><u>154,818</u></b>

我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣342.1百萬元大幅增至截至2019年12月31日的人民幣890.3百萬元，主要由於應收關聯公司款項增加人民幣764.4百萬元，惟部分被(i)長期借款的即期部分增加人民幣75.1百萬元；(ii)其他應付款項及應計費用增加人民幣47.0百萬元；及(iii)合同負債增加人民幣21.8百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣890.3百萬元大幅減至截至2020年12月31日的人民幣90.5百萬元，主要由於(i)應收關聯公司款項減少人民幣930.1百萬元；及(ii)合同負債增加人民幣73.1百萬元，部分被(i)貿易應收款項增加人民幣80.0百萬元；(ii)現金及現金等價物增加人民幣63.3百萬元；及(iii)長期借款的即期部分減少人民幣75.1百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2020年12月31日的人民幣90.5百萬元增至截至2021年3月31日的人民幣154.8百萬元，主要由於(i)現金及現金等價物增加人民幣150.6百萬元；(ii)其他應付款項及應計費用減少人民幣45.5百萬元；及(iii)合同負債減少人民幣48.0百萬元，部分被應收關聯公司款項減少人民幣173.4百萬元所抵銷。

董事認為，經計及我們可動用的財務資源，包括[編纂]估計所得款項淨額、可動用銀行融資以及我們內部產生資金，我們有足夠營運資金應付本文件日期後至少12個月的需要。

## 財務資料

### 流動資金及資本資源

我們的現金主要作營運資金用途。我們主要流動資金來源是我們業務營運所得款項。在可見未來，我們預計此來源將繼續是我們流動資金的主要來源，但我們可能使用[編纂]部分所得款項撥付部分資本需要。

### 現金流量

下表載列於所示年度我們合併現金流量表的選定現金流量數據：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
<b>經營活動</b>			
經營所得現金.....	74,171	125,043	181,384
已付所得稅.....	(15,433)	(12,080)	(16,186)
<b>經營活動所得現金淨額</b> .....	<b>58,738</b>	<b>112,963</b>	<b>165,198</b>
<b>投資活動</b>			
已收利息.....	1,508	1,404	983
已收聯營公司股息 .....	141	115	613
出售物業、廠房及 設備的所得款項 .....	—	—	(29)
購買物業、廠房及設備 .....	(11,899)	(6,220)	(8,420)
購買無形資產.....	(1,081)	(1,272)	(2,547)
購買其他金融資產 .....	(30)	—	—
向關聯方提供貸款 .....	—	(600,000)	—
出售附屬公司產生的 現金流出淨額.....	—	—	(521)
(向關聯方墊款)／ 償還關聯方墊款 .....	(68,852)	(118,682)	298,428
<b>投資活動(所用)／所得 現金淨額</b> .....	<b>(80,213)</b>	<b>(724,655)</b>	<b>288,507</b>

## 財務資料

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
<b>融資活動</b>			
認購激勵股份的所得款項.....	-	-	7,357
長期借款所得款項.....	-	600,000	-
長期借款還款.....	-	(26,860)	(50,120)
新希望物業服務已付股息.....	-	(8,464)	(315,713)
已付租金的資本部分.....	(4,827)	(6,725)	(7,448)
已付租金的利息部分.....	(1,026)	(869)	(802)
已付利息.....	-	(34,638)	(45,099)
收購受共同控制附屬公司的付款.....	-	(1,311)	(79,350)
關聯方墊款.....	3,839	22,841	102,412
已付[編纂]開支.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]
<b>融資活動(所用)／所得</b>			
現金淨額.....	(2,014)	543,974	(390,438)
<b>現金及現金等值物(減少)／</b>			
增加淨額.....	(23,489)	(67,718)	63,267
年初現金及現金等價物.....	140,554	117,065	49,347
年末現金及現金等價物.....	117,065	49,347	112,614

---

## 財務資料

---

### 經營活動

經營活動所得現金流反映(i)就非現金及非經營項目(如利息收入及開支、物業、廠房及設備折舊以及投資物業的估值損益)作出調整的稅前利潤；(ii)營運資金變動，如貿易及其他應收款項增加或減少、貿易及其他應付款項增加或減少及合同負債增加或減少。

於2020年，經營所得現金為人民幣181.4百萬元。經營活動所用現金與除所得稅前利潤人民幣132.6百萬元之間差額為人民幣48.8百萬元，主要反映(i)營運資金變動前的正調整人民幣6.3百萬元，當中包括利息開支人民幣44.8百萬元的正調整、物業、廠房及設備的折舊人民幣7.0百萬元的正調整，惟部分被利息收入人民幣42.5百萬元的負調整及出售附屬公司收益人民幣3.0百萬元的負調整所抵銷；及(ii)營運資金正變動人民幣43.1百萬元，當中包括合同負債增加人民幣69.2百萬元的正變動及貿易及其他應付款項增加人民幣61.2百萬元的正變動，惟部分被貿易及其他應收款項增加人民幣87.3百萬元的負變動所抵銷。

於2019年，經營所得現金為人民幣125.0百萬元。經營活動所用現金與除所得稅前利潤人民幣77.2百萬元之間差額為人民幣47.8百萬元，主要反映(i)營運資金變動前的正調整人民幣4.2百萬元，當中包括利息開支人民幣46.6百萬元的正調整，物業、廠房及設備折舊人民幣3.5百萬元的正調整，以及貿易及其他應收款項的預期信貸虧損人民幣1.4百萬元的正調整，惟部分被利息收入人民幣44.5百萬元的負調整及投資物業估值收益人民幣2.8百萬元的負調整所抵銷；及(ii)營運資金正變動為人民幣43.4百萬元，當中包括貿易及其他應付款項增加人民幣50.9百萬元的正變動及合同負債增加人民幣24.9百萬元的正變動，惟部分被貿易及其他應收款項增加人民幣32.4百萬元的負變動所抵銷。

於2018年，經營所得現金為人民幣74.2百萬元。經營活動所用現金與除所得稅前利潤人民幣51.8百萬元之間差額為人民幣22.4百萬元，主要反映(i)營運資金變動前的正調整人民幣18.5百萬元，當中包括以股份為基礎開支人民幣13.0百萬元的正調整、投資物業估值虧損人民幣5.3百萬元的正調整、物業、廠房及設備折舊人民幣2.5百萬元的正調整，以及利息開支人民幣1.1百萬元的正調整，部分被出售附屬公司收益人民幣1.9百萬元的負調整及利息收入人民幣1.5百萬元的負調整所抵銷；及(ii)以股份為基



---

## 財務資料

---

礎的付款人民幣13.0百萬元，對經營現金流產生正面影響；及(iii)營運資金正變動為人民幣3.1百萬元，當中包括合同負債增加人民幣23.0百萬元的正變動，以及貿易及其他應付款項人民幣22.8百萬元的正變動，部分被貿易及其他應收款項增加人民幣42.7百萬元的負變動所抵銷。

### 投資活動

於2020年，投資活動所得現金流入淨額為人民幣288.5百萬元，主要反映向關聯方還款人民幣298.4百萬元，部分被購買物業、廠房及設備付款人民幣8.4百萬元及購買無形資產人民幣2.5百萬元所抵銷。

於2019年，投資活動所用現金流出淨額為人民幣724.7百萬元，主要反映(i)向關聯方提供貸款人民幣600.0百萬元；(ii)償還關聯方墊款人民幣118.7百萬元；及(iii)購買物業、廠房及設備付款人民幣6.2百萬元。

於2018年，投資活動所用現金流出淨額為人民幣80.2百萬元，主要反映(i)向關聯方墊款人民幣68.9百萬元；及(ii)購買物業、廠房及設備付款人民幣11.9百萬元，惟部分被已收利息人民幣1.5百萬元所抵銷。

### 融資活動

於2020年，融資活動所用現金流出淨額為人民幣390.4百萬元，主要反映(i)已付股息人民幣315.7百萬元；(ii)作為重組的一部分，新希望物業服務於2020年8月以總代價人民幣79.4百萬元自新希望物業服務的直接母公司新希望房地產開發收購四川新希望商業管理有限公司100.0%權益；(iii)長期借款還款人民幣50.1百萬元；及(iv)已付利息人民幣45.1百萬元，惟部分被關聯方墊款人民幣102.4百萬元所抵銷。

於2019年，融資活動所得現金流入淨額為人民幣544.0百萬元，主要反映長期借款所得款項人民幣600.0百萬元，惟部分被(i)已付利息人民幣34.6百萬元；(ii)長期借款還款人民幣26.9百萬元；(iii)已付股息人民幣8.5百萬元；及(iv)已付租金的資本部分人民幣6.7百萬元所抵銷。

於2018年，融資活動所用現金流出淨額為人民幣2.0百萬元，主要反映(i)已付租金的資本部分人民幣4.8百萬元；及(ii)已付租金的利息部分人民幣1.0百萬元。

## 財務資料

### 營運資金

董事認為，經考慮我們可得的財務資源，包括現金及現金等價物、經營所得現金以及[編纂]所得款項淨額，我們擁有充足的營運資金滿足目前及本文件日期起計未來至少12個月的需求。

### 債務

#### 借款

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年3月31日，我們的長期借款總額分別為零、人民幣584.2百萬元、零及零。

下表載列所示日期我們計息借款的組成部分：

	截至12月31日			截至
	2018年	2019年	2020年	2021年 3月31日
				(未經審核)
		(人民幣千元)		
ABS相關借款 <sup>(1)</sup>				
ABS相關借款的流動部分.....	-	75,085	-	-
ABS相關借款的非流動部分.....	-	509,110	-	-
長期借款總額.....	-	584,195	-	-

附註：

(1) 有關更多資料，請參閱本節「－債務－借款－2019年ABS」。

## 財務資料

下表載列所示日期我們的長期借款償還日期明細：

	截至12月31日			截至
	2018年	2019年	2020年	2021年 3月31日
	(人民幣千元)			(未經審核)
一年內 .....	-	75,085	-	-
1至2年 .....	-	509,110	-	-
長期借款總額 .....	<u>-</u>	<u>584,195</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

### 2019年ABS

於2019年3月，我們重組前的直接母公司新希望房地產向我們貸款人民幣600.0百萬元，然後與中信証券股份有限公司訂立一項非經常性資產支持證券（「2019年ABS」）安排（「2019年ABS安排」），方法為將上述貸款中的應收款項轉移至2019年ABS。於2019年5月21日，本金總額與上述貸款相同的2019年ABS正式成立，並以(i)收取我們在管的若干物業的物業管理費的權利質押；及(ii)新希望集團公司將補足我們所付金額與2019年ABS安排下應付的未償還金額之間的任何差額的承諾（「差額補足協議」）作抵押。就2019年ABS而言，我們以與2019年ABS相同的實際利率向新希望房地產集團提供貸款（「2019年貸款」），本金總額為人民幣600.0百萬元。

我們參與2019年ABS安排乃通過使用我們未來收取在管若干物業的物業管理費的權利作為2019年ABS的質押，以支持新希望房地產探索新融資方式。於2019年及2020年，我們分別向2019年ABS持有人（「2019年ABS持有人」）償還2019年ABS本金人民幣26.9百萬元及人民幣61.7百萬元。

於2020年12月16日，新希望房地產向其他2019年ABS持有人購買所有2019年ABS，並成為唯一的2019年ABS持有人。新希望房地產其後於2020年12月28日提前終止2019年ABS，且根據新希望房地產集團訂立的日期為2020年12月29日的債務補償協議，2019年ABS本金的餘額被應收新希望房地產集團的2019年貸款抵銷。因此，截至2020年12月30日，上述我們收取若干物業的管理費的未來權利質押及差額補足協議已解除，且2019年ABS已於2021年3月8日悉數償付。進一步詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註22。本集團不會於日後訂立類似的ABS安排。

## 財務資料

### 非國際財務報告準則計量

為了補充根據國際財務報告準則呈列的合併財務報表，我們亦已呈列經調整溢利及全面收入總額、經調整淨利潤率及經調整負債比率作為額外財務計量。我們認為，該等非國際財務報告準則計量撇除了我們認為不反映業務實際表現的項目的影響，藉以方便就財務表現及狀況作出比較。

我們將經調整溢利及全面收入總額界定為年內溢利及全面收入總額，不包括與借款及應收關聯方貸款相關的收入及成本。我們將經調整權益總額界定為不包括與借款及應收關聯方貸款相關的收入及成本的權益總額。我們將經調整銀行及其他借款及租賃負債界定為長期及短期計息銀行及其他借款及租賃負債的總和，不包括與ABS安排有關的借款。

我們以年內經調整溢利及全面收入總額除以同年的收入計算經調整淨利潤率。我們以經調整銀行及其他借款及租賃負債除以截至相關日期的經調整權益總額計算經調整負債比率。

該等非國際財務報告準則計量撇除借款及應收關聯方貸款及與ABS安排有關的借款的影響，其與我們日常業務過程無關且屬非經常性質。我們相信，該等計量為投資者及其他人士提供更多有用資料，讓彼等採用與我們管理層相同的方式了解和評估我們的合併經營業績及財務狀況。我們所呈列的非國際財務報告準則計量未必與其他公司所呈列類似名目的計量相若。該等計量限於作為分析工具用途，閣下不應視其獨立於或可替代我們根據國際財務報告準則所呈報的對經營業績或財務狀況的分析。

下表載列我們所呈列往績記錄期內各年度的經調整溢利及全面收入總額與按國際財務報告準則計算及呈列的最直接可比財務計量的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
年內溢利及全面收入總額.....	41,058	64,041	109,770
減：			
－與借款及應收關聯方貸款相關的財務收入.....	－	36,640	35,315
加：			
－與借款及應收關聯方貸款相關的財務成本.....	－	38,839	36,928
經調整溢利及全面收入總額.....	41,058	66,240	111,383

## 財務資料

於2018年、2019年及2020年，我們的經調整淨利潤率分別為15.9%、17.4%及18.9%。下表為於所示日期經調整權益總額與按國際財務報告準則計算及呈列的最直接可比財務計量的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
權益總額.....	368,748	423,234	145,298
減：			
－ 與借款及應收關聯方貸款相關的收入及成本.....	-	2,199	1,613
經調整權益總額.....	368,748	425,433	146,911

下表為於所示日期經調整銀行及其他借款及租賃負債與按國際財務報告準則計算及呈列的最直接可比財務計量的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
長期及短期計息銀行及其他借款及租賃負債 的總和.....	-	584,195	-
減：			
－ 與ABS相關的借款.....	-	584,195	-
經調整銀行及其他借款及租賃負債.....	-	-	-

於往績記錄期，我們的經調整負債比率為零。

## 財務資料

下表載列截至所示日期及年度2019年ABS對我們於往績記錄期的淨利潤、淨利潤率及負債比率的影響（從我們的財務業績扣除與2019年ABS有關的其他收入及財務開支）：

	截至12月31日及截至該日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元，百分比除外)		
<b>就2019年ABS調整前：</b>			
年內溢利及全面收入總額.....	41,058	64,041	109,770
淨利潤率 <sup>(1)</sup> .....	15.9%	16.8%	18.7%
負債比率 <sup>(2)</sup> .....	—	138.0%	—
<b>就2019年ABS調整後：</b>			
年內溢利及全面收入總額.....	41,058	66,240	111,383
淨利潤率 <sup>(1)</sup> .....	15.9%	17.4%	18.9%
負債比率 <sup>(2)</sup> .....	—	—	—

附註：

- (1) 淨利潤率按年內溢利及全面收入總額除以同年收入總額再乘以100%計算。
- (2) 負債比率按借款總額除以權益總額再乘以100%計算。

中國法律顧問告知我們，中國人民銀行頒佈的《貸款通則》第61條非金融機構間不得辦理的任何融資安排或借貸交易，及根據《貸款通則》第73條，中國人民銀行可對不合規出借方處以出借方自該等貸款所獲取收入1倍以上5倍以下罰款。中國法律顧問進一步告知，儘管有《貸款通則》規定，最高人民法院已對於2015年9月1日生效及2020年12月29日最新修訂的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》，就非金融機構間的融資安排及借貸交易作出新解釋（「民間借貸案件司法解釋」）。根據民間借貸案件司法解釋第10條，只要若干規定（如收取的利率）獲滿足，且概無違反法律及法規的相關條文，則最高人民法院承認非金融機構間融資安排及借貸交易的有效性及合法性。

## 財務資料

截至最後實際可行日期，我們尚未收到任何索償通知或遭受任何有關向關聯方提供的計息貸款的調查或罰款，且根據中國法律顧問所進行的公開搜索，我們截至最後實際可行日期並無就該等計息貸款而被政府機關處以任何行政處罰。誠如中國法律顧問所告知，根據《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》，提起相關訴訟時，只要年利率不超過國家銀行間同業拆借中心所發佈的一年期貸款最優惠利率的四倍，公司根據當時的有關司法解釋請求支付合同簽訂之日起至2020年8月19日以及2020年8月20日起至貸款償還之日的利息的，中國法院將予支持。基於上述，中國法律顧問認為，根據《貸款通則》，相關監管機構就有關計息貸款處以任何罰款的風險甚低，且向關聯方作出計息貸款並不構成法律及法規的重大不合規，且並無對[編纂]造成重大不利影響。根據以上所述，我們認為，於往績記錄期，我們毋須就可能違反《貸款通則》作出任何撥備。

### 租賃負債

下表載列截至所示日期我們的流動及非流動租賃負債：

	截至12月31日			截至
	2018年	2019年	2020年	2021年 3月31日
	(人民幣千元)			(未經審核)
租賃負債				
流動 .....	5,160	6,215	7,245	8,968
非流動.....	16,516	12,446	46,354	70,425
租賃負債總額 .....	<b>21,676</b>	<b>18,661</b>	<b>53,599</b>	<b>79,393</b>

截至2021年3月31日，我們並無按合併基準計算的任何銀行融資、任何未動用銀行融資或任何尚未償還或獲授權但未發行的債務證券、定期貸款、其他借款或屬借款性質的債務、承兌信貸、租購承擔、按揭及質押。截至2021年3月31日，我們並無關於第三方的付款責任的任何重大或然負債或未了結擔保。



## 財務資料

### 資本開支、承擔及或然負債

#### 資本開支

於往績記錄期，我們的資本開支主要指關於購買物業、廠房及設備及無形資產產生的開支。於2018年、2019年及2020年，我們分別產生資本開支人民幣13.0百萬元、人民幣7.5百萬元及人民幣11.0百萬元。

董事估計，我們2021年的資本開支將約為人民幣45.0百萬元。有關估計乃是基於我們開發本身的信息科技系統以及加強我們智能社區管理的現有業務計劃所預計產生的資本開支總額。我們可能會調整業務計劃，而資本開支總額估計亦可能改變。

#### 資本承擔

於往績記錄期，我們並無任何重大資本承擔。

#### 或然負債

於往績記錄期，我們並無任何重大或然負債。

### 資產負債表外安排

我們並未訂立任何資產負債表外安排或承擔，對任何第三方及關聯方的付款責任作出擔保。我們於向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持的任何未併表實體中概無任何可變權益。

### 主要財務比率摘要

下表載列截至所示日期及所示年度我們的若干主要財務比率：

	截至12月31日／ 截至該日止年度		
	2018年	2019年	2020年
流動比率 <sup>(1)</sup> .....	2.8	3.4	1.2
負債對資產比率(%) <sup>(2)</sup> .....	36.4	67.9	75.4
負債比率(%) <sup>(3)</sup> .....	–	138.0	–
總資產回報率(%) <sup>(4)</sup> .....	11.0	6.7	11.5
權益回報率(%) <sup>(5)</sup> .....	12.0	16.2	38.6

---

## 財務資料

---

附註：

- (1) 流動比率按截至各日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 負債對資產比率按截至各日期的負債總額除以資產總值再乘以100%計算。
- (3) 負債比率按借款總額經除以權益總額再乘以100%計算。
- (4) 總資產回報率按期間年化持續經營業務利潤除以期初與期末資產總值的平均結餘再乘以100%計算。
- (5) 權益回報率按期間年化經營溢利除以期初與期末權益總額的平均結餘再乘以100%計算。

### 流動比率

流動比率由截至2018年12月31日的2.8增至截至2019年12月31日的3.4，主要由於我們向關聯方墊款而令我們的應收關聯公司款項增加。流動比率由截至2019年12月31日的3.4減至截至2020年12月31日的1.2，主要由於截至2020年12月31日悉數結清2019年ABS導致應收關聯公司款項大幅減少。

### 負債對資產比率

負債對資產比率由截至2018年12月31日的36.4%升至截至2019年12月31日的67.9%，主要由於我們於2019年的ABS負債。負債對資產比率由截至2019年12月31日的67.9%進一步升至截至2020年12月31日的75.4%，主要由於我們於2020年宣派股息人民幣315.7百萬元令資產淨值減少。

### 負債比率

截至2019年12月31日，負債比率為138.0%，主要由於我們的ABS負債。截至2020年12月31日，負債比率為零，主要由於我們已悉數結清尚未償還的2019年ABS，故並無借款。

### 總資產回報率

總資產回報率由截至2018年12月31日的11.0%降至截至2019年12月31日的6.7%，主要由於應收關聯方的款項大幅增加導致我們的資產總值大幅增加。總資產回報率由截至2019年12月31日的6.7%升至截至2020年12月31日的11.5%，主要由於(i)我們的溢利增加；(ii)我們宣派股息人民幣315.7百萬元令資產總值減少；及(iii)2020年應收關聯方款項減少。

---

## 財務資料

---

### 權益回報率

權益回報率由截至2018年12月31日的12.0%升至截至2019年12月31日的16.2%，主要由於我們的溢利增加。權益回報率由截至2019年12月31日的16.2%升至截至2020年12月31日的38.6%，主要由於(i)於2020年我們的溢利增加及利潤率相對較高；及(ii)於2020年進行股息分派導致總權益大幅減少。

### 有關市場風險的定量及定性分析

我們在日常業務過程中面對多種市場風險，包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們所面對的該等風險及用於管理該等風險的財務風險管理政策及慣例，有如下述。

#### 利率風險

我們的利率風險主要來自借貸。定息借貸及租賃負債導致我們面臨公平值利率風險，因為該等金融工具的價值在相同的現金流量被不同的市場利率折現時會出現波動。因此，我們密切監察利率趨勢及其對我們的利率風險造成的影響。

除短期租賃負債外，我們最重大的計息資產為產生自2019年ABS安排的長期借款，而我們已於[編纂]前償還。因此，董事預期利率變動並不會對計息資產造成任何重大影響。我們目前並無使用任何利率掉期安排，但將於有需要時考慮對沖利率風險。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們並無浮息計息負債。

#### 信貸風險

信貸風險指交易對手違反其合約責任令我們蒙受財務損失的風險。我們主要面臨有關銀行現金以及貿易及其他應收款項的信貸風險。銀行現金以及貿易及其他應收款項的賬面值為我們就金融資產面臨的最高信貸風險。

我們預期並無銀行現金存款相關的重大信貸風險，原因是對手方均為具有高信貸評級的中型或大型銀行及金融機構。董事預期不會因該等對手方不履約而造成任何重大損失，並認為我們銀行現金的信貸風險有限。

---

## 財務資料

---

我們預期並無貿易應收款項相關的重大信貸風險。我們根據過往結算紀錄、目前狀況及前瞻性資料，以相等於全期預計信貸損失的金額計量損失準備，並於每年年底審閱貿易應收款項的可收回程度，確保就無法收回的金額作出充足的減值虧損。我們擁有大量客戶，並無信貸集中風險。此外，我們設有監察程序確保採取跟進行動收回逾期債務。

我們預期應收關聯方的其他應收款項相關的信貸風險較低，並認為該等應收款項的預期信貸虧損不屬重大，原因是我們的關聯方擁有強大實力履行其近期的合約現金流量責任。就應收關聯方以外的其他應收款項相關的信貸風險而言，我們定期進行集體評估，並根據過往結算紀錄及過往經驗對其他應收款項的可收回程度進行個別評估。董事認為，其他應收款項的未償還結餘並無固有的重大信貸風險。

### 流動資金風險

我們旨在維持充裕的現金及現金等價物或通過足夠數額的可用融資（包括關聯方貸款）獲得可用資金，以應付我們的日常營運資金需求。董事認為，由於我們定期監察流動資金需求及借款契約遵守情況，確保我們同時維持充裕的現金儲備及可隨時變現的有價證券以及獲主要金融機構提供足夠的承諾融資額度，以滿足我們短期及中期的流動資金需求，因此並無重大流動資金風險。

### 關聯方交易

倘一方有能力直接或間接控制另一方，或能對另一方的財務及經營決策行使重大影響力，則各方被視為關聯方。倘各方受共同控制，亦被視為關聯方。我們的主要管理層成員及彼等的近親亦被視為關聯方。有關關聯方交易的詳細討論，請參閱本文件附錄一會計師報告附註28。

### 重大關聯方交易

於往績記錄期，我們不時與關聯方訂立以下重大交易。

---

## 財務資料

---

### 提供服務

於2018年、2019年及2020年，我們就向關聯方提供服務錄得的收入分別為人民幣62.9百萬元、人民幣132.5百萬元及人民幣242.4百萬元。我們的有關收入主要來自向新希望房地產集團及新希望房地產集團的聯營公司提供物業管理服務、非業主增值服務及民生服務。

### 購買物業

於2018年，我們自關聯方購買物業的金額為人民幣8.2百萬元，主要包括於2018年12月24日購買成都武侯區180個停車位作為投資物業用於出租。於2020年，自關聯方購買物業的金額為人民幣3.0百萬元，主要包括於2020年最後一季購買成都新都區74個停車位作為投資物業（截至2020年12月31日我們已全部轉售）。2019年，我們並無從關聯方購買任何物業。

### 自關聯方收取的利息收入

於2018年、2019年及2020年，我們分別錄得自關聯方收取的利息零、人民幣45.7百萬元及人民幣42.5百萬元。我們於2018年自關聯方收取的利息收入主要來自我們向關聯方作出的計息貸款。我們於2019年及2020年自關聯方收取的利息收入乃來自我們就2019年ABS安排向新希望房地產集團提供的貸款。有關更多資料，請參閱本文件「－ 債務－2019年ABS」。

### 向關聯方貸款

於2019年，我們就2019年ABS安排向新希望房地產集團提供人民幣600.0百萬元的貸款，並就2019年ABS質押未來年度就若干項目收取管理費的權利。有關更多資料，請參閱本節中「－ 債務－ 借款－2019年ABS」。由於新希望房地產集團成為唯一的2019年ABS持有人並終止2019年ABS，因此計息貸款已悉數結清，董事表示，截至2020年12月30日，我們就若干物業收取管理費的未來權利質押已相應解除。

### 以應收款項抵銷

於2020年12月，我們與新希望房地產集團訂立債務補償協議，以其他應收款項及應收關聯公司款項抵銷其他應付款項、長期借款及應付關聯公司款項人民幣776.3百萬元。作為債務補償協議的一部分，我們以應收新希望房地產集團的未償還2019年貸款抵銷餘下的2019年ABS本金。有關更多資料，請參閱本節「－ 債務－ 借款－2019年ABS」。

## 財務資料

### 關聯方的結餘

下表載列截至所示日期我們關聯方結餘的明細：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
<b>應收關聯公司款項</b>			
— 最終擁有人控制的公司 .....	339,088	1,103,462	173,402
<b>貿易應收款項</b>			
— 最終擁有人控制的公司 .....	33,895	51,489	74,183
<b>貿易應付款項</b>			
— 最終擁有人控制的公司 .....	123	234	1,806
<b>合同負債</b>			
— 最終擁有人控制的公司 .....	639	10,077	7,027
<b>應付關聯公司款項</b>			
— 最終擁有人控制的公司 .....	16,884	39,724	43

董事確認，上述與關聯方的交易按公平基準及按正常商業條款進行，不會損害我們於往績記錄期的經營業績或對反映我們的未來表現造成影響。有關該等交易的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註28。董事亦確認，包括應收及應付關聯方的非貿易性質金額將於[編纂]前悉數結清。



---

## 財務資料

---

### 股息政策及保留溢利

於2018年、2019年及2020年，本集團向股東分別宣派股息零、人民幣8.5百萬元及人民幣315.7百萬元。任何未來股息的宣派、派付及金額（如有）將由董事會全權酌情決定，亦將取決於董事會認為相關的多項因素。宣派及派付股息及股息金額受章程文件及相關法律所規限。

截至2020年12月31日，本集團的保留溢利為人民幣58.3百萬元。於2018年及2019年，從本集團保留溢利轉移至法定盈餘儲備的金額分別為零及人民幣4.6百萬元，主要因為(i)2018年我們的法定盈餘儲備達到實繳資本的50.0%，因此，根據中國法規，我們毋須準備額外的法定盈餘儲備；及(ii)我們於2019年將實繳資本由人民幣5.0百萬元增至人民幣50.0百萬元，因此我們根據同年溢利的10.0%計提額外的法定盈餘儲備。

### 根據上市規則第13.13條至第13.19條須作出的披露

除本文件另行披露者外，董事確認，截至最後實際可行日期，彼等並不知悉任何情況將導致須遵守上市規則第13.13條至第13.19條項下的披露規定。

### [編纂]開支

有關[編纂]的[編纂]開支總額（包括[編纂]佣金）估計為人民幣[編纂]元（[編纂]港元）（按指示性[編纂]範圍的中位數每股股份[編纂]港元計算並假設[編纂]將不獲行使），佔[編纂]所得款項總額的約[編纂]%，其中(i)人民幣[編纂]元（[編纂]港元）已自我們2020年的合併損益表中扣除；(ii)約人民幣[編纂]元（[編纂]港元）預計將於2020年12月31日之後期間的合併損益表中扣除；及(iii)約人民幣[編纂]元（[編纂]港元）預計將於[編纂]後入賬列作自權益扣除。董事預期，[編纂]開支不會對截至2021年12月31日止年度的財務表現造成重大不利影響。

董事謹此強調，上文所披露的[編纂]開支估計金額僅供參考。將於我們的合併損益及其他全面收入表中確認的與[編纂]有關的[編纂]開支最終款項將會根據審核以及變量及假設的隨後變動進行調整。潛在投資者應注意，本集團截至2021年12月31日止年度的財務表現預計將受到非經常性[編纂]開支的不利影響，且未必與本集團過往的財務表現相若。



---

## 財務資料

---

### 無重大不利變動

經進行董事認為適當的充分盡職調查及經過審慎周詳考慮後，董事確認，直至本文件日期，我們的財務或交易狀況自2020年12月31日（即編製本公司最近期合併經審核財務業績的日期）起並無重大不利變動，且自2020年12月31日起，亦無事件將會對會計師報告（全文載於本文件附錄一）所示資料造成重大影響。

### 物業權益及物業估值

第一太平戴維斯（獨立物業估值師）根據以下假設對我們的物業作出估值：(i)物業之可轉讓土地使用權乃按其各自指定年期以象徵式年度土地使用費授出，而任何應付土地出讓金亦已悉數繳付；(ii)我們擁有物業的完整法定業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受干預自由佔用、使用、轉讓、租賃或出讓物業；及(iii)物業不附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對我們於中國擁有以作出售或租賃的物業進行估值時，第一太平戴維斯假設該物業以交吉方式出售，經參考有關市場可獲得的可資比較銷售例證，採用市場法對該物業進行估值。對我們於中國租賃以作投資的物業進行估值時，第一太平戴維斯認為該物業並無商業價值，因為該物業不得轉讓。

第一太平戴維斯已對我們截至2021年3月31日的物業權益進行估值，並認為截至該日，我們擁有權益的物業的總價值為人民幣13.4百萬元。有關我們的物業權益的函件全文及物業估值的摘要披露，載列於本文件「附錄三－物業估值報告」。下表列示本文件附錄一內會計師報告所披露截至2020年12月31日的經審核合併財務資料所反映若干物業的總金額與本文件「附錄三－物業估值報告」所披露該等物業截至2021年3月31日的估值的對賬：

人民幣千元

---

#### 以下物業截至2020年12月31日的賬目淨值

－ 投資物業－ 本公司自有的租賃物業.....	13,291
-------------------------	--------

## 財務資料

人民幣千元

估值盈餘淨值..... 109

本文件附錄三物業估值報告所載

截至2021年3月31日的物業市值 ..... **13,400**

### 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃按照香港上市規則第4.29條編製，僅供說明用途，以顯示假設[編纂]於2020年12月31日進行，[編纂]對本集團截至2020年12月31日的合併有形資產淨值的影響，乃根據本文件附錄一會計師報告所載本集團截至2020年12月31日經審核財務資料得出的合併資產淨值計算，並作出下列調整：

	截至2020年 12月31日		截至2020年 12月31日		本公司權益 股東應佔	
	本公司權益 股東應佔合併 有形資產淨值 <sup>(1)</sup>	[編纂]前 完成重組的 影響 <sup>(2)</sup>	[編纂] 估計所得 款項淨額 <sup>(3)</sup>	未經審核備考 經調整有形 資產淨值	本公司權益股東 應佔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	人民幣千元	人民幣元 <sup>(4)</sup>	港元 <sup>(5)</sup>
按[編纂]每股份						
[編纂]港元計算.....	139,499	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股份						
[編纂]港元計算.....	139,499	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 於2020年12月31日本公司權益股東應佔合併有形資產淨值乃按於2020年12月31日本公司權益股東應佔合併權益總額人民幣145,298,000元減無形資產人民幣5,799,000元計算，該等數字載列於本文件附錄一所載的會計師報告。

## 財務資料

- (2) 為籌備[編纂]，本集團立即進行本文件「歷史、重組及公司架構」一節所載的重組。調整指於2020年12月31日後完成的若干交易的重組淨影響，詳情如下：
- (i) 有關從新希望房地產及雲環觀瀾收購新希望服務90.8%及6.2%股權已付或應付的現金代價人民幣107.7百萬元及人民幣7.4百萬元；及
  - (ii) 本公司股東向本公司注資人民幣116.1百萬元。
- 上述重組詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構」一節。
- (3) [編纂]估計所得款項淨額乃分別按指示性[編纂]每股股份[編纂]港元(為最低[編纂])及每股股份[編纂]港元(為最高[編纂])計算，並已分別扣除本集團已付或應付的[編纂]費用及其他相關開支(不包括於往績記錄期已自損益扣除的開支)，且不計及因[編纂]獲行使及根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的任何股份。[編纂]估計所得款項淨額按2020年12月31日中國人民銀行匯率1.00港元兌人民幣0.84元兌換成人民幣。概不表示港元數額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換為人民幣，反之亦然。
- (4) 未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值乃按未經審核備考經調整有形資產淨值除以[編纂]股股份(即隨資本化發行及[編纂]完成後預期已發行股份數目)(不計及因[編纂]獲行使及根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的任何股份)得出。
- (5) 以人民幣計值的未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值按2021年12月31日中國人民銀行匯率人民幣1.00元兌1.19港元兌換成港元。概不表示人民幣數額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換為港元，反之亦然。
- (6) 除上文所披露者外，概無作出調整以反映本集團於2020年12月31日後的任何貿易結果或所訂立的其他交易。

因其假設性質，未經審核備考財務資料未必可真實反映在[編纂]於2020年12月31日或任何往後日期完成的情況下本集團的財務狀況。

## 未來計劃及所得款項用途

### 未來計劃及前景

有關我們未來計劃的詳細說明，請參閱「業務 — 我們的戰略」。

### 所得款項用途

我們估計，假設[編纂]並無獲行使，並假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面所載指示性[編纂]範圍的中位數），我們收取的[編纂]所得款項淨額將約為[編纂]港元（經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]佣金及其他估計開支）。下文載列[編纂]所得款項淨額的擬定用途及用於各擬定用途的金額：

主要類別	估所得款項		子類	具體計劃	估所得款項		時間表				
	總額的				總額的		2021年	2022年	2022年	2023年	2023年
	百分比	金額			百分比	金額	7月至	1月至	7月至	1月至	7月至
	百萬港元				百萬港元						
戰略收購及 投資 .....	[編纂]	[編纂]	收購及投資 其他物業 管理公司	我們預期透過收購或投資其他物業管理公司（專注於住宅物業及寫字樓、商業綜合體、醫療設施、教育設施等非住宅物業），進一步擴大業務，豐富物業組合及進一步鞏固市場地位	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
			收購及投資 其他提供 民生服務 的公司	我們預期將收購或投資提供托育服務等民生服務的公司，以進一步發展我們的服務生態體系及提高客戶滿意度	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	估所得款項		子類	具體計劃	估所得款項	時間表					
	總額的	金額				總額的	2021年	2022年	2022年	2023年	2023年
							百分比	7月至	1月至	7月至	1月至
百分比	百萬港元					12月	6月	12月	6月	12月	
升級信息系統及設備 .....	[編纂]	[編纂]	中台系統	我們預期投資於中台系統，其中包括(i)數據中台系統及基礎數據管理系統以集成可用於各業務分部項下業務營運的數據，(ii)客戶關係管理系統以滿足我們所提供各種服務的業務擴張及整體信息系統結構升級產生的額外技術需要，以及(iii)會籍系統以實現集中管理各業務分部的客戶關係及從客戶會籍數據產生更多業務價值	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
			物業管理支持系統	我們計劃購買一個集中管理標準化系統，以實現我們物業管理項目的全國標準化管理及提高我們的整體運營效率及服務質量	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
			民生服務支持系統	我們預期投資信息技術平台，為民生服務提供支持，其中包括(i)開發及優化ERP系統以增加功能，如直接連接發票打印機及電子發票系統，訪問線上支付系統及其他渠道的支付系統以及倉儲管理功能，及(ii)開發信息技術平台，通過增加功能(如可租賃空間管理功能、合同管理功能及供應商信息共享功能)以支持社區空間運營服務、線上線下零售服務及餐飲服務以及社區資產管理服務，實現上述業務線的高效運營及管理	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項		子類	具體計劃	佔所得款項	時間表					
	總額的	金額				總額的	2021年	2022年	2022年	2023年	2023年
							百分比	7月至	1月至	7月至	1月至
						12月	6月	12月	6月	12月	
		百萬港元						百萬港元			
			企業基礎運	我們預期優化企業基礎運營系統，其中包括(i)開發業務計劃管理系統，以增加功能，在總部整合各附屬公司的業務管理、質量控制、供應鏈管理、合同管理及會計管理；(ii)升級財務指標管理及報告系統，以實現額外功能，如項目層面的精細成本和開支管理、簡化的內部開支批准程序以及不同公司層面的收入、成本、溢利及其他主要財務指標的數據生成及列示；(iii)升級結算系統以增加額外功能，如不同公司層面的統一會計項目、集中管理應收款項及支持各項業務決定的財務數據分析的功能；及(iv)升級成本控制系統，以實現諸如集中供應合同管理及付款時間表管理的功能以及支持集中客戶及供應商數據庫的功能	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項		子類	具體計劃	佔所得款項	時間表					
	總額的	金額				總額的	2021年	2022年	2022年	2023年	2023年
							百分比	7月至	1月至	7月至	1月至
	百分比	百萬港元			百分比	12月	6月	12月	6月	12月	
		百萬港元				百萬港元					
			智能社區試點項目	我們擬於成渝城市群投資四個智能社區試點項目。預期RMA系統、雲智能交通控制系統及智能安防系統將全面覆蓋試點項目，以為該等智能系統在我們的在管物業項目中有更廣泛的覆蓋範圍作好準備	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
			為支持信息技術升級投放的人力資源	我們計劃招聘信息技術及專業管理人員，包括(其中包括)研發工程師及經理、產品經理及項目經理  具體而言，我們計劃以年薪約人民幣300,000元至人民幣600,000元／人招聘約五至十名技術專家及產品專家，彼等的工作任務將包括開發及優化智能物聯網系統	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	



## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	估所得款項				具體計劃	時間表				
	總額的		子類	估所得款項		2021年	2022年	2022年	2023年	2023年
	百分比	金額				總額的	7月至	1月至	7月至	1月至
百分比	金額	百分比	12月	6月	12月	6月	12月			
	百萬港元					百萬港元				
人才招募及 團隊建設.....	[編纂]	[編纂]	不適用	我們計劃為非住宅物業(如學校及醫院)的物業管理服務、民生服務、品牌運營、業務拓展及戰略收購及投資多個崗位招聘約200至400人，包括管理實習生、高級管理層、專業人士，以及為我們的區域公司招聘若干專業經理，以支持我們的業務擴張	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
				我們預期我們的招聘政策將繼續遵循我們的過往招聘政策。我們對管理實習生一般不要求具備工作經驗，但對於其他崗位則會要求具備一定年限的相關工作經驗，視乎崗位的年資而定。對於需要某些專業技能(如編程、會計及其他)的崗位，我們會要求或希望候選人擁有相關的資格及證書。個人聘用的年薪為人民幣60,000元至人民幣500,000元，視乎每次招聘的崗位及具體情況而定						
營運資金.....	[編纂]	[編纂]	不適用	我們預期營運資金需求將因預期的迅速內生擴展以及不斷豐富的服務種類及在管物業組合而不斷增加	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

### 戰略收購及投資計劃

截至最後實際可行日期，我們尚未物色任何收購目標或承諾動用本公司收取的[編纂]所得款項淨額收購任何收購目標。假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面所載指示性[編纂]範圍的中位數），我們釐定分配約[編纂]港元或所得款項淨額的[編纂]用於對其他物業管理公司的潛在收購及投資及分配約[編纂]港元或所得款項淨額的[編纂]用於對提供民生服務公司的潛在收購及投資時已考慮了(i)收購或投資市盈率約8.0至15.0倍的潛在目標的多數股權；(ii)收購或投資約五至十個潛在目標；及(iii)下文所披露我們的戰略收購及投資標準。我們並無計劃收購或投資潛在目標的少數股權。所得款項淨額分配項下的上述考慮因素或會根據市況予以調整。

儘管截至最後實際可行日期，董事並無物色到任何合適目標，但我們已釐定評估潛在目標的標準。該等工作乃依據往績記錄期及直至本文件日期我們進行的研究結果、財務盡職調查及初步評估以及可行性研究開展。

### 戰略收購及投資標準

我們計劃戰略收購或投資專注於住宅物業及寫字樓、商業綜合體、醫療設施、教育設施等非住宅物業的物業管理公司。我們計劃優先考慮位於新一線及二線城市的物業管理公司。我們計劃重點關注符合以下標準的合適目標：(i)在管樓面面積超過200,000平方米；(ii)最近一個財政年度收入超過人民幣15.0百萬元；(iii)最近一個財政年度平均淨利潤率超過8.0%；及(iv)擁有知名品牌及良好企業信譽。根據上述標準，我們計劃收購或投資約五至十個潛在目標，估計平均投資回報期介乎五至十年不等。我們計劃收購或投資的潛在目標數目可能視乎市況變化而定。

為增加民生服務分部的服務種類，提高客戶滿意度，我們亦計劃戰略收購或投資提供日托服務等民生服務的公司。我們計劃重點關注符合以下標準的合適目標：(i)能向業主提供有價值產品或服務；(ii)已有可擴展的成熟業務模式及明確財務模式；及(iii)能為我們提供進入新市場、提高品牌價值及豐富服務種類的機會。尤其是，我們瞄準新一線及二線城市提供三歲以下兒童日托服務的公司並預計該等公司將有助我們提供有需要的業主及住戶很方便獲得的一站式看護及早教解決方案。我們認為，有關日托服務與新希望集團不存在競爭，因為新希望集團並無從事該業務。

我們亦會考慮戰略收購及投資目標的其他風險因素，包括隱藏負債、行政處罰、未決法律程序及爭議。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

有關標準可根據市況變化及我們的戰略需要而予以調整。

### **實施收購計劃**

我們計劃收購或投資其物業組合契合我們計劃的優質物業管理公司。我們擬收購或投資的主要目標是從事住宅物業及寫字樓、商業綜合體、醫療設施、教育設施等非住宅物業管理的物業管理公司。有關潛在目標標準的詳情，請參閱上文「一 戰略收購及投資標準」。

第一太平戴維斯及億翰智庫確定市場日趨集中為中國物業管理行業的主要發展趨勢。請參閱本文件「行業概覽－中國物業管理行業」。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，雖然2019年百強物業管理企業中92%乃由物業開發公司擁有，但2019年中國共有約137,000家物業管理公司，總市場規模為人民幣8,095億元，而同期物業開發商約為99,544家。這意味著大部分物業管理公司均非隸屬於物業開發商。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，新一線及二線城市有大量符合我們進行戰略收購及投資的潛在目標選擇標準的物業管理公司。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的意見，董事認為，新一線及二線城市應有各種各樣符合我們選擇標準的潛在目標供我們考慮。

儘管自成立以來我們主要通過有機增長擴大業務規模，但我們計劃通過有機增長以及戰略收購及投資進一步擴大業務規模。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，知名物業管理公司除通過有機增長外，還通過戰略收購及投資積極提高市場份額及取得更好的經營業績。董事認為，戰略收購及投資將有助我們通過擴大我們的戰略佈局及增加我們的市場份額加速我們的業務擴張。尤其是，董事認為，與通過有機增長擴大在新市場提供物業管理服務組合相比，通過收購或投資一家知名物業管理公司進入新市場通常可使進入新市場所需的時間以及與進入新市場相關的不確定性及額外成本減低。此外，我們認為，戰略收購及投資亦有助我們減少對新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業及聯營公司以及控股股東的聯繫人的依賴。我們可能會與開發由所收購目標管理的物業項目的獨立第三方物業開發商建立業務關係、了解其服務

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

需求、贏得其信任及相應地改善我們的服務質量。我們認為，通過了解及完善，我們為有關獨立第三方物業開發商開發的其他物業項目獲得物業管理服務合約的機會可能會增加。利用我們與該等物業開發商的經驗，我們認為我們亦可能會尋求機會與其他獨立第三方物業開發商發展業務關係。

於2020年5月，我們組建合作開發中心，透過戰略收購及投資，着手擴大外部業務開發規模。我們指示區域附屬公司對潛在收購及合作目標的規模、業務運營、債務、財務狀況及合法合規狀況進行初步研究，並提交研究報告供總部審批。倘獲批，總部會指示及監督區域公司完成投標、合同磋商及訂立，以及後續鞏固流程。

### 評估基準

我們釐定潛在目標代價金額時主要參考可資比較公司的市盈率及其於最近財政年度的淨利潤。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，上市物業管理公司收購及投資其他物業管理公司所用的市盈率通常介乎2.7倍至26.2倍。最終價格範圍可根據目標規模及我們對其潛力的評估釐定或調整。倘本公司收取的[編纂]所得款項淨額少於所需資本開支，我們擬動用內部資金。

### 基準及假設

我們的未來計劃及業務策略乃基於下述一般假設：

- 本文件所述各項未來計劃的資金需求將不會嚴重偏離董事估計的金額；
- 我們將有充足財務資源用以應付未來計劃相關期間的計劃資本開支及業務發展需求；
- [編纂]將根據及如本文件「[編纂]的架構及條件」一節所述完成；
- 現行會計政策與本集團往績記錄期的經審核合併財務報表所述者並無重大差別；

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

- 我們的營運（包括未來計劃）將不會因中國及其他地方有關通脹、利率及稅率的不可抗力、不可預見的因素、特殊項目或經濟變化而受到干擾；
- 我們的活動適用的稅基或稅率將不會發生重大變化；
- 我們將不會因本文件「風險因素」一節所述各項風險因素而受到重大影響；
- 我們將繼續如往績記錄期一般以相同方式經營我們的業務，包括但不限於留任關鍵員工及保有我們的客戶、供應商及分包商；
- 與本集團及我們的業務有關的現行法律及法規或其他政府政策，或我們經營所處的政治或市場環境將不會發生重大變化；及
- 將不會發生流行病或天災、政治動盪或其他災難以致對我們的業務或營運產生重大干擾。

當[編纂]定於高於或低於估計[編纂]範圍的中位數時，上述所得款項的分配將按比例調整。

倘[編纂]定於每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]的上限），我們收取的所得款項淨額將約為[編纂]港元，已扣除[編纂]費用及佣金以及與[編纂]有關的估計費用。

倘[編纂]定於每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]範圍的下限），我們收取的所得款項淨額將約為[編纂]港元，已扣除[編纂]費用及佣金以及與[編纂]有關的估計費用。

倘所得款項淨額並無即刻用於上述用途，則在適用法律及法規允許的範圍內，我們擬將未動用所得款項淨額作為短期活期存款存放於知名持牌商業銀行及認可財務機構。倘上述擬定所得款項用途有任何變化或任何所得款項將被用於一般公司用途，則我們將發出適當公告。

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]



---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]



---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]



---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]



---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]



---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]



---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]



---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文（載於第I-1至I-56頁），以供載入本文件。



## 致新希望服務控股有限公司列位董事及農銀國際融資有限公司有關歷史財務資料的會計師報告

### 緒言

我們謹此就新希望服務控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的歷史財務資料（載於第I-4至I-56頁）作出報告，此等歷史財務資料包括 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的合併財務狀況表、 貴公司於2020年12月31日的財務狀況表及截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年（「有關期間」）的合併損益及其他全面收入表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明資料（統稱為「歷史財務資料」）。第I-4至I-56頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其編製乃為收錄於 貴公司於[編纂]就 貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份[編纂]而刊發的文件（「文件」）內。

### 董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製真實公平的歷史財務資料，並落實 貴公司董事認為對編製歷史財務資料所必需的內部控制，確保歷史財務資料不存在重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）。

### 申報會計師的責任

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

我們的工作涉及執行情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所載編製及呈列基準編製真實公平的歷史財務資料相關的內部控制，以設計於各類情況下適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

## 意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準，真實而公平地反映 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的財務狀況及 貴公司於2020年12月31日的財務狀況和 貴集團於有關期間的財務表現及現金流量。



根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報的事宜

**調整**

在編製歷史財務資料時，未對第I-4頁中所定義的相關財務報表作出調整。

**股息**

我們參考歷史財務資料附註25(c)，當中說明 貴公司並無就有關期間派付任何股息。

**貴公司並無法定財務報表**

貴公司自註冊成立以來概無編製法定財務報表。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

[編纂]

## 歷史財務資料

以下所載為構成本會計師報告一部分的歷史財務資料。

貴集團於有關期間的合併財務報表（「相關財務報表」）（歷史財務資料以此作為依據）乃經畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合伙）根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。

### 合併損益及其他全面收入表 (以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入 .....	4	257,964	380,543	588,263
銷售成本 .....		(148,035)	(221,039)	(340,891)
毛利 .....		109,929	159,504	247,372
其他(虧損)/收入淨額 .....	5	(1,183)	7,122	10,258
銷售開支 .....		(1,254)	(3,427)	(3,174)
行政開支 .....		(55,155)	(82,201)	(119,401)
金融資產預期信貸虧損 .....		(294)	(1,412)	(251)
經營溢利 .....		52,043	79,586	134,804
財務開支 .....		(1,821)	(47,555)	(45,230)
財務收入 .....		1,508	44,510	42,525
財務成本淨額 .....	6(a)	(313)	(3,045)	(2,705)
分佔聯營公司溢利減虧損 .....		55	616	499
除稅前溢利 .....		51,785	77,157	132,598
所得稅 .....	7(a)	(10,727)	(13,116)	(22,828)
年內溢利及全面收入總額 .....		41,058	64,041	109,770
以下人士應佔溢利：				
貴公司權益股東 .....		41,094	63,933	109,770
非控股權益 .....		(36)	108	—
年內溢利及全面收入總額 .....		41,058	64,041	109,770
每股盈利(人民幣元) .....	10	不適用	不適用	不適用

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表  
(以人民幣列示)

	附註	於12月31日		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
投資物業.....	11	29,470	32,273	71,680
物業、廠房及設備.....	12	7,436	12,466	17,098
無形資產.....	13	3,466	4,036	5,799
於聯營公司的權益.....	14	1,256	1,757	1,643
其他金融資產.....		30	30	30
遞延稅項資產.....	24(b)	1,462	4,629	7,386
		<u>43,120</u>	<u>55,191</u>	<u>103,636</u>
<b>流動資產</b>				
存貨.....		83	43	299
應收關聯公司款項.....	28(c)	339,088	1,103,462	173,402
預付款項、按金及其他應收款項..	15	21,490	26,653	38,122
貿易應收款項.....	16	59,153	83,130	163,103
現金及現金等價物.....	17	117,065	49,347	112,614
		<u>536,879</u>	<u>1,262,635</u>	<u>487,540</u>
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項.....	18	18,128	24,452	43,653
其他應付款項及應計費用.....	19	86,654	133,637	172,175
合同負債.....	20	66,809	88,620	161,706
應付關聯公司款項.....	28(c)	16,884	39,724	43
即期稅項.....	24(a)	1,100	4,604	12,174
租賃負債.....	21	5,160	6,215	7,245
長期借款的即期部分.....	22	—	75,085	—
		<u>194,735</u>	<u>372,337</u>	<u>396,996</u>
流動資產淨值.....		<u>342,144</u>	<u>890,298</u>	<u>90,544</u>
總資產減流動負債.....		<u>385,264</u>	<u>945,489</u>	<u>194,180</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

	附註	於12月31日		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
<b>非流動負債</b>				
長期借款.....	22	–	509,110	–
租賃負債.....	21	16,516	12,446	46,354
遞延稅項負債.....	24(b)	–	699	2,528
		<u>16,516</u>	<u>522,255</u>	<u>48,882</u>
<b>資產淨值.....</b>		<b><u>368,748</u></b>	<b><u>423,234</u></b>	<b><u>145,298</u></b>
<b>資本及儲備</b>				
股本.....	25	–	–	*
儲備.....	25	<u>369,077</u>	<u>423,234</u>	<u>145,298</u>
貴公司權益股東應佔權益總額.....		<u>369,077</u>	<u>423,234</u>	<u>145,298</u>
非控股權益.....		<u>(329)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
<b>權益總額.....</b>		<b><u>368,748</u></b>	<b><u>423,234</u></b>	<b><u>145,298</u></b>

\* 結餘少於人民幣1,000元。

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

(以人民幣列示)

於2020年  
12月31日  
人民幣千元

非流動資產

於附屬公司的投資 ..... \*

流動資產

其他應收款項 ..... \*

流動負債

其他應付款項 ..... \*

資產淨值 ..... \*

資本及儲備

股本 ..... \*

權益總額 ..... \*

\* 結餘少於人民幣1,000元。

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

合併權益變動表

(以人民幣列示)

	貴公司權益股東應佔								
	附註	股本	股份溢價	資本儲備	法定盈餘		總計	非控股權益	權益總額
					儲備	保留溢利			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2018年1月1日的結餘...		-	-	5,000	2,500	307,489	314,989	(293)	314,696
<b>2018年的權益變動：</b>									
年內溢利及									
全面收入總額.....		-	-	-	-	41,094	41,094	(36)	41,058
以股權結算以股份									
為基礎的交易.....	23	-	-	12,994	-	-	12,994	-	12,994
<b>於2018年12月31日及</b>									
2019年1月1日的結餘...		-	-	17,994	2,500	348,583	369,077	(329)	368,748
<b>2019年的權益變動：</b>									
年內溢利及全面收入總額...									
撥至法定儲備.....		-	-	-	4,565	(4,565)	-	-	-
將保留溢利轉換為									
一家附屬公司股本.....		-	-	45,000	-	(45,000)	-	-	-
一家附屬公司清盤.....		-	-	-	-	-	-	221	221
就受共同控制的業務合併									
支付的代價(附註(i))....		-	-	-	-	(1,312)	(1,312)	-	(1,312)
新希望物業服務									
宣派的股息.....	25(c)	-	-	-	-	(8,464)	(8,464)	-	(8,464)
於2019年12月31日的結餘...		-	-	62,994	7,065	353,175	423,234	-	423,234

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

	貴公司權益股東應佔								
	附註	股本	股份溢價	資本儲備	法定盈餘		總計	非控股權益	權益總額
					儲備	保留溢利			
	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2020年1月1日的結餘.....		-	-	62,994	7,065	353,175	423,234	-	423,234
<b>2020年的權益變動：</b>									
年內溢利及全面收入總額.....		-	-	-	-	109,770	109,770	-	109,770
發行股份.....		*	-	-	-	-	*	-	*
以權益結算以股份為									
基礎的支付.....	23	-	-	7,357	-	-	7,357	-	7,357
撥至法定儲備.....		-	-	-	9,537	(9,537)	-	-	-
就受共同控制的業務合併									
支付的代價(附註(ii)).....		-	-	-	-	(79,350)	(79,350)	-	(79,350)
新希望物業服務宣派的股息....	25(c)	-	-	-	-	(315,713)	(315,713)	-	(315,713)
於2020年12月31日的結餘....		*	-	70,351	16,602	58,345	145,298	-	145,298

\* 結餘少於人民幣1,000元。

附註：

- (i) 於2019年9月，貴公司附屬公司四川新希望商業管理有限公司自新希望物業服務集團有限公司（「新希望物業服務」）的直接母公司四川新希望房地產開發有限公司（「新希望房地產開發」）收購雲南大商匯商業發展有限公司、雲南商鼎廣告有限公司及南寧匯金商業管理有限公司的100%股權，總代價為人民幣1,312,000元。
- (ii) 於2020年8月，貴公司附屬公司新希望物業服務集團有限公司自新希望物業服務的直接母公司新希望房地產開發收購四川新希望商業管理有限公司的100%股權，總代價為人民幣79,350,000元。

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

合併現金流量表  
(以人民幣列示)

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動</b>				
經營所得現金.....	17(b)	74,171	125,043	181,384
已付所得稅.....	24(a)	(15,433)	(12,080)	(16,186)
<b>經營活動所得現金淨額</b> .....		<b>58,738</b>	<b>112,963</b>	<b>165,198</b>
<b>投資活動</b>				
已收利息.....		1,508	1,404	983
已收聯營公司股息.....		141	115	613
出售物業、廠房及設備的所得款項.....		-	-	(29)
購買物業、廠房及設備.....		(11,899)	(6,220)	(8,420)
購買無形資產.....		(1,081)	(1,272)	(2,547)
購買其他金融資產.....		(30)	-	-
向關聯方提供貸款.....		-	(600,000)	-
出售附屬公司產生的現金流出淨額.....		-	-	(521)
(向關聯方墊款)／關聯方償還墊款.....		(68,852)	(118,682)	298,428
<b>投資活動(所用)／所得現金淨額</b> .....		<b>(80,213)</b>	<b>(724,655)</b>	<b>288,507</b>
<b>融資活動</b>				
認購激勵股份的所得款項.....	23	-	-	7,357
長期借款所得款項.....		-	600,000	-
長期借款還款.....		-	(26,860)	(50,120)
新希望物業服務已付股息.....	25(c)	-	(8,464)	(315,713)
已付租金的資本部分.....	17(c)	(4,827)	(6,725)	(7,448)
已付租金的利息部分.....	17(c)	(1,026)	(869)	(802)
已付利息.....		-	(34,638)	(45,099)
收購共同控制項下附屬公司的付款.....		-	(1,311)	(79,350)
來自關聯方的墊款.....	(i)	3,839	22,841	102,412
已付上市開支.....		-	-	(1,675)
<b>融資活動(所用)／所得現金淨額</b> .....		<b>(2,014)</b>	<b>543,974</b>	<b>(390,438)</b>
<b>現金及現金等價物(減少)／增加淨額</b> ....		<b>(23,489)</b>	<b>(67,718)</b>	<b>63,267</b>
於1月1日的現金及現金等價物.....	17(a)	140,554	117,065	49,347
於12月31日的現金及 現金等價物.....	17(a)	<u>117,065</u>	<u>49,347</u>	<u>112,614</u>

附註：

- (i) 於截至2020年12月31日止年度，貴集團與新希望房地產開發及其附屬公司訂立債務補償安排，以長期借款及其他應付款項合共人民幣776,258,000元抵銷應收後者的其他應收款項。

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。



## 歷史財務資料附註

### 1 歷史財務資料編製及呈列基準

新希望服務控股有限公司（「貴公司」）於2020年11月5日在開曼群島根據開曼群島法律第二十二章公司法（1961年第3號法例，經綜合及修訂）註冊成立為獲豁免有限公司。

貴公司為一間投資控股公司，自其註冊成立日期以來並無進行任何業務運營，惟下文所述 貴集團的重組除外。貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及民生服務（「**編纂**」業務）。

根據 貴集團於2021年1月8日完成的重組（「重組」），貴公司成為現時組成 貴集團的公司的控股公司。於 貴公司註冊成立前，**編纂**業務由新希望物業服務集團有限公司及其附屬公司（統稱為「新希望物業服務集團」）以及四川新希望商業管理有限公司及其附屬公司（統稱為「新希望商業管理集團」）開展。於有關期間，新希望物業服務集團及新希望商業管理集團的控股股東為新希望房地產開發。為優化公司架構，籌備 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）**編纂**， 貴集團進行了重組，詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構」一節。

作為重組的一部分，新希望物業服務集團於2020年8月30日收購新希望房地產開發所持四川新希望商業管理有限公司的全部股權，代價總額為人民幣79,350,000元，而 貴公司於2021年1月獨自或透過其全資附屬公司收購新希望物業服務集團的97%股權，現金代價總額為人民幣115,097,000元，而剩餘的3%股權乃通過向August Mist Limited配發300股 貴公司股份方式收購。於重組完成後，貴公司成為 貴集團的控股公司。由於新希望物業服務集團及新希望商業管理集團於重組前後受到共同控制，且有關控制並非暫時性的，故新希望物業服務集團收購新希望商業管理集團採用合併會計基準列賬，新希望商業管理集團及其附屬公司的資產及負債使用新希望房地產開發方面的現有賬面值合併。此外，於添加 貴公司及其全資附屬公司（均為新成立實體，並無進行實質性經營）作為新希望物業服務集團的新控股公司後，新希望物業服務集團的所有權及 貴集團業務的經濟實質概無任何重大變動。因此，歷史財務資料乃作為新希望物業服務集團綜合財務報表的延續予以編製及呈列。

貴集團的合併損益及其他全面收入表、合併權益變動表及合併現金流量表包括現時組成 貴集團的公司於有關期間的財務業績及現金流量，猶如現有集團架構於整個有關期間（或倘現時組成 貴集團的公司於2018年1月1日後的日期註冊成立或成立或首次受共同控制，則為自註冊成立或成立或受共同控制日期起期間，以較短期間為準）一直存在及維持不變。 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的合併財務狀況表已予編製以呈列現時組成 貴集團的公司於該等日期的事務狀況，猶如現有集團架構於有關日期（經計及有關註冊成立、成立或受共同控制日期，如適用）一直存在。

集團內結餘、交易及集團內交易的未變現收入／虧損於編製歷史財務資料時悉數撤銷。

於本報告日期，貴公司概無編製經審核財務報表。倘 貴集團旗下若干實體已編製截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的經審核財務報表，則有關財務報表乃根據該等實體註冊成立及／或成立所在國家適用的相關會計規則及法規編製。

附錄一

會計師報告

於本報告日期，貴公司於下列主要附屬公司（均為私營公司）擁有直接或間接權益：

公司名稱.....	註冊成立/ 成立地點及日期	註冊及 繳足股本詳情	以下各方所持所有權權益比例		主要業務	法定核數師名稱
			貴公司	附屬公司		
新希望物業服務集團有限公司 (附註(ii)及(iii)).....	中國/ 2010年1月26日	人民幣53,304,900元/ 人民幣53,304,900元	-	100%	物業管理	四川華信(集團)會計師事務所 (特殊普通合夥)(截至2018年及2019年12月31日止年度)
南寧匯商物業服務有限公司 (附註(i)及(iii)).....	中國/ 2011年2月12日	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	-	100%	物業管理	四川華信(集團)會計師事務所 (特殊普通合夥)(截至2018年及2019年12月31日止年度)
瀋陽新希望物業服務有限公司 (附註(i)及(iii)).....	中國/ 2010年6月17日	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	-	100%	物業管理	四川華信(集團)會計師事務所 (特殊普通合夥)(截至2018年及2019年12月31日止年度)
大連新希望物業服務有限公司 (附註(i)及(iii)).....	中國/ 2009年10月26日	人民幣2,000,000元/ 人民幣2,000,000元	-	100%	物業管理	四川華信(集團)會計師事務所 (特殊普通合夥)(截至2018年及2019年12月31日止年度)
雲南新希望物業服務有限公司 (附註(i)及(iii)).....	中國/ 2004年9月22日	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	-	100%	物業管理	四川華信(集團)會計師事務所 (特殊普通合夥)(截至2018年及2019年12月31日止年度)
蘇州鼎晟物業管理有限公司 (附註(i)及(iii)).....	中國/ 2018年4月19日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	-	100%	物業管理	四川華信(集團)會計師事務所 (特殊普通合夥)(截至2018年及2019年12月31日止年度)

附錄一

會計師報告

公司名稱.....	註冊成立/ 成立地點及日期	註冊及 繳足股本詳情	以下各方所持所有權權益比例		主要業務	法定核數師名稱
			貴公司	附屬公司		
四川新希望商業 管理有限公司 (附註(i)及(iii)).....	中國/ 2017年3月1日	人民幣2,000,000元/ 人民幣2,000,000元	-	100%	商業管理	四川華信(集團)會計師事務所 (特殊普通合夥)(截至2018年 及2019年12月31日止年度)
雲南商鼎廣告 有限公司 (附註(i)及(iii)).....	中國/ 2009年11月25日	人民幣10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	-	100%	廣告設計	四川華信(集團)會計師事務所 (特殊普通合夥)(截至2018年 及2019年12月31日止年度)
雲南大商匯商業 發展有限公司 (附註(i)及(iii)).....	中國/ 2004年9月24日	人民幣40,000,000元/ 人民幣40,000,000元	-	100%	商業管理	四川華信(集團)會計師事務所 (特殊普通合夥)(截至2018年 及2019年12月31日止年度)
南寧匯金商業管理 有限公司 (附註(i)及(iii)).....	中國/ 2009年8月13日	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	-	100%	商業管理	四川華信(集團)會計師事務所 (特殊普通合夥)(截至2018年 及2019年12月31日止年度)

附註：

- (i) 該等實體根據中國法律法規註冊為有限責任公司。
- (ii) 該實體根據中國法律法規註冊為外資企業。
- (iii) 該等實體的官方名稱為中文。

現時組成 貴集團的所有公司均已採用12月31日作為其財政年度結算日。

歷史財務資料乃根據所有適用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，此統稱包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋。有關所採納重大會計政策的進一步詳情載於附註2。

國際會計準則理事會已頒佈多項新訂及經修訂國際財務報告準則。為編製歷史財務資料，貴集團於整個有關期間已採用所有適用的新訂及經修訂國際財務報告準則，包括國際財務報告準則第16號租賃，惟於2020年1月1日開始的會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋除外。已頒佈但於2020年1月1日開始的會計期間尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註31。

歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。

下文所載會計政策已於歷史財務資料所呈列的所有期間貫徹應用。

## 2 重大會計政策

### (a) 計量基準

歷史財務資料乃以人民幣編製，並約整至最接近千位數，惟另有指明者除外。編製財務報表所用計量基準為歷史成本基準，惟下列資產按公平值列賬（說明見下文所載會計政策）：

— 投資物業（見附註2(f)）

### (b) 估計及判斷的使用

編製符合國際財務報告準則的歷史財務資料要求管理層作出可影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計和假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及相信於有關情況下屬合理的多項其他因素，而有關結果乃作為就該等不可基於其他來源而顯易得出的資產及負債賬面值的判斷基準。實際結果可能會與此等估計不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，將會於該期間確認，倘修訂影響當期及未來期間，則會於作出修訂的期間及未來期間確認。

管理層於採用對歷史財務資料構成重大影響的國際財務報告準則時所作出的判斷，以及估計不明朗性的主要來源於附註3討論。

### (c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司指 貴集團控制的實體。於 貴集團因參與實體業務而承擔可變動回報的風險或因此享有可變動回報，且有能力透過向實體施加權力而影響該等回報時，則 貴集團控制該實體。於評估 貴集團是否有權力時，僅考慮（ 貴集團及其他方所持有的）實質權利。

於一間附屬公司的投資由控制開始日起至控制結束日止計入歷史財務資料。集團內結餘、交易及現金流量以及集團內交易產生的任何未變現溢利於編製歷史財務資料時悉數撇銷。集團內交易所產生的未變現虧損按與未變現收入相同的方法抵銷，但抵銷額只限於並無證據顯示已出現減值的部分。

非控股權益是指並非由 貴公司直接或間接應佔的附屬公司權益，而 貴集團並無就此與該等權益的持有人訂立任何可導致 貴集團整體就該等權益承擔符合金融負債定義的合約義務的額外條款。就每項業務合併而言， 貴集團可選擇按公平值或非控股權益所佔附屬公司可辨別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益在合併財務狀況表內的權益項目中與 貴公司權益股東應佔的權益分開呈報。非控股權益所佔 貴集團業績的部分在合併損益及其他全面收入表中呈報為非控股權益與 貴公司權益股東之間的期內損益總額及全面收入總額分配。

如 貴集團於一間附屬公司的權益變動不會導致控制權喪失，則按權益交易列賬，並在合併權益中調整控股及非控股權益的數額，以反映相對權益的變動，但不會調整商譽，亦不會確認收入或虧損。

當 貴集團喪失於一間附屬公司的控制權時，按出售有關附屬公司的全部權益列賬，由此產生的收入或虧損在損益中確認。在喪失控制權日期所保留有關前附屬公司的權益，按公平值確認，此數額被視為在初次確認金融資產時的公平值，或（如適用）在初次確認於聯營公司或合營企業的投資時的成本。

在 貴公司的財務狀況表內，於一間附屬公司的投資按成本減去減值虧損（見附註2(j)）列賬，惟分類為持作出售（或已計入分類為持作出售的出售集團）的投資除外。

#### (d) 聯營公司

聯營公司是指 貴集團或 貴公司對某一實體的管理（包括參與財務及營運政策決定）擁有重大影響力，但並無控制權或共同控制權的實體。

於聯營公司的投資根據權益法於合併財務報表入賬，惟其分類為持作出售（或計入分類為持作出售的出售集團）除外。根據權益法，該投資初步按成本記賬，並就 貴集團應佔被投資方可辨別資產淨值於收購日期公平值超出投資成本的任何數額（如有）作出調整。投資成本包括購買價、收購投資直接應佔的其他成本，以及 貴集團於聯營公司構成股本投資的任何直接投資。其後，該投資就 貴集團應佔被投資方資產淨值的收購後變動，以及有關該投資的任何減值虧損（見附註2(j)(ii)）作出調整。於收購日期超出成本的任何數額、 貴集團應佔被投資方的收購後及除稅後業績，以及任何年度減值虧損於合併損益表確認，而 貴集團應佔被投資方其他全面收入的收購後及除稅後項目於合併損益及其他全面收入表確認。

當 貴集團應佔虧損超出其於聯營公司的權益， 貴集團的權益減記至零，且終止確認進一步虧損，惟 貴集團已代表被投資方產生的法律或推定義務或付款除外。就此而言， 貴集團的權益乃權益法下的投資賬面金額，連同本質上構成 貴集團於聯營公司淨投資一部分的任何其他長期權益（於該等其他長期權益應用預期信貸虧損模式後（如適用））。

貴集團與其聯營公司之間的交易產生的未變現損益以 貴集團於被投資方的權益為限對銷，惟倘未變現虧損提供已轉讓資產有減值跡象，則未變現虧損實時於損益確認。

倘於聯營公司的投資成為於合營企業的投資或相反情況，則保留權益不會重新計量。反之，該投資繼續根據權益法入賬。

在所有其他情況， 貴集團不再對聯營公司擁有重大影響力，則按出售該被投資方的全部權益入賬，由此產生的收入或虧損在損益中確認。於喪失重大影響力當日在前被投資方保留的任何權益按公平值確認，此數額被視為初次確認金融資產時的公平值（見附註2(e)）。

在 貴公司的財務狀況表內，於聯營公司的投資按成本減去減值虧損（見附註2(j)(ii)）列賬，惟分類為持作出售（或已計入分類為持作出售的出售集團）的投資除外。

(e) 其他債務及股本證券投資

貴集團的債務及股本證券投資（於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資除外）政策載於下文。

債務及股本證券投資於 貴集團承諾購買／出售該等投資當日確認／終止確認。該等投資初步按公平值加上直接應佔交易成本列賬，惟按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）計量的投資除外，在此情況下，交易成本直接於損益確認。該等投資其後視乎分類按以下方式入賬。

(i) 股本投資以外的投資

貴集團所持有的非股本投資分類為以下計量類別之一：

- 攤銷成本，倘所持投資用作收回合約現金流（僅為支付本金及利息）。投資的利息收入按實際利率法計算（見附註2(t)(v)）。
- 按公平值計入其他全面收入（「按公平值計入其他全面收入」）（轉入損益），倘投資的合約現金流僅包括本金及利息付款，並且投資以其目的為同時收回合約現金流及出售的業務模式持有。公平值的變動於其他全面收入內確認，惟預期信貸虧損、利息收入（按實際利率法計算）及匯兌收益及虧損於損益內確認。當終止確認該投資時，於其他全面收入內累計的金額由權益轉入損益。
- 按公平值計入損益，倘該投資不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入（轉入損益）計量的標準。該投資的公平值變動（包括利息）於損益內確認。

(ii) 股本投資

股本證券投資被分類為按公平值計入損益，除非該股本投資並非以交易為目的持有且於初步確認投資時，貴集團不可撤銷地選擇指定投資為按公平值計入其他全面收入（不得轉回），由此，隨後公平值的變動於其他全面收入內確認。該等選擇以工具為基礎作出，但僅會在發行人認為投資滿足股本的定義的情況下作出。作出該選擇後，於其他全面收入內累計的金額仍將保留在公平值儲備（不得轉回）內直至完成投資出售。於出售時，於公平值儲備（不得轉回）內累計的金額轉入保留盈利，且不會轉入損益。股本證券投資產生的股息（不論分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收入）作為其他收入於損益內確認。

(f) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而擁有或於租賃權益項下持有的土地及／或樓宇，其中包括現時持有的未確定未來用途的土地及為未來用作投資物業而正在興建或發展的物業。

除非投資物業於報告期末尚在興建或發展且其公平值於當時無法可靠計量，否則其按公平值列賬。投資物業公平值的變動或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均於損益確認。投資物業所得租金收入如附註2(t)(iii)所述入賬。



**(g) 物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬（見附註2(j)）。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售日期在損益確認。

物業、廠房及設備折舊項目按下文所列其估計可使用年期，在扣除其估計剩餘價值（如有）後，以直線法撇銷其成本計算：

— 汽車 .....	4至5年
— 辦公及其他設備 .....	2至10年
— 傢具及固定裝置 .....	3年
— 使用權資產 .....	2至5年

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，且各部分個別折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值（如有）將每年進行檢討。在建工程於竣工及可作擬定用途前不予折舊。

**(h) 無形資產**

貴集團購入的無形資產以成本減去累計攤銷（倘估計可使用年期有限）及減值虧損（見附註2(j)）列賬。內部產生的商譽及品牌的開支於產生期間確認為開支。

可使用年期有限的無形資產攤銷按直線法在資產估計可使用年期內自損益扣除。下列可使用年期有限的無形資產自其可供使用之日起攤銷，而其估計可使用年期如下：

— 軟件 .....	3至10年
------------	-------

攤銷的期限及方法每年予以檢討。

經評估可使用年期無限的無形資產不予攤銷。每年會對無形資產可使用年期為無限的結論進行檢討，以確定是否有事件及情況繼續支持該資產被評為可使用年期無限。倘並無該等支持，可使用年期由無限期改評為有限期的變動，將自變動之日起按未來適用法根據上文所載年期有限無形資產的攤銷政策進行會計處理。

**(i) 租賃資產**

貴集團於合同開始時評估有關合同是否屬租賃或包含租賃。倘合同為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合同為租賃或包含租賃。當客戶有權指示可識別資產的用途以及從該用途中獲得絕大部分經濟利益時，即表示擁有控制權。

**(i) 作為承租人**

倘合同包含租賃部分及非租賃部分，則 貴集團已選擇不區分非租賃部分，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列為所有租賃的單一租賃部分。

於租賃開始日期， 貴集團確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產（就 貴集團而言主要為設備）租賃除外。當 貴集團就低價值資產訂立租賃時， 貴集團決定是否按個別租賃基準將租賃資本化。與並無資本化的租賃有關的租賃付款於租期內有系統地確認為開支。

當租賃資本化時，租賃負債於租期內按應付租賃款現值初步確認，並使用租賃所隱含的利率貼現，而倘無法即刻釐定利率，則使用相關增量借款利率。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支使用實際利率法計算。並非基於指數或利率的可變租賃付款並不計入租賃負債計量，因此於產生的會計期間於損益扣除。

於租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債的初始金額另加開始日期或之前作出的任何租賃付款，以及所產生的任何初始直接成本。於適用情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或該資產所處場所而產生的估計成本，已貼現至現值並扣減任何已收租賃優惠。使用權資產隨後按成本減累計折舊及減值虧損（見附註2(j)(ii)）列賬，惟與貴集團為租賃權益登記擁有人的租賃土地及樓宇有關的使用權資產根據附註2(f)按公平值列賬除外。

當指數或利率變動引致未來租賃付款變動，或貴集團根據剩餘價值擔保預期應付款項的估計有變，或因重新評估貴集團是否將合理確定行使購買、延期或終止選擇權而發生變動，則會重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量時，就使用權資產的賬面值作出相應調整，倘使用權資產的賬面值減至零，則於損益入賬。

貴集團於「物業、廠房及設備」項下呈列並不符合投資物業定義的使用權資產，並於財務狀況表單獨呈列租賃負債。

#### (ii) 作為出租人

倘若貴集團為出租人，其於租賃開始時釐定各項租賃是否屬於融資租賃或經營租賃。一項租賃如果將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則該租賃分類為融資租賃。若非如此，租賃分類為經營租賃。

倘若合同包含租賃及非租賃部分，貴集團按相對獨立售價基準將合同代價分配至各組成部分。自經營租賃產生的租金收入根據附註2(t)(iii)確認。

### (j) 信貸虧損及資產減值

#### (i) 金融工具的信貸虧損

貴集團就按攤銷成本計量的金融資產（包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項以及應收貸款）確認預期信貸虧損（預期信貸虧損）的虧損撥備。

按公平值計量的其他金融資產（包括按公平值計入損益的股本及債務證券以及指定按公平值計入其他全面收益的股本證券（不得轉回））毋須進行預期信貸虧損評估。

#### 預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按所有預期現金短欠額（即根據合同應付貴集團的現金流量與貴集團預期收到的現金流量之間的差額）的現值計量。

倘貼現的影響重大，預期現金短欠額使用下列貼現率貼現：

- 定息金融資產、貿易及其他應收款項：於初次確認時釐定的實際利率或相似利率。



估計預期信貸虧損時所考慮的最長期限，乃 貴集團面臨信貸風險的最長合同期。

於計量預期信貸虧損時， 貴集團考慮在無需付出過多成本或努力的情況下可獲得的合理可靠資料，包括過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的相關資料。

預期信貸虧損採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內潛在違約事件預期可能導致的虧損；及
- 全期預期信貸虧損：指預期信貸虧損模型適用項目的預計年期內所有潛在違約事件預期可能導致的虧損。

貿易應收款項之虧損撥備總是按全期預期信貸虧損金額計量。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損乃根據 貴集團的歷史信貸虧損經驗使用提列矩陣進行評估，並就債務人的特定因素及對當前及預期一般經濟狀況的評估進行調整。

就所有其他金融工具而言， 貴集團按12個月預期信貸虧損金額確認虧損撥備，除非自初始確認後該金融工具的信貸風險已大幅上升，在此情況下，虧損撥備會按全期預期信貸虧損金額計量。

#### 信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時， 貴集團對比於報告日期及於初始確認日金融工具發生違約的風險評估。在進行此項重新評估時， 貴集團認為於(i) 貴集團不進行變現抵押品(如持有)等追索行動時，借款人不大有可能全額履行其對 貴集團的信貸責任；或(ii) 金融資產逾期滿1年時，即構成違約事件。 貴集團考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗以及在無需付出過多成本或努力的情況下可獲得的前瞻性資料。

具體而言，以下資料在評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時將予以考慮：

- 未能按約定的到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級(如可獲得)實際或預期顯著轉差；
- 債務人經營業績實際或預期顯著轉差；及
- 技術、市場、經濟或法律環境的現有或預期變化對債務人履行對 貴集團責任的能力有重大不利影響。

視乎金融工具的性質，對信貸風險有否大幅上升的評估按個別基準或共同基準進行。倘評估以共同基準進行，金融工具會基於共同的信貸風險特徵(例如逾期情況及信貸風險評級)分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損的任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。 貴集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等的賬面值作相應調整。

### 利息收入計算基準

根據附註2(t)(v)確認的利息收入按金融資產的賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本（即賬面總值減虧損撥備）計算。

貴集團於各報告日期評估金融資產是否存在信貸減值。倘發生會對金融資產估計未來現金流量造成不利影響的一項或多項事件，則金融資產存在信貸減值。

金融資產存在信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合同，如拖欠或逾期事件；
- 借款人可能將告破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人產生不利影響；或
- 發行人出現財務困難導致抵押品的活躍市場消失。

### 撤銷政策

金融資產（租賃應收款項）的賬面總值於不存在收回的實際可能性時部分或全部撤銷。貴集團通常在確定債務人並無資產或收入來源可產生充足現金流量用以償還待撤銷款項時進行撤銷。

先前所撤銷資產的後續收回於收回期間在損益中確認為減值撥回。

### (ii) 非流動資產減值

於各報告期末會審閱內部及外部來源的資料，以識別以下資產可能出現減值的跡象，或（商譽除外）先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少：

- 物業、廠房及設備；
- 無形資產；
- 於聯營公司的投資；及
- 貴公司財務狀況表中於附屬公司的投資。

倘存在任何上述跡象，則對資產的可收回金額進行估計。

- 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值中的較高者。於評估使用價值時，使用反映當前市場對於貨幣時間價值及資產特定風險的評估的除稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。倘資產並非大致獨立於其他資產而產生現金流入，則可收回金額按獨立產生現金流入的最小資產組別（即現金產生單位）釐定。

— 減值虧損確認

倘資產或資產所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先予以分配，以削減分配至現金產生單位（或單位組別）的任何商譽的賬面值，然後再按比例削減該單位（或單位組別）內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值將不會削減至低於其單獨公平值減出售成本（若可計量）或使用價值（若可釐定）則除外。

— 減值虧損撥回

倘用於釐定可收回金額的估計發生有利變動，則對減值虧損進行撥回。

減值虧損撥回以資產於過往年度並無確認減值虧損的情況下應會釐定的賬面值為限。減值虧損撥回於撥回確認年度計入損益。

**(k) 存貨**

存貨指於一般業務過程中持作出售、在有關銷售的生產過程中或以材料或供應品形式在生產過程中或提供服務時耗用的資產。

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬：

- 成本使用加權平均成本公式計算，包括所有購買成本、兌換成本及將存貨送達現時位置及達至現時狀況所產生的其他成本。
- 可變現淨值為於一般業務過程的估計售價減估計完成成本及進行銷售所需估計成本。

出售存貨時，有關存貨的賬面值在相關收益獲確認的期間確認為開支。

存貨撇減至可變現淨值的金額及一切存貨虧損均在撇減或虧損產生期間確認為開支。任何存貨撇減金額的撥回均於撥回發生期間確認為開支項下已確認存貨金額的減少。

**(l) 合同負債**

倘客戶於 貴集團確認相關收益（見附註2(t)）前支付不可退還代價，則確認合同負債。倘 貴集團擁有無條件權利可於 貴集團確認相關收益前收取不可退還代價，則亦將確認合同負債。在此情況下，亦將確認相應的應收款項（見附註2(m)）。

與客戶訂立的單一合同將以合同資產淨值或合同負債淨額呈列。就多重合同而言，不相關合同的合同資產及合同負債不以淨額基準呈列。

倘合同包含重大融資成分，則合同餘額包括根據實際利率法計算的應計利息（見附註2(t)(v)）。

**(m) 貿易及其他應收款項**

應收款項於 貴集團擁有無條件權利收取代價時確認。倘代價到期付款前僅需待時間推移，則收取代價的權利為無條件。倘於 貴集團擁有收取代價的無條件權利前已確認收益，則款項作為合同資產呈列。

應收款項按攤銷成本（使用實際利率法）扣除信貸虧損撥備列賬（見附註2(j)）。

(n) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時兌換為已知金額的現金、價值變動風險不大並會在購入後三個月內到期的短期高流動性投資。現金及現金等價物根據附註2(j)所載政策評估預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）。

(o) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本列賬，惟倘貼現的影響並不重大，則按成本列賬。

(p) 計息借款

計息借款初步按公平值減交易成本計量。於初步確認後，計息借款採用實際利率法按攤銷成本列賬。利息開支根據 貴集團有關借款成本的會計政策確認（見附註2(u)）。

(q) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

薪金、年度花紅、有薪年假、定額供款退休計劃供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務期間累計。倘屬遞延付款或還款並可能產生重大影響，則有關金額以現值列賬。

根據中國相關勞動規則及規章就中國地方退休計劃所作的供款於產生時在損益確認為開支。

(ii) 以股份為基礎付款

貴公司運作一項股份計劃，旨在提供激勵及獎勵予為 貴集團業務運營的成功作出貢獻的合資格參與者。 貴集團僱員（包括董事）按以股份為基礎的付款形式收取薪酬，據此，僱員提供服務作為權益工具的代價（「權益結付交易」）。

與僱員的權益結付交易成本經參考獲授當日 貴公司股權的公平值計量。公平值乃由一名外部估值師使用貼現現金流量法釐定，以確定 貴公司相應權益的公平值。

權益結付交易成本連同相應權益增長於服務條件獲達成期間在僱員福利開支中確認。倘僱員無條件獲授 貴公司權益，則 貴集團會於授出日完全確認獲取的服務，連同相應權益增長。

(r) 所得稅

期內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動乃於損益確認，惟與業務合併及於其他全面收益確認或直接於權益確認的項目有關則除外，在該等情況下，相關稅項金額分別於其他全面收益確認或直接於權益確認。

即期稅項為期內應課稅收入的預期應繳稅項（採用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算）及有關往期應繳稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣稅及應課稅暫時差額產生，即就財務申報而言的資產及負債的賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦可由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干有限的例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均會確認，惟以將可能有未來應課稅溢利抵銷可動用資產者為限。可支持確認因可扣稅暫時差額產生的遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括將由撥回現有應課稅暫時差額而產生者，惟該等差額必須與相同稅務機關及相同納稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預期撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可轉回或結轉的期間撥回。該標準適用於釐定現有應課稅暫時差額可否支持確認未動用稅項虧損及抵免所產生遞延稅項資產，即該等差額倘與相同稅務機關及相同納稅實體有關時將予以計入，並預期於稅項虧損或抵免可予動用的一段期間或多段期間撥回。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初步確認（前提是其不屬於業務合併的一部分）所產生的暫時差額，以及有關於附屬公司投資的暫時差額，惟如屬應課稅差額，則僅指貴集團能控制撥回的時間且在可預見未來不大可能撥回的差額，或如屬可扣稅差額，則僅指很可能在未來撥回的差額。

已確認的遞延稅項金額乃按照資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，使用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債不予貼現。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用有關稅務利益時作扣減。若可能存在足夠應課稅溢利供動用，則任何該等扣減將被撥回。

當派發股息的負債被確認，分派相關股息產生的額外所得稅亦獲確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘與其變動將各自分開列示，且不予對銷。倘貴集團有依法強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且符合下列額外條件，則即期稅項資產可抵銷即期稅項負債，而遞延稅項資產則可抵銷遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產及負債，貴集團擬按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，則該等資產及負債須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體，在預期將清償或收回大額遞延稅項負債或資產的各個未來期間，擬按淨額基準或同時變現及清償的方式變現即期稅項資產與清償即期稅項負債。

**(s) 撥備、或然負債**

當貴集團因過往事件而須承擔法律或推定責任可能會導致需要經濟利益流出以清償責任，且有關金額能可靠估計，則確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則有關撥備按清償責任的預期開支的現值列賬。

倘不大可能需要經濟利益流出，或相關金額未能可靠估計，則須披露有關責任為或然負債，惟經濟利益流出的機會微乎其微則除外。當潛在責任僅須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定存在與否時，則該等責任亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的機會微乎其微則除外。

**(t) 收入及其他收入**

當於 貴集團業務的一般過程中銷售貨物、提供服務或其他人士根據租約使用 貴集團的資產產生收入時， 貴集團將有關收入分類為收入。

收入於產品或服務的控制權轉移予客戶或承租人有權使用資產時按 貴集團預期有權收取的承諾代價金額（不包括代表第三方收取的該等款項）確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何商業折扣。

倘合約載有向客戶提供重大融資福利超過12個月的融資部分，收入按應收款項的現值計量，並採用將於與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率進行貼現，而利息收入則按實際利率法單獨應計。倘合約載有向 貴集團提供重大融資福利的融資部分，則根據合約確認的收入包括採用實際利率法就合同負債應計的利息開支。 貴集團利用國際財務報告準則第15號第63段的實際權宜方法，且在融資期間為12個月或以下的情況下不就重大融資部分的任何影響調整代價。

有關 貴集團收入及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

**(i) 物業管理服務及商業運營服務**

就與物業管理服務及商業運營服務有關的管理服務而言， 貴集團根據已完成的履約價值每月按有權開具發票的金額確認收入。

就來自包幹制管理物業的物業管理服務收入而言， 貴集團作為委託人，有權按已收或應收的物業管理服務費價值收取收入。就來自酬金制管理物業的物業管理服務收入而言， 貴集團作為業主代理，有權按預先訂明百分比或業主應支付的固定金額的物業管理服務費收取收入。

**(ii) 非業主增值服務**

增值服務主要包括初步規劃及交付前檢驗服務、交付後質保服務以及於已提供相關服務時確認的為物業開發商量身定制的其他定制服務。

倘合約涉及提供多種服務，則交易價格根據其相對獨立售價分配予各項履約責任。倘不能直接觀察獨立售價，則視乎可觀察資料的可用性，根據預期成本加費率或經調整市場評估方法進行估計。

**(iii) 經營租賃的租金收入**

根據經營租賃應收的租金收入於租期所涵蓋的期間以等額分期方式在損益確認，惟有另一基準更能代表使用租賃資產產生利益的模式則除外。已授出的租賃優惠於損益確認為應收租賃付款總淨額的一部分。並非取決於指數或比率的可變租賃付款於賺取租金的會計期間確認為收入。



(iv) 商品銷售

收益於客戶擁有及接受商品時確認。

(v) 利息收入

利息收入於產生時採用實際利率法確認。就按攤銷成本計量且並無信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的賬面總值。就信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的攤銷成本（即賬面總值減虧損撥備）（參閱附註2(j)）。

(vi) 政府補助

政府補助於合理確定將會收取且 貴集團符合隨附條件時初步在財務狀況表內確認。有關補償 貴集團開支的補助於有關開支產生期間按有系統基準在損益確認為收入。有關補償 貴集團資產成本的補助初步確認為遞延收入，並於資產的可使用年期以於其他收入確認的方式按直線法於損益內攤銷。

(u) 借款成本

收購、建設或生產一項資產（需要相當長時間準備方可作擬定用途或銷售）直接應佔的借款成本資本化為該項資產成本的一部分。其他借款成本於產生期間支銷。

當有關合資格資產產生開支、產生借款成本及正在準備資產作擬定用途或銷售所需的活動時，開始將借款成本資本化為該項合資格資產成本的一部分。當準備將合資格資產作擬定用途或銷售所需的絕大部分活動中止或完成時，將會暫停或終止資本化借款成本。

(v) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該名人士或該名人士的直系親屬與 貴集團有關聯：

- (i) 對 貴集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員。

(b) 如一間實體符合以下任何條件，即與 貴集團有關聯：

- (i) 實體與 貴集團屬同一集團的成員公司（即每一間母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯）。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為某集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業）。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為 貴集團或與 貴集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)內所識別人士控制或共同控制。

- (vii) (a)(i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的直系親屬為可預期於該名人士與實體進行的交易中發揮影響力或受其影響的該等親屬。

#### (w) 分部報告

經營分部及於歷史財務資料呈報的各分部項目金額按就向 貴集團不同業務及地理位置分配資源及評估其表現而定期向 貴集團最高級行政管理人員提供的財務資料確定。

就財務報告而言，除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法及監管環境的性質方面相似，否則個別重大經營分部不會進行綜合。非個別重大的經營分部倘符合上述大部分標準，則可進行綜合。

### 3 會計判斷及估計

貴集團根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下相信對未來事件屬合理的預測)持續對估計及判斷作出評估。

編製歷史財務資料的估計不確定性因素的主要來源如下：

#### (i) 應收款項的預期信貸虧損

貿易及其他應收款項的信貸虧損乃根據有關預期信貸虧損率的風險的假設釐定。貴集團於作出該等假設及選擇預期信貸虧損計算輸入數據時，根據 貴集團往績、現行市況及於各報告期末之前瞻性估計作出判斷。有關所採用主要假設及輸入數據的詳情，請參閱附註26(a)。該等假設及估計的變動會嚴重影響評估結果且須於未來期間作出額外虧損撥備。

#### (ii) 投資物業估值

投資物業乃基於獨立專業估值師行計及交易價格的市場證明及(如適用)具潛在可復歸收入的租金收入後進行的估值按公平值列賬。

在釐定公平值時，估值師已計及各報告期末的市況或(如適用)所涉及的估值方法。該估值方法涉及(其中包括)若干估算(包括同一地點及狀況的可比較物業的市價、現行市場租金、適當的貼現率及預期未來市場租金)。管理層於依賴估值報告時已行使判斷，並信納該估值方法反映各報告期末當時市況。

#### (iii) 僱員獲授股份的公平值

與僱員的權益結付交易成本經參考獲授當日 貴公司股權的公平值計量。公平值乃由一名外部估值師使用貼現現金流量法釐定，以確定 貴公司相應權益的公平值。於釐定公平值時，主要假設(如貼現率及現金流量預測)乃由 貴集團按最佳估計釐定。該等假設及估計變動可能對就僱員獲授股份確認的成本產生重大影響。



附錄一

會計師報告

4 收入及分部報告

(a) 收入

貴集團的主要活動為物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及民生服務。

(i) 收入分列

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>收入類型</b>			
國際財務報告準則第15號範圍內的			
客戶合約收入			
— 隨時間 .....	233,658	346,158	475,405
— 某一時間點 .....	16,989	25,947	98,311
其他來源收入			
— 投資物業租金收入 .....	7,317	8,438	14,547
總計 .....	<u>257,964</u>	<u>380,543</u>	<u>588,263</u>

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>服務類型</b>			
— 物業管理服務 .....	116,433	140,708	189,724
— 非業主增值服務 .....	50,862	128,402	168,335
— 商業運營服務 .....	62,373	72,571	112,956
— 民生服務 .....	28,296	38,862	117,248
總計 .....	<u>257,964</u>	<u>380,543</u>	<u>588,263</u>

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，來自新希望集團有限公司及其附屬公司的收入分別佔 貴集團收入的17.6%、28.6%及30.2%。除新希望集團有限公司及其附屬公司外，貴集團的客戶群多元化且於有關期間內概無客戶貢獻 貴集團10%或以上收入。

**(ii) 預期於日後確認的來自於報告日期存在的客戶合約的收入**

就物業管理服務、非業主增值服務及商業運營服務而言，貴集團可於按月提供服務時確認收入，並確認貴集團有權就其開具發票且與已完成的履約價值直接對應的收入。貴集團已選擇採用實際權宜法，不披露此類合約的剩餘履約責任。

就民生服務而言，於各報告期末並無重大的未履約責任。

**(b) 分部報告**

貴集團按部門管理其業務，部門由不同的業務線組建。貴集團以符合就資源分配及表現評估向貴集團最高級行政管理人員進行內部報告的方式呈列分部資料。釐定經營分部的分部收入及分部業績所應用的會計政策與上文附註2所述貴集團的會計政策相同。分部業績指各分部賺取的利潤，惟並無分配中央行政成本。主要經營決策者（「主要經營決策者」）認為，貴集團有四個經營及可呈報分部（乃基於內部組織及呈報結構劃分），乃貴集團組織的基準。

貴集團的經營及可呈報分部如下：

- 物業管理服務：此分部為住宅物業、商務物業及其他類別非住宅物業提供物業管理服務。
- 非業主增值服務：此分部提供非業主增值服務，包括初步規劃、設計諮詢及交付前服務以及案場管理。
- 商業運營服務：此分部提供市場研究及定位及租戶招攬服務以及商業運營服務及商務物業租賃。
- 民生服務：此分部提供社區運營服務、社區資產管理服務、線上及線下零售服務及餐飲服務、營銷諮詢服務及社區空間運營服務。

收入及開支乃經參考該等分部產生的銷售額及該等分部產生的開支或另行來自該等分部應佔資產的折舊或攤銷而分配至可呈報分部。中央行政開支或一個分部向另一個分部提供的協助（包括分享資產及技術專長）並無按各自經營分部計量。

呈報分部溢利所用的計量方式為毛利。

並無呈列分部資產及分部負債的分析，因為該等資料並非定期提供予主要經營決策者以供審閱。

附錄一

會計師報告

下表為按經營及可呈報分部呈列的 貴集團收入及業績分析：

	物業 管理服務 人民幣千元	非業主 增值服務 人民幣千元	商業 運營服務 人民幣千元	民生 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2018年12月31日止年度</b>					
分部收入.....	116,433	50,862	62,373	28,296	257,964
分部毛利.....	29,532	18,241	46,999	15,157	109,929
中央行政成本.....					(58,144)
除稅前溢利.....					<u>51,785</u>
	物業 管理服務 人民幣千元	非業主 增值服務 人民幣千元	商業 運營服務 人民幣千元	民生 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2019年12月31日止年度</b>					
分部收入.....	140,708	128,402	72,571	38,862	380,543
分部毛利.....	38,115	54,039	44,577	22,773	159,504
中央行政成本.....					(82,347)
除稅前溢利.....					<u>77,157</u>
	物業 管理服務 人民幣千元	非業主 增值服務 人民幣千元	商業 運營服務 人民幣千元	民生 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2020年12月31日止年度</b>					
分部收入.....	189,724	168,335	112,956	117,248	588,263
分部毛利.....	59,208	73,656	61,866	52,642	247,372
中央行政成本.....					(114,774)
除稅前溢利.....					<u>132,598</u>

附錄一

會計師報告

5 其他(虧損)/收入淨額

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
出售附屬公司收益 . . . . .	(i)	1,853	-	3,007
政府補助 . . . . .	(ii)	161	728	2,259
投資物業估值(虧損)/收益 . . . . .		(5,292)	2,803	926
處置物業、廠房及設備虧損淨額 . . . . .		(2)	(56)	(29)
其他 . . . . .		2,097	3,647	4,095
總計 . . . . .		<u>(1,183)</u>	<u>7,122</u>	<u>10,258</u>

附註：

(i) 於2020年12月，貴集團以代價人民幣1元將溫州希望小鎮企業管理有限公司的所有股權出售予關聯方，獲得淨收益人民幣3,007,000元。

於2018年4月，貴集團以代價人民幣1元出售於呼浩特新希望物業服務有限責任公司的所有股權予第三方，獲得淨收益人民幣1,853,000元。

(ii) 政府補助指多個中國部門發放的補貼。該等補貼並無附帶任何未達成條件或未來責任。

6 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除下列各項後計算：

(a) 財務成本淨額

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他金融機構現金利息收入 . . . . .	1,508	1,404	978
來自關聯方的利息收入 . . . . .	-	43,106	41,547
對關聯方的利息開支 . . . . .	-	(45,693)	(43,445)
租賃負債利息 . . . . .	(1,120)	(948)	(1,334)
其他 . . . . .	(701)	(914)	(451)
總計 . . . . .	<u>313</u>	<u>3,045</u>	<u>2,705</u>

附錄一

會計師報告

(b) 員工成本

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、工資及其他福利 .....	101,156	185,720	250,946
界定供款退休計劃供款 .....	9,388	12,550	5,369
以股份為基礎付款 (附註23) .....	12,994	—	—
總計 .....	<u>123,538</u>	<u>198,270</u>	<u>256,315</u>

貴集團在中國的附屬公司的僱員須參與當地市政府管理及營運的界定供款退休計劃。貴集團在中國的附屬公司按當地市政府同意的平均僱員薪金的一定比例向該計劃供款，以為僱員的退休福利提供資金。於2020年，為減輕COVID-19大流行病對企業造成的影響，中國許多地區政府已逐步減免社會保險供款。

除上述供款外，貴集團並無支付其他退休福利的其他重大責任。

(c) 其他項目

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
無形資產攤銷 (附註13) .....	491	702	784
物業、廠房及設備折舊費用 (附註12) .....	2,527	3,502	7,025
金融資產預期信貸虧損 .....	294	1,412	251
核數師酬金 .....			
— 法定審計服務 .....	145	143	150
[編纂] .....	[編纂]	[編纂]	[編纂]
短期租賃有關開支 .....	993	720	1,859

附錄一

會計師報告

7 合併損益及其他全面收入表中的所得稅

(a) 合併損益及其他全面收入表中的稅項指：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅			
年內撥備.....	12,114	15,584	23,756
遞延稅項			
暫時差異的產生及撥回.....	(1,387)	(2,468)	(928)
	<u>10,727</u>	<u>13,116</u>	<u>22,828</u>

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利.....	51,785	77,157	132,598
除稅前溢利的名義稅項，按於有關			
司法權區溢利的適用稅率計算(附註(i))...	12,946	19,289	33,149
中國優惠稅的影響(附註(ii)及(iii)).....	(608)	(6,458)	(9,997)
非應課稅收入的影響.....	(22)	(163)	(75)
不可扣稅開支的影響.....	71	219	221
動用未確認遞延稅項資產的稅項虧損的影響..	(1,878)	(338)	(807)
未獲確認稅項虧損的影響.....	218	567	337
實際稅項開支.....	<u>10,727</u>	<u>13,116</u>	<u>22,828</u>

附註：

- (i) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的中國企業所得稅撥備乃按年內估計應課稅溢利的25%計算。
- (ii) 根據《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》(財稅[2011]58號)及《關於深入實施西部大開發戰略有關企業所得稅問題的公告》(公告[2012]12號)，貴集團若干附屬公司為在特定西部地區從事國家鼓勵行業的企業，於2030年12月31日前按15%的優惠所得稅稅率繳稅。
- (iii) 若干附屬公司已獲認可為小型微利企業(「小型微利企業」)。合資格附屬公司於若干年內按5%或10%的優惠所得稅稅率繳稅。

8 董事酬金

就於本報告日期的董事而言，其於有關期間的酬金如下：

董事姓名	截至2018年12月31日止年度					
	董事袍金	基本薪金 及津貼	酌情花紅	以股份為 基礎酬金	退休福利 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事						
武敏 .....	-	-	-	2,469	-	2,469
陳靜 .....	-	266	350	3,119	6	3,741
非執行董事						
張明貴 .....	-	-	-	4,158	-	4,158
姜孟軍 .....	-	-	-	1,624	-	1,624
董李 .....	-	-	-	-	-	-
黃坤 .....	-	-	-	1,624	-	1,624
	-	266	350	12,994	6	13,616
截至2019年12月31日止年度						
董事姓名	董事袍金	基本薪金 及津貼	酌情花紅	以股份為 基礎酬金	退休福利 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事						
武敏 .....	-	-	-	-	-	-
陳靜 .....	-	678	951	-	14	1,643
非執行董事						
張明貴 .....	-	-	-	-	-	-
姜孟軍 .....	-	-	-	-	-	-
董李 .....	-	-	-	-	-	-
黃坤 .....	-	-	-	-	-	-
	-	678	951	-	14	1,643

附錄一

會計師報告

截至2020年12月31日止年度

	董事袍金	基本薪金 及津貼	酌情花紅	以股份為 基礎酬金	退休福利 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>董事姓名</b>						
<b>執行董事</b>						
武敏 .....	-	-	-	-	-	-
陳靜 .....	-	693	1,200	-	14	1,907
<b>非執行董事</b>						
張明貴 .....	-	-	-	-	-	-
姜孟軍 .....	-	-	-	-	-	-
董李 .....	-	-	-	-	-	-
黃坤 .....	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	693	1,200	-	14	1,907

陳靜女士於2020年11月5日獲委任為 貴公司董事。所有其他董事於2020年12月29日獲 貴公司委任。上文所示酬金包括於有關期間彼等以 貴集團僱員的身份自 貴集團收取的薪酬。

於有關期間， 貴集團概無向董事支付酬金，作為加入 貴集團或於加入 貴集團後的獎勵或作為離職補償。於有關期間， 貴集團概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

9 最高薪酬人士

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，五大最高薪酬人士中，有5名、1名及1名為董事，其酬金於上文附註8披露。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，其餘人士的酬金總額如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他酬金 .....	-	1,718	1,841
酌情花紅 .....	-	1,478	1,360
以股份為基礎酬金 .....	-	-	-
退休計劃供款 .....	-	66	58
	-	3,262	3,259

上述最高薪酬人士的酬金處於以下範圍：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
零至1,000,000港元 .....	-	2	3
1,000,001港元至1,500,000港元 .....	-	2	1



10 每股盈利

概無呈列每股盈利資料，乃由於重組及採用附註1所披露基準編製 貴集團於有關期間的財務資料，故載入該資料就本報告而言並無意義。

11 投資物業

	租賃物業 –		總計
	自有	使用權資產	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
公平值			
於2018年1月1日 .....	–	26,542	26,542
添置 .....	8,220	–	8,220
公平值變動 .....	–	(5,292)	(5,292)
於2018年12月31日 .....	8,220	21,250	29,470
公平值變動 .....	4,661	(1,858)	2,803
於2019年12月31日 .....	12,881	19,392	32,273
添置 .....	–	38,481	38,481
公平值變動 .....	410	516	926
於2020年12月31日 .....	<u>13,291</u>	<u>58,389</u>	<u>71,680</u>

(a) 使用權資產

於有關期間， 貴集團自業主租賃位於中國昆明及溫州的若干商務物業並通過經營租賃分租予租戶以賺取租金收入。租賃的使用權資產已予確定，以符合投資物業的定義。

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 物業公平值

下表呈列 貴集團於報告期末按經常性基準分三級公平值層級（定義見國際財務報告準則第13號公平值計量）計量的物業公平值。公平值計量分類的級別是根據可觀察性和估值技術中使用的輸入值的重要性確定的，如下所示：

- 第1級估值：僅使用第1級輸入值計量的公平值，即活躍的市場中相同資產或負債在計量日的未調整報價
- 第2級估值：使用第2級輸入值計量的公平值，即不符合第1級的可觀察輸入值，並且未使用重大的不可觀察輸入值。不可觀察的輸入值是無法獲得市場數據的輸入值
- 第3級估值：使用重大不可觀察輸入值計量的公平值

		於12月31日 的公平值	於12月31日 的公平值	於12月31日 的公平值
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
位於中國的投資物業 .....	第3級	29,470	32,273	71,680

於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，在第1級與第2級之間並無出現公平值轉移，亦無任何公平值轉入第3級或自第3級轉出。 貴集團的政策為於報告期末確認該期間內在各級公平值層級之間出現的轉移。

貴集團全部投資物業已於2018年、2019年及2020年12月31日重新估值。於2018年、2019年及2020年12月31日的估值由最近於估值物業的位置及類別方面擁有經驗的獨立公司四川德正資產評估有限公司進行。 貴集團管理層已與測量師討論有關估值假設及估值方法。

下表提供有關如何釐定該等投資物業公平值的資料（具體指所用的估值方法及輸入值）。

	估值方法	不可觀察輸入值	範圍
投資物業			
— 停車場 .....	市場法	市場交易價	每平方米市價： 2019年12月31日： 人民幣1,540元至人民幣2,830元 2020年12月31日： 人民幣1,543元至人民幣2,983元
— 零售店 .....	收入法	資本化率	資本化率： 2018年12月31日：6% 2019年12月31日：6% 2020年12月31日：6%

投資物業的公平值基於收入法或市場法釐定。根據收入法，投資物業的公平值根據資本化率、單位租金及剩餘租期估計。單位租金主要參照現有租賃的租金。根據市場法，公平值乃根據具有相似地點、交通、樓齡、質素、面積及其他特徵的物業的可資比較交易估計。

附錄一

會計師報告

(c) 經營租賃

貴集團根據經營租賃出租投資物業。租賃一般初步為期2至10年，並有權選擇於該日後重續租約，所有條款重新磋商。租賃付款通常每年增加以反映市場租金。

於報告日期，經營租賃項下的未貼現租賃付款將可由 貴集團於以下未來期間收取：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內 .....	9,717	10,828	25,078
1年後但於2年內.....	9,287	10,443	21,721
2年後但於3年內.....	8,935	4,621	19,686
3年後但於4年內.....	3,589	2,193	19,051
4年後但於5年內.....	1,218	1,516	1,270
其他年數.....	5,486	4,351	3,216
	<u>38,232</u>	<u>33,952</u>	<u>90,022</u>

12 物業、廠房及設備

	汽車	辦公室及 其他設備	傢具及 固定裝置	使用權資產 － 租賃物業	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
成本：					
於2018年1月1日 .....	675	6,199	796	2,523	10,193
添置 .....	3	2,346	1,330	–	3,679
處置 .....	–	(78)	–	–	(78)
於2018年12月31日 .....	678	8,467	2,126	2,523	13,794
添置 .....	190	2,318	3,740	2,368	8,616
處置 .....	–	(653)	–	–	(653)
於2019年12月31日 .....	868	10,132	5,866	4,891	21,757
添置 .....	331	3,051	5,533	3,242	12,157
處置 .....	–	(1,516)	–	–	(1,516)
於2020年12月31日 .....	1,199	11,667	11,399	8,133	32,398

附錄一

會計師報告

	汽車	辦公室及 其他設備	傢具及 固定裝置	使用權資產 －租賃物業	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
<b>累計折舊：</b>					
於2018年1月1日 .....	(458)	(3,449)	-	-	(3,907)
年內支出.....	(81)	(1,204)	(811)	(431)	(2,527)
處置時撥回.....	-	76	-	-	76
於2018年12月31日 .....	(539)	(4,577)	(811)	(431)	(6,358)
年內支出.....	(73)	(1,710)	(833)	(886)	(3,502)
處置時撥回.....	-	569	-	-	569
於2019年12月31日 .....	(612)	(5,718)	(1,644)	(1,317)	(9,291)
年內支出.....	(212)	(1,439)	(2,943)	(2,431)	(7,025)
處置時撥回.....	-	1,016	-	-	1,016
於2020年12月31日 .....	(824)	(6,141)	(4,587)	(3,748)	(15,300)
<b>賬面值：</b>					
於2020年12月31日 .....	375	5,526	6,812	4,385	17,098
於2019年12月31日 .....	256	4,414	4,222	3,574	12,466
於2018年12月31日 .....	139	3,890	1,315	2,092	7,436

租賃的現金流出總額及租賃負債的到期情況分析的詳情分別載於附註17(c)及21。

13 無形資產

	軟件
	人民幣千元
<b>成本：</b>	
於2018年1月1日 .....	3,430
購入 .....	1,081
於2018年12月31日 .....	4,511
購入 .....	1,272
於2019年12月31日 .....	5,783
購入 .....	2,547
於2020年12月31日 .....	8,330

附錄一

會計師報告

	軟件
	人民幣千元
累計攤銷：	
於2018年1月1日 .....	(554)
年內支出.....	(491)
於2018年12月31日 .....	(1,045)
年內支出.....	(702)
於2019年12月31日 .....	(1,747)
年內支出.....	(784)
於2020年12月31日 .....	(2,531)
賬面淨值：	
於2020年12月31日 .....	5,799
於2019年12月31日 .....	4,036
於2018年12月31日 .....	3,466

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，計入合併損益及其他全面收入表中「行政開支」的年內攤銷支出分別為人民幣491,000元、人民幣640,000元及人民幣640,000元及計入「銷售成本」的年內攤銷支出分別為零、人民幣62,000元及人民幣144,000元。

14 於聯營公司的權益

於聯營公司的權益指 貴集團於未上市企業實體成都錦官新城物業管理有限責任公司的20%股權。於2018年、2019年及2020年12月31日，變動指按權益法分佔聯營公司損益減已收股息。

15 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付其他稅項.....	312	1,316	664
預付款項.....	1,680	4,966	10,620
應收租戶及僱員款項 .....	11,236	10,105	10,336
按金 .....	102	464	7,211
其他應收款項.....	8,449	10,667	9,977
減：其他應收款項撥備.....	(289)	(865)	(686)
	21,490	26,653	38,122

附錄一

會計師報告

16 貿易應收款項

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯公司貿易款項 .....	33,895	51,489	74,183
應收外來客戶貿易款項 .....	25,786	33,006	90,715
減：貿易應收款項撥備 .....	(528)	(1,365)	(1,795)
	<u>59,153</u>	<u>83,130</u>	<u>163,103</u>

(a) 賬齡分析

截至各報告期末，根據收入確認日期及貿易應收款項減值撥備淨額對貿易應收款項進行的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內 .....	56,036	80,100	161,196
1至2年 .....	2,342	2,097	1,362
2至3年 .....	651	786	427
3至4年 .....	124	147	118
	<u>59,153</u>	<u>83,130</u>	<u>163,103</u>

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。有關貴集團的信貸政策及貿易應收款項產生的信貸風險的進一步詳情載於附註26(a)。

(b) 貿易應收款項減值

於有關期間，貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日 .....	180	528	1,365
已確認預期信貸虧損 .....	348	837	430
於12月31日／9月30日 .....	<u>528</u>	<u>1,365</u>	<u>1,795</u>

附錄一

會計師報告

17 現金及現金等價物以及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等價物包括：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行現金.....	115,721	47,484	111,324
手頭現金.....	112	104	34
其他金融機構存款.....	1,232	1,759	1,256
	<u>117,065</u>	<u>49,347</u>	<u>112,614</u>

(b) 除稅前溢利與經營活動所得現金的對賬：

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利.....		51,785	77,157	132,598
就以下各項作出調整：				
利息收入.....	6	(1,508)	(44,510)	(42,525)
利息開支.....		1,120	46,641	44,779
物業、廠房及設備折舊.....	12	2,527	3,502	7,025
無形資產攤銷.....	13	491	702	784
投資物業估值虧損／(收益)....	5	5,292	(2,803)	(926)
金融資產預期信貸虧損.....		294	1,412	251
處置物業、廠房及設備虧損....	5	2	56	29
出售附屬公司收益.....	5	(1,853)	-	(3,007)
分佔溢利減聯營公司虧損.....		(55)	(616)	(499)
以股份為基礎的付款.....		12,994	-	-
營運資金變動：				
存貨減少／(增加).....		-	40	(256)
貿易及其他應收款項增加.....		(42,684)	(32,412)	(87,269)
合同負債增加.....		22,951	24,935	69,243
貿易及其他應付款項增加.....		22,815	50,939	61,157
經營活動所得現金.....		<u>74,171</u>	<u>125,043</u>	<u>181,384</u>

附錄一

會計師報告

(c) 融資活動所產生的負債對賬

下表詳細列出 貴集團融資活動所產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債指其現金流量已經或未來現金流量將在 貴集團的合併現金流量表中分類為融資活動所產生現金流量的負債。

	長期借款	租賃負債	合計
	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元
於2018年1月1日 .....	-	26,409	26,409
融資現金流量變動：			
已付租金的資本部分 .....	-	(4,827)	(4,827)
已付租金的利息部分 .....	-	(1,026)	(1,026)
融資現金流量變動總額 .....	-	(5,853)	(5,853)
利息開支 .....	-	1,120	1,120
於2018年12月31日及2019年1月1日 .....	-	21,676	21,676
融資現金流量變動：			
長期借款所得款項 .....	600,000	-	600,000
長期借款付款 .....	(26,860)	-	(26,860)
已付利息 .....	(34,638)	-	(34,638)
已付租金的資本部分 .....	-	(6,725)	(6,725)
已付租金的利息部分 .....	-	(869)	(869)
融資現金流量變動總額 .....	538,502	(7,594)	530,908
年內訂立新租約導致租賃負債增加 .....	-	3,631	3,631
利息開支 .....	45,693	948	46,641
於2019年12月31日及2020年1月1日 .....	584,195	18,661	602,856
融資現金流量變動：			
長期借款付款 .....	(50,120)	-	(50,120)
已付利息 .....	(45,099)	-	(45,099)
已付租金的資本部分 .....	-	(7,448)	(7,448)
已付租金的利息部分 .....	-	(802)	(802)
融資現金流量變動總額 .....	(95,219)	(8,250)	(103,469)
以應收關聯公司款項抵銷 .....	(532,421)	-	(532,421)
年內訂立新租約導致租賃負債增加 .....	-	41,854	41,854
利息開支 .....	43,445	1,334	44,779
於2020年12月31日 .....	-	53,599	53,599



附錄一

會計師報告

18 貿易應付款項

截至各有關期間末，貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內 .....	16,294	22,272	42,707
1至2年 .....	497	1,353	152
2至3年 .....	1,337	108	80
3年以上 .....	—	719	714
	<u>18,128</u>	<u>24,452</u>	<u>43,653</u>

19 其他應付款項及應計費用

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付稅項及支出 .....	4,850	9,953	14,812
應計薪資及其他福利 .....	12,175	40,757	23,065
按金 .....	42,187	48,804	72,132
代表住戶／租戶收取的款項 .....	24,651	29,332	54,757
其他應付款項及應計費用 .....	2,791	4,791	7,409
	<u>86,654</u>	<u>133,637</u>	<u>172,175</u>

預期所有貿易及其他應付款項(包括應付關聯方款項)將按要求結付或償還。

20 合同負債

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
履約預付款			
— 關聯公司 .....	639	10,077	7,027
— 外部客戶 .....	66,170	78,543	154,679
	<u>66,809</u>	<u>88,620</u>	<u>161,706</u>

附錄一

會計師報告

合同負債的變動如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的結餘.....	49,677	66,809	88,620
年初已計入合同負債結餘的已確認收入.....	(43,687)	(64,711)	(80,259)
已收現金增加.....	<u>60,819</u>	<u>86,522</u>	<u>153,345</u>
於12月31日的結餘.....	<u><u>66,809</u></u>	<u><u>88,620</u></u>	<u><u>161,706</u></u>

貴集團已於提供該等服務前收取按金。這將於合約開始時產生合同負債，直至就該項目確認的收入超過按金金額為止。

於2018年、2019年及2020年12月31日，預計於超過一年後確認為收入的合同負債金額分別為人民幣2,098,000元、人民幣8,361,000元及人民幣8,124,000元。

21 租賃負債

	於12月31日					
	2018年		2019年		2020年	
	最低租賃 付款現值	最低租賃 付款總額	最低租賃 付款現值	最低租賃 付款總額	最低租賃 付款現值	最低租賃 付款總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內.....	<u>5,160</u>	<u>6,078</u>	<u>6,215</u>	<u>6,967</u>	<u>7,245</u>	<u>7,844</u>
超過1年但於2年內.....	5,368	6,034	6,285	6,739	7,103	7,335
超過2年但於5年內.....	<u>11,148</u>	<u>11,712</u>	<u>6,161</u>	<u>6,322</u>	<u>39,251</u>	<u>46,491</u>
	<u>16,516</u>	<u>17,746</u>	<u>12,446</u>	<u>13,061</u>	<u>46,354</u>	<u>53,826</u>
	<u><u>21,676</u></u>	<u>23,824</u>	<u><u>18,661</u></u>	<u>20,028</u>	<u><u>53,599</u></u>	<u>61,670</u>
減：未來利息開支總額...		<u>(2,148)</u>		<u>(1,367)</u>		<u>(8,071)</u>
租賃負債現值.....		<u><u>21,676</u></u>		<u><u>18,661</u></u>		<u><u>53,599</u></u>

22 長期借款

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產支持證券(「ABS」)相關借款 .....	-	584,195	-
	<u>-</u>	<u>584,195</u>	<u>-</u>
	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
ABS相關借款的即期部分 .....	-	75,085	-
ABS相關借款的非即期部分 .....	-	509,110	-
	<u>-</u>	<u>584,195</u>	<u>-</u>

於2019年3月，直接母公司新希望房地產開發向新希望物業服務提供人民幣600百萬元的貸款，期限為九年及年利率為8%。新希望房地產開發其後透過向ABS轉讓上述應收貸款與中信証券股份有限公司簽訂ABS安排。貴集團向ABS質押貿易應收款項及未來年度收取貴集團若干在管物業管理費的權利。於2019年5月21日，ABS正式確立，其總面值為人民幣600百萬元，期限為九年。就ABS而言，貴集團已按相同的本金額及利率向新希望房地產開發提供貸款。

截至2019年及2020年12月31日止年度，貴集團已分別償還ABS相關借款的本金人民幣26.9百萬元及人民幣61.7百萬元。

於2020年12月16日，新希望房地產開發向其他ABS持有人購買所有ABS，並成為唯一的ABS持有人。新希望房地產開發其後於2020年12月28日提前終止ABS。根據新希望房地產開發與貴集團於2020年12月29日訂立的債務補償協議，貴集團的其餘長期借款被應收新希望房地產開發的其他應收款項的相同金額抵銷。因此，截至2020年12月30日，上述貴集團收取若干物業的管理費的未來權利質押已相應解除。

23 以股權結算以股份為基礎的交易

根據日期為2018年10月8日的董事會決議案，一項股份激勵計劃(「股份激勵計劃」)已獲批准，據此，新希望物業服務於2018年10月按認購價人民幣7,357,000元(「認購價」)向若干主要管理人員授予購股權以認購其6.2%股權(「激勵股份」)。於截至2018年及2019年12月31日止年度，概無激勵股份獲承授人認購。認購激勵股份的購股權已於2020年12月由承授人悉數行使。

認購激勵股份的購股權並無歸屬條件。授予接收人購股權認購激勵股份的公平值已於授出日期在合併全面收入表中確認為開支。截至2018年12月31日止年度，貴公司已在與股份激勵計劃有關的合併損益及其他全面收入表中確認僱員福利開支人民幣12,994,000元。

## 附錄一

## 會計師報告

已授出的購股權公平值乃經參考激勵股份的公平值及認購價計量。激勵股份的公平值乃於授出日期使用已貼現現金流法計量。主要假設的最佳估算（如貼現率及未來表現預測）須由管理層釐定。根據股份激勵計劃釐定激勵股份的公平值所使用的主要假設載列如下：

主要假設	
無風險利率 .....	3.27%
風險溢價 .....	6.74%
貼現率 .....	12.67%

### 24 合併財務狀況表內的所得稅

#### (a) 合併財務狀況表內的即期稅項指：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國企業所得稅			
於1月1日 .....	4,419	1,100	4,604
扣自損益 (附註7) .....	12,114	15,584	23,756
年內付款 .....	(15,433)	(12,080)	(16,186)
於12月31日 .....	<u>1,100</u>	<u>4,604</u>	<u>12,174</u>

#### (b) 已確認的遞延稅項資產及負債：

##### (i) 遞延稅項資產及負債各個部分的變動

於合併財務狀況表內確認的遞延稅項（資產）／負債的組成部分，以及於有關期間的變動如下：

	信貸虧損撥備	投資物業重估	累計稅項虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項來源：				
於2018年1月1日 .....	(75)	-	-	(75)
計入損益 .....	(64)	(1,323)	-	(1,387)
於2018年12月31日及				
2019年1月1日 .....	(139)	(1,323)	-	(1,462)
(計入)／扣自損益 .....	(266)	420	(2,622)	(2,468)
於2019年12月31日及				
2020年1月1日 .....	(405)	(903)	(2,622)	(3,930)
(計入)／扣自損益 .....	(246)	1,375	(2,057)	(928)
於2020年12月31日 .....	<u>(651)</u>	<u>472</u>	<u>(4,679)</u>	<u>(4,858)</u>

附錄一

會計師報告

(ii) 與合併財務狀況表的對賬

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在合併財務狀況表中確認的 遞延稅項資產 .....	1,462	4,629	7,386
在合併財務狀況表中確認的 遞延稅項負債 .....	—	(699)	(2,528)
	<u>1,462</u>	<u>3,930</u>	<u>4,858</u>

(c) 未確認的遞延稅項資產

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未確認的稅項虧損 .....	<u>2,857</u>	<u>4,012</u>	<u>2,134</u>

根據附註2(r)所載的會計政策，截至2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團尚未就累計稅項虧損人民幣2,857,000元、人民幣4,012,000元及人民幣2,134,000元確認遞延稅項資產，此乃由於在相關稅務司法權區及實體中不太可能獲得可用於抵銷虧損的未來應課稅溢利。

根據中國的相關法律法規，於報告期末的未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2021年 .....	614	61	61
2022年 .....	797	533	356
2023年 .....	1,446	1,040	84
2024年 .....	—	2,378	285
2025年 .....	—	—	1,348
	<u>2,857</u>	<u>4,012</u>	<u>2,134</u>

(d) 未確認的遞延稅項負債

根據中國企業所得稅法及其實施規則，就自2008年1月1日起賺取的溢利而言，除非通過稅收協定或安排予以減免，否則非中國公司居民應收中國企業的股息須按10%的稅率繳納預扣稅。

就截至2020年12月31日的其他可分配儲備及保留盈利而言，由於貴集團控制該等附屬公司的股息政策，並已確定不大可能於可預見將來分配該等溢利，故於2020年12月31日並無確認任何遞延稅項負債。

## 25 資本、儲備、股息及非控股權益

### (a) 權益構成變動

貴集團合併權益中各個部分的期初及期末餘額之間的對賬載於合併權益變動表中。

### (b) 股本

貴公司於2020年11月5日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至註冊成立日期，其法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。於註冊成立後，一股股份獲配發及發行予貴公司的一名股東。同日，貴公司進一步向其一名股東配發及發行99股每股面值0.01港元的股份，其詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構」一節。

於2021年1月8日，8,980股、620股及300股每股面值0.01港元的股份獲配發及發行予貴公司股東，其詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構」一節。

### (c) 股息

貴公司自註冊成立起未曾宣派股息。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，新希望物業服務集團有限公司已分別向股東宣派及全額支付股息零、人民幣8,464,000元及人民幣315,713,000元。

### (d) 儲備的性質及用途

#### (i) 股份溢價

股份溢價指代價與貴公司已發行及繳足股份的面值之間的差額。

#### (ii) 資本儲備

就歷史財務資料而言，資本儲備結餘指：

- 新希望物業服務的實收資本、資本溢價及其他資本儲備於相應日期的總金額；及
- 如附註23及附註2(q)(ii)所載，就認購激勵股份向相關管理人員收取的現金代價。

#### (iii) 法定盈餘儲備

就歷史財務資料而言，法定盈餘儲備指新希望物業服務集團有限公司的法定盈餘儲備。

法定盈餘儲備乃依據中國相關的規則及法規以及於中國註冊成立的公司的組織章程細則建立，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。該儲備的轉撥須於向股權持有人分派股息前作出。

就有關實體而言，該儲備可用於抵銷累計虧損或增加股本，但不得分派（清盤時除外）。

(e) 資本管理

貴集團管理資本之主要目的是透過為產品及服務釐定與風險水平相符的價格及確保能以合理成本取得融資，保障貴集團有能力持續經營，從而為股東持續帶來回報，並惠及其他持份者。於整個有關期間，貴集團的整體策略保持不變。

貴集團主動定期審閱及管理其資本架構，以便在較高股東回報可能伴隨之較高借貸水平與穩健的資本狀況帶來的優勢及安全之間取得平衡，並依照經濟狀況的變化對資本架構作出調整。

貴公司及其附屬公司毋須遵守外部施加的資本規定。

26 金融工具的財務風險管理

貴集團在日常業務過程中面臨信貸、流動資金及利率風險。

貴集團面臨的該等風險及貴集團用於管理該等風險的財務風險管理政策及慣例載述如下。

(a) 信貸風險

信貸風險指對手方不履行合約責任而導致貴集團承受財務虧損的風險。貴集團的信貸風險主要來自銀行現金、貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項以及應收關聯方款項。貴集團所承受的來自現金及現金等價物的信貸風險有限，原因是對手方為貴集團管理層所指定具有良好信譽的銀行及金融機構，就此而言，貴集團認為信貸風險較低。

就應收關聯方款項、應收租戶及員工款項、按金及計入預付款項、按金及其他應收款項的其他應收款項而言，貴集團已評定，根據歷史結算記錄及前瞻性資料，根據12個月預期虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率不大。因此，除已計提虧損撥備人民幣289,000元、人民幣865,000元及人民幣686,000元外，於有關期間並無就該等應收款項確認其他虧損撥備。

就貿易應收款項而言，貴集團根據歷史結算記錄及前瞻性資料按相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。貴集團擁有大量客戶，故並無信貸集中風險。此外，貴集團設有監察程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。貴集團認為服務費收繳率大幅下降時即存在違約事件並估計有關期間的預期信貸虧損率。一般而言，貴集團不會向客戶收取抵押品。

鑑於客戶數目龐大，貴集團並無信貸集中風險。

下表提供有關貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日面臨應收第三方的貿易應收款項的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

	於2018年12月31日		
	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備
	%	人民幣千元	人民幣千元
1年內 .....	0.14%	56,113	(78)
1至2年 .....	1.90%	2,387	(45)
2至3年 .....	9.00%	715	(64)
3至4年 .....	48.30%	241	(116)
4年以上 .....	100.00%	225	(225)
		<u>59,681</u>	<u>(528)</u>

附錄一

會計師報告

於2019年12月31日			
	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備
	%	人民幣千元	人民幣千元
1年內 .....	0.47%	80,498	(399)
1至2年 .....	8.60%	2,295	(197)
2至3年 .....	26.30%	1,066	(280)
3至4年 .....	66.20%	434	(287)
4年以上 .....	100.00%	202	(202)
		<u>84,495</u>	<u>(1,365)</u>

於2020年12月31日			
	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備
	%	人民幣千元	人民幣千元
1年內 .....	0.43%	161,893	(697)
1至2年 .....	14.21%	1,588	(226)
2至3年 .....	38.07%	689	(262)
3至4年 .....	73.88%	452	(334)
4年以上 .....	100.00%	276	(276)
		<u>164,898</u>	<u>(1,795)</u>

預期虧損率乃基於過去兩年的實際虧損經驗計算。該等利率經調整以反映收集歷史數據期間的經濟狀況、當前狀況與 貴集團對應收款項預計年內經濟狀況的意見之間的差異。

(b) 流動資金風險

貴集團內的個別經營實體負責其本身的現金管理，包括現金盈餘的短期投資及為滿足預期現金需求而籌集貸款，惟借款超過若干預定的權限水平時須獲董事會批准。 貴集團的政策旨在定期監控流動資金需求及其遵守借貸契約的情況，確保其維持足夠的現金儲備及隨時可變現有價證券以及自主主要金融機構取得充足承諾貸款額度，以應付短期及長期流動資金需求。



附錄一

會計師報告

下表列示 貴集團的非衍生金融負債於各報告期末的剩餘合約到期情況，乃基於已訂約未貼現現金流量（包括採用合約利率或倘屬浮動利率，按於報告期末通行的利率計算的利息付款）以及 貴集團須支付的最早日期釐定。

	於2018年12月31日					
	已訂約未貼現現金流出					
	一年內或 按要求	一年以上 但兩年以下	兩年以上 但五年以下	五年以上	總計	賬面值
	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
貿易應付款項.....	18,128	-	-	-	18,128	18,128
其他應付款項及應計費用..	86,654	-	-	-	86,654	86,654
租賃負債.....	6,078	6,034	11,712	-	23,824	21,676
	<u>110,860</u>	<u>6,034</u>	<u>11,712</u>	<u>-</u>	<u>128,606</u>	<u>126,458</u>
	於2019年12月31日					
	已訂約未貼現現金流出					
	一年內或 按要求	一年以上 但兩年以下	兩年以上 但五年以下	五年以上	總計	賬面值
	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
貿易應付款項.....	24,452	-	-	-	24,452	24,452
其他應付款項及應計費用..	133,637	-	-	-	133,637	133,637
長期借款.....	118,529	94,257	279,433	301,913	794,132	584,195
租賃負債.....	6,967	6,739	6,322	-	20,028	18,661
	<u>283,585</u>	<u>100,996</u>	<u>285,755</u>	<u>301,913</u>	<u>972,249</u>	<u>760,945</u>
	於2020年12月31日					
	已訂約未貼現現金流出					
	一年內或 按要求	一年以上 但兩年以下	兩年以上 但五年以下	五年以上	總計	賬面值
	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
貿易應付款項.....	43,653	-	-	-	43,653	43,653
其他應付款項及應計費用..	172,175	-	-	-	172,175	172,175
租賃負債.....	7,844	7,335	46,491	-	61,670	53,599
	<u>223,672</u>	<u>7,335</u>	<u>46,491</u>	<u>-</u>	<u>277,498</u>	<u>269,427</u>

(c) 利率風險

利率風險為金融工具的公平值或未來現金流量將因市場利率的變動而波動的风险。按浮動利率發放的借款令 貴集團面臨現金流量利率風險。 貴集團於該等期間並無遭受重大利率風險。

下表詳述 貴集團於報告期末的借款利率概況。

(i) 利率概況

	於12月31日					
	2018年		2019年		2020年	
	實際利率		實際利率		實際利率	
	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元
固定利率金融工具：						
應收關聯方款項.....	-	-	8%	600,000	-	-
租賃負債.....	4.75%	(21,676)	4.75%	(18,661)	4.75%	(53,599)
長期借款.....	-	-	8%	(584,195)	-	-
總計.....		<u>(21,676)</u>		<u>(2,856)</u>		<u>(53,599)</u>

27 或然資產及負債

於2018年、2019年及2020年12月31日， 貴集團並無任何重大或然負債。

28 重大關聯方交易

(a) 主要管理人員薪酬

貴集團主要管理人員的薪酬(包括向附註8所披露的 貴公司董事及附註9所披露的若干最高薪酬僱員支付的金額)如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利.....	14,782	4,824	5,094
離職後福利.....	<u>47</u>	<u>81</u>	<u>72</u>
	<u>14,829</u>	<u>4,905</u>	<u>5,166</u>

薪酬總額計入「員工成本」(見附註6(b))。

附錄一

會計師報告

(b) 重大關聯方交易

貴集團於各有關期間與其關聯方訂立下列交易。

關聯方性質	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>提供物業管理服務及其他服務</b>			
— 劉永好先生及劉暢女士（「最終擁有人」）			
控制的公司 .....	46,829	109,800	194,383
— 最終擁有人控制的公司的聯營公司 .....	16,060	22,665	47,989
<b>獲取服務及成本分攤</b>			
— 最終擁有人控制的公司 .....	5,815	11,612	15,045
<b>購買物業</b>			
— 最終擁有人控制的公司 .....	8,220	—	3,023
<b>利息收入</b>			
— 最終擁有人控制的公司 .....	—	45,692	42,501
<b>出售資產</b>			
— 最終擁有人控制的公司 .....	—	—	13,039
<b>以應收款項抵銷</b>			
— 最終擁有人控制的公司 .....	—	—	776,258

(c) 與關聯方的結餘

除計入長期借款的應付ABS相關借款款項外，合併財務狀況表中上述交易產生的尚未結算結餘如下：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>應收關聯公司款項</b>			
— 最終擁有人控制的公司 .....	339,088	1,103,462	173,402
<b>貿易應收款項</b>			
— 最終擁有人控制的公司 .....	33,895	51,489	74,183
<b>貿易應付款項</b>			
— 最終擁有人控制的公司 .....	123	234	1,806
<b>合同負債</b>			
— 最終擁有人控制的公司 .....	639	10,077	7,027
<b>應付關聯公司款項</b>			
— 最終擁有人控制的公司 .....	16,884	39,724	43

於2018年、2019年及2020年12月31日，存放於最終擁有人控制的同系附屬公司的存款分別為人民幣111,307,000元、人民幣44,173,000元及人民幣5,000元。

於2018年、2019年及2020年12月31日，應收關聯方款項零、人民幣600,000,000元及零按固定利率8%計息。除以上所述外，所有其他應收／應付關聯方款項為無抵押及免息，且按要求償還。

除應收關聯方款項及應付關聯方款項外，所有與關聯方的其他結餘均為貿易性質。貴集團董事確認，應收關聯方款項將在貴公司股份首次[編纂]前悉數償還。

(d) 關聯方名稱及關係

於有關期間，與下列各方的交易被視為重大關聯方交易：

關聯方名稱	與 貴集團的關係
四川新希望房地產開發有限公司	最終擁有人控制的公司
永嘉萬新恒錦置業有限公司	最終擁有人控制的公司
蘇州錦官置業有限公司	最終擁有人控制的公司
成都錦江曉康之家綜合門診部有限公司	最終擁有人控制的公司
溫州新希望置業有限公司	最終擁有人控制的公司
蘇州新希望置業有限公司	最終擁有人控制的公司
成都新希望置業有限公司	最終擁有人控制的公司
瀋陽新希望置業有限公司	最終擁有人控制的公司
南寧錦官置業有限公司	最終擁有人控制的公司
溫州誠裕置業有限公司	最終擁有人控制的公司
昆明大商匯實業有限公司	最終擁有人控制的公司
成都錦閣裝飾有限公司	最終擁有人控制的公司
南寧大商匯實業有限公司	最終擁有人控制的公司
重慶渝錦悅房地產開發有限公司	最終擁有人控制的公司
寧波錦府置業有限公司	最終擁有人控制的公司
杭州新錦置業有限公司	最終擁有人控制的公司
四川貴達實業有限公司	最終擁有人控制的公司
溫州新錦天置業有限公司	最終擁有人控制的公司
蘇州錦麟置業有限公司	最終擁有人控制的公司

關聯方名稱	與 貴集團的關係
大連新希望錦官置業有限公司	最終擁有人控制的公司
杭州錦翎置業有限公司	最終擁有人控制的公司
嘉興錦禾置業有限公司	最終擁有人控制的公司
寧波悅融新置業有限公司	最終擁有人控制的公司
嘉興新川置業有限公司	最終擁有人控制的公司
成都興鼎置業有限公司	最終擁有人控制的公司
寧波弘新房地產開發有限公司	最終擁有人控制的公司
大連承川置業有限公司	最終擁有人控制的公司
瀋陽新希望新裕置業有限公司	最終擁有人控制的公司
寧波鼎拓置業有限公司	最終擁有人控制的公司
成都暉江置業有限公司	最終擁有人控制的公司
南京錦致置業有限公司	最終擁有人控制的公司的聯營公司
溫州新裕置業有限公司	最終擁有人控制的公司的聯營公司
昆明新希望置業有限公司	最終擁有人控制的公司的聯營公司
寧波辰新置業有限公司	最終擁有人控制的公司的聯營公司
成都恒基隆置業有限公司	最終擁有人控制的公司的聯營公司
嘉興新錦置業有限公司	最終擁有人控制的公司的聯營公司
成都申瓏房地產開發有限公司	最終擁有人控制的公司的聯營公司
新希望六和飼料股份有限公司	最終擁有人控制的公司的聯營公司
南寧新邕置業有限公司	最終擁有人控制的公司的聯營公司
昆明雅龍房地產開發有限公司	最終擁有人控制的公司的聯營公司
四川新希望實業有限公司	最終擁有人控制的公司的聯營公司
瑞安新裕恒錦置業有限公司	最終擁有人控制的公司的聯營公司

## 29 報告期後的非調整事件

於2021年2月，貴公司獲股東以現金方式注資約17.8百萬美元（相等於人民幣116.1百萬元）。

### 30 直接及最終控制方

於2018年、2019年及2020年12月31日，貴公司董事認為貴集團的最終控制方為劉永好先生及劉暢女士。於重組完成後，貴集團的直接控制方為Golden Rose Developments Limited。

### 31 於2020年1月1日開始的會計期間已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

直至本報告刊發當日，國際會計準則理事會已頒佈下列於2020年1月1日開始的會計期間尚未生效且於歷史財務資料中未獲採納的修訂本、新訂準則及詮釋：

	<u>於下列日期或之後 開始的會計期間生效</u>
國際財務報告準則第17號， <i>保險合約</i>	2023年1月1日
國際會計準則第1號（修訂本）， <i>將負債分類為流動或非流動</i>	2023年1月1日
國際財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進	2022年1月1日
國際財務報告準則第3號（修訂本）， <i>提述概念框架</i>	2022年1月1日
國際會計準則第16號（修訂本）， <i>物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項</i>	2022年1月1日
國際會計準則第37號（修訂本）， <i>繁重合約－履行合約的成本</i>	2022年1月1日
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、 國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及 國際財務報告準則第16號（修訂本）， <i>利率基準改革－第2期</i>	2021年1月1日
國際財務報告準則第16號（修訂本）， <i>Covid-19有關的租金優惠</i>	2020年6月1日
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（修訂本）， <i>投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資</i>	待於未來日期釐定
國際財務報告準則第4號（修訂本）， <i>暫時豁免適用國際財務報告準則第9號延長</i>	待於未來日期釐定

貴集團正在評估該等發展預期在初始應用期間產生的影響。貴集團目前認為，採納該等修訂本、新訂準則及詮釋不大可能對合併財務報表造成重大影響。

### 期後財務報表

貴公司及貴集團旗下附屬公司並無就2020年12月31日後的任何期間編製經審核財務報表。

## 附錄二

## 未經審核備考財務資料

以下資料並非構成本公司申報會計師畢馬威會計師事務所（香港執業會計師）所編製會計師報告（載於本文件附錄一）的一部分，載入僅供說明。未經審核備考財務資料應與本文件「財務資料」一節及本文件附錄一會計師報告所載歷史財務資料一併閱讀。

### A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃根據上市規則第4.29條編製，並載列如下以說明[編纂]對於2020年12月31日的本公司權益股東應佔合併有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2020年12月31日發生。

編製未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅作說明用途，且由於其假設性質，其未必提供倘[編纂]已於2020年12月31日或任何未來日期完成的情況下本集團財務狀況的真實情況。

	截至2020年 12月31日 本公司權益 股東應佔 合併有形 資產淨值 <sup>(1)</sup>		截至2020年 12月31日 本公司 權益股東 應佔未經審核 備考經調整 有形資產淨值		本公司權益股東應佔 未經審核備考經調整 每股股份有形資產淨值	
	[編纂]前 完成重組的 影響 <sup>(2)</sup>	[編纂] 估計所得款項 淨額 <sup>(3)</sup>	應佔未經審核 備考經調整 有形資產淨值	本公司權益股東應佔 未經審核 備考經調整 有形資產淨值	人民幣元 <sup>(4)</sup>	港元 <sup>(5)</sup>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元 <sup>(4)</sup>	港元 <sup>(5)</sup>
按[編纂]每股股份						
[編纂]港元計算.....	139,499	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股股份						
[編纂]港元計算.....	139,499	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 於2020年12月31日本公司權益股東應佔合併有形資產淨值乃按於2020年12月31日本公司權益股東應佔合併權益總額人民幣145,298,000元減無形資產人民幣5,799,000元計算，該等數字載列於本文件附錄一所載的會計師報告。

## 附錄二

## 未經審核備考財務資料

- (2) 為籌備[編纂]，本集團立即進行本文件「歷史、重組及公司架構」一節所載的重組。調整指於2020年12月31日後完成的若干交易的重組淨影響，詳情如下：
- (i) 有關從新希望房地產及雲環觀瀾收購新希望服務90.8%及6.2%股權已付或應付的現金代價人民幣107.7百萬元及人民幣7.4百萬元；及
  - (ii) 本公司股東向本公司注資人民幣116.1百萬元。
- 上述重組詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構」一節。
- (3) [編纂]估計所得款項淨額乃分別按指示性[編纂]每股股份[編纂]港元(為最低[編纂])及每股股份[編纂]港元(為最高[編纂])計算，並已分別扣除本集團已付或應付的[編纂]費用及其他相關開支(不包括於往績記錄期已自損益扣除的開支)，且不計及因[編纂]獲行使及根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的任何股份。[編纂]估計所得款項淨額按2020年12月31日中國人民銀行匯率1.00港元兌人民幣0.84元兌換成人民幣。概不表示港元數額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換為人民幣，反之亦然。
- (4) 未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值乃按未經審核備考經調整有形資產淨值除以[編纂]股股份(即隨資本化發行及[編纂]完成後預期已發行股份數目)(不計及因[編纂]獲行使及根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的任何股份)得出。
- (5) 以人民幣計值的未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值按2020年12月31日中國人民銀行匯率人民幣1.00元兌1.19港元兌換成港元。概不表示人民幣數額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換為港元，反之亦然。
- (6) 除上文所披露者外，概無作出調整以反映本集團於2020年12月31日後的任何貿易結果或所訂立的其他交易。



[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

以下為從獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司接獲就其對本集團於2021年3月31日所持有或租賃物業權益的估值意見的函件文本、估值概要及估值報告，乃為載入本文件而編製。



第一太平戴維斯  
估值及專業顧問有限公司  
香港太古城  
英皇道1111號  
1208室

電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750  
savills.com

敬啟者：

## 指示

我們已遵照閣下指示，就新希望服務控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業（「物業」）進行估值，我們確認我們已進行檢查、作出相關查詢及取得我們認為必要的相關其他資料，以為閣下提供我們對物業於2021年3月31日（「估值日期」）的市場價值的意見，以供載入[編纂]文件。

## 估值基準

我們對各項物業的估值乃我們對其市場價值的意見。所謂市場價值，就我們所下定義而言，是指「一項資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及非強迫情況下於估值日期進行公平交易可換取的估計金額」。

此外，市場價值被理解為資產或負債的估算價值，當中不計及買賣（或交易）成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

我們的估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）的2020年香港測量師學會估值準則（包含國際估值準則（「國際估值準則」）以及（如適用）香港測量師學會或司法權區的相關補充資料進行。我們亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載規定。

### 估值師身份及資格

是次估值工作乃由劉振權先生負責。劉振權先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）的董事，亦為擁有逾28年中國物業估值經驗的香港測量師學會正式會員，擁有對相關市場的充分認識、技能及理解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示我們就物業提供是次估值服務之前，第一太平戴維斯在過往12個月未曾參與有關物業的估值。

我們獨立於貴集團。就我們所知，概無可能引致第一太平戴維斯或劉先生在是次工作中出現潛在利益衝突的任何情況。我們確認，第一太平戴維斯及劉先生均可就物業提供客觀及公正的估值。

### 物業分類及估值方法

對貴集團於中國擁有以作出售或租賃的第一類物業進行估值時，我們假設該物業以交吉方式出售，經參考有關市場可獲得的可資比較銷售例證，採用市場法對該物業進行估值。

對貴集團於中國租賃以作投資的第二類物業進行估值時，我們認為該等物業並無商業價值，因為該等物業不得轉讓。

### 業權調查

我們已獲提供有關物業的業權文件副本。然而，我們並無查閱文件正本，以核實所有權或確定我們獲提供的文件副本所載以外有否修訂。於估值過程中，我們相當依

賴 貴集團提供的資料及 貴集團中國法律顧問通商律師事務所所出具有關物業業權的法律意見。

### 資料來源

我們在很大程度上依賴 貴集團所提供有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、完工日期、佔地及樓面面積及所有其他相關事項等事宜的資料及意見。估值報告所載尺寸、量度及面積乃基於我們獲提供的文件所載資料，因此僅為約數。我們並無進行實地量度。我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們就估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏重大事實。我們認為，我們已獲提供充足資料，以達致知情意見。

### 估值假設

對於中國的物業進行估值時，我們假設除另有指明外，物業可轉讓土地使用權乃按其各自指定年期以象徵式年度土地使用費授出，而任何應付土地出讓金亦已悉數繳付。我們亦假設除另有指明外， 貴集團擁有物業的完整法定業權，並可於相關獲批年期屆滿前的整段期間內，不受干預自由佔用、使用、轉讓、租賃或出讓物業。

我們進行估值時並無考慮任何物業的任何押記、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，我們假設物業不附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

### 實地視察

我們已視察物業外貌，並於可能情況下視察其內部。於視察期間，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構測量。因此無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。我們並無對其任何設施進行測試。成都辦事處的楊雯娟女士及梁天豪先生分別於2021年2月4日對第1及3號物業進行了實地視察，而北京辦事處的張紫薇女士於2021年3月23日對第2號物業進行了實地視察。

貨幣

除另有指明者外，所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉我們的估值概要及估值報告。

此致

中國  
四川省  
成都市  
錦江區  
金石路366號  
新希望中鼎國際  
2號樓16層  
新希望服務控股有限公司

列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事

劉振權

*MRICS MHKIS RPS (GP)*

謹啟

[編纂]

附註：劉振權先生為專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾28年經驗。



附錄三

物業估值報告

估值概要

編號	物業	於2021年 3月31日 現況下的市值 <i>(人民幣元)</i>	貴集團 應佔權益	貴集團於 2021年3月31日 應佔市值 <i>(人民幣元)</i>
<b>第一類 — 貴集團於中國持作出售或租賃的物業</b>				
1.	中國 四川省 成都市 武侯區 二環路西一段5號 新希望錦官紅南港2棟 132、230、297、313及323號 負一層的180個車位	13,400,000	100%	13,400,000
	<b>第一類小計：</b>	<b>13,400,000</b>		<b>13,400,000</b>
<b>第二類 — 貴集團於中國租賃以作投資的物業</b>				
2.	中國 浙江省 溫州市 鹿城區 南匯街道 萬源路356號 萬麓園白麓里 1至5棟的多個商舖			無商業價值
3.	中國 雲南省 昆明市 西山區 商匯路及望江路 希望蒼要街 5及8棟的多個商舖			無商業價值
	<b>第二類小計：</b>			<b>零</b>
	<b>總計：</b>	<b>13,400,000</b>		<b>13,400,000</b>

估值報告

第一類 — 貴集團於中國持作出售或租賃的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年 3月31日 現況下的市值
1.	中國 四川省 成都市 武侯區 二環路西一段5號 新希望錦官紅南港 2棟132、230、297、 313及323號 負一層的180個車位	錦官紅南港小區（「該發展項目」） 為建於佔地面積約18,698.08平方 米的地塊之上的住宅發展項目， 於2008年完工。  該發展項目位於成都武侯區二環 路西一段西南側與永盛南街東北 側。周邊發展項目主要為各類住 宅及商業大樓。由該發展項目往 成都市中心車程約20分鐘。  根據 貴集團提供的資料，該物 業包括該發展項目的180個地下車 位，總樓面面積約5,459.30平方 米。  獲授的該物業土地使用權年期至 2069年4月26日屆滿，作住宅（地 下車位）用途。	貴集團告知，一名獨立第三方暫 時免費佔用該物業的51個車位， 該等車位將於 貴集團擬出售或 租賃該等車位時退還予 貴集 團。其餘車位以月租或時租方式 出租。	人民幣13,400,000元 (人民幣壹仟叁佰肆 拾萬元)  ( 貴集團應佔100% 權益： 人民幣13,400,000元 (人民幣壹仟叁佰肆 拾萬元))

附註：

1. 根據日期為2019年9月27日的房地產權證 — 川(2019)成都市不動產權第0366510號，該物業（總樓面面積為5,459.30平方米）的房屋所有權連同其相關土地使用權（佔地面積為18,698.08平方米）已授予新希望物業服務集團有限公司（前稱四川鼎晟物業服務集團有限公司（「新希望服務」），貴公司的全資附屬公司），年期至2069年4月26日屆滿，作住宅（地下車位）用途。
2. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
  - i. 新希望服務已取得該物業的房屋所有權，並有權佔用、使用該物業或自該物業獲利或出售該物業。新希望服務亦可以分契業權出售方式轉讓該物業。
3. 對該物業進行估值時，我們參照多項類似發展項目的市場可比物業，此類物業與該物業的特徵相似。該等可比物業的單位單價介乎每個車位人民幣50,000元至人民幣80,000元。在達致主要假設時，該等可比物業單位單價已作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、質量及面積。

估值報告

第二類 — 貴集團於中國租賃以作投資的物業

編號	物業	概況	佔用詳情	於2021年 3月31日 現況下的市值
2.	中國 浙江省 溫州市 鹿城區 南匯街道 萬源路356號 萬麓園白麓里 1至5棟的多個商舖	<p>白麓里（「該發展項目」）為商業網點，於2019年完工。</p> <p>該發展項目位於溫州市鹿城區市府路與萬源路交匯處東南側。周邊發展項目主要為各類住宅及商業大樓。由該發展項目往溫州市政府車程約5分鐘。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包括該發展項目的五幢大樓內多個商舖，總樓面面積約14,361.67平方米。</p>	<p>根據128份委託運營及管理協議，該物業各業主協定提供其商舖予新希望物業服務集團有限公司溫州分公司（前稱四川鼎晟資產管理有限責任公司溫州分公司（「新希望服務溫州分公司」）），以供其運營及管理，自2020年1月1日起為期五年。應付各業主的費用如下：</p> <p>第1至3年：零 第4至5年：每月約人民幣1,900,000元（不包括增值稅）</p> <p>四川新希望商業管理有限公司溫州分公司（「新希望商業溫州分公司」）及四川新希望商業管理有限公司鹿城分公司（「新希望商業鹿城分公司」）分租總樓面面積約13,555.17平方米的部分物業予多家租戶。於2021年第一季度的總租金收入約為人民幣2,600,000元（不包括增值稅）。</p>	<p>無商業價值  (參閱附註2)</p>

附註：

1. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 新希望商業溫州分公司及新希望商業鹿城分公司有權按協議所述，分租該物業及收取相關款項。該等租賃協議為合法有效；
  - ii. 租賃協議未經登記；及
  - iii. 未登記不會影響租賃協議效力，惟其可能被相關機關責令於限定期間內辦理登記手續，否則可能遭處以不高於人民幣10,000元的罰款。
2. 於估值過程中時，我們並無賦予該物業商業價值，因為該物業不得轉讓。
3. 誠如 貴公司所告知，128份委託運營及管理協議的個別所有人各自為 貴集團的獨立第三方。

估值報告

編號	物業	概況	佔用詳情	於2021年 3月31日 現況下的市值
3.	中國 雲南省 昆明市 西山區 商匯路及望江路 希望蒼要街 5及8棟的多個商舖	<p>希望蒼要街(「該發展項目」)為建於佔地面積約84,749.85平方米的地塊之上的商業網點，於2016年完工。</p> <p>該發展項目位於昆明市西山區商匯路與望江路交匯處西南側。周邊發展項目主要為各類住宅及商業大樓。由該發展項目往昆明站車程約為15分鐘。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包括該發展項目的兩幢大樓中多個商舖，總樓面面積約23,762.16平方米。</p>	<p>於估值日期，雲南大商匯商業發展有限公司(「雲南大商匯」，貴公司的全資附屬公司)向昆明大商匯實業有限公司(「昆明大商匯」)租用該物業，自2018年1月1日起至2022年12月31日為期五年，總年租金為人民幣5,376,476.25元(不包括增值稅)。</p> <p>雲南大商匯分租總樓面面積約22,941.91平方米的部分物業予多家租戶。於2021年第一季度的總租金收入約為人民幣2,100,000元(不包括增值稅)。</p>	<p>無商業價值  (參閱附註3)</p>

附註：

1. 根據土地使用權證—西國用(2013)第00092號，該物業(佔地面積84,749.85平方米)的土地使用權已同時按兩個年期授予昆明大商匯，作商業及住宅用途，分別於2053年8月30日及2083年8月30日屆滿。
2. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 雲南大商匯有權佔用或使用該物業；
  - ii. 租賃協議未經登記；及
  - iii. 未登記不會影響租賃協議效力，但其可能被相關機關責令於指定期限內辦理登記手續，否則可能遭處以人民幣10,000元的罰款。
3. 於估值過程時，我們並無賦予該物業商業價值，因為該物業不得轉讓。

以下為本公司組織章程大綱及細則若干條文以及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於2020年11月5日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件由其經修訂及重列的組織章程大綱（「大綱」）及經修訂及重列的組織章程細則（「細則」）構成。

## 1. 組織章程大綱

- (a) 大綱規定（其中包括）本公司股東承擔的責任有限，而本公司的成立宗旨並無限制（因此包括作為一家投資公司行事），且本公司應擁有並能夠隨時或不時作為主事人、代理人、承包商或以其他身份，行使可由一個自然人或法人團體行使的任何及全部權力。再者，由於本公司為獲豁免公司，除為促進本公司在開曼群島境外進行的業務外，本公司亦不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改大綱所訂明有關任何宗旨、權力或其他事項的條文。

## 2. 組織章程細則

細則於2021年4月30日獲採納。細則若干條文的概要載列如下。

### (a) 股份

#### (i) 股份類別

本公司的股本包括普通股。

#### (ii) 修訂現有股份或各類別股份的權利

在公司法的規限下，倘本公司股本於任何時候分拆為不同類別股份，則任何類別股份所附帶的所有或任何特別權利可（除非該類別股份的發行條款另有規定）經持有該類別已發行股份面值不少於四分之三的人士書面同意或經該類別股份持有人另行召開的股東大會通過特別決議案批准而更改、修改或廢除。細則中關於股東大會的條文經作出必要修訂後將適用於上述所有另行召開的股東大會，

惟大會（續會除外）的法定人數為不少於兩名合共持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士（或倘股東為公司，則其正式授權代表）或其受委代表。該類別股份的每名持有人均有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或委派代表出席的該類別股份持有人均可要求投票表決。

除非有關股份的發行條款所附帶的權利另有明文規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利不得因增設或發行與該等股份享有同等權益的額外股份而被視為已予更改。

**(iii) 股本變更**

本公司可藉其股東普通決議案：(a)透過按其認為適當的數目增設新股份以增加股本；(b)將全部或任何股本合併或拆細為面值高於或低於現有股份的股份；(c)將未發行股份拆分成數個類別，並賦予該等股份任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；(d)將股份或任何該等股份拆細為面值低於大綱所規定者的股份；(e)註銷任何在決議案日期尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按所註銷股份的面值削減其股本金額；(f)就配發及發行不附帶任何表決權的股份作出規定；及(g)更改股本的面額幣種。

**(iv) 股份轉讓**

在公司法及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）規定的規限下，所有股份轉讓須以一般或通用格式或董事會可能批准的其他格式的轉讓文件辦理，該轉讓文件可採用親筆簽署，倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可採用親筆簽署或機印簽署，或以董事會可能不時批准的其他方式簽立。

轉讓文件須由轉讓人及承讓人或彼等的代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓文件或接納機印簽立的轉讓文件。在股份以承讓人名義登記於本公司股東名冊前，轉讓人仍被視為該股份的持有人。

董事會可全權酌情隨時及不時將股東名冊總冊的任何股份移往任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。除經董事會另行同意外，股東名冊總冊的股份一概不得移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。所有移送及其他所有權文件均須送交登記，倘股份在任何股東名冊分冊登記，則須在有關登記辦事處辦理，而倘股份在股東名冊總冊登記，則有關登記須在存放股東名冊總冊的地點辦理。

董事會可全權酌情拒絕登記轉讓任何股份（並非繳足股份）予未經其批准的人士，或拒絕登記轉讓本公司擁有留置權的任何股份（並非繳足股份）。董事會亦可拒絕為根據任何購股權計劃發行且轉讓受限的任何股份辦理轉讓登記手續，或拒絕就轉讓任何股份予超過四名聯名持有人辦理登記手續。

除非已向本公司支付若干費用（最高為聯交所可能釐定的應付最高金額）、轉讓文件已妥為蓋上釐印（倘適用）並僅涉及一類股份，且連同有關股票以及董事會可合理要求足以證明轉讓人有權進行股份轉讓（倘轉讓文件由其他人士代表轉讓人簽立，則證明該人士已獲授權）的有關其他證明文件已送交相關登記辦事處或存置股東名冊總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在上市規則的規限下，董事會可在其決定的時間或期限內暫停辦理股份過戶登記手續，惟每年合共不得超過30天。

繳足股份不受任何轉讓限制（聯交所許可者除外），亦無任何留置權。

**(v) 本公司購買本身股份的權力**

本公司可在若干限制的規限下購買本身股份，而董事會僅可在遵守細則不時施加的任何適用規定或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的任何守則、規則或規例的前提下代表本公司行使該權力。

在本公司就贖回購買可贖回股份時，非經市場或非以競價方式作出的購買須以最高價格為限，而倘以競價方式購買，則全體股東均可參與競價。



**(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力**

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的條文。

**(vii) 催繳股款及沒收股份**

董事會可不時在其認為適當的情況下向股東催繳彼等所持股份的未繳股款（不論是按股份面值或溢價計算），而非按照該等股份的配發條件要求於指定時間繳款。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款的應付款項在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率（不超過年息20厘）支付由指定付款日期起至實際付款為止有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。倘董事會認為適當，其可向任何願意提前支付上述款項（不論是以現金或現金等值物支付）的股東收取其就所持任何股份應付的所有或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款，而本公司可就據此獲提前支付的所有或任何款項支付利息，利率（如有）由董事會決定（不超過年息20厘）。

如有股東未能於指定付款日期支付任何催繳股款或催繳股款的任何分期付款，董事會可在被催繳股款的任何部分或分期股款仍未支付期間向該股東發出不少於14天的通知，要求其支付未付的催繳股款或分期股款，連同任何可能已累計並繼續累計至實際付款日期為止的利息。該通知應註明須於該日或之前繳付款項的另一日期（不早於自通知日期起計滿14天之日），並應指明付款地點。通知亦應說明，如果未於指定時間或之前付款，則涉及催繳股款的股份將可予沒收。

如果未遵從有關通知中的任何規定，則通知所涉及的任何股份可於其後任何時候（在股東支付通知所要求的款項之前）經董事會通過決議案而予以沒收。該沒收將包括已就被沒收股份宣派但在沒收前實際並未支付的所有股息及紅利。

股份已被沒收的人士將不再為被沒收股份的股東，但仍有責任向本公司支付其於沒收當日就該等股份應付本公司的所有款項，連同（倘董事會酌情要求）從沒收當日直至支付時所產生的利息，利率由董事會指定（不超過年息20厘）。

**(b) 董事**

**(i) 委任、退任及罷免**

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會人數，惟須受股東於股東大會上可能釐定的任何董事人數上限（如有）所規限。任何就此獲委任以填補臨時空缺的董事僅出任至其獲委任後的本公司首屆股東大會為止，且須於有關大會上重選連任。任何就此獲委任以增加現有董事會人數的董事僅出任至其獲委任後的本公司首屆股東週年大會為止，並符合資格於有關大會上重選連任。於釐定將於股東週年大會上輪值退任的董事或董事人數時，任何就此獲董事會委任的董事不得計算在內。

於每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一董事須輪值退任。然而，倘董事人數並非為三的倍數，則退任董事人數為最接近但不少於三分之一的人數。每年退任的董事應為自彼等上次重選或獲委任起計任期最長者，惟倘多名人士於同日成為或於上次獲重選為董事，則須抽籤決定何者退任（除非彼等另有協定）。

退任董事以外的任何人士概無資格於任何股東大會上參與董事職位的選舉（獲董事會推薦參選者除外），除非關於有意提名該人士參選董事的書面通知，以及被提名人士表明願意參選的書面通知已送交至本公司的總辦事處或登記辦事處。提交該等通知的期限將在不早於寄發有關大會通知的翌日開始，並在不遲於該大會日期前七天完結，而可提交該等通知的最短期間必須至少為七天。

董事毋須持有本公司任何股份以符合資格，亦無任何有關加入董事會或退任的特定年齡上限或下限。

本公司可通過普通決議案罷免任何任期未滿的董事（惟不妨礙有關董事就其與本公司訂立的任何合約遭違反所招致的損害提出申索），且本公司可通過普通決議案委任另一名人士替任其職位。就此獲委任的董事須遵守「輪值退任」條文。董事人數不得少於兩名。

倘出現下列情況，董事須退任：

- (aa) 辭任；
- (bb) 身故；
- (cc) 被宣佈屬精神不健全，且董事會議決將其撤職；
- (dd) 破產或接獲接管令或暫停還債或與其債權人全面和解；
- (ee) 依法被禁止擔任董事或終止擔任董事；
- (ff) 未獲特別許可而連續六個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；
- (gg) 有關地區（定義見細則）的證券交易所要求終止其董事職務；或
- (hh) 必要大多數董事決定或根據細則免除董事職務。

董事會可不時委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他職位或行政職位，任期及條款概由董事會釐定，且董事會可撤回或終止任何該等委任。董事會亦可將其任何權力授予董事會認為適當且由有關董事或其他人士所組成的委員會，並可不時撤銷該項授權或撤銷委任及因人事或宗旨之故全面或部分解散該等委員會，惟所組成的每個委員會在行使被授予的權力時，均須遵守董事會不時對其施加的任何規定。

**(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力**

在公司法、大綱及細則條文的規限下，並在不損害任何股份或類別股份持有人獲賦予的任何特別權利的情況下，任何股份均可在附帶本公司通過普通決議案決定（如無相關決定或並無作出特別規定，則由董事會決定）的權利或限制（不論在股息、投票、發還資本或其他方面）的情況下發行。本公司可在任何股份的發行條款中訂明，一旦發生某特定事件或於指定日期後，本公司或股份持有人可選擇贖回股份。

董事會可根據其不時決定的條款發行可認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

如認股權證屬不記名認股權證，相關證書如有遺失，概不補發，除非董事會在無合理疑點的情況下信納原有證書已被銷毀，且本公司已就發出任何該等補發證書獲得董事會認為形式適當的彌償。

在公司法、細則及（倘適用）有關地區（定義見細則）任何證券交易所規則條文的規限下，且在不影響任何股份或任何股份類別當時所附帶的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份均由董事會處置，董事會可全權酌情決定向其認為適當的人士按其認為適當的時間、代價、條款及條件提呈發售、配發該等股份、就該等股份授予購股權或以其他方式處置該等股份，前提是不得折讓發行任何股份。

在配發、提呈發售股份、就股份授出購股權或處置股份時，倘董事會認為如不辦理註冊聲明或其他特別手續，而向登記地址位於任何特定地區或多個地區的股東或其他人士作出任何有關配發、提呈發售、授出購股權或處置股份即屬或可能屬違法或不可行，則本公司及董事會均無責任進行上述行為。然而，因上述各項而受影響的股東，不論就任何目的而言，概不構成亦不被視為一類單獨股東。

**(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力**

由於細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，故董事會可行使及作出本公司可行使或作出或批准的一切權力、行動及事宜（並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或作出的權力、行動及事宜），惟倘本公司於股東大會上就該等權力或行動制訂規範，則有關規定不得使董事會此前屬有效的任何行動失效。

**(iv) 借款權力**

董事會可行使本公司的全部權力籌集或借入資金，以及將本公司所有業務、財產及未催繳資本或其中任何部分抵押或質押，並可在公司法的規限下發行本公司的債權證、債權股證、債券及其他證券（不論直接發行或作為本公司或任何第三方的任何債項、責任或義務的附屬抵押品）。

**(v) 酬金**

董事有權收取由董事會或本公司在股東大會上（視情況而定）不時釐定的金額，作為彼等服務的一般酬金。除非藉決議案對該金額的釐定另作指示，否則該金額將按董事同意的比例及方式在各董事之間分配，倘並未達成一致意見，則在彼等之間平均分配，或倘任何董事的任期僅為應付酬金的期間內的某一段時間，則該董事須按任期比例收取酬金。董事亦有權報銷所有因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或因履行其董事職責而在其他方面合理產生的開支。該等酬金應為董事因擔任本公司任何受薪職位或職務而有權就有關職位或職務收取的任何其他酬金以外的酬勞。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事一般職責的服務，則董事會可決定向該董事支付有關特別或額外酬金，以作為該名董事在其一般酬金以外的額外酬勞或替代該等一般酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事將收取董事會不時決定的酬金以及其他福利及津貼。該等酬金為董事一般酬金以外的酬勞。

董事會可自行或與本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司合作或協定共同設立任何計劃或基金，或自本公司撥款至任何計劃或基金，以向本公司僱員（該詞於本段及下段中包括於本公司或其任何附屬公司擔任或曾擔任任何行政職位或受薪職位的任何董事或前任董事）及前僱員及彼等的受養人或任何一個或多個類別的有關人士提供退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

董事會亦可向僱員及前僱員以及彼等的受養人或任何該等人士支付、訂立協議以支付或授出可撤回或不可撤回的退休金或其他福利（不論是否受任何條款或條件規限），包括該等僱員或前僱員或彼等的受養人根據上述任何有關計劃或基金所享有或可能享有者（如有）以外的退休金或福利。倘董事會認為該等退休金或福利屬合適，可在僱員實際及預計退休前或在實際退休當時或之後隨時授予僱員。

**(vi) 離職補償或付款**

向任何現任董事或前任董事支付離職補償或退任代價或相關付款（董事按合約或法定規定有權收取的款項除外）必須經本公司在股東大會上批准。

**(vii) 向董事提供貸款及貸款抵押**

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人提供貸款，就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人所提供的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押，或（倘任何一名或以上董事共同或個別或直接或間接持有另一間公司的控股權益）向該另一間公司提供貸款或就任何人士向該另一間公司所提供的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。

**(viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂合約中的權益**

董事可於任期內兼任本公司的任何其他受薪職位或職務（本公司核數師一職除外），有關任期及條款由董事會釐定，並可在任何其他細則條文所規定或據此享有的任何酬金以外，就出任該其他受薪職位或職務以任何形式收取額外酬金。董事可於本公司可能擁有權益的任何其他公司擔任或出任董事、高級職員或股



東，且毋須就其作為該其他公司的董事、高級職員或股東而收取的任何酬金或其他利益而向本公司或股東交待。董事會亦可安排由本公司持有或擁有的任何其他公司的股份賦予的表決權，依據其認為合適的方式在各方面行使，包括行使該表決權贊成任何有關委任本公司董事或任何該等董事出任該其他公司的董事或高級職員的決議案。

董事或候任董事不會因其董事職位而喪失與本公司訂立合約的資格，而任何有關合約或任何董事以任何方式於其中擁有權益的任何其他合約或安排亦不會因此失效，任何就此訂約或擁有權益的董事亦不會僅因其擔任董事職位或由此確立的受信關係而須就任何有關合約或安排所產生的任何溢利向本公司交代。倘董事以任何形式於本公司訂立的合約或安排或建議訂立的合約或安排中擁有重大權益，該董事須於實際可行的情況下盡早於董事會會議中申報其權益性質。

本公司無權因直接或間接在任何股份中擁有權益的一名或多名人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害該股份附帶的任何權利。

董事不得就自身或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議的任何董事會決議案進行投票或計入法定人數內，而倘其進行投票，則其對該項決議案的票數將不予計算，亦不會被計入法定人數內，但該項禁制不適用於任何下列事項：

- (aa) 就董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或招致或承擔的債務，向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人因本公司或其任何附屬公司的債務或責任自行根據一項擔保或彌償保證或透過作出抵押獨自或共同承擔全部或部分責任，而向第三方提供任何抵押或彌償保證；
- (cc) 涉及提呈發售本公司或本公司可能發起或於其中擁有權益的任何其他公司的股份、債權證或其他證券或由本公司或該等其他公司提呈發售該等股份、債權證或其他證券以供認購或購買的任何建議，而董事或其緊密聯繫人在提呈發售的包銷或分包銷中以參與者身份擁有權益或將會擁有權益；

- (dd) 任何涉及本公司或其任何附屬公司僱員福利的建議或安排，包括採納、修改或執行以下任何一項：(i)董事或其緊密聯繫人可能從中獲益的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或(ii)任何與董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司的僱員有關的公積金或退休、身故或傷殘福利計劃，且並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的各類人士一般所未獲賦予的特權或利益；及
- (ee) 董事或其緊密聯繫人僅因其於本公司的股份、債權證或其他證券擁有權益，而與本公司股份、債權證或其他證券的其他持有人以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

**(ix) 董事會會議程序**

倘董事會認為適當，可在全球任何地點舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上提出的問題，須以大多數票決定。倘票數相同，則會議主席有權投第二票或決定票。

**(c) 修訂組織章程文件及本公司名稱**

於開曼群島法律准許的範圍內及在細則的規限下，本公司僅可通過特別決議案所授批准更改或修訂本公司的大綱及細則以及更改本公司名稱。

**(d) 股東大會**

**(i) 特別及普通決議案**

本公司的特別決議案必須在正式發出訂明擬提呈決議案為特別決議案的通告的股東大會上由親身或由受委代表出席並有權投票的股東或（倘股東為公司）由其正式授權代表或（倘允許受委代表）由受委代表以不少於四分之三的大多數票數通過。

根據公司法，本公司須於任何特別決議案通過後15天內，將其副本送呈開曼群島公司註冊處處長。



「普通決議案」則指有權親身投票的本公司股東或（倘股東為公司）其正式授權代表或（倘允許受委代表）受委代表以簡單多數票通過的決議案，而大會通告已正式發出。

由全體股東或其代表簽署的書面決議案，將被視為於正式召開及舉行的本公司股東大會上正式通過的普通決議案（及倘在適用情況下，視為以上述方式獲通過的特別決議案）。

**(ii) 表決權及要求投票表決的權利**

在任何一個類別或多個類別的股份當時所附帶有關投票表決的任何特別權利、限制或特權的規限下，於任何股東大會：(a)如以投票方式表決，則每名親身或由受委代表出席或（倘股東為公司）由其正式授權代表出席的股東每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列作繳足股份可投一票（惟催繳股款或分期付款前繳足或入賬列作繳足的股份金額就此而言不會視為股份的已繳足金額）；及(b)如以舉手方式表決，則每名親身（或倘股東為公司，則由其正式授權代表）或由受委代表出席的股東均可投一票。倘股東為結算所（定義見細則）或其代名人，並委任一名以上的受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。在投票表決時，凡有權投多於一票的股東毋須盡投其票或以同樣方式盡投其票。

於任何股東大會提呈表決的決議案均以投票方式進行表決（會議主席可根據上市規則允許決議案以舉手方式表決除外）。倘允許以舉手方式表決，在以舉手方式表決的結果宣佈前或當時，可按下列人士（在各情況下按親身或由受委代表或正式授權公司代表出席的股東）要求以投票方式表決：

- (A) 最少兩名股東；
- (B) 任何一名或多名股東，其所持投票權不少於有權在大會上投票的全體股東的總投票權的十分之一；或
- (C) 一名或多名股東，其所持有賦予權利可在大會上投票的本公司股份的已繳足總金額合共不少於所有賦予該權利的股份的繳足總金額的十分之一。

倘本公司股東為結算所或其代名人，則該股東可授權其認為適當的人士作為其在本公司任何大會或本公司任何類別股東大會的代表，惟倘授權予超過一名人士，則有關授權須指明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士應被視為毋須進一步事實證明而獲正式授權並有權代表結算所或其代名人行使相同權利及權力（包括個別以舉手方式表決的權利），猶如其為個人股東。

倘本公司知悉，上市規則規定任何股東不得就任何個別決議案投票，或限制其僅可就任何個別決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反該規定或限制所投的任何票數將不予點算。

### **(iii) 股東週年大會**

除本公司採納細則的年度外，本公司必須每年舉行一次股東週年大會。有關大會不得遲於上屆股東週年大會舉行後15個月，或聯交所可能許可的較長期間，於董事會可能釐定的有關時間及地點舉行。

### **(iv) 要求召開股東大會**

股東特別大會亦可應一名或以上於送交要求日期持有不少於股東大會上擁有投票權的本公司十分之一繳足股本的股東要求召開。有關要求應以書面形式向董事會或本公司秘書作出，要求董事會召開股東特別大會以處理該要求所列明的任何事宜。該大會應於送交該要求後兩個月內舉行。倘於送交後21天內，董事會未能召開有關大會，提出要求的人士可以相同方式召開大會，而提出要求的人士因董事會未能召開大會而產生的所有合理開支，應由本公司償付予提出要求的人士。

### **(v) 會議通告及議程**

本公司的股東週年大會須發出最少21天的書面通知，而本公司任何其他股東大會則須發出最少14天的書面通知。該通告不包括送達或被視為送達通知當日，亦不包括發出通知當日，且須列明會議的時間、地點及議程，以及將於該大會上審議的決議案詳情，如要處理特別事項，則須列明該事項的一般性質。

除另行列明者外，任何根據細則將予發出或印發的通告或文件（包括股票）均須採用書面形式，並可由本公司派遣專人向任何股東發出，或以郵寄方式寄往有關股東的登記地址，或（倘屬通告）以在報章刊登廣告的方式送達任何股東。任何登記地址位於香港以外地區的股東，均可書面知會本公司一個香港地址，而該地址就此而言將被視為其登記地址。在公司法及上市規則的規限下，本公司亦可以電子方式向任何股東送達或寄發通告或文件。

儘管本公司召開大會給予的通知期可較上述者為短，惟倘獲以下股東同意，則有關大會可被視作已正式召開：

- (i) 倘屬股東週年大會，獲全體有權出席大會並於會上投票的本公司股東同意；及
- (ii) 倘屬任何其他大會，獲合共持有本公司總投票權不少於95%的有權出席大會並於會上投票的大多數股東同意。

於股東特別大會上處理的所有事項均被視為特別事項。於股東週年大會上處理的所有事項亦被視為特別事項，惟若干日常事項將被視為普通事項。

**(vi) 大會及另行召開的類別股東會議的法定人數**

除非於大會處理事項時及直至大會結束時一直維持足夠的法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數為兩位親身（如為公司股東，則由其正式授權代表）出席或由受委代表出席且有權投票的股東。如屬為批准修訂某類股份權利而另行召開的類別股東會議（續會除外），法定人數則為兩名持有不少於該類已發行股份面值三分之一的人士或其受委代表。

**(vii) 受委代表**

凡有權出席本公司大會並於會上投票的本公司任何股東，均有權委任另一名人士作為受委代表代其出席並於會上投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表代其於本公司股東大會或類別股東大會上投票。受委代表毋須

為本公司股東，並有權代表個人股東行使權力，該等權力與所代表的股東可行使的權力相同。此外，受委代表有權代表公司股東行使權力，該等權力與所代表的股東倘屬個人股東時所能行使的權力相同。以投票或舉手方式表決時，股東可親身(如股東為公司，則為其正式授權代表)或由受委代表代其投票。

受委代表委任文據須以書面形式作出，並由委任人或書面正式授權人親筆簽署，倘委任人為公司，則須蓋上公司印章或由獲正式授權的高級職員或授權人親筆簽署。各受委代表委任文據(無論供特定大會或其他大會之用)須符合董事會不時批准的格式，惟不排除載有正反表決選擇的表格的使用。任何寄發予股東供其委任受委代表出席予以處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並於會上投票的表格，須使股東能按其意願指示受委代表就處理任何有關事項的各項決議案投贊成票或反對票(倘並無指示，則由受委代表酌情決定)。

**(e) 賬目及審核**

董事會須安排妥善保存賬簿，記錄本公司收支款項、本公司的資產及負債，及公司法規定就真實公平地反映本公司事務及列明及解釋有關交易而言屬必需的一切其他事項，包括本公司所有的貨品買賣。

本公司的賬簿須保存於本公司總辦事處或由董事會決定的其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何賬目、賬簿或文件，惟公司法賦予或由具司法管轄權的法院頒令，或由董事會或本公司於股東大會授權除外。

於股東週年大會舉行日期不少於21日前，董事會須不時安排編製資產負債表及損益賬(包括法律規定須隨附的所有文件)，連同董事會報告及核數師報告副本，以供本公司於該股東週年大會上省覽。該等文件副本連同股東週年大會通告，須根據細則條文於大會舉行日期不少於21日前寄發予有權收取本公司股東大會通告的所有人士。

在有關地區（定義見細則）證券交易所規則的規限下，本公司可向根據有關地區證券交易所規則同意並選擇收取財務報表摘要以取代詳盡財務報表的股東寄發財務報表摘要。財務報表摘要須連同有關地區證券交易所規則可能規定的任何其他文件，於股東大會日期不少於21日前一併寄發予已同意並選擇收取財務報表摘要的股東。

本公司須委任核數師，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關委任的任期及職責可由董事會協定。核數師酬金須由本公司於股東大會或由董事會（倘獲股東授權）釐定。

股東可於核數師任期屆滿前任何時間於股東大會上以特別決議案罷免核數師，並可於會上以普通決議案委任新核數師在餘下任職期間替任所罷免的核數師。

核數師須按照香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能批准的該等其他準則審核本公司的財務報表。

#### (f) 股息及其他分派方式

本公司可於股東大會上宣佈以任何貨幣向股東派付股息，惟股息不得超過董事會建議宣派的數額。

除任何股份的所附權利或發行條款另有規定外：

- (i) 所有股息須按派息股份的繳足股款宣派及派付，惟就此而言，在催繳前已就股份繳足的股款將不會被視為股份的繳足股款；
- (ii) 所有股息的分配及支付，均應按就該等股份在有關派息期間任何一段或多段時間內所繳足的股款比例作出；及
- (iii) 董事會可從應付任何股東的任何股息或其他款項中，扣除該股東目前因催繳股款、分期股款或其他原因而應付本公司的所有款項（如有）。

倘董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可議決：

- (aa) 以配發入賬列作繳足股份的方式支付全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東有權選擇收取該等現金股息(或其中部分)，以代替有關配股；或
- (bb) 有權收取該股息的股東有權選擇收取獲配發入賬列作繳足的股份，以代替收取董事會可能認為適當的全部或部分股息。

本公司亦可根據董事會的建議通過本公司任何一次特定股息的普通決議案，決定可全部以配發入賬列作繳足股份的形式支付，而不給予股東選擇以現金代替有關配股收取有關股息的任何權利。

向股份持有人以現金支付的任何股息、紅利或其他應付款項，均可透過郵寄方式以支票或股息單支付。每張寄出的支票或股息單均以收件人為抬頭人，郵誤風險概由有關持有人或聯名持有人承擔，且有關支票或股息單一經銀行兌現，本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士可就該等聯名持有人所持股份有關的任何應付股息或其他款項或可分配財產發出有效收據。

倘董事會或本公司已於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可進一步議決以分派任何種類的指定資產支付全部或部分該等股息。

倘董事會認為適當，可收取股東就所持有股份願意提前交付(不論以現金或現金等值物)之全部或任何部分未催繳及未支付股款或應付分期款項，而董事會可就此方式預繳的全部或任何款項按董事會所釐定不超過20%的年息的有關利率(如有)支付利息，但提前支付催繳股款不應使股東有權就催繳前已提前付款的股份或其有關部分收取任何股息或行使任何有關股東權利或特權。

於宣派後一年仍未獲領取的所有股息、紅利或其他分派在領取前或會由董事會為本公司利益用作投資或其他用途，而本公司概不會成為有關股息、紅利或其他分派的受託人。董事會可沒收於宣派六年後仍未獲領取的所有股息、紅利或其他分派，並於沒收後將該等股息、紅利或其他分派撥歸本公司所有。



本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不付息。

倘股息支票或股息單連續兩次未獲兌現，或該支票或股息單在首次未能送遞收件人而被退回後，本公司可行使其權力不再以郵遞方式寄發股息支票或股息單。

**(g) 查閱公司記錄**

只要本公司任何部分股本於聯交所[編纂]，則任何股東均可免費查閱本公司在香港存置的任何股東名冊（惟暫停辦理股東名冊登記期間除外），並可要求取得該股東名冊各方面的副本或摘錄，猶如本公司乃根據香港公司條例註冊成立並須受該條例規限。

**(h) 少數股東遭欺詐或壓制時的權利**

細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時的權利的條文。然而，本公司股東可引用開曼群島法律若干補救方法，其概要載於本附錄第3(f)段。

**(i) 清盤程序**

有關本公司被法院頒令清盤或自願清盤的決議案須為特別決議案。

在任何一個或多個類別股份當時所附有關於分配清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤，向所有債權人償款後剩下的剩餘資產將按各股東所持股份的繳足股本比例分配予股東；及
- (ii) 倘本公司清盤，且可供分配予股東的剩餘資產不足以全數償還已繳足股本，則該等資產的分配方式應盡可能使各股東按各自所持股份的繳足股款比例分擔虧損，惟須受限於可能按特別條款或條件發行的任何股份的權利規限。

倘本公司清盤（不論為自願清盤或法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案批准及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以現金或實物形式分發予股東，而不論這些資產為同類或不同類別的財產，就此目的而言，清盤人可就分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東及同類股東之間的分發方式。清盤人可在獲得同類批准的情況下，將任何部分資產授予清盤人認為適當並為股東利益而設的信託受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

**(j) 認購權儲備**

在公司法並無禁止及在其他情況須遵守公司法的前提下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，且本公司採取任何行動或進行任何交易而致令該等認股權證的認購價低於因行使該等認股權證而將予發行股份的面值，則須設立認購權儲備並用以支付認購價與該等股份面值的差額。

**3. 開曼群島公司法**

本公司於2020年10月28日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。開曼群島公司法的若干條文載列如下，但本節並不包含所有適用規限及例外情況，亦無全面檢討公司法及稅務的一切事宜，可能有別於利益相關人士可能更為熟悉的司法權區的同類條文。

**(a) 公司業務**

獲豁免公司（如本公司），必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。獲豁免公司亦須每年向開曼群島公司註冊處處長提交年度報表存檔，並按其法定股本數額支付費用。

**(b) 股本**

根據公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何股份的組合。倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，須將相等於股份溢價總額或總值的款項撥入「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司的選擇，該等條文未必適用於該公



司根據有關以收購或註銷任何其他公司股份作為代價的任何安排而配發及按溢價發行的股份溢價。根據組織章程大綱及細則條文(如有)，公司可以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列各項：

- (i) 向股東支付分派或股息；
- (ii) 繳足將發行予股東作為繳足紅股的公司未發行股份；
- (iii) 公司法第37條規定的任何方式；
- (iv) 撤銷公司的開辦費用；及
- (v) 撤銷公司股份或債券的任何發行開支，或就該等發行所支付的佣金或給予的折扣。

儘管存在上述情況，除非在緊隨建議支付分派或股息的日期後公司有能力償還日常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東支付任何分派或股息。

倘組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議案以任何方式削減股本。

**(c) 購回公司或其控股公司股份的財務資助**

開曼群島並無任何法定禁制，禁止公司向另一名人士授予財務資助以購買或認購本身、其控股公司或附屬公司的股份。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時履行審慎責任及真誠地行事，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供該等財務資助。有關資助應按公平原則進行。

**(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證**

倘股份有限公司或設有股本的擔保有限公司的組織章程細則許可，則有關公司可發行公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，為免生疑問，任何股份附帶的權利可根據公司組織章程細則條文合法修改，以規定有關股份將予或有責任按此方式贖回。此外，倘該公司的組織章程細則許可，則可購回本身的股份，包括任何可贖回股

份；倘組織章程細則並無批准購回的方式及條款，則須獲公司通過普通決議案批准購回方式及條款。除非有關股份已悉數繳足，否則公司不得贖回或購回本身股份。再者，倘有關贖回或購回將導致公司再無任何已發行股份（持作庫存股份的股份除外），則公司不得贖回或購回本身任何股份。此外，除非於緊隨建議付款的日期後公司仍有能力償還日常業務過程中到期的債項，否則公司自股本中撥款贖回或購回本身股份乃屬違法。

倘公司已購回或贖回或獲返還的股份乃遵照公司法第37A(1)條的規定持有，則有關股份不得視為已註銷，惟應獲分類為庫存股份。任何有關股份須繼續獲分類為庫存股份，直至該等股份根據公司法予以註銷或轉讓為止。

開曼群島公司可按相關認股權文據或證書的條款及條件及在其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則須載有批准有關購回的具體條文。公司董事可根據組織章程大綱所載的一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，且可於若干情況下收購該等股份。

#### (e) 股息及分派

在償付能力測試（如公司法所規定）及公司組織章程大綱及細則條文（如有）的規限下，公司可動用股份溢價賬支付股息及分派。此外，根據於開曼群島具相當說服力的英國案例法，股息可以溢利支付。

只要公司持有庫存股份，則不會就庫存股份宣派或派付股息，且並無其他公司資產分派（包括清盤時向股東分派的任何資產，無論以現金或其他方式）。

**(f) 保障少數股東及股東的訴訟**

預期開曼群島法院一般應會依循英國案例法的先例（尤其是Foss v. Harbottle案例的判決及其例外情況），該等先例允許少數股東提出集體訴訟或以公司名義提出衍生訴訟，以質疑越權、非法、欺詐少數股東的行為（本公司控制者為過失方）或在須以認可（或特別）大多數票通過的決議案中的違規行為（並未獲得該大多數票）。

倘公司（並非銀行）將股本分為股份，則法院可根據持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出的申請，委任調查員調查公司事務，並按法院指示呈報相關事務。此外，公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可頒佈清盤令。

一般而言，股東對公司提出的索償必須以開曼群島適用的一般合約法或侵權法為基礎，或以公司組織章程大綱及細則訂明的股東個別權利有可能遭違反為基礎。

**(g) 出售資產**

概無明確限制董事出售公司資產的權力，然而，除須根據英國普通法（開曼群島法院通常所遵循者）履行誠信責任，為正當目的真誠地並以符合公司最佳利益的方式行事以外，預期董事亦本着合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

**(h) 會計及審核規定**

公司須妥為保存下列各項的賬目記錄：(i)公司所有收支款項；(ii)公司所有貨品買賣；及(iii)公司的資產及負債。

倘並未存置就真實公平地反映公司的業務狀況及解釋有關交易而言所必需的賬冊，則不應視為已妥善保存賬冊。

## 附錄四

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

倘公司在其註冊辦事處以外的任何地方或在開曼群島的任何其他地方存置賬冊，在稅務信息局(Tax Information Authority)根據開曼群島《稅務信息局法案》(Tax Information Authority Act) (2013年修訂本) 送達命令或通知後，其應按該命令或通知所列出，在註冊辦事處以電子形式或任何其他渠道提供賬冊副本或當中任何部分。

### (i) 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。

### (j) 稅項

根據開曼群島《稅務優惠法》(2018年修訂本) 第6條，本公司已獲得財政司承諾：

(i) 於開曼群島制定就溢利或收入、收益或增值徵稅的法律，概不適用於本公司或其業務；及

(ii) 本公司毋須：

(aa) 就本公司的股份、債券或其他責任；或

(bb) 以預扣全部或部分《稅務優惠法》(2018年修訂本) 第6(3)條所界定任何有關款項的方式，支付就溢利、收入、收益或增值而徵收的任何稅項，或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項。

對本公司作出的承諾由2020年11月10日起為期30年。

開曼群島目前並無就溢利、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能須就若干文據支付若干適用的印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

### (k) 轉讓印花稅

開曼群島並無對轉讓開曼群島公司股份徵收印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益的公司股份除外。

**(l) 向董事提供貸款**

概無明文禁止公司貸款予任何董事。然而，公司組織章程細則可能規定禁止在特定情況下提供該等貸款。

**(m) 查閱公司記錄**

公司股東並無獲賦予查閱或取得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟彼等享有公司組織章程細則可能載有的權利。

**(n) 股東名冊**

開曼群島獲豁免公司可於該公司不時釐定的任何國家或地區（無論於開曼群島境內或境外）存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。概無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單。因此，股東名稱及地址並非公開資料，亦不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司在稅務信息局根據開曼群島《稅務信息局法案》（2013年修訂本）送達指令或通知後，應在其註冊辦事處以電子形式或任何其他渠道提供須予提供的有關股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

**(o) 董事及高級職員名冊**

根據公司法，本公司須於註冊辦事處存置一份董事、替任董事及高級職員名冊，惟公眾人士無權查閱。本公司須將該名冊副本送呈開曼群島公司註冊處處長存檔，而該等董事或高級職員的任何變動（包括該等董事或高級職員更改姓名）須於30天內通知公司註冊處處長。

**(p) 清盤**

開曼群島公司可：(i)根據法院命令；(ii)由其股東自願提出；或(iii)在法院監督下進行清盤。

法院在若干特定情況下（包括在法院認為將該公司清盤實屬公平公正的情況下）有權頒令清盤。

## 附錄四

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

倘公司根據特別決議案議決自動清盤或倘公司因無法償還到期債務而於股東大會上議決自動清盤，則公司（特定規則所適用的有限存續公司除外）可自動清盤。倘自動清盤，則該公司須自開始清盤起停止營業，惟倘繼續營業對其清盤有利者則屬例外。自動清盤人一經委任，董事的一切權力即告終止，惟倘公司於股東大會上或清盤人批准該等權力延續者則屬例外。

倘屬股東提出的公司自動清盤，則須委任一名或以上清盤人負責公司事務清盤及分派資產。

待公司事務完全清盤後，清盤人須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及出售公司財產的方式，並召開公司股東大會，向股東大會提呈賬目並就此加以解釋。

倘公司已通過決議案自動清盤，則清盤人或任何分擔人或債權人可向法院申請頒令，在法院監督下延續清盤過程，該申請須基於以下理由：(i)公司並無或可能並無償債能力；或(ii)就分擔人及債權人利益而言，法院的監督將有助於更加有效、經濟地或迅速進行公司清盤。倘監督令生效，則其在各方面猶如一項由法院進行公司清盤的指令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人的先前行動均屬有效，且對公司及正式清盤人具約束力。

為執行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上人士為正式清盤人。法院可委任其認為適當的有關人士臨時或以其他方式擔任該職位，且倘超過一人獲委任，則法院須表明正式清盤人須作出或獲授權作出的任何行為應否由全部或任何一名或以上有關人士作出。法院亦可決定正式清盤人於獲委任時是否須給予任何及須給予何種抵押品；倘並無委任正式清盤人，或在該職位懸空的任何期間，公司的所有財產均由法院保管。

**(q) 重組**

倘就重組及合併召開的大會上佔出席股東或債權人(視情況而定)所持價值75%的股東或債權人大多數贊成，且其後經法院批准，方可進行重組及合併。異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易將不能為股東提供其所持股份的公平值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利(即按照法院釐定的股份價值而獲付現金的權利)。

**(r) 收購**

倘一間公司提出收購另一間公司股份的要約，且在提出要約後四個月內，不少於90%的股份持有人接納收購要約，則要約人在上述四個月期限屆滿後的兩個月內可隨時發出通知要求異議股東按要約條款轉讓股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院申請反對轉讓。異議股東須證明法院應行使酌情權，除非有證據顯示要約人與接納要約的股份持有人之間有欺詐或不誠實行為或相互勾結，以不公平手法逼退少數股東，否則法院不大可能行使上述酌情權。

**(s) 彌償保證**

只要法院認為並不違反公眾政策(例如聲稱對觸犯法律的後果作出彌償保證)，開曼群島法律並不限制公司組織章程細則對高級職員及董事作出彌償保證的數額。

**4. 一般事項**

本公司有關開曼群島法律的法律顧問Appleby已向本公司寄發意見函件，概述開曼群島公司法的若干方面。誠如附錄六「備查文件」一段所提述，該函件連同公司法的副本均可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解公司法與其較為熟悉的任何司法權區法律之間的差異，建議諮詢獨立法律意見。



## A. 有關本公司的進一步資料

### 1. 本公司註冊成立

本公司於2020年11月5日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的香港主要營業地點設於香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓，並已於2021年1月22日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長登記為非香港公司。陳靜女士及劉國賢先生已獲委任為本公司授權代表，在香港代為接收法律程序文件及通知。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故其營運須遵守開曼群島公司法及其組織章程（包括大綱及細則）。大綱及細則的若干條文及開曼群島公司法相關方面的概要載於本文件附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

### 2. 本公司的股本變動

截至本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於其註冊成立後，一股面值0.01港元的普通股已於2020年11月5日配發及發行予獨立第三方，然後於同日轉讓給Golden Rose。同日，本公司向Golden Rose進一步配發及發行99股股份。

於2020年1月8日，8,980股股份及620股股份配發及發行予Golden Rose及新遠，代價分別相當於人民幣107,740,100元及人民幣7,356,700元。於同日，August Mist獲配發及發行300股股份，代價為August Mist轉讓Step Viral。有關發行及配發完成後，本公司由Golden Rose持有90.8%權益，由新遠持有6.2%權益及由August Mist持有3.0%權益。

根據股東於2021年4月30日通過的書面決議案，通過增設額外2,462,000,000股股份，本公司的法定股本由380,000港元增至25,000,000港元，分為2,500,000,000股股份。

緊隨資本化發行及[編纂]完成後，且不計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份，本公司的已發行股本將為[編纂]港元，分為[編纂]股股份，均已悉數繳足或入賬列為繳足，及[編纂]股股份仍未發行。



除上文所披露者外，緊接本文件日期前兩年內，本公司股本概無任何變動。

### 3. 附屬公司的股本變動

我們的附屬公司載於會計師報告，會計師報告全文載於本文件附錄一。於緊接本文件日期前兩年內發生的附屬公司股本變動如下：

#### *四川新食主義餐飲服務有限公司*

於2019年8月21日，四川新食主義餐飲服務有限公司的註冊資本由人民幣2百萬元增至人民幣10百萬元。

### 4. 股東於2021年4月30日通過的書面決議案

根據股東於2021年4月30日通過的書面決議案（其中包括）：

- (a) 本公司批准及採納即時生效的經修訂及重列的大綱及自[編纂]起生效的細則；
- (b) 本公司的法定股本通過增設額外[編纂]股股份，由380,000港元（分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份）增至[編纂]港元（分為[編纂]股每股面值0.01港元的股份），額外股份於各方面與截至該等決議案日期已發行的股份享有同等地位；
- (c) 待(aa)上市委員會批准本文件所述已發行股份及根據資本化發行及[編纂]將予配發及發行的股份及將予發行的股份（包括因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何額外股份）[編纂]及[編纂]；(bb)[編纂]已正式釐定；及(cc)[編纂]根據[編纂]須承擔的責任成為無條件，且並未按該協議的條款（或本文件所述任何條件），在各種情況下於[編纂]指定日期及時間或之前予以終止：
  - (i) [編纂]獲批准，且董事獲授權根據[編纂]配發及發行[編纂]；
  - (ii) [編纂]獲批准，且董事獲授權因[編纂]獲行使而配發及發行股份；

- (iii) 批准及採納購股權計劃的規則（其主要條款及條件載於本附錄下文「D.其他資料－1.購股權計劃」），並授權董事全權酌情授出可認購其項下股份的購股權，以及於根據購股權計劃授出的購股權獲行使後發行、配發及處置股份；
- (iv) 待本公司的股份溢價賬因[編纂]而獲進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬的進賬款項[編纂]港元撥充資本，將該數額用作按面值繳足[編纂]股股份，以按當時彼等各自於本公司的現有股權比例（盡量接近而不涉及零碎股份，因此並無股份零碎部分會配發及發行）配發及發行（入賬列為繳足）予在本決議案通過當日名列本公司股東名冊的股份持有人，及董事獲授權根據資本化發行配發及發行股份並實行該資本化；
- (v) 向董事授出一般無條件授權，以配發、發行及處置（包括作出要約或協議的權力，或授出將會或可能須配發及發行股份的證券）未發行股份（因供股或根據任何以股代息計劃或根據細則以配發及發行股份代替股份全部或部分股息的類似安排或根據股東在股東大會授出的特定授權除外），為數不超過緊隨資本化發行及[編纂]完成後已發行股份總數的20%（但不計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份），該授權持續生效，直至本公司下屆股東週年大會結束，或細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿，或直至股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修改上述授權（以最早發生者為準）；
- (vi) 授予董事一般無條件授權，授權彼等行使本公司一切權力，於聯交所或本公司證券可能上市且就此獲證監會及聯交所認可的任何其他認可證券交易所，購回有關數目的股份，最多為緊隨資本化發行及[編纂]完成後已發行股份數目的10%（但不計及因[編纂]或根據購股權計

劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，該授權持續生效，直至本公司下屆股東週年大會結束，或細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿，或直至股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修改上述授權（以最早發生者為準）；及

- (vii) 擴大上文(iv)段所述的一般無條件授權，加入董事根據該項一般授權可配發及發行或有條件或無條件同意配發及發行的已發行股份數目，數額相當於本公司根據上文(v)段所述購回股份授權所購回的已發行股份總數。

## 5. 重組

為籌備[編纂]，本集團旗下公司曾進行重組，且本公司已成為本集團的控股公司。有關重組的更多詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構」。

## 6. 本公司購回本身證券

本節包括聯交所規定就有關本公司購回其本身證券而須載於本文件內的資料。

### (a) 上市規則的條文

上市規則准許以聯交所為第一上市地的公司在聯交所購回其證券，惟受若干限制規限。

#### (i) 股東批准

上市規則規定，以聯交所為第一上市地的公司的所有建議股份購回（就股份而言，須為已繳足），均須事先獲股東通過普通決議案以一般授權或就指定交易作出特定批准的方式批准。

附註：根據股東於2021年4月30日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權（「購回授權」），可行使本公司一切權力於聯交所或股份可能上市且就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，最多為緊隨資本化發行及[編纂]完成後已發行股份總數的10%（但不計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而

可能配發及發行的股份)，該購回授權將一直有效，直至本公司下屆股東週年大會結束，或細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿之日，或根據細則或任何適用法律的規定通過普通決議案之日，或股東在股東大會上通過普通決議案撤回或修改給予董事的有關授權（以最早發生者為準）為止。

*(ii) 資金來源*

根據細則及開曼群島法律，購回資金須自可合法作此用途的資金撥付。上市公司不得以現金以外代價或根據聯交所的交易規則以外的結算方式於聯交所購回其本身股份。

根據開曼群島法律，本公司購回的資金可來自本公司的溢利、本公司的股份溢價賬或就購回發行新股份的所得款項。任何就購回應付超出股份面值的溢價，須自本公司溢利或本公司股份溢價賬其中之一或自兩者中支付。在遵守開曼群島公司法規定的前提下，亦可從股本中購回股份。

*(iii) 核心關連人士*

上市規則禁止本公司在知情的情況下在聯交所向「核心關連人士」（包括本公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等的緊密聯繫人）購回股份，而核心關連人士不得在知情的情況下向本公司出售股份。

**(b) 購回的理由**

董事認為，股東授予董事一般授權使本公司可在市場購回股份，符合本公司及股東整體的最佳利益。有關購回或會使本公司的每股股份資產淨值及／或每股盈利增加（視乎當時市況及融資安排而定），且只有在董事認為有關購回將令本公司及股東受益時才會進行。

**(c) 購回的資金**

就購回股份而言，本公司僅可動用根據細則、上市規則及開曼群島適用法律規定可合法作此用途的資金購回股份。

基於本文件所披露本集團目前財務狀況並計及本公司目前的營運資金狀況，董事認為，倘全面行使購回授權，會對本集團的營運資金及／或資產負債狀況產生重大不利影響（較本文件所披露的狀況而言）。因此，倘行使購回授權會對董事認為不時適合於本集團的營運資金需求或資產負債水平產生重大不利影響，則董事不建議行使購回授權。

**(d) 股本**

基於緊隨[編纂]後已發行的[編纂]股股份（惟並無計及因[編纂]獲行使而可能發行的股份），悉數行使購回授權將會導致本公司於直至下列時間為止的期間內購回最多[編纂]股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法律或細則規定須舉行本公司下屆股東週年大會的期限屆滿；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案撤回或更改購回授權的日期（以最早發生者為準）。

**(e) 一般資料**

董事或（就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信）其任何緊密聯繫人（定義見上市規則）現時無意（倘購回授權獲行使）向本公司或我們的附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據細則、上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘根據購回授權購回股份導致股東於本公司所佔投票權的權益比例增加，則該項增加將根據收購守則被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東

可視乎股東權益增加水平取得或鞏固對本公司的控制權，並因任何有關增加而須根據收購守則規則26提出強制收購建議。除上文所披露者外，董事並不知悉因根據購回授權進行購回而產生與收購守則有關的任何後果。

倘購回授權於緊隨資本化發行及[編纂]完成後獲悉數行使（惟並無計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的股份），則根據購回授權將予購回的股份總數將為[編纂]股，即基於上述假設計算的股份總數的10%。緊隨購回授權獲悉數行使後，控股股東的持股比例將增加至本公司已發行股本的約[編纂]%。倘購回股份導致公眾持有的股份數目減至低於當時已發行股份的指定百分比，則只可在獲得聯交所批准豁免遵守上市規則第8.08條有關公眾持股量的上市規則規定後才可進行。然而，董事現時無意行使購回授權以致公眾持股量不足上市規則指定百分比。

概無本公司的核心關連人士知會本公司，彼目前有意在購回授權獲行使時向本公司出售股份，亦無承諾不會向本公司出售股份。

## B. 有關我們業務的進一步資料

### 1. 重大合約概要

以下為本集團成員公司於本文件日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程訂立的合約）：

- (a) 四川新希望房地產開發有限公司與Tidal Investment PTE. Ltd.所訂立日期為2020年5月25日的股權轉讓協議，據此，四川新希望房地產開發有限公司以代價359,200美元將新希望物業服務集團有限公司的3%股權轉讓予Tidal Investment PTE. Ltd.；



- (b) 四川新希望房地產開發有限公司、成都雲璟觀瀾企業管理有限公司及鑫晟鼎企業管理服務(成都)有限責任公司所訂立日期為2020年12月25日的股權轉讓協議，據此，四川新希望房地產開發有限公司及成都雲璟觀瀾企業管理有限公司分別以代價人民幣107,740,100元及人民幣7,356,700元將其於新希望物業服務集團有限公司的股權人民幣48,400,853元(相當於90.8%註冊資本)及人民幣3,304,900元(相當於6.2%註冊資本)轉讓予鑫晟鼎企業管理服務(成都)有限責任公司；
- (c) 昆明大商匯實業有限公司與四川新希望商業管理有限公司所訂立日期為2019年9月25日的股權轉讓協議，據此，昆明大商匯實業有限公司以代價人民幣4,000,000元將其於雲南商鼎廣告有限公司的股權人民幣4,000,000元轉讓予四川新希望商業管理有限公司；
- (d) 四川新希望房地產開發有限公司與四川新希望商業管理有限公司所訂立日期為2019年9月25日的股權轉讓協議，據此，四川新希望房地產開發有限公司以代價人民幣6,000,000元將其於雲南商鼎廣告有限公司的股權人民幣6,000,000元轉讓予四川新希望商業管理有限公司；
- (e) 四川新希望房地產開發有限公司、新希望物業服務集團有限公司及四川新希望商業管理有限公司所訂立日期為2020年8月31日的股權轉讓協議，據此，四川新希望房地產開發有限公司以代價人民幣79,350,000元將四川新希望商業管理有限公司的100%股權轉讓予新希望物業服務集團有限公司；
- (f) 昆明大商匯實業有限公司與四川新希望商業管理有限公司所訂立日期為2019年9月16日的股權轉讓協議，據此，昆明大商匯實業有限公司以代

價人民幣16,000,000元將其於雲南大商匯商業發展有限公司的股權人民幣16,000,000元轉讓予四川新希望商業管理有限公司；

- (g) 四川新希望房地產開發有限公司與四川新希望商業管理有限公司訂立日期為2019年9月16日的股權轉讓協議，據此，四川新希望房地產開發有限公司以代價人民幣24,000,000元將其於雲南大商匯商業發展有限公司的股權人民幣24,000,000元轉讓予四川新希望商業管理有限公司；
- (h) 南寧大商匯實業有限公司與四川新希望商業管理有限公司所訂立日期為2019年9月30日的股權轉讓協議，據此，南寧大商匯實業有限公司以代價人民幣1,311,533元將南寧匯金商業管理有限公司的20%股權轉讓予四川新希望商業管理有限公司；
- (i) 昆明大商匯實業有限公司與四川新希望商業管理有限公司所訂立日期為2019年9月30日的股權轉讓協議，據此，昆明大商匯實業有限公司以無償代價將南寧匯金商業管理有限公司的80%股權轉讓予四川新希望商業管理有限公司；
- (j) 四川新希望商業管理有限公司與四川新致睿占實業有限公司所訂立日期為2020年12月20日的股權轉讓協議，據此，四川新希望商業管理有限公司以代價人民幣1元將其於溫州希望小鎮企業管理有限公司的全部股權轉讓予四川新致睿占實業有限公司；
- (k) 新希望服務控股有限公司與August Mist Limited所訂立日期為2021年1月8日的股權轉讓協議，據此，August Mist Limited將其於Step Viral Limited的全部股權轉讓予新希望服務控股有限公司，代價為於新希望服務控股有限公司股本中配發及發行300股每股面值0.01港元的普通股；



- (l) [編纂]
- (m) [編纂]
- (n) [編纂]
- (o) [編纂]
- (p) [編纂]
- (q) [編纂]
- (r) 不競爭契據；
- (s) 彌償保證契據；及
- (t) 香港[編纂]。



## 附錄五

## 法定及一般資料

### 2. 本集團知識產權

#### (a) 商標

截至最後實際可行日期，本集團為以下董事認為對本集團業務屬重要的商標的註冊擁有人，或獲授許可證在中國及香港使用該等商標：

編號	商標	註冊編號	類別	註冊擁有人		註冊日期	屆滿日期
				名稱	註冊地點		
1.		21346321	36	新希望集團 公司	中國	2018年 6月21日	2028年 6月20日
2.		21346387	36	新希望集團 公司	中國	2018年 6月21日	2028年 6月20日
3.		41935046	35	新希望房地產	中國	2020年 7月14日	2030年 7月13日
4.		305354244	35、36、37、 39、43、44、45	新希望集團 公司	香港	2020年 8月7日	2030年 8月6日
5.		305354235	35、36、37、 39、43、44、45	新希望集團 公司	香港	2020年 8月7日	2030年 8月6日
6.		45009154	43	新希望服務	中國	2020年 12月14日	2030年 12月13日
7.	纽扣工匠	48672310	40	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
8.	纽扣工匠	48672486	43	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
9.	纽扣工匠	48675587	17	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
10.	纽扣工匠	48682192	39	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
11.	纽扣工匠	48688457	22	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
12.	纽扣工匠	48689044	44	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
13.	纽扣工匠	48697315	37	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
14.	纽扣工匠	48698635	27	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日

附錄五

法定及一般資料

編號	商標	註冊編號	類別	註冊擁有人 名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
15.	纽扣乐选	48667089	41	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
16.	纽扣乐选	48670646	30	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
17.	纽扣乐选	48672492	43	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
18.	纽扣乐选	48676949	35	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
19.	纽扣乐选	48680628	39	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
20.	纽扣乐选	48688669	36	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
21.	纽扣乐选	48696534	3	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
22.	纽扣拾家	48670440	41	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
23.	纽扣拾家	48675603	17	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
24.	纽扣拾家	48676286	20	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
25.	纽扣拾家	48677979	43	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
26.	纽扣拾家	48681459	21	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
27.	纽扣拾家	48682858	3	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
28.	纽扣拾家	48685496	27	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
29.	纽扣拾家	48690591	35	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
30.	纽扣舒居	48668951	36	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
31.	纽扣舒居	48673712	14	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
32.	纽扣舒居	48674120	35	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
33.	纽扣舒居	48674821	27	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
34.	纽扣舒居	48675150	42	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
35.	纽扣舒居	48675427	39	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日

附錄五

法定及一般資料

編號	商標	註冊編號	類別	註冊擁有人 名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
36.	纽扣舒居	48676789	8	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
37.	纽扣舒居	48678705	16	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
38.	纽扣舒居	48686216	7	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
39.	纽扣舒居	48688749	40	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
40.	纽扣舒居	48686405	45	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
41.	纽扣舒居	48690716	21	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
42.	纽扣舒居	48690670	20	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
43.	纽扣舒居	48696245	22	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
44.	纽扣舒居	48674250	43	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
45.	纽扣舒居	48678097	24	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
46.	纽扣舒居	48683556	37	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
47.	纽扣舒居	48689544	17	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
48.	纽扣拾家	48691123	42	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
49.	纽扣拾家	48691236	37	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
50.	纽扣拾家	48691422	44	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
51.	纽扣拾家	48694008	40	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
52.	纽扣拾家	48698713	30	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
53.	纽扣思维	48667176	22	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
54.	纽扣思维	48668773	17	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
55.	纽扣思维	48670857	28	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
56.	纽扣思维	48676932	35	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日

附錄五

法定及一般資料

編號	商標	註冊編號	類別	註冊擁有人 名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
57.	纽扣思维	48683595	40	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
58.	纽扣思维	48693042	8	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
59.	纽扣思维	48693378	37	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
60.	纽扣鲜食	48670740	35	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
61.	纽扣鲜食	48683598	40	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
62.	纽扣鲜食	48686255	8	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
63.	纽扣选邻	48667820	20	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
64.	纽扣选邻	48668695	45	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
65.	纽扣选邻	48669071	16	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
66.	纽扣选邻	48675152	42	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
67.	纽扣选邻	48675205	24	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
68.	纽扣选邻	48676316	21	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
69.	纽扣选邻	48682110	37	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
70.	纽扣选邻	48682390	35	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
71.	纽扣选邻	48683787	36	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
72.	纽扣选邻	48687307	39	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
73.	纽扣选邻	48687629	43	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
74.	纽扣选邻	48693271	17	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日
75.	纽扣选邻	48696636	27	新希望服務	中國	2021年 3月21日	2031年 3月20日

**(b) 域名**

截至最後實際可行日期，本集團為以下董事認為對本集團業務屬重要的域名的註冊擁有人：

編號	域名	註冊擁有人名稱	註冊日期	屆滿日期
1.	newhopeservice.com.cn	新希望服務	2021年2月18日	2026年2月18日
2.	newmlife.com	新希望服務	2018年1月10日	2022年1月10日

**C. 有關董事及主要股東的進一步資料**

**1. 董事服務合約及委任函詳情**

執行董事的服務合約自[編纂]起計為期三年，可由任何一方發出不少於三個曆月的書面通知予以終止。

各非執行董事及獨立非執行董事均已與本公司訂立委任函，自[編纂]起計為期三年，可由任何一方發出至少三個月的通知予以終止。

**2. 董事酬金**

- (a) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們授予董事的薪酬總額（包括袍金、薪金及津貼、酌情花紅、以股份為基礎的薪酬及退休福利供款）分別約為人民幣13.6百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣1.9百萬元。
- (b) 根據現行安排，截至2021年12月31日止年度，本集團應付的酬金（不包括酌情花紅）及董事（包括獨立非執行董事以彼等各自的董事身份）應收的實物福利總額預期約為人民幣3.5百萬元。
- (c) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們概無向董事支付任何酬金作為鼓勵加入本集團或加入本集團時的獎勵或作為離職補償，且於有關期間概無董事已放棄或同意放棄任何酬金。

3. 董事權益披露

(a) 董事及本公司最高行政人員於本公司及相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

緊隨資本化發行及[編纂]完成後（假設[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權未獲行使），於本公司或相聯法團（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分部須於股份在聯交所[編纂]後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有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須於股份在聯交所[編纂]後在該條所述登記冊登記的權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份在聯交所[編纂]後知會本公司及聯交所的權益或淡倉將如下：

董事姓名	權益性質	擁有權益的股份數目 <sup>(1)</sup>	佔股權的概約百分比
張明貴先生 <sup>(2)</sup> ...	全權信託的委託人及受益人以及於受控法團的權益	[編纂] (L)	[編纂]%
武敏女士 <sup>(2)</sup> . . . . .	全權信託的受益人及於受控法團的權益	[編纂] (L)	[編纂]%
陳靜女士 <sup>(2)</sup> . . . . .	全權信託的受益人及於受控法團的權益	[編纂] (L)	[編纂]%
姜孟軍先生 <sup>(2)</sup> ...	全權信託的受益人及於受控法團的權益	[編纂] (L)	[編纂]%
黃坤女士 <sup>(2)</sup> . . . . .	全權信託的受益人及於受控法團的權益	[編纂] (L)	[編纂]%

附註：

(1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。



- (2) 張明貴先生為僱員福利信託的委託人，該信託是一項全權信託，其受益人為新啟力發展有限公司（「新啟力」）、新引力發展有限公司（「新引力」）、New Mistry Development Limited（「New Mistry」）、New Conception Development Limited（「New Conception」）、New Grace Development Limited（「New Grace」），而其受託人為達盟信託服務（香港）有限公司。新啟力、新引力、New Mistry、New Conception及New Grace各自分別由張明貴先生、武敏女士、陳靜女士、姜孟軍先生及黃坤女士為投資控股目的全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，張明貴先生以其作為僱員福利信託的委託人及受益人以及董事的身份被視為於僱員福利信託持有的股份擁有權益，而根據證券及期貨條例，陳靜女士、武敏女士、姜孟軍先生及黃坤女士各自以彼等作為僱員福利信託受益人及作為董事的身份被視為於僱員福利信託持有的股份中擁有權益。

**(b) 本集團任何成員公司的主要股東權益**

除「主要股東」所披露者外，董事並無知悉緊隨資本化發行及[編纂]完成後（假設[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權未獲行使）任何人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利可於所有情況下於本集團其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本數目10%或以上權益。

**4. 免責聲明**

- (a) 除本附錄「C.有關董事及主要股東的進一步資料—3. 董事權益披露」所披露者外，本公司董事或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概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份在聯交所[編纂]後知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須於股份在聯交所[編纂]後在該條所述登記冊登記的權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份在聯交所[編纂]後知會本公司及聯交所的權益及淡倉；
- (b) 就本公司任何董事或最高行政人員所知，概無任何人士於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於所有情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的股份數目10%或以上權益；



- (c) 董事或任何名列本附錄「D.其他資料－9.專家資格及同意書」的人士概無於本集團任何成員公司創辦業務過程中直接或間接擁有任何權益，亦無於本集團任何成員公司於緊接本文件刊發前兩年內購入、出售或租用或建議購入、出售或租用的任何資產中直接或間接擁有任何權益；
- (d) 董事或名列本附錄「D.其他資料－9.專家資格及同意書」的人士概無於本文件日期仍屬有效而性質或狀況非屬正常或對本集團業務而言屬重大的本集團任何合約或安排中擁有重大權益；
- (e) 名列本附錄「D.其他資料－9.專家資格及同意書」的人士概無擁有本集團任何成員公司任何股權或可自行認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法強制執行）；
- (f) 董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務協議（不包括一年內屆滿或僱主可於一年內終止而無須賠償（法定賠償除外）的合約）；及
- (g) 據董事所知，董事、彼等聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本5%或以上權益的本公司任何股東，概無於本集團任何五大客戶或供應商中擁有任何權益。

## D. 其他資料

### 1. 購股權計劃

以下為股東於2021年4月30日通過書面決議案有條件採納的購股權計劃的主要條款概要。

#### (a) 目的

購股權計劃為根據上市規則第十七章而籌備的一項股份獎勵計劃，旨在肯定及嘉許合資格參與者（定義見下文(b)段）對本集團作出或可能已作出的貢獻。購股權計劃將

向合資格參與者提供機會於本公司擁有個人權益，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而盡力提升工作效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻對或將對本集團的長遠發展有利。

**(b) 合資格參與人士**

董事會可酌情決定向下列人士（統稱「合資格參與者」）授出購股權，以按下文(f)段所釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關新股份數目：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括獨立非執行董事）；及
- (iii) 董事會全權認為將對或已對本公司及／或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、分銷商及其他有關人士。

接納購股權後，承授人須向本公司支付1.00港元作為授出代價。

**(c) 接納購股權要約**

本公司於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件連同以本公司為受益人的1.00港元的股款或付款作為授出購股權代價後，購股權即被視為已授出、已獲承授人接納及已生效。有關股款或付款於任何情況均不可退還。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目在構成接納購股權的一式兩份要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約於任何規定的接納日期未獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

在(l)、(m)、(n)、(o)及(p)各段的規限下，承授人可於向本公司發出書面通知表明據此行使購股權及行使所涉及的股份數目後，行使全部或部分購股權（惟獲悉數行使的情況除外）均須以股份當時於聯交所買賣一手單位的完整倍數行使。每份有關通知必須隨附所發出通知中涉及的股份行使價總額的股款或付款。於收到通知及股款或付款後21天內及（如適用）收到本公司核數師或認可獨立財務顧問（視乎情況而定）根據(r)段發出的證書後，本公司須向承授人發行及配發入賬列作繳足的相關股份數目，並向承授人發出有關該等獲配發股份的證書。

任何購股權須待股東於股東大會上批准本公司法定股本的任何必要增加後，方可行使。

**(d) 股份數目上限**

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過資本化發行及[編纂]完成後已發行股份總數的10%，即[編纂]股股份，就此而言不包括根據購股權計劃（或本公司任何其他購股權計劃）的條款已失效的購股權原本可發行的股份。待本公司根據上市規則第17.03(3)及17.06條刊發通函並經股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時規定的其他要求後，董事會可：

- (i) 隨時更新該限制至股東在股東大會上批准當日已發行股份的10%；及／或
- (ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%限額的購股權。本公司將向股東寄發的通函須包括可獲授該等購股權的選定合資格參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款、向選定合資格參與者授出購股權的目的，並解釋該等購股權如何達致該目的、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明。

儘管存有上述規定及受下文(r)段限制，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出及有待行使的所有尚未行使購股權獲行使而可予發行的股份數目上限，在任何時間均不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃（包括購股權計

劃) 授出的購股權會導致超出30%的限額，則不得授出購股權。倘本公司的股本架構出現下文(r)段所述的任何變動(不論通過資本化發行、供股、拆細或合併股份或削減本公司股本方式)，則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須按本公司核數師或認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的方式作出調整，惟在任何情況下不得超過本段規定的限額。

**(e) 向任何個別人士授出購股權的數目上限**

在截至授出日期的任何12個月期間，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權(包括已行使及未行使的購股權)獲行使時已發行及可能將發行的股份總數，不得超過於授出日期已發行股份的1%。如欲進一步授出超過上述1%限額的購股權，則須：

- (i) 本公司向股東發行的通函須符合上市規則第17.03(4)及17.06條及／或上市規則不時規定的相關其他要求。本公司發出的通函須載列合資格參與者的身份、將授予的購股權(及過往已授予該參與者的購股權)數目及條款以及上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 獲股東在股東大會批准及／或符合上市規則不時規定的其他要求，且該名合資格參與者及其緊密聯繫人(定義見上市規則)(倘該名合資格參與者為關連人士(定義見上市規則)，則為其聯繫人)須放棄投票。向該參與者授出的購股權數目及條款(包括行使價)須於股東批准前釐定，而計算股份認購價時，董事會建議向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期將視為購股權授出日期。董事會須按其可能不時決定的形式向該合資格參與者遞送一份要約文件，或隨附要約文件的文件，當中列明(其中包括)：
  - (aa) 合資格參與者的姓名、地址及職業；
  - (bb) 向合資格參與者提呈購股權的日期，該日須為聯交所進行證券交易的營業日期；
  - (cc) 所提呈購股權須獲接納的日期；

- (dd) 根據上文(c)段購股權被視作已授出及獲接納的日期；
  - (ee) 所提呈購股權涉及的股份數目；
  - (ff) 根據及因購股權的行使，股份的認購價及支付有關價格的方式；
  - (gg) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；及
  - (hh) 接納購股權的方法(除董事會另行釐定外)載於上文(c)段。
- (iii) 董事會認為屬公平合理但不違背購股權計劃及上市規則的有關購股權要約的其他條款及條件(包括但不限於在可行使購股權前須持有購股權的任何最短期限及／或於可行使購股權前須達到的任何表現目標)。

**(f) 股份價格**

在作出下文(r)段所述的任何調整的情況下，根據購股權計劃授出的任何特定購股權所涉股份的認購價由董事會全權酌情決定，惟無論如何不得低於下列最高者：

- (i) 股份於以書面形式向合資格參與者授出該等購股權當日(須為聯交所進行證券交易的日子)在聯交所每日報價表所示正式收市價；
- (ii) 股份於緊接以書面形式向合資格參與者授出該等購股權當日前五個營業日在聯交所每日報價表所示正式收市價平均值；及
- (iii) 股份面值。

**(g) 向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人授出購股權**

向本公司董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)授出任何購股權，須經獨立非執行董事(不包括任何身為購股權承授人的獨立非執行董事)批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事

(或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則))授出購股權，而該等人士行使已經及將獲授的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)會導致於截至授出日期(包括該日)的12個月期間已發行及將發行的股份數目：

- (i) 合共超過於購股權授出日期已發行股份0.1%或上市規則可能不時規定的其他百分比；及
- (ii) 按股份於各授出日期的正式收市價計算，倘按股份於各授予日期在聯交所每日報價表所示正式收市價計算的總值超過5百萬港元或上市規則可能不時規定的其他金額，則須待本公司發出通函並經股東在股東大會以投票表決方式批准，而承授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士(定義見上市規則)均須於會上放棄投贊成票，及／或遵守上市規則不時規定的其他要求，方可另行授出購股權。於大會上批准授出該等購股權的任何表決須以投票方式作出。

本公司根據上段向股東發出的通函須載列以下資料：

- (i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款(包括行使價)詳情，須於股東大會前釐定，而計算該等購股權行使價時，提呈另行授出購股權的董事會會議日期將視為購股權授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事(不包括任何身為購股權承授人的獨立非執行董事)就投票表決向獨立股東提供推薦意見；
- (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (iv) 上市規則第2.17條規定的資料。



**(h) 授出購股權的時限**

本公司獲悉內幕消息後不可授出購股權，直至根據上市規則及證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文規定公佈該內幕消息為止。尤其是緊接下列最早日期前一個月開始期間，本公司不得授出購股權：

- (i) 批准本公司年度業績或半年度、季度或其他中期業績（不論上市規則有否規定）的董事會會議日期（根據上市規則首先知會聯交所的日期）；及
- (ii) 本公司刊發年度業績或半年度、季度或其他中期的業績公佈（不論上市規則有否規定）的最後期限及截至有關年度、半年度、季度或中期（視情況而定）業績實際刊發日期止期間，且已向董事授出購股權：
  - (aa) 於緊接年度業績刊發日期前60日期間或自有關財政年度結束起至業績刊發日期止期間（以較短者為準），不得授出購股權；及
  - (bb) 於緊接季度業績（如有）及半年度業績刊發日期前30日期間或自有關季度或半年度期間結束起至業績刊發日期止期間（以較短者為準）。

**(i) 權利屬承授人個人所有**

購股權及授出購股權的要約僅屬承授人個人所有，不得轉讓或分配，而承授人不可亦不得嘗試以任何形式就其持有的任何購股權或任何有關向其授出購股權的要約進行出售、轉讓、押記、按揭、設置產權負擔或以任何第三方為受益人設定任何權益（合法或實益），惟承授人可提名代名人以其名義登記根據購股權計劃發行的股份。凡違反上述規定者，本公司有權註銷向有關承授人授出的任何尚未行使購股權或其任何部分購股權。

**(j) 購股權的行使期及購股權計劃期限**

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視作已授出並獲接納當日後至自該日起計10年屆滿前隨時行使。購股權可行使的期間由董事會全權酌情釐定，惟購股權不得

於授出當日起計10年後行使。不得於[編纂]起計超過10年後授出購股權。購股權計劃自[編纂]起計10年有效及具有效力，惟本公司在股東大會或由董事會提早終止則除外。

**(k) 表現目標**

承授人或須達致董事會於授出時可能訂明的任何表現目標方可行使根據購股權計劃獲授的任何購股權。

**(l) 終止僱傭或身故時的權利**

倘購股權承授人因以下原因不再為本公司或其任何附屬公司僱員：

- (i) 除因身故或按下文(m)段所列原因而終止僱傭外，則承授人可自終止當日起計一個月內行使截至終止當日有權行使的購股權（以尚未行使者為限）；或
- (ii) 倘因身故，則其遺產代理人可自終止僱傭起計12個月內行使購股權，終止僱傭當日為其在本公司或有關附屬公司最後實際工作日（不論是否以代通知金支付），否則購股權將告失效。

**(m) 解僱時的權利**

倘購股權承授人因嚴重行為失當，或已觸犯涉及操守或誠信或有關本集團僱員的任何刑事罪行（倘董事會如此釐定），或無償債能力、破產或與其債權人作出全面安排或債務重整協議，或因僱主按普通法或根據任何適用法律或根據與本集團的承授人服務合同而有權終止其僱傭的任何其他理由而不再為本公司或其任何附屬公司的僱員，則購股權將告失效，且於終止僱傭關係當日後不可行使。

**(n) 收購時的權利**

倘向全體股東（或要約方及／或受要約方控制的任何人士及／或任何與要約方一致行動的人士（定義見收購守則）以外的所有股東）提出全面要約，而該要約於相關購



股權的購股權期間成為或宣佈為無條件，則購股權承授人有權在要約成為或宣佈為無條件當日起計14日內隨時行使全部購股權（以尚未行使者為限）。

**(o) 清盤時的權利**

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准將本公司自動清盤的決議案，本公司須隨即向所有承授人發出有關通知，而在發出有關通知後，每位承授人（或其法定遺產代理人）將有權透過向本公司發出書面通知，並隨附發出通知所涉股份認購價總額的全數股款匯款或付款，在不遲於擬召開上述本公司股東大會前兩個營業日隨時行使其所有或任何購股權（以尚未行使者為限），而本公司須盡快及無論如何在不遲於緊接擬召開股東大會當日前一個營業日，向承授人配發入賬列作繳足的有關股份，並將該承授人登記為有關股份的持有人。

**(p) 本公司與其股東或債權人達成和解或安排時的權利**

倘本公司與其股東或債權人擬達成和解或安排，以根據本公司註冊成立所在司法權區的法律實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併，則本公司須於向其股東或債權人發出召開考慮有關和解或安排的會議通知當日，通知所有購股權承授人，而任何承授人可透過向本公司發出書面通知，並隨附發出通知所涉股份認購價總額的全數股款匯款或付款（該項通知須在不遲於擬召開會議前兩個營業日送達本公司），行使全部或在該通知中指定數量的購股權，而本公司須盡快及無論如何在不遲於緊接擬召開會議當日前一個營業日中午十二時正（香港時間），向承授人配發及發行因行使購股權而將發行入賬列作繳足的股份，並將該承授人登記為有關股份的持有人。

自有關會議日期起，所有承授人行使彼等各自購股權的權利即告暫停。有關和解或安排生效後，所有購股權（以尚未行使者為限）將告失效及終止。倘因任何原因該和解或安排未能生效，且被終止或失效，承授人行使彼等各自購股權（僅限於尚未行使者）的權利須自和解或安排終止當日起全部恢復，並可予行使。

**(q) 股份地位**

因行使購股權而將予配發的股份不會附帶投票權、股息權或其他權利，直至承授人（或承授人提名的任何其他人士）作為有關股份的持有人完成登記為止。根據上述規定，因行使購股權而配發及發行的股份不得違反本公司組織章程細則條文，與發行日期其他已發行繳足股份在各方面享有同等權利，並享有同等的投票權、股息權、轉讓權及其他權利，包括因清盤產生的權利，或於發行日期或之後支付或作出的任何股息或其他分派的權利。

**(r) 資本變動的影響**

倘於任何購股權變為或仍然可行使時，本公司資本結構出現任何變動，不論是否透過資本化發行、供股、公開發售（如有價格攤薄因素）、合併、拆細或削減本公司股本或以其他方式出現，則須對尚未行使的購股權涉及的股份數目及／或每份尚未行使購股權的每股股份認購價作出相應變動（如有），而本公司核數師或獨立財務顧問須遵照上市規則第17.03(13)條及其附註、聯交所於2005年9月5日頒佈的補充指引以及聯交所日後不時頒佈的上市規則指引及詮釋以及相關附註向董事會書面證明其認為有關變動公平合理。本公司核數師或認可獨立財務顧問（視情況而定）於本段的身份為專家而非仲裁人，在彼等發出的證明書並無出現明顯錯誤的情況下，將為最終定論並對本公司及承授人具約束力。

任何該等變動須以承授人於本公司已發行股本所佔比例與購股權的任何承授人根據其持有的購股權於作出該變動前有權認購的比例維持相同的基準作出，全面行使任何購股權時應付總認購價應盡可能維持（無論如何不得超過）於作出該變動前的價格，惟有關變動不可令股份以低於面值的價格發行。發行證券作為交易的代價將不會視為須作出任何該等變動的情況。

**(s) 購股權屆滿**

購股權會於下列時間（以最早者為準）自動失效及不可行使（以尚未行使者為限）：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
- (ii) (l)、(m)、(n)、(o)或(p)段所述任何期間屆滿；

- (iii) (p)段所述本公司安排計劃生效日期；
- (iv) 在(o)段規限下，本公司開始清盤日期；
- (v) 承授人因辭任或下列一項或多項理由終止與本公司或其任何附屬公司的僱傭關係或合同而不再為合資格參與者當日：因被裁定有嚴重行為失當，或已觸犯涉及其操守或誠信或有關本集團僱員的任何刑事罪行（倘董事會如此釐定），或無償債能力、破產或與其債權人全面作出債務重整協議，或因僱員按普通法或根據任何適用法律或根據與本集團承授人服務合同而有權終止僱傭的任何其他理由。董事會因本段上述一個或以上理由而終止或不終止僱傭承授人的決議案屬最終定論；或
- (vi) 於承授人違反上文(i)段規定後任何時間董事會行使本公司權利註銷購股權當日或根據下文(u)段註銷購股權當日。

**(t) 修訂購股權計劃**

購股權計劃的任何方面均可透過董事會決議案修訂，惟以下情況除外：

- (i) 就上市規則第17.03條所載事項作出有利於承授人或合資格參與者（視情況而定）的任何修訂；或
- (ii) 購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權條款的任何更改，

以上情況須獲股東於股東大會上事先批准，惟倘建議修訂將對修訂日期前已授出或同意授出的任何購股權有不利影響，則根據購股權計劃條款，有關修訂須另行獲承授人批准。購股權計劃的經修訂條款仍須符合上市規則第十七章的規定，且倘購股權計劃條款的任何修訂將導致董事會權限出現任何變動，則須經股東於股東大會上批准。

**(u) 註銷購股權**

註銷任何已授出但尚未行使的購股權須經相關購股權承授人書面批准。為免生疑問，根據(i)段註銷的任何購股權毋須獲有關批准。

**(v) 終止購股權計劃**

本公司可透過股東大會或董事會決議案隨時終止購股權計劃，在此情況下不得再授出購股權，惟購股權計劃的條文將仍然有效，確保在終止前已授出的任何購股權可行使或根據購股權計劃條文的其他可能規定仍然有效。在終止前已授出但於終止時尚未行使的購股權將繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

**(w) 董事會管理**

購股權計劃受董事會管理，除本附錄另有規定者外，董事會就購股權計劃或其詮釋或效力所引起的所有事項作出的決定為最終決定，對各方均具約束力。

**(x) 購股權計劃的條件**

購股權計劃須待下列條件達成後方可生效：

- (i) 股東通過必要的決議案，以批准及採納購股權計劃的規則；
- (ii) 聯交所上市委員會批准因根據購股權計劃將授出的購股權獲行使而可能發行的股份[編纂]及買賣；
- (iii) [編纂]根據[編纂]須承擔的責任成為無條件（包括（倘相關）任何該等條件獲[編纂]（代表[編纂]）豁免）且並無根據[編纂]條款或以其他方式終止；
- (iv) 股份開始在聯交所[編纂]。

倘上文第(x)段所述條件未能於採納日期起計六個曆月內達成，則：

- (i) 購股權計劃將即時終止；

- (ii) 根據購股權計劃已授出或同意授出的任何購股權及該授出的任何要約均為無效；及
- (iii) 概無任何人士根據或就購股權計劃或其項下任何已授出購股權而有權享有任何權利或利益或就此負上任何責任。

**(y) 在年報及中期報告披露**

本公司將遵照不時生效的上市規則，在其年報及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括年報／中期報告的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

**(z) 購股權計劃的現況**

截至最後實際可行日期，並無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

本公司已向聯交所上市委員會申請批准因根據購股權計劃將授出的購股獲行使而可能發行的股份（合共[編纂]股股份）[編纂]及買賣。

**2. 稅項及其他彌償保證**

控股股東已與本公司（為其本身及代表其附屬公司）訂立以本公司為受益人的彌償保證契據（即本附錄「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），以按共同及個別基準就（其中包括）(i)「業務－法律程序與合規－不合規」所披露於往績記錄期因社會保險及住房公積金供款不足導致的任何索償、罰款或其他債務；及(ii)本公司於[編纂]成為無條件當日或之前所賺取、應計或收取的收入、溢利或收益而須支付的稅項及本集團任何成員公司所涉應付的任何申索提供彌償保證。

**3. 訴訟**

截至最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團各成員公司概無尚未了結或提出或面臨重大訴訟或索償。

#### 4. 獨家保薦人

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。獨家保薦人擔任[編纂]保薦人將收取總費用[編纂]美元。

獨家保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准本文件所述已發行及將發行的全部股份(包括因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份)[編纂]及買賣。本公司已作出一切必要安排以將股份納入中央結算系統。

#### 5. 開辦費用

與本公司註冊成立有關的開辦費用約為6,415美元，由本公司支付。

#### 6. 無重大不利變動

董事確認，自2020年12月31日(即編製本集團的最新經審核合併財務資料的日期)起，本集團的財務或貿易狀況概無發生任何重大不利變動。

#### 7. 發起人

本公司並無發起人。緊接本文件日期前兩年內，並無就本文件所述的[編纂]及有關交易向任何發起人支付、配發或提供或擬支付、配發或提供現金、證券或其他利益。

#### 8. 股份持有人的稅項

##### (a) 香港

出售、購買及轉讓於本公司香港股東名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅，現時向買方及賣方各自收取的印花稅率為所出售或轉讓的股份代價或公平值(以較高者為準)的0.1%。在香港產生或源自於香港買賣股份的溢利亦可能須繳納香港利得稅。

##### (b) 開曼群島

根據現行開曼群島法律，毋須就股份轉讓繳納開曼群島印花稅。



(c) 諮詢專業顧問

本公司建議有意持有股份的人士，如對持有或出售或買賣股份的稅項問題有任何疑問，應諮詢其專業顧問。謹此強調，本公司、各董事或參與[編纂]的其他各方對股份持有人因持有或出售或買賣股份或行使股份所附任何權利而產生的任何稅務影響或責任概不負責。

9. 專家資格及同意書

本文件所載或所提述提供意見或建議的專家(定義見上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例)的資格如下：

名稱	資格
農銀國際融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師、於《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師
通商律師事務所	本公司法律顧問(有關中國法律)
Appleby	本公司法律顧問(有關開曼群島法律)
北京第一太平戴維斯資產評估有限公司	行業顧問
寧波億翰商務諮詢有限公司	行業顧問
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	物業估值師

上述專家已各自就本文件的刊發發出同意書，表示同意按本文件所載的形式及內容載列其報告、函件、意見、意見摘要及／或提述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 10. 約束力

倘根據本文件提出申請，則本文件即具效力，使所有相關人士受公司（清盤及雜項條文）條例第44A條及第44B條的所有適用條文（罰則條文除外）約束。

## 11. 雙語文件

本文件的中英文版本乃依據香港法例第32L章公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條的豁免而分別刊發。若本文件的英文版本與中文版本之間存在任何差異，概以英文版本為準。

## 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) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何繳足或部分繳足股本或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
  - (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何股本或借貸資本概無附有購股權或已有條件或無條件同意附有購股權；
  - (iii) 本公司或其任何附屬公司概無就發行或出售任何資本而授出任何佣金、折扣、經紀費或其他特別條款；及
  - (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份支付或應付任何佣金；
- (b) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人、管理層或遞延股份或任何債權證；
- (c) 於本文件日期前12個月內，本集團的業務概無出現可能或已經對本集團的財務狀況造成重大影響的任何中斷情況；



- (d) 本公司的股東名冊總冊將由[編纂]在開曼群島存置，而本公司的股東名冊分冊將由[編纂]在香港存置。除非董事另行同意，否則所有股份過戶及其他所有權文件必須送交香港證券登記處辦理登記，而並非送交開曼群島。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統；
- (e) 本集團旗下公司現時概無於任何證券交易所上市，亦無於任何交易系統進行買賣；
- (f) 董事獲悉，根據開曼群島法律，本公司將中文名稱與英文名稱結合使用並不觸犯開曼群島法律；
- (g) 名列本附錄「9.專家資格及同意書」的人士概無：
  - (i) 於本集團任何成員公司的任何股份中擁有實益或非實益權益；或
  - (ii) 擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的權利或購股權（不論是否可依法強制執行）；
- (h) 概無影響本公司從香港以外地方將利潤匯入或將資本調回香港的限制；及
- (i) 概無有關放棄或同意放棄未來股息的安排。

### 送呈香港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包括：

- (a) [編纂]副本；
- (b) 本文件附錄五「D.其他資料－9.專家資格及同意書」一節所述同意書；及
- (c) 本文件附錄五「B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」一節所述各重大合約副本。

### 備查文件

以下文件的副本自本文件日期起計14日（包括該日）內的一般辦公時間於盛德律師事務所辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓）可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 畢馬威會計師事務所編製的會計師報告，全文載於本文件附錄一；
- (c) 畢馬威會計師事務所所有關未經審核備考財務資料的報告，全文載於本文件附錄二；
- (d) 本集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止財政年度的經審核綜合財務報表；
- (e) 我們的中國法律顧問通商律師事務所就本集團於中國的業務營運及物業權益所發出的法律意見；
- (f) 我們開曼法律顧問Appleby的意見函，概述本文件附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」所述開曼群島公司法的若干內容；
- (g) 我們的行業顧問第一太平戴維斯及億翰智庫編製的行業報告；
- (h) 開曼群島公司法；

## 附錄六

## 送呈香港公司註冊處處長及備查文件

- (i) 本文件附錄五「B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」所述重大合約；
- (j) 本文件附錄五「C.有關董事及主要股東的進一步資料－1.董事服務合約及委任函詳情」所述的與各董事訂立的服務協議及委任函；
- (k) 本文件附錄五「D.其他資料－9.專家資格及同意書」所述同意書；及
- (l) 我們的物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司發出的物業估值報告。