

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。



Landsea Green Life Service Company Limited 朗詩綠色生活服務有限公司

(「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，且不在邀請公眾人士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)或美國任何州證券法例註冊；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資訊的發佈可能受到法律限制，閣下同意了解並遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及/或上市申請。

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

重要提示

重要提示：閣下對本文件的任何內容如有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。



Landsea Green Life Service Company Limited 朗詩綠色生活服務有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

[編纂]

[編纂] 項下 [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 [編纂])
[編纂] 數目 : [編纂] 股股份 (可予 [編纂] 及視乎 [編纂] 行使與否而定)
[編纂] : 不超過每股 [編纂] [編纂] 港元, 且不低于每股 [編纂] [編纂] 港元 (須於申請時以港元繳足, 多繳股款可予退還, 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)
面值 : 每股 [編纂] 港元
[編纂] : [編纂]

獨家保薦人、[編纂]、[編纂] 兼 [編纂]

[編纂]

[編纂] 兼 [編纂]
(按英文字母順序排列)

[編纂]

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

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

預期 [編纂] 將由 [編纂] (為其本身及代表 [編纂]) 與本公司於 [編纂] 訂立協議釐定。[編纂] 預期為 [編纂] 或前後，且無論如何不遲於 [編纂] 中午十二時正。除另有公佈外，[編纂] 將不超過 [編纂] 港元，且目前預期不低於 [編纂] 港元。[編纂] 的申請人須於申請時為每股股份支付最高 [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，倘最終釐定的 [編纂] 低於 [編纂] 港元，則多繳股款可予退還。

[編纂] (代表 [編纂]) 可在獲得我們同意後，於遞交 [編纂] 申請截止日期上午或之前隨時將 [編纂] 項下 [編纂] 數目及/或 [編纂] 範圍下調至低於本文件所述者 (即每股 [編纂] 港元至 [編纂] 港元)。在此情況下，有關調低 [編纂] 項下 [編纂] 數目及/或 [編纂] 範圍的通知將於遞交 [編纂] 申請截止日期上午前在聯交所網站 www.hkcxnews.hk 及本公司網站 www.landseawwy.com 刊發。倘 [編纂] 申請已於遞交 [編纂] 申請截止日期當日或之前遞交，則即使調低 [編纂] 項下 [編纂] 數目及/或 [編纂] 範圍，亦不可於其後撤回有關申請。倘 [編纂] (為其本身及代表 [編纂]) 與本公司因任何理由未能於 [編纂] 或之前協定 [編纂]，則 [編纂] (包括 [編纂]) 將告失效且不會進行。有關進一步詳情載於本文件 [編纂] 及 [編纂]。

有意投資者於作出投資決定之前，應審慎考慮本文件所載的所有資料，包括本文件「風險因素」所載的風險因素。

倘於 [編纂] 在聯交所開始買賣當日上午八時正前出現若干理由，則 [編纂] (代表 [編纂]) 可終止 [編纂] 根據 [編纂] [編纂] 及促使申請人 [編纂] [編纂] 的責任。有關理由載於本文件 [編纂]。謹請 閣下參閱該節，以瞭解進一步詳情。

[編纂] 並無亦不會根據經修訂的一九三三年美國證券法(「美國證券法」)或美國任何州證券法例登記，且不可於美國境內 [編纂]、出售、質押或轉讓，惟於獲豁免遵守美國證券法登記規定或毋須遵守有關登記規定及根據美國任何適用州證券法例進行的交易進行則除外。[編纂] 可依據美國證券法S規例以離岸交易方式於美國境外 [編纂] 及出售。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

重要提示

[編纂]

重要提示

[編纂]

預期時間表

[編纂]

預期時間表

[編纂]

預期時間表

[編纂]

目 錄

致投資者的重要通知

本文件由本公司僅就[編纂]及[編纂]而刊發，並不構成本文件根據[編纂][編纂]的[編纂]以外任何證券的出售[編纂]或購買[編纂]招攬。本文件不得用作亦不會構成於任何其他司法權區或任何其他情況下的[編纂]或邀請。概無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區[編纂][編纂]，亦無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區派發本文件。在其他司法權區派發本文件及[編纂]和出售[編纂]均受到限制，除非根據該等司法權區的適用證券法向相關證券監管機關登記或獲其授權准許或豁免，否則不得進行上述行動。

閣下作出投資決定時，應僅依賴本文件所載的資料。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本文件所載的資料。閣下不應將並非載於本文件的任何資料或聲明視為已獲我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、我們或彼等的任何聯屬人士或彼等各自的董事、高級職員、僱員或代理或任何其他參與[編纂]的人士或各方授權而加以依賴。

	頁碼
預期時間表	i
目錄	iv
概要	1
釋義	25
技術詞彙表	42
前瞻性陳述	46
風險因素	48
豁免嚴格遵守上市規則項下規定	85
有關本文件及[編纂]的資料	88

目 錄

董事及參與[編纂]的各方	92
公司資料	99
行業概覽	101
監管概覽	111
歷史、重組及公司架構	131
業務	151
董事及高級管理層	236
與控股股東的關係	253
主要股東	270
持續關連交易	273
股本	285
[編纂]	288
財務資料	293
未來計劃及[編纂]	370
[編纂]	386
[編纂]	401
[編纂]	412
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	III-1
附錄四 — 法定及一般資料	IV-1
附錄五 — 送呈公司註冊處處長及備查文件	V-1

概 要

本概要擬向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於本節為概要，因此概無載列對閣下而言可能屬重要的所有資料。閣下在決定投資[編纂]前，應閱讀本文件全文，包括附錄。任何投資均涉及風險。投資[編纂]的若干特定風險載於「風險因素」一節。閣下在決定投資[編纂]前，務請細閱該節。

概覽

我們於二零零五年成立，是一家紮根長江三角洲並持續增長的物業管理服務提供商。我們提供多元類型的物業管理服務及增值服務。根據中指院的資料，按照由各自的物業管理規模、經營表現、服務質量及增長潛力等因素構成的綜合實力，我們名列「2021中國物業服務百強企業」第24名。我們努力為各類客戶提供高質量、特色化的物業管理與增值服務。我們憑藉競爭力與服務質量贏得多項認可。我們於二零一七年獲得「中國物業服務特色品牌企業」和「中國華東物業服務領先品牌」，並連續四年獲得這兩類榮譽。我們於二零一八年獲得「中國物業服務百強—服務質量領先企業」，並連續三年獲得該項榮譽。我們亦是在提供綠色建築物業管理服務方面發展成熟的物業管理服務提供商。根據中指院的資料，「綠色建築」一詞通常是指在中國獲住房和城鄉建設部及其地方行政部門頒發「綠色建築標識」的物業或在國際上受廣泛認可的環境及建築可持續認證體系(包括BREEAM In-Use V6和LEED)認可的物業。有關進一步詳情，請參閱本文件「行業概覽—中國物業管理行業—中國物業管理行業未來發展趨勢—綠色建築物業管理發展新機遇」。根據中指院的資料，按取得兩星級或以上認可的綠色建築在管建築面積比例計，我們在中國物業服務百強企業中排名第三位。根據中指院報告，於二零二零年，按綠色建築在管建築面積計，我們在中國物業服務百強企業中排名第七位。

截至二零二零年十二月三十一日，我們的物業管理服務涵蓋21個城市，包括15個長江三角洲城市及六個中國其他城市。於二零二零年十二月三十一日，我們的在管總建築面積為17.3百萬平方米，合共123項在管物業，包括102項住宅物業及21項非住宅物業，為逾120,000戶住戶提供服務。此外，於二零二零年十二月三十一日，我們的總合約建築面積為23.7百萬平方米。

除我們的業務外，控股股東、董事長兼非執行董事田先生亦於朗詩集團公司已發行股份總數的50%及朗詩綠色地產(股份代號：0106)已發行股份總數的57.94%中擁有權益。朗詩主要從事物業開發(包括提供物業開發委託服務)、裝修工程、建築科技、銷售建築材料、管理物業項目人員配備及人力資源、資產管理及投資、提供退休及健身服務以及營運租賃式公寓的業務。於往績記錄期間，朗詩的所有物業開發業務均透過朗詩綠色地產集團進行，其專注於開發綠色住宅物業。

概 要

自成立以來，我們致力使本集團與朗詩建立長遠緊密的合作關係。於往績記錄期間，本集團為大部分由朗詩開發的物業及朗詩與其他獨立第三方物業開發商共同開發的物業(朗詩未必於該等物業中擁有控股權益)提供物業管理服務。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，由朗詩開發的在管物業及朗詩與其他獨立第三方物業開發商共同開發的物業(朗詩未必於該等物業中擁有控股權益)的總建築面積分別為7.6百萬平方米、8.6百萬平方米及10.0百萬平方米，分別佔同日在管總建築面積的83.4%、57.1%及57.7%。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，按在管建築面積計，我們提供物業管理服務的物業中，朗詩開發的物業及朗詩與其他獨立第三方物業開發商共同開發的物業(朗詩未必於該等物業中擁有控股權益)所佔比例分別為97.7%、98.0%及98.3%。

除物業管理服務外，於往績記錄期間，我們亦獲朗詩集團及朗詩綠色地產集團(以及其合營企業及聯營公司)委聘以提供增值服務，包括物業交付業主前的前期物業管理服務、停車位以及未售、自用或投資物業的物業管理服務、房屋維修服務、物業代理服務、前期諮詢顧問服務及案場服務。本集團與朗詩的業務關係屬互惠互補，這對於中國的物業管理服務提供商及其相關物業開發公司來說屬普遍現象。有關進一步詳情，見本節「朗詩、控股股東及持續關連交易」及本文件「與控股股東的關係」。

我們的業務模式

我們向業主及住戶提供多元化的物業管理服務，主要為住宅物業提供服務，並不斷擴大非住宅物業組合。我們亦為非業主(主要是物業開發商)提供增值服務，照顧其在物業管理方面的各項需要。為了提供優質物業管理服務，我們亦向在管住宅物業的業主及住戶提供一系列的社區增值服務。社區增值服務是對物業管理服務的補充，提升業主及住戶的滿意度及忠誠度。

於往績記錄期間，我們主要自三大業務線產生收益，分別為(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

- **物業管理服務。**我們向物業開發商、業主及住戶提供一系列物業管理服務，主要包括保安、清潔、園藝及景觀、停車場管理以及日常維修及保養服務。我們的項目組合包括住宅及非住宅物業，後者包括(i)辦公大樓、(ii)租賃性公寓、(iii)公共設施、(iv)產業園區、(v)醫院及(vi)銀行網點。
- **非業主增值服務。**我們提供非業主增值服務，以滿足其各類物業管理需求，包括(i)案場服務，主要包括訪客接待、現場清潔、保安、維修及保養服務，在預售階段協助物業開發商展示及推銷其物業；(ii)前期諮詢顧問服務以及其他前期服務，例如前期階段的清潔、檢查、維修及保養服務，以及在物業開發商檢查相關物業後需要有關服務時

概 要

在交付後提供少量維修及保養服務；(iii)為銷售及租賃物業開發商擁有的物業提供物業代理服務。

- **社區增值服務。**我們於在管住宅物業提供各種社區增值服務，以迎合客戶不斷變化的需求及改善其生活質量。該等服務主要包括(i)居家生活服務，例如家居清潔、房屋維修及保養服務；(ii)公共資源管理服務，主要包括公共空間租賃及廣告活動；及(iii)有關出售及租賃二手房及停車位使用權的二手房物業代理服務。

下表載列於所示期間按收益來源劃分的各業務線總收益明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	197,863	63.8	296,971	68.6	409,829	68.2
非業主增值服務	87,885	28.3	98,256	22.7	140,910	23.4
社區增值服務	24,375	7.9	37,562	8.7	50,167	8.4
總計	310,123	100.0	432,789	100.0	600,906	100.0

於往績記錄期間，我們亦提供綠色建築的物業管理服務。於管理綠色建築時，本集團將著手全面瞭解其建築特點及環保特徵，然後設計及實施充分利用綠色建築特點及特徵的物業管理措施及程序，以減少保養及維護有關物業公共區域相關的生態足跡，以及創造一個更環保、舒適及可持續的居住環境，滿足獲得及維持「綠色建築標識」或者在國際上受廣泛認可的環境及建築可持續認證體系頒授的認可所需的各項認證要求，如在公共區域安裝智能感應器以在若干區域無人使用時關閉照明系統，在電梯旁放置標誌宣揚爬樓梯對健康的益處，為可回收及可重複使用的物料設置收集點，並通過使用由無用的物品製成的藝術展品裝飾公共空間以支持回收。有關進一步詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係—業務區分—控股股東的其他業務—科技系統運營業務」。我們認為，我們自二零一零年開始管理綠色建築的歷史亦有助提高競爭優勢。根據中指院的資料，按二零二零年綠色建築管理年資計，本公司於中國物業服務百強企業中排名第12位。此外，根據中指院的資料，二零二零年中國物業服務百強企業的綠色建築管理經驗介乎4年至12年，而本集團擁有10年經驗，在該範圍中屬前列。據中指院確認，實施積極環境保護措施所需的知識及經驗隨時間積累。例如，管理綠色建築要求物業管理公司了解並調整其營運以配合各項認證要求，以便獲得及維持「綠色建築標識」或者在國際上受廣泛認可的環境及建築可持續認證體系頒授的認可。據中指院告知，管理綠色建築歷史較長的物業管理公司會積累更多有關知識及經驗，因此可為綠色建築提供更好的物業管理服務。

概 要

下表載列我們於所示日期／年度的綠色建築(i)收益(按絕對金額及佔物業管理服務總收益的百分比計算)、(ii)毛利、(iii)毛利率、(iv)在管項目數量及(v)在管建築面積明細：

	於十二月三十一日／截至該日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
收益(人民幣千元).....	93,184	119,945	143,204
佔物業管理服務總收益的 百分比(%).....	47.1	40.4	34.9
毛利(人民幣千元).....	18,486	19,921	28,958
毛利率(%).....	19.8	16.6	20.2
在管項目數量.....	29	33	36
在管建築面積(千平方米).....	4,375	5,165	5,961

於往績記錄期間，有關綠色建築的物業管理服務的毛利率分別為19.8%、16.6%及20.2%。有關綠色建築的物業管理服務的毛利率由二零一八財年的19.8%下降至二零一九財年的16.6%，主要由於二零一九財年我們獲得新項目時為提升服務質量產生更多成本，如於項目早期採購不同類型物資及培訓新員工。隨後，其增加至二零二零財年的20.2%，主要歸因於(i)二零一九財年為支持新在管物業早期工作而產生較高成本及(ii)作為COVID-19紓困措施一部分，社保供款獲減免，令二零二零財年的僱員福利開支有所減少。

下表載列於所示期間按客戶類型劃分的總收益、毛利及毛利率明細：

	二零一八財年			二零一九財年			二零二零財年				
	收益		毛利	收益		毛利	收益		毛利		
	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	%		
朗詩.....	61,113	19.7	21,749	58,683	13.6	18,937	32.3	97,711	16.3	40,212	41.2
朗詩的 合營企業及 聯營公司 ^{附註} ...	22,356	7.2	7,779	35,460	8.2	10,263	28.9	52,640	8.7	19,137	36.4
獨立第三方.....	226,654	73.1	53,136	338,646	78.2	71,901	21.2	450,555	75.0	101,381	22.5
總計/整體.....	<u>310,123</u>	<u>100.0</u>	<u>82,663</u>	<u>432,789</u>	<u>100.0</u>	<u>101,100</u>	<u>23.4</u>	<u>600,906</u>	<u>100.0</u>	<u>160,730</u>	<u>26.7</u>

概 要

附註：指由朗詩與獨立第三方物業開發商（主要包括物業開發公司、投資公司以及基金及資產管理公司）共同開發的物業，而朗詩於該等物業並無持有控股權益。朗詩於該等聯營公司及合營企業的權益介乎0.1%至51.0%。該等聯營公司及合營企業並非朗詩的合併實體。朗詩於若干合營企業持有50%以上股權，惟由於該等合營企業的決策一般需要至少三分之二股權總額的贊成票，而朗詩並無持有足夠股權以根據其組織章程細則控制該等合營企業，故朗詩並無控股權益。通常而言，在取得合營企業董事會的必要批准後，朗詩將負責物業項目的整體開發管理及運營。

不同類型客戶的毛利率有所不同，主要受(i)向各類型客戶提供的服務組合；及(ii)所提供服務類型的毛利率影響。一般而言，朗詩及其合營企業及聯營公司(一方)的毛利率高於獨立第三方(另一方)的毛利率，主要由於來自朗詩及其合營企業及聯營公司的大部分收益(即於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年來自朗詩及其合營企業及聯營公司的總收益分別87.4%、80.9%及80.7%)來自提供非業主增值服務(毛利率相對較高)，而來自獨立第三方的大部分收益(即於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年來自獨立第三方的總收益分別82.8%、82.6%及84.6%)來自提供物業管理服務(毛利率相對較低)。

於往績記錄期間，(i)朗詩；及(ii)朗詩的合營企業及聯營公司的毛利率分別由二零一八財年的35.6%及34.8%下降至二零一九財年的32.3%及28.9%，主要由於同年非業主增值服務(包括案場服務及前期諮詢顧問服務以及其他前期服務)的毛利率下降；並分別增至二零二零財年的41.2%及36.4%，主要由於為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務的毛利率相對較高，其貢獻增加，令同年非業主增值服務的毛利率上升。同時，獨立第三方的毛利率於往績記錄期間維持相對穩定，分別為23.4%、21.2%及22.5%。有關不同服務類型的毛利率的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—毛利及毛利率」一節。

概 要

下表載列於所示期間按服務類型劃分的總收益明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務						
(a) 朗詩.....	10,105	3.3	17,081	4.0	25,821	4.3
(b) 朗詩的合營企業及聯營公司.....	91	-*	103	-*	2,751	0.4
(c) 獨立第三方.....	187,667	60.5	279,787	64.6	381,257	63.5
小計：.....	197,863	63.8	296,971	68.6	409,829	68.2
非業主增值服務						
<i>(i) 案場服務</i>						
(a) 朗詩.....	13,348	4.3	11,644	2.7	17,672	2.9
(b) 朗詩的合營企業及聯營公司.....	11,802	3.8	18,122	4.2	14,680	2.4
(c) 獨立第三方.....	13,114	4.2	14,000	3.2	15,912	2.6
小計：.....	38,264	12.3	43,766	10.1	48,264	7.9
<i>(ii) 前期諮詢顧問服務及其他前期服務</i>						
(a) 朗詩.....	37,335	12.0	22,455	5.2	6,465	1.1
(b) 朗詩的合營企業及聯營公司.....	10,463	3.4	17,225	4.0	21,956	3.7
(c) 獨立第三方.....	1,823	0.6	8,122	1.9	3,603	0.6
小計：.....	49,621	16.0	47,802	11.1	32,024	5.4
<i>(iii) 為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務</i>						
(a) 朗詩.....	-	-	6,678	1.5	47,369	7.9
(b) 朗詩的合營企業及聯營公司.....	-	-	10	-*	13,253	2.2
(c) 獨立第三方.....	-	-	-	-	-	-
小計：.....	-	-	6,688	1.5	60,622	10.1
小計：.....	87,885	28.3	98,256	22.7	140,910	23.4
社區增值服務						
<i>(i) 居家生活服務</i>						
(a) 朗詩.....	325	0.1	825	0.2	384	0.1
(b) 朗詩的合營企業及聯營公司.....	-	-	-	-	-	-
(c) 獨立第三方.....	16,164	5.2	22,110	5.1	24,796	4.1
小計：.....	16,489	5.3	22,935	5.3	25,180	4.2
<i>(ii) 公共資源管理服務</i>						
(a) 朗詩.....	-	-	-	-	-	-
(b) 朗詩的合營企業及聯營公司.....	-	-	-	-	-	-
(c) 獨立第三方.....	7,844	2.6	14,241	3.3	15,579	2.6
小計：.....	7,844	2.6	14,241	3.3	15,579	2.6
<i>(iii) 物業代理服務</i>						
(a) 朗詩.....	-	-	-	-	-	-
(b) 朗詩的合營企業及聯營公司.....	-	-	-	-	-	-
(c) 獨立第三方.....	42	-*	386	0.1	9,408	1.6
小計：.....	42	-*	386	0.1	9,408	1.6
小計：.....	24,375	7.9	37,562	8.7	50,167	8.4
總計：.....	310,123	100.0	432,789	100.0	600,906	100.0

* 數額少於0.5%

概 要

下表載列於所示期間按客戶類型劃分的總收益明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
朗詩						
(a) 物業管理服務.....	10,105	3.3	17,081	4.0	25,821	4.3
(b) 非業主增值服務						
(i) 案場服務.....	13,348	4.3	11,644	2.7	17,672	2.9
(ii) 前期諮詢顧問服務及 其他前期服務.....	37,335	12.0	22,455	5.2	6,465	1.1
(iii) 為物業開發商擁有的物業 提供物業代理服務.....	-	-	6,678	1.5	47,369	7.9
小計:.....	50,683	16.3	40,777	9.4	71,506	11.9
(c) 社區增值服務						
(i) 居家生活服務.....	325	0.1	825	0.2	384	0.1
(ii) 公共資源管理服務.....	-	-	-	-	-	-
(iii) 物業代理服務.....	-	-	-	-	-	-
小計:.....	325	0.1	825	0.2	384	0.1
小計:.....	61,113	19.7	58,683	13.6	97,711	16.3
朗詩的合營企業及聯營公司						
(a) 物業管理服務.....	91	*	103	*	2,751	0.4
(b) 非業主增值服務						
(i) 案場服務.....	11,802	3.8	18,122	4.2	14,680	2.4
(ii) 前期諮詢顧問服務及 其他前期服務.....	10,463	3.4	17,225	4.0	21,956	3.7
(iii) 為物業開發商擁有的物業 提供物業代理服務.....	-	-	10	*	13,253	2.2
小計:.....	22,265	7.2	35,357	8.2	49,889	8.3
(c) 社區增值服務						
(i) 居家生活服務.....	-	-	-	-	-	-
(ii) 公共資源管理服務.....	-	-	-	-	-	-
(iii) 物業代理服務.....	-	-	-	-	-	-
小計:.....	-	-	-	-	-	-
小計:.....	22,356	7.2	35,460	8.2	52,640	8.7
獨立第三方						
(a) 物業管理服務.....	187,667	60.5	279,787	64.6	381,257	63.5
(b) 非業主增值服務						
(i) 案場服務.....	13,114	4.2	14,000	3.2	15,912	2.6
(ii) 前期諮詢顧問服務及 其他前期服務.....	1,823	0.6	8,122	1.9	3,603	0.6
(iii) 為物業開發商擁有的物業 提供物業代理服務.....	-	-	-	-	-	-
小計:.....	14,937	4.8	22,122	5.1	19,515	3.2
(c) 社區增值服務						
(i) 居家生活服務.....	16,164	5.2	22,110	5.1	24,796	4.1
(ii) 公共資源管理服務.....	7,844	2.6	14,241	3.3	15,579	2.6
(iii) 物業代理服務.....	42	*	386	0.1	9,408	1.6
小計:.....	24,050	7.8	36,737	8.5	49,783	8.3
小計:.....	226,654	73.1	338,646	78.2	450,555	75.0
總計:.....	310,123	100.0	432,789	100.0	600,906	100.0

* 數額少於0.5%

概 要

於往績記錄期間，我們總收益的增長主要歸因於業務線收益的整體增長；其中，大部分來自物業管理服務，分別佔總收益63.8%、68.6%及68.2%。為多元化所提供服務以響應客戶的需求，我們已於二零一九財年末推出為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務，致使於往績記錄期間來自非業主增值服務的收益增加。於往績記錄期間，為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務所產生的收益全部來自出售由朗詩、其合營企業及聯營公司擁有或開發的物業。於最後可行日期，本集團已訂立兩份合約，以為獨立第三方物業開發商擁有的物業提供物業代理服務。來自社區增值服務的收益於往績記錄期間持續增加，主要受我們於二零一九年底取得有關經紀牌照後，開始提供二手房物業代理服務，令在管項目數目增加及所提供的服務範圍擴大所帶動。由於我們預期向朗詩、其合營企業及聯營公司擁有的物業提供更多物業代理服務，故預期與朗詩、其合營企業及聯營公司的交易金額將於[編纂]後顯著增加。有關進一步詳情，請參閱本文件「持續關連交易」。

概 要

下表載列於所示期間我們按物業類型劃分的物業管理服務收益、毛利及毛利率以及相關建築面積明細：

	二零一九年										二零二零年																	
	二零一八年					二零一九年					二零一八年					二零二零年												
	收益	毛利	毛利率	在管建築面積	已訂約但未交付建築面積	收益	毛利	毛利率	在管建築面積	已訂約但未交付建築面積	收益	毛利	毛利率	在管建築面積	已訂約但未交付建築面積	收益	毛利	毛利率	在管建築面積	已訂約但未交付建築面積								
人民幣千元	人民幣千元	%	平方米	平方米	人民幣千元	人民幣千元	%	平方米	平方米	人民幣千元	人民幣千元	%	平方米	平方米	人民幣千元	人民幣千元	%	平方米	平方米	人民幣千元	人民幣千元	%	平方米	平方米				
住宅物業																												
(a) 朗詩開發的物業 ⁽¹⁾	144,686	73.1	27,255	74.7	18.8	6,599	71.7	1,372	26.0	165,630	55.8	23,359	49.9	14.1	7,107	47.3	779	11.6	189,080	46.1	35,042	48.5	18.5	7,696	44.4	190	30	
(b) 共同開發的物業 ⁽²⁾	12,963	6.6	2,214	6.1	17.1	1,011	11.1	2,015	38.1	24,492	8.2	3,427	7.3	3.4	1,362	8.4	2,913	43.2	38,000	9.3	6,988	9.7	18.4	1,965	11.3	3,746	59.3	
(c) 委聘朗詩為服務供應商的獨立第三方物業開發商所開發的物業 ⁽³⁾	11,547	5.8	2,285	6.3	19.8	750	8.3	1,277	24.1	22,203	7.5	4,616	9.9	20.8	933	6.2	1,238	18.4	24,759	6.0	4,531	6.3	18.3	1,125	6.5	1,075	17.0	
(d) 其他獨立第三方物業開發商開發的物業 ⁽⁴⁾	8,906	4.5	816	2.2	9.2	545	6.0	444	8.4	44,729	15.0	5,249	11.2	11.7	4,015	26.7	1,010	15.0	106,580	26.2	14,479	20.0	13.5	5,672	32.7	591	9.4	
小計/總量：	178,102	90.0	32,570	89.3	18.3	8,915	97.1	5,108	96.6	257,854	86.5	36,651	78.3	14.3	13,317	88.6	5,940	88.2	358,819	87.6	61,040	84.5	17.0	16,458	94.9	5,602	88.7	
非住宅物業																												
(a) 朗詩開發的物業 ⁽¹⁾	7,274	3.7	2,494	6.8	34.3	50	0.6	6	0.1	17,992	6.1	5,634	12.0	31.3	112	0.7	295	4.4	22,463	5.5	6,867	9.5	30.3	139	0.8	295	4.7	
(b) 共同開發的物業 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	173	3.3	1,793	0.6	5.2	1.2	30.2	106	0.7	473	7.0	(124) ⁽⁵⁾	(0.2)	(55)	211	1.2	417	6.6	
(c) 委聘朗詩為服務供應商的獨立第三方物業開發商所開發的物業 ⁽³⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(d) 其他獨立第三方物業開發商開發的物業 ⁽⁴⁾	12,487	6.3	1,423	3.9	11.4	207	2.3	-	-	20,132	6.8	3,998	8.5	19.9	1,492	10.0	29	0.4	24,828	6.0	4,432	6.2	17.9	538	3.1	-	-	
小計/總量：	19,761	10.0	3,917	10.7	19.8	257	2.9	179	3.4	39,077	13.5	10,174	21.7	25.5	1,710	11.4	797	11.8	51,000	12.4	11,175	15.5	21.9	888	5.1	712	11.3	
住宅物業及非住宅物業																												
(a) 朗詩開發的物業 ⁽¹⁾	151,960	76.8	29,749	81.5	19.6	6,559	72.3	1,378	26.1	183,622	61.9	28,993	61.9	15.8	7,219	48.0	1,074	16.0	211,743	51.6	41,909	58.0	19.8	7,835	45.2	485	7.7	
(b) 共同開發的物業 ⁽²⁾	12,963	6.6	2,214	6.1	17.1	1,011	11.1	2,188	41.4	26,285	8.8	3,969	8.5	15.1	1,368	9.1	3,386	50.2	41,519	10.2	6,864	9.5	16.5	2,176	12.5	4,163	65.9	
(c) 委聘朗詩為服務供應商的獨立第三方物業開發商所開發的物業 ⁽³⁾	11,547	5.8	2,285	6.3	19.8	750	8.3	1,277	24.1	22,203	7.5	4,616	9.9	20.8	933	6.2	1,238	18.4	24,759	6.0	4,531	6.3	18.3	1,125	6.5	1,075	17.0	
(d) 其他獨立第三方物業開發商開發的物業 ⁽⁴⁾	21,393	10.8	2,239	6.1	10.5	752	8.3	444	8.4	64,861	21.8	9,247	19.7	14.3	5,507	36.7	1,039	15.4	131,808	32.2	18,911	26.2	14.3	6,210	35.8	591	9.4	
總計/總量：	197,863	100.0	36,487	100.0	18.4	9,072	100.0	5,287	100.0	296,971	100.0	46,825	100.0	15.8	15,027	100.0	6,737	100.0	499,629	100.0	72,215	100.0	17.6	17,346	100.0	6,314	100.0	

概 要

附註：

- (1) 指由朗詩開發或由朗詩與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而朗詩於該等物業持有控股權益（即50%以上）。
- (2) 指由朗詩與獨立第三方物業開發商（主要包括物業開發公司、投資公司以及基金及資產管理公司）共同開發的物業，而朗詩於該等物業並無持有控股權益。朗詩於該等聯營公司及合營企業的權益介乎0.1%至51.0%。該等聯營公司及合營企業並非朗詩的合併實體。朗詩於若干合營企業持有50%以上股權，惟由於該等合營企業的決策一般需要至少三分之二股權總額的贊成票，而朗詩並無持有足夠股權以根據其組織章程細則控制該等合營企業，故朗詩並無控股權益。通常而言，在取得合營企業董事會的必要批准後，朗詩將負責物業項目的整體開發管理及運營。
- (3) 指由獨立第三方物業開發商獨家開發的物業，其委託朗詩為服務供應商以向該等物業開發商提供物業開發委託服務。朗詩並無持有該等物業的任何股本權益。董事確認，有關項目一般透過投標取得，而選擇該等物業的物業管理服務提供商的各評標委員會（通常由五名成員組成）中僅有一名成員由朗詩委任，除朗詩委任的一名成員外，相關獨立第三方物業開發商不會委任任何成員加入評標委員會。因此，董事認為有關安排並不構成朗詩對遴選過程的控制。據中國法律顧問告知，根據中國相關法律法規，評標委員會全體成員將按照招標文件規定的評標標準對提交的標書進行審閱及排名，並為招標人甄選不超過三名潛在中標人，附上理據，以供招標人考慮。因此，除委任一名評標委員會（共將對整體投標進行審閱及排名）成員外，朗詩於該等項目評標時並無任何特殊角色。
- (4) 指由獨立第三方物業開發商獨家開發的物業，其並無委託朗詩為服務供應商以提供物業開發委託服務。
- (5) 該虧損源於一項由本集團負責水錶改造升級的物業，以及有關建築工程的額外水電費所致。

概 要

住宅物業管理服務收益於往績記錄期間整體增加，主要由在管總建築面積增加帶動，原因為朗詩交付予我們的新開發住宅物業有所增加，以及我們持續致力擴大客戶群及管理更多獨立第三方物業開發商開發的項目。本集團亦透過取得更多不同類型的非住宅項目，使項目組合多元化，令其對物業管理服務收益的貢獻由二零一八財年的10.0%略增至二零二零財年的12.4%。

我們自二零一五年起一直努力與獨立第三方物業開發商建立並積極發展關係。例如，於往績記錄期間，我們成功將來自獨立第三方物業開發商的住宅物業項目在管建築面積由二零一八年十二月三十一日的1.3百萬平方米大幅增加至二零二零年十二月三十一日的6.8百萬平方米，複合年增長率約128.7%。非住宅物業項目在管建築面積由二零一八年十二月三十一日的0.2百萬平方米增加至二零二零年十二月三十一日的0.5百萬平方米，複合年增長率約58.1%。我們來自獨立第三方的收益亦相應增長，由二零一八財年的人民幣226.7百萬元增加至二零一九財年的人民幣338.6百萬元，並進一步增加至二零二零財年的人民幣450.6百萬元。

展望未來，為進一步發展與獨立第三方物業開發商的關係，我們擬積極參與更多由獨立第三方物業開發商組織的招標。我們亦擬動用[編纂][編纂]約[編纂]或[編纂]港元，收購不超過四間其他物業管理公司，我們預期此舉將有助增加來自獨立第三方所開發物業的合約建築面積及收益。我們相信，憑藉強大的業務開發能力及市場聲譽，我們的獨立第三方物業開發商應佔收益會持續增長。

下表載列於所示期間按類型劃分的非業主增值服務收益明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務.....	38,264	43.5	43,766	44.5	48,264	34.3
前期諮詢顧問服務及其他 前期服務.....	49,621	56.5	47,802	48.7	32,024	22.7
為物業開發商擁有的物業 提供物業代理服務.....	-	-	6,688	6.8	60,622	43.0
總計.....	87,885	100.0	98,256	100.0	140,910	100.0

下表載列於所示期間按類型劃分的社區增值服務收益明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
居家生活服務.....	16,489	67.6	22,935	61.1	25,180	50.2
公共資源管理服務.....	7,844	32.2	14,241	37.9	15,579	31.1
二手房物業代理服務.....	42	0.2	386	1.0	9,408	18.7
總計.....	24,375	100.0	37,562	100.0	50,167	100.0

概 要

下表載列於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	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	36,487	18.4	46,825	15.8	72,215	17.6
非業主增值服務	31,310	35.6	29,317	29.8	55,727	39.5
社區增值服務	14,866	61.0	24,958	66.4	32,788	65.4
總計/整體	82,663	26.7	101,100	23.4	160,730	26.7

於往績記錄期間，我們的整體毛利率分別為26.7%、23.4%及26.7%。整體毛利率受各業務線毛利率及業務組合波動影響。

下表載列於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務的毛利及毛利率明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	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	%
住宅物業						
—朗詩開發的物業	27,255	18.8	23,359	14.1	35,042	18.5
—共同開發的物業 ⁽¹⁾	2,214	17.1	3,427	14.0	6,987	18.4
—獨立第三方物業 開發商開發的 物業	3,101	15.2	9,865	14.7	19,009	14.4
	32,570	18.3	36,651	14.3	61,040	17.0
非住宅物業						
—朗詩開發的物業	2,494	34.3	5,634	31.3	6,867	30.3
—共同開發的物業 ⁽¹⁾	-	-	542	30.2	(124) ⁽²⁾	(3.5) ⁽²⁾
—獨立第三方物業 開發商開發的 物業	1,423	11.4	3,998	19.9	4,432	17.9
	3,917	19.8	10,174	25.5	11,715	21.9
總計/整體	36,487	18.4	46,825	15.8	72,215	17.6

概 要

附註：

- (1) 指由朗詩與獨立第三方物業開發商(主要包括物業開發公司、投資公司以及基金及資產管理公司)共同開發的物業，而朗詩於該等物業並無持有控股權益。朗詩於該等聯營公司及合營企業的權益介乎0.1%至51.0%。該等聯營公司及合營企業並非朗詩的合併實體。朗詩於若干合營企業持有50%以上股權，惟由於該等合營企業的決策一般需要至少三分之二股權總額的贊成票，而朗詩並無持有足夠股權以根據其組織章程細則控制該等合營企業，故朗詩並無控股權益。通常而言，在取得合營企業董事會的必要批准後，朗詩將負責物業項目的整體開發管理及運營。
- (2) 該虧損源於一項由本集團負責水錶改造升級的物業，以及有關建築工程的額外水電費所致。

物業管理服務：物業管理服務的毛利率在很大程度上取決於我們收取的平均物業管理費以及提供該等服務的銷售及服務成本。為符合行業慣例，我們為非住宅物業(如辦公大樓)提供物業管理服務的平均物業管理費相對較高(與住宅物業相比)，令非住宅物業的毛利率相對較高。於往績記錄期間，物業管理服務的整體毛利率由二零一八財年的18.4%下降至二零一九財年的15.8%，主要歸因於二零一九財年產生更多成本，例如採購不同類型的材料及培訓新員工所產生的開支；在管總建築面積由二零一八年十二月三十一日的9.1百萬平方米增加至二零一九年十二月三十一日的15.0百萬平方米。隨後，其增加至二零二零財年的17.6%，該增加主要歸因於隨著該等期間的管理基礎設施完善及在管建築面積增加而形成的規模經濟；透過分包提高成本效益後，經營能力有所提升；及作為COVID-19紓困措施一部分，社會保險供款獲減免。

就住宅物業而言，向朗詩開發的物業及共同開發的物業(一方)提供物業管理服務的毛利率相對高於向獨立第三方物業開發商開發的物業(另一方)提供物業管理服務的毛利率，主要由於(i)有關項目的較大部分(特別是朗詩並無提供任何物業開發委託服務的項目)(a)位於三線城市；或(b)具備超過12年歷史，配套設施及服務範圍有限，故獨立第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費較低；及(ii)我們隨著進一步將管理組合擴展至有關項目，故產生更多成本以為獨立第三方物業開發商開發的物業提升服務品質，從而提升競爭力。二零一九財年的情況除外，該年度，兩類物業的毛利率水平相若，主要由於二零一九財年我們獲得朗詩新開發項目及獨立第三方物業開發商所開發物業時為提升服務質量而就兩類項目產生更多成本。

就非住宅物業而言，向朗詩開發的物業及共同開發的物業(一方)提供物業管理服務的毛利率相對高於向獨立第三方物業開發商開發的物業(另一方)提供物業管理服務的毛利率，主要由於向朗詩開發的物業提供更多定制化服務，故該等物業的平均物業管理費相對較高。有關定制化服務包括會前準備、餐飲服務(為辦公大樓提供)、展覽及展示區域相關的保養服務及導覽服務(為產業園區提供)。二零二零財年的情況除外，我們於該年就我們負責水錶改造升級的一項共同開發的物業以及有關建築工程產生的額外水電費錄得毛損。

概 要

獨立第三方物業開發商開發的住宅物業包括(a)朗詩獲委聘提供物業開發委託服務的物業；及(b)概無有關委託安排的物業。概無有關委託安排的物業(即上文(b)類)的毛利率較低(與上文(a)類相比)，主要原因為(i)有關物業的較大部分(i)位於三線城市；或(ii)具備超過12年歷史，配套設施及服務範圍有限，故所收取的平均物業管理費較低。於往績記錄期間，由於概無有關委託安排的物業(毛利率較低)按收益及在管建築面積計的貢獻均持續增長，故獨立第三方物業開發商開發的住宅物業整體毛利率由二零一八財年的15.2%降至二零一九財年的14.7%，並進一步降至二零二零財年的14.4%。

就獨立第三方物業開發商開發的非住宅物業而言，毛利率由二零一八財年的11.4%上升至二零一九財年的19.9%，主要由於我們隨著進一步將管理組合擴展至非住宅物業而逐步改善業務管理，並能獲得更多有利可圖的非住宅項目。隨後，毛利率下降至二零二零財年的17.9%，主要歸因於三個產業園區項目在屆滿前終止時延遲資源分配，但我們繼續就先前獲指派至該等項目的員工產生勞工成本。

下表載列於所示期間按類型劃分的非業主增值服務的毛利及毛利率明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	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	%
案場服務.....	11,868	31.0	12,479	28.5	13,395	27.8
前期諮詢顧問服務及 其他前期服務.....	19,442	39.2	14,198	29.7	10,538	32.9
為物業開發商擁有的物業 提供物業代理服務....	-	不適用	2,640	39.5	31,794	52.4
總計/整體	31,310	35.6	29,317	29.8	55,727	39.5

非業主增值服務：其毛利率由二零一八財年的35.6%下降至二零一九財年的29.8%，主要歸因於二零一八財年若干項目具有更高的合約價值，可使我們實現規模經濟，並於二零一八財年帶來更高的盈利水平，故案場服務與前期諮詢顧問服務及其他前期服務的毛利率有所下降。隨後，其增加至二零二零財年的39.5%，主要歸因於我們於二零一九財年底新推出為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務的貢獻增加。

概 要

下表載列於所示期間按類型劃分的社區增值服務的毛利及毛利率明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	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	%
居家生活服務	6,998	42.4	10,476	45.7	10,740	42.7
公共資源管理服務	7,844	100.0	14,241	100.0	15,579	100.0
二手房物業代理服務	24	57.1	241	62.4	6,469	68.8
總計/整體	14,866	61.0	24,958	66.4	32,788	65.4

社區增值服務：其毛利率由二零一八財年的61.0%增加至二零一九財年的66.4%，主要歸因於公共資源管理服務的貢獻增加，該等服務的勞動密集程度相對較低，故其較居家生活服務產生較高的毛利率並與我們在管物業數目的增幅一致。隨後，其於二零二零財年維持穩定於65.4%。

我們的優勢

我們認為我們的成功主要歸因於下列競爭優勢：

- 我們是一家持續增長的物業管理服務提供商，具有管理綠色建築的成熟能力；
- 紮根於長江三角洲具有高吸引力的區域市場；
- 與朗詩緊密合作及我們強大的獨立業務拓展實力加速了業務增長；
- 多元化增值服務以滿足各類客戶群的需求；及
- 我們擁有優質的管理體系及管理工具。

我們的策略

我們採取以下業務策略以於物業管理服務行業持續發展：

- 多渠道擴大業務規模；
- 持續豐富增值服務；
- 繼續提升以用戶為中心及以數據驅動的營運能力；
- 持續激勵、留聘及招聘人才以加強人力資源管理；及
- 提升品牌知名度及實現服務專業化。

我們的客戶及供應商

我們的客戶主要包括物業開發商、業主委員會及在管物業的業主或住戶。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們來自最大客戶朗詩的收益分別達人民幣61.1百萬元、人民幣58.7百萬元及人民幣97.7百萬元，分別佔總收益的19.7%、13.6%及16.3%。於同期，我們來自五大客戶的收益分別達人民幣79.0百萬元、人民幣80.9百萬元及人民幣129.1百萬元，分別佔總收益的25.4%、18.7%及21.5%。有關進一步詳情，請見「業務—我們的客戶」。

概 要

我們的主要供應商主要為就物業管理服務提供保安、清潔以及園藝及景觀服務的分包商。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們向最大供應商作出的採購額分別為人民幣4.6百萬元、人民幣8.1百萬元及人民幣12.6百萬元，分別佔我們採購總額的6.2%、6.9%及8.6%。於同期，我們向五大供應商作出的採購額分別為人民幣19.2百萬元、人民幣29.8百萬元及人民幣36.4百萬元，分別佔我們採購總額的25.7%、25.4%及25.0%。有關進一步詳情，請見「業務—我們的供應商」。

朗詩、控股股東及持續關連交易

緊隨[編纂]及[編纂]完成(惟不包括[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)後，田先生全資擁有的Honor Limited將合共直接或間接於已發行股份總數約[編纂]中擁有權益。因此，根據上市規則，Honor Limited及田先生將為我們的控股股東。除我們的業務外，田先生亦於朗詩集團公司已發行股份總數的50%及朗詩綠色地產(股份代號：0106)已發行股份總數的57.94%中擁有權益。朗詩主要從事物業開發(包括提供物業開發委託服務)、裝修工程、建築科技、銷售建築材料、管理物業項目人員配備及人力資源、資產管理及投資、提供退休及健身服務以及營運租賃式公寓的業務。於往績記錄期間，朗詩的所有物業開發業務均透過朗詩綠色地產集團進行，其專注於開發綠色住宅物業。

本集團與朗詩的業務關係屬互惠互補，這對於中國的物業管理服務提供商及其相關物業開發公司來說屬普遍現象。經過多年合作，本集團與朗詩已對彼此的業務營運有深刻瞭解，有類似服務理念。鑒於本集團與朗詩的長期緊密關係，我們熟悉朗詩的特定要求及預期交付成果，能夠減少溝通成本、建立互信及持續提供滿足朗詩對其物業的特定要求及規定的優質服務。展望未來，我們認為，經計及朗詩委聘可提供同樣令人滿意的服務的新服務供應商的所需時間及所涉及不確定因素，朗詩委聘新服務供應商代替本集團亦可能不符合其最佳利益。有關進一步詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」。

我們預期本集團將於[編纂]後繼續獲朗詩委聘以提供服務。有關詳情，見本文件「持續關連交易」。

[編纂]

我們的[編纂]南都投資於二零一九年十二月二十三日以代價人民幣729,590元收購朗詩物業管理的1%股權。在[編纂]及[編纂]完成後，南都投資將持有本公司已發行股份數目的[編纂]。有關詳情，見本文件「歷史、重組及公司架構」。

主要財務資料概要

下文所載財務資料的歷史數據概要摘錄自本文件附錄一隨附會計師報告所載的合併財務報表(包括相關附註)及「財務資料」所載的資料，並應與其一一併細閱。

概 要

經選定合併全面收益表

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零二零 財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	310,123	432,789	600,906
銷售及服務成本 ⁽¹⁾	(227,460)	(331,689)	(440,176)
毛利	82,663	101,100	160,730
除所得稅前溢利 ⁽²⁾	41,586	47,576	85,258
年內溢利	30,961	34,307	65,560
以下各方應佔：			
本公司權益擁有人	25,265	34,005	65,560
非控股權益	5,696	302	-

附註：

- 於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們的銷售及服務成本主要包括(i)僱員福利開支分別人民幣140.7百萬元、人民幣198.1百萬元及人民幣225.3百萬元；及(ii)清潔、保安、綠化及園藝以及維修等服務的分包成本分別人民幣66.9百萬元、人民幣103.8百萬元及人民幣156.8百萬元。
- 於往績記錄期間及在此之前，作為朗詩集團的一部分，本集團訂立二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券以於當時向朗詩集團提供資金，而朗詩集團集中管理其附屬公司及聯屬公司的所有資金需求，並按集中資金管理機制在該等公司之間分配資金。有關運用發行二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券的所得款項向關聯方提供計息貸款的風險，見本文件「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們於往績記錄期間就向其他方提供的墊款收取利息」，以了解進一步詳情。該等安排屬非經常性質，董事確認本集團於[編纂]後無意訂立類似安排。

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們運用發行二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券的所得款項向關聯方提供年利率介乎7.71%至7.88%的若干計息貸款，並錄得來自關聯方的利息收入(作為其他收入的一部分)分別人民幣22.0百萬元、人民幣61.7百萬元及人民幣32.4百萬元，以及資產擔保證券的利息(作為融資成本淨額的一部分)分別人民幣21.4百萬元、人民幣46.9百萬元及人民幣23.1百萬元。我們已分別於二零一九年八月及二零二零年十二月贖回二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券。經扣除資產擔保證券利息開支後來自關聯方的利息收入淨額由上市規則第8.05(1)(a)條項下日常及一般業務過程以外的活動產生。儘管向關聯方提供計息貸款涉及運用發行二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券的所得款項，於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，來自關聯方的利息收入高於有關二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券的利息開支，原因為二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券無權進行增值稅抵扣，朗詩集團決定就上述貸款以略高的利息收入補償我們。由於除了上述資產擔保證券安排，我們亦以營運現金盈餘向朗詩集團提供資金，並就有關資金確認利息收入，因此有關利息收入高於增值稅補償。有關詳情，請參閱本文件「財務資料—關聯方交易」以及附錄一會計師報告附註24及31。

非香港財務報告準則計量

於往績記錄期間及在此之前，朗詩集團集中管理其附屬公司及聯屬公司的所有資金需求，並按集中資金管理機制在該等公司之間分配資金。有關資金管理及融資措施可能包括資產擔保證券安排、銀行借款以及公司間借款及貸款。由於我們為朗詩集團成員公司，我們已(其中包括)訂立二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券以向朗詩集團提供資金，並以我們的營運現金盈餘向朗詩集團提供資金。誠如董事所確認，該等安排屬非經常性質，且我們於[編纂]後無意訂立類似安排。

為補充根據香港財務報告準則呈列的合併財務報表，我們亦已呈列經調整純利、經調整權益總額及經調整銀行及其他借款及租賃負債作為額外財務計量，該等計量既非香港財務報告準則所要求，亦非根據香港財務報告準則所呈列。該等非香港財務報告準則計量撇除應收/應付關聯方借款及貸款及資產擔保證券安排相關借款的影響與其稅務影響，其與我們日常業務營運過

概 要

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，以便按管理層採用的相同方式了解及評估我們的合併經營業績及財務狀況。然而，該等計量限於用作分析工具，故閣下不應將有關計量與我們根據香港財務報告準則呈報的經營業績或財務狀況分開考慮，亦不應視有關計量為所述經營業績或財務狀況的替代分析。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－非香港財務報告準則計量」一節。

下表為所呈列往績記錄期間內各期間的經調整純利與根據香港財務報告準則計算及呈列的最直接可比財務計量的對賬：

	二零一八財年 人民幣千元	二零一九財年 人民幣千元	二零二零財年 人民幣千元
年內溢利及全面收益總額 與經調整純利的對賬			
年內溢利及全面收益總額	30,961	34,307	65,560
減：			
其他收入－來自關聯方的 利息收入	(21,998)	(61,704)	(32,436)
加：			
－融資成本－資產擔保證券利息	21,381	46,949	23,072
－融資成本－應付關聯方款項利息	-	4,656	11,263
－融資成本－銀行借款利息	920	1,954	11
稅務影響 ^(附註)	(76)	2,036	(478)
經調整純利	31,188	28,198	66,992

附註：包括應收／應付關聯方借款及貸款相關收入及成本的稅務影響，於往績記錄期間按稅率25%計算。

於往績記錄期間，經調整純利率(界定為經調整純利除以相關期間收益)分別為10.1%、6.5%及11.1%。下表為截至所示日期經調整權益總額與根據香港財務報告準則計算及呈列的最直接可比財務計量的對賬：

	於十二月三十一日		
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
權益總額與經調整權益總 額的對賬			
權益總額	142,643	62,757	128,383
減：			
應收／應付關聯方借款及 貸款相關收入及成本與 其稅務影響	227	(6,109)	1,432
經調整權益總額	142,870	56,648	129,815

概 要

下表為截至所示日期經調整銀行及其他借款及租賃負債與根據香港財務報告準則計算及呈列的最直接可比財務計量的對賬：

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
長期及短期計息銀行及其他借款及租賃負債的總和與經調整銀行及其他借款及租賃負債的對賬			
長期及短期計息銀行及其他借款及租賃負債的總和	647,351	449,051	1,091
減：			
有抵押銀行借款(二零一六年資產擔保證券、二零一八年資產擔保證券及銀行借款)	(646,081)	(448,443)	-
經調整銀行及其他借款及租賃負債	1,270	608	1,091

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，經調整資本負債比率(界定為經調整銀行及其他借款及租賃負債除以經調整權益總額，再乘以100%)分別為0.9、1.1及0.8。

經選定合併資產負債表

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	19,547	26,019	23,324
流動資產	1,009,022	956,508	592,587
流動負債	375,886	543,689	487,386
流動資產淨值	633,136	412,819	105,201
非流動負債	510,040	376,081	142
權益總額/資產淨值	142,643	62,757	128,383
- 非控股權益	11,797	-	-

我們的流動資產淨值由二零一八年十二月三十一日的人民幣633.1百萬元減少至二零一九年十二月三十一日的人民幣412.8百萬元，主要由於(i)關聯方結餘變動人民幣764.1百萬元，(ii)貿易應付款項、合約負債及即期所得稅負債隨業務增長而增加，部分被(iii)貿易應收款項增加及(iv)本集團償還提前贖回二零一六年資產擔保證券所抵銷。我們的流動資產淨值於二零二零年十二月三十一日減少至人民幣105.2百萬元，主要由於(i)關聯方結餘變動人民幣160.9百萬元，(ii)為提前贖回資產擔保證券使現金及現金等價物減少人民幣342.0百萬元，部分被借款的即期部分因本集團提前贖回二零一八年資產擔保證券而減少所抵銷；及(iii)貿易應收款項增加。

我們的資產淨值由二零一八年十二月三十一日的人民幣142.6百萬元減少至二零一九年十二月三十一日的人民幣62.8百萬元，主要由於按現金代價總額人民幣115.5百萬元收購附屬公司作為重組的一部分，而該現金代價被視為向本集團當時股東的分派並確認為其他儲備扣減。我們的資產淨值增加至人民幣128.4百萬元，主要由於累計二零二零財年溢利人民幣65.6百萬元。

概 要

合併現金流量數據表概要

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零二零 財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
—營運資金變動前的經營現金流量..	50,076	38,121	94,484
—營運資金變動.....	44,459	82,606	24,469
—已付所得稅.....	(702)	(3,481)	(26,032)
經營活動所得現金淨額.....	93,833	117,246	92,921
投資活動(所用)/所得現金淨額....	(423,564)	733,266	119,629
融資活動所得/(所用)現金淨額....	397,157	(278,463)	(554,641)
現金及現金等價物			
增加/(減少)淨額.....	67,426	572,049	(342,091)
年初現金及現金等價物.....	16,815	84,241	656,290
外幣匯率變動影響.....	—	—	66
年末現金及現金等價物.....	84,241	656,290	314,265

主要財務比率

	於十二月三十一日/財年		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
股本回報率.....	28.6	33.4	68.6
總資產回報率.....	4.1	3.4	8.2
流動比率.....	2.7	1.8	1.2
資本負債比率.....	459.8	874.2 ^(附註)	24.9

附註：我們於二零一九年錄得資本負債比率上升，主要歸因於就重組向本集團當時股東收購附屬公司而令相關日期的權益總額減少，部分被債務總額減少所抵銷，而這主要由於本集團在二零一九年八月提前贖回若干資產擔保證券。

詳情請參閱本文件「財務資料—主要財務比率」內有關上表主要財務比率的釋義及分析。

[編纂]

下表的統計數據基於以下假設而定：(i)[編纂]已完成且[編纂]股[編纂]已於[編纂]發行及出售；(ii)[編纂]未獲行使；及(iii)[編纂]股股份已於[編纂]完成後發行。

	按[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元計算	按[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元計算
股份市值.....	[編纂]港元	[編纂]港元
每股未經審核備考經調整合併 有形資產淨值 ^(附註)	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值在作出「附錄二—未經審核備考財務資料」所述調整後計算得出。

概 要

股息

本公司自其註冊成立日期以來未曾派付或宣派任何股息。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，本集團向其當時的股東宣派及結算的股息分別為零、零及零。我們並無固定股息政策，但在遵守開曼群島相關法律及我們的組織章程文件的情況下，本公司或會於股東大會上宣佈以任何貨幣將向股東派付的股息，惟不會宣派超出董事會建議金額的股息。

日後派付股息與否亦將取決於我們是否可從中國的營運附屬公司收取股息。中國法律規定，股息只能以按照中國會計原則計算的純利支付，而中國會計原則在許多方面與其他司法權區的公認會計原則(包括香港財務報告準則)不同。中國法律亦規定，外商投資企業必須將部分純利撥作法定準備金，不可分派作為現金股息。中國營運附屬公司的分派亦可能受限於我們或該等公司日後可能訂立的銀行信貸融資或貸款協議、可轉換債券工具或其他協議中的任何限制性契諾。

有關詳情，請參閱本文件「財務資料—股息」。

[編纂]

假設[編纂]未獲行使及假設[編纂]為每股[編纂]港元(即本文件封面頁所載指示性[編纂]範圍的中位數)，經扣除[編纂]及我們就[編纂]應付的其他估計開支，我們估計將自[編纂]收取[編纂]約[編纂]港元。我們擬按下文所載用途及金額動用該等[編纂][編纂]：

- 約[編纂]或[編纂]港元將用作戰略收購及投資；
- 約[編纂]或[編纂]港元將用作進一步升級數字化智能系統的軟硬件、加強客戶數據安全及設立戰略分析平台、開發及升級內部管理系統及持續升級朗e雲以及信息技術工具及軟件以營運微信服務號；
- 約[編纂]或[編纂]港元將用作豐富社區生活與文化活動、擴展及進一步推廣我們的物業代理服務、豐富及推廣社區增值服務、設立微信小程序；
- 約[編纂]或[編纂]港元將用作持續激勵、留聘及招聘人才以加強人力資源管理；及
- 約[編纂]或[編纂]港元將用作營運資金及其他一般企業用途。

根據中指院的資料，愈來愈多物業管理公司尋求進入資本市場，作為拓寬融資渠道的方法。於二零二零年十二月三十一日，有38家物業管理公司在聯交所上市，其中35家將其部分所得款項淨額分配作戰略收購及／或投資。因此，我們可能在探尋合適的收購／投資目標及實現我們的收購／投資計劃時面臨激烈競爭。有關進一步詳情，請參閱「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—未來收購可能使我們面臨風險，繼而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。根據中指院的資料，於二零二零年十二月三十一日，中國有350家物業管理公司符合我們的潛在收購目標準則，其中120家位於長江三角洲、50家位於華南地區、80家位於中國西南地區，其餘則位於中國其他地區。於350家物業管理公司中，全部均向住宅及非住宅物業提供服務，並提供物業管理服務及社區增值服務(如保安、清潔、園藝及保養服務、居家生活服務、社區零售服務)，其中40家更為綠色建築提供物業管理服務。

概 要

於最後可行日期，我們尚未就使用本公司自[編纂]獲取的[編纂]物色或落實任何收購目標。假設[編纂]為每股[編纂]港元(即本文件封面頁所載指示性[編纂]範圍的中位數)，當釐定分配至潛在收購及投資其他物業管理公司的[編纂]為約[編纂]港元或[編纂]時，我們已考慮(i)按市盈率約8.0至15.0倍收購或投資潛在目標的大多數股權；(ii)收購或投資不超過四個潛在目標；及(iii)本文件「未來計劃及[編纂]—戰略收購及投資準則—(a)收購其他物業管理公司」所披露的戰略收購及投資準則。我們並無計劃收購或投資潛在目標的少數股權。[編纂]分配下的上述考慮因素或會基於市況而有所變動。倘本公司收取的[編纂][編纂]低於戰略收購所需的資本開支，我們計劃在適當時以營運所得現金及/或商業銀行貸款補足有關差額。

倘[編纂][編纂]並無即時用作上述用途，該等款項將存入持牌銀行或金融機構作為短期活期存款。

有關更多資料，見「未來計劃及[編纂]」。

[編纂]

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即本文件所述指示性[編纂]範圍的中位數)，估計[編纂]開支總額(包括[編纂]以及其他[編纂]及費用)為人民幣[編纂]元(佔[編纂]的[編纂])，將由本公司承擔。於二零一九財年及二零二零財年，我們產生的[編纂]分別為人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]元。估計人民幣[編纂]元將自本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的損益中扣除，而估計人民幣[編纂]元將直接計入發行新股份，並將於[編纂]後根據相關會計準則入賬為權益扣減。

近期發展及無重大不利變動

我們的業務營運及財務狀況

於最後可行日期，我們的合約建築面積為24.1百萬平方米，包括朗詩所開發總合約建築面積為8.3百萬平方米的54個項目、朗詩與獨立第三方物業開發商所共同開發總合約建築面積為6.3百萬平方米的45個項目，以及獨立第三方物業開發商所開發總合約建築面積為9.5百萬平方米的62個項目。於最後可行日期的上述總合約建築面積中，交付我們管理的總建築面積為17.5百萬平方米，包括朗詩所開發總在管建築面積為7.8百萬平方米的項目、朗詩與獨立第三方物業開發商所共同開發總在管建築面積為2.3百萬平方米的項目，以及獨立第三方物業開發商所開發總在管建築面積為7.4百萬平方米的項目。於往績記錄期間後至最後可行日期，我們獲授八個新的物業管理項目，全部均由獨立第三方物業開發商開發，總合約建築面積約為0.8百萬平方米。當中六個項目為向住宅物業提供物業管理服務，而餘下兩個項目為分別向一個產業園區及租賃性公寓提供物業管理服務。

於最後可行日期，我們已訂約向52項仍在開發中的物業提供物業管理服務。在該等物業中，35項未交付總建築面積為4.5百萬平方米的物業由朗詩或其聯營公司或合營企業開發，當中大部分(即82.2%，為3.7百萬平方米未交付建築面積)預期將於截至二零二二年十二月三十一日止年度交付；餘下17項未交付總建築面積為2.1百萬平方米的物業由獨立第三方物業開發商開發，當中大部分(即57.1%，為1.2百萬平方米未交付建築面積)預期將於截至二零二一年十二月三十一日止年度交付。

COVID-19的影響

對我們的業務營運造成的影響

新型冠狀病毒(世界衛生組織(「世衛」)命名為COVID-19)引起的呼吸系統疾病疫情於二零一九年十二月被首次發現，並於二零二零年初在全球擴

概 要

散。於二零二零年三月十一日，世衛宣佈COVID-19疫情列為大流行病。因應COVID-19的大流行疫情，中國政府已於中國各地實行措施，包括但不限於在多個城市實施旅遊限制及強制檢疫措施、延長暫停業務營運及針對受感染人士及任何被視為可能受感染的人士而設的強制檢疫規定。

就董事所深知，截至最後可行日期，我們的員工中概無COVID-19感染確診個案。董事確認，就提供整體服務而言，(i)本公司已作出安排，確保在疫情爆發期間及期後有足夠人手營運業務，且前線員工就提供服務履行職責時並無面臨重大阻礙；及(ii)主要供應商為提供保安、清潔及維修服務等服務的分包商，而分包商向在管物業委派的工作人員於疫情爆發後就分包服務履行職責時並無面臨重大阻礙。董事亦確認，自COVID-19爆發以來及直至最後可行日期，本集團並無且預期不會因COVID-19爆發而面臨任何人手短缺或分包服務或材料供應中斷的情況。

於最後可行日期，COVID-19疫情並無對物業管理服務造成重大影響。然而，在二零二零年上半年因應COVID-19疫情而實施的旅遊限制及強制檢疫措施已使我們的市場拓展進展受到影響。合約建築面積由二零一八年十二月三十一日的14.4百萬平方米增加至二零一九年十二月三十一日的21.8百萬平方米，增長達51.4%。然而，二零二零年十二月三十一日的合約建築面積為23.7百萬平方米，較二零一九年十二月三十一日的21.8百萬平方米上升8.7%。

部分社區增值服務受COVID-19疫情影響。於二零二零財年，我們的居家生活服務增長較慢，主要由於二零二零年初採取的強制檢疫措施，使我們提供的家居清潔以及房屋維修及保養服務中斷。

我們認為，上述對我們的整體業務營運及財務表現造成的影響並不重大，原因為二零二零財年有關物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的收益較二零一九財年均有所增加，由人民幣432.8百萬元增加至人民幣600.9百萬元。

對我們的財務狀況造成的影響

COVID-19疫情持續，無可避免地增加了我們管理物業及提供其他相關服務的成本。舉例而言，我們需就消毒在管物業以及採購個人防護裝備及消毒物資承擔額外開支，並就加班工資、穩崗補貼以及其他相關僱員福利及補償產生額外勞工成本及開支。於二零二零財年，採購抗疫物資成本為人民幣0.8百萬元，額外勞工成本為人民幣1.7百萬元。另一方面，我們自中國地方機關收取政府補助，以支持業務營運及減輕COVID-19疫情帶來的財政負擔，而我們於二零二零年亦符合資格獲授若干社會保險供款豁免，我們認為其將有助紓緩我們在疫情後的營運成本增幅。

董事確認，COVID-19疫情並無對我們的持續業務營運及可持續發展造成重大不利影響。此外，本集團有充足的現金及現金等價物維持營運，董事確認，我們將根據本文件「未來計劃及[編纂]」動用[編纂][編纂]。

考慮到我們業務營運的性質，董事認為本集團被迫暫停營運的風險極低。我們因COVID-19疫情按相關政府政策或任何其他不可控制原因而被迫減少或暫停部分業務營運的情況不太可能發生，而於有關情況下，我們估計，我們於二零二零年十二月三十一日的現有財務資源(包括現金及銀行結餘以及將於[編纂]時償還的應收關聯方款項)仍可滿足我們超過12個月的必要開支。我們亦估計，倘出現上述不太可能發生的情況及基於以下假設([編纂][編纂]的[編纂]將分配作一般業務營運及營運資金除外)，本集團仍可於未來超過12個月期間保持財務穩定。

概 要

我們對於COVID-19疫情致使我們被迫暫停業務營運此最壞情況的主要假設包括：(i)業務暫停導致我們無法產生任何收入；(ii)我們鼓勵所有員工(包括營運及行政員工)經雙方同意後開始無薪休假，或根據僱傭合約正式通知解僱，而不會因此支付大額補償；(iii)假設並無自彼等取得有關無薪休假的雙方同意，我們或會就解僱前線員工產生一個月員工成本；(iv)我們將繼續支付相關租賃款項，包括每月支付的租金、管理費及其他雜項開支；(v)為維持最低營運水平而產生最少的營運及管理開支(包括總部辦公室的基本維護費用、水電費、[編纂]公司產生的費用(如年度[編纂]、年度審計費用、財務報告及合規顧問費用))；(vi)在此情況下，擴張計劃推遲；(vii)股東或金融機構不會進一步提供內部或外部融資；(viii)在此情況下，不會進一步宣派及派付股息；(ix)貿易應收款項將基於過往償付模式收回，而貿易應付款項將於到期時清償；及(x)短期內並無對上述主要假設產生重大影響的重大變動。上述極端情況不一定會發生。上述分析僅供參考，董事現時評估後認為，出現此等情況的可能性極低。COVID-19疫情的實際影響將取決於其後續發展；因此，本集團所受影響可能超出董事的控制範圍以及我們所作估計及評估的範圍。

無重大不利變動

經審慎周詳考慮後，董事確認，自二零二零年十二月三十一日起及直至本文件日期，我們的財務或交易狀況或前景自二零二零年十二月三十一日(即編製本公司最近期合併財務業績的日期)以來並無發生重大不利變動，自二零二零年十二月三十一日以來亦無發生任何會對會計師報告(其全文載於本文件附錄一)所示資料產生重大影響的事件。

不合規事宜

於往績記錄期間，我們並無為部分合資格僱員向若干社會保險及住房公積金足額供款。有關進一步詳情，見「業務—法律訴訟及不合規—法律合規」。

風險因素

我們的經營涉及若干風險，其中部分風險並非我們所能控制。該等風險可大致分類為：(i)與我們業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。與我們業務及行業整體有關的部分風險包括下列各項：

- 我們的大部分收益來自向朗詩的物業開發項目提供的物業管理服務
- 我們未必能按計劃實現未來增長，而未能有效管理未來增長或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；
- 倘我們的前期物業管理合同或物業管理合同遭終止或不獲重續，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；
- 倘我們未能控制以包幹制履行物業管理服務的成本，我們或會蒙受損失且利潤率或會下降；
- 勞工成本、員工成本及分包成本增加可能減慢增長、損害業務及降低盈利能力；及
- 我們未必能向客戶收取物業管理費，因此可能產生應收款項減值虧損。

該等風險並非可能影響股份價值的全部重大風險。於決定是否投資股份前，閣下應仔細考慮本文件載列的所有資料，特別是應評估本文件「風險因素」載列的具體風險。

釋 義

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。若干其他詞彙於載於本文件的「技術詞彙表」一節闡釋。

「會計師報告」	指	本文件附錄一所載本集團於往績記錄期間的會計師報告
「安居朗詩」	指	安居朗詩物業服務(揚州)有限公司，於二零二一年四月二十二日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由朗拓物業管理、寶應縣安居物業服務有限公司及寶應縣城拓物業服務中心(普通合夥)分別擁有51%、40%及9%權益，寶應縣安居物業服務有限公司及寶應縣城拓物業服務中心(普通合夥)為獨立第三方
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於二零二一年六月十五日有條件採納並將於[編纂]後生效的經修訂及重述組織章程細則，經不時修訂，其概要載於本文件附錄三
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理日常銀行業務的任何日子(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
「[編纂]」	指	誠如本文件附錄四「法定及一般資料-A.有關本公司的進一步資料-4.股東於二零二一年六月十五日通過的書面決議案」所指，將本公司股份溢價賬中部分進賬金額撥充資本而發行[編纂]股股份

釋 義

「開曼公司法」或
「公司法」

指 開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法例，經綜合及修訂)

[編 纂]

「常州匯鄰驛居」

指 常州市匯鄰驛居房地產經紀有限公司，於二零二零年三月十六日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「成都福朗」	指	成都福朗物業服務有限公司，於二零二零年一月十六日在中國成立的有限公司，分別由成都德新尚裕物業管理有限公司(為獨立第三方)及朗拓物業管理擁有51%及49.0%的權益
「成都匯鄰驛居」	指	成都匯鄰驛居房地產經紀有限公司，於二零二零年三月二十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中指院」	指	我們的行業顧問及獨立第三方中國指數研究院
「中指院報告」	指	本公司就本文件委託中指院編製的獨立市場研究報告
「13號通知」	指	《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》
「37號通知」	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的涵義
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)

釋 義

「本公司」	指	朗詩綠色生活服務有限公司，於二零二零年十二月一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的涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，且除文義另有所指外，指田先生及Honor Limited
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督及規管中國國家證券市場的監管機關
「彌償契據」	指	控股股東以本公司(為我們本身及作為附屬公司的受託人)為受益人所簽立日期為二零二一年六月十七日的彌償契據，有關詳情載於本文件附錄四「法定及一般資料-E.其他資料-1.稅務及其他彌償保證」
「不競爭契據」	指	控股股東以本公司(為我們本身及作為附屬公司的受託人)為受益人所簽立日期為二零二一年六月十七日的不競爭契據，有關詳情載於本文件「與控股股東的關係-不競爭契據」
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅法」	指	於二零零七年三月十六日頒佈並於二零一七年二月二十四日及二零一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》
「極端情況」	指	香港政府宣佈出現因超強颱風引致的極端情況

釋 義

「二零一八財年」	指	截至二零一八年十二月三十一日止財政年度
「二零一九財年」	指	截至二零一九年十二月三十一日止財政年度
「二零二零財年」	指	截至二零二零年十二月三十一日止財政年度
「二零二一財年」	指	截至二零二一年十二月三十一日止財政年度
「二零二二財年」	指	截至二零二二年十二月三十一日止財政年度
「二零二三財年」	指	截至二零二三年十二月三十一日止財政年度
「盈信國富」	指	深圳市盈信國富實業有限公司，於二零一四年七月三十日在中國成立的有限公司，由林勁峰先生擁有79.48%權益、梁德惠先生擁有9.17%權益、林朝虹女士擁有6.71%權益、萬里營先生擁有1.12%權益、張躍先生擁有0.89%權益、周耀明先生擁有0.89%權益、朱楚廷先生擁有0.75%權益、孫新銳先生擁有0.54%權益、劉維林先生擁有0.39%權益及彭金映女士擁有0.06%權益，除林勁峰先生外，彼等均為獨立第三方

[編纂]

「Green Life Trust」	指	於二零二一年一月十八日為本公司將於[編纂]至少六個月後採納的股份獎勵計劃而設立的信託，Green Sailing (PTC)獲委任為其受託人
「Green Sailing (PTC)」	指	Green Sailing (PTC) Limited，於二零二一年一月四日在英屬處女群島註冊成立的私人信託有限公司，由Honor Limited全資擁有，作為特殊目的公司以Green Life Trust受託人的身份持有股份

釋 義

「本集團」或「我們」	指	本公司及本公司的附屬公司或(倘文義另有所指)就本公司成為現有附屬公司的控股公司之前的期間而言，該等附屬公司或其前身所經營的業務(視情況而定)
「廣西朗詩美居」	指	廣西朗詩美居信息諮詢有限公司，於二零二零年九月三十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「廣西朗詩深綠」	指	廣西朗詩深綠信息技術諮詢服務有限公司，於二零二零年九月二十九日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「杭州匯鄰驛居」	指	杭州匯鄰驛居房地產經紀有限公司，於二零二零年三月五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會

[編 纂]

「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港新旅」	指	香港新旅國際有限公司，於二零一九年十二月十二日在香港註冊成立的有限公司，由南紡控股全資擁有，為我們的主要股東之一

釋 義

[編 纂]

「Honor Limited」	指	Honor Limited，於二零一九年九月二十七日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由田先生全資擁有，並為我們其中一名控股股東
「惠州朗詩」	指	惠州朗詩德洲物業管理有限公司，於二零二一年四月十三日於中國成立的有限公司，由朗拓物業管理及獨立第三方惠州大亞灣德洲物業服務有限公司分別擁有49%及51%權益
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所知悉，並非本公司關連人士的人士

[編 纂]

釋 義

[編纂]

「江蘇朗詩」	指	江蘇朗詩海湖物業管理有限公司，於二零二一年五月十日在中國成立的有限公司，由朗拓物業管理江蘇海湖地產有限公司、江蘇高遠物業管理有限公司及上海歐捷文化傳播有限公司(後三者為獨立第三方)分別擁有40%、30%、11%及11%權益
「[編纂]」	指	名列本文件「董事及參與[編纂]的各方」一節的[編纂]
「[編纂]」	指	名列本文件「董事及參與[編纂]的各方」一節的[編纂]
「朗綠科技」	指	上海朗綠建築科技股份有限公司，於二零一三年八月十五日在中國成立的股份有限公司，自二零一七年一月至二零二零年三月在全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司上市(股票代碼：870998)，由田先生間接控制約65.67%權益
「朗詩」	指	朗詩集團及朗詩綠色地產集團
「Landsea Community Service」	指	Landsea Community Service Co., Ltd.，於二零一九年十月十八日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，由Honor Limited擁有49.50%權益、香港新旅擁有25.93%權益、Cliff Lin擁有15.84%權益、Jianhe Holdings Limited擁有2.20%權益、Lovet Limited擁有1.83%權益、Dreamer Limited擁有1.39%權益、Wisdom Holding Limited擁有1.34%權益、Inner Limited擁有0.22%權益、BELL Limited擁有0.18%權益、Orange Holding Limited擁有0.18%權益、Carrying Limited擁有0.15%權益、Optimis Limited擁有0.11%權益、Ween Holdings Limited擁有0.08%權益、Suntony Holdings Limited擁有0.05%權益、Jury Limited擁有0.01%權益及南都投資擁有1.00%權益

釋 義

「朗e雲」	指	朗e雲為數字化內部線上管理平台，我們的員工於該平台上進行日常例行物業運營及管理，包括但不限於物業管理費收取、客戶投訴管理、保安及訂單管理以及園藝及景觀管理
「朗詩設施」	指	南京朗詩設施管理有限公司，於二零一九年十二月二十五日在中國成立的有限公司，為朗詩集團公司全資擁有的附屬公司
「朗詩綠色地產」	指	朗詩綠色地產有限公司，於一九九零年五月三十日在百慕達註冊成立的有限公司，其股份於主板上市(股份代號：106)
「朗詩綠色地產集團」	指	朗詩綠色地產及其附屬公司
「Landsea Green Life」	指	Landsea Green Life Holdings Company Limited，於二零一九年十一月五日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「Landsea Greenlive」	指	Landsea Greenlive International Company Limited，於二零一九年十月二十三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「朗詩集團」	指	朗詩集團公司及其附屬公司(就本文件而言，不包括朗詩綠色地產集團)
「朗詩集團公司」	指	朗詩集團股份有限公司，於二零零一年十二月二十四日在中國成立的股份有限公司，由田先生控制50.0%權益、南紡控股控制26.20%權益、盈信國富控制20.12%權益、蘇州遠大投資有限公司控制2.22%權益、顏曉陽先生控制1.41%權益及孫超先生控制0.05%權益，其中蘇州遠大投資有限公司、顏曉陽先生及孫超先生為獨立第三方

釋 義

「Landsea Homes」	指	Landsea Homes Corporation，一間於美國特拉華州註冊成立並在納斯達克股票市場上市的公司(代碼：「LSEA」、「LSEAW」)，為朗詩綠色地產的附屬公司
「朗詩物業管理」	指	南京朗詩物業管理有限公司，於二零零五年一月十二日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「朗詩體育」	指	南京朗詩體育文化發展有限公司，於二零一一年七月十二日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「朗鴻管理」	指	朗鴻(南京)企業管理有限公司，於二零一九年十二月十八日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「朗拓物業管理」	指	南京朗拓物業管理有限公司，於二零一九年十一月二十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「最後可行日期」	指	二零二一年六月十六日，即本文件付印前就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	聯交所董事會上市小組委員會
---------	---	---------------

[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
--------	---	------------------------------------

釋 義

「併購規定」	指	《關於外國投資者併購境內企業的規定》，於二零零六年八月八日由國務院國有資產監督管理委員會、商務部、國家稅務總局、國家工商總局、中國證監會及國家外匯管理局聯合頒佈並於二零零九年六月二十二日由商務部重新頒佈
「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並與之並行運作
「美家工程」	指	南京美家環境工程有限公司，於二零一八年三月十六日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「組織章程大綱」或「大綱」	指	本公司於二零二一年六月十五日採納並隨即生效的經修訂及重述組織章程大綱，經不時修訂，其概要載於本文件附錄三
「綿陽朗悅」	指	綿陽朗悅物業管理有限公司，於二零二一年四月十六日在中國成立的有限公司，由朗拓物業管理及獨立第三方成都大發物業服務有限公司分別擁有50%及50%權益
「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	中國住房和城鄉建設部或其前身中國建設部
「田先生」	指	董事長、非執行董事兼控股股東之一
「南紡控股」	指	南京紡織品進出口股份有限公司，一間於一九九二年六月三十日在中國成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股票代碼：600250)
「南京匯鄰驛居」	指	南京匯鄰驛居房地產經紀有限公司，一間於二零二零年三月十七日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「南京領藍」	指	南京領藍人力資源有限公司，一間於二零一七年六月九日在中國成立的有限公司，為朗詩集團公司的間接全資附屬公司
「南京國資委」	指	南京市人民政府國有資產監督管理委員會
「南京國有資產投資管理」	指	南京市國有資產投資管理控股(集團)有限責任公司，一間於二零零二年九月三日在中國成立的有限公司，由南京國資委全資擁有
「南京旅遊集團」	指	南京旅遊集團有限責任公司，一間於二零一七年十二月十二日在中國成立的有限公司，由南京城市建設及南京國有資產投資管理分別擁有60.0%及40.0%權益
「南京城市建設」	指	南京市城市建設投資控股(集團)有限責任公司，一間於二零零二年十一月二十八日在中國成立的有限公司，由南京國資委全資擁有
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「境外直接投資規定」	指	《企業境外投資管理辦法》、《境外投資管理辦法》、13號通知及其他相關規則

[編 纂]

釋 義

[編纂]

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「中國法律顧問」	指	本公司有關中國法律的法律顧問金杜律師事務所

[編纂]

「S規例」	指	美國證券法S規例
「重組」	指	本集團為籌備[編纂]而進行的重組，有關詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構」
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局，根據國務院於二零一八年三月二十二日頒佈的國務院關於機構設置的通知(國發2018 6號)合併至國家市場監督管理總局，及倘文義所指，包括地方分局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「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(經不時修訂或補充)
「上海匯鄰驛居」	指	上海匯鄰驛居房地產經紀有限公司，一間於二零二零年三月二十四日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海朗行」	指	上海朗行商業管理有限公司，一間於二零二零年四月三十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海詩藍」	指	上海詩藍文化傳播有限公司，一間於二零二一年二月二日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「購股權計劃」	指	於二零二一年六月十五日獲本公司有條件批准及採納的購股權計劃，其主要條款於本文件附錄四「法定及一般資料—D.購股權計劃」概述
「深綠物業管理」	指	南京朗詩深綠物業管理有限公司，一間於二零一四年五月十六日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「四川朗商」	指	四川朗商物業管理有限公司，於二零二零年七月九日在中國成立的有限公司，由朗拓物業管理及獨立第三方成都恒格企業管理有限公司分別擁有50%及50%權益

[編 纂]

「獨家保薦人」或 「海通國際資本」	指	海通國際資本有限公司
「南都投資」	指	南都投資集團有限公司，一間於二零一四年七月八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Zhou Qingzhi先生全資擁有，其背景載於本文件「歷史、重組及公司架構—[編 纂]—關於南都投資的資料」
「Southern City Holdings」	指	Southern City Holdings Company Limited，一間於二零一九年十一月二十一日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「Southern Land International」	指	Southern Land International Company Limited，一間於二零一九年十一月七日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

釋 義

[編 纂]

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	除文義另有所指外，具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，有關詳情載於本文件「主要股東」
「蘇州匯雅居」	指	蘇州匯雅居房地產經紀有限公司，一間於二零二零年三月四日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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)
「往績記錄期間」	指	包括截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度的期間

[編 纂]

「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬地、美國任何州以及哥倫比亞特區
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經不時修訂或補充)

[編 纂]

釋 義

[編 纂]

「武漢匯賢居」	指	武漢匯賢居房地產經紀有限公司，一間於二零二零年七月三日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「無錫匯鄰驛居」	指	無錫匯鄰驛居房地產經紀有限公司，一間於二零二零年四月十七日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「徐州朗詩寶」	指	朗詩寶物業管理(徐州)有限公司，一間於二零二零年一月十六日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由朗拓物業管理及獨立第三方華盛集團實業(新沂)有限公司分別持有51%及49%權益
「%」	指	百分比

本文件所載若干金額及百分比數字經已進行約整。因此，若干表格所示總數未必為其前列數額的算術總和。

技術詞彙表

本詞彙表載有與本公司及其業務有關並於本文件所使用若干詞彙的闡釋。該等詞彙及其涵義未必與業內標準涵義或用法相符。

「資產擔保證券」	指	資產擔保證券
「二零一六年 資產擔保證券」	指	本集團與博時資本管理有限公司於二零一六年九月以資產證券化形式訂立的資產擔保專項協議
「二零一八年 資產擔保證券」	指	本集團與中信證券股份有限公司於二零一八年十二月以資產證券化形式訂立的資產擔保專項協議
「輕資產策略」	指	根據中指院的資料，該策略藉助合作方輸出多樣化資源與能力(包括產品資源、品牌資源、開發項目管理能力、銷售能力、運營能力、融資擔保等)實現對地產開發與運營類項目的主導或參與
「平均物業管理費」	指	按於特定期間內收取的物業管理費總和除以同一期間的加權平均在管建築面積計算
「BREEAM」	指	英國建築研究院環境評估方法(Building Research Establishment Environmental Assessment Method)
「BREEAM In-Use V6」	指	根據中指院的資料，BREEAM In-Use V6是全球最廣泛使用的評估體系之一，透過檢視多項指標評估全球綠色建築的營運表現，包括但不限於資源、能源及土地使用
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「公共區域」	指	業主共同擁有的物業公共區域

技術詞彙表

「合約建築面積」	指	本集團根據經營物業管理服務合約管理或將管理的建築面積，包括在管建築面積及未交付建築面積
「ESG」	指	環境、社會及企業管治
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	物業開發商已向業主交付的物業建築面積，我們已就有關建築面積因應提供服務的合約責任收取物業管理費
「綠色建築」	指	根據中指院的資料，該詞彙通常是指在中國獲住房和城鄉建設部及其地方行政部門頒發「綠色建築標識」的物業或在國際上受廣泛認可的環境及建築可持續認證體系(包括BREEAM In-Use V6和LEED)認可的物業
「ISO」	指	國際標準化組織，為國家級標準體系的國際聯邦組織
「ISO 9001」	指	由ISO發佈的質量管理體系模型，為公司及組織提供指引及工具，以確保其產品和服務一直符合客戶要求並可不斷提升質量
「ISO 14001」	指	由ISO發佈的一套標準，規定環境管理體系的控制框架
「ISO 45001」	指	由ISO發佈的一套標準，載列為管理業務相關職業健康和安全管理體系而開發職業健康和安全管理體系的規定

技術詞彙表

「ISO 50001」	指	由ISO發佈的一套標準，通過開發能源管理體系來支持所有界別的組織更有效地使用能源
「信息技術」	指	信息技術
「LEED」	指	根據中指院的資料，領先能源及環境設計 (Leadership in Energy and Environmental Design) 是美國綠色建築委員會設立的一項綠色建築評分認證系統
「包幹制」	指	當按包幹制收取管理費時，收取的所有物業管理費將入賬為收益，而提供物業管理服務時產生的所有開支將入賬為成本或開支
「OHSAS」	指	職業健康和安全管理體系
「OHSAS 18001」	指	載列為管理業務相關的職業健康和安全管理風險而開發職業健康和安全管理體系的規定的國際標準
「物業開發委託服務」	指	由物業開發商向物業開發項目擁有人提供的服務，據此，有關擁有人將其物業項目委託物業開發商主導及監督從物業設計、營運、銷售、採購、建設、竣工驗收到交付的整個開發及建設流程
「重續率」	指	按於特定期間的經重續物業管理合同數目除以到期物業管理合同數目
「保留率」	指	按於一段期間完結時的在管物業總數除以有關期間完結時的在管物業總數及我們於有關期間不再管理的物業數目計算
「平方米」	指	平方米

技術詞彙表

「物業服務 百強企業」	指 中指院單獨或聯合其他機構基於多項關鍵指標(包括有關公司各自於上一年度的物業管理規模、經營表現、服務質量及增長潛力)發佈的中國物業管理公司綜合實力的年度排名。納入二零一六年、二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年的公司數量分別為200家、200家、220家、244家及244家。由於多家分數相同或相當接近的公司排名相同，故二零一六年、二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年的公司數量均超過100家。物業服務十強及二十強企業與物業服務百強企業的意義相近
「微信服務號」	指 我們在微信就大部分在管住宅物業項目創建服務號，一方面作為在管住宅物業的業主與住戶的互動途徑，另一方面作為我們的信息發佈途徑
「長江三角洲」	指 中國的經濟區域，就本文件而言涵蓋上海以及浙江省、江蘇省及安徽省部分地區，包括但不限於上海、杭州、湖州、嘉興、南京、蘇州、無錫、揚州、常州及合肥等

前瞻性陳述

本文件載有前瞻性陳述。於本文件使用時，「旨在」、「預計」、「相信」、「或會」、「估計」、「預期」、「日後」、「擬」、「可能」、「可」、「計劃」、「預測」、「建議」、「尋求」、「應」、「目標」、「將會」、「會」等詞彙及該等詞彙的反義詞以及其他類似描述如與我們或我們的管理層有關，則擬用作識別前瞻性陳述。該等前瞻性陳述包括(但不限於)有關下列各項的陳述：

- 業務策略以及經營及拓展計劃；
- 有關日後的營運、盈利能力、流動資金及資本資源的目標及預期；
- 日後事件以及我們營運或計劃營運所在行業及市場的發展、趨勢及情況；
- 控制成本的能力；
- 物色及成功把握新業務發展機會的能力；及
- 股息政策。

該等陳述反映管理層現時對未來事件、營運、盈利能力、流動資金及資本資源的意見，當中有一部分未必會實現或可予變動。實際結果可能因多項因素(包括但不限於「風險因素」所載風險因素及下列各項)而與前瞻性陳述暗示或表達的資料大相逕庭：

- 適用於我們的法律、規則及法規出現變動；
- 中國的整體經濟、市場及營商環境，包括中國經濟增長的可持續性；
- 利率、匯率、股價或其他比率或價格出現變動或波動；
- 我們可能尋求的商機及拓展計劃；
- 我們識別、計量、監控及控制業務風險的能力，包括改善整體風險狀況及風險管理常規的能力；及
- 非我們可控制的其他因素。

前 瞻 性 陳 述

根據適用法律、規則及法規規定，我們並無任何責任就新資料、日後事件或其他事宜更新或以其他方式修訂本文件內的前瞻性陳述。基於該等及其他風險、不明朗因素及假設，本文件所討論的前瞻性事件及情況未必會以我們所預期的方式發生，或根本不會發生。因此，閣下不應過度依賴任何前瞻性資料。本節所載的警告聲明及「風險因素」所載風險因素均適用於本文件所載的一切前瞻性陳述。

於本文件內，有關我們或任何董事意向的陳述或提述於本文件日期作出。任何該等意向可能會因日後發展而有所變動。

風險因素

投資我們的股份涉及各種風險。於投資我們的股份前，閣下應仔細考慮本文件載列的所有資料，特別是下文所述的風險及不確定因素。

倘發生以下任何事件，均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績或前景造成重大不利影響。倘發生任何該等事件，我們股份的成交價可能會下跌，而閣下可能損失全部或部分投資。閣下應按個人具體情況就可能作出的投資向有關顧問尋求專業意見。

我們的業務及經營涉及若干風險及不確定因素，其中許多風險及不確定因素並非我們所能控制。該等風險可分類為：(i)與我們業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。

與我們業務及行業有關的風險

我們的大部分收益來自向朗詩的物業開發項目提供的物業管理服務

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，朗詩獨家開發的物業及朗詩與其他獨立第三方物業開發商共同開發的物業(朗詩未必於該等物業中擁有控股權益)的在管總建築面積為7.6百萬平方米、8.6百萬平方米及10.0百萬平方米，分別佔我們在管建築面積的83.4%、57.1%及57.7%。朗詩運營上或其開發新項目的能力的任何不利發展均可能影響我們獲取新物業管理合同的能力。

我們無法控制朗詩的管理策略以及影響其業務運營的宏觀經濟或其他因素。我們無法保證朗詩將委聘我們作為其所開發任何物業的物業管理服務提供商，特別是由於相關中國法律法規規定委任物業管理公司一般須經過招標及投標程序。倘我們無法維持我們由朗詩所開發的在管物業數目，我們的經營業績及增長前景或會受到重大不利影響。

我們未必能按計劃實現未來增長，而未能有效管理未來增長或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

我們的業務在近年錄得迅速增長並有所擴展。我們在管物業的在管總建築面積由二零一八年十二月三十一日的9.1百萬平方米增加至二零一九年十二月三十一日的15.0百萬平方米，並進一步增加至二零二零年十二月三十一日的17.3百萬平方米。我們的收益由二零一八財年的人民幣310.1百萬元增加至二零一九財年的人民幣432.8百萬元，並進一步增加至二零二零財年的人民幣600.9百萬元。

風險因素

我們力求透過增加我們在現有市場及新市場訂約管理物業(包括由朗詩獨家開發或其與獨立第三方物業開發商共同開發的物業)的總合約建築面積及數目持續擴展業務。請參閱本文件「業務—我們的策略—多渠道擴大業務規模」一段。

然而，我們的擴展是基於對物業管理服務市場的前瞻性評估。概不保證我們的評估會一直正確或我們可按計劃擴展。我們的增長或會受到多項非我們所能控制的因素影響，例如(i)中國的經濟狀況；(ii)房地產市場的發展情況；(iii)物業管理服務及社區增值服務的供需；(iv)政府規例的變動；及(v)我們能否為增長取得充足融資。

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們錄得的整體毛利率分別為26.7%、23.4%及26.7%。概不保證我們日後將維持毛利率。於往績記錄期間，我們在不同的服務類型、物業類型及物業來源方面錄得不同水平的毛利率。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—毛利及毛利率」一節。此外，毛利率受下列非我們所能控制的多項因素影響，包括但不限於(i)中國勞工及分包成本的不斷增加；(ii)承接新物業管理項目時採購物資及培訓新員工產生的額外成本；(iii)因(其中包括)物業的地理位置及狀況以及根據當地法律法規進行的價格控制致使難以籌集物業管理費；(iv)我們的業務組合轉變為毛利率較低的服務；及(v)我們的物業管理組合轉變為毛利率較低的物業。展望未來，倘與過往經營業績相比，我們無法維持毛利率或保持相同的毛利率增長率，則未來增長可能不會按計劃實現，且我們的業務、財務狀況及經營業績或會遭受重大不利影響。

我們於拓展新市場時，對當地物業管理服務市場的瞭解可能有限，該等市場可能與我們已立足的市場間存在重大差異。我們未必會如於已立足的市場般與當地分包商、供應商及其他業務夥伴建立起關係。我們在新市場未必能夠如於已立足的市場般利用商譽，亦可能面臨來自可能比我們擁有更多資源及經驗的當地物業管理服務提供商的激烈競爭。

為完成策略及管理營運的未來增長，我們將須提高服務質量、提升營運及財務系統並聘用、培訓、留聘及管理日漸擴大的僱員基礎。我們亦將需維持及擴展與客戶、分包商、供應商、業務夥伴及其他第三方的關係。

風險因素

甄選物業管理公司取決於多項因素，包括但不限於所提供服務的質量、定價水平及物業管理公司的經營歷史。概不保證我們日後能夠取得新物業管理合同。倘我們未能按計劃擴展或有效管理未來增長，我們未必能夠把握市場機遇，此舉或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們未必能維持歷史增長率，且我們於往績記錄期間的經營業績未必可作為未來財務表現的指標

我們過往的盈利能力經歷快速增長。收益由二零一八財年的人民幣310.1百萬元上升39.6%至二零一九財年的人民幣432.8百萬元，並進一步上升38.8%至二零二零財年的人民幣600.9百萬元。毛利由二零一八財年的人民幣82.7百萬元上升22.2%至二零一九財年的人民幣101.1百萬元，並進一步上升59.0%至二零二零財年的人民幣160.7百萬元。純利亦由二零一八財年的人民幣31.0百萬元上升10.6%至二零一九財年的人民幣34.3百萬元，並進一步上升91.3%至二零二零財年的人民幣65.6百萬元。於往績記錄期間，毛利率為26.7%、23.4%及26.7%，而純利率則為10.0%、7.9%及10.9%。

毛利率主要受我們收取的平均服務費以及提供該等服務的銷售及服務成本影響，均取決於非我們所能控制的因素。此外，毛利率根據服務類型、物業類型及物業來源而變化。於往績記錄期間，我們的非業主增值服務及社區增值服務較物業管理服務有相對較高的毛利率。就物業管理服務而言，於往績記錄期間，我們一般從非住宅物業(與住宅物業相比)及從朗詩開發的物業及共同開發的物業(與獨立第三方物業開發商開發的物業相比)錄得較高的毛利率。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—毛利及毛利率」一節。

儘管我們致力於維持毛利率，但無法向閣下保證我們日後能夠達致於往績記錄期間錄得的毛利率，因其受非我們所能控制的多項因素影響。例如，我們的毛利率可能會受到下列因素的不利影響，其中包括，(i)中國勞工及分包成本的不斷增加；(ii)承接新物業管理項目時採購物資及培訓新員工產生的額外成本；(iii)因(其中包括)物業的地理位置及狀況以及根據當地法律法規進行的價格控制致使難以籌集物業管理費；(iv)我們的業務組合轉變為毛利率較低的服務；及(v)我們的物業管理組合轉變為毛利率較低的物業。因此，概不保證我們日後將維持毛利率或保持相同的毛利率增長率。

風險因素

此外，概不保證我們日後將繼續能夠增加物業管理合同的數目或在管建築面積，亦不保證我們的業務發展日後將能夠取得成功。此外，我們將繼續面臨有關勞工及分包成本日益上漲以及僱員及商機競爭激烈等多項挑戰。非我們所能控制的監管、經濟或其他因素不斷變動引起的影響亦可能對我們的業務造成重大不利影響。因此，投資者不應依賴過往經營業績以預測我們未來的財務表現。

倘我們的前期物業管理合同或物業管理合同遭終止或不獲重續，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們物業管理服務的收益為人民幣197.9百萬元、人民幣297.0百萬元及人民幣409.8百萬元，分別佔總收益的63.8%、68.6%及68.2%。我們主要根據與物業開發商訂立的前期物業管理合同或與業主委員會訂立的物業管理合同提供物業管理服務。

我們的前期物業管理合同屬過渡性質，以便將物業的法律及實際控制權由物業開發商移交至業主。有關前期物業管理合同一般於業主委員會成立及訂立新物業管理合同時屆滿。概不保證相關業主委員會將會決定與我們(而非其他物業管理公司)訂立物業管理合同。一旦業主委員會與其他公司訂立物業管理合同，我們的前期物業管理合同將自動終止。

就我們的物業管理合同而言，若干該等合同設有固定期限且需於屆滿時重續。概不保證該等合同不會於屆滿前因故終止或於屆滿時獲重續。由於合同終止及不獲重續均可能會有損我們的聲譽，我們的品牌價值或會受到重大不利影響。倘合同遭終止或不獲重續，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，我們社區增值服務的發展，部分取決於我們於物業管理服務下所管理的社區數目。因此，前期物業管理合同或物業管理合同遭終止或不獲重續亦可能對社區增值服務的表現造成不利影響。

風險因素

倘我們未能控制以包幹制履行物業管理服務的成本，我們或會蒙受損失且利潤率或會下降

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們所有來自物業管理服務的收益均以包幹制計算。根據包幹制，客戶一般就所有單位向我們支付事先釐定金額的每建築面積物業管理費，相當於我們及分包商提供的所有物業管理服務的「全包」費。因此，我們須承擔提供物業管理合同所訂明物業管理服務所涉及的所有成本。倘產生任何額外開支，我們一般無權要求客戶向我們支付差額。因此，根據包幹制，我們在提供物業管理服務的過程中節省成本的能力與我們的盈利能力直接相關。有關進一步詳情，請見本文件「業務－物業管理服務－物業管理服務的收益模式」。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，我們有若干按包幹制管理的物業管理項目就往績記錄期間的物業管理服務產生虧損。有關進一步詳情，請見「業務－物業管理服務－物業管理服務的收益模式」。我們繼續管理若干該等項目，在控制成本的同時透過提升服務質量以提高收費，藉此逐步提高其盈利能力。然而，我們無法保證有關措施將有效提高該等項目的盈利能力。

我們可與業主磋商，於重續合同時或根據適用中國法律及法規獲得必要數目的業主批准後提高物業管理費。然而，我們可能無法成功提高物業管理費。在該等情況下，倘扣除物業管理成本後營運資金出現短缺，我們的利潤率將受到不利影響。在該等情況下，我們可能會採取不同措施來削減成本以減少有關差額。然而，該等緩解措施可能無法成功提高我們的利潤率，而我們節省成本的措施或會對物業管理服務質量造成不利影響，因而進一步降低客戶向我們支付更高物業管理費的意願，從而對我們的聲譽、業務營運及財務狀況造成不利影響。

勞工成本、員工成本及分包成本增加可能減慢增長、損害業務及降低盈利能力

物業管理服務行業屬勞動密集型行業。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，勞工成本為人民幣140.7百萬元、人民幣198.1百萬元及人民幣225.3百萬元，為我們銷售成本的最大組成部分，分別佔銷售成本的61.9%、59.7%及51.2%。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，員工成本為人民幣29.5百萬元、人民幣41.7百萬元及人民幣42.3百萬元，為我們行政開支的最大組成部分，分別佔行政開支的84.3%、68.7%及64.7%。此外，我們向分

風險因素

包商外包若干服務，包括清潔、保安、園藝及景觀以及若干日常維修及保養服務。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，分包成本分別為人民幣66.9百萬元、人民幣103.8百萬元及人民幣156.8百萬元，分別佔銷售成本的29.4%、31.3%及35.6%。

為維持及改善盈利能力，控制及管理勞工成本、員工成本及分包成本對我們而言至關重要。然而，我們面臨各方面有關成本的壓力越來越大。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們的物業管理費按包幹制收取，而我們根據包幹制承擔與提供物業管理服務相關的全部開支(包括勞工及員工成本以及分包成本)。倘我們未能將物業管理費提高至足以將勞工及員工成本或分包成本升幅轉嫁予客戶的水平或有效控制及管理勞工及員工成本與分包成本，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

隨著我們持續擴展業務，我們亦期望通過留聘並持續招聘合資格僱員，增加總員工人數。於中國物業管理服務行業招聘合資格及經驗豐富僱員的競爭激烈，我們可能須於招聘及留聘僱員方面支付較高工資。倘未來無法招聘並挽留合資格僱員及分包商，或會令我們的增長延遲，亦可能對在管物業的物業管理運營造成重大不利影響。

我們未必能向客戶收取物業管理費，因此可能產生應收款項減值虧損

由於本集團較難與空置物業的業主聯絡，且我們亦相信有關業主可能認為未能從我們的物業管理服務中受惠而一般較不願意支付物業管理費，故我們向客戶收取物業管理費時或會遇上困難，特別是在入住率相對較低的社區。儘管我們致力透過多項徵收措施收取逾期物業管理費，惟我們無法向閣下保證該等措施將能奏效。儘管我們在接受新委聘前會評估該等物業管理費的過往可收回情況，惟概不保證該評估能令我們準確預測未來收繳率。我們面臨客戶信貸風險。客戶所遭遇的任何財政困難或會使我們面臨較高信貸風險。此外，物業管理費受中國法律及法規所規管，而相關法律及法規的任何變動亦可能影響我們成功收取物業管理費的能力。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，貿易應收款項的減值撥備分別為人民幣2.8百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣9.9百萬元。我們於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年就貿易應收款項確認的

風險因素

減值虧損分別為人民幣1.3百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣4.9百萬元。有關進一步詳情，請見「財務資料—合併財務狀況表若干項目描述—貿易應收款項」。儘管管理層已根據我們目前可得資料作出估計及相關假設，惟獲悉新資料時或須調整該等估計或假設。倘實際可收回性比預期低或就貿易應收款項過往計提的貿易應收款項減值撥備因新資料而變得不足，我們或須就貿易應收款項減值作出更多撥備，此舉或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們委聘分包商履行對客戶的部分服務，且可能面臨與分包商所提供服務有關的糾紛及申索產生或與之相關的責任，而該等事宜非我們所能控制

我們委聘分包商履行部分物業管理服務及社區增值服務，包括清潔、保安、園藝及景觀以及若干日常維修及保養服務。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，分包成本分別為人民幣66.9百萬元、人民幣103.8百萬元及人民幣156.8百萬元，分別佔銷售成本的29.4%、31.3%及35.6%。

我們未必能如自有服務般直接及有效監察該等服務。分包商可能採取違背我們的指引或要求的行動，或無法或不願根據分包合同履行其責任。分包商提供低於標準的服務可能令我們聲譽受損、導致產生額外開支及業務中斷，並可能令我們招致客戶訴訟及損害申索。此外，我們亦可能須為分包商執行的工作向客戶賠償。我們不能保證我們將能如此行事。此外，概不保證我們於現有分包合同屆滿時能及時按對我們有利的條款重續該等合同或物色到合適的替代分包商，甚或無法重續合同或物色到替代分包商。任何該等事件均可能對我們的服務質量、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，我們可能成為或可能被列為對分包商提出的訴訟或其他法律程序中的被告。該等法律程序可能涉及申索指控，其中包括分包商提供的服務未能符合規定的質量標準、分包商就所提供的服務作出虛假或誤導性陳述、分包商提供的服務引致財產損害或人身傷害及分包商就所提供的服務侵犯第三方知識產權。我們或須因該等訴訟或其他法律程序支付損害賠償。我們亦可能須支付行政罰款及遭頒令停止提供相關服務。倘發生嚴重違法問題，我們的營業執照或會被暫時吊銷或撤銷，我們亦可能會根據中國刑法被調查甚或檢控。以上任何事件均可損害我們的品牌及聲譽、分散管理層的注意力及其他資源，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們的社區增值服務或無法按計劃增長，而我們或會無法吸引及維持在管住宅物業的業主及住戶有足夠興趣，這可能對我們的盈利能力造成不利影響

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，社區增值服務產生的收益分別為人民幣24.4百萬元、人民幣37.6百萬元及人民幣50.2百萬元，分別佔各年度／期間總收益的7.9%、8.7%及8.4%。

我們計劃吸引在管住宅物業的業主及住戶增加使用社區增值服務，我們亦定期透過我們的微信服務號尋求引入不同的產品及服務。

我們須緊貼吸引現有及潛在用戶的新興生活方式及客戶偏好。然而，我們無法向閣下保證我們將能夠成功發展社區增值服務或賺取與以往一樣水平的溢利或收益。由於我們於新產品及服務方面的經驗可能有限，故無法保證業主及住戶日後會對該等新產品及服務作出積極回應。新產品及服務或進入新市場可能須耗費大量時間及資源，且未必能達致盈利目標。倘我們無法按具吸引力的價格提供令人滿意的產品及服務，以按計劃吸引或維持在管住宅物業的業主及住戶有足夠興趣，則彼等可能會對我們的社區增值服務失去興趣。倘我們未能成功發展社區增值服務或未能引入更能創收的社區增值服務及其他服務，我們的盈利能力可能受到不利影響。

我們根據前期物業管理合同就物業管理費進行定價受中國法律及法規所限

中國物業管理行業及我們的業務受規管中國物業管理及房地產行業的相關監管措施的重大影響。特別是，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受相關中國機構嚴格監管及監督。我們在進行業務營運時致力遵守物業管理服務的監管制度。有關更多詳情，見「監管概覽—對物業管理服務的法律監管—物業服務企業的收費」。於二零一四年十二月，中國國家發展和改革委員會發佈《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（發改價格[2014]2755號）（「通知」），要求省級價格管理部門廢除對保障性住房及前期物業管理合同以外住宅物業的所有價格管制或指導政策。保障性住房、房改房及老舊住宅小區的物業管理費以及前期物業管理合同的管理費仍受各省級價格主管部門與住房城鄉建設行政主管部門所設的指導價規限。根據通知，我

風險因素

們預計住宅物業的價格管制會隨時間推移而放寬。然而，我們的物業管理費將繼續受價格管制，直至通過實施通知的地方法規為止，我們無法保證中國政府不會扭轉其政策並重新對物業管理費施加限制。政府價格管制政策可能對我們的盈利能力產生負面影響，因為該等限制可能會降低我們可收取的價格。此外，由於我們的物業管理費按包幹制收取，倘我們未能將物業管理費提高至足以將任何成本增幅轉嫁予客戶的水平，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們的未來增長取決於我們能否將成本增幅轉嫁予客戶

我們會不時審閱及評估物業管理費，並會於重續物業管理合同時評估是否應調整物業管理費。我們或須預先承擔增加的成本，方能在重續物業管理合同時在下一調整中提高物業管理費。倘我們於商討及訂立物業管理服務合同前未能準確預估實際成本，且我們收取的物業管理費不足以應付所產生的所有物業管理開支，我們未必能向物業開發商及業主收取差額。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。我們未必能成功通過節省成本措施減少有關損失。我們所蒙受的任何損失可能對我們的盈利能力、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們於競爭極為激烈的行業營運，競爭對手眾多，故未必能戰勝競爭對手

根據中指院的資料，物業管理服務行業高度分散且競爭激烈。截至二零二零年底，全國共有近140,000家物業服務企業。我們在眾多因素上與中國其他物業管理公司競爭，其中包括服務質量、品牌認可度、定價水平、創新、成本效益及財務資源。

隨著競爭對手擴充彼等的產品或服務供應，或新競爭對手進入我們的現有或新市場，行業競爭或會加劇。我們的競爭對手可能擁有更悠久的經營歷史及更加雄厚的財務、技術及其他資源，亦可能擁有更佳的往績記錄、更高的品牌認可度及更廣闊的客戶基礎。因此，該等競爭對手或能投放更多資源，以開拓、宣傳及銷售彼等的服務。競爭對手可能會試圖複製我們的商業模式，倘我們未能繼續發展，則可能會喪失競爭優勢。概不保證我們將能繼續有效競爭，或維持或提高市場地位，倘若未能達成此等目標，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

物業代理服務行業是高度競爭的行業，我們面臨來自線上線下競爭對手的競爭與日俱增

由於中國物業代理服務行業是高度競爭的行業，我們面臨來自競爭對手的壓力持續存在。根據中指院的資料，於二零二零年十二月三十一日，超過0.2百萬個品牌在全國提供物業代理服務。我們的競爭對手或能提供更優質的服務，具備更優越的位置、更佳的體驗、更多的資本資源、更廣泛的客戶及物業數據庫以及更大的品牌知名度。

此外，線上物業代理湧現。部分領先的線上物業代理因通過互聯網獲得更廣泛的曝光率，或能收集及提供更多選擇並以更有效的方式查看現有房屋或單位，且品牌知名度更大。我們通過擴展線下網絡維持市場競爭力及提升線下品牌知名度之舉未必會取得成功，亦可能增加成本。倘我們維持競爭力之舉受挫，而我們於物業代理市場的市場份額減少，則我們的業務及財務狀況或遭不利影響。

我們大部分的業務經營集中在長江三角洲，且我們易受該等地區的趨勢及發展情況所影響

我們專注於位處經濟發達地區且人口密集的城市，我們絕大部分業務集中在長江三角洲。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，位於長江三角洲的項目的在管建築面積分別佔在管建築面積的90.8%、88.8%及85.2%。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，長江三角洲在管物業產生的物業管理服務收益分別佔物業管理服務總收益的92.0%、89.2%及86.6%。儘管我們已將在管物業進一步擴展至深圳、重慶、成都、武漢及長沙等其他城市，惟我們預計於短期內我們業務的重大部分仍會位於長江三角洲。倘長江三角洲出現任何不利經濟狀況，如經濟衰退、自然災害或恐怖襲擊，或倘當地政府採納對我們或整個物業管理服務行業施加額外限制或負擔的規例，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們受有關中國房地產行業的中國政府法規影響，該等法規可能會限制我們的業務增長

於往績記錄期間，我們的大部分收益來自物業管理服務。物業管理服務業務的表現主要取決於我們所管理住宅物業的總建築面積及數目。因此，我們物業管理服務業務的增長是受並將可能繼續受有關房地產行業的中國政府法規影響。有關適用於我們業務的法律及法規的進一步詳情，請見本文件「監管概覽」。

風險因素

中國政府已持續推出各項限制措施，以抑制房地產市場投機活動。政府透過實行行業政策及其他經濟措施(如管控物業開發的土地供應以及對外匯、物業融資及稅項加以管制)，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，中國政府可限制或減少物業開發活動、限制商業銀行向購房者貸款的能力、就物業銷售徵收額外稅費，並影響我們所服務物業的交付時間及入住率。任何該等政府法規及措施均可能會影響中國房地產行業，繼而限制我們的業務增長，對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，根據住房和城鄉建設部與中國人民銀行於二零二零年八月聯合召開的座談會，住房和城鄉建設部與中國人民銀行提出限制性規則以限制房地產公司的付息債務及融資活動增長。該規則對適用於物業開發商的債務資產比率、淨資產負債比率及現金與短期債務比率設立三道紅線標準。詳情請參閱本文件「行業概覽—中國物業管理行業—建議訂立「三道紅線」標準」。該等規則可能令整體房地產行業增長放緩，影響朗詩等物業開發商擴張，從而對我們的增長造成不利影響。鑒於(i)根據截至二零二零年六月三十日止六個月朗詩綠色地產的中期業績，朗詩綠色地產於二零二零年六月三十日的所有相關財務比率並未超過任何上述三道紅線標準；及(ii)本集團於往績記錄期間已擴張其由獨立第三方物業開發商開發的物業管理項目組合，在管建築面積分別佔相應年度在管總建築面積的16.6%、42.9%及42.3%，董事認為，上述建議規則不會對本集團的業務經營及財務表現造成重大不利影響。儘管如此，倘朗詩或其他物業開發商客戶未能獲得足夠融資以支持其業務擴張，將導致我們管理的新物業延遲交付，我們的在管建築面積增長可能會受到不利影響。

風險因素

我們物業管理項目的公共區域損壞可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響

我們所管理物業的公共區域可能因我們無法控制的事件(包括但不限於自然災害、意外或有意破壞)而受到損壞。儘管中國的法律及法規規定各住宅社區均須設立專項基金，用以支付公共區域的維修及養護成本，惟概不保證該等專項基金將有足夠的資金。倘有關損害由地震、洪水、颱風、火災、意外等自然災害或有意破壞引起，則所造成的損壞可能十分廣泛。我們有時可能需要分配更多資源以協助政府機關調查可能涉及的犯罪活動。

作為物業管理服務提供商，我們可能被視為須負責恢復公共區域及協助任何調查工作。倘用以支付所有相關成本所需的專項基金出現任何資金短缺，我們或須先用自身資源支付有關差額。之後，我們需向業主收取有關差額。倘我們的嘗試未成功，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。由於我們擬繼續擴大業務，該等事件發生的可能性可能隨我們任何在管物業數目的增加而上升。

我們或因未能代僱員登記及／或向社會保障基金及住房公積金作出供款而遭罰款

根據相關中國法律及法規，我們須為僱員向社會保障基金及住房公積金供款。於往績記錄期間，我們並無為本集團僱員向社會保障基金及住房公積金足額供款。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，我們就社會保障基金及住房公積金供款所作撥備的賬面值分別為人民幣29.5百萬元、人民幣36.6百萬元及人民幣32.9百萬元。據中國法律顧問所告知，就未繳納的社會保障基金供款而言，相關中國機關可能會要求我們在規定期限內支付未繳納的社會保障基金，我們亦或須繳納金額相等於每日未付金額0.05%的滯納金；倘我們無法作出該等付款，我們可能須支付未繳納供款金額一至三倍的罰款。就未繳納的住房公積金供款而言，有關機關或會要求我們於規定期間內向住房公積金支付未繳納金額。倘我們於上述時限屆滿時仍未作出付款，有關機關可向人民法院進一步申請強制執行。於最後可行日期，我們並無自相關機關接獲要求支付社會保障基金及住房公積金的任何通知。

風險因素

誠如中國法律顧問所告知，我們因未能就上述作出全額供款而遭受處罰的風險甚低。然而，我們無法向閣下保證，我們日後不會被勒令整改不合規情況，亦無法保證並無或不會有僱員就社會保障基金及住房公積金付款對我們提出投訴，或我們不會收到根據中國法律及法規有關社會保障基金及住房公積金的任何申索。此外，我們可能會為遵守中國政府或有關地方機關頒佈的有關法律及法規而產生額外開支。

我們或無法履行有關合約負債的責任，從而可能對我們的現金狀況造成影響。

我們或無法履行有關合約負債的責任，從而可能對我們的現金狀況造成影響。我們的合約負債主要指於賬單周期初已預收但尚未確認為收益的物業管理費。見「財務資料—合併財務狀況表若干項目描述—合約負債」。我們或會因控制範圍內外的各種原因而未能履行客戶合約項下的責任。例如，業主可能不滿意我們於合約期間提供的服務，我們亦可能會因為質量或其他原因被客戶(包括物業開發商或業主委員會)終止合作關係，並可能要求我們退還預先收取的現金，這可能對我們的現金狀況產生重大不利影響。

我們面臨有關工作安全及發生意外的風險，這可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

我們提供物業管理服務時可能會發生工傷及意外。由於所提供服務的性質，如為我們所管理住宅社區提供維修及保養服務時處理機械及工具，故存在固有職業風險或意外。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們於營運過程中並無遭遇任何工傷事件或意外，從而導致我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。儘管如此，概不保證未來不會發生可能導致業主、住戶或僱員蒙受財產損失、人身傷害甚至死亡的任何事件或意外。在此情況下，我們或須就損失負責，且發生該等事件亦將損害我們於物業管理服務行業的聲譽。我們亦面臨因僱員的疏忽或魯莽行為而引起的申索。我們亦可能遭遇業務經營中斷並可能於發生任何事件或意外後遭政府機關要求更改運營方式。以上任何一項均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

倘我們未能取得或重續經營業務所需的必要資格、政府批文、許可證、執照或證書，我們的業務可能受到不利影響

我們須取得及持有若干政府批文、許可證、執照或證書以提供我們現時提供的若干服務。我們須符合政府機關的特定條件方可獲頒發或重續任何證書或許可證。我們無法保證，日後我們將能適應可能不時生效的有關我們服務的新規則及法規，或我們在及時達成為取得或重續我們運營所需的所有證書或許可證的必要條件時不會遭遇重大延誤或困難，或甚至無法達成有關條件。倘我們未能取得或重續業務經營所需的必要政府批文或於此方面遭遇重大延誤，我們將無法繼續實施發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受不利影響。

我們擬於[編纂]至少六個月後採納股份獎勵計劃，這可能產生以股份為基礎的薪酬開支，或對經營業績造成重大不利影響

為獎勵及激勵我們的主要管理層以及為本集團作出貢獻的任何其他人士，Green Sailing (PTC)於二零二一年一月註冊成立作為特殊目的公司，以持有根據股份獎勵計劃將向合資格承授人授出的股份，而我們擬於[編纂]至少六個月後採納該計劃。有關Green Sailing (PTC)及建議股份獎勵計劃的進一步詳情，見本文件「歷史、重組及公司架構—重組—註冊成立Green Sailing (PTC)」。

今後，我們預期將基於建議股份獎勵計劃，根據授予日期以股份為基礎付款的公平值計量產生開支，並將於綜合財務報表確認。視乎授出股份的具體條款及條件(如歸屬期)，以股份為基礎的薪酬公平值可能於當前財務報告期間即時或於歸屬期內支銷。倘我們決定根據股份獎勵計劃授出大量股份，而相關條款及條件要求我們的以股份為基礎薪酬於單一財務報告期間或一段短時間的歸屬期內支銷，致使我們的以股份為基礎薪酬開支變得重大或隨時間增加，則可能對經營業績造成重大不利影響。

有關我們、股東及聯屬人士、品牌及管理層的負面報導及不利資料，可能會對我們的業務、聲譽及股份成交價造成重大不利影響

有關我們、股東及聯屬人士、在管物業、品牌、管理層及業務經營其他方面的負面報導可能會不時出現。該等報導可能以網絡發帖評論及其他媒體來源的形式出現，而我們無法向閣下保證將來不會出現其他類型的負面報導。

風險因素

舉例而言，倘我們未能滿足客戶對服務質量的預期，客戶可能會在社交媒體平台上散佈負面評論。分包商亦可能會由於各種原因(如客戶投訴其服務質量)而成為負面報導的對象。該等事件可能會損害我們的聲譽並令我們失去客戶的信任。長遠而言，這將會影響我們未來吸引及挽留新客戶及僱員的能力，並可能令我們的業務及品牌遭受重大不利影響。

中國及全球發生的有關自然災害、傳染病、恐怖主義行為或戰爭的風險可能對我們的業務造成重大不利影響

自然災害、傳染病、恐怖主義行為或戰爭或非我們所能控制的其他因素可能對我們已經或計劃開展業務運營所在地區的經濟、基礎設施及民生造成重大不利影響。具體而言，該等地區中的部分地區因其地理位置而更易受水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災或旱災、電力短缺或中斷以及潛在戰爭、恐怖襲擊或傳染病(如埃博拉病毒、非典型肺炎、H1N1、H5N1、H7N9或最近期由世界衛生組織命名為COVID-19的新型冠狀病毒)威脅。發生任何該等事項均可能導致巨大的財產損毀及損失、人員傷亡，以及中斷或破壞我們的業務運營。

特別是，於二零一九年十二月被首次發現的COVID-19病毒於二零二零年初在全球擴散。於二零二零年三月十一日，世衛宣佈將COVID-19疫情列為大流行病。因應COVID-19的大流行疫情，世界各地政府已施加旅遊限制及／或封鎖，以遏止其傳播。儘管中國政府施加的大部分封鎖措施及相關限制已於二零二零年四月底前解除，惟中國及全球仍設置多項限制，以繼續遏止COVID-19擴散。COVID-19已擴散至世界各地，死亡人數及感染宗數不斷增加。我們於中國的業務運營(包括在管物業)已因有關旅遊及其他相關限制而受影響。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—COVID-19疫情對業務策略造成的影響」。因此，我們面臨若干風險，其中包括：

- 我們於短期內可能無法如期按時自因COVID-19而實施封鎖措施的城市物業開發商、業主及住戶收取物業管理費；
- 我們或無法向非業主提供若干服務，例如我們在中國政府實施封鎖或其他遏制措施的城市案場服務；
- 我們或因封鎖及其他遏制措施而未能提供部分社區增值服務；

風險因素

- 我們於短期內可能無法按計劃在因COVID-19而實施封鎖措施的城市進一步擴張，而我們的招標或投標程序可能會推遲，從而可能會對我們的業務擴張造成不利影響；
- 如我們在管社區出現任何病毒傳播，均可能損害我們的聲譽；
- 我們可能就所採取的預防措施和消毒工作產生額外成本，這可能會導致我們因採用包幹制收費而承擔損失；
- 我們已簽約提供物業管理服務的物業可能會延遲交付；及
- 如任何僱員疑似感染或感染傳染病，我們可能需要隔離部分或全部僱員，或對社區進行消毒，以防止該流行病擴散。

因此，任何該等及非我們所能控制的其他因素均可能在整體經濟環境中造成不明朗因素，使我們的業務以無法預測的形式受損，而可能對業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的成功取決於能否留聘主要管理團隊以及招聘、培訓及留聘合資格及資深人員

我們的成功有賴董事、高級管理層及其他主要僱員的努力。我們的管理團隊由知識淵博、經驗豐富的專業人士組成，彼等在物業管理服務行業擁有良好往績，對我們在中國物業管理服務行業的業務發展而言實屬寶貴。我們的管理團隊成員在中國物業管理服務行業、人口統計及客戶偏好方面擁有深厚知識。我們的資深管理團隊由吳旭先生領導，其主要負責監督我們的日常經營管理、社區增值服務、客戶關係管理以及制定業務戰略及發展規劃。有關進一步詳情，請見「董事及高級管理層」一節。

倘任何董事、高級管理層及其他主要僱員離職，而我們無法及時物色及委任或聘請合資格替代人選，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。此外，業務日後的發展亦將取決於我們能否為業務各方面招聘、培訓及留聘合資格及經驗豐富的人員。倘我們未能招聘、培訓及留聘合資格人員，我們的增長或會受到限制，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

業務擴展或會令我們增加不遵守省級及地方政府所頒佈規則及法規的風險

隨著我們將業務經營擴展至新地理區域及擴大提供服務的範圍，我們須遵守的省級及地方規則及法規日漸增多。此外，由於我們於往績記錄期間的營運規模及範圍顯著擴大，確保遵守各項當地物業管理法規的難度更高，因不合規導致損失的可能性更大。我們倘未能遵守適用當地法規，則或會受到主管機關處罰。適用於我們業務的全國性、省級或地方法律及法規或會有所變動，從而導致合規成本顯著增加，而不遵守任何有關法律及法規的情況均會引致重大財務處罰，進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。

第三方聲稱可能侵犯其知識產權的任何申索會對我們的業務、品牌價值及聲譽造成重大不利影響

我們在日常業務營運過程中可能不時面臨競爭對手或第三方聲稱侵犯知識產權的申索。就該等問題向我們提出的任何申索或法律訴訟(不論是否有充分理據)可能導致巨額費用，並分散資本資源及管理層注意力。倘有不利裁決，我們可能被迫支付巨額損害賠償金或尋求第三方的許可及根據不利條款支付延續的特許權使用費。此外，無論我們是否勝訴，知識產權糾紛均會損害我們在現有及潛在客戶眼中以及在業內的品牌價值及聲譽。

我們未必能保障我們的知識產權。

我們視知識產權(及我們獲許可使用的朗詩知識產權)為重要業務資產、客戶忠誠的關鍵及未來增長的要素。業務成功很大程度上取決於我們持續利用品牌、商號及商標提升品牌知名度及進一步發展品牌的能力。未經授權複製我們的商號或商標可能削弱我們的品牌價值及市場聲譽以及競爭優勢。儘管我們概不知悉任何該等情況於往績記錄期間出現，惟我們無法保證我們的措施將足以保護知識產權。此外，中國規管知識產權的法律的強制執行性、範圍及效力不明朗且不斷演變，可能使我們承受重大風險。保護我們知識產權的訴訟可能耗時、成本高昂及分散管理層對客戶的注意力。倘我們未能發現未經授權使用知識產權的情況或採取適當措施強制執行我們的知識產權，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們信息技術系統的中斷及安全風險(包括安全漏洞及身份盜用)可能導致營運中斷及客戶減少使用我們的相關服務平台，亦令我們面臨訴訟風險，繼而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成負面影響

我們的業務依賴信息技術系統正常運作。我們於運營中使用各種自動化設備，例如遠程視頻監控攝錄機、樓宇出入系統及停車場保安系統。倘我們未能發現任何系統錯誤、繼續升級信息技術系統及網絡基礎設施，並採取其他措施提升信息技術系統的效率，則或會出現系統中斷或延遲，這可能對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們可能出現偶發性系統中斷及延遲，導致無法獲得或難於使用我們任何相關的在線應用程序及其服務，阻礙我們及時回應客戶或向其提供服務，繼而可能降低應用程序的吸引力，甚至令客戶蒙受損失，客戶可能因此對我們提起法律訴訟。儘管我們的信息技術系統於往績記錄期間從未出現任何重大故障，惟我們無法向閣下保證，我們的信息技術總能運作暢順。此外，我們無法保證，我們現時執行的信息安全措施充足，亦無法確保我們的信息技術系統可抵禦第三方入侵或防止第三方濫用。倘我們的信息技術系統某一特定部分發生任何故障，不僅可能導致我們的網絡崩潰，亦可能對我們繼續順暢經營的能力帶來負面影響，從而對我們的經營業績造成不利影響。

未來收購可能使我們面臨風險，繼而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

未來，我們計劃評估收購輔助現有業務的其他公司的機會，以擴展業務規模並將其業務整合至我們的業務。我們計劃於長江三角洲、華南地區及中國西南地區物色收購目標，發展包括住宅及非住宅物業的在管物業組合。我們可整合該等收購目標各自的專長及向客戶提供互補的服務。

然而，特別是鑒於中國物業管理行業競爭激烈的市場環境，我們無法保證我們將能物色到合適的機會。我們或會對可能成為我們潛在收購投資目標的優質物業管理公司展開激烈競爭，而我們或無法在競爭激烈的市場環境中收購合適目標及尋求投資機遇。此外，收購涉及固有風險及不明朗因素，包括但不限於有關收購目標的潛在持續財務責任及不可預見或隱藏的負債；未能對收購目標應用我們的業務模式或標準化業務流程；未能達到擬定收購目標或利益；分散管理現有業務營運的資源及管理層的注意力；及因收購而取得的收購物業、廠房及設備以及無形資產產生的折舊及攤銷成本增加。即使我們能物色到合適的收購目標，我們或無法在競爭激烈的中國市場環境中收

風險因素

購合適目標及尋求投資機遇。此外，我們未必能及時按照對我們有利的條件完成收購，或根本無法完成收購。因此，我們的競爭力及增長前景可能受到重大不利影響。此外，由於我們繼續透過收購擴充業務，故我們在整合所收購的業務時或會面臨困難。該等收購後出現的困難可能會干擾我們的業務營運、分散管理層的注意力或增加營運開支，上述任何一項或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

本次[編纂][編纂]的[編纂]或[編纂][編纂]港元將用於物色戰略收購機會。有關進一步詳情，請見「業務－我們的策略」及「未來計劃及[編纂]－[編纂]」。倘我們因無法控制的其他原因而未能物色到合適的收購機會或無法就該等收購機會有效地與其他物業管理公司競爭或未能完成未來收購交易，則本次[編纂]的[編纂]或不能有效利用。

收購其他公司可能引致於未來的綜合財務報表錄得商譽。然而，倘我們無法達成預期收購目標，我們或須記錄商譽減值虧損，這可能對資產造成重大不利的削減，並對盈利能力造成重大不利影響，從而會對財務狀況及經營業績有不利影響。此外，概不保證有關收購的回報合乎預期水平。

我們或需額外資金為營運及未來收購提供資金，該等資金可能無法以我們可接受的條款取得，或根本無法取得。另一方面，倘我們能夠籌集資金，則閣下向我們所作投資的價值或會受到負面影響。

經考慮手頭現金及現金等價物、經營現金流量、可用銀行融資及估計可自[編纂]獲得的[編纂]，董事相信，我們擁有充裕營運資金以滿足現時需求及自本文件日期起計至少未來12個月的需求。然而，我們或需額外現金資源為持續增長或其他日後發展提供資金，包括我們可能決定進行的任何投資或收購。倘資金需求超過財務資源，我們則須尋求額外資金或延遲計劃開支。概不保證我們能按可接受條款取得額外資金，或根本無法取得資金。此外，我們能否於未來籌集資金取決於各種不明朗因素，包括但不限於：

- 未來財務狀況、經營業績及現金流量；
- 集資及債務融資活動的整體市況；及
- 中國及其他地區的經濟、政治及其他狀況。

風險因素

此外，倘我們透過股本或股本掛鈎融資籌集額外資金，閣下於本公司的股權或會被攤薄，或倘我們透過產生債務責任籌集額外資金，我們或會受相關債務工具下不同契諾的限制，該等契諾可能(其中包括)限制我們支付股息或取得額外融資的能力。履行該等債務責任亦可能對我們的營運造成負擔。倘我們未能履行該等債務責任或未能遵守任何該等契諾，我們可能違反該等債務責任，而我們的流動資金及財務狀況可能會受到不利影響。

我們的保單未必能就所有與業務營運相關的申索提供充分保障

我們相信，我們投保範圍符合中國行業慣例，而我們於往績記錄期間及直至最後可行日期並無遇到任何有關我們業務的重大保險申索。有關我們保單的更多詳情，請見「業務－保險」。然而，我們保險的覆蓋範圍未必足以保障我們免受於業務運營過程中可能產生的所有潛在虧損及負債，這可能對我們的業務造成不利影響。此外，若干類型的虧損或負債無法於中國按商業可行條款投保，例如因業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭、內亂或恐怖主義活動而導致的虧損。倘我們因保險覆蓋範圍不足或不能投保而須對任何有關損害、負債或虧損負責，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們須遵守國家安全標準，倘我們未能滿足該等標準，我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌形象會受負面影響

我們不能保證我們的程序、保障措施及培訓將完全有效達致所有相關安全規定。我們或我們的分包商或供應商於營運中均可能出現無法達致相關政府規定的情況，導致罰款、暫停營運、失去許可證，在更嚴重的情況下可能導致本公司及／或管理層面臨刑事訴訟。此外，不實、毫無根據或名義上的責任申索可能會引致負面報導。任何有關失誤或事件均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌形象產生負面影響。

我們可能不時因運營而捲入法律與其他糾紛及申索或面臨行政訴訟

我們或會不時與(其中包括)我們在管物業的住戶、訪客及業主發生爭議，並遭其申索。舉例而言，倘業主認為我們的服務低於相關前期物業管理合同或物業管理合同所載標準，業主可能會採取法律行動。再者，僱員及分包商倘於我們在管物業的場所受傷或遭受損害，則可能會起訴我們。此等爭議及

風險因素

申索可能招致法律或其他訴訟或不利於我們的負面報導，令我們聲譽受損。我們亦可能招致巨額成本，並須將管理層注意力及其他資源從業務營運分散至於該等訴訟中抗辯。任何針對我們的爭議、申索或訴訟(不論是否有充分理據)可能招致巨額成本、分散資本資源及管理層注意力，並可能對我們的業務、財務狀況、品牌價值及經營業績造成重大不利影響。

倘我們未能遵守有關法規及規定，我們可能會受到行政處罰。董事確認，於往績記錄期間，我們已就違反若干地方法規(包括防火安全法規及有關電費定價的法規)支付總額少於人民幣0.1百萬元的行政罰款。倘未來發生類似事件或我們未能遵守適用法規，我們或會被施加行政罰款或其他處罰，並對業務及經營業績造成不利影響。

風險管理及內部監控系統未必能就業務的各項固有風險為我們提供全面保障

我們已建立風險管理及內部監控系統，包括相關風險管理政策及內部監控程序，以識別、評估及管理營運產生的風險。由於我們的風險管理及內部監控系統取決於僱員的執行情況，故我們無法向閣下保證全體僱員會遵守該等政策及程序，而執行該等政策及程序可能涉及人為過失或錯誤。此外，隨著業務發展，我們的增長及擴張可能影響我們實施嚴格風險管理及內部監控政策與程序的能力。倘我們未能及時採納、實施及修訂(如適用)風險管理及內部監控政策與程序，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們面臨有關收集及儲存機密客戶數據的若干風險

我們收集及儲存客戶姓名、地址及聯絡資料等機密資料。為更妥善管理客戶需求，我們已建立數字化資料管理系統，以便能夠獲得多維數據，包括有關我們社區的基本信息、房號、住戶姓名及物業建築面積。通過該系統，我們能夠分析數據並相應改善服務質量。我們亦倚賴內部程序及軟件控制以保障客戶數據的機密性。倘我們或我們的信息技術服務供應商並無維持足夠控制措施或未能施行新控制措施或經改善的控制措施，該等數據可能被盜用或可能違反保密性。機密資料亦可能因蓄意或無意的安全漏洞而遭外洩。未能或被認為未能將資料保密或會導致對我們提起訴訟或採取法律行動以作出罰

風險因素

款及提出損害賠償。此外，該等情況會導致負面報導及使客戶對我們失去信任及信心，從而對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

根據《中華人民共和國網絡安全法》（「《網絡安全法》」），網絡運營者有義務保障網絡免受干擾、破壞或者未經授權的訪問，防止網絡數據泄露或者被竊取、篡改。此外，按照網絡安全等級保護制度的要求，彼等亦將受到具體規則的約束。就個人信息保護而言，《網絡安全法》要求網絡運營者不得洩露、篡改、毀損在業務經營中收集和產生的個人信息，並有義務刪除非法收集的信息及更正不正確的信息。此外，未經被收集者同意，網絡運營者不得收集、使用或者向他人提供個人信息。此外，《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》這一專門法規旨在規管提供電信服務及互聯網信息服務的過程中用戶個人信息的收集和使用。該等法律及法規相對較新且正在不斷發展，其解釋和執行涉及重大不確定性。中國有關(i)數據收集、使用和傳輸；及(ii)網絡安全的法規正在不斷發展，可能導致未來存在限制以及新監管機構的設立，我們亦可能承擔更多法律責任及合規成本，這可能對我們的前景產生不利影響。倘由於第三方行動、僱員錯誤、瀆職或其他原因違反安全措施，或技術基礎設施中的設計缺陷被暴露及利用，我們的聲譽及品牌可能會受到嚴重損害，而我們可能承擔重大責任，業務、財務狀況及經營業績亦可能會受到不利影響。

我們可能須就任何有關我們使用的第三方在線支付平台的安全漏洞負責，而網絡交易的安全問題可能損害我們的聲譽及對我們的業務造成不利影響

我們接受客戶透過第三方在線支付平台付款。於該等在線支付交易中，在公共網絡上安全傳輸客戶信用卡號碼、到期日、個人資料及賬單地址等機密資料對維持消費者信心而言至關重要。由於使用在線支付方法日益普及，有關網絡犯罪活動亦可能增多。概不保證我們目前的安全措施及第三方在線支付平台服務供應商的安全措施屬足夠。我們增加及加強安全措施，努力讓用戶對我們使用的在線支付平台的可靠度有信心，或因此產生額外成本及開支，但仍不能保證平台完全安全。此外，我們無法控制第三方在線支付平台服務供應商的安全措施。我們亦可能被視為對未能保護個人資料承擔部分責任及面臨申索。我們使用的在線支付平台的安全漏洞可能令我們因未能保密用戶資料而面臨訴訟及潛在責任，並可能(其中包括)損害我們的聲譽。

風險因素

我們於往績記錄期間就向其他方提供的墊款收取利息

於往績記錄期間，我們向關聯方提供年利率介乎7.71%至7.88%的若干計息貸款，並分別確認利息收入人民幣22.0百萬元、人民幣61.7百萬元及人民幣32.4百萬元。於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，向關聯方提供的計息貸款分別為人民幣766.5百萬元及人民幣72.2百萬元。於二零二零年十二月三十一日，有關計息貸款已由關聯方悉數償還。

誠如中國法律顧問所告知，中國人民銀行頒佈的《貸款通則》第61條禁止非金融機構之間的任何融資安排或借貸交易。此外，根據《貸款通則》第73條，中國人民銀行或會對違規出借方按出借方自有關貸款獲取的收入處以1倍以上至5倍的罰款。我們的中國法律顧問進一步告知，儘管《貸款通則》訂有如此規定，最高人民法院對於二零一五年九月一日生效並於二零二零年八月十九日及二零二零年十二月二十九日修訂的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》中關於非金融機構之間的融資安排及借貸交易作出新詮釋（「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，最高人民法院確認，非金融機構之間的融資安排及借貸交易如符合所收取利率等若干規定，即屬有效及合法，並概無違反法律及法規的強制性條文。

於最後可行日期，我們並無就向關聯方提供計息貸款收到任何索償通知或受到任何調查或處罰，且基於中國法律顧問所進行的公開搜索，截至最後可行日期，我們並無就有關計息貸款遭政府機關處以任何行政處罰。據中國法律顧問所告知，根據民間借貸案件司法解釋，公司就有關貸款請求支付利息的中國法院應予支持，但年利率超過有關貸款協議訂立時由全國銀行間同業拆借中心發佈的一年期貸款市場報價利率四倍或民間借貸司法解釋所訂明基於有關貸款協議日期而定的其他利率的除外。於審查向關聯方提供的貸款資料後，中國法律顧問認為，概無民間借貸案件司法解釋第10條所述的無效情況，亦無發現明顯違反民間借貸案件司法解釋的情況。基於上述，中國法律顧問認為，我們就有關計息貸款遭相關監管機關根據《貸款通則》施加任何處罰的風險甚微，而向關聯方提供的計息貸款不會構成嚴重違反法律及法規的行為，亦不會對[編纂]造成重大不利影響。然而，倘我們被中國人民銀行責令支付罰款，我們的財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

風險因素

政府補助的金額波動可能導致我們的溢利波動

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，政府補助分別為人民幣0.7百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣4.5百萬元。該等政府補助屬非經常性質，包括中國各級地方政府發放的財政補助。由於政府補助由相關政府機關全權酌情發放，故有關補助於往績記錄期間有所波動。我們無法保證將繼續收取巨額政府補助，或根本不能夠收取政府補助。因此，我們的政府補助可能會有更大波動，從而可能導致溢利波動。有關更多資料，見「財務資料—若干合併全面收益表項目的說明—其他收入」及本文件附錄一會計師報告附註7。

我們可能因未能遵守任何環境責任而承擔責任

我們須遵守廣泛且日益嚴格的環境保護法例、法規及法令。違反該等法例、法規或法令將被罰款。此外，隨著人們對環境問題的意識日益提高，預期我們有時可能需達到高於現行環境法例及法規項下規定的標準。再者，概不保證未來不會推行更嚴格的環保規定。倘我們無法遵守現有或日後的環境法例及法規，或無法就環境事宜符合公眾預期，則我們的聲譽或會受損，而我們可能須支付罰款或罰金或採取補救措施，且我們的業務可能會中斷。上述任何情況均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

我們可能無法發現或預防僱員或第三方作出的欺詐或其他不當行為

我們面臨僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方所作欺詐或其他不當行為的風險，其可能使我們蒙受財務損失及政府機關處罰，並嚴重損害我們的聲譽。例如，因我們疏忽或大意而造成的第三方盜竊行為可能使我們作出賠償，亦會損害我們的市場聲譽。此外，在我們依賴與之合作的第三方貨品或服務供應商向住戶交付貨品及服務的情況下，該等第三方服務如有重大中斷或未能提供服務均會阻礙我們及時及成功交付相關貨品或服務。有關中斷可能因我們無法控制或該等第三方公司無法控制的意外事件(如惡劣天氣、自然災害、交通中斷或勞資糾紛或人手短缺)而引致。倘所購買的貨品未能準時交付或交付時出現損毀，或倘未能及時或妥善提供所購買服務，客戶或會拒絕接受有關貨品或服務，且可能要求我們或相關供應商退款，而供應商或會對我們的服務失去信心。因此，我們可能失去服務的供應商，而我們的財務狀況及聲譽可能受損。

風險因素

我們的管理資訊系統及內部監控程序可能無法及時識別不合規情況及／或可疑交易，或完全無法識別有關情況。此外，我們未必能夠經常發現及預防欺詐及其他不當行為，而我們所採取預防及偵測有關活動的預防措施未必有效。因此，我們會持續面臨潛在欺詐及其他不當行為可能發生並引致負面報導的風險，從而可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們於中國享有的優惠所得稅待遇或有所變動或終止

我們無法向閣下保證，中國優惠稅收待遇政策不會出現變動或我們享有或將有權享有的任何優惠稅收待遇不會終止。根據適用中國稅務法規，中國的法定企業所得稅稅率為25%。我們於中國從事鼓勵類產業的若干附屬公司位於中國西部地區，依規享受15%的優惠稅率。我們無法向閣下保證，我們會繼續享有上述優惠所得稅待遇。倘適用中國稅務法規出現變動，而我們未能及時重續任何優惠稅收待遇的資格，或根本無法重續有關資格，或倘優惠稅收待遇出現任何變動或終止，則我們稅項變動或任何其他相關稅項負債的增加可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

收回貿易應收款項受季節性波動所影響。

於往績記錄期間，我們於收回貿易應收款項時經歷季節性波動，並預期將於日後繼續經歷該等季節性波動。在管物業業主傾向在下半年償付尚未償還的物業管理費結餘。一般而言，我們的貿易應收款項結餘於整個年度增加，並於年末(在管物業業主支付其尚未償還的物業管理費結餘時)減少。因此，我們在單一財政年度內不同時間點之間的尚未償還貿易應收款項與收款率的比較及中期與完整財政年度的貿易應收款項週轉天數的任何比較未必有意義，亦不應作為財務表現指標而加以依賴。收款率及貿易應收款項的季節性波動需要我們審慎管理流動資金，以便為業務提供足夠營運現金。未能確保有足夠流動資金可能導致我們招致更高昂的融資成本，並窒礙我們擴展及發展業務的能力，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

遞延稅項資產可收回性相關不確定因素可能對我們的經營業績造成重大不利影響

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，我們錄得的遞延稅項資產分別為人民幣7.9百萬元、人民幣15.0百萬元及人民幣8.7百萬元。我們使用就(其中包括)過往經營業績、未來盈利預測及稅務規劃策略作出的

風險因素

重大判斷及估計，定期評估變現遞延稅項資產的可能性。具體而言，遞延稅項資產僅會在可能有未來應課稅溢利可用於抵扣未動用稅項抵免時確認。然而，由於整體經濟狀況及監管環境不利發展等因素非我們所能控制，故無法保證我們對未來盈利的預測將屬準確，在有關因素下，我們未必能收回遞延稅項資產，從而可能對我們的經營業績造成不利影響。

與在中國開展業務有關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策、法例及法規可能影響我們的業務、財務狀況及經營業績

我們的所有業務營運均在中國進行，且全部收益均源自中國業務。因此，我們的經營業績及前景相當受中國經濟、政治及法律發展影響。中國經濟在眾多方面均有別於大部分發達國家的經濟，包括政府的參與程度、發展水平、增長率及外匯管制。中國經濟一直由計劃經濟過渡至更為市場導向型經濟。近年來，中國政府已實行措施，強調以市場力量進行經濟改革、減少國家對生產性資產的所有權及於商業企業建立健全的企業管治。然而，中國部分生產性資產仍由中國政府擁有。中國政府繼續在監管產業發展方面擔當重要角色。其亦透過分配資源、管制外幣計值責任付款、制定貨幣政策及向特定產業或公司提供優惠待遇，對中國的經濟增長行使重大控制權。

儘管中國經濟已於過往20年經歷大幅增長，惟不同地區及多個經濟領域之間的增長一直不均衡，增長率開始放緩，且增長未必持續。我們無法預測我們的經營業績及財務狀況會否因中國經濟狀況或中國政府的貨幣政策、利率政策、稅務法規或政策及法規的變動而受到重大不利影響。

有關中國法律體系的不確定因素或會限制向閣下及我們提供的法律保障

我們的營運附屬公司根據中國法律註冊成立。中國法律體系以成文法為基礎。過往法院判例可引用作為參考，但先例價值有限。於一九七九年，中國政府開始頒佈全面的法律及法規體系，規管外商投資、企業組織及管治、商業、稅務及貿易等整體經濟事宜。由於我們絕大部分業務於中國進行，故我們的業務主要受中國法例及法規監管。然而，由於中國法律體系持續迅速發展，

風險因素

眾多法例、法規及規則的詮釋並非經常一致，且執行該等法例、法規及規則屬未知之數，從而可能限制我們可得的法律保障。此外，中國的知識產權及機密資料保護未必與在美國或其他國家一樣有效。再者，我們無法預測中國法律體系日後發展的影響，包括頒佈新法例、現有法例或詮釋或其執行出現變動或國家法例凌駕地方法規。該等不確定因素可能限制我們及其他外國投資者(包括 閣下)可獲得的法律保障。此外，於中國引起的任何訴訟可能延長，導致產生巨額成本，分散我們的資源及管理層的注意力。

有關境外控股公司對中國實體的貸款及直接投資的中國法規或會延遲或妨礙我們動用[編纂][編纂]，以向中國附屬公司提供貸款或額外注資。

作為中國附屬公司的境外控股公司，我們於動用[編纂]或任何進一步[編纂][編纂]時可能會向中國附屬公司提供貸款，或可能向中國附屬公司作出額外注資。我們向中國附屬公司提供的任何貸款均須遵守中國法規。舉例而言，我們在中國為向中國附屬公司的業務提供資金而向該等公司提供的貸款不可超出法定限額，且必須進行登記或記錄備案。我們亦可能會決定通過注資為中國附屬公司提供資金。我們無法向 閣下保證，日後如向附屬公司或其各自的任何附屬公司提供貸款或注資，我們將能及時取得該等政府登記或批准或完成備案程序，或完成所有有關程序。倘我們未有接獲有關登記或批准或未能完成有關備案程序，我們使用[編纂][編纂]及把握中國業務的能力或會受到負面影響，繼而可能對我們的流動資金以及我們撥付及擴充業務的能力造成重大不利影響。

我們應付境外投資者的股息及出售股份收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，倘海外公司股東轉讓彼等的股份及可向海外公司股東分派利息而變現的任何收益被視為「源自中國境內」的收入，該等海外公司股東可能須就該等收益繳納10%所得稅。根據企業所得稅法實施條例，轉讓股權投資所得收入是否被視為源自中國境內或源自境外地區將取決於接受股權投資企業的所在地區。然而，概無清楚列明股東所收取的收入會否被視為源自中國境內的收入，而海外公司股東會否因頒佈企業所得稅法而享有任何稅項減免。倘海外公司股東須就轉讓彼等持有的股份或就出售彼等持有的股份所得收益而支付中國所得稅，海外公司股東於股份投資的價值或會受到重大不利影響。

風險因素

根據企業所得稅法，我們可能被視為「中國居民企業」，並須就我們的全球收入按25%的稅率納稅，這可能對我們造成不利的稅務後果

根據於二零零八年一月一日生效並於二零一七年二月二十四日及二零一八年十二月二十九日修訂的企業所得稅法，在中國境外設立但「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「中國居民企業」，通常須就其全球收入按25%的統一的企業所得稅稅率納稅。根據企業所得稅法實施條例，「實際管理機構」是指對企業的生產、經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構。

國家稅務總局於二零零九年四月二十二日頒佈的《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」）（於二零一七年十二月二十九日修訂）規定了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和程序。根據82號文，由中國企業或中國企業集團控制的外國企業，如果符合下列所有條件，應被視為中國居民企業：(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)企業的財務決策和人事決策需要得到位於中國境內的人員或機構批准；(iii)企業的主要財產、會計賬冊、公司印章、董事會和股東會議紀要檔案等位於或存放於中國境內；及(iv)企業1/2（含1/2）以上有投票權的董事或高層管理人員經常居住於中國境內。此外，82號文亦規定，對於「實際管理機構」的判斷，應當遵循實質重於形式的原則。除82號文外，國家稅務總局亦頒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」），其於二零一一年九月一日生效，並於二零一五年六月一日、二零一六年六月二十八日及二零一八年六月十五日修訂，以對實施82號文規定提供更多指引並闡明「境外註冊中資控股居民企業」的申報義務。第45號公告規定了確定居民身份及管理後續確定事項的程序及行政細節。儘管82號文及第45號公告明確規定，上述標準適用於在中國境外註冊成立及由中國企業或中國企業集團控制的企業，但82號文可能反映了國家稅務總局釐定國外企業稅務居住地的一般標準。我們所有高級管理層人員目前均在中國工作；倘我們被視為中國居民企業，我們全球應課稅收入的25%企業所得稅率可能會減少我們用於業務運營的資金。

風險因素

我們就中國國家稅務總局所頒佈《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(「國家稅務總局第7號通知」)面臨不確定因素

於二零一五年二月三日，中國國家稅務總局頒佈國家稅務總局第7號通知，廢除由國家稅務總局先前於二零零九年十二月十日頒佈的《關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》(「國家稅務總局698號文」)中的若干規定。國家稅務總局第7號通知就非中國居民企業間接轉讓中國居民企業的資產(包括股本權益)(「中國應課稅資產」)提供全面指引。舉例而言，國家稅務總局第7號通知訂明，當非中國居民企業透過出售直接或間接持有中國應課稅資產的海外控股公司的股本權益而間接轉讓中國應課稅資產，中國稅務機關有權重新劃分該次間接轉讓中國應課稅資產的性質。倘有關轉讓被認為是為規避中國企業所得稅而進行且缺乏任何其他合理商業目的，中國稅務機關可將該海外控股公司視為不存在，並將交易視為直接轉讓中國應課稅資產。儘管國家稅務總局第7號通知包含若干豁免情況(包括(i)非居民企業在公開市場買入並賣出持有中國應課稅資產的上市境外控股公司股份取得間接轉讓中國應課稅資產所得；及(ii)如為間接轉讓中國應課稅資產，在非居民企業直接持有並出售該等中國應課稅資產的情況下，按照可適用的稅收協定或安排，該項轉讓所得在中國可以豁免繳納企業所得稅)，惟我們尚未清楚國家稅務總局第7號通知項下是否有任何豁免情況適用於股份轉讓或我們在中國境外作出涉及中國應課稅資產的任何未來收購，或中國稅務機關會否應用國家稅務總局第7號通知重新分類有關交易。倘稅務機關認為重組欠缺合理商業目的，其可決定在重組當中應用國家稅務總局第7號通知。因此，我們或須根據國家稅務總局第7號通知繳納稅項，且可能須花費寶貴資源以遵守國家稅務總局第7號通知或證明我們毋須根據國家稅務總局第7號通知繳稅，從而可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

可能難以向我們或居住在中國的董事或行政人員送達法律程序文件或於中國向彼等強制執行非中國法院頒佈的任何判決

我們的大部分董事及行政人員居於中國，且我們的全部資產及該等人士的絕大部分資產均位於中國境內。除非根據由外國與中國締結或參與的國際條約條文，否則投資者未必能夠在中國向我們或該等人士送達法律程序文件或於中國向我們或彼等執行非中國法院頒佈的任何判決。中國並無就互相承

風險因素

認及執行美國、英國、日本或大部分其他西方國家法院的裁決訂立條約。然而，香港法院的判決可能在中國獲得承認及執行，惟須符合《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》（「**二零零六年安排**」）所載規定。

於二零一九年一月十八日，最高人民法院與香港特區政府簽署《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行民商事案件判決的安排》（「**二零一九年安排**」），旨在建立一個更具透明度的明確機制，以在香港與中國相互認可和執行更廣泛的民商事案件判決。二零一九年安排終止二零零六年安排，而二零一九年安排將僅在最高人民法院頒佈司法解釋及在香港特區完成相關立法程序後生效。二零一九年安排將在生效後取代安排。因此，於二零一九年安排生效前，倘爭議各方不同意訂立書面管轄協議，則彼等可能難以或不可能在中國執行香港法院的判決。

人民幣價值波動及中國政府管制外匯兌換可能對我們的業務、經營業績及匯付股息的能力造成不利影響

我們絕大部分的收益及開支均以人民幣計值，而[編纂][編纂]及我們就股份派付的任何股息將以港元計值。人民幣與港元或美元之間的匯率波動會影響人民幣的相對購買力。匯率波動亦可能使我們招致外匯虧損，並影響我們所分派任何股息的相對價值。我們現時並無訂立任何對沖交易，以減低我們所面臨的外匯風險。

人民幣匯率的變動受(其中包括)中國政治及經濟狀況以及外匯體制及政策變動影響。中國人民銀行定期調控外匯市場，以限制人民幣匯率波幅，並實現若干匯率目標及政策目標。自二零零八年中至二零一零年中，人民幣兌美元的買賣窄幅上落。於二零一零年六月，中國人民銀行公佈取消實際掛鈎。我們無法向閣下保證，未來人民幣兌港元或美元不會大幅升值或貶值。

風險因素

此外，兌換及匯付外幣均受中國外匯法規所限。概不保證我們將根據特定匯率獲得充足外匯，以滿足我們的外匯需求。根據中國現時的外匯管制體系，我們使用經常賬戶進行派付股息等外匯交易而毋須事先獲得國家外匯管理局的批准，惟須出示有關交易的相關文件證明，並經由持牌運營外匯業務的指定中國境內外匯銀行進行有關交易。然而，資本賬的外匯交易須經由國家外匯管理局或其地方分局批准或向國家外匯管理局或其地方分局登記。對於經常賬戶的交易，中國政府未來亦可能酌情限制我們獲取外匯的額度。外匯不足可能限制我們獲得充足外匯以向股東派付股息或償付任何其他外匯責任的能力。倘我們未能就以上任何用途獲得國家外匯管理局批准將人民幣兌換為任何外匯，則我們的潛在境外資本開支計劃，甚至我們的業務均可能受到重大不利影響。

股東或身為中國居民的受益所有人如未能根據有關中國居民進行離岸投資活動的法規作出任何所需申請及備案，則可能會妨礙我們分派溢利或注資，且或會令我們及中國居民股東承擔中國法律項下的責任

由國家外匯管理局頒佈並於二零一四年七月四日生效的37號通知，規定中國個人居民（「中國居民」）向國家外匯管理局地方分局登記，方可將資產或股本權益投入由中國居民直接或控制的海外特殊目的公司（「離岸特殊目的公司」），藉以進行投資或融資。於首次登記後，中國居民亦須就有關離岸特殊目的公司的任何主要變動向國家外匯管理局地方分局登記，包括（其中包括）中國居民股東的任何主要變動、離岸特殊目的公司的名稱或營運年期或離岸特殊目的公司註冊資本的任何增減、股份轉讓或轉換、合併或分拆。未能遵守37號通知的登記程序可能導致處罰及制裁，包括就離岸特殊目的公司的中國附屬公司向其海外母公司分派股息的能力施加限制。

中國法律及法規就外國投資者收購中國公司訂立更為複雜的程序，這可能使我們難以透過於中國進行收購尋求增長

包括《關於外國投資者併購境內企業的規定》、《反壟斷法》及商務部於二零一一年八月二十五日頒佈並於二零一一年九月一日生效的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》（「安全審查規定」）在內的多項中國法律法規已訂立多項程序及規定，預期會讓對外國投資者於中國進行若干併

風險因素

購活動的審查更為耗時及複雜。該等規定包括在若干情況下於進行外國投資者擁有中國境內企業控制權的任何交易前須通知商務部，或中國企業或居民成立或控制的境外公司收購境內聯屬公司前須取得商務部批准。中國法律法規亦規定若干併購交易須經合併控制或安全審查。

安全審查規定禁止外國投資者透過代持、信託、間接投資、租賃、貸款、透過合約安排控制或離岸交易的方式安排交易以規避安全審查規定。倘發現我們於中國的併購活動違反安全審查規定及其他中國法律法規，或未能取得任何所需批准，有關監管機關具有廣泛權限處理有關違規情況，包括罰款、撤銷營業執照及經營許可證、沒收收入及要求我們對重組活動進行重組或清盤。任何該等行動均可能導致我們業務運營出現重大中斷，且或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，倘我們計劃收購的任何目標公司的業務須進行安全審查，我們或無法成功透過權益或資產收購、注資或任何合約安排收購該公司。我們的業務增長中一部分是透過收購業內其他公司來實現。遵守有關法規的規定完成有關交易可能頗為耗時，而任何必要的批准程序(包括商務部批准)或會延遲完成有關交易或限制我們完成交易的能力，進而影響我們拓展業務或維持市場份額的能力。

中國的通貨膨脹可能對我們的盈利能力及增長造成負面影響

過去，中國經濟增長與高通脹期一同出現。作為回應，中國政府不時實施政策控制通脹，如透過實施更加嚴格的銀行貸款政策或較高的利率限制可用信貸。中國政府可能採取類似措施應對未來的通脹壓力。在沒有中國政府緩解政策的情況下，通脹肆虐可能會導致我們的成本增加，從而大大削弱我們的盈利能力。無法保證我們能將任何額外成本轉嫁予客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，而對我們物業的需求或會下降。

與[編纂]有關的風險

我們的股份目前並無公開市場，其流通性及市價可能出現波動

我們的股份於[編纂]前並無公開市場。我們已申請批准股份於聯交所[編纂]及[編纂]。然而，即使獲得批准，我們無法向閣下保證股份於[編纂]後會

風險因素

形成活躍及流動的公開交易市場，或即使形成有關市場，亦不保證其會一直存在。香港及其他國家的金融市場過往曾遭遇大幅量價波動。我們股份的價格波動可能由我們無法控制的因素導致，可能與我們的經營業績不相關或不成比例。因此，我們無法向閣下保證我們股份的流通性及市價不會波動。

股份的初步[編纂]範圍是由我們與[編纂]代表[編纂]磋商後協定，而[編纂]亦會由此協定，惟未必能反映[編纂]後交易市場會出現的價格。因此，股東可能無法以等同或高於彼等於[編纂][編纂]股份的價格出售股份。

股份市價及成交量可能波動，或會導致在[編纂]中認購股份的投資者蒙受重大損失

我們股份的市價可能會因各種因素而急劇大幅波動，其中許多因素並非我們所能控制，包括：

- 我們經營業績的實際及預期變化；
- 證券分析師對我們財務表現的估計或市場觀感的變化；
- 我們公佈重大收購事項、出售事項、戰略聯盟或合營企業；
- 我們或我們的競爭對手聘用或流失主要人員；
- 影響我們或物業管理服務行業的市場發展；
- 監管或法律發展(包括訴訟)；
- 其他公司、其他行業的營運及股價表現以及並非我們所能控制的其他事件或因素；
- 成交量波動或解除對發行在外股份的禁售或其他轉讓限制或我們出售額外股份；及
- 香港、中國及全球其他地區的整體經濟、政治及股市狀況。

此外，近年來股市整體呈現價格及成交量大幅波動，部分波動與上市公司的經營業績並無關連或不成比例。該等廣泛的市場及行業波動可能會對我們股份的市價造成不利影響。

風險因素

由於我們[編纂]的定價日與買賣日之間相隔數日，故[編纂]在開始買賣時的價格或會低於[編纂]

我們股份的[編纂]預期將於[編纂]釐定。然而，我們的股份於交付(預期在[編纂]後五個香港營業日)前不會在聯交所開始[編纂]。因此，投資者於有關期間可能無法出售或買賣股份。故此，股份持有人面臨因不利市況或其他不利發展(或會自出售起至開始買賣止期間出現)而導致股份價格可能於開始買賣後跌至低於[編纂]的風險。

股份買家將面臨即時攤薄，倘我們於日後發行額外股份，股份買家可能面臨進一步攤薄

根據[編纂]範圍計算，預期[編纂]將高於[編纂]前每股有形賬面淨值。因此，閣下將面臨每股備考有形賬面淨值遭即時攤薄。此外，我們可能於日後發行額外股份或股本相關證券，以籌募額外資金、撥付收購所需資金或作其他用途。倘我們於日後發行額外股份或股本相關證券，現有股東的所有權百分比可能遭攤薄。此外，有關新證券可能具有優先權、購股權或優先購買權，令其價值或地位高於股份。

概不保證未來會否及何時派付股息

股息分派由董事會制定，並須經股東批准。我們宣派或派付任何股息的決定及任何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、現金流量及財務狀況、經營及資本開支要求、根據香港財務報告準則釐定的可供分派利潤、組織章程細則、市況、我們對業務發展的戰略計劃及展望、合約限制及責任、營運附屬公司派付予我們的股息、稅務、相關法律法規以及董事會不時釐定為與宣派或暫停派付股息相關的任何其他因素。因此，概不保證未來會否、何時及以何種形式派付股息，或我們會否根據股息政策派付股息。

管理層就如何使用[編纂][編纂]擁有重大酌情權，而閣下未必認同我們使用有關所得款項淨額的方式

管理層可能使用[編纂][編纂]的方式可能不會得到閣下認同或不會產生豐厚的股東回報。[編纂]我們的股份，即表示閣下將資金委託予我們的管理層，故閣下就是次[編纂][編纂]的具體用途須倚賴管理層的判斷。有關更多資料，請見「未來計劃及[編纂]—[編纂]」。

風險因素

我們的控股股東或會對我們的營運施以重大影響，且未必會以獨立股東的最佳利益行事

緊隨[編纂]完成後，倘不計及[編纂]獲行使後可予發行的股份，控股股東將直接或間接合共於[編纂]的已發行股本中擁有權益。因此，彼等將能對須經股東批准的一切事宜施以重大影響力，包括選舉董事及批准重大公司交易。彼等亦將就須經多數票通過的任何股東行動或批准擁有否決權，惟相關規則規定彼等須放棄表決者除外。所有權集中亦可能引致延遲、妨礙或阻礙有利於我們股東的本集團控制權變動。控股股東的利益未必總是與本公司或閣下的最佳利益一致。倘控股股東的利益與本公司或其他股東的利益出現衝突，或倘控股股東選擇以有悖於本公司或其他股東利益的策略目標經營業務，則可能導致本公司或該等其他股東(包括閣下)失利。

日後或被視為出售大量股份或會影響其市價

股份市價或會因日後大量出售股份或其他相關證券或有關出售被視為可能出現而有所下跌。我們日後於有利時間按有利價格籌集資本的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東持有的股份現時受若干[編纂]承諾所限，有關詳情載於本文件「[編纂]—[編纂]」。然而，概不保證該等股東於[編纂]期屆滿後不會出售任何股份。我們無法預測任何股東日後按股份市價出售股份的影響。

本文件所載前瞻性陳述涉及風險及不明朗因素

本文件載有與我們相關的若干前瞻性陳述及資料是基於管理層看法以及管理層所作假設及現時可得資料。本文件中使用的「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「估計」、「預期」、「未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「預計」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞彙及類似表述與本公司或管理層有關，旨在識別前瞻性陳述。該等陳述反映管理層有關未來事件、業務運營、流動資金及資本資源的當前看法，其中部分未必會實現或可能出現變動。該等陳述涉及若干風險、不明朗因素及假設，包括本文件內所述其他風險因素。受上市規則的持續披露義務或聯交所的其他規

風險因素

定所限，我們擬不公開更新或以其他方式修訂本文件內的前瞻性陳述，不論因新資料、未來事件或其他情況而進行更新或修訂。投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述及資料。

本文件內有關中國經濟及我們所經營行業的事實及統計數據未必完全可靠，而本文件內由中指院提供的統計數據受「行業概覽」一節所載的假設及方法所規限

本文件內有關中國及我們所經營行業的事實及統計數據(包括有關中國經濟及中國物業管理服務行業的事實及統計數據)摘自政府機構或行業協會的多份刊物或我們委託中指院編製的行業報告。然而，我們無法保證有關資料的質素或可靠性。我們相信，本資料的來源就有關資料而言屬適宜，且有關資料已經合理審慎摘錄及轉載。我們並無理由相信上述資料在任何重大方面屬虛假或具誤導成份或遺漏任何重大事實致使有關資料成為虛假或具誤導成份。有關資料未經我們、[編纂]、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]或參與[編纂]的任何其他人士獨立核實，且概不就其準確性及完整性發表聲明。投資者不應過分依賴有關事實或統計數據。

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

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受大綱、組織章程細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法所規管。開曼群島法律或會與香港或投資者可能所在司法權區的法律有所不同。因此，少數股東或不會享有根據香港或其他司法權區法律可享有的相同權利。有關保護少數股東的開曼群島公司法概要載於本文件附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－保護少數股東及股東的訴訟」。

風險因素

閣下應仔細閱讀文件全文，我們強烈提醒 閣下切勿依賴報刊文章或其他媒體所載任何有關我們及[編纂]的資料

於本文件刊發前，及於本文件日期後但於[編纂]完成前，可能存在有關我們、我們的業務、我們所在行業及[編纂]的報刊及／或媒體報道。我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]或參與[編纂]的任何其他人士均無授權在任何報刊或媒體披露有關[編纂]的資料，亦不會對任何有關資料的準確性或完整性或有關報刊及／或其他媒體就我們的股份、[編纂]、我們的業務、我們所在行業或我們而發表的任何預測、觀點或意見是否公正或適當承擔任何責任。我們不會就任何該等刊物內任何有關資料、預測、所發表的觀點或意見是否適當、準確、完整或可靠作出任何聲明。倘有關陳述、預測、觀點或意見與本文件所載資料不一致或有衝突，我們對該等陳述、預測、觀點或意見概不承擔任何責任。因此，閣下務請僅基於本文件所載資料作出投資決定，而不應倚賴任何其他資料。

豁免嚴格遵守上市規則項下規定

為籌備[編纂]，本集團已就嚴格遵守上市規則相關條文尋求以下豁免。

管理層留駐香港

根據上市規則第8.12條，發行人須有足夠的管理層人員在香港，一般是指至少須有兩名執行董事通常居於香港。就符合上市規則第8.12條項下的規定而言，我們並無足夠的管理層人員在香港。由於我們的總部及主要業務營運均位於中國，故管理層駐守中國方能最妥善履行其職能。我們已向聯交所申請且聯交所[已批准]豁免嚴格遵守上市規則第8.12條，惟須遵守(其中包括)以下條件：

- (a) 根據上市規則第3.05條，我們已委任兩名授權代表，分別為執行董事兼行政總裁吳旭先生(「吳先生」)及執行董事、首席財務官兼公司秘書劉超先生(「劉先生」)，彼等將擔當本公司與聯交所的主要溝通渠道。儘管吳先生居於中國，彼持有有效旅遊證件，能於該等旅遊證件到期時續證以到訪香港。此外，劉先生通常居於香港。各授權代表可於聯交所提出要求後的一段合理時間內在香港與聯交所會面，亦可通過電話、傳真及電郵隨時聯絡。各授權代表均獲授權代表我們與聯交所溝通。本公司根據公司條例第16部註冊為非香港公司，劉先生亦獲授權代表本公司在香港接收法律程序文件及通知；
- (b) 倘及當聯交所欲就任何事項聯絡董事，授權代表均有方法於任何時間即時聯絡董事(包括獨立非執行董事)。並非通常居於香港的董事持有或可申請有效訪港旅遊證件，於需要時可於合理時間內與聯交所會面。各董事已向授權代表提供其流動電話號碼、住所電話號碼、傳真號碼及電郵地址。倘董事預期將會外遊，彼將盡力向授權代表提供其住宿地點的電話號碼，或保持其流動電話通信暢通。各董事及授權代表亦已向聯交所提供其流動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼(如有)及電郵地址；

豁免嚴格遵守上市規則項下規定

- (c) 根據上市規則第3A.19條，我們已委任宏博資本有限公司為合規顧問，其將可隨時聯絡本公司授權代表、董事、高級管理層及其他高級職員，並將擔當聯交所與我們的額外溝通渠道；及
- (d) 聯交所與董事可透過授權代表或合規顧問安排會面，或於合理時間內直接與董事安排會面。本公司將即時通知聯交所有關授權代表及／或合規顧問的任何變動。

持續關連交易

我們已訂立若干交易，該等交易將於[編纂]後根據上市規則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]豁免嚴格遵守上市規則第十四A章項下申報、年度審閱、公告及(如適用)獨立股東批准的規定。有關進一步詳情見本文件「持續關連交易-(B)須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」。

[編纂]

豁免嚴格遵守上市規則項下規定

[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	住址	國籍
----	----	----

執行董事

周勤女士	中國 上海市 長寧區 中山西路 699弄5號 1902室	中國
------	---	----

吳旭先生	中國 上海市 浦東新區 商城路 108弄6號 303室	中國
------	--	----

劉超先生	香港 新界馬灣 珀麗灣31座 25樓D室	中國
------	-------------------------------	----

非執行董事

田明先生	中國 江蘇省南京市 紫東路 9號30棟 102室	中國
------	--------------------------------------	----

獨立非執行董事

王志榮博士	香港 九龍西 海輝道11號 維港灣 2座20樓D室	中國
-------	---------------------------------------	----

董事及參與[編纂]的各方

姓名	住址	國籍
魯梅女士	中國 上海市 黃浦區 斜土東路 68弄1號 703室	中國
陳建文博士	香港 新界 將軍澳 日出康城首都 1座左翼(班芙) 66樓LB室	美國

有關進一步詳情見本文件「董事及高級管理層」。

參與[編纂]的各方

獨家保薦人

海通國際資本有限公司

(一間根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)

香港

德輔道中189號

李寶椿大廈8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]

董事及參與 [編纂] 的各方

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

本公司法律顧問

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

有關中國法律
金杜律師事務所
中國上海市
淮海中路999號
上海環貿廣場
寫字樓一期17層
郵編：200031

有關開曼群島法律
康德明律師事務所
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場第一座29樓

獨家保薦人、
[編纂]及
[編纂]的法律顧問

有關香港法律
的近律師行
香港
中環
遮打道18號
歷山大廈5樓

有關中國法律
通商律師事務所
中國上海市
南京西路1515號
靜安嘉里中心一座10層

董事及參與[編纂]的各方

核數師兼申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港
中環
太子大廈22樓

行業顧問

中國指數研究院
中國
北京市
豐台區
郭公莊中街20號院
A座

[編纂]

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive PO Box 2681 Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands
總部及中國主要營業地點	中國 江蘇省南京市 秦淮區 建鄴路98號10至11層 郵編：210004
香港主要營業地點	香港 皇后大道中99號 中環中心 51樓5103室
公司網址	<u>www.landseawy.com</u> (本網站所載資料並不構成本文件的一部分)
公司秘書	劉超先生 (HKICPA) 香港 新界馬灣 珀麗灣31座 25樓D室
授權代表	吳旭先生 中國 上海市 浦東新區 商城路 108弄6號 303室 劉超先生 香港 新界馬灣 珀麗灣31座 25樓D室
審核委員會	陳建文博士 (主席) 王志榮博士 魯梅女士

公司資料

薪酬委員會

王志榮博士(主席)
周勤女士
陳建文博士

提名委員會

魯梅女士(主席)
周勤女士
王志榮博士

[編纂]

合規顧問

泓博資本有限公司
香港
上環
禧利街2號
東寧大廈12樓5B室

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
南京建鄴路支行
中國
江蘇省
南京市秦淮區
建鄴路112號

招商銀行股份有限公司
南京分行奧體支行
中國
江蘇省
南京市建鄴區
興隆大街188-5號

行業概覽

本節所載資料源自中指院編製的獨立報告。中指院編製的行業報告基於其資料庫、公開資料來源、行業報告、訪談所得數據及其他資料來源的資料而定。我們相信，本節的資料來源對有關資料而言屬適當，並已合理審慎地摘錄及轉載有關資料。我們並無理由相信有關資料屬虛假或具誤導成分，或遺漏任何事實致使有關資料屬虛假或具誤導成分。有關資料未經我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、其任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與[編纂]的任何其他各方(中指院除外)獨立核實。我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、其任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與[編纂]的任何其他各方(中指院除外)概不對有關資料的完整性、準確性或公平性作出任何聲明，因此，閣下不應過份依賴有關資料。

中指院及其研究方法

我們以總成本人民幣800,000元購入使用及引用中指院刊物中多項數據的權利。中指院於一九九四年成立，有用逾500名專業分析師專家團隊聯合創辦的獨立研究機構，是中國名聲顯赫的房地產研究機構。中指院在研究及追蹤中國物業管理行業方面擁有豐富的經驗，並自二零零八年起就對物業服務百強企業展開研究。中指院在其研究中主要考慮過往三年內管理至少十項物業或總建築面積500,000平方米或以上的物業服務企業。中指院使用研究參數及假設，並從多個一手及二手來源收集數據，包括從物業服務企業收集的數據(包括來自申報統計數據、網站及市場資料的數據)、進行的調查、來自中國房地產指數系統的數據、政府部門的公開數據及為過往刊發的報告所收集的數據。中指院主要通過評估各物業服務企業的管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任，就物業服務企業的綜合實力確定排名。中指院主要在收入增長率、在管總建築面積增長率、總合約建築面積增長率、僱員總數及僱員構成方面評估物業服務企業的增長潛力。本節中的數據分析主要根據物業服務百強企業的數據進行。

董事確認，經作出合理查詢後，自中指院報告日期以來，市場資訊概無出現重大不利變動而可能於各重大方面修正、否定或扭曲本節所載資料或對其準確性及完整性構成不利影響。

中國物業管理行業

概覽及收益模式

中國物業管理行業的歷史可追溯至二十世紀八十年代初，中國第一家物業服務企業於當時成立。自此之後，中國政府志在應中國物業管理行業增長趨勢設立監管框架，根據中指院報告，第一條監管框架即為二零零三年六月頒佈的《物業管理條例》。根據中指院報告，二零一二年，國務院發佈《服務業發展「十二五」規劃》，提出「鼓勵物業服務企業開展多元化業務」。多年來，中國政府已頒佈更多法規，為物業管理行業設立公開公平的市場制度，進一步刺激其快速增長及發展。

在中國，物業服務企業通過物業管理服務及其他增值服務產生收入，包括前期物業管理服務、維修和保養服務、協售和租賃代理服務、工程服務及社區增值服務，例如家政及清潔、房屋經紀、金融、長者照顧及護理服務。

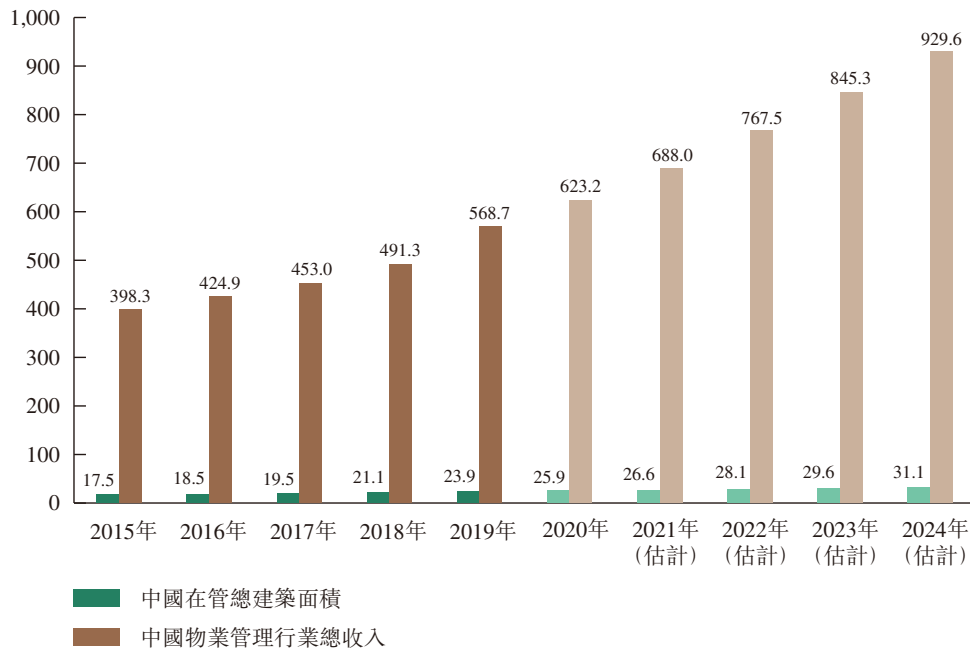
在中國，物業管理費可按包幹制或酬金制收取。中國收取物業管理費的主流方式為包幹制收益模式，特別是對住宅物業而言。包幹制收益模式可通過為業主及住戶省去大量支出的若干集體決策程序而提高效率，並激勵物業

行業概覽

管理服務提供商優化運營以增強盈利能力。相較而言，非住宅物業逐漸採用酬金制模式，以使業主更深入地參與其物業管理，並使物業管理服務提供商受到更嚴密的監管。

中國物業管理市場規模

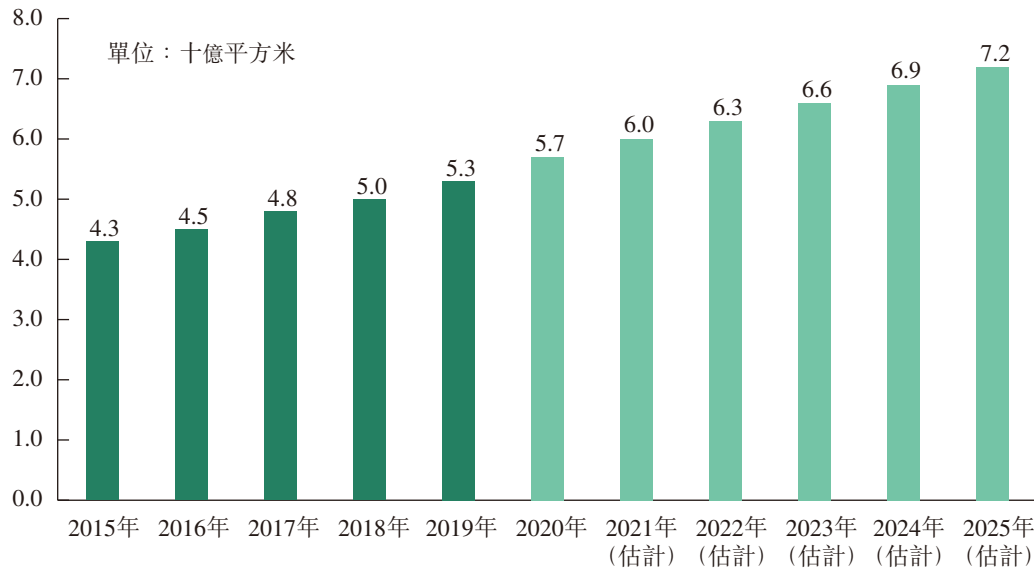
根據中指院的資料，經濟發展及城鎮化率上升已直接推動城區房地產市場及物業管理行業的發展。中國國內生產總值自二零一五年的人民幣68.9萬億元上升至二零二零年的人民幣101.6萬億元，複合年增長率為8.1%。城鎮化率由二零一五年的56.1%上升至二零二零年的超過61%。受此驅動，物業管理行業的在管總建築面積由二零一五年的175億平方米增加至二零二零年的259億平方米，複合年增長率為8.2%，並預計以複合年增長率5.4%上升至二零二四年的311億平方米。受物業管理行業在管建築面積顯著增加及增值服務擴大所驅動，中國物業管理行業總收入由二零一五年的人民幣3,983億元上升至二零二零年總收入達人民幣6,232億元，複合年增長率為9.4%。根據中指院數據，中國物業管理行業總收入將繼續以複合年增長率10.3%增長至二零二四年的9,296億元。下圖載列2015年至2024年(估計)中國物業管理行業在管總建築面積及總收入。



長江三角洲物業管理市場概覽

長江三角洲是中國經濟最發達的地區之一。該地區的重點城市GDP均排名在中國前列，二零一五年至二零一九年的複合年均增長率為10.3%。同時，該地區近幾年人口持續淨流入，截至二零一九年底人口總數達2.3億人。經濟發展及人口流入推動長江三角洲房地產及物業管理市場持續快速發展。二零一九年長江三角洲房地產開發投資額超過3.3萬億，佔比全國總額的25.4%，二零一五年至二零一九年複合年增長率達9.7%，遠高於同期全國平均複合年增長率的6.8%。二零一九年長江三角洲商品房銷售面積超3.4億平方米，佔比同年全國商品房銷售面積的19.8%。受經濟及房地產市場快速發展的推動，長江三角洲物業管理行業的在管建築面積由二零一五年的43億平方米增長至二零二零年的57億平方米，複合年增長率5.8%，並預計以複合年增長率4.8%上升至二零二五年的72億平方米。下圖載列2015年至2025年(估計)長江三角洲在管建築面積。

行業概覽



在中國，物業管理費事關民生，一直以來得到了很好的控制，總體保持穩定並隨經濟發展而緩慢提高。在長三角地區，同時也是集團業務所覆蓋的主要地區，幾個代表性城市的歷史物業管理費樣本均價也表現出了這樣的特徵，如下表所示：

長三角地區主要城市歷史物業管理費樣本均價(元/月/平方米)

年份/城市	上海	杭州	南京	蘇州
2017年	2.44	2.29	1.78	2.05
2018年	2.43	2.34	1.90	2.12
2019年	2.44	2.48	1.91	2.06
2020年	2.55	2.68	1.88	2.16

行業增長驅動因素

中國物業管理行業的增長取決於多個關鍵驅動因素。

城鎮化進程加快及人均可支配收入不斷增長

根據中指院報告，中國的城鎮化進程加快及人均可支配收入增長，成為中國物業管理行業的主要增長驅動因素。中國城鎮化率(即城鎮常住人口佔總人口的百分比)從截至一九九八年十二月三十一日的33.4%增至截至二零二零年十二月三十一日的超過61%，中國物業管理行業並行增長。城鎮化進程加快、城市人口增長及物業市場擴張產生大量對物業管理服務的需求，刺激該行業快速發展。長三角城市群是我國經濟最具活力、開放程度最高的區域之一。

房地產銷售和新開工面積持續增長

隨著中國城鎮化進程加快及人均可支配收入不斷增長，為出售而開發的物業(包含住宅和非住宅物業)的供應亦相應增加。根據中指院報告，中國已售的為出售而開發的住宅和非住宅物業總建築面積從截至二零一五年十二月三十一日的13億平方米增至截至二零一九年十二月三十一日的17億平方米，複合年增長率為7.5%。中國的為出售而開發的住宅和非住宅物業新開工總建築面積由截至二零一五年十二月三十一日的15億平方米以複合年增長率10.1%增加至截至二零一九年十二月三十一日的23億平方米。

優惠政策

近年來，中國有多部監管物業管理行業的各個方面的法律及規則開始生效，並為促進物業管理行業的發展頒佈了多項政策。根據中指院報告，中國

行業概覽

政府頒佈多項政策鼓勵物業服務企業擴大業務運營及擴展服務至農村地區。該等法律及規則以及政策包括但不限於《國家發展和改革委關於放開部分服務價格意見的通知》及《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》。國務院及中共中央亦於二零一七年六月頒佈《關於加強和完善城鄉社區治理的意見》。

政府政策主要通過以下幾個渠道推動物管行業發展：第一，放鬆對物業管理費用調整的限制，從而直接提高物業企業的收入，如二零二一年四月南京市發改委、市房產局聯合印發《關於貫徹〈江蘇省物業服務收費管理辦法〉的實施意見》《關於印發〈南京市普通住宅前期物業公共服務等級和收費標準〉的通知》，允許住宅物業管理費上調，調整後的物業服務費率將從二零二一年四月二十六日開始實施；第二，鼓勵物業企業進入更多城市服務和公共服務領域，拓寬延伸其服務範圍，為物業企業的增長打開更大的空間，比如二零二一年四月二十四日，無錫市濱湖區啟動了「巷長制」「片長制」暨城市管理物業化工程，為物業服務企業的進入更多公共服務領域提供了契機；第三，通過城市更新、舊村改造項目，把許多原來沒有物業管理服務的老舊小區納入物業管理服務範疇，擴大物業管理行業的市場，比如二零二一年四月十九日，江蘇省住建廳與國開行江蘇省分行、農行江蘇省分行舉行城市更新(老舊小區改造)政銀合作推進會暨框架合作協議簽約儀式。據估計，江蘇省將改造1,130個城鎮老舊小區，共計1.6萬棟，總建築面積約3,800萬平方米，惠及約42.8萬戶城鎮居民家庭，計劃投資約139億元。如此大規模的城市更新項目，也將為深耕江蘇的物業服務企業帶來更多機會；而第四，通過一系列的規範性政策，促進行業優勝劣汰，良性化、規範化發展，比如二零一九年二月，蘇州市住房和城鄉建設局發布了關於印發《蘇州市物業服務企業信用管理辦法(試行)》的通知，根據這一政策要求，蘇州市住建局組織開展了二零一九年度蘇州市物業服務企業信用信息評價工作，並於二零二零年十二月公布評價結果。對物業服務企業進行信用管理，將進一步推進蘇州市物業服務行業信用體系建設，促進物業服務企業誠信自律，維護公平競爭的物業服務市場秩序，促進蘇州物管行業發展。

優惠政策頒佈亦有力促進智慧社區服務，提升物業服務品質，推動標準化、多樣化服務發展。例如，

行業概覽

- 住房與城鄉建設部於二零一四年頒佈《智慧社區建設指南(試行)》，旨在通過量化的科學評測體系，引導智慧社區規劃、建設和運行，評價智慧社區建設的效果，發揮指引方向和量化評估作用。
- 國務院於二零一五年頒佈《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》，要求推動物業管理、房屋租賃經營等生活性服務規範化、標準化發展。
- 於二零二零年五月，全國人大通過了《中華人民共和國民法典》，並增強對於業主業權的保護、業主大會和業主委員會的成立難度降低，對業主共同決定事項的表決規則進行了重大調整，明確了業主的共同部分經營收入歸屬，完善了對於物業服務合同的規定。極大促進了行業標準化、規範化。
- 住房與城鄉建設部與二零二零年十二月頒佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，推動生活性服務業向高品質和多樣化升級，加快發展健康、養老、育幼、文化、旅遊、體育、家政、物業等服務業。

資本市場成為行業快速發展的推動力

中國資本市場的進一步發展為物業管理行業提供增長機會和多元化融資渠道。規管資本市場的若干政策已經生效，以改善資本市場的監管環境，如《關於進一步規範發行審核權力運行的若干意見》。截至二零二零年十二月三十一日，有一家物業服務企業在上海證券交易所上市，38家物業服務企業在聯交所上市，以及34家物業服務企業在全國中小企業股份轉讓系統上市。資本市場的發展使物業服務企業能夠獲得更多資金，使資金來源多元化並實現業務擴展。

建議訂立「三道紅線」標準

預期建議訂立的「三道紅線」標準將加快房地產公司去槓桿的進程及推進中國房地產行業的健康發展，預料將有利具備資金充裕優勢的房地產公司。由於該等房地產公司的項目大多來自關聯方，故此為其聯屬的物業管理服務供應商帶來正面影響。相反，對於未能通過高財務槓桿的優勢迅速擴展的公司，建議訂立的法規或會對該等公司構成挑戰。

根據住房和城鄉建設部與中國人民銀行於二零二零年八月聯合召開的座談會，住房和城鄉建設部與中國人民銀行提出限制性規則以限制房地產公司的付息債務及融資活動增長。該規則設立三道紅線標準，包括：

- 第一道紅線：債務資產比率(不包括自客戶收取墊款)不得高於70%；
- 第二道紅線：淨資產負債比率不得高於100%；及
- 第三道紅線：現金與短期債務比率不低於1.0倍。

按照以上標準，房地產公司將按顏色分為四級，每級須遵守不同限制：

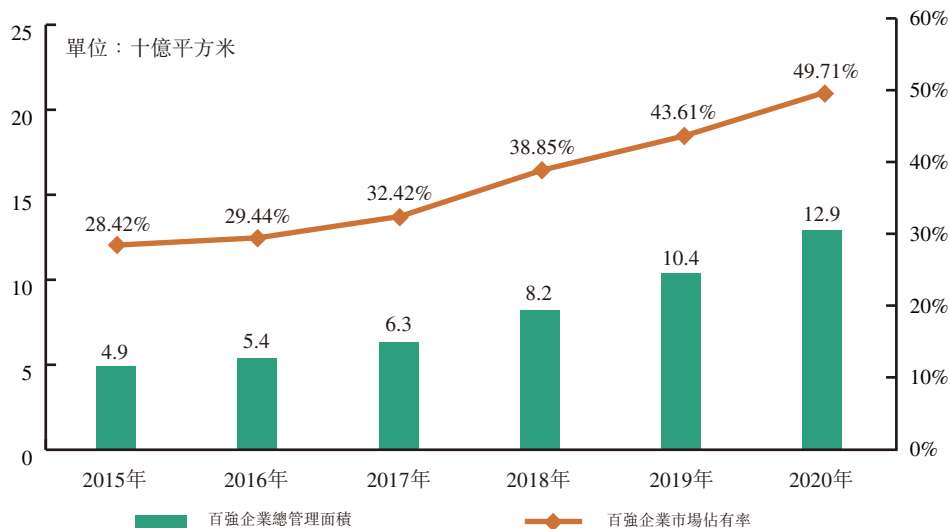
行業概覽

- 紅色：財務比率超越三道紅線的公司不得增加付息債務；
- 橙色：財務比率超越兩道紅線的公司最多可按年增加其付息債務5%；
- 黃色：財務比率超越一道紅線的公司最多可按年增加其付息債務10%；及
- 綠色：財務比率並無超越任何一道紅線的公司最多可按年增加其付息債務15%。

中國物業管理行業未來發展趨勢

市場集中度增強

物業管理行業經過數十年發展後，部分物業服務百強企業已加快創新其服務並擴大業務規模。此外，市場集中度不斷提高。在分散和充滿競爭的物業管理行業，大型物業服務企業積極改善其戰略佈局並加快其擴展速度，主要透過自然增長及合併和收購增加其市場份額並實現更好的經營業績。下圖列示所示年度中國物業服務企業的總建築面積、物業服務百強企業的在管總建築面積及物業服務百強企業按在管總建築面積計的總市場份額。



資料來源：中國指數研究院

綠色建築物業管理發展新機遇

根據中指院報告，愈來愈多的物業管理公司在提供物業管理服務時注重節約資源及保護環境的需要。中國政府亦已頒佈政策、法律及法規，鼓勵物業管理公司制定自身的產品組合以更好符合彼等的環保價值觀。舉例而言，於二零一九年十月，國家發改委頒佈「綠色生活創建行動總體方案」，其鼓勵增加對技術、可再生能源及建築材料的應用及創新，以促進物業發展中的節能。該政策亦設立了截至二零二二年，中國各城鎮「綠色建築」的建築面積應至少佔新開發物業總建築面積至少60%的目標。此外，於二零二零年七月，住

行業概覽

建部、國家發改委、中華人民共和國教育部、中華人民共和國工業和信息化部、中國人民銀行、國家機關事務管理局及中國銀行保險監督管理委員會聯合頒佈《關於印發綠色建築創建行動方案的通知》，其要求到二零二二年，新建建築中「綠色建築」面積佔比至少達到70%，並重申繼續推進「綠色建築」的快速發展的承諾。預期中國政府的相關鼓勵開發綠色科技及「綠色建築」的優惠政策，將使得對需求進一步增加。據測算，截至2019年底，中國累計竣工綠色建築面積已經達到約19億平方米，且將於2025年底達到80億平方米左右。而在長三角地區，截至2019年底，綠色建築面積已經突破8億平方米，且將於2025年底突破14億平方米。

綠色建築又被廣泛稱為綠色生態建築或可持續建築。在中國，住建部及其地方行政機關主要負責監管「綠色建築」以及起草及修訂相關行業準則。綠色建築標識的認證要求列入「綠色建築評價標準」。中國綠色建築標識認證分為「基本」、「一星」、「二星」及「三星」等級，「三星」為最高認可級別。認證標準基於安全耐久、健康舒適、生活便利、資源節約及環境宜居等五個因素。國際上廣泛認可的環境及建築可持續認證體系包括BREEAM及LEED等。其中BREEAM是全球最廣泛使用的綠色建築評估體系之一。英國首相官邸、滙豐銀行全球總部等國際知名地標建築均採用了BREEAM。相比其他國際綠色建築標準，BREEAM注重對「健康與舒適」標準，主要從資源與能源、社會與經濟福利、土地利用與生態等指標進行嚴格評估。

尋求進入資本市場，作為增加融資渠道的方法

根據中指院的資料，愈來愈多物業管理公司尋求進入資本市場，作為拓寬融資渠道的方法。於二零二零年十二月三十一日，有38家物業管理公司在聯交所上市，其中35家已將其部分所得款項淨額分配作戰略收購及／或投資。借助從公開發售籌集的資金，此類上市物業管理公司可增加對技術創新的投資、搭建智能平台、加強與其他物業管理公司的合作、提高服務質量以及提高運營效率。從多元化的資金來源獲得的資本亦讓物業管理公司能夠進行選擇性及戰略性併購，進一步擴大業務規模。就此而言，我們可能在探尋合適的收購／投資目標及實現我們的收購／投資計劃時面臨激烈競爭。有關進一步詳情，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－未來收購可能使我們面臨風險，繼而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。

根據中指院的資料，於二零二零年十二月三十一日，中國有350家物業管理公司符合我們的潛在收購目標準則，其中120家位於長江三角洲、50家位於華南地區、80家位於中國西南地區，其餘則位於中國其他地區。於350家物業管理公司中，全部均向住宅及非住宅物業提供服務，並提供物業管理服務及社區增值服務(如保安、清潔、園藝及保養服務、居家生活服務、社區零售服務)，其中40家更為綠色建築提供物業管理服務。

加強信息技術標準化和增加信息技術的採用

標準化幫助物業服務企業改善其服務質量，是各地區業務運營可持續擴展的基礎。中國政府已發佈《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》。根據中指院報告，該項政策旨在引入標準化物業管理服務質量理念，推動物業管理、房屋租賃經營等生活性服務規範化、標準化發展。許多中國物業服務百強企業已設立內部標準化運作程序，以指引物業公司提供標準化服務。

行業概覽

近年來，信息技術在物業管理服務中發揮著越來越重要的作用。中國政府發佈《國家標準化體系建設發展規劃(2016-2020年)》，該項政策旨在編製新一代信息技術標準體系規劃，推動各行業信息化水平全面提升。許多中國物業服務企業利用信息技術實施技術解決方案，以實現關鍵業務運營自動化。由此一來，物業管理對人工勞動力的依賴性會降低，因此僱用僱員及分包商相關的成本亦會降低。此外，集中化信息技術使物業服務企業能夠監控其分公司、附屬公司及辦事處的行政與財務運營，並能確保其始終如一地應用我們的政策、程序及質量標準。

互聯網推動多樣化服務提升盈利能力

為應對住戶對更高品質及多樣化服務的需求以及物業服務企業一般成本上升導致的經營壓力增加，更多物業服務企業願意調整其業務模式。互聯網及移動應用程序通常推動物業管理行業的服務多樣化，並逐漸促進智慧社區的發展。「智慧社區」以住戶需求為核心，通過整合綫上及綫下資訊及資源、反映社區特徵及運用互聯網、智能終端及其他信息技術，實現住戶服務的數字化、自動化、現代化及協同作用。在建立技術進步優勢後，部分行業領導者計劃提供日常生活相關服務、社交活動及娛樂服務，以擴大客戶群並納入非住戶。

根據中指院報告，物業管理服務公司預計將加強擴張及多元化增值服務(例如社區金融、社區零售業務、社區老年人護理、社區家政及社區房屋經紀等)。根據中指院報告，社區增值服務因滿足業主及住戶的需求而具有巨大的市場潛力。

越來越關注服務質量及成本控制

根據中指院報告，消費者於挑選物業管理服務商時越來越重視服務質量而不再僅依據成本考量作出選擇。中高收入階層消費者增多且更願意付高價享受高質量生活及考慮提高自由花費，已促使提高生活質量的需求增長。

受客戶需求和激烈的競爭驅動，物業服務企業已投資改善其服務質量，並注重客戶需求。中國物業服務百強企業通過(其中包括)改善其傳統物業管理服務及通過應用技術解決方案提升服務質量，對此趨勢作出響應。根據中指院報告，物業服務企業已通過創新技術解決方案和適當提高分包商服務比例來降低其整體銷售成本，提高運營效率並提升服務質量。根據中指院報告，委外可使物業服務企業降低總體人工成本，並利用分包商在各自領域的專業知識來提高服務效率。

勞工及營運成本上漲

物業管理行業屬勞動密集型，且人工成本是物業管理服務企業服務成本的最大組成部分。於該市場，日常運營(例如保安、清潔、園藝以及維修及保養服務)嚴重依賴人工勞動。自二零一五年至二零二零年，中國物業服務百強企業的人工成本分別佔銷售總成本由56.8%上升至58.3%。中國的最低工資主要根據省級及地方政府頒佈的標準制定。近年來，各地區的最低工資已顯著增加，直接增加人工成本。此外，公用事業費如電費、水費等於最近數年亦有所增加。人工成本及公用事業費上漲或會導致物業服務企業的溢利率減少，並對市場內的公司造成更多壓力。

行業概覽

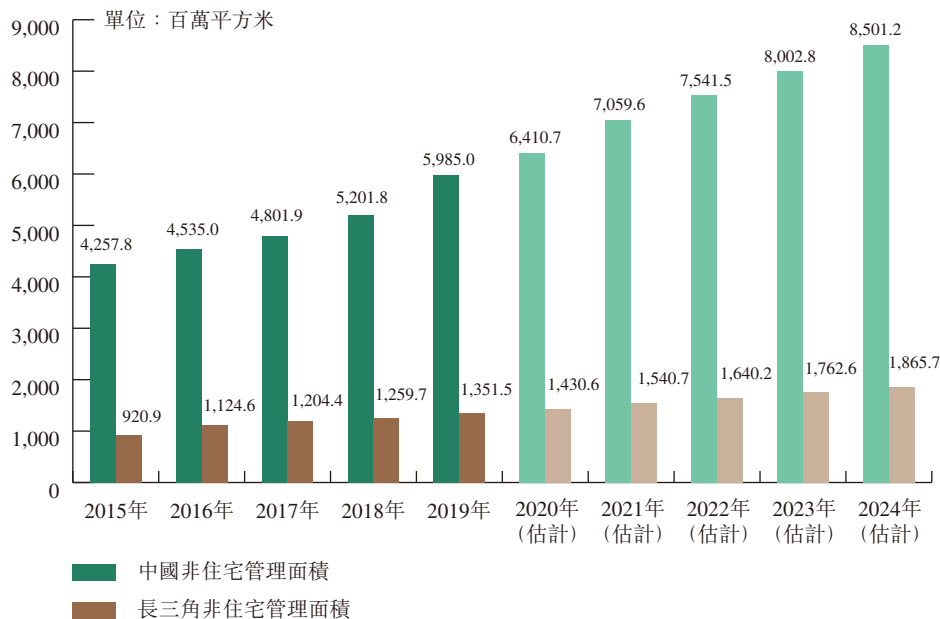
與獨立物業開發商的合作不斷增加

一般來說，物業服務企業通過承擔大型物業開發商開發的房產合約(如果其附屬於這些物業開發商)，能夠更好地擴展業務和市場覆蓋範圍。近年來，隨著物業管理行業的市場競爭加劇及物業服務企業根據市場價格收取的費用越來越高，物業服務企業需要在市場上競爭由獨立物業開發商開發的項目。

非住宅物業管理市場的潛力

根據中指院的資料，中國物業服務企業一直致力於多樣化管理組合，除住宅物業外，包括如產業園、辦公大樓及醫院等非住宅物業。一般而言，物業服務企業向非住宅物業收取的物業管理費高於住宅物業。例如，二零一九年物業服務百強企業住宅物業的平均物業管理費率為每月每平方米人民幣2.05元；相比而言，二零一九年物業服務企業產業園、辦公大樓及醫院的平均物業管理費率分別為每月每平方米人民幣3.29元、每月每平方米人民幣6.93元及每月每平方米人民幣6.26元。

擴大管理組合以涵蓋非住宅物業將為物業服務企業帶來優勢，包括提高利潤、多樣化收益流及提高品牌知名度與市場份額。根據中指院的資料，非住宅物業有巨大的市場潛力，乃由於(i)持續推出非住宅物業管理相關的各種優惠法律及法規，促進穩定的監管框架的形成；及(ii)越來越多的非住宅業主或運營商將物業管理委派予市場中的專業服務商。根據中指院的資料，中國及長三角地區的二零一五年至二零二四年(估計)非住宅物業市場規模預測如下圖：



附註：根據中指院的資料，二零二零年的過往數據尚未提供。

行業概覽

競爭

進入壁壘

根據中指院的資料，中國物業管理行業的進入壁壘如下文所述：

- **品牌**：隨著居民消費水平的提高、物業管理行業整體水平提升以及行業競爭的加劇，客戶對物業服務質量的期望更高。具有較長經營年限、良好市場口碑和品牌形象的知名物業服務企業因優質服務保證而獲得客戶認可。相較而言，並無成熟品牌的新入行者進入市場時將面臨巨大困難。
- **資金門檻**：隨著業務規模的擴張，物業服務企業更加注重採用自動化、智能化管理。通過設備採購、打造信息技術系統、智慧社區管理提升管理效率，因此需要大量資金投入，這將進一步提高物業管理行業新進入者的資金門檻。
- **管理門檻**：隨著物業管理行業競爭日益激烈，具備專業經驗和水平的管理團隊成為物業服務企業競爭力的重要因素。為更好的控制成本及保持服務質量，物業服務企業需要標準化及自動化運營模式來提高物業管理能力。相較於新入行者，大型物業服企業擁有更多管理資源應用於企業的標準化、智能化、自動化運營。
- **人才及技術**：作為勞動密集型產業，擁有中高層管理人才與專業技術人員，並建立長期穩定的人才培養機制和充足的人力資源，是物業服務企業實現成功運營的重要保障。此外，隨著物業管理行業大數據及互聯網技術的應用，物業服務企業一直在創新業務模式及發展增值服務，專業人才及技術在物業管理行業所發揮的作用更加凸顯。

競爭格局

中國物業管理行業整體呈現高度分散且競爭激烈的行業。其中2020年百強物業服務企業前五名分別為碧桂園服務、綠城服務、保利物業、雅生活服務和恒大物業，收費管理面積均超過2億平方米。根據中指院的資料，在行業內的激烈競爭格局中，按照由物業管理規模、業務表現、服務質量及發展潛力等因素構成的綜合實力，我們在中國物業服務百強企業排名中逐年穩步上升，由二零一八年的第46位升至二零二一年的第24位。按照由各自的物業管理規模、經營表現、服務質量及增長潛力等因素構成的綜合實力，我們於二零一八年至二零二零年被視為物業服務百強企業。根據中指院的資料，二零一九年，我們的營業收入同比增長率達38.8%，高於百強平均的12.8%。在高速發展的過程中，我們注重建設和諧的鄰里關係，構建一個溫情社區。於二零一七年，我們榮膺「中國物業服務特色品牌企業」，並連續4年獲得該類榮譽。我們的高速發展亦來自於強大的業務拓展能力，於二零一九年，就獨立第三方開發的項目在管總建築面積增長率而言，我們在香港上市物業管理公司當中排名第四。根據中指院報告，於二零一九年，就獨立第三方開發的項目收益增長率而言，我們在香港上市物業管理公司當中排名第六。

監管概覽

我們的業務運營受到中國政府的廣泛監督及監管。本節載列我們須遵守的重要法律、法規及政策概要。

有關公司及外商投資的法律及法規

由中國全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）於一九九三年十二月二十九日頒佈及於一九九四年七月一日生效的《中華人民共和國公司法》規管中國公司實體的成立、經營及管理。《中華人民共和國公司法》其後於一九九九年十二月二十五日、二零零四年八月二十八日、二零零五年十月二十七日、二零一三年十二月二十八日及二零一八年十月二十六日修訂（最新修訂於二零一八年十月二十六日生效）。《中華人民共和國公司法》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地位，而有限責任公司或股份有限公司的股東以其出資的註冊資本金額為限承擔責任。《中華人民共和國公司法》亦適用於有限責任公司或股份有限公司形式的外商投資公司。任何規管外商投資的法律如有其他條款，該等條款亦適用。

根據由國務院於二零零二年二月十一日頒佈及於二零零二年四月一日生效的《指導外商投資方向規定》（國務院令第346號），外商投資項目分為「鼓勵」、「允許」、「限制」及「禁止」四類。鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，列入《外商投資產業指導目錄》。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，不列入《外商投資產業指導目錄》。

於二零一九年三月十五日，全國人民代表大會通過《中華人民共和國外商投資法》（「外商投資法」），該法自二零二零年一月一日起生效，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》，成為外商於中國投資的法律基礎。

《外商投資法》載列外商投資的基本監管框架，並擬對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單制度，據此，(i)外國自然人、企業或其他組織（統稱「外國投資者」）不得投資負面清單禁止外商投資的任何領域；(ii)就負面清單限制的任何領域而言，外國投資者應當符合負面清單規定的投資條件；及(iii)負面

監管概覽

清單以外的領域，按照內外資一致的原則實施管理。《外商投資法》亦載有促進、保護及管理外商投資的必要機制，並擬建立外商投資信息報告制度，在該制度下外國投資者或者外商投資企業應當通過企業登記系統以及企業信用信息公示系統向商務主管部門報送投資信息。

由國務院於二零一九年十二月二十六日頒佈及於二零二零年一月一日生效的《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。於二零一九年十二月三十日頒佈及於二零二零年一月一日生效的《外商投資信息報告辦法》列明外商投資信息報告制度的詳情。

《鼓勵外商投資產業目錄(2020年版)》(「目錄」)由國家發展和改革委員會(「國家發改委」)及商務部(「商務部」)於二零二零年十二月二十七日頒佈並將於二零二一年一月二十七日生效。

根據由國家發改委及商務部於二零二零年六月二十三日頒佈及於二零二零年七月二十三日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》及《自由貿易試驗區外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》，物業管理服務不屬於外商投資受限制或被禁止的該等類別。

對物業管理服務的法律監管

於二零二零年五月二十八日，全國人民代表大會批准《中華人民共和國民法典》(「民法典」)，其於二零二一年一月一日生效並取代《中華人民共和國物權法》、《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，成為未來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《中華人民共和國物權法》已制定中國物業管理行業的基本法律框架。

於二零二零年十二月二十五日，住房和城鄉建設部等十部委聯合印發《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，從六個方面對物業管理行業提出具體要求，包括(i)融入基層社會治理體系以及構建共建共治共享格局；(ii)健全業主委員會治理結構及規管業主委員會的運作；(iii)提升物業管理服務水

監管概覽

平及完善物業管理服務的價格形成機制；(iv)推動發展生活服務業及加強智慧物業管理服務能力建設；(v)規範維修資金使用和管理及提高維修資金使用效率；及(vi)強化物業服務監督管理以及建立服務信息公開制度和企業信用管理制度。

物業服務企業資質

根據由國務院於二零零三年六月八日頒佈、於二零零三年九月一日生效以及於二零零七年八月二十六日、二零一六年二月六日及二零一八年三月十九日修訂的《物業管理條例》，對從事物業管理活動的企業實行資質管理制度。

根據由建設部於二零零四年三月十七日頒佈、於二零零四年五月一日生效、於二零零七年十一月二十六日及二零一五年五月四日修訂，以及由住房和城鄉建設部於二零一八年三月八日廢止的《物業服務企業資質管理辦法》(前稱《物業管理企業資質管理辦法》)，基於相關特定條件，物業服務企業資質等級分為一、二、三級。

於二零一五年十一月十九日，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性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、帶動作用強的生活性服務領域，推動(其中包括)房地產中介、房屋租賃經營、物業管理、搬家清潔、家用車輛保養維修等生活性服務規範化、標準化發展。

根據由國務院於二零一七年一月十二日頒佈並於同日生效的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》，物業服務企業二級及三級資質認定及審批取消。根據由國務院於二零一七年九月二十二日頒佈並於同日生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》，物業服務企業一級資質認定及審批取消。

監管概覽

根據由住房和城鄉建設部於二零一七年十二月十五日頒佈並於同日生效的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》，不再受理物業服務企業資質核定申請和資質變更、更換、補證申請，不得以任何方式要求將原核定的物業服務企業資質作為承接新物業管理項目的條件。

於二零一八年三月十九日，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》獲修訂。《物業管理條例》(2018年修正)刪除物業服務企業的資質核定。

召開業主大會及成立業主委員會的程序

根據《物業管理條例》，同一個物業管理區域內的業主，應當在物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門或者街道辦事處、鄉鎮人民政府的指導下成立業主大會，並選舉產生業主委員會。但是，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。關於印發《業主大會和業主委員會指導規則》的通知(建房[2009]274號)(由住房和城鄉建設部於二零零九年十二月一日頒佈及於二零一零年一月一日生效)為成立和管理業主大會和業主委員會以及監督地方政府房地產行政主管部門提供實踐指導。

根據民法典，業主大會可就成立業主委員會進行投票表決。業主委員會由業主選舉產生，在物業管理相關事宜方面代表業主的利益，其作出的決定對業主具有約束力。根據中國相關法律及法規，非住宅物業的業主毋須成立業主委員會。

監管概覽

委任物業服務企業

根據民法典，業主大會選聘或解聘物業服務企業，改變共有部分的用途或者利用共有部分從事經營活動，或決定其他事項的法定人數應當由專有部分面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主組成。小區業主大會經參與表決專有部分面積過半數的業主且參與表決人數過半數的業主同意，方可選聘或解聘物業服務企業。改變共有部分的用途或者利用共有部分從事經營活動等其他事項，應當經參與表決專有部分面積四分之三以上的業主且參與表決人數四分之三以上的業主同意。此外，民法典明確規定，利用物業共有部分進行經營的收入，扣除合理的經營成本後，屬於業主共有。根據民法典，建築物及其附屬設施的收益分配，有約定的，按照約定；沒有約定或者約定不明確的，按照業主專有部分佔建築物總面積的比例確定。

根據《物業管理條例》(2018年修正)，經擁有小區建築面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意後，小區業主大會方可選聘或解聘物業服務企業。業主委員會可代表業主大會與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業服務合同。在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當簽訂書面的前期物業服務合同。前期物業服務合同可以約定期限。期限未滿、業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合同生效的，前期物業服務合同自動終止。

根據《物業管理條例》(2018年修正)及由建設部於二零零三年六月二十六日頒佈及於二零零三年九月一日生效的《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，應當通過招投標的方式選聘物業服務企業。投標人少於三個或者住宅規模較小的，經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘物業服務企業。

監管概覽

建設單位未通過招投標的方式選聘物業服務企業或者未經有關政府機關批准，擅自採用協議方式選聘物業服務企業的，由縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門責令限期改正、給予警告，可以並處人民幣10萬元以下的罰款。

評標由招標人依法組建的評標委員會負責。評標委員會由招標人代表和物業管理方面的專家組成，成員為五人以上單數。專家不得少於成員總數的三分之二。評標委員會的專家成員，應當從房地產行政主管部門建立的專家名冊中採取隨機抽取的方式確定。與投標人有利害關係的人不得進入相關項目的評標委員會。

根據民法典，物業開發商依法與物業管理服務提供商訂立的前期物業管理服務合同，或業主委員會依法與由業主大會選定的物業管理服務提供商訂立的物業管理服務合同，對業主具有法律約束力。

物業服務企業的收費

根據由國家發改委與建設部於二零零三年十一月十三日聯合頒佈及於二零零四年一月一日生效的《物業服務收費管理辦法》（「**收費辦法**」），物業管理企業獲准按照物業服務合同的約定，對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護和管理，維護區域內的環境衛生和秩序，向業主收取費用。

縣級以上地方人民政府價格主管部門會同同級房地產行政主管部門負責本行政區域內物業服務收費的監督管理工作。物業服務收費應當區分不同物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。收費實行政府指導價的，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。

監管概覽

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

根據收費辦法，除實行政府指導價的情況外，物業服務收費實行市場調價，收費標準由物業管理企業及建設單位或業主協商而定。

根據由國家發改委與建設部於二零零四年七月十九日聯合頒佈及於二零零四年十月一日生效的《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(包括按照物業服務合同約定提供物業服務以及根據業主委託提供其他服務)，應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。收費標準發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。物業管理企業不得利用虛假的或者使人誤解的標價內容、標價方式進行價格欺詐。不得在標價之外，收取任何未予標明的費用。

根據由國家發改委與建設部於二零零七年九月十日聯合頒佈及於二零零七年十月一日生效的《物業服務定價成本監審辦法(試行)》，人民政府價格主管部門制定或者調整物業服務收費標準，物業服務定價成本，是指人民政府價格主管部門核定的物業服務社會平均成本。物業服務定價成本監審工作由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、物業共用部位共用設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、物業共用部位共用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用組成。

監管概覽

根據由國家發改委頒佈及於二零一四年十二月十七日生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》（發改價格[2014] 2755號），對已具備相關條件的以下服務價格，各省、自治區、直轄市價格主管部門應抓緊履行相關程序，放開價格：

- (1) 非保障性住房物業服務。物業服務收費指物業服務企業對下列各項收取的費用：(i)對非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護和管理；(ii)按照物業服務合同約定，維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序的活動；及(iii)按照物業服務合同約定，接受業主委託的其他行動。保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。
- (2) 住宅小區停車服務。物業服務企業或停車服務企業向住宅小區業主或使用人提供停車場地、設施管理服務所收取的費用。

根據由國家發改委及建設部於二零零七年九月十日聯合印發並於二零零七年十月一日生效的《國家發展改革委、建設部關於印發〈物業服務定價成本監審辦法(試行)〉的通知》（發改價格[2007]2285號），人民政府價格主管部門制定或調整物業服務收費標準，對相關物業服務企業實施定價成本監審。物業服務定價成本根據人民政府價格主管部門核定的物業服務社會平均成本釐定。物業服務定價成本監審工作由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、物業共用部位共用設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、物業共用部位共用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用組成。

監管概覽

物業管理服務外包

根據《物業管理條例》(2018年修正)，物業服務企業可以將物業管理區域內的專項服務業務委託給專業性服務企業，但不得將該區域內的全部物業管理一併委託給他人。

停車服務收費

根據由住房和城鄉建設部、國家發改委及中國公安部聯合頒佈及於二零一零年五月十九日生效的《關於城市停車設施規劃建設及管理的指導意見》(建城[2010]74號)，對停車服務經營單位實行特許經營管理制度，制定市場准入和退出標準，公開、公平、公正地擇優選擇停車服務經營單位。

根據由國家發改委、住房和城鄉建設部及交通運輸部於二零一五年十二月十五日聯合頒佈並於同日生效的《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》(發改價格[2015]2975號)，主要由市場決定停車服務收費，逐步縮小政府關於停車服務的定價管理範圍，鼓勵社會資本建設停車設施。

根據由國家發改委於二零一四年十二月十七日頒佈並於同日生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，住宅小區停車服務的價格控制取消。

消防

根據由全國人民代表大會常務委員會(「全國人大常委會」)於一九九八年四月二十九日頒佈並於二零零八年十月二十八日及二零一九年四月二十三日修訂的《中華人民共和國消防法》，住宅區的物業服務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。

對會所業務的法律監督

公共場所衛生監督

根據由國務院於一九八七年四月一日頒佈並於二零一六年二月六日及二零一九年四月二十三日修訂的《公共場所衛生管理條例》以及根據由衛生部於二零一一年三月十日頒佈並由國家衛生和計劃生育委員會於二零一六年一月

監管概覽

十九日及二零一七年十二月二十六日修訂的《公共場所衛生管理條例實施細則》，會所開業前必須取得公共場所衛生許可證，未取得公共場所衛生許可證或遵守此類條例所載其他規定的會所，將根據情節輕重受到以下行政處罰：(i)警告；(ii)五百元以上三萬元以下罰款；(iii)責令限期改正或(iv)責令停業整頓，或吊銷公共場所衛生許可證。

高危險性體育項目監督

根據由國家體育總局於二零一三年二月二十一日頒佈並於二零一六年四月二十九日修訂的《經營高危險性體育項目許可管理辦法》，經營高危險性體育項目的會所必須取得行政許可，並應當具備下列條件：(i)相關體育設施符合國家標準；(ii)具有達到規定數量、取得國家職業資格證書的社會體育指導人員和救助人員；(iii)具有安全保障制度和措施。

對互聯網信息服務的法律監督

對互聯網信息服務的監督

根據由國務院於二零零零年九月二十五日頒佈、於同日生效並於二零一一年一月八日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動。非經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。從事經營性互聯網信息服務，應當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，應當辦理備案手續。互聯網信息服務提供者應當按照經許可或者備案的項目提供服務。非經營性互聯網信息服務提供者不得從事有償服務。互聯網信息服務提供者變更服務項目、網站網址等事項的，應當提前30日向有關政府部門申請提交該等變更。

未取得經營許可證，擅自從事經營性互聯網信息服務，或者超出許可的項目提供服務的，由省電信管理機構責令限期改正，有違法所得的，沒收違法所得，處違法所得3倍以上5倍以下的罰款；沒有違法所得或者違法所得不

監管概覽

足5萬元的，處10萬元以上100萬元以下的罰款；情節嚴重的，責令關閉網站。未履行備案手續，擅自從事非經營性互聯網信息服務的，由省電信管理機構責令限期改正；拒不改正的，責令關閉網站。

根據由中國國家互聯網信息辦公室於二零一六年六月二十八日頒佈並於二零一六年八月一日生效的《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》，通過移動互聯網應用程序提供信息服務，應當依法取得相關資質。移動互聯網應用程序提供者不得利用移動互聯網應用程序從事危害國家安全、擾亂社會秩序、侵犯他人合法權益等法律法規禁止的活動，不得利用移動互聯網應用程序製作、複製、發佈、傳播法律法規禁止的信息內容。中國國家互聯網信息辦公室負責全國移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。地方互聯網信息辦公室依據職責負責本行政區域內的移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。

有關信息安全及隱私保護的法規

根據民法典，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個人信息的，應當依法取得並確保信息安全，不得非法收集、使用、加工、傳輸他人個人信息，不得非法買賣、提供或者公開他人個人信息。

根據由全國人大常委會於二零一六年十一月七日頒佈並於二零一七年六月一日生效的《中華人民共和國網絡安全法》，網絡運營者開展經營和服務活動，必須遵守法律法規，履行網絡安全保護義務。通過網絡提供服務，應當依照法律法規和國家標準的強制性要求，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，不得違反法律、行政法規的規定或雙方的約定收集或使用個人信息。於二零一二年十二月二十八日，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法律保護。於二零一三年七月十六日，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》，其於二零一三年九月一日生效，旨在規管提供電信服務

監管概覽

和互聯網信息服務的過程中收集、使用用戶個人信息。根據由工信部於二零一一年十二月二十九日頒佈並於二零一二年三月十五日生效的《規範互聯網信息服務市場秩序若干規定》（「**規定**」），未經用戶同意，互聯網信息服務提供者不得收集與用戶相關、能夠單獨或者與其他信息結合識別用戶的信息（「**用戶個人信息**」），不得將用戶個人信息提供給他人，但是法律、行政法規另有規定的除外。規定亦規定互聯網信息服務提供者應當妥善保管用戶個人信息。

於二零一七年五月八日，最高人民法院及最高人民檢察院發佈《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**」），自二零一七年六月一日起生效。解釋釐清《中華人民共和國刑法》第二百五十三條之一規定的「侵犯公民個人信息罪」的若干概念，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」。此外，解釋闡述確定此罪行屬「情節嚴重」及「情節特別嚴重」的標準。

對房地產經紀業務的監督

於一九九四年七月五日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國城市房地產管理法》，其於一九九五年一月一日生效並於二零零七年八月三十日、二零零九年八月二十七日及二零一九年八月二十六日修訂。根據《城市房地產管理法》，房地產中介服務機構包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備下列條件：(i)有自己的名稱和組織機構；(ii)有固定的服務場所；(iii)有必要的財產和經費；(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。

根據由住房和城鄉建設部、國家發改委及人力資源和社會保障部於二零一一年一月二十日頒佈、於二零一一年四月一日生效並於二零一六年三月一日修訂的《房地產經紀管理辦法》，房地產經紀是指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向委託人提供房地產居間、代理等服務並收取佣金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的房地產經紀人員。房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到住房和城鄉建設(房地產)主管部門備案。

監管概覽

對中國勞動保護的法律監督

根據由全國人大常委會於一九九四年七月五日頒佈、於一九九五年一月一日生效並於二零零九年八月二十七日及二零一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和國勞動法》，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全規程，防止勞動安全事故，減少職業危害。勞動安全衛生設施必須符合相關國家標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品，對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。從事特種作業的勞動者必須經過專門培訓並取得特種作業資格。

根據由全國人大常委會於二零零七年六月二十九日頒佈、於二零零八年一月一日生效並於二零一二年十二月二十八日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》，以及於二零零八年九月十八日頒佈及生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，用人單位與勞動者建立僱傭關係應當訂立書面勞動合同。勞動合同應訂明勞動期限、職責、報酬、紀律及終止勞動合同的條件。已建立勞動關係，未同時訂立書面勞動合同的，應當自用工之日起一個月內訂立書面勞動合同。同時，其規定勞動合同須以書面擬定，經充分磋商達成共識後，用人單位與勞動者可訂立固定期限勞動合同、無固定期限勞動合同或以完成一定工作任務為期限的勞動合同。與勞動者充分磋商達成共識後或在符合法定條件的其他情況下，用人單位可依法終止勞動合同，並遣散其勞動者。

根據由中國人力資源和社會保障部於二零一四年一月二十四日頒佈並自二零一四年三月一日起生效的《勞務派遣暫行規定》，用工單位只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上使用被派遣勞動者，並應當嚴格控制勞務派遣用工數量，不得超過其用工總量的10%。

根據由全國人大常委會於二零一零年十月二十八日頒佈、自二零一一年七月一日起生效並於二零一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和國社會保險法》以及《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》等其他相關中國法律法規，用人單位應向社

監管概覽

會保險經辦機構申請辦理社會保險登記並繳納社會保險計劃供款，包括基本養老保險、基本醫療保險、生育保險、工傷保險及失業保險。基本養老、醫療及失業保險供款由用人單位及職工共同繳納，工傷保險及生育保險供款則僅由用人單位繳納。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

根據由國務院於一九九九年四月三日頒佈、於同日生效並於二零零二年三月二十四日及二零一九年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》，單位應當向主管住房公積金管理中心辦理登記，經住房公積金管理中心審核後，到受委託銀行為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。單位應當按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或少繳。單位應當向住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處1萬元以上5萬元以下的罰款。單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

監管概覽

有關知識產權的法規

商標

商標受全國人大常委會於一九八二年八月二十四日頒佈、於一九八三年三月一日生效並於一九九三年二月二十二日、二零零一年十月二十七日、二零一三年八月三十日及二零一九年四月二十三日修訂的《中華人民共和國商標法》以及國務院於二零零二年八月三日頒佈、於二零一四年四月二十九日修訂並於二零一四年五月一日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》保護。國家市場監督管理總局商標局主管商標註冊的工作，註冊商標的有效期為十年。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，每次續展註冊的有效期為十年。商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合同，許可他人使用其註冊商標。就商標而言，商標法在處理商標註冊時採用「申請在先」原則。申請註冊的商標，凡同他人在同一種商品或服務或者類似商品或服務上已經註冊或者初步審定的商標相同或者近似的，駁回申請。申請商標註冊不得損害他人現有的在先權利，也不得以不正當手段搶先註冊他人已經使用並有一定影響的商標。

專利

根據全國人大常委會於一九八四年三月十二日頒佈、於一九八五年四月一日生效並於一九九二年九月四日、二零零零年八月二十五日、二零零八年十二月二十七日及二零二零年十月十七日修訂的《中華人民共和國專利法》，國務院專利行政部門負責管理全國的專利工作。省、自治區、直轄市人民政府管理專利工作的部門負責本行政區域內的專利管理工作。中國專利制度採用「先申請」原則，即兩個以上的申請人分別就同樣的發明創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。授予專利權的發明和實用新型，應當具備新穎性、創造性和實用性。發明專利權的期限為二十年，實用新型專利權和外觀設計專利權的期限為十年。其他人可在取得專利權人的許可或適當授權後實施專利，否則有關行為將構成專利侵權行為。

著作權

全國人大常委會於一九九零年九月七日頒佈、於一九九一年六月一日生效並於二零零一年十月二十七日、二零一零年二月二十六日及二零二零年

監管概覽

十一月十一日修訂的《中華人民共和國著作權法》規定，中國公民、法人或者非法人組織的作品(包括以文字、口述或其他形式創作的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件)，不論是否發表，均享有著作權。著作權持有人可享有多項權利，包括發表權、署名權及複製權。

國家版權局於二零零二年二月二十日頒佈並於同日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》規定軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同和轉讓合同登記。國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將根據《計算機軟件著作權登記辦法》及國務院於一九九一年六月四日頒佈並於二零零一年十二月二十日、二零一一年一月八日及二零一三年一月三十日修訂的《計算機軟件保護條例》向計算機軟件著作權申請人授出登記證明文件。

最高人民法院於二零二零年十二月二十九日頒佈並於二零二一年一月一日生效的《最高人民法院關於審理侵害信息網絡傳播權民事糾紛案件適用法律若干問題的規定》訂明，網絡用戶、網絡服務提供者未經許可，通過信息網絡提供權利人享有信息網絡傳播權的作品、表演、錄音錄像製品，人民法院應當認定其構成侵害信息網絡傳播權行為。

域名

根據工業和信息化部於二零一七年八月二十四日頒佈並於二零一七年十一月一日生效的《互聯網域名管理辦法》，工業和信息化部負責中國互聯網網絡域名的管理工作。域名註冊服務遵循「先申請先註冊」原則。域名註冊申請者應當向域名註冊服務機構提供域名持有者真實、準確、完整的身份信息等信息，並簽訂註冊協議。域名註冊完成後，申請者即成為其域名的持有者。

監管概覽

有關中國稅收的法律法規

所得稅

根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈、於二零零八年一月一日生效並於二零一七年二月二十四日及二零一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》（「**企業所得稅法**」）以及國務院於二零零七年十二月六日頒佈、二零零八年一月一日生效並於二零一九年四月二十三日修訂的《企業所得稅法實施條例》，在中國設立生產及經營設施的所有中國企業、外商投資企業及外國企業的相關所得將按25%的稅率納稅。該等企業分為居民企業或非居民企業。依照外國（地區）法律成立但實際管理機構（是指對企業的生產、經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構）在中國境內的企業被視為居民企業。因此，該等企業來源於中國境內、境外的所得按25%的稅率納稅。

根據企業所得稅法及《企業所得稅法實施條例》，對於向身為非居民企業（在中國未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的）的投資者支付的股息，應繳納10%的中國預扣稅，非居民企業所在司法權區與中國達成可減免相關稅項的任何適用稅收協定則除外。類似地，相關投資者轉讓股份所得的任何收益，如相關收益被視為來源於中國境內的所得，則應按10%稅率或較低稅收協議稅率（如適用）繳納中國所得稅。

中國與香港政府於二零零六年八月二十一日訂立並於二零零六年十二月八日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（「**安排**」）。根據安排，如果股息受益所有人是直接擁有中國公司至少25%資本的香港居民公司，則所徵稅款為股息總額的5%。倘香港居民持有中國公司25%以下股權，則中國公司向該香港居民派付的股息所適用的預扣稅率為10%。

根據國家稅務總局於二零零九年二月二十日頒佈並生效的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，居民公司需要享受該稅收協定待遇的，應同時符合以下條件：(i)取得股息的該對方稅收居民根據稅收協定規定應限於公司；(ii)在該中國居民公司的全部所有者權益和有表決權股份中，該對方稅收居民直接擁有的比例均符合規定比例；及(iii)該對方稅收居民直接擁有該中國居民公司的資本比例，在取得股息前連續12個月以內任何時候均符合規定的比例。

根據國家稅務總局於二零一九年十月十四日頒佈並於二零二零年一月一日生效的《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》，非居民納稅人自行判斷符

監管概覽

合享受協定待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，同時按照相關法規的規定歸集和留存相關資料備查，並接受稅務機關後續管理。

增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈、於一九九四年一月一日生效並於二零零八年十一月十日、二零一六年二月六日及二零一七年十一月十九日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈、於同日生效並於二零零八年十二月十五日及二零一一年十月二十八日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》（統稱「增值稅法」），在中華人民共和國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務、有形動產租賃服務以及進口貨物的納稅人，應當繳納增值稅。除增值稅法另有規定外，銷售服務、無形資產稅率為6%。

此外，根據財政部及國家稅務總局於二零一六年三月二十三日頒佈並於二零一六年五月一日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，自二零一六年五月一日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

城市維護建設稅和教育費附加

根據國務院於二零一零年十月十八日頒佈並於二零一零年十二月一日生效的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自二零一零年十二月一日起，外商投資企業、外國企業及外籍個人適用一九八五年發佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》和一九八六年發佈的《徵收教育費附加的暫行規定》以及國務院及其他相關財稅主管部門發佈的附加的法規、規章。

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈，追溯至一九八五年一月一日生效並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人，都應當繳納城市維護建設稅。城市維護建設稅，以單位和個人實際繳納的消費稅、增值稅、營業稅稅額為計稅依據，分別與消費稅、增值稅、營業稅同時繳納。納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣城、鎮的，稅率為5%，納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。

監管概覽

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈、於一九八六年七月一日生效並於一九九零年六月七日、二零零五年八月二十日及二零一一年一月八日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，教育費附加，以各單位和個人實際繳納的消費稅、增值稅、營業稅的稅額為計徵依據，教育費附加率為3%，分別與消費稅、增值稅、營業稅同時繳納。

有關外匯的法規

根據國務院於一九九六年一月二十九日頒佈、於一九九六年四月一日生效並於一九九七年一月十四日及二零零八年八月五日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，人民幣可就經常項目(包括股息分派、貿易及服務相關外匯交易)進行自由兌換，惟除非事先取得國家外匯管理局批准，否則不可就資本項目(如在中國境外直接投資、貸款、資本轉移及證券投資)自由兌換。

根據國家外匯管理局頒佈並於二零一四年七月四日生效的《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》(「**37號通知**」)，(i)境內居民(「**境內居民**」)以投融資為目的，以其持有的資產或權益向中國居民直接設立或控制的境外特殊目的公司(「**境外特殊目的公司**」)出資前，應向國家外匯管理局地方分局辦理登記手續；及(ii)已登記境外特殊目的公司發生境內居民股東、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生境內居民增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應到國家外匯管理局地方分局辦理登記手續。根據37號通知，在未按規定辦理相關外匯登記的情況下，進行處罰。

根據國家外匯管理局於二零一六年六月九日頒佈並於同日生效的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》，資本項目外匯收入結匯(包括但不限於外匯資本金及外債資金)可按照意願由外幣兌換為人民幣。境內機構資本項目外匯收入意願結匯所得人民幣資金納入結匯待支付賬戶管理。該通知重申外幣資本結匯所得人民幣資金不得直接或間接用於企業經營範圍之外的支出，除中國相關法規規定外，不得用於證券投資或除銀行保本型產品之外的其他投資理財。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據收支形勢適時對上述比例進行調整。

根據國家外匯管理局於二零一九年十月二十三日頒佈並於同日生效的《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》，允許非投資性外商投資企業在不違反現行外商投資准入特別管理措施(負面清單)且境內所

監管概覽

投項目真實、合規的前提下，依法以外匯資本金結匯為人民幣並以該人民幣資金進行境內股權投資。

有關外國投資者併購境內企業的法規

根據於二零零六年八月八日頒佈、二零零六年九月八日生效，並於二零零九年六月二十二日修訂及生效的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」），當出現以下情況時，外國投資者須取得必要的批准：(i)外國投資者購買境內非外商投資企業的股權或認購境內企業增資的新股權，使該境內公司變更設立為外商投資企業；或者，(ii)外國投資者設立外商投資企業，並購買境內企業資產且運營該資產，或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。境內公司、企業或境內自然人以其在境外設立或控制的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。

於二零二零年十二月十九日，國家發改委與商務部聯合頒佈於二零二一年一月十八日生效的《外商投資安全審查辦法》，當中列示有關外商投資安全審查工作機制的條文，包括（其中包括）須進行審查的投資類型、審查範圍及程序。安全審查工作機制辦公室設在國家發改委，由國家發改委、商務部牽頭，承擔工作。外國投資者或者中國境內相關當事人應當在實施下列投資前向工作機制辦公室申報安全審查工作：(i)投資軍工、軍工配套等關係國防安全的領域，以及在軍事設施和軍工設施周邊地域投資；(ii)投資關係國家安全的重要農產品、重要能源和資源、重大裝備製造、重要基礎設施、重要運輸服務、重要文化產品與服務、重要信息技術和互聯網產品與服務、重要金融服務、關鍵技術以及其他重要領域，並取得目標企業的控制權。當外國投資者(i)持有目標企業50%以上股權、(ii)持有目標企業股權不足50%，但其所享有的表決權對目標企業董事會或者股東大會的決議產生重大影響；或(iii)對目標企業的經營決策、人事、財務、技術等產生重大影響的情形，則取得控制權。

歷史、重組及公司架構

歷史及發展

我們的歷史可追溯至二零零五年，當時我們開始向朗詩(由控股股東田先生於二零零一年創立)開發的一項物業提供物業管理服務。憑藉我們與朗詩的長期緊密合作關係，我們隨著其擴張而於業務規模有顯著增長。受惠於朗詩綠色地產集團將業務重點放在開發綠色建築，我們在提供綠色建築物業管理服務方面亦已建立深厚實力並積累豐富經驗。我們提供的物業管理服務亦已擴展至由獨立第三方物業開發商開發的物業。

我們主要於長江三角洲專注為住宅物業提供物業管理服務，隨後逐步擴大服務範圍至涵蓋多種非住宅物業，包括辦公大樓、租賃性公寓、公共設施、產業園區、醫院及銀行網點。截至二零二零年十二月三十一日，我們的物業管理服務涵蓋21個城市，包括15個長江三角洲城市及六個中國其他城市。於二零二零年十二月三十一日，我們的在管總建築面積為17.3百萬平方米，合共123項在管物業，包括102項住宅物業及21項非住宅物業，為逾120,000戶住戶提供服務。此外，於二零二零年十二月三十一日，我們的總合約建築面積為23.7百萬平方米。

雖然物業管理服務過往一直貢獻我們的大部分收益，但我們努力令服務組合更多樣化以為物業開發商以及業主及住戶提供全面的服務。我們提供非業主增值服務以解決其在物業管理方面的各種需求，例如案場服務、前期諮詢顧問服務以及其他前期服務。我們旨在於在管住宅物業提供一個便利、溫情和快樂的社區，並提供一系列社區增值服務，包括居家生活服務、公共資源管理服務及二手房物業代理服務。

業務發展里程碑

下表載列我們業務發展歷史上的各個里程碑：

年份	里程碑
二零零五年.....	朗詩物業管理成立並開始提供物業管理服務。
二零零七年至 二零一零年.....	我們開始在長江三角洲擴展市場版圖及開始於無錫市提供物業管理服務，並進一步擴展至常州市、杭州市及蘇州市。
二零零八年.....	我們獲得ISO 9001質量管理體系認證。
二零零九年.....	我們獲得ISO 14001環境管理體系認證。
二零一五年.....	我們獲克而瑞研究中心及中國房地產測評中心共同評定按物業管理能力計排名第16位，並按社區運營創新計排名第6位。

歷史、重組及公司架構

年份	里程碑
二零一七年.....	我們首度獲中指院評為中國物業服務百強企業、中國華東物業服務領先品牌及中國物業服務特色品牌企業。
二零一八年.....	我們獲得OHSAS 18001職業健康安全管理體系認證。
二零一九年.....	我們獲中國物業管理協會認可為2019物業服務成長性領先企業。我們就獨立第三方開發商所開發物業的在管總建築面積較二零一八年大幅增加約5.0百萬平方米或超過300%。
二零二零年.....	我們管理的一項物業上海朗詩虹橋綠郡成為全球首個獲得BREEAM In-Use V6認證的住宅項目。
二零二零年.....	我們獲中指院評為2020中國物業服務百強企業第28名。
二零二零年.....	我們獲中指院認可為2020 ESG貢獻突出企業。

我們的公司發展

本公司根據開曼公司法於二零二零年十二月一日在開曼群島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]公司。有關詳情，見本節「重組」。

我們主要的營運附屬公司

於最後可行日期，我們一直透過在中國的中國營運附屬公司開展業務。下文載列中國營運附屬公司於往績記錄期間的主要公司發展：

朗詩物業管理

朗詩物業管理為我們主要的營運附屬公司，主要從事提供物業管理服務。其於二零零五年一月十二日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣0.5百萬元，以現金繳足，並由秦韻強及唐霞(均為獨立第三方)分別擁有50%及50%權益。於二零零六年八月二十四日，朗詩集團公司以總代價人民幣0.5百萬元向秦韻強及唐霞收購朗詩物業管理的全部股權，有關代價經參考轉讓方對朗詩物業管理出資的註冊資本釐定。朗詩物業管理的註冊資本於二零零六年八月二十四日、二零一一年三月三日及二零一七年十二月十八日分別增加至人民幣3百萬元、人民幣10百萬元及人民幣100百萬元，並以現金繳足。

作為重組的一部分，朗詩集團公司於二零一九年十二月二十三日向Southern City Holdings轉讓其於朗詩物業管理的1%股權，並於二零一九年十二月二十四日向朗鴻管理轉讓其於朗詩物業管理的99%股權。有關詳情，見本節「重組」。

歷史、重組及公司架構

深綠物業管理

深綠物業管理主要從事提供物業管理服務。其於二零一四年五月十六日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣5百萬元，以現金繳足，並由朗詩綠色地產的間接全資附屬公司上海朗詩投資管理有限公司全資擁有。深綠物業管理的註冊資本於二零一九年五月十七日增加至人民幣21.6百萬元，並以現金繳足。

於二零一九年七月一日，朗詩物業管理以代價人民幣42,540,000元收購深綠物業管理的全部股權，有關代價經參考(其中包括)獨立估值師於二零一九年三月三十一日對深綠物業管理評估的估值釐定。自股權轉讓完成後，深綠物業管理一直由朗詩物業管理全資擁有。

廣西朗詩美居

廣西朗詩美居主要從事提供物業代理服務。其於二零二零年九月三十日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣5.0百萬元，將根據其組織章程細則繳付，自其成立以來由朗詩物業管理全資擁有。

於往績記錄期間出售附屬公司

出售南京深綠電子商務

南京朗詩深綠電子商務有限公司(「深綠電子商務」)於二零一四年十二月十五日在中國成立為有限公司，其成立目的為提供線上至線下服務，具體為開發及經營一個電子商務平台，在此我們將幫助不同零售商或服務提供商向個人業主及住戶銷售其貨品或服務。我們將於電子商務平台展示有關貨品或服務(包括各種家庭用品、食品及家教)，而業主及住戶可另行與我們的地勤員工協商以於線下購買貨品或服務。於我們經營電子商務平台時，深綠電子商務的僱員包括負責開發及維護電子商務平台的信息技術、設計、銷售及營銷人員。

然而，由於業主及住戶亦可通過其他便利方式購買必要貨品及服務，包括但不限於零售店、其他主要電子商務平台及知名認證教育機構，故我們從此商業模式獲利方面面臨挑戰。深綠電子商務於二零一四年至二零一七年所有經營年度均處於虧損狀態，各財政年度產生的收益均低於人民幣0.5百萬元。考慮到消費行為趨勢、其他電子商務平台的日益大眾化以及我們提供物業管理服務的個人業主及住戶數目，高級管理層認為，二零一七年底前經營電子商務平台在經濟上不再可行。彼等判斷，於本集團此發展階段，我們應著重擴展物業管理組合而非發展線上至線下業務分部。

因此，由於深綠電子商務的業務並未達到預期的可持續發展目標，因收益不足而維持較小規模，故電子商務平台的營運至二零一八年逐步終止。其後，深綠電子商務事實上已成為無實質業務營運的空殼公司。於二零一八年十一月十四日，朗詩物業管理將其於深綠電子商務的全部股權轉讓予朗詩集團公司，代價為人民幣3,000,000元，有關代價是參照深綠電子商務於有關轉讓時的註冊資本釐定。有關轉讓完成後，朗詩集團公司接管深綠電子商務的管理及策略性發展，且深綠電子商務不再為朗詩物業管理的附屬公司。

為於轉讓後充分善用深綠電子商務的實體，朗詩集團公司的高級管理層將其轉換成支援其物業管理、物業開發、租賃性公寓及長者服務等多個業務分部的統一支援平台。朗詩集團公司亦就此目的為深綠電子商務聘請新僱員，彼等分別獲委派至上述其中一個業務分部提供業務模式諮詢及客戶資源整合支援。業務模式諮詢及客戶資源整合支援涉及開展市場研究、分析市場趨勢、提供市場見解及分析市場參與者與競爭對手。因此，僅獲委派至物業管理業務分部的深綠電子商務僱員主要負責就(其中包括)其他市場參與者的數字化及資訊系統基礎設施進行市場研究，尤其專注於如何撥資、管理及營運有

歷史、重組及公司架構

系統，以及在朗詩物業管理的指示下接觸行業組織。彼等運用研究結果就本集團的數字化及資訊系統升級工作制定藍圖。獲委派至物業管理業務分部的深綠電子商務僱員根據朗詩物業管理員工發出的指示工作。董事認為，深綠電子商務在其出售後提供的業務模式諮詢及客戶資源整合支援協助本集團管理層進行商業決策，透過持續致力擴展、提升營運效率及改善服務質量而提高客戶滿意度，向本集團提供價值。

作為內部重組的一部分，僅獲委派至物業管理業務分部的深綠電子商務相關僱員已通過終止其與深綠電子商務的僱傭關係並與本集團訂立新僱傭合約，從深綠電子商務轉調至本集團。有關重組已於二零二一年一月一日完成。董事確認，概無深綠電子商務的現有僱員將於日後為本集團工作。有關詳情，見本文件「業務—僱員」。

出售南京朗裕源

南京朗裕源智能化系統工程有限公司（「南京朗裕源」）於二零一七年八月二十五日在中國成立為有限公司，其成立目的為向朗詩的物業開發項目提供電子工程服務。由於南京朗裕源的業務並不構成我們核心業務的一部分，故於二零一九年四月十二日，朗詩物業管理將其於南京朗裕源的全部股權轉讓予深綠電子商務（該公司於有關轉讓時為朗詩集團公司的全資附屬公司），代價為人民幣1,450,000元，有關代價是參照南京朗裕源於有關轉讓時的註冊及實繳股本釐定。有關轉讓完成後，南京朗裕源不再為朗詩物業管理的附屬公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，董事並不知悉上述已出售公司於往績記錄期間及直至有關公司各自獲本集團出售的日期有任何不遵守任何適用中國法律及法規的情況，從而會對本集團業務營運及財務狀況造成重大不利影響。

排除科技系統運營業務

自成立以來，本集團一直視提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務（「物業管理業務」）為我們的主要核心業務。儘管如此，於業務發展早年，朗詩開始開發及推出已安裝若干科技系統的住宅物業，包括天棚輻射系統、置換新風系統及地源熱泵系統（「綠色科技系統」），惟於當時可選用為綠色科技系統提供專業營運及保養服務（「系統營運服務」）的服務供應商數量有限，難以在中國覓得適合的服務供應商。作為與朗詩發展密切長期合作關係的整體業務戰略的一部分，為提高根據中國適用法律及法規成功競投朗詩物業管理服務委聘的機會，朗詩物業管理建立獨立的內部服務團隊，專責提供系統營運服務，並故意將系統營運服務的費用設定在低於提供該等服務的實際成本。隨後，朗詩物業管理與朗詩訂立協議，為朗詩所開發共29個住宅物業項目提供物業管理服務以及綠色科技系統營運及保養服務（「科技系統運營業務」）。董事認為科技系統運營業務與物業管理業務本質上存在差異且有明顯區分。有關該兩項業務區分的詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」。

歷史、重組及公司架構

由於系統營運服務的費用低於提供該等服務的實際成本，故有關科技系統運營業務自開始起就產生虧損。此外，提供系統營運服務的成本隨時間增加，但難以對朗詩物業管理於其發展早期同意管理的29項住宅物業項目進行提價。根據其於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年的未經審核管理賬目，朗詩物業管理就科技系統運營業務分別錄得虧損人民幣15.4百萬元、人民幣11.4百萬元及人民幣13.9百萬元。由於朗詩物業管理的管理層將物業管理業務視為我們的主要核心業務，因此不再為使科技系統運營業務有利可圖而投資額外的人才及資源。

臨近二零一五年底，基於我們對業務戰略作出的調整，我們開始縮減科技系統運營業務的運營規模，原因是我們有意將資源集中於物業管理業務。朗詩物業管理開始逐步停止參與科技系統運營業務，並將其負責綠色科技系統營運及保養的內部服務團隊遣散。其後，朗詩物業管理就上述物業項目維持一個獨立小組，以處理相關管理及客戶服務。綠色科技系統的實際營運及管理亦外包予朗綠科技及南京領藍，其中，朗綠科技負責技術諮詢及建議，南京領藍負責按朗綠科技的指示提供營運及維護服務。此外，我們並無訂立任何其他物業管理合同以營運住宅物業項目安裝的任何綠色科技系統。本集團於往績記錄期間透過標準公開招標程序獲得的物業管理合同並無將營運綠色科技系統(或其他採用類似環保建築科技的系統)納入其服務範圍。就朗詩開發的新住宅物業項目而言，根據系統營運商與朗詩訂立的個別服務合約條款，綠色科技系統由朗綠科技等其他系統營運商單獨營運。

作為我們停止經營科技系統運營業務計劃的一部分，於二零二一年一月，朗詩物業管理完成向朗詩設施轉讓科技系統運營業務，代價價值為於二零二零年十二月三十一日的負債淨額人民幣126.8百萬元，其已於抵銷於二零二零年十二月三十一日應收朗詩設施款項後，於二零二一年五月通過向朗詩設施付款的方式悉數償付(有關詳情載於本文件「財務資料—關聯方交易—科技系統運營業務」及會計師報告附註31)。因此，自二零二一年一月一日起，朗詩設施已接管與科技系統運營業務有關的所有資產、合約及人員，並就此承擔一切責任。本集團無意於日後經營科技系統運營業務或提供與科技系統運營業務性質類似的服務。

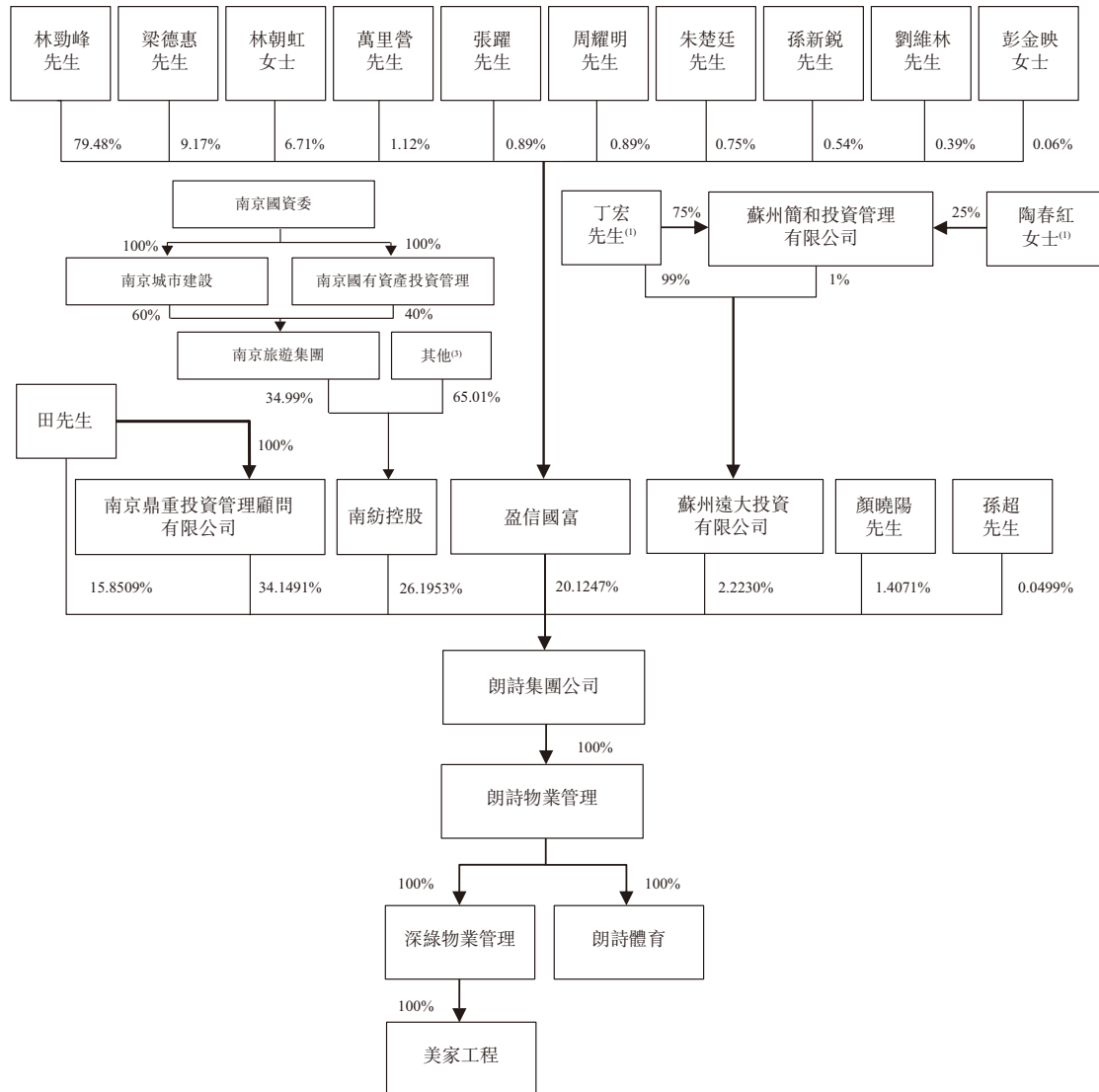
據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，董事並不知悉本集團於往績記錄期間及直至科技系統運營業務轉讓日期有任何不遵守科技系統運營業務相關適用中國法律及法規的情況，從而會對本集團業務營運及財務狀況造成重大不利影響。

歷史、重組及公司架構

重組

我們已為籌備[編纂]進行重組，以設立及精簡我們的公司架構。於重組完成後，本公司成為本集團的控股公司及[編纂]公司。

下圖列示我們於重組前的持股架構：



附註：

- (1) 丁宏先生為陶春紅女士的配偶。
- (2) 朗詩集團公司各股東((a)董事長、非執行董事兼控股股東田先生及南京鼎重投資管理顧問有限公司；(b)主要股東南紡控股；及(c)主要股東林勁峰先生及盈信國富除外)為獨立第三方。
- (3) 南紡控股的股份於上海證券交易所上市(股票代碼：600250)。據董事所深知及確信，南紡控股的其他股東均為獨立第三方。

歷史、重組及公司架構

註冊成立境外控股公司

田先生、林勁峰先生、丁宏先生、梁德惠先生、顏曉陽先生、林朝虹女士、萬里營先生、張躍先生、周耀明先生、朱楚廷先生、孫新銳先生、劉維林先生、孫超先生及彭金映女士已各自於英屬處女群島註冊成立全資投資控股公司，而南紡控股已於香港註冊成立一間全資投資控股公司。

境外投資控股公司的詳情載列於下表：

公司	註冊成立地點	註冊成立日期	股東	股權
Honor Limited.....	英屬處女群島	二零一九年九月二十七日	田先生	100%
香港新旅.....	香港	二零一九年十二月十二日	南紡控股	100%
Cliff Lin Limited.....	英屬處女群島	二零一九年九月二十七日	林勁峰先生	100%
Jianhe Holdings Limited...	英屬處女群島	二零一九年九月二十七日	丁宏先生	100%
Lovet Limited.....	英屬處女群島	二零一九年九月二十七日	梁德惠先生	100%
Dreamer Limited.....	英屬處女群島	二零一九年九月二十七日	顏曉陽先生	100%
Wisdom Holding Limited..	英屬處女群島	二零一九年九月二十七日	林朝虹女士	100%
Inner Limited.....	英屬處女群島	二零一九年九月二十七日	萬里營先生	100%
BELL Limited.....	英屬處女群島	二零一九年九月三十日	張躍先生	100%
Orange Holding Limited...	英屬處女群島	二零一九年九月二十七日	周耀明先生	100%
Carrying Limited.....	英屬處女群島	二零一九年九月二十七日	朱楚廷先生	100%
Optimis Limited.....	英屬處女群島	二零一九年九月二十七日	孫新銳先生	100%
Ween Holdings Limited...	英屬處女群島	二零一九年十月九日	劉維林先生	100%
Suntony Holdings Limited..	英屬處女群島	二零一九年九月三十日	孫超先生	100%
Jurry Limited.....	英屬處女群島	二零一九年九月二十七日	彭金映女士	100%

註冊成立 Landsea Community Service

Landsea Community Service於二零一九年十月十八日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於註冊成立後，一股股份按面值配發及發行予一名獨立第三方初步認購人，並轉讓予Honor Limited。同日，99股股份按面值配發及發行予Honor Limited。有關轉讓及配發完成後，Landsea Community Service成為由Honor Limited全資擁有。

註冊成立 Landsea Greenlive

Landsea Greenlive於二零一九年十月二十三日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，作為我們於英屬處女群島的中間控股公司行事，並獲授權發行最多50,000股無面值股份。於註冊成立後，100股股份按代價100美元配發及發行予Landsea Community Service。有關配發完成後，Landsea Greenlive成為由Landsea Community Service全資擁有。

註冊成立 Landsea Green Life

Landsea Green Life於二零一九年十一月五日在香港註冊成立為有限公司，作為我們於香港的中間控股公司行事。於註冊成立後，一股股份按代價1港元配發及發行予Landsea Greenlive。有關配發完成後，Landsea Green Life成為由Landsea Greenlive全資擁有。

歷史、重組及公司架構

Landsea Community Service 發行股份

於二零一九年十二月二十日，Landsea Community Service 按面值分別向 Honor Limited、香港新旅、Cliff Lin Limited、Jianhe Holdings Limited、Lovet Limited、Dreamer Limited、Wisdom Holding Limited、Inner Limited、BELL Limited、Orange Holding Limited、Carrying Limited、Optimis Limited、Ween Holdings Limited、Suntony Holdings Limited 及 Jury Limited 配發及發行 49,400 股、25,933 股、15,835 股、2,201 股、1,827 股、1,393 股、1,337 股、223 股、178 股、178 股、149 股、107 股、78 股、50 股及 11 股股份。按有關數目配發及發行股份反映承配人於朗詩集團公司的實際股權。

上述配發完成後，Landsea Community Service 的股權載列如下：

Landsea Community Service 的股東	股份數目	於 Landsea Community Service 的股權
Honor Limited	49,500	50.00%
香港新旅	25,933	26.20%
Cliff Lin Limited	15,835	15.99%
Jianhe Holdings Limited	2,201	2.22%
Lovet Limited	1,827	1.85%
Dreamer Limited	1,393	1.41%
Wisdom Holding Limited	1,337	1.35%
Inner Limited	223	0.23%
BELL Limited	178	0.18%
Orange Holding Limited	178	0.18%
Carrying Limited	149	0.15%
Optimis Limited	107	0.11%
Ween Holdings Limited	78	0.08%
Suntony Holdings Limited	50	0.05%
Jury Limited	11	0.01%
	99,000	100%

Southern City Holdings 收購朗詩物業管理的 1% 股權

有關詳情，見本節「[編纂]—南都投資的投資」。

成立朗鴻管理

朗鴻管理於二零一九年十二月十八日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣 10 百萬元。自成立以來，朗鴻管理一直由 Landsea Green Life 全資擁有。

朗鴻管理收購朗詩物業管理的 99% 股權

於二零一九年十二月二十四日，朗詩集團公司按代價人民幣 72,229,410 元向朗鴻管理轉讓其於朗詩物業管理的 99% 股權，有關代價於各方經參考獨立估值師於二零一九年九月三十日對朗詩物業管理評估的資產淨值後公平磋商釐定。有關轉讓完成後，朗詩物業管理由朗鴻管理及南都投資分別擁有 99% 及 1% 權益。

歷史、重組及公司架構

Landsea Community Service 收購 Southern Land International

於二零一九年十二月二十六日，南都投資向 Landsea Community Service 轉讓 Southern Land International 的 100 股股份，相當於 Southern Land International 的全部已發行股本，通過向南都投資配發及發行 1,000 股股份的方式予以償付。有關轉讓完成後，Southern Land International 成為由 Landsea Community Service 全資擁有。

上述轉讓完成後，Landsea Community Service 的股權如下：

Landsea Community Service 的股東	股份數目	於 Landsea Community Service 的股權
Honor Limited	49,500	49.50%
香港新旅	25,933	25.93%
Cliff Lin Limited	15,835	15.84%
Jianhe Holdings Limited	2,201	2.22%
Lovet Limited	1,827	1.83%
Dreamer Limited	1,393	1.39%
Wisdom Holding Limited	1,337	1.34%
Inner Limited	223	0.22%
BELL Limited	178	0.18%
Orange Holding Limited	178	0.18%
Carrying Limited	149	0.15%
Optimis Limited	107	0.11%
Ween Holdings Limited	78	0.08%
Suntony Holdings Limited	50	0.05%
Jurry Limited	11	0.01%
南都投資	1,000	1.00%
	<u>100,000</u>	<u>100%</u>

註冊成立本公司

本公司於二零二零年十二月一日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為 380,000 港元，分為 38,000,000 股每股面值 0.01 港元的股份。於註冊成立後，一股未繳股款股份按面值配發及發行予一名獨立第三方初步認購人，並轉讓予 Honor Limited。同日，本公司按面值分別向 Honor Limited、香港新旅、Cliff Lin Limited、Jianhe Holdings Limited、Lovet Limited、Dreamer Limited、Wisdom Holding Limited、Inner Limited、BELL Limited、Orange Holding Limited、Carrying Limited、Optimis Limited、Ween Holdings Limited、Suntony Holdings Limited、Jurry Limited 及南都投資配發及發行 49,499 股、25,933 股、15,835 股、2,201 股、1,827 股、1,393 股、1,337 股、223 股、178 股、178 股、149 股、107 股、78 股、50 股、11 股及 1,000 股未繳股款股份。股份按有關數目配發及發行，反映承配人於 Landsea Community Service 的實際股權。

歷史、重組及公司架構

上述配發及發行完成後，本公司的股權如下：

股東	股份數目	股權
Honor Limited	49,500	49.50%
香港新旅	25,933	25.93%
Cliff Lin Limited	15,835	15.84%
Jianhe Holdings Limited	2,201	2.20%
Lovet Limited	1,827	1.83%
Dreamer Limited	1,393	1.39%
Wisdom Holding Limited	1,337	1.34%
Inner Limited	223	0.22%
BELL Limited	178	0.18%
Orange Holding Limited	178	0.18%
Carrying Limited	149	0.15%
Optimis Limited	107	0.11%
Ween Holdings Limited	78	0.08%
Suntony Holdings Limited	50	0.05%
Jurry Limited	11	0.01%
南都投資	1,000	1.00%
	100,000	100%

本公司收購 Landsea Greenlive 及 Southern Land International

於二零二一年一月六日，Landsea Community Service 向本公司轉讓 Landsea Greenlive 的 100 股股份及 Southern Land International 的 100 股股份，相當於 Landsea Greenlive 及 Southern Land International 的全部已發行股本，通過本公司將當時股東持有的 100,000 股未繳股款股份入賬列作繳足股份的方式予以償付。有關轉讓完成後，Landsea Greenlive 及 Southern Land International 成為我們的全資附屬公司。

註冊成立 Green Sailing (PTC)

為獎勵及激勵我們的主要管理層以及為本集團作出貢獻的任何其他人士，本公司擬採納一項股份獎勵計劃。Green Sailing (PTC) 於二零二一年一月四日在英屬處女群島註冊成立為私人信託有限公司，作為特殊目的公司以受託人身份持有根據建議股份獎勵計劃將向合資格承授人授出的股份，而該計劃預期將於[編纂]至少六個月後獲採納。其註冊成立後，Honor Limited 獲配發及發行一股股份。於二零二一年一月十八日，本公司按面值向 Green Sailing (PTC) (作為 Green Life Trust 的受託人) 配發及發行 8,695 股股份，相當於本公司經擴大已發行股本的 8.0%。

Green Sailing (PTC) 僅為 Green Life Trust 的受託人且僅作為協助股份獎勵計劃安排的平台，其為行政目的註冊成立以促進 Green Life Trust 的管理。根據 Green Life Trust 的信託契據，本公司成立及授權的委員會(「委員會」)將作出一切決定並向 Green Sailing (PTC) (作為受託人) 提供有關 Green Life Trust 及股份獎勵計劃的指示及推薦建議，包括行使與有關股份相關的權利及根據股份獎勵

歷史、重組及公司架構

計劃授出股份獎勵。因此，於採納上述股份獎勵計劃前後，Green Sailing (PTC) 僅可處置其就Green Life Trust的特殊目的按信託契據條款持有的股份，及在行使其作為Green Life Trust的受託人持有的股份(包括根據股份獎勵計劃的條款尚未向任何獲授人授出的股份及已授出但尚未歸屬予相關獲授人的股份)的投票權時，須根據委員會的任何指示或推薦建議行事。委員會須包括三名或以上董事會成員，其將由董事會通過大多數投票委任。身為董事的委員會成員受彼等的受信責任約束，其要求(其中包括)彼須為本公司及股東整體的裨益及最佳利益行事，且不容許其作為董事的職責與其個人利益之間存在任何衝突。委員會向Green Sailing (PTC)提供的指示或推薦建議應基於董事會不時經由大多數董事投票通過的決策作出，投票的董事亦會考慮薪酬委員會作出的推薦建議。於實際歸屬後，獲授人將有權行使已歸屬股份附有的投票權。上述委員會將於採納股份獎勵計劃後作出有關據此授出股份獎勵的決定。於最後可行日期，股份獎勵計劃的詳細條款及相關承授人尚未確定。經計及以上所述，(i)本公司有權透過委員會就Green Life Trust及股份獎勵計劃作出一切決定並提供指示及推薦建議，及(ii)儘管Green Sailing (PTC)由Honor Limited全資擁有，而Honor Limited由田先生全資擁有，田先生將無法全權決定行使與Green Sailing (PTC)持有股份有關的投票權，[編纂]後亦不會對Green Life Trust的管理有任何實際控制權。

Green Sailing (PTC)作為Green Life Trust的受託人持有股份，僅可按委員會指示處置股份以及任何就該等股份宣派的股息或分派。Honor Limited僅為Green Sailing (PTC)的登記持有人，並不承擔任何管理Green Life Trust的角色。根據信託契據的條文，Honor Limited於Green Sailing (PTC)持有的股份以及任何就該等股份宣派的股息或分派中並無任何個人經濟權益或利益，亦無權處置Green Sailing (PTC)持有的股份。

有關重組完成後的公司架構，見本節「緊隨重組及[編纂]後的公司及持股架構」。

[編纂]

南都投資的投資

於二零一九年十二月二十三日，Southern City Holdings與朗詩集團公司訂立一份股權轉讓協議，據此，Southern City Holdings以現金代價人民幣729,590元向朗詩集團公司收購朗詩物業管理的1%股權，並於二零二零年二月二十日繳足。Southern City Holdings是一間在香港註冊成立的有限公司，為Southern Land International的全資附屬公司，而Southern Land International是一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司，當時由南都投資全資擁有。有關轉讓完成後，朗詩物業管理成為Southern City Holdings持有1%權益的中外合資企業。

於二零一九年十二月二十六日，作為重組的一部分，南都投資與Landsea Community Service訂立一份換股協議，據此，南都投資向Landsea Community Service轉讓Southern Land International的100股股份，相當於Southern Land International的全部已發行股本，通過向南都投資配發及發行1,000股股份的方式予以償付。

歷史、重組及公司架構

於二零二零年十二月一日，作為重組的一部分，本公司按面值向南都投資配發及發行1,000股未繳股款股份，該等股份隨後在完成向本公司轉讓Landsea Greenlive及Southern Land International後於二零二一年一月六日入賬列作繳足。有關詳情，見本節「重組—本公司收購Landsea Greenlive及Southern Land International」。

有關南都投資的投資（「**編纂**」）詳情載列如下：

- 編纂**名稱：南都投資，由Zhou Qingzhi先生全資擁有
- 協議日期：二零一九年十二月二十三日
- 已付現金代價金額：人民幣729,590元（相當於889,277.57港元）
- 釐定代價的基準：基於獨立估值師於二零一九年九月三十日對朗詩物業管理評估的資產淨值，並於本公司與南都投資考慮下列各項後經公平磋商釐定：
- (a) 其他上市公司進行**編纂**的代價；
 - (b) **編纂**於投資非上市公司時通常承擔的投資風險，包括於**編纂**及**編纂**完成前的股份買賣缺乏流通性及公開市場，以及**編纂**過程時間表及**編纂**會否完成的不確定性；
 - (c) 本集團及中國物業管理界別的增長前景；及
 - (d) 本集團直至二零一九年九月三十日的財務表現及中國其他從事物業管理業務的可資比較公司的市值。
- 代價結算日期：二零二零年二月二十日
- 每股成本⁽¹⁾：**編纂**港元
- 較**編纂**中位數折讓⁽¹⁾：**編纂**
- 編纂**：由於**編纂**通過Southern City Holdings與朗詩集團公司之間的股權轉讓進行，故代價已支付予朗詩集團公司且本集團並無收取任何**編纂**。

歷史、重組及公司架構

緊隨重組及[編纂]
完成後於本公司的
股權⁽¹⁾： [編纂]

緊隨[編纂]後於
本公司的股權⁽¹⁾⁽²⁾： [編纂]

本集團的策略利益：

南都投資的唯一董事兼股東Zhou Qingzhi先生先前曾於酒店管理、物業管理、可再生能源、媒體通訊及金融行業進行各種投資。Zhou Qingzhi先生在擔任浙江南都電源動力股份有限公司（「南都電源」，一家主要從事通信備份、動力電源及可再生能源儲能電池及配件的開發、製造、銷售及服務的公司，其股份於深圳證券交易所上市，股票代碼：300068）及名下私人酒店管理公司的董事時，已積累領導、管理及營運經驗。此外，Zhou Qingzhi先生已通過其於上海南都集團有限公司（「上海南都」，一家主要從事公共設施開發及管理、房地產開發及其他投資的公司）的大部分權益，於南都物業服務集團股份有限公司（「南都物業服務」，一家於上海證券交易所上市的物業管理公司，股票代碼：603506）擁有權益。有關詳情，見下文「關於南都投資的資料」。有賴於Zhou Qingzhi先生在物業管理、酒店管理及其他行業的管理及投資經驗及關係網絡，董事認為[編纂]將有利於本集團，原因為Zhou Qingzhi先生能為我們的業務增長及發展提供寶貴指引，包括就潛在收購及地區擴張制定策略、物色收購及擴展機會、評估目標以及提供對市場前景的見解。此外，Zhou Qingzhi先生於上市公司的管理經驗為其積累於投資、資本市場活動及企業管理領域的知識，我們預期彼將可借助該等知識協助董事制定內部監控、合規、風險管理及企業管治政策。

歷史、重組及公司架構

自[編纂]起，Zhou Qingzhi先生已向董事分享其對於中國物業管理行業及經濟的展望及前景的見解。經計及Zhou Qingzhi先生的市場見解後，我們可制定更好的業務策略，包括(其中包括)(a)投放更多資源於城市研究及分析，從而鞏固我們於長江三角洲的市場地位及進軍具有增長潛力的新市場以吸引新客戶；及(b)收集有關其他物業管理公司的市場資料，尤其是其營運表現、盈利能力、合規記錄及增長潛力，可與目前業務建立協同效應，以及分析該等公司的相關特色，該等公司或會成為我們的潛在收購目標。有關進一步詳情，見本文件「業務—我們的策略—多渠道擴大業務規模」及「未來計劃及[編纂]」。展望將來，我們亦相信可憑藉引入Zhou Qingzhi先生的業務網絡及聯繫獲得更多有關物業管理項目的招標機會。

特別權利： 南都投資無權享有[編纂]項下的任何特別權利。

附註：

- (1) 基於緊隨[編纂]完成後將由南都投資持有的股份數目計算。
- (2) 假設[編纂]未獲行使且並無計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的任何股份。

中國法律顧問已確認，[編纂]已遵照所有當時生效的適用中國法律及法規進行。

歷史、重組及公司架構

關於南都投資的資料

南都投資為於二零一四年七月八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。自註冊成立以來，其一直由Zhou Qingzhi先生全資擁有並作為其投資控股公司行事。Zhou Qingzhi先生亦擔任南都投資的董事。

田先生於二零一八年四月至二零二零年四月擔任中城聯盟輪值主席期間與Zhou Qingzhi先生私交甚篤，雙方其後保持定期聯繫。Zhou Qingzhi先生先前曾投資酒店管理、物業管理、可再生能源、傳媒通訊及金融等行業，在擔任南都電源及名下私人酒店管理公司的董事時亦已積累管理及營運經驗。Zhou Qingzhi先生通過其於上海南都(一家主要從事公共設施開發及管理、房地產開發及其他投資的公司)的大部分權益，於南都物業服務(一家於上海證券交易所上市的物業管理公司)擁有權益。Zhou Qingzhi先生透過其與田先生的私人關係熟悉本公司的物業管理業務。Zhou Qingzhi先生是資深投資者，擅長於實行專門物色及評估各行各業投資機遇的投資策略。彼以具增長潛力的優質公司為目標，長期投資該等公司，專注於管理能力、財務表現、長期增長潛力、監管格局、行業展望及市場估值等主要業務特色。於決定透過[編纂]以投資本集團時，Zhou Qingzhi先生特別對下列各項感興趣：本集團作為長江三角洲快速增長的物業管理服務提供商的背景、我們物業管理服務及增值服務的多元類型、我們按綜合實力及增長潛力在「中國物業服務百強企業」中的排名。鑒於Zhou Qingzhi先生熟悉物業管理行業、我們的往績記錄及對我們的前景抱有信心，彼決定使用其個人資源透過南都投資以投資本公司。Zhou Qingzhi先生確認，[編纂]與其投資策略及目標一致，讓其可於本公司[編纂]後參與長期資本增長。

除[編纂]外，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，南都投資及其最終實益擁有人Zhou Qingzhi先生於最後可行日期均為獨立第三方。此外，除[編纂]外，(1)南都投資或Zhou Qingzhi先生；及(2)本集團、股東、董事、高級管理層成員或彼等各自的任何聯繫人之間概無就[編纂]訂立其他口頭或書面協議或安排、諒解或承諾。

[編纂]及公眾持股量

由於南都投資並非本公司的核心關連人士，故由南都投資持有的股份於[編纂]後將計入公眾持股量。

南都投資已同意，其將不會於直至[編纂]後滿六個月當日的任何時間出售其直接或間接持有的任何股份。

獨家保薦人的確認

獨家保薦人認為[編纂]符合聯交所刊發的指引信HKEx-GL29-12(於二零一二年一月刊發並於二零一七年三月更新)及HKEx-GL43-12(於二零一二年十月刊發並於二零一三年七月及二零一七年三月更新)。

歷史、重組及公司架構

附註：

- (1) 南紡控股的股份於上海證券交易所上市(股票代碼：600250)。據董事所深知及確信，南紡控股的股東均為獨立第三方。
- (2) 江蘇朗詩的餘下股權由朗拓物業管理、江蘇海湖地產有限公司、江蘇高遠物業管理有限公司及上海歐捷文化傳播有限公司分別持有40%、30%、11%及11%，而江蘇海湖地產有限公司、江蘇高遠物業管理有限公司及上海歐捷文化傳播有限公司為獨立第三方。
- (3) 惠州朗詩的餘下股權由獨立第三方惠州大亞灣德洲物業服務有限公司持有51%。
- (4) 成都福朗的餘下股權由獨立第三方成都德新尚裕物業管理有限公司持有51%。
- (5) 綿陽朗悅的餘下股權由獨立第三方成都大發物業服務有限公司持有50%。
- (6) 徐州朗詩寶的餘下股權由獨立第三方華盛集團實業(新沂)有限公司持有49%。
- (7) 四川朗商的餘下股權由獨立第三方成都恒格企業管理有限公司持有50%。
- (8) 安居朗詩的餘下股權由寶應縣安居物業服務有限公司及寶應縣城拓物業服務中心(普通合夥)(均為獨立第三方)分別持有40%及9%。
- (9) 該等公司均於重組開始後成立。有關詳情，見本文件附錄一所載會計師報告附註1。
- (10) Green Sailing (PTC)是於英屬處女群島註冊成立的私人信託公司，亦為Green Life Trust的受託人，而Green Life Trust為本公司就其將於[編纂]至少六個月後採納的股份獎勵計劃而成立。Honor Limited為其登記持有人，惟並不承擔任何管理Green Life Trust的角色。根據Green Life Trust的信託契據，由本公司成立及授權的委員會將作出一切決定並向Green Sailing (PTC) (作為受託人) 提供有關Green Life Trust及股份獎勵計劃的指示及推薦建議。有關進一步詳情，請見本節「一重組—註冊成立Green Sailing (PTC)」。

增加法定股本

於二零二一年六月十五日，本公司藉由增設1,962,000,000股股份，將法定股本增加至20,000,000港元，使本公司法定股本變為20,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。

[編纂]

根據股東於二零二一年六月十五日通過的決議案，待本公司的股份溢價賬因[編纂]而錄得進賬後，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，用以按面值繳足合共[編纂]股股份，藉此按於通過該等決議案日期名列本公司股東名冊的股份持有人當時各自於本公司的持股比例，向彼等配發及發行股份(盡可能不涉及碎股，以免配發及發行碎股)。

歷史、重組及公司架構

附註：

- (1) 南紡控股的股份於上海證券交易所上市(股票代碼：600250)。據董事所深知及確信，南紡控股的股東均為獨立第三方。
- (2) 江蘇朗詩的餘下股權由朗拓物業管理、江蘇海湖地產有限公司、江蘇高遠物業管理有限公司及上海歐捷文化傳播有限公司分別持有40%、30%、11%及11%，而江蘇海湖地產有限公司、江蘇高遠物業管理有限公司及上海歐捷文化傳播有限公司為獨立第三方。
- (3) 惠州朗詩的餘下股權由獨立第三方惠州大亞灣德洲物業服務有限公司持有51%。
- (4) 成都福朗的餘下股權由獨立第三方成都德新尚裕物業管理有限公司持有51%。
- (5) 綿陽朗悅的餘下股權由獨立第三方成都大發物業服務有限公司持有50%。
- (6) 徐州朗詩寶的餘下股權由獨立第三方華盛集團實業(新沂)有限公司持有49%。
- (7) 四川朗商的餘下股權由獨立第三方成都恒格企業管理有限公司持有50%。
- (8) 安居朗詩的餘下股權由寶應縣安居物業服務有限公司及寶應縣城拓物業服務中心(普通合夥)(均為獨立第三方)分別持有40%及9%。
- (9) 該等公司均於重組開始後成立。有關詳情，見本文件附錄一所載會計師報告附註1。
- (10) Green Sailing (PTC)是於英屬處女群島註冊成立的私人信託公司，亦為Green Life Trust的受託人，而Green Life Trust為本公司就其將於[編纂]至少六個月後採納的股份獎勵計劃而成立。Honor Limited為其登記持有人，惟並不承擔任何管理Green Life Trust的角色。根據Green Life Trust的信託契據，由本公司成立及授權的委員會將作出一切決定並向Green Sailing (PTC)(作為受託人)提供有關Green Life Trust及股份獎勵計劃的指示及推薦建議。有關進一步詳情，請見本節「一重組—註冊成立Green Sailing (PTC)」。

遵守中國法律

中國法律顧問已確認，我們已自相關中國監管機關取得上述中國營運附屬公司所有股權轉讓及註冊資本變動所需的所有必要批准及許可證，並已根據中國適用法律及法規完成相關法律程序。中國法律顧問亦已確認，我們已自相關中國監管機關取得實施重組所需的所有必要批准及許可證，並已根據中國適用法律及法規完成重組。

併購規定

根據併購規定，當出現以下情形時，外國投資者須取得主管機關批准：
(i) 外國投資者購買境內非外商投資企業的股權或認購境內企業增資，使該境內企業變更設立為外商投資企業；或者(ii) 外國投資者設立外商投資企業，並購買境內企業資產並且運營該資產，或購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業。根據併購規定第十一條，境內公司、企業或境內自然人以其在境外設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內的公司，應報商務部審批。

根據《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(「第3號文」)，由於併購、吸收合併等方式，非外商投資企業轉變為外商投資企業，屬於備案範圍

歷史、重組及公司架構

的，須辦理設立備案手續，填報《設立申報表》。據中國法律顧問告知，Southern City Holdings向朗詩集團公司收購朗詩物業管理的1%股權（「首次轉讓」）須遵守併購規定及第3號文。由於Southern City Holdings當時的最終控股股東Zhou Qingzhi先生屬新加坡永久居民而非併購規定項下所界定的境內自然人，故併購規定第十一條並不適用於首次轉讓。朗詩物業管理已根據併購規定及第3號文就首次轉讓取得外商投資企業設立備案回執及新營業執照。於首次轉讓完成後，朗詩物業管理成為中外合營企業。就Landsea Green Life向朗詩集團公司收購朗詩物業管理的99%股權（「第二次轉讓」）而言，我們獲中國法律顧問告知，由於第二次轉讓為於朗詩物業管理轉變為中外合營企業後進行，第二次轉讓被視為外商投資企業的股權轉讓，故併購規定並不適用於第二次轉讓。相反，第二次轉讓須遵守《外商投資企業投資者股權變更的若干規定》（「規定」）及第3號文，而朗詩物業管理已根據規定及第3號文就第二次轉讓取得外商投資企業變更備案回執及新營業執照。

中國國家外匯管理局及境外直接投資登記

根據37號通知，境內居民以境外投融資為目的，以其合法持有的境內資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益，向在境外直接設立或間接控制的境外特殊目的公司注資前必須向國家外匯管理局分支機構進行登記。根據境外直接投資規定，境內機構應根據境外直接投資規定的條文進行境外投資登記程序，該等規定要求境內機構於進行境外直接投資前向相關機構登記，並取得相關備案、批准、證書或許可。

根據13號通知，國家外匯管理局已取消對境外直接投資項下外匯登記審批事項。上述登記將根據13號通知改由合資格銀行直接審核辦理，而國家外匯管理局及其分支機構通過合資格銀行對外匯登記實施間接監管。

據中國法律顧問告知，本公司的最終股東（彼等為中國居民）田先生、林勁峰先生、丁宏先生、梁德惠先生、顏曉陽先生、林朝虹女士、萬里營先生、張躍先生、周耀明先生、朱楚廷先生、孫新銳先生、劉維林先生、孫超先生及彭金映女士已於二零一九年十一月根據37號通知及13號通知就彼等作為中國居民作出的境外投資分別完成外匯登記，而本公司的最終股東南紡控股（為一間中國公司實體）已於二零一九年十二月根據境外直接投資規定就其作為境內機構作出的境外投資，向商務部的地方分支機構完成境外直接投資登記，而有關登記已遵守37號通知、13號通知及境外直接投資規定所載條文。

業 務

我們的使命

我們致力為我們的客戶提供「有溫度的服務」以及創造美好的綠色生活。

概覽

我們於二零零五年成立，是一家紮根長江三角洲並持續增長的物業管理服務提供商。我們提供多元類型的物業管理服務及增值服務。根據中指院的資料，按綜合實力計，我們名列「2021中國物業服務百強企業」第24名。我們努力為各類客戶提供高質量、特色化的物業管理與增值服務。我們憑藉競爭力與服務質量贏得多項認可。我們於二零一七年獲得「中國物業服務特色品牌企業」和「中國華東物業服務領先品牌」，並連續四年獲得這兩類榮譽。我們於二零一八年獲得「中國物業服務百強—服務質量領先企業」，並連續三年獲得該項榮譽。我們亦是在提供物業管理服務予綠色建築方面發展成熟的物業管理服務提供商。根據中指院的資料，按取得兩星級或以上認可的綠色建築在管建築面積比例計，我們在中國物業服務百強企業中排名第三位。根據中指院報告，於二零二零年，按綠色建築在管建築面積計，我們在中國物業服務百強企業中排名第七位。

截至二零二零年十二月三十一日，我們的物業管理服務涵蓋21個城市，包括15個長江三角洲城市及六個中國其他城市。於二零二零年十二月三十一日，我們的在管總建築面積為17.3百萬平方米，合共123項在管物業，包括102項住宅物業及21項非住宅物業，為逾120,000戶住戶提供服務。此外，於二零二零年十二月三十一日，我們的總合約建築面積為23.7百萬平方米。我們計劃通過深耕長江三角洲、強化區域市場影響力並加速全國化業務拓展，加速成為具有行業領先性的物業管理與服務品牌。

於往績記錄期間，我們的收益主要來自三大業務線，即(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

- **物業管理服務。**我們為物業開發商、業主及住戶提供一系列物業管理服務，主要包括保安、清潔、園藝及景觀、停車場管理以及日常維修及保養服務。我們的項目組合包括住宅及非住宅物業，後者主要包括(i)辦公大樓；(ii)租賃性公寓；(iii)公共設施；(iv)產業園區；(v)醫院；及(vi)銀行網點。

業 務

- **非業主增值服務。**我們提供非業主增值服務以解決非業主對於物業管理的各種需求，主要包括(i)案場服務；(ii)前期諮詢顧問服務以及其他前期服務；及(iii)為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務。
- **社區增值服務。**我們於在管物業提供各種不同的社區增值服務，以迎合客戶不斷變化的需求及改善其生活質量。我們提供的服務主要包括(i)居家生活服務；(ii)公共資源管理服務；及(iii)二手房物業代理服務。

下表載列所示期間來自各業務線的總收益明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	人民幣		人民幣		人民幣	
	千元	%	千元	%	千元	%
物業管理服務	197,863	63.8	296,971	68.6	409,829	68.2
非業主增值服務 ...	87,885	28.3	98,256	22.7	140,910	23.4
社區增值服務	24,375	7.9	37,562	8.7	50,167	8.4
總計	310,123	100.0	432,789	100.0	600,906	100.0

物業管理服務業務線是我們最大的主要收益來源業務線，使我們能夠獲得客戶及擴展其他業務線的規模。我們的非業主增值服務使我們能提早接觸物業開發項目，與物業開發商建立及發展業務關係，並協助我們於未來獲得物業管理服務委聘爭取更有利地位。我們相信在拓展多元業態業務時，非業主增值服務正顯得愈加關鍵。社區增值服務增加了我們與業主的互動，在為業主提供有溫度、有價值的社區增值服務的同時，積累客戶數據、豐富對業主需求的洞察，提升我們的盈利能力。

業 務

於最後可行日期，為順應客戶對服務便利性、及時性及高效性的需求，我們已於所有管理項目應用內部數字化在線管理平台(即朗e雲)及多類智能系流(如智能門禁系統及智能停車場管理系統)。於最後可行日期，我們已為大部分在管項目建立微信服務號。通過有關科技，我們能夠標準化、電子化及有效管理我們的業務，並優化我們的工作效率、成本效益及整體競爭力，從而提高用戶體驗及客戶滿意度，並進而提升我們拓展業務的能力。

經過多年的經營，我們憑藉向客戶提供優質服務，成功打造「朗詩綠色生活」品牌並建立美譽度。因此，於往績記錄期間，我們已錄得快速增長及良好的財務表現。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們的總收益分別為人民幣310.1百萬元、人民幣432.8百萬元及人民幣600.9百萬元，分別增長39.6%及38.8%。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們錄得純利分別為人民幣31.0百萬元、人民幣34.3百萬元及人民幣65.6百萬元，分別增長10.6%及91.3%。在管物業總建築面積亦由二零一八年十二月三十一日的9.1百萬平方米大幅增加至二零一九年十二月三十一日的15.0百萬平方米，並進一步增加至二零二零年十二月三十一日的17.3百萬平方米。

我們的優勢

我們認為下列優勢使我們得以從競爭對手中脫穎而出：

我們是一家持續增長的物業管理服務提供商，具有管理綠色建築的成熟能力

我們是中國一家持續增長的物業管理服務提供商。憑藉我們的市場佈局、服務品質、管理能力、業務組合、品牌影響力、整合綫上綫下資源的能力等因素，業務在往績紀錄期間高速增長。同時，受益於朗詩綠色地產集團於往績紀錄期間著重開發綠色建築的「綠色差異化戰略」及與朗詩綠色地產集團的緊密合作，我們在提供物業管理服務予綠色建築方面已建立深厚實力及積累豐富經驗。因此，在提供物業管理服務予綠色建築的領域，我們在市場中處於具有較強競爭力。考慮到綠色住宅及健康生活方式正逐漸成為主流趨勢，我們相信我們的業務將繼續實現可持續的健康增長。

業 務

業務可快速及持續增長的能力

於往績記錄期間以收益增長率計，本集團是物業服務百強企業中快速增長的物業管理公司之一。根據中指院的資料，按綜合實力計，我們於「中國物業服務百強企業」的排名由二零一八年的第46名升至二零二一年的第24名。我們的在管總建築面積亦由二零一八年十二月三十一日的9.1百萬平方米大幅增加至二零一九年十二月三十一日的15.0百萬平方米，並進一步增加至二零二零年十二月三十一日的17.3百萬平方米。根據中指院資料，於二零一九年，按在管項目數目及在管建築面積的增長率計，我們在總部位於長江三角洲的中國物業服務百強企業中分別排名第三位及第六位。按照由各自的物業管理規模、經營表現、服務質量及增長潛力等因素構成的綜合實力，我們被視為一間於二零一八年至二零二零年快速增長的物業服務百強企業。於往績記錄期間，我們亦錄得快速增長及良好的財務表現。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們的總收益分別為人民幣310.1百萬元、人民幣432.8百萬元及人民幣600.9百萬元，上升39.6%及38.8%。

具有管理綠色建築的成熟能力

根據中國房地產報及友綠智庫的資料，朗詩綠色地產集團在開發綠色房地產方面的競爭力在中國排名第一(附註)。於往績記錄期間，朗詩開發了不少於42個綠色物業項目，這些項目絕大部分由我們負責管理，這使得我們在提供服務予綠色建築方面處於行業的競爭地位。於二零二零年十二月三十一日，我們於中國在管的123個物業項目中，36個為綠色建築項目，佔在管物業總建築面積的34.4%，而根據中指院的資料，物業服務百強企業的綠色建築在管建築面積僅佔其在管總建築面積的4.3%。根據中指院的資料，按擁有兩星或以上認證的綠色建築的在管建築面積比例計，我們在中國物業服務百強企業中排名第三位。根據中指院報告，於二零二零年，按綠色建築在管建築面積佔比及綠色建築在管總建築面積計，我們在中國物業服務百強企業中分別排名第四位及第七位。我們認為，我們自二零一零年開始管理綠色建築的歷史亦有助提高競爭優勢。根據中指院的資料，按二零二零年綠色建築管理年資計，本公司於中國物業服務百強企業中排名第12位。此外，根據中指院的資料，二零二零年中國物業服務百強企業的綠色建築管理經驗介乎4年至12年，而

附註：中國房地產報及友綠智庫於評估開發綠色房地產競爭力時所考慮的主要因素包括有關綠色建築的已開發建築面積比例、高評級綠色建築(如於中國取得「三星」認證的綠色建築)的已開發建築面積比例及綠色科技研發投資。

業 務

本集團擁有10年經驗，在該範圍中屬前列。據中指院確認，實施積極環境保護措施所需的知識及經驗隨時間積累。例如，管理綠色建築要求物業管理公司了解並調整其營運以配合各項認證要求，以便獲得及維持「綠色建築標識」或者在國際上受廣泛認可的環境及建築可持續認證體系頒授的認可。據中指院告知，管理綠色建築歷史較長的物業管理公司會積累更多有關知識及經驗，因此可為綠色建築提供更好的物業管理服務。

此外，我們於二零二零年獲得全球首個BREEAM In-Use V6住宅類項目認證。根據中指院的資料，BREEAM In-Use V6是全球最廣泛使用的綠色可持續建築運營評估體系之一。我們獲中指院分別在二零一七年及二零一八年評為「中國特色物業服務領先企業—綠色物業&綠色社區」及「中國特色物業服務領先企業—綠色生活&綠色物業」。

根據中指院的資料，綠色建築開發已成為業內的主要市場趨勢之一。根據中指院報告，隨著中國客戶及監管機構對環境友好及節能生活方式的日趨重視，「綠色低碳」及「科技強國」已成為中國社會發展的重要趨勢；綠色建築的建築面積佔二零一九年動工建築的總建築面積的45%。此外，根據於二零二零年七月頒佈的《關於印發綠色建築創建行動方案的通知》，到二零二二年，新開發建築中綠色建築的建築面積應佔總建築面積達70%。我們相信，我們於提供物業管理服務予綠色建築的領域的豐富經驗將繼續推動我們實現可持續穩健增長。

紮根於長江三角洲具有高吸引力的區域市場

從南京的首個物業管理項目開始，我們致力為客戶提供優質的物業管理服務。我們在長江三角洲已建立廣泛的品牌影響力及美譽度以及較高的市場開拓能力與經營能力。我們自二零一八年起連續三年被中指院評為「中國物業服務區域品牌企業—華東」及於二零二零年被中指院評為「華東地區市場地位領先企業」。於二零二零年十二月三十一日，我們的物業管理服務覆蓋21個城市，包括長江三角洲15個城市及中國六個其他城市。在我們於中國的123項在管物業中，100項位於長江三角洲，佔我們在管建築面積的85.2%。根據中指院的資料，按在長江三角洲的在管建築面積比例計，我們於二零一九年在Top 50中國物業服務百強企業中排名第九。

業 務

根據中指院的資料，長江三角洲是中國人口最多且經濟最繁榮的地區之一。因此其將一如既往地作為我們業務發展的重點戰略性區域。根據中指院報告，長江三角洲地區二零一五年至二零一九年國內生產總值複合年增長率達10.3%，高於同期全國平均的9.0%。長江三角洲的全年人均可支配收入及城鎮化率均在中國的業界平均水平之上。此外，根據中指院的資料，長江三角洲房地產市場亦於二零一五年至二零一九年快速發展：該地區二零一五年至二零一九年商品房新開工面積複合年增長率達11.0%，高於全國平均的10.1%。得益於長三角地區的經濟增長，我們於往績記錄期間亦蓬勃發展。根據中指院的資料，於二零一九年，就在管項目數量及在管建築面積增長率而言，我們在中國物業服務百強企業中分別排名第四和第六，亦是位於華東區域的領先企業。根據中指院的資料，於二零一九年，我們在長江三角洲的收費管理面積佔總收費管理面積的85.2%，在中國物業服務五十強企業中名列前茅，區域深耕優勢明顯。我們預計將借助目前在長江三角洲的市場地位，繼續從該地區的增長機會受惠。

與朗詩緊密合作及我們強大的獨立業務拓展實力加速了業務增長

鑒於對市場定位、業務規模、業務組合等方面的考量，我們既重視維持與朗詩緊密合作以形成戰略協同，亦重視與獨立第三方物業開發商的合作機遇，從而擴展業務。我們相信，我們已發展出強大的業務開發及擴展能力，在藉向不同類型物業提供物業管理服務穩定擴展業務方面往績彪炳，足以為此提供證明。

與朗詩戰略合作，實現業務穩定可持續增長

自成立以來，我們始終與朗詩保持緊密的戰略合作，這使我們得以擴大業務規模、提高競爭力並建立美譽。這些合作為我們帶來的物業管理項目在過往穩定地助推我們的收益與利潤增長，我們相信這將在[編纂]後持續。於往績記錄期間，我們就朗詩所開發物業的中標率為100%。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，我們在管由朗詩開發的物業的建築面積分別為6.6百萬平方米、7.2百萬平方米及7.8百萬平方米，分別佔我們於同日在管總建築面積的72.3%、48.0%及45.2%。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，向朗詩開發的物業提供物業管理服務產生的收益分別為人民幣152.0百萬元、人民幣183.6百萬元及人民幣211.7百萬元，分別佔提供物業管理服務產生的總收益的76.8%、61.9%及51.6%。此外，我們亦向朗詩提供非業主增值服務。

業 務

朗詩綠色地產集團致力實行輕資產戰略，與其他獨立第三方物業開發商共同開發物業，或獲獨立第三方委聘為服務提供商以提供物業開發委託服務。受益於該模式，與輕資產戰略相關的在管建築面積(包括由朗詩與其他獨立第三方物業開發商共同開發的物業項目的在管建築面積以及朗詩獲獨立第三方委聘作為服務提供商的在管建築面積)由二零一八年十二月三十一日的1.8百萬平方米增長至二零一九年十二月十三日的2.3百萬平方米，並進一步增長至二零二零年十二月三十一日的3.3百萬平方米。於往績記錄期間，我們於該等物業的中標率為100%。來自朗詩的支持已證明及預期將繼續為我們物業管理業務提供穩定的物業項目供應及收益來源。

與朗詩多元化物業開發及相關服務組合緊密合作，高效拓展非住宅物業的業務

朗詩除了開發住宅物業的核心業務外，亦開展租賃性公寓、養老服務機構、城市更新及舊樓翻新改造、室內環境改造等多元化地產開發及運營業務。我們已與朗詩形成戰略合作，為其不同的物業類型及需求提供定制化的物業管理及增值服務。我們在這方面不乏豐富案例，例如我們為朗詩寓瓜山(例如，朗詩寓瓜山為租賃性公寓，我們須就此提供旨在為住戶提供更舒適居住環境的服務，例如靈活及個性化的公寓裝修、維修及保養服務、餐廳及健身中心等公共區域的清潔及保養服務、打印服務以及為住戶組織文娛活動。)、上海朗詩綠色中心(例如，上海朗詩綠色中心為辦公大樓，我們須就此提供更為嚴格的保安服務，例如會議室登記及營運服務、為在辦公大樓工作的人員提供穿梭巴士服務、各種餐飲服務、接待服務以及各種投遞件(如郵件、報紙及包裹)的收派服務。)以及朗詩長興基地(例如，朗詩長興基地為產業園區，我們須就此為園區內企業進行的研發活動提供相關服務，如展覽及展示區域相關的保養服務以及導覽服務))等提供物業管理服務。根據中指院的資料，中國社區正迎向新型城鎮化、地產存量市場下的城市更新及社會老齡化方面所帶來的相關市場機遇。這將惠及能為不同類型物業提供服務的物業管理服務提供商。有鑒於此，我們相信，我們能夠通過與朗詩保持緊密的合作關係，加速發展成為綜合型物業管理服務提供商。

業 務

強大的獨立業務拓展能力，業務佈局均衡化發展

我們相信，我們強大的獨立業務開拓實力有賴我們的服務品質、品牌知名度及市場聲譽，使我們於新市場機遇面前具有競爭優勢。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，我們由獨立第三方物業開發商開發的物業(不包括朗詩獲獨立第三方物業開發商委聘為服務提供商提供物業開發委託服務的項目)的在管建築面積分別為0.8百萬平方米、5.5百萬平方米及6.2百萬平方米，分別佔同日在管總建築面積的8.3%、36.7%及35.8%。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，向獨立第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務(不包括朗詩獲獨立第三方物業開發商委聘為服務提供商提供物業開發委託服務的項目)產生的收益分別為人民幣21.4百萬元、人民幣64.9百萬元及人民幣131.8百萬元，分別佔提供物業管理服務產生的總收益的10.8%、21.8%及32.2%。上述數據已呈現顯著的上升趨勢。根據中指院的資料，於二零一九年，按來自獨立第三方開發的項目在管建築面積增長率計，我們在香港上市物業管理公司中排名第四位。根據中指院報告，按來自獨立第三方物業開發商開發的項目收益增長率計，我們於二零一九年在香港上市物業管理公司中排名第六位。

我們認為，我們的品牌聲譽、服務水準、運營管理能力，以及管理層和服務團隊的經驗，是奠定我們市場拓展能力的基礎。我們相信，透過持續增進與獨立第三方物業開發商的合作，我們的業務佈局將能得到更全面及均衡的發展，業務規模得到促進及行業地位得到提升。

多元化增值服務以滿足各類客戶群的需求

打造及營運溫情社區的能力

我們致力於為在管住宅物業營造便利、溫馨和快樂的社區氛圍。有溫度即有人情味，即為不同年齡段的客戶營造快樂的康養生活、文娛生活、親子生活、休旅生活，讓家的溫暖延展和擴散至整個社區的鄰裡之間。我們於二零一九年獲評為「中國特色物業服務領先企業—有溫度的社區生活引領者」及於二零二零年獲評為「中國物業服務特色品牌企業—有溫度的社區」。

業 務

具體而言，我們通過下列品牌提供物業管理服務及社區增值服務：

- **「詩友公社」**：我們的「詩友公社」品牌旨在通過為各年齡層的業主及住戶組織及提供親子活動、比賽、不同興趣小組及工作坊等各種主題活動及節目，於在管社區營造溫馨友好的氛圍，並提升在管社區在文化、體育、娛樂、精神生活的氛圍。我們舉辦的節目包括小雞吃米親子營、後浪Club及老玩童俱樂部。自二零二零年十二月起至最後可行日期，我們已為業主開展並舉辦247個主題活動及節目。
- **「匯鄰驛居」**：自二零一九年九月起，我們以「匯鄰驛居」品牌，向物業開發商及業主提供物業代理服務。有關進一步詳情，請見本節「非業主增值服務—為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務」及「社區增值服務—二手房物業代理服務」。

於二零一九年九月至二零二零年十二月三十一日，我們促成481項住宅物業交易、183項店舖交易、3,041項停車位和儲物間的交易及1,226項二手房交易。

提供定制化非業主增值服務的能力

為與物業開發商建立及發展更緊密的業務關係，並為了於獲得物業管理服務委聘的過程中爭取更有利地位，我們為朗詩及獨立第三方提供定制化非業主增值服務，包括現場案場服務、前期諮詢顧問服務及其他前期服務及為銷售及租賃物業開發商擁有的物業提供物業代理服務。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們為獨立第三方提供的非業主增值服務所產生收益分別為人民幣14.9百萬元、人民幣22.1百萬元及人民幣19.5百萬元，分別佔非業主增值服務所產生總收益的17.0%、22.5%及13.8%。

多業態物業管理能力

除鞏固於管理住宅物業的競爭力外，我們已進一步多元化發展非住宅物業的物業管理組合。於二零二零年十二月三十一日，非住宅物業組合包括以下物業類型：(i)辦公大樓；(ii)租賃性公寓；(iii)產業園區；(iv)醫院；及(v)銀行網點。於二零二零年十二月三十一日，我們管理21項非住宅物業，在管總建築面積為0.9百萬平方米。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，

業 務

來自管理非住宅物業的收益分別為人民幣19.8百萬元、人民幣39.9百萬元及人民幣51.0百萬元。我們認為多業態物業管理能力將讓我們在未來成為綜合性物業管理服務提供商。

我們相信，提供多元化及定制化的服務將提高客戶的忠誠度及滿意度。

高客戶滿意度

於二零一九年及二零二零年，根據中指院就我們的物業管理服務進行的客戶滿意度調查，我們獲得的客戶滿意度平均分分別為87分及88分，該等平均分高於同期分別為75分及79分的業界平均水平。

物業管理服務提價

鑒於我們的優質而備受認可的管理與服務，於往績記錄期間，我們成功就合共七個項目調高了物業管理費單價。此外，我們的住宅物業平均物業管理費於往績記錄期間亦穩步增加。有關進一步詳情，請參閱本節「物業管理服務定價政策」。

我們擁有優質的管理體系及管理工具

標準化的管理體系

我們已建立一整套規範可靠的優質管理體系

於二零零八年，我們獲得ISO 9001質量管理體系認證；於二零零九年，我們獲得ISO 14001環境管理體系認證；於二零一八年，我們獲得ISO 45001職業健康安全體系認證。於二零二一年，我們獲得ISO 50001能源管理體系認證。該等認證於最後可行日期仍然有效，並驗證了我們的內部管理系統符合標準，為我們提供優質服務的證明。

我們亦建立一套全面的標準化技術和質量控制指引，就我們的物業管理服務為員工及分包商提供質量控制標準及規範的詳細要求。該等指引適用於我們的物業管理項目，並令我們的營運更高效及規範。

在線及內部數字化管理系統

我們持續利用先進科技、應用內部數字化在線管理平台及多類智能系統

業 務

為客戶提供優質在線服務。我們相信豐富的在線客戶及運營數據積累有助於提升業務決策及運營的及時性及準確性。

例如，我們已建立朗e雲，以提高管理效率及保證服務程序及標準的一致性。我們於朗e雲進行日常物業營運及管理，範圍由物業管理費收取到客戶投訴管理以及由保安及訂單管理到園藝及景觀管理不等。於最後可行日期，朗e雲覆蓋我們所有在管項目。我們亦於業務上使用多個智能系統，例如智能門禁系統及智能停車場管理系統。我們致力以先進科技將營運自動化、減少人為錯誤及依賴人力勞動，並確保提供一致的服務質量。

我們的核心理管理團隊成員背景多元

我們的核心理管理團隊成員背景多元。例如，我們的行政總裁兼執行董事吳旭先生在物業開發及物業管理行業具備豐富的整體運營及管理經驗。我們的首席財務官兼執行董事劉超先生在會計及財務管理方面擁有豐富經驗。再者，首席運營官鄧鵬先生於物業管理行業擁有逾14年經驗，而首席投資官尹鋒先生於業內擁有廣博知識，且於制定業務及投資策略方面具有多年經驗。有關進一步詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」。通過緊密合作，彼等一直是本公司發展和成功的動力。我們相信核心理管理團隊的活力讓我們在拓展業務方面具備競爭優勢，並讓我們可抓住長三角地區和中國其他主要城市的物業管理行業增長的機遇。

人才培養及發展

我們的成功仍然有賴高級管理層的同時，我們認為招攬及挽留人才亦同樣重要。我們致力於從人力密集型企業轉型至人才領先型企業。在內部方面，我們已訂立一個挽留及培訓人才制度。舉例而言，我們已在「朗詩講物堂」這品牌下設立了一個團隊，向僱員提供特製培訓課程，根據彼等的職位及專長提升其對我們的企業文化、提供優質物業管理服務、物業開發項目、銷售技巧及信息技術技能等方面的知識。我們視僱員為珍貴的資產，並認為僱員對我們的成功至關重要。我們建立了內部激勵機制，包括績效獎金、專項獎金及福利，以激勵僱員。我們認為僱員獲取的薪金及福利不遜於我們經營業務所在各個地區的市場水平。我們亦已設立一個內部制度，評估僱員的表現。我們認為該等政策使我們能夠激勵及挽留僱員，並有效提升服務質量。

業 務

我們的策略

我們採取以下業務策略以於物業管理服務行業持續發展：

多渠道擴大業務規模

我們認為，將業務拓展至具有增長潛力的新市場以及進一步擴大營運規模對於我們的長期業務發展至關重要。我們計劃通過(i)公開競標及(ii)戰略投資及收購，以實現業務規模的持續拓展。

我們計劃繼續關注人口密度及購買力相對較高的地理市場。除長江三角洲外，我們計劃評估於華南及中國西南的城市中的機會。

持續強化長江三角洲的品牌影響力

我們實現長期可持續發展的核心戰略之一是不斷提升我們在長江三角洲的品牌影響力及市場地位。我們相信，擴大市場份額不僅會直接提高我們在當地市場的聲譽及影響力，亦將有助於實現規模管理的邊際效益、降低平均管理成本及提高營運效率。

延續全國性擴張

在中國物業管理行業快速發展及行業競爭加劇的背景下，我們將繼續憑藉強大的業務拓展能力增加市場份額，以提高我們於全國的行業地位，並分散經營風險。除鞏固在長江三角洲的市場地位外，我們亦計劃通過於具有增長潛力的新市場拓展業務以擴大業務規模，從而吸引新客戶，此舉對我們的長遠發展尤其重要。

戰略收購及投資

我們計劃聚焦於以下物業管理公司：(i)能夠與我們的業務產生協同效應的物業管理公司，例如提供服務予住宅及非住宅物業的物業管理公司；及(ii)提供物業管理服務及社區增值服務的物業管理公司，如保安、清潔、園藝及保養服務、居家生活服務、社區零售服務。我們計劃將該等收購及投資目標的各自專長整合，以維持我們的增長。具體而言，我們將特別留意目標公司的經營表現、盈利能力、遵規記錄及增長潛力。

我們的實際收購數量將取決於實際收購所需的規模及代價。收購所涉及目標公司的主要標準包括(其中包括)：(a)(i)專注於為住宅物業提供服務的物

業 務

業管理公司，在管總建築面積超過2百萬平方米，且最近一個財政年度的總年度經營收益超過人民幣100.0百萬元，或(ii)專注於為辦公大樓及醫院等非住宅物業提供服務的物業管理公司，在管總建築面積超過1百萬平方米，且總年度經營收益超過人民幣50.0百萬元；及(b)目標在最近一個財政年度的平均純利率超過8.0%。

根據中指院的資料，於二零二零年十二月三十一日，中國有350家物業管理公司符合我們的潛在收購目標準則，其中120家位於長江三角洲、50家位於華南地區、80家位於中國西南地區，其餘則位於中國其他地區。於350家物業管理公司中，全部均向住宅及非住宅物業提供服務，並提供物業管理服務及社區增值服務(如保安、清潔、園藝及保養服務、居家生活服務、社區零售服務)，其中40家更為綠色建築提供物業管理服務。於最後可行日期，我們尚未物色到任何收購及／或投資目標。倘我們物色到一個潛在收購及／或投資目標，我們將會進行評估以瞭解其業務及管理層以及業務模式。

我們計劃動用[編纂][編纂]的[編纂]或[編纂]港元，以擴展市場。假設[編纂]為每股[編纂]港元(即本文件封面頁所載指示性[編纂]範圍的中位數)，當釐定分配至潛在收購及投資其他物業管理公司的[編纂]為約[編纂]港元或[編纂]時，我們已考慮(i)按市盈率約8.0至15.0倍收購或投資潛在目標的大多數股權；(ii)收購或投資不超過四個潛在目標；及(iii)本文件「未來計劃及[編纂]—戰略收購及投資準則—(a)收購其他物業管理公司」所披露的戰略收購及投資準則。我們並無計劃收購或投資潛在目標的少數股權。[編纂]分配下的上述考慮因素或會基於市況而有所變動。有關進一步詳情，請見本文件「未來計劃及[編纂]—[編纂]」。

持續豐富增值服務

鑒於中國市場對多元化及綜合物業管理服務的需求日益增加，我們計劃進一步豐富現有增值服務，以改善整體客戶體驗。我們相信這將大大提升品牌價值，且增強客戶黏性。

業 務

豐富及推廣社區增值服務

我們計劃通過新服務增加社區增值服務的範圍及深入程度，例如：

- **房屋裝修及維修全包服務。**除現有家居維修及保養服務外，我們計劃為客戶提供房屋裝修及維修全包服務作為新的社區增值服務類型，業主及住戶可委聘我們為其住宅購買及組裝傢具、家用電器及配件。我們亦計劃提供維修及保養家用電器等小型家居維修服務。我們計劃首先於南京、杭州、上海及常州的在管物業透過與其他各方合作及／或我們的自有服務團隊提供該等服務。
- **上門服務。**我們計劃為客戶提供上門服務，如房屋清潔服務、送貨服務及為需要特殊護理的客戶定制的服務。

我們亦計劃投資於提供營銷、廣告設計及管理服務的公司，以助推廣我們的社區增值服務。

擴展及進一步推廣我們的物業代理服務

我們計劃擴展非業主增值服務下的服務組合。除了為物業開發商(包括朗詩)擁有的停車場及店舖的銷售及租賃提供物業代理服務外，我們亦計劃充當物業開發商銷售新物業的銷售代理，物色潛在物業買家，並協助物業開發商與買家訂立物業買賣合同。

為了進一步推廣我們為業主及非業主提供的物業代理服務，我們計劃於中國多個城市設立更多「匯鄰驛居」門店。有關進一步詳情，請見本文件「未來計劃及[編纂]」。

豐富社區生活與文化活動

我們計劃租賃多個活動場地，並以「詩友公社」這品牌於每年舉行至少100項活動，以向不同年齡的業主提供更多文化活動，以及於線上及線下進行營銷活動。有關進一步詳情，請見本文件「未來計劃及[編纂]」。

業 務

建立微信小程序

我們計劃設立微信小程序，使客戶可接收有關社區增值服務的資訊／通知，並為客戶提供方便使用的方式就社區增值服務下達訂單。

我們計劃動用[編纂][編纂]的[編纂]或[編纂]港元，以豐富增值服務。

繼續提升以用戶為中心及以數據驅動的營運能力

開發及升級內部管理系統

我們擬將營運模式從傳統的線下物業管理模式轉為以用戶為中心及以客戶數據驅動的模式，該模式整合線上線下操作。因此，我們計劃進一步投資開發及升級內部管理系統。我們相信，通過將大部分營運數據移至線上，可進一步提高我們的管理效率及盈利能力。我們亦將繼續優化及升級內部管理系統，例如人力資源規劃及管理系統、財務數據共享及管理系統以及業務擴展管理系統。通過升級內部管理系統，我們計劃實現跨部門實時共享營運及財務數據，以提高營運及管理效率。我們擬使用雲計算及大數據等技術開發及升級內部管理系統。

持續升級朗e雲平台以及信息技術工具及軟件以營運微信服務號

我們計劃通過升級朗e雲的軟件以進一步升級該平台，藉此進一步規範我們對在管物業的管理、提高日常營運效率及降低行政成本。我們亦計劃豐富朗e雲的功能以涵蓋對供應商的管理，使其服務標準統一。我們計劃進一步優化及升級微信服務號的信息技術工具及軟件，以便我們可透過該服務號更有效率地收集客戶數據，並更充分善用與業主及住戶互動時收集的第一手資訊。我們相信，上述升級將使我們能夠為客戶提供更多更優質的定制服務。

進一步升級數字化智能系統的軟硬件

為減少人為錯誤的機會並進一步降低勞工成本，我們計劃於所有在管物業建立智能社區並升級相關軟硬件。我們相信所提供的智能社區可為客戶提供更安全、更健康、更方便、更舒適及更綠化的生活方式，並提高其對我們服務的滿意度，進而留住更多客戶。

業 務

加強客戶數據安全及設立戰略分析平台

我們預期通過進行日常業務營運、升級朗e雲以及微信服務號的信息技術工具及軟件以及建立智能社區積累大量客戶數據。

為確保與客戶有關的數據得到妥善保護，我們計劃招聘更多人員以監管及維護信息技術安全系統，並將繼續採購適當的數據及線上安全系統。為更充分善用通過日常業務營運積累的客戶數據，我們計劃建立戰略分析平台，該平台將整理、分析及顯示客戶數據。我們相信，該平台將協助高級管理層制定戰略及作出管理決策。

我們計劃動用[編纂][編纂]的[編纂]或[編纂]港元，以提升以用戶為中心及以數據驅動的營運能力。

持續激勵、留聘及招聘人才以加強人力資源管理

我們堅信，僱員認同我們的核心價值有助我們發展。為支持業務發展及拓展，我們計劃吸引及招聘在營運管理、業務拓展、社區增值服務業務發展、信息技術系統營運及數據安全管理以及客戶關係方面擁有豐富經驗的僱員。

為留聘及激勵對本集團有所貢獻的僱員及任何其他人士，我們成立Green Sailing (PTC)為私人信託公司，以特殊目的公司身份持有根據建議股份獎勵計劃向合資格承授人授出的股份，預期該計劃將於[編纂]至少六個月後獲採納。有關建議股份獎勵計劃的進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構—重組—註冊成立Green Sailing (PTC)」。

我們將繼續提供具競爭力的薪酬待遇以招聘、培訓及留聘人才，使僱員與我們的長期利益達成一致。此外，我們將繼續營造富創業精神的工作環境，加強僱員的責任及提升企業文化。我們深信，我們可藉此加強彼等的營運效率、忠誠度、工作滿意度，從而加強整體業務營運。

我們計劃動用[編纂][編纂][編纂]或[編纂]港元，以招聘人才。有關進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」。

業 務

提升品牌知名度及實現服務專業化

提升對我們品牌的認識

我們視品牌為重要資產，而我們的品牌形象在客戶滿意度及作出決定方面發揮重要作用。我們計劃透過增加合資格獲得BREEAM In-Use V6住宅類項目認證的項目數量繼續增強提供綠色建築物管理服務的能力及提升品牌知名度。我們亦計劃繼續透過舉辦及參與品牌推廣活動(例如新聞發佈會及行業盛會)，與研究機構、地方機關及傳媒合作，以提升品牌知名度，並推廣品牌故事。我們認為客戶較願意為一個值得信賴的品牌支付較高物業管理費，此舉將進一步改善我們的財務表現及整體競爭力。

加強瞭解客戶與市場的需求以改善服務質量

為了給客戶提供創新和量身定制的服務，我們計劃成立一個名為「朗詩綠色生活研究團隊」的研究團隊，主要研究(i)物業管理服務行業的業務佈局；(ii)物業管理服務的未來趨勢和類型；及(iii)為客戶提供創新增值服務及為非住宅綠色建築提供量身定制的物業管理服務的業務模式。我們計劃從現任僱員中挑選人選，以成立團隊。

更嚴格的品質管理措施

此外，我們計劃進一步提升內部管理系統規格。我們已成功將國際職業健康和安全管理體系OHSAS 18001認證升級為最新的ISO 45001認證，並獲得ISO 50001能源管理體系認證，以提高目前的服務質量，鞏固目前較高的客戶滿意度。

業 務

我們的業務模式

我們向業主及住戶提供多元化的物業管理服務，主要為住宅物業提供服務，並不斷擴大非住宅物業組合。我們亦為非業主(主要是物業開發商)提供增值服務，照顧其在物業管理方面的各項需要。為了給業主及住戶提供富有人情味的優質物業管理服務，亦向在管住宅物業的業主及住戶提供一系列的社區增值服務。社區增值服務是對物業管理服務的補充，提升業主及住戶的滿意度及忠誠度。

於往績記錄期間，我們主要自三大業務線產生收益，分別為(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

物業管理服務

我們向物業開發商、業主及住戶提供一系列物業管理服務，主要包括保安、清潔、園藝及景觀、停車場管理以及日常維修及保養服務。

我們的項目組合包括住宅及非住宅物業管理，後者包括辦公大樓、租賃性公寓、公共設施、產業園區、醫院及銀行網點。

非業主增值服務

我們提供非業主增值服務，以滿足其各類物業管理需求，包括(i)案場服務，主要包括訪客接待、現場清潔、保安、維修及保養服務，在預售階段協助物業開發商展示及推銷其物業；(ii)前期諮詢顧問服務以及其他前期服務，例如前期階段的清潔、檢查、維修及保養服務，以及在物業開發商檢查相關物業後需要有關服務時在交付後提供少量維修及保養服務；(iii)為銷售及租賃物業開發商擁有的物業提供物業代理服務。

業 務

社區增值服務

我們於在管住宅物業提供各種社區增值服務，以迎合客戶不斷變化的需求及改善其生活質量。

該等服務主要包括(i)居家生活服務，例如家居清潔、房屋維修及保養服務；(ii)公共資源管理服務，主要包括公共空間租賃及廣告活動；及(iii)有關出售及租賃二手房及停車位使用權的二手房物業代理服務。

下表載列於所示期間按服務類型及客戶類型劃分的總收益明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務						
(a) 朗詩	10,105	3.3	17,081	4.0	25,821	4.3
(b) 朗詩的合營企業及 聯營公司	91	—*	103	—*	2,751	0.4
(c) 獨立第三方	187,667	60.5	279,787	64.6	381,257	63.5
小計	197,863	63.8	296,971	68.6	409,829	68.2
非業主增值服務						
<i>(i) 案場服務</i>						
(a) 朗詩	13,348	4.3	11,644	2.7	17,672	2.9
(b) 朗詩的合營企業及 聯營公司	11,802	3.8	18,122	4.2	14,680	2.4
(c) 獨立第三方	13,114	4.2	14,000	3.2	15,912	2.6
小計	38,264	12.3	43,766	10.1	48,264	7.9
<i>(ii) 前期諮詢顧問服務及 其他前期服務</i>						
(a) 朗詩	37,335	12.0	22,455	5.2	6,465	1.1
(b) 朗詩的合營企業及 聯營公司	10,463	3.4	17,225	4.0	21,956	3.7
(c) 獨立第三方	1,823	0.6	8,122	1.9	3,603	0.6
小計	49,621	16.0	47,802	11.1	32,024	5.4

業 務

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<i>(iii) 為物業開發商擁有的物業 提供物業代理服務</i>						
(a) 朗詩.....	-	-	6,678	1.5	47,369	7.9
(b) 朗詩的合營企業及 聯營公司.....	-	-	10	-*	13,253	2.2
(c) 獨立第三方.....	-	-	-	-	-	-
小計:.....	-	-	6,688	1.5	60,622	10.1
小計:.....	87,885	28.3	98,256	22.7	140,910	23.4
社區增值服務						
<i>(i) 居家生活服務.....</i>						
(a) 朗詩.....	325	0.1	825	0.2	384	0.1
(b) 朗詩的合營企業及 聯營公司.....	-	-	-	-	-	-
(c) 獨立第三方.....	16,164	5.2	22,110	5.1	24,796	4.1
小計:.....	16,489	5.3	22,935	5.3	25,180	4.2
<i>(ii) 公共資源管理服務</i>						
(a) 朗詩.....	-	-	-	-	-	-
(b) 朗詩的合營企業及 聯營公司.....	-	-	-	-	-	-
(c) 獨立第三方.....	7,844	2.6	14,241	3.3	15,579	2.6
小計:.....	7,844	2.6	14,241	3.3	15,579	2.6
<i>(iii) 物業代理服務</i>						
(a) 朗詩.....	-	-	-	-	-	-
(b) 朗詩的合營企業及 聯營公司.....	-	-	-	-	-	-
(c) 獨立第三方.....	42	-*	386	0.1	9,408	1.6
小計:.....	42	-*	386	0.1	9,408	1.6
小計:.....	24,375	7.9	37,562	8.7	50,167	8.4
總計:.....	310,123	100.0	432,789	100.0	600,906	100.0

* 數額少於0.5%

業 務

物業管理服務

概覽

我們自二零零五年起於中國提供管理服務至今已逾15年。自我們在南京開展首個物業管理項目以來，我們一直致力為客戶提供優質的物業管理服務。我們已於長江三角洲建立強大品牌影響力及良好聲譽。我們的合約建築面積由二零一八年十二月三十一日的14.4百萬平方米按複合年增長率28.3%上升至二零二零年十二月三十一日的23.7百萬平方米，而在管建築面積則由二零一八年十二月三十一日的9.1百萬平方米按複合年增長率37.9%上升至二零二零年十二月三十一日的17.3百萬平方米。

下表載列於所示日期我們的(i)合約建築面積；(ii)在管建築面積；及(iii)在管物業數目：

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
合約建築面積(千平方米)	14,360	21,764	23,660
在管建築面積(千平方米)	9,072	15,027	17,346
在管物業數目	68	106	123

業 務

服務覆蓋範圍

我們專注於為物業開發商、業主以及住宅和非住宅物業的住戶提供物業管理服務，例如保安、清潔、園藝及景觀、停車場管理以及日常維修及保養服務。我們提供的物業管理服務可分為以下種類：

(i) 保安服務

我們的保安服務主要包括巡邏、進出管制、看守站、訪客處理及緊急情況處理。我們自行承接保安服務，亦可能將部分保安服務外判予分包商，以減少我們的行政管理開支。

(ii) 清潔服務

我們的清潔服務主要包括清潔公共區域，包括在管物業的公用洗手間、根據有關中國法律法規對垃圾進行分類收集、蟲害防治及廢物管理服務。我們一般通過分包提供清潔服務。

(iii) 園藝及景觀服務

我們的園藝服務包括(a)日常花園及庭院的養護及翻新(例如修剪、施肥及蟲害防治)；及(b)園藝及景觀工程項目(例如設計及園藝服務)。我們一般通過分包提供園藝及景觀服務。

(iv) 停車場管理

我們的停車場管理服務包括(a)停車位以及照明與火警系統等配套設施的日常維修及保養；及(b)於車輛進出停車場時協助停車。我們一般通過自身的僱員提供停車場管理服務。

(v) 日常維修及保養服務

我們的日常維修及保養服務一般涵蓋以下各項的維修及保養：(a)供電和配電系統；(b)供水和排水系統；(c)滅火和火警系統；(d)公共區域設施，例如電梯和中央空調系統；及(e)保安設施，例如入口閘門管制和監控攝錄機。除滅火和火警系統的維修及保養以及電梯保養服務外，我們一般會透過僱員提供上述服務。就滅火和火警系統以及電

業 務

梯的維修及保養，我們將維修及保養工作外判予具有必要資格的分包商執行。

(vi) 非住宅物業定制化服務

我們的非住宅物業定制化服務通常向辦公大樓提供，包括(a)辦公區域的客戶服務，包括接待、會前準備及餐飲服務；(b)辦公區域設施及設備的維修及保養服務；(c)辦公區域的清潔服務；及(d)交通安排服務。我們通常經由自己的僱員及透過分包提供定制化服務。

於往績記錄期間，我們亦為綠色建築提供物業管理服務。有關綠色建築的進一步詳情，請參閱本文件「行業概覽—中國物業管理行業—中國物業管理行業未來發展趨勢—綠色建築物業管理發展新機遇」。於獲聘管理綠色建築時，本集團將著手全面瞭解其建築特點及環保特徵，然後設計及實施充分利用綠色建築特點及特徵的物業管理措施及程序，以減少保養及維護有關物業公共區域相關的生態足跡，以及創造一個更環保、舒適及可持續的居住環境，滿足獲得及維持「綠色建築標識」或者在國際上受廣泛認可的環境及建築可持續認證體系頒授的認可所需的各項認證要求，如在公共區域安裝智能感應器以在若干區域無人使用時關閉照明系統，在電梯旁放置標誌宣揚爬樓梯對健康的好處，為可回收及可重複使用的材料設置收集點，並通過使用由無用的物品製成的藝術展品裝飾公共空間以支持回收。有關進一步詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係—業務區分—控股股東的其他業務—科技系統運營業務」。

下表載列我們於所示日期／年度的綠色建築(i)收益(按絕對金額及佔物業管理服務總收益的百分比計算)、(ii)毛利、(iii)毛利率、(iv)在管項目數量及(v)在管建築面積明細：

	於十二月三十一日／截至該日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
收益(人民幣千元).....	93,184	119,945	143,204
佔物業管理服務總收益的			
百分比(%).	47.1	40.4	34.9
毛利(人民幣千元).....	18,486	19,921	28,958
毛利率(%).	19.8	16.6	20.2
在管項目數量	29	33	36
在管建築面積(千平方米)	4,375	5,165	5,961

業 務

於往績記錄期間，有關綠色建築的物業管理服務的毛利率分別為19.8%、16.6%及20.2%。有關綠色建築的物業管理服務的毛利率由二零一八財年的19.8%下降至二零一九財年的16.6%，主要由於二零一九財年我們獲得新項目時為提升服務質量產生更多成本，如於項目早期採購不同類型物資及培訓新員工。隨後，其增加至二零二零財年的20.2%，主要歸因於(i)二零一九財年為支持新在管物業早期工作而產生較高成本及(ii)作為COVID-19紓困措施一部分，社保供款獲減免，令二零二零財年的僱員福利開支有所減少。

在提供物業管理服務時，我們會保留及更新與業主有關的記錄，並對有關我們服務的投訴及反饋作出回應。有關進一步詳情，見本節「質量控制—我們服務的質量控制」。

在管建築面積

我們向住宅及非住宅物業提供物業管理服務。於二零二零年十二月三十一日，我們管理123項物業，包括102項住宅物業及21項非住宅物業，為超過120,000戶住戶提供服務。

我們的非住宅物業管理組合主要涵蓋辦公大樓、租賃性公寓、公共設施、產業園區、醫院及銀行網點。上海朗詩綠色中心為我們首棟取得三星認證的辦公大樓。

上海朗詩綠色中心

- 位處上海虹橋商業區，建築面積達5,700平方米
- 獲中國城市科學研究會及英國建築研究院聯合頒發綠色建築國際獎(Green Building International Award)
- LEED v4—建築設計及營造：新建建築及大型改造—鉑金認證 (LEED v4— Building Design and Construction : New Construction and Major Renovations— Platinum)



附註：上海朗詩綠色中心由朗詩開發及擁有。

業 務

下表載列於所示期間我們按物業類型劃分的物業管理服務收益、毛利及毛利率以及相關建築面積明細：

	二零一九年										二零二零年																	
	二零一八年					二零一九年					二零二零年					二零二零年												
	收益	毛利	毛利率	在營建築面積	已訂約但未交付建築面積	收益	毛利	毛利率	在營建築面積	已訂約但未交付建築面積	收益	毛利	毛利率	在營建築面積	已訂約但未交付建築面積	收益	毛利	毛利率	在營建築面積	已訂約但未交付建築面積								
人民幣千元	人民幣千元	%	平方米	平方米	人民幣千元	人民幣千元	%	平方米	平方米	人民幣千元	人民幣千元	%	平方米	平方米	人民幣千元	人民幣千元	%	平方米	平方米	人民幣千元	人民幣千元	%	平方米	平方米				
住宅物業																												
(a) 朗晴閣物業 ^(a)	144,686	73.1	27,255	74.7	18.8	6,599	71.7	1,372	26.0	165,630	55.8	23,359	49.9	14.1	7,107	47.3	779	11.6	189,080	46.1	35,042	48.5	18.5	7,696	44.4	190	3.0	
(b) 共同開發的物業 ^(b)	12,963	6.6	2,214	6.1	17.1	1,011	11.1	2,015	38.1	24,492	8.2	3,427	7.3	14.0	1,362	8.4	2,913	43.2	38,000	9.3	6,988	9.7	18.4	1,965	11.3	3,746	59.3	
(c) 委聘諮詢為服務供應商的獨立第三方物業開發商所開發的物業 ^(c)	11,547	5.8	2,285	6.3	19.8	750	8.3	1,277	24.1	22,203	7.5	4,616	9.9	20.8	933	6.2	1,238	18.4	24,759	6.0	4,531	6.3	18.3	1,125	6.5	1,075	17.0	
(d) 其他獨立第三方物業開發商開發的物業 ^(d)	8,906	4.5	816	2.2	9.2	545	6.0	444	8.4	44,729	15.0	5,249	11.2	11.7	4,015	26.7	1,010	15.0	106,580	26.2	14,479	20.0	13.5	5,672	32.7	591	9.4	
小計/總量：	178,102	90.0	32,570	89.3	18.3	8,915	97.1	5,108	96.6	257,054	86.5	36,651	78.3	14.3	13,317	88.6	5,940	88.2	358,819	87.6	61,040	84.5	17.0	16,458	94.9	5,602	88.7	
非住宅物業																												
(a) 朗晴閣物業 ^(a)	7,274	3.7	2,494	6.8	34.3	50	0.6	6	0.1	17,992	6.1	5,634	12.0	31.3	112	0.7	295	4.4	22,663	5.5	6,867	9.5	30.3	139	0.8	295	4.7	
(b) 共同開發的物業 ^(b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	173	3.3	1,793	0.6	542	1.2	302	106	0.7	473	7.0	(124) ^(b)	(0.2)	(55)	211	1.2	417	6.6	
(c) 委聘諮詢為服務供應商的獨立第三方物業開發商所開發的物業 ^(c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(d) 其他獨立第三方物業開發商開發的物業 ^(d)	12,487	6.3	1,423	3.9	11.4	207	2.3	-	-	20,132	6.8	3,998	8.5	19.9	1,492	10.0	29	0.4	24,828	6.0	4,432	6.2	17.9	538	3.1	-	-	
小計/總量：	19,761	10.0	3,917	10.7	19.8	257	2.9	179	3.4	39,077	13.5	10,174	21.7	25.5	1,710	11.4	797	11.8	51,010	12.4	11,175	15.5	21.9	888	5.1	712	11.3	
總計/總量：	197,863	100.0	36,487	100.0	18.4	9,072	100.0	5,287	100.0	296,971	100.0	46,825	100.0	15.8	15,027	100.0	6,737	100.0	409,829	100.0	72,215	100.0	17.6	17,546	100.0	6,314	100.0	

業 務

附註：

- (1) 指由朗詩開發或由朗詩與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而朗詩於該等物業持有控股權益（即50%以上）。
- (2) 指由朗詩與獨立第三方物業開發商（主要包括物業開發公司、投資公司以及基金及資產管理公司）共同開發的物業，而朗詩於該等物業並無持有控股權益。朗詩於該等聯營公司及合營企業的權益介乎0.1%至51.0%。該等聯營公司及合營企業並非朗詩的合併實體。朗詩於若干合營企業持有50%以上股權，惟由於該等合營企業的決策一般需要至少三分之二股權總額的贊成票，而朗詩並無持有足夠股權以根據其組織章程細則控制該等合營企業，故朗詩並無控股權益。通常而言，在取得合營企業董事會的必要批准後，朗詩將負責物業項目的整體開發管理及運營。
- (3) 指由獨立第三方物業開發商獨家開發的物業，其委託朗詩為服務供應商以向該等物業開發商提供物業開發委託服務。朗詩並無持有該等物業的任何股本權益。董事確認，有關項目一般透過投標取得，而選擇該等物業的物業管理服務提供商的各評標委員會（通常由五名成員組成）中僅有一名成員由朗詩委任，除朗詩委任的一名成員外，相關獨立第三方物業開發商不會委任任何成員加入評標委員會。因此，董事認為有關安排並不構成朗詩對遴選過程的控制。據中國法律顧問告知，根據中國相關法律法規，評標委員會全體成員將按照招標文件規定的評標標準對提交的標書進行審閱及排名，並為招標人甄選不超過三名潛在中標人，附上理據，以供招標人考慮。因此，除委任一名評標委員會（其將對整體投標進行審閱及排名）成員外，朗詩於該等項目評標時並無任何特殊角色。
- (4) 指由獨立第三方物業開發商獨家開發的物業，其並無委託朗詩為服務供應商以提供物業開發委託服務。
- (5) 該虧損源於一項由本集團負責水錶改造升級的物業，以及有關建築工程的額外水電費所致。

業務

我們的項目組合增長

於往績記錄期間，我們主要透過向第三方物業開發商及業主委員會取得更多物業管理服務合同，穩步擴展物業管理服務組合。我們擬透過尋求戰略投資及積極參與公開競標增加市場份額及令業務範圍多元化。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，我們有68個、106個及123個在管項目，在管建築面積分別為9.1百萬平方米、15.0百萬平方米及17.3百萬平方米。該等項目之中，12個、43個及47個項目分別由獨立第三方物業開發商開發，在管建築面積分別為1.5百萬平方米、6.4百萬平方米及7.3百萬平方米，分別佔在管總建築面積的16.6%、42.9%及42.3%。

下表呈列於往績記錄期間我們的合約建築面積及在管建築面積的變動：

	於十二月三十一日或截至該日止年度						於二零二一年一月一日或自該日至最後可行日期止期間					
	二零一八年			二零一九年			二零二零年			在管		
	合約項目數目	在管建築面積 千平方米	在管項目數目	合約建築面積 千平方米	在管項目數目	在管建築面積 千平方米	合約項目數目	在管建築面積 千平方米	在管項目數目	合約建築面積 千平方米	在管項目數目	在管建築面積 千平方米
期初	67	10,905	52	7,602	68	9,072	141	21,764	106	15,027	123	17,346
新委聘 ⁽¹⁾	27	3,455	16	1,470	40	6,044	31	3,998	32	4,421	6	459
終止 ⁽²⁾	-	-	-	-	(2)	(89)	(15)	(2,102)	(15)	(2,102)	(4)	(297)
期末	94	14,360	68	9,072	106	15,027	157	23,660	123	17,346	125	17,508

附註：

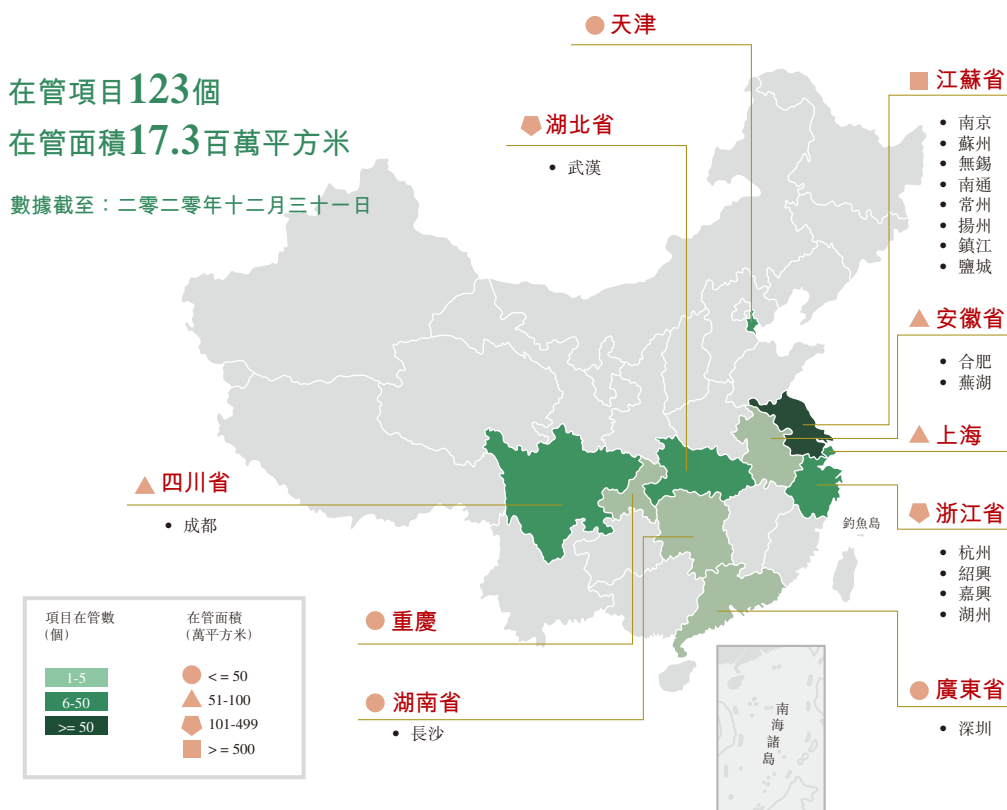
1. 主要包括(i)為物業開發商新開發物業提供服務期間的委聘；及(ii)為已開發物業(我們從中替換其當時的物業管理服務提供商)提供服務的委聘。重續協議不會被視為有關期間的新委聘。新委聘的在管建築面積亦包括我們於過往年度所訂立合約的新交付建築面積。
2. 主要包括於二零一九年進行而並無根據相關合同條款重續或終止的若干產業園區項目，在管建築面積約為1.2百萬平方米。

業 務

我們的地理覆蓋範圍

於二零二零年十二月三十一日，我們的物業管理服務覆蓋江蘇省、上海、浙江省、安徽省、湖北省、湖南省、四川省、重慶、廣東省及天津等九個省份／直轄市，包括21個城市，其中包括長江三角洲的15個城市及中國六個其他城市，在管建築面積達17.3百萬平方米。

於二零二零年十二月三十一日，我們共有123項在管物業，並簽訂34項尚未移交予我們管理的物業。為穩步提升於全中國的市場份額，我們已穩步將市場份額由二零一八財年的12個城市增加至二零二零財年的21個城市。



業 務

下表載列我們於所示日期按地理區域劃分的(i)在管建築面積；及(ii)在管物業數目明細：

	於十二月三十一日					
	二零一八年		二零一九年		二零二零年	
	在管 建築面積	數目	在管 建築面積	數目	在管 建築面積	數目
	千平方米		千平方米		千平方米	
長江三角洲						
— 江蘇省.....	6,141	43	8,540	58	9,782	65
— 上海.....	1,066	11	2,024	17	1,022	12
— 浙江省.....	1,029	7	2,786	17	3,364	21
— 安徽省.....	-	-	-	-	605	2
小計.....	8,236	61	13,350	92	14,773	100
其他地區.....	836	7	1,677	14	2,573	23
總計.....	<u>9,072</u>	<u>68</u>	<u>15,027</u>	<u>106</u>	<u>17,346</u>	<u>123</u>

下表載列就所示年度我們按地理區域劃分的物業管理服務收益明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	人民幣		人民幣		人民幣	
	千元	%	千元	%	千元	%
長江三角洲						
— 江蘇省.....	127,669	64.5	177,867	59.9	218,771	53.4
— 上海.....	33,717	17.0	45,556	15.3	50,402	12.3
— 浙江省.....	20,715	10.5	41,453	14.0	76,596	18.7
— 安徽省.....	-	-	-	-	9,018	2.2
小計.....	182,101	92.0	264,876	89.2	354,787	86.6
其他地區.....	15,762	8.0	32,095	10.8	55,042	13.4
總計.....	<u>197,863</u>	<u>100.0</u>	<u>296,971</u>	<u>100.0</u>	<u>409,829</u>	<u>100.0</u>

業 務

於往績記錄期間各期間，超過85.0%的物業管理服務收益來自長江三角洲的物業。我們預計於短期內，長江三角洲的物業仍會佔我們業務的重大部分。

物業管理服務的收益模式

於往績記錄期間及於最後可行日期，我們的物業管理費按包幹制收取。

根據包幹制，我們一般就我們提供的全部物業管理服務收取一筆就所有單位按每建築面積事先釐定的物業管理費，即「全包」費。因此，我們須承擔處理物業管理合同所載物業管理服務涉及的一切成本(其中包括保安、清潔及園藝及景觀、停車場管理、維修及保養服務的勞工成本以及涵蓋物業的一般開銷)。倘產生任何額外開支，我們一般無權要求客戶向我們支付缺額。因此，根據包幹制，於提供物業管理服務的過程中，我們節省成本的能力與我們的盈利能力直接相關。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，我們有11個、17個及13個按包幹制管理的物業管理項目就二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年的物業管理服務產生虧損，該等項目於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的在管總建築面積分別為1.3百萬平方米、2.3百萬平方米及1.4百萬平方米。根據未經審核管理賬目，該等虧損項目於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度產生虧損分別為人民幣2.2百萬元、人民幣4.1百萬元及人民幣2.9百萬元，而該等項目產生的物業管理服務的收益分別佔相關期間總收益的6.9%、9.1%及3.3%。

於二零二零年十二月三十一日產生虧損的13個在管物業管理項目中，四個項目於往績記錄期間虧損超過一年。該等項目產生的虧損由多種原因造成，影響相關項目的盈利水平。例如，因我們於多年前首次獲得部分項目的委聘，故部分項目的物業管理費水平相對較低，而有關費用水平未有提升至完全彌補成本的增幅。我們繼續管理若干該等項目，在控制成本的同時透過提升服務質量提高收費，藉此逐步提高其盈利能力。此外，當我們處於一個多階段項目的前期階段時，我們不僅需要為項目的當前階段招聘及儲備僱員及資源，亦需要為項目的後期交付作好準備，從而導致在前期階段引致虧損。隨著更多項目階段已交付，預期大部分該等項目會實現盈利。就此而言，於二零二零年十二月三十一日，13個虧損項目中的七個交付不足六個月。就於二零二零年十二月三十一日的13個虧損項目而言，餘下六個中(i)一個產生虧損是由於我們負責水錶改造升級並就有關建築工程產生額外水電費；及(ii)五個產生虧損是由於未成立業主委員會，故難以對該等項目提高物業管理費。隨著(i)我們努力提高服務收費價格；及(ii)我們繼續擴展增值服務(尤其是社區增值服務)，令往績記錄期間的毛利率得到提升，本集團致力從長遠角度提升整體

業 務

毛利率。有關按包幹制收取物業管理費的相關風險的進一步詳情，請見「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－倘我們未能控制以包幹制履行物業管理服務的成本，我們或會蒙受損失且利潤率或會下降」。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，虧損項目數目分別佔本集團在管項目總數的16.2%、16.0%及10.6%，虧損項目整體呈下降趨勢。我們已選擇退出二零一八財年的兩個虧損項目。僅有二零一八財年或二零一九財年的四個虧損項目於二零二零財年繼續產生虧損，而其中三個項目經計及有關項目所獲提供的社區增值服務已產生盈利。此外，自二零二零年起，我們開始透過專業公司就服務分包進行統一磋商，以降低分包成本。因此，董事認為，本公司改善虧損項目財務表現的措施整體可行及有效。經計及(i)上文所述董事意見；(ii)與本公司管理層就本集團相關措施進行的討論；及(iii)二零二零財年13個虧損項目中的七個於二零二零年十二月三十一日止交付不足六個月後，獨家保薦人與董事一致認為，該等措施整體可行及有效。展望未來，我們計劃進一步改善我們的服務質量及加強與業主的溝通，以獲彼等批准提高物業管理費。

我們已制定多項內部措施以避免日後蒙受虧損。舉例而言，(i)於訂立新包幹制物業管理合同前，我們一般會分析潛在項目的風險及成本，以磋商合適的物業管理費；(ii)倘董事預計預測盈利能力降至低於我們的最低要求且預期經過多年營運後不會有所改善，我們一般不會訂立物業管理合同；(iii)於簽訂包幹制物業管理合同後，我們會制訂財務預算，並定期審查各項目的收益及成本；(iv)我們會嘗試在與業主委員會重續合同或訂立新合同時提高費用；及(v)我們亦積極實施成本節約措施，例如配置科技及機器以減省所需勞動力。

根據包幹制，我們將向客戶收取的物業管理費全數確認為收益，而就提供物業管理服務產生的直接經營成本確認為銷售成本。

業 務

定價政策

就住宅物業而言，我們一般根據中國法律法規透過招標程序獲委任為物業管理公司。就非住宅物業而言，我們一般透過招標程序或透過商業磋商取得物業管理合同。當我們競投新物業管理項目時，我們一般會根據多項因素為服務定價，包括(i)項目規模；(ii)物業的類別；(iii)地點；(iv)我們預算的營運開支(包括但不限於勞工、物料及行政開支)；(v)我們的目標利潤率；(vi)業主及住戶概況；(vii)建議服務範圍及質量；(viii)當地政府的定價指引及／或物業管理費規定(如適用)；及(ix)可比物業的物業管理費。我們定期評估我們的財務資料，以評估我們是否收取足夠的物業管理費以維持我們的盈利能力。

國務院相關物價管理部門和建設管理部門共同負責監督及管理物業管理服務的相關收費，該等費用或需參考政府的指導價格。我們亦受中國政府頒佈的價格管制限制。於二零一四年十二月，國家發改委頒佈《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(「通知」)，規定省級價格行政機關廢除住宅物業的所有價格控制或指引政策，惟若干情況除外。誠如中國法律顧問所告知，政府尚未宣佈放寬住宅物業價格控制的具體時間；於二零二零年十二月三十一日，有關我們所管理住宅物業的前期物業管理合同所收取的全部物業管理費仍受價格控制，該等物業位於南京、蘇州、無錫、常州、鎮江、鹽城、武漢、杭州、紹興、嘉興、成都、重慶、長沙及天津，其業主大會尚未成立。於二零二零年十二月三十一日，47個在管項目受上述價格控制，佔在管建築面積7.9百萬平方米，於二零二零財年產生物業管理服務收益人民幣172.6百萬元。該等項目中，一個可能將費用加價30%以上；四個可能將費用加價21%至30%；三個可能將費用加價11%至20%；九個可能將費用加價10%或以下；及30個收取相關規則及規定允許收取的最高費用。我們已採取其他措施，例如成本控制，並通過其他業務將收入來源多元化，包括向業主及住戶提供社區增值服務，以維持我們的盈利能力。此外，待該等住宅物業的業主大會成立後，價格控制將不再適用。見本文件「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業服務企業的收費」。董事相信，隨著相關地方部門通過實施通知的法規，住宅物業的價格控制將逐步放鬆。見本文件「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們根據前期物業管理合同就物業管理費進行定價受中國法律及法規所限」。

業 務

我們定期審查及評估我們所收取的物業管理費，並與我們的財務業績進行比較，以確保我們的目標利潤率得以維持，以及評估我們是否須修改所收取的物業管理費。就尚未建立業主委員會的物業，我們須與業主磋商，並按照適用中國法律項下的若干程序上調物業管理費。就已建立業主委員會的物業，倘我們希望在物業管理合同屆滿前調整物業管理費，我們會與業主委員會磋商有關增加物業管理費。此外，有固定期限的物業管理合同屆滿時，我們或會與業主委員會重新磋商我們的物業管理費。

於往績記錄期間，我們的大部分收益來自管理住宅物業。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，來自向住宅物業提供物業管理服務的收益分別佔提供物業管理服務的總收益的90.0%、86.5%及87.6%。

我們繼續專注於住宅物業的物業管理，同時亦務求增加在管物業組合的種類以涵蓋廣泛的非住宅物業。我們已訂約管理醫院、辦公大樓、租賃性公寓、公共設施、產業園區及銀行網點。於往績記錄期間，來自非住宅物業的物業管理服務收益穩步增長，分別佔我們於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年提供物業管理服務的總收益的10.0%、13.5%及12.4%。

我們相信，憑藉我們在為住宅及非住宅物業提供優質物業管理服務時累積的經驗及認可，我們將能繼續增加在管物業組合的種類及進一步擴大客戶

業 務

群。下表載列我們於所示期間按物業開發商類別劃分為住宅及非住宅項目提供的物業管理服務的平均物業管理費：

	平均物業管理費		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	(每月每平方米人民幣元)		
住宅物業			
朗詩開發的物業 ⁽¹⁾	1.89	1.99	2.06
共同開發的物業 ⁽²⁾	1.30	1.70	1.93
獨立第三方物業開發商 開發的物業 ⁽³⁾	1.70	1.75	1.78
住宅物業整體平均物業管理費	1.81	1.89	1.93
非住宅物業			
朗詩開發的物業 ⁽¹⁾	31.57	18.03	13.74
共同開發的物業 ⁽²⁾	-	1.89	1.74
獨立第三方物業開發商 開發的物業 ⁽³⁾	6.99	2.68	1.72
非住宅物業整體平均物業管理費	9.79	4.22	2.82
整體平均物業管理費	1.97	2.05	2.01

附註：

- (1) 指由朗詩開發或由朗詩與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而朗詩於該等物業持有控股權益(即50%以上)。
- (2) 指由朗詩與獨立第三方物業開發商(主要包括物業開發公司、投資公司以及基金及資產管理公司)共同開發的物業，而朗詩於該等物業並無持有控股權益。朗詩於該等聯營公司及合營企業的權益介乎0.1%至51.0%。該等聯營公司及合營企業並非朗詩的合併實體。朗詩於若干合營企業持有50%以上股權，惟由於該等合營企業的決策一般需要至少三分之二股權總額的贊成票，而朗詩並無持有足夠股權以根據其組織章程細則控制該等合營企業，故朗詩並無控股權益。通常而言，在取得合營企業董事會的必要批准後，朗詩將負責物業項目的整體開發管理及運營。
- (3) 指由獨立第三方物業開發商獨家開發的物業，亦包括於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的5個、6個及7個項目，在管建築面積分別為0.8、0.9及1.1百萬平方米，其中，朗詩獲獨立第三方物業開發商委聘為服務供應商，以向該等物業開發商提供物業開發委託服務。朗詩並無持有該等物業的任何股本權益。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，來自該等項目的物業管理服務的收益分別為11.5百萬元、22.2百萬元及24.8百萬元。董事確認，有關項目一般透過投標取得，而選擇該等物業的物業管理服務提供商的各評標委員會(通常由五名以上成員組成)中僅有一名成員由朗詩委任。因此，董事認為有關安排並不構成朗詩對遴選過程的控制。

業 務

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們的在管住宅物業的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣1.81元、每月每平方米人民幣1.89元及每月每平方米人民幣1.93元，而非住宅物業的平均物業管理費則分別為每月每平方米人民幣9.79元、每月每平方米人民幣4.22元、每月每平方米人民幣2.82元。據中指院告知，我們就由朗詩獨家開發、朗詩與其他方共同開發或獨立第三方物業開發商獨家開發的住宅物業及非住宅物業收取的平均物業管理費，均在物業服務百強企業就位於長江三角洲的住宅物業及非住宅物業(視情況而定)的平均收費範圍內。

朗詩開發的住宅物業的平均物業管理費略高於獨立第三方物業開發商開發的住宅物業的平均物業管理費，主要是由於(i)我們於往績記錄期間管理由獨立第三方物業開發商所開發的多項住宅物業的歷史相對較長，超過12年。誠如中指院所告知，由於樓宇規格較低，歷史相對較長(即樓齡超過12年)的項目配套設施及服務範圍均有限，故該等項目的物業管理費水平傾向低於更近期建造、樓宇規格更高且服務範圍更為全面的項目。於往績記錄期間，有12年以上歷史的住宅物業在獨立第三方物業開發商開發的住宅物業中佔零、13.8%及16.7%(按在管建築面積計)以及零、11.6%及15.8%(按收益貢獻計)。同樣，有12年以上歷史的住宅物業在朗詩開發的住宅物業或共同開發的物業中僅佔零、1.1%及0.9%(按在管建築面積計)以及零、4.8%及3.9%(按收益貢獻計)；及(ii)相比由朗詩開發的及共同開發的物業，我們於往績記錄期間管理由獨立第三方物業開發商所開發住宅物業的較大部分位於三線城市，該等城市的平均物業管理費較我們項目組合中其他位於一二線城市的物業而言相對為低。於往績記錄期間，位於三線城市的住宅物業在獨立第三方物業開發商開發的住宅物業中佔22.4%、23.7%及23.7%(按在管建築面積計)以及16.6%、21.5%及22.3%(按收益貢獻計)。同樣，位於三線城市的物業在朗詩開發的住宅物業或共同開發的物業中僅佔7.7%、6.9%及8.0%(按在管建築面積計)以及7.4%、6.7%及7.1%(按收益貢獻計)。

朗詩開發的住宅物業的平均物業管理費由二零一八財年的每月每平方米人民幣1.89元輕微增加至二零二零財年的每月每平方米人民幣2.06元，主要由於自二零一九年起，我們逐步獲交付管理更多由朗詩所開發住宅物業的建築面積，且其平均管理費相對較高。該等物業的平均管理費較高，主要是由於(i)該等物業部分屬別墅、高級公寓等中高檔物業；(ii)該等物業為樓齡較小的新開發物業；及(iii)其中一項物業位於一線城市上海。

業 務

於往績記錄期間，我們非住宅物業的整體平均物業管理費高於住宅物業的整體平均物業管理費，據中指院所示符合行業常規。於往績記錄期間，有關費用的波幅大於住宅物業的波幅，主要由於我們擁有廣泛的非住宅項目組合，主要包括醫院、辦公大樓、租賃性公寓、公共設施、產業園區及銀行網點。提供予不同類型的非住宅物業的服務未必相同，因此所收取的費用各有差異。下表載列於所示期間按物業開發商類別劃分我們提供予(i)辦公大樓；(ii)產業園區；及(iii)租賃性公寓的物業管理服務的平均物業管理費：

	平均物業管理費		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	(每月每平方米人民幣元)		
辦公大樓			
朗詩開發的物業 ⁽¹⁾	31.57	32.24	19.66
共同開發的物業 ⁽²⁾	-	-	1.94
獨立第三方物業開發商開發的物業 ⁽³⁾	-	2.73	3.13
產業園區			
朗詩開發的物業 ⁽¹⁾	-	3.31	3.38
共同開發的物業 ⁽²⁾	-	-	-
獨立第三方物業開發商開發的物業 ⁽³⁾	-	0.66	0.91
租賃性公寓			
朗詩開發的物業 ⁽¹⁾	-	15.57	19.19
共同開發的物業 ⁽²⁾	-	-	1.17
獨立第三方物業開發商開發的物業 ⁽³⁾	-	-	-

附註：

- (1) 指由朗詩開發或由朗詩與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而朗詩於該等物業持有控股權益(即50%以上)。
- (2) 指由朗詩與獨立第三方物業開發商(主要包括物業開發公司、投資公司以及基金及資產管理公司)共同開發的物業，而朗詩於該等物業並無持有控股權益。進一步詳情請參閱本節上文有關本集團住宅物業及非住宅物業平均物業管理費的表格附註。

業 務

- (3) 指由獨立第三方物業開發商獨家開發的物業(包括朗詩獲獨立第三方物業開發商委聘為服務供應商以向該等物業開發商提供物業開發委託服務的物業)。進一步詳情請參閱本節上文有關本集團住宅物業及非住宅物業平均物業管理費的表格附註。

於往績記錄期間，由朗詩開發的辦公大樓的平均管理費分別為每月每平方米人民幣31.57元、每月每平方米人民幣32.24元及每月每平方米人民幣19.66元，共同開發的物業的平均管理費分別為零、零及每月每平方米人民幣1.94元，而由獨立第三方物業開發商開發的物業的平均管理費則分別為零、每月每平方米人民幣2.73元及每月每平方米人民幣3.13元。朗詩開發的辦公大樓的平均物業管理費通常較高，主要由於該等辦公大樓包括朗詩用作地區總部或辦公室的若干辦公大樓，而我們就此獲委聘提供一系列定制化服務，例如除了基本物業管理服務，亦會提供會前準備及餐飲服務。當大型會議或活動於該等大樓舉行時，我們將獲委聘提供臨時服務並收取額外費用，使平均物業管理費有所增加。我們亦須為該等大樓內的辦公單位提供清潔服務，通常僅須為獨立第三方物業開發商開發的辦公大樓內的公共區域提供有關服務。

於往績記錄期間，由朗詩開發的產業園區的平均管理費分別為零、每月每平方米人民幣3.31元及每月每平方米人民幣3.38元，而獨立第三方物業開發商開發的物業的平均管理費分別為零、每月每平方米人民幣0.66元及每月每平方米人民幣0.91元。於往績記錄期間，我們管理的產業園區無一屬共同開發的物業。產業園區的平均物業管理費通常低於辦公大樓等非住宅物業，主要是由於後者通常需要我們提供更全面的服務，如綠化及園藝服務。朗詩開發的產業園區(即朗詩長興基地)的平均管理費稍高一些，主要由於我們須為園區內企業進行的研發活動提供相關服務，如展覽及展示區域相關的保養服務以及導覽服務，而我們一般向獨立第三方物業開發商開發的產業園區提供基本物業管理服務，包括保安、清潔、停車場管理及日常維修及保養服務。

於往績記錄期間，由朗詩開發的租賃性公寓的平均管理費分別為零、每月每平方米人民幣15.57元及每月每平方米人民幣19.19元，而共同開發的租賃性公寓的平均管理費分別為零、零及每月每平方米人民幣1.17元。於往績記錄期間，我們管理的租賃性公寓無一由獨立第三方物業開發商開發。由朗詩開發的租賃性公寓的平均物業管理費較高，主要是由於我們僅向所管理的共

業 務

同開發租賃性公寓提供基本的保安服務，而對於朗詩開發的公寓，則須提供更全面的服務，如清潔及園藝服務。當中，對於朗詩開發的朗詩寓瓜山，我們須提供旨在為住戶提供更舒適居住環境的服務，例如靈活及個性化的公寓裝修、維修及保養服務、餐廳及健身中心等公共區域的清潔及保養服務、打印服務以及為住戶組織文娛活動。

於往績記錄期間，朗詩開發的非住宅物業的平均物業管理費出現下降，主要由於(i)我們自二零一九年起開始管理朗詩開發的若干物業(包括產業園區及租賃性公寓)，該等物業通常需要我們提供較少全面服務或定制化服務，因此其平均物業管理費通常低於朗詩開發的辦公大樓的物業管理費；及(ii)二零二零年COVID-19疫情擾亂於朗詩辦公大樓舉行的大型會議及活動，減少其對我們定制化服務的需求。誠如上文所披露，當舉行該等大型會議或活動時，我們獲委聘提供臨時服務並收取額外費用。倘該等會議及活動中斷，我們的物業管理費將減少，而在管建築面積不變會導致該等物業的平均物業管理費減少。

共同開發的非住宅物業及由獨立第三方物業開發商開發的非住宅物業的平均物業管理費大致上低於朗詩開發的非住宅物業的平均物業管理費，主要由於(i)該等物業包括產業園區及租賃性公寓，其平均物業管理費通常較辦公大樓低；(ii)獨立第三方物業開發商開發的辦公大樓一般對我們定制化服務的需求較低。

有關詳情，見本文件「財務資料—若干合併全面收益表項目的說明—毛利及毛利率—(i)物業管理服務的毛利及毛利率」。

業 務

支付條款及信貸期

根據我們的物業管理合同，我們一般按月份、季度、半年或每年收取物業管理費。我們一般要求客戶預先支付物業管理費，且我們通常在當前付款期結束前通知客戶支付下一個付款期的物業管理費。

整體而言，一旦物業管理費逾期一個月，我們便會通過電話、短信、郵件、在線服務平台或速遞(其中一種可能方式)發出繳費提醒。如物業管理費再逾期三個月，我們會再次通過上述可能渠道發出繳費提醒。倘物業管理費持續一段較長時間仍未支付，則我們可提呈法院解決有關糾紛作為最後手段。

客戶可以現金、通過信用卡、銀行轉賬或第三方移動支付平台向我們支付款項。

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們的住宅物業物業管理費收款率(按我們實際收取的管理費除以同期應付予我們的物業管理費總額計算)分別為91.6%、85.9%及88.9%。董事相信，受惠於向客戶提供符合要求的服務，加上我們在收款方面的持續努力，我們於往績記錄期間維持合理的物業管理費收款水平。

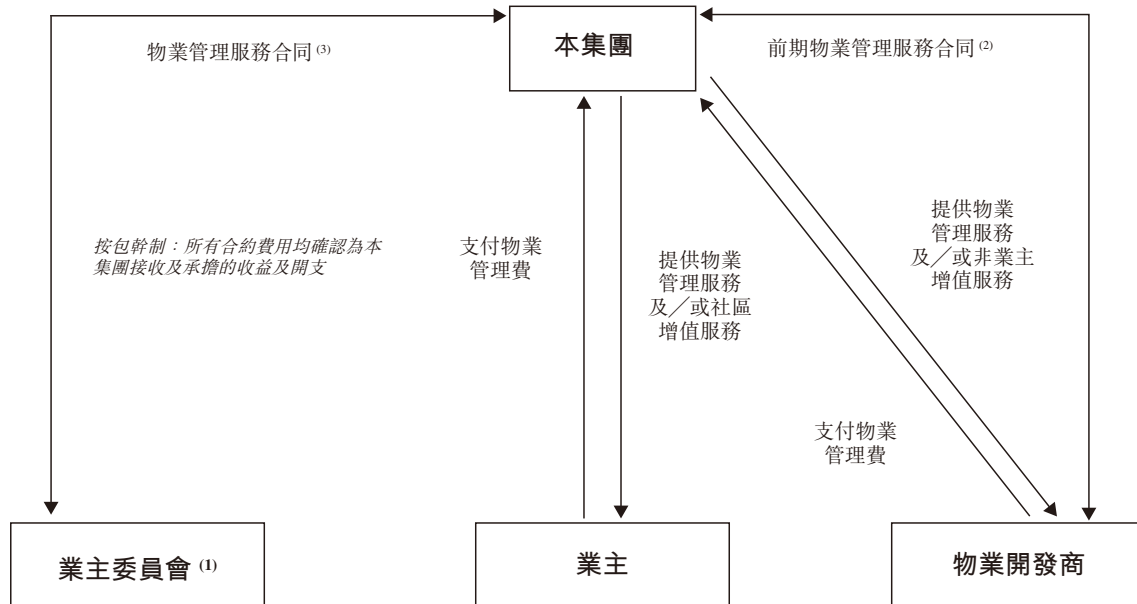
我們的物業管理合同

我們一般與物業開發商訂立前期物業管理服務合同。前期物業管理服務合同為我們在物業開發項目的建設及前期階段訂立的一種物業管理服務合同。

就已交付但尚未建立業主委員會的住宅物業而言，我們根據與物業開發商訂立的前期物業管理服務合同，為業主及住戶提供物業管理服務。就已交付及已建立業主委員會的住宅物業而言，我們與代表業主的業主委員會訂立物業管理服務合同。就非住宅物業而言，我們主要與物業開發商或業主訂立物業管理服務合同。

業 務

下圖說明我們根據物業管理合同與不同訂約方的一般關係：



附註：

1. 根據中國法律，業主委員會獲授權代表業主行事。
2. 根據中國有關法律及法規，於物業交付予業主前，物業開發商與我們訂立的前期物業管理服務合同對所有未來業主均有法律約束力。
3. 根據中國有關法律及法規，業主委員會與我們訂立的物業管理服務合同對所有業主均有法律約束力。

下表載列截至所示日期的在管建築面積及所示期間於物業管理服務不同階段的物業管理服務所產生的收益明細：

	於十二月三十一日或截至該日止年度								
	二零一八年			二零一九年			二零二零年		
在管 建築面積	收益		在管 建築面積	收益		在管 建築面積	收益		
千 平方米	千元	%	千 平方米	千元	%	千 平方米	千元	%	
前期階段 ⁽¹⁾	8,072	176,499	89.2	10,897	241,160	81.2	10,876	284,185	69.3
業主委員會階段 ⁽²⁾	1,000	21,364	10.8	4,130	55,811	18.8	6,470	125,644	30.7
總計	<u>9,072</u>	<u>197,863</u>	<u>100.0</u>	<u>15,027</u>	<u>296,971</u>	<u>100.0</u>	<u>17,346</u>	<u>409,829</u>	<u>100.0</u>

業 務

附註：

- (1) 包括已交付但尚未成立業主委員會的項目，或已成立業主委員會但尚未訂立新物業管理服務合同的項目。
- (2) 包括我們根據與業主委員會訂立的物業管理服務合同提供服務的項目。

於往績記錄期間，我們與先前在前期階段提供過服務的五項物業的業主委員會訂立物業管理合同。於往績記錄期間，我們並無因業主委員會成立或於業主委員會成立後未獲委聘為物業管理服務提供商而遭提早終止任何物業管理合同。

根據《中華人民共和國民法典》，建設單位依法與物業服務人訂立的前期物業服務合同，對業主具有法律約束力。根據《物業管理條例》(2018年修正)，物業開發商與物業買受人簽訂的買賣合同應當包含前期物業管理服務合同約定的內容。因此，據中國法律顧問所告知，根據上述法規與物業開發商簽訂的前期物業管理服務合同對相關未來業主具有約束力，原因為業主與物業開發商簽訂的物業買賣協議應當包含前期物業管理服務合同的內容。

與物業開發商所訂立合同的主要條款

我們與物業開發商訂立的前期物業管理服務合同一般包括以下主要條款：

- **服務範圍。**與物業開發商訂立的一般前期物業管理服務合同載列所需服務，包括清潔服務、保安服務、綠化服務以及維修及保養服務。我們亦可能提供其他定制化服務，例如停車場管理服務。
- **履約標準。**前期物業管理服務合同載列我們的服務相關範疇等範圍及預期標準，以及履行服務的要求、次數及標準。

業 務

- **物業管理費。**前期物業管理服務合同載列一般按包幹制收取的應付物業管理費。物業開發商一般負責為未售單位支付物業管理費。倘我們同意管理停車場，則前期物業管理服務合同亦將訂明就該等服務應付的費用。就逾期物業管理費而言，物業開發商應繳付合同訂明的逾期罰款。
- **物業開發商的責任。**物業開發商主要負責(其中包括)確保其物業買家了解彼等對我們提供的物業管理服務的責任，將前期物業管理服務合同的相關條款納入物業購買協議，並為我們提供履行合約責任所需的辦公設施及其他支援。
- **服務期限及終止。**我們的大部分前期物業管理服務合同並無固定期限。前期物業管理服務合同一般訂明，於業主委員會成立或新物業管理服務合同訂立時，合同將會自動終止。
- **爭議解決。**物業管理服務合同的訂約方通常須於訴諸訴訟或仲裁前先通過磋商解決任何合約糾紛。

物業開發商交付物業後，我們直接向獨立的個別業主提供物業管理服務，該等業主可由業主委員會代表。業主委員會一經成立，將由業主管運，並有權代表業主與業主大會上選定的物業管理服務提供商訂立物業管理合同。屬獨立第三方的業主委員會有權於審閱及評估我們的表現後委聘我們擔任物業管理服務提供商或解聘我們。根據《中華人民共和國民法典》，物業的業主大會(其法定人數由小區專有部分總建築面積佔比三分之二以上的業主且總人數佔比三分之二以上的業主組成)上，經參與表決並持有表決業主所擁有專有部分總建築面積過半數的業主且參與表決人數過半數的業主投票同意後，可委聘或解聘物業管理服務提供商。

業 務

此外，根據《物業管理條例》（2018年修正），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，據中國法律顧問所告知，根據相關中國法律及法規，並無強制規定非住宅物業的業主成立業主委員會。就並無業主委員會的非住宅物業而言，我們一般於物業開發商交付非住宅項目後，直接與業主、租戶或營運商協商簽訂合同，並為其提供物業管理服務。

當前期物業管理服務合同屆滿時，我們可能會與新組成的業主委員會就新物業管理服務合同條款進行磋商。業主委員會獨立於我們。為獲取及持續獲取物業管理服務合同，我們須持續以具競爭力的價格提供優質服務。

業主委員會可通過招標程序或根據與服務條款及條件、質量及價格有關的特定標準選聘新的物業管理服務提供商。有關更多資料，見本文件「監管概覽—對物業管理服務的法律監管—委任物業服務企業」。於磋商期間，由於我們持續為該等物業管理項目提供服務，故業主及住戶有責任依法向我們支付物業管理費。倘於前期物業管理服務合同初始期限屆滿後未有成立業主委員會，或業主委員會仍未與我們訂立新物業管理服務合同，前期物業管理服務合同通常將會自動重續，直至與業主委員會訂立新物業管理服務合同為止。倘我們簽訂的前期管理服務合同並無固定期限，且於項目交付後未有成立業主委員會，或於有固定期限的前期物業管理服務合同屆滿後，業主並未選聘新的服務供應商而我們繼續提供物業管理服務，業主及住戶亦有責任依法為我們持續提供的服務直接向我們支付物業管理費。

業 務

與業主委員會所訂立合同的主要條款

我們與業主委員會訂立的物業管理服務合同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，包括保安服務、清潔服務、園藝及景觀服務、停車場管理以及日常維修及保養服務。
- **履約標準。**物業管理服務合同可能載有對我們物業管理服務的預期標準，包括我們服務涉及的範疇，以及履行服務的次數。
- **物業管理費。**物業管理費一般將由業主及住戶根據相關服務合同按包幹制支付。根據包幹制，我們的物業管理費一般按建築面積收取。倘我們同意就停車場提供物業管理服務，物業管理服務合同亦將詳細說明有關服務的應付費用。就逾期物業管理費而言，業主及住戶須繳付服務合同訂明的逾期罰款。
- **業主及住戶的權利與責任。**業主委員會主要負責(其中包括)確保業主及住戶瞭解並承諾履行與支付物業管理費有關的責任，為我們提供履行合約責任所需的支持，並審查或監督我們可能就服務擬定的計劃及預算。
- **服務期限及終止。**我們的物業管理服務合同通常具有一年至三年的固定期限。部分該等合同規定，倘相關業主委員會尚未訂立任何新協議，且現有物業管理服務合同未有按照重續程序適當地重續，則所商訂的合同期限應延長至相關業主委員會與新聘物業管理公司的新物業管理服務合同生效為止。倘我們未能符合合同訂明的質量標準，且未能於指定時間內糾正問題，則業主委員會可終止我們的物業管理服務合同。
- **爭議解決。**物業管理服務合同的訂約方通常須於訴諸訴訟或仲裁前先通過磋商解決任何合約糾紛。

非住宅物業物業管理服務合同的主要條款

我們與物業開發商及業主等客戶就管理非住宅物業訂立物業管理服務合同。非住宅物業的物業管理服務合同通常載列的主要條款大致上遵循我們在管住宅物業的物業管理服務合同所載的條款，如服務範圍、履約標準、物業管理費、各方權利與責任、服務期限及爭議解決。

業 務

下表載列於二零二零年十二月三十一日的物業管理合同屆滿時間表。

	項目數量	在管 建築面積 (千平方米)	合約 建築面積 (千平方米)
並無固定期限的物業管理合同 ⁽¹⁾ ...	84	9,110	13,342
於以下固定期限屆滿的 物業管理合同.....			
(i) 截至二零二一年十二月 三十一日止年度 ⁽²⁾	11	1,015	1,109
(ii) 截至二零二二年十二月 三十一日止年度.....	27	3,566	4,492
(iii) 截至二零二三年十二月 三十一日止年度及以後 ..	35	3,655	4,717
小計	73	8,236	10,318
總計	157	17,346	23,660

附註：

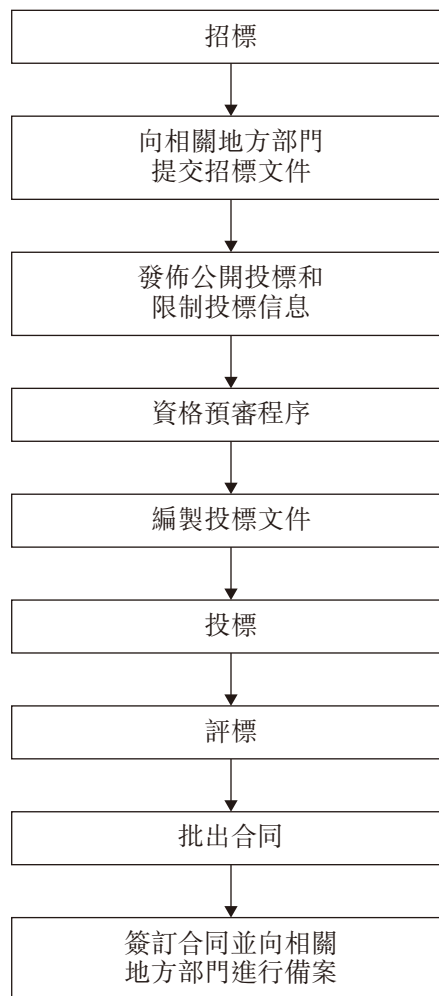
- (1) 並無固定期限的物業管理合同一般為與物業開發商訂立的前期物業管理合同。該等合同通常會於業主委員會成立及新物業管理合同訂立後終止。
- (2) 往績記錄期間後至最後可行日期五項合同屆滿，其中兩項因相關客戶出於商業決定而未獲重續。我們與相關客戶之間概無就未獲重續的已屆滿合同出現任何爭議。於最後可行日期，於相關合同期限屆滿後，我們繼續為餘下項目提供服務。據中國法律顧問告知，根據《中華人民共和國民法典》，倘物業開發商或業主尚未決定重續與現有物業管理公司的合同，或於物業管理服務合同的期限屆滿時聘用另一家公司，倘現有物業管理公司繼續就該物業提供服務，則該物業管理服務合同將繼續生效且無固定期限。任何一方均可發出60日事先書面通知終止此合同。另一方面，往績記錄期間後至最後可行日期兩項合同在屆滿前終止。於二零二零財年，上述四個已終止或未有重續的項目產生物業管理收益總額人民幣5.6百萬元。

業 務

招 標 程 序

我們一般根據中國相關法律及法規參與投標或透過商業磋商取得物業管理合同。根據中國法律，物業開發商通常須透過招投標程序挑選物業管理服務提供商並就住宅物業訂立前期物業管理合同。然而，對非住宅物業並無該等規定。在少於三名競標者的情況下或就小型物業而言，中國法律准許物業開發商毋須進行招投標程序以挑選物業管理服務提供商，惟須獲中國物業行政主管部門批准。

下列流程圖闡述我們的物業管理合同一般招標程序的各個階段：



業 務

一般招標程序主要涉及以下階段：

招標	招標者(一般為物業開發商或業主委員會)可於網站上發佈一份載列物業管理項目規格及要求的公告，以邀請潛在投標者投標。
向相關地方部門提交 招標文件	須提前向地方主管房地產行政的部門遞交與項目有關的招標相關文件及政府批文並進行備案。
發佈公開及限制性 招標信息	招標者發佈招標信息，只有符合招標要求的物業管理公司方有資格投標。
資格預審程序	招標者進行前期資格評核，只有通過此資格評核的物業管理公司方可參與投標程序
編製投標文件	我們根據項目的特定要求編製投標資料，以展現我們的競爭力。
投標	競標者提交予招標者的投標文件一般載有物業管理的建議價格、建議書及計劃書以及招標文件訂明的其他資料。
評標	招標者成立一個評標委員會以審閱所遞交的標書及進行評分。評標程序及評標委員會的組成必須遵守中國相關法律及法規的規定。評標委員會一般由5名或以上的單數成員組成，成員包括物業開發商代表以及工程及經濟管理等領域的專家。委員會在評標時會考慮資歷、服務質量、資金充裕度及價格等因素。投標結果將會於網站上發佈。

業 務

批出合同 中標者會於中標通知發出後簽訂物業管理服務合同。

簽訂合同及向相關地方部門進行備案 招標者於確認批出合同後向相關地方部門就招標結果進行備案。

當我們可與客戶直接商議重續現有合同時，中國法律法規並無規定我們須通過招標程序。

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們的住宅項目中標率分別為49.0%、37.1%及50.0%，而非住宅項目中標率則分別為42.9%、37.1%及30.6%。我們由朗詩獨家開發的物業項目以及由朗詩與其他獨立第三方物業開發商共同開發的物業項目(包括朗詩持有或並無持有控股權益的物業項目)的中標率於往績記錄期間各期間均為100%。我們相信該等物業的高中標率主要由於(i)我們能夠提供優質物業管理服務；及(ii)由於我們與朗詩長期合作，故我們充分瞭解並滿足朗詩的需要及要求。由獨立第三方物業開發商獨家開發的物業項目的中標率分別為26.7%、30.3%及31.3%。該等數字低於由朗詩開發的物業及彼等共同開發的項目，主要由於我們一般傾向對獨立第三方物業開發商開發的項目進行相對大量的招標，並面臨激烈的投標競爭。於往績記錄期間，我們於由獨立第三方物業開發商開發項目的中標率整體逐漸提升，主要由於我們專注競投我們根據內部評估認為有更大成功機會的招標。

下表載列於往績記錄期間到期及終止的物業管理合同數目：

	二零一八財年	二零一九財年	二零二零財年
已重續的到期物業管理合同 ^{附註}	4	9	15
到期後並無重續的到期 物業管理合同	-	2	9
到期前終止的物業管理合同	-	-	6
總計：	<u>4</u>	<u>11</u>	<u>30</u>
年末在管項目數量	68	106	123

業 務

附註：該等物業管理合同包括根據合同條款自動重續的合同、簽訂新合同而重續的合同以及於相關合同到期後我們持續提供服務的合同。據中國法律顧問告知，根據《中華人民共和國民法典》，倘物業開發商或業主尚未決定重續與現有物業管理公司的合同，或於物業管理服務合同的期限屆滿時聘用另一家公司，而現有物業管理公司繼續就該物業提供服務，則該物業管理服務合同將繼續生效且無固定期限。任何一方均可發出60日事先書面通知終止此合同。

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們物業管理服務的重續率(按一年內經重續物業管理合同數目除以到期物業管理合同數目之和計算得出)分別為100%、81.8%及62.5%。物業管理服務合同的保留率(按一年完結時的在管物業總數除以該年完結時的在管物業總數及我們於該年度不再管理的物業數目計算得出)分別為100.0%、98.1%及89.1%。於二零二零年，我們的重續率及保留率下降，主要由於相關客戶出於商業決定，使我們於二零一九年承接的產業園區項目的若干物業管理服務合同根據相關合同條款不予重續或終止。於二零一九年十二月三十一日，該等產業園區項目的在管建築面積為1.2百萬平方米，佔非住宅物業在管總建築面積的70.2%。儘管如此，截至二零一九年十二月三十一日止年度，該等項目產生的收益僅佔非住宅物業相關物業管理服務產生的總收益的7.0%。董事認為，終止該等項目可讓我們專注於利潤較高的項目，且不會對業務營運及財務狀況造成重大不利影響。

於二零一九財年，本公司一項到期物業管理合同因客戶(即一家物業開發商)付款較慢而不予重續，另有一項因相關客戶出於商業決定而不予重續。

於二零二零財年，有九項到期物業管理合同於到期後不獲重續，而六項物業管理合同於到期前被終止。到期後不獲重續的九項到期物業管理合同之中，兩項到期物業管理合同因客戶(即一家物業開發商)付款較慢或新條款並無吸引力而遭我們自願不予重續，七項(其中兩項為本集團於二零一九財年承接的產業園區項目的物業管理合同)因相關客戶出於商業決定而不予重續。六項於到期前被終止的物業管理合同之中，一項住宅物業的物業管理合同因住戶的物業管理費收款率偏低而於到期前被我們終止，兩項(一項為住宅物業的物業管理合同及一項為本集團於二零一九財年承接的產業園區項目的物業管理合同)因利潤低而於到期前被我們終止，以及三項(全部均為本集團於

業 務

二零一九財年承接的產業園區項目的物業管理合同)因相關客戶出於商業決定而於到期前終止。儘管二零二零財年的重續率較二零一九財年有所下降，惟根據中指院的資料，二零一九年及二零二零年的客戶滿意度平均分分別為87分及88分，仍高於相應年度分別為75分及79分的行業平均水平。

撇除並未重續或已終止的產業園區項目物業管理服務合同以及我們自行選擇終止或不予重續的物業服務管理合同，物業管理服務合同於二零一八年、二零一九年及二零二零年的保留率分別為100%、99.1%及96.9%。因此，董事認為，我們並無遭遇有關其他在管物業的物業管理服務合同的保留率出現任何重大下跌的情況。

非業主增值服務

我們的非業主增值服務主要包括(i)案場服務；(ii)前期諮詢顧問服務及其他前期服務；及(iii)為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，非業主增值服務產生的收益分別為人民幣87.9百萬元、人民幣98.3百萬元及人民幣140.9百萬元，分別佔相關期間總收益的28.3%、22.7%及23.4%。

我們主要透過與物業開發商直接進行業務洽談，獲得案場服務、前期諮詢顧問服務及其他前期服務以及為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務的相關服務合同。

下表載列於所示期間按服務類型劃分的非業主增值服務產生的收益明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務.....	38,264	43.5	43,766	44.5	48,264	34.3
前期諮詢顧問服務及 其他前期服務.....	49,621	56.5	47,802	48.7	32,024	22.7
為物業開發商擁有的物業 提供物業代理服務.....	-	-	6,688	6.8	60,622	43.0
總計.....	87,885	100.0	98,256	100.0	140,910	100.0

業 務

案場服務

我們可能在物業開發的早期與物業開發商訂約提供案場服務。我們提供訪客接待、現場清潔、保安、維修及保養服務，幫助物業開發商籌備物業銷售活動，並根據收費確認收益，有關收費通常按相關合約的固定費率計算，經計及有關物業的定位及市價後釐定。

我們調配員工協助物業開發商進行現場物業銷售活動以展示及推銷其物業，包括物業開發項目的樣板間管理及訪客接待。我們提供多種服務，包括清潔樣板間、維持銷售辦事處的秩序及安全以及維修樣板間設施。我們與物業開發商就有關工作訂立案場服務合同，合同一般為期六個月至一年。我們通過本身僱員及分包商提供案場服務。

我們的案場服務合同通常載有服務範圍及位置、履約標準、服務費、服務期限以及各方權利與責任等主要條款。

前期諮詢顧問服務及其他前期服務

我們主要向物業開發商(主要為朗詩(及其合營企業及聯營公司))提供從物業管理角度出發的物業開發選址、定位、工程及建設顧問服務。我們相信，顧問服務能讓物業開發商設計和調整物業，為終端用戶提供便利和滿足其需求、降低交付瑕疵物業的可能性及加強物業設施的長期運作及保養。我們的顧問服務涉及在施工期間提供現場顧問服務以促進瞭解物業終端用戶的需求，從而讓物業開發商可設計盡可能符合預期標準的樓宇。施工期間，我們將不時進行現場查驗和跟進我們從物業管理服務提供商的角度可能發現的任何質量問題。我們一般根據相關服務合約向客戶收取固定費用，其取決於我們可能產生的成本。

我們亦於物業交付前向物業開發商提供其他前期服務，例如物業銷售前期階段的清潔、檢查、維修及保養服務。我們於物業交付前提供單位清潔服務，使物業適合交付。我們亦可能獲委聘進行物業質量查驗、識別質量問題、糾正瑕疵及向物業開發商報告。我們在交付後亦提供維修及保養服務，該等服務是物業開發商根據相關物業的查驗情況需求而提供。我們通常根據相關服務合同就有關服務收取一筆一次性費用。

業 務

我們的前期諮詢顧問服務及其他前期服務的合同通常載有服務範圍、服務費、服務期限及各方權利與責任等主要條款。

為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務

我們自二零一九年起開始為物業開發商主要在品牌「匯鄰驛居」旗下擁有的物業提供物業代理服務。我們於最後可行日期由138名僱員組成的物業代理團隊向物業開發商提供營銷及銷售策劃、市場研究及分析、客戶數據管理及分析以及銷售人員組織及培訓等服務。我們充當其代理，物色潛在物業買家或租戶，並協助物業開發商與買家或租戶訂立物業買賣合同或租賃合同。於往績記錄期間，我們主要協助物業開發商出售及租賃在項目預售期間之後仍未出售的停車位及店舖。我們透過主要位於長江三角洲的分支辦事處網絡接觸潛在買家或租戶。於二零二零年底，我們亦開始在項目預售期間向朗詩等物業開發商新開發的住宅物業提供物業代理服務。我們擬在未來繼續擴展物業代理服務。

一般而言，我們與物業開發商訂立服務合同，以出售或租賃彼等就特定項目擁有的物業。該等合同通常載有服務範圍、履約標準、收費、服務期限及各方權利與責任等主要條款。我們通常向物業開發商收取有關物業的銷售額百分比是經計及(其中包括)物業樓齡、位置及目標銷售數目後釐定。款項一般分期按月或季度支付。此外，我們亦協助個別客戶出售及購買二手房以及物業租賃。有關進一步詳情，見本節「社區增值服務—二手房物業代理服務」。我們相信，物業代理服務不僅增加我們的收益，而且會擴大我們的客戶群，並為其他服務締造交叉銷售的機會。

社區增值服務

為提高業主及住戶於我們在管社區的便利水平、滿意度及忠心度，我們提供社區增值服務，以滿足業主及住戶的日常需要。該等服務乃藉由我們於提供物業管理服務的過程中與客戶的日常聯繫及互動時提供。部分服務以通過微信服務號提供。

社區增值服務主要包括(i)居家生活服務；(ii)公共資源管理服務；及(iii)二手房物業代理服務。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，社區增值服務所產生的收益分別為人民幣24.4百萬元、人民幣37.6百萬元及人民幣50.2百萬元，分別佔總收益的7.9%、8.7%及8.4%。

下表載列於所示期間按服務類型劃分的社區增值服務產生的收益明細：

業 務

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
居家生活服務	16,489	67.6	22,935	61.1	25,180	50.2
公共資源管理服務	7,844	32.2	14,241	37.9	15,579	31.1
二手房物業代理服務	42	0.2	386	1.0	9,408	18.7
總計	24,375	100.0	37,562	100.0	50,167	100.0

居家生活服務

我們提供一系列居家生活服務，以提高在管物業業主及住戶的便利及舒適度，該等服務主要包括：

- **家居清潔以及房屋維修及保養服務：**我們提供家居清潔服務以及房屋維修及保養服務，例如水管及家用電器的維修及保養。住戶可通過微信服務號或聯繫物業管理服務中心的管家要求提供有關服務。我們主要透過僱員提供服務，並應要求就該等服務向客戶收取固定費用。
- **特色管家服務：**我們的管家透過電話或面對面交談的方式與業主及住戶保持頻繁溝通，傾聽及理解彼等的問題及需求，以便更好地不時預見並及時回應彼等的要求，從而建立互相信任及友好的客戶關係。業主及住戶可於需要時向我們的管家尋求協助，而管家會依據狀況進行評估並分配及協調適當的現場資源以回應客戶的要求並解決有關問題。此外，我們積極致力為客戶提供一站式服務。舉例而言，我們的管家會定期組織服務團隊拜訪獨居長者，幫助彼等解決日常生活問題。我們亦會定期維修兒童娛樂設施，並管理社區的交通及汽車停泊事宜，以加強兒童的安全。

業 務

- **組織文化體驗活動服務：**我們的「詩友公社」品牌旨在通過為各年齡層的業主及住戶組織及提供親子活動、比賽、不同興趣小組及工作坊等各種主題活動及節目，於在管社區營造溫馨友好的氛圍，並提升在管社區在文化、體育、娛樂、精神生活的氛圍。我們舉辦的節目包括小雞吃米親子營、後浪Club及老玩童俱樂部。自二零二零年十二月三十一日起直至最後可行日期，我們已為業主開展並舉辦247個主題活動及節目。
- **社區新聞及通知：**我們透過微信服務號向用戶提供社區新聞及通知。我們發佈的內容主題眾多，涉及社區資料、當地新聞及有關日常生活秘訣的精選文章。
- **賬單支付服務：**我們為住戶提供便利，讓彼等可透過微信服務號支付物業管理費等賬單，該平台可將登記關注者引導至微信支付等第三方支付平台。

公共資源管理服務

我們向在管物業的業主及住戶提供公共資源管理服務，該等服務主要包括公共空間租賃及廣告服務。舉例而言，我們就臨時停車位提供租賃協助服務。我們亦將若干公共區域出租予第三方以刊登廣告，包括在電梯及外牆上張貼廣告以及在公共區域舉行推廣活動。我們通常與廣告及媒體公司訂立獨立合同，而我們一般向該等公司收取固定費用，該等費用分期結算。為向住戶推廣健康及舒適居住環境，我們嚴禁廣告及媒體公司張貼非法資料。

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，向第三方租賃公共區域的收入分別為人民幣18.5百萬元、人民幣37.5百萬元及人民幣42.4百萬元，因此於相應年度分別產生收益人民幣7.8百萬元、人民幣14.2百萬元及人民幣15.6百萬元。據中國法律顧問告知，根據中國適用法律，使用公共區域所得收入於扣除合理成本後歸業主所有，但並無強制條文規定業主與物業管理公司之間應如何分配相關收入。中國法律及法規並無規定物業管理公司是否有權收取來自使用公共區域的收入。鑒於業主大會、業主委員會及業主有權根據《物業管理條例》、《最高人民法院關於審理建築物區分所有權糾紛案件具體應用

業 務

法律若干問題的解釋》及《住房和城鄉建設部等部門關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》決定來自使用公共區域的收入的使用途，只要物業管理公司獲得上述有權收取該等收入的任何一名人士同意，則有權收取該等收入。於往績記錄期間，我們根據中國法律法規的規定按照物業管理服務合同或經業主同意而獲授權代表業主出租公共區域。出租公共區域產生的收入一般由業主與我們按以下比例分配：(i)物業管理服務合同所約定；(ii)按當地適用法規(包括《江蘇省物業管理條例》)所計算；(iii)遵守當地法規者，包括《上海市住宅物業管理規定》及《浙江省物業管理條例》；或(iv)經業主另行同意者。基於上述，中國法律顧問認為，根據中國相關法律法規，相關收入屬合法、有效。

二手房物業代理服務

我們主要以品牌「匯鄰驛居」向二手房的個別客戶提供物業代理服務。我們協助買賣雙方買賣二手房，並協助業主及租戶進行物業租賃，包括物色物業潛在買家或租戶，並處理簽訂買賣或租賃合同。我們一般向賣方或業主以及買家或租戶收取有關物業銷售額或租金的百分比。付款一般於相關買賣合同或租約訂立時償付。

與朗詩的關係

自我們成立以來，本集團與朗詩已發展長期緊密的合作關係。我們於往績記錄期間為大部分由朗詩開發的物業及朗詩與其他獨立第三方物業開發商共同開發的物業(朗詩未必於該等物業中擁有控股權益)提供物業管理服務。朗詩是我們於往績記錄期間的最大客戶。

鑒於我們與朗詩的長期緊密關係，我們熟悉其特定要求及預期交付成果，這讓我們能夠減少溝通成本、建立互信及持續提供滿足朗詩特定要求及規定的優質服務。董事認為，我們與朗詩屬互惠關係。

業 務

鑒於(i)我們與朗詩的長期緊密關係；(ii)我們熟悉朗詩的特定要求及預期交付成果；及(iii)維持該關係對我們及朗詩均屬有益，董事認為朗詩現時與我們的關係不太可能出現重大不利變動或終止，乃因經計及朗詩委聘可提供同樣令人滿意的服務的新服務供應商的所需時間及所涉及不確定因素，朗詩委聘新服務供應商代替本集團亦可能不符合其最佳利益。有關進一步詳情，請見本文件「與控股股東的關係」。

我們的供應商

我們的主要供應商主要為就物業管理服務提供保安、清潔以及園藝及景觀服務的分包商。我們的供應商通常授予我們15日至90日的信貸期。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們向供應商採購材料或服務並未出現任何重大困難，供應商亦無出現任何重大違約或延遲而對我們的營運造成重大不利影響。

主要供應商

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們向最大供應商作出的採購額分別為人民幣4.6百萬元、人民幣8.1百萬元及人民幣12.6百萬元，分別佔我們採購總額的6.2%、6.9%及8.6%。於同期，我們向五大供應商作出的採購額分別為人民幣19.2百萬元、人民幣29.8百萬元及人民幣36.4百萬元，分別佔我們採購總額的25.7%、25.4%及25.0%。於往績記錄期間內，我們與五大供應商維持的業務關係一般約為三年或以上。

我們通常與往績記錄期間的五大供應商訂立為期一至三年的合同。於最後可行日期，我們並不知悉有任何將導致與任何五大供應商的關係停止或終止的資料或安排。於往績記錄期間及最後可行日期，董事、彼等各自的緊密聯繫人或任何股東(就董事所知，於最後可行日期擁有我們已發行股本總額5%以上者)概無於任何五大供應商擁有任何權益。

業 務

我們的五大供應商

下表載列我們於二零一八財年的五大供應商詳情：

排名	供應商	背景資料	主要服務	開始業務 關係年份	與我們的 關係	付款方式	交易金額 (人民幣千元)	佔購買總額 百分比 (%)
1	供應商A	一家位於上海的 保安服務公司	保安服務	二零一七年	獨立第三方	銀行轉賬	4,627	6.2
2	供應商B	一家位於江蘇省的 清潔公司	清潔服務	二零一四年	獨立第三方	銀行轉賬	4,475	6.0
3	供應商C	一家位於上海的 清潔公司	清潔服務	二零一六年	獨立第三方	銀行轉賬	4,134	5.5
4	供應商D	一家位於浙江省的 清潔公司	清潔服務	二零一一年	獨立第三方	銀行轉賬	3,230	4.3
5	供應商E	一家位於江蘇省的 保安服務公司	保安服務	二零一七年	獨立第三方	銀行轉賬	2,767	3.7
						總計	<u>19,233</u>	<u>25.7</u>

業 務

下表載列我們於二零一九財年的五大供應商詳情：

排名	供應商	背景資料	主要服務/所購產品	開始業務關係年份	與我們的關係	付款方式	交易金額 (人民幣千元)	佔購買總額百分比 (%)
1.....	供應商D	一家位於浙江省的清潔公司	清潔服務	二零一一年	獨立第三方	銀行轉賬	8,106	6.9
2.....	供應商E	一家位於江蘇省的保安服務公司	保安服務	二零一七年	獨立第三方	銀行轉賬	5,983	5.1
3.....	供應商A	一家位於上海的保安服務公司	保安服務	二零一七年	獨立第三方	銀行轉賬	5,507	4.7
4.....	供應商F	一家位於上海的清潔公司	清潔服務	二零一九年	獨立第三方	銀行轉賬	5,394	4.6
5.....	供應商G	一家位於江蘇省的清潔公司	清潔服務	二零一五年	獨立第三方	銀行轉賬	4,836	4.1
						總計	<u>29,826</u>	<u>25.4</u>

下表載列我們於二零二零財年的五大供應商詳情：

排名	供應商	背景資料	主要服務/所購產品	開始業務關係年份	與我們的關係	付款方式	交易金額 (人民幣千元)	佔購買總額百分比 (%)
1.....	供應商D	一家位於浙江省的清潔公司	清潔服務	二零一一年	獨立第三方	銀行轉賬	12,566	8.6
2.....	供應商A	一家位於上海的保安服務公司	保安服務	二零一七年	獨立第三方	銀行轉賬	7,365	5.1
3.....	供應商G	一家位於江蘇省的清潔公司	清潔服務	二零一五年	獨立第三方	銀行轉賬	5,756	4.0
4.....	供應商H	一家位於江蘇省的清潔公司	清潔服務	二零一六年	獨立第三方	銀行轉賬	5,377	3.7
5.....	供應商I	一家位於浙江省的保安服務公司	保安服務	二零一八年	獨立第三方	銀行轉賬	5,292	3.6
						總計	<u>36,356</u>	<u>25.0</u>

業 務

分包

我們將保安、清潔、園藝及景觀、日常維修及保養服務、雜貨採購訂單處理、家政服務及家居保養服務等若干物業管理服務委託予專門從事該等服務的合資格第三方分包商。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們的分包成本分別為人民幣66.9百萬元、人民幣103.8百萬元及人民幣156.8百萬元，分別佔服務總成本的29.4%、31.3%及35.6%。一般而言，於往績記錄期間，我們與五大分包商維持三年以上的業務關係。

我們相信分包安排可使我們減低營運成本及為核心業務貢獻更多資源，並提升業務的整體盈利能力。

甄選及管理分包商

我們旨在建立及維持有效而全面的分包商管理系統。我們不時監督及評估分包商的能力是否符合我們的要求。我們根據一系列評估準則存置一份分包商名單，該等準則包括(其中包括)分包商存續時間、整體經營規模、行業資質及與我們的過往合作。對分包商進行初步評估後，我們亦定期檢討分包商表現及為分包商評級。

分包合同的主要條款

我們與獨立分包商按一般商業條款訂立分包合同。一般分包合同的主要條款如下：

- **年期。**分包合同一般為期一年，並可在雙方同意下重續。
- **我們的權利及責任。**我們一般負責提供必要的工作設施，如水電及儲存裝置。
- **分包商的權利及責任。**分包商負責根據分包合同訂明的範圍及標準提供服務，並遵守所有適用的法律及法規。倘表現未達標，分包商須於我們要求的期間內採取必要的糾正措施。分包商須自行管理其提供合約服務的員工，而我們與分包商所委派的員工之間並不存在僱傭關係。

業 務

- **分包費用。**分包費用一般參考有關勞工成本及分包商所產生的其他雜項成本釐定。
- **終止。**我們會定期監控及評估分包商的表現，倘出現分包合同所定義表現不達標的情況，我們可扣減分包費用及／或終止分包合同。於若干合同中，合同可在其中一方提前兩個月向另一方送達書面通知後按雙方協定而終止。

我們的客戶

我們的客戶主要包括物業開發商、業主委員會及在管物業的業主或住戶。下表載列我們三大業務線各自的主要客戶：

業務線	主要客戶
物業管理服務	物業開發商、業主委員會及在管物業的業主或住戶
社區增值服務	在管物業的業主及住戶
非業主增值服務	物業開發商

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們來自最大客戶朗詩的收益分別達人民幣61.1百萬元、人民幣58.7百萬元及人民幣97.7百萬元，分別佔總收益的19.7%、13.6%及16.3%。於相同期間，我們來自五大客戶的收益分別合共為人民幣79.0百萬元、人民幣80.9百萬元及人民幣129.1百萬元，分別佔總收益的25.4%、18.7%及21.5%。

於往績記錄期間，我們的五大客戶一般為物業開發商。我們向五大客戶提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。我們一般並無向彼等授出信貸期，而於往績記錄期間，我們並無經歷彼等出現任何重大違約的情況。於往績記錄期間，我們一般與五大客戶維持業務關係達三年以上。於最後可行日期，我們並不知悉有任何將導致與彼等任何一方的關係停止或終止的資料或安排。

業 務

我們的五大客戶

下表載列於二零一八財年我們五大客戶的詳情：

排名	客戶	背景資料	主要提供服務	開始業務關係年份	與我們的關係	付款方式	收益貢獻 (人民幣千元)	佔總收益百分比 (%)
1.....	朗詩	一家位於江蘇省的物業開發商	物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務	二零零五年	關連人士	銀行轉賬	61,113	19.7
2.....	客戶A	一家位於上海的醫院	物業管理服務	二零一六年	獨立第三方	銀行轉賬	7,023	2.3
3.....	杭州朗平置業有限公司 (「杭州朗平」)	一家位於浙江省的物業開發商	非業主增值服務	二零一七年	關連人士 ⁽¹⁾	銀行轉賬	4,131	1.3
4.....	客戶B	一家位於江蘇省的物業開發商	非業主增值服務	二零一六年	獨立第三方	銀行轉賬	3,506	1.1
5.....	南京學衡置業有限公司 (「南京學衡」)	一家位於江蘇省的物業開發商	非業主增值服務	二零一五年	獨立第三方 ⁽²⁾	銀行轉賬	3,219	1.0
						總計	<u>78,992</u>	<u>25.4</u>

附註：

- (1) 於最後可行日期，朗詩持有杭州朗平50%權益。
- (2) 於最後可行日期，朗詩持有南京學衡49.9%權益。

業 務

下表載列於二零一九財年我們五大客戶的詳情：

排名	客戶	背景資料	主要提供服務	開始業務關係年份	與我們的關係	付款方式	收益貢獻 <i>(人民幣千元)</i>	佔總收益百分比 <i>(%)</i>
1.....	朗詩	一家位於江蘇省的物業開發商	物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務	二零零五年	關連人士	銀行轉賬	58,683	13.6
2.....	客戶A	一家位於上海的醫院	物業管理服務	二零一六年	獨立第三方	銀行轉賬	7,893	1.8
3.....	客戶C	一家位於江蘇省的物業開發商	非業主增值服務	二零一五年	獨立第三方	銀行轉賬	5,398	1.2
4.....	客戶D	一家位於江蘇省的物業開發商	非業主增值服務	二零一六年	獨立第三方	銀行轉賬	5,202	1.2
5.....	客戶B	一家位於江蘇省的物業開發商	非業主增值服務	二零一六年	獨立第三方	銀行轉賬	3,738	0.9
						總計	<u>80,914</u>	<u>18.7</u>

業 務

下表載列於二零二零財年我們五大客戶的詳情：

排名	客戶	背景資料	主要提供服務	開始業務關係年份	與我們的關係	付款方式	收益貢獻 (人民幣千元)	佔總收益百分比 (%)
1.....	朗詩	一家位於江蘇省的物業開發商	物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務	二零零五年	關連人士	銀行轉賬	97,711	16.3
2.....	宿遷朗詩置業有限公司 (「宿遷朗詩」)	一家位於江蘇省的物業開發商	非業主增值服務	二零一八年	關連人士 ⁽¹⁾	銀行轉賬	12,091	2.0
3.....	客戶A	一家位於上海的醫院	物業管理服務	二零一六年	獨立第三方	銀行轉賬	8,490	1.4
4.....	客戶E	一家位於上海的工程建築公司	物業管理服務	二零一九年	獨立第三方	銀行轉賬	6,388	1.1
5.....	杭州朗平	一家位於浙江省的物業開發商	物業管理服務及非業主增值服務	二零一七年	關連人士 ⁽²⁾	銀行轉賬	4,390	0.7
總計							<u>129,070</u>	<u>21.5</u>

附註：

- (1) 於最後可行日期，宿遷朗詩由朗詩擁有51.0%權益。
- (2) 於最後可行日期，杭州朗平由朗詩擁有50%權益。

董事、彼等各自的緊密聯繫人或任何股東(就董事所深知於最後可行日期擁有我們已發行股本5%以上者)於往績記錄期間概無於我們五大客戶中擁有任何權益，惟朗詩、杭州朗平、南京學衡及宿遷朗詩除外。董事確認，本集團與杭州朗平、南京學衡及宿遷朗詩的交易按一般商業條款進行。我們於往績記錄期間的五大客戶均並非我們的供應商。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無經歷客戶出現任何違約而對我們有重大影響。

業 務

客戶關係管理

我們的客戶關係管理工作旨在通過為客戶創造優越價值並提供令其滿意的服務，從而建立及維持可持續的客戶關係。我們認為客戶關係管理對我們業務取得長期的成功至關重要。我們已採取各種措施積極與客戶建立長期關係，其主要包括：

- **管理客戶滿意度及溝通。**我們定期徵求及收集客戶對我們服務的意見反饋及投訴。為提供更良好的客戶體驗及提升我們的客戶服務，我們於二零一九年統一在管物業項目的微信服務號，以便我們的客戶可以(a)獲取與物業管理服務及社區增值服務相關的信息；(b)支付物業管理費；及(c)透過該等服務號向我們提出有關我們服務的反饋意見及建議。
- **互補的服務。**我們透過「詩友公社」品牌，提供一系列的文化體驗活動。我們組織及提供文化體驗活動，供業主社交及休閒。該等服務可以提高我們與住戶的互動程度，同時提高業主的忠誠度。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的優勢—多元化增值服務以滿足各類客戶群的需求—打造及營運溫情社區的能力」。

數據隱私及安全

為確保內部營運數據以及包括客戶機密資料在內的外部數據的數據安全及隱私保護，我們已採取一系列內部監控措施。其中，我們已採取以下措施以控制數據的查閱及使用：

- 我們已採取常規系統檢查、密碼政策、用戶授權及批准、數據備份及數據恢復測試等程序保護我們的數據；
- 需要查閱包含客戶敏感信息的業務數據及資料的僱員終端用戶，於登錄內聯網後方能查閱，內聯網由統一身份授權管理系統管理。我們定期審查用戶賬號及查閱權限，以檢查彼等的活躍狀態、分析用戶權限的合理性及確保及時關閉前僱員賬號；
- 我們的硬件工程師及信息技術員工負責伺服器室的安全，並進行日常檢查及填寫檢查記錄。除信息技術員工外，其他僱員於獲得相關管理人批准並填寫登記表後方能進入伺服器室；及

業 務

- 我們已在系統內安裝防毒軟件及不時更新有關軟件，並定期檢測有無病毒入侵。

董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無發生任何違反個人數據私隱或相關洩露或糾紛的情況，亦無牽涉任何訴訟、仲裁或行政程序或就此遭受任何處罰或罰款。基於上述，中國法律顧問認為，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們在所有重大方面均已遵守中國適用數據隱私法律法規。

銷售及營銷

我們的總部銷售及營銷團隊主要負責制定整體營銷策略，進行市場調查以及統籌銷售、營銷及品牌推廣活動，藉以招攬新客戶以及維持和鞏固我們與現有客戶的關係。分公司及附屬公司負責執行我們在地方層面的營銷策略，如對我們品牌及服務方面的招標機會及營銷工作進行調研及跟進。舉例而言，有關信息渠道可能包括，物業開發商、業主委員會、國有企業、政府機構及商業銀行發佈招標機會的網站或其他平台，或透過深入市場調研、員工轉介、推薦或與客戶、地方招標機構及其他行業參與者密切交流的方式發掘商機。

競爭

中國的物業管理行業競爭十分激烈且高度分散，只有少數具規模的公司及多個小型市場參與者。擁有專業知識、財務實力及背景或與物業開發商有聯屬關係的具規模公司更具競爭力，且於市場上佔有更有利位置。

根據中指院的資料，作為在管理綠色建築方面具有豐富經驗的領導者，我們主要與國內、地區及地方的大型物業管理公司競爭。我們認為，核心競爭力在於多種因素，包括(其中包括)服務質量、業務運營、價格、財務資源、品牌認可度及聲譽。於二零二一年，就綜合實力而言，我們在中國物業服務百強企業排名第24位。我們於二零二零年中國物業服務百強企業之中，在綠色建築二星或以上總管理面積佔比排名第三位、綠色建築總管理面積佔比排名第四位及綠色建築管理面積排名第七位。

業 務

有關我們經營所在行業及市場的更多詳情，請見本文件「行業概覽」。

COVID-19疫情對我們的業務造成的影響

對我們的業務營運造成的影響

新型冠狀病毒(世界衛生組織(「世衛」)命名為COVID-19)引起的呼吸系統疾病疫情於二零一九年十二月被首次發現，並於二零二零年初在全球擴散。於二零二零年三月十一日，世衛宣佈COVID-19疫情列為大流行病。因應COVID-19的大流行疫情，中國政府已於中國各地實行措施，包括但不限於在多個城市實施旅遊限制及強制檢疫措施、延長暫停業務營運及針對受感染人士及任何被視為可能受感染的人士而設的強制檢疫規定。

就董事所深知，於最後可行日期，我們的員工中概無COVID-19感染確診個案。董事確認，就提供整體服務而言，(i)本公司已作出安排，確保在疫情爆發期間及期後有足夠人手營運業務。例如，根據疫情狀況，我們將調整員工工作時間並採用24小時輪班制。我們將建立流動支援小組以處理任何緊急部署。我們亦將於疫情爆發期間為業務營運作出努力的員工提供激勵金。我們的前線員工就提供服務履行職責時並無面臨重大阻礙；及(ii)主要供應商為提供保安、清潔及維修服務等服務的分包商，而分包商向在管物業委派的工作人員於疫情爆發後就分包服務履行職責時並無面臨重大阻礙。董事亦確認，自COVID-19爆發以來及直至最後可行日期，本集團並無且預期不會因COVID-19爆發而面臨任何人手短缺或分包服務或材料供應中斷的情況。

於最後可行日期，COVID-19疫情並無對物業管理服務造成重大影響。然而，在二零二零年上半年因應COVID-19疫情而實施的旅遊限制及強制檢疫措施已使我們的市場拓展進展受到影響，尤其是有關限制令我們獲得獨立第三方物業開發商新項目的進程放緩。於二零一九財年，我們獲得34個由獨立第三方開發商開發的新物業管理項目，合約建築面積為5.6百萬平方米。然而，於二零二零財年，我們僅獲得18個獨立第三方開發商開發的新項目，總合約建築面積為2.4百萬平方米。總合約建築面積由二零一八年十二月三十一日的14.4百萬平方米增加至二零一九年十二月三十一日的21.8百萬平方米，增長達51.4%。然而，二零二零年十二月三十一日的合約建築面積為23.7百萬平方米，僅上升8.7%。

業 務

另一方面，我們獲委聘提供多項定制化服務，例如在朗詩用作地區總部或辦公室的若干辦公大樓，除了基本物業管理服務，亦會提供會前準備及餐飲服務。當大型會議或活動於該等大樓舉行時，我們將獲委聘提供臨時服務並收取額外費用。然而，由於二零二零年爆發COVID-19，該三棟朗詩辦公大樓的大型會議及活動受阻，導致提供予該等物業的物業管理服務所得收益由二零一九財年的人民幣9.9百萬元減少至二零二零財年的人民幣8.6百萬元。

部分社區增值服務受COVID-19疫情影響。於二零二零財年，我們的居家生活服務增長放緩，主要由於二零二零年初採取的強制檢疫措施，使我們提供的家居清潔以及房屋維修及保養服務中斷。

我們認為，上述對我們的整體業務營運及財務表現造成的影響並不重大，原因為二零二零財年有關物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的收益較二零一九財年均有所增加，由人民幣432.8百萬元增加至人民幣600.9百萬元。

對我們的財務狀況造成的影響

COVID-19疫情持續，無可避免地增加了我們管理物業及提供其他相關服務的成本。舉例而言，我們需就消毒在管物業以及採購個人防護裝備及消毒物資承擔額外開支，並就加班工資、穩崗補貼以及其他相關僱員福利及補償產生額外勞工成本及開支。於二零二零財年，採購抗疫物資成本為人民幣0.8百萬元，額外勞工成本為人民幣1.7百萬元。另一方面，我們自中國地方機關收取政府補助，以支持業務營運及減輕COVID-19疫情帶來的財政負擔，而我們於二零二零年亦符合資格獲授若干社會保險供款豁免，我們認為其將有助紓緩我們在疫情後的營運成本增幅。

董事確認，COVID-19疫情並無對我們的持續業務營運及可持續發展造成重大不利影響，原因為物業管理行業是涉及基本社區服務的行業，而我們分包商的僱員及員工在疾病爆發期間履行職責時並無遭遇重大中斷情況。此外，本集團有充足的現金及現金等價物維持營運，董事確認，我們將根據本文件「未來計劃及[編纂]」動用[編纂][編纂]。

受COVID-19疫情影響，零售業及製造業等行業可能大規模甚至全面停業一段時間，而考慮到我們業務營運的性質，董事認為本集團被迫暫停營運的

業 務

風險極低。基於上述，董事認為，COVID-19近期疫情不會對我們的營運及財務表現造成重大不利影響。我們因COVID-19疫情按政府政策或任何其他不可控制原因而被迫減少或暫停部分業務營運的情況不太可能發生，而於有關情況下，我們估計，我們於二零二零年十二月三十一日的現有財務資源(包括現金及銀行結餘以及將於[編纂]時償還的應收關聯方款項)仍可滿足我們超過12個月的必要開支。我們亦估計，倘出現上述不太可能發生的情況及基於以下假設(撇除[編纂][編纂]的[編纂]將分配作一般業務營運及營運資金)，本集團仍可於未來超過12個月期間保持財務穩定。我們對於COVID-19疫情致使我們被迫暫停業務營運此最壞情況的主要假設包括：(i)業務暫停導致我們無法產生任何收入；(ii)我們鼓勵所有員工(包括營運及行政員工)經雙方同意後開始無薪休假，或根據僱傭合約正式通知解僱，而不會因此支付大額補償；(iii)假設並無自員工取得有關無薪休假的相互同意，我們或會就解僱前線員工產生一個月員工成本；(iv)我們將繼續產生相關租賃款項，包括每月支付的租金、管理費及其他雜項開支；(v)為維持最低營運水平而產生最少的經營及行政開支(包括總部辦公室的基本維護費用、水電費、[編纂]公司產生的費用(如年度[編纂]費用、年度審計費用、財務報告及合規顧問費用))；(vi)在此情況下，擴張計劃推遲；(vii)股東或金融機構不會進一步提供內部或外部融資；(viii)在此情況下，不會進一步宣派及派付股息；(ix)貿易應收款項將基於過往償付模式收回，而貿易應付款項將於到期時清償；及(x)短期內並無對上述主要假設產生重大影響的重大變動。上述極端情況不一定會發生。上述分析僅供參考，董事現時評估後認為，出現此等情況的可能性極低。COVID-19疫情的實際影響將取決於其後續發展；因此，本集團所受影響可能超出董事的控制範圍以及我們所作估計及評估的範圍。

針對COVID-19疫情的應急方案及應變措施

因應COVID-19疫情，我們已實施應急方案，並於在管物業採取衛生及預防措施。我們的分公司將保留足以使用七日以上的抗疫物資儲備，並將定期安排應急培訓。倘政府正式確認疫情爆發，本公司將進入應急響應狀態，由總經理帶領的疫情防控指揮部將根據營運指引指示有關職能小組開展疫情防

業 務

控工作，例如設立專項資金及監督物資的採購及分發以及僱員安全保障。我們的僱員及分包商將於在管物業採取一系列可行措施，以為業主、住戶、訪客以及僱員及分包商等可能出入物業的所有人員營造一個衛生的環境。該等措施包括但不限於：

- 記錄僱員健康狀況，並於僱員進入在管物業或辦公室前測量僱員體溫。倘僱員發燒，則須請假就醫；
- 僱員應佩戴口罩並洗手；
- 定期對在管物業及辦公室消毒，以改善工作場所衛生狀況；及
- 於工作場所及在管物業各區域張貼疫情資料，以增強僱員的公共衛生意識；及
- 取消與員工的聚會。

COVID-19 疫情對業務策略造成的影響

根據中指院的資料，預期COVID-19疫情使中國各地出現一定短期經濟放緩，惟疫情將不大可能影響地區宏觀經濟長遠發展規劃。根據中指院報告，鑒於(i)中國城市人口及城市化率持續上升，預期於人口密度高及消費能力強的地區(如長江三角洲)對住宅及非住宅物業的需求仍然高企；(ii)當前在管建築面積及物業管理費不會受COVID-19爆發影響，現有中國物業管理市場規模不太可能受影響；及(iii)自二零二零年第二季度以來，對中國房地產市場的影響已逐漸恢復，預期受影響城市對物業管理服務的需求前景仍屬正面。因此，我們相信，本節上文「我們的策略」討論的拓展計劃屬可行，而我們不大可能因COVID-19疫情而變更本文件「未來計劃及[編纂]」披露的[編纂][編纂]用途。

質量控制

我們將服務質量放在首位，並認為質量控制是業務長遠致勝關鍵。我們的質量控制團隊於最後可行日期有19名成員，主要負責從質量控制角度監督我們的業務營運，專注於維持質量標準、使內部政策及服務程序標準化，並監督該等標準的遵循情況。我們的質量控制團隊平均擁有超過五年相關行業經驗，團隊成員均具備大學學歷。

業 務

我們服務的質量控制

在日常業務過程中，我們徵求並收集客戶對我們服務的意見反饋及投訴。客戶可通過撥打我們的服務熱線，與我們駐地的員工或於我們定期探訪主要客戶期間進行溝通，向我們提供反饋及投訴。

我們已建立一套全面的標準化技術及質量控制指引，為我們物業管理服務的所有主要方面提供質量控制標準及規範的詳細要求。該等指引適用於我們的物業管理項目。我們要求員工在收到所有客戶反饋及投訴一天內迅速記錄於我們的中央客戶服務管理系統內。彼等亦須取得客戶聯絡資料，並於兩天內跟進個案。所有與客戶聯繫的情況必須以書面及照片形式記錄及存檔。負責有關個案的員工必須於七天內解決個案。倘未能於七天內解決個案，則須填寫書面報告，解釋未能解決的原因以及建議後續行動及解決方案。我們亦定期舉行評估會議，以討論發現的任何臨時問題以及應採取的補救措施。

我們於二零零八年首次榮獲ISO 9001質量管理體系認證，作為對我們內部管理體系的認證。於二零零九年，我們取得ISO 14001環境管理體系認證。於二零一八年，我們取得ISO 45001職業健康安全管理體系認證。於二零二一年，我們獲得ISO 50001能源管理體系認證。ISO 9000是質量管理體系的一系列標準，旨在協助機構確保其滿足客戶及其他利益相關者的需求，同時亦達到與產品相關的法定及監管要求。ISO 9001規定有關機構要符合標準須達到的要求。ISO 14001是與環境管理相關的一系列標準，其制定目的是幫助機構(其中包括)(i)盡量減少營運對環境造成的負面影響；(ii)遵守適用的法律、法規及其他環保要求；及(iii)就上述各項持續作出改善。ISO 45001是一項國際職業健康和安全管理體系規範。ISO 50001是改善能源使用情況的能源管理規範。該等認證於最後可行日期仍然有效，證明我們內部管理系統的標準化程度及我們所提供服務的質量。

分包商的質量控制

我們通常在分包合同中載列預期的質量標準。我們不時評估分包商的表現，並在不達標時要求分包商採取適當及必要的整改措施。倘分包商未能按照我們的質量標準執行，我們有權收取罰款、扣除分包費用，甚至終止合同。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無遇到任何對我們的服務有重大影響的投訴。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的供應商—分包」。

業 務

知識產權

我們重視我們的品牌發展，並已註冊商標以保護我們各方面業務。我們於中國以朗詩綠色生活商標進行業務，並已於香港註冊其商標。此外，我們已註冊兩個對我們的業務屬重大的域名。我們獲朗詩許可於中國使用六個商標。有關我們知識產權的進一步詳情載於本文件附錄四「法定及一般資料—B.有關我們業務的進一步資料—2.本集團的知識產權」。於最後可行日期，我們並不知悉(i)我們侵犯第三方擁有的任何知識產權；或(ii)第三方侵犯我們擁有的任何知識產權。

獎項及嘉許

下表載列直至最後可行日期我們獲得的主要獎項及嘉許：

獎項／嘉許年份	獎項／嘉許	頒發組織／機構
二零二零年.....	全球首個BREEAM In-Use V6住宅類項目運營認證—上海朗詩虹橋綠郡	英國建築研究院 (Building Research Establishment)
二零二零年.....	2020中國物業企業資本關注度十強	億翰嘉和家業物業服務研究院
二零二零年.....	按業務規模、經營效率、服務質量、增長潛力及社會責任表現在2020中國物業服務百強企業中名列第28名	中國指數研究院
二零二零年.....	江蘇省物業管理優秀住宅小區—無錫朗詩綠色家園	江蘇省住房和城鄉建設廳

業 務

獎項／嘉許年份	獎項／嘉許	頒發組織／機構
二零一九年.....	按業務規模、經營效率、服務質量、增長潛力及社會責任表現在2019中國物業服務百強企業中名列第37名	中國指數研究院
二零一九年.....	2019年中國物業服務百強—服務質量領先企業	中國指數研究院
二零一九年.....	2019中國華東物業服務領先品牌	中國指數研究院
二零一九年.....	2019物業服務成長性領先企業	中國物業管理協會
二零一九年.....	江蘇省2019第三批綠色建築運行標識(二星)—南京朗詩鐘山綠郡	江蘇省住房和城鄉建設廳
二零一九年.....	江蘇省2019第三批綠色建築運行標識(二星)—南京朗詩保利麓苑	江蘇省住房和城鄉建設廳
二零一九年.....	南京市市級示範物業管理項目—南京朗詩保利麓苑	江蘇省住房和城鄉建設廳
二零一九年.....	江蘇省物業管理優秀住宅小區—張家港朗泰綠色家園	江蘇省住房和城鄉建設廳
二零一八年.....	2018年中國特色物業服務領先企業—綠色生活&綠色物業	中國指數研究院

業 務

獎項／嘉許年份	獎項／嘉許	頒發組織／機構
二零一八年.....	2018年度江蘇省省級示範物業 管理專案常州朗詩綠郡花園	江蘇省住房和城鄉 建設廳

保險

我們已投購中國法律強制規定的養老保險、醫療保險、生育保險、工傷保險及失業保險。我們亦就業務營運中產生的主要風險及責任投購保險，主要包括(i)涵蓋因我們的業務營運而令第三方遭人身傷害或損害所招致的責任的物業管理責任保險；及(ii)涵蓋因在管物業公共區域受損所招致的責任的物業管理責任保險。

於往績記錄期間，我們並無作出任何與業務相關的重大保險申索。經考慮保單的覆蓋範圍及受保金額，我們相信，我們的保險保障符合中指院告知的中國行業慣例。然而，存在若干我們並無投保的風險，使我們在業務經營過程中可能產生的損害及責任未必會獲得充分的保險保障。有關進一步詳情，請見「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的保單未必能就所有與業務營運相關的申索提供充分保障」。

業 務

僱員

於最後可行日期，我們共有3,114名全職僱員。下表載列按職能劃分的僱員明細：

職能	僱員人數
高級管理層.....	7
物業管理業務部門.....	2,940
信息技術.....	5
銷售及營銷.....	46
客戶關係.....	13
人力資源及行政.....	44
財務及會計.....	55
法律及內部審核.....	4
總計.....	3,114

下表載列按地理位置劃分的僱員明細：

地區	僱員人數
長江三角洲.....	2,481
其他地區 <small>(附註)</small>	633
總計.....	3,114

附註：其他地區包括湖北省、四川省、廣東省、重慶及湖南省。

於二零一八年十一月，我們向朗詩集團公司出售一家附屬公司南京朗詩深綠電子商務有限公司（「深綠電子商務」）。有關詳情，請見「歷史、重組及公司架構—我們的公司發展—於往績記錄期間出售附屬公司—出售南京深綠電子商務」。出售該公司後，若干深綠電子商務僱員實際上只為本集團工作，並按我們指示履行職責，而有關成本（主要為彼等的薪金及其他福利）已併入本集團的財務報表。於下述重組前，我們應承擔的該等有關成本已由深綠電子商務償付及確認為我們的應付款項。我們就該等有關成本應付深綠電子商務的款項已於截至最後可行日期悉數償付。作為重組的一部分，相關僱員自深綠電子商務辭任，並與本集團訂立正式勞工合同。有關重組已於二零二一年一月一日完成。董事確認，概無深綠電子商務的僱員將於日後為本集團工作。

業 務

我們過去一直並預期會繼續將某些勞動密集型服務工作和專業技術服務工作分包予分包商，主要包括清潔、保安、園藝及景觀、停車場管理以及部分日常維修及保養服務。該等分包安排讓我們可以利用分包商的人力資源及技術專長，減低我們對勞工的依賴並加強我們業務營運的整體盈利能力。

董事認為，我們與僱員維持良好關係。於往績記錄期間及直至最後可行日期，概無僱員投訴或提出申索或勞資糾紛已對或可能會對我們的營運產生重大不利影響。

招聘

我們積極透過各種渠道，例如校園招聘、投放廣告及內部推薦，招聘有技能的合資格人員。每名求職者均有同等的就業機會及獲平等待遇，不會因性別、年齡及種族而受歧視。

培訓

我們認為，員工是本集團最重要的一項資產。我們已設立平台「朗詩講物堂」，根據僱員的崗位及專長量身定做培訓課程，提升彼等在企業文化、物業開發項目、銷售技巧及信息技術技能方面的知識。我們要求所有僱員於上崗前參與該等培訓，並向僱員提供持續學習計劃。人力資源部亦組織入職培訓，並向新僱員派發入職指引，令彼等熟悉本集團的業務營運。

留聘

僱員的薪酬待遇包括薪金及福利，例如男女僱員均有產假及按工作表現增加休假日數。一般而言，我們根據僱員的履歷、經驗、職位及年資釐定僱員薪金，並根據僱員表現及本集團經營業績釐定花紅。我們認為，與各業務經營地區的市場標準相比，我們僱員所獲薪金及福利具有競爭力。

業 務

我們的銀行賬戶及現金管理政策

根據中國法律及法規，我們設有銀行賬戶及現金管理系統，對分公司在日常業務過程中的現金流入及流出進行管理。我們已制定現金管理政策以監督分公司的工作流程，包括但不限於設定分公司手頭現金上限、設定已收現金存入銀行賬戶的期限，以及每月核對賬目，以降低與現金管理相關的風險。我們設有詳盡的現金管理政策，監管現金管理及銀行存款管理，從而確保現金安全及使用得當。現金管理政策的詳情載列如下：

現金流量交易

現金處理政策及內部監控措施

自客戶收取物業
管理費或其他
服務費

我們通常通過銀行轉賬收取費用。我們的出納員及會計人員應在入賬前核實所收金額屬準確，並索取銀行收據。所有收取的現金應入賬記錄並在同日存入銀行。

分公司向供應商付款

分公司向其供應商作出的付款在提供受款人姓名、賬戶號碼及證明文件(如發票及付款通知)後必須經負責主管人員事先批准。一經批准，有關款項必須根據所批准的方式支付。

現金庫存及存款

分公司須每日核對及檢查手頭現金，通常在營業時間結束後不得保留超過人民幣1,000元的手頭現金。我們通常須將多出金額存入銀行賬戶。

開立及管理
分公司銀行賬戶

分公司必須遵守有關開立銀行賬戶的內部政策及程序。該等分公司在開立任何銀行賬戶前通常須填妥申請表格。分支辦事處通常須每月核對及檢查銀行結餘。

業 務

社會健康、安全及環保事宜

我們須遵守中國有關勞工及安全的法律。我們已建立職業安全衛生系統，實行國家職業安全衛生規則及標準，並定期為僱員提供工作間安全培訓，以提高彼等對工作安全問題的意識。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，並無任何已呈報的重大安全事故與我們的僱員有關，我們的僱員亦無就個人或財產損失向我們提出索賠，而我們就個人或財產損失的索賠向僱員支付的任何賠償概無對我們造成重大影響。於往績記錄期間，我們並無因不遵守中國勞工安全法律及法規而遭罰款或處罰。

我們認為環境保護攸關重要，而我們承諾於經營業務時遵守適用的環境保護法律及法規。我們在經營業務時一直實行合理措施以遵守一切適用規定，確保我們符合ISO 14001標準。鑒於我們的業務性質，我們認為不會就環境問題而承受重大風險或合規成本。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們概無因不遵守中國環境法律而遭任何重大罰款或處罰，亦無因違反中國環境法律而遭任何重大行政處罰。

物業

自有物業

於最後可行日期，我們擁有163項物業，總建築面積為6,217.1平方米。我們所有的自有物業均為我們於往績記錄期間前向朗詩收購的停車位。我們於購買停車位時已考慮以下因素，包括但不限於(i)停車位的位置；(ii)購買價；(iii)該等停車位的市場需求；及(iv)停車位將產生的估計租金收入。有關停車位持作租賃，位於江蘇省常州市一項由朗詩開發及由我們管理的物業。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，租賃我們擁有的有關停車位所得收益分別為人民幣287,000元、人民幣306,000元及人民幣309,000元。董事認為，有關投資符合本集團的利益，原因為(i)其為本集團提供新的穩定收入來源；及(ii)租賃停車位使我們可為業主及住戶提供更全面的社區增值服務。董事確認，我們於往績記錄期間並無收購或出售任何停車位，且我們現時並無計劃收購任何停車位作投資或出售自置停車位。管理層將定期檢討及改進我們有

業 務

關自置停車位的投資策略及實施計劃，包括租金水平及入住率。於最後可行日期，我們已就該163項物業取得房地產權證。除上述者外，我們擁有總建築面積為126.4平方米的六項物業(亦為停車位)，而我們未能就該等物業取得房地產權證。鑒於有關物業的建築面積不大，董事認為，未能取得有關房地產權證不會對我們的業務及財務表現造成重大不利影響。

我們物業權益(定義見上市規則第5.01(3)條)的賬面值為人民幣5.3百萬元，佔我們於二零二零年十二月三十一日(即我們財務報表的最近日期)資產總值少於1%。因此，我們並無於本文件中載入物業估值報告。

租賃物業

於最後可行日期，我們已租賃56項物業作為辦公室及員工宿舍，總建築面積為7,325.3平方米。該等物業中並無個別物業對我們營運而言屬重大。

於最後可行日期，我們向出租人租賃40項總建築面積為5,090.6平方米的物業，出租人已提供充足有效的房屋所有權證或其他所有權文件，該等租賃物業按建築面積計算佔我們的租賃物業的68.7%。中國法律顧問告知我們，就具備房屋所有權證或其他所有權文件的中國租賃物業所訂立的該等租賃合同屬有效及可強制執行，且我們有權按照該等租賃合同的條款合法使用該等租賃樓宇。餘下17項總建築面積為2,322.8平方米的物業乃向出租人租賃，出租人無法提供有效的所有權證或其他充足的所有權文件，該等租賃物業按建築面積計算佔我們的全部租賃物業的30.5%。中國法律顧問告知我們，任何有關我們所使用該等物業業權的糾紛或申索(包括任何涉及指控非法、未獲授權使用該等物業的訴訟)或會影響我們按租賃合同條款佔用及使用租賃樓宇的權利。倘我們因上述者而須遷出租賃樓宇，鑒於我們的營運性質，我們認為任何搬遷不會對我們的業務造成重大阻礙。再者，針對並無業權證明書及產權證明的租賃樓宇的替代場所可隨時動用。雖然我們可能產生額外搬遷成本，但董事認為這不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

根據適用中國法律及法規，租賃須向住房管理機關進行登記。於最後可行日期，我們作為承租人，並無根據中國法律規定就我們的租賃物業的所有租賃協議向地方住房管理機關存檔。我們已獲中國法律顧問告知，未有對租賃協議進行存檔不會影響該等租賃的有效性，惟我們可能遭主管機關責令糾正此不合規情況，而倘我們並無於限期內作出糾正，則我們可能因有關未有

業 務

存檔事宜處以每份租約人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。有關進一步詳情，請見本節「法律訴訟及不合規—未登記租賃」。

於最後可行日期，董事確認，我們並無接獲任何監管機關就因我們未能登記上述租賃協議而可能施加行政處罰或強制執法行動的任何通知。倘主管機關要求我們對不遵守租賃登記規定的情況進行整改，而我們因業主不合作而無法整改，則我們擬終止不合規租賃，於附近尋找可替代地點並在不造成任何重大不便的情況下搬遷。控股股東已承諾就因未能登記租賃合同而導致的任何處罰或其他財務損失向我們作出彌償。

執照、許可證及證書

據中國法律顧問告知，除營業執照外，我們提供物業管理服務並無特定執照或許可證規定。經中國法律顧問確認及根據相關機關確認函，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已自中國相關機關取得於中國開展業務所需的所有重大執照、批准及許可證。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們在重續有關執照、許可證或證書方面並無任何重大困難，而我們當前預期於有關執照、許可證或證書到期(如適用)時重續不會有任何重大困難。

法律訴訟及不合規

法律訴訟

我們可能會於日常業務過程中不時涉及法律、仲裁或行政程序。大部分法律訴訟是由我們就與客戶的合同糾紛提出。於往績記錄期間及於最後可行日期，概無董事涉及上述申索及訴訟。

除下文所披露者外，於往績記錄期間及於最後可行日期，概無任何針對我們或任何董事提起的待決或具威脅性的訴訟或仲裁訴訟或行政程序，而可能會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

於二零二一年一月，一組業主向另一組業主(作為第一被告)提起民事申索，稱第一被告因開展各種建築工程而須對原告位於江蘇省蘇州市的物業牆體破裂負責。有關訴訟的總額為人民幣1.8百萬元加維修原告物業破裂牆體所造成的額外損失，其金額須待相關法定評估機構評估後方可作實。於最後可行日期，並無對有關損失作出評估。朗詩物業管理及朗詩物業管理蘇州分公司因

業 務

其作為有關物業的物業管理服務提供商而亦成為訴訟的第二被告，並被要求就第一被告對原告造成的損失承擔共同及個別責任。於最後可行日期，該等訴訟處於初始階段，法院審判尚未開始。

經考慮(其中包括)我們(a)已告知第一被告有關施工的規定，包括按獲批計劃施工，以及在有關施工對公共區域結構及鄰近物業造成損壞時須自費進行必要維修工程；(b)就遵守有關規定取得第一被告的書面擔保；(c)於獲悉第一被告違反有關規定時，立即向其發出整改通知，要求停止施工及將場地恢復原狀；及(d)主動向相關中國政府機關報告第一被告情況，有關機關隨後針對第一被告發出行政通知，要求停止施工及將場地恢復原狀，董事認為朗詩物業管理及朗詩物業管理蘇州分公司已履行其作為物業管理服務提供商的責任，法庭不太可能頒令支持原告而判決朗詩物業管理及朗詩物業管理蘇州分公司須對原告遭受的損失負責。

法律合規

過往不合規事件

誠如中國法律顧問所告知，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無就我們的業務因涉及違反任何中國法律或法規而遭受重大罰款或法律訴訟而對我們的業務造成重大不利影響。下文為於往績記錄期間內有關社會保險及住房公積金供款的不合規事宜概要。董事認為，其不會對我們造成任何重大營運或財務影響。

社會保險及住房公積金供款

根據相關中國法律及法規，我們須就我們中國僱員的利益對社會保險基金(包括公積金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險)及住房公積金作出供款。

業 務

於往績記錄期間，部分中國附屬公司並無根據中國法律及法規的規定對我們部分僱員就社會保險及住房公積金進行登記及／或作出全額供款。

誠如董事所確認，我們於往績記錄期間並無就社會保險及住房公積金進行登記及／或作出全額供款，主要由於我們部分僱員(特別是提供清潔、綠化及園藝、保安、維修及保養服務的現場人員)一般流動性較大，故自願選擇不向社會保險及住房公積金作出供款。

誠如中國法律顧問所告知，根據有關社會保險供款的相關中國法律及法規，倘我們並無按規定作出全額社會保險供款，則相關機關可能要求我們於其所規定的期限內繳付未付的社會保險供款，且我們或須就每日延遲繳付相等於未付金額的0.05%作為滯納金。倘我們未能繳付有關罰款，我們或須繳付未付供款金額一至三倍的罰款。就未有辦妥住房公積金登記及未繳付的住房公積金供款而言，我們或會遭相關機關責令於所規定期限內辦妥住房公積金登記。倘我們未能於期限內作出糾正，則我們或須就各間違規附屬公司被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款，而就我們未能於所訂期限內全額繳付的未繳付住房公積金供款而言，相關政府機關可能要求我們於所規定期限內繳付未繳付的住房公積金供款。倘我們未能於該期限內作出糾正，則我們或須遵守相關人民法院頒下的強制執行法令。

董事在評估我們就社會保險及住房公積金供款須承擔的風險時已考慮下列各項：(i)於最後可行日期，我們並未從相關政府機關接獲任何通知，要求我們繳付有關社會保險及住房公積金的差額或罰款；(ii)於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並未遭處以任何行政罰款、重大訴訟及法律行動，而我們亦不知悉有關社會保險及住房公積金的任何重大僱員投訴或涉及我們僱員的任何重大勞工糾紛；(iii)於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，社會保險及住房公積金的少繳金額分別約為人民幣29.5百萬元、人民幣36.6百萬元及人民幣32.9百萬元，而我們已就有關少繳金額作出撥備；(iv)倘相關政府機關要求，我們將於所規定期限內作出全額供款或繳付任何差額；(v)控股股東已承諾，倘我們接獲相關機關的要求繳付逾期社會保險及住房公積金供款，或我們因有關逾期供款而須繳付任何延遲費用或罰款，彼等將就逾期供款以及相關機關處以任何延遲費用及罰款向我們作出彌償，金額以我們所計提不足以涵蓋有關逾期供款、延遲費用及罰款的撥備為限；及(vi)根據上文所述，中國法律顧問已告知我們，我們因有關不合規情況而遭受相關政府機構處罰的風險甚微。

業 務

自二零二零年七月起，我們已開始根據所有合資格僱員的實際薪金水平為其繳足社會保險及住房公積金供款。由於上調我們的繳納基數將相應地增加僱員應繳納的供款金額，故我們亦正與僱員溝通，尋求彼等理解及配合遵守適用繳納基數。不合規事項的整改部分需要我們僱員的配合，而由於彼等將須共同供款，彼等可能不接受我們的溝通並對我們的整改計劃持不同態度。我們致力全面遵守有關社會保險及住房公積金的中國法律及法規，將在評估及調整繳納基數時諮詢中國法律顧問，並積極聯繫當地的社會保險及住房公積金機關進行確認。我們亦已外聘內部監控顧問，以審閱我們的內部監控政策及整改措施並提出推薦建議。我們已執行該等整改措施並設立多項內部政策及程序以確保就社會保險及住房公積金作出全額供款。此等內部政策及程序包括(i)定期與政府機構溝通，以確保我們的計算及付款方法均遵守相關法律及法規；(ii)定期諮詢外界法律顧問，以了解我們是否有違反相關法律及法規的風險；(iii)定期編製有關供款金額的報告以供董事會審閱；及(iv)為董事、高級管理層成員及若干僱員舉辦有關相關法律及法規的內部培訓。於最後可行日期，我們並無接獲來自內部監控顧問的任何其他推薦建議。經考慮上述並與內部監控顧問討論，董事認為相關內部監控政策及整改措施屬充足且行之有效。

未登記租賃

於最後可行日期，我們未根據中國法律所規定向當地住房管理機關就九間辦公室及51間員工宿舍進行租賃登記。

該等不合規事件主要由於業主於登記租賃協議方面不合作造成，包括向有關機關提交其身份證明文件及房屋產權證，這方面不由我們控制。

我們獲中國法律顧問告知，未備案租賃協議不會影響有關租賃的有效性，惟我們可能受主管機關責令改正此不合規情況，如未能於規定期限內改正，我們可能會因未備案而被處以每份協議人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。估計就未登記辦公室及員工宿舍租賃的罰款總額約為人民幣60,000元至人民幣600,000元。

於最後可行日期，董事確認，我們並無因未能就上述租賃協議進行登記而收到任何監管機關有關潛在行政處罰或強制執行行動的通知。我們獲中國法律顧問告知，未登記租賃協議不會影響其有效性。

業 務

倘我們獲主管機關要求根據租賃登記要求改正不合規的情況，而我們因業主不合作而未能改正，我們擬終止不合規租賃及於附近另行物色地點，並於不會造成任何重大干擾的情況下搬遷。鑒於我們業務的性質，我們認為搬遷不會嚴重擾亂我們的業務。雖然我們可能產生額外搬遷成本，但董事認為這不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成任何重大影響。控股股東已承諾向我們彌償因未能登記租賃協議造成的任何罰款或其他金錢損失。

內部監控及風險管理

董事會負責監督及確保我們維持穩健有效的內部監控及風險管理系統，藉以時刻保障股東的投資及我們的資產。

為籌備[編纂]，我們已外聘內部監控顧問審視我們的內部監控，其中包括(i)於財務結算及報告、銷售、採購、庫務及一般信息技術控制的實體層面監控及業務流程控制；及(ii)向我們呈報事實調查，並就上述流程及程序提出改善內部監控的推薦建議。內部監控顧問識別出我們可加強內部監控的數個主要方面，例如(i)處理及監控如利益衝突、行為守則、內幕消息及信息披露流程等[編纂]規定的正式機制及政策；(ii)有關營運流程的政策及程序，包括但不限於現金及庫務管理、人力資源、薪酬管理及資料安全管理；及(iii)有關財務申報的政策及程序，包括用於監控及申報關聯方及關連交易的政策及程序。內部監控顧問根據其調查結果就我們的內部監控系統提出多項整改及改善措施。因此，我們已因應該等調查結果及建議實施整改及改善措施。內部監控顧問亦已完成跟進我們就內部監控系統所採取的行動，而我們於最後可行日期並無自內部監控顧問接獲任何額外推薦建議。經考慮上述並與內部監控顧問討論，董事認為內部監控加強措施就現時業務環境而言屬充足且行之有效。

業 務

我們面臨多項市場風險。有關該等市場風險的論述，請見本文件「風險因素」。為應付該等挑戰，我們維持一套風險管理及內部監控政策及措施，藉以識別、評估及管理營運所產生的風險。風險管理及內部監控政策的主要特色包括下列各項：

- 我們已採取嚴格的質量控制以及監管措施及程序以規避風險。有關進一步詳情，請見本節「質量控制」一段；
- 我們的人力資源部門負責監控僱員對內部規則及手冊的遵守情況，以確保我們遵守相關監管要求及適用法例，減少法律風險；
- 我們設置內部程序，處理客戶投訴；及
- 我們就我們所委聘的供應商設置一項遴選及監察政策，包括遴選標準及審查制度。

董事及高級管理層

董事會

董事會由七名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的權力與職責包括召開股東大會及於股東大會上匯報董事會工作、釐定業務及投資計劃、編製年度財務預算及決算報告、制定溢利分配方案以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。我們亦已與非執行董事及獨立非執行董事各自訂立委任函。

董事會成員

下表列示有關董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	現任職務	加入本集團日期	獲委任為董事日期	角色及職責	與其他董事及高級管理層的關係
田明先生..	60歲	非執行董事兼 董事長	二零零五年 一月	二零二零年 十二月一日 (於二零二 一年一月 十五日獲調 任為非執行 董事)	負責就本集團整體 發展提供指導	不適用
周勤女士..	47歲	執行董事	二零一九年 三月	二零二一年 一月十五日	負責為本集團制定 整體發展戰略及監督 我們的企業管治及業 務經營	不適用
吳旭先生..	42歲	執行董事	二零一七年 五月	二零二一年 一月十五日	負責監督本集團日常 經營管理、社區增 值業務、客戶經營業 務，制定業務戰略及 發展規劃以及執行 董事會決策	不適用

董事及高級管理層

姓名	年齡	現任職務	加入本集團日期	獲委任為董事日期	角色及職責	與其他董事及高級管理層的關係
劉超先生..	40歲	執行董事	二零一九年九月	二零二一年一月十五日	負責監督財務及資本市場事務的管理	不適用
王志榮 博士....	57歲	獨立非執行董事	二零二一年六月	二零二一年六月十五日	負責就戰略、政策、表現、問責、內部監控及企業管治提供獨立判斷	不適用
魯梅女士..	59歲	獨立非執行董事	二零二一年六月	二零二一年六月十五日	負責就戰略、政策、表現、問責、內部監控及企業管治提供獨立判斷	不適用
陳建文 博士....	66歲	獨立非執行董事	二零二一年六月	二零二一年六月十五日	負責就戰略、政策、表現、問責、內部監控及企業管治提供獨立判斷	不適用

董事長兼非執行董事

田明先生，60歲，於二零二零年十二月一日獲委任為董事，並於二零二一年一月十五日獲調任為非執行董事兼董事長。田先生主要負責就本集團整體發展提供指導。田先生為朗詩集團創始人，而朗詩物業管理直至重組前為朗詩集團的一部分。

田先生於競爭戰略、經營管理以及物業投資及開發的領域有20年的豐富經驗。創立本集團前，田先生於南京市政府辦公廳內曾擔任多個職位，最後職位為副處長，負責管理秘書處的日常運作。田先生於二零零一年十二月創立朗詩集團，自此擔任其董事兼行政總裁。田先生自二零一三年七月起擔任朗詩綠色地產(其股份於聯交所上市的公司，股份代號：106)的董事局主席兼執行董事。自二零一三年七月至今，田先生亦擔任朗綠科技董事長，該公司主要從事提供綠建技術的一體化、全流程諮詢、設計、系統運行等服務，其股

董事及高級管理層

份於二零一七年二月至二零二零年三月在全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司上市(股份代碼：870998)。此外，田先生自二零二一年一月起擔任納斯達克股票市場上市公司Landsea Homes(代碼：「LSEA」、「LSEAW」)的董事會主席兼董事。

田先生於一九八八年十二月在中國南京業餘文科大学取得中國語言文學專業文憑，並於一九九七年八月在南京大學完成行政管理學專業研究生課程進修，以及自中國中歐國際工商學院(「中歐商學院」)取得EMBA碩士學位。田先生於二零一九年十月獲安永頒發「安永企業家獎」，表彰其於物業開發領域的創業成果。田先生亦於多個協會任職，如自二零一六年十月至二零二一年十月擔任全聯房地產商會副會長、於二零一七年四月至二零二零年四月擔任中歐商學院校友總會會長，以及於二零一八年四月至二零二零年四月擔任中城聯盟輪值主席。

執行董事

周勤女士，47歲，於二零二一年一月十五日獲委任為執行董事。周女士現任副董事長，主要負責制定本集團的整體發展戰略以及監督企業管治及業務經營。

周女士在房地產業務開發、投資和運營管理方面擁有近24年的經驗。加入本集團前，周女士自一九九三年八月起受僱於南京裝飾工程有限公司。周女士於二零零二年七月加入朗詩集團，曾擔任多個管理職位至二零一二年六月，包括在上海擔任區域總經理。於二零一二年九月至二零一三年三月，周女士同時擔任朗詩集團公司董事長助理、秘書處主任及監理室主任，負責制定及實施上海業務戰略，並協助總裁開展各種戰略、品牌及高級人力資源工作。於二零一三年三月至二零一三年八月，周女士獲委任為朗綠科技的總經理，負責其全面管理。自二零一三年三月起，彼亦開始負責朗詩集團的美國業務營運。自二零一三年八月起，周女士擔任上海朗詩規劃設計院有限公司(「設計院」，朗詩集團公司為從事建築設計服務而成立的一間間接附屬公司)的總經理，負責整體管理及監督財務部門。周女士亦自二零一四年三月起兼任朗詩集團公司的副總裁，負責監督人力資源及行政部以及海外業務拓展。周女士於二零一五年一月至二零一六年八月擔任朗詩綠色地產的非執行董事，

董事及高級管理層

並於二零一六年八月至二零二零年六月擔任朗詩綠色地產的執行董事，期間彼領導該公司的業務發展及拓展，包括擔任深綠物業管理的總裁，該公司在二零一九年七月被轉讓予朗詩物業管理前由朗詩綠色地產全資擁有，彼主要負責監督日常營運及制定業務策略。周女士自二零二一年一月起擔任納斯達克股票市場上市公司Landsea Homes（代碼：「LSEA」、「LSEAW」）的董事。

周女士於一九九三年七月畢業於中國揚州大學建築裝飾專業，於二零零六年六月自中國南京大學取得工商管理碩士學位，以及於二零一一年十月自中歐商學院取得EMBA碩士學位。於二零零八年十月，周女士獲中華人民共和國科學技術部頒授綠色生態建築金獎—精瑞住宅科學技術獎，表彰其綠色技術創新及應用方面的成就。周女士於二零一一年十一月獲江蘇省南京市建設工程高級專業技術資格評審委員會認證為高級工程師。

周女士於朗詩集團公司當時的全資附屬公司上海乾龍置業有限公司（「上海乾龍」）及南京鼎古裝飾設計工程有限公司（「南京鼎古」）擔任董事，該等公司均為於中國成立的有限公司。上海乾龍主要從事物業開發，而南京鼎古主要從事裝飾工程服務。上海乾龍及南京鼎古分別於二零一四年九月十五日及二零一二年十二月二十四日撤銷註冊。據周女士所確認，該等公司在自願撤銷註冊時具有償債能力，且彼並無作出導致撤銷註冊的不當行為，彼亦不知悉因有關撤銷註冊而已或將對彼提出任何實際或潛在索償。

吳旭先生，42歲，於二零二一年一月十五日獲委任為執行董事。吳先生現任行政總裁，主要負責監督本集團日常經營管理、社區增值業務、客戶經營業務，制定業務戰略及發展規劃以及執行董事會決策。吳先生於二零一七年五月加入本集團，現任朗詩物業管理的總經理，負責整體管理。

加入本集團前，吳先生於二零一零年十月至二零一四年四月擔任華東建築集團股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市的公司（股份代號：600629））附屬公司上海現代華蓋建築設計研究院有限公司的所長。於二零一六年八月至二零一七年五月，吳先生同時擔任設計院及朗詩集團公司資產運營事業部的總經理。自二零一七年五月起，吳先生開始擔任朗詩物業管理的總經理，同時繼續擔任資產運營事業部總經理，直至該部門於二零一八年五月解散。吳先生擔任以上所有職務時均負責整體運營及管理。

董事及高級管理層

吳先生於二零零一年七月自中國上海理工大學取得建築工程學士學位。吳先生於二零一二年七月獲上海市工程系列規劃設計專業高級專業技術職務任職資格評審委員會認證為高級工程師。吳先生亦於多個行業協會任職，如自二零一七年三月起擔任全聯房地產商會城市更新和既有建築改造分會副理事長，以及自二零一八年八月起擔任中國房地產協會商業和旅遊地產專業委員會的審核委員會專家。

吳先生曾任上海恒維建築科技有限公司董事，該公司為於中國註冊成立的有限公司，主要從事提供建築技術諮詢服務，並已於二零零五年四月二十一日撤銷註冊。據吳先生所確認，該公司在自願撤銷註冊時具有償債能力，且彼並無作出導致撤銷註冊的不當行為，彼亦不知悉因有關撤銷註冊而已或將對彼提出任何實際或潛在索償。

劉超先生，40歲，於二零二一年一月十五日獲委任為執行董事。劉先生現任首席財務官，主要負責監督財務及資本市場事務管理。劉先生於二零一九年九月加入本集團。

加入本集團前，劉先生於二零零七年八月至二零一一年五月先後擔任普華永道中天會計師事務所大連分所審計員及高級審計員，主要負責各類審計工作。於二零一一年六月起，劉先生擔任大連海昌企業發展有限公司的高級財務經理、海昌(中國)有限公司的高級財務經理及海昌控股(香港)有限公司的財務經理。於二零一七年十月至二零一八年十一月，彼擔任海昌海洋公園控股有限公司(香港聯交所股份代號：2255)的公司秘書，負責監督企業管治、上市規則規定的遵守情況及投資者關係。自二零一八年十二月起，劉先生擔任朗詩綠色地產的董事會秘書，負責監督企業管治、上市規則規定的遵守情況及投資者關係。劉先生將於[編纂]後辭任朗詩綠色地產的董事會秘書。

劉先生於二零零三年七月自中國遼寧大學取得工商管理學士學位，於二零零六年十一月自澳大利亞蒙納士大學取得銀行及金融碩士學位，以及於二零二零年十一月自香港科技大學取得工商管理碩士學位。劉先生於二零一四年十二月成為中國註冊會計師協會認證會員，於二零一五年十月成為國際會計師工會(Association of International Accountants)會員，於二零一七年十月成為香港會計師公會會員及於二零一八年三月成為香港特許秘書公會聯席成員。

董事及高級管理層

獨立非執行董事

王志榮博士，57歲，於二零二一年六月十五日獲委任為獨立非執行董事。王博士主要負責就戰略、政策、表現、問責、內部監控及企業管治提供獨立判斷。

於二零零二年五月至二零零七年三月，王博士於電訊盈科企業方案(前稱優創有限公司)先後擔任助理副總裁及副總裁等多個職位。彼擔任副總裁時，主要負責領導電信業售前及業務發展團隊。於二零一零年五月至二零一四年八月，王博士於埃森哲諮詢公司大中華區(Accenture Consulting for Greater China)擔任多個職位，離任時為董事總經理，主要負責管理諮詢及戰略專業服務業務的監督。自二零一五年三月起，王博士擔任亞洲大數據精英諮詢有限公司及環球華人精英諮詢有限公司的執行事務合夥人，主要負責領導行政管理及提供與大數據、數字化轉型、金融科技及策略管理有關的諮詢及培訓服務。自二零一六年七月起，王博士擔任快易通有限公司的獨立非執行董事，主要負責向管理於香港提供電子道路收費服務的業務的委員會提供獨立意見。於二零一八年九月至二零二零年六月，王博士擔任銳信控股有限公司(前稱飛毛腿集團有限公司，股份代號：1399)的獨立非執行董事，主要負責向管理生產及銷售鋰離子電池產品業務的委員會提供獨立意見。自二零二零年二月起，王博士擔任常達控股有限公司(股份代號：1433)的獨立非執行董事，主要負責監督董事會及向董事會提供獨立意見。

王博士於一九八六年十二月自香港中文大學取得理學士學位，於一九九五年十一月自香港城市大學取得工商管理碩士學位，於二零零三年十一月自香港城市大學取得電子商貿理學碩士學位，並於二零一一年二月自香港城市大學取得工商管理博士學位。王博士自二零零零年七月起為香港會計師公會資深會員。

董事及高級管理層

魯梅女士，59歲，於二零二一年六月十五日獲委任為獨立非執行董事。魯女士負責就戰略、政策、表現、問責、內部監控及企業管治提供獨立判斷。

魯女士於大學畢業後曾擔任多個政府職位，包括中國國家審計署行政國防司及中國國家商務部。於一九九九年一月至二零零八年十月，彼擔任中國金茂控股集團有限公司(股份代號：0817)的副總裁，主要負責制定、實施及評估集團戰略。於二零零八年十月至二零一零年二月，彼擔任金浦產業投資基金管理有限公司的行政事務主管。

魯女士於一九八四年七月自中國上海財經大學取得經濟學士學位(主修金融及經濟)，並於二零零五年九月自中國中歐商學院取得EMBA碩士學位。魯女士亦運用其專業知識為社會組織及學術機構提供意見，自二零一五年四月起擔任上海樂群社工服務社的機構監事，並自二零一八年一月起擔任中國人民大學中國普惠金融研究院的高級顧問。

陳建文博士，66歲，於二零二一年六月十五日獲委任為獨立非執行董事。陳博士負責就戰略、政策、表現、問責、內部監控及企業治理提供獨立判斷。

陳博士自一九九六年七月起先後擔任香港科技大學(「香港科大」)會計學系的教授及講座教授，主要負責教學及研究工作。自一九八九年七月至一九九九年六月，陳博士先後擔任美國羅格斯大學(Rutgers University)會計學的助理教授及副教授，主要負責教學及研究工作。於二零零七年七月至二零一六年六月以及二零一七年八月至二零二零年七月，陳博士擔任香港科大會計學系主任，同時擔任會計學講座教授。作為會計學系主任，陳博士主要負責領導行政管理。自二零一一年九月起，陳博士擔任暢捷通信息技術股份有限公司(股份代號：1588)的獨立非執行董事，主要負責向董事會提供獨立意見及判斷，特別是該公司的財務範疇。

董事及高級管理層

陳博士於一九七六年六月自國立臺灣大學取得工商管理學士學位，主修會計，於一九八三年五月自美國伊利諾大學厄巴納—香檳分校(University of Illinois at Urbana-Champaign)取得會計科學碩士學位，並於一九八五年五月自美國伊利諾大學厄巴納—香檳分校(University of Illinois at Urbana-Champaign)取得會計學博士學位。陳博士於一九七六年八月獲中華民國考選部認可為註冊會計師。陳博士運用其專業知識向香港的金融機構提供意見，並自二零一零年七月至二零一五年七月擔任香港財務匯報局財務匯報檢討委員會的成員，主要負責調查上市公司財務報表的違規行為。陳博士於二零一九年四月擔任市場失當行為審裁處的成員，參與市場失當行為相關民事訴訟的聽證及裁決。

除了獲中華民國考選部認可為註冊會計師外，陳博士亦確認彼通過下列經驗獲得上市規則第3.10(2)條項下規定的適當專業會計或有關財務管理專業知識：

- 自一九八九年七月起擔任美國羅格斯大學(Rutgers University)會計學系助理教授及現任香港科大會計學講座教授及會計學系主任，教授會計、審計及財務管理相關課程；
- 進行財務、審計及會計研究，持續接收有關會計及財務管理的近期行業及監管發展的資料，以及在《會計及經濟學期刊(Journal of Accounting & Economics)》、《財務分析與定量分析期刊(Journal of Financial and Quantitative Analysis)》、《國際會計期刊(International Journal of Accounting)》、《金融經濟學期刊(Journal of Financial Economics)》、《會計評論(Accounting Review)》、《會計、審計與財務期刊(Journal of Accounting, Auditing & Finance)》、《會計學與公共政策期刊(Journal of Accounting and Public Policy)》及《當代會計研究(Contemporary Accounting Research)》等學術期刊發表文章；
- 擔任暢捷通信息技術股份有限公司的獨立非執行董事及其審核委員會主席，與該公司在財務管理及審計相關事宜上緊密合作，包括編製及審閱其財務報表及年度預算以及監督該公司的財務報告系統、風險管理及內部監控系統；
- 審議或會於財務報告及賬目中反映的任何重大或不尋常項目，以香港財務匯報局財務匯報檢討委員會前成員身份調查上市公司財務報表的違反行為，以及就維持高透明度、誠信及遵守財務事宜的預期標準向公眾公司提供指引；及

董事及高級管理層

- 透過其擔任香港財務匯報局財務匯報檢討委員團及市場失當行為審裁處前成員的經驗，建立知識及專業知識，有助其專注於遵守會計準則、上市規則及有關財務報告的其他法律規定，以及研究有關風險管理及內部監控事宜的主要調查結果。

除上文所披露者外，於緊接本文件日期前三年，概無董事於香港或海外上市的公司擔任任何其他董事職位。此外，概無有關任何董事與其他董事及高級管理人員之間關係的其他資料根據上市規則附錄一A第13.51(2)條或第41(3)段應予披露。

除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後可行日期，概無有關董事委任的其他資料需提請股東垂注，亦無有關董事的資料根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條須予披露。

高級管理層

除執行董事外，高級管理人員負責管理日常業務營運。

董事及高級管理層

高級管理層成員

下表列示有關本公司高級管理層成員的若干資料：

姓名	年齡	現任職務	加入本集團日期	角色及職責	與其他董事及高級管理層的關係
周勤女士.....	47歲	副董事長	二零一九年三月	負責為本集團整體發展制定戰略以及監督企業管治及業務經營	不適用
吳旭先生.....	42歲	行政總裁	二零一七年五月	負責監督本集團日常經營管理、社區增值業務、客戶經營業務，制定業務戰略及發展規劃以及執行董事會決策	不適用
劉超先生.....	40歲	首席財務官	二零一九年九月	負責監督財務及資本市場事務的管理	不適用
鄧鵬先生.....	44歲	首席運營官	二零零七年十月	負責監督物業管理業務的營運及管理	不適用
郭亮先生.....	44歲	首席人力資源官	二零零八年二月	負責監督人力資源工作	不適用
尹鋒先生.....	44歲	首席投資官	二零一九年七月	負責監督投資活動及市場拓展工作	不適用
雷笛女士.....	53歲	工程總監	二零一零年六月	負責監督維修及保養業務	不適用

董事及高級管理層

周勤女士，47歲，為我們的執行董事兼副董事長。有關周女士的履歷，見本節「董事會－執行董事－周勤女士」。

吳旭先生，42歲，為我們的執行董事兼行政總裁。有關吳先生的履歷，見本節「董事會－執行董事－吳旭先生」。

劉超先生，40歲，為我們的執行董事兼首席財務官。有關劉先生的履歷，見本節「董事會－執行董事－劉超先生」。

鄧鵬先生，44歲，為我們的首席運營官。鄧先生主要負責監督物業管理業務的營運及管理。鄧先生於二零零七年十月加入本集團，擔任項目經理，負責處理朗詩物業管理的營運及物業管理項目相關的各類事務。於二零一零年七月至二零一五年四月，彼兼任總經理助理及蘇南區域分公司經理，負責監督物業管理業務。於二零一五年四月至二零一八年十二月，鄧先生擔任多個職位，如副總經理、內部培訓總監、浙江區域分公司總經理以及浙江及深圳區域物業管理經理，主要負責管理內部培訓及中國多個地區的業務營運。自二零一八年十二月起，鄧先生擔任朗詩物業管理的副總經理，負責監督物業管理業務。

加入本集團前，鄧先生於一九九九年十月至二零零七年四月先後擔任江蘇長江物業管理有限公司的項目經理及質量控制經理，主要負責項目及質量控制管理。

鄧先生於二零零四年十二月畢業於中國中共中央黨校，攻讀法律專業研究，並於二零二零年一月透過完成網上課程畢業於中國對外經濟貿易大學。於二零零三年十二月，鄧先生獲住房和城鄉建設部認可為全國物業管理企業經理。於二零一八年八月，鄧先生獲杭州物業管理協會認可為杭州市物業管理優秀項目考評專家庫成員。於二零一九年十二月，鄧先生獲來自中國物業管理協會的代表組成的聯合委員會頒授「2019中國物業經理人百強」之一，以表揚彼於物業管理領域的成就。

鄧先生為蘇州樂生活裝飾工程有限公司（「蘇州樂生活」）的監事，該公司為於中國成立的有限公司。蘇州樂生活主要從事提供裝修工程服務。根據鄧

董事及高級管理層

先生表示，蘇州樂生活已停止營運且並無根據相關中國法律及法規的規定進行年度檢查，因此於二零二零年六月二十二日被撤銷營業執照。據鄧先生確認，該公司在執照被撤銷時具有償債能力，且彼並無作出導致撤銷的不當行為，彼亦不知悉因有關撤銷而已或將對彼提出任何實際或潛在索償。

郭亮先生，44歲，為我們的首席人力資源官。郭先生主要負責監督人力資源工作。郭先生於二零零八年二月加入本集團擔任朗詩物業管理的人力資源部總監，負責人力資源運作，例如制定及執行人員配置、招聘、薪酬及培訓策略，並任職至二零一三年十一月。彼其後於二零一九年五月重返本集團，現任朗詩物業管理的副總經理，主要負責管理人力資源。

加入本集團前，郭先生於一九九七年八月至二零零五年六月擔任南京金橋實業有限公司綜合管理部副經理，負責執行內部政策及程序以及績效管理。郭先生於二零零八年二月加盟朗詩物業管理，擔任行政主管及綜合管理部經理，直至二零一三年七月為止。郭先生於二零一三年七月至二零一九年五月擔任南京朗詩常青藤養老服務有限公司(朗詩集團公司附屬公司)的總經理、經理，負責監督內部公司組建、業務運營及管理。

郭先生於二零零零年十二月畢業於中國南京大學，攻讀經濟管理專業研究，並於二零零七年六月自該大學取得工商管理碩士學位。於二零零三年十一月，郭先生取得中國人力資源和社會保障部(「人力資源和社會保障部」)印製的人力資源經濟(中級)認證。於二零一一年十二月，人力資源和社會保障部亦向其頒授一級企業人力資源管理師認證。

尹鋒先生，44歲，為我們的首席投資官。尹先生主要負責監督投資活動及市場拓展工作。尹先生於二零一九年七月加入本集團，現任朗詩物業管理的副總經理，負責整體管理。

加入本集團前，尹先生於揚州市住房保障和房產管理局擔任多個職位，包括擔任揚州市物業管理中心的副處長及主管。彼於二零一七年十二月加入雅居樂雅生活服务股份有限公司(股份代號：3319)擔任戰略投資中心總經理，負責制定業務及投資戰略。於二零一八年十二月至二零一九年六月，尹先生

董事及高級管理層

擔任山東明德物業管理集團有限公司南京分公司總經理，負責監督華東地區的物業管理業務。

尹先生於二零零五年七月自中國揚州大學取得土木工程學士學位。尹先生自二零一四年起亦於不同行業委員會任職，例如擔任中國物業管理協會（「中國物業管理協會」）行業發展研究中心研究員、中國物業管理協會物業維修資金研究專業委員會副組長、特別專家及副秘書長，並自二零一九年十月起擔任中國物業管理協會產業發展研究委員會委員。

雷笛女士，53歲，為我們的工程總監。雷女士主要負責監督維修及保養業務。雷女士於二零一零年五月加入本集團，擔任南京朗詩物業管理有限公司蘇州區域公司的總經理。於二零一四年六月，彼晉升為朗詩物業管理的副總經理，負責物業管理營運，並擔任蘇州及無錫等多個地區的總經理。

加入本集團前，雷女士於一九八八年七月至一九八九年二月擔任桃塢房管所的管理人員，負責整合有關維修及保養業務的統計數據。於一九八九年三月至一九九二年八月，雷女士擔任金閶區房管局的管理人員。於一九九二年八月至二零零四年三月，雷女士先後擔任蘇州市留園房產置業有限責任公司（前稱山塘房管所）的人事秘書部部長及管理部部長，負責人力資源、行政事宜及公共房屋管理。自二零零四年五月至二零一零年四月，雷女士於江蘇蘇南萬科物業服務有限公司擔任主管及項目經理。

雷女士於一九八八年七月自中國蘇州市職業大學取得文秘服務文憑，以及於二零零零年十二月畢業於中國中共中央黨校，攻讀經濟管理專業研究。雷女士亦自二零零二年十一月起獲蘇州市人事局認可為助理經濟師、自二零零八年十二月起獲蘇州市物業管理協會認可為專案項目經理二級，以及自二零零四年九月起獲中華人民共和國住房和城鄉建設部住宅與房地產業司認可為全國物業管理企業經理。

董事及高級管理層

公司秘書

劉超先生，40歲，於二零二一年一月十五日獲委任為公司秘書。有關劉先生的履歷，見本節「董事會－執行董事－劉超先生」。

董事委員會

董事會已成立審核、薪酬及提名委員會，該等委員會分別獲授予各項職責。審核、薪酬及提名委員會協助董事會履行職責及監督業務的特定範疇。

審核委員會

我們於二零二一年六月十五日遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）第C.3段成立審核委員會，並制定書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，分別為陳建文博士、王志榮博士及魯梅女士，彼等均為獨立非執行董事。陳建文博士為審核委員會主席，並具備上市規則第3.10(2)條所規定的適當專業資格或會計或有關財務管理的專業知識。

審核委員會的主要職責為就財務申報、風險管理及內部監控系統的成效提供獨立意見、監督審核程序、制訂及檢討政策以及履行董事會指派的其他職責及責任。

薪酬委員會

我們於二零二一年六月十五日遵照上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第B.1段成立薪酬委員會，並制定書面職權範圍。薪酬委員會由三名成員組成，分別為王志榮博士、周勤女士及陳建文博士。王志榮博士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於(i)制定及檢討有關董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，並就此向董事會提供意見；(ii)就制訂有關薪酬的政策設立正式且具透明度的程序；(iii)釐定各董事及高級管理人員薪酬待遇的條款；及(iv)通過參考董事不時議決的企業目標及宗旨檢討及批准與表現掛鈎的薪酬。

董事及高級管理層

提名委員會

我們於二零二一年六月十五日遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則第A.5段成立提名委員會，並制定書面職權範圍。提名委員會由三名成員組成，分別為魯梅女士、周勤女士及王志榮博士。魯梅女士為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為(i)定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就任何建議變動作出推薦建議；(ii)物色及甄選提名董事，或就甄選提名董事向董事會作出推薦建議；(iii)確保董事會多元化；(iv)評估獨立非執行董事的獨立性；及(v)就有關董事委任、重新委任、罷免及繼任的相關事宜向董事會作出推薦建議。

企業管治

我們深明將良好企業管治元素納入管理架構及內部監控程序的重要性，達致有效問責。

我們已採納企業管治守則載列的守則條文。我們堅信，董事會具備執行董事與獨立非執行董事的均衡組合，使董事會具備強大的獨立元素，可有效作出獨立判斷。

董事會多元化

董事會已採納董事會多元化政策，當中載列達致董事會多元化的方針。本公司認同並接納設立多元化董事會的裨益，並視董事會多元化水平日益提升為支持本公司實現戰略目標及可持續發展的重要一環。通過考慮一系列因素，本公司力求董事會多元化，該等因素包括但不限於才幹、技能、性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、獨立性、知識及服務年期。我們將基於個人優點及其對董事會的潛在貢獻，並不時考慮我們本身的業務模式及具體需求，選拔潛在董事會候選人。董事會的所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮候選人時根據客觀標準充分顧及董事會多元化的裨益。

董事會亦擁有均衡的知識、技能及經驗組合，包括但不限於物業開發、物業管理、財務管理、人力資源及行政管理。彼等完成不同專業(包括但不限於裝飾工程、建築工程及工商管理)的學習。我們有三名擁有不同行業背景(包

董事及高級管理層

括信息技術、會計以及金融及經濟)的獨立非執行董事。此外，董事年齡跨度較大，介乎40至66歲。考慮到我們的業務模式及具體需求以及合共七名董事會成員中有兩名女性董事，我們認為，董事會組成符合董事會多元化政策。

就董事會性別多元化而言，我們認同性別多元化尤其重要。董事會目前由七名董事組成，包括兩名女性董事。我們已採取並將繼續採取措施促進及加強本公司各層級的性別多元化，包括但不限於董事會及高級管理層的層級。董事會多元化政策規定，在篩選及推薦合適候選人供董事會委任時，董事會應在[編纂]後把握機會提高女性成員的比例。我們亦將在招聘中高層員工時確保性別多元化，以使未來我們將擁有一批女性高級管理人員及董事會的潛在繼任者。我們的目標是參照利益相關者的期望以及國際及地方建議的最佳慣例，維持性別多元化的適當平衡。

提名委員會負責確保董事會成員多元化。於[編纂]後，提名委員會將每年檢討董事會多元化政策及其實施情況，以監察其持續有效性。我們亦將每年於企業管治報告中披露董事會多元化政策的實施情況，包括就實施董事會多元化政策設定任何可計量目標及達成該等目標的進度。

董事及高級管理層的薪酬

董事及高級管理層成員以薪金、花紅及退休金計劃供款等其他實物福利的形式收取薪酬。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年向董事支付的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、花紅、以股份為基礎的付款、退休福利計劃、補貼及其他實物福利)分別約為人民幣0.9百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣2.1百萬元。除上文所披露者外，於往績記錄期間，概無其他款項已經或應由本集團任何成員公司向董事支付。

就二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年向五名最高薪酬人士支付的袍金、薪金、退休金計劃供款、花紅、以股份為基礎的付款、退休福利計劃、補貼及其他實物福利總額分別約為人民幣3.1百萬元、人民幣4.8百萬元及人民幣7.1百萬元。

於往績記錄期間，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬，作為加入本集團或加入我們後的獎勵或作為離職補償。此外，於同期，概無董事已放棄或同意放棄任何薪酬。

董事及高級管理層

根據現行安排，就二零二一財年向董事支付的薪酬總額(不包括酌情花紅)估計不超過約人民幣6.0百萬元。

董事會將於[編纂]後根據薪酬委員會推薦建議的裨益，檢討及釐定董事及高級管理人員的酬金及薪酬待遇。薪酬委員會將考慮可資比較公司支付的薪金、董事的投入時間及責任以及本集團的表現。

購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款於本文件附錄四「法定及一般資料—D. 購股權計劃」概述。

合規顧問

遵照上市規則第3A.19條，我們已委聘宏博資本有限公司為合規顧問，向本公司提供諮詢服務。我們預期合規顧問將(其中包括)於下列情況下以應有的謹慎及技能向本公司提供意見：

- 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- 擬進行可能屬須予公佈或關連交易的交易(包括股份發行及股份購回)時；
- 我們擬以與本文件所詳述者不同的方式動用[編纂][編纂]，或我們的業務活動、發展或業績偏離本文件的任何預測、估計或其他資料時；及
- 聯交所向我們作出有關股份價格或成交量出現不尋常波動的查詢時。

委任期將於[編纂]開始，並預期於我們就[編纂]後起計的首個完整財政年度的財務業績派發年報當日結束。

與控股股東的關係

我們的控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成(惟不包括[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)後，田先生全資擁有的Honor Limited將合共直接或間接於已發行股份總數約[編纂]中擁有權益。因此，根據上市規則，Honor Limited及田先生將為我們的控股股東。

田先生為朗詩集團公司的創始人，在該公司旗下成立朗詩綠色地產集團及本集團。彼於物業開發及投資積約20年經驗，目前擔任(i)朗詩綠色地產的董事局主席兼執行董事，(ii)朗詩集團公司的主席兼行政總裁，以及(iii)Landsea Homes董事會主席兼董事。一直以來，本集團的營運及管理已委託由我們的行政總裁吳旭先生與一名執行董事領導的核心管理團隊負責，因此可讓田先生專注於其他業務。Honor Limited為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，旨在持有田先生於本集團的權益。

業務區分

我們的業務

我們主要於中國長江三角洲發達城市及若干其他主要城市提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務(「物業管理業務」)。

控股股東的其他業務

除我們的業務外，田先生透過彼於朗詩集團公司(彼擁有其已發行股份總數的50%權益)及朗詩綠色地產(彼擁有其已發行股份總數的57.94%權益)的權益投資業務，包括(其中包括)物業開發、裝修工程、建築科技、銷售建築材料、管理物業項目人員配備及人力資源、資產管理及投資、提供退休及健身服務以及營運租賃性公寓。尤其是，朗詩開展的物業開發業務涉及實際建設及開發由朗詩擁有的物業項目，以及提供物業開發委託服務，據此，物業開發項目擁有人將其物業項目委託予朗詩以主導及監督從物業設計、營運、銷售、採購、建設、竣工驗收到交付的整個開發及建設流程。相反，本集團提供各種非業主增值服務，包括清潔、保安、維修及保養以及其他案場服務及諮詢顧問服務，但並不從事物業開發項目的建設及營運。朗詩亦營運租賃性公寓，該業務涉及將朗詩保留的租賃性公寓作為其投資物業出租予客戶作短期居住。

與控股股東的關係

這可與我們的物業代理服務清晰區分開來，我們在有關服務作為個人客戶(主要是我們所管理項目社區內的業主及租戶)的代理，協助彼等以較長期限(通常為至少一至兩年)租賃其物業。鑒於本集團業務與田先生所控制其他公司的業務在性質上有所不同，董事認為本集團業務與田先生所控制其他公司的業務之間存在清晰的業務區分。

科技系統運營業務

此外，田先生間接控制朗綠科技65.67%股權及南京領藍所有股權(間接透過其於朗詩集團公司的50%實益權益)，該等公司主要為科技系統(包括住宅物業所安裝的天棚輻射系統、置換新風系統及地源熱泵系統，以將室內溫度及濕度維持於舒適水平及透過過濾有害物質提升空氣質素，「綠色科技系統」)開發綠建科技、提供綠色科技解決方案、提供技術諮詢及建議以及提供營運及保養服務(「系統營運服務」)(「科技系統運營業務」)。

本集團進行的物業管理業務本質上與科技系統運營業務不同。進行物業管理業務時，憑藉於物業日常事務的專業知識及經驗，我們專注於提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。物業管理業務主要集中於公共區域的保養及維護，包括但不限於住宅及非住宅物業的保安、清潔、園藝及景觀、日常維修及保養服務以及其他提升終端用戶體驗的增值服務，而這些都是於在管物業的日常事務中需要密切關注的服務。

另一方面，科技系統運營業務的重心在於為住宅物業所安裝的綠色科技系統的營運及保養，以將室內溫度及濕度維持於舒適水平及透過過濾有害物質提升空氣質素，並不涉及公共區域的保養及維護，因此其並不需要密切關注在管物業的日常事務。由於綠色科技系統為環保節能設計，其營運需具備氣候及地理模式的基本工作知識，以便能夠在不同季節及地點充分發揮其潛能。受僱操作綠色科技系統的員工包括在工程及HVAC等領域具備較高學歷的人員，以便能夠營運及保養綠色科技系統(包括天棚輻射系統、置換新風系統及地源熱泵系統)。

與控股股東的關係

即便為綠色建築提供物業管理服務時，本集團亦集中於公共區域的保養及維護，而非物業開發商可能已安裝的任何綠色科技系統的營運。《綠色建築評價標準》載列綠色建築認證要求，指出物業管理服務提供商的角色包括建立及執行有關節約資源、減少浪費及改善自然環境的營運程序，此需要密切關注與物業保養及維護有關的事務，並定期檢討與物業保養及維護有關的日常工作及做法。因此，我們作為物業管理服務提供商的角色涉及我們在保養及維護公共區域過程中所採取的做法，而非積極經營公共區域，以節約自然資源。因此，獲委聘管理綠色建築時，本集團將著手全面瞭解其建築特點及環保特徵。我們將根據對結果的分析，設計及實施充分利用綠色建築特點及特徵的物業管理措施及程序，以及創造一個更環保、舒適及可持續的居住環境，滿足獲得及維持「綠色建築標識」或者在國際上受廣泛認可的環境及建築可持續認證體系頒授的認可所需的各項認證要求，如在公共區域安裝智能傳感器以在若干區域無人使用時關閉照明系統，在電梯旁放置標誌宣揚爬樓梯對健康的益處，為可回收及可重複使用的材料設置收集點，並通過使用由無用的物品製成的藝術展品裝飾公共空間以支持回收。我們的宗旨是減少保養及維護有關物業公共區域相關的生態足跡。故此，我們透過物業管理提升綠色建築的整體環境可持續性，令綠色建築增添價值。

與控股股東的關係

下表進一步概述物業管理業務與科技系統運營業務之間的主要差異：

差異	物業管理業務	科技系統運營業務
僱員組成.....	主要由各種營運人員組成，負責監督我們的物業管理項目以及處理其他法律、財務及行政事務	主要由具備工程及HVAC領域技術專長的僱員組成，以監督綠色科技系統的營運並進行相關研發
定價政策.....	物業管理費根據項目規模、物業類型、各項預期營運開支、服務質量、客戶資料、地方指導價(倘適用)及可資比較物業的物業管理費等因素釐定。有關進一步詳情，請參閱「業務－物業管理服務－定價政策」	系統營運服務費用以成本加利潤的基準釐定，計及有關綠色科技系統的公用事業費用、勞工成本及維修及保養成本等因素
供應商.....	主要為清潔及保安等服務的分包商	主要為維修及保養服務以及保養綠色科技系統及公用事業的用品及設備的供應商
適用法律及法規.....	專門適用於提供物業管理服務的法律及法規，其中包括《物業服務收費管理辦法》、《物業管理條例》(2018年修正)及《業主大會和業主委員會指導規則》	概無專門適用於營運綠色科技系統的法律及法規

與控股股東的關係

基於上述，科技系統運營業務與物業管理業務本質上存在差異且有明顯區分，而物業管理業務為我們的主要及核心業務。因此，科技系統運營業務已自本集團剔除。本集團無意於將來經營科技系統運營業務或提供與科技系統運營業務性質類似的服務。經中指院確認，行業參與者認為科技系統運營業務獨立於及有別於物業管理業務。此外，營運綠色科技系統的工作亦通常由物業開發商委託予專業服務提供商，開發商會主動為物業取得環境認證以便作為綠色建築推銷。因此，本集團物業管理業務的重點大致上與中國其他物業管理服務提供商的市場及行業慣例一致，且本集團的物業管理業務與控股股東的科技系統運營業務之間有明顯區分。控股股東經營科技系統運營業務將不會及不太可能與我們的物業管理業務競爭。

鑒於上文所述，田先生所控制公司的業務不會亦預期不會以根據上市規則第8.10條須予以披露的方式直接或間接與本集團的業務競爭。

為確保日後不會出現競爭，各控股股東已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此，彼等各自將不會並將促使彼等相關的各名緊密聯繫人不會直接或間接參與或涉足可能與我們的業務構成競爭的任何業務或於當中持有任何權利或權益，有關進一步詳情載於本節下文「不競爭契據」。

於最後可行日期，控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人概無以根據上市規則第8.10條須予以披露的任何方式於與本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

我們與朗詩的業務關係

由於我們自朗詩物業管理於二零零五年首次成立以來一直為朗詩開發的住宅物業提供物業管理服務，本集團已與朗詩建立穩固及持續的業務關係。

朗詩主要從事物業開發、裝修工程、建築科技、銷售建築材料、管理物業項目人員配備及人力資源、資產管理及投資、提供退休及健身服務以及營運租賃式公寓的業務。於往績記錄期間，朗詩的所有物業開發業務均透過朗詩綠色地產集團進行。朗詩綠色地產集團專注於開發綠色住宅物業。根據中指院的資料，在中國房地產百強企業中，朗詩綠色地產集團以開發綠色住宅建

與控股股東的關係

築及其物業開發中的輕資產模式而著稱。朗詩綠色地產亦於2019中國房地產開發企業500強測評成果發佈會暨500強峰會中獲評為「2019中國房地產開發企業100強」及「2019中國房地產開發企業經營績效10強」，並在二零一九年中國房地產上市公司測評成果發佈會中榮獲「2019中國房地產上市公司綜合實力100強」以及「2019中國房地產上市公司發展速度五強」。根據朗詩綠色地產的二零二零年中期報告，朗詩綠色地產集團於截至二零二零年六月三十日止六個月錄得合約銷售總額人民幣129億元，而於二零二零年六月三十日的項目儲備總建築面積及可售面積分別為17.8百萬平方米及6.0百萬平方米。經計及朗詩綠色地產集團持有的股本權益，於二零二零年六月三十日，其應佔項目儲備總建築面積及可售面積分別為5.1百萬平方米及1.3百萬平方米。

我們認為，本集團與朗詩緊密的業務關係屬互惠互補，這對於中國的物業管理服務提供商及其相關的物業開發公司來說屬普遍現象。經過多年合作，本集團與朗詩已對彼此的業務營運有深刻瞭解，有類似服務理念。鑒於本集團與朗詩的長期緊密關係，我們熟悉朗詩的特定要求及預期交付成果，能夠減少溝通成本、建立互信及持續提供滿足朗詩對其物業的特定要求及規定的優質服務，繼而使得我們與朗詩建立緊密的長期合作關係，我們認為這有助於朗詩成功建立全國知名及廣受認可的品牌形象，且有助於我們成功發展綠色住宅建築物業管理服務的能力及經驗、鞏固現有市場地位及增強競爭力。正如Landsea Properties的年度及中期報告所披露，朗詩的核心業務戰略包括(i)於其物業中應用與建築相關的最新綠色科技，大幅增加其綠色建築的開發，從而實現產品差異化；(ii)致力與金融機構及其他企業建立戰略夥伴關係以共同開發物業，從而增加輸出、減少投資風險並令資產更輕型化；及(iii)積極物色由獨立第三方委託土地或物業開發項目的機會，以開展建設及開發工作，從而實現收益多樣化。我們相信，我們於管理住宅及非住宅物業的經驗及對管理綠色建築要求的認識，將有助我們滿足朗詩的業務需求，從而產生協同效應並促進我們共同成長。我們預期，我們互惠互補的關係會持續增強下去，故我們將在獲取朗詩開發的項目方面保持優勢。

與控股股東的關係

於往績記錄期間，我們獲朗詩委聘為其物業項目提供物業管理及非業主增值服務。董事確認，就彼等所深知及確信，我們於往績記錄期間為大部分由朗詩開發的物業及朗詩與其他獨立第三方物業開發商共同開發的物業（朗詩未必於該等物業中擁有控股權益）提供物業管理服務，而於往績記錄期間，我們就該等項目的中標率為100.0%。朗詩就其物業的物業管理服務提供商的招標要求包括(i)在其發展及擴張策略核心區域（尤其是長江三角洲）極具影響力、品牌知名度及品質信譽；(ii)過去合作關係穩定及互贏，對其業務及增長策略有所瞭解；及(iii)熟知由朗詩所開發物業的建築特點及具體特徵，包括作為其物業管理服務提供商為綠色建築增添價值的方式，例如植樹或其他綠化程序以盡量降低配電室機器發出的噪音，安裝智能傳感器或其他照明設備以節約用電，並積極主動在住宅社區開展循環再回收活動。我們認為，我們的競爭優勢讓我們得以於往績記錄期間就朗詩獨家開發的物業及朗詩與其他獨立第三方物業開發商共同開發的物業（朗詩未必於該等物業中擁有控股權益）獲得物業管理項目，所述優勢其中包括：

- (a) 我們是發展成熟的物業管理服務提供商，在長江三角洲擁有強大品牌影響力及聲譽。我們於提供物業管理服務方面積逾15年經驗，競爭力及服務質量為我們贏得多項認可，例如自二零一八年起連續三年獲中指院評為「中國物業服務區域品牌企業—華東」及「中國物業服務百強—服務品質領先企業」。按綜合實力計，我們亦獲中指院列為「2021中國物業服務百強企業」第24名；
- (b) 我們擁有管理綠色建築的經驗及能力。根據中指院的資料，於二零二零年，按獲二星及以上認證的綠色建築在管建築面積比率計，我們在中國物業服務百強企業中排名第三位，而按綠色建築在管建築面積計，則排名第七位。我們亦於二零一七年及二零一八年分別獲中指院評為「中國特色物業服務領先企業—綠色物業&綠色社區」及「中國特色物業服務領先企業—綠色生活&綠色物業」；及

與控股股東的關係

- (c) 我們擁有穩定及經驗豐富的管理團隊，於提供優質物業管理服務方面往績彪炳，該團隊由(其中包括)以下人士帶領：(i)執行董事兼行政總裁吳旭先生，其在物業開發及物業管理行業積逾十年的整體運營及管理經驗；(ii)執行董事兼首席財務官劉超先生，其自二零零七年起從事會計及財務管理，積累豐富經驗；及(iii)首席運營官鄧鵬先生，其於物業管理行業積逾14年工作經驗。吳旭先生及劉超先生此前均曾於朗詩擔任職位，因此熟知其工作文化、業務營運及發展戰略。

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，由朗詩開發的在管物業及朗詩與其他獨立第三方物業開發商共同開發的物業(朗詩未必於該等物業中擁有控股權益)的總建築面積分別為7.6百萬平方米、8.6百萬平方米及10.0百萬平方米，分別佔同日在管總建築面積的83.4%、57.1%及57.7%。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，向朗詩開發的物業及朗詩與其他獨立第三方物業開發商共同開發的物業(朗詩未必於該等物業中擁有控股權益)提供物業管理服務所產生的收益分別為人民幣164.9百萬元、人民幣209.9百萬元及人民幣253.3百萬元，佔提供物業管理服務所產生總收益的83.4%、70.7%及61.8%。於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，按在管建築面積計，我們提供物業管理服務的物業中，朗詩開發的物業及朗詩與其他獨立第三方物業開發商共同開發的物業(朗詩未必於該等物業中擁有控股權益)所佔比例分別為97.7%、98.0%及98.3%。於二零二零年十二月三十一日，我們亦就朗詩所開發物業及朗詩與其他獨立第三方物業開發商共同開發的物業(朗詩未必於該等物業中擁有控股權益)訂約管理額外建築面積4.6百萬平方米，其尚未交付。

展望未來，根據我們互惠互補的業務關係，我們認為經計及朗詩委聘可提供同樣令人滿意的服務的新服務供應商的所需時間及所涉及不確定因素，朗詩委聘新服務供應商代替本集團亦可能不符合其最佳利益。我們相信，我們較其他物業管理公司具備競爭優勢，這將使我們繼續獲朗詩委聘。

與控股股東的關係

考慮到(i)我們與朗詩互惠互補的關係；(ii)我們於往績記錄期間就朗詩所開發物業及朗詩與其他獨立第三方物業開發商共同開發的物業(朗詩未必於該等物業中擁有控股權益)的中標率為100.0%；及(iii)我們於往績記錄期間為大部分由朗詩開發的物業及朗詩與其他獨立第三方物業開發商共同開發的物業(朗詩未必於該等物業中擁有控股權益)提供物業管理及非業主增值服務，我們相信將可繼續獲朗詩委聘，在其大部分開發中項目交付予其各自的業主前為其提供物業管理及非業主增值服務。有關詳情見本文件「持續關連交易」。

獨立於控股股東

我們相信，[編纂]後我們有能力在獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人(本集團除外)的情況下進行業務，原因如下：

管理獨立性

董事會由三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。我們的管理及營運決策均由執行董事及高級管理層作出。除以下董事會成員外，本集團與朗詩(及其緊密聯繫人)的高級管理人員並無重疊：

<u>董事會成員</u>	<u>於本集團的角色</u>	<u>於朗詩 (及其緊密聯繫人)的角色</u>
田先生	<ul style="list-style-type: none">• 董事長• 非執行董事	<ul style="list-style-type: none">• 朗詩綠色地產的董事局主席兼執行董事• 朗詩集團公司的主席兼行政總裁• Landsea Homes 董事會主席兼董事• 朗綠科技董事長

與控股股東的關係

<u>董事會成員</u>	<u>於本集團的角色</u>	<u>於朗詩 (及其緊密聯繫人)的角色</u>
周勤女士	<ul style="list-style-type: none">• 執行董事• 副董事長	<ul style="list-style-type: none">• 朗詩集團公司的副總裁• Landsea Homes 董事
劉超先生	<ul style="list-style-type: none">• 執行董事• 首席財務官	<ul style="list-style-type: none">• 朗詩綠色地產的董事會秘書

作為非執行董事，田先生管理本集團時毋須每日埋首處理事務，亦無參與日常營運。此外，儘管周女士擔任的職位重疊，惟彼於履行本集團及朗詩的職責時，將一如以往繼續獲本集團及朗詩(包括朗詩集團公司及Landsea Homes)各自的獨立董事會、高級管理層團隊及僱員支持。周女士獲Landsea Homes董事會共七名董事及兩名負責開拓海外業務及品牌管理的其他高級管理人員協助執行朗詩集團公司的副總裁工作，故足以分擔其職責，毋須投入過多的時間及精力管理朗詩。因此，周女士確認，彼於上述公司的職務不會影響彼履行本公司董事職責。此外，田先生(本集團創始人)及周女士於整個往績記錄期間參與監督本集團的物業管理業務。儘管彼等於朗詩擔任職責，惟田先生及周女士應付本集團及朗詩職責的能力有目共睹。鑒於彼等過去對我們發展所作的貢獻，彼等獲委聘擔任本公司相關職位，以繼續引領我們邁向成功。

就劉先生而言，彼作為朗詩綠色地產的董事會秘書，僅從事秘書事務而並無積極參與朗詩綠色地產集團的日常管理及業務營運。劉先生將於[編纂]後辭去朗詩綠色地產的職務。

各董事均知悉彼等的受信職責，該職責要求(其中包括)彼為本公司的裨益及最佳利益行事，且不允許其董事職責與個人利益存在任何衝突。倘本集團與任何董事或彼等各自的緊密聯繫人將予訂立的任何交易引起潛在的利益衝突，則有利益關係的董事須於本公司有關董事會會議上就該等交易放棄投票，且不計入法定人數。此外，我們擁有獨立高級管理團隊可獨立於控股股東進行本集團的業務營運。

與控股股東的關係

倘田先生及周勤女士需於任何董事會會議中就與朗詩相關的事項放棄投票，我們認為，餘下董事(包括吳旭先生、劉超先生及三名候任獨立非執行董事)將能夠作出符合本公司及其股東最佳利益的決定。吳旭先生已在物業開發及物業管理行業積逾十年的整體運營及管理經驗，而劉超先生自二零零七年起從事會計及財務管理，累積豐富經驗。此外，我們獲獨立非執行董事提供法律、會計及財經等各行各業的見解，對決策過程大有裨益。除物業管理外，本集團高級管理層亦具備人力資源、投資策略及土木工程等領域的教育背景及工作經驗，倘董事有意獲取更多意見，彼等亦會獲高級管理層幫助及可向彼等作出諮詢。經計及董事及高級管理層具備的技能及經驗，我們相信，已充分平衡知識、技能及經驗的元素，有助維持董事會有效運作及促進良好企業治理。

基於上述原因，董事認為我們有能力於[編纂]後在獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的情況下管理業務。

營運獨立性

我們獨立於控股股東及彼等的緊密聯繫人從事業務，並具有作出營運決策及執行該等決策的獨立權利。

就物業管理服務而言，我們一般會根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》透過標準招標程序取得前期管理合同。招標過程是一個既定的、具競爭性及合理安排的過程，在該過程中，朗詩或本集團均無法影響對物業管理服務提供商的選擇。評標委員會須由不少於五名成員的奇數人數組成，包括至少三分之二的大多數成員為獨立於本集團的物業管理專家。該等專家自當地房地產管理部門編製的名單中隨機挑選。在評標時，評標委員會將考慮多項因素，包括聲譽、服務質量、管理體系、人力資源管理及建議管理計劃。本集團並無優先權獲委聘為朗詩所開發項目的前期物業管理及增值服務的供應商，而我們的投標按與其他物業管理公司所提交投標的相同基礎獲考慮。我們進行相同的投標程序，以確保獲得有關獨立第三方物業開發商開發的住宅物業項目的前期管理合同。有關詳情見本文件「業務－物業管理服務－招標程序」。

與控股股東的關係

物業開發商交付物業後，我們直接向獨立的個別業主提供物業管理服務，該等業主可由業主委員會代表。業主委員會一經成立，將由業主管運，並有權代表業主與業主大會上選定的物業管理服務提供商訂立物業管理合同。獨立於朗詩的業主委員會有權於審閱及評估我們的表現後委聘我們擔任物業管理服務提供商或解聘我們。根據《中華人民共和國民法典》，物業的業主大會(其法定人數由小區專有部分總建築面積佔比三分之二以上的業主且總人數佔比三分之二以上的業主組成)上，經參與表決並持有表決業主所擁有專有部分總建築面積過半數的業主且參與表決人數過半數的業主投票同意後，可委聘或解聘物業管理服務提供商。業主大會可根據若干選擇標準(包括服務期限、整體服務質量及服務費)通過公開招標程序或直接與特定的物業管理服務提供商訂立合同選擇新的物業管理服務提供商。在獲得業主大會的批准後，業主委員會將與選定的物業管理服務提供商訂立合同。朗詩對業主或業主委員會委聘或解聘物業管理服務提供商的決定並無任何決定性影響。我們必須為住戶／業主提供優質服務以確保我們持續獲業主委員會委聘。於往績記錄期間，我們並無因為業主委員會成立而遭提前終止物業管理合同，或本集團在業主委員會成立後未能獲委聘為物業管理服務提供商。

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，由朗詩開發的在管物業及朗詩與其他獨立第三方物業開發商共同開發的物業(朗詩未必於該等物業中擁有控股權益)的總建築面積分別為7.6百萬平方米、8.6百萬平方米及10.0百萬平方米，佔我們於同日在管總建築面積的83.4%、57.1%及57.7%。儘管如此，我們能維持多元化的客戶群，主要透過於住宅物業交付後繼續向業主提供物業管理服務，以及參與由獨立第三方物業開發商及業主委員會等潛在客戶組織的招標。因此，我們的大部分客戶為業主以及獨立於朗詩(及其合營企業及聯營公司)的物業開發商。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們自朗詩以外的客戶產生的收益分別佔我們總收益的73.1%、78.2%及75.0%。

與控股股東的關係

於往績記錄期間，我們主要透過獲取新物業管理服務合同擴大物業管理服務組合。展望未來，我們擬透過以下方式擴大業務規模及市場份額：(a)積極參與更多由獨立第三方物業開發商等潛在客戶組織的招標；及(b)尋求戰略收購及投資我們認為將使我們擴大服務組合種類及客戶群的物業管理公司。我們認為，憑藉我們強大的業務發展能力及市場聲譽，獨立業主及物業開發商應佔收益將繼續由於來自以下方面的收入增長而有所增加：(a)由朗詩開發的住宅物業的個別業主(我們已獲委聘為該等物業提供服務，該收入預期佔我們大部分收益)；及(b)獨立第三方物業開發商(歸因於(i)我們持續參與更多由其他物業開發商進行的招標；及(ii)潛在戰略收購及投資物業管理公司)。

營運所需牌照

我們擁有所有相關牌照及許可的全部權利，並持有及享有該等牌照及許可的利益，具備所需的充足資本及僱員以在獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的情況下作出所有決策並進行我們自身的業務營運，上述情況於[編纂]後亦會持續。

客戶、供應商及業務夥伴渠道

我們擁有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。我們可獨立接觸該等客戶、我們的供應商及其他業務夥伴。

僱員

我們擁有獨立的人才團隊，其擁有豐富的物業管理行業經驗。我們主要通過校園招聘、投放廣告及內部推薦等多個渠道獨立招募僱員。

與控股股東進行的持續關連交易

本文件「持續關連交易」載列本集團與我們控股股東或彼等聯繫人的持續關連交易的詳情，該等交易於[編纂]完成後將會持續。所有該等交易均根據相關法律及法規按招標進行或經公平磋商後按一般商業條款或更佳條款釐定。在釐定本集團與控股股東或彼等聯繫人之間的服務費時，會考慮物業項目的

與控股股東的關係

性質、規模及位置、服務範圍以及預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)等相關因素，並經參考我們通常向獨立第三方提供同類服務的價格、市場中類似服務及項目類別的費用及相關政府部門建議的定價條款。此外，對於同類型的交易，向控股股東或彼等的聯繫人提供的費用及條款與向其他第三方提供者相似。

財務獨立性

於[編纂]時，應收及／或應付控股股東及／或彼等各自緊密聯繫人的所有貸款、墊款及結餘(並非於一般業務過程中產生)將全數結清。控股股東或其緊密聯繫人就本集團借款而提供或獲提供的所有股份質押及擔保將於[編纂]後解除。

此外，我們有自己的內部監控及會計系統、會計及財務部門、現金收支的獨立司庫職能，並能獨立獲取第三方融資。因此，我們相信能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人維持財務獨立性。

不競爭契據

各控股股東已於不競爭契據中向我們不可撤回及無條件地承諾，其不會並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接開展或涉足與我們的業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務(我們的業務除外，包括提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務，統稱「受限制業務」)，或於與本集團不時從事的業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中直接或間接持有股份或權益，或進行任何受限制業務，惟控股股東及其緊密聯繫人持有(i)任何公司(其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市)已發行股本總額不足30%；或(ii)任何私人公司(從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的任何業務)權益不足10%，且其並無擁有該公司董事會控制權的情況則除外。當本集團從事一項並非屬受限制業務的新業務，且於開展該項新業務時，我們的任何控股股東已在進行或參與有關業務或於有關業務中擁有權益，上述限制亦不適用。

此外，各控股股東已承諾，倘其或其任何緊密聯繫人物色到／獲提供任何與受限制業務有關的新業務投資／其他商業機會(「競爭商機」)，其將並將促使其緊密聯繫人及時將該競爭商機轉介予本公司，方式為於物色有關競爭商

與控股股東的關係

機後30個營業日內發出書面通知(「要約通知」)，當中列明競爭商機的性質、投資或收購成本及所有其他對本公司考慮是否爭取有關競爭商機而言屬合理必要的詳情。

於接獲要約通知後，本公司應就是否爭取或拒絕競爭商機尋求由獨立非執行董事(於競爭商機中並無擁有任何權益)組成的董事委員會(「獨立董事會」)批准，任何於競爭商機中擁有實際或潛在權益的董事均須放棄出席為考慮有關競爭商機而召開的任何會議(除非獨立董事會特別要求其出席會議)及於會上投票，且不應計入法定人數。獨立董事會應考慮爭取所提呈的競爭商機的財務影響、競爭商機的性質是否符合本集團的策略及發展計劃以及我們業務的整體市況。倘適用，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭商機的決策過程。獨立董事會應於接獲上述書面通知後30個營業日內代表本公司以書面形式通知控股股東，表明其決定是爭取或拒絕競爭商機。

倘相關控股股東接獲獨立董事會通知表示拒絕有關競爭商機或倘獨立董事會未能在上述30個營業日期間內作出回應，該控股股東將有權(但並無責任)爭取有關競爭商機。倘相關控股股東爭取的有關競爭商機的性質、條款或條件有任何重大變動，其應將有關經修訂的競爭商機轉介予本公司，猶如該商機為新的競爭商機。

倘控股股東及彼等各自的緊密聯繫人不再持有(不論直接或間接)附帶投票權的10%或以上股份或股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將自動失效。各控股股東已向我們進一步承諾，其將盡其所能提供及促使其緊密聯繫人提供獨立非執行董事就不競爭契據的執行情況進行年度審閱所需的一切資料。彼等將根據企業管治報告中的自願披露原則，於我們的年報內作出有關遵守不競爭契據情況的年度聲明。

此外，本公司就不競爭契據已採取或將採取以下措施以維護良好的企業管治標準：

- 獨立非執行董事應至少按年審閱控股股東遵守不競爭契據的情況；

與控股股東的關係

- 我們將按照上市規則的規定，於年報中或通過刊發公告披露有關獨立非執行董事所審閱事宜的決定(包括不接受轉介予本公司的競爭商機的原因)，以及獨立非執行董事就不競爭契據的遵守及執行情況所進行的審閱；及
- 倘任何董事及／或其各自的緊密聯繫人於董事會所審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中擁有重大權益，根據組織章程細則的適用條文，其不可就批准該事宜的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數。

企業管治措施

根據不競爭契據的規定，各控股股東及其各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。各控股股東已確認，其完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任。董事認為，我們已訂有足夠的企業管治措施管理[編纂]後本集團與控股股東及／或董事之間的現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施下列措施：

- (a) 作為我們籌備[編纂]的一部分，我們已修訂組織章程細則以遵守上市規則。尤其是，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案投票，而該董事亦不得計入出席會議的法定人數；
- (b) 擁有重大權益的董事應就可能與我們的任何利益發生衝突或潛在衝突的事項作出充分披露，並放棄出席討論有關董事或其聯繫人擁有重大權益的事項的董事會會議，除非大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與該董事會會議；

與控股股東的關係

- (c) 我們承諾董事會應平衡執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的組成人數。我們已委任獨立非執行董事，且相信其具備充足經驗，不會因任何業務或其他關係而可能對其獨立判斷造成任何重大干預，並能夠提供公正的外部意見以保障公眾股東的利益。有關進一步詳情，見「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」；
- (d) 我們已委聘滋博資本有限公司為合規顧問，以就遵守適用法律及上市規則(包括有關董事職責及企業管治的各項規定)向我們提供意見及指引；及
- (e) 誠如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審查任何關連交易，並於本公司年報中確認該等交易於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款或對我們而言不遜於獨立第三方獲提供或提供的條款訂立，該等條款屬公平合理，且符合股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事將按年審閱控股股東提供的不競爭承諾以及其遵守該等承諾的情況。

主要股東

據董事所知，緊接及緊隨[編纂]及[編纂]完成前後（不計及因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份），下列人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接於本公司已發行有投票權股份中擁有10%或以上權益：

股東名稱/姓名	權益性質	緊接[編纂]及[編纂]完成前持有的股份 ⁽¹⁾		緊隨[編纂]及[編纂]完成後持有的股份 ⁽¹⁾	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
Honor Limited ⁽²⁾	實益擁有人 及受控法團 權益	58,195股(L)	53.54%	[編纂]股 (L)	[編纂]
田先生 ⁽³⁾	受控法團權益	58,195股(L)	53.54%	[編纂]股 (L)	[編纂]
慕容馨綱女士 ⁽⁴⁾	配偶權益	58,195股(L)	53.54%	[編纂]股 (L)	[編纂]
Green Sailing (PTC) ⁽²⁾	受託人	8,695股(L)	8.00%	[編纂]股 (L)	[編纂]
香港新旅	實益擁有人	25,933股(L)	23.86%	[編纂]股 (L)	[編纂]
南紡控股 ⁽⁵⁾	受控法團權益	25,933股(L)	23.86%	[編纂]股 (L)	[編纂]
南京旅遊集團 ⁽⁵⁾	受控法團權益	25,933股(L)	23.86%	[編纂]股 (L)	[編纂]
南京城市建設 ⁽⁵⁾	受控法團權益	25,933股(L)	23.86%	[編纂]股 (L)	[編纂]

主要股東

股東名稱/姓名	權益性質	緊接[編纂]及[編纂]完成前持有的股份 ⁽¹⁾		緊隨[編纂]及[編纂]完成後持有的股份 ⁽¹⁾	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
南京國有資產投資管理 ⁽⁵⁾	受控法團權益	25,933股(L)	23.86%	[編纂]股 (L)	[編纂]
南京國資委 ⁽⁵⁾	受控法團權益	25,933股(L)	23.86%	[編纂]股 (L)	[編纂]
Cliff Lin Limited	實益擁有人	15,835股(L)	14.57%	[編纂]股 (L)	[編纂]
林勁峰先生 ⁽⁶⁾	受控法團權益	15,835股(L)	14.57%	[編纂]股 (L)	[編纂]

[編纂]

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於股份中的好倉。
- (2) Green Sailing (PTC)擔任Green Life Trust的受託人，由Honor Limited全資擁有，該信託是為將於[編纂]至少六個月後採納的股份獎勵計劃而設立。根據證券及期貨條例，Honor Limited被視為於Green Sailing (PTC) Limited擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) Honor Limited由田先生全資擁有。根據證券及期貨條例，田先生被視為於Honor Limited擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 慕容馨飆女士為田先生的配偶。根據證券及期貨條例，慕容馨飆女士被視為於田先生擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 於最後可行日期，香港新旅由南紡控股全資擁有，而南紡控股則由南京旅遊集團直接或間接持有35.56%權益。南京旅遊集團由南京城市建設及南京國有資產投資管理分別持有60%及40%權益，該兩間公司均由南京國資委全資擁有。根據證券及期貨條例，南紡控股、南京旅遊集團、南京城市建設、南京國有資產投資管理及南京國資委各自被視為於香港新旅擁有權益的股份中擁有權益。
- (6) Cliff Lin Limited由林勁峰先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林勁峰先生被視為於Cliff Lin Limited擁有權益的股份中擁有權益。

主要股東

[編纂]

倘[編纂]獲全面行使，Honor Limited、田先生、慕容馨飆女士、Green Sailing (PTC)、香港新旅、南紡控股、南京旅遊集團、南京城市建設、南京國有資產投資管理、南京國資委、Cliff Lin Limited及林勁峰先生各自的實益權益將分別為[編纂]。

除本節所披露者外，董事並不知悉任何人士將於緊隨[編纂]及[編纂]完成後(不計及因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)在任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向我們及聯交所披露的實益權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何成員公司已發行有投票權股份中擁有10%或以上權益。董事並不知悉可能於其後日期引致本公司控制權出現變動的任何安排。

持續關連交易

概覽

根據上市規則第十四A章，本公司及附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員(非主要附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員除外)、[編纂]前12個月內曾任本公司或附屬公司董事的任何人士以及彼等各自的任何聯繫人將於[編纂]後成為本公司的關連人士。

本集團已在日常及一般業務過程中與關連人士訂立多項持續交易。於[編纂]完成後，本節所披露交易將構成上市規則第十四A章項下的持續關連交易。

(A) 獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

(1) 商標許可協議

於二零二一年六月十六日，我們與朗詩集團公司訂立商標許可協議(「商標許可協議」)，據此，朗詩集團公司同意不可撤銷及無條件地以免特許權使用費形式向我們授予獨家及不可轉讓的許可，以使用朗詩集團公司在中國註冊的若干商標(「中國商標」)，自商標許可協議日期起永久有效。有關註冊商標的詳情，見本文件附錄四「法定及一般資料—B.有關我們業務的進一步資料—2.本集團的知識產權」。

進行交易的理由

本集團自二零一零年起使用中國商標。董事認為，訂立為期三年以上的商標許可協議可以確保營運的穩定性，且讓我們及股東整體得益。獨家保薦人認為，此類協議的有關期限符合一般商業慣例。

上市規則涵義

朗詩集團公司為被許可商標的註冊擁有人，並由我們的控股股東之一兼非執行董事田先生實益持有50%權益，故根據上市規則，朗詩集團公司為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據上市規則第十四A章，商標許可協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

持續關連交易

由於我們以免特許權使用費形式獲授被許可商標的使用權，因此商標許可協議項下的交易將符合上市規則第14A.76條所規定的最低豁免水平限額，並將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

(B) 須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

(1) 朗詩綠色地產及諮詢協議

於往績記錄期間，本集團獲朗詩綠色地產集團委聘以提供物業管理服務及增值服務，包括物業交付業主前的前期物業管理服務、停車位及朗詩綠色地產集團的未售、自用或投資物業的物業管理服務、房屋維修服務、物業代理服務、前期規劃及設計顧問服務以及案場服務（「朗詩綠色地產及諮詢服務」）。

於二零二零年十二月二十八日，朗詩物業管理（為其本身及代表其附屬公司）與朗詩綠色地產（為其本身及代表其附屬公司）訂立框架服務協議（「朗詩綠色地產及諮詢協議」），據此，我們同意向朗詩綠色地產集團提供朗詩綠色地產及諮詢服務。朗詩綠色地產及諮詢協議自二零二一年一月一日起計至二零二三年十二月三十一日止為期三年，經雙方互相同意後可予重續，惟須遵守上市規則第十四A章及所有其他適用法律及法規項下的規定。

以下載列朗詩綠色地產及諮詢協議的主要條款：

- (i) 倘我們獲朗詩綠色地產集團根據相關中國法律及法規要求的招標程序選出，則本集團須根據投標文件及本集團成員公司與朗詩綠色地產集團不時訂立的正式管理協議提供朗詩綠色地產及諮詢服務；
- (ii) 朗詩綠色地產集團應付的服務費根據本集團於投標期間提交的報價釐定，須計及現行市價、參考獨立第三方通常向朗詩綠色地產集團提供的價格及我們通常向獨立第三方提供的價格，以及包括但不限於物業項目的性質、規模及位置、服務範圍、經營成本及有關政府機關建議的任何定價條款等因素（如有）；及

持續關連交易

(iii) 本集團成員公司與朗詩綠色地產集團將訂立的正式管理協議應僅載列在所有重大方面與朗詩綠色地產及諮詢協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。

進行交易的理由

於往績記錄期間及直至最後可行日期，朗詩綠色地產集團根據相關中國法律及法規通過招標及／或取得報價選擇我們提供朗詩綠色地產及諮詢服務，當中計及我們的資質、報價及服務質量。通過我們過往的合作歷史，我們與朗詩綠色地產集團建立互信互諒，使朗詩綠色地產集團減少日常業務往來中的溝通及有關監督成本。朗詩綠色地產及諮詢協議項下擬進行的交易將按一般或更佳商業條款並根據屬公平合理的條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。

歷史交易金額

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，朗詩綠色地產集團就朗詩綠色地產及諮詢服務支付的費用分別為人民幣31.4百萬元、人民幣29.0百萬元及人民幣49.9百萬元，當中包括朗詩綠色地產集團同期就物業代理服務支付的費用，分別為零、人民幣1.0百萬元及人民幣13.9百萬元。物業代理服務收益增加主要由於在二零一九財年底新推出的就朗詩綠色地產集團的未售出物業提供的物業代理服務。

年度上限

董事估計，於二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年，朗詩綠色地產集團就朗詩綠色地產及諮詢服務應付我們的最高服務費金額將分別不會超過人民幣75.0百萬元、人民幣78.0百萬元及人民幣82.0百萬元。

二零二一財年的年度上限較二零二零財年的歷史交易金額大幅增加，主要歸因於向朗詩綠色地產集團提供物業代理服務將予產生的收益的估計增幅。具體而言，預測向朗詩綠色地產集團提供物業代理服務將予產生的收益將於二零二一財年、二零二二財年及二零

持續關連交易

二三財年分別進一步增加至人民幣29.4百萬元、人民幣32.4百萬元及人民幣36.4百萬元。與往績記錄期間的歷史交易金額相比，來自向朗詩綠色地產集團提供物業代理服務的收益的估計增幅主要由於自二零二一財年起擴大物業代理服務，以涵蓋物業項目的預售期，原因為過往我們僅就項目預售期後仍未售出的物業向朗詩綠色地產集團提供物業代理服務。因此，銷售新物業將產生的估計收益於二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年分別為人民幣23.9百萬元、人民幣26.9百萬元及人民幣30.9百萬元，將令物業代理服務以及朗詩綠色地產及諮詢服務將予產生的估計收益較二零二零財年相同服務的歷史交易金額大幅增加。本公司進一步估計，隨著我們在出售新物業方面累積經驗及擴大客戶網絡，來自向朗詩綠色地產集團提供物業代理服務的收益將因年銷售率日益上升而逐步增加。我們計算物業代理服務估計收益時，已考慮以下因素：

- (i) 截至二零二三財年止三個財政年度各年，將透過本集團協助出售的朗詩綠色地產集團新物業及未售出物業的估計可售物業總貨值分別人民幣180億元及人民幣208.3百萬元，其經參考朗詩綠色地產集團根據其物業開發計劃及交付時間表預期委聘我們為新物業及未售出物業提供物業代理服務的項目數目，朗詩綠色地產集團於二零二零年十二月三十一日將開發項目的預期可售貨值人民幣627億元，及於二零二零財年預期新項目可售貨值的增幅人民幣184億元後計算；
- (ii) 於二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年，新物業的估計年銷售率分別5.3%、6.0%及6.8%（為審慎估計，原因為我們就新物業的物業代理服務於二零二一財年才開始），及於截至二零二三財年止三個年度各年，未售出物業的估計年銷售率33.0%，其經參考(a)根據由中指院所收集的行業數據，朗詩綠色地產集團主要開發物業所在不同地區內其他獨立第三方物業代理的歷史年銷售率介乎33.5%至100.0%；及(b)有關我們於二零二零財年能夠出售的未售出物業相對我們受委託出售的未售出物業總數的歷史年銷售率。隨著我們在出售物業方面累積經驗及擴大客戶網絡，預期我們的年銷售率將逐漸上升；及

持續關連交易

- (iii) 估計佣金率，其參考中指院所告知物業代理行業內收取的佣金率，介乎(a) 1%至3% (就新物業而言)；及(b)低於40% (就未售出物業而言，因銷售未售出物業相對較難，故通常較銷售新物業為高)，以及朗詩綠色地產集團向其所委聘及將委聘為新物業及未售出物業提供物業代理服務的其他獨立第三方提供的比率。

二零二一財年的年度上限較二零二零財年的歷史交易金額大幅增加，部分亦歸因於我們可能獲委聘提供案場以及前期規劃及設計服務的項目數目預期增加。就我們的案場服務而言，我們預期將由二零二零財年的18個項目增加至截至二零二三財年止三個財政年度各年的至少23個項目。我們亦預期就截至二零二三財年止三個財政年度各年為至少1.3百萬平方米的建築面積、九個項目(相對二零二零財年0.3百萬平方米的建築面積、兩個項目)提供前期規劃及設計服務。

於達致上述朗詩綠色地產及諮詢服務的年度上限時，董事已考慮以下在有關情況下被視為屬合理及有理據支持的因素：

- 朗詩綠色地產及諮詢服務於往績記錄期間的歷史交易金額；
- 有關本集團與朗詩綠色地產集團所訂立現有合約的估計收益(於二零二零年十二月三十一日，涵蓋19個物業項目，總建築面積為1.9百萬平方米)；
- 截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，朗詩綠色地產集團根據發展計劃在中國將予開發的項目的估計數目及建築面積。於二零二零年十二月三十一日，朗詩綠色地產集團應佔項目儲備總建築面積為8.9百萬平方米、可售面積為3.1百萬平方米及預計可售貨值為人民幣627億元。於二零二零財年，朗詩綠色地產集團錄得新項目建築面積為1.7百萬平方米(新項目可售面積為1.1百萬平方米)以及預計新項目可售貨值為人民幣184億元；

持續關連交易

- 根據朗詩綠色地產及諮詢協議，本集團將向朗詩綠色地產集團提供的朗詩綠色地產及諮詢服務的範圍(經參考可供銷售及待交付的總建築面積、地理位置、設施、人力資源分配及服務範圍，包括物業管理服務、案場服務、前期規劃及設計顧問服務以及物業代理服務)及朗詩綠色地產集團對朗詩綠色地產及諮詢服務的預期需求(已計及朗詩綠色地產集團於往績記錄期間所開發物業中的在管總建築面積，於二零二零年十二月三十一日為1.8百萬平方米)及我們對預售及交付時間的估計(經參考其歷史預售及交付時間表)；及
- 就提供朗詩綠色地產及諮詢服務將收取的估計每月管理費及服務費(根據二零二零財年所收取的相同平均每月管理費及服務費釐定)。中指院認為，該估計費用符合預期現行市價趨勢。

(2) 田先生物業及諮詢協議

於往績記錄期間，本集團獲田先生的聯營公司(不包括朗詩綠色地產及其附屬公司，但包括其合營企業及聯營公司)(「該等聯繫人」)委聘，以提供物業管理服務及增值服務，包括物業交付業主前的前期物業管理服務、停車位及該等聯繫人的未售、自用或投資物業的物業管理服務、房屋維修服務、物業代理服務、前期規劃及設計顧問服務以及案場服務(「田先生物業及諮詢服務」)。

於二零二一年六月十六日，我們與田先生訂立框架服務協議(「田先生物業及諮詢協議」)，據此，我們同意向該等聯繫人提供田先生物業及諮詢服務。田先生物業及諮詢協議期限為自[編纂]起計至二零二三年十二月三十一日止，經雙方互相同意後可予重續，惟須遵守上市規則第十四A章以及所有其他適用法律及法規項下的規定。

持續關連交易

以下載列田先生物業及諮詢協議的主要條款：

- (i) 倘我們獲該等聯繫人根據相關中國法律及法規要求的招標程序選出，則本集團須根據投標文件及本集團成員公司將與相關該等聯繫人不時訂立的正式管理協議以提供田先生物業及諮詢服務；
- (ii) 該等聯繫人應付的服務費根據本集團於投標期間提交的報價釐定，須計及現行市價、參考獨立第三方通常向該等聯繫人提供的價格及我們通常向獨立第三方提供的價格，以及包括但不限於物業項目的性質、規模及位置、服務範圍、經營成本及有關政府機關建議的定價條款(如有)等因素；及
- (iii) 本集團成員公司與相關該等聯繫人將訂立的正式管理協議應僅載列在所有重大方面與田先生物業及諮詢協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。

進行交易的理由

於往績記錄期間及直至最後可行日期，該等聯繫人根據相關中國法律及法規通過招標及／或取得報價選擇我們提供田先生物業及諮詢服務，當中計及我們的資質、報價及服務質量。通過我們過往的合作歷史，我們與該等聯繫人建立互信互諒，使該等聯繫人減少日常業務往來中的溝通及有關監督成本。田先生物業及諮詢協議項下擬進行的交易將按一般或更佳商業條款並根據屬公平合理的條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。

歷史交易金額

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，該等聯繫人就田先生物業及諮詢服務的已付費用分別為人民幣47.8百萬元、人民幣61.4百萬元及人民幣100.4百萬元，當中包括該等聯繫人同期就物業代理服務支付的費用，分別為零、人民幣5.7百萬元及人民幣46.7百萬元。物業代理服務收益增加主要由於就該等聯繫人的未售出物業提供的物業代理服務在二零一九財年底新推出。

持續關連交易

年度上限

董事估計，於二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年，該等聯繫人就田先生物業及諮詢服務應付我們的最高服務費金額將分別不會超過人民幣155.0百萬元、人民幣155.0百萬元及人民幣156.0百萬元。

二零二一財年的年度上限較二零二零財年的歷史交易金額大幅增加，主要歸因於向該等聯繫人提供物業代理服務將予產生的收益的估計增幅。具體而言，預測向該等聯繫人提供物業代理服務將予產生的收益將於二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年分別進一步增加至人民幣101.6百萬元、人民幣101.6百萬元及人民幣102.6百萬元。與往績記錄期間的歷史交易金額相比，來自向該等聯繫人提供物業代理服務的收益的估計增幅主要由於自二零二一財年起擴大物業代理服務，以涵蓋物業項目的預售期，原因為過往我們僅就項目預售期後仍未出售的物業向該等聯繫人提供物業代理服務。因此，銷售新物業將產生的估計收益於二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年分別為人民幣41.0百萬元、人民幣41.0百萬元及人民幣42.0百萬元，將令物業代理服務以及田先生物業及諮詢服務將予產生的估計收益較二零二零財年相同服務的歷史交易金額大幅增加。我們計算物業代理服務估計收益時，已考慮以下因素：

- (i) 截至二零二三財年止三個財政年度各年，將透過本集團協助出售的該等聯繫人新物業及未售出物業的估計可售總貨值分別人民幣324億元及人民幣23億元，其經參考該等聯繫人根據其物業開發計劃及交付時間表預期委聘我們為新物業及未售出物業提供物業代理服務的項目數目，該等聯繫人於二零二零年十二月三十一日將開發項目的預期可售貨值人民幣302億元，及於二零二零財年預期新項目可售貨值的增幅人民幣71億元後計算；
- (ii) 於二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年，新物業的估計年銷售率分別5.1%、5.1%及5.2%（為審慎估計，原因為我們就新物業的物業代理服務於二零二一財年才開始），及於截至二零二三財年止三個年度各年，未售出物業的估計年銷售率33.0%，其經參考(a)根據由中指院所收集的行業數據，該等聯繫人主要開發物業所在不同地區內其他獨立第三方物業代理的歷史年銷售率介乎33.5%至100.0%；及(b)有關我們於二零二零財年能夠出售的未

持續關連交易

售出物業相對我們受委託出售的未售出物業總數的歷史年銷售率。隨著我們在出售物業方面累積經驗及擴大客戶網絡，預期我們的年銷售率將逐漸上升；及

- (iii) 估計佣金率，其參考中指院所告知物業代理行業內收取的佣金率，介乎(a) 1%至3% (就新物業而言)；及(b)低於40% (就未售出物業而言，因銷售未售出物業相對較難，故通常較銷售新物業為高)，以及該等聯繫人向其所委聘及將委聘為新物業及未售出物業提供物業代理服務的其他獨立第三方提供的比率。

此外，根據與該等聯繫人協定的交付時間表，我們預期向該等聯繫人提供未售出物業的物業代理服務所產生的收益將由二零二零財年的人民幣46.7百萬元增加至截至二零二三財年止三個年度各年的人民幣60.6百萬元。這是由於該等聯繫人將委聘我們提供物業代理服務的未售出物業的可售總貨值估計會由二零二零財年的人民幣787.5百萬元上升至截至二零二三財年止三個年度各年的人民幣23億元。

二零二一財年的年度上限較二零二零財年的歷史交易金額大幅增加，部分亦歸因於我們可能獲委聘為未售出物業提供物業代理服務的項目數目預期將由二零二零財年的22個項目增加至截至二零二三財年止三個財政年度各年的至少31個項目。

於達致上述田先生物業及諮詢服務的年度上限時，董事已考慮以下在有關情況下被視為屬合理及有理據支持的因素：

- 田先生物業及諮詢服務於往績記錄期間的歷史交易金額；
- 有關本集團與相關該等聯繫人所訂立現有合約的估計收益(於二零二零年十二月三十一日，涵蓋84個物業項目，總建築面積為12.8百萬平方米)；

持續關連交易

- 截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，該等聯繫人根據發展計劃在中國將予開發的項目的估計數目及建築面積。於二零二零年十二月三十一日，該等聯繫人應佔項目儲備總建築面積為10.4百萬平方米、可售面積為1.5百萬平方米及預計可售貨值為人民幣302億元。於二零二零財年，該等聯繫人錄得新項目建築面積為0.6百萬平方米(新項目可售面積為0.4百萬平方米)以及預計新項目可售貨值為人民幣71億元；
- 根據田先生物業及諮詢協議，本集團將向該等聯繫人提供的田先生物業及諮詢服務的範圍(經參考可供銷售及待交付的總建築面積、地理位置、設施、人力資源分配及服務範圍，包括物業管理服務、案場服務、前期規劃及設計顧問服務以及物業代理服務)、該等聯繫人對田先生物業及諮詢服務的預期需求(已計及該等聯繫人於往績記錄期間所開發物業中的在管總建築面積，於二零二零年十二月三十一日為8.2百萬平方米)以及我們對預售及交付時間的估計(經參考該等聯繫人的歷史預售及交付時間表)；及
- 就提供田先生物業及諮詢服務將收取的估計每月管理費及服務費(根據二零二零財年所收取的相同平均每月管理費及服務費釐定)。中指院認為，該估計費用符合預期現行市價趨勢。

上市規則涵義

由於我們的控股股東之一兼非執行董事田先生實益擁有朗詩集團公司已發行股份總數的50%權益，而朗詩集團公司則於朗詩綠色地產已發行股份總數中擁有50%以上的權益，故根據上市規則，朗詩集團公司、朗詩綠色地產及該等聯繫人均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，於[編纂]後，朗詩綠色地產及諮詢協議以及田先生物業及諮詢協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於朗詩綠色地產及諮詢服務與田先生物業及諮詢服務(「物業及諮詢服務」)的性質相似，因此朗詩綠色地產及諮詢協議以及田先生物業及諮詢服務項下的交易根據上市規則須合併計算。

持續關連交易

由於根據上市規則，有關上述年度上限的各項適用百分比率按年度基準計算預計超過5%，因此朗詩綠色地產及諮詢協議以及田先生物業及諮詢協議項下擬進行的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章項下的申報、年度審閱、公告及股東批准的規定。

(C) 申請豁免

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

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已向聯交所申請且聯交所[已]向我們[授出]豁免本公司嚴格遵守(i)上市規則第十四A章項下就本節「(B)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露有關持續關連交易的公告及獨立股東批准規定，惟各財政年度的持續關連交易總金額不得超過有關協議(如上文所呈列)所載的相關金額。

(D) 董事意見

董事(包括我們的獨立非執行董事)認為，本節「(B)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的持續關連交易已並將：(i)於我們的日常及一般業務過程中；(ii)按一般或更佳商業條款；及(iii)根據屬公平合理的條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。

董事(包括我們的獨立非執行董事)亦認為，本節「(B)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」項下持續關連交易的年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

持續關連交易

(E) 獨家保薦人意見

獨家保薦人認為，本節「(B)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的持續關連交易已並將：(i)於我們的日常及一般業務過程中；(ii)按一般或更佳商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(iii)該等持續關連交易的建議年度上限(倘適用)屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

股 本

下文闡述本公司於緊接及緊隨[編纂]及[編纂]完成前後(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)已發行及將予發行繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本：

	面值 (港元)
法定股本：	
2,000,000,000 股每股面值0.01港元的股份	20,000,000.00
已發行及將予發行繳足或入賬列作繳足：	
108,695 股截至本文件日期的已發行股份	1,086.95
[編纂] 股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
[編纂] 股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
<u>[編纂] 總計</u>	<u>[編纂]</u>

假設

上表假設[編纂]成為無條件且根據[編纂]及[編纂]發行股份，並無計及因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的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方式授予董事發行或回購股份的一般授權可能發行或回購的任何股份。

地位

[編纂]將為本公司股本中的普通股，將與本文件所提及已發行或將予發行的全部股份在各方面附帶同等權利，特別是將就本文件日期後的記錄日期所宣派、作出或派付的一切股息或其他分派享有完全同地位，惟根據[編纂]所享有的權利除外。

購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款於本文件附錄四「法定及一般資料—D.購股權計劃」概述。

股 本

配發及發行新股份的一般授權

待[編纂]成為無條件後，董事獲授一般授權以發行、配發及處理本公司股本，已發行股份總數不得超過下列各項的總和：

- (1) 緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數的20% (不包括因[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股份)；及
- (2) 本公司根據下文所述授予董事回購股份的一般授權回購的股份總數(如有)。

除根據此項一般授權有權發行的股份外，董事或會根據供股、以股代息計劃或類似安排配發、發行或處置股份。

此項一般授權將繼續有效至下列情況發生時(以最早發生者為準)：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 任何適用法例或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上通過普通決議案修改或撤銷時。

有關此項一般授權的進一步詳情見本文件附錄四「法定及一般資料—A.有關本公司的進一步資料—4.股東於二零二一年六月十五日通過的書面決議案」。

回購股份的一般授權

待[編纂]成為無條件後，董事獲授一般授權以行使本公司一切權力購回股份，股份總數不得超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數的10% (不包括因[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股份)。

此項授權僅有關根據上市規則在聯交所或股份[編纂](並就此獲證監會及聯交所認可)的任何其他證券交易所作出的回購。相關上市規則的概要載於本文件附錄四「法定及一般資料—A.有關本公司的進一步資料—6.本公司回購本身證券」。

股 本

此項購回股份的一般授權將繼續生效至下列情況發生時(以最早發生者為準)：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 任何適用法例或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上通過普通決議案修改或撤銷時。

有關此項一般授權的進一步詳情見本文件附錄四「法定及一般資料—A.有關本公司的進一步資料—4.股東於二零二一年六月十五日通過的書面決議案」。

規定召開股東大會及類別大會的情況

本公司僅有一類股份(即普通股)，每股股份與其他股份附帶同等權利。

根據開曼公司法，獲豁免公司依法毋須舉行任何股東大會或類別大會。公司的組織章程細則會訂明股東大會或類別大會的舉行情況。因此，本公司將按細則規定舉行股東大會，而細則概要載於本文件附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

財務資料

閣下應將本節與本文件附錄一會計師報告所載的合併財務報表(包括相關附註)一併閱讀。本公司的合併財務報表乃根據香港財務報告準則編製。閣下應細閱整份會計師報告，而不僅僅倚賴本節所載資料。

以下討論及分析載有包含風險及不確定性因素的前瞻性陳述。該等陳述基於我們根據自身經驗及對歷史趨勢、現時狀況及預期未來發展的看法以及我們認為於有關情況下屬合適的其他因素所作假設及分析作出。然而，我們的實際業績與前瞻性陳述所預測情況可能有重大差異。可能導致未來業績與前瞻性陳述內所預測情況有重大差異的因素包括該等於本文件「風險因素」所討論的內容。

我們的財政年度自一月一日起至十二月三十一日止。「二零一八財年」、「二零一九財年」及「二零二零財年」的提述分別指截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度。

概覽

我們於二零零五年成立，是一家紮根長江三角洲並持續增長的物業管理服務提供商，提供多元類型的物業管理服務及增值服務。根據中指院的資料，按綜合實力計，我們於二零二一年名列「2021中國物業服務百強企業」第24名。我們努力為客戶提供高質量特色化的服務。我們憑藉競爭力與服務質量贏得多項認可。我們於二零一七年獲得「中國特色物業服務領先企業」和「中國華東物業服務領先品牌」，並連續四年獲得這兩類榮譽。我們於二零一八年獲得「中國物業服務百強—服務質量領先企業」，並連續三年獲得該項榮譽。我們亦是在提供綠色建築物業管理服務方面發展成熟的物業管理服務提供商。根據中指院的資料，按取得兩星級或以上認可的綠色建築在管建築面積比例計，我們在中國物業服務百強企業中排名第三位。根據中指院報告，於二零二零年，按綠色建築在管建築面積計，我們在中國物業服務百強企業中排名第七位。

於二零二零年十二月三十一日，我們的物業管理服務涵蓋21個城市，包括15個長江三角洲城市及六個中國其他城市。於二零二零年十二月三十一日，我們的在管總建築面積為17.3百萬平方米，合共123項在管物業，包括102項住宅物業及21項非住宅物業，為逾120,000戶住戶提供服務。此外，於二零二零年十二月三十一日，我們的總合約建築面積為23.7百萬平方米。

財務資料

於往績記錄期間，我們的業務錄得顯著增長。我們的總收益由二零一八財年的人民幣310.1百萬元增加39.6%至二零一九財年的人民幣432.8百萬元，再增加38.8%至二零二零財年的人民幣600.9百萬元，而年內純利由二零一八財年的人民幣31.0百萬元增加10.6%至二零一九財年的人民幣34.3百萬元，再增加91.3%至二零二零財年的人民幣65.6百萬元。

呈列及編製基準

本公司於二零二零年十二月一日在開曼群島註冊成立為有限公司。為籌備[編纂]，我們已進行重組，詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構」一節。本集團已採用全面追溯法採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號，且相關會計政策已於本集團於整個往績記錄期間的合併財務報表貫徹應用。有關本節所載財務資料的呈列及編製基準的更多資料，請見本文件附錄一所載會計師報告附註1.3及2.1。

影響經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況已經並將繼續受到多項因素影響，包括本文件「風險因素」一節所載者及下文所討論者：

競爭

根據中指院的資料，中國的物業管理行業競爭十分激烈且高度分散。我們主要與大型國內、地區及地方物業管理公司在規模、品牌、盈利能力及服務質量等多方面競爭。我們與該等競爭對手有效競爭及維持或提升市場地位的能力取決於我們能否令本集團通過保證始終如一的服務質量而從業內競爭對手中脫穎而出。此外，我們能否維持作為具競爭力且富有經驗的物業管理服務提供商的市場地位將影響我們取得新前期物業管理合同及物業管理合同以及重續現有物業管理合同以增加在管物業項目數量及擴大在管建築面積的能力。倘我們未能取得新物業管理合同或重續現有物業管理合同及擴大在管建築面積及服務，我們的財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

財務資料

我們的品牌及定價能力

我們為物業管理服務定價時一般會考慮多項因素，包括(i)開支預測(包括僱員福利開支及分包費用)；(ii)項目建築面積或規模；(iii)物業管理合同的條款及條件；(iv)客戶要求的物業管理服務範圍；(v)物業類型及位置；及(vi)當時市況及對競爭對手的定價估計。於釐定價格時，我們須在保證項目定價具有足夠競爭力與確保良好利潤率之間取得平衡。未能於釐定價格時平衡各項因素可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的定價能力可能對我們的業績及營運產生重大影響。經參考於往績記錄期間的物業管理費波動，我們於下文載列各期間的溢利敏感度分析，僅供說明用途。下表列示於所有其他因素保持不變的情況下，假設物業管理費波動對年內溢利的影響：

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零二零 財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自物業管理業務的收益.....	197,863	296,971	409,829
年內溢利總額.....	30,961	34,307	65,560
假設物業管理費上升／下降5%			
對來自物業管理業務的			
收益的影響.....	+/-9,893	+/-14,849	+/-20,491
對年內溢利的影響 ^(附註)	+/-7,420	+/-11,137	+/-15,369
假設物業管理費上升／下降10%			
對來自物業管理業務的			
收益的影響.....	+/-19,786	+/-29,697	+/-40,983
對年內溢利的影響 ^(附註)	+/-14,840	+/-22,273	+/-30,737

附註： 對年內溢利的影響乃按假設企業所得稅為25%計算。

財務資料

我們的在管建築面積

於往績記錄期間，我們大部分收益來自物業管理服務。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們物業管理服務的收益為人民幣197.9百萬元、人民幣297.0百萬元及人民幣409.8百萬元，分別佔總收益63.8%、68.6%及68.2%。因此，持續收益增長取決於我們擴展物業管理組合的能力。於往績記錄期間，我們的物業管理服務在管建築面積錄得大幅增長，由二零一八年十二月三十一日的9.1百萬平方米增加至二零一九年十二月三十一日的15.0百萬平方米及二零二零年十二月三十一日的17.3百萬平方米。同時，我們物業管理服務的大部分收益來自住宅物業，而我們的住宅物業整體平均物業管理費穩定增加，由二零一八財年的每月每平方米人民幣1.81元增加至二零一九財年的每月每平方米人民幣1.89元，並增加至二零二零財年的每月每平方米人民幣1.93元；有關進一步詳情，請參閱本節「若干合併全面收益表項目的說明－毛利及毛利率」。

倘我們不能按計劃擴展物業管理組合或有效管理未來增長，我們或不能把握市場機遇，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們緩解僱員福利開支不斷攀升的影響的能力

由於物業管理行業屬勞動密集型，僱員福利開支佔我們銷售及服務成本的很大比重。於往績記錄期間，由於業務擴張、僱員人數增加及勞工市價攀升，僱員福利開支大幅增加。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們於銷售及服務成本錄得的僱員福利開支分別為人民幣140.7百萬元、人民幣198.1百萬元及人民幣225.3百萬元，分別佔銷售及服務成本的61.9%、59.7%及51.2%。為應對不斷攀升的僱員福利開支，我們將部分項目的若干職能(如清潔、保安、綠化及園藝以及維修服務)外包予第三方分包商並嚴密監督其服務以確保服務質量。我們於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年的分包成本分別為人民幣66.9百萬元、人民幣103.8百萬元及人民幣156.8百萬元，佔同期銷售及服務成本總額的29.4%、31.3%及35.6%。

財務資料

經參考於往績記錄期間的僱員福利開支波動，我們於下文載列所示期間的溢利敏感度分析，僅供說明用途。下表列示於所有其他因素保持不變的情況下，假設僱員福利開支波動對年內純利的影響：

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零二零 財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支	140,736	198,068	225,271
年內溢利總額	30,961	34,307	65,560
假設僱員福利開支上升／下降5%			
對銷售及服務成本的影響	+/-7,037	+/-9,903	+/-11,264
對年內溢利的影響 ^(附註)	-/+5,278	-/+7,428	-/+8,448
假設僱員福利開支上升／下降10%			
對銷售及服務成本的影響	+/-14,074	+/-19,807	+/-22,527
對年內溢利的影響 ^(附註)	-/+10,555	-/+14,855	-/+16,895

附註：對年內溢利的影響乃按假設企業所得稅為25%計算。

我們的業務組合

我們的經營業績受業務組合影響。於往績記錄期間，我們主要經營三大業務線，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務，於往績記錄期間產生介乎15.8%至66.4%的毛利率。業務線收益貢獻結構的任何變動或任何該等業務線的毛利率發生變動均可能對我們的整體毛利率造成相應影響並最終影響我們的盈利能力。此外，就收益貢獻最大的業務線物業管理服務而言，我們向住宅物業及非住宅物業提供服務，於往績記錄期間產生介乎14.3%至25.5%的毛利率。一般而言，新交付的物業管理項目可能需要更全面的服務，導致物業管理費更高，這或會影響我們的盈利能力。因此，物業管理組合的任何變動均可能對我們的整體毛利率造成影響並因此影響我們的盈利能力。

財務資料

有關業務線收益貢獻的進一步詳情，請見本節「若干合併全面收益表項目的說明－收益」及「若干合併全面收益表項目的說明－毛利及毛利率」。

重大會計政策、估計及判斷

董事已識別若干對編製合併財務報表而言屬重大的會計政策。對瞭解財務狀況及經營業績屬重要的重大會計政策的詳情載於本文件附錄一的會計師報告附註2。部分會計政策涉及主觀假設及估計以及對有關會計項目的複雜判斷，有關重大會計估計及判斷的詳情載於本文件附錄一的會計師報告附註4。確定該等項目需要管理層根據未來期間可能變動的資料及財務數據作出判斷。

收益確認

收益在貨品或服務的控制權轉移至客戶時予以確認。貨品及服務的控制權可能會在一段時間內或在某個時間點轉移，視乎合約條款及適用於合約的法律而定。本集團提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。提供服務的收益在提供服務的會計期間確認。以下為本集團主要收益來源的會計政策說明。

物業管理服務

就物業管理服務而言，本集團對提供的服務按月份、季度、半年或每年開具固定金額的賬單，並將本集團有權開具發票且與已完成履約的價值直接對應的金額確認為收益。根據包幹制(本集團作為委託人並主要負責向業主提供物業管理服務)，本集團將已收或應收業主的費用確認為收益，並將所有相關的物業管理成本確認為服務成本。

財務資料

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括：(i)案場服務，主要包括訪客接待、現場清潔、保安、維修及保養服務，在物業銷售的預售階段協助物業開發商展示及推銷其物業；(ii)前期諮詢顧問服務及其他前期服務，包括在前期階段向物業開發商提供清潔、檢查、維修及保養服務，以及在物業開發商檢查相關物業後需要有關服務時在交付後提供少量維修及保養服務；(iii)為銷售及租賃物業開發商擁有的物業提供物業代理服務。

本集團與物業開發商預先約定每項服務的價格，並將本集團有權開具發票且與已完成履約的價值直接對應的金額確認為收益。

社區增值服務

社區增值服務主要包括：(i)居家生活服務，主要包括家庭清潔及房屋維修及保養；(ii)公共資源管理服務，主要包括公共空間租賃及廣告服務；(iii)二手房物業代理服務，指出售及租賃二手房及停車位使用權。

本集團於提供服務時確認收益。本集團在提供相關社區增值服務時按總額基準確認收益，惟公共資源管理服務及物業代理服務由本集團擔任代理人，主要負責安排及監督服務，因此按淨額基準確認收益，按已收物業管理費總額或合約購買價的某一固定金額或百分比計算。在向客戶提供社區增值服務時，隨即到期支付交易款項。

合約資產及負債

當合約任何一方履約後，本集團視乎本集團履約與客戶付款之間的關係，在資產負債表中將合約呈列為合約資產或合約負債。

合約資產為本集團就其轉移予客戶的服務而享有代價的權利。為取得合約而產生的增量成本如可收回，則予以資本化並呈列為資產，其後在確認相關收益時進行攤銷。

財務資料

倘若客戶支付代價或本集團有權獲得一筆無條件的代價，在本集團向客戶轉移服務之前，本集團在收取付款或應收款項入賬時(以較早者為準)將該合約呈列為合約負債。合約負債為本集團向客戶轉移其已向該客戶收取代價(或客戶應付代價)的服務的責任。

應收款項於本集團有無條件權利收取代價時入賬。倘該代價只需隨時間流逝即到期支付，則收取代價的權利為無條件。

貿易及其他應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中因履行服務而應收客戶的款項。倘若貿易及其他應收款項預計在一年或以內(或(如時間較長)在正常業務經營週期內)收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減去減值撥備計量。有關本集團貿易及其他應收款項會計政策的進一步資料及本集團減值政策的說明，見本文件附錄一會計師報告附註2.18及附註3.1(b)。

物業管理業務呈列基準

就編製物業管理業務的合併財務報表而言，具體識別為與物業管理業務有關的交易及結餘於歷史財務資料中合併入賬，而識別為與科技系統運營業務有關的交易及結餘則不構成歷史財務資料一部分。

物業管理業務及科技系統運營業務產生的合約價值或服務費可單獨識別。物業管理服務及系統營運服務產生的收益按於物業管理服務合同中單獨載列及協定的服務收費入賬。至於我們的物業管理服務，系統營運服務的費用按服務費率乘以建築面積向個別業主及住戶收取。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，科技系統運營業務產生的收益分別為人民幣69.4百萬元、人民幣77.0百萬元及人民幣80.9百萬元，已由朗詩物業管理確認且並不構成歷史財務資料一部分。

財務資料

就提供系統營運服務而言，朗詩物業管理維持一個獨立小組，以處理相關管理及客戶服務。綠色科技系統的實際營運及管理亦外包予朗綠科技及南京領藍。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，科技系統運營業務產生的成本分別為人民幣88.8百萬元、人民幣91.4百萬元及人民幣98.4百萬元，已由朗詩物業管理確認且並不構成歷史財務資料一部分。科技系統運營業務的服務成本主要包括水電氣公用事業費用以及外包費用，可與有關物業管理業務的成本分開識別。例如，公用事業開支按兩項業務各自的水電錶讀數進行分配，於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，分別為人民幣60.0百萬元、人民幣63.3百萬元及人民幣66.7百萬元。由朗綠科技及南京領藍收取的外包費用按成本加成基準釐定，當中計及與綠色科技系統有關的勞工、維修及保養成本以及市價等因素，於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，分別為人民幣26.9百萬元、人民幣26.2百萬元及人民幣29.6百萬元。經中指院確認，我們的外包費用與行業標準一致，並按對我們而言不遜於獨立第三方獲提供或所提供的條款支付。

此外，若干企業層面的經營開支(包括行政開支、金融資產減值收益或虧損淨額、所得稅開支、所得稅抵免及利息開支)按以下方式單獨識別或分配：

- 行政開支，包括員工成本及其他並不重大的雜項開支(如銀行服務收費、辦公用品及差旅開支)，根據各營運單位的員工人數、員工產生的實際工時及／或實際用途分配至物業管理業務或科技系統運營業務；
- 金融資產減值虧損或收益淨額為應收賬款及其他應收款項的減值虧損或收益，已按其應收款項乘以預期信貸虧損率分配至物業管理業務或科技系統運營業務；
- 即期及遞延所得稅採用物業管理業務溢利或科技系統運營業務虧損乘以往績記錄期間的當地適用稅率計算；及
- 由於往績記錄期間全部現金及現金等價物純粹用於物業管理業務，利息開支亦全數歸屬於物業管理業務，故於歷史財務資料合併入賬。

財務資料

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，科技系統運營業務應佔行政開支分別為人民幣0.8百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣0.6百萬元，而科技系統運營業務應佔金融資產虧損淨額分別為人民幣0.3百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.4百萬元。同期，科技系統運營業務應佔所得稅抵免分別為人民幣5.1百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣4.6百萬元。經計及科技系統運營業務產生的收益及成本，朗詩物業管理於往績記錄期間就科技系統運營業務錄得的總虧損淨額(並不構成歷史財務資料的一部分)分別為人民幣15.4百萬元、人民幣11.4百萬元及人民幣13.9百萬元。

就朗詩物業管理的資產與負債而言，除根據兩項業務各自的交易及單獨會計記錄中單獨識別屬於物業管理業務的若干貿易應收款項、墊款予供應商、其他應收款項、貿易應付款項、客戶墊款、應付員工成本、應付所得稅及其他稅項外，其他資源(包括廠房及設備以及若干行政人員)均按物業管理業務及科技系統運營業務各自的實際用途及產生的實際工時分配共用。

財務資料

若干合併全面收益表項目的說明

下表概述摘錄自往績記錄期間財務報表的合併全面收益表，詳情載於本文件附錄一會計師報告。

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零二零 財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益.....	310,123	432,789	600,906
銷售及服務成本.....	(227,460)	(331,689)	(440,176)
毛利.....	82,663	101,100	160,730
其他收入.....	22,884	63,537	38,444
銷售開支.....	(1,015)	(6,876)	(9,451)
行政開支.....	(34,969)	(60,748)	(65,409)
預期信貸虧損模式下的 減值(虧損)/收益.....	(5,698)	4,357	(4,174)
其他收益/(虧損)淨額.....	36	(174)	(640)
經營溢利.....	63,901	101,196	119,500
財務收入.....	48	51	130
財務成本.....	(22,363)	(53,671)	(34,372)
財務成本淨額.....	(22,315)	(53,620)	(34,242)
除所得稅前溢利.....	41,586	47,576	85,258
所得稅開支.....	(10,625)	(13,269)	(19,698)
年內溢利.....	30,961	34,307	65,560
以下各方應佔年內溢利：			
—本公司權益擁有人.....	25,265	34,005	65,560
—非控股權益.....	5,696	302	—
	30,961	34,307	65,560

非香港財務報告準則計量

為補充根據香港財務報告準則呈列的合併財務報表，我們亦已呈列經調整純利、經調整權益總額及經調整銀行及其他借款及租賃負債作為額外財務計量，該等計量既非香港財務報告準則所要求，亦非根據香港財務報告準則所呈列。我們認為，該等非香港財務報告準則計量撇除了我們認為並無反映業務實際表現的項目的影響，以便比較財務表現及狀況。

財務資料

我們將(i)經調整純利界定為不包括應收／應付關聯方借款及貸款相關收入及成本與其稅務影響的年內溢利及全面收益總額；(ii)經調整權益總額界定為不包括應收／應付關聯方借款及貸款相關收入及成本與其稅務影響的權益總額；及(iii)經調整銀行及其他借款及租賃負債界定為不包括資產擔保證券安排相關借款的長期及短期計息銀行及其他借款及租賃負債總和。

經調整純利率以經調整純利除以相關期間收益計算。經調整資本負債比率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。

該等非香港財務報告準則計量撇除應收／應付關聯方借款及貸款及資產擔保證券安排相關借款的影響與其稅務影響，其與我們日常業務營運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，以便按管理層採用的相同方式了解及評估我們的合併經營業績及財務狀況。我們所呈列的該等非香港財務報告準則計量未必可與其他公司所呈列類似名目的計量作比較。該等計量限於用作分析工具，故閣下不應將有關計量與我們根據香港財務報告準則呈報的經營業績或財務狀況分開考慮，亦不應視有關計量為所述經營業績或財務狀況的替代分析。下表為所呈列往績記錄期間內各期間的經調整純利與根據香港財務報告準則計算及呈列的最直接可比財務計量的對賬：

	二零一八財年 人民幣千元	二零一九財年 人民幣千元	二零二零財年 人民幣千元
年內溢利及全面收益總額 與經調整純利的對賬			
年內溢利及全面收益總額.....	30,961	34,307	65,560
減：			
其他收入—來自關聯方的 利息收入.....	(21,998)	(61,704)	(32,436)
加：			
—融資成本—資產擔保證券利息....	21,381	46,949	23,072
—融資成本—應付關聯方款項利息..	—	4,656	11,263
—融資成本—銀行借款利息.....	920	1,954	11
稅務影響 ^(附註)	(76)	2,036	(478)
經調整純利.....	<u>31,188</u>	<u>28,198</u>	<u>66,992</u>

附註：包括應收／應付關聯方借款及貸款相關收入及成本的稅務影響，於往績記錄期間按稅率25%計算。

財務資料

於往績記錄期間，經調整純利率(界定為經調整純利除以相關期間收益)分別為10.1%、6.5%及11.1%。下表為截至所示日期經調整權益總額與根據香港財務報告準則計算及呈列的最直接可比財務計量的對賬：

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
權益總額與經調整權益總額的對賬			
權益總額.....	142,643	62,757	128,383
減：			
應收／應付關聯方借款及 貸款相關收入及成本 與其稅務影響.....	227	(6,109)	1,432
經調整權益總額.....	142,870	56,648	129,815

下表為截至所示日期經調整銀行及其他借款及租賃負債與根據香港財務報告準則計算及呈列的最直接可比財務計量的對賬：

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
長期及短期計息銀行及其他借款及租賃負債的總和與經調整銀行及其他借款及租賃負債的對賬			
長期及短期計息銀行及其他借款及租賃負債的總和.....	647,351	449,051	1,091
減：			
有抵押銀行借款(二零一六年資產擔保證券、二零一八年資產擔保證券及銀行借款).....	(646,081)	(448,443)	-
經調整銀行及其他借款及租賃負債.....	1,270	608	1,091

財務資料

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，經調整資本負債比率(界定為經調整銀行及其他借款及租賃負債除以經調整權益總額，再乘以100%)分別為0.9、1.1及0.8。

收益

於往績記錄期間，我們的收益主要來自以下三大業務線：

- (i) 物業管理服務：我們為物業開發商、業主及住戶提供一系列物業管理服務，主要包括保安、清潔、園藝及景觀、停車場管理以及日常維修及保養服務。本集團的項目組合包括住宅及非住宅物業管理，後者主要包括(i)辦公大樓；(ii)租賃性公寓；(iii)公共設施；(iv)產業園區；(v)醫院及(vi)銀行網點，於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，分別為我們的總收益貢獻63.8%、68.6%及68.2%；及
- (ii) 非業主增值服務：我們提供非業主增值服務以解決彼等對於物業管理的各種需求，包括(i)案場服務；(ii)前期諮詢顧問服務及其他前期服務；及(iii)為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務，於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，分別為我們的總收益貢獻28.3%、22.7%及23.4%；及
- (iii) 社區增值服務：我們於在管物業提供各種不同的社區增值服務，以迎合客戶不斷變化的需求及改善其生活質量。我們提供的服務主要包括(i)居家生活服務；(ii)公共資源管理服務；及(iii)二手房物業代理服務，於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，分別為我們的總收益貢獻7.9%、8.7%及8.4%。

下表載列於所示期間按業務線劃分的收益明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	197,863	63.8	296,971	68.6	409,829	68.2
非業主增值服務	87,885	28.3	98,256	22.7	140,910	23.4
社區增值服務	24,375	7.9	37,562	8.7	50,167	8.4
總計	310,123	100.0	432,789	100.0	600,906	100.0

財務資料

下表載列於所示期間按客戶類型劃分的總收益明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	收益		收益		收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
朗詩	61,113	19.7	58,683	13.6	97,711	16.3
朗詩的合營企業及						
聯營公司	22,356	7.2	35,460	8.2	52,640	8.7
獨立第三方	226,654	73.1	338,646	78.2	450,555	75.0
總計	310,123	100.0	432,789	100.0	600,906	100.0

於往績記錄期間，我們的客戶主要包括物業開發商、業主委員會及在管物業的業主或住戶。於往績記錄期間，由於本集團主要自向個別業主提供物業管理服務及社區增值服務產生收益，故收益總額超過70.0%來自獨立第三方。

財務資料

(i) 物業管理服務產生的收益

下表載列於所示期間我們按物業類型劃分的物業管理服務收益明細：

	於十二月三十一日或截至該日止年度											
	二零一八年		二零一九年		二零二零年							
	收益	在管建築面積	收益	在管建築面積	收益	在管建築面積						
人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%	
住宅物業												
(a) 朗詩開發的物業 ⁽¹⁾	144,686	73.1	6,509	71.7	165,630	55.8	7,107	47.3	189,080	46.1	7,696	44.4
(b) 共同開發的物業 ⁽²⁾	12,963	6.6	1,011	11.1	24,492	8.2	1,262	8.4	38,000	9.3	1,965	11.3
(c) 委聘朗詩為服務供應商的獨立第三方物業開發商所開發的物業 ⁽³⁾	11,547	5.8	750	8.3	22,203	7.5	933	6.2	24,759	6.0	1,125	6.5
(d) 其他獨立第三方物業開發商開發的物業 ⁽⁴⁾	8,906	4.5	544	6.0	44,729	15.1	4,015	26.7	106,980	26.2	5,672	32.7
小計：	178,102	90.0	8,815	97.1	257,054	86.5	13,317	88.6	358,819	87.6	16,458	94.9
非住宅物業												
(a) 朗詩開發的物業 ⁽¹⁾	7,274	3.7	50	0.6	17,992	6.1	112	0.7	22,663	5.5	139	0.8
(b) 共同開發的物業 ⁽²⁾	-	-	-	-	1,793	0.6	106	0.7	3,519	0.9	211	1.2
(c) 委聘朗詩為服務供應商的獨立第三方物業開發商所開發的物業 ⁽³⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(d) 其他獨立第三方物業開發商開發的物業 ⁽⁴⁾	12,487	6.3	207	2.3	20,132	6.8	1,492	10.0	24,828	6.0	538	3.1
小計：	19,761	10.0	257	2.9	39,917	13.5	1,710	11.4	51,010	12.4	888	5.1
總計：	197,863	100.0	9,072	100.0	296,971	100.0	15,027	100.0	409,829	100.0	17,346	100.0

財務資料

附註：

- (1) 指由朗詩開發或由朗詩與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而朗詩於該物業持有控股權益(即50%以上)。
- (2) 指由朗詩與獨立第三方物業開發商(主要包括物業開發公司、投資公司以及基金及資產管理公司)共同開發的物業，而朗詩於該等物業並無持有控股權益。朗詩於該等聯營公司及合營企業的權益介乎0.1%至51.0%。該等聯營公司及合營企業並非朗詩的合併實體。朗詩於若干合營企業持有50%以上股權，惟由於該等合營企業的決策一般需要至少三分之二股權總額的贊成票，而朗詩並無持有足夠股權以根據其組織章程細則控制該等合營企業，故朗詩並無控股權益。通常而言，在取得合營企業董事會的必要批准後，朗詩將負責物業項目的整體開發管理及運營。
- (3) 指由獨立第三方物業開發商獨家開發的物業，其委託朗詩為服務供應商以向該等物業開發商提供物業開發委託服務。朗詩並無持有該等物業的任何股本權益。董事確認，有關項目一般透過投標取得，而選擇該等物業的物業管理服務提供商的各評標委員會(通常由五名成員組成)中僅有一名成員由朗詩委任，除朗詩委任的一名成員外，相關獨立第三方物業開發商不會委任任何成員加入評標委員會。因此，董事認為有關安排並不構成朗詩對遴選過程的控制。據中國法律顧問告知，根據中國相關法律法規，評標委員會全體成員將按照招標文件規定的評標標準對提交的標書進行審閱及排名，並為招標人甄選不超過三名潛在中標人，附上理據，以供招標人考慮。因此，除委任一名評標委員會(其將對整體投標進行審閱及排名)成員外，朗詩於該等項目評標時並無任何特殊角色。
- (4) 指由獨立第三方物業開發商獨家開發的物業，其並無委託朗詩為服務供應商以提供物業開發委託服務。

財務資料

按物業類型劃分

物業管理服務收益於往績記錄期間呈上升趨勢，於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年分別為人民幣197.9百萬元、人民幣297.0百萬元及人民幣409.8百萬元，主要受我們管理的住宅及非住宅物業數目因持續業務擴展而有所增加所帶動，而於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，在管建築面積分別為9.1百萬平方米、15.0百萬平方米及17.3百萬平方米。

於往績記錄期間，我們物業管理服務的大部分收益來自住宅物業，於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年分別佔物業管理服務總收益的90.0%、86.5%及87.6%，而管理非住宅物業的收益則分別佔同期的10.0%、13.5%及12.4%。管理非住宅物業所得收益的百分比於往績記錄期間整體增加，主要由於本公司致力透過取得更多非住宅物業管理項目，尤其是由獨立第三方物業開發商開發的項目，使項目組合多元化。

住宅物業管理服務收益於往績記錄期間整體增加，主要由在管總建築面積增加帶動，與業務擴展一致，且住宅物業的整體平均物業管理費由二零一八財年每月每平方米人民幣1.81元逐漸增加至二零一九財年每月每平方米人民幣1.89元，並增加至二零二零財年每月每平方米人民幣1.93元。於往績記錄期間，住宅物業在管建築面積大幅增加，分別由二零一八年十二月三十一日的8.8百萬平方米增加至二零一九年十二月三十一日的13.3百萬平方米，並增加至二零二零年十二月三十一日的16.5百萬平方米。

非住宅物業在管建築面積由二零一八年十二月三十一日的0.3百萬平方米增加至二零一九年十二月三十一日的1.7百萬平方米，主要由於二零一九年獲得新項目，包括由獨立第三方物業開發商開發的若干產業園區以及由朗詩開發的產業園區及租賃性公寓。其後，非住宅物業的在管建築面積由二零一九年十二月三十一日的1.7百萬平方米減少至二零二零年十二月三十一日的0.9百萬平方米，主要由於我們與二零一九年新獲得的若干產業園區的委聘在二零二零年屆滿或根據協議條款終止。根據中指院的資料，與該等產業園區的服務合同期限相對較短，為期一年，符合行業慣例。非住宅物業的物業管理服務產生的收益由二零一九財年的人民幣39.9百萬元大幅增加至二零二零財年的人民幣51.0百萬元，主要由於就自二零一九財年底起新交付項目於二零二零財年確認收益的全年效應，該等項目包括獨立第三方物業開發商開發的若干產業園區以及上述由朗詩開發的產業園區及租賃性公寓。

財務資料

按物業開發商類別劃分

於往績記錄期間，大部分收益來自管理朗詩開發的住宅項目。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，向朗詩開發的住宅項目提供物業管理服務產生的收益分別為人民幣144.7百萬元、人民幣165.6百萬元及人民幣189.1百萬元，分別佔同期物業管理服務總收益的73.1%、55.8%及46.1%。整體而言，管理朗詩開發的項目所得總收益的百分比於往績記錄期間有所下降，反映我們持續致力擴大客戶群及管理更多獨立第三方物業開發商開發的項目。獨立第三方物業開發商開發的住宅及非住宅物業產生的收益大幅增加，於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年合共分別為人民幣32.9百萬元、人民幣87.1百萬元及人民幣156.6百萬元。

按收益模式劃分

於往績記錄期間，我們所有的物業管理費按包幹制收取。有關收益確認模式的進一步詳情，請見本文件「業務－物業管理服務－物業管理服務的收益模式」。

按地理區域劃分

下表載列於所示期間按地理區域劃分的物業管理服務收益明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
長江三角洲						
－江蘇省.....	127,669	64.5	177,867	59.9	218,771	53.4
－上海.....	33,717	17.0	45,556	15.3	50,402	12.3
－浙江省.....	20,715	10.5	41,453	14.0	76,596	18.7
－安徽省.....	-	-	-	-	9,018	2.2
小計.....	182,101	92.0	264,876	89.2	354,787	86.6
其他地區 ^(附註)	15,762	8.0	32,095	10.8	55,042	13.4
總計.....	197,863	100.0	296,971	100.0	409,829	100.0

附註：其他地區包括湖北省、四川省、廣東省、重慶及湖南省。

財務資料

於往績記錄期間各期間，超過85.0%的物業管理服務收益來自長江三角洲的物業。我們預計於短期內，長江三角洲的在管物業仍會佔我們業務的重大部分。

按階段劃分

下表載列截至所示日期在管建築面積及所示期間於物業管理服務不同階段的物業管理服務產生的收益明細：

	於十二月三十一日或截至該日止年度											
	二零一八年				二零一九年				二零二零年			
	在管建築面積		收益		在管建築面積		收益		在管建築面積		收益	
	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%
前期階段 ⁽¹⁾	8,072	89.0	176,499	89.2	10,897	72.5	241,160	81.2	10,876	84	284,185	69.3
業主委員會階段 ⁽²⁾	1,000	11.0	21,364	10.8	4,130	27.5	55,811	18.8	6,470	39	125,644	30.7
總計	9,072	100.0	197,863	100.0	15,027	100.0	296,971	100.0	17,346	123	409,829	100.0

附註：

- (1) 包括已交付但尚未成立業主委員會的項目，或已成立業主委員會但尚未與我們訂立新物業管理服務合同的項目。
- (2) 包括我們根據與業主委員會訂立的物業管理服務合同提供服務的項目。

於往績記錄期間，大部分收益來自管理前期階段的物業，於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年分別為人民幣176.5百萬元、人民幣241.2百萬元及人民幣284.2百萬元，佔同期的89.2%、81.2%及69.3%。整體而言，管理前期階段的物業產生的總收益百分比於往績記錄期間有所下降，主要由於我們持續致力擴大客戶群及管理更多獨立第三方物業開發商開發的項目，其中我們就大量有關項目獲業主委員會委聘。

於往績記錄期間，我們與先前在前期階段提供過服務的五項物業的業主委員會訂立物業管理合同。於往績記錄期間，我們並無因業主委員會成立或於業主委員會成立後未獲委聘為物業管理服務提供商而遭提早終止任何物業管理合同。

財務資料

(ii) 非業主增值服務產生的收益

下表載列於所示期間按類型劃分的非業主增值服務產生的收益明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務.....	38,264	43.5	43,766	44.5	48,264	34.3
前期諮詢顧問服務及 其他前期服務.....	49,621	56.5	47,802	48.7	32,024	22.7
為物業開發商擁有的物業 提供物業代理服務.....	-	-	6,688	6.8	60,622	43.0
總計.....	87,885	100.0	98,256	100.0	140,910	100.0

於往績記錄期間，非業主增值服務產生的收益持續增加，於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年分別為人民幣87.9百萬元、人民幣98.3百萬元及人民幣140.9百萬元，主要受擴大物業開發商所擁有物業的物業代理服務(於二零一九財年底推出)所帶動。為多元化所提供服務以響應客戶的需求，我們已於二零一九財年後段(即二零一九年九月)推出為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務，其佣金根據所涉及的物業類型而異。自二零一九年九月推出該等服務後，我們於二零一九財年促成13個不同項目中超過500項的物業交易，於二零一九財年產生收益人民幣6.7百萬元，其中大部分交易與停車位銷售/租賃有關，貢獻收益人民幣2.1百萬元。由於有關服務為租戶及買家帶來諸多便利，於二零一九財年業績向好，故我們於二零二零財年將有關服務擴展至更多項目。於二零二零財年，我們通過於二零二零財年完成超過3,000項物業交易向29個項目提供有關服務，於二零二零財年產生收益人民幣60.6百萬元，其中大部分交易與停車位銷售/租賃有關，貢獻收益人民幣47.0百萬元。一般而言，我們可獲得的佣金(按相關物業銷售額或租金的一定百分比計算)經計及(其中包括)物業類型、物業樓齡、其位置及目標銷售數目後釐定。

於往績記錄期間，(i)案場服務的服務費按成本加成基準估算，向朗詩及其合營企業與聯營公司提供服務的費率按我們的估算成本介乎4%至20%，而向獨立第三方物業開發商提供服務的費率按我們的估算成本介乎3%至20%；(ii)

財務資料

前期諮詢顧問服務的服務費通常參考相關物業的物業管理費及合約建築面積釐定，向朗詩及其合營企業與聯營公司提供服務的費用介乎每平方米人民幣1.4元至每平方米人民幣4.0元，而向獨立第三方物業開發商提供服務的費用介乎每平方米人民幣0.8元至每平方米人民幣1.9元。差別在於就有關項目收取的物業管理費，其取決於(其中包括)所提供物業管理服務的範圍及物業位置；及(iii)我們僅為朗詩及其合營企業與聯營公司所擁有物業(包括商業物業及停車位)的銷售及租賃提供物業代理服務。我們通常就所出售的物業收取2%至30%的佣金。就租賃物業而言，我們就實際租金與預定最低租金的差額收取20%或以上的佣金，具體情況視交易數量而定。

案場服務收益由二零一八財年的人民幣38.3百萬元增加至二零一九財年的人民幣43.8百萬元，主要由因應物業開發商於二零一九年進行的更多現場銷售活動而在二零一九年就先前訂立的合同提供更多服務所帶動。其於二零二零財年輕微增加人民幣4.5百萬元至人民幣48.3百萬元，主要歸因於我們在二零二零年提供更多服務(與我們所訂立的合同增幅一致)。

前期諮詢顧問服務及其他前期服務的收益於二零一八財年及二零一九財年維持相對穩定，分別為人民幣49.6百萬元及人民幣47.8百萬元，並減少至二零二零財年的人民幣32.0百萬元，原因為物業開發商(包括朗詩)於二零二零年向我們交付且需要該等服務的物業數目較二零一九年減少。

(iii) 社區增值服務產生的收益

下表載列於所示期間按類型劃分的社區增值服務收益明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
居家生活服務	16,489	67.6	22,935	61.1	25,180	50.2
公共資源管理服務	7,844	32.2	14,241	37.9	15,579	31.1
二手房物業代理服務	42	0.2	386	1.0	9,408	18.7
總計	24,375	100.0	37,562	100.0	50,167	100.0

財務資料

於往績記錄期間，社區增值服務收益持續增加，於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年分別為人民幣24.4百萬元、人民幣37.6百萬元及人民幣50.2百萬元，主要受業務持續擴展令在管項目數目增加及所提供的服務範圍擴大所帶動。具體而言，我們於二零一九年底取得有關經紀牌照後，能夠自主向業主提供二手房物業代理服務而毋須與其他物業代理合作，於二零二零財年貢獻收益人民幣9.4百萬元，而於二零一八財年及二零一九財年，我們則與物業代理合作，分別貢獻收益人民幣42,000元及人民幣0.4百萬元。

銷售及服務成本

下表載列於所示期間按性質劃分的銷售及服務成本明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
僱員福利開支	140,736	61.9	198,068	59.7	225,271	51.2
清潔成本	40,113	17.6	53,951	16.3	78,534	17.8
保安成本	12,941	5.7	24,816	7.5	39,387	8.9
保養成本	8,853	3.9	17,651	5.3	27,967	6.4
公用事業費用	7,967	3.5	14,281	4.3	24,270	5.5
綠化及園藝成本	4,964	2.2	7,425	2.2	10,897	2.5
折舊	1,486	0.7	1,339	0.4	1,713	0.4
其他	10,400	4.5	14,158	4.3	32,137	7.3
總計	227,460	100.0	331,689	100.0	440,176	100.0

我們的銷售及服務成本包括(i)僱員福利開支、(ii)清潔成本、(iii)保安成本、(iv)保養成本、(v)公用事業費用、(vi)綠化及園藝成本、(vii)折舊及(viii)其他，主要包括辦公室開支、社區活動開支、地方稅項及附加稅以及其他消耗品。

於往績記錄期間，影響我們銷售及服務成本的主要因素包括僱員福利開支。於往績記錄期間，僱員福利開支增加主要由於業務需要導致員工人數增加及平均薪金增加。就於銷售及服務成本總額的所佔比率而言，於二零二零財年，僱員福利開支減少至51.2%，主要由於(a)我們持續透過分包改善成本效益；及(b)由於當地政府根據人力資源和社會保障部、財政部及國家稅務總局

財務資料

頒佈的《關於階段性減免企業社會保險費的通知》及《關於延長階段性減免企業社會保險費政策實施期限等問題的通知》，就COVID-19爆發頒佈監管支持性措施，減免社會保險供款款項。

分包成本主要包括就外包服務向分包商支付的費用(如清潔、保安、綠化及園藝以及保養成本)。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，分包成本合共分別為人民幣66.9百萬元、人民幣103.8百萬元及人民幣156.8百萬元，佔各期間銷售及服務成本總額的29.4%、31.3%及35.6%。於往績記錄期間，分包成本增加主要由於擴展物業管理服務業務導致在管建築面積增加。

於往績記錄期間，我們絕大部分的銷售及服務成本為可變成本，該成本會隨(其中包括)在管建築面積(於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年分別佔銷售及服務成本的99.3%、99.6%及99.6%)的波動而變化。因此，我們認為，我們於往績記錄期間的所有銷售及服務成本均為可變成本，惟折舊除外，分別佔往績記錄期間銷售及服務成本總額的0.7%、0.4%及0.4%。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們的可變成本分別為人民幣226.0百萬元、人民幣330.4百萬元及人民幣438.5百萬元，而固定成本分別為人民幣1.5百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣1.7百萬元。

下表載列於所示期間按業務線劃分的銷售及服務成本明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	161,376	70.9	250,146	75.4	337,614	76.7
非業主增值服務	56,575	24.9	68,939	20.8	85,183	19.4
社區增值服務	9,509	4.2	12,604	3.8	17,379	3.9
總計	227,460	100.0	331,689	100.0	440,176	100.0

財務資料

毛利及毛利率

下表載列於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	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	36,487	18.4	46,825	15.8	72,215	17.6
非業主增值服務	31,310	35.6	29,317	29.8	55,727	39.5
社區增值服務	14,866	61.0	24,958	66.4	32,788	65.4
總計/整體	82,663	26.7	101,100	23.4	160,730	26.7

於往績記錄期間，我們的整體毛利率分別為26.7%、23.4%及26.7%。整體毛利率受各業務線毛利率及業務組合波動影響。

財務資料

(i) 物業管理服務的毛利及毛利率

下表載列於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務的毛利及毛利率明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	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	%
住宅物業						
—朗詩開發的物業	27,255	18.8	23,359	14.1	35,042	18.5
—共同開發的物業 ^{附註}	2,214	17.1	3,427	14.0	6,988	18.4
—獨立第三方物業開發商 開發的物業	3,101	15.2	9,865	14.7	19,010	14.4
	32,570	18.3	36,651	14.3	61,040	17.0
非住宅物業						
—朗詩開發的物業	2,494	34.3	5,634	31.3	6,867	30.3
—共同開發的物業 ^{附註}	-	-	542	30.2	(124)	(3.5)
—獨立第三方物業開發商 開發的物業	1,423	11.4	3,998	19.9	4,432	17.9
	3,917	19.8	10,174	25.5	11,715	21.9
總計/整體	36,487	18.4	46,825	15.8	72,215	17.6

附註：指由朗詩與獨立第三方物業開發商(主要包括物業開發公司、投資公司以及基金及資產管理公司)共同開發的物業，而朗詩於該等物業並無持有控股權益。朗詩於該等聯營公司及合營企業的權益介乎0.1%至51.0%。該等聯營公司及合營企業並非朗詩的合併實體。朗詩於若干合營企業持有50%以上股權，惟由於該等合營企業的決策一般需要至少三分之二股權總額的贊成票，而朗詩並無持有足夠股權以根據其組織章程細則控制該等合營企業，故朗詩並無控股權益。通常而言，在取得合營企業董事會的必要批准後，朗詩將負責物業項目的整體開發管理及運營。

財務資料

物業管理服務的毛利率主要取決於我們所提供服務的合約安排類型。於往績記錄期間，我們按包幹制收取物業管理費，據此，毛利率主要受物業管理費的定價及我們所實施的成本管理措施影響。

物業管理服務的毛利率在很大程度上取決於我們就物業管理服務所收取的每月每平方米平均物業管理費以及提供該等服務的每月每平方米銷售及服務成本。一般而言，我們為非住宅物業(如辦公大樓)提供物業管理服務的平均物業管理費相對住宅物業的平均物業管理費高，其由往績記錄期間各期間非住宅物業相對較高的毛利率所反映。

於往績記錄期間，儘管住宅物業的平均物業管理費由二零一八財年的每月每平方米人民幣1.81元輕微增加至二零一九財年的每月每平方米人民幣1.89元，但住宅物業的毛利隨著收益增加而增加，而其毛利率則由二零一八財年的18.3%下降至二零一九財年的14.3%。有關毛利率下降主要歸因於二零一九財年我們收購朗詩新開發的項目以及獨立第三方物業開發商開發並已成立業主委員會的物業(一般涉及現有或老舊物業)時，產生更多成本以提高服務質量；具體而言，由獨立第三方開發商開發的住宅物業的在管建築面積由二零一八財年的1.3百萬平方米增加至二零一九財年的4.9百萬平方米。舉例而言，由於本行業的勞動力相對較為密集且需要額外資源來支持項目初期，故項目初期因採購不同類型的材料及培訓新員工而產生相對更多的開支，尤其是該等已成立業主委員會的項目，董事認為服務質素對我們在其他物業管理服務提供商中脫穎而出而言至關重要。

住宅物業的物業管理服務的毛利率由二零一九財年的14.3%上升至二零二零財年的17.0%，主要由於(i)二零一九年因支持該等新在管物業初期而產生較高成本；(ii)隨著該等期間的管理基礎設施完善及在管建築面積增加而形成的規模經濟；(iii)透過分包提高成本效益後，經營能力有所提升；及(iv)作為COVID-19紓困措施一部分，社會保險供款付款獲減免，令二零二零財年的僱員福利開支減少。

非住宅物業的毛利率由二零一八財年的19.8%上升至二零一九財年的25.5%，主要由於朗詩於二零一九年開發辦公大樓的貢獻，令平均物業管理費有所提升。該等辦公大樓的其中一棟不時被朗詩用作其地區總部，而彼等舉行大型會議或活動時需要更多額外服務並涉及更多人手，因此本集團可收取

財務資料

額外費用。該增幅部分被獨立第三方開發商所開發若干產業園區的貢獻所抵銷，導致同年的平均物業管理費相對較低。在朗詩開發的非住宅物業中，其毛利率由二零一八財年的34.3%下降至二零一九財年的31.3%，主要由於二零一九財年新交付的建築面積涉及產業園區及租賃性公寓，其所需服務未如辦公大樓般全面，因此平均物業管理費較低。

一項共同開發的非住宅物業於二零二零財年產生虧損，是由於本集團負責水錶改造升級，以及有關建築工程產生的額外水電費所致。

下表載列按物業開發商類別劃分我們於所示期間為住宅及非住宅項目提供的物業管理服務的平均物業管理費：

	平均物業管理費		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	(每月每平方米人民幣元)		
住宅物業			
朗詩開發的物業 ⁽¹⁾	1.89	1.99	2.06
共同開發的物業 ⁽²⁾	1.30	1.70	1.93
獨立第三方物業開發商 開發的物業 ⁽³⁾	1.70	1.75	1.78
住宅物業整體平均物業管理費.....	1.81	1.89	1.93
非住宅物業			
朗詩開發的物業 ⁽¹⁾	31.57	18.03	13.74
共同開發的物業 ⁽²⁾	—	1.89	1.74
獨立第三方物業開發商 開發的物業 ⁽³⁾	6.99	2.68	1.72
非住宅物業整體平均物業管理費 ..	9.79	4.22	2.82
整體平均物業管理費.....	1.97	2.05	2.01

附註：

1. 指由朗詩獨家開發或由朗詩與獨立第三方物業開發商共同開發而朗詩於該項目持有控股權益(即50%以上)的物業。

財務資料

- 指由朗詩與獨立第三方物業開發商(主要包括物業開發公司、投資公司以及基金及資產管理公司)共同開發的物業，而朗詩於該等物業並無持有控股權益(包括朗詩持有50%以上股權的合營企業，惟由於該等合營企業的決策一般需要至少三分之二股權總額的贊成票，而朗詩並無持有足夠股權以根據其組織章程細則控制該等合營企業，故朗詩並無控股權益)。該等聯營公司及合營企業並非朗詩的合併實體。朗詩於該等聯營公司及合營企業的權益介乎0.1%至51.0%。通常而言，在取得合營企業董事會的必要批准後，朗詩將負責物業項目的整體開發管理及運營。
- 指由獨立第三方物業開發商獨家開發的物業，亦包括於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的5個、6個及7個項目，在管建築面積分別為0.8、0.9及1.1百萬平方米，其中，朗詩獲獨立第三方物業開發商委聘為服務供應商，以向該等物業開發商提供物業開發委託服務。朗詩並無持有該等物業的任何股本權益。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，來自該等物業的物業管理服務的收益分別為11.5百萬元、22.2百萬元及24.8百萬元。董事確認，有關項目一般透過投標取得，而選擇該等物業的物業管理服務提供商的各評標委員會(通常由五名以上成員組成)中僅有一名成員由朗詩委任。因此，董事認為有關安排並不構成朗詩對遴選過程的控制。

住宅物業的整體平均物業管理費由二零一八財年的每月每平方米人民幣1.81元逐漸增加至二零一九財年的每月每平方米人民幣1.89元，並增加至二零二零財年的每月每平方米人民幣1.93元，主要受我們努力加強所提供的服務所帶動，使我們可收取更高費用。於二零一八財年及二零一九財年，朗詩開發的住宅物業的平均物業管理費與獨立第三方物業開發商開發的住宅物業的平均物業管理費大致相若。朗詩開發的住宅物業的平均物業管理費由二零一九財年的每月每平方米人民幣1.99元大幅增加3.5%至二零二零財年的每月每平方米人民幣2.06元，主要由於朗詩開發的若干部分已交付物業的總建築面積相對較大及平均物業管理費較高，而自二零一九年起，其逐步交付的建築面積較多。

非住宅物業的整體平均物業管理費由二零一八財年的每月每平方米人民幣9.79元減少至二零一九財年的每月每平方米人民幣4.22元，並進一步減少至二零二零財年的每月每平方米人民幣2.82元，主要由於(i)朗詩開發的辦公大樓的平均物業管理費減少；及(ii)獨立第三方開發商開發的若干產業園區於二零一九年作出的貢獻所致。當中，朗詩開發的非住宅物業平均物業管理費整體高於獨立第三方開發商開發的非住宅物業平均物業管理費，原因為朗詩辦公大樓所需的服務較該等產業園區全面，例如，該等產業園區一般無需綠化及園藝服務。此外，朗詩開發的若干辦公大樓經常不時被其用作舉行大型會議及活動。在該等情況下，除基本物業管理服務外，我們經常須提供會議前準備及餐飲服務等多項定制化服務，而我們將就有關服務收取額外費用，令更多會議及活動舉行期間的平均物業管理費大幅增加。朗詩開發的非住宅物業的平均物業管理費由二零一八財年的每月每平方米人民幣31.57元減少至二零一九財年的每月每平方米人民幣18.03元，主要由於在二零一九年新交付

財務資料

的建築面積涉及產業園區及租賃性公寓，與辦公大樓相比，其需要的服務較少。非住宅物業的平均物業管理費進一步減少至二零二零財年的每月每平方米人民幣13.74元，主要由於爆發COVID-19而導致在朗詩開發的辦公大樓內舉行較少會議及活動。

(ii) 非業主增值服務的毛利及毛利率

下表載列於所示期間按類型劃分的非業主增值服務的毛利及毛利率明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	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	%
案場服務.....	11,868	31.0	12,479	28.5	13,395	27.8
前期諮詢顧問服務及 其他前期服務.....	19,442	39.2	14,198	29.7	10,538	32.9
為物業開發商擁有的物業 提供物業代理服務.....	-	不適用	2,640	39.5	31,794	52.4
總計/整體	31,310	35.6	29,317	29.8	55,727	39.5

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，非業主增值服務產生的毛利分別為人民幣31.3百萬元、人民幣29.3百萬元及人民幣55.7百萬元，與各期間收益波動整體一致。

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，非業主增值服務的毛利率分別為35.6%、29.8%及39.5%。儘管我們於二零一九財年透過提供毛利率較高的為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務擴大服務範圍，惟我們的非業主增值服務於同年錄得相對較低的毛利率，主要由於二零一八財年若干項目具有更高的合約價值，可使我們實現規模經濟，並於二零一八財年帶來更高的盈利水平，故二零一九財年案場服務以及前期諮詢顧問服務及其他前期服務的毛利率有所下降。

財務資料

就二零一九財年底新推出的為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務而言，佣金根據所涉及的物業類型而異，或會影響毛利率的波動。其毛利率由二零一九財年的39.5%上升至二零二零財年的52.4%，主要歸因於業務初期涉及較高成本，例如員工培訓及部署。

(iii) 社區增值服務的毛利及毛利率

下表載列於所示期間按類型劃分的社區增值服務的毛利及毛利率明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	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	%
居家生活服務	6,998	42.4	10,476	45.7	10,740	42.7
公共資源管理服務	7,844	100.0	14,241	100.0	15,579	100.0
二手房物業代理服務	24	57.1	241	62.4	6,469	68.8
總計/整體	14,866	61.0	24,958	66.4	32,788	65.4

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，社區增值服務產生的毛利於往績記錄期間持續增加，分別為人民幣14.9百萬元、人民幣25.0百萬元及人民幣32.8百萬元，與各期間收益增加整體一致。

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，社區增值服務的毛利率分別為61.0%、66.4%及65.4%。毛利率整體呈上升趨勢主要歸因於公共資源管理服務及二手房物業代理服務(其毛利率相對居家生活服務高)的貢獻增加，原因為該等服務的勞動密集程度相對居家生活服務低。同時，公共資源管理服務的貢獻持續增加，與我們在管物業數目的增幅大致一致。

財務資料

其他收入

下表載列於所示期間的其他收入明細：

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零二零 財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自關聯方的利息收入.....	21,998	61,704	32,436
政府補助.....	682	819	4,537
增值稅(「增值稅」) 抵扣.....	-	805	1,330
其他.....	204	209	141
總計.....	22,884	63,537	38,444

其他收入主要指(i)來自關聯方的利息收入；(ii)政府補助；(iii)增值稅抵扣及(iv)其他。

於往績記錄期間，部分應收關聯方款項為計息，年利率介乎7.71%至7.88%，於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年分別錄得來自關聯方的利息收入人民幣22.0百萬元、人民幣61.7百萬元及人民幣32.4百萬元。有關詳情，請參閱本節「關聯方交易」各段及附錄一會計師報告附註31。所有與關聯方的結餘將於[編纂]時結清。

政府補助主要包括政府補貼，以支持地方公司及經濟發展以及鼓勵我們為穩定就業及提供優質物業管理服務所付出的努力。於二零二零財年，我們錄得政府補助人民幣4.5百萬元，而於二零一八財年及二零一九財年則分別錄得人民幣0.7百萬元及人民幣0.8百萬元，主要由於地方政府因應COVID-19爆發而頒佈監管支持性政策，為保留員工及物業管理行業發放政府補貼。概無與政府補助有關的未達成條件。

由於二零一九年四月頒佈有關增值稅抵扣的稅務法規，允許居家生活服務行業納稅人享受額外10%進項增值稅扣減，因此於二零一九財年及二零二零財年，我們分別錄得增值稅抵扣人民幣0.8百萬元及人民幣1.3百萬元。

財務資料

銷售開支

下表載列於所示期間的銷售開支明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
僱員福利開支	605	59.6	3,669	53.3	4,832	51.1
諮詢費	343	33.8	956	13.9	3,062	32.4
差旅及酬酢	35	3.4	534	7.8	788	8.3
辦公室開支	32	3.2	1,717	25.0	769	8.2
總計	<u>1,015</u>	<u>100.0</u>	<u>6,876</u>	<u>100.0</u>	<u>9,451</u>	<u>100.0</u>

銷售開支主要包括(i)銷售及營銷人員的僱員福利開支；(ii)諮詢費，其主要與在收購由其他物業開發商管理的項目前，就我們的業務發展進行的盡職審查有關；(iii)差旅及酬酢；及(iv)銷售及營銷人員的辦公室開支。

行政開支

下表載列於所示期間的行政開支明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
僱員福利開支	29,478	84.3	41,713	68.7	42,334	64.7
專業費用	1,090	3.1	3,885	6.4	3,541	5.4
差旅及酬酢	954	2.7	2,036	3.4	3,356	5.1
租金及物業 管理費	1,047	3.0	1,648	2.7	1,696	2.6
[編纂]	-	-	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他	2,400	6.9	5,753	9.4	6,280	9.7
總計	<u>34,969</u>	<u>100.0</u>	<u>60,748</u>	<u>100.0</u>	<u>65,409</u>	<u>100.0</u>

行政開支主要包括(i)僱員福利開支；(ii)專業費用，包括核數師薪酬、就品牌建設所作的市場研究；(iii)差旅及酬酢；(iv)租金開支及物業管理費；(v)[編纂]及(vi)其他，主要包括折舊、辦公室開支、電訊、培訓、維修及保養。

財務資料

預期信貸虧損模式下的減值(虧損)/收益

我們預期信貸虧損模式下的減值(虧損)/收益主要為於日常業務過程中就與貿易應收款項及其他應收款項有關的潛在壞賬所產生(虧損)/收益而計提的撥備。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註3.1(b)。於二零一八財年及二零二零財年，我們分別錄得金融資產減值虧損淨額人民幣5.7百萬元及人民幣4.2百萬元。我們於二零一九財年錄得金融資產收益淨額人民幣4.4百萬元，主要由於相當大部分向關聯方提供的計息貸款已於二零一九年十二月三十一日或之前結清，令較早期間所作撥備得以撥回。

其他收益/(虧損)淨額

下表載列於所示期間的其他收益/(虧損)淨額明細：

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零二零 財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
終止租賃的收益	66	10	-
出售物業、廠房及設備的 虧損淨額	(1)	(11)	(39)
其他	(29)	(173)	(601)
其他收益/(虧損)淨額	36	(174)	(640)

其他收益/(虧損)淨額主要包括(i)終止租賃的收益，主要來自提早終止辦公室有關租賃物業；(ii)出售物業、廠房及設備的虧損淨額及(iii)其他。

財務資料

融資成本淨額

下表載列於所示期間的融資成本淨額明細：

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零二零 財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資成本			
— 資產擔保證券			
利息	21,381	46,949	23,072
— 應付關聯方			
款項利息	—	4,656	11,263
— 銀行借款利息	920	1,954	11
— 租賃負債利息	62	112	26
	<u>22,363</u>	<u>53,671</u>	<u>34,372</u>
融資收入			
— 銀行存款利息收入	(48)	(51)	(130)
	<u>22,315</u>	<u>53,620</u>	<u>34,242</u>

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們分別錄得融資成本淨額人民幣22.3百萬元、人民幣53.6百萬元及人民幣34.2百萬元，其中，我們於有關期間的融資成本分別為人民幣22.4百萬元、人民幣53.7百萬元及人民幣34.4百萬元。我們的融資成本主要包括資產擔保證券利息、應付關聯方款項利息、銀行借款利息及租賃負債利息。有關我們借款的進一步詳情，見本節「債務」各段及本文件附錄一會計師報告附註24。有關關聯方交易的詳情，請參閱本節「關聯方交易」各段及附錄一會計師報告附註31。

所得稅開支

本集團須按實體基準就於本集團成員公司所在或營運的稅務司法權區所產生或所得溢利繳納所得稅。根據開曼群島的規則及規例，本公司（於開曼群島註冊成立）毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，原因為其於往績記錄期間並無於香港產生任何應課稅溢利。

我們的所得稅指於中國註冊成立的附屬公司的應課稅溢利按25%的稅率繳納的中國企業所得稅。於往績記錄期間，若干附屬公司符合小微企業條件，並經當地稅務機關批准享有優惠稅率5%或10%。

財務資料

所得稅包括即期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項指報告期間應課稅收入的估計應付稅項，使用該報告期末已頒佈的稅率計算，加上就過往報告期間應付稅項的任何調整。有關遞延稅項資產及負債的更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告附註25。

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零二零 財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項.....	13,103	20,387	13,375
遞延稅項.....	(2,478)	(7,118)	6,323
年內稅項支出總額.....	10,625	13,269	19,698

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們的實際所得稅率分別為25.5%、27.9%及23.1%。我們於二零一九財年錄得較高實際稅率，主要由於在同年錄得部分不可扣稅的[編纂]人民幣[編纂]元。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已履行全部所得稅責任且與有關稅務機構概無任何未決所得稅事宜或糾紛。

根據中國企業所得稅，企業須按月或按季於每月／季結束後十五日內申報及繳付稅項。稅款連同年度所得稅退稅將於納稅年度結束後五個月內到期償付。本集團於一個曆年內所作的現金稅款或包括(i)於同年首三個季度預繳本集團的暫繳稅費；(ii)上年度第四季度的稅款；及(iii)報送上一個曆年的年度企業所得稅申報表時已確認稅費的剩餘稅款或退稅。因此，結清上述稅款與應計稅費的時間差異或會導致同一曆年的已繳稅款與稅費之間存在差異。

除中國企業所得稅的結算及應計稅費的時間差外，組成往績記錄期間的各年度及期間的即期所得稅負債與稅款支付之間的差異可能部分歸因於科技系統運營業務，而該業務已從本集團剔除。

財務資料

於往績記錄期間，朗詩物業管理(營運附屬公司之一)從事(i)物業管理業務(即本集團的主要及核心業務)及(ii)科技系統運營業務，其最初為本集團整體業務戰略的一部分，旨在與朗詩發展密切長期合作關係，提高根據中國適用法律及法規成功競投朗詩物業管理服務委聘的機會。然而，該科技系統運營業務產生的成本高於其賺取的費用，而且難以提高費用，同時成本不斷增加，使其於往績記錄期間在未經審核管理賬目分別錄得虧損人民幣15.4百萬元、人民幣11.4百萬元及人民幣13.9百萬元。有關詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構－排除科技系統運營業務」。於往績記錄期間，朗詩物業管理(不計及科技系統運營業務)分別產生收益人民幣260.0百萬元、人民幣382.6百萬元及人民幣511.0百萬元；而其純利分別為人民幣28.1百萬元、人民幣26.9百萬元及人民幣31.8百萬元。由於科技系統運營業務與本集團的主要業務本質上存在差異且有明顯區分，因此已從本集團剔除。有關詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係－業務區分」各段。

財務資料

下表載列於所示期間，本集團物業管理業務(如下表[A]所示)、科技系統運營業務(自朗詩物業管理劃分出來，如下表[B]所示)及編製財務資料時已合併入賬的實體總和(不計及任何劃分出來的科技系統運營業務，如下表[C]所示)於所示期間的所得稅開支、應付所得稅及已付所得稅的對賬：

		二零一八年			二零一九年			二零二零年		
		物業 管理業務	科技系統 運營業務	[C]=[A]+[B]	物業 管理業務	科技系統 運營業務	[C]=[A]+[B]	物業 管理業務	科技系統 運營業務	[C]=[A]+[B]
		[A]	[B]	[C]=[A]+[B]	[A]	[B]	[C]=[A]+[B]	[A]	[B]	[C]=[A]+[B]
		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	人民幣 千元
於一月一日										
應付/(應收)所得稅.....	(i)	12,308	(12,042)	266	24,709	(21,288)	3,421	41,615	(26,462)	15,153
於年內										
所得稅開支/(抵免).....	(ii)	13,103	(9,246)	3,857	20,387	(5,174)	15,213	13,375	(3,460)	9,915
減：已付所得稅										
-預繳暫繳稅費.....		(433)	-	(433)	(129)	-	(129)	(11,115)	-	(11,115)
-上年度第四季度的 稅款.....		(263)	-	(263)	(3,345)	-	(3,345)	(13,855)	-	(13,855)
-剩餘稅款或退稅.....		(6)	-	(6)	(7)	-	(7)	(1,062)	-	(1,062)
	(iii)	(702)	-	(702)	(3,481)	-	(3,481)	(26,032)	-	(26,032)
於十二月三十一日										
應付/(應收)所得稅	(i) + (ii) + (iii)	24,709	(21,288)	3,421	41,615	(26,462)	15,153	28,958	(29,922)	(964)

儘管存在上述情況，惟由於中國企業所得稅按個別企業層面的總額擬備(如上表[C]所示)，而科技系統運營業務結轉的稅項虧損(如上表[B]所示)可用於部分抵銷同一企業的應課稅溢利，故本集團於往績記錄期間的各期間向有關稅務機關支付的企業層面實際稅款將相應減少。於往績記錄期間，科技系統運營業務於相關期間產生的稅項虧損分別為人民幣9.2百萬元、人民幣5.2百萬元及人民幣3.5百萬元，已用於部分抵銷本集團物業管理業務的所得稅撥備分別人民幣13.1百萬元、人民幣20.4百萬元及人民幣13.4百萬元，因此，就

財務資料

所有相關實體在實體層面計提的所得稅撥備分別為人民幣3.9百萬元、人民幣15.2百萬元及人民幣9.9百萬元。如上所述，由於中國企業所得稅按個別企業層面擬備，根據所有相關實體在實體層面的所得稅撥備(已計及科技系統運營業務的稅項虧損)，有關稅務機關要求及計入本集團物業管理業務現金流量表的所需稅款分別為人民幣0.7百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣26.0百萬元。至於所得稅撥備，由於科技系統運營業務結轉及產生的稅項虧損與本集團無關，故我們已就物業管理業務於組成往績記錄期間的各年底產生的所得稅作出充足撥備。

於二零一八財年，本集團就所得稅計提的撥備為人民幣13.1百萬元，而本集團的所得稅付款為人民幣0.7百萬元，包括於二零一七財年的所得稅付款結餘人民幣0.3百萬元及二零一八年一月至二零一八年九月期間的中國企業所得稅付款結餘人民幣0.4百萬元。同時，本集團就二零一八財年所得稅計提的撥備人民幣13.1百萬元與我們就二零一八財年於二零一八年及二零一九年支付的總額人民幣3.8百萬元之間的差額為人民幣9.3百萬元，主要由於過往年度結轉的累計稅項虧損及二零一八財年科技系統運營業務產生的稅項虧損所致。

於二零一九財年，本集團就所得稅計提的撥備為人民幣20.4百萬元，而本集團的所得稅付款為人民幣3.5百萬元，包括於二零一八財年的所得稅付款結餘人民幣3.4百萬元及二零一九年一月至二零一九年九月期間的中國企業所得稅付款結餘人民幣0.1百萬元。同時，本集團就二零一九財年所得稅計提的撥備人民幣20.4百萬元與我們就二零一九財年於二零一九年及二零二零年支付的總額人民幣15.0百萬元之間的差額為人民幣5.4百萬元，主要由於二零一九財年科技系統運營業務產生的稅項虧損所致。

於二零二零財年，本集團就所得稅計提的撥備為人民幣13.4百萬元，而本集團的所得稅付款為人民幣26.0百萬元，包括於二零一九財年的所得稅付款結餘人民幣14.9百萬元及二零二零年一月至二零二零年九月期間的中國企業所得稅付款結餘人民幣11.1百萬元。

董事確認，截至本文件日期，我們於往績記錄期間並無未付稅款。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無就所作稅務申報而被處以任何罰款，董事認為上文討論的稅務事宜不會對我們的業務、財務表現及經營業績造成任何重大不利影響。

財務資料

於二零二一年四月，本公司已安排就朗詩物業管理的稅務相關事宜與稅務主管機關進行訪談，當中確認於往績記錄期間及直至該訪談日期，朗詩物業管理：(i)與相關稅務機關並無任何糾紛及／或訴訟；(ii)並無獲相關稅務機關作出任何調查、檢查或查詢；(iii)並無受到相關稅務機關施加任何處罰；及(iv)並無接獲其他第三方就違反稅務相關法律及法規提出的任何投訴。

過往經營業績回顧

二零二零財年與二零一九財年比較

收益

我們的收益由二零一九財年的人民幣432.8百萬元增加人民幣168.1百萬元或38.8%至二零二零財年的人民幣600.9百萬元，主要由於來自我們所有業務線的收益增加。

物業管理服務產生的收益

物業管理服務產生的收益由二零一九財年的人民幣297.0百萬元增加人民幣112.8百萬元或38.0%至二零二零財年的人民幣409.8百萬元。有關增加主要由於我們持續擴展業務令不同開發商的在管住宅物業及非住宅物業數量增加。

有關增加主要包括

- (a) 朗詩開發的住宅物業：由二零一九財年的人民幣165.6百萬元增加人民幣23.5百萬元至二零二零財年的人民幣189.1百萬元，而由於有更多由朗詩新開發的住宅物業，我們的在管建築面積由7.1百萬平方米增加至7.7百萬平方米；
- (b) 共同開發的住宅物業：由二零一九財年的人民幣24.5百萬元增加人民幣13.5百萬元至二零二零財年的人民幣38.0百萬元，而我們的在管建築面積由1.3百萬平方米增加至2.0百萬平方米；
- (c) 獨立第三方物業開發商開發的住宅物業：由二零一九財年的人民幣66.9百萬元增加人民幣64.8百萬元至二零二零財年的人民幣131.7百萬元，而由於我們致力持續獲取住宅物業的物業管理項目，我們的在管建築面積由4.9百萬平方米增加至6.8百萬平方米；

財務資料

- (d) **獨立第三方物業開發商開發的非住宅物業**：由二零一九財年的人民幣20.1百萬元增加人民幣4.7百萬元至二零二零財年的人民幣24.8百萬元，而由於我們在二零一九年開始管理若干產業園區及在二零二零年與若干產業園區的委聘已屆滿或根據協議條款終止，我們的在管建築面積由1.5百萬平方米減少至0.5百萬平方米；及
- (e) **朗詩開發的非住宅物業**：由二零一九財年的人民幣18.0百萬元增加人民幣4.7百萬元至二零二零財年的人民幣22.7百萬元，而我們的在管建築面積則由112,000平方米增加至139,000平方米。

非業主增值服務產生的收益

非業主增值服務產生的收益由二零一九財年的人民幣98.3百萬元增加人民幣42.6百萬元或43.3%至二零二零財年的人民幣140.9百萬元。有關增加主要由於(a)來自二零一九財年底新推出為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務的收益增加人民幣53.9百萬元；部分被(b)前期諮詢顧問服務及其他前期服務產生的收益減少人民幣15.8百萬元所抵銷，原因為物業開發商(包括朗詩)於二零二零年向我們交付且需要有關服務的物業數目較二零一九年有所減少。

社區增值服務產生的收益

社區增值服務產生的收益由二零一九財年的人民幣37.6百萬元增加人民幣12.6百萬元或33.5%至二零二零財年的人民幣50.2百萬元。有關增加主要由於以下各項的綜合影響：(a)居家生活服務及公共資源管理服務產生的收益合共增加人民幣3.6百萬元，與我們在管物業數目的增幅一致及(b)我們於二零一九財年底在取得相關牌照後所提供新服務範圍(二手房物業代理服務)的貢獻，其於二零二零財年產生收益人民幣9.4百萬元，而於二零一九財年則為人民幣0.4百萬元。

銷售及服務成本

我們的銷售及服務成本由二零一九財年的人民幣331.7百萬元增加人民幣108.5百萬元或32.7%至二零二零財年的人民幣440.2百萬元，主要由於(i)我們擴展業務使員工人數增加及平均薪金上升，從而令僱員福利開支增加人民幣27.2百萬元；(ii)我們的在管物業數目增加，導致其他成本增加；特別是分包成本增加人民幣53.0百萬元。

財務資料

毛利及毛利率

由於上述者，我們的毛利由二零一九財年的人民幣101.1百萬元增加人民幣59.6百萬元或59.0%至二零二零財年的人民幣160.7百萬元，與收益增幅一致，而毛利率由二零一九財年的23.4%上升至二零二零財年的26.7%。有關毛利率上升主要由於我們所有業務線的毛利率上升。

物業管理服務的毛利及毛利率

物業管理服務的毛利由二零一九財年的人民幣46.8百萬元增加人民幣25.4百萬元或54.3%至二零二零財年的人民幣72.2百萬元，而其毛利率由二零一九財年的15.8%上升至二零二零財年的17.6%。有關增加主要歸因於(i)二零一九年因支持獨立第三方物業開發商開發的該等新在管物業初期而產生較高成本；(ii)隨著該等期間的管理基礎設施完善及在管建築面積增加而形成的規模經濟；(iii)透過分包加強實力以改善成本效益；及(iv)作為COVID-19紓困措施一部分，社會保險供款獲減免，令二零二零財年的僱員福利開支有所減少。

非業主增值服務的毛利及毛利率

非業主增值服務的毛利由二零一九財年的人民幣29.3百萬元增加人民幣26.4百萬元或90.1%至二零二零財年的人民幣55.7百萬元，而其毛利率由二零一九財年的29.8%上升至二零二零財年的39.5%。有關增加主要歸因於(a)我們於二零一九財年底新推出的為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務(其較前期諮詢顧問服務及其他前期服務產生相對較高的毛利率)的貢獻增加及(b)前期諮詢顧問服務及其他前期服務的毛利率輕微上升。

社區增值服務的毛利及毛利率

社區增值服務的毛利由二零一九財年的人民幣25.0百萬元增加人民幣7.8百萬元或31.2%至二零二零財年的人民幣32.8百萬元，而其毛利率維持相對穩定，於二零一九財年及二零二零財年分別為66.4%及65.4%，主要由於我們於二零一九財年底新推出的二手房物業代理服務的貢獻增加，該等服務產生相對較高的毛利率，但部分被居家生活服務毛利率輕微下降所抵銷。

財務資料

其他收入

我們的其他收入由二零一九財年的人民幣63.5百萬元減少人民幣25.1百萬元至二零二零財年的人民幣38.4百萬元，主要歸因於應收關聯方款項利息收入減少人民幣29.3百萬元，而這主要由於二零一九財年及二零二零財年逐步結算我們向關聯方提供的計息貸款，部分被政府補助增加人民幣3.7百萬元所抵銷。有關關聯方交易的進一步詳情，請參閱本節「關聯方交易」各段及附錄一會計師報告附註31。

銷售開支

我們的銷售開支由二零一九財年的人民幣6.9百萬元增加人民幣2.6百萬元或37.7%至二零二零財年的人民幣9.5百萬元，主要由於(i)收購由其他物業開發商管理的項目前進行盡職審查的相關諮詢費增加人民幣2.1百萬元；及(ii)員工成本增加人民幣1.2百萬元(與員工人數增加一致)以支持我們的需要。

行政開支

我們的行政開支由二零一九財年的人民幣60.7百萬元增加人民幣4.7百萬元或7.7%至二零二零財年的人民幣65.4百萬元，主要由於(i)[編纂]增加人民幣[編纂]元；(ii)差旅及酬酢因業務需求增加人民幣1.4百萬元；及(iii)員工成本因員工人數增加而輕微增加人民幣0.6百萬元，部分被社會保險供款付款獲減免(作為COVID-19紓困措施一部分)所抵銷。

融資成本淨額

我們的融資成本淨額由二零一九財年的人民幣53.6百萬元減少人民幣19.4百萬元或36.2%至二零二零財年的人民幣34.2百萬元，主要歸因於資產擔保證券利息減少人民幣23.8百萬元，而這主要由於本集團在二零一九年八月、二零二零年五月、二零二零年十月及二零二零年十二月提前贖回若干資產擔保證券。有關減少部分被應付關聯方款項利息增加人民幣6.6百萬元所抵銷。有關關聯方交易的進一步詳情，請參閱本節「關聯方交易」一段及附錄一會計師報告附註31。

所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一九財年的人民幣13.3百萬元增加人民幣6.4百萬元或48.1%至二零二零財年的人民幣19.7百萬元，主要由於除稅前溢利增加。我們的實際稅率由二零一九財年的27.9%下降至二零二零財年的23.1%，主要由於若干附屬公司因符合小微企業條件並經當地稅務機關批准，於二零二零財年享有優惠稅率5%或10%。

財務資料

年內溢利

由於上述者，我們的年內溢利由二零一九財年的人民幣34.3百萬元增加人民幣31.3百萬元或91.3%至二零二零財年的人民幣65.6百萬元。我們的純利率由二零一九財年的7.9%上升至二零二零財年的10.9%，主要由於毛利率提升而其他成本及開支相對受到控制。

二零一九財年與二零一八財年比較

收益

我們的收益由二零一八財年的人民幣310.1百萬元增加人民幣122.7百萬元或39.6%至二零一九財年的人民幣432.8百萬元，主要由於來自我們所有業務線的收益增加。

物業管理服務產生的收益

物業管理服務產生的收益由二零一八財年的人民幣197.9百萬元增加人民幣99.1百萬元或50.1%至二零一九財年的人民幣297.0百萬元。有關增加主要由於我們持續擴展業務令在管住宅物業及非住宅物業的數目增加。

有關增加主要包括

- (a) 獨立第三方物業開發商開發的住宅物業：由二零一八財年的人民幣20.5百萬元增加人民幣46.4百萬元至二零一九財年的人民幣66.9百萬元，而在管建築面積則由1.3百萬平方米增加至4.9百萬平方米，原因為我們在管的獨立第三方物業開發商所開發物業數目大幅增加；及
- (b) 朗詩開發的住宅物業：由二零一八財年的人民幣144.7百萬元增加人民幣20.9百萬元至二零一九財年的人民幣165.6百萬元，而在管建築面積則由6.5百萬平方米增加至7.1百萬平方米，原因為朗詩交付予我們的新開發住宅物業有所增加；
- (c) 朗詩開發的非住宅物業：由二零一八財年的人民幣7.3百萬元增加人民幣10.7百萬元至二零一九財年的人民幣18.0百萬元，而在管建築面積則由50,000平方米增加至112,000平方米，主要由於(a)朗詩已向我們交付所開發產業園區及租賃性公寓等新開發物業；及(b)與自二零一八年底以來已交付物業(包括其中一棟用作地區總部的辦公大樓)相關的二零一九年全年影響，以及對更多定制化服務的需求增加；及

財務資料

- (d) **獨立第三方物業開發商開發的非住宅物業**：由二零一八財年的人民幣12.5百萬元增加人民幣7.6百萬元至二零一九財年的人民幣20.1百萬元，而由於我們在二零一九年開始管理若干產業園區，我們的在管建築面積由0.2百萬平方米增加至1.5百萬平方米。

非業主增值服務產生的收益

非業主增值服務產生的收益由二零一八財年的人民幣87.9百萬元增加人民幣10.4百萬元或11.8%至二零一九財年的人民幣98.3百萬元。有關增加主要由於我們於二零一九財年促成10個項目中超過500項的物業交易，令二零一九財年底新推出為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務的收益增加人民幣6.7百萬元。

社區增值服務產生的收益

社區增值服務產生的收益由二零一八財年的人民幣24.4百萬元增加人民幣13.2百萬元或54.1%至二零一九財年的人民幣37.6百萬元。有關增加主要由於以下各項的綜合影響：(a)居家生活服務的收益增加人民幣6.4百萬元及(b)公共資源管理服務的收益增加人民幣6.4百萬元，與我們於二零一九年的在管物業數目的增幅一致。

銷售及服務成本

我們的銷售及服務成本由二零一八財年的人民幣227.5百萬元增加人民幣104.2百萬元或45.8%至二零一九財年的人民幣331.7百萬元，主要由於(i)我們擴展業務使員工人數增加及平均薪金上升，從而令僱員福利開支增加人民幣57.4百萬元；(ii)我們的在管物業數目增加，導致其他成本增加；特別是分包成本增加人民幣36.9百萬元。

毛利及毛利率

由於上述者，我們的毛利由二零一八財年的人民幣82.7百萬元增加人民幣18.4百萬元或22.2%至二零一九財年的人民幣101.1百萬元，與收益增幅一致，而毛利率由二零一八財年的26.7%下降至二零一九財年的23.4%。有關毛利率下降主要由於物業管理服務及非業主增值服務的毛利率下降。

財務資料

物業管理服務的毛利及毛利率

物業管理服務的毛利由二零一八財年的人民幣36.5百萬元增加人民幣10.3百萬元或28.2%至二零一九財年的人民幣46.8百萬元，而其毛利率由二零一八財年的18.4%下降至二零一九財年的15.8%。有關下降主要歸因於我們於二零一九財年收購朗詩新開發的項目及獨立第三方物業開發商開發的物業，產生更多成本。舉例而言，由於本行業的勞動力相對較為密集且需要額外資源來支持項目初期，故項目初期因採購不同類型的材料及培訓新員工而產生相對更多的開支。

非業主增值服務的毛利及毛利率

於二零一八財年及二零一九財年，非業主增值服務的毛利維持穩定，分別為人民幣31.3百萬元及人民幣29.3百萬元，而其毛利率由二零一八財年的35.6%下降至二零一九財年的29.8%。有關下降主要歸因於二零一八財年若干項目具有更高的合約價值，可使我們實現規模經濟，並於二零一八財年帶來更高的盈利水平，故案場服務與前期諮詢顧問服務及其他前期服務的毛利率有所下降。

社區增值服務的毛利及毛利率

社區增值服務的毛利由二零一八財年的人民幣14.9百萬元增加人民幣10.1百萬元或67.8%至二零一九財年的人民幣25.0百萬元，而其毛利率由二零一八財年的61.0%上升至二零一九財年的66.4%。有關增加主要歸因於公共資源管理服務的貢獻增加，該等服務的勞動密集程度相對較低，故其較居家生活服務產生較高的毛利率並與我們在管物業數目的增幅一致。

其他收入

我們的其他收入由二零一八財年的人民幣22.9百萬元增加人民幣40.6百萬元或177.3%至二零一九財年的人民幣63.5百萬元，主要歸因於二零一九財年來自關聯方的利息收入增加人民幣39.7百萬元，而這主要由於(i)二零一九年第一季度按年利率7.71厘向同系附屬公司墊款人民幣500.0百萬元；及(ii)於二零一九年向另一家同系附屬公司墊款的所得利息收入相較二零一八年兩個月期間的全年影響所致。有關關聯方交易的進一步詳情，請參閱本節「關聯方交易」一段及附錄一會計師報告附註31。

財務資料

銷售開支

我們的銷售開支由二零一八財年的人民幣1.0百萬元增加人民幣5.9百萬元或590.0%至二零一九財年的人民幣6.9百萬元，主要由於(i)員工人數增加，導致員工成本增加人民幣3.1百萬元及(ii)為支持業務擴展而增加其他經營開支，包括我們於收購其他物業開發商管理的項目前開展盡職審查工作的相關諮詢費用以及差旅及酬酢費用合共增加人民幣1.2百萬元。

行政開支

我們的行政開支由二零一八財年的人民幣35.0百萬元增加人民幣25.7百萬元或73.4%至二零一九財年的人民幣60.7百萬元，主要由於(i)員工成本增加人民幣12.2百萬元，主要是由於員工人數及僱員人均薪金增加；(ii)[編纂]增加人民幣[編纂]元；及(iii)專業費用、差旅及酬酢等其他行政開支合共增加人民幣3.8百萬元，與我們的業務規模擴展一致。

融資成本淨額

我們的融資成本淨額由二零一八財年的人民幣22.3百萬元增加人民幣31.3百萬元或140.4%至二零一九財年的人民幣53.6百萬元，主要由於以下各項的綜合影響所致：(i)由於二零一八年十二月發行本金總額分別為人民幣470.0百萬元及人民幣25.0百萬元的優先級及次級資產擔保證券的全年影響，令資產擔保證券利息增加人民幣25.5百萬元；及(ii)應付關聯方款項利息增加人民幣4.7百萬元。有關關聯方交易的進一步詳情，請參閱本節「關聯方交易」各段及附錄一會計師報告附註31。

所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一八財年的人民幣10.6百萬元增加人民幣2.7百萬元或25.5%至二零一九財年的人民幣13.3百萬元，主要由於除稅前溢利增加。我們的實際稅率由二零一八財年的25.5%上升至二零一九財年的27.9%，主要由於二零一九財年不可扣稅開支人民幣0.9百萬元的稅務影響，而二零一八財年則為人民幣66,000元。於二零一九財年，我們產生部分不可扣稅[編纂]人民幣[編纂]元。

年內溢利

由於上述者，我們的年內溢利由二零一八財年的人民幣31.0百萬元增加人民幣3.3百萬元或10.6%至二零一九財年的人民幣34.3百萬元。我們的純利率由二零一八財年的10.0%下降至二零一九財年的7.9%，主要由於同年其他收入增加但毛利率下降以及行政開支(包括[編纂]人民幣[編纂]元)及融資成本淨額大幅增加的綜合影響所致。

財務資料

流動資金及資本資源

現金流量

我們的現金主要用於支付員工成本、向供應商採購、各種經營開支及資本支出，並通過結合經營產生的現金、借款及與關聯方的結餘的方式獲得資金。我們目前預計，除將自[編纂][編纂]獲得額外資金用於實施本文件「未來計劃及[編纂]」一節詳述的未來計劃外，日後本集團的現金來源及用途不會發生任何重大變動。

下表概述我們於所示期間的現金流量表：

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零二零 財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
—營運資金變動前的			
經營現金流量.....	50,076	38,121	94,484
—營運資金變動.....	44,459	82,606	24,469
—已付所得稅.....	(702)	(3,481)	(26,032)
經營活動所得現金淨額...	93,833	117,246	92,921
投資活動(所用)/所得			
現金淨額.....	(423,564)	733,266	119,629
融資活動所得/(所用)			
現金淨額.....	397,157	(278,463)	(554,641)
現金及現金等價物			
增加/(減少)淨額.....	67,426	572,049	(342,091)
年初現金及現金			
等價物.....	16,815	84,241	656,290
外幣匯率變動影響.....	—	—	66
年末現金及現金			
等價物.....	84,241	656,290	314,265

於二零二零財年，我們的業務有顯著增長，收益較二零一九財年增加38.8%或人民幣168.1百萬元至二零二零財年的人民幣600.9百萬元，令營運資金變動前的經營現金流量較二零一九財年增加148.0%或人民幣56.4百萬元至二零二零財年的人民幣94.5百萬元。按照業務增長且部分受COVID-19爆發的影響，貿易應收款項較二零一九年大幅增加98.3%或人民幣57.3百萬元至二零二零年十二月三十一日的人民幣115.6百萬元，而合約負債較二零一九年增加

財務資料

29.7%或人民幣33.6百萬元至二零二零年十二月三十一日的人民幣146.7百萬元。此外，我們為籌備[編纂]而逐步與關聯方結清餘額，該等因素共同導致二零二零財年的經營活動所得現金淨額的水平低於二零一八財年及二零一九財年。同時，於往績記錄期間及在此之前，作為朗詩集團的一部分，本集團訂立二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券以於當時向朗詩集團提供資金；有關詳情，請參閱本節「關聯方交易」各段，而有關與朗詩集團的資金安排詳情，請參閱附錄一會計師報告附註31。為籌備[編纂]，本集團於二零二零年五月、二零二零年十月及二零二零年十二月提前購回二零一八年資產擔保證券分別人民幣200.0百萬元、人民幣117.0百萬元及人民幣76.5百萬元，故此，我們於二零二零財年錄得相對較高水平的融資活動所用現金淨額。因此，我們於二零二零年十二月三十一日錄得的現金及現金等價物水平低於二零一九年。

經營活動

於往績記錄期間，我們的經營活動現金流入主要來自收取服務所得款項。經營活動所用的現金流出主要用於支付各種經營成本及開支，包括僱員福利開支及分包成本。

於二零二零財年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣93.0百萬元。該金額指除所得稅前溢利人民幣85.3百萬元，已就以下各項作出調整：(i)若干收益及開支人民幣9.3百萬元，主要包括利息收入、利息開支、預期信貸虧損模式下的減值虧損撥備；(ii)對經營現金流量產生正面影響的若干營運資金項目變動，主要包括貿易及其他應付款項增加人民幣63.5百萬元(主要由於採購增加所致)以及合約負債增加人民幣33.5百萬元(主要由於在管物業項目數目增加所致)，部分被對經營現金流量產生負面影響的若干營運資金項目變動所抵銷，主要包括貿易應收款項增加人民幣62.2百萬元(主要與業務大幅增長一致及部分由於COVID-19疫情所致)以及預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣10.3百萬元；及(iii)已付所得稅人民幣26.0百萬元。

於二零一九財年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣117.2百萬元。該金額指除所得稅前溢利人民幣47.6百萬元，已就以下各項作出調整：(i)若干收益及開支人民幣9.5百萬元，主要包括利息收入、利息開支、預期信貸虧損模式下的收益；(ii)對經營現金流量產生正面影響的若干營運資金項目變動(主要包括合約負債增加人民幣48.6百萬元(主要由於在管物業項目數量增加)以及貿易及其他應付款項增加人民幣76.9百萬元(主要由於為支持業務擴展而增加採購))，部分被對經營現金流量產生負面影響的若干營運資金項目變動(主要包括貿易應收款項增加人民幣32.0百萬元(與業務增幅一致)、預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣9.7百萬元)所抵銷；及(iii)已付所得稅人民幣3.5百萬元。

財務資料

於二零一八財年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣93.8百萬元。該金額指除所得稅前溢利人民幣41.6百萬元，已就以下各項作出調整：(i)若干收益及開支人民幣8.5百萬元，主要包括利息收入、利息開支、預期信貸虧損模式下的減值虧損撥備；(ii)對經營現金流量產生正面影響的若干營運資金項目變動(主要包括為滿足業務需求而增加貿易及其他應付款項人民幣49.2百萬元、合約負債增加人民幣11.7百萬元以及預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣1.6百萬元)，部分被對經營現金流量產生負面影響的若干營運資金項目變動(主要包括貿易應收款項增加人民幣17.6百萬元)所抵銷；及(iii)已付所得稅人民幣0.7百萬元。

投資活動

於往績記錄期間，我們的投資活動現金流入主要為收回向關聯方提供的資金(其反映自朗詩集團收取的墊款及貸款還款，惟金融機構已收者除外)、已收利息、出售附屬公司所得款項淨額及出售物業、廠房及設備所得款項。我們的投資活動所用現金流出主要為向關聯方提供資金(其反映向朗詩集團作出的墊款及貸款，惟金融機構已作出者除外)以及購買物業、廠房及設備及無形資產。

於二零二零財年，本集團的投資活動所得現金淨額為人民幣119.6百萬元，主要來自(i)收回向關聯方提供的資金淨額人民幣31.7百萬元及(ii)已收利息人民幣92.9百萬元，部分被(iii)購買無形資產人民幣2.3百萬元及(iv)購買物業、廠房及設備人民幣2.7百萬元所抵銷。

於二零一九財年，本集團的投資活動所得現金淨額為人民幣733.3百萬元，主要來自(i)收回向關聯公司提供的資金淨額人民幣730.6百萬元；(ii)出售附屬公司所得款項淨額人民幣4.3百萬元，部分被(iii)購買無形資產人民幣0.7百萬元；(iv)購買物業、廠房及設備人民幣1.0百萬元所抵銷。為更專注於我們的物業管理業務，我們已於往績記錄期間出售若干附屬公司。有關進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構—我們的公司發展—於往績記錄期間出售附屬公司」一節。

於二零一八財年，本集團的投資活動所用現金淨額為人民幣423.6百萬元，主要來自(i)向關聯方提供資金淨額人民幣454.8百萬元及(ii)購買物業、廠房及設備人民幣0.9百萬元，部分被(iii)已收利息人民幣32.2百萬元所抵銷。

財務資料

融資活動

於往績記錄期間，我們的融資活動所得現金流入主要來自借款及關聯方的所得款項及本集團當時股東注資。我們的融資活動所用現金流出主要用於償還借款及關聯方、受限制現金增加、收購附屬公司付款淨額、租賃付款本金部分及已付利息。

於二零二零財年，本集團的融資活動所用現金淨額為人民幣554.6百萬元，主要來自(i)償還借款淨額人民幣451.5百萬元；(ii)已付利息人民幣31.3百萬元；(iii)作為重組的一部分，收購附屬公司付款淨額人民幣73.0百萬元及(iv)已付[編纂]人民幣[編纂]元，部分被(v)來自關聯方的所得款項淨額人民幣4.3百萬元所抵銷。

於二零一九財年，本集團的融資活動所用現金淨額為人民幣278.5百萬元，主要來自(i)償還借款淨額人民幣203.5百萬元；(ii)已付利息人民幣47.8百萬元；(iii)作為重組的一部分，收購附屬公司付款淨額人民幣42.5百萬元及(iv)已付[編纂]人民幣[編纂]元，部分被(v)來自關聯方的所得款項淨額人民幣18.0百萬元所抵銷。

於二零一八財年，本集團的融資活動所得現金淨額為人民幣397.2百萬元，主要來自(i)借款所得款項淨額人民幣387.0百萬元；(ii)本集團當時股東注資人民幣30.0百萬元及(iii)來自關聯方的所得款項淨額人民幣3.0百萬元，部分被(iv)已付利息人民幣22.0百萬元所抵銷。

財務資料

流動資產淨值

下表載列我們分別於所示日期的流動資產及流動負債經選定資料：

	於十二月三十一日			於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
貿易應收款項	28,527	58,343	115,611	150,408
存貨	539	1,768	1,839	1,432
預付款項、按金及 其他應收款項	895,715	240,107	160,872	64,401
現金及現金等價物 ..	84,241	656,290	314,265	137,651
流動資產總值	1,009,022	956,508	592,587	353,892
貿易及其他應付款項	149,285	315,971	310,816	221,146
合約負債	64,581	113,133	146,663	106,308
租賃負債	862	608	949	255
借款	136,449	72,362	-	-
即期所得稅負債	24,709	41,615	28,958	8,822
流動負債總額	375,886	543,689	487,386	336,531
流動資產淨值	633,136	412,819	105,201	17,361

本集團的流動資產淨值由二零一八年十二月三十一日的人民幣633.1百萬元減少人民幣220.3百萬元至二零一九年十二月三十一日的人民幣412.8百萬元，主要由於(i)應收關聯方款項(即預付款項、按金及其他應收款項的一部分)減少人民幣673.1百萬元；(ii)應付關聯方款項(即貿易及其他應付款項的一部分)增加人民幣91.0百萬元；(iii)貿易應付款項增加人民幣31.4百萬元；(iv)合約負債增加人民幣48.6百萬元；及(v)即期所得稅負債增加人民幣16.9百萬元，與我們的業務增長一致，部分被(vi)現金及現金等價物增加人民幣572.0百萬元；及(vii)貿易應收款項增加人民幣29.8百萬元及(viii)借款的即期部分減少人民幣64.0百萬元所抵銷，主要由於本集團償還銀行借款及提前贖回二零一六年資產擔保證券。

財務資料

本集團的流動資產淨值由二零一九年十二月三十一日的人民幣412.8百萬元減少人民幣307.6百萬元至二零二零年十二月三十一日的人民幣105.2百萬元，主要由於(i)應收關聯方款項(即預付款項、按金及其他應收款項的一部分)減少人民幣92.2百萬元；(ii)現金及現金等價物減少人民幣342.0百萬元；(iii)應付關聯方款項(即貿易及其他應付款項的一部分)減少人民幣68.7百萬元，部分被(iv)借款的即期部分因本集團提前贖回二零一八年資產擔保證券而減少人民幣72.4百萬元；(v)貿易應收款項增加人民幣57.3百萬元；及(vi)合約負債增加人民幣33.6百萬元所抵銷。

本集團的流動資產淨值由二零二零年十二月三十一日的人民幣105.2百萬元減少至二零二一年四月三十日的人民幣17.4百萬元，主要由於(i)現金及現金等價物主要因支付日常營運開支(如向供應商作出的採購額及員工成本)而減少人民幣176.6百萬元；(ii)預付款項、按金及其他應收款項主要因轉讓科技系統運營業務(作為本集團重組的一部分)而減少人民幣96.5百萬元；部分被(iii)貿易及其他應付款項部分因上述轉讓科技系統運營業務而減少人民幣89.7百萬元所抵銷。有關詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構—排除科技系統運營業務」。

於二零二零財年，我們的業務有顯著增長，收益較二零一九財年增加38.8%或人民幣168.1百萬元至二零二零財年的人民幣600.9百萬元。我們於二零二零年十二月三十一日的流動資產淨值狀況與二零一八年及二零一九年十二月三十一日相比亦錄得重大變動，主要由於(i)貿易應收款項大幅增長人民幣57.3百萬元，這與業務的顯著增長一致，且部分受COVID-19爆發的影響，其中大部分增幅來自第三方有關物業管理費的增幅，(ii)合約負債因在管物業項目數量增加而增加人民幣33.6百萬元，(iii)本集團於二零二零年五月、二零二零年十月及二零二零年十二月提前贖回二零一八年資產擔保證券分別人民幣200.0百萬元、人民幣117.0百萬元及人民幣76.5百萬元；於往績記錄期間及在此之前，作為朗詩集團的一部分，本集團訂立二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券以於當時向朗詩集團提供資金；有關詳情，請參閱本節「關聯方交易」各段，而有關與朗詩集團的資金安排詳情，請參閱附錄一會計師報告附註31，及(iv)為籌備[編纂]而逐步與關聯方結清餘額。

營運資金

董事確認，經考慮現時可動用的財務資源(包括內部資源)及[編纂]的估計[編纂]，我們有充足營運資金可滿足現時及本文件日期起至少未來12個月的需求。

董事並不知悉任何其他因素將對本集團的流動資金產生重大影響。有關滿足我們現有營運及為未來計劃提供資金所需資金的詳情，載於本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

財務資料

合併財務狀況表若干項目描述

存貨

我們的存貨主要包括建築材料及消耗品。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，存貨分別為人民幣0.5百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣1.8百萬元。

貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要包括就物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務應收客戶的款項。儘管我們一般視乎物業管理合同的條款及向住戶發出每月、每季、每半年或每年收取及預收物業管理費的繳款單，惟由於業主及住戶的實際結算時間通常較遲，故截至各報告期末，我們有關物業管理服務的貿易應收款項相對較多。就未收回貿易應收款項而言，我們會進行額外的收款工作。有關詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－支付條款及信貸期」各段。就提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務應收業主、住戶及物業開發商的貿易款項而言，我們一般不設信貸期。

財務資料

下表載列我們於所示日期的貿易應收款項明細：

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項			
— 關聯方	8,871	16,431	51,842
— 第三方	22,454	46,883	73,675
	<u>31,325</u>	<u>63,314</u>	<u>125,517</u>
減：壞賬撥備	<u>(2,798)</u>	<u>(4,971)</u>	<u>(9,906)</u>
	<u>28,527</u>	<u>58,343</u>	<u>115,611</u>

我們的貿易應收款項由二零一八年十二月三十一日的人民幣28.5百萬元增加人民幣29.8百萬元至二零一九年十二月三十一日的人民幣58.3百萬元，並進一步增加人民幣57.3百萬元至二零二零年十二月三十一日的人民幣115.6百萬元，這與我們擴展業務(特別是物業管理服務及非業主增值服務)帶來的收益增幅基本一致，而部分由於COVID-19疫情所致。儘管我們一般收取及預收物業管理費，惟收回貿易應收款項(尤其是物業管理服務產生的款項)受季節性波動的影響。由於通常在每年的第四季度就物業管理服務發出預付款項的相關賬單，故客戶的付款偏好或會傾向在年末而非年中結清餘額。因此，與全年相比，我們或會於年中錄得相對較長的貿易應收款項週轉日數及較低收款率。

財務資料

下表載列我們於所示日期按發票日期劃分的貿易應收款項後續結算賬齡分析，以及我們於二零二零年十二月三十一日直至二零二一年四月三十日的未收回貿易應收款項後續結算：

	於十二月三十一日			直至
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日 的後續結算 人民幣千元
關聯方				
—少於一年.....	8,871	15,031	47,580	32,856
—一至兩年.....	—	1,400	2,862	1,473
—兩至三年.....	—	—	1,400	—
	<u>8,871</u>	<u>16,431</u>	<u>51,842</u>	<u>34,329</u>
第三方				
—少於一年.....	17,975	39,204	57,007	19,169
—一至兩年.....	2,075	4,840	12,062	2,381
—兩至三年.....	837	1,047	2,289	129
—三至四年.....	572	546	711	29
—四至五年.....	454	430	438	20
—五年以上.....	541	816	1,168	59
	<u>22,454</u>	<u>46,883</u>	<u>73,675</u>	<u>21,786</u>
	<u>31,325</u>	<u>63,314</u>	<u>125,517</u>	<u>56,115</u>

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，賬齡超過一年的貿易應收款項分別為人民幣4.5百萬元、人民幣9.1百萬元及人民幣20.9百萬元，分別佔我們於相關日期的貿易應收款項的14.4%、14.4%及16.7%。董事認為，基於以下原因，有關賬齡超過一年的貿易應收款項並無重大可收回性問題：(i)有關貿易應收款項主要來自第三方，主要與應收大量個別業主的物業管理費有關，而每名業主涉及的未償還貿易應收款項金額相對有限；(ii)我們密切監察賬齡較長的貿易應收款項。

財務資料

就賬齡超過一年的應收獨立第三方貿易應收款項而言，董事認為，基於以下原因，該等貿易應收款項並無重大可收回性問題：(i)已於適當時候作出撥備；及(ii)我們已就收回物業管理費設立多項內部監控加強措施，例如《民事申訴操作指引》及《開具信函收取物業管理費的指引》，當中載有(其中包括)我們收取物業管理費及提出相關民事索償的程序及時間表。在該等指引下，我們定期審閱貿易應收款項及定期與客戶跟進以結清未收回結餘。例如，我們可能拜訪客戶以作出查詢，亦可能致電、發訊息或傳真給該等客戶以就結清付款作出跟進。倘我們多番努力後未收回費用仍未支付，則我們可能向該客戶提起訴訟以申索未收回金額。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，賬齡超過三年的貿易應收款項分別為人民幣1.6百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣2.3百萬元，分別佔我們於相關日期的貿易應收款項的5.0%、2.8%及1.8%。誠如中國法律顧問所告知，根據中國相關法律法規，向法院申索未收回物業管理費的訴訟時效一般為三年。本集團賬齡超過三年的貿易應收款項於二零二零年十二月三十一日僅為人民幣2.3百萬元，而本集團已按適用預期信貸虧損率計提減值撥備人民幣2.0百萬元(佔其貿易應收款項一大部分)。有關詳情，請參閱文件附錄一所載會計師報告附註3.1(b)。鑒於上述，董事認為且獨家保薦人認同，賬齡超過三年的貿易應收款項的可收回情況不會對本集團的業務營運及財務營運造成重大不利影響。此外，我們已設立及執行《民事申訴操作指引》及《開具信函收取物業管理費的指引》等內部政策，當中載有(其中包括)我們收取物業管理費及提出相關民事索償的程序及時間表。基於上文，董事認為我們就貿易應收款項的內部監控加強政策屬充足及有效。

於往績記錄期間，我們通常要求客戶預繳物業管理費，一般於當前付款期結束前通知客戶支付下一付款期的物業管理費；而我們於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年的住宅物業的物業管理費收款率分別為91.6%、85.9%及88.9%，有關收款率按我們實際收取的管理費除以同期應付我們的物業管理費總額計算。有關支付條款及信貸期的詳情，請見本文件「業務—物業管理服務—支付條款及信貸期」各段。

財務資料

我們就貿易及其他應收款項的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損為以概率加權估計的信貸虧損，以所有預期現金短缺的現值計量。我們於估計貿易應收款項的預期信貸虧損時使用經考慮過往信貸虧損經驗的撥備矩陣，並根據於報告日期債務人特有的因素以及對當前及預測整體經濟狀況的評估進行調整。我們並無就貿易應收款項持有任何抵押品。於往績記錄期間，我們分別錄得減值虧損人民幣1.3百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣4.9百萬元。有關本集團採用撥備矩陣的貿易應收款項信貸風險的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註3.1(b)(i)。

下表載列於所示期間的貿易應收款項平均週轉日數概要：

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零二零 財年
應收關聯方貿易應收款項平均			
週轉日數(附註).....	25	49	82
應收第三方貿易應收款項平均			
週轉日數(附註).....	24	33	43
貿易應收款項平均週轉日數(附註).....	24	37	53

附註：貿易應收款項平均週轉日數以有關期間貿易應收款項期初及期末結餘的算術平均值除以收益，再乘以有關期間的日數(二零一八財年及二零一九財年為365日，而二零二零財年為366日)得出。

於往績記錄期間，貿易應收款項平均週轉日數為24日、37日及53日。

應收關聯方貿易應收款項平均週轉日數由二零一八財年的25日增加至二零一九財年的49日及二零二零財年的82日。應收關聯方貿易應收款項平均週轉日數一般比應收第三方貿易應收款項平均週轉日數長，主要因為我們向第三方收款的次數較向關聯方收款的次數頻繁。於往績記錄期間，應收關聯方貿易應收款項平均週轉日數相對較長，主要由於我們認為關聯方的違約風險較低，因此關聯方客戶結算貿易應收款項的時間較長。對於二零二零財年應收關聯方週轉日數相對較長，其主要歸因於我們於二零一九年九月推出的其中一項非業主增值服務，即為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務，其可促進朗詩及其合營企業及聯營公司所擁有物業的銷售及租賃。有關服務推出後受到各界歡迎，通常較其他服務有較長的週轉日數，致使應收關聯方貿易應收款項週轉日數增加。

財務資料

應收第三方貿易應收款項平均週轉日數由二零一八財年的24日增加至二零一九財年的33日，主要歸因於物業開發商增值服務(由於我們通常在完成履行相關服務後收款，故一般需要的結算時間較長)的貢獻增加。應收第三方貿易應收款項的平均週轉日數進一步增加至二零二零財年的43日，主要歸因於上文所述來自物業開發商增值服務的貢獻增加以及部分因COVID-19疫情，使得二零二零年十二月三十一日的結餘較高。

鑒於關聯方的平均週轉日數較第三方而言相對較長，我們擬對應收關聯方貿易應收款項加強信貸管控，目的為收窄[編纂]後關聯方與第三方貿易應收款項平均週轉日數之間的差距。我們已加強應收關聯方貿易應收款項的內部監控政策，密切監控付款進度。具體而言，我們每月對應收關聯方貿易應收款項進行審閱，並定期跟進關聯方償付未償還結餘的情況。我們亦將指派專員跟進收取應收關聯方物業管理費的進度，並定期根據收款率評估有關專員的表現。

直至二零二一年四月三十日，於二零二零年十二月三十一日未收回貿易應收款項中的人民幣56.1百萬元或48.6%已收回；其中，於二零二零年十二月三十一日餘下應收關聯方貿易應收款項中的人民幣34.3百萬元或66.2%已收回，而於二零二零年十二月三十一日餘下應收第三方貿易應收款項中的人民幣21.8百萬元或29.6%已收回。

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包括(i)支付予供應商的預付款項；(ii)預付[編纂]；(iii)增值稅及其他附加費的預付款項；及(iv)電梯檢查預付款項、綠化及園藝開支等日常保養的其他預付款項；(v)應收關聯方款項；(vi)其他按金(包括社區門禁卡按金、履約保函及投標保證金)；(vii)代業主支付的預付款項及(viii)向僱員墊款及(ix)其他。

財務資料

下表載列我們於所示日期的預付款項、按金及其他應收款項明細：

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項			
— 支付予供應商的預付款項....	259	1,692	7,066
— 預付[編纂].....	—	[編纂]	[編纂]
— 預付增值稅及其他附加費....	102	67	—
— 其他預付款項.....	2,133	2,202	343
	<u>2,494</u>	<u>6,773</u>	<u>13,564</u>
其他應收款項			
— 應收關聯方款項.....	898,065	224,916	132,746
— 按金.....	3,280	7,030	10,058
— 代業主付款.....	878	1,185	3,452
— 其他.....	107	2,782	2,870
	<u>902,330</u>	<u>235,913</u>	<u>149,126</u>
減：壞賬撥備.....	<u>(9,109)</u>	<u>(2,579)</u>	<u>(1,818)</u>
	<u>893,221</u>	<u>233,334</u>	<u>147,308</u>
總計.....	<u>895,715</u>	<u>240,107</u>	<u>160,872</u>

預付款項、按金及其他應收款項由二零一八年十二月三十一日的人民幣895.7百萬元減少人民幣655.6百萬元至二零一九年十二月三十一日的人民幣240.1百萬元，主要由於(i)應收關聯方款項減少人民幣673.1百萬元。有關減幅部分被(ii)支付予供應商的預付款項增加人民幣1.4百萬元；(iii)預付[編纂]增加人民幣[編纂]元；(iv)按金(包括履約保函及投標保證金)增加人民幣3.8百萬元；及(v)其他預付款項及其他應收款項合共增加人民幣2.7百萬元(與業務增長一致)所抵銷。

財務資料

預付款項、按金及其他應收款項由二零一九年十二月三十一日的人民幣240.1百萬元減少人民幣79.2百萬元至二零二零年十二月三十一日的人民幣160.9百萬元，主要由於(i)應收關聯方款項減少人民幣92.2百萬元(結餘將於[編纂]前結清)。有關減幅部分被(ii)支付予供應商的預付款項增加人民幣5.4百萬元；(iii)預付[編纂]增加人民幣[編纂]元；(iv)其他按金(包括履約保函及投標保證金)增加人民幣3.0百萬元；(v)代業主付款增加人民幣2.3百萬元(與業務增長一致)所抵銷。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，預付款項、按金及其他應收款項的年末結餘受應收關聯方款項重大影響。根據香港財務報告準則第9號，本集團已評估所需預期信貸虧損撥備，並於二零一八財年錄得預期信貸虧損模式項下的減值虧損人民幣4.5百萬元，並於二零一九財年及二零二零財年分別錄得預期信貸虧損模式項下的收益人民幣6.5百萬元及人民幣0.8百萬元。我們根據一般法評估其他應收款項減值，一般法會視乎自初始確認起信貸風險是否顯著增加，將其他應收款項的信貸風險計量為12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損。計算預期信貸虧損率時，我們同時考慮歷史虧損率及前瞻性宏觀經濟數據。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，我們計及(其中包括)歷史違約經驗、對手方行業未來前景以及實際及預測經濟資料的多個外部來源(倘適用)，評估其他應收款項的信貸風險。基於(a)在往績記錄期間，其他應收款項的歷史虧損率及/或前瞻性資料並無重大變動；及(b)其他應收款項的信貸風險並無顯著增加，故此其他應收款項的預期信貸虧損率於整個往績記錄期間維持穩定。有關本集團採用撥備矩陣的其他應收款項信貸風險的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註3.1(b)(ii)。

貿易及其他應付款項

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要包括應付供應商及分包商款項。

貿易應付款項由二零一八年十二月三十一日的人民幣17.3百萬元增加人民幣31.4百萬元至二零一九年十二月三十一日的人民幣48.7百萬元，並進一步增加人民幣28.6百萬元至二零二零年十二月三十一日的人民幣77.3百萬元，主要由於我們增加採購(包括分包更多工作)以配合業務增長。

財務資料

貿易應付款項為免息，一般於90日內結算。下表載列我們於所示日期按所獲取的貨物及服務的貿易應付款項賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於一年.....	17,087	48,381	74,806
一至兩年.....	179	199	2,516
兩至三年.....	-	97	-
	<u>17,266</u>	<u>48,677</u>	<u>77,322</u>

下表載列於所示期間的貿易應付款項平均週轉日數概要：

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零二零 財年
貿易應付款項平均週轉日數 ^{附註}	<u>21</u>	<u>36</u>	<u>52</u>

附註：貿易應付款項平均週轉日數以有關期間貿易應付款項期初及期末結餘的算術平均值除以銷售及服務成本，再乘以有關期間的日數(二零一八財年及二零一九財年為365日，而二零二零財年為366日)得出。

貿易應付款項平均週轉日數由二零一八財年的21日增加至二零一九財年的36日，並進一步增加至二零二零財年的52日，屬於往績記錄期間供應商授予的信貸期內。

直至二零二一年四月三十日，於二零二零年十二月三十一日未償付貿易應付款項中的人民幣57.2百萬元或74.0%已償付。

其他應付款項、按金及應計費用

其他應付款項、按金及應計費用主要包括(i)應付關聯方款項；(ii)代業主收取的款項(例如公共供水、垃圾及水電費)；(iii)收取住戶的物業裝修及裝飾按金(待有關工程完成後退還)；(iv)應付工資及福利等員工應計費用；(v)應付增值稅及其他稅項及(vi)其他。

財務資料

下表載列我們於所示日期的其他應付款項、按金及應計費用明細。

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項			
– 應付關聯方款項	8,561	99,557	30,899
– 代業主收取的款項	26,576	41,629	59,540
– 已收按金	5,359	6,004	7,781
– 其他	3,019	4,524	4,212
	<u>43,515</u>	<u>151,714</u>	<u>102,432</u>
員工成本應計費用	65,957	80,582	95,480
應付增值稅及其他稅項	<u>22,547</u>	<u>34,998</u>	<u>35,582</u>
	<u>132,019</u>	<u>267,294</u>	<u>233,494</u>

其他應付款項、按金及應計費用由二零一八年十二月三十一日的人民幣132.0百萬元增加人民幣135.3百萬元至二零一九年十二月三十一日的人民幣267.3百萬元，主要歸因於(i)應付關聯方款項增加人民幣91.0百萬元；(ii)員工人數及僱員人均薪金增加，使員工成本應計費用增加人民幣14.6百萬元；(iii)應付增值稅及其他稅項增加人民幣12.5百萬元；及(iv)我們的在管物業數目增加，令代業主收取的款項增加人民幣15.0百萬元。

其他應付款項、按金及應計費用由二零一九年十二月三十一日的人民幣267.3百萬元減少人民幣33.8百萬元至二零二零年十二月三十一日的人民幣233.5百萬元，主要歸因於(i)應付關聯方款項減少人民幣68.7百萬元(結餘將於[編纂]時悉數結清)。有關減少部分被(ii)員工成本的應計費用增加人民幣14.9百萬元(與員工人數增加一致)及(iii)我們的在管物業數目增加而令代業主收取的款項增加人民幣17.9百萬元所抵銷。

財務資料

合約負債

本集團根據物業管理合同規定的賬單時間表向客戶收取款項，通常在合同履行前收取付款，主要來自物業管理服務。根據本集團的業務模式，就提供物業管理服務所確認的收益而言，所有有關收益均自往績記錄期間的合約負債結轉。預期所有合約負債將分別於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日一年內確認為收益。

合約負債由二零一八年十二月三十一日的人民幣64.6百萬元增加至二零一九年十二月三十一日的人民幣113.1百萬元，並進一步增加至二零二零年十二月三十一日的人民幣146.7百萬元，主要由於在管物業項目數目有所增加。

債務

借款

下表載列我們於所示日期的計息銀行及其他借款總額：

	於十二月三十一日						於四月三十日	
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二一年	
	流動	非流動	流動	非流動	流動	非流動	流動	非流動
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
							(未經審核)	(未經審核)
有抵押								
-資產擔保證券								
-二零一六年(二零一六年								
資產擔保證券)	88,407	92,448	-	-	-	-	-	-
-資產擔保證券								
-二零一八年(二零一八年								
資產擔保證券)	48,042	417,184	42,304	376,081	-	-	-	-
-銀行借款	-	-	30,058	-	-	-	-	-
有抵押借款總額	136,449	509,632	72,362	376,081	-	-	-	-
無抵押借款總額	-	-	-	-	-	-	-	-
借款總額	136,449	509,632	72,362	376,081	-	-	-	-

財務資料

於往績記錄期間，借款附帶的加權平均實際年利率為8.45%、8.26%及8.68%。本集團於所示日期的應付借款如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
一年內.....	136,449	72,362	-	-
一至兩年.....	134,510	376,081	-	-
兩至五年.....	375,122	-	-	-
	<u>646,081</u>	<u>448,443</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

二零一六年資產擔保證券

於二零一六年九月，本集團與博時資本管理有限公司以資產證券化的形式訂立資產擔保專項協議。博時資本－南京朗詩物業資產支持專項計劃（「博時專項計劃」）發行的二零一六年資產擔保證券分為優先級及次級，本金總額分別為人民幣396.0百萬元及人民幣21.0百萬元。優先級投資者按介乎4.45%至6.20%的固定名義年利率收取利息，而次級投資者則收取餘下投資收入分派。本集團購買所有次級二零一六年資產擔保證券。因此，博時專項計劃成為本集團的綜合結構性實體。

優先級二零一六年資產擔保證券以若干物業的物業管理費相關的未來盈利及本集團的間接全資附屬公司朗詩物業管理100%股權作抵押，並由朗詩集團公司擔保。

二零一六年資產擔保證券的實際年利率為8.61%。本集團已於二零一九年八月提前贖回二零一六年資產擔保證券，未遭任何罰款。

資產擔保證券－二零一八年

於二零一八年十二月，本集團與中信證券股份有限公司以資產證券化的形式訂立資產擔保專項協議。中信證券－朗詩物業資產支持專項計劃（「中信專項計劃」）發行的二零一八年資產擔保證券分為優先級及次級，本金總額分別為人民幣470.0百萬元及人民幣25.0百萬元。優先級投資者按介乎5.50%至7.50%的固定名義年利率收取利息，而次級投資者則收取餘下投資收入分派。截至

財務資料

二零一八年及二零一九年十二月三十一日，朗詩集團公司的優先級認購分別為人民幣50.0百萬元及人民幣22.6百萬元。本集團購買所有次級二零一八年資產擔保證券。因此，中信專項計劃成為本集團的綜合結構性實體。

優先級二零一八年資產擔保證券以若干物業的物業管理費相關的未來盈利作抵押，並由朗詩集團公司擔保。

於二零二一年及二零二四年底，本集團作為發行人有權調整利率，並可由本集團選擇向持有人按其本金面值全部或部分回購二零一八年資產擔保證券的若干部分。同時，二零一八年資產擔保證券持有人可按其選擇將二零一八年資產擔保證券的若干部分按其本金面值全部或部分售回本集團。

二零一八年資產擔保證券的實際年利率為8.27%。本集團分別於二零二零年五月及二零二零年十月提前購回本金額為人民幣200.0百萬元及人民幣117.0百萬元的優先級二零一八年資產擔保證券，未遭任何罰款。

於二零二零年十二月八日，本集團已與優先級投資者召開會議，並決定於二零二零年十二月十八日提早終止及贖回資產擔保證券所有未償還本金連同相關利息，而上述本集團以若干物業的物業管理費相關的未來盈利作出的質押亦已於當時解除。

根據中指院的資料，鑒於傳統銀行借款通常需要固定資產(其價值相當於貸款的本金額)作為借款抵押，而資產擔保證券為根據物業管理公司的特點量身定制的靈活籌資方式，中國的物業管理公司訂立資產擔保證券安排以為其聯屬物業開發公司取得融資屬常見情況，據此，物業管理費的貿易應收款項及應收貸款可證券化為借款。鑒於我們物業管理費的穩定收款率以及持續成功的運營管理所帶來的未來現金流入，有關融資安排已考慮到我們的付款能力。因應資產擔保證券及物業管理行業的上述特點，由於資產擔保證券的融資渠道對抵押品的要求較傳統銀行借款更為靈活，以根據資產組合、現金流量及業務模式而設的抵押品，按較低融資成本及相對有利的商業條款為朗詩集團獲取大量資金，因此朗詩集團與我們決定訂立資產擔保證券協議。

財務資料

於往績記錄期間及在此之前，朗詩集團集中管理其附屬公司及聯屬公司的所有資金需求，並按集中資金管理機制在該等公司之間分配資金。有關資金管理及融資措施可能包括資產擔保證券安排、銀行借款以及公司間借款及貸款。作為朗詩集團的一部分，本集團訂立二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券以於當時向朗詩集團提供資金，並以營運現金盈餘向朗詩集團提供資金。該等安排屬非經常性質，董事確認本集團於[編纂]後無意訂立類似安排。有關與朗詩集團所訂立資金安排的詳情，請參閱本節「關聯方交易」各段及附錄一會計師報告附註31。

誠如中國法律顧問所告知，中國人民銀行頒佈的《貸款通則》第61條禁止非金融機構之間的任何融資安排或借貸交易。此外，根據《貸款通則》第73條，中國人民銀行或會對違規出借方按出借方自有關貸款獲取的收入處以1倍以上至5倍的罰款。我們的中國法律顧問進一步告知，儘管《貸款通則》訂有如此規定，最高人民法院對於二零一五年九月一日生效並於二零二零年八月十九日及二零二零年十二月二十九日修訂的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》中關於非金融機構之間的融資安排及借貸交易作出新詮釋（「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，最高人民法院確認，非金融機構之間的融資安排及借貸交易如符合所收取利率等若干規定，即屬有效及合法，並概無違反法律及法規的強制性條文。

於最後可行日期，我們並無就向關聯方提供計息貸款收到任何索償通知或受到任何調查或處罰，且基於中國法律顧問所進行的公開搜索，截至最後可行日期，我們並無就有關計息貸款遭政府機關處以任何行政處罰。

基於上述，中國法律顧問認為，我們就有關計息貸款遭相關監管機關根據《貸款通則》施加任何處罰的風險甚微，而向關聯方提供的計息貸款不會構成嚴重違反法律及法規的行為，亦不會對[編纂]造成重大不利影響。

有關運用發行二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券的所得款項向關聯方提供計息貸款的風險，見「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們於往績記錄期間就向其他方提供的墊款收取利息」，以了解進一步詳情。

財務資料

銀行借款

於二零一九年十二月三十一日，本集團錄得銀行借款人民幣30.1百萬元，其實際利率為6.5%。有關借款由朗詩集團公司擔保，並已於二零二零財年償還。

於二零二零年十二月三十一日，我們並無計息銀行借款。於最後可行日期，董事確認我們並無銀行融資。

於往績記錄期間，我們在償還銀行借款方面並無任何延誤或拖欠情況，以我們在商業上可接受的條款獲得銀行融資方面亦無遇到任何困難。

租賃負債

本集團已採納香港財務報告準則第16號，採用全面追溯法，並已於整個往績記錄期間貫徹應用相關會計政策。租賃已於本集團的合併財務狀況表以資產(就使用權資產而言)及財務負債(就付款責任而言)的形式予以確認。有關詳情見本文件附錄一會計師報告附註17。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年四月三十日，本集團的租賃負債分別為人民幣1.3百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣0.4百萬元。

或然負債

於二零二一年四月三十日，我們並無涉及可能對業務或營運造成重大不利影響的任何待決或據我們所知對本集團構成威脅的法律程序。董事確認，於二零二一年四月三十日，我們並無任何重大或然負債。

除上述者或本文件另有披露者以及集團內公司間負債外，本集團於二零二一年四月三十日並無任何未償還債項或已發行及尚未償還或同意發行的任何借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保、重大契諾或按綜合基準計算的其他重大或然負債尚未履行。

財務資料

資本支出及承擔

資本支出

本集團的資本支出主要包括購買物業、廠房及設備以及無形資產的支出。本集團於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年產生的資本支出分別為人民幣0.9百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣5.0百萬元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，我們估計資本支出將合共為人民幣18.9百萬元，主要用於購買物業、廠房及設備，當中主要包括添置信息技術系統。

本集團的預計資本支出可能會根據業務計劃、市況以及經濟與監管環境的任何未來變動作出修訂。有關進一步資料，請見本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

我們預計主要通過從[編纂]收取的[編纂]及經營活動所得現金撥付資本支出。我們相信，該等資金來源將足以滿足我們未來12個月的資本支出需求。

資本承擔

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，於各年末並無尚未計提撥備的未償還重大資本承擔。

物業權益

董事確認，於最後可行日期，並無任何情況導致須根據上市規則第5.01至5.10條的規定作出披露。於最後可行日期，我們的物業權益並不構成物業業務的一部分，亦無構成非物業業務一部分的單一物業權益的賬面值達到資產總值的15%或以上。

關聯方交易

就本文件附錄一會計師報告所載的關聯方交易而言，董事確認，該等交易按一般商業條款或對本集團而言不遜於獨立第三方可獲得的條款進行，屬公平合理，且符合股東的整體利益。本集團於往績記錄期間訂立若干關聯方交易及於各報告期末與關聯方的結餘載列如下。有關進一步詳情，請參閱附錄一會計師報告附註31。

財務資料

提供服務

於往績記錄期間，我們自向關聯方提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務分別合共產生收益人民幣83.5百萬元、人民幣94.1百萬元及人民幣150.4百萬元。

下表載列於所示期間按業務分部劃分來自關聯方的收益明細：

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零二零 財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務	10,196	17,184	28,572
非業主增值服務	72,948	76,134	121,395
社區增值服務	325	825	384
	<u>83,469</u>	<u>94,143</u>	<u>150,351</u>

與關聯方的結餘

下表載列截至所示日期的關聯方結餘明細：

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項			
貿易相關			
貿易應收款項	8,871	16,431	51,842
非貿易相關			
應收關聯方款項	898,065	224,916	132,746
	<u>906,936</u>	<u>241,347</u>	<u>184,588</u>
應付關聯方款項			
非貿易相關			
應付關聯方款項	8,561	99,557	30,899
	<u>8,561</u>	<u>99,557</u>	<u>30,899</u>

財務資料

我們的應付及應收關聯方款項於重組前朗詩集團為我們業務的母公司時產生。當時，朗詩集團集中管理其附屬公司及聯屬公司的所有資金需求，並按集中資金管理機制於該等公司之間分配資金。前述結餘隨後於重組後分類為非貿易性質的關聯方結餘。為符合財務獨立的規定，朗詩集團終止集中資金管理機制，並將於[編纂]時償付所有未償還非貿易相關的關聯方結餘。

向關聯方提供計息貸款

於往績記錄期間，我們運用發行二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券的所得款項向關聯方提供年利率介乎7.71%至7.88%的若干計息貸款，並分別確認利息收入人民幣22.0百萬元、人民幣61.7百萬元及人民幣30.6百萬元。於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，向關聯方提供的計息貸款分別為人民幣766.5百萬元及人民幣72.2百萬元。於二零二零年十二月三十一日，有關計息貸款已由關聯方悉數償還。儘管向關聯方提供計息貸款涉及運用發行二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券的所得款項，於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，來自關聯方的利息收入高於二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券的利息開支，原因為二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券無權進行增值稅抵扣，故朗詩集團決定就上述貸款以略高的利息收入補償我們。由於除了上述資產擔保證券安排，我們亦以營運現金盈餘向朗詩集團提供資金，並就有關資金確認利息收入，因此有關利息收入高於增值稅補償。

我們獲中國法律顧問告知，中國人民銀行發出的《貸款通則》第61條禁止非金融機構之間的任何融資安排或借貸交易。有關違反《貸款通則》風險的進一步詳情，見「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們於往績記錄期間就向其他方提供的墊款收取利息」。

來自關聯方的計息貸款

於往績記錄期間，我們按年利率介乎7.71%至7.88%自關聯方收取墊款，並分別錄得利息開支零、人民幣4.7百萬元及人民幣11.3百萬元。該等結餘已於二零二一年五月悉數結清。

財務資料

擔保

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，二零一六年資產擔保證券、二零一八年資產擔保證券及銀行借款由朗詩集團公司擔保，分別為人民幣646.1百萬元、人民幣448.4百萬元及零。董事確認，該擔保已於二零二零年十二月三十一日或之前解除。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註24及31(e)。

科技系統運營業務

於往績記錄期間，朗詩物業管理通過維持一個獨立小團隊處理相關管理及客戶服務來從事科技系統運營業務。綠色科技系統的實際營運及管理亦外包予朗綠科技及南京領藍，其中，朗綠科技負責技術諮詢及建議，南京領藍負責按朗綠科技的指示提供營運及維護服務。科技系統運營業務不構成我們核心業務的一部分。作為我們停止經營科技系統運營計劃的一部分，於二零二一年一月，朗詩物業管理完成向朗詩設施轉讓科技系統運營業務，代價價值為於二零二零年十二月三十一日的負債淨額人民幣126.8百萬元，其已於扣除我們於二零二零年十二月三十一日代表科技系統運營業務已付或已收的有關款項後，於二零二一年五月通過向朗詩設施付款的方式悉數償付。

待轉讓科技系統運營業務(作為本集團重組一部分)完成後，我們的權益總額水平將降至低於二零二零年十二月三十一日的水平。此外，本公司權益擁有人應佔綜合有形資產淨值因此減少人民幣92.9百萬元，為抵銷上述業務轉讓完成所產生的(i)應收科技系統運營業務的有關款項；及(ii)有關收入及其他稅務責任後現金結付差額產生的視作分派(作為權益的借項)。

資產負債表外安排

於最後可行日期，我們並無訂立任何資產負債表外交易。

金融風險管理

有關財務風險管理的詳情，請見本文件附錄一會計師報告附註3.1。

財務資料

主要財務比率

下表載列我們於各所示日期的主要財務比率：

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零二零 財年
股本回報率(%) ⁽¹⁾	28.6	33.4	68.6
總資產回報率(%) ⁽²⁾	4.1	3.4	8.2
	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
流動比率 ⁽³⁾	2.7	1.8	1.2
資本負債比率(%) ⁽⁴⁾	459.8	874.2	24.9

附註：

- (1) 二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年的股本回報率根據相關年度的年內溢利除以該年初及年末的權益總額，再乘以100%計算。
- (2) 二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年的總資產回報率根據相關年度的純利除以該年初及年末的資產總值，再乘以100%計算。
- (3) 於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的流動比率根據相關日期的流動資產總值除以相關日期的流動負債總額計算。
- (4) 於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的資本負債比率根據相關日期的債務總額(包括應付關聯方款項)除以相關年度的權益總額，再乘以100%計算。

股本回報率

我們的股本回報率由二零一八財年的28.6%上升至二零一九財年的33.4%，主要由於(i)就重組向本集團當時股東收購附屬公司而令相關日期的權益總額平均結餘減少；及(ii)各年度的溢利增加。

我們的股本回報率上升至二零二零財年的68.6%，主要由於年內溢利大幅增加而相關日期的權益總額平均結餘保持相對穩定。

總資產回報率

我們的總資產回報率由二零一八財年的4.1%下降至二零一九財年的3.4%，主要由於累計相關年度溢利令相關日期的資產總值平均結餘增加及應收關聯方平均款項增加所致。有關詳情，請參閱本節「關聯方交易」各段及附錄一會計師報告附註31。

財務資料

我們的總資產回報率上升至二零二零財年的8.2%，主要由於(i)年內溢利大幅增加及(ii)相關日期的資產總值平均結餘減少，主要由於現金及現金等價物因提前贖回資產擔保證券而減少人民幣342.0百萬元。

流動比率

我們的流動比率由二零一八年十二月三十一日的2.7倍下降至二零一九年十二月三十一日的1.8倍，主要歸因於(i)與關聯方的結餘變動；(ii)貿易應付款項、合約負債及即期所得稅負債增加(與我們的業務增長一致)，部分被(iii)貿易應收款項增加及(iv)借款的即期部分減少人民幣64.1百萬元所抵銷，主要由於本集團償還銀行借款及提前贖回二零一六年資產擔保證券。

於二零二零年十二月三十一日，我們的流動比率下降至1.2倍，主要歸因於現金及現金等價物減少人民幣342.0百萬元，以提前贖回資產擔保證券。

資本負債比率

我們的資本負債比率由二零一八年十二月三十一日的459.8%上升至二零一九年十二月三十一日的874.2%，主要歸因於就重組向本集團當時股東收購附屬公司而令相關日期的權益總額減少，部分被債務總額由二零一八年十二月三十一日的人民幣655.9百萬元減少至二零一九年十二月三十一日的人民幣548.6百萬元所抵銷，而這主要由於本集團在二零一九年八月提前贖回若干資產擔保證券，儘管我們的非貿易相關應收關聯方款項由二零一八年十二月三十一日的人民幣8.6百萬元增加至二零一九年十二月三十一日的人民幣99.6百萬元。

於二零二零年十二月三十一日，資本負債比率進一步下降至24.9%，主要歸因於以下各項的合併影響：(i)權益增加及(ii)債務總額由二零一九年十二月三十一日的人民幣548.6百萬元減少至二零二零年十二月三十一日的人民幣32.0百萬元，主要由於本集團在二零二零年五月、二零二零年十月及二零二零年十二月提前贖回若干資產擔保證券。

根據上市規則作出披露

董事確認，於最後可行日期，並無任何情況會導致須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露。

財務資料

累計虧損

憑藉於物業管理行業超過15年的營運經驗，本集團曾經是物業開發商的支援分部，經歷各個業務發展階段，並成功轉型為有盈利能力的獨立物業管理服務提供商。於往績記錄期間前，本集團的業務規模相對較小，故我們須就新獲得由朗詩集團及獨立第三方物業開發商所開發的物業項目產生額外的初始投資成本，從而導致盈利能力相對較低。此外，由於物業管理服務的性質使然，我們需就項目管理(不論項目大小)僱用不同類型的服務人員，故我們可能無法產生足夠收益以支付營運開支，尤其是員工成本。此外，我們相對較小的業務規模更易受到二零一六年資產擔保證券利息開支的影響，其非我們所能控制。因此，於二零一八年一月一日，本集團錄得累計虧損人民幣8.3百萬元。

於往績記錄期間，我們設法改善財務表現，包括(i)增加物業的在管建築面積，使在管建築面積由二零一七年十二月三十一日的7.6百萬平方米增加至二零二零年十二月三十一日的17.3百萬平方米；及(ii)通過提供非業主增值服務及社區增值服務使服務組合多元化，從而使我們得以擴大業務規模。因此，我們於二零一八年確認的純利將抵銷過往年度結轉的累計虧損，使我們於二零一八年十二月三十一日錄得保留盈利人民幣15.8百萬元。

[編纂]

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即本文件所述指示性[編纂]範圍的中位數)，估計[編纂][編纂]總額(包括[編纂]以及其他[編纂]及費用)為人民幣[編纂]元(佔[編纂]的[編纂])，將由本公司承擔。於二零一九財年及二零二零財年，我們產生的[編纂]分別為人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]元。估計[編纂]將自本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的損益中扣除，而估計人民幣[編纂]元將直接計入發行新股份，並將於[編纂]後根據相關會計準則入賬為權益扣減。

財務資料

股息

本公司自其註冊成立日期以來未曾派付或宣派任何股息。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，本集團向其當時的股東宣派及結算的股息分別為零、零及零。我們並無固定股息政策，但在遵守開曼群島相關法律及我們的組織章程文件的情況下，本公司或會於股東大會上宣佈以任何貨幣將向股東派付的股息，惟不會宣派超出董事會建議金額的股息。

末期股息宣派與否須由董事會酌情推薦建議，並經股東批准。董事日後可能會在考慮營運及盈利、資本要求及盈餘、整體財務狀況、合約限制、資本支出及未來發展需要、股東權益及彼等當時認為相關的其他因素後建議派付股息。股息的任何宣派及派付以及其金額均須遵守組織章程文件及開曼公司法，包括(除中期股息外)股東批准。任何日後的股息宣派可能會亦可能不會反映過往股息宣派情況，並將由董事全權酌情決定。

日後派付股息與否亦將取決於我們是否可從中國的營運附屬公司收取股息。中國法律規定，股息只能以按照中國會計原則計算的純利支付，而中國會計原則在許多方面與其他司法權區的公認會計原則(包括香港財務報告準則)不同。中國法律亦規定，外商投資企業必須將部分純利撥作法定準備金，不可分派作為現金股息。中國營運附屬公司的分派亦可能受限於我們或該等公司日後可能訂立的銀行信貸融資或貸款協議、可轉換債券工具或其他協議中的任何限制性契諾。

可分派儲備

本公司於二零二零年十二月一日註冊成立，為在開曼群島註冊成立的獲豁免公司。於二零二零年十二月三十一日，並無可供分派予股東的儲備。

未經審核備考經調整有形資產淨值

有關我們的未經審核備考經調整合併有形資產淨值，請見本文件「附錄二—未經審核備考財務資料」。

財務資料

近期發展及無重大不利變動

於最後可行日期，我們的合約建築面積為24.1百萬平方米，包括朗詩所開發總合約建築面積為8.3百萬平方米的54個項目、朗詩與獨立第三方物業開發商所共同開發總合約建築面積為6.3百萬平方米的45個項目，以及獨立第三方物業開發商所開發總合約建築面積為9.5百萬平方米的62個項目。於最後可行日期的上述總合約建築面積中，交付我們管理的總建築面積為17.5百萬平方米，包括朗詩所開發總在管建築面積為7.8百萬平方米的項目、朗詩與獨立第三方物業開發商所共同開發總在管建築面積為2.3百萬平方米的項目，以及獨立第三方物業開發商所開發總在管建築面積為7.4百萬平方米的項目。於往績記錄期間後至最後可行日期，我們獲授八個新的物業管理項目，全部均由獨立第三方物業開發商開發，總合約建築面積約為0.8百萬平方米。當中六個項目為向住宅物業提供物業管理服務，而餘下兩個項目為分別向一個產業園區及租賃性公寓提供物業管理服務。

於最後可行日期，我們已訂約向52項仍在開發中的物業提供物業管理服務。在該等物業中，35項未交付總建築面積為4.5百萬平方米的物業由朗詩或其聯營公司或合營企業開發，當中大部分(即82.2%，為3.7百萬平方米未交付建築面積)預期將於截至二零二二年十二月三十一日止年度交付；餘下17項未交付總建築面積為2.1百萬平方米的物業由獨立第三方物業開發商開發，當中大部分(即57.1%，為1.2百萬平方米未交付建築面積)預期將於截至二零二一年十二月三十一日止年度交付。

經審慎周詳考慮後，董事確認，自二零二零年十二月三十一日起及直至本文件日期，我們的財務或交易狀況或前景自二零二零年十二月三十一日(即編製本公司最近期合併財務業績的日期)以來並無發生重大不利變動，自二零二零年十二月三十一日以來亦無發生任何會對會計師報告(其全文載於本文件附錄一)所示資料產生重大影響的事件。

未來計劃及[編纂]

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細描述見「業務—我們的策略」。

[編纂]

假設[編纂]未獲行使，我們估計經扣除[編纂]中我們應付的[編纂]費用及[編纂]，我們將會自[編纂]獲取[編纂][編纂]港元(假設[編纂]為每股[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的中位數)。

我們擬按下文所載用途及金額動用該等[編纂][編纂]：

我們的戰略	佔 [編纂] 百分比	金額	細分類別	具體計劃	佔 [編纂] 百分比	時間表		
						二零二一年	二零二二年	二零二三年
		(百萬港元)				(百萬港元)		
多渠道擴大業務規模.....	[編纂]	[編纂]	戰略收購及投資	收購不超過四家在管物業組合包括住宅及非住宅物業的其他物業管理公司，首選是位於長江三角洲、華南地區及中國西南地區的公司	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
繼續提升以用戶為中心及以數據驅動的營運能力.....	[編纂]	[編纂]	(a)進一步升級數字化智能系統的軟硬件	我們計劃透過增加例如保安監控、車牌識別及智能傳感器等功能升級在管物業所使用的相關軟硬件，包括智能門鎖系統、智能停車場管理系統及智能防火系統，以優化管理效率及減少勞工成本。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

未來計劃及[編纂]

我們的戰略	佔 [編纂] 百分比	金額	細分類別	具體計劃	佔 [編纂] 百分比	時間表		
						二零二一年	二零二二年	二零二三年
		(百萬港元)				(百萬港元)		
			(b)加強客戶數據安全及設立戰略分析平台	我們計劃建立戰略分析平台以協助高級管理層制定策略及作出管理決策，並計劃購入多個數據及互聯網安全系統，以進一步提升客戶數據安全。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			(c)開發及升級內部管理系統	我們計劃使用雲計算及大數據等技術開發及升級內部管理系統，例如人力資源規劃及管理系統、財務數據共享及管理系統以及業務擴展管理系統，以優化管理效率、減少勞工成本及為提高物業管理費提供基礎(鑒於在物業項目中使用更加先進的硬件)。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			(d)持續升級朗e雲以及信息技術工具及軟件以營運微信服務號	我們計劃升級朗e雲軟件並豐富其功能以優化營運效率以及升級營運微信服務號的信息技術工具及軟件。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

未來計劃及 [編纂]

我們的戰略	佔 [編纂] 百分比	金額	細分類別	具體計劃	佔 [編纂] 百分比	時間表		
						二零二一年	二零二二年	二零二三年
		(百萬港元)				(百萬港元)		
持續豐富增值服務	[編纂]	[編纂]	(a) 豐富社區生活與文化活動	我們計劃每年舉行不少於100項活動，並產生相應成本(包括場地租金成本、行政成本及營銷成本)。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			(b) 擴展及進一步推廣我們的物業代理服務	(i) 在中國多個城市於「匯鄰驛居」品牌旗下設立30間分公司(包括租金成本、行政成本、人力資源成本及營銷成本)。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			(c) 豐富及推廣社區增值服務	(i) 投資提供(其中包括)房屋裝修及維修以及上門服務的公司。我們相信這可與我們現有服務產生更多協同效應，以增強我們的競爭力。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
				(ii) 投資提供營銷、廣告設計及管理服務的公司。我們相信此舉有助推廣社區增值服務，並提升取得新物業管理項目的機會。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

未來計劃及 [編纂]

我們的戰略	佔 [編纂] 百分比	金額	細分類別	具體計劃	佔 [編纂] 百分比	時間表		
						二零二一年	二零二二年	二零二三年
		(百萬港元)				(百萬港元)		
			(d) 設立微信小程序	我們計劃就推廣社區增值服務設立微信小程序。客戶可接收有關社區增值服務的資訊(例如特定在管物業提供的服務類型及相應的服務費)及就社區增值服務下達訂單。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
持續激勵、留聘及招聘人才以加強人力資源管理...	[編纂]	[編纂] -		(i) 我們計劃招聘約九名高級僱員。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
				(ii) 我們計劃就不同目的(包括但不限於物業項目拓展、社區增值服務產品開發及信息技術安全)招聘約67名僱員。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
				(iii) 我們計劃提高善用獵頭、線上就業市場及就業博覽會等招聘渠道的預算。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

未來計劃及 [編纂]

我們的戰略	佔 [編纂] 百分比	金額	細分類別	具體計劃	佔 [編纂] 百分比	時間表		
						二零二一年	二零二二年	二零二三年
		(百萬港元)				(百萬港元)		
營運資金.....	[編纂]	[編纂]	營運資金及其他一般企業用途	由於我們預期進行快速有機擴張並增加服務供應及在管物業組合類型，因此預計對營運資金的需求會不斷增加。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
總計.....	100.0%	[編纂]			[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

實施計劃

請見下文有關我們策略的實施計劃及上述相關具體計劃的詳情，該等計劃將由 [編纂] [編纂] 提供部分資金。倘 [編纂] [編纂] 不足以為以下實施計劃提供資金，我們計劃適時通過內部財務資源及／或銀行借款、債務及／或股權融資等其他融資方式補足差額。

(a) 進一步升級數字化智能系統的軟硬件

智能門鎖系統

我們計劃動用 [編纂] 港元升級具有人臉識別技術的智能門鎖系統。我們認為有關升級可實現行人入口的智能控制，確保更妥善保障社區安全控制。我們估計各物業項目平均需花費 [編纂] 港元進行升級。於二零二零年十二月三十一日，概無物業項目配備升級智能門鎖系統。預期於二零二三年十二月三十一日完結前，80個物業項目將配備升級智能門鎖系統。

智能停車場管理系統

我們計劃動用 [編纂] 港元升級智能停車場管理系統，配備車牌識別技術、自動入口控制功能及線上停車位管理功能。我們認為有關升級可加速並提升停車場入口車流控制及管理。我們估計各物業項目平均需花費 [編纂] 港元進行升級。於二零二零年十二月三十一日，概無物業項目配備升

未來計劃及[編纂]

級智能停車場管理系統。我們計劃於二零二三年十二月三十一日完結前，在相關時間的所有在管物業項目安裝升級智能停車場管理系統。

智能防火系統

我們計劃動用[編纂]港元升級智能防火系統，配備智能傳感器及新技術，以便於發現火警或走火通道受阻時自動向員工發出警報。我們認為有關升級可改善社區的安全控制及進一步提升日常營運的自動化。我們估計各物業項目平均需花費[編纂]進行升級。於二零二零年十二月三十一日，概無物業項目配備升級智能防火系統。預期於二零二三年十二月三十一日完結前，80個物業項目將配備升級智能門鎖系統。

自動警報系統

我們計劃動用[編纂]港元升級自動警報系統，以便透過自動運行維修及保養程序更妥善地監測社區的設備及設施的營運狀態，並於故障時自動向員工發送警報。我們認為有關升級可透過迅速合適的反應提升我們的服務質量及減少對勞工的依賴。我們估計各物業項目平均需花費[編纂]港元進行升級。於二零二零年十二月三十一日，概無物業項目配備升級自動警報系統。預期於二零二三年十二月三十一日完結前，80個物業項目將配備升級自動警報系統。

(b) 加強客戶數據安全及設立戰略分析平台

多個數據及互聯網安全系統

我們計劃動用[編纂]港元向第三方採購各類數據及互聯網安全系統，並定期升級我們的數據及互聯網安全系統。我們認為有關升級可進一步加強數據及網絡安全。預期有關升級數據及互聯網安全系統將於二零二三年年底前可供使用。

戰略分析平台

我們計劃動用[編纂]港元設立戰略分析平台，其將從親自拜訪客戶及與客戶在線互動收集的資料及數據，協助我們建立客戶形象及開展行為分析，從而使我們能夠進行精準營銷及幫助管理層快速有效地識別及應對重大市場趨勢。預期該戰略分析平台將於二零二三年年底前運作。

未來計劃及[編纂]

(c) 開發及升級內部管理系統

人力資源規劃及管理系統

我們計劃動用[編纂]港元建立人力資源規劃及管理系統，以便從考勤記錄、工作分配及工作表現等多個方面更準確監督及管理僱員。我們認為該平台可協助我們提高服務質量及管理效率。預期人力資源規劃及管理平台將於二零二二年底可供使用。

財務數據共享及管理系統

我們計劃動用[編纂]港元建立財務數據共享及管理系統，從而讓我們的會計員工更便捷地處理、審閱及管理財務資料，實現更佳的成本管理及更及時精確的預算。預期財務數據共享及管理平台將於二零二三年底前可供使用。

業務擴展管理系統

我們計劃動用[編纂]港元建立業務擴展管理系統，以便更妥善管理及更適時更新特定城市的業務擴展進度、更及時就新物業項目分配員工及就取得新物業項目進行更精確的成本預算。預期業務擴展管理平台將於二零二一年底前可供使用。

採購及供應鏈管理平台

我們計劃動用[編纂]港元建立採購及供應鏈管理系統，以便更妥善管理我們的供應商、及時採購在提供服務過程中所需的材料或服務及提高營運效率。例如，我們預期於平台上設立供應商數據庫，從而可更方便管理及參考。我們亦預期將採購及供應鏈管理平台與供應商的平台(如有)連接，以進行更及時的採購。預期採購及供應鏈管理平台將於二零二二年底前可供使用。

(d) 持續升級朗e雲以及信息技術工具及軟件以營運微信服務號

朗e雲

我們計劃動用[編纂]港元通過納入各項新功能升級朗e雲，以讓我們能有系統地全面收集與審閱在管物業項目的營運數據，如物業管理費收款進度及完成巡邏與客戶要求的情況等數據，並對業務營運作相應調整。

未來計劃及[編纂]

升級後的朗e雲預期於二零二二年底前可供使用，而後續調整預期於二零二三年作出以完善朗e雲。

微信服務號

我們計劃動用[編纂]港元設立後端平台對所有微信服務號進行集中管理，並通過納入各項新功能升級微信服務號，例如將我們的微信服務號與智能門鎖系統連接的門禁功能，以及將微信服務號與智能停車場管理系統連接的停車位付費及管理。我們預期升級微信服務號可協助提升我們的管理效率及客戶滿意度。預期微信服務號將於二零二二年底前實現集中管理並配備各項新功能。

(e) 豐富社區生活與文化活動

每年舉行100項活動

估計每年舉行不少於100項活動的總成本為人民幣15.0百萬元，其明細如下：(a) 13%將用作場地租金成本，以於南京、杭州及上海租賃樓面面積介乎30平方米至50平方米的合共五個場地；(b) 27%將用作聘請第三方舉行特定活動的行政成本；及(c) 60%將用作線上營銷成本，以透過微信公眾號、微信視頻號及微信小程序推廣我們的活動。

(f) 擴展及進一步推廣我們的物業代理服務

於「匯鄰驛居」品牌旗下設立30間分公司

根據中指院的資料，於過去十年，儘管物業代理行業的商業模式由線下轉移至線上，但線上線下一體化為物業代理行業的未來所趨，其中業務的線下分部仍是業務不可或缺的主要部分。根據中指院的資料，客戶於選擇物業代理服務供應商時，方便聯繫、具備當地的豐富房屋資源及對社區的認識均為重要的考慮因素。我們的線下「匯鄰驛居」分公司對客戶而言為方便的聯繫點，使我們可於線下收集物業資訊、建立物業數據庫及洞悉當地客戶需要及物業特點並建立我們的品牌。根據中指院的資料，業務的線上分部利用線下收集的數據／資訊進一步增加營利機會，且於物業代理行業僅擔當輔助角色。此外，根據中指院的資料，購房過程中若干重要階段於線下進行仍屬行業慣例，如親身到訪現有房屋或單位進行驗證及盡職審查。

未來計劃及[編纂]

於二零一九年九月至二零二零年十二月三十一日，我們設立70間「匯鄰驛居」分店(二零一九財年：15間分公司及二零二零財年：55間分公司)，藉此，我們於二零一九財年及二零二零財年產生人民幣7.1百萬元及人民幣70.0百萬元。為進一步擴充我們的物業代理服務及提高盈利能力，我們計劃合共在七個城市(天津、北海、濟南、鄭州、貴陽、福州及西安)以「匯鄰驛居」品牌設立合共30間分公司。30間分公司的其中5間將為旗艦分店及25間將為社區分店。

估計設立一間旗艦分店的總成本為人民幣0.87百萬元，其明細如下：(a) 15%將用作租金成本；(b) 10%將用作行政成本；(c) 74%將作為人力資源開支，用於招聘(i)一名區域經理(至少具備大專學歷及兩年以上管理物業銷售及租賃團隊經驗)，以監察特定城市分店績效目標的執行情況及監督旗艦店的日常營運；(ii)兩名店舖經理(具備至少兩年以上房地產行業經驗並在銷售及租賃物業方面擁有深厚知識)，以監督物業經紀代理進行的物業銷售及租賃工作、處理客戶投訴，並向物業經紀代理提供培訓；及(iii)五名物業經紀代理(至少具備大專學歷)，以銷售及出租物業；及(d) 1%將用作廣告成本，以進行營銷推廣活動提升品牌知名度。

估計設立一間社區分店的總成本為0.33百萬港元，其明細如下：(a) 8%將用作租金成本；(b) 11%將用作行政成本；(c) 79%將作為人力資源開支，用於招聘(i)一名店舖經理(至少具備兩年以上房地產行業經驗並在銷售及租賃物業方面擁有深厚知識)，以監督物業銷售及租賃工作、處理客戶投訴，並向物業經紀代理提供培訓；及(ii)三名物業經紀代理，以銷售及出租物業；及(d) 3%將用作廣告成本，以進行營銷推廣活動提升品牌知名度。

(g) 持續激勵、留聘及招聘人才以加強人力資源管理

高級僱員

我們計劃招聘(i)三名物業管理總經理(至少具備大專學歷或於中國30強物業管理公司的管理經驗及五年以上物業管理服務行業經驗)，以監督特定城市物業管理項目的整體營運及業務表現；及(ii)六名物業管理副總經理(至少具備大專學歷及於中國30強物業管理公司的五年物業項目營運經驗)，以協助物業管理總經理。

未來計劃及[編纂]

就不同目的招聘僱員

在業務擴展方面，我們計劃招聘(i)兩名副總經理(至少具備大專學歷及於提供物業管理服務的公司4年以上的業務擴展工作經驗)，以對在不同城市的擴展機會進行可行性研究，並通過制定業務擴展計劃及策略，執行總經理制定的年度業務擴展目標；(ii)五名業務擴展專員(至少具備大專學位及三年以上業務擴展經驗)，以在特定城市或區域開展業務擴展活動、制定月度、季度及年度業務擴展計劃，並監督業務擴展計劃的實施；及(iii) 20名業務擴展經理，以實施業務擴展計劃，例如與潛在客戶洽談、編製標書及確定新物業項目的物業管理服務合同。

在信息技術安全方面，我們計劃招聘(i)兩名主管人員(至少具備學士學位及五年建立組織內及組織間線上報告及資料傳輸系統經驗)，以制定組織內及組織間線上報告及資料傳輸系統用戶手冊，並負責該等線上系統的整體設計及順利運行；及(ii)六名信息技術經理(至少具備計算機科學學士學位及五年軟件開發經驗)，以建設及營運我們的組織內及組織間線上報告及資料傳輸系統。

在客戶管理方面，我們計劃招聘(i)兩名主管人員(至少具備學士學位、五年房地產行業經驗及兩年客戶服務和客戶管理經驗)，以監督基於所有在管物業項目的客戶滿意度調查編製瞭解客戶需求、滿意度及投訴的分析報告的流程、制定改進計劃及解決方案，並監督該等改進計劃及解決方案的實施，從而提高客戶滿意度；(ii)三名活動營運經理(至少具備學士學位及房地產行業經驗)，以設計及推出以「詩友公社」品牌舉辦的活動，並管理在該等活動舉辦過程中創建的微信群組，例如答覆微信群組客戶就任何即將舉辦的活動提出的查詢，並向微信群組中的客戶發送通知，知會有關與彼等曾參與活動類似且即將舉辦的活動詳情；(iii)三名平台營運經理(至少具備學士學位及三年電子商務營運經驗)，以為新物業項目創建微信服務號，並確保微信服務號每日順利運作。

未來計劃及[編纂]

在社區增值服務產品開發方面，我們計劃招聘(i)四名主管人員(至少具備大專學歷、五年類似產品開發經驗及三年開發及/或提供社區增值服務經驗)，以設計及推出新類型的社區增值服務，並監督該等新類型社區增值服務的營銷活動；(ii)五名經理(至少具備大專學位及兩年為物業出售及租賃提供物業代理服務經驗)，以管理及培訓銷售團隊為物業出售及租賃提供物業代理服務；(iii)五名經理(至少具備大專學位及三年於提供房屋裝修服務或建築材料的公司的市場開發或營銷經驗)，以設計服務項目，並推出及監督我們房屋裝修及維修全包服務的營銷活動；(iv)五名經理(至少具備大專學位及兩年物業管理公司工作經驗)，以為我們的公共資源管理服務物色客戶(包括廣告及媒體公司)、設計服務項目，並推出及監督我們上門服務的營銷活動；及(v)五名銷售經理(至少具備大專學位、三年為商業物業提供物業代理服務經驗及一年營銷管理經驗)，以協助物業開發商出售及租賃在項目轉售期後仍未出售的停車位、店舖及單位。

戰略收購及投資準則

儘管截至最後可行日期董事尚未物色到任何合適的目標，惟我們已釐定評估潛在目標的準則。該等工作乃根據直至本文件日期為止由我們的內部業務擴展及投資研究團隊所進行的研究、財務盡職審查以及初步評估及可行性研究的結果得出。

(a) 收購其他物業管理公司

我們計劃優先評估收購位於長江三角洲、華南地區及中國西南地區城市的物業管理公司的可能性，我們於該等地區設有據點，但在管項目的數量相對較少。例如，於二零二零年十二月三十一日，我們於深圳、上海及成都分別僅有一個、18個及13個在管項目。我們計劃聚焦於以下物業管理公司：(i)將會與我們的業務產生協同效應，例如提供服務予住宅及非住宅物業的物業管理公司；及(ii)提供物業管理服務及社區增值服務，如保安、清潔、園藝及保養服務、居家生活服務、社區零售服務。除上文所述外，我們將特別留意目標公司的經營表現、盈利能力、遵規記錄及增長潛力。透過收購該等公司，我們預期於該等城市進一步建立據點並增強品牌知名度，以擴大我們的規模經濟。例如，於往績記錄期間，我們於上海的在管物業數量由11個增至18個。

未來計劃及[編纂]

就收購物業管理服務公司而言，我們評估潛在目標的主要準則包括(但不限於)(a)(i)專注於為住宅物業提供服務的物業管理公司，最近一個財政年度在管總建築面積超過2百萬平方米及總年度經營收益超過人民幣100.0百萬元，或(ii)專注於為辦公大樓及醫院等非住宅物業提供服務的物業管理公司，在管總建築面積超過1百萬平方米及總年度經營收益超過人民幣50.0百萬元；及(b)目標公司在最近一個財政年度的平均純利率超過8.0%。

於最後可行日期，我們尚未就使用本公司自[編纂]獲取的[編纂]物色或落實任何收購目標。假設[編纂]為每股[編纂]港元(即本文件封面頁所載指示性[編纂]範圍的中位數)，當釐定分配至潛在收購及投資其他物業管理公司的[編纂]為約[編纂]港元或[編纂]時，我們已考慮(i)按市盈率約8.0至15.0倍收購或投資潛在目標的大多數股權；(ii)收購或投資不超過四個潛在目標；及(iii)上文所披露的戰略收購及投資準則。我們並無計劃收購或投資潛在目標的少數股權。[編纂]分配下的上述考慮因素或會基於市況而有所變動。

根據上述準則，我們計劃收購不超過四個潛在目標的大多數股權，首選是位於長江三角洲或華南地區或中國西南地區城市的目標。我們計劃收購或投資的潛在目標數目或會基於市況而有所變動。截至最後可行日期，我們尚未就使用[編纂][編纂]物色或落實任何收購目標。

(b) 投資提供社區增值服務的公司

我們計劃聚焦位於長江三角洲、華南地區及中國西南地區城市的公司。我們計劃將[編纂][編纂]的[編纂]投資於從事提供(其中包括)房屋裝修及維修服務、上門服務以及電梯修理及保養服務的公司作戰略投資。通過投資該等公司，我們相信，鑒於該等公司提供的服務與我們的社區增值服務相輔相成，可以與我們的現有服務創造進一步協同效益，從而增強我們的競爭力。例如，投資提供房屋裝修及維修服務的公司後，我們將能夠提供一站式房屋裝修及維修服務，從為業主及住戶購買家用電器／組裝傢具(即房屋裝修服務)到為彼等的家用電器／組裝傢具提供維修服務(即現有家居維修及保養服務)。此外，透過投資提供上門服務(例如送貨服務及特殊護理服務)的公司，我們將能夠增加與上門服務有關的社區增值服務項目，有關服務於往績記錄期間僅包括

未來計劃及[編纂]

家居清潔及房屋維修及保養服務。我們的實際收購數量將取決於實際收購的規模及所需代價。收購所涉及目標公司的主要準則包括(其中包括)(a)最近一個財政年度的總年度經營收益超過人民幣3.0百萬元；及(b)目標公司於最近一個財政年度的平均純利率超過10%。截至最後可行日期，我們尚未就使用[編纂][編纂]物色或落實任何投資目標。

(c) 投資提供營銷、廣告設計及管理服務的公司

我們計劃聚焦位於長江三角洲、華南地區及中國西南地區城市的公司。我們計劃將[編纂][編纂]的[編纂]投資於從事提供營銷、廣告設計及管理服務的公司作戰略投資。我們的實際收購數量將取決於實際收購的規模及所需代價。收購所涉及目標公司的主要準則包括(其中包括)(a)最近一個財政年度的總年度經營收益超過人民幣4.0百萬元；(b)目標公司於最近一個財政年度的平均純利率超過23%；及(c)我們相信已為其服務建立知名品牌。截至最後可行日期，我們尚未就使用[編纂][編纂]物色或落實任何投資目標。

合適目標的情況

我們計劃優先評估收購或投資於在長江三角洲、華南地區或中國西南地區城市營運的優質物業管理服務提供商的可能性。有關潛在目標準則的更多詳情，請參閱本節「戰略收購及投資準則—(a)收購其他物業管理公司」。

根據中指院的資料，中國物業管理行業仍然分散，但保持著市場向物業服務百強企業集中的持續趨勢。這表明仍有各種各樣的目標，並足證我們需要收購或投資物業管理公司以按此行業趨勢發展。請參閱本文件「行業概覽—中國物業管理行業未來發展趨勢—市場集中度增強」。

此外，根據保守估計，截至二零二零年十二月三十一日，中國最少有10,000家物業開發公司，中指院預測業內最少有110,000家不附屬於物業開發商的物業管理公司。該等物業管理公司可能較願意接納我們的收購或投資，原因為我們作為上市物業管理公司及朗詩的支持可能會增強彼等的競爭能力。中指院亦確認，收購或投資附屬於物業開發商的物業管理公司亦為業內普遍

未來計劃及[編纂]

做法。根據中指院的資料，於二零二零年十二月三十一日，中國有350家物業管理公司符合我們的潛在收購目標準則，其中120家位於長江三角洲、50家位於華南地區、80家位於中國西南地區，其餘則位於中國其他地區。於350家物業管理公司中，全部均向住宅及非住宅物業提供服務，並提供物業管理服務及社區增值服務(如保安、清潔、園藝及保養服務、居家生活服務、社區零售服務)，其中40家更為綠色建築提供物業管理服務。據中指院所告知，董事認為我們的戰略收購及投資準則符合行業慣例，且在如此分散的物業管理服務行業中，仍有豐富的潛在目標可供我們考慮。憑藉行業整合的趨勢、我們已建立的市場地位及豐富的行業經驗以及專業業務開發團隊的努力，我們相信，我們可為收購及投資計劃物色到合適的目標，從而能夠成功實施收購及投資策略。

設立30間「匯鄰驛居」分公司的需要

根據中指院的資料，估計中國有關出售及租賃一手房及二手房的交易金額將超過人民幣194萬億元，而物業代理行業的對應收益將不超過人民幣3.2萬億元。據中指院所告知，於二零二零年十二月三十一日，十大物業代理服務提供商的總市場份額不超過20%。因此，董事認為物業代理行業有巨大增長潛力。

評估基準

我們主要透過參考可資比較公司的市盈率及其於最近一個財政年度的純利，釐定潛在目標的代價金額。我們的最終價格範圍可能根據(其中包括)目標的規模、其具備的資格、其管理的物業性質(包括城市及位置)、入住率、物業管理費收款率及對其潛力的評估釐定或調整。

截至最後可行日期，我們尚未物色或落實任何收購目標。倘我們物色到合適的目標，而[編纂]所籌集的[編纂]少於所需的資本開支，則我們擬動用內部資金作出收購。

未來計劃及[編纂]

根據我們的業務發展團隊對可資比較公司進行的市場研究，在釐定用作(a)收購其他物業管理公司的[編纂]金額時，我們主要考慮到：(i)目標公司在管建築面積；(ii)最近一個財政年度的純利；及(iii)其他可資比較物業管理公司的市盈率；在釐定用作(b)收購專業服務公司的所得款項金額時，我們主要考慮到：(i)最近一個財政年度的年度經營收益；(ii)最近一個財政年度的純利；及(iii)其他可資比較專業服務公司的市盈率；及在釐定用作(c)收購專業公司的所得款項金額時，我們主要考慮到：(i)最近一個財政年度的年度經營收益；(ii)最近一個財政年度的純利；及(iii)其他可資比較專業公司的市盈率。

基準及假設

我們的未來計劃及業務戰略基於以下一般假設：

- 本文件中所述各項未來計劃的資金需求與董事估計的金額相比將不會出現重大變動；
- 我們於未來計劃相關期間將有充足財務資源應付計劃的資金開支及業務發展需求；
- [編纂]將按本文件「[編纂]」一節所述完成；
- 現有會計政策與本集團於往績記錄期間合併財務報表所述者相比將不會出現重大變動；
- 我們的營運(包括未來計劃)將不會因任何不可抗力事件、不可預見因素、特別事項或中國通貨膨脹、利率及稅率的經濟變動而中斷；
- 適用於我們業務的稅基或稅率將不會出現重大變動；
- 我們將不會受到本文件「風險因素」一節所載風險因素的重大影響；
- 我們將如於往績記錄期間的相同方式繼續經營，包括但不限於留聘主要員工並留住客戶、供應商及分包商；
- 與本集團及業務有關的現有法律及法規或其他政府政策，或我們經營所在地方的政治或市況將不會出現重大變動；及

未來計劃及[編纂]

- 不會發生自然災害或政治狀況或其他方面的災難，以致我們的業務或營運遭到重大干擾。

倘[編纂]定於與估計[編纂]範圍中位數相比較高或較低的水平，則上述[編纂]分配將按比例調整。我們計劃在適當時透過內部產生的財務資源及／或銀行借款、債務及／或股權融資等其他融資方式補足有關差額。

倘[編纂]定為每股[編纂][編纂]港元(即指示性[編纂]範圍上限)，則[編纂]將增加至[編纂]。倘[編纂]定為每股[編纂][編纂]港元(即指示性[編纂]範圍下限)，則[編纂]將減少至[編纂]港元。

倘我們發展計劃的任何部分因各項原因(例如政府政策變動使我們任何項目發展在商業上不可行，或出現不可抗力事件)而並無按計劃進行，則董事將審慎評估情況，或會將[編纂]重新分配至其他用途。

倘[編纂][編纂]並無即時用作上述用途，該等款項將存入持牌銀行或認可金融機構作為短期活期存款。

倘上述擬定[編纂]出現任何變動，或倘[編纂]任何金額將用作一般企業用途，則我們將作出適當的公告。

[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]

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本文件。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備，並以本公司董事及獨家保薦人為收件人。

[待插入羅兵咸永道會計師事務所信頭]

[草擬]

致朗詩綠色生活服務有限公司列位董事及海通國際資本有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就朗詩綠色生活服務有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-4至I-77頁)，此等歷史財務資料包括於2018年、2019年及2020年12月31日的匯總資產負債表，貴公司於2020年12月31日的資產負債表以及截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年(「往績記錄期間」)的匯總全面收益表、匯總權益變動表和匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-77頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於貴公司日期為[編纂]有關貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行[編纂]股份的文件(「[編纂]」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

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

申報會計師的責任

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

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，該等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映了貴公司於2020年12月31日的財務狀況以及貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的匯總財務狀況，及貴集團於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年的匯總財務表現及匯總現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，並無對載於第I-4頁中所界定的相關財務報表作出調整。

股息

歷史財務資料附註28說明 貴集團現時旗下公司並無就往績記錄期間支付任何股息。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期並未有擬備任何法定財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

[編纂]

附錄一

會計師報告

I 貴集團歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載的歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

歷史財務資料所依據的 貴集團往績記錄期間的合併財務報表乃由普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則審核(「相關財務報表」)。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列及除另有說明外，所有價值均四捨五入至最接近的千元(「人民幣千元」)。

合併全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一八年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益.....	6	310,123	432,789	600,906
銷售及服務成本.....	9	(227,460)	(331,689)	(440,176)
毛利.....		82,663	101,100	160,730
其他收入.....	7	22,884	63,537	38,444
銷售開支.....	9	(1,015)	(6,876)	(9,451)
行政開支.....	9	(34,969)	(60,748)	(65,409)
預期信貸虧損模式下的 減值(虧損)/收益.....	3.1(b)	(5,698)	4,357	(4,174)
其他收益/(虧損)淨額.....	8	36	(174)	(640)
經營溢利.....		63,901	101,196	119,500
財務收入.....	10	48	51	130
財務成本.....	10	(22,363)	(53,671)	(34,372)
財務成本淨額.....	10	(22,315)	(53,620)	(34,242)
除所得稅前溢利.....		41,586	47,576	85,258
所得稅開支.....	11	(10,625)	(13,269)	(19,698)
年內溢利.....		<u>30,961</u>	<u>34,307</u>	<u>65,560</u>

附錄一

會計師報告

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一八年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他全面收益				
可能重新分類至損益的項目：				
– 換算海外業務的				
匯兌差額		–	–	66
年內全面收益總額		30,961	34,307	65,626
以下各方應佔年內溢利：				
– 貴公司權益擁有人.....		25,265	34,005	65,560
– 非控股權益		5,696	302	–
		30,961	34,307	65,560
以下各方應佔年內全面收益總額：				
– 貴公司權益擁有人.....		25,265	34,005	65,626
– 非控股權益		5,696	302	–
		30,961	34,307	65,626
貴公司權益擁有人應佔每股盈利				
每股基本及攤薄盈利	12	不適用	不適用	不適用

附錄一

會計師報告

合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一八年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
非流動資產				
投資物業.....	15	6,085	5,716	5,336
物業、廠房及設備.....	16	3,221	3,102	4,497
使用權資產.....	17	1,607	927	1,588
無形資產.....	18	744	1,266	3,218
遞延所得稅資產.....	25	7,890	15,008	8,685
		<u>19,547</u>	<u>26,019</u>	<u>23,324</u>
流動資產				
貿易應收款項.....	20	28,527	58,343	115,611
存貨.....		539	1,768	1,839
預付款項及其他				
應收款項.....	21	895,715	240,107	160,872
現金及現金等價物....	22	84,241	656,290	314,265
		<u>1,009,022</u>	<u>956,508</u>	<u>592,587</u>
資產總值.....		<u><u>1,028,569</u></u>	<u><u>982,527</u></u>	<u><u>615,911</u></u>

附錄一

會計師報告

		於十二月三十一日			
		二零一八年	二零一九年	二零二零年	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
負債					
非流動負債					
	租賃負債.....	17	408	–	142
	借款.....	24	509,632	376,081	–
			510,040	376,081	142
流動負債					
	貿易及其他應付款項..	23	149,285	315,971	310,816
	合約負債.....	6	64,581	113,133	146,663
	租賃負債.....	17	862	608	949
	借款.....	24	136,449	72,362	–
	即期所得稅負債.....		24,709	41,615	28,958
			375,886	543,689	487,386
	負債總額.....		885,926	919,770	487,528
權益					
貴公司權益擁有人應佔					
資本及儲備					
	匯總資本.....	26	100,000	–	–
	儲備.....	27	30,846	62,757	128,383
			130,846	62,757	128,383
	非控股權益.....	33	11,797	–	–
	權益總額.....		142,643	62,757	128,383
	負債及權益總額.....		1,028,569	982,527	615,911

附錄一

會計師報告

貴公司資產負債表

		於二零二零年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元
負債		
流動負債		
應付關聯方款項	31	<u>75</u>
負債總額		<u>75</u>
權益		
貴公司權益擁有人應佔資本及儲備		
股本	26	-
儲備		<u>(75)</u>
權益總額		<u>(75)</u>
負債及權益總額		<u>-</u>

附錄一

會計師報告

合併權益變動表

	附註	貴公司權益擁有人應佔						非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		匯總資本	其他儲備	法定儲備	(累計虧損)/ 保留盈利	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		
於二零一八年一月一日..		70,000	5,403	732	(8,279)	67,856	6,101	73,957	
年內溢利.....		-	-	-	25,265	25,265	5,696	30,961	
年內全面收益總額.....		-	-	-	25,265	25,265	5,696	30,961	
貴集團當時股東注資....	26	30,000	-	-	-	30,000	-	30,000	
視作 貴集團當時 股東出資.....	27·30	-	7,725	-	-	7,725	-	7,725	
撥至法定儲備.....	27(b)	-	-	1,146	(1,146)	-	-	-	
與 貴公司權益擁有人 交易小計.....		30,000	7,725	1,146	(1,146)	37,725	-	37,725	
於二零一八年 十二月三十一日.....		<u>100,000</u>	<u>13,128</u>	<u>1,878</u>	<u>15,840</u>	<u>130,846</u>	<u>11,797</u>	<u>142,643</u>	
於二零一九年 一月一日.....		<u>100,000</u>	<u>13,128</u>	<u>1,878</u>	<u>15,840</u>	<u>130,846</u>	<u>11,797</u>	<u>142,643</u>	
年內溢利.....		-	-	-	34,005	34,005	302	34,307	
年內全面收益總額.....		-	-	-	34,005	34,005	302	34,307	
向 貴集團當時 股東收購附屬公司 所產生的視作分派....	27	(100,000)	(3,400)	-	-	(103,400)	(12,099)	(115,499)	
視作 貴集團當時 股東出資.....	27·30	-	1,306	-	-	1,306	-	1,306	
撥至法定儲備.....	27(b)	-	-	1,220	(1,220)	-	-	-	
與 貴公司權益擁有人 交易小計.....		(100,000)	(2,094)	1,220	(1,220)	(102,094)	(12,099)	(114,193)	
於二零一九年 十二月三十一日.....		<u>-</u>	<u>11,034</u>	<u>3,098</u>	<u>48,625</u>	<u>62,757</u>	<u>-</u>	<u>62,757</u>	

附錄一

會計師報告

	貴公司權益擁有人應佔								
	附註	匯總資本	其他儲備	法定儲備	匯兌儲備	(累計虧損)/	總計	非控股權益	權益總額
						保留盈利			
	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	人民幣千元
於二零二零年									
一月一日.....		-	11,034	3,098	-	48,625	62,757	-	62,757
年內溢利.....		-	-	-	-	65,560	65,560	-	65,560
換算海外業務產生的 匯兌差額		-	-	-	66	-	66	-	66
年內全面收益總額.....		-	-	-	66	65,560	65,626	-	65,626
撥至法定儲備.....	27(b)	-	-	5,600	-	(5,600)	-	-	-
與 貴公司權益擁有人 交易小計.....		-	-	5,600	66	59,960	65,626	-	65,626
於二零二零年 十二月三十一日.....		-	11,034	8,698	66	108,585	128,383	-	128,383

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一八年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動現金流量				
經營活動所得現金	29	94,535	120,727	118,953
已付所得稅		(702)	(3,481)	(26,032)
經營活動所得現金淨額		93,833	117,246	92,921
投資活動現金流量				
已收利息		32,172	–	92,906
出售附屬公司所得款項， 扣除現金及現金 等價物	30	(8)	4,307	–
購買物業、廠房及設備	16	(896)	(991)	(2,711)
購買無形資產	18	–	(672)	(2,266)
出售物業、廠房及設備 所得款項		60	3	–
向關聯方出資	31 (f)	(1,878,248)	(814,971)	(3,859,763)
收回向關聯方提供的資金	31 (f)	1,423,356	1,545,590	3,891,463
投資活動(所用)/所得 現金淨額		(423,564)	733,266	119,629

附錄一

會計師報告

		截至十二月三十一日止年度		
		二零一八年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資活動現金流量				
借款所得款項	29(b)	510,000	30,000	-
償還借款	29(b)	(123,000)	(233,500)	(451,500)
已付利息	29(b)	(21,964)	(47,809)	(31,315)
貴集團當時股東注資		30,000	-	-
來自關聯方的所得款項	31(f)	6,600	208,545	22,871
向關聯方還款	31(f)	(3,629)	(190,508)	(18,570)
租賃付款本金部分	29(b)	(850)	(1,291)	(1,284)
就收購附屬公司付款， 扣除現金及現金 等價物	27	-	(42,540)	(72,959)
已付[編纂]		[編纂]	[編纂]	[編纂]
融資活動所得／(所用)				
現金淨額		397,157	(278,463)	(554,641)
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額				
年初現金及現金 等價物		16,815	84,241	656,290
外幣匯率變動影響		-	-	66
年末現金及現金 等價物				
	22	84,241	656,290	314,265

II 歷史財務資料附註

1 一般資料、重組及呈列基準

1.1 一般資料

貴公司於二零二零年十二月一日根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KYI-1111, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務(統稱「**編纂**業務」)。

於往績記錄期間，貴公司的最終控股公司及最終控股股東為Honor Limited(「Honor」，一間根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)法律註冊成立的公司)及田明先生(「田先生」或「控股股東」)。

1.2 重組

於貴公司註冊成立及完成下文所述重組(「重組」)前，**編纂**業務主要由南京朗詩物業管理有限公司(「朗詩物業管理」)及其中國附屬公司(統稱「營運公司」)營運。朗詩物業管理於往績記錄期間亦從事系統營運服務，主要為安裝科技系統的住宅物業提供專業營運及保養服務(「除外業務」)。由於**編纂**業務及除外業務的性質有別，故兩者根據不同管理、銷售及業務策略獨立管理及營運。

於二零一九年十月至十二月期間，Landsea Community Service Co., Ltd. (「Landsea Community Service」，前稱「朗詩綠色生活服務有限公司」)向當時股東朗詩集團股份有限公司(「朗詩集團」)以現金代價人民幣72,959,000元收購營運公司的全部股權。於重組前，Landsea Greenlive International Company Limited (「Landsea Greenlive」)及Southern Land International Company Limited (「Southern Land」)為營運公司的中間控股公司。

為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板**編纂**，貴集團進行集團重組，據此，**編纂**業務已轉讓予貴公司。重組涉及以下方面：

- (i) 於二零一九年十二月二十五日，南京朗詩設施管理有限公司(「朗詩設施」)，由朗詩集團全資擁有)根據中國法律註冊成立及組建為有限公司。為推動**編纂**業務的進一步增長及發展，朗詩物業管理與朗詩設施訂立框架協議(「朗詩框架協議」)，據此(a)於朗詩物業管理保留**編纂**業務相關資產、負債及權益，以及將除外業務其他資產、負債及權益轉讓予朗詩設施；及(b)除外業務僱員根據彼等各自業務轉讓予朗詩設施(「業務轉讓」)。業務轉讓已於二零二一年一月完成，而除外業務將按公平值轉讓予朗詩設施，並在扣除**編纂**業務代表除外業務支付/收取的相關款項後以現金償付。業務轉讓完成後，除外業務不再以朗詩物業管理名義經營。

- (ii) 於二零二零年十二月一日，貴公司於開曼群島註冊成立，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。於貴公司註冊成立後，一股未繳股款股份按面值發行及配發予一名獨立初步認購人。於同日，該股份轉讓予Honor Limited，而貴公司向Landsea Community Service當時的股東(包括Honor Limited)發行及配發99,999股未繳股款股份，反映承配人於Landsea Community Service的實際股權。
- (iii) 於二零二一年一月六月，貴公司與Landsea Community Service訂立股份轉讓協議，據此，Landsea Community Service向貴公司轉讓Landsea Greenlive及Southern Land的全部已發行股份。作為結算，貴公司將當時股東持有的上述未繳股款股份入賬列作繳足股份。

上述轉讓完成後，貴公司成為從事[編纂]業務的貴集團旗下公司的控股公司。

附錄一

會計師報告

於重組完成後及於本報告日期，貴集團直接及間接於下列附屬公司擁有權益。除另有註明外，所持擁有權權益比例等同貴集團所持投票權。

公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	註冊成立/ 成立日期	註冊股本	貴公司應佔股權百分比				直接擁有 或間接擁有	主要業務	附註
				於十二月三十一日						
				二零一八年	二零一九年	二零二零年	本報告日期			
法定實體：										
Southern Land International Company Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 香港	二零一九年十一月七日	50,000股每股面值0美元的股份	不適用	100	100	100	直接	投資控股	(i)
Southern City Holdings Company Limited	香港	二零一九年十一月二十一日	1股面值的股份	不適用	100	100	100	間接	投資控股	(i)
Landsea Greenlive International Company Limited	英屬處女群島	二零一九年十月二十三日	50,000股每股面值的股份	不適用	100	100	100	直接	投資控股	(i)
Landsea Green Life Holdings Company Limited	香港	二零一九年十一月五日	1股面值的股份	不適用	100	100	100	間接	投資控股	(i)
朗姆(南京)企業管理有限公司	中國內地	二零一九年十二月十八日	1港元的人民幣	不適用	100	100	100	間接	投資控股	(i)
南京朗詩物業管理有限公司	中國內地	二零二零年一月十二日	10,000,000元人民幣	100	100	100	100	間接	物業管理服務	(i)、(ii)
南京朗詩深綠物業管理有限公司	中國內地	二零二零年二月十五日	100,000,000元人民幣	50.1	100	100	100	間接	物業管理服務	(i)、(iii)
南京朗拓物業管理有限公司	中國內地	二零一九年十一月二十日	21,600,000元人民幣	不適用	100	100	100	間接	投資控股	(i)
南京朗詩體育文化發展有限公司	中國內地	二零一九年十一月二十日	5,000,000元人民幣	不適用	100	100	100	間接	健身服務	(i)
上海朗行商業管理有限公司	中國內地	二零一九年七月十二日	3,500,000元人民幣	不適用	不適用	不適用	100	間接	房地產經紀服務	(i)
上海匯鄰驛居房地產經紀有限公司	中國內地	二零二零年四月三十日	3,000,000元人民幣	不適用	不適用	不適用	100	間接	房地產經紀服務	(i)
南京美家環境工程有限公司	中國內地	二零二零年三月二十四日	5,000,000元人民幣	100	100	100	100	間接	工程服務	(i)
武漢匯賢居房地產經紀有限公司	中國內地	二零二零年三月十六日	5,000,000元人民幣	不適用	不適用	不適用	100	間接	房地產經紀服務	(i)
無錫匯鄰驛居房地產經紀有限公司	中國內地	二零二零年七月三日	1,000,000元人民幣	不適用	不適用	不適用	100	間接	房地產經紀服務	(i)
	中國內地	二零二零年四月十七日	1,000,000元人民幣	不適用	不適用	不適用	100	間接	房地產經紀服務	(i)

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	註冊成立/ 成立日期	註冊股本	貴公司應佔股權百分比			直接擁有 或間接擁有	主要業務	附註
				於十二月三十一日					
				二零一八年	二零一九年	二零二零年			
成都匯鄰居房地產經紀有限公司	中國內地	二零二零年二月二十日	人民幣 1,000,000元	不適用	100	100	間接	房地產經紀服務	(i)
南京匯鄰居房地產經紀有限公司	中國內地	二零二零年三月十七日	人民幣 1,000,000元	不適用	100	100	間接	房地產經紀服務	(i)
常州市匯鄰居房地產經紀有限公司	中國內地	二零二零年三月十六日	人民幣 1,000,000元	不適用	100	100	間接	房地產經紀服務	(i)
杭州匯鄰居房地產經紀有限公司	中國內地	二零二零年三月五日	人民幣 1,000,000元	不適用	100	100	間接	房地產經紀服務	(i)
蘇州匯雅居房地產經紀有限公司	中國內地	二零二零年三月四日	人民幣 1,000,000元	不適用	100	100	間接	房地產經紀服務	(i)
朗詩實業管理(徐州)有限公司	中國內地	二零二零年一月十六日	人民幣 2,000,000元	不適用	51	51	間接	物業管理服務	(i)
南京裕源智能化工系統工程有限公司(「南京朗裕源」)	中國內地	二零一七年八月二十五日	人民幣 5,000,000元	100	不適用	不適用	間接	工程服務	(i)
廣西朗詩美居信息諮詢有限公司	中國內地	二零二零年九月三十日	人民幣 5,000,000元	不適用	100	100	間接	管理諮詢服務	(i)
廣西朗詩深線信息技術諮詢服務有限公司	中國內地	二零二零年九月二十九日	人民幣 5,000,000元	不適用	100	100	間接	管理諮詢服務	(i)
上海詩藍文化傳播有限公司	中國內地	二零二零年二月二日	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	不適用	間接	廣告服務	(i)
安居朗詩物業服務(揚州)有限公司	中國內地	二零二零年四月二十二日	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	不適用	間接	物業管理服務	(i)
結構性實體： 中信證券-朗詩物業資產支持專項計劃 (「中信專項計劃」)	中國內地	二零一八年十二月二十八日	不適用	不適用	不適用	不適用	間接	借貸	(iv) 附註：24
博時資產-南京朗詩物業資產支持專項計劃 (「博時專項計劃」)	中國內地	二零一六年九月二十三日	不適用	不適用	不適用	不適用	間接	借貸	(v) 附註：24

附註：

- (i) 由於該等公司為新註冊成立的公司，或根據其各自註冊成立地點的法定要求無需刊發經審核財務報表，因此並無刊發該等公司的法定經審核財務報表。
- (ii) 朗詩物業管理已根據中國會計原則及規定編製截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的非法定經審核財務報表，該等財務報表分別由北京華審會計師事務所有限公司江蘇分所、江蘇國德會計師事務所有限公司及中匯會計師事務所(特殊普通合夥)審核。
- (iii) 深綠物業已根據中國會計原則及規定編製截至二零一八年及二零二零年十二月三十一日止年度的非法定經審核財務報表，該財務報表由北京華審會計師事務所有限公司江蘇分所及中匯會計師事務所(特殊普通合夥)審核。
- (iv) 中信專項計劃已根據特殊目的框架編製截至二零一九年十二月三十一日止年度的非法定經審核財務報表，該財務報表由普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)審核。
- (v) 博時專項計劃已根據特殊目的框架編製截至二零一八年十二月三十一日止年度的非法定經審核財務報表，該財務報表由中匯會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所審核。

1.3 呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後，[編纂]業務由營運公司經營。重組為營運公司股東之間的交易，並無變更[編纂]業務的業務實質。根據重組，[編纂]業務由貴公司通過間接收購營運公司全部股權的方式實際控制。貴公司於重組前並無涉足任何業務，且其營運並不符合業務的定義。因此，重組僅為[編纂]業務的資本重組，並無導致[編纂]業務的業務實質、管理層或控股股東發生任何變化。因此，因重組產生的貴集團被視為營運公司所經營[編纂]業務的延續。就本報告而言，歷史財務資料已按往績記錄期間營運公司合併財務報表所記錄[編纂]業務的賬面值進行編製及呈列。

就收購自或出售予第三方的公司而言，其財務資料自收購或出售的相關日期起列入歷史財務資料或自歷史財務資料剔除。

歷史財務資料僅載列往績記錄期間的[編纂]業務，並以下列方式列入：

- 具體識別為與[編纂]業務相關的交易及結餘併入歷史財務資料，而具體識別為與除外業務相關的交易及結餘不併入歷史財務資料；
- 部分員工成本及其他雜項開支根據與[編纂]業務相關的各自營運單位的員工人數以及該等員工就[編纂]業務產生的實際時數分配；
- 所有現金及現金等價物於歷史財務資料中併入列為集中存置的現金；
- [編纂]業務應佔溢利的即期及遞延所得稅於往績記錄期間根據 貴集團會計政策以地方稅率計提撥備；及
- 集團公司內的公司間交易以及其交易的結餘及未變現收益／虧損於合併時予以對銷。

2 主要會計政策概要

本附註列明於編製該等合併財務報表時所採納的主要會計政策。除非另有說明，否則該等政策已於所呈列的往績記錄期間貫徹應用。

2.1 編製基準

貴公司的歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。歷史財務資料已按歷史成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用 貴集團會計政策的過程中作出判斷。涉及作出較高水平判斷或較為複雜的範疇，或有關假設及估計對歷史財務資料而言屬重大的範疇於附註4披露。

於二零二零年一月一日開始的財政年度強制實施的所有生效準則、準則修訂本及詮釋於往績記錄期間均獲 貴集團追溯及貫徹應用。

附錄一

會計師報告

2.1.1 會計政策及披露的變動

直至本報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列於往績記錄期間尚未生效且未獲 貴集團提前採納的新訂準則及現有準則修訂本：

準則、修訂本及詮釋		於以下日期 或之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第4號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第16號 (修訂本).....	利率基準改革—第二階段	二零二一年 一月一日
會計指引第5號(修訂本).....	共同控制合併的合併會計法	二零二二年 一月一日
香港會計準則第16號(修訂本).....	物業、廠房及設備： 擬定用途前的所得款項	二零二二年 一月一日
香港會計準則第37號(修訂本).....	有償合約—履約成本	二零二二年 一月一日
香港財務報告準則第3號 (修訂本).....	提述概念框架	二零二二年 一月一日
香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年週期的年度改進....		二零二二年 一月一日
香港財務報告準則第17號.....	保險合約	二零二三年 一月一日
香港會計準則第1號(修訂本).....	負債分類為流動或非流動	二零二三年 一月一日
香港詮釋第5號(二零二零年).....	借款人對包含按要求償還條款 的有期貨款的分類	二零二三年 一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)...	投資者與其聯營公司或合營企 業之間的資產出售或投入	待定

貴公司董事認為，上述已頒佈新訂及經修訂準則以及現有準則的修訂本及詮釋預期不會對 貴集團產生任何重大影響。

2.2 附屬公司

附屬公司為 貴集團控制的所有實體(包括結構性實體)。倘 貴集團承擔或享有參與實體所得可變回報的風險或權利，且有能力透過對實體的權力影響該等回報，則 貴集團對該實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至 貴集團之日起綜合入賬，自控制權終止之日起取消綜合入賬。

結構性實體指設立目的為使投票權或類似權利不會成為決定控制該實體人士的主要因素(如任何投票權僅與行政任務有關的情況)且相關業務以合約安排方式指導的實體。結構性實體通常經營受限制業務，具備有限而明確的目標，例如透過轉移與結構性實體之資產相關的風險及獎勵向投資者提供投資機會。

貴集團控制兩個結構性實體：中信專項計劃及博時專項計劃，其僅為融資目的而成立，控制權根據香港財務報告準則第10號綜合財務報表的指引分析釐定。該等實體綜合入賬，連同 貴集團以外各方的權益分類為負債，原因為作為初始擁有人的相關集團實體有合約責任回購或贖回該等計劃的單位/股份。該等實體於合併資產負債表呈列為「借款」內的「資產擔保證券」(如有)。

貴集團就業務合併入賬所用的會計方法於附註2.7披露。

公司間交易、結餘及貴集團公司間交易的未變現收益均予對銷。除非交易有證據證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予對銷。附屬公司的會計政策已於必要時作出改變，以確保與貴集團所採納的政策保持一致。

附屬公司的業績及權益中的非控股權益分別於合併資產負債表、合併全面收益表及合併權益變動表中單獨列示。

2.3 聯營公司

聯營公司為貴集團對其有重大影響力而無控制權或共同控制權的所有實體。該情況通常為貴集團持有20%至50%投票權。於聯營公司的投資初步按成本確認後以權益會計法入賬(見下文附註2.5)。

2.4 合營安排

合營安排需視乎每名投資者的合約權利及責任而分類為合營企業或共同經營公司。貴集團已評估其合營安排的性質，並確定其為合營企業。

於合營企業的權益初步按成本於合併資產負債表中確認後以權益法入賬(見下文附註2.5)。

2.5 權益會計法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，隨後予以調整以於損益確認貴集團所佔被投資方收購後溢利或虧損及於其他全面收益確認貴集團所佔被投資方其他全面收益變動。已收或應收聯營公司及合營企業的股息乃確認為投資賬面值的減少。

倘貴集團所佔以權益法入賬投資的虧損淨額等於或超過其於實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則貴集團不再確認進一步虧損，除非貴集團代其他實體承擔義務或支付款項。

貴集團與其聯營公司及合營企業之間交易產生的未變現收益在貴集團於該等實體的權益中對銷。除非交易有證據證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予對銷。以權益入賬的被投資者的會計政策已於必要時作出調整，以確保與貴集團所採納的政策保持一致。

以權益入賬的投資的賬面值根據附註2.14所述政策進行減值測試。

2.6 不涉及控制權變動的附屬公司擁有權權益變動

貴集團將與非控股權益的交易(並不導致喪失控制權)視作與貴集團權益擁有人的交易。擁有權權益變動導致控股權益與非控股權益賬面值之間的調整以反映彼等於附屬公司的相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於貴集團擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

2.7 業務合併

共同控制下的業務合併

歷史財務資料包括共同控制合併的實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自該等實體或業務首次受控制方控制當日起已合併。

合併實體或業務的資產淨值從控制方的角度以現有賬面值合併。概不會就商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值權益超逾共同控制合併時的成本的差額確認任何金額，惟以控制方的權益仍存續為限。

合併全面收益表包括自最早列報日期或合併實體或業務首次受共同控制之日起(以較短期間為準)各合併實體或業務的業績，而不論共同控制合併的日期。

該等實體採用一套統一的會計政策。所有的集團內公司間交易、結餘及合併實體或業務間交易的未變現收益均予以對銷。

非共同控制下的業務合併

收購會計法用於入賬所有非共同控制下的業務合併，而不論所收購者為權益工具或是其他資產。就收購附屬公司轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公平值
- 所收購業務的前股東所招致的負債
- 貴集團所發行的股本權益
- 或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值，及
- 附屬公司任何之前既有的股本權益的公平值。

於業務合併所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，除於有限的例外情況外，初步以其於收購日期的公平值計量。貴集團按個別收購基準，按公平值或按非控股權益應佔被收購實體的可識別資產淨值比例確認在被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

以下各項：

- 所轉讓代價；
- 於所收購實體的任何非控股權益金額，及
- 於所收購實體的任何過往股本權益的收購日期公平值；

超逾所收購可識別資產淨值公平值的部分入賬列為商譽。倘該等款額低於所收購業務的可識別資產淨值的公平值，有關差額直接於損益確認為議價購買。

倘現金代價的任何部分被遞延結付，則未來應付金額貼現至交換日的現值。所用貼現率為該實體的增量借款利率，即按可資比較的條款及條件自獨立融資方獲得類似借款的利率。

或然負債分類為權益或金融負債。分類為金融負債的款額其後重新計量至公平值，而公平值變動則於損益確認。

倘業務合併分階段進行，收購方原先所持被收購方股本權益的收購日期賬面值按收購日期的公平值重新計量。該重新計量產生的任何收益或虧損於損益確認。

2.8 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃以成本減去減值入賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司的業績乃由貴公司按已收及應收股息的基準入賬。

倘投資附屬公司所產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或獨立財務報表內的投資賬面值超過綜合財務報表內被投資者的資產淨值(包括商譽)賬面值，則在收取有關投資所得股息時即須對此等投資進行減值測試。

2.9 分部報告

經營分部報告方式與向主要營運決策者提供的內部報告方式一致。主要營運決策者(「主要營運決策者」)負責分配資源及評估經營分部表現，已確認為 貴公司作出戰略決策的董事會。

2.10 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

合併財務報表中的項目均按有關實體營運所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。歷史財務資料以人民幣呈列，而 貴公司的功能貨幣為港元(「港元」)。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日的匯率換算為功能貨幣。該等交易結算及以外幣計值的貨幣資產及負債按年末的匯率換算所產生的匯兌收益及虧損一般於損益內確認。

所有匯兌收益及虧損於合併全面收益表的「其他收益／(虧損)淨額」呈列。

(c) 集團公司

功能貨幣有別於呈列貨幣的海外業務(當中並無惡性通貨膨脹經濟體系的貨幣)的業績及財務狀況均按以下方式換算為呈列貨幣：

- 於各資產負債表呈列的資產及負債乃按有關資產負債表日的收市匯率換算；
- 於各全面收益表的收入及開支乃按平均匯率換算(除非該值並非交易日期當前匯率的累積影響的合理近似值，在該情況下，收入及開支按交易日期的匯率換算)；及
- 所有因此產生的匯兌差額均於其他全面收益確認。

2.11 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬。資產的歷史成本包括購買價格及使資產進入作擬定用途的工作狀況及運抵地點的任何直接應佔成本。

僅於有關該項目的未來經濟利益可能流至 貴集團且該項目成本能可靠計量時，後續成本方計入資產賬面值或確認為單一資產(如適用)。替換部分的賬面值終止確認。所有其他成本(如維修及保養)於產生的期間從損益中扣除。

附錄一

會計師報告

折舊按其估計可使用年期或(就租賃物業裝修而言)以下期間(以較短者為準)以直線法分攤其成本至其剩餘價值計算：

租賃物業裝修	按其估計可使用年期或租期(以較短者為準)
傢俬、裝置及辦公室設備	3至5年
汽車	5年

資產的剩餘價值及可使用年期在各報告期末進行審閱並於適當時作出調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產的賬面值即時撇減至其可收回金額(附註2.14)。

出售的收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並於合併全面收益表的「其他收益／(虧損)淨額」確認。

2.12 投資物業

投資物業指持作租賃的物業，為獲得租金收益而持有，並非為 貴集團所佔用。 貴集團以成本(包括相關交易成本)計量其投資物業。折舊按估計可使用年期70年以直線法分攤其成本計算。

2.13 無形資產

已獲得的軟件使用權按購買及使用特定軟件所產生的成本資本化。該等成本按其估計可使用年期10年以直線法攤銷，反映無形資產未來經濟利益預計消耗模式。

2.14 非金融資產減值

當有事件或情況變化顯示資產賬面值可能無法收回時，對資產進行減值測試。當資產賬面值超出其可收回金額時，差額確認為減值虧損。可收回金額為資產公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。就評估減值而言，資產按大致上獨立於其他資產或資產組別(現金產生單位)的現金流入的可獨立識別現金流入的最低水平分組。商譽以外的非金融資產若出現減值，則須於各報告期末評估能否撥回減值。

2.15 存貨

存貨是指以提供服務時所消耗的材料或物資為形式的資產。存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。可變現淨值為日常業務過程中估計售價減去估計的完成成本及估計銷售所需成本。

2.16 金融資產

(a) 分類

貴集團將其金融資產按以下計量類別分類：

- 其後按公平值計量(不論計入其他全面收益(其他全面收益)或計入損益)的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於 貴集團管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。就並非持作買賣的權益工具的投資而言，則視乎 貴集團於初始確認時是否已作出不可撤回的選擇，而將該權益投資以按公平值計入其他全面收益(按公平值計入其他全面收益)的金融資產入賬。

貴集團於且僅於管理該等資產的業務模式發生變動時，方會重新分類債務投資。

(b) 確認及終止確認

正常途徑買賣的金融資產於交易日確認，交易日指 貴集團承諾買賣該資產的日期。當從金融資產收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓，且 貴集團已將擁有權的絕大部分風險及回報轉讓時，即終止確認金融資產。

(c) 計量

初始確認時， 貴集團按公平值計量金融資產，如為非按公平值計入損益(按公平值計入損益)的金融資產，則另加於購入該金融資產時直接歸屬的交易成本。按公平值計入損益計量的金融資產的交易成本於損益支銷。

釐定現金流量是否純粹為支付本金及利息時，附帶嵌入衍生工具的金融資產須按整體考慮。

債務工具

債務工具的后續計量取決於 貴集團管理資產的業務模式及資產現金流量特徵。

為收取合約現金流量而持有且該等現金流量僅為支付本金及利息的資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入使用實際利率法計入「其他收入」。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並連同匯兌收益及虧損於「其他收益／(虧損)淨額」呈列。減值虧損於合併全面收益表中作為獨立項目呈列。

(d) 金融資產減值

貴集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本及按公平值計入其他全面收益計量的債務工具有關的預期信貸虧損。所用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。 貴集團釐定信貸風險是否顯著增加的方法詳載於附註3.1(b)。

就貿易應收款項而言， 貴集團採用香港財務報告準則第9號准許的簡化方法，該方法要求於初步確認應收款項開始確認預期存續期的虧損，有關進一步詳情，請見附註3.1(b)。

2.17 抵銷金融工具

當有合法可強制執行權利抵銷已確認金額，且擬同時按淨值結算或變現資產及清償負債時，金融資產及負債會互相抵銷，並於合併資產負債表內呈報淨值。

附錄一

會計師報告

2.18 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中因履行服務而應收客戶的款項。倘若貿易及其他應收款項預計在一年或以內(或(如時間較長)在正常業務經營週期內)收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減去減值撥備計量。有關 貴集團貿易應收款項會計處理的進一步資料及 貴集團減值政策的說明，見附註2.16及附註3.1(b)。

2.19 現金及現金等價物

就現金流量表的呈報而言，現金及現金等價物包括手頭現金、存放於銀行的活期存款、原到期日為三個月或以內的其他短期流動性極高的投資(有關投資須易於轉換為確定現金數額及價值變動風險極小)。受限制現金不包括在現金及現金等價物內。

2.20 股本

普通股分類為權益。股本採用已發行股份面值釐定。

如與發行股份有關的任何交易成本為股權交易直接應佔的增量成本，則任何該等成本乃從股份溢價中扣除。

2.21 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項為日常業務過程中向供應商購買商品或服務而應支付的款項。倘貿易及其他應付款項於報告期間後的12個月內(或(如時間較長)在正常業務經營週期內)到期，則分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公平值確認及隨後按攤銷成本以實際利率法計量。

2.22 借款及借款成本

借款初步按公平值扣除所產生交易成本確認。借款其後按攤銷成本計量；所得款項(扣除交易成本)與贖回金額間的任何差額則於借款期內按實際利率法於損益中確認。設立貸款融資所支付費用於部分或全部融資有可能被提取的情況下確認為貸款的交易成本。於此情況下，費用將會遞延直至提取貸款為止。倘無證據顯示部分或全部融資有被提取的可能，費用將撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於融資相關期間攤銷。

當合約內訂明的責任獲解除、註銷或已屆滿時，借款則從資產負債表中移除。已終止或轉讓予其他人士的金融負債賬面值與已支付代價間的差額(包括已轉讓的非現金資產或已承擔負債)於損益中確認為「財務成本」。

除非 貴集團擁有無條件權利，可延遲償還負債至報告期後至少12個月，否則借款應歸類為流動負債。

鑒於 貴集團於往績記錄期間並無合資格資產，所有借款成本於其發生期間在合併全面收益表中予以確認。

2.23 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為按照各司法權區的適用所得稅稅率就即期應課稅收入應付的稅項，並就暫時差額及未動用稅項虧損應佔的遞延稅項資產及負債的變動作出調整。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據貴公司的附屬公司營運及產生應課稅收入的國家於資產負債表日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產及負債之稅基與其在合併財務報表的賬面值兩者產生的暫時差額悉數計提撥備。然而，倘遞延稅項負債因初步確認商譽而產生則不予以確認。遞延所得稅如因進行一項不影響會計或應課稅溢利或虧損的交易時，初步確認該項交易(業務合併除外)的資產或負債而產生，則遞延所得稅亦不予入賬。遞延所得稅以於報告期末已頒佈或實質上已頒佈，及預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用的稅率(及稅法)釐定。

遞延稅項資產僅於未來可能有應課稅金額用於扣減暫時差額及虧損時方予確認。

倘貴公司能夠控制暫時差額的撥回時間且將難以於可預見未來撥回該等差額，則不會就海外業務投資的賬面值與稅基之間的暫時差額確認遞延稅項資產及負債。

倘有法定可強制執行的權力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，則會抵銷遞延稅項資產及負債。倘實體有合法可強制執行權利抵銷且擬按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債，則會抵銷即期稅項資產及稅項負債。

即期及遞延稅項在損益中確認，惟倘其與在其他全面收益或直接於權益確認的項目有關則除外。在該情況下，稅項分別會在其他全面收益或直接在權益內確認。

2.24 僱員福利

(a) 短期責任

僱員直至報告期末的服務獲確認工資及薪金負債(預期在僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算者)並按結算有關負債預期支付的金額計量。負債於資產負債表內呈列為即期僱員福利責任。

僱員應享年假權利乃於其應計予僱員時確認。就僱員直至資產負債表日所提供的服務而產生的估計年假責任計提撥備。僱員的病假及產假權利直至放假時方予確認。

(b) 退休金責任

貴集團僅實施定額供款退休計劃。根據中國相關規則及法規，貴集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，貴集團及中國僱員須每月按僱員薪資的特定百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，貴集團毋須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與貴集團其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

貴集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

(c) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

貴集團的中國僱員有權參與政府監管的多項住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團每月按僱員薪資的若干百分比向該等基金供款，惟受到一定上限的規限。貴集團與該等基金有關的責任限於每年的應付款項。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款在發生時支銷。

(d) 花紅權益

支付花紅的預計成本，於因僱員提供服務而使貴集團產生現有法定或推定責任，且該責任能夠可靠估計時確認為負債。花紅計劃的負債預期將於十二個月內償付，並按償付時預期須予支付的金額計量。

(e) 離職福利

離職福利於貴集團在正常退休日期前終止僱傭或當僱員接受自願裁退以換取此等福利時支付。貴集團於以下日期之較早者確認離職福利：(i) 貴集團無法撤回提供該等福利時；及(ii) 實體就介乎香港會計準則第37號範圍且涉及支付離職福利的重組確認成本時。在提出一項要約鼓勵自願裁退的情況下，離職福利乃根據預期接納該要約的僱員數目計量。於報告期末後超過12個月到期支付的福利貼現至現值。

2.25 撥備

倘貴集團因過往事件須承擔現有法定或推定責任，而清償責任有可能須流出資源，且金額能可靠估計時，則確認撥備。未來的營運虧損不會確認撥備。

倘出現多項類似責任，經由考慮整體責任類別釐定清償責任會否導致資源流出。即使同類責任內任何一個項目導致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按清償責任預期所需開支的現值計量，採用反映當時市場對貨幣時間價值及責任特定風險的評估的稅前利率。因時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

2.26 收益確認

收益在貨品或服務的控制權轉移至客戶時予以確認。貨品或服務的控制權可能會在一段時間內或在某個時間點轉移，視乎合約條款及適用於合約的法律而定。倘 貴集團在履約過程中滿足下列條件，貨品或服務的控制權將隨時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到及消耗有關利益；或
- 貴集團在履約過程中創造及提升客戶控制的資產；或
- 並無創造對 貴集團而言有其他用途的資產，而 貴集團可強制執行其權利收回至今已完成履約部分的款項。

倘貨品或服務的控制權隨時間轉移，則收益參考已完成履約責任的進度於合約期間內確認。否則，收益於客戶獲得資產控制權的時間點確認。

貴集團提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。提供服務的收益在提供服務的會計期間確認。以下為 貴集團主要收益來源的會計政策說明。

物業管理服務

就物業管理服務而言，貴集團對提供的服務按月份、季度、半年或每年開具固定金額的賬單，並將 貴集團有權開具發票且與已完成履約的價值直接對應的金額確認為收益。

按包幹制管理的物業指 貴集團作為委託人並主要負責向業主提供物業管理服務，就其物業管理服務收入而言，貴集團將已收或應收業主的費用確認為收益，並將所有相關的物業管理成本確認為服務成本。

社區增值服務

社區增值服務主要包括：(i)居家生活服務，主要包括家庭清潔及房屋維修及保養；(ii)公共資源管理服務，主要包括公共空間租賃及廣告服務；(iii)物業代理服務，指出售及租賃二手房及停車位使用權。

貴集團在提供服務時確認收益。貴集團在提供相關社區增值服務時按總額基準確認收益，惟公共資源管理服務及物業代理服務由 貴集團擔任代理人，主要負責安排及監督服務，因此按淨額基準確認收益，按已收物業管理費總額或合約購買價的某一固定金額或百分比計算。在向客戶提供社區增值服務時，交易款項隨即到期支付。

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括：(i)案場服務，主要包括訪客接待、現場清潔、保安、維修及保養服務，在物業銷售的預售階段協助物業開發商展示及推銷其物業；(ii)前期諮詢顧問服務及其他前期服務，包括在前期階段向非業主提供清潔、檢查、維修及保養服務，以及在物業開發商檢查相關物業後需要有關服務時在交付後提供少量維修及保養服務；(iii)為銷售物業開發商擁有的物業提供物業代理服務。

貴集團與非業主預先約定每項服務的價格，並將 貴集團有權開具發票且與已完成履約的價值直接對應的金額確認為收益。

合約資產及負債

當合約任何一方履約後， 貴集團視乎 貴集團履約與客戶付款之間的關係，在資產負債表中將合約呈列為合約資產或合約負債。

合約資產為 貴集團就其轉移予客戶的服務而享有代價的權利。為取得合約而產生的增量成本如可收回，則予以資本化並呈列為資產，其後在確認相關收益時進行攤銷。

倘若客戶支付代價或 貴集團有權獲得一筆無條件的代價，在 貴集團向客戶轉移服務之前， 貴集團在收取付款或應收款項入賬時(以較早者為準)將該合約呈列為合約負債。合約負債為 貴集團向客戶轉移其已向該客戶收取代價(或客戶應付代價)的服務的責任。

應收款項於 貴集團有無條件權利收取代價時入賬。倘該代價僅須隨時間流逝即到期支付，則收取代價的權利為無條件。

2.27 利息收入

以攤銷成本計量的金融資產及按公平值計入其他全面收益的金融資產的利息收入採用實際利率法計算，並作為「其他收入」的一部分於損益中確認。

利息收入作為「財務收入」呈列，其來自持作現金管理的金融資產，見下文附註10。

利息收入透過對金融資產的賬面總值應用實際利率的方式計算，惟隨後發生信貸減值的金融資產除外。就發生信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於金融資產的賬面淨值(經扣除預期信貸虧損後)。

2.28 政府補助

當能夠合理保證將可獲取政府補助，而 貴集團將會符合所有附帶條件時，政府補助按其公平值確認。與成本有關的政府補助遞延入賬，並在與該補助擬補償的成本配對的所需期間內在損益中確認。

2.29 租賃

在 貴集團可使用租賃資產之日，租賃確認為使用權資產及相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃部分。 貴集團基於相對獨立價分配合約代價予租賃及非租賃部分。然而，就 貴集團作為承租人的房地產租賃而言，其選擇不分開租賃及非租賃部分，而將其作為單一租賃部分入賬。

由租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)，減任何應收的租賃優惠
- 基於指數或利率的可變租賃付款，初步按開始日期的指數或利率計量

- 貴集團根據剩餘價值擔保預期應付的金額
- 倘 貴集團合理確定行使購買選擇權，則選擇權的行使價，及
- 倘租賃期反映 貴集團行使該選擇權，則支付終止租賃的罰款。

根據合理確定若干延期選擇權所支付的租賃付款亦計入負債計量。

租賃付款採用租賃隱含的利率(倘可確定)或 貴集團的增量借款利率貼現。

租賃付款於本金及財務成本之間分配。財務成本於整個租賃期內的損益中扣除，以對各期負債餘額產生一項固定定期利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或以前所作的任何租賃付款，減任何已收取的租賃優惠
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

使用權資產一般按資產可使用年期或租賃年期(以較短者為準)以直線法折舊。

與設備及車輛短期租賃以及所有低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。

來自 貴集團作為出租人的經營租賃的租金收入於租期內以直線法於損益確認。於獲取經營租賃時產生的初始直接成本加入相關資產的賬面值，並於租期內按與租賃收入相同的基準確認為開支。各租賃資產基於其性質計入資產負債表。

2.30 股息分派

向 貴公司擁有人分派的股息在股息獲 貴公司股東或董事(如適用)批准的期間內於 貴集團及 貴公司的財務報表內確認為負債。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

貴集團的活動令其面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。根據貴集團的風險管理政策，管理層應計及金融市場的現況及其他相關變數，持續評估財務風險，以避免風險過度集中。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

貨幣風險指金融工具的公平值或未來現金流量因匯率變動而波動的風險。貴集團的業務主要以人民幣進行。主要非人民幣資產及負債為以港元(「港元」)及美元(「美元」)計值的銀行存款及其他應付款項。貴集團並無訂立任何遠期外匯合約以對沖其外匯風險。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，外幣計值的貨幣資產及負債餘額並不重大，故貴集團預期概無重大外匯風險。

(ii) 利率風險

貴集團密切監察利率趨勢及其對貴集團利率風險的影響。按照固定利率發行的借款及租賃負債使貴集團面臨公平值利率風險。貴集團目前並無使用任何利率掉期安排，但如有需要，其會考慮對沖利率風險。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，貴集團概無浮動利率計息負債。

(b) 信貸風險

信貸風險指金融工具的交易對手未能根據金融工具的條款履行其責任而對貴集團造成財務損失的風險。貴集團信貸風險主要來自現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其他應收款項。該等結餘的賬面值代表貴集團就金融資產所承受的最高信貸風險。管理層已制定信貸政策，並持續監察該等信貸風險。

由於交易對手為高信貸評級的銀行，故貴集團的現金及現金等價物的信貸風險有限。儘管現金及現金等價物亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值規定，但已識別的減值虧損並不重大。

就貿易及其他應收款項而言，貴集團設有監察程序，以確保採取後續行動以收回逾期債務。此外，貴集團於各報告期末檢討該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回的款項計提足夠的減值虧損。就此而言，貴公司董事相信，貴集團的貿易及其他應收款項的未償還結餘並不存在任何重大信貸風險。

貴集團並無重大集中的信貸風險，而且信貸風險分散於大量的交易對手及客戶。貴集團並無就若干應收款項向客戶或對手方取得抵押品。

貴集團有以下類別受預期信貸虧損模式限制的金融資產：

- 貿易應收款項
- 其他應收款項

貴集團考慮在初步確認資產時出現違約的可能性，以及信貸風險是否在各報告期間持續大幅增加。

為評估信貸風險是否大幅增加，貴集團將資產於報告日期發生的違約風險與初步確認日期的違約風險進行比較。其考慮可獲得的合理且有理據的前瞻性資料。尤其是納入以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動，預期導致借款人履約能力發生重大變動
- 借款人經營業績的實際或預期重大變動
- 同一借款人的其他金融工具信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括貴集團借款人付款狀況變動及借款人經營業績變動。

(i) 貿易應收款項

貴集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，該準則允許就貿易應收款項使用存續期預期信貸虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期天數進行分組。預期信貸虧損亦計及前瞻性資料。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，貴集團評估關聯方貿易應收款項的預期虧損率為低，原因為該等實體擁有較強能力於短期內履行其合約現金流量責任。

貴集團透過及時適當計提預期信貸虧損撥備將信貸風險入賬。計算預期信貸虧損率時，貴集團計及各類應收款項的歷史虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

附錄一

會計師報告

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，根據到期日釐定的預期信貸虧損撥備如下：

	少於一年		一至兩年		兩至三年		三至四年		四至五年		五年以上		總計
	關聯方	第三方	關聯方	第三方	關聯方	第三方	關聯方	第三方	關聯方	第三方	關聯方	第三方	
二零一八年十二月三十一日													
預期信貸虧損率	1%	4.31%	不適用	17.43%	不適用	38.31%	不適用	59.58%	不適用	81.61%	不適用	100.00%	
賬面總值													
—貿易應收款項 (附註20)	8,871	17,975	-	2,075	-	837	-	572	-	454	-	541	31,325
預期信貸虧損撥備													
—貿易應收款項	(89)	(774)	-	(362)	-	(321)	-	(341)	-	(370)	-	(541)	(2,798)
貿易應收款項總額	8,782	17,201	-	1,713	-	516	-	231	-	84	-	-	28,527
二零一九年十二月三十一日													
預期信貸虧損率	1%	4.97%	1%	18.64%	不適用	41.95%	不適用	62.79%	不適用	83.38%	不適用	100.00%	
賬面總值													
—貿易應收款項 (附註20)	15,031	39,204	1,400	4,840	-	1,047	-	546	-	430	-	816	63,314
預期信貸虧損撥備													
—貿易應收款項	(150)	(1,948)	(14)	(901)	-	(440)	-	(343)	-	(359)	-	(816)	(4,971)
貿易應收款項總額	14,881	37,256	1,386	3,939	-	607	-	203	-	71	-	-	58,343
二零二零年十二月三十一日													
預期信貸虧損率	1%	6.37%	1%	22.16%	1%	45.54%	不適用	68.05%	不適用	88.52%	不適用	100.00%	
賬面總值													
—貿易應收款項 (附註20)	47,580	57,007	2,862	12,062	1,400	2,289	-	711	-	438	-	1,168	125,517
預期信貸虧損撥備													
—貿易應收款項	(476)	(3,631)	(29)	(2,673)	(14)	(1,043)	-	(484)	-	(388)	-	(1,168)	(9,906)
貿易應收款項總額	47,104	53,376	2,833	9,389	1,386	1,246	-	227	-	50	-	-	115,611

附錄一

會計師報告

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，貿易應收賬款的預期信貸虧損撥備與該撥備的年初預期信貸虧損對賬如下：

	貿易 應收款項 人民幣千元
於二零一八年一月一日的年初預期信貸虧損撥備	(1,504)
額外撥備	<u>(1,294)</u>
於二零一八年十二月三十一日的年末預期信貸虧損撥備	(2,798)
額外撥備	<u>(2,173)</u>
於二零一九年十二月三十一日的年末預期信貸虧損撥備	<u>(4,971)</u>
額外撥備	<u>(4,935)</u>
於二零二零年十二月三十一日的年末預期信貸虧損撥備	<u><u>(9,906)</u></u>

(ii) 其他應收款項

貴集團採用其他應收款項的三個類別，反映其信貸風險及釐定各類別的預期信貸虧損撥備的方式。貴集團透過及時適當計提預期信貸虧損撥備將其信貸風險入賬。計算預期信貸虧損率時，貴集團計及歷史虧損率及前瞻性宏觀經濟數據。貴集團預期信貸虧損模式所依據的假設概述如下：

類別	貴集團針對各類的定義	確認預期信貸虧損 撥備的基準	預期信貸 虧損率
第一階段.....	應收款項的違約風險較低且具有較強能力滿足合約現金流量	12個月預期信貸虧損。倘資產預期存續期少於12個月，預期虧損按其預期存續期計量	1%至3%
第二階段.....	自初始確認起信貸風險顯著增加的應收款項	存續期預期信貸虧損	3%至10%
第三階段.....	自初始確認起產生信貸虧損的應收款項	存續期預期信貸虧損	10%至100%

附錄一

會計師報告

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，貴集團經評估認定其他應收款項信貸風險並無顯著增加。因此，貴集團採用12個月預期信貸虧損模式，並就其他應收款項計提預期信貸虧損撥備如下：

類別	預期信貸虧損率	於違約時	預期信貸	賬面值	
		估計	虧損撥備	(減去 減值撥備)	
		賬面總值			
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
二零一八年十二月三十一日					
應收關聯方款項	第一階段	1.00%	898,065	(8,981)	889,084
其他	第一階段	3.00%	4,265	(128)	4,137
			<u>902,330</u>	<u>(9,109)</u>	<u>893,221</u>
二零一九年十二月三十一日					
應收關聯方款項	第一階段	1.00%	224,916	(2,249)	222,667
其他	第一階段	3.00%	10,997	(330)	10,667
			<u>235,913</u>	<u>(2,579)</u>	<u>233,334</u>
二零二零年十二月三十一日					
應收關聯方款項	第一階段	1.00%	132,746	(1,327)	131,419
其他	第一階段	3.00%	16,380	(491)	15,889
			<u>149,126</u>	<u>(1,818)</u>	<u>147,308</u>

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，考慮到關聯方的良好財務狀況及信貸記錄，貴集團已評估該等實體的其他應收款項的預期虧損率為低，且處於第一階段。因此，貴集團就該等應收款項預期信貸虧損按1%比率評估12個月預期信貸虧損。

就關聯方以外的其他應收款項而言，管理層定期進行集體評估以及對債務人過往到期還款記錄及目前支付能力進行個人信貸評估。

其他應收款項主要為應收按金、代業主付款及向僱員提供的墊款，其過往違約率較低，且組成及風險狀況並無重大變化。因此，該等應收款項處於第一階段，管理層對往績記錄期間的其他應收款項總額採用3%預期信貸虧損率。其他應收款項的信貸風險在往績記錄期間保持穩定。

附錄一

會計師報告

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，其他應收款項預期信貸虧損撥備與年初預期信貸虧損撥備對賬如下：

	應收 關聯方款項	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日			
的年初預期信貸虧損撥備.....	(4,491)	(214)	(4,705)
額外撥備.....	(4,490)	-	(4,490)
收回款項.....	-	86	86
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零一八年十二月三十一日			
的年末預期信貸虧損撥備.....	(8,981)	(128)	(9,109)
額外撥備.....	-	(202)	(202)
收回款項.....	6,732	-	6,732
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零一九年十二月三十一日			
的年末預期信貸虧損撥備.....	<u>(2,249)</u>	<u>(330)</u>	<u>(2,579)</u>
額外撥備.....	-	(161)	(161)
收回款項.....	922	-	922
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零二零年十二月三十一日			
的年末預期信貸虧損撥備.....	<u>(1,327)</u>	<u>(491)</u>	<u>(1,818)</u>

(c) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理意味著保持充足現金及現金等價物，並透過款額充裕的已承諾信貸融資維持資金額度。

貴集團主要透過內部資源及向股東、關聯方、銀行及其他金融機構借款撥付其營運資金的需求。貴集團的政策為定期監察現時及預期的流動資金需求，以確保其維持充足的現金及現金等價物及充裕的信貸融資，以滿足其短期及長期的流動資金需求。

附錄一

會計師報告

下表基於資產負債表日至合約到期日剩餘期限，將貴集團的金融負債分析為相關到期組別。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，該表披露的金額為基於貴集團可被要求付款的最早日期的合約未貼現現金流量。

	少於一年 或須按要求 償還	介乎 一至兩年	介乎 兩至五年	五年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日					
貿易及其他應付款項*	60,781	-	-	-	60,781
借款及有關利息	181,134	172,506	399,652	-	753,292
租賃負債(包括利息付款)	897	448	-	-	1,345
	<u>242,812</u>	<u>172,954</u>	<u>399,652</u>	<u>-</u>	<u>715,418</u>
於二零一九年十二月三十一日					
貿易及其他應付款項*	200,391	-	-	-	200,391
借款及有關利息	102,739	399,652	-	-	502,391
租賃負債(包括利息付款)	622	-	-	-	622
	<u>303,752</u>	<u>399,652</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>703,404</u>
於二零二零年十二月三十一日					
貿易及其他應付款項*	179,754	-	-	-	179,754
租賃負債(包括利息付款)	979	110	55	-	1,144
	<u>180,733</u>	<u>110</u>	<u>55</u>	<u>-</u>	<u>180,903</u>

* 不包括員工成本應計費用及增值稅(「增值稅」)以及其他應付稅項的非金融負債。

3.2 資本風險管理

貴集團管理資本的目標為保障貴集團持續經營的能力，以便能夠為股東提供回報及為其他利益相關者提供利益，並維持最佳的資本結構以降低資本成本。

為維持或調整資本架構，貴集團可能會調整向股東派付的股息金額、向股東退還資本、發行新股或取得借款。

貴集團根據資產負債比率監控其資本結構。該比率按債務總額除以權益總額計算。債務總額按借款總額加合併資產負債表所示租賃負債總額及應付關聯方款項計算。

於往績記錄期間的資產負債比率如下：

	於十二月三十一日		
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
借款(附註24)	646,081	448,443	-
租賃負債(附註17)	1,270	608	1,091
應付關聯方款項(附註31(b))	8,561	99,557	30,899
	<u>655,912</u>	<u>548,608</u>	<u>31,990</u>
債務總額	655,912	548,608	31,990
權益總額	142,643	62,757	128,383
資產負債比率	459.83%	874.18%	24.92%

4 重大會計估計及判斷

貴集團對未來作出判斷、估計及假設。所得會計估計，顧名思義，很少與相關實際結果相同。下文論述具有重大風險可能導致對下一個財政年度資產與負債賬面值作出重大調整的估計及假設：

(a) 應收呆賬撥備

貴集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項的預期信貸虧損撥備。貴集團基於貴集團客戶及債務人的過往記錄、現有市況及於各報告期末的前瞻性估計，運用判斷作出該等假設及選擇計算減值的輸入值。

倘預期與原本估計有所差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間應收款項及虧損撥備的賬面值。有關所用主要假設及輸入值的詳情，請參閱上文3.1(b)。

(b) 即期及遞延所得稅

貴集團須繳付中國企業所得稅，須就釐定稅項撥備金額及相關稅款支付時間作出判斷。於日常業務過程中有多項最終釐定金額不明確的交易及計算。倘該等事項的最終稅項結果與初步入賬的金額不同，則有關差額將影響釐定稅款期間的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為日後有足夠應課稅溢利用以抵銷暫時差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

5 分部資料

管理層根據經主要營運決策者審閱的報告釐定經營分部。主要營運決策者識別為貴公司的董事會，負責分配資源及評估經營分部表現。

於往績記錄期間，貴集團主要在中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。管理層將業務的經營業績作為一個經營分部進行檢討，以便對將予分配的資源作出決策。因此，貴公司的主要營運決策者認為僅有一個用於作出戰略決策的分部。

貴集團的主要營運實體位於中國。因此，於往績記錄期間，貴集團的全部收益均源自中國。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，貴集團所有非流動資產均位於中國。

附錄一

會計師報告

6 收益

收益包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務收入。貴集團於往績記錄期間的收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶的隨時間			
確認的收益			
—物業管理服務	197,863	296,971	409,829
—非業主增值服務	87,885	91,569	81,179
—社區增值服務	7,844	14,241	15,579
	<u>293,592</u>	<u>402,781</u>	<u>506,587</u>
來自客戶的按時間點			
確認的收益			
—非業主增值服務	—	6,687	59,731
—社區增值服務	16,531	23,321	34,588
	<u>16,531</u>	<u>30,008</u>	<u>94,319</u>
	<u>310,123</u>	<u>432,789</u>	<u>600,906</u>

貴集團已確認以下收益相關合約負債：

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
與以下各項有關的合約負債			
—物業管理服務	63,491	112,768	142,453
—社區增值服務	1,090	365	314
—非業主增值服務(附註31(d))	—	—	3,896
	<u>64,581</u>	<u>113,133</u>	<u>146,663</u>

(a) 合約負債重大變動

貴集團的合約負債主要產生自客戶在未獲提供相關服務的情況下作出的預付款項。合約負債有所增加主要由於貴集團業務增長所致。

附錄一

會計師報告

(b) 就合約負債確認的收益

下表載列於本報告期間就結轉合約負債確認的收益金額。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收益			
—物業管理服務	52,694	63,491	112,768
—社區增值服務	140	1,090	365
	<u>52,834</u>	<u>64,581</u>	<u>113,133</u>

(c) 未履行的履約責任

就物業管理服務及非業主增值服務而言，貴集團每月按有權開立發票的金額確認收益，有關金額直接對應貴集團迄今為止已向客戶履約的價值。貴集團已選擇實際權宜方法，不予披露該等合約類型的尚未履行履約責任。

就社區增值服務而言，其於通常不足一年的短時期內提供，而貴集團已選擇實際權宜方法，不予披露該等合約類型的尚未履行履約責任。

7 其他收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
提供予關聯方貸款的			
利息收入(附註31(f))	21,998	61,704	32,436
政府補助(a)	682	819	4,537
增值稅抵扣(b)	—	805	1,330
其他	204	209	141
	<u>22,884</u>	<u>63,537</u>	<u>38,444</u>

(a) 政府補助主要為地方政府給予的財政補助及「增值稅即徵即退」政策下的增值稅退還。概無與該等補助有關的未達成條件或其他或然事件。

(b) 增值稅抵扣主要包括適用於貴公司及其若干附屬公司的增值稅進項稅額的額外抵扣。

附錄一

會計師報告

8 其他收益／(虧損)淨額

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
終止租賃的收益	66	10	-
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(1)	(11)	(39)
其他	(29)	(173)	(601)
	<u>36</u>	<u>(174)</u>	<u>(640)</u>

9 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支(附註13)	170,820	243,450	272,437
清潔成本	40,058	53,946	78,534
保安成本	12,941	24,816	39,387
保養成本	8,805	17,641	27,967
公用事業費用	7,898	13,217	24,270
辦公室開支	6,930	13,928	20,458
綠化及園藝成本	4,964	7,425	10,897
法律及專業費用	2,329	6,200	8,195
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
折舊及攤銷費用	2,492	2,934	3,077
社區活動開支	983	1,875	3,388
核數師薪酬			
— 審核服務	74	139	209
其他	5,150	8,029	18,015
	<u>263,444</u>	<u>399,313</u>	<u>515,036</u>
指：			
銷售及服務成本	227,460	331,689	440,176
行政開支	34,969	60,748	65,409
銷售開支	1,015	6,876	9,451
	<u>263,444</u>	<u>399,313</u>	<u>515,036</u>

附錄一

會計師報告

10 財務成本淨額

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
財務成本			
— 資產擔保證券 （「資產擔保證券」）利息開支.....	21,381	46,949	23,072
— 來自關聯方貸款的 利息開支(附註31(f))	—	4,656	11,263
— 銀行借款利息開支	920	1,954	11
— 租賃負債利息開支	62	112	26
	<u>22,363</u>	<u>53,671</u>	<u>34,372</u>
財務收入			
— 銀行存款利息收入	(48)	(51)	(130)
	<u>22,315</u>	<u>53,620</u>	<u>34,242</u>

11 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期所得稅.....			
— 中國企業所得稅(c).....	13,103	20,387	13,375
遞延所得稅(附註25)			
— 中國企業所得稅(c).....	(2,478)	(7,118)	6,323
	<u>10,625</u>	<u>13,269</u>	<u>19,698</u>

- (a) 貴公司為根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，因此，毋須繳納開曼群島所得稅。
- (b) 香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利以16.5%計算。由於 貴集團於往績記錄期間並無任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅計提撥備。
- (c) 貴集團就中國營運作出的所得稅撥備已根據現行法律、詮釋及慣例，以估計年內應課稅溢利的適用稅率計算。

附錄一

會計師報告

- (d) 根據於二零零七年十二月六日頒佈的企業所得稅法實施條例，於二零零八年一月一日後，以中國公司產生的溢利向其外商投資者分派的股息應按10%的稅率繳納預扣稅，5%的較低預扣稅稅率可能適用於在香港註冊成立及符合由中國與香港所訂立稅收協定安排規定的中國附屬公司之直接控股公司。由於貴集團並無計劃分派中國附屬公司的未分派盈利，故貴集團並未就來自中國附屬公司的該等盈利應計任何預扣稅。

根據適用稅率計算的所得稅及合併全面收益表所呈列的溢利總額與所得稅開支對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前溢利	41,586	47,576	85,258
按稅率25%計算的稅項.....	10,397	11,894	21,315
優惠稅率對貴集團不同			
附屬公司的影響(i)	(73)	(171)	(2,439)
不可扣減開支的稅務影響.....	66	949	1,194
未確認稅項虧損的稅務影響.....	302	510	(263)
其他	(67)	87	(109)
	<u>10,625</u>	<u>13,269</u>	<u>19,698</u>

- (i) 根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，於往績記錄期間，所得稅稅率25%適用於貴集團附屬公司。於往績記錄期間，若干附屬公司符合小微企業條件並經當地稅務機關批准享有優惠稅率5%或10%。位於中國西部地區的部分附屬公司從事受鼓勵行業，於往績記錄期間按規定可享受15%的優惠稅率。

12 每股盈利

由於重組及採用附註1.2及1.3所披露的匯總基準呈列往績記錄期間的業績，每股盈利被認為並無意義，故並無於本會計師報告呈列每股盈利資料。

附錄一

會計師報告

13 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
工資、薪金及花紅.....	137,156	195,045	244,809
退休金成本(a).....	12,968	19,071	3,887
住房公積金、醫療保險 及其他社會保險(a).....	12,887	16,790	11,785
其他僱員福利.....	7,809	12,544	11,956
	<u>170,820</u>	<u>243,450</u>	<u>272,437</u>

- (a) 貴集團中國附屬公司的僱員須參加當地市政府實施及運作的定額供款退休金計劃。貴集團中國附屬公司向該計劃供款，以便為僱員的退休福利提供資金，供款金額按照當地市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算。

根據人力資源和社會保障部和地方市政部門出台的政策，由於2019冠狀病毒病(COVID-19)的影響，地方當局已陸續落實社會保障救助政策。因此，二零二零年二月至十二月期間的社會保險費用已相應調減。

- (b) 五名最高薪酬人士

於往績記錄期間，貴集團五名最高薪酬人士分別包括一名、一名及一名董事，其薪酬分析列示於附註14。於往績記錄期間應付其餘四名、四名及四名人士的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
工資、薪金、花紅、住房公積金 及其他僱員福利.....	<u>2,229</u>	<u>2,489</u>	<u>4,994</u>

附錄一

會計師報告

屬於以下薪酬範圍的上述餘下僱員的人數如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
薪酬範圍(港元)			
零至1,000,000港元.....	4	4	-
1,000,001港元至2,000,000港元.....	-	-	4
2,000,001港元至3,000,000港元.....	-	-	-
3,000,001港元至4,000,000港元.....	-	-	-
	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>-</u>

14 董事福利及權益

於本報告日期，貴公司的董事為：

執行董事

周勤女士
吳旭先生
劉超先生

非執行董事

田明先生

獨立非執行董事

王志榮博士
魯梅女士
陳建文博士

(a) 董事酬金

截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事(於其分別獲委任為董事前以高級管理層及僱員身份)自貴集團收取的酬金如下：

姓名	袍金	薪金、津貼 及花紅	退休及其他 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
執行董事				
吳旭先生.....	-	2,086	52	2,138
	<u>-</u>	<u>2,086</u>	<u>52</u>	<u>2,138</u>

附錄一

會計師報告

截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事(於其分別獲委任為董事前以高級管理層及僱員身份)自 貴集團收取的酬金如下：

姓名	袍金	薪金、津貼 及花紅	退休及其他 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
執行董事				
吳旭先生.....	—	2,165	101	2,266
	—	2,165	101	2,266

截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事(於其分別獲委任為董事前以高級管理層及僱員身份)自 貴集團收取的酬金如下：

姓名	袍金	薪金、津貼 及花紅	退休及其他 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
執行董事				
吳旭先生.....	—	842	8	850
	—	842	8	850

- (i) 周勤女士、吳旭先生及劉超先生於二零二一年一月十五日獲委任為 貴集團執行董事。於往績記錄期間，周勤女士及劉超先生並無收取任何酬金。
- (ii) 田明先生於二零二一年一月十五日獲委任為 貴集團非執行董事。於往績記錄期間，非執行董事並無收取任何酬金。
- (iii) 王志榮博士、魯梅女士及陳建文博士於二零二一年六月十五日獲委任為 貴集團獨立非執行董事。於往績記錄期間，獨立非執行董事並無收取任何酬金。

附錄一

會計師報告

(b) 董事退休福利及離職福利

於往績記錄期間，除根據中國法規及規則向當地市政府管理及運作的定額供款退休金計劃供款外，董事概無收取其他退休福利。

(c) 董事離職福利

於往績記錄期間，董事並無收取離職福利。

(d) 就提供董事服務而向第三方提供的代價

於往績記錄期間，並無就提供 貴公司董事的服務支付任何代價。

(e) 向董事、該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供的貸款、類似貸款及其他交易的資料

於往績記錄期間，並無就提供 貴公司董事的服務支付任何代價。

(f) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

於往績記錄期間末或於往績記錄期間的任何時間，概無訂立與 貴集團業務有關，且 貴集團為訂約方及 貴公司董事於其中直接或間接擁有重大權益的任何重大交易、安排及合約。

15 投資物業

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日.....	6,454	6,085	5,716
折舊費用.....	(369)	(369)	(380)
於十二月三十一日	<u>6,085</u>	<u>5,716</u>	<u>5,336</u>

於往績記錄期間，租賃投資物業產生的租金收入及經營開支如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
租金收入.....	287	306	309
來自產生租金收入的物業的 直接經營開支	<u>369</u>	<u>369</u>	<u>380</u>

附錄一

會計師報告

投資物業的獨立估值乃由一名專業合資格獨立估值師進行，其持有認可專業資格，且於所估值投資物業的地點及分部擁有近期經驗。投資物業採用直接比較法進行估值，該方法基於可資比較物業的已變現價格或市價進行比較。面積、特徵及位置相若的可資比較物業乃經審慎權衡每項物業各自的利弊，以作出中肯的市值比較。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，投資物業的公平值分別約為人民幣9,600,000元、人民幣9,869,000元及人民幣9,981,000元。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，並無投資物業質押作貴集團借款的抵押品。

16 物業、廠房及設備

	租賃 物業裝修	傢具、 裝置及 辦公室設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日				
成本.....	3,525	5,904	344	9,773
累計折舊.....	(2,104)	(3,752)	(330)	(6,186)
賬面淨值.....	<u>1,421</u>	<u>2,152</u>	<u>14</u>	<u>3,587</u>
截至二零一八年十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值.....	1,421	2,152	14	3,587
添置.....	-	864	32	896
折舊.....	(433)	(686)	(7)	(1,126)
出售附屬公司(附註30)..	-	(75)	-	(75)
處置.....	(58)	(3)	-	(61)
期末賬面淨值.....	<u>930</u>	<u>2,252</u>	<u>39</u>	<u>3,221</u>
於二零一八年十二月三十一日				
成本.....	3,468	6,524	377	10,369
累計折舊.....	(2,538)	(4,272)	(338)	(7,148)
賬面淨值.....	<u>930</u>	<u>2,252</u>	<u>39</u>	<u>3,221</u>
於二零一九年一月一日				
成本.....	3,468	6,524	377	10,369
累計折舊.....	(2,538)	(4,272)	(338)	(7,148)
賬面淨值.....	<u>930</u>	<u>2,252</u>	<u>39</u>	<u>3,221</u>

附錄一

會計師報告

	租賃 物業裝修	傢具、 裝置及 辦公室設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	930	2,252	39	3,221
添置	77	914	-	991
折舊	(359)	(730)	(7)	(1,096)
處置	-	(14)	-	(14)
期末賬面淨值	<u>648</u>	<u>2,422</u>	<u>32</u>	<u>3,102</u>
於二零一九年十二月三十一日				
成本	3,544	7,127	372	11,043
累計折舊	<u>(2,896)</u>	<u>(4,705)</u>	<u>(340)</u>	<u>(7,941)</u>
賬面淨值	<u>648</u>	<u>2,422</u>	<u>32</u>	<u>3,102</u>
於二零二零年一月一日				
成本	3,544	7,127	372	11,043
累計折舊	<u>(2,896)</u>	<u>(4,705)</u>	<u>(340)</u>	<u>(7,941)</u>
賬面淨值	<u>648</u>	<u>2,422</u>	<u>32</u>	<u>3,102</u>

附錄一

會計師報告

	租賃 物業裝修	傢具、 裝置及 辦公室設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二零年				
十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	648	2,422	32	3,102
添置	1,009	1,690	12	2,711
折舊	(405)	(854)	(18)	(1,277)
處置	-	(39)	-	(39)
期末賬面淨值	<u>1,252</u>	<u>3,219</u>	<u>26</u>	<u>4,497</u>
於二零二零年				
十二月三十一日				
成本	4,553	8,029	49	12,631
累計折舊	<u>(3,301)</u>	<u>(4,810)</u>	<u>(23)</u>	<u>(8,134)</u>
賬面淨值	<u>1,252</u>	<u>3,219</u>	<u>26</u>	<u>4,497</u>

附錄一

會計師報告

折舊開支於合併全面收益表的以下類別扣除：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售成本.....	1,004	820	1,020
行政開支.....	122	276	257
	<u>1,126</u>	<u>1,096</u>	<u>1,277</u>

17 租賃

本附註提供關於 貴集團作為承租人的租賃資料。

(a) 使用權資產

	辦公物業
	人民幣千元
於二零一八年一月一日	
成本.....	1,493
累計折舊.....	<u>(436)</u>
賬面淨值.....	<u>1,057</u>
截至二零一八年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值.....	1,057
添置.....	2,212
折舊.....	(885)
取消租賃.....	<u>(777)</u>
期末賬面淨值.....	<u>1,607</u>
於二零一八年十二月三十一日	
成本.....	1,728
累計折舊.....	<u>(121)</u>
賬面淨值.....	<u>1,607</u>
截至二零一九年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值.....	1,607
添置.....	1,224
折舊.....	(1,319)
取消租賃.....	<u>(585)</u>
期末賬面淨值.....	<u>927</u>

附錄一

會計師報告

	<u>辦公物業</u>
	人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日	
成本.....	2,055
累計折舊.....	<u>(1,128)</u>
賬面淨值.....	<u>927</u>
截至二零二零年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值.....	927
添置.....	1,767
折舊.....	<u>(1,106)</u>
期末賬面淨值.....	<u>1,588</u>
於二零二零年十二月三十一日	
成本.....	3,822
累計折舊.....	<u>(2,234)</u>
賬面淨值.....	<u>1,588</u>

附錄一

會計師報告

(b) 租賃負債

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債			
非流動.....	408	-	142
流動.....	862	608	949
	<u>1,270</u>	<u>608</u>	<u>1,091</u>

(c) 於合併全面收益表中確認的金額

合併全面收益表所示與租賃有關的金額如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產折舊費用			
—辦公物業.....	<u>885</u>	<u>1,319</u>	<u>1,106</u>
終止租賃的收益(附註8).....	<u>66</u>	<u>10</u>	<u>-</u>
利息開支(計入財務成本)			
(附註10).....	<u>62</u>	<u>112</u>	<u>26</u>
與短期及低價值租賃有關的 開支(計入銷售及服務成本 以及行政開支).....	<u>1,217</u>	<u>1,032</u>	<u>1,421</u>

附錄一

會計師報告

18 無形資產

	計算機軟件
	人民幣千元
於二零一八年一月一日	
成本.....	1,127
累計攤銷.....	<u>(271)</u>
賬面淨值.....	<u>856</u>
截至二零一八年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值.....	856
攤銷費用.....	<u>(112)</u>
年末賬面淨值.....	<u>744</u>
於二零一八年十二月三十一日	
成本.....	1,127
累計攤銷.....	<u>(383)</u>
賬面淨值.....	<u>744</u>
截至二零一九年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值.....	744
添置.....	672
攤銷費用.....	<u>(150)</u>
年末賬面淨值.....	<u>1,266</u>
於二零一九年十二月三十一日	
成本.....	1,799
累計攤銷.....	<u>(533)</u>
賬面淨值.....	<u>1,266</u>

附錄一

會計師報告

	計算機軟件
	人民幣千元
於二零二零年一月一日	
成本.....	1,799
累計攤銷.....	(533)
	<u>1,266</u>
賬面淨值.....	<u>1,266</u>
截至二零二零年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值.....	1,266
添置.....	2,266
攤銷費用.....	(314)
	<u>3,218</u>
期末賬面淨值.....	<u>3,218</u>
於二零二零年十二月三十一日	
成本.....	4,065
累計攤銷.....	(847)
	<u>3,218</u>
賬面淨值.....	<u>3,218</u>

無形資產攤銷已於合併全面收益表的行政開支扣除。

附錄一

會計師報告

19 按類別劃分的金融工具

於各資產負債表日，貴集團持有以下金融工具：

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產			
按攤銷成本計量的金融資產			
貿易應收款項(附註20)	28,527	58,343	115,611
應收關聯方款項.....	889,084	222,667	131,419
其他應收款項.....	4,137	10,667	15,889
現金及現金等價物(附註22)	84,241	656,290	314,265
	<u>1,005,989</u>	<u>947,967</u>	<u>577,184</u>
金融負債			
按攤銷成本計量的金融負債			
租賃負債(附註17).....	1,270	608	1,091
貿易及其他應付款項*(附註23)	60,781	200,391	179,754
借款(附註24)	646,081	448,443	—
	<u>708,132</u>	<u>649,442</u>	<u>180,845</u>

* 不包括非金融負債

貴集團所面臨與金融工具相關的各種風險於附註3披露。貴集團於報告期末所面臨的最大信貸風險為上述各類金融資產的賬面值。

20 貿易應收款項

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項(a)			
—關聯方(附註31(c))	8,871	16,431	51,842
—第三方	22,454	46,883	73,675
	<u>31,325</u>	<u>63,314</u>	<u>125,517</u>
減：壞賬撥備(附註3.1(b)(i))	(2,798)	(4,971)	(9,906)
	<u>28,527</u>	<u>58,343</u>	<u>115,611</u>

(a) 貿易應收款項主要來源於按包幹制收取的物業管理服務收入及提供予非業主的增值服務。

附錄一

會計師報告

物業管理服務收入按照相關服務協議的條款收取。物業管理服務的服務收入由住戶收到繳款單時到期支付。

提供非業主增值服務的應收款項通常於發出結算單時到期支付。

按發票日期的即期貿易應收款項賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
關聯方			
—少於一年	8,871	15,031	47,580
—一至兩年	—	1,400	2,862
—兩至三年	—	—	1,400
	8,871	16,431	51,842
第三方			
—少於一年	17,975	39,204	57,007
—一至兩年	2,075	4,840	12,062
—兩至三年	837	1,047	2,289
—三至四年	572	546	711
—四至五年	454	430	438
—五年以上	541	816	1,168
	22,454	46,883	73,675
	<u>31,325</u>	<u>63,314</u>	<u>125,517</u>

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，金額為人民幣10,544,000元及人民幣14,708,000元的貿易應收款項已質押，以獲取授予貴集團的借款。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，貿易應收款項的公平值與其賬面值相若。

附錄一

會計師報告

21 預付款項及其他應收款項

	於十二月三十一日		
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
預付款項			
– 支付予供應商的預付款項	259	1,692	7,066
– 預付[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
– 預付增值稅及其他附加費	102	67	–
– 其他預付款項	2,133	2,202	343
	<u>2,494</u>	<u>6,773</u>	<u>13,564</u>
其他應收款項			
– 應收關聯方款項(附註31(a))	898,065	224,916	132,746
– 按金	3,280	7,030	10,058
– 代業主付款(a)	878	1,185	3,452
– 其他	107	2,782	2,870
	<u>902,330</u>	<u>235,913</u>	<u>149,126</u>
減：壞賬撥備(附註3.1(b)(ii))	<u>(9,109)</u>	<u>(2,579)</u>	<u>(1,818)</u>
	<u>893,221</u>	<u>233,334</u>	<u>147,308</u>
	<u>895,715</u>	<u>240,107</u>	<u>160,872</u>

(a) 於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，該等金額指主要就公用事業及物業的電梯保養成本代業主付款。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，其他應收款項為無抵押及無固定償還期限。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，預付款項及其他應收款項的賬面值按以下貨幣計值：

	於十二月三十一日		
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
人民幣	895,715	237,709	155,746
美元	–	1,396	892
港元	–	1,002	4,234
	<u>895,715</u>	<u>240,107</u>	<u>160,872</u>

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，預付款項及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

附錄一

會計師報告

22 現金及現金等價物

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行現金.....	84,241	656,290	314,265

現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

現金及現金等價物的賬面值按以下貨幣計值：

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣.....	84,241	656,290	313,466
港元.....	—	—	799
	84,241	656,290	314,265

23 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	17,266	48,677	77,322
其他應付款項			
—應付關聯方款項(附註31(b)).....	8,561	99,557	30,899
—代業主收取的款項.....	26,576	41,629	59,540
—已收按金.....	5,359	6,004	7,781
—其他.....	3,019	4,524	4,212
員工成本應計費用.....	65,957	80,582	95,480
應付增值稅及其他稅項.....	22,547	34,998	35,582
	149,285	315,971	310,816

附錄一

會計師報告

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，應付關聯方款項為無抵押、免息及應要求償還。

於資產負債表日，按已收貨品及服務的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於一年.....	17,087	48,381	74,806
一至兩年.....	179	199	2,516
兩至三年.....	-	97	-
	<u>17,266</u>	<u>48,677</u>	<u>77,322</u>

24 借款

	於十二月三十一日					
	二零一八年		二零一九年		二零二零年	
	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元
有抵押						
- 資產擔保證券						
- 二零一六年(二零一六年 資產擔保證券)(a).....	88,407	92,448	-	-	-	-
- 資產擔保證券						
- 二零一八年(二零一八年 資產擔保證券)(b).....	48,042	417,184	42,304	376,081	-	-
- 銀行借款(c).....	-	-	30,058	-	-	-
	<u>136,449</u>	<u>509,632</u>	<u>72,362</u>	<u>376,081</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(a) 資產擔保證券—二零一六年

於二零一六年九月，貴集團與博時資本管理有限公司以資產證券化的形式訂立資產擔保專項協議。博時專項計劃發行的二零一六年資產擔保證券分為優先級及次級，本金總額分別為人民幣396,000,000元及人民幣21,000,000元。優先級投資者按介乎4.45%至6.20%的固定名義年利率收取利息，而次級投資者則收取餘下投資收入分派。貴集團購買所有次級二零一六年資產擔保證券，因此，博時專項計劃成為貴集團的綜合結構性實體。

優先級二零一六年資產擔保證券以若干物業的物業管理費相關的未來盈利及朗詩物業管理100%股權作抵押，並由朗詩集團擔保。

二零一六年資產擔保證券的實際年利率為8.61%。貴集團已於二零一九年八月提前贖回二零一六年資產擔保證券。

附錄一

會計師報告

(b) 資產擔保證券—二零一八年

於二零一八年十二月，貴集團與中信証券股份有限公司以資產證券化的形式訂立資產擔保專項協議。中信專項計劃發行的二零一八年資產擔保證券分為優先級及次級，本金總額分別為人民幣470,000,000元及人民幣25,000,000元。優先級投資者按介乎5.50%至7.50%的固定名義年利率收取利息，而次級投資者則收取餘下投資收入分派。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日，貴公司的同系附屬公司朗詩集團分別認購優先級證券人民幣50,000,000元及人民幣22,560,000元。貴集團購買所有次級二零一八年資產擔保證券，因此，中信專項計劃成為貴集團的綜合結構性實體。

優先級二零一八年資產擔保證券以若干物業的物業管理費相關的未來盈利作抵押，並由朗詩集團擔保。

於二零二一年及二零二四年底，貴集團作為發行人有權調整利率，並可由貴集團選擇向持有人按其本金面值全部或部分回購若干部分的二零一八年資產擔保證券。同時，二零一八年資產擔保證券持有人可按其選擇將若干部分的二零一八年資產擔保證券按其本金面值全部或部分回售予貴集團。

二零一八年資產擔保證券的實際年利率為8.27%。貴集團已於二零二零年五月及二零二零年十月分別提前購回本金額為人民幣200,000,000元及人民幣117,000,000元的優先級二零一八年資產擔保證券。於二零二零年十二月八日，貴集團已與優先級投資者舉行會議，並決定於二零二零年十二月十八日提早終止及贖回資產擔保證券所有未償還本金連同相關利息，而上述貴集團以若干物業的物業管理費相關的未來盈利作出的質押亦已於當時解除。

(c) 銀行借款的實際年利率為6.50%，並由朗詩集團擔保。

於往績記錄期間，借款的加權平均實際年利率為8.45%、8.26%及8.68%。

於各報告期末，借款的賬面值均以人民幣計值。

貴集團於各資產負債表日應償還的借款如下：

	於十二月三十一日		
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內.....	136,449	72,362	-
一至兩年.....	134,510	376,081	-
兩至五年.....	375,122	-	-
	<u>646,081</u>	<u>448,443</u>	<u>-</u>

由於該等借款的利息與現行市場利率相若或借款為短期性質，故借款的公平值與賬面值並無重大差異。

附錄一

會計師報告

25 遞延所得稅

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅資產：			
– 12個月內收回.....	2,967	1,878	2,919
– 1年後收回.....	4,923	13,130	5,766
	<u>7,890</u>	<u>15,008</u>	<u>8,685</u>

遞延所得稅的變動如下：

	應收 呆賬撥備	應計 員工成本	應計開支	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日.....	1,552	3,860	–	5,412
計入合併全面收益表 (附註11).....	1,415	1,063	–	2,478
於二零一八年十二月三十一日.....	<u>2,967</u>	<u>4,923</u>	<u>–</u>	<u>7,890</u>
於二零一九年一月一日.....	2,967	4,923	–	7,890
(扣除自)/計入合併全面 收益表(附註11).....	(1,089)	1,786	6,421	7,118
於二零一九年十二月三十一日.....	<u>1,878</u>	<u>6,709</u>	<u>6,421</u>	<u>15,008</u>
於二零二零年一月一日.....	1,878	6,709	6,421	15,008
計入/(扣除自)合併全面收益表 (附註11).....	1,041	(943)	(6,421)	(6,323)
於二零二零年十二月三十一日.....	<u>2,919</u>	<u>5,766</u>	<u>–</u>	<u>8,685</u>

附錄一

會計師報告

遞延所得稅資產乃就結轉的稅項虧損確認，惟以可能通過未來應課稅溢利變現相關稅項利益為限。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，貴集團並無就稅項虧損人民幣339,000元、人民幣516,000元及人民幣146,000元（涉及可結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損人民幣1,357,000元、人民幣2,064,000元及人民幣584,000元）確認遞延所得稅資產。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，貴集團有尚未確認遞延所得稅負債，而該等負債來自貴集團於中國的附屬公司並無分派予其於香港的直接控股公司的溢利。由於貴公司可控制其附屬公司分派的時間且董事預期該等溢利於可預見未來不會分派，故尚未就該等預扣稅計提撥備。就此，保留盈利分別為人民幣69,899,000元、人民幣90,588,000元及人民幣155,310,000元。

26 貴公司匯總資本及股本

貴集團

於二零二零年十二月三十一日，重組尚未完成。如附註1.3所述，歷史財務資料按合併基準編製。於各資產負債表日，匯總資本指公司間投資對銷後貴集團現時旗下公司的匯總資本。

於二零一八年三月二十六日，朗詩物業管理收到來自朗詩集團的注資人民幣30,000,000元。

貴公司

	普通股數目	面值	
		港元	人民幣元
法定			
於二零二零年十二月一日及 二零二零年十二月三十一日 每股0.01港元的普通股.....	38,000,000	380,000	323,156
已發行及未繳股款			
於二零二零年十二月三十一日.....	<u>100,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零二零年十二月三十一日，貴公司發行的全部股份均未繳股款，匯總資本結餘為零。

27 儲備

於往績記錄期間，貴集團的儲備金額及其變動於合併權益變動表中呈列。

(a) 其他儲備

- (i) 截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團分別以現金代價人民幣3,000,000元及人民幣1,450,000元向貴集團當時股東出售若干附屬公司（附註30）的全部股權。於有關出售日期，該等被出售附屬公司的資產淨值分別為負人民幣4,725,000元及人民幣144,000元。貴集團當時股東所支付的代價與被出售附屬公司資產淨值之間的差額入賬為對貴集團的視作出資並確認為其他儲備，金額為人民幣7,725,000元及人民幣1,306,000元。

- (ii) 於二零一九年六月二十六日，貴集團透過以現金代價人民幣42,540,000元向上海朗詩投資管理有限公司(朗詩集團從事[編纂]業務的同系附屬公司)收購深綠物業的全部股權進行集團重組。深綠物業已併入往績記錄期間的歷史財務資料。該現金代價視為向貴集團當時股東的分派並確認為其他儲備扣減。已收購附屬公司的非控股權益人民幣12,099,000元已於收購日期與其他儲備對銷。
- (iii) 作為重組的一部分，於二零一九年十二月，貴集團以現金代價人民幣72,959,000元向朗詩集團收購朗詩物業管理的全部股權。該附屬公司已併入往績記錄期間的歷史財務資料。該現金代價視為向貴集團當時股東的分派並確認為其他儲備扣減。已收購附屬公司的股本人民幣100,000,000元已於收購日期與其他儲備對銷。

(b) 法定儲備

根據中國相關規則及規例以及貴公司的組織章程細則，於中國註冊成立的公司須將不少於其稅後溢利的10%(根據中國會計準則及規例計算)轉撥至法定儲備基金，直至基金累計總額達到註冊資本的50%。法定儲備基金僅可在獲得相關機關批准後，方可用於抵銷過往年度的虧損或增加各公司的資本。

28 股息

於往績記錄期間，貴公司或貴集團現時旗下任何公司未曾派付或宣派任何股息。

附錄一

會計師報告

29 現金流量資料

(a) 經營業務所得現金

除所得稅前溢利與經營業務所得現金的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前溢利	41,586	47,576	85,258
就以下各項作出調整：			
利息收入(附註7)	(21,998)	(61,704)	(32,436)
物業、廠房及設備折舊(附註16)	1,126	1,096	1,277
無形資產攤銷(附註18)	112	150	314
使用權資產攤銷(附註17)	885	1,319	1,106
投資物業折舊(附註15)	369	369	380
利息開支(附註10)	22,363	53,671	34,372
出售物業、廠房及設備的 虧損淨額(附註8)	1	11	39
終止租賃的收益(附註8)	(66)	(10)	-
預期信貸虧損模式下的減值虧損/ (收益)撥備(附註3.1.(b))	5,698	(4,357)	4,174
	<u>50,076</u>	<u>38,121</u>	<u>94,484</u>
營運資金變動：			
存貨增加	(539)	(1,229)	(71)
貿易應收款項增加	(17,553)	(31,989)	(62,203)
預付款項、按金及其他應收款項 減少/(增加)	1,563	(9,651)	(10,290)
合約負債增加	11,747	48,552	33,530
貿易及其他應付款項增加	49,241	76,923	63,503
	<u>44,459</u>	<u>82,606</u>	<u>24,469</u>
經營業務所得現金	<u>94,535</u>	<u>120,727</u>	<u>118,953</u>

附錄一

會計師報告

(b) 融資活動所產生負債的對賬

下表詳述 貴集團融資活動所產生負債的變動(包括現金及非現金變動)。融資活動所產生負債為現金流量或未來現金流量將分類為 貴集團合併現金流量表中融資活動所得現金流量。

	借款 (附註24)	應付 關聯方款項 (附註23)	租賃負債 (附註17)	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日.....	258,682	5,590	751	265,023
新增租賃負債.....	-	-	2,211	2,211
取消租賃.....	-	-	(842)	(842)
本金產生的現金流量.....	387,000	2,971	(850)	389,121
已付利息.....	(21,902)	-	(62)	(21,964)
應計利息開支.....	22,301	-	62	22,363
於二零一八年十二月三十一日.....	<u>646,081</u>	<u>8,561</u>	<u>1,270</u>	<u>655,912</u>
於二零一九年一月一日.....	<u>646,081</u>	<u>8,561</u>	<u>1,270</u>	<u>655,912</u>
新增租賃負債.....	-	-	1,224	1,223
取消租賃.....	-	-	(595)	(595)
本金產生的現金流量.....	(203,500)	18,037	(1,291)	(186,753)
已付利息.....	(43,041)	(4,656)	(112)	(47,809)
應計利息開支.....	48,903	4,656	112	53,671
收購朗詩物業管理.....	-	72,959	-	72,959
於二零一九年十二月三十一日.....	<u>448,443</u>	<u>99,557</u>	<u>608</u>	<u>548,608</u>
於二零二零年一月一日.....	<u>448,443</u>	<u>99,557</u>	<u>608</u>	<u>548,608</u>
新增租賃負債.....	-	-	1,767	1,767
本金產生的現金流量.....	(451,500)	4,301	(1,284)	(448,483)
已付利息.....	(20,026)	(11,263)	(26)	(31,315)
應計利息開支.....	23,083	11,263	26	34,372
收購朗詩物業管理付款.....	-	(72,959)	-	(72,959)
於二零二零年十二月三十一日.....	<u>-</u>	<u>30,899</u>	<u>1,091</u>	<u>31,990</u>

30 出售附屬公司

於二零一八年十一月十四日，貴集團與朗詩集團訂立協議，以代價人民幣3,000,000元出售南京朗詩深綠電子商務有限公司（「深綠電子商務」）的100%股權。該交易於二零一八年十一月十四日完成且於二零一九年一月收到代價。於出售後，若干深綠電子商務僱員實際上只為貴集團工作，並於往績記錄期間按貴集團指示履行職責。因此，此等交易及相關結餘已併入歷史財務資料。

於二零一九年四月十二日，貴集團與深綠電子商務訂立協議，以代價人民幣1,450,000元出售南京朗裕源的100%股權。該交易於二零一九年四月十二日完成且於二零一九年八月收到代價。

已出售資產淨值與其他儲備及現金(流出)/流入的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已出售資產淨值包括：			
－現金及現金等價物	(8)	(143)	不適用
－預付款項、按金及其他 應收款項	(3)	(1)	不適用
－物業、廠房及設備(附註16)	(75)	－	不適用
－貿易及其他應付款項	4,811	－	不適用
貴集團應佔已出售資產淨值	<u>4,725</u>	<u>(144)</u>	<u>不適用</u>
出售代價	<u>3,000</u>	<u>1,450</u>	<u>不適用</u>
其他儲備	<u>7,725</u>	<u>1,306</u>	<u>不適用</u>
出售產生的淨現金(流出)/流入：			
以現金支付的總代價	－	4,450	不適用
減：已出售附屬公司的現金及 現金等價物	(8)	(143)	不適用
出售產生的淨現金(流出)/流入	<u>(8)</u>	<u>4,307</u>	<u>不適用</u>

附錄一

會計師報告

31 關聯方結餘及交易

除合併財務報表所披露的該等關聯方結餘及交易外，貴集團曾進行下列重大結餘及交易：

(a) 應收關聯方款項

	於十二月三十一日		
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
—同系附屬公司(i).....	801,795	132,839	103
—除外業務.....	96,270	92,07	131,658
—最終控股股東的合營企業及聯營公司(i) ..	—	—	985
	<u>898,065</u>	<u>224,916</u>	<u>132,746</u>

- (i) 截至二零二零年十二月三十一日，本期應收同系附屬公司以及最終控股股東的合營企業及聯營公司款項為免息。

截至二零一九年十二月三十一日，本期應收同系附屬公司款項中人民幣72,229,000元按年利率7.71%計息，餘下金額為免息。

截至二零一八年十二月三十一日，本期應收同系附屬公司款項中人民幣766,507,000元按年利率7.88%計息，餘下金額為免息。

所有應收同系附屬公司以及最終控股股東的合營企業及聯營公司款項屬非貿易性質、無抵押且須於貴集團要求時償還。所有來自除外業務的款項屬非貿易性質及已於二零二一年一月完成除外業務的業務轉讓後結清。

應收關聯方款項的賬面值與其公平值相若。

(b) 應付關聯方款項

貴集團

	於十二月三十一日		
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
—同系附屬公司.....	<u>8,561</u>	<u>99,557</u>	<u>30,899</u>

貴公司

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
—貴公司附屬公司	<u>75</u>

所有應付關聯方款項屬非貿易性質、無抵押及免息。

所有與關聯方的非貿易結餘預期將於[編纂]時結清。

附錄一

會計師報告

(c) 貿易應收款項

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
—同系附屬公司.....	5,693	7,590	28,449
—最終控股股東的合營企業及聯營公司....	3,178	8,841	23,393
	<u>8,871</u>	<u>16,431</u>	<u>51,842</u>

(d) 合約負債

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
—同系附屬公司.....	—	—	1,119
—最終控股股東的合營企業及聯營公司....	—	—	2,777
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,896</u>

來自同系附屬公司以及最終控股股東的合營企業及聯營公司的合約負債屬貿易性質。

(e) 擔保

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
—收到來自同系附屬公司有關借款的擔保(附註24).....	646,081	448,443	—
	<u>646,081</u>	<u>448,443</u>	<u>—</u>

收到來自同系附屬公司有關借款的擔保屬非貿易性質及截至本報告日期已解除。

(f) 關聯方交易

(i) 與關聯方資金往來

	截至二零一八年 十二月三十一日止年度	
	向關聯方出資	收回 向關聯方 提供的資金
	投資	投資
	人民幣千元	人民幣千元
同系附屬公司.....	<u>1,878,248</u>	<u>1,423,356</u>

附錄一

會計師報告

	截至二零一八年 十二月三十一日止年度	
	來自關聯方 的所得款項 融資 人民幣千元	向關聯方還款 融資 人民幣千元
同系附屬公司	6,600	3,629
	<u>6,600</u>	<u>3,629</u>
	截至二零一九年 十二月三十一日止年度	
	向關聯方出資 投資 人民幣千元	收回 向關聯方 提供的資金 投資 人民幣千元
同系附屬公司	814,971	1,545,590
	<u>814,971</u>	<u>1,545,590</u>
	截至二零一九年 十二月三十一日止年度	
	來自關聯方 的所得款項 融資 人民幣千元	向關聯方還款 融資 人民幣千元
同系附屬公司	208,545	190,508
	<u>208,545</u>	<u>190,508</u>
	截至二零二零年 十二月三十一日止年度	
	向關聯方出資 投資 人民幣千元	收回 向關聯方 提供的資金 投資 人民幣千元
同系附屬公司	3,858,778	3,891,463
最終控股股東的合營企業及聯營公司	985	-
	<u>3,859,763</u>	<u>3,891,463</u>
	截至二零二零年 十二月三十一日止年度	
	來自關聯方 的所得款項 融資 人民幣千元	向關聯方 還款 融資 人民幣千元
同系附屬公司	22,871	18,570
	<u>22,871</u>	<u>18,570</u>

附錄一

會計師報告

	截至二零一八年 十二月三十一日止年度	
	由關聯方 購買的資產 擔保證券票據 融資 人民幣千元	自關聯方 購買的資產 擔保證券票據 融資 人民幣千元
一間同系附屬公司	50,000	-

	截至二零一九年 十二月三十一日止年度	
	由關聯方 購買的資產 擔保證券票據 融資 人民幣千元	自關聯方 購買的資產 擔保證券票據 融資 人民幣千元
一間同系附屬公司	-	27,440

	截至二零二零年 十二月三十一日止年度	
	由關聯方 購買的資產 擔保證券票據 融資 人民幣千元	自關聯方 購買的資產 擔保證券票據 融資 人民幣千元
一間同系附屬公司	-	22,560

附錄一

會計師報告

(ii) 管理服務、其他收入及財務成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
最終控股股東的同系附屬公司向 非業主提供的增值服務收入	50,683	40,777	71,506
最終控股股東的合營企業及 聯營公司向非業主提供的 增值服務收入	22,265	35,357	49,889
來自最終控股股東的同系附屬 公司的物業管理服務收入	10,105	17,081	25,821
來自最終控股股東的合營 企業及聯營公司的物業 管理服務收入	91	103	2,751
來自最終控股股東的同系附屬 公司的社區增值服務收入	325	825	384
應收最終控股股東的同系附屬 公司款項的利息收入	21,998	61,704	32,436
來自最終控股股東的同系附屬 公司的貸款利息開支	-	4,656	11,263
來自最終控股股東的一間同系 附屬公司的資產擔保證券 利息開支	-	2,383	1,203
	<u>1,447</u>	<u>2,489</u>	<u>6,649</u>

該等關聯方交易乃根據各關聯方與我們協定的條款進行。董事確認，於往績記錄期間，所有上述關聯方交易乃按一般商業條款進行，而該等條款屬合理且符合貴集團的整體利益。

(g) 計入僱員福利開支內的主要管理人員薪酬包括以下類別：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
短期僱員福利	1,436	2,460	6,526
退休福利計劃供款	11	29	123
	<u>1,447</u>	<u>2,489</u>	<u>6,649</u>

32 承擔及或然負債

(a) 承擔

(i) 經營租賃安排

貴集團—作為承租人

貴集團根據不可撤銷經營租賃租用多間辦公室，期限為六個月至三年。該等租賃條款不一，當中包含升級條款及重續權利。重續時，該等租賃的條款可重新協商。

貴集團已就該等租賃(短期及低價值租賃除外)確認使用權資產，更多資料請參閱附註2.29。

於報告期末已訂約但未於財務報表確認的不可撤銷經營租賃(短期或低價值租賃)項下的最低租賃付款如下：

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內.....	343	359	562

貴集團—作為出租人

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，貴集團並無任何重大租賃應收款項。

(ii) 資本承擔

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，貴集團並無任何重大資本承擔。

(b) 或然負債

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，貴集團並無任何未償還擔保或其他重大或然負債。

附錄一

會計師報告

33 重大非控股權益附屬公司的財務資料摘要

茲提述附註27，於二零一九年六月二十六日，貴集團向上海朗詩投資管理有限公司（朗詩集團旗下的同系附屬公司）收購深綠物業的全部股權。貴集團擁有50.1%權益的附屬公司深綠物業擁有重大非控股權益（「非控股權益」）。

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非控股權益持有的股權百分比.....	49.9%	不適用	不適用
分配至非控股權益的年內溢利.....	5,696	302	不適用
非控股權益於報告日期的累計結餘.....	11,797	不適用	不適用

有關深綠物業非控股權益於公司間對銷前的綜合財務資料摘要呈列如下：

綜合資產負債表摘要

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動			
資產.....	39,719	不適用	不適用
負債.....	(16,322)	不適用	不適用
流動資產淨值總額	23,397	不適用	不適用
非流動			
資產.....	244	不適用	不適用
負債.....	—	不適用	不適用
非流動資產淨值總額.....	244	不適用	不適用
資產淨值.....	23,641	不適用	不適用
非控股權益累計結餘.....	11,797	不適用	不適用

附錄一

會計師報告

綜合全面收益表摘要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	48,054	23,270	不適用
除所得稅前溢利	15,250	487	不適用
所得稅開支	(3,831)	119	不適用
溢利總額	11,419	606	不適用
全面收益總額	11,419	606	不適用
非控股權益應佔全面收益總額	5,696	302	不適用
向非控股權益分派	-	-	不適用

綜合現金流量表摘要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得／(所用)現金淨額	1,929	(2,376)	不適用
投資活動所用現金淨額	(90)	(27)	不適用
融資活動所用現金淨額	-	-	不適用
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額	1,839	(2,403)	不適用
於一月一日的現金及現金 等價物	1,401	3,240	不適用
現金及現金等價物的貨幣 換算影響	-	-	不適用
於十二月三十一日的現金及 現金等價物	3,240	837	不適用

34 資產負債表日後事項

除本報告所披露者外，於往績記錄期間後概無重大事件須根據香港財務報告準則進行調整或披露。

III 期後財務報表

貴公司或現時組成 貴集團的任何公司概無就二零二零年十二月三十一日後及直至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。 貴公司或現時組成 貴集團的任何公司概無就二零二零年十二月三十一日後的任何期間宣派股息或作出分派。

附錄二

未經審核備考財務資料

本附錄所載資料並不構成本文件附錄一所載本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)所出具會計師報告的一部分，載列於此僅供說明用途。

未經審核備考財務資料應與本文件「財務資料」一節及本文件附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整合併有形資產淨值載列如下，用於說明[編纂]對本公司權益擁有人應佔本集團於二零二零年十二月三十一日的合併有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於該日進行。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值僅作說明用途而編製，鑒於其假設性質，未必能真實反映[編纂]已於二零二零年十二月三十一日或任何未來日期完成的情況下本集團合併有形資產淨值。本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表根據本公司會計師報告所載本公司權益擁有人應佔本集團於二零二零年十二月三十一日的未經審核合併有形資產淨值計算，全文載於本文件附錄一，並按以下說明進行調整。

	本公司權益 擁有人應佔 本集團於 二零二零年 十二月 三十一日 的未經審核 合併有形 資產淨值 (附註1)	自業務轉讓 (作為重組 的一部分) 所產生的 視作分派 (附註3)	[編纂] 估計[編纂] (附註2)	本公司 權益擁有人 應佔本集團 未經審核備 考經調整 合併有形 資產淨值	每股未經審核 備考經調整合併 有形資產淨值(附註4)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
按[編纂]每股[編纂] 計算.....	<u>125,165</u>	<u>(92,914)</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
按[編纂]每股[編纂] 計算.....	<u>125,165</u>	<u>(92,914)</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

附錄二

未經審核備考財務資料

附註：

- (1) 本公司權益擁有人應佔本集團於二零二零年十二月三十一日的未經審核合併有形資產淨值摘錄自本文件附錄一所載會計師報告，其根據本公司權益擁有人應佔本集團於二零二零年十二月三十一日未經審核合併資產淨值人民幣128,383,000元計算，並對於二零二零年十二月三十一日的無形資產人民幣3,218,000元作出調整。
- (2) [編纂]估計[編纂]分別按指示性[編纂]每股[編纂]及每股[編纂]，經扣除本公司應付[編纂]費用及其他相關開支(不包括已於往績記錄期間入賬的[編纂][編纂])計算，其並無計及[編纂]或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份或本公司根據「股本」一節所述的一般授權可能授出及發行或回購的任何股份。
- (3) 該金額代表本集團於二零二一年一月完成轉讓科技系統運營業務(「除外業務」)(「業務轉讓」，作為本集團重組的一部分)所產生的視作分派。
- (4) 每股未經審核備考合併有形資產淨值經作出前段所述調整，並根據[編纂]股股份獲發行(假設[編纂]及[編纂]已於二零二零年十二月三十一日完成，惟並無計及[編纂]或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份或本公司根據「股本」一節所述的一般授權可能授出及發行或回購的任何股份)計算得出。
- (5) 除上述所披露者外，概無作出任何調整以反映本集團於二零二零年十二月三十一日後的任何交易業績或訂立的其他交易。
- (6) 就未經審核備考經調整合併有形資產淨值而言，以人民幣列賬的金額按1.00港元兌人民幣0.8204元的匯率兌換為港元。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

以下為本公司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。

本公司於二零二零年十二月一日根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法例，經綜合及修訂) (「開曼公司法」) 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包括其組織章程大綱(「大綱」) 及其組織章程細則(「細則」)。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱列明(其中包括)本公司股東的責任以其當時各自所持股份的未繳股款(如有)為限，本公司的成立宗旨不受限制(包括作為一間投資公司)，且根據開曼公司法第27(2)條規定，本公司擁有並能夠行使作為一個具有充分行為能力的自然人所應有全部職責，而不論是否符合公司利益，及鑒於本公司為獲豁免公司，除為促進本公司在開曼群島以外地區的業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或法團進行業務來往。
- (b) 本公司可通過特別決議案就大綱中任何宗旨、權力或其他事項對大綱作出更改。

2. 組織章程細則

細則於二零二一年六月十五日獲有條件採納，於[編纂]時生效。細則若干條文概要如下：

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司股本包括普通股。

(ii) 更改現有股份或類別股份的權利

在開曼公司法的規限下，倘本公司股本在任何時間分拆為不同類別股份，股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利，可經由該類別已發行股份面值不少於四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定。細則中有關股東大會的條文經作出必要修訂後，將適用於該所有等另行召開的會議，惟股東大會(續

會除外)所需的法定人數為親身或由受委代表持有該類別已發行股份面值至少三分之一的兩名人士，而任何續會的法定人數為兩名親身或委派代表出席的持有人(不論其所持股份數目)。該類別股份的每名持有人每持有該類別股份一股可投一票。

除非有關股份的發行條款所附權利另行明文規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利，均不會因增設或發行與該等股份享有相同地位的額外股份而被視為已予變更。

(iii) 更改股本

本公司可藉股東通過普通決議案以：

- (i) 增設新股份，以增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何股本合併為面額高於其現有股份的股份；
- (iii) 將其股份劃分為多個類別，並將本公司於股東大會上釐定或董事可能釐定的任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制附於該等股份；
- (iv) 將其股份或任何股份分拆為面額少於大綱規定的數額的股份；或
- (v) 註銷任何於決議案通過當日仍未獲承購的股份，並按所註銷的股份數額削減股本金額。

本公司可通過特別決議案以任何方式削減股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)所訂明格式或董事會可能批准的其他格式的轉讓文據進行，並須親筆簽署。倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則須親筆或以機印方式簽署或以董事會可能不時批准的其他方式簽署。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

儘管上文所述，只要任何股份於聯交所上市，該等上市股份的所有權可依據適用於該等上市股份的法律以及聯交所規則及規例予以佐證及轉讓。與其上市股份相關的股東名冊(無論是股東名冊總冊或股東名冊分冊)以可閱的形式記錄開曼公司法第40條規定的詳情予以存置，惟該等記錄須符合適用於該等上市股份的法律以及聯交所規則及規例。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可豁免承讓人簽立轉讓文據。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。

董事會可全權酌情決定權隨時將股東名冊總冊中任何股份轉移至任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊中任何股份轉移至股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非已就轉讓文據向本公司繳付董事釐定的費用(不超過聯交所可能釐定須支付的最高款額)，而轉讓文據已繳妥印花稅(如適用)，且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可能合理要求以顯示轉讓人的轉讓權的其他證明(以及倘轉讓文據由若干其他人士代其簽立，則該人士的授權證明)送交有關登記處或註冊辦事處或存置股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

以廣告方式在任何報章或以聯交所規定的任何其他方式發出通告後，可暫停及停止辦理股份過戶登記，其時間及限期由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合計不得超過三十(30)日。

在上文的規限下，繳足股份可自由轉讓，不受任何限制，而本公司於股份並無留置權。

(v) 本公司購回本身股份的權力

開曼公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據聯交所不時規定的任何適用規定代表本公司行使該權力。

倘本公司購入可贖回股份進行贖回，而並非透過市場或以招標形式購入有關股份，則最高價格須限於本公司於股東大會釐定的價格。倘以招標形式購入有關股份，則有關招標必須向全體股東一視同仁地發出。

董事會可接受無償交出任何繳足股份。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳彼等分別就所持股份而尚未繳付(無論按股份的面值或溢價)的任何款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會可能同意接受的利率(不超過年息二十厘(20%))支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有任何股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或應付的分期股款(以貨幣或貨幣等價物繳付)。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會可能決定的利率(如有)支付利息。

倘股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四(14)個完整日的通知，要求該名股東支付所欠的催繳股款，連同任何可能已累計並可能仍累計至實際付款日期的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則涉及催繳股款的股份可被沒收。

倘股東不依循有關通知的要求辦理，則該通知涉及的任何股份於其後(在通知所規定的款項支付前)可隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及花紅。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟彼仍有責任向本公司支付截至沒收日應就該等股份支付本公司的全部款項，連同(倘

董事會酌情決定要求)由沒收日至實際付款日期的有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年息二十厘(20%)。

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(或若人數並非三的倍數，則須為最接近但不少於三分之一人數)將輪值告退，惟各董事須至少每三年於股東週年大會告退一次。輪值告退的董事包括有意退任且不參加膺選連任的任何董事。須告退的任何其他董事為自上次膺選連任或委任後任期最長的董事，但若數名人士於同日出任或膺選連任，則除非彼等另行協定，否則以抽籤決定須告退的董事。

董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。此外，細則並無規定董事達到任何年齡上限時必須退任。

董事有權委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增添現有董事會成員。任何獲委任填補臨時空缺的董事任期至其獲委任後第一次股東大會為止，屆時須於會上膺選連任，而獲委任新加入現有董事會的任何董事，任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時可膺選連任。

本公司可通過普通決議案將任期未屆滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就彼與本公司之間任何合約遭違反而導致的損失提出任何索賠的權利)，而本公司股東可通過普通決議案委任另一名人士取代其職務。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩名。董事人數並無上限。

董事職位在下列情況下出缺：

- (aa) 彼向本公司遞交書面通知辭任；
- (bb) 彼神志不清或身故；
- (cc) 彼在未有就特殊情況告假的情況下連續六(6)個月缺席董事會議且董事會議決將其撤職；
- (dd) 彼破產或收到接管令或停止支付款項或與債權人達成債務重組安排；

(ee) 法律禁止彼出任董事；或

(ff) 任何法律條文規定彼不再出任董事或根據細則將其撤職。

董事會可委任其一名或多名成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤回或終止此等委任。董事會可將其任何權力、授權及酌情權授予由有關董事及董事會認為合適的其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或目的全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟以此方式成立的各委員會在行使獲授予的權力、授權及酌情權時，須遵守董事會不時向其施加的任何規例。

(ii) 配發及發行股份與認股權證的權力

在開曼公司法、大綱及細則條文以及任何股份或類別股份持有人所獲賦予的任何特別權利的規限下，任何股份均可(a)附帶由董事可能決定關於股息、投票權、退還資本或其他方面的權利或限制，或(b)按本公司或有關持有人可選擇贖回的條款予以發行。

董事會可發行認股權證或可換股證券或類似性質的證券，授權其持有人按董事會可能決定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在遵照開曼公司法、細則及(如適用)聯交所規則的規定，且在不影響任何股份或任何類別股份當時所附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，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件，向其認為適當的人士提呈發售、配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以其面值的折讓價發行。

任何特定地區的股東或其他人士的登記地址如位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈發售、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行，則本公司或董事會在配發、提呈發售、

授出購股權或出售股份時均毋須向該等股東或其他人士作出上述行動。就任何目的而言，因前句而受影響的股東不應成為或被視為另一類別的股東。

(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及作出本公司可行使、作出或批准並非細則或開曼公司法規定須由本公司於股東大會行使或作出的一切權力、行動及事宜。

(iv) 借款權力

董事會可行使本公司全部權力籌措或借入款項，將本公司全部或任何部分業務、物業與資產及未催繳股本作抵押或質押，並在開曼公司法的規限下，發行本公司的債權證、債券及其他證券(不論直接或以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方式)。

(v) 酬金

本公司可於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等金額(除經投票通過的決議案另有指示外)將按董事會協定的比例及方式分派予各董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於整段有關受薪期間，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或履行董事職務時合理預期產生或已產生的所有旅費、酒店費及附帶開支。

倘任何董事應要求為本公司前往海外公幹或旅居海外，或履行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，董事會可決定向該董事支付額外酬金，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替一般酬金。倘執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政職位，則可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外或代替董事酬金的報酬。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

董事會可為本公司僱員(本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何高級行政職位或任何受薪職務的董事或前任董事)及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何此類人士，設立或聯合或聯同其他公司(須為本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立提供退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須或毋須受任何條款或條件限制下支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前任僱員以及受彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或受彼等供養的人士根據上段所述任何計劃或基金可享有者以外的退休金或福利(如有)。在董事會認為適宜的情況下，任何有關退休金或福利可在僱員實際退休前、預計實際退休時或於實際退休時或之後隨時授予僱員。

董事會可議決將任何儲備或基金(包括股份溢價賬及損益賬)當時的進賬金額全部或任何部分予以資本化(不論該款項是否可供分派)，方法為應用該等款項繳足配發予下列人士的未發行股份：(i)於行使或歸屬根據任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或有關該等於股東大會上獲股東接納或批准人士的其他安排授出的任何購股權或獎勵時，本公司及／或其聯屬人士(即直接或間接透過一個或多個中介控制本公司或受本公司控制或與本公司共同受控的任何個人、法團、合夥企業、組織、合股公司、信託、非法團組織或其他實體(本公司除外))的僱員(包括董事)，或(ii)本公司因任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或有關該等於股東大會上獲股東接納或批准人士的其他安排運作，將向其配發及發行股份的任何信託的任何受託人。

(vi) 離職補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付任何款項，作為離職補償或退任代價或與其退任有關的付款(並非董事根據合同規定可享有者)，須經本公司在股東大會上批准。

(vii) 提供予董事的貸款及貸款擔保

倘及在香港法例第622章公司條例禁止的情況下，本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人作出任何貸款，猶如本公司為在香港註冊成立的公司。

(viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合同中的權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他受薪職務或職位(本公司核數師除外)，任期及條款由董事會決定，且除細則規定或根據細則支付的任何酬金外，董事亦可收取兼任其他職位的額外酬金。董事可出任或擔任本公司發起的任何公司或本公司擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的任何酬金、溢利或其他利益。董事會亦可以其認為適當的各種方式於所有方面行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權，包括投票贊成委任董事為該等其他公司的董事或高級職員的任何決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付的酬金。

概無任何董事或擬任或候任董事將因其董事職務而失去與本公司訂立有關其兼任任何受薪職務或職位任期的合同，或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合同的資格。任何該等合同或董事以任何方式於其中有利益關係的任何其他合同或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的任何董事毋須因其董事職務或由此而建立的受信關係，向本公司或股東交代由任何此等合同或安排所獲得的任何酬金、溢利或其他利益。董事若知悉於與本公司訂立或建議訂立的合同或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合同或安排的董事會會議上申明其利益性質(若已知悉其當時存在的利益關係)，或在任何其他情況下，於知悉其擁有或已經擁有此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

董事不得就任何批准彼或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合同或安排或其他建議的董事會決議案投票(亦不得計入法定人數內)，惟此限制不適用於下列任何事項，即：

- (aa) 就董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或所引致或承擔的責任，而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合同或安排；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人根據擔保或彌償保證或透過提供抵押而個別或共同承擔全部或部分責任的本公司或其任何附屬公司的債項或義務，而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合同或安排；
- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司可能發起或擁有權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券或本公司或該等任何其他公司發售股份或債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而有或將有利益關係的任何合同或安排；
- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因擁有本公司股份或債權證或其他證券的權益，而以與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士相同的方式擁有權益的任何合同或安排；或
- (ee) 有關採納、修訂或運作購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或與本公司或其任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員有關的其他安排的任何建議或安排，而該等建議或安排並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般不會獲得的任何特權或利益。

(c) 董事會議事程序

董事會可於其認為適當時舉行會議以處理事務、將會議延期並以其他方式規管會議。於任何會上提出的問題必須由多數票決定。倘票數相同，則大會主席有權投額外一票或決定票。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(d) 修訂章程文件及更改本公司名稱

本公司可在股東大會通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司名稱均須通過特別決議案進行。

(e) 股東大會

(i) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案須由有權投票的股東親身或(如股東為法團)由其正式授權代表或(如允許委任代表)受委代表於根據細則正式發出通告舉行的股東大會上以不少於四分之三的多數票通過。

根據開曼公司法，本公司須於通過任何特別決議案後十五(15)日內，將其副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

細則所界定的普通決議案則指由有權投票的本公司股東親身或(如股東為法團)由其正式授權代表或(如允許委任代表)受委代表於根據細則正式發出通告舉行的股東大會上以過半數票通過的決議案。

(ii) 表決權及要求按股數投票表決的權利

在任何股份當時所附有關投票表決的任何特別權利或限制的規限下，於任何股東大會上如按股數投票表決，則每名親身或由受委代表出席或(如股東為法團)由其正式授權代表出席的股東每持有一股實繳股份可投一票，惟催繳股款或分期付款前實繳或入賬列為實繳的股份金額不能就上述目的視為股份實繳金額。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，任何提呈會議表決的決議案概以按股數投票方式表決，惟大會主席可真誠允許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決，而在此情況下親身(或如股東為法團，則其正式授權代表)或委派受委代表出席的每名股東可投一票，惟倘股東為結算所(或其代名人)而委派超過一名受委代表，舉手表決時每名受委代表各有一票。

倘本公司股東為認可結算所(或其代名人)，則該股東可授權其認為適當的一名或多名人士，作為其在本公司任何會議或本公司任何類別股東會議的代表，惟倘授權予一名以上人士，則有關授權書須註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，並有權代表認可結算所(或其代名人)行使相同權力(包括在允許舉手表決的情況下，個別以舉手方式表決的權利)，猶如其為該結算所(或其代名人)所持本公司股份的登記持有人。

倘本公司知悉，任何股東根據聯交所規則須就本公司任何特定決議案放棄投票，或限制其僅可就本公司任何特定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) 股東週年大會及股東特別大會

本公司必須每年舉行一次股東週年大會。有關大會須不得遲於上屆股東週年大會舉行後十五(15)個月，或不遲於自採納細則日期起的十八(18)個月，惟不違反聯交所規則的較長期間除外。

於遞交請求日期持有不少於本公司十分之一實繳股本(具有於股東大會上表決的權利)的一名或以上股東可請求召開股東特別大會。有關請求須以書面形式向董事會或秘書提出，旨在請求董事會召開股東特別大會以處理該請求上訂明的任何事項。有關大會須於遞交該請求後2個月內舉行。倘董事會自遞交該請求起計21日內未能安排召開該會議，則遞交請求的人士可自行按相同方式召開該會議，且本公司須向請求人士償付其因董事會未能召開該會議而產生的一切合理開支。

(iv) 大會通告及會上將處理的事項

召開股東週年大會須發出不少於二十一(21)個完整日及不少於二十(20)個完整營業日的通告，而召開所有其他股東大會須發出最少十四(14)個完整日及不少於十(10)個完整營業日的通告。通告期不包括送達當日或視作

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

送達之日及發出當日，而通告須註明舉行大會的時間及地點以及將於大會上審議的決議案詳情，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。

此外，每次股東大會的通告均須向所有本公司股東(根據細則條文或股東所持股份的發行條款無權獲得本公司該等通告者除外)及(其中包括)本公司當時的核數師發出。

任何人士根據細則收到或發出的任何通告，均須遵照聯交所規定派專人送達或送交予本公司任何股東，或透過郵遞寄送至有關股東的登記地址，或以刊登報章廣告方式送達或送交。在遵照開曼群島法律及聯交所規則的情況下，本公司亦可以電子方式向任何股東送達或送交通告。

在股東特別大會及股東週年大會上處理的所有事項均被視為特別事項，惟下列在股東週年大會上處理的事項視為一般事項：

(aa) 宣派及批准分派股息；

(bb) 審議並通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；

(cc) 選舉董事替代退任的董事；

(dd) 委任核數師及其他高級職員；及

(ee) 釐定董事及核數師的酬金。

(v) 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具備足夠法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

股東大會的法定人數為兩名有權投票並親身(或倘股東為法團，則由其正式授權代表)或由受委代表出席的股東。為批准修訂類別股份權利而另行召開的類別股東會議(續會除外)所需的法定人數為兩名持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。

(vi) 受委代表

凡有權出席本公司大會及於會上投票的本公司股東，均有權委任另一名人士作為受委代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表出席本公司股東大會或類別股東會議及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，並有權行使所代表的個人股東可行使的相同權力。此外，法團股東的受委代表有權行使所代表股東的相同權力，猶如個人股東所能行使者。股東可親身(或倘股東為法團，則由其正式授權代表)或由受委代表投票。

(f) 賬目及審核

董事會須安排保存真確賬目，記錄本公司收支款項、有關該等收支的事項、本公司的財產、資產、信貸及負債以及開曼公司法所規定或為真實公平地反映本公司事務狀況及解釋有關交易所需的一切其他事項。

本公司的會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他地點，並可供任何董事隨時查閱。股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或文件，惟獲法律賦予權利或經董事會或本公司於股東大會上授權除外。然而，獲豁免公司須在稅務資訊機關根據開曼群島稅務資訊機關法送達命令或通知後，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供賬冊副本或當中任何部分。

每份將於股東大會上向本公司提呈的資產負債表及損益賬(包括法律規定須附上的所有文件)的副本，連同董事會報告的印本及核數師報告的副本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每名按照細則條文有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法律(包括聯交所規則)的前提下，本公司可向該等人士寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告，惟該等人士可送達書面通知予本公司，要求本公司除財務報表概要外，寄發一份本公司年度財務報表連同董事會報告的完整印本。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

於每年的股東週年大會或隨後的股東特別大會上，股東須委任一名核數師審核本公司賬目，該核數師的任期至下屆股東週年大會為止。此外，股東可於任何股東大會上通過特別決議案，於核數師任期屆滿前隨時罷免其職務，並透過普通決議案於該大會上委任另一名核數師履行其餘下任期。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東可能決定的方式釐定。

本公司財務報表須由核數師按照公認審計準則進行審核，有關公認審計準則可為開曼群島以外國家或司法權區的審計準則。核數師須按照公認審計準則編撰有關書面報告，並於股東大會上向股東提呈。

(g) 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分派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議金額。

細則規定股息可自本公司已變現或未變現溢利或董事決定自不再需要的溢利撥出的任何儲備中作出宣派及派付。在通過普通決議案後，亦可按開曼公司法就此批准的股份溢價賬或任何其他基金或賬目宣派及派付股息。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何部分期間的已繳股款比例分配及派付。如任何股東結欠本公司催繳股款或其他款項，則董事可將當時所欠的全部數額(如有)自本公司應付該股東或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步議決(a)以配發入賬列為繳足的股份的形式支付全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金作為股息以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適當的部分股息。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決以配發入賬列為繳足的股份的形式全數支付該項股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則按就股份名列本公司股東名冊首位的持有人於股東名冊上的地址寄予有關持有人，或按持有人或聯名持有人可能書面指示的地址寄予有關人士。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為就有關股份名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司即已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可就該等聯名持有人所持股份收到的任何股息或其他款項或可獲分派財產獲發有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(h) 查閱公司記錄

根據細則，股東名冊及股東名冊分冊必須於營業時間內在註冊辦事處或根據開曼公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最高2.50港元或董事會指明的較低金額後亦可查閱，或倘在存置股東名冊分冊的辦事處查閱，則須繳付最高1.00港元或董事會指明的較低金額，惟根據細則暫停辦理股份過戶登記則作別論。

(i) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干濟助，其概要載於本附錄第3(f)段。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(j) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

根據清盤當時任何類別股份所附有關可供分派剩餘資產的任何特別權利、特權或限制：

- (i) 倘本公司清盤而可供分派予本公司股東的資產足以償還清盤開始時的全部實繳股本，則餘額可按股東分別所持股份應佔實繳股本比例以同等權益方式向股東分派；及
- (ii) 倘本公司清盤而可供分派予股東的資產不足以償還全部實繳股本，則資產將盡可能由股東根據清盤開始時彼等分別所持股份應佔實繳或應已實繳股本的比例分攤虧損的方式分派。

倘本公司清盤(不論自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及開曼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實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就此目的就前述分派的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東之間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

細則規定，在開曼公司法並無禁止及在遵守開曼公司法的情況下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證獲行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司根據開曼公司法在開曼群島註冊成立，因此須在開曼群島法例約束下營運。下文載列開曼群島公司法若干條文的概要，惟此概要並不旨在載列所有適用的限定及例外情況，亦不得視為開曼群島公司法及稅務方面所有事項的總覽(此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區同類條文有所不同)：

(a) 公司運營

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區營運。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交年度報表，並支付根據其法定股本計算的費用。

(b) 股本

開曼公司法規定，倘公司按溢價發行股份不論以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項。視乎公司的選擇而定，該等條文或不適用於該公司根據以收購為代價或註銷任何其他公司股份的安排而配發及按溢價發行的股份溢價。

開曼公司法規定股份溢價賬可由公司根據組織章程大綱及細則的條文(如有)用於以下用途：(a)向股東支付分派或股息；(b)繳足公司將以繳足紅股形式向股東發行的未發行股份；(c)根據開曼公司法第37條的條文贖回及購回股份；(d)撤銷公司的開辦費用；及(e)撤銷公司發行任何股份或債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非公司於緊隨建議作出分派或派付股息日期後能償還其於日常業務過程中到期的債務，否則不得自股份溢價賬撥款向股東作出任何分派或派付任何股息。

開曼公司法規定，在開曼群島大法院(「法院」)確認後，如獲組織章程細則授權，則股份有限公司或擁有股本的擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購買公司或其控股公司股份的財務資助

開曼群島並無明文限制公司向他人提供財務資助以購買或認購其本身或其控股公司的股份。因此，倘公司董事在審慎履行職責及以誠信態度行事的情況下認為，提供財務資助可達成適當目的及符合公司利益，則公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購買股份及認股權證

股份有限公司或擁有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則授權，則可發行公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份。開曼公司法亦明文規定，根據公司組織章程細則的條文，修訂任何股份附帶的權利屬合法，從而規定該等股份須予贖回或有責任予以贖回。此外，如該公司組織章程細則許可，其可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。然而，倘組織章程細則並無授權購回的方式及條款，則未獲公司首先以普通決議案授權購回方式及條款前，公司不得購買其本身的任何股份。公司於任何時間只可贖回或購買本身的繳足股份。如公司因贖回或購買其本身股份導致該公司不再有任何已發行股份(持有作庫存股份的股份除外)，則其不可贖回或購買本身任何股份。除非公司於緊隨建議付款之日後能償還日常業務過程中到期的債務，否則公司從股本中撥款以贖回或購買本身的股份乃屬違法。

公司購買的股份須作註銷處理，惟在公司組織章程大綱及細則的規限下，公司董事於購買股份前須決議以公司名義持有該等股份作為庫存股份則另作別論。倘公司的股份持作庫存股份，則公司須於股東名冊內登記持有該等股份。然而，儘管上述規定，不論就公司組織章程細則或開曼公司法而言，公司不應就任何目的被視為股東，且不得行使有關庫存股份的任何權利，而任何旨在行使有關權利的行動均被視為無效，另庫存股份不得直接或間接於公司任何大會上投票，且於釐定任何特定時間已發行股份總數時亦不計算在內。

公司並無被禁止購買本身的認股權證，惟須按照有關認股權證文據或證書的條款及條件購買其本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司的組織

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

章程大綱或細則須載有允許進行購買的特定規定，故公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，亦可在若干情況下購買該等股份。

(e) 股息及分派

開曼公司法允許，待通過償債能力測試並根據公司組織章程大綱及細則的條文(如有)，可自股份溢價賬中支付股息及分派。除上述例外情況外，並無有關派付股息的法定條文。根據於開曼群島被視為具有說服力的英國案例法，股息只可從溢利中撥款派付。

就庫存股份而言，概不會宣派或派付任何股息，亦不會以現金或其他方式向公司作出公司資產的其他分派(包括清盤時向股東作出的任何資產分派)。

(f) 保護少數股東及股東的訴訟

預期法院一般會依從英國案例法的先例，其允許少數股東展開代表訴訟或以公司名義提出衍生訴訟以就下列各項作出質疑：(a)超越公司權力或非法的行為；(b)構成欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士；及(c)需要合資格(或特別)大多數股東通過的決議案以非正規方式通過。

如屬公司(並非銀行)且其股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司的任何股東均可入稟法院，而倘法院認為公司清盤屬公平公正，則可發出清盤令，或發出(a)規管公司日後事務經營操守的命令；(b)要求公司停止作出或繼續股東入稟人所投訴的行為或要求公司作出股東入稟人投訴其沒有作出的行為的命令；(c)授權由股東入稟人按法院可能指示的條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟的命令；或(d)規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的命令，作為清盤令的替代指令，並在股份由公司本身購買的情況下相應削減公司股本。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

一般而言，公司股東對公司提出的索償須依照開曼群島適用的一般合約法或侵權法，或根據公司的組織章程大綱及細則賦予彼等作為股東所享有的個別權利而提出。

(g) 出售資產

開曼公司法並無就董事出售公司資產的權力作出具體限制。然而，一般法律上，公司各高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、秉誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的妥善賬冊記錄：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有貨品買賣；及(iii)公司的資產與負債。

倘並無存置可真實公平地反映公司事務狀況及闡釋其交易所需的賬冊，則公司不應被視為已妥善存置賬冊。

根據開曼群島稅務資訊機關法規定，獲豁免公司須於接獲稅務資訊機關送達的指令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供須予提供的賬冊或當中部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制法規或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法，本公司已獲得承諾：

- (1) 開曼群島頒佈就溢利、收入、收益或增值徵收任何稅款的法例概不適用於本公司或其業務；及
- (2) 毋須對或就本公司股份、債權證或其他責任繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

對本公司的承諾期限自二零二零年十二月三日起計為期二十年。

開曼群島現時概無向個人或公司徵收利得稅、所得稅、收益稅或增值稅，亦無屬於承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內簽立若干文據或將文據帶入開曼群島而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府並無徵收可能對本公司而言屬重大的其他稅項。開曼群島於二零一零年與英國訂立雙重徵稅公約，除此之外，概無訂立任何雙重徵稅公約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

開曼公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

註冊辦事處的通告屬公開記錄事宜。現任及替任董事(如適用)的名單可由公司註冊處處長提供予任何付費人士查閱。按揭登記冊可供債權人及股東查閱。

本公司股東根據開曼公司法一般無權查閱或索取本公司股東名冊或公司記錄。然而，彼等將根據本公司的細則可能載列者享有該等權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島境內或境外的地點存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。股東名冊須載有開曼公司法第40條要求的有關詳情。股東名冊分冊須按開曼公司法要求或許可存置股東名冊總冊的相同方式存置。公司須於存置公司股東名冊總冊的地點存置不時正式記錄的任何股東名冊分冊副本。

開曼公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單。因此，股東姓名及地址並非公開資料，且不會供公眾查閱。然而，根據開曼群島稅務資訊機關法規定，獲豁免公司須於稅務資訊機關送達指令或通知

後於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供須予提供的有關股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

(o) 董事及高級職員名冊

本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級職員名冊，惟不供公眾人士查閱。該名冊須送交開曼群島公司註冊處處長備案，而有關董事或高級職員如有任何變動，須於有關變動後三十(30)日內知會處長。

(p) 實益擁有權名冊

獲豁免公司須於其註冊辦事處存置實益擁有權名冊，其記錄最終直接或間接擁有或控制公司25%或以上股權或投票權，或有權委任或罷免公司大多數董事的人士的詳細資料。實益擁有權名冊並非公開文件，僅供開曼群島指定主管機構查閱。然而，有關規定並不適用於股份於在獲認可證券交易所(包括聯交所)上市的獲豁免公司。因此，只要本公司股份仍於聯交所上市，則本公司毋須存置實益擁有權名冊。

(q) 清盤

公司可(a)根據法院頒令強制；(b)自願；或(c)在法院的監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在公司股東已通過要求公司根據法院指令清盤的特別決議案，或公司無法償還其債務或在法院認為屬公平公正的情況下進行。如公司股東因公司清盤屬公平公正而以出資人身份入稟法院，則法院有管轄權發出若干其他指令代替清盤令，例如發出規管公司日後事務經營操守的命令、發出授權入稟人按法院可能指示的條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟的命令，或發出規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的命令。

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

如公司透過特別決議案作出決議或如公司因其無法償還到期債務而於股東大會上透過普通決議案作出決議自願清盤，則該公司(有限年期公司除外)可自願清盤。如屬自願清盤，該公司有責任由自願清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或上述事件發生時起停止營業，惟繼續營業可能有利於清盤則除外。

為使公司清盤過程順利進行及在過程中協助法院，可委任一名或多名正式清盤人；而法院可在其認為適當的情況下臨時或以其他方式委任有關人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位從缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。

待公司的事務完全消盤後，清盤人即須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤的過程及售出公司財產的方式，並隨後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。此最終股東大會召開前最少21日，清盤人須以公司組織章程細則授權的任何方式向各名出資人寄發通知並刊憲。

(r) 重組

法例規定，促使重組及合併須在為此而召開的大會上，獲得佔出席就此目所召開大會的股東或類別股東或債權人(視情況而定)百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人贊成，且其後須獲法院認可。持異議的股東有權向法院表示申請批准的交易不會為股東的股份提供公平價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實行為，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(s) 收購

如一家公司就另一家公司股份提出要約，且在提出要約後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)要約所涉及股份的持有人接納該要約，則要約人可在上述四(4)個月期滿後起計兩(2)個月內，按規定方式發出通知要求持異議的股東按要約條款轉讓其股份。持異議的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法

附錄三

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

院提出反對轉讓。持異議的股東有責任向法院證明應行使其酌情權，惟法院不大可能行使其酌情權，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或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

(t) 彌償保證

開曼群島法例對於公司組織章程細則內有關高級職員及董事的彌償保證範圍並無限制，惟法院認為屬違反公眾政策的任何有關條文則除外，例如表示對犯罪的後果提供彌償保證的條文。

(u) 經濟實質規定

根據於二零一九年一月一日生效的開曼群島二零一八年國際稅務合作(經濟實質)法案(「經濟實質法」)，「相關實體」須滿足經濟實質法所載的經濟實質測試。「相關實體」包括於開曼群島註冊成立的獲豁免公司(如本公司)，然而，其並不包括屬開曼群島境外稅務居民的實體。因此，只要本公司仍屬開曼群島境外(包括香港)的稅務居民，即毋須滿足經濟實質法所載的經濟實質測試。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問康德明律師事務所已向本公司發出意見函，其概述開曼群島公司法的若干方面。誠如本文件附錄六「備查文件」所述，該意見函連同開曼公司法可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要或欲瞭解該法律與其較為熟悉的任何司法權區法律之間存在差異的意見，應尋求獨立法律意見。

A. 有關本公司的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司根據開曼公司法於二零二零年十二月一日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已設立香港主要營業地點(地址為皇后大道中99號中環中心51樓5103室)，並已於二零二一年一月十五日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。劉超先生已獲委任為本公司的授權代表，以代表本公司在香港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，其業務營運須遵守開曼公司法以及其包括大綱及細則的章程。有關大綱及細則的若干條文以及開曼公司法的相關方面的概要載於本文件附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

2. 本公司股本變動

於本公司註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於註冊成立後，於二零二零年十二月一日向一名獨立第三方初步認購人按面值配發及發行一股股份，有關股份其後於同日轉讓予Honor Limited。同日，本公司進一步向Honor Limited、香港新旅、Cliff Lin Limited、Jianhe Holdings Limited、Lovet Limited、Dreamer Limited、Wisdom Holding Limited、Inner Limited、BELL Limited、Orange Holding Limited、Carrying Limited、Optimis Limited、Ween Holdings Limited、Suntony Holdings Limited、Jurry Limited及南都投資各自分別按面值配發及發行49,499股、25,933股、15,835股、2,201股、1,827股、1,393股、1,337股、223股、178股、178股、149股、107股、78股、50股、11股及1,000股股份。

於二零二一年一月十八日，本公司按面值向Green Sailing (PTC) (作為Green Life Trust的受託人)配發及發行8,695股股份。

根據股東於二零二一年六月十五日通過的書面決議案，我們藉由增設1,962,000,000股股份，將法定股本由380,000港元增加至20,000,000港元。

緊隨[編纂]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]，分為[編纂]股均已繳足或入賬列作繳足的股份，而[編纂]股股份仍未發行。

附錄四

法定及一般資料

除上文所披露者及本附錄下文「4.股東於二零二一年六月十五日通過的書面決議案」所述者外，自本公司註冊成立以來，其股本並無發生變動。

3. 附屬公司股本變動

本公司的附屬公司於本文件附錄一會計師報告內提述。除會計師報告所述及／或本文件「歷史、重組及公司架構」所披露的附屬公司外，本公司並無其他附屬公司。

附屬公司股本的下列變動已於緊接本文件日期前兩年內落實：

美家工程

於二零二一年一月二十九日，美家工程的註冊資本由人民幣5,000,000元增至人民幣10,000,000元。

除上文及本文件「歷史、重組及公司架構」所披露者外，於本文件日期前兩年內，附屬公司的註冊資本概無變動。

4. 股東於二零二一年六月十五日通過的書面決議案

股東於二零二一年六月十五日通過書面決議案，據此(其中包括)：

- (a) 我們批准及採納經修訂及重述大綱，即時生效；
- (b) 我們批准及有條件採納經修訂及重述細則，於[編纂]後生效；
- (c) 本公司藉增設1,962,000,000股股份，將法定股本由380,000港元(分為38,000,000股股份)增加至20,000,000港元(分為2,000,000,000股股份)；
- (d) 待(aa)上市委員會批准本文件所述已發行股份以及將予配發及發行的股份(包括因[編纂]及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)[編纂]及買賣；(bb)[編纂]獲正式釐定；及(cc)[編纂]於[編纂]項下的責任成為無條件且並無根據該協議的條款(或本文件訂明的任何條件)終止，在各情況下，上述條件須於[編纂]訂明的日期及時間或之前達成：

- (i) 批准[編纂]，並授權董事根據[編纂]配發及發行[編纂]；
- (ii) 批准[編纂]，並授權董事於[編纂]獲行使時配發及發行股份；
- (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.購股權計劃」)，並授權董事全權酌情授出購股權以認購其項下股份及配發、發行及處置因根據購股權計劃授出的購股權獲行使的股份；
- (iv) 待本公司股份溢價賬因本公司根據[編纂]發行[編纂]而錄得進賬後，授權董事將本公司股份溢價賬中[編纂]的進賬額撥充資本，動用該數額按面值繳足[編纂]股股份，藉此向於通過本決議案日期名列本公司股東名冊的股份持有人，按當時各自於本公司持有的現有股權比例(盡可能不涉及零碎股份，以免配發及發行零碎股份)向彼等配發及發行股份；
- (v) 授予董事一般無條件授權，以配發、發行及處置(包括作出或授出須或可能須配發及發行股份的要約或協議或證券的權力)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，或根據股東於股東大會授出的特定授權除外)，總數不得超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後(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配發及發行的任何股份)已發行股份總數的20%，此項授權持續有效，直至本公司下屆股東週年大會結束時，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時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂此項授權時(以最早發生者為準)為止；

- (vi) 授予董事一般無條件授權，以授權彼等行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他認可證券交易所回購的股份數目為相當於緊隨[編纂]及[編纂]完成後(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配發及發行的任何股份)已發行股份數目最多10%的股份，此項授權持續有效，直至本公司下屆股東週年大會結束時，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時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂此項授權時(以最早發生者為準)為止；及
- (vii) 擴大上文第(v)段所述的一般無條件授權，方法為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第(vi)段所述的回購股份授權所回購的已發行股份總數。

5. 重組

為籌備股份於聯交所[編纂]，本集團旗下公司已進行重組，而本公司已成為本集團的控股公司。有關重組的進一步詳情，見本文件「歷史、重組及公司架構」。

6. 本公司回購本身證券

本節載有聯交所規定須載入本文件有關本公司回購本身證券的資料。

(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入其股份，惟須受若干限制規限。

附錄四

法定及一般資料

(i) 股東批准

上市規則規定，以聯交所為第一上市地的公司如擬進行股份回購（如屬股份，則必須繳足），均須事先獲其股東於股東大會上通過普通決議案以一般授權或就指定交易作出特定批准的方式批准。

附註： 根據股東於二零二一年六月十五日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權（「回購授權」），授權彼等行使本公司一切權利隨時於聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他許可證券交易所回購股份，股份數目最多為本文件所述已發行及將予發行股份總數的10%（惟不計及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），直至本公司下屆股東週年大會結束時，或任何適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂此項授權時（以最早發生者為準）為止。

(ii) 資金來源

回購所需資金必須以根據大綱、細則、上市規則及開曼公司法可合法作此用途的資金撥付。上市公司在聯交所回購本身股份時，不得以現金以外作為代價，亦不能以聯交所不時的交易規則以外的結算方式進行交收。

(iii) 核心關連人士

上市規則禁止本公司在知情的情況下於聯交所向「核心關連人士」（包括本公司或任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或任何該等人士的緊密聯繫人）購回股份，而核心關連人士亦不得在知情的情況下向本公司出售股份。

(b) 回購的理由

董事相信，股東授予董事一般授權以便本公司在聯交所回購股份，符合本公司及股東的整體最佳利益。視乎當時市況及資金安排，該等回購可提高本公司的每股資產淨值及／或每股盈利，並在董事相信有關回購對本公司及股東有利的情況下方會進行。

(c) 回購的資金

回購股份時，本公司僅可動用根據細則、上市規則及開曼群島適用法律可合法作此用途的資金。

目前擬定任何回購股份的資金將以本公司溢利、本公司股份溢價賬或就回購而發行新股份的所得款項撥付，而倘就購買應付的任何溢價超逾將予回購的股份面值，則必須以本公司溢利或本公司股份溢價賬的進賬金額或同時以兩者撥付。根據開曼公司法，股份回購亦可以股本撥付。

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，倘回購授權獲全面行使，則與本文件披露的狀況相比，其不會對本公司的營運資金及／或本集團的資產負債狀況產生重大不利影響。然而，倘行使回購授權會對董事不時認為就本集團而言屬合適的本集團營運資金需求或資產負債水平產生重大不利影響，則董事不建議行使回購授權。

(d) 股本

基於緊隨[編纂]後有[編纂]股已發行股份(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)，全面行使回購授權將會導致本公司於直至下列各日期(以最早發生者為準)止期間回購最多[編纂]股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂回購授權之日。

(e) 一般資料

董事或(經彼等作出一切合理查詢後所深知)其任何緊密聯繫人現時概無意在回購授權獲行使的情況下向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，將根據上市規則、細則及現行生效及經不時修訂的開曼群島適用法律行使回購授權。

倘根據回購授權回購股份導致股東持有的本公司投票權權益比例增加，則該項增加將根據收購守則被視為收購。因此，視乎股東權益的增幅而定，一名股東或一組一致行動的股東(定義見收購守則)可取得或鞏固對本公司的控制權，並因任何有關增幅而可能須根據收購守則規則26提出強制要約。除上文所披露者外，就董事所知，概無根據回購授權進行回購而將引致收購守則項下的任何後果。

倘購回授權於緊隨[編纂]及[編纂]完成後獲全面行使(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任何股份)，則根據回購授權將予回購的股份總數將為[編纂]股股份，即基於上述假設計算的股份總數的[編纂]。緊隨回購授權獲全面行使後，控股股東擁有權益的已發行股份總數百分比將增加至[編纂]。倘回購任何股份導致公眾人士持有的股份數目降至低於當時已發行股份的指定百分比，則必須在聯交所批准豁免遵守上市規則第8.08條項下有關公眾持股量的上市規則規定後方可進行。然而，董事現時無意行使回購授權而導致公眾持股量不足上市規則項下訂明的百分比。

概無本公司核心關連人士知會本集團，表示其目前有意在回購授權獲行使時向本公司出售股份，亦無承諾不會如此行事。

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中訂立的合約)：

- (a) 朗詩集團股份有限公司、Southern City Holdings Company Limited及南京朗詩物業管理有限公司所訂立日期為二零一九年十二月二十三日的股權轉讓協議，據此，朗詩集團股份有限公司同意向Southern City Holdings Company Limited轉讓其於南京朗詩物業管理有限公司的1%股權，代價為人民幣729,590元；
- (b) 朗詩集團股份有限公司、朗鴻(南京)企業管理有限公司及南京朗詩物業管理有限公司所訂立日期為二零一九年十二月二十四日的股權轉讓協議，據此，朗詩集團股份有限公司同意向朗鴻(南京)企業管理有限公司轉讓其於南京朗詩物業管理有限公司的99%股權，代價為人民幣72,229,410元；
- (c) 南京朗詩物業管理有限公司與南京朗詩設施管理有限公司所訂立日期為二零二零年十二月三十一日的科技系統業務轉讓協議，據此，南京朗詩物業管理有限公司同意向南京朗詩設施管理有限公司轉讓與科技系統運營業務有關的所有資產、負債、合約及人員，代價按雙方批准的估值師編製的估值報告所載科技系統運營業務於二零二零年九月三十日的估值(或倘兩項估值間存在差異，則按經雙方批准的估值師編製的估值報告所載科技系統運營業務於完成日期的估值)釐定；
- (d) Landsea Community Service Co., Ltd.與本公司所訂立日期為二零二一年一月六日的股份轉讓協議，據此，Landsea Community Service Co., Ltd.同意分別向本公司轉讓Landsea Greenlive International Company Limited的100股股份及Southern Land International Company Limited的100股股份，而作為結算，本公司同意將其全部已發行未繳股款股份入賬列作繳足；

附錄四

法定及一般資料

(e) [編纂]

(f) 不競爭契據；

(g) 彌償契據；及

(h) [編纂]










附錄四

法定及一般資料

2. 本集團的知識產權

(a) 商標







截至最後可行日期，本集團為以下董事認為對我們的業務屬或可能屬重大的商標的註冊擁有人：

編號	商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
1.	 朗詩綠色生活 -LANDSEA GREEN LIFE-	305100344	35、36、37、 39、41、42、 43、44、45	朗詩物業管理	香港	二零一九年十月 三十一日	二零二九年十月 三十一日
2.	 36.5°社區	38288522	45	朗詩物業管理	中國	二零二零年一月 二十八日	二零三零年一月 二十七日
3.	讲物堂	40423170	41	朗詩物業管理	中國	二零二零年五月 十四日	二零三零年五月 十三日
4.		27278679	35	深綠物業管理	中國	二零一八年十一月 七日	二零二八年十一月 六日
5.		27278702	36	深綠物業管理	中國	二零一八年十一月 七日	二零二八年十一月 六日
6.		27265067	37	深綠物業管理	中國	二零一八年十一月 七日	二零二八年十一月 六日
7.	汇邻驿居	27275705	35	深綠物業管理	中國	二零一八年十二月 二十八日	二零二八年十二月 二十七日
8.	汇邻驿居	27265051	36	深綠物業管理	中國	二零一八年十月 十四日	二零二八年十月 十三日
9.	汇邻驿居	27272010	37	深綠物業管理	中國	二零一八年十月 十四日	二零二八年十月 十三日
10.		35869971	20	美家工程	中國	二零一九年九月 十四日	二零二九年九月 十三日
11.		35847895	9	美家工程	中國	二零一九年九月 十四日	二零二九年九月 十三日
12.		35862655	11	美家工程	中國	二零一九年十一月 二十八日	二零二九年十一月 二十七日
13.		35854614	37	美家工程	中國	二零一九年十二月 七日	二零二九年十二月 六日

附錄四

法定及一般資料

截至最後可行日期，本集團已獲授權使用以下董事認為對我們的業務屬或可能屬重大的商標：

編號	商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
1.		8547773	36	朗詩集團公司	中國	二零一一年九月二十八日	二零三一年九月二十七日
2.		8547799	37	朗詩集團公司	中國	二零一一年十一月二十一日	二零三一年十一月二十日
3.		42797736	39	朗詩集團公司	中國	二零二零年九月十四日	二零三零年九月十三日
4.		42782691	36	朗詩集團公司	中國	二零二零年九月十四日	二零三零年九月十三日
5.		42785622	37	朗詩集團公司	中國	二零二零年九月十四日	二零三零年九月十三日
6.		42789091	39	朗詩集團公司	中國	二零二零年十二月二十一日	二零三零年十二月二十日

截至最後可行日期，本集團為以下董事認為對我們的業務屬或可能屬重大的版權的註冊擁有人：

編號	版權	註冊編號	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	首次發表日期
1.	智能物業管理系統V1.0	2019SR0450796	朗詩物業管理	中國	二零一九年五月十日	二零一八年六月十九日
2.	智能報修系統V1.0	2019SR0451250	朗詩物業管理	中國	二零一九年五月十日	二零一八年十月九日
3.	智能監控調度系統V1.0	2019SR0450031	朗詩物業管理	中國	二零一九年五月十日	二零一八年十二月三十一日

附錄四

法定及一般資料

(b) 域名

截至最後可行日期，本集團已註冊以下對我們的業務屬重大的域名：

編號	域名	註冊擁有人名稱	註冊日期	屆滿日期
1.	landseawuye.com	朗詩物業管理	二零一四年十月十五日	二零二四年十月十五日
2.	landseawy.com	深綠物業管理	二零一八年八月二十三日	二零二零年八月二十三日

C. 有關董事及主要股東的進一步資料

1. 董事

(a) 權益披露－董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證擁有的權益及淡倉

緊隨[編纂]及[編纂]完成後，並假設[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權未獲行使，董事或本公司最高行政人員在股份上市後於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部將須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條將須登記

附錄四

法定及一般資料

於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則將須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司的權益

董事姓名	權益性質	擁有權益的 股份數目	權益概約 百分比
田先生 ⁽¹⁾	受控法團權益 ⁽¹⁾	[編纂]股 股份(L)	[編纂]

附註：

- (1) 田先生為Honor Limited的唯一法定實益擁有人。根據證券及期貨條例，田先生被視為於Honor Limited擁有權益的股份中擁有權益。

(b) 服務協議及委任函詳情

各執行董事已與本公司訂立服務協議，任期為自[編纂]起計為期三年，可由其中一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，任期為自二零二一年六月十五日起計為期三年，可由其中一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

(c) 董事薪酬

各執行董事有權收取按每年十二個月基準支付的薪酬。於二零二零財年，向董事支付的薪酬總額(包括袍金、薪金、花紅、以股份為基礎的付款、退休福利計劃供款、補貼及其他實物福利)約為人民幣2.1百萬元。有關詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註14。

各非執行董事及獨立非執行董事已獲委任，任期為三年。我們擬向各獨立非執行董事支付董事袍金每年人民幣150,000元。除上述董事袍金外，預期概無非執行董事及獨立非執行董事就彼等擔任非執行董事或獨立非執行董事職務收取任何其他薪酬。

附錄四

法定及一般資料

根據目前生效的安排，董事於二零二一財年的薪酬總額(不包括酌情花紅)估計約為人民幣6.0百萬元。

2. 主要股東

據董事所知，緊隨[編纂]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，以下人士(董事及本公司最高行政人員除外)將於股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的權益及/或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司附帶投票權的已發行股份10%或以上的權益：

(i) 於本公司的權益

股東姓名/名稱	權益性質	緊接[編纂] 及[編纂] 完成前持有的股份 ⁽¹⁾		緊隨[編纂] 及[編纂] 完成後持有的股份 ⁽¹⁾	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
Honor Limited	實益擁有人及 受控法團權益	58,195股 股份(L)	53.54%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]
慕容馨綱女士 ⁽³⁾	配偶權益	58,195股 股份(L)	53.54%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]
Green Sailing (PTC) ⁽²⁾	受託人	8,695股 股份(L)	8.00%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]
香港新旅	實益擁有人	25,933股 股份(L)	23.86%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]
南紡控股 ⁽⁴⁾	受控法團權益	25,933股 股份(L)	23.86%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]

附錄四

法定及一般資料

股東姓名／名稱	權益性質	緊接[編纂] 及[編纂] 完成前持有的股份 ⁽¹⁾		緊隨[編纂] 及[編纂] 完成後持有的股份 ⁽¹⁾	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
南京旅遊集團 ⁽⁴⁾	受控法團權益	25,933股 股份(L)	23.86%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]
南京城市建設 ⁽⁴⁾	受控法團權益	25,933股 股份(L)	23.86%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]
南京國有資產投資管理 ⁽⁴⁾	受控法團權益	25,933股 股份(L)	23.86%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]
南京國資委 ⁽⁴⁾	受控法團權益	25,933股 股份(L)	23.86%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]
Cliff Lin Limited	實益擁有人	15,835股 股份(L)	14.57%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]
林勁峰先生 ⁽⁵⁾	受控法團權益	15,835股 股份(L)	14.57%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]

[編纂]

附錄四

法定及一般資料

附註：

- (1) 字母「L」表示該人士於股份中的好倉。
- (2) Green Sailing (PTC)擔任Green Life Trust的受託人，該信託是為將於[編纂]至少六個月後採納的股份獎勵計劃而設立，由Honor Limited全資擁有。根據證券及期貨條例，Honor Limited被視為於Green Sailing (PTC)擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 慕容馨瓏女士為田先生的配偶。根據證券及期貨條例，慕容馨瓏女士被視為於田先生擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 於最後可行日期，香港新旅由南紡控股全資擁有，而南紡控股由南京旅遊集團直接或間接持有35.56%權益。南京旅遊集團由南京城市建設及南京國有資產投資管理(均由南京國資委全資擁有)分別持有60%及40%權益。根據證券及期貨條例，南紡控股、南京旅遊集團、南京城市建設、南京國有資產投資管理及南京國資委各自被視為於香港新旅擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) Cliff Lin Limited由林勁峰先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林勁峰先生被視為於Cliff Lin Limited擁有權益的股份中擁有權益。

[編纂]

(ii) 於本集團其他成員公司的權益

本集團成員公司名稱	股東名稱	股權百分比
徐州朗詩寶.....	華盛集團實業(新沂)有限公司	49%
安居朗詩.....	寶應縣安居物業服務有限公司	40%

3. 已收代理費或佣金

除本文件「[編纂]」所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，概無就本集團任何成員公司發行或出售任何股本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

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-1.董事」所披露者外，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份或債權證中擁有於股份[編纂]後須隨即根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部將知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊內的任何權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

附錄四

法定及一般資料

- (b) 概無董事或本附錄「E.其他資料—8.專家資格」項下所述的專家於本公司的發起中，或於本集團任何成員公司在緊接本文件日期前兩年內已收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。
- (c) 除本文件「關連交易」所披露者外，概無董事於本文件日期仍然存續且對本集團整體業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。
- (d) 概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的合約)。
- (e) 除「C.有關董事及主要股東的進一步資料—2.主要股東」所披露者外，不計及根據[編纂]可能承購的股份，據董事所知，概無任何人士(並非董事或本公司最高行政人員)將於緊隨[編纂]完成後在本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或於本集團任何成員公司附帶投票權的已發行股份中直接或間接擁有10%或以上權益。
- (f) 概無本附錄「E.其他資料—8.專家資格」項下所述專家於本集團任何成員公司持有任何股權或擁有可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)。
- (g) 除本文件「業務—我們的客戶」及「業務—我們的供應商」所披露者外，據董事所知，截至最後可行日期，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)或擁有本公司已發行股份總數5%以上權益的本公司股東於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

D. 購股權計劃

以下為股東於二零二一年六月十五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編製的一項股份獎勵計劃，旨在肯定及嘉許合資格參與者(定義見下文第(b)段)曾經或可能已對本集團作出的貢獻。購股權計劃將向合資格參與者提供其個人於本公司擁有權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益提升其績效效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或以其他方式保持與彼等的持續業務關係，而其貢獻現時或日後將有利於本集團的長遠發展。

(b) 可參與人士

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，以按下文第(f)段所釐定的行使價認購董事會可能釐定的新股份數目：

- (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(包括非執行董事及獨立非執行董事)；及
- (iii) 董事會全權認為將或已對本公司及／或其任何附屬公司作出貢獻的任何諮詢人、顧問、供應商、客戶、分銷商及有關其他人士。

承授人接納購股權後，須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。

(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妥為簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件連同向本公司支付1.00港元的匯款或付款作為其獲授購股權代價後，購股權即被視為已授出及獲承授人接納，並已生效。該筆匯款或付款在任何情況下均不予退還。就授出可認購股份的購股權的任何要約而言，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前未獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

在第(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，惟悉數行使尚未行使購股權時行使所涉及股份數目須相當於股份當時於聯交所買賣的一手單位完整倍數。各有關通知須隨附就所發出通知涉及的股份行使價總額的匯款或付款。於接獲通知及匯款或付款以及(如適用)接獲本公司核數師或獲認可獨立財務顧問(視情況而定)根據第(r)段發出的證書後21日內，本公司須向承授人配發及發行入賬列作繳足的相關股份數目，並就所配發的股份向承授人發出股票。

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合共不得超過[編纂]股股份，即緊隨[編纂]完成後已發行股份總數的10% (不包括因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份)，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可發行的股份。待本公司刊發通函並獲股東在股東大會上批准及/或達成上市規則項下不時規定的有關其他要求後，董事會可：

- (i) 隨時更新該限額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。本公司向股東刊發的通函須載有可獲授該等購股權的特定合資格參與者的一般描述、將予授出購股權的數目及條款、向特定合資格參與者授出購股權的目的連同購股權達致有關目的方式的闡釋、上市規則第17.02(2)(d)條項下規定的資料及第17.02(4)條項下規定的免責聲明。

儘管上文所述及下文第(r)段，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃所有已授出但尚未行使的購股權獲行使而可能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%。倘根據本公司任何計劃(包括購股權計劃)授出購股權會導致超出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第(r)段所述的任何變動(不論通過合併、資本化發行、供股、拆細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獲認可獨立財務顧問證明屬合適、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訂明的限額。

(e) 向任何一名人士授出購股權的數目上限

於任何12個月期間直至授出日期，已發行股份及根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使而可能須向各合資格參與者發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出購股權的數目超過該1%限額，則：

- (i) 本公司須向股東刊發通函，當中載列合資格參與者的身份、將予授出購股權(及先前授予該參與者的購股權)的數目及條款、上市規則第17.02(2)(d)條項下規定的資料及第17.02(4)條項下規定的免責聲明；及
- (ii) 取得股東在股東大會上的批准及／或遵守上市規則不時訂明的其他規定，而有關合資格參與者及其緊密聯繫人(或倘有關合資格參與者為關連人士，則其聯繫人)須放棄投票。董事會須按其可能不時釐定的形式向有關合資格參與者發出一份要約文件，當中列明(或如屬其他情況，則在隨附要約文件中列明)，其中包括：
 - a. 合資格參與者的姓名、地址及職業；

- b. 向合資格參與者要約購股權的日期，該日期須為聯交所開門辦理證券買賣業務的日子；
- c. 購股權要約須獲接納的日期；
- d. 根據第(c)段購股權被視為已授出及獲接納的日期；
- e. 提呈購股權所涉及的股份數目；
- f. 根據及因購股權獲行使，股份的認購價及支付有關價格的方式；
- g. 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
- h. 接納購股權的方法，除非董事會另行釐定，否則該方法須為第(c)段所載者；及
- i. 購股權要約的有關其他條款及條件(包括但不限於在可行使前必須持有購股權的最短期限及／或於購股權可予行使前必須達致的任何表現目標)，並按董事會認為屬公平合理但並非與購股權計劃及上市規則不一致者。

(f) 股份價格

根據購股權計劃所授出任何特定購股權所涉及股份的認購價，須為董事會全權酌情釐定的價格(可按下文第(r)段所述作出任何調整)，惟該價格須至少為下列各項當中的較高者：

- (i) 股份於授出日期(須為聯交所開門辦理證券買賣業務的日子)在聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日於聯交所每日報價表所報的平均正式收市價；及
- (iii) 股份面值。

(g) 向本公司的董事、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或彼等各自的任何聯繫人授出任何購股權，須經獨立非執行董事(不包括身為購股權承授人的任何獨立非執行董事)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))授出購股權而導致於12個月期間直至授出日期(包括該日)已發行及已或將向有關人士授出購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使而將予發行的股份數目：

- (i) 合共佔於要約購股權日期已發行股份的0.1%以上，或上市規則可能不時規定的有關其他百分比；及
- (ii) 按股份於各授出日期在聯交所每日報價表所載的正式收市價計算，總值超過5百萬港元或上市規則項下可能不時規定的其他數額，則須待本公司刊發通函並取得股東在股東大會(承授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士均須放棄投贊成票)上以投票表決方式的批准及/或須符合上市規則項下不時訂明的相關其他規定後，方可進一步授出購股權。於大會上批准授出該等購股權的任何表決，均須以投票方式進行。

本公司根據上一段向股東刊發的通函須載有以下資料：

- (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)的詳情，有關詳情必須於股東大會前釐定，而就計算有關購股權的行使價而言，有關建議進一步授出購股權的董事會會議日期須被視為授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事(不包括身為購股權承授人的任何獨立非執行董事)向獨立股東提供有關投票的推薦建議；
- (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條項下規定的資料及第17.02(4)條項下規定的免責聲明；及
- (iv) 上市規則第2.17條項下規定的資料。

(h) 授出購股權的時間限制

在本公司知悉內幕消息直至根據上市規則規定及證券及期貨條例第XIVA部的內幕消息條文公佈該等內幕消息前，不得授出購股權。具體而言，於緊接下列日期(以較早發生者為準)前一個月內，本公司不得授出購股權：

- (i) 批准本公司年度業績或半年度、季度或其他中期期間(不論上市規則有否規定)業績的董事會會議日期(以根據上市規則首先知會聯交所的有關日期為準)；及
- (ii) 本公司刊發其年度業績或半年度、季度或其他中期期間(不論上市規則有否規定)業績公告的期限，及截至實際刊發有關年度、半年度、季度或中期期間(視情況而定)業績公告的日期為止，

及儘管有上述情況，惟在向董事授出購股權的情況下：

- (i) 於緊接年度業績刊發日期前60日期間或(倘為較短者)相關財政年度結束直至業績刊發日期止期間不得授出購股權；及
- (ii) 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(倘為較短者)相關季度或半年度期間結束直至業績刊發日期止期間不得授出購股權。

(i) 權利屬承授人個人所有

購股權及要約授出的購股權屬承授人個人所有，不得轉讓或出讓。承授人不得以任何方式對或就其所持有的任何購股權或有關向其授出購股權的任何要約進行出售、轉讓、押記、按揭、設置產權負擔或以任何第三方為受益人設立任何法定或實益權益或試圖如此行事(惟承授人可提名一名代名人可以其名義登記根據購股權計劃發行的股份)。凡違反上述者，本公司有權註銷向有關承授人授出的任何尚未行使的購股權或其任何部分。

(j) 行使購股權的時間及購股權計劃的期限

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權被視為已授出並獲接納日期後及自該日起計10年屆滿前隨時予以行使。購股權可予行使的期間將由董事會全權酌情釐定，惟概無購股權可於授出起計10年後行使。於購

附錄四

法定及一般資料

股權計劃批准日期起計10年後不得授出購股權。除非本公司於股東大會或由董事會提前終止購股權計劃，否則購股權計劃將自[編纂]起計10年期間生效及有效。

(k) 表現目標

承授人在根據購股權計劃授出的任何購股權可予行使前，可能須達成董事會於授出當時可能指定的任何表現目標。

(l) 終止僱傭或身故時的權利

倘購股權承授人因以下理由而不再為本公司及／或其任何附屬公司的僱員：

- (i) 身故以外的任何原因或因下文第(m)段列明的理由而終止其僱員關係，則承授人可於終止僱傭起計一個月期間(或董事會可能釐定的有關較長期間)內行使承授人於終止僱傭當日(有關日期將為於本公司或相關附屬公司的最後實際工作日，不論有否支付代通知金)可享有的購股權(以尚未行使者為限)；或
- (ii) 身故，則其遺產代理人可於身故日期起計12個月期間內(或董事會可能釐定的有關較長期間)行使全部購股權(以尚未行使者為限)。

(m) 解僱時的權利

倘購股權承授人因嚴重行為失當、被裁定為觸犯涉及其操守或誠信或與本集團僱員相關(倘董事會如此釐定)的任何刑事罪行、失去償債能力、破產或與其債權人全面達成債務重整安排或債務重整協議或僱員按普通法或根據任何適用法律或根據承授人與本集團訂立的服務合約而有權終止其僱傭關係的任何其他理由，不再為本公司或其任何附屬公司的僱員，則其購股權於終止其僱傭關係日期後將告失效且不可行使。

(n) 收購時的權利

倘向全體股東(或要約人及／或受要約人控制的任何人士及／或與要約人一致行動的任何人士(定義見收購守則)以外的全體有關股東)提出全面要約，而有關要約於相關購股權的購股權期間成為或宣佈為無條件，則購股權承授人將有權在要約成為或宣佈為無條件日期後14日內隨時全面行使購股權(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有關本公司自動清盤的決議案，則本公司須隨即向所有承授人發出有關通告，而各承授人(或其法定遺產代理人)將有權透過向本公司發出書面通知，並隨附通知所涉及股份的認購價總額全數匯款或付款，於不遲於上述擬舉行本公司股東大會前兩個營業日隨時行使全部或其任何購股權(以尚未行使者為限)，其後本公司須儘快且無論如何在不遲於緊接擬舉行股東大會日期前的營業日，向承授人配發入賬列作繳足的相關股份，並將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訂立和解或債務重整安排時的權利

倘擬就根據本公司註冊成立所在司法權區的法律進行本公司重組計劃或與任何其他公司合併而在本公司與其股東或債權人訂立和解或債務重整安排，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債務重整安排的有關會議通知當日，向全體購股權承授人發出上述通知，而任何承授人可向本公司發出書面通知(本公司須在不遲於擬舉行會議前兩個營業日接獲有關通知)，並隨附所發出通知所涉及股份的認購價總額全數匯款，以悉數行使購股權或行使通知指定數目的購股權，且本公司須儘快且無論如何在不遲於緊接擬舉行會議日期前的營業日，向承授人配發及發行因購股權獲行使而發行相關數目的入賬列作繳足股份，並將承授人登記為有關股份的持有人。

自有關會議日期起，所有承授人行使其各自購股權的權利將立即暫停。在有關和解或債務重整安排生效後，所有尚未行使的購股權將告失效及終止。倘有關和解或債務重整安排因任何理由而未能生效、遭終止或失效，則承授人行使其各自購股權的權利須自有關終止當日起全面恢復，惟僅以尚未行使且將成為可行使者為限，猶如本公司並無建議有關和解或債務重整安排。

(q) 股份的地位

因購股權獲行使而將予配發的股份在承授人(或承授人提名的任何其他人士)完成登記為有關股份的持有人前，將不附帶投票、股息或其他權利。受上文所限，因購股權獲行使而配發及發行的股份受組織章程細則

的條文所限，並在所有方面附帶相同權利及享有與發行日期其他已發行繳足股份附帶的相同投票、股息、轉讓及其他權利(包括清盤產生的權利)以及有關發行日期或之後已派付任何股息或已作出其他分派的權利。

(r) 股本修訂的影響

倘本公司的股本架構於任何購股權可能成為或仍屬可行使時作出任何修訂(不論透過資本化發行、供股、公開發售(倘有價格攤薄因素)、合併、拆細或削減本公司股本或任何其他方式)，則應根據任何尚未行使購股權的股份數目及/或各尚未行使購股權的每股股份認購價作出相應修訂(如有)，而本公司核數師或獨立財務顧問須向董事會書面證明其認為有關修訂屬公平合理，並符合上市規則第17.03(13)條及其附註以及聯交所於二零零五年九月五日發出的補充指引及聯交所不時發出的任何未來指引及詮釋以及相關附註。本段所指本公司核數師或獲認可獨立財務顧問(視情況而定)的身份為專家而非仲裁人，彼等發出的證明在無明顯錯誤的情況下應屬最終定論，並對本公司及承授人具有約束力。

作出任何該等修訂的基準為任何購股權承授人根據其持有的購股權有權認購本公司已發行股本的比例應與作出修訂前相同，而任何購股權獲悉數行使時應付的認購價總額將盡可能保持與作出修訂前大致相同(且無論如何不高於作出修訂前的認購價總額)。倘作出修訂會導致股份以低於其面值發行，則不得作出有關修訂。發行證券作為交易的代價不會視作須作出任何該等修訂的情況。

(s) 購股權屆滿

購股權將於下列時間(以最早發生者為準)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) 第(l)、(m)、(n)、(o)或(p)段所述的任何期間屆滿；
- (iii) 第(p)段所述本公司安排計劃生效的日期；
- (iv) 在第(o)段的規限下，本公司開始清盤的日期；
- (v) 承授人因自本公司或其任何附屬公司辭任，或因嚴重行為失當、被裁定為觸犯涉及其操守或誠信或與本集團僱員相關(倘董事會

如此釐定)的任何刑事罪行、失去償債能力、破產或與其債權人全面達成任何債務重整協議等任何一項或多項理由而終止僱傭關係或合約，或因僱員有權根據普通法或根據任何適用法律或根據承授人與本集團訂立的服務合約而終止其與本集團的僱傭關係的任何其他理由，因而不為合資格參與者之日。董事會因本段指明的一項或多項理由而終止或不終止承授人僱傭關係的決議屬最終定論；或

- (vi) 於承授人違反上文第(i)段後，董事會須行使本公司權利，於任何時間註銷購股權或購股權根據下文第(u)段遭註銷當日。

(t) 修訂購股權計劃

購股權計劃可透過董事會決議案在任何方面作出修訂，惟以下情況除外：

- (i) 就上市規則第17.03條所載事項作出任何修訂，使承授人或合資格參與者(視情況而定)從中獲利；或
- (ii) 購股權計劃的條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何變動(根據購股權計劃的條款自動生效的任何修訂除外)，須首先經股東於股東大會上批准，惟倘建議修訂將對於修訂日期前已授出或同意授出的任何購股權產生不利影響，則有關修訂須根據購股權計劃的條款獲承授人進一步批准。購股權計劃的經修訂條款仍須符合上市規則第十七章，而倘購股權計劃條款的任何修訂將使董事會的權限出現任何變動，則須經股東於股東大會上批准。

(u) 註銷購股權

註銷已授出但尚未行使的購股權須經相關購股權的承授人書面批准。為免生疑問，如任何購股權已根據第(i)段註銷，則毋須取得該項批准。

(v) 終止購股權計劃

本公司可於股東大會上透過決議案或董事會可隨時終止購股權計劃，在此情況下，不得進一步提呈購股權，惟購股權計劃的條文將繼續有效，以使在計劃終止前已授出或根據購股權計劃條文可能另行規定授出的任

何購股權仍可有效行使。在計劃終止前已授出但在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

購股權計劃由董事會管理。董事會有關購股權計劃涉及的所有事項或其詮釋或效力(本節另有規定者除外)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

購股權計劃須待以下條件獲達成後，方告生效：

- (i) 股東通過必要決議案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予授出的購股權獲行使而須予發行的股份[編纂]及買賣；
- (iii) [編纂]於[編纂]項下的責任成為無條件(包括(如有關)因[編纂](代表[編纂])豁免任何有關條件)，且並無根據[編纂]的條款或以其他方式終止；
- (iv) 股份於聯交所開始買賣。

倘上文第(x)段的條件並未於二零二一年六月十五日起計六個曆月內達成，則：

- (i) 購股權計劃將隨即終止；
- (ii) 根據購股權計劃已授出或同意授出的任何購股權及有關授出的任何要約將不具效力；及
- (iii) 概無人士根據或就購股權計劃或據此授出的任何購股權而享有任何權利或利益或須承擔任何責任。

(y) 於年度及中期報告的披露

本公司將根據不時生效的上市規則，於年度及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括於年度／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

於最後可行日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

本公司已向聯交所申請批准因根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使而可能發行的股份(即合共[編纂]股股份)[編纂]及買賣。

E. 其他資料

1. 稅務及其他彌償保證

控股股東已與本公司訂立以本公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)為受益人的彌償契據(即本附錄上文「B.有關我們業務的進一步資料—1.重大合約概要」第(h)項所述合約)以就(其中包括)以下事項共同及個別提供彌償保證:(i)本公司任何成員公司於[編纂]或之前根據香港法例第111章遺產稅條例或與香港或香港境外任何司法權區類似法例而可能產生的任何遺產稅責任;(ii)本文件「業務—法律訴訟及不合規—法律合規」所披露於往績記錄期間就社會保險及住房公積金的供款不足而導致的任何索賠、罰款或其他債務;(iii)本文件「業務—物業—租賃物業」所披露於往績記錄期間因未能登記租賃協議而產生的任何罰款或其他金錢損失;及(iv)本集團任何成員公司就(其中包括)於[編纂]或之前所賺取、應計或收取的任何收入、溢利或收益而可能承擔的其他稅項,惟以下情況除外:(a)已於附錄一所載本集團經審核合併財務報表就該稅項計提的充足撥備或儲備;(b)有關稅項責任因本集團任何成員公司在並無控股股東的事先書面同意或協定下於[編纂]後的任何行動、疏忽或延遲而產生,除非有關行動或疏忽於本集團日常業務過程中或根據於[編纂]或之前所設立具法律約束力的責任進行或協定;及(c)僅因法律或法規或任何相關部門的詮釋或慣例出現具追溯效力的變動在[編纂]後生效而引致或產生的虧損。

2. 訴訟

於往績記錄期間及於最後可行日期,本集團任何成員公司概無任何待決或面臨威脅的訴訟或仲裁程序而會對我們業務、財務狀況或經營業務造成重大不利影響。

3. 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。獨家保薦人就以[編纂]保薦人身份行事收取費用合共800,000美元。

獨家保薦人已代表本公司向聯交所申請批准本文件所述的全部已發行及將予發行的股份[編纂]及買賣。本公司已作出一切所需安排，使股份獲准納入[編纂]。

4. 開辦費用

有關本公司註冊成立產生的開辦費用約為50,000港元，應由本公司支付。

5. 概無重大不利變動

除本文件「概要－近期發展及無重大不利變動」所披露者外，董事確認，自二零二零年十二月三十一日（即本集團最近期經審核合併財務報表的編製日期）以來，本集團的財務或貿易狀況概無重大不利變動。

6. 發起人

本公司並無發起人。於緊接本文件日期前兩年內，本公司概無就[編纂]及本文件所述相關交易向任何發起人支付、配發或提供或擬支付、配發或提供任何現金、證券或其他利益。

7. 股份持有人的稅項

(a) 香港

買賣及轉讓於本公司的香港股東名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅。於本文件日期，向買方及賣方各自收取的從價稅率為出售或轉讓股份的代價或公平值（以較高者為準）的0.1%，並將於二零二一年八月一日起上升至0.13%。此外，每份轉讓文據（如需要）須繳納固定印花稅5港元。產生自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，轉讓股份毋須於開曼群島繳納印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

有意持有股份的人士如對持有、處置或買賣股份產生的稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與[編纂]的其他各方概不對股份持有人因持有、處置或買賣股份或行使股份附帶的任何權利而產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

8. 專家資格

以下為提供本文件所載意見或建議的專家資格：

名稱	資格
海通國際資本 有限公司	根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)
羅兵咸永道 會計師事務所	香港法例第50章專業會計師條例項下的執業會計師及香港法例第588章財務匯報局條例項下的註冊公眾利益實體核數師
康德明律師事務所	開曼群島律師
金杜律師事務所	本公司有關中國法律的法律顧問
中國指數研究院	行業顧問

9. 專家同意書

名列本附錄第8段的專家各自已就刊發本文件發出同意書，表示同意按本文件分別所示形式及涵義載入其報告、函件、意見、意見概要及/或引述其名稱，且並無撤回同意書。

10. 專家於本公司的權益

概無名列本附錄上文「E.其他資料 — 8.專家資格」的人士實益擁有或以其他方式於任何股份或本集團任何成員公司的股份中擁有權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何股份或證券的任何權利或購股權(不論可否依法強制執行)。

11. 約束力

根據本文件提出申請，本文件即具效力，使全部有關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條的所有適用條文(罰則條文除外)約束。

12. 其他事項

- (a) 於緊接本文件日期前兩年內：
- (i) 除本文件「歷史、重組及公司架構」所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行全部或部分繳足的股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
 - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
 - (iii) 除本文件「[編纂]」所披露者外，概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何股本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
 - (iv) 除本文件「[編纂]」所披露者外，概無就認購、同意認購或促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份支付或應付任何佣金；
- (b) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行創辦人、管理層或遞延股份或任何債權證；
- (c) 於本文件日期前12個月內，本集團業務不曾受到可能或已經對本集團的財務狀況造成重大影響的干擾；
- (d) 本公司的[編纂]將由[編纂]在開曼群島存置，而本公司的[編纂]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均須送交本公司香港[編纂]辦理登記，而非送交開曼群島。本公司已作出一切所需安排，使股份獲准納入[編纂]；
- (e) 本集團內公司現時概無於任何證券交易所上市或於任何交易系統買賣；

- (f) 董事獲悉，本公司同時使用中文名稱及英文名稱並不違反開曼公司法；
- (g) 本公司並無發行在外的可換股債務證券或債權證；及
- (h) 概無任何限制會影響溢利匯入香港或從香港境外調回資金。

13. 雙語文件

根據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條所規定的豁免，本文件英文及中文版本分開刊發。本文件中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

附錄五

送呈公司註冊處處長及備查文件

A. 送呈公司註冊處處長文件

與本文件一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為

- (a) [編纂]；
- (b) 本文件附錄四「法定及一般資料—E.其他資料—9.專家資格」所述的同意書；及
- (c) 本文件附錄四「法定及一般資料—B.有關我們業務的進一步資料—1.重大合約概要」所述各份重大合約副本。

B. 備查文件

下列文件副本將於本文件日期起計14日(包括當日)內的一般營業時間上午九時三十分至下午五時三十分，在盛德律師事務所(地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所編製的會計師報告，其全文載於本文件附錄一；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所就未經審核備考財務資料發出的報告，其全文載於本文件附錄二；
- (d) 本集團於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年的經審核合併財務報表；
- (e) 我們有關中國法律的法律顧問金杜律師事務所就本集團若干一般企業事項及物業權益發出的法律意見；
- (f) 我們有關開曼群島法律的法律顧問康德明律師事務所發出的法律意見，當中概述本文件附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」所述的本公司組織章程及開曼群島公司法若干範疇；
- (g) 中國指數研究院發出的行業報告；

附錄五

送呈公司註冊處處長及備查文件

- (h) 開曼公司法；
- (i) 購股權計劃規則；
- (j) 本文件附錄四「法定及一般資料—B.有關我們業務的進一步資料—1.重大合約概要」所述的重大合約副本；
- (k) 本公司與各董事(如適用)訂立的服務協議及委任函；及
- (l) 本文件附錄四「法定及一般資料—E.其他資料—9.專家同意書」所述的同意書。